

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 9 月 19 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                                                                               |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                                                                          | 令和 7 年 10 月 8 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                                                                          | 日 時 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 5 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 23 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<br>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 9 月 19 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 | 12, 270, 000<br>9, 816, 000 | 一括       | 2, 454, 000 | 71, 659  | 17, 600  |
| 1    | 3, 270, 000                 |          |             |          |          |
| 2    | 9, 000, 000                 |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 金沢市城南一丁目

地 番 281番

地 目 宅地

地 積 99.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 金沢市城南一丁目281番地

家屋 番号 281番

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 41.81平方メートル  
2階 43.47平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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】

本件所有者らが占有している。

---

### 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 金沢市城南一丁目
- 地 番 281番
- 地 目 宅地
- 地 積 99.67平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 金沢市城南一丁目281番地
- 家屋 番号 281番
- 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 41.81平方メートル  
2階 43.47平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和 7年(ケ)第 11号  
令和 7年 4月 8日受理  
令和 7年 5月20日提出

## 現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福 野 直 樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

1 所 在 金沢市城南一丁目

地 番 281番

地 目 宅地

地 積 99.67平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分2分の1

2 所 在 金沢市城南一丁目281番地

家屋 番号 281番

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 41.81平方メートル  
2階 43.47平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分2分の1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 住居表示           | 金沢市城南一丁目20番4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 北東側において公衆用道路に接面している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 2. 南西側水路（地番304番，地目「田」）に橋が架かっている。<br><input checked="" type="checkbox"/> 3. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者Bが本建物を「居宅」として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者Aが本建物に目的外動産を残置して占有している<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおりである。<br><input checked="" type="checkbox"/> 2. 建物内全体に，ペットによる損傷や汚れ等があらこちらにある。<br><input checked="" type="checkbox"/> 3. エコキュート（給湯機）の室外機から水漏れしている。                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: center;"> 地方裁判所<br/>保管開始日 </div> <div style="text-align: center;"> 令和    支部    令和    年（ ）第    号<br/> 令和    年    月    日 </div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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

| 関係人の陳述               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>■ B<br/>(共有者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の各持分2分の1の共有者です。</li> <li>2. 現在、本件建物で一時的ではありますが、私が母親を介護しています。一段落したら、母親は自宅に帰る予定です。</li> <li>3. 本件建物内で小型犬2匹と猫4匹を飼っています。この子達の里親探しをしなくてはならないと思っています。猫達は内装クロスに引っかき傷を付けているので、全面的に貼り替える必要があると思います。1階LDKの床板も張り替える必要があると思います。</li> <li>4. 本件土地建物である相共有者Aは私の元夫ですが、約1年半前に本件建物から出て行ってしまい、全く帰ってきません。同人の荷物が本件建物に多く残っており、量は私の荷物よりもかなり多いです。同人は熱帯魚も置いて行きました。</li> <li>5. Aの居所は知りません。共通の友人を介して連絡を取ることはできます。</li> <li>6. 私がAに本件建物の使用料等は支払っていませんし、Aの荷物が置きっ放しになっているので、私が本件建物全部を使っているわけではありません。</li> <li>7. 本件土地の境界について、両隣地所有者等とトラブル等はありません。</li> <li>8. 南西側にある架橋を無断で通行して、本件土地を横切る人が多いので、バリケードを設置しました。更新は架橋の写真を撮って、市役所に申請するらしいです。</li> <li>9. 現在、本件土地は駐車場として使用していません。</li> <li>10. 能登半島地震の影響はないですが、本件建物内の内装クロスにヒビが発生しています。</li> <li>11. 屋外に設置してある給湯機の室外機は、金沢市の除雪車による雪で押されて一部壊れました。それで、少し水漏れしています。</li> </ol> |
| <p>■ 評価人</p>         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南西側にある架橋について、金沢市役所内水整備課で調査したところ、共有者名で2016(平成28)年11月24日から2020(令和2)年3月30日までの法定外公共物使用等許可が出ていましたが、その後更新されず、期間が切れているとのことでした。</li> <li>2. 買受人(新所有者)が使用する場合、新たな申請が必要であるとのことでした。</li> <li>3. 許可を得られれば、使用料は減免されるので、無料となる見込みであるとのことでした。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調 査 の 経 過

