

金沢地方裁判所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なになりました。

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  
 金沢地方裁判所七尾支部  
 裁判所書記官 和 倉 直 浩

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 8日から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22日 午前10時00分 場 所 金沢地方裁判所七尾支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 9日 午後 1時00分 場 所 金沢地方裁判所七尾支部
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	次のいずれかを執行官に提出する方法による。 <b>【期間入札】</b> 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続 添付書又は支払保証委託契約締結証明書。 <b>【特別売却】</b> 現金、保管金受入手続添付書又は金融機関の自己宛小切手。
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、当裁判所書記官室に備え置きます。	

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	7,350,000 5,880,000	一括	1,470,000	84,781	18,144
1	950,000				
2	6,400,000				
備考					

## 物 件 目 録

1 所 在 七尾市和倉町ひばり三丁目  
地 番 103番3  
地 目 宅地  
地 積 188.59平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 七尾市和倉町ひばり三丁目 103番地3  
家屋 番号 103番3  
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 67.00平方メートル  
2階 49.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

金沢地方裁判所七尾支部

裁判所書記官 和 倉 直 浩

---

---

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】

本件共有者Aが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

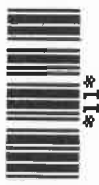
### 《 注 意 書 》

- 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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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 七尾市和倉町ひばり三丁目  
地 番 103番3  
地 目 宅地  
地 積 188.59平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 七尾市和倉町ひばり三丁目 103番地3  
家屋 番号 103番3  
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 67.00平方メートル  
2階 49.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



令和6年(ケ)第7号  
令和7年1月21日受理  
令和7年2月14日提出

# 現況調査報告書

金沢地方裁判所七尾支部

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 七尾市和倉町ひばり三丁目  
地 番 103番3  
地 目 宅地  
地 積 188.59平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 七尾市和倉町ひばり三丁目 103番地3

家屋 番号 103番3

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 67.00平方メートル  
2階 49.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



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 checked="" 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	公図上本件土地に隣接する99番土地は、登記記録上の地目が公衆用道路で、所有者は七尾市である。														
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が異なる( <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"/> 建物共有者A <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	「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 checked="" 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

・物件2建物について

- 1 工作物として、アプローチ、サンルーム及びルーフバルコニーがある（建物間取図参照）。
- 2 外壁にコケが生え、汚れている（写真①参照）。
- 3 内壁クロスにひび割れがある（写真③参照）。

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
■共有者A	1 私は、本件土地、建物の共有者です。もう一方の共有者であるBは、元妻です。 2 私が本件建物を占有しており、週末に泊まる程度です。 (令和7年2月5日に電話で聴取)

(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
7年1月21日 (火) 12:15-12:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> から聴取
7年1月22日 (水)	執行官室 (郵便)	七尾市役所に家屋平面図交付申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年1月27日 (月)	執行官室 (郵便)	共有者Aに立入調査通知書送付 (郵券110円)
7年1月30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
7年2月5日 (水)	執行官室 (電話)	共有者Aから聴取
7年2月12日 (水) 10:55-11:20	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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) 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。

地番区域見出し  
和倉町ひばり  
3丁目

請求部	所在	七尾市和倉町ひばり三丁目			地番	103番3			
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成1年4月15日			備付年月日(原図)	平成1年6月21日		補記事項		

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。

(金沢地方務局七尾支局管轄)

令和7年1月30日

金沢地方務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

( 6 枚目)

A4に縮小



登記年月日：平成12年11月9日

164430

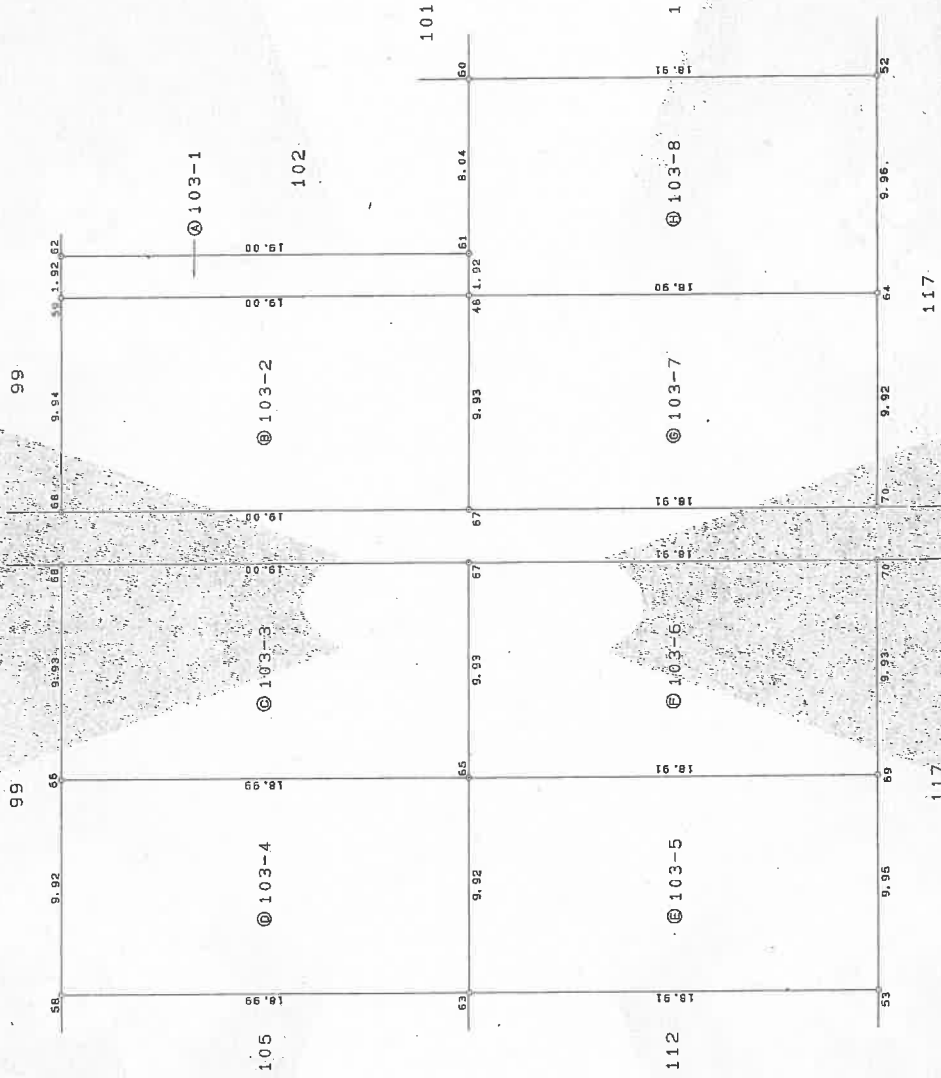
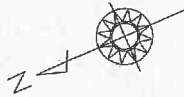
(103)

