

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
32番2
宅地
12.04平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
32番4
雑種地
20平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
33番1
宅地
46.00平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
33番2
宅地
32.79平方メートル |
| 5 | 所
地 | 在
番 | 加賀市山代温泉式○
34番1 |



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.63平方メートル |
| 6 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 34番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.00平方メートル |
| 7 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 34番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.05平方メートル |
| 8 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 34番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.00平方メートル |
| 9 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 36番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.00平方メートル |



物 件 目 録

10 所 在 加賀市山代温泉式〇 34番地2、32番地2、32
番地4、33番地1、33番地2、34番地1、34
番地3、34番地4、36番地

家屋 番号 34番2

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 193.53平方メートル
2階 99.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 20.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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1～10】
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1～10】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号10】
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
32番2
宅地
12.04平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
32番4
雑種地
20平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
33番1
宅地
46.00平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山代温泉式○
33番2
宅地
32.79平方メートル |
| 5 | 所
地 | 在
番 | 加賀市山代温泉式○
34番1 |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.63平方メートル |
| 6 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 34番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.00平方メートル |
| 7 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 34番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.05平方メートル |
| 8 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 34番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.00平方メートル |
| 9 | 所 在 | 加賀市山代温泉式〇 |
| | 地 番 | 36番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.00平方メートル |



物 件 目 録

10 所 在 加賀市山代温泉式〇 34番地2、32番地2、32番地4、33番地1、33番地2、34番地1、34番地3、34番地4、36番地

家屋 番号 34番2

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 193.53平方メートル
2階 99.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 20.51平方メートル



令和 7年(ケ)第 40号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年 9月10日引継
令和 7年10月30日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福野直樹

(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

	所 在	地 番	地 目	地 積
1	加賀市山代温泉式○	3 2 番 2	宅 地	1 2. 0 4 平方メートル
2	加賀市山代温泉式○	3 2 番 4	雑種地	2 0 平方メートル
3	加賀市山代温泉式○	3 3 番 1	宅 地	4 6. 0 0 平方メートル
4	加賀市山代温泉式○	3 3 番 2	宅 地	3 2. 7 9 平方メートル
5	加賀市山代温泉式○	3 4 番 1	宅 地	7 9. 6 3 平方メートル
6	加賀市山代温泉式○	3 4 番 2	宅 地	8 9. 0 0 平方メートル
7	加賀市山代温泉式○	3 4 番 3	宅 地	3 3. 0 5 平方メートル
8	加賀市山代温泉式○	3 4 番 4	宅 地	6 9. 0 0 平方メートル
9	加賀市山代温泉式○	3 6 番	宅 地	5 6. 0 0 平方メートル
10	所 在	加賀市山代温泉式○	3 4 番地 2, 3 2 番地 2, 3 2 番地 4, 3 3 番地 1, 3 3 番地 2, 3 4 番地 1, 3 4 番地 3, 3 4 番地 4, 3 6 番地	
	家屋番号	3 4 番 2		
	種 類	店舗・居宅		
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建		
	床 面 積	1 階	1 9 3. 5 3 平方メートル	
		2 階	9 9. 7 5 平方メートル	
	(附属建物)			
	符 号	1		
	種 類	物置		
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	床 面 積	2 0. 5 1 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1～9
現況地目	■宅地(物件1～9) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1, 2, 4) ■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	■3枚目のとおり
建物	物件10
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を「(空き)店舗・居宅(空き家)」として不使用管理している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	■3枚目のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面のとおり ■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

(2 枚目)

その他の事項

■物件1～9の土地について

1. 東側において、一般県道147号線に接面している。
2. 物件1～9の土地が一体となっている。
3. 全体として不整形である。
4. 工作物及び動産等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。
5. 西側隣地(地番17番2, 同20番乙)と高低差がある(約90cm)。
6. 北西側に大量の胡桃の殻が落ちている。

