

金沢地方裁判所本庁・七尾支部の売却スケジュールでは、

令和2年6月入札開始分から制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年6月入札開始分から入札時に

下記の各書面の提出が入札書毎に必要になりました。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**

(個人の場合)

**資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー(個人番号)が記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

金沢地方裁判所 執行官室 ☎076-262-4745 / 七尾支部 執行官室 ☎0767-52-4607

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 坂 井 久 泰

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月23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 6年 4月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,350,000 8,280,000	一括	2,070,000	32,970	13,257 (円)
1	6,130,000				
2	4,220,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市泉二丁目  
地 番 27番  
地 目 宅地  
地 積 238.11平方メートル
- 2 所 在 金沢市泉二丁目27番地  
家屋 番号 27番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.72平方メートル  
2階 47.93平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約91.66平方メートル  
2階 47.93平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 7.27平方メートル  
(現況)  
附属建物は不存在



## 物件明細書

令和 6年 3月 6日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 坂井久泰

---

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2】

附属建物(符号1, 種類 物置)は不存在である。

### 《 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。



\*11\*

- 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 金沢市泉二丁目  
地 番 27番  
地 目 宅地  
地 積 238.11平方メートル
- 2 所 在 金沢市泉二丁目27番地  
家屋 番号 27番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.72平方メートル  
2階 47.93平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約91.66平方メートル  
2階 47.93平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 7.27平方メートル  
(現況)  
附属建物は不存在



令和6年(ヌ)第1号  
令和6年1月17日受理  
令和6年2月20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 金沢市泉二丁目  
地 番 27番  
地 目 宅地  
地 積 238.11平方メートル
- 2 所 在 金沢市泉二丁目27番地  
家屋 番号 27番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.72平方メートル  
2階 47.93平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 7.27平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	金沢市泉2丁目2番25号												
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 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約91.66平方メートル 2階 47.93平方メートル												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td></tr> <tr><td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td></tr> <tr><td style="border-left: 1px solid black; 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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; 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="border-left: 1px solid black; 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>			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

■本件土地（物件1）について

- ・南東側隣地（31番2・31番4）と高低差（本地が約1.4メートル低い）あり
- ・土地内の東側部分は雑草等が生い茂った状態である。なお、庭池の跡がある（土地建物位置関係図で「池」と表示部分）。

■本件建物（物件2）について

- ・階段の途中の横壁にヒビが入って膨らんでいる部分あり
- ・風呂は物置状態になっている。
- ・外壁のトタン板部分にめくれあり
- ・本件建物と南側隣家（28番）とは外観上、外壁が接続している（内部はつながっていない）。
- ・公簿上存在する附属建物符号1は、不存在（滅失）である。
- ・工作物（物置）あり
- ・カーポート（一部損壊）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
■ A (所有者)	<p>1 私は、本件土地建物（物件1、2）の所有者です。本件土地建物を第三者に貸しているようなことはありません。</p> <p>2 本件建物には誰も住んでおらず、いわゆる空き家の状態になっています。ただ、建物内には、私夫婦が住んでいた頃の荷物が置いたままになっており、そのほとんどは、妻の嫁入り道具類になります。</p> <p>3 本件建物は、かなり昔に建てられていて、築後90年以上は経過していると思います。そのため、これまでの増築や修繕等の内容については、正直分かりませんが、昭和56年頃に一度、屋根の瓦締めをしています。</p> <p>4 10年程前に、1階南東側和室の床下部分にシロアリの被害跡があると業者の方に言われたことがあります。</p> <p>5 台所の下には、昔、井戸だった場所がありますが、今は床下になっており、もちろん使用もしていません。</p> <p>6 雨漏りする場所は無いと思います。</p> <p>7 階段の途中の横壁にヒビが入って膨らんでいる場所がありますが、以前は無かったものなので、今年（令和6年）の1月の能登半島地震の影響だと思います。</p> <p>8 本件建物は、南側の隣家（28番）と外壁がくっついています。なお、建物の内部では繋がっていませんし、所有者も違いますので、それぞれが独立した建物です。</p> <p>9 登記記録上、附属建物（物置）が存在しているようですが、既に壊れてしまったので、現存しません。</p> <p>10 本件土地建物から民家を挟んだ東側方向には大通り（南大通り）があるため、夜でも自動車の音がうるさく感じられます。</p> <p>11 周囲の土地との境界争いはありません。</p>
■ 金沢地方法務局担当者	<p>1 本件土地上で登記された建物は1棟（本件建物）のみです。</p> <p>2 本件土地建物に関する建物図面及び地積測量図の備え付けはありません。</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
6年 1月17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84円×2)
6年 1月23日(火) 9:00-9:15	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
6年 1月24日(水)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付(回答あり) (切手94円+84円)
6年 1月26日(金) 16:20-16:30	執行官室(電話)	所有者の妻より占有関係等聴取
6年 1月31日(水) 8:45-9:00	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
6年 2月 5日(月) 8:50-9:05	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・建物図面等取寄(隣家関係等)
6年 2月 8日(木) 10:00-11:55	物件所在地	所有者及び妻立会、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

