

## 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   | 加賀市片山津温泉乙                          |
|   | 地 番   | 69番12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 521.45平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 加賀市片山津温泉乙 69番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 69番12                              |
|   | 種 類   | 居宅 店舗                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 137.72平方メートル<br>2階 118.66平方メートル |
| 3 | 所 在   | 加賀市片山津温泉乙 69番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 69番12の2                            |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 74.47平方メートル<br>2階 83.13平方メートル   |



## 物件明細書

令和 8年 4月27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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物2棟(家屋番号31番の2及び家屋番号49番の2)の登記が存在する。

### 《 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   | 加賀市片山津温泉乙                          |
|   | 地 番   | 69番12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 521.45平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 加賀市片山津温泉乙 69番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 69番12                              |
|   | 種 類   | 居宅 店舗                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 137.72平方メートル<br>2階 118.66平方メートル |
| 3 | 所 在   | 加賀市片山津温泉乙 69番地12                   |
|   | 家屋 番号 | 69番12の2                            |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 74.47平方メートル<br>2階 83.13平方メートル   |



令和7年(ケ)第63号  
令和8年1月15日受理  
令和8年4月20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 加賀市片山津温泉乙  
地 番 69番12  
地 目 宅地  
地 積 521.45平方メートル
- 2 所 在 加賀市片山津温泉乙 69番地12  
家屋 番号 69番12  
種 類 居宅 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 137.72平方メートル  
2階 118.66平方メートル
- 3 所 在 加賀市片山津温泉乙 69番地12  
家屋 番号 69番12の2  
種 類 共同住宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 74.47平方メートル  
2階 83.13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 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が異なる( <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・店舗 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: 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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

### ■ 物件1 土地について

- ・ 南西角部分は、公図及び建物図面の形状と違い、隅切りが存在している（写真①）。
- ・ 自動車が放置（カーポート付近）されている。
- ・ 北西側で接面している69番59の土地（現況道路）の登記記録上の地目は宅地、所有者は金沢土地建物株式会社である。
- ・ 土地上に現存しない建物2棟（家屋番号31番の2・49番の2）の登記が存在している。

### ■ 物件2 建物について

- ・ 建物内は、全体として、ゴミ類を含め、物が大量に存在した状態である（写真②～⑧参照）。
- ・ 内壁等に穴等の損傷が存在している。

### ■ 物件3 建物について

- ・ 1階の西側は101号室、東側は102号室、2階の西側は201号室、東側は202号室の合計4室の共同住宅である。
- ・ 和室（6帖）の照明器具には傾きが見られる（写真⑩参照）

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
■所有者担当ケアマネージャー	1 私は、所有者を担当するケアマネージャーです。 2 所有者は、現在、施設に入居しており、物件2（居宅・店舗）には誰も住んでいません。物件3（共同住宅）の方も貸していないと思います。 3 現地に駐まっている自動車は、所有者の自動車だと聞いています。現地調査日には、所有者本人を同行します。 (令和8年2月12日に電話で聴取)
■ A (所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。物件3は、今は貸していません。物件3の鍵はどこにあるか分かりません。 2 周囲の土地との境界争いはありません。 (令和8年2月24日に現地で聴取)
■近隣者	1 私は、本件物件の近隣に居住している者です。 2 物件3には夜も明かりがつかっていませんし、人が出入りする姿も見かけたことはありません。少なくとも一年以上前から誰も住んでいないと思います。 (令和8年3月18日に近隣で聴取) 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 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及び間取図のとおりである。
- 2 物件3（共同住宅）は、101号室以外の部屋の郵便投入口は、テープで塞がれている状況となっており、電気メータは4室とも停止している。解錠による各室内の調査及び関係人の陳述等を総合考慮した結果、室内に物は存在しているが、現状は101号室も含め、誰も住んでいない空き家状態であると判断した。

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
8年1月16日(金)	執行官室(郵便)	加賀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27日(火) 9:00-9:20	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年2月2日(月) 12:05-12:30	物件所在地	不在、物件外観確認、写真撮影
8年2月9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(回答あり) (切手110円+180円)
8年2月12日(木) 14:55-15:05	執行官室(電話)	所有者の担当ケアマネージャーより事情等聴取
8年2月24日(火) 10:00-12:00	物件所在地	所有者立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、 評価人同行
8年3月13日(金)	物件所在地	立入調査通知書差入(101号室)
<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18日(水) 14:00-14:55	物件所在地	不在、近隣者聴取、物件(物件3)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3月18日 目的物件(物件3)は不在で施錠されていたので、立会人B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。



