

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | かほく市長柄町ソ |
| | 地 番 | 55番94 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | かほく市長柄町ソ55番地94 |
| | 家屋 番号 | 55番94 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.81平方メートル
2階 72.83平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月25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1】
北側隣地, 東側隣地との境界が不明確である。

《 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。



- 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 | かほく市長柄町ソ |
| | 地 番 | 55番94 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | かほく市長柄町ソ55番地94 |
| | 家屋 番号 | 55番94 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.81平方メートル
2階 72.83平方メートル |



令和5年(ケ)第72号
令和6年1月18日受理
令和6年3月6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 | かほく市長柄町ソ |
| | 地 番 | 55番94 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | かほく市長柄町ソ55番地94 |
| | 家屋 番号 | 55番94 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.81平方メートル
2階 72.83平方メートル |

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	<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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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(空き家)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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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
 - ・北側～東側は、隣地との境界が不明確である（土地建物位置関係図参照）。
 - ・水道の量水器が法定外公共物（道）にはみ出している可能性がある。
 - ・工作物等の位置関係については、土地建物位置関係図を参照のこと。
- 本件建物（物件2）について
 - ・1階洗濯室の床に損傷あり（写真⑤）。
 - ・1階に物干場（工作物）あり。
 - ・2階北東側洋室内の壁及び床に損傷あり（写真⑦）。
 - ・2階に小屋裏収納あり。

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
■近隣者	<p>1 私は、本件土地建物（物件1、2）の近隣者です。本件建物は、現在、空き家の状態で誰も居住していません。</p> <p>2 以前は、所有者夫婦が住んでおられましたが、旦那さんが亡くなられた後に、奥様の方は施設に移られたようです。</p> <p>3 空き家になってからも、息子さんが管理しに来られていたようですが、ここしばらくはお見かけしていないような気がします。</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

執行官の意見

■本件物件の占有者について

当職臨場時において、本件建物は不在であったが（当職送付の照会書に対する回答書も未提出）、建物内外の状況（表札及び建物内の郵便物等の存在）及び近隣者の陳述等から、所有者が居宅（空き家）として占有しているものと認定した。

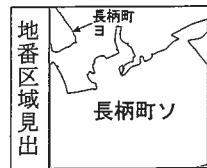
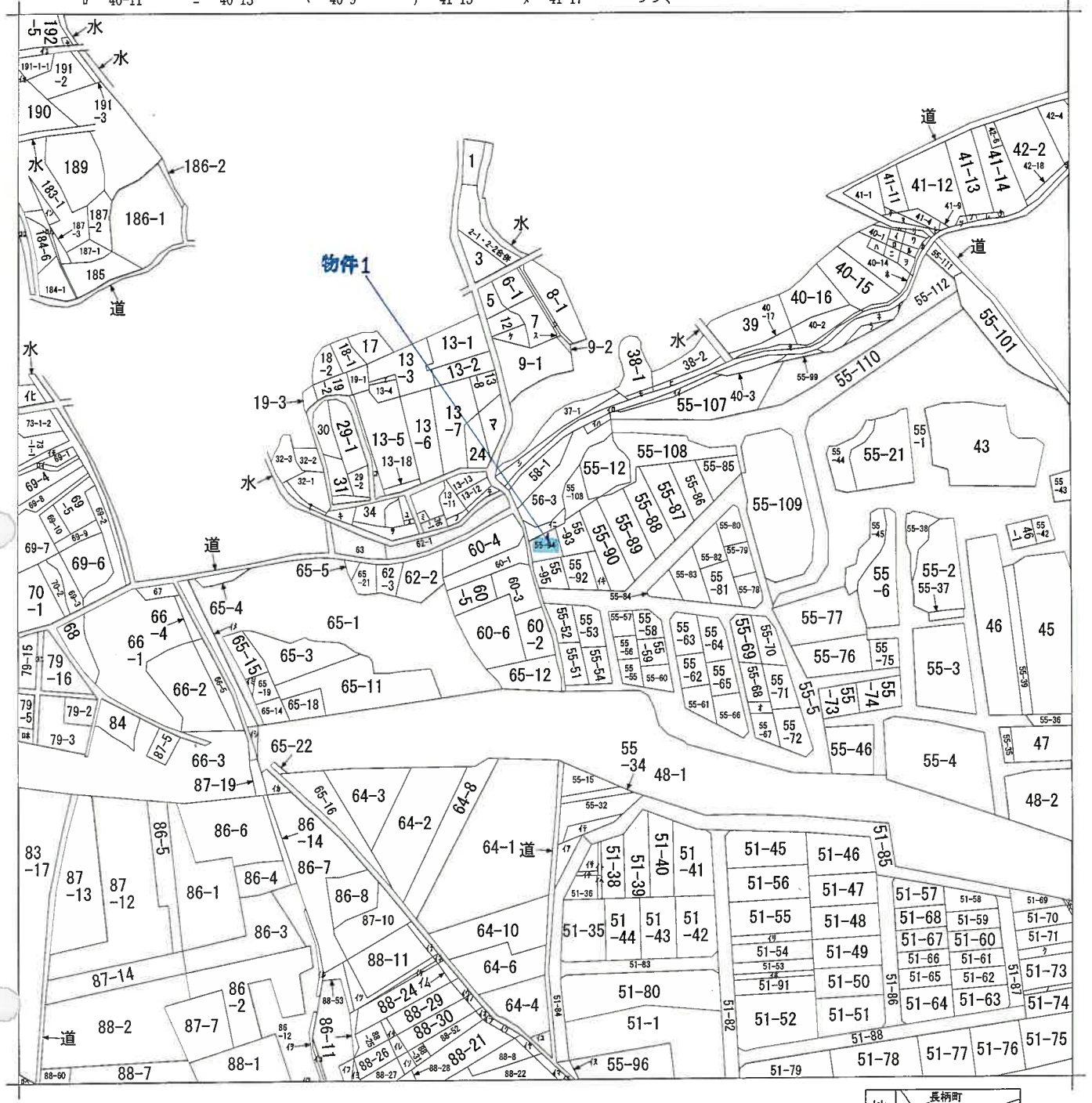
以 上

(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
6年1月22日(月)	執行官室(郵便)	かほく市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手94円+84円)
6年1月29日(月) 9:10-9:25	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
6年1月31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(切手94円+84円)
6年2月1日(木) 8:55-9:05	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
6年2月13日(火) 9:30-10:45	物件所在地	不在、近隣者聴取、物件外観調査、写真撮影、評価人同行
6年2月16日(金)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書再送付(切手94円+84円)
6年2月27日(火) 9:30-11:10	物件所在地	不在、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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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 40-10 ハ 40-12 ホ 40-7 ト 41-10 リ 41-16 ル 41-18
 ロ 40-11 ニ 40-13 ヘ 40-9 チ 41-15 レ 41-17 っづく



請求部	所在	かほく市長柄町ソ		地番	55番94		
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)	昭和56年2月21日		補記事項	方位不明	



