

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 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 金沢市しじま台二丁目
地 番 14番12
地 目 宅地
地 積 242.41平方メートル
- 2 所 在 金沢市しじま台二丁目 14番地12
家屋 番号 14番12
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.87平方メートル
2階 100.64平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17.01平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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】

1階部分(ただし、北東側玄関及びホールを除く)

本件債務者が占有している。

上記以外の部分

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

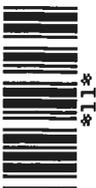
《 注 意 書 》

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 金沢市しじま台二丁目
地 番 14番12
地 目 宅地
地 積 242.41平方メートル
- 2 所 在 金沢市しじま台二丁目 14番地12
家屋 番号 14番12
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.87平方メートル
2階 100.64平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17.01平方メートル



令和7年(ケ)第60号
令和7年12月3日受理
令和8年2月4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 金沢市しじま台二丁目
地 番 14番12
地 目 宅地
地 積 242.41平方メートル
- 2 所 在 金沢市しじま台二丁目 14番地12
家屋 番号 14番12
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 96.87平方メートル
2階 100.64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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <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 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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: 車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約17.01平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 車庫		構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積: 約17.01平方メートル						
{	種類: 車庫														
	構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積: 約17.01平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を住居(下記以外の部分)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所(範囲は3枚目のとおり)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; 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></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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 (ただし、北東側玄関及びホールを除く)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (株式会社ユニソ地研) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和57年12月18日ころ
最初の契約日	昭和57年12月18日ころ
契約等期間	昭和57年12月18日ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■本件物件について

・物件の状況（工作物等の位置関係）については、土地建物位置関係図及び間取図上の記載のとおり。
なお、物件1の南東側に設置されている看板の一部が東側の道路（市道）に越境している可能性がある。

■本件建物（物件2）について

- ・建物の損傷状況については、「関係人の陳述等」を参照のこと。
- ・軒下の一部がはがれている（写真②参照）。
- ・1階事務室の床にたわみやきしみ等の損傷が複数見られる（写真④参照）。
- ・建物自体が全体的に傾斜しており、各部屋を繋ぐ扉等の建具や各部屋の窓の建付けが悪く、開閉が困難な部分が複数見られる（写真⑤参照）
- ・1階トイレの内壁タイルの一部が剥がれている。
- ・2階の廊下部分の壁と天井に亀裂がある（写真⑨）。

