

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10月22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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月24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12月 8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11月25日 午前 9時00分から 令和 8年11月25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10月22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	26,080,000 20,864,000	一括	5,216,000	204,142	0
1	3,860,000				
2	3,550,000				
3	18,670,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 滑川市吾妻町 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 9. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滑川市吾妻町 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滑川市吾妻町 3 9 5 番地、3 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 5. 2 8 平方メートル
2 階 2 5 5. 2 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8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】

原賃借権

範 囲 全部

賃借人 大和リビング株式会社

期 限 期限の定めなし

賃 料 月額41万5900円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特約 転貸できる。

上記賃借権は最先の賃借権である。

以下の部分については、以下の転借人が占有している。

102号室につきB、103号室につきC、105号室につきD、

106号室につきE、202号室につきG、203号室につきH、

205号室につきI、206号室につきJ

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 | 滑川市吾妻町 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滑川市吾妻町 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 6 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滑川市吾妻町 3 9 5 番地、3 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 5 . 2 8 平方メートル |
| | | 2 階 2 5 5 . 2 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第3号
令和7年 2月20日受理
令和8年 7月21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 | 滑川市吾妻町 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滑川市吾妻町 |
| | 地 番 | 3 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 6 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滑川市吾妻町 3 9 5 番地、3 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 5 . 2 8 平方メートル
2 階 2 5 5 . 2 8 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、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 上記の者が本土地を駐車場として使用、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が異なる(☐ 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 として使用、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 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

(占有関係用〈多占〉)

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				
3	■全部 大和リビング株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	H14・4・1 自 R 6・4・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 415,900円 □敷 □保 なし	
3	■101号室 A	■居 □事 □店 □倉 □他	R 3・3・28 自 R 5・3・28 至 R 7・3・27	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 なし	共益費：月額4,500円 町会費：月額1,000円 R7.11.11退去済
2	■駐車区画9番 A	□居 □事 □店 □倉 ■他	R 3・3・28 自 R 5・3・28 至 R 7・3・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 3,300円 □敷 □保 なし	
2	■駐車区画23番 A	□居 □事 □店 □倉 ■他	R 3・7・12 自 R 5・7・12 至 R 7・7・11	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 3,300円 □敷 □保 なし	
3	■102号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R 5・3・18 自 R 5・3・18 至 R 7・3・17	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 48,000円 □敷 □保 なし	共益費：月額3,000円 町会費：月額1,000円
1	■駐車区画2番 B	□居 □事 □店 □倉 ■他	R 5・3・18 自 R 5・3・18 至 R 7・3・17	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 3,300円 □敷 □保 なし	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	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

(占有関係用〈多占〉)

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 現在の契約	占有 権原	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
3	■103号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R 4・11・25 自 R 6・11・25 至 R 8・11・24	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 48,500円 □敷 □保 なし	共益費：月額4,000円 町会費：月額1,000円
1	■駐車区画4番、5番 C	□居 □事 □店 □倉 ■他	R 4・11・25 自 R 6・11・25 至 R 8・11・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 6,600円 □敷 □保 なし	
3	■105号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・ 7・16 自 R 5・ 7・16 至 R 7・ 7・15	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 52,000円 ■敷 □保 144,000円	共益費：月額3,000円 町会費：月額1,000円
2	■駐車区画33番 D	□居 □事 □店 □倉 ■他	H23・ 7・16 自 H25・ 7・16 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月 □年 4,000円 □敷 □保 なし	
3	■106号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・ 8・ 1 自 R 5・ 8・ 1 至 R 7・ 7・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 53,000円 ■敷 □保 153,000円	共益費：月額3,000円 町会費：月額1,000円
2	■駐車区画11番 E	□居 □事 □店 □倉 ■他	H23・ 8・ 1 自 R 5・ 8・ 1 至 R 7・ 7・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 3,143円 □敷 □保 なし	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	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

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				
3	■201号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R 2・3・22 自 R 6・3・22 至 R 8・3・22	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 49,000円 □敷 □保 なし	共益費：月額4,000円 R8. 4.16退去済
3	■202号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	R 2・3・29 自 R 6・3・29 至 R 8・3・28	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 47,000円 □敷 □保 なし	共益費：月額3,000円
1	■駐車区画18番、19番 G	□居 □事 □店 □倉 ■他	R 2・3・29 自 R 6・3・29 至 R 8・3・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 6,600円 □敷 □保 なし	
3	■203号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	R 4・4・30 自 R 6・4・30 至 R 8・4・29	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 なし	共益費：月額3,500円 町会費：月額1,000円
2	■駐車区画10番 H	□居 □事 □店 □倉 ■他	R 4・4・30 自 R 6・4・30 至 R 8・4・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 3,300円 □敷 □保 なし	
3	■205号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	R 7・3・22 自 R 7・3・22 至 R 9・3・21	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 47,000円 □敷 □保 なし	共益費：月額4,000円 町会費：月額1,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	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

