

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 9月17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10月 7日から 令和 8年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10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11月 4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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10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 8年 9月17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	5,740,000 4,592,000	一括	1,148,000	509,854	118,615
1	170,000				
2	1,190,000				
3	4,380,000				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|---------------|--|
| 1 | 所 在 | 富山市清水中町 | | |
| | 地 番 | 2 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 56.66 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 富山市清水中町 | | |
| | 地 番 | 2 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 390.18 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 富山市清水中町 2 番地 5、2 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 の 2 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 225.00 平方メートル | |
| | | 2 階 | 230.60 平方メートル | |
| | | 3 階 | 230.60 平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月24日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

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3】

賃借権

(1) 範 囲 101号室

賃借人 A

期 限 令和9年6月9日まで

賃 料 4万4000円

敷 金 6万1000円

保証金 なし

(2) 範 囲 105号室

賃借人 B

期 限 令和10年2月3日まで

賃 料 3万3000円

敷 金 5万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

101号室、105号室を除いたその余の居室及び賃借人らが駐車している駐車区画を除いた部分について、本件所有者が占有している。



5 その他買受への参考となる事項

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 | 富山市清水中町 | | |
| | 地 番 | 2 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 56.66 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 富山市清水中町 | | |
| | 地 番 | 2 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 390.18 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 富山市清水中町 2 番地 5、2 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 の 2 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 225.00 平方メートル | |
| | | 2 階 | 230.60 平方メートル | |
| | | 3 階 | 230.60 平方メートル | |



令和7年(ケ)第13号
令和7年4月24日受理
令和8年6月10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 所 在 富山市清水中町
 地 番 2番4
 地 目 宅地
 地 積 56.66平方メートル

- 2 所 在 富山市清水中町
 地 番 2番5
 地 目 宅地
 地 積 390.18平方メートル

- 3 所 在 富山市清水中町 2番地5、2番地4
 家屋 番号 2番5の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	225.00平方メートル
2階	230.60平方メートル
3階	230.60平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富山市清水中町2番23号		
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 上記の者が本土地の一部を駐車場として使用している ☒ 「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 共同住宅 として占有、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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2 ・ 3	☒ 101号室 ☒ 駐車区画B、C A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H19・6・10 自 R 5・6・10 至 R 7・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☒ 敷 ☐ 保 61,000円	駐車料：月11,000円 町内費：月500円
2 ・ 3	☒ 105号室 ☒ 駐車区画F B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H22・2・4 自 R 6・2・4 至 R 8・2・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	駐車料：月5,500円 町内費：月500円
1 ・ 2 ・ 3	☒ 上記を除く居室 ☒ 上記を除く駐車区画 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居室	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ C (所有者)	1 本件建物は「ジョイナス中町」という名称の共同住宅です。入居者からの苦情対応、清掃等の管理業務は株式会社マンションセンターに委託しています。 2 本件建物の取得後、増改築はなく、改装のほか、設備交換、リフォームありません。 3 本件建物について、令和4年2月に外で暴行を受けた入居者が、居室内で遺体で発見されたという事件があり、管理会社から新聞記事が送られていました。詳しくは管理会社に確認してください。
■ 管理会社の担当者	1 本件建物は、平成26年7月1日から、所有者から管理業務を受託しています。入居者からの家賃等の受領、賃貸借契約の更新、入居者募集等の事務を行っており、その詳細は、所有者との間の賃貸住宅管理受託契約書写しのとおりです。 2 101号室は、 A さんが平成19年6月10日から居室として使用されており、現在、賃料月4万4千円、駐車料月1万1千円、町内費5百円となっています。敷金として6万1千円を預かっています。 3 駐車区画は、当初1台分でしたが、平成20年9月17日からは1台分追加となっています。3番部分及び5番部分（添付図面のB部分及びC部分）を使用されています。 4 105号室は、 B さんが平成22年2月4日から居室として使用されており、現在、賃料月3万3千円、駐車料月5千5百円、町内費5百円となっています。敷金として5万円を預かっています。 5 駐車区画は10番（添付図面のF部分）を使用されています。 6 101号室及び105号室以外の居室については、現在、空き室となっています。 7 305号室では、令和4年2月に当時入居されていた方が、他の居室に入居していた会社の同僚から受けた本件建物外での暴行により、居室内で死亡しているのが発見されたという事件がありました。
■ B (105号室等の占有者)	1 105号室は、平成22年2月4日から、当時の所有者から賃借して、居宅として使用しています。 2 現在、賃料は月3万3千円、町内費5百円であり、敷金として5万円を預けています。保管している住宅賃貸借契約書写しを提出します。 3 賃借期間の更新については、管理会社から更新契約書が送付され、期間、賃料等を確認し、署名押印して返送しています。 4 駐車区画は、10番（添付図面のF部分）を使用しており、駐車料は、月5千5百円となっています。 5 使用部分について、トイレ、洗濯機置場のフローリングに傷みが見られます。また、クローゼットの底板は湿気により傷んでおり、入口付近の内壁は湿気により、コンパネが貼ってあります。 (以上、令和7年5月18日付の回答書、同年6月1日面談要旨)
■ A (101号室等の占有者)	1 101号室は、平成19年6月頃だったと思いますが、当時の所有者から賃借して居宅として使用しています。正確な入居時期は覚えておらず、

