

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)

## 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 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 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 能美市寺井町ヨ  
地 番 37番4  
地 目 宅地  
地 積 287.96平方メートル

2 所 在 能美市寺井町ヨ 37番地4  
家屋 番号 37番4  
種 類 居宅・店舗  
構 造 組立式軽量鉄骨造鉄板葺2階建  
床 面 積 1階 85.14平方メートル  
2階 56.90平方メートル

(現況)

種 類 居宅  
構 造 組立式軽量鉄骨・木造鉄板・かわら葺2階建  
床 面 積 1階 約129.84平方メートル  
2階 約 81.98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造鉄板葺平家建  
床 面 積 約10.41平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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, 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

【物件番号 1】

- 1 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 7 番 4 の 2）の登記が存在する。
- 2 隣地（地番 3 7 番 3）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 能美市寺井町ヨ  
地 番 37番4  
地 目 宅地  
地 積 287.96平方メートル

2 所 在 能美市寺井町ヨ 37番地4  
家屋 番号 37番4  
種 類 居宅・店舗  
構 造 組立式軽量鉄骨造鉄板葺2階建  
床 面 積 1階 85.14平方メートル  
2階 56.90平方メートル

(現況)

種 類 居宅  
構 造 組立式軽量鉄骨・木造鉄板・かわら葺2階建  
床 面 積 1階 約129.84平方メートル  
2階 約81.98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造鉄板葺平家建  
床 面 積 約10.41平方メートル

令和7年(ケ)第57号  
令和7年11月25日受理  
令和8年1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 能美市寺井町ヨ  
地 番 37番4  
地 目 宅地  
地 積 287.96平方メートル
- 2 所 在 能美市寺井町ヨ 37番地4  
家屋 番号 37番4  
種 類 居宅・店舗  
構 造 組立式軽量鉄骨造鉄板葺2階建  
床 面 積 1階 85.14平方メートル  
2階 56.90平方メートル
- 3 所 在 能美市寺井町ヨ 37番地4  
家屋 番号 37番4の2  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 32.14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 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" 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:(不存在) <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input 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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input 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 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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

その他の事項

■本件土地建物（物件1～3）について

- ・物件1の西側で隣接する水路についての占有許可申請はない（能美市役所管財課）。
- ・物件2の1階に外部物置あり。
- ・物件2の2階の既存部分（増築部分以外）は、天井の浮き、内壁の汚損及びシミ、床のたわみ等の損傷が複数箇所で存在している。
- ・物件3は、既に取り壊されており、存在しない。

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 (所有者)	<p>1 私は、本件物件の所有者です。本件物件は、私が住居として使用しており、店舗の部分はありません。第三者に貸しているような部分也没有ありません。</p> <p>2 物件2内で犬を一匹飼っていますが、室内には、ペットによる損傷等はありません。</p> <p>3 昨年(令和6年)の能登半島地震による被害も特にありません。</p> <p>4 物件2の1階及び2階の西側部分につき、約30年前に増築しております。</p> <p>5 物件3は、約20年前に取り壊したので、現存しません。</p> <p>6 物件3の取り壊しをした時期に、物件2のリフォームをしました。また、物件2より東側に物置も造りました。</p> <p>7 周囲の土地との境界争いはありません。なお、物件1の北東側部分で、ちょうど隣地(37番3)との境界の付近に、同隣地上建物のし尿処理用の浄化槽が地下に埋設されたままになっています。なお、過去に使用されていたもので、現在は使用されていません。</p> <p>8 以前、上記隣地で当家が精密機械を作っていたこともありましたが。境界に関しては、昔、父親から聞いたことはありますが、正確な認識があるわけではありません。</p> <p>9 物件1の西側に隣接して水路が存在していますが、水路上の橋は、私の父が造ったものです。</p>
■ 金沢地方法務局担当者	<p>1 物件1の地積測量図の備え付けはありません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

