

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 8月 8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 7年 8月 27日 午前 8時30分から<br>令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで                                                                           |
| 開札期日                                                                                                                  | 日 時 令和 7年 9月 10日 午前 10時00分<br>場 所 金沢地方裁判所開札場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                                                                            | 日 時 令和 7年 9月 24日 午前 9時45分<br>場 所 金沢地方裁判所                                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                          | 令和 7年 9月 11日 午前 10時00分から<br>令和 7年 9月 11日 午後 3時00分まで                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8月 8日から当庁競売物件閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 5, 310, 000<br>4, 248, 000 | 一括       | 1, 062, 000 | 48, 208  | 13, 845  |
| 1    | 2, 620, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 2, 690, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          | </          |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 小松市串町モ            |
|   | 地 番   | 1 8 0 番 1         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 3 4 1. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 小松市串町モ 1 8 0 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 8 0 番 1         |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 8 6. 1 2 平方メートル   |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6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】

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

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 小松市串町モ            |
|   | 地 番   | 1 8 0 番 1         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 3 4 1. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 小松市串町モ 1 8 0 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 8 0 番 1         |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 8 6. 1 2 平方メートル   |

令和7年(ケ)第9号  
令和7年3月27日受理  
令和7年6月4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 小松市串町モ  
地 番 180番1  
地 目 宅地  
地 積 341.58平方メートル
- 2 所 在 小松市串町モ180番地1  
家屋 番号 180番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 86.12平方メートル



(土地・建物用)

|                |                                                                            |            |  |  |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|--|--|--|--|--|
| 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<br>□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<br>□                 |            |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |            |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                            |            |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br>□「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<br>□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<br>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

- 本件土地（物件1）について
  - ・大きな樹木が数本生育しており、雑草も生い茂った状態である（写真①参照）。
  - ・引込ポールあり
  - ・公図上、接面している180番2土地の登記記録上の地目は公衆用道路で、所有者はA・Bである。
- 本件建物（物件2）について
  - ・水回り（台所・洗面室・トイレ等）の床は汚れが目立つ状況である（写真③、④参照）。

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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                             |
| ■ C<br>(所有者)      | <p>1 本件物件には、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。</p> <p>2 雨漏りするようなところはないと思います。</p> <p>3 室内でペットを飼っていたことはありますが、ペットによるキズは特に残っていません。</p> <p>4 周囲の土地との境界争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                             |
| 7年3月27日(木)                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室(郵便)    | 小松市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)            |
| 7年3月31日(月)<br>14:20-14:35                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件外観確認、写真撮影                             |
| 7年4月8日(火)<br>8:50-9:07                                                                                                                                                                                                                                                                              | 法務局(本局)     | 不動産登記事項証明書・公図等取寄                        |
| 7年4月9日(水)                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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)<br>(切手110円×2)  |
| 7年4月28日(月)<br>14:30-15:05                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 不在、物件外観調査、写真撮影、評価人同行                    |
| 7年5月2日(金)                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室(郵便)    | 所有者に立入調査通知書及び照会書再送付(回答なし)<br>(切手110円×2) |
| 7年5月2日(金)                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室(郵便)    | 立会人依頼書送付(切手110円)                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                         |

(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5月19日(月)<br>14:00-15:00 | 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、<br>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5月19日  
目的物件は施錠されており、呼びかけにも全く応答せず、不在の様子だったので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させた上、建物内に立ち入ろうとした途端、室内から所有者が姿を現したものである。

☐ 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



イ 179-3  
水 178-4  
ハ 179-6  
ニ 178-4  
ヘ 179-5

(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。



|           |        |          |                   |                   |             |       |          |         |
|-----------|--------|----------|-------------------|-------------------|-------------|-------|----------|---------|
| 請求部       | 所在     | 小松市串町モ   |                   |                   | 地番          | 180番1 |          |         |
| 出力<br>縮尺  | 1/1200 | 精度<br>区分 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 分類                | 地図に準ずる図面    |       | 種類       | 土地改良所在図 |
| 作成<br>年月日 |        |          |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) | 昭和41年10月26日 |       | 補記<br>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。

