

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）
5～8	3,170,000 2,536,000	一括	634,000	129,005	0
5	930,000				
6	80,000				
7	360,000				
8	1,800,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 |
| | 地 番 | 63 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.45 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 |
| | 地 番 | 63 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.23 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 |
| | 地 番 | 63 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.04 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 63 番地 14、63 番地 11、63 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 63 番 14 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 123.60 平方メートル
2 階 123.60 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 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 5 ～ 8】

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 6】

地役権

範 囲 全部

要役地 高岡市内免四丁目 39 番 1

設定日 昭和 43 年 10 月 3 日

目 的 送電の為に電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること及び
この送電線の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲内に家屋工
作物の設置及び竹林の植栽をしないこと

【物件番号 8】

賃借権

範 囲 301 号室

賃借人 E

期 限 令和 8 年 2 月 14 日

賃 料 月 3 万 6 0 0 0 円

敷 金 7 万 2 0 0 0 円

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 8】

- ・ 202 号室を D が、303 号室を G が、305 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

が猶予される。

- ・ 302号室をFが占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。
- ・ その余の部分を本件共有者Bが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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。

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------------|--------------|--|
| 5 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 | | |
| | 地 番 | 63番14 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 189.45平方メートル | | |
| 6 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 | | |
| | 地 番 | 63番15 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 16.23平方メートル | | |
| 7 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 | | |
| | 地 番 | 63番11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 73.04平方メートル | | |
| 8 | 所 在 | 高岡市内免四丁目 63番地14、63番地11、63番地15 | | |
| | 家屋 番号 | 63番14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 | 123.60平方メートル | |
| | | 2階 | 123.60平方メートル | |

令和 6年(ケ)第 30号
(物件番号 5 ～ 8)
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

- | | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高岡市内免四丁目
6 3 番 1 4
宅地
1 8 9 . 4 5 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 |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高岡市内免四丁目
6 3 番 1 5
宅地
1 6 . 2 3 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 |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 高岡市内免四丁目
6 3 番 1 1
宅地
7 3 . 0 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 |
| 8 | 所

家屋番号
種 類
構 造
床 面 積 | 在

共同住宅
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
1 階
2 階 | 高岡市内免四丁目 6 3 番地 1 4 , 6 3 番地 1 1 ,
6 3 番地 1 5
6 3 番 1 4 の 2
1 2 3 . 6 0 平方メートル
1 2 3 . 6 0 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	高岡市内免四丁目4番18号		
土地	物件5～7		
現況地目	☒ 宅地（物件5～7） ☐ 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（残地） ☐ 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	☒ 3枚目のとおり		
建物	物件8		
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201・203・205号室を空き室として不使用管理している ☒ その他の者（建物入居者）らが本建物の一部を「共同住宅」として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」（4，5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	☒ 3枚目のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 令和 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

そ の 他 の 事 項

■物件 5～7 の土地について

1. 南西側隣地(地番63番2)は、個人名義の宅地地目(銀行等の抵当権付)である。
2. 南東側隣地(地番63番3)も同個人名義の宅地地目である。
3. 東側隣地(地番63番5)も同個人名義の宅地地目(電線路の地役権付)である。
4. 上記隣地は、現況では公衆用道路であり、評価人によれば、市道である。
5. 公簿によれば、物件 5 の土地は、元々、同個人の所有である。
6. 物件 5 の土地の南東側付近に電柱の支線があり、出入り(駐車し)づらくなっている。
7. 物件 6 の土地について、公簿によれば、次のとおり担保権に優先する地役権設定の登記がある。
受付年月日・受付番号 昭和43年12月13日第21534号

原因 昭和43年10月 3 日設定

目的 送電の為に電線の支持物の設置を除く電線路の施設をすること及びこの送電線の最下垂時
における電線から3.6mの範囲内に家屋工作物の設置及び竹木の植栽をしたいこと

範囲 全部

へ「な」の誤登記

要役地 高岡市内免四丁目 3 9 番 1

8. 3筆の土地は一体となっており、全体として不整形(靴型)である。
9. 西角付近に、受水槽とLPガス容器置場(プロパン庫)がある。
10. 受水槽付近で、給水毎に井戸ポンプの作動音がする。
11. 住宅密集地で、周囲の道路幅が割と狭い。
12. 東側に工場があるためか、日中、作業音(騒音)がある。

■物件 8 の建物について

1. 経年(平成元年1月20日新築)劣化と管理不足により、あちらこちら傷んでいる。
2. 鉄製階段及び通路が雨晒しで、塗装が落ちて錆び付いて腐食しており、落下等の危険がある。
3. 建物の外壁に傷み等が散見される。
4. 1階は駐車場兼駐輪場になっているが、入口の高さが約180cm程しかないため、車高の低い車しか
駐車することができない。現地において、駐車場所のアルファベット表示がない。
5. 1階操作盤に次の貼り紙が掲示されている。
「本物件建物のアスベストについて、検査しましたところ、有害物質は検出されておりません。
※【検査機関】富山検査株式会社 物件所在地：富山県高岡市内免4-4-18 名称：コーポ・ユリ
平成17年10月20日 管理会社 高岡市中川本町16-1 吉本土地建物(有)」
6. ほとんど全室の玄関ドア及び郵便受けが錆び付いている。
7. ひび割れがあるワイヤー入りガラス窓が散見される。
8. 浴室とトイレが別になっている部屋と3点ユニットバスの部屋がある。