イ 276 301    ハニ 304 129-2    ホ 148 157-1    ト 179-2 180-2    リ 188-2 190    ル 2-2 つづく

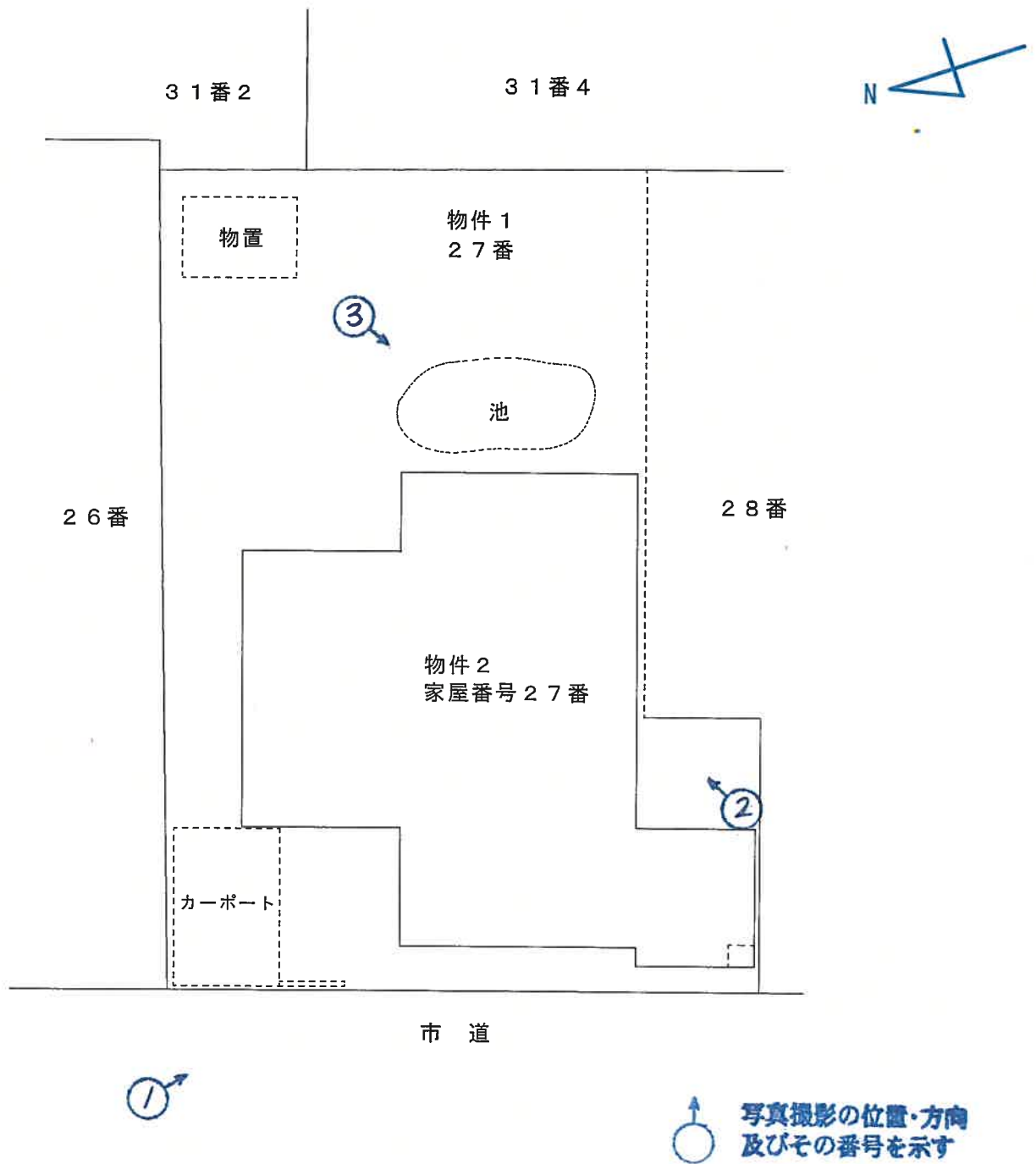


請求部	所在	金沢市泉二丁目			地番	27番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明	



ヲ 218-3  
ワ 219-3  
カ 25-4  
ヨ 5-3  
タ 155-2  
レ 105  
ソ 121-2  
ツ 125  
ネ 193  
ナ 194  
ラ 97  
ム 98  
ウ 99  
ノ 水  
オ 53  
ク 253-7  
ヤ 水  
マ 406-2  
ケ 413  
フ 水  
コ 425-2  
エ 426-1  
テ 427  
ア 428  
キ 271  
ク 272  
コ 277  
メ 280-1  
ミ 281-3  
ソ 282-2  
ヒ 283  
モ 284  
セ 291  
ス 292  
ソ 305  
イ 306  
ロ 322-1  
ハ 253-8