■物件10の主である建物について

1. 平成14年11月25日新築である。
2. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおりである。
3. 別添写真のとおり、店舗の床が傷んでいる。
4. 厨房の床や壁は汚れている。
5. 大型冷蔵庫等が残っているが、動作は不明である。
6. 2階にある電気温水器は旧式である。
7. 2階(階段を含む)の内壁クロスに汚れや破れがある。

(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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、物件1～9の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件10の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。 2. 現在、本件建物は1階は空き店舗で、2階は空き家です。 3. 私は前オーナーさんから事業を引き継いで、洋菓子店をしていましたが、色々とトラブルがあり、閉店せざるを得ませんでした。 4. 令和5年11月4日頃から空き店舗で、現在、不動産業者さんに売却を依頼していますが、買い手が見つかりません。 5. 本件土地の境界について、隣地所有者とトラブル等はありません。お洒落な板塀は南隣の建設会社さんの板塀です。 6. 本件建物2階に前オーナーさん家族が約2年程前まで住んでおられましたが、きれいに退去されています。私は住んだことがありません。 7. 本件土地の南西側、クランクになっている箇所にはプレハブ型の大型冷凍庫がありましたが、業者に取り取ってもらって撤去しました。 8. 本件建物内には、クロスの破れや汚れ等はあると思います。特に、元オープン裏や元冷蔵庫裏は、ある程度汚れています。 9. 本件建物の設備等は、約2年間使っていないので、確認が必要だと思います。 10. オープンや冷蔵庫等で多くの電気が必要でしたので、本件建物2階に変電設備を設置していました。 11. 本件土地の南西角に置いてある物置(動産)は業者に売却したのですが、まだ置いたままになっています。 12. 裏にある大量の胡桃の殻は、私が本件土地建物を買った時からありました。理由は不明ですし、殻自体も劣化しています。 13. 本件土地上及び本件建物内の残置物は、基本的に不要品ですので、競売の買受人さんに処分していただきたいと思っています。 14. おっしゃるとおり、本件土地を店舗駐車場として使用するには、駐車台数が少なく、県道からの出入りもあまりスムーズとはいきません。

(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
令和7年9月17日 (水) 12:16 - 12:23	法務局(小松支局)	登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年9月17日 (水) 13:00 - 13:40	物件所在地	空き店舗, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 簡易計測, 動産・工作物調査, 写真撮影
令和7年9月20日 (土)	執行官室(郵便)	所有者に照会書送付(郵券180円, 返信用郵券110円)
令和7年10月8日 (水) 14:15 - 15:00	物件所在地	所有者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物等確認, 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人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>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成12年5月15日

0366040

平成12.5.15 (32-2) ② 32-2、32-5

地番 32-2 32-5 地積測量図

土地の所在 加賀市山代温泉 20

求積差

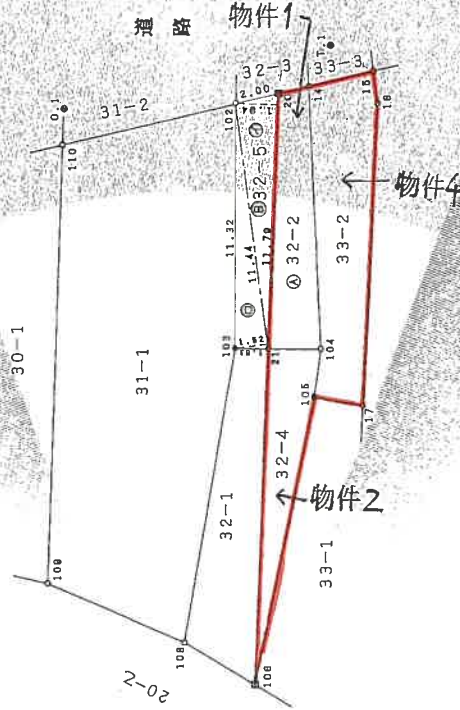
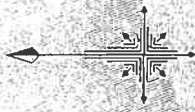
地番	② 32-5	高さ	倍面積
符号	11.78	1.94	22.8726
符号	11.44	1.52	17.3888
合計			40.2614
合計面積			20.1307 m ²
合計地積			20.13 m ²

