

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 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 11 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 8 日 午前 10 時 30 分 場 所 富山地方裁判所高岡支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 26 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 10 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	770,000 616,000		154,000	56,186	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高岡市新成町 11 番地 1

建物の名称 レジデンス新成

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新成町 11 番 1 の 13

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 62.52 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高岡市新成町 11 番 1

地 目 宅地

地 積 3186.76 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 112

物 件 明 細 書

令和 8年 2月19日

富山地方裁判所高岡支部執行係

裁判所書記官 皆 戸 貴 光

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高岡市新成町 11番地1

建物の名称 レジデンス新成

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新成町 11番1の13

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高岡市新成町11番1

地 目 宅地

地 積 3186.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の112

令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年11月 7日受理
令和 7年12月15日提出

現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 福 野 直 樹 ⑩

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高岡市新成町 11番地1

建物の名称 レジデンス新成

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新成町 11番1の13

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高岡市新成町11番1

地 目 宅地

地 積 3186.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の112

不 勤 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
往 居 表 示	高岡市新成町3番11号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種 類 : ☐ ある 構 造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を「居宅(空き室)」として不使用管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり(月額) 管理費 5,700円 修繕積立金 12,500円 合計 18,200円	令和7年11月13日現在 ☒ 滞納がある 令和5年4月分～令和7年9月分 ☒ 管理費滞納額 計171,000円 ☒ 修繕積立金滞納額 計375,000円 合計 546,000円
管理費等照会先	管理組合法人レジデンス新成	
その他の事項	☒ 3枚目のとおり	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 3枚目のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1の区分所有建物について

1. 設備は古くなっている。
2. 6階で4LDK+バルコニー(半分2つ)のBタイプである。眺望は良い。
3. 事務所として使用していたのか、すべて洋室で、それらしき収納がない(写真参照)。
4. 窓は1枚ガラスで、枠のサッシも古い。トイレは便座だけで、蓋がない。
5. バルコニーの床が雨水等でかなり汚れている。鳥除けが必要であるようである。
6. 建物内に残っている物はわずかである。床が汚れている。
7. 再利用には、かなりの費用をかけて全体的に改装する必要があるものと思料する。
8. 公簿によれば、所有者の取得原因は平成18年4月27日担保不動産競売による売却である。
9. 管理組合が自主管理しているためか、その関与が委託管理よりも、やや濃い印象を受ける。

■物件1の区分所有建物がある一棟の建物について

1. 一棟の建物は昭和59年11月30日新築であり、全体的に老朽化している。
2. 1階部分に複数の店舗(テナント)がある。屋上に携帯電話基地局と避雷針等がある。
3. 外壁の塗装が経年劣化しており、汚れていたり、浮き上がっている箇所が見られる。
4. 建物が大きいからか、商業店舗があるためなのか、荒涼感と騒々しさを感じる。

■敷地権の目的である土地(符号1)について

1. 敷地権の割合は1万分の112である。
2. 北西側において市道に接面している。
3. 評価人によれば、南東側通路は建築基準法上の道路ではないとのことである。
4. 北東角付近に、所有者がトランクルーム代わりの仮設物置を残置している。
5. 他に、入居者達が置いている仮設物置がたくさん置いてある。
6. ゴミ集積場2棟、受水槽、駐輪場及び照明灯等がある。
7. 近くに国道8号線があり、交通の便が良い代わりに騒音がかなりある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