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				
3	■206号室 J	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・6・28 自 R 5・6・29 至 R 7・6・28	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 104,000円	共益費：月額3,000円 町会費：月額1,000円
2	■駐車区画14番、15番 J	□居 □事 □店 □倉 ■他	H23・6・28 自 R 5・6・29 至 R 7・6・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 5,238円 □敷 □保 なし	
2	■駐車区画31番 K	□居 □事 □店 □倉 ■他	R 2・1・頃 自 R 2・1・頃 至 定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 なし □敷 □保 なし	
		□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：居宅	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
■ 大和リビング株式会社 社富山営業所の担当者	1 本件建物は、「サトウフォレスト」という名称の、全12室の共同住宅であり、いわゆるサブリース物件として、平成14年4月1日から20年間、当社（以下「大和リビング」という。）が賃借し、さらに、第三者に転貸しています。 2 所有者に対する賃料は、現在、月額41万5千9百円であり、敷金等の預託はなく、その他の契約内容は一括賃貸借契約書のとおりであり、令和4年4月1日から2年間更新されていますが、所有者とは連絡が取れなくなり、令和6年4月1日からの賃貸借契約書を作成することができないので困っています。当初の契約書及び更新時の契約書の写しを提出します。 3 本件建物は、現在（令和7年3月10日）、205号室を除いて転貸中であり、各居室の入居者との間の貸室賃貸借契約書の写しを提出します。 4 駐車区画1番ないし24番については、所有者との間で駐車場管理委託契約書を作成しており、駐車区画25番ないし39番は、所有者において管理されているということになります。駐車区画利用者との駐車場賃貸借契約書写しを提出します。 5 太陽光パネルは、当社が設置しているものではありません。 (以上、令和7年3月14日面談要旨) 6 205号室について、本年3月25日の立入調査日、貴職に鍵をお貸しする予定でしたが、急きょ、入居者が決まりましたので、鍵をお貸しすることができません。 (以上、令和7年3月18日電話聴取要旨) 7 101号室の入居者は、令和7年11月11日に、201号室の入居者は、令和8年4月16日に、それぞれ解約の申出があつて上記各日に退去されています。 (令和8年7月9日電話聴取要旨)
■ G (202号室等の占有者)	1 202号室は、令和2年3月29日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月4万7千円、共益費は月3千円となっています。貸室賃貸借契約書は見当たらないので、大和リビングに確認してください。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、トイレの換気扇が壊れており修繕対応中です。その他、雨漏り等の不具合は特にありません。 4 駐車区画は18番及び19番の2台分を借りており、駐車料は合計6千6百円です。 (以上、令和7年3月26日面談、同年4月1日付け回答書要旨)
■ A (101号室等の占有者)	1 101号室は、令和3年3月28日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月5万円、共益費は月4千5百円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、トイレの洗浄水が出にくいときがありますが、その

(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
■ B (102号室等の占有者)	他、雨漏り等の不具合は特にありません。 4 駐車区画は9番及び23番の2台分を借りており、駐車料は合計6千6百円です。23番は追加で借りることにしたものです。 (以上、令和7年3月22日付け回答書、同月26日面談要旨) 1 102号室は、令和5年3月18日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月4万8千円、共益費は月3千円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 2 賃借期間の更新について、自動更新されており、更新貸室賃貸借契約を作成していないと思います。 3 使用部分について、トイレ及び脱衣所の換気扇の音が大きく壊れていると思われるので、大和リビングに確認、修繕対応を予定しています。令和6年9月頃にエアコンが冷えなくなり修理してもらっています。 4 毎年5月頃から11月頃までの期間は、居室内に蟻が入り込んでくるので困っています。 5 駐車区画は、2番を借りており、駐車料は月3千3百円です。 (以上、令和7年3月21日付け回答書、同月26日面談要旨)
■ C (103号室等の占有者)	1 103号室は、令和4年11月25日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月4万8千5百円、共益費は月4千円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。令和6年夏頃にLDKの扉のドアノブを交換してもらっています。また、冬場は結露が酷い状態です。なお、トイレの暖房便座の大きさが合っていない。 4 駐車区画は4番及び5番の2台分を借りており、駐車料は合計6千6百円です。 (以上、令和7年3月26日付け回答書、同日面談要旨)
■ D (105号室等の占有者)	1 105号室は、平成23年7月頃から大和リビングから賃借して居室として使用しています。現在の賃料は月5万2千円、共益費は月3千円となっています。貸室賃貸借契約書は見当たらないので、大和リビングに確認してください。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。約4年前にエアコンを交換してもらっています。 4 入居時から駐車区画は33番を使用しており、駐車料は4千円です。 (以上、令和7年3月25日付け回答書、同月26日面談要旨)
■ J (206号室等の占有者)	1 206号室は、平成23年6月29日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月5万5千円、共益費は月3千円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 今年の更