地番	④ 32-2	地積
公積	20.1307	12.0493
地積		12.04 m ²

地番	地積
④ 32-2	12.04 m ²
② 32-5	20.13 m ²

参照点	X座標	Y座標	距離	方向角
20	102.445	97.831	27.312	91°54'25"
106	103.330	70.533	27.312	271°51'25"

参照点	境界点	距離
20	21	11.794
106	21	15.518



境界点	境界線の種類
100	金属製杭
108	金属製杭
109	コンクリート角印

製作者

申請人

縮尺

1/250

(紙)

(平成12年4月10日作成)

12.5.15

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

(金沢地方方法務局小松支局管轄)

令和7年9月10日

金沢地方方法務局

登記官

(7枚目)

請求番号：2-3

A4に縮小

登記年月日：平成15年1月7日

0623537

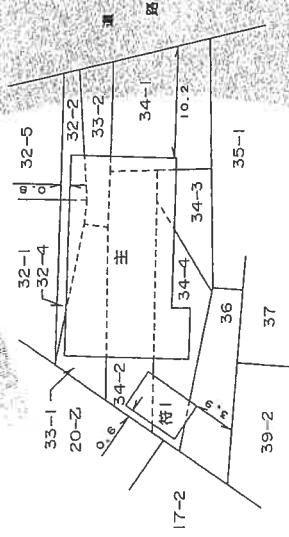
各階平面図

平成15年1月7日 登記

家屋番号 34-2

建物の所在 加賀市山代温泉 20 34番地1 34番地3 34番地4 33番地2 33番地4 33番地1 33番地3 36番地

建物図面
各階平面図



A4に縮小

製作者

平成15年1月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(金沢地方事務所小松支局管轄)

令和7年9月10日

金沢地方事務所

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成15年1月7日

0623538

各階平面図

平成15年1月7日 登記

家屋番号 34-2

建物の所在
加賀市山代温泉 20 34番地2、32番地4、33番地1、33番地2、
34番地1、34番地3、34番地4、36番地

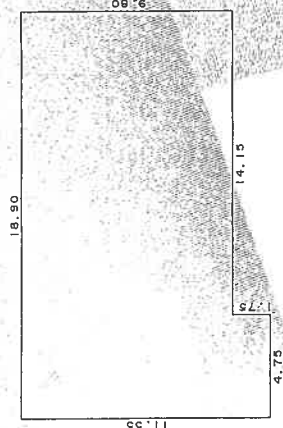
附属建物(符1)



求積表

3.71	x	5.53	=	20.5163
床面積				20.5163

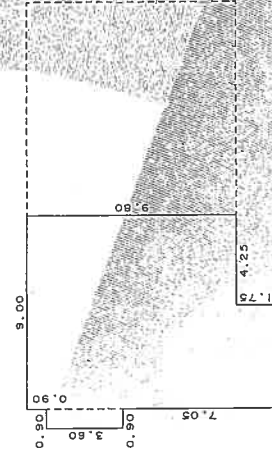
主たる建物1階



求積表

18.90	x	9.80	=	185.2200
4.75	x	1.75	=	8.3125
合計				193.5325
床面積				193.5325

主たる建物2階



求積表

4.25	x	9.80	=	41.6500
4.75	x	1.55	=	7.3625
0.90	x	3.60	=	3.2400
合計				52.2525
床面積				52.2525

A4に縮小

申請人

縮尺 1/250

平成12月(8日作製)

作製者

(石川県土地家屋調査士会用紙)

