

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 8月13日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月15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10月 2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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月16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 8月13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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,020,000 816,000		204,000	54,096	11,972

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割 2番地5

建物の名称 信開ベルシー稲荷元町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲荷元町三丁目字赤沼割 2番5の31

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.58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 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割2番5

地 目 宅地

地 積 2034.48平方メートル

(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 36万9066分の5758

物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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】

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 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割 2番地5

建物の名称 信開ベルシー稲荷元町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲荷元町三丁目字赤沼割 2番5の31

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.58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 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割2番5

地 目 宅地

地 積 2034.48平方メートル

(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 36万9066分の5758

令和7年(ケ)37号
令和7年10月23日受理
令和8年 1月14日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所

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 (一棟の建物の表示)

所 在 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割 2番地5

建物の名称 信開ベルシー稲荷元町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲荷元町三丁目字赤沼割 2番5の31

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 57.58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 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割2番5

地 目 宅地

地 積 2034.48平方メートル

(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 36万9066分の5758

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	富山市稲荷元町3丁目14番20-507号 信開ベルシー稲荷元町	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額金7,900円 修繕積立金 月額金7,300円 預り金(町費) 月額金500円 違約金 1,048,130円 遅延損害金 1,223,524円	令和7年11月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成26年3月分～令和7年10月分 計 金3,893,154円 内訳等は「その他の事項」のとおり
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	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図(地図)のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☒ 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) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
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

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の滞納額合計金 3,893,154 円（令和 7 年 11 月 6 日現在）の内訳等は、次のとおりである。

管 理 費	金 996,900 円（平成 26 年 3 月分～令和 7 年 10 月分）
修繕積立金	金 554,100 円（平成 26 年 3 月分～令和 7 年 10 月分）
預り金(町費)	金 70,500 円（平成 26 年 3 月分～令和 7 年 10 月分）
違 約 金	金 1,048,130 円（平成 26 年 3 月分～令和 7 年 10 月分）
遅延損害金	金 1,223,524 円（平成 26 年 3 月分～令和 7 年 10 月分）

