

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,160,000 2,528,000	一括	632,000	260,083	56,876
1	1,320,000				
2	1,090,000				
3	750,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加賀市山代温泉壱式
 地 番 101番1
 地 目 宅地
 地 積 624.00平方メートル
- 2 所 在 加賀市山代温泉壱式 101番地1
 家屋 番号 101番1
 種 類 旅館 機械室
 構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
 床 面 積 1階 255.12平方メートル
 2階 265.14平方メートル
 地下1階 85.21平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約260.82平方メートル
 2階 265.14平方メートル
 地下1階 85.21平方メートル

- 3 所 在 加賀市山代温泉壱式 101番地1
 家屋 番号 101番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 75.36平方メートル
 2階 37.26平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約87.78平方メートル
 2階 約67.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20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 加賀市山代温泉壺式
 地 番 101 番 1
 地 目 宅地
 地 積 624.00 平方メートル

2 所 在 加賀市山代温泉壺式 101 番地 1
 家屋 番号 101 番 1
 種 類 旅館 機械室
 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 255.12 平方メートル
 2 階 265.14 平方メートル
 地下 1 階 85.21 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 260.82 平方メートル
 2 階 265.14 平方メートル
 地下 1 階 85.21 平方メートル

3 所 在 加賀市山代温泉壺式 101 番地 1
 家屋 番号 101 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.36 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 87.78 平方メートル
 2 階 約 67.06 平方メートル



令和8年(ケ)第21号
令和8年6月18日受理
令和8年7月27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 加賀市山代温泉壺式
 地 番 101番1
 地 目 宅地
 地 積 624.00平方メートル

- 2 所 在 加賀市山代温泉壺式 101番地1
 家屋 番号 101番1
 種 類 旅館 機械室
 構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
 床 面 積 1階 255.12平方メートル
 2階 265.14平方メートル
 地下1階 85.21平方メートル

- 3 所 在 加賀市山代温泉壺式 101番地1
 家屋 番号 101番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 75.36平方メートル
 2階 37.26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	引込柱がある(土地建物位置関係図参照)。		
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) 床面積: 1階 約260.82平方メートル 2階 265.14平方メートル 地下1階 85.21平方メートル		
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)旅館・機械室 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	全体的に老朽化が進んでおり、雨漏り跡のほか内壁クロスの剥がれやひび割れ、外壁のひび割れ等の損傷が複数見られる。		
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	引込柱がある(土地建物位置関係図参照)。		
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87.78平方メートル 2階 約67.06平方メートル		
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 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			
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

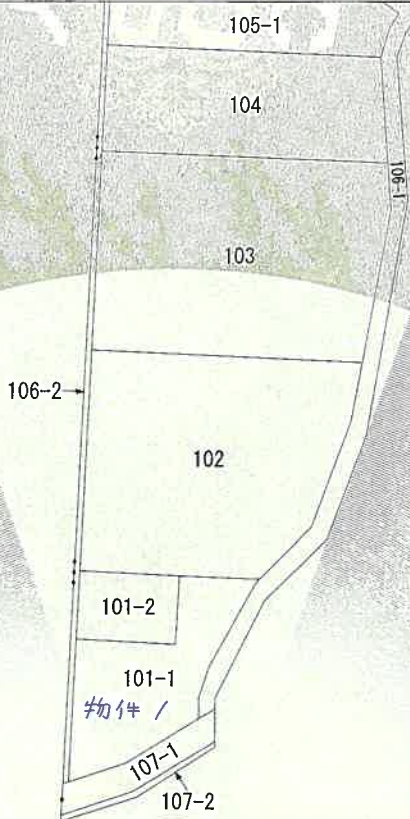
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の子	1 私は、本件土地、各建物所有者の子です。 2 本件旅館・機械室は、現在、営業活動をやめてしまって空き旅館の状態になっています。しばらく建物内に入っていないので、建物内がどのようなになっているか分かりません。 3 現在、本件居宅には、私が居住しています。所有者である父の占有を補助しています。 4 父は、施設に入所しています。 5 立入り調査に立ち会うことができません。各建物の鍵を開けておきますので、自由に調査してください。 (令和8年7月8日に電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

