

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 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 9 月 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 日 午前 1 0 時 3 0 分 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 9 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 7 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 3 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

3	所 在	高岡市内免二丁目
	地 番	758番
	地 目	宅地
	地 積	254.08平方メートル
4	所 在	高岡市内免二丁目 758番地
	家屋 番号	758番の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 86.55平方メートル 2階 165.44平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 29 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 3, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

202 号室を D が、203 号室を E 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 か月間明渡しが猶予される。

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

【物件番号 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 110 番）の登記が存在する。

《 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

3	所 在	高岡市内免二丁目
	地 番	758番
	地 目	宅地
	地 積	254.08平方メートル
4	所 在	高岡市内免二丁目 758番地
	家屋 番号	758番の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 86.55平方メートル
		2階 165.44平方メートル

令和 6年(ケ)第 30号
(物件番号 3, 4)
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21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

- 3 所 在 高岡市内免二丁目
 地 番 7 5 8 番
 地 目 宅地
 地 積 2 5 4 . 0 8 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
- 4 所 在 高岡市内免二丁目 7 5 8 番地
 家屋番号 7 5 8 番の 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 8 6 . 5 5 平方メートル
 2 階 1 6 5 . 4 4 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	高岡市内免2丁目2番48号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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(各階平面図)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に接面している。 ☐ 2. 物件3の土地上に現存しない建物(家屋番号110番)の登記がある。 ☐ 3. 西角付近に受水槽がある。		
建物	物件4		
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 { 種類: ☐ ある { 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202・203号室以外を空き室として不使用管理している ☒ その他の者(入居者D, E)が本建物の一部を「共同住宅」として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」(3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. 昭和50年5月築倉庫を平成6年10月に共同住宅に改築している。 ☐ 2. 外壁のサイディング材が経年劣化して、あちらこちら傷んでいる。 ☐ 3. 内壁のサイディング材の接着跡が点線状に浮かんでいる。 ☐ 4. 北東側外壁の鉄板が錆付き、蔓草が巻き付いている。 ☐ 5. 屋根に雨漏り又は雨水の吹き込みが生じている可能性がある。 ☐ 6. 老朽化の上に、資金難で管理は万全ではない点に注意されたい。		
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					
			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	■101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	■物が置いてある。 ■ドアや引き戸に傷がある。 ■障子に破れがある。
4	■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	■内壁クロスと天井に汚れがある。 ■玄関ドア裏に拳大の複数の凹みがある。
4	■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	■玄関入って内ドア付近に不具合がある。
4	■202号室 (2階) ----- D	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6月頃 ----- 自 R6・6月頃 期間の定めなし	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■共 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	■駐車料金等すべて込み ■LDKの天井に水染みの様な変色が見られる。
4	■203号室 (2階) ----- E	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8月中頃 ----- 自 R6・7・26 至 R8・7・25	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 共 ☐ 務 ☐ 借 ■他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 20,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	■共益費3,000円 ■駐車料金3,300円 ■定額水道料4,000円 ■安心入居S1,100円 ■月額保証料550円 ■天井に水染みの様なものが見られる。 ■給湯器下の外壁に傷み。
4	■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	■天井に水染みの様な、煤の様な汚れが見られる。 ■蛍光灯が残置されている。

