

富山地方裁判所本庁では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から
農地は令和2年12月 2日入札開始分から
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

別掲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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 3 日 午前 9 時 40 分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 21 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 12 月 11 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	4,790,000 3,832,000		958,000	83,212	17,831

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市窪新町字四番割 1 番地 6

建物の名称 信開アーバンシティセントラル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 窪新町字四番割 1 番 6 の 1 2 2

建物の名称 1 0 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 7 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富山市窪新町字四番割 1 番 6

地 目 宅地

地 積 7 0 0 4 . 1 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富山市窪新町字覚地田一番割 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 7 9 . 5 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 3 1 2

物 件 明 細 書

令和 7年10月29日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

地役権

別紙地役権目録のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市窪新町字四番割 1 番地 6

建物の名称 信開アーバンシティセントラル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 窪新町字四番割 1 番 6 の 1 2 2

建物の名称 1 0 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 7 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富山市窪新町字四番割 1 番 6

地 目 宅地

地 積 7 0 0 4 . 1 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富山市窪新町字覚地田一番割 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 7 9 . 5 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 3 1 2

地 役 権 目 録

1 別紙物件目録記載の敷地権の目的である土地の符号 1

(1) 原 因 昭和62年12月7日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 北側455.75㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第405号

(2) 原 因 昭和62年12月7日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 東側14.11㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第406号

(3) 原 因 昭和62年12月7日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 東側113.31㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第407号

(4) 原 因 昭和62年12月7日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 東側187.83㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第408号

2 別紙物件目録記載の敷地権の目的である土地の符号2

(1) 原因 昭和62年12月7日設定

目的 別紙地役権の目的記載のとおり

範囲 西側402.66㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第409号

(2) 原因 昭和62年12月7日設定

目的 別紙地役権の目的記載のとおり

範囲 南西側55.66㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第410号

(3) 原因 昭和62年12月7日設定

目的 別紙地役権の目的記載のとおり

範囲 南側7.67㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第411号

(4) 原因 昭和62年12月7日設定

目的 別紙地役権の目的記載のとおり

範囲 南側17.02㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第412号

(5) 原因 昭和62年12月7日設定

目的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 南側122.20㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第413号

(6) 原 因 昭和53年10月17日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 東南側16.50㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割7番1

地役権図面 第414号

(7) 原 因 昭和62年12月7日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 東南側44.77㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第415号

(8) 原 因 昭和53年10月17日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 南側62.43㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割7番1

地役権図面 第416号

(9) 原 因 昭和62年12月7日設定

目 的 別紙地役権の目的記載のとおり

範 囲 南側43.32㎡

要役地 富山市窪新町字牛房尾野割4番

地役権図面 第417号

地役権の目的

送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること。この送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に家屋、工作物の設置および竹木の植栽などをしないこと。ならびに電線路保守のための土地立入りを許容すること。

令和6年（ケ）第64号

令和 6年12月12日受理

令和 7年 9 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

富山地方裁判所

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 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市窪新町字四番割 1番地6

建物の名称 信開アーバンシティセントラル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 窪新町字四番割 1番6の122

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 57.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富山市窪新町字四番割1番6

地 目 宅地

地 積 7004.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富山市窪新町字覚地田一番割1番1

地 目 宅地

地 積 4579.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の312

(1枚目)

(区分所有建物1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市窪新町4番61		
建物	物件1		
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 ☐ 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住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙管理費等の状況のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和7年1月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年2月分～令和7年1月分 計 333,295 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	アパコミュニティ株式会社 富山オフィス 電話 ()		
その他の事項			
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐		
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 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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
(2枚目)

(別紙)

管理費等の状況

管理費	月額 5,060 円
修繕積立金	月額 4,910 円
駐車料金 (1 区画当たり)	月額 7,000 円
駐輪料金 (自転車) (1 台当たり)	月額 200 円
町内会費 (立替金)	月額 400 円
水道料 (立替金)	月額 3,000 円
温泉配湯料 (基本料金)	月額 1,000 円

以 上

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 本件物件は、平成20年5月15日に購入し、以後、私、妻及び子ども1人の3人家族の住居として使用しています。 2 物件購入時に、ハウスクリーニングはされていたと思いますが、リフォームがされていたかはよくわかりません。 3 物件購入後、リフォームや修繕等は行っていない。 4 大きな不具合はありませんが、各居室の扉が開きにくいと感じたことはあります。令和6年の能登半島地震の影響とは関係ないものと思います。 5 このマンションには、10階以上の居宅には、浴室に温泉の配湯口が備え付けてあるとのこと。本件物件にも、浴室に温泉の配湯口が設置されており、温泉を利用することができます。 6 本件物件内で動物の飼育歴はありません。 7 管理費等の滞納があります。令和6年12月末に10万円ほど支払いましたが、残額がいくらになっているかは、よくわかりません。 (令和7年1月21日、現地調査時の回答要旨)
■アパコミュニティ株式会社 (マンション管理会社)	1 本件物件に関する管理費等の照会に対する回答は次のとおり。 (1) 総戸数 270戸(ただし、3棟合計。アーバンシティセントラルのみの総戸数は176戸)。 (2) 管理組合 信開アーバンシティ団地管理組合法人 (3) 管理方式 一部自主管理方式 (4) 管理形態 管理人 有(6日/週) 管理室 有 (5) 管理費等 管理費 月額5,060円 修繕積立金 月額4,910円 駐車料金(1区画当たり) 月額7,000円 駐輪料金(自転車)(1台当たり) 月額200円 町内会費(立替金) 月額400円 水道料(立替金) 月額3,000円 温泉配湯料(基本料金) 月額1,000円 (6) 管理費等の滞納 有 令和7年1月8日現在 令和6年2月分から令和7年1月分まで 合計233,295円 (7) 大規模修繕計画の有無 有 実施時期:未定 平成26年に実施済み (8) 負担決議された工事請負金 無 (9) 管理組合の積立金総額 645,671,201円(令和6年11月30日現在) (10) 耐震性能診断の受検の有無 無 (11) 所有者交代時の負担金の有無 回答無し (12) 駐車場 有 有料 月額7,000円 すぐには使用できない。抽選を要する。

