

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 19 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 7 年 7 月 9 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで                                                                   |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 5 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 24 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 7 年 6 月 19 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） |
| 1～3  | 11,510,000<br>9,208,000 | 一括       | 2,302,000  | 449,252  | 0        |
| 1    | 6,430,000               |          |            |          |          |
| 2    | 4,680,000               |          |            |          |          |
| 3    | 400,000                 |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 高岡市中川一丁目  
 地 番 10 番  
 地 目 宅地  
 地 積 1044.00 平方メートル
  
- 2 所 在 高岡市中川一丁目  
 地 番 22 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 761.42 平方メートル
  
- 3 所 在 高岡市中川一丁目 10 番地  
 家屋 番号 10 番  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 149.76 平方メートル  
           2 階 149.76 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 74.88 平方メートル  
           2 階 74.88 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 共同住宅

## 物 件 目 録

|       |    |            |        |
|-------|----|------------|--------|
| 構     | 造  | 木造スレート葺2階建 |        |
| 床 面 積 | 1階 | 112.32     | 平方メートル |
|       | 2階 | 112.32     | 平方メートル |
| 符     | 号  | 3          |        |
| 種     | 類  | 共同住宅       |        |
| 構     | 造  | 木造スレート葺2階建 |        |
| 床 面 積 | 1階 | 74.88      | 平方メートル |
|       | 2階 | 74.88      | 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 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 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 3】

#### (1) 賃借権

範 囲 102 号室  
賃借人 C  
期 限 定めなし  
賃 料 月額 5 万 4 0 0 0 円  
賃料前払 なし  
敷 金 10 万 8 0 0 0 円  
保証金 なし  
特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

#### (2) 賃借権

範 囲 210 号室  
賃借人 M  
期 限 定めなし  
賃 料 月額 5 万 4 0 0 0 円  
賃料前払 なし  
敷 金 10 万 8 0 0 0 円  
保証金 なし  
特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

---

#### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

##### 【物件番号1, 2】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

##### 【物件番号3】

- (1) 101号室を転借人A及びBが、107号室を転借人E及びFが、202号室を転借人I及びJがそれぞれ占有している。

これらの原賃借人株式会社山本建成工業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。

- (2) 105号室をDが、201号室をHが、205号室をKが、206号室をLがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- (3) 108号室をGが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

- (4) その余の部分を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】

隣地（地番9番）との境界が不明確である。

##### 【物件番号3】

108号室の占有者Gが改装費を支出した旨主張している。

#### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- 1 所 在 高岡市中川一丁目  
 地 番 10 番  
 地 目 宅地  
 地 積 1044.00 平方メートル
  
- 2 所 在 高岡市中川一丁目  
 地 番 22 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 761.42 平方メートル
  
- 3 所 在 高岡市中川一丁目 10 番地  
 家屋 番号 10 番  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 149.76 平方メートル  
           2 階 149.76 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 74.88 平方メートル  
           2 階 74.88 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 共同住宅

## 物 件 目 録

構 造 木造スレート葺 2 階建

|       |     |               |
|-------|-----|---------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 112.32 平方メートル |
|       | 2 階 | 112.32 平方メートル |

符 号 3

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

|       |     |              |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 74.88 平方メートル |
|       | 2 階 | 74.88 平方メートル |

令和6年(ケ)第23号  
令和 6年11月12日受理  
令和 7年 4月18日提出

## 現況調査報告書

富山地方裁判所高岡支部

執行官 大 塚 与 士 幸 (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

- 1 所 在 高岡市中川一丁目  
 地 番 10 番  
 地 目 宅地  
 地 積 1044.00 平方メートル
- 2 所 在 高岡市中川一丁目  
 地 番 22 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 761.42 平方メートル
- 3 所 在 高岡市中川一丁目 10 番地  
 家屋 番号 10 番  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 149.76 平方メートル  
           2 階 149.76 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 74.88 平方メートル  
           2 階 74.88 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 共同住宅

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 112.32平方メートル  
2階 112.32平方メートル

符 号 3

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.88平方メートル  
2階 74.88平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 住居表示           | 富山県高岡市中川1丁目6番29号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件2）<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>上記の者が本土地の一部を駐車場として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 共同住宅 として使用、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div>地方裁判所</div> <div>支部 令和 年( )第 号</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div>保管開始日</div> <div>令和 年 月 日</div> </div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原   |                          |                            |                                         |                            |                      |                |                                       |                                |
|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 物件<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       |
| 3           | ■101号室<br>株式会社山本建成工業     | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R 6・7・24<br>自 R 6・7・24<br>至 R 8・7・23    | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>■敷 □保<br>25,000円  | 共益費：賃料に含む                      |
| 3           | ■101号室<br>A、B            | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R 6・7・24<br>自 R 6・7・24<br>至 R 8・7・23    | □所<br>□賃<br>□使<br>■転<br>□他 | □所<br>□務<br>■借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>□敷 □保<br>なし       | 共益費：賃料に含む<br>共同占有              |
| 1<br>・<br>3 | ■102号室<br>■駐車区画113番<br>C | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>■他 | H 7・12・16<br>自 H 8・12・16<br>至 定めなし      | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>■法 | ■月 □年<br>54,000円<br>■敷 □保<br>108,000円 | 共益費：月額3,000円<br>駐車料：月額3,000円   |
| 1<br>・<br>3 | ■105号室<br>■駐車区画107番<br>D | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>■他 | H24・6・1<br>自 H26・6・1<br>至 定めなし          | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>■法 | ■月 □年<br>40,000円<br>■敷 □保<br>40,000円  | 共益費：賃料に含む<br>駐車料：1台分は賃料<br>に含む |
| 3           | ■107号室<br>株式会社山本建成工業     | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R 6・10・28<br>自 R 6・10・28<br>至 R 8・10・27 | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>■敷 □保<br>25,000円  | 共益費：賃料に含む                      |
| 3           | ■107号室<br>E、F            | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R 6・10・28<br>自 R 6・10・28<br>至 R 8・10・27 | □所<br>□賃<br>□使<br>■転<br>□他 | □所<br>□務<br>■借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>□敷 □保<br>なし       | 共益費：賃料に含む<br>共同占有              |

※ 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    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

## 占有者及び占有権原

| 物件<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<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          |
|             |                          |                            | 現在の契約                                | 権原                         |                      |                |                                       |                                   |
| 1<br>・<br>3 | ■108号室<br>■駐車区画108番<br>G | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>■他 | H21・8・頃<br>自 H21・8・頃<br>至 定めなし       | □所<br>□賃<br>■使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | □月 □年<br>なし<br>□敷 □保<br>なし            |                                   |
| 1<br>・<br>3 | ■201号室<br>■駐車区画201番<br>H | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>■他 | H21・12・1<br>自 H23・12・1<br>至 定めなし     | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>■法 | ■月 □年<br>40,000円<br>■敷 □保<br>40,000円  | 共益費：賃料に含む<br>駐車料：1台分は賃料<br>に含む    |
| 3           | ■202号室<br>株式会社山本建成工業     | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R 6・7・24<br>自 R 6・7・24<br>至 R 8・7・23 | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>■敷 □保<br>25,000円  | 共益費：賃料に含む                         |
| 3           | ■202号室<br>I、J            | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>□他 | R 6・7・24<br>自 R 6・7・24<br>至 R 8・7・23 | □所<br>□賃<br>□使<br>■転<br>□他 | □所<br>□務<br>■借<br>□他 | □合<br>□自<br>□法 | ■月 □年<br>25,000円<br>□敷 □保<br>なし       | 共益費：賃料に含む<br>共同占有                 |
| 2<br>・<br>3 | ■205号室<br>■駐車区画17番<br>K  | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>■他 | H19・9・1<br>自 H21・9・1<br>至 定めなし       | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>■法 | ■月 □年<br>50,000円<br>■敷 □保<br>100,000円 | 共益費：月額3,000円<br>駐車料：1台分は賃料<br>に含む |
| 1<br>・<br>3 | ■206号室<br>■駐車区画205番<br>L | ■居<br>□事<br>□店<br>□倉<br>■他 | H16・12・6<br>自 H18・12・6<br>至 定めなし     | □所<br>■賃<br>□使<br>□転<br>□他 | ■所<br>□務<br>□借<br>□他 | □合<br>□自<br>■法 | ■月 □年<br>50,000円<br>■敷 □保<br>100,000円 | 共益費：月額3,000円<br>駐車料：1台分は賃料<br>に含む |

