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

令和　6年（ケ）第　　53号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月19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12月　9日から 令和　8年12月16日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月22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　9年　1月12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12月23日　午前　9時00分から 令和　8年12月23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11月19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）
4, 5	17, 180, 000 13, 744, 000	一括	3, 436, 000	184, 490	42, 199
4	3, 230, 000				
5	13, 950, 000				
備考					

令和　6年（ケ）第　　53号

物　件　目　録

4　所　　在　富山市田中町二丁目

　　地　　番　１１８９番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２９９．６４平方メートル

5　所　　在　富山市田中町二丁目　１１８９番地２

　　家屋　番号　１１８９番２

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　　１０７．２７平方メートル
　　２階　　１０８．０６平方メートル

令和　6年（ケ）第　　53号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　6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4，5】
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4，5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
101号室につき転借人B，102号室につき同C、103号室につき同D，201号室につき同E，202号室につき同F，203号室につき同Gがそれぞれ占有している。原賃借人アサヒ保証サービス有限会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
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。

令和　６年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

４　所　　在　　富山市田中町二丁目

　　地　　番　　１１８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９９．６４平方メートル

５　所　　在　　富山市田中町二丁目　１１８９番地２

　　家屋　番号　　１１８９番２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　１０７．２７平方メートル
　　２階　　１０８．０６平方メートル

令和６年(ケ)第５３号
令和６年１２月１０日受理
令和８年　４月　９日提出

現況調査報告書

（物件４、５）

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

令和　6年（ケ）第　　53号

物　件　目　録

4　所　　在　富山市田中町二丁目

　　地　　番　１１８９番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２９９．６４平方メートル

5　所　　在　富山市田中町二丁目　１１８９番地２

　　家屋　番号　１１８９番２

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　　１０７．２７平方メートル
　　２階　　１０８．０６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富山市田中町２丁目１７番１号
土地	物件４
現況地目	■宅地（物件４） □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 ■「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５
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
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４関係）

占有範囲	■全部
占有者	■グランアーク株式会社
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■ A （占有者の代表者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成３０年１２月２５日頃（物件５の建物の新築時頃）
最初の契約等	契約日	不明　　年　　月　　日
	期間	平成３０年１２月２５日頃から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	平成３０年１２月２５日頃から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		土地所有者は占有者の代表者の妻であり、使用料等の授受もないことから、占有者の占有権原は、使用借権と認められる。

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

（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５関係）

占有範囲	■全部
占有者	■アサヒ保証サービス有限会社
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　■共同住宅

■関係人（■ A （占有者の代表者）■管理会社の担当者）の陳述／■文書（滞納保証付管理契約書（転貸借方式）写し）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　３年　７月　１日
最初の契約等	契約日	不明　　年　　月　　日
	期間	令和　３年　７月　１日から　■令和　５年　６月３０日まで　　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　５年　７月　１日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金（滞納保証賃料）円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		滞納保証賃料は、各入居者の賃料のほか、共益費、管理費、駐車料金等の定額徴収金（消費税を含む。）の合計額の９４パーセントに相当する金額（但し、空室分を除く。）とされている。

