

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12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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,510,000 2,008,000	一括	502,000	29,439	5,626
1	690,000				
2	500,000				
3	670,000				
4	650,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 白山市美川南町ル
 地 番 3 番
 地 目 宅地
 地 積 97.16 平方メートル

2 所 在 白山市美川南町ル 3 番地
 家屋 番号 3 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 51.23 平方メートル
 2 階 44.62 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 70.44 平方メートル
 2 階 約 47.88 平方メートル

3 所 在 白山市美川南町ル
 地 番 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 95.24 平方メートル

4 所 在 白山市美川南町ル 4 番地 1
 家屋 番号 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	53.23平方メートル
	2階	34.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

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 白山市美川南町ル
 地 番 3 番
 地 目 宅地
 地 積 97.16 平方メートル

- 2 所 在 白山市美川南町ル 3 番地
 家屋 番号 3 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 51.23 平方メートル
 2 階 44.62 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 70.44 平方メートル
 2 階 約 47.88 平方メートル

- 3 所 在 白山市美川南町ル
 地 番 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 95.24 平方メートル

- 4 所 在 白山市美川南町ル 4 番地 1
 家屋 番号 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	53.23平方メートル
	2階	34.78平方メートル

令和7年(ケ)第41号
令和7年8月8日受理
令和7年9月**30**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 | 白山市美川南町ル |
| | 地 番 | 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白山市美川南町ル 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.23 平方メートル
2 階 44.62 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白山市美川南町ル |
| | 地 番 | 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.24 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 白山市美川南町ル 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.23 平方メートル
2 階 34.78 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(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: ■床面積: 1階 約70.44平方メートル 2階 約47.88平方メートル			
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・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 3					
現 況 地 目	■宅地（物件 3） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）					
形 状	■公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり ■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 4					
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

その他の事項

■本件土地建物（物件１～４）について

- ・物件２及び物件４の両建物とも、外壁にはツタが絡まった状況である（写真①）。
- ・物件２の２階北西側和室は、一部天井が破れ、穴から空が見える状況になっている。また、同室内の畳も一部腐食してしまっている（写真⑥、⑦）。
- ・物件２内の玄関付近（ホール等）は、特に床が緩く感じられる。
- ・物件２及び物件４の建物内には、多くの動産類が残置されたままの状況である。
- ・物件２に物干し場（工作物）あり
- ・カーポート（工作物）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
■相続財産清算人	1 私は、本件物件（物件1～4）の所有者であった方の相続財産清算人をしております。本件物件には、現在、誰も居住していません。
■白山市役所長寿介護課 担当者	1 本件物件の内、物件2の方は、屋根瓦がずれている場所があるので、雨漏りをしている可能性がありますし、2階の床が弱くなっている可能性があると思います。
■近隣者	1 私は、本件物件の近隣に居住している者です。本件物件の所有者の方は、今年（令和7年）の1月頃に、物件2内で亡くなられています。 2 本件物件では、元々、物件4に所有者の方がお住まいで、物件2の方には、所有者のご両親がお住まいでした。その後、ご両親が亡くなられてからは、両方の建物を、所有者の方が行ったり来たりして生活されていました。 3 私が知る限りですが、周囲の土地との境界争いはなかったと思います。
■金沢地方法務局担当者	1 物件2建物に関する建物図面の備え付けはありません。 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

執行官の意見

■ 本件物件の現況等について

本件物件の占有状況及び損傷状況等については、「その他の事項」及び「関係人の陳述等」の記載事項を参照のこと。

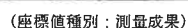
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月13日(水)	執行官室(郵便)	白山市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
7年8月14日(木) 9:45-10:05	物件所在地	不在、物件外観確認、写真撮影
7年8月26日(火) 8:50-9:10	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7年9月5日(金) 13:30-13:40	執行官室(電話)	相続財産清算人より占有関係等聴取、立入調査日通知
7年9月5日(金) 13:45-13:53	執行官室(電話)	白山市役所長寿介護課担当者より事情等聴取
7年9月19日(金) 14:30-15:50	物件所在地	相続財産清算人立会、占有関係等聴取、近隣者事情等聴取、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



美川北町ソ
美川南町ソ
美川中町ソ
美川北町ル
美川南町ハ
美川南町ル

請 求 部 分	所 在	白山市美川南町ル					地 番	3番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系又 は記号	Ⅶ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和5年1月23日				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年3月8日			補 記 事 項	



地積測量図

地番 3

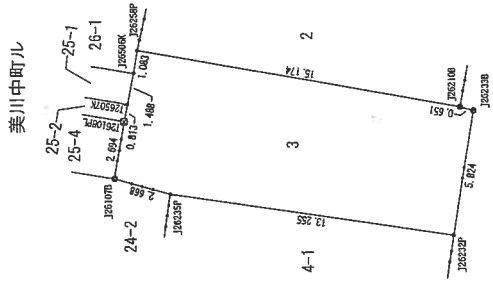
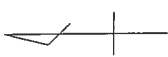
土地の所在 白山市 美川南町ル

座標求積表

地番	3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識	
J26107B	54157.602	-61010.462	128976.116668	金属板	
J26235P	54155.036	-61011.193	956289.439082	ベンキ	
J26232P	54141.928	-61013.163	856197.716379	ベンキ	
J26233B	54141.003	-61007.412	18241.216188	金属板	
J26210B	54141.629	-61007.230	-948540.412040	金属板	
J26258P	54156.551	-61004.474	-920313.494764	ベンキ	
J26506K	54156.715	-61005.545	-27147.467525	計算点	
J26507K	54156.996	-61007.007	-26538.048045	計算点	
J26108PL	54157.150	-61007.806	-36970.730436	プレート	
		積面積	194.335507		
		面積	97.1677535		
		地積	97.16	m	

