

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

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 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 490, 000 7, 592, 000	一括	1, 898, 000	31, 214	12, 160
1	4, 730, 000				
2	4, 760, 000				



物 件 目 録

1 所 在 金沢市石引二丁目

地 番 402番

地 目 宅地

地 積 215.86平方メートル

共有者 株式会社ベストライフ 持分2分の1

共有者 株式会社オフィスアドニス 持分2分の1

2 所 在 金沢市石引二丁目 402番地

家屋 番号 402番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建

床 面 積 1階 120.99平方メートル
2階 105.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約121.16平方メートル
2階 約108.20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 14.87平方メートル

共有者 株式会社ベストライフ 持分2分の1

共有者 株式会社オフィスアドニス 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

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】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 401 番及び 400 番）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 金沢市石引二丁目

地 番 402番

地 目 宅地

地 積 215.86平方メートル

共有者 株式会社ベストライフ 持分2分の1

共有者 株式会社オフィスアドニス 持分2分の1

2 所 在 金沢市石引二丁目 402番地

家屋 番号 402番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建

床 面 積 1階 120.99平方メートル
2階 105.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約121.16平方メートル
2階 約108.20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 14.87平方メートル

共有者 株式会社ベストライフ 持分2分の1

共有者 株式会社オフィスアドニス 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 33号
令和 7年 7月24日受理
令和 7年 8月**25**日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福 野 直 樹

(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 金沢市石引二丁目

地 番 402番

地 目 宅地

地 積 215.86平方メートル

共有者 株式会社ベストライフ 持分2分の1

共有者 株式会社オフィスアドニス 持分2分の1

2 所 在 金沢市石引二丁目 402番地

家屋 番号 402番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建

床 面 積 1階 120.99平方メートル
2階 105.78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 14.87平方メートル

共有者 株式会社ベストライフ 持分2分の1

共有者 株式会社オフィスアドニス 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	金沢市石引2丁目18番9号		
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 3枚目のとおり		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約121.16㎡ 2階 約108.20㎡		
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)」として目的外動産を残置して占有している ☒ 「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	☒ 3枚目のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面のとおり ☒ 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 の土地について

1. 北東側において公道に接面している。公道の道幅はやや狭い。
2. 現地において東側隣地(地番401番及び同400番)との境界が不明確である。
3. 駐車スペースは全くない。
4. 南側の更地部分(おそらく庭)は樹木や雑草が繁茂し、地表を確認できない状態である。
5. 金沢大学附属病院に割と近い。

