

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 7 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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 8 月 7 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)。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,500,000 2,000,000	一括	500,000	53,668	12,783
1	860,000				
2	760,000				
3	880,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加賀市山中温泉上原町一丁目
 地 番 87 番
 地 目 宅地
 地 積 351.09 平方メートル

- 2 所 在 加賀市山中温泉上原町一丁目 87 番地
 家屋 番号 87 番の1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 63.19 平方メートル
 2階 60.42 平方メートル

- 3 所 在 加賀市山中温泉上原町一丁目 87 番地
 家屋 番号 87 番の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造カラー鉄板葺2階建
 床 面 積 1階 62.43 平方メートル
 2階 24.94 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約89.97 平方メートル
 2階 24.94 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約1.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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

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 加賀市山中温泉上原町一丁目
地 番 87 番
地 目 宅地
地 積 351.09 平方メートル
- 2 所 在 加賀市山中温泉上原町一丁目 87 番地
家屋 番号 87 番の1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 63.19 平方メートル
2階 60.42 平方メートル
- 3 所 在 加賀市山中温泉上原町一丁目 87 番地
家屋 番号 87 番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造カラー鉄板葺2階建
床 面 積 1階 62.43 平方メートル
2階 24.94 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約89.97 平方メートル
2階 24.94 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約1.20平方メートル



令和8年(ヌ)第25号
令和8年5月12日受理
令和8年6月18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 加賀市山中温泉上原町一丁目
 地 番 87番
 地 目 宅地
 地 積 351.09平方メートル

- 2 所 在 加賀市山中温泉上原町一丁目 87番地
 家屋 番号 87番の1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 63.19平方メートル
 2階 60.42平方メートル

- 3 所 在 加賀市山中温泉上原町一丁目 87番地
 家屋 番号 87番の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造カラー鉄板葺2階建
 床 面 積 1階 62.43平方メートル
 2階 24.94平方メートル



22

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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	カーポート及び電柱がある。		
建物	物件2		
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が異なる(☐ 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 店舗・居宅(空き家) として使用している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 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	カーポート及び電柱がある。		
建物	物件3		
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約89.97平方メートル 2階 24.94平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約1.20平方メートル		
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 居宅 として使用している ☐ 「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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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		

(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 3 建物について

- 1 本件土地の北側に平家建の建物が存在するが、①物件 3 建物と同一所有者に属すること、②物置（給湯機設置）として同建物の常用に供されている（継続的に同建物の効用を助けている）こと、③同建物の附属すると認められる程度の場所的關係にあることから、当該建物は、同建物の附属建物であると認定した。
- 2 廊下の床に撓みがある。

