

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 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 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 25 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 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, 2	5, 770, 000 4, 616, 000	一括	1, 154, 000	207, 388	44, 439
1	3, 800, 000				
2	1, 970, 000				



11

物 件 目 録

1 所 在 かほく市大崎東
 地 番 40番
 地 目 宅地
 地 積 1307.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 かほく市大崎東 40番地

家屋 番号 40番

種 類 工場 事務所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 394.57平方メートル
 2階 64.53平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約421.89平方メートル
 2階 64.53平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 198.34平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約4.86平方メートル

所有者 村田繊維工業株式会社



物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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, 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

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 かほく市大崎東
地 番 40 番
地 目 宅地
地 積 1307.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 かほく市大崎東 40 番地

家屋 番号 40 番

種 類 工場 事務所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 394.57 平方メートル
2 階 64.53 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 421.89 平方メートル
2 階 64.53 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 198.34 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー庫

構 造 軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約4.86平方メートル

所有者 村田繊維工業株式会社



令和7年(ケ)第52号
令和7年10月30日受理
令和7年12月8日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 赤 尾 和 義

(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 かほく市大崎東
地 番 40番
地 目 宅地
地 積 1307.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 かほく市大崎東 40番地
家屋 番号 40番
種 類 工場 事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 394.57平方メートル
2階 64.53平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 198.34平方メートル

所有者 村田繊維工業株式会社

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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約421.89平方メートル 2階 64.53平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: ボイラー庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約4.86平方メートル		
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 (空き) 工場 事務所 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者兼所有者)の陳述 ☐ 提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年1月27日(建物新築時)ころ	
最初の	契約日	平成3年1月27日ころ	
	契約等期間	平成3年1月27日ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	契約等		
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 ☐ 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			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(㍽ 枚目)

その他の事項

・物件1 土地について

- 1 公図上、本件土地に隣接する地番86番及び90番各土地は、登記記録上の所有者が建設省で、地目は公衆用道路である。
- 2 電柱がある（土地建物位置関係図参照）。

・物件2 建物について

- 1 本件土地の北西側に平家建の建物が存在するが、①本件建物と同一所有者に属すること、②ボイラー庫として本件建物の常用に供されている（継続的に本件建物の効用を助けている）こと、③本件建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあることから、当該建物は、本件建物の附属建物であると認定した。
- 2 別紙物件2主である建物及び附属建物符号1に備付たる機械器具等の目録記載の機械・器具等が存在する。
- 3 工作物として、渡り廊下等がある（土地建物位置関係図参照）。

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
■法務局（本局）の交付 窓口職員	本件土地には地積測量図の備付けがありません。 (令和7年11月11日に聴取)
■土地所有者兼建物所有者代表者	1 私は、本件土地所有者で、本件建物所有者代表者です。 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されていますが、本件土地所有者である私と本件建物所有者村田繊維工業株式会社との間で、地代等の授受はありません。 3 本件建物は、同社が繊維工場、事務所として使用していましたが、令和5年9月11日に事業を停止し、目的外動産及び機械器具を残置した空き工場、事務所になっています。 4 本件主である建物につき、約15～20年前に増築しています。 5 本件主である建物につき、雨漏りはありませんが、大雨の日に窓枠から雨水が漏れることがあります。 6 本件土地の北西側に小屋が建てられていますが、同社がボイラー庫として使用していました。登記はしていません。 7 本件土地の境界について、隣地所有者と争いはありません。 8 本件土地に放置されている車は、同社の所有で、社会保険事務所に差し押えられています。 (令和7年11月17日に聴取)

