

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 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）
1～3	860,000 688,000	一括	172,000	77,283	19,781
1	660,000				
2	110,000				
3	90,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | かほく市大崎口 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 1. 4 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | かほく市大崎口 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 1. 9 8平方メートル
2 階 3 5. 3 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | かほく市大崎口 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 9. 7 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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】

売却対象外の土地（大崎口64番3番の土地、大崎参字18番の土地）を通行のため利用している。

《 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 | かほく市大崎口 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 1. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かほく市大崎口 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 1. 9 8 平方メートル
2 階 3 5. 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | かほく市大崎口 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 9. 7 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第28号
令和6年8月20日受理
令和6年9月18日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 | かほく市大崎口 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 1 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かほく市大崎口 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 1 . 9 8 平方メートル
2 階 3 5 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | かほく市大崎口 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 9 . 7 0 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	電柱がある(土地建物位置関係図参照)。		
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 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	工作物として、風除室がある(建物間取図参照)。		
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

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	電柱がある(土地建物位置関係図参照)。		
建物	物件3		
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:		
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 工場 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	工作物として、物置及び物干場がある(建物間取図参照)。		
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2居宅の玄関に次のように記載した貼紙が貼付されている。

応急危険度判定結果

要注意

- ◆ この建築物に立ち入る場合は十分注意して下さい
- ◆ 応急的に補強する場合には専門家にご相談下さい

注記：建築物の倒壊 注意

瓦などの落下 調査済み

塀などの転倒 注意

周辺地盤の破壊により要注意

判定日時 1月10日午後3時現在

かほく市災害対策本部

以 上

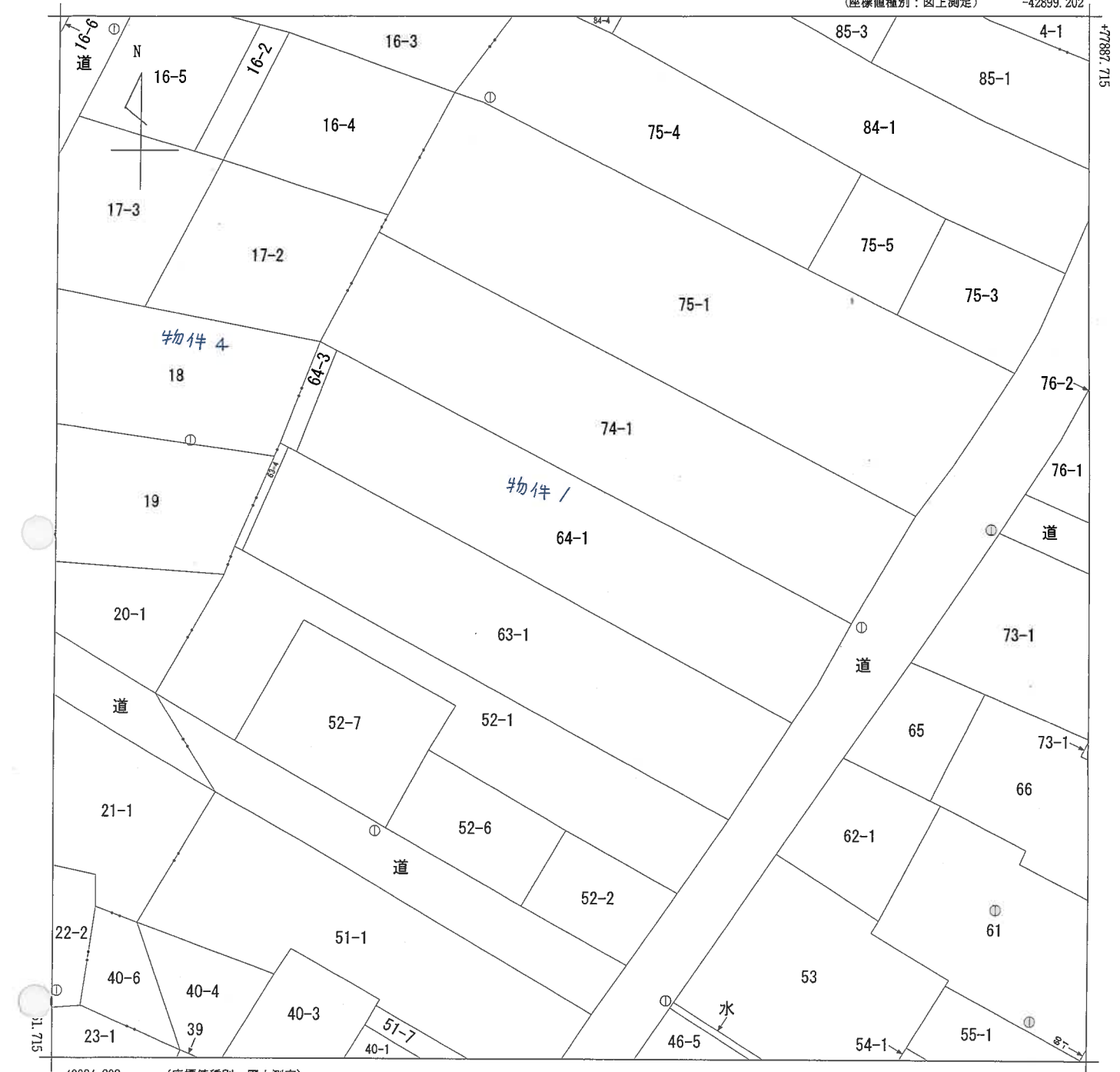
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■法務局（本局）の交付 窓口職員	本件土地には地積測量図の備付けがありません。 (令和6年8月30日に聴取)
■所有者	1 私は、本件土地、建物の所有者です。 2 現在、本件居宅には、私が居住しています。 3 本件居宅内において、現在、犬、猫のペットを飼っていませんが、以前は、猫を飼っており、襖等に猫が引っ掻いた傷が見られます。 4 本件居宅について、本件工場との隔壁が取り除かれ、一体として利用しています。 5 本件居宅について、雨漏りはありませんが、令和6年能登半島地震によって家が傾き、一部開閉できない戸があります。また、同地震により、居宅が東に約2センチメートルずれました。 6 本件居宅廊下の床に撓みがありますが、同地震によるものではありません。 7 私は、本件居宅のホール横和室で、ほとんど生活しています。 8 本件工場について、私が物置代わりに使用しています。 9 本件工場について、同地震により、基礎に亀裂が入りました。 10 本件工場内に車を乗り入れる時は、地番64番3、大崎参字18番各隣地を通行しています。同各隣地も私の所有です。 11 本件建物について、罹災証明書の交付申請はしていません。 12 本件土地について、同地震による液状化は、ほとんどありません。 13 本件土地の境界について、隣地所有者と争いはありません。 (令和6年9月9日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

