

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 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 場 所	令和 8年10月21日 午前10時00分 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年11月 4日 午前 9時45分 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, 2	2, 110, 000 1, 688, 000	一括	422, 000	53, 470	15, 745
1	1, 260, 000				
2	850, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 加賀市清水町イ
 地 番 42 番
 地 目 宅地
 地 積 852.46 平方メートル

- 2 所 在 加賀市清水町イ 42 番地
 家屋 番号 42 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 202.72 平方メートル
 2 階 105.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 76.18 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 16.54 平方メートル
 2 階 16.54 平方メートル
 符 号 5
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 39.74 平方メートル

符 号 6

種 類 車庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 29.81 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 25 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, 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】

附属建物符号 1 物置部分

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その他の部分

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 加賀市清水町イ
 地 番 42 番
 地 目 宅地
 地 積 852.46 平方メートル

- 2 所 在 加賀市清水町イ 42 番地
 家屋 番号 42 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 202.72 平方メートル
 2 階 105.69 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 76.18 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 16.54 平方メートル
 2 階 16.54 平方メートル
 符 号 5
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 39.74 平方メートル

符 号 6

種 類 車庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 29.81 平方メートル



令和8年(ケ)第20号
令和8年6月4日受理
令和8年7月24日提出
令和8年8月7日補正

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 加賀市清水町イ
 地 番 42番
 地 目 宅地
 地 積 852.46平方メートル

- 2 所 在 加賀市清水町イ 42番地
 家屋 番号 42番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 202.72平方メートル
 2階 105.69平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 76.18平方メートル
 2階 59.62平方メートル
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 16.54平方メートル
 2階 16.54平方メートル
 符 号 5
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 39.74平方メートル

符 号 6

種 類 車庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 29.81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	電柱がある(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 居宅等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	・附属建物符号4, 6について、各屋根部分が北側道路に越境している。 ・附属建物符号1につき、工作物として、下屋がある(建物間取図参照)。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2附属建物符号1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■物置	
■関係人(■A(占有者) ■所有者の次男)の陳述 ☐ 提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和6年3月6日又は令和7年2月	
最初の契約日	令和6年3月6日ころ又は令和7年2月	
契約等期間	令和6年3月6日又は令和7年2月から期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
所有者の長男及び次男が、所有者の代理人としてAと使用貸借契約を締結したと料する。		

(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18日に聴取)
■所有者の次男	1 私は、本件土地、建物の所有者の次男です。 2 私は、退院して間がありません。6月30日の立入り調査期日を1週間程度延期してください。 (令和8年6月22日に電話で聴取) 3 現在、本件主である建物には、私と所有者である母の2人が居住しています。 4 附属建物符号1について、令和7年2月からAさんに無償で貸しており、期間の定めはありません。施錠されているため、建物内をお見せすることができません。私は、Aさんに対し、債務があります。 5 本件主である建物前部分は、築後約80年、後部分は約50年経過しています。 6 本件主である建物内において、犬、猫等のペットを飼っていません。 7 本件主である建物について、雨漏りがありましたが、3年前に屋根瓦を修繕したため、現在、雨漏りはありません。 8 本件主である建物浴室の床及び1階南側和室天井（写真⑥参照）に損傷があります。また、1階和室の床について、シロアリの被害による撓みがあります。 9 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。 10 本競売申立てについては、弁護士にも相談して、話し合いによる解決にあたります。申立債権者に対し、9月中旬に弁済できると思います。 (令和8年7月13日に聴取)
■附属建物符号1占有者 A	1 附属建物符号1物置について、所有者の子らから、令和6年3月6日から期間の定めなく無償で借りています。 2 私は、所有者の次男に対し、債権があります。 (書面による回答の要旨)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