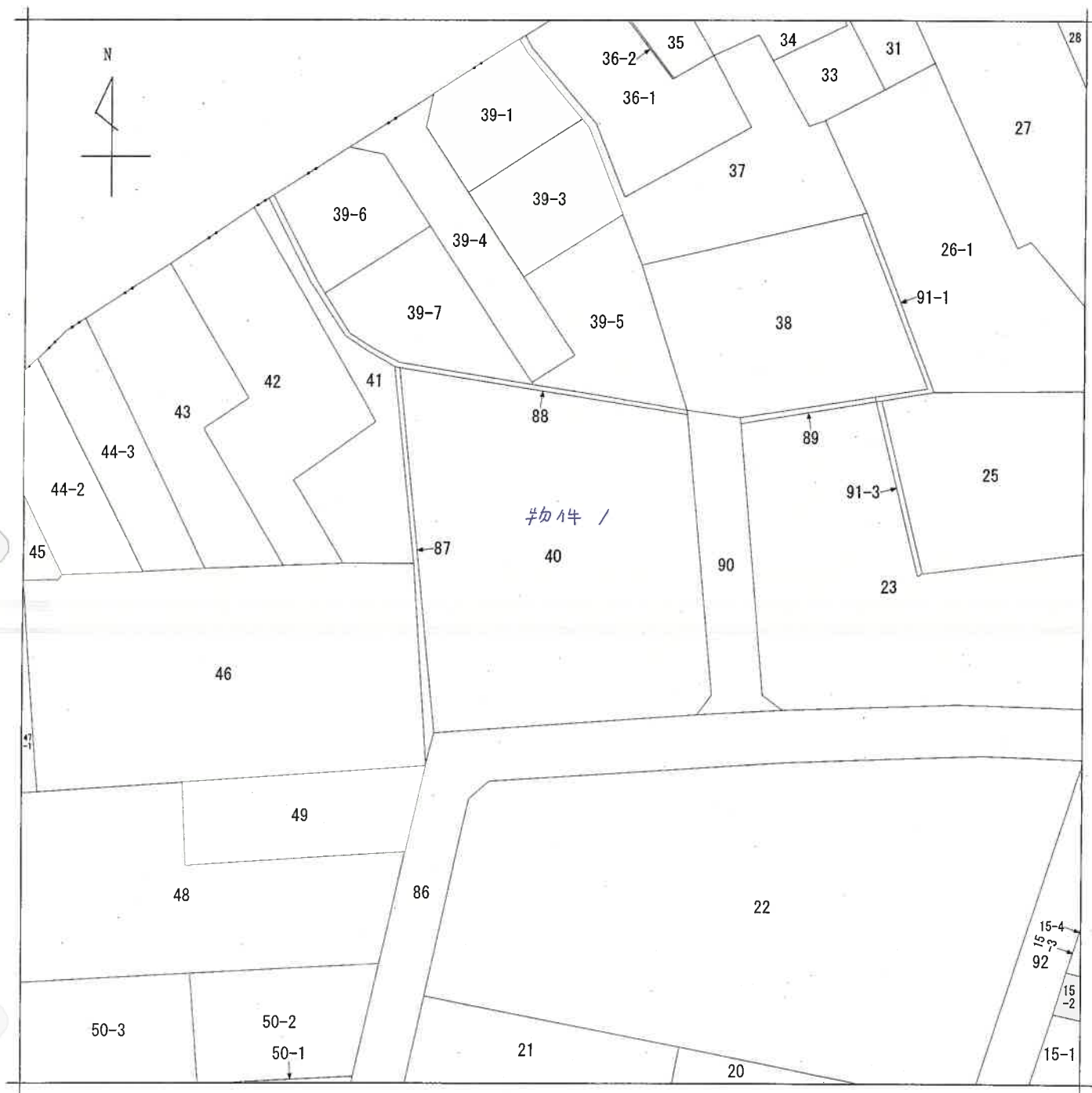
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月30日 (木)	執行官室 (郵便)	かほく市役所に家屋平面図交付申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年10月31日 (金) 9:30-9:45	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年11月5日 (水)	執行官室 (郵便)	所有者代表者に立入調査通知書送付 (郵券110円)
7年11月11日 (火) 8:30-8:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧, 登記事項要約書取寄 (隣地関係)
7年11月17日 (月) 10:00-11:35	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 土地所有者兼建物所有者代表者から聴取 評価人同行
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, 立会人を立ち合わせ, 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2主である建物及び附属建物符号1に備付たる機械器具等の目録

