

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 4 月 18 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 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 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 7 年 6 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 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 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 7 年 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,780,000 6,224,000	一括	1,556,000	86,141	13,853
1	2,160,000				
2	5,620,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 河北郡内灘町字千鳥台五丁目 | |
| | 地 番 | 31番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 234.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 河北郡内灘町字千鳥台五丁目31番地 | |
| | 家屋 番号 | 31番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 76.33平方メートル |
| | | 2階 | 52.98平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13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

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



11

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 | 河北郡内灘町字千鳥台五丁目 | |
| | 地 番 | 3 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 3 4 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 河北郡内灘町字千鳥台五丁目 3 1 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 3 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第52号
令和6年12月27日受理
令和7年1月24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 | 河北郡内灘町字千鳥台五丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 河北郡内灘町字千鳥台五丁目 3 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 3 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 8 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	☒ 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	「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	☒ 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) ☐ 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(空き家) 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	「その他の事項」のとおり		
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

そ の 他 の 事 項

・ 物件 1 土地について

- 1 地番 7 8 番隣地の樹木の枝が本件土地に越境している。
- 2 軽四自動車が止められている。
- 3 公図上本件土地に隣接する 6 8 番土地は、登記記録上の地目が公衆用道路で、所有者は河北郡内灘町である。

・ 物件 2 建物について

- 1 工作物として、ポーチ及びバルコニーがある（建物間取図参照）。
- 2 内壁クロスに一部変色が見られる（写真⑦参照）。
- 3 建物内で犬を飼っていたものと思われる。

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

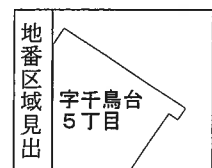
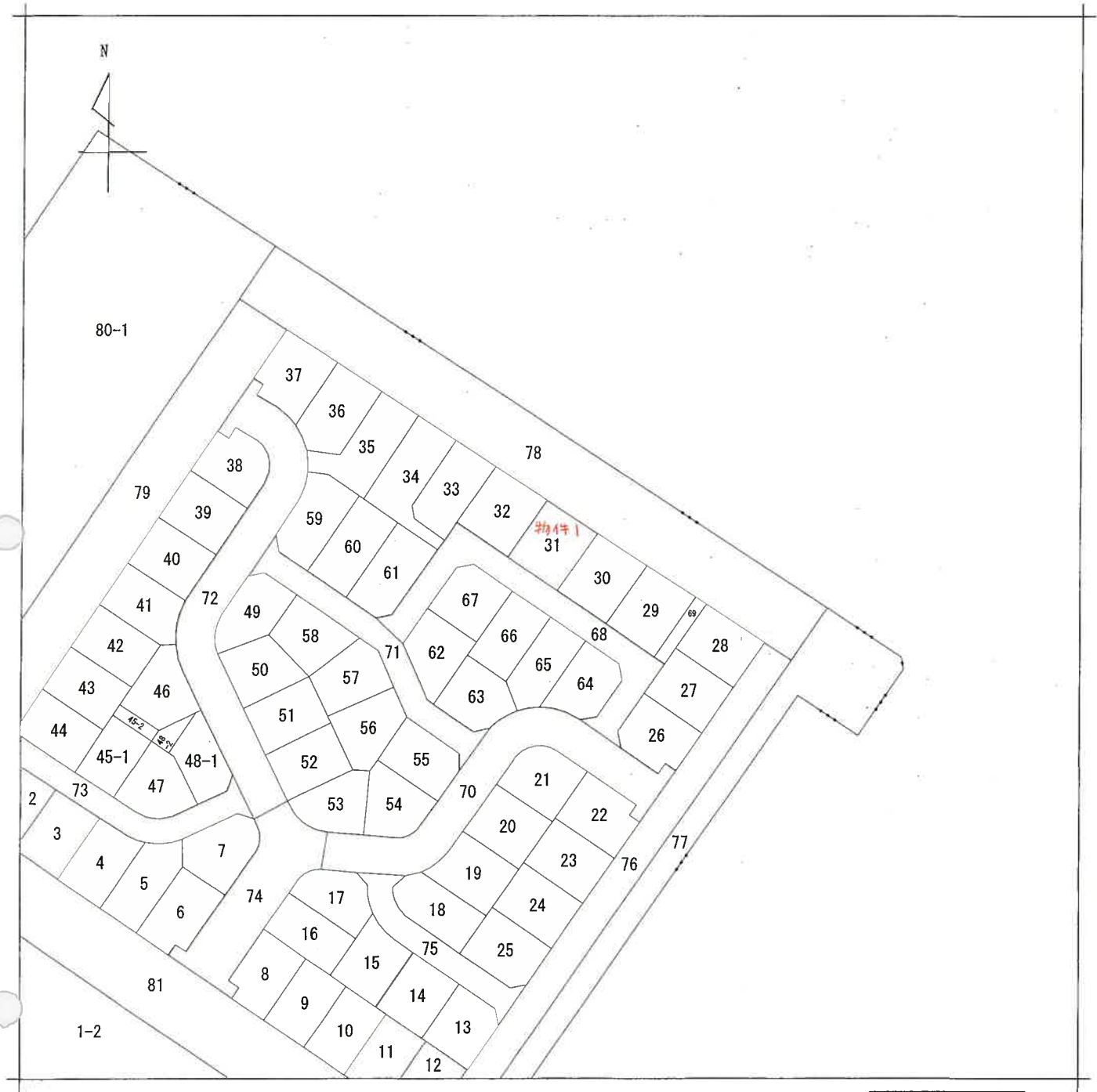
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の表札には、所有者の苗字が表示されていた。
なお、令和7年1月23日の調査時に郵便受けには、所有者宛の郵便物が多数存在した。
- 3 電気、水道の供給が停止されていること及び所有者を宛名とする郵便物の存在等により、所有者が目的外動産を残置して空き家の状態で占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日 (金)	執行官室 (郵便)	内灘町役場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)
7年1月6日 (月) 15 : 50 - 15 : 55	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年1月7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)
7年1月16日 (木) 8 : 30 - 8 : 45	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧, 登記事項要約書取寄 (隣地関係)
7年1月17日 (金) 14 : 55 - 15 : 10	物件所在地	土地調査 (所有者不在) 占有調査 写真撮影 評価人同行
7年1月20日 (月)	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)
7年1月23日 (木) 10 : 00 - 10 : 30	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
(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 7 年 1 月 2 3 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 (評価人) 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