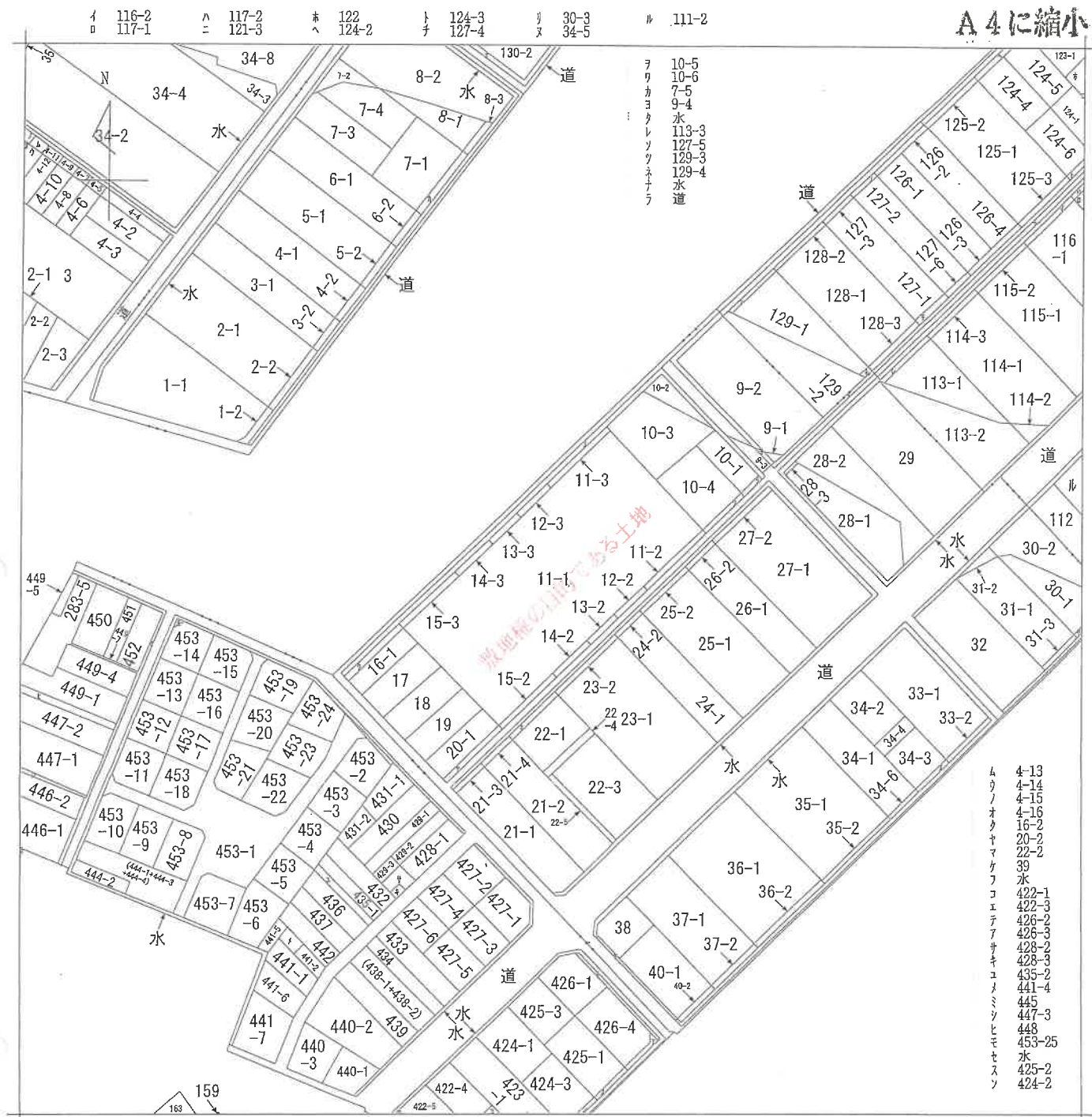
関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人弁護士 事務所担当事務員	1. 当事務所所属の弁護士Aは、物件1の区分所有建物である602号室(以下、「本件建物」という。)の所有者であるYRT株式会社の破産管財人でしたが、既に本件建物は破産財団から放棄されています。 2. なお、依然として本件債務者である同社の破産管財人ではあります。 3. 本件建物は空き室で、何人も使用していないことは確認済みです。 (書面による回答の要旨)
■管理組合理事	1. レジデンス新成の総戸数は80戸です。 2. 管理組合法人レジデンス新成が、管理組合として自主管理しています。 3. 水曜日定休の管理人が駐在しています。 4. 駐車場使用料は月額5,000円で、空きがあれば、受付順であり、希望があれば、管理組合に申し込んでください。 5. 自転車置場があり、エレベーターは1基です。集会場もあります。 6. 管理費等の月額及び令和7年11月13日時点での滞納額等は2枚目のとおりです。新所有者は、本件建物の売却代金(落札額)に加えて、滞納している管理費及び修繕積立金を管理組合にお支払いください。 7. 本件建物において、ペットの飼育は原則禁止です。 8. 1階正面玄関はオートロック式ではありません。 9. 一棟の建物は老朽化しています。 10. 敷地権の目的である土地(地番11番1)に、管理組合の許可を得て、無償で仮設物置を置くことができることになっていますが、YRT株式会社さんの仮設物置が北東側に置いたままになっています(N0.「602」)。
