

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 10 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 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 3 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 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 4 月 10 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	3, 850, 000 3, 080, 000	一括	770, 000	51, 198	0
1	2, 190, 000				
2	1, 660, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 氷見市窪 |
| | 地 番 | 892番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 氷見市窪 892番地1 |
| | 家屋 番号 | 892番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.78平方メートル
2階 53.11平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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】

本件共有者B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、関係者の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 | 氷見市窪 |
| | 地 番 | 892番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 氷見市窪 892番地1 |
| | 家屋 番号 | 892番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.78平方メートル
2階 53.11平方メートル |

令和6年（ケ）第24号

令和 6年11月29日受理

令和 7年 / 月 15 日提出

現 況 調 査 報 告 書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 平 塚 正 樹

（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 | 氷見市窪 | | |
| | 地 番 | 892番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 239.42平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 氷見市窪 892番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 892番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 69.78平方メートル | |
| | | 2階 | 53.11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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(建物共有者[B]、[C]) 上記の者が本土地上に下記物件を共有し、占有している。 ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載と同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者[B] ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 建物共有者 ☒ B、 ☒ C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (土地所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年 6月14日 (建物新築時) 頃	
最初の契約等	契約日	平成11年 6月14日 (建物新築時) 頃	
	期間	平成11年 6月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (建物共有者 ☒ B、 ☒ C)	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		[]	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
		☒ Aの陳述によれば、貸主 (本件土地所有者) ☒ Aと借主 (本件建物共有者) ☒ Bは父子関係にある。父の許諾を得て、父の土地上に子が建物を建築したものであり、土地利用にあたり金銭対価の支払の事実はないことから、本件の占有権原は使用貸借と認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■富山地方法務局高岡 支局職員	1 本件土地の地積測量図の備付けはありません。 (令和6年12月2日、登記事項証明書等交付申請時の回答要旨)
■A (本件土地所有者)	1 私は本件土地の所有者です。本件建物の共有者Bの父です。 2 本件建物は、Bが平成11年頃新築し、当時は、B、その妻C及びその子ども二人の四人家族で、本件建物を住居として生活していました。 3 本件建物は、B及びCの共有となっているとのことですが、詳しいことはわかりません。 4 Bは、その後離婚し、C及び子ども二人は、本件建物から出て行きました。10年以上前から、Bが本件建物に一人で生活していました。 5 Bは、1年前ほどから、本件建物を出て行き、現在は、行方がわかりません。音信不通の状態です。現在、本件建物には誰も住んでいません。電気・ガス・水道は止まっています。 6 本件土地上に本件建物を建築し、本件建物の敷地として本件土地を利用することについては、親子なので、無償で了解しました。B又はCとの間で、地代等金銭の対価の取り決めはなく、名目の如何を問わず、金銭は一切受け取っていません。 7 Bの離婚後、一時期、本件建物内で、Bと同居生活をしていた時期があるので、本件建物の鍵は持っています。調査のため、必要であれば、お貸しします。 8 本件土地と北西側市道との境界付近に水路があるようですが、水路占有許可に関してはよくわかりません。
■近隣居住者	1 平成11年頃、Bさんが本件建物を建築し、Bさんを含め、家族四人で本件建物に居住していたと思います。 2 その後、離婚に伴い、Bさんは、一人暮らしとなったと聞いています。 3 令和5年8月頃からは、Bさんの姿も見かけなくなりました。現在、本件建物には誰も住んでいない様子です。1年以上、本件建物は空き家の状態となっています。その間、誰かが出入りしている様子はないと思います。 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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、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。
- 2 本件土地は、北西側で接道しており、南北に長く、東西に短い長方形の形状をした整形地であり、形状については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 3 本件土地は、北西側が市道と、北東側、南西側及び南東側が田と接している。
北西側の市道との境界付近には、暗渠となった水路が通っており、この水路の側溝を介して道路と接している。北角及び西角に境界標があり、この2点を結ぶ直線が、水路の側溝の縁と一致しており、北西側境界はこの線に沿っているものと思われる。
東角には境界柱を確認した。南角には、明確な境界標を確認することはできなかった。
これら明確な境界点である3点を基点として、北東側、南西側及び南東側の各田との境界付近にコンクリート擁壁が存在しており、それぞれの境界は、概ねこのコンクリート擁壁の縁に沿っており、境界は明確となっているものと思われる。
上記のとおりであり、本件土地の範囲については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 4 本件土地の北西側市道との境界付近には暗渠となった水路がある。公図上は、水路は道路の中央に位置しているが、北西側市道整備の一環として水路の付け替えがされたものと思われ、本件建物建築に際し、本件建物への出入りのために本件土地との接面部分について暗渠化したものと思われる。
- 5 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。本件土地の北西部分は駐車スペースとなっている。同駐車スペースの一部には簡易物置が存在している。本件土地の南西部分にも簡易物置が存在している。
- 6 本件建物の占有者及び占有関係については、本件土地所有者及び近隣居住者の陳述並びに本件建物内の状況から本報告書2枚目及び3枚目のとおり認められた。
なお、貸主（本件土地所有者）と借主（建物共有者）は父子関係にあり、本件建物の敷地利用にあたり金銭対価の支払事実がないことから、本件建物の敷地利用のための本件土地の占有権原は使用借権と認定した。
- 7 本件建物は、登記記録によれば、平成11年に建築された建物であり、築後25年程度経過した建物である。全体として、経年相応の劣化、損傷及び汚れなどが認められる他、当職が立入調査時に確認した限りでは、以下の状況が見受けられた。
 - (1) 1階キッチン付近の壁の汚れ
 - (2) 1階洗面室の壁の黒カビ
 - (3) 階段の壁の破損及び汚れ
 - (4) 2階中央の洋室の壁の黄ばみ
- 8 本件建物は、空き家の状態であるが、本件建物内には、当時の居住者が残置した家具及び家電等の動産類が概ねほぼそのまま残されている他、多数のゴミが散乱している状況が確認された。また、本件建物の周囲には、タイヤ等が残置されている。

