

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 9 月 19 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 10 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 5 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 23 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 9 月 19 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	1,740,000 1,392,000	一括	348,000	47,512	0
1	1,020,000				
2	30,000				
3	690,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小松市平面町ヨ |
| | 地 番 | 1 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小松市平面町ヨ |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小松市平面町ヨ 1 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4. 1 2 平方メートル
2 階 4 1. 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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

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 | 小松市平面町ヨ |
| | 地 番 | 1 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小松市平面町ヨ |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小松市平面町ヨ 1 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4. 1 2 平方メートル
2 階 4 1. 4 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第61号
令和7年3月14日受理
令和7年5月7日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 角 谷 浩 二

(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 | 小松市平面町ヨ |
| | 地 番 | 1 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小松市平面町ヨ |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小松市平面町ヨ 1 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 4. 1 2 平方メートル
2 階 4 1. 4 0 平方メートル |



22

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(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	☒ 「その他の事項」のとおり		
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:		
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	☒ 「その他の事項」のとおり		
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

(土地用)

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)					付 近	
土 地		物件 2						
現 況 地 目		☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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		☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として賃借し、占有している ☒ 上記の者が宅地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐						
そ の 他 の 事 項		☒ 「その他の事項」のとおり						
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]						
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）						
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

そ の 他 の 事 項

■本件土地（物件1、2）について

- ・物件1と物件2は、物件3の敷地として一体的に利用されている。
- ・南側で接面する道路状の土地の登記記録上の内容は以下のとおりである。

① 地番139番4、地目公衆用道路、所有者株式会社福田産業・A

② 地番139番9、地目宅地、所有者福産建設株式会社

■本件建物（物件3）について

- ・1階洗面・脱衣室の扉は建て付けが悪い。
- ・2階南側洋室は中2階的な位置にある。
- ・階段横の壁に穴（損傷）が存在する。
- ・工作物（給湯器室・物置・バルコニー）あり。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 小松なごみ法律事務所 事務員	1 本件物件の所有者の方には、家庭裁判所より当事務所のB弁護士が保佐人に選任されています。 2 本日は、上記弁護士の指示により、ご本人のサポートにお伺いしました。
■ C (所有者)	1 本件物件には、私が居住しています。第三者に貸しているような部分はありません。 2 雨漏りする場所は無かったと思いますが、はっきりとは分かりません。 3 室内でペットを飼ったことはありません。 4 周囲の土地との境界争いはありません。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月21日(金)	執行官室(郵便)	小松市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
7年3月26日(水) 10:25-10:40	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7年4月 3日(木) 8:40-8:55	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7年4月 7日(月)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付(切手110円×2)
7年4月10日(木) 10:40-10:50	執行官室(電話)	所有者より期日変更申出、同変更通知、占有関係等聴取
7年4月18日(金) 15:30-16:40	物件所在地	所有者及び保佐人(事務員)立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、評価人同行

(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。

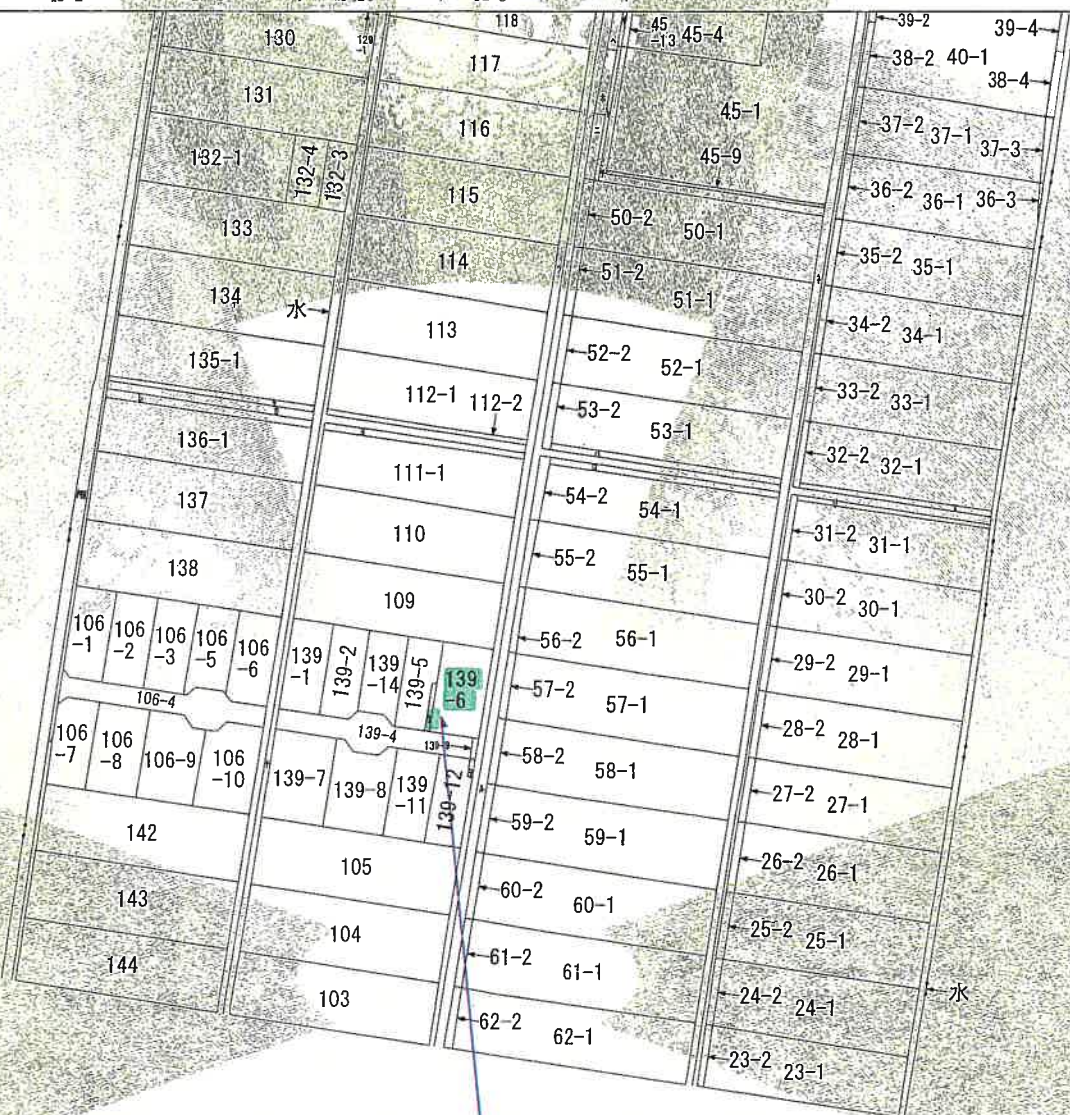
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 45-14
ロ 54-3
ハ 53-3
ニ 49-2
ホ 48-2
ヘ 47-2
ト 45-11
チ 45-10
リ 31-3
32-3
道