※ 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    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 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     |
| 1<br>・<br>3 | <input checked="" type="checkbox"/> 210号室<br><input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画210番<br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">M</div> | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H 5・12・10<br>自 H 6・12・10<br>至 定めなし | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<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 checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>54,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>108,000円 | 共益費：月額3,000円<br>駐車料：月額3,000円 |
| 1<br>・<br>2 | <input checked="" type="checkbox"/> 前記以外の空駐車区画<br>所有者                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <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"/> 所<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<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                              |
| 3           | <input checked="" type="checkbox"/> 前記以外の空居室<br>所有者                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <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"/> 所<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<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                              |
|             |                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <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"/> 所<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<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                              |
|             |                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <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"/> 所<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<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                              |
|             |                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <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"/> 所<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<br><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    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ <input type="checkbox"/> O<br>(所有者の代表者)    | 1 本件建物は「グリーンハイツモビリエ」という名称の共同住宅であり、管理業務は株式会社高岡地所が行っています。入居者との賃貸借契約内容等は、同会社の担当者に確認してください。<br>(以上、令和6年11月18日面談要旨)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ 管理会社の担当者                                   | 1 本件物件の管理業務は、当社が行っています。全22室のうち10室が賃貸中となっています。各入居者との賃貸借の内容は、各賃貸借契約書のとおりです。ただ、108号室の入居者は、所有者の代表者との知り合いのことであり、契約書を作成しておらず、同入居者からは賃料等を受け取っていません。<br>2 108号室は、元の110号室との間の壁が取り除かれており、1室として使用されています。<br>3 物件2の土地の南西側の18台分の駐車区画は、現在、空き駐車区画となっています。以前、賃貸していましたが、令和6年9月末をもって解約となっています。<br>4 物件1の土地の南西側部分、同土地の南西側隣接地（高岡市中川一丁目9番）及び物件2の土地は一体として駐車場として使用されているため、上記隣接地の所有者との間で各土地の駐車場利用者は、相互に他方の土地を出入り等のために使用してもいいという話になっています。<br>5 物件1及び物件2の各土地には融雪装置が設置されています。12月から3月までの融雪ポンプの電気料について、実費額の3分の1を前記隣接地の所有者に負担してもらっています。<br>(以上、令和6年11月18日、同年12月16日面談要旨) |
| ■ <input type="checkbox"/> F<br>(107号室の占有者)  | 1 107号室は、令和6年10月末頃から、私と私が勤務する株式会社山本建成工業（以下「会社」という。）の同僚と二人で居住しています。私は技能実習生であり、日本語は少しだけ理解できます。本居室は会社が借りており、家賃及び光熱水料は会社が支払っていますが、詳しいことは会社に聞いてください。<br>(以上、令和6年12月13日面談要旨)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■ <input type="checkbox"/> G<br>(108号室等の占有者) | 1 108号室は、平成21年8月頃から、所有者から賃料等を支払うことなく居住しています。当初は、父と居住していましたが、父が亡くなった後は、私が一人で居住しています。<br>2 使用貸借により居住している理由は、亡父と所有者代表者の父は、一緒に働くなど仕事上の関係があったからであり、令和3年12月頃からは、亡父の死亡により、同人の地位を承継したということになります。<br>3 使用するに際しては、108号室と110号室との間の壁を取り除き、改装しており、110号室の入口扉は封鎖しています。その他、キッチン等の水廻り、ユニットバスの入替え、床板等の貼替えなど、自前で全面的にリフォームを行っています。これらの資材費、人件費等の費用の償還を求めるか等については検討します。<br>4 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、能登半島地震により、窓ガラスにヒビ割れが生じました。                                                                                                                              |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                               | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">H</span><br>(201号室等の占有者) | 5 駐車区画は、108番を使用しています。<br>(以上、令和6年12月13日面談要旨)<br><br>1 201号室は、平成21年12月1日から、所有者から賃借して居宅として使用しています。賃料は月4万円で、共益費、駐車料1台分は賃料に含まれています。敷金として4万円を預けています。その他の契約内容は賃貸借契約書のとおりです。<br>2 賃借期間の更新については、自動的に更新されていると思います。<br>3 使用部分について、雨風の強い時、浴室の点検口からの雨漏りが見られます。また、エアコンからの水が室内に漏れてきます。<br>4 駐車区画は201番を使用しています。<br>(以上、令和6年12月13日付け回答書、同日面談要旨)                       |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">K</span><br>(205号室等の占有者) | 1 205号室は、平成19年9月1日から、所有者から賃借して居宅として使用しています。賃料は月5万円、共益費は月3千円であり、駐車料1台分は賃料に含まれています。敷金は10万円を預けています。その他、契約内容は賃貸借契約書のとおりです。<br>2 賃借期間の更新については、自動的に更新されていると思います。<br>3 使用部分について、洋室、和室の天井部分、ガラス窓に雨漏りが生じています。また、和室の襖にひどい汚れが見られます。<br>4 所有者に対し、2、3年前から雨樋の修理、能登半島地震後の外壁の修理、消火器の交換を依頼していますが、対応してもらっていません。<br>5 駐車区画は17番を使用しています。<br>(以上、令和6年12月6日付け回答書、同月13日面談要旨) |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">L</span><br>(206号室等の占有者) | 1 206号室は、平成16年12月6日から、所有者から賃借して居宅として使用しています。賃料は月5万円、共益費は月3千円であり、駐車料1台分は賃料に含まれています。敷金は10万円を預けています。その他の契約内容は賃貸借契約書のとおりです。<br>2 賃借期間の更新については、自動的に更新されていると思います。<br>3 使用部分について、能登半島地震により窓ガラスにヒビが生じました。どこかで雨漏りしているのかは分かりませんが、天井の壁紙が膨らむ箇所があります。<br>4 数年前ですが、古くなったエアコンは、無料で新品のものに取り替えてもらっています。<br>(以上、令和6年12月5日付けの回答書、同月13日面談要旨)                              |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">M</span><br>(210号室等の占有者) | 1 210号室は、平成5年12月10日から、所有者から賃借して居宅として使用しています。賃料は月5万7千円、駐車料は月3千円の合計6万円を支払っています。共益費は賃料に含まれていると思います。その他の契約内容は賃貸借契約書のとおりと思いますが、同約書は手元に見当たらないので管理会社に確認してください。<br>2 賃借期間の更新については、自動的に更新されていると思います。<br>3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありません。能登半島地震                                                                                                                     |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                                          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <div> <div>■</div> <div>A</div> </div> <div> <div>■</div> <div>B</div> </div> (101号室の占有者ら) | <p>の影響等は特にはないと思います。</p> <p>4 駐車区画は210番を使用しています。<br/>(以上、令和6年12月6日付け回答書、同月13日面談要旨)</p> <p>1 101号室は、令和6年の夏頃から、私ら二人が居住しています。私らは会社の技能実習生であり、この居室は会社が借りていると思います。</p> <p>2 賃料及び光熱水料について、会社が負担しているのか、私らの給与から天引きされて負担しているのかは分かりません。</p> <p>3 使用部分についての不具合は特にありません。ただ、夏場はアリが入り込んでくるので困っています。</p> <p>4 駐車場は使用していません。<br/>(以上、令和6年12月15日面談要旨、同時通訳アプリ使用)</p> |
| <div> <div>■</div> <div>C</div> </div> (102号室等の占有者)                                        | <p>1 102号室は、平成7年12月16日から、所有者から賃借して居宅として使用しています。賃料は月5万4千円、共益費は月3千円、駐車料は月3千円となっています。敷金は10万8千円を預けています。その他の契約内容は賃貸借契約書のとおりです。</p> <p>2 賃借期間の更新については、自動的に更新されていると思います。</p> <p>3 使用部分について、4、5年前にトイレの天井から水漏れが生じたことがありましたが、修理してもらっています。なお、現在、インターホンは故障しています。</p> <p>4 駐車区画は113番を使用しています。<br/>(以上、令和6年12月15日付け回答書、同日面談要旨)</p>                             |
| <div> <div>■</div> <div>D</div> </div> (105号室等の占有者)                                        | <p>1 105号室は、平成24年6月1日から、所有者から賃借して居宅として使用しています。賃料は月4万円であり、共益費及び駐車料は賃料に含まれています。敷金は4万円を預けています。その他の契約内容は賃貸借契約書のとおりです。</p> <p>2 賃借期間の更新については、自動的に更新されていると思います。</p> <p>3 使用部分について、雨漏り等の不具合は特にありませんが、台所及び和室の窓ガラスにひび割れが見られます。</p> <p>4 約1年前にエアコンが故障したので新品に取り替えてもらっています。</p> <p>5 駐車区画は107番を使用しています。<br/>(以上、令和6年12月4日付け回答書、同月15日面談要旨)</p>                |
| <div> <div>■</div> <div>I</div> </div> <div> <div>■</div> <div>J</div> </div> (202号室の占有者ら) | <p>1 202号室は、令和6年の夏頃から、私ら二人が居住しています。私らは会社の技能実習生であり、この居室は会社が借りていると思います。</p> <p>2 賃料及び光熱水料は、会社が支払っていますが、私らの給与から天引きされており、私らが負担しているということになると思います。</p> <p>3 使用部分についての不具合は特にありません。トイレの洗浄温水の出が悪いことがあります。</p> <p>4 駐車場は使用していません。<br/>(以上、同年12月15日面談要旨、同時通訳アプリ使用)</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

