

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 8 年 1 月 29 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 2 月 18 日から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 3 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 3 月 17 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 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 29 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	10,380,000 8,304,000		2,076,000	115,000	25,880
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市堀川町字竹ノ花割 283 番地 2

建物の名称 アパガーデンコート堀川 1 号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川町字竹ノ花割 283 番 2 の 5

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 114.57 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 富山市堀川町字竹ノ花割 283 番 2

地 目 宅地

地 積 3517.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富山市堀川町字竹ノ花割 286 番 1

地 目 宅地

地 積 206.32 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富山市大町字下田割 29 番 1

地 目 宅地

地 積 407.65 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 下 万 季

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社スカイワークスの賃借権の契約内容は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 富山市堀川町字竹ノ花割 283 番地 2

建物の名称 アパガーデンコート堀川 1 号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川町字竹ノ花割 283 番 2 の 5

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 114.57 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 富山市堀川町字竹ノ花割 283 番 2

地 目 宅地

地 積 3517.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富山市堀川町字竹ノ花割 286 番 1

地 目 宅地

地 積 206.32 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富山市大町字下田割 29 番 1

地 目 宅地

地 積 407.65 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

令和6年（ケ）第73号

令和 7年 1月15日受理

令和 7年11月21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 富山市堀川町字竹ノ花割 283番地2

建物の名称 アパガーデンコート堀川1号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川町字竹ノ花割 283番2の5

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 114.57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 富山市堀川町字竹ノ花割283番2

地 目 宅地

地 積 3517.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富山市堀川町字竹ノ花割286番1

地 目 宅地

地 積 206.32平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富山市大町字下田割29番1

地 目 宅地

地 積 407.65平方メートル

(1枚目)

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の14208

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)		
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が異なる (☐ 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		
管理費等の状況	☒ 別紙管理費等のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和7年1月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年4月分～令和7年1月分 計50万4,988円 ☐ 不明	
管理費等照会先	アパコ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、3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2、3) ☐ 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、3) ☐ 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 支部 令和 年 () 第 号 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

(別紙)

	管理費等
管理費	月額 9, 6 6 3 円
修繕積立金	月額 1 1, 2 9 1 円
管理費 (G R)	月額 5 0 0 円
修繕積立金 (G R)	月額 1, 0 0 0 円
町内会費	月額 5 0 0 円

以 上

(占有関係用〈2占〉)

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 ■株式会社スカイワークス	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A)(占有会社社員)) □文書(□))	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和3年9月30日ころ	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	不明 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他()	
当事者	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		不明 □前払() □相殺()	
敷金・保証金		不明 ☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
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	
		所有者・株式会社スカイワークス間の賃貸借について、賃貸人・賃借人両者とも、賃貸借である旨の回答はあるものの、契約書等の提出はなく、詳細内容について聴取するも回答を得られなかった。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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
■マンション管理人	1 本件物件には、所有者[C]は居住していません。賃貸借契約をしている[B]という方が居住しています。 2 [B]さんは、令和4年7月から、本件物件に居住しています。 (令和7年1月16日付け聴取)
■[C] (所有者)	1 本件物件は、不動産登記記録記載のとおり、令和3年9月30日に購入しましたが、その後、実際には一度も住んでおらず、すぐに、不動産会社に賃貸することとなりました。 2 契約書を交わした記憶はありますが、手元にはありません。相手の不動産会社の名称や契約内容もよく覚えていません。 3 本件物件の鍵等も持っていないので、調査はそちらで行ってください。 (令和7年1月21日付け電話聴取)
■[A] (占有者会社社員)	1 私は、本件物件を賃借している株式会社スカイワークスの社員です。 2 本件建物は、いわゆる、サブリース物件として、当社が賃借し、さらに第三者に転貸されています。現在は、[B]さんに転貸されていることで間違いありません。 3 所有者である[C]さんとの賃貸借契約書及び当社と転借人間の賃貸借契約書等については、照会に基づき送付します(実際の送付なし)。 (令和7年1月23日付け電話聴取)
■[B] (占有者)	1 私は、本件物件を株式会社スカイワークスから賃借して居住しています。 2 私が本件建物に入居したのは、令和4年7月初めころだったと思います。 3 賃貸借契約の詳細については、提出した契約書のとおりです。 4 本件建物の所有者が賃貸人の株式会社スカイワークスでなく、[C]さんだということは本件物件の賃貸借契約の説明時に聞いており、所有者[C]さん宛の郵便物が届いた場合の転送に関する覚書を取り交わした記憶があります。しかし、[C]さんと面識は一切ありません。 5 本件建物の状況ですが、インターフォン・給湯器の不具合、トイレの水漏れ等がありましたが、修繕済みであり、現在、大きな不具合はありません。 (令和7年2月4日付け聴取)
■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 97戸 (2) 管理組合 アパガーデンコート堀川管理組合 (3) 管理方式 全委託管理 (4) 管理形態 管理人 有(5日/週) 管理室 有 (5) 管理費等 別紙管理費等のとおり (6) 管理費等の滞納 有 令和7年1月7日現在 令和5年4月分から令和7年1月分まで 合計50万4,988円