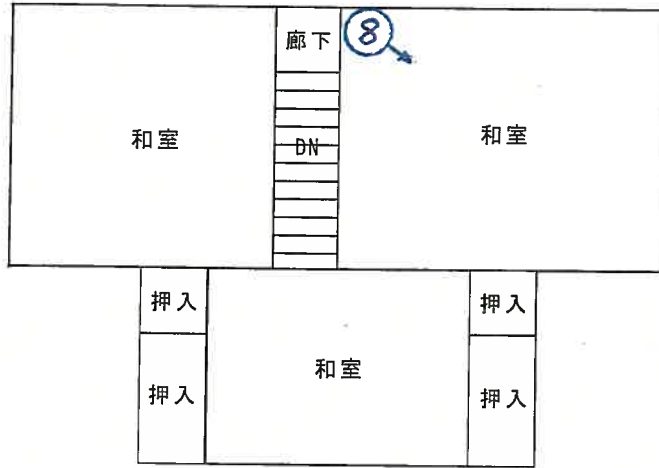
# 土地建物位置関係図



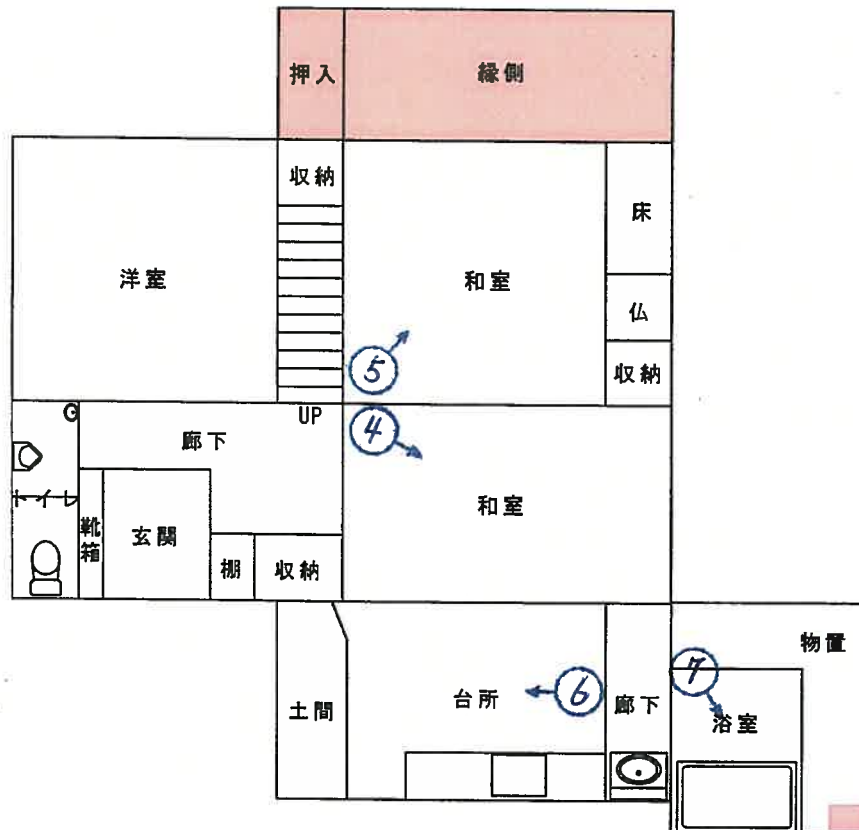
※ 当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。



# 建物間取図



2階



1階

増築部分

※ 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。

