

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 6 月 27 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 7 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 13 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 7 月 31 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 31 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 6 月 27 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）
2	2,750,000 2,200,000		550,000	44,187	6,312



物 件 目 録

2 所 在 白山市新成二丁目 3 1 5 番地

家屋 番号 3 1 5 番

種 類 店舗 居宅 作業場

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 2 . 7 0 平方メートル
2 階 8 7 . 4 9 平方メートル



お 知 ら せ

本件は、物件番号2の建物だけの売却です。

敷地である物件番号1の土地は、売却していません。ご注意ください。

なお、次のとおり評価書が2冊あります。

- 1 物件番号1、2について一括売却を前提とした評価書
- 2 物件番号2について個別売却を前提とした補充評価書（物件2）

金沢地方裁判所不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 7 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

1 不動産の表示

【物件番号 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 3 1 5 番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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

2 所 在 白山市新成二丁目 3 1 5 番地

家屋 番号 3 1 5 番

種 類 店舗 居宅 作業場

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 2 . 7 0 平方メートル
2 階 8 7 . 4 9 平方メートル



令和6年(ヌ)第34号
令和6年12月12日受理
令和7年2月10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 白山市新成二丁目
地 番 315 番
地 目 宅地
地 積 285.49 平方メートル
- 2 所 在 白山市新成二丁目 315 番地
家屋 番号 315 番
種 類 店舗 居宅 作業場
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 162.70 平方メートル
2 階 87.49 平方メートル



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 私は、本件土地建物（物件1、2）の所有者です。本件建物には、私が居住しています。第三者に貸しているような部分はありません。 2 本件建物では、父親と私で菓子店を営業していましたが、父も亡くなり、5年くらい前に廃業しています。 3 建物内には、今も菓子の製造機械類や大型の冷凍庫が残ったままになっています。 4 平成9年に建物の東側部分を増築していますが、ちょうどつなぎ目になる1階の広縁付近の天井には、雨漏りの跡が残っています。なお、瓦を修復したので、今は大丈夫だと思います。 5 2階の中央付近にある和室の天井にもシミが残っていますが、これはエアコンの吹き出しの影響であって、雨漏りでは無かったはずです。 6 東側の増築部分は、1階については元の西側部分とつながっていますが、2階については、元の西側部分とは内部でつながっていません。そのため、2階に上るには、別々の階段を使用することになります。 7 1階の広縁の床に段ボールを置きっぱなしにしていた場所があり、その段ボールの下から虫がわいたことがあり、大きめの傷（損傷）が今も残っています。 8 周囲の土地との境界争いはありません。 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12月16日(月)	執行官室(郵便)	白山市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
6年12月17日(火) 9:30-9:45	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
6年12月24日(火)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付(回答なし) (切手110円×2)
6年12月26日(木) 8:55-9:10	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7年1月14日(火) 10:00-10:25	物件所在地	不在、物件外観調査、写真撮影、近隣者聴取、評価人同行
7年1月20日(月)	執行官室(郵便)	立会人依頼書送付(切手110円)
7年1月22日(水) 15:55-16:15	物件所在地	不在、物件外観調査、写真撮影、立入調査通知書差入
(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 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。 ☐ 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

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 3 0 日 (木) 14 : 00 - 15 : 55	物件所在地	所有者立会、占有関係等聴取、物件現況調査、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 3 0 日
目的物件は施錠されており、呼びかけにも応答無く、不在の様子だったので、立会人Bを立ち会わせ、
技術者に開扉させて建物内に立ち入ったところ、室内に所有者が居たものである。

☐ 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



-54647.858 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

北成町
新成2丁目
新成3丁目

請求部分	所在	白山市新成二丁目				地番	315番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成10年2月23日

603246

各階平面図

家屋番号

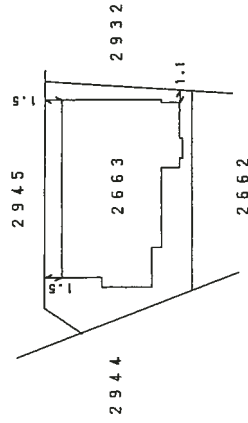
2663, 315 奉

建物図面
各階平面図

建物の所在

松江市成田2663番地

白山市
白山市新成二丁目 315 番地



作製者

2月10日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/500

(石川県工務部建築課工務用紙)

H. 10. 2. 23

公印

(7枚目)

