

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月18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10月 7日 午前 8時30分から 令和 8年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月21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11月 4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10月22日 午前10時00分から 令和 8年10月22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 9月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,400,000 5,120,000	一括	1,280,000	68,620	16,665
1	1,100,000				
2	350,000				
3	4,950,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 金沢市辰巳町口
 地 番 130番3
 地 目 宅地
 地 積 191.62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 金沢市辰巳町口
 地 番 130番5
 地 目 宅地
 地 積 60.50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

3 所 在 金沢市辰巳町口130番地3

家屋 番号 130番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 66.50平方メートル
 2階 61.25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 7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1～3】

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】

本件土地建物共有者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】

隣地(地番130番4)との境界が不明確である。

隣地(地番130番6)に関しての詳細は現況調査報告書(補充)を参照されたい。

《 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 金沢市辰巳町ロ
地 番 130番3
地 目 宅地
地 積 191.62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 金沢市辰巳町ロ
地 番 130番5
地 目 宅地
地 積 60.50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
- 3 所 在 金沢市辰巳町ロ130番地3
家屋 番号 130番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 66.50平方メートル
2階 61.25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7年(ケ)第43号
令和7年8月28日受理
令和7年11月14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 金沢市辰巳町口

地 番 130番3

地 目 宅地

地 積 191.62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 金沢市辰巳町口

地 番 130番5

地 目 宅地

地 積 60.50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

3 所 在 金沢市辰巳町口130番地3

家屋 番号 130番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 66.50平方メートル
2階 61.25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	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり		
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	☒ 建物共有者B ☐ 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

(土地用)

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)		付近										
土地	物件 2												
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり												
その他の事項	☒ 道路から物件 1 及び 3 への進入路として使用されている(土地建物位置関係図参照)。												
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年()第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">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									
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)												
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

■ 本件物件について

- ・ 物件の状況（工作物等）については、土地建物位置関係図及び間取図のとおり。
- ・ 2階の南側洋室の天井のクロスの一部に亀裂が存在する。
- ・ 汚水升の一部が南西側隣地（130番6）に越境している可能性がある。
- ・ 簡易物置が北東側隣地（130番4）に、一部越境して置かれている可能性がある。
- ・ 北東側の境界付近は、雑木及び雑草等が生い茂った状況のため、境界が不明確である。

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

執行官の意見

■本件建物の占有者について

共有者に通知の上で臨場するも、本件建物は不在であったが、共有者Aの回答書の内容及び建物内外の状況（表札及び建物内の郵便物の存在等）等から、共有者Bが占有しているものと認定した。

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
7年9月 3日 (水)	執行官室 (郵便)	金沢市役所資産税課へ家屋平面図取寄依頼 (切手110円×2)
7年9月 5日 (金) 9:10-9:22	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7年9月 9日 (火) 8:55-9:12	法務局 (本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7年9月18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) (一部回答あり)
7年10月1日 (水) 10:00-10:35	物件所在地	不在、物件外観調査、写真撮影、評価人同行
7年10月16日 (木)	執行官室 (郵便)	共有者Bに立入調査通知書再送付 (切手110円)
7年10月22日 (水)	執行官室 (郵便)	立会人依頼書送付 (切手110円)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月31日(金) 13:00-14:30	物件所在地	不在、物件現況調査、写真撮影、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7年10月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

137-6
137-8 100-5

(座標値種別：図上測定) -41510.074

+57032.550



-41635.074 (座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	金沢市辰巳町口				地番	130番3			
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					備付年月日(原図)	平成4年3月		補記事項		



地積測量図

地番 130-3, 130-6

土地の所在 金沢市辰巳町口

座標求積表

地番 ㉠ 130-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K8	139.004	114.159	38.814060	
K9	129.985	107.041	-1773.883452	
K10	122.432	116.886	-1330.747110	
K5	118.600	113.873	-644.407307	
K4	116.773	116.255	1284.036475	
K7	129.645	126.375	2809.442625	
倍面積			383.255291	
地積			191.62	m ²

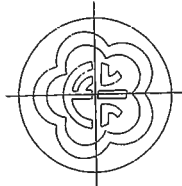
地番 ㉡ 130-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K6	126.159	104.021	-1184.279085	
K5	118.600	113.873	-424.404671	
K10	122.432	116.886	1330.747110	
K9	129.985	107.041	398.941807	
倍面積			121.005161	
地積			60.50	m ²

