

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千代正人

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時30分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,370,000 5,096,000	一括	1,274,000	53,752	0
1	1,670,000				
2	4,700,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 |
| | 地 番 | 109番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 109番地8 |
| | 家屋 番号 | 109番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.19平方メートル
2階 53.61平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千代正人

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 |
| | 地 番 | 109番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 109番地8 |
| | 家屋 番号 | 109番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.19平方メートル
2階 53.61平方メートル |

令和6年(ヌ)第15号
令和6年11月5日受理
令和6年12月24日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大塚 与士幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 |
| | 地 番 | 109番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高岡市蓮花寺 109番地8 |
| | 家屋 番号 | 109番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.19平方メートル
2階 53.61平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <input type="checkbox"/> A (所有者)	<p>1 本件建物には、現在、私と妻の二人が住まいしています。</p> <p>2 本件建物を取得した後、増改築、リフォーム等はありません。前所有者から、リフォーム済みの状態で取得しています。</p> <p>3 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。また、能登半島地震による被害等もありません。</p> <p>4 本件建物内では、イヌ1匹及びネコ3匹を飼育しています。</p> <p>5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地は、本件建物の敷地として利用されているほか、北西側付近は駐車スペースとなっている。
- 2 本件土地の範囲について、西側及び南側は側溝、市道であり、南西側付近を除く各隣接地との境界付近に境界標等が存在し、北側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が、東側隣接地との境界付近に同ブロック塀がそれぞれ設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 4 本件建物の状況について、立入調査時、1階のキッチン付近の洋室の内壁クロスに引っ掻き跡が、和室の引き戸に表材の剥離が、2階の和室の窓枠に水シミ跡等がそれぞれ認められたほか、外壁板のひび割れ、劣化、汚損等が確認された。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月8日(金) 9:40-9:45	富山地方法務局高岡支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、登記事項要約書の取寄せ
6年11月8日(金) 10:00-10:05	高岡市役所	家屋見取図の取寄せ
6年11月8日(金) 11:30-11:35	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者宛て連絡依頼文書投函
6年11月14日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
6年11月21日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
6年12月4日(水) 13:30-13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行
6年12月4日(水) 14:20-14:25	高岡市役所	所有者の住民票写しの取寄せ
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 <input type="text" value="B"/> を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月4日(水) 16:15-16:20	当庁執行官室	所有者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1

イ 75-5 ハ 41-2 ホ 42-2 ト 44-1 リ 65-2 ル 67-2 (座標値種別：図上測定) -11566.134
 0 41-1 ニ 42-1 ヘ 43-1 テ 46-2 ス 66-2 ヅ つづく



1314.687

-11866.134 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	高岡市蓮花寺		地番	109番8				
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

令和6年11月8日
 富山地方務局高岡支局
 登記官

請求番号：5-13
 (1/2)

(7 枚目)



ヲ 68-8
ワ 70-10
カ 70-11
ヨ 70-4
タ 70-8
レ 71-1
ソ 71-4
フ 71-5
ネ 71-7
ナ 水
ラ 64-2
ム 47-1
ウ 47-2
ノ 54-10
オ 63-2
ク 71-6
ヤ 99-13
マ 99-6
ケ 99-7
フ 99-8
コ 99-9
エ 100-4
テ 100-5
ア 100-6
キ 100-7
キ 101-3
ユ 101-4
ノ 99-2
ミ 88-10
ソ 68-7
ヒ 70-9
モ 70-9
セ 101-1
ス 102-11
ソ 102-12
イ 102-13
ロ 102-14
ハ 102-2
仁 102-3
イ 102-4
イ 103-1
イ 103-7
イ 103-8
イ 104-2
イ 109-3
イ 110-2
イ 水
イ 103-5
イ 104-11
イ 108-1
イ 108-9
ル 63-1
イ 108-2
イ 107-2
イ 106-2
イ 104-10
行 水
ル 54-1
イ 54-2
イ 55-1
イ 55-3
イ 55-5
イ 56-1
イ 56-5
イ 57-2
イ 58-3
イ 58-5
イ 58-6
行 58-7
イ 水
イ 水
イ 道
仁 109-1
イ 109-6
イ 110-1
イ 110-13
イ 110-3
イ 110-4
イ 110-6
イ 111-18
イ 111-20
イ 112-2
ロ 113-2
ハ 113-4
ニ 114-2
ル 114-9
ハ 115-2
ト 115-3