以 上

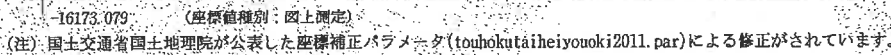
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年 12 月 2 日(月) 13:30-13:40	富山地方法務局高岡支局	公図、建物図面（各階平面図）、登記事項証明書、登記事項要約書の取得
令和 6 年 12 月 2 日(月) 14:20-14:30	氷見市役所	家屋見取図の取得
令和 6 年 12 月 2 日(月) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認、写真撮影、建物共有者B宛て通知書投函
令和 6 年 12 月 2 日(月) 15:00-15:20	土地所有者A住所	関係人（土地所有者A）聴取
令和 6 年 12 月 3 日(火)	当庁執行官室	土地所有者A宛て事務連絡文書送付（郵送 110 円）、建物共有者B宛て通知書（調査日時指定）送付（郵送 110 円）
令和 6 年 12 月 11 日(水) 14:00-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人（近隣居住所）聴取、評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6 年 12 月 11 日 目的物は不在で施錠されていたが、建物共有者[B]の父[A]から借り受けた鍵を用いて解錠し、立会人[D]を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 4 版に縮小



請 求 部	所 在	水見市窪				地 番	892番1				
出 力 縮	方 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 番 号 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成14年3月				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

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。

請求番号：6-2
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成11年6月22日

これは図面に記録されている図面を証明した書面である。
令和6年12月2日 富山地方建設局建築士会

登記証

(8枚目)

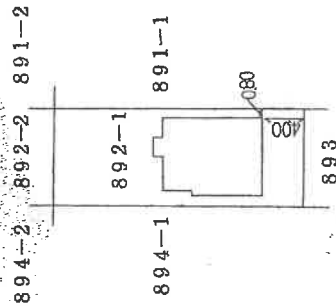
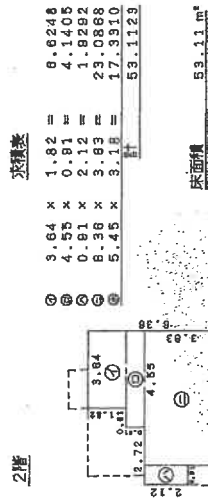
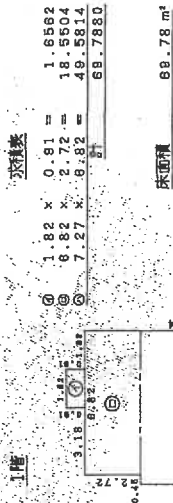
各階平面図