請求部	所在	河北郡内灘町字千鳥台五丁目				地番	31番			
出力縮	1/1000	精度区		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		

A4に縮小

9205714

地積測量

地番

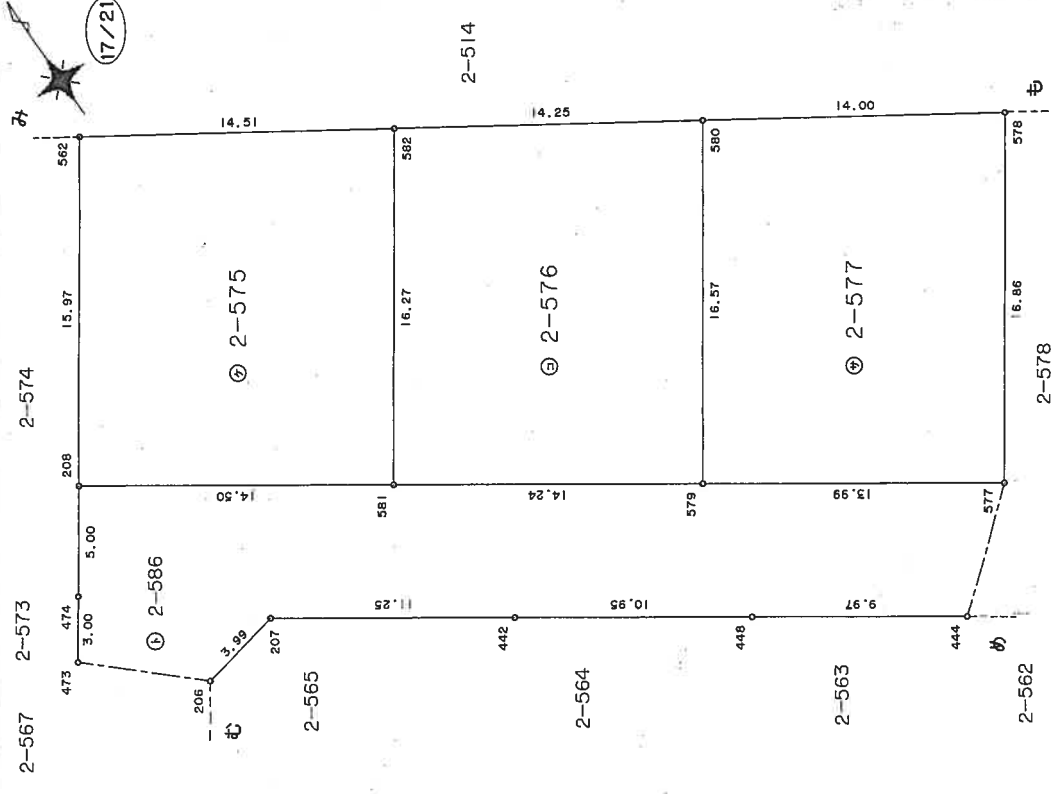
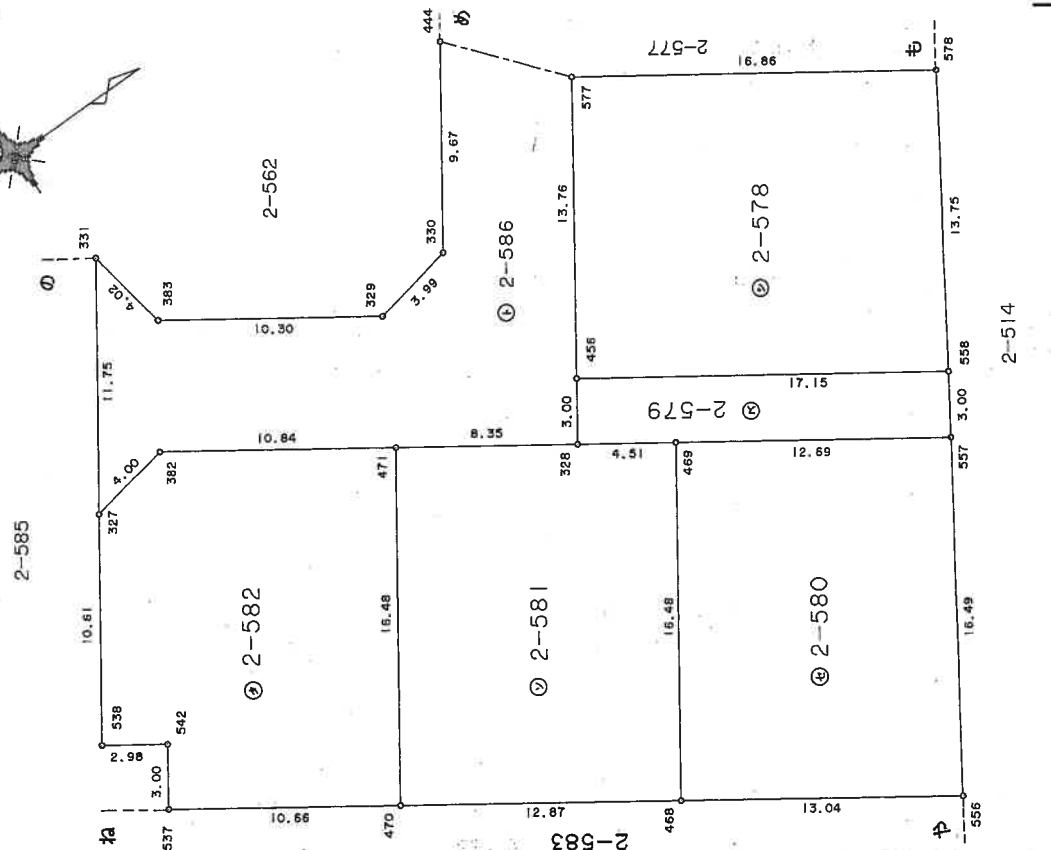
1~7618/
2-585, 2-586, 2-591