番号	種類	記号・番号等	製作者	製造年月	個数
1	発色機	HIPS10・450・03 1411-042	辻井染機工業(株)	不詳	1
2	インクジェット機	FAB-5ER	ハバジット日本(株)	2002/11	1
3～11	整理機	不詳	不詳	不詳	各1
12	パッカー	1034	(株)谷内田製作所	不詳	1
13	パッカー	016-4	(株)ヤチダ	不詳	1
14	パッカー	1109031	(株)ヤチダ	H3. 11	1
15～19	ニードル織機	不詳	BONAS	不詳	各1
20	ニードル織機	2NC-65 023	(株)堀鐵工所	S 56. 9	1
21・22	ニードル織機	不詳	BONAS	不詳	各1
23	ニードル織機	2NC 0178	(株)堀鐵工所	S 60. 7	1



地番区域見出
大崎東

請求 部分	所 在				かほく市大崎東				地 番		40番	
出力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和58年8月10日				備 付 年月日 (原図)	昭和58年9月27日				補 記 事 項		

A 4 に縮小

9616041

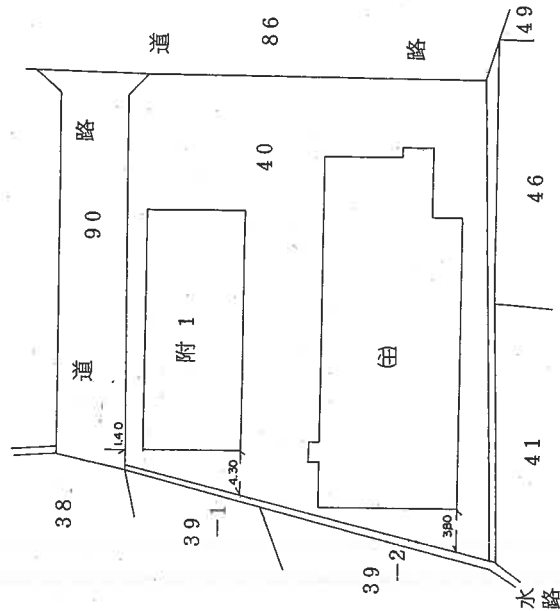
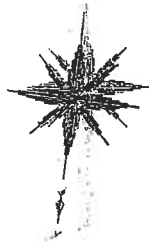
各階平面図

家屋番号 40番

建物図面
各階平面図

建物の所在 河北郡宇治町宇大崎東40番地

かほく市



作製者 河北郡宇治町宇大崎東40番地
土地調査士 宇治町宇大崎東40番地
3年1月28日作製

縮尺 1/

申請人代

縮尺 1/500

不詳複製 46 2556

(石川県土地家屋調査士会用紙)

3.2.1

公用

9616042

各階平面図



建物図面
各階平面図

家屋番号 40番

建物の所在 河北郡宇治町大崎東40番地

1 階 かほく市

附属建物

面積計算

1 階
主たる建物

$$\begin{aligned} 26.36 \times 12.73 &= 335.5628 \\ 1.82 \times 1.06 &= 1.9292 \\ 5.46 \times 7.27 &= 39.6942 \\ 6.37 \times 2.73 &= 17.3901 \\ \hline &394.5763 \end{aligned}$$