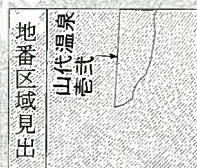
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月18日 (木)	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6月19日 (金) 9:45-10:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
8年6月23日 (火)	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6月30日 (火) 8:30-8:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
8年7月8日 (水)	執行官室 (電話)	所有者の子から聴取
8年7月10日 (金) 13:45-15:00	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(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



(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。



請 求 部 分	所 在	加賀市山代温泉壺式			地 番		101番1	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和45年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 事 項			

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。

(金沢地方法務局小松支局管轄)

令和8年6月30日

金沢地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A4に縮小



(6 枚目)

登記年月日：昭和52年12月7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。
(金沢地方税務局小松支局管轄)
令和8年6月30日 金沢地方税務局

(〆 枚目)

登記官

公用

請求番号：3-3

(1/2)

A4に縮小

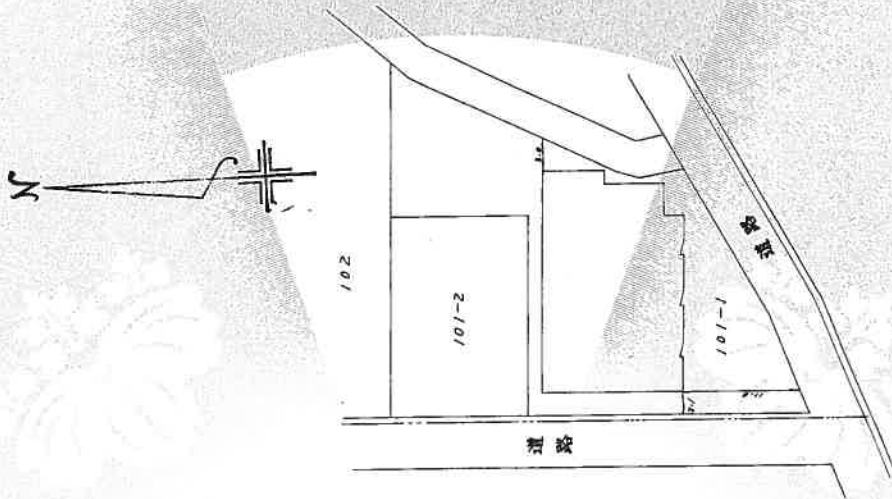
0622813

家屋番号	／〇／番／
建物の所在	加賀市山代温泉／2の／〇／番地／

建築物図面

52年12月～7日

昭和52年12月5日	製作年月日
製作者	申請人



単位＝M

縮尺	1/500
----	-------

52.0.7

0622814

各階平面図

52年12月7日

家屋番号	／〇／番／
建物の所在	加賀市山代温泉／2の〇／番地／

求積

16.30	×	13.20	＝	215.1600		
4.20	×	5.70	＝	23.9400		
3.00	×	5.60	＝	16.8000		
				計 255.9000		
1.30	×	0.40	×	3 ÷ 2	＝	0.7800

255.9000 + 0.7800 = 255.1200

求積

19.30	×	13.20	＝	254.7600
3.90	×	0.95	＝	3.7050
1.20	×	5.70	＝	6.8400
				計 267.0560

