

令和2年6月入札開始分から制度が変わりました。

- 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。

令和2年6月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した。

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(個人番号)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)

金沢地方裁判所 執行官室 ☎076-262-4745 / 七尾支部 執行官室 ☎0767-52-4607

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

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 6 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 45 分 場 所 金沢地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 26 日 午後 3 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、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 7 年 5 月 23 日から当庁競売物件閲覧室に備え置きます。 入札がなかった場合、特別売却を実施します (特別売却の受付は、期間中、午前 10 時から午後 3 時まで)。	



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	18,520,000 14,816,000	一括	3,704,000	107,729	33,172
1	2,180,000				
2	5,580,000				
3	10,760,000				



物 件 目 録

1 所 在 金沢市長坂一丁目

地 番 161番7

地 目 宅地

地 積 78.26平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

2 所 在 金沢市長坂一丁目

地 番 161番10

地 目 宅地

地 積 199.57平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

3 所 在 金沢市長坂一丁目161番地10、161番地7

家屋 番号 161番10

種 類 診療所 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.49平方メートル

2階 153.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約114.79平方メートル

2階 153.15平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

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】

本件建物の1階車庫部分及び2階をDが駐車場・居宅として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分を本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 金沢市長坂一丁目

地 番 161 番 7

地 目 宅地

地 積 78.26 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

2 所 在 金沢市長坂一丁目

地 番 161 番 10

地 目 宅地

地 積 199.57 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

3 所 在 金沢市長坂一丁目161番地10、161番地7

家屋 番号 161 番 10

種 類 診療所 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.49 平方メートル
2階 153.15 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約114.79 平方メートル
2階 153.15 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

令和 6年(ケ)第 47号
令和 7年 3月 4日受理
令和 7年 4月 9日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福 野 直 樹

(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 金沢市長坂一丁目

地 番 161番7

地 目 宅地

地 積 78.26平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

2 所 在 金沢市長坂一丁目

地 番 161番10

地 目 宅地

地 積 199.57平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4分の1

3 所 在 金沢市長坂一丁目161番地10、161番地7

家屋 番号 161番10

種 類 診療所 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.49平方メートル
2階 153.15平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の3

共有者 医療法人社団津田歯科医院 持分4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, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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 (各階平面図) 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 ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 1. 公衆用道路 (公図上「道」) に接面している。 ☒ 2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。 ☒ 3. 幹線道路沿いの北東角地で、直近にガソリンスタンドがある。 ☒ 4. 物件 2 の土地の周囲には雨水用排水溝がある。 ☒ 5. 全体として不整形である。		
建物	物件 3		
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: 1 階 約 114.79 m ² 2 階 153.15 m ² (公簿のとおり)		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者らが本建物 1 階を「(空き)診療所」として目的外動産等を残置して占有している ☒ その他の者が本建物の一部を「居宅・駐車場」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	☒ 1. 公簿上、昭和 57 年 6 月 4 日新築、平成 6 年 1 月 14 日増築となっている。 ☒ 2. 都度、改修 (補修) したり、一部を補修したりしていた形跡があるが、本体構造は約 40 年以上経っているので、全体的に老朽化している。 ☒ 3. 工作物等は別紙「間取図」のとおりである。 ☒ 4. 別添写真⑤のとおり、1 階院長室の壁が少し茶色に汚れている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☒ 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)		
占有範囲	■(離れ下) 1階車庫部分及び2階居宅部分	
占有者	□債務者 ■D	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 ■車庫 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■D(占有者), ■C(特別代理人), ■相続財産清算人弁護士事務所の担当者) の陳述/ ■提示文書 (回答書) の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	令和6年1月13日 (相続開始日)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者 ()
	借主	□占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	■占有者は物件3の建物共有者であったAの妻である。	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見のとおり」	
■1. 関係資料及び関係人の陳述により、占有補助者であったDがAの死亡により独立の占有主体者となったが、建物共有者の特別代理人(当時は破産管財人)らから使用の許可(事実上の追認)を得て、無償でそのまま居住しているものと理解した。 2. もともと、Dが居住していることで、建物が空き家にならないで済む(別添写真⑥～⑩のとおり、現況はきれいに使用している)ため、建物保全について多少の利点があるものと思料する。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■相続財産清算人 弁護士事務所の 担当者	1. 当事務所の弁護士Bは、物件1, 2の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件3の建物(以下、「本件建物」という。)の各持分4分の3の共有者名義人である亡A相続財産の清算人です。 2. 本件土地建物の共有者であったA氏が亡くなったのですが、その相続人がいないため、弁護士Bが相続財産管理人に就任したのです。 3. 本件建物にお住まいのA氏の妻D氏から家賃等は一切もらっていません。 4. 関係資料によれば、本件土地を含む一帯の土地は古くは田圃で、平成6年1月に本件建物(物件2の土地上部分)が増築され、平成20年4月に大規模改修(改装)工事がなされ、平成26年末頃に北西側外壁と屋根の一部の補修工事がなされています。 5. 本件建物2階にある物は占有者D氏がなんとかするのでしょうか、1階に残っている物(私物)については、清算人の管理(処分対象)となる物もあるのかも知れません。新所有者(買受人)が現れれば、適切に対処するつもりではいます。
■B (特別代理人)	1. 当職は、本件土地及び本件建物の各持分4分の1の共有名義人である医療法人社団津田歯科医院(以下、「本件医院」という。)の特別代理人弁護士です。 2. 当職は本件医院の元破産管財人で、本件土地建物はオーバーローンだったので財団から放棄したところ、本件のため特別代理人に選任されました。 3. 破産手続は既に終了しており、本件建物内のリース物件等は引き上げて、現在、1階に残っている物に価値がある物はありません。 4. 本件建物2階に本件医院の理事長であったA氏の妻D氏が住んでいますが、同氏から賃料等は一切もらっていません。 5. D氏には新所有者(買受人)が現れるまで使用を許している形で、ただ、火災保険にはくれぐれも加入するようには言っております。
■D (占有者)	1. 私はAの妻で、本件建物に1人で住んでいます。 2. 1階車庫を駐車場として使用しています。 3. 私は本件建物を実費で使っています。 4. 本件土地の境界についてトラブル等はありません。 5. 本件建物2階の床が少し傾いていると思います。 6. 外壁に亀裂が入っています。 7. 能登半島地震の影響か建物の経年劣化なのか、扉等の建付が悪くなっています。 8. 本件建物に白アリが出たことがあります。 9. 本件建物内で過去に小動物を飼っていたことがあります。 10. 本件医院の物(診療台等)が1階にいまに残っています。 11. 雪が降ると、なかなか通りに出ることができずに困ることがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月4日 (火) 11:25 - 11:32	金沢市役所 資産税課	固定資産評価情報交付申請書提出(返信用郵券110円)
令和7年3月4日 (火) 11:45 - 12:20	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物等調査, 簡易計測, 近隣調査, 写真撮影
令和7年3月4日 (火) 15:30 - 15:50	法務局(本局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年3月5日 (水) 13:30 - 13:32	執行官室(電話)	特別代理人から電話聴取
令和7年3月5日 (水) 16:05 - 16:10	執行官室(電話)	占有者の娘から電話聴取, 期日調整
令和7年3月6日 (木) 13:45 - 13:48	執行官室	相続財産管理人弁護士事務所の担当者から口頭聴取, 工事契約書等資料借用
令和7年3月6日 (木) 15:50 - 15:52	物件所在地	占有者に期日通知書兼照会書差置
令和7年3月12日 (水) 15:55 - 16:30	物件所在地	占有者及びその娘と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 写真撮影, 評価人同行
令和7年3月28日 (金) 10:40 - 10:55	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年4月7日 (月) 16:47 - 16:53	執行官室(電話)	特別代理人から電話聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。

