

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 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 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 羽咋市大川町北新
地 番 403番18
地 目 宅地
地 積 284.50平方メートル
共有者 A 持分10分の9
- 2 所 在 羽咋市大川町北新403番地18
家屋 番号 403番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 136.25平方メートル
2階 58.00平方メートル
共有者 A 持分5分の3



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 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A及び売却対象外の共有持分を有するB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, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 羽咋市大川町北新
地 番 403番18
地 目 宅地
地 積 284.50平方メートル
共有者 A 持分10分の9
- 2 所 在 羽咋市大川町北新403番地18
家屋 番号 403番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 136.25平方メートル
2階 58.00平方メートル
共有者 A 持分5分の3



令和8年(ヌ)第18001号
令和8年3月2日受理
令和8年4月14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 羽咋市大川町北新
地 番 4 0 3 番 1 8
地 目 宅地
地 積 2 8 4 . 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分 の 9
- 2 所 在 羽咋市大川町北新 4 0 3 番 地 1 8
家屋 番号 4 0 3 番 1 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 6 . 2 5 平方メートル
2 階 5 8 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 5 分 の 3



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 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	「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;">{</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"/> 建物共有者ら <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	工作物として、ポーチ、ベランダ及び小屋裏収納がある(間取図参照)。														
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

その他の事項

・物件1土地について

- 1 公図上、本件土地に隣接する地番403番9、403番10各土地は、登記記録上の地目が公衆用道路で、所有者は羽咋市である。
- 2 工作物につき、土地建物位置関係図のとおり