267.0560 - 1.9100 = 265.1460

求積

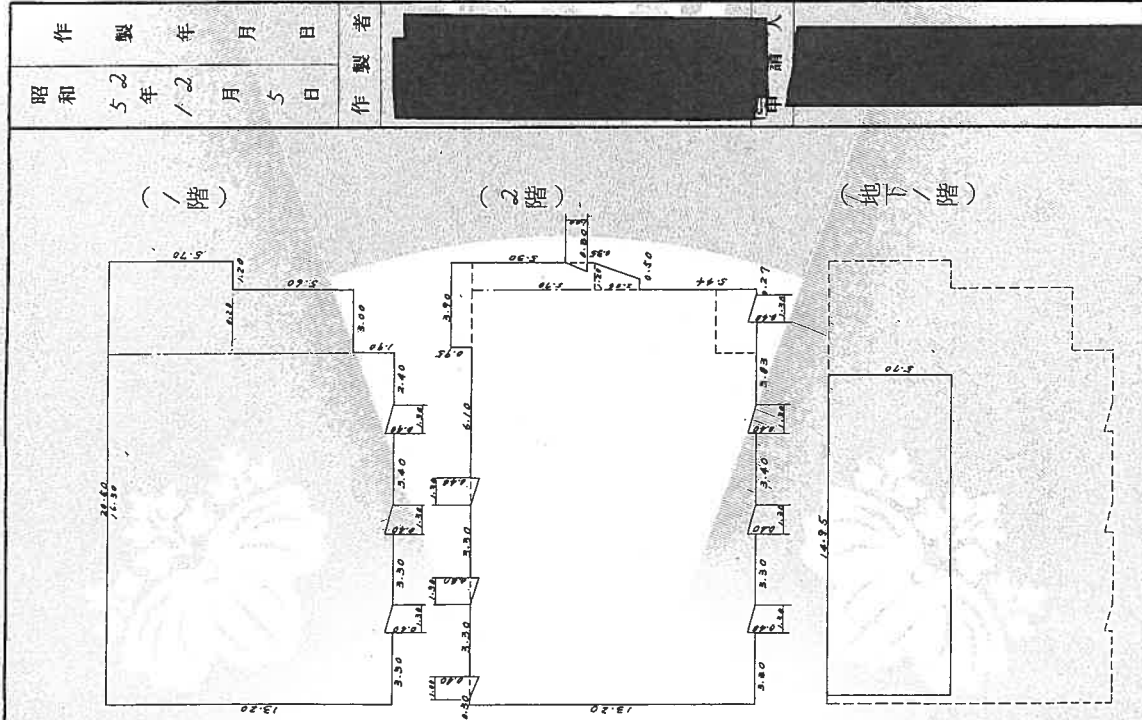
16.95	×	5.70	＝	85.2150
-------	---	------	---	---------

床面積：255.12

床面積：265.14

単位＝M 床面積：85.21

縮尺 1/250 ±200



52年12月7日

0622815

各階平面図

59年7月23日

建物図面

家屋番号 101-1の2

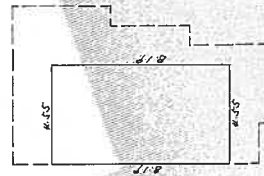
建物の所在 加賀市山代温泉 / 2の / 0 / 番地 /

1 階

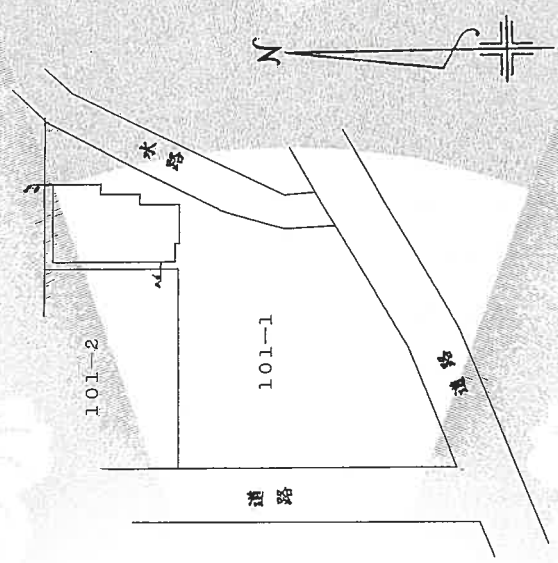


4.55	x	7.28	=	33.1240
3.64	x	6.37	=	23.1868
3.19	x	5.45	=	17.4174
0.45	x	3.64	=	1.6380
合計				75.3662
床面積				75.36 m ²

2 階



8.19	x	4.55	=	37.2645
床面積				37.26 m ²



製作者

9年7月 (日作動)

