

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10月22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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月24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12月 8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11月25日 午前 9時00分から 令和 8年11月25日 午後 4時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年10月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,800,000 7,840,000	一括	1,960,000	131,165	0
1	9,100,000				
2	700,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下新川郡朝日町平柳字野田 |
| | 地 番 | 185番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1056.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下新川郡朝日町平柳字野田 185番地1 |
| | 家屋 番号 | 185番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.32平方メートル
2階 64.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 7 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 185 番 15）との境界が不明確である。

《 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 下新川郡朝日町平柳字野田
 地 番 185番1
 地 目 宅地
 地 積 1056.89平方メートル

- 2 所 在 下新川郡朝日町平柳字野田 185番地1
 家屋 番号 185番1の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 103.32平方メートル
 2階 64.49平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建



令和7年(ケ)第26号
令和7年6月25日受理
令和8年7月24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
(7枚目は欠丁)

物 件 目 録

- 1 所 在 下新川郡朝日町平柳字野田
 地 番 185番1
 地 目 宅地
 地 積 1056.89平方メートル

- 2 所 在 下新川郡朝日町平柳字野田 185番地1
 家屋 番号 185番1の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 103.32平方メートル
 2階 64.49平方メートル

(土地・建物用)

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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物)				
	☐ 種類: ☒ 構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建 ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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 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
☒ ☐ A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で居住しています。 2 本件建物の新築時から、当時、土地所有者であった亡父 ☐ B に対し、土地使用料等を支払っていたということはありません。 3 本家建物の新築後、増改築等はなく、改装、屋根、外壁及び水廻り等のリフォームはありません。2、3年前にエコキュートを交換しています。 4 本件建物について、雨漏り等の不具合は特にありません。 5 本件建物について、1階の台所、食堂部分に灯油式床暖房が設置されています。 6 本件建物内での動物飼育はありません。 7 カーポートは、本件建物の新築時に設置しています。 8 隣接地との境界に関するトラブルはありません。本件土地は、もと銭湯の敷地として利用されていました。 9 5、6年前だったと思いますが、西側隣接地（下新川郡朝日町平柳字野田185番15）上に、同土地の所有者 ☐ C さんが建物を建築する際、同人に対し、本件土地の西側部分を金30万円で売却しています。その際、図面を作成しているので提示します。
☒ ☐ C (隣接地の所有者)	1 私は、西側隣接地（下新川郡朝日町平柳字野田185番15）上の建物を所有しています。 2 上記西側隣接地の前所有者 ☐ D からは、同土地と本件土地との境界はコンクリートブロック塀までであると聞いています。 (以上、令和7年9月5日付け回答書要旨)
☒ ☐ D (隣接地の前所有者)	1 西側隣接地（下新川郡朝日町平柳字野田185番15）と本件土地との境界は、現在設置されているコンクリートブロック塀であると思います。 2 上記西側隣接地の取得時から、境界と思っていた所にコンクリートブロック塀が設置されています。 (以上、令和7年10月7日付け回答書要旨) 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(残地)、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、本件建物の敷地として利用されているほか、北東側付近にカーポート及び構築物が設置され、北東側付近及び北西側付近にそれぞれ仮設物置が置かれている。
- 2 本件土地の範囲について、南側は歩道、町道であり、北側付近に境界柱が存在し、南側を除く各隣接地との境界付近にコンクリートブロック塀、コンクリート壁、フェンス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。
ただし、本件土地と西側隣接地(下新川郡朝日町平柳字野田185番15)との境界については、以下のとおり不明と言わざるを得ず、本件土地の範囲を特定することができない。
所有者は、本件土地の西側部分について、土地建物位置関係図中、実線で囲まれた部分である旨を述べ、コンクリートブロック塀が設置されている点線部分より西側部分は、5、6年前に金30万円で売却しており、図面も作成している旨を述べている。他方、西側隣接地の所有者等は、同隣接地と本件土地との境界は、土地建物位置関係図中、コンクリートブロック塀が設置されている点線部分である旨を述べている。
所有者が提示した図面には、西側隣接地の所有者の確認の署名等はなく、西側隣接地の所有者等は、コンクリートブロック塀が境界である旨を述べるだけで、同主張を裏付ける資料等は提出されていない。なお、本調査において測量等を実施しておらず、当職が取り寄せた登記地番入り航空写真によっても、境界線とコンクリートブロック塀の位置関係は判然としない。
以上からすると、本件土地と西側隣接地との境界は不明であり、コンクリートブロック塀の西側部分が、本件土地の一部であるのか、西側隣接地の一部であるのかは不明である。
所有者はコンクリートブロック塀の西側部分を西側隣接地所有者に売却した旨を述べており、本件買受人は同部分を使用することができない可能性が高いので、買受希望者は注意する必要がある。
- 3 本件土地の南東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、次のとおりである。
貸借関係：賃貸借
貸主：所有者
期間：平成13年5月16日から設備存続期間
金額：年1,500円(3年毎口座振込、次回：令和7年8月)
- 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階の食堂の床板に汚損等が、浴室の天井にカビが、2階の南東側及び北西側の各洋室に内壁クロスの汚損等が認められたほか、外壁の劣化等が確認された。