合計 252.1302260

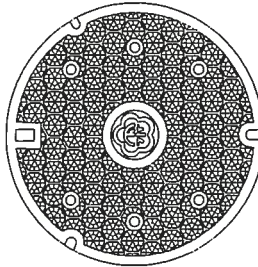
恒久的な地物の座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
M1下水マンホール中心	100.000		100.000	
M2下水マンホール中心		79.332		126.957

紋章拡大図



下水マンホール詳細図



境界標			
○	コンクリート擁壁角	●	金 属 標
□	プラスチック杭	田	コンクリート杭

M1下水マンホール中心

M2下水マンホール中心

作製者

(平成19年 3月 3日作製)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番	130-2, 130-5
土地の所在	金沢市辰巳町口

座標求積表

地番	④ 130-2			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
K1	110.345	91.602	-2143.120392	
K2	102.763	101.416	837.180080	
K5	118.600	113.873	2664.172708	
K6	126.159	104.021	-858.693355	
		倍面積	499.548041	
		面積	249.7740205	
		地積	249.77 m ²	

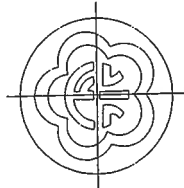
地番	⑤ 130-5			
測点	Xn	Yn		$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
K2	102.763	101.416		-1792.324968
K3	100.927	103.791		1454.111910
K4	116.773	116.255		2054.574615
K5	118.600	113.873		-1595.360730
		倍面積		121.000827
		面積		60.5004135
		地積		60.50 m ²

合計 310.2744340

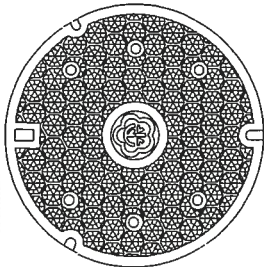
恒久的な地物の座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
M1 下水マンホール中心	100.000		100.000	
M2 下水マンホール中心	79.332		126.957	

紋章拡大図



下水マンホール詳細図



境界標	キ
ベ	金
○	金
□	プラスチック板
田	コンクリート板

M2 下水マンホール中心

作製者

申請人

(平成19年3月3日作製)

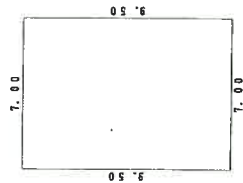
縮尺 1/250

（以下）土木建築調査士会（用紙）

314426 各階平面図

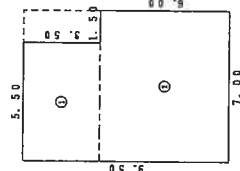
家屋番号 130番3

建物の所在 金沢市辰巳町ロ130番地3



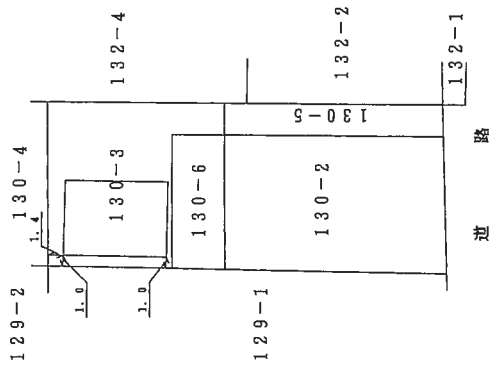
求積表

①	9.50 × 7.00 =	66.5000
	床面積	66.50㎡



求積表

①	5.50 × 3.50 =	19.2500
②	7.00 × 6.00 =	42.0000
	合計	61.2500
	床面積	61.25㎡



作成者

(平成19年8月28日作成)