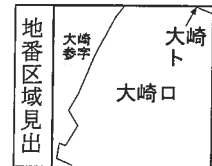
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月21日 (水)	執行官室 (郵便)	かほく市役所に家屋平面図交付申請書送付 (郵券94円, 返信用郵券84円添付)
6年8月21日 (水) 13:25-13:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
6年8月26日 (月)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (郵券84円)
6年8月30日 (金) 8:30-8:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧, 登記事項要約書取寄 (隣地関係)
6年9月9日 (月) 10:00-11:05	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 所有者から聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



-43024.202 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	かほく市大崎口					地番	64番1		
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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和63年11月16日		補記事項		

A 4 に縮小

請求番号：2-1
(1/1)

(枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

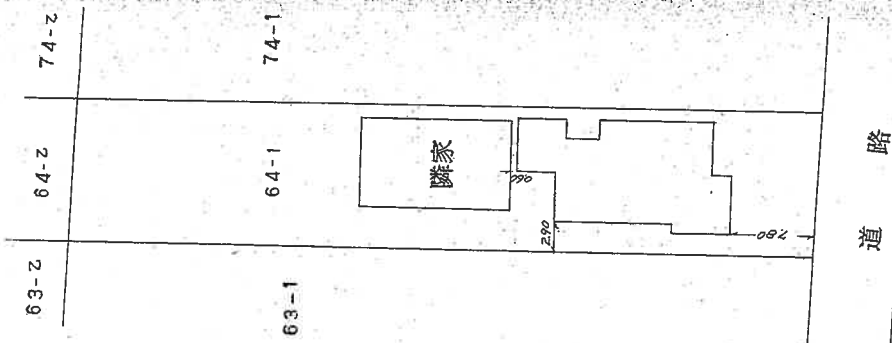


9615436

家屋番号	64-1
建物の所在	河北郡平泉町大字口64番地1

建物図面

かほく市



単位=メートル

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

52.1.21

9615437

登記年月日：昭和52年1月21日

各階平面圖

家屋番号	64-1	名
建物の所在	河北郡常陸郡大崎町 64番地1	

河北邯郸县大崎口64番地1

北郡字加ほく市

昭和52年 / 月 20日	作製年月日
---------------	-------

土地家屋調査士

申請人

面積計算

階1

$$\begin{array}{r} 4.85 \times 4.55 = 22.0675 \\ 3.03 \times 3.18 = 9.6354 \\ 4.85 \times 10.47 = 50.7795 \\ 4.55 \times 10.92 = 49.6860 \\ 5.46 \times 5.46 = 29.8116 \end{array}$$

