

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 6月10日 午前 8時30分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25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 5月22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   | 能美市佐野町ヌ                          |
|   | 地 番   | 53番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 235.37平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 能美市佐野町ヌ 53番地4                    |
|   | 家屋 番号 | 53番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル<br>2階 38.00平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月22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   | 能美市佐野町ヌ                          |
|   | 地 番   | 53番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 235.37平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 能美市佐野町ヌ 53番地4                    |
|   | 家屋 番号 | 53番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.50平方メートル<br>2階 38.00平方メートル |



令和7年(ケ)第66号  
令和8年1月8日受理  
令和8年3月5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 能美市佐野町又  
地 番 53番4  
地 目 宅地  
地 積 235.37平方メートル
- 2 所 在 能美市佐野町又 53番地4  
家屋 番号 53番4  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 38.50平方メートル  
2階 38.00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 checked="" 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 <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 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; 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 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: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">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（物件1）について
  - ・電柱あり
  - ・北西部分にカーポートが切断された跡が残っている。
  - ・南西部分に簡易物置の設置跡が残っている。
- 本件建物（物件2）について
  - ・2階にゴキブリの死骸が複数存在している。
  - ・2階にベランダあり

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

■本件物件の状況等について

- 1 所有者に事前に通知の上で臨場するも、本件建物は不在であったが（当職送付の照会書に対する回答書も未提出）、建物内外の状況（建物内の郵便物の存在等）等から、所有者が占有しているものと認定した。
- 2 本件建物の1階は、家具類、寝具類及び家電類等が山のように積み上げられており、人が立ち入ることが困難な状況にされている。そのため、トイレ部分以外の浴室、洗面室、キッチン及びリビングダイニング等の様子を確認することが出来なかった（写真②～⑤）。なお、階段はリビングダイニングの南西側に位置するため、2階への立入りも、上記家具類等に妨げられている状況となっている。
- 3 本件物件の工作物等の状況については、土地建物位置関係図のとおりである。

