

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 8時30分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 7月30日 午前10時00分から 令和 8年 7月30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。
<p>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 6月26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)。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 能美郡川北町字中島ト
地 番 24番25
地 目 宅地
地 積 200.26平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 能美郡川北町字中島ト 24番地25
家屋 番号 24番25
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.54平方メートル
2階 47.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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】

本件所有者らが占有している。

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 能美郡川北町字中島ト
地 番 24番25
地 目 宅地
地 積 200.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 能美郡川北町字中島ト 24番地25
家屋 番号 24番25
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.54平方メートル
2階 47.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第7号
令和8年3月16日受理
令和8年4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 能美郡川北町字中島ト
地 番 24番25
地 目 宅地
地 積 200.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 能美郡川北町字中島ト 24番地25
家屋 番号 24番25
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.54平方メートル
2階 47.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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 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	<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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 <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> <input type="checkbox"/> ある			{	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

- 本件物件（物件1、2）について
 - ・物件の損傷状況等については、「関係人の陳述等」（4枚目）を参照のこと。
 - ・電柱あり。

以上

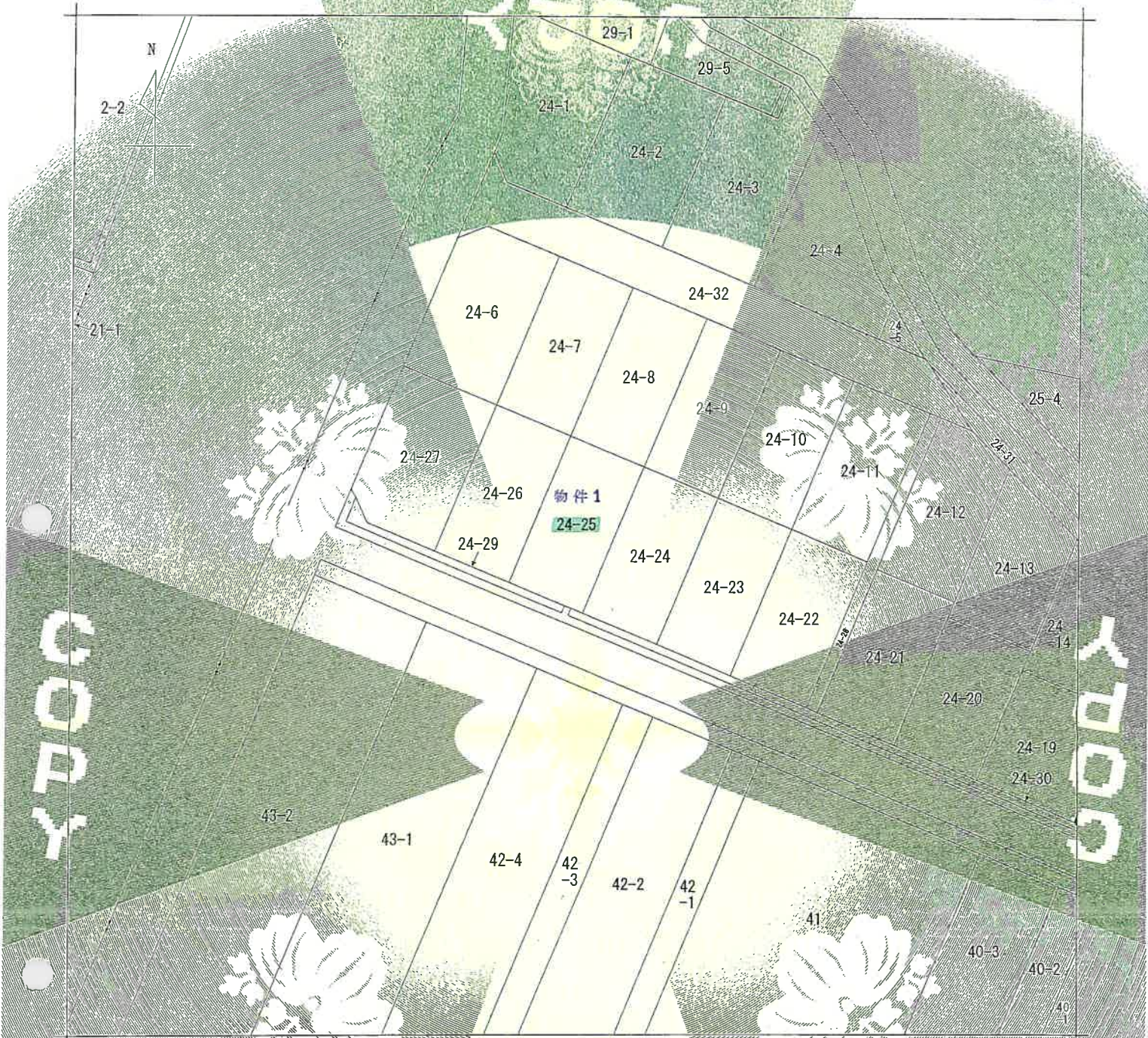
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	<p>1 私は、本件物件の共有者です。もう一人の共有者は、私の夫です。</p> <p>2 本件物件には、私達夫婦と子供を含めた家族が居住しています。第三者に貸しているような部分はありません。</p> <p>3 共有者間で賃料のやりとりのようなことはありません。</p> <p>4 建物内で猫を飼っていますので、内壁等に引っかき傷が複数箇所あります。</p> <p>5 1階のホールからLDKに出入りするための扉の開閉が固くなってしまっています。</p> <p>6 本件土地内に電柱がありますので、電柱敷地料の支払いを受けています。</p> <p>7 周囲の土地との境界争いはありません。</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