(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
	(7) 大規模修繕計画の有無 有 実施時期：未定 平成29年4月実施済 (8) 管理組合の積立金総額 90,323,479円 (令和6年12月31日現在) (9) 耐震性能診断の受検の有無 無 (10) 所有者交代時の負担金の有無 無 (令和7年1月30日受付回答書要旨) 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

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 本件物件の共有スペースである郵便受けには「B」の記載があり、管理人も、同人が現在の居住者である旨陳述している。
- 3 本件物件は、住居として使用されており、現地調査時には、Bが在宅し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、本件物件に関する契約書を提出した。
- 4 所有者及び所有者から本件物件を借り受けた株式会社スカイワークスの社員からは関係人の陳述に記載のとおり、賃貸借である旨の陳述を得たものの、賃貸借契約書等に関する照会書を郵送するも、本日までに回答書等の提出はなかった。
- 5 本件物件の占有者については、提出された転貸借に関する賃貸借契約書の存在、現場の状況及び関係人の陳述から、占有者及び占有権原（5枚目）記載のとおりであると認定した。
- 6 株式会社スカイワークスの占有権原は、賃貸借であり、占有者Bの占有権原は、転借権であり、いずれも正常なものであると思料する。

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

(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 16 日(木) 10:00-10:05	富山市役所	家屋見取図の取得(申請)
令和 7 年 1 月 16 日(木) 10:30-10:40	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、登記事項要約書の取得
令和 7 年 1 月 16 日(木) 11:05-11:30	物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有調査、関係人聴取、占有者宛通知書投函
令和 7 年 1 月 16 日(木)	当庁執行官室	所有者宛通知書送付(郵送 110 円)、マンション管理組合宛照会書送付(郵送 110 円)
令和 7 年 1 月 21 日(火) 15:15-15:20	富山市役所	家屋見取図の取得(受領)
令和 7 年 1 月 21 日(火) 16:30-16:40	当庁執行官室	関係人(C)電話聴取
令和 7 年 1 月 23 日(木) 10:30-10:40	当庁執行官室	関係人(A)電話聴取、評価人同行
(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)

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 23 日 (木)	当庁執行官室	株式会社スカイワークス宛賃貸借契約等に関する照会書送付 (郵送 110 円、返送用 110 円添付)
令和 7 年 1 月 30 日 (木)	当庁執行官室	区分所有権 (マンション回答書) 到着 (郵送 110 円)
令和 7 年 2 月 4 日 (火) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、関係人 (B) 聴取、評価人同行