※ 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
■ B (共有者)	1. 私と母 A は、物件 3 の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件 4 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。 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。 3. 本件アパートの名称は「コーポ・エリ」で、総室数は 6 室です。 4. 現在、本件アパートの入居者数は 2 名です。 5. 101 号室内とその付近の共用部分に置いてある物は、知人に頼まれて私が置いた物ですので、前入居者の方が残っていた物ではありません。 6. 実は、本件アパートの受水槽を介する水道の配管が凍結により破損した際に、当初の業者から修理費用は数百万円かかると言われたので諦めて、その時に入居されていた方全員に水道が使えないので退去してもらって、一旦、すべて空き室になりました。 7. その後、別の業者に見てもらったところ、10 万円位で修理してもらえたので、私の知人である D さんに 202 号室に入居してもらい、以降、看板にある朝日不動産株式会社さんに入居者の募集等の管理を委託しました。 8. 現在、水道に関しては、支障なく使えていると思います。 9. 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。
■ 管理会社担当者	1. ご依頼があった本件アパートの建物賃貸借契約書写しを提出します。 2. 建物賃貸借契約は、203 号室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。家賃保証会社は、あんしん保証株式会社です。 3. 当社が管理しているのは、現時点では 203 号室のみです。 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、管理委託先は朝日不動産株式会社になっています。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (202号室占有者)	1. 本件アパートが全部空き室になった時に、Bさんから困っているから助けてと頼まれて、令和6年6月頃、最初は荷物置場として借りて、その後、入居するようになりました。 2. 家賃はすべて込みの3万円で、翌月分を毎月末日支払で、Bさんに振り込んで支払っていますが、今年(令和7年)12月に朝日不動産さんと正式に契約書を交わす予定になっています。 3. 駐車の定位置は、屋根がある102号室横です。 4. 入居さんは少ないし、割と静かです。 5. 本件競売以外、特に気になることはありません。
■E (203号室占有者)	1. 調査を早朝に変更してもらってありがとうございます。 2. 203号室を3枚目のとおり借りています。 3. 私はお向かいさん(202号室)より、後に入居しました。 4. 駐車位置は、道路側の向かって左から1番目で、降雪時は屋根がある所で、お向かいさんの邪魔にならない所に停めさせてもらっています。 5. トイレのドアの建付が悪く、下の部分が床に擦れてしまいます。 6. トイレの水洗い管がずれているのか、うまく水が出ません。 7. エアコンのフラップが閉じたままになっています。 8. 2階西角にある給湯器から、ポタポタと漏水しているのが気になります。 9. 前面道路に融雪装置があるので、積雪時は助かります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:17 - 11:26	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日受理
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	203号室占有者に対し照会書差置(返信用郵券110円) →回答11月10日受理
令和7年11月11日 (火)	物件所在地	202号室占有者に立入調査期日通知書及び照会書手渡 203号室占有者に対し立入調査期日通知書差置
令和7年11月19日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	202号室占有者と面談, 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11月20日 (木) 7:00 - 7:10	物件所在地	203号室占有者と面談, 占有調査, 立入調査, 写真撮影
令和7年12月18日 (木) 19:15 - 19:18	共有者B治療所	共有者ら両名と面談

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

☒ 令和 7 年 1 2 月 1 8 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

798-87
798-93
798-97
798-99
800-3
水
766-2
184-1(2/2)
770-2
799-2
水
778-2
800-16
721-20
721-17
721-8
733-2
734-1
733-3
水

物件3

758

(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。

地番区域見出し



A 金屋米町
B 横田
C 川原町
D 内免1丁目
E 内免1丁目
F 大町

請求部	所在	高岡市内免三丁目				地番		758番	
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
富山地方税务局高岡支局

登記官

請求番号：3-7
(1/2)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成6年10月14日

令和7年1月6日 富山地方建設局

(8 校田)

登記号

438250

各階平面図

建物図面

家屋番号 7 5 8 番の2

建物の所在 高岡市内免2丁目758番地

1階

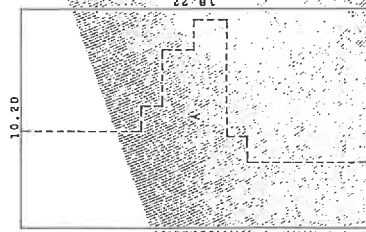


求積表

A	5.73 x 5.60	=	32.0880
B	4.52 x 1.00	=	4.5200
C	1.90 x 1.47	=	2.7930
D	0.48 x 1.52	=	0.7296
E	5.96 x 8.63	=	51.4448
F	1.21 x 5.70	=	6.8970
計			88.5576

