

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 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 77番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 78番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル 78番地、77番地2、79番地1 |
| | 家屋 番号 | 78番 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 313.32平方メートル
2階 31.08平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	39.74平方メートル



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 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 77番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 78番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル 78番地、77番地2、79番地1 |
| | 家屋 番号 | 78番 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 313.32平方メートル
2階 31.08平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	39.74平方メートル



令和7年(ケ)第62号
令和7年12月11日受理
令和8年3月27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 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 77番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 78番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル |
| | 地 番 | 79番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 能美市吉原釜屋町ル 78番地、77番地2、79番地1 |
| | 家屋 番号 | 78番 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 313.32平方メートル
2階 31.08平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 39.74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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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														
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4														
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を事務所(1階事務所部分)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工場・事務所(1階事務所を除いた部分)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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (1階事務所を除いた部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ラソステクニカ株式会社
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 checked="" type="checkbox"/> 工場
■関係人(■A (占有者社員) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年7月10日ころ
最初の契約日	令和元年7月10日ころ
契約等期間	令和元年7月10日ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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 □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	毎月金 200,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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	■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（物件1～4）について
- ・物件の状況（工作物等の存在及び位置関係）については、土地建物位置関係図のとおり。
 - ・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。
 - ・樹木の枝葉が隣地に越境している可能性あり。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者社員)	<p>1 私は、本件物件を借りて占有している会社の社員です。会社の設立は、7～8年前になります。</p> <p>2 当社は、本件物件を工場と事務所として使用しています。なお、1階の事務所部分は、所有者の方の事務所で、鍵が掛かったままで当社も入れません。</p> <p>3 賃料は月額20万円です。敷金はありません。当社の社長と所有者の息子さんが同級生の仲だったので、契約書は作成されていません。期間も決まっています。</p> <p>4 本件建物内には、機械類が数台置いてありますが、すべて当社の物です。</p> <p>5 工場内は、雨漏りの影響で、内壁のボードに剥がれや浮きが発生している部分があります。なお、2階の事務所も風雨が強い日には雨漏りします。</p> <p>6 以前は、当地に所有者の方も顔を見せられていましたが、ここ2～3年ぐらい前から来ていません。今は、ご自宅にも住んでいないふうに聞いています。</p> <p>7 当社と株式会社エニシスの社長とが知り合いという縁で、3～4年くらい前から、上記会社も一緒に本件物件を使用しています。</p> <p>8 本件物件を株式会社エニシスも使用していますが、転借ではありませんし、賃料をもらうこともありません。借りているのは、あくまで当社なので、立場としては、占有補助者になると思います。</p> <p>9 附属建物の裏側（南西側）には、株式会社エニシスが使用している事務所がありますが、プレハブで基礎は無く、移動も可能なので、建物ではありません。</p> <p>10 附属建物はシャッターが壊れて開きません。中にあるフォークリフトを出すには、シャッターを壊すしかありません。</p> <p>11 私の知る限り、周囲の土地との境界争いはありません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> B (株式会社エニシス代表者)	<p>1 私は、本件物件を使用している会社の代表者です。</p> <p>2 ラソステクニカ株式会社の方が言うとおおり、当社が賃料を負担していることはありません。当社の立場も占有補助者という理解で良いと思います。</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

執行官の意見

- 1階事務所の扉は施錠された状態であったので、外観（外から内部をのぞいた状況）及び関係人の陳述等による調査に留めた。
- 建物内に備え付けられている機械器具類に関しては、現地の状況及び関係人の陳述等から調査対象外とした。