床面積 161.98 m²

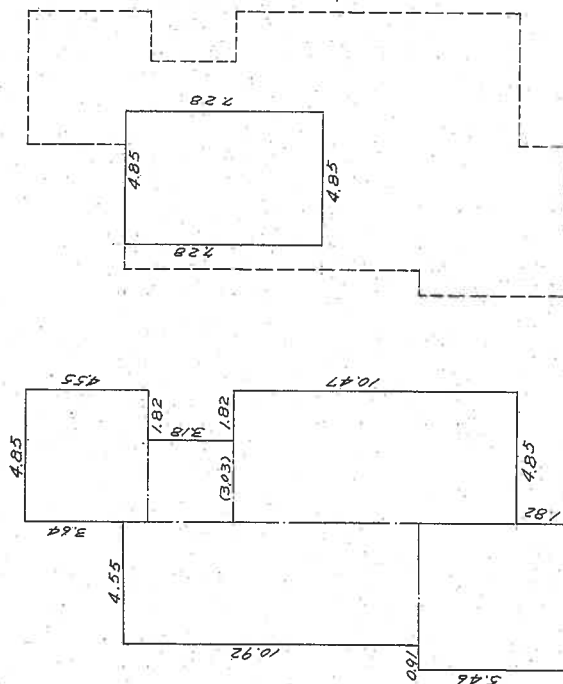
階 2

$$4.85 \times 7.28 = 35.3080.$$

床面積 $35.30 m^2$

第2階

階 1



単位=メートル

縮	尺	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------

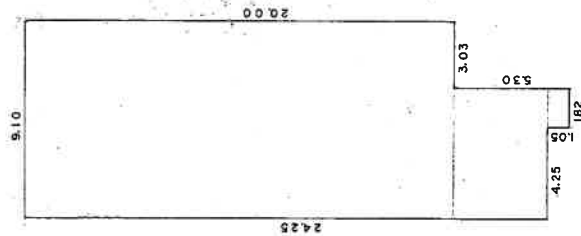
(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

9615438

各階平面図

建物図面
各階平面図

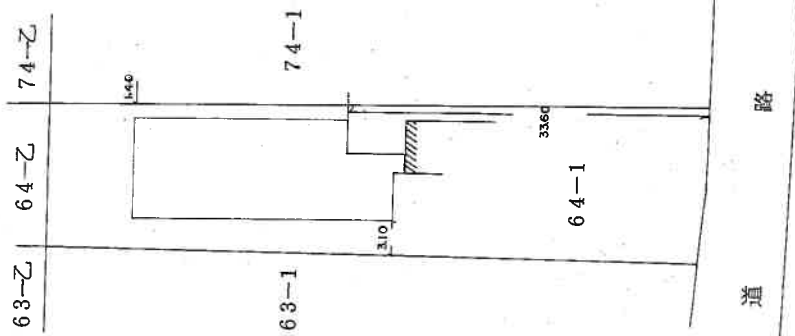
家屋番号	64番1の2
建物の所在	河北郡早稲田町大字大崎口64番地1 かほく市



面積計算

$9.10 \times 20.00 = 182.0000$
 $6.07 \times 4.25 = 25.7975$
 $1.82 \times 1.05 = 1.9110$
209.7085

