

## 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<br>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<br>場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 10 月 2 日 午前 10 時 30 分<br>場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 17 日 午後 4 時 00 分まで                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 13～21 | 7,130,000<br>5,704,000 | 一括       | 1,426,000  | 347,880  | 0        |
| 13    | 790,000                |          |            |          |          |
| 14    | 130,000                |          |            |          |          |
| 15    | 50,000                 |          |            |          |          |
| 16    | 70,000                 |          |            |          |          |
| 17    | 350,000                |          |            |          |          |
| 18    | 940,000                |          |            |          |          |
| 19    | 190,000                |          |            |          |          |
| 20    | 60,000                 |          |            |          |          |
| 21    | 4,550,000              |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 13 | 所 | 在 | 高岡市博労本町      |
|    | 地 | 番 | 889番2        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 277.76平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 高岡市博労本町      |
|    | 地 | 番 | 889番1        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 43.78平方メートル  |
| 15 | 所 | 在 | 高岡市博労本町      |
|    | 地 | 番 | 887番2        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 17.60平方メートル  |
| 16 | 所 | 在 | 高岡市博労本町      |
|    | 地 | 番 | 886番3        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 23.95平方メートル  |
| 17 | 所 | 在 | 高岡市博労本町      |
|    | 地 | 番 | 889番3        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 118.91平方メートル |

## 物 件 目 録

|    |       |                 |                      |
|----|-------|-----------------|----------------------|
| 18 | 所 在   | 高岡市博労本町         |                      |
|    | 地 番   | 888番2           |                      |
|    | 地 目   | 宅地              |                      |
|    | 地 積   | 330.55平方メートル    |                      |
| 19 | 所 在   | 高岡市博労本町         |                      |
|    | 地 番   | 888番3           |                      |
|    | 地 目   | 宅地              |                      |
|    | 地 積   | 66.12平方メートル     |                      |
| 20 | 所 在   | 高岡市博労本町         |                      |
|    | 地 番   | 888番4           |                      |
|    | 地 目   | 宅地              |                      |
|    | 地 積   | 21.73平方メートル     |                      |
| 21 | 所 在   | 高岡市博労本町         | 889番地2、888番地2、889番地3 |
|    | 家屋 番号 | 889番2           |                      |
|    | 種 類   | 共同住宅・治療所        |                      |
|    | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |                      |
|    | 床 面 積 | 1階              | 255.13平方メートル         |
|    |       | 2階              | 188.95平方メートル         |
|    |       | 3階              | 188.95平方メートル         |
|    |       | 4階              | 96.13平方メートル          |

## 物 件 目 録

(現況)

種 類 共同住宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6.62 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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13～21】

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21】

賃借権

範 囲 301号室

賃借人 J

期 限 令和8年8月25日

賃 料 月3万4200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 302号室

賃借人 K

期 限 令和9年3月24日

賃 料 月3万2000円

敷 金 6万4000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 401号室

賃借人 O

期 限 令和8年2月17日

賃 料 月3万円

敷 金 3万円

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。

---

#### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

##### 【物件番号21】

- ・102号室をDが、103号室をEが、105号室をFが、106号室をGが、201号室をHが、203号室をIが、303号室をLが、305号室をMが、306号室をNが403号室をP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。
- ・その余の部分为本件共有者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

13 所 在 高岡市博労本町  
地 番 889 番 2  
地 目 宅地  
地 積 277.76 平方メートル

14 所 在 高岡市博労本町  
地 番 889 番 1  
地 目 宅地  
地 積 43.78 平方メートル

15 所 在 高岡市博労本町  
地 番 887 番 2  
地 目 宅地  
地 積 17.60 平方メートル

16 所 在 高岡市博労本町  
地 番 886 番 3  
地 目 宅地  
地 積 23.95 平方メートル

17 所 在 高岡市博労本町  
地 番 889 番 3  
地 目 宅地  
地 積 118.91 平方メートル

## 物 件 目 録

|    |       |                                                                                 |
|----|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | 所 在   | 高岡市博労本町                                                                         |
|    | 地 番   | 888 番 2                                                                         |
|    | 地 目   | 宅地                                                                              |
|    | 地 積   | 330.55 平方メートル                                                                   |
| 19 | 所 在   | 高岡市博労本町                                                                         |
|    | 地 番   | 888 番 3                                                                         |
|    | 地 目   | 宅地                                                                              |
|    | 地 積   | 66.12 平方メートル                                                                    |
| 20 | 所 在   | 高岡市博労本町                                                                         |
|    | 地 番   | 888 番 4                                                                         |
|    | 地 目   | 宅地                                                                              |
|    | 地 積   | 21.73 平方メートル                                                                    |
| 21 | 所 在   | 高岡市博労本町 889 番地 2、888 番地 2、889 番地 3                                              |
|    | 家屋 番号 | 889 番 2                                                                         |
|    | 種 類   | 共同住宅・治療所                                                                        |
|    | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建                                                               |
|    | 床 面 積 | 1 階 255.13 平方メートル<br>2 階 188.95 平方メートル<br>3 階 188.95 平方メートル<br>4 階 96.13 平方メートル |

## 物 件 目 録

(現況)

種 類 共同住宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約6.62平方メートル

令和 6 年(ケ)第 30 号  
( 物件番号 13 ~ 21 )  
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 印

(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

|    | 所 在                                | 地 番                                                                                                                                               | 地 目 | 地 積          |
|----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| 13 | 高岡市博労本町                            | 889番2                                                                                                                                             | 宅 地 | 277.76平方メートル |
| 14 | 高岡市博労本町                            | 889番1                                                                                                                                             | 宅 地 | 43.78平方メートル  |
| 15 | 高岡市博労本町                            | 887番2                                                                                                                                             | 宅 地 | 17.60平方メートル  |
| 16 | 高岡市博労本町                            | 886番3                                                                                                                                             | 宅 地 | 23.95平方メートル  |
| 17 | 高岡市博労本町                            | 889番3                                                                                                                                             | 宅 地 | 118.91平方メートル |
| 18 | 高岡市博労本町                            | 888番2                                                                                                                                             | 宅 地 | 330.55平方メートル |
| 19 | 高岡市博労本町                            | 888番3                                                                                                                                             | 宅 地 | 66.12平方メートル  |
| 20 | 高岡市博労本町                            | 888番4                                                                                                                                             | 宅 地 | 21.73平方メートル  |
| 21 | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 高岡市博労本町 889番地2, 888番地2, 889番地3<br>889番2<br>共同住宅・治療所<br>鉄筋コンクリート造陸屋根4階建<br>1階 255.13平方メートル<br>2階 188.95平方メートル<br>3階 188.95平方メートル<br>4階 96.13平方メートル |     |              |

以上 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13～20                                                                                                                                                                                                                                               |
| 現況地目           | ■宅地(物件13～20) □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<br>■地積測量図のとおり(物件13, 15～19)<br>■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<br>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<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                         |
| その他の事項         | ■1. 西側において公道に接面している。<br>2. 一体となっており、全体として不整形(包丁型)である。<br>3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおり。                                                                                                                                                                   |
| 建物             | 物件21                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 □附属建物)<br>■種類: 共同住宅<br>□構造:<br>□床面積:                                                                                                                                                                       |
| 物件目録にない附属建物    | □ない<br>■ある { 種類: 物置<br>構造: 木造合金メッキ鋼板葺平家建<br>床面積: 約6.62㎡                                                                                                                                                                                               |
| 占有者及び占有状況      | ■建物共有者Bが本件建物101・202・205・206号室を空き室として不使用管理している<br>■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<br>■「占有者及び占有権原」(3～6枚目)のとおり                                                                                                                                     |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない<br>□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42年5月15日新築)劣化と管理不足により、あちらこちら傷んでいる。元は病院であり、元煙突の様なものもある。<br>2. 西側上部(4階相当)の外壁が剥がれている(調査期間中に落下)。<br>3. 階段の壁にクラック(亀裂)や水染みによる損傷等が見られる。<br>4. 雨漏りしており、雨天時、3階から4階への階段の床が濡れている。<br>5. 屋上防水が劣化している。調査当時、排水口が詰まっていた。<br>6. 北西側外壁に、携帯電話基地局のアンテナが設置されている。 |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>□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&lt;多占&gt;)