(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
	新時から、賃料が値上がりすると聞いています。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。約10年前にエアコンを交換してもらっており、時期は覚えていませんが、トイレの換気扇も交換してもらっています。 4 駐車区画は14番及び15番の2台分を借りており、駐車料は合計5千238円です。 (以上、令和7年3月26日付け回答書、同日面談要旨)
■ E (106号室等の占有者)	1 106号室は、平成23年8月1日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月5万3千円、共益費は月3千円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。今年の更新時から、賃料が値上がりすると聞いています。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。約7、8年前にトイレのドアノブ及び給湯器を交換してもらっています。 4 駐車区画は11番を借りており、駐車料は合計3千円です。 (以上、令和7年3月29日付け回答書、同日面談要旨)
■ F (201号室の占有者)	1 201号室は、令和2年3月22日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月4万9千円、共益費は月4千円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。ただ、床塩ビシートに剥がれが見られます。 4 駐車場は使用していません。 (以上、令和7年3月29日受付回答書、同日面談要旨)
■ H (203号室等の占有者)	1 203号室は、令和4年4月30日から大和リビングから賃借して居室として使用しています。賃料は月5万円、共益費は月3千5百円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。 2 賃貸借期間の更新については、更新前に貸室賃貸借契約書を作成しています。 3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。 4 駐車区画は10番を借りており、駐車料は合計3千3百円です。 (以上、令和7年3月29日付け回答書、同日面談要旨)
■ I (205号室の占有者)	1 205号室は、令和7年3月22日から大和リビングから賃借していますが、実際には、3月28日から居室として使用しています。賃料は月4万7千円、共益費は月4千円となっています。その他の契約内容は貸室賃貸借契約書のとおりです。

(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
☒ K (駐車区画の占有者)	2 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。 3 駐車区画は借りていません。 (以上、令和7年3月28日付け回答書、同月29日面談要旨)
☒ M (駐車区画の一時使用者)	1 駐車区画31番は、令和2年1月頃から駐車場として使用しています。 2 所有者の親族 L さんと私の亡母が友人であり、亡母が L さんの了解を得て使用していたものです。母の死亡後、私が引き継いで使用しています。口頭での約束であり、契約書は作成されていないと思います。 (以上、令和7年5月7日付け回答書要旨)
	1 駐車区画35番辺りは、令和7年4月中旬頃、本件建物に居住する知人宅を訪問した際、一時的に駐車していたものです。 (以上、令和7年5月26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

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、間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地は、本件建物（共同住宅）の敷地、同建物の入居者等用の駐車場として利用されており、南西側付近に自転車置場、トランクルーム、LPガス容器収納庫が設置されている。
- 本件建物は「サトウフォレスト」という名称の共同住宅（全10室）であり、サブリース物件として、大和リビングが賃借し、各入居者に転貸されている。
- 本件土地の北側部分は、入居者用等の駐車場（区画1番ないし39番）となっており、うち区画1番ないし24番（24台分）は、所有者から委託されて大和リビングが管理業務を行い、区画25番ないし39番（15台分）は所有者において管理されている。
- 本件建物の屋根部分には、太陽光パネルが設置されているが、同設備の所有者等については、後述のとおり、所有者からの連絡等はなく、陳述等が得られないため不明である。
- 2 本件各土地の範囲について、北側は側溝、市道、東側は水路であり、北側を除く各隣接地との境界付近にコンクリート基礎、金属フェンス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 本件各土地の南西側付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）1本及び支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社新川配電部からの回答によると、次のとおりである。
- 貸借関係：賃貸借
貸主：
期 間：平成26年3月14日から設備存続期間
金 額：年3,000円（電柱（本柱）、支線1本につき、各年1,500円）
支払状況：令和5年8月に令和5年4月分から令和8年3月分までの3年分を支払済
- 4 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、各占有者及び管理会社の担当者の各陳述、各占有者からの回答書、提出された貸室賃貸借契約書等、管理会社から提出された貸室賃貸借契約書等並びに各建物内の状況から、本報告書2枚目ないし6枚目記載のとおり認められた。
- なお、所有者に対し、連絡依頼文書及び駐車場利用者（駐車区画25番ないし39番）、利用権原等に関する照会書を送付したが、同人からの連絡等はない。
- 5 物件3の建物について、立入調査時、105号室のDKに天井クロスの亀裂が、106号室の浴室に壁パネルのヒビが、201号室の洋室に床塩ビシートの剥離が、206号室の和室に内壁の損傷が、201号室付近の雨樋に土の堆積等がそれぞれ認められたほか、南側金属フェンスの傾き、損傷等が確認された。

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 2 月 25 日 (火) 11 : 45 - 11 : 55	富山地方法務局魚津支局	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 2 月 25 日 (火) 13 : 00 - 13 : 10	滑川市役所	家屋平面図の取寄せ
7 年 2 月 25 日 (火) 13 : 15 - 13 : 30	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
7 年 2 月 25 日 (火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て連絡依頼文書送付
7 年 3 月 10 日 (月) 10 : 05 - 10 : 08	大和リビング富山営業所	所有者及び転借人との賃貸借契約書等の写し交付依頼文書を同営業所担当者に交付
7 年 3 月 10 日 (月) 11 : 25 - 11 : 35	物件所在地	占有者宛て宛て現況調査協力依頼文書投函
7 年 3 月 10 日 (月) : - :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支店新川配電部宛て照会書送付 (返送用切手添付)
(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3月14日(金) 16:00-16:15	大和リビング富山営業所	所有者及び転借人との賃貸借契約書等の写し受領、同営業所担当者から聴取
7年3月17日(月) 13:25-13:30	物件所在地	占有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3月18日(火) 15:05-15:07	当庁執行官室	大和リビング富山営業所担当者から電話聴取
7年3月26日(水) 13:00-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者と面談
7年3月29日(土) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者と面談
7年4月7日(月) : - :	当庁執行官室	軽自動車検査協会富山事務所及び北陸信越運輸局富山運輸支局各宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年4月18日(金) : - :	当庁執行官室	北陸信越運輸局富山運輸支局各宛て照会書送付(返送用切手添付)
(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4月21日(月) : - :	当庁執行官室	☐ M 宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年4月28日(月) : - :	当庁執行官室	☐ L 宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年4月30日(水) : - :	当庁執行官室	所有者宛て照会書送付(返送用切手添付)
8年7月9日(木) 16:15-16:20	当庁執行官室	大和リビング富山営業所担当者から電話聴取
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。