## 執行官の意見

■本件物件の状況について

- 1 公的資料（不動産登記記録及び建物図面等）と本件物件の現況とでは、一致していない部分が複数存在しているため、土地建物位置関係図及び建物間取図を参照のこと。
- 2 公的図面、関係人の陳述及び現地状況等から北側隣地（37番3）との境界については、不明確である（土地建物位置関係図の点線部分）。そのため、上記隣地上建物が過去に使用していたし尿処理用の浄化槽（またはその一部）が物件1内の地下に存在している可能性がある。

以 上

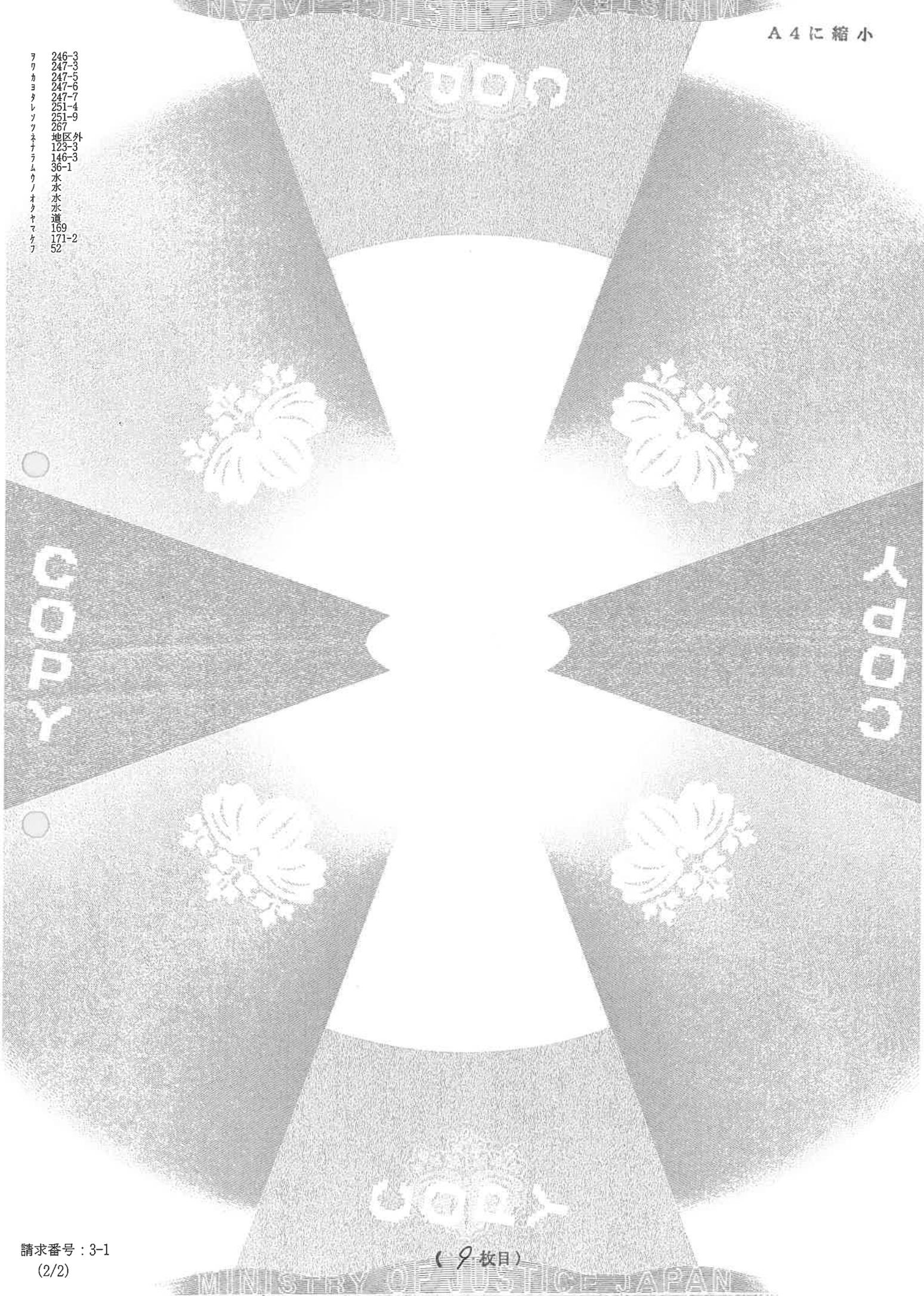
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月26日(水)	執行官室(郵便)	能美市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
7年12月3日(水) 8:55-9:13	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7年12月5日(金) 10:45-11:00	物件所在地	不在、物件外観確認、写真撮影
7年12月8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(回答あり) (切手110円×2)
7年12月18日(木) 10:30-12:45	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
<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