| 調査の日時                          | 調査の場所等        | 調査の方法等                                            |
|--------------------------------|---------------|---------------------------------------------------|
| 令和7年4月9日 (水)<br>10:18 - 10:20  | 金沢市役所<br>資産税課 | 固定資産評価情報交付申請(返信用郵券110円)                           |
| 令和7年4月10日 (木)<br>14:30 - 14:45 | 物件所在地         | 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査,<br>動産・工作物確認, 写真撮影         |
| 令和7年4月11日 (金)<br>15:40 - 15:55 | 法務局(本局)       | 公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領                            |
| 令和7年4月15日 (水)<br>14:35 - 14:45 | 物件所在地         | 全戸不在, 占有調査, 写真撮影,<br>共有者らに期日通知書兼照会書差置             |
| 令和7年4月21日 (金)<br>9:35 - 9:45   | 執行官室(電話)      | 共有者Bから電話聴取, 期日変更                                  |
| 令和7年5月1日 (木)<br>16:23 - 16:26  | 物件所在地         | 共有者Bと面談, 期日再通知書兼再照会書手渡                            |
| 令和7年5月8日 (木)<br>10:45 - 11:15  | 物件所在地         | 共有者Bと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査,<br>工作物等調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 令和7年5月8日 (木)<br>14:05 - 14:20  | 法務局(本局)       | 本件土地建物登記事項証明書受領                                   |
|                                |               |                                                   |
|                                |               |                                                   |
|                                |               |                                                   |

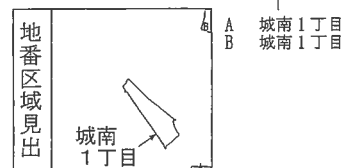
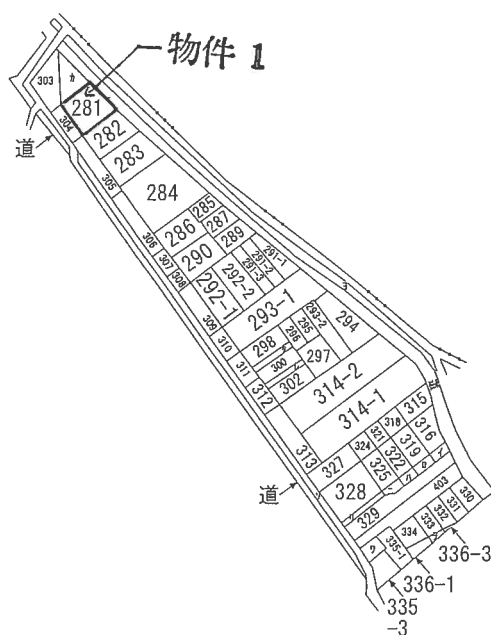
## (特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。
- ☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

ヲ 336-2  
 7 335-2  
 カ 280  
 コ 道  
 タ 299  
 レ 301  
 ソ 道

43-2



|       |      |          |  |         |           |    |          |      |      |           |
|-------|------|----------|--|---------|-----------|----|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 金沢市城南一丁目 |  |         |           | 地番 | 281番     |      |      |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分     |  | 座標系又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |          |  |         | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 | 方位不明 |           |

( 5 枚目)

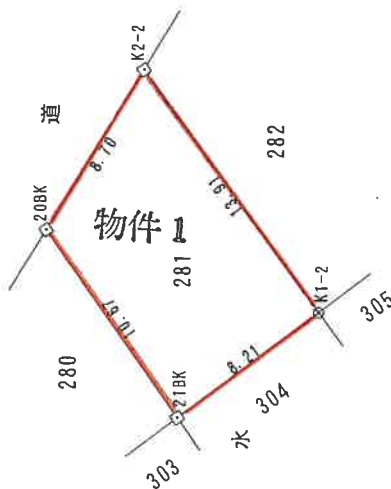
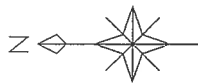
地積測量図

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 281番     |
| 土地の所在 | 金沢市城南一丁目 |

