

富山地方裁判所本庁では、次の売却スケジュールの入札から新しい制度が適用されます。

非農地：令和2年 6月17日入札開始分から

農地：令和2年12月 2日入札開始分から

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

非農地は令和2年 6月17日入札開始分から  
農地は令和2年12月 2日入札開始分から  
入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**

(個人の場合)

**資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

富山地方裁判所執行官室 ☎076-425-8503

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入江 真依子

別掲物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前10時00分 場 所 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前 9時40分 場 所 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月20日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 下新川郡朝日町月山字西坪                      |
|   | 地 番   | 346番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 119.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町月山字西坪                      |
|   | 地 番   | 359番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 175.20平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町月山字西坪 359番地、346番地<br>1     |
|   | 家屋 番号 | 359番                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 209.55平方メートル<br>2階 82.57平方メートル |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                             |
|   | 構 造   | 木造・コンクリートブロック造・鉄骨造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 入 江 真依子

---

---

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

本件土地の北側付近と県道との間に目的外土地(公図上の「道」(旧農道)及び地番347番4)が介在している。

### 《 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   | 下新川郡朝日町月山字西坪                         |
|   | 地 番   | 346番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 119.00平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町月山字西坪                         |
|   | 地 番   | 359番                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 175.20平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町月山字西坪 359番地、346番地<br>1        |
|   | 家屋 番号 | 359番                                 |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 209.55平方メートル<br>2階 82.57平方メートル    |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                                |
|   | 構 造   | 木造・コンクリートブロック造・鉄骨造瓦葺・亜鉛メ<br>ッキ鋼板葺2階建 |



令和7年(ケ)第28号  
令和7年 6月25日受理  
令和7年12月26日提出

# 現況調査報告書

富山地方裁判所

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   | 下新川郡朝日町月山字西坪                      |
|   | 地 番   | 346番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 119.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 下新川郡朝日町月山字西坪                      |
|   | 地 番   | 359番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 175.20平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 下新川郡朝日町月山字西坪 359番地、346番地<br>1     |
|   | 家屋 番号 | 359番                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 209.55平方メートル<br>2階 82.57平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土地</b>	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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input 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 <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															
<b>建物</b>	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/>種類: 居宅・車庫</li> <li><input checked="" type="checkbox"/>構造: 木造・コンクリートブロック造・鉄骨造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階建</li> <li><input type="checkbox"/>床面積:</li> </ul>														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・車庫 として使用している <input 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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ <input type="checkbox"/> A (所有者)	<p>1 本件建物には、私が一人で居住しています。</p> <p>2 本件建物は、昭和25年頃に新築されたと聞いており、正確な時期は分かりませんが、柱等の躯体部分を残して改装、曳家をし、昭和41年頃に建築された中央部付近の車庫と合棟しています。その後、昭和62年頃に同車庫の2階部分及び南西側付近の車庫を増築しています。</p> <p>3 本件建物について、約10年前にリビング付近の和室に雨漏りが生じたため、屋根瓦の締直しと外壁トタンの修理を行っています。また、時期は覚えていませんが、両車庫を除く居宅部分の県道側の屋根瓦の葺替えを行っています。</p> <p>4 本件建物について、2階南西側洋室に雨漏りが生じており、1階の洗面所付近の床板に沈みが見られます。</p> <p>5 約3年前に電気温水器を入れています。</p> <p>6 本件建物内では、ネコ4匹を飼育しています。</p> <p>7 隣接地との境界に関するトラブルはありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面・各階平面図)、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。  
本件各土地は、本件建物の敷地として利用されており、本件土地の北側付近と県道との間に目的外土地(公図上の「道」(旧農道)及び下新川郡朝日町月山字西坪347番4、田、6、61平方メートル)が介在している。  
本件各土地の形状について、公図と現況が異なっている。
- 2 本件土地の範囲について、北西側は水路、県道、北東側及び南西側は水路、町道であり、南側隣接地との境界付近に石積みが存在し、南東側隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀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、本件各土地と北側付近で隣接する上記目的外土地との境界について、現況は雑草等が繁茂する状態となっており、境界を示すものの存在を確認することができないため、不明確となっている。
- 3 本件各土地の南西端付近に北陸電力送配電株式会社の所有する電柱(本柱)1本及び支線1本が設置されている。同会社の土地利用権原について、同会社富山支社新川配電部からの回答によると、以下のとおりである。  
貸借関係：賃貸借  
貸主：所有者  
期間：昭和58年4月30日から設備存続期間  
金額：年3,000円(本柱、支線1本につき、各年1,500円)  
支払方法：3年毎に口座振込
- 4 本件建物の占有者、占有関係については、所有者の陳述及び建物内の状況から、本報告書2枚目記載のとおり認められた。
- 5 本件建物の状況について、立入調査時、1階の玄関の天井板に劣化等が、リビングの天井板に水シミ跡、剥離等、内壁クロスに汚損、剥離等が、トイレの天井板に水シミ跡、仕切板に損傷が、縁側の天井板に劣化等が、2階の南西側洋室に内壁の損傷、同クロスの剥離、床板の劣化、損傷等が、南側和室の天井板に水シミ跡、劣化等、内壁クロスの剥離等が認められたほか、内壁クロス、床板の汚損、沈込み、軒天井の劣化等が確認され、建物全体に動物臭が感じられた。
- 以上