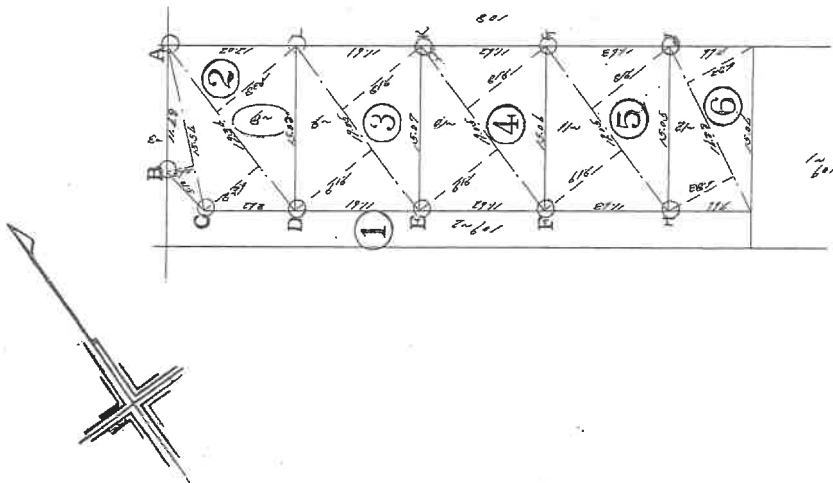
登記年月日：昭和53年6月20日

183498

地積測量図

地番 104-2
1928-9-18-19-10

土地の所在 高岡市 蓮花寺



② 求積

$$\begin{array}{r} 1024 \\ \times 269 \\ \hline 271456 \\ 1924 \\ \times 168 \\ \hline 323232 \\ \hline 174.7693 \end{array}$$

地積 174.7693

③ 求積

$$(919 + 918) \times 1905 \times \frac{1}{2} = 174.97425$$

地積 174.97425

④ 求積

$$(919 + 918) \times 1905 \times \frac{1}{2} = 174.97425$$

地積 174.97425

⑤ 求積

$$(919 + 918) \times 1905 \times \frac{1}{2} = 174.97425$$

地積 174.97425

⑥ 求積

$$(623 + 622) \times 1139 \times \frac{1}{2} = 115.2010$$

地積 115.2010

① 求積

$$174.63 - 115.2010 = 174.63 - 115.2010 = 59.4290$$

地積 59.4290

境界	境界標の座標
ABC	コンクリートの角
DEFGHIJKL	金属釘

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 富山地方建設局高岡支局 登記官

登記官

申請人 [Redacted] 代志取録押

縮尺 1/500

昭和53年6月17日作成

土地家屋調査士 [Redacted] (富山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和54年3月2日

462159

各階平面図

建物図面

家屋番号 109-B

各階平面

建物の所在 高岡市蓮花寺 109番地B

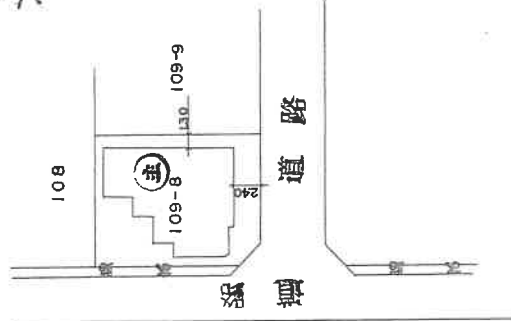
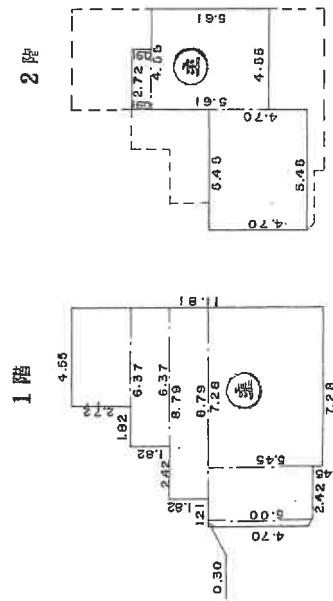
昭和54.3.2