(金沢地方方法務局小松支局管轄)

令和7年4月8日

金沢地方方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)





登記年月日：平成4年1月29日

0118690

(180-1) ④ 180-3 4.1.29

地積測量図

地番 180-3

土地の所在 小松市串町

三斜求積表

| 地番     | NO | 底辺      | 高さ        | 倍面積      | 地積  |
|--------|----|---------|-----------|----------|-----|
| (B)180 | イ  | 34.50 X | 7.80 =    | 269.1000 |     |
| -3     | ロ  | 30.83 X | 8.36 =    | 257.7388 |     |
|        |    | 合計      | 526.8388  |          |     |
| (A)180 |    | 面積      | 263.41940 | ㎡        | 263 |
| -1     |    | 公積      | 605       | ㎡        |     |
|        |    | 総計      | 263.41940 | ㎡        |     |
|        |    | 残地      | 341.58060 | ㎡        | 341 |

| 境界点    | 境界線の種類 | 摘要 |
|--------|--------|----|
| 1~5, 7 | 合戦堀跡   |    |
| 6      | 赤ペン    |    |
|        | (側溝/角) |    |

単位=m

作製者 土地家屋調査士

平成 3 年 12 月 1 日 作成

申請人

縮尺 1/250

不附図表 系 2200

公用

請求番号：3-2

A4に縮小

4.1.29

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 小松支局管理)

令和 7 年 4 月 8 日

金沢地方方法務局

登記官



登記年月日：平成14年11月25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。  
(金沢地方法務局小松支局管轄)

令和7年4月8日

金沢地方法務局

登記官

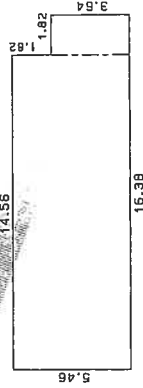
0412313 各階平面図

建物図面

家屋番号 180番1

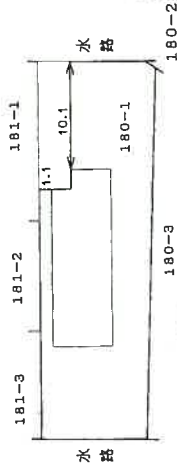
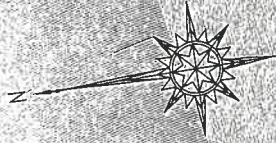
建物の所在 小松市串町モ180番地1

1階



求積表

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| 14.56 x 5.46 = | 79.4976              |
| 1.82 x 3.64 =  | 6.6248               |
| 合計             | 86.1224              |
| 床面積            | 86.12 m <sup>2</sup> |



作製者

11月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(石川県土地家屋調査士会用品)