土地の所在 河北郡内灘町字向栗崎王

河北郡内灘町字向栗崎王

(18/21)

2-585



作製者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役

縮尺

1/250

(平成12年4月21日作製)

(石川県土地家屋調査士会用紙)

9205727

地積測量圖

地 番

河北郡内灘町字向栗崎子

土地の所在

卷之四

地番	②	2-574	33	標號	X	Y	辺長	点間	N.O.
590	金馬	71180.462	47887.817				18.65	591	
591	ア航	71164.878	47898.069				3.00	592	
592	ア航	71161.929	47897.491				8.68	474	
474	金馬	71157.009	47890.332				5.00	208	
2208	金馬	71161.136	47887.495				15.97	562	
562	金馬	71174.297	47878.445				11.21	590.	
佔面	積	454.809425		地	積		227.4047125		
				地	積		227		m ²

地番	④	2-575-32	標識	X	Y	辺長	点間	N.O.
No.	582		金屬標	71166.319	478666.316	14.51	562	
562			金屬標	71174.297	47878.445	15.97	208	
208			金屬標	71161.136	47887.495	14.50	581	
581			金屬標	71152.911	478785.542	16.27	582	
佔面積	467.990343		個	積	233.9901715			
			個	積	233			m ²

地番	標識	②	2-576 3/	X	Y	辺長	点間 N.O.
581	金庫裏			71152.911	47875.542	14.24	579
579	金庫裏			71144.835	47863.804	16.57	580
580	金庫裏			71158.487	47854.410	14.25	582
582	金庫裏			71166.319	47866.316	16.27	581
畑面積		468.006800		面積		234.0034000	
				概		23	

地番	④	2-577-30	Y	辺長	点間	N.O.
579	金蔵	X	71144.835-47863.804	13.99	577	
577	金蔵		71136.900-47852.273	16.86	578	
578	金蔵		71150.793-47842.713	14.00	580	
580	金蔵		71158.487-47854.410	16.57	579	
併面	積	468.023663	面	積	234.0118315	
			面	積	234	

地番	標識	②	X	Y	辺長	点間	N.O.
577	金目標		71136.900	-47852.273	13.76	456	
456	金目標		71129.100	-47840.937	17.15	558	
558	金目標		71143.231	-47831.218	13.75	578	
578	金目標		71150.793	-47842.713	16.86	577	
佔	面積		467.999971	面	積	233.9949855	
						233	

地番	No.	標識	X	Y	辺長	面積	N.O.
③	2-579-69	鐵線	71129.100	47840.937	3.00	328	
	456	金屬標	71127.398	47838.463	4.51	469	
	328	金屬標	71131.120	47835.903	12.69	557	
	469	Pノ字	71141.580	47828.708	3.00	558	
	557	金屬標	71143.231	47831.218	17.15	456	
	558	金屬標	103.201967	國	積	51.6009835	
估面積				地積	面積	5	m ²

地番	(4)	2-56028	X	Y	辺長	点間	N.O.
N.O.							
468	農園		71121.773	47822.320	13.04	556	
556	金屬礦		71132.516	47814.928	16.49	557	
557	金屬礦		71141.580	47828.708	12.69	468	
469	戸手		71131.120	47835.903	16.48	468	
低酒	積	424.369473	面	積	212.1847365	m ²	

地 址	番 号	②	2-594-32	標 識	X	Y	辺 長	点間 No.
	470			金屬標	71111.171	47829.616	12.87	468
	468			金屬標	71121.773	47822.320	16.48	469
	469			木 杭	71131.120	47835.903	4.51	328
	328			金屬標	71127.398	47838.463	6.35	471
	471			金屬標	71120.515	47843.196	16.48	470
佔 面	積	424.36	624	面 積			212.18	43120
				積			212	m ²

地番	④	2-592	地	Y	尺	長	點間	N.O.
471	金屋	X	71120	515	-47843	196	10.84	382
382	金屋	71111	579	-47849	343	4.00	327	
327	金屋	71107	647	-47838	580	10.61	538	
538	金屋	71101	614	-47839	840	2.98	542	
542	金屋	71104	073	-47838	142	3.00	537	
537	金屋	71102	383	-47835	663	10.66	470	
470	金屋	71111	171	-47829	161	16.48	471	
估面	積	424.345	132	坪	積	坪	212.1725	5660 m ²

作者

(平成12年4月21日作製)

人請申

代表取締役

縮尺

(石川県土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 2-2

(23/29)

A4に縮小

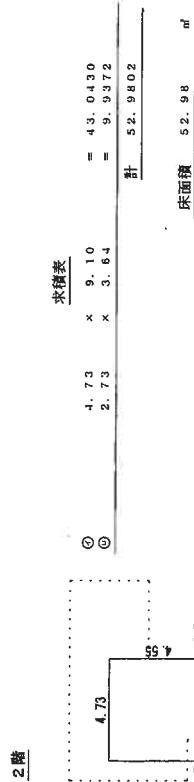
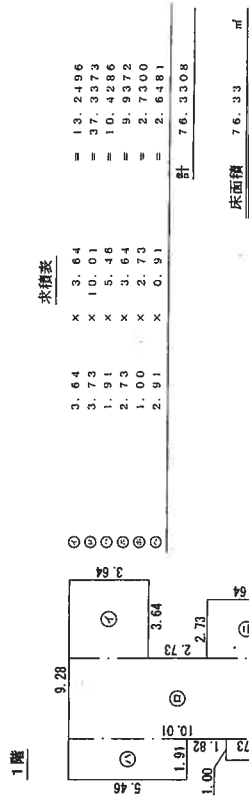
平成壹貳年 五月 壹〇日 登記