■管理人	1. 本件建物は空き室です。エントランスのポストもなくなっています。 2. 本件建物の玄関ドアにあるポストが落ちて、ガムテープで留めてあります。 3. 本件建物が属する管理組合の修繕積立金の合計はすぐには算出できません。 4. もっとも、現在、ガス管亀裂によるガス漏れが発生したので、ガス管一部入替工事を行っており、それ程、積立額はないと思います。 5. 当時、私が管理人ではありませんでしたが、前管理人によれば、能登半島地震による地盤への影響があったとのことでした。 6. 敷地内はテナント駐車場が主で、敷地外に入居者専用駐車場がありますが、ほとんど空きはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月11日 (火)	法務局 (高岡支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(接道関係)受領, 本件建物等登記事項証明書受領
令和7年11月11日 (火)	高岡市役所 資産税課	家屋平面図写し交付申請書提出(返信用郵券110円)
令和7年11月11日 (火) 10:10 - 10:40	物件所在地	管理人から口頭聴取, 物件確認, 占有確認, 敷地確認, 動産・工作物等確認, 施設・設備確認, 外観調査, 写真撮影
令和7年11月12日 (水)	物件所在地 管理事務所	管理費等に関する依頼書持参(返信用郵券180円) →12月4日, 回答書受領
令和7年12月4日 (木) 14:47 - 14:48	執行官室(電話)	破産管財人弁護士事務所担当事務員から電話聴取
令和7年12月5日 (金) 13:00 - 13:25	物件所在地	空き室, 内部立入調査, 占有調査, 間取確認, 敷地確認, 写真撮影, 評価人同行, 管理人立会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