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
7年6月27日(金) 9:30-9:35	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6月27日(金) 10:40-10:45	朝日町役場	家屋平面図の取寄せ
7年6月27日(金) 11:00-11:10	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16日(水) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談 評価人同行
7年8月18日(月) : - :	当庁執行官室	西側隣接地の所有者宛て照会書送付(返送用切手添付)
7年9月26日(金) : - :	当庁執行官室	西側隣接地の前所有者宛て照会書送付(返送用切手添付)

(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 を立ち会わせ、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。
- ☐

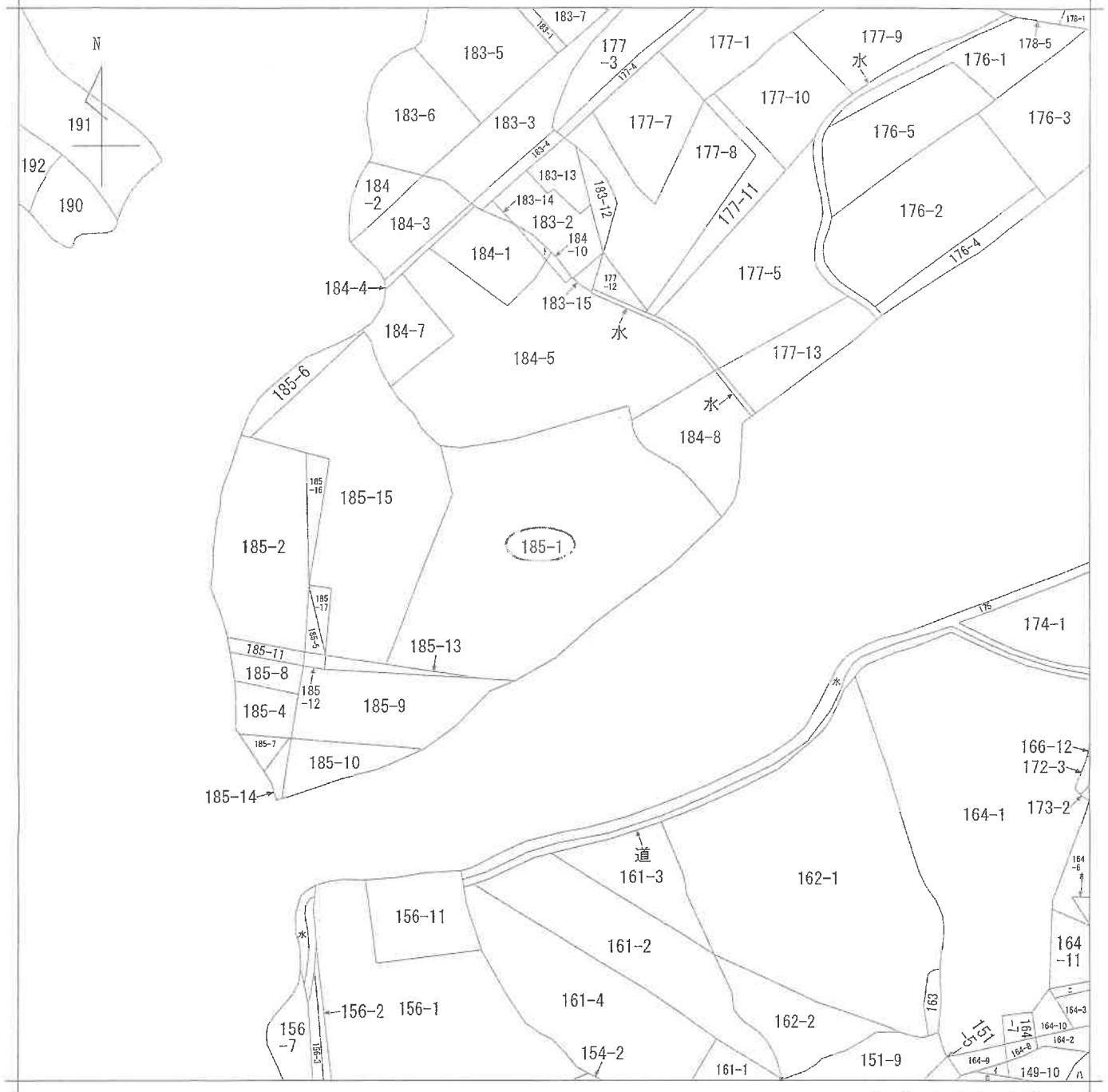
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月19日(水) 9:45-9:55	朝日町役場	登記地番入り航空写真の取寄せ
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、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