写真①



本件建物

隣家

写真②



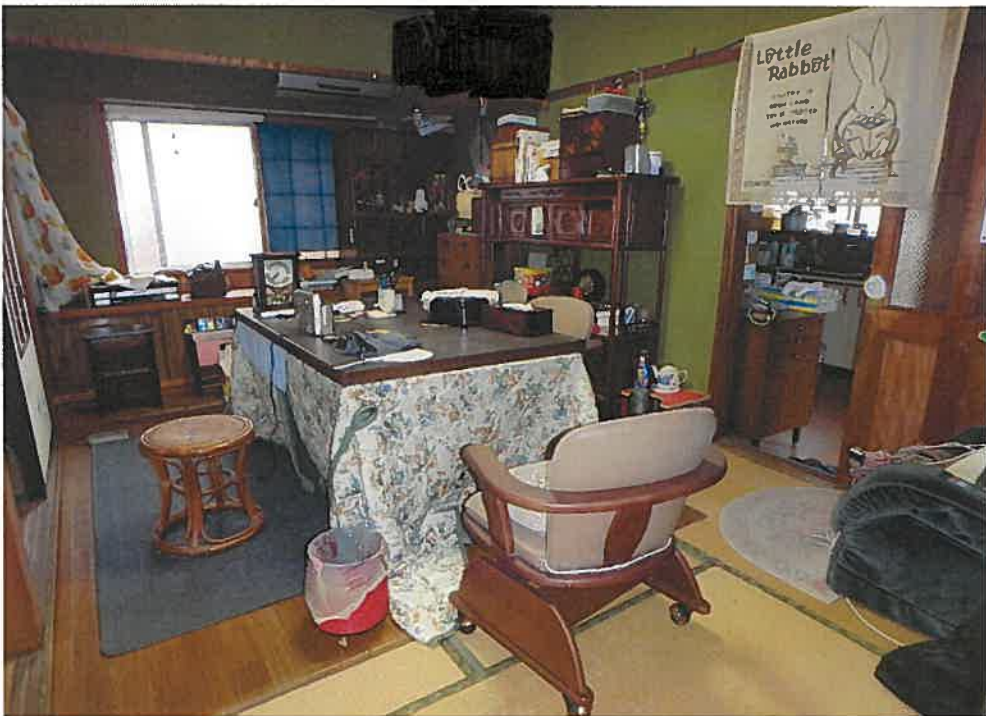
隣家

本件建物

写真③



写真④



( // 枚目)

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和6年（又）第1号  
令和6年2月8日現地調査  
令和6年2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