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27日(金) 9:35-9:50	物件所在地	不在、物件外観確認、写真撮影
8年3月27日(金)	執行官室(郵便)	川北町役場税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
8年4月2日(木)	執行官室(郵便)	共有者らに立入調査通知書及び照会書送付(切手110円×4)
8年4月8日(水) 8:50-9:02	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年4月14日(火) 10:00-10:50	物件所在地	共有者B立会、占有関係等聴取、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



(注) 地図に集める図面は、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。

地番区域見出し
宇中島ト

請求部	所在	能美郡川北町宇中島		地番	24番25	
出尺 縮尺	1/500	精度	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 土地改良所在図		

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。

令和8年4月8日
金沢地方務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記官



(抜粋)

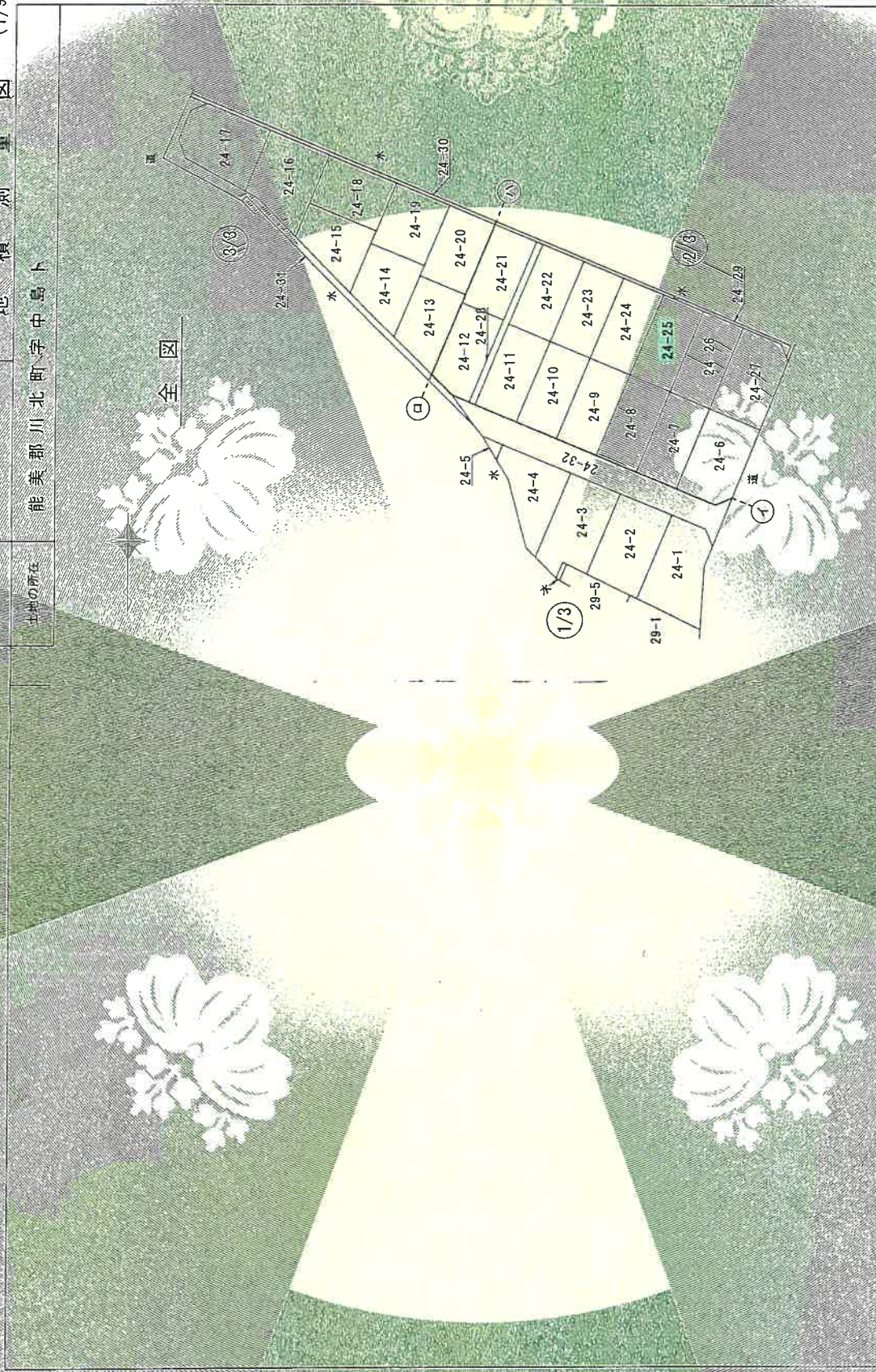
地積測量図 (1/9)

