

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 3月19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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3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 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | かほく市外日角口                           |
|   | 地 番   | 2番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 839.98平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | かほく市外日角口 2番地1                      |
|   | 家屋 番号 | 2番1                                |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 212.76平方メートル<br>2階 249.04平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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1】

駐車場として使用されている部分につき、使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

別紙占有状況等目録記載のとおり

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

調査の結果、107号室の占有権原につき、定期借家契約は、契約期間1年で再契約の合意がなされている。

### 《 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   | かほく市外日角口                           |
|   | 地 番   | 2番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 839.98平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | かほく市外日角口 2番地1                      |
|   | 家屋 番号 | 2番1                                |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 212.76平方メートル<br>2階 249.04平方メートル |



占有状況等一覧（物件番号2）

範囲	占有者	備考
101号室	A	明渡猶予
102号室	B	明渡猶予・入居者c
103号室	D	明渡猶予
105号室	E	明渡猶予
106号室	F	明渡猶予
107号室	七尾市長	明渡猶予・入居者G
201号室	H	明渡猶予
202号室	トナミワールドロジステックス株式会社	明渡猶予・入居者I
203号室	J	明渡猶予
205号室	K	明渡猶予
206号室	イオンリテール株式会社	明渡猶予・入居者L
207号室	M	明渡猶予
備考欄について		
明渡猶予	同人（社）の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。	
入居者	入居者は占有補助者である。	

令和7年(ケ)第38号  
令和7年8月14日受理  
令和7年12月23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 かほく市外日角口  
地 番 2番1  
地 目 宅地  
地 積 839.98平方メートル
- 2 所 在 かほく市外日角口 2番地1  
家屋 番号 2番1  
種 類 共同住宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 212.76平方メートル  
2階 249.04平方メートル



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・8・1 自 R7・8・1 至 R9・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 44,000円 □敷 □保 円	左記賃料は共益費及び 駐車料を含む
	A							
2	102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・20 自 R6・4・20 至 R8・4・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 42,000円 □敷 □保 円	共益費2,500円 入居者 C
	B							
2	103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・2・27 自 R7・2・27 至 R9・2・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 42,000円 ■敷 □保 42,000円	共益費2,500円
	D							
2	105号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・7・16 自 R6・7・16 至 R8・7・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 42,000円 ■敷 □保 84,000円	共益費2,000円 町費300円
	E							
2	106号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・6・1 自 R6・6・1 至 R8・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 42,000円 □敷 □保 円	共益費2,500円
	F							
2	107号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・2・1 自 R6・2・1 至 R8・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 44,500円 □敷 □保 円	入居者 G 石川県賃貸型応急住宅 賃貸借契約(定期借家 契約)
	七尾市長							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・2・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費2,500円
	H	自 至	R6・2・23 R8・2・22					
2	202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・6・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 43,000円	入居者 I 共益費2,300円
	トナミワールドロジス ティクス株式会社	自 至	R7・6・23 R9・6・22					
2	203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 43,000円	共益費2,300円
	J	自 至	R6・3・28 R8・3・27					
2	205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 43,000円	共益費2,500円
	K	自 至	R6・11・1 R8・10・31					
2	206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	入居者 L 共益費2,500円
	イオンリテール 株式会社	自 至	R7・3・24 R9・3・23					
2	207号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25・1・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 41,000円  <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 82,000円	共益費2,000円 町費300円
	M	自 至	R7・1・20 R9・1・19					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	P 3番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・1・12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 円	賃料については3枚目のとおり
	A	自 至	R7・8・1 R9・7・31	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	
1	P 7番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・9・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 2, 200円	使用者 C
	B	自 至	R6・9・29 R8・9・28	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	
1	P 1番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・6・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 2, 200円	
	E	自 至	R6・7・16 R8・7・15	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	
1	P 8番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・6・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 2, 200円	
	F	自 至	R6・6・1 R8・5・31	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	
1	P 2番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・2・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 2, 200円	
	H	自 至	R6・2・23 R8・2・22	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	
1	P 6番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R1・6・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 2, 200円	使用者 I
	トナミワールドロジス ティクス株式会社	自 至	R7・6・23 R9・6・22	<input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	P 9番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 2, 200円	
	K	自 R6・11・1 至 R8・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円		
1	P 4番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R5・3・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 2, 200円	使用者 L
	イオンリテール株式 会社	自 R7・3・29 至 R9・3・28	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円		
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他			□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借出人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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）の状況について

- ・本件土地は、以下のとおり接面道路と高低差がある。
  - 1 東側接面道路より約0～1メートル高い。
  - 2 南側接面道路より約0～1.1メートル高い。
- ・土地上に電柱あり