(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
	当時の契約書等は見当たりません。 2 現在、賃料は月4万4千円、町会費5百円であり、敷金として6万1千円を預けています。保管している住宅賃貸借契約書写しを提出します。 3 賃借期間の更新については、管理会社から更新契約書が送付され、期間、賃料等を確認し、署名押印して返送しています。 4 駐車区画は、3番部分及び5番部分（添付図面のB部分及びC部分）を使用しており、駐車料は月1万円（税別）となっています。 5 使用部分について、約10年前に台所部分に2階からの水漏れが生じて修繕し、天井を貼り替えてもらっています。また、本年2月にはトイレの排水が止まらなくなったので修繕してもらっています。 6 廊下の電灯は点いたり、点かなかったりします。また、冬場、融雪装置が完備されているのに使用されず、大雪時に除雪してもらえません。 （以上、令和7年5月26日付の回答書、同年6月1日面談要旨） 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、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。
- 物件1及び物件2の各土地は、物件3の建物（共同住宅）の敷地として利用されているほか、南西端付近にゴミ置場が設置され、南側部分は、同建物の入居者用駐車場（全12区画）として利用されている。
- 物件3の建物は「ジョイナス中町」という名称の全18室の共同住宅であり、管理業務は株式会社マンションセンターが行っている。
- 物件3の建物の305号室において、令和4年2月、不自然死（傷害致死）が発生している。
- 2 本件各土地の範囲について、南側は側溝、市道、東側は水路であり、北西端付近に境界鉄が存在し、南側を除く各隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀、同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 物件1及び物件2の各土地の駐車区画、物件3の建物の占有者、占有関係について、各占有者等及び管理会社の担当者の各陳述、各占有者等からの回答書、提出された賃貸借契約書等並びに建物内の状況から、本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 4 物件3の建物について、立入調査時、105号室の洋室の天井クロスにカビ跡、汚損、トイレの床ビニールに亀裂等が、106号室の押入の内壁板、底板にカビ跡、劣化等が、203号室の洋室の内壁クロスに掻き、剥離等が、206号室のトイレの内壁クロス及び幅木に剥離、損傷等が、303号室の洋室の天井に水シミ跡、内壁クロスの掻き、幅木の劣化等が、307号室の和室のガラスにひび割れ等がそれぞれ認められたほか、天井に水シミ跡、内壁クロスの掻き、剥離、カビ跡、汚損、外壁の劣化、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
7 年 4 月 25 日 (金) 11:33-11:35	富山市役所	家屋平面図の取寄せ (申請)
7 年 4 月 25 日 (金) 11:50-11:55	富山地方法務局	公図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7 年 4 月 25 日 (金) 12:10-12:20	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7 年 4 月 28 日 (月) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7 年 5 月 1 日 (木) 11:25-11:27	富山市役所	家屋平面図の取寄せ (受領)
7 年 5 月 8 日 (木) 10:40-10:42	物件所在地	入居者宛て現況調査協力依頼文書を投函
7 年 5 月 8 日 (木) 10:50-10:55	管理会社の所在地	管理会社宛て賃貸借契約書交付依頼文書を手交、賃貸借契約書を借用

(特記事項)