A 4 に縮小



請 求 部 分	所 在	高岡市新成町				地 番	11番1		
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

(6 枚目)

請求番号 : 4-4
(1/2)

公
用

登記年月日：昭和59年11月30日

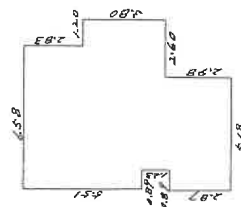
424227
8877°(602)

各階平面図

家屋番号
新成町
11-1-13

建物の所在
高岡市新成町11-1

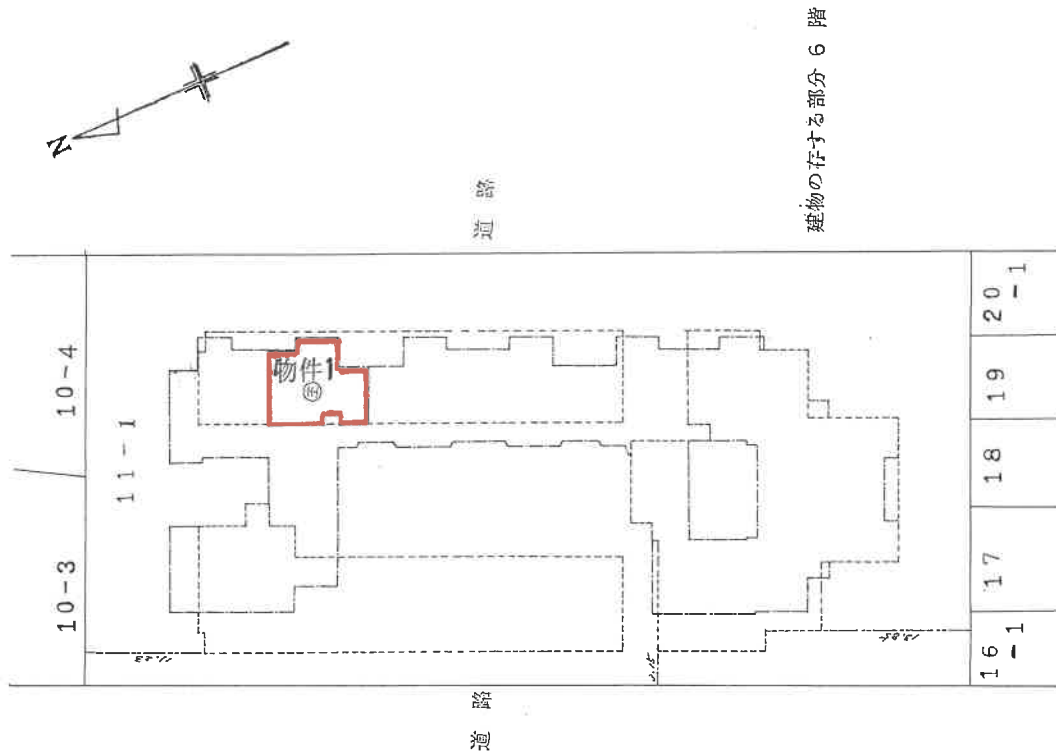
建物図面
各階平面図



求積表

0.89	X	5.51	=	4.9039
0.89	X	2.87	=	2.5543
4.29	X	9.61	=	41.2269
1.40	X	6.63	=	9.2820
1.20	X	3.80	=	4.5600
				62.5271

床面積 62.52㎡



作製者

55年2月13日(作製)