以 上

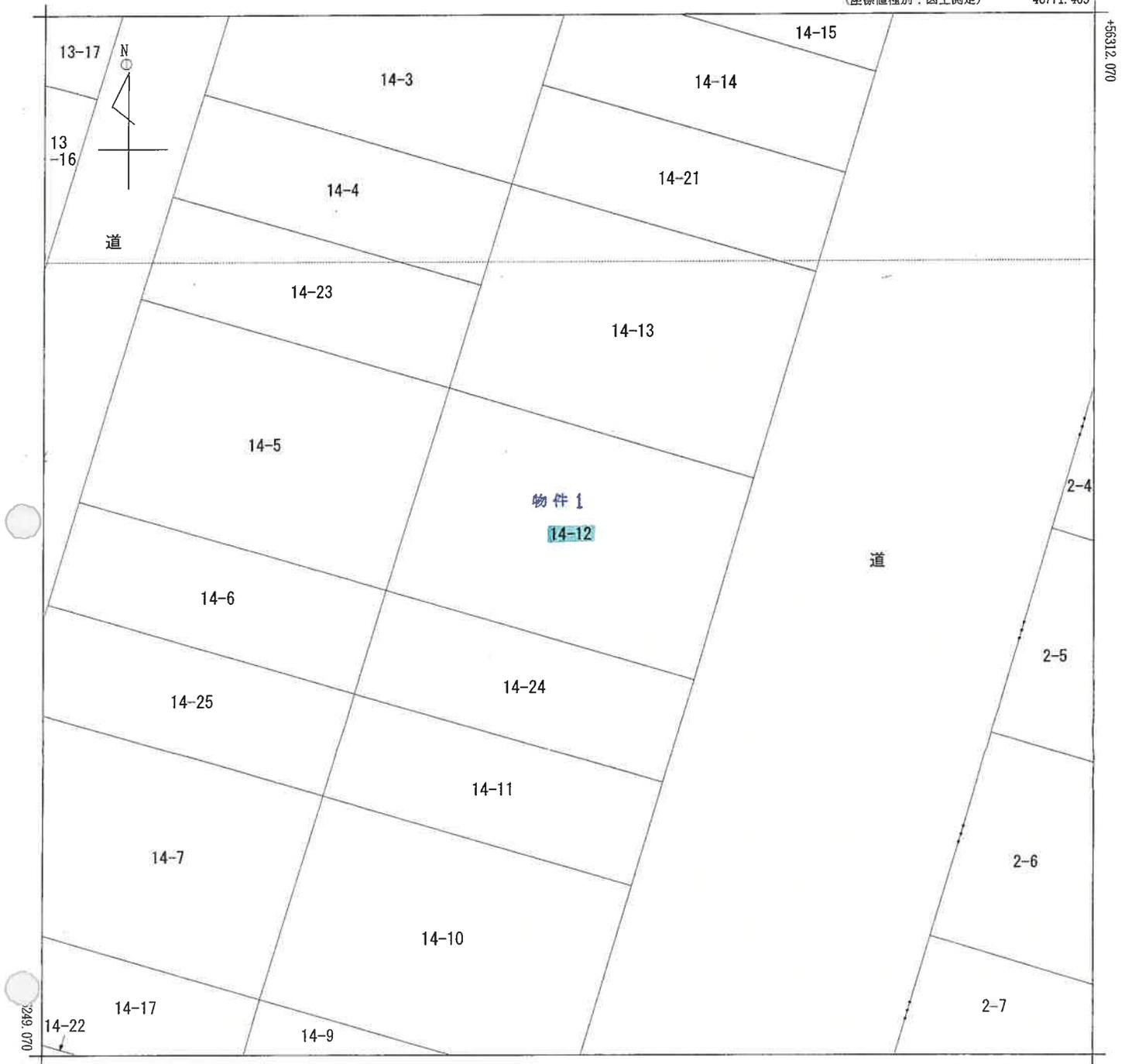
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の所有者です。本件建物の1階は主に私の経営する会社の事務所として、それ以外の部分は、私達夫婦の住居として使用しています。</p> <p>2 1階の内、北東側玄関とホール部分を除いた部分が、上記会社の使用範囲となります。なお、上記会社と私個人との間には、賃料のやりとりはありません。</p> <p>3 上記会社は、現在は私達夫婦二人でやっており、他に従業員を雇っているようなことはありません。</p> <p>4 本件建物は、地盤の影響で傾いてしまっているため、多くの不具合が出ています。</p> <p>5 周囲の土地との境界争いはありません。</p>
<p>■ B (所有者の妻)</p>	<p>1 建物内には、窓の開閉が固くなってしまった場所やドアに隙間が出来てしまった場所や扉の開閉が困難になっている場所等がいくつもあります。</p> <p>2 1階事務室内の床部分には、たわみやきしみが生じていますが、テープを貼る等の応急的な補修しかしていません。</p> <p>3 北東側の玄関については、傾きの影響で鍵が掛からなくなってしまい、2年くらい前に修理しました。なお、玄関前のポーチのタイルも一部はがれています。</p> <p>4 建物の外壁については、20年程前に張り替えました。</p> <p>5 2階の和室(中央付近)内の仏間の扉はきちんと閉まりません。</p> <p>6 2階リビングダイニングについては、20年くらい前に壁紙を張り替えています。</p> <p>7 2階の南側の洋室2部屋については、30年くらい前に床をフローリングにしました。</p> <p>8 2階のトイレは、床鳴りがします。</p> <p>9 2階の南東側の洋室の天井裏から雨漏りをしているような音が聞こえることがあります。</p> <p>10 車庫を造ったのは、本件建物新築時(昭和57年)から約1年後くらいだったと思いますが、現状、雨漏りします。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 3日(水)	執行官室(郵便)	金沢市役所資産税課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
7年12月 8日(月) 10:30-10:40	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7年12月12日(金) 9:05-9:22	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7年12月18日(木)	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+180円)
8年1月 7日(水) 10:00-11:40	物件所在地	所有者及び所有者の妻立会、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



