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　８年（ケ）第　　２９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,980,000 8,784,000		2,196,000	91,473	20,353
備考					

令和　8年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　富山市石金一丁目　４番地１

建物の名称　　サーパス石金

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　石金一丁目　４番１の８

建物の名称　　２０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　７２．５６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　富山市石金一丁目４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２０８３．８７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　３２５８６７分の７６３３

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１日
富山地方裁判所民事部
裁判所書記官　入　江　真依子

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】
本件共有者らが占有している。

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　8年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　富山市石金一丁目　4番地1

建物の名称　サーパス石金

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　石金一丁目　4番1の8

建物の名称　207

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　2階部分　　72．56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　富山市石金一丁目4番1

地　　目　宅地

地　　積　2083．87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　325867分の7633

令和 8 年 (ケ) 第 29 号
令 和 8 年 7 月 10 日受理
令 和 8 年 8 月 19 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

令和　8年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　富山市石金一丁目　4番地1

建物の名称　　サーパス石金

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　石金一丁目　4番1の8

建物の名称　　207

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　2階部分　　72．56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　富山市石金一丁目4番1

地　　目　　宅地

地　　積　　2083．87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　325867分の7633

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富山市石金一丁目6番34
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	☑ 管理費等一覧　のとおり 管理費　8,700 円 修繕積立金　15,600 円 円 円 円 令和8年7月31日現在 ☑ 滞納はない ☐ 滞納がある 年　月～　年　月分 計　円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ 電話 [redacted]
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　）　☐ 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 ☐ 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
上記建物の位置関係	☑ 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

管理費等一覧

管理費（月額）	8,700円
修繕積立金（月額）	15,600円
駐車場使用料（月額）	円
その他（月額）	円
	円
	円
	円
	円
滞納	無
滞納期間	
滞納額合計	0円 令和８年７月３１日現在

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
A （所有者）	1　私は、平成13年5月に本件物件を購入し、当初は、母、私、妻及び娘の4人で居住していました。現在は、私、妻（本件建物の共有持分権者（持分4分の1））及び娘の3人で居住しており、その他の居住者はいません。 2　本件物件について、現在、故障している箇所や雨漏り、漏水等はありません。窓はペアガラスですが、多少結露することがあります。 3　駐車場は、以前は利用していましたが、現在は利用していません。駐輪場、トランクルーム及び宅配ボックスは利用しています。 4　これまで、本件建物内でペットを飼育したことはありません。 5　管理費等については、現在、滞納は解消しています。 6　マンションの駐車場には融雪装置がありますが、駐車場に接する市道側については、除雪の状況があまり良くありません。 （令和8年7月15日、8月6日、現地調査時における聴取要旨） （令和8年7月23日、電話聴取要旨）
株式会社穴吹コミュニティ 担当者 （管理会社）	1　本件物件があるマンションについては、当社が管理しています。 2　本件物件及びマンションに関する管理状況について、別紙のとおり回答します。 3　7月14日付け回答書において、管理費等の滞納ありとして回答しましたが、その後支払がありました。7月末日現在、管理費等の滞納はありません。 4　駐車場契約をした場合、屋根付き部分駐車場は月額9,000円、屋根なし部分駐車場は月額6,000円となります。 駐車場の利用契約は令和9年9月末までとなっており、現在、空きはありません。したがって、新規買受人については、令和9年10月以降の新規契約募集まで駐車場の確保はできません。ただし、駐車場の空きが出た場合には随時募集をかけますので、その際に駐車場を確保することができる可能性はあります。 （令和8年7月14日、8月17日、電話聴取要旨） （令和8年7月14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

区分所有建物（マンション）管理会社等回答書

裁　判　所	☑富山地方裁判所　☐富山地方裁判所高岡支部
事　件　番　号	令和８年（ケ）第２９号
担当執行官	平　塚　正　樹
回　答　期　限	令和８年７月29日(水)　まで

対象建物

マンション名	サーパス石金
所　在　地	富山市石金１丁目４番地１ （住居表示：富山市石金１丁目６番３４）
対　象　住　戸	２０７号室
区分所有者	A、B

１　管理組合・管理会社

管理組合名	サーパス石金管理組合
管理会社名	株式会社穴吹コミュニティ
管　理　形　態	☑全部委託　☐一部委託　☐自主管理 ☐その他（　　）
管　理　員	☐常駐　☑日勤　☐巡回　☐無

２　管理規約等

管　理　規　約	☑有　☐無	写しの提供　☑可　☐不可
使　用　細　則	☑有　☐無	写しの提供　☑可　☐不可
長期修繕計画	☑有　☐無	写しの提供　☑可　☐不可
間　取　り　図	☑有　☐無	写しの提供　☑可　☐不可