ヲ 41-19
ワ 41-2
カ 41-8
ヨ 42-13
タ 42-14
レ 42-15
ソ 42-16
ツ 42-17
ネ 41-1-3
ナ 55-97
ラ 55-98
ム 49-3
ウ 51-89
ノ 51-92
オ 55-106
ク 51-72
ヤ 192-10
マ 地区外
ケ 11-1
フ 13-10
コ 13-14
エ 13-17
テ 13-9
ア 32-4
サ 33
キ 34-1
ユ 35-1
メ 35-2
ミ 36-2
シ 37-2
ヒ 38-3
モ 38-4
セ 40-8
ス 8-2
ソ 8-3
イ 55-100
ロ 水
ハ 56-1
ニ 56-2
ホ 51-90
ヘ 51-94
ト 51-95
チ 51-96
リ 51-97
ヌ 55-105
ル 86-15
レ 86-16
ロ 86-16
ホ 87-18
ロ 88-15
リ 88-18
ル 88-19
リ 88-20
ロ 88-3
ル 88-37
リ 88-38
ロ 88-39
ル 88-40
リ 88-41
ロ 88-42
リ 88-43
ロ 88-44
リ 88-45
ロ 88-46
リ 88-54
ロ 88-55
ロ 88-58
リ 89-2
リ 51-33
ロ 51-34
リ 51-37
リ 55-91
ロ 64-5
リ 65-13
ロ 65-20
リ 5-23
ロ 73-1-3
ロ 水
リ 193-2
ロ 道
ロ 188-2
ロ 道
ロ 水
ロ 184-5
ロ 79-1
ロ 79-4
ロ 83-13

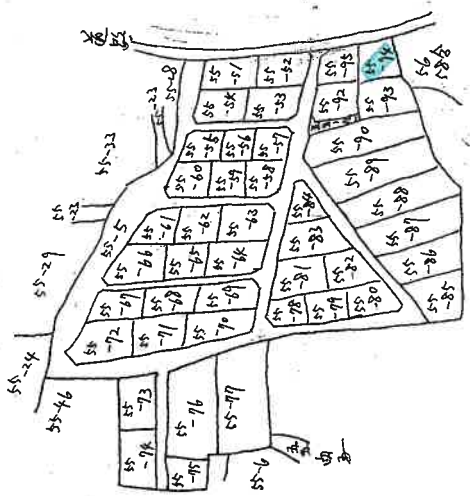
(抜粋)

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十五年五月五日	[Redacted]	[Redacted]

測量地積所 面積

55-5) ① 55-5 55-51 ~ 55-95. 55-106

地番	自 55-51 55-5 至 55-95
土地の所在	おぼく市 河北区西長坂町



55-1



縮尺	1/
----	----

45.9.23

公用

9543951

1/6

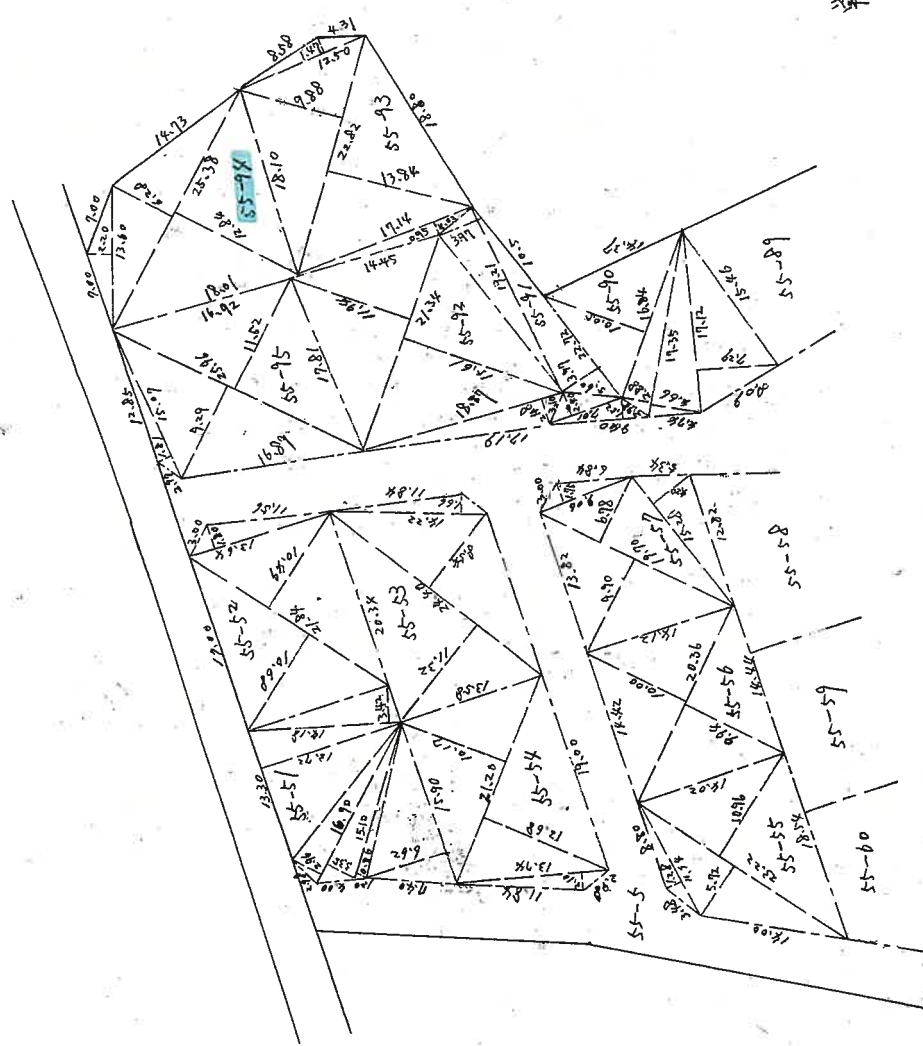
昭和 昭和 昭和 昭和 昭和
 作 製 年 月 日

作 製 者
 申 請 人

地 積 測 量 面

(55-5) ② 55-51-55-95 55-5

地 番	自 55-51 至 55-95
土地の所在	沼津市 沼津郡 沼津町 長板町



単位=M

1/6

45.3.22



縮 尺	1 / 500
-----	---------

9543957 (55-5) 55-5 55-5/95 55-5 55-106

地番	自 55-52 5/ 95 55-5
土地の所在	和歌山県新宮市長瀬町ノ

面積	積	測	量	面
面積計算 1003				
87 55-98	$21.13 \times (12.91 + 10.25) \times \frac{1}{2} = 245.7419$			
88 55-8	$21.91 \times (9.22 + 11.13) \times \frac{1}{2} = 229.50225$			
89 55-29	$13.19 \times 1.47 \times \frac{1}{2} = 9.69465$ $14.62 \times 7.11 \times \frac{1}{2} = 51.97410$ $18.16 \times (8.44 + 11.59) \times \frac{1}{2} = 183.33850$ 245.00325			
90 55-9D	$17.12 \times 7.27 \times \frac{1}{2} = 62.2312$ $17.35 \times (2.88 + 4.66) \times \frac{1}{2} = 65.4095$ $16.84 \times 10.05 \times \frac{1}{2} = 84.6210$ 212.2617			
91 55-9E	$22.72 \times 3.77 \times \frac{1}{2} = 45.09201$ $19.21 \times 3.97 \times \frac{1}{2} = 38.13185$ $7.01 \times 2.40 \times \frac{1}{2} = 8.4120$ $9.40 \times 1.52 \times \frac{1}{2} = 7.1440$ 98.78705			
92 55-98	$21.34 \times (11.94 + 15.61) \times \frac{1}{2} = 293.9585$ $18.87 \times 2.48 \times \frac{1}{2} = 23.3988$ 317.3573			
93 55-9A	$22.82 \times (12.84 + 9.88) \times \frac{1}{2} = 270.6452$ $17.14 \times 0.95 \times \frac{1}{2} = 8.1415$ $12.50 \times 1.47 \times \frac{1}{2} = 9.1875$ 287.9742			
94 55-9B	$25.38 \times (2.84 + 1.22) \times \frac{1}{2} = 242.6328$ $13.60 \times 2.20 \times \frac{1}{2} = 14.9600$ 257.5928			
95 55-9C	$25.96 \times (11.52 + 9.09) \times \frac{1}{2} = 270.1138$ $15.07 \times 1.81 \times \frac{1}{2} = 13.63835$ 283.75215			