イ 149-15 ハ 148-25 ホ 166-15 ト 184-9 リ 152-1
 □ 149-13 ニ 164-4 ヘ 183-8 テ 151-1



(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	下新川郡朝日町平柳字野田				地番	185番1			
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
 富山地方税務局魚津支局
 登記官

請求番号：2-3
 (1/1)

A4判に縮小

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和58年11月8日

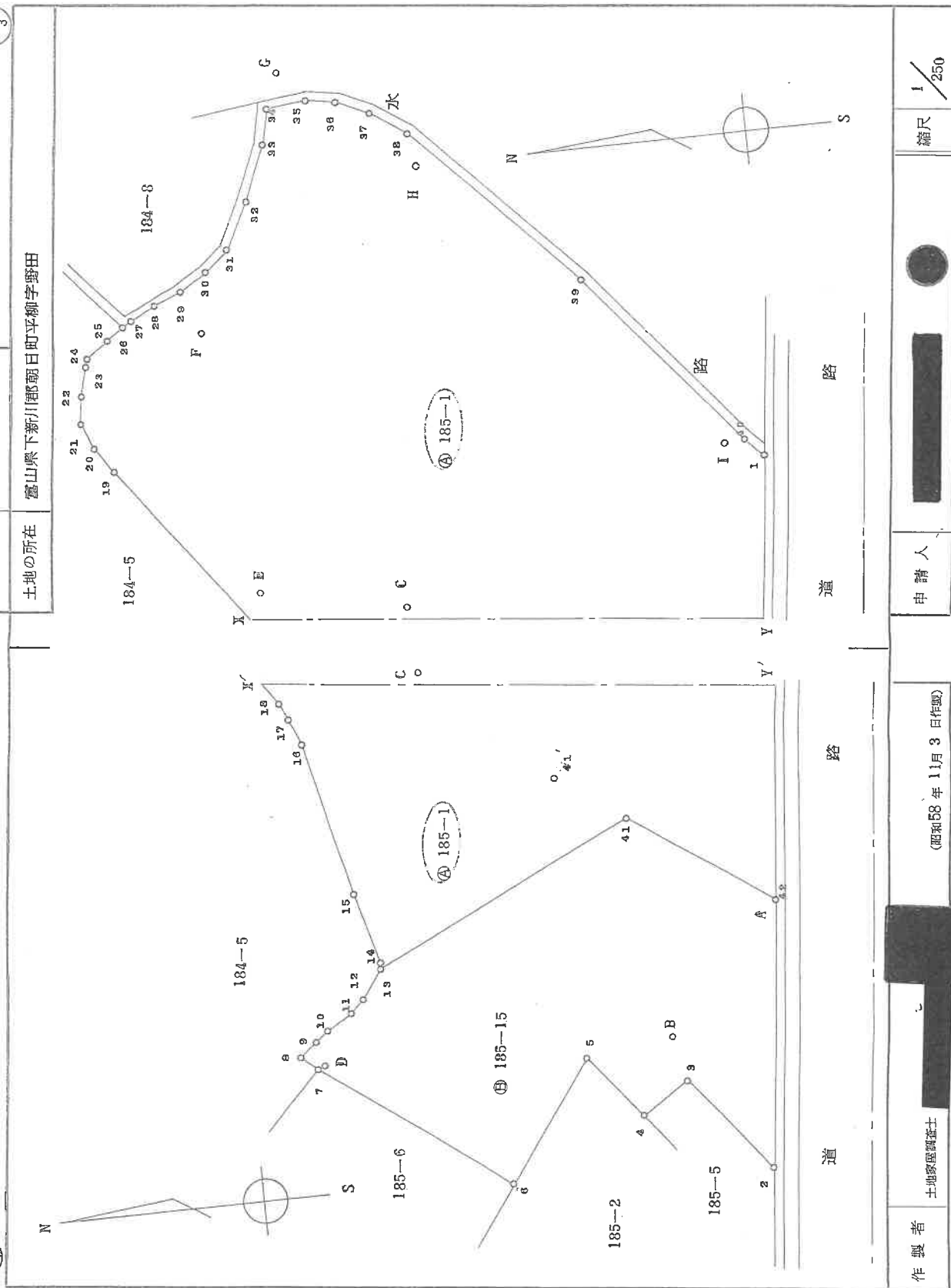
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月27日 富山地方方法務局黒津支局 登記官