請求番号：5-2

A4に縮小

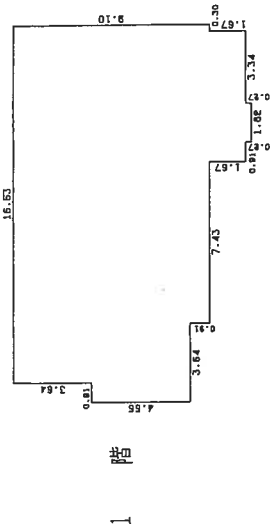
603247 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 2663-1018番1号

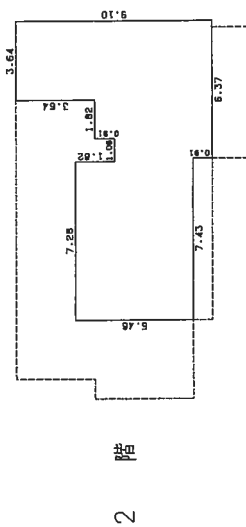
建物の所在 松任市成町1018番地1、1019番地1(仮換地 松任市 城北成地区土地整理地域内16街区1番)

白山市 松任市成町2663番地
白山市新成二丁目375番地



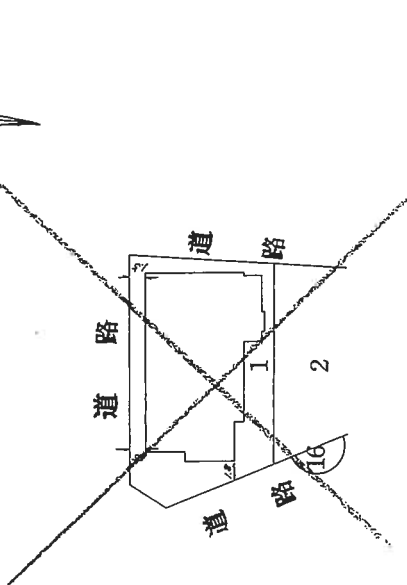
求積表

3.64 x 16.53	=	60.1692
4.55 x 17.44	=	79.3520
0.91 x 13.80	=	12.5580
1.67 x 6.07	=	10.1369
0.27 x 1.82	=	0.4914
合計		162.7075
床面積		162.70 m ²



求積表

3.64 x 3.64	=	13.2496
1.82 x 7.25	=	13.2950
0.91 x 5.46	=	4.9686
3.64 x 13.80	=	50.2320
0.91 x 6.37	=	5.7967
合計		87.4965
床面積		87.49 m ²