■本件建物（物件2）の状況について

- ・雨どいの一部が破損している。
- ・101号室内は、内壁が煙草のヤニで少し黄ばんでいる。
- ・207号室内は、内壁が煙草のヤニで黄ばんでおり、煙草臭が強い。
- ・各室の状況等については「関係人の陳述等」（8枚目・9枚目）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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (101号室占有者)	<p>1 私は、101号室の居住者です。私が居住し始めたのは、平成23年8月1日です。毎月の賃料については、共益費と駐車場込みで4万4000円です。敷金はありません。</p> <p>2 駐車場は、約4年前から3番に変更しています。なお、契約書が手元に無いので、それ以上の事はよく分かりません。</p>
■ C (102号室居住者)	<p>1 私は、102号室の居住者です。賃借人は私の父親ですので、父親が占有者ということになります。</p> <p>2 駐車場は、昨年(令和6年)の9月末頃から7番を借りて使用しています。</p>
■ D (103号室占有者)	<p>1 私は、103号室の居住者です。契約内容については、確認されたとおりで間違いありません。</p> <p>2 浴室内の液晶画面が故障しています。また、キッチンの蛇口がぐらつくのが気になります。</p>
■ E (105号室占有者)	<p>1 私は、105号室の居住者です。私が居住し始めたのは、平成28年7月16日頃です。当時の契約書は残っていません。</p> <p>2 駐車場は、現在は1番に変更しています。</p>
■ F (106号室占有者)	<p>1 私は、106号室の居住者です。駐車場は8番を使用しています。</p> <p>2 契約内容については、確認されたとおりで間違いありません。なお、浴室内のパッキンの一部が外れているのが気になっています。</p>
■ G (107号室居住者)	<p>1 私は、107号室の居住者です。契約者は七尾市になりますので、同市が占有者ということになります。</p> <p>2 契約期間は、入居当初は2年間ということでしたが、復興住宅の建設が進んでいない状況のため、もう1年延長できますと七尾市から伝えられています。現時点では、1年延長してもらおうと思っています。</p> <p>3 入居当初から、キッチンのIHコンロ2口の内、1口が故障していて使用できません。</p>
■ H (201号室占有者)	<p>1 私は、201号室の居住者です。駐車場は2番を使用しています。契約内容については、確認されたとおりで間違いありません。</p>
■ J (203号室占有者)	<p>1 私は、203号室の居住者です。契約内容については、確認されたとおりで間違いありません。</p>
■ K (205号室占有者)	<p>1 私は、205号室の居住者です。駐車場は9番を使用しています。契約内容については、確認されたとおりで間違いありません。</p>
■ L (206号室居住者)	<p>1 私は、206号室の居住者です。ここは、私の勤務している会社の社宅として居住しています。そのため、占有者は会社ということになります。</p>

(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
■ M (207号室占有者)	2 駐車場に関しては、4番を使用しています。 1 私は、207号室の居住者です。私が居住し始めたのは、平成25年1月20日頃です。 2 駐車場は、今年(令和7年)の8月に解約したので、使用していません。
■ 株式会社アーバンホーム担当者	1 当社は、本件物件の管理会社です。202号室と駐車場に関しては、当初の契約者は、株式会社アペックスでしたが、現在はトナミワールドロジステイクス株式会社です。なお、変更された時期に関しては把握できていません。 以 上