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

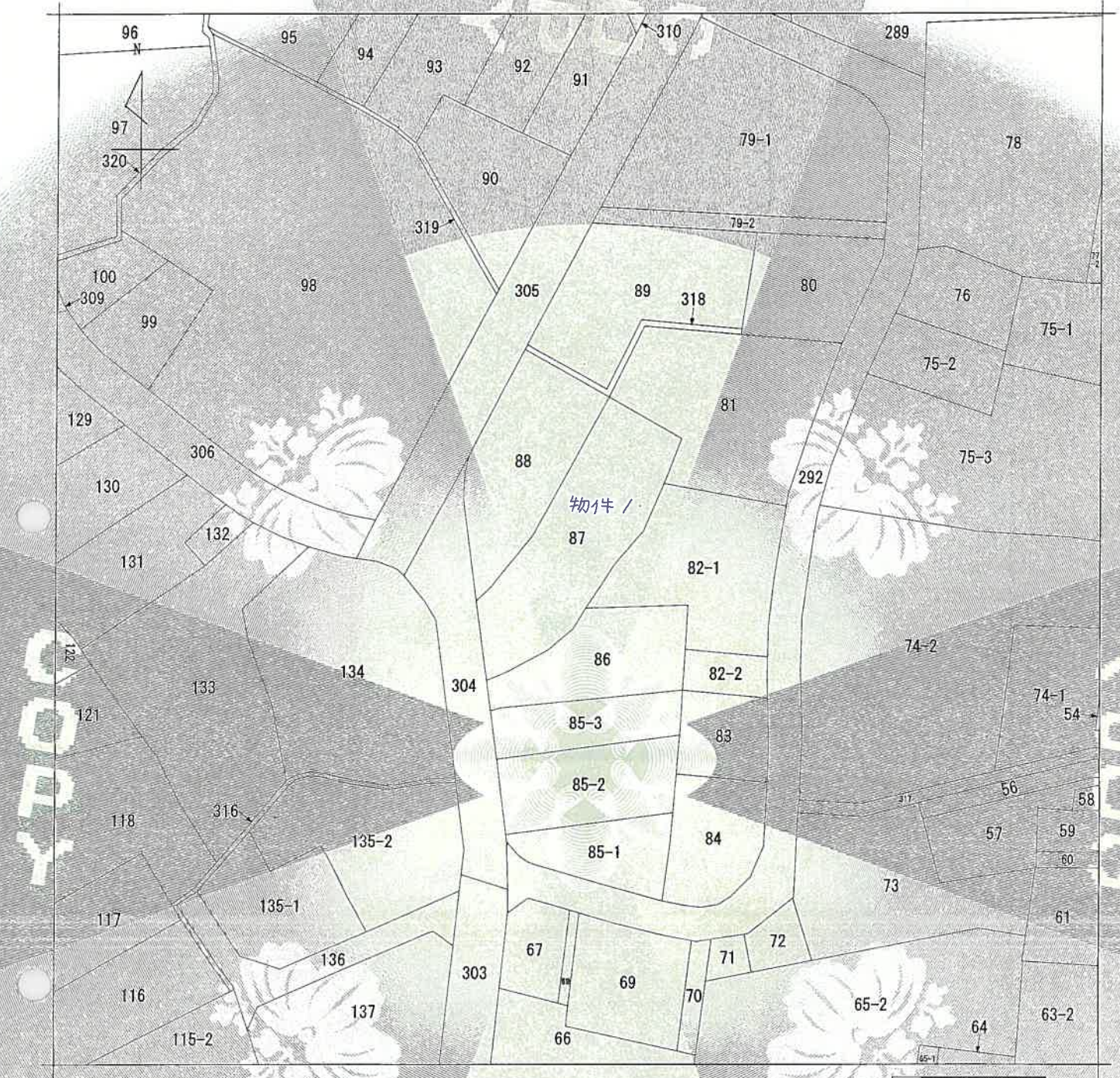
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■法務局（本局）の交付 窓口職員	本件土地には地積測量図の備付けがありません。 (令和8年6月1日に聴取)
■所有者	1 私は、本件土地、各建物の所有者です。 2 現在、物件2建物は、空き家です。また、物件3建物には、私が居住しています。 3 物件2建物店舗部分は、約30年前まで、焼肉店、カラオケスナック、麻雀荘でした。 4 物件3建物内において、犬、猫等のペットを飼っていません。 5 物件3建物1階縁側天井から雨漏りしましたが、現在は、雨漏りしておらず、雨漏り跡也没有ありません。 6 物件3建物1階を約30年前に増築しました。 7 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。 (令和8年6月12日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月12日 (火)	執行官室 (郵便)	加賀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5月15日 (金) 9:30-9:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
8年5月18日 (月)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年5月25日 (月)	執行官室 (郵便)	所有者に期日変更通知書送付 (郵券110円)
8年6月1日 (月) 8:30-8:45	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
8年6月2日 (火)	執行官室 (郵便)	所有者に期日変更通知書送付 (郵券110円)
8年6月12日 (金) 9:55-10:40	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 所有者から聴取 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
山中温泉上原町
1丁目

請 部 分	所 在	加賀市山中温泉上原町一丁目				地 番	87番		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成2年3月1日				備 付 年 月 日 (原図)			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。

(金沢地方方法務局小松支局管轄)

令和8年6月1日

金沢地方方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A4に縮小



登記年月日：平成2年12月26日

各階平面図

0627844

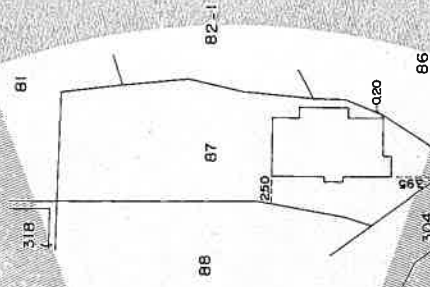
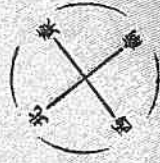
2年12月26日