以 上

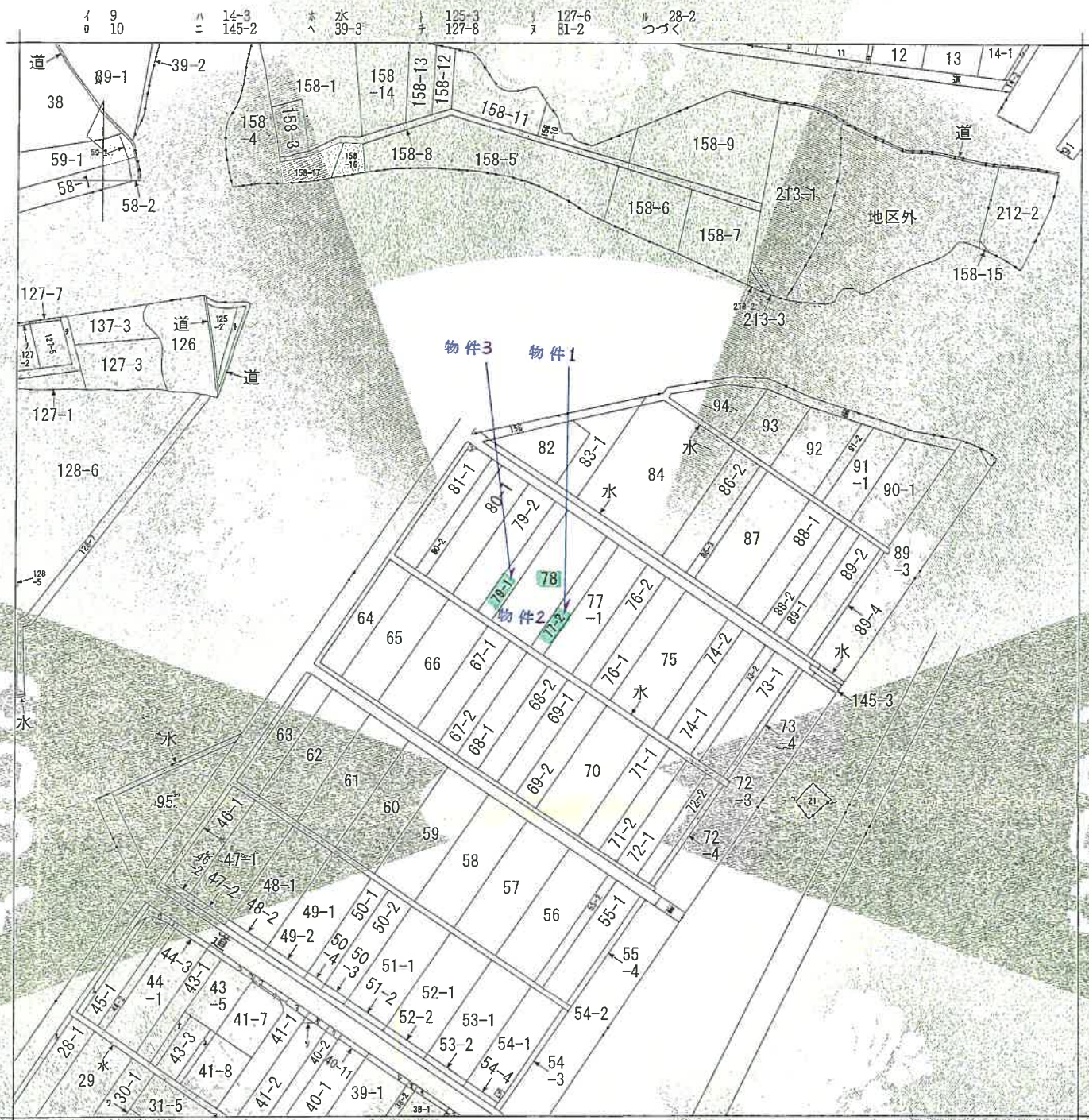
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月16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)
7年12月18日(木) 13:20-13:30	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7年12月24日(水) 8:50-9:15	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図・商業登記事項証明書等取寄
8年1月15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(回答なし) (切手110円×2)
8年1月26日(月) 10:00-11:10	物件所在地	占有者社員立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、評価人同行
8年2月4日(水) 9:10-9:20	法務局(本局)	商業登記事項証明書(占有者関係)取寄
8年2月18日(水) 10:00-10:50	物件所在地	占有者社員立会、物件状況等聴取、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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月25日(水) 11:07-11:15	執行官室(電話)	株式会社エニシス代表者から事情等聴取
<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 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



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



- A 吉原釜屋町乙
- B 吉原釜屋町イ
- C 吉原釜屋町甲
- D 吉原釜屋町イイ

請求部分	所在 能美市吉原釜屋町ル		地番	78番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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。

(金沢地方法務局小松支局管轄)