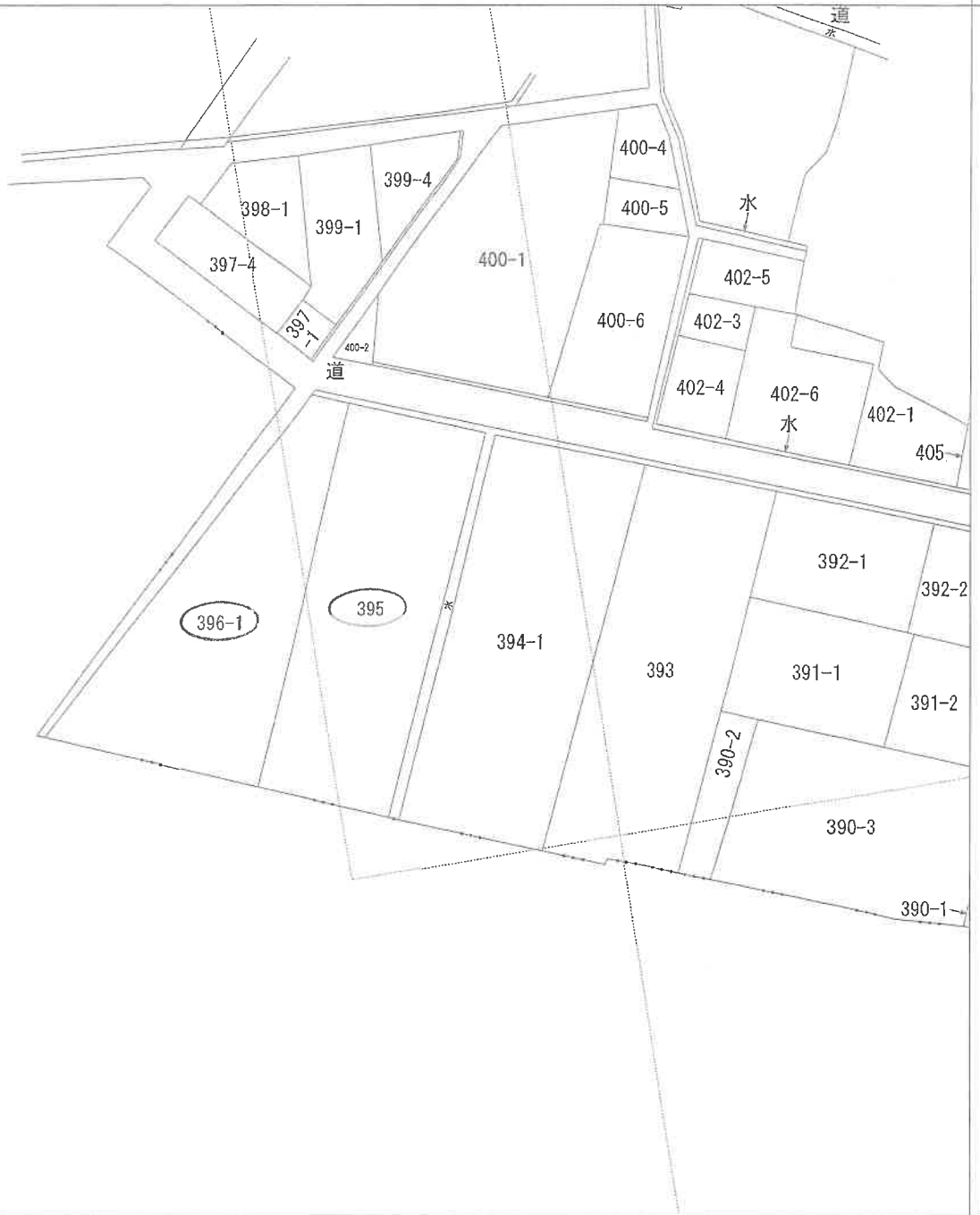
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1、2

(座標値種別：図上測定)

+15689.132



+15539.132 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	滑川市吾妻町				地番	395番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

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7年2月25日

富山地方方法務局魚津支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(15枚目)

A4判に縮小

公用

各階平台面

800064

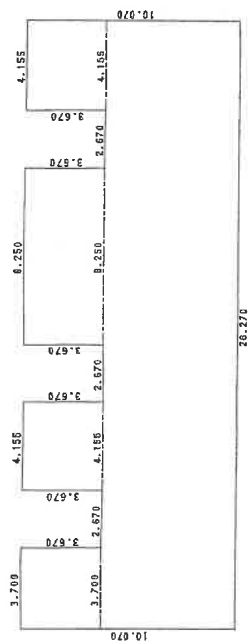
建 物 圖 面 圖

355

亭
審
匯
家

滑川市言妻町395番地, 396番地1

鹽

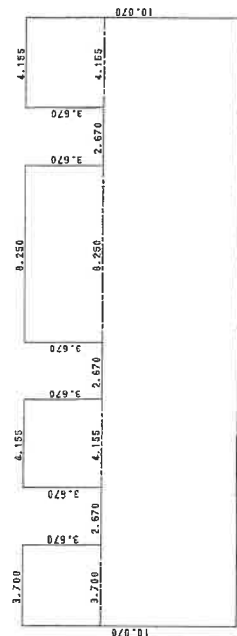


豫
省
志

3.670	X	3.700	=	13.579000
3.670	X	4.155	=	15.248650
3.670	X	8.250	=	30.277500
3.670	X	4.155	=	15.248650
6.400	X	28.270	=	180.928000