昭和45年2月5日	作製者
昭和45年2月5日	申請人

縮尺 1/

45.3.23

登記年月日：平成8年12月11日

9624407

各階平面図

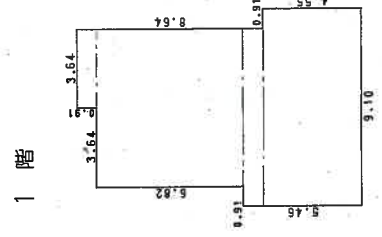
建物図面
各階平面図

家屋番号	55-94
建物の所在	河北郡高松町字長柄町ノ55番地94 かほく市

1階

3.64 x 0.91 =	3.3124
7.28 x 6.82 =	49.6496
8.19 x 0.91 =	7.4529
9.10 x 4.55 =	41.4050
計	101.8199

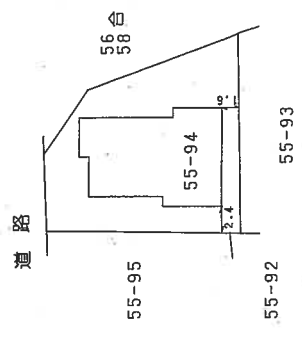
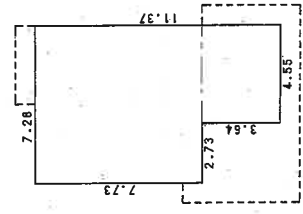
床面積 101.81 m²



2階

7.28 x 7.73 =	56.2744
4.55 x 3.64 =	16.5620
計	72.8364

床面積 72.83 m²



単位=メートル

公用

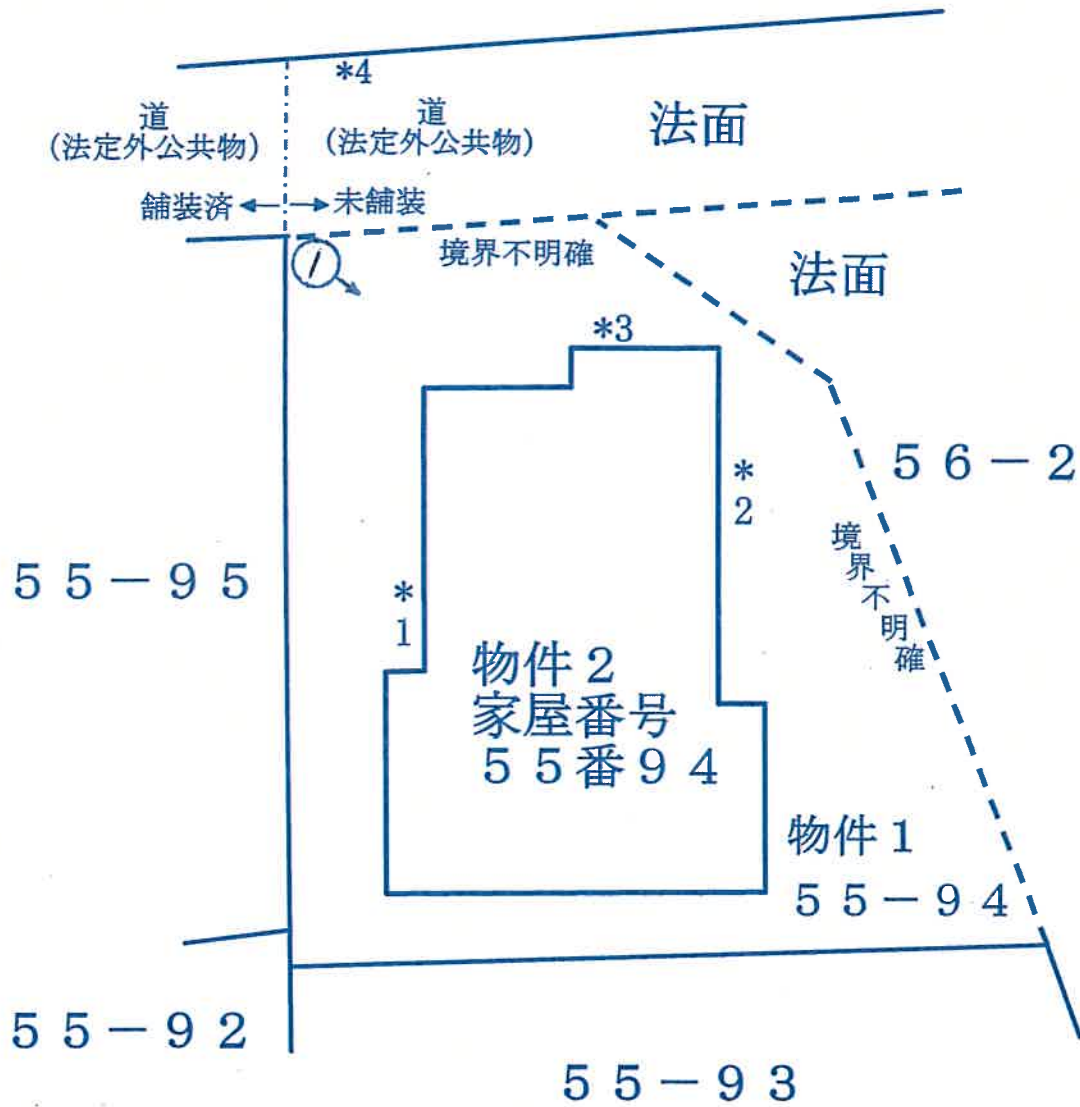
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
年12月9日(作成)			