令和7年12月24日

金沢地方法務局

請求番号：4-3

登記官

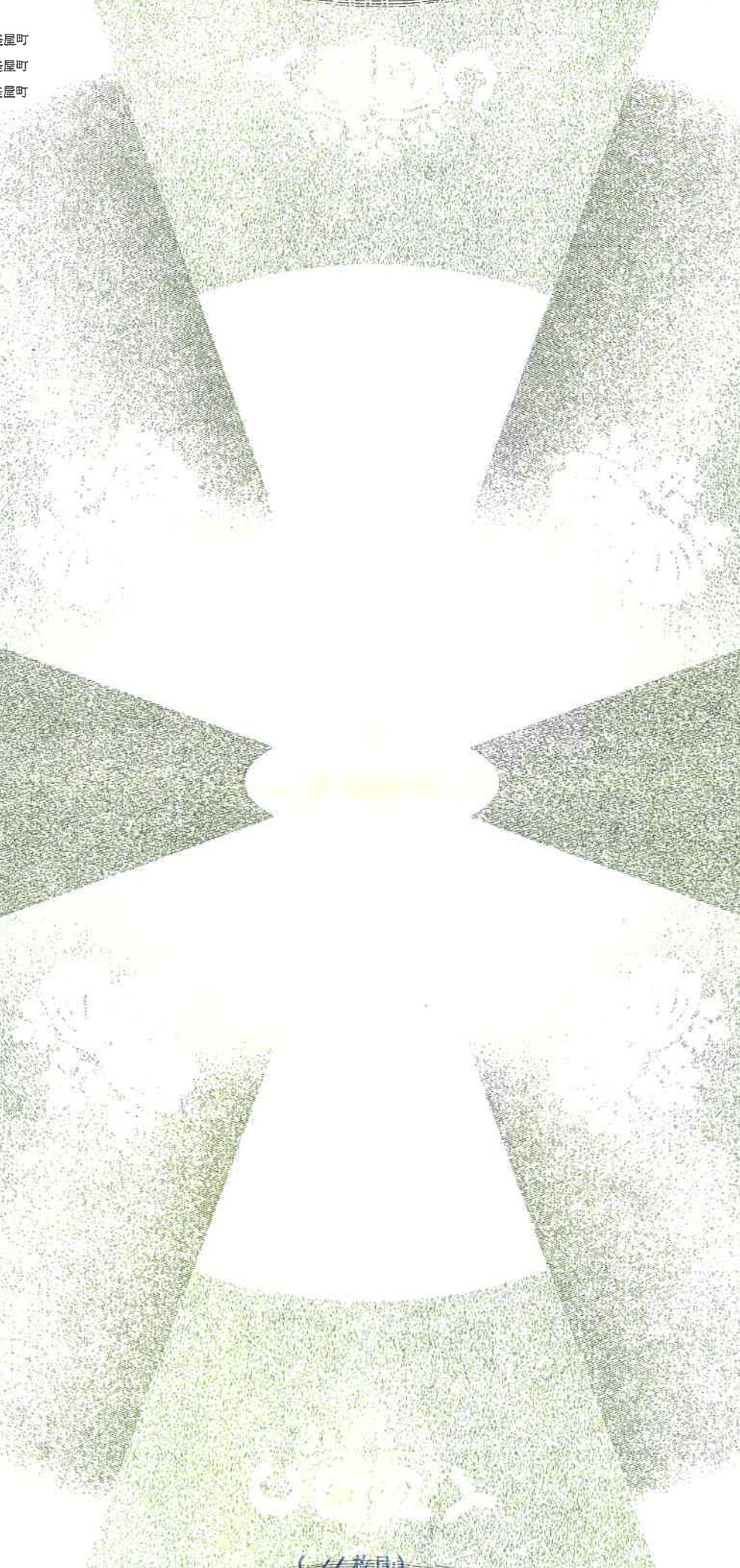


ヲ
ワ
カ
ヨ
ク
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
リ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ケ
フ
コ

E 吉原釜屋町
又
F 吉原釜屋町
又
G 吉原釜屋町
ル

31-1
31-6
37-1
37-4
38-5
39-2
41-4
41-6
42-5
43-6
54-5
45-3
45-2
44-4
38-6
40-12
41-3
41-5
42-3
42-4
43-2

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN



COPY

COPY

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日：平成6年6月6日

0511919

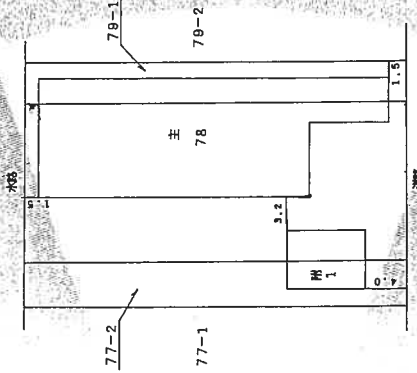
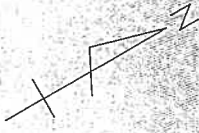
各階平面図

6年6月6日

建築物各階平面図

家屋番号 78番

建築物の所在 能美郡麻士町吉原釜屋町ル78番地・77番地2・79番地/能美市



作製者

平成6年6月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

建築士会(用紙)