公用

単位 = m

縮尺 1/250

2009年3月18日作製

作製者

申請人

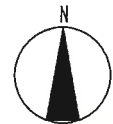
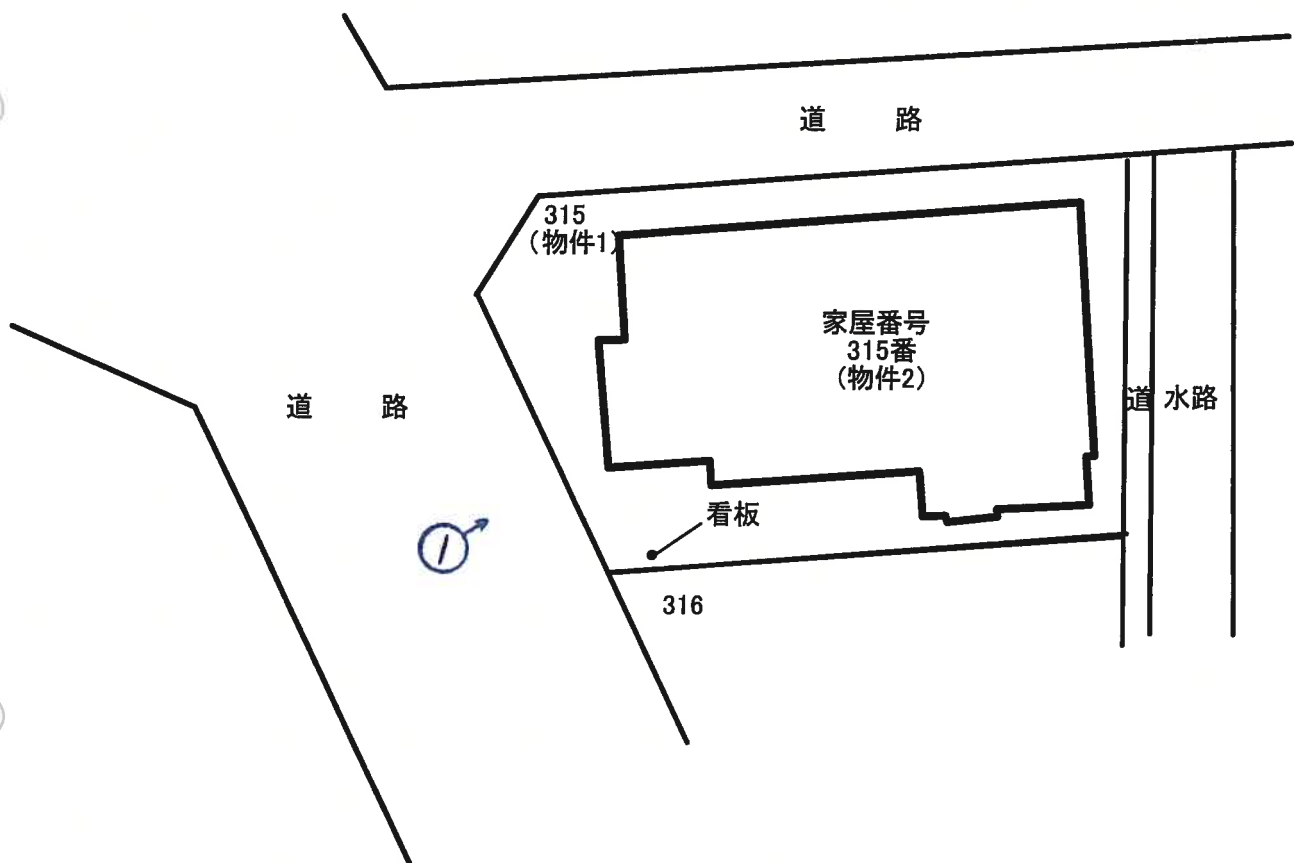
単位 = m

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用品)