以上

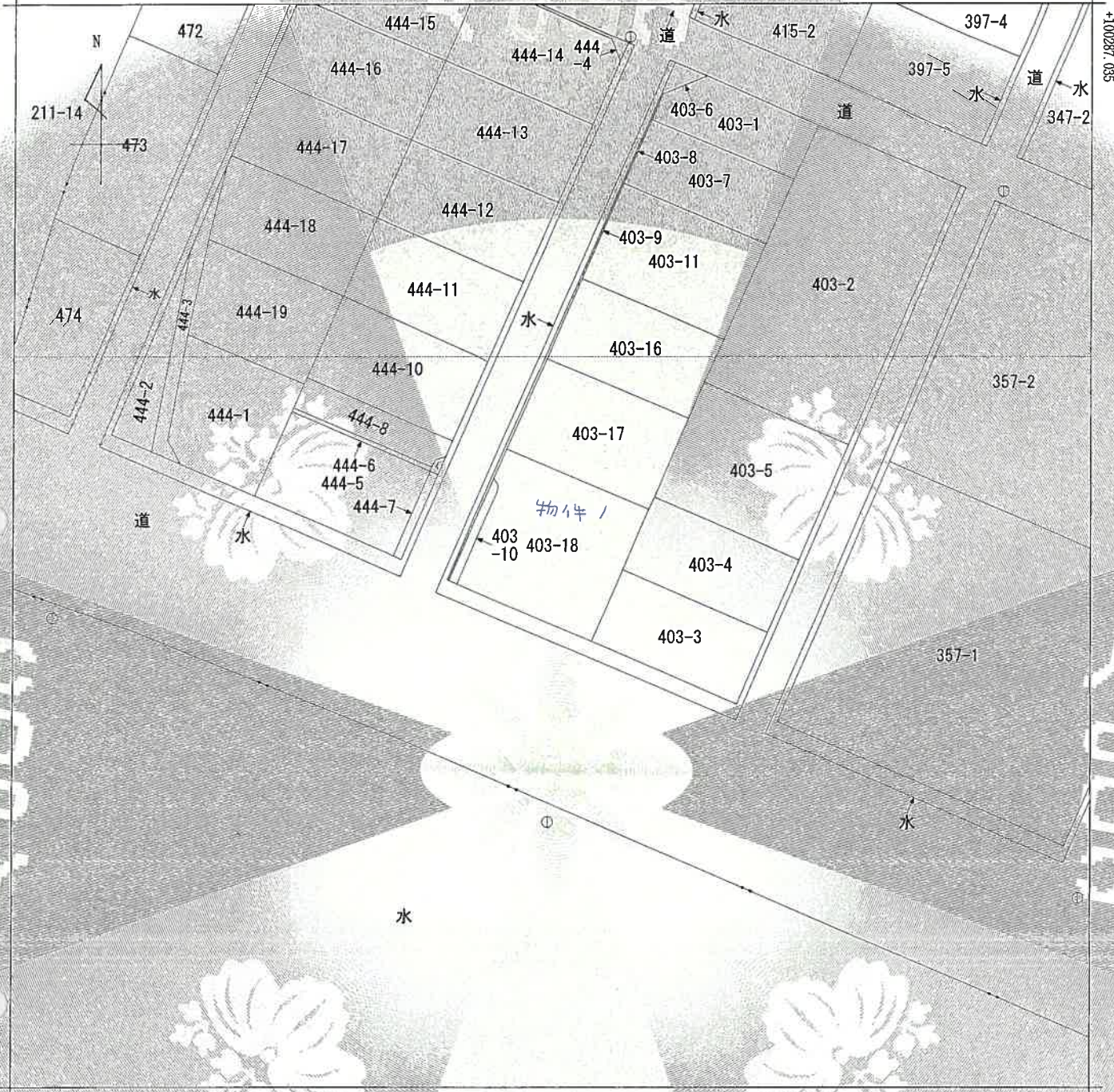
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者A	<p>1 私は、本件土地、建物の共有者です。もう一方の共有者は、妻です。</p> <p>2 現在、本件建物には、私と妻が居住しています。</p> <p>3 本件建物内において、犬、猫等のペットを飼っていません。</p> <p>4 令和6年能登半島地震により、本件建物の戸が開閉しづらくなり、亀裂や隙間が生じました。また、床が斜めになりました。羽咋市において、準半壊の罹災判定を受けています。</p> <p>5 本件建物の玄関ドアが腐食して錆びています。</p> <p>6 本件建物のシステムキッチンが故障して使用できません。</p> <p>7 本件土地の境界について、隣地所有者と争いはありません。</p> <p>(令和8年4月8日に聴取)</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2日 (月)	執行官室 (郵便)	羽咋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) 11:55-12:00	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)	共有者Aに立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年3月25日 (水)	執行官室 (郵便)	共有者Aに立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年3月31日 (火) 16:30-16:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
8年4月8日 (水) 9:55-10:45	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 共有者Aから聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (note2024_02BL.par) による修正がされています。
 (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 (tohokutai-heiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
 大川町ヤ
 大川町北新
 大川町ケ

請求部	所在	羽咋市大川町北新			地番	403番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和51年3月			備付年月日(原図)	昭和53年3月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A4に縮小

(金沢地方務局七尾支局管轄)