24-1~24-32

能美郡川北町字中島ト

地積測量図

土地の所在



平成28年 4月26日測量

測点番号 1600009

縮尺 1/1000

申請人

平成28年 5月 30日(印刷)

作製者

登記年月日 平成28年6月21日

これは図面に記載された内容に基づいた図面である。

令和8年4月8日

金沢地方建設局

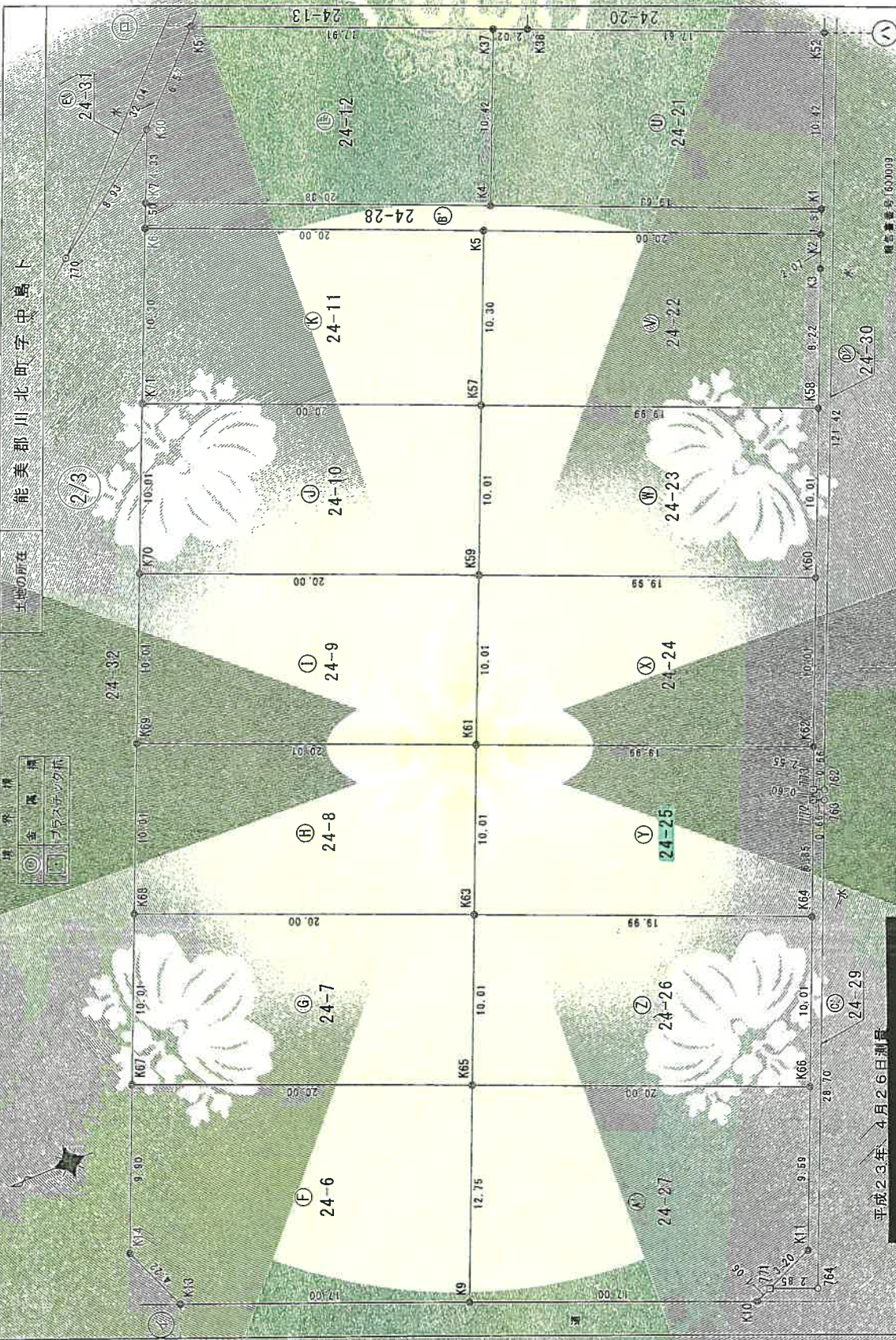
登記簿



登記年月日 平成28年6月21日

これは図面に記録されている内容と正確な土地面である。
令和8年4月8日 金沢地方裁判所 登記官

地番 24-1~24-32
土地の所在 能美郡川北町字中島ト
地積測量図 (3/9)



平成23年4月26日測量

作成者

申請人

平成28年5月30日(複製)

250

登記年月日 平成28年6月21日

令和8年4月8日 金沢地方方法務局

地積測量図 (7/9)

24-1~24-32

能美郡川北町字中島卜

地番

土地の所在

地番	24-23	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K59	207.907	549.022	8037.123058	-505.922384
K60	189.435	541.366	-12075.704956	11076.949251
K68	185.601	550.619	8060.517541	-3519.993775
K57	204.074	558.274	12482.869844	8354.892480
		倍面積	400.528881	4809.626880
		地積	200.2644405	2401.957000
		地積	200.26	200.59

地番	24-24	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K61	211.740	539.769	-7901.138822	577.890
K62	193.269	532.114	-11868.802770	-6889.026690
K60	189.435	541.366	7924.515508	571.151
K69	207.907	549.022	12245.935710	-11790.270093
		倍面積	400.509826	5670.529089
		地積	200.2549130	9568.679848
		地積	200.25	3941.129992
		地積	200.25	401.042146
		地積	200.2655455	200.52

地番	24-25	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K63	215.575	530.518	-7766.783520	588.032
K64	197.100	522.861	-11031.844239	-8047.250544
772	194.476	529.195	-1510.322530	-12432.274200
773	194.246	529.750	-639.408250	7019.307374
K62	193.269	532.114	9308.802316	578.890
K61	211.740	539.769	12040.087314	10484.659270
		倍面積	400.531091	3393.864360
		地積	200.2655455	804.6526300
		地積	200.26	204.65

