

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 6 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 8 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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 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 5 月 22 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）
1～3	6,090,000 4,872,000	一括	1,218,000	211,462	0
1	400,000				
2	790,000				
3	4,900,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 小矢部市鷺島 | | |
| | 地 番 | 72番7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 107.95平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小矢部市鷺島 | | |
| | 地 番 | 74番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 212.62平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 小矢部市鷺島 74番地1、72番地7 | | |
| | 家屋 番号 | 74番1 | | |
| | 種 類 | 居宅・店舗・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 180.48平方メートル | |
| | | 2階 | 188.77平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 小矢部市鷺島 | |
| | 地 番 | 72 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 107.95 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小矢部市鷺島 | |
| | 地 番 | 74 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 212.62 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 小矢部市鷺島 74 番地 1、72 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 74 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗・倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 180.48 平方メートル |
| | | 2 階 | 188.77 平方メートル |

令和6年(ケ)第27号
令和6年11月29日受理
令和7年 2月14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 | 小矢部市鷺島 | |
| | 地 番 | 72番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 107.95平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小矢部市鷺島 | |
| | 地 番 | 74番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 212.62平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 小矢部市鷺島 74番地1、72番地7 | |
| | 家屋 番号 | 74番1 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗・倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 180.48平方メートル |
| | | 2階 | 188.77平方メートル |

(土地・建物用)

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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☒ 建物図面のとお ☒ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとお ☒ 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
■ A (所有者)	1 本件建物には、私と妻の二人が住まいしています。1階の店舗部分は、妻が「サロンド・アイ」という名称(屋号)の美容院として使用しており、1階の北側の事務所、倉庫及び倉庫兼車庫の部分は、以前、私が「HS北陸スチール」という名称(屋号)で、建築金物の取付け等の工具類、部品類の倉庫、事務所として使用していました。ただ、既に仕事をやめており、現在は使用していません。 2 本件建物の新築後、増改築、改装等はありません。時期は覚えていませんが、1階店舗部分の床を貼り替えています。その他、外壁、水廻り等のリフォームはありません。 3 本件建物について、現在、雨漏り等の不具合は特にありませんが、新築して間もない頃から、湿気により、1階店舗部分の南西端付近の床板が捲れてきたので、同部分に囲いを設けています。また、2階の洗面所の配管が詰まったことがあり、1階の北西側倉庫の内壁ボードに水シミ跡が見られます。なお、能登半島地震による影響等はありません。 4 本件建物内では、約7年前までイヌ2匹を飼育していました。 5 隣接地との境界に関するトラブルはありません。 (以上、令和6年12月4日、同月16日面談聴取) 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、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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件各土地は、本件建物の敷地として利用され、南東側は駐車スペースとなっている。
- 2 本件各土地の範囲について、北東側は側溝、市道、北西側は水路(暗渠)、歩道、市道、南東側は農地であり、南東側及び南西側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が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階の店舗部分の南西端付近の内壁最下部にカビ跡、剥離、汚損等が、旧着付室の内壁最下部及び床板にカビ跡、剥離、汚損、水シミ跡等が、北西側倉庫の内壁ボードに水シミ跡が、2階のリビングダイニングの扉に損傷が認められたほか、内壁クロスの亀裂、剥離、汚損等が確認された。