(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																																																		
■北陸電力送配電株式会社富山支社	1 本件物件の敷地権の目的である土地について設定された地役権に関する照会に対する回答は次のとおり。 (1) 目的 送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること。 この送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に家屋、工作物の設置および竹木の植栽などをしないこと。ならびに電線路保守のための土地立入りを許容すること。 (2) 契約概要 <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地</th><th>地役権 登記順位</th><th>地役権 面積 (㎡)</th><th>契約 No.</th><th>契約 締結日</th><th>支払済の対価 (円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">富山市窪新町四番割1番6</td><td>順位1</td><td>455.75</td><td rowspan="4">1</td><td rowspan="4">S62.12.7</td><td rowspan="4">23,708,000</td></tr> <tr> <td>順位2</td><td>14.11</td></tr> <tr> <td>順位3</td><td>113.31</td></tr> <tr> <td>順位4</td><td>187.83</td></tr> <tr> <td rowspan="8">富山市窪新町字覚地田一番割1番1</td><td>順位1</td><td>402.66</td><td rowspan="4">2</td><td rowspan="4">S62.12.7</td><td rowspan="4">4,091,600</td></tr> <tr> <td>順位2</td><td>55.66</td></tr> <tr> <td>順位3</td><td>7.67</td></tr> <tr> <td>順位4</td><td>17.02</td></tr> <tr> <td>順位5</td><td>122.20</td><td rowspan="2">3※</td><td rowspan="2">S53.10.17</td><td rowspan="2">884,640※</td></tr> <tr> <td>順位6</td><td>16.50</td></tr> <tr> <td>順位8</td><td>62.43</td><td rowspan="2">4</td><td rowspan="2">S62.12.7</td><td rowspan="2">1,779,500</td></tr> <tr> <td>順位7</td><td>44.77</td></tr> <tr> <td></td><td>順位9</td><td>43.32</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> ※ 契約の相手方及び対価支払は、当時の土地所有者である。 ※ 契約No.3については、対象外の土地72.69㎡分及び92.11㎡分を含む。 (3) 権利の存続期間 契約締結日から送電線路施設の存続中 (4) 送電線設備の概要 ア 鉄塔北側の送電線 使用電圧：66kV 地上高：約27.9m 離隔距離：送電線の最下垂時における電線から3.6m イ 鉄塔南南東側の送電線 使用電圧：66kV 地上高：約29.7m 離隔距離：送電線の最下垂時における電線から3.6m	土地	地役権 登記順位	地役権 面積 (㎡)	契約 No.	契約 締結日	支払済の対価 (円)	富山市窪新町四番割1番6	順位1	455.75	1	S62.12.7	23,708,000	順位2	14.11	順位3	113.31	順位4	187.83	富山市窪新町字覚地田一番割1番1	順位1	402.66	2	S62.12.7	4,091,600	順位2	55.66	順位3	7.67	順位4	17.02	順位5	122.20	3※	S53.10.17	884,640※	順位6	16.50	順位8	62.43	4	S62.12.7	1,779,500	順位7	44.77		順位9	43.32			
土地	地役権 登記順位	地役権 面積 (㎡)	契約 No.	契約 締結日	支払済の対価 (円)																																														
富山市窪新町四番割1番6	順位1	455.75	1	S62.12.7	23,708,000																																														
	順位2	14.11																																																	
	順位3	113.31																																																	
	順位4	187.83																																																	
富山市窪新町字覚地田一番割1番1	順位1	402.66	2	S62.12.7	4,091,600																																														
	順位2	55.66																																																	
	順位3	7.67																																																	
	順位4	17.02																																																	
	順位5	122.20	3※	S53.10.17	884,640※																																														
	順位6	16.50																																																	
	順位8	62.43	4	S62.12.7	1,779,500																																														
	順位7	44.77																																																	
	順位9	43.32																																																	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	ウ 鉄塔南西側の送電線 使用電圧：66kV 地上高：約24.3m 離隔距離：送電線の最下垂時における電線から3.6m (令和7年1月16日付け回答書要旨) 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

(6枚目)

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。
- 2 本件物件の占有者、占有関係については、関係人の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおりと認められた。
- 3 本件物件は、敷地内に3棟のマンション（3棟合計総戸数270戸）を有するマンションの一つであり、本件物件が存するマンションは、敷地の西側部分に存し、総戸数176戸のマンションである。敷地の接道状況及びこれら3棟のマンションの位置関係については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- 4 本件物件が存するマンションは、地上26階建ての建物であり、本件物件は、同マンションの10階部分北側に存する。
- 5 本件物件が存するマンションは、登記記録によれば、平成4年3月に建築されており、本件物件は、前所有者から平成20年5月にAが購入し、以後、同人ら家族の住居として使用されている。
- 6 室内を見分した結果、大きな損傷等は見受けられなかったが、経年相応の劣化及び損傷は見受けられた。
- 7 本件物件の浴室部分には、温泉配湯口があり、温泉配湯がされている。温泉配湯利用の有無にかかわらず、温泉配湯料の基本料金として月額1000円がかかるとのことである。
- 8 マンション管理会社からの回答によれば、Aについて、マンション管理費等の滞納があり、令和7年1月8日現在での滞納総額は23万3295円である。マンション管理規約によれば、「管理組合が管理費等並びに使用料及び立替金について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもこれを行行使することができる。」旨定められており、前記滞納金について、管理組合からの債権行使の可能性がある。
- 9 本件物件が存するマンションの敷地内の南東部分の一部の土地（富山市窪新町字覚地田一番割1番2、同1番5）は、北陸電力送配電株式会社の所有となっており、同土地は、送電線鉄塔の敷地として利用されている。鉄塔から北側、南南東側及び南西側に向けて送電線が通っており、本件物件が存するマンションの敷地上空には、これら送電線が存する。このため、本件物件が存するマンションの敷地については、送電線施設設置に伴う地役権が設定されており、その内容は、北陸電力送配電株式会社からの回答のとおりである。送電線及び地役権の承役地の位置関係については、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。

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

(7枚目)

(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
令和 6 年 12 月 24 日(火) 10:30-10:35	富山市役所	家屋見取図の取得（申請）
令和 6 年 12 月 24 日(火) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者宛通知書投函
令和 6 年 12 月 24 日(火) 11:30-11:40	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、登記事項証明書の取得
令和 6 年 12 月 24 日(火)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付（郵送 110 円）、管理組合宛照会書送付（郵送 110 円）、北陸電力送配電株式会社宛照会書送付（郵送 110 円）
令和 7 年 1 月 7 日(火) 9:00-9:05	富山市役所	家屋見取図の取得（受領）
令和 7 年 1 月 7 日(火)	当庁執行官室	立会依頼書送付（郵送 110 円）
令和 7 年 1 月 8 日(水)	当庁執行官室	所有者宛通知書（立入調査日時指定）送付（郵送 110 円）

(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。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

(調査経過用)