神田 勝廉

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,130,000 円
物件2 (建物)	金 4,220,000 円

- 1 一括価格は、本件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	金沢泉二丁目 27番 宅地 238.11 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	金沢市泉二丁目27番地 27番 居宅 木造瓦葺2階建 1階：72.72 m <sup>2</sup> 2階：47.93 m <sup>2</sup> 延床面積：120.65 m <sup>2</sup> (附属建物の表示) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 7.27 m <sup>2</sup>	1階：約91.66 m <sup>2</sup> 2階：47.93 m <sup>2</sup> 延床面積：約139.59 m <sup>2</sup> (附属建物の表示) 取壊し滅失
番号	特記事項		
2	主たる建物については、一階部分約18.94m <sup>2</sup> が増築されている。一方、公簿上の附属建物符号1については取壊され、滅失している。		



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	JR北陸本線「金沢」駅の南西方・道路距離約4.2km 最寄バス停「泉新町」の南方・約130m（徒歩約2分） （別添「位置図」参照）						
付近の状況	中小規模一般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	市街化区域					
	用途地域	第1種住居地域					
	建ぺい率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	準防火地域					
	その他の規制	18m高度地区、居住誘導区域、景観計画区域（その他の区域）、屋外広告物（許可地域）、照明環境形成地域（住宅環境地域）					
画地条件等	規模	238.11m <sup>2</sup>					
	形状	不整形					
	間口：奥行	間口約11m		：奥行約18m			
	その他	南西端部に突出部が存する。					
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
	北西	約3.4	市道	該当	概ね等高	—	要
土地の利用状況等	物件2建物の敷地等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：あり 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 壤 汚 染 等	<p>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。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
特 記 事 項	<p>①南東側隣地（3 1 番 2 及び 3 1 番 4）に比べて物件 1 は約 1.4 m 低い。</p> <p>②物件 1 敷地内の東側部分は雑草等が繁茂した状態であるほか、庭池の跡がある。</p>

## 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）：年月日不詳 新築 経過年数：約 一年 経済的残存耐用年数：約 一年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：小波鉄板ほか 内壁：ベニヤ板ほか 天井：板貼りほか 床：フローリング、畳ほか 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	①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物件2と南側隣家（28番）とは外観上、外壁が接続しているが、内部では接続しておらず、往来はできない。 ③階段の途中の横壁にはヒビが入り、膨らんだ状態である。 ④風呂は物置として利用されている。 ⑤外壁のトタン板部分がめくれている。 ⑥所有者への聴取によれば、10年ほど前に、1階南東側和室の床下部分にシロアリの被害跡があると業者に言われたことがある。 ⑦所有者への聴取によれば、台所の下には、過去に井戸だった場所が存するが、現状は床下で、使用もされていない。

## 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	72,500	0.94	238.11	0.90	14,600,000

ア 標準画地価格 (公示地価格からの規準)  
地価調査 金沢 (県) - 29

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地等価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 89,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{124} & \doteq 72,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 公示地等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 : 画地条件等を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 環境条件等を考慮した。
- イ 個別格差 : 形状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	150,000	139.59	0.01	200,000

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記載した。

③ 工作物

次の工作物は物件2建物価格に含めて評価しました。

カーポート（一部損壊）、池（現状、水は張っていない。）、物置

## 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		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
		イ	法定地上権	
1	14,600,000	0.40	法定地上権	5,840,000

#### 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。

### 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	14,600,000	-5,840,000	1.0	1.0	0.7	6,130,000
2	200,000	+5,840,000	1.0	1.0	0.7	4,220,000
一括価格 (合計)						10,350,000