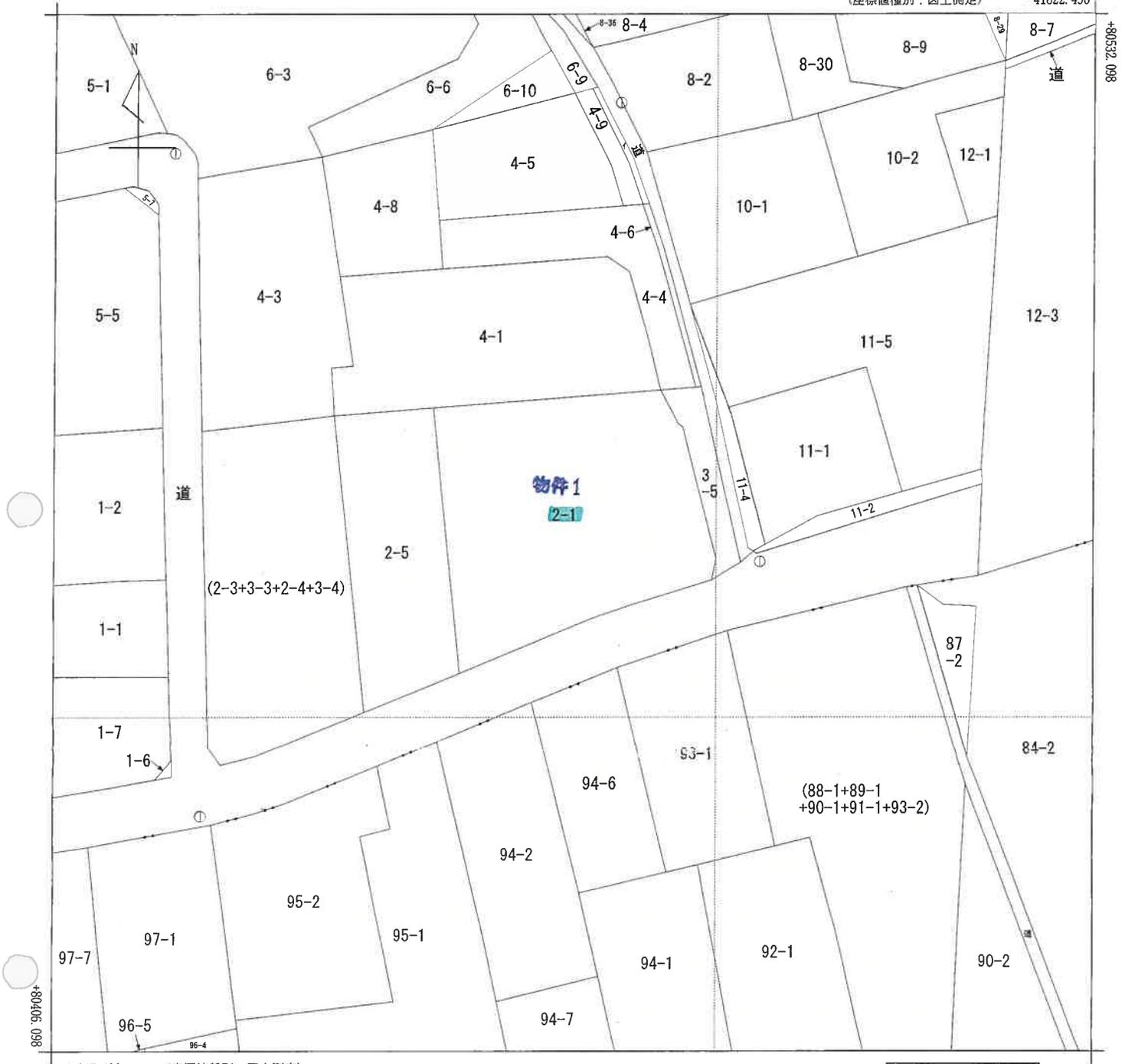
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月18日(木) 9:10-9:28	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7年9月30日(火)	執行官室(郵便)	占有者に立入調査通知書送付(切手110円×12)
7年10月10日(金) 8:55-9:12	法務局(本局)	不動産登記事項証明書及び法人登記事項証明書取寄
7年10月15日(水) 13:00-15:30	物件所在地	占有者等立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、評価人同行
7年10月24日(金)	執行官室(郵便)	占有者に立入調査通知書送付(切手110円×2)
7年11月1日(土) 12:00-13:10 17:00-17:25	物件所在地	占有者等立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、評価人同行
7年11月18日(火)	物件所在地	立入調査通知書差入
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

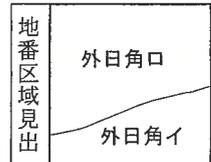
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月18日(火)	執行官室(郵便)	立会人依頼書送付(切手110円)
7年11月25日(火) 13:00-15:25	物件所在地	占有者立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、 評価人同行(202号室不在)
7年12月22日(月) 10:40-10:47	執行官室(電話)	管理会社より占有関係等聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Nを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った(202号室)。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-41947.496 (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。



請求部	所在	かほく市外日角口				地番	2番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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3年7月25日	補記事項		

