

金沢地方裁判所本庁・七尾支部の売却スケジュールでは、

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ある法人は、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 8年 2月 6日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

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 2月 25日 午前 8時30分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 11日 午前10時00分 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 25日 午前 9時45分 金沢地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 3月 12日 午前10時00分から 令和 8年 3月 12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 8年 2月 6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）
1～5	2,816,000 2,252,800	一括	563,200	42,493	11,863
1	534,000				
2	614,000				
3	1,424,000				
4	4,000				
5	240,000				



物件目録

1 所 在 小松市上本折町
 地 番 23番2
 地 目 宅地
 地 積 76.03平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

2 所 在 小松市上本折町 23番地2
 家屋 番号 23番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 61.15平方メートル
 2階 40.49平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約67.60平方メートル
 2階 約40.57平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

3 所 在 小松市上本折町
 地 番 24番2
 地 目 宅地
 地 積 112.39平方メートル
 所有者 C



物 件 目 録

4 所 在 小松市上本折町
地 番 24番3
地 目 宅地
地 積 0.72平方メートル

所有者 C

5 所 在 小松市上本折町 24番地2、24番地3

家屋 番号 24番2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦・合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 83.37平方メートル
2階 34.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 C



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

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（共有者）Cが占有している。

【物件番号5】

本件所有者C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, 3】

隣地（地番23番）との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地（地番24番）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 小松市上本折町
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 76.03平方メートル
共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

2 所 在 小松市上本折町 23番地2
家屋 番号 23番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.15平方メートル
2階 40.49平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約67.60平方メートル
2階 約40.57平方メートル
共有者A 持分3分の1
共有者B 持分3分の1
共有者C 持分3分の1

3 所 在 小松市上本折町
地 番 24番2
地 目 宅地
地 積 112.39平方メートル
所有者C



物 件 目 録

4 所 在 小松市上本折町
地 番 24 番 3
地 目 宅地
地 積 0.72 平方メートル

所有者C

5 所 在 小松市上本折町 24 番地 2、24 番地 3
家屋 番号 24 番 2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦・合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 83.37 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者C



令和7年(ケ)第30号
令和7年9月17日受理
令和7年12月10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 小松市上本折町
 地 番 23 番 2
 地 目 宅地
 地 積 76.03 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 小松市上本折町 23 番地 2

家屋 番号 23 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.15 平方メートル
 2 階 40.49 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 小松市上本折町

地 番 24 番 2

地 目 宅地

地 積 112.39 平方メートル

所有者 C

4 所 在 小松市上本折町

地 番 24 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 0.72平方メートル

所有者C

5 所 在 小松市上本折町 24番地2、24番地3

家屋 番号 24番2

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦・合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 83.37平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者C



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、3			
現況地目	■宅地(物件1、3) □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(所有者)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:1階 約67.60平方メートル 2階 約40.57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	■建物共有者C □その他の者 上記の者が本建物を 住居 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(但し、「執行官の意見」のとおり) □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、4			
現況地目	■宅地(物件3、4) □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				
建物	物件5			
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: 居宅 □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 住居 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

■本件建物（物件2、5）について

- ・両建物は、1階内部が繋がった構造になっており（間取図の矢印（←→）表示部分）、一体的に使用されている。なお、台所は物件2にあり、浴室は物件5にある（間取図参照）。
- ・両建物の2階の部屋の天井部分にシミが散見される。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者)	1 私は、物件1、2の共有者であり、物件3～5の所有者です。本件物件には、私が居住しており、第三者に貸しているような部分はありません。 2 物件1、2の他の共有者は、私の兄弟で、共有者間で賃料のやりとりのようなことはありません。 3 雨漏りするような場所はないと思います。 4 周囲の土地との境界争いはありません。なお、物件1、3の東側隣地(23番)は他の方の所有地ですが、土地上の建物は、私の亡母名義です。建物内には、当家の物が置いてあります。 5 物件4と東側隣地(24番)との境界付近にある水栓柱は、以前から当家で使用している物ですし、当家の土地の範囲内だと思います。
■ 金沢地方法務局担当者	1 本件土地に関する地積測量図はありません。 2 物件2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