14.11.25

公用

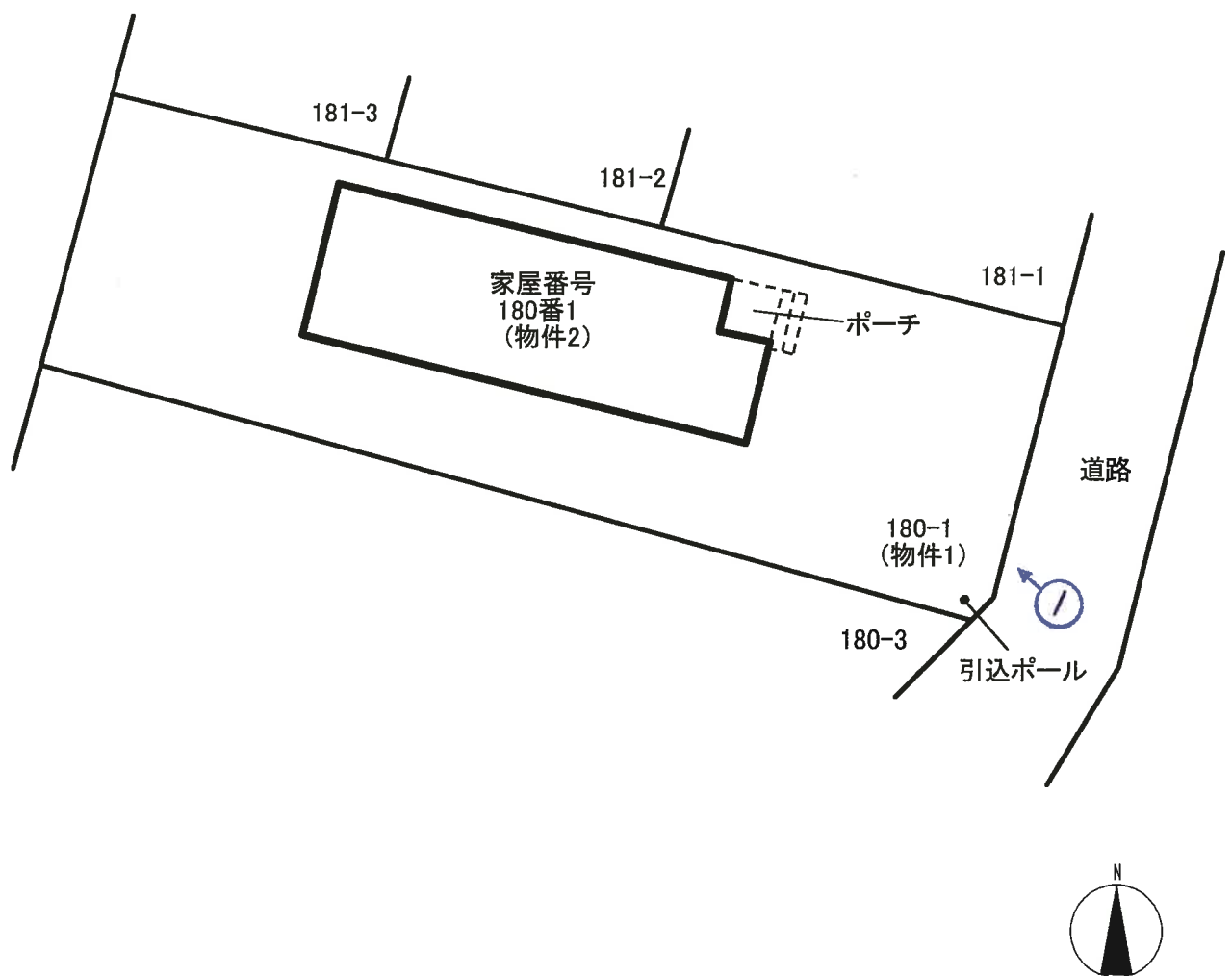
請求番号：3-3

A4に縮小

平成十四年四月五日登記



# 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。

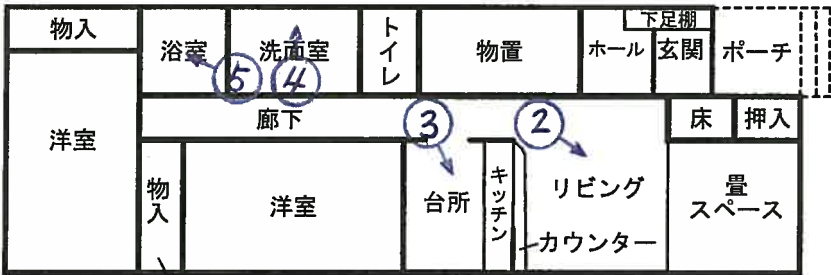


写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

# 建物間取図

物件 2

1 階



物入上部は  
ロフト



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

本件建物（物件2）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤





令和 7 年 ( ケ ) 第 9 号  
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査  
(最終)  
令和 7 年 6 月 20 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 5,310,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 2,620,000 円 |
| 物件2(建物)       | 金 2,690,000 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 目 地 積               | 小松市串町モ<br>180番1<br>宅地<br>341.58㎡                    |     |
| 2   | 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 | 小松市串町モ180番地1<br>180番1<br>居宅<br>木造スレート葺平家建<br>86.12㎡ |     |
|     | 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「栗津」駅の北方・道路距離約1.7km<br>最寄バス停「青路町」の北方・約300m(徒歩約4分)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                        |           |                            |               |              |            |            |
| 付 近 の 状 況                                                            | 中小規模の一般住宅が建ちつつあるほか、周辺には工場等もみられる住宅地域。                                                                                                                                                                             |           |                            |               |              |            |            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規 制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                      |           | 市街化区域                      |               |              |            |            |
|                                                                      | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                          |           | 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                                                                                                                                                                                                      |           |                            |               |              |            |            |
| 画 地 条 件 等                                                            | 規 模                                                                                                                                                                                                              |           | 341.58 m <sup>2</sup> (公簿) |               |              |            |            |
|                                                                      | 形 状                                                                                                                                                                                                              |           | ほぼ長方形                      |               |              |            |            |
|                                                                      | 間 口 : 奥 行                                                                                                                                                                                                        |           | 約10 m                      |               | : 約34.5 m    |            |            |
|                                                                      | そ の 他                                                                                                                                                                                                            |           | —                          |               |              |            |            |