地番	24-26	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K65	219.411	521.266	-7632.898038	568.032
K66	200.932	513.608	-11459.108088	-8047.250544
K64	197.100	522.861	7656.263623	-12432.274200
K63	215.575	530.518	11836.387098	7019.307374
		倍面積	400.634595	578.890
		地積	200.3172975	10484.659270
		地積	200.31	3393.864360

地番	24-27	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K65	219.411	521.266	12177.816292	568.032
K9	224.294	509.488	-5542.719922	-8047.250544
K10	208.532	503.102	-8421.523978	11906.034637
771	207.555	503.514	1978.810020	-2202.735720
K11	204.602	504.745	3342.926445	9903.866600
K66	200.932	513.608	7606.020872	12729.496105
		倍面積	497.956659	412.980928
		地積	248.978895	206.0456160
		地積	248.97	206.04

地番	24-19	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K40	186.646	587.432	505.922384	581.657
K53	172.701	591.923	-11076.949251	591.923
K56	177.069	578.626	8354.892480	599.488
K42	181.563	599.704	4809.626880	400.195700
		倍面積	200.5978500	200.59
		地積	200.59	200.59

地番	24-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K38	193.344	577.890	-6889.026690	577.890
K52	177.069	571.151	-11790.270093	5670.529089
K63	172.701	581.657	5670.529089	9568.679848
K40	186.646	587.432	9568.679848	587.432
K39	188.990	588.404	3941.129992	588.404
		倍面積	401.042146	200.5210730
		地積	200.52	200.52

地番	24-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K4	199.209	568.032	-8047.250544	568.032
K1	81.010	561.530	-12432.274200	-8047.250544
K52	177.069	578.151	7019.307374	578.151
K38	193.344	578.890	10484.659270	578.890
K37	195.272	578.664	3393.864360	409.005260
		倍面積	804.6526300	204.65
		地積	204.65	204.65