① 103-1 103-2 103-3 103-4  
103-5 103-6 103-7 103-8

地積測量図

103-1-103-8

七尾市和倉町ひばり3丁目



境界点	境界点の種類
48.52, 53	金属標
58.59, 60	金属標
61.53, 64	金属標
56.58, 59, 70	プラスチック杭
66.67	プラスチック杭

公用

作製者

(平成12年11月7日作製)

申請人

250

平成12年11月9日 登録

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。  
(金沢地方事務所七尾支局管轄)

令和7年1月30日 金沢地方事務所

登記簿

(2枚目)

請求番号：2-2

(1/2)

会紙

A4に縮小

登記年月日：平成12年11月9日

16431

座標求積表 (倍換距法)

地番 NO.	⑤ 103-1				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
61	-19.041	-17.476	17.415	7.602	132.326632
62	-1.625	-9.874	0.765	13.447	10.286955
59	-0.860	-11.631	-17.416	4.088	-71.195608
48	-18.276	-19.233	-0.765	-1.757	1.344105
				合計	72.830884
				合計面積	36.4154420
				地積	36 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑥ 103-2				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
58	-0.860	-11.631	3.978	-9.106	-96.229668
68	3.118	-20.737	-17.416	-25.803	449.585018
57	-14.298	-28.328	-3.978	-24.299	96.651422
48	-18.276	-19.233	17.416	-7.602	-132.326632
				合計	377.426370
				合計面積	188.7131850
				地積	188 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑦ 103-3				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
68	3.118	-20.737	3.974	-9.099	-36.159426
56	7.092	-29.836	-17.410	-25.786	448.934250
55	-10.318	-37.424	-3.980	-24.278	96.656440
67	-14.298	-28.328	17.416	-7.591	-132.204856
				合計	377.196418
				合計面積	188.5982090
				地積	188 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑧ 103-4				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
66	7.092	-29.836	3.973	-9.095	-36.134435
58	-11.065	-38.931	-17.406	-25.776	448.657056
63	-6.341	-46.517	-3.977	-24.269	96.517813
65	-10.318	-37.424	17.410	-7.588	-132.107080
				合計	376.933354
				合計面積	188.4666370
				地積	188 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑨ 103-5				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
65	-10.318	-37.424	3.977	-9.093	-36.162851
63	-6.341	-46.517	-17.330	-25.764	448.490120
53	-23.671	-54.095	-3.983	-24.227	96.496141
59	-27.654	-44.980	17.335	-7.556	-130.990816
				合計	375.832584
				合計面積	187.9162920
				地積	187 m <sup>2</sup>

作製者

(平成12年11月7日作製)

(右側) 調査士会(用紙)

(2/2)

請求番号：2-2

(8枚目)

登記簿

令和7年1月30日

茨城県地方事務所

(茨城県地方事務所七尾支局管轄)

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。

地番 103-1~103-8

土地の所在 七尾市和倉町ひばり3丁目

地番 NO.	⑩ 103-6				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
67	-14.298	-28.328	3.980	-9.096	-36.202080
65	-10.318	-37.424	-17.336	-25.748	446.367328
59	-27.654	-44.980	-3.975	-24.206	96.218850
70	-31.629	-35.882	17.331	-7.554	-130.918374
				合計	375.465724
				合計面積	187.7328620
				地積	187 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑪ 103-7				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
48	-14.276	-19.233	3.978	-9.095	-36.179910
67	-14.298	-28.328	-17.331	-25.744	446.169264
70	-31.629	-35.882	-3.971	-24.211	96.141881
64	-35.600	-26.795	17.324	-7.652	-131.004088
				合計	375.127147
				合計面積	187.5635735
				地積	187 m <sup>2</sup>

地番 NO.	⑫ 103-8				倍換面積
	X	Y	DX	DMD	
60	-22.267	-10.102	3.216	-7.374	-23.714784
61	-19.041	-17.476	0.765	-16.505	-12.625325
48	-18.276	-19.233	-17.324	-25.824	447.374976
64	-35.600	-26.795	-3.989	-24.258	96.765162
52	-39.589	-17.667	17.332	-7.565	-131.116580
				合計	376.682449
				合計面積	188.3412245
				地積	188 m <sup>2</sup>

総合面積 1353.7474650 m<sup>2</sup>

持分4分の1

申請人 持分4分の1

平成12年11月9日 登記

202

測量



登記年月日：平成24年3月7日

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。  
(金沢地方法務局七尾支庁管轄)  
令和7年1月30日 金沢地方法務局

登記号

( 9 枚目 )