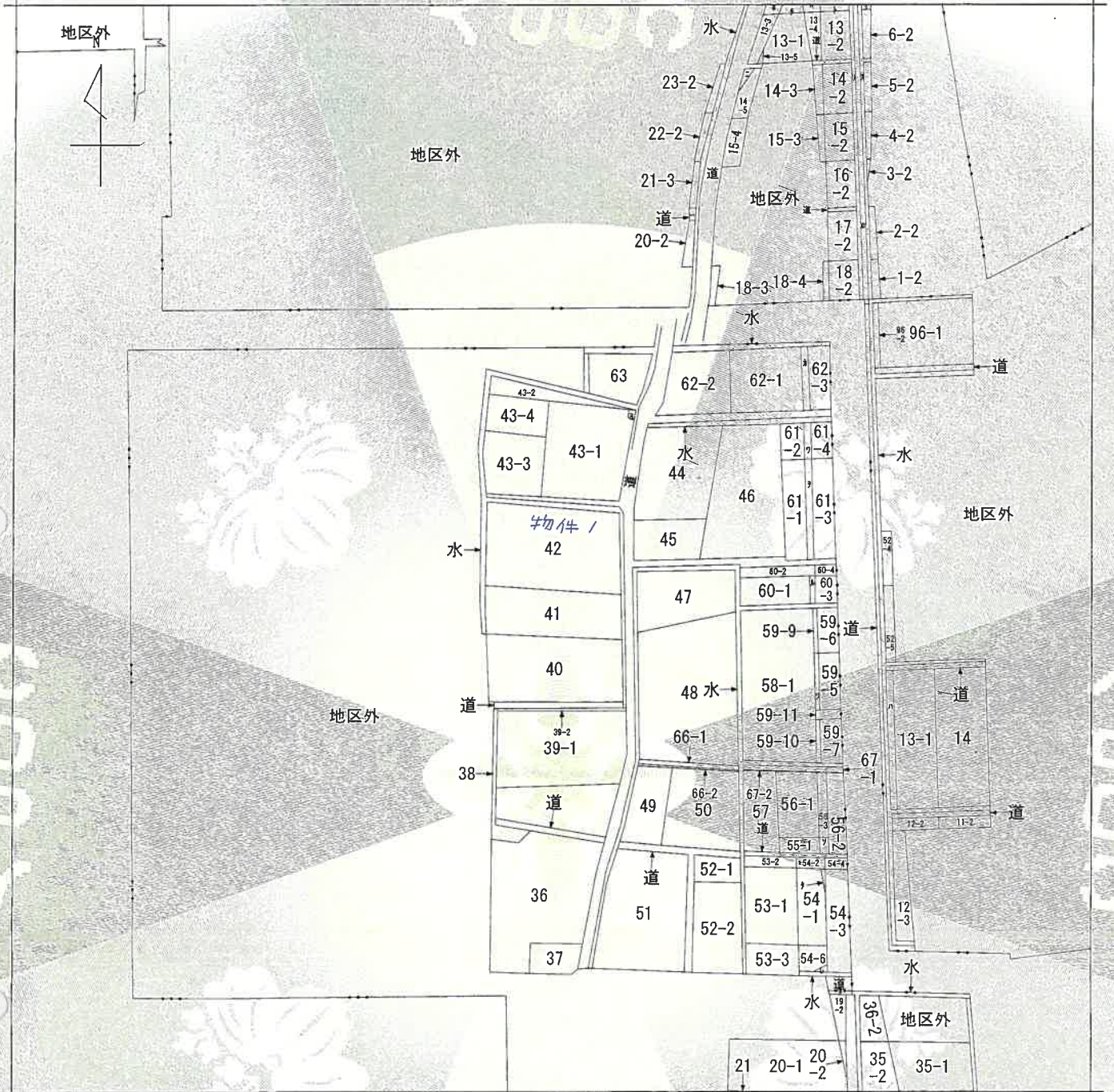
(調査経過用)

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4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 1 1 0 円, 返信用郵券 1 1 0 円添付)
8年6月5日 (金) 9 : 10 - 9 : 20	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9日 (火)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (郵券 1 1 0 円)
8年6月18日 (木) 8 : 35 - 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22日 (月)	執行官室 (電話)	所有者の子から聴取
8年7月13日 (月) 10 : 00 - 11 : 10	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 所有者の子から聴取 評価人同行
8年7月28日 (火)	執行官室 (郵便)	占有者 A に照会書送付
(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。 ☐		

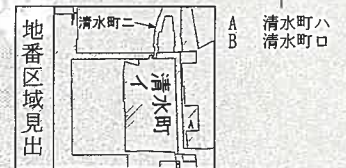
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

イ 7-2 ハ 13-2 ホ 12-3 ト 12-2 リ 水 ル 60-5
道 14-4 12-3 12-1 水 つづく



(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	所在	加賀市清水町イ				地番	42番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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					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。

(金沢地方方法務局小松支局管轄)

令和8年6月18日

金沢地方方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/2)