縮尺

1/250

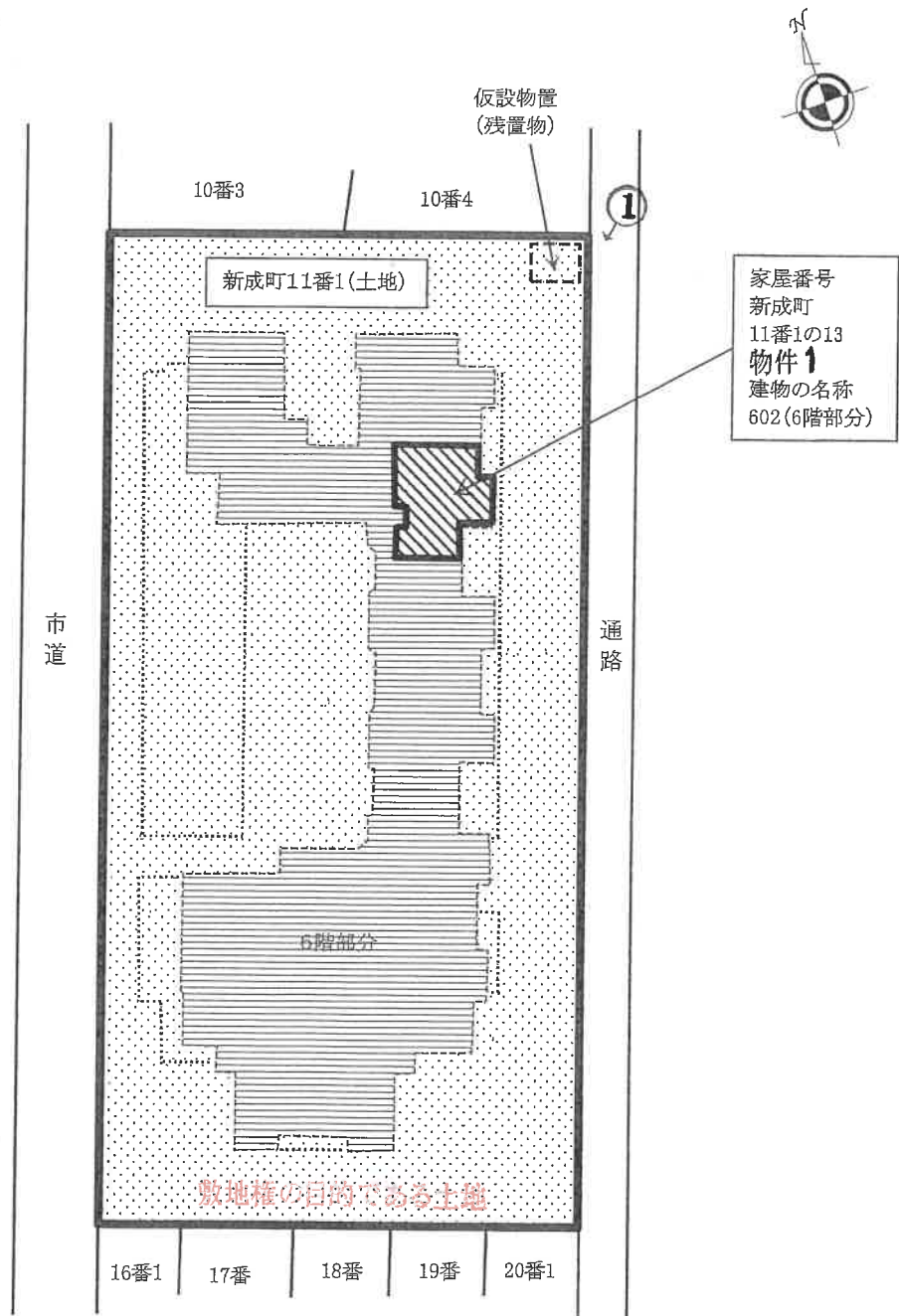
申請人

縮尺

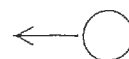
1/500

公用
A4に縮小

土地建物位置関係図



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

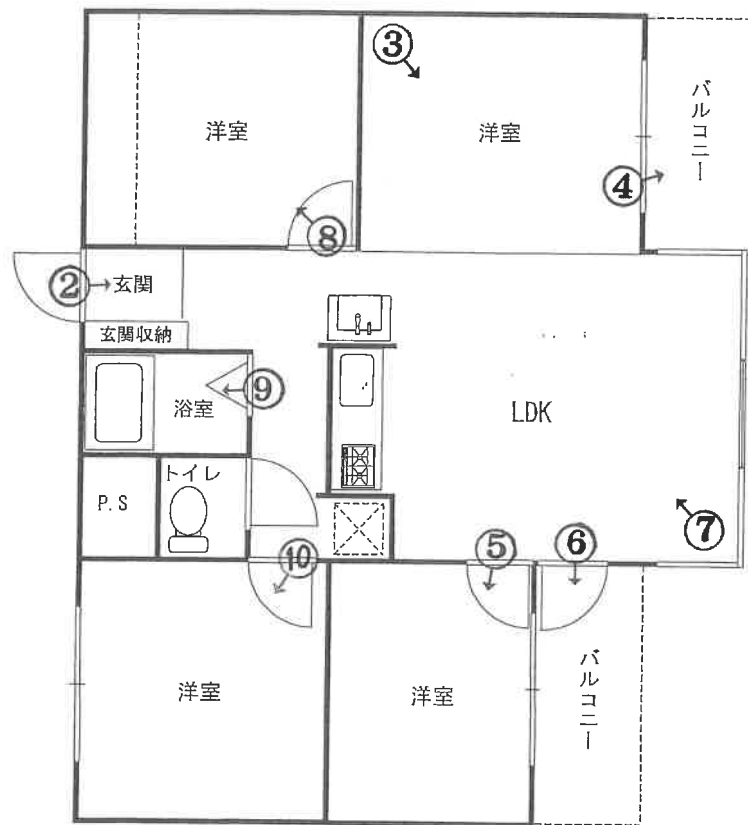


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

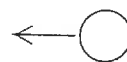
間 取 図

物件 1

【6階部分 602号】



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



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和 7 年（ケ）第 35 号
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令和 7 年 12 月 25 日 評 価

富山地方裁判所 高岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 東 良 浩

第1 評価額

物件1	金 1,570,000 円
-----	---------------

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、目的物の種類又は品質に関する不適合には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
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	高岡市新成町 11番地1	同左
	建 物 の 名 称	レジデンス新成	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	新成町 11番1の13	同左
	建 物 の 名 称	602	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	6階部分 62.52㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	同左
	所在及び地番	高岡市新成町11番1	
	地 目	宅地	
	地 積	3,186.76㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1万分の112	
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