3　管理費等

管理費（月額）	8,700円
修繕積立金（月額）	15,600円
駐車場使用料（月額）	円
その他（月額）	下の欄にその内容と金額をご記入ください。
	円
	円
	円
	円
	円
滞納	☑有　□無
滞納期間	令和8年7月1日から令和8年7月31日まで
滞納額合計	24,300円　　令和8年6月30日現在

4　買受人が負担する金員

管理規約その他に基づき、競売による買受人が負担することとなる管理費等その他の金員があれば、ご記入ください。

☑有　□無

内容	金額
未納管理費等　令和8年6月30日現在	24,300円
	円
	円
	円
	円

5　参考事項等

わかる範囲でご記入ください。

駐車場契約	□有　☑無　※マンションには駐車場有	
駐輪場	☑有　□無	
バイク置場	□有　☑無	
ペット飼育	□可　☑不可	
用途制限	☑住宅専用　□店舗・事務所利用可 □その他（　　）	
大規模修繕工事（予定を含む）	☑有　□無	
	実施（予定）時期	令和11年6月1日ころ
	内容	
決議された工事負担金	□有　☑無	
	工事実施時期	令和　　年　　月　　日ころ
	工事内容	
	対象住戸負担額	円
耐震診断・耐震改修	□有　☑無　　令和　　年　　月　　日ころ	
管理組合の修繕積立金総額	19,177,536円　　令和8年5月31日現在	

6　ご提供いただける資料

ＰＤＦ等の電子データをメールでご送付いただいても構いません。

[redacted]

☑管理規約　　☑使用細則　　☑長期修繕計画

☑間取り図　　□分譲パンフレット

□その他（　　）

7　その他

その他参考になる事項がございましたらご記入ください（自由記載）。

※提供資料にある管理組合の個人情報は公開しないようご配慮ください。

ご回答者

回　答　年　月　日	令和8年7月14日
法人名・氏名	株式会社穴吹コミュニティ
担当者氏名	C
住　　所	富山県富山市太郎丸西町1-8-7
電　話　番　号	[redacted]

ご協力ありがとうございました。

執　行　官　の　意　見

1　本件物件の概況は、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、建物間取図及び写真のとおりである。

2　本件物件は、区分所有建物「サーパス石金」の2階に所在する207号室である。
現地調査の結果、本件建物には共有者A及びB並びにその娘の3名が居住しており、第三者による占有は認められなかった。

3　専有部分の間取り及び使用状況は、建物間取図及び写真のとおりである。調査した範囲では、特に記載すべき損傷等は認められなかった。

4　Aは、マンション敷地内の駐車場を以前利用していたが、現在は利用していない旨述べており、管理会社からも、本件物件について現在駐車場の契約はない旨の回答を得た。

5　管理会社の回答によれば、本件マンションには管理規約、使用細則及び長期修繕計画がある。長期修繕計画上、令和11年6月頃に大規模修繕工事が予定されているが、現時点で決議された工事負担金はない。
管理費は月額8，700円、修繕積立金は月額15，600円である。令和8年8月17日に管理会社へ確認したところ、同年7月31日現在、管理費等の滞納はなく、同年8月分まで支払済みであるとの回答を得た。

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	調査の方法
令和8年7月14日(火) 15:00　～　15:10	当庁執行官室	関係人(マンション管理会社担当者C)聴取(電話)
令和8年7月14日(火)	当庁執行官室	マンション管理会社宛照会書送付(電子メール)
令和8年7月15日(水)	当庁執行官室	マンション管理会社から照会回答書到着(電子メール)
令和8年7月15日(水) 10:35　～　10:45	富山市役所	家屋見取図の取得(申請)(返送用郵券110円添付)
令和8年7月15日(水) 11:00　～　11:10	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8年7月15日(水) 11:25　～　12:00	物件所在地(1回目)	物件確認、外観調査、外観写真撮影、関係人(所有者A)聴取、所有者(占有者)宛通知書交付
令和8年7月24日(金)	当庁執行官室	家屋見取図の取得(郵送到着)
令和8年7月30日(木)	当庁執行官室	現地立入調査日(8/6　15:00)指定。所有者A宛電話にて通知

(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・夜間執行許可の掲示をした。

☐　令和　年　月　日

(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	調査の方法
令和8年8月6日(木) 15:00　～　15:30	物件所在地(2回目)	立入調査、評価人同行、写真撮影、関係人(所有者A)聴取
令和8年8月17日(月) 10:10　～　10:15	当庁執行官室	関係人(マンション管理会社担当者C)聴取(電話)
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　年　月　日 :　～　:		
令和　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・夜間執行許可の掲示をした。