246-3  
 247-3  
 247-5  
 247-6  
 247-7  
 251-4  
 251-9  
 267  
 地区外  
 123-3  
 146-3  
 36-1  
 水水  
 水水  
 水道  
 169  
 171-2  
 52



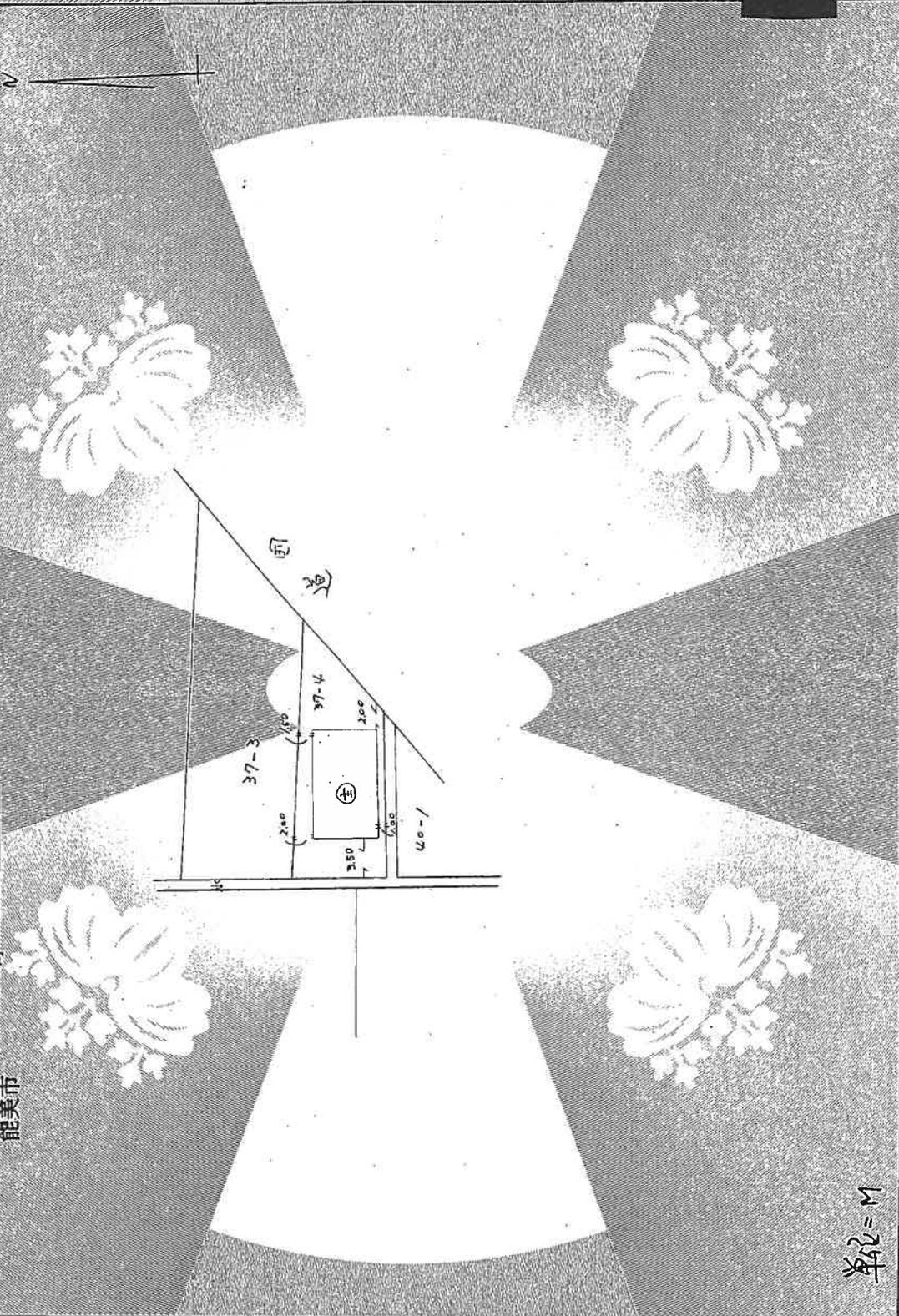
43年4月16日 4/16

作製年月日  
昭和43年4月16日

作製者  
[Redacted]

建物図面

0504593  
家屋番号 37-4  
建物の所在 能美郡高木町 37-4  
能美市



43.4.16

(金沢土地家屋調査士会用紙)

単位=M

縮尺 1/500

登記年月日 昭和49年4月16日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である

(金沢地方法律局小松支局管轄)

令和7年12月3日

金沢地方法律局

COPY

(10枚目)