(石川県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

物件の所在：かほく市長柄町ソ

- (注)
 *1 工作物 (ポーチ)
 *2 工作物 (物干場)
 *3 工作物 (灯油タンク)
 *4 引込ポール

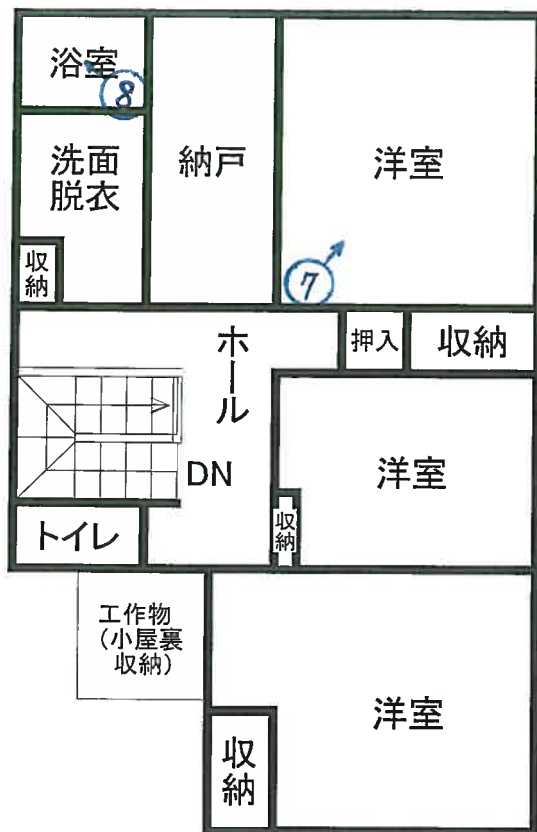


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

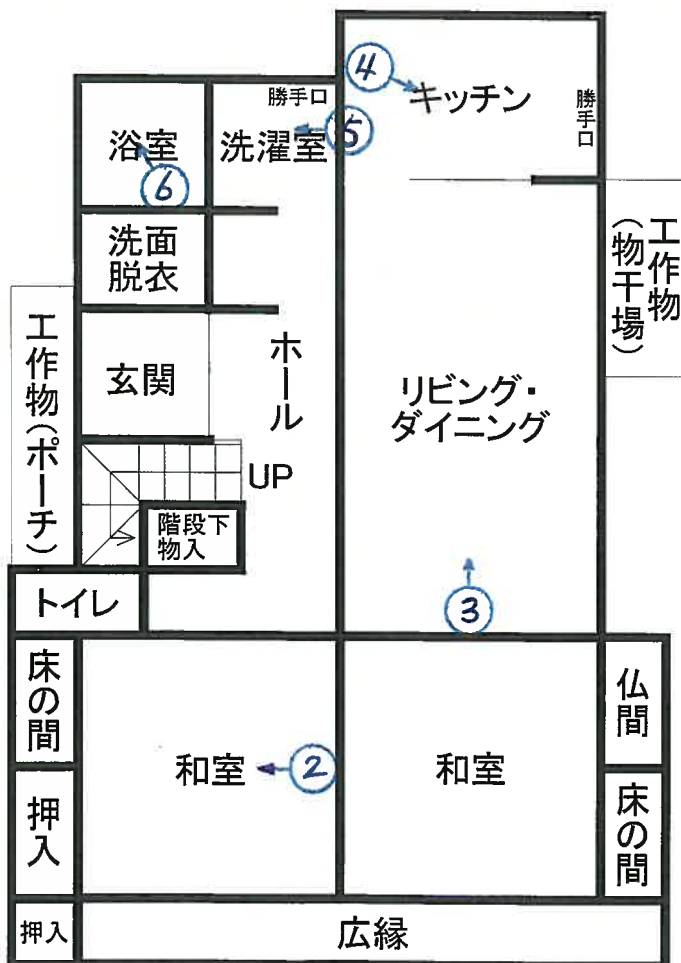
※ 当該図面は現地概測、法務局備付の
地図等から推定して作成したものであり、
必ずしも正確な図面ではない。

間取図

物件2
家屋番号
55番94



(2F)



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(1F)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤

床面の損傷状況



写真⑥



床面及び壁面（クロス）の様子

写真⑦



写真⑧



令和5年（ケ）第72号

令和6年2月27日 現地調査
(最終)

令和6年3月18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 田 雄 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金610,000円
物件2 (建物)	金1,530,000円

- 1 一括価格は、物件1・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。
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	かほく市長柄町ソ 55番94 宅地 257.59㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	かほく市長柄町ソ55番地94 55番94 居宅 木造スレート葺2階建 1階 : 101.81㎡ 2階 : 72.83㎡ 延床面積 : 174.64㎡	
番号	特記事項		
1	<p>■物件1土地の北側～東側は、隣地との境界が不明確である（「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>■水道の量水器が法定外公共物（道）にはみ出している可能性がある。</p>		
2	<p>■物件2建物に工作物（ポーチ、物干場、灯油タンク、小屋裏収納）があり、物件2建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図」及び「間取図」参照）。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（物件1）

位置・交通	JR七尾線「高松」駅の北東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「東高松」の東方・約450m（徒歩約6分） （別添「位置図」及び「案内図」を参照）						
付近の状況	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域						
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	なし					
	建ぺい率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	—					
	その他の規制	特定用途制限地域					
画地条件等	規模	257.59㎡					
	形状	ほぼ台形					
	間口：奥行	約7m：約18m					
	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
	北	約4m	道路	該当しない	等高	—	—
土地の利用状況等	物件2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：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	■利用現況から土壌汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						

特 記 事 項

■「土地建物位置関係図」のとおり、物件1土地の北西側に舗装された道がある。また、法務局備付の公図上も物件1土地の北側に道が隣接している。当該道の扱いについて、かほく市都市建設課及び石川県津幡土木事務所建築課に確認したところ、道はかほく市が管理する法定外公共物であり、物件1土地が接する部分は建築基準法上の道路には該当しない。物件2建物を建築した際の道路の扱いが不明で、調査時点で物件1土地は建築基準法上の道路に接しておらず、同法に規定される接道義務を満たしていることも確認できない。従って、将来的に物件2建物を再建築できない可能性があることについて留意する必要がある。

■物件1土地の北東側に自然斜面（高さ4m程度）があり、当該斜面は石川県建築基準条例第5条に規定される「がけ」に該当するものと思料される。石川県津幡土木事務所建築課に確認したところ、「当該がけの地盤が堅固であり、若しくはがけが堅固な擁壁等で保護されており、又は建築物の構造により安全上支障がないと認められる場合」に該当しない際は離隔距離指導を受けるとのことである。

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）： 平成8年12月6日新築 経過年数： 約27年 経済的残存耐用年数： 約3年
仕 様	構造： 木造 屋根： スレート葺 外壁： モルタルリシン吹付 内壁： じゅらく壁、クロス等 天井： 合板、クロス等 床： フローリング、畳等 設備： 電気、給排水、衛生等 その他： ー
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	やや優る
保守管理の状態	普通
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。

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	15,200	0.59	257.59	0.70	1,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 かほく-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
20,600円/㎡	×103/100	×100/100	×100/140	≒ 15,200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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：接道状況、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	170,000	174.64	0.08	2,370,000

ウ 現価率

■ 物件2

経過年数 約27年、経済的残存耐用年数 約3年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 -20%）、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 = 経済的残存耐用年数 3年 ÷ (経過年数 27年 + 経済的残存耐用年数 3年) × (1 - 観察減価 0.2) = 0.08

2 評価額の判定

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	1,610,000	0.3	法定地上権	480,000

イ 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 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	1,610,000	-480,000	1.0	0.9	0.6	610,000
2	2,370,000	+480,000	1.0	0.9	0.6	1,530,000
一括価格 (合計)						2,140,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 隣接する法面が石川県建築基準条例第5条の「がけ」として扱われる場合に離隔距離指導を受ける可能性があり、市場性が減退する程度を考慮した。

オ 競売市場修正： 前記第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

公 示 地 : かほく-2
所 在 : かほく市学園台2丁目81番
価 格 : 20,600円/㎡
位 置 : JR七尾線 高松駅 1.7km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 238㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60 %、容積率 200 %
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ちつつあ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 案内図~~
- 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

以 上

位置図



公示地

評価対象

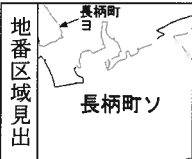
0m

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」
S=1/10,000

公図写

表示年月日：2024/02/13

40-10 40-12 40-7 41-10 41-16 41-18
 40-11 40-13 40-9 41-15 41-17 つづく



請求部	所在	かほく市長柄町ソ			地番	55番94			
出力尺	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)	昭和56年2月21日		補記事項	方位不明	