建物図

87番の1

建物の所在 江沼郡山中町一丁目87番地

加賀市山中温泉



嘱託者
申請人

縮尺

縮尺 1/500

2、12、26

作製者

公用

請求番号：2-2

A4に縮小

登記年月日：昭和55年8月4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。

(金沢地方法務局小松支局管轄)

今晨8月6日

金沢地方法務局

登記宣

(9 教)

公田

請求番号：2-5

(日調連12)

0627845

各階平面圖

55年8月-4日

建 物 面
各 階 平 面

房屋番号

建物の所在

加賀市山中温泉上原町一丁目 87

上原町二丁目4番1

陪



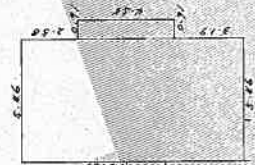
求積

$$\begin{array}{r} 0.67 \times 1.82 = 1.1102 \\ 1.82 \times 1.122 = 20.4224 \\ 3.64 \times 10.31 = 37.5584 \\ 0.91 \times 4.54 = 4.1314 \\ \hline \text{計} \quad 63.1906 \end{array}$$

十

床面積: $63.19 m^2$

2. 隨

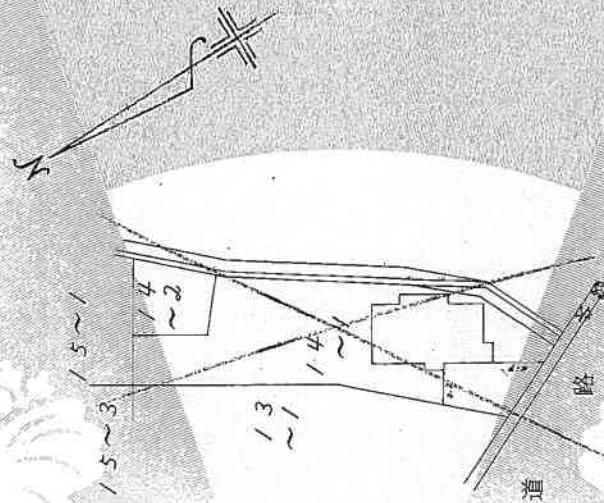


求

5.46 x 10.31 = 56.2926
0.91 x 4.54 = 4.1314

計

床面積: 60.42㎡



道

作者

縮尺 1/

申請人

縮尺

55.8.4

A4に縮小

登記年月日：平成2年12月26日

令和8年6月1日

金沢地方裁判所

登記官

(10枚目)

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。
(金沢地方裁判所小松支局審判)

0627846 各階平面図

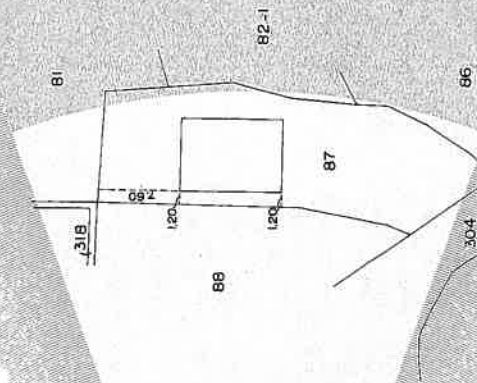
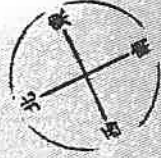
2年12月26日

家屋番号 87番の2

建物図

建物の所在 江沼郡山中町一丁目87番地

加賀市山中温泉



公

作製者

(平成2年10月17日作成)