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。



請求部	所在	小松市平面町ヨ			地番	139番6		
出力縮	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)	大正8年	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。

(金沢地方法務局小松支局管轄)

令和7年4月3日

金沢地方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/2)



チ 139-13
ワ 139-3
カ 道
ヨ 111-2
タ 135-2
レ 136-2
ゾ 水
ウ 水
エ 水
ス 道

YEDD

COPY

YEDD

令和7年4月3日

金沢地方方法務局

登記冊

請求番号: 2-2

地	番
139-1	139-2
139-6	139-7
139-11	139-12
139-3	139-8
139-5	139-9
139-14	139-13

土地の所在 小松市平面町三

面 積 計 算

$$(n) \quad 139-1 \quad 20.45 \quad \times \quad 9.30 \quad = \quad 190.1850$$

地積 190.18 ㎡

$$\begin{array}{r} \textcircled{7} \quad 139 - 2 \quad 8.30 \quad \times \quad 18.45 \quad = \quad 153.1350 \\ \underline{(8.30 + 6.30) \times 2.00 \div 2} = 14.6000 \\ 167.7350 \end{array}$$

(△) 139-14	$(8.02 + 5.32) \times 20.40 \div 2 = 136.0680$	
	$20.51 \times 2.10 \div 2 = 21.5355$	
	$20.49 \times 0.78 \div 2 = 7.9911$	
		地積 165.59 m ²

$$\begin{array}{r} (3) \quad 139-5 \quad (6.60 + 6.60) \times 21.74 \div 2 = 143.4840 \\ \underline{9.55 \times 0.70} \quad = 6.7550 \\ 150.2390 \quad \text{地積} \quad 150.23 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$(7) \quad 139 - 3 \times 0.70 \times 10.80 = 7.560 \quad \text{地積} \quad 7.56 \text{ m}^2$$

(2) $12.40 \times 20.45 = 253.5800$
地積 253.58 m²

$$\begin{array}{r} (V) \quad 139-7 \\ \underline{13.95} \quad \times \quad \underline{20.45} \quad = \quad 285.2775 \\ \text{地積} \quad 285.27 \text{ m}^2 \end{array}$$

(ノ)	139- 8	13.95	×	18.45	=	257.3775
		(1.65 + 3.65)	×	2.00 ÷ 2 =		5.3000
		(2.30 + 4.30)	×	2.00 ÷ 2 =		6.6000
						<u>269.2775</u>
					地積	269.27 m ²

(※)	139-11	20.45	×	9.30	=	190.1850
						<u>190.1850</u>
						地積 190.18 ㎡

(7)	139-12	15.45	×	9.30	=	143.6850
		8.30	×	5.00	=	41.5000
						地積 185.18 ㎡
					185.1850	

(ツ)	139-9	1.00	x	4.60	=	4.6000	地積	4.60 m ²
(ツ)		139-9				4.6000		

(7)	139-13	1.00	x	5.00	=	5.0000
(7)						5.0000
						地積 5.0000㎡

$$(N) \sim (V) + (E) \sim (A) = 1874.4186$$

139-4 2052.00 - 1874.4186 = 177.5814 地積 177 m²

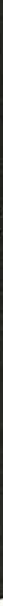
申出人

關係地理	所有	者	印
關係地理	所有	者	印

1321

100

139-2



#1121

139-3

申出人

作者

(平成6年1月10日作製)

縮尺

0430328

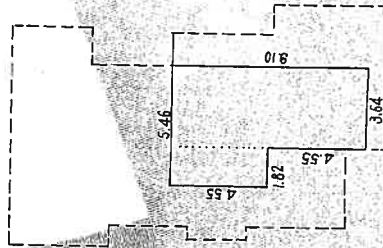
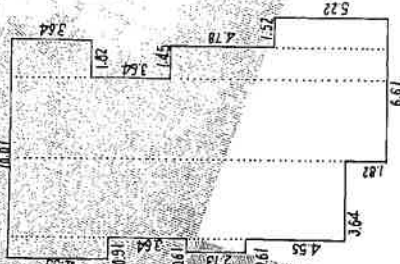
各階平面図