(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
8	■201号室 (2階) ----- (空き室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	■202号室 (2階) ----- D	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3月頃 ----- 自R6・3・13 至R8・3・12	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ■他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 25,000円 ----- ■敷 ☐ 保 50,000円	■共益費2,000円 ■月額保証料330円
8	■203号室 (2階) ----- (空き室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	■205号室 (2階) ----- (空き室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	■物が残っている。
8	■301号室 (3階) ----- E	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12・2・15 ----- 自R6・2・15 至R8・2・14	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ■他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 36,000円 ----- ■敷 ☐ 保 72,000円	■口座振替手数料220円 ■駐車区画F
8	■302号室 (3階) ----- F	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・1・25 ----- 自R7・1・12 至R9・1・11	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 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 ■安心入居S1,100円 ■月額保証料550円 ■駐車区画H

※ 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	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
8	■303号室 (3階) G	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・11月頃 自R6・11・1 至R8・10・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 25,000円 ■敷 □保 50,000円	■共益費2,000円 ■駐車料金1,100円 ■月額保証料330円 ■バイクを駐輪
8	■305号室 (3階) H	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・4月頃 自R6・3・27 至R8・3・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 25,000円 ■敷 □保 50,000円	■共益費2,000円 ■口座振替手数料220円
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □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
■B (共有者)	1. 私と母Aは、物件5～7の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件8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・ユリ」で、総室数は8室です。 4. 現在、本件アパートの入居者数は5名です。 5. 205号室の玄関ドアに掛かっているキーボックスの番号は、覚えている番号で該当しなければ、ちょっと思い当たりません。 6. 205号室内とその付近の通路部分に置いてある物については、現地で確認してみますが、最終的には私が処分すべき物だと思っています。 7. 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。
■管理会社本店 担当者	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。 202号室：平成30年3月9日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書 301号室：平成12年2月9日付け賃貸借契約書(賃貸人C)，更新合意書 302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株式会社) 303号室：2020(令和2)年10月10日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書 305号室：令和2年3月27日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書 2. 302号室以外は、更新合意書により、各入居者様とアサヒ保証サービス株式会社との契約になっています。 3. 当社が空き室として管理しているのは、現時点では201と203号室です。 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株式会社との契約で、管理委託先は、当社、朝日不動産株式会社になっています。
■管理会社高岡 リール店担当者	1. 持参した手持ちの鍵に、205号室の鍵らしき鍵がありました。 2. ワイヤ入りガラス窓は熱割れを起こして割れやすいです。

(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. 何度も来てもらってすみませんでした。室内が散らかって汚れているので、立ち会うのが恥ずかしかったのです。 2. リビングの壁に穴(損傷)があります。 3. 浴室の湿気がすごいです。
■E (301号室占有者)	1. 入居してから25年以上経っています。 2. 令和6年11月から駐車場所をFに変更しています。 3. 水道料として、毎月約6,000円～7,000円を支払っています。 4. 東側窓ガラスがひび割れているので、フィルムにて応急処置しています。 5. 浴室内の換気扇が故障していて使用できません。 6. トレイのタンクにも不具合があります。
■F (302号室占有者)	1. 換気扇が回りにくいです。 2. 茶色い水が出るのがたまにあります。 3. 洗面所の排水が漏れることがあります。
■G (303号室占有者)	1. 建物と鉄製通路の間に隙間があるので、塞いでください。 2. 室内に断熱材が入っていないのか、寒すぎます。
■H (305号室占有者)	1. 玄関ドアが錆びています。 2. 階段と通路が錆びていて怖いです。