| 関係人の陳述等                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                                        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">E</span><br>(107号室の占有者)         | 1 107号室は、令和6年10月末頃から、私と私が勤務する会社の同僚<br><span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">F</span> と二人で居住しています。<br><div style="text-align: right;">(以上、同年12月15日面談要旨)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">N</span><br>(株式会社山本建成工業<br>の役員) | 1 101号室、107号室及び202号室の3室は、当社が所有者から賃<br>借して、外国人技能実習生用の宿舎として使用しています。<br>2 賃借期間について、101号室及び202号室は、令和6年7月18日<br>から2年間、107号室は、同年10月28日から2年間となっており、<br>各居室とも、賃料は月2万5千円であり、各居室ごとに敷金2万5千円を<br>差し入れています。その他、契約の内容は、各居室ごとに作成されている<br>賃貸借契約書のとおりです。<br>3 各居室の入居者について、101号室は <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">A</span> 及び <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">B</span> 、107号室<br>は <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">E</span> 及び <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">F</span> 、202号室は <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">I</span> 及び <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">J</span> です。<br>4 各居室の賃貸借契約に伴う敷金及び礼金は当社が負担しており、各居室<br>の賃料及び光熱水料の実費額は、入居者らが2分の1ずつ負担しており、<br>給与から天引きしています。<br>5 各居室の入居者は、駐車区画を使用していません。<br><div style="text-align: right;">(以上、令和6年12月12日付け回答書、同月26日電話聴取要旨)</div> <div style="text-align: right;">以 上</div> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図（物件2）、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 物件1の土地は、物件3の建物（主である建物、附属建物符号1ないし同符号3の各建物、いずれも共同住宅）の敷地、同建物の入居者用駐車場として利用されている。
- 物件1の土地の南西側部分（駐車場部分）は、南西側隣接地（目的外土地、高岡市中川一丁目9番）とともに一体として駐車場として利用されており、北西側市道に至るため、各駐車場の利用者は、相互に他方の土地を通行路として使用している。
- 物件2の土地は、前記同様、物件1の土地の駐車場利用者及び目的外土地（高岡市中川一丁目9番）利用者が北西側市道に至るための通行路のほか、物件3の建物利用者の駐車場として利用されている。
- 管理会社の担当者によると、融雪装置は、物件1の土地に設置されている旨を述べているが、本調査において、測量等を実施していないが、法務局備付けの建物図面及び現況等からすると、南西側隣接地（目的外土地、高岡市中川一丁目9番）に設置されていると思われる。
- 物件1の土地と物件2の土地の間に道及び水路が介在している。
- 物件3の建物は「グリーンハイツモビリエ」という名称の共同住宅であり、主である建物及び附属建物符号1の建物がA棟（全12室）、附属建物符号2及び附属建物符号3の各建物がB棟（全9室）となっている（なお、本報告書において、各棟の部屋番号は重複しないため、A棟、B棟の記載は省略している。）。物件3の建物（主である建物、附属建物符号1ないし同符号3の各建物）は、物件1及び物件2の各土地を含め、所有者から委託されて、株式会社高岡地所が管理業務を行っている。
- 物件3の附属建物符号3の建物の108号室は、もと110号室との間の壁が取り除かれ、1室として使用されている。
- 2 本件各土地の範囲について、物件1の土地の北西側は道、水路であり、北東側及び南東側の各隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置され、物件2の北西側は側溝、歩道及び市道、南東側は水路、道であり、東端付近に境界標が存在し、北西側隣接地との境界付近にコンクリート塀が、南西側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が設置されるなどしており、概ね土地建物位置関係図のとおりと思われる。
- なお、物件1の土地と南西側隣接地（高岡市中川一丁目9番）との境界について、前記記載のとおり、両土地は一体として駐車場として利用されており、境界付近に境界など境界を示すものの存在を確認することができないため、現況は不明確となっている。
- 3 本件各土地上に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱（本柱）、支線柱及び支線が設置されている。電柱等設置部分の土地利用権について、同会社富山支社高岡配電部からの回答によると、次のとおりである。
- (1) 物件1の土地の南東側の電柱（本柱）1本及び支線1本について  
貸借関係：賃貸借  
貸主：所有者  
期間：平成7年4月1日から設備存続期間  
金額：年3,000円（電柱（本柱）、支線1本につき、各年1,500円）
- (2) 物件1の土地の北西側の支線柱1本及び支線1本について  
貸借関係：賃貸借  
貸主：所有者  
期間：平成6年4月28日から設備存続期間  
金額：年3,000円（支線柱、支線1本につき、各年1,500円）
- (3) 物件2の土地の南東側の電柱（本柱）1本について  
貸借関係：賃貸借

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

貸 主：所有者

期 間：平成7年4月1日から設備存続期間

金 額：年1,500円（電柱(本柱)1本につき、年1,500円）

- (4) 物件2の土地の西側の電柱(本柱)1本及び支線1本について

貸借関係：賃貸借

貸 主：所有者

期 間：平成6年2月16日から設備存続期間

金 額：年3,000円（電柱(本柱)、支線1本につき、各年1,500円）

上記(1)ないし(4)について、

支払状況：令和4年8月18日に令和4年4月1日から令和7年3月31日までの3年分を支払済

- 4 物件1及び物件2の各土地の駐車区画、物件3の建物（主である建物、附属建物符号1ないし同符号3の各建物）の占有者、占有関係について、各占有者及び管理会社の担当者の各陳述、各占有者からの回答書、提出された賃貸借契約書等、管理会社から提示された賃貸借契約書等並びに各建物内の状況から、本報告書3枚目ないし6枚目記載のとおり認められた。

108号室の占有者の占有権原について、同人の亡父と所有者代表者の親族と仕事上の付き合い等により賃料等の支払いがないことから使用借権と認められた。同室の占有者は、改装費用を負担しており、その費用の償還について検討する旨を述べているが、同人から具体的な金額の主張はなく、費用の詳細等を裏付ける資料も提出されていない。

