

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月25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

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 7月15日 午前 8時30分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8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 7月30日 午前 9時00分から 令和 8年 7月30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 6月25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

9	所 在	高岡市向野本町
	地 番	152番2
	地 目	宅地
	地 積	479.77平方メートル
10	所 在	高岡市向野本町 152番地2
	家屋 番号	152番2
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 99.37平方メートル 2階 99.37平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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9, 10】

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10】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 D

期 限 令和9年8月31日

賃 料 3万8000円

敷 金 9万9000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10】

・103号室をEが、202号室をGが、203号室をHがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

・105号室をFが占有している。同人の占有は差押えに後れる。

・その余の部分を本件共有者B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

- |    |       |                                  |
|----|-------|----------------------------------|
| 9  | 所 在   | 高岡市向野本町                          |
|    | 地 番   | 152番2                            |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 479.77平方メートル                     |
| 10 | 所 在   | 高岡市向野本町 152番地2                   |
|    | 家屋 番号 | 152番2                            |
|    | 種 類   | 共同住宅                             |
|    | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|    | 床 面 積 | 1階 99.37平方メートル<br>2階 99.37平方メートル |

令和 6年(ケ)第 30号  
( 物件番号 9, 10 )  
令和 6年12月20日受理  
令和 7年 8月29日引継  
令和 8年 1月28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 ⑩

(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

9	所 在	高岡市向野本町	
	地 番	1 5 2 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	4 7 9 . 7 7 平方メートル	
			共有者 A 持分 2 分の 1
			共有者 B 持分 2 分の 1
10	所 在	高岡市向野本町	1 5 2 番地 2
	家屋番号	1 5 2 番 2	
	種 類	共同住宅	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床面積	1 階	9 9 . 3 7 平方メートル
		2 階	9 9 . 3 7 平方メートル
			共有者 A 持分 2 分の 1
			共有者 B 持分 2 分の 1

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)
<b>土地</b>	物件9
現況地目	■宅地(物件9) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □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 □ <b>■地積測量図のとおり(残地)</b>
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	■1. 南東側において公道(市道)に接面している。 2. 旗竿状であり、不整形である。公図と地積測量図の隣地配置が異なる。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。
<b>建物</b>	物件10
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	■建物共有者Bが本件建物102・201・205号室を空き室として不使用管理している ■その他の者(入居者)らが本建物(共同住宅)を「居室」として各使用している ■「占有者及び占有権原」(3, 4枚目)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	■1. 経年(昭和50年1月20日新築, 昭和62年9月5日増築)劣化と管理不足であちらこちら傷んでいる。 2. 外壁が傷んでいる。上部(屋根付近)の雨樋で曲がっている箇所がある。 3. 鉄製階段に雨除けはあるものの、錆び付いている。 4. 101号室のみ、ユニットバス型である。
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 □ある [ 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					特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	
10	■101号室 (1階) D	■居 □事 □店 □倉 □他	H5・9月頃 自R7・9・1 至R9・8・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 38,000円 ■敷 □保 99,000円	■定額水道料3,094円 ■月額保証料330円 ■駐車区画6番
10	■102号室 (1階) (空き室)	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
10	■103号室 (1階) E	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・2月頃 自R7・2・10 至R9・2・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 25,000円 □敷 □保 円	■共益費2,000円 ■駐車料金3,300円 ■定額水道料3,300円 ■月額保証料330円
10	■105号室 (1階) F	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・2月頃 自R7・2・1 至R9・1・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月 □年 22,000円 □敷 □保 円	■共益費3,000円 ■駐車料金3,300円 ■定額水道料3,300円 ■安心入居S1,100円 ■月額保証料550円 ■駐車区画7番
10	■201号室 (2階) (空き室)	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
10	■202号室 (2階) G	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・1月頃 自R5・12・23 至R7・12・22	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000円 □敷 □保 円	■共益費3,000円 ■駐車料金3,300円 ■定額水道料3,300円 ■安心入居S1,100円 ■月額保証料550円 ■駐車区画5番

※ 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	共：共有者	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

