

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 7年 3月24日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 上 乗 光 広

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 7年 4月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月24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 7年 3月24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 小松市土居原町  
地 番 197番1  
地 目 宅地  
地 積 174.98平方メートル  
共有者 A 持分100分の94

2 所 在 小松市土居原町197番地1  
家屋 番号 197番1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 100.70平方メートル  
2階 100.70平方メートル  
3階 100.70平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 100.70平方メートル  
2階 100.70平方メートル  
3階 100.70平方メートル  
4階 約8.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 ボイラー室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 10.00平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 6年 9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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 小松市土居原町  
地 番 197番1  
地 目 宅地  
地 積 174.98平方メートル

共有者 A 持分100分の94

2 所 在 小松市土居原町197番地1  
家屋 番号 197番1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 100.70平方メートル  
2階 100.70平方メートル  
3階 100.70平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 100.70平方メートル  
2階 100.70平方メートル  
3階 100.70平方メートル  
4階 約8.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 ボイラー室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 10.00平方メートル

所有者 A



令和6年(ヌ)第18号  
令和6年7月16日受理  
令和6年9月17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 小松市土居原町  
地 番 197番1  
地 目 宅地  
地 積 174.98平方メートル

共有者 A 持分100分の94

2 所 在 小松市土居原町197番地1  
家屋 番号 197番1  
種 類 居宅・店舗  
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 100.70平方メートル  
2階 100.70平方メートル  
3階 100.70平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 ボイラー室  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 10.00平方メートル

所有者 A

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 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"/> 土地共有者A <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 checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:「その他の事項」のとおり														
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・店舗 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

■本件物件（物件1、2）について

- ・物件の状況については、土地建物位置関係図及び建物間取図上の記載を参照のこと。
- ・物件2の主である建物の現況床面積（2枚目）は以下のとおりである。
  - 1階：100.70平方メートル
  - 2階：100.70平方メートル
  - 3階：100.70平方メートル
  - 4階：約 8.00平方メートル
- ・3階には、照明器具が傾いた状態でつり下がっている部屋があった。
- ・附属建物は、解錠困難であった（内部立入り不能）ため、建物外観及び公的資料（登記記録及び課税資料等）に基づく調査にとどまった。
- ・本件土地内の北西側及び西側部分は、雑木及び雑草が茂った状況である。

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

■本件物件の占有状況等について

- 1 所有者に事前通知した上で2回にわたって現地臨場するも、いずれも不在で施錠（立会無し）されていたものである。また、当職が2度、送付した照会書に対する回答の提出も無かった。
- 2 建物外壁には「不二美容室」と表示されているが、入口玄関は施錠されたままで、1階内部の美容室部分には物が積み上がった状態であったため、ここしばらく営業されていない状態であると思料された（写真①、③）。
- 3 その余の室内の様子についても、現に人が居住しているような状況はうかがわれなかった。
- 4 以上の状況及び物件内の状況等を総合考慮し、所有者が空き家の状態で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

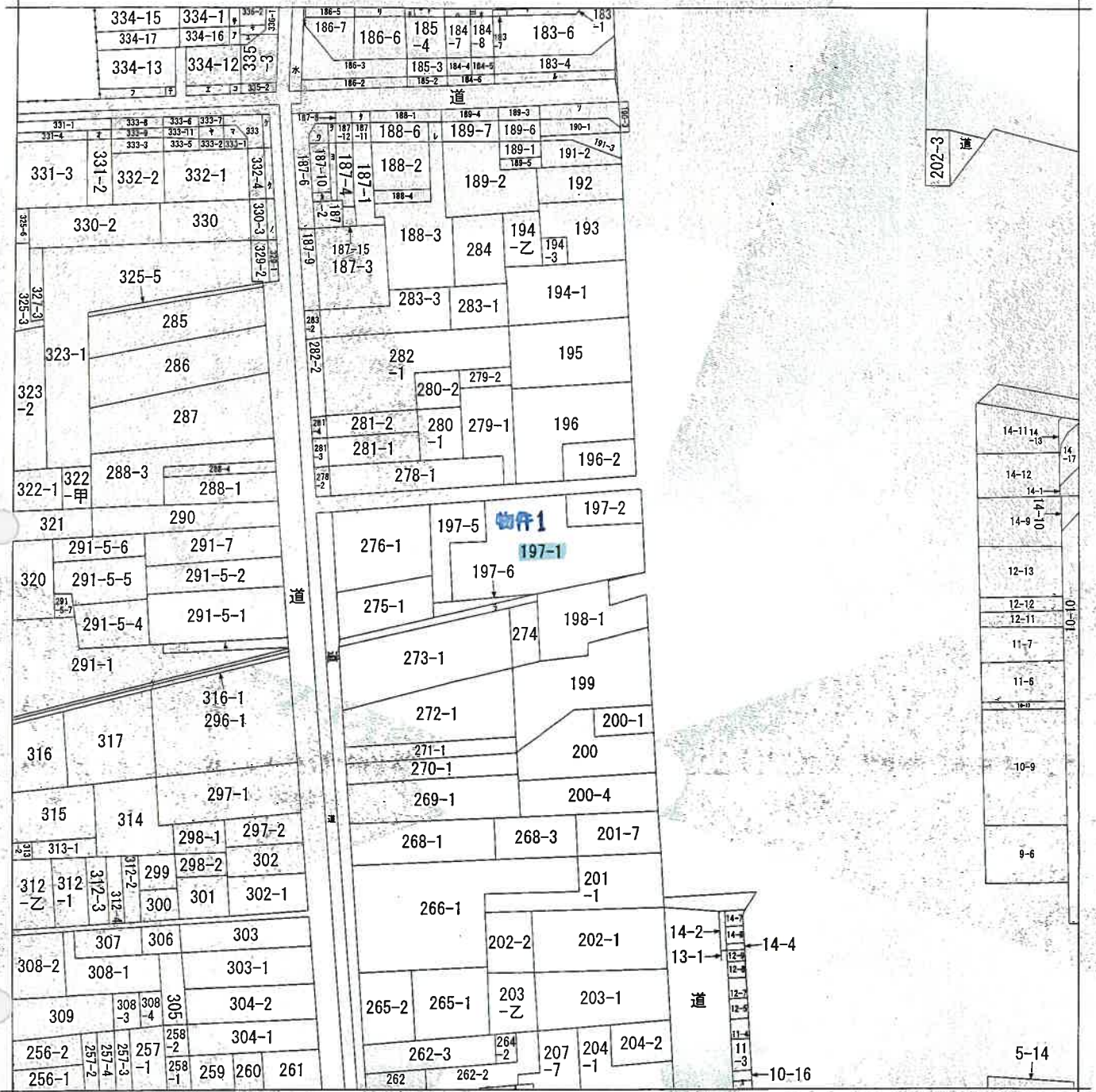
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月16日(火)	執行官室(郵便)	小松市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手94円+84円)
6年7月18日(木) 11:30-11:50	物件所在地	不在、物件外観確認、写真撮影
6年7月24日(水) 8:45-9:00	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
6年7月25日(木)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付(切手94円+84円)
6年8月9日(金) 13:30-13:50	物件所在地	不在、物件外観調査、写真撮影、評価人同行
6年8月19日(月)	執行官室(郵便)	立会人依頼書送付(切手84円)
6年8月19日(月)	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354円+84円)
<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