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

（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／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
4・5	■１０１号室 ■駐車区２番 B	■居 □事 □店 □倉 ■他	R 4・ 7・ 4 自 R 6・ 7・ 4 至 R 8・ 7・ 3	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 なし	共益費：月3,000円 駐車料：月3,300円 定額水道料：月3,300円 保証料等：月2,150円
4・5	■１０２号室 ■駐車区５番 C	■居 □事 □店 □倉 ■他	R 6・ 7・27 自 R 6・ 7・27 至 R 8・ 7・26	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 なし	共益費：月3,000円 駐車料：月3,300円 定額水道料：月3,300円 保証料等：月2,150円
5	■１０３号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R 6・ 3・26 自 R 6・ 3・26 至 R 8・ 3・25	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 なし	共益費：月3,000円 定額水道料：月3,300円 保証料等：月2,150円
4・5	■２０１号室 ■駐車区４番 E	■居 □事 □店 □倉 ■他	R 6・ 3・31 自 R 6・ 3・31 至 R 8・ 3・30	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 なし	共益費：月3,000円 駐車料：月3,300円 定額水道料：月3,300円 保証料等：月2,150円
4・5	■２０２号室 ■駐車区１番 F	■居 □事 □店 □倉 ■他	R 6・ 4・ 6 自 R 6・ 4・ 6 至 R 8・ 4・ 5	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 なし	共益費：月3,000円 駐車料：月3,300円 定額水道料：月3,300円 保証料等：月2,150円
4・5	■２０３号室 ■駐車区３番 G	■居 □事 □店 □倉 ■他	R 4・ 5・27 自 R 6・ 5・27 至 R 8・ 5・26	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 なし	共益費：月3,000円 駐車料：月3,300円 定額水道料：月3,300円 保証料等：月2,150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
■ アサヒ保証サービス有限会社の担当者	1　本件建物は、いわゆるサブリース物件として、当社（以下「管理会社」という。）が賃借しており、さらに第三者に転貸しています。 2　一般的なサブリースとは異なり、所有者に対しては、空室分を除いて、滞納保証賃料（賃料及び定額徴収金（共益費、管理費、駐車料金等の９４パーセントに相当する額）という形で支払っています。また、管理料は、６パーセントに相当する額となっています。契約内容の詳細は、所有者との間の滞納保証付管理契約書（転貸借方式）のとおりであり、同契約書の写しを提出します。 3　本件建物の各入居者については、各［定期］建物賃貸借契約書のとおりであり、本日各同契約書の写しを提出します。
■ A （建物所有者の代表者）	1　本件建物は、いわゆるサブリース物件として管理会社に賃貸しており、同会社がさらに第三者に転貸しています。 2　管理会社との契約内容は、滞納保証付管理契約書（転貸借方式）のとおりです。 3　本件建物の敷地として本件土地を使用するについて、同土地所有者は妻であるため、使用料等の授受はありません。
■ C （１０２号室等の占有者）	1　１０２号室は、令和６年７月２７日から２年間、管理会社から賃借して居宅として使用しています。月賃料は４万４千円、共益費月３千円、定額水道料月３千３百円であり、その他の契約内容は［定期］建物賃貸借契約書のとおりです。 2　入居後の修繕等の箇所はなく、使用部分の不具合は特にありません。 3　駐車区画は５番を使用しており、駐車料は月３千３百円です。 （令和７年１月31日付け回答書、同年２月７日面談要旨）
■ E （２０１号室等の占有者）	1　２０１号室は、令和６年３月３１日から賃借して、居宅として使用しています。月賃料は４万４千円、共益費月３千円、定額水道料月３千３百円であり、その他の契約内容は［定期］建物賃貸借契約書のとおりです。 2　入居後の修繕等の箇所はなく、使用部分の不具合は特にありません。入口付近の内壁クロスの補修跡及び塩ビシートの汚損は、入居前からのものです。 3　駐車区画は４番を使用しており、駐車料は月３千３百円です。 （令和７年２月７日付け回答書、同日面談要旨）
■ G （２０３号室等の占有者）	1　２０３号室は、令和４年５月２７日から賃借して、居宅として使用しています。月賃料は４万４千円、共益費月３千円、定額水道料月３千３百円であり、令和６年５月２７日から、同一条件で再契約しており、契約内容は［定期］建物賃貸借契約書のとおりです。 2　入居後、令和５年夏頃にエアコンを修理してもらっています。使用部分の不具合は特にありませんが、シャワーのお湯がたまに冷たくなることがあり、水道水やお湯の出が細くなることがあります。 3　駐車区画は３番を使用しており、駐車料は月３千３百円です。 （令和７年２月９日付け回答書、同日面談要旨）

（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 （１０１号室等の占有者）	１　１０１号室は、令和４年７月４日から賃借して、居宅として使用しています。月賃料は４万４千円、共益費月３千円、定額水道料月３千３百円であり、令和６年７月４日から、同一条件で再契約しており、契約内容は［定期］建物賃貸借契約書のとおりです。 ２　入居後の修繕等の箇所はなく、使用部分の不具合は特にありません。 ３　駐車区画は２番を使用しており、駐車料は月３千３百円です。 （令和７年２月２日付け回答書、同月９日面談要旨）
■ D （１０３号室の占有者）	１　１０３号室は、令和６年３月２６日から賃借して、居宅として使用しています。月賃料は４万４千円、共益費月３千円、定額水道料月３千３百円であり、その他の契約内容は［定期］建物賃貸借契約書のとおりです。 ２　入居後の修繕等の箇所はなく、使用部分の不具合について、ＬＡＮケーブルの差込口が緩くてすぐに抜けてしまいます。なお、インターホン付近の内壁クロスに汚損が見られますが、これは入居前からのものです。 ３　駐車区画は使用していません。 （令和７年２月10日付け回答書、同日面談要旨） 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、地積測量図、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。

本件建物は「アネーロ田中」という名称の共同住宅（全６戸）であり、本件土地は、本件建物の敷地として利用され、北側付近は入居者用の駐車スペース（５台分）となっている。

