

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 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 2 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 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 8 月 13 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）
11, 12	5,700,000 4,560,000	一括	1,140,000	134,985	0
11	1,560,000				
12	4,140,000				

物 件 目 録

1 1	所 在	高岡市江尻字村前
	地 番	1 4 1 番 3
	地 目	宅地
	地 積	2 0 6 . 4 1 平方メートル
1 2	所 在	高岡市江尻字村前 1 4 1 番地 3
	家屋 番号	1 4 1 番 3
	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 4 . 5 0 平方メートル 2 階 9 4 . 5 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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11, 12】

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12】

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 E

期 限 令和9年7月16日

賃 料 月2万円

敷 金 4万円

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。

賃借権

範 囲 205号室

賃借人 K

期 限 令和8年4月24日

賃 料 月2万円

敷 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。

賃借権

範 囲 207号室

賃借人 M

期 限 令和7年11月30日

賃 料 月3万9000円

敷 金 7万8000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12】

- ・101号室をDが、103号室をFが、106号室をGが、202号室を株式会社メガネのハラダが、203号室をJが、206号室をL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。
- ・Hが107号室を占有している。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 その他買受けの参考となる事項

【物件番号11】

隣地（地番141番2）との境界が不明確である。

《 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

11	所 在	高岡市江尻字村前		
	地 番	141番3		
	地 目	宅地		
	地 積	206.41平方メートル		
12	所 在	高岡市江尻字村前 141番地3		
	家屋 番号	141番3		
	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	94.50平方メートル	
		2階	94.50平方メートル	

令和 6年(ケ)第 30号
(物件番号 11, 12)
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

1 1	所 在	高岡市江尻字村前	
	地 番	1 4 1 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	2 0 6 . 4 1 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
1 2	所 在	高岡市江尻字村前	1 4 1 番地 3
	家屋番号	1 4 1 番 3	
	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 4 . 5 0 平方メートル
		2 階	9 4 . 5 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	(住居表示未実施)		
土地	物件11		
現況地目	☒ 宅地 (物件11) ☐ 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. 北東側において市道(高岡市所有、地目田)に接面している。 2. 東側隣地(地番141番2)と一体となっているように見えるので、注意されたい。 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。 4. 直近にイオン高岡店があり、前面道路の交通量が多く、少し騒々しい。		
建物	物件12		
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105・201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(平成7年4月8日新築)劣化及び管理不足により、外壁が傷んでいたりと、汚れていたりしている。 2. 鉄製階段と通路の塗装が剥げて、錆び付いている。 3. 共同住宅入居者の駐車場として、東側隣地(地番141番2)が利用されているので、注意されたい。現地に区画番号等の表示はない。		
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 その他の陳述等 執行官の意見
12	■101号室 (1階) D	■居 □事 □店 □倉 □他	H28・10月頃 自R6・10・25 至R8・10・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 22,000円 ■敷 □保 44,000円	■共益費1,000円 ■駐車料金2,200円 ■衛生管理費1,500円 ただし，税136円込み ■月額保証料330円
12	■102号室 (1階) E	■居 □事 □店 □倉 □他	H27・7月頃 自R7・7・17 至R9・7・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 20,000円 ■敷 □保 40,000円	■駐車料金2,037円 ■衛生管理費1,500円 ■月額保証料330円
12	■103号室 (1階) F	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・2月頃 自R6・2月頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 22,500円 □敷 □保 円	■諸経費なし ■契約書なし
12	■105号室 (1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	
12	■106号室 (1階) G	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・9・26 自R6・9・26 至R8・9・25	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 21,000円 ■敷 □保 42,000円	■共益費1,000円 ■衛生管理費1,500円 ■月額保証料330円
12	■107号室 (1階) H	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・7・21 自R7・7・20 至R9・7・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	□共 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月 □年 20,000円 □敷 □保 円	■共益費2,000円 ■駐車料金2,200円 ■衛生管理費1,650円 ■安心入居S1,100円 ■月額保証料550円 ■現在は特に不具合等は ありません。