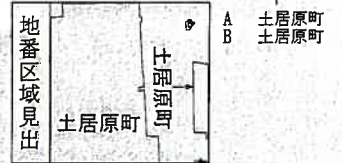
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月28日(水) 13:00-14:35	物件所在地	不在、物件現況調査、写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 182-2    ハ 184-1    ホ 184-2    ト 185-1    リ 186-1    ル 183-2  
 184-1    ニ 184-10    ヘ 184-9    テ 185-5    ス 10-6    ヲ 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	小松市土居原町		地番	197番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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		係又記号		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明

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。

(金沢地方務局小松支局管轄)

令和6年7月24日

金沢地方務局

請求番号: 2-1

登記官



- ヲ 187-13
- ワ 187-14
- ホ 187-16
- コ 187-5
- タ 187-7
- レ 188-5
- ソ 190-2
- ツ 207-4
- ネ 208-2
- ナ 186-4
- ラ 273-3
- ム 291-6
- ウ 316-2
- ノ 330-1
- オ 331-5
- ク 332-3
- ヤ 333-10
- マ 333-12
- ケ 333-4
- フ 334-9
- コ 334-11
- エ 334-10
- テ 334-3
- ア 334-18
- サ 334-14
- キ 336-3
- ユ 335-1



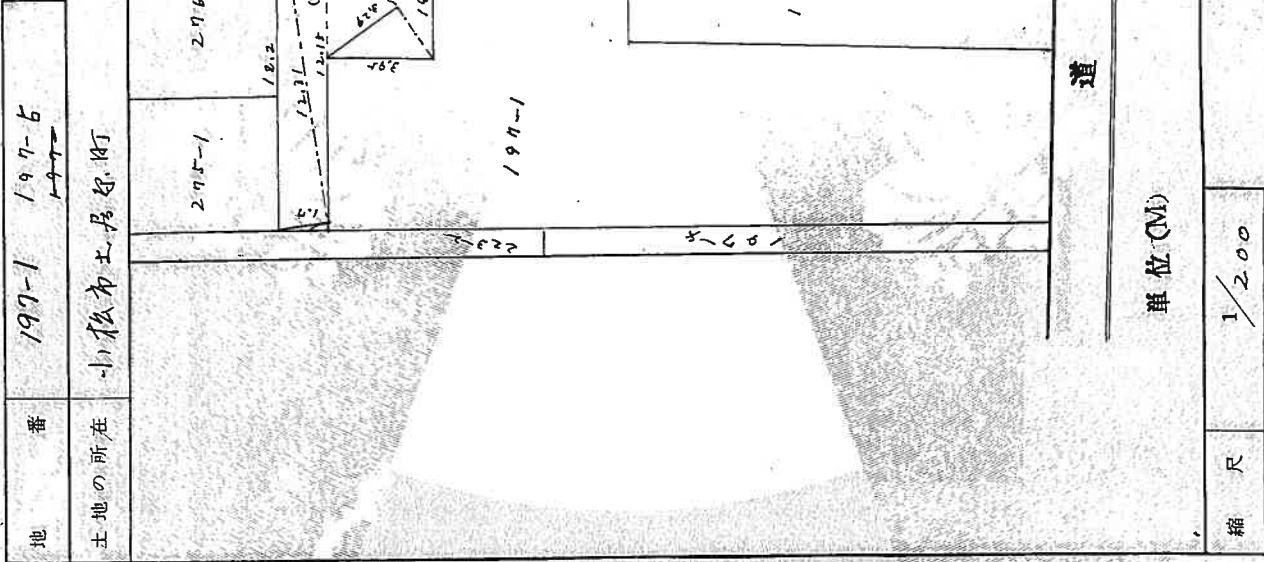
登記年月日：昭和44年10月29日

(197-1) 0142920

①197-1-197-5

地積測量図

SIESTAIC



求積

1	$(3.29 + 3.11) \times 7.00 \div 2 = 22.400$
2	$(1.70 + 1.70) \times 2.31 \div 2 = 20.927$
合 計 43.327	

①  $22.400 + 20.927 = 43.327$

作製年月日 昭和44年10月27日

申請人

作製者

94.10.29

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
 (金沢地方支務局小松支局書誌)  
 令和6年7月24日 金沢地方支務局

登記官

(印) 效用

公用

登記年月日：昭和45年5月8日

0424379

建築物平面図

家屋番号	197~1
建築物の所在	小松市土居原町197番1

8581110

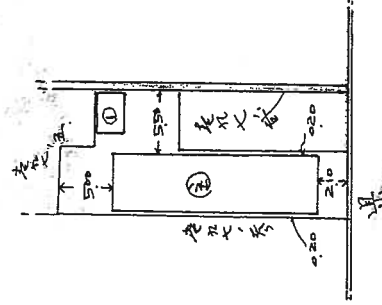
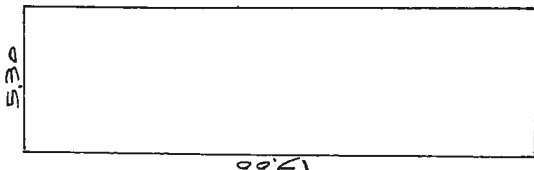
45年5月-8日

昭和45年5月8日	製作年月日
申請人	申請者

建築物面 1/500

平面図 1/200

主



3階 1階 1階 1階

面積計算

主 1階  $5.30 \times 19.00 = 100.70 \text{ m}^2$   
 1. 2階  $10.00 \times 3 = 30.00 \text{ m}^2$   
 3階  $4.00 \times 2.50 = 10.00 \text{ m}^2$

縮尺	1/200
縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(金沢地方事務局長小松支局管轄)