原図を70%に縮小

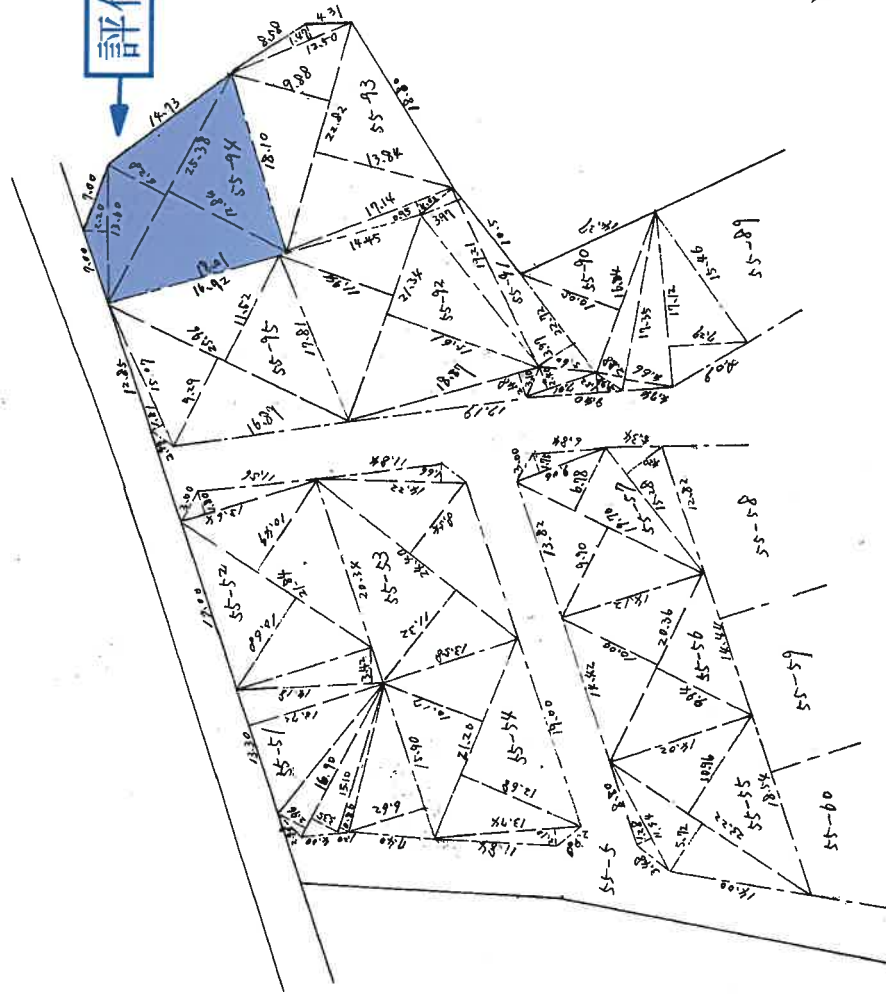
ヲ 41-19
ワ 41-2
カ 41-8
ヨ 42-13
タ 42-14
レ 42-15
ソ 42-16
ツ 42-17
ネ 41-1-3
ナ 55-97
ラ 55-98
ム 55-99
リ 49-3
ノ 51-89
オ 51-92
ク 55-106
ヤ 51-72
マ 192-10
ケ 地区外
フ 11-1
コ 13-10
エ 13-14
テ 13-17
ア 13-9
サ 32-4
キ 33
ユ 34-1
メ 35-1
ミ 35-2
シ 36-2
ヒ 37-2
モ 38-3
セ 38-4
ス 40-8
ン 8-2
イ 8-3
仰 55-100
ハ 水
仁 56-1
体 56-2
ハ 51-90
侍 51-94
仔 51-95
郎 51-96
奴 51-97
体 55-105
仔 86-15
仰 86-16
幼 86-16
郎 87-18
伊 88-15
礼 88-18
仰 88-19
仰 88-20
体 88-3
侍 88-37
仰 88-38
仏 88-39
仰 88-40
伊 88-41
侍 88-42
仰 88-43
仰 88-44
仰 88-45
仰 88-46
仰 88-54
仁 88-55
江 88-58
行 89-2
仰 51-33
侍 51-34
侍 51-37
仁 55-91
体 64-5
ミ 65-13
シ 65-20
花 65-23
任 73-1-3
水
仰 193-2
道
仰 188-2
道
水
ハ 184-5
正 79-1
味 79-4
叶 83-13

登記年月日：昭和45年3月23日

9543952

地番	自 55-51 至 55-95
土地の所在	加藤市 加藤町 加藤町長坂町

地積測量面



評価対象

単位=M

縮尺 1/500

45.9.22

昭和 昭和五十五年三月五日
作製年月日

作製者

申請人

原図を70%に縮小

登記年月日: 昭和45年3月23日

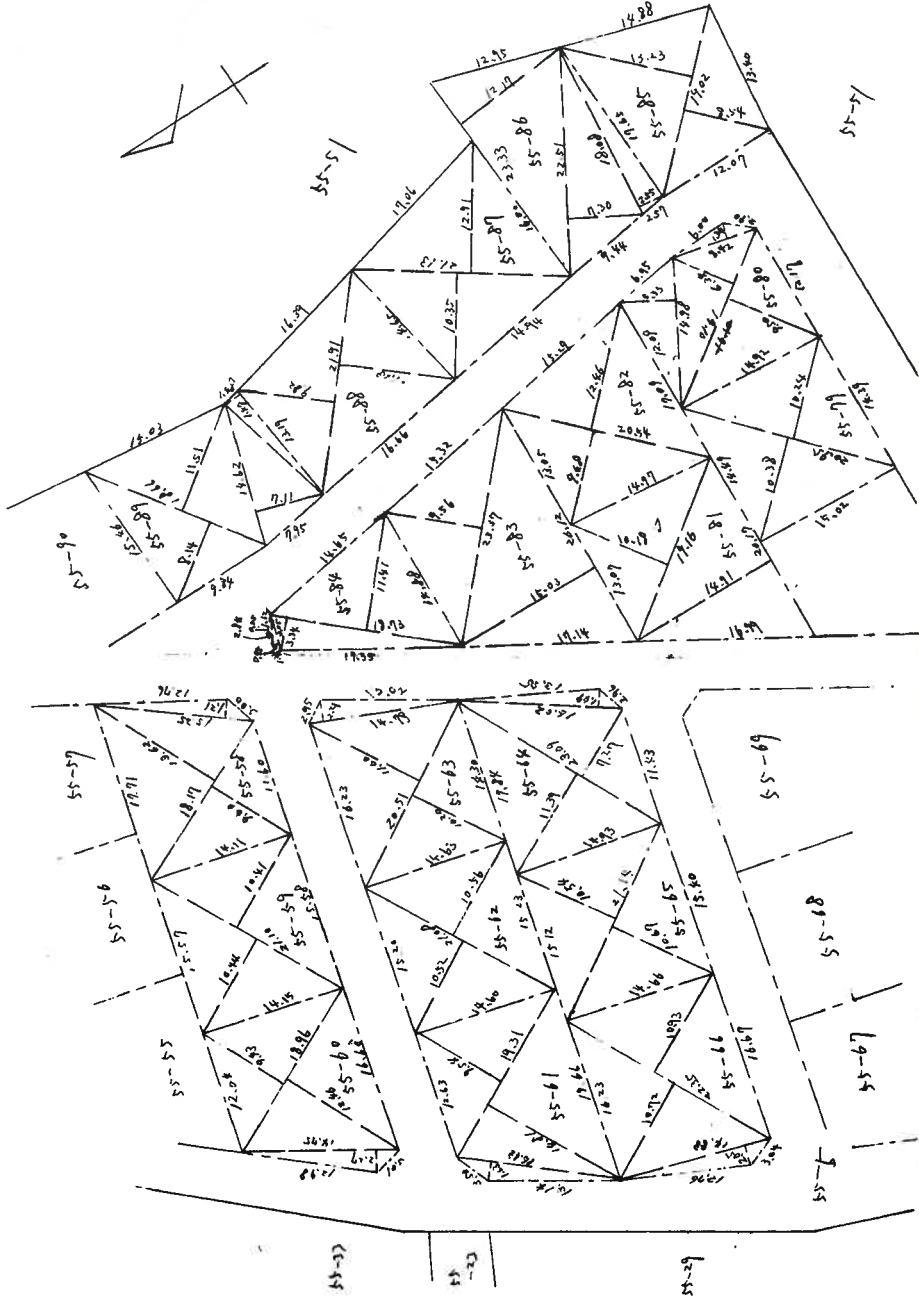
9543953 (55-5) 10 55-5 55-5 55-5 95-5 50-106

