

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 9月17日

富山地方裁判所民事部

裁判所書記官 尾 間 忠 之

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10月 7日から 令和 8年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月20日 午前10時00分 富山地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月 4日 午前 9時40分 富山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 130, 000 904, 000	一括	226, 000	38, 698	0
1	920, 000				
2	210, 000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 下新川郡朝日町中草野
地 番 1 番 4 4
地 目 宅地
地 積 314.03 平方メートル

持分 2 分の 1

- 2 所 在 下新川郡朝日町中草野 1 番地 4 4
家屋 番号 1 番 4 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 75.53 平方メートル
2 階 23.51 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 10 平方メートル

持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 22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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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, 2】

本件土地、建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 下新川郡朝日町中草野
地 番 1 番 4 4
地 目 宅地
地 積 314.03 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 下新川郡朝日町中草野 1 番地 4 4
家屋 番号 1 番 4 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 75.53 平方メートル
2 階 23.51 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 10 平方メートル

持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第29号
令和7年12月 5日受理
令和8年 5月27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 下新川郡朝日町中草野
地 番 1 番 4 4
地 目 宅地
地 積 314.03 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 下新川郡朝日町中草野 1 番地 4 4
家屋 番号 1 番 4 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 75.53 平方メートル
2 階 23.51 平方メートル

持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約10平方メートル(概測) }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)として占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者 A の妻)	1 本件建物は、現在、空き家の状態ですが、共有者 A の子が週末には泊まり来たりしています。令和7年8月中旬頃までは、共有者 A 、私及び子の三人が居住していました。 2 共有者 C は共有者 A の父であり、時期は分かりませんが、既に死亡しています。 3 本件建物の取得後、増改築等の有無は分かりませんが、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームはないと思います。 4 本件建物について、現在、雨漏り等の不具合はないと思います。 5 本件建物内では、居住時、ネコ2匹を飼育していました。 6 本件建物にの屋根に設置されている太陽光パネルは、私が設置したものであり、実際に稼働しており売電も行っています。 7 本件建物に使用されている水道は、この地区の簡易水道なのか、朝日町の水道なのかは分かりません。 8 南西側付近にある物置（未登記附属建物）は、本件建物の取得時ごろに建築されたと思います。新築時のままであり、雨漏り等の不具合は特になくと思います。 9 隣接地との境界に関するトラブルはありません。
■ 近隣居住者ア	1 この地区では、町内にある「中草野水道組合」の水道を使用しており、水道料は、町内会費とともに徴収されています。
■ 朝日町役場 住民・子ども課職員	1 C さんについては、住民登録された形跡がありません。 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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、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。
本件土地は、本件建物（主である建物（居宅）及び未登記附属建物（物置））の敷地として利用されており、南東側付近は駐車スペースとなっている。
- 2 本件土地の範囲について、北東側は側溝、町道であり、北端付近及び東端付近に境界鋸、西端付近に境界柱がそれぞれ存在し、南西側隣接地及び南東側隣接地との境界付近にコンクリート境界壁が、北西側隣接地との境界付近の一部に同壁がそれぞれ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。
- 3 本件建物の占有者、占有関係については、共有者 A の妻 B 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。
なお、 B の陳述によると、本件物件の共有者 C は既に死亡しているとのことであったが、朝日町役場に対し、同人の住民票写しを請求したところ、住民登録された形跡自体がなく、「該当なし」との回答であり、同人の存否を確認することができない。
- 4 本件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（居宅）について、立入調査時、1階のリビングの内壁等に水シミ跡が、玄関の内壁クロスに剥離等が、2階の和室の天井板に水シミ跡が、洋室の内壁クロスに剥離等がそれぞれ認められたほか、襖紙の破損、窓枠の劣化等、床板等の汚損、劣化等が確認された。
(2) 未登記附属建物（物置）について、外壁トタンの錆等が確認された。
- 5 本件物件（土地、建物）は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益することができるとは限らないので注意する必要がある。