縮尺

1/250

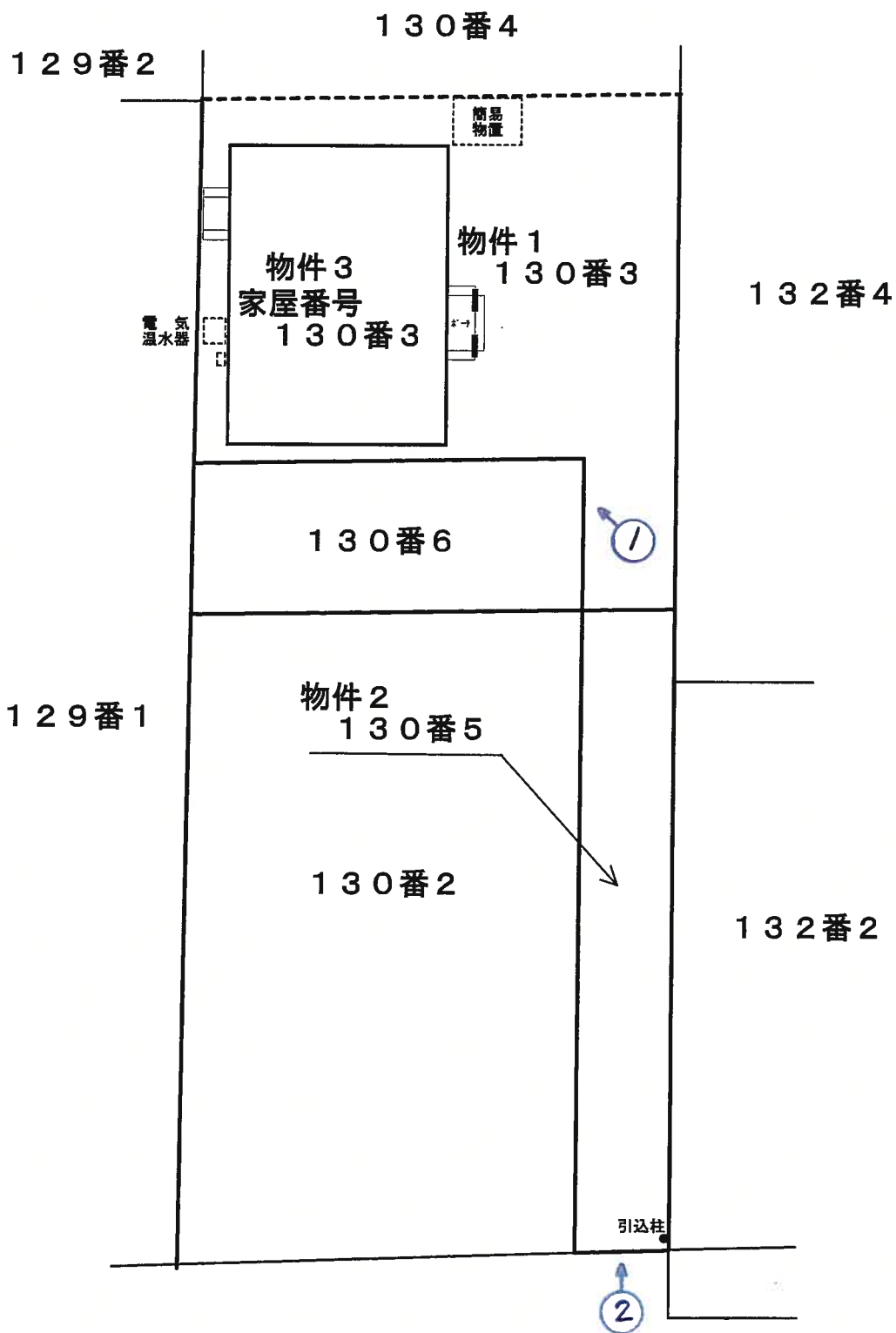
申請人

縮尺

1/500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

平成19年9月11日登記



道 路

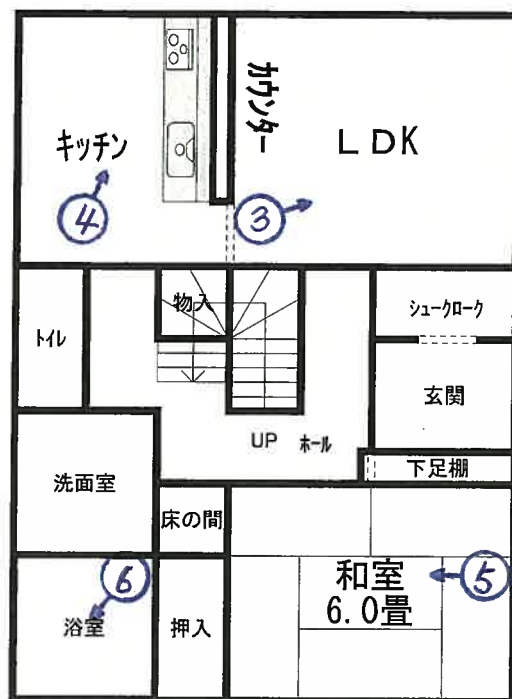


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

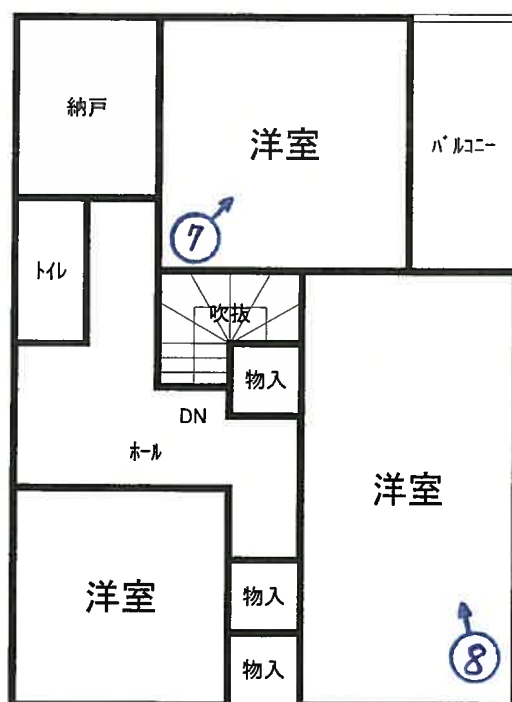


土地建物位置関係図

1 階



2 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す



建物間取図

本件建物（物件3）

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7年(ケ)第43号
令和8年5月18日受理
令和8年7月**15**日提出

現況調査報告書 (補充)

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 金沢市辰巳町口

地 番 130 番 3

地 目 宅地

地 積 191.62 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 金沢市辰巳町口

地 番 130 番 5

地 目 宅地

地 積 60.50 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

3 所 在 金沢市辰巳町口 130 番地 3

家屋 番号 130 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 66.50 平方メートル
2 階 61.25 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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ D (隣地所有者)	1 私は、隣地（130番6）の所有者です。公正証書に関しては、娘が管理しており、内容についてもよく分かりませんので、娘に確認してください。