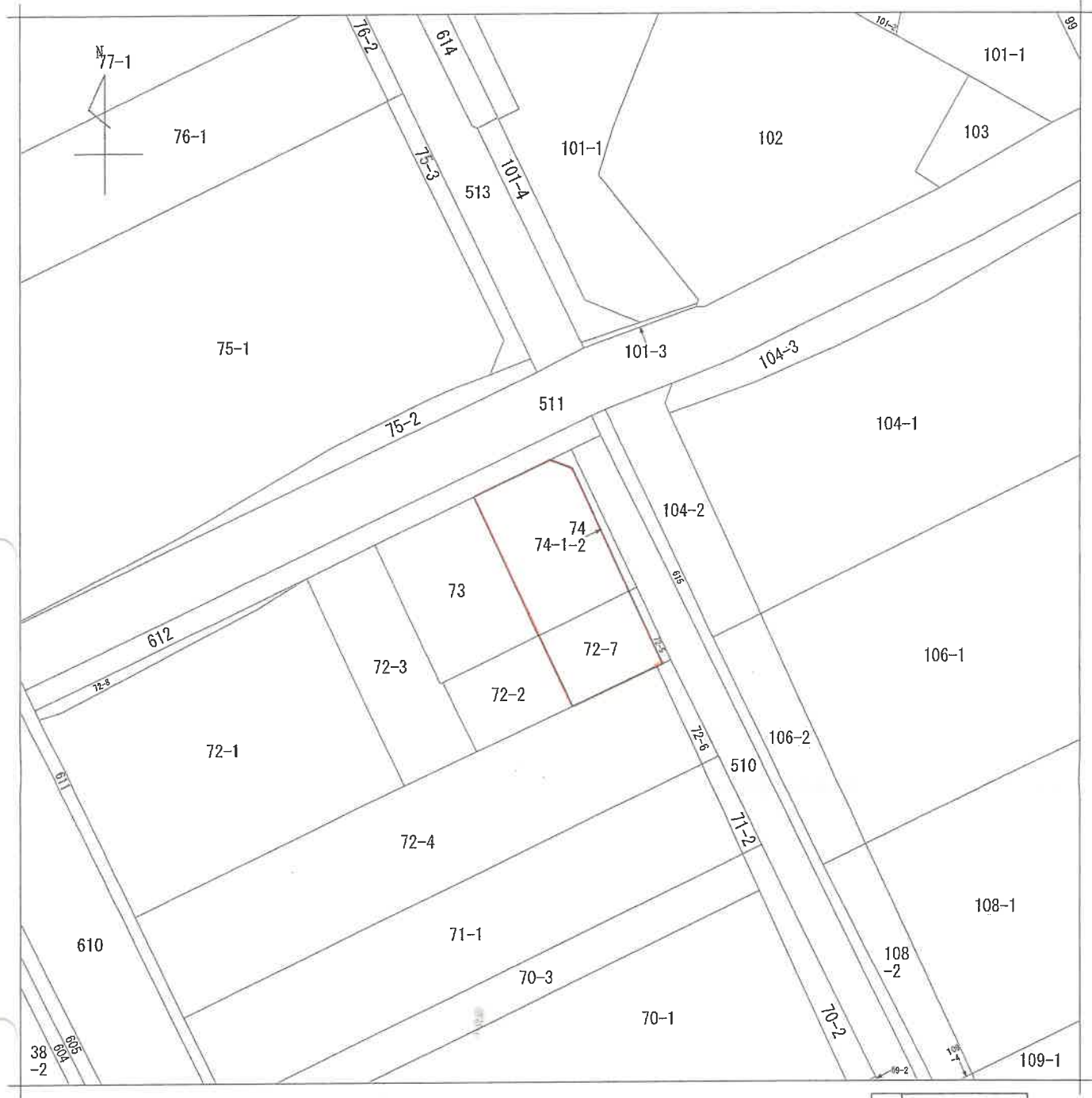
以 上

(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12月4日(水) 9:45-9:55	富山地方法務局砺波支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
6年12月4日(水) 10:20-10:35	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、所有者と面談
6年12月4日(水) 10:55-11:05	小矢部市役所	家屋平面図の取寄せ
6年12月16日(月) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、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。 ☐		

(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 1,2



(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。

地番区域見出
鷺島

請求部	所在	小矢部市鷺島			地番	74番1			
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和48年12月3日			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。