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

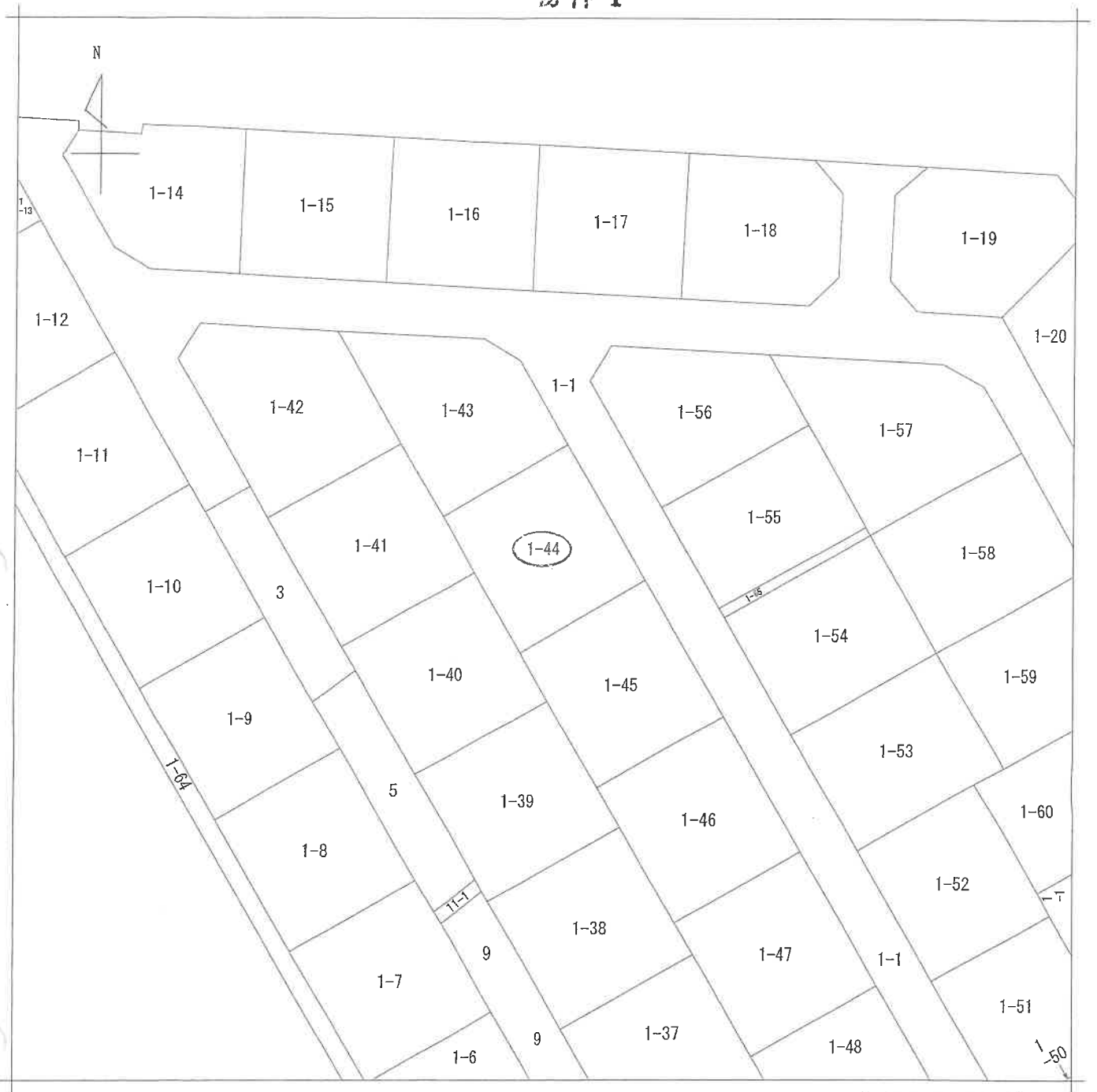
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月8日(月) 13:30-13:40	富山地方法務局魚津支局	公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、土地登記事項要約書の取寄せ
7年12月8日(月) 14:30-14:40	朝日町役場	建物平面図及び固定資産課税台帳(閲覧用)の取寄せ
7年12月8日(月) 14:55-15:05	物件所在地	受命物件確認、写真撮影、連絡依頼文書投函
7年12月8日(月) : :	当庁執行官室	共有者 A宛て連絡依頼文書送付
7年12月24日(水) 9:30-10:15	物件所在地及びその付近	立入調査、写真撮影、共有者 Aの妻と面談 近隣居住者から聴取 評価人同行
8年1月28日(水) : :	当庁執行官室	朝日町役場宛て共有者 Cの住民票写しの取寄せ (返送用切手添付)
8年2月3日(火) 14:10-14:12	当庁執行官室	朝日町役場住民・子ども課職員から電話聴取