A4に縮小



7 61-5
ワ 61-6
カ 62-4
コ 43-5
タ 54-5
レ 54-7
ソ 55-2
ツ 59-8
ネ 水

COPY

COPY

COPY

COPY

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)
 令和8年6月18日 金沢地方法務局 登記官

(9 枚目)

用

(石川県土地家屋調査士会用品)

A4に縮小

建物図面

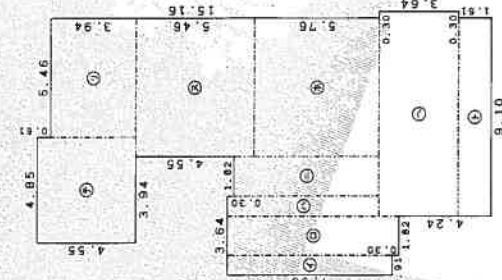
各階平面図

家屋番号 42番

建物の所在

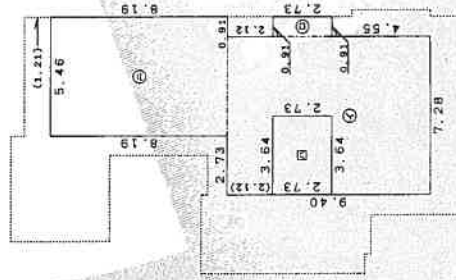
加賀市清水町イ 42番地

主たる建物1階

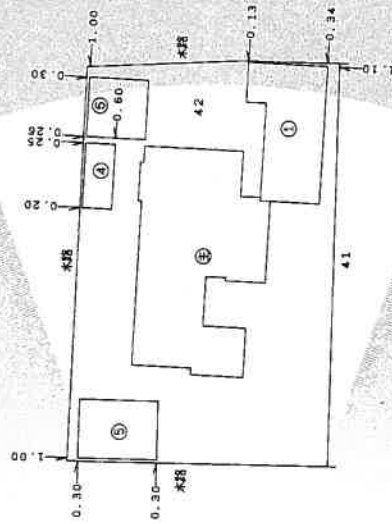


床面積 202.72

主たる建物2階



床面積 105.69



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

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。
(金沢地方方法務局小松支局管轄)
令和8年6月18日 金沢地方方法務局

登記官

(10 校印)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

42番

建物の所在

加賀市清水町イ 42番地

附属建物(符号4)
1階 2階 (各階同型)