2　本件土地の範囲について、北側は市道、西側は通路及び水路（いずれも法定外公共物）、南側は線路用地であり、東側及び西側の各隣接地との境界付近の一部にコンクリート境界壁が、南側隣接地との境界付近の一部にバリケード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　本件建物の占有者、占有関係については、所有者の代表者、各占有者及び管理会社担当者の各陳述、各占有者からの回答書、［定期］借契約書写し等並びに各建物内の状況から、本報告書２枚目、４枚目及び５枚目記載のとおり認められた。

なお、２０２号室の占有者について、当職から、立入調査日時通知書兼占有権原等に関する照会書を投函したが、各調査日時には不在又は応対がなく、照会に対しても期限までに回答等が得られなかったため、他の資料等により認定したものである。

4　本件建物の状況について、立入調査時、内壁クロスの汚損、床板に細かな損傷等が認められたが、雨漏り等の不具合は特に確認されなかった。

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
6年12月11日（水） 10：35－10：40	富山地方法務局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
6年12月11日（水） 10：35－10：40	所有者の本店所在地	所有者宛て連絡依頼文書投函
6年12月11日（水） 14：00－14：01	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（申請）
6年12月12日（木） 11：40－11：50	物件所在地	受命物件確認、写真撮影
6年12月18日（水） 9：50－9：51	富山市役所	家屋平面図の取寄せ（受領）
7年1月17日（金） 10：00－10：20	アサヒ保証サービス有限会社の担当支店	担当者と面談、建物賃貸借契約書等を受領
7年1月17日（金） 13：42－13：45	物件所在地	占有者各宛て協力依頼文書投函

（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
7年1月24日（金） 13：25－13：30	物件所在地（富山市五福、物件12，13）	所有者の代表者と面談 評価人同行
7年1月27日（月） 16：00－16：05	物件所在地	占有者各宛て立入調査日時通知書兼照会書投函（返送用切手添付）
7年2月7日（金） 10：00－10：30	物件所在地	立入調査（１０２号室、２０１号室）、写真撮影、占有者と面談 評価人同行
7年2月9日（日） 10：00－10：30	物件所在地	立入調査（１０１号室、２０３号室）、写真撮影、占有者と面談 評価人同行
7年2月10日（月） 9：25－9：40	物件所在地	立入調査（１０３号室）、写真撮影、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。

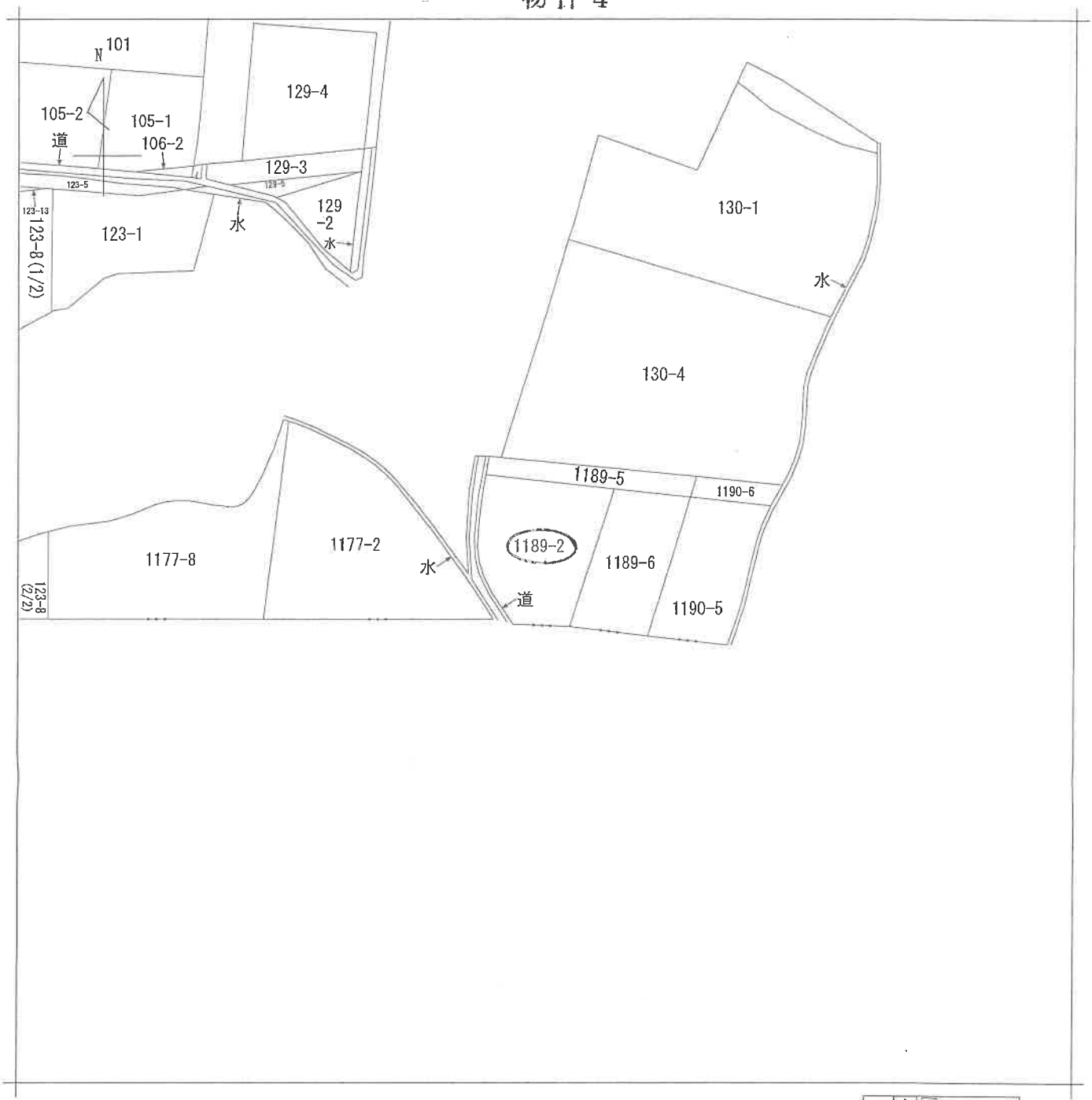
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