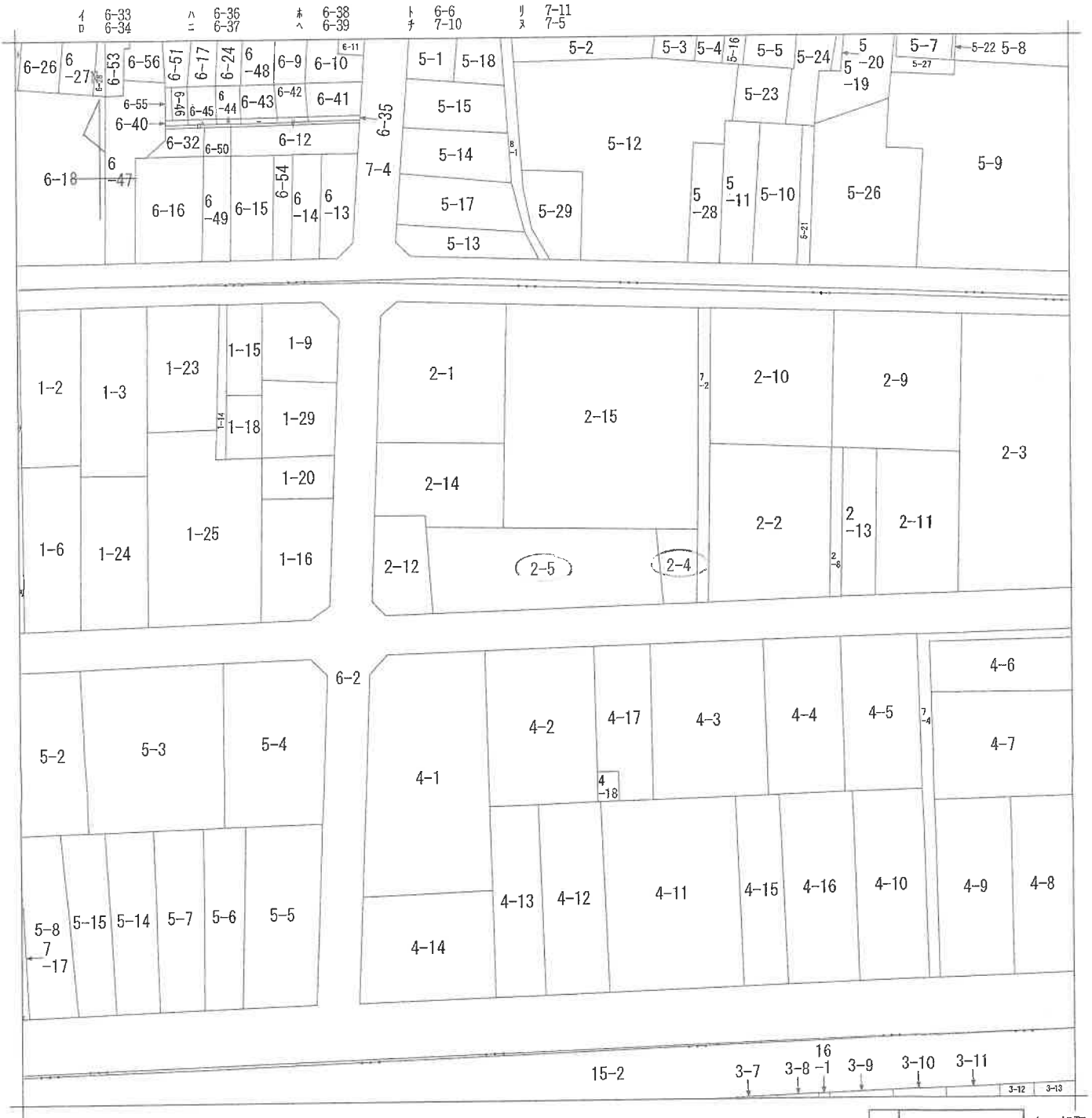
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月9日(金) 11:25-11:35	管理会社の所在地	賃貸借契約書を返還、担当者から聴取
7年5月13日(火) 9:50-9:55	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年5月14日(水) 12:25-12:27	物件所在地	入居者宛て立入調査日時通知書兼照会書(返送用切手添付)投函
7年5月28日(水) 9:30-11:10	物件所在地	立入調査(101号室及び105号室を除く。)、写真撮影 評価人同行
7年6月1日(日) 9:30-9:50	物件所在地	立入調査(101号室及び105号室)、写真撮影、各占有者と面談 評価人同行
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 7年 6月 1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	元町 1 丁目	旭町
	清水中町	

請 求 部 分	所 在	富山市清水中町				地 番	2番5	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和44年2月20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4月25日
富山地方務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

(9 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年4月27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4月25日 富山地方裁判所

登記官

(10枚図)