(特記事項)

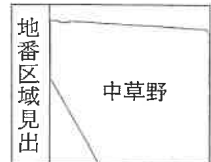
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件 1



(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	下新川郡朝日町中草野				地番	1番44			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
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12月8日
富山地方方法務局魚津支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

A4判に縮小

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和56年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

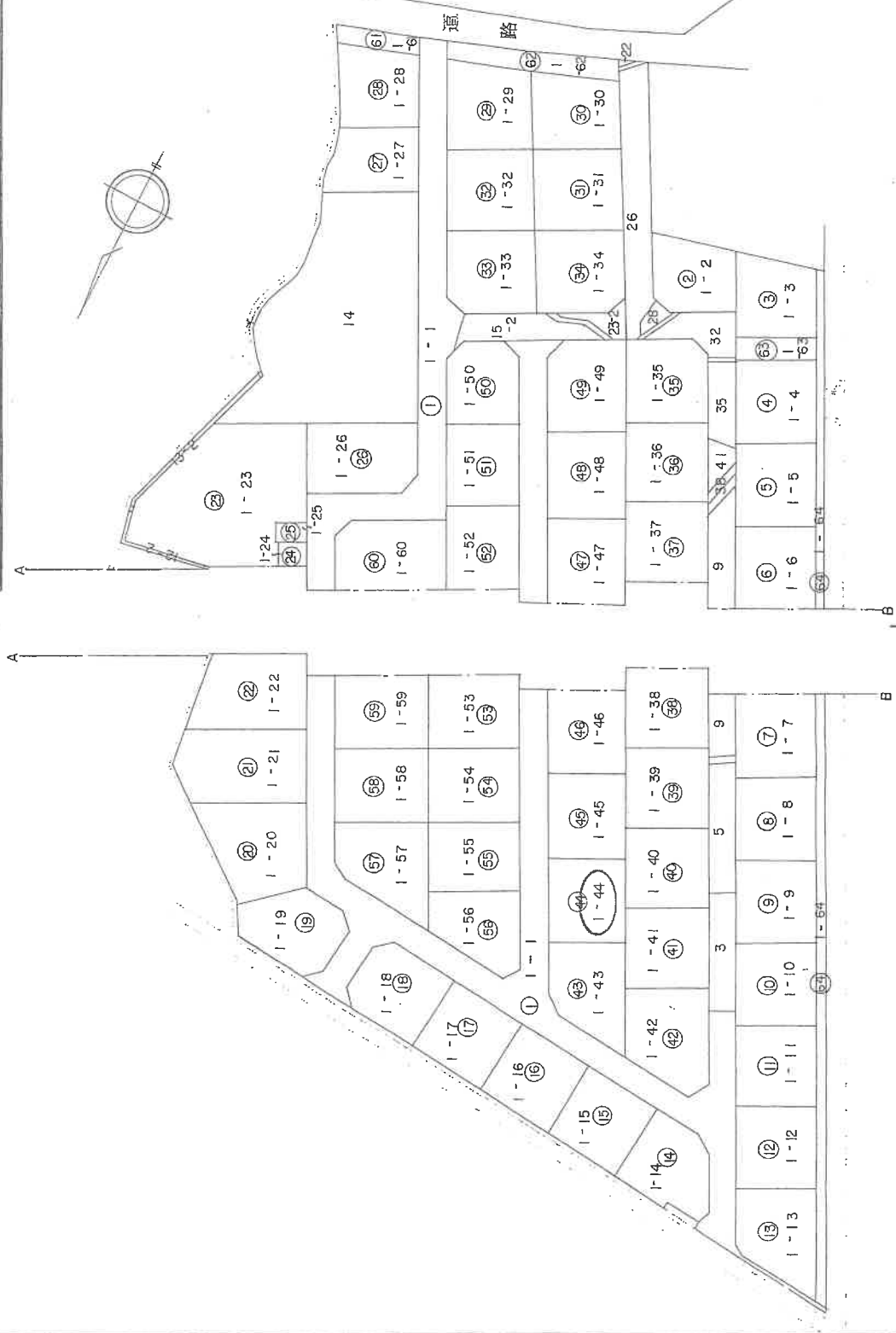
令和7年12月8日

富山地方裁判所 魚津支部

登記官

507860
1-1~1-64
1-1 1-65 地積測量図 1/25

土地の所在 下新川郡朝日町中草野



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(昭和56年10月31日作成)

