

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 谷 口 莉衣子

別紙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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月12日 午前10時30分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 3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 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 高岡市放生津字鍬ヶ崎   |
|   | 地 | 番 | 54番8         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 311.59平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市放生津字鍬ヶ崎   |
|   | 地 | 番 | 54番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 452.87平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月15日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 千代正人

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

---

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 | 高岡市放生津字鍬ヶ崎   |
|   | 地 | 番 | 54番8         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 311.59平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市放生津字鍬ヶ崎   |
|   | 地 | 番 | 54番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 452.87平方メートル |

令和 7年(ケ)第 13号  
令和 7年 6月12日受理  
令和 7年 8月14日引継  
令和 7年 9月12日提出

# 現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 福野直樹 ㊞

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 高岡市放生津字鍬ヶ崎   |
|   | 地 | 番 | 54番8         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 311.59平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高岡市放生津字鍬ヶ崎   |
|   | 地 | 番 | 54番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 452.87平方メートル |



(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
1, 2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 車数台分 株式会社ワールド サービス	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和6年 10月中旬頃 自 . 至 .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1, 2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 車数台分 B	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和7年 5月頃 自 . 至 .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 車1台分 C	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. 自 令和6年10月 至 令和7年10月	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. 自 . 至 .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. 自 . 至 .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. 自 . 至 .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の状況
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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表清算人)	<ol style="list-style-type: none"> <li>私は、物件1、2の土地(以下、「本件土地」という。)の所有者である湯川人材サービス株式会社(以下、「所有会社」という。)の元代表取締役です。</li> <li>同社は、本店所在地を名古屋市中区に移転して閉鎖になりました。</li> <li>本件土地に駐車してある自動車は、株式会社ワールドサービス(以下、「占有会社」という。)の送迎用自動車と送迎ドライバーの自家用自動車です。</li> <li>占有会社から駐車料金は全くもらっていません。</li> <li>他に本件土地を駐車場に使用させている会社や個人はいません。</li> <li>本件土地の境界について、トラブル等はありません。</li> </ol> <p style="text-align: right;">(令和7年9月1日に電話聴取)</p>
■ B (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>私は、HPに掲載してありますように、本件土地の一部を湯川行政書士事務所のお客様駐車場として、開業以来、使用しています。</li> <li>特に駐車位置は決まっていません。駐車場使用料は支払っていません。</li> <li>Aと私は親族関係にあり、使用許可を得ており、占有権原は使用借権です。</li> <li>当事務所と所有会社とは全く別であり、内情は知りません。</li> <li>駐車料金を徴収している個人の方がいらっしゃるかも知れません。</li> </ol>
■ A (所有者代表清算人)	<ol style="list-style-type: none"> <li>本件土地の近所に住んでいる、私の知人であるCさんに物件2の土地の自動車1台分を駐車場として貸しています。</li> <li>Cさんから、令和6年10月から令和7年10月までの契約期間で毎月4,000円をもらっています。敷金はもらっていません。</li> </ol> <p style="text-align: right;">(令和7年9月2日に電話聴取)</p>
■ 占有会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>自分は占有会社の部長で、弊社のメイン業務はバリ取りです。</li> <li>弊社は所有会社の自動車や不動産等を含めて人材派遣業務を買収しており、サブ業務として、所有会社の元従業員が人材派遣業務を運営しています。</li> <li>本件土地上に駐車してある送迎用自動車は所有会社から買収した自動車で、上記の事情から、駐車場使用料等は一切支払っていません。</li> <li>数台しか駐車していないし、本件土地を購入するつもりもありません。</li> </ol>