| 占有者及び占有権原 |                |                                                                                                                                                    |                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                      |                                                                                        |                                                            |                                                                                |
|-----------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者    | 占有<br>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<br>現在の契約           | 占有<br>権原                                                                                                                                           | 貸主                                                                                                                   | 更新<br>種別                                                                               | 賃料<br>敷金等                                                  | 特約<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                                        |
| 21        | ■101号室<br>(1階) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | ・ ・                     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 共<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円 |                                                                                |
|           | (空き室)          | 自 ・ ・<br>至 ・ ・                                                                                                                                     |                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                             |                                                            |                                                                                |
| 21        | ■102号室<br>(1階) | ■居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                         | R2・12・7                 | <input type="checkbox"/> 所<br>■賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他                         | <input type="checkbox"/> 共<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br>■他                         | ■合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                         | ■月 <input type="checkbox"/> 年<br>25,000円                   | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画1番                  |
|           | D              | 自R6・12・7<br>至R8・12・6                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                             |                                                            |                                                                                |
| 21        | ■103号室<br>(1階) | ■居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                         | R6・6・23                 | <input type="checkbox"/> 所<br>■賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他                         | <input type="checkbox"/> 共<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br>■他                         | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | ■月 <input type="checkbox"/> 年<br>25,000円                   | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■安心入居S1,100円<br>■月額保証料550円<br>■駐車区画12番 |
|           | E              | 自R6・6・23<br>至R8・6・22                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                             |                                                            |                                                                                |
| 21        | ■105号室<br>(1階) | ■居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                         | R4・3月頃                  | <input type="checkbox"/> 所<br>■賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他                         | <input type="checkbox"/> 共<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br>■他                         | ■合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                         | ■月 <input type="checkbox"/> 年<br>25,000円                   | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画15番                 |
|           | F              | 自R7・2・25<br>至R9・2・24                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                             |                                                            |                                                                                |
| 21        | ■106号室<br>(1階) | ■居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                         | R4・3・28                 | <input type="checkbox"/> 所<br>■賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他                         | <input type="checkbox"/> 共<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br>■他                         | ■合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法                         | ■月 <input type="checkbox"/> 年<br>25,000円                   | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■定額水道料3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画19番 |
|           | G              | 自R6・3・13<br>至R8・3・12                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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

(占有関係用&lt;多占&gt;)

| 占有者及び占有権原 |                |                            |                         |                            |                      |                |                  |                                                               |
|-----------|----------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|----------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者    | 占有<br>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                    | 占有                         | 貸主                   | 更新             | 賃料               | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                      |
|           |                |                            | 現在の契約                   | 権原                         |                      | 種別             | 敷金等              |                                                               |
| 21        | ■201号室<br>(2階) | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R3・5・9                  | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>28,000円 | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画9番 |
|           | H              |                            | 自R7・5・9<br>至R9・5・8      |                            |                      |                | □敷 □保<br>円       |                                                               |
| 21        | ■202号室<br>(2階) | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | . .                     | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月 □年<br>円       |                                                               |
|           | (空き室)          |                            | 自 . .<br>至 . .          |                            |                      |                | □敷 □保<br>円       |                                                               |
| 21        | ■203号室<br>(2階) | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | H28・10月頃                | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円 | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画6番 |
|           | I              |                            | 自R6・10・20<br>至R8・10・19  |                            |                      |                | □敷 □保<br>円       |                                                               |
| 21        | ■205号室<br>(2階) | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | . .                     | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月 □年<br>円       |                                                               |
|           | (空き室)          |                            | 自 . .<br>至 . .          |                            |                      |                | □敷 □保<br>円       |                                                               |
| 21        | ■206号室<br>(2階) | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | . .                     | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月 □年<br>円       |                                                               |
|           | (空き室)          |                            | 自 . .<br>至 . .          |                            |                      |                | □敷 □保<br>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

(占有関係用&lt;多占&gt;)

| 占有者及び占有権原 |                     |                            |                                 |                            |                      |                |                                      |                                                                           |
|-----------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者         | 占有<br>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<br>現在の契約                   | 占有<br>権原                   | 貸主                   | 更新<br>種別       | 賃料<br>敷金等                            | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                                  |
| 21        | ■301号室<br>(3階)<br>J | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | H26年頃<br>自R6・8・26<br>至R8・8・25   | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>34,200円<br>□敷 □保<br>円       | ■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画14番<br>■水道料3,089円                           |
| 21        | ■302号室<br>(3階)<br>K | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | H21・3月頃<br>自R7・3・25<br>至R9・3・24 | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>32,000円<br>■敷 □保<br>64,000円 | ■駐車料金3,055円<br>■町費800円<br>■口座振替手数料<br>月額220円<br>■駐車区画8番                   |
| 21        | ■303号室<br>(3階)<br>L | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | H30・7・3<br>自R6・7・3<br>至R8・7・2   | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>□敷 □保<br>円       | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画7番             |
| 21        | ■305号室<br>(3階)<br>M | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R2・7月頃<br>自R6・7・16<br>至R8・7・15  | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>28,000円<br>□敷 □保<br>円       | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画18番<br>(元は10番) |
| 21        | ■306号室<br>(3階)<br>N | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R6・8月頃<br>自R6・8・1<br>至R8・7・31   | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | □合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>■敷 □保<br>50,000円 | ■共益費2,000円<br>■駐車料金2,200円<br>■駐車区画2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&lt;多占&gt;)

| 占有者及び占有権原 |                     |                            |                                 |                            |                      |                |                                      |                                                                       |
|-----------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者         | 占有<br>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<br>現在の契約                   | 占有<br>権原                   | 貸主                   | 更新<br>種別       | 賃料<br>敷金等                            | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                              |
| 21        | ■401号室<br>(4階)<br>○ | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | H20・2月頃<br>自R6・2・18<br>至R8・2・17 | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>30,000円<br>■敷 □保<br>30,000円 | ■駐車料金(2)3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画4番, 11番<br>■水道料3,089円 |
| 21        | ■403号室<br>(4階)<br>P | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R2・4月頃<br>自R6・3・31<br>至R8・3・30  | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □共<br>□務<br>□借<br>■他 | ■合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>28,000円<br>□敷 □保<br>円       | ■共益費3,000円<br>■駐車料金3,300円<br>■町費800円<br>■月額保証料330円<br>■駐車区画5番         |
|           | □                   | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | . .<br>自 . .<br>至 . .           | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月 □年<br>円<br>□敷 □保<br>円             |                                                                       |
|           | □                   | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | . .<br>自 . .<br>至 . .           | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月 □年<br>円<br>□敷 □保<br>円             |                                                                       |
|           | □                   | □居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | . .<br>自 . .<br>至 . .           | □所<br>□賃<br>□使<br>□転<br>□他 | □所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月 □年<br>円<br>□敷 □保<br>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

( 6 枚目)

## 関係人の陳述

| 陳述者<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■B<br/>(共有者)</p>    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私と母Aは、物件13～20の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件21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。</li> <li>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。</li> <li>3. 本件アパートの名称は「パールハイツ」で、総室数は17室です。</li> <li>4. 現在、本件アパートの入居者数は13名です。</li> <li>5. 本件アパートに携帯電話基地局がありますが、詳しい契約やもらっている使用料はちょっと分かりません。</li> <li>6. 本件アパートの外壁が、強風で剥がれて落ちてしまいました。高所の外壁でもあり、お金がないので、補修することはできないと思います。</li> <li>7. 本件アパートの雨漏りも原因は詳しく分かりません。</li> <li>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。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>■管理会社本店<br/>担当者</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。<br/> 102号室：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<br/> 103号室：[定期]建物賃貸借契約書(住居用)(賃貸人アサヒ保証サービス有限会社)<br/> 105号室：居住用建物賃貸借契約書(賃貸人日本管理センター株式会社)，更新合意書<br/> 106号室：居住用建物賃貸借契約書(賃貸人日本管理センター株式会社)，更新合意書<br/> 201号室：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<br/> 203号室：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)<br/> 301号室：平成26年8月26日付け賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書<br/> 302号室：平成21年3月25日付け賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書<br/> 303号室：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<br/> 305号室：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<br/> 306号室：[定期]建物賃貸借契約書(住居用)(賃貸人アサヒ保証サービス有限会社)<br/> 401号室：平成20年2月18日付け賃貸借契約書(貸主C)，更新合意書<br/> 403号室：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</li> <li>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。203号室について更新合意書はありません。</li> <li>3. 当社が空き室として把握しているのは、現時点で101，202，205と206号室です。</li> <li>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。</li> </ol> |