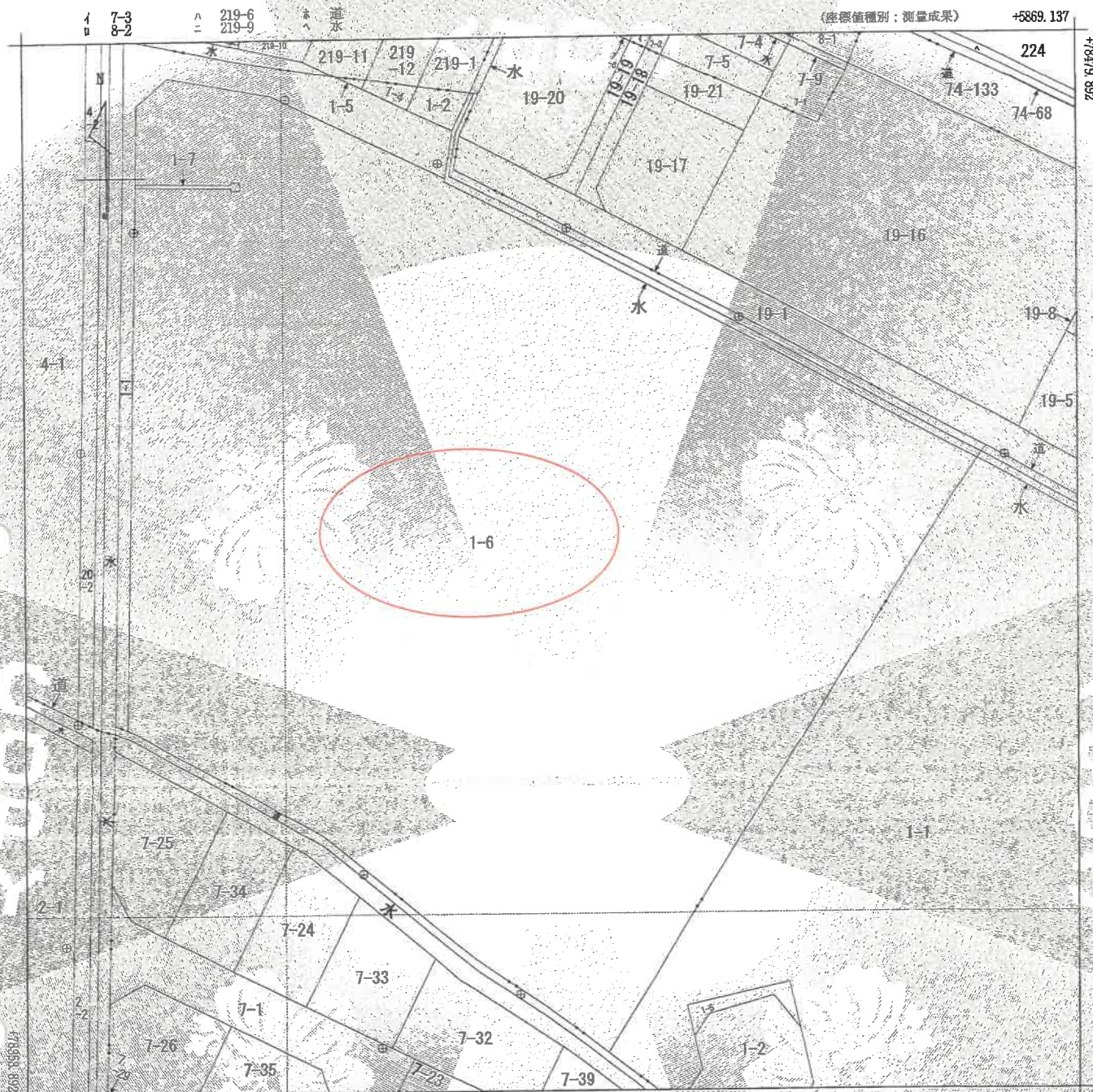
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 1 月 20 日(月)	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社からの回答書到着 (郵送 270 円)
令和 7 年 1 月 21 日(火) 14:00-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人(所有者A)聴取、評価人同行、所有者Aからマンション管理規約原本等提出(預かり)
令和 7 年 2 月 3 日(月)	当庁執行官室	所有者Aに対しマンション管理規約原本等返還(当庁執行官室来庁。直接返還)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

物件1 敷地権の目的である土地 符号1

A 4版に縮小



請 部 分	所 在		富山市窪新町字四番割				地 番		1番6		
出 縮 力 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成30年1月31日				備 付 年 月 日 (原図)	平成30年2月14日			補 記 事 項		

これは地図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12月24日
富山地方務局

登記官

請求番号：13-1
(1/2)

(10枚目)

公用

物件1 敷地権の目的である土地 符号1

A 4版に縮小

E 窪新町字助
九郎
F 窪新町字二
番地田側
G 窪新町字幅
ノ上側
H 窪新町字三
番地ノ口側

COPY

COPY

COPY

請求番号：13-1
(2/2)

(1枚目)