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。



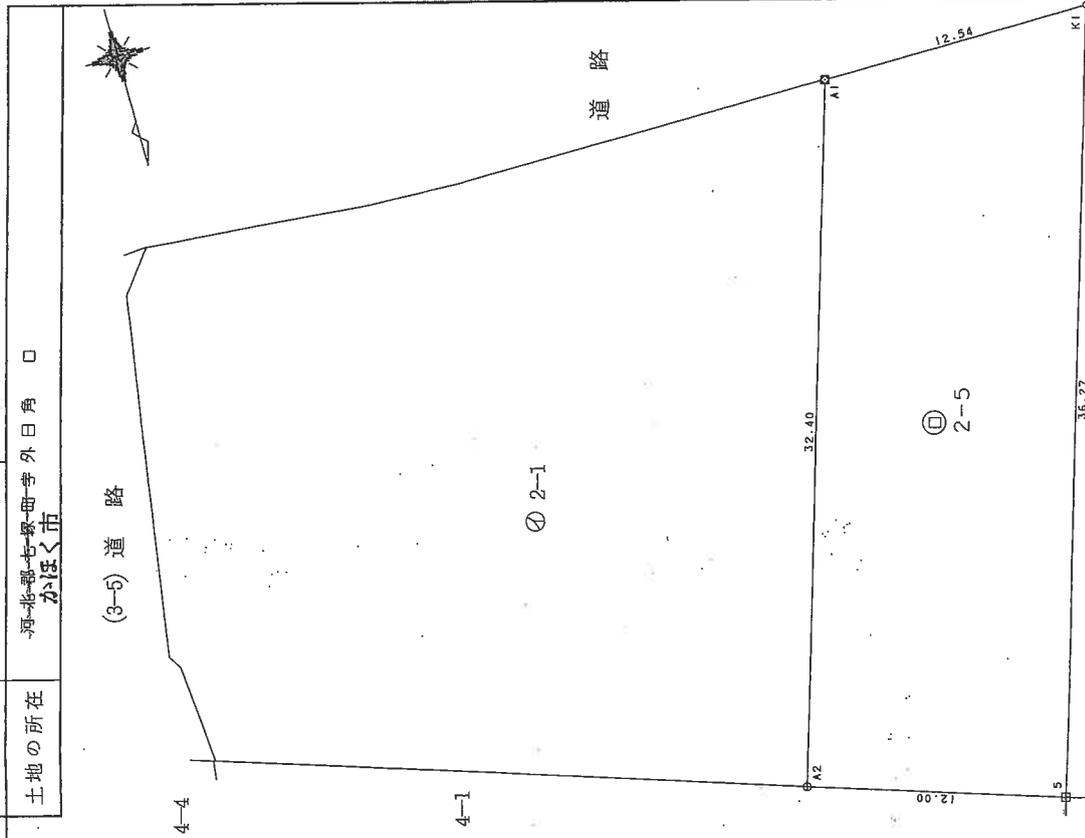
登記年月日：平成10年5月28日

9536970

地積測量図

地番 2-5, 2-1

土地の所在 河内郡七条町字外日角 〇  
かほく市



座標求積表

地番	②	2-5	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	距	備
5			40.587	0.687	-21.211812		36.27
K1			5.946	-10.067	349.395369		12.54
A1			5.880	2.477	76.479852		32.40
A2			36.822	12.083	419.364681		12.00
				積面積	824.028090		
				地積	412.0140450	㎡	

残地番	②	2-1					
公積			1252	積計	412.0140450		
				残地積	839.9859550	㎡	

<input checked="" type="checkbox"/>	標識板
<input checked="" type="checkbox"/>	プラスチック杭
<input type="checkbox"/>	コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺

1 / 250

(平成10年 5月25日作製)

(石川県土地家屋調査士会用品)