(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 その他の陳述等 執行官の意見
10	■203号室 (2階) ----- H	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・9月頃 ----- 自R6・9・1 至R8・8・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 25,000円 ----- □敷 □保 円	■共益費2,000円 ■駐車料金3,300円 ■駐車料金(2)3,300円 ■定額水道料3,300円 ■月額保証料330円 ■駐車区画8番, 10番
10	■205号室 (2階) ----- (空き室)	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□共 □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
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権
貸主	共：共有者	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
<p>■B (共有者)</p>	<p>1. 私と母Aは、物件9の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件10の建物(以下、「本件アパート」という。)の各持分2分の1の共有者です。</p> <p>2. 本件土地と本件アパートは、元々、亡父Cの単独所有でしたが、本件債権者によって、相続人である私と母A名義に代位登記されました。</p> <p>3. 本件アパートの名称は「マリ・コーポ」で、総室数は8室です。</p> <p>4. 現在、本件アパートの入居者数は5名です。</p> <p>5. 本件アパートの修繕等の管理は、お金がないので、朝日不動産さんに頼んでおらず、直接、私に対応しています。簡単な事はできるのですが、私の手に余る事は義理の兄に手配をお願いしたりしています。</p>
<p>■A (共有者)</p>	<p>1. 本件土地には融雪装置が敷設されていますが、茶色い水、錆び水が出るということで苦情があり、現在、使っていません。</p> <p>2. 茶色い水が出始めた頃、駐車していた車に掛かったということで、弁償したことがあります。</p>
<p>■管理会社本店 担当者</p>	<p>1. ご依頼があった本件アパートの契約書類を次のとおり、提出します。</p> <p>101号室：平成5年8月5日付け賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書</p> <p>103号室：2023(令和5)年2月5日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書</p> <p>105号室：[定期]建物賃貸借契約書(居住用)(賃貸人アサヒ保証サービス有限会社)</p> <p>202号室：[定期]建物賃貸借契約書(居住用)(賃貸人アサヒ保証サービス有限会社)</p> <p>203号室：2020(令和2)年8月31日付け居住用建物賃貸借契約書 (貸主日本管理センター株式会社)，更新合意書</p> <p>2. 更新合意書により、各入居者様とアサヒ保証サービス有限会社との契約になっています。</p> <p>3. 当社が空き室として把握しているのは、現時点では102，201と205号室です。</p> <p>4. オーナー様との管理契約名は、正式には滞納保証付管理契約で、共有者B様とアサヒ保証サービス有限会社との契約で、管理委託先は、当社、朝日不動産株式会社になっています。保証会社は、あんしん保証株式会社です。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

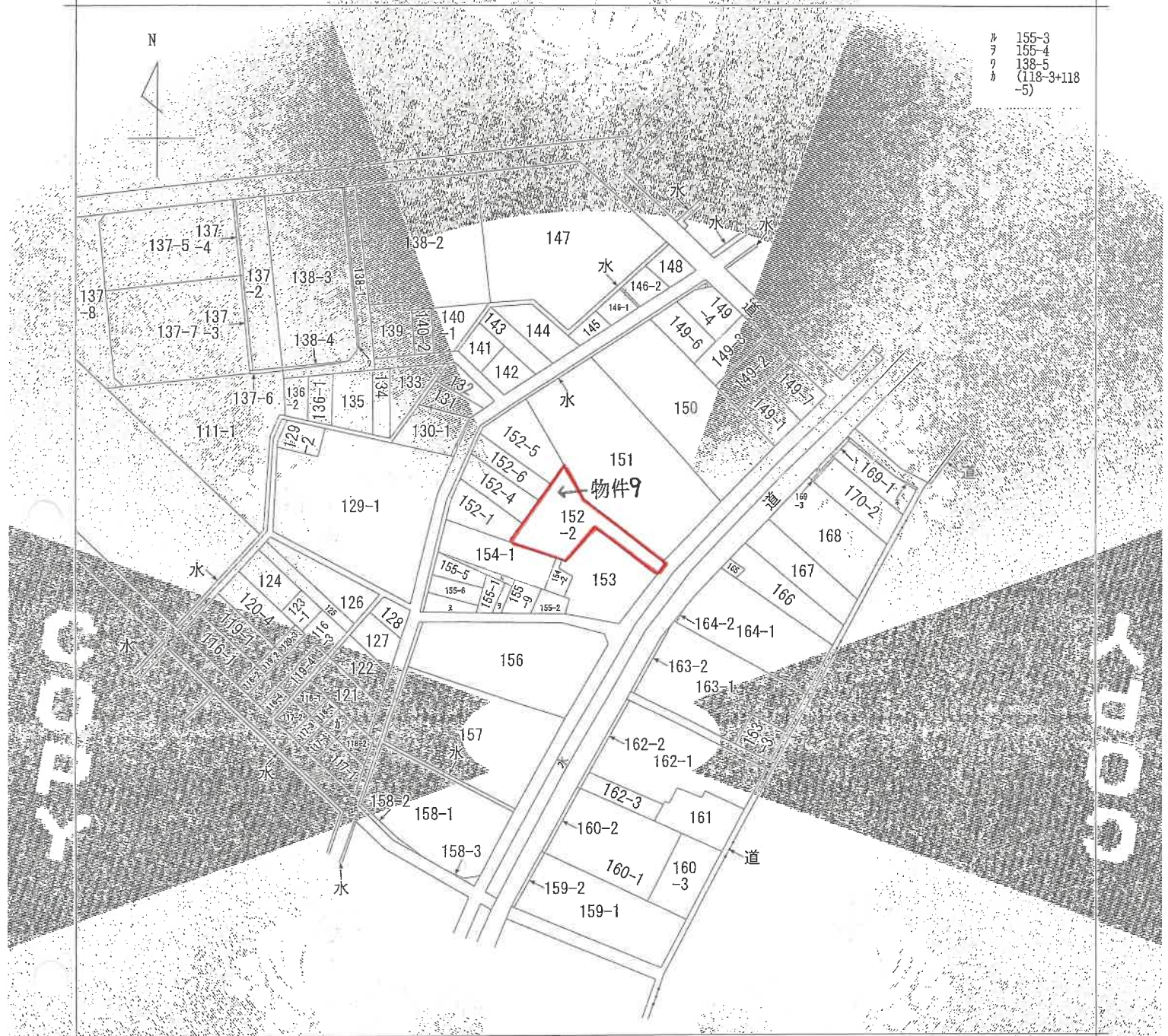
関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (101号室占有者)	1. 約32年以上住んでいるので、更新は16回位しています。 2. 水道の水圧が弱いです。地下水(井戸)を使っているせいかも知れません。
■E (103号室占有者)	1. 今年(令和7年)の夏頃、受水槽付近の地面にある枡から水が溢れて、水浸しになったことがあります。 2. 駐車区画は2番です。
■F (105号室占有者)	1. 玄関ドアの隙間テープがボロボロで、剥がれている箇所があります。 2. 居室の床で柔らかい所があります。
■G (202号室占有者)	■ シャワーのお湯が出づらいです。
■H (203号室占有者)	1. 浴室排水口が詰まっています。 2. 網戸の立て付けが悪く、虫が入ってきます。 3. 外階段が老朽化しています。 4. 融雪の水が錆びており、融雪装置が使えません。