公用

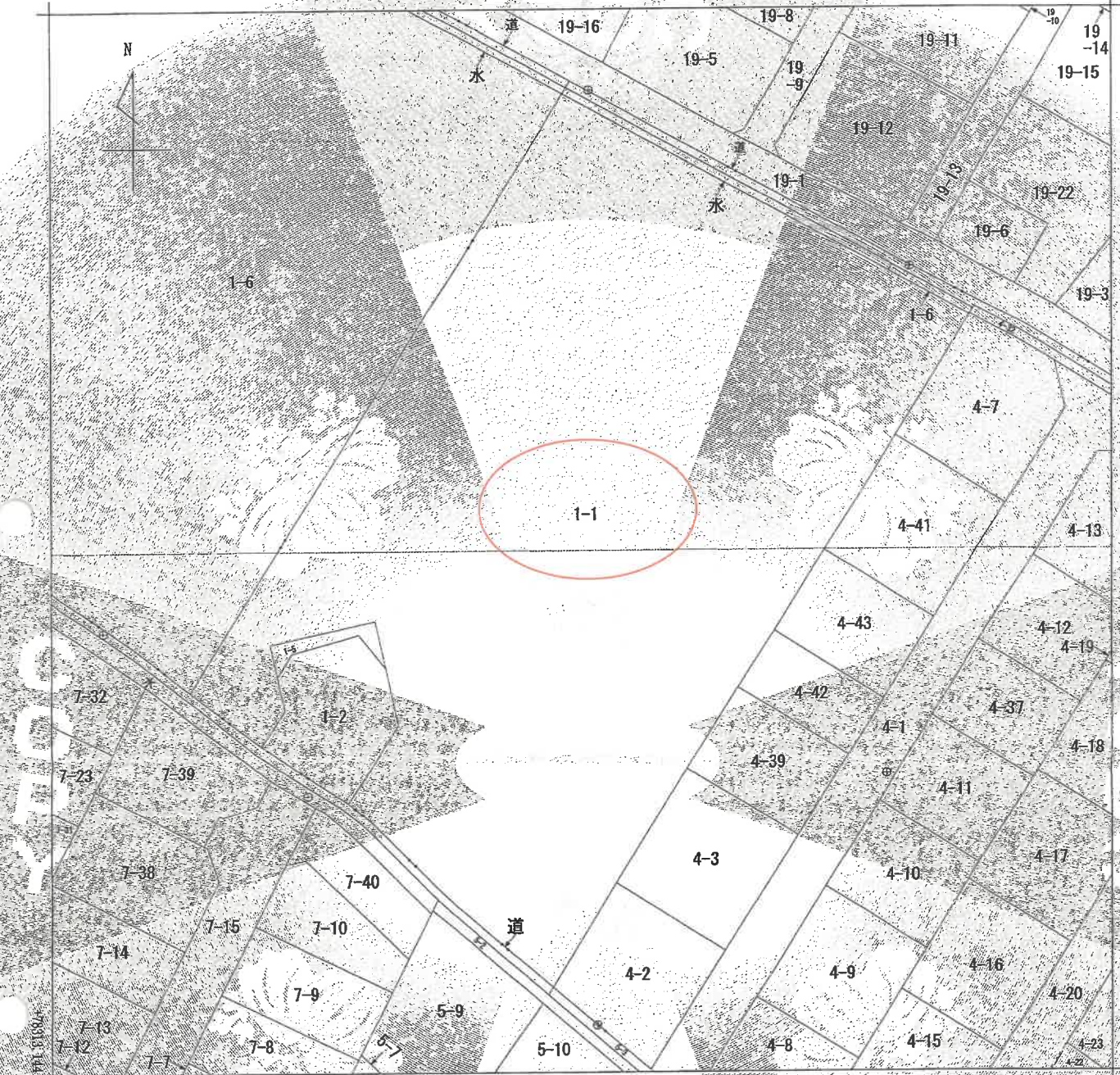
物件1 敷地権の目的である土地 符号2

A 4版に縮小

(座標値種別：測量成果)

+5921.684

+73433.144



+5796.684

(座標値種別：測量成果)



A 新町字二番地田一割
B 新町字二番地田一割

請求部	所在	富山市窪新町字覚地田一番割				地番	1番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月31日				備付年月日(原図)	平成30年2月14日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

この証明書に記載されている内容は、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12月24日
富山地方法務局

登記官

請求番号：13-2
(1/1)

(12枚目)

公用

登記年月日：平成30年2月14日

公用

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。

令和6年12月24日

富山地方建設局

登記官

(13枚目)

物件1 敷地権の目的である土地 符号1

A 4 版に縮小

地積測量図

1:6

地番

土地の所在 富山県新井市西条町

求積表

地番	1-6	X座標 (m)	Y座標 (m)	(Y ₁ -Y ₂)/m	面積 (㎡)
境界点	B112	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B101	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B102	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B103	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B104	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B105	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B106	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B107	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B108	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B109	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B110	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B111	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
B112	7882.20	7882.20	7882.20	0.00	0.00
合計					7882.20

基準点の名称及び座標値

別地番	世界測地系 (測地成果2011)	座標系	座標値	測量年月日	備考
境界点	点名	X座標	Y座標		
街区多角点	10017	7882.20	7882.20	平成29年11月25日	
街区多角点	10040	7882.20	7882.20		
街区多角点	10041	7882.20	7882.20		
街区多角点	10042	7882.20	7882.20		
合計					



作成者

計画機関

縮尺 1/1000

(平成30年11月25日作成)

登記年月日：平成30年2月14日

これは図面に記載されている地籍上の測量図である
令和 6 年 12 月 24 日 富山地方広域局

登記官

(14枚目)

物件1 敷地権の目的である土地 符号2

A 4 版に縮小

地積測量図

地番	1-1
土地の所在	富山市富新町字草畑田一番割

求積表

基点番号	X座標 (X)	Y座標 (Y)	XY座標 (XY)	点間距離
B2012	7335.369	5913.159	-2703596.61735	0.536
B174	7351.837	5871.579	-17970.80447	3.045
B173	7335.188	5853.300	148333.23394	4.720
B2463	7330.604	5853.472	-188618.20076	3.820
B177	7332.128	5852.871	394094.05403	12.380
B174	7338.145	5914.881	1057793.47363	1.700
B2463	7341.118	5881.819	214092.514378	5.671
B152	7335.004	5917.613	-343032.419044	1.074
B132	7345.020	5931.733	-271162.114220	3.115
B131	7343.092	5934.152	981933.545914	14.900
B47	7332.877	5944.165	1891046.718916	14.880
B47	7333.115	5965.740	1488589.916788	4.407
B2243	7333.467	5963.374	1208391.306302	3.580
B2244	7334.070	5877.116	1127869.616400	1.261
B2243	7335.461	5877.794	751544.117439	7.345
B2241	7337.432	5901.715	782180.002027	15.285
B2240	7338.417	5897.518	1130400.884240	15.090
B60	73402.828	5907.103	1899706.451881	6.727
B2083	73407.840	5895.857	-81332.452488	11.016
B2021	73428.077	5857.154	-3797815.149700	43.839
			-6482398.008846	83.278
	合計		-9188.048037	
	合計面積		4578.5240035	
	地積		4578.82	m ²

基準点の名称及び座標値

測地系	世界測地系 (測地成果2011)	座標系	四角	測量年月日	平成29年11月25日
既知点	点名	X座標	Y座標	標識	備考
街区多角点	10017	78595.284	5767.051	金属標	
街区多角点	10040	78309.019	5871.118	金属標	
街区多角点	10041	78150.017	5526.347	金属標	



境界の表示方法	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
△	金属杭
□	金属プレート
○	釘
○	その他