平成10年五月廿八日登報

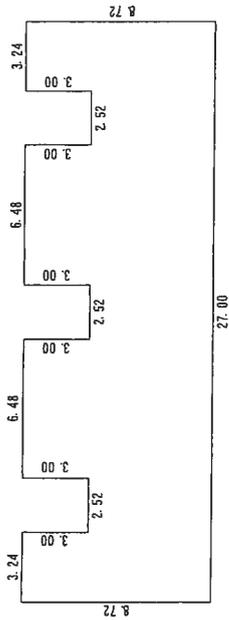
A4に縮小

建物図面

家屋番号	2番1
建物の所在	かほく市外日角口2番地1

各階平面図

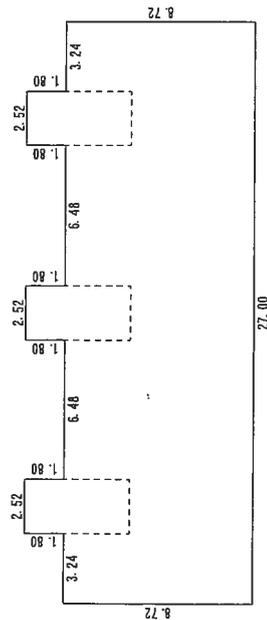
1階



求積表

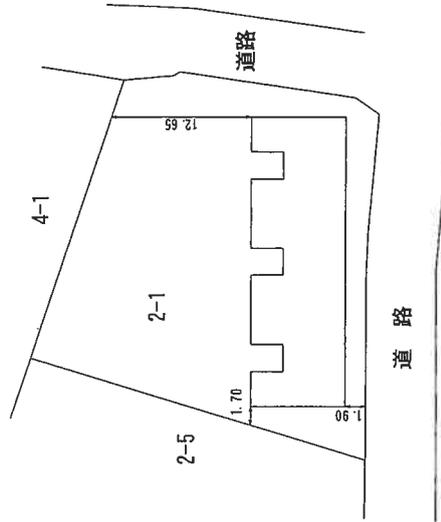
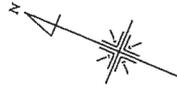
3.00 x 6.48	=	19.4400
3.00 x 6.48	=	19.4400
3.00 x 3.24	=	9.7200
3.00 x 3.24	=	9.7200
5.72 x 27.00	=	154.4400
合計		212.7600
床面積		212.76 m <sup>2</sup>

2階



求積表

1.80 x 2.52	=	4.5360
1.80 x 2.52	=	4.5360
1.80 x 2.52	=	4.5360
8.72 x 27.00	=	235.4400
合計		249.0480
床面積		249.04 m <sup>2</sup>



作成

平成22年3月10日作成

縮尺 1/250

申請人

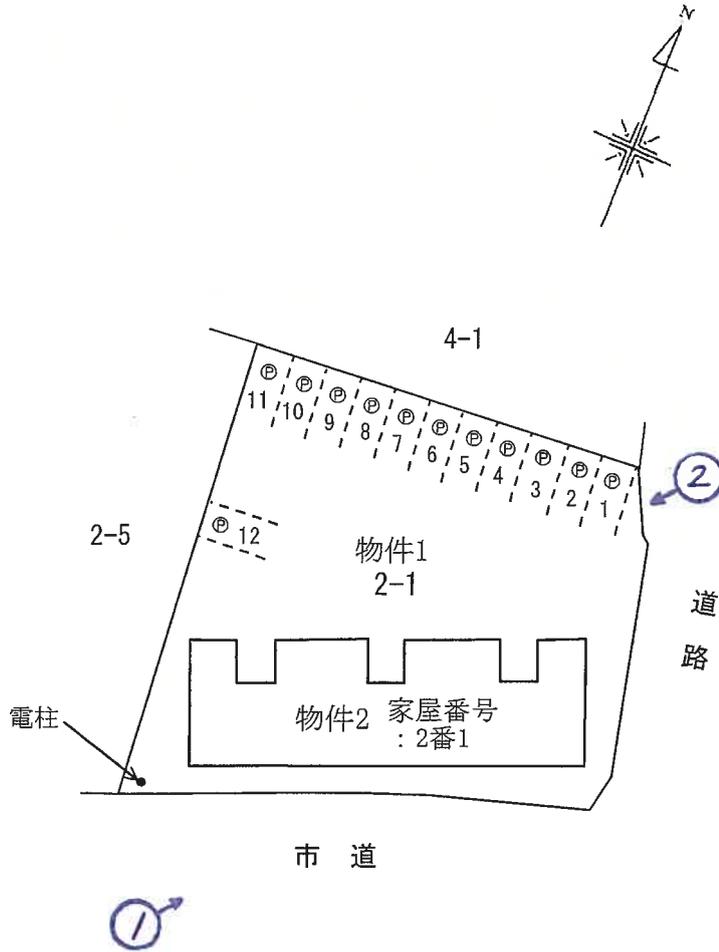
縮尺

1/500

土地家屋調査士会(用紙)