※ 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
12	■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	
12	■202号室 (2階) ----- (株)メガネの ハラダ	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・14 ----- 自R6・3・14 至R8・3・13	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 共 ☐ 務 ☐ 借 ■他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 22,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	■共益費2,000円 ■駐車料金2,200円 ■衛生管理費1,650円 ■安心入居S1,100円 ■入居者 I
12	■203号室 (2階) ----- J	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・29 ----- 自R7・5・29 至R9・5・28	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 共 ☐ 務 ☐ 借 ■他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 23,000円 ----- ■敷 ☐ 保 46,000円	■共益費1,000円 ■駐車料金2,200円 ■衛生管理費1,500円 ■月額保証料330円 ■水道蛇口から軽微な水 漏れがある。
12	■205号室 (2階) ----- K	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・4・25 ----- 自R6・4・25 至R8・4・24	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 共 ☐ 務 ☐ 借 ■他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 20,000円 ----- ■敷 ☐ 保 円	■衛生管理費1,500円
12	■206号室 (2階) ----- L	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・1 ----- 自R7・3・1 至R9・2・28	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 共 ☐ 務 ☐ 借 ■他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 21,000円 ----- ■敷 ☐ 保 42,000円	■共益費1,000円 ■駐車料金2,200円 ■衛生管理費1,500円 ■月額保証料330円
12	■207号室 (2階) ----- M	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13・11月頃 ----- 自R5・12・1 至R7・11・30	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 共 ☐ 務 ☐ 借 ■他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 39,000円 ----- ■敷 ☐ 保 78,000円	■衛生管理費1,500円 ■月額保証料330円 ■30年前から住んでいる

※ 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11の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件12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・ヒロ」で、総室数は12室です。 4. 現在、本件アパートの入居者数は10名です。 5. 103号室の入居者は、私の知人の知人のFさんで、令和6年2月頃から期限の定めなしで私が直接、賃貸しています。いつ行っても不在と言われても、休憩室というか、住んでいるとは思いますが、実際の所はよく分かりません。 6. 103号室の家賃は月額22,500円です。母Aにも確認してもらっていますので、間違いありません。共益費や駐車料金等はもらっていません。 7. 東側隣地(地番141番2)は、入居者用駐車場として月額4万円で借りています。 8. 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。 101号室：平成28年10月25日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)、更新合意書 102号室：平成27年7月17日付け賃貸借契約書(貸主C)、更新合意書 106号室：令和2年9月25日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)、更新合意書 107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) 202号室：居住用建物賃貸借契約書(法人版)(賃貸人アサヒ保証サービス株式会社) 203号室：2021(令和3)年5月29日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)、更新合意書 205号室：平成26年4月25日付け賃貸借契約書(賃貸人C) 206号室：2019(令和元)年2月23日付け居住用建物賃貸借契約書(貸主C)、更新合意書 207号室：平成13年12月1日付け賃貸借契約書(貸主C)、更新合意書 2. 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。205号室について更新合意書はありません。当社への毎月の入金額21,500円で間違いありません。 3. 当社が空き室として把握しているのは、現時点では105と201号室です。 4. 103号室に入居者の方がいらっしゃるのであれば、オーナー様との直接契約だと思われます。 5. 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。保証会社は、あんしん保証株式会社です。
■ 管理会社高岡 リール店担当者	1. 205号室入居者の方が出掛ける前に出会われたとのことで、よかったです。 2. 103号室については、合い鍵があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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. エアコンのカバーを養生テープで留めています。 2. 玄関チャイムの接触が悪いです。
■ E (102号室占有者)	1. 玄関前通路上部の蛍光灯が2階からの水漏れで脱落しかかっている。 2. 駐車場管理が不備で、雑草が生えている。 3. 玄関チャイムの接触が悪く、鳴らない時がある。 4. 水道料の徴収に不満があり、個別支払にしてもらいたい。
■ G (106号室占有者)	1. 能登半島地震の時に玄関上の内装クロスが破れた様になり、朝日不動産に見てもらいました。証拠の写真も撮っております。 2. 洋服ダンスの横も同様です。 3. 玄関で雨漏りがある様に思います。 4. ゴキブリの侵入があります。
■ K (205号室占有者)	1. 浴槽の排水がダメで、シャワーが使えていない。 2. 駐車場所はアパート前である。
■ L (206号室占有者)	1. 駐車場の白線が消えている。 2. 窓際の床が日焼けでめくれている。 3. 床がへこむ所がある。