| 接面道路の状況                                                              | 接面<br>方位                                                                                                                                                                                                         | 幅員<br>(m) | 道路<br>種類                   | 建築基準法<br>上の道路 | 高低差<br>(対道路) | 介在<br>公共物等 | セット<br>バック |
|                                                                      | 南東                                                                                                                                                                                                               | 4.5       | 道路                         | 該当            | 等高           | —          | —          |
| 南東側道路は位置指定道路。                                                        |                                                                                                                                                                                                                  |           |                            |               |              |            |            |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                                   | 物件2の建物の敷地として利用されており、南東端部には引込ポールが存している(別添「土地建物位置関係図」参照)。                                                                                                                                                          |           |                            |               |              |            |            |
| 供 給 処 理 施 設                                                          | 上 水 道 : あり<br>ガ ス 配 管 : なし<br>下 水 道 : あり (特記事項のとおり)<br>〈 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。<br>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 | <p>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。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>                                                                                                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南側隣接地(180番3)より物件1は約0.5m高い。西側隣接地(公図上、水路)より物件1は約0.5m高い。北側隣接地(181番1、181番2、181番3)より物件1は約0.5m低い。</li> <li>・小松市上下水道お客様センターによると、物件1には下水道の敷地内への引込はあるが未接続とのことであり、買受人への受益者負担金は発生しないとのことである。</li> <li>・接面道路は南西方まで続いているが、一部幅員が狭く未舗装となっている。</li> <li>・南側隣接地に樹木が越境している。</li> </ul> |



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) 平成14年11月20日 新築<br>経過年数 23 年<br>経済的残存耐用年数 2 年                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレート葺<br>外 壁 : 角波鋼板、吹付等<br>内 装 : クロス、ボード等<br>天 井 : クロス等<br>床 : 畳、フローリング、タイル等<br>設 備 : 電気、給排水、衛生設備<br>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<br>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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・物件2の建築確認について、平成14年新築時の建築確認済証及び検査済証の交付はあるとのことである(小松市建築住宅課調べ)。</li> <li>・台所、トイレ並びに洗面室の床の汚れが顕著であり、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。</li> </ul> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 24,200               | 0.91          | 341.58         | 0.97      | 7,290,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小松－13

公示価格等 25,900 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 105 ÷ 標準画地価格 24,200 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、規模、樹木の越境等の画地条件、街路条件等を考慮した。

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 230,000             | 86.12              | 0.08     | 1,580,000               |

ウ 現価率

- ・経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 2 年、残価率 0%、  
観察減価（保守管理の状態等 -1%）、耐用年数に基づく方法と観察減価法を  
併用し、現価率を査定した。
- ・現価率＝{ 1 - ( 1 - 残価率 0% ) × 経過年数 23 年 ÷ ( 経過年数 23 年  
+ 経済的残存年数 2 年 ) } × ( 1 - 0.01 ) = 0.08

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 7,290,000         | 0.40          | 法定地上権 | 2,910,000                |