縮尺

委託者
申請人

縮尺 1/500

2、12、26

請求番号：2-3

A4に縮小

登記年月日：昭和47年10月18日

0627847

家屋番号

87-2

加賀市山中温泉上原町一丁目 87

建物の所在

建各階平面図

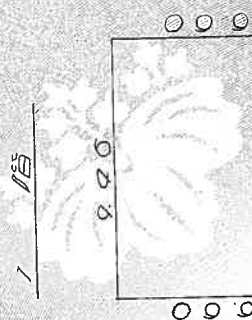
47年10月18日

昭和47年9月25日

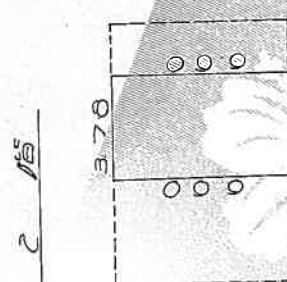
作製年月日

作製者

申請人



1階
9.00
9.00
81.00
02.2300
02.2300



2階
3.78
3.78
14.32
02.9900
02.9900

47.10.18

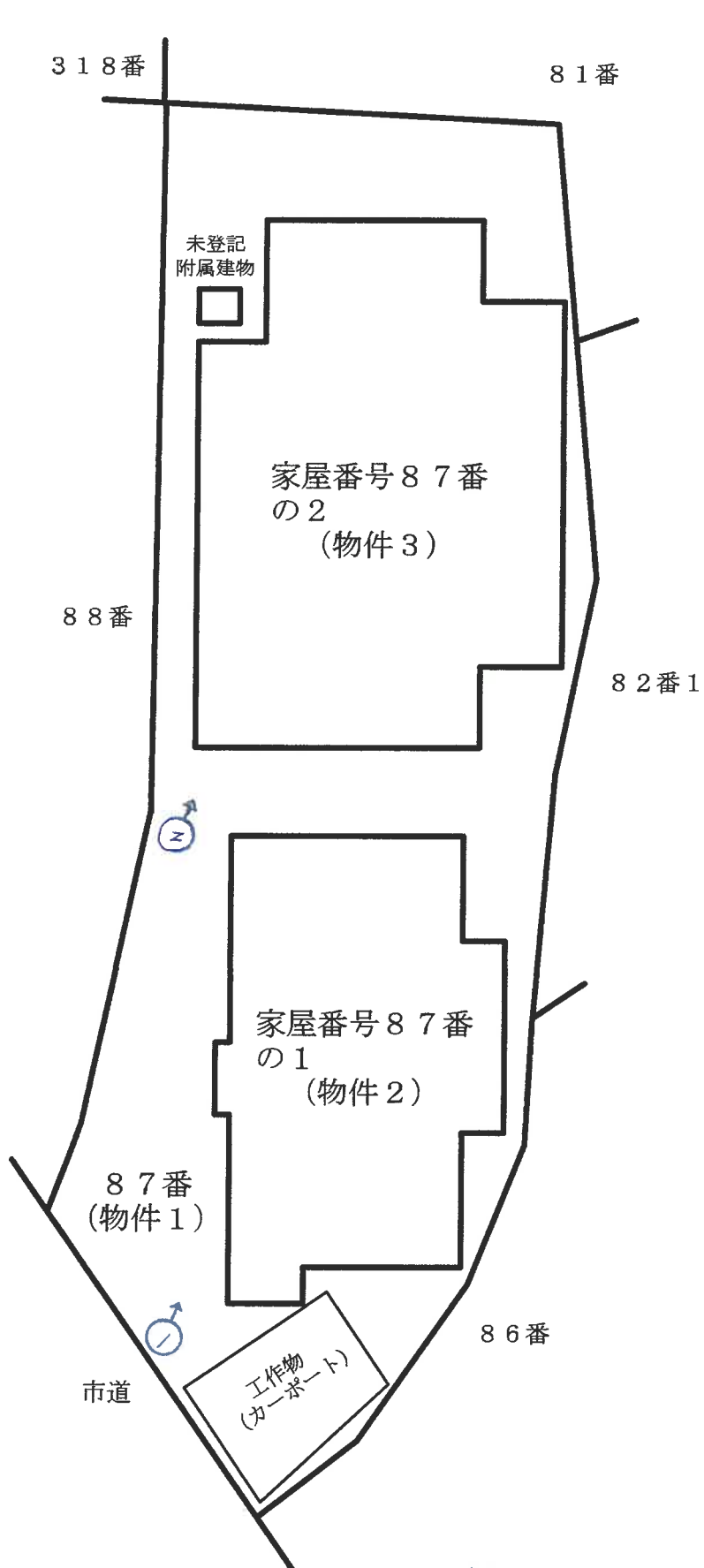
縮尺 1/500 1/200

公用

請求番号：2-4

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

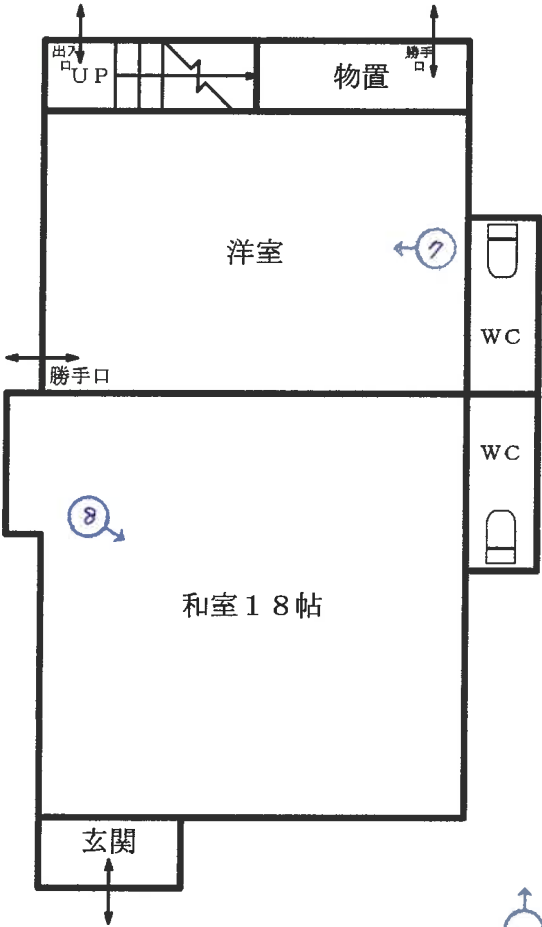