■本件土地（物件 1、3、4）の範囲について

- 1 法務局備え付けの公図は古い物しか無く、地積測量図の備え付けも無い。また、物件 2 に関する建物図面も無い。存在する公的図面、関係人（所有者 C）の陳述及び現地の状況等を総合した結果、物件 1、3 と東側隣地（23 番）との境界及び物件 4 と東側隣地（24 番）との境界については、いずれも不明確であった（土地建物位置関係図の点線で表示部分）。なお、不動産登記記録によれば、23 番上の建物は、所有者 C の亡母名義であり、24 番の土地は、以前は所有者 C の所有地であったことが認められる。
- 2 上記の状況から物件 2 が東側隣地（23 番）に一部はみ出している可能性もあり、本件土地の範囲を確定するには、専門家による正式な測量が必要となるものと思料する。

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9月22日(月)	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9月26日(金) 9:15-9:35	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7年9月30日(火) 8:55-9:20	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7年10月10日(金)	執行官室(郵便)	所有者らに立入調査通知書及び照会書送付(回答あり) (切手110円×6)
7年10月16日(木) 16:55-17:05	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10月31日(金) 9:30-11:23	物件所在地	所有者立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、 評価人同行
7年12月 8日(月) 8:55-9:05	法務局(本局)	不動産登記事項証明書(隣地上の建物関係)
(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 1-2 100-4 ハ 101-2 102-1 ヘ 102-3 103-2 ト 103-3 103-6 ヌ 105-2 109-3 ッ 109-4



物件1
物件3
物件4

9-15 9-5
9-16 9-11 9-6

(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 分	所 在				小松市上本折町		地 番	23番2			
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	その他
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)	昭和43年4月1日		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。

(金沢地方務局小松支局管轄)

令和7年9月30日

金沢地方務局

登記官

請求番号：3-2

(1/2)



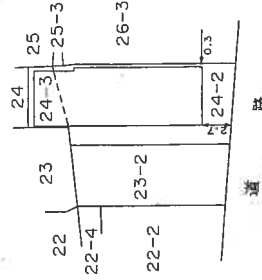
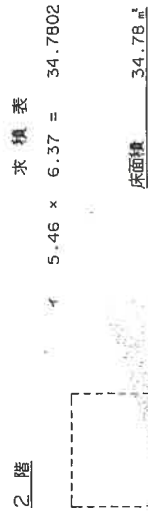
110-6
 112-2
 112-3
 97-3
 98-5
 98-6
 116-2
 129-2
 138
 139-2
 153-2
 49-7
 49-8
 80-3
 81-2
 水
 地区外
 80-2
 129-3
 130-5
 136-2
 164-5
 42-11
 42-12
 58-2
 61
 64-3
 18-3
 19-4
 19-5
 31-3
 35-2
 42-5
 9-10
 9-13
 9-14
 9-7
 9-9
 別図
 9-12
 36-2
 42-10
 42-14
 42-15
 42-17
 42-18
 42-19
 51-2
 56-3

12年8月2日

0469097 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	24番2
建物の所在	小松市上本折町24番地2, 24番地3



作製者 小松市土地家屋調査士

(平成12年7月27日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

12.8.2

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。

(金沢地方法律局小松支局管轄)