(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9月12日 (金) 10:43 - 10:53	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年9月25日 (木)	執行官室(郵便)	管理会社に依頼書送付 (郵券36円, 返信用郵券120円, 別単位と平分)→回答10月14日
令和7年11月5日 (水)	法務局(高岡支局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年11月5日 (水)	物件所在地	占有者に対し照会書差置(返信用郵券110円×5) →回答11月10日, 11日, 17日各受理
令和7年11月19日 (水) 12:48 - 12:53	物件所在地	占有者に対し立入調査期日通知書差置
令和7年11月28日 (金) 7:01 - 7:05	物件所在地	事前連絡により202号室占有者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 写真撮影
令和7年11月28日 (金) 9:45 - 10:45	物件所在地	各占有者と面談, 占有調査, 立入調査(空室含む), 間取調査, 土地確認, 工作物調査, 写真撮影, 評価人同行
令和7年12月18日 (木) 19:21 - 19:24	共有者B治療所	共有者ら兩名と面談
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人及び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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月18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

ル 155-3  
 リ 155-4  
 ロ 138-5  
 カ (118-3+118-5)



(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。



請求部	所在	高岡市向野本町		地番	152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)			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1月6日  
 富山地方方法務局高岡支局  
 登記官

請求番号：3-9  
 (1/2)

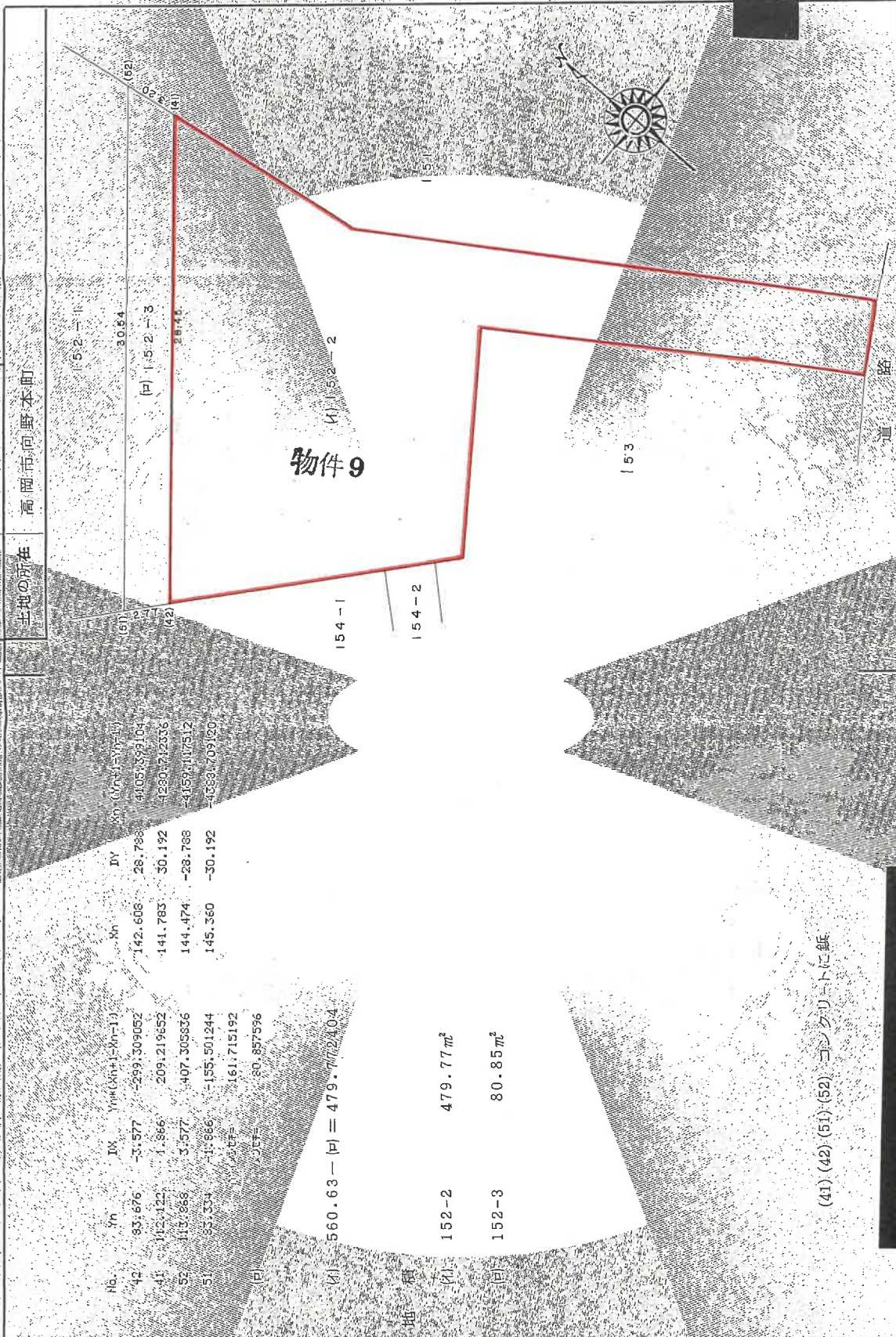
( 8 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年5月30日