合 計	255.282200
床 面 積	255.28 m ²

2 階



求 預 喪

3.670	X	3.700	=	13.579000
3.670	X	4.155	=	15.248850
3.670	X	8.250	=	30.277500
3.670	X	4.155	=	15.248850
6.400	X	28.270	=	180.928000

合 計	255.282200
家 庭 面 積	255.28 m ²

者
製
作

土地調查地圖

平成14年 3月18日(作製)

縮尺 1/250

人
諸
田

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

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2月25日

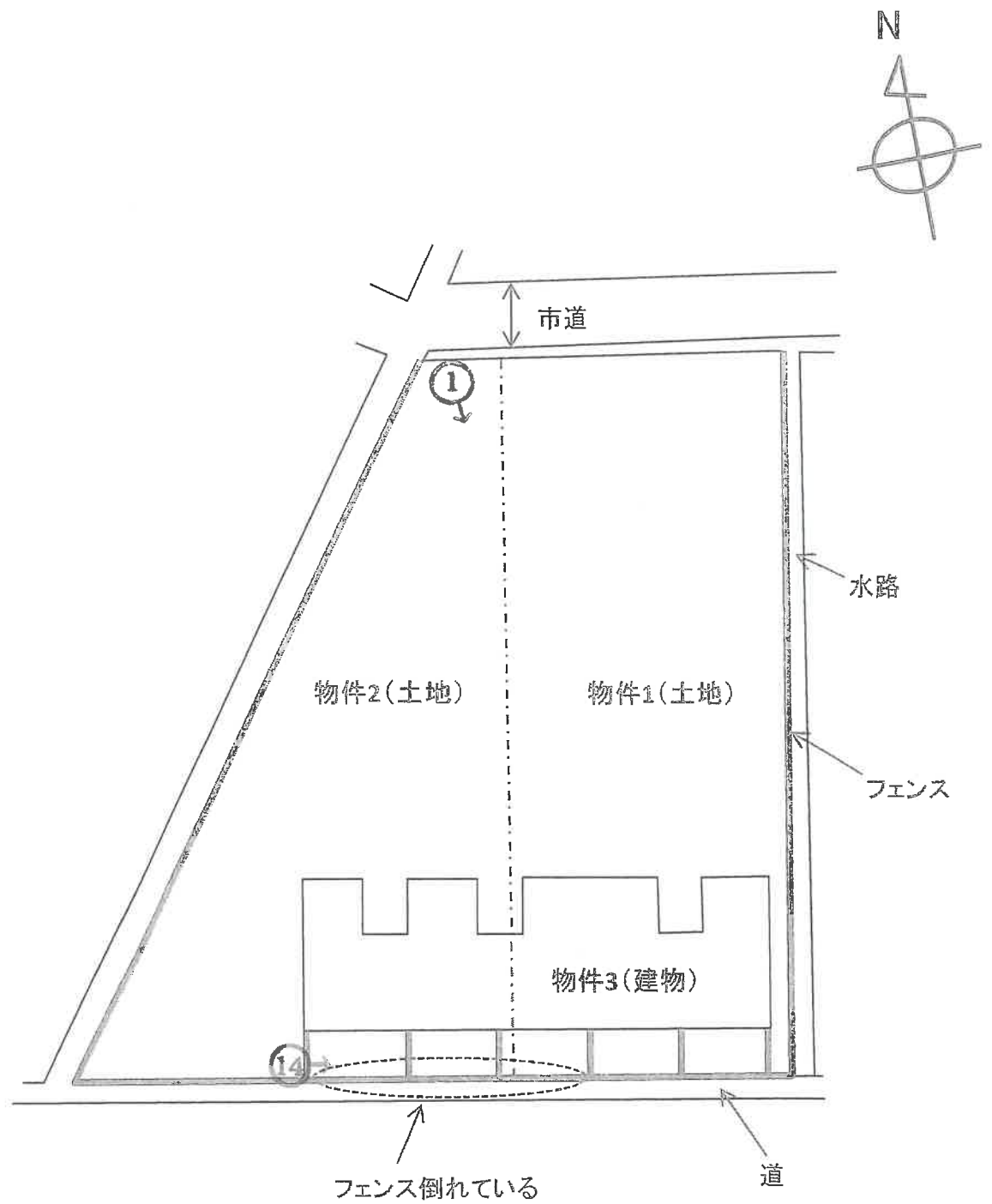
富山地方方法務局魚津支局

陶品 卮

(富山県土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 3-3

土地建物位置関係図

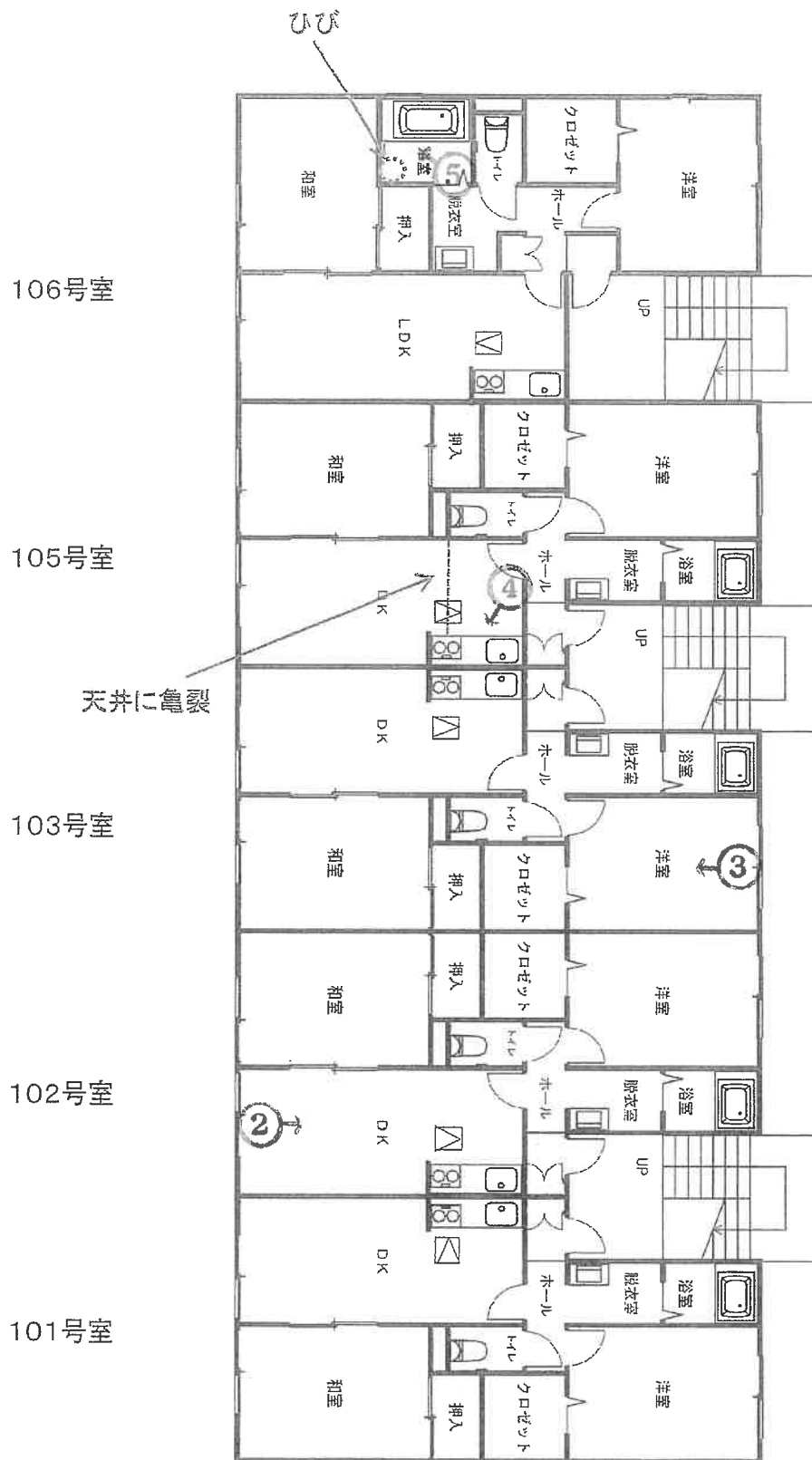


↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

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。

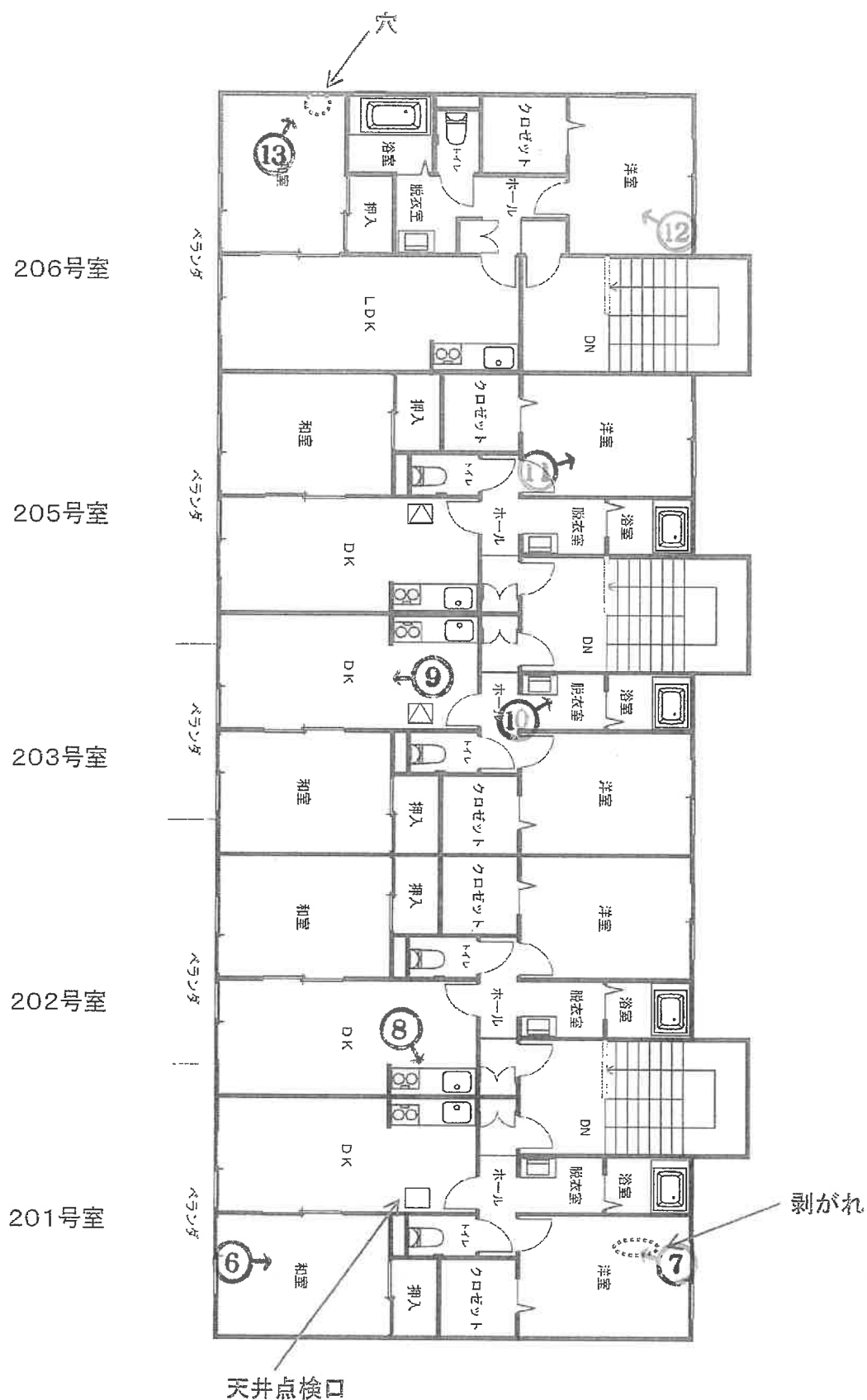
間取図

物件3 1階



↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

物件3 2階



↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

写真 1



102号室

写真 2



103号室

写真 3



105号室

写真 4



106号室

写真 5



201号室

写真 6



201号室

写真 7



202号室

写真 8



203号室

写真 9



203号室

写真 10



205号室

写真 11



206号室

写真 12



206号室

写真 13



写真 14



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 26 日、29 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 26 日 評 価