- 5 物件3の建物の立入調査時における状況は、次のとおりである。

- (1) 主である建物について、203号室の洋室の内壁クロスに剥離、205号室の洋室の内壁クロスに水シミ様の跡がそれぞれ認められたほか、複数の居室において、窓ガラスのヒビ、天井クロス及び内壁クロスの亀裂、床板の劣化、汚損等が、また、外壁板の劣化、附属建物符号1との間の2階廊下のコンクリート床の亀裂等が確認された。
- (2) 附属建物符号1について、201号室の洋室の内壁クロスに水シミ跡、床板に劣化等が認められたほか、外壁の劣化等が確認された。
- (3) 附属建物符号2について、203号室の台所に床板の剥離、劣化等が、212号室の洋室の天井、内壁クロスに雨漏り跡、剥離等が、213号室の台所に床板の剥離、劣化、汚損等がそれぞれ認められたほか、複数の居室において、窓ガラスのヒビ、天井クロス及び内壁クロスの亀裂、床板の劣化等が、また、外壁板及びバルコニーの劣化、損傷等が確認された。
- (4) 附属建物符号3について、複数の居室において、窓ガラスにヒビ、天井クロス及び内壁クロスの亀裂、汚損等が認められたほか、外壁板及びバルコニーの劣化、損傷等が確認された。

以 上

(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                                       |
| 6年11月18日(月)<br>9:10-9:20                                                                                                                                                                                                                                                                            | 富山地方法務局高岡支局 | 公図、地積測量図(物件2)、建物図面・各階平面図、土地閉鎖登記簿謄本、土地登記事項要約書等の取寄せ |
| 6年11月18日(月)<br>9:40-9:45                                                                                                                                                                                                                                                                            | 高岡市役所       | 家屋平面図の取寄せ                                         |
| 6年11月18日(月)<br>10:10-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                          | 所有者の本店所在地   | 所有者代表者及び管理会社担当者と面談                                |
| 6年11月18日(月)<br>12:00-12:20                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 受命物件確認、写真撮影、占有者宛て宛て現況調査協力依頼文書投函                   |
| 6年12月4日(水)<br>11:50-12:00                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 占有者宛て立入調査日時通知書兼照会書(返送用切手添付)投函                     |
| 6年12月4日(水)<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁執行官室      | 北陸電力送配電株式会社富山支店高岡配電部宛て照会書送付(返送用切手添付)              |
| 6年12月10日(火)<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 当庁執行官室      | 株式会社山本建成工業宛て照会書送付(返送用切手添付)                        |
| <p>(特記事項)</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ると予想されたので、立会人及び解錠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立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等         |
| 6年12月13日(金)<br>9:00-11:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、占有者と面談    |
| 6年12月15日(日)<br>9:00-10:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、占有者と面談    |
| 6年12月16日(月)<br>10:30-10:35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 所有者の本店所在地   | 所有者代表者及び管理会社担当者と面談  |
| 6年12月26日(木)<br>10:25-10:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当庁執行官室      | 株式会社山本建成工業の役員から電話聴取 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                     |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。<br><br><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立ち入った。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月13日<br>空き室は施錠されていたので、管理会社から鍵を借用して、各居室内に立ち入った。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月15日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                     |

(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 1,2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 広小路

|       |      |          |           |           |          |    |      |           |  |
|-------|------|----------|-----------|-----------|----------|----|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在   | 高岡市中川一丁目 |           |           |          | 地番 | 10番  |           |  |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分     | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |      |          |           | 備付年月日(原図) |          |    | 補記事項 |           |  |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月18日  
富山地方税務局高岡支局  
登記官

請求番号：3-10  
(1/2)

A4判に縮小

(15枚目)

A 4 判 に 縮 小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月18日 富山地方方法務局高岡支局

製品名

( 17 枚目)

請求番号：3-11

區量測積地

22-1

223

地 番

高岡市中川/丁目

22

22-2

2

求積

22-3

$$\begin{array}{r} 23.48 \times 8.67 = 203.5716 \\ 23.48 \times 8.67 = 203.5716 \\ \hline 2 \overline{) 407.1432} \\ 203.5716 \end{array}$$

地積 203m<sup>2</sup>

○ A 22-1

$$965 - 203.5716 = 761.4284.$$

地積 761 m<sup>2</sup>

物件 2

23-1

21-1  
 19-1

22-3  
B

A 22-1

作者

高岡市総務部管財課  
(昭和54年3月15日作製)

人託囑

高岡市長

縮尺

 $\frac{1}{250^m}$ 

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月18日 富山地方建設局富岡支局

登記簿

(18枚目)

439213

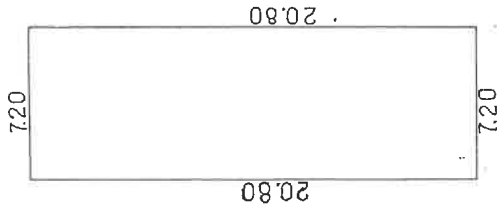
各階平面図

建物図面

家屋番号 10番

建物の所在 高岡市中川1丁目10番地

主たる建物  
1階2階同型

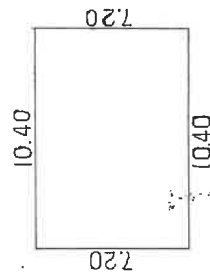


求積

$7.20 \times 20.80 = 149.7600$

|       |         |
|-------|---------|
| 1階床面積 | 149.76㎡ |
| 2階床面積 | 149.76㎡ |

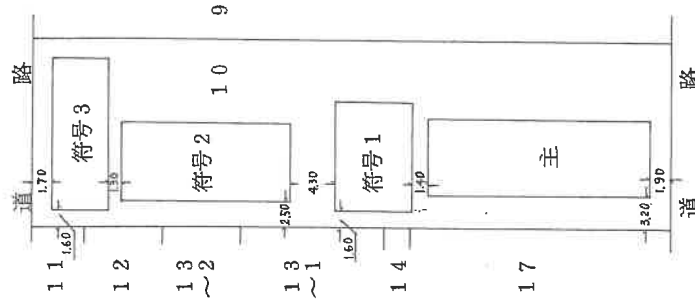
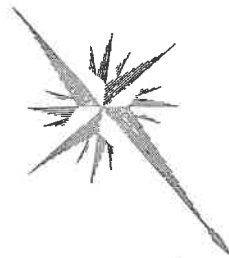
附属建物符号1  
1階2階同型



求積

$10.40 \times 7.20 = 74.8800$

|       |        |
|-------|--------|
| 1階床面積 | 74.88㎡ |
| 2階床面積 | 74.88㎡ |



A4判に縮小

作製者 土地調査士

平成2年10月15日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成2年10月19日

439214

各階平面図

建物図面

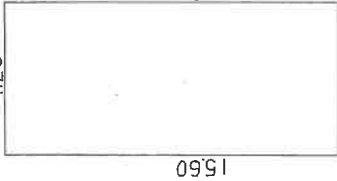
家屋番号 10番

建物の所在 高岡市中川1丁目10番地

附属建物符号2

1階2階同型

7.20



求積

$7 \cdot 20 \times 15 \cdot 60 = 112 \cdot 3200$

1階床面積 112・32㎡

2階床面積 112・32㎡

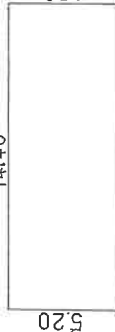
15.60

7.20

附属建物符号3

1階2階同型

14.40



5.20

5.20

14.40

求積

$14 \cdot 40 \times 5 \cdot 20 = 74 \cdot 8800$

1階床面積 74・88㎡

2階床面積 74・88㎡

A4判に縮小

作製者

土地調査士  
家蔵

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

2年10月15日作製

(富山県土地家屋調査士会用紙)