178476

地積測量図



地番 152-2  
152-3

土地の所在 高岡市向野本町

No.	Yn	IX	Ym(Xn+1-Yn-1)	Mn	IV	Xn (Xn+1-Yn-1)
42	83.676	-3.577	-299.309052	142.608	-28.788	4405.59104
41	112.122	1.866	209.219552	141.783	30.192	4230.742336
52	113.868	3.577	407.305836	144.474	-28.788	4459.17512
51	33.334	-1.866	-155.501244	145.380	-30.192	4438.709120
(41)			161.715192			
(42)			80.857596			

(41) 560.63 - (42) = 479.7772404

(41) 152-2 479.77 m<sup>2</sup>

(42) 152-3 80.85 m<sup>2</sup>

(41) (42) (51) (52) コンクリートに紙

作製者

昭和61年5月28日作製

申請人

縮尺 1/250

546/5 30口

(富山県土地家屋調査士会印)

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1月6日

富山地方方法務局高岡支局

登記官

( 9 枚用 )

請求番号：3-10

登記年月日：昭和62年9月11日

458662

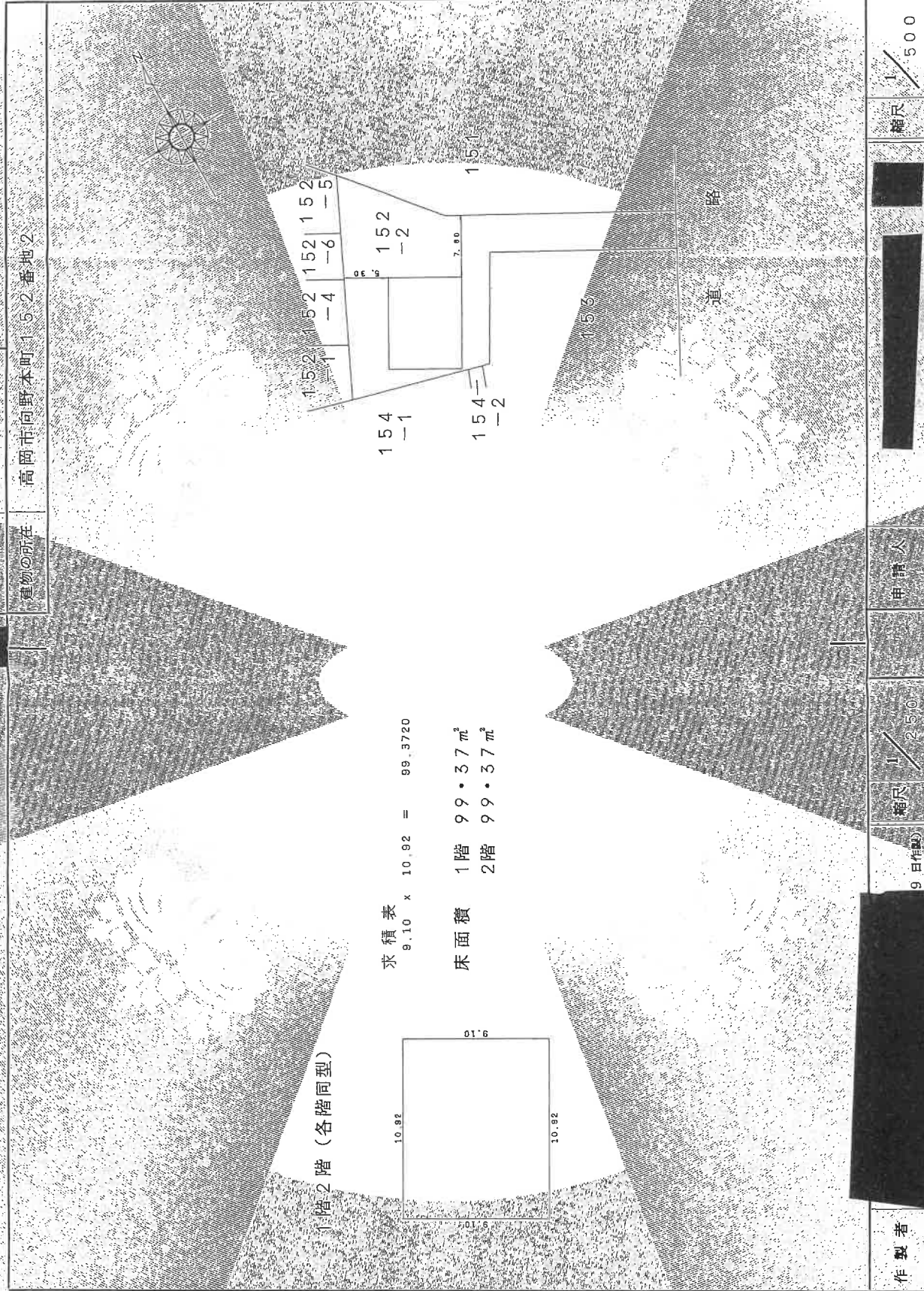
# 各階平面図

152番2

152番2

高岡市向野本町152番地2

# 建物平面図



昭和六十二年九月十日  
A4に縮小

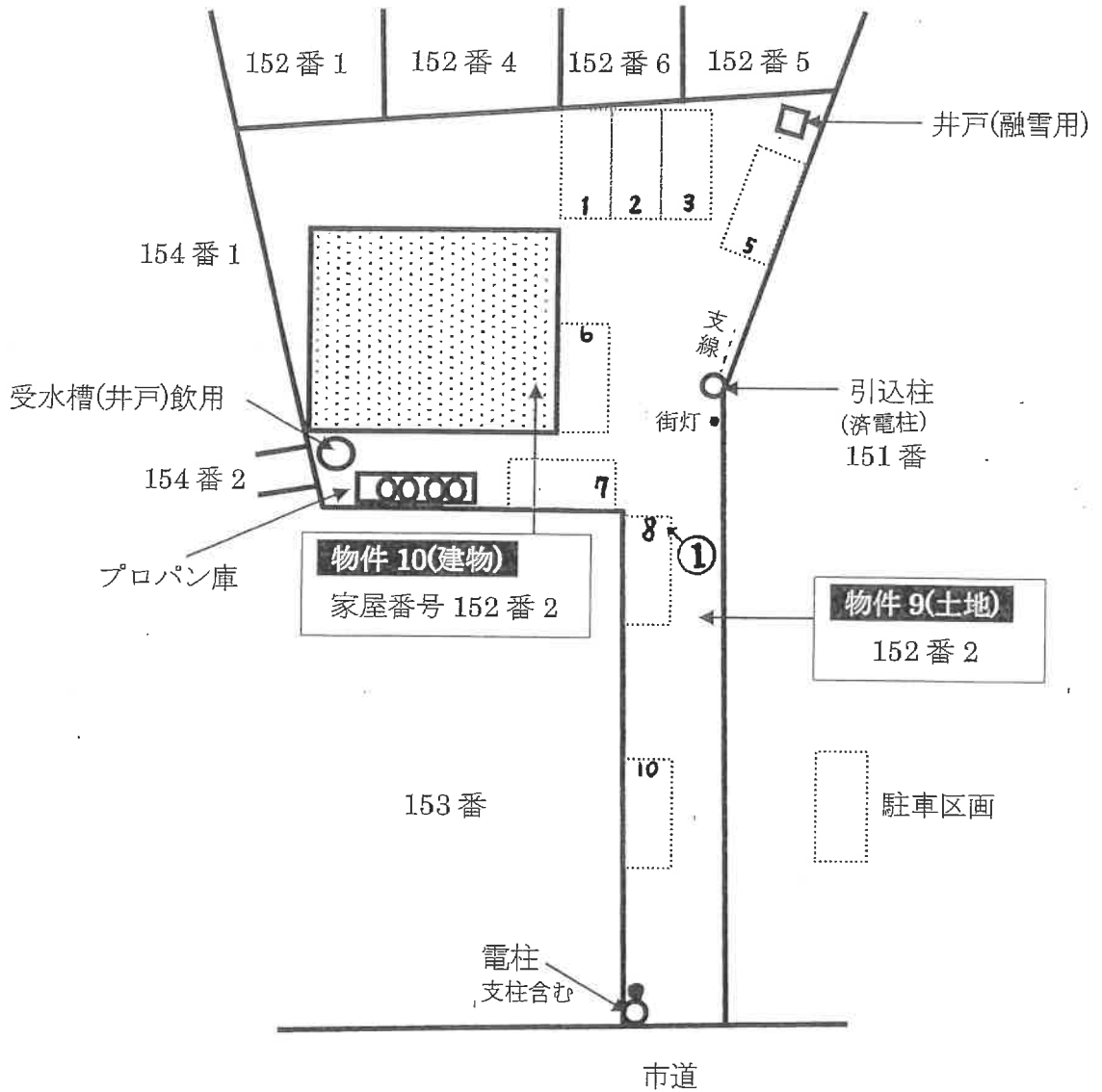
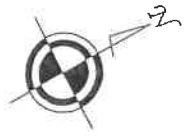
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年1月6日 富山地方事務局長 富岡文信