富山地方裁判所 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26,080,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金3,860,000円
物件 2 (土地)	金3,550,000円
物件 3 (建物)	金18,670,000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	富山県滑川市吾妻町 395番 宅地 839.00m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	富山県滑川市吾妻町 396番1 宅地 766.00m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富山県滑川市吾妻町 395番地、396番地1 395番 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 255.28m ² 2階 255.28m ²	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積		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、2)

位置・交通		富山地方鉄道本線「中滑川」駅の北方・道路距離約650m	
付 近 の 状 況		市役所、学校等、公共施設に近い県道背後の一般住宅地域	
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	非線引都市計画区域
		用途地域	近隣商業地域(西方県道 菰輪滑川インター線境界から35mまで)(建蔽率80%、容積率200%) 第一種住居地域(西方県道 菰輪滑川インター線境界から35m超)(建蔽率60%、容積率200%)
		防火規制	なし
		その他の規制	屋外広告物規制(第2種許可地域)
画地条件	面積	1,605.00㎡ (公簿数量を採用)	
	形状	接道間口約22m、奥行約48.5mの台形地	
	地勢	敷地内はほぼ平坦	
接面道路の状況		北側舗装幅員約4.6m市道 道路面とほぼ等高で接面	
土地の利用状況等		1. 物件3の敷地であり、目的外建物等はない。 2. 隣接地は道路、駐車場、水路である。 3. 境界付近はブロック基礎で端止められており、境界は概ね明瞭である。	