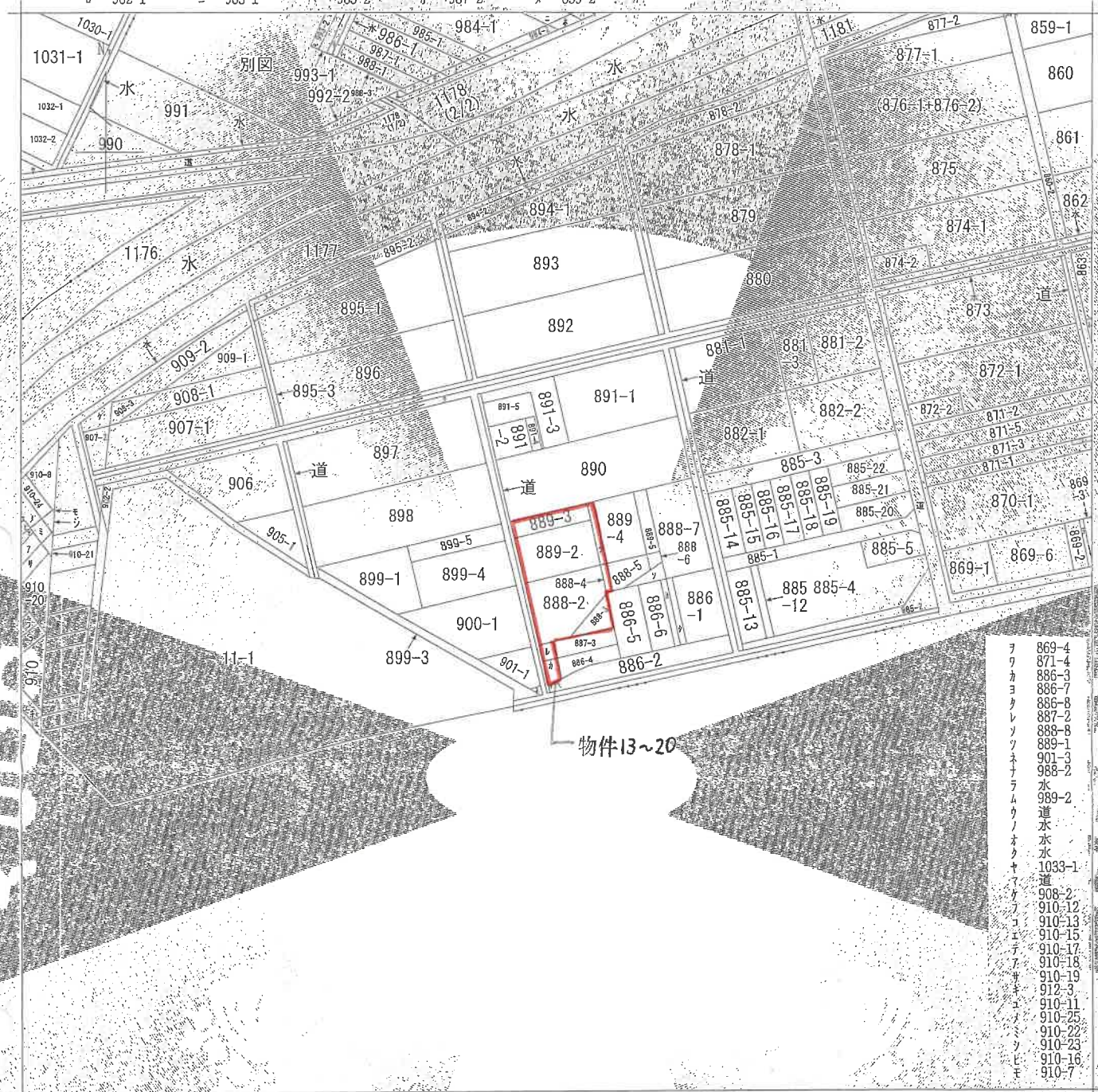
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述            |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                    |
| ■D<br>(102号室占有者)  | 1. 配管の水漏れで照明器具を交換してもらったが、天井に穴がまだ開いている。<br>2. そのせいか、照明が傾いている。<br>3. 玄関ドアの鍵が掛けにくくなっている。                                                    |
| ■E<br>(103号室占有者)  | 1. 流し台の引き出しが故障している。<br>2. 居室が階段下にあるので、天井がやや低い。                                                                                           |
| ■F<br>(105号室占有者)  | 1. 経年劣化で隙間があるため、窓を入れ替えてもらいたい。<br>2. 虫(ヤスデやゲジゲジ等)が大量発生する。<br>3. 玄関ドアに不具合がある。                                                              |
| ■H<br>(201号室占有者)  | 1. (令和7年)夏に虫害が発生しました。<br>2. 虫害の貼り紙が貼られていました。                                                                                             |
| ■I<br>(203号室占有者)  | ■ 階段(踊り場を含む)の清掃がされておらずに大変汚いです。                                                                                                           |
| ■M<br>(305号室占有者)  | 1. 12月10日早朝に来てもらったのに、急遽不在にして申し訳ございません。<br>2. 2年前の能登半島地震で、洗面台と壁が損傷しました。<br>3. 管理会社に申請しましたが、そのまま放置されています。                                  |
| ■N<br>(306号室占有者)  | 1. 和室の押入の棚に大きな凹み(壊れ)があります。<br>2. 和室の畳に凹みがあります。<br>3. キッチンのコンセントカバーが外れてしまいます。                                                             |
| ■401号室同居者         | 1. 前の大家C氏の許可を得て、台所と浴室を改装しています。<br>2. 私達夫婦は屋上テラスの管理も行っています。<br>3. 屋上にはカラスが飛来するので、管理が大変です。<br>4. 4階から3階に降りる階段に水溜まりができているので、雨漏りが発生しているようです。 |

(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)<br>11:32 - 11:50                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地     | 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査,<br>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<br>(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11日 (火)<br>10:48 - 11:01                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地     | 占有者に対し照会書差置(返信用郵券110円×13)<br>→回答11月13日, 14日, 17日～20日, 21日, 27日, 12月10日各受理<br>→結局302号室の回答なし |
| 令和7年11月28日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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12月10日 (水)<br>7:15 - 7:20                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地     | 時間調整するも305号室全戸不在, 置きメモと回答書受領                                                               |
| 令和7年12月10日 (水)<br>9:30 - 11:25                                                                                                                                                                                                                                                 | 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,<br>土地確認, 工作物調査, 写真撮影, 評価人同行,<br>301, 305, 403号室全戸不在       |
| 令和7年12月12日 (金)<br>16:25 - 16:28                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地     | 305, 403号室占有者に対し立入調査期日再通知書差置,<br>301号室占有者と遭遇, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 写真撮影                       |
| 令和7年12月15日 (月)<br>7:05 - 7:08                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地     | 305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12月18日 (木)<br>18:40 - 18:45                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地     | 時間調整して403号室占有者と面談, 占有調査, 立入調査,<br>間取調査, 写真撮影                                               |
| 令和7年12月18日 (木)<br>19:27 - 19:30                                                                                                                                                                                                                                                | 共有者B治療所   | 共有者ら両名と面談                                                                                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 2 月 1 8 日<br/>夜間執行許可の提示をした。</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



|       |               |         |                 |      |          |  |       |           |
|-------|---------------|---------|-----------------|------|----------|--|-------|-----------|
| 請求部   | 所在地           | 高岡市博労本町 |                 |      | 地番       |  | 889番2 |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明          | 精度区分    | 座標系<br>番号<br>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<br>(原図) |         |                 | 補記事項 |          |  |       |           |

令和7年1月6日  
富山地方法務局高岡支局  
登記官

( 10 枚目)

公用

登記年月日：昭和41年9月22日

165968

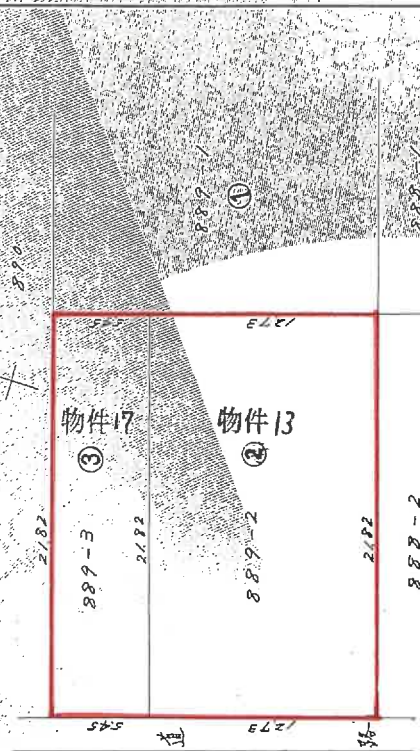
これは図面に記録されている内容を証明した量面である。  
令和7年1月6日 富山地方広務局 富山支局

登記官

( 11 枚目 )

地積測量図

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 889-2-889-3 |
| 土地の所在 | 富岡市横田 母野本町  |
| 面積    | 300 単位 ㎡    |



求積計算

②  $889-2$   
 $12.73 \times 21.82 = 277.2686$  地積

求積計算

③  $889-3$   
 $5.45 \times 21.82 = 118.9190$  地積

|       |           |
|-------|-----------|
| 作製年月日 | 昭和41年9月9日 |
| 製作者   |           |

公用  
A4に縮小

昭和41年9月22日 登記

請求番号：6-5

登記年月日：昭和41年9月22日

165960

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 富山地方裁判所富山支庁

( 12 枚目)