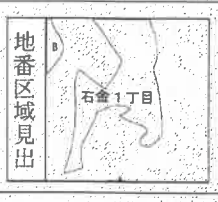
☐　令和　年　月　日

（注）チェック項目中の調査結果は、「☑」の箇所の記載のとおり

A4版に縮小



（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　石金１丁目
B　石金１丁目

請求部分	所在	富山市石金一丁目				地番	4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8年7月15日
富山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：10-1
(1/1)

（12枚目）

公用

公用

登記年月日　平成11年9月16日

143109

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8年7月15日
富山地方法務局
登記官

（1枚目）

地番	4－1，4－6，4－7
土地の所在	富山市石金１丁目

地積測量図

1／2

座標求積表

地番	① 4-1			距離
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1) Yn	
190	88.760	85.077	-226.815282	12.29
192	87.555	97.308	2371.785192	25.66
193	113.134	99.427	2556.367597	1.37
102	113.266	98.062	169.549198	2.12
103	114.863	96.654	327.367098	2.00
104	116.653	95.745	927.864795	8.16
105	124.554	93.677	1079.065363	3.65
106	128.172	93.173	829.891911	5.35
107	133.461	92.314	796.485192	3.49
108	136.800	91.267	484.262702	2.23
109	138.767	90.209	319.520278	1.85
110	140.342	89.226	269.284068	1.83
111	141.785	88.093	389.723432	3.54
112	144.766	86.183	608.451980	4.36
130	148.845	84.628	740.495000	5.11
113	153.516	82.546	1057.744444	8.98
114	161.659	78.759	295.582527	5.64
115	157.269	75.214	-577.944376	4.45
116	153.975	72.217	-1040.791404	17.57
117	142.857	58.601	-846.257041	4.61
118	139.534	55.402	-724.547356	11.71
119	129.779	48.920	-616.685520	3.57
120	126.928	46.762	-487.914708	12.17
121	119.345	56.285	-601.405225	3.24
122	116.243	55.332	-554.371308	9.62
123	109.326	62.023	-711.155718	7.27
124	104.777	67.695	-560.717685	6.09
125	101.043	72.510	-904.707270	13.93
188	92.300	83.358	-766.726884	0.72
126	91.845	83.922	-174.473838	1.78
127	90.221	84.660	-261.176100	1.51
		倍面積	4167.751062	
		面積	2083.8755310	
		地積	2083.87 ㎡	

地番	② 4-6			距離
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1) Yn	
101	113.097	99.808	2556.082880	0.38
193	113.134	99.427	-2539.564434	25.66
192	87.555	97.308	-2492.057880	0.31
191	87.524	97.624	2493.512208	25.66
		倍面積	17.972774	
		面積	8.9863870	
		地積	8.98 ㎡	

境界標	記号
金属鋲 永久標	A
合成樹脂杭 永久標	B
コンクリート角 永久標	C
プラスチック杭	D

作製者　[redacted]　土地家屋調査士　[redacted]　（平成11年 8 月28日作製）

（富山県土地家屋調査士会用紙）

申請人　[redacted]　縮尺 1／500

平成壱壱年九月壱六日登記

A4縦に縮小

請求番号：10-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成11年9月16日

~~021610~~ 143110

地番	4-1, 4-6, 4-7
土地の所在	富山市石金1丁目

地積測量図

2/2

地番	③ 4-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
126	91.845	83.922	-174.473838	1.78
127	90.221	84.660	-261.176100	1.51
190	88.760	85.077	-226.815282	12.29
192	87.555	97.308	-120.272688	0.31
191	87.524	97.624	-1012.653752	10.38
131	77.182	96.734	-914.910172	9.31
132	78.066	87.464	108.717752	4.56
133	78.425	82.917	37.644318	1.52
134	78.520	81.398	6.430442	1.46
135	78.504	79.929	-12.788640	1.68
136	78.360	78.254	-49.378274	3.21
137	77.873	75.075	-55.780725	1.16
138	77.617	73.940	-38.374860	0.88
139	77.354	73.094	-65.272942	1.76
140	76.724	71.448	566.296848	9.18
141	85.280	68.099	910.619828	12.34
189	90.096	79.463	557.830260	4.47
188	92.300	83.358	145.793142	0.72
		倍面積	-598.564683	
		面積	299.2823415	
		地積	299.28 ㎡	

総計 2392.1442595

作製者	[redacted] 土地家屋調査士	(平成11年8月28日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/

（富山県土地家屋調査士会用紙）

平成壱壱年九月壱六日登記

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8年7月15日 富山地方法務局
登記官 [redacted]

