

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 9 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 7 月 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 5 日 午前 1 0 時 3 0 分 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 7 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 6 月 1 9 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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,590,000 2,072,000	一括	518,000	95,870	0
1	370,000				
2	390,000				
3	200,000				
4	950,000				
5	680,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 南砺市遊部
 地 番 6 4 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 0 9 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 南砺市遊部
 地 番 6 4 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 2 0 平方メートル

- 3 所 在 南砺市遊部
 地 番 6 4 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 4 0 平方メートル

- 4 所 在 南砺市遊部 6 4 8 番地 1、6 4 8 番地 4
 家屋 番号 6 4 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 5 . 1 3 平方メートル
 2 階 7 5 . 4 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 30.74 平方メートル

5 所 在 南砺市遊部 648 番地 3、648 番地 4

家屋 番号 648 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.34 平方メートル
2 階 70.47 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年11月18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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

本件各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 | 南砺市遊部 |
| | 地 番 | 6 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南砺市遊部 |
| | 地 番 | 6 4 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南砺市遊部 |
| | 地 番 | 6 4 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南砺市遊部 6 4 8 番地 1、6 4 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 7 5 . 4 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 30.74 平方メートル

5 所 在 南砺市遊部 648 番地 3、648 番地 4

家屋 番号 648 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.34 平方メートル
2 階 70.47 平方メートル

令和6年(ケ)第4号
令和6年5月22日受理
令和6年10月25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 (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 | 南砺市遊部 |
| | 地 番 | 6 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南砺市遊部 |
| | 地 番 | 6 4 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南砺市遊部 |
| | 地 番 | 6 4 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南砺市遊部 6 4 8 番地 1、6 4 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 5 . 1 3 平方メートル
2 階 7 5 . 4 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 30.74平方メートル

5 所 在 南砺市遊部 648番地3、648番地4

家屋 番号 648番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 71.34平方メートル
2階 70.47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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり(物件2、3) ☒ 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(物件5建物所有者 B) 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4		
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 ☐ 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 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5		
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 ☐ 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(空き家) として占有している ☐ 「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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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2、3関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件2の全部及び物件3の南東側一部	
占有者	☒ 物件5建物所有者	
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13年6月24日 (建物新築時)	
最初の契約日	不明	
契約等	期間	平成13年6月24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	平成13年6月24日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
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	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	所有者と占有者は親子であり、実際の使用料等の授受がないことから、占有者の占有権原は使用借権と認められる。	
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	

(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 (土地各所有者兼物件4 建物所有者)	1 本件各土地はもともと父の土地であったところ、順次取得し、昭和48年に物件1の土地に物件4の建物(居宅)を建築し、昭和58年に物件3の土地に物件4の建物(車庫)を建築しました。 2 物件4の建物(居宅)では、建物建築後は、家族で生活していましたが、現在は、私及び同居の女性の二人の居宅として利用しています。 3 物件4の建物(車庫)は、私の車を駐車しているほか、物置として利用しています。 4 物件5の建物は、子Bの結婚を機に、平成13年にBが建築しました。物件5の建物は、私が所有する物件2及び3の土地を敷地として建てられていますが、土地を利用するにあたり、親子ですので、土地利用の対価としての金銭はもらっていません。 5 物件5の建物は、主として物件2の土地に建てられていますが、物件5の建物の西側部分の一部が物件3の土地にかかっています。 6 物件5の建物は、建物建築後、B家族が、四、五年ほどの間、暮らしていましたが、その後退去し、現在、誰も住んでいません。 7 現在、Bとは連絡が取れない状況です。 8 物件4の建物は、平成3年に増改築を行いました。物件4の南東部分の1階・2階部分を増築しています。 9 それ以外のリフォーム等は特に行っていません。 10 物件4の建物内では現在猫2匹を飼育しています。 11 物件5の建物内では犬2匹を飼育していたと思います。 12 物件1の土地内に井戸がありましたが、現在は利用していません。 13 本件各土地と隣地との境界について、特に問題になったことはありません。 15 物件5の建物の鍵は私が持っています。 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（物件１～５）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。
ただし、物件１の南西角部分は、公図と現状が異なり、湾曲状の形状となっている。
- 2 本件各土地（物件１～３）は、西側から物件１、物件３、物件２と並んでいる一体の土地であり、本件各土地に物件４及び５の建物が存在する。
物件４の建物所有者と物件５の建物所有者は親子であり、物件１及び３の土地を敷地として物件４の建物が建築された後、物件２及び３の土地を敷地として物件５の建物が建築された。物件３の土地は、物件４及び５の建物のいずれの敷地にもなっている。
物件１の土地に物件４の主たる建物である居宅が存在し、物件２の土地には物件５の居宅が存在するほか、同土地の北側部分に物件５の居宅の利用に資するための木製カーポートが存在する。物件３の土地には、物件４の附属建物である車庫が存在しているほか、物件５の居宅の西側部分がかかる形で建築されている。
- 3 本件各土地は、北側及び西側は水路及び市道、南側及び東側は住宅地と隣接している。境界付近に境界杭等の存在は認められなかったものの、水路及び道路以外の隣接住宅地との境界付近にはブロック塀が存在し、境界は概ね明瞭になっているものと思われる。本件各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 本件各土地の北側部分は水路と接しており、本件各土地から市道へ渡るための橋が存在する。評価人の調査によれば、北側水路の占有について今後変更がある場合は、南砺市との協議が必要となる。
- 5 本件各建物（物件４及び５）の占有者、占有関係については、本件各土地所有者兼物件４建物所有者「A」の陳述及び本件各建物内の状況から、本報告書３枚目及び４枚目のとおり認められた。
- 6 本件各建物の状況について、立入調査時の状況は、次のとおりである。
- (1) 物件４の建物（居宅）について
１階玄関ホール、１階玄関脇の北側洋室、１階広縁に床板の沈み込みが認められた。
１階西方和室天井付近での水しみ跡が認められた。
１階南東方廊下壁付近でのカビ跡が認められた。
室内で猫２匹が飼育されており、室内の壁及び床にひっかき傷が多数認められた。
- (2) 物件５の建物（居宅）について
室内で犬２匹が飼育されていたとのことであり、１階リビングの床にひっかき傷が認められた。
現在空き家であり、家具・家電類の動産類は残置されていなかったが、衣服等が若干残置されていた。