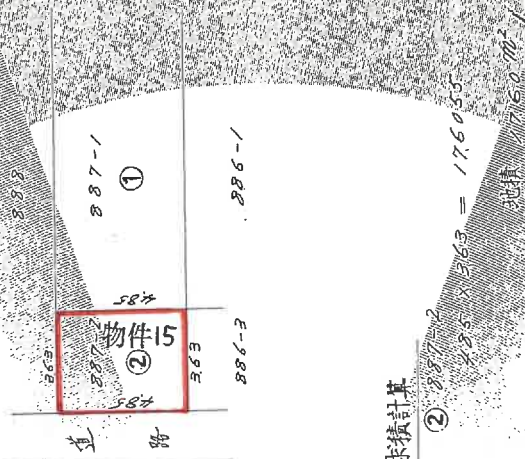
登記官

A4に縮小

地積測量図

新潟市横見 町 勢 本 町

|       |       |
|-------|-------|
| 地番    | 887-1 |
| 土地の所在 | 887-2 |
| 単位    | m     |



求積計算

② 5.87 x 5.87 = 17.6033

地積 17.6033 m²

|       |           |
|-------|-----------|
| 作成年月日 | 昭和41年9月9日 |
| 製作者   | 者         |

昭和41年9月22日登記

請求番号：6-9

登記年月日：昭和41年9月22日

165957

これは図面に記録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 富山地方裁判所 富山支庁

( 13 枚目 )

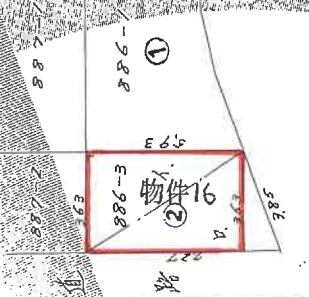
登記官

A4に縮小

地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 地積    | 886-3      |
| 土地の所在 | 富山県新井町     |
| 縮尺    | 1/200 単位 m |

886-1



求積計算

② 886-3  
1.  $5.93 \times 365 = 2155.57$   
2.  $227 \times 365 = 82855$   
合計 85010.57  
北積 2395.702

|            |  |
|------------|--|
| 作製者        |  |
| 年月日        |  |
| 昭和41年9月22日 |  |

昭和41年9月22日登記

請求番号：6-11

登記年月日：昭和41年9月22日

165962

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。  
令和7年1月6日 富山地方広務局富田支局

( 14 枚目)

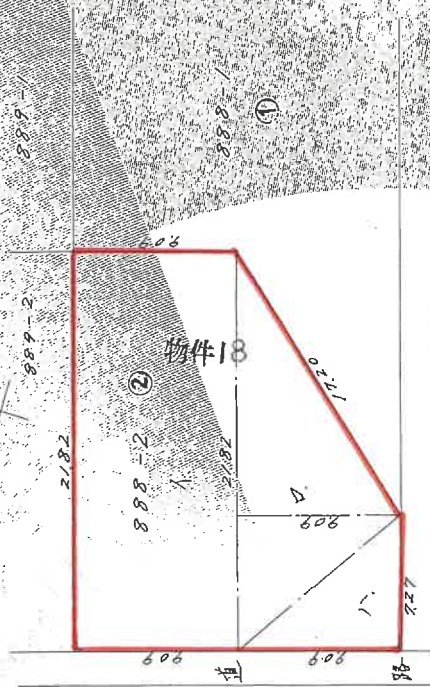
登記官

土地家屋調査士用紙

公用  
A4に縮小

888-1 (888-1/888-2) 地積測量図

|          |          |
|----------|----------|
| 地番       | 888-1-2  |
| 土地の所在    | 富田市長瀬田町本 |
| 尺1/300単位 | m        |



求積計算

$$\begin{aligned} \text{② } & 888-2 \\ & 1. 909 \times 2182 = 1982438 \\ & 2. 2182 \times 909 \div 2 = 991719 \\ & 1. 909 \times 227 \div 2 = 103642.5 \\ & \text{合計} \quad 350.55785 \\ & \text{地積} \quad 350.55785 \end{aligned}$$

|       |           |
|-------|-----------|
| 作成年月日 | 昭和41年9月9日 |
| 製作者   | 上子規       |

55

昭和41年9月22日登記

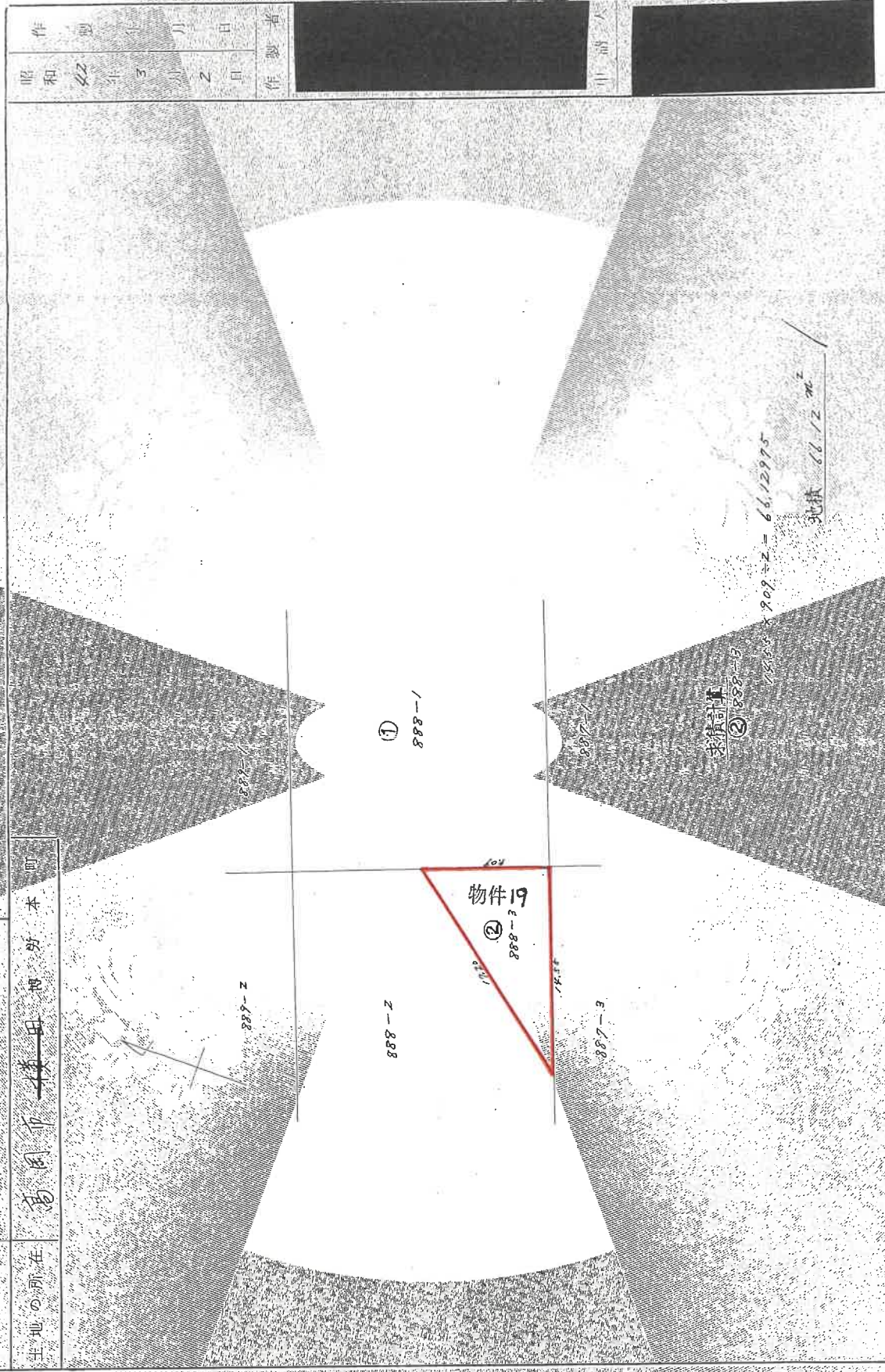
請求番号：6-20

登記年月日：昭和42年4月12日

165963

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 888-1-3    |
| 土地の所在 | 高岡市 横田 地本町 |

地積測量図



昭和42年3月2日  
作成者

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和42年4月12日登記

|    |       |    |   |
|----|-------|----|---|
| 縮尺 | 1/300 | 単位 | m |
|----|-------|----|---|

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和7年1月6日 富山地方裁判所富山支部

( 15 枚目)