建物図面

各階平面図

家屋番号 31

建物の所在 河北郡内灘町字千鳥台五丁目31番地



作成者
士
家屋

(平成 21年 12月 3日作成)

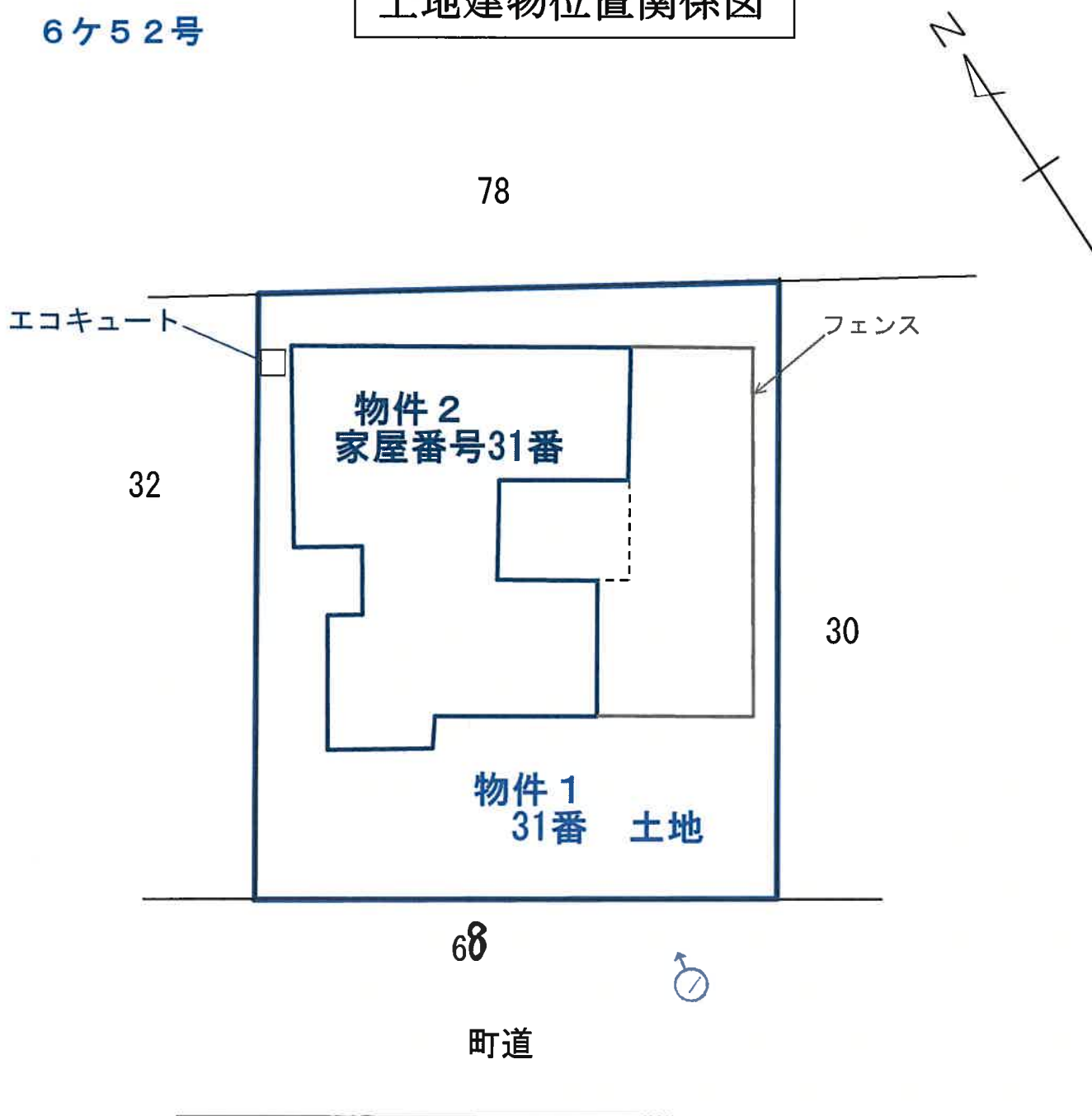
縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

6ケ52号

土地建物位置関係図



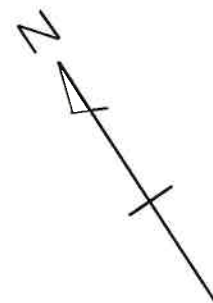
↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