■ 物件 2 の建物について

1. 主である建物の北東側の一部が東側隣地(地番401番)に越境している。
2. 昭和27年9月26日以前に建てられた建物であり、全体的にかなり老朽化し、傷んでいる。
3. 取り壊し相当と思われるが、再利用には相当の費用と手間等がかかるものと容易に推測される。
4. 工作物は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおりであり、井戸がある。
5. 北東側にある道路に、軒や物干場がはみ出している可能性がある。
6. 1階の南西側屋根のトタン板が大きく捲れ上がっている。
7. 2階西側の窓ガラスが割れて落下している。
8. 傷みや損傷は枚挙に暇がない状態である。
9. 附属建物もかなり傷んでおり、手入れがされず、酷い状態である。土壁と屋根に隙間がある。
10. 建物内には大量の残置物があり、引渡しには、かなりの労力等を要するものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<单独>)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅(空き家) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C(相手方取締役) ☐ ()) の陳述/ ■提示文書 (執行文付き不動産引渡命令正本写し, 調停に代わる決定正本写し) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		昭和61年7月5日相続開始時期	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
	貸 主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等当事者	借 主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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		■別件の強制競売により, 令和7年2月17日, 土地の共有持分と共に, 占有者の共有持分が本件申立人に売却(所有権移転)されている。	
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」	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件2 関係)			
所	在	金沢市石引二丁目	
地	番	401番	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	108.29平方メートル (☐ 全部 ☒ 約1.98平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社アビタ)
そ の 他 の 事 項		☒ 物件2の建物がはみ出し(越境)しているがゆえ、物件1の土地との境界が現地において不明確である。	
☒ 関係人 (☒ B (前建物共有者の娘) ☒ C (目的外土地共有会社取締役)) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期		物件2の建物新築時(昭和27年9月26日以前)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 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 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払		☐ 前払 (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 ☐	
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等		☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		☒ 目的外土地所有者は、近所の縁から、既存はみ出し部分を見過ごしてきたが、所有関係が異なった状況下においては、即刻、物件2の建物の一部収去土地明渡しを求めるとのことである。	
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者の娘)	1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の各持分2分の1の元共有者であるAの長女です。 2. 母は前回の強制競売事件の時に入院し、一度退院して本件建物に戻って来ましたが、すぐに転倒し、再び入院してしまいました。もう本件建物に戻って来ることはないと思います。 3. ポストに表記があり、母が代表者となっている有限会社大鋸製パン所は、登記が残っているだけで、実体はありません。 4. 本件建物の一部が北東側隣地(地番401番)にはみ出していることは確かです。 5. 前面道路にも、本件建物の軒や物干場が少しはみ出していると思います。 6. 本件建物の1階南西側に井戸があります。この周辺の家には普通に井戸がありました。飲み水には使えません。ポンプが動くのかどうかは分かりません。 7. 本件建物は古くてかなり老朽化しているので、取り壊すしかないでしょう。 8. 建物内にはたくさんの物が残っています。私が片付けをしましたが、到底、すべての物を処分したりすることはできないと思います。
■ 申立人担当者	1. 弊社は、本件土地建物の相共有者である相手方に対し、本件債務名義である和解調書正本に基づいて、形式競売を申し立てました。 2. 占有者であるAさんを債務者とする執行文付不動産引渡命令正本の写しを提出します。
■ C (相手方取締役 (前代表者))	1. 本件土地建物に関して、占有者であるAさんと当社との間における使用料等の定めが記載された執行文付調停に代わる決定正本の写しを提出します。 2. 確かに、令和3年2月1日以降、使用料を毎月6万円にするとの通知書を送付していますが、合意に至っていないので、実際には毎月5万円のままでした。 3. Aさんは共有者という地位を失い、さらに、本件建物にもう住んでいないので既に終わっている話だと思っていました。正式に解除はしていませんが、使用料の支払も全くありませんし、条項にあるとおり、「本件不動産の使用が解消され」ている状態(無権原)だと思います。
■ D (隣地(地番401番) 所有会社代表者)	1. 当社(株式会社アビタ)が地番401番の土地を購入したのは、平成28年2月です。で、本件建物の一部がはみ出していることは承知していましたが、ご近所のことなので、特に争うこともなく、無償でそのままの状態にしていました。 2. しかし、本件土地建物が縁もゆかりもない不動産業者さんの共有になったのであれば話は違います。即刻、はみ出している部分を引っ込めてもらいたいです。 3. 買受人(新所有者)には、はみ出し部分の撤去を求めます。はみ出し部分の外壁は鉄板でガチガチに固められている状態です。

(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
令和7年7月25日 (金) 11:15 - 11:27	法務局(本局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年7月28日 (月) 16:13 - 16:23	物件所在地	物件確認, 空き家, 占有確認, 外観調査, 土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和7年7月29日 (火) 13:14 - 13:17	執行官室(電話)	占有者の娘から電話聴取
令和7年7月29日 (火) 13:49 - 13:51	執行官室(電話)	申立人の担当者から電話聴取
令和7年7月31日 (木) 15:00 - 15:25	物件所在地	空き家, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物確認, 写真撮影, 評価人同行
令和7年8月1日 (金) 9:37 - 9:39	執行官室(電話)	相手方の担当者から電話聴取
令和7年8月1日 (金) 10:33 - 10:35	執行官室(電話)	東側隣地所有会社代表者から電話聴取
令和7年8月8日 (金) 16:30 - 16:40	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書, 履歴事項全部証明書(東側隣地所有会社)受領