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40%と査定した。

### ② 評価額

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| 1         | 7,290,000                        | -2,910,000                               | 1.0                 | 1.0            | 0.6                 | 2,620,000                   |
| 2         | 1,580,000                        | 2,910,000                                | 1.0                 | 1.0            | 0.6                 | 2,690,000                   |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                          |                     |                |                     | 5,310,000                   |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：小松市の住宅地域における不動産の需給動向等を考慮し、修正の必要性はないものと判定した。

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 公 示 地 | 小松－13                              |
| 所 在       | 小松市矢崎町ハ1番4                         |
| 価 格       | 25,900 円/㎡                         |
| 位 置       | IRいしかわ鉄道線「栗津」駅から北東方へ道路距離で約1.3km    |
| 価 格 時 点   | 令和7年1月1日                           |
| 地 積       | 181 ㎡                              |
| 供給処理施設    | 水道、下水                              |
| 接 面 街 路   | 南西側5.3m市道                          |
| 用 途 指 定 等 | 市街化区域、第1種住居地域<br>(建ぺい率60%、容積率200%) |
| 地 域 の 概 要 | 一般住宅の中に倉庫等が見られる住宅地域                |

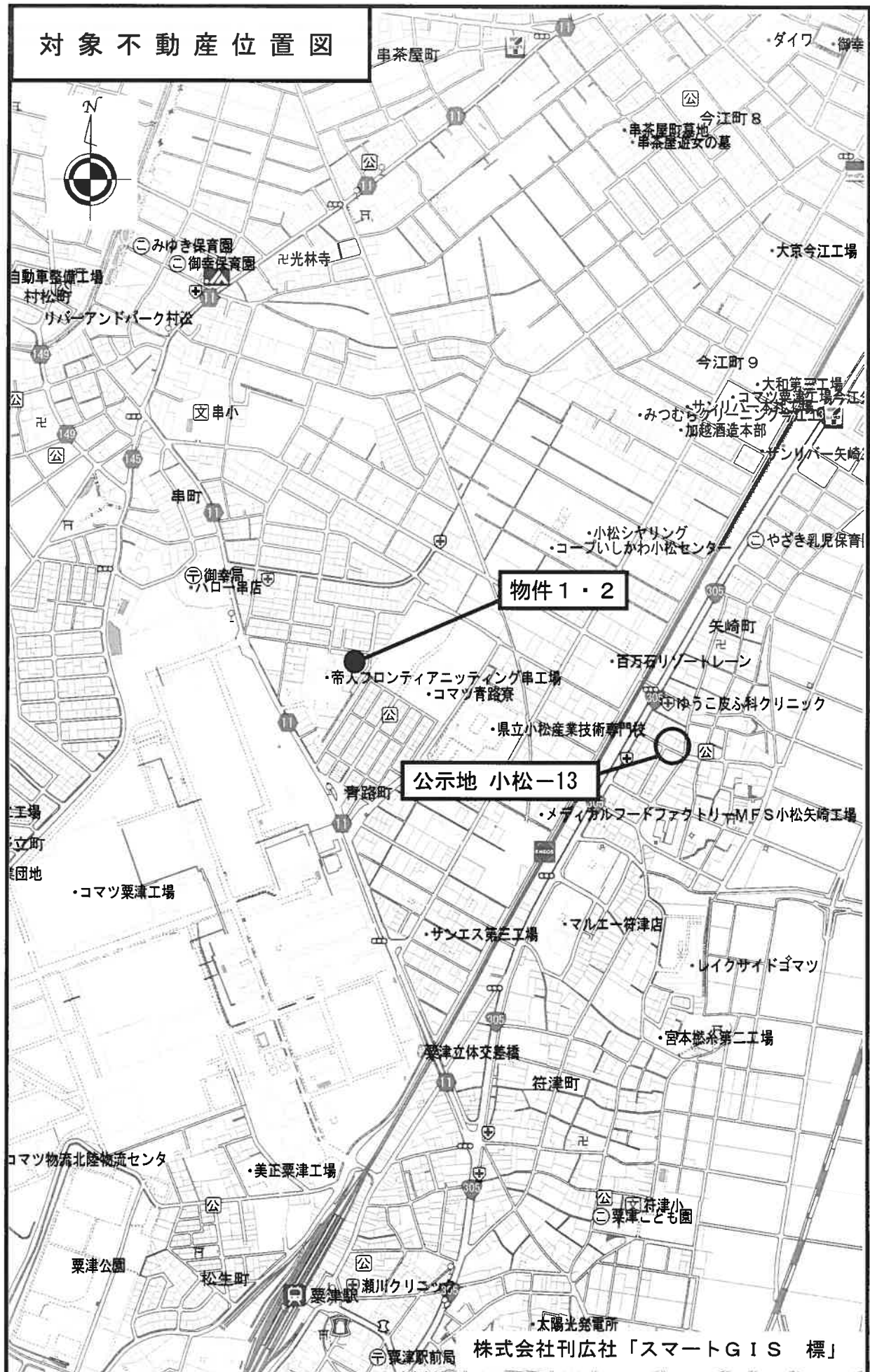
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図等~~
- 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