登記官

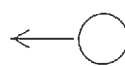
(10枚目)

請求番号：3-11

# 土地建物位置関係図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



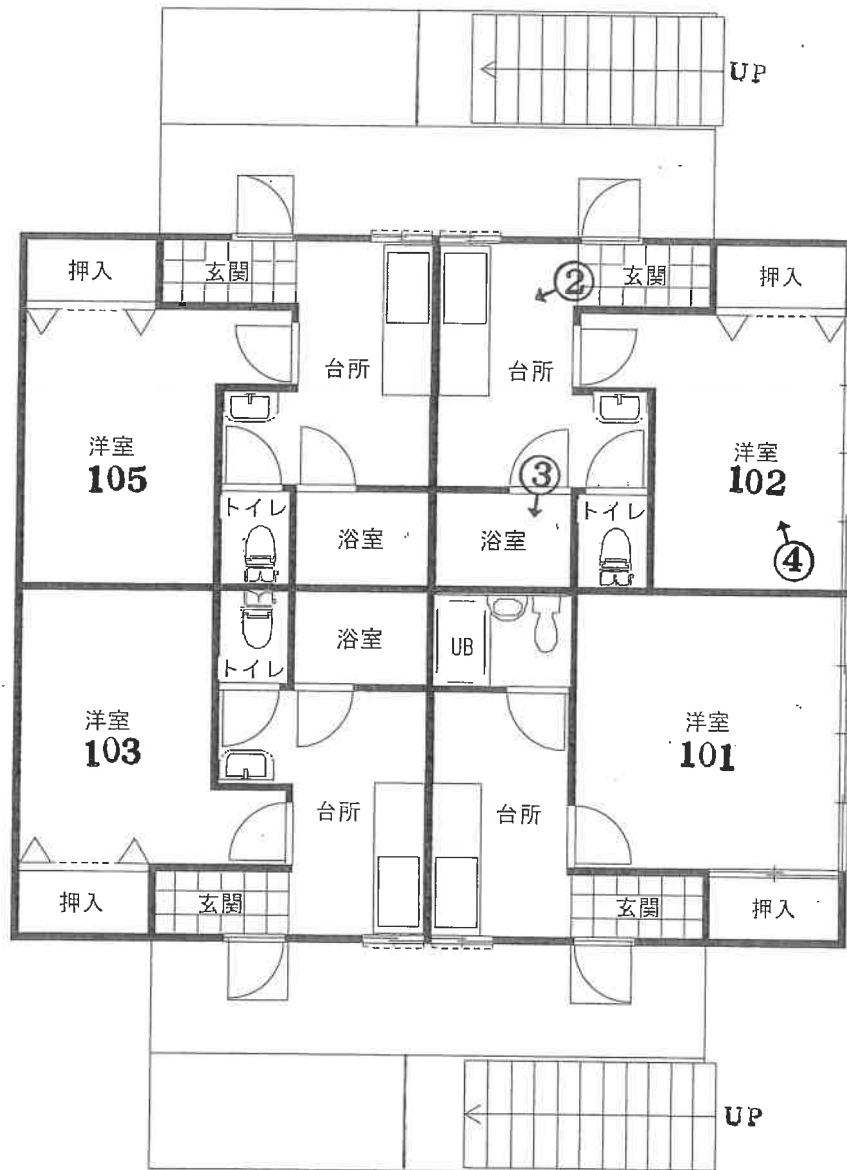
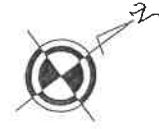
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

( 11 枚目)