地積測量面

地番	角 55-5/1 至 55-95
土地の所在	加賀市 阿北町 高木町 菅原町

作製年月日	昭和45年5月5日
作製者	

申請人



45.3.23

単位=M

縮尺 1/500

原図を70%に縮小

登記年月日：昭和45年3月23日

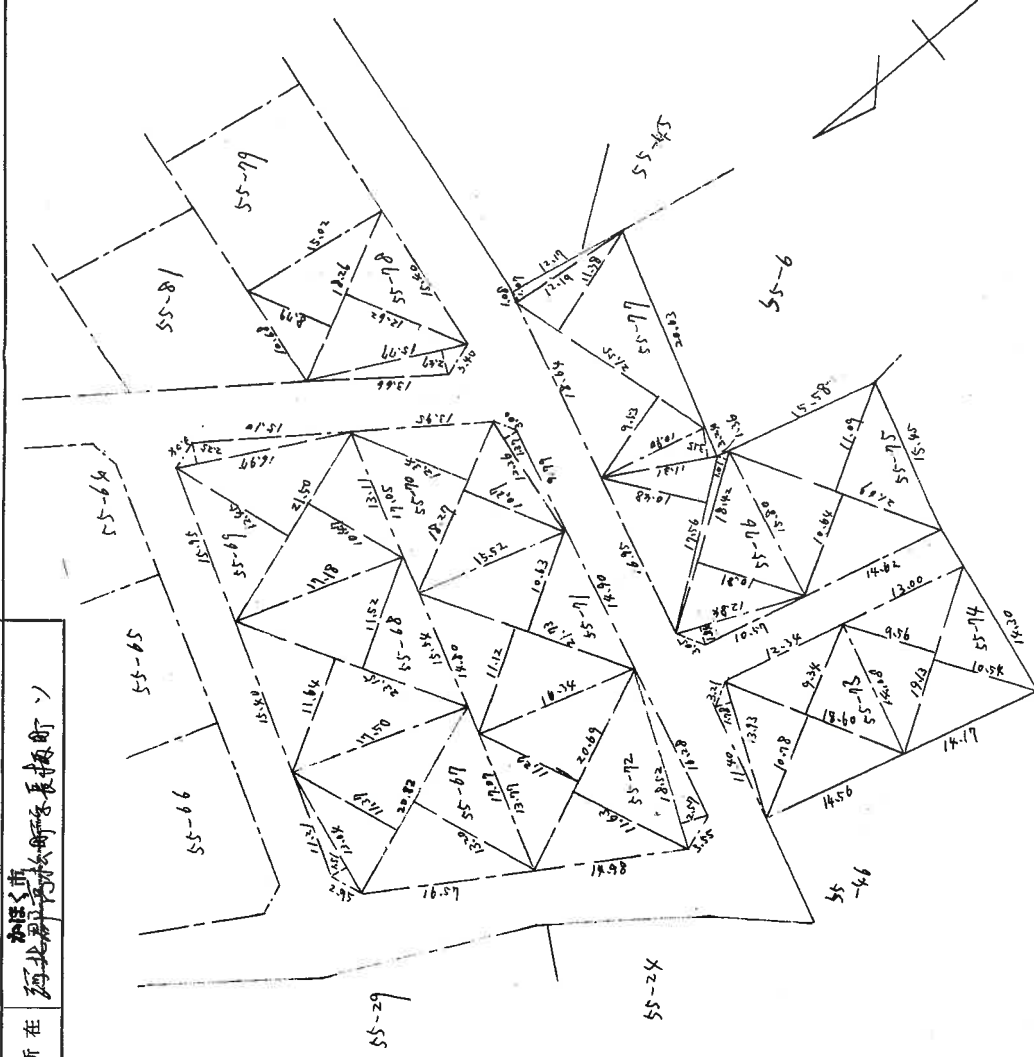
9543954

地番	自 55-5 / 55-5 至 55-95
土地の所在	阿北郡平内町長根町ノ

地積測量面

作製者	[Redacted]
作製年月日	昭和四十五年三月五日

申請人 [Redacted]



単位=M

縮尺	1 / 500
----	---------

45.3.23

原図を70%に縮小

登記年月日: 昭和45年3月23日

9543955

(55-5/10) 55-5/ 55-5/ 55-5/

地番	土地の所在	面積	測量	面積	作製者	作製年月日
55-5 5	河内郡高槻市(高槻町)	$13.30 \times 15.72 \times \frac{1}{2} = 104.2380$ $14.18 \times 3.42 \times \frac{1}{2} = 24.2478$ $16.90 \times (3.35 + 2.96) \times \frac{1}{2} = 53.3195$ $15.10 \times 0.86 \times \frac{1}{2} = 6.4930$ $15.90 \times 1.62 \times \frac{1}{2} = 52.6290$ 227.9273 $21.84 \times (10.68 + 10.49) \times \frac{1}{2} = 231.1764$ $13.64 \times 1.80 \times \frac{1}{2} = 12.2760$	$18.96 \times (2.86 + 9.83) \times \frac{1}{2} = 207.5172$ $14.75 \times 2.27 \times \frac{1}{2} = 16.74125$ 225.26 $19.3 \times (14.81 + 9.58) \times \frac{1}{2} = 235.09925$ $16.13 \times 1.63 \times \frac{1}{2} = 13.14595$ 248.28 222.18	227.92 m ²	昭 和 45 年 2 月 5 日	作 製 者
55-5 5		283.524		222.18 m ²		
55-5 5		284.0946		239.8909		
55-5 5		242.2100		227.36 m ²		
55-5 5		14.8290		224.18 m ²		
55-5 5		256.6370		227.36 m ²		
55-5 5		193.6548		224.18 m ²		
55-5 5		7.6816		257.13 m ²		
55-5 5		201.2984		266.0719		
55-5 5		202.9892		268.0970		
55-5 5		164.2980		265.48 m ²		
55-5 5		32.0880		268.0970		
55-5 5		7.9275		268.0970		
55-5 5		204.3135		268.0970		
55-5 5		205.5027		268.0970		
55-5 5		1.22625		268.0970		
55-5 5		214.72895		268.0970		
55-5 5		219.96 m ²		268.0970		
縮尺	1/					