62年7月15日

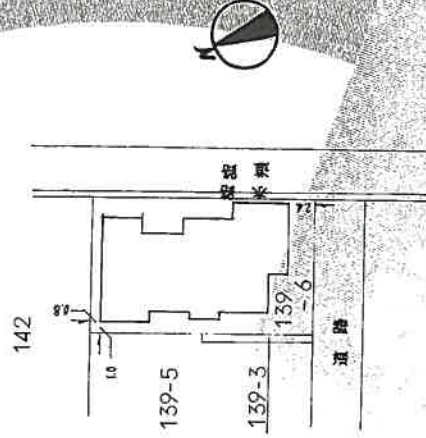
家屋番号 139番6

建物図面

建物の所在 小松市平面町ヨ 139番地6



建物図面



公用

作製者 不詳複製 41350

単位：m
縮尺 1/250
日作製

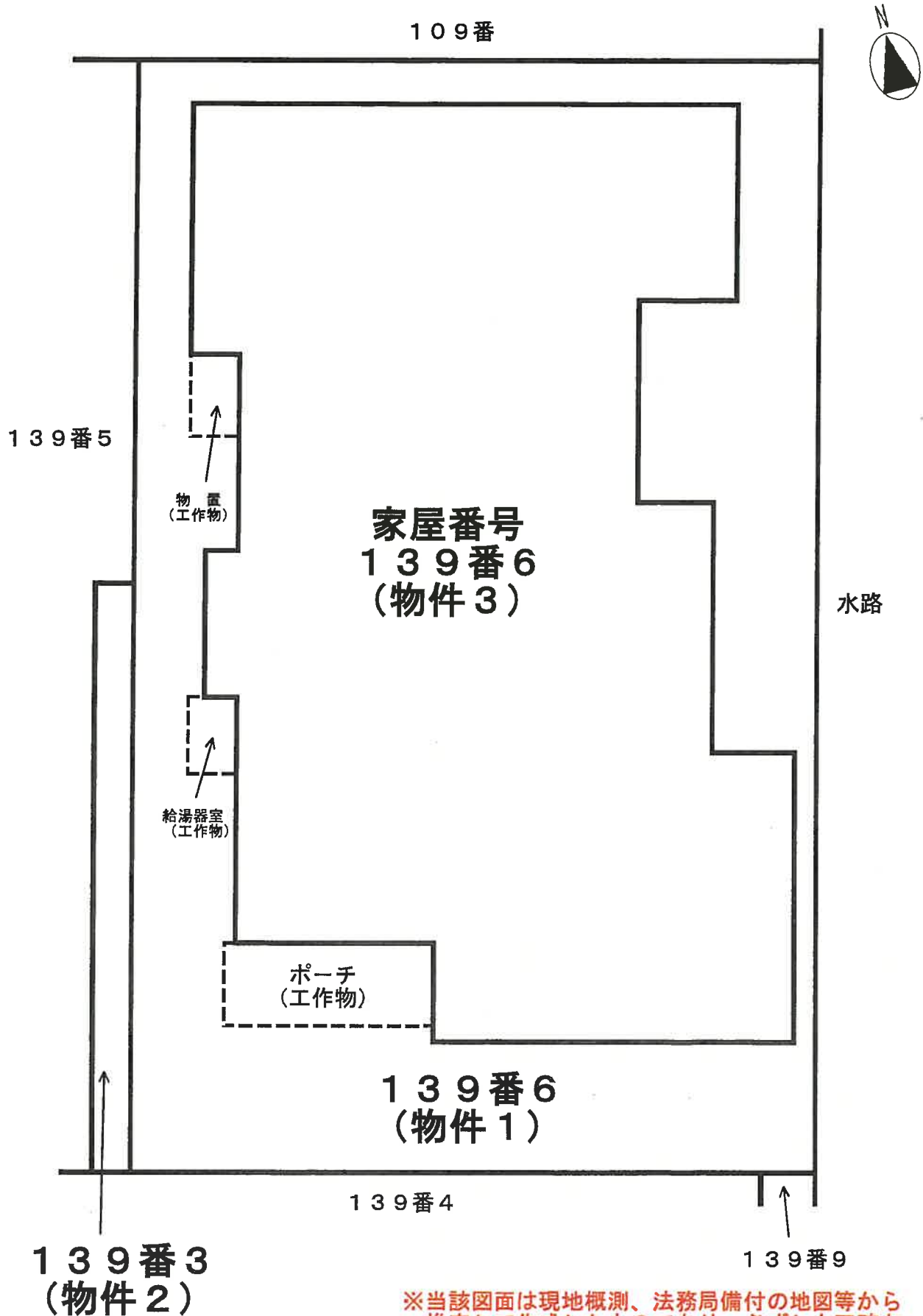
申請人

単位：m
縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用品)

62.7.15

土地建物位置関係図



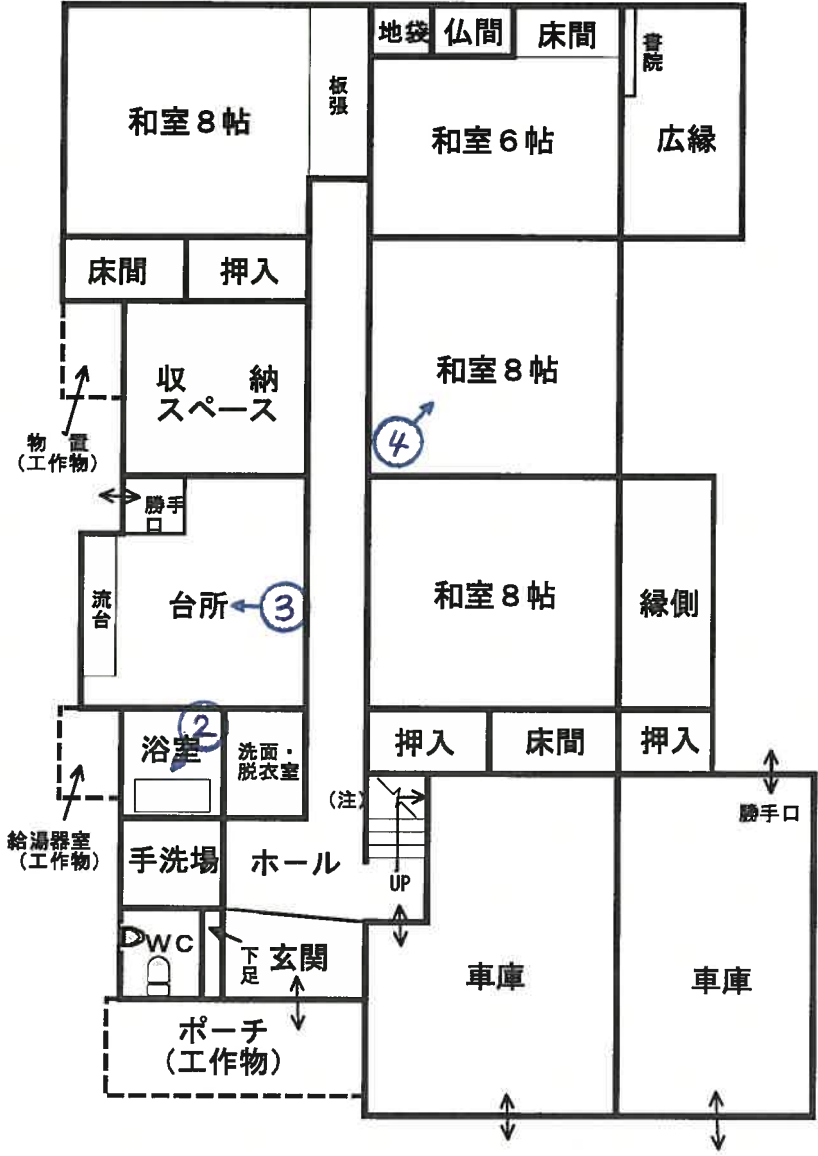
※当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から
推定して作成したものであり、必ずしも正確な
図面ではない