令和8年3月31日

金沢地方務局

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成4年1月13日

201688

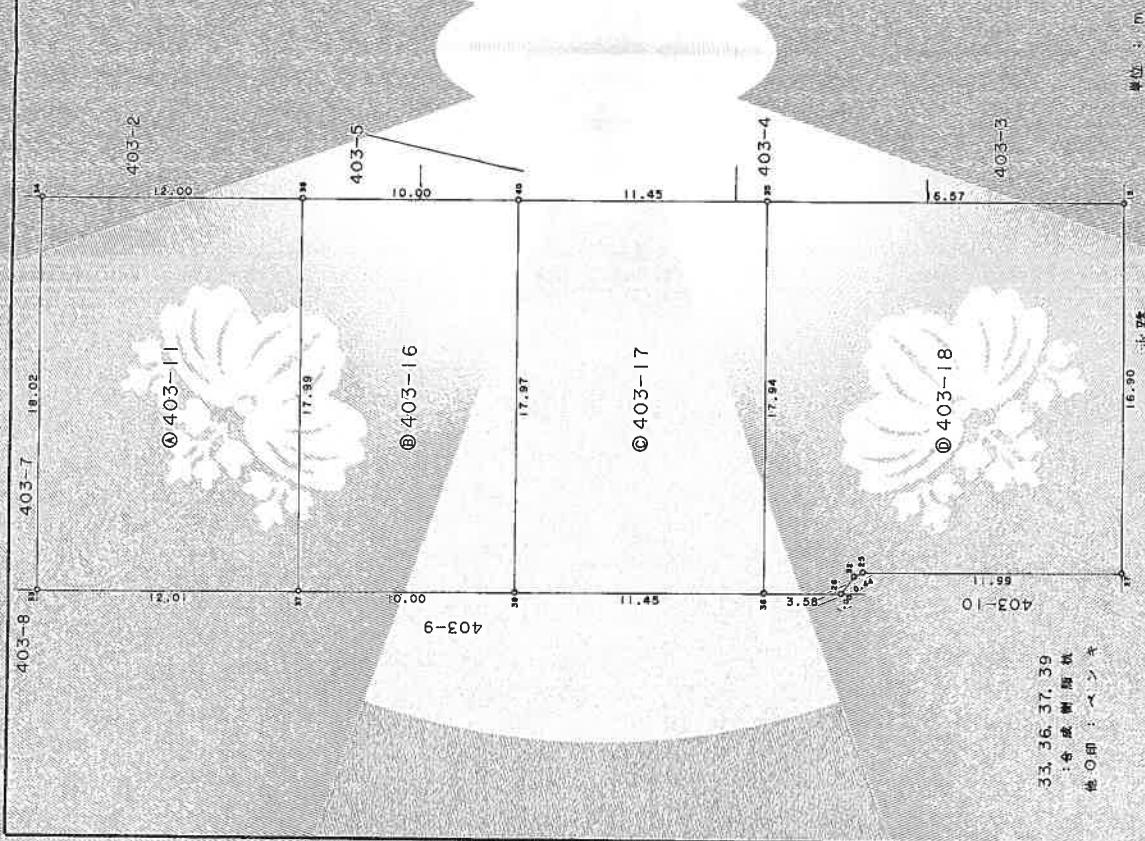
④403-11 403-16 403-17 403-18

(403-11)

地積測量図

地番 403-11, 403-16, 403-17, 403-18

土地の所在 羽咋市 大川町 北新



求積表

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})
33	83.584	115.010	-17.985		-1503.256240
37	71.568	115.048	16.032		1290.514176
38	71.624	133.042	17.385		1288.157600
34	83.633	133.033	-16.032		-1508.070256
			合計		-432.646600
			面積		216.323300
			地積		216.32 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})
38	71.624	133.042	-18.001		-1289.303664
37	71.568	115.048	-17.963		-1285.575984
39	61.568	115.079	18.001		1108.285568
40	61.624	133.049	17.963		1106.951912
			合計		-359.642128
			面積		179.8210640
			地積		179.82 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})
40	61.624	133.049	-17.979		-1107.937896
39	61.568	115.079	-17.934		-1104.160512
36	50.116	115.115	17.979		901.035564
35	50.173	133.058	17.934		899.802582
			合計		-411.260262
			面積		205.630310
			地積		205.63 m ²

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1})
27	33.538	116.167	16.942		568.200796
15	33.603	133.071	16.891		567.588773
35	50.173	133.058	-17.956		-900.906358
36	50.116	115.115	-17.932		-898.660112
26	46.534	115.126	0.813		37.632142
32	45.936	115.928	1.003		46.073808
25	45.537	116.129	0.239		10.863343
			合計		-569.088158
			面積		284.5040690
			地積		284.50 m ²

合計面積 886.2836040 m²

製作者

申請人

(平成 3 年 12 月 20 日作成)

(石川県土地家屋調査士会印)