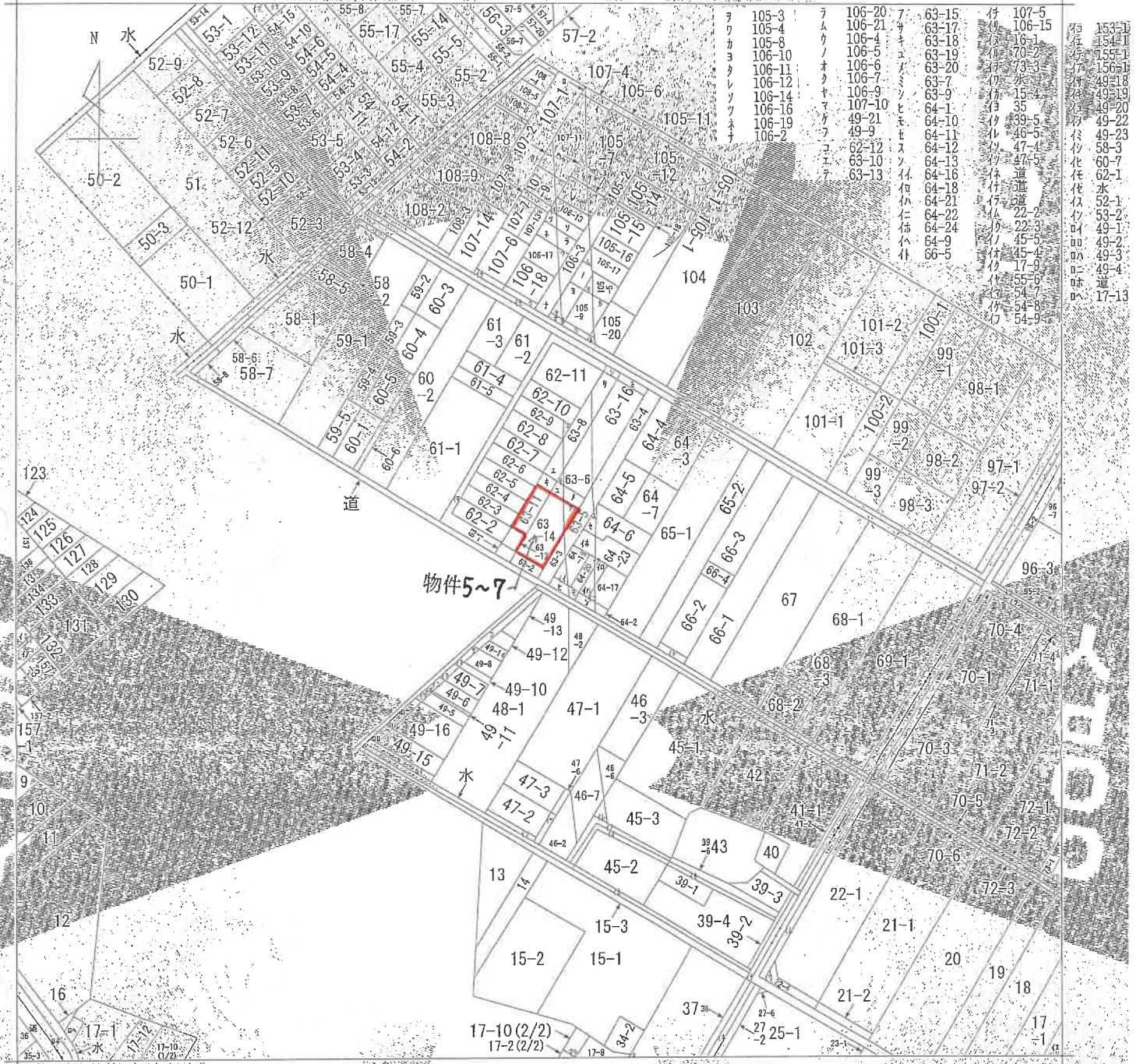
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:00 - 11:12	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	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, 13日, 14日各受理 →1名未回答→11月19日現場受理
令和7年11月5日 (水) 15:53 - 16:11	執行官室(電話)	303号室占有者から電話聴取
令和7年11月11日 (火)	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19日 (水) 13:30 - 14:50	物件所在地	3階全室各占有者と面談, 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, 202号室全戸不在
令和7年11月20日 (木) 7:15 - 7:20	物件所在地	202号室全戸不在, 応答なし
令和7年12月15日 (月)	執行官室(電話)	202号室占有者の携帯電話にメッセージ送信 →返信なし
令和7年12月16日 (火)	執行官室(郵便)	立会人候補者に立会依頼書送付(郵券27円, 別件と按分)
令和7年12月18日 (木)	物件所在地	202号室占有者に対し立入調査期日(最終)通知書差置
令和7年12月18日 (木) 19:18 - 19:21	共有者B治療所	共有者ら両名と面談
令和7年12月25日 (木) 10:20 - 10:30	物件所在地	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, 205号室(空き室)立入調査, 間取調査, 写真撮影, 立会人・管理会社高岡リール店担当者同行
(特記事項) ■ 令和 7年12月25日 目的物件202号室は不在であると予想されたので, 立会人及び管理会社高岡リール店担当者を同行して臨場した。 ■ 令和 7年12月25日 目的物件205号室は施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 管理会社高岡リール店担当者に, 持参していた鍵で 解錠させて建物内に入った。 ■ 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

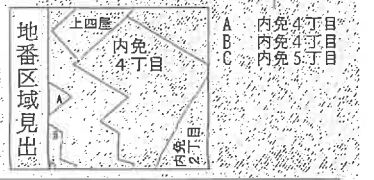
イ 107-12 ハ 108-7 ホ 57-6 ト 96-4 リ 105-10 ル 105-19
0 107-3 ニ 57-18 ヘ 106-8 チ 96-5 ヌ 105-13

A 4 に縮小



物件5~7

(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	高岡市内免四丁目				地番	63番14			
出力縮尺	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	その他			

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

(9 枚目)

請求番号 : 3-13
(1/2)