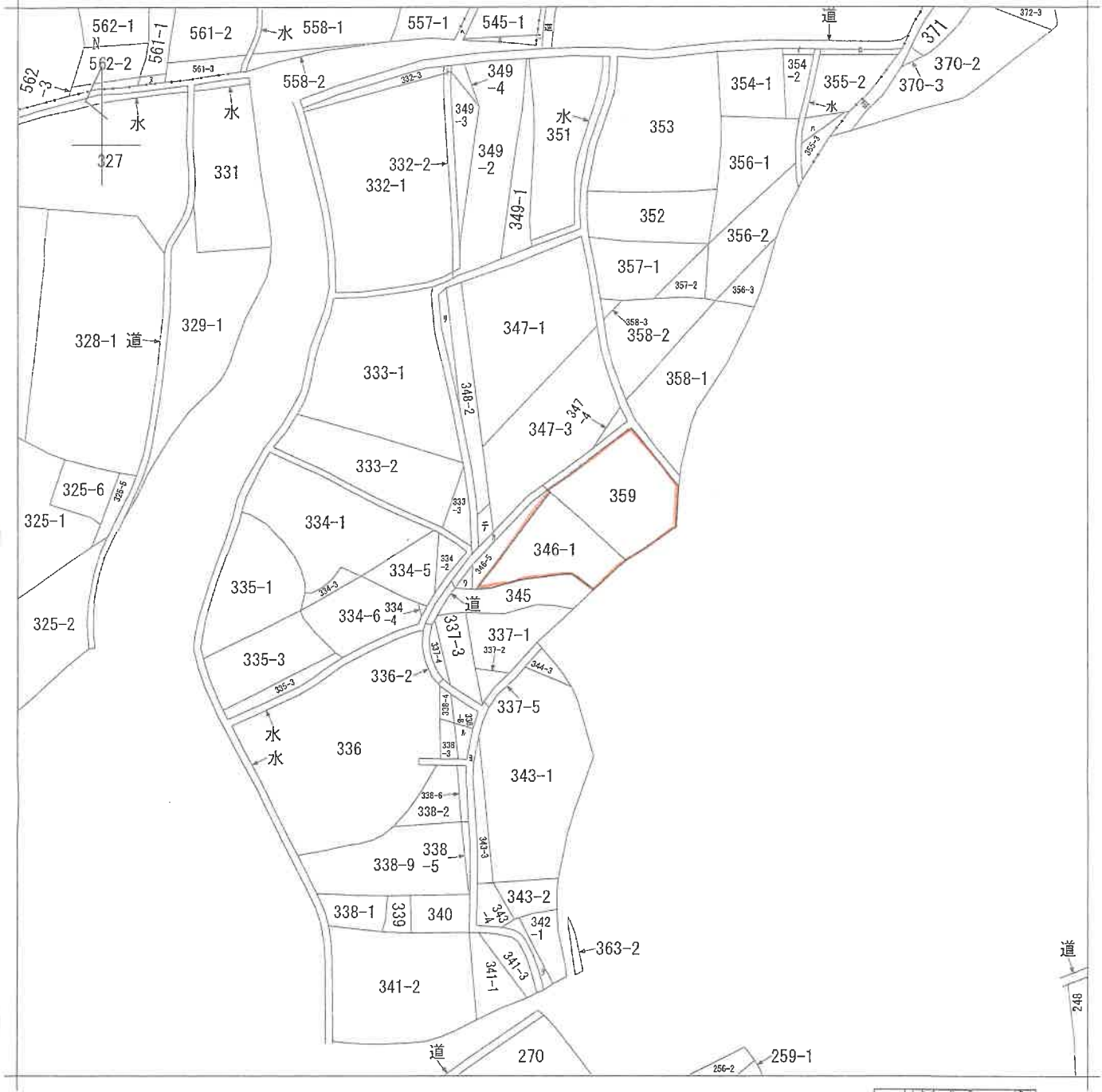
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月27日(金) 9:35-9:40	富山地方法務局魚津支局	公図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年6月27日(金) 10:45-10:50	朝日町役場	家屋平面図、登記地番入り航空写真の取寄せ
7年6月27日(金) 11:30-11:40	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、全戸不在、連絡依頼文書投函
7年7月2日(水) : - :	当庁執行官室	北陸電力送配電株式会社富山支社新川配電部宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年7月9日(水) 10:00-11:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