地番	24-22	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K57	204.074	568.274	8111.721200	568.274
K58	185.601	559.619	-11906.034637	559.619
K3	182.445	558.220	-2202.735720	182.445
K2	181.655	560.135	9903.866600	181.655
K5	200.141	567.795	12729.496105	200.141
		倍面積	412.980928	206.0456160
		地積	206.04	206.04

地番番号 1600009

申請人

作成者

平成28年6月30日 石井製

登記年月日 平成28年6月22日

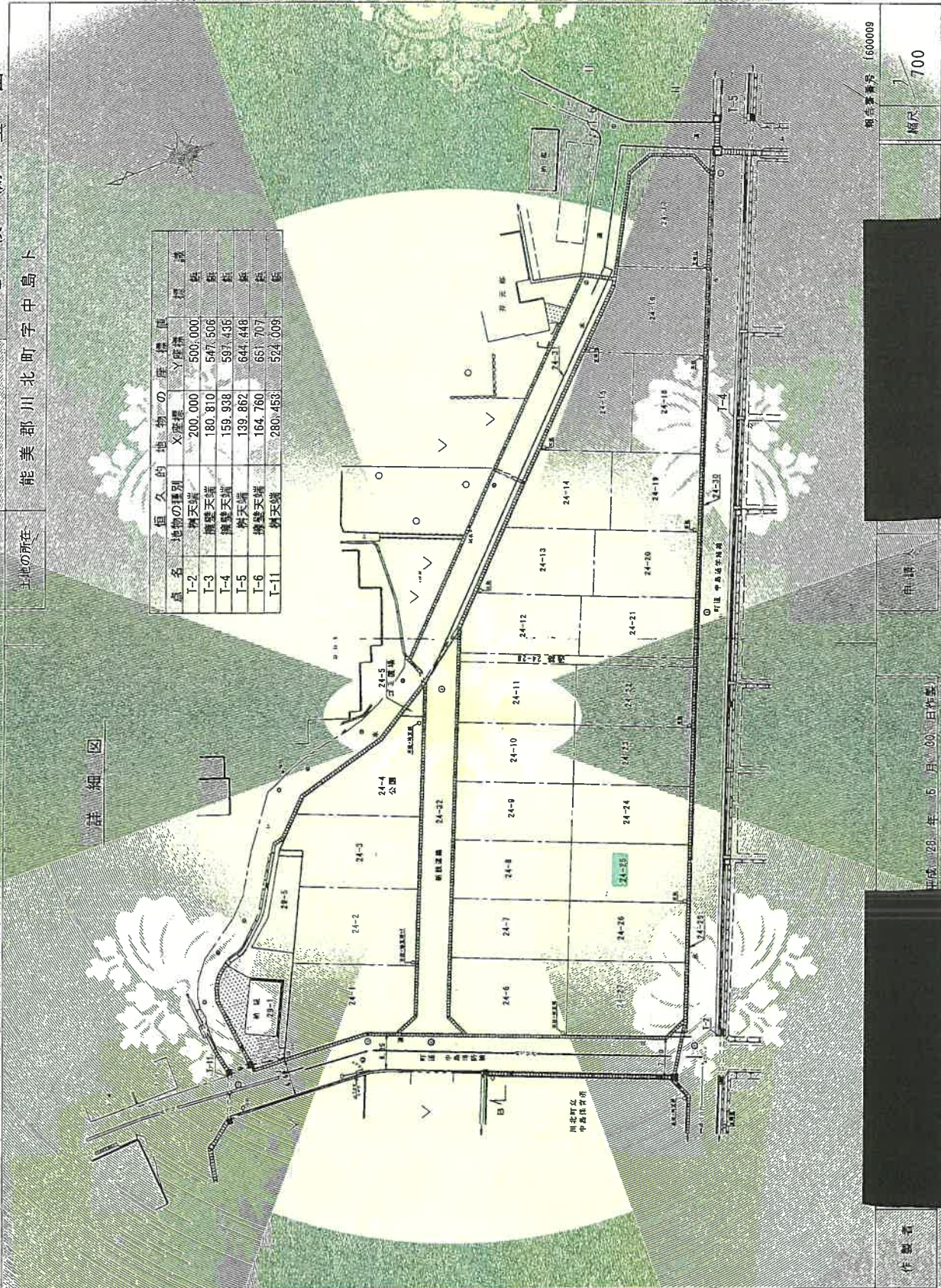
地積測量図 (9/9)

地番 24-1~24-32

土地の所在 能美郡川北町宇中島ト

詳細図

点名	地物の種別	文産標	Y座標	積算
T-2	樹天端	200.000	500.000	積
T-3	樹天端	180.810	547.506	積
T-4	樹天端	159.938	597.436	積
T-5	樹天端	139.862	644.448	積
T-6	樹天端	164.760	651.707	積
T-11	樹天端	280.453	524.009	積