令和6年7月24日

金沢地方事務局長

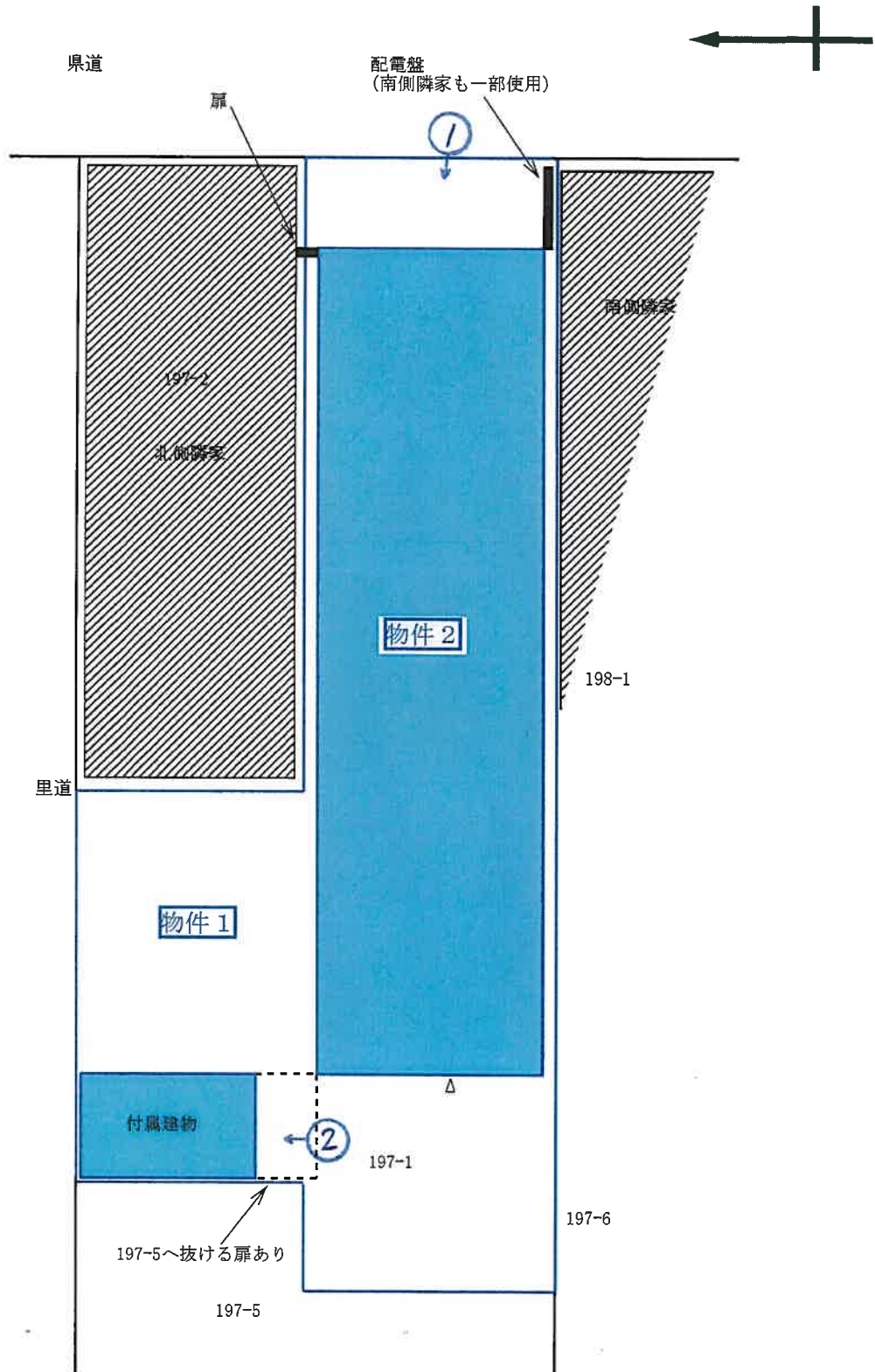
登記官

(10枚)

公用

請求番号：2-3

# 土地建物位置関係図



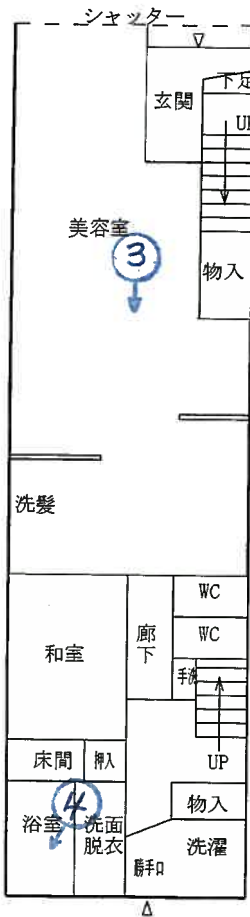
写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

# 建物間取図

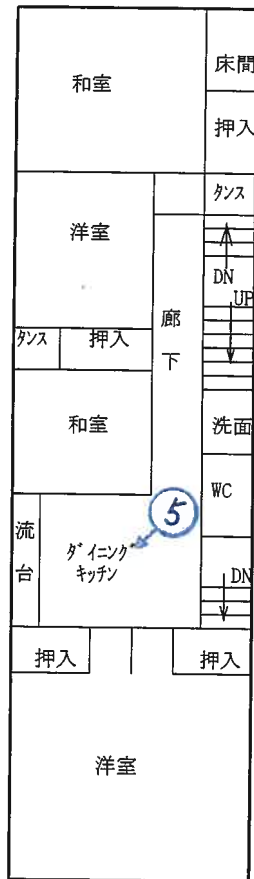


## 物件 2

1 階



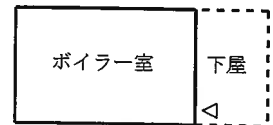
2 階



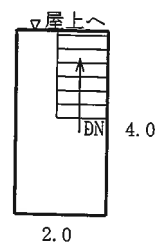
3 階



付属建物



4 階



求積  $2.0 \times 4.0 = 8.0$   
約  $8.00\text{m}^2$



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



雨漏り跡の状況

写真⑥



令和 6 年 ( 又 ) 第 18 号  
令和 6 年 8 月 28 日 現地調査  
令和 6 年 9 月 3 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 畑 靖 宏 印



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金8,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金7,590,000 円
物件 2 (建物)	金1,230,000 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 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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、目的物の種類また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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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 地番 地目 地積 持分	小松市土居原町 197番1 宅地 174.98㎡ 100分の94	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 附属建物	小松市土居原町197番地1 197番1 居宅・店舗 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根3階建 1階：100.70㎡ 2階：100.70㎡ 3階：100.70㎡ 延床面積：302.10㎡ 符号：1 種類：ボイラー室 構造：コンクリートブロック造陸屋根平屋建 床面積：10.00㎡	鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建 1階：100.70㎡ 2階：100.70㎡ 3階：100.70㎡ 4階：約8.00㎡ 延床面積：310.10㎡
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	I Rいしかわ鉄道「小松」駅の 南西方・道路距離約150m 最寄バス停「小松駅」の南西方 約80m (徒歩約1分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	飲食店、学習塾等が建ち並ぶ駅前商業地域						
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	商業地域					
	建ぺい率	80%					
	容積率	400%					
	防火規制	防火地域					
	その他の規制	地区計画、立地適正化計画(都市機能誘導区域)、近代的景観地区					
画地条件等	規模	174.98㎡					
	形状	不整形					
	間口：奥行	約6m					約26m
	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	約23	県道	該当	ほぼ等高	-	-
土地の利用状況等	「土地建物位置関係図」のとおり。						
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き込みがない状態をいう。「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	過去の土地利用状況を閉鎖登記簿、古住宅地図等から調査した結果、土壌汚染のおそれがある用途で使用された痕跡は認められなかった。 八日市地方遺跡の近隣地範囲に存する。						