# 土地建物位置関係図

物件の所在：かほく市外日角口

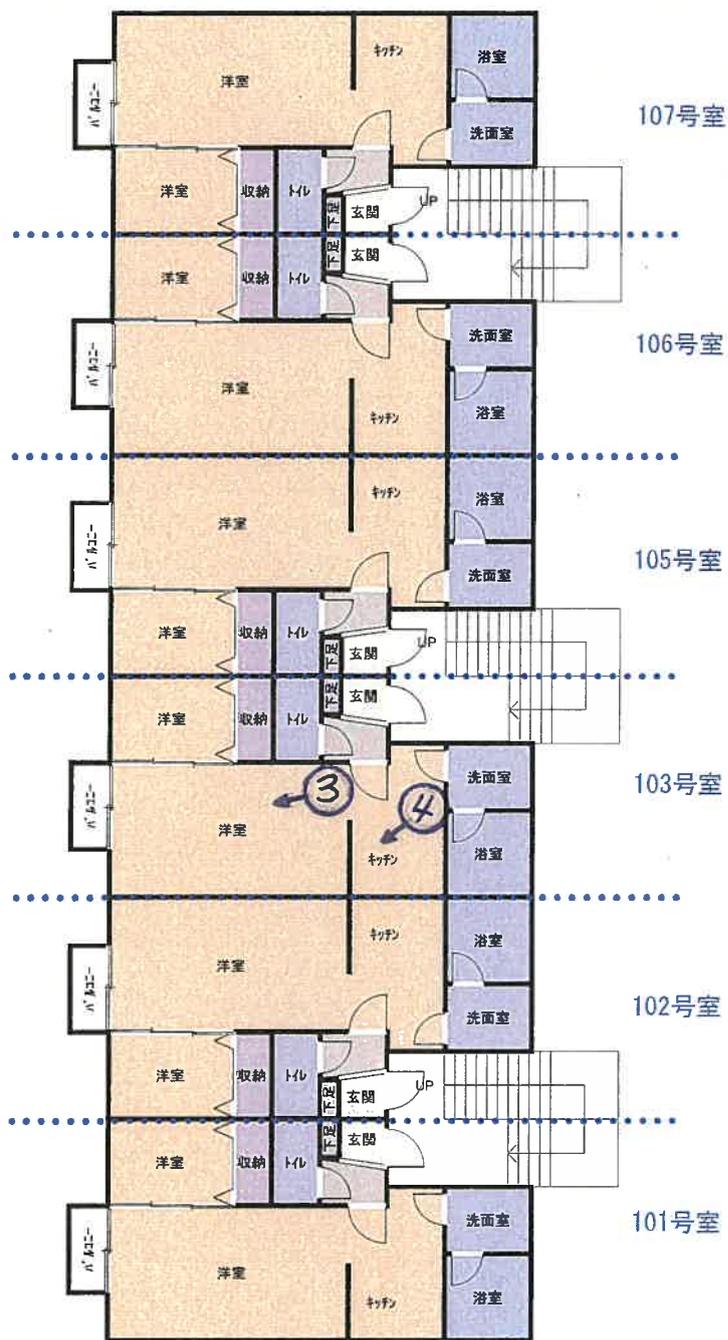


 写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

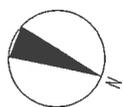
※当該図面は、現地概測、公図、建物図面、  
その他資料等から推定して作成したもので  
あり、必ずしも正確な図面ではない。

間取図  
(物件2)