公用

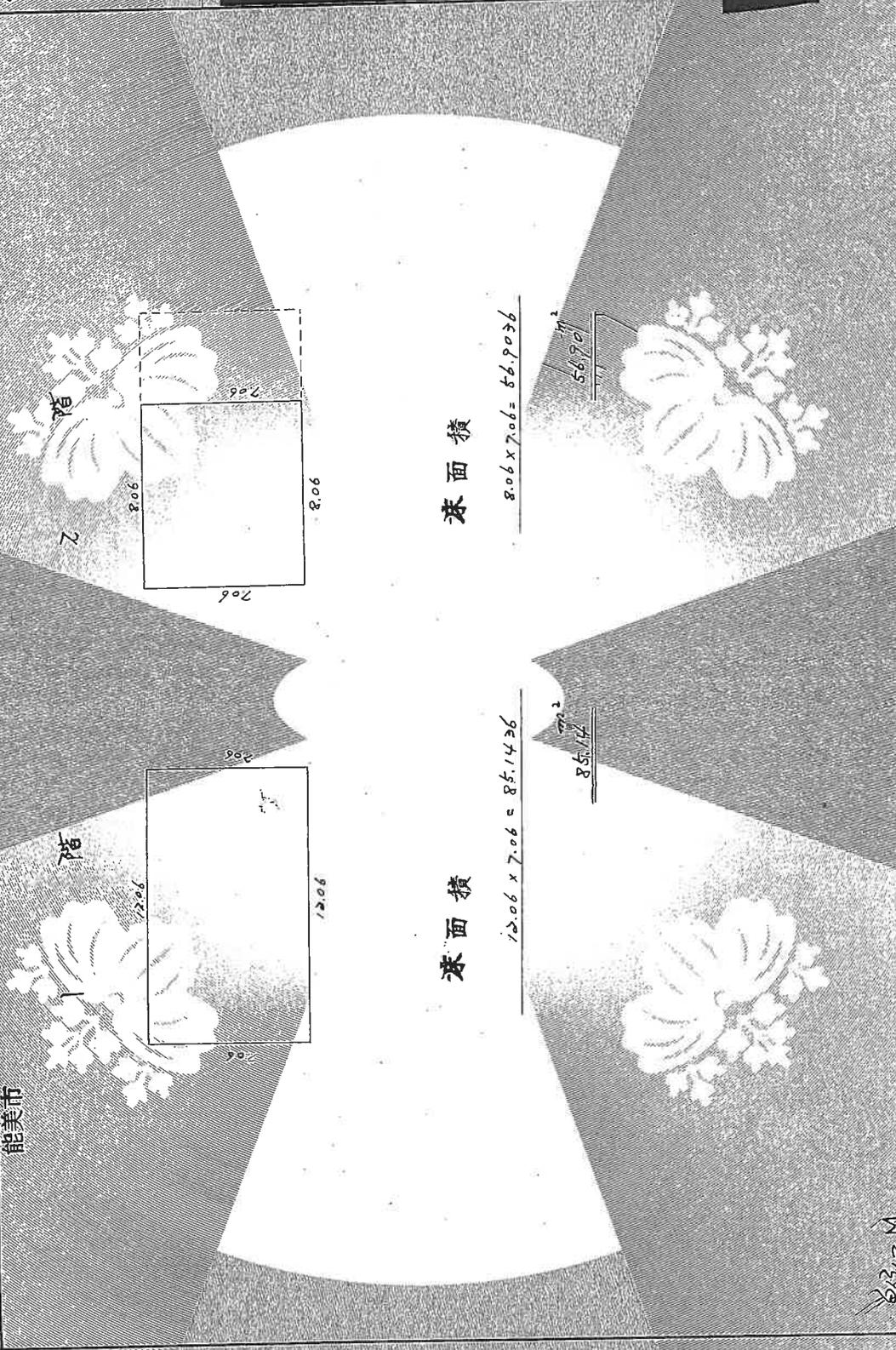
請求番号: 3-2

43年4月16日

各階平面図

昭和43年4月16日	作製年月日	[Redacted]
[Redacted]	申請人	[Redacted]

0504594	家屋番号	37-4