登記書

請求番号：6-21

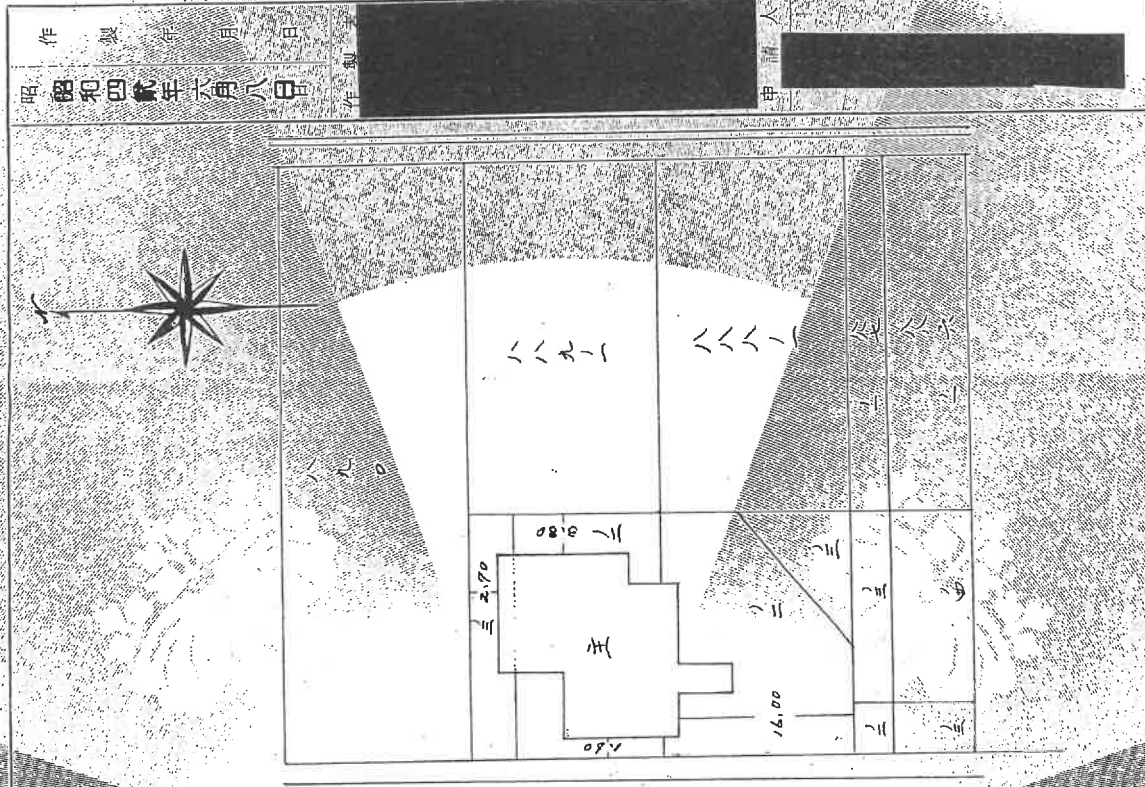
A4に縮小

登記年月日：昭和42年6月14日

446962

建物階平面図

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| 家屋番号  | 8・6・9～2                      |
| 建物の所在 | 高岡市横田8・6・8～2 8・6・9～3<br>南労本町 |



作製年月日  
昭和42年6月8日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

公用  
A4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

昭和42年6月14日登記

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 富山地下家屋調査士会

( 16 枚目)

登記官



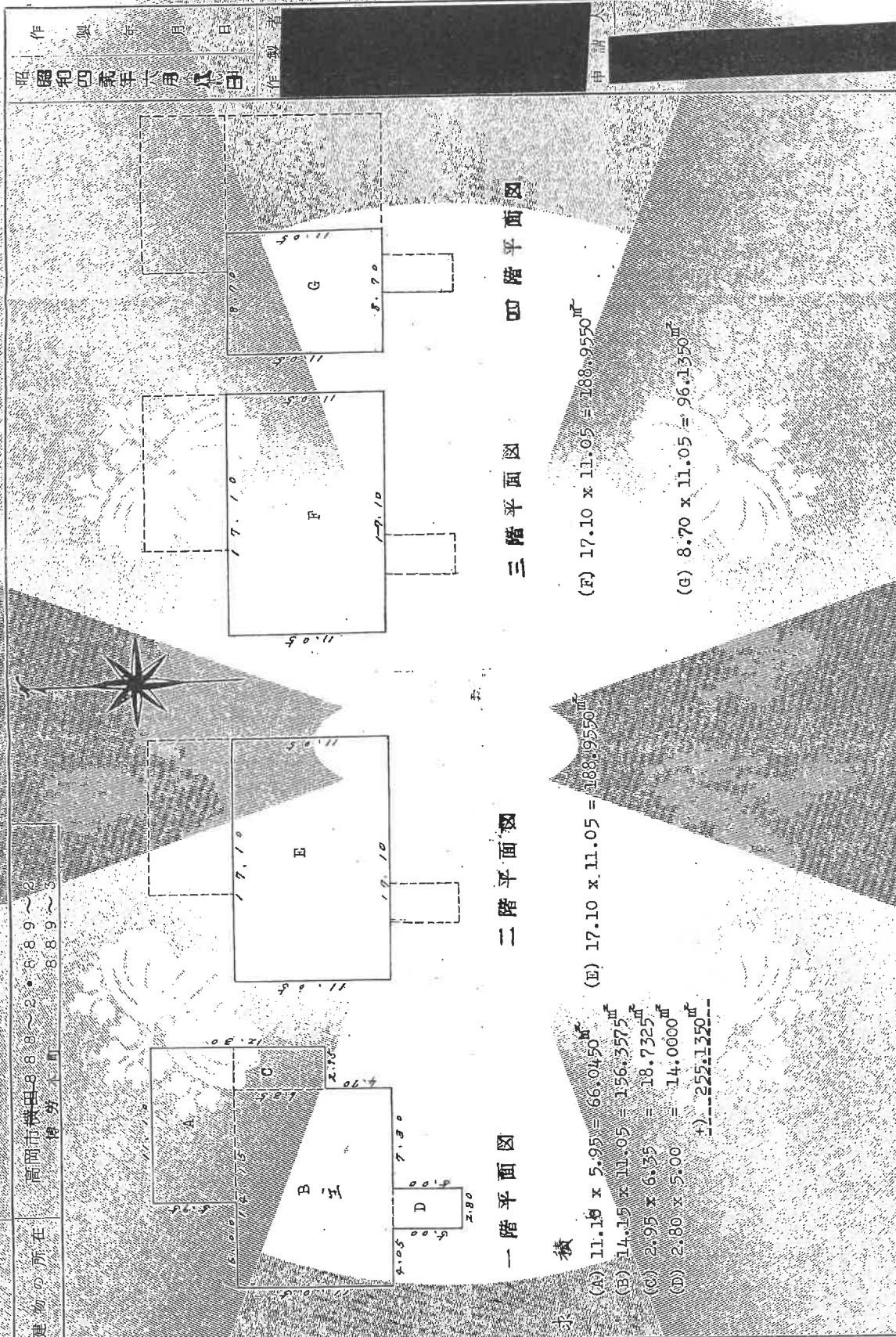
請求番号：6-23

(1/2)

446963

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 家屋番号  | 8.8.9～2                            |
| 建物の所在 | 高岡市横田8.8～2・8.8.9～2<br>傳勞工町 8.8.9～3 |

建築物平面図



A 4 に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

昭和42年6月14日登記

縮尺 1/300

(2/2)