1 階

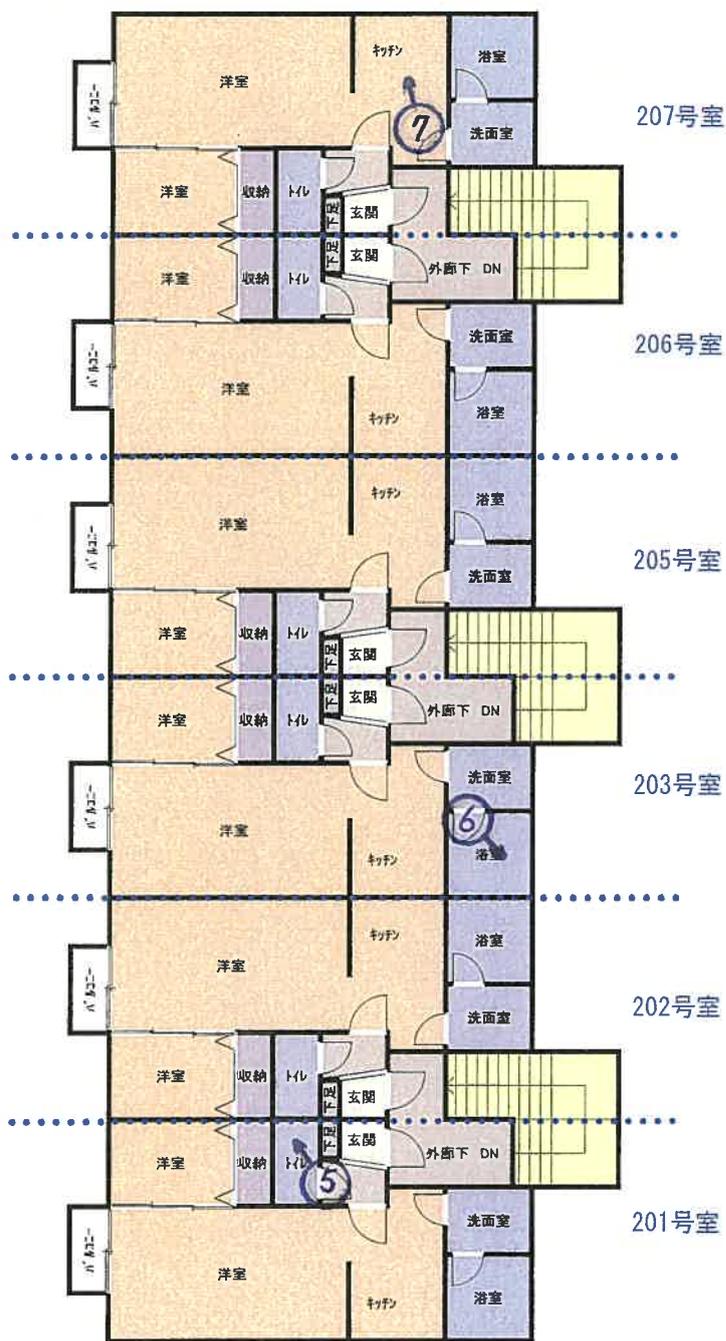


※外階段・バルコニーについては、床面積に含まず。

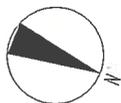


写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

2 階



※バルコニーについては、床面積に含まず。



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

写真①



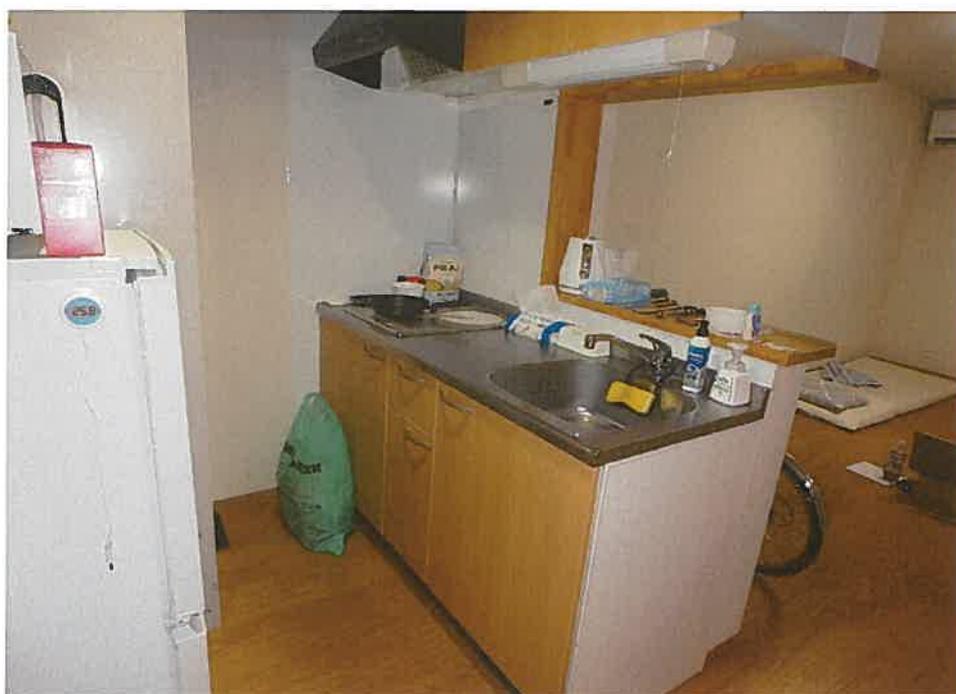
写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



令和7年（ケ）第38号  
令和7年11月25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 郷 悟

## 第1 評価額

一括価格	
金28,600,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金7,660,000円
物件2 (建物)	金20,940,000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 地目 地積	かほく市外日角口 2番1 宅地 839.98㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	かほく市外日角口2番地1 2番1 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 : 212.76㎡ 2階 : 249.04㎡ 延床面積 : 461.80㎡	
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】

位置・交通	J R七尾線「宇野気」駅北西方・道路距離約650m 最寄バス停「外日角公民館前」東方・約260m（徒歩約4分） （別添受命物件の位置図参照）						
付近の状況	国道背後の一般住宅・共同住宅のほか空地も見られる住宅地域で、周辺には小学校等の公共施設やスーパーマーケット等の利便施設も見られる。						
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：第1種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：－ その他の規制：物件1土地の東側の一部は準工業地域（60%・200%）となっている。						
画地条件等	規模：839.98㎡（登記上） 形状：ほぼ台形 間口・奥行：間口約32.5m・奥行約27.0m 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	舗装市道	約6.5～6.7m	無	該当	約0～1.1m高	－
	東	舗装道路	約6～6.8m	無	該当	約0～1m高	－
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車場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  （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	資料等から土壌汚染の可能性は低いと推定する。但し、土壌汚染については、資料調査では不確定であり、現地での専門家による土壌汚染調査を行っていないため、実際のところは不明である。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特記事項	○物件1土地上に電柱等あり。 「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】