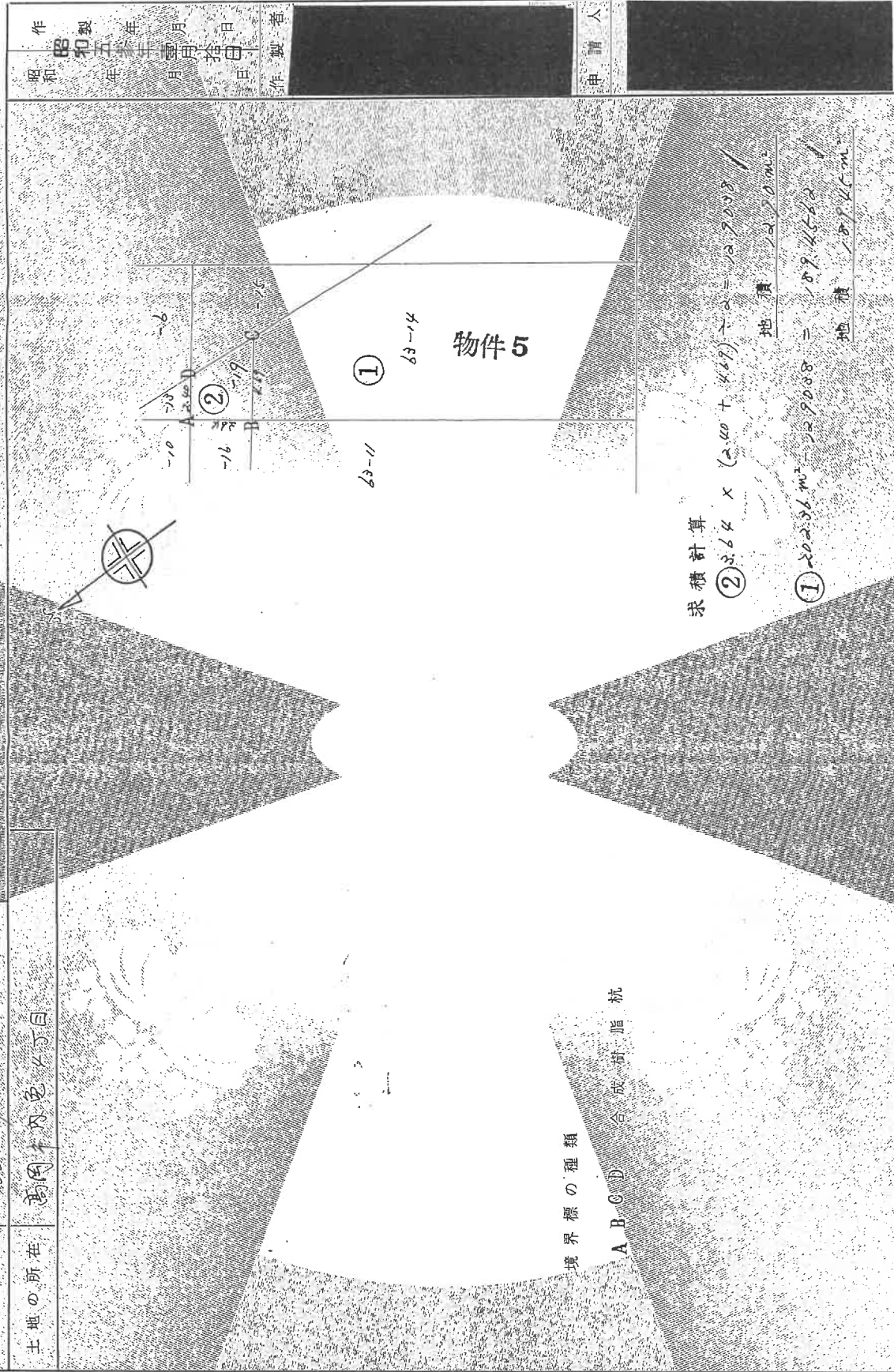
公
用

登記年月日：昭和53年1月12日

153548

地番	63-14 63-19
土地の所在	高岡市内池ノ子町

地積測量図



求積計算

② $2.64 \times (2.40 + 4.69) \div 2 = 12.3038$

地積 12.30m²

① $20.36 \times 2.64 = 53.7504$

地積 53.75m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和53.1.17

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年1月6日 富山地方送務局高岡支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：3-14

公用
A4に縮小

155548

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 富山地方佐務局富岡文司

富山地方方法務局高岡支局

登記通

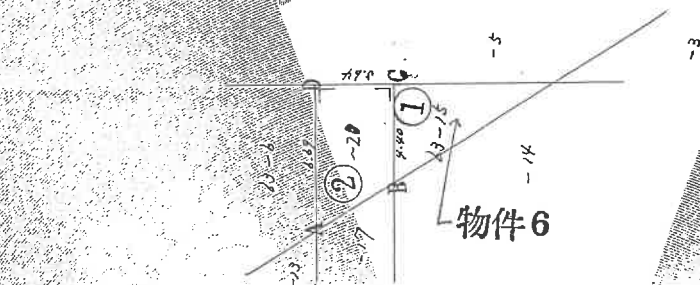
(11 枚目)

圖 量 測 積 地

地	番	63-16 83-28	高岡市内免々町目
土地の所在			

昭和五年三月拾日

作者：[REDACTED] 单位：[REDACTED]



物件 6

境界の種類

杭 州 成 合 樹 脂 有 限 公 司

各(種)整地

求積計算

$$② \quad 3.64 \times (6.69 + 4.40) \div 2 = 20.1838$$

地積 20/8m²

① $3642^m - 201838 = 162362$

也積

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

縮 尺 $1/260$

和 5.3.1.