H. 9. 3. 26

土地建物 位置関係図



※当該図面は現地概測、公図、その他資料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。

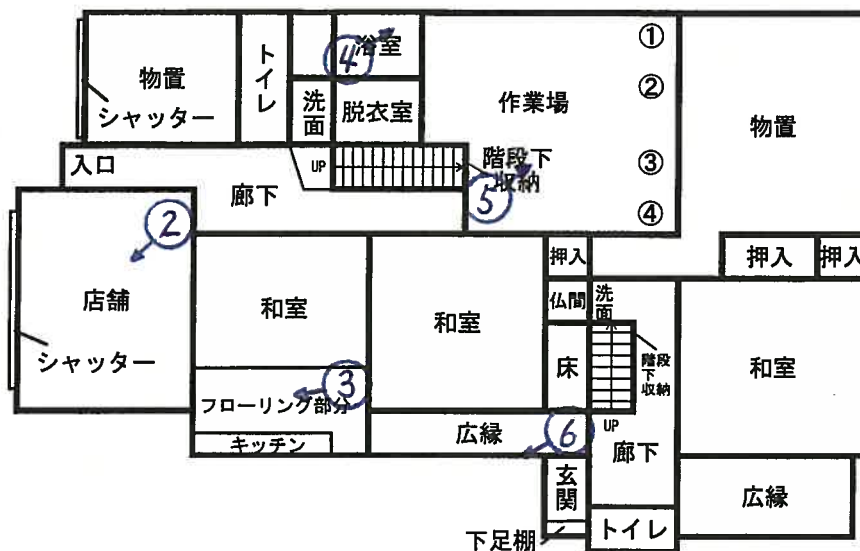


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

建物間取図

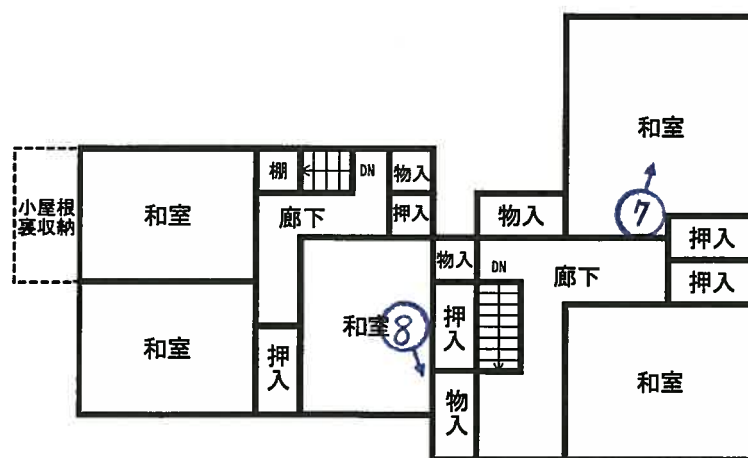
物件 2

1 階



- ①ボイラー
- ②回転式蒸気釜
- ③蒸し機
- ④自動餅つき機

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



広縁の床部分の傷

写真⑥



写真⑦



写真⑧

2階和室（中央付近）の天井の状況



令和 6 年 (又) 第 34 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
(最終)
令和 7 年 3 月 5 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

畠山 麻衣

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,970,000 円
物件2(建物)	金 6,150,000 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。
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 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	白山市新成二丁目 315番 宅地 285.49m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	白山市新成二丁目315番地 315番 店舗 居宅 作業場 木造瓦葺2階建 1階 162.70m ² 2階 87.49m ² 延床面積 250.19m ²	
	なし		

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	IRいしかわ鉄道線「松任」駅の北西方・道路距離約1.6km 最寄バス停「新成二丁目」の南東方・約70m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）																											
付 近 の 状 況	県道背後に一般住宅が建ち並ぶほか、店舗や共同住宅もみられる住宅地域。																											
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																										
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域 （西側一部、第1種住居地域）																										
	建 ぺ い 率	60%																										
	容 積 率	200%																										
	防 火 規 制	—																										
	そ の 他 の 規 制	松任駅北成地区地区計画																										
画 地 条 件 等	規 模	285.49	m ² （公簿）																									
	形 状	ほぼ台形																										
	間 口：奥 行	約14 m					： 約20 m																					
	そ の 他	—																										
接面道路の状況	<table><tr><td>接面方位</td><td>幅員（m）</td><td>道路種類</td><td>建築基準法上の道路</td><td>高低差（対道路）</td><td>介在公共物等</td><td>セットバック</td></tr><tr><td>南西</td><td>10</td><td>市道</td><td>該当</td><td>等高</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>北</td><td>4</td><td>市道</td><td>該当</td><td>±0m～約1.2m高い</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>							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	南西	10	市道	該当	等高	—	—	北	4	市道	該当	±0m～約1.2m高い	—	—
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																						
南西	10	市道	該当	等高	—	—																						
北	4	市道	該当	±0m～約1.2m高い	—	—																						
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地として利用されており、南西部には看板が存している（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	・東側隣接地(85番、公簿地目:用悪水路)はコンクリート舗装の道及び水路となっており、当該道より物件1は約1.2m高い。東及び南側隣接地に植栽が越境している。

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 (登記簿記載) 昭和55年8月30日 新築 経過年数 45 年 経済的残存耐用年数 一 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 角波鋼板、吹付等 内 装 : ジュラク、クロス、ボード等 天 井 : クロス、ジプトーン、合板目スカシ貼等 床 : 畳、土間コンクリート等 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 店舗 居宅 作業場 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・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。 ・アスベストについては、目視では確認できなかった。アスベスト使用の可能性は不明であり、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。 ・物件2の建築確認について、昭和55年新築時の建築確認済証及び検査済証の交付はあるが、平成9年増築時のものは確認できないとのことである(白山市建築住宅課調べ)。 ・物件2の占有者によると、1階広縁の床の傷みは放置した段ボールからの虫によるもの、2階中央部の和室の天井のシミはエアコンの室外機からの水によるものとのことであり、その他外壁の劣化、内壁の汚れ等、使用や経年等による損傷等が見られる。

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	85,800	0.94	285.49	0.80	18,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 白山(県)－13

公示価格等 85,000 円/㎡ × 時点修正 104 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 102 ÷ 標準画地価格 85,800 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：方位の画地条件を考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：方位、角地、規模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等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	175,000	250.19	0.05	2,180,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数は認められないことから、主として観察減価法により上記のとおり判定した。

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	18,420,000	0.50	法定地上権	9,210,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 評価額

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	18,420,000	-9,210,000	1.0	0.9	0.6	4,970,000
2	2,180,000	9,210,000	1.0	0.9	0.6	6,150,000
一括価格 (合計)						11,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：白山市の住宅地域における不動産の需給動向等に加え、建物用途等による市場性の減退等を考慮した。