☒ E (隣地所有者の娘)	1 私は、上記隣地所有者の娘です。物件2土地と隣地（130番6）に関する公正証書が存在しますので、提示します。 2 本公正証書は、隣地（130番6）の使用貸借契約と同契約終了に伴う物件2土地と上記隣地の交換に関するものです。 3 第2条の契約終了条項に関しては、道路の設置計画自体が無くなってしまったので、該当していません。 4 第5条の契約終了条項に関しては、本件競売手続きにより所有者が変わった場合には、該当するのではないかと思います。ただ、競売手続きの場合に、本公正証書がどういう扱いになるのかは、正直分かっていません。 5 仮に、競売により物件1～3の所有者が変更になった場合でも、物件2土地の通行を妨害したりするような近隣トラブルのようなことをするつもりはありません。ただ、競売手続きと公正証書の効力との関係についての疑問は残っています。 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

- 本件公正証書は、隣地（１３０番６）所有者と本件所有者らとの間で平成２７年４月１０日に作成されたものである。公正証書の大まかな内容は次のとおり。

第１条 上記隣地の使用貸借契約

第２条 道路の設置による第１条の使用貸借契約の終了及び上記隣地と物件２土地の交換

第５条 物件１、２の土地の売買、譲渡等による第１条の使用貸借契約の終了及び上記隣地と物件２土地の交換

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 6 月 3 日 (水) 13 : 00 - 13 : 15	物件所在地	隣地所有者から事情等聴取、物件外観確認
8 年 6 月 8 日 (月) 14 : 40 - 14 : 50	執行官室 (電話)	隣地所有者の娘から事情等聴取
8 年 7 月 1 3 日 (月) 10 : 00 - 10 : 22	物件所在地	隣地所有者の娘から事情等聴取、物件外観確認

(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 を立ち合わせ、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

令和 7 年（ケ）第 43 号
令和 7 年 10 月 1 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 日
令和 7 年 11 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