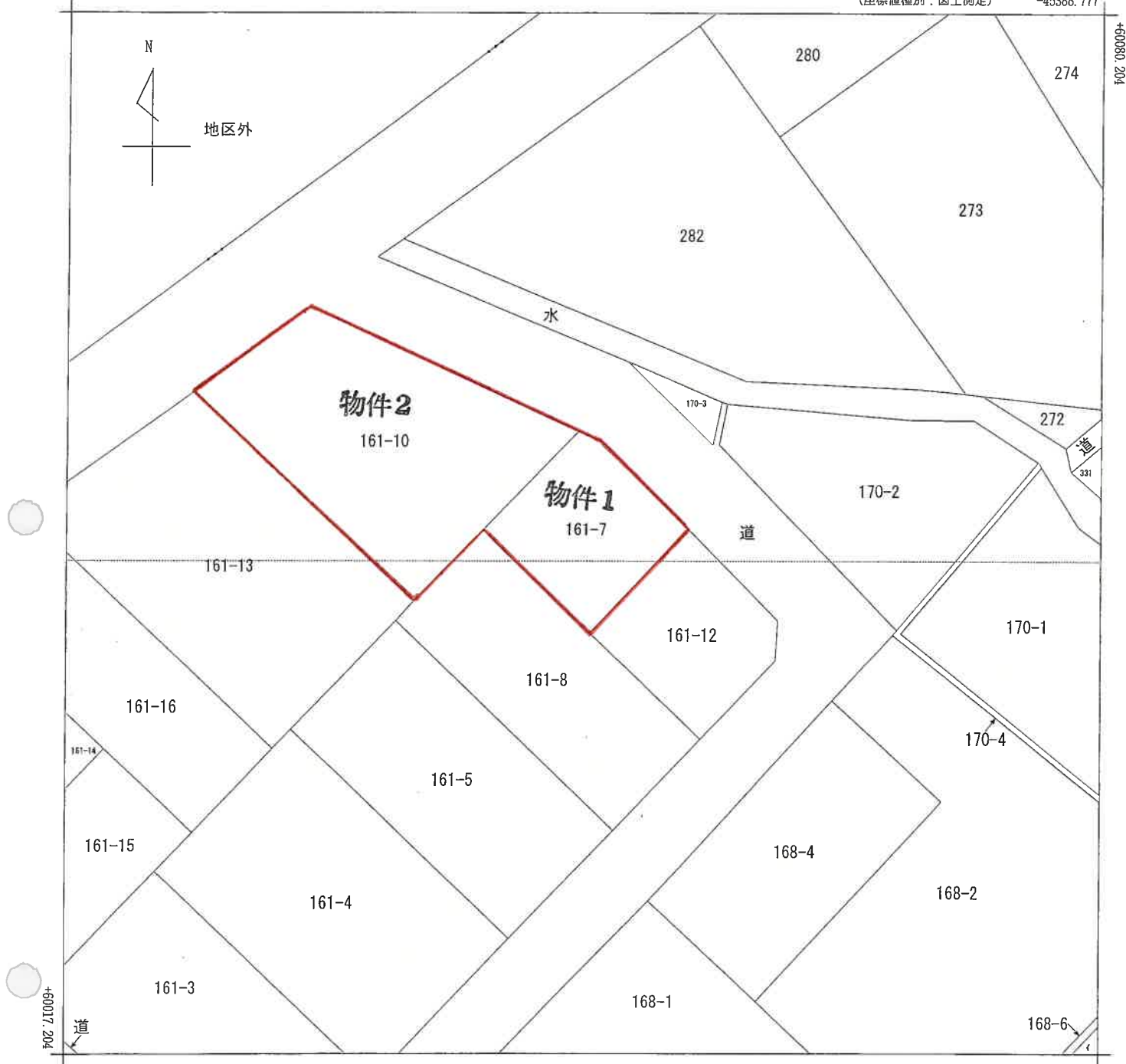
☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-45451.277