昭和56年11月6日登記

登記年月日：昭和56年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日 富山地方裁判所 魚津支部

登記官

507875 地積測量図 16/25

地番 1-44, -45, -46

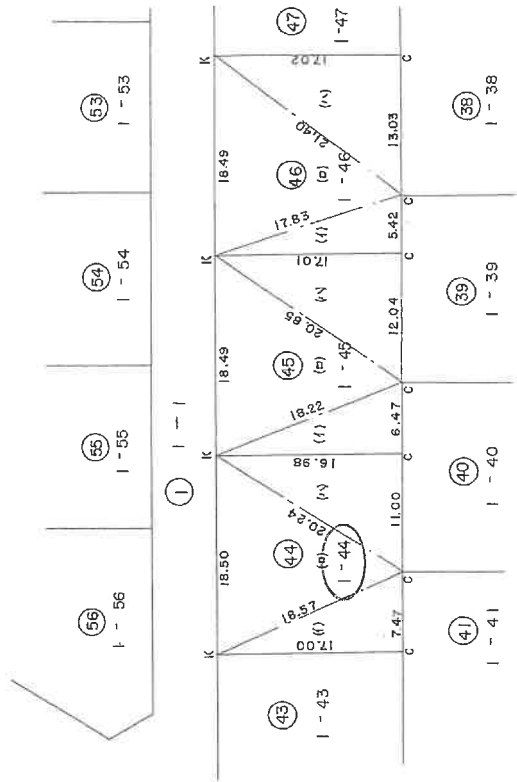
土地の所在 下新川郡朝日町中草野

求 積 (三 辺 法)

	a	b	c	$S = \frac{a+b+c}{2}$	S-a	S-b	S-c	$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$
④④ 1-44								
(A)	7.47	17.00	18.57	21.520	14.050	4.520	2.950	63.494 999
(a)	18.57	18.50	20.24	28.655	10.085	10.155	8.415	157.146 670
(b)	20.24	16.98	11.00	24.110	3.870	7.130	13.110	93.369 962
								314.031 631
								地 積 314.03 m ²

	a	b	c	$S = \frac{a+b+c}{2}$	S-a	S-b	S-c	$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$
④⑤ 1-45								
(A)	16.98	6.47	18.22	20.835	3.855	14.365	2.615	54.928 483
(a)	18.22	18.49	20.85	28.780	10.560	10.290	7.930	157.478 633
(b)	20.85	12.04	17.01	24.950	4.100	12.910	7.940	102.400 146
								314.807 262
								地 積 314.80 m ²

	a	b	c	$S = \frac{a+b+c}{2}$	S-a	S-b	S-c	$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$
④⑥ 1-46								
(A)	17.01	5.42	17.83	20.130	3.120	14.710	2.300	46.096 658
(a)	17.83	18.49	21.40	28.860	11.030	10.370	7.460	156.925 930
(b)	21.40	13.03	17.02	25.725	4.325	12.695	8.705	110.884 665
								313.907 253
								地 積 313.90 m ²



K... 刻 印

C... コンクリート杭

A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和56年10月31日作製)