(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。

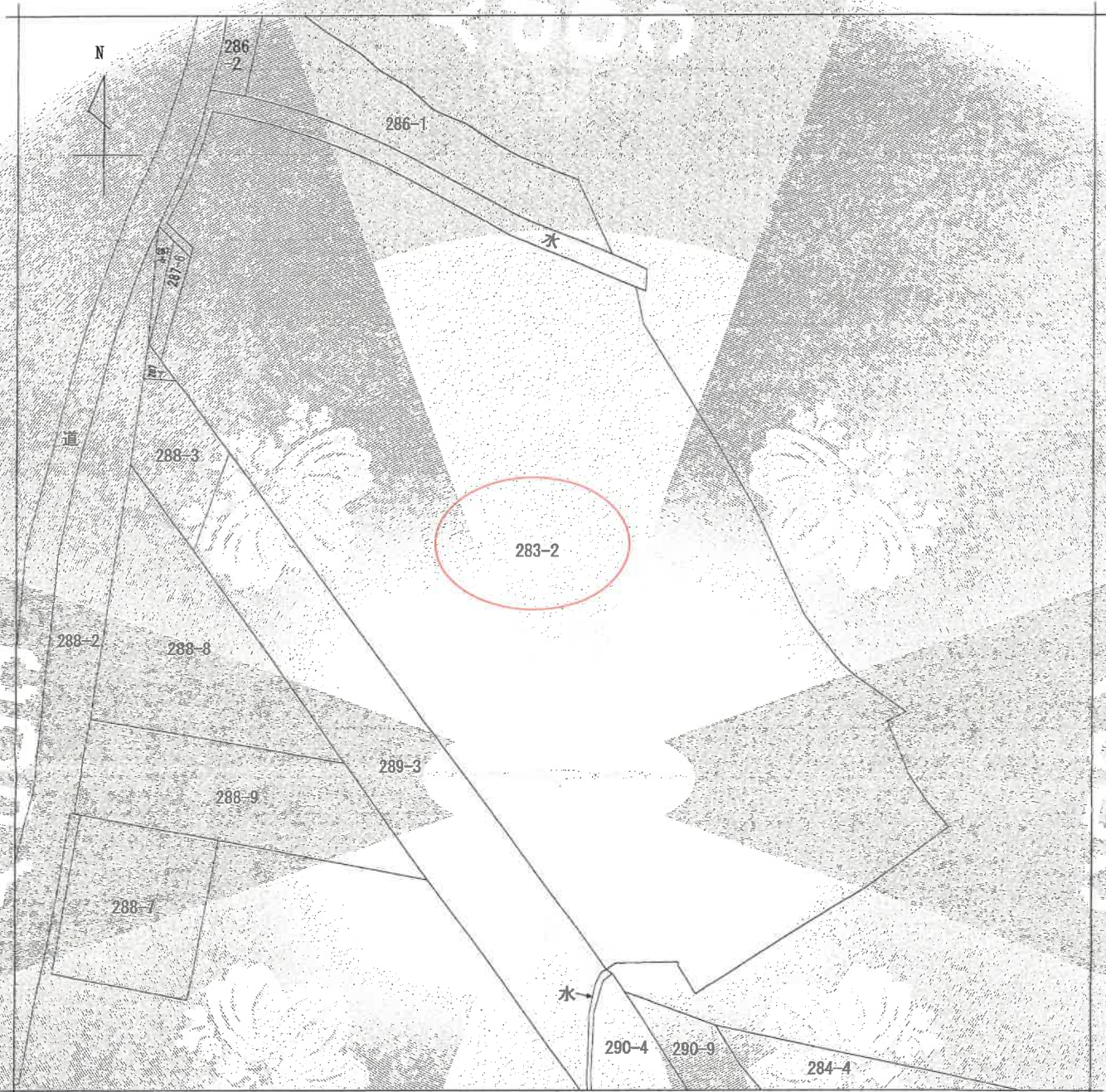
☐ 令和 年 月 日
目的物は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(10枚目)



(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。