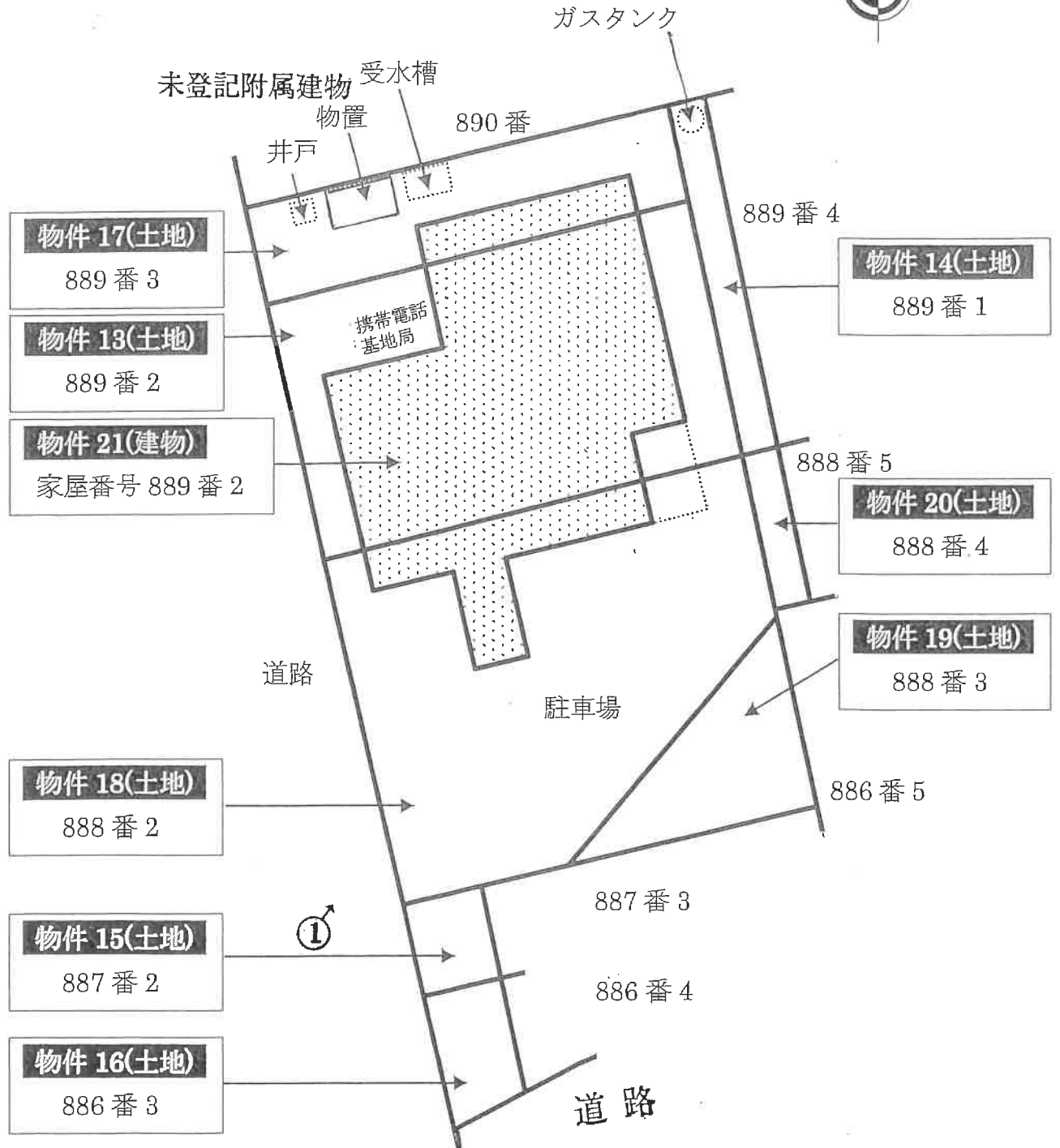
請求番号：6-23

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 富山地方事務センター

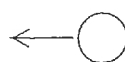
登記官

( 17 枚目)

# 土地建物位置関係図

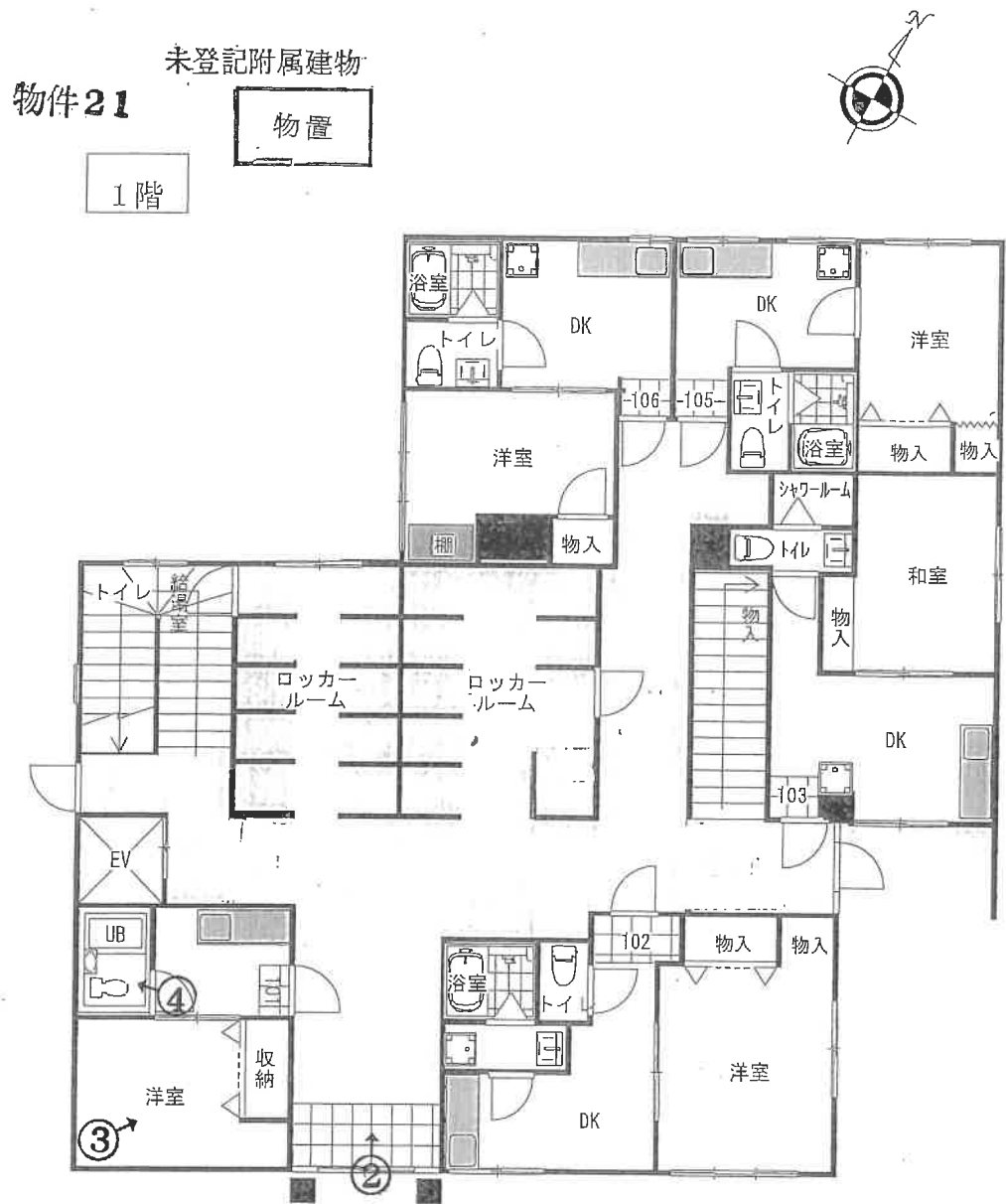


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

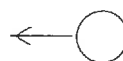


写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

# 間 取 図



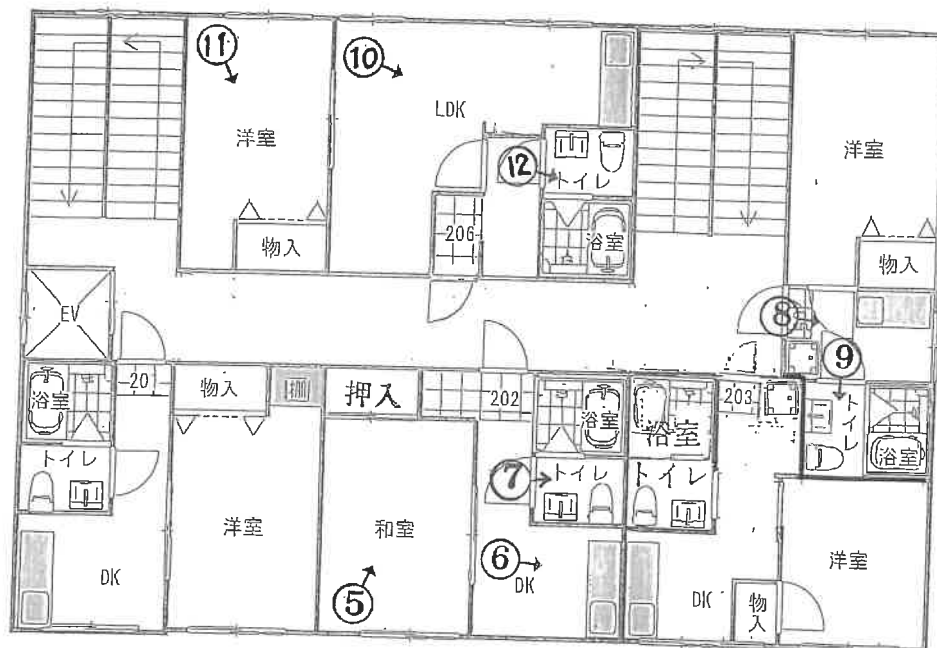
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