$$\text{床面積 } 394.57 \text{ m}^2$$

附属建物

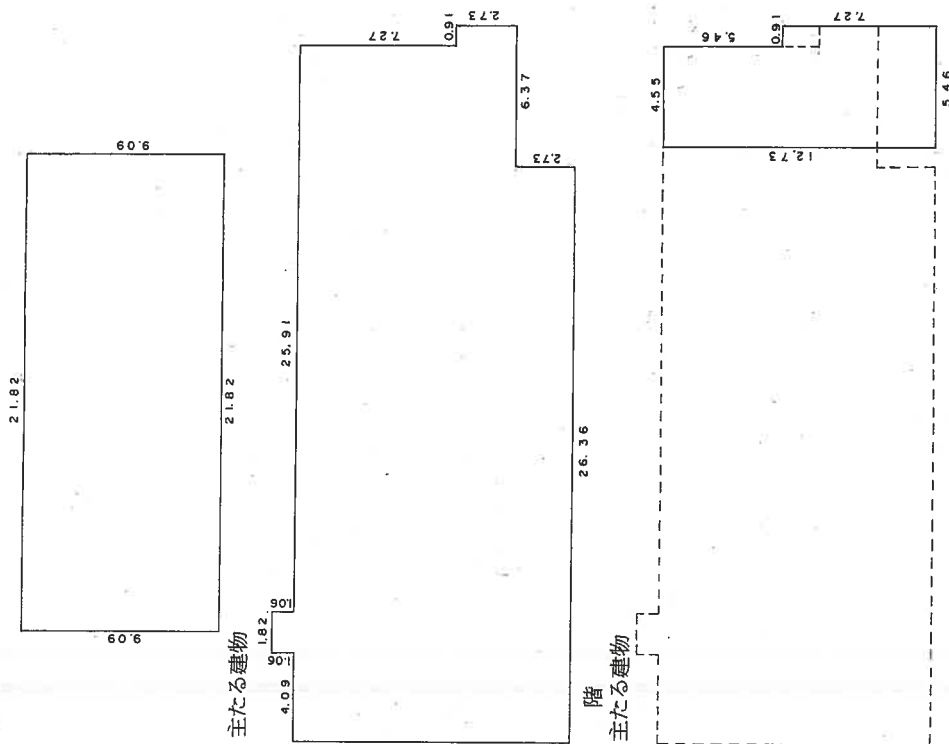
$$21.82 \times 9.09 = 198.3438$$

$$\text{床面積 } 198.34 \text{ m}^2$$

2 階
主たる建物

$$\begin{aligned} 4.55 \times 5.46 &= 24.8430 \\ 5.46 \times 7.27 &= 39.6942 \\ \hline &64.5372 \end{aligned}$$