大 場 修 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 6,400,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,100,000 円
物件2 (土地)	金 350,000 円
物件3 (建物)	金 4,950,000 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・2の内訳価格は物件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	金沢市辰巳町口 130番3 宅地 191.62 m ²	
2	所在地 地目 地積	金沢市辰巳町口 130番5 宅地 60.50 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市辰巳町口130番地3 130番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 : 66.50 m ² 2階 : 61.25 m ² 延床面積 : 127.75 m ²	
番号	特記事項		
2・3	汚水升の一部が隣接地（130番6）に越境している可能性がある。簡易物置が隣接地（130番4）に越境している可能性がある。物件1の北東側の境界杭（地積測量図中のK7、K8）が確認できず、130番4との境界線も確認できなかった。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅の南東方・道路距離約10km。 最寄バス停「下辰巳」の北東方・約370m（徒歩約5分）。 （別添「位置図」参照）												
付 近 の 状 況	農地、空地も見られる中小規模の一般住宅地域。												
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）	<table border="0"> <tr> <td>都 市 計 画 区 分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用 途 地 域</td><td>第1種中高層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建 蔽 率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>—</td></tr> <tr> <td>そ の 他 の 規 制</td><td>15m高度地区、宅地造成等工事規制区域</td></tr> </table>	都 市 計 画 区 分	市街化区域	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	建 蔽 率	60%	容 積 率	200%	防 火 規 制	—	そ の 他 の 規 制	15m高度地区、宅地造成等工事規制区域
都 市 計 画 区 分	市街化区域												
用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域												
建 蔽 率	60%												
容 積 率	200%												
防 火 規 制	—												
そ の 他 の 規 制	15m高度地区、宅地造成等工事規制区域												
画 地 条 件 等	規 模 252.12㎡ 形 状 不整形（旗状地） 間口：奥行 約3m ： 約36.5m												
接面道路の状況	南西側が幅員約5.8mのコンクリート舗装道路（建築基準法第42条第1項第3号に規定する道路で所謂「既存道路」）にほぼ等高に接面する。												
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1の北西側に物件3の建物が配置され、その他の部分は概ね庭となっている。物件2は道路と物件1をつなぐ通路で、一部は未舗装である。												
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 壌 汚 染 等	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。 周知の埋蔵文化財包蔵地等の指定はない。												
特 記 事 項	物件3の北東側に簡易物置がある（土地建物位置関係図及び2頁の特記事項を参照。）。												

2 建物の概況及び利用状況（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）：平成19年9月4日 新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：防火サイディングほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：畳、フローリング、クリンカータイルほか 設 備：電気、給排水設備 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：4LDK
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	建設資材の一部にアスベストが利用されている可能性がある。 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。 2階南側の洋室の天井のビニールクロスに細長い亀裂が数カ所認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	29,300	0.58	191.62	0.90	2,930,000
2	29,300	0.58	60.50	0.90	920,000
合 計					3,850,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格からの比準）
基準地 金沢（県）－38

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 39,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{128} = & 29,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇時 点 修 正： 基準地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： 道路との接面方位等の画地条件等格差を考慮した。
- ◇地 域 格 差： 街路、交通・接近、環境条件等格差を考慮した。
- イ 個別格差：形状等の画地条件等格差を考慮した。
- 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
3	197,000	127.75	0.252	6,340,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%、観察減価（保守管理の状況等－10%）、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。
- ・ 現価率 = {1 - (1 - 残価率0%) × 経過年数18年 ÷ (経過年数18年 + 経済的残存年数7年)} × (1 - 0.1) = 0.252

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) (1①オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
1	2,930,000	0.40	法定地上権	1,170,000
2	920,000	0.40	法定地上権	360,000
合 計				1,530,000

イ 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	2,930,000	- 1,170,000	1.0	0.9	0.7	1,100,000
2	920,000	- 360,000	1.0	0.9	0.7	350,000
3	6,340,000	+ 1,530,000	1.0	0.9	0.7	4,950,000
一括価格 (合計)						6,400,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 金沢市内の戸建住宅地域内ではあるが、一般市街地のほぼ南東端に位置し、付近には生活利便施設もほとんどない状況であること、また、地形が相当に不整形であることから、相対的に需要者が限定されることによる市場性の低下の程度を考慮した。

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

地価調査 基準地 金沢(県)－38

所 在：金沢市末町九字1番4

価 格：39,000 円/㎡

位 置：IRいしかわ鉄道線「金沢」駅から南東方へ道路距離で約8.5km。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：209 ㎡