605928

建物図面

家屋番号 892番1

建物の所在 氷見市建892番地1



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(富山県土地家屋調査士会用紙)

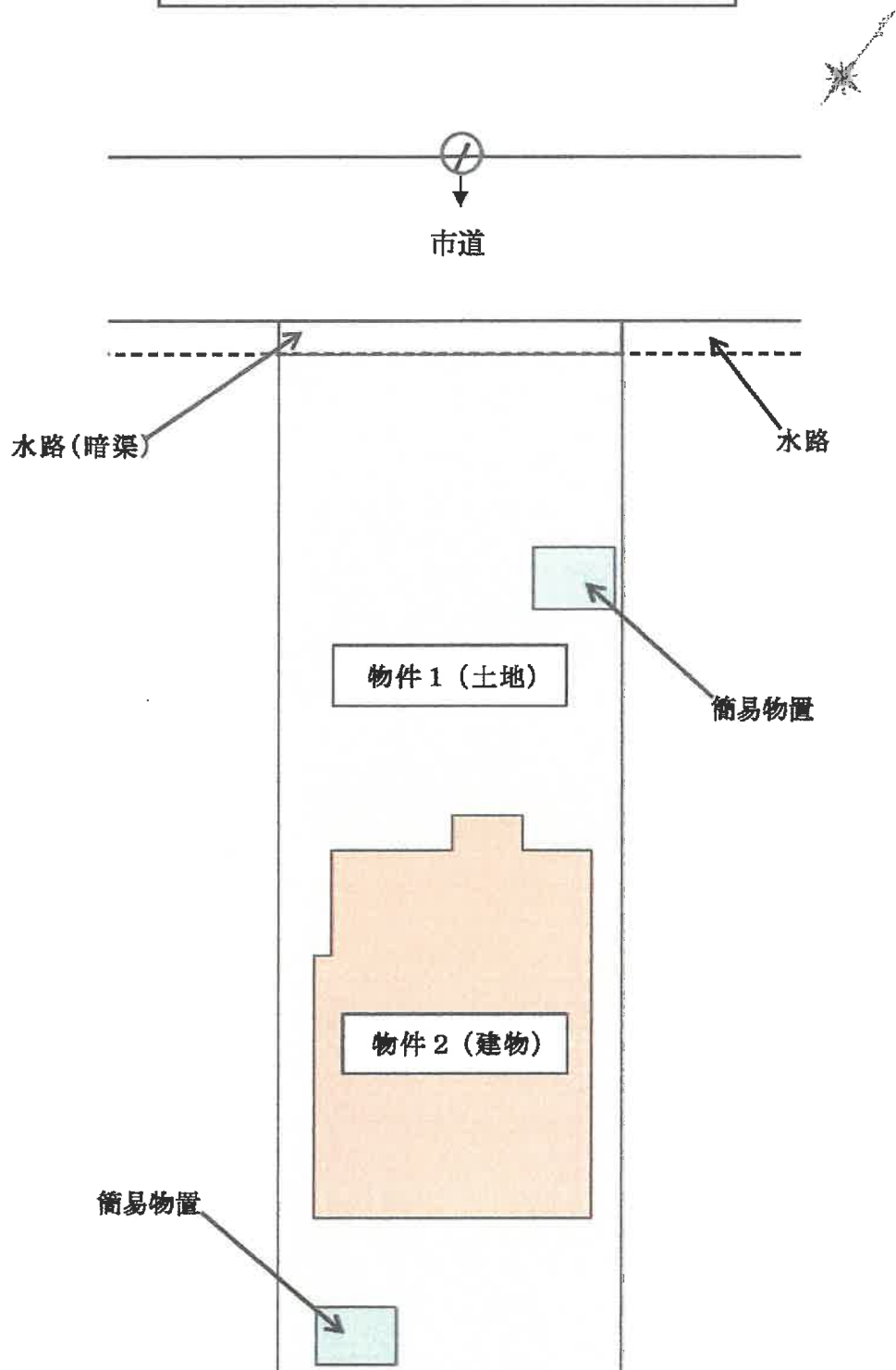
請求番号：6-3

物件 2

A4版に縮小

平成 20 年 6 月 22 日

土地建物位置関係図



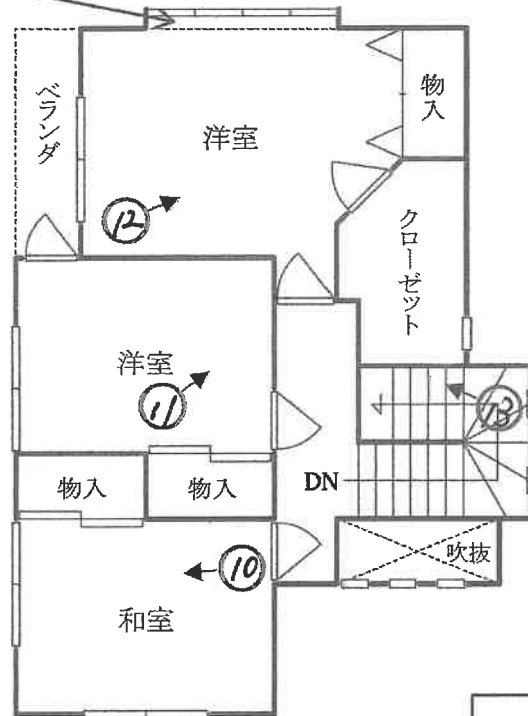
※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

間取図

出窓



2階

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す



1階

(10枚目)