オ 競売市場修正率：「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

地価調査基準地	白山(県)－13
所 在	白山市新成4丁目126番
価 格	85,000 円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線「松任」駅から北西方へ道路距離で約1.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	166 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	西側6m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	一般住宅等が建ち並ぶ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 住宅明細図写~~
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

対象不動産位置図

勝善寺

・タタリ通産本社(舊)

・木下飯金工業

相木園地
市営相木住宅

相木県営住宅

・第一電機工業白山(舊)

市営北成住宅

新成2
あさがおタウン

相木町
・大阪屋ショップ松任相木店

相木町共同墓地

あさがお保育園

ホームプラザナフコ松任店
・ナフコツワンスタイル松任店

ニッコー

・ニッコー水創り事業部金沢(営)

・ニッコー機能性セレクトショップ松任店

複合高齢者施設あさがおの松任

市立松任公民館
グランドホテル白山

あさがおテレビ

NTT西日本松任電話交換所

金谷酒造工場

馬場

市立松任高

松任整髪料クリニック

ハードタウン材料

トスマク・アイリサイト

馬場公園

松任駅

市営成住宅

成町
悠愛保育園

市立成公民館

成町南

成町北

三草二木行善寺

ふじふきこども園

成町小学校

新成3

新成4

新成5

新井植

セントラルデリカ

竹松町墓地

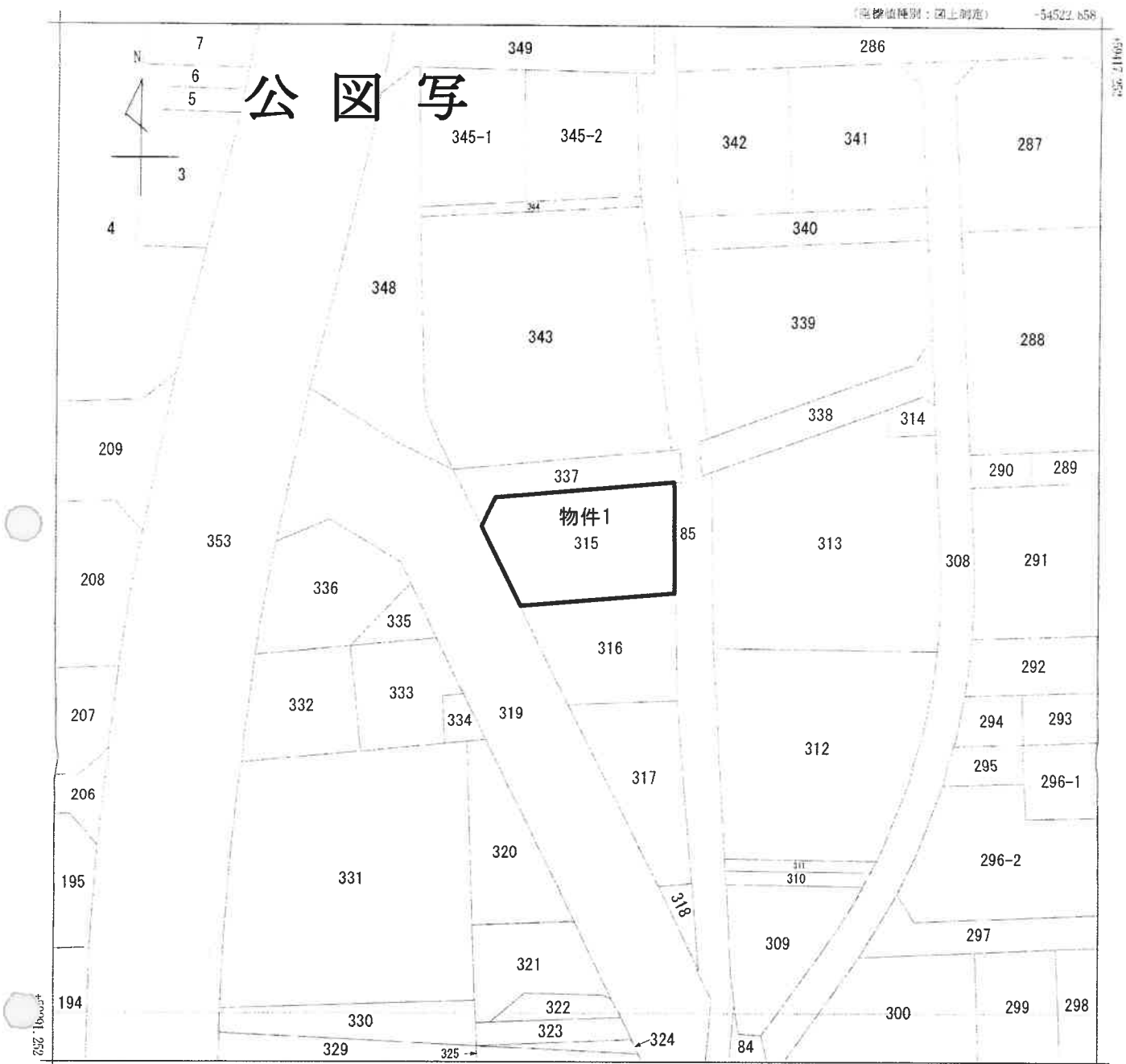
勝善寺

物件1・2

基準地 白山(県)ー13

株式会社刊広社「スマートGIS 標」

株式会社刊広社「スマートGIS 標」



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
北成町
新成2丁目
新成3丁目

請求部分	所在	白山市新成二丁目				地番	315番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方税務局管轄)