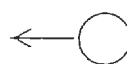
# 間取図

物件 10

1 階



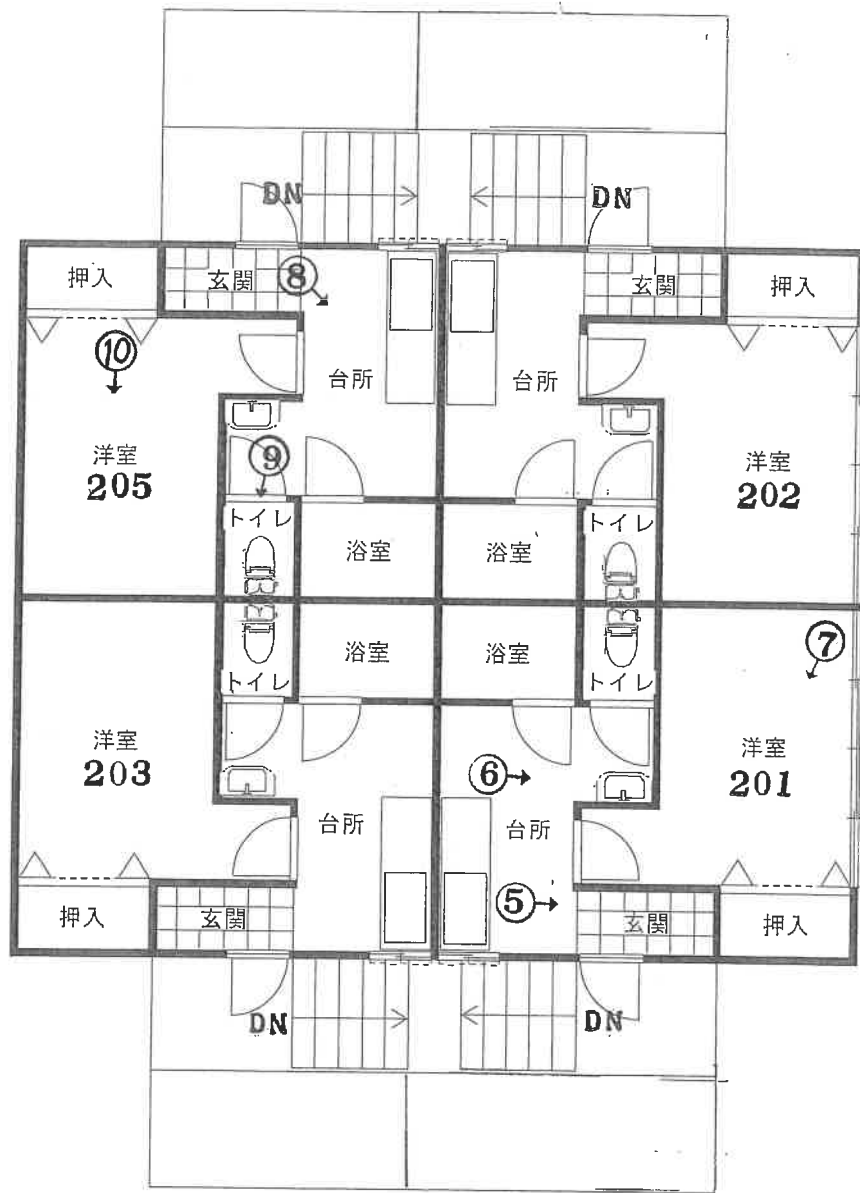
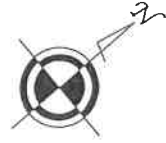
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて、作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



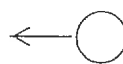
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間取図

2階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和6年（ケ）第 30 号  
令和7年11月28日 現地調査  
令和8年2月13日 評価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

**評 価 書**  
**（物件9、10）**

評価人 不動産鑑定士  
**小林正伸**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	6,320,000 円
内 訳 価 格	
物件9 (土地)	金 2,900,000 円
物件10 (建物)	金 3,420,000 円

- 1 一括価格は、物件9、10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9の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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、瑕疵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
9	所在地 地目 地積	高岡市向野本町 152番2 宅地 479.77㎡	同左
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高岡市向野本町152番地2 152番2 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 99.37㎡ 2階 99.37㎡	同左
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（物件9）

位置・交通	JR氷見線「越中中川」駅の北西方約1.9km（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、併用住宅等が混在する住宅地域	
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 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 第一種住居地域 60% 200% - 屋外広告物第2種許可地域
画地条件	面積 形状 地勢	479.77㎡ 間口約4.5m、奥行約41.5mの不整形地 概ね平坦
接面道路の状況	南東側 幅員約13.0m市道（建築基準法42条1項1号） 接面道路とほぼ等高の中間画地	
土地の利用状況等	○物件10の敷地であり、目的外建物はない。 ○隣接地は道路、一般住宅、空地である。 ○南東側は側溝及び市道であり、南東側を除く各隣接地との境界付近にはブロック塀が設置されており、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり（井戸併用） あり なし（プロパンガス使用）  （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い。	
特記事項	○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない（富山県GISサイト）。 ○物件10の南東側付近に受水槽が存する。 ○駐車場は本件土地上に8区画確保されている。 ○本件土地には融雪装置が敷設されているが、融雪用の井戸から錆水が出始めて以来、使用されていない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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(登記記載) : 昭和50年1月20日新築
	経過年数 : 51年
	経済的残存耐用年数 : 0年
	増築年月日(登記記載) : 昭和62年9月5日増築
	経過年数 : 38年
	経済的残存耐用年数 : 0年
仕様	構造 : 鉄骨造2階建 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 床 : フローリング等 設備 : 電気設備、給排水衛生設備等
床面積（現況）	延 198.74m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品等	標準的
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	○共同住宅「マリコーポ」として利用されている。 ○総室数8室(1階4室、2階4室) ○各室の入居状況、賃貸借契約内容、不具合箇所等については現況調査報告書記載のとおりである。 ○101号室のみユニットバス型である。
特記事項	○外壁のサイディング材に劣化、損傷等が認められ、屋根付近の雨樋に湾曲している部分が確認される。鉄製の外階段は錆、損傷が確認される。