供給処理施設		上水道 : あり 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、過去の住宅地図により、昭和60年当時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		・駐輪場、仮設物置、ガス庫が存在する。 ・南側境界付近のフェンスが一部倒壊している。	

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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14年3月17日 経過年数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 7 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート 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 : 畳、フローリング、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水設備、プロパンガス その他 : —
床面積(現況)	延 510.56㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)
現況用途等	現況用途 : 共同住宅(2DK×8戸、2LDK×2戸) 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	やや劣る
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	新築時期により使用可能性は低いものと判断
特 記 事 項	・ 軽微な修繕(ドアレバーハンドル、ボイラー、エアコン、パイプファン)は随時施されている。 ・ 屋根に太陽光発電装置が設置されている。 ・ 101号室の便座が時々誤作動あり。 ・ 102号室のパイプファンに異音がする。 ・ 105号室のダイニング天井クロスに亀裂がある。 ・ 106号室の浴室の壁パネルにヒビがある。 ・ 201号室の雨樋から草が生えている。 ・ 201号室の洋室に床塩ビシートの剥離が認められた。 ・ 202号室のパイプファンに不具合がある。 ・ 206号室の和室の壁に穴がある。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件の更地価格を算出し、これに建付減価及び市場性修正を行って建付地価格を求めた。