間 取 図

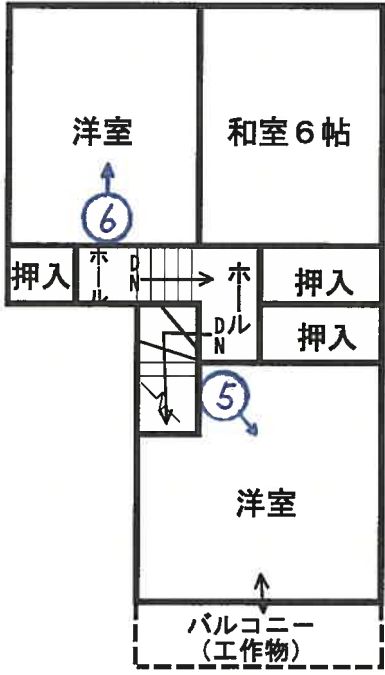
物件 3



1 階



2 階



(1/3 枚目)



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

写真①



写真②



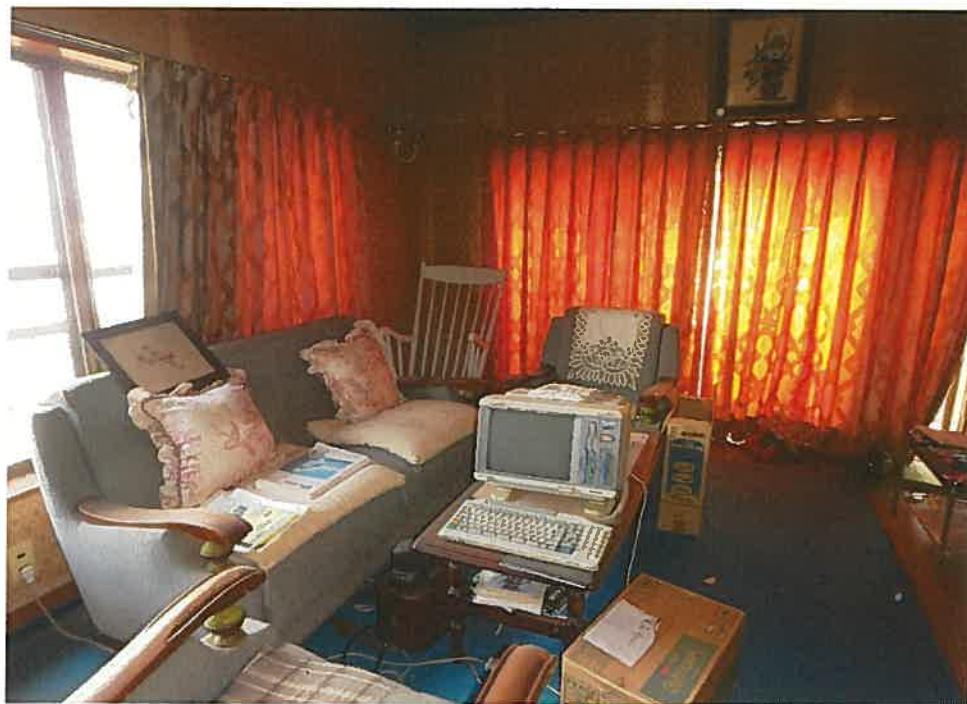
写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



令和 6 年（ケ）第 6 1 号
令和 7 年 4 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 2 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 矢 豊 伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,460,000 円
物件 2 (土地)	金 40,000 円
物件 3 (建物)	金 990,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 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。
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限（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

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	登記	現況
1	所在地 地目 地積	小松市平面町ヨ 139番6 宅地 253.58m ²	
2	所在地 地目 地積	小松市平面町ヨ 139番3 宅地 7.56m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小松市平面町ヨ139番地6 139番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 : 154.12m ² 2階 : 41.40m ² 延床面積 : 195.52m ²	
番号	特記事項		
3	■物件3建物の工作物としてバルコニー等があり、物件3建物に含めて評価した。 (別添「土地建物位置関係図」参照)		

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「明峰」駅の南東方・道路距離約1.5 km 最寄バス停「めぐみの里前」の南東方・約450 m (徒歩約6分) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ水田に囲まれた既成の住宅地域						
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 市街化調整区域 用途地域 用途指定無 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 - その他の規制 - ※市街化調整区域内に存することから、4月22日に小松市 建築住宅課にて聴聞したところ、都市計画法の線引きがなされ る前に着工された団地に存しているので、現在の建物と同種・同 規模・同用途の建物であれば建て替えすることは認められるであ ろうとのことであった。						
画 地 条 件 等	規 模 261.14㎡ 形 状 ほぼ長方形 間口：奥行 約13.1m：約20.5m						
接面道路の状況	接面 方位	幅 員 (m)	道路 種類	建築基準法 上の道路	高低差 (対道路)	介 在 公共物等	セット バック
	南	約4.5	道路	該当	等高	-	不要
	※接面道路は、建築基準法第42条第1項第5号道路に該当するが、当該接面道路に供されている土地の登記記録上の所有者は、「現況調査報告書」に記載のとおり、評価物件所有者以外の第三者である。						
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3建物の敷地として利用されている。 (別添「土地建物位置関係図」参照)						