基準点一覧表

基準点名	X座標	Y座標	標高	備考
10A15	54176.663	-60943.726	6.471	街区多角点
10A21	54178.089	-61305.489	9.105	街区多角点
20301	54462.729	-61007.070	7.985	3級基準点
令和4年10月31日測量 測地成果2011 Ⅶ系				



美川南町又

作業機関

2月23日作成

計画機関

金沢地方事務局（地図作成）

縮尺

1/250

地積測量図

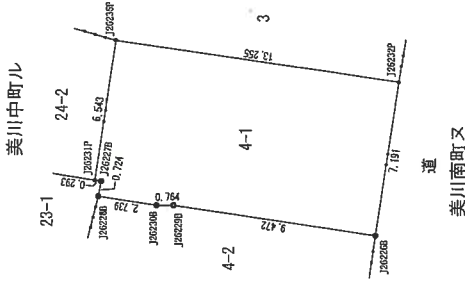
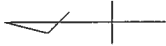
地番	4-1
土地の所在	白山市美川南町ル

座標求積表

地番	4-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識	
J26231P	54155.970	-61017.670	-39295.379480	ペンキ	
J26227B	54155.680	-61017.718	9518.764008	金属板	
J26228B	54155.814	-61018.430	156939.401960	金属板	
J26230B	54153.108	-61018.855	211735.426850	金属板	
J26229B	54152.344	-61018.852	618059.951908	金属板	
J26228B	54142.979	-61020.277	635587.205232	金属板	
J26232P	54141.928	-61013.163	-735635.706291	ペンキ	
J26235P	54155.036	-61011.193	-856719.172106	ペンキ	
		倍面積	190.492081		
		面積	95.2460405		
		地積	95.24		m ²

基準点一覧表

基準点名	X座標	Y座標	標高	備考
10A15	54176.663	-60943.726	6.471	街区多角点
10A21	54178.089	-61305.489	9.105	街区多角点
20301	54462.729	-61007.070	7.985	3級基準点
令和4年10月31日測量 測地成果2011 Ⅶ系				



作業機関

2月23日作成

計画機関

金沢地方務局（地図作成）

縮尺

1/250

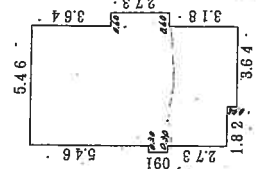
620178 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4-1

建物の所在 石川県美川町字南町ル4番地1

1 階



求 積

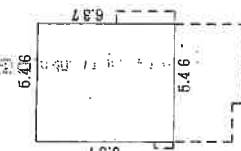
1) 5.46 X 3.64 = 19.8744
2) 6.06 X 1.82 = 11.0292
3) 6.36 X 0.91 = 5.7876
4) 5.46 X 2.73 = 14.9058
5) 3.64 X 0.45 = 1.6380