縮尺 1/250

申請人

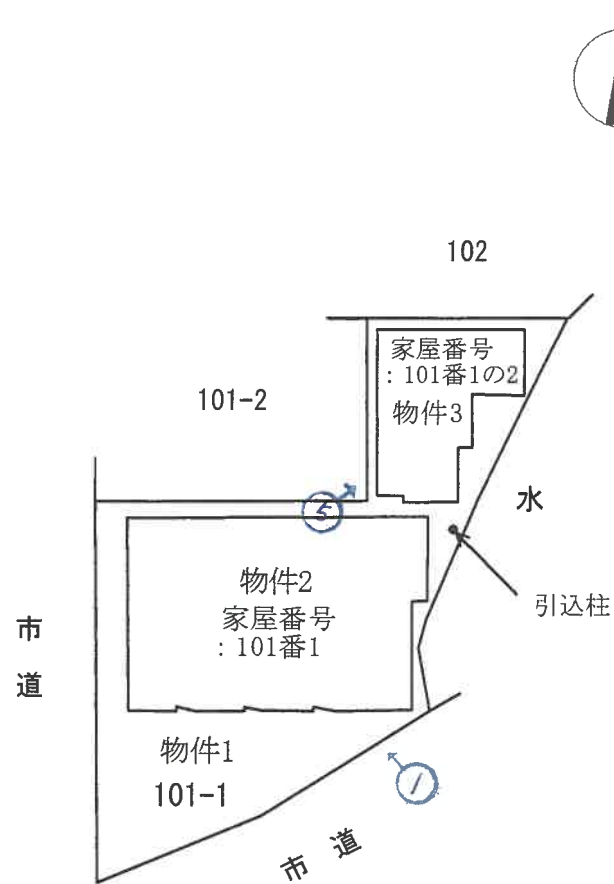
縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会印紙)

59.7.23

土地建物位置関係図

物件の所在：加賀市山代温泉壺式



↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

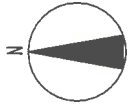
※当該図面は、現地概測、公図、建物図面、
その他資料等から推定して作成したもので
あり、必ずしも正確な図面ではない。