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



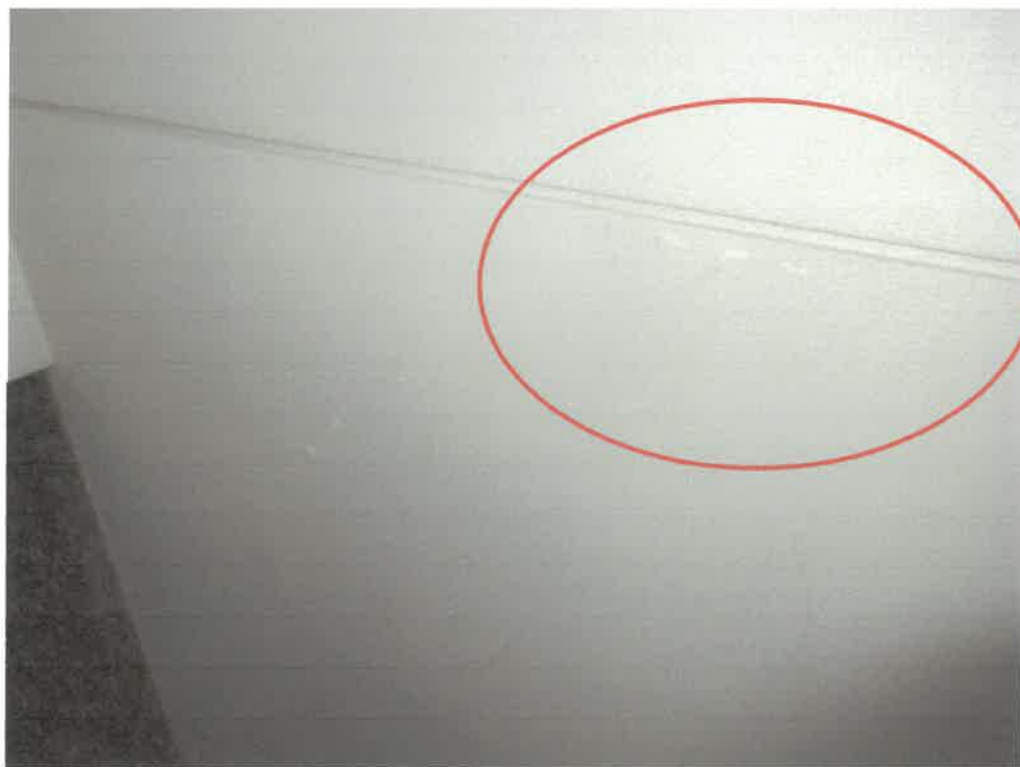
写真 1 1



写真 1 2



写真13



令和 6 年（ケ）第 24 号
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 6 年 12 月 26 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 3, 8 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 1 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 6 6 0, 0 0 0 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。