公用

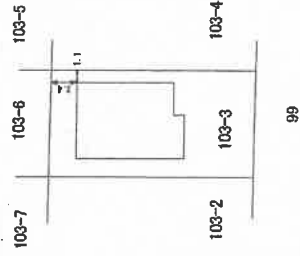
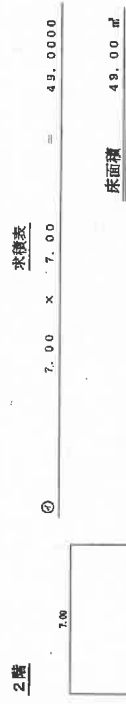
請求番号：2-3

# 各階平面図

# 建物各階平面図

家屋番号 103-3

建物の所在 七尾市和倉町ひばり三丁目103番地3



作成者

月5日(作成)

申請人

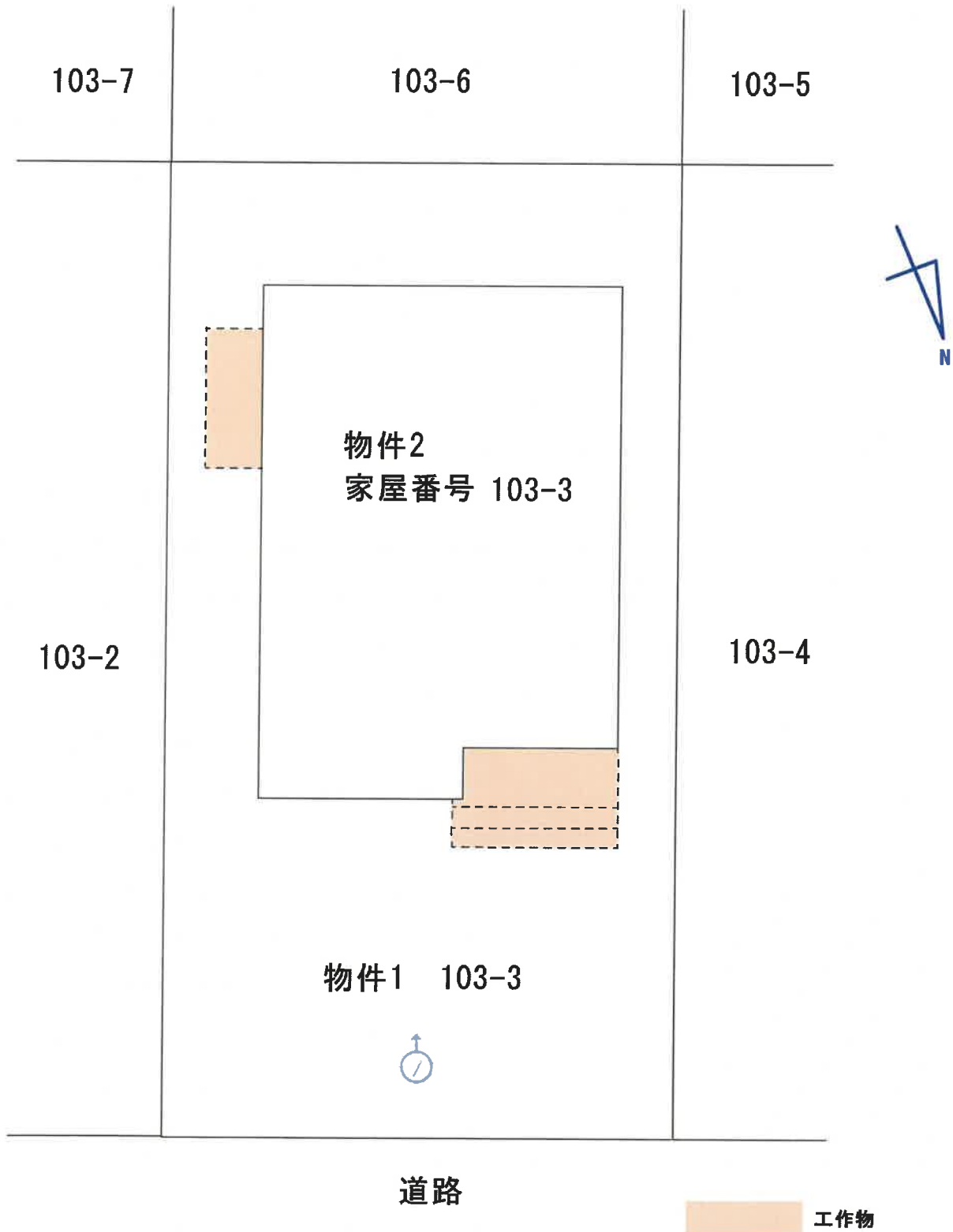
縮尺 1/500

縮尺 1/250

(石川県)

A4に縮小

# 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

※ 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



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。

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7号  
令和7年2月12日現地調査  
令和7年2月14日評価

金沢地方裁判所七尾支部 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 7,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 950,000 円
物件2 (建物)	金 6,400,000 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 地番 地目 地積	七尾市和倉町ひばり三丁目 103番3 宅地 188.59 m <sup>2</sup>	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	七尾市和倉町ひばり三丁目 103番地3 103番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：67.00 m <sup>2</sup> 2階：49.00 m <sup>2</sup> 延床面積：116.00 m <sup>2</sup>	
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	JR七尾線「和倉温泉」駅の北西方・道路距離***** 約1.4km 最寄バス停「香島」の北西方・約420m (徒歩約5分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	地震による損壊建物も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	第1種低層住居専用地域					
	建ぺい率	50%					
	容積率	100%					
	防火規制	—					
	その他の規制	—					
画地条件等	規模	188.59㎡					
	形状	長方形					
	間口：奥行	約9.9m：約19m					
	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
	北東	約6.0	市道	該当	等高	—	—
土地の利用状況等	物件1の地上に物件2の建物が立地している。 (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判断はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						

特 記 事 項	①工作物として、アプローチ、サンルーム、ルーフバルコニー等が存する（土地建物位置関係図・間取図参照）。
---------	---

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24年3月5日 新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約13年
仕様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板 外壁：サイディングほか 内壁：ビニークロスほか 天井：ビニールクロスほか 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	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外壁にコケが生え、汚れが目立つ。 ③各所で内壁にひび割れが存する。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,400	1.01	188.59	1.00	2,930,000