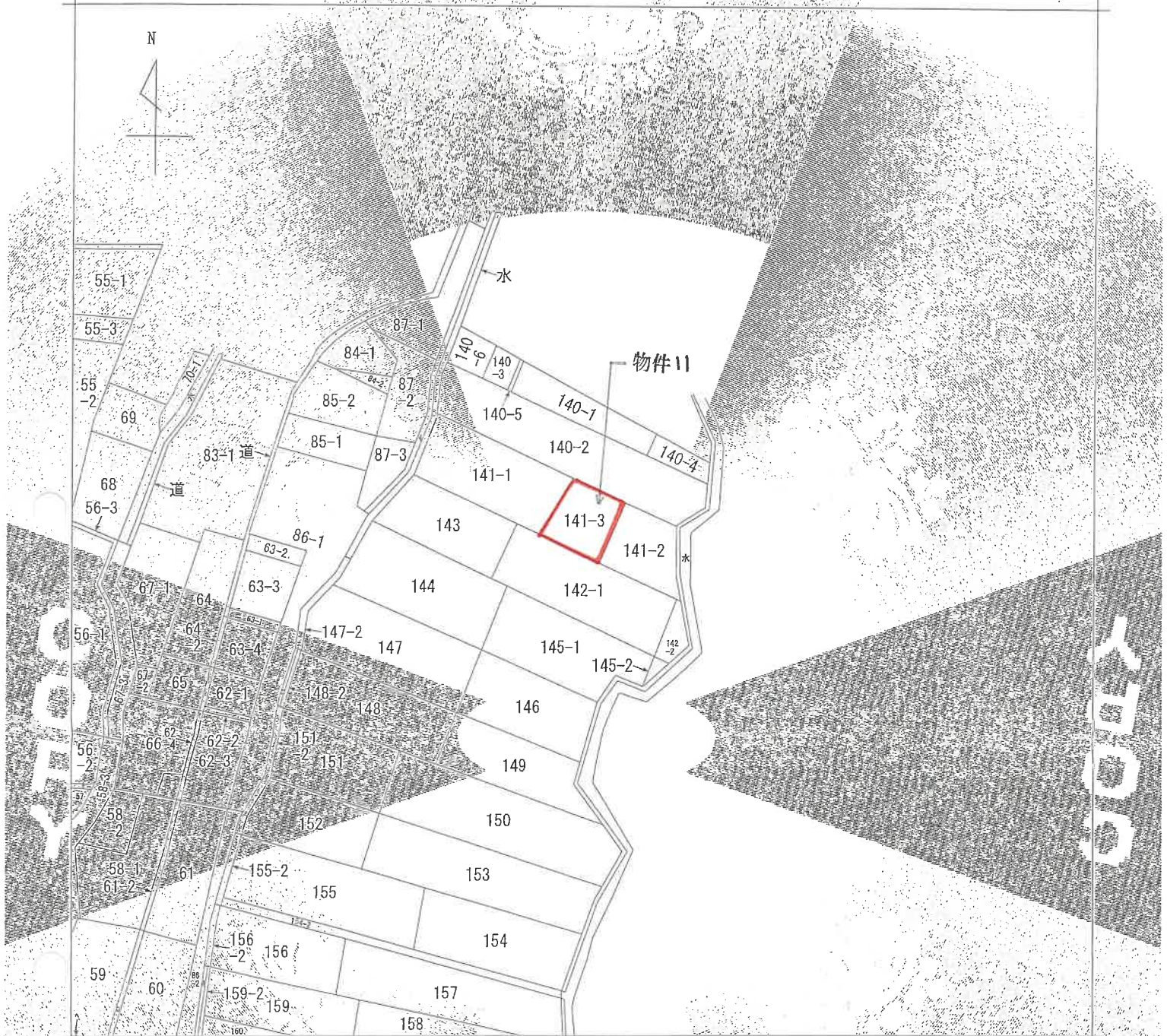
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