計 53.2350

床面積 53.23 ㎡

単位=メートル

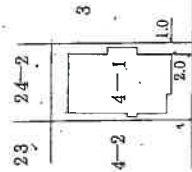
2 階



1) 5.46 X 6.37 = 34.7802

床面積 34.78 ㎡

道路



単位=メートル

作製者

9月22日作成

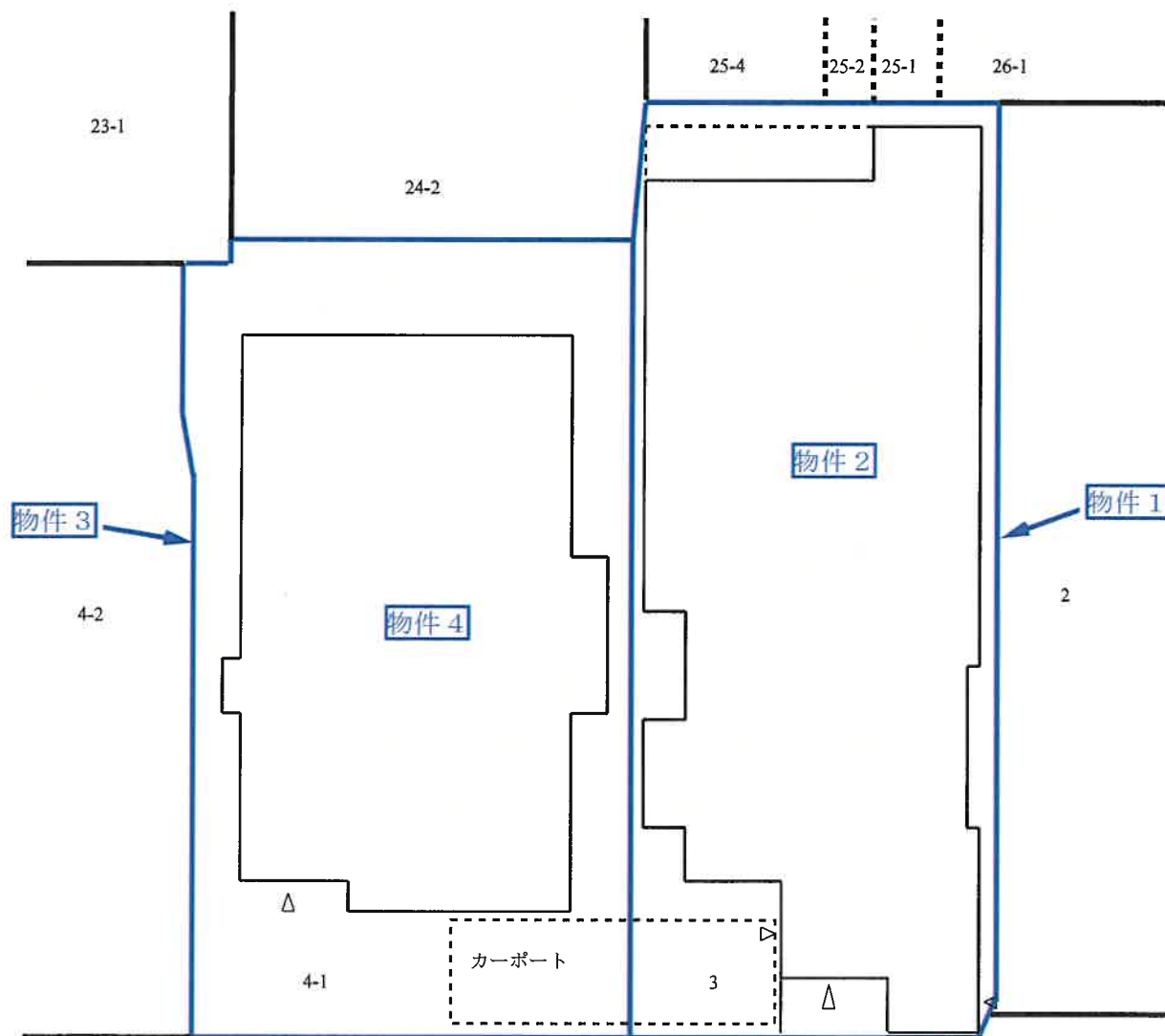
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

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

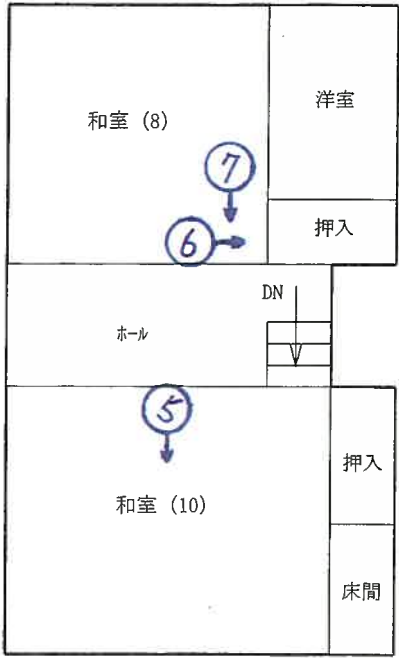
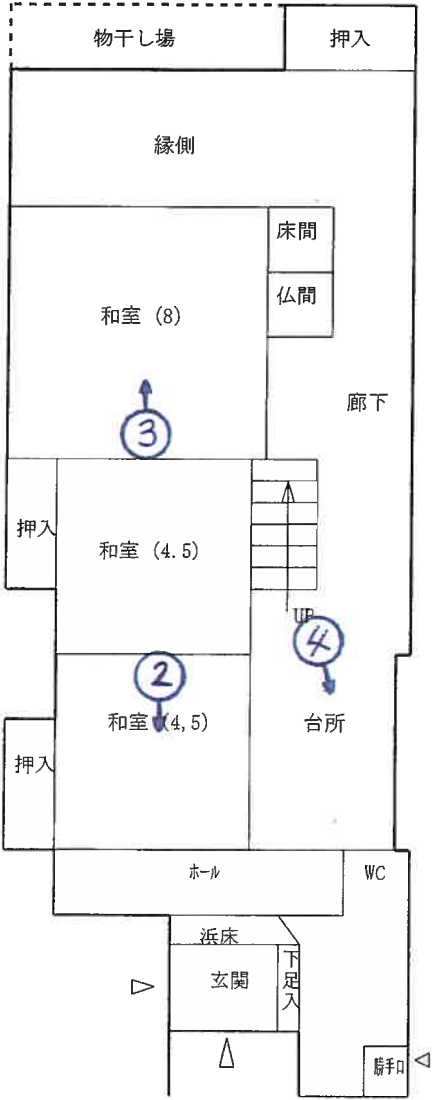
建物間取図