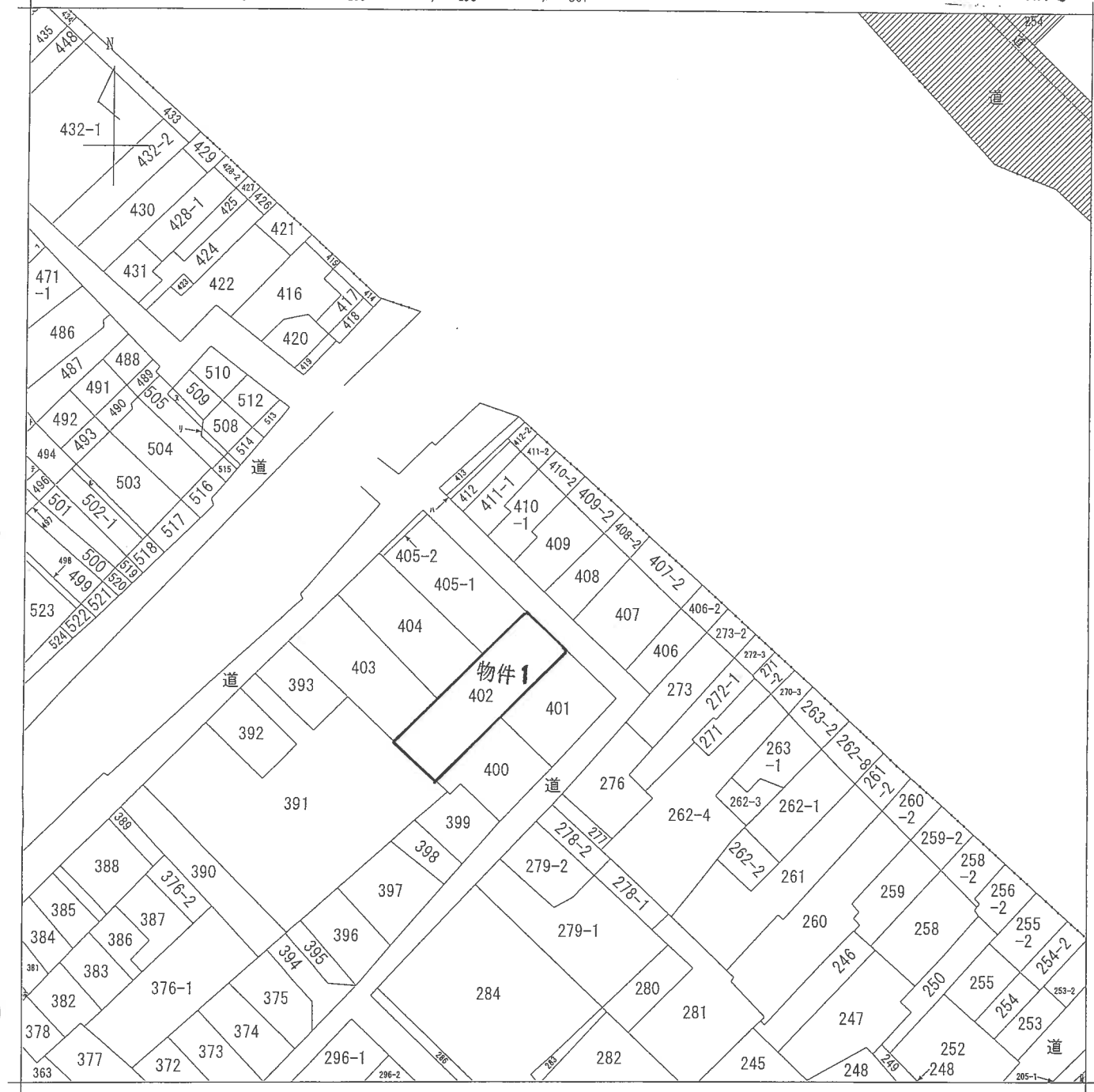
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。

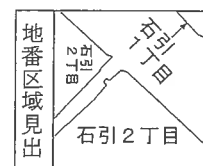
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 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