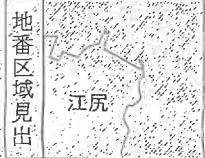
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月12日 (金) 10:27 - 10:38	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物・動産等確認, 写真撮影
令和7年9月25日 (木)	執行官室(郵便)	管理会社に依頼書送付 (郵券36円, 返信用郵券120円, 別単位と平分)→回答10月14日受理
令和7年11月5日 (水)	法務局(高岡支局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年11月11日 (火)	物件所在地	占有者に対し照会書差置(返信用郵券110円×8) →回答11月13日, 14日, 17日, 18日, 19日, 21日各受理 202号室占有者に対し照会書送付(郵券110円, 返信用郵券110円) →回答11月19日受理
令和7年11月12日 (水) 9:55 - 9:56	物件所在地	103号室全戸不在
令和7年11月19日 (水) 12:35 - 12:40	物件所在地	占有者に対し立入調査期日通知書差置, 103号室全戸不在
令和7年11月28日 (金) 11:10 - 13:05	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, 103, 203, 205号室全戸不在
令和7年12月12日 (金)	物件所在地	203, 205号室占有者に対し立入調査期日再通知書差置, 103号室全戸不在
令和7年12月15日 (月) 7:35 - 7:40	物件所在地	203号室占有者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 写真撮影, 103, 205号室全戸不在
令和7年12月15日 (月)	執行官室(電話)	205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28円, 別件と按分)
令和7年12月18日 (木)	物件所在地	205号室占有者に対し立入調査期日(最終)通知書差置 103号室全戸不在
令和7年12月18日 (木) 19:24 - 19:27	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) 9:40 - 10:00	物件所在地	205号室占有者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 写真撮影, 103号室立入調査, 占有調査, 間取調査, 写真撮影, 立会人・管理会社高岡ルール店担当者同行
(特記事項) ■ 令和 7年12月25日 目的物件205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ル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103号室は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 合い鍵で解錠して建物内に入った。 ■ 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

(7 枚目)



(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	高岡市江尻字村前				地番	141番3			
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

(8 枚目)

登記年月日：平成7年5月31日

令和7年1月6日

富山地方支務局富田支局

登記官

(9 枚目)