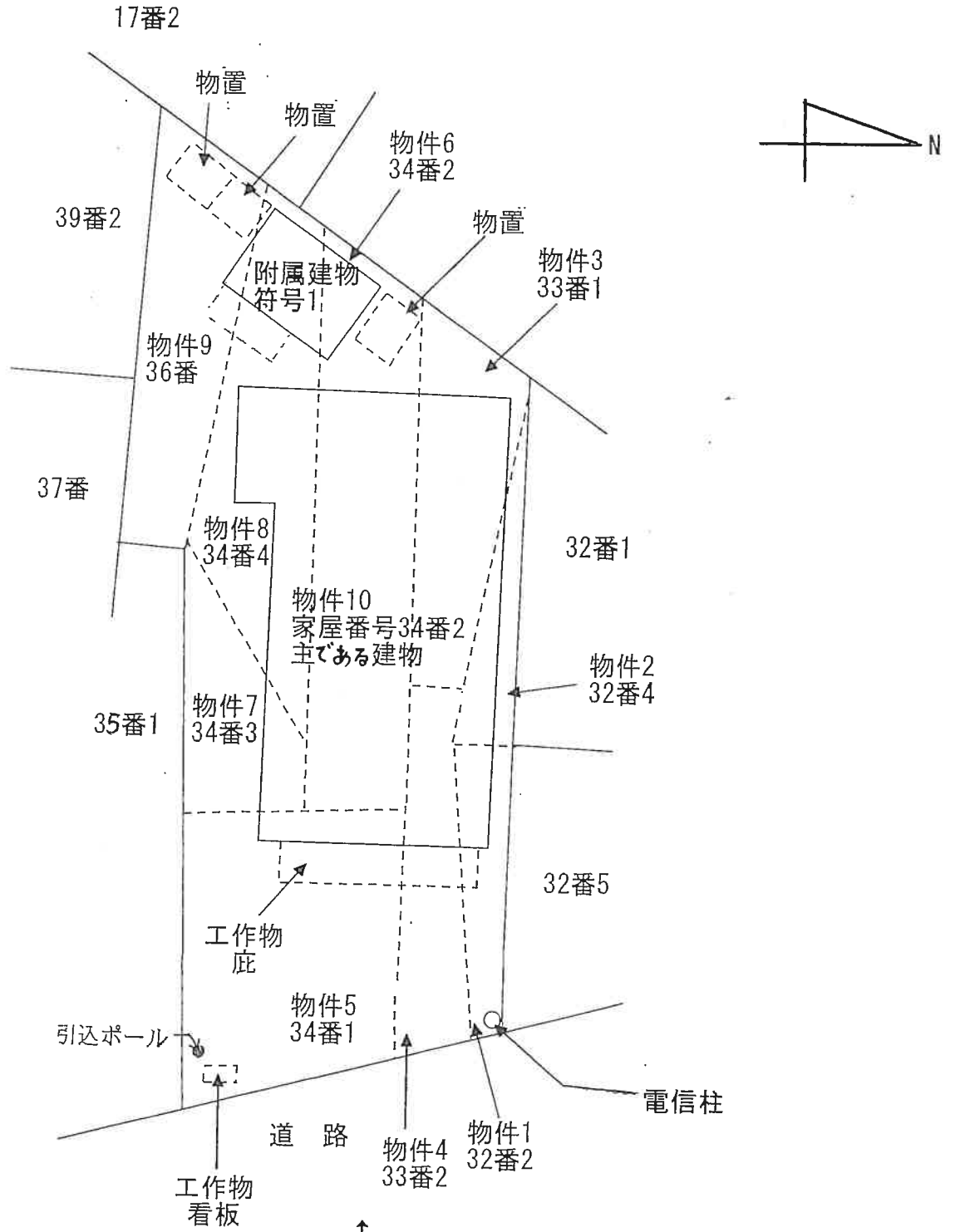
15.11.1

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。
(金沢地方法務局小松支店管理)
令和7年9月10日 金沢地方法務局 登記官

(9 枚目)