床面積計算
 $(4.70 + 5.00) \times 0.30 \times \frac{1}{2} = 11.4550$
 1階 4.55 x 2.72 = 12.3760
 6.37 x 1.82 = 11.5934
 8.79 x 1.82 = 15.9978
 7.98 x 5.45 = 39.6760
 5.00 x 2.42 = 12.1000
 93.1982

床面積 93.19 m²

床面積計算
 2階 0.91 x 2.4752 = 2.4752
 5.61 x 4.55 = 25.4255
 4.70 x 5.45 = 25.6150
 53.6157

床面積 53.61 m²



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月8日 富山地方務局高岡支局

登記官

作成者 土地調査士 家屋

年2月28日作製

縮尺 1/250

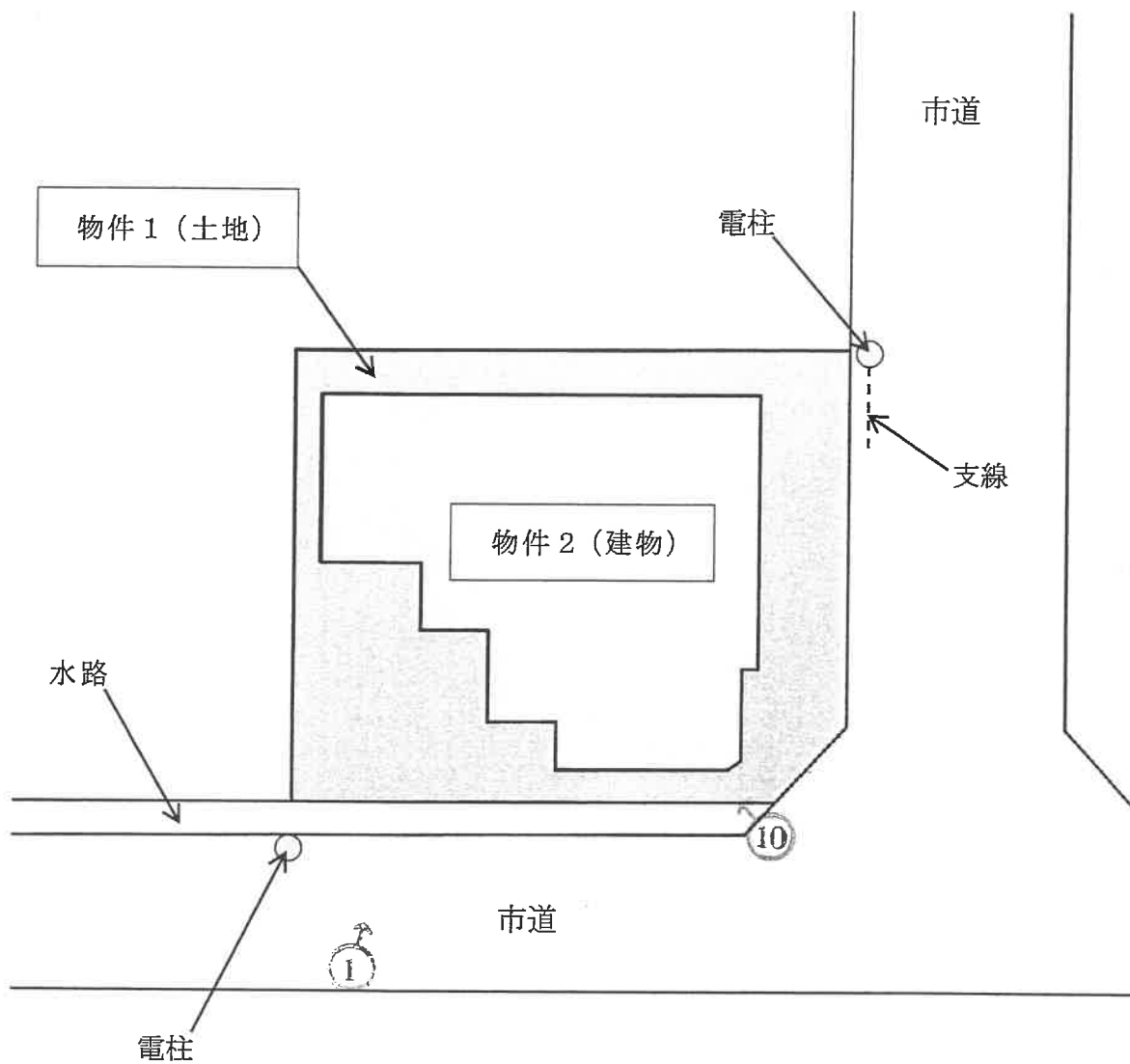
申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