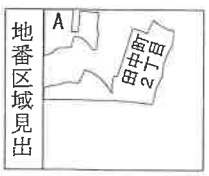
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ　水

物件４



（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　田中町２丁目

請求部分	所　在	富山市田中町二丁目				地　番	1189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）	平成9年4月7日		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。

A４判に縮小

令和6年12月11日
富山地方法務局

請求番号：9-1　　登記官

（1/1）

[redacted]

（10枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和52年9月13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6年12月11日　富山地方法務局

登記官

（11枚目）

198262

1189-2

地番	1189-2
土地の所在	富山市 ~~田中町二丁目 新庄字飛地割~~

地積測量図

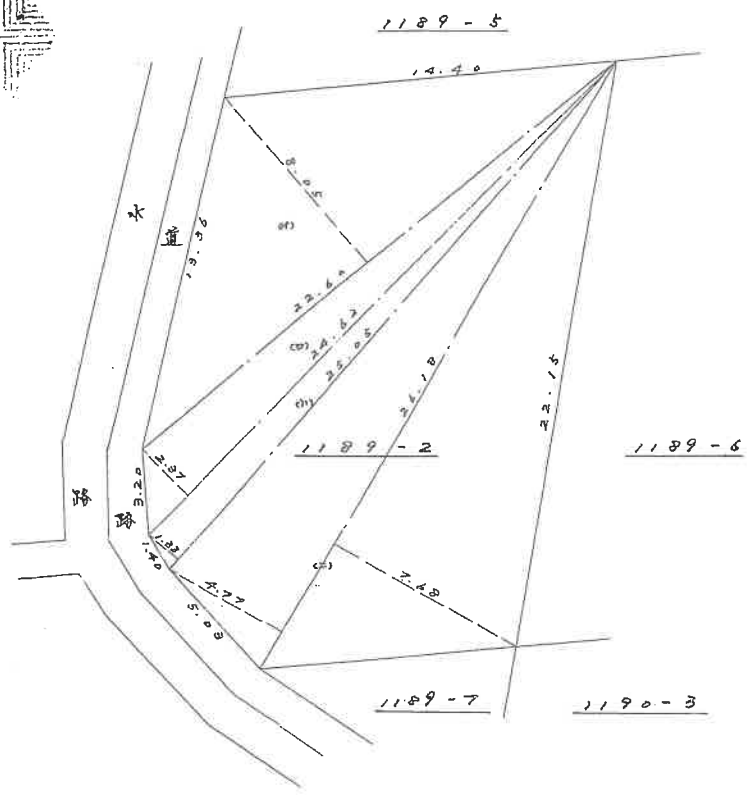
求積

(ろ)	22.60	×	8.05	= 181.93
(は)	24.62	×	2.37	= 58.3494
(に)	25.05	×	1.32	= 33.066
(ほ)	26.18	× (4.77 + 7.68)		= 325.941