A 片山津町乙  
 B 片山津町乙

請求部	所在	加賀市片山津温泉乙		地番	69番12	
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 旧土地台帳附属地区	

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。

(金沢地方方法務局小松支局管轄)  
 令和8年1月27日  
 金沢地方方法務局



7  
 69-108  
 69-112  
 69-114  
 69-115  
 69-116  
 69-117  
 69-119  
 69-128  
 69-129  
 69-131  
 69-99  
 69-139  
 69-140  
 65-16  
 69-137  
 69-86  
 69-121  
 69-111  
 69-133  
 69-134  
 69-135  
 69-53  
 56-7  
 59-3  
 水  
 道  
 69-127  
 29-22  
 69-26  
 59-2  
 71-7  
 62-7  
 62-4  
 71-5  
 71-10  
 40-7  
 47-5  
 52-1  
 -2  
 -3  
 34-6  
 54-7  
 55-5  
 56-1  
 46-3  
 36-12  
 36-11  
 47-6  
 47-4  
 40-8  
 39-2  
 47-3  
 43-5  
 43-2  
 43-4  
 水  
 道  
 22-4  
 22-3  
 25-6  
 25-4  
 22-5  
 道

Y

YPOCC

UOR

(10枚目)

Y000

各階平面図

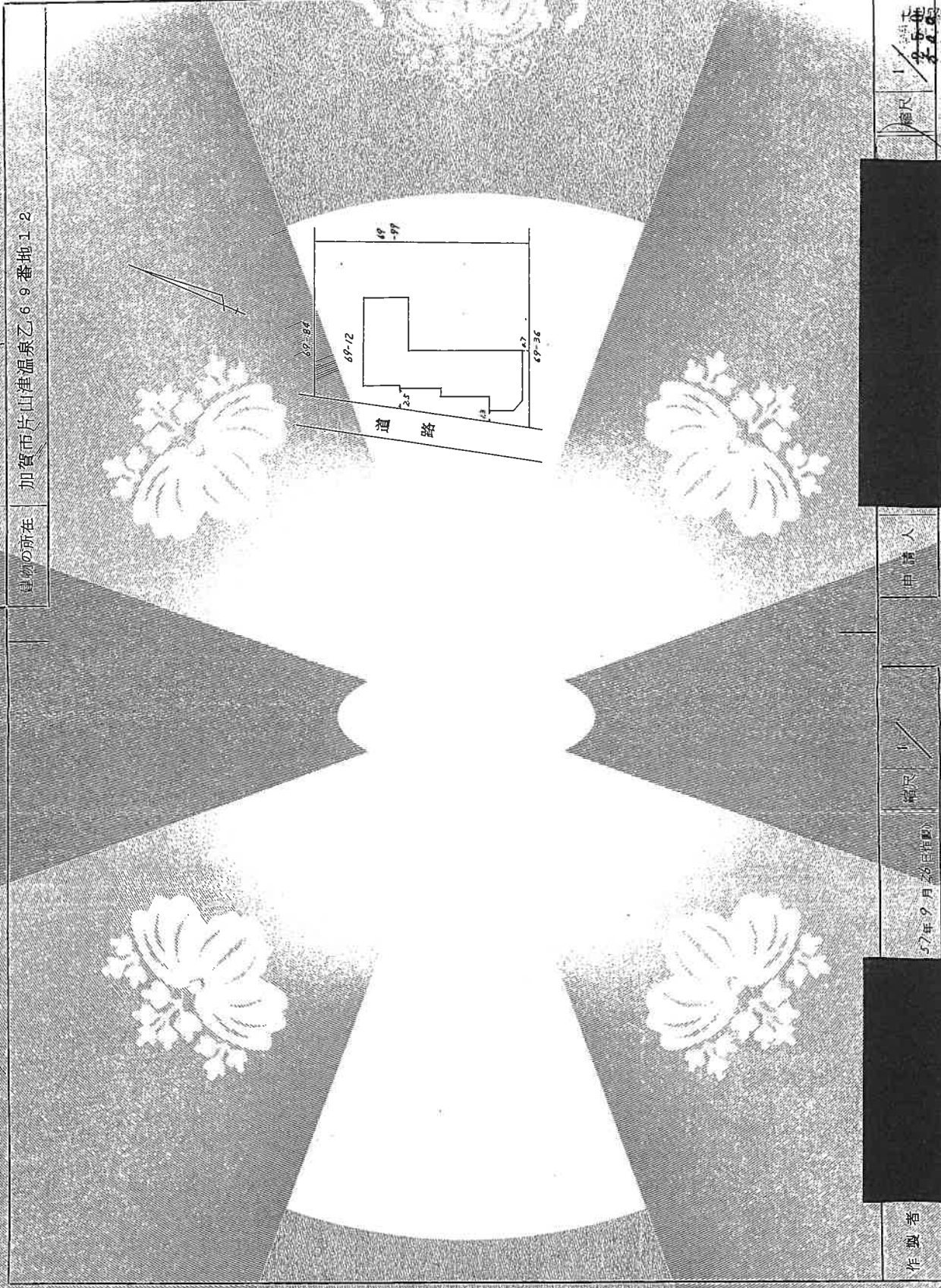