※当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から
推定して作成したものであり、必ずしも正確な
図面ではない。

間 取 図

物件 2



1 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

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。

間 取 図

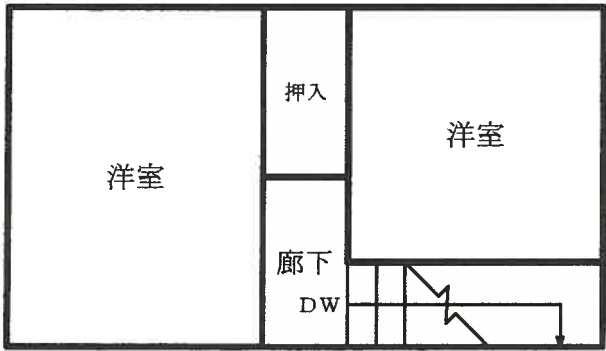
物件 3



1 階



2 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



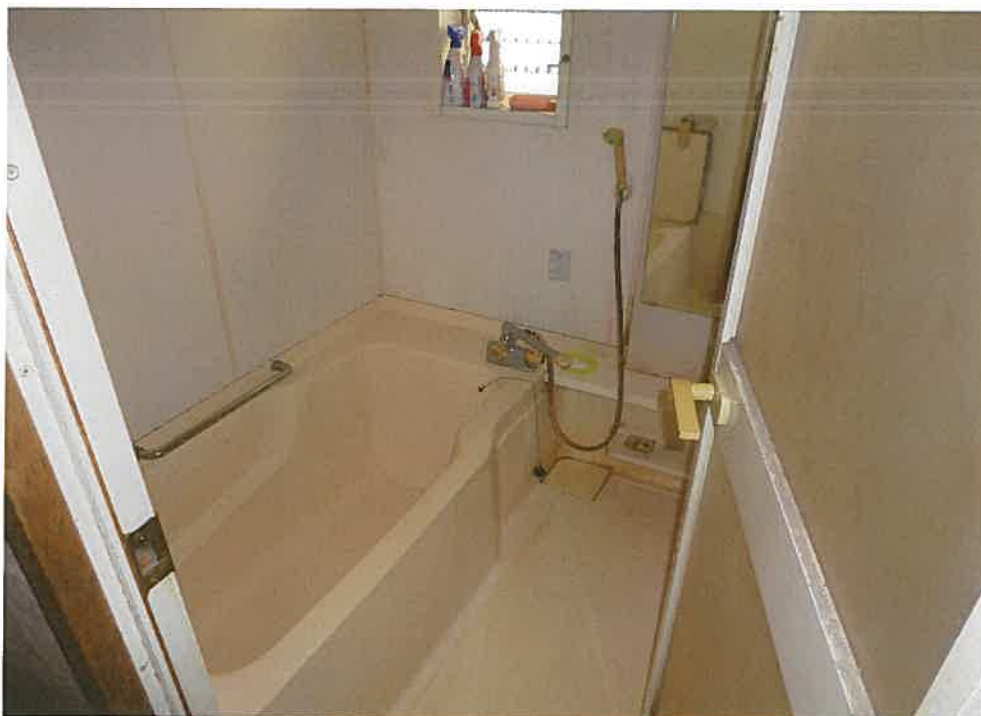
写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和8年（ヌ）第25号
令和8年6月12日現地調査
令和8年6月22日評価