6.6.6

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。
(金沢地方務局小松支局管轄)
令和7年12月24日 金沢地方務局

登記官

(1/2枚目)



請求番号：4-2

(1/2)

A4に縮小

登記年月日：平成6年6月6日

0511920 各階平面図

6年6月6日

建築物各階平面図

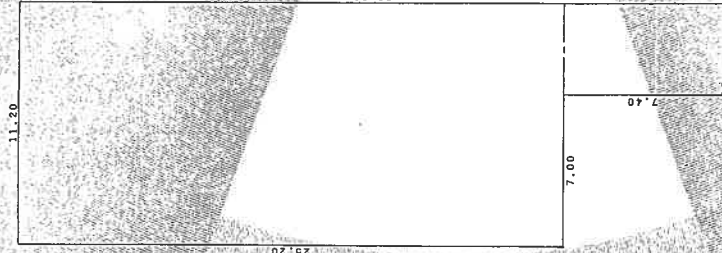
家屋番号 78番

建築物の所在 能美郡根上町吉原釜屋町ル78番地・77番地2・79番地1

能美市

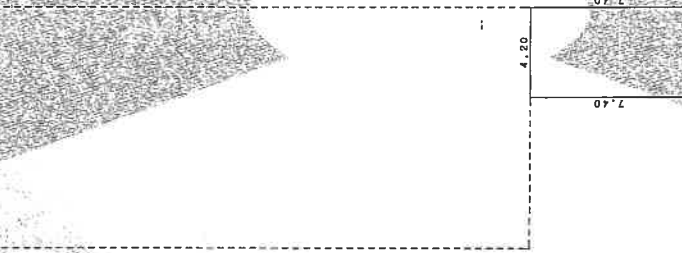
1階

2階



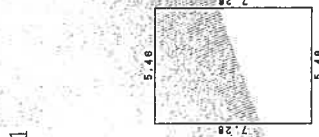
求積表

25.20 x 11.20 =	282.2400
7.40 x 4.20 =	31.0800
計	313.3200
床面積	313.32 m ²



求積表

7.40 x 4.20 =	31.0800
床面積	31.08 m ²



求積表

7.28 x 5.46 =	39.7488
床面積	39.74 m ²

附1

作製者

不詳姓 63126

6年6月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(石川県工務部建築士会用品)