ア 標準画地価格 (取引事例等からの比準)  
地価調査 七尾 (県) -4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,500 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{97}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{108} & \div & 15,400 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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 : 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 : 画地条件格差等を考慮した。
- 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	185,000	116.00	0.50	10,700,000

ウ 現価率

- ・経過年数12年、経済的残存耐用年数13年、残価率1%、耐用年数に基づく方法と観察減価法（保守管理の状況等による補正を±5%と査定）を併用し、現価率を査定した。
- ・現価率 =  $\{1 - (1 - \text{残価率}1\%) \times \text{経過年数}12\text{年} \div (\text{経過年数}12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}13\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}5\%) \doteq 0.50$

③ 工作物

次の工作物は建物価格に含めて評価しました。

アプローチ、サンルーム、ルーフバルコニーほか

## 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	2,930,000	0.40 法定地上権	1,170,000

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	2,930,000	-1,170,000	1.0	0.9	0.6	950,000
2	10,700,000	+1,170,000	1.0	0.9	0.6	6,400,000
一括価格 (合計)						7,350,000

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 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。

カ 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。



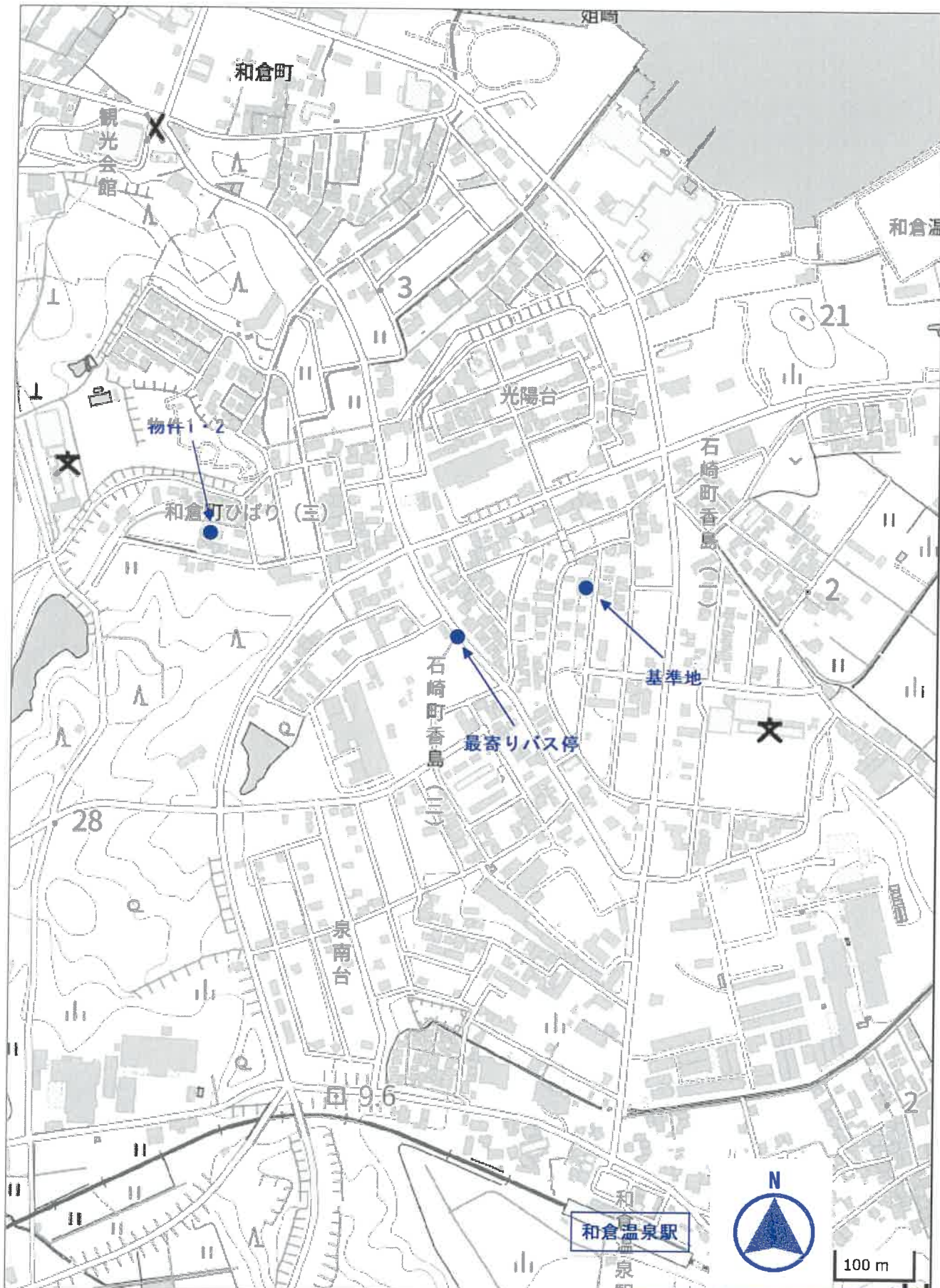
## 第6 参考価格資料

地価調査地 (七尾(県) - 4)  
所 在 : 七尾市石崎町香島2丁目100番  
価 格 : 17,500 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR七尾線「和倉温泉」駅から北西方へ道路距離で約800m。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 227 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東側6m市道に接面  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域  
(建ぺい率50%、容積率100%)  
地域の概要 : 地震による損壊建物が見られる区画整理済みの住宅地域