位置・交通	あいの風とやま鉄道「高岡」駅の北方約2,800m(道路距離)	
付近の状況	国道背後の店舗、共同住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 (北側国道8号より50m超) 第一種住居地域 (北側国道8号より50mまで) 準工業地域 60% 200% 準防火地域 屋外広告物地域区分：第二種許可地域 立地適正化計画：居住誘導区域 特別用途地区：大規模集客施設制限地区(準工業地域の範囲のみ)
画地条件	面 積 形 状 地 勢	3,186.76㎡(敷地権の割合 1万分の112) 間口(北西側)約82.5m、奥行約39.0m 長方形形状地 概ね平坦
接面道路の状況	北西側 幅員約7.2m市道(建築基準法42条1項1号) 南東側 幅員約5.0m通路(建築基準法上の道路に該当しない) 接面道路とほぼ等高の二方路地	
土地の利用状況等	○敷地権の目的となる土地は、マンション敷地(レジデンス新成)として利用されている。 ○敷地には自転車置き場、各入居者の仮設物置(管理組合の許可を得て無償で設置可能)が存する。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり (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、有害特定物質の届出はない。土壌汚染が存する可能性は極めて低いものと判断される。	
特記事項	○能登半島地震の影響と推定されるが、北西側の市道沿いの駐車場と建物外構部分との間で、一部亀裂、段差等が生じている。 ○ガス漏れ発生により、敷地南西側で都市ガス管の入替工事が実施され、調査時点では、建物南側2階から7階の一部住戸でガス配管工事が行われている。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レジデンス新成
建物の用途	○管理人室、集会場、駐輪場、駐車場、住戸、店舗等 ○総戸数80戸（1階部分に複数テナントあり）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和55年1月25日新築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 0年
構造	鉄筋コンクリート造8階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼 等 設備 : エレベーター 等 その他 : ゴミ置き場、集会場、駐輪場 等
建物の品等	やや劣る
管理の形態等	管理組合 : レジデンス新成管理組合 管理方式 : 自主管理 管理形態 : 管理人常駐（週6勤務）
管理の状況	普通
特記事項	○一棟建物の延床面積：7,082.46㎡ ○駐車場の月額使用料：5,000円/台（受付順）、敷地内は主に1階テナントの駐車場として利用されており、入居者の大半は建物南東側の敷地外駐車場を利用している。 ○大規模修繕：平成時代初期に屋上防水工事が実施済み。今後の具体的な予定はない。 ○ペット飼育：原則禁止 ○外壁塗装の劣化が目立つ状況である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階（602号室） 専有部分は一棟建物の北側の6階部分の中間戸（南東向）である。
床 面 積	62.52㎡（登記面積）
間 取 り	4LDK+バルコニー（別添「建物間取図」参照）
仕 様	天井 : クロス 床 : フローリング、塩ビシート 等 内壁 : クロス 等 設備 : 給排水衛生設備、電気、ガス 等 その他 : トランクルームスペース、自転車置き場 等
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費 : 月額5,700円 修繕積立金 : 月額12,500円 自治会費 : 月額500円 滞納額 : 546,000円（令和7年11月13日現在）
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○新築後約46年経過しており、室内の仕様や台所、浴室等の設備は旧式化し機能的に劣化している。 ○新築当初は北東側、北西側の2室は和室であるが、現在はリフォームされ洋室となっている。室内に収納スペースはない。 ○南東側の窓は1枚ガラスで窓枠サッシは劣化が著しい。 ○トランクススペースについては、管理組合の許可を得て無償で仮設物置が設置可能であるということである。現在は敷地北東端付近に前所有者の仮設物置が残置されている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準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。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
400,000	62.52	0.025	630,000

(端数処理)

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数：約46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 $0.05 + \{0.95 \times 0 \text{年} / (46 \text{年} + 0 \text{年})\} = 0.05$