能美市	建物の所在	能美市小松支局管内 37-4



43.4.16

(金沢土地家屋調査士会用品)

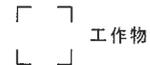
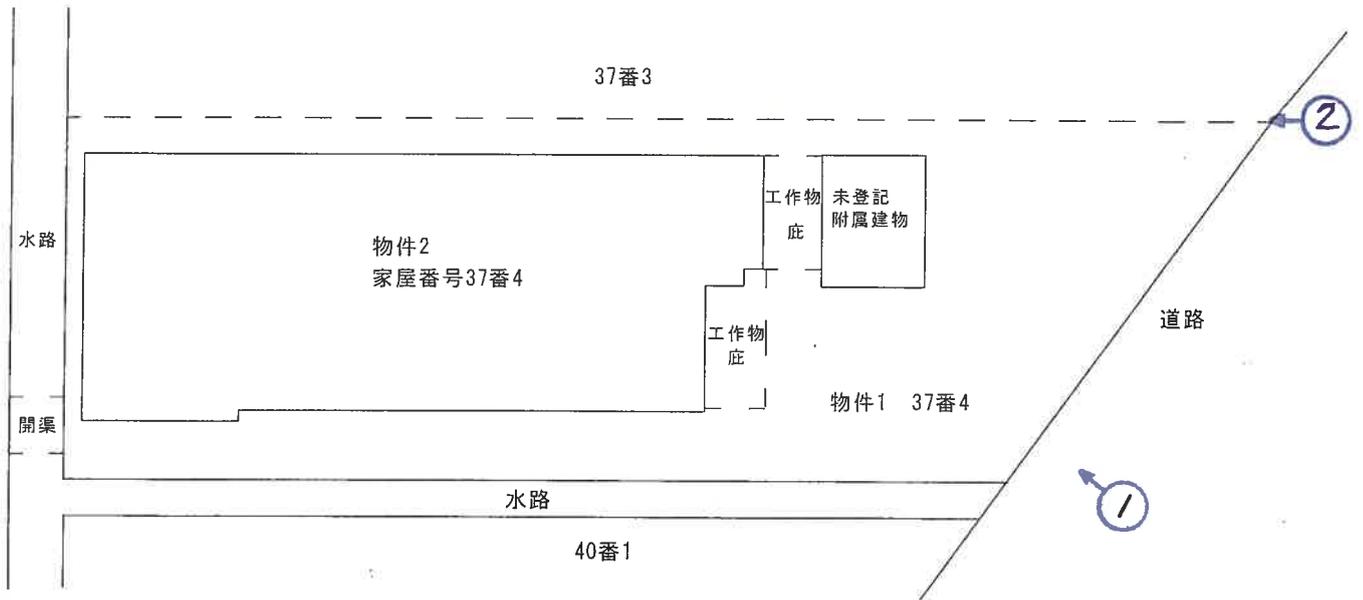
単位 M	縮尺	1/200
------	----	-------