特 記 事 項	<p>①北側隣接建物との間に扉を設けて建物の間に入ることができないようにしている。</p> <p>②南東端に電気を引き込むための配電盤があり、南側隣接建物もこの配電盤から電気を引き込んでいる。</p> <p>③附属建物の南側付近に西側で隣接する屋外駐車場に出入りするための扉がある。</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（登記記録） 昭和 45 年 5 月 7 日新築 経過年数 約54 年 経済的残存耐用年数 約1 年
仕 様	構 造： 鉄骨コンクリートブロック造 屋 根： 陸屋根 外 壁： 外装タイル、モルタル等 内 壁： ビニールクロス、壁紙、繊維壁、プリント合板、 ジュラク壁、タイル等 天 井： ビニールクロス、石膏ボード、目スカシ貼、竿縁天 井、モルタル塗、吸音板等 床 : ビニールシート、フローリング、カーペット敷、 クッションフロア、畳、タイル、土間コンクリート 等 設 備： 電気・給排水・衛生 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・店舗 間 取 り : 「建物間取図」のとおり
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	①建築時期、建物の構造等から、アスベストが使用されている可能性がある。 ②附属建物（ボイラー室）がある。 ③3 階の天井に雨漏りの跡がある。

## 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	150,000	0.95	174.98	0.75	18,700,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 小松5-301

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $144,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 99 \times 100 / 100 \approx 150,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 形状

◇ 地域格差 : 格差なし

イ 個別格差 : 形状

ウ 面積 : 登記面積による。

エ 建付減価補正率 : 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 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	230,000	310.10㎡	0.01	710,000

ウ 現価率

・ 経過年数 54年、経済的残存耐用年数 1年、残価率 0%、観察減価 (管理不良等 -30%)  
 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54年 ÷ ( 経過年数54年 + 経済的残存年数1年 ) }  
 × ( 1 - 0.3 ) ≒ 0.01

(注) 附属建物 (ポイラー室) は簡易構造の小規模建物であり、老朽化が進み格別な価値はない。

## 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	18,700,000	0.10	場所的価値	1,870,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的価値と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 共有持分の価格

物件番号	建付地価格・ 建物価格 (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	共有持分 ウ	共有持分の 価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
1	18,700,000	-1,870,000	94 /100	15,820,000
2	710,000	1,870,000	—	2,580,000

### ③ 評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) (2②エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,820,000	1.0	0.8	0.6	7,590,000
2	2,580,000	1.0	0.8	0.6	1,230,000
一括価格 (合計)					8,820,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：土地が共有持分であることや建物がアスベストを使用している可能性があることによる市場性の減退を考慮した。

エ 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 参考資料

地 価 公 示 地 : 小松5-301  
所 在 : 小松市土居原町199番  
価 格 : 144,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : IRいしかわ鉄道「小松」駅から南西方へ道路距離で約  
170m  
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日  
地 積 : 329m<sup>2</sup>  
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水・ガス  
接 面 街 路 : 東側23m県道に接面  
用 途 指 定 等 : 市街化区域・商業地域(80%・400%)・防火地域  
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所が建ち並ぶ駅前の商業地域