作成者	計測機関	縮尺
		1/1000

平成30年1月31日版

登記年月日：平成4年5月12日

公用

これは図面に記載されてゐる数値を証明した書面である。
令和6年12月24日 富山地方建設局

030859

各階平面図

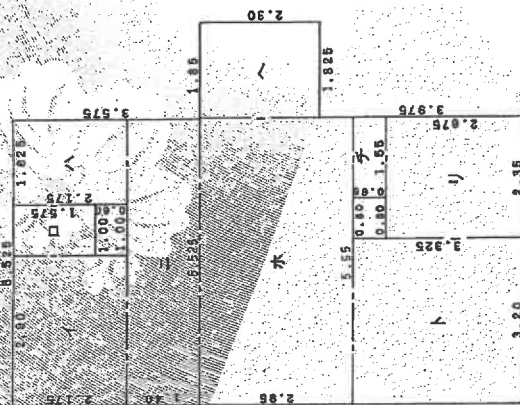
建物図面

富新町字四番地
1-6-122

家屋番号

建物の所在

富山市富新町字四番地 1番地6

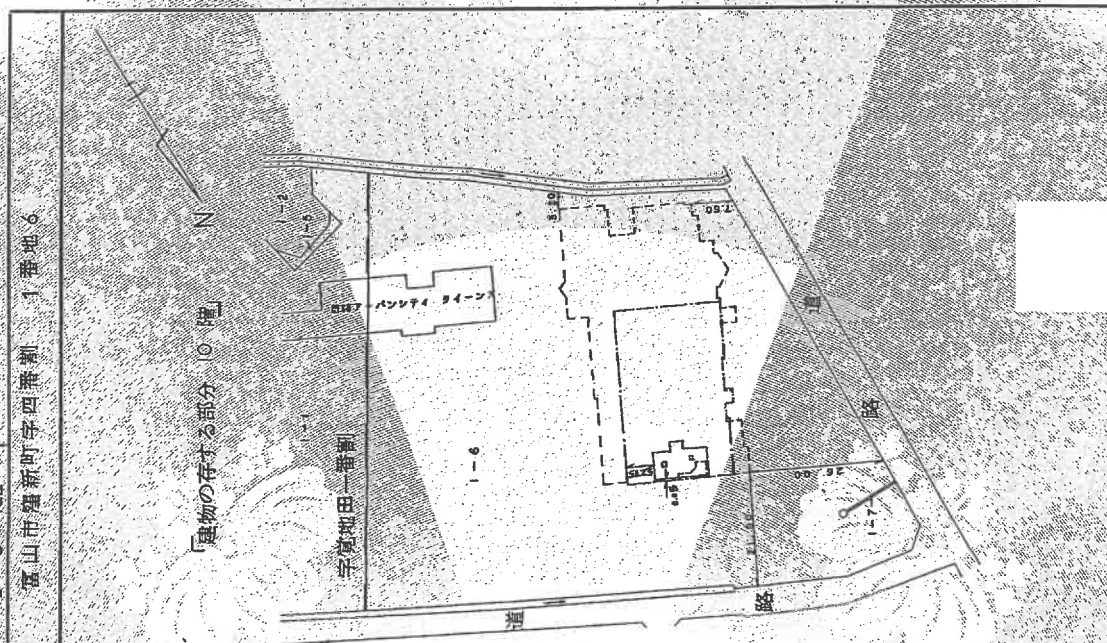


2.90	2.175	=	6.30750
1.00	1.675	=	1.67500
1.025	2.175	=	3.534375
5.525	1.40	=	7.73500
5.55	2.95	=	16.3725
1.825	2.30	=	4.19750
3.20	3.325	=	10.64000
1.65	0.65	=	1.0075
2.15	3.675	=	6.28625
			57.655625

床面積 57.65㎡

物件1 一棟の建物

A 4版に縮小



作成者

年月日(西暦)

縮尺 1/100

申請人

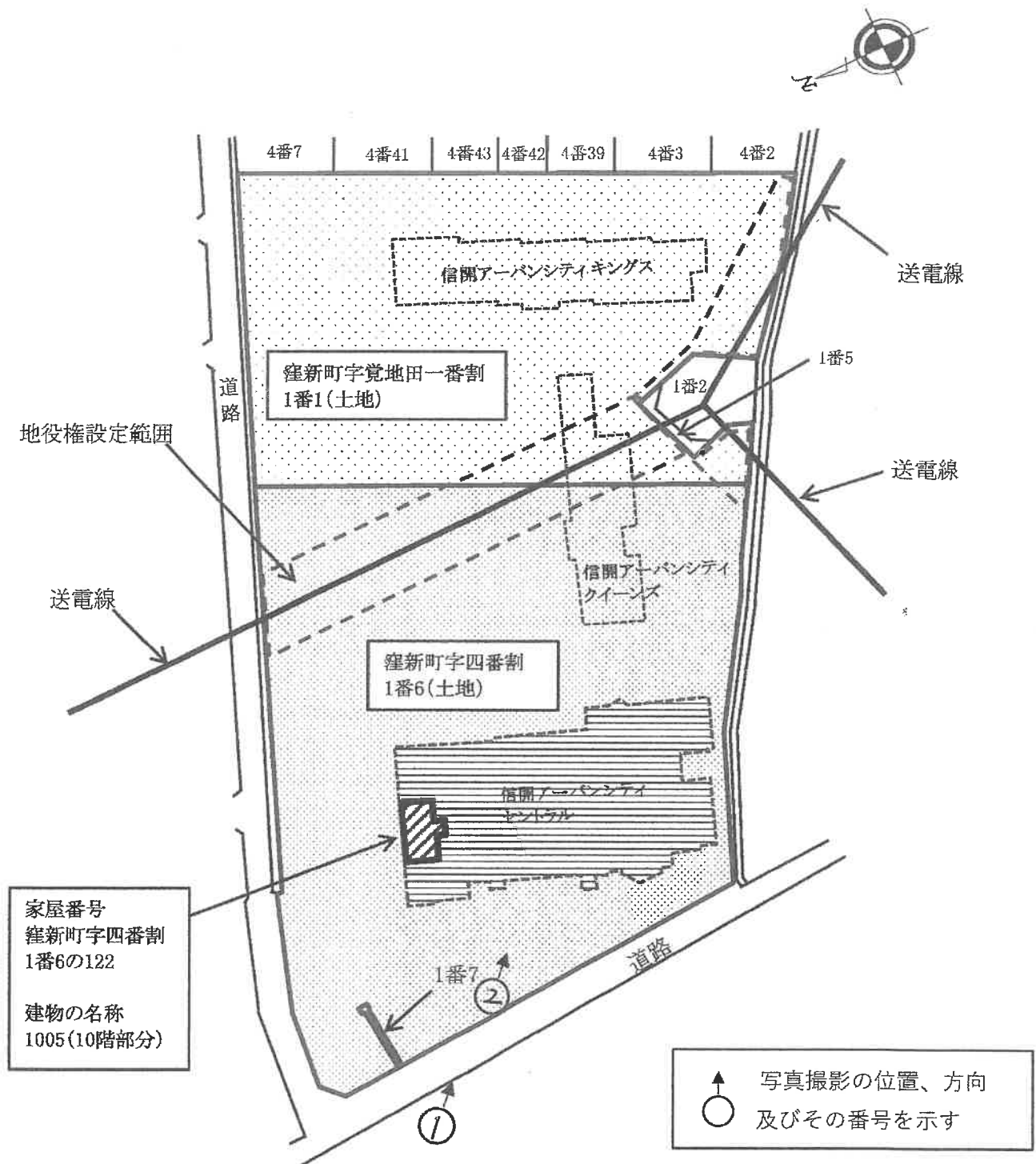
縮尺 1/1000

(富山県土地家屋調査士会月報)