0604697

登記年月日：昭和57年11月13日

これは図面に記録されている内容を写した複写面である。  
(金沢地方方法務局小松支庁管轄)  
令和8年1月27日 金沢地方方法務局

建築物図面  
各階平面図

登記番号	69-1-12
建物の所在	加賀市片山津温泉乙69番地1.2



作業者	不詳	縮尺	1/200	申請人	[Redacted]
不詳	64	57年9月26日(計)			

57.11.13

(石川県土地家屋調査士会印)

COPY 登記簿

筒

請求番号：4-2

登記年月日：昭和57年10月18日

0604698

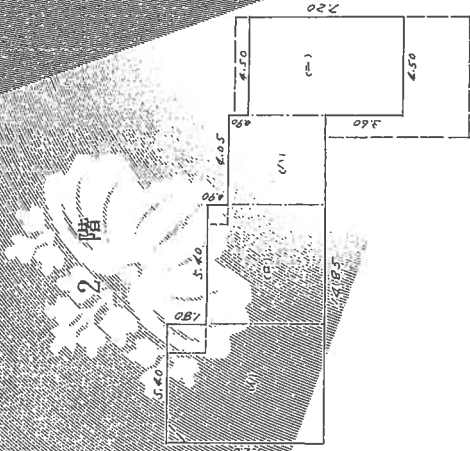
各階平面図

57年11月18日

契機番号 6.9→1.2

建物図

建物の所在 加賀市片山津温泉乙6.9番地1.2

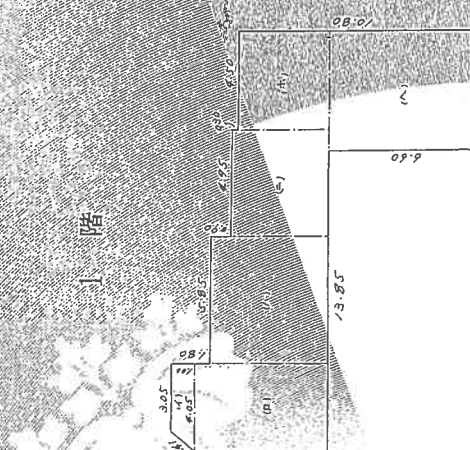


求積

- (a)  $5.40 \times 7.20 = 38.8800$
- (b)  $5.40 \times 5.40 = 29.1600$
- (c)  $4.05 \times 4.50 = 18.2250$
- (d)  $4.50 \times 7.20 = 32.4000$

床面積

118.6650



求積

- (a)  $(3.05 + 4.05) \times 1.00 \div 2 = 3.5500$
- (b)  $6.20 \times 4.05 = 25.1100$
- (c)  $5.85 \times 5.40 = 31.5900$
- (d)  $4.95 \times 4.50 = 22.2750$
- (e)  $4.50 \times 4.20 = 18.9000$
- (f)  $5.50 \times 6.60 = 36.3000$