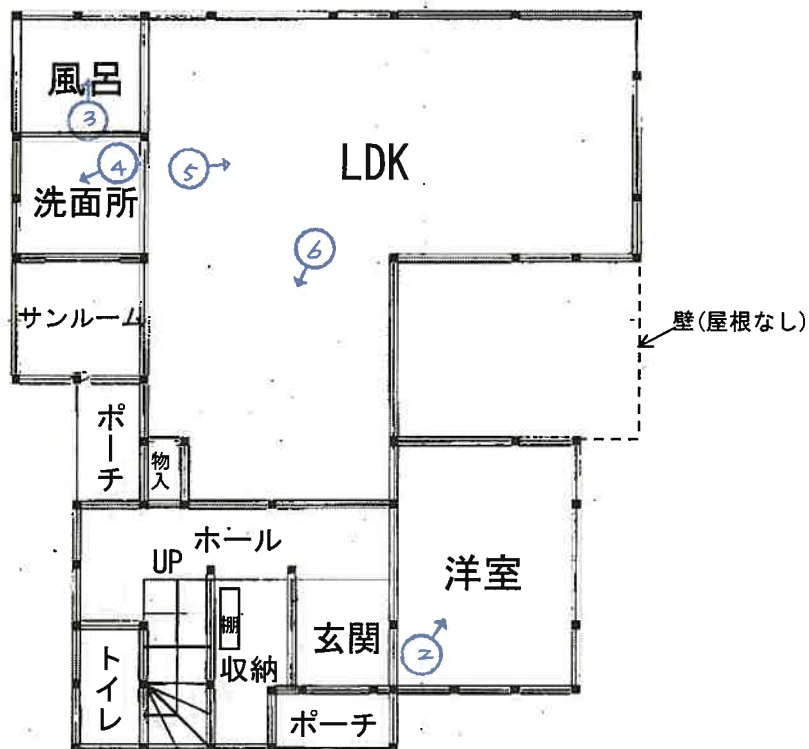
6ヶ52号

建物間取図

物件2 家屋番号31番



1 階



2 階



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



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和6年(ケ)第52号

令和7年1月17日現地調査

令和7年1月23日現地調査

令和7年1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
小西均 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,160,000円
物件2 (建物)	金5,620,000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原則として考慮していない。
- 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	内 容	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	河北郡内灘町字千鳥台5丁目 31番 宅地 234.00m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	河北郡内灘町字千鳥台5丁目31番地 31番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 :76.33m ² 2 階 :52.98m ² 延床面積:129.31m ²	
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	北陸鉄道浅野川線 「内灘駅」 北西方 約 1.5 km (道路距離) バス停 「コンフォモール内灘」 北東方 約 650 m (道路距離) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	・内灘駅の北西部に位置する、中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。 ・対象物件の南東方約1.6kmに清湖小学校、北東方約2mに内灘中学校がある。						
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	市街化区域					
	用途地域	第1種低層住居専用地域					
	建蔽率	60%					
	容積率	150%					
	防火規制	なし					
	その他の規制	—					
画 地 条 件 等	規 模	234.00㎡					
	形 状	ほぼ長方形					
	間 口 : 奥 行	約14.2m : 約16.4m					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面方位	道路種別	幅員	介在公共物等	建築基準法上の道路	高低差(対道路)	セットバック
	南西	舗装市道	約6.0m	—	該当	—	—
土 地 の 利 用 状 況	別添「土地建物位置関係図」が示す通り、物件1の地上に物件2が立地している。						
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし (都市ガス) 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みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引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、供給処理施設等については、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	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断定はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	①土地に下記の工作物等があり、土地に含めて評価した。 「フェンス等」 ②北東側で隣接する78番土地の樹木の枝が物件1に越境している。 ③数個所に古タイヤ等残置物がある。 ④軽自動車止められている。						

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成21年12月2日 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 約15年 経 済 的 残 存 年 数 : 約10年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : 石張り、フローリング等 設 備 : 電気・給排水・衛生等 その他 :
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居宅(空き家) 間 取 り : 別添間取図の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	①建物に附属する各種住宅設備については、動作確認を行っていないため、 使用可能かどうかについては不明である。 ②建物に下記の工作物等があり、建物に含めて評価した。 「MITSUBISHI家庭用ヒートポンプ給湯機SRT-HPT55W7-BS、 ポーチ、バルコニー等」 ③エコキュートは、下部に錆があり、傾いている状態。 ④クロスの一部に変色がある。 ⑤モダンな意匠であるが、家財道具が放置され数か月以上空き家の状態。

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	25,700	1.00	234.00	1.00	6,010,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価公示 内灘(県) 2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $45,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/177 \approx 25,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 標準的である。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 標準的である。

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も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	180,000	129.31	0.3	6,980,000

ウ 現価率

《物件2》

・ 経過年数15年, 経済的残存耐用年数10年, 残価率0%とした定額法と観察減価法(リフォーム費用・残置物撤去費用等による補正等を考慮 -25%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 定額法 = 経済的残存耐用年数 10年 / 25年 (経過年数+残存年数) ≈ 0.40

・ 現価率 = $0.40 \times (1 - 0.25) \approx 0.3$

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、下記の通り評価額を求めた。

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	6,010,000	0.4	法定地上権	2,400,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

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 ×カ
1	6,010,000	-2,400,000	1.0	1.00	0.6	2,160,000
2	6,980,000	+2,400,000	1.0	1.00	0.6	5,620,000
合計	12,990,000	一括価格				7,780,000

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、目的物件の個別性要因を充分考慮した上、地域性等の理由により、市場性修正を総合的に判断した。

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 公 示： 内灘(県) 2
所 在： 字千鳥台1丁目4番1
価 格： 45,000円/㎡
位 置： 北陸鉄道浅野川線 内灘 駅の西方 約 1.3 km
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 231㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 南東6m町道
用 途 指 定 等： 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建蔽率50%、容積率80%
防火規制 なし
地 域 の 概 要： 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅地図~~
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図
縮尺 1/15,000