求積表

| 地番 - NO | 281 | Xn        | Yn         | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1) |
|---------|-----|-----------|------------|-----------|------------------|
| 208K    |     | 60643.455 | -44353.804 | -16.182   | -981332.388810   |
| 218K    |     | 60637.328 | -44362.549 | -3.817    | -231452.673342   |
| K1-2    |     | 60630.756 | -44357.621 | 16.182    | 981126.893592    |
| K2-2    |     | 60638.937 | -44346.367 | 3.817     | 231458.822529    |
|         |     | 合計        |            |           | -199.346031      |
|         |     | 合計面積      |            |           | 99.670155        |
|         |     | 合計地積      |            |           | 99.67            |
|         |     |           |            |           | m <sup>2</sup>   |

△ 20852



| 筆界点 | 境界標の種類   |
|-----|----------|
| 田   | コンクリート杭  |
| 口   | 金属標      |
| 窓   | ブラッicky杭 |
| ◎   | 金属鉋      |

| 基準点等の名称及び座標値 | Xn        | Yn         | 備考    |
|--------------|-----------|------------|-------|
| 点名           |           |            |       |
| 20852        | 60657.247 | -44376.092 | 街区多角点 |
| 38715        | 60601.669 | -44349.133 | 補助点   |

|                 |       |             |
|-----------------|-------|-------------|
| 世界測地系(2011) VII | 測量年月日 | 平成25年10月31日 |
|-----------------|-------|-------------|

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成26年4月8日作成)

(石川県土地家屋調査士会用紙)

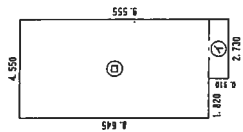
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 281番