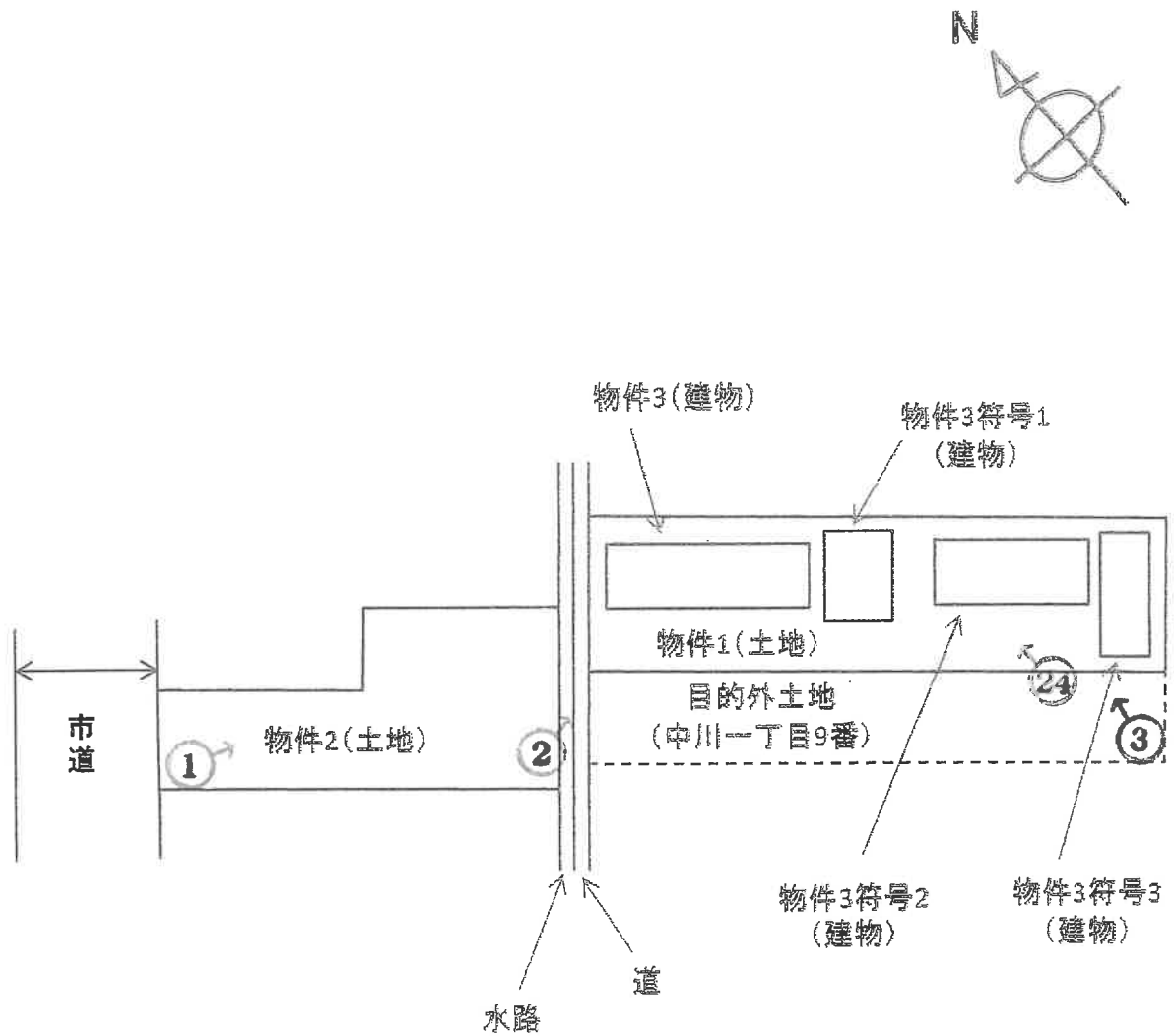
物件 3

平成2年10月19日登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月18日 富山地方裁判所高岡支部

登記簿

# 土地建物位置関係図



↑ 写真撮影の位置、方向  
○ 及びその番号を示す

境界は隣地立会によるものではなく、  
公図等の位置から推定したものであ  
り境界を保証するものではない。

# 間取図

物件3(主・附1) 1階



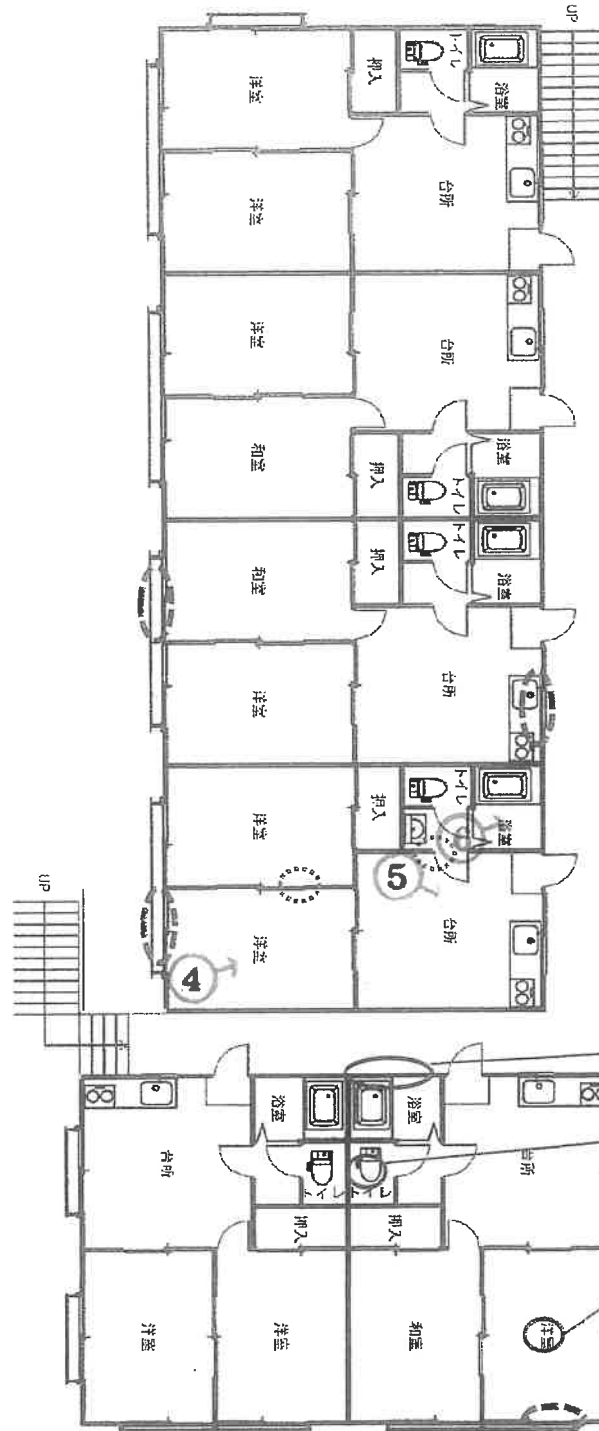
107号室

106号室

105号室

103号室

101号室



鏡なし。  
錆がでる。

天井水もれ

照明器具故障

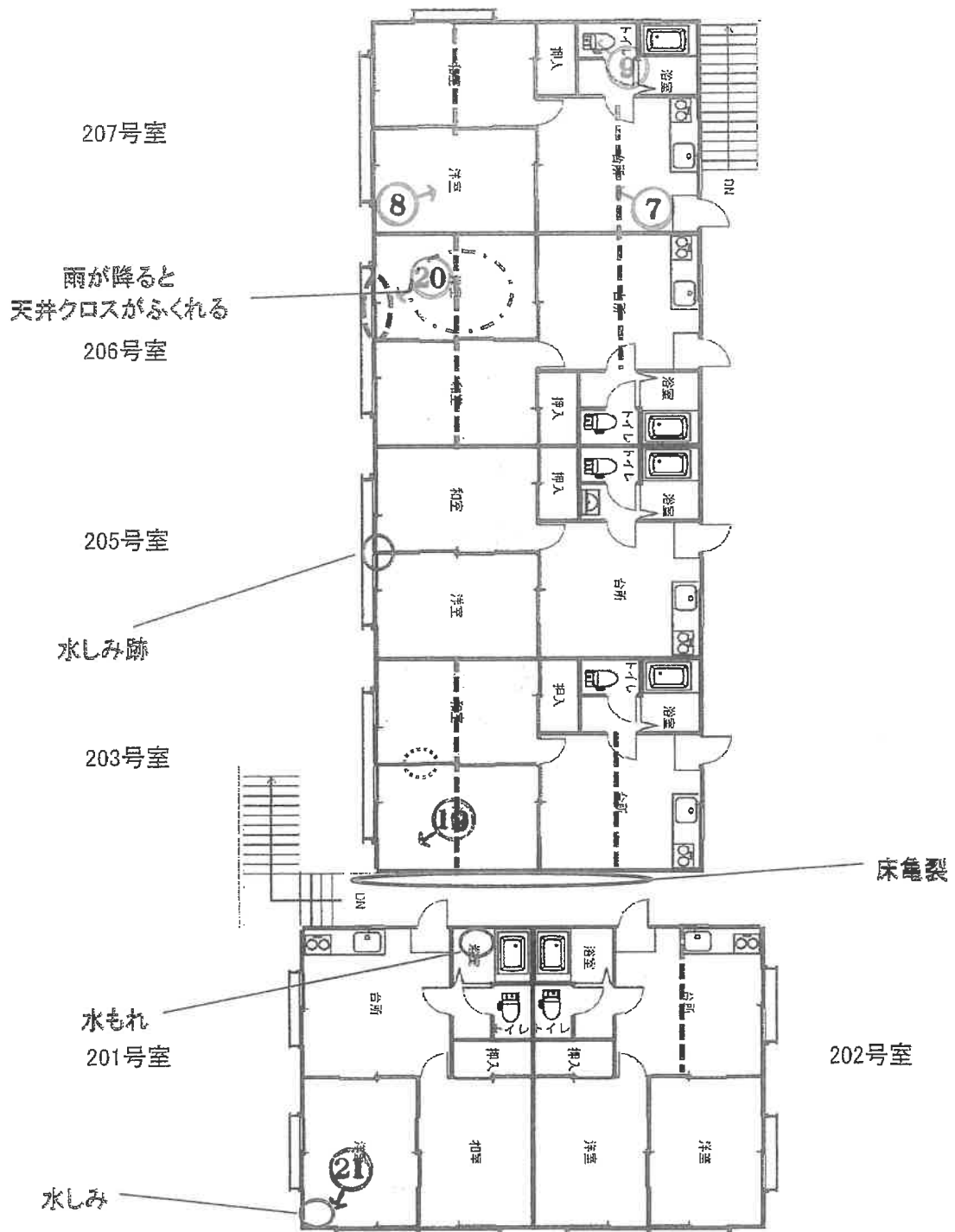
注) (●):ヒビ

---:天井亀裂

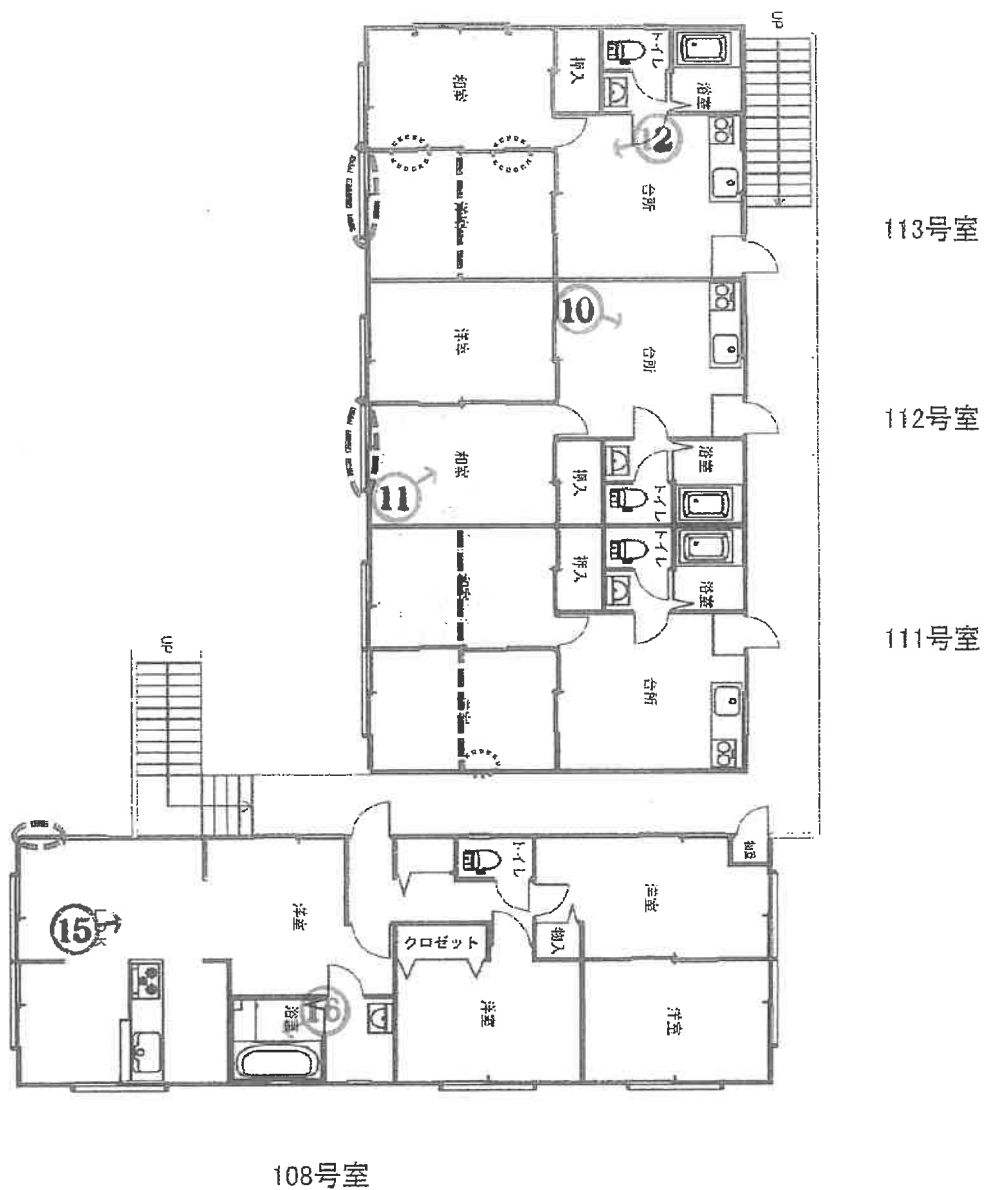
⊙:壁亀裂

↑ 写真撮影の位置, 方向  
○ 及びその番号を示す

物件3(主・附1) 2階



物件3(附2・3) 1階



↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す



物件2の土地

物件3の建物(附属建物符号3)

物件3の建物(主である建物)

写真 1



物件3の建物(主である建物)

物件3の建物(附属建物符号1)

写真 2



物件3の建物(附属建物符号2)

物件3の建物(附属建物符号3)

写真 3



103号室（以下同じ）

写真 4



写真 5



写真 6



207号室（以下同じ）

写真 7



写真 8



写真 9



112号室（以下同じ）

写真 10



写真 11



113号室

写真 12



213号室（以下同じ）

写真 13



写真 14



108号室（以下同じ）

写真 15



写真 16



208号室（以下同じ）

写真 17



写真 18



203号室

写真 19



206号室

写真 20



201号室

写真 21



212号室

写真 22



213号室

写真 23



物件3の建物(附属建物符号2)

写真 24



令和 6 年 (ケ) 第 23 号  
令和6年12月13日、15日 現 地 調 査  
令和 7 年 3 月 3 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  
服 部 恵 子

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |             |
|--------------|-------------|
| 金11,510,000円 |             |
| 内 訳 価 格      |             |
| 物件 1 (土地)    | 金6,430,000円 |
| 物件 2 (土地)    | 金4,680,000円 |
| 物件 3 (建物)    | 金400,000円   |

