

注 意

(取扱庁の変更に伴う事件番号の変更について)

本事件は、金沢地方裁判所七尾支部から、金沢地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。

取扱庁の変更に伴い、事件番号が変更されています。

新しい事件番号は、3点セット冒頭の『期間入札の公告』の右上に記載されています。(1から始まる5桁の番号)

令和8年(又)第1●●●●号

期 間 入 札 の 公 告

《入札手続きに関しては次の事項にご注意ください》

- 1 入札書類等に事件番号を記入される場合は、必ず上記変更後の事件番号を記入してください。
- 2 入札書は金沢地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。
誤って七尾支部の執行官室に提出された場合には、入札書は無効になります。

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 七尾市下町戊
地 番 4番8
地 目 宅地
地 積 411.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 七尾市下町戊4番地8
家屋 番号 4番8
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 73.94平方メートル
2階 30.63平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 4月24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B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



11

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 七尾市下町戊
地 番 4番8
地 目 宅地
地 積 411.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 七尾市下町戊4番地8
家屋 番号 4番8
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 73.94平方メートル
2階 30.63平方メートル

所有者 B



令和8年(ケ)第18002号
令和8年2月25日受理
令和8年4月17日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 赤尾 和義

(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 七尾市下町戊
地 番 4番8
地 目 宅地
地 積 411.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 七尾市下町戊4番地8
家屋 番号 4番8
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 73.94平方メートル
2階 30.63平方メートル

所有者 B

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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、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	工作物として、カーポートがある(土地建物位置関係図参照)。														
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 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(空き家) 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	「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 checked="" 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人(占有者 <input type="checkbox"/> 所有者)の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(所有者Aの回答書)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	平成24年1月27日 (物件2建物新築時) ころ
最初の契約日	年 月 日
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
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 <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

・物件2建物について

- 1 工作物として、玄関ポーチ、サンルーム及び小屋裏収納がある（建物間取図参照）。
- 2 内外壁等にひび割れが多数ある。
- 3 七尾市の罹災証明書によれば、令和6年能登半島地震による住家の被害の程度は、「準半壊に至らない（一部損壊）」である。
- 4 電気、水道の供給が停止されていること及び所有者を宛名とする郵便物の存在により、所有者が目的外動産を残置して空き家の状態で占有しているものと認定した。

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

4
(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者A	(書面による回答の要旨) 1 私は、本件土地の所有者です。 2 本件土地の敷地利用権の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。