406043

各階平面図

建築物図面

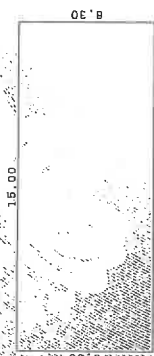
14-1番3

家屋番号

高岡市江尻字村前14-1番地3

建築物の所在

1階



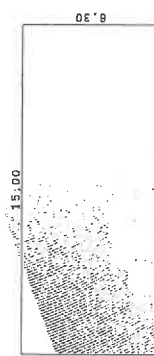
求積表

$$6.30 \times 15.00 = 94.5000$$

床面積

94.50 m²

2階



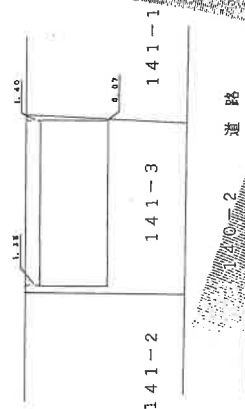
求積表

$$6.30 \times 15.00 = 94.5000$$

床面積

94.50 m²

142-1



作製者

4月27日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

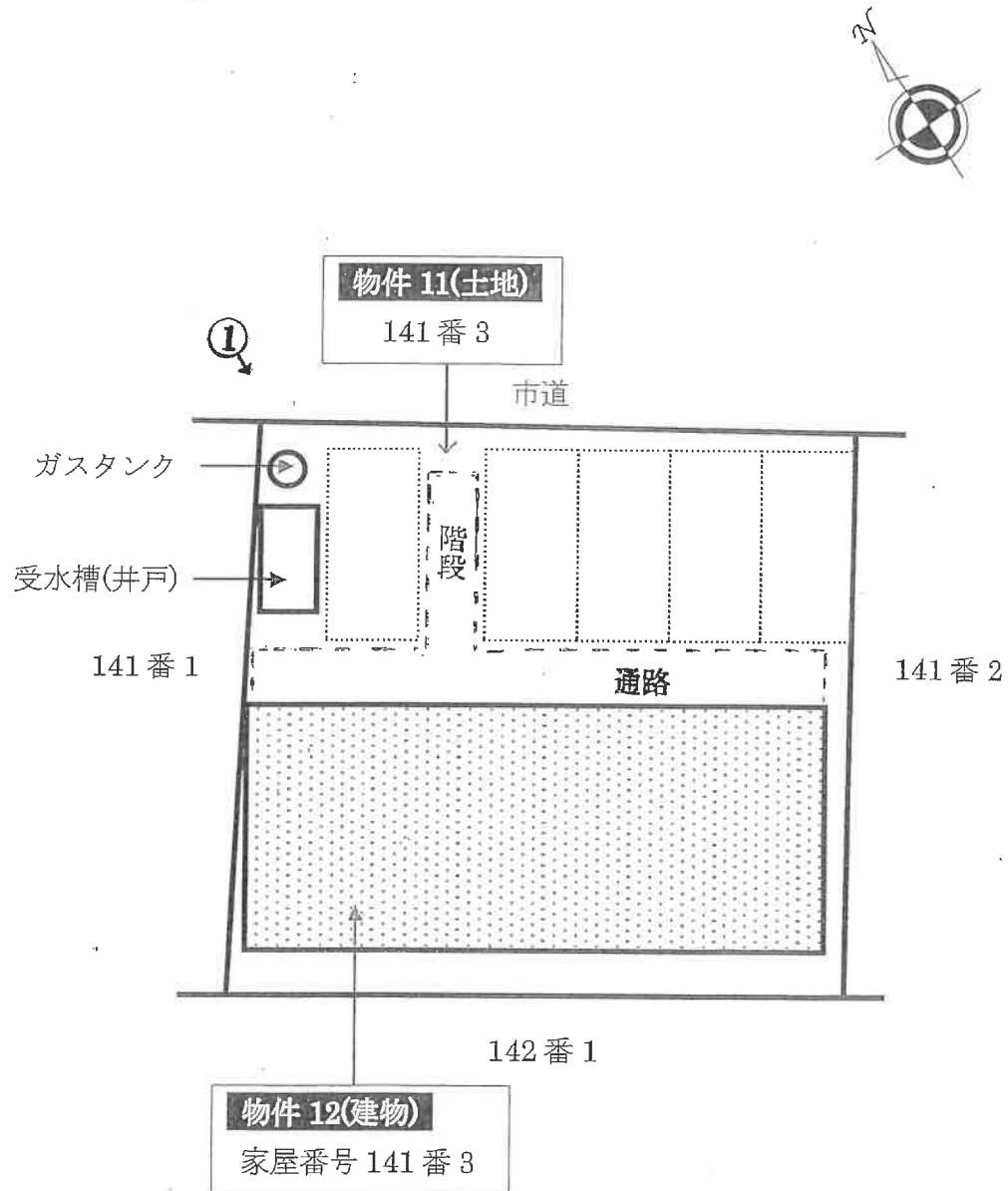
1/500

A4に縮小

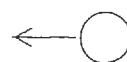
平成7年5月31日 登記

請求番号：2-8

土地建物位置関係図



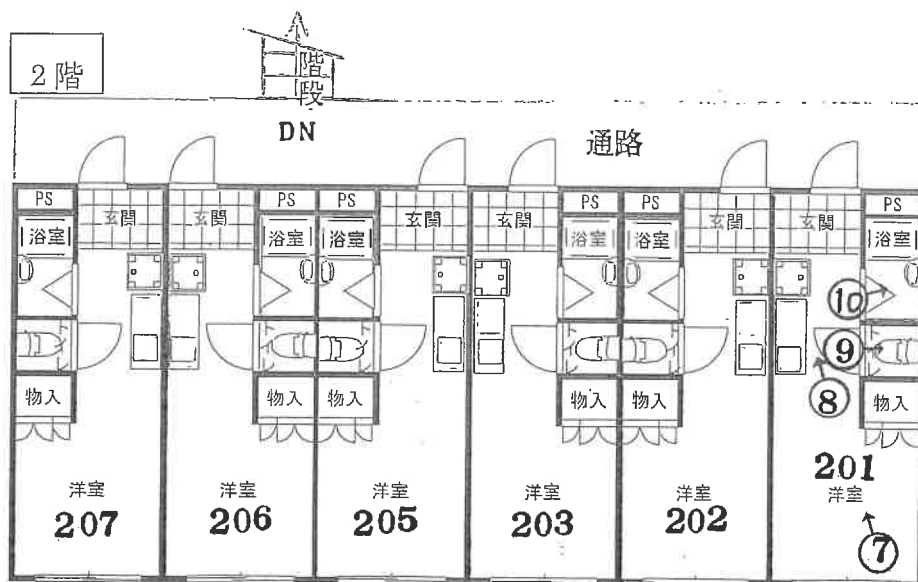
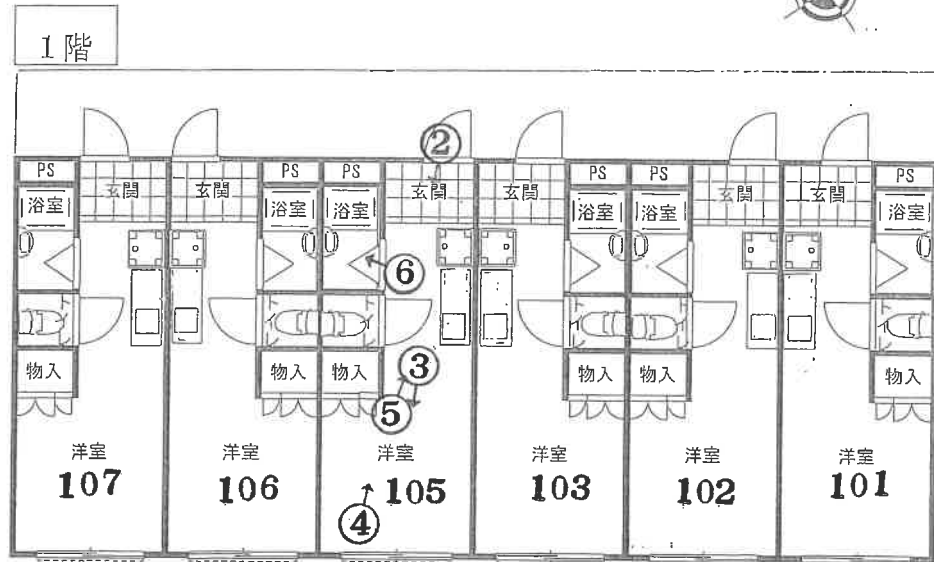
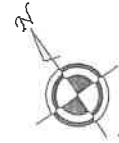
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



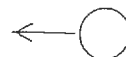
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

物件12



(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 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 1 1、1 2）

評価人 不動産鑑定士
小 林 正 伸

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,700,000	円
内 訳 価 格			
物件11（土地）	金	1,560,000	円
物件12（建物）	金	4,140,000	円

- 1 一括価格は、物件11、12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11の内訳価格は物件12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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
11	所 在 地 番 地 目 地 積	高岡市江尻字村前 141番3 宅地 206.41㎡	同左
12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡市江尻字村前141番地3 141番3 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.50㎡ 2階 94.50㎡	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11）