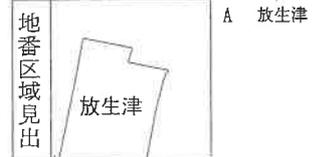
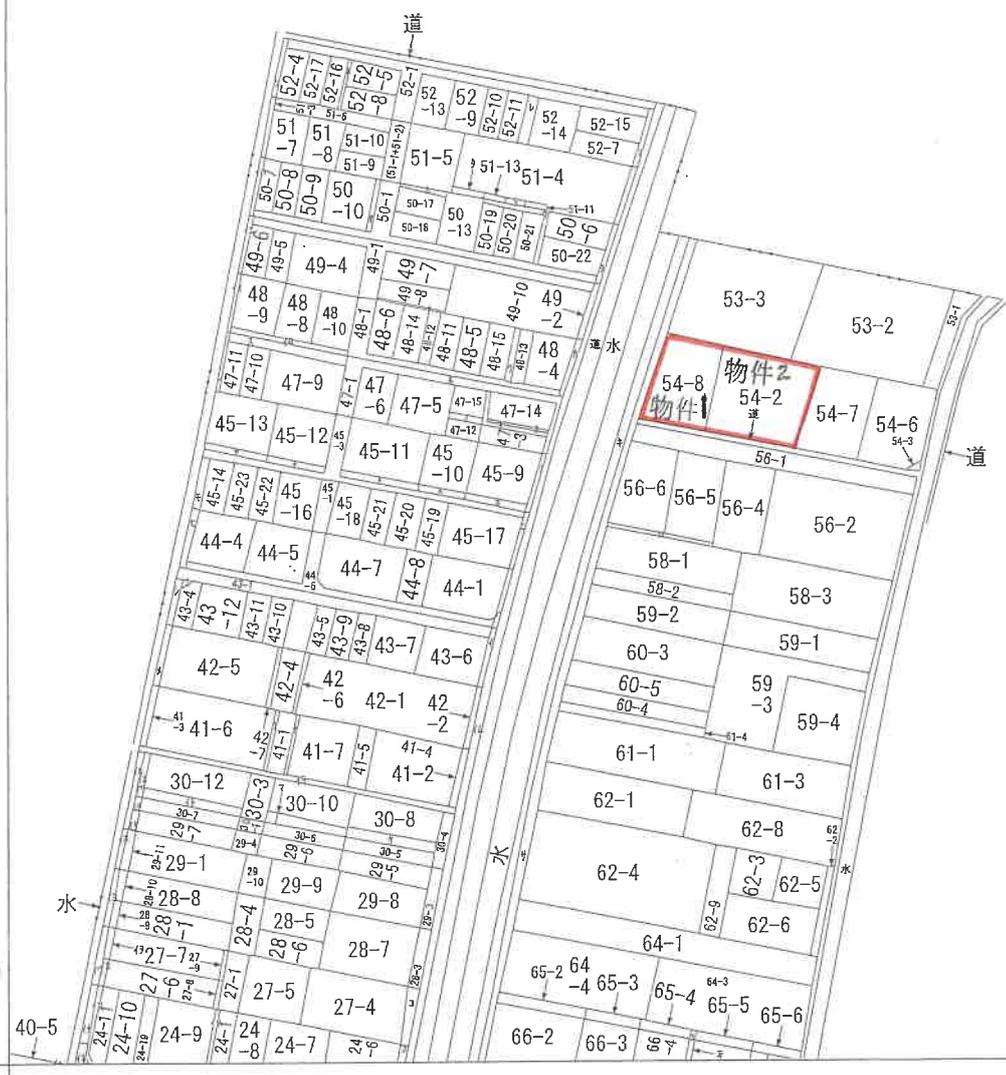
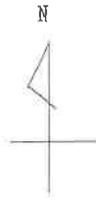
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月14日 (木)	法務局(高岡支局)	公図等閲覧
令和7年8月14日 (木) 14:40 - 14:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 土地調査, 工作物確認, 写真撮影,
令和7年8月22日 (金)	執行官室(郵便)	所有者代表清算人に照会書送付(送付費用180円, 返信用郵券110円) 富山運輸支局に援助請求書送付(送付費用180円, 返信用郵券180円)
令和7年8月29日 (金) 9:53 - 10:02	物件所在地	占有調査, 簡易計測, 占有会社従業員と面談, 写真撮影, 近隣調査
令和7年8月29日 (金)	法務局(高岡支局)	本件土地, 接面道路の登記事項証明書受領
令和7年9月1日 (月) 11:55 - 11:56	執行官室(電話)	所有者代表清算人Aから電話聴取
令和7年9月1日 (月) 17:50 - 17:53	執行官室(電話)	占有者Bから電話聴取
令和7年9月2日 (火) 11:12 - 11:13	執行官室(電話)	所有者代表清算人Aから再度, 電話聴取
令和7年9月5日 (金)	法務局(高岡支局)	占有会社の履歴事項全部証明書受領
令和7年9月8日 (月) 9:40 - 9:43	執行官室(電話)	占有会社担当者から電話聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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入った。		
<input type="checkbox"/> 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