A4に縮小

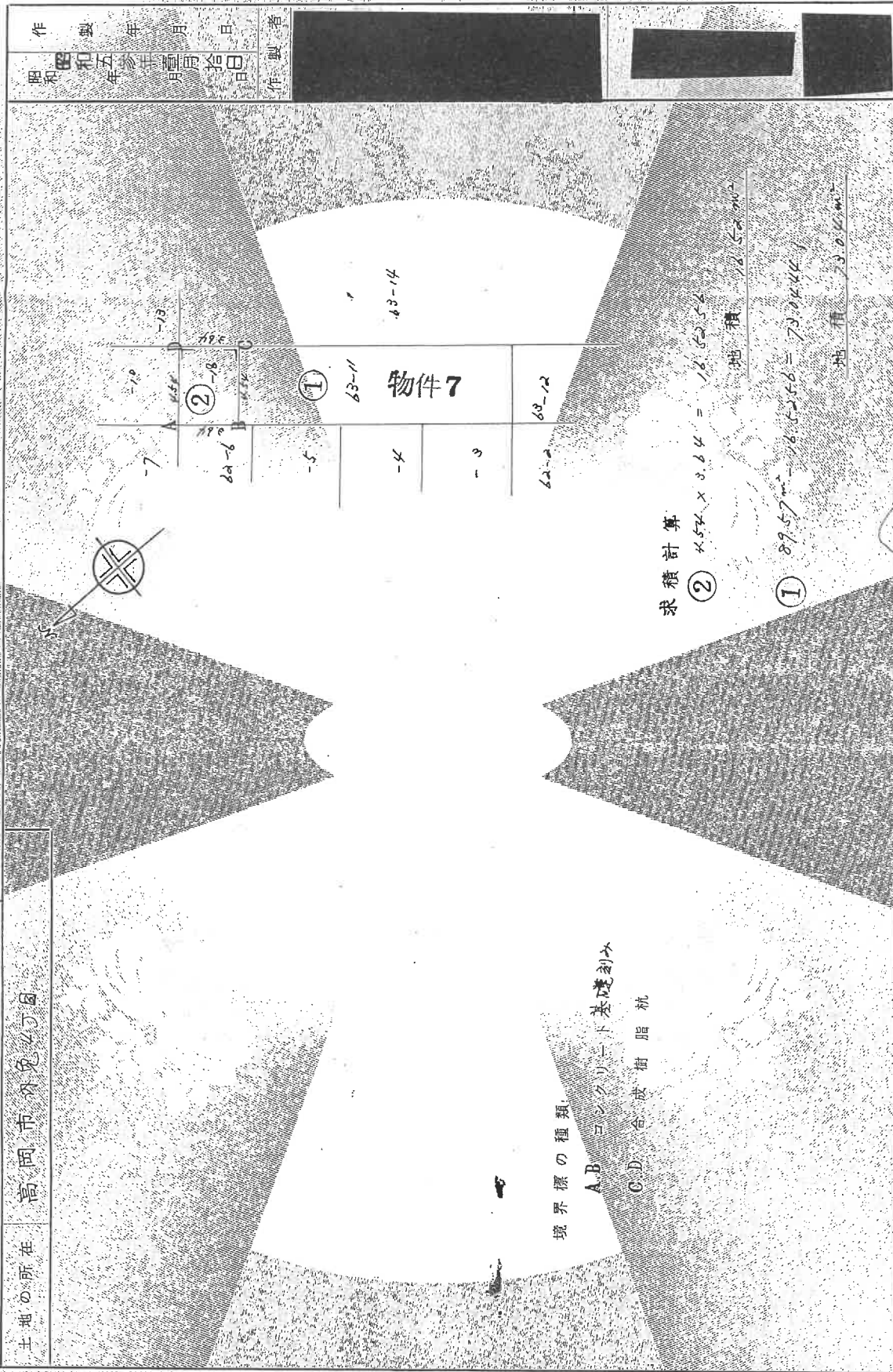
登記年月日：昭和53年1月12日

153547

番 63-18

土地の所在 高岡市外免4丁目

地 積 測 量 図



縮 尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印)

昭和53.1.17

公用
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 富山地方広務局高岡支局

登記官
(12 枚目)

請求番号：3-17

登記年月日：平成1年1月30日

438506

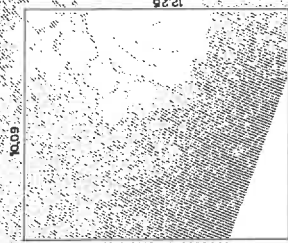
各階平面図

建物図面
各階平面図

登記番号
63番14の2

建物の所在
高岡市内免四丁目63番地4・63番地1・1・63番地15

階：2 階（各階図型）



求積

$10.09 \times 12.25 = 123.6025$
床面積 1 階 123.60m²
2 階 123.60m²

62-2	62-3	62-4	62-5	62-6
63-12	63-11	63-18	63-19	63-20
63-14	63-15	63-16	63-17	63-18

道路

作製者

年 1 月 26 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

登記官

(13 枚目)

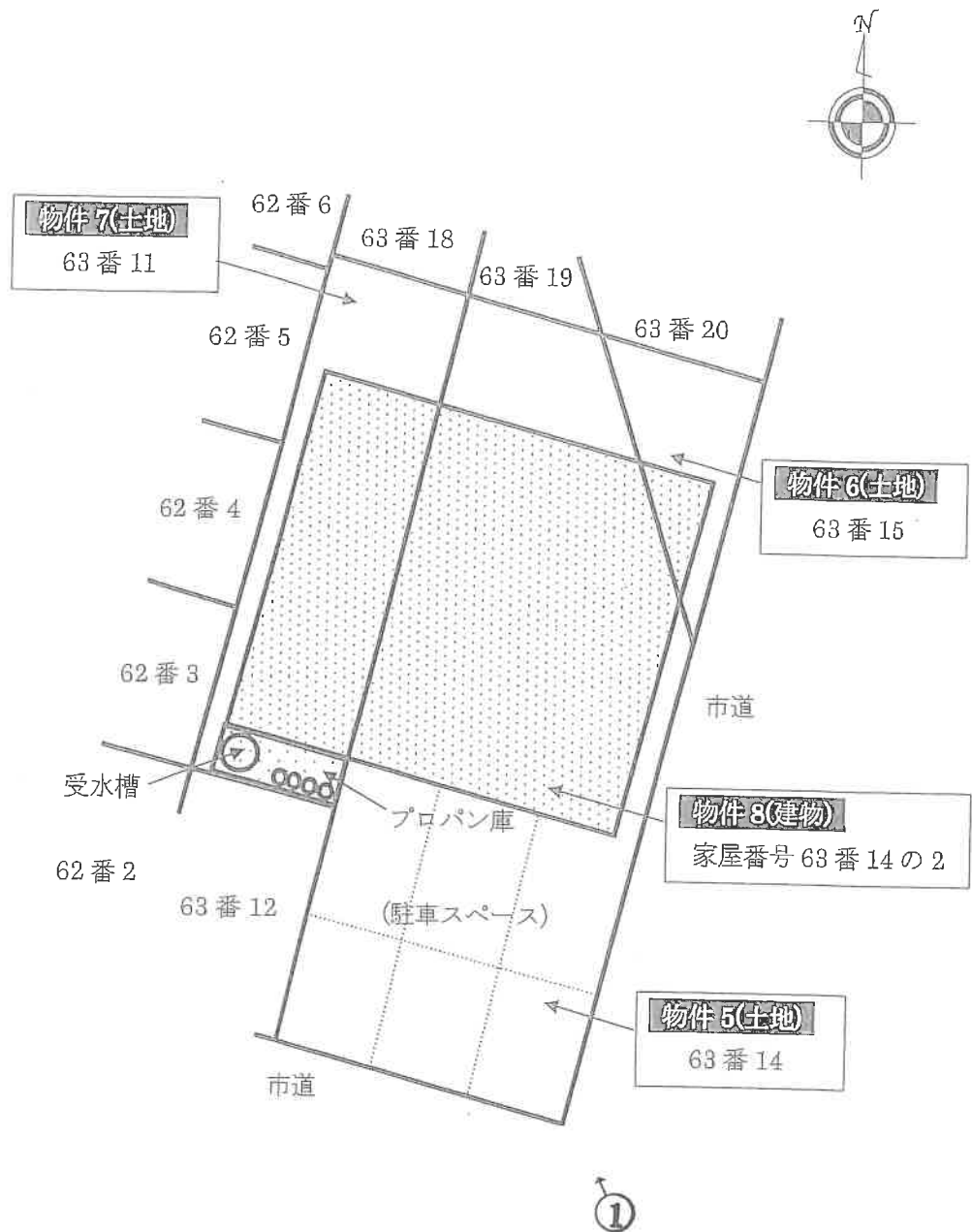
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 7 年 1 月 6 日 富山地方支庁 富山支庁 富山支庁 富山支庁