6.6.6

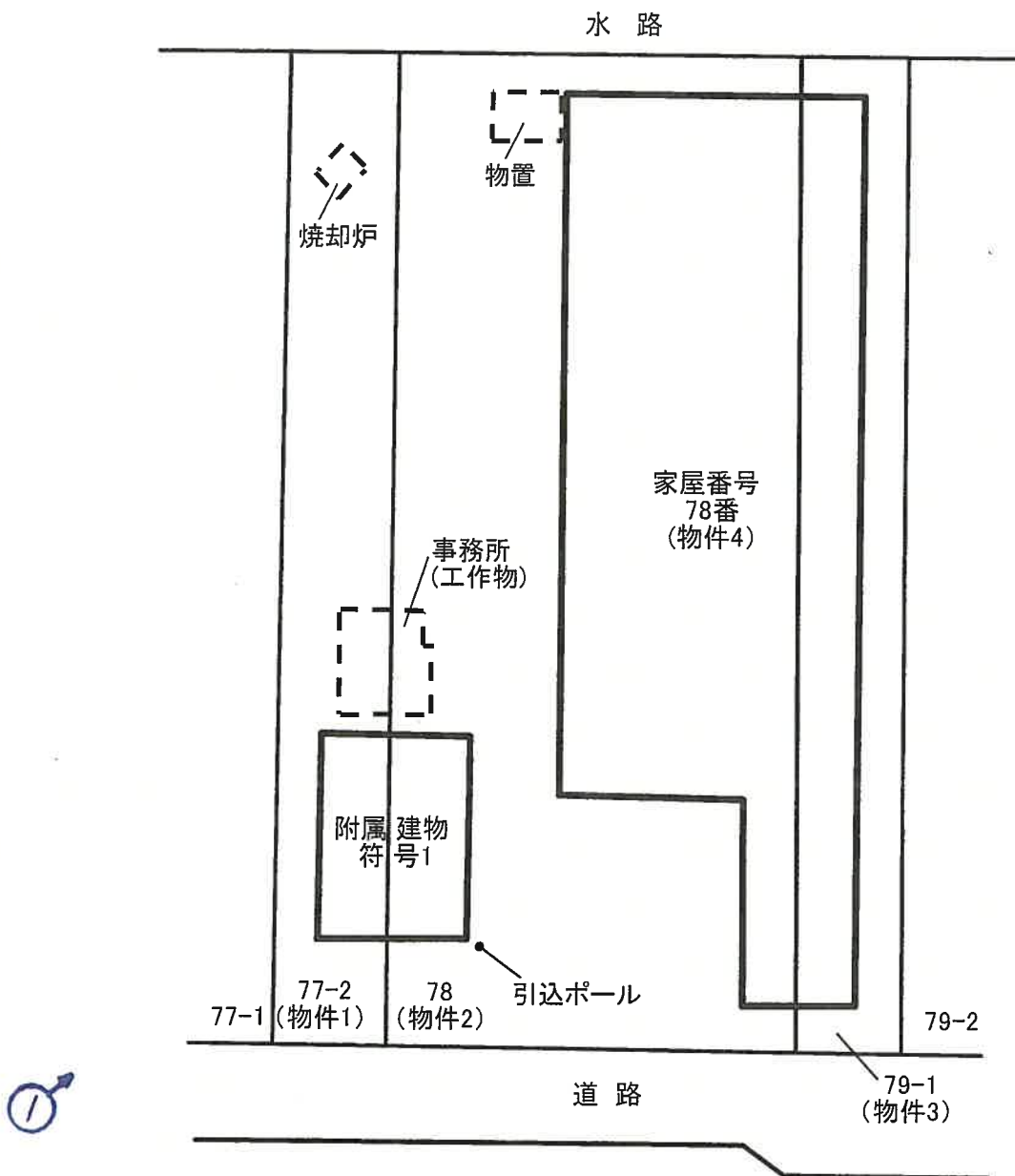
請求番号：4-2

(2/2)

A4に縮小

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。
 (金沢地方務局小松支局管轄)
 令和7年12月24日 金沢地方務局 登記官