不詳 42474

縮尺 1/250

4.1.13

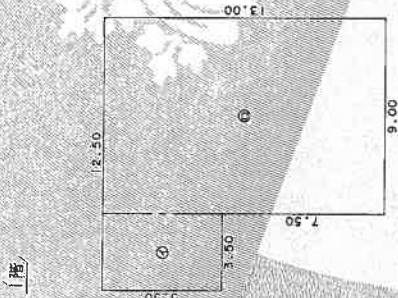
登記年月日：平成4年5月28日

501913 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 403番18

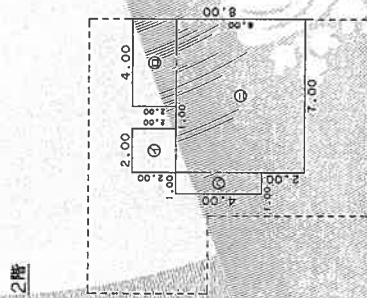
建築物の所在 羽咋市 大川町 北新 403番地18



床面積

①	3.50 x 5.50 =	19.2500
②	9.00 x 13.00 =	117.0000
計		136.2500

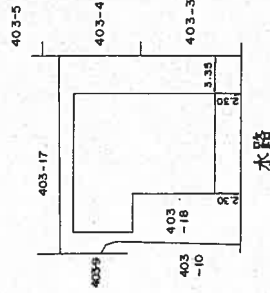
床面積 136.25㎡



床面積

①	2.00 x 2.00 =	4.0000
②	4.00 x 2.00 =	8.0000
③	1.00 x 4.00 =	4.0000
④	7.00 x 5.00 =	35.0000
計		51.0000

床面積 51.00㎡



単位：m

作製者

4年5月23日(作製)

申請人

縮尺 1/500

不詳複製 403202

(石川県土地家屋調査士会用紙)

4528

請求番号：19-3

A4に縮小

公用

登記簿

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。
(金沢地方務局七尾支局管轄)
令和8年3月31日 金沢地方務局