令和6年11月15日
大阪法務局

地図整理番号：M43606
(1/1)

登記官



A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成10年2月23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。
金沢地方建務局管轄
令和6年11月15日 大阪公務局

603245

各階平面図

家屋番号

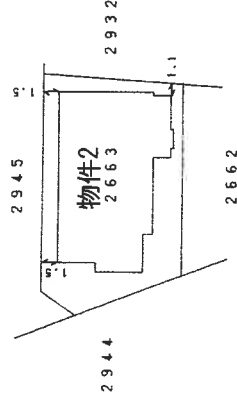
2663, 3/5巻

建物の所在

松江市成町266-3番地
白山市

建物図面
各階平面図

白山市新成二丁目 3/5 番地



作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(右川県土地家屋調査士会用紙)

H 10. 2 23

地図整理番号：M43607

A3をA4に縮小

603247 各階平面図

603247

家屋番号

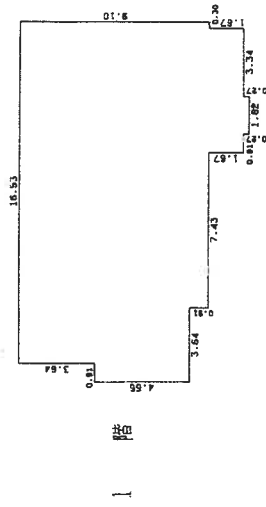
2668
1018
10101

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

松江市成町1018番地1、1019番地1（仮換地）松江市
 東也成地区1地区區整理地域（16街区1番）

白山市 松任市成町 2663 番地

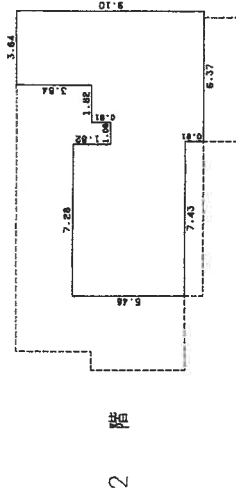
白山市新成二丁目 3/5 番地



معملي

求積表

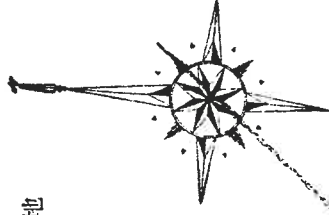
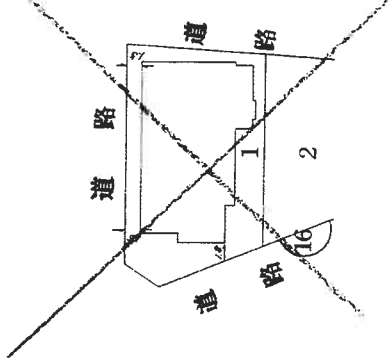
3.64 × 16.53	=	60.1692
4.55 × 17.44	=	79.3520
0.91 × 13.80	=	12.5580
1.67 × 6.07	=	10.1369
0.27 × 1.82	=	0.4914
合計		162.7075
床面積		162.70 m ²



2. 題

求積表

3.64	×	3.64	=	13.2496
1.82	×	7.28	=	13.2496
0.91	×	5.46	=	4.9686
3.64	×	13.80	=	50.2320
0.91	×	6.37	=	5.7967
合計				87.4965
床面積				87.49 m ²