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 弁護士法人マンション パートナース A ■ アパコミュニティ株式 会社富山オフィス担当者	1 本マンションの管理組合は、「信開ベルシー稲荷元町管理組合法人」という名称です。管理業務はアパコミュニティ株式会社に委託しており、管理員は週に6日の勤務となっています。 2 本件建物に係る管理費等の月額、滞納額は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりです。管理組合が有する管理費等について有する債権は、本マンション管理規約において、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨が規定されています。 3 本マンションについて、現在、大規模修繕計画はありません。令和3年11月頃に外壁補修工事、バルコニー廻りの防水工事等を行っています。 4 本件建物のインターホン工事は未了のため、現在、インターホンを使用することができません。機器は預かっており、交換可能ですが、交換作業費用が別途必要となります。 5 本マンションについて、負担決議された工事負担金はなく、管理組合の積立金の総額は、金176万4485円(令和7年11月6日現在)です。 6 本マンションについて、耐震性能診断は受けていません。 7 本マンションの駐車場は全50区画分あり、現在、申し込めば使用することができます。空きがない場合、空きが生じる都度、抽選となります。月額使用料は7000円となっています。 8 本マンションにおけるペットについて、飼育可となっていますが、許可を取る必要があります。 (令和7年11月6日付け回答書、同年12月19日担当者から電話聴取要旨)
■ 本マンション管理員	1 私は、本年8月下旬頃から本マンションの管理員をしていますが、所有者 B さんを見掛けたことはありません。 2 前任者からは、 B さんは本件建物に戻ってきておらず、行方不明であると引継ぎを受けています。 3 B さんは、本マンションの敷地内駐車場を借りていません。 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（地図）、地積測量図（敷地権の目的である土地）、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。
- 本件建物は「信開ベルシー稲荷元町」という名称のマンション（総戸数53戸）の5階507号室（3LDK）ある。
- 本マンションの西側にかなり交通量の多い県道（高架橋）が、南側に北陸新幹線の軌道がそれぞれ近接して存在している。
- 2 本件建物の占有者、占有関係については、集合郵便受けの表示、建物内の状況等から、本報告書2枚目とおり認められた。
- 所有者に対し、連絡依頼文書を投函、送付するも、同人からの連絡はなかったが、集合郵便受けの表示、取り寄せた住民票写し及び建物内に存在した同人宛ての郵便物等から、所有者が占有しているものと認められ、所有者以外の第三者の占有を窺わせるものは確認できなかった。
- なお、507号室はインターホン更新工事が未了のため、インターホンの使用はできないが、本件建物は通電しており、建物内に存在した食品の消費期限の表示から、所有者は、行方不明ではなく、実際に居住しているものと認められた。
- 3 本件建物内の状況について、立入調査時、南東側洋室の扉にガラスの破損が、玄関、洗面所の内壁クロスにカビ跡、剥離、汚損等がそれぞれ認められたほか、LDK、各洋室、和室及び廊下の内壁クロスに汚損、剥離、天井クロスの亀裂等が確認された。
- 4 本マンション管理規約23条において、管理組合が管理費、修繕積立金等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行使できる旨が規定されている。
- 本報告書2枚目及び3枚目記載の管理費等の滞納額合計金3,893,154円（このほか、所有者交代時までに生じる管理費等が加算される。）については、上記規定により、本件買受人が承継し、負担することになるので、買受希望者は注意する必要がある。
- なお、預り金（町費）の滞納額については、本件申立人から提出された資料からすると、本件買受人に承継されとする明確な規定は存在しないと思料される。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月27日(月) 12:20-12:30	富山地方法務局	公図(地図)、地積測量図(敷地権の目的である土地)、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年10月27日(月) 12:45-12:55	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年10月27日(月) : :	当庁執行官室	管理会社宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年10月31日(金) : :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7年11月11日(火) : :	当庁執行官室	所有者宛て立入調査日時通知書送付 立会依頼書送付
7年11月20日(木) 10:55-11:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、マンション管理員から聴取 評価人同行
7年11月20日(木) 11:55-12:00	富山市役所	所有者の住民票写しの取寄せ

(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 7年11月20日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月19日(金) 13:55-14:00	当庁執行官室	管理会社の担当者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

+5392.211



A 稲荷元町 3
丁目字 下千
歩割

B 稲荷元町 3
丁目字 長縄
割

公用

登記年月日：平成30年2月14日

公用

令和7年10月27日 富山地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：18-2

地積測量図

地番 2-5

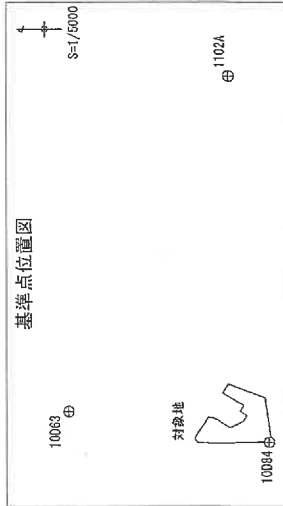
土地の所在 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割

座標求積表

地番	2-5	座標(Xm)	座標(Ym)	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	点間距離
境界点		77605.513	5326.615	-945545.570392	15.473
A4165		77613.829	5313.557	-1574939.818058	8.594
A4166		77618.453	5306.323	-860478.169958	4.906
A4301		77615.402	5302.481	-335143.305536	10.566
A4181		77604.747	5302.005	-42933.028838	9.018
A4190		77595.729	5301.927	-3336.616347	5.266
A4191		77590.463	5301.962	96988.078750	40.806
A4192		77549.675	5303.177	295464.261750	3.367
A4193		77547.530	5305.772	954222.356650	9.803
A4201		77548.878	5315.482	3033789.656238	29.714
A4200		77553.109	5344.893	3262736.848739	35.161
A4199		77596.981	5357.553	278226.913866	10.380
A4159		77592.021	5348.479	-1529671.509973	22.245
A4160		77572.485	5337.840	-1277699.248070	6.779
A4204		77575.955	5332.017	-757761.928440	7.570
A4302		77569.494	5328.072	-732799.009818	6.490
A4203		77572.937	5322.570	-931883.692181	13.793
A4202		77585.096	5316.059	244703.392784	18.278
A4184		77600.610	5325.724	752105.112120	3.502
A4183		77604.172	5325.751	69145.317252	1.595
A4182			佐面積	-4068.960772	
			面積	2034.480386	
			地積	2034.48	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	測設年月日	平成29年11月25日
既知点	点名	X座標	Y座標	標識	備考
街区三角点	1102A	77588.631	5644.131	金属標	
街区多角点	10063	77735.133	5332.057	金属標	
街区多角点	10084	77549.086	5302.951	金属標	