建物の所在 金沢市城南一丁目281番地

1階



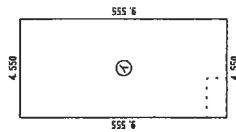
求積表

① 2.730 × 0.910 = 2.4843  
② 4.550 × 8.645 = 39.3348

計 41.8191

床面積 41.81 m<sup>2</sup>

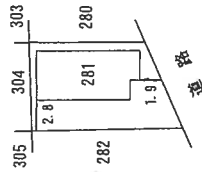
2階



求積表

① 4.550 × 9.555 = 43.4753

床面積 43.47 m<sup>2</sup>



作成者

3日作成

縮尺

1/250

申請人

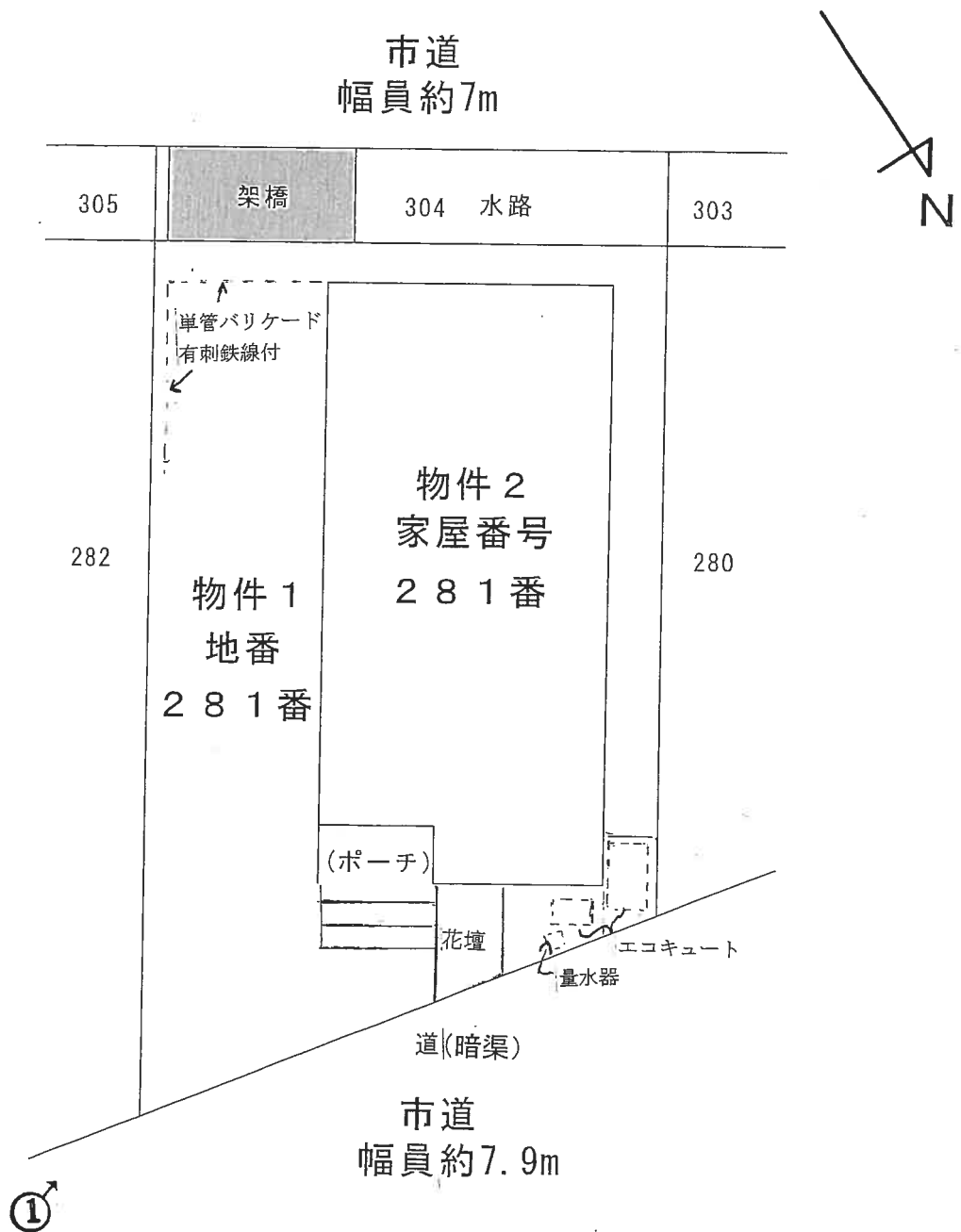
縮尺

1/500

A4に縮小

(石川県工地上家屋調査士会印紙)

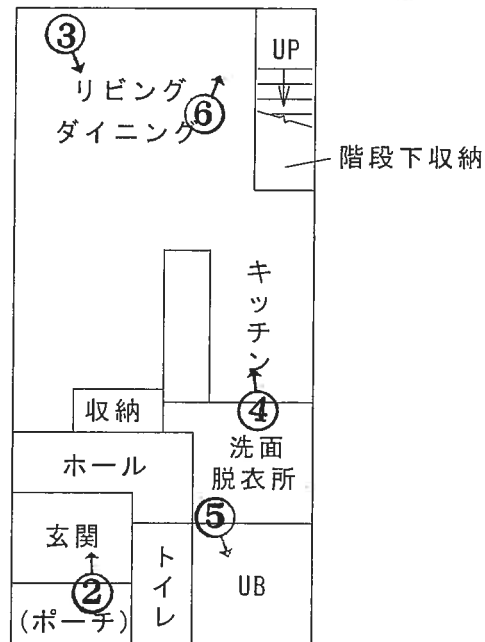
# 土地建物位置関係図



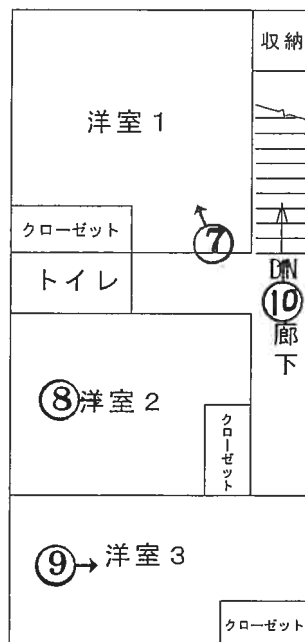
※当該図面は、現地概測、公図、その他の資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではありません。

物件 2  
1 階

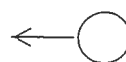
間 取 図



2 階



※当該図面は、現地概測、建物図面、その他の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ありません。



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥ 床と壁の傷み



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩ 壁の傷み



令和7年(ケ)第11号  
令和7年5月8日 現地調査  
令和7年5月22日 評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸 江 美 和