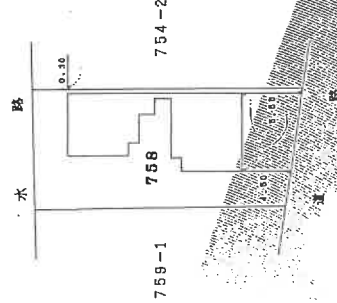
床面積 88.55㎡

2階



求積表

A	10.20 x 16.22	=	165.4440
床面積			165.44㎡



製作者

平成6年10月14日（旧作製）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

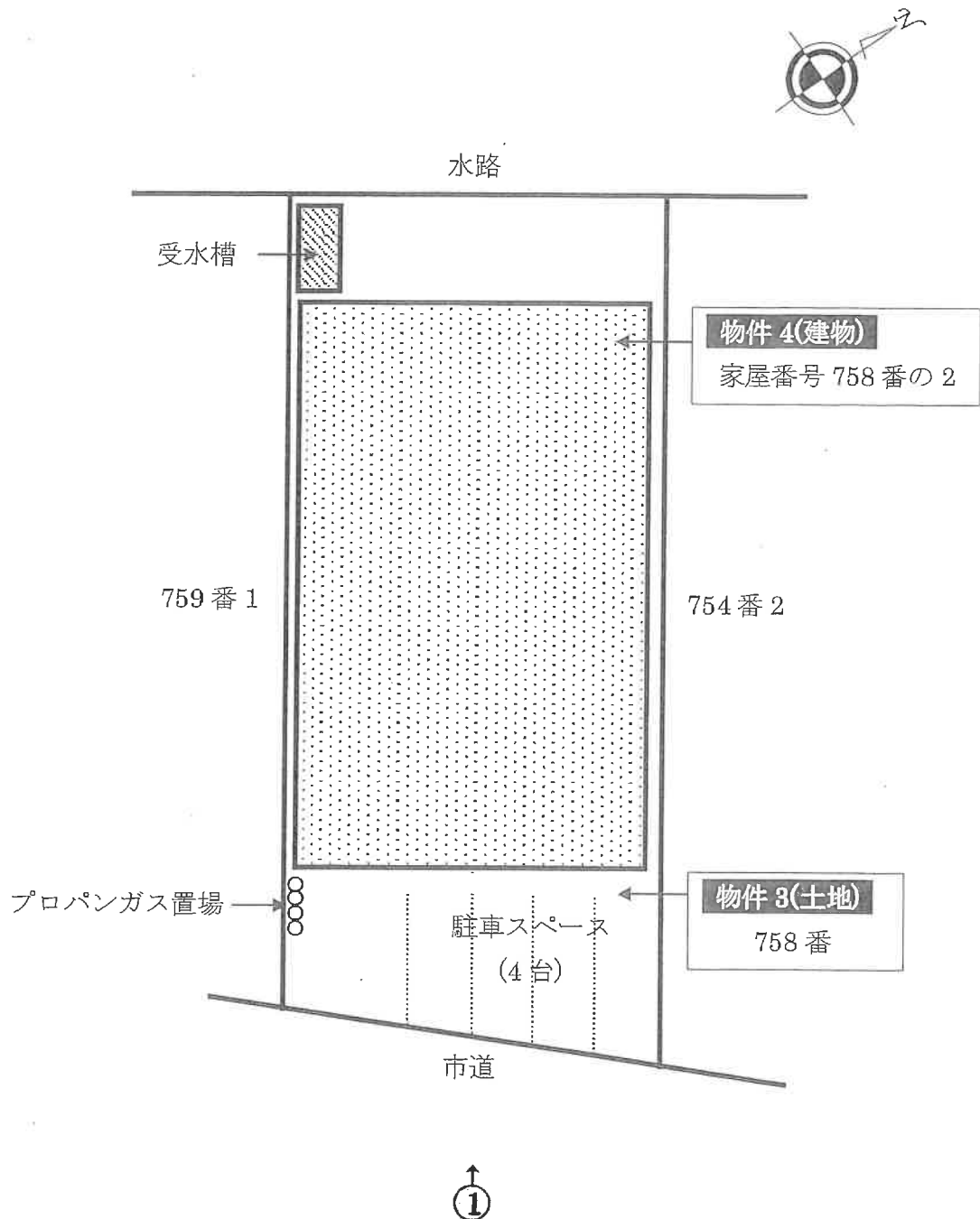
（富山県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：3-8

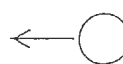
平成6年10月14日登録

A4に縮小
公用

土地建物位置関係図



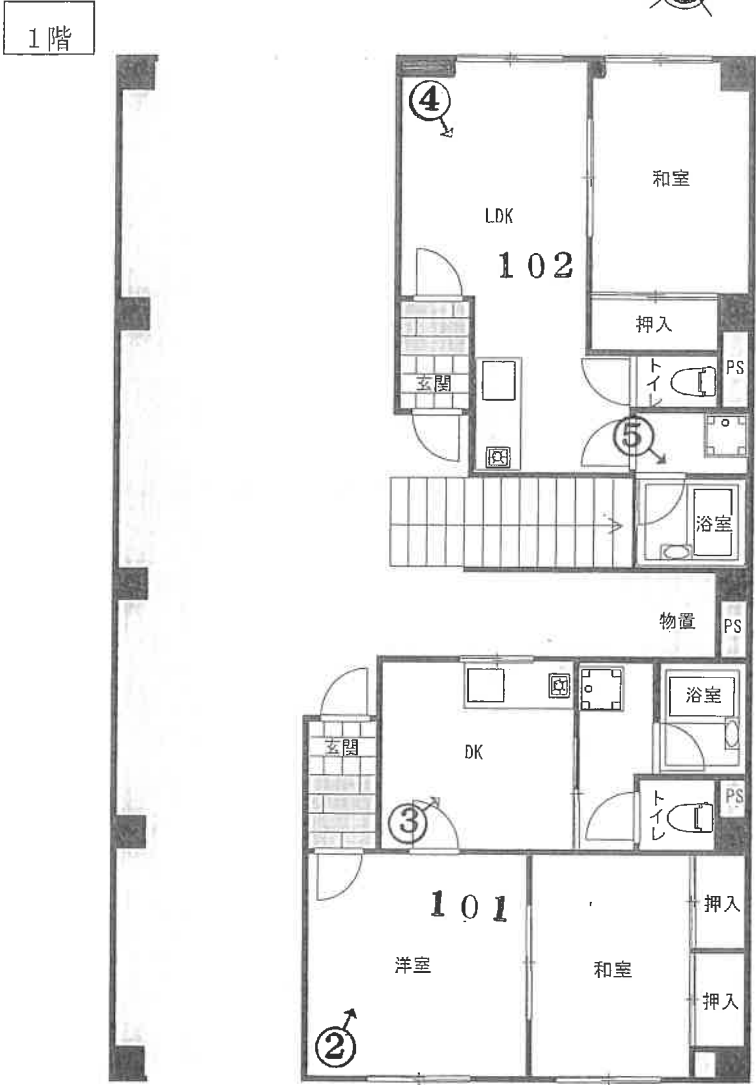
(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