令和7年9月30日

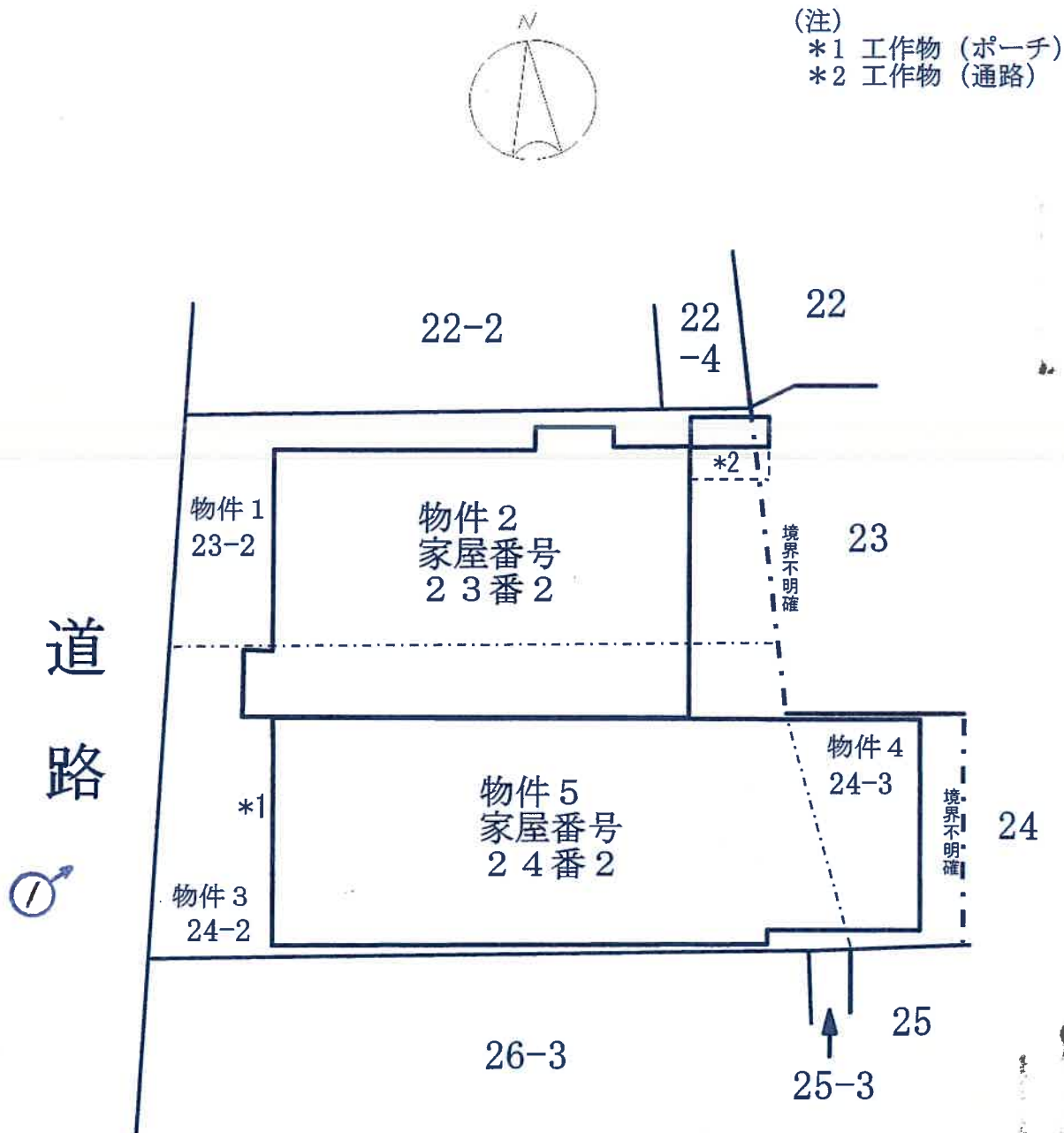
金沢地方法律局

登記官

土地建物位置関係図

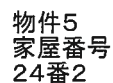
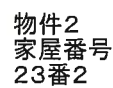
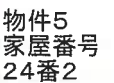
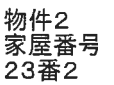
令和7年（ケ）第30号

物件の所在：小松市上本折町



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※ 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。



(2F)