求積表

④ 2.73 x 6.06 = 16.5438

床面積

1階 16.54 m²
2階 16.54 m²

2.73
5.06
④
5.06
2.73

附属建物(符号5) 1階

求積表

④ 7.28 x 5.46 = 39.7488

床面積

39.74 m²

7.28
5.46
④
5.46
7.28

附属建物(符号6) 1階

求積表

④ 5.46 x 5.46 = 29.8116

床面積

29.81 m²

5.46
5.46
④
5.46
5.46

附属建物(符号1) 1階

求積表

④ 5.46 x 12.74 = 69.5604
④ 1.82 x 3.64 = 6.6248

計 76.1852

床面積

76.18 m²

5.46
12.74
④
9.10
1.82
5.46
7.28

附属建物(符号1) 2階

求積表

④ 5.46 x 10.92 = 59.6232

床面積

59.62 m²

5.46
10.92
④
5.46
10.92

作成者

30日作成

縮尺

1/250

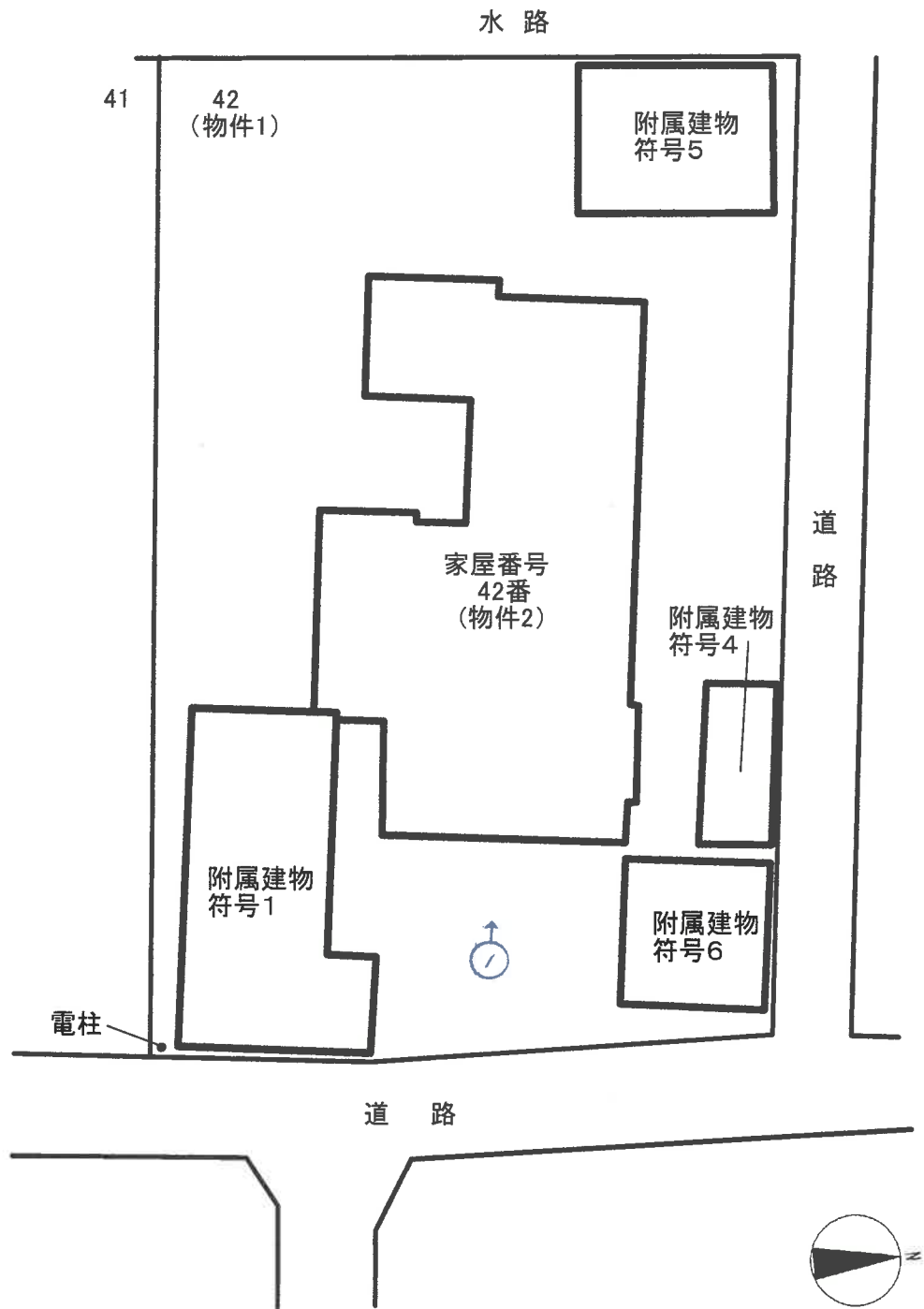
申請人

縮尺

1/250

(石川県土地家屋調査士会用紙)