請求部	所在	富山市堀川町字竹ノ花割				地番	283番2			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
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。

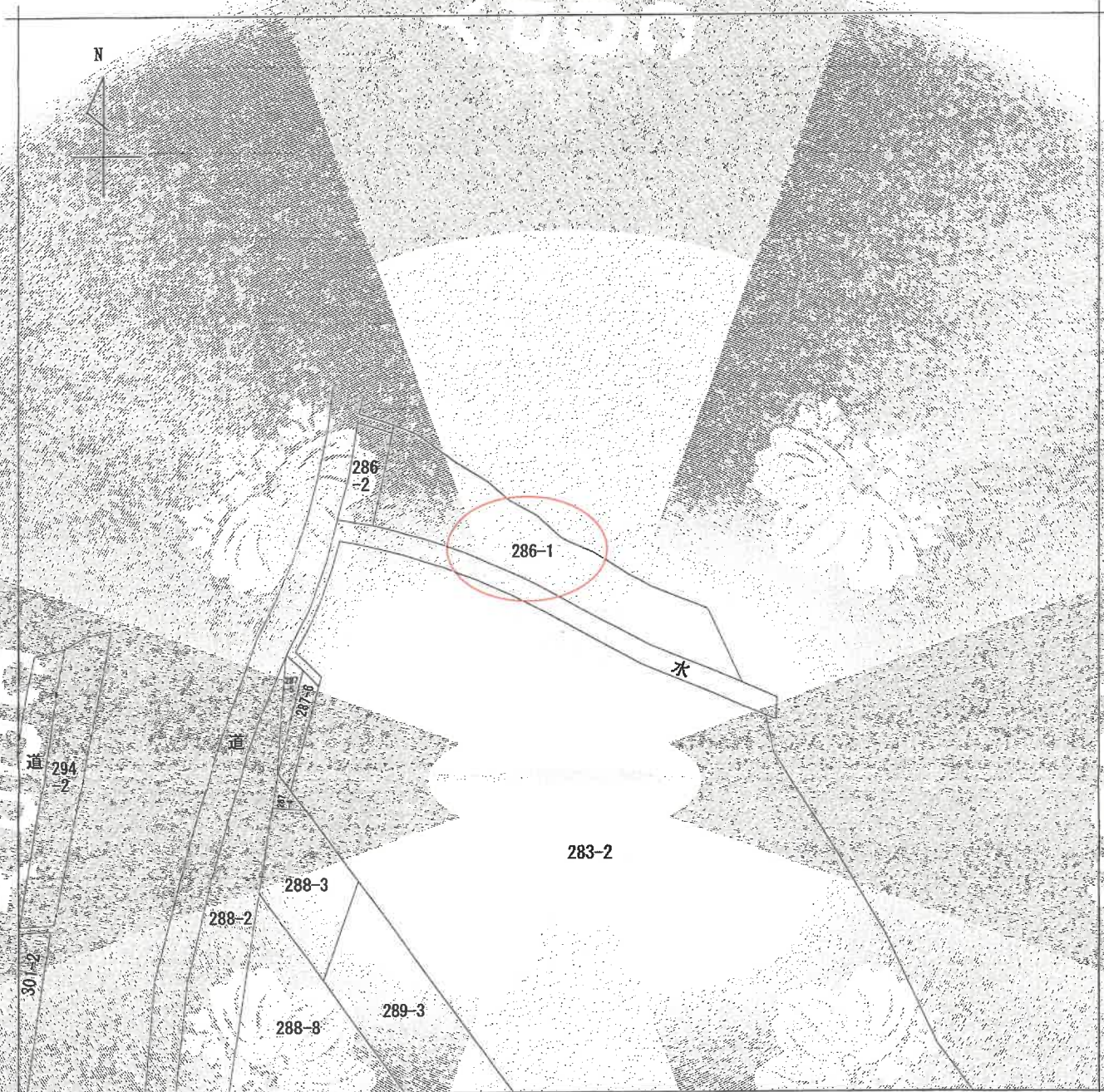
令和7年1月16日
富山地方方法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