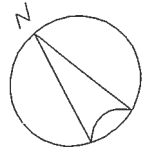


(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



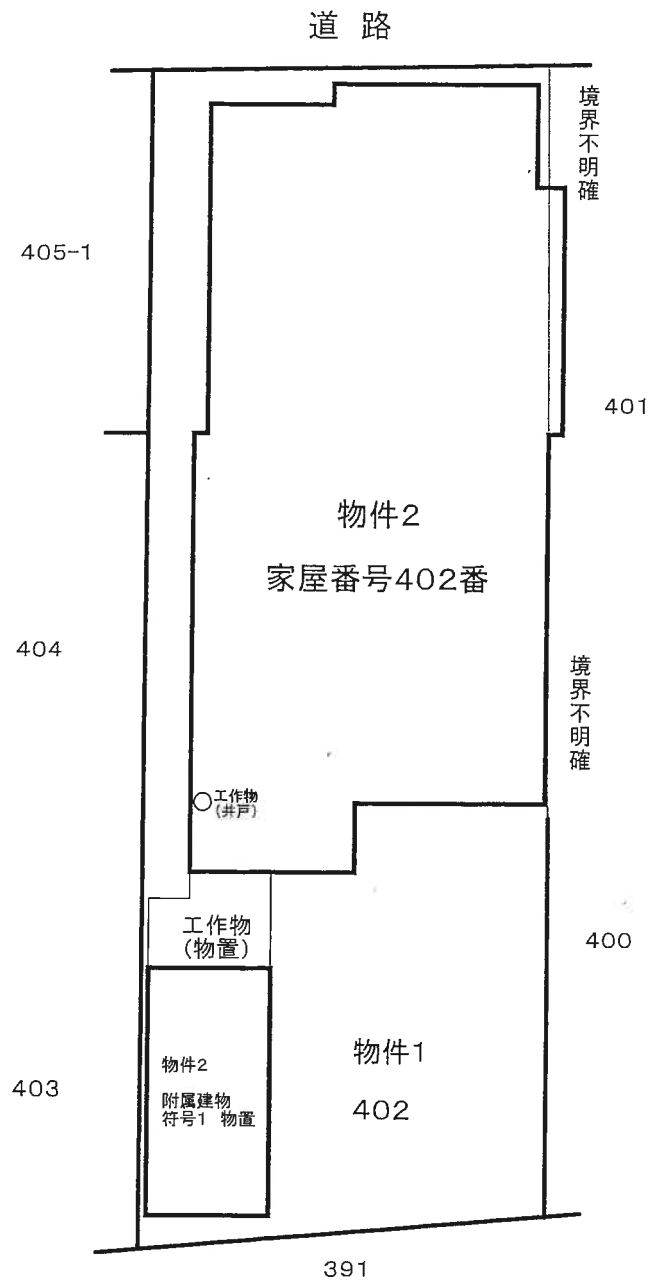
請 求 部 分	所 在	金沢市石引二丁目				地 番	409番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

土地建物位置関係図

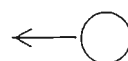


物件の所在： 金沢市石引二丁目

①



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(9 枚目)

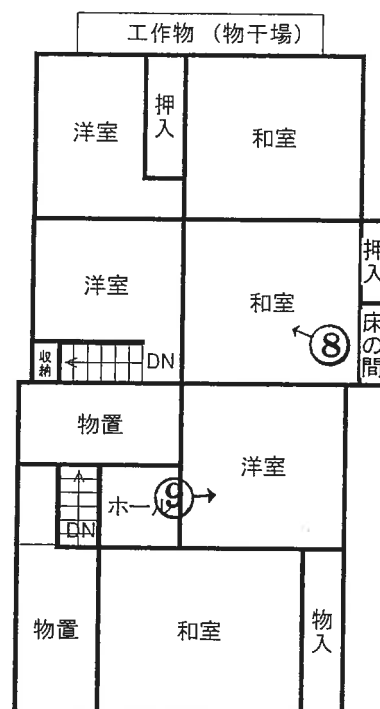
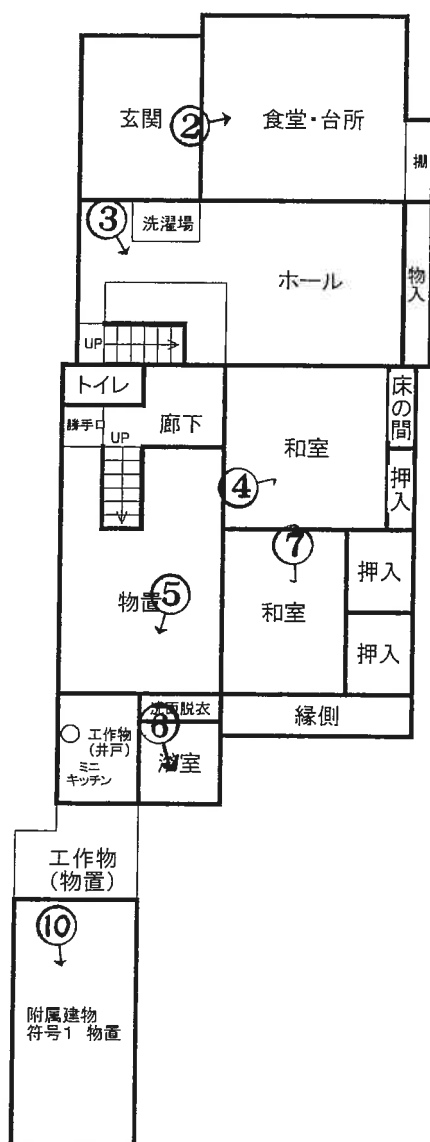
間 取 図