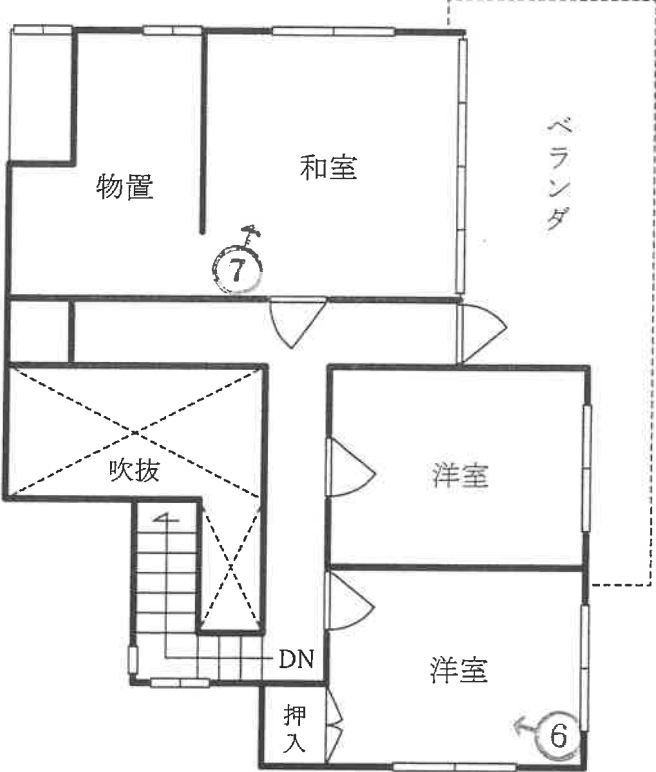
土地建物位置関係図



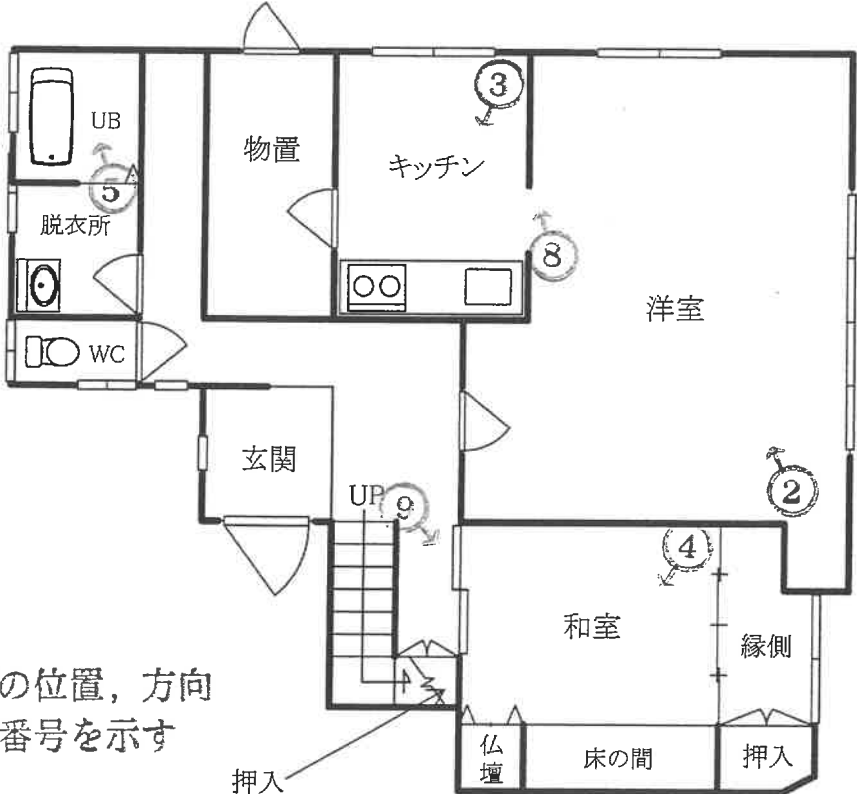
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