境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
△	金属板
田	金属プレート
田	刻印
○	その他

作成者 公益社団法人富山県公共供託登記土地家屋調査士協会

平成30年1月31日作成

計画機関 富山地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成6年8月22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7年10月27日 富山地方裁判所

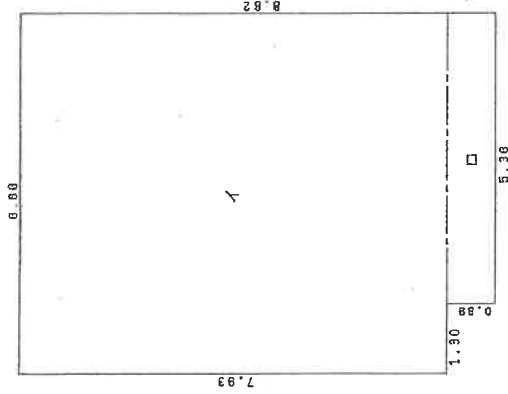
014567

各階平面図

家屋番号
2-5-31

建物の所在
富山市稲荷元町三丁目学赤沼割 2番地5

建物図面
各階平面図



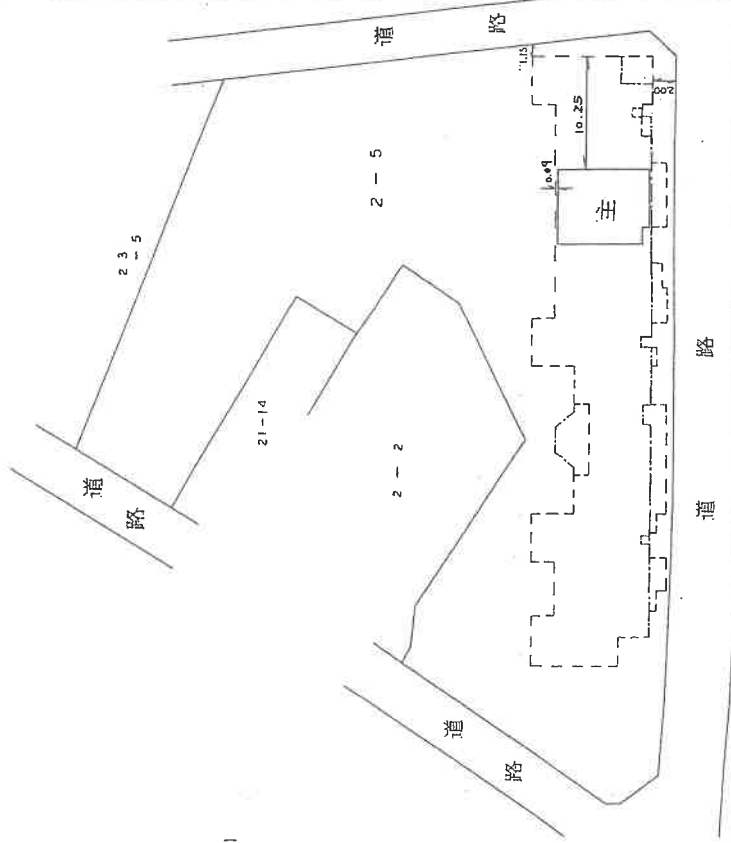
求積

1	6.66 x 7.93	=	52.8138
□	5.36 x 0.89	=	4.7704
	計		57.5842

床面積 57.58m²



「建物の存する部分 5階」



物件 1

平成6年8月22日

A4判に縮小

作成者

土地調査士

平成6年8月12日作成

縮尺 1/100