昭和56年11月6日登記

登記年月日：昭和58年12月22日

公用

令和7年12月8日 富山地方方法務局角津支局

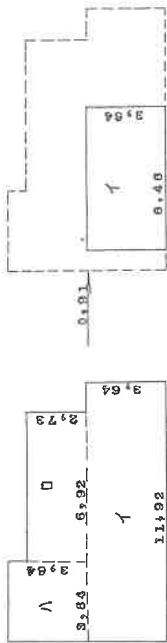
951950 建物図面 各階平面図

家屋番号
1-44

建物の所在
富山県下新川郡朝日町中草野1-44

各階平面図

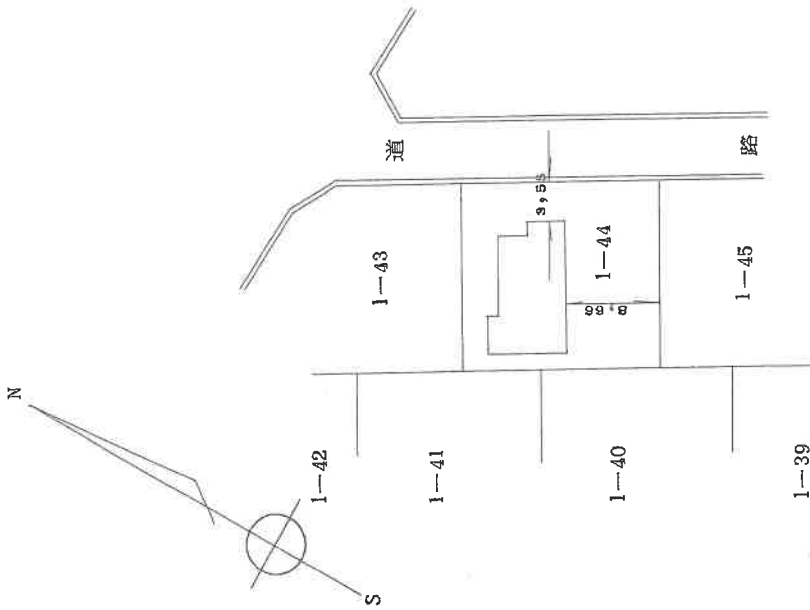
第一階



第二階

求積計算

第一階	3,64 × 3,64 =	13,249.6
第二階	3,64 × 3,64 =	13,249.6
合計		26,499.2