土地建物 位置関係図



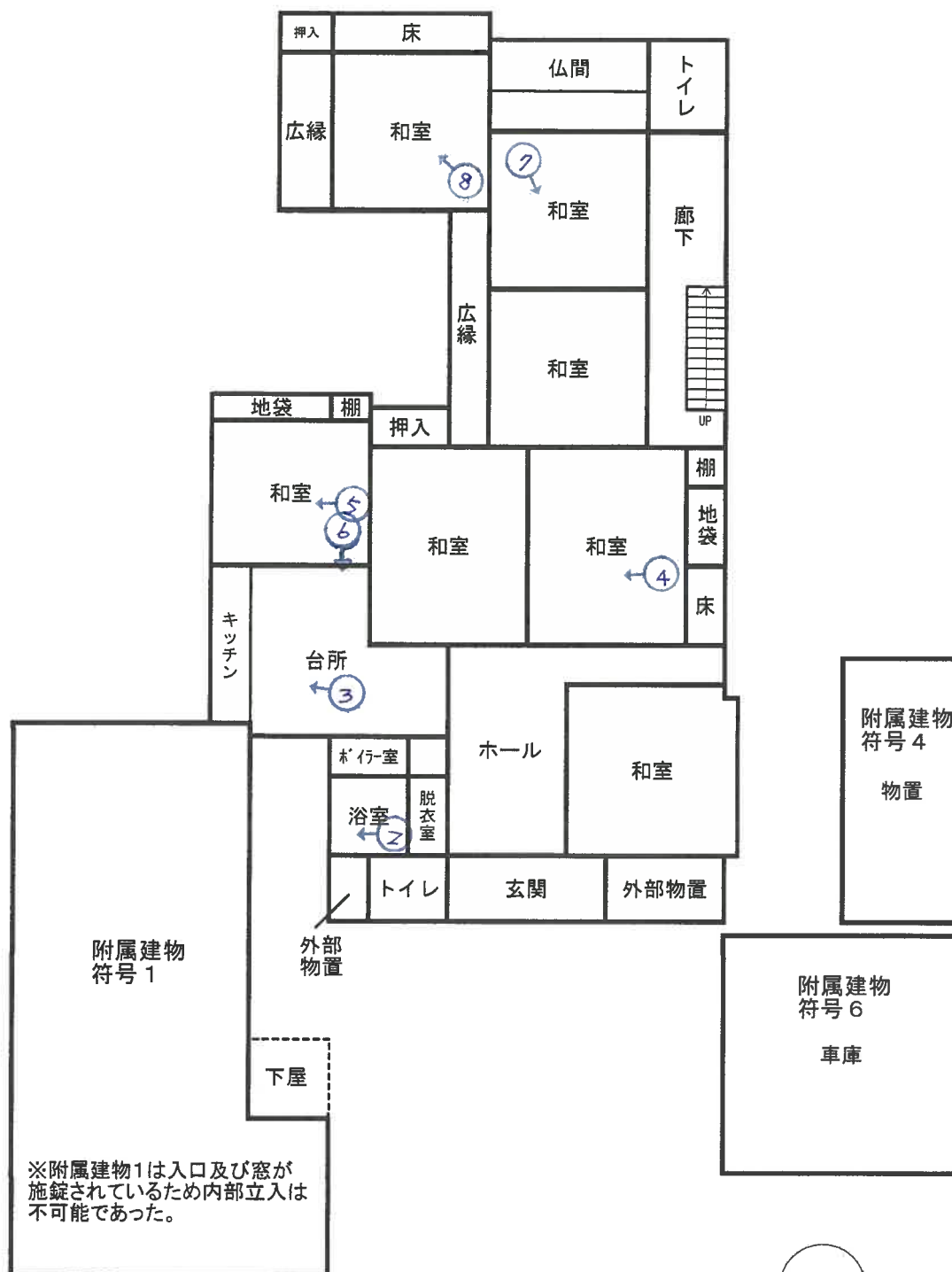
※当該図面は現地概測、公図、その他資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