床面積 209.70㎡



第10号

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

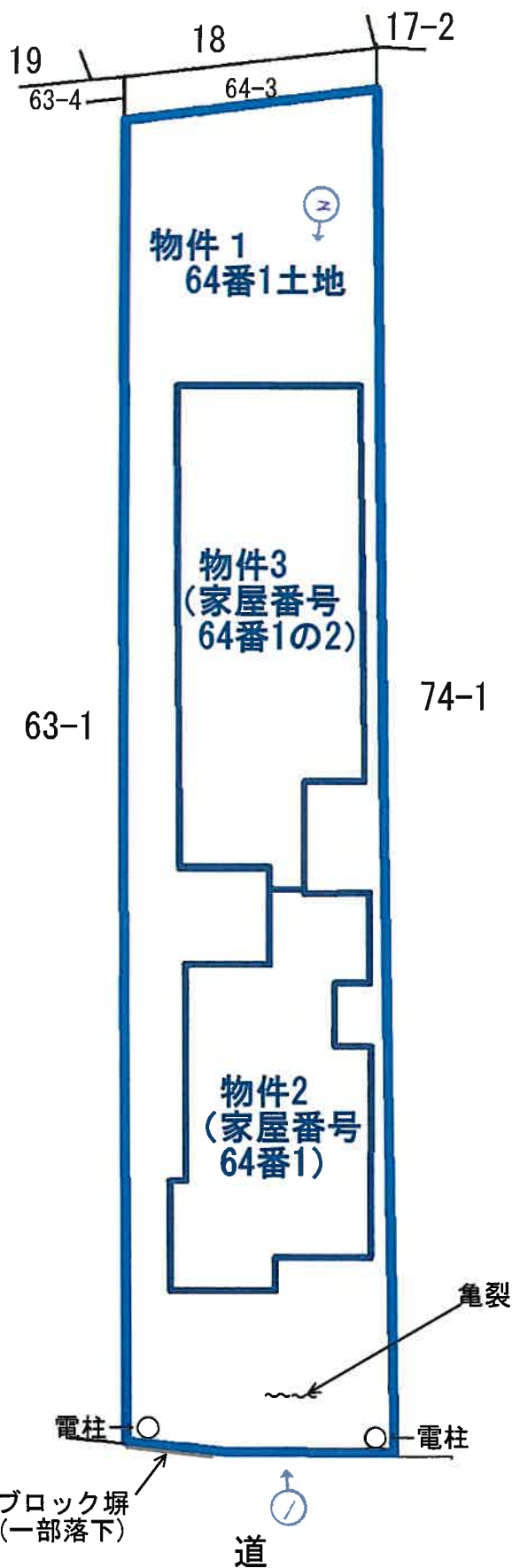
申請人

縮尺 1/500

63.1.19

6ケ28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。

建物間取図

6ヶ28号

物件2（家屋番号64番1）



物件3建物に接続

1階



2階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

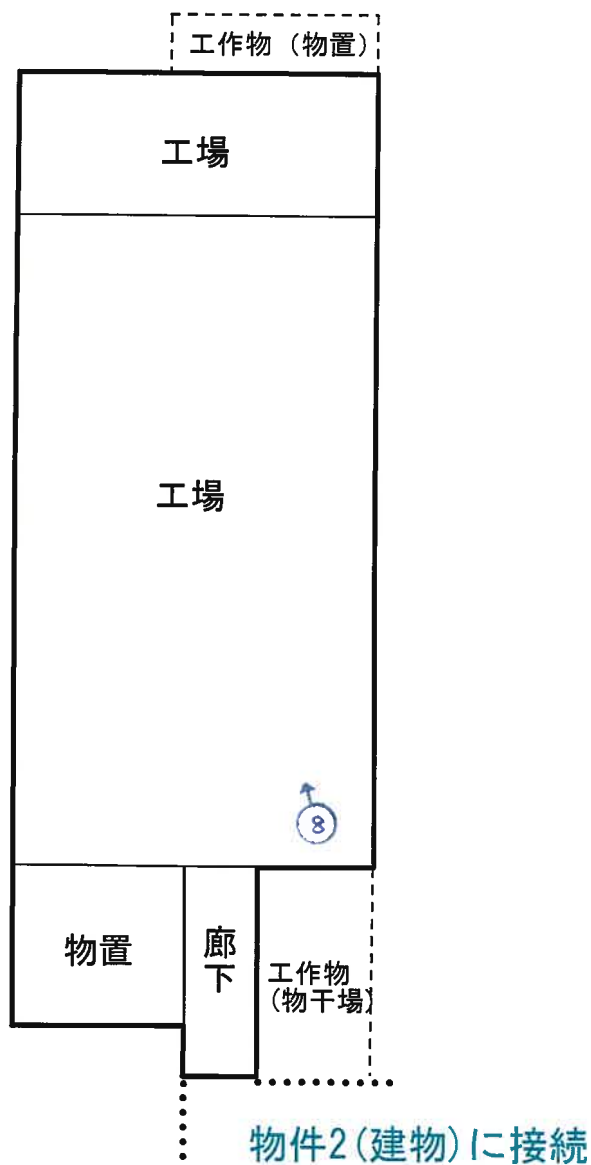
6ケ28号

建 物 間 取 図



物件3（家屋番号64番1の2）

1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28号

令和6年9月9日現地調査

令和6年9月20日評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

小 西 均 印

第1 評価額

物件1～3 一括価格	
金1,740,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,340,000円
物件2 (建物)	金210,000円
物件3 (建物)	金190,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該敷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。
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	かほく市大崎口 64番1 宅地 941.43m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	かほく市大崎口64番地1 64番1 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 :161.98m ² 2 階 :35.30m ² 延床面積:197.28m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	かほく市大崎口64番地1 64番1の2 工場 木造瓦葺平家建 1 階 :209.70m ² 延床面積:209.70m 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	JR七尾線 「宇野気駅」 南西方 約 3.4 km (道路距離) バス停 「大崎南口」 北西方 約 95 m (道路距離) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	・対象物件は主要地方道松任・宇ノ気線沿いの戸建住宅、事業所、倉庫、農地等が混在する地域。 ・対象物件の北東方約3.1kmに宇ノ気小学校、北東方約3.5kmに宇ノ気中学校がある。 ・対象物件が存する大崎地区は、令和6年1月1日に起きた能登半島地震で、液状化の影響を一部受けたと言われる地域。						
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	準工業地域					
	建蔽率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	なし					
	その他の規制	-					
画 地 条 件 等	規 模	941.43㎡					
	形 状	ほぼ長方形					
	間 口 : 奥 行	約14.0m : 約68.0m					
	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
	南東	舗装県道	約8.0m	—	該当	等高	—
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、3が立地している。						
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。 「庭木・ブロック塀等」 ②土地には電柱が2本設置されている。 ③東側入口付近にある土間コンクリートの一部に亀裂がある(写真3参照)。 工作物(ブロック塀)の一部も、落下・破損している。 (能登半島地震の影響)						