## 第1 評価額

| 一括価格             |                 |
|------------------|-----------------|
| 金 12, 270, 000 円 |                 |
| 内訳価格             |                 |
| 物件1（土地）          | 金 3, 270, 000 円 |
| 物件2（建物）          | 金 9, 000, 000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～2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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第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  | 所在地目地積                        | 金沢市城南1丁目<br>281番<br>宅地<br>99.67㎡                                                         |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 金沢市城南1丁目281番地<br>281番<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階：41.81㎡<br>2階：43.47㎡<br>(延床面積：85.28㎡) |    |
| 番号 | 特記事項                          |                                                                                          |    |
|    | 特にない。                         |                                                                                          |    |

## 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                                                       | I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南東方・道路距離約 5km<br>最寄バス停「城南1丁目」至近<br>(別添「位置図」参照)                                                                                          |           |          |               |              |            |            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                          |           |          |               |              |            |            |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分 市街化区域<br>用 途 地 域 第1種中高層住居専用地域<br>建 蔽 率 60%<br>容 積 率 200%<br>防 火 規 制 ー<br>そ の 他 の 規 制 12m高度地区、居住誘導区域 等                                       |           |          |               |              |            |            |
| 画 地 条 件 等                                                       | 規 模 99.67 m <sup>2</sup><br>形 状 台形<br>間 口 : 奥 行 約 8.7m : 約 12.3m<br>そ の 他 ー                                                                             |           |          |               |              |            |            |
| 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 |
|                                                                 | 北東                                                                                                                                                      | 約 7.9     | 市道       | 該当            | 等高           | ー          | 不要         |
|                                                                 | 南西                                                                                                                                                      | 約 7       | 市道       | 該当            | 等高           | 有          | 不要         |
|                                                                 | 南西側市道との間に架橋部分あり。金沢市役所内水整備課で調査したところ、法定外公共物使用等許可を得ていたが、更新されていないため、現在は期限が切れているとのことである。                                                                     |           |          |               |              |            |            |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件1に物件2建物が配置されている。南東側が駐車スペースとなっている。 (「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 : あり    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。<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                                                       | ■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。<br>■周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。                                                                     |           |          |               |              |            |            |
| 特 記 事 項                                                         | ■特にない。                                                                                                                                                  |           |          |               |              |            |            |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                                                           |              |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成27年9月15日 新築<br>経過年数：約10年<br>経済的残存耐用年数：約15年                                                                                                  |              |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロスほか<br>天 井：クロスほか<br>床：フローリングほか<br>設 備：電気・給排水・衛生設備等<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           |
|                 | 間 取 り                                                                                                                                                     | 別添「間取図」のとおり。 |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                        |              |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                        |              |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                            |              |
| 特 記 事 項         | ■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低いと思われるが、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。<br>■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。<br>■建物内全体に、ペットによる損傷や汚れ、匂い等がある。 |              |

## 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<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        | 91,200               | 1.03          | 99.67          | 1.00      | 9,360,000                 |

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価公示 金沢－51

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $87,500 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/95 \approx 91,200 \text{ 円/㎡}$

◇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： 方位等の画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差： 街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差： 方位、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。工作物については建物価格に含めて評価した。

| 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        | 200,000             | 85.28              | 0.48     | 8,180,000               |

ウ 現価率

・経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 15 年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 -20%）、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率  $= \{ 1 - (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \text{経過年数 } 10 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 10 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.2) \approx 0.48$

## 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        | 9,360,000         | 0.50          | 法定地上権 | 4,680,000                |

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、その割合を査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 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)イ | 占有減<br>価修正<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×<br>エ×オ) |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1        | 9,360,000                        | -4,680,000                           | 1.0             | 1.0             | 0.7                 | 3,270,000                         |
| 2        | 8,180,000                        | +4,680,000                           | 1.0             | 1.0             | 0.7                 | 9,000,000                         |
| 一括価格(合計) |                                  |                                      |                 |                 |                     | 12,270,000                        |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：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

地価公示標準地【金沢－51】

所 在 : 金沢市城南2丁目879番2外「城南2-40-18」

価 格 : 87,500 円/㎡

位 置 : I R いしかわ鉄道線「金沢」駅から南東方へ道路距離で約4.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 180 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 道 路 : 南西側5m市道に接面