- ヲ 47-4
- ワ 48-16
- カ 48-2
- コ 50-2
- ク 51-14
- ケ 52-12
- コ 52-2
- ソ 52-3
- ネ 52-6
- ナ 49-9
- ラ 51-12
- ラム 50-12
- リ 50-14
- ロ 47-13
- ヲ 50-11
- ク 41-8
- ヤ 41-9
- マ 30-11
- ケ 30-9
- フ 26-3
- コ 27-3
- エ 66-13
- テ 66-5
- サ 66-6
- キ 水道
- コ 65-7
- ノ 42-3
- ミ 43-3
- シ 44-3
- モ 45-15
- セ 45-8
- ソ 47-7
- イン 47-8
- ハ 48-3
- ハ 48-7
- ハ 50-3
- ハ 49-3
- ハ 29-2
- ハ 40-7
- ハ 30-13
- ハ 30-14
- ハ 30-15
- ハ 30-16
- ハ 30-2
- ハ 27-11
- ハ 27-2
- ハ 27-10
- ハ 28-2
- ハ 29-12
- ハ 24-1
- ハ 24-22
- ハ 24-24
- ハ 25-2
- ハ 26-2
- ハ 水道
- ハ 44



請求部	所在	高岡市放生津字鍛ヶ崎		地番	54番8	
出力縮	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
					種類 土地改良所在図	

( 6 枚目)

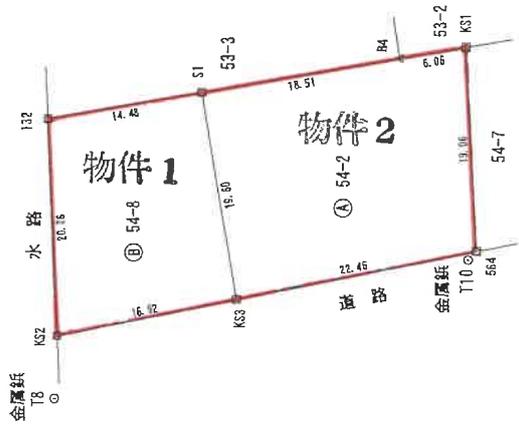
公  
用

土地積測量所

地番 54-2, 54-8  
土地の所在 高岡市放生津字跡ヶ崎

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
㉔ 54-2	S1	62.849	32.121	379.349010	18.51
	B4	56.322	49.443	-428.423595	6.06
	KS1	54.184	55.116	-1052.825832	19.06
	564	37.220	46.423	-443.003256	22.46
	KS3	44.512	25.173	645.158817	19.60
		倍面積		-905.744856	
		地積		452.8724280	m <sup>2</sup>
		地積		452.87	m <sup>2</sup>
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
㉕ 54-8	132	67.958	18.563	238.423172	14.48
	S1	62.849	32.121	-753.108966	19.60
	KS3	44.512	25.173	-323.322012	16.92
	KS2	50.005	9.162	214.812252	20.26
			倍面積		-623.195554
		地積		311.5977770	m <sup>2</sup>
		地積		311.59	m <sup>2</sup>