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 : 昭和52年1月17日 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 約48年 経 済 的 残 存 年 数 : 約0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタルリシン吹付等 内 壁 : 繊維壁、ベニヤ等 天 井 : クロス貼り等 床 : 畳、フローアパネル等 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 間 取 り : 別添間取図の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やゝ劣る
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。 「風除室」等 ③床の一部が軋みがある。 ④工作物(風除室)には幅約2.5mの亀裂がある。 ⑤ドアが地震の影響により一部開閉困難。 ⑥物件3への接続部分に約2cmの隙間等が生じた。 ⑦所有者によると、当該隙間は、令和6年能登半島地震の影響で物件2建物が東側に引っ張られて生じたと推定している旨。 ⑧罹災証明書の交付申請はしていない。(所有者ヒアリング) ⑨現地調査時点、玄関に「応急危険度判定結果…要注意」の貼紙あり。内容は現況調査報告書参照。 ⑩かほく市税務課ヒアリングによると、罹災証明は震災日(R6.1.1)時点の所有者のみ申請可能。よって、所有者変更後の公費解体申請は原則不可能。

3 建物の概況及び利用状況 【物件3】

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 : 昭和62年11月30日 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 約37年 経 済 的 残 存 年 数 : 約0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板張り等 内 壁 : ベニヤ張り等 天 井 : ジプトーン等 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気等 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 : 物置 工場 間 取 り : 別添間取図の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	やゝ劣る
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。 「物干場」、「物置」等 ③廊下と工場の接続部分基礎に亀裂、隙間等が生じた。 ④現況:物件3建物は一部を車庫として利用している。 車両の搬入は、目的外土地(64番3及び大崎参字18番)を通路として利用。

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	13,600	0.81	941.43	0.30	3,110,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 かほく 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $11,000\text{円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/99 \times 100/82 \approx 13,600\text{円/㎡}$

◇ 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: 形状等を考量した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 間口奥行の関係等を考量した。

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	主たる建物 150,000	197.28	0.01	290,000
	合計			290,000

ウ 現価率

《物件2・主たる建物》

・ 対象建物は、使用価値はあるが既に経済的全耐用年数を経過しているため、市場価値が低いこと、及び対象建物の現況(使用価値等)を総合考量して現価率を1%と判断した。

③ 物件3(建物)

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
3	主たる建物 120,000	209.70	0.01	250,000
	合計			250,000

ウ 現価率

《物件2・主たる建物》

・ 対象建物は、使用価値はあるが既に経済的全耐用年数を経過しているため、市場価値が低いこと、及び対象建物の現況(使用価値等)を総合考量して現価率を1%と判断した。

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	3,110,000	0.1	敷地占有利益	310,000

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	3,110,000	－310,000	1.0	0.8	0.6	1,340,000
2	290,000	＋150,000	1.0	0.8	0.6	210,000
3	250,000	＋160,000	1.0	0.8	0.6	190,000
合計	3,650,000	一括価格				1,740,000

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。

※… 物件2、3の敷地利用権加算額は、床面積の割合により下記のとおり按分した。

物件番号	延べ床面 積(㎡)	割合	敷地利用権加算額(円) 割合×物件1敷地利用権価格
2	197.28	0.48	150,000
3	209.70	0.52	160,000

第6 参考価格資料

地 価 調 査 : かほく 4
所 在 : 松浜口47番
価 格 : 11,000円/㎡
位 置 : JR七尾線 横山 駅の南西方 約 1.7 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東4.7m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
準工業地域
建蔽率80%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い燃糸工場も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅地図~~
- 3 法第14条地図写し
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図