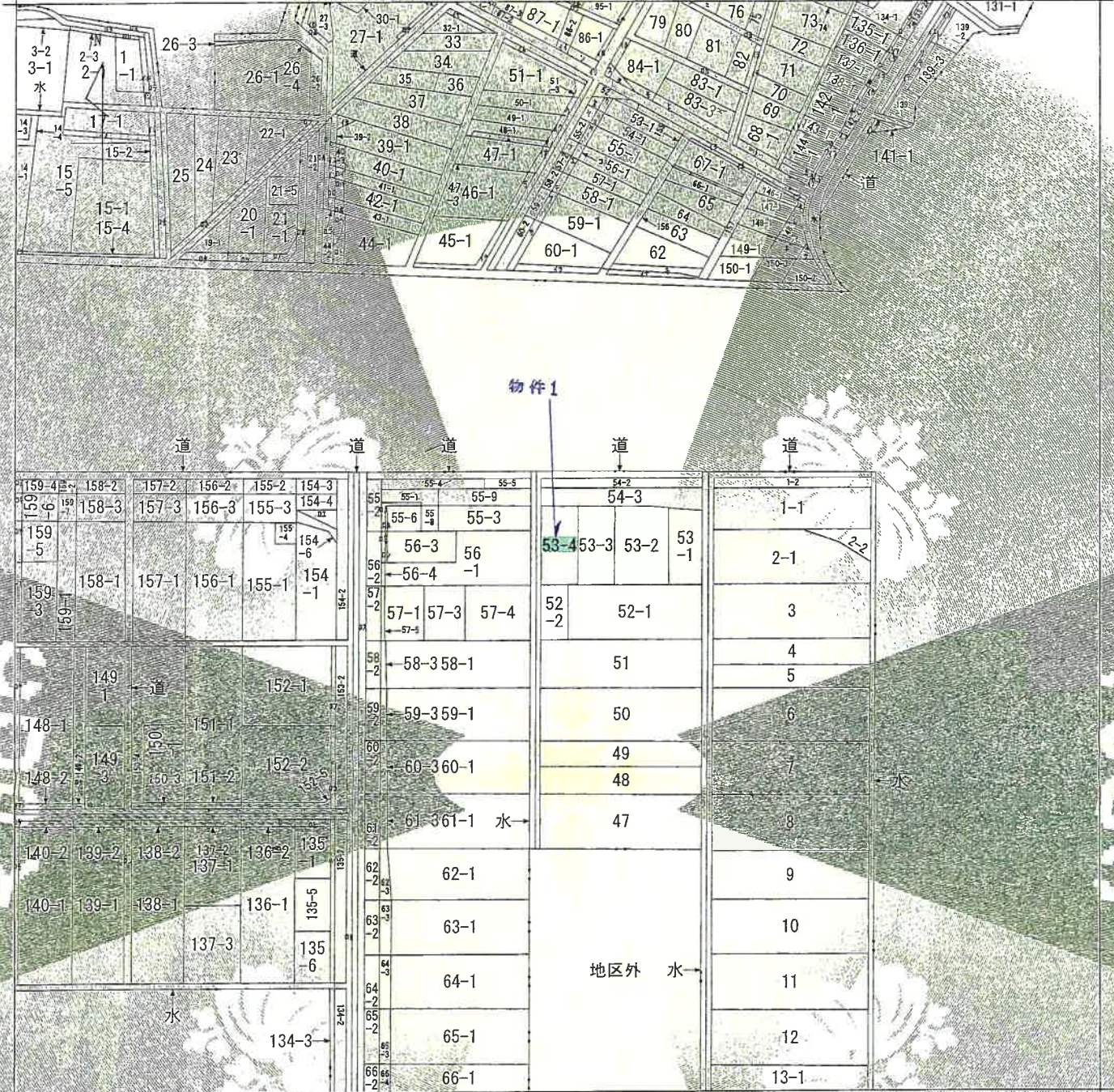
以 上

(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
8年1月13日(火)	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)
8年1月16日(金) 10:40-10:50	物件所在地	不在、物件外観確認、写真撮影
8年1月19日(月) 9:05-9:16	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年1月26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(回答なし) (切手110円×2)
8年2月6日(金) 15:00-15:30	物件所在地	不在、物件外観調査、写真撮影、評価人同行
8年2月12日(木)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書再送付(切手410円)
8年2月17日(火) 10:30-11:45	物件所在地	不在、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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

イ 133-3    ハ 135-3    ヘ 137-3    ト 140-3    ニ 140-6    ホ 142-3  
 134-3    ニ 136-3    138-3    140-4    141-3    つづく



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	所在	能美市佐野町又		地番	53番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	国土台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補事項			

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。

(金沢地方支局小松支局管轄)  
 令和8年1月19日  
 金沢地方支局

請求番号：2-1  
 (1/2)

登記官



143-3  
 144-3  
 145-1  
 145-4  
 146-3  
 147-2  
 148-2  
 149-2  
 149-3  
 154  
 46-2  
 48-3  
 50-2  
 53-2  
 53-3  
 53-4  
 54-2  
 54-3  
 55-3  
 56-2  
 56-3  
 57-3  
 58-3  
 59-3  
 60-3  
 61-1  
 66-2  
 68-2  
 77  
 78  
 83-2  
 84-2  
 85-1  
 85-2  
 86-3  
 86-4  
 86-5  
 88-1  
 88-2  
 94-2  
 95-2  
 水  
 水道  
 道  
 84-3  
 水  
 132-4  
 138-2  
 137-2  
 136-2  
 141-2  
 140-5  
 146-2  
 67-2  
 61-2  
 60-4  
 51-2  
 49-2  
 48-2  
 47-2  
 45-2  
 32-2  
 145-3  
 145-2  
 144-2  
 143-2  
 140-2  
 139-4  
 135-2  
 134-2  
 133-3  
 14-2  
 15-3  
 17-2  
 2-2  
 27-2  
 31-2  
 39-3  
 40-2  
 41-2  
 41-3  
 42-2  
 42-3  
 43-2  
 43-3  
 44-3  
 44-4  
 水  
 水道  
 道  
 水  
 水  
 水  
 19-2  
 1-4  
 22-2  
 20-2  
 道  
 道  
 道  
 水