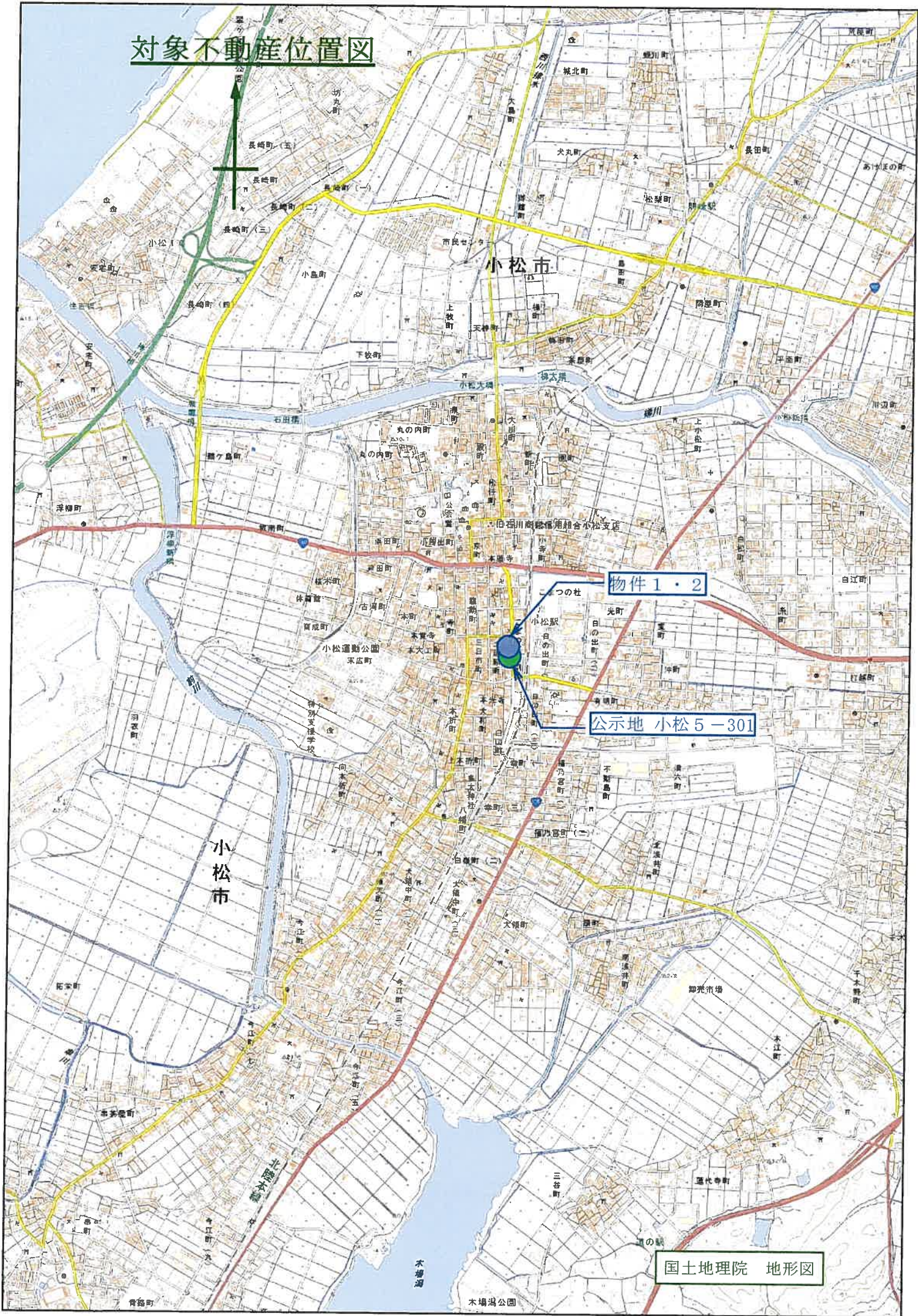
## 第7 付属資料

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図写~~
- 3 土地公図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