登記官

(9 枚目)

185-1
地 番 185-15
510472
地 積 測 量 図 1/2
1/3

土地の所在 富山県下新川郡朝日町平柳字野田



作製者

土地家屋調査士

(昭和58年11月3日作成)

申請人

縮尺

1/250

(富山県土地家屋調査士会印紙)

昭和58年11月8日登記

請求番号：2-4 (1/2)

登記年月日：昭和58年11月8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6月27日 富山地方支務局魚津支局 登記官

510473
地積測量図
3/3

地番 185-15

土地の所在 富山県下新川郡朝日町平柳字野田

求積計算 (経緯距法)

測点	緯距 X	経点 I	経距 Y	一前点 4	1 X 4	測点間距離 M
2	51,698		33,789			
3	56,412	108,110	39,667	5,878	635,4706	7,535 M
4	59,172	115,584	37,698	-1,969	-227,5849	3,390
5	62,231	121,403	41,634	3,936	477,8422	4,985
6	67,578	129,809	34,311	-7,323	-950,5913	9,067
7	78,599	146,177	42,628	8,317	1215,7541	13,807
8	79,531	158,130	43,404	0,776	122,7089	1,213
9	78,496	158,027	44,318	0,914	144,4367	1,381
10	77,706	156,202	44,801	0,483	75,4456	0,926
11	76,279	153,985	45,877	1,076	165,6879	1,787
12	75,409	151,688	46,672	0,795	120,5920	1,179
13	74,245	149,654	48,356	1,684	252,0173	2,047
41	58,387	132,632	55,892	7,536	999,5148	17,558
42	49,993	108,380	50,000	-5,892	-638,8750	10,255
2	51,698	101,691	33,789	-16,211	-1648,5128	16,300
倍面積						744,2061
地積						372,1031㎡
① 185-15						(112,56坪)
④ 185-1 = 1429,00㎡ - 372,1031㎡ =						1056,8969㎡

測点の標識

1, A, B, C, D, E, F, G, H, I, 鉾

2~42 は コンクリート刻印

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(昭和58年11月3日作成)

(富山県土地家屋調査士会館)

昭和58年11月8日登記

(2/2)

請求番号：2-4

A4判に縮小

登記年月日：平成13年1月9日

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7年6月27日 富山地方裁判所 魚津支局

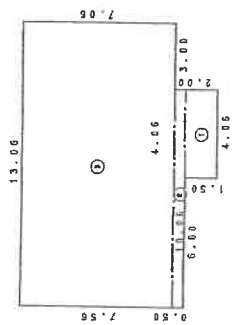
登記官

(11枚目)

A4判に縮小

各階平面図

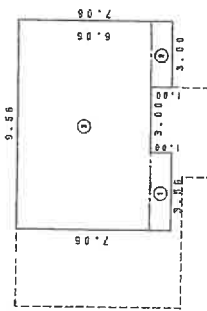
1階



求積表

①	4.06 X 1.50 =	6.0900
②	10.06 X 0.50 =	5.0300
③	13.06 X 7.06 =	92.2036
合計		103.3236
床面積		103.32 m ²