物件 1、2

基準地



登記簿

登記年月日：平成12年5月10日

9205714

登記簿記載内容

地積測量

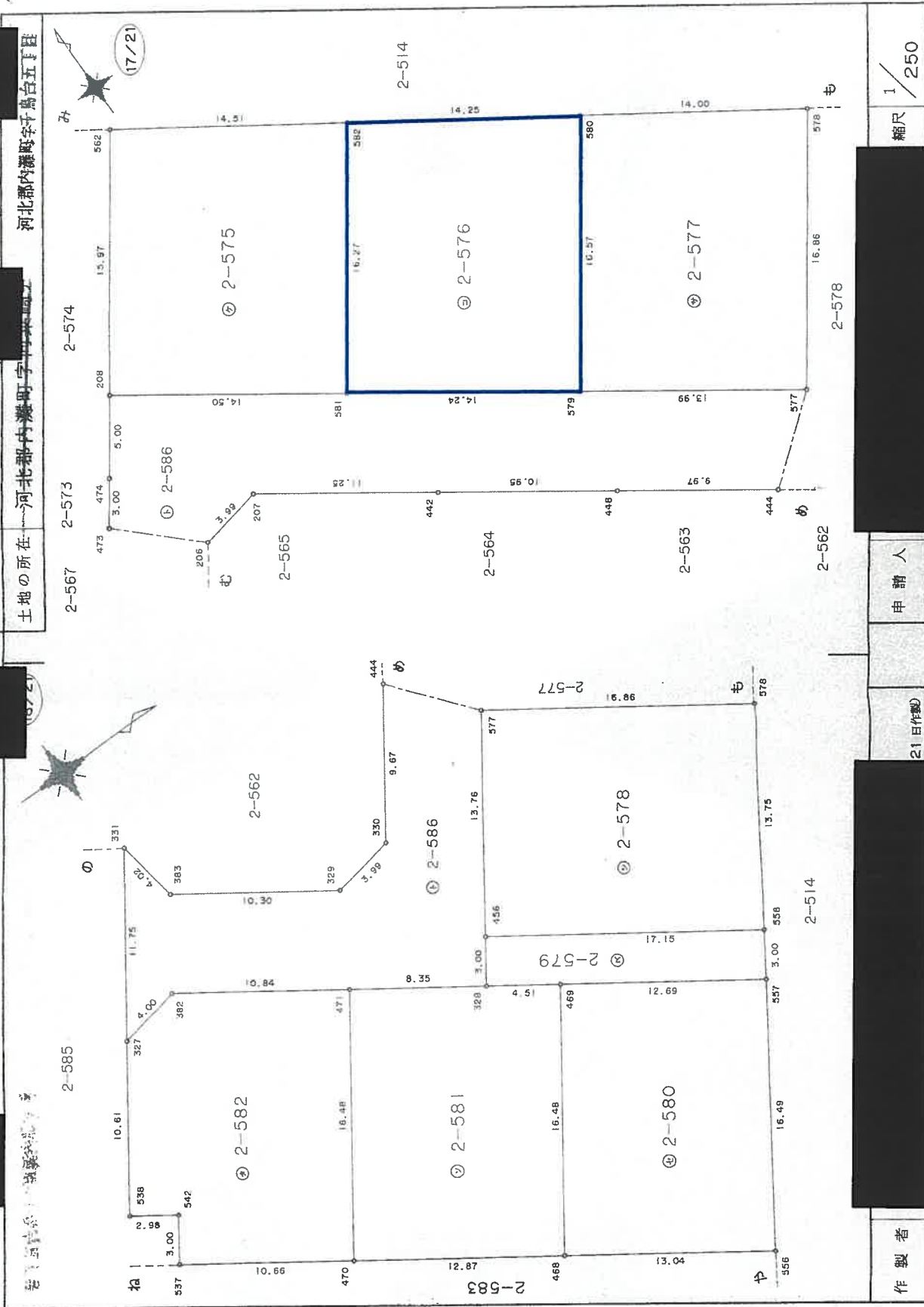
地番

土地の所在

河北郡内灘町字中島台五丁目

1~7618/
2-566-2-581

10/29



地積測量図写

物件 1

平成 年 月 日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

(石川県土地家屋調査士会用紙)

21日作製

※A3をA4に縮小

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。
(金沢地方方法務局管轄)
令和6年11月18日 福岡法務局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(金沢地方裁判所第10号)

令和6年11月18日 福岡地務局

登記官

9205727

登記簿記載内容

地番	②-579-69	②-579-69	②-579-69	②-579-69	②-579-69
No.	No.	No.	No.	No.	No.
456	金庫	71129.100	47840.937	3.00	328
328	金庫	71127.398	47838.463	4.51	469
469	金庫	71131.120	47835.903	12.69	557
557	金庫	71141.580	47828.708	3.00	558
558	金庫	71143.231	47831.218	17.15	456
倍面積	103.201967	面積	51.6009835	面積	51

地番	②-580-32	②-580-32	②-580-32	②-580-32	②-580-32
No.	No.	No.	No.	No.	No.
468	金庫	71121.773	47822.320	13.04	556
556	金庫	71132.516	47814.928	16.49	557
557	金庫	71141.580	47828.708	12.69	469
469	金庫	71131.120	47835.903	16.48	468
倍面積	424.369473	面積	212.1847365	面積	212

地番	②-581-32	②-581-32	②-581-32	②-581-32	②-581-32
No.	No.	No.	No.	No.	No.
470	金庫	71111.171	47829.616	12.87	468
468	金庫	71121.773	47822.320	16.48	469
469	金庫	71131.120	47835.903	4.51	328
328	金庫	71127.398	47838.463	8.35	471
471	金庫	71120.515	47843.196	16.48	470
倍面積	424.368624	面積	212.1843120	面積	212

地番	②-582-32	②-582-32	②-582-32	②-582-32	②-582-32
No.	No.	No.	No.	No.	No.
471	金庫	71120.515	47843.196	10.84	382
382	金庫	71111.579	47849.343	4.00	327
327	金庫	71107.647	47848.580	10.61	538
538	金庫	71101.614	47839.940	2.98	542
542	金庫	71104.073	47838.142	3.00	537
537	金庫	71102.383	47835.663	10.66	470
470	金庫	71111.171	47829.616	16.48	471
倍面積	424.345132	面積	212.1725660	面積	212

※A3をA4に縮小

(石川県土地家屋調査士会用紙)

作製者

月21日作製

申請人

縮尺 1/

地積測量図写

物件 1

平成 20 年 5 月 〇 日 登記

地積測量図

地番

土地の所在

河北郡内灘町宇向島崎子

河北郡内灘町宇向島崎子五丁目

地番	②-574-33	②-574-33	②-574-33	②-574-33	②-574-33
No.	No.	No.	No.	No.	No.
590	金庫	71180.462	47887.817	18.65	591
591	金庫	71164.878	47898.069	3.00	592
592	金庫	71161.929	47897.491	8.68	474
474	金庫	71157.009	47890.332	5.00	208
208	金庫	71161.136	47887.495	15.97	562
562	金庫	71174.297	47878.445	11.21	590
倍面積	454.809425	面積	227.4047125	面積	227