—以上—



# 対象不動産位置図

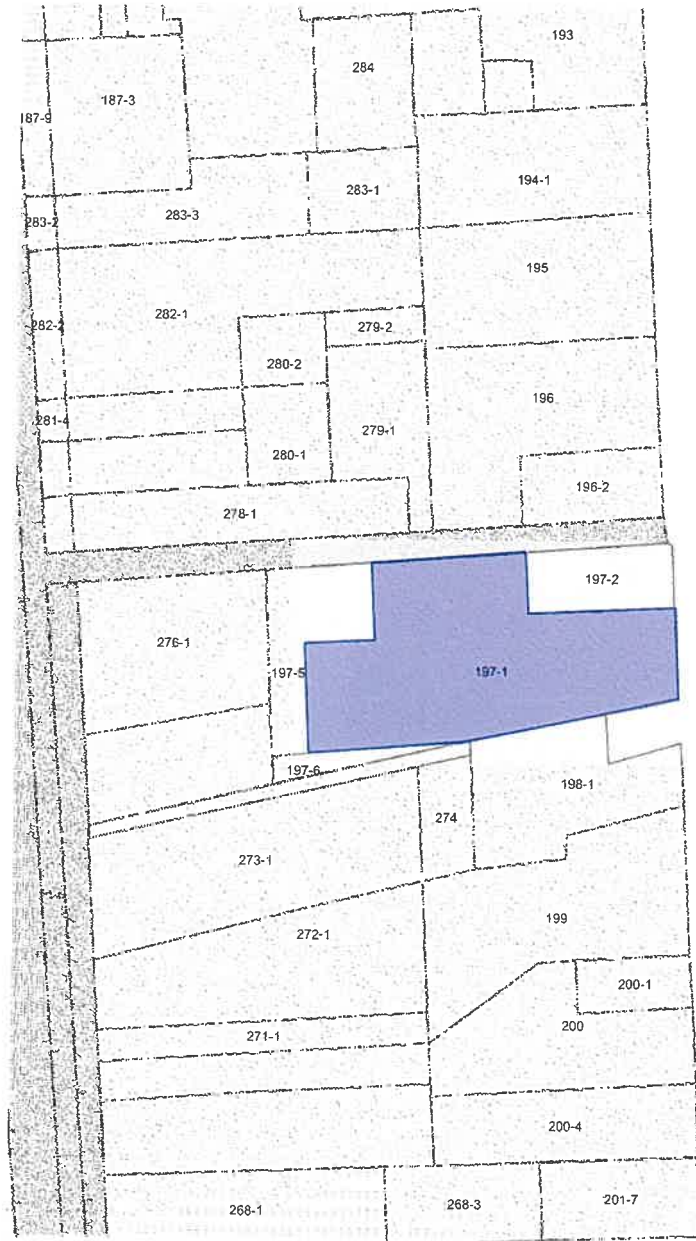


物件1・2

公示地 小松5-301

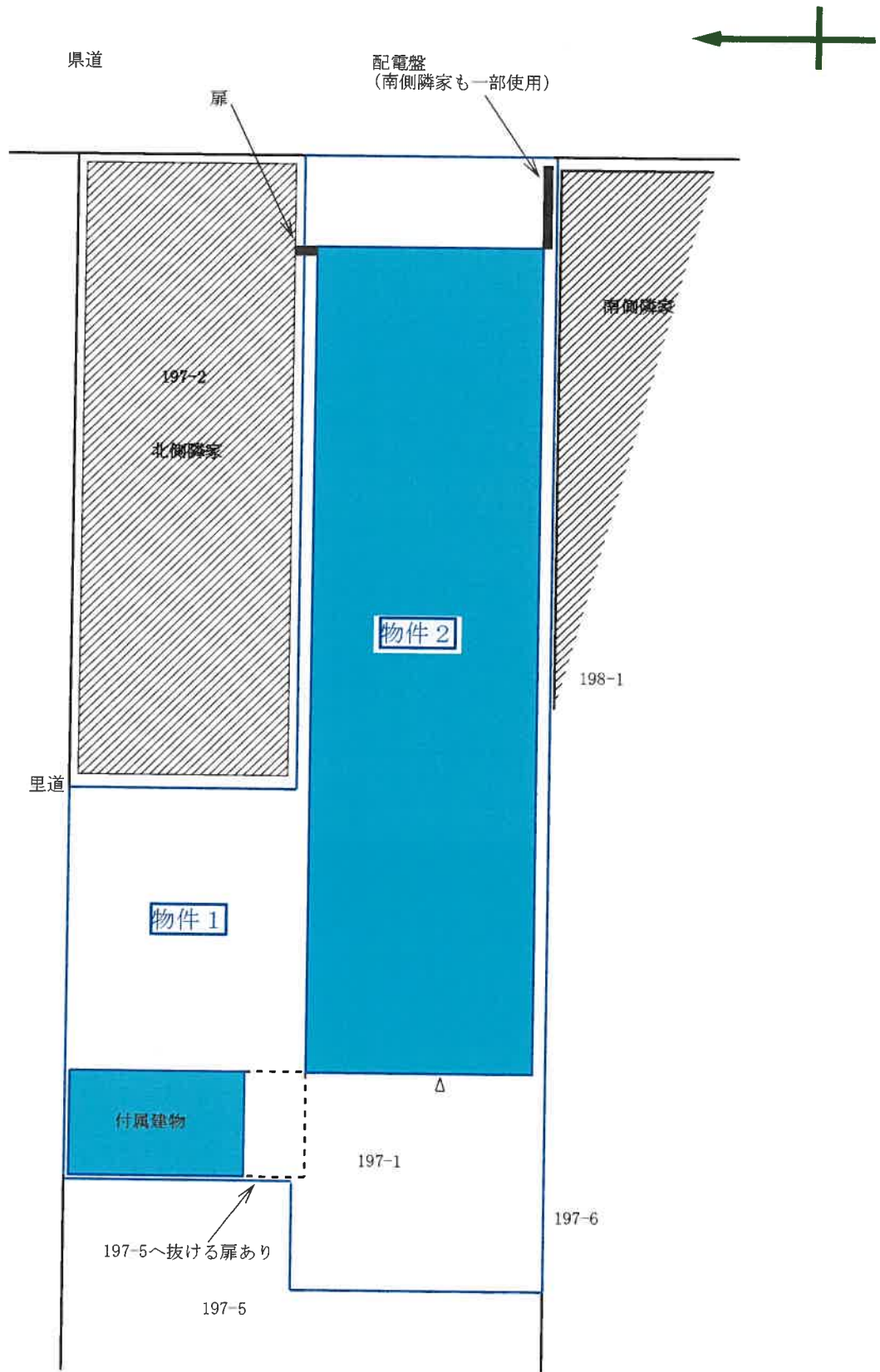
# 土地公図写

小松市土居原町



物件 1

# 土地建物位置関係図



0424379

各階平面図

建物平面図

45年5月4日

昭和45年5月4日

1977-1 小松平土屋町1977番1

作製年月日  
昭和45年5月4日