床面積

157.7250

製作者

月名目録

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(石川県土地家屋調査士会)

COPY

59.11.13

COPY

登記官

令和8年1月27日

金沢地方務局

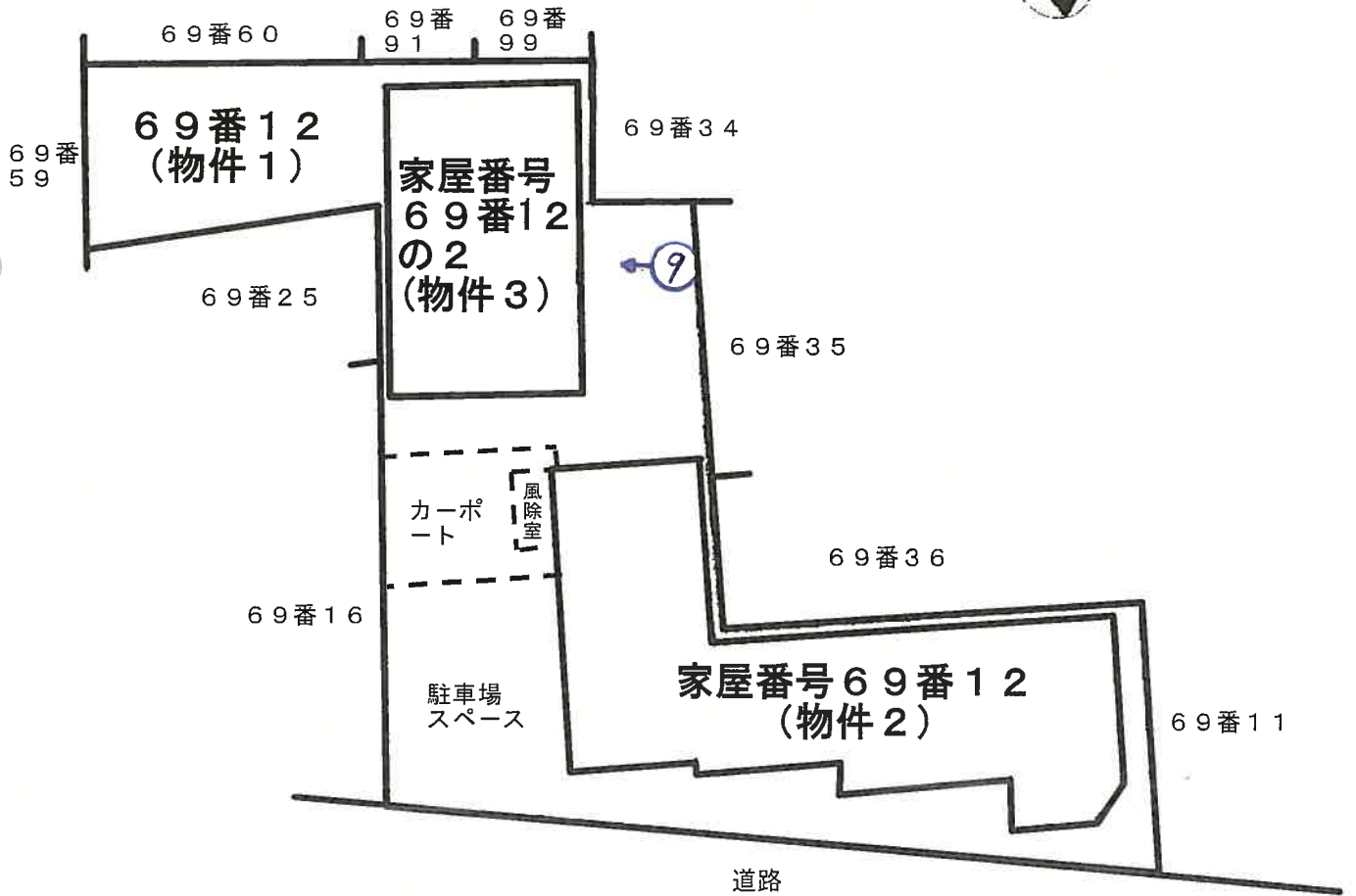
これは図面に記録されている内容の写しである。  
(金沢地方務局小松支局管轄)