A4判に縮小

作業者
土田隆雄

12月15日作成

縮尺
1/250

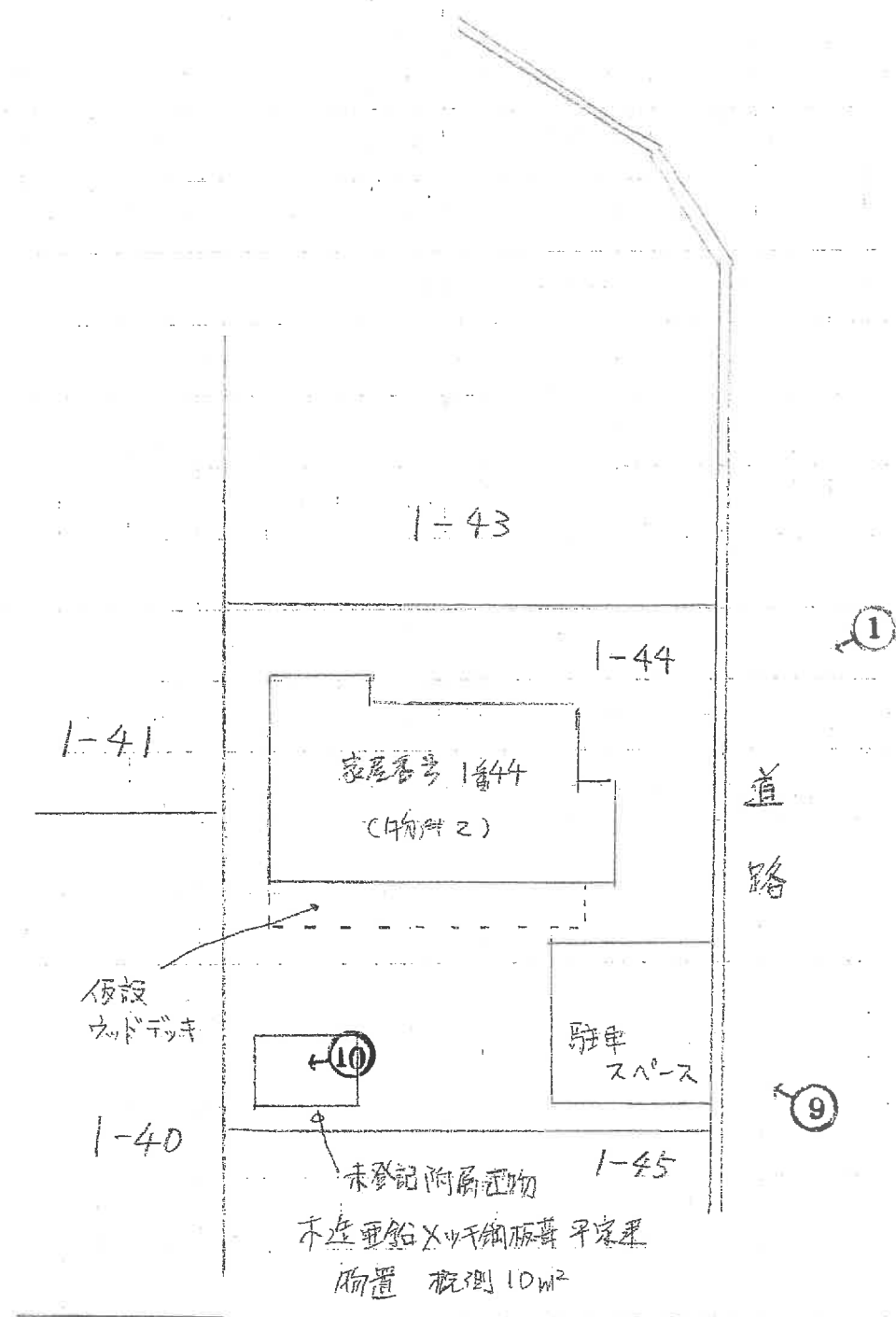
申請人

縮尺
1/500

(富山県土地家屋調査士会用紙)

昭和58年(2月22)日登記

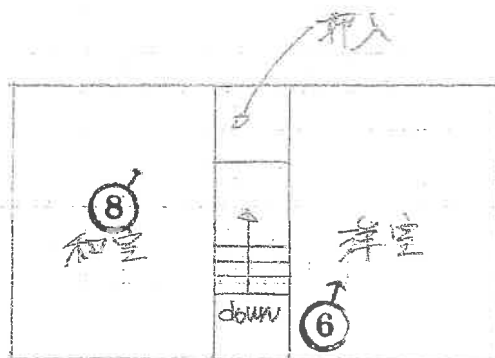
請求番号：11-3



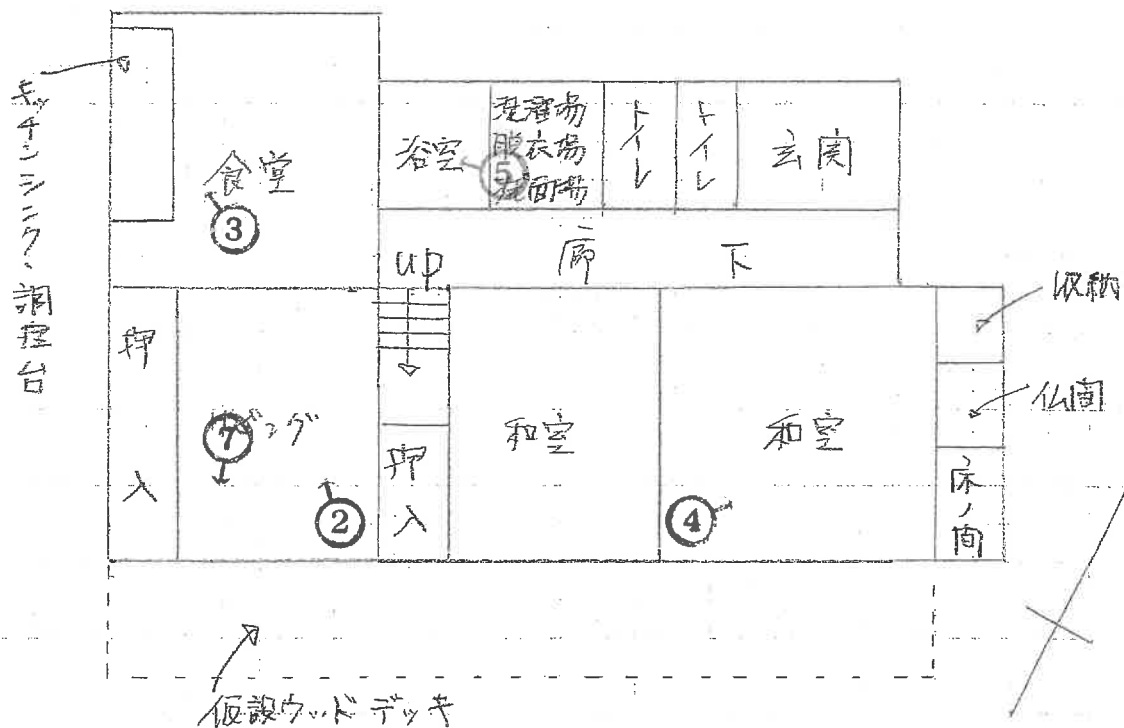
↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