縮尺 1/25,000

基準地

かほく市

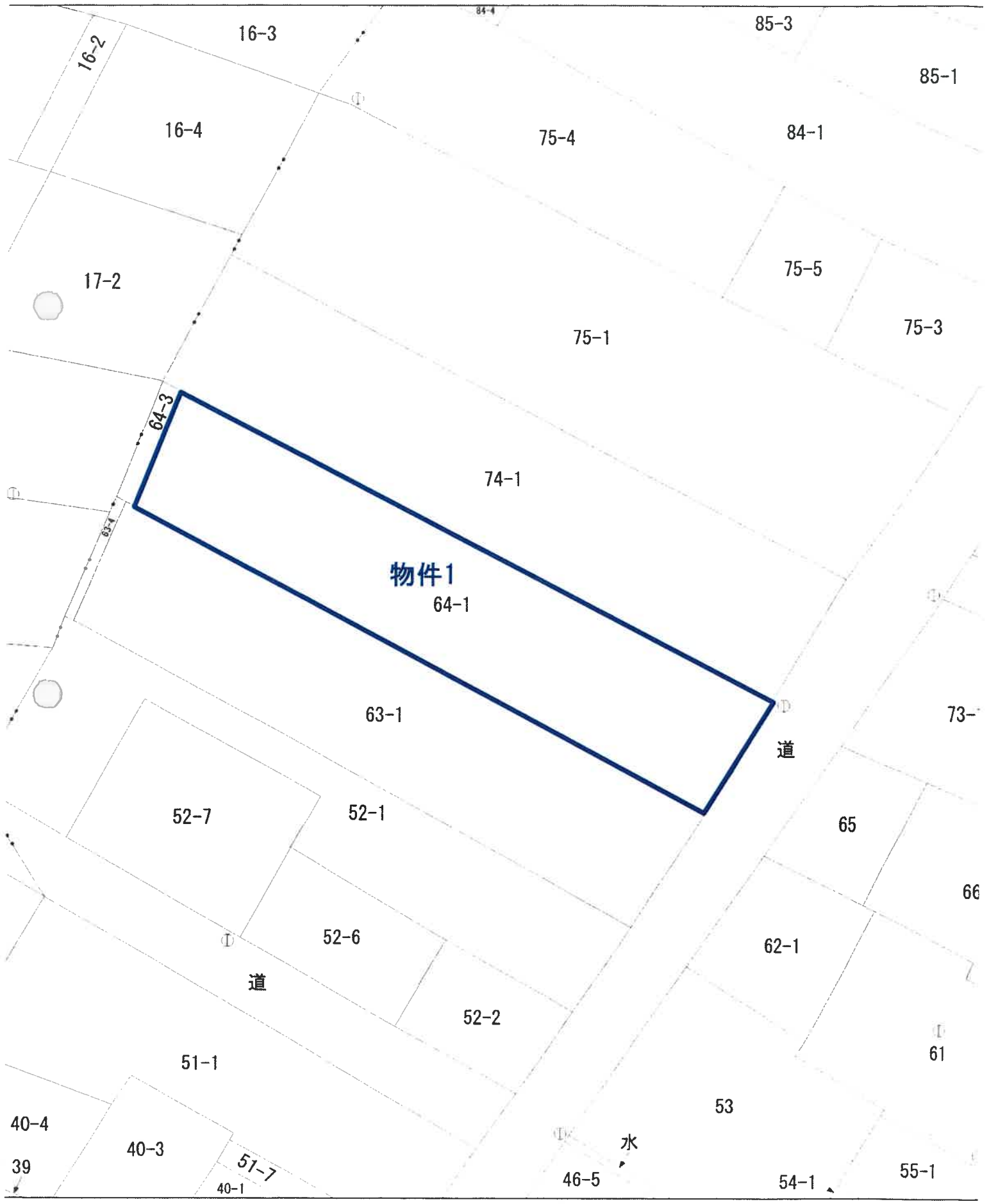
物件 1~3

法第14条地図写
縮尺 1/500



23

(座標値種別：図上測定) -4



登記年月日：昭和52年1月21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。
令和6年7月12日 金沢地方裁判所

登記官

※A3をA4に縮小

地図整理番号：M56515

(1/2)

9615436

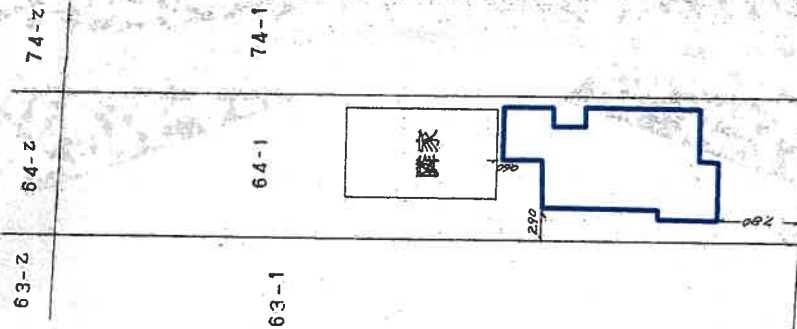
家屋番号	64-1
建物の所在	河内郡守野町大字口64番地1

かほく市

建物図面



作製年月日	昭和52年 / 月 20 日
作製者	



単位=メートル

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5211.21

建物図面

物件2

登記年月日：昭和63年1月19日

9615438

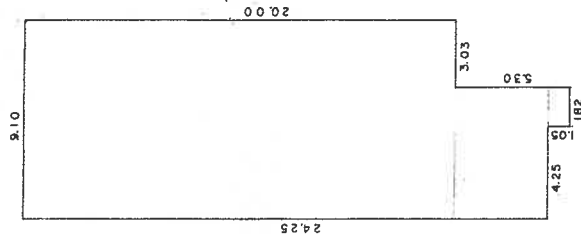
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
64番1の2