計 599.2864

1/2 = 299.6432

地積 299.64 m²



作製年月日　昭和52年8月2日

作製者

申請人

物件4

和五弐年九ヶ月参日登記

縮尺　1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）　昭和52年9月13日登記

A4判に縮小

請求番号：11-1

公用

登記年月日：平成31年1月23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6年12月11日　富山地方法務局　登記官

（12枚目）

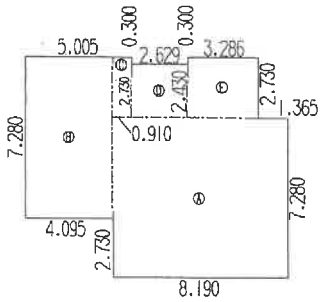
各階平面図

家屋番号	1189番2
建物の所在	富山市田中町二丁目1189番地2

建物図面
~~各階平面図~~

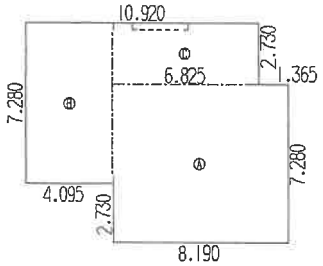
物件5

1階

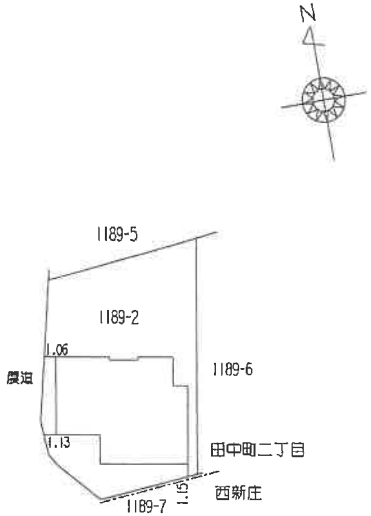


求積表			
Ⓐ	8.190 × 7.280	=	59.623200
Ⓑ	4.095 × 7.280	=	29.811600
Ⓒ	0.910 × 2.730	=	2.484300
Ⓓ	2.629 × 2.430	=	6.388470
Ⓕ	3.286 × 2.730	=	8.970780
	合計		107.278350
	床面積		107.27 ㎡

2階



求積表			
Ⓐ	8.190 × 7.280	=	59.623200
Ⓑ	4.095 × 7.280	=	29.811600
Ⓒ	6.825 × 2.730	=	18.632250
	合計		108.067050
	床面積		108.06 ㎡

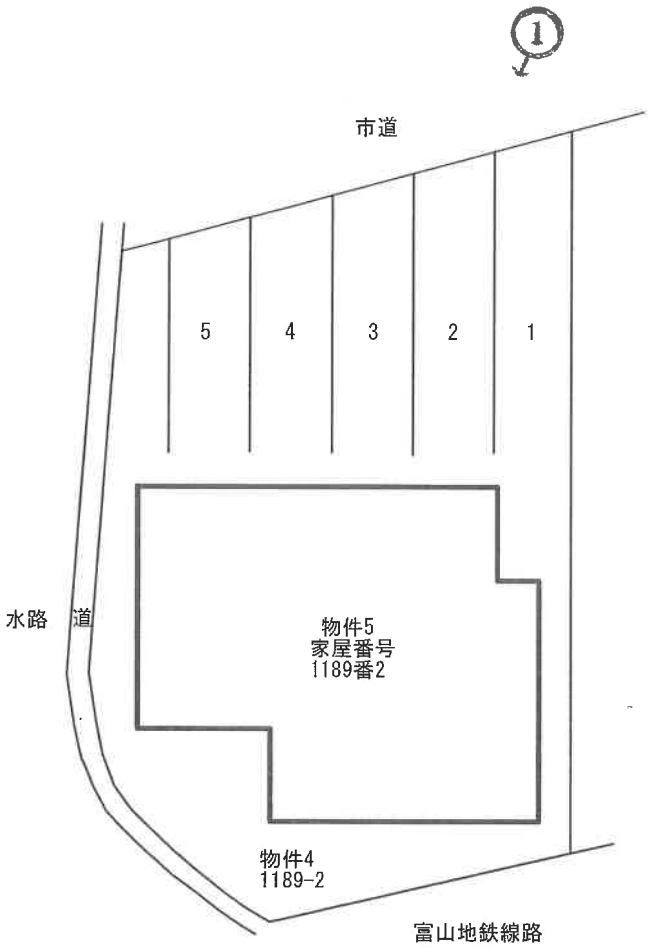


A4判に縮小

作成者	土地家屋調査士 [redacted]　平成31年1月11日作成	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（富山県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：11-2