供給処理施設：上水道、公共下水道

接 面 街 路：南側が幅員約4.5mの舗装市道にほぼ等高に接面する。

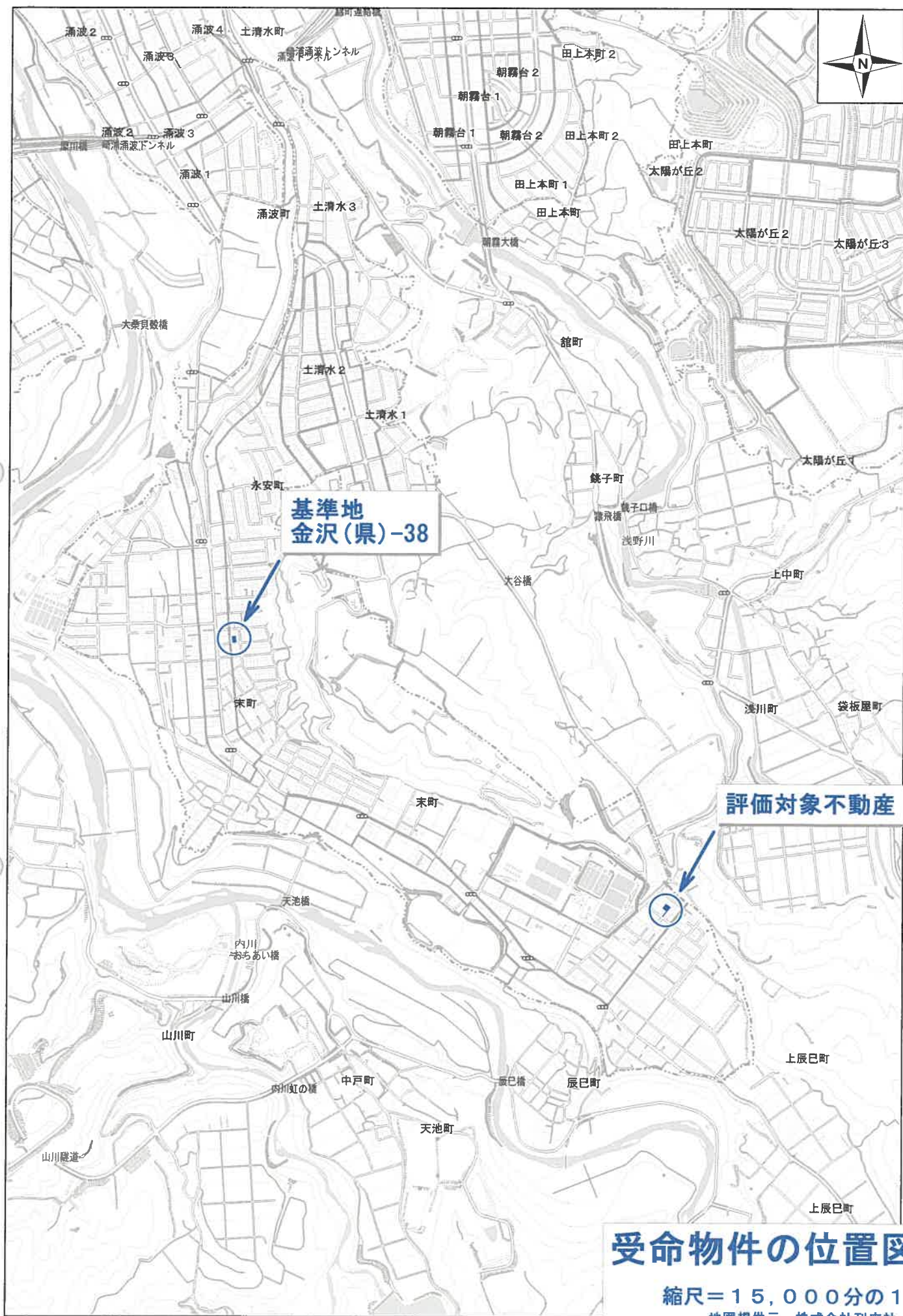
用途指定等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域、15m高度地区
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅明細図写
- 3 不動産登記法第14条第1項地図写
- 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 建物間取図
- 8 現況写真

以 上



受命物件の位置図

縮尺=15,000分の1

地図提供元 株式会社刊広社
地図ソフト スマートGIS