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

長坂1丁目

請求部	所在	金沢市長坂一丁目					地番	161番7			
出力尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成1年1月			補記事項		

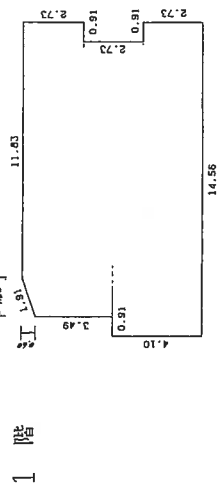
(6 枚目)

324323 各階平面図

3.2.1

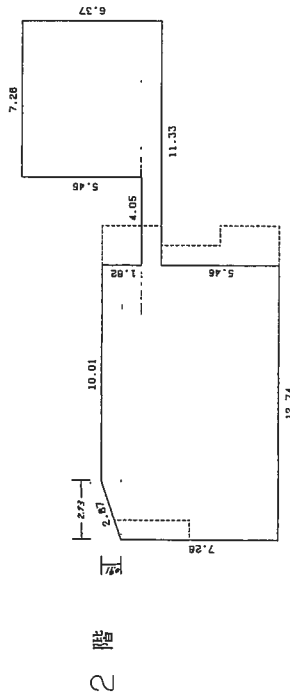
建築物図面
各階平面図

家屋番号	161-10
建物の所在	金沢市長坂1丁目161番地10、161番地7



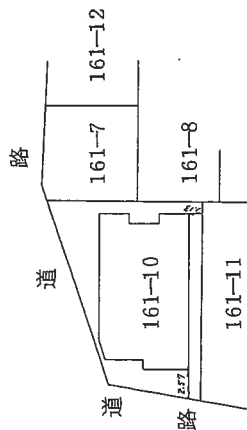
求積表

$(11.83 + 13.65) \times 0.60 / 2$	$=$	7.6440
2.13×13.65	$=$	29.0745
1.36×12.74	$=$	17.3264
1.37×13.65	$=$	18.7005
2.73×14.56	$=$	39.7488
合計		112.4942
床面積		112.49 m ²



求積表

5.46×7.28	$=$	39.7488
$(10.01 + 12.74) \times 0.91 / 2$	$=$	10.35125
0.91×12.74	$=$	11.5934
0.91×24.07	$=$	21.9037
5.46×12.74	$=$	69.5604
合計		153.15755
床面積		153.15 m ²



公用

(7 枚目)