登記年月日：昭和43年4月16日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 (金沢地方法務局小松支局管轄)  
 令和7年12月3日 金沢地方法務局 登記官



# 土地建物位置関係図



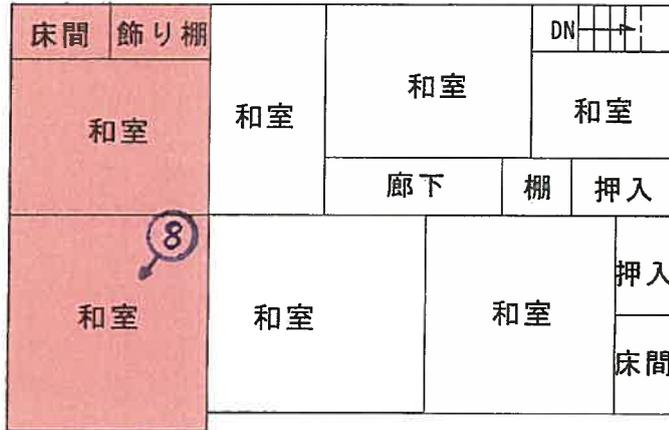
写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

※ 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。

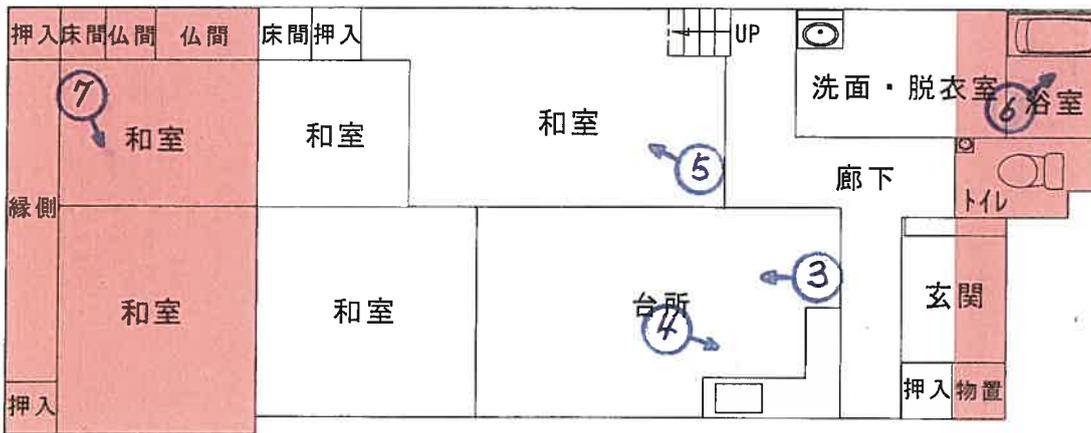
# 建 物 間 取 図



【物件2 家屋番号37番4建物】



2階



1階

 写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