物件 2



1 階

2 階

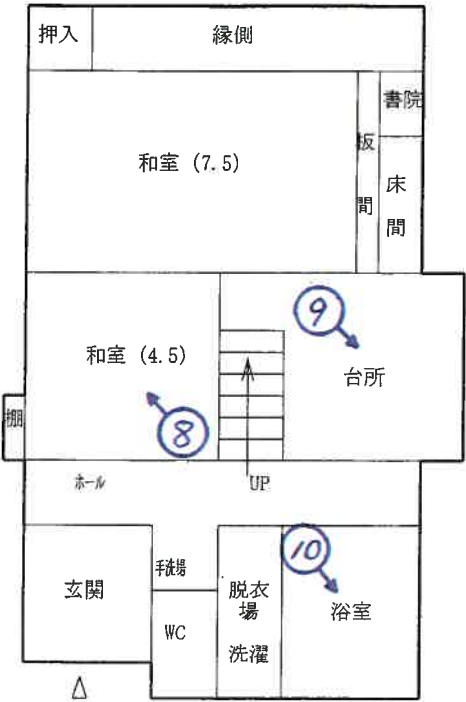


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

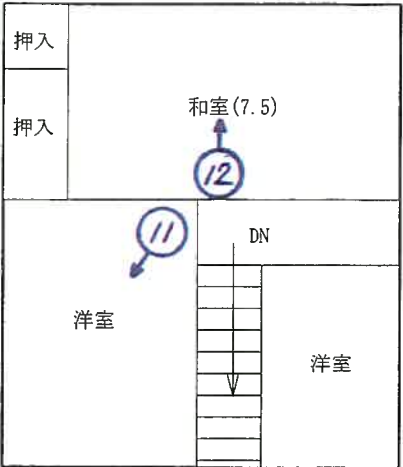
建物間取図

物件 4

1 階



2 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

物件4

物件2

写真①



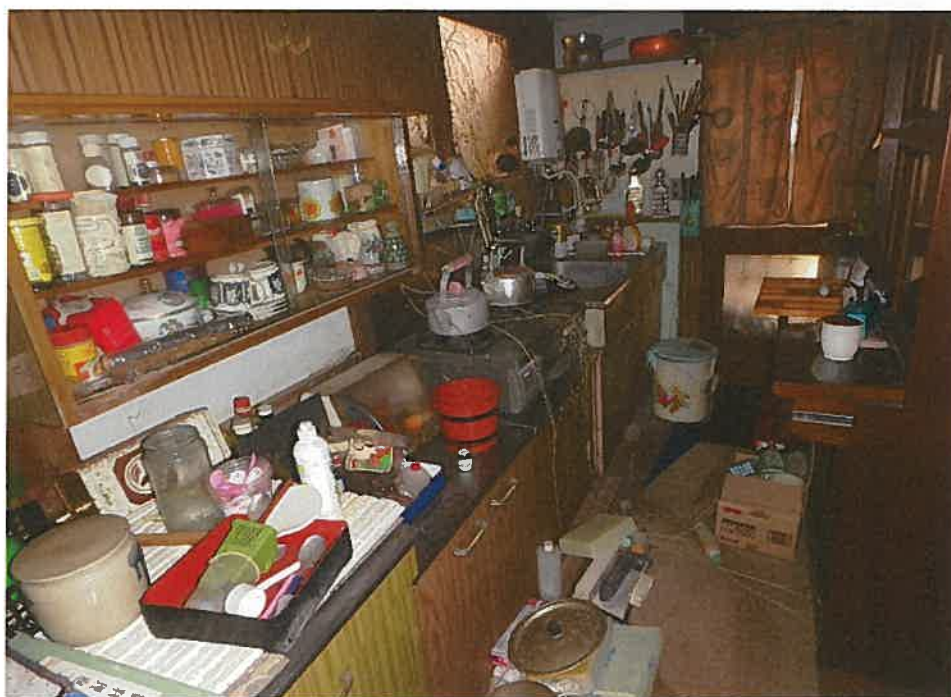
写真②



写真③



写真④



写真⑤



2階北西側和室の天井の状況

写真⑥



2階北西側和室の畳の状況

写真⑦



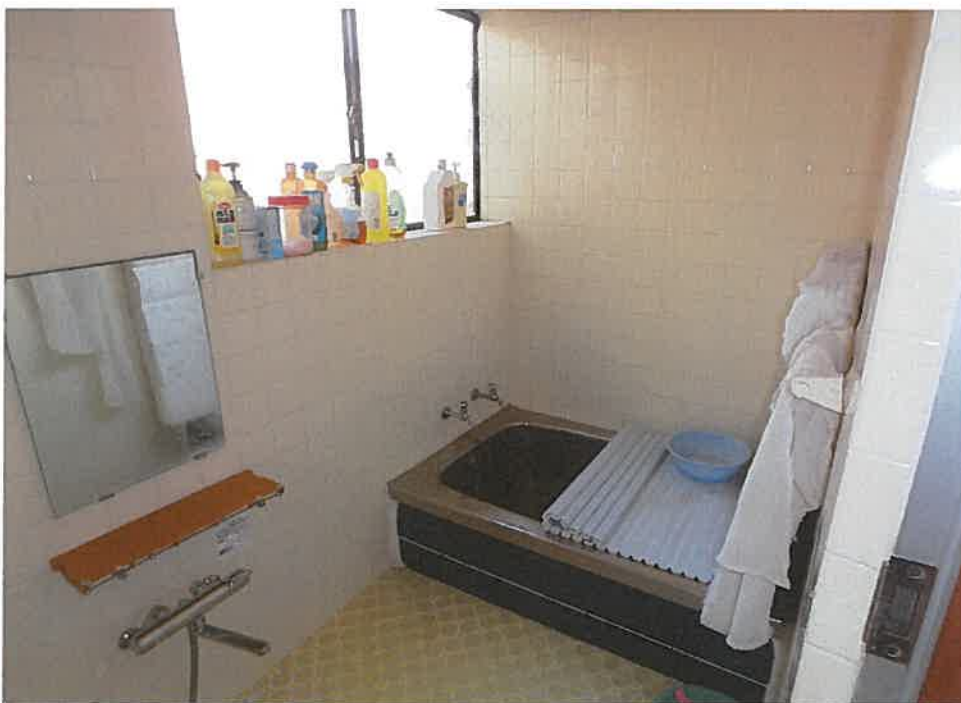
写真⑧



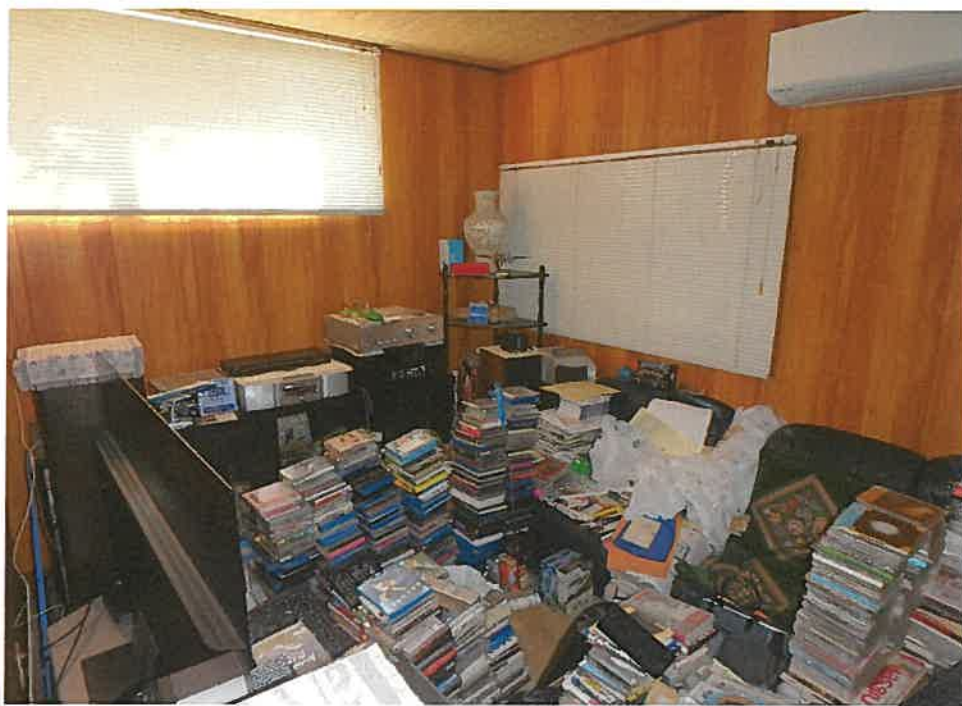
写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和 7 年 (ケ) 第 41 号
令和 7 年 9 月 19 日 現地調査
令和 7 年 9 月 24 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 畑 靖 宏 印

第1 評価額

一括価格	
金2,510,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金690,000 円
物件 2 (建物)	金500,000 円
物件 3 (土地)	金670,000 円
物件 4 (建物)	金650,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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及び3の土地の内訳価格は物件2及び4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2及び4の価格は当該土地利用権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、目的物の種類また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	所在地目地積	白山市美川南町ル 3番 宅地 97.16㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	白山市美川南町ル3番地 3番 居宅 木造瓦葺2階建 1階：51.23㎡ 2階：44.62㎡ 延床面積：95.85㎡	1階：約70.44㎡ 2階：約47.88㎡ 延床面積：約118.32㎡
3	所在地目地積	白山市美川南町ル 4番1 宅地 95.24㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	白山市美川南町ル4番地1 4番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階：53.23㎡ 2階：34.78㎡ 延床面積：88.01㎡	