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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月7日 (金) 10:00-10:15	富山地方法務局高岡支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の取寄せ
6年6月10日 (月) 14:30-15:00	南砺市役所	家屋見取図の取寄せ
6年6月10日 (月) 15:20-15:40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年6月10日 (火) : :	当庁	物件5所有者宛通知書送付 (郵送)
6年6月26日 (水) : - :	当庁	物件5所有者宛立入調査通知書送付 (郵送)
6年7月12日 (火) 10:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影 評価人同行

(特記事項)

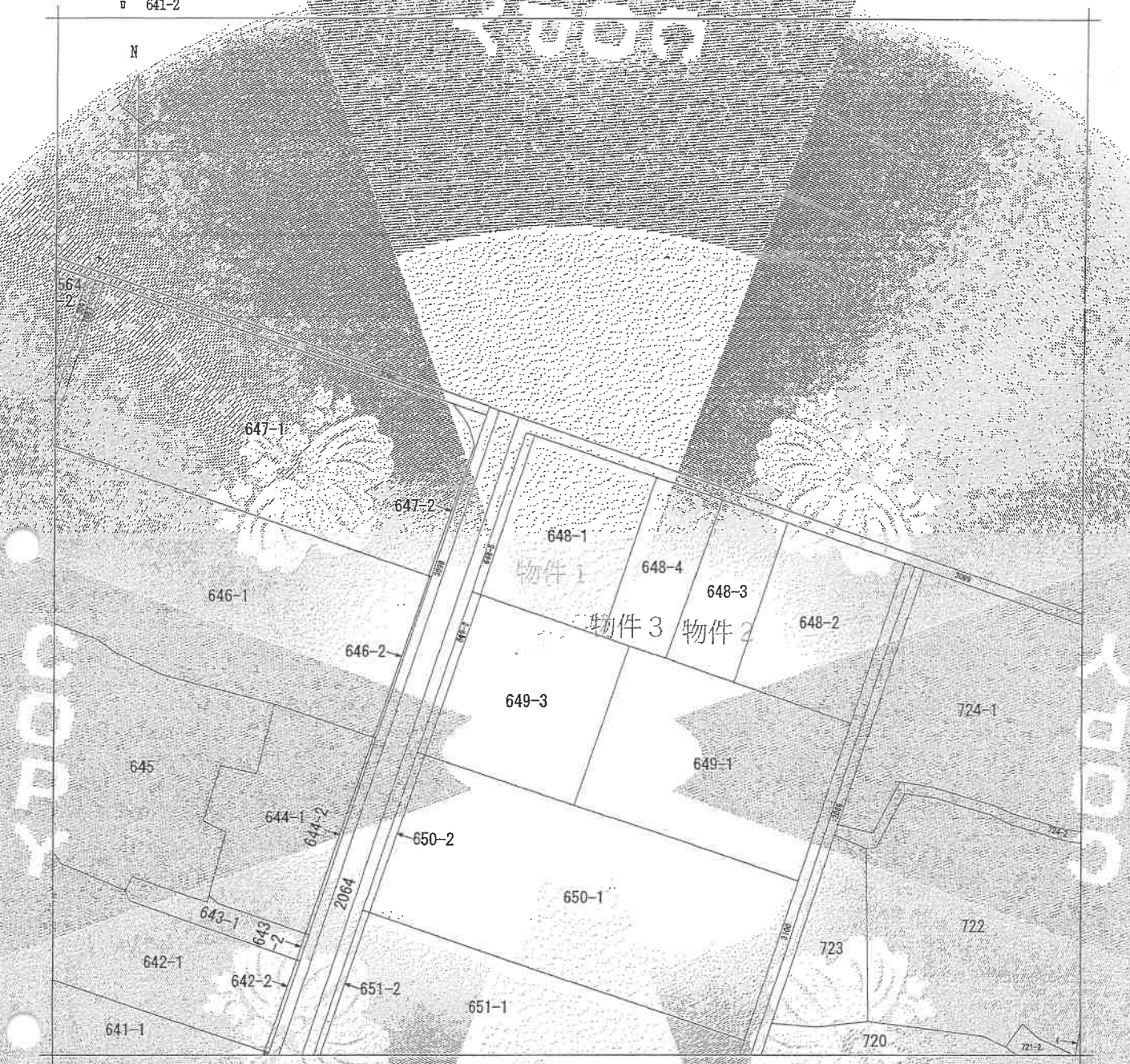
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。