建築時期・経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載)：平成22年2月19日新築</p> <p>経過年数：約16年</p> <p>経済的残存耐用年数：約9年</p>
仕様	<p>構造：木造</p> <p>屋根：合金メッキ鋼板ぶき</p> <p>外壁：サイディング等</p> <p>内壁：クロス等</p> <p>天井：クロス等</p> <p>床：フローリング等</p> <p>設備：電気、給排水、衛生等</p> <p>その他：-</p>
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	<p>現況用途：共同住宅</p> <p>間取り：別添「間取図」のとおり。</p>
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	共同住宅として賃貸に供されている。占有者及び賃料等の詳細については、現況調査報告書の記載のとおり。
特記事項	<p>○物件2建物の雨どいの一部が破損している。</p> <p>○物件2建物101号室の内壁が煙草のヤニで少し黄ばんでいる。</p> <p>○物件2建物103号室浴室の液晶画面が故障し、画面が映らない。キッチンの蛇口がぐらつく。</p> <p>○物件2建物106号室の浴室のパッキンの一部が外れている。</p> <p>○物件2建物107号室のIHコンロ2つの内、1つが故障しており使えない。</p> <p>○物件2建物207号室の内壁が煙草のヤニで黄ばんでおり、タバコ臭が強い。</p> <p>○その他の損傷状況の詳細については、現況調査報告書「関係人の陳述等」に記載のとおり。</p> <p>○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。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### I. 積算価格の試算

#### 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ
1	31,000	0.92	839.98	0.90	21,560,000

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) - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $38,200\text{円/m}^2 \times 102.3/100 \times 100/101 \times 100/125 \approx 31,000\text{円/m}^2$

◇ 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	461.80	0.29	26,780,000

ウ 現価率

経過年数：16年 経済的残存耐用年数：9年 残価率：0% 定額法（現価率 36%）と

観察減価法（保守・管理状況等を考慮して、20%と査定）を併用して下記の通り査定した。

現価率： $0.36 \times (1 - 0.20) \approx 0.29$

## 2 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

### 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	21,560,000	0.4 法定地上権	8,620,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ) ウ	価格 構成比
1	21,560,000	-8,620,000	12,940,000	26.77%
2	26,780,000	+8,620,000	35,400,000	73.23%
積算価格 (合計)			48,340,000	100.00%

## II. 収益価格の試算

1 収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益（円） ア	粗利回り イ	その他補正 ウ	収益価格（円） ア÷イ×ウ≒エ
6,334,800	12.0%	0.90	47,510,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計（年額）

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率を含む）を参考として求めた。

ウ その他補正率：現時点若しくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性並びに将来における賃料下落、空室増加の可能性を考慮した率。

### Ⅲ. 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、①を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正 前の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア×(1-イ)=ウ
①積算価格	48,340,000	0	48,340,000
②収益価格	47,510,000	—	47,510,000
③調整後の価格			47,670,000

イ 占有減価修正 : 賃貸用不動産のため必要なし。

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して、評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
47,670,000	1.0	0.6	0	28,600,000

イ 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。

ウ 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。

エ その他の控除減価(敷金等) : 本件においては必要なし。

#### 3 内訳価格の判定

評価額に、各物件の積算価格の価格構成比を乗じて、内訳価格を求めた。

物件 番号	評価額 (円) ア	価格 構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
1	28,600,000	26.77%	7,660,000
2		73.23%	20,940,000
一括価格(合計)		100.00%	28,600,000

## 第6 参考価格資料

基準地	かほく(県) - 3
所在	かほく市白尾ヲ252番
価格	38,200円/m <sup>2</sup>
位置	J R 七尾線          宇野気駅          1.0 k m
価格時点	令和7年7月1日
地積	270m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、下水
接面街路	西6m市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 建ぺい率 60 %、容積率 200 %
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整理された住宅地域

## 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 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

(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1/10000



物件1、2

基準地

宇野気駅

かほく市役所

白屋トンネル

宇ノ気跨線橋

文化橋

内白角高架橋

宇ノ気川橋

0m 500m