2階



求積表

①	3.56 X 1.00 =	3.5600
②	3.00 X 1.00 =	3.0000
③	9.56 X 6.06 =	57.9336
合計		64.4936
床面積		64.49 m ²

作製者

士地調査士
家屋

年12月26日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人



縮尺

1 / 500

952895

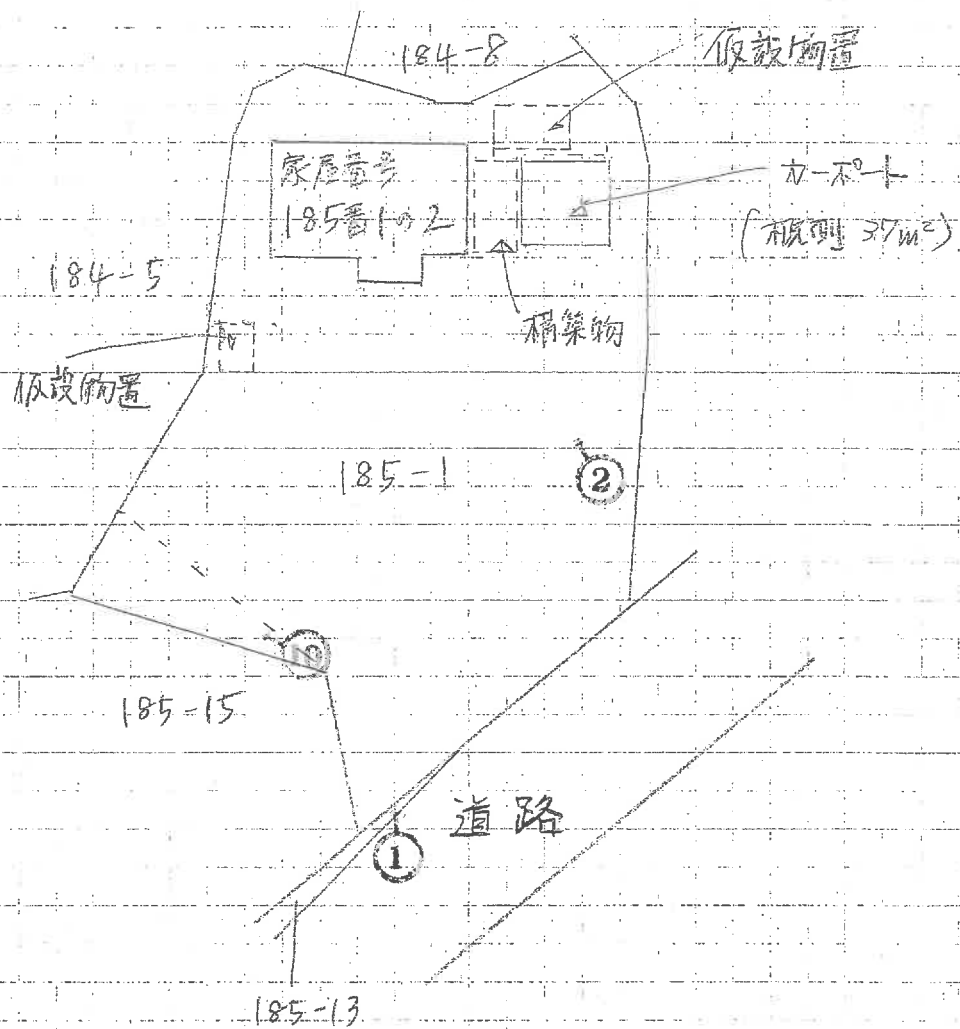
家屋番号 185番1の2

建物図面
各階平面図

建物の所在 下新川郡朝日町平柳字野田185番地1

物件 2

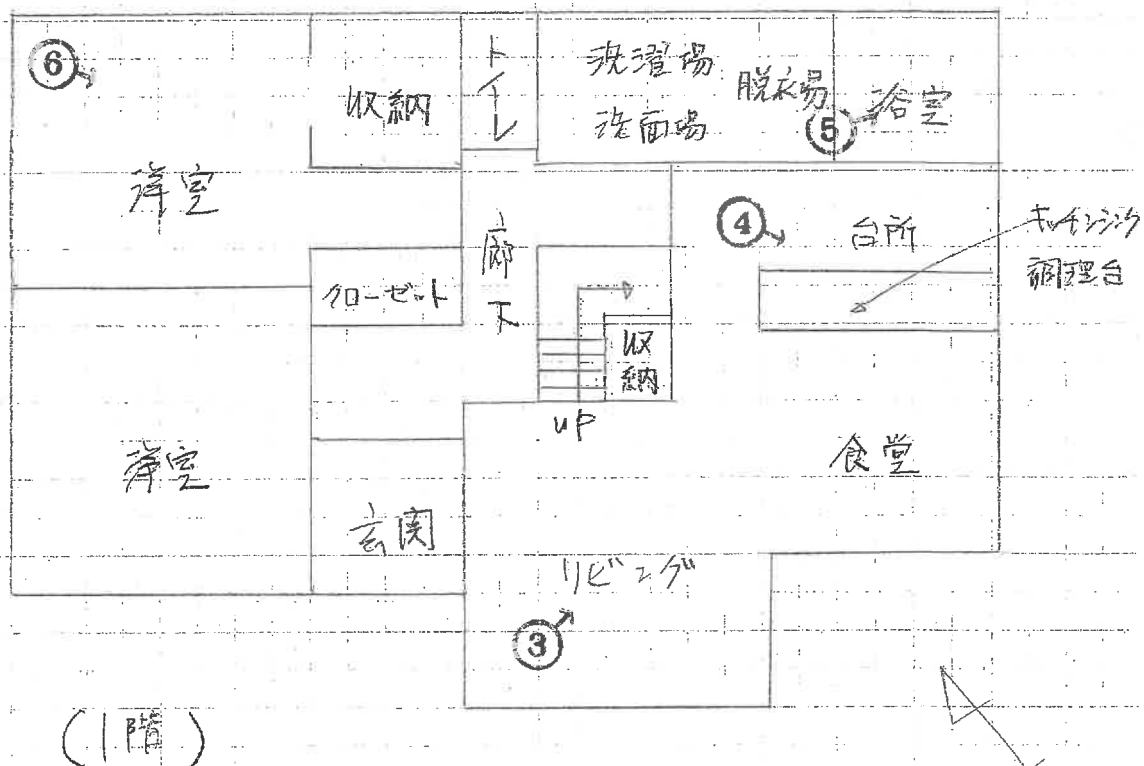
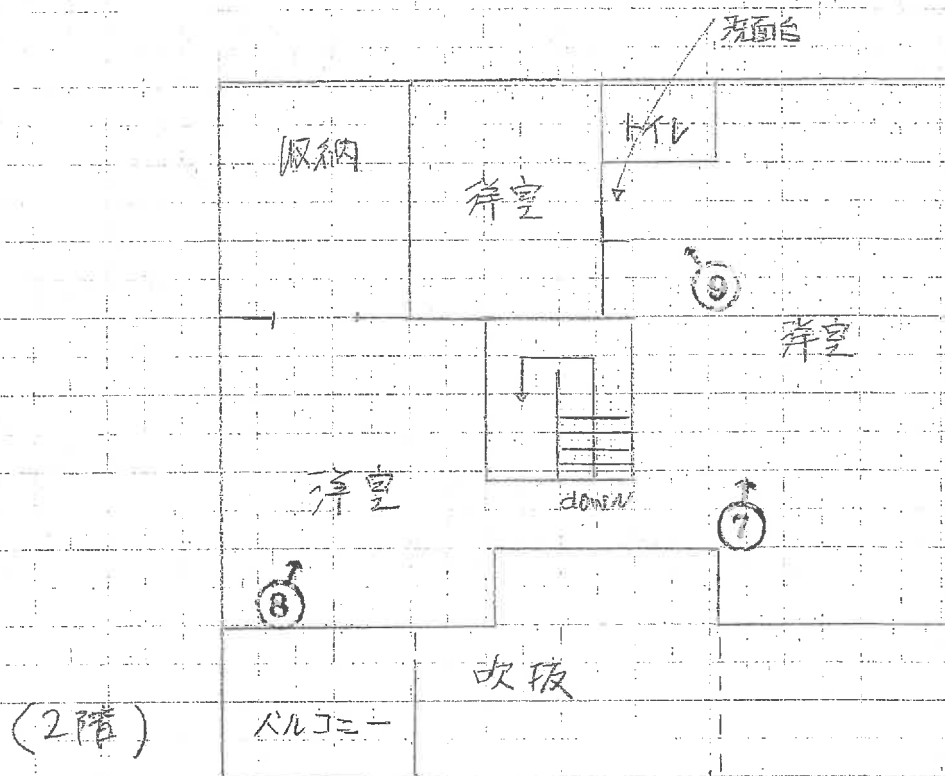
平成13年1月9日 登記