COPY

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN



# 土地建物位置関係図



※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

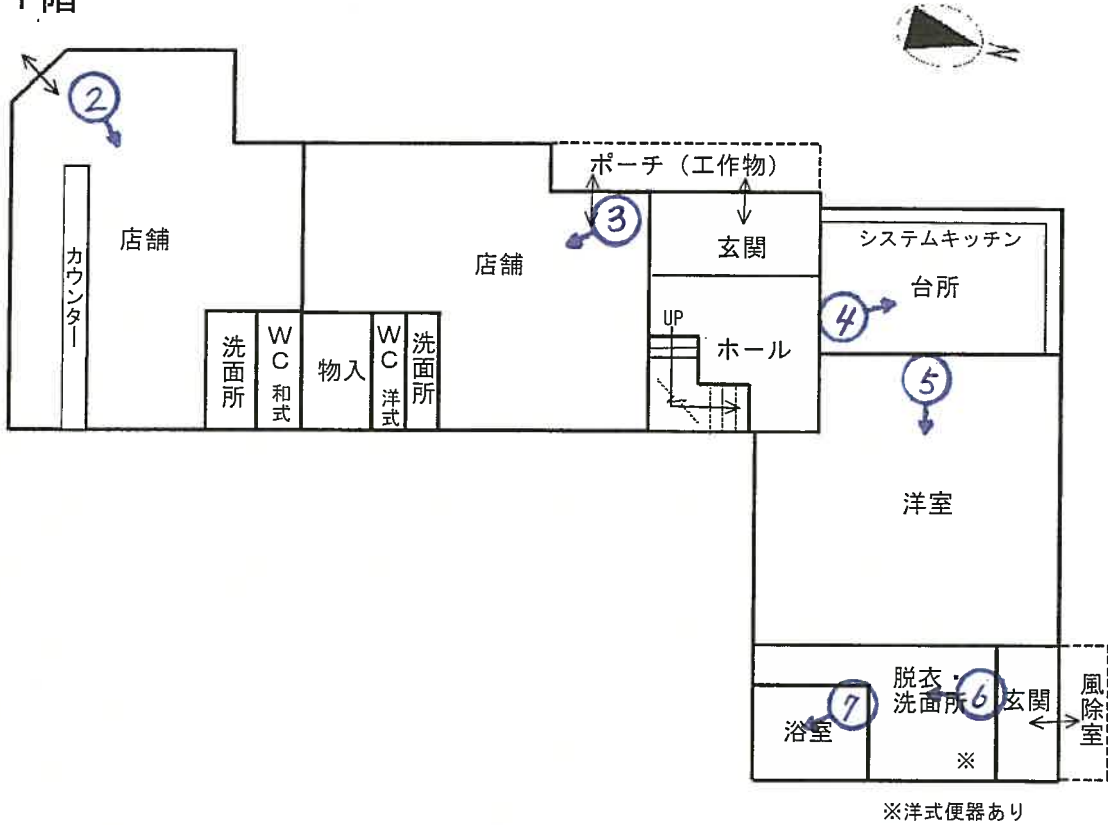


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

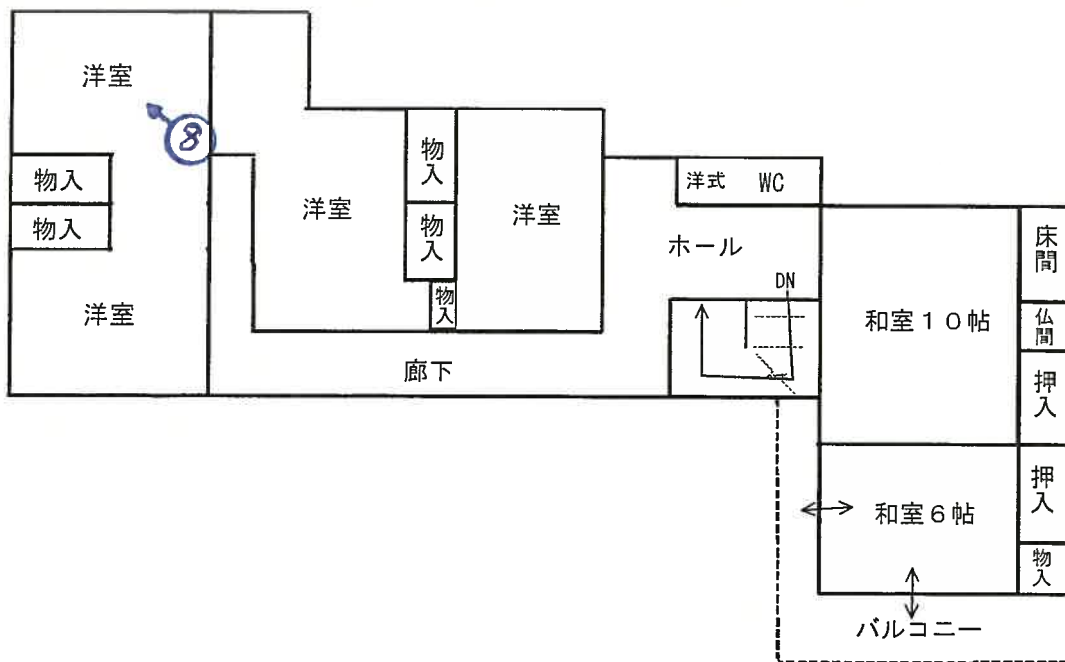
# 間 取 図

物件 2

1 階



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。

(1/5 枚目)



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

# 間 取 図

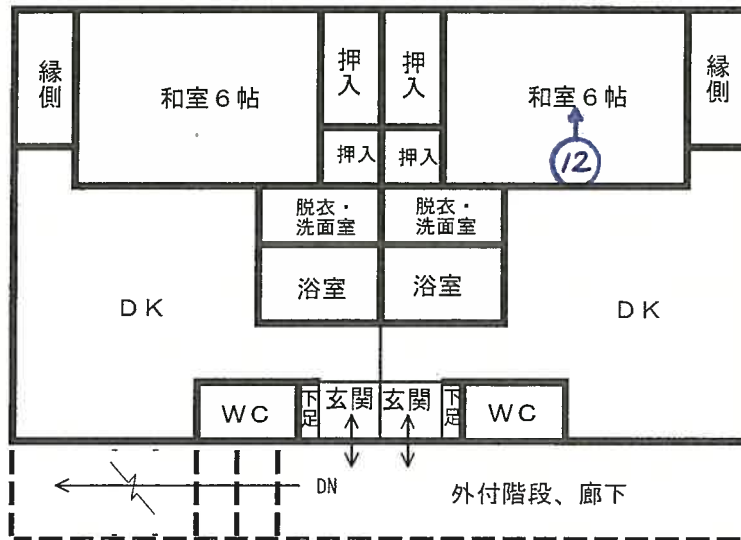
物件 3



## 1 階



## 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



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和 7 年 (ケ) 第 6 3 号  
令和 8 年 2 月 2 4 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 1 8 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 2 1 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 矢 豊 伸

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,750,000 円
物件 2 (建物)	金 1,010,000 円
物件 3 (建物)	金 740,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3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限（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	現況
1	所在地 地目 地積	加賀市片山津温泉乙 69番12 宅地 521.45㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀市片山津温泉乙69番地12 69番12 居宅 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 : 137.72㎡ 2階 : 118.66㎡ 延床面積 : 256.38㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀市片山津温泉乙69番地12 69番12の2 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 : 74.47㎡ 2階 : 83.13㎡ 延床面積 : 157.60㎡	
番号	特記事項		
1	■物件1土地にカーポート等があり、物件1土地に含めて評価した。(別添「土地建物位置関係図」参照)		
2	■物件2建物に風除室等があり、物件2建物に含めて評価した。(別添「土地建物位置関係図」、「間取図」参照)		