（14枚目）

A4版に縮小

請求番号：10-2 (2/2)

公用

登記年月日：平成13年4月24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8年7月15日　富山地方法務局　登記官

（15枚目）

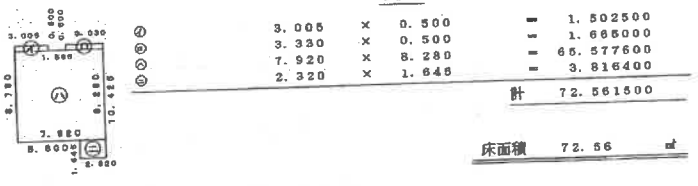
012261

各階平面図

建物図面

~~各階平面図~~ 8／47

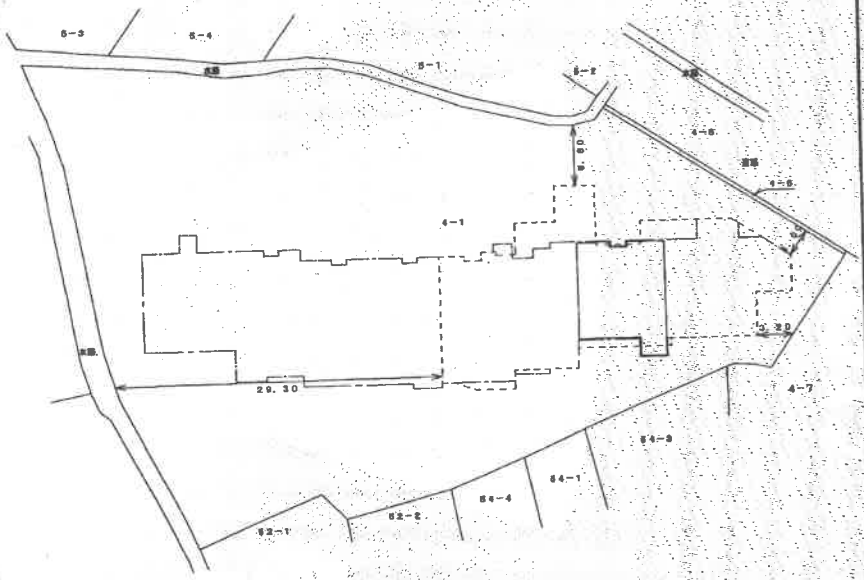
家屋番号	石金一丁目4番1の八
建物の所在	富山市石金一丁目４番地１



求積表

㋑	3.005	× 0.500	=	1.502500
㋺	3.330	× 0.500	=	1.665000
㋩	7.920	× 8.280	=	65.577600
㋥	2.320	× 1.645	=	3.816400
		計		72.561500