当図面は、土地建物等のおおよその位置
関係を示したものである。

土地建物位置関係図



(2階)



(1階)

↑ 写真撮影の位置、方向
○ 及びその番号を示す

間取図

物件2の建物（主である建物）

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



未登記附属建物

物件2の建物（主である建物）

写真 9



未登記附属建物

写真 10



副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和7年（ヌ）第29号

令和7年12月24日 現地調査

令和8年6月8日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 藤川 泰史

第1．評価額

一括価格	
金1,130,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金920,000円
物件2（建物）	金210,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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。

第2．評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、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、民事執行法第58条第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 地 番 地 目 地 積	下新川郡朝日町中草野 1番44 宅地 314.03m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	下新川郡朝日町中草野1番地44 1番44 居宅 木造瓦葺2階建 1階 : 75.53m ² 2階 : 23.51m ² 延床面積 : 99.04m ²	同左
未登記附属建物	所 在 種 類 構 造 床面積		下新川郡朝日町中草野1番地44 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 : 10m ² (概測)
	特 記 事 項		
	本件評価対象は上記土地、建物の持分2分の1である。		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況 (物件1)

位置・交通	あいの風とやま鉄道線「泊」駅の北西方約1000m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主要な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	314.03m ² 間口約19m、奥行約17mの長方形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約6m舗装町道 道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	土地の利用状況及び隣接地との境界については現況調査報告書参照。対象土地は中草野団地に存する。隣接地は宅地、道路である。	
供給処理施設	上水道： あり 下水道： あり ガス配管： なし 上水道は中草野水道組合による供給	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。	
特記事項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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（登記記載） 昭和58年12月15日 新築 経過年数： 約42年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造	木造瓦葺 2 階建
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス、化粧ボード
	床	フローリング、畳
	設備	電気、トイレ
	その他	ー
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり	
現況用途等	現況用途： 居宅 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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	屋根に太陽光パネルが設置されている。土地の南西側に未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 概測10㎡）が存する。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1(土地)

目的物件の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,500	1.01	314.03	0.9	5,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 朝日(県) -1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 95 & = & 18,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 接面方位 +1

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 +5 環境条件 -10

行政的条件 0

地域格差計 95 (各条件は相乗積、条件内は100を基に加減計算。)

イ 個別格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0

行政的条件 0 画地条件 +1 その他 0

個別格差計 1.01 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	北東	1%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	長方形地	0%
道路関連の画地条件	ない	0%
その他の画地条件1	ない	0%
その他の画地条件2	ない	0%
	画地条件内訳計	101%

ウ 地積：登記面積による

エ 建付減価：中古住宅の敷地であり-10%の建付減価補正を要すると判定

②物件2(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。屋根の太陽光パネルについては再調達原価において考慮した。未登記附属建物は、経過年数、面積等より格別な市場価値がないものと査定。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	151,000	99.04	0.08	1,200,000

ウ 現価率

経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：0年 残価率：10%

定額法による現価率：残価率10%+(90%×0年/25年)=10%

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 -20%と判定

現価率：0.1×(1-0.2)=0.08

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 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	5,280,000	法定地上権は不成立	0

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	共有持 分割合	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,280,000	0	1/2		0.5	0.7	920,000
2	1,200,000	0	1/2	1.0	0.5	0.7	210,000
一括価格（合計）							1,130,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は土地、建物の共有持分の評価であり、一般の不動産市場で流通性が欠け市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価調査基準地	朝日(県)-1
所 在	下新川郡朝日町西町22番
価 格	17,900円／㎡
位 置	泊駅から道路距離約400m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	228㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	西側 5m 町道
用 途 地 域 等	第1種住居地域 (60,200)
地 域 の 概 況	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7．附属資料

位置図

住宅地図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真