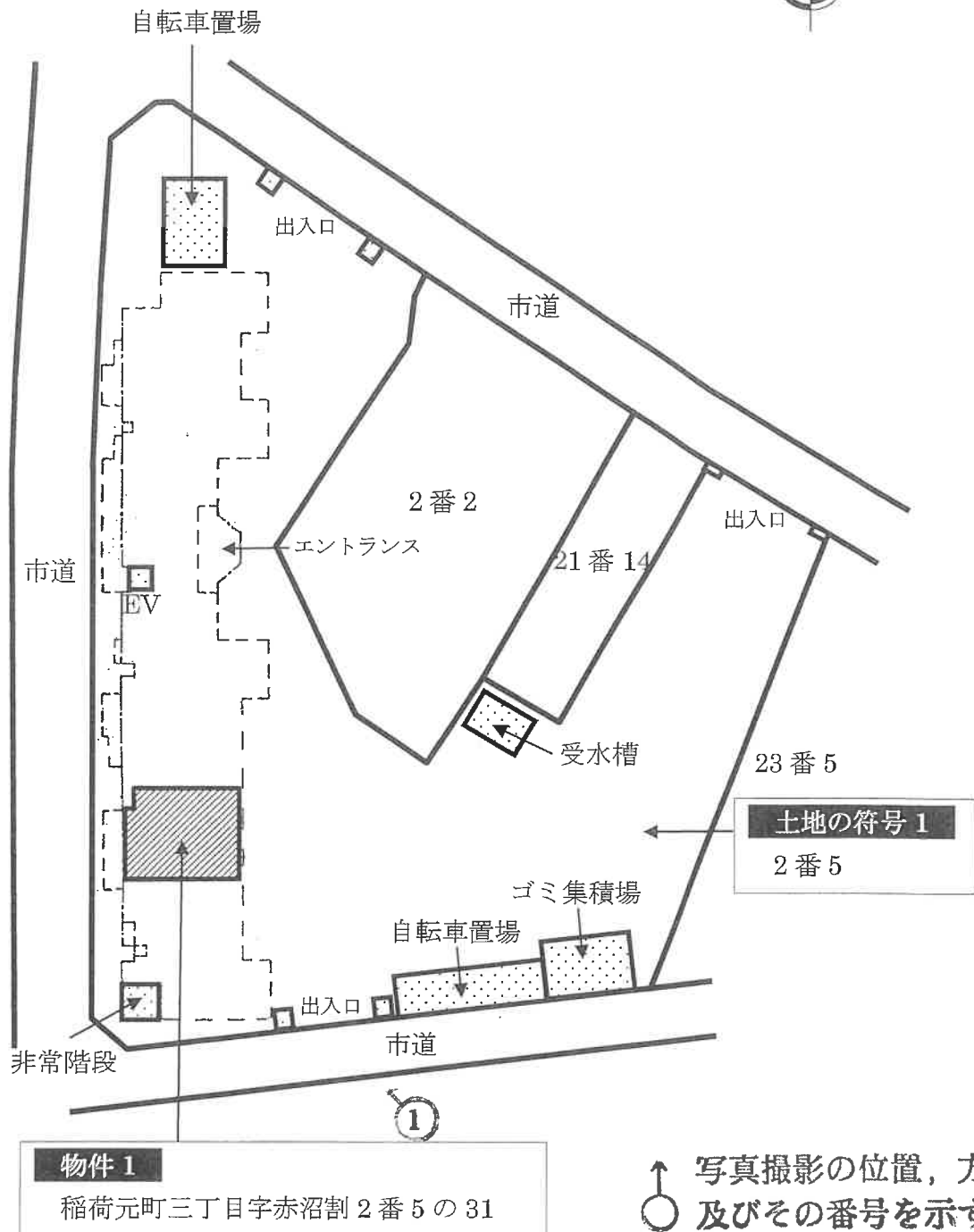
申請人



縮尺 1/500

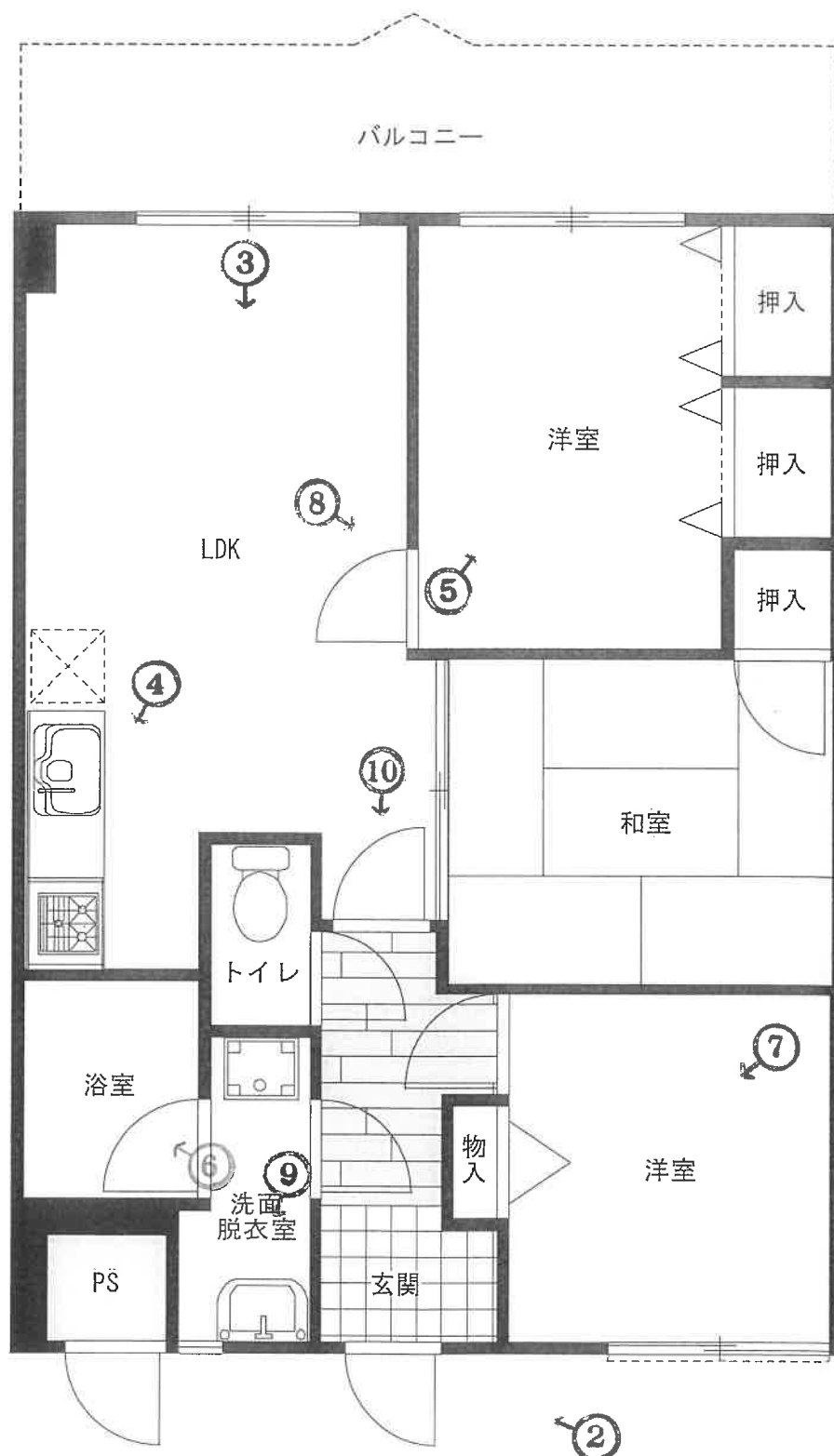
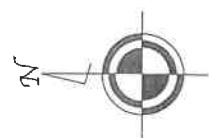
(富山県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図



※上記境界は隣地立会によるものではなく、公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等により推定したものであり、境界を保証するものではない。