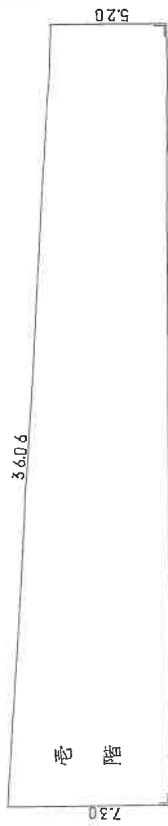
039063

各階平面図

建物図面
各階平面図

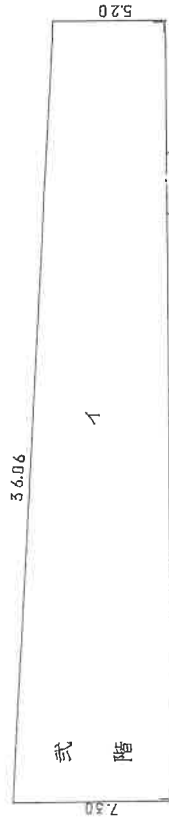
家屋番号 2-5-2

建物の所在 富山市清水中町2番地5、2番地4



1階床面積
$$\frac{(7.30 + 5.20) \times 3.600}{2} = 225.00$$

床面積 225.00㎡



2階床面積
$$\frac{1}{2} (7.30 + 5.20) \times 3.600 = 225.00$$

$$\frac{1}{2} \times 2.80 \times 1.00 = 2.80$$

$$\frac{1}{2} \times 2.80 \times 1.00 = 2.80$$

床面積 230.60㎡

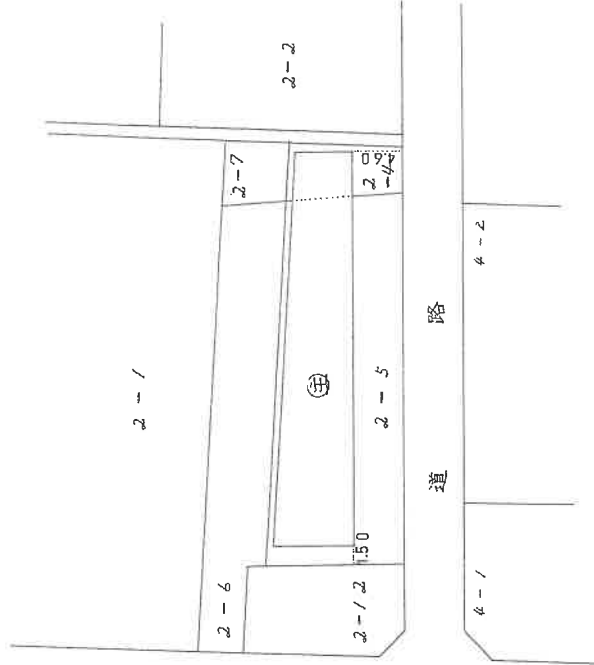
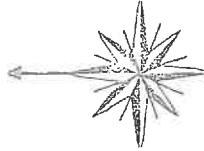