金沢地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
中村 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金860,000円
物件2 (建物)	金760,000円
物件3 (建物)	金880,000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 土地価格の内訳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、目的物の種類及び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 番 地 目 地 積	加賀市山中温泉上原町一丁目 8 7 番 宅地 351.09m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	加賀市山中温泉上原町一丁目 8 7 番地 8 7 番の 1 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 63.19m ² 2階 60.42m ² 延床面積：123.61m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	加賀市山中温泉上原町一丁目 8 7 番地 8 7 番の 2 居宅 軽量鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建 1階 62.43m ² 2階 24.94m ² 延床面積：87.37m ² 物置 木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 約1.2m ²	1階 89.97m ² 延床面積：114.91m ² (未登記附属建物) 物置 木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 約1.2m ²
番号	特 記 事 項		
3	主である建物の現況床面積（1階、延床）は増築により登記面積と異なる。		

第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況（物件1）

位 置 ・ 交 通	I R いしかわ鉄道線「加賀温泉」駅の南方・道路距離約7.9km 最寄バス停「上原」の南西方・約500m(徒歩約5分) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	戸建住宅、併用住宅が建ち並ぶ既成住宅地域						
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 準工業地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 — そ の 他 の 規 制 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)						
画 地 条 件 等	規 模 351.09m² 形 状 不整形 間 口 : 奥 行 約9.6m : 約34.0m 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
	西	4.8	市道	該当	等高	無	—
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	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みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込みがない状態をいう。「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	現地調査から土壌汚染の存在の可能性は低いと考えられる。 ただし専門家の調査結果に基づいていないため確定的なものではない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						

特 記 事 項	物件1である敷地内北側に経済的耐用年数の満了した未登記附属建物が存するが、当該建物は物件3の建物に含めて評価した。建物の概要は次の通り。木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、面積約1.2㎡の物置。 物件1である敷地内南側に工作物（カーポート）及び電柱が存する。
----------------	---

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） 昭和55年7月22日 新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内装 ビニールクロス、塗り壁等 天井 板張り、石膏ボード等 床 モルタル、畳等 設備 電気、給排水、衛生設備 その他 なし
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 住宅 間取り 別添「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	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	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。 建物に附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。

(物件 3)

建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和47年9月12日 新築 平成8年頃 増築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 カラー鉄板葺 外壁 サイディング等 内装 ビニールクロス、板張り等 天井 板張り、石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設備 電気、給排水、衛生設備 その他 なし
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 戸建住宅 間取り 別添「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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	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。 建物に附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。 内覧調査から増築部分の経済的耐用年数は満了していると判断される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1

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	10,200	0.82	351.09	0.90	2,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 加賀-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,000\text{円/㎡} \times 98/100 \times 100/102 \times 100/113 \div 10,200\text{円/㎡}$

◇ 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：方位の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個別格差：方位、間口奥行の関係、形状の画地条件を考慮した。

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、3

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	180,000	123.61	0.04	880,000
3	200,000	114.91	0.05	1,140,000

ウ 現価率

物件2、3の建物は共に経済的耐用年数を満了しているためその経済価値は残価率程度とした。残価率については物件2は4%、物件3は経済的耐用年数満了後2年程度しか経っていない増築部分があるため5%と判断した。

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
1	2,640,000	0.52	0.4	法定地上権	540,000	2
	2,640,000	0.48	0.4	法定地上権	500,000	3

イ 敷地割合：2棟の建物の床面積割合等を考慮して判定した。

ウ 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 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エ) 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	2,640,000	-540,000 -500,000	1.0	0.9	0.6	860,000
2	880,000	+540,000	1.0	0.9	0.6	760,000
3	1,140,000	+500,000	1.0	0.9	0.6	880,000
一括価格 (合計)						2,500,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件1である敷地内に主である建物（住宅等）が2棟存するため
買い手が制限されること等による市場性等を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載欄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	加賀－7
所 在	石川県加賀市山中温泉長谷田町口348番
価 格	12,000円/㎡
位 置	I Rいしかわ鉄道線 加賀温泉駅6,500m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	284㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南西 6.0m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 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)

受命物件の位置図