報告書番号 1600009

縮尺 1/700

申請人

平成28年6月22日(作成)

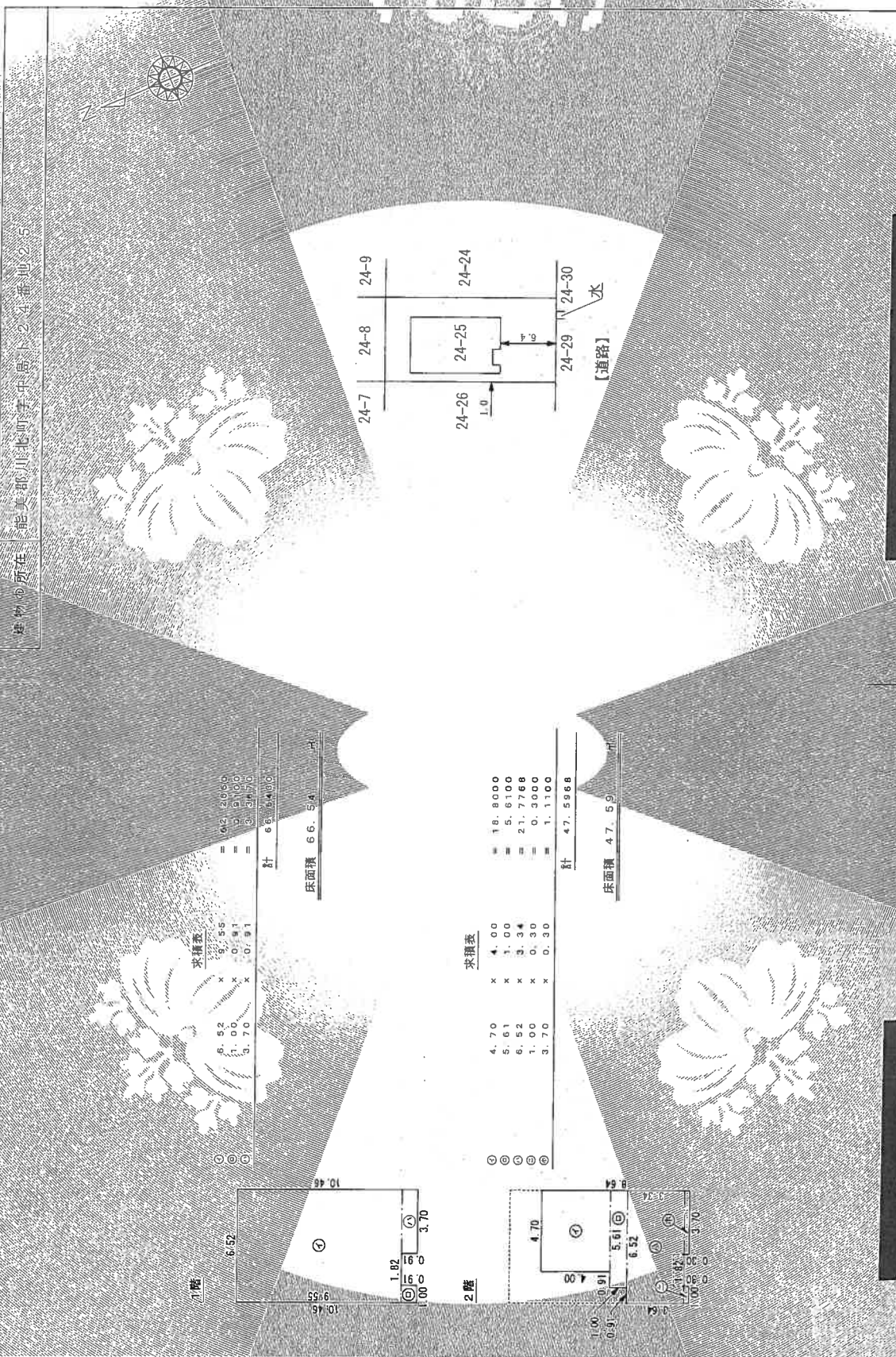
作成者

これは図面に記録された測量結果を基に作成したものであり、
令和8年4月8日 金沢地方裁判所 登記簿

登記年月日：平成31年3月1日

建築物各階平面図

多摩番号 24番25
建物所在 能美郡川北町字中島1-24番地25



1階

求積表
6.82 x 9.55
1.00 x 0.81
3.70 x 0.81
計 66.8430

床面積 66.54

2階

求積表
4.70 x 4.00
5.61 x 1.00
6.82 x 3.34
1.00 x 0.30
3.70 x 0.30
計 47.5968