$$\text{床面積 } 64.53 \text{ m}^2$$



作製者

河北郡
宇治町
土地調査士

9番地

3年1月24日作製

縮尺

1/

申請人代表
取締役

縮尺

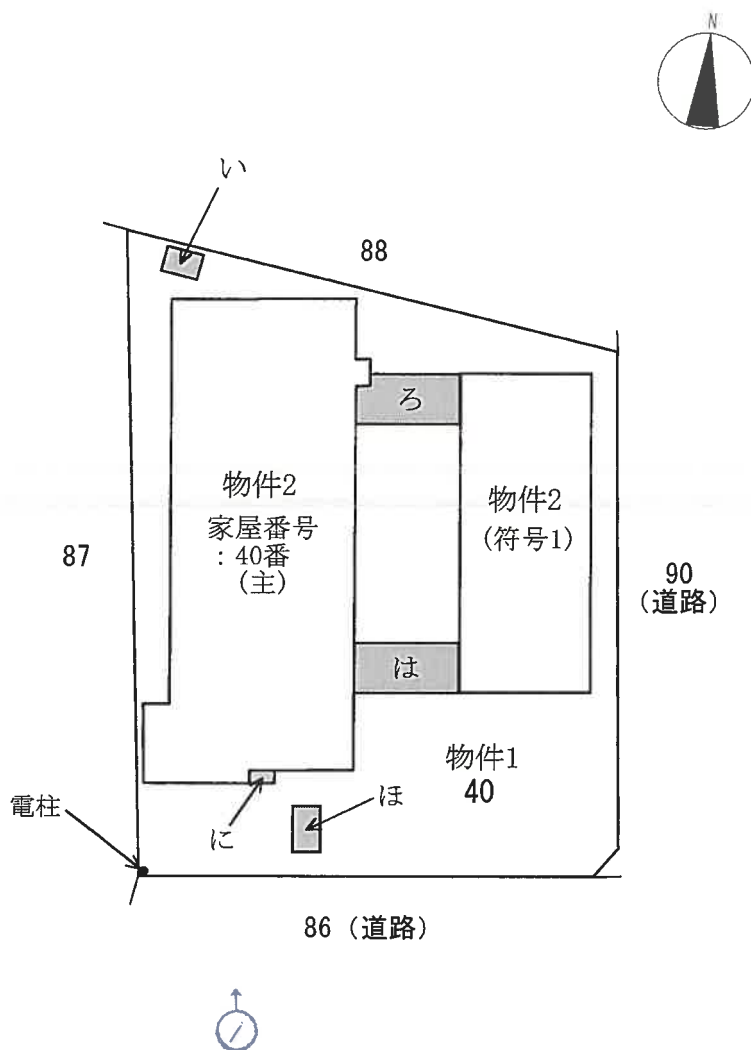
1/250

不許複製 第2556

(石川県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

物件の所在：かほく市大崎東



い：未登記附属建物

(種類：ボイラー庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約4.86㎡)

ろ：工作物（渡り廊下）

は：工作物（渡り廊下）

に：工作物（風除室）

ほ：車



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

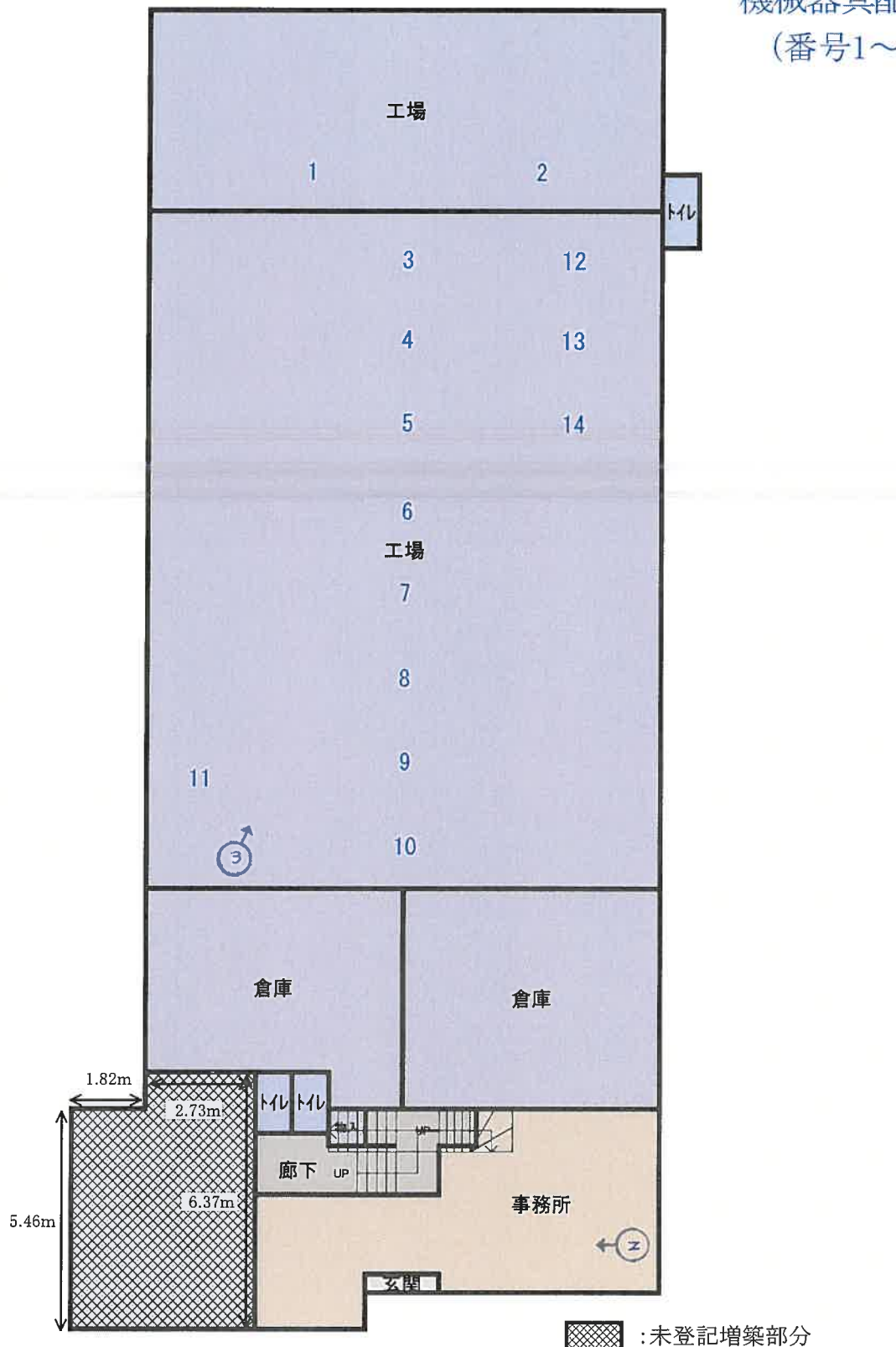
※当該図面は、現地概測、公図、建物図面、
その他資料等から推定して作成したもので
あり、必ずしも正確な図面ではない。