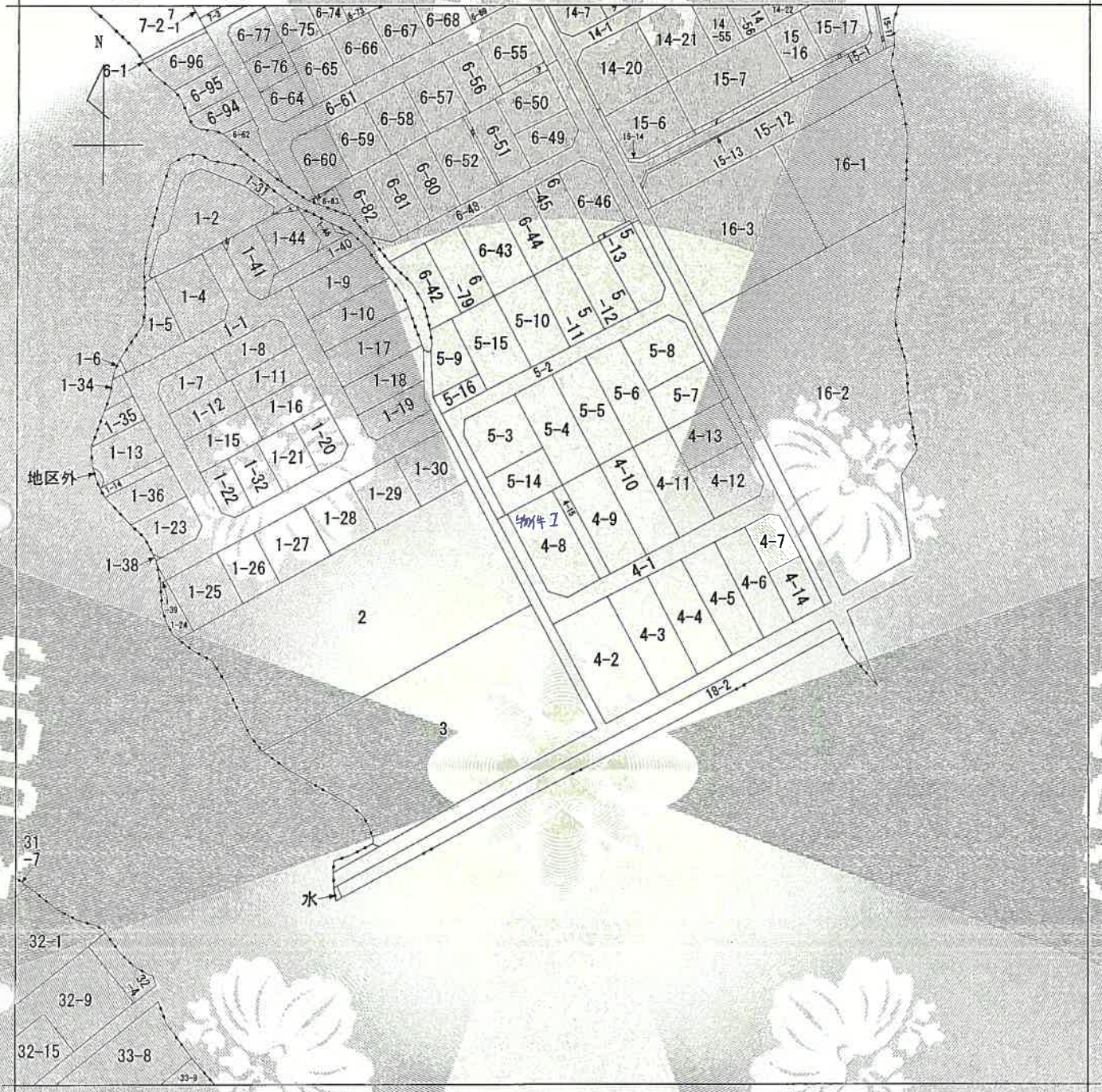
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月26日 (木)	執行官室 (郵便)	七尾市役所に家屋平面図交付申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
8年3月3日 (火) 11:10-11:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> から聴取
8年3月4日 (水)	執行官室 (郵便)	所有者Bに立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年3月11日 (水) 8:30-8:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
8年3月18日 (水) 13:30-13:40	物件所在地	土地調査 (所有者B不在) 占有調査 写真撮影 評価人同行
8年3月18日 (水)	執行官室 (郵便)	所有者Bに立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年3月18日 (水)	執行官室 (郵便)	所有者Aに照会書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
8年3月30日 (月) 13:30-13:50	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
8年4月2日 (木)	執行官室 (郵便)	七尾市役所に罹災証明書交付申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
(特記事項) 令和8年 3月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 / 9 枚目)

イ 15-15 ハ 15-8 ヘ 1-43 ト 6-47 ニ 6-54 ホ 6-84
 ロ 15-18 ヒ 1-3 ヘ 1-45 ト 6-53 ニ 6-72 ホ 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	七尾市下町戊		地番	4番8	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系又は記号	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	

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。

(金沢地方方法務局七尾支局管轄)

令和8年3月11日

金沢地方方法務局

登記官

請求番号: 2-1
(1/2)

A4に縮小



MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

COPY



COPY

COPY



COPY

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日：平成19年6月15日

11016

④ 4-8 4-15

地積測量図

地番 4-8 4-15

土地の所在 七尾市下町 戊

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
207	112044.014	-21109.220	23.863	2673706.306082
206	112017.099	-21098.543	-0.813	-91069.901487
105	112012.563	-21110.033	-14.075	-1576576.824225
200	112013.679	-21112.618	-12.373	-1385945.256287
106	112038.850	-21122.406	3.398	380708.012300
合計面積				822.342403
合計地積				411.1712015
				411 畝(㎡)