A4判に縮小

令和6年12月4日
富山地方務局砺波支局
登記官

請求番号：5-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成3年4月9日

公用

0131154

地番 72-7, -2

地積測量図

土地の所在 小矢部市鷺島

○ 2 地番：72-7

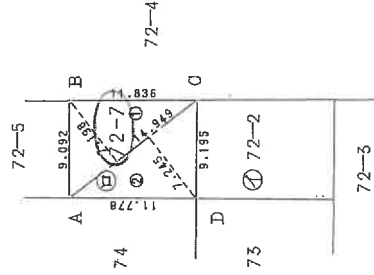
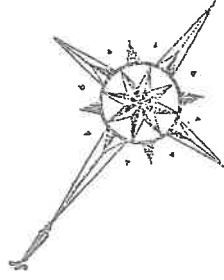
符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.949 X	7.198	107.602902
2	14.949 X	7.245	108.305505
倍面積			坪数
215.908407			107.9542035
107.9542035			107.95m ²
			32.65

① 1 地番：72-2

公簿	2	残地
225.95175	- 107.9542035	117.9975465
	地積	117.99m ²
	坪数	35.69

○ 1 地番：72-2
2 72-7

地番	地積
72-2	117.99m ²
72-7	107.95m ²



A B C — 木杭
D — 刻印

A4判に縮小

平成3年4月9日登記

作製者

土地家屋調査士

(平成3年3月30日作製)

申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用品)

登記官

(7枚目)

請求番号：6-1

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12月4日 富山県地方地籍局助波支局

登記年月日：平成3年2月19日

公用

0131156

前14

地積測量図

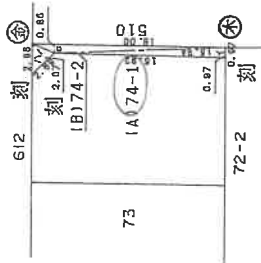
地番	74-2	-
土地の所在	小矢都市鷺島	

物件 2

地番 (B) 74-2			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.94	0.97	15.4618
2	18.00	0.85	15.3000
3	2.89	2.07	5.9823
合計			36.7441
面積			18.37205
地積			18.37㎡

地番 (A) 74-1	
公簿	231.00
総計	18.37205
残地	212.62795
地積	212.62㎡

A4判に縮小



境界線の種類	
木	杭
刻	印
金	属
金	標

平成3年2月19日登記

製作者	富山県高岡農地林務事務所	平成3年2月19日作製	嘱託者	富山県知事	富山県	縮尺	1/500
-----	--------------	-------------	-----	-------	-----	----	-------

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12月4日 富山地方裁判所助産支部

登記官

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12月4日 富山地方方法務局砺波支局

令和6年12月4日

富山地方方法務局砺波支局

类时品也

請求番号: 5-1

409929
~~409914~~

圖面階各

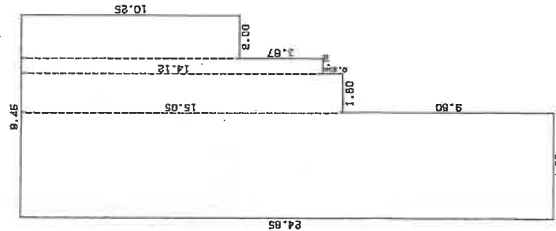
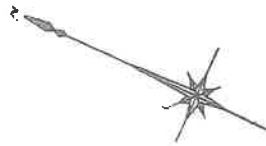
74番1

建物の所在
小矢部市鷺島74番地1・72番地7

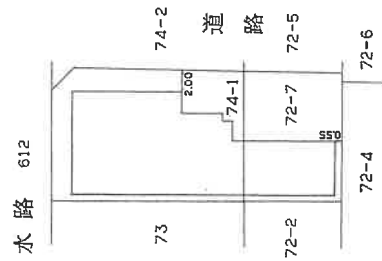
1/2
建 物 圖 面 梁
各 階 平 面

物件 3

平成九年貳月貳拾日登記



隋



求積表

4.95	×	24.85	=	123.0075
1.80	×	15.05	=	27.0900
0.70	×	14.12	=	9.8840
2.00	×	10.25	=	20.5000
合計				180.4815
床面積				180.48 m ²

A4判に縮小

作者

土地調查士

(制作日 21)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人言田

縮尺 $\frac{1}{500}$

(富山県土地家屋調査士会用紙)