A4に縮小

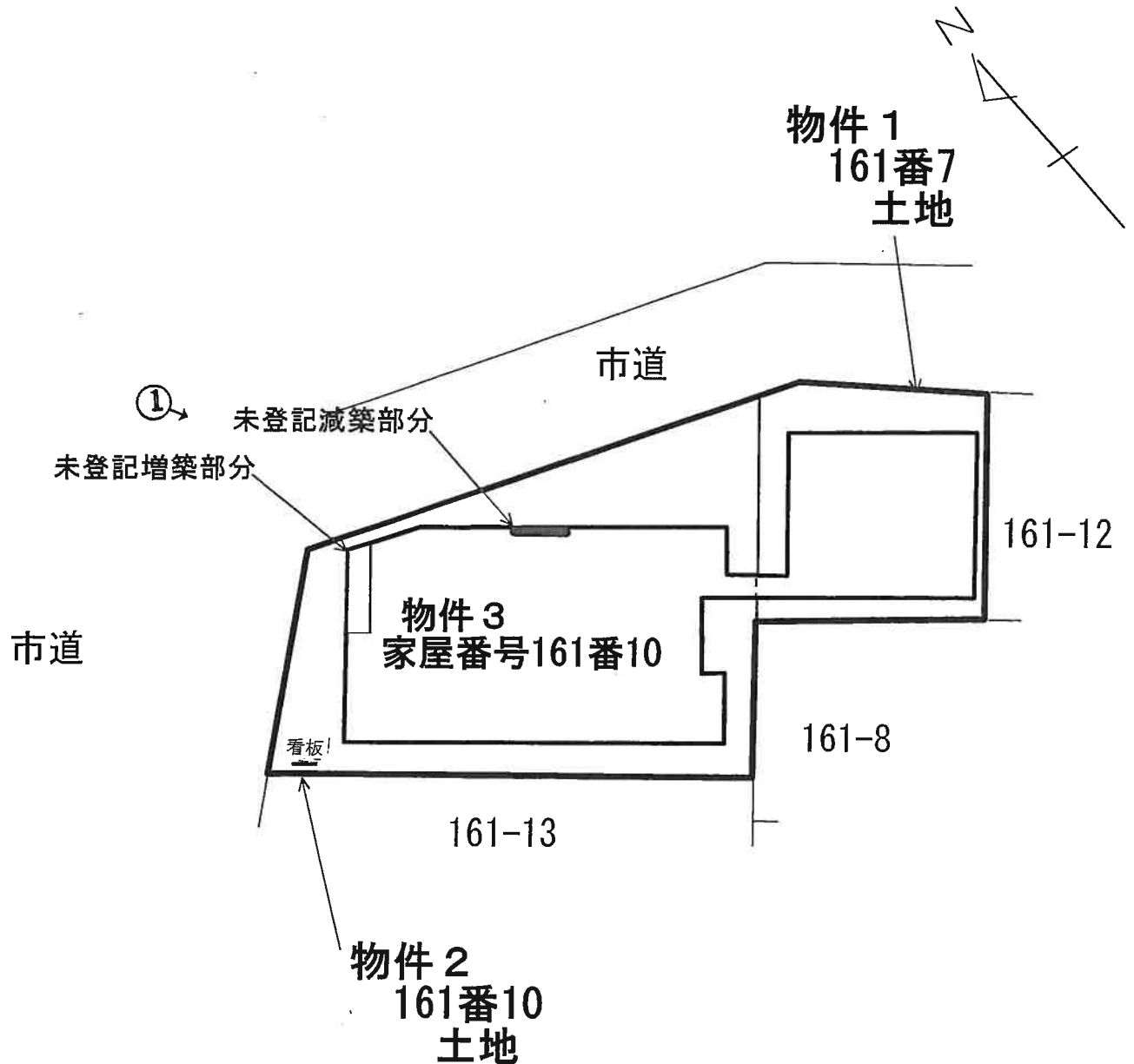
作製者

縮尺 1/250

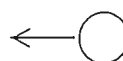
申請人

1/500

土地建物位置関係図



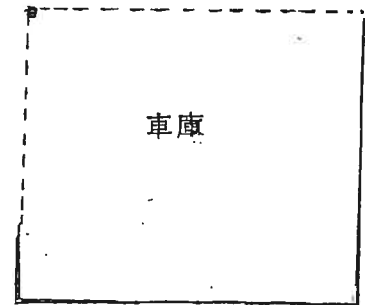
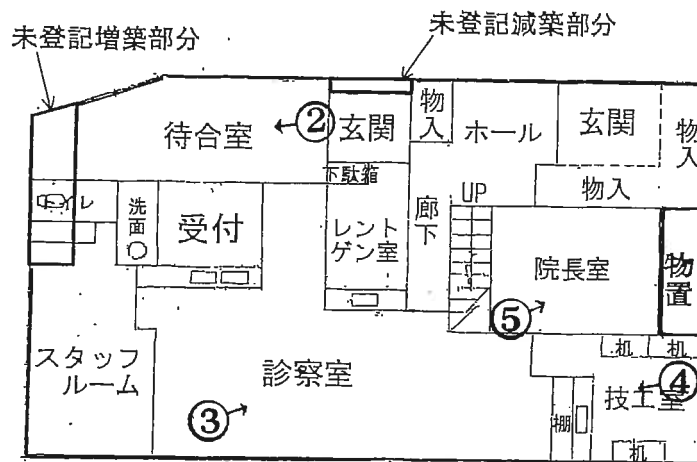
※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。



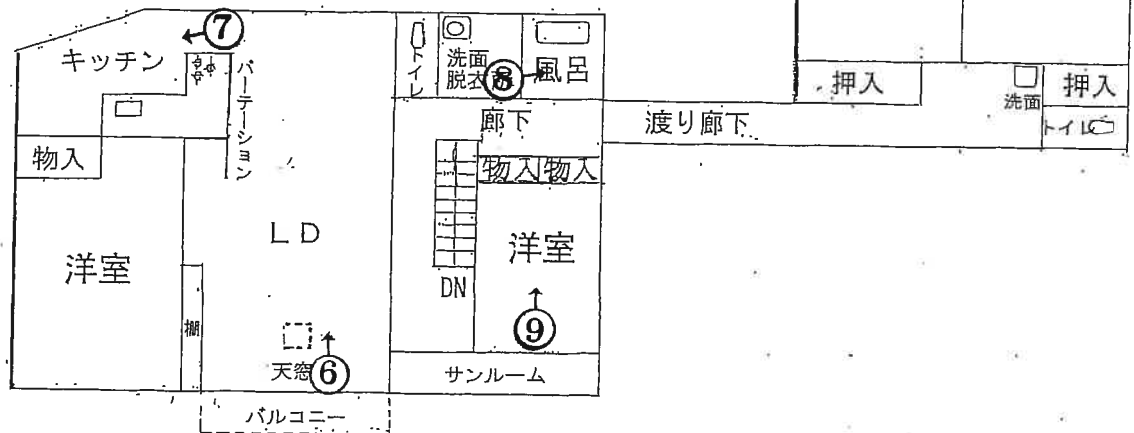
問 取 図

物件3 家屋番号161番10

1 階



2 階



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

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和6年(ケ)第47号

令和7年3月12日現地調査

令和7年3月14日評価

金沢地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

小 西 均 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金18,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,180,000円
物件2 (土地)	金5,580,000円
物件3 (建物)	金10,760,000円