床面積　72.56 ㎡



建物の存する部分　2階

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1／500
申請人		縮尺	1／500

（　月　日作製）

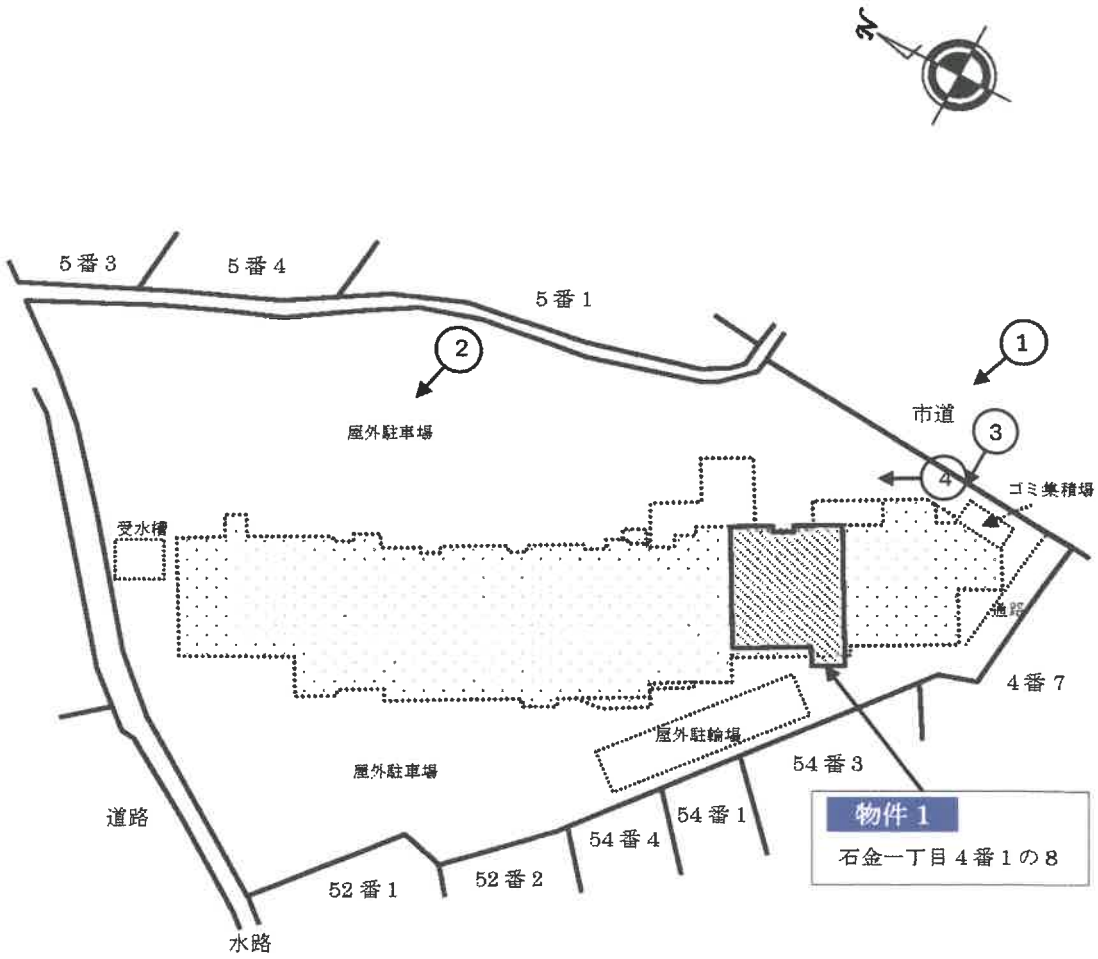
（富山県土地家屋調査士会用紙）

平成壱参年四月弐四日

A4版に縮小

請求番号：10-3

土地建物位置関係図

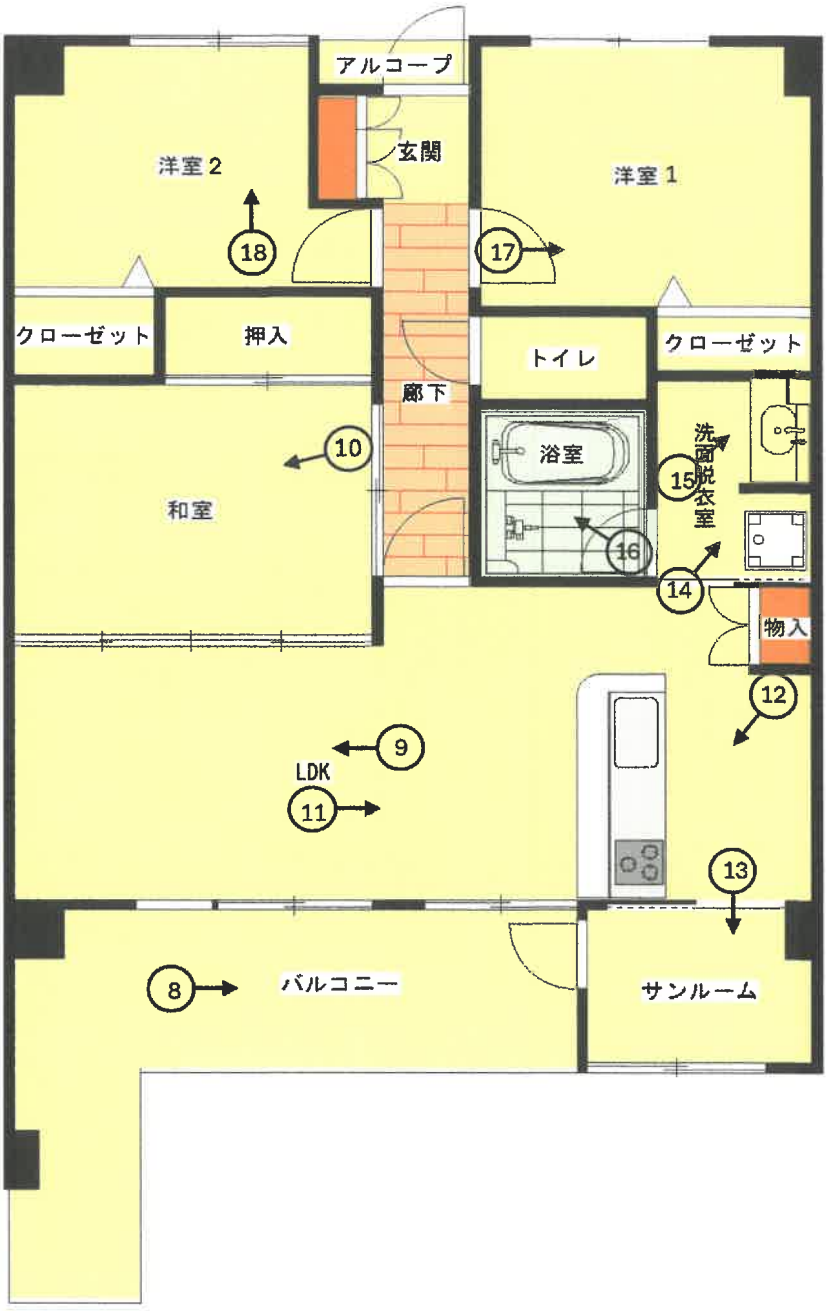


※公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等の確認資料と照合の上行った現地確認に基づき作成したものであり、必ずしも正確なものではない。