45.2.23

原図を70%に縮小

登記年月日：昭和45年3月23日

9543956

(55-57) 55-5 55-57 ~ 55-57
55-100

地番	土地の所在	面積計算表 ㎡	積測量	面積
55-7D	18.29x(10.37+10.34) x 1/2 = 189.18585 12.36 x 1.37 x 1/2 = 8.4666	197.65 197.65 236.3 / m ²	20.95 x (0.38+0.24) x 1/2 = 215.9945	215.99 m ²
55-7E	21.73 x (11.12+10.63) x 1/2 = 236.31375 20.69 x (11.63+11.07) x 1/2 = 236.9005 18.52 x 2.57 x 1/2 = 23.7982 260.6987	260.69 m ²	19.10 x (9.50+6.34) x 1/2 = 151.2720 14.98 x 5.33 x 1/2 = 39.9217 8.42 x 1.34 x 1/2 = 5.6414 196.8351	196.83 m ²
55-7F	18.60 x (10.78+9.34) x 1/2 = 187.1160 13.93 x 1.78 x 1/2 = 12.3977 199.5137	199.51 m ²	20.17 x 14.91 x 1/2 = 150.36735 19.16 x 10.18 x 1/2 = 97.52540 247.891750	247.89 m ²
55-7G	19.13 x (10.54+9.56) x 1/2 = 192.2565	192.25 m ²	20.54 x (2.46+2.48) x 1/2 = 225.3238	225.32 m ²
55-7H	21.69 x (10.46+11.09) x 1/2 = 235.66185	235.66 m ²	26.82 x 15.03 x 1/2 = 196.2918 23.37 x 9.56 x 1/2 = 111.7086 308.0004	308.00 m ²
55-7I	12.42 x (10.81+10.1) x 1/2 = 108.8622 12.84 x 1.24 x 1/2 = 11.8128 19.56 x 10.48 x 1/2 = 92.0144 11.31 x 3.15 x 1/2 = 17.71575 230.50265	230.50 m ² 230.50	18.73 x (2.34+1.4) x 1/2 = 138.13375 3.05 x 0.95 x 1/2 = 11.4375 2.84 x 0.55 x 1/2 = 0.7810 150.3525	150.35 m ²
55-7J	21.55 x (9.83+11.38) x 1/2 = 225.30525 12.17 x 1.07 x 1/2 = 6.52165 231.8269	231.82 m ²	19.02 x (8.54+12.23) x 1/2 = 207.0327	207.03 m ²
55-7K	18.26 x (12.62+8.77) x 1/2 = 195.47330 15.77 x 2.47 x 1/2 = 19.47595 214.94925	214.94 m ²	23.33 x 12.17 x 1/2 = 141.96305 22.51 x 1.30 x 1/2 = 82.16150 18.08 x 2.55 x 1/2 = 23.05200 249.17655	249.17 m ²

67

縮尺 1/

45.3.23

原図を70%に縮小

登記年月日：昭和45年3月23日

9543957

地番 自 55-95-15 / 55-5

土地の所在 青森県 野辺郡 野辺町 字 長物町ノ

地積測量面

面積計算 10.3

87
55-95-15
 $21.13 \times (2.91 + 10.35) \times \frac{1}{2} = 245.7419$

88
55-95-15
 $21.91 \times (1.82 + 11.13) \times \frac{1}{2} = 229.50725$

55-99
 $13.19 \times 1.47 \times \frac{1}{2} = 9.69465$
 $14.62 \times 7.11 \times \frac{1}{2} = 51.97410$
 $18.66 \times (2.14 + 11.5) \times \frac{1}{2} = 183.33850$
 245.00325

55-9D
 $17.12 \times 7.27 \times \frac{1}{2} = 62.2312$
 $17.35 \times (2.28 + 4.66) \times \frac{1}{2} = 65.4095$
 $16.84 \times 10.25 \times \frac{1}{2} = 84.6210$
 212.2617

55-92
 $22.92 \times 3.77 \times \frac{1}{2} = 45.0992$
 $19.21 \times 3.97 \times \frac{1}{2} = 38.13185$
 $7.0 \times 2.40 \times \frac{1}{2} = 8.4120$
 $9.40 \times 1.52 \times \frac{1}{2} = 7.1440$
 98.78705

55-93
 $21.34 \times (1.14 + 15.6) \times \frac{1}{2} = 293.9585$
 $18.87 \times 2.48 \times \frac{1}{2} = 23.3988$
 317.3573

3
55-95-15
 $22.82 \times (3.84 + 9.88) \times \frac{1}{2} = 270.6652$
 $17.16 \times 0.95 \times \frac{1}{2} = 8.1415$
 $12.50 \times 1.47 \times \frac{1}{2} = 9.1875$
 287.9942

4
55-95-15
 $25.38 \times (2.84 + 6.28) \times \frac{1}{2} = 242.6528$
 $13.60 \times 2.20 \times \frac{1}{2} = 14.9600$
 257.5928

5
55-95-15
 $25.96 \times (1.52 + 9.29) \times \frac{1}{2} = 270.1138$
 $15.07 \times 1.81 \times \frac{1}{2} = 13.63835$
 283.75215

212.26 m²

98.78 m²

317.3573 m²

昭和 45 年 2 月 5 日

作製者

申請人

縮尺 1/

原図を70%に縮小

登記年月日：平成8年12月11日

建物図面
各階平面図

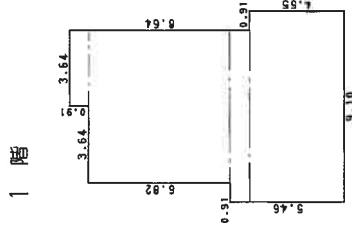
家屋番号 55-94

建物の所在 河北郡高松町字長柄町ノ55番地94

かほく市

各階平面図

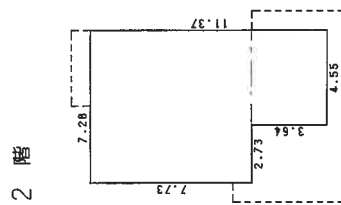
9624407



求積表

3.64 x 0.91 =	3.3124
7.28 x 6.82 =	49.6496
8.19 x 0.91 =	7.4529
9.10 x 4.55 =	41.4050
計	101.8199