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等を考慮した。

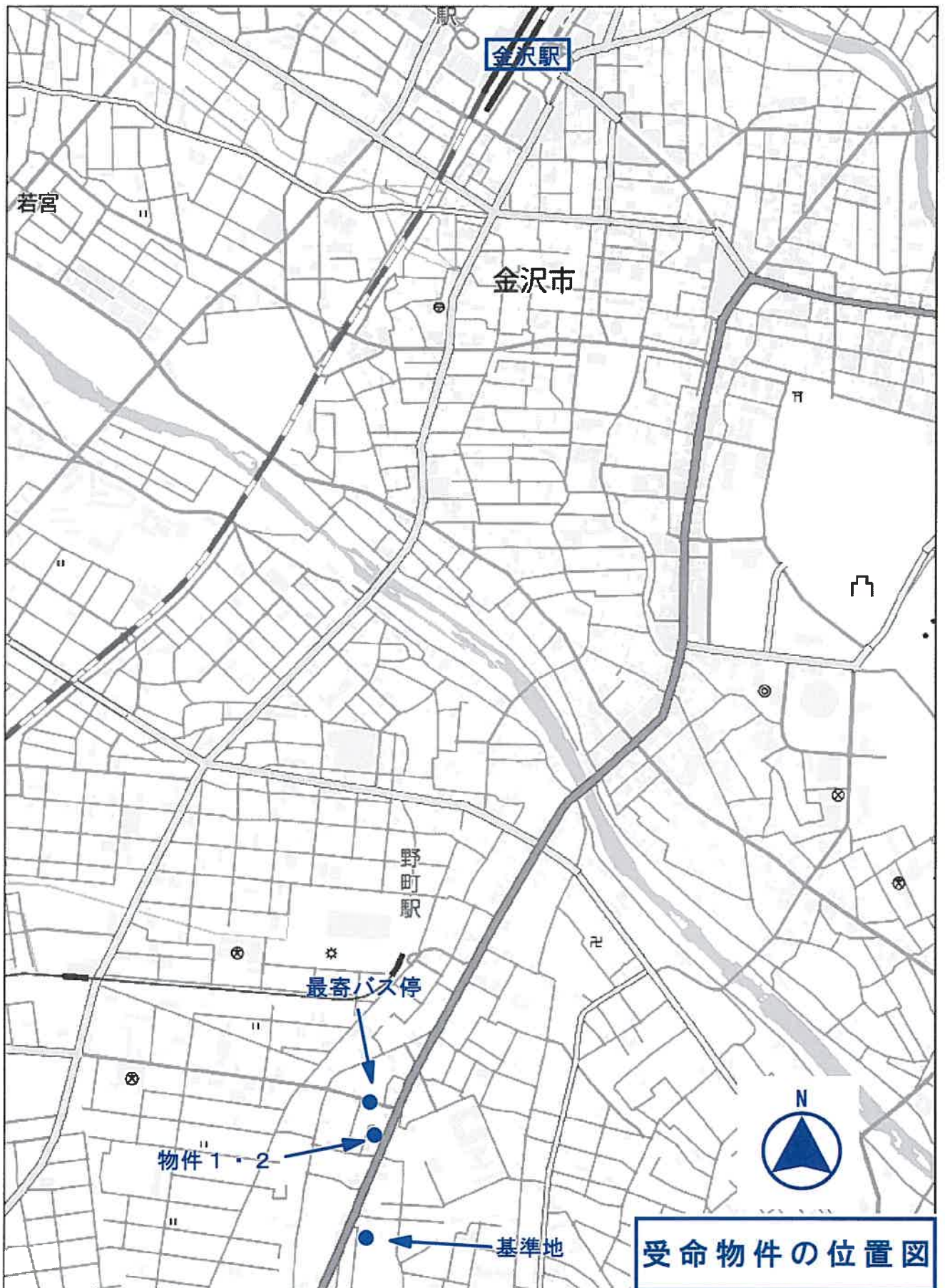
## 第6 参考価格資料

地価調査基準地 (金沢(県) - 29)  
所 在 : 金沢市弥生2丁目226番1  
価 格 : 89,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR北陸本線「金沢」駅から南方へ道路距離で約4.3km。  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 185 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西側4m市道に接面  
用途指定等 : 市街化区域、第2種中高層住居専用地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 中規模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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上