- ① 一括価格は、物件1、2、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合計価格である。
- 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の内訳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。
従って、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、瑕疵担保責任がないこと等)等の特殊性を反映した価格とする。
- 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、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、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所 在 等	内 容	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	金沢市長坂1丁目 161番7 宅地 78.26㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	金沢市長坂1丁目 161番10 宅地 199.57㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	金沢市長坂1丁目161番地10、161番地7 161番地10 診療所 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 :112.49㎡ 2 階 :153.15㎡ 延床面積:265.64㎡	1 階 :約114.79㎡ 延床面積:約267.94㎡
番号	特 記 事 項		
	物物件3には、未登記増築(1階約3㎡)、未登記減築(1階約0.7㎡)あり。		

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	IRいしかわ鉄道線 「金沢駅」 南東方 約5.6km (道路距離) バス停 「二水高校前」 南西方 約 30 m (道路距離) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	一級幹線市道「若草・横川線」沿いに、店舗・事業所・併用住宅・戸建住宅等が建ち並ぶ郊外路線地域。 南方約850mには「長坂台小学校」、北方約600mには「野田中学校」、北方約140mに「県立金沢二水高校」がある。ガソリンスタンド近接。						
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域					
	用途地域	第2種住居地域					
	建 蔽 率	60%					
	容 積 率	200%					
	防 火 規 制	なし					
	その他の規制	20m高度地区、建築基準法第22条区域、集約都市関係区域(立地適正化計画)一般居住区域					
画 地 条 件 等	規 模	277.83㎡					
	形 状	不整形					
	間 口 : 奥 行	約8.5m	:	約18.5m	～	約27.5m	
	そ の 他	特になし					
接面道路の状況	接面方位	道路種別	幅員	介在公共物等	建築基準法上の道路	高低差(対道路)	セットバック
	北西	舗装市道	約15.0m	—	該当	なし	—
	北東	舗装市道	約4.5m	—	該当	なし	—
土 地 の 利 用 状 況 等	別添「土地建物位置関係図」が示す通り、物件1、2の地上に物件3が立地している。						
供 給 処 理 施 設	上 水 道 :あり ガ ス 配 管 :あり 下 水 道 :あり (注) 供給処理施設における「あり」とは敷地内までの引込みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込みがない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。なお、供給処理施設等については、地下埋設配管ルートを目視できず、詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。						
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の有無は確認できなかったが、その可能性は低いと考えられる。また、詳細な調査を経なければ確定的な断定はできない。						
特 記 事 項	①土地に下記の工作物等があり、土地に含めて評価した。 「看板等」						

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 残存耐用年数	建築年月日：昭和57年6月4日 新築(登記記載) 経過年数：約43年 経済的残存年数：約0年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディングボード等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、ビニールシート等 設備：電気・給排水・衛生等 その他：
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：診療所 居宅 間取り：別添間取図の通り。
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書の記載のとおり。
特記事項	①建物に附属する各種住宅設備について動作確認を行っていないため、 使用可能かどうかについては不明である。 ②下記工作物等があり、建物に含めて評価した。 「バルコニー」等 ③1階玄関部分に未登記減築部分有り(概則約0.7㎡)。 ④1階北西側に未登記増築部分有り(概則約3㎡)。 ⑤1階レントゲン室の壁には鉛が入っている。(占有者ヒアリング) ⑥1階技工室の窓枠に、シロアリ被害の跡あり。 駆除業者を一度入れたとのこと。 ⑦アスベスト等の有害物質の使用については不明である。 ⑧2階LDの床中心部が盛り上がっている感じがする。 ⑨2階LDのドアノブが1つない。 ⑩家財道具や医療関連機器が若干残置されている。 ⑪外壁の一部にクラックあり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(一体地として)

目的土地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	102,000	0.98	78.26	1.00	7,820,000
2	102,000	0.98	199.57	1.00	19,940,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 金沢 27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $106,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 102,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 標準的である。

◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 角地、形状等を考慮して査定した。

ウ 地積: 登記面積による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	267.94	0.1	5,350,000

ウ 現価率

《物件3》

・ 対象建物は、既に経済的全耐用年数を経過しているが、内装等をリフォームが行われている。経済的残存耐用年数は伸長した。以上、対象建物の現況等を総合考量して現価率を10%と判断した。

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、下記の通り評価額を求めた。

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	7,820,000	0.5	法定地上権	3,910,000
2	19,940,000	0.5	法定地上権	9,970,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	7,820,000	-3,910,000	1.0	0.80	0.7	2,180,000
2	19,940,000	-9,970,000	1.0	0.80	0.7	5,580,000
3	5,350,000	+13,880,000	1.0	0.80	0.7	10,760,000
合計	33,110,000	一括価格				18,520,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別性要因（レントゲン室があるなど用途の特殊性に因る市場性の減退等）を充分考慮し、市場性修正を総合的に判断した。