1 階

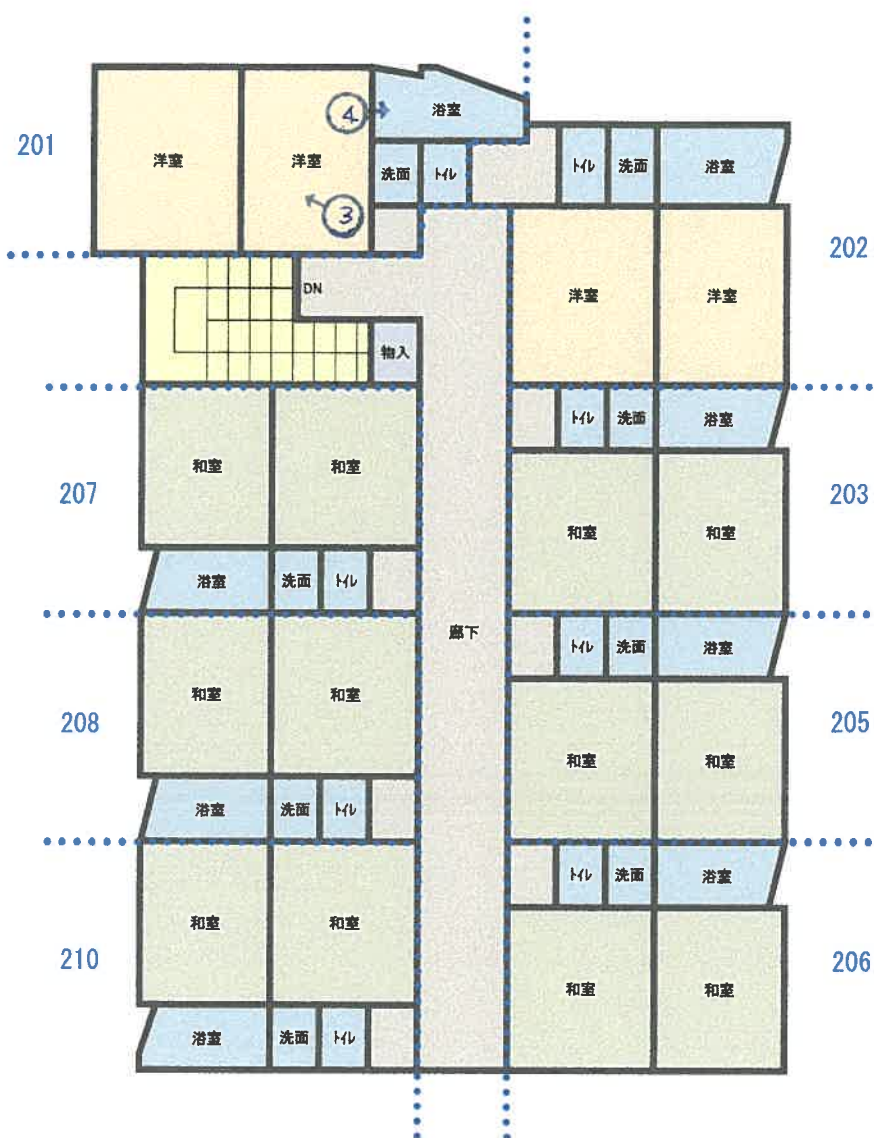
 : 未登記増築部分
約3.00m × 約1.90m = 約5.70㎡



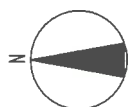
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す



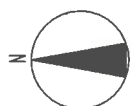
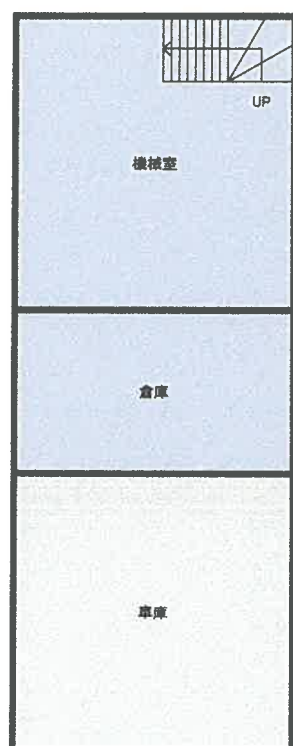
2 階