● 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



↑ 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

写真 1



物件2の建物

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



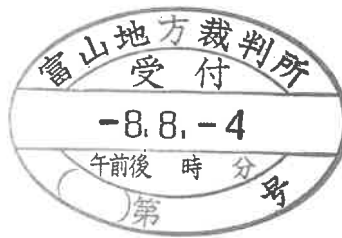
副 本

富山地方裁判所民事部 御中

令和7年（ケ）第26号

令和7年7月16日 現地調査

令和8年8月3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9,800,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金9,100,000円
物件2（建物）	金700,000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	下新川郡朝日町平柳字野田 185番1 宅地 1,056.89㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	下新川郡朝日町平柳字野田185番地1 185番1の2 居宅 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1階 : 103.32㎡ 2階 : 64.49㎡ 延床面積 : 167.81㎡	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
番号	特 記 事 項		
	建物の構造で外観からスレート葺と思われる。 本件土地の一部は、売却がなされ使用できない可能性が高い。		

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」駅の北東方約330m（道路距離）	
付近の状況	店舗、戸建住宅等が建ち並ぶ地域	
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 近隣商業地域 80% 200% なし なし
画地条件等	面積 形状 地勢	1,056.89㎡ 間口約24m、奥行25～40mの不整形地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約12m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。隣接地は宅地、道路、雑種地である。	
供給処理施設	上水道： なし 下水道： あり ガス配管： なし	
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	土地の北側の一部について、用途地域 第1種住居地域（60、200）の指定がある。 所有者は本件土地の西側の一部（土地建物位置関係図における点線部分と実線部分で囲まれた範囲）を西側隣接所有者に売却した旨を述べている。同部分について売却がなされ、使用できない可能性が高い。当該部分については境界不分明。本件土地の南東端付近に北陸電力送配電株式会社所有の電柱が存する。契約内容については現況調査報告書参照。	

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） 平成12年12月31日 新築 経過年数： 約26年 経済的残存耐用年数： 0年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	軽量鉄骨造スレート葺 2階建 スレート葺 サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング 電気、トイレ 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	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	本件建物の南東方に構築物、カーポート（概測37㎡）、東 方、西方に仮設物置が存する。	

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	25,700	0.62	1056.89	0.9	15,160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 朝日 5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 25,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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： 接面方位の格差はない 0

地域格差： 街路条件 0 交通接近条件 0 環境条件 0
行政的条件 0
地域格差計 100 (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 -38 その他 0
個別格差計 0.62 (相乗積)

(画地条件内訳：相乗積)

接面方位	南	0%
角地等の画地条件	中間画地	0%
形状等の画地条件	不整形地	-10%
その他の画地条件1	隣接地との境界が 不分明	-10%
その他の画地条件2	土地の一部は売却 がなされ使用がで きない可能性が高 い。	-4%
その他の画地条件3	規模が大きい	-20%
	画地条件内訳計	62%

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。現況のカーポート、構築物については単独で市場価値を有しないと判断した。

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	140,000	167.81	0.05	1,170,000

ウ 現価率

経過年数：約26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 -50%と判定

現価率：0.1×(1-0.5)=0.05

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	15,160,000	法定地上権は成立しない	0

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 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,160,000	0		1.0	0.6	9,100,000
2	1,170,000	0	1.0	1.0	0.6	700,000
一括価格（合計）						9,800,000円

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：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、本件に修正要因はないと判断した。

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

地価公示地	朝日 5-1
所 在	下新川郡朝日町平柳字狐角地148番1外
価 格	26,000円／㎡
位 置	泊駅から道路距離約370m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	211㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接 面 道 路	北側 12m 町道
用 途 地 域 等	近隣商業地域 (80, 200)
地 域 の 概 況	小規模小売店舗が多い駅に近い商業地域

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