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

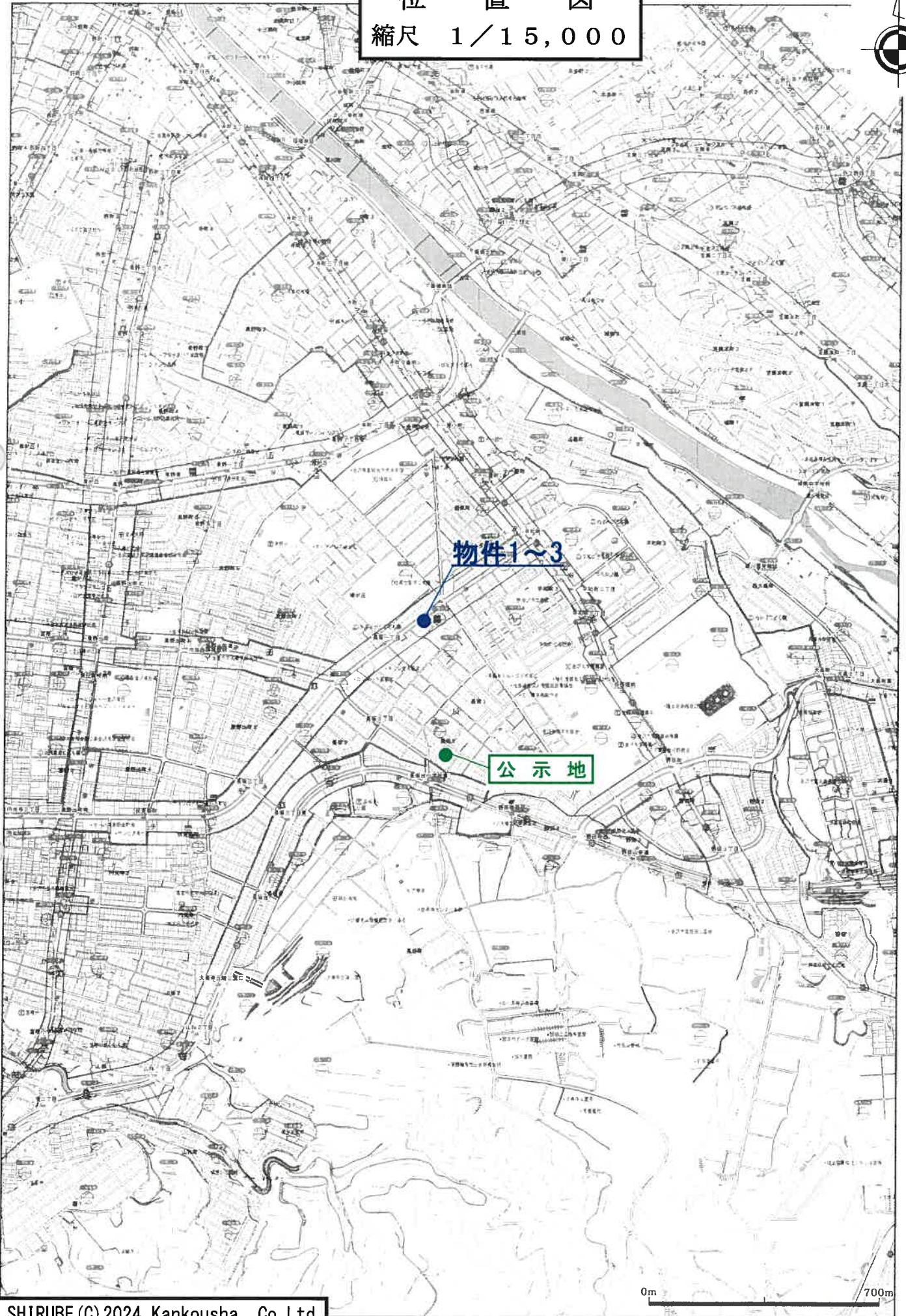
地 価 調 査 : 金 沢 27
所 在 : 長坂2丁目1509番1 「長坂2-15-19」
価 格 : 106,000円/㎡
位 置 : IRいしかわ鉄道線 金沢 駅の南東方 約 6.0 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
 第一種中高層住居専用地域
 建蔽率60%、容積率200%
 防火規制 なし
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートのほか空地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅地図~~
- 3 法第14条地図写し
- 4 建物図面
- 5 地積測量図
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図
縮尺 1/15,000



0m 700m

法第14条地図写
縮尺 1/250



171



地区外

280

282

水

170-3

170

物件2

161-10

物件1

161-7

道

161-13

161-12

161-8

161-16

161-14

161-5

161-15

168-4

161-4

161-3

168-1

道

-45451.277

(座標値種別：図上測定)

国土交通省国土地理院(公産) 大府西地区(2011) 1/250 縮尺 1/250

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。

※A3をA4に縮小

(石川県土地家屋調査士会会報)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
類
由

1/500

物件 3

建物図面

建 各 階 平 面 圖 面 圖

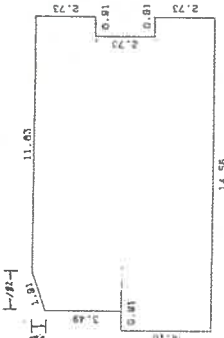
Q. 2. - 1

161-10

金沢市長坂1丁目161番地10、161番地7

324323 各階平面図

附



表積求

(11.83 + 13.65) × 0.60 / 2	=	7.8440
2.13 × 13.65	=	29.0745
1.36 × 12.74	=	17.3264
1.37 × 13.65	=	18.7005
2.73 × 14.56	=	39.7488
合計		112.4942
床面積		112.49 m ²