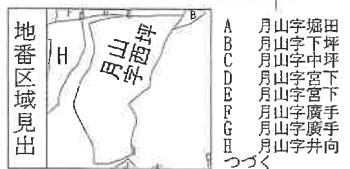
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 物件 1.2

イ 354-3    ハ 355-1    ホ 545-2    ト 332-4    リ 348-3    ル 338-7  
 □ 355-4    ニ 水    ヘ 道    チ 347-2    ヌ 561-4    ッ つづく



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



請求部	所在	下新川郡朝日町月山字西坪			地番	346番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月27日  
 富山地方務局魚津支局  
 登記官

請求番号：2-1  
 (1/2)

A4判に縮小

( 6 枚目 )

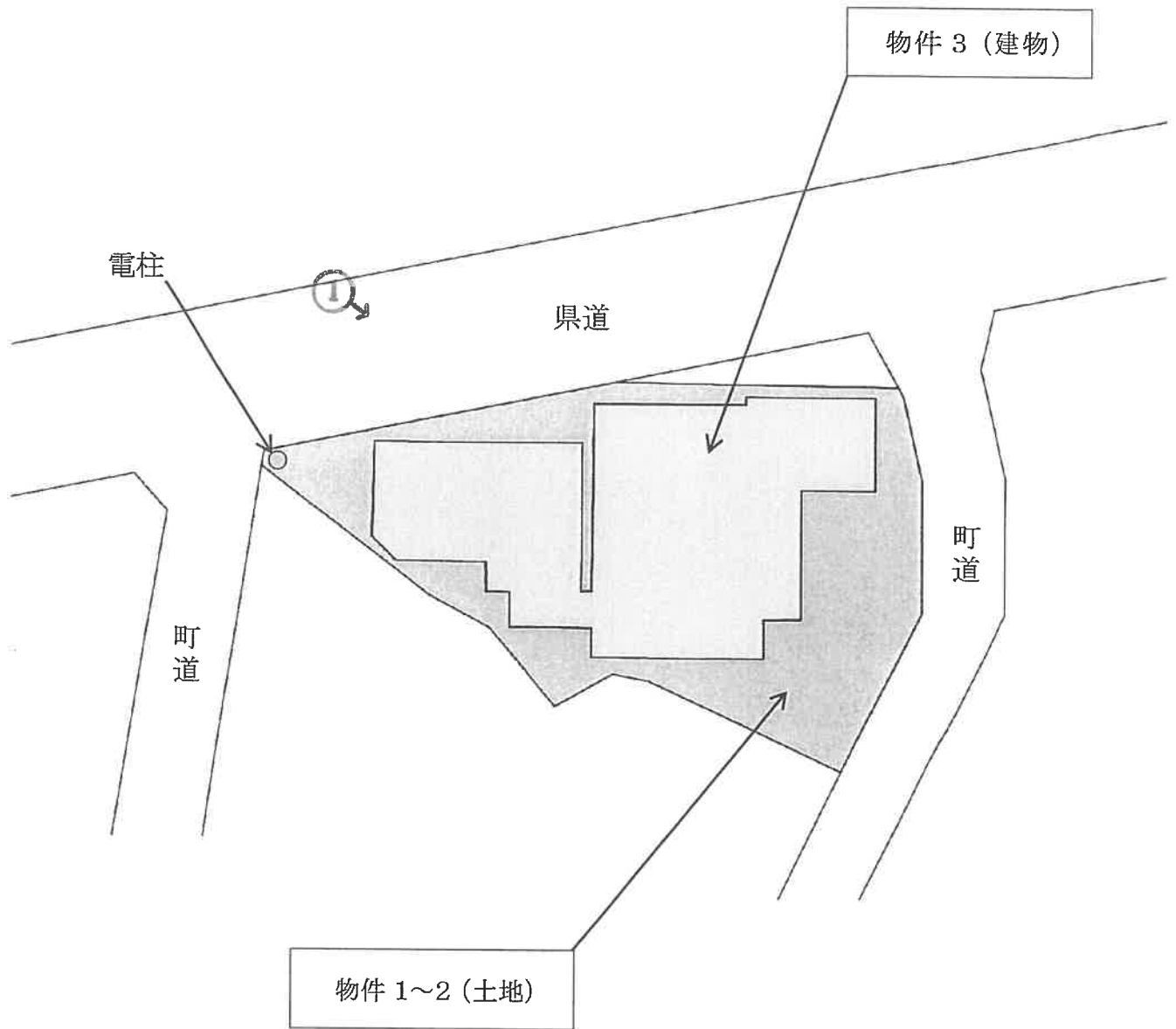
公用

7 342-2 1 月山字西坪  
7 346-2 J 月山字福場  
3 346-3  
3 道

A4判に縮小