 $(1/2)$

登記年月日：平成9年2月21日

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12月4日 富山地方裁判所第2支部

409930
409915

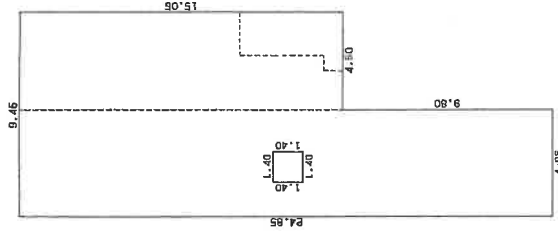
各階平面図

家屋番号 74番1

建物の所在 小矢部市鷺島74番地1・72番地7

建物図面 2/2
各階平面図

2 階



求積表

$4.85 \times 24.85 = 123.0075$
 $4.50 \times 15.05 = 67.7250$
 $-(1.40 \times 1.40) = -1.9600$
合計 188.7725
床面積 188.77 m^2

A4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋調査士

12日作成

縮尺 1/

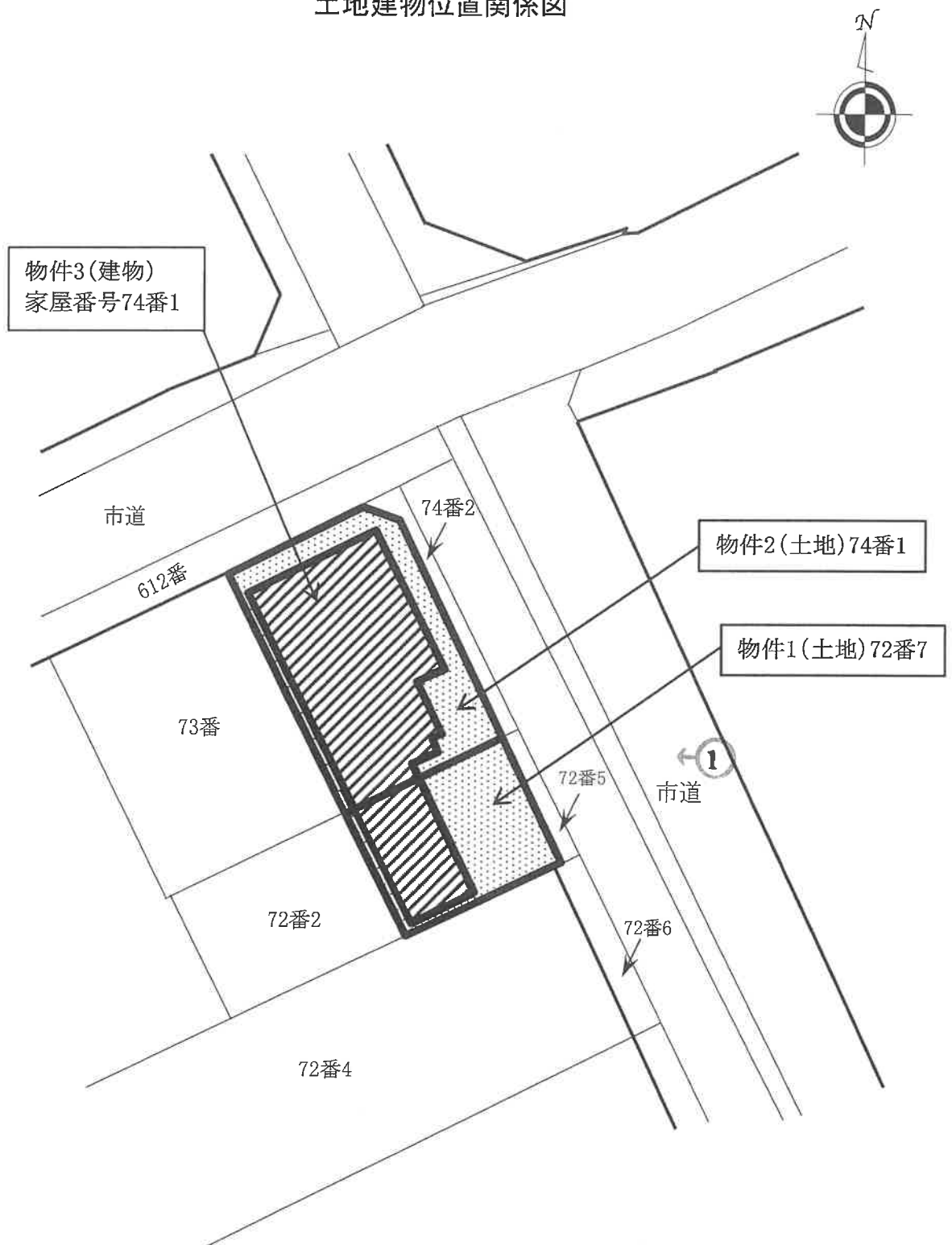
申請人

縮尺 1/250

物件 3

平成九年貳月貳拾日登記

土地建物位置関係図



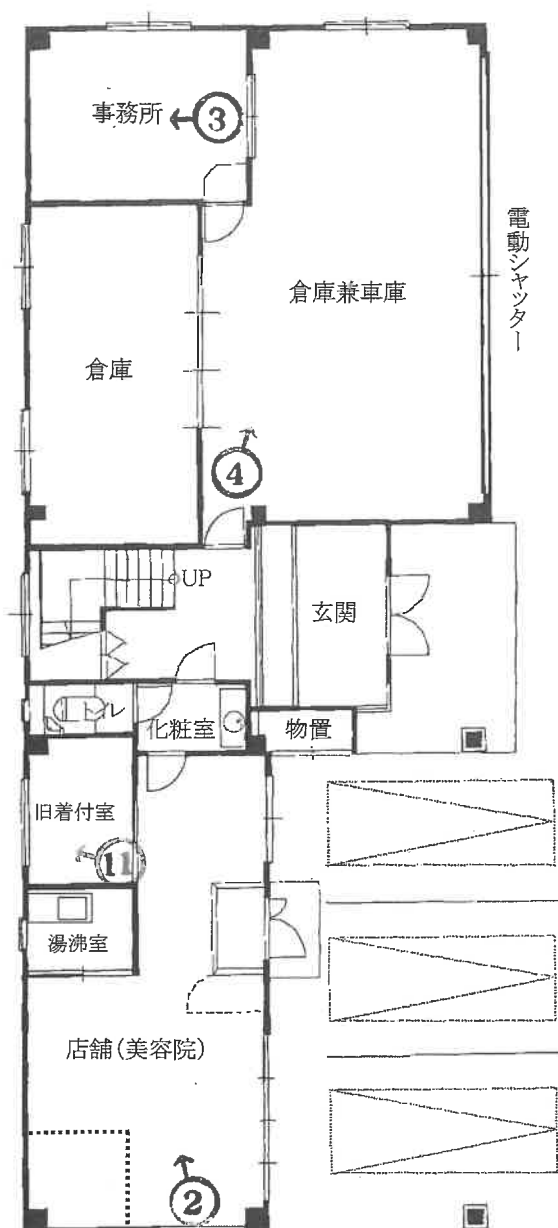
写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

建物間取図



【1階】



【2階】



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

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 11



写真 12



令和6年（ケ）第27号
令和6年12月16日 現地調査
令和7年2月17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
伊東良浩

第1 評価額

一括価格		
金 6,090,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	400,000 円
物件2 (土地)	金	790,000 円
物件3 (建物)	金	4,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	小矢部市鷺島 72番7 宅地 107.95m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	小矢部市鷺島 74番1 宅地 212.62m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小矢部市鷺島 74番地1、72番地7 74番1 居宅・店舗・倉庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階 180.48m ² 2階 188.77m 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、2）