↑
○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

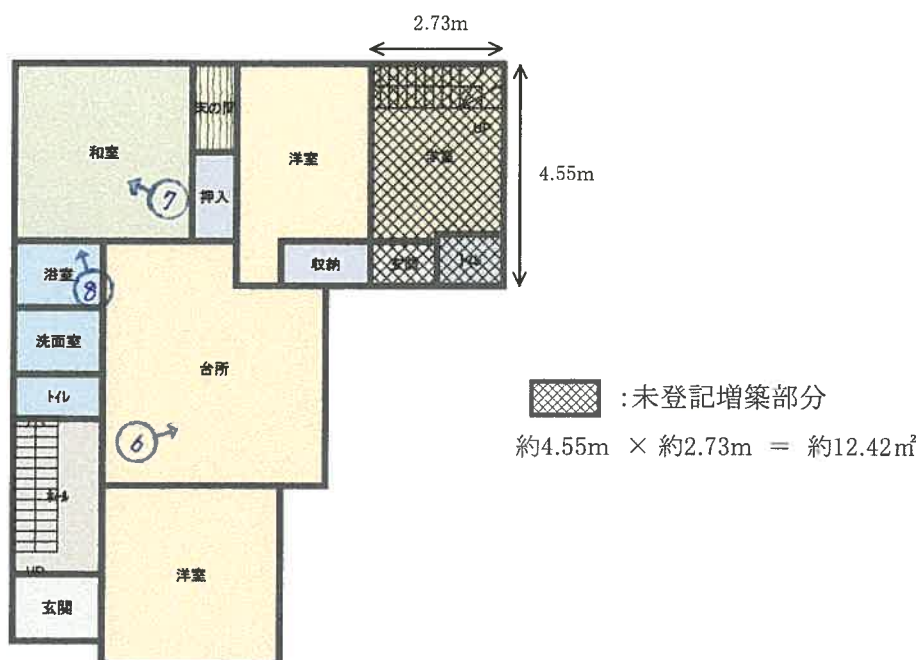


地下1 階



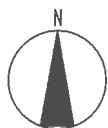
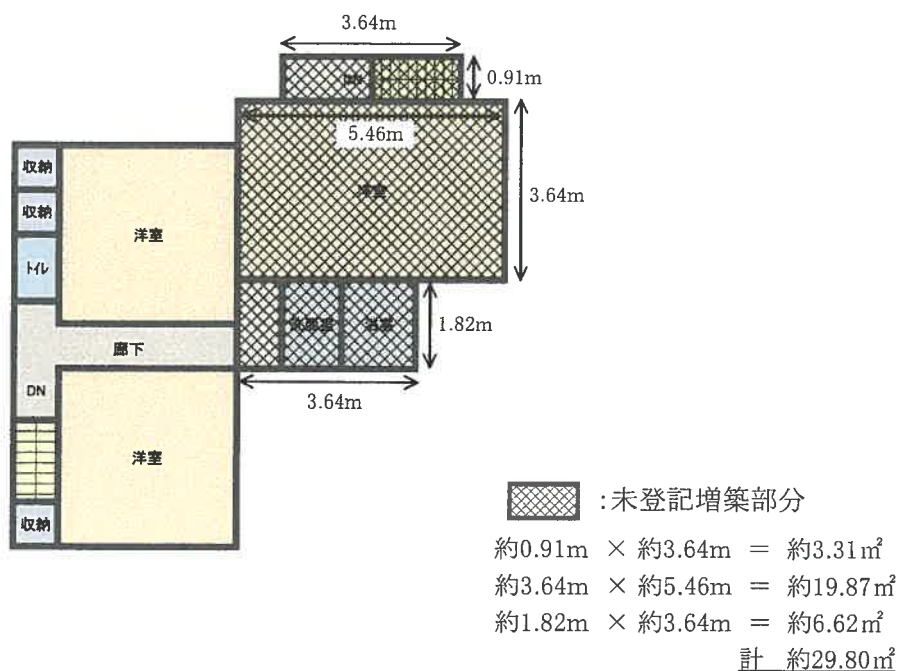
間取図
(物件3)

1 階



↑ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

2 階



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（ケ）第 21 号
令和 8 年 7 月 10 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 12 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 郷 悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金3, 160, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1, 320, 000円
物件2 (建物)	金1, 090, 000円
物件3 (建物)	金750, 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61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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）等の特殊性を反映した価格とする。
- 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、ほぼ登記記載と同じ

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	加賀市山代温泉壱弐 101番1 宅地 624.00㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	加賀市山代温泉壱弐101番地1 101番1 旅館 機械室 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 1 階 : 255.12㎡ 2 階 : 265.14㎡ 地下1階 : 85.21㎡ 延床面積 : 605.47㎡	(現況床面積) 1 階 : 約 260.82㎡ 2 階 : 265.14㎡ 地下1階 : 85.21㎡ 延床面積 : 約611.17㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	加賀市山代温泉壱弐101番地1 101番1の2 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 : 75.36㎡ 2 階 : 37.26㎡ 延床面積 : 112.62㎡	(現況床面積) 1 階 : 約 87.78㎡ 2 階 : 約 67.06㎡ 延床面積 : 約 154.84㎡
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】

位 置 ・ 交 通	IRいしかわ鉄道線「加賀温泉」駅南方・道路距離約4.4km 最寄バス停「山代小学校前」南西方・約500m（徒歩約7分） （別添受命物件の位置図参照）						
付 近 の 状 況	山代温泉街の西端に位置する、一般住宅・共同住宅のほか旅館の社員宿舍等が見られる住宅地域で、周辺にはコンビニやショッピングセンター等の利便施設も見られる。						
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：用途無指定 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：624.00m ² （登記上） 形 状：不整形 間口・奥行：間口約25.0m・奥行約30.0m そ の 他：－						
接面道路の状況	接面方位	道路種別	幅員	歩道の有無	建築基準法上の道路	高低差（対道路）	セットバック
	南東	舗装市道	約5.5～6.5m	無	該当	ほぼ等高	－
	西	舗装市道	約6.3m	無	該当	約0～1.2m高	－
土地の利用状況等	物件2・3建物の敷地等として利用されている。						
供給処理施設	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	物件2の建物は旅館であり、水質汚濁防止法に基づく特定施設を有する特定事業場に該当する。土壤汚染についてはその可能性を完全には否定できないが、資料調査では不確定であり、現地での専門家による土壤汚染調査を行っていないため、実際のところは不明である。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	○引込柱等あり。 「詳細は土地建物位置関係図参照」						