3階床面積
$$\frac{1}{2} (7.30 + 5.20) \times 3.600 = 225.00$$

$$\frac{1}{2} \times 2.80 \times 1.00 = 2.80$$

$$\frac{1}{2} \times 2.80 \times 1.00 = 2.80$$

床面積 230.60㎡



A4判に縮小

作製者

昭和62年4月24日作製

縮尺

1/250

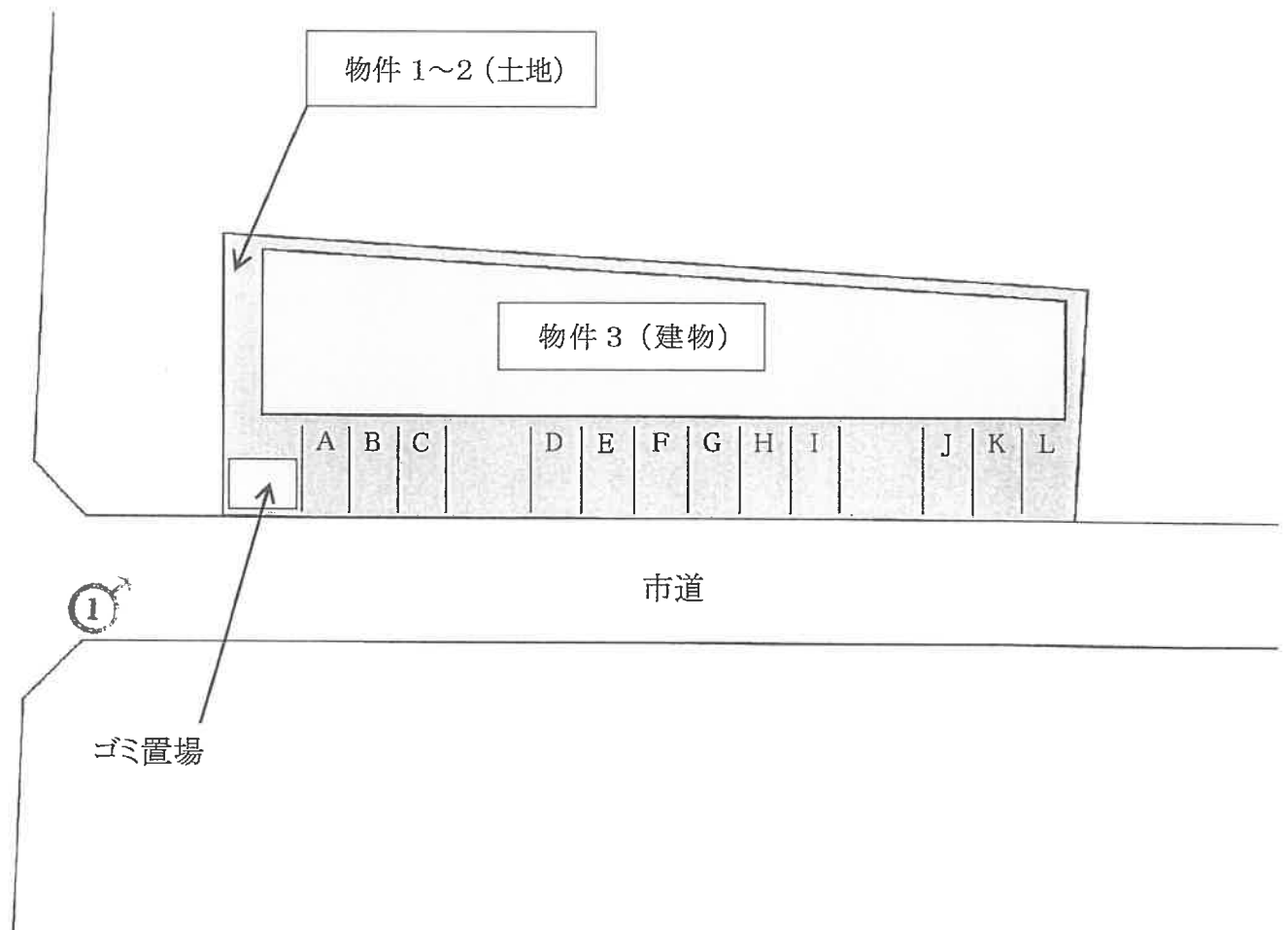
申請人

縮尺

1/500