水  
 21-4  
 21-3  
 141-2  
 147-1  
 147-2  
 149-4  
 152-3  
 152-4  
 154-5  
 160-1  
 160-3  
 160-4  
 160-5  
 55-10  
 55-7  
 56-5  
 56-6  
 135-4  
 141-1  
 水  
 水  
 道  
 135-3

人D00C

地積測量図

地番 53-3, 53-4

土地の所在 能美市佐野町又

座標求積表

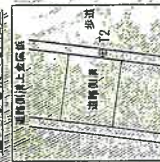
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A 53-3	K3	91.594	119.029	2748.736697	4.22
	K7	92.868	114.998	352.008878	6.02
	K5	94.655	109.247	-2193.679760	22.85
	K6	72.788	102.609	-2552.911920	10.24
	K4	69.775	112.403	2113.850818	22.80
		倍面積	468.004713		
		面積	234.0023565		
		地積	234.00		m <sup>2</sup>

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B 53-4	1	97.692	99.471	-1872.442104	22.88
	2	75.831	92.716	-2308.999264	10.35
	K6	72.788	102.609	1931.511816	22.85
	K5	94.655	109.247	2720.687288	10.23
			倍面積	470.757736	
		面積	235.3788680		
		地積	235.37		m <sup>2</sup>

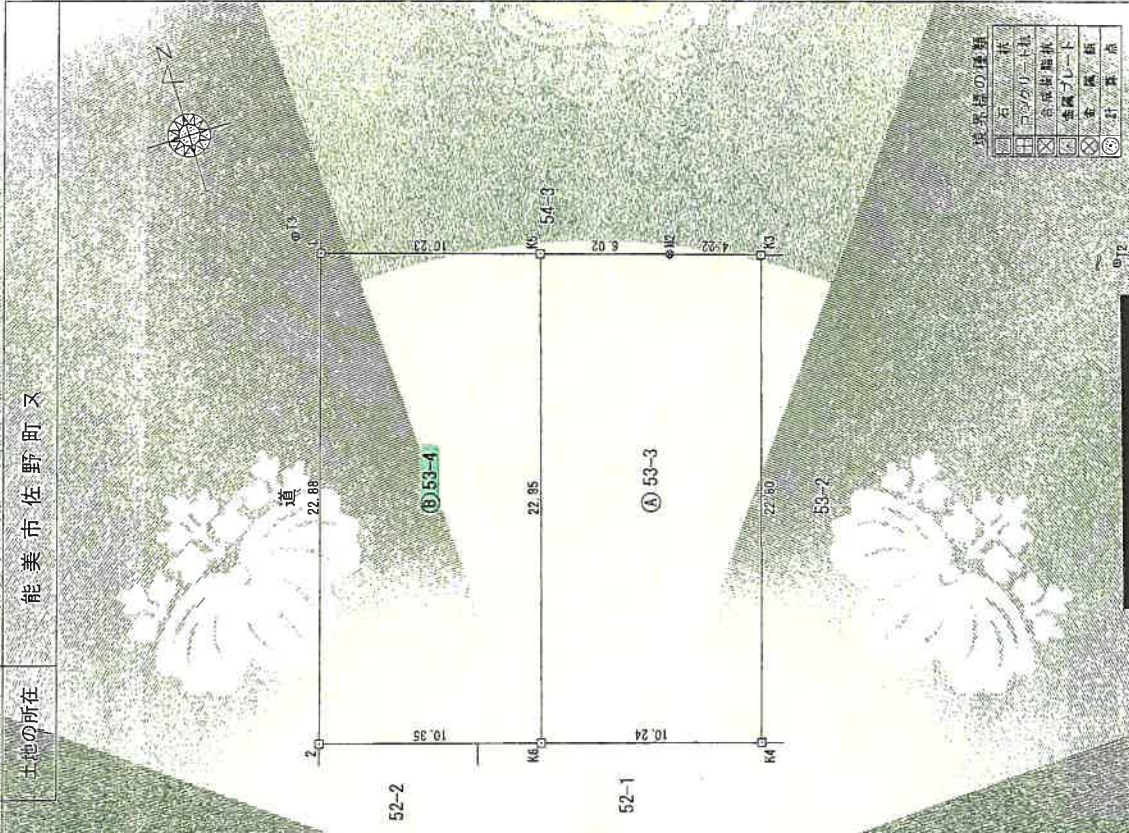
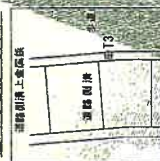
合計 469.3745885