建物間取図



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

(1 2 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



令和7年（ケ）第 37 号
令和7年11月20日 現地調査
令和8年1月6日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 林 正 伸

第1 評価額

物件1	金 1,460,000 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 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割2番地5 信開ベルシー稲荷元町		同左
	【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 稲荷元町三丁目字赤沼割2番5の31 507 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 57.58㎡		同左
	【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 1 富山市稲荷元町三丁目字赤沼割2番5 宅地 2,034.48㎡		同左
	【敷地権の表示】 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 1 所有権 36万9,066分の5,758		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	富山地方鉄道本線「稲荷町」駅の北西方約600m(道路距離)	
付近の状況	県道背後にマンション、戸建住宅、駐車場等が混在する地域	
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% 準防火地域 第二種高度地区(25m) 宅地造成等工事規制区域 屋外広告物：第2種許可地域 (本件土地一部)居住誘導区域(立地適正化計画)
画地条件	面積 形状 地勢	2,034.48㎡(敷地権割合5,758/369,066) 間口：約70m(西側)、約40m(南側) 北東側中程に凹部分がある不整形形状地 平坦地
接面道路の状況	西側 幅員約22.0m県道(建築基準法42条1項1号) 南側 幅員約5.5m市道(建築基準法42条1項1号) 北東側 幅員約5.0m市道(建築基準法42条1項1号) ○西側接面道路は稲荷町跨線橋の側道であり、当該側道のみの幅員は約6.0mである。 ○三方路地	
土地の利用状況等	○マンションの敷地であり、目的外建物はない。 ○隣接地はアパート、一般住宅である。 ○西方に跨線橋(県道)、南方に北陸新幹線高架が存する。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり 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、有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染が存する可能性は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	信開ベルシー稲荷元町
建物の用途	1階：エントランスホール・ロビー、管理人室、ガレージ等 1階～8階：住戸(2LDK～4LDK) 総戸数：53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6年8月8日新築 経過年数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 9年
構造	鉄筋コンクリート造9階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル張 設備：電気設備、給排水衛生設備、照明設備、消防防災設備、エレベーター1基、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、オートロック等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：あり(信開ベルシー稲荷元町管理組合法人) 管理方式：全委託管理 管理会社：アパコミュニティ㈱ 管理形態：日勤(週6日)
管理の状態	普通
特記事項	○駐車場(全50区画)は現状申込があれば月額使用料7,000円/台で使用可能(空き区画あり)。空き区画がない場合は、空きが生じる都度、抽選。 ○平成20年頃、令和3年11月頃(外壁補修工事、バルコニー廻りの防水工事等)に大規模修繕実施済み。現在、大規模修繕計画はない。 ○管理組合の積立金総額は1,764,485円(令和7年11月6日現在)である。 ○ペットは居室内のみで飼育できる小動物のみ飼育可能であるが許可を得る必要がある。

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
位置	5階中間部屋（507号室）で東側に主要開口部がある。
床面積	住居専有面積 57.58㎡（登記面積）、61.29㎡（壁芯面積）
間取り	3LDK
仕様	天井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、給排水衛生設備等 そ の 他 : バストイレ独立、バルコニー、二重サッシ、キッチン等
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	管 理 費 : 月額 7,900円
	修 繕 積 立 金 : 月額 7,300円
	町 費 : 月額 500円
	滞 納 額 : 3,893,154円（令和7年11月6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	○滞納額の内訳については現況調査報告書を参照されたい。 ○インターホン更新工事が未了であり使用できない。交換可能であるが作業費用が別途必要となる。 ○南東側洋室の扉にガラスの破損、玄関・洗面所の内壁クロスにカビ跡、剥離、汚損等が確認されるほか、LDK・各洋室・和室・廊下の内壁クロスに汚損・剥離、天井クロスの亀裂等が認められる。

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。

I 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

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 端数処理
450,000	57.58	0.273	7,070,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率