建物の所在
河北郡宇都宮町宇都宮大崎口64番地1

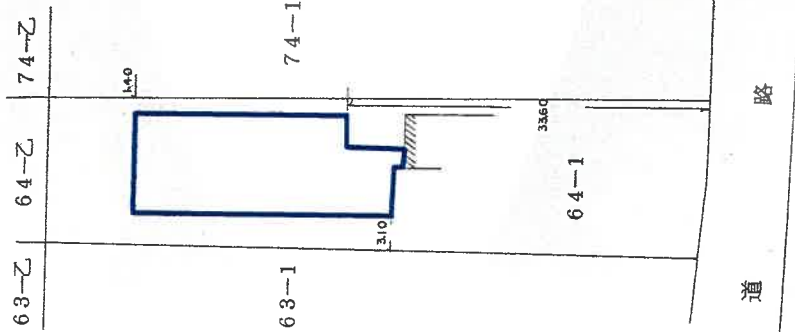
かほく市



面積計算

9.10 × 20.00 = 182.0000
6.07 × 4.25 = 25.7975
1.82 × 1.05 = 1.9110
209.7085

床面積 209.70㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

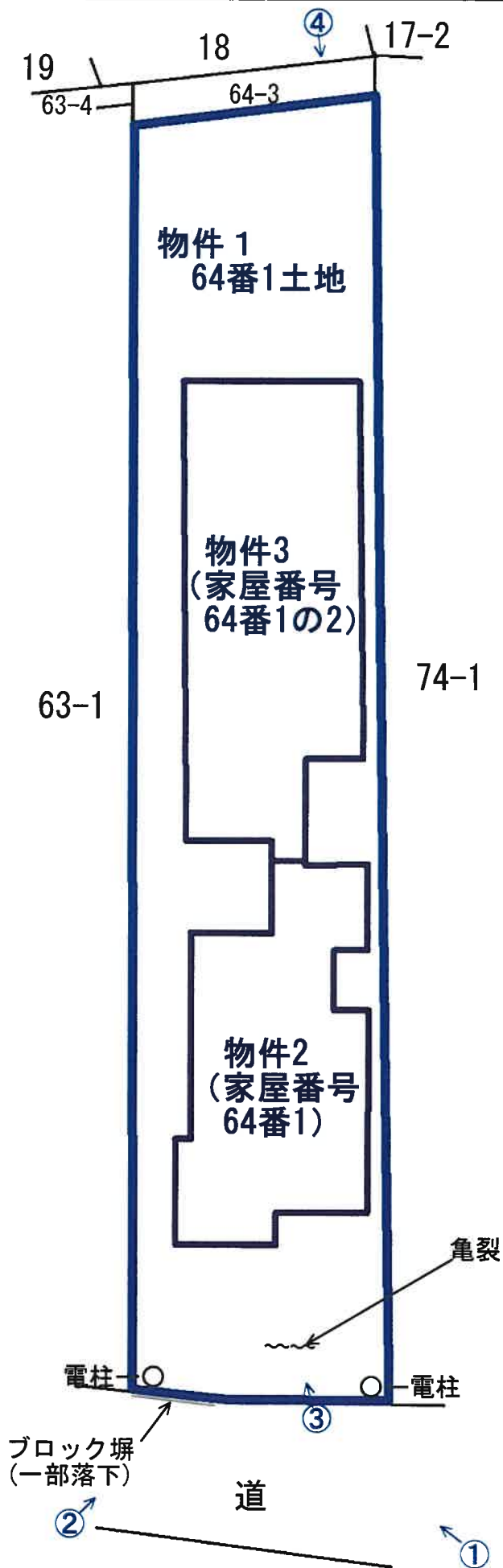
縮尺 1/500

※A3をA4に縮小

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7月12日 金沢地方裁判所

登記官

土地建物位置関係図



○→…写真撮影方位

※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。