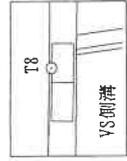


平成29年8月28日測量

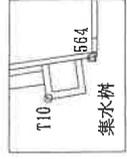
恒久的地物の名称及び座標値

符号	既知点の名称	X	Y
T8	金属紙	45.147	6.100
T10	金属紙	36.921	45.356

恒久的地物の概略図



恒久的地物の概略図



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

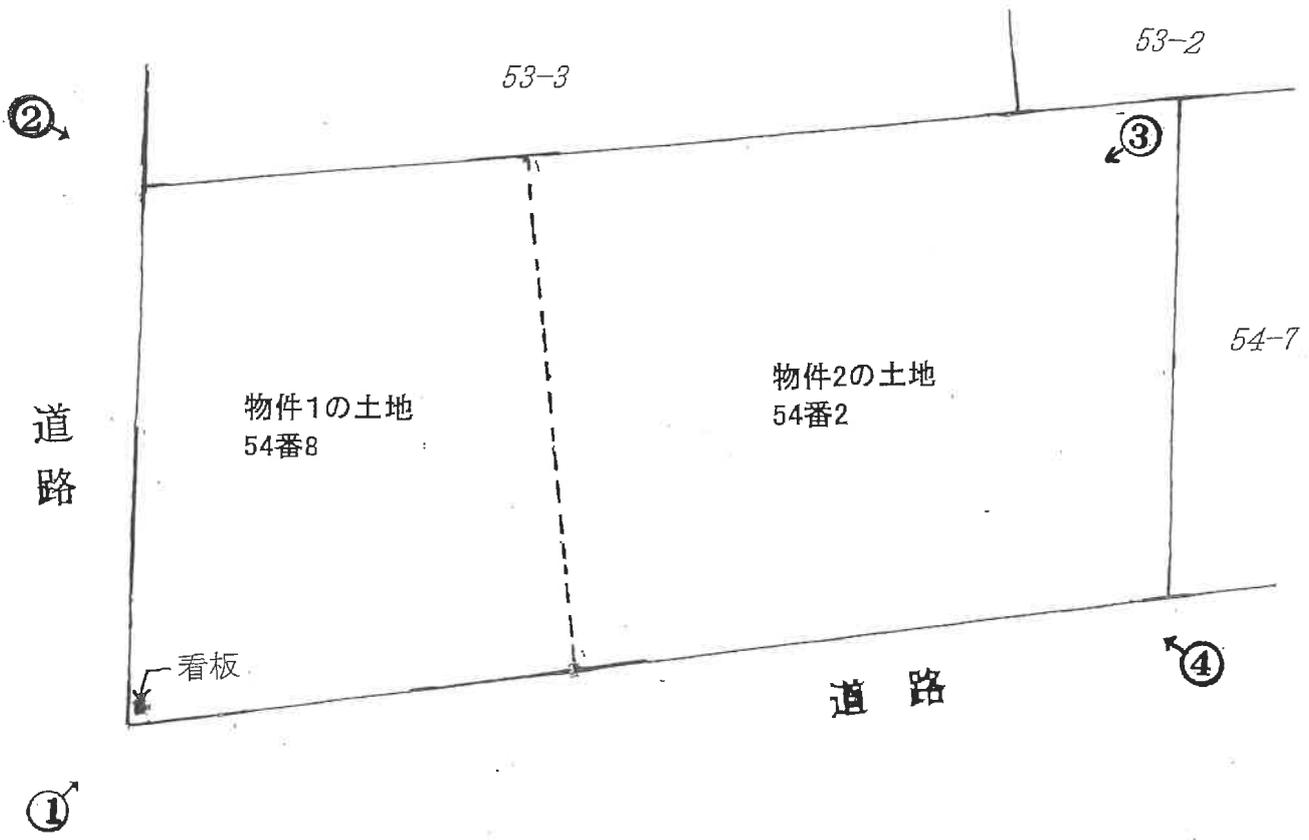
作成者

申請人



縮尺 1/500

# 土地位置概略図



○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



令和 7年（ケ）第 13号  
令和 7年 11月 2日 現地調査  
令和 7年 11月 10日 評 価

富山地方裁判所 高岡支部 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 13,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,340,000 円
物件2 (土地)	金 7,750,000 円

- ① 一括価格は、物件1,2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。

## 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

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 地番 地目 地積	高岡市放生津字鋤ヶ崎 54番8 宅地 311.59 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地番 地目 地積	高岡市放生津字鋤ヶ崎 54番2 宅地 452.87 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