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・3)

位 置 ・ 交 通	IRいしかわ鉄道「美川」駅の西方・道路距離約350m 最寄バス停「中町ほほえみ館」の南方・約120m (徒歩約2分) (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域					
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	市街化区域				
	用 途 地 域	近隣商業地域				
	建 ぺ い 率	70%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	—				
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画(居住誘導区域外)、地区計画(建ぺい率制限地区)				
画 地 条 件 等	規 模	192.40㎡				
	形 状	やや不整形				
	間口：奥行	約13m : 約15m				
	そ の 他	—				
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
	南西	約5.5	市道	該当	ほぼ等高	—
土 地 の 利 用 状 況 等	「土地建物位置関係図」のとおり。					
供 給 処 理 施 設	上 水 道： あり ガス配管： なし 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がある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引き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	過去の土地利用状況を閉鎖登記簿、古住宅地図等から調査した結果、土壌汚染のおそれがある用途で使用された痕跡は認められなかった。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。					
特 記 事 項	特になし					

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和 20 年頃 経過年数 約80 年 経済的残存耐用年数 約1 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 漆喰壁、外装タイル、下見板貼等 内 壁： 布クロス、繊維壁、プリント合板、石膏ボード、壁紙、タイル等 天 井： 竿縁天井、目スカシ張、布クロス、石膏ボード、プリント合板等 床 ： 板張、畳、土間コンクリート、フローリング等 設 備： 電気・給排水・衛生 その他： －
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： 「建物間取図」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	①2階北側の和室の入り口付近の屋根が抜けている。雨漏りにより床が腐食している。 ②浴室はない。 ③基準建ぺい率を超過している可能性がある。