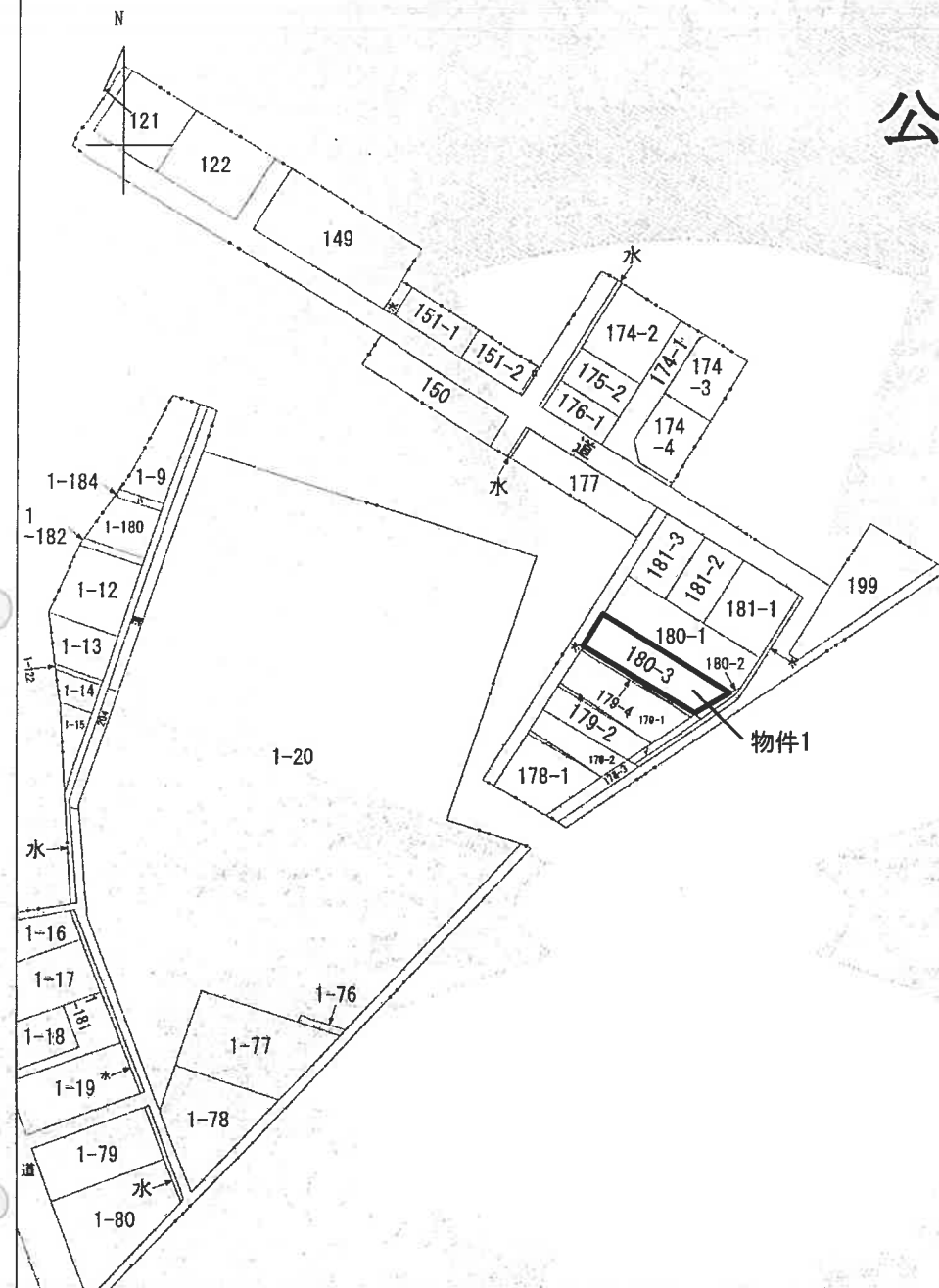


# 対象不動産位置図



イ 179-3    ハ 1-183    ホ 179-6  
 ロ 水        ニ 178-4    ヘ 179-5

# 公 図 写



(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。



|           |        |  |         |  |                   |                 |             |          |  |         |         |  |
|-----------|--------|--|---------|--|-------------------|-----------------|-------------|----------|--|---------|---------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在    |  |         |  | 小松市串町モ            |                 | 地 番         | 180番1    |  |         |         |  |
| 出 力 縮     | 1/1200 |  | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 号 番 号 記 号 |                 | 分 類         | 地図に準ずる図面 |  | 種 類     | 土地改良所在図 |  |