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり ※特記事項参照 (注) 供給処理施設における「あり」とは敷地内まで引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内まで引込がない状態をいう。「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、供給処理施設については、地下埋設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。なお、詳細な調査を経なければ確定的な判断はできない。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	■現地調査時に、C に尋ねたところ、令和4年8月の大雨による被害は受けなかったとのことであった。 ■5月9日に小松市上下水道管理課にて調査した結果、汚水枡は敷地内に設置されている記録があるが、未接続であるとのことであった。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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50年5月7日新築 ③昭和62年7月8日増築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタル吹き付け、塗装鋼板 ほか 内壁：塗壁、タイル、クロス貼ほか 天井：クロス貼、目透かし天井 ほか 床：フローリング、畳、コンクリート叩 ほか 設備：電気・給排水・衛生設備 その他：シャッター
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：別添「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	■アスベスト等の有害物質の使用については不明である。 ■建物に付属する設備については、動作確認を行っていないため、使用の可否については不明である。

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	17,200	0.99	253.58	0.90	3,880,000
2	17,200	0.99	7.56	0.90	110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小松－17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & \times & \frac{100}{136} \\ & & & & & & \div 17,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

6

◇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：方位を考量した。

◇地 域 格 差：街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個別格差：形状を考慮した。

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などを考慮した。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	170,000	195.52	0.02	660,000

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を経過しており、市場性があまり認められないことや、維持管理の状態などを総合的に勘案して現価率を2%と査定した。

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	3,880,000	0.30	法定地上権	1,160,000
2	110,000	0.30	法定地上権	30,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等と、その割合を上記のとおり判断した。

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	3,880,000	-1,160,000	1.0	0.9	0.6	1,460,000
2	110,000	-30,000	1.0	0.9	0.6	40,000
3	660,000	+1,160,000 +30,000	1.0	0.9	0.6	990,000
一括価格 (合計)						2,490,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：土地・建物一体の市場性などを考慮した。

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。

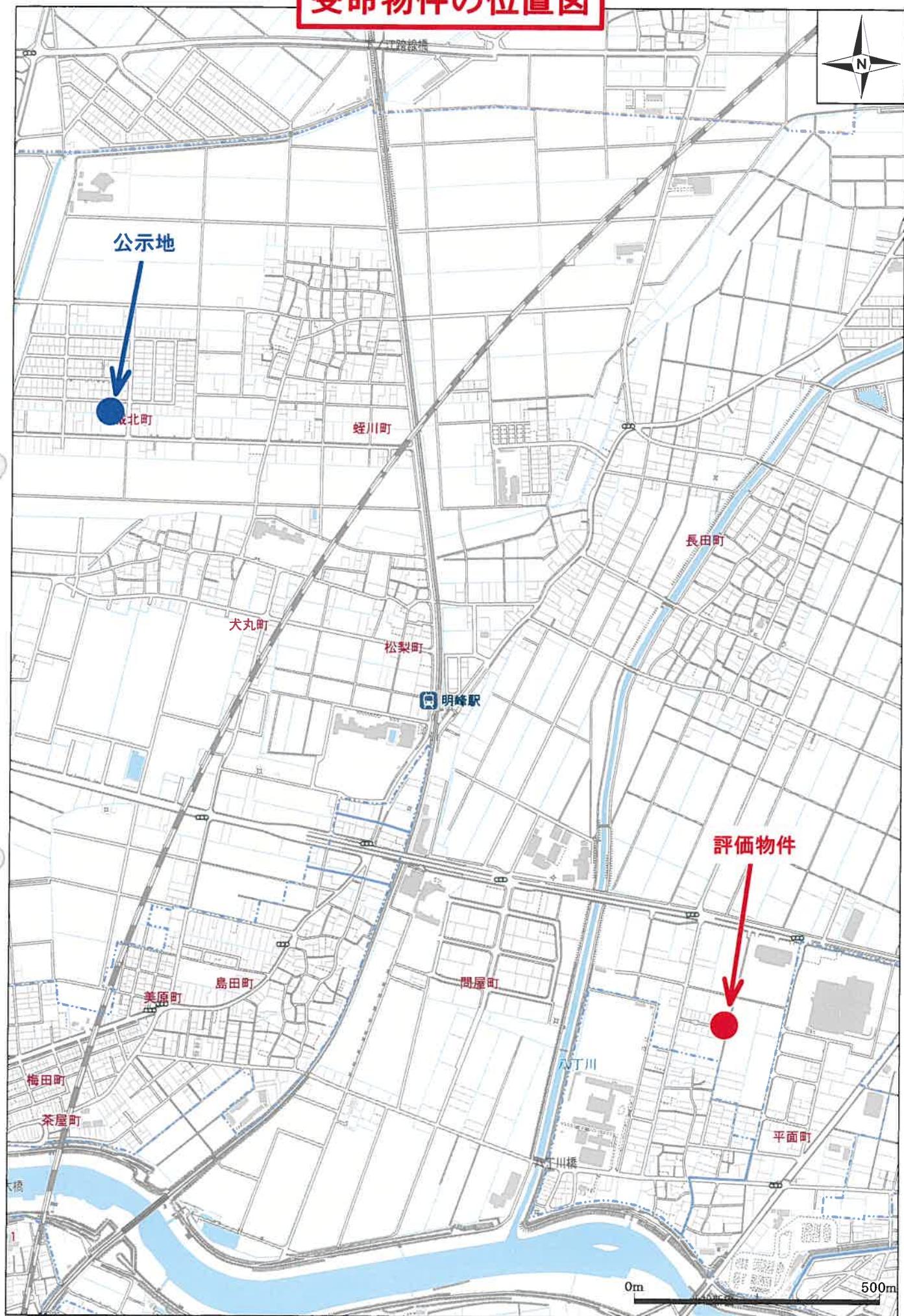
第6 参考価格資料

公 示 地：小松－17
所 在：小松市城北町141番4
価 格：22,500円/㎡
位 置：IR いしかわ鉄道線明峰駅から北西方へ
道路距離で約1,300m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：211㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水道
接 面 街 路：北側6.3m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域
用途指定無
建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅地図写~~
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