間取図



2 階



1 階

(12 枚目)

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

押入

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和 6年(又)第 15号
令和 6年 12月 4日 現地調査
令和 6年 12月 16日 評 価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 6,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,670,000 円
物件2 (建物)	金 4,700,000 円

- ① 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市蓮花寺 109番8 宅地 174.76 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市蓮花寺 109番地8 109番8 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 93.19 m ² 2階 53.61 m ²	同左
番号	特 記 事 項		

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R「高岡」駅の南東方・道路距離約2.3km	
付近の状況	周辺で住宅団地開発が続く既存の戸建住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	174.76㎡ 西側間口約15m、奥行約12mの長方形地 平坦
接面道路の状況	西側 幅員約6mの舗装市道（蓮花寺出来田1号線）、等高。 南側 幅員約6mの舗装市道（蓮花寺11号線）、等高。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅地である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし（各戸プロパンガス使用） ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常のコスト負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図、土地登記簿等より、住宅地としての開発以前は田であったものと推測される。 ・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。 	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の南東側市道上に電柱1本とその支線1本あり。 ・物件1の北西側市道上に電柱1本あり。 	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日：昭和54年2月26日新築（登記記載） 経過年数：新築後 45年 経済的残存耐用年数： 10年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	目透し天井、ビニールクロス等
	床	畳、フローリング、タイル等
	設 備	電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス等
	その他	
現況床面積	延 146.80 m ²	
現況用途等	用 途	居宅
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	現在、所有者とその家族が居住しており、通常の保守管理が行われている。新築後45年程度経過した古い建物をリフォームした建物で、外壁にはヒビや汚損が多くみられるが、経過年数相応以上の大きな物理的損耗は見られない。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内には居住のための家具、電化製品、生活用品等あり。 ・ 平成30年頃にリフォームされた中古住宅であり、キッチンやユニットバス等の水廻りや内装は比較的新しい。 	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的物件の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	37,500	1.05	174.76	0.90	6,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高岡 - 9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,500 \text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 37,500 \text{円/㎡} \end{array} \quad \rightleftharpoons$$

時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

標準化補正： 方位 (北向き) ±0 ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 ±0、交通・接近条件 ±0、環境条件 ±0 ※補正率 (相乗積) 1.00

イ 個別格差： 方位 (西向き) +1、角地 +4 ※補正率 (相乗積) 1.05

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物の現況等を考慮して、10%相当の建付減価が妥当と判断した。

② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ (≒ア×イ×ウ)
2	180,000	146.80	0.212	5,600,000

イ 床面積： 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数： 45年 経済的残存耐用年数： 10年 残価率 5%

定額法による現価率： 残価率 5% + (95% × 10年 / (10年 + 45年)) = 0.223

観察減価法： 維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、観察減価率を 5% と判定。

$$\text{現価率} : 0.223 \times (1 - 0.05) \rightleftharpoons 0.212$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (≒ ア×イ)
1	6,190,000	0.50	法定地上権	3,100,000

イ 土地利用権等割合：物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,190,000	－ 3,100,000		0.90	0.60	1,670,000
2	5,600,000	＋ 3,100,000	1.00	0.90	0.60	4,700,000
一括価格 (合計)						6,370,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的建物の新築後年数、リフォームの状況、目的物件の現況、中古物件に対する需給動向等を考慮して、10%相当の市場性修正が妥当と判断した。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6. 参考価格資料

地価公示 高岡-9

所 在： 高岡市蓮花寺 104 番 6 外
価 格： 37,500 円／㎡
位 置： 高岡駅の東方・道路距離 2.5km
価格時点： 令和 6 年 1 月 1 日
地 積： 264 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接面道路： 北 6.2 m 市道
用途地域等： 第一種中高層住居専用地域 (60, 200)
地域の概要： 中規模の住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域

第7. 附属資料

位置図
付近案内図
公図写 (地図に準ずる図面)
地積測量図写
建物図面写
土地建物位置関係図
間取図
撮影位置図
写真

以 上