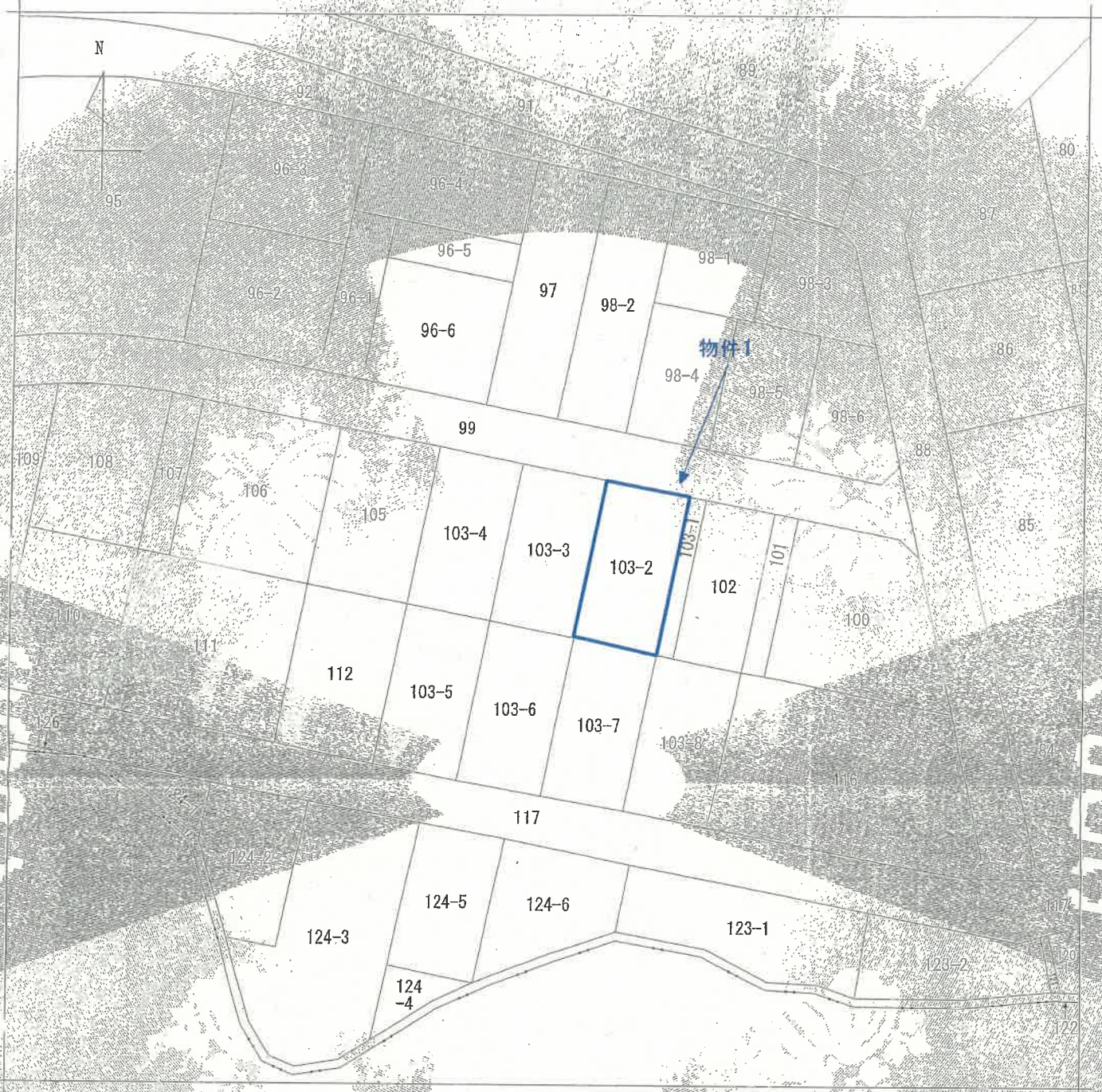
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図写~~
- 3 公図写
- 4 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 建物間取図
- 8 現況写真

以 上



**受命物件の位置図**



(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。

地番区画見出し  
和倉町ひばり  
3丁目

請求部分	所在	七尾市和倉町ひばり三丁目			地番	103番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日	平成1年4月15日		備付年月日(原図)	平成1年6月21日		補記事項	



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。

A3を縮尺したものである

令和6年11月27日  
金沢地方方法務局七尾支局  
登記官

請求番号：4-1  
(1/1)