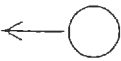
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

物件 4

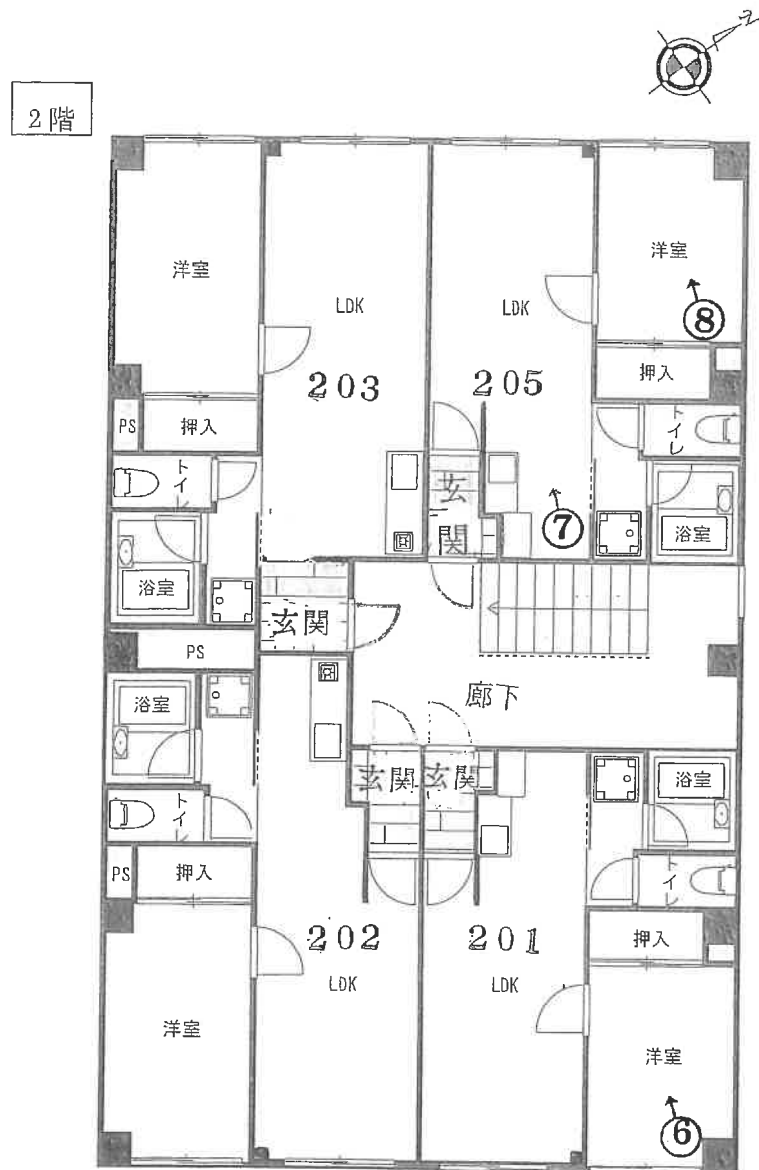


(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

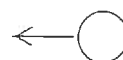


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図



(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
205



写真⑧



令和6年（ケ）第 30 号
令和7年11月19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3、4）

評価人 不動産鑑定士
小 林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,290,000	円
内 訳 価 格			
物件3（土地）	金	1,380,000	円
物件4（建物）	金	1,910,000	円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市内免二丁目 758番 宅地 254.08m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市内免二丁目758番地 758番の2 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 86.55m ² 2階 165.44m ²	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3）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方約1.7km（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所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 工業地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域(立地適正化計画) 屋外広告物第2種許可地域
画地条件	面積 形状 地勢	254.08㎡ 間口約11.0m、奥行約25.0mの台形状地 概ね平坦
接面道路の状況	南東側 幅員約6.0m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4の敷地であり、目的外建物はない。 ○隣接地は道路、一般住宅である。 ○南東側は側溝及び市道であり、南西側、北西側、北東側の各隣接地との境界付近にはブロック塀又は境界ブロックが設置されており、境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	ガス配管	あり（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)。 ○本件土地上に現存しない建物(家屋番号110番)の登記が残っている。 ○本件土地の西角付近に受水槽が存する。 ○都市ガスは前面道路から引込があるが民地境界付近で切断しており、プロパンガスを使用している。 ○駐車場は前面道路沿いに4台、物件4の1階共用部に屋根付き駐車場1台が確保されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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5月30日新築
	経過年数：51年
	経済的残存耐用年数：0年
	改築年月日（登記記載）：平成6年10月1日改築
	経過年数：31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、畳等 設備：電気設備、給排水衛生設備等
床面積（現況）	延 251.99㎡
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	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	○共同住宅「コーポ・エリ」として利用されている。 ○総室数6室（1階2室、2階4室） ○202号室及び203号室以外は空室である。 ○受水槽を介する水道配管が凍結により破損した際に復旧費用が高額であることを理由に全室退去してもらったが、その後修理が完了したため現在の入居者が入居している。 ○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。
特記事項	○昭和50年5月新築の倉庫を平成6年10月に共同住宅に改築している。 ○外壁のサイディング材に錆、損傷等が確認され、北東側鉄板は蔓草が巻き付いており、内壁のサイディング材の接着跡が点線状に浮いている。 ○屋根に雨漏り又は雨水の吹き込みが生じている可能性がある。

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3（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