用途指定等 : 市街化区域 第1種中高層住居専用地域

建蔽率 60% 容積率 200%

地域の概要 : 幹線道路背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図~~
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上

# 位置図



金沢駅

金沢駅地下駅



S=1:18,000

金沢市役所

地価公示標準地  
金沢-51

野町駅

物件1~2

出典：スマートGIS  
標「しるべ」刊広社

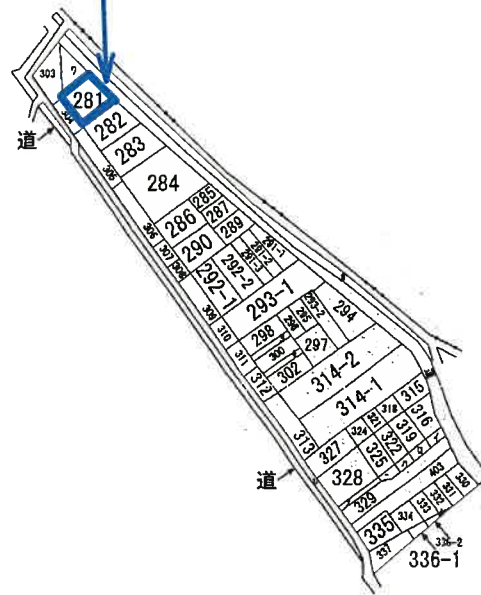
# 写図

イ 317  
ロ 320  
ハ 323  
ニ 326  
ホ 336-3  
ヘ 339  
ト 339-1  
チ 341-1  
リ 341-2  
ヌ 404  
ル 338  
つつく

ヲ 339-2  
ワ 280  
カ 道  
コ 289  
サ 301  
セ 道

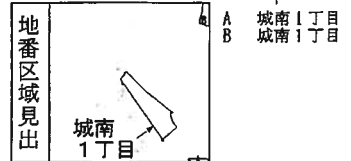
43-2

物件 1



(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。

原図を70%に縮小



|       |      |          |  |           |           |    |          |      |      |           |
|-------|------|----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 金沢市城南一丁目 |  |           |           | 地番 | 281番     |      |      |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分     |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |          |  |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 | 方位不明 |           |

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。

令和7年3月10日  
金沢地方方法務局

地図整理番号：M58346

(1/2)

登記官

地積測量図写

地積測量図

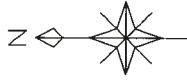
地番 281番

土地の所在 金沢市城南一丁目

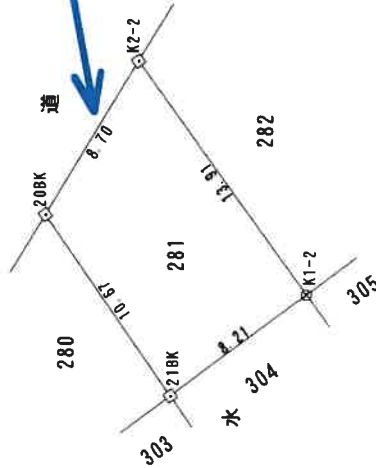
求積表

| 地番   | 281 | Xn        | Yn         | Yn+1-Yn-1 | Xn - [(Yn+1-Yn-1)] |
|------|-----|-----------|------------|-----------|--------------------|
| 20BK |     | 60643.455 | -44553.504 | -16.182   | -98132.30810       |
| 21BK |     | 60637.326 | -44552.549 | -3.817    | -231452.67342      |
| K1-2 |     | 60630.756 | -44557.621 | 16.182    | 981126.895592      |
| K2-2 |     | 60638.937 | -44346.357 | 3.817     | 231458.822529      |
| 合計   |     |           |            |           | -199.146031        |
| 合計面積 |     |           |            |           | 99.670155          |
| 地積   |     |           |            |           | 99.67              |
| ㎡    |     |           |            |           |                    |

△ 20B52



物件1



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| 田   | コンクリート杭 |
| □   | 金属標     |
| ⊗   | ブラスチック杭 |
| ⊗   | 金属板     |

| 基準点等の名称及び座標値      | Xn        | Yn         | 備考          |
|-------------------|-----------|------------|-------------|
| 20B52             | 60657.247 | -44376.092 | 街区多角点       |
| 38715             | 60601.569 | -44349.133 | 補勘点         |
| 世界測地系(2011) WGS84 |           |            |             |
| 測量年月日             |           |            | 平成25年10月31日 |