物件2 家屋番号 402番

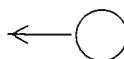


(1F)

(2F)



(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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



井戸

写真⑥



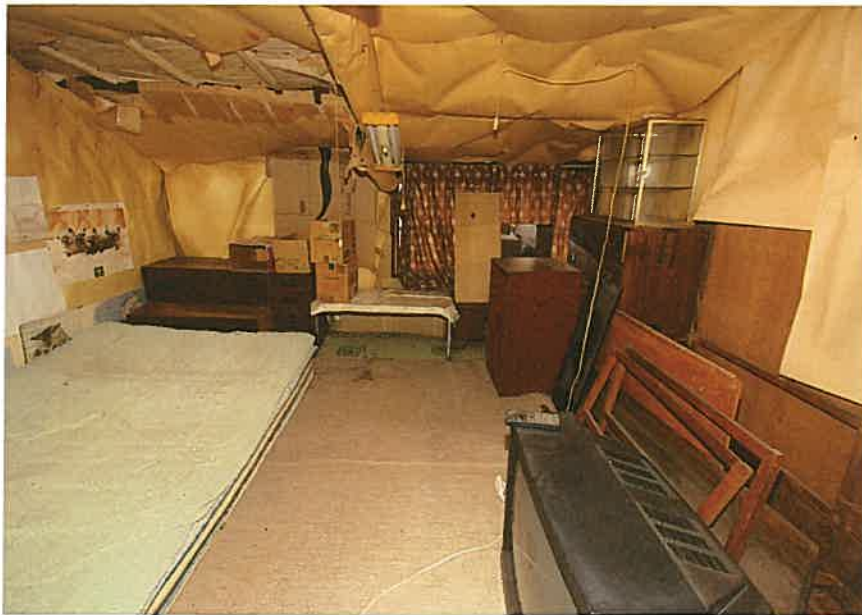
写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩

附属物置



令和7年（ケ）第33号

令和7年7月31日現地調査

令和7年9月9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9,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,730,000円
物件2（建物）	金4,760,000円

- 1 一括価格は、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 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	金沢市石引二丁目 402番 宅地 215.86㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	金沢市石引二丁目402番地 402番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建 1 階 : 120.99㎡ 2 階 : 105.78㎡ 延床面積 : 226.77㎡	(床面積) 1階 : 約121.16㎡ 2階 : 約108.20㎡ 延床面積 : 約229.36㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 14.87㎡	
番号	特 記 事 項		
2	■物件2建物に工作物（物置、井戸、物干場）があり、当該工作物については物件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）。 ■物件2建物の北東側の一部が隣地（地番401番）に越境している。なお、当該隣地の所有者は買受人（新所有者）に対して物件2建物の一部収去土地明渡しを求めるとのことである。 ■物件2建物の軒や物干場が北東側道路にはみ出している可能性がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（物件1）