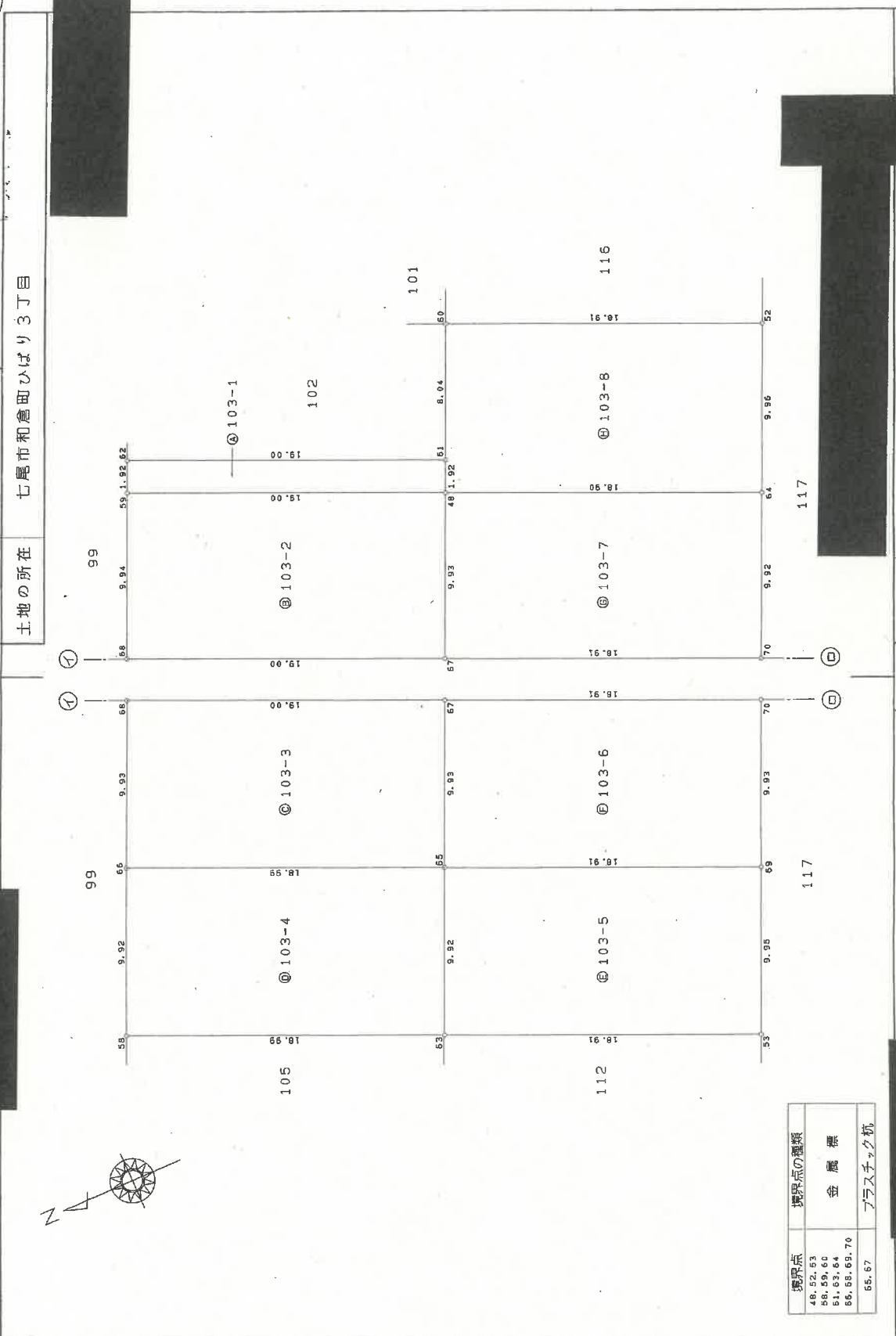
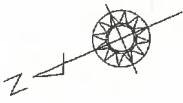
公 図 写

登記年月日: 平成12年11月9日

154450

(103) 地番 103-1-103-8  
 土地の所在 七尾市和倉町ひばり3丁目

103-1 103-2 103-3 103-4  
 103-5 103-6 103-7 103-8  
 地積測量図 29/1  
 1/2



境界点の種類	
境界点	48,52.53
境界点	58,59.60
境界点	51,63.64
境界点	55,68.69,70
境界点	65.67
金属標	
金属標	51,63.64
金属標	55,68.69,70
プラスチック杭	
プラスチック杭	65.67

申請者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 250

製作者 [Redacted] (平成12年11月7日作製)

平成12年11月9日 登載

A3を縮尺したものである

地積測量図写

18431

盛標求積表(倍積法)

地番 NO.	① 103-1				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
61	-19.041	-17.476	17.416	7.602	132.396432
62	-1.625	-9.674	0.765	13.447	10.265955
59	-0.860	-11.631	-17.416	4.088	-71.196608
48	-18.276	-19.233	-0.765	-1.757	1.344105
				合計	72.930884
				合計面積	35.4154420
				合計地積	36

地番 NO.	② 103-2				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
59	-0.860	-11.631	3.978	-9.106	-36.223568
68	3.118	-20.737	-17.416	-25.603	449.385048
67	-14.298	-28.328	-3.978	-24.299	96.651422
48	-18.276	-19.233	17.416	-7.502	-132.396432
				合計	377.426970
				合計面積	188.7131650
				合計地積	188

地番 NO.	③ 103-3				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
68	3.118	-20.737	3.974	-9.099	-36.159426
66	7.092	-29.836	-17.410	-25.786	448.934260
65	-10.318	-37.424	-3.980	-24.278	96.626440
67	-14.298	-28.328	17.416	-7.591	-132.204856
				合計	377.196418
				合計面積	188.5982090
				合計地積	188

地番 NO.	④ 103-4				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
66	7.092	-29.836	3.973	-9.095	-36.134435
68	-11.065	-38.931	-17.406	-25.776	448.657056
63	-6.341	-46.517	-3.977	-24.269	96.517813
65	-10.318	-37.424	17.410	-7.588	-132.107080
				合計	376.933354
				合計面積	188.4666770
				合計地積	188

地番 NO.	⑤ 103-5				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
65	-10.318	-37.424	3.977	-9.093	-36.162861
63	-6.341	-46.517	-17.330	-25.764	446.490120
53	-23.671	-54.095	-3.983	-24.227	96.496141
69	-27.654	-44.980	17.336	-7.556	-130.990816
				合計	375.932584
				合計面積	187.9162920
				合計地積	187

地番 103-1~103-8

土地の所在 七尾市和倉町ひばり3丁目

地番 NO.	⑥ 103-6				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
67	-14.298	-28.328	3.980	-9.096	-36.202080
65	-10.318	-37.424	-17.336	-25.748	446.367328
69	-27.654	-44.980	-3.975	-24.206	96.218950
70	-31.629	-35.602	17.331	-7.554	-130.918974
				合計	375.465724
				合計面積	187.7328520
				合計地積	187

地番 NO.	⑦ 103-7				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
48	-18.276	-19.233	3.978	-9.095	-36.179910
67	-14.298	-28.328	-17.331	-25.744	446.169264
70	-31.629	-35.602	-3.971	-24.211	96.141981
64	-35.600	-26.795	17.324	-7.562	-131.004068
				合計	375.127147
				合計面積	187.6535735
				合計地積	187