10

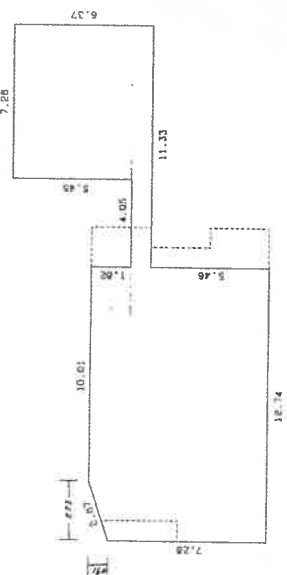
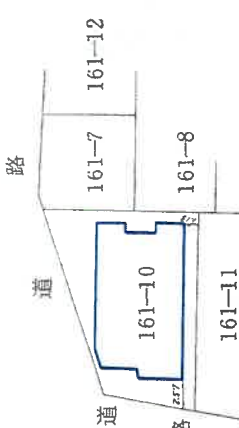


表
積
又

5.46 × 7.28		=	39.7488
10.01 + 12.74	) ×	0.91 / 2	= 10.35125
0.91 × 12.74		=	11.5934
0.91 × 24.07		=	21.9037
5.46 × 12.74		=	69.5604
		合計	153.15755
		床面積	153.15 m ²



地積測量図写

物件 1

登記年月日：平成5年10月20日

103410

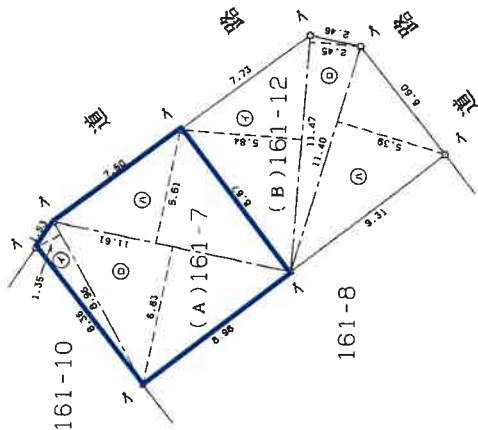
地積測量図

地番
5-10-2-8
161-7, 161-12

土地の所在
金沢市長坂1丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A)161-7	イ	8.96	1.35	12.0960	
	ロ	11.61	6.83	79.2863	
	ハ	11.61	5.61	65.1321	
		合計	156.5244		
		面積	78.26220		78.26
(B)161-12	イ	11.47	5.84	66.9848	
	ロ	11.47	2.45	28.1015	
	ハ	11.40	5.39	61.4460	
		合計	156.5323		
		面積	78.26615		78.26