位 置 ・ 交 通	I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南東方・道路距離約3.9km 最寄バス停「小立野」の西方・約100m（徒歩約2分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、アパート、駐車場等が見られる住宅地域						
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	※特記事項を参照				
	用途地域	近隣商業地域					
	建ぺい率	80%					
	容積率	300%					
	防火規制	準防火地域					
	その他の規制	25m高度地区 居住誘導区域、都市機能誘導区域					
画 地 条 件 等	規 模	215.86㎡					
	形 状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約8.7m：約27m					
	そ の 他	－					
接 面 道 路 の 状 況	接面	幅員	道路	建築基準法	高低差	介在	セット
	方位	(m)	種類	上の道路	(対道路)	公共物等	バック
	北東	約3.2	市道	該当	等高	－	要
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。						
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	■利用現況から土壤汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壤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	■北東側道路は建築基準法第42条2項規定の道路である。 ■都市ガスは北東側道路に本管があるが、敷地内に引込はない。 ■金沢市都市計画課の窓口で確認したところ、北東方近傍を走行する主要地方道金沢・湯涌・福光線（小立野通り）の南西側道路境界線から約30mを超える部分（本件土地の南西部分）は、都市計画法の第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、15m高度地区などの規制を受ける。但し、用途地域等の境界線の位置については経緯も含めて定かでないとのことである。 ■隣地（地番401番及び同400番）との境界が不明確である。物件2建物が道路際に建っており、駐車スペースはない。						

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（閉鎖登記簿記載）： 明治24年ごろ 経 過 年 数 ： 約134年 経済的残存耐用年数： 殆どない
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板瓦交葺 外 壁 ： 鉄板、モルタルリシン吹付、下見板張 等 内 壁 ： クロス、合板、繊維壁 等 天 井 ： 合板、クロス、石膏ボード 等 床 ： 畳、クッションフロア、カーペット 等 設 備 ： 電気、給排水、衛生 等 そ の 他 ： －
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（空き家） 間 取 り ： 別添「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
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。 ■閉鎖登記簿の記録によると、所有権保存登記が明治24年2月になされており、建築時期を上記のとおり推定した。 ■建物は1階南西側屋根のトタン板が大きく捲れ上がるなど老朽化が進んでおり、内部に多くの動産が残っている。また、附属建物についても著しく劣化している。

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	82,500	0.95	215.86	0.80	13,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢-51

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
87,500円/㎡	×102/100	×100/102	×100/106	≒82,500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：方位、間口奥行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及び共有持分割合を乗じて建物の価格を求めた。

なお、附属建物には経済的残存価値がないと判断した。

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	200,000	229.36	0.001	40,000

ウ 現価率

建物の経済的残存耐用年数は殆どないと判断し、主として観察減価法により建物の現価率を0.1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、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	13,530,000	0.5	法定地上権	6,760,000

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 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②オ)ア	土地利用権等価格 の 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	13,530,000	－6,760,000	1.0	1.0	0.7	4,730,000
2	40,000	＋6,760,000	1.0	1.0	0.7	4,760,000
一括価格 (合計)						9,490,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 : 金沢-51
所 在 : 金沢市城南2丁目879番2外
価 格 : 87,500円/㎡
位 置 : I Rいしかわ鉄道線 金沢駅 4.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
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 : 幹線道路背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上