 増築部分

※ 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。

物件2

未登記附属建物

写真①



写真②



写真③



写真④



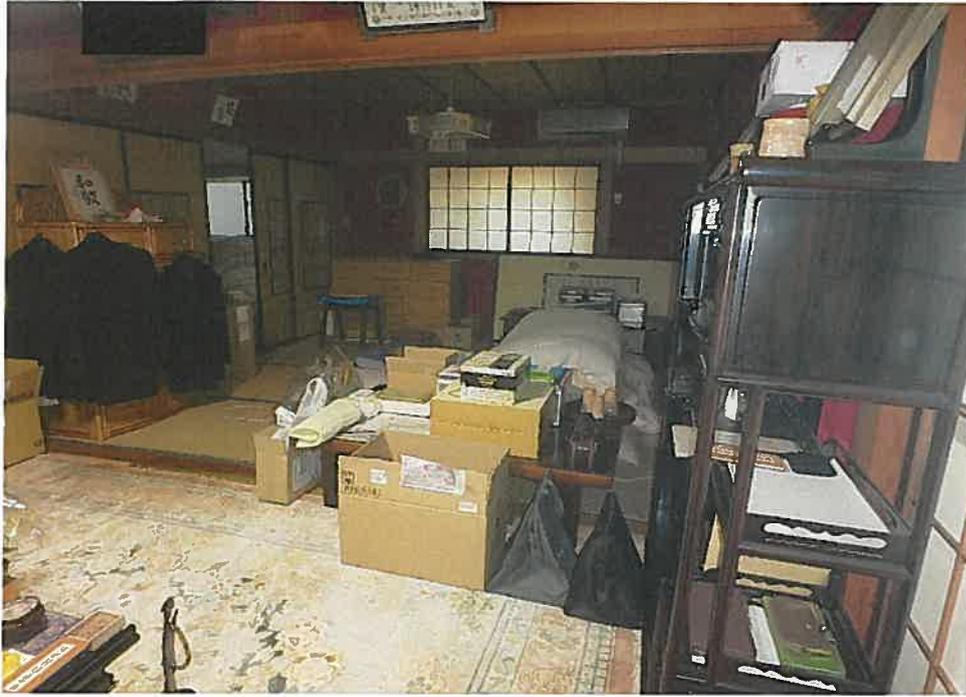
写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和7年(ケ)第57号  
令和7年12月18日現地調査  
令和8年1月26日評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

神田 勝廉

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,460,000 円
物件2 (建物)	金 1,850,000 円
物件3 (建物)	金 — 円