平成1年1月30日 登記

2A4に縮小
公用

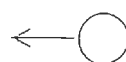
請求番号：3-15

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。

(14 枚目)

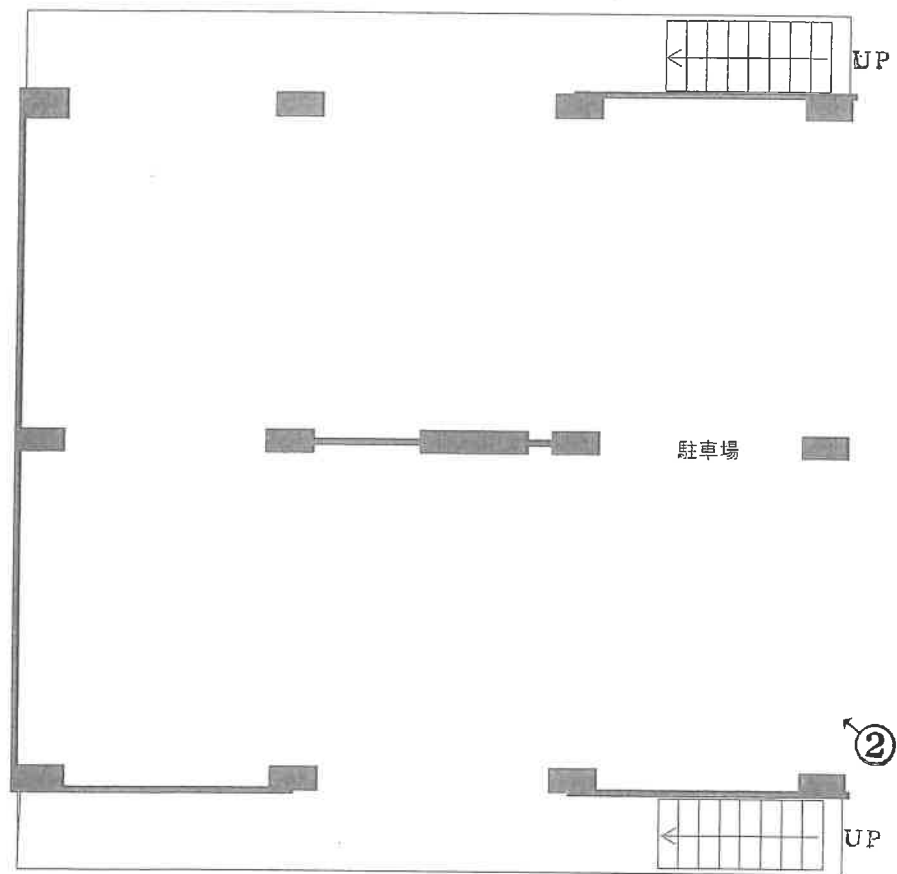


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

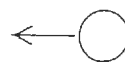
間 取 図

物件 8

1 階



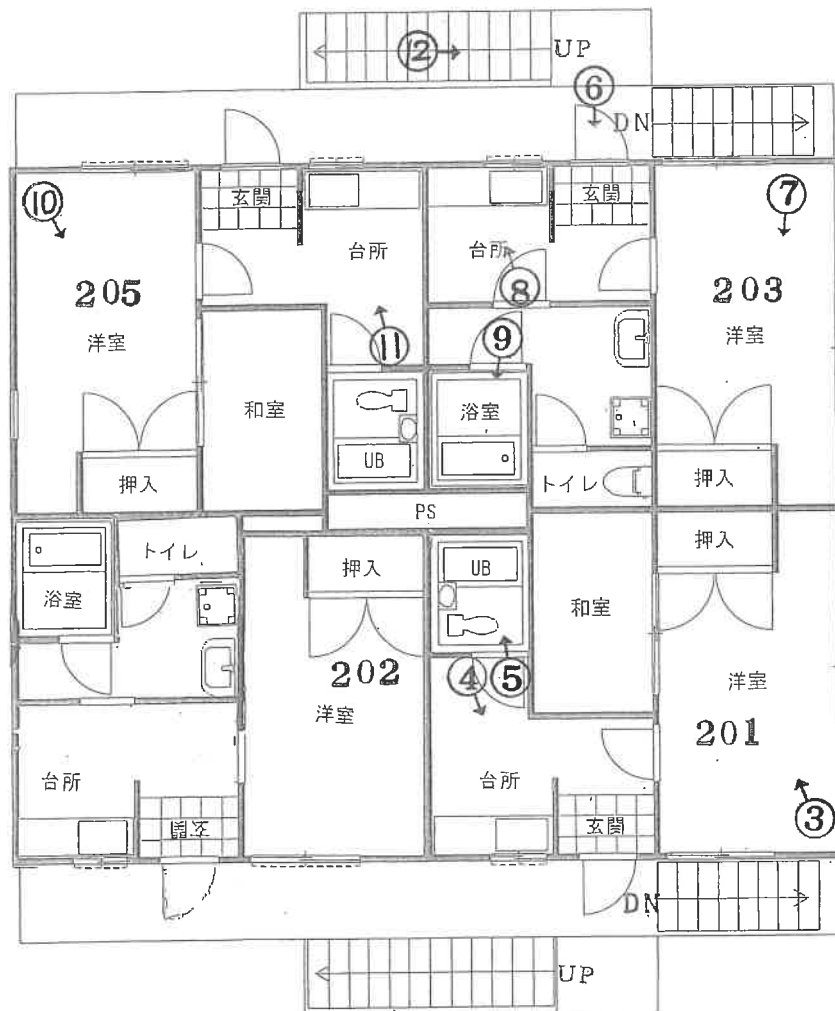
(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