- 1 一括価格は、物件1～3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1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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が常態であること、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、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    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 富山県高岡市中川一丁目<br>10番<br>宅地<br>1,044.00m <sup>2</sup>                                                  | 同左  |
| 2    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 富山県高岡市中川一丁目<br>22番1<br>宅地<br>761.42m <sup>2</sup>                                                   | 同左  |
| 3    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 富山県高岡市中川一丁目 10番地<br>10番<br>共同住宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 149.76m <sup>2</sup><br>2階 149.76m <sup>2</sup> | 同左  |
| 附属建物 | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積         | 1<br>共同住宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 74.88m <sup>2</sup><br>2階 74.88m <sup>2</sup>                         | 同左  |
|      | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積         | 2<br>共同住宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 112.32m <sup>2</sup><br>2階 112.32m <sup>2</sup>                       | 同左  |
|      | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積         | 3<br>共同住宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 74.88m <sup>2</sup><br>2階 74.88m <sup>2</sup>                         | 同左  |
| 番号   | 特 記 事 項                            |                                                                                                     |     |
|      | ・現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ       |                                                                                                     |     |

#### 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1、2)

|                                          |                |                                                                                                                                                                           |                                                                                |
|------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    |                | あいの風とやま鉄道線「高岡」駅の北東方・道路距離約2100m                                                                                                                                            |                                                                                |
| 付 近 の 状 況                                |                | 病院、学校、市役所等、公共施設に近い一般住宅地域。                                                                                                                                                 |                                                                                |
| 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>第一種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>居住誘導区域、<br>屋外広告物規制地域(第3種禁止地域) |
| 画地条件                                     | 面積<br>形状<br>地勢 | 1,805.42㎡ (公簿数量を採用)<br>接道間口約12m、奥行約110mの不整形地(公有地介在)<br>敷地内はほぼ平坦                                                                                                           |                                                                                |
| 接面道路の状況                                  |                | 北西側舗装幅員約12.8m市道<br>道路面とほぼ等高で接面                                                                                                                                            |                                                                                |
| 土地の利用状況等                                 |                | 1. 物件3の敷地であり、目的外建物等はない。<br>2. 隣接地は道路、事業所、水路、駐車場である。<br>3. 境界付近は一部にプレートが認められ、境界は概ね明瞭であるが、物件1と南西側の境界は不明瞭である。                                                                |                                                                                |
| 供給処理施設                                   |                | 上水道 : あり<br>下水道 : あり<br>ガス配管: あり (引込可)                                                                                                                                    |                                                                                |
| 土壌汚染等の状況                                 |                | 土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の住宅地図により、昭和45年当時は農地であったと推測される。                                                                                                                      |                                                                                |
| 埋蔵文化財包蔵地の指定状況                            |                | 埋蔵文化財包蔵の指定はない。<br>(富山GISサイトにより調査)                                                                                                                                         |                                                                                |
| 特記事項                                     |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1と2の間に法定外公共物(水路、道)が介在する。</li> <li>・ 下水道の配管経路が目的外土地(中川一丁目9番)内を通過している可能性がある。</li> <li>・ 目的外土地を駐車スペースの一部及び通路として利用している。</li> </ul> |                                                                                |

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

| 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(全部事項証明書記載) 平成2年10月15日<br>経過年数 約 34 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                                                                                                                                                                                              |
| 仕 様                | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレート<br>外 壁 : サイディング材<br>内 壁 : ビニールクロス<br>天 井 : ビニールクロス<br>床 : 畳、フローリング、塩ビシート<br>設 備 : 電気、ガス、給排水設備<br>その他 : —                                                                                                                                                            |
| 床面積(現況)            | 延 299.52㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 現況用途等              | 現況用途 : 共同住宅(2DK×8戸)<br>間取り : 附属資料間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 品 等                | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態            | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の利用状況            | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| アスベスト吹付剤の使用可能性について | 新築時期により使用可能性は低いものと判断                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁材の劣化が目立つ。</li> <li>・ 2階の住戸で天井、壁クロスの亀裂が多く確認された。</li> <li>・ 複数の住戸で窓ガラスのヒビが確認された。</li> <li>・ 205号室の居室の窓付近で雨漏りの形跡が確認された。</li> <li>・ 物件3と附属建物符号1の間の廊下床にヒビが確認された。</li> <li>・ 106号室はリフォーム工事中である。</li> <li>・ 外装及び内装の損壊は能登半島地震による被害である可能性がある。</li> </ul> |

| 区 分                | 附属建物の表示 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数    | 建築年月日(固定資産公課証明書記載) 平成2年 新築<br>経過年数 約 34 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様                | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレート<br>外 壁 : サイディング材<br>内 壁 : ビニールクロス<br>天 井 : ビニールクロス<br>床 : 畳、フローリング、塩ビシート<br>設 備 : 電気、ガス、給排水設備<br>その他 : —                                                                                                                                               |
| 床面積(現況)            | 延 149.76㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 現況用途等              | 現況用途 : 共同住宅(2DK×4戸)<br>間取り : 附属資料間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                      |
| 品 等                | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の状態            | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況            | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| アスベスト吹付剤の使用可能性について | 新築年月日より使用可能性は低いものと判断                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁材の劣化が目立つ。</li> <li>・ 設備機器(インターホン、照明器具、トイレ便座、ユニットバス)の故障が複数確認された。</li> <li>・ 201号室の点検口付近から雨漏りの形跡が確認された。</li> <li>・ 102号室で窓ガラスのヒビが確認された。</li> <li>・ 複数の住戸で天井クロスの亀裂、床材の摩耗が確認された。</li> <li>・ 外装及び内装の損壊は能登半島地震による被害である可能性がある。</li> </ul> |

| 区 分                | 附属建物の表示 符号2                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数    | 建築年月日(固定資産公課証明書記載) 平成2年 新築<br>経過年数 約 34 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                                                                                                                                          |
| 仕 様                | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレート<br>外 壁 : サイディング材<br>内 壁 : ビニールクロス<br>天 井 : ビニールクロス<br>床 : 畳、フローリング、塩ビシート<br>設 備 : 電気、ガス、給排水設備<br>その他 : ー                                                                                                       |
| 床面積(現況)            | 延 224.64㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)                                                                                                                                                                                                              |
| 現況用途等              | 現況用途 : 共同住宅(2DK×6戸)<br>間取り : 附属資料間取図のとおり                                                                                                                                                                                              |
| 品 等                | 普通                                                                                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態            | 劣る                                                                                                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況            | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                           |
| アスベスト吹付剤の使用可能性について | 新築年月日より使用可能性は低いものと判断                                                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の劣化が目立つ。</li> <li>・複数の住戸で天井、壁クロスの亀裂が多く確認された。</li> <li>・複数の窓ガラスのヒビが確認された。</li> <li>・212号室の居室に雨漏りの形跡が確認された。</li> <li>・113号室はリフォーム工事中である。</li> <li>・外装及び内装の損壊は能登半島地震による被害である可能性がある。</li> </ul> |

| 区 分                | 附属建物の表示 符号3                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数    | 建築年月日(固定資産公課証明書記載) 平成2年 新築<br>経過年数 約 34 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様                | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレート<br>外 壁 : サイディング材<br>内 壁 : ビニールクロス<br>天 井 : ビニールクロス<br>床 : 畳、フローリング、塩ビシート<br>設 備 : 電気、ガス、給排水設備<br>その他 : —                                                                                                                                                       |
| 床面積(現況)            | 延 149.76㎡ (現況は公簿面積と概ね同じ)                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現況用途等              | 現況用途 : 共同住宅(2DK×4戸)<br>間取り : 附属資料間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                              |
| 品 等                | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態            | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況            | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| アスベスト吹付剤の使用可能性について | 新築年月日より使用可能性は低いものと判断                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階部分は平成21年頃入居者負担にて大規模改装が施されている。</li> <li>・2階の住戸で天井、壁クロスの亀裂が確認された。</li> <li>・208号室で窓ガラスのヒビが確認された。</li> <li>・外壁、バルコニーの劣化が目立つ。</li> <li>・208号室のトイレのタンクが無い。</li> <li>・208号室の内部に明らかな傾きが体感された。</li> <li>・外装及び内装の損壊は能登半島地震による被害である可能性がある。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### I. 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1、2(土地)

物件の更地価格を算出し、これに建付減価及び市場性修正を行って建付地価格を求めた。

| 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 | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 41,400               | 0.65          | 1044.00        | 0.75      | 21,100,000                |
| 2        | 41,400               | 0.65          | 761.42         | 0.75      | 15,400,000                |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