請 求 部 分	所 在 南砺市遊部				地 番 648番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 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				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。

(富山地方裁判所南砺支部管轄)

令和6年6月7日

富山地方裁判所南砺支部

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和52年11月1日

200679

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(富山地方裁判所助産文庫蔵)

令和6年6月7日

富山地方裁判所助産文庫

登記官

(10枚目)

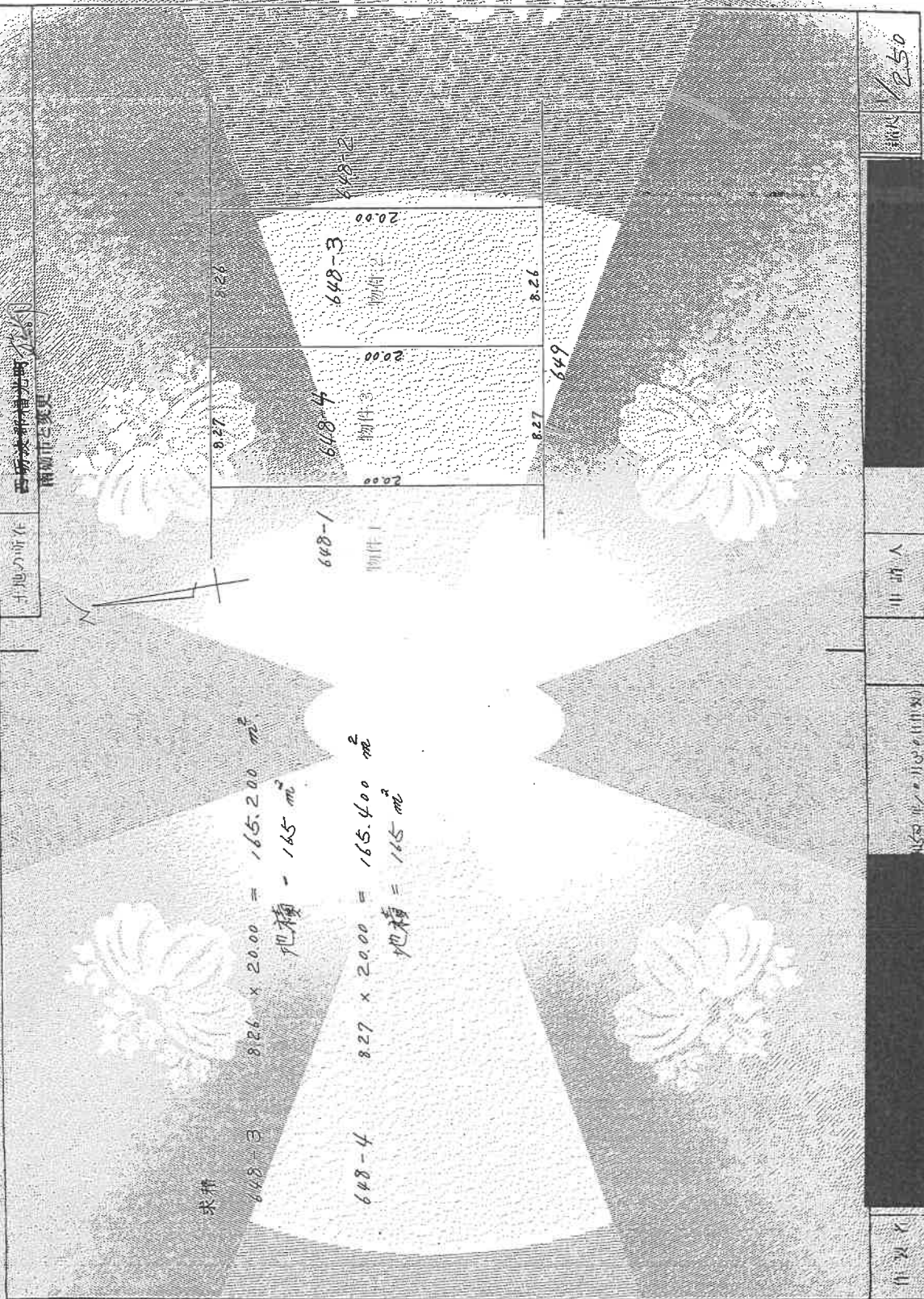
公用

A 4 版に縮小

地積測量図

地番	648-3	648-4
土地の所在	西砺波郡滑川町 256-1	

滑川市と変更



面積	250
申請人	
作成	1952.11.01 川口 昌雄

昭和52年11月1日登記

請求番号：15-3

登記年月日：平成7年5月19日

200680

地積測量図

地番	648-1
土地の所在	富山県富山市

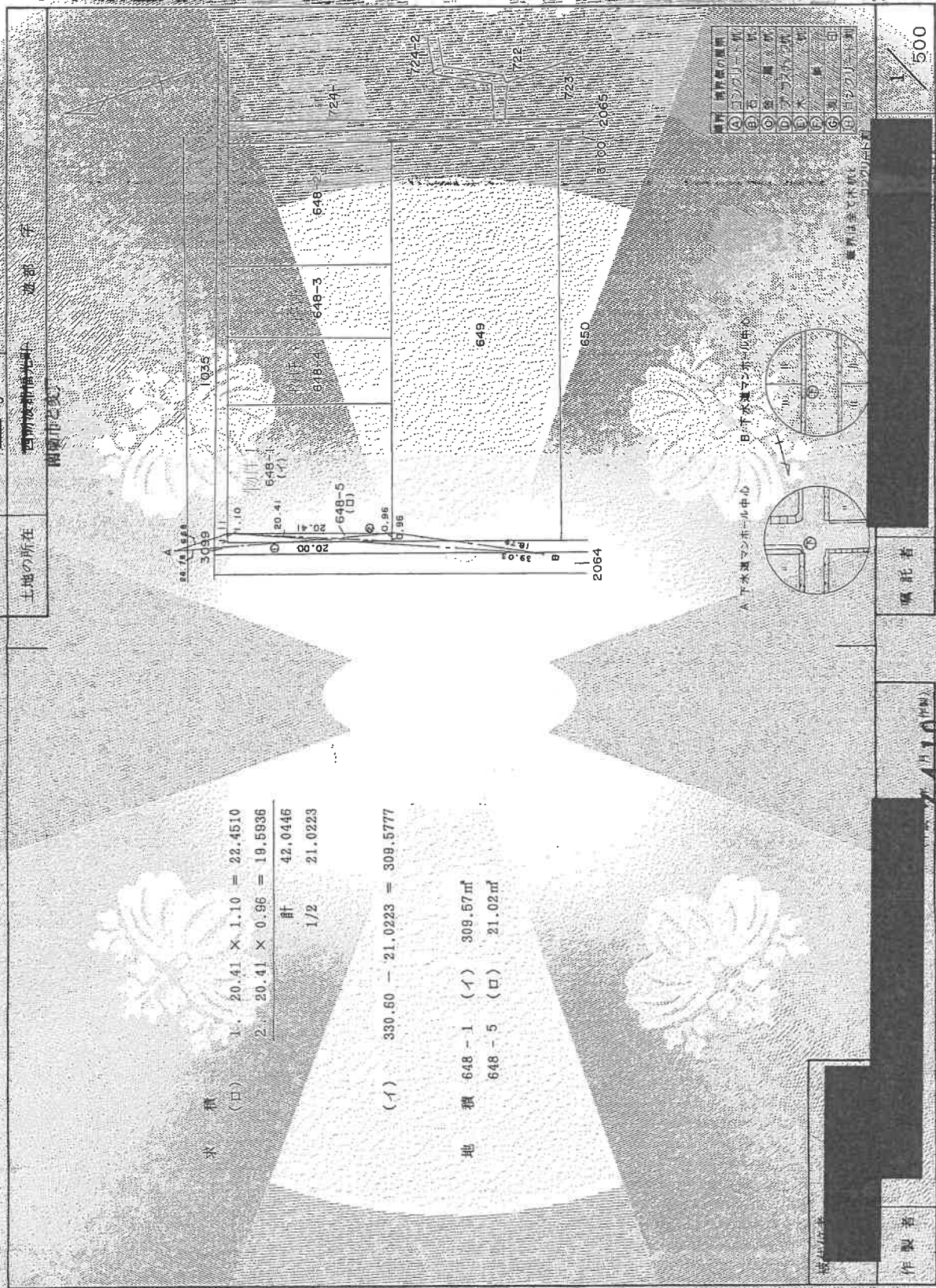
求積
(イ) 1. $20.41 \times 1.10 = 22.4510$
2. $20.41 \times 0.96 = 19.5936$
計 42.0446
1/2 21.0223