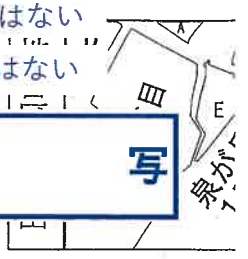


方位の記載はない

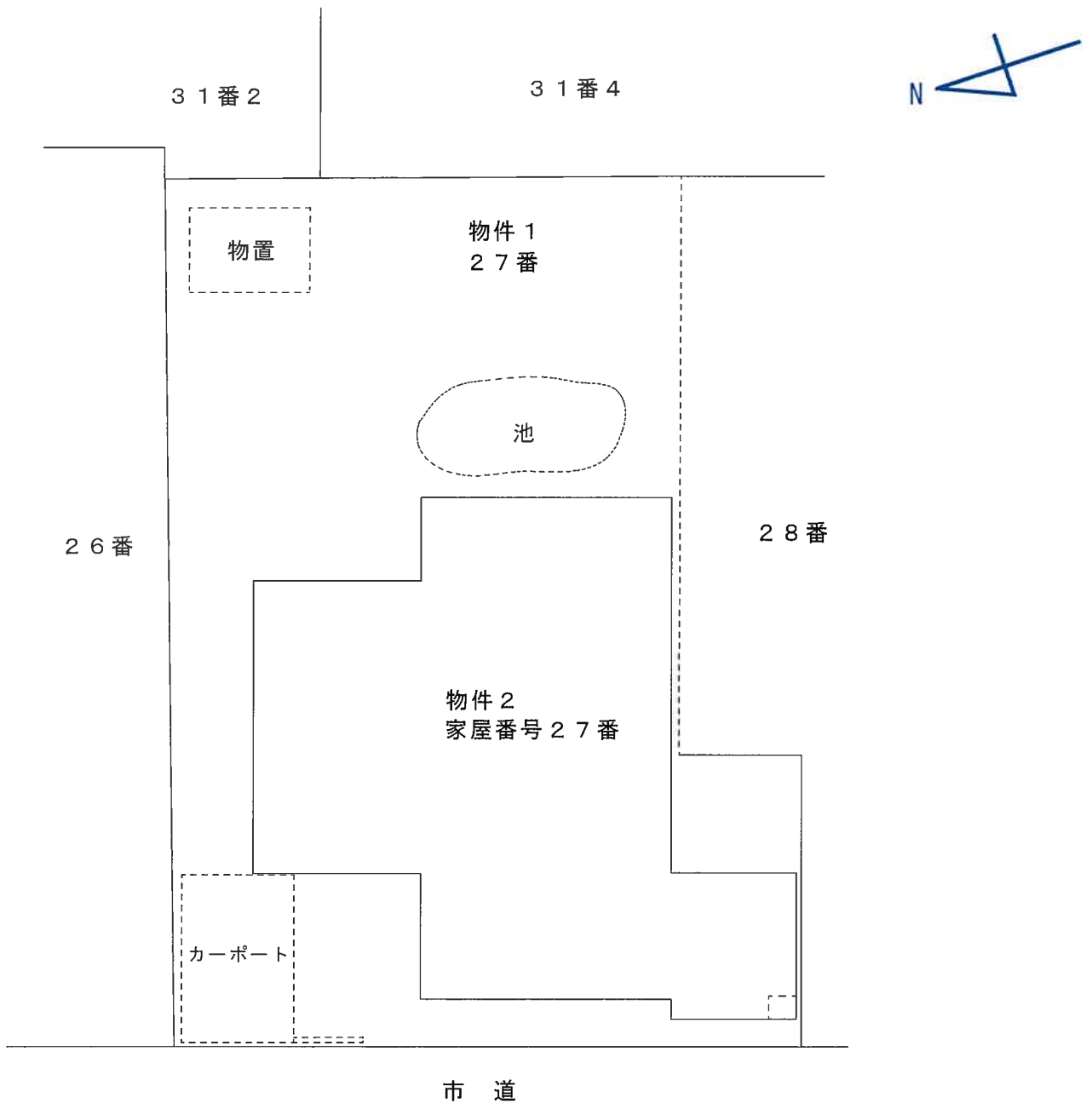
縮尺の記載はない

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

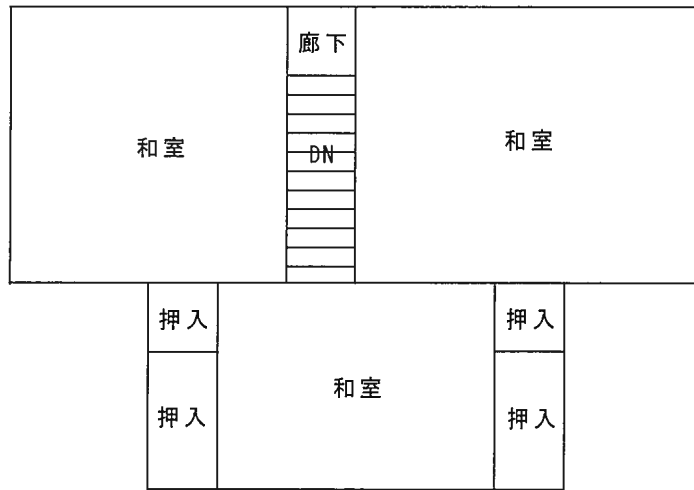