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



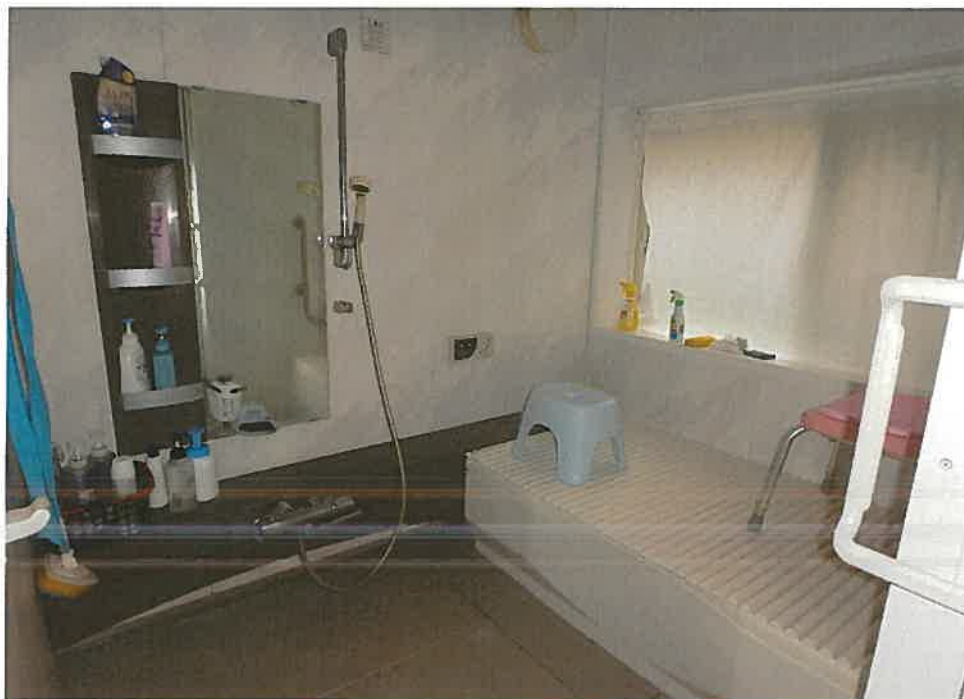
写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和7年（ケ）第30号

令和7年10月31日現地調査

令和7年12月22日評価

金沢地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

西田 雄一

第1 評価額

一括価格	
金2,816,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金534,000円
物件2（建物）	金614,000円
物件3（土地）	金1,424,000円
物件4（土地）	金4,000円
物件5（建物）	金240,000円

- 1 一括価格は、各物件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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 番 地 目 地 積	小松市上本折町 23番2 宅地 76.03m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小松市上本折町23番地2 23番2 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 : 61.15m ² 2 階 : 40.49m ² 延床面積 : 101.64m ²	(床面積) 1階 : 約67.60m ² 2階 : 約40.57m ² 延床面積 : 約108.17m ²
3	所 在 地 番 地 目 地 積	小松市上本折町 24番2 宅地 112.39m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	小松市上本折町 24番3 宅地 0.72m ²	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小松市上本折町24番地2、24番地3 24番2 居宅・店舗 木造瓦・合金メッキ鋼板葺2階建 1 階 : 83.37m ² 2 階 : 34.78m ² 延床面積 : 118.15m ²	(種類) 居宅