(物件 4)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記録） 昭和 57 年 9 月 3 日新築 経過年数 約43 年 経済的残存耐用年数 約2 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： サイジングボード 内 壁： ビニールクロス、タイル、壁紙、プリント合板、モルタル等 天 井： 目スカシ張、石膏ボード、ビニールクロス等 床 ： フローリング、畳、クッションフロア、タイル等 設 備： 電気・給排水・衛生 その他： －
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： 「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1・3（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	34,400	0.90	97.16	0.80	2,400,000
3			95.24		2,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 白山(県)－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,700 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \div 34,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 交通・接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等

イ 個別格差：形状

ウ 面 積 : 登記面積による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2・4（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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	160,000	118.32	0.005	90,000
4	160,000	88.01	0.03	420,000

〈物件 2〉

ウ 現価率

- ・ 経過年数 80年、経済的残存耐用年数 1年、残価率 0%、観察減価（管理不良等 -60%）耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・ 現価率 = $\{ 1 - (1 - \text{残価率}0\%) \times \text{経過年数}80\text{年} \div (\text{経過年数}80\text{年} + \text{経済的残存年数}1\text{年}) \}$
 $\times (1 - 0.6) \approx 0.005$

〈物件 4〉

ウ 現価率

- ・ 経過年数 43年、経済的残存耐用年数 2年、残価率 0%、観察減価（形式の旧式化等 -30%）耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・ 現価率 = $\{ 1 - (1 - \text{残価率}0\%) \times \text{経過年数}43\text{年} \div (\text{経過年数}43\text{年} + \text{経済的残存年数}2\text{年}) \}$
 $\times (1 - 0.3) \approx 0.03$

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	2,400,000	0.40	法定地上権	960,000
3	2,350,000	0.40	法定地上権	940,000

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40%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	2,400,000	-960,000	1.0	0.8	0.6	690,000
2	90,000	960,000	1.0	0.8	0.6	500,000
3	2,350,000	-940,000	1.0	0.8	0.6	670,000
4	420,000	940,000	1.0	0.8	0.6	650,000
一括価格 (合計)						2,510,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：嫌忌感による市場性の減退を考慮した。

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 参考資料

地 価 調 査 地 : 白山(県)－ 7
所 在 : 白山市美川和波町カ 1 1 2 番 1
価 格 : 32,700 円／m²
位 置 : I R いしかわ鉄道「美川」駅から北方へ道路距離で約600
m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 137m²
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側 4 m 市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第 1 種住居地域 (80%・200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

第7 付属資料

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図写~~
- 3 土地公図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 求積図
- 8 現況写真