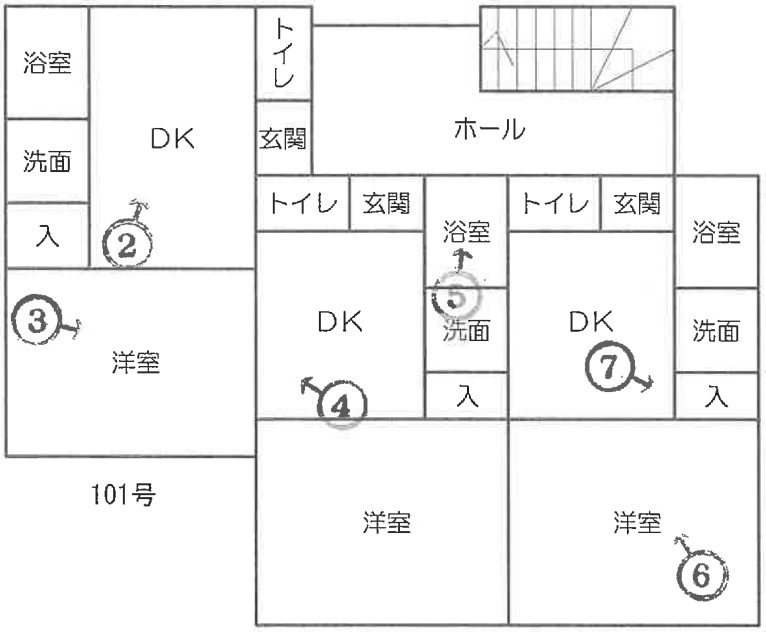


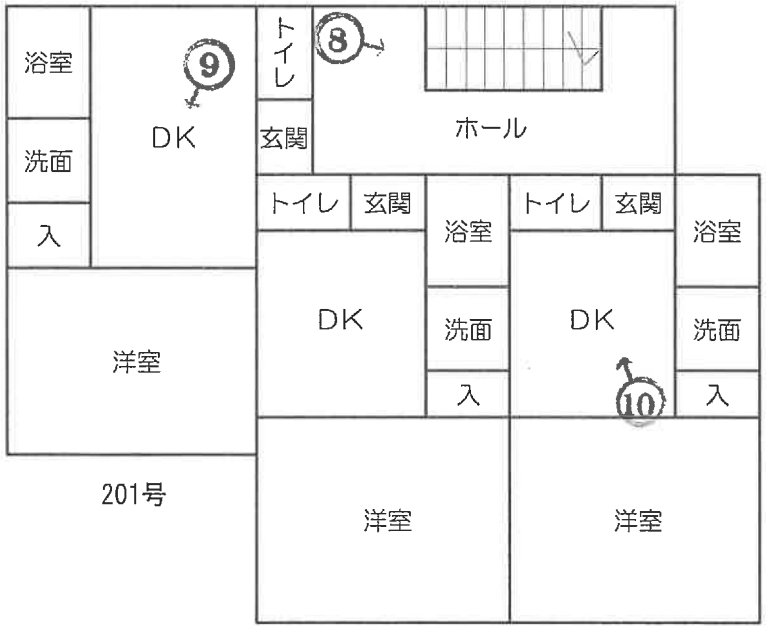
当図面は土地建物等のおおよその形状や位置関係を示したものである。

↑ 写真撮影の位置，方向
○ 及びその番号を示す

土地建物位置関係図

物件5
家屋番号
1189番2





↑
○ 写真撮影の位置，方向及びその番号を示す

間取図

（14枚目）

写真 1



１０１号室

写真 2



１０１号室

写真 ３



１０２号室

写真 ４



１０２号室

写真５



１０３号室

写真６



１０３号室

写真 ７



2階　ホール

写真 ８



写真 9

201号室



写真 10

203号室



令和　6　年　(ケ) 第53号
令和　7　年　2　月　7　日　現　地　調　査
令和　7　年　2　月　9　月　現　地　調　査
令和　7　年　2　月　10　日　現　地　調　査
令和　8　年　4　月　16　日　評　　価