2 建物の概況及び利用状況【物件2】

建築時期・経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和52年12月2日新築 経過年数: 約 49 年 経済的残存耐用年数: ほとんどない
仕 様	構 造 : 鉄骨造 外 壁 : モルタル壁 等 内 壁 : クロス、合板、タイル張り 等 天 井 : クロス、化粧ボード 等 床 : 畳、タイル張り、カーペット 等 設 備 : 電気、給排水、衛生 等 そ の 他 : -
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途 : 旅館 機械室 間 取 り : 別添「間取図」のとおり。
品 等	劣る
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	○物件2建物・地下1階の機械室の天井部分につき吹付け材の使用が確認されたので、専門調査機関による調査を実施した。その結果、吹付け材にアスベストの含有が認められた。 ○物件2建物の1階部分に未登記増築部分あり。(増築時期: 不詳) ○物件2建物は全体的に老朽化が進んでおり、雨漏り跡のほか内壁クロスの剥がれやひび割れ、外壁のひび割れ等の損傷が複数見られる。 ○建物に附属する設備は、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。

建物の概況及び利用状況【物件3】

建築時期・経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和59年7月1日新築 経 過 年 数 : 約 42 年 経済的残存耐用年数: ほとんどない
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : カラー鉄板張り 等 内 壁 : クロス 等 天 井 : クロス、化粧ボード、竿縁天井 等 床 : フローリング、畳 等 設 備 : 電気、給排水、衛生 等 そ の 他 : -
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「間取図」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	○物件3建物の1階部分及び2階部分に未登記増築部分あり。(増築時期: 不詳) ○建物に附属する設備は、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。

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	16,000	0.92	624.00	0.50	4,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 加賀-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

27,800円/㎡ ×100.8/100 ×100/103 ×100/170 ≒16,000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：形状、方位等を考慮して査定した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：接面状況、形状等を考慮して査定した。

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物の経済的残存耐用年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して査定した。

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	300,000	611.17	0.005	910,000

ウ 現価率

2 経過年数約49年、経済的残存耐用年数はほとんどないと判断し、現価率を0.5%と査定した。

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	180,000	154.84	0.04	1,110,000

ウ 現価率

3 経過年数約42年、経済的残存耐用年数はほとんどないと判断し、現価率を4.0%と査定した。

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	按分割合 ※1	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ÷ウ	
1	4,590,000	74.8%	0.4	法定地上権	1,370,000	※物件2
	4,590,000	25.2%	0.4	法定地上権	460,000	※物件3
			(計)		1,830,000	

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。

※1 物件1については、物件2、3建物の現況の配置、利用状況等を総合的に勘案し、建付地価格を上記の通り按分した。

② 一括価格及び内訳価格

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	4,590,000	-1,830,000	1.0	0.8	0.6	1,320,000
2	910,000	+1,370,000	1.0	0.8	0.6	1,090,000
3	1,110,000	+460,000	1.0	0.8	0.6	750,000
一括価格（合計）						3,160,000

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及び地域性等を充分考慮の上査定した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

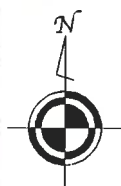
公 示 地	加賀－2
所 在	加賀市山代温泉山背台2丁目32番4外
価 格	27,800円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線 加賀温泉駅 4.1km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	231㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南東5.8m市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要	一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件の住宅地図
- 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 間取図
- 8 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)

位置図
縮尺1/10000



公示地

物件1~3

0m 500m