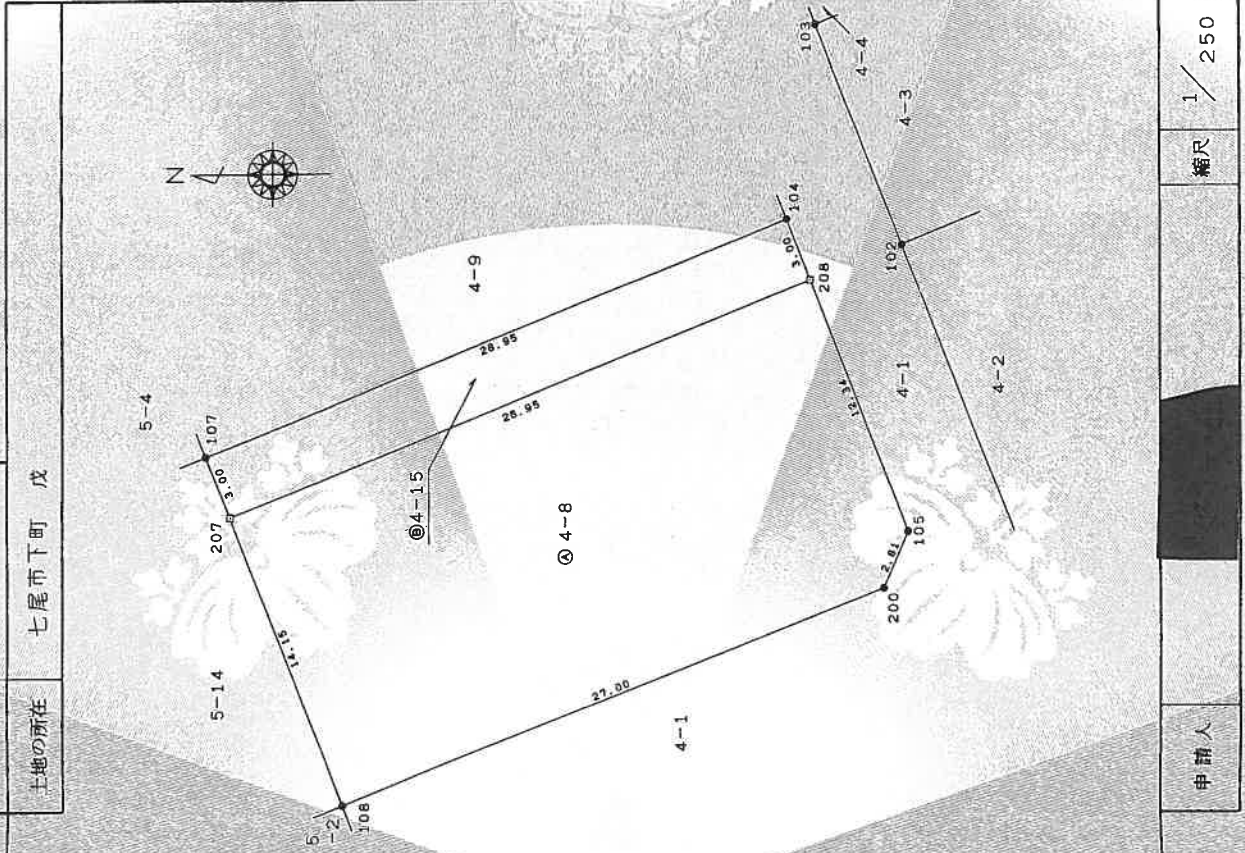
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
107	112045.108	-21106.427	13.474	1509695.785192
104	112018.199	-21095.746	7.884	883151.480916
208	112017.099	-21098.543	-13.474	-1509318.391926
207	112044.014	-21109.220	-7.884	-883355.006376
合計面積				173.867806
合計地積				86.9339030
				86 ㎡

総合計面積 498.1051045 ㎡

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
102	112012.830	-21096.937	10.81	68°21'22"
193	112016.818	-21086.887		

算界点	距離点	距離	夾角
102	103	10.81	0°00'00"
207		33.51	270°08'42"
208		4.56	271°01'39"

境界線の種類	表示
田	コンクリート杭
区	ブラスチック杭
□	金属線
⊗	ペンキ表示(構造物)



平成十九年六月十五日登記

縮尺 1/250

申請人

19年6月8日 作製 (平成)

(石川県土地家屋調査士会様式)

製作者

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。

(金沢地方事務局七尾支店管理)

令和8年3月11日

金沢地方事務所

登記官

(2枚)

公用

請求番号：2-2

A4に縮小

登記年月日：平成24年3月2日

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。
(金沢地方法務局七尾支店管轄)
令和8年3月11日 金沢地方法務局

登記簿

(10枚目)