土地建物 位置関係図



※当該図面は現地概測、公図、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。

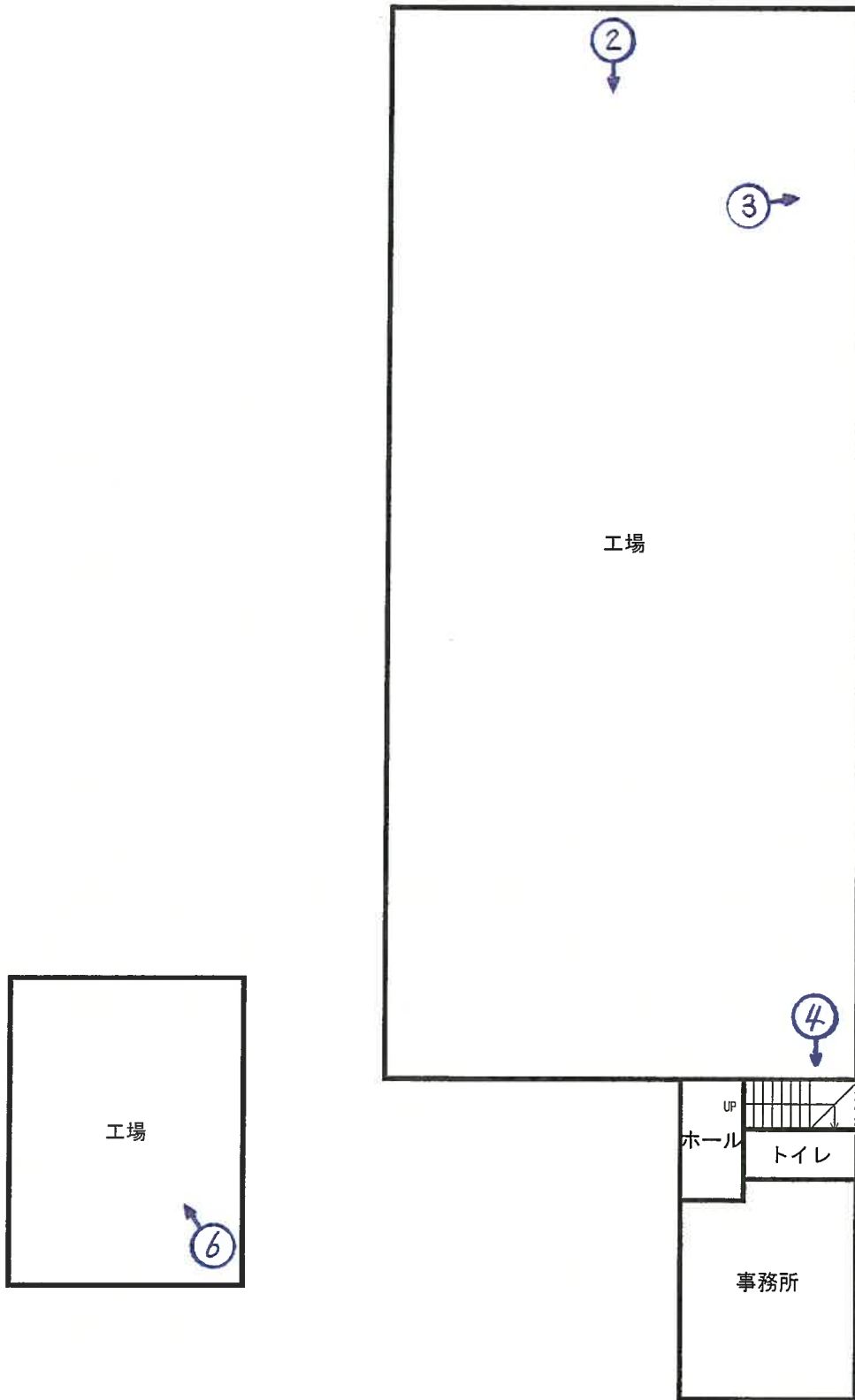


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

建物間取図

1 階

物件 4



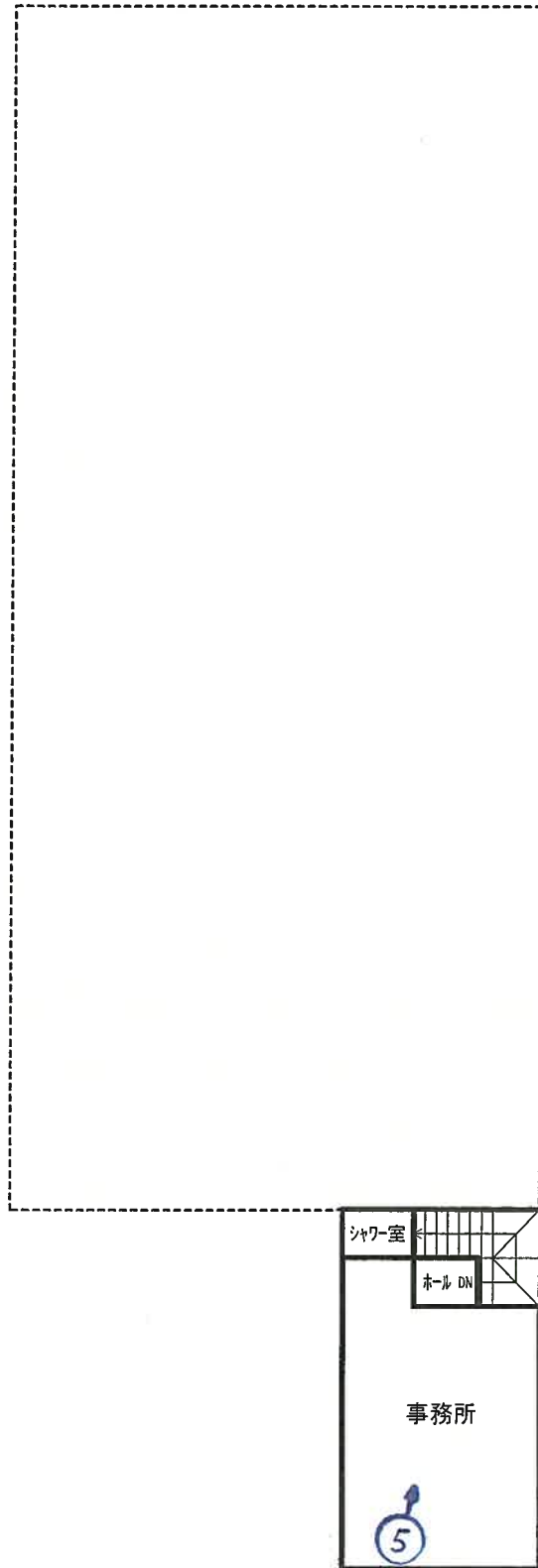
※当該図面は現地における認識及び資料に基づき作成した概略図であり、必ずしも正確なものではない。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

(15 枚目)

2階



※当該図面は現地における認識及び資料に基づき作成した概略図であり、必ずしも正確なものではない。



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



令和 7 年 (ケ) 第 62 号
令和 8 年 2 月 18 日 現地調査
(最終)
令和 8 年 4 月 17 日 評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