－以上－

対象不動産位置図



物件 1 ~ 4

基準地 白山(県) - 7

白山市

白山市

白山

川北町

能美市

国土地理院 地形図



22-2

23-2

24-3

25-3

26-2

土地公図写



23-1

22-1

24-1

25-2

27-1

26-1

24-2

4-2

物件3

4-1

物件1

3

2

1-1

道-02

1-2

184

186-1

186-2

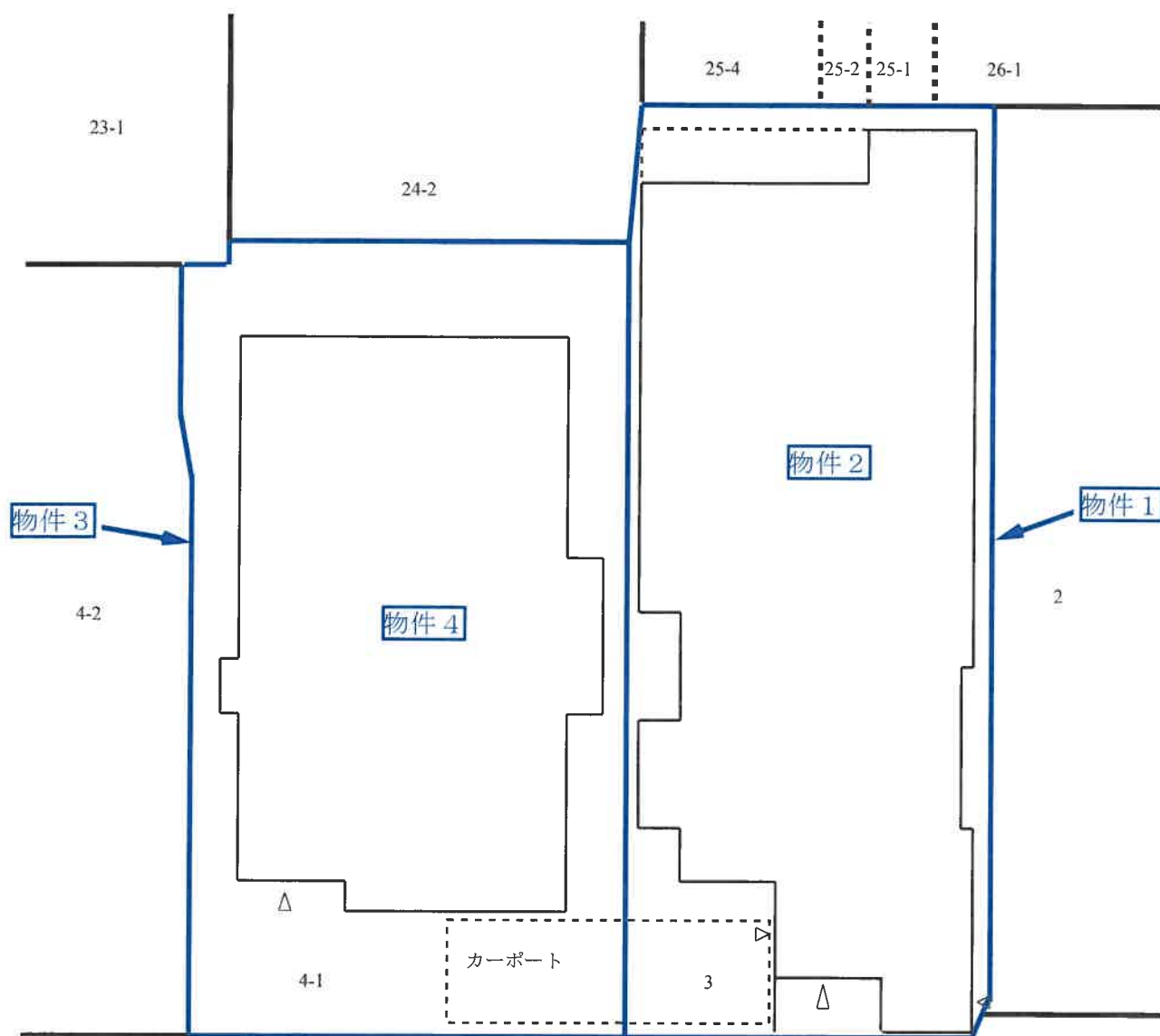
188

185

187

道-04

土地建物位置関係図



市道

620178

各階平面図

建物図面
各階平面図

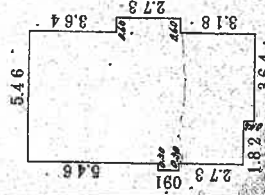
家屋番号

4-

建物の所在

石州郡美州町字南町ル4番地1

1 階



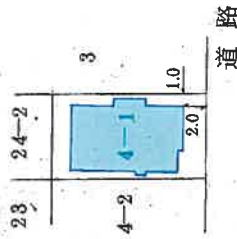
2 階



床面積

1)	5.46 X 3.64 =	19.8744	1)	5.46 X 6.37 =	34.7802
2)	6.06 X 1.82 =	11.0292			
3)	6.36 X 0.91 =	5.7876			
4)	5.46 X 2.73 =	14.9058			
5)	3.64 X 0.45 =	1.6380			

計 53.2350

床面積 34.78 m²床面積 53.23 m²

B4をA4に縮小

単位=メートル

単位=メートル

作製者

申請人

縮尺

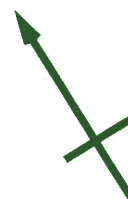
1/250

縮尺

1/500

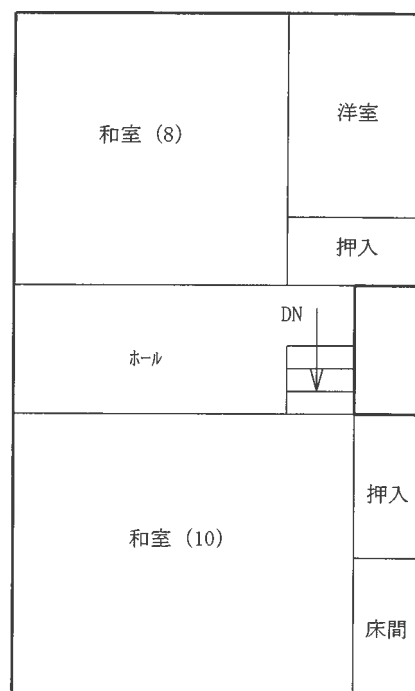
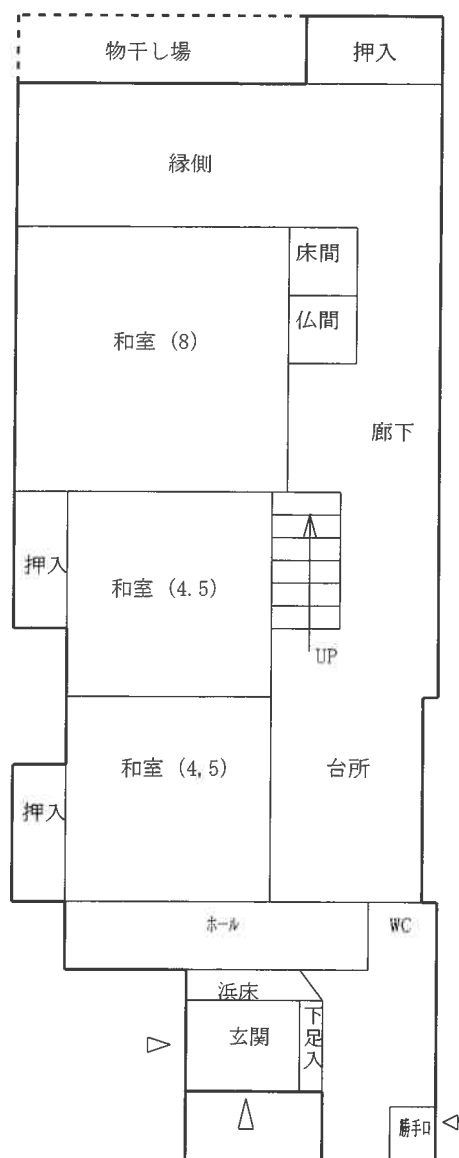
建物間取図