# 土地建物位置関係図

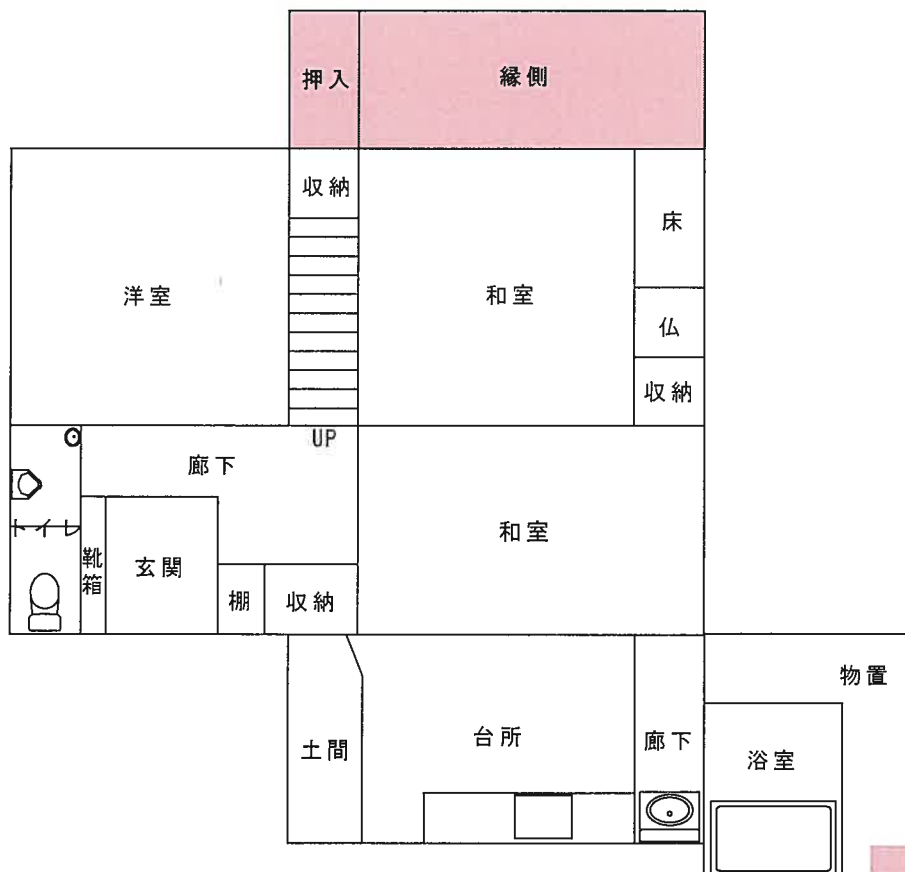


※ 当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

# 建物間取図



2階



1階

 増築部分

※ 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。



現況写真



現況写真