畠山 麻衣 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 450,000 円
物件2(土地)	金 2,610,000 円
物件3(土地)	金 680,000 円
物件4(建物)	金 2,330,000 円

1. 一括価格は、物件1～4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. 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	能美市吉原釜屋町ル 77番2 宅地 145.00㎡	
2	所在地 地目 地積	能美市吉原釜屋町ル 78番 宅地 555.00㎡	
3	所在地 地目 地積	能美市吉原釜屋町ル 79番1 宅地 145.00㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	能美市吉原釜屋町ル78番地、77番地2、79番地1 78番 工場事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 313.32㎡ 2階 31.08㎡ 延床面積 344.40㎡ 1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 39.74㎡	
	なし		

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1～3)

位置・交通	IRいしかわ鉄道線「能美根上」駅の北東方・道路距離約1.6km 最寄バス停「吉原釜屋」の東方・約170m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)														
付近の状況	IRいしかわ鉄道線軌道西側に、農地や未利用地が見られる中に 事業所、工場、住宅等が混在する地域。														
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 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 845.00 m ² (公簿) 形状 ほぼ長方形 間口：奥行 約23.0 m : 約37 m その他 -														
接面道路の状況	<table border="1"> <thead> <tr> <th>接面方位</th> <th>幅員(m)</th> <th>道路種類</th> <th>建築基準法上の道路</th> <th>高低差(対道路)</th> <th>介在公共物等</th> <th>セットバック</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北東</td> <td>3.5</td> <td>道路</td> <td>該当</td> <td>等高</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>北東側道路は建築基準法第42条第2項道路に該当する。</p>	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	北東	3.5	道路	該当	等高	-	-
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									
北東	3.5	道路	該当	等高	-	-									
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として利用されており、東部には附属建物及び 工作物(事務所)が、南部には物置及び焼却炉が存する(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>土壌汚染の有無は確認できなかったが、その可能性は低いと考えられる。また、詳細な調査を経なければ確定的な判断はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側道路は接面部分は舗装がなされているが、東方では未舗装となっている。 ・物件1～3上の樹木の枝葉が越境している可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記簿記載) 平成3年8月5日 新築 経過年数 35年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 角波鉄板等 内 装 : ボード、クロス、コンクリートブロック現シ等 天 井 : 岩綿吸音板、屋根現シ等 床 : 土間コンクリート、フローリング等 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 工場 事務所 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。なお、物件4の1階事務所部分は施錠のため内部の立ち入りはできず、窓等からの内部観察及び関係人Aへの聴取に留めた。 ・アスベストについては、目視では確認できなかった。アスベスト使用の可能性は不明であり、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。 ・物件4の建築確認について、新築時及び平成6年増築時の建築確認は認められるが、検査済証は共にないとのことである(南加賀土木総合事務所建築課調べ)。 ・物件4の1階工場の天井にはクレーンが2基ある。関係人Aによると、工場のシャッターは開閉がスムーズではないとのことである。 ・物件4の1階工場の壁は雨漏れ跡やボードのハガレ・浮きが、2階事務所天井にも雨漏れ跡が見られる。その他、外壁、内壁並びに床の汚れや傷等、使用や経年等による損傷等が見られる。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿記載）平成1年月日不詳 経過年数 約 37年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：波型スレート等 内 装：外壁現シ等 天 井：屋根現シ等 床：土間コンクリート等 設 備：電気 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 工場 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・アスベストについては、目視では確認できなかった。アスベスト使用の可能性は低いと思われるが、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。 ・天井にはクレーンが1基ある。関係人Aによると、工場のシャッターは開閉不可能とのことである。 ・外壁、内壁並びに床の汚れや傷等、使用や経年等による損傷等が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	16,300	0.99	145.00	0.60	1,400,000
2	16,300	0.99	555.00	0.60	5,370,000
3	16,300	0.99	145.00	0.60	1,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 能美(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
 $15,200 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 \approx 16,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：格差なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：セットバックの必要性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4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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
4	180,000	344.40	0.05	3,090,000

ウ 現価率：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判定した。

- ・ 附属建物については、経済価値は認められないことからゼロ円と判断した。

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	1,400,000	0.40	法定地上権	560,000
2	5,370,000	0.10	場所的利益	530,000
3	1,400,000	0.10	場所的利益	140,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権及び場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ上記のとおり査定した。

② 評価額

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 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,400,000	-560,000	1.0	0.9	0.6	450,000
2	5,370,000	-530,000	1.0	0.9	0.6	2,610,000
3	1,400,000	-140,000	1.0	0.9	0.6	680,000
4	3,090,000	1,230,000	1.0	0.9	0.6	2,330,000
一括価格 (合計)						6,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：能美市における不動産の需給動向等に加え、建物用途等による市場性の減退等を考慮した。