物件4・5

富山地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
広瀬　信之

第1　評価額

一　括　価　格	
金 17,180,000円	
内　訳　価　格	
物件 4（土地）	金 3,230,000円
物件 5（建物）	金 13,950,000円

1　一括価格は、物件4・5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所在	富山市田中町2丁目	同左
	地番	1189番2	〃
	地目	宅地	〃
	地積	299.64㎡	〃
5	所在	富山市田中町2丁目1189番地2	同左
	家屋番号	1189番2	〃
	種類	共同住宅	〃
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	〃
	床面積	1　階　107.27㎡	〃
		2　階　108.06㎡	〃

番号	特記事項
5	物件5の所有者であるグランアーク株式会社が、アサヒ保証サービス有限会社に建物を一括賃貸のうえ、アサヒ保証サービス有限会社がエンドユーザー（入居者）へ転貸するというサブリース方式が採用されている。 なお、グランアーク株式会社とアサヒ保証サービス有限会社との賃貸借契約は、抵当権設定後に締結されたものである。

第4　目的物件の位置・環境等

現地調査時点における、各物件の状況等は下記のとおりである。

1　土地の概況及び利用状況等

（物件4）

位置・交通	富山地方鉄道本線「新庄田中」駅の東方約330m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅の中に共同住宅が見られる線路沿いの住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	○第1種高度地区：絶対高さ制限20m ○宅地造成等工事規制区域
画地条件	面積	299.64㎡
	形状	間口約14.5m・奥行約22mの不整形地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	○北側が幅員約5m舗装市道に等高に接面 ○西側が幅員約1m舗装通路（建築基準法上の道路ではない。）に等高に接面	
土地の利用状況等	○物件4は物件5の敷地である。南側に富山地鉄本線の線路があり、電車通過時に騒音や振動が発生する。 ○隣接には戸建住宅・倉庫等がある。	
供給処理施設	上水道　あり 下水道　あり ガス配管　あり	
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及び有害物質貯蔵指定施設の届出はなく、また地図等より周辺には土壌汚染が懸念される施設はないと推測される。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○舗床が施されている。 ○物件の4の所有者は、物件5を所有する会社の代表者の妻である（現況調査報告書を参照のこと）。	

2　建物の概況及び利用状況

（物件5）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿記載）：　平成30年12月25日　新築 経過年数：　新築後約7年 経済的残存耐用年数：　18年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造2階建 合金メッキ鋼板 角波鋼板等 クロス等 クロス等 クッションフロア等 電気、給排水衛生等 特にない。
床面積（現況）	延 215.33㎡	
現況用途等	現況用途：共同住宅（1DKで各階3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	大きな不具合はなく、保守管理の程度は普通である。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特　記　事　項	○グランアーク株式会社（賃貸人）とアサヒ保証サービス有限会社（賃借人）は滞納保証付管理契約（転貸借方式）を締結のうえ、アサヒ保証サービス有限会社がエンドユーザーである入居者に転貸借している。 ○アサヒ保証サービス有限会社（転貸人）は、全入居者（転借人）と定期借家契約（契約期間は2年間）を締結している。 ○駐車場は5区画である。	

第5　評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、両価格を調整のうえ、評価額を下記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格

1 基礎となる価格

①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）ア×イ×ウ×エ＝オ
4	30,400	0.95	299.64	0.90	7,790,000

舗床については価値はないと判定した。

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価調査　　富山(県)－7

地価調査標準価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

35,500 円/㎡　×　$\frac{101}{100}$　×　$\frac{100}{100}$　×　$\frac{100}{118}$　≒　30,400 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：　接面方位 0%　　形状 0%　　補正率 1.00 （相乗積）

地域格差：　街路条件 +3%　　交通･接近条件 +0%

環境条件 +15%　　行政的条件 +0%　　補正率 1.18 （相乗積）

イ　個別格差：　形状 -5%　　補正率 0.95

角地であるが、角地としての効用はないので増価要因にはならないと判定した。

ウ　地　　積：　登記数量による。

エ　建付減価：　中古建物の敷地であることを考慮して建付減価を判定

②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	建物価格（円）ア×イ×ウ＝エ
5	207,000	215.33	0.661	29,460,000

ウ　現価率

経過年数：　約7年　　経済的残存耐用年数　：18年　　残価率　：5%

定額法による現価率：残価率 5% ＋(95% × 18年 ／ 25年) ＝ 0.734

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング及び補修費用等を考慮して減価率を-10%と判定。

現　　価　　率：　0.734 ×(1 － 0.10) ≒ 0.661

2 積算価格

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、さらに占有減価修正を施して、積算価格を下記のとおり査定した。

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）ア×イ＝ウ
4	7,790,000	0.10	使用借権	780,000