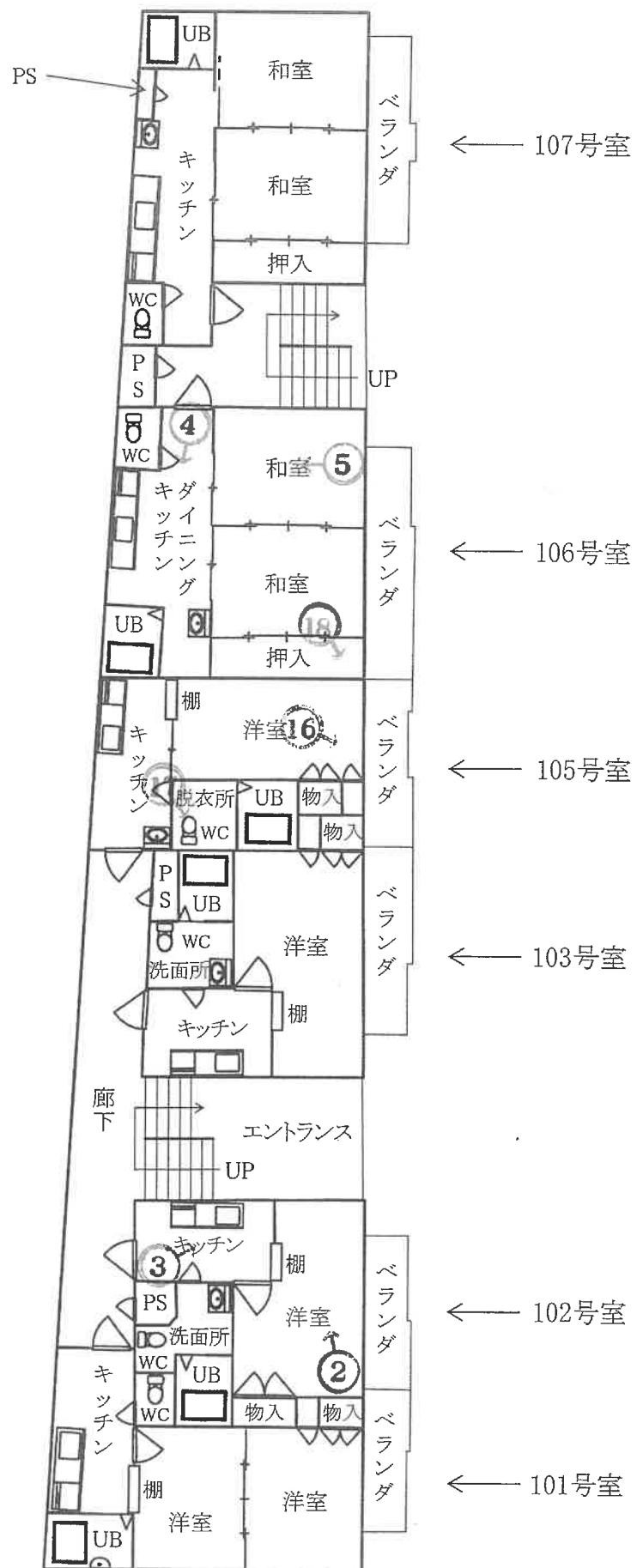
家屋調査士会用紙

土地建物位置関係図



※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

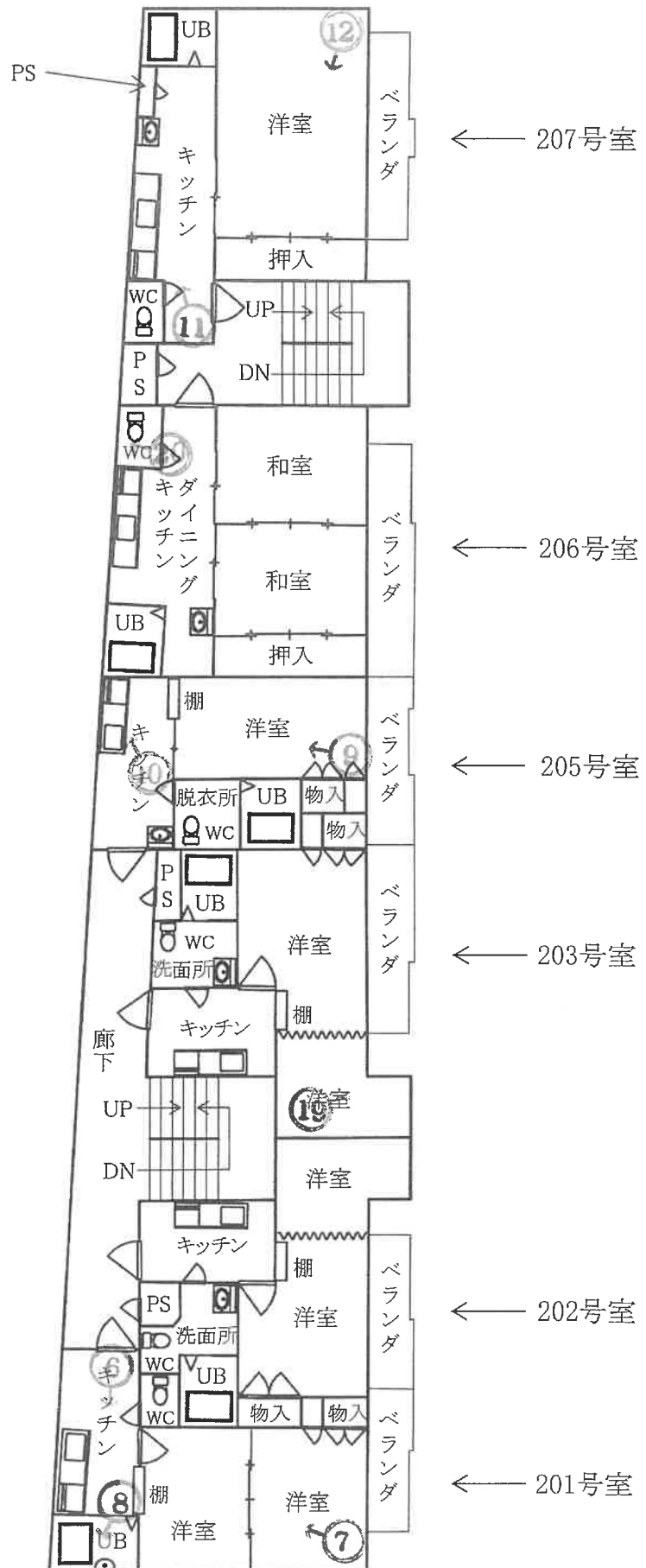
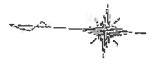
間取図 (1)



1 階

(1 2 枚目)

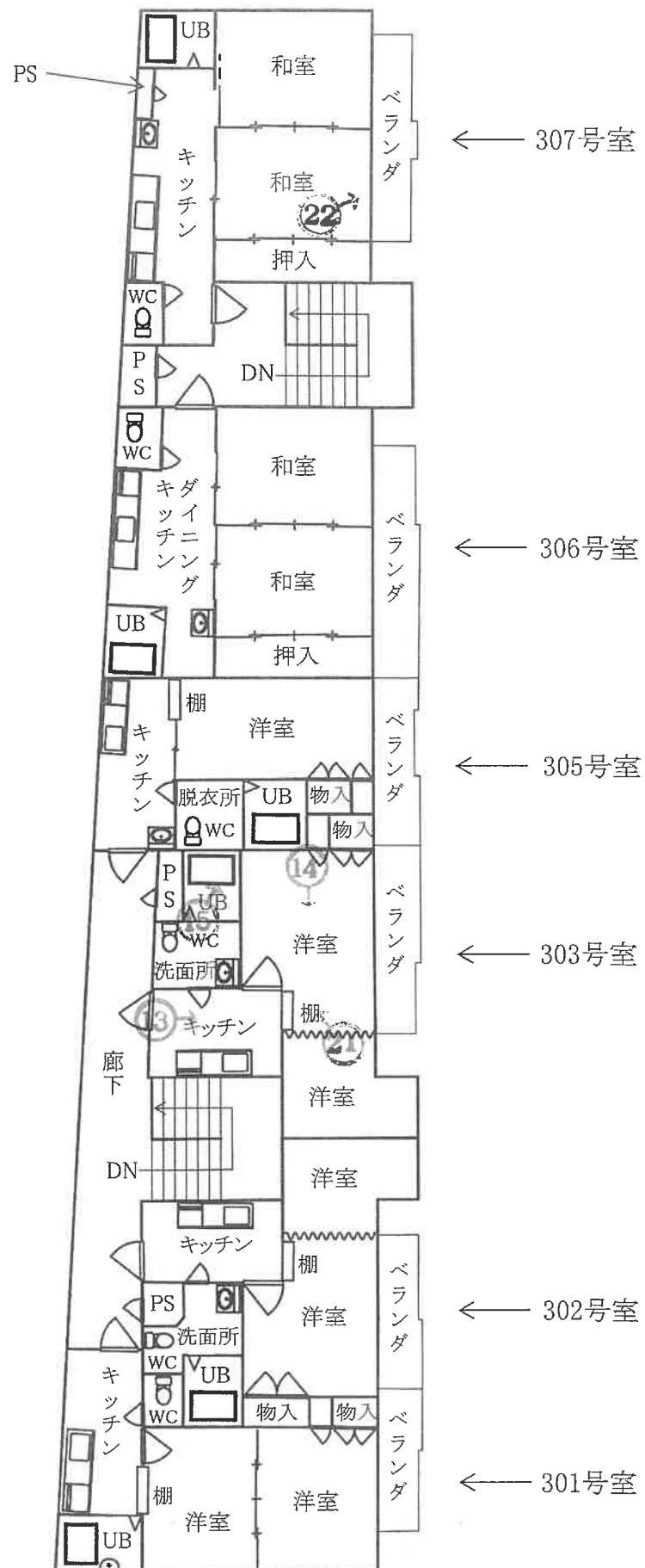
間取図 (2)