縮尺 1/250

申請人

(平成26年4月8日作成)

作成

(石川県土地家屋調査士会)

原図を70%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7年3月10日 金沢地方方法務局

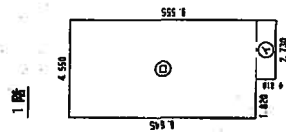
登記官

# 建物図面・各階平面図写

建物図面  
各階平面図

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋番号  | 281番          |
| 建物の所在 | 金沢市城南一丁目281番地 |

各階平面図



求積差

$$\begin{aligned} \text{①} & 2.730 \times 0.910 = 2.4843 \\ \text{②} & 4.550 \times 8.845 = 39.3348 \\ \hline \text{計} & 41.8191 \end{aligned}$$

床面積 41.81 m<sup>2</sup>

2階

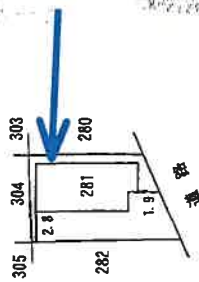


求積差

$$\text{①} 4.550 \times 9.555 = 43.4753$$

床面積 43.47 m<sup>2</sup>

物件2



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者 月 3 日 作成

申請人

原図を70%に縮小

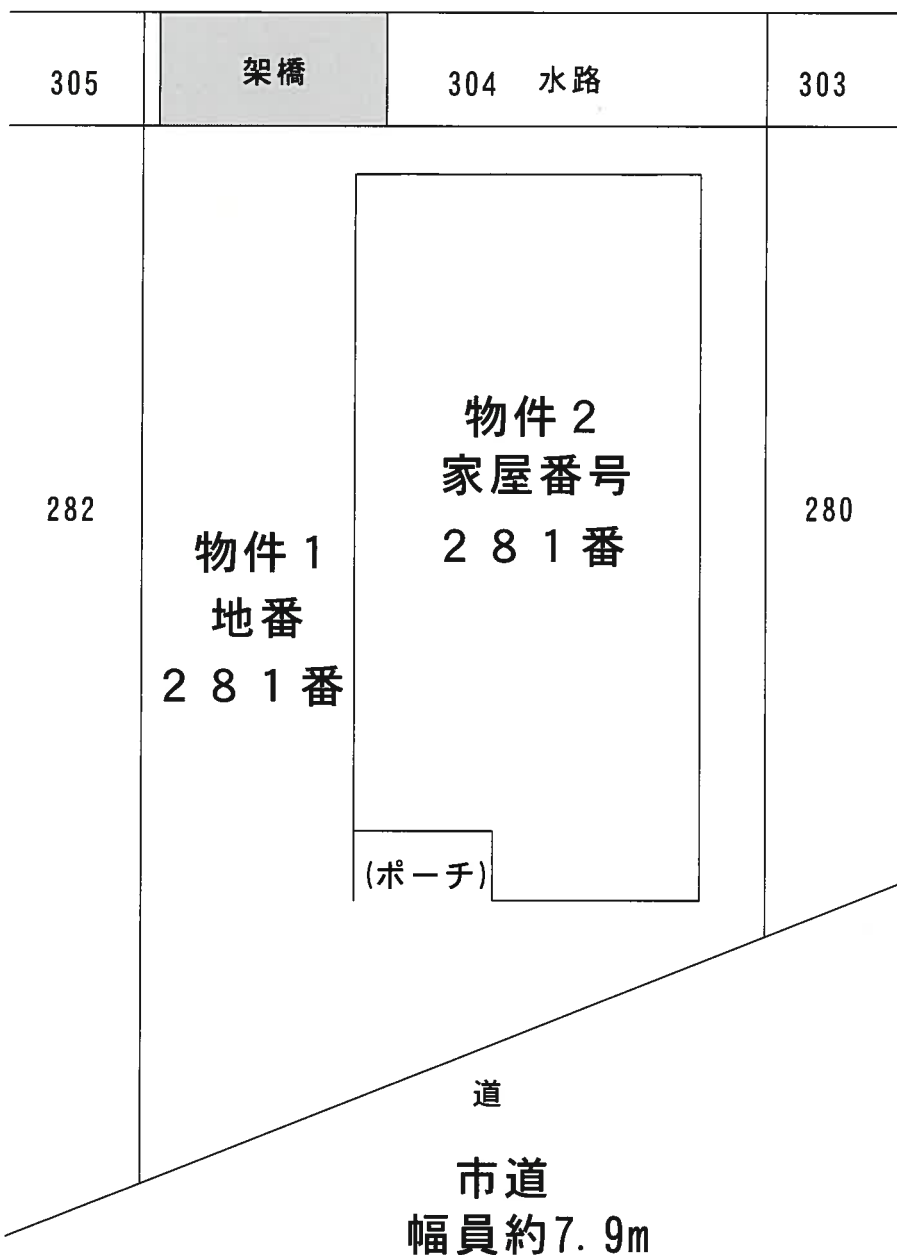
(石川県社会用紙)