H4.5.12

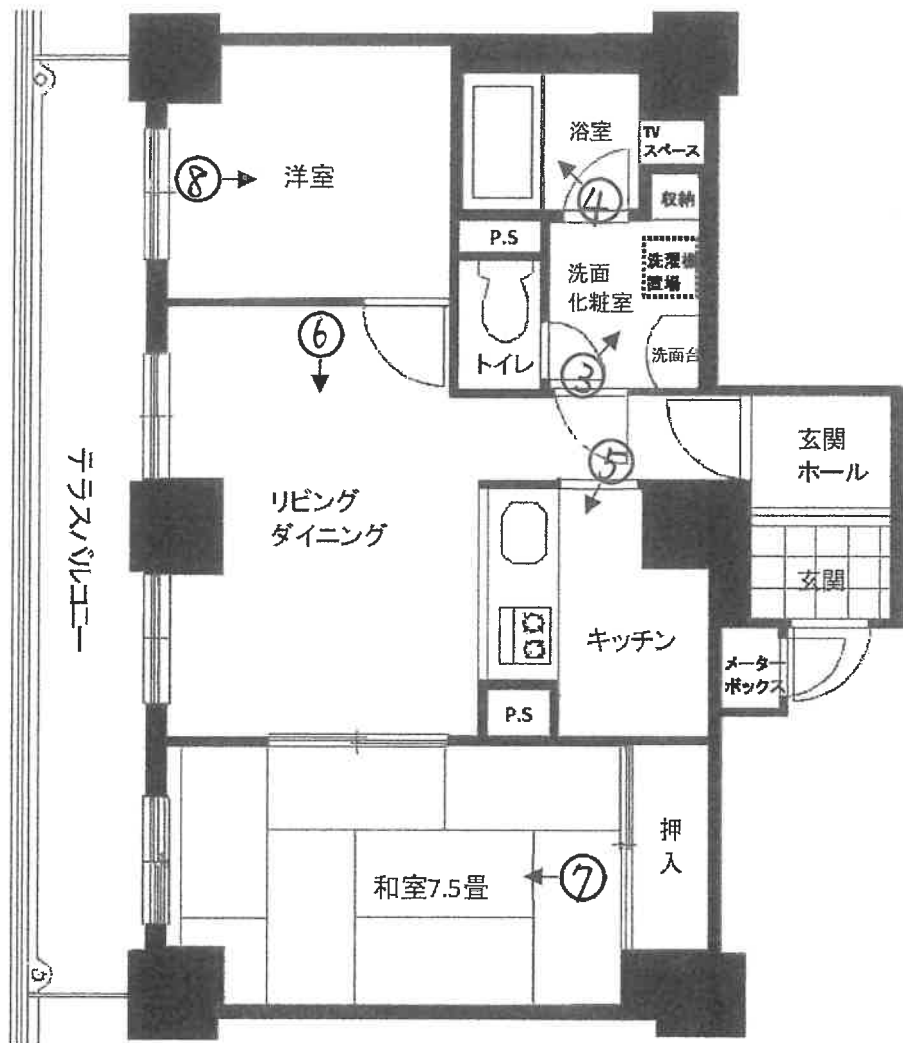
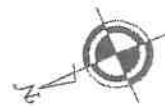
請求番号：13-5