2 階

(1 3 枚目)

間取図 (3)



3 階

(1 4 枚目)

物件3の建物

写真 1



102号室（以下同じ）

写真 2



写真 3



106号室（以下同じ）

写真 4



写真 5



201号室（以下同じ）

写真 6



写真 7



写真 8



205号室（以下同じ）

写真 9



写真 10



207号室（以下同じ）

写真 11



写真 12



303号室（以下同じ）

写真 13



写真 14



写真 15



105号室（以下同じ）

写真 16



写真 17



106号室

写真 18



203号室

写真 19



206号室

写真 20



303号室

写真 21



307号室

写真 22



令和 7 年（ケ）第 13 号

令和 7 年 5 月 28 日 現地調査

令和 7 年 6 月 1 日 現地調査

令和 7 年 7 月 8 日 評 価

富山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹田 達矢

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 170,000 円
物件2 (土地)	金 1,190,000 円
物件3 (建物)	金 4,380,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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

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

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市清水中町 2 番 4 宅地 56.66 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山市清水中町 2 番 5 宅地 390.18 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山市清水中町 2 番地5、2 番地4 2 番5の2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3 階建 1 階 225.00 m ² 2 階 230.60 m ² 3 階 230.60 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	富山地方鉄道 不二越線「不二越駅」の西方・道路距離 約 500m J R 高山本線「富山駅」の南東方・道路距離 約 2.8 km	
付近の状況	一般住宅、アパートに事業所等が混在する区画整理済み（富山戦災復興土地区画整理事業施工区域内）の既成住宅地域	
主な法令上の規制等 （個別の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 第二種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第二種高度地区（最高高さ25m）
画地条件	面積 形状 地勢	446.84 m ² 間口 約 38m、奥行 約 11～13m のやや台形の間画地 平坦地
接面道路の状況	南側 幅員 約 6 m 舗装市道（区画街路 第 4905 号線、等高）	
土地の利用状況等	・ 物件 3 の敷地であり、目的外建物等はない。 ・ 隣接地は駐車場、アパート、住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり ※ 供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常のコスト負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。	
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、過去の住宅地図、土地登記簿等より、古くからの住宅地であったと推測される。 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「インフォマップとやま」より）。	
特記事項		

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和62年4月24日新築 経過年数：38年 経済的残存耐用年数：7年	
仕 様	〔建物本体〕 構 造 屋 根 外 壁 〔各居室内〕 内 壁 天 井 床 設 備 〔その他〕	鉄筋コンクリート造3階建 陸屋根 吹付タイル、タイル貼 ビニールクロス、タイル、 ビニールクロス、プラスターボード、吹付タイル 塩ビシート、フローリング、畳 電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ガス給湯器、 ユニットバス等
延床面積	686.20 m ²	
現況用途等	用 途 共同住宅 間取り 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	・現在、賃貸アパートとして賃貸に供されており、通常の保守管理がなされており、建物本体及び共用部分には、経過年数相応以上の大きな物理的損耗は認められない。	
建物の利用状況	・物件3は、各階6戸、計18戸の貸室からなり、現在、2室が賃貸に供され、他は空室となっている。賃貸借契約の内容等、詳細は現況調査報告書記載の通りである。 ・物件3の南西角にスチール製のゴミ集積所あり。 ・北側隣接地との境界にコンクリートブロック塀が設置されており、建物と塀とをスチール製の金具で固定している。	
特記事項	・居室1室で配管の破損による水漏れがあったが、修繕後は水漏れはみられない。また、他の居室では湿気によるとみられる激しい劣化が認められる。また、空室となっている1室では畳が撤去されたままの状態となっている。 ・居室の1室で令和4年に不自然死があり、現在は空室となっている。	

第5. 評価額算出の過程

本件においては、積算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

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) オ (≒ア×イ×ウ×エ)
1	60,900	0.92	56.66	0.80	2,540,000
2	60,900	0.92	390.18	0.80	17,490,000
計			446.84		20,030,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富山-34

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/102 \times 100/103 = 60,900\text{円}/\text{㎡}$

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(南) +4、奥行短小 -2 補正率(相乗積) 1.02

地域格差：街路条件 +1、交通・接近条件 ±0、環境条件 +2 補正率(相乗積) 1.03

イ 個別格差：方位(南) +4、奥行短小 -2、規模 -10 補正率(相乗積) 0.92

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：新築後 40 年近く経過した古いアパートの敷地であり、20%の建付減価が妥当と判断した。

② 物件3 (建物)