-48833.965 (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。

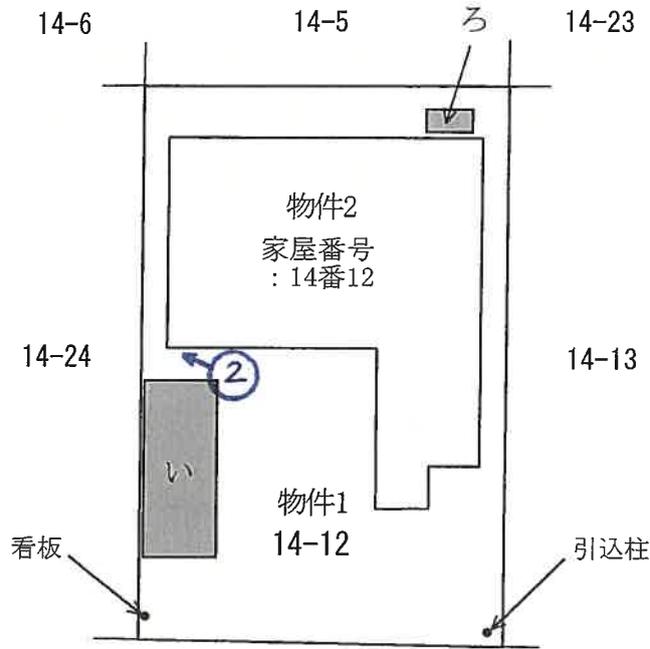
地番 区域見出	しじま台 2丁目
	しじま台 1丁目

請求部	所在	金沢市しじま台二丁目				地番	14番12			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	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)	昭和61年11月			補記事項		



土地建物位置関係図

物件の所在：金沢市しじま台二丁目



市道



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

い：未登記附属建物

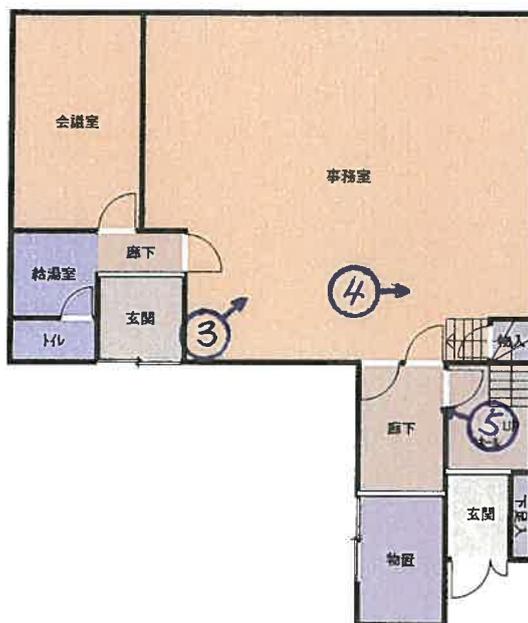
(種類：車庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約17.01㎡)

ろ：仮設物置

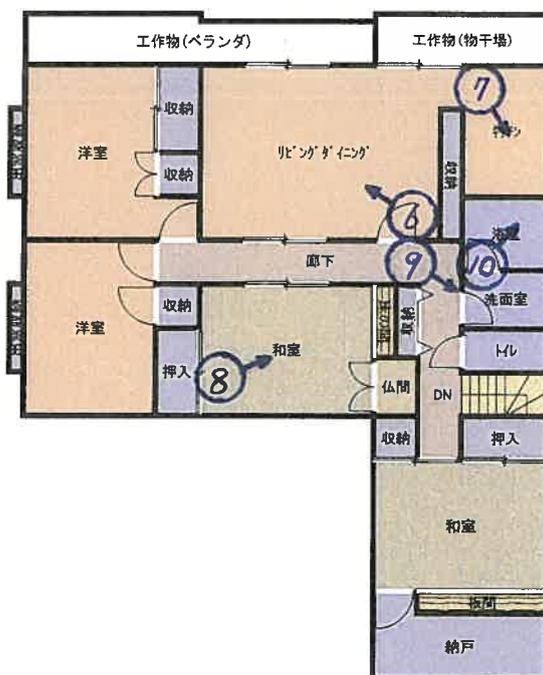
※当該図面は、現地概測、公図、建物図面、
その他資料等から推定して作成したもので
あり、必ずしも正確な図面ではない。

間取図
(物件2)

1階



2階



※工作物（ベランダ・物干場）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

(10 枚目)