| 作 成 年 月 日 |        |  |         |  |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 昭和41年10月26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。  
 (金沢地方法務局小松支局管轄)  
 令和7年3月14日  
 福井地方法務局  
 登記官

請求番号：9-1  
 (1/1)

A 3 を A 4 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。  
(金沢地方方法務局小松支局管轄)  
令和7年3月14日 福井地方方法務局

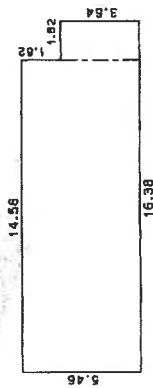
0412313 各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 180番1

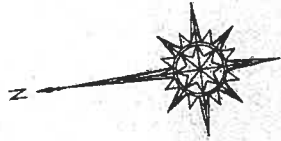
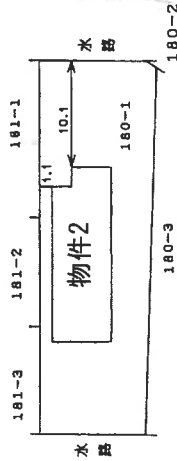
建物の所在 小松市串町モ180番地1

1 階



求積表

|     |                       |                      |
|-----|-----------------------|----------------------|
|     | $14.56 \times 5.46 =$ | 79.4976              |
|     | $1.82 \times 3.64 =$  | 6.6248               |
| 合計  |                       | 86.1224              |
| 床面積 |                       | 86.12 m <sup>2</sup> |