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	氷見市窪 892番1 宅地 239.42 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	氷見市窪 892番地1 892番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 69.78 m ² 2階 53.11 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「氷見」駅の南西方・道路距離約900m	
付近の状況	氷見市街地外縁の一般住宅に農地が混在する地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	239.42 m ² 間口約9m、奥行約27mの長方形地 平坦
接面道路の状況	北西側 幅員約5.5mの舗装市道 万葉1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。 隣接地は田、住宅（市道介在）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 ※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、もしくは通常の費用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	・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	・北西側市道は都市計画道路 万葉線（計画幅員6m）であるが、整備は平成元年に完了している（氷見市都市計画課より聴取）。 ・公団上道路の中央に位置する旧水路を付け替えた水路が市道と物件1との間に介在しており、物件1の宅地化の際に物件1への出入りのために物件1の接面部分について当該水路を暗渠化したものと推測される。 ・物件2の北西側に簡易物置（約2.1m×約1.6m。内部にタイヤ、自転車ほか自動車用品等残置）、南東側背後に簡易物置（約2.1m×約1.5m。扉が開かず内部は不明）あり。 ・物件1の南西角付近に水道栓あり。 ・物件2の周囲には自動車のタイヤ、冷蔵庫等が残置されている。	

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：平成11年6月14日新築（登記記載） 経過年数：新築後 25年 経済的残存耐用年数： 5年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス、ジュラク等 目透し天井、ビニールクロス等 畳、フローリング、タイル等 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス等
現況床面積	延 122.89 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、空家となっており保守管理はなされていないが、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	・建物内には家具、電化製品、衣類、生活用品等が残置されており、居室内や廊下には空き缶やゴミが大量に散乱している。 ・物件2はオール電化住宅であり、電気温水器（自然冷媒ヒートポンプ給湯機SANYO SHP-T37B）が設置されているが、稼働の可否は不明である。	

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	23,500	0.90	239.42	0.90	4,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 氷見（県）－1

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,600 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/101 \times 100/119 \quad \rightleftharpoons \quad 23,500 \text{ 円/㎡}$

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（西向き）+1 ※補正率 1.01

地域格差： 街路条件 +8、交通・接近条件 ±0、環境条件 +10 ※補正率（相乗積）1.19

イ 個別格差： 方位（北西向き）±0、隣接環境 -10 ※補正率（相乗積）0.90

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	150,000	122.89	0.187	3,450,000

イ 床面積： 登記面積による。

ウ 現価率

経過年数： 25年 経済的残存耐用年数： 5年 残価率 5%

定額法による現価率： 残価率 5% + (95% × 5年 / (5年 + 25年)) = 0.208

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10%と判定。

現価率： $0.208 \times (1 - 0.10) \quad \rightleftharpoons \quad 0.187$

2. 評価額の判定

物件1について物件2のための法定地上権は成立せず、土地利用権等の価格はないものと判定されることから、基礎となる価格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。

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) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	4,560,000	—		0.80	0.60	2,190,000
2	3,450,000	—	1.00	0.80	0.60	1,660,000
一括価格(合計)						3,850,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、氷見市における中古物件に対する需給動向等を考慮して、20%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

地価調査 氷見(県)－ 1

所 在： 氷見市朝日丘 159 番 2 外

価 格： 28,600 円／㎡

位 置： 氷見駅の西方・道路距離 700m

価格時点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 235 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 西 7.5 m 市道

用途地域等： 第一種住居地域 (60, 200)、準防火

地域の概要： 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第 7 . 附 属 資 料

位置図

付近案内図

公図写 (不動産登記法 14 条 1 項図面)

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