境界点	境界線の種類
ア	金属プレート

縮尺 1/250

作製者

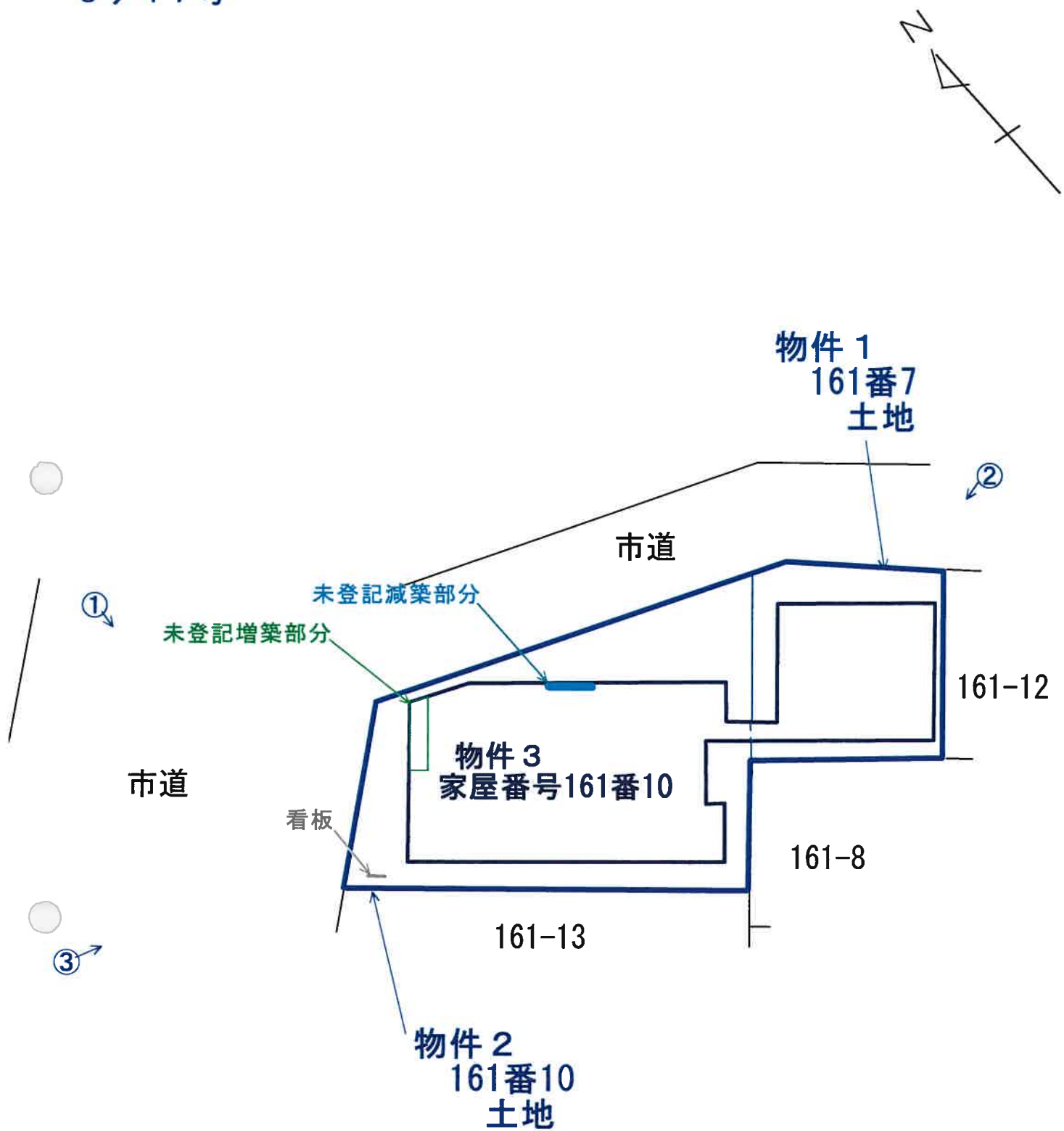
平成5年10月8日作成

不附図 43619

(石川県土地家屋調査士会用紙)

※A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



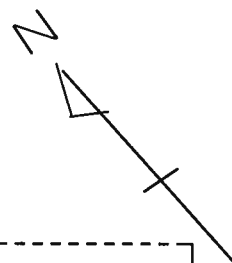
※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

○→…写真撮影方位

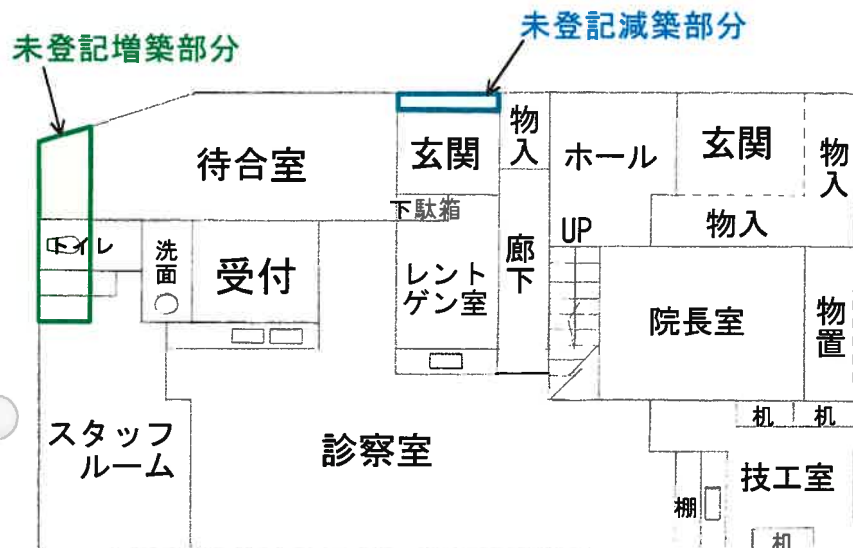
6ケ47号

建物間取図

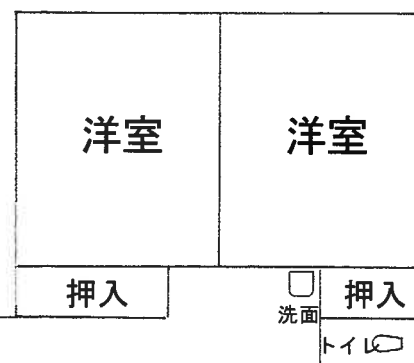
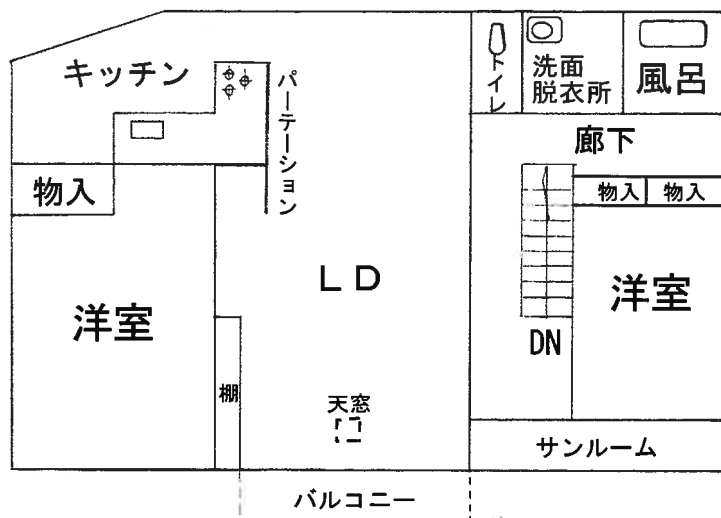
物件3 家屋番号161番10



1 階



2 階



※この図面は現況における認識に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではない。

写 真

撮影位置 ①



撮影位置 ②



撮影位置 ③