床面積 47.59

作成者

縮尺 1/250
平成31年2月2日自作

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明したものであり、令和8年4月8日 金沢地方方法務局

登記局

公用

土地建物 位置関係図

令和8年(ケ)第7号



24番8

24番26

24番24

物件2
家屋番号24番25

物件1
24番25

電柱

道路

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。

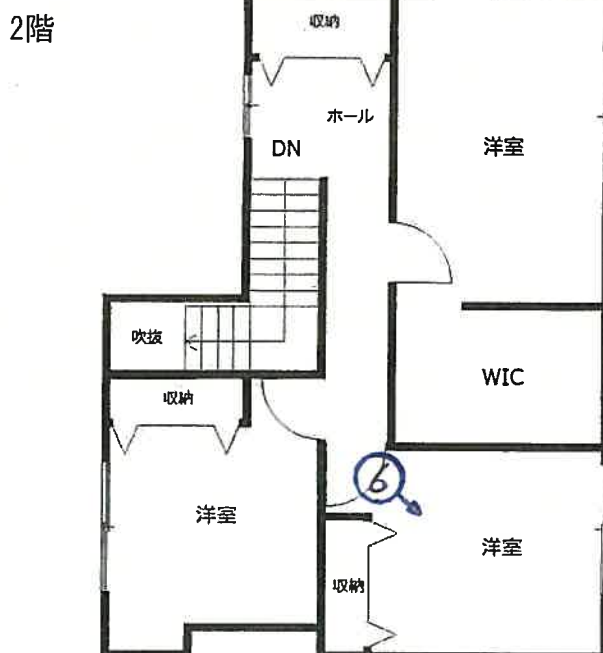
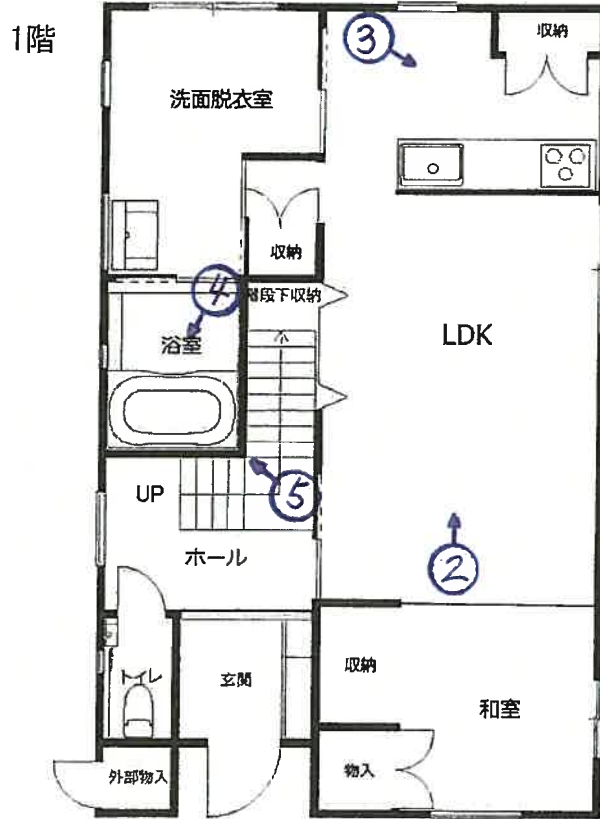


(12 枚目)