土地建物位置関係図



※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



↑ 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

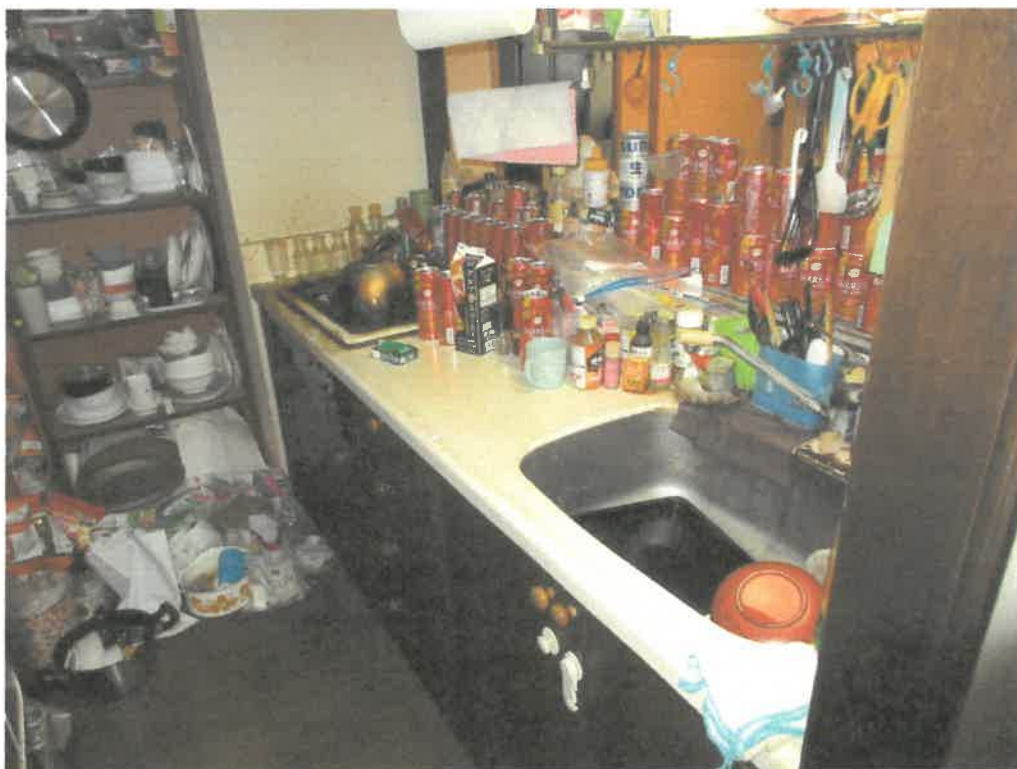


写真6

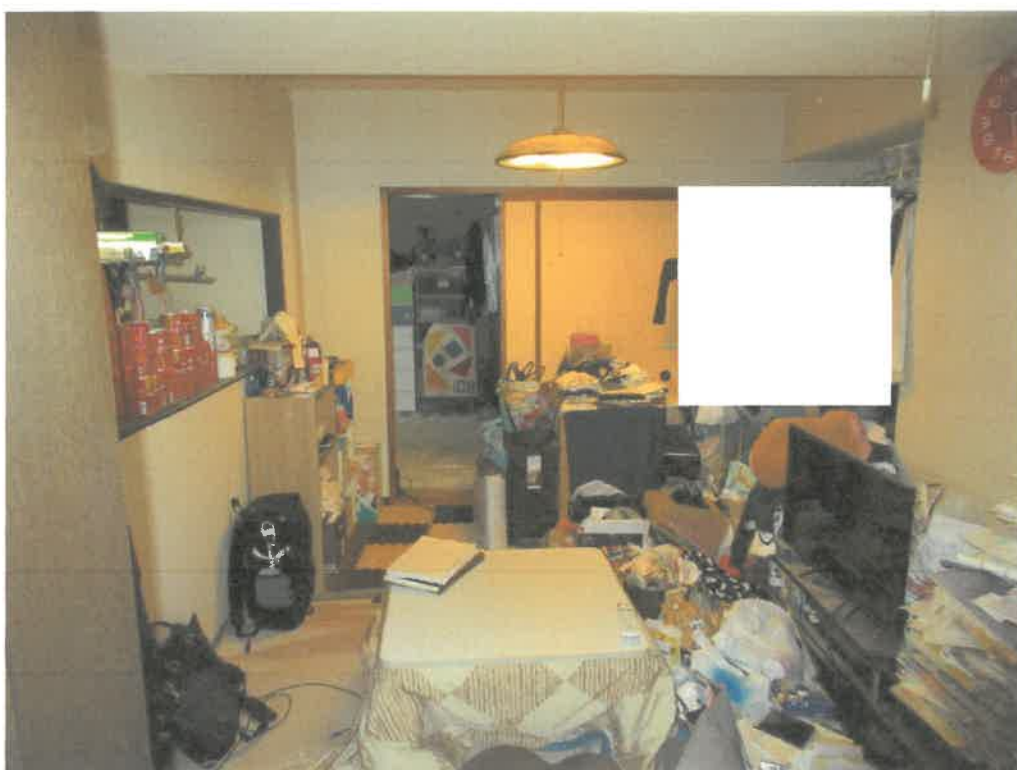


写真 7



写真 8



令和6年（ケ）第 64 号
令和7年1月21日 現地調査
令和7年10月10日 評価

富山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 東 良 浩

第1 評価額

物件1	金 4,790,000 円
-----	---------------

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	富山市窪新町字四番割 1番地6 信開アーバンシティセントラル 窪新町字四番割 1番6の122 1005 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 57.65㎡ 1 富山市窪新町字四番割1番6 宅地 7,004.15㎡ 2 富山市窪新町字覚地田一番割1番1 宅地 4,579.52㎡ 1・2 所有権 10万分の312	同左 同左 同左 同左 同左
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

位置・交通	富山地方鉄道富山港線「奥田中学校前」駅の北東方約1,000m(道路距離)	
付近の状況	中高層マンション、事務所、一般住宅等が混在する住宅地域	
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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 (一般県道八幡田稲荷線から110m内) 準工業地域 (一般県道八幡田稲荷線から110m超) 第一種住居地域 60% 200% なし 第二種高度地区(最高高さ25m) 屋外広告物地域区分: 第二種許可地域 立地適正化計画: 居住誘導区域
画地条件	面積 形状 地勢	11,583.67㎡(敷地権の割合 10万分の312) 間口(西側)約76.7m、奥行(最大)約150m ほぼ整形地 概ね平坦
接面道路の状況	西側 幅員約6.0m市道(建築基準法42条1項1号) ※現況幅員は約6mであるが、このうち市道認定部分は約4.2m～4.5mであり、その他部分は個人所有の公衆用道路である。 北東側 幅員約6.0m市道 接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	○対象マンションのほか2棟のマンションの敷地として利用されている。 敷地の中央部には送電線のための地役権が設定されている。 ○隣接地は一般住宅、共同住宅、市道、鉄塔敷地等である。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり	(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、有害特定物質の届出はない。土壌汚染が存する可能性は極めて低いものと判断される。	

特記事項	【地役権の設定について】 設定：昭和62年12月7日 目的：送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること。この送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に家屋、工作物の設置および竹木の植栽などをしないこと。ならびに電線路保守のための土地立入りを許容すること。 要役地：富山市窪新町字牛房尾野割4番 土地の符号1の範囲： ①北側455.75㎡、②東側14.11㎡、③東側113.31㎡、④東側187.83㎡ 土地の符号2の範囲： ①西側402.66㎡、②南西側55.66㎡、③南側7.67㎡、④南側17.02㎡、 ⑤南側122.20㎡、⑥東南側44.77㎡、⑦南側43.32㎡ 設定：昭和53年10月17日 目的：送電のために電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること。この送電線の最下垂時における電線から3.6mの範囲内に家屋、工作物の設置および竹木の植栽などをしないこと。ならびに電線路保守のための土地立入りを許容すること。 要役地：富山市窪新町字牛房尾野割7番1 土地の符号2の範囲： ①東南側16.50㎡、②南側62.43㎡ 【送電線設備について】 ○鉄塔から北側送電線 使用電圧：66kV、地上高：約27.9m 離隔距離：送電線の最下垂時における電線から3.6m ○鉄塔から南南東側送電線 使用電圧：66kV、地上高：約29.7m 離隔距離：送電線の最下垂時における電線から3.6m ○鉄塔から南西側送電線 使用電圧：66kV、地上高：約24.3m 離隔距離：送電線の最下垂時における電線から3.6m
------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	信開アーバンシティセントラル ※敷地権の目的土地には、対象物件の存するセントラル棟のほか、キングス棟、クイーンズ棟が存する。
建物の用途	○管理人室、エントランスホール、駐輪場、駐車場、住戸 等) ○総戸数（住戸）176戸（セントラル棟）
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4年3月13日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造26階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼 等 設備 : オートロック、エレベーター、温泉配湯 等 その他 : 宅配ロッカー、ゴミ置き場、駐輪場 等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 信開アーバンシティ団地管理組合法人 管理方式 : 一部自主管理 管理会社 : アパコミュニティ(株) 管理形態 : 管理人常駐（週6勤務）
管理の状況	普通
特記事項	○一棟建物の延床面積：17,432.67㎡ ○管理組合の積立金総額：645,671,201円（令和6年11月30日現在） ○駐車場の月額使用料：7,000円/台 …抽選となっており、すぐに使用できない。 ○大規模修繕：平成26年に実施済み ○耐震性能診断の受検：なし ○ペット飼育：他人の迷惑又は危害を及ぼす動物の飼育は禁止。 ○その他：温泉配湯量1,000円/月（月2000Lまで）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	10階（1005号室） 専有部分は一棟建物北側の10階建部分の中間戸（北向）である。
床 面 積	57.65㎡（登記面積）、61.76㎡（壁芯面積） バルコニー面積：12.48㎡
間 取 り	2LDK（別添「建物間取図」参照）
仕 様	天井：クロス 床：フローリング、畳 内壁：クロス 設備：給排水衛生設備、電気、ガス 等 その他：バルコニー、天然温泉 等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費：月額5,060円 修繕積立金：月額4,910円 町費：月額400円 駐車料：月額7,000円/1区画 駐輪料：月額200円（自転車） バイクは排気量に応じて、300円～800円/月額 温泉基本料：月額1,000円（月2,000L超は、50円/月100L） 滞納額：333,295円（令和7年1月8日現在）
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○設備等の目立った不具合はみられないが、新築後34年経過しており、室内の仕様や台所、浴室等の設備は旧式化し機能的に劣化している。新築後、設備等のリフォームは行われていない。 ○浴室にTVが設置できるスペースあり。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、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。