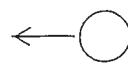
請求番号：2-1

土地建物位置関係図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

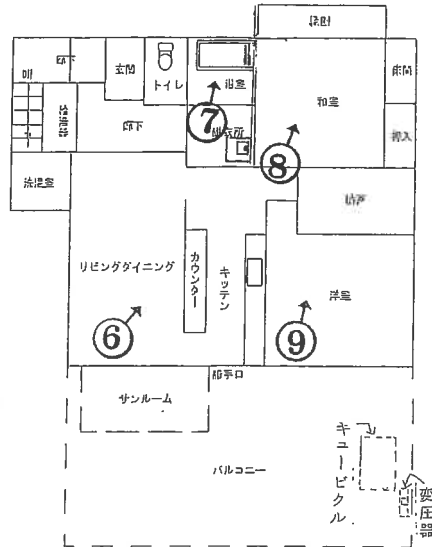


(10 枚目)

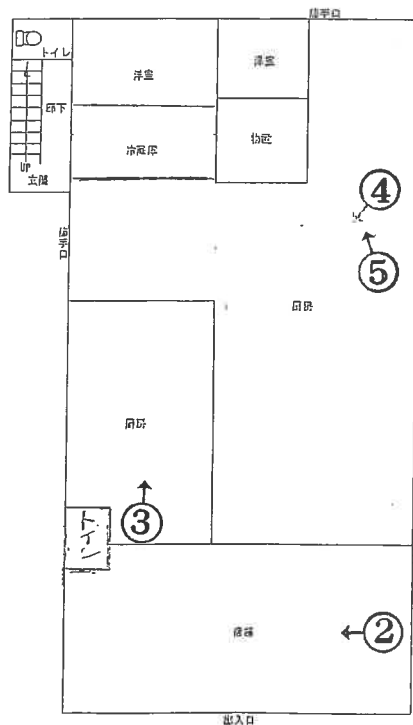
間取図

物件10 (主たる建物)

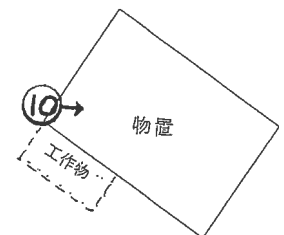
2 階



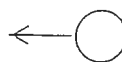
1 階



(附属建物 符号1)



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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 附属建物



令和7年(ケ)第40号
令和7年10月8日現地調査
令和7年11月4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 16,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 120,000 円
物件2 (土地)	金 210,000 円
物件3 (土地)	金 490,000 円
物件4 (土地)	金 350,000 円
物件5 (土地)	金 850,000 円
物件6 (土地)	金 950,000 円
物件7 (土地)	金 350,000 円
物件8 (土地)	金 740,000 円
物件9 (土地)	金 590,000 円
物件10 (建物)	金 11,760,000 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	加賀市山代温泉式○ 32番2 宅地 12.04 m ²	
2	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 32番4 雑種地 20 m ²	宅地
3	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 33番1 宅地 46.00 m ²	
4	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 33番2 宅地 32.79 m ²	
5	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 34番1 宅地 79.63 m ²	
6	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 34番2 宅地 89.00 m ²	
7	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 34番3 宅地 33.05 m ²	
8	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 34番4 宅地 69.00 m ²	
9	所在地 地目 地積	加賀市山代温泉式○ 36番 宅地 56.00 m ²	

10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	加賀市山代温泉式○34番地2、 32番地2、32番地4、33番地1、 33番地2、34番地1、34番地3、 34番地4、36番地 34番2 店舗・居宅 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 1 階： 193.53 m ² 2 階： 99.75 m ² 延床面積： 293.28 m ² (附属建物の表示) 1 物 置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 20.51 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1～9）