い：未登記附属建物

1階



未登記附属建物

物件2

写真①



軒下の状況

写真②



写真③



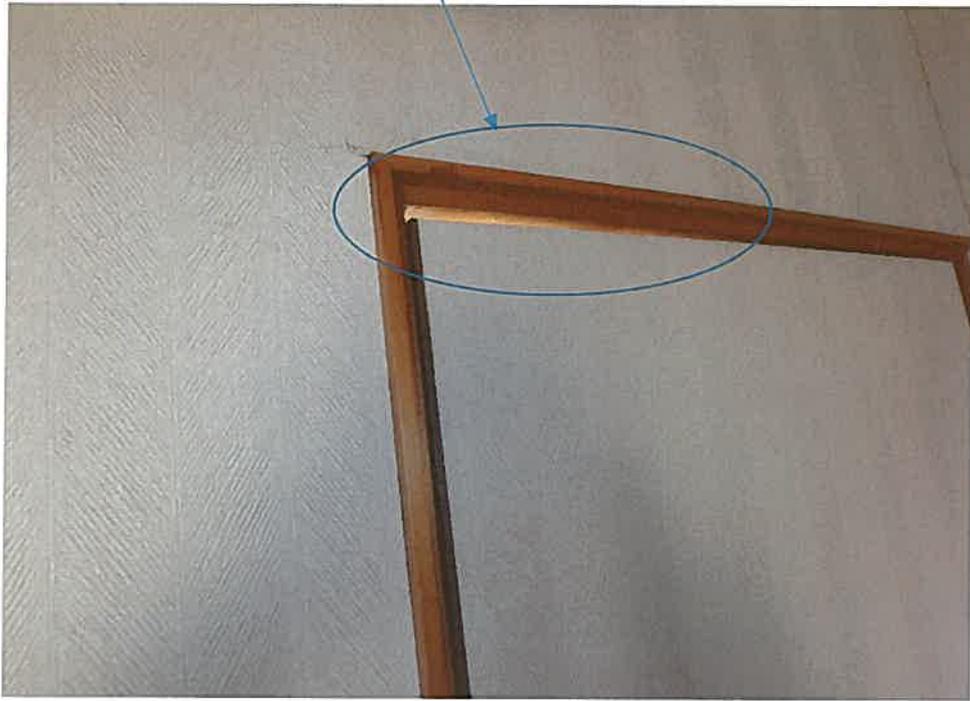
1階事務室内の床の補修状況

写真④

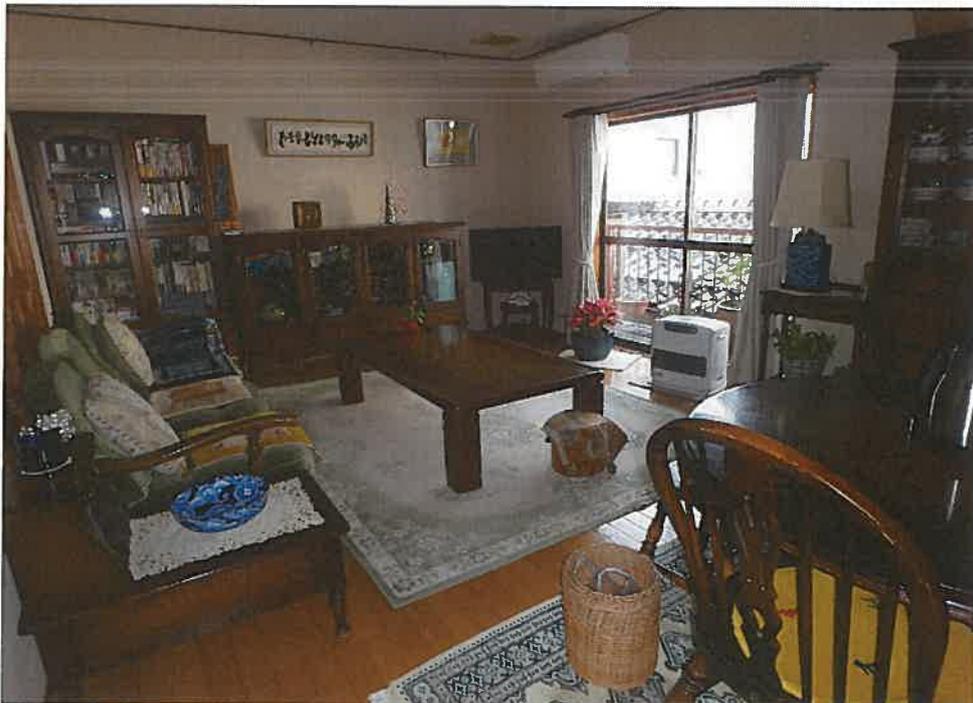


扉の隙間の状況

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



天井と壁の状況（亀裂）

写真⑨



写真⑩



令和7年（ケ）第60号
令和8年1月7日現地調査
令和8年2月4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12,170,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金5,690,000円
物件2 (建物)	金6,480,000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	金沢市しじま台二丁目 14番12 宅地 242.41㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市しじま台二丁目14番地12 14番12 居宅・事務所 木造瓦葺2階建 1階：96.87㎡ 2階：100.64㎡ 延床面積：197.51㎡	
番号	特記事項		
2	い：未登記附属建物（種類：車庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約17.01㎡）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	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅南方・道路距離約9.1km 最寄バス停「しじま台」南方・約80m（徒歩約1分） （別添受命物件の位置図参照）						
付近の状況	準幹線道路沿いに一般住宅・共同住宅のほか店舗・営業所等が見られる混在地域で、周辺には小中学校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：市街化区域 用途地域：準住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：－ その他の規制：居住誘導区域、20m高度地区ほか						
画地条件等	規模：242.41㎡（登記上） 形状：長方形 間口・奥行：間口約12.7m・奥行約19.0m 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
	東	舗装市道	約18.0m	有	該当	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：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	○仮設物置、引込柱、看板等あり。なお、看板の一部が東側の道路上に越境している可能性がある。 「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): 昭和57年12月9日新築</p> <p>経過年数: 約43年</p> <p>経済的残存耐用年数: ほとんどない</p>
仕様	<p>構造: 木造</p> <p>屋根: 瓦葺</p> <p>外壁: サイディング等</p> <p>内壁: クロス、繊維壁等</p> <p>天井: クロス、目透天井等</p> <p>床: クッションフロア、フローリング、畳等</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: 居宅 事務所</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	現況調査報告書の記載のとおり。