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
450,000	57.65	0.174	4,510,000

(端数処理)

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数：約34年、経済的残存耐用年数：6年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率 $0.05 + \{0.95 \times 6 \text{年} / (34 \text{年} + 6 \text{年})\} \approx 0.193$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、クリーニング及び補修費用等を勘案して減価率▲10%と判定

現価率： $0.193 \times (1 - 0.10) \approx 0.174$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
44,400	0.80	11,583.67	1.00	312/100,000	1,280,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富山-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,100 \text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/93 \approx 44,400 \text{円/㎡}$

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±0%

地域格差：交通接近条件(駅接近性) ▲2%

環境条件(周辺環境等) ▲5%

補正率0.93（相乗積）

イ 個別格差：規模-20%、地役権設定-1%、角地+1%

補正率0.80（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：概ね最有効使用と判定した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ = エ
4,510,000	1,280,000	0.90	5,210,000

(端数処理)

ウ 個別格差 : 階層・位置（主要採光：南東向き）

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円) ア	個別格差 (円) イ	専有面積 (㎡) ウ	積算価格 (円) ア×イ×ウ=エ
165,000	0.90	57.65	8,560,000

(端数処理)

ア 基準階の比準価格 : 近隣地域、同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差率 : 前記1. (3) ウ

ウ 専有面積 : 登記数量による。

3 収益価格の試算

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、以下のとおりDCF法による収益価格を求めた。

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸借条件に付合する内容が実現するものとは限らない。

■DCF法による価格査定表

A 3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価値の現価					DCF法 による価格 (収益価格) A+F
	B 4年目の 正味純収益	C 最終還元 利回り	D 3年目期末 復帰価格 (B÷C)×(1-0.03)	E 複利現価率 (6.7%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
1,307千円 (18.6%)	495千円	6.9%	6,959千円	0.82320	5,729千円 (81.4%)	7,040千円 (100%)

(端数処理)

C 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性、社会・経済情勢等を考慮して決定した。

D 3年目期末復帰価格： 4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元し、販売手数料等(3.0%)を控除して査定した。

E 複利現価率： 複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

■キャッシュフロー

[単位：千円]

項目		計算式	1年目	2年目	3年目	4年目
①総収益	支払賃料	a	900	900	900	900
	共益費収入	b	7	7	7	7
	駐車場収入	c	0	0	0	0
	その他収入	d (a+b+c) × 0.0%	0	0	0	0
	潜在総収益	e a+b+c+d	907	907	907	907
	空室損失	f e × 8.0%	73	73	73	73
	貸倒損失	g e × 0.0%	0	0	0	0
	有効総収益	h e-f-g	834	834	834	834
②総費用	維持管理費	i	72	72	72	72
	修繕費	j	78	78	78	78
	長期計画修繕費	k	59	59	59	59
	公租公課	l	104	104	104	104
	損害保険料	m	26	26	26	26
	その他費用 (金利を含む)	n	0	0	0	0
	総費用合計	o	339	339	339	339
③経費率 (%)		p o÷e	37.4	37.4	37.4	37.4
④有効純収益		q h-o	495	495	495	495
⑤複利現価率 (割引率)		r 6.7%	0.93721	0.87836	0.82320	
⑥有効純収益の現価		s	464	435	408	

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり求められた。

目的不動産は居住の快適性が重視されるファミリータイプの中古マンションであり、自己使用目的での取得が多いことから比準価格を重視するが、比準価格は目的物件の管理状況等の個別性を必ずしも反映しきれていないため、目的物件の個別性を反映した積算価格、収益価格をも勘案し、積算価格を25%、比準価格を50%、収益価格を25%のウェイトで価格調整を行い、下記のとおり調整後の価格を決定した。

	占有減価前の試算 価格(円) ア	占有減価補正 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
積算価格	5,210,000	1.0	5,210,000
比準価格	8,560,000	1.0	8,560,000
収益価格			7,040,000
調整後の価格	7,300,000		

イ 占有減価補正：必要ないものと判断。

(2) 評価額の決定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
7,300,000	1.0	0.7	0.937	1.0	4,790,000

(端数処理)

イ 地域における中古マンション市場の動向等を考慮し、修正の必要はないものと判断した。

ウ 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 売却に至るまでの滞納管理費等相当額を考慮して上記のとおり査定した。

オ 買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金を考慮して上記のとおり査定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（富山-18）

所 在： 富山市上赤江町1丁目字東条割543番75 「上赤江町1-8-47-3」
価 格： 41,100円/㎡
位 置： 富山地方鉄道富山港線「下奥井」駅の北東方・道路距離1.3km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 156㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 道 路： 北6m市道
用 途 地 域 等： 準工業地域（建蔽率60%・容積率200%）
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図写
地役権図面写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図
写真撮影位置図
現況写真

以 上