写真番号5、6、7は写真方向図はなし

写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

建物間取図



写真撮影の位置、方向及びその番号を示す

1

マンション南東部分



2

マンション北西部分



3

南東部分マンション出入口



4

南東接道部分からのアプローチ



5

玄関
写真方向図なし



6

インターホン
写真方向図なし



7

エントランス（内部）
写真方向図なし



8

バルコニー



9 LDK



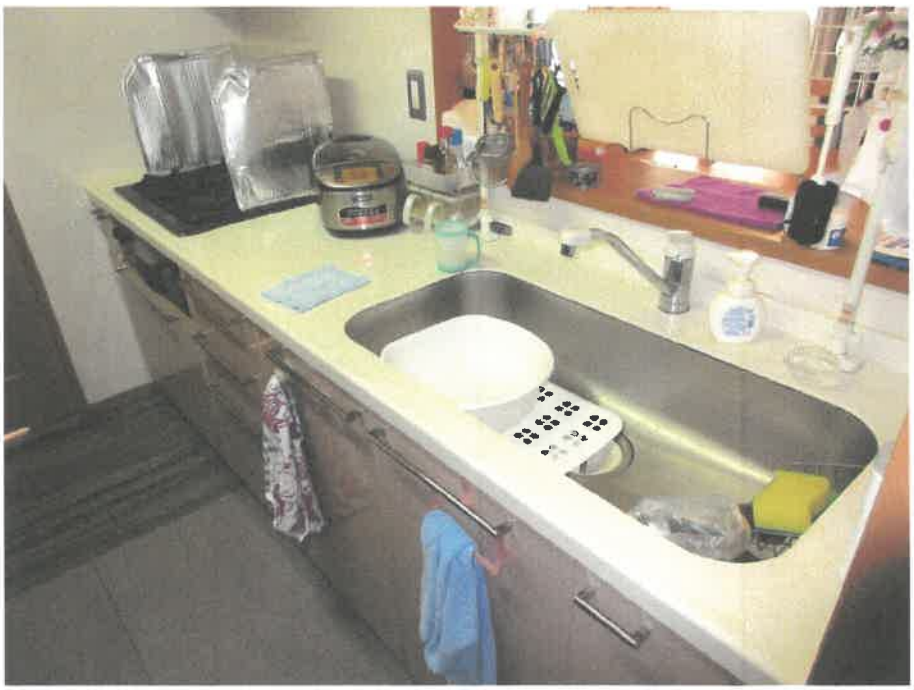
10 和室



11 LDK



12 LDK



13

サンルーム

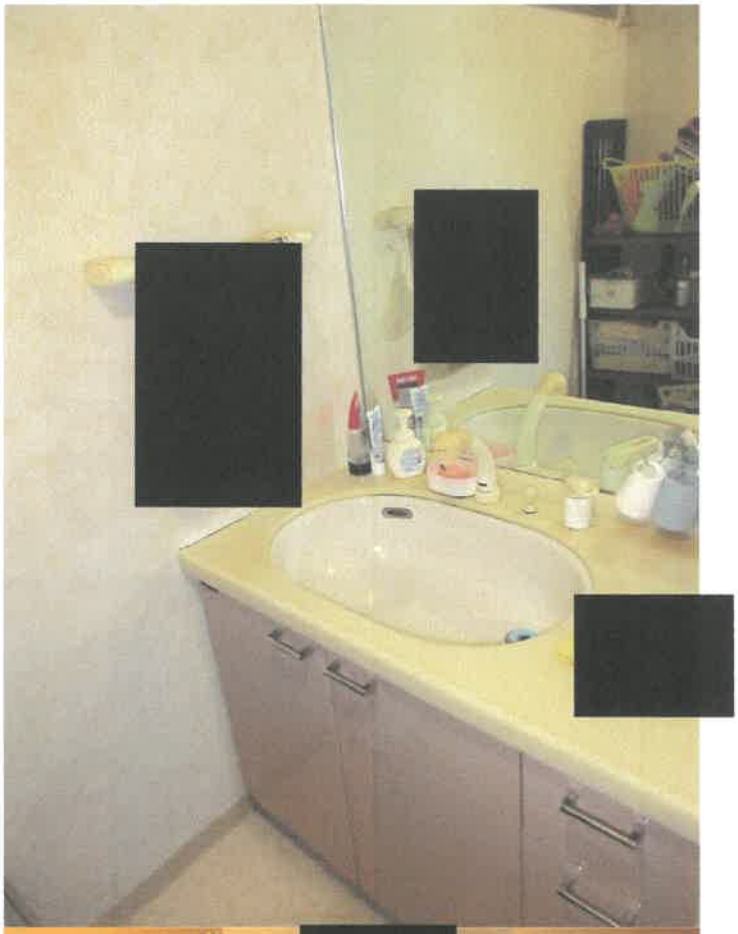


14

洗面脱衣室



15



洗面台

16



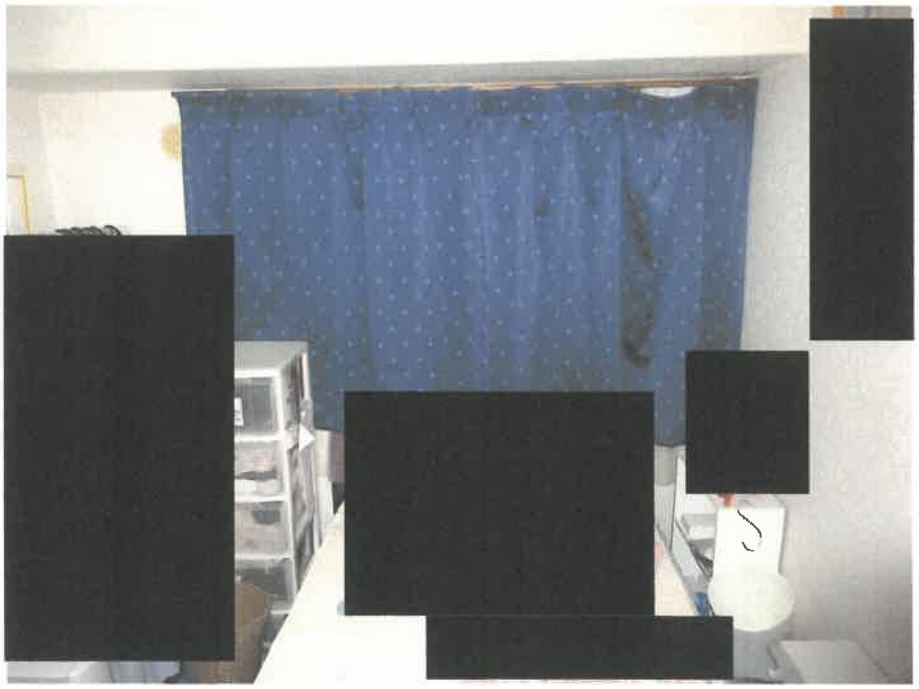
浴室

17



洋室1

18



洋室2

令和８年（ケ）第　29　号
令和８年８月６日　現地調査
令和８年８月20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　　10,980,000　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	富山市石金一丁目4番地1	同左
	建物の名称	サーパス石金	
	【専有部分の建物の表示】		
	家屋番号	石金一丁目 4番1の8	同左
	建物の名称	207	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	2階部分　72.56㎡	
	【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	富山市石金一丁目4番1	
	地目	宅地	
	地積	2,083.87㎡	
	【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	32万5,867分の7,633	
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「栄町」駅の南東方約410m(道路距離)	
付近の状況	県道背後にマンション、戸建住宅、事業所等が混在する小学校至近の住宅地域	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	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 居住誘導区域(立地適正化計画)
画地条件	面積	2,083.87㎡（敷地権割合7,633/325,867)
	形状	間口約25.7m(東側)、奥行約53.5mのほぼ整形状地
	地勢	平坦地
接面道路の状況	東側　幅員約7.7m市道(建築基準法42条1項1号) ○北西側は水路を介して道路(建築基準法42条2項、幅員約4m)が存する。 ○中間画地	
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。 ○隣接地は道路、一般住宅、駐車場、空地、水路である。	
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	南西側の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「境松塚」遺跡に該当している。	