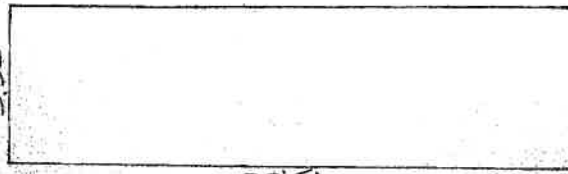
作製者  
土地家屋調査士

申請人

平面図 5.300

主

5.300

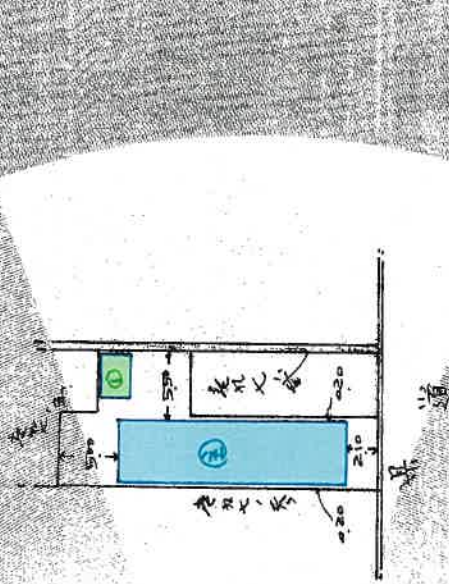


増1



物件2

建物図面 5.500



2階 } 1階と同じ型  
3階 }

面積計算

主 1階 5.30 x 19.00 = 100.70 m<sup>2</sup>    2階 100.70 m<sup>2</sup> 3階 100.70 m<sup>2</sup>