## 第4. 目的物件の位置・環境等

### 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	万葉線「中新湊」駅の南西方・道路距離約900 m あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北東方・道路距離約10 km	
付近の状況	幹線市道沿いに住宅、店舗、保育園に駐車場が混在する地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	764.46 m <sup>2</sup> 西側間口約20 m、奥行（東西）約39 mのほぼ長方形地 平坦
接面道路の状況	西側 幅員約16 m市道（中曽根姫野1号線）、等高 南側 幅員約5 m市道（姫野22号線）、等高	
土地の利用状況等	目的物件はアスファルト舗装された駐車場となっており、目的外建物等はない。 隣接地は戸建住宅、駐車場である。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、住宅地として開発される以前は田であったものと推測される。</li> <li>目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。</li> </ul>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的物件は、アスファルト舗装され白線により普通自動車19台分、大型自動車8台分の区画がなされ一部は賃貸に供され、他は使用貸借に供されている。駐車場の使用状況は現況調査報告書参照。</li> <li>西側市道の歩道側には歩道の縁石や交通標識がある。</li> <li>目的物件の南西角に看板あり。</li> </ul>	

## 第5. 評価額算出の過程

本件においては、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、評価額を後記の通り決定した。

### 1. 比準価格の試算

目的物件の比準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	比準価格 (円) エ (≒ア×イ×ウ)
1	32,800	0.93	311.59	9,500,000
2	32,800	0.93	452.87	13,810,000
計				23,310,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 射水5-2

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

$$39,100 \text{円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/118 \quad \approx \quad 32,800 \text{円/㎡}$$

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

標準化補正： 補正の必要なし ※補正率 1.00

地域格差： 街路条件 +2、交通・接近条件 +10、環境条件 +5 ※補正率(相乗積) 1.18

イ 個別格差： 規模大 -10、角地 +3 ※補正率(相乗積) 0.93

ウ 地積： 登記数量による。

### 2. 収益価格の試算

収益価格を求めるに当たっては、月極駐車場として賃貸に供することにより得られるであろうと予測される収益から費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して、直接還元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ため、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。

年間収益 (円) ア	年間費用 (円) イ	還元利回り (%) ウ	収益価格 (円) エ (≒ (ア-イ) ÷ ウ)
1,260,000	469,600	5.0	15,810,000

ア 年間収益： 目的物件における実際の賃貸借契約および周辺地域における賃貸事例を参考に、月額賃料を3,000円/台と判断し、普通自動車35台分の賃貸から得られる収益を計上

イ 年間費用： 年間費用として、以下の費用を計上

- ・アスファルト舗床や白線等の駐車場を維持するために必要な維持管理費(年間収益の20%と査定)  $1,260,000 \text{円} \times 0.20 = 252,000 \text{円}$

- ・令和7年度における固定資産税額実額 179,800円

- ・空室等損失相当額(年間収益の3%と査定)

$$1,260,000 \text{円} \times 0.03 = 37,800 \text{円} \quad \text{計} \quad \underline{469,600 \text{円}}$$

ウ 還元利回り： 近隣地域における駐車場需要の状況等によるリスク等を考慮して決定

### 3. 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

比準価格、収益価格が下記の通り算定された。

収益価格は、現在通りに月極駐車場として収益を上げることが前提とした価格であり、投資物件としての採算性を反映しており、アパート等の建物賃貸に比して安全性は高いが、目的物件は規模が大きく駐車可能台数が多いため、借主の確保にリスクが大きいこと等を考慮して、比準価格：収益価格を80：20とし、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) ア×イ
比準価格	23,310,000	1.00	23,310,000
収益価格	15,810,000	1.00	15,810,000
調整後の価格	21,810,000		

#### (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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 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） (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ
21,810,000	1.00	0.60	—	—	13,090,000
【内訳】					
物件1	5,340,000				
物件2	7,750,000				

※端数処理

イ 市場性修正：必要なし

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

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時点において滞納管理費等はない

オ その他の控除減価：調査時点において買受人の引受けとなるべき敷金等の預かり金はない

## 第6. 参考価格資料

地価公示 射水5-2

所 在： 射水市中新湊 265番2 外

価 格： 39,100 円/㎡

位 置： 中新湊駅の北西方・道路距離 100m

価格時点： 令和7年1月1日

地 積： 91 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接面道路： 東 16m 国道

用途地域等： 市街化区域 近隣商業地域(80,300) 準防火地域

地域の概要： 低層の小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域

## 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)

地積測量図

土地概略図

撮影位置図

写真

以 上