物件3の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。

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) エ (≒ア×イ×ウ)
3	240,000	686.20	0.140	23,060,000

ウ 現価率

経過年数：38年 経済的残存耐用年数：7年 残価率 5%

定額法による現価率：残価率 5% + (95% × 7年 / (7年 + 38年)) ≒ 0.20

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、観察減価率を 30%と判定

現価率： $0.20 \times (1 - 0.30) \div 0.14$

2. 積算価格の決定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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) ウ (≒ア×イ)
1	2,540,000	0.50	法定地上権	1,270,000
2	17,490,000	0.50	法定地上権	8,750,000
計	20,030,000			10,020,000

イ 土地利用権等割合：物件1,2については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。

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	積算価格 (円)	
			エ (=ア±イ)	割合
1	2,540,000	－ 1,270,000	1,270,000	2.95%
2	17,490,000	－ 8,750,000	8,740,000	20.28%
3	23,060,000	＋ 10,020,000	33,080,000	76.77%
一括価格 (合計)			43,090,000	100.00%

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格を求めるに当たっては、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、DCF法による収益価格を以下の通り求めた。

但し、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、必ずしもここで想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

■ DCF法による価格査定表

3年間の有効 純収益現 価の合計 ア	正味復帰価値の現価					DCF法 による価格 (収益価格) ア+カ
	4年目の 正味純収益 イ	還元利回り ウ	3年目期末 復帰価格 エ (イ÷ウ)×0.97	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 カ エ×オ	
1,648千円 (24.8%)	668千円	10.0%	6,480千円	0.77218	5,004千円 (75.2%)	6,650 円 (100%)

※端数処理

ウ 最終還元利回り：オの複利現価率に用いる割引率を参考として、目的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

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を還元利回りで還元し、そこから販売手数料等(3.0%)を控除した価格

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は、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査定した。

■ 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
総収益	支払賃料	a	9,444	9,444	9,444	9,444
	共益費収入	b	648	648	648	648
	駐車場収入	c	792	792	792	792
	その他収入	d	0	0	0	0
	可能総収益	e a+b+c+d	10,884	10,884	10,884	10,884
	空室損失	f e× 80.0%	8,707	8,707	8,707	8,707
	貸倒損失	g	0	0	0	0
	有効総収益	h e-f-g	2,177	2,177	2,177	2,177
総費用	維持管理費 (修繕費含む)	i	300	300	300	300
	長期計画修繕費	j	600	600	600	600
	公租公課	k	566	566	566	549
	損害保険料	l	60	60	60	60
	その他費用	m	0	0	0	0
	総費用合計	n	1,526	1,526	1,526	1,509
経費率		o (f+g+n)÷e	94.0	94.0	94.0	93.9
有効純収益		p h-n	651	651	651	668
複利現価率(割引率)		q 9.0%	0.91743	0.84168	0.77218	
有効純収益の現価		r	597	548	503	

Ⅲ. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記の通り算定された。

本件においては、目的物件がアパートであることから、収益価格を重視して、積算価格：収益価格を2：8として、調整後の価格を次の通り決定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ウ (=ア×イ)
積算価格	43, 090, 000	1. 00	43, 090, 000
収益価格	――		6, 650, 000
調整後の価格			13, 940, 000
		物件	内訳価格
		1	410, 000
		2	2, 830, 000
		3	10, 700, 000

ウ 調整後の価格：各試算価格を次の通り配分して求めた。

$$\begin{array}{ccc} \text{積算価格} & \text{収益価格} & \text{調整後の価格} \\ (43,090,000 \text{ 円} \times 0.2) + (6,650,000 \text{ 円} \times 0.8) \div & & 13,940,000 \text{ 円} \end{array}$$

なお、内訳価格については、調整後の価格に対し前記Ⅰ.2.②エで記載した各物件に係る積算価格の価格割合を乗じて求めた。

2. 評価額の判定

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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	その他の控 除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) オ (=ア×イ×ウ÷エ)
1	410,000	0.60	0.70	——	170,000
2	2,830,000	0.60	0.70	——	1,190,000
3	10,700,000	0.60	0.70	111,000	4,380,000
一括価格（合計）					5,740,000

※端数処理

イ 市場性修正：富山市街地におけるアパートの取引動向及び賃貸動向、物件3の建物の現況及び空室の状況、1室で不自然死があったこと等を考慮して決定した。

ウ 競売市場修正：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 その他の控除減価：判明している預り敷金（2戸分）の額を控除した。

第6. 参考価格資料

地価公示価格 富山 — 34

所 在：富山市音羽町2丁目 2番7

価 格：63,600 円／ m^2

位 置：富山駅の南東・道路距離 2.5 k m

価格時点：令和7年1月1日

地 積：197 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：東側 7.6 m市道

用途地域等：第一種住居地域 (60、200)、準防火地域

地域の概要：一般住宅や店舗併用住宅等の混在する住宅地域

第7. 附属資料

位置図

付近案内図

公図写 (地図に準ずる図面)

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

撮影位置図

写 真

以 上