点	恒久的地物の座標値	X座標	Y座標	標識
72	82.712	145.424	金属釘	
73	98.785	98.550	金属釘	

恒久的地物の詳細図



恒久的地物の詳細図



境界線の種類	
□	柱
○	コンクリート柱
×	金属釘
◇	金属プレート
◇	金属板
◎	計測点

座標系 任意座標  
測量年月日 平成26年8月29日

報告書 No.1400053

作成者

申請人

縮尺 1/250

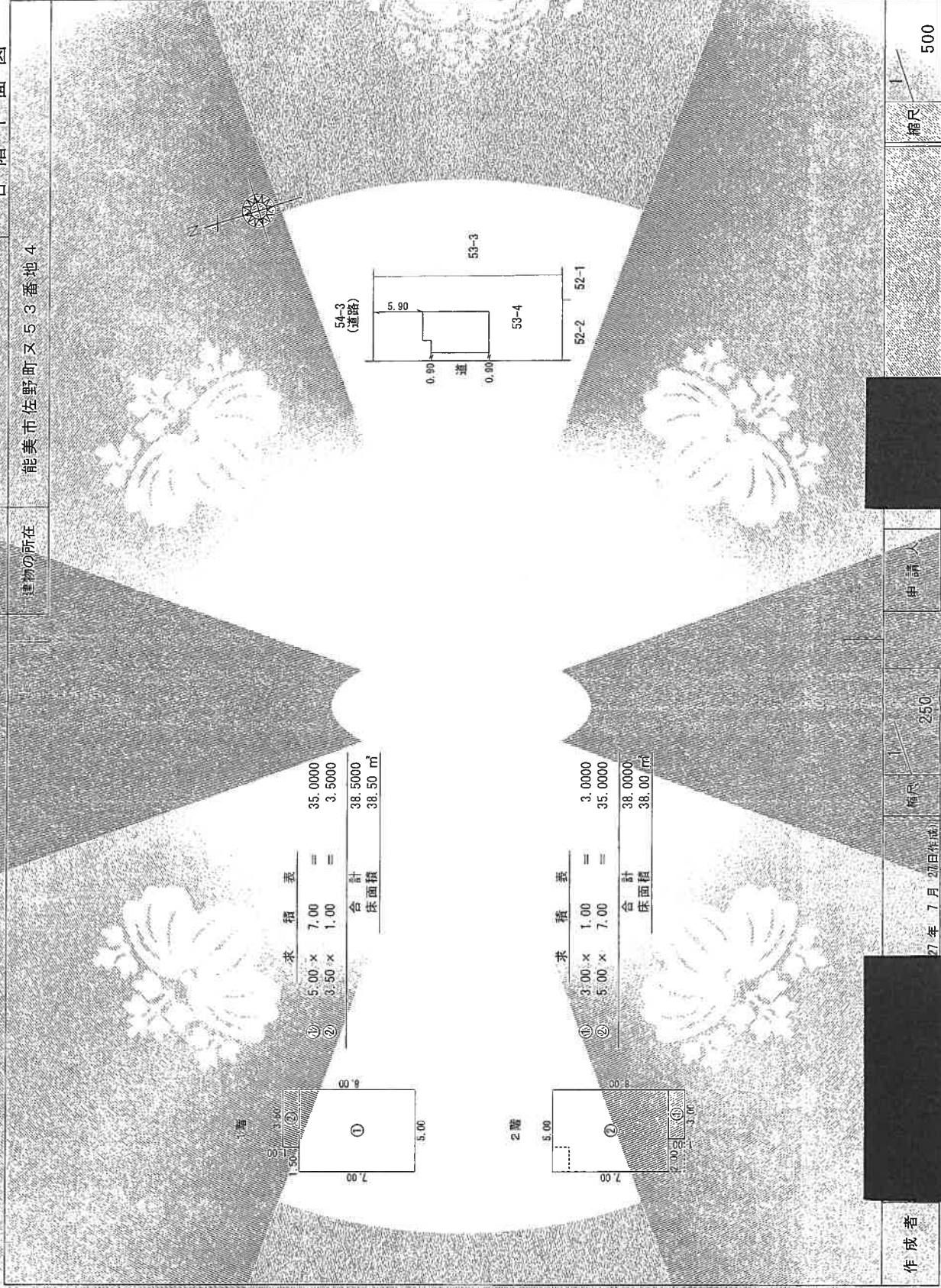
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(金沢地方方法務局小松支局管轄)  
令和8年1月19日 金沢地方方法務局 登記官