- 1 一括価格は、本件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。  
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	能美市寺井町ヨ 37番4 宅地 287.96 m <sup>2</sup>	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積  種類 構造 床面積	能美市寺井町ヨ37番地4 37番4 居宅・店舗 組立式軽量鉄骨造板葺2階建 1 階： 85.14 m <sup>2</sup> 2 階： 56.90 m <sup>2</sup> 延床面積： 142.04 m <sup>2</sup>	居宅 組立式軽量鉄骨・木造 鉄板・かわら葺2階建 1 階：約 129.84 m <sup>2</sup> 2 階：約 81.98 m <sup>2</sup> 延床面積：約 211.82 m <sup>2</sup>  (附属建物の表示) 物置 木造鉄板葺平家建 約 10.41 m <sup>2</sup>
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	能美市寺井町ヨ37番地4 37番4の2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 32.14 m <sup>2</sup>	取壊し滅失
番号	特記事項		
2	物件2の主である建物については、1階部分約44.70m <sup>2</sup> 、2階部分約25.08m <sup>2</sup> が増築されている。また、未登記附属建物として、物置が存する。		
3	物件3は既に取り壊されており、不存在である。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	IRいしかわ鉄道線「明峰」駅の北東方・道路距離約3.8km  最寄バス停「寺井中央」の北東方・約190m （徒歩約2分） （別添「位置図」参照）						
付近の状況	県道沿いに店舗、事業所のほか一般住宅が見られる商住混在地域						
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 非線引き都市計画区域 用途地域 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 ー その他の規制 ー						
画地条件等	規模 287.96㎡ 形状 台形 間口：奥行 約9.5m：約26～33m  その他 ー						
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
	南東	約15	県道	該当	等高	ー	ー
土地の利用状況等	物件1の地上に物件2の建物が立地している。 （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 （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 壤 汚 染 等	<p>北側隣地において、過去に油類の使用を伴う作業が行われてきたことから、土壌汚染について、その可能性は否定できないと考えられる。</p> <p>なお、当評価人の調査は、あくまで予備的・限定的なものであって、土壌汚染の存否そのものを判定しているのではなく、土壌汚染の有無を厳密に判定するには、専門調査機関による現地調査及び分析等の調査を要することを付記する。</p> <p>したがって、本件では対象地において専門調査機関による土壌汚染の現地調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
特 記 事 項	<p>①北東側部分の隣地（37番3）との境界付近に、同隣地地上建物のし尿処理用の浄化槽（現在は使用されていない）が地下に埋設されたままになっている。</p> <p>②西側に水路が存在し、架橋の上、開渠として利用されているが、水路占用許可についての申請がなされた履歴はない。詳細は能美市管財課へご照会ください。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和43年1月23日 新築 ：年月日不詳 増築 経過年数：約 58 年 経済的残存耐用年数：約 - 年
仕 様	構 造：組立式軽量鉄骨・木造 屋 根：鉄板・かわら葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロスほか 天 井：クロスほか 床：フローリング・畳ほか 設 備：電気・給排水・衛生設備 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：別添「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	①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。 ②2階の既存部分（増築以外の部分）については、天井の浮き、内壁の汚損、床に撓み・軋みが存する。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経 済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：年月日不詳 新築 経過年数：約 - 年 経済的残存耐用年数：約 - 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：鉄板葺 外 壁：鉄板葺 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリートあらわし 設 備：電気設備 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：物置 間取り：別添「建物間取図」のとおり。
品 等	やや劣る
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	①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 (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	29,900	0.98	287.96	0.90	7,590,000

ア 標準画地価格 (公示地等価格からの規準)  
地価調査 能美 (県) 5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地等価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 33,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{110} & \approx & 29,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 公示地等価格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 : 画地条件等を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 環境条件格差等を考慮した。
- イ 個別格差 : 形状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 (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
主である建物	190,000	211.82	0.01	400,000
未登記附属建物	125,000	10.41	0.01	10,000
合計				410,000

ウ 現価率

主である建物

- ・経済的残存耐用年数は認められないことから、主として観察減価法により上記のとおり記載した。

未登記附属建物

- ・経済的残存耐用年数は認められないことから、主として観察減価法により上記のとおり記載した。

③ 工作物

次の工作物は建物価格に含めて評価しました。

庇

## 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		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
		イ	イ	
1	7,590,000	0.40	法定地上権	3,030,000

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	7,590,000	-3,030,000	1.0	0.9	0.6	2,460,000
2	410,000	+3,030,000	1.0	0.9	0.6	1,850,000
一括価格 (合計)						4,310,000

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 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、地下埋設物が存する可能性等の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。

カ 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

地価調査地 (能美(県)5-1)  
所 在 : 能美市寺井町た67番外  
価 格 : 33,600 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : I Rいしかわ鉄道線「能美根上」駅から南東方へ道路距離で約  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 389 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北14.5m市道に接面、背面道  
用途指定等 : 非線引き都市計画区域、近隣商業地域  
(建ぺい率80%、容積率200%)  
地域の概要 : 店舗、銀行等が建ち並ぶ中心部の商業地域

## 第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅明細図写
- 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 建物間取図
- 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



**受命物件の位置図**