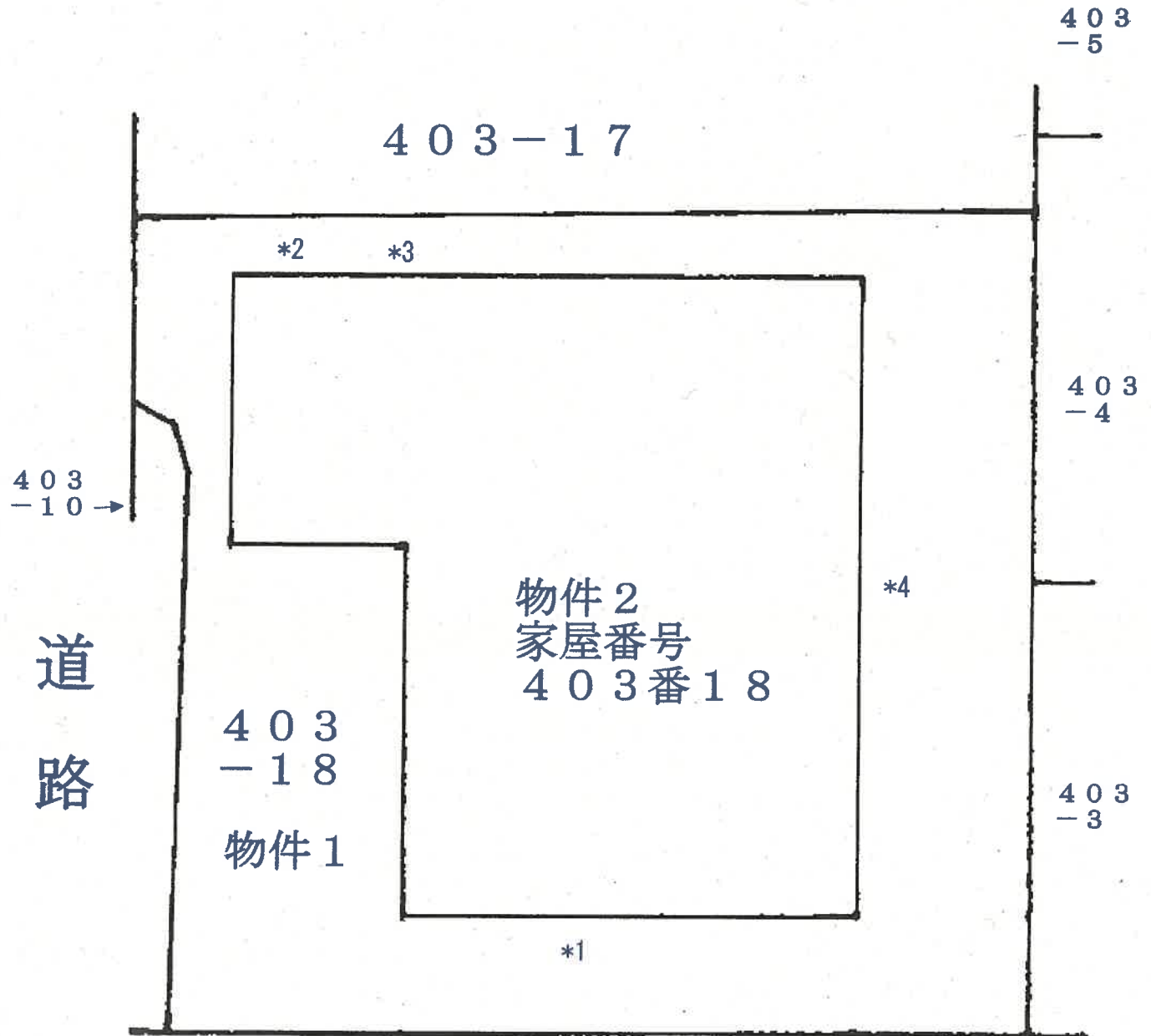
土地建物位置関係図

令和8年(又)第18001号

物件の所在：羽咋市大川町北新

(注)

- *1 工作物 (ポーチ)
- *2 工作物 (フェンス)
- *3 工作物 (灯油タンク)
- *4 工作物 (ベランダ)