経過年数：約31年、経済的残存耐用年数：9年、残価率：10%

定額法による現価率：残価率 $0.1 + \{0.9 \times 9\text{年} / (31\text{年} + 9\text{年})\} \div 0.303$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、クリーニング費用、補修費用等を考慮して減価率▲10%と判定

$$\text{現価率} \quad 0.303 \times (1 - 0.10) \div 0.273$$

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 端数処理
42,900	0.89	2,034.48	1.00	5,758/369,066	1,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-18

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$36,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.9/100 \times 100/101 \times 100/84 \div 42,900\text{円}/\text{m}^2$$

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% 補正率 1.01

地域格差：街路条件 ▲7%

交通接近条件	±0%
--------	-----

環境条件 ▲10%

行政的条件 $\pm 0\%$ 補正率 0.84 (相乗積)

イ 個別格差 三方路地 +5%
 形状 ▲15% 補正率 0.89 (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 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 端数処理
7,070,000	1,210,000	1.00	8,280,000

ウ 個別格差 階層・位置 ±0% 補正率 1.00

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ 端数処理
145,000	1.00	57.58	8,350,000

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：I 3ウ

ウ 専有面積：登記数量による。

Ⅲ 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。

ア. DCF法による価格査定表

① A 3年間の 有効純収益 現価の合計	②正味復帰価値の現価					③ DCF法による 価格 A+F (端数処理)
	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 (7.0%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
1,593.3千円 (19.3%)	607.1千円	7.2%	8,179.0千円	0.81630	6,677.0千円 (80.7%)	8,270千円 (100%)

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。

イ. 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	900.0	900.0	900.0	900.0
	共益費収入	b	48.0	48.0	48.0	48.0
	駐車場収入	c	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他収入	d (a+b+c) × 0.0%	0.0	0.0	0.0	0.0
	潜在総収益	e a+b+c+d	948.0	948.0	948.0	948.0
	空室損失	f e × 7.0%	66.4	66.4	66.4	66.4
	貸倒損失	g e × 0.0%	0.0	0.0	0.0	0.0
	有効総収益	h e-f-g	881.6	881.6	881.6	881.6
②総費用	維持管理費	i	94.8	94.8	94.8	94.8
	修繕費	j	13.0	13.0	13.0	13.0
	長期計画修繕費	k	87.6	87.6	87.6	87.6
	公租公課	l	66.1	66.1	66.1	66.1
	損害保険料	m	13.0	13.0	13.0	13.0
	その他費用 (金利を含む)	n	0.0	0.0	0.0	0.0
	総費用合計	o	274.5	274.5	274.5	274.5
③経費率 (%)	p (f+g+o) ÷ e		36.0	36.0	36.0	36.0
④有効純収益	q h-o		607.1	607.1	607.1	607.1
⑤複利現価率 (割引率)	r 7.0%		0.93458	0.87344	0.81630	
⑥有効純収益の現価	s		567.4	530.3	495.6	

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、比準価格が下記のとおり求められた。

目的不動産は中古マンションであり、中古マンション市場は自己使用目的での取得が多く、費用性、収益性よりも市場性を重視した価格形成が行われていることに鑑み、比準価格(60%)を重視し、積算価格(20%)及び収益価格(20%)を参考として、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	8,280,000	1.0	8,280,000
比準価格	8,350,000	1.0	8,350,000
収益価格			8,270,000
調整後の価格	8,320,000		

イ 占有減価補正：不要と判断。

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) (端数処理) ア×イ×ウ×エ×オ
8,320,000	1.0	0.7	0.25	1.0	1,460,000

イ 地域における中古マンション市場の動向等を考慮した。

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 代金納付に至るまでの滞納管理費等相当額を考慮した。

オ 賃貸物件であるが、買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金はないことから、その他の控除減価は計上しない。

第6 参考価格資料

地価調査価格（富山(県)-18)

所 在： 富山市四ツ葉町字大田割109番1「四ツ葉町21-44」

価 格： 36,100円/㎡

位 置： 富山地方鉄道富山港線「奥田中学校前」駅 600m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 222㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 道 路： 西側4.0m市道

用 途 地 域 等： 市街化区域、第一種住居地域(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要： 一般住宅の中にアパート等も見られる既成住宅地域

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

写真撮影位置図

現況写真

以 上