↑ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

建物間取図

1 階

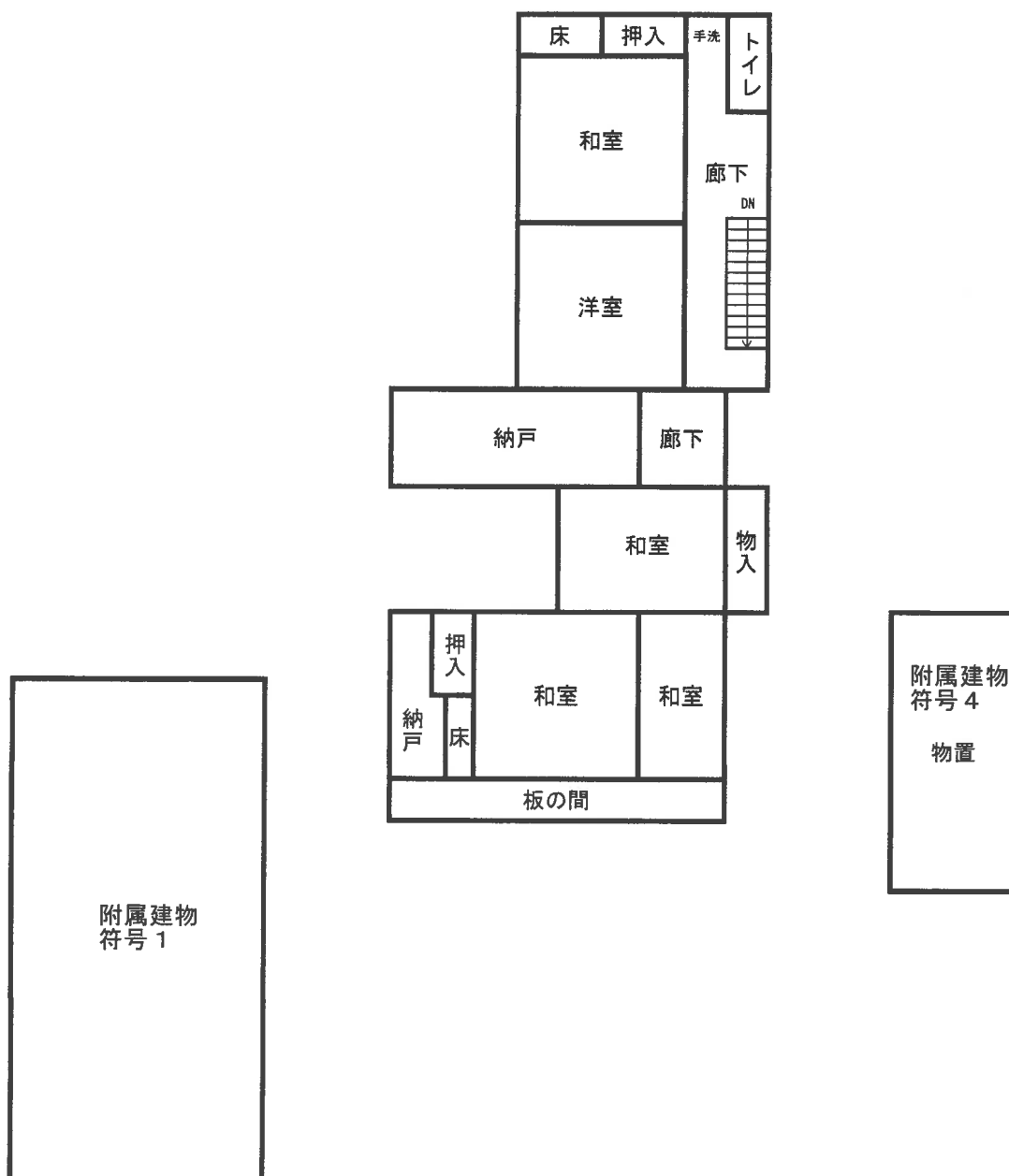
物件 2



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。

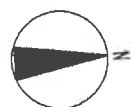
2 階



※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。

附属建物
符号 5

車庫

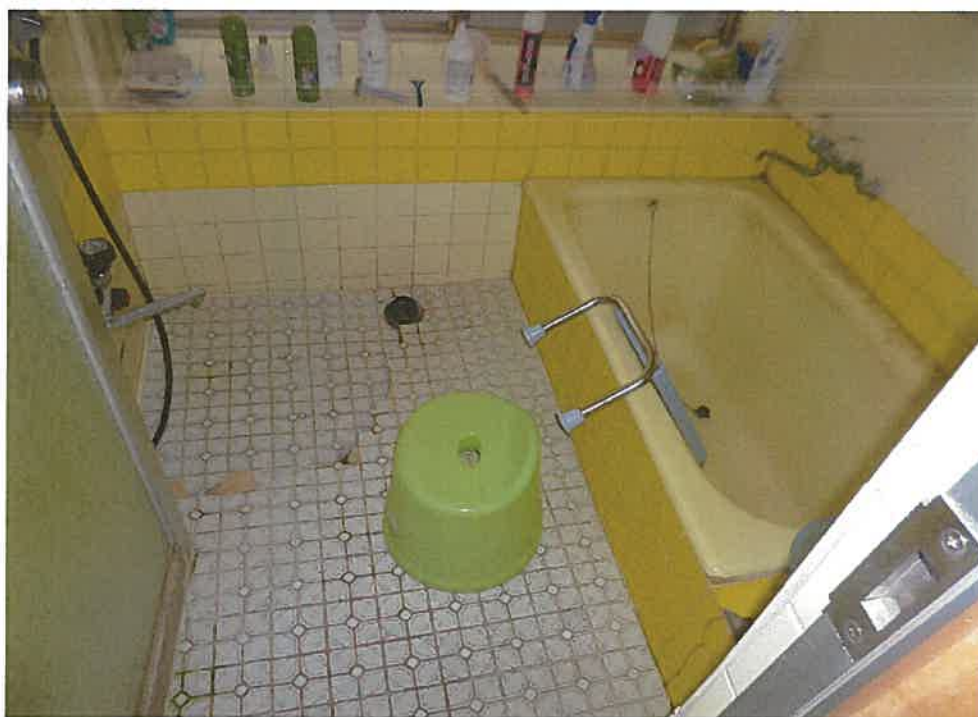


※当該図面は現地における認識及び資料に
基づき作成した概略図であり、必ずしも
正確なものではない。

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 (ケ) 第 20 号
令和 8 年 7 月 13 日 現地調査
令和 8 年 8 月 24 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