特記事項	<p>○物件2建物の建物自体が全体的に傾斜しており、各部屋を繋ぐ扉等の建具や各部屋の窓の建付けが悪く、開閉が困難な部分が複数見られる。</p> <p>○軒下の一部が剥がれている。</p> <p>○1階事務所の床に撓みや軋み等の損傷が複数見られる。</p> <p>○1階トイレの内壁タイルの一部が剥がれている。</p> <p>○2階の廊下部分の壁と天井に亀裂がある。</p> <p>○2階のトイレは床鳴りがする。</p> <p>○2階の南東側洋室で、雨漏りのような音がする旨の話を聞いたが、現地調査時点では、当該洋室の天井に雨漏り跡は見られなかった。</p> <p>○2階に工作物(ベランダ・物干場)あり。</p> <p>○約2年前、1階の玄関扉が修繕されている。</p> <p>○約20年前、建物の外壁が張り替えられた。</p> <p>○い: 未登記附属建物(種類: 車庫、構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約17.01㎡、建築時期: 昭和58年頃)あり。なお、当該建物は雨漏りがある。</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

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 ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ ×エ=オ
1	73,200	1.02	242.41	0.90	16,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢5-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $81,500\text{円/m}^2 \times 103.3/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 73,200\text{円/m}^2$

◇ 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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	190,000	197.51	0.03	1,120,000
い未附	80,000	17.01	0.01	10,000
合計				1,130,000

ウ 現価率

2 経過年数約43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3.0%と査定した。

い未附 経過年数約42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1.0%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、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	16,280,000	0.5 法定地上権	8,140,000

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	16,280,000	-8,140,000	1.0	1.0	0.7	5,690,000
2	1,130,000	+8,140,000	1.0	1.0	0.7	6,480,000
一括価格 (合計)						12,170,000

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

公 示 地	金沢5-19	
所 在	金沢市高尾台4丁目75番外	
価 格	81,500円/㎡	
位 置	IRいしかわ鉄道線 金沢駅	6.9km
価 格 時 点	令和7年1月1日	
地 積	380㎡	
供給処理施設	水道、ガス、下水	
接 面 街 路	南東18m市道	
用途指定等	市街化区域 準住居地域	
	建ぺい率 60 %、 容積率 200 %	
地域の概要	低層の物販店、営業所等が多い路線商業地域	

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
- 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



公示地

野々市工大前駅

馬替駅

額住宅前駅

乙丸駅

物件1、2

四十万駅

市役所

0m 700m