(イ) $330.50 - 21.0223 = 309.5777$

地積 648-1 (イ) 309.57m^2
648-5 (ロ) 21.02m^2

A4版に縮小

平成七年五月十九日 登記



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(富山地方裁判所 富山支部 登記係)

令和6年6月7日

富山地方裁判所 富山支部 登記係

登記係

(11枚目)

請求番号：15-2

登記年月日：平成30年12月18日

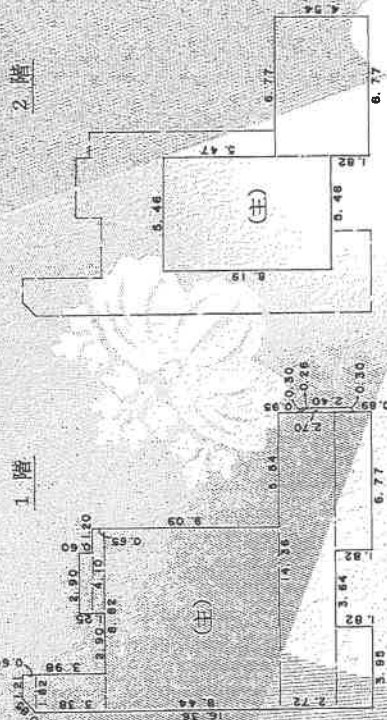
0500133

各階平面図

家屋番号 648番1

建物の所在

所屬市之設置
富山県富山市
建設部 648-1, 648-4

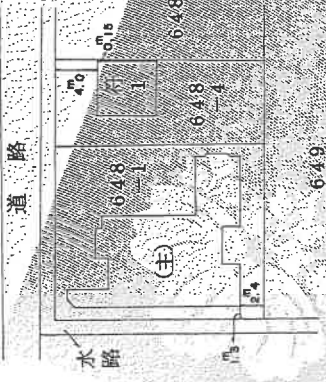


求 積

(1.21 + 1.82) × 0.60 ÷ 2 = 0.909
3.38 × 1.82 = 6.1516
0.60 × 2.90 = 1.74
0.65 × 4.10 = 2.665
8.44 × 8.82 = 74.4408
2.72 × 14.36 = 39.0592
1.82 × 3.95 = 7.189
1.82 × 6.77 = 12.3214
(2.70 + 2.40) × 0.26 ÷ 2 = 0.663
145.1390^{m2}

物件 4

A 4 版に縮小



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

(富山県土地家屋調査士会館)

平成30年12月18日登記

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
(富山地方方法務局調査局管轄)

令和6年6月7日

富山地方方法務局調査局

登記官

(12枚目)