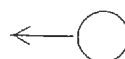
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図

2 階



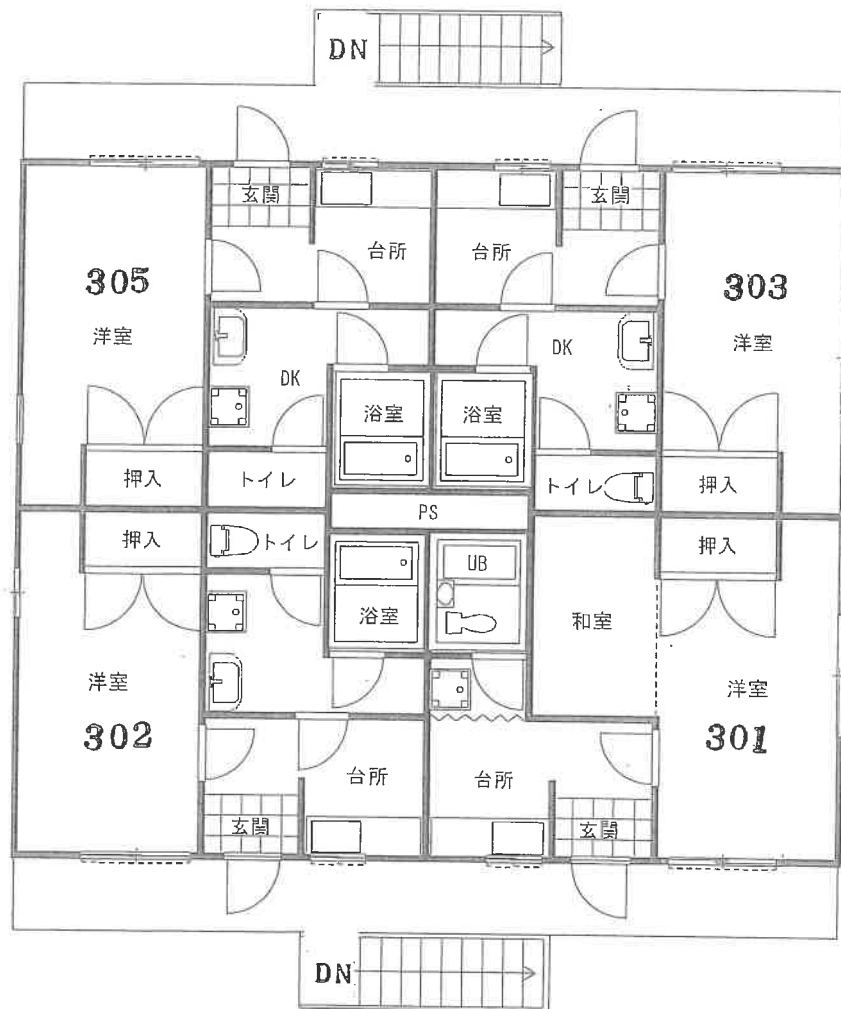
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



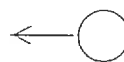
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図

3 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 錆



写真⑦



写真⑧



写真⑨



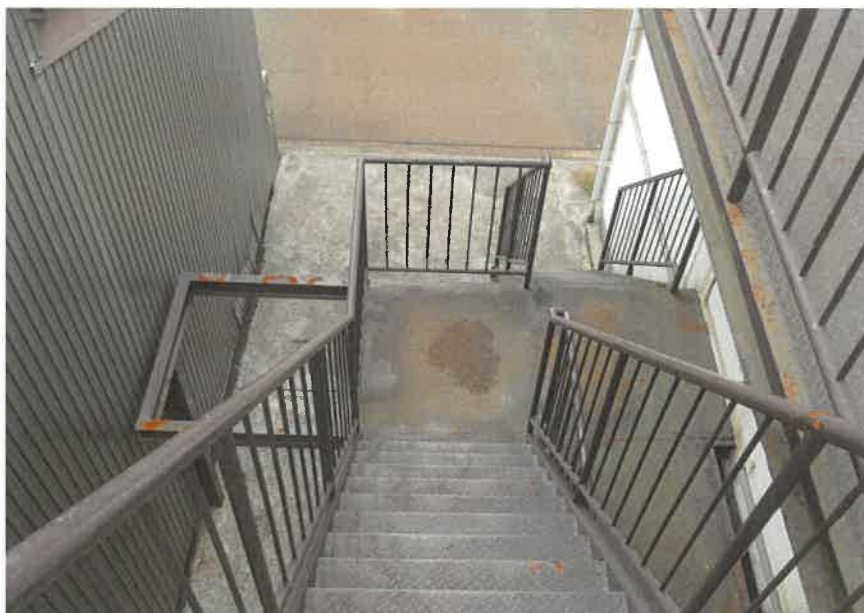
写真⑩



写真⑪



写真⑫ 錆



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5～8）

評価人 不動産鑑定士
小 林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,170,000	円
内 訳 価 格			
物件5（土地）	金	930,000	円
物件6（土地）	金	80,000	円
物件7（土地）	金	360,000	円
物件8（建物）	金	1,800,000	円