道路

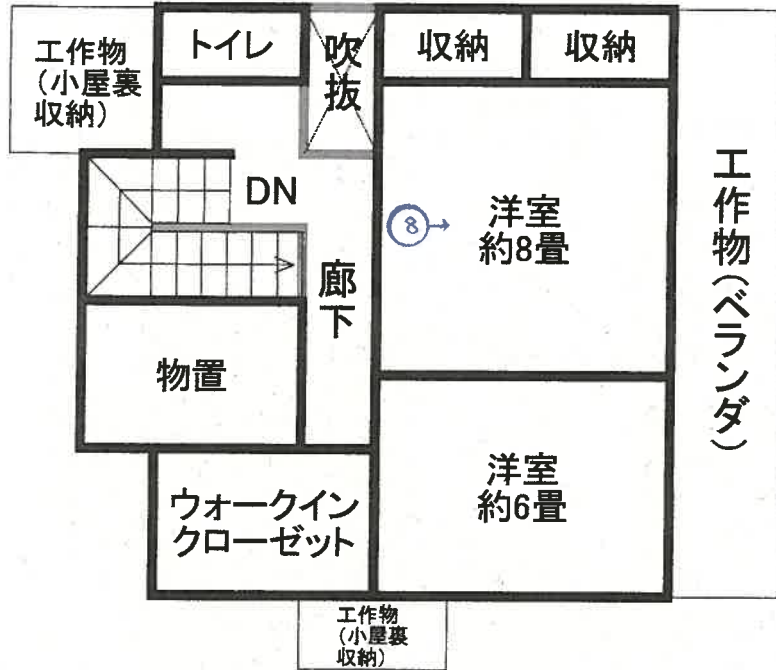


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

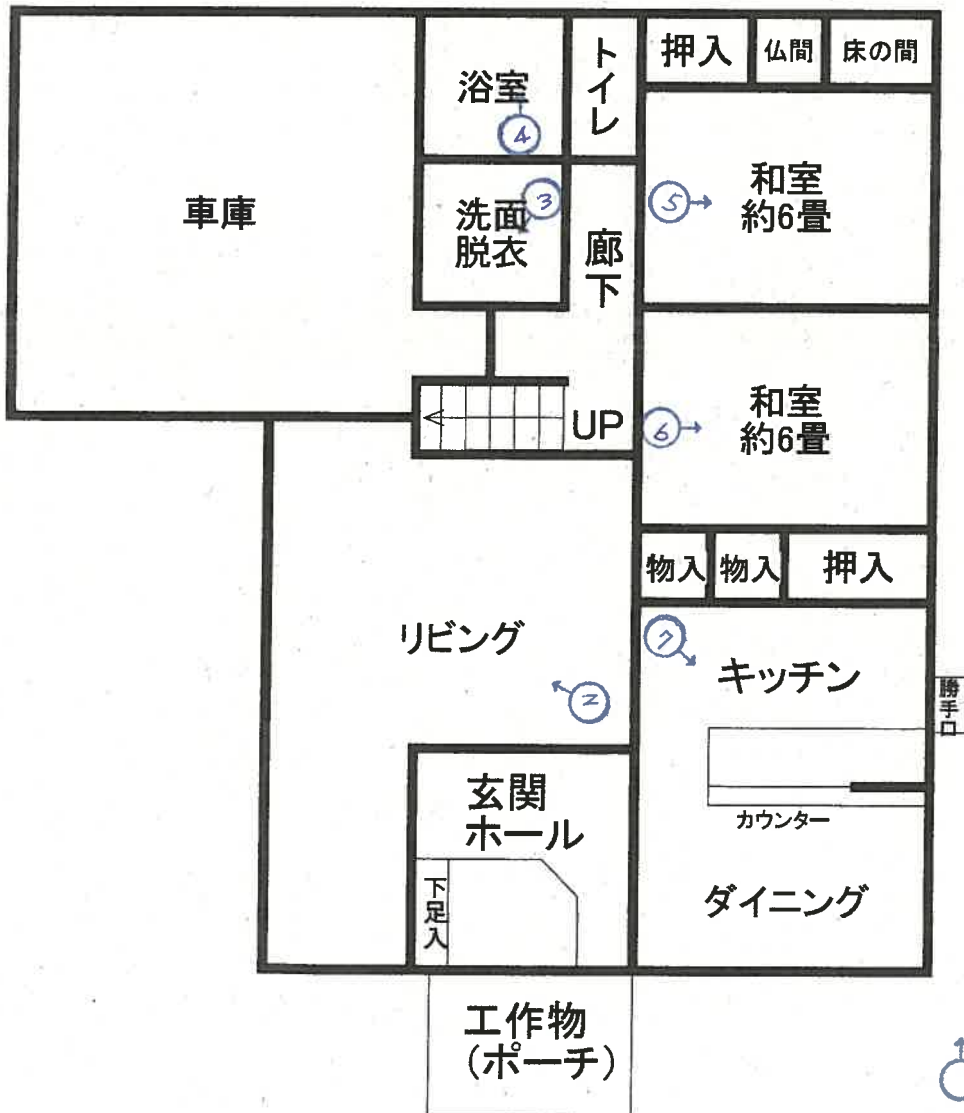
※ 当該図面は現地概測、法務局備付の
地図等から推定して作成したものであり、
必ずしも正確な図面ではない。

物件2
家屋番号
403番18

間取図



(2F)



(1F)

↑ 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



令和8年（又）第18001号

令和8年4月8日現地調査

令和8年4月20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 田 雄 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金630,000円
物件2 (建物)	金260,000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。
従って、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 地番 地目 地積 共有者	羽咋市大川町北新 403番18 宅地 284.50㎡ A 持分10分の9	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	羽咋市大川町北新 403番地18 403番地18 居宅 木造スレート葺2階建 1階 136.25㎡ 2階 58.00㎡ 延床面積 : 194.25㎡ A 持分5分の3	
番号	特記事項		
1・2	<p>■評価対象物件は、上記共有者の土地及び建物に係る共有持分である。 ■物件2建物に工作物（ポーチ、フェンス、灯油タンク、ベランダ）があり、物件2建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図」及び「間取図」参照）。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況 (物件1)