(11枚目)

公用



(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。



請求部分	所 在	富山市堀川町宇竹ノ花割				地 番	286番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
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。

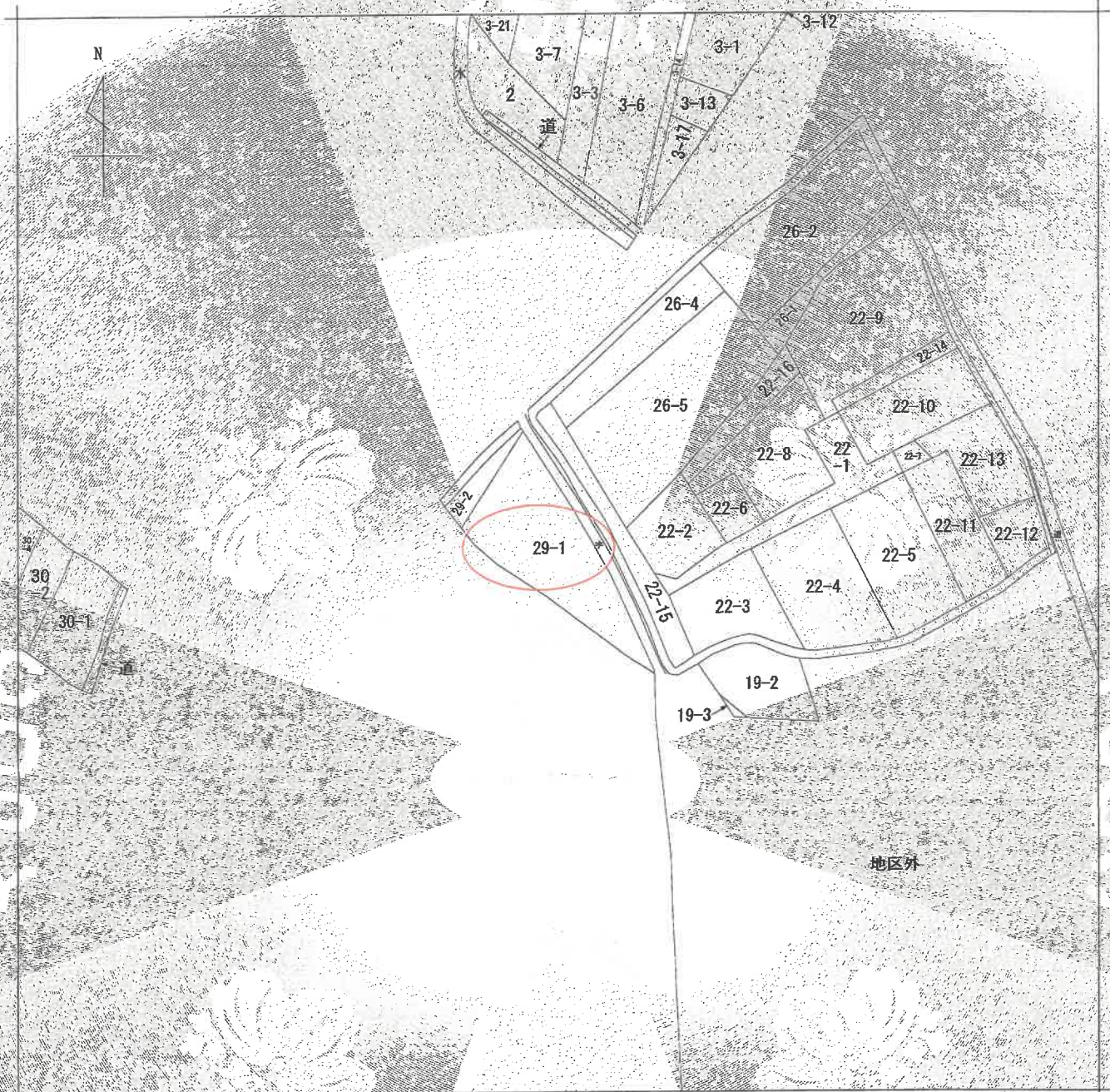
令和7年1月16日
富山地方方法務局

請求番号 : 16-3
(1/1)

登記官

(12枚目)

公用



(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。



A 大町字野添
B 大町字下田

請求部	所在	富山市大町字下田割			地番	29番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		平標示番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

令和7年1月16日
富山地方方法務局

請求番号：16-5
(1/1)

登記官

(13枚目)

公用

平成 壹拾年 八月 九日 登附

圖量測地積

286番1

土地の所在
富山市堀川田手竹ノ花割

縮尺 1/250

五

平成11年8月29日作製

具 備

（佛山梁生观察家蓝荷蓝工蓝用成）

請求番号: 16-4

登記年月日：平成11年8月9日

厦公

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7年1月16日

富山地方法務局

類品圖

(14枚目)

年 度	0-25歲	26-45歲	46-65歲	65歲以上	Y+n+Y+n-1	Xn	(Y+n+Y+n-1)Xn
71	122,883	122,735	6,318	792,652,794	20,867,777,000	792,652,794	
72	120,242	127,350	23,850	20,867,777,000	35,811,988,440	20,867,777,000	
73	104,956	146,556	34,112	13,077,949,250	23,765,005,000	13,077,949,250	
74	84,656	165,472	13,626	7,931,815,000	18,486,178,277,454	7,931,815,000	
75	64,122	160,401	18,265	1,559,206,000	7,931,815,000	1,559,206,000	
76	54,967	159,947	18,486	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
77	55,559	152,431	15,084	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
78	105,457	140,431	17,082	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
79	106,539	137,407	8,595	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
80	112,610	133,409	11,564	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
81	114,126	129,842	11,564	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
82	115,773	124,845	7,770	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
83	116,237	121,042	0,890	7,931,815,000	7,931,815,000	7,931,815,000	
				合計	合計	合計	
				161,819,969	161,819,969	161,819,969	

登記年月日：平成12年11月15日

公用

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。
令和7年1月16日 富山地方建設局

登記官

(16枚目)