1. 4.50 x 2.50 = 11.25 m<sup>2</sup>

B4をA4に縮小

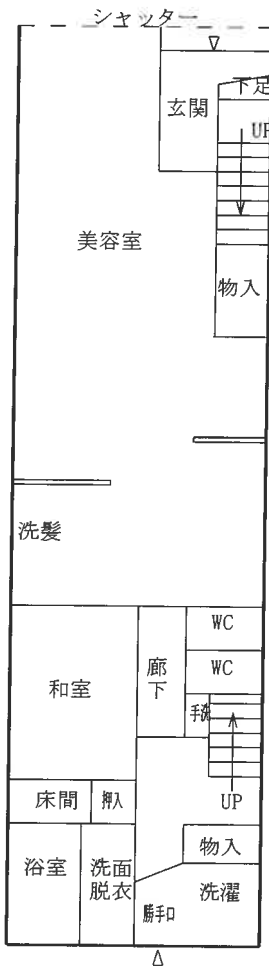
縮尺 1/200 1/500

# 建物間取図

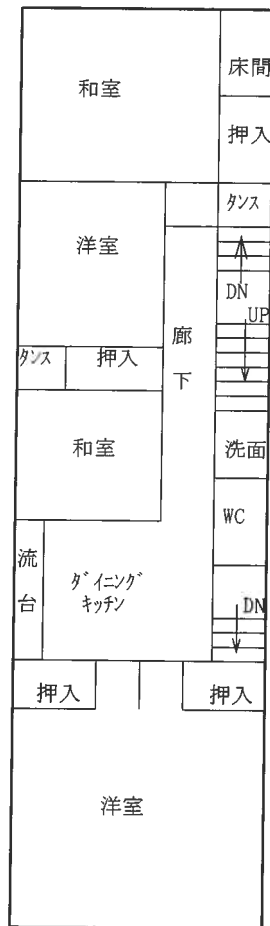


物件 2

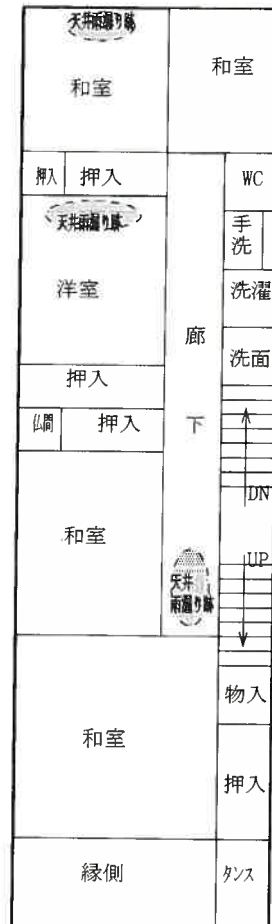
1 階



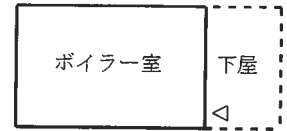
2 階



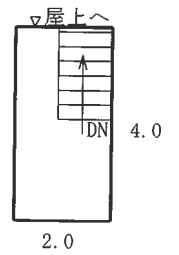
3 階



付属建物



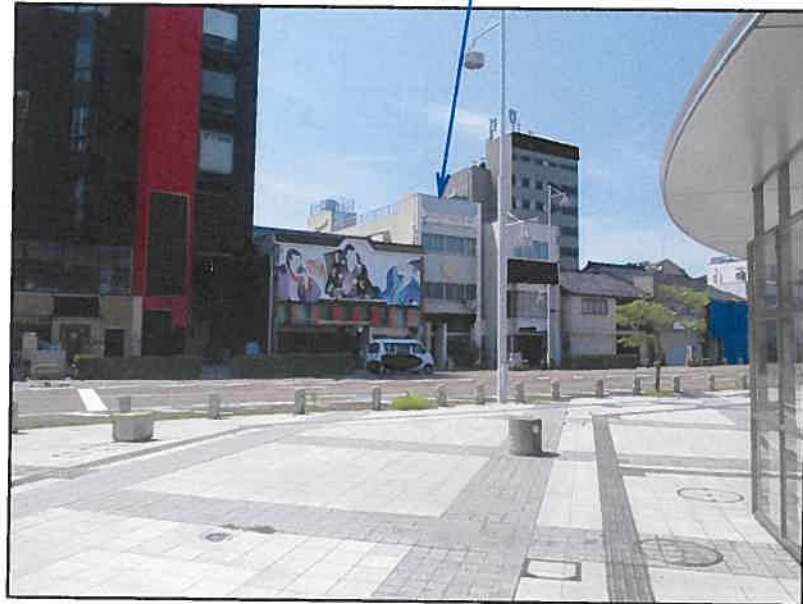
4 階



求積  $2.0 \times 4.0 = 8.0$   
約 8.00m<sup>2</sup>

# 写真

物件2 主建物



物件2 附属建物

物件2 主建物