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第11号



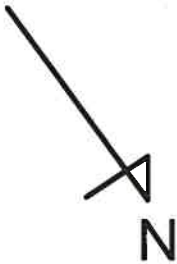
市道  
幅員約7m



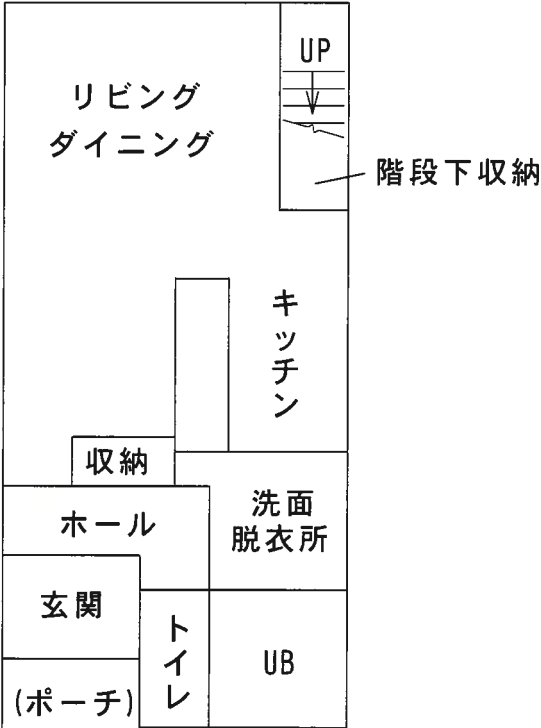
※当該図面は、現地概測、公図、その他の資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではありません。

# 間取図

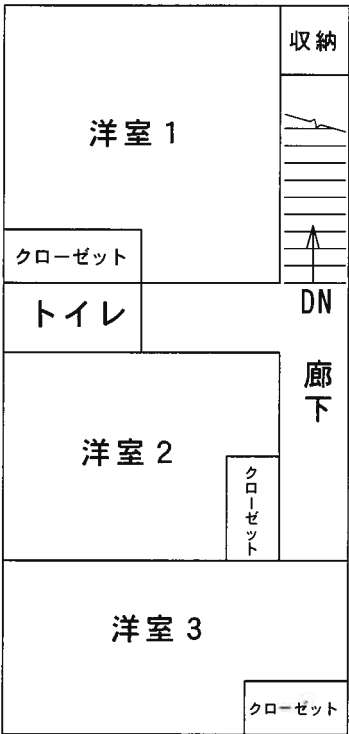
令和7年（ケ）第11号



## 1 階



## 2 階



※当該図面は、現地概測、建物図面、その他の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ありません。

## 現況写真

物件 2 (建物)



東方向より撮影

物件 2 (建物)



物件 1 (土地) 北東方向より撮影

## 現況写真

物件 2 (建物)



北方向より撮影

物件 2 (建物)



北西方向より撮影

## 現況写真

物件2（建物）



北西方向より撮影

物件2（建物）



南西方向より撮影

## 現況写真

物件 2（建物）



南東方向より撮影

物件 2（建物）



架橋部分

南東方向より撮影