受命物件の位置図



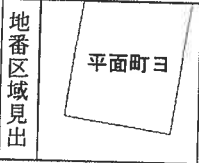
写 図 公

イ 45-14
54-3
ハ 53-3
49-2
ホ 48-2
47-2
ト 45-11
45-10
ニ 31-3
32-3
ツ 31-3
32-3



評価物件

(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	小松市平面町ヨ				地番	139番6			
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)	大正8年		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。

(金沢地方方法務局小松支局管轄)

令和6年12月6日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/2)

※原図を70%に縮小

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。
(金沢地方法務局小松支局管轄)

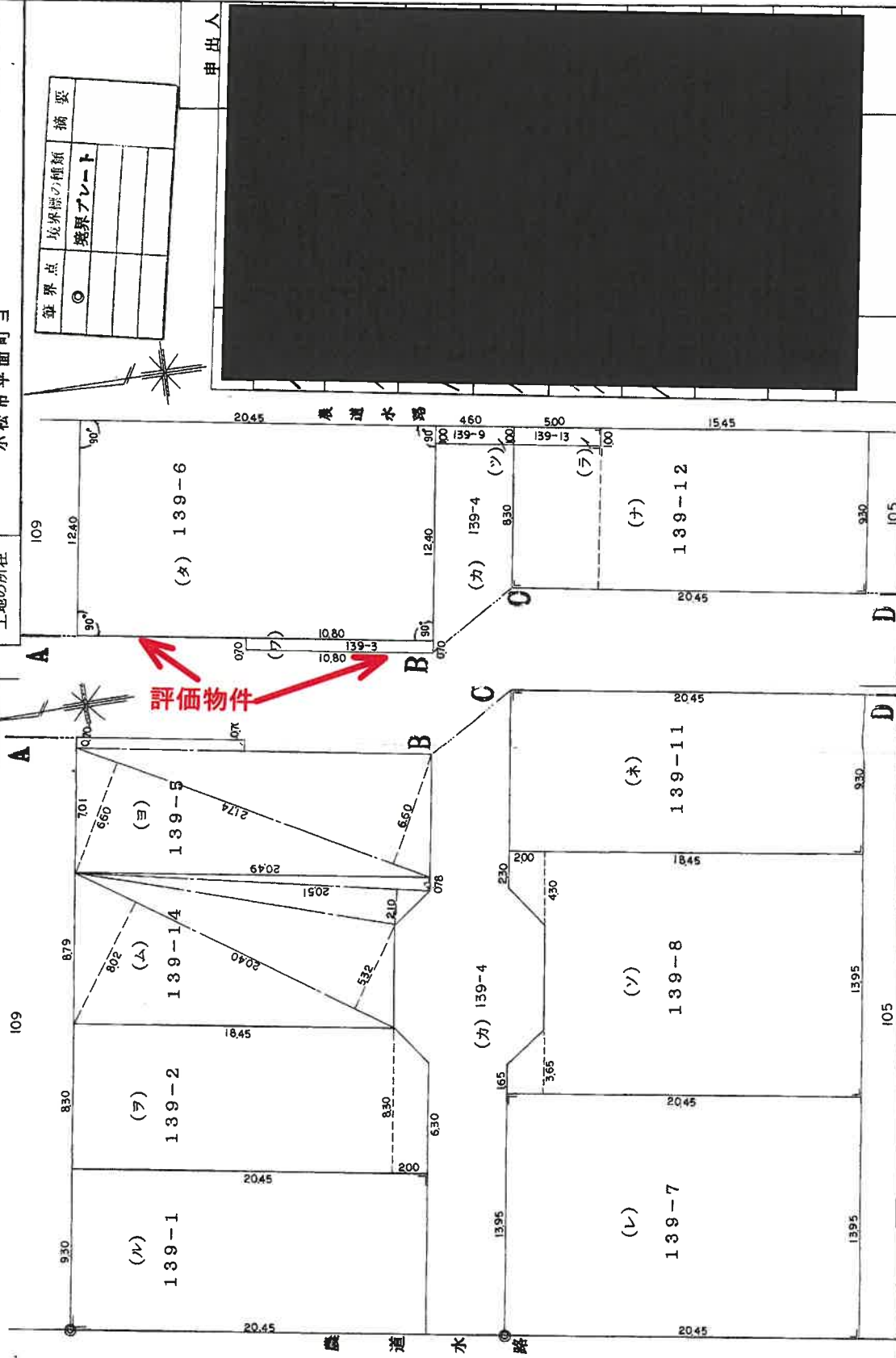
7) ① 139-1 ~ 139-9, 139-11 ~ 139-14
地番 139-1 139-2 139-3 139-5 139-6 139-7 139-8 139-9 139-11 139-12 139-13 139-14

地積測量図

土地の所在 小松市平面町三

境界点	境界線の種類	摘要
◎	境界プレート	

申出人



申出

製作者

縮尺 1/250

47.12.8 6,3-10

※原図を70%に縮小

登記年月日:

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。

(金沢地方法律局小松支局管轄)

令和6年12月6日

東京法律局品川出張所

登記官

地積測量図

139-1 139-2 139-3 139-5 139-9
139-6 139-7 139-8 139-9
139-11 139-12 139-13 139-14