平成十四年十一月二十五日登記

作製者  
土地  
測量

縮尺 1/250

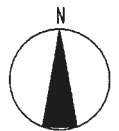
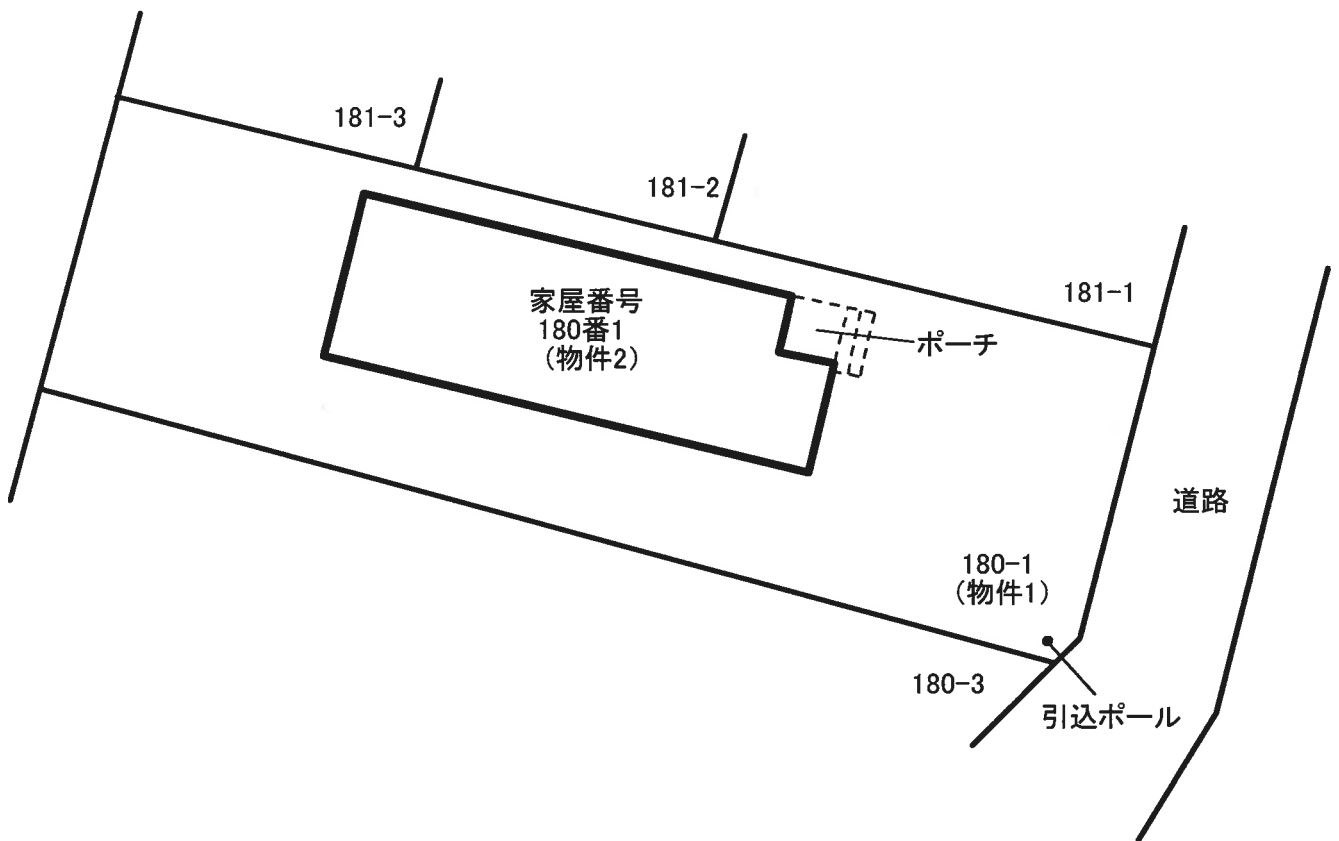
申請人

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用品)

14.11.25

# 土地建物 位置関係図

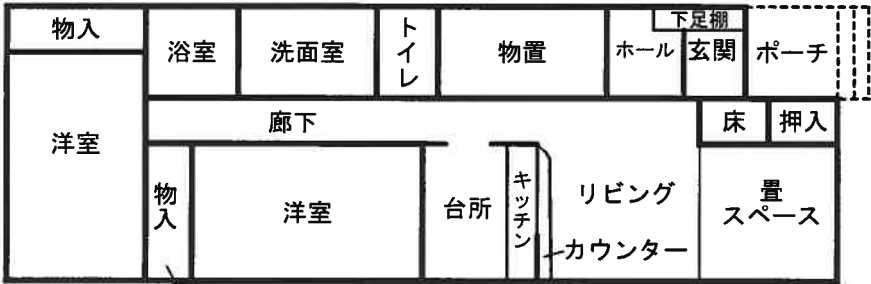


※当該図面は現地概測、公図、その他資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

# 建物間取図

物件 2

1 階



物入上部は  
ロフト





# 写真



物件 1 ・ 2