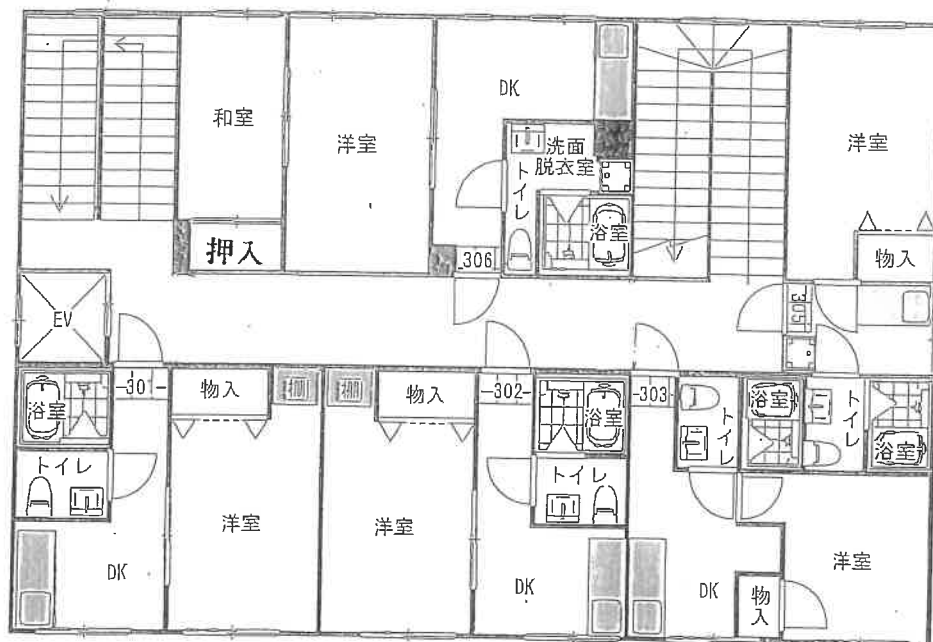
# 間 取 図



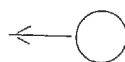
2 階



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。

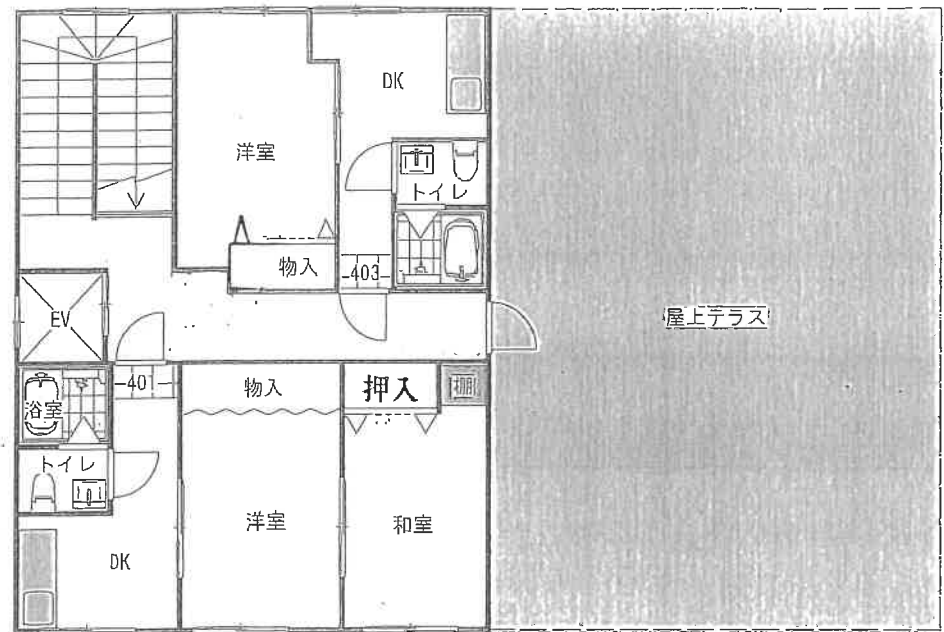


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

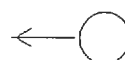
# 間 取 図



4 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



写真⑪



写真⑫



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 3 ~ 2 1)

評価人 不動産鑑定士  
小 林 正 伸

## 第1 評価額

| 一 括 価 格  |   |           |   |
|----------|---|-----------|---|
| 金        |   | 7,130,000 | 円 |
| 内 訳 価 格  |   |           |   |
| 物件13（土地） | 金 | 790,000   | 円 |
| 物件14（土地） | 金 | 130,000   | 円 |
| 物件15（土地） | 金 | 50,000    | 円 |
| 物件16（土地） | 金 | 70,000    | 円 |
| 物件17（土地） | 金 | 350,000   | 円 |
| 物件18（土地） | 金 | 940,000   | 円 |
| 物件19（土地） | 金 | 190,000   | 円 |
| 物件20（土地） | 金 | 60,000    | 円 |
| 物件21（建物） | 金 | 4,550,000 | 円 |

- 1 一括価格は、物件13～21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13～20の内訳価格は物件21のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件21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 |
|-----|--------------------------|------------------------------------------------|-----|
| 13  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>889番2<br>宅地<br>277.76m <sup>2</sup> | 同左  |
| 14  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>889番1<br>宅地<br>43.78m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 15  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>887番2<br>宅地<br>17.60m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 16  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>886番3<br>宅地<br>23.95m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 17  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>889番3<br>宅地<br>118.91m <sup>2</sup> | 同左  |
| 18  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>888番2<br>宅地<br>330.55m <sup>2</sup> | 同左  |
| 19  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>888番3<br>宅地<br>66.12m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 20  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 高岡市博労本町<br>888番4<br>宅地<br>21.73m <sup>2</sup>  | 同左  |

|               |                                    |                                                                                                                                                                                        |                                                                         |
|---------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 21<br>主である建物  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 高岡市博労本町889番地2、<br>888番地2、889番地3<br>889番2<br>共同住宅・治療所<br>鉄筋コンクリート造陸屋根<br>4階建<br>1階 255.13m <sup>2</sup><br>2階 188.95m <sup>2</sup><br>3階 188.95m <sup>2</sup><br>4階 96.13m <sup>2</sup> | 共同住宅                                                                    |
| 21<br>未登記附属建物 | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |                                                                                                                                                                                        | 高岡市博労本町889番地3<br>未登記<br>物置<br>木造合金メッキ鋼板葺平家建<br>約6.62m <sup>2</sup> (概測) |
| 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13～20）

|                                          |                                                                                                                                            |                                                                             |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北西方約1.4km（道路距離）                                                                                                            |                                                                             |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、共同住宅、併用住宅、駐車場等が混在する住宅地域                                                                                                               |                                                                             |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                            | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>居住誘導区域(立地適正化計画)<br>屋外広告物第2種許可地域 |
| 画地条件                                     | 面積<br>形状<br>地勢                                                                                                                             | 900.40㎡<br>間口(南東側)約3.9m、奥行約48.5mの不整形<br>形状地<br>概ね平坦                         |
| 接面道路の状況                                  | 南東側 幅員約11.7m道路(建築基準法42条1項1号)<br>南西側 幅員約3.5～4.0m道路(建築基準法上の道路でない)<br>接面道路とほぼ等高の角地                                                            |                                                                             |
| 土地の利用状況等                                 | ○物件21の敷地であり、目的外建物はない。<br>○隣接地は道路、一般住宅、空地、田である。<br>○南東側は側溝及び市道、南西側は道路であり、これらを除く各隣接地との境界付近にはコンクリート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                                                                                                                                        | あり                                                                          |
|                                          | ガス配管                                                                                                                                       | 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)。<br>○本件土地の北西側付近に受水槽及び井戸設備、北端付近にガスタンクが存する。<br>○駐車場は本件土地上に17区画確保されている。                                         |                                                                             |

## 2-1 建物の概況及び利用状況（物件21）

|                 |                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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42年5月15日新築                                                                                                                                                |
|                 | 経過年数：59年                                                                                                                                                                |
|                 | 経済的残存耐用年数：0年                                                                                                                                                            |
|                 | 改築年月日（登記記載）：平成7年月日不詳変更                                                                                                                                                  |
|                 | 経過年数：31年                                                                                                                                                                |
|                 | 経済的残存耐用年数：0年                                                                                                                                                            |
| 仕様              | 構造：鉄筋コンクリート造4階建<br>屋根：陸屋根<br>外壁：モルタル塗装仕上等<br>内壁：モルタル塗装仕上、クロス等<br>天井：ボード、クロス等<br>床：塩ビシート、フローリング、畳等<br>設備：電気設備、給排水衛生設備等                                                   |
| 床面積（現況）         | 延 729.16㎡                                                                                                                                                               |
| 現況用途等           | 現況用途：共同住宅<br>間取り：附属資料建物間取図のとおり                                                                                                                                          |
| 品等              | やや劣る                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                      |
| 建物の利用状況         | ○共同住宅「パールハイツ」として利用されている。<br>○総室数17室（1階5室、2階5室、3階5室、4階2室）<br>○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            | ○外壁は既存タイル仕上げの上にモルタル塗装仕上をしてあり、南西側上部の一部が剥離・落下している。内階段の内壁にクラックや水シミによる損傷が認められる。雨漏りがあり、雨天時には3階から4階への階段の床が濡れている。また屋上防水が劣化しており、排水口に詰まりが確認される。<br>○北西側の外壁に携帯電話基地局のアンテナが設置されている。 |