番号	特 記 事 項
1 ・ 3 ・ 4	■ 物件1、3土地と東側隣地（23番）との境界及び物件4土地と東側隣地（24番）との境界については、いずれも不明確である（「土地建物位置関係図」参照）。
2 ・ 5	■ 物件2建物に工作物（ポーチ、通路）があり、物件2建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図」及び「間取図」参照）。 ■ 物件2建物と物件5建物は、1階内部が繋がった構造になっており（「間取図」の両方向矢印の表示部分）、一体的に使用されている。 ■ 物件2建物が東側隣地（23番）に一部はみ出している可能性がある。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（物件1, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	I Rいしかわ鉄道線「小松」駅の南西方・道路距離約1.1km 最寄バス停「上本折」の北方・約120m（徒歩約2分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅を中心にアパートも見られる既成住宅地域						
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	80%					
	容 積 率	300%					
	防 火 規 制	準防火地域					
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域、都市機能誘導区域 景観形成促進地区（伝統的景観推進地区）					
画 地 条 件 等	規 模	189.14m ²					
	形 状	不整形					
	間口：奥行	約13.5m：約19.5m					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面	幅員	道路	建築基準法	高低差	介在	セット
	方位	(m)	種類	上の道路	(対道路)	公共物等	バック
	西	約2.7	市道	該当	等高	—	要
土地の利用状況等	物件2建物及び物件5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 ：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がある状態をいう。「なし」とは敷地内までの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	■利用現況から土壤汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	■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38年頃 経 過 年 数 : 約62年 経済的残存耐用年数 : 殆どない
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鉄板 内 壁 : 合板、繊維壁 等 天 井 : プリント合板、石膏ボード 等 床 : フローリング、合板 等 設 備 : 電気、給排水、衛生 等 そ の 他 : -
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	■アスベスト等の有害物質の使用状況については不明である。 ■建物の所有権保存登記及び課税台帳の記録より、建築時期は昭和38年頃と推認される。 ■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。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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10月8日新築 平成12年 7月15日増築 経過年数： 約50年 経済的残存耐用年数： 殆どない
仕 様	構造： 木造 屋根： 瓦・合金メッキ鋼板葺 外壁： 鉄板 内壁： クロス、じゅらく壁、繊維壁 等 天井： クロス、プリント合板、竿縁天井 等 床： 畳、クッションフロア 等 設備： 電気、給排水、衛生 等 その他： ー
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	■アスベスト等の有害物質の使用状況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, 3, 4 (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	39,300	0.95	76.03	0.70	1,980,000
3	39,300	0.95	112.39	0.70	2,930,000
4	39,300	0.95	0.72	0.70	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小松-9

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
46,000円/㎡	×101/100	×100/102	×100/116	≒39,300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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状、セットバックを要すること等の画地条件等を考慮した。

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等を考慮した。

② 物件2, 5 (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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	108.17	0.005	90,000
5	180,000	118.15	0.01	210,000

ウ 現価率

各建物の経済的残存耐用年数は殆どないと判断し、主として観察減価法により物件2建物の現価率を0.5%と査定し、物件5建物の現価率を1%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、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	1,980,000	0.5	法定地上権	990,000	※2
3	586,000 ※1	0.1	敷地占有利益	58,000	※2
	2,344,000 ※1	0.1	敷地占有利益	234,000	※3
小計	2,930,000			292,000	
4	10,000	0.1	敷地占有利益	1,000	※3
合計				1,283,000	

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。

■物件3土地については現況を考慮し、物件2,5建物の敷地面積割合によって建付地価格を下記※1のとおり按分した。

(物件3の敷地区分)		(面積割合)	
※1 物件2 建物	2,930,000 円	× 20%	= 586,000 円
物件5 建物	2,930,000 円	× 80%	= 2,344,000 円

以上より、

物件2建物の敷地利用権価格（上記※2の合計）＝ 1,048,000 円

物件5建物の敷地利用権価格（上記※3の合計）＝ 235,000 円

② 一括価格及び内訳価格

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	1,980,000	－990,000	1.0	0.9	0.6	534,000
2	90,000	＋1,048,000	1.0	0.9	0.6	614,000
3	2,930,000	－292,000	1.0	0.9	0.6	1,424,000
4	10,000	－1,000	1.0	0.9	0.6	4,000
5	210,000	＋235,000	1.0	0.9	0.6	240,000
一括価格 (合計)						2,816,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 東側隣地との境界が不明確であること、また、2棟の建物の内部が繋がった構造になっており一体的に機能していること等から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： 前記第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

基 準 地 : 小松-9
所 在 : 小松市旭町39番外
価 格 : 46,000円/㎡
位 置 : I Rいしかわ鉄道線 小松駅 950m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 250㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東5.8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第2種住居地域、準防火地域
建ぺい率 60 %、容積率 200 %
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ中心部寄りの既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写（物件5）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

（B I T用は位置図のみ添付、その他は現況調査報告書を参照）

以 上

位置図



最寄駅

基準地

評価対象

0m

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」

S=1/10,000