公厨

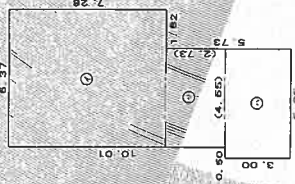
請求番号：2-3

建物図面図

各階平面図

家屋番号	4番8
建物の所在	七尾市下町戊4番地8

1 階

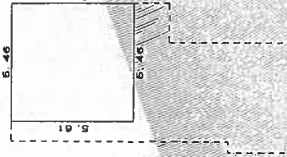


求積表

① 7.28 x 6.37 = 46.3736
 ② 2.73 x 4.55 = 12.4215
 ③ 3.00 x 5.05 = 15.1500

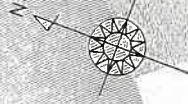
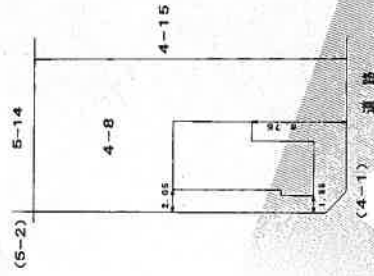
合計 73.9451
 床面積 73.94 m²

2 階



求積表

5.61 x 5.46 = 30.6306
 床面積 30.63 m²



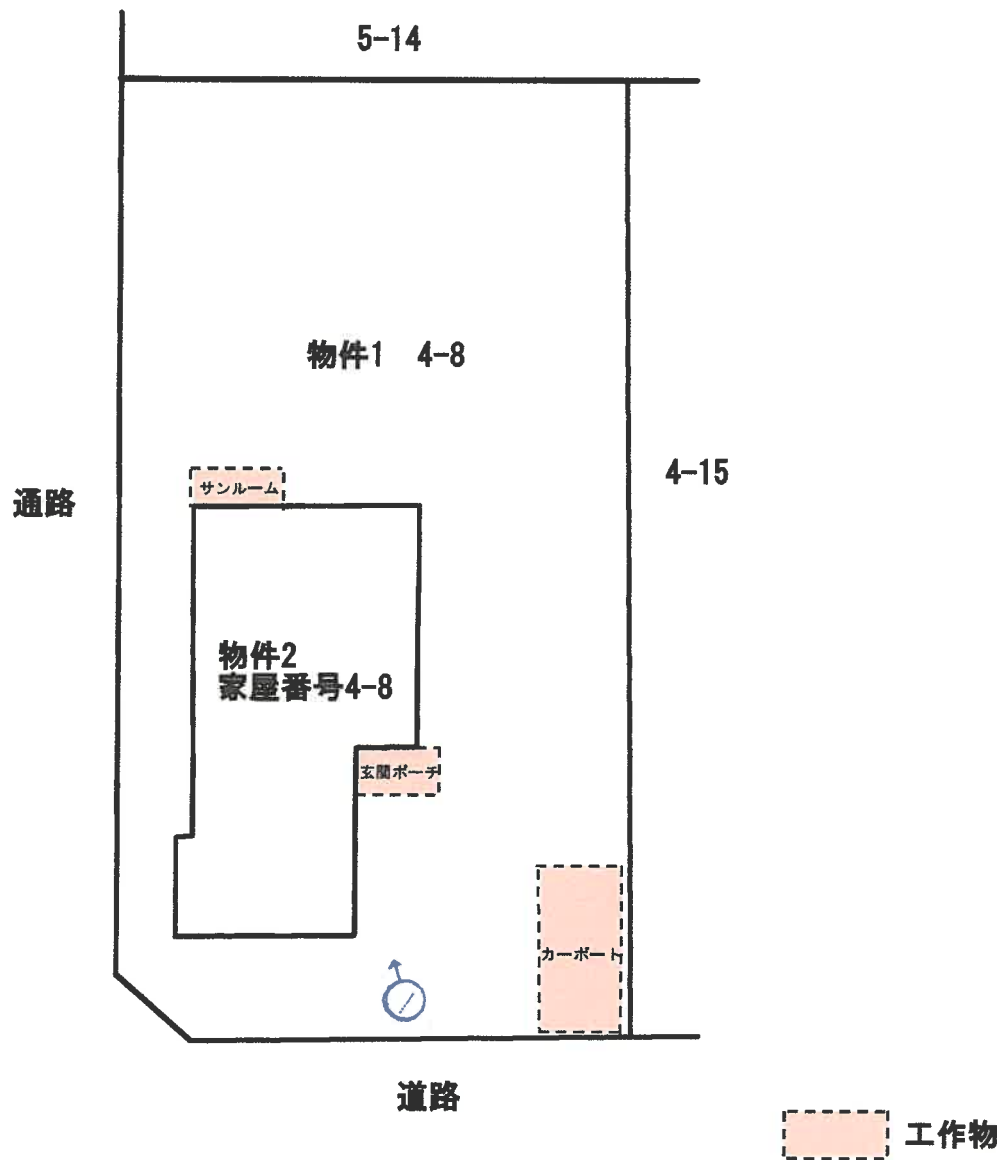
作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