オ 競売市場修正率：「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

地価調査基準地	能美(県)9-1
所 在	能美市大浜町ケ63番5外
価 格	15,200 円/m ²
位 置	IRいしかわ鉄道線「能美根上」駅から北東方へ道路距離で約1.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	3506 m ²
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北西側12m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、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一般住宅も見られる工業地域

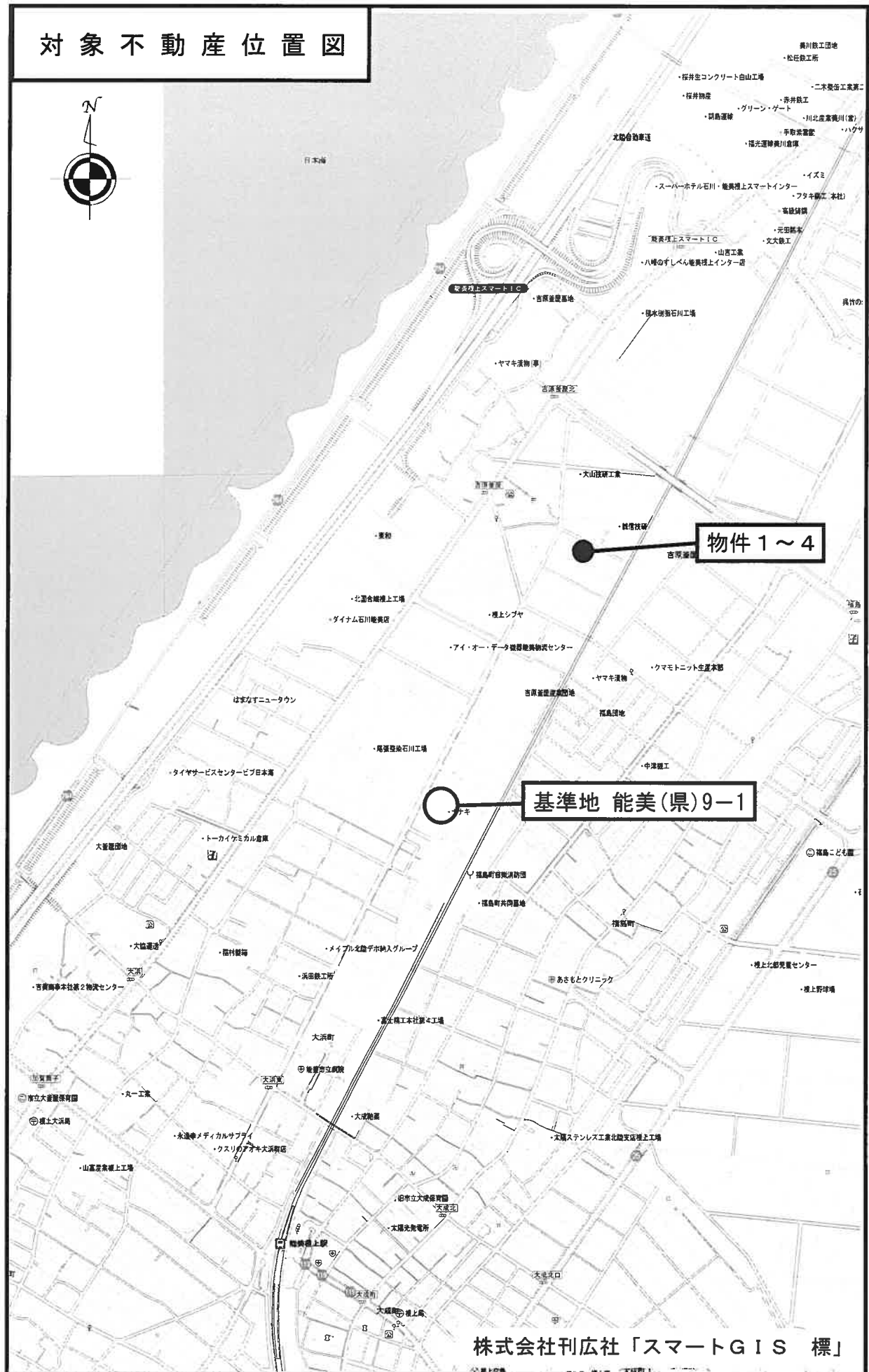
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 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

(BIT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

対象不動産位置図



物件 1~4

基準地 能美(県)9-1