位置図

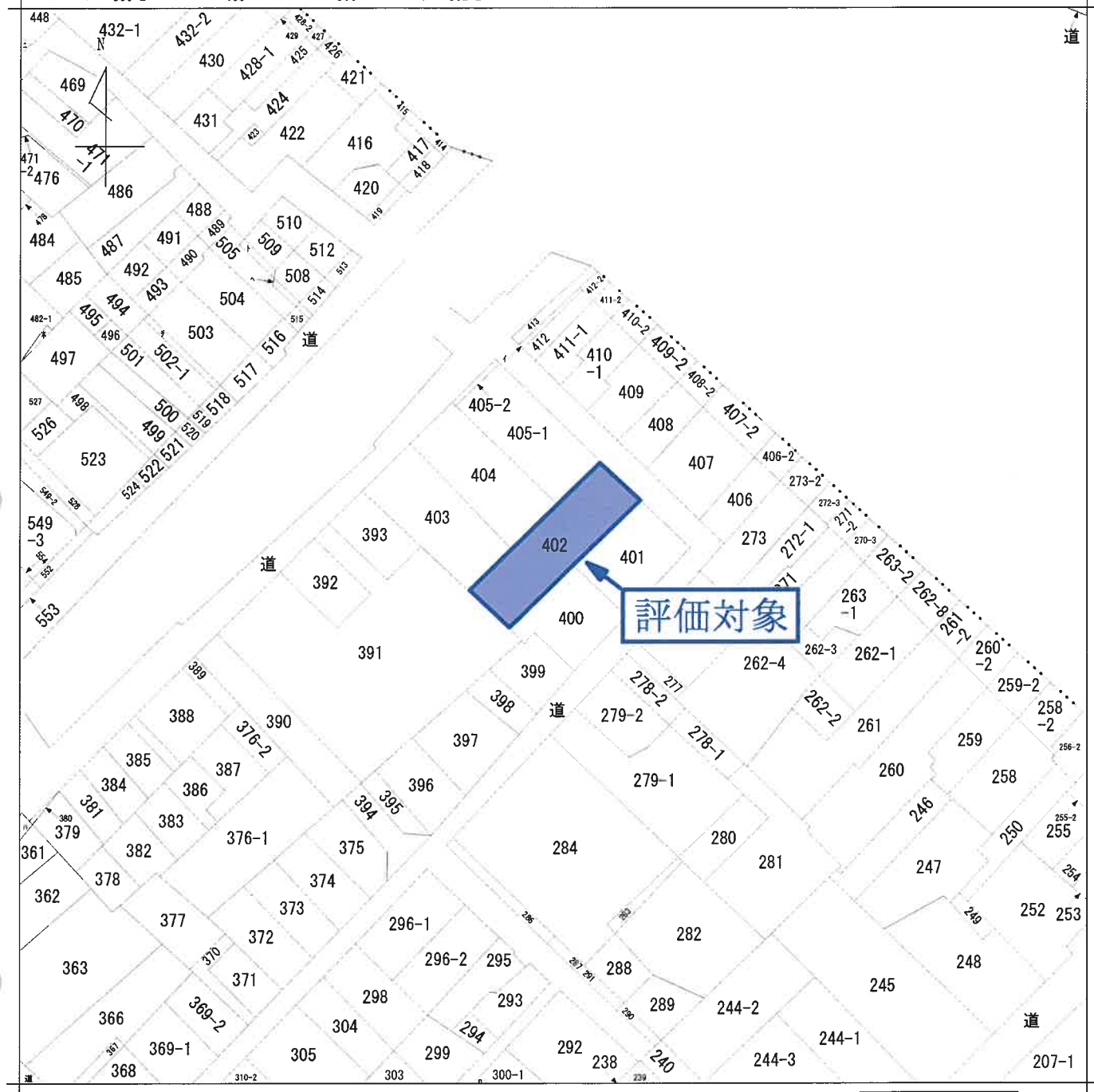


評価対象

公示地

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」
 $S=1/10,000$

イ 412-3 300-2 ハ 360 468 ヘ 482-2 506 ト 507 502-2



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し
石引2丁目
A 石引1丁目
石引2丁目

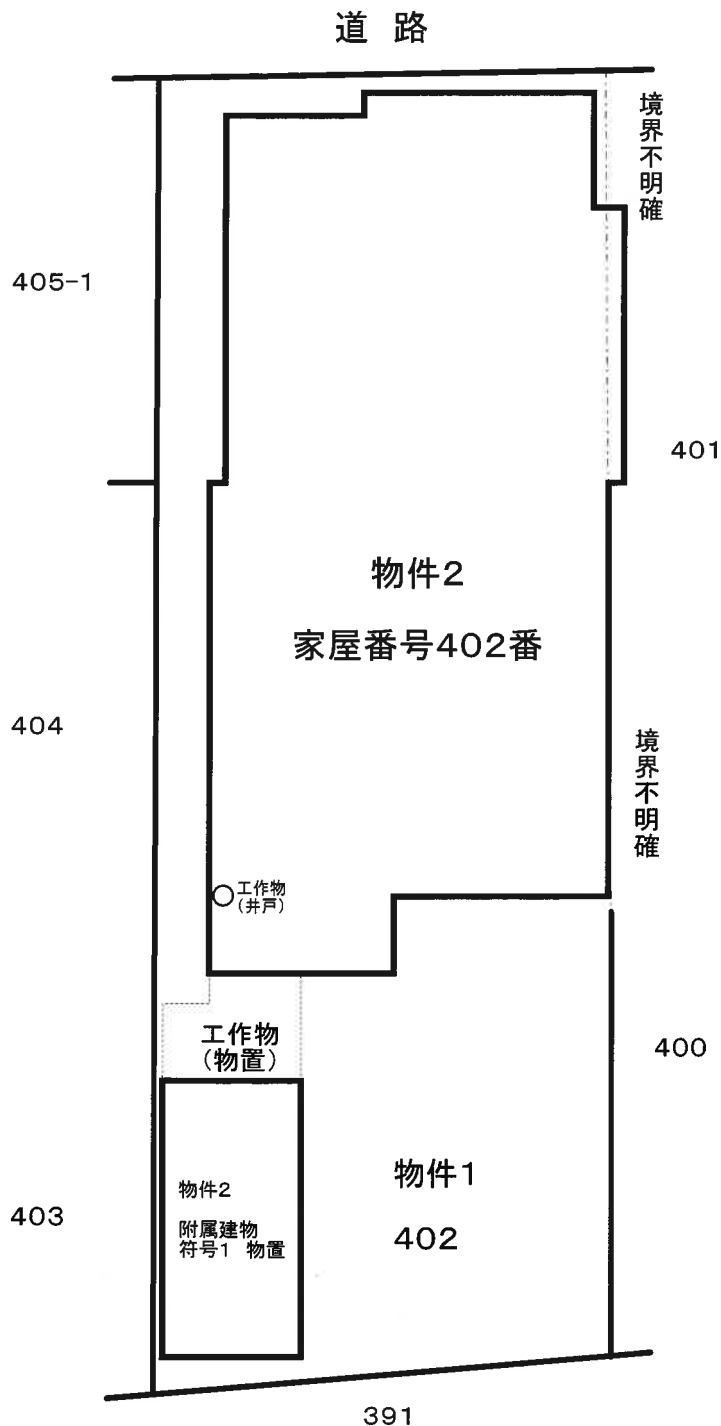
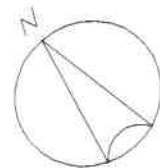