3	29,800	1.04	254.08	0.60	4,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高岡-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,500\text{円/㎡} \times & 98/100 & \times & 100/101 & \times & 100/109 & \div & 29,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ▲1%
 環境条件 +10%
 行政的條件 ±0% 補正率 1.09（相乗積）

イ 個別格差 方位 +4%
 形状 ±0% 補正率 1.04（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 築後約51年、改築後31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4（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
4	180,000	251.99	0.02	910,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：改築後31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 $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (31 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

◇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▲60%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02$$

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
3	4,720,000	50%	法定地上権	2,360,000

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
3	4,720,000	-2,360,000	1.00	1.00	2,360,000	41.9%
4	910,000	2,360,000	1.00	1.00	3,270,000	58.1%
積算価格（合計）					5,630,000	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 (10.0%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
1,427千円 (26.4%)	574千円	10.5%	5,303千円	0.75131	3,984千円 (73.6%)	5,410千円 (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	1,464	1,464	1,464	1,464
	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	d	0	0	0	0
	潜在総収益	e a+b+c+d	1,860	1,860	1,860	1,860
	空室損失	f e×10.0%	186	186	186	186
	貸倒損失	g e×10.0%	186	186	186	186
	有効総収益	h e-f-g	1,488	1,488	1,488	1,488
②総費用	維持管理費	i	40	40	40	40
	修繕費	j	227	227	227	227
	長期計画修繕費	k	454	454	454	454
	公租公課	l	148	148	148	148
	損害保険料	m	45	45	45	45
	その他費用(金利含む)	n	0	0	0	0
	総費用合計	o	914	914	914	914
③経費率 (%)	p	(f+g+o)÷e	69.1	69.1	69.1	69.1
④有効純収益	q	h-o	574	574	574	574
⑤複利現価率 (割引率)	r	10.0%	0.90909	0.82645	0.75131	
⑥有効純収益の現価	s		522	474	431	

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	5,630,000	30%
収益価格	5,410,000	70%
調整後の価格(端数処理)	5,480,000	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
3	5,480,000	41.9%	0.6	1.0	1,380,000
4		58.1%	0.6	1.0	1,910,000
一括価格(合計)					3,290,000

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はない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（高岡-27）

所 在 : 高岡市内免五丁目55番33「内免5-3-63」
価 格 : 33,500円/㎡
位 置 : あいの風とやま鉄道線「高岡」駅北西方・道路距離2.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 227㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北東側6.3m市道
用 途 地 域 等 : 準工業地域(建蔽率60%・容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅と工場が混在する地域

第7 附属資料

位置図
付近案内図
公図等写
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