1 階

主である建物

間取図
(物件2)

機械器具配置図
(番号1～14)



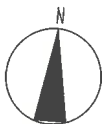
未登記増築部分

約5.46m × 約1.82m = 約9.93㎡

約6.37m × 約2.73m = 約17.39㎡

計 約27.32㎡

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す



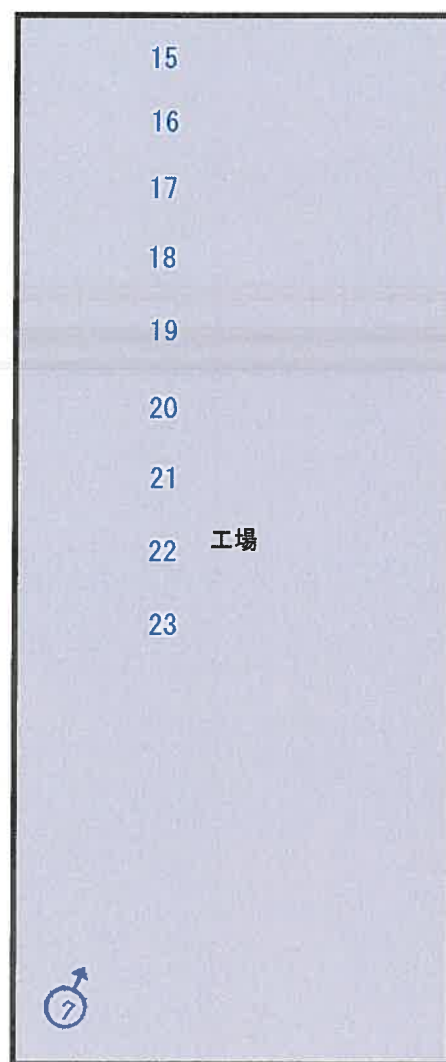
↑ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(13 枚目)

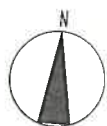
附属建物符号1

機械器具配置図
(番号15～23)