成 24年 2月 20日作成

(石川県土地家屋調査士会用紙)

A4に縮小

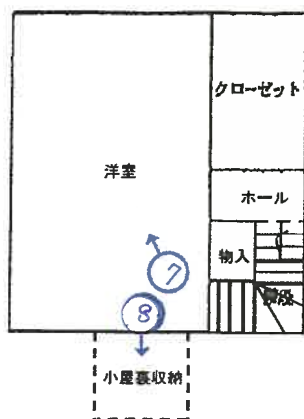
土地建物位置関係図



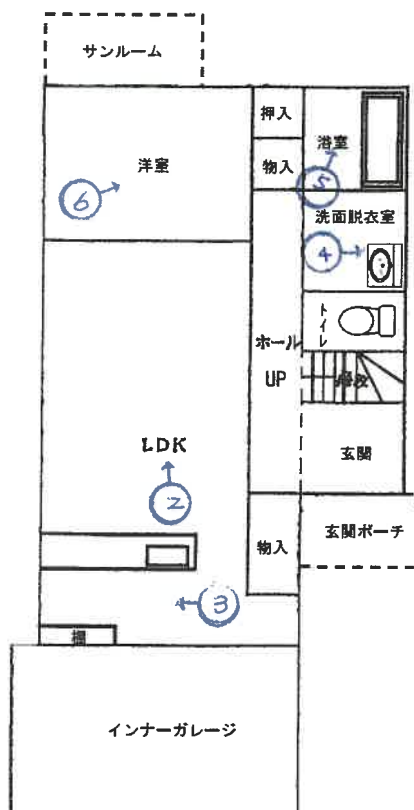
↑
○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※ 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



2階



1階

↑
○ 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。

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8年(ケ)第18002号
令和8年3月18日現地調査
令和8年3月30日現地調査
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

神田 勝廉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,770,000 円
物件2 (建物)	金 3,250,000 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	七尾市下町戌 4番8 宅地 411.17 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	七尾市下町戌4番地8 4番8 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階： 73.94 m ² 2 階： 30.63 m ² 延床面積： 104.57 m ²	
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	JR七尾線「徳田」駅の北西方・道路距離約120m						
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域						
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	—					
	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	411.17㎡					
	形状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	間口約17m			：奥行約28m		
	その他	—					
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5.0	市道	該当	概ね等高	—	要
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。 (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	なし					
	(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	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。
特 記 事 項	①北西側隣地（5番14）に比べて物件1は約0.8～1.2m高い。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成24年1月27日 新築 経過年数：約 14年 経済的残存耐用年数：約 11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：サイディングほか 外 壁：かわらぶき 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 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	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	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。 ②内外壁等各所にひび割れが存する。 ③七尾市の罹災証明書によれば、令和6年能登半島地震による住家の被害の程度は、「準半壊に至らない（一部損壊）」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/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	9,790	1.01	411.17	0.90	3,650,000

ア 標準画地価格（公示地価格からの規準）
地価調査 中能登（県）-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地等価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 11,500 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{114} & \cong & 9,790 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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：環境条件等を考慮した。
- イ 個別格差：規模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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	175,000	104.57	0.31	5,670,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数14年、経済的全耐用年数25年、残価率1%とした定率法（現価率0.076）と観察減価法（保守管理の状況等による補正を-30%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。
- ・ 現価率 = $\{1 - (1 - \text{残価率}1\%) \times \text{経過年数}14\text{年} \div (\text{経過年数}14\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \div 0.31$

③ 工作物

次の工作物は物件2建物価格に含めて評価しました。

カーポート、サンルームほか

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア × イ = ウ
1	3,650,000	0.10	使用借権	360,000

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 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	3,650,000	-360,000	1.0	0.9	0.6	1,770,000
2	5,670,000	+360,000	1.0	0.9	0.6	3,250,000
一括価格 (合計)						5,020,000

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地 (中能登(県) - 2)
所 在 : 鹿島郡中能登町良川お22番10
価 格 : 11,500 円/m²
位 置 : JR七尾線「良川」駅から南東方へ道路距離で約200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 173 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側6m市道に接面
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中規模住宅が多いJR駅に近い区画整然とした住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 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