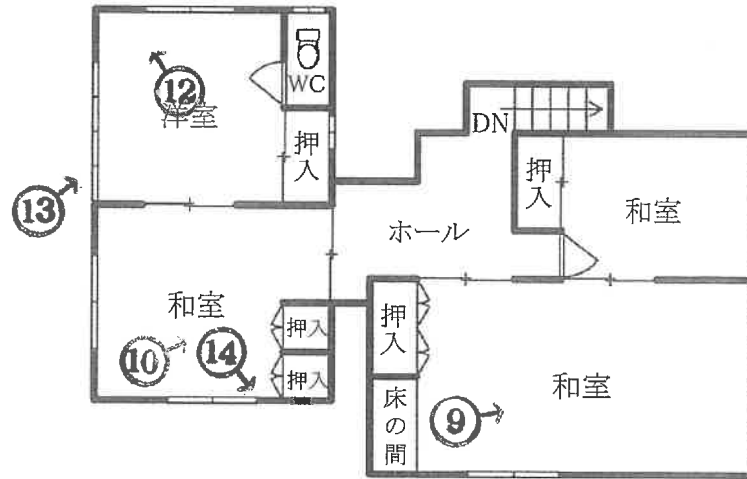
# 土地建物位置関係図



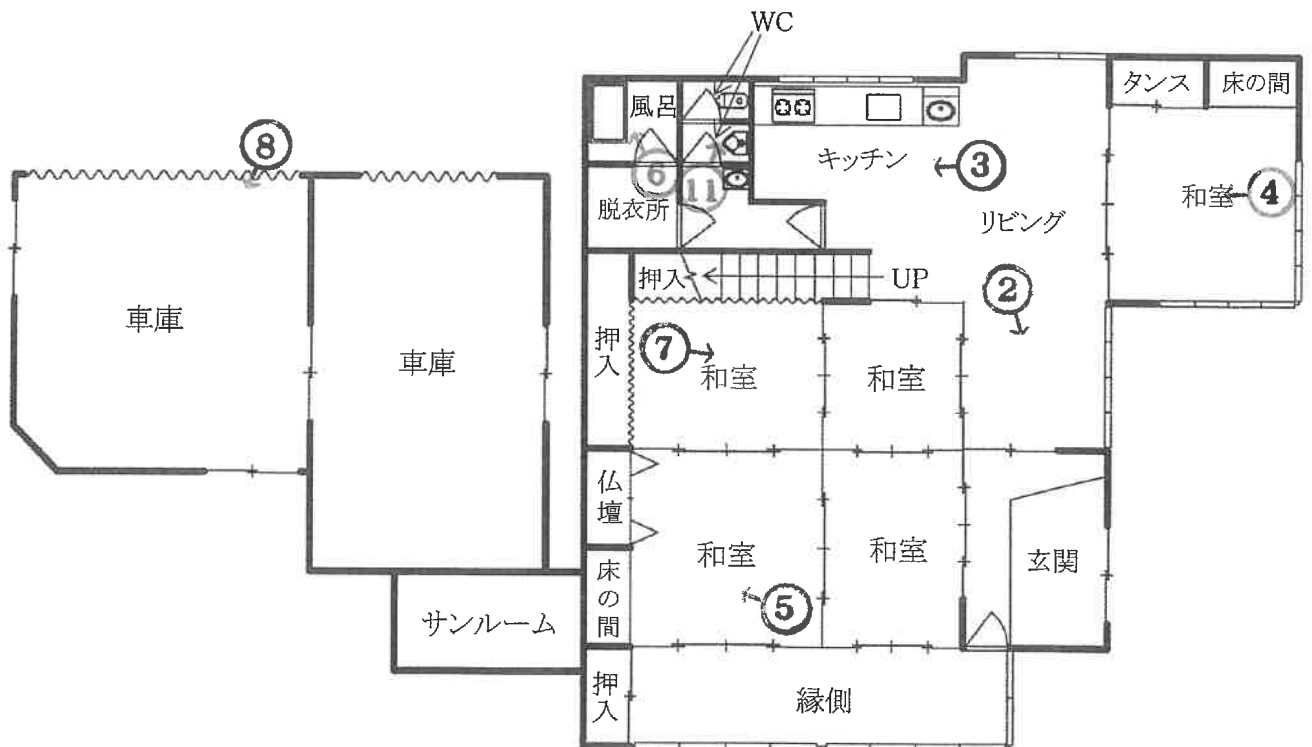
↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

※本図面は、おおよその位置関係をあらわしたものであり、正確さを保証するものではない。

# 間取図



2階



1階

↑ 写真撮影の位置，方向  
○ 及びその番号を示す

( 10 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



令和 7年（ケ）第 28 号  
令和 7年 7月 9日 現地調査  
令和 7年 8月 19日 評 価

富山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
竹田 達矢

## 第1. 評価額

一括価格	
金 1,090,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 150,000 円
物件2(土地)	金 220,000 円
物件3(建物)	金 720,000 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、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3. 目的物件

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。

物件	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	下新川郡朝日町月山字西坪 346番1 宅地 119.00 m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	下新川郡朝日町月山字西坪 359番 宅地 175.20 m <sup>2</sup>	同左
3	所 在  家屋番号 種 類 構 造  床 面 積	下新川郡朝日町月山字西坪 359番地、346番地1  359番 居宅 木造瓦葺2階建  1階 209.55 m <sup>2</sup> 2階 82.57 m <sup>2</sup>	居宅、車庫 木造・コンクリートブロック造・鉄 骨造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
番号	特 記 事 項		