單位 = m

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

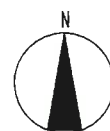
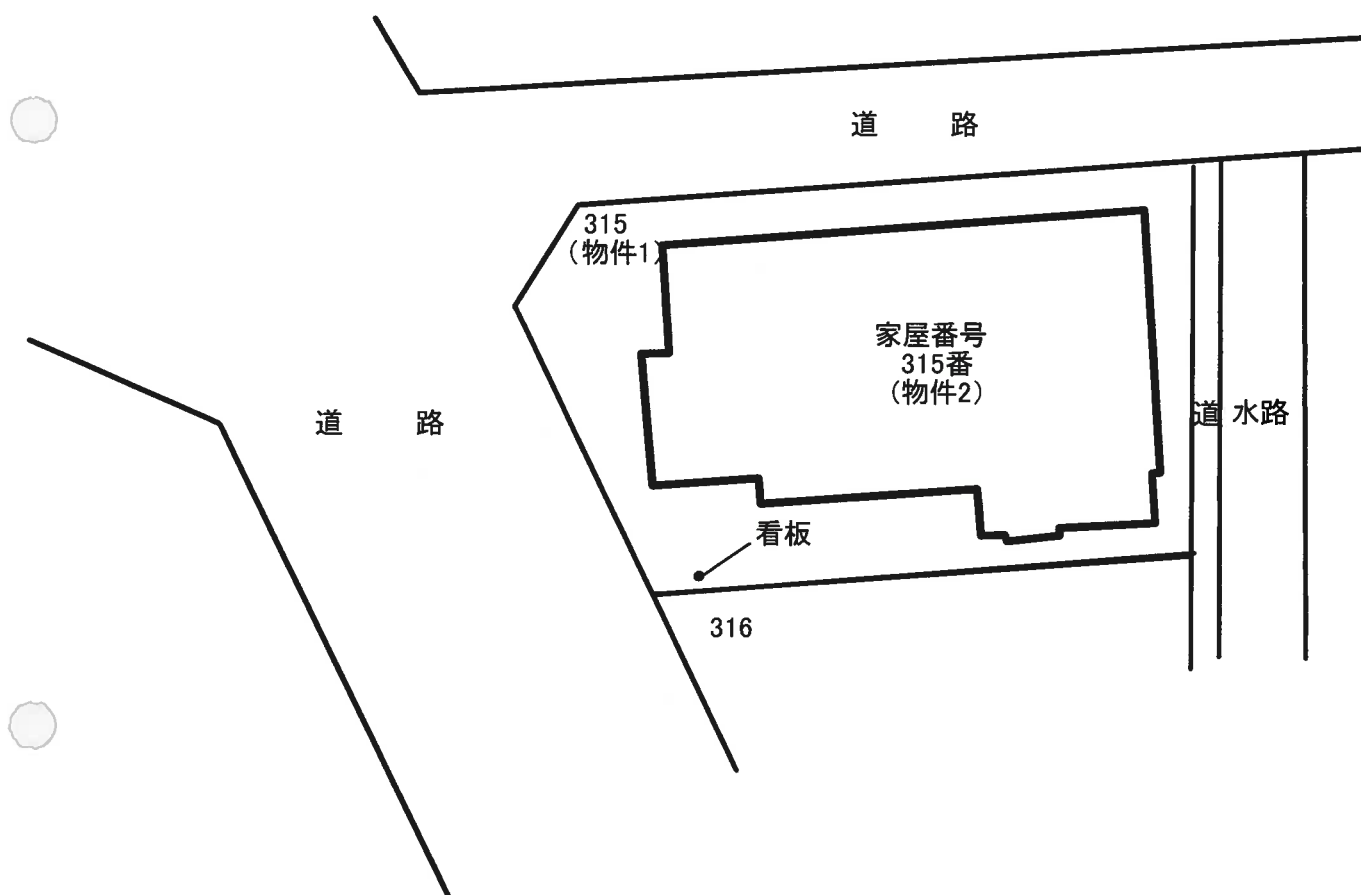
單位 = 四