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	19,000	0.86	839.00	1.00	13,700,000
2	19,000	0.86	766.00	1.00	12,500,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示地等 滑川(公)-1

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
20,300円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{105}$	19,000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: 方位北東 1.0 ... 1.01

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 1.05

街路 5.0	環境 0.0	その他 0.0
接近 0.0	行政 0.0	

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.86

街路 0.0	地目等 0.0	地勢 0.0
形状 -5.0	規模 -10.0	その他 0.0

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 建付減価補正は不要と判定

② 物件3(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	150,000	510.56	0.26	19,910,000

ウ 現価率

経過年数: 約23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 $5\% + (95\% \times 7\text{年} / 30\text{年}) = 0.272$

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: $0.272 \times (1 - 0.05) = 0.26$

2 積算価格の査定

積算価格は前記Ⅰにより求めた価格を基に、物件1、2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物についてはその土地利用権等価格を加算して求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
1	13,700,000	0.50	法定地上権	6,850,000
2	12,500,000	0.50	法定地上権	6,250,000

(注) 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と設定し、その割合を50%と査定した。

(2) 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び 加算(円)	占有減価 (注)	積算価格 (円)	価格構成比
1	13,700,000	-6,850,000		6,850,000	14.9%
2	12,500,000	-6,250,000		6,250,000	13.6%
3	19,910,000	13,100,000	1.0	33,010,000	71.6%
積算価格(合計)				46,110,000	100.0%

(注) 占有減価： 必要なし。

Ⅱ. 収益価格の試算 DCF法（ディスカунテッド・キャッシュフロー法）による価格

対象不動産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法による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格 金41,700,000円

■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
	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	E 複利 現価率 (10.0%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
11,121千円 (26.7%)	4,472千円	11.0%	40,655千円 ≒40,700千円	0.75131	30,578千円 (73.3%)	41,700千円 ≒41,700千円 (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及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり決定した。

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	5,988	5,988	5,988	5,988
共益費収入	b	420	420	420	420
駐車場収入	c	468	468	468	468
その他収入	d (a+b+c)× 0.0%				
潜在総収益	e a+b+c+d	6,876	6,876	6,876	6,876
空室損失	f e× 8.0%	550	550	550	550
貸倒損失	g e× 0.0%	0	0	0	0
有効総収益	h e-f-g	6,326	6,326	6,326	6,326
② 総費用					
維持管理費 (修繕費含む)	i	552	552	552	552
長期計画修繕費	j	1,021	1,021	1,021	1,021
公租公課	k	204	204	204	204
損害保険料	l	77.0	77.0	77.0	77.0
その他費用 (金利を含む)	m	0	0	0	0
総費用合計	n	1,854	1,854	1,854	1,854
③ 経費率 (%)	o (f+g+n)÷e	35.0	35.0	35.0	35.0
④ 有効純収益	p h-n	4,472	4,472	4,472	4,472
⑤ 複利現価率(割引率)	q 10.0%	0.90909	0.82645	0.75131	
⑥ 有効純収益の現価	r	4,065	3,696	3,360	

①② 分析期間における総収益及び総費用等は、調査時点における対象物件の所在する近隣地域等における対象物件と類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいておこなうものである。
また、調査日以降発生した物件の現状変更及び社会、地域的な変化等については考慮していない。

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格 46,110,000円

収益価格 41,700,000円

積算価格と収益価格を上記の通り求めた。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。一方収益価格は、対象物件が有する収益性に着目した価格であり需要者価格とされている。

積算価格と収益価格には開差が生じているものの、対象物件の存する地域が収益性よりも居住の快適性を重視される地域である事を考慮すれば、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られたと思量する。

2 評価額の決定

本件は、市街地の2DK、2LDKアパートであり、程度もよくほぼ満室で稼働している事から、両試算価格について下記の調整割合を以て調整後価格とし、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

試算価格（円）		調整割合
積算価格	46,110,000	50%
収益価格	41,700,000	50%
調整後の価格	43,910,000	

調整後の価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
43,910,000	1	0.6	0.99	26,080,000

イ 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、特に市場性修正の必要はないと判断した。

ウ 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。

エ その他の控除： 敷金返還請求権に基づく返還債務を考慮

調整後の価格の内訳		積算価格割合
物件1	3,860,000	14.9%
物件2	3,550,000	13.6%
物件3	18,670,000	71.6%
合計	26,080,000	100.0%

第7 参考価格資料

地価公示価格 滑川(公)-1
所 在: 富山県滑川市吾妻町353番6外
価 格: 20,300円/㎡
位 置: あいの風とやま鉄道線「滑川」駅より北方800m
価格時点: 令和7年1月1日
地 積: 128㎡
供給処理施設: 水道 下水
接面道路: 北東7.9m市道
用途地域等: 第一種住居地域(60,200)
現 況: 木造2階建 住宅兼作業所
地域の概要: 一般住宅の中に駐車場等が混在する住宅地域

第8 附属資料

対象不動産等位置図 (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・各階平面図写(縮小実施)
土地建物位置関係図
間取図
現況写真

以上