位置・交通	JR七尾線「羽咋」駅の北西方・道路距離約1.9km 最寄バス停「羽咋大橋」の西方・約550m (徒歩約7分) (別添「位置図」及び「案内図」参照)						
付近の状況	一般住宅の中に空地等が見られる河川沿いの住宅地域						
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	第1種低層住居専用地域					
	建ぺい率	60%					
	容積率	100%					
	防火規制	—					
	その他の規制	—					
画地条件等	規模	284.50㎡					
	形状	ほぼ正方形					
	間口：奥行	約17m：約17.9m					
	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
	北西	約6~8	市道	該当	等高	—	—
	南西	約6	市道	該当	等高	—	—
土地の利用状況等	物件2建物の敷地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	：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、地下埋設配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	<p>■利用現況から土壌汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。</p> <p>■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>						

特 記 事 項

■本件土地は羽咋川沿いの住宅地であり、洪水リスク等については羽咋市ホームページに掲載されている各種ハザードマップを参照のこと。

■本件土地は令和6年能登半島地震で液状化被害が発生した地域に所在する。南東側境界線付近にあるブロック塀とフェンスが撓んでおり、南西側市道沿いのブロック塀は一部修復されているが、北西側市道沿いのブロックは一部破損している。また、本件建物の玄関まわり及び車庫の出入口部分はコンクリートが補修されている。南西側市道は側溝と車道との間に隙間が生じており、北西側市道には15 c m前後の凹凸した路面箇所がある。

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4年5月26日新築 経過年数： 約34年 経済的残存耐用年数： 約1年
仕 様	構造： 木造 屋根： スレート葺 外壁： モルタルリシン吹付、タイル等 内壁： クロス、じゅらく壁、ボード等 天井： クロス、竿縁天井、ボード等 床： フローリング、畳、タイル等 設備： 電気、給排水、衛生等 その他： -
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 別添「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	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ■アスベスト等の有害物質の使用状況については不明である。 ■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が、共有者の陳述によるとシステムキッチンが故障している。 ■玄関ドアが腐食して錆びている。 ■令和6年能登半島地震の被害により建物が概ね南向きに傾いている。室内の戸は開閉しづらい箇所が多く、床の一部に隙間やズレが生じている。ベランダの柱には大きな亀裂が複数見られ、基礎部分が補修されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

更地価格に建付減価を行って建付地価格を求め、これに共有持分割合を乗じて敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ=カ
1	9,300	1.01	284.50	0.70	9 / 10	1,680,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 羽咋-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
10,100円/㎡	×99/100	×100/100	×100/107	≒9,300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：形状等の画地条件、環境条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状、方位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。

オ 共有持分割合：評価対象物件の持分割合

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並びに共有持分割合を乗じて、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	共有持分 割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	200,000	194.25	0.02	3 / 5	460,000

ウ 現価率

経過年数 約34年、経済的残存耐用年数 約1年、残価率 0%、観察減価 (保守管理の状況等 -40%)、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{\text{経過年数 } 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}} \times (1 - \text{観察減価 } 0.4) \approx 0.02$$

エ 共有持分割合：評価対象物件の持分割合

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、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	1,680,000	0.1	敷地占有利益	160,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。

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	1,680,000	-160,000	1.0	0.7	0.6	630,000
2	460,000	+160,000	1.0	0.7	0.6	260,000
一括価格 (合計)						890,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 共有持分であることにより市場性が劣る程度を考慮した。

オ 競売市場修正： 前記第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

公 示 地 : 羽咋-2
所 在 : 羽咋市大川町北新273番
価 格 : 10,100円/m²
位 置 : J R 七尾線 羽咋駅 1.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 194m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北西 5m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 60 %、 容積率 100 %
地 域 の 概 要 : 地震による被災跡が残る住宅地域