地番

土地の所在 小松市平面町三

面積計算

(ル) 139-1 $20.45 \times 9.30 = 190.1850$
地積 190.18 m²

(ヲ) 139-2 $8.30 \times 18.45 = 153.1350$
 $(8.30 + 6.30) \times 2.00 \div 2 = 14.6000$
地積 167.735 m²

(△) 139-14 $(8.02 + 5.32) \times 20.40 \div 2 = 136.0680$
 $20.51 \times 2.10 \div 2 = 21.5355$
 $20.49 \times 0.78 \div 2 = 7.9911$
地積 165.5946 m²

(≡) 139-5 $(6.60 + 6.60) \times 21.74 \div 2 = 143.4840$
 $9.65 \times 0.70 = 6.7550$
地積 150.2390 m²

(ヴ) 139-3 $0.70 \times 10.80 = 7.5600$
地積 7.56 m²

(タ) 139-6 $12.40 \times 20.45 = 253.5800$
地積 253.58 m²

(レ) 139-7 $13.95 \times 20.45 = 285.2775$
地積 285.27 m²

(ヨ) 139-8 $13.95 \times 18.45 = 257.3775$
 $(1.65 + 3.65) \times 2.00 \div 2 = 5.3000$
 $(2.30 + 4.30) \times 2.00 \div 2 = 6.6000$
地積 269.27 m²

(ネ) 139-11 $20.45 \times 9.30 = 190.1850$
地積 190.18 m²

(ナ) 139-12 $15.45 \times 9.30 = 143.6850$
 $8.30 \times 5.00 = 41.5000$
地積 185.185 m²

(ツ) 139-9 $1.00 \times 4.60 = 4.6000$
地積 4.60 m²

(ラ) 139-13 $1.00 \times 5.00 = 5.0000$
地積 5.00 m²

(ル) ~ (ヴ) + (≡) ~ (△) = 1874.4186

(カ) 139-4 $2052.00 - 1874.4186 = 177.5814$ 地積 177 m²

申出人

印

関係地番

印

所有者

関係地番

評価物件

申出人
申請

日作部

作製者

登記年月日：昭和62年7月15日

令和6年12月6日

東京法務局品川出張所

登記官

0430328

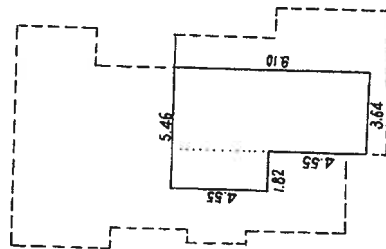
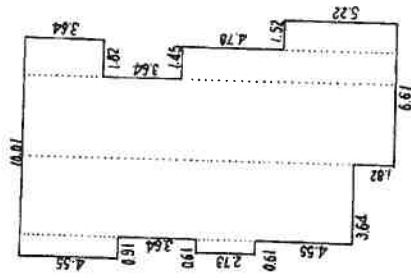
各階平面図