建物図面  
各階平面図

家屋番号 53番4  
建物の所在 能美市佐野町又53番地4

登記年月日：平成27年8月3日



求積表

①	5.00 x 7.00	=	35.0000
②	3.50 x 1.00	=	3.5000
合計			38.5000
床面積			38.50 m <sup>2</sup>

求積表

①	3.00 x 1.00	=	3.0000
②	5.00 x 7.00	=	35.0000
合計			38.0000
床面積			38.00 m <sup>2</sup>

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250 縮尺 1/500

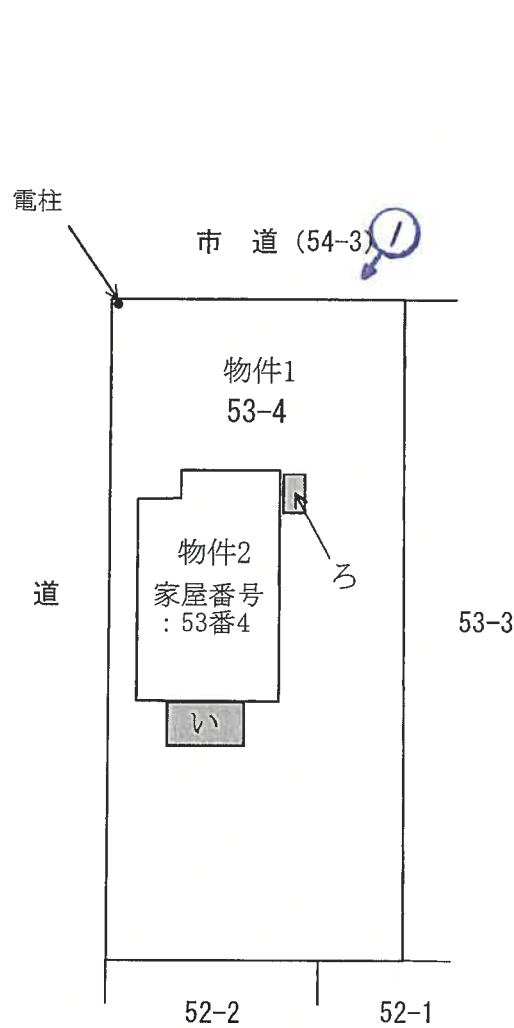
27年7月27日作成

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。  
 (金沢地方方法務局小松支局管轄)  
 令和8年1月19日 金沢地方方法務局 登記官 [Redacted]