1 階



↑
○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す



未登記附属建物

1 階

ボイラー庫



写真①



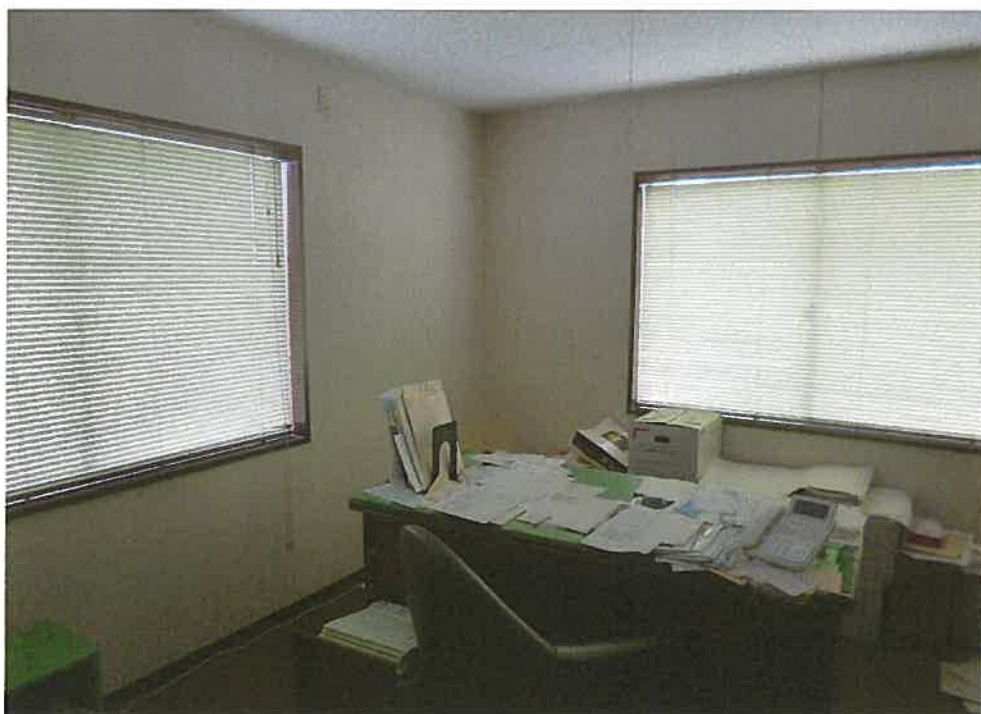
写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



令和7年（ケ）第52号
令和7年11月17日現地調査
令和7年12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

西郷 悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,800,000円
物件2 (建物)	金1,970,000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 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。
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、ほぼ登記記載と同じ

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	かほく市大崎東 40番 宅地 1,307.00㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	かほく市大崎東40番地 40番 工場 事務所 木造瓦葺2階建 1 階 : 394.57㎡ 2 階 : 64.53㎡ 延床面積 : 459.10㎡ 1 工場 木造瓦葺平家建 198.34㎡	 (現況床面積) 1 階 : 約 421.89㎡ 2 階 : 64.53㎡ 延床面積 : 約 486.42㎡
番号	特 記 事 項		
2	い：未登記附属建物（種類：ボイラー庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約4.86㎡）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】

位 置 ・ 交 通	J R 七尾線「宇野気」駅南西方・道路距離約2.1km 最寄バス停「大崎出町」南方・約240m（徒歩約3分） （別添受命物件の位置図参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅・共同住宅のほか工場・資材置場・空地等が見られる混在地域で、周辺にはこども園や公園等の施設も見られる。						
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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：準工業地域 建 ぺ い 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：－ その他の規制：下記特記事項※1参照						
画 地 条 件 等	規 模：1,307.00m ² （登記上） 形 状：ほぼ台形 間 口・奥 行：間口約31.0m・奥行約40.0m そ の 他：－						
接面道路の状況	接面方位	道路種別	幅員	歩道の有無	建築基準法上の道路	高低差(対道路)	セットバック
	南	舗装道路 (一部未舗装)	約3.5～ 4.0m	無	非該当 ※1	ほぼ等高	－
土地の利用状況等	物件2建物の敷地等として利用されている。						
供給処理施設	水 道：あり ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり 下記特記事項※2参照 (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	繊維工場敷地であることから、地歴評価診断を行った。その結果、「土壌汚染が存在する可能性は小さい」との診断を得た。 「詳細は、別添地歴評価診断書参照」(B-I-T用は添付なし) 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						