請求番号：15-4

平成 舊曆年六月十六日登記

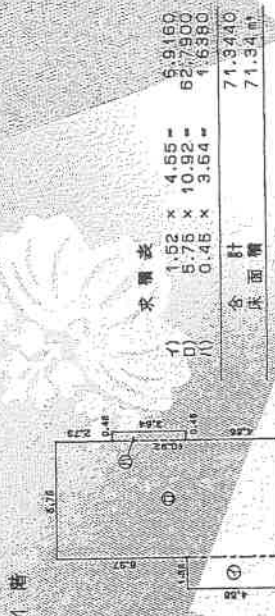
各階平面圖

0500134

54813

建築物の所在
南城市と繋がる
一宮校舎・浦米町庁本部648番地3

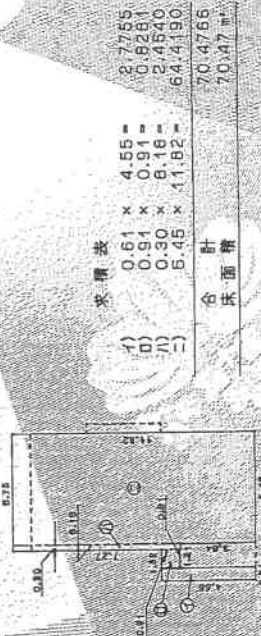
面又
圖首
物平
建階
各



求 覆 放

イ)	1.52	×	4.55	=	6.9160
ロ)	5.75	×	10.92	=	62.7900
ハ)	0.45	×	3.54	=	1.6380
計					71.3440
各床面積					71.34㎡

階



求價表

項目	計	合
(一) 0.51 x 4.55 =	2.2735	
(二) 0.91 x 0.91 =	0.8281	
(三) 0.30 x 6.16 =	1.8480	
(四) 5.45 x 11.52 =	62.7360	
	70.4766	
	70.47	