公用

# 土地建物位置関係図

物件の所在：能美市佐野町ヌ



い：工作物（物干場）

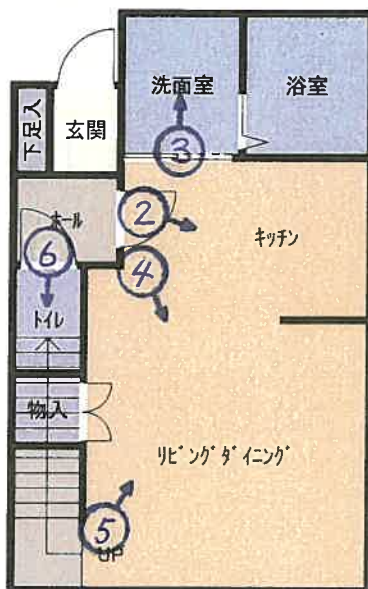
ろ：給湯機・室外機



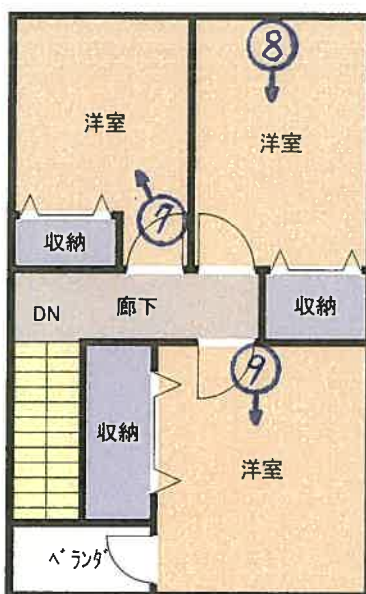
写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

※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

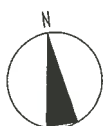


2階



※ベランダについては、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



写真⑧



写真⑨



(16 枚目)

令和7年（ケ）第66号  
令和8年2月17日現地調査  
令和8年3月11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5,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,450,000円
物件2 (建物)	金3,940,000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	能美市佐野町又 53番4 宅地 235.37m <sup>2</sup>	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	能美市佐野町又53番地4 53番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 : 38.50m <sup>2</sup> 2階 : 38.00m <sup>2</sup> 延床面積 : 76.50m <sup>2</sup>	
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	IRいしかわ鉄道線「明峰」駅東方・道路距離約4.9km 最寄バス停「佐野」南方・約450m（徒歩6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・営業所等のほか、空地も多く見られる混在地域。						
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：－						
画地条件等	規模：235.37㎡（登記上） 形状：長方形 間口・奥行：間口約10.2m・奥行約22.9m 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
	北	舗装市道	約14.0m	有	該当	ほぼ等高	－
※西側に幅約1mの未舗装道路がある。							
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						
	(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土地上に工作物（物干場）・給湯機・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26年12月24日新築</p> <p>経過年数:約11年</p> <p>経済的残存耐用年数:約14年</p>
仕様	<p>構造:木造</p> <p>屋根:かわらぶき</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、長尺ビニールシート等</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</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>○建物1階は、家具類、寝具類及び家電類等が山のように積み上げられており、人が立ち入ることが困難な状況にされている。そのため、トイレ部分以外の浴室、洗面室、キッチン及びリビングダイニング等の現状の確認が出来なかった。</p> <p>○建物2階にゴキブリの死骸が複数存在している。</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/㎡) 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=カ
1	21,500	1.00	235.37	1.00	5,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 能美-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,400円/㎡ × 99.3/100 × 100/101 × 100/75 ≒ 21,500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=オ
2	180,000	76.50	0.45	6,190,000

ウ 現価率

経過年数：11年 経済的残存耐用年数：14年 残価率：0% 定額法（現価率 56%）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：  $0.56 \times (1 - 0.20) \approx 0.45$

## 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	5,060,000	0.4 法定地上権	2,020,000

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カ, 1②オ) 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	5,060,000	-2,020,000	1.0	0.8	0.6	1,450,000
2	6,190,000	+2,020,000	1.0	0.8	0.6	3,940,000
一括価格 (合計)						5,390,000

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	能美-7
所 在	能美市佐野町ク41番1
価 格	16,400円/m <sup>2</sup>
位 置	IRいしかわ鉄道線 能美根上駅 5.8km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	532m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	東5.4m市道 背面道
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	一般住宅、農家、事業所等が混在する住宅地域

## 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