## 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

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件9（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 端数処理
9	34,900	0.79	479.77	0.75	9,920,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高岡(県)-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,000\text{円}/\text{m}^2 \times & & 99.6/100 & \times & 100/101 & \times & 100/96 & \div & 34,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 ±0%  
 交通接近条件 ▲2%  
 環境条件 ▲2%  
 行政的条件 ±0% 補正率 0.96（相乗積）

イ 個別格差 方位 +4%  
 形状 ▲20%  
 規模 ▲5% 補正率 0.79（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 築後約51年、増築後38年を経過した共同住宅の敷地であり、建付減価を上記のとおりと判断した。

② 物件10（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 端数処理
10	180,000	198.74	0.03	1,070,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：増築後38年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率  $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (38 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

◇観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、機能的減価、補修費用等を考慮して減価率▲40%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03$$

2 積算価格の判定

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て、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) ア×イ=ウ 端数処理
9	9,920,000	50% 法定地上権	4,960,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	積算価格	
					(円) (ア+イ)×ウ×エ 端数処理	(%) 価格構成比
9	9,920,000	-4,960,000	1.00	1.00	4,960,000	45.1%
10	1,070,000	4,960,000	1.00	1.00	6,030,000	54.9%
積算価格（合計）					10,990,000	100.0%

ウ 占有減価修正 賃貸建物であり、占有減価補正は不要と判断した。

エ 市場性修正 現在の不動産市場において、目的不動産の種別・類型等によって生ずる流通性・換金性に係る修正であり、特段の市場性修正は必要ないものと判断した。

## II 収益価格

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため入居部分については現行賃料を採用し、空室部分については想定賃料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付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 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 (端数処理)
	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 (10.5%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
2,899千円 (27.4%)	1,176千円	11.0%	10,370千円	0.74116	7,686千円 (72.6%)	10,590千円 (100%)

C 最終還元利回り： 最終還元利回り：後述の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	2,376	2,376	2,376	2,376
	共益費収入	b	240	240	240	240
	駐車場収入	c	288	288	288	288
	その他収入	d	0	0	0	0
	潜在総収益	e a+b+c+d	2,904	2,904	2,904	2,904
	空室損失	f e×20.0%	581	581	581	581
	貸倒損失	g e×5.0%	145	145	145	145
	有効総収益	h e-f-g	2,178	2,178	2,178	2,178
②総費用	維持管理費	i	36	36	36	36
	修繕費	j	179	179	179	179
	長期計画修繕費	k	644	644	644	644
	公租公課	l	107	107	107	107
	損害保険料	m	36	36	36	36
	その他費用(金利含む)	n	0	0	0	0
	総費用合計	o	1,002	1,002	1,002	1,002
③経費率 (%)	p (f+g+o)÷e	59.5	59.5	59.5	59.5	
④有効純収益	q h-o	1,176	1,176	1,176	1,176	
⑤複利現価率 (割引率)	r 10.5%	0.90498	0.81898	0.74116		
⑥有効純収益の現価	s	1,064	963	872		

### Ⅲ 評価額の判定

積算価格、収益価格が下記のとおり求められた。

目的不動産は現に賃貸に供されている共同住宅であるため、投資需要を考慮して収益価格を70%、積算価格を30%のウエイトで価格調整を行い、下記のとおり調整後の価格を決定した。

	試算価格(円)	価格割合
積算価格	10,990,000	30%
収益価格	10,590,000	70%
調整後の価格(端数処理)	10,710,000	100%

調整後の価格に各物件の構成比を乗じて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求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	構成比 (%)	競売 市場 修正率	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額(円) 端数処理 ア×イ×ウ×エ
	ア	イ	ウ	エ	
9	10,710,000	45.1%	0.6	1.0	2,900,000
10		54.9%	0.6	0.97	3,420,000
一括価格(合計)					6,320,000

イ 構成比は積算価格の構成比を採用した。

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 買受人の引き受けとなる敷金等相当額を控除減価として計上した。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（高岡(県)-16)

所 在 : 高岡市向野町字村中1084番13外  
価 格 : 34,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : あいの風とやま鉄道線「高岡」駅北方・道路距離3.3km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 264m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 道 路 : 西側6.3m市道  
用 途 地 域 等 : 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 : 一般住宅が建ち並び周囲に農地の残る住宅地域

## 第7 附属資料

位置図  
付近案内図  
公図等写  
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