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	サーパス石金
建物の用途	1階：エントランスホール、エレベーターホール、宅配ボックス、メールボックス、トランクルーム等 1階～7階：住戸(2LDK、3LDK、3SLDK、4LDK) 総戸数：45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13年3月28日新築 経過年数　：25年 経済的残存耐用年数　：10年
構造	鉄筋コンクリート造7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、駐輪場、駐車場、ゴミ置場、宅配ボックス、メールボックス、トランクルーム、オートロック、防犯カメラ等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：あり(サーパス石金管理組合) 管理方式：全委託管理 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 管理形態：日勤
管理の状態	標準的
特記事項	○駐車場（全45区画）は、使用細則により、2年毎に駐車場を必要とする区分所有者全員で抽選を行い、使用位置を決定する。また、空きが生じた場合は管理組合に申込み、抽選等により管理組合と駐車場使用契約を締結する。現時点では空区画がないため、次回募集は令和9年10月となる。月額使用料は屋根付きで9,000円/台、屋根なしで6,000円/台。 ○令和11年6月1日頃に大規模修繕工事が予定されているが、現時点で決議された工事負担金はない。 ○管理組合の積立金総額は19,177,536円(令和8年5月31日現在)である。 ○敷地内に井戸設備が存し、融雪に利用している。積雪時、市道側の除雪の状況があまりよくないとのこと。

(2)専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
位置	2階中間部屋（207号室）で南西側に主要開口部がある。
床面積	住居専有面積　72.56㎡（登記面積）、89.53㎡（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、サンルーム、システムキッチン等
保守管理の状態	標準的
管理費等	管　理　費　：　月額 8,700円 修繕積立金　：　月額 15,600円 滞　納　額　：　0円　（令和8年7月31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	○現地調査時、特段の不具合は見受けられなかった。 ○管理規約でペット飼育は不可となっており、室内で飼育したことはないとのこと。

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
500,000	72.56	0.321	11,650,000

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：10年、残価率：10%

定額法による現価率：残価率 0.1＋{0.9×10年/(25年＋10年)} ≒0.357

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

現価率 0.357 ×（ 1 － 0.10 ） ≒ 0.321

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
50,400	1.01	2,083.87	1.00	7,633/325,867	2,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富山(県)-8

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
42,200円/㎡	×	102.5/100	×	100/101	×	100/85	≒	50,400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である。

標準化補正：方位 ＋1% 補正率 1.01

地域格差 ：街路条件 ▲1%

交通接近条件 ▲5%

環境条件 ▲10%

行政的条件 ±0% 補正率 0.85（相乗積）

イ 個別格差　方位　＋2%

形状　±0%

規模　±0%

埋蔵文化財包蔵地　▲1%　補正率　1.01（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
11,650,000	2,480,000	1.00	14,130,000

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
230,000	1.00	72.56	16,690,000

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：Ｉ3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符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	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) × (1－0.03)	E 複利 現価率 (7.0%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	DCF法による 価格 A+F (端数処理)
2,736.1千円 (19.3%)	1,042.6千円	7.2%	14,046.1千円	0.81630	11,465.8千円 (80.7%)	14,200千円 (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	1,440.0	1,440.0	1,440.0	1,440.0
	共益費収入	b	60.0	60.0	60.0	60.0
	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	1,500.0	1,500.0	1,500.0	1,500.0
	空室損失	f e× 2.0%	30.0	30.0	30.0	30.0
	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	1,470.0	1,470.0	1,470.0	1,470.0
②総費用	維持管理費	i	104.4	104.4	104.4	104.4
	修繕費	j	10.9	10.9	10.9	10.9
	長期計画修繕費	k	187.2	187.2	187.2	187.2
	公租公課	l	106.8	106.8	106.8	106.8
	損害保険料	m	18.1	18.1	18.1	18.1
	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	427.4	427.4	427.4	427.4
③経費率　(%)		p (f+g+o)÷e	30.5	30.5	30.5	30.5
④有効純収益		q h-o	1,042.6	1,042.6	1,042.6	1,042.6
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	974.4	910.6	851.1	

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	14,130,000	1.0	14,130,000
比準価格	16,690,000	1.0	16,690,000
収益価格			14,200,000
調整後の価格	15,680,000		

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
15,680,000	1.0	0.7	1.00	1.0	10,980,000

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　自用物件であり、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)-8）

所	在	：富山市西長江三丁目174番1「西長江3-3-40」
価	格	：42,200円/㎡
位	置	：富山地方鉄道不二越線「栄町」駅　東方約650m
価格時点		：令和7年7月1日
地	積	：322㎡
供給処理施設		：水道、ガス、下水
接面道路		：西側6.4m市道
用途地域等		：市街化区域、第一種中高層住居専用地域 （建蔽率60%・容積率200%）
地域の概要		：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

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