- 1 一括価格は、物件5～8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5～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市内免四丁目 63番14 宅地 189.45㎡	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市内免四丁目 63番15 宅地 16.23㎡	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市内免四丁目 63番11 宅地 73.04㎡	同左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市内免四丁目63番地14、 63番地11、63番地15 63番14の2 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 123.60㎡ 2階 123.60㎡	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5～7）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方約2.1km（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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 特別用途地区（大規模集約施設制限地区） 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	278.72m ² 間口約9.0m（南西側）、奥行約23.0mの不整形地 概ね平坦
接面道路の状況	南西側 幅員約4.0m市道（建築基準法42条1項1号） 南東側 幅員約4.5m道路（建築基準法上の道路でない） 接面道路とほぼ等高の角地	
土地の利用状況等	○物件8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。 ○南東側は道路、南西側は市道及び側溝であり、南東側及び南西側を除く各隣接地との境界付近にはブロック塀又はコンクリート基礎が設置される等しており、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（井戸併用）
	下水道 ガス配管	あり 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）。 ○本件土地の西角付近に受水槽、井戸ポンプ及びプロパン庫が存する。 ○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。 ○物件5の南東側付近に電柱の支線があり、出入りや駐車がしづらくなっている。 ○物件6について全部事項証明書によれば地役権が設定されている（現況調査報告書参照）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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）：平成元年1月20日新築 経過年数：37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 247.20㎡
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	劣る
建物の利用状況	○共同住宅「コーポ・ユリ」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。 ○1階は駐車場兼駐輪場になっているが、入口の高さが約1.8m程度であり車高の低い車に利用が限定される。駐車区画の表示がなされていない。駐車場はこのほか物件5の南西側に3台分の駐車スペースが存する。
特記事項	○1階駐車場兼駐輪場の天井は吹付材が確認されるが、アスベストの使用が検出されなかった旨の表示がなされている（現況調査報告書参照）。 ○鉄製の外階段及び通路は塗装が剥がれ錆びにより腐食が進んでおり、落下等の危険がある。 ○外壁に劣化、損傷が認められる。 ○玄関ドア及び郵便受けの殆どが錆びついている。熱割れを起こしているワイヤー入りガラス窓が散見される。

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5～7（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
5	29,000	0.98	189.45	0.60	3,230,000
6	29,000	0.98	16.23	0.60	280,000
7	29,000	0.98	73.04	0.60	1,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高岡-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,500\text{円/㎡} \times & 98/100 & \times & 100/101 & \times & 100/112 & \div & 29,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 +2%
交通接近条件 ±0%
環境条件 +10%
行政的条件 ±0% 補正率 1.12（相乗積）

イ 個別格差 方位 +4%
形状 ▲5%
角地 +1%
送電線地役権 ▲2% 補正率 0.98（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 築後約37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8（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
8	180,000	247.20	0.02	890,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：新築後37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 $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (37 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

◇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
5	3,230,000	50%	法定地上権	1,615,000
6	280,000	50%	法定地上権	140,000
7	1,250,000	50%	法定地上権	625,000

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
5	3,230,000	-1,615,000	1.00	1.00	1,620,000	28.6%
6	280,000	-140,000	1.00	1.00	140,000	2.5%
7	1,250,000	-625,000	1.00	1.00	630,000	11.1%
8	890,000	2,380,000	1.00	1.00	3,270,000	57.8%
積算価格（合計）					5,660,000	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	
1,450千円 (27.4%)	588千円	11.0%	5,185千円	0.74116	3,843千円 (72.6%)	5,290千円 (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	2,220	2,220	2,220	2,220
	共益費収入	b	216	216	216	216
	駐車場収入	c	120	120	120	120
	その他収入	d	0	0	0	0
	潜在総収益	e a+b+c+d	2,556	2,556	2,556	2,556
	空室損失	f e× 20.0%	511	511	511	511
	貸倒損失	g e× 5.0%	128	128	128	128
	有効総収益	h e-f-g	1,917	1,917	1,917	1,917
②総費用	維持管理費	i	44	44	44	44
	修繕費	j	222	222	222	222
	長期計画修繕費	k	890	890	890	890
	公租公課	l	129	129	129	129
	損害保険料	m	44	44	44	44
	その他費用(金利含む)	n	0	0	0	0
	総費用合計	o	1,329	1,329	1,329	1,329
③経費率 (%)	p (f+g+o) ÷ e	77.0	77.0	77.0	77.0	
④有効純収益	q h-o	588	588	588	588	
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	532	482	436		

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	5,660,000	30%
収益価格	5,290,000	70%
調整後の価格(端数処理)	5,400,000	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
5	5,400,000	28.6%	0.6	1.0	930,000
6		2.5%	0.6	1.0	80,000
7		11.1%	0.6	1.0	360,000
8		57.8%	0.6	0.96	1,800,000
一括価格(合計)					3,170,000

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
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