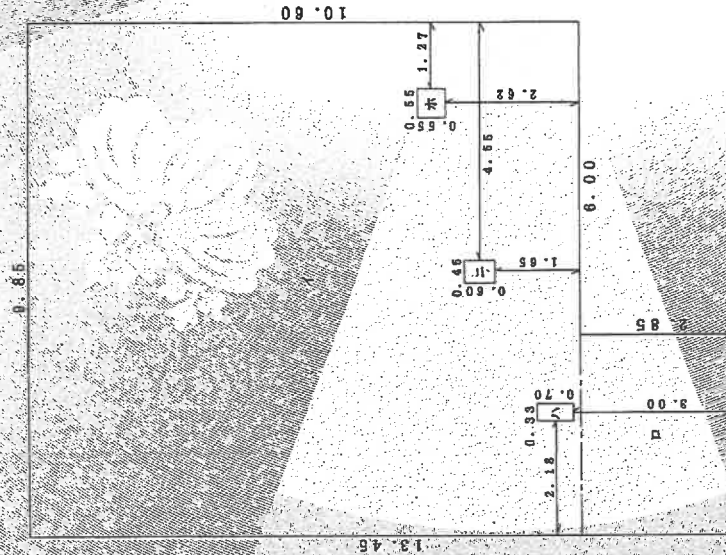
479625

各階平面図

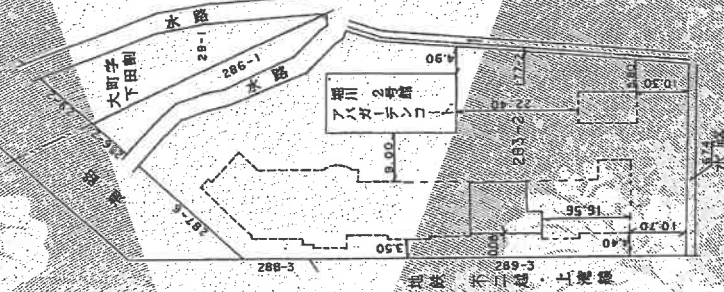
建物図面
各階平面図

家屋番号
福川町字竹ノ花割
283-2-5

建物の所在
富山市福川町字竹ノ花割 283番地2



「建物の存する部分 1階」



北は地味針 豊和 地五目

縮尺 1/1000

申請人

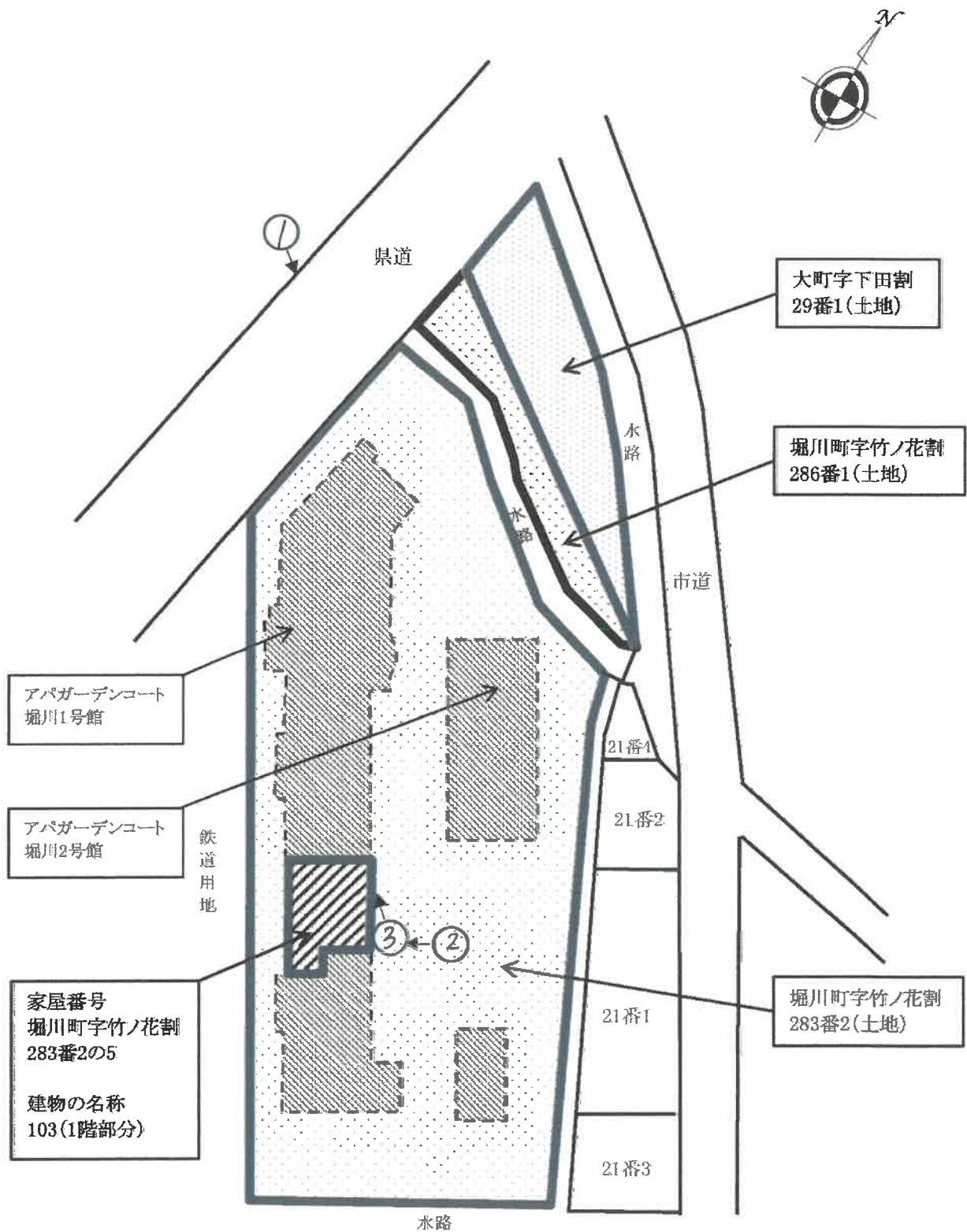
縮尺 1/100

作成年月日

調査士会用紙

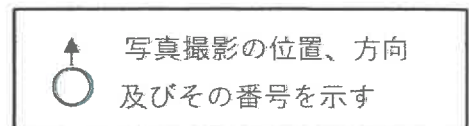
請求番号：16-7

土地建物位置関係図

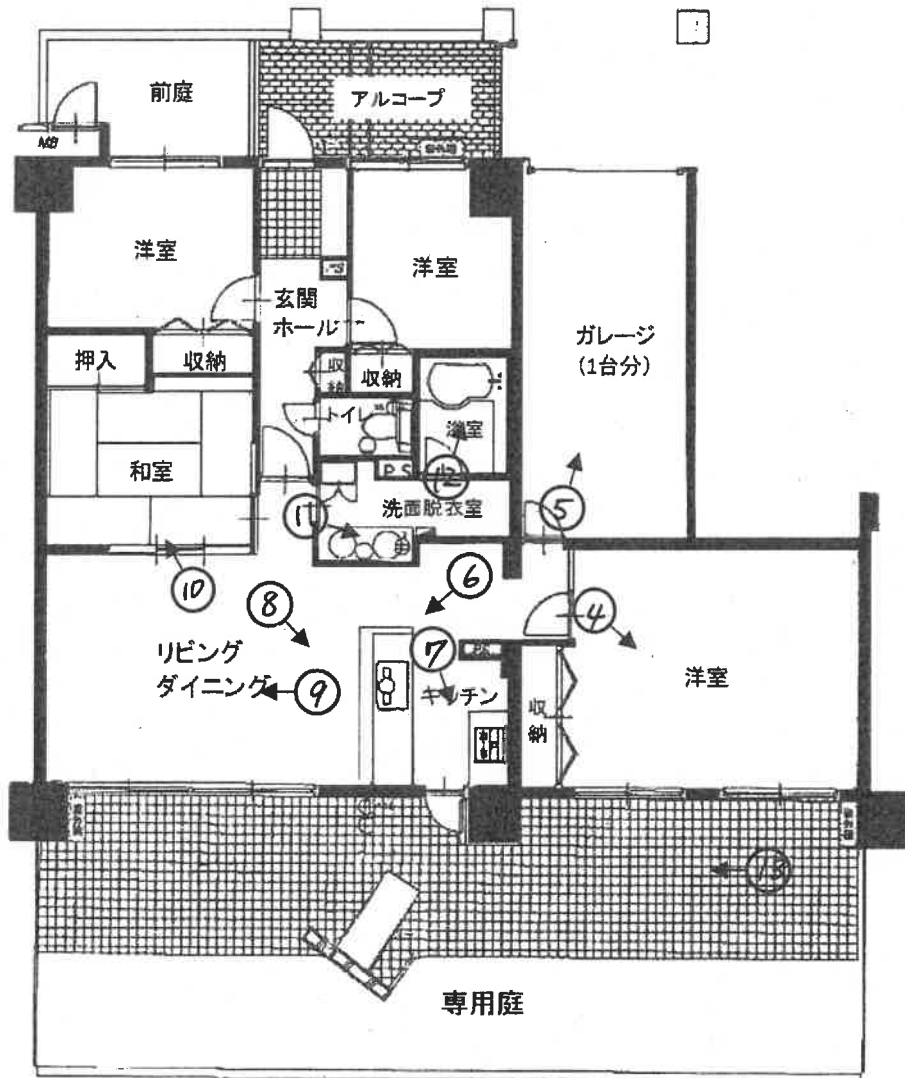


※本図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

(17枚目)



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



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真 13



令和6年（ケ）第 73 号
令和7年2月4日 現地調査
令和7年12月12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 10,380,000 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	富山市堀川町字竹ノ花割 283番地2	同左
	建 物 の 名 称	アパガーデンコート堀川1号館	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	堀川町字竹ノ花割 283番2の5	同左
	建 物 の 名 称	103	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	1階部分 114.57㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	同左
	所在及び地番	富山市堀川町字竹ノ花割283番2	
	地 目	宅地	
	地 積	3,517.43㎡	
	土 地 の 符 号	2	同左
	所在及び地番	富山市堀川町字竹ノ花割286番1	
	地 目	宅地	
	地 積	206.32㎡	
	土 地 の 符 号	3	同左
	所在及び地番	富山市大町字下田割29番1	
	地 目	宅地	
	地 積	407.65㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1000000分の14208	
	土 地 の 符 号	2	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1000000分の14208	
	土 地 の 符 号	3	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1000000分の14208	
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	富山地方鉄道不二越線「南富山」駅の南方約750m(道路距離)	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、店舗、中層マンション等が混在する地域	
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 第一種住居地域 60% 200% なし 第一種高度地区(最高高さ20m) 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	4,131.40㎡(敷地権の割合 100万分の14208) 間口(北西側)約53m、奥行(最大)約85m ほぼ整形地 概ね平坦
接面道路の状況	北西側 幅員約14.7m県道(建築基準法第42条1項1号) 接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	○敷地権の目的となる3筆のうち、土地の符号1はマンション敷地(アパガーデンコート堀川1号棟と2号棟)として利用されており、その他2筆は駐車場、自転車置場、ゴミ置き場等として利用されている。なお、北東側にはコンクリートブロック塀、水路が存するため、北東側市道からマンション敷地への出入りはできない。 ○南西側の隣接地は鉄道用地(富山地方鉄道上滝線)である。	
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	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