イ　土地利用権等割合　：上記の権利と判定し割合を査定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格（円）（Ⅰ1①オ、Ⅰ1②エ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（Ⅰ2①ウ）イ	占有減価修正 ウ	積算価格（円）（ア＋イ）×ウ＝エ	構成比 オ
4	7,790,000	-780,000		7,010,000	0.188
5	29,460,000	780,000	1.0	30,240,000	0.812
積算価格（合計）				37,250,000	1.000

ウ　占有減価修正：賃貸条件を検討のうえ占有減価はないと判定した。

オ　構成比：各物件の積算価格÷積算価格（合計）

Ⅱ　収益価格（DCF法による価格）

対象不動産に係る収益価格を下記のとおり査定した（別表参照）。

なお、本件はサブリース方式を採用しているが、賃貸人（グランアーク株式会社）と賃借人（アサヒ保証サービス有限会社）との契約は、抵当権設定後に締結されたものである。今後の契約解除の可能性等を鑑み、収益価格の査定にあたっては、賃貸人と賃借人との契約ではなく、賃貸市場の実態をより反映した転貸人（アサヒ保証サービス有限会社）と転借人（エンドユーザーである入居者）との契約を査定の基礎とした。

収益価格：　27,670,000円

Ⅲ　評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり求めた。

本件は収益物件であるため、収益価格を重視し積算価格を参考として次の価格割合により調整を行い、本件の調整後の価格を下記のとおり求めた。

		価格（円）	価格割合
①	積算価格	37,250,000	10%
②	収益価格	27,670,000	90%
③	調整後の価格	28,630,000	

2 評価額の判定

調整後の価格に各物件の積算価格の構成比、市場性修正、競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を下記のとおり求めた。

物件番号	調整後の価格(円)(Ⅲ1③) ア	構成比 (Ⅰ2②オ) イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ カ
4	28,630,000	0.188	1.00	0.60		3,230,000
5		0.812	1.00	0.60	1.00	13,950,000
一括価格(合計)						17,180,000

ウ　市場性修正：特にない。
エ　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。
オ　その他の控除減価(敷金等)：特にない。

第6　参考価格資料

地価調査標準価格：富山(県)－7
所在：富山市田中町3丁目3番1
価格：35,500円/㎡
位置：富山地方鉄道本線「新庄田中」駅の北西方約310m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：419㎡
供給処理施設：水道、下水
接面道路：北側5.8m市道
用途地域等：第1種住居地域（60、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
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
間取図
現況写真

以　上

別表：収益価格（DCF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求めた。

なお、下記「2 キャッシュフロー」に係る①総収益と②総費用については、現行の賃貸条件（注）及び対象物件と類似する不動産の賃料条件等を基にして査定した。

（注）抵当権設定後に賃貸借契約が行われていることから、賃貸人と賃借人との契約ではなく、賃貸市場の実態をより反映した転貸人と転借人（入居者）との契約を査定の基礎とした。

1 DCF法による価格査定表

①	②正味復帰価値の現価					③
A 3年間の 有効純収益 現価の合計	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	F 正味復帰 価値現価 D×E	DCF法による 価格 A+F
5,388千円 （19.5%）	2,064千円	7.5%	27,520千円	0.80947	22,277千円 （80.5%）	27,665千円 ≒27,670千円 （100%）

C 最終還元利回り：下記の割引率を参考のうえ、今後の対象物件の賃料等の動向や社会・経済情勢の変動等を考量して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割引率は一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基に、対象物件の個別性を考量して決定した。

2 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		2,880	2,880	2,880	2,880
	共益費収入	b		216	216	216	216
	駐車場収入	c		180	180	180	180
	その他収入(注)	d		0	0	0	0
	潜在総収益	e	a+b+c+d	3,276	3,276	3,276	3,276
	空室損失	f	e× 8.0%	262	262	262	262
	貸倒損失	g	e× 0.0%	0	0	0	0
	有効総収益	h	e−f−g	3,014	3,014	3,014	3,014
② 総費用	維持管理費 (修繕費含む)	i		456	456	456	456
	長期計画修繕費	j		222	222	222	222
	公租公課	k		227	227	227	227
	損害保険料	l		45	45	45	45
	その他費用 (金利を含む)	m		0	0	0	0
	総費用合計	n	i+j+k+l+m	950	950	950	950
③ 経費率 （%）		o	(f+g+n)÷e	37.0	37.0	37.0	37.0
④ 有効純収益		p	h−n	2,064	2,064	2,064	2,064
⑤ 複利現価率		q	割引率＝7.3%	0.93197	0.86856	0.80947	
⑥ 有効純収益の現価		r	p×q	1,924	1,793	1,671	

(注)特にない。