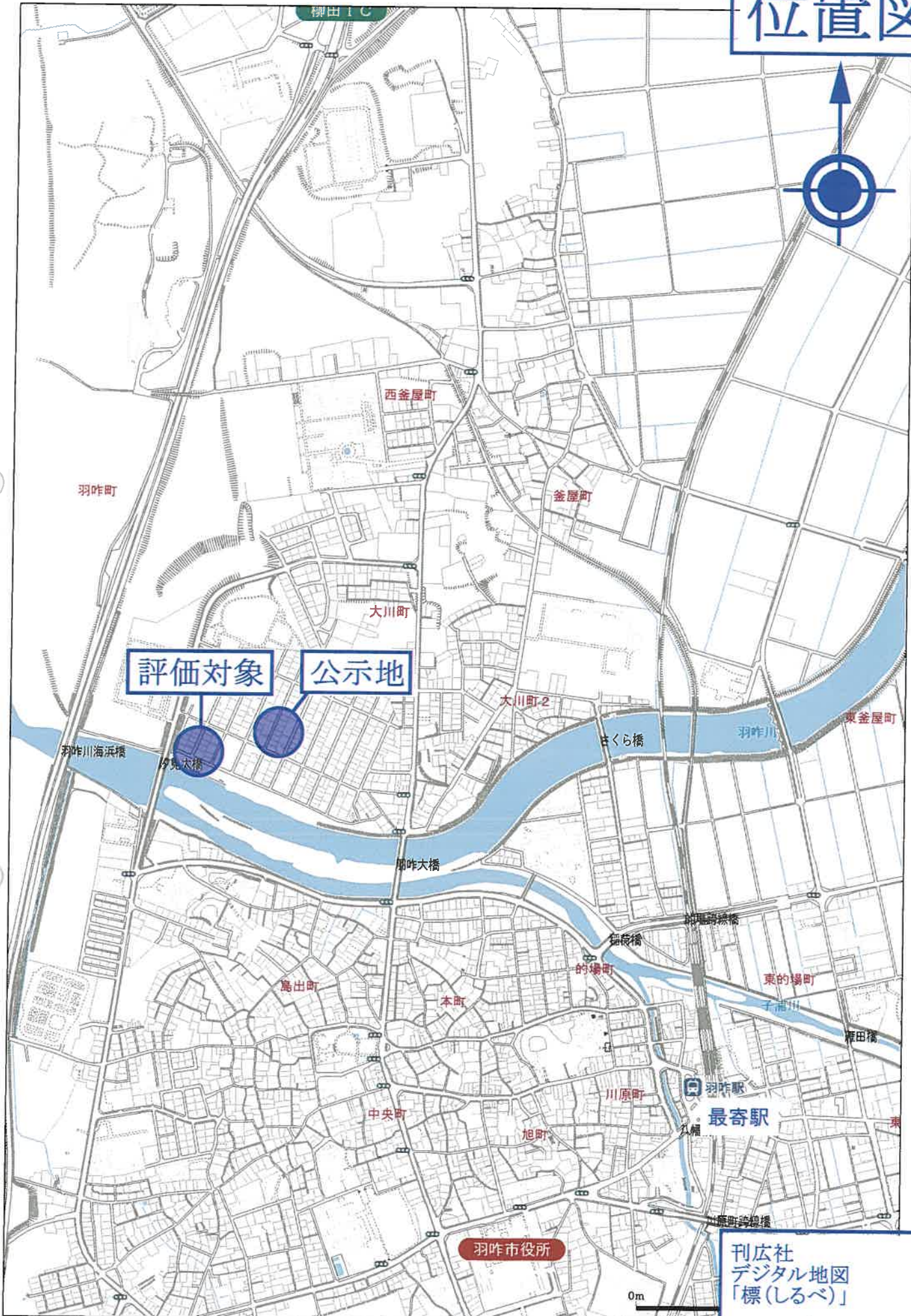
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 案内図
- 3 法第14条地図写
- 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)

以 上

位置図



評価対象

公示地

羽咋市役所

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」
S=1/10,000