者

田徑場

縮尺 1/250

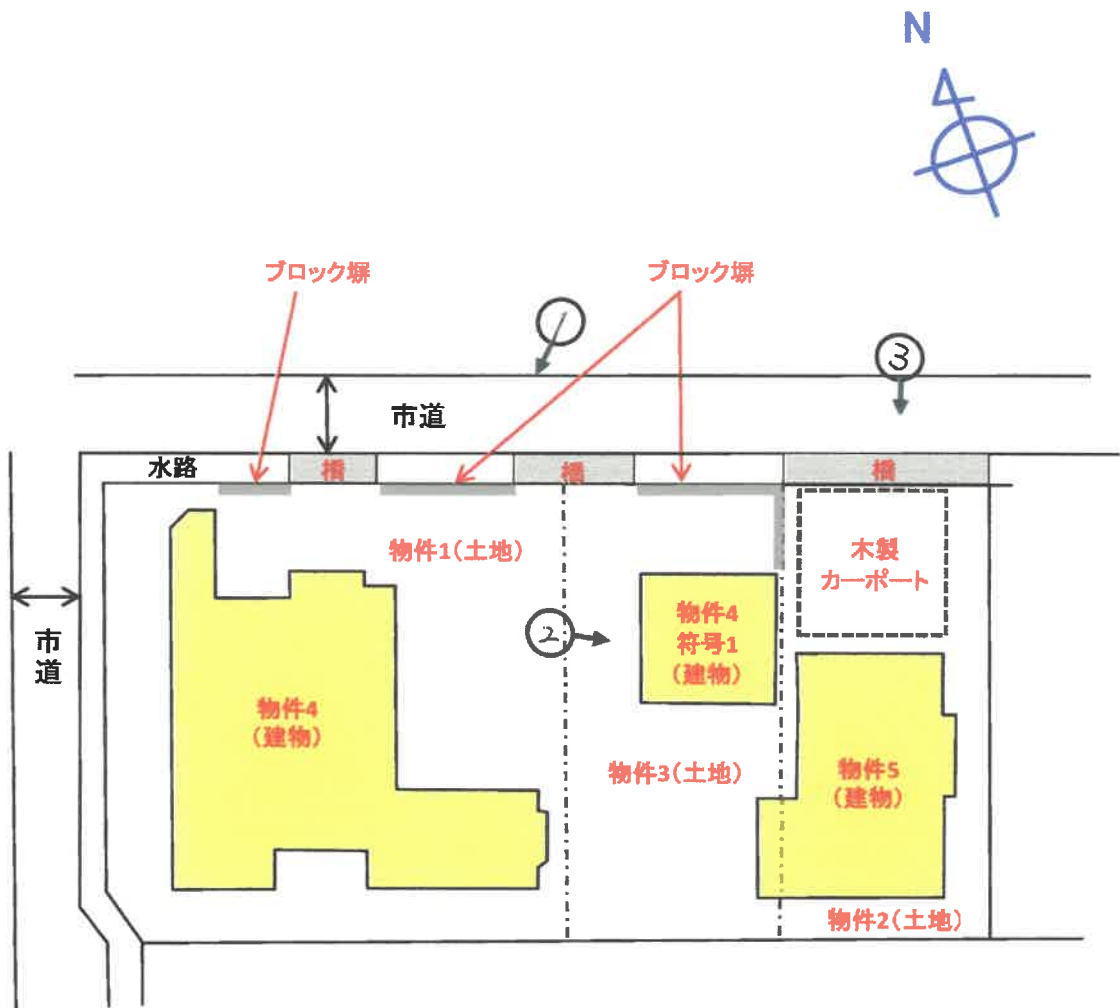
申請人

縮尺 1/500

嘉山學士地家屋調查士會用紙

請求番号: 15-5

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

境界は隣地立会によるものではなく、
公図等の位置から推定したものであり
境界を保証するものではない。

物件4(主) 1階

間取図



物件4(主) 2階



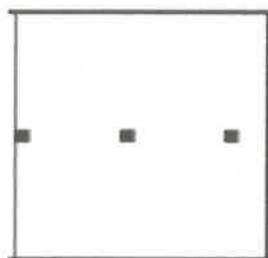
(15枚目)



写真撮影の位置、方向
及びその番号を示す

間取図

物件4(符号1) 1階



物件5 1階



物件5 2階



(16 枚用)



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



物件 4
建物内

写真 5

物件 4
建物内



写真 6

物件 4
建物内



写真 7

物件 4
建物内



写真 8

物件 4
建物内



写真 9

物件 4
建物内



写真 1 0

物件 4
建物内



写真 1 1

物件 4
建物内



写真 1 2

物件 4
建物内



写真 1 3

物件 5
建物内



写真 1 4

物件 5
建物内



写真 1 5

物件 5
建物内



写真 1 6

物件 5
建物内



写真 1 7

物件 5
建物内



写真 1 8

物件 5
建物内



令和 6 年 (ケ) 第 4 号
令和 6 年 7 月 12 日現地調査
令和 6 年 8 月 30 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
服 部 恵 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金5,270,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金760,000円
物件 2 (土地)	金800,000円
物件 3 (土地)	金400,000円
物件 4 (建物)	金1,930,000円
物件 5 (建物)	金1,380,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4、5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5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が常態であること、引渡しを受けるために法定の手続き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	富山県南砺市遊部 648番1 宅地 309.57m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県南砺市遊部 648番3 宅地 165.20m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県南砺市遊部 648番4 宅地 165.40m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市遊部 648番地1、648番地4 648番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 145.13m ² 2階 75.45m ²	同左
附属建物	所 在 符 号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市遊部 648番地1、648番地4 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 30.74m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県南砺市遊部 648番地3、648番地4 648番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 71.34m ² 2階 70.47m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	・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		

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1～3)

位置・交通		JR城端線「東石黒」駅の南西方・道路距離約1300m												
付 近 の 状 況		農地が広がる中に農家住宅、事業所等が点在する住宅地域												
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)		<table><tr><td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr><tr><td>用途地域</td><td>なし</td></tr><tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr><tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr><tr><td>その他の規制</td><td>なし</td></tr></table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	なし	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	なし	その他の規制	なし
都市計画区分	非線引都市計画区域													
用途地域	なし													
建ぺい率	60%													
容積率	200%													
防火規制	なし													
その他の規制	なし													
画地条件	面積 形状 地勢	640.17㎡ (公簿数量を採用) 接道間口約33m、奥行約20mの長方形地 敷地内はほぼ平坦												
接面道路の状況		北東側幅員約7m市道 北西側幅員約5m市道 道路面とほぼ等高で接面												
土地の利用状況等		・ 物件4、5の敷地である。 ・ 隣接地は道路、倉庫、住宅、水路である。 ・ 境界を明示する杭等は認められないが、ブロック塀・道路・水路で囲まれており概ね明瞭である。												
供給処理施設		上水道 ： あり (井戸があるが、現在は使用していない) 下水道 ： あり ガス配管： なし												
土壌汚染等の状況		土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図、土地登記簿等により、物件4、5が建つ前は農地であったと推測される。												
埋蔵文化財包蔵地の指定状況		埋蔵文化財包蔵の指定はない。 (富山GISサイトにより調査)												
特記事項		・ 物件2上に木製カーポートあり。(経済価値はなしと判定) ・ 物件1西側の形状が公図とやや異なる。 ・ 北側水路の占用について今後変更ある場合は、南砺市と協議を行って頂きたい。												