位置・交通	JR氷見線「能町」駅の南西方約1.4km（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 第二種住居地域 60% 200% - 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	206.41㎡ 間口約16.0m、奥行約15.0mの正形状地 概ね平坦
接面道路の状況	北東側 幅員約6.3m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12の敷地であり、目的外建物はない。 ○隣接地は道路、駐車場、店舗である。 ○北東側は側溝及び市道であり、北西側及び南西側の各隣接地との境界付近にはネットフェンスが設置されており、境界については概ね明確であるが、南東側隣接地との境界については本件土地と一体利用されているため不明確である。	
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）。 ○本件土地の北西側付近に受水槽及びガスタンクが存する。 ○駐車場は本件土地上に5区画確保されている。南東側隣接地（地番141番2）は居住者用駐車場として賃借（月額地代4万円）されており、7台分が確保されている。本件土地、隣接地ともに駐車場区画番号の表示はない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件12）

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7年4月8日新築 経過年数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 4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 189.00㎡
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「コーポヒロ」として利用されている。 ○総室数12室(1階6室、2階6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。
特記事項	○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11（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
11	31,300	1.01	206.41	0.80	5,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高岡-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 33,400\text{円/㎡} \times & 99.3/100 & \times & 100/104 & \times & 100/102 & \div 31,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 +4% 補正率 1.04

◇地域格差：街路条件 ±0%
交通接近条件 +2%
環境条件 ±0%
行政的条件 ±0% 補正率 1.02（相乗積）

イ 個別格差 方位 +1% 補正率 1.01

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 築後約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12（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
12	220,000	189.00	0.11	4,570,000

ウ 現価率

◇定額法による減価率

経過年数：新築後31年、経済的残存耐用年数：4年、残価率：5%

定額法による現価率：残価率 $0.05 + \{0.95 \times 4年 / (31年 + 4年)\} \div 0.16$

◇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▲30%と判定

◇現価率

$0.16 \times (1 - 0.30) \div 0.11$

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
11	5,220,000	50% 法定地上権	2,610,000

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
11	5,220,000	-2,610,000	1.00	1.00	2,610,000	26.7%
12	4,570,000	2,610,000	1.00	1.00	7,180,000	73.3%
積算価格（合計）					9,790,000	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	
2,650千円 (27.4%)	1,075千円	11.0%	9,480千円	0.74116	7,026千円 (72.6%)	9,680千円 (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	3,126	3,126	3,126	3,126
	共益費収入	b	96	96	96	96
	駐車場収入	c	286	286	286	286
	その他収入	d	0	0	0	0
	潜在総収益	e a+b+c+d	3,508	3,508	3,508	3,508
	空室損失	f e×15.0%	526	526	526	526
	貸倒損失	g e×5.0%	175	175	175	175
	有効総収益	h e-f-g	2,807	2,807	2,807	2,807
②総費用	維持管理費	i	35	35	35	35
	修繕費	j	208	208	208	208
	長期計画修繕費	k	832	832	832	832
	公租公課	l	135	135	135	135
	損害保険料	m	42	42	42	42
	地代(隣接地)	n	480	480	480	480
	総費用合計	o	1,732	1,732	1,732	1,732
③経費率 (%)	p	(f+g+o)÷e	69.4	69.4	69.4	69.4
④有効純収益	q	h-o	1,075	1,075	1,075	1,075
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		973	880	797	

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%のウェ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	9,790,000	30%
収益価格	9,680,000	70%
調整後の価格(端数処理)	9,710,000	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
11	9,710,000	26.7%	0.6	1.0	1,560,000
12		73.3%	0.6	0.97	4,140,000
一括価格(合計)					5,700,000

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-13）

所 在 : 高岡市江尻字村前100番28
価 格 : 33,400円/㎡
位 置 : JR氷見線「能町」駅南西方・道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 192㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南側6m市道
用 途 地 域 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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