62年7月15日

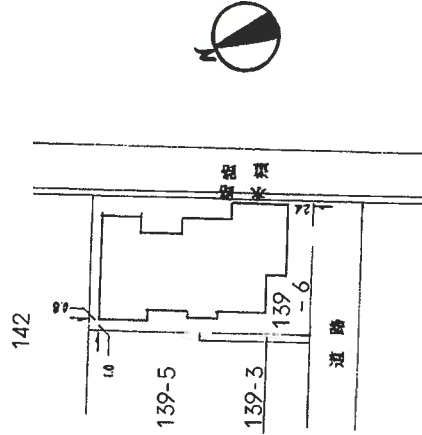
建物図面
各階平面

家屋番号 139番6

建物の所在 小松市平面町ヨ139番地6



建物図面



※原図を70%に縮小

単位：m

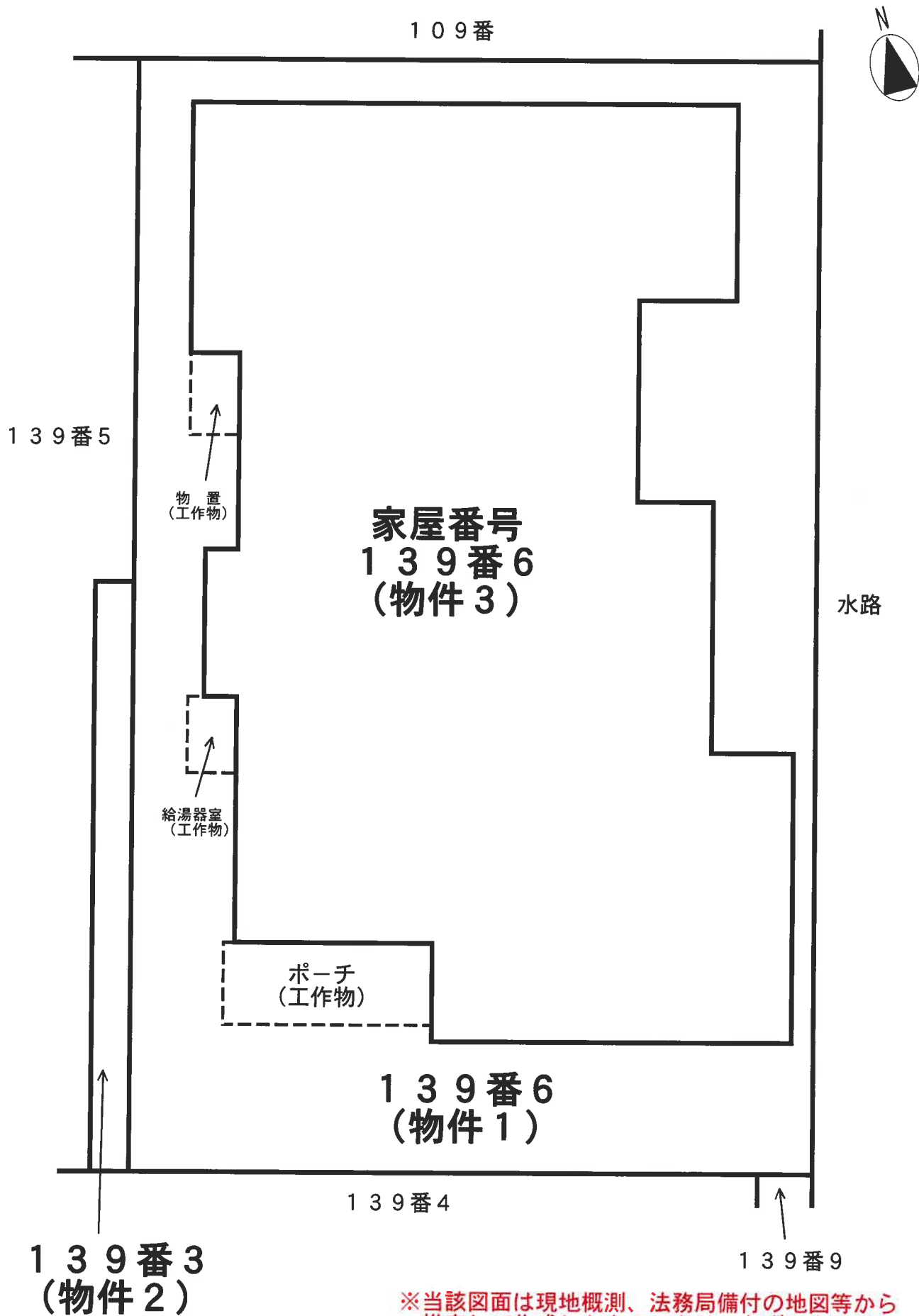
1/250

申請

単位：m

1/500

土地建物位置関係図



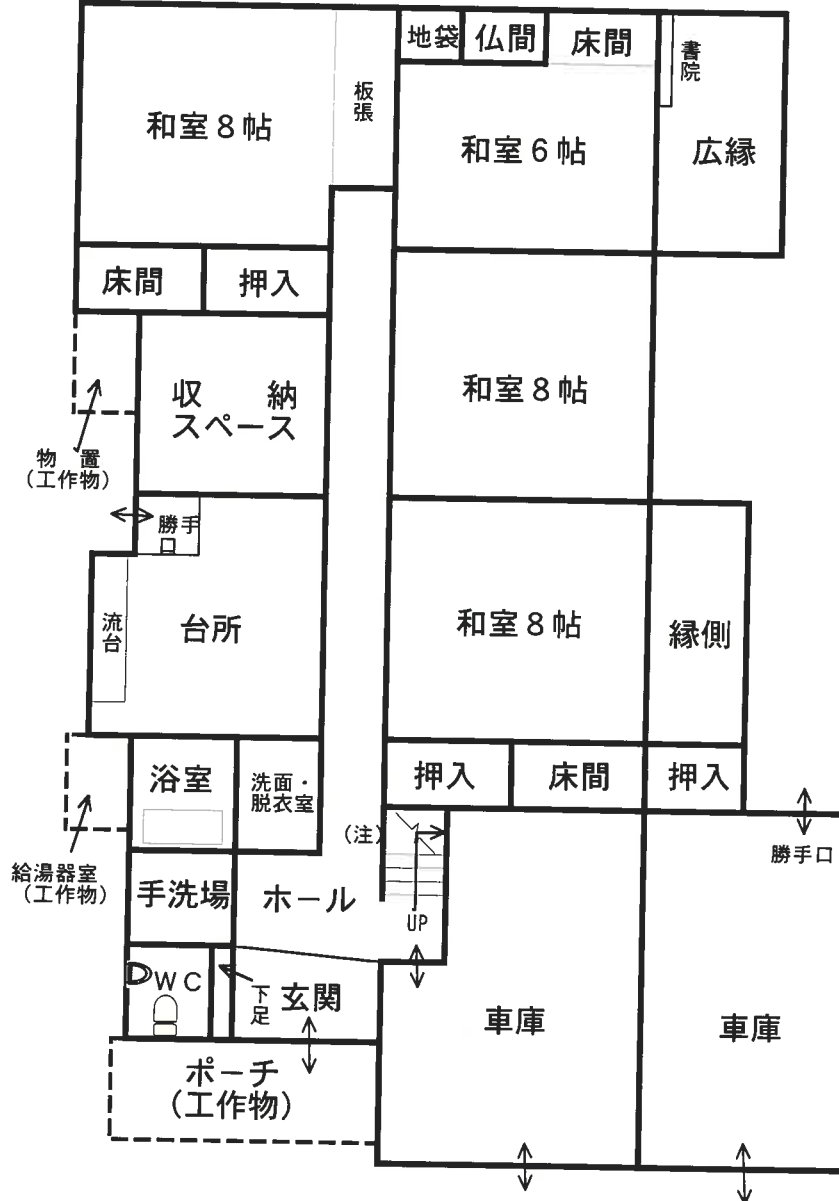
※当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない

間 取 図

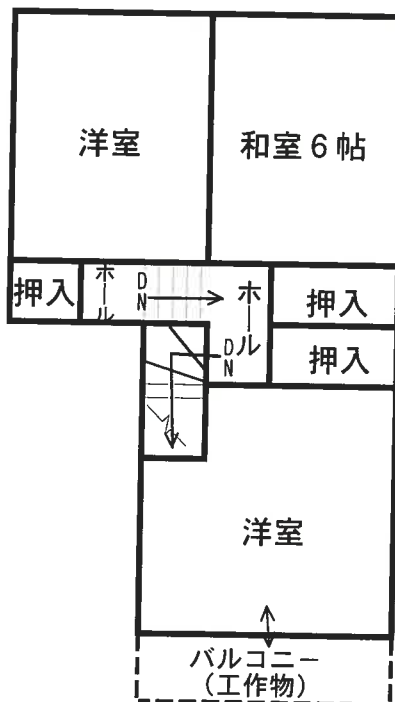
物件 3



1 階



2 階



現況写真



物件1～3を
その南西側から
撮影



物件1～3を
その南東側から
撮影



物件1～3を
その北東側から
撮影