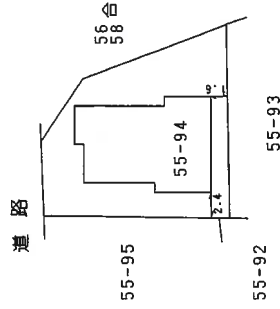
床面積 101.81 m²



求積表

7.28 x 7.73 =	56.2744
4.55 x 3.64 =	16.5620
計	72.8364

床面積 72.83 m²



単位=メートル

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

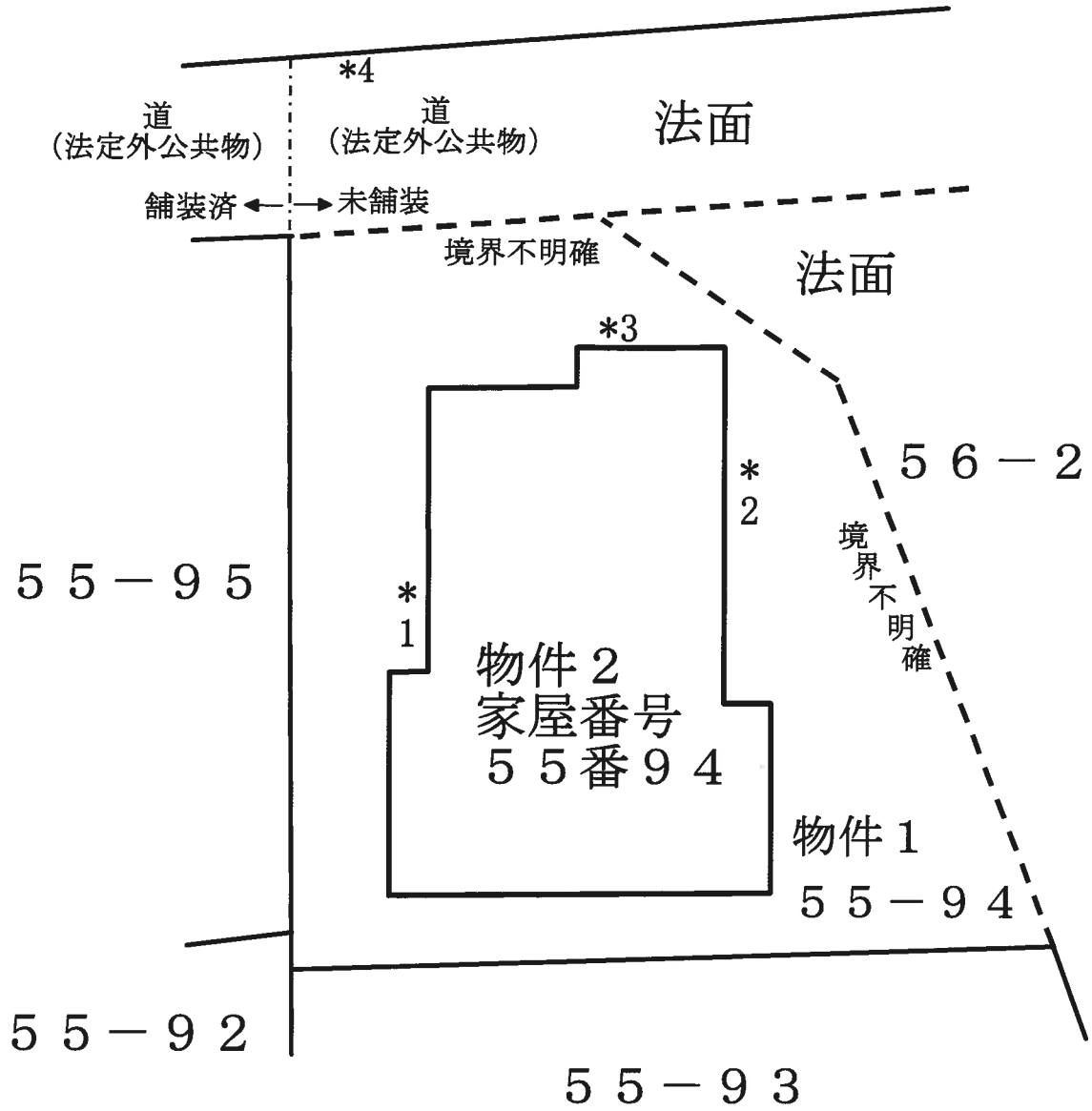
(石川県土地家屋調査士会用紙)

原図を70%に縮小

土地建物位置関係図

物件の所在：かほく市長柄町ソ

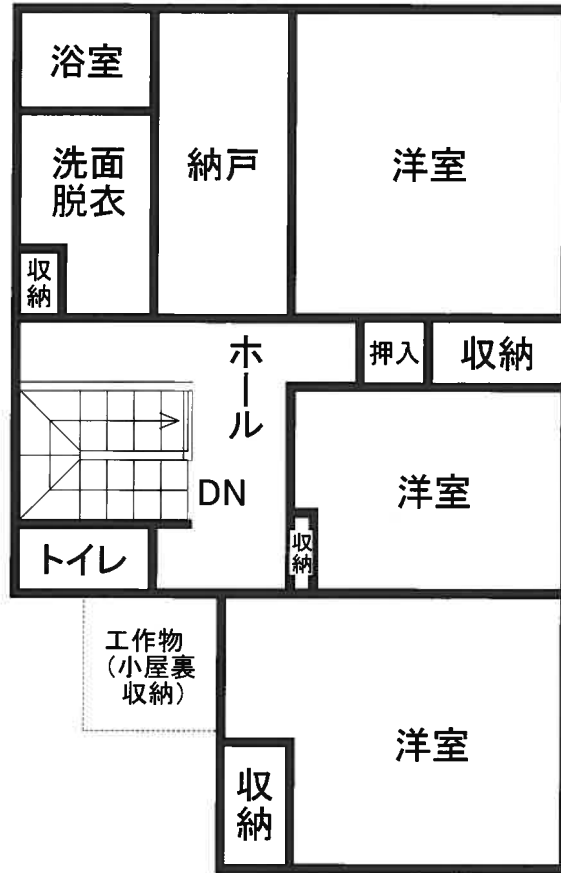
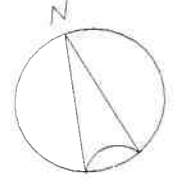
- (注)
*1 工作物 (ポーチ)
*2 工作物 (物干場)
*3 工作物 (灯油タンク)
*4 引込ポール



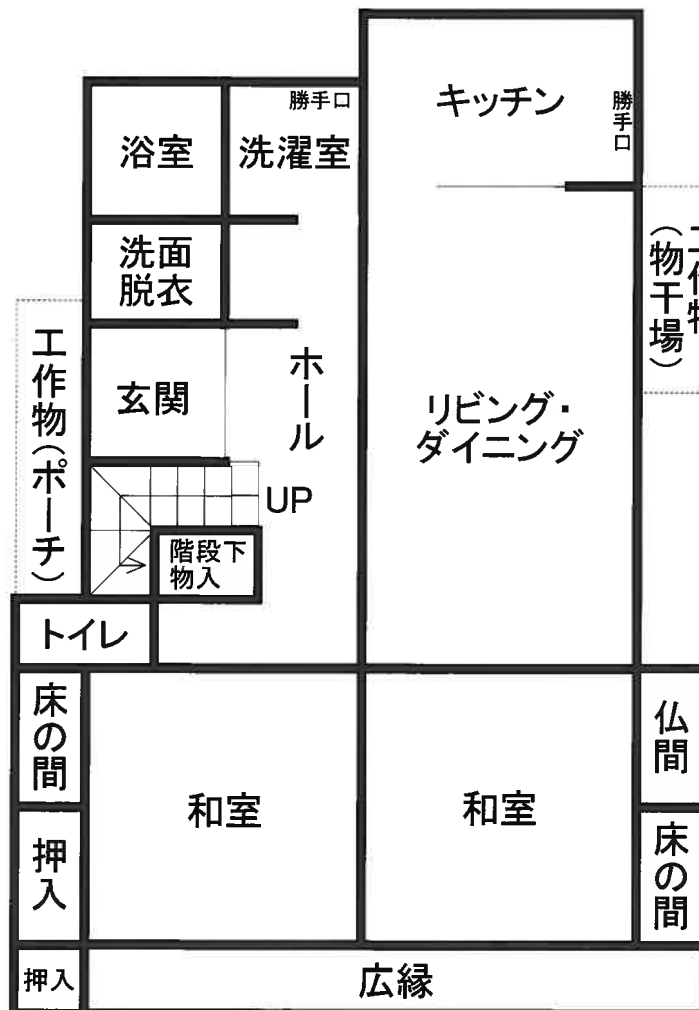
※ 当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

間取図

物件2
家屋番号
55番94



(2F)



(1F)

写真①



写真②



写真③