畠山 麻衣 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,260,000 円
物件2(建物)	金 850,000 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 番 地 目 地 積	加賀市清水町イ 42番 宅地 852.46㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	加賀市清水町イ42番地 42番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 202.72㎡ 2階 105.69㎡ 延床面積 308.41㎡ 1 物置 木造かわらぶき2階建 1階 76.18㎡ 2階 59.62㎡ 延床面積 135.80㎡ 4 物置 木造かわらぶき2階建 1階 16.54㎡ 2階 16.54㎡ 延床面積 33.08㎡ 5 車庫 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 39.74㎡	

番 号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
2	(附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	6 車庫 木造かわらぶき平家建 29.81m ²	
	なし		

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「動橋」駅の南方・道路距離約3km 最寄バス停なし (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	加賀市郊外の周辺に農地が広がる農家集落地域であり、北方には那谷川が存している。						
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	852.46		m ² (公簿)			
	形 状	ほぼ長方形					
	間 口 : 奥 行	約23 m				: 約36 m	
	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
	東	3.8	市道	該当	等高	—	要
	北	3	道路	該当しない	等高	—	—
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2及び附属建物の敷地として利用されており、南東端には電柱が存する(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。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「勅使遺跡」に指定されている。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地「勅使遺跡」は物件1について過去の調査歴はなく、建物の再建築等にあたっては加賀市文化課に事前に相談してほしいとのことである(加賀市文化課調べ)。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物
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) 不詳 経過年数 ー 年 経済的残存耐用年数 ー 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 塗り壁、角波鉄板等 内 装 : ジュラク壁、クロス、ベニヤ等 天 井 : 合板目スカシ貼、竿縁天井、クロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備 そ の 他 : ー
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	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・アスベストについては、登記簿記載の建築年等からアスベスト使用可能性は否定できない。但し、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。 ・物件2の建築確認申請履歴はないとのことである(加賀市建築課調べ)。 ・物件2の1階南部の和室の天井のハガレや床の損傷、その他壁や柱の損傷等、使用や経年等による損傷等が多く見られる。物件2所有者の子によると、1階南部の和室の床の損傷はシロアリによるものとのことである。

区	分	附属建物 符号1
概	況	建築時期不詳の物置(木造かわらぶき2階建)は入口及び窓が施錠されているため内部への立入は不可能であった。
区	分	附属建物 符号4
概	況	昭和27年月日不詳新築(登記簿記載)の物置(木造かわらぶき2階建)は使用資材・施工の程度は下位、保守管理の状態は普通程度。屋根が北側道路に越境しているようである。
区	分	附属建物 符号5
概	況	昭和49年月日不詳新築(登記簿記載)の車庫(軽量鉄骨造かわらぶき平家建)は使用資材・施工の程度は下位、保守管理の状態は普通程度。物件1の西側水路に蓋をして、西部のシャッターから出入りができるようになっている。
区	分	附属建物 符号6
概	況	平成1年月日不詳新築(登記簿記載)の車庫(木造かわらぶき平家建)は使用資材・施工の程度は下位、保守管理の状態は普通程度。屋根が北側道路に越境しているようである。

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	9,200	0.80	852.46	0.60	3,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 加賀(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,400 \text{ 円/㎡} \times 97 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 160 \div 9,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：角地、規模、セットバックの必要性等の画地条件等を考慮した。

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	主たる建物 220,000	308.41	0.01	670,000

ウ 現価率：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判定した。

- ・ 附属建物符号1,4～6については、経済価値は認められないことからゼロ円と判断した。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,760,000	0.30	法定地上権	1,120,000

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30%と査定した。

② 評価額

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	3,760,000	-1,120,000	1.0	0.8	0.6	1,260,000
2	670,000	1,120,000	1.0	0.8	0.6	850,000
一括価格（合計）						2,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：加賀市郊外の住宅地域における不動産の需給動向等に加え、建物の状態等による市場性の減退等を考慮した。

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

地価調査基準地	加賀(県)ー3
所 在	加賀市動橋町口153番
価 格	15,400円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線「動橋」駅から北東方へ道路距離で約300m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	168㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	西側4m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	中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 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

対象不動産位置図