請求部	所在	金沢市石引二丁目				地番	402番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

原図を70%に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第33号

物件の所在： 金沢市石引二丁目

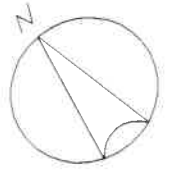


※ 当該図面は現地概測、法務局備付の
地図等から推定して作成したものであり、
必ずしも正確な図面ではない。

間取図

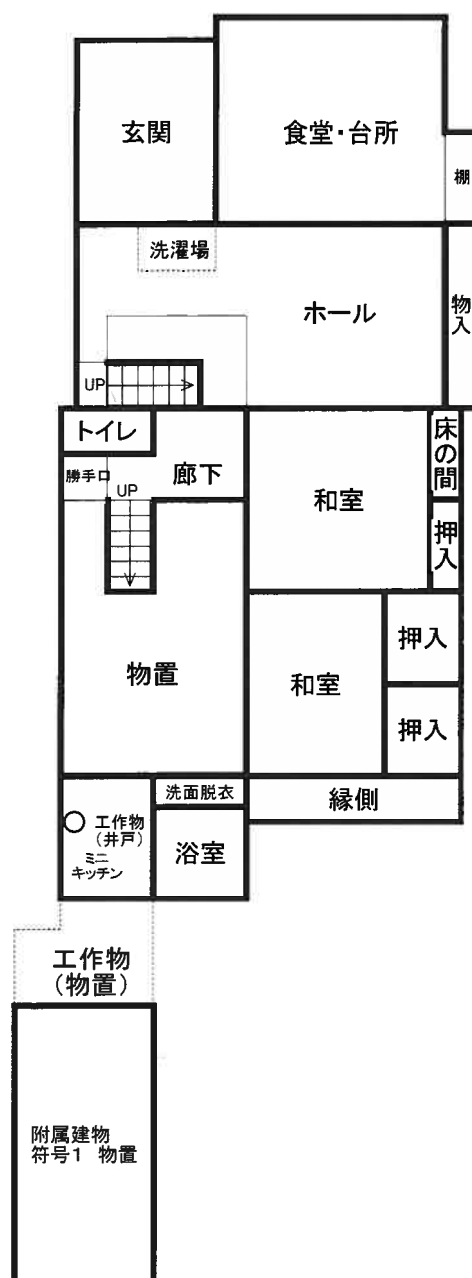
令和7年(ケ)第33号 物件2

家屋番号 402番



(1F)

(2F)



写真①



写真②



写真③