観察減価法：維持管理の状態、機能性を観察し、クリーニング及び補修費用等を勘案して減価率▲50%と判定

現価率： $0.05 \times (1 - 0.50) \div 0.025$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
27,000	1.02	3,186.76	1.00	112/10,000	980,000

(端数処理)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高岡5-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,100 \text{円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/173 \div 27,000 \text{円/㎡}$

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

標準化補正：なし

地域格差：街路条件(道路幅員) +7%

交通接近条件(駅接近性) +1%

環境条件(周辺環境、画地規模等) +60%

補正率1.73（相乗積）

イ 個別格差：規模±0%、二方路地+2%

補正率1.02（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：概ね最有効使用と判定した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ = エ
630,000	980,000	1.00	1,610,000

(端数処理)

ウ 個別格差 : なし

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円) ア	個別格差 (円) イ	専有面積 (㎡) ウ	積算価格 (円) ア × イ × ウ = エ
65,000	1.00	62.52	4,060,000

(端数処理)

ア 基準階の比準価格 : 近隣地域、同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差率 : 前記1. (3) ウ

ウ 専有面積 : 登記数量による。

3 収益価格の試算

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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。

■DCF法による価格査定表

A 3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価値の現価					DCF法 による価格 (収益価格) A+F
	B 4年目の 正味純収益	C 最終還元 利回り	D 3年目期末 復帰価格 (B÷C)×(1-0.03)	E 複利現価率 (8.2%)	F 正味復帰 価値現価 D×E	
166千円 (6.9%)	244千円	8.4%	2,818千円	0.78944	2,225千円 (93.1%)	2,391千円 (100%)

(端数処理)

C 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象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。

■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	600	600	600	600
	共益費収入	b	68	68	68	68
	駐車場収入	c	0	0	0	0
	その他収入	d (a+b+c)×0.0%	0	0	0	0
	潜在総収益	e a+b+c+d	668	668	668	668
	空室損失	f e×8.0%	53	53	53	53
	貸倒損失	g e×0.0%	0	0	0	0
	有効総収益	h e-f-g	615	615	615	615
②総費用	維持管理費	i	68	68	68	68
	修繕費	j	75	75	75	75
	長期計画修繕費	k	147	147	147	147
	公租公課	l	56	56	56	56
	損害保険料	m	25	25	25	25
	その他費用 (金利を含む)	n	500 (修繕)	0	0	0
	総費用合計	o	871	371	371	371
③経費率 (%)	p	o÷e	130.3	55.5	55.5	55.5
④有効純収益	q	h-o	-256	244	244	244
⑤複利現価率 (割引率)	r	8.2%	0.92421	0.85417	0.78944	
⑥有効純収益の現価	s		-236	209	193	

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり求められた。

目的不動産は居住の快適性が重視されるファミリータイプの中古マンションであり、自己使用目的での取得が多いことから比準価格を重視するが、比準価格は目的物件の管理状況等の個別性を必ずしも反映しきれていないため、目的物件の個別性を反映した積算価格、収益価格をも勘案し、積算価格を20%、比準価格を60%、収益価格を20%のウェイトで価格調整を行い、下記のとおり調整後の価格を決定した。

	占有減価前の試算 価格(円) ア	占有減価補正 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
積算価格	1,610,000	1.0	1,610,000
比準価格	4,060,000	1.0	4,060,000
収益価格			2,391,000
調整後の価格	3,200,000		

イ 占有減価補正：必要ないものと判断。

(2) 評価額の決定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3,200,000	1.0	0.7	0.70	1.0	1,570,000

(端数処理)

イ 地域における中古マンション市場の動向等を考慮し、修正の必要はないものと判断した。

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 売却に至るまでの滞納管理費等相当額を考慮して上記のとおり査定した。

オ 買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金を考慮して上記のとおり査定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（高岡5-9）

所 在：高岡市京町249番1外「京町11-31」

価 格：47,100円/㎡

位 置：あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北方・道路距離2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：292㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東15.5m国道

用 途 地 域 等：近隣商業地域（建蔽率80%・容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

付近案内図

公図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真

以 上