位置・交通	IRいしかわ鉄道線「加賀温泉」駅の南方・道路距離約4km 最寄バス停「幸町」の北方約100m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）						
付近の状況	店舗や住宅のほか駐車場等も見られる商住混在地域						
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	第1種住居地域					
	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	437.51m ²					
	形状	不整形					
	間口：奥行	約14m			：約33m		
	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
	北東	約16	県道	該当	等高	—	—
土地の利用状況等	物件10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：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>飲食店舗の敷地として利用に供されてきたことから、土壌汚染について、その可能性は否定できないと考えられる。</p> <p>なお、当評価人の調査は、あくまで予備的・限定的なものであって、土壌汚染の存否そのものを判定しているのではなく、土壌汚染の有無を厳密に判定するには、専門調査機関による現地調査及び分析等の調査を要することを付記する。</p> <p>したがって本件では対象地において専門調査機関による土壌汚染の現地調査を行っていないため、土壌汚染の有無及びその程度は不明である。</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>①西側隣接地（17番2、20番乙）と比較し、約0.9m高い。</p> <p>②敷地内北西部分に大量の胡桃の殻が落ちている。</p> <p>③工作物として、物置、看板等が存するが、南西角に存する物置は業者に売却済である。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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14年11月25日 新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：コンクリート、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：店舗・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	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	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。 ②1階店舗の床に損傷が存する。 ③1階厨房の床や壁等が汚損している。 ④大型冷蔵庫等が残置されているが、動作の可否については不明である。 ⑤2階の内壁やクロスに汚損や破損が存する。 ⑥工作物として、バルコニー、サンルーム、変電設備等が存するほか、建物内に残置物が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～9（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	40,100	0.92	12.04	0.90	390,000
2	40,100	0.92	20.00	0.90	660,000
3	40,100	0.92	46.00	0.90	1,520,000
4	40,100	0.92	32.79	0.90	1,080,000
5	40,100	0.92	79.63	0.90	2,640,000
6	40,100	0.92	89.00	0.90	2,950,000
7	40,100	0.92	33.05	0.90	1,090,000
8	40,100	0.92	69.00	0.90	2,290,000
9	40,100	0.92	56.00	0.90	1,850,000
合計			437.51		14,470,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）
地価公示 加賀5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 58,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{146} \approx & 40,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正：公示地の標準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：ない
- ◇ 地域格差：街路条件・環境条件等を考慮した。
- イ 個別格差：画地条件格差等を考慮した。
- 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10 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
主である建物	210,000	293.28	0.26	16,010,000
附属建物符号1	110,000	20.51	0.01	20,000
合計				16,030,000

ウ 現価率

主である建物

$$\cdot \text{現価率} = \{1 - (1 - \text{残価率}1\%) \times \text{経過年数}23\text{年} \div (\text{経過年数}23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}9\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}10\%) \approx 0.26$$

附属建物符号1

・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記載した。

③ 工作物

次の工作物は建物価格に含めて評価しました。

物置、看板、サンルーム、変電器等

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		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
		イ		
1	390,000	0.40	法定地上権	150,000
2	660,000	0.40	法定地上権	260,000
3	1,520,000	0.40	法定地上権	600,000
4	1,080,000	0.40	法定地上権	430,000
5	2,640,000	0.40	法定地上権	1,050,000
6	2,950,000	0.40	法定地上権	1,180,000
7	1,090,000	0.40	法定地上権	430,000
8	2,290,000	0.40	法定地上権	910,000
9	1,850,000	0.40	法定地上権	740,000
合計				5,750,000

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	390,000	-150,000	1.0	0.9	0.6	120,000
2	660,000	-260,000	1.0	0.9	0.6	210,000
3	1,520,000	-600,000	1.0	0.9	0.6	490,000
4	1,080,000	-430,000	1.0	0.9	0.6	350,000
5	2,640,000	-1,050,000	1.0	0.9	0.6	850,000
6	2,950,000	-1,180,000	1.0	0.9	0.6	950,000
7	1,090,000	-430,000	1.0	0.9	0.6	350,000
8	2,290,000	-910,000	1.0	0.9	0.6	740,000
9	1,850,000	-740,000	1.0	0.9	0.6	590,000
10	16,030,000	+5,750,000	1.0	0.9	0.6	11,760,000
一括価格 (合計)						16,410,000

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等を充分考慮し、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価公示地 加賀5-2
所 在 : 加賀市山代温泉壺八60番7外
価 格 : 58,500 円/m²
位 置 : IRいしかわ鉄道線「加賀温泉」駅から南方へ道路距離で約4.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 188 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員11m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、旅館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 住宅明細図写
- 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 建物間取図
- 8 現況写真

以 上



受命物件の位置図