物件 2



1 階

2 階

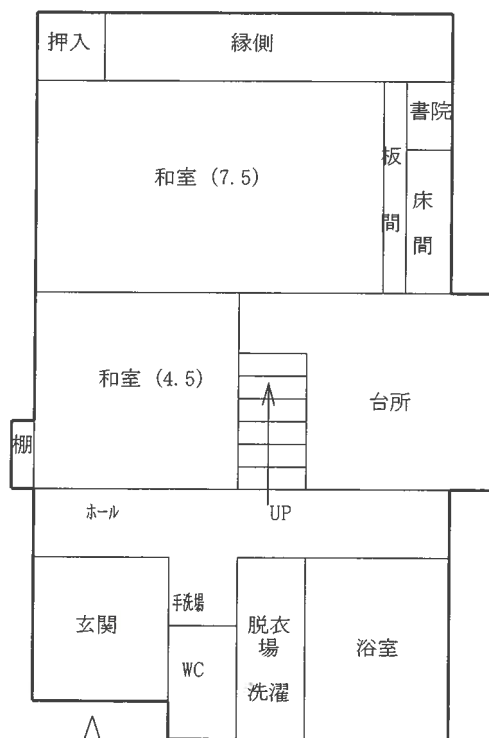


建物間取図

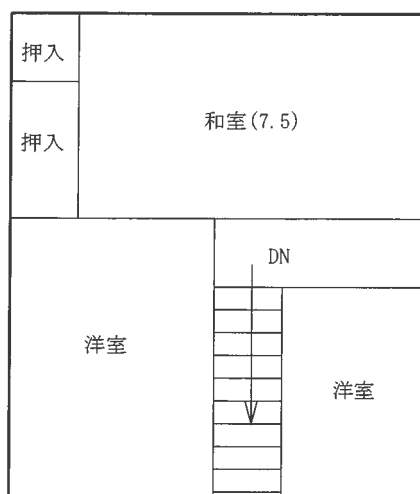
物件 4



1 階

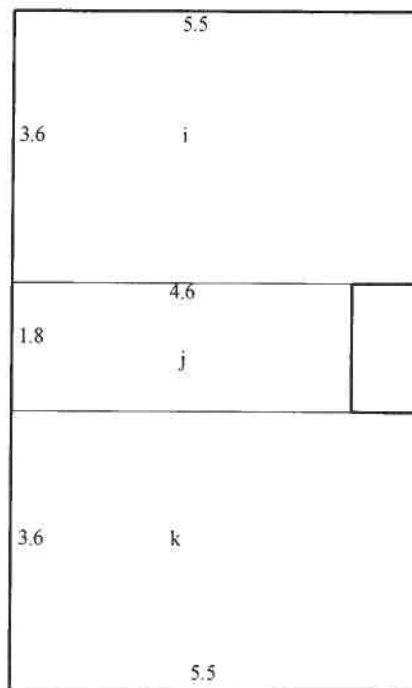
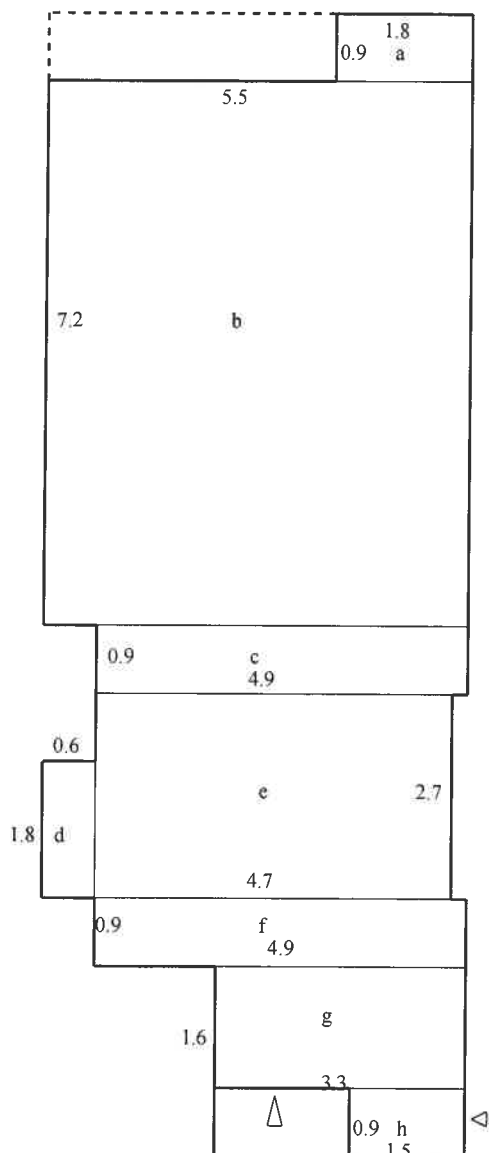


2 階



求積図

物件 2



求積

1 階	a: $1.8 \times 0.9 = 1.62$
	b: $5.5 \times 7.2 = 39.60$
	c: $4.9 \times 0.9 = 4.41$
	d: $0.6 \times 1.8 = 1.08$
	e: $4.7 \times 2.7 = 12.69$
	f: $4.9 \times 0.9 = 4.41$
	g: $3.3 \times 1.6 = 5.28$
	h: $1.5 \times 0.9 = 1.35$
	合計 約70.44㎡
2 階	i: $5.5 \times 3.6 = 19.80$
	j: $4.6 \times 1.8 = 8.28$
	k: $5.5 \times 3.6 = 19.80$
	合計 約47.88㎡

写真