採用した公示地等 高岡(県)-8

| 公示価格等<br>① | 時点修正<br>②          | 標準化補正<br>③        | 地域格差<br>④        | 標準画地価格<br>①×②×③×④   |
|------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 35,000円/㎡  | $\frac{99.6}{100}$ | $\frac{100}{104}$ | $\frac{100}{81}$ | 41,400円/㎡<br>(端数整理) |

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: 方位南東 4.0 ... 1.04

地域格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.81

|          |          |         |
|----------|----------|---------|
| 街路 -10.0 | 環境 -10.0 | その他 0.0 |
| 接近 0.0   | 行政 0.0   |         |

イ 個別格差: 相乗積(内訳下記) ... 0.65

|          |          |                 |
|----------|----------|-----------------|
| 街路 0.0   | 地目等 0.0  | 地勢 0.0          |
| 形状 -20.0 | 規模 -10.0 | その他 -10.0 公有地介在 |

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 老朽化した建物の敷地であり▲25%の建付減価補正を要すると判定

##### ② 物件3(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 | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|-------------------|----------|-------------------------|
| 3        | 160,000             | 299.52            | 0.01     | 480,000                 |
| 3附1      | 160,000             | 149.76            | 0.01     | 240,000                 |
| 3附2      | 160,000             | 224.64            | 0.01     | 360,000                 |
| 3附3      | 160,000             | 149.76            | 0.01     | 240,000                 |
|          |                     |                   | 合計       | 1,320,000               |

ウ 現価率

【物件3】

経過年数: 約34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  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件3附1】

経過年数: 約34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  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件3附2】

経過年数: 約34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  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

【物件3附3】

経過年数: 約34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  $5\% + (95\% \times 0\text{年} / 25\text{年}) = 0.050$

観察減価法: 維持管理の状態、機能性を観察し、建物クリーニング、補修費用等を考慮して減価率▲80%と判定

現価率:  $0.050 \times (1 - 0.80) = 0.01$

## 2 積算価格の査定

積算価格は前記Ⅰにより求めた価格を基に、物件1、2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物についてはその土地利用権等価格を加算して求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円) | 土地利用権等割合<br>(注) |  | 土地利用権等価格<br>(円) |
|----------|--------------|-----------------|--|-----------------|
| 1        | 21,100,000   | 0               |  | 0               |
| 2        | 15,400,000   | 0               |  | 0               |

(注) 土地利用権等割合： 土地利用権はないと判定した。

### (2) 積算価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価<br>格の控除及び<br>加算(円) | 占有減価<br>(注) | 積算価格<br>(円) | 価格構成比  |
|----------|----------------|----------------------------|-------------|-------------|--------|
| 1        | 21,100,000     | 0                          |             | 21,100,000  | 55.8%  |
| 2        | 15,400,000     | 0                          |             | 15,400,000  | 40.7%  |
| 3        | 1,320,000      | 0                          | 0.997       | 1,320,000   | 3.5%   |
| 積算価格(合計) |                |                            |             | 37,820,000  | 100.0% |

(注) 占有減価： 物件3符号3の1/2が使用貸借であることから価値の減少が発生していると認識し、相応の占有減価が必要と判定した。

## Ⅱ 収益価格（直接還元法による価格）の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、収益価格を下記のとおり試算した。

| 総収益<br>(円)<br>ア | 総費用<br>(円)<br>イ | 純収益<br>(円)<br>ア－イ＝ウ | 家賃等<br>補正<br>エ | 還元<br>利回り<br>オ | その他<br>補正<br>カ | 収益価格<br>(円)<br>ウ×エ÷オ×カ＝キ |
|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 7,740,000       | 2,820,000       | 4,920,000           | 1.00           | 18.0%          | 1.00           | 27,330,000               |

ア 総 収 益：現行賃料及び賃貸市場における標準的な賃料を基に求めた可能総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定した。

- ・可 能 総 収 益：8,600,000 円
- ・空 室 損 失：860,000 円
- ・貸 倒 損 失：必要はないと判定した。

イ 総 費 用：下記項目に係る費用を査定した。

- ・維 持 管 理 費：1,067,000 円  
(修繕費を含む)
- ・長 期 計 画 修 繕 費：923,000 円
- ・公 租 公 課：725,000 円
- ・損 害 保 険 料：105,000 円
- ・そ の 他 の 費 用：必要はないと判定した。

エ 家 賃 等 補 正：必要はないと判定した。

オ 還 元 利 回 り：一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基に、対象物件の個別性を考量して判定した。

カ そ の 他 補 正：必要はないと判定した。

- ※1 収益還元法には直接還元法とDCF法が採用可能であるが、ここでは直接法を適用している。
- ※2 現在収受している賃料及び共益費や管理費を基に査定した想定賃料の年額合計額を計上している。
- ※3 有効総収益に対応する費用を控除する。公租公課等実額が把握可能な項目は実額を、その他の項目は一定の率を考慮して得た査定額で、総費用は年額である。
- ※4 有効総収益から総費用を控除して、純収益を求める。この場合の純収益は建物の減価償却費を控除しない償却前の純収益である。
- ※5 還元利回りは、純収益を資本還元して元本価格を求めるための利回りで、償却前の純収益に対応するものである。
- ※6 土地建物の複合不動産としての収益価格である。この価額は全ての物件が有機的に結合して稼働した結果の価額である。

## 第6 評価額の決定

### 1 試算価格の調整

|      |             |
|------|-------------|
| 積算価格 | 37,820,000円 |
| 収益価格 | 27,330,000円 |

積算価格と収益価格を上記の通り求めた。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。一方収益価格は、対象物件が有する収益性に着目した価格であり需要者価格とされている。

積算価格と収益価格には開差が生じているものの、対象物件の存する地域が収益性よりも居住の快適性を重視される地域である事を考慮すれば、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られたと思量する。

### 2 評価額の決定

本件は、市街地の2DKアパートで、老朽化が激しいことを斟酌して、両試算価格について下記の調整割合を以て調整後価格とし、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

| 試算価格（円） |            | 調整割合 |
|---------|------------|------|
| 積算価格    | 37,820,000 | 50%  |
| 収益価格    | 27,330,000 | 50%  |
| 調整後の価格  | 32,580,000 |      |

| 調整後の価格(円)<br>ア | 市場性<br>修正 イ | 競売市場<br>修正 ウ | その他の<br>控除 エ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------------|-------------|--------------|--------------|-------------------|
| 32,580,000     | 0.6         | 0.6          | 0.981        | 11,510,000        |

- イ 市場性修正： この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、震災の可能性及び老朽化の著しいアパートである事、及び債権債務についてトラブルが発生するリスクから更なる市場性修正が必要であると判断した。
- ウ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
- エ その他の控除： 敷金返還請求権に基づく返還債務を考慮

| 調整後の価格の内訳 |            | 積算価格割合 |
|-----------|------------|--------|
| 物件1       | 6,430,000  | 55.8%  |
| 物件2       | 4,680,000  | 40.7%  |
| 物件3       | 400,000    | 3.5%   |
| 合計        | 11,510,000 | 100.0% |

## 第7 参考価格資料

地価調査価格 高岡(県)-8  
所 在: 富山県高岡市宝町1336番5「宝町10-18」  
価 格: 35,000円／㎡  
位 置: あいの風とやま鉄道線「高岡」駅より北東方2300m  
価格時点: 令和6年7月1日  
地 積: 332㎡  
供給処理施設: 水道 ガス 下水  
接面道路: 南東4.8m市道、南西側道  
用途地域等: 第一種中高層住居専用地域(60,200)、準防火  
現 況: 鉄骨造2階建 住宅  
地域の概要: 公共施設等に比較的近い一般住宅地域

## 第8 附属資料

対象不動産等位置図 (株)刊広社デジタル住宅地図  
付近案内図 (株)刊広社デジタル住宅地図  
公図写(縮小実施)  
地積測量図(縮小実施)  
建物図面・各階平面図写(縮小実施)  
土地建物位置関係図  
間取図  
現況写真

以上