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

H. 9. 3. 26

土地建物 位置関係図

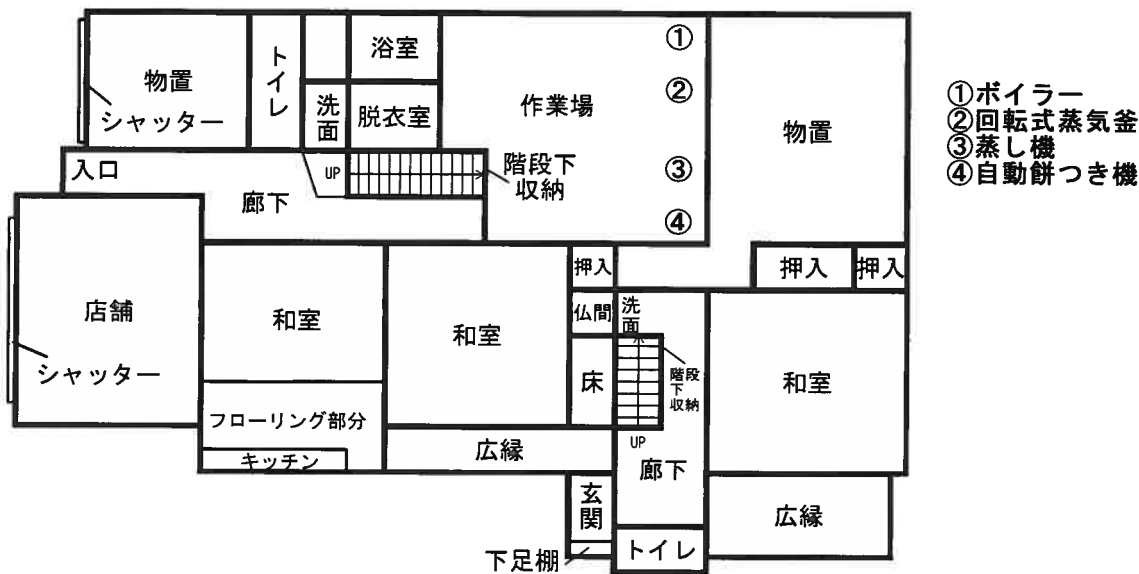


※当該図面は現地概測、公図、その他資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

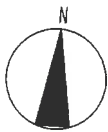
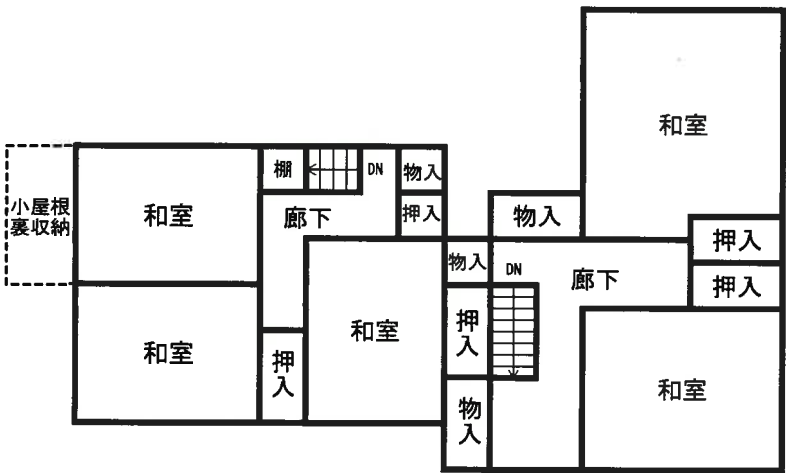
建物間取図

物件 2

1 階



2 階



写真



物件 1・2



令和 6 年 (ヌ) 第 34 号
令和 7 年 4 月 9 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

補充評価書（物件2）

上記事件に係る令和7年3月5日評価の評価書について、物件2について個別売却を行うことを前提とした場合の評価額を、別紙のとおり補充する。

評 価 人 不動産鑑定士

畠山 麻衣 印

第1 評価額

個 別 価 格	
物件2(建物)	金 2,750,000 円

1. 物件2の個別価格は物件1による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 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	86,600	0.94	285.49	0.80	18,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 白山(県)－13

公示価格等 85,000 円/㎡ × 時点修正 105 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 102 ÷ 標準画地価格 86,600 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：方位の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：方位、角地、規模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等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	175,000	250.19	0.05	2,180,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数は認められないことから、主として観察減価法により上記のとおり判定した。

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	18,590,000	0.50	法定地上権	9,290,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 評価額

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
2	2,180,000	9,290,000	1.0	0.4	0.6	2,750,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：白山市の住宅地域における不動産の需給動向等に加え、法定地上権付建物であること、建物用途による市場性の減退等を考慮した。

オ 競売市場修正率：「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。