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

建物間取図



※当該図面は、現地概測、建物図面、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

本件建物（物件2）

写真①



写真②



写真③

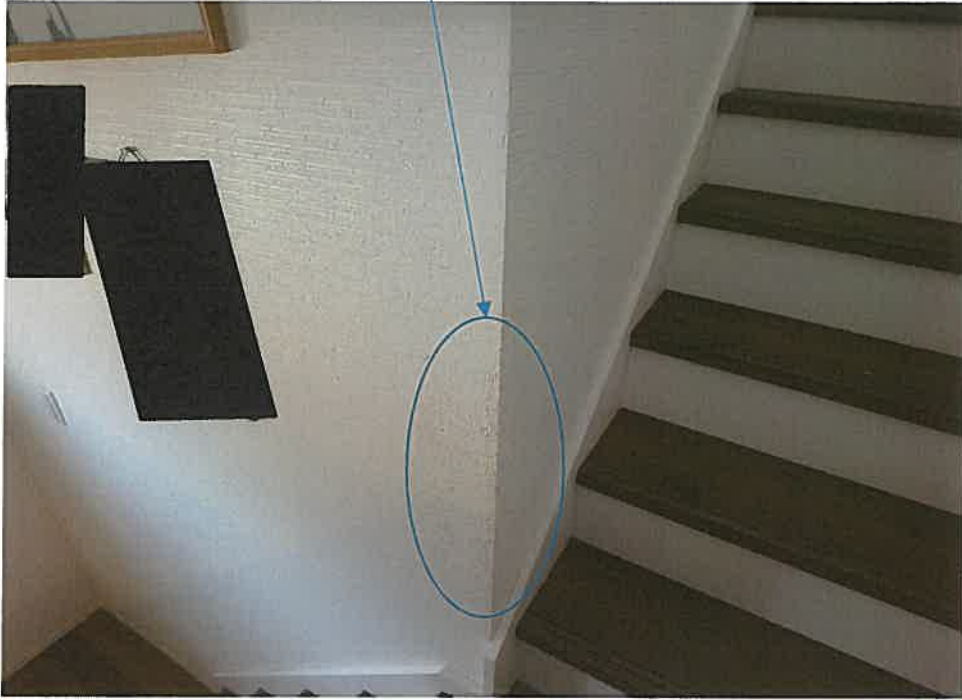


写真④



ペットによる損傷状況

写真⑤



写真⑥



令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 4 月 14 日 現地調査
令和 8 年 5 月 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

岡山 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,270,000 円
物件2(建物)	金 12,380,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2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	能美郡川北町字中島ト 24番25 宅地 200.26㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	能美郡川北町字中島ト24番地25 24番25 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階: 66.54㎡ 2階: 47.59㎡ 延床面積 114.13㎡	
番号	特記事項		
1	敷地南西端に電柱が存している。		

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	北陸鉄道石川線「小柳」駅の南西方・道路距離約2.9km 最寄バス停「中島」の南方・約200m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	農家住宅に近い小規模な住宅団地						
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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	なし					
	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	200.26 m ² (公簿)					
	形状	長方形					
	間口：奥行	約10.0 m :約20m					
	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
	南西	6	町道	該当	等高	-	-
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されており、南西端部には電柱が存している(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 (特記事項のとおり)					
	〈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	<ul style="list-style-type: none">・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	なし

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 (登記簿記載) 平成31年2月27日 新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
仕様	構造 : 木造 屋根 : 合金メッキ鋼板 外壁 : リシン吹付 内装 : ビニルクロス 天井 : ビニルクロス 床 : フローリング、クッションフロア、畳 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	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"> ・ 建築確認及び検査済 確認済証番号: 第IKSC18-3252号 (平成30年9月5日) 検査済証番号: 第IKSC18-3252号 (平成31年3月18日) ・ 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。 ・ アスベスト使用の可能性は不明であるが、建築年から使用可能性は低いと思われる。 ・ 1階ホールからLDK入口の引き戸は原因は不明だが、開閉が円滑でなく操作に過大な力を要する。複数のドアに落書き痕が見られる。猫の引っ掻き傷が複数箇所ある。

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/㎡) 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	38,200	1.02	200.26	1.00	7,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 川北(県) -2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 37,500 \text{ 円/㎡} & \times 103 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 100 & = & 38,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位を考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：方位等を考慮した。

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
2	230,000	114.13	0.70	18,300,000

ウ 現価率

・経過年数 7年、経済的残存耐用年数 18年、残価率 0%、
観察減価（保守管理の状態等 -3%）、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{1 - (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \text{経過年数 } 7\text{年} \div (\text{経過年数 } 7\text{年} \\ &\quad + \text{経済的残存年数 } 18\text{年})\} \times (1 - 0.03) = 0.70 \end{aligned}$$

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	7,800,000	0.30	法定地上権	2,340,000

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、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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,800,000	-2,340,000	1.0	1.0	0.6	3,270,000
2	18,300,000	+2,340,000	1.0	1.0	0.6	12,380,000
一括価格 (合計)						15,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：評価対象地周辺地域の不動産需給動向等を考慮し、修正の必要性はないものと判定した。

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

基準地	川北(県)ー2
所在	能美郡川北町字中島ト24番7
価格	37,500 円/㎡
位置	北陸鉄道石川線「小柳」駅から南西方へ道路距離で約2.9km
価格時点	令和7年7月1日
地積	200 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	北東側6m道路(開発道路)
用途指定等	非線引都市計画区域、用途無指定 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	農家住宅に近い小規模な住宅団地

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

受命物件の位置図



基準地 川北（県）一2

最寄り駅

道法寺

井口駅

小柳駅

物件1・2

手取川

株式会社刊広社「スマートGIS 標」