建 物 間 取 図

6ヶ28号

物件2（家屋番号64番1）

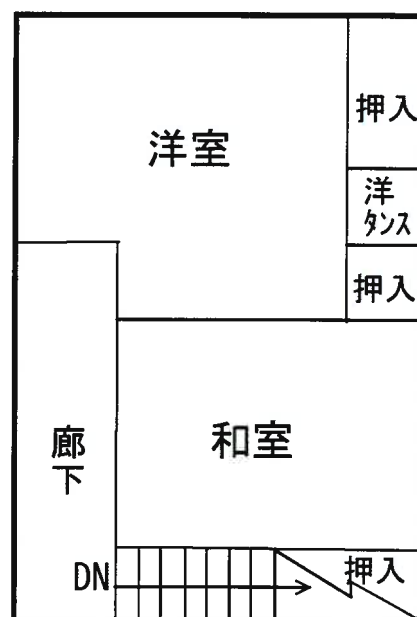


物件3建物に接続

1階



2階



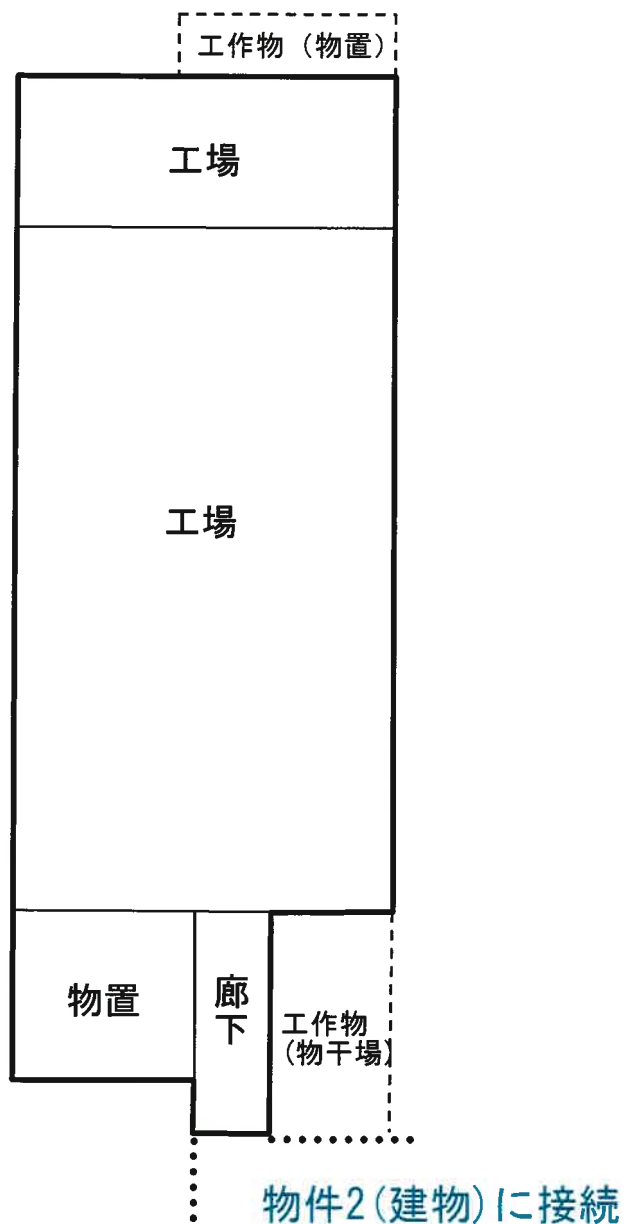
6ケ28号

建 物 間 取 図



物件3（家屋番号64番1の2）

1階



写真

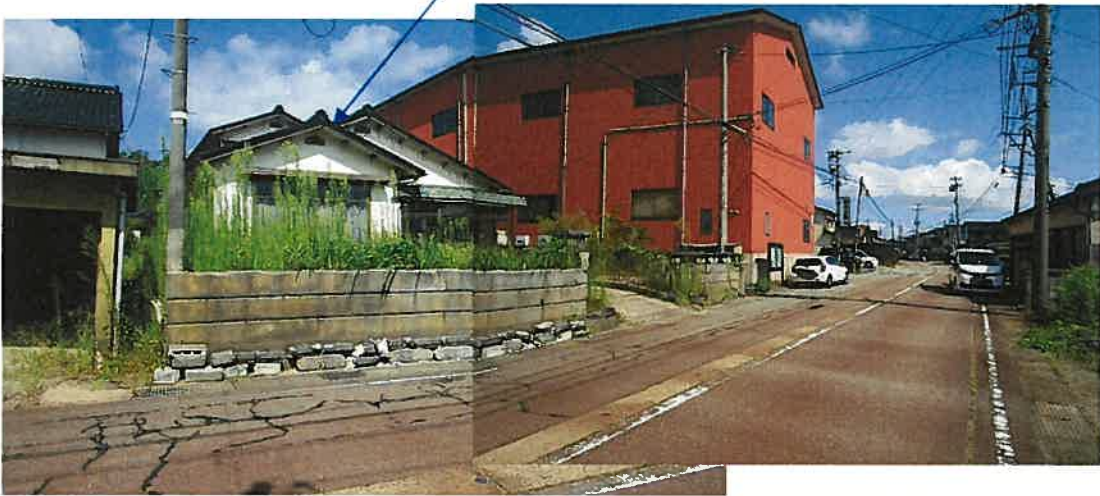
撮影位置 ①

物件2(家屋番号64番1)



撮影位置 ②

物件2(家屋番号64番1)



撮影位置 ③

物件2(家屋番号64番1)

物件1土地 亀裂



写真

撮影位置 ④

物件3(家屋番号64番1の2)



物件3 廊下と工場の接続部分基礎に亀裂、隙間



物件2 工作物(風除室)には幅約2.5mの亀裂