#### 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「加賀温泉」駅の北東方・道路距離約 4.0km 最寄バス停「片山津温泉総湯前」の西方・道路距離 60m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）						
付近の状況	一般住宅と店舗等が混在する温泉街の地域						
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 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 防火規制 - その他の規制 加賀市景観計画の景観形成地域						
画地条件等	規 模 521.45㎡（登記記録） 形 状 不整形 間口：奥行 約28.0m：約27.0m （注）上記の間口：奥行は現地調査時の概測と法務局備付の資料等により推定したものである。なお、物件3の建物図面には、地図混乱地域との記載がある。また、画地の南西角部分が交差する市道の隅切りに供されている状態となっている。						
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
	南西	約3.6	市道	該当	等高	-	約5.6㎡
	南東	約4.8	市道	該当	等高	-	-
	北西	約2.9	道路	該当	等高	-	約3.6㎡
（注）上記の幅員とセットバック面積は現地調査時の概測と法務局備付の資料、加賀市建設部での調査により推定したものである。なお、物件3の建物図面には、地図混乱地域との記載がある。また、北西側の道路は、建築基準法第42条第2項道路に指定されているが、所有権者等については、『現況調査報告書』参照。							

土地の利用状況等	物件2、3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	<p>上水道：あり ※特記事項参照  ガス配管：なし  下水道：あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは敷地内まで引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内まで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。</p> <p>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。</p>
土壌汚染等	<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。なお、詳細な調査を経なければ確定的な判断はできない。</p> <p>■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
特記事項	<p>■2月24日に、加賀市管工事協同組合にて調査したところ、水道管の口径については、物件2の店舗の箇所は20mmのままとなっているが、物件2の自宅の箇所と物件3は、もともとは25mmであったが13mmに変更した記録があるとのことであった。</p>

2 建物の概況及び利用状況  
(物件2)

建築時期及び経済	建築年月日（登記記載）：昭和57年9月7日 新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング、モルタル、塗装鋼板、タイル ほか 内壁：クロス張り、塗壁、タイル張り ほか 天井：クロス張り、板張り ほか 床：フローリング、タイル張り、クロス張り、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 店舗 間取り：別添「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	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"> <li>■アスベスト等の有害物質の使用については不明である。</li> <li>■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。</li> <li>■改装されたとみられる箇所もあったが、ゴミ等が散乱していて、ドア等の損傷を修理することなく放置されていた。</li> </ul>

(物件3)

建築時期及び経済	建築年月日（登記記載）：平成6年5月18日 新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタル ほか 内壁：クロス張り、タイル張り ほか 天井：クロス張り ほか 床：フローリング、クロス張り、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：共同住宅 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	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	■アスベスト等の有害物質の使用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。 ■3月18日に加賀市建設部にて調査したところ、建築確認の完了検査は受けていないとのことであった。

## 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 <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,500	0.71	521.45	0.80	6,070,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 加賀5-2

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & 100 & 100 & \\
 39,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{190} & \doteq 20,500\text{円/m}^2
 \end{array}$$

◇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：補正は不要と判断した。

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個別格差：地積・形状・三方路地等を考量した。

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などを考慮した。

#### ② 物件2、3（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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
2	240,000	256.38	0.01	610,000
3	200,000	157.60	0.02	630,000

#### ウ 現価率

既に経済的耐用年数を経過しており、市場性があまり認められないことや、維持管理の状態などを総合的に勘案して現価率を上記のとおり査定した。

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	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ	地上 建物
			0.40	法定地上権		
1	6,070,000	0.62	0.40	法定地上権	1,500,000	2
	6,070,000	0.38	0.40	法定地上権	920,000	3

イ 敷地割合は、地上建物の床面積、配置状況等を考慮して判定した。

ロ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

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	6,070,000	-1,500,000 -920,000	1.0	0.8	0.6	1,750,000
2	610,000	+1,500,000	1.0	0.8	0.6	1,010,000
3	630,000	+920,000	1.0	0.8	0.6	740,000
一括価格 (合計)						3,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地・建物一体の市場性などを考慮した。

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

公 示 地：加賀5-2  
所 在：加賀市片山津温泉乙43番1外  
価 格：39,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：IR いしかわ鉄道線加賀温泉駅から北東方へ  
道路距離で約4.0 km  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：147m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・下水道  
接 面 街 路：北東側12m市道に接面  
用途指定等：非線引都市計画区域  
商業地域  
建ぺい率80%、容積率400%  
地 域 の 概 要：店舗等が建ち並ぶ温泉街中心部の商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写
- 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 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)

# 受命物件の位置図