地番	②-575-32	②-575-32	②-575-32	②-575-32	②-575-32
No.	No.	No.	No.	No.	No.
582	金庫	71166.319	47866.316	14.51	562
562	金庫	71174.297	47878.445	15.97	208
208	金庫	71161.136	47887.495	14.50	581
581	金庫	71152.911	47875.542	16.27	582
倍面積	467.980343	面積	233.9901715	面積	233

地番	②-576-31	②-576-31	②-576-31	②-576-31	②-576-31
No.	No.	No.	No.	No.	No.
581	金庫	71152.911	47875.542	14.24	579
579	金庫	71144.835	47863.804	16.57	580
580	金庫	71158.487	47854.410	14.25	582
582	金庫	71166.319	47866.316	16.27	581
倍面積	468.006800	面積	234.0034000	面積	234

地番	②-577-30	②-577-30	②-577-30	②-577-30	②-577-30
No.	No.	No.	No.	No.	No.
579	金庫	71144.835	47863.804	13.99	577
577	金庫	71136.900	47852.273	16.86	578
578	金庫	71150.793	47842.713	14.00	580
580	金庫	71158.487	47854.410	16.57	579
倍面積	468.023663	面積	234.0118315	面積	234

地番	②-578-29	②-578-29	②-578-29	②-578-29	②-578-29
No.	No.	No.	No.	No.	No.
577	金庫	71136.900	47852.273	13.76	456
456	金庫	71129.100	47840.937	17.15	558
558	金庫	71143.231	47831.218	13.75	578
578	金庫	71150.793	47842.713	16.86	577
倍面積	467.989971	面積	233.9949855	面積	233

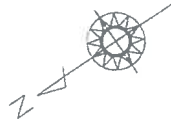
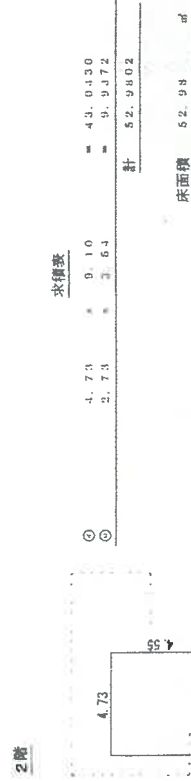
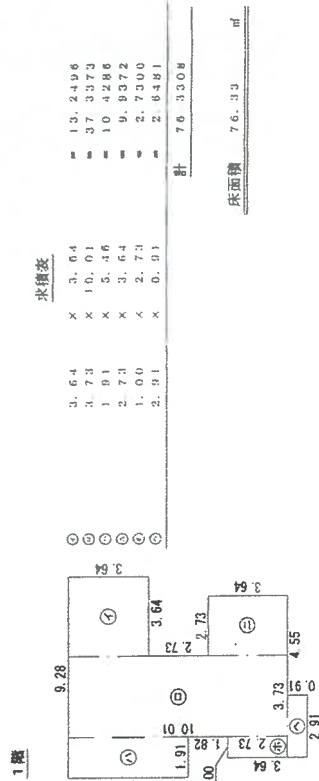
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(金沢地方建設局 発行)
令和6年11月18日 福岡建設局

登記簿

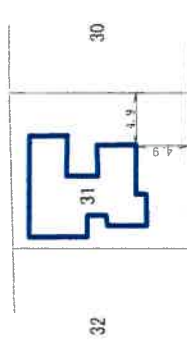
建物図面
各階平面図

家屋番号	31
建物の所在	河北郡内灘町字千鳥台五丁目31番地

各階平面図



78



68

作成者

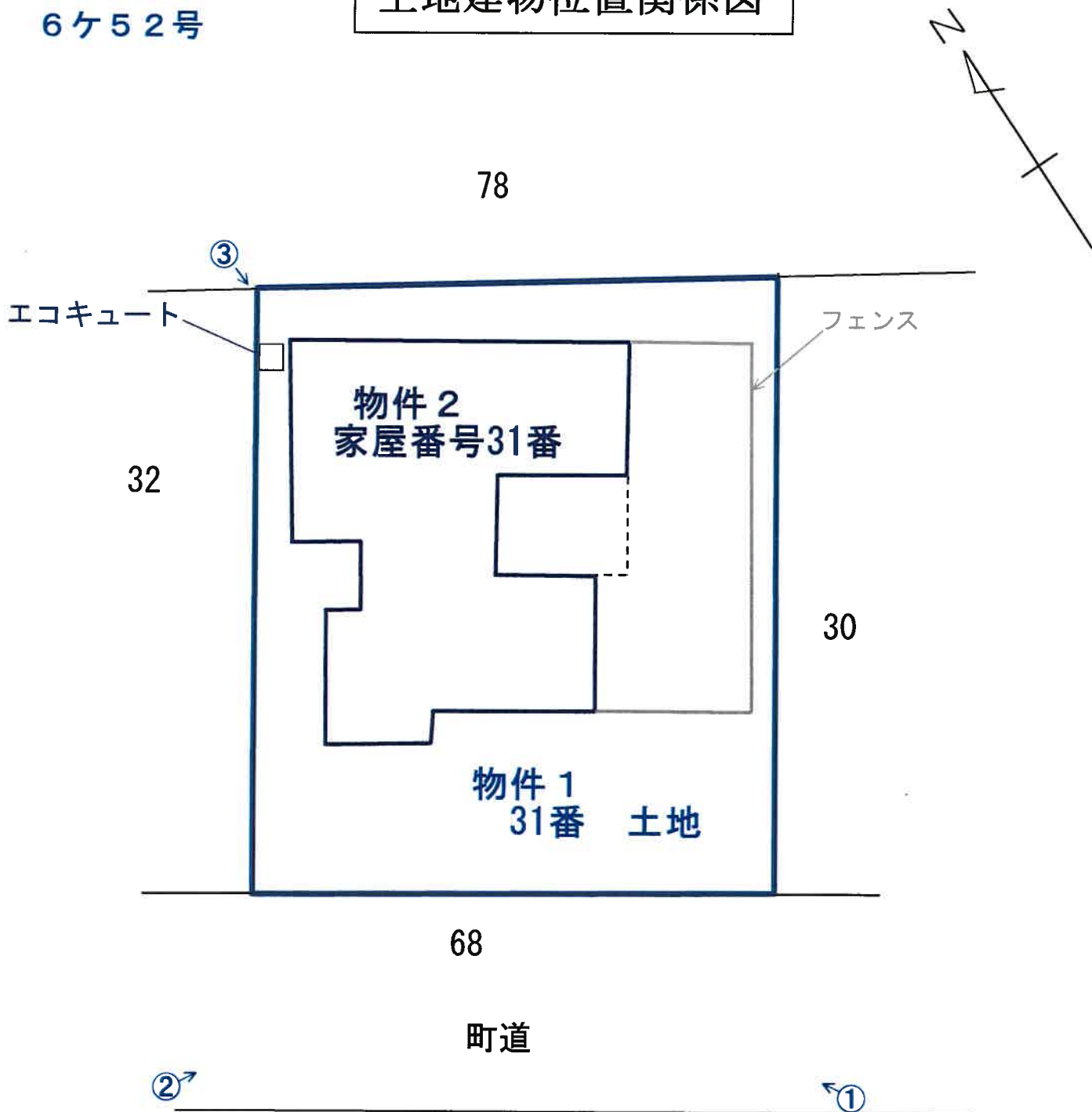
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