位 置 ・ 交 通	あいの風とやま鉄道線「石動」駅の南東方約2.4km（道路距離）	
付 近 の 状 況	周辺に田が多く残る一般住宅、店舗、事務所等が混在する地域で、「クロスランドおやべ」の東側に位置する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	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 － 60% 200% － －
画 地 条 件	面積 形状 地勢	320.57㎡（2筆合計） 間口約25.5m、奥行約12.0mのほぼ長形状地 平坦地
接面道路の状況	北東側 幅員約9.2m市道（建築基準法第42条1項1号） 北西側 幅員約11.3m市道（建築基準法第42条1項1号） 接面道路と概ね等高な角地	
土地の利用状況等	物件3の敷地であり、目的外建物はない。 隣接地は一般住宅、市道、水路である。 境界付近は側溝、水路、コンクリート境界壁等が存することから概ね明確である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし (注)「あり」「なし」「引込可」「不明（特記事項のとおり）」は原則として敷地内までの引込みの有無を基準とする。	
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、また周辺に土壌汚染が懸念される施設はない。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ○物件1の南東側に駐車スペースが3台分あり。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）：平成9年2月3日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング、タイル張 等 内 壁：クロス、ボード 等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、土間コンクリート 設 備：給排水、電気 等 その他：特記事項参照
床面積（現況）	延 369.25㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・店舗・倉庫 間 取 り：附属資料間取図のとおり
品 等	やや優良
保守管理の状態	標準
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築以降に増改築、屋根や外壁等のリフォームはない。外壁や屋根、建物内部の設備等については、特段目立った破損等は見られないが、経年劣化、機能的な陳腐化がみられる。 ○建物は主に1階北西側部分は倉庫（現状は一部車庫として使用）、1階南東側部分は店舗（美容院）、2階部分は居宅として利用されている。 ○建物1階の南西端部分（店舗）は所有者によると新築後まもなく、湿気により室内に水が溜まる問題が発生しており、現在も当該部分の内壁クロスにはカビ跡や剥離がみられ、簡易的に壁を設置している状況である。その他1階倉庫西側部分の内壁に水シミ跡、1階店舗の旧着付室の床等にはカビ跡、水シミ跡等が確認される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的物件の建付地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,300	1.03	107.95	0.70	1,110,000
2	14,300	1.03	212.62	0.70	2,190,000
計			320.57		3,300,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小矢部(県)-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,900\text{円/㎡} & \times & \frac{99.4}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{144} & \div & 14,300\text{円/㎡} \end{array}$$

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である。

標準化補正 : 方位+1%

地 域 格 差 : 街路条件(道路幅員、系統連続性)-7%、交通接近条件(駅接近性)+3%
環境条件(周辺環境、画地規模等)+50%
補正率(相乗積) 1.44

イ 個 別 格 差 : 方位+1%、角地+2% 補正率(相乗積) 1.03

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 築28年の中古建物の敷地であり、建付減価補正を上記のとおり判定した。

② 物件3（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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	265,000	369.25	0.07	6,850,000

(端数処理)

ウ 現価率

経過年数：28年、経済的残存耐用年数：2年、残価率：5%

定額法による現価率 : 残価率5% + {95%×2年/(2年+28年)} ÷ 0.11

観 察 減 価 法 : 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率を40%と判定

現 価 率 : 0.11 × (1 - 40%) ÷ 0.07

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,110,000	0.4	法定地上権	444,000
2	2,190,000	0.4	法定地上権	876,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②オ) 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	1,110,000	-444,000		1.00	0.60	400,000
2	2,190,000	-876,000		1.00	0.60	790,000
3	6,850,000	1,320,000	1.00	1.00	0.60	4,900,000
一括価格 (合計)						6,090,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正である。本件においては、市場性修正は特段必要はない。

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

地価調査価格：小矢部（県）-3
所 在：小矢部市泉町3500番3外「泉町4-19」
価 格：20,900円/㎡
位 置：あいの風とやま鉄道線「石動」駅の東方・道路距離740m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：102㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北東4m市道
用 途 地 域 等：非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模の住宅が建ち並ぶ中心部に近い既成住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
現況写真

以 上