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(全部事項証明書記載) 昭和48年8月20日 増築 平成3年10月23日 経過年数 約 51 年 増築後の経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鋼板、木板、塗装 内 壁 : 左官仕上、ビニールクロス 天 井 : 化粧ボード、クロス、板 床 : フローリング材、畳、Pタイル 設 備 : 電気、給排水設備、プロパンガス仕様、 電気温水器(浴室) その他 : 特になし
床面積(現況)	延 220.58㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・ 増築面積は66.50㎡。(公課証明書による) ・ 玄関ホール、1階洋室、1階広縁の床が沈む現象を確認した。 ・ 1階南西方和室天井付近で水しみ跡を確認した。 ・ 1階南東方廊下壁付近でカビを確認した。 ・ 室内で猫2匹が飼育されている。

区 分	附属建物の表示 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(全部事項証明書記載) 昭和58年 頃 新築 経過年数 約 41 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート 設 備 : - その他 : -
床面積(現況)	延 30.74㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 車庫 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	吹付材は目視では確認されなかった。
特記事項	支柱が曲がっている状態を確認した。

(物件5)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日(全部事項証明書記載) 平成13年6月24日 経過年数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 2 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング材 内 壁 : ビニールクロス 天 井 : ビニールクロス 床 : フローリング材、畳 設 備 : 電気、給排水設備、プロパンガス仕様 その他 : 特になし
床面積(現況)	延 141.81㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
アスベスト吹付剤の使用可能性について	構造により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	室内で犬2匹が飼育されていた時期がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(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	14,100	0.824	309.57	0.70	2,520,000
2	14,100	0.824	165.20	0.70	1,340,000
3	14,100	0.824	165.40	0.70	1,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示価格等 南砺(県)-11

公示価格等 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差 ④	標準画地価格 ①×②×③×④
20,100円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{143}$	14,100円/㎡ (端数整理)

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: 方位北西 0.0 ... 1.00

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.43

街路 0.0	環境 30.0	その他 0.0
接近 10.0	行政 0.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.824

街路 2.0	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 0.0	規模 -20.0	その他 1.0 方位

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 中古建物の敷地であり▲30%の建付減価補正を要すると判定

② 物件4、5(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
4	135,000	220.58	0.04	1,190,000
4附	70,000	30.74	0.04	90,000
			計	1,280,000
5	135,000	141.81	0.12	2,300,000

ウ 現価率

[物件4 主]

経過年数: 約51年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

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▲20%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.20) = 0.04$

[物件4 附属]

経過年数: 約41年, 経済的残存耐用年数: 0年, 残価率: 5%

定額法による現価率: 残価率 $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 30\text{年}) = 0.050$

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▲20%と判定

現価率: $0.050 \times (1 - 0.20) = 0.04$

[物件5 主]

経過年数: 約23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 $5\% + (95\% \times 2\text{年} / 25\text{年}) = 0.126$

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▲5%と判定

現価率: $0.126 \times (1 - 0.05) = 0.12$

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	2,520,000	0.50	法定地上権	1,260,000
2	1,340,000			0
3	1,350,000	0.50	法定地上権	680,000

イ 土地利用権等割合: 物件1、3の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。物件2は土地利用権はなしと判定した。

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	2,520,000	-1,260,000		1.00	0.60	760,000
2	1,340,000	0		1.00	0.60	800,000
3	1,350,000	-680,000		1.00	0.60	400,000
4	1,280,000	1,940,000	1.00	1.00	0.60	1,930,000
5	2,300,000	0	1.00	1.00	0.60	1,380,000
一括価格(合計)						5,270,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

法定地上権が成立する物件1、3、4について行った。

建物図面によれば、物件3上に物件5が一部存するが、全体に対してわずかで
あり算定上は考慮しなかった。

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分
に考慮したが、市場性修正の必要はないと判断した。

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 参考公示資料

地価調査価格	南砺(県)-11
所 在:	富山県南砺市荒木1088番7
価 格:	20,100円／㎡
位 置:	JR城端線「福光」駅より800m
価格時点:	令和5年7月1日
地 積:	280㎡
供給処理施設:	水道 下水
接面道路:	北西6m市道
用途地域等:	第1種中高層住居専用地域(60,200)
現 況:	木造2階建住宅
地域の概要:	周辺には未だ農地の残る住宅地域

第7 附属資料

対象不動産位置図	(株)刊広社デジタル住宅地図
付近案内図	(株)刊広社デジタル住宅地図
公図写(縮小実施)	
建物図面・各階平面図(縮小実施)	
土地建物位置関係図	
間取図	
現況写真	

以上