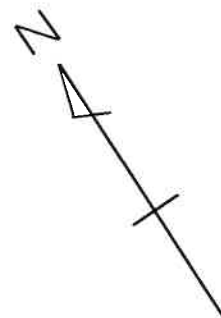


※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

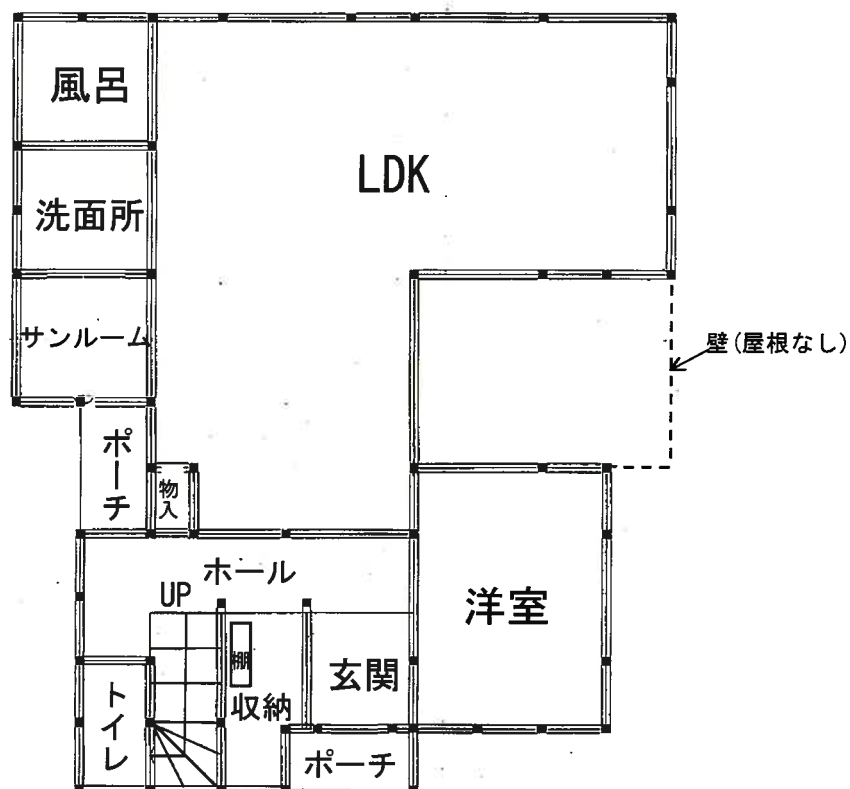
6ケ52号

建物間取図

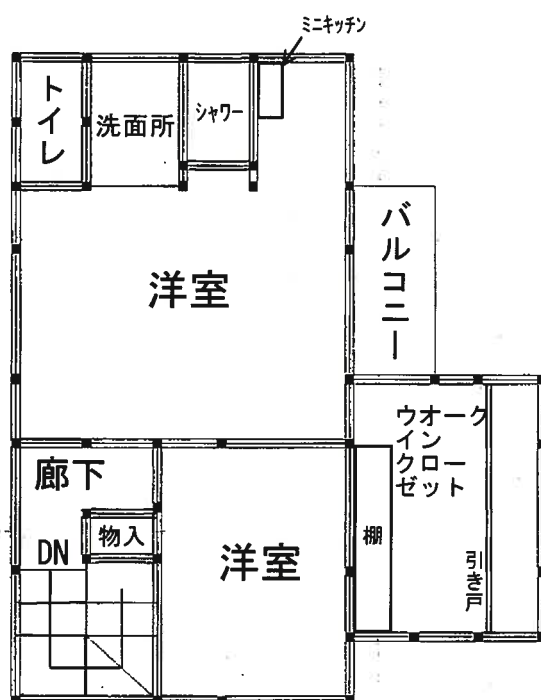
物件2 家屋番号31番



1 階



2 階



写 真

撮影位置 ①



撮影位置 ②



撮影位置 ③