地番 NO.	⑧ 103-8				倍面積
	X	Y	DX	DMD	
60	-22.257	-10.102	3.216	-7.374	-23.714784
61	-19.041	-17.476	0.765	-16.505	-12.626325
48	-18.276	-19.233	-17.324	-25.824	447.374976
64	-35.600	-26.795	-3.989	-24.258	96.765162
52	-39.589	-17.667	17.332	-7.565	-131.116560
				合計	376.662449
				合計面積	188.3412245
				合計地積	188

総面積 1353.7474650 m<sup>2</sup>

作製者

申請人

(平成12年11月7日作製)

石川

査士会用紙

地積測量図写

(2/2)

A3を縮尺したものである

平成12年11月9日登記

292

31

登記年月日：平成24年3月7日

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。  
令和6年11月27日 金沢地方協議会連合会

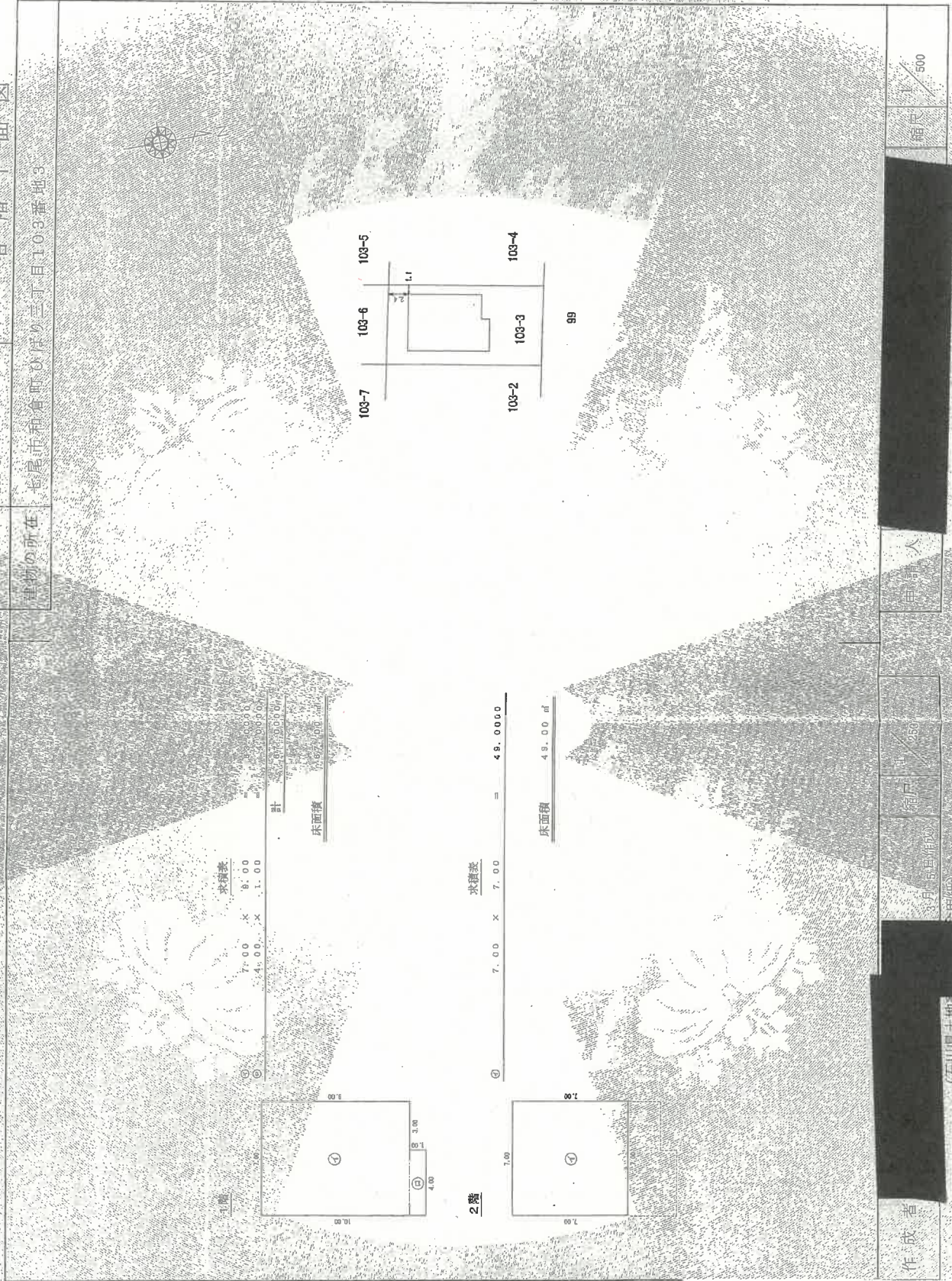
登記簿

建物図面写

各階平面図

家屋番号 103-3

建物の所在 七尾市神倉町614番地三丁目103番地3



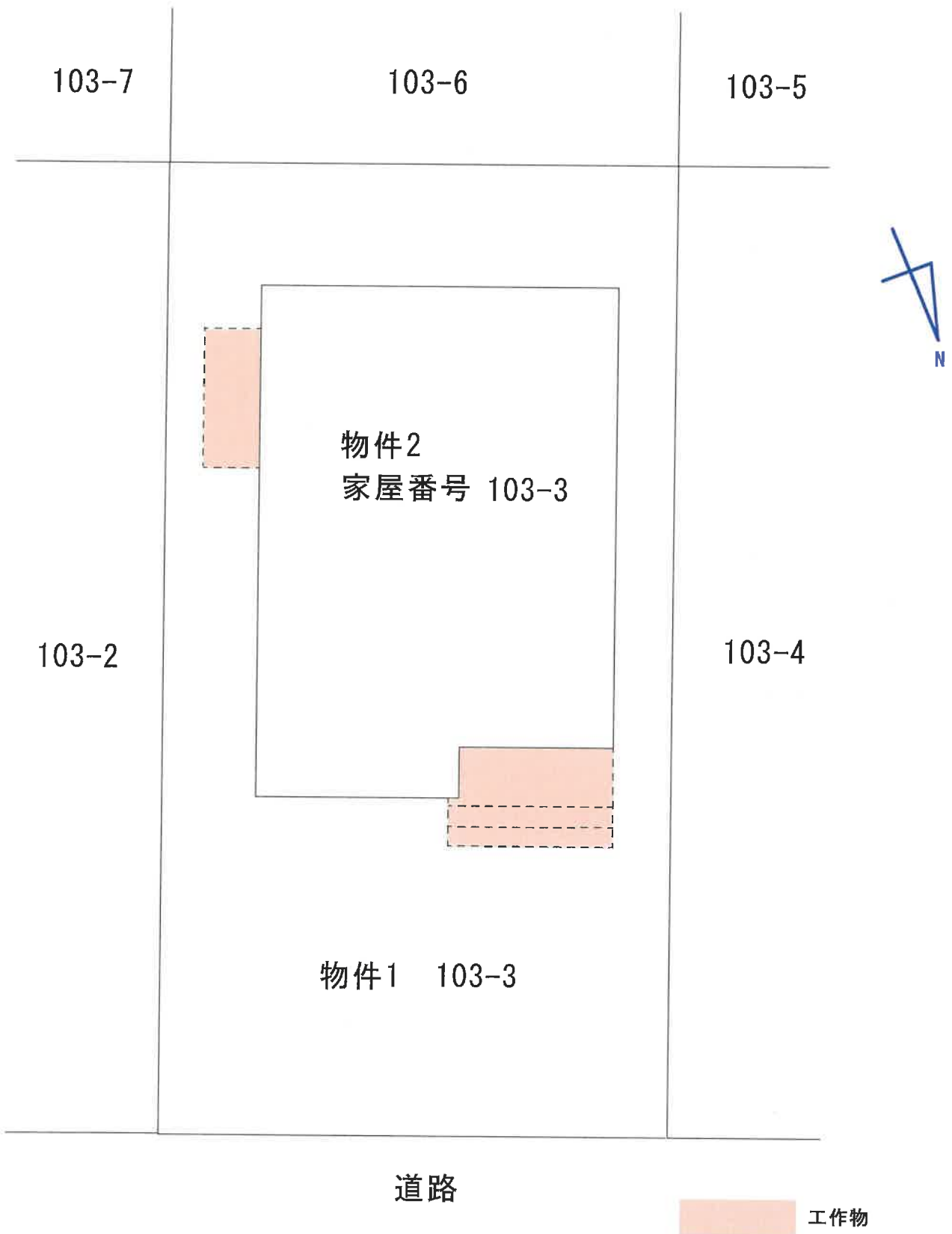
A3を縮尺したものである

建物図面写

各階平面図写

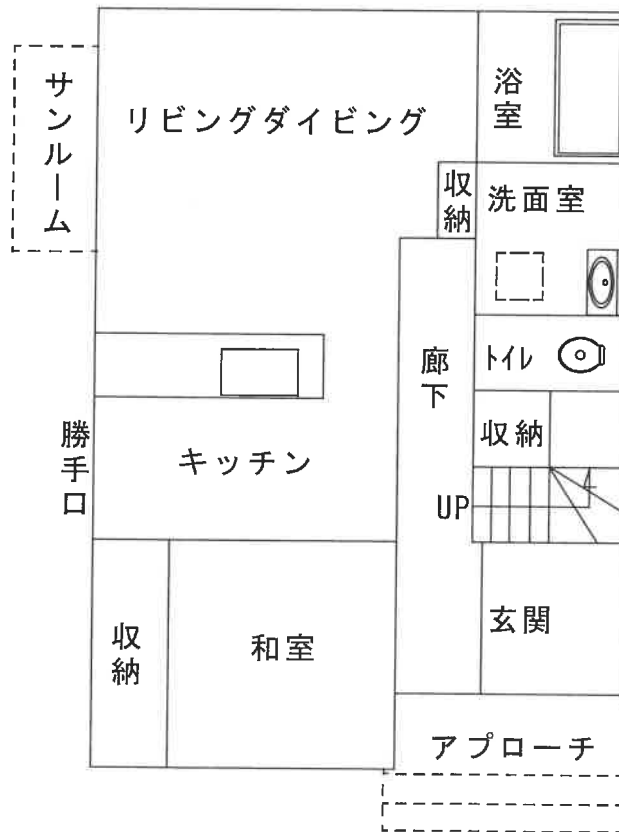
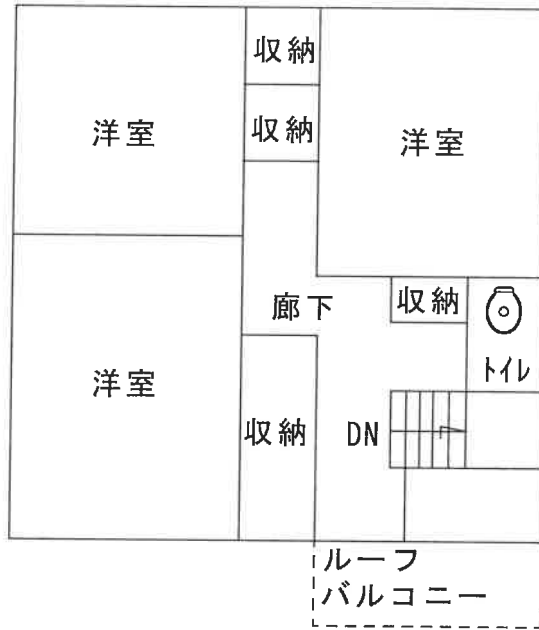
請求番号：4-2

# 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



※ 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