特 記 事 項	※1 物件1土地が南側で接面する道路は、建築基準法上の道路に該当せず、現状のままでは建物の再建築等はいないため留意が必要である。また、物件2建物の建築当時、物件1土地は都市計画区域内に存しており、物件2建物の「確認台帳(建築物)記載証明書」によれば、「申請年月日：平成2年11月5日」「建築確認番号：宇ノ気第5022号」「建築確認年月日：平成2年11月19日」で建築確認がなされているが、「検査済証番号」と「検査済証発行年月日」は空欄となっている。物件2建物の建築の経緯については不明であるため、留意が必要である。なお、上記建築等の詳細については、石川県津幡土木事務所又はかほく市都市建設課に要確認。 ※2 下水道については、敷地内に公共マスは設置されているが、接続はされていない。 ※3 電柱、工作物等あり。 「詳細は土地建物位置関係図参照」
---------	---

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・経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 平成3年1月27日新築 経 過 年 数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数: ほとんどない
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル壁、下見板張り 等 内 壁 : クロス、合板 等 天 井 : 化粧ボード 等 床 : フローリング、コンクリート土間 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 : 工場 事務所 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	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	○建物の1階部分に未登記増築部分約27.32㎡(増築時期: 約15～20年前)あり。 ○屋根からの雨漏りは見られないが、大雨の時に窓枠から雨水が漏れてできた跡が見られる。 ○い: 未登記附属建物(種類: ボイラー庫、構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約4.86㎡、建築時期: 不詳)あり。 ○建物内に機械器具等が設置されている。「機械器具等の目録・機械器具配置図参照」 ○建物に附属する設備は、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。

建物の概況及び利用状況【物件2】

区 分	附属建物 符号1
建築時期・経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 登記上、新築年月日の記載はないが、主である建物と同時期と推定 経 過 年 数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数: ほとんどない
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル壁、下見板張り 等 内 壁 : 合板 等 天 井 : 化粧ボード 等 床 : フローリング、コンクリート土間 等 設 備 : 電気 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 : 工場 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	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	○建物内に機械器具等が設置されている。「機械器具等の目録・機械器具配置図参照」 ○建物に附属する設備は、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（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	16,500	0.68	1307.00	0.80	11,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 かほく(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,600\text{円/㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/59 \approx 16,500\text{円/㎡}$

◇ 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：形状、方位等を考慮して査定した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：接面状況、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：建物の経済的残存耐用年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して査定した。

② 物件2（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(主)	160,000	486.42	0.04	3,110,000
2符号1	150,000	198.34	0.04	1,190,000
い未附	100,000	4.86	0.05	20,000
合計				4,320,000

ウ 現価率

2(主) 経過年数約35年、経済的残存耐用年数はほとんどないと判断し、現価率を4.0%と査定した。

2符号1 経過年数約35年、経済的残存耐用年数はほとんどないと判断し、現価率を4.0%と査定した。

い未附 経過年数約数十年と推定、経済的残存耐用年数はほとんどないと判断し、現価率を5.0%と査定した。

③ 機械・器具

物件2の建物内に設置された機械・器具については、機能的陳腐化、再稼働の可否、市場性の程度等を勘案して、市場価値が無いものと判断した。また、もはや工場抵当法2条にいう工場の用に供されているものとは考えられず、売却対象外の動産と判断した。

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	11,730,000	0.1 使用借権	1,170,000

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

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	11,730,000	-1,170,000	1.0	0.6	0.6	3,800,000
2	4,320,000	+1,170,000	1.0	0.6	0.6	1,970,000
一括価格（合計）						5,770,000

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、目的物件の個別的要因及び地域性等を充分考慮の上査定した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

基 準 地	かほく(県)9-1
所 在	かほく市浜北イ45番3外
価 格	9,600円/㎡
位 置	J R 七尾線 宇野気駅 1.2 k m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	7,686㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	東7m市道
用途指定等	非線引都市計画区域 準工業地域 建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要	中小規模の工場のほかに公共施設、一般住宅等も見られる工業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件の住宅地図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図・機械器具配置図
- 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)

位置図
縮尺1/15000



基準地

宇野気駅

かほく市役所

物件1・2

河北潟

0m

700m