## 第4. 目的物件の位置・環境等

### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「泊」駅の南西方・道路距離約1.7km	
付近の状況	県道沿いに農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし
画地条件	面積 形状 地勢	294.20㎡ 北西側間口約30m、北東側間口約23.5mの画地の内、北角部分の欠けたやや不整形な二方路地 平坦
接面道路の状況	北西側 幅員約6.5m県道 大家庄・東草野線（幅約0.9m水路介在）、等高 北東側 幅員約3mの町道 月山2号線（南側一部に幅約0.9m水路介在）、等高 南西側 幅員約5mの町道 月山5号線（幅約0.9m水路介在）、等高	
土地の利用状況等	物件1, 2は物件3の敷地となっており、目的外建物等はない。隣接地は車庫、住宅である。	
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	なし（敷地内井戸使用） あり（未接続） なし  ※供給処理施設における「あり」とは、目的土地の周辺道路に本管が埋設されており既に目的土地内に引き込み済み、もしくは通常の費用負担により目的土地内に引き込むことが可能な状態にあることをいう。
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図、土地登記簿等より、古くからの住宅地であったものと推測される。</li> <li>・目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない（「富山県GISサイト」より）。</li> </ul>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地の西端角付近に電柱1本あり。</li> <li>・公図上、北角付近には北西側県道との間に他人名義の土地（地目田、6.61㎡）及び旧農道が介在している。現況は物件3の建物の北側付近の雑草が生い茂っている部分と推測されるが、境界は不明である。</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	建築年月日：昭和25年10月10日 新築（登記記載） 昭和46年5月1日 一部取毀（ 〃 ） 昭和46年8月10日 増築（ 〃 ） 昭和62年10月25日 増築、附属建物合棟（ 〃 ） 経過年数：新築後 75年、最終増築後 38年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構 造	木造、コンクリートブロック造（車庫）、鉄骨造（車庫）
	屋 根	瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付タイル、サイディング
	内 壁	ビニールクロス、ジュラク壁、セナイ壁等
	天 井	目透し天井、竿縁天井、プラスターボード等
	床	フローリング、畳、塩ビシート、タイル等
	設 備	電気、照明、給排水、衛生（水洗）、ユニットバス、 電気温水器等
	その他	
現況床面積	延 292.12 m <sup>2</sup>	
現況用途等	用 途	住宅
	間取り	附属資料 間取図のとおり
品 等	下位	
保守管理の状態	現在、所有者が居住しているが、保守管理の状態は大きく劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者によると目的建物は、昭和25年新築時の建物の躯体のみ残して改装した住宅を曳家して、昭和41年頃に新築されたコンクリートブロック造の旧・物置（現・車庫）と合棟し、その後、昭和62年に旧・物置上に居室を増築するとともに、旧・物置の西側に鉄骨造の車庫を増築して現況の通りとなった建物である。</li> <li>・旧・物置上の洋室の屋根の一部がポリカーボネートとみられる素材を使用しているため、結露もしくは雨の吹き込み等による周辺内壁の劣化・破損が激しい。</li> <li>・室内には大量の衣類、生活用品、ゴミ等が積まれている。</li> <li>・建物内で猫を4匹飼育しており、床に糞尿や餌、紙製の猫砂が散乱し、内壁にひっかき傷が見られる。また、建物全体に動物臭がある。</li> <li>・車庫に2台の乗用車のほか、タイヤ等が置かれている。</li> </ul>	

## 第5. 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	9,300	0.93	119.00	0.70	720,000
2	9,300	0.93	175.20	0.70	1,060,000
計			294.20		1,780,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 朝日 - 2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 17,400 \text{円/㎡} & \times 99.2/100 & \times 100/104 & \times 100/179 & \ni & 9,300 \text{円/㎡} \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

標準化補正：方位(南向き) +4 ※補正率 1.04

地域格差：街路条件 +5、交通・接近条件 ±0、環境条件 +70 ※補正率(相乗積) 1.79

イ 個別格差：方位(北西向き) ±0、形状 -10、角地 +3 ※補正率 0.93

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：個別性の強い住宅等の敷地となっており、30%相当の建付減価が妥当と判断した。

#### 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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウニエ
3	140,000	292.12	0.020	820,000

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

耐用年数等：新築後 75年、最終増築後 38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：5% (残価率)

観察減価法：維持管理の状態、建物クリーニング、補修費用等を考慮して、減価率を60%と判定。

$$\text{現価率} : 0.05 \times (1 - 0.60) \ni 0.020$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ウ (≒ア×イ)
		イ		
1	720,000	0.50	法定地上権	360,000
2	1,060,000	0.50	法定地上権	530,000
計				890,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額
						(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	720,000	- 360,000		0.70	0.60	150,000
2	1,060,000	- 530,000		0.70	0.60	220,000
3	820,000	+ 890,000	1.00	0.70	0.60	720,000
一括価格 (合計)						1,090,000

※端数処理

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の現況、建物内部の状況、朝日町の集落における中古建物市場の動向等を考慮して、30%相当の市場性修正が妥当と判断した。

オ 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。

## 第6. 参考価格資料

地価公示 朝日 - 2

所 在： 下新川郡朝日町桜町 91 番 16

価 格： 17,400 円 / m<sup>2</sup>

位 置： 泊駅の南方・道路距離 2.4 k m

価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日

地 積： 292 m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道、下水

接面道路： 南 6 m 町道

用途地域等： 非線引都市計画区域、用途指定なし (60, 200)

地域の概要： 一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

## 第7. 附属資料

位置図

付近案内図

公図写 (地図に準ずる図面)

建物図面写

土地建物位置関係図

間取図

撮影位置図

写真

以 上