2-2 建物の概況及び利用状況（物件21）

|                 |                                                                                      |             |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 区分              | 未登記附属建物                                                                              |             |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 新築年月日（推定）                                                                            | :平成7年月日不詳新築 |
|                 | 経過年数                                                                                 | :31年        |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                            | :0年         |
| 仕様              | 構造：木造<br>屋根：合金メッキ鋼板葺<br>外壁：モルタル塗装仕上等<br>内壁：外壁現し<br>天井：屋根現し<br>床：土間コンクリート<br>設備：電気設備等 |             |
| 床面積（現況）         | 約6.62㎡（概測）                                                                           |             |
| 現況用途等           | 現況用途：物置<br>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         | 物置として利用されている。                                                                        |             |
| 特記事項            | ○新築年月日については不明であり、保守的見地から主である建物の改築年月日と推定した。<br>○特段の不具合は見受けられない。                       |             |

## 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13～20（土地）

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ<br>端数処理 |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|
| 13       | 22,700               | 0.72          | 277.76          | 0.60          | 2,720,000                         |
| 14       | 22,700               | 0.72          | 43.78           | 0.60          | 430,000                           |
| 15       | 22,700               | 0.72          | 17.60           | 0.60          | 170,000                           |
| 16       | 22,700               | 0.72          | 23.95           | 0.60          | 230,000                           |
| 17       | 22,700               | 0.72          | 118.91          | 0.60          | 1,170,000                         |
| 18       | 22,700               | 0.72          | 330.55          | 0.60          | 3,240,000                         |
| 19       | 22,700               | 0.72          | 66.12           | 0.60          | 650,000                           |
| 20       | 22,700               | 0.72          | 21.73           | 0.60          | 210,000                           |

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高岡(県)-12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,700\text{円/㎡} \times & 98.8/100 & \times & 100/104 & \times & 100/116 & \div & 22,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ▲5%  
交通接近条件 +2%  
環境条件 +20%  
行政的条件 ±0% 補正率 1.16（相乗積）

イ 個別格差 方位 +4%  
形状 ▲20%  
角地 +2%  
規模 ▲15% 補正率 0.72（相乗積）

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 築後約59年、改築後約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21（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<br>番号      | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ<br>端数処理 |
|---------------|---------------------|-------------------|----------|-----------------------------------|
| 21<br>主である建物  | 235,000             | 729.16            | 0.02     | 3,430,000                         |
| 21<br>未登記附属建物 | 140,000             | 6.62              | 0.04     | 40,000                            |
| 計             |                     | 735.78            |          | 3,470,000                         |

### 【物件21 主である建物】

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

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

### 【物件21 未登記附属建物】

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▲20%と判定

◇現価率

$$0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>(%)<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ 端数処理 |
|----------|-------------------|----------------------|-------|-------------------------------|
| 13       | 2,720,000         | 50%                  | 法定地上権 | 1,360,000                     |
| 14       | 430,000           | 50%                  | 法定地上権 | 215,000                       |
| 15       | 170,000           | 50%                  | 法定地上権 | 85,000                        |
| 16       | 230,000           | 50%                  | 法定地上権 | 115,000                       |
| 17       | 1,170,000         | 50%                  | 法定地上権 | 585,000                       |
| 18       | 3,240,000         | 50%                  | 法定地上権 | 1,620,000                     |
| 19       | 650,000           | 50%                  | 法定地上権 | 325,000                       |
| 20       | 210,000           | 50%                  | 法定地上権 | 105,000                       |

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 積算価格                     |                  |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|------------------|
|           |                     |                                 |                 |                | (円)<br>(ア+イ)×ウ×エ<br>端数処理 | (%)<br>価格<br>構成比 |
| 13        | 2,720,000           | -1,360,000                      | 1.00            | 1.00           | 1,360,000                | 11.0%            |
| 14        | 430,000             | -215,000                        | 1.00            | 1.00           | 220,000                  | 1.8%             |
| 15        | 170,000             | -85,000                         | 1.00            | 1.00           | 90,000                   | 0.7%             |
| 16        | 230,000             | -115,000                        | 1.00            | 1.00           | 120,000                  | 1.0%             |
| 17        | 1,170,000           | -585,000                        | 1.00            | 1.00           | 590,000                  | 4.8%             |
| 18        | 3,240,000           | -1,620,000                      | 1.00            | 1.00           | 1,620,000                | 13.1%            |
| 19        | 650,000             | -325,000                        | 1.00            | 1.00           | 330,000                  | 2.7%             |
| 20        | 210,000             | -105,000                        | 1.00            | 1.00           | 110,000                  | 0.9%             |
| 21        | 3,470,000           | 4,410,000                       | 1.00            | 1.00           | 7,880,000                | 64.0%            |
| 積算価格 (合計) |                     |                                 |                 |                | 12,320,000               | 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<br>A<br>3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計 | ②正味復帰価値の現価         |                      |                                      |                           |                          | ③<br>DCF法による<br>価格<br>A+F<br>(端数処理) |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                  | B<br>4年目の<br>正味純収益 | C<br>最終<br>還元<br>利回り | D<br>3年目期末<br>復帰価格<br>(B÷C)×(1-0.03) | E<br>複利<br>現価率<br>(10.5%) | F<br>正味復帰<br>価値現価<br>D×E |                                     |
| 3,242千円<br>(27.4%)               | 1,315千円            | 11.0%                | 11,596千円                             | 0.74116                   | 8,594千円<br>(72.6%)       | 11,840千円<br>(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          | 5,318   | 5,318   | 5,318   | 5,318 |
|              | 共益費収入   | b          | 600     | 600     | 600     | 600   |
|              | 駐車場収入   | c          | 600     | 600     | 600     | 600   |
|              | その他収入   | d          | 0       | 0       | 0       | 0     |
|              | 潜在総収益   | e a+b+c+d  | 6,518   | 6,518   | 6,518   | 6,518 |
|              | 空室損失    | f e× 15.0% | 978     | 978     | 978     | 978   |
|              | 貸倒損失    | g e× 5.0%  | 326     | 326     | 326     | 326   |
|              | 有効総収益   | h e-f-g    | 5,214   | 5,214   | 5,214   | 5,214 |
| ②総費用         | 維持管理費   | i          | 106     | 106     | 106     | 106   |
|              | 修繕費     | j          | 689     | 689     | 689     | 689   |
|              | 長期計画修繕費 | k          | 2,584   | 2,584   | 2,584   | 2,584 |
|              | 公租公課    | l          | 348     | 348     | 348     | 348   |
|              | 損害保険料   | m          | 172     | 172     | 172     | 172   |
|              | その他費用   | n          | 0       | 0       | 0       | 0     |
|              | 総費用合計   | o          | 3,899   | 3,899   | 3,899   | 3,899 |
| ③経費率 (%)     | p       | (f+g+o)÷e  | 79.8    | 79.8    | 79.8    | 79.8  |
| ④有効純収益       | q       | h-o        | 1,315   | 1,315   | 1,315   | 1,315 |
| 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       |            | 1,190   | 1,077   | 975     |       |

### 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         | 12,320,000 | 30%  |
| 収益価格         | 11,840,000 | 70%  |
| 調整後の価格(端数処理) | 11,980,000 | 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<br>番号 | 調整後の価格<br>(円) | 構成比<br>(%) | 競売<br>市場<br>修正率 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評価額(円)<br><br>端数処理 |
|----------|---------------|------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
|          | ア             | イ          | ウ               | エ                     | ア×イ×ウ×エ            |
| 13       | 11,980,000    | 11.0%      | 0.6             | 1.0                   | 790,000            |
| 14       |               | 1.8%       | 0.6             | 1.0                   | 130,000            |
| 15       |               | 0.7%       | 0.6             | 1.0                   | 50,000             |
| 16       |               | 1.0%       | 0.6             | 1.0                   | 70,000             |
| 17       |               | 4.8%       | 0.6             | 1.0                   | 350,000            |
| 18       |               | 13.1%      | 0.6             | 1.0                   | 940,000            |
| 19       |               | 2.7%       | 0.6             | 1.0                   | 190,000            |
| 20       |               | 0.9%       | 0.6             | 1.0                   | 60,000             |
| 21       |               | 64.0%      | 0.6             | 0.99                  | 4,550,000          |
| 一括価格(合計) |               |            |                 |                       | 7,130,000          |

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)-12)

所 在 : 高岡市博労町34番外「博労町5-2」  
価 格 : 27,700円/㎡  
位 置 : あいの風とやま鉄道線「高岡」駅北西方・道路距離1.1km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 252㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 道 路 : 南東側6.5m市道  
用 途 地 域 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%・容積率200%)、準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中小規模の住宅のほかに店舗兼住宅が混在して密集する住宅地域

## 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