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	アパガーデンコート堀川1号館
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）97戸
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12年11月9日新築 経過年数 25年 経済的残存耐用年数 15年
構造	鉄筋コンクリート造10階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 設備：オートロックインターホン、消防防災、給排水等 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：アパガーデンコート堀川管理組合 管理方式：全部委託管理 管理会社：アパコミュニティ(株) 管理形態：管理人常駐（週5勤務）
管理の状況	普通
特記事項	○一棟建物の延床面積：8,308.12㎡ ○管理組合の積立金総額：90,323,479円（令和6年12月31日現在） ○駐車場の月額使用料：6,000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29年4月に実施済み ○耐震性能診断の受検：なし ○ペット飼育：小型のみ（中型、大型犬等不可）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階（103号室） 専有部分は一棟建物ほぼ中央の1階部分の中間戸（南西向）である。
床 面 積	114.57㎡（登記面積） ※管理規約に記載の数量は下記のとおりである。 専有面積：119.06㎡、ガレージ：17.34㎡、専用庭：63.00㎡
間 取 り	4LDK（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：ガレージ1台、専用庭 等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費：月額9,663円 修繕積立金：月額11,291円 管理費（GR）：月額500円 修繕積立金（GR）：月額1,000円 町費：月額500円 滞納額：504,988円（令和7年1月分まで）
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	調査時点において、設備等を目立った不具合はみられない。 占有状況については、現況調査報告書参照。

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
350,000	114.57	0.365	14,640,000

(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25年、経済的残存耐用年数：15年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率 $0.05 + \{0.95 \times 15 \text{年} / (25 \text{年} + 15 \text{年})\} \div 0.406$

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： $0.406 \times (1 - 0.10) \div 0.365$

(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
62,900	0.79	4,131.40	1.00	14,208/1,000,000	2,920,000

(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5-9

公示価格等 63,500円/㎡ × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/102 ÷ 標準画地価格 62,900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：なし

地域格差：街路条件(道路幅員等) +2%

交通接近条件(駅接近性) +3%

環境条件(周辺環境等) ▲3%

補正率1.02 (相乗積)

イ 個別格差：規模-20%、水路介在-1%

補正率0.79 (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
14,640,000	2,920,000	0.95	16,680,000

(端数処理)

ウ 個別格差 : 階層・位置等 (1階部分、専用庭、ガレージ1台分あり)

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
170,000	0.95	114.57	18,500,000

(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あるが、その賃貸状況が本来の収益力から乖離しており、標準的水準へ補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。ただし、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るので、必ずしも補正した賃貸条件に付合する内容が実現するとは限らない。

■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 (6.2%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
1,838千円 (17.4%)	690千円	6.4%	10,458千円	0.83488	8,731千円 (82.6%)	10,570千円 (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	1,200	1,200	1,200	1,200
	共益費収入	b	120	120	120	120
	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	1,320	1,320	1,320	1,320
	空室損失	f e×5.0%	66	66	66	66
	貸倒損失	g e×0.0%	0	0	0	0
	有効総収益	h e-f-g	1,254	1,254	1,254	1,254
②総費用	維持管理費	i	122	122	122	122
	修繕費	j	120	120	120	120
	長期計画修繕費	k	141	141	141	141
	公租公課	l	141	141	141	141
	損害保険料	m	40	40	40	40
	その他費用 (金利を含む)	n	0	0	0	0
	総費用合計	o	564	564	564	564
	③経費率 (%)	p o÷e	42.7	42.7	42.7	42.7
④有効純収益		q h-o	690	690	690	690
⑤複利現価率 (割引率)		r 6.2%	0.94162	0.88665	0.83488	
⑥有効純収益の現価		s	650	612	576	

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%のウエ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	16,680,000	1.0	16,680,000
比準価格	18,500,000	1.0	18,500,000
収益価格			10,570,000
調整後の価格	16,100,000		

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
16,100,000	1.0	0.7	0.921	1.0	10,380,000

(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5-9）

所 在： 富山市大町字当後割17番1外

価 格： 63,500円/㎡

位 置： 富山地方鉄道不二越線「南富山」駅の北東方・道路距離150m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 237㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 道 路： 西25m県道

用 途 地 域 等： 近隣商業地域（建蔽率80％・容積率200％）

地 域 の 概 要： 小売店舗、事務所等が混在する駅に近い商業地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

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