

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)。 |                                                                                                                             |



\*913\*

| 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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 1,580,000<br>1,264,000 |          | 316,000    | 27,910   | 5,980    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 金沢市泉野出町一丁目 504 番地

家屋 番号 504 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.78 平方メートル  
2 階 73.08 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 金沢市泉野出町一丁目504番地

家屋 番号 504番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.78平方メートル  
2階 73.08平方メートル

共有者 A 持分5分の3

令和 7年(ヌ)第 15号  
令和 7年 5月 2日受理  
令和 7年 6月 11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 金沢市泉野出町一丁目504番地

家屋 番号 504番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.78平方メートル  
2階 73.08平方メートル

共有者A 持分5分の3



\*22\*

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 勤 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 往 居 表 示              | 金沢市泉野出町一丁目5番3号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建 物                  | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 種類、構造及び<br>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が異なる ( <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<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br><div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> 種 類 :<br/> <input type="checkbox"/> 構 造 :<br/> <input type="checkbox"/> 床面積 : </div>                                                                                                                                                       |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者(建物共有者A) <input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                |
| そ の 他 の 事 項          | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 対象は建物の持分5分の3だけであることを注意されたい。<br>2. 経年(昭和59年12月7日新築, 平成5年5月19日増築)により, 全体的にあ<br>ちらこちら傷んでいる。<br>3. 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>4. 白い壁にダークブラウンの柱やドア等の構成で洋風になっている。<br>5. 建物内にたくさんの物が雑多に置いてある。                                                                                                                                                                                        |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 20px;"> <div style="text-align: center;">地方裁判所</div> <div>保管開始日 平成 年 月 日</div> </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;">         支部 平成 年 ( ) 第 号       </div> |
| 敷 地<br>( 目 的 外 土 地 ) | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 土地建物の位置関係            | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用&lt;単独&gt;)

| 目的外土地の概況 (物件 1 関係)                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在                                                                                                                                        | 金沢市泉野出町一丁目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                           |
| 地 番                                                                                                                                        | 5 0 4 番                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |
| 地 目                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                           |                                                                                           |
| 地 積                                                                                                                                        | 1 8 1 . 9 9 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約   平方メートル)                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                           |
| 所 有 者                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者亡B(相続登記未了) <input type="checkbox"/> その他の者                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                           |
| そ の 他 の 事 項                                                                                                                                | 1. 北東側において公道(市道)に接面している。<br>2. 南西側隣地に細い里道がある。<br>3. 接面する北東側を除いて三方をブロック塀で囲まれている。<br>4. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。<br>5. 南角付近で家庭菜園をしている。                                                                                                                                                                                                   |                                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A(債務者兼建物共有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (   ) の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                           |
| 占 有 権 原                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> (実質的)所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                            |                                                                                           |
| 占 有 開 始 時 期                                                                                                                                | 建物持分につき、平成5年6月4日(物件1の建物持分更正登記時)<br>実質的には、平成9年頃(目的土地所有者亡Bの相続開始時)                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                           |
| 最初の契約等                                                                                                                                     | 契約日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 年   月   日                                                                                 |
|                                                                                                                                            | 期 間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 年   月   日から <input type="checkbox"/> 年   月   日まで   年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更 新 の 種 別                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                           |
| 現在の契約等                                                                                                                                     | 期 間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 年   月   日から <input type="checkbox"/> 年   月   日まで   年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者                                                                                                                                     | 貸 主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (   )                       |
|                                                                                                                                            | 借 主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (   )                       |
| 地代・支払時期等                                                                                                                                   | 毎   金   円 (毎   限り   分支払)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |
| 地 代 前 払                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> 前払 (   分   円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                           |
| 敷 金 ・ 保 証 金                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金   円 <input type="checkbox"/> 保証金   円 )                                                                                                                                                                                                             |                                                                                           |
| 特 約 等                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                           |
| 地 代 滞 納                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成   年   月   日現在   金   円)                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                           |
| 契 約 解 除                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (   )                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |
| 訴 訟 提 起 等                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> ない   地方裁判所   支部   平成   年 (   ) 第   号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (   )                                                                                                                                                                              |                                                                                           |
| そ の 他                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                           |
| 執 行 官 の 意 見                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 公簿によれば、昭和59年12月7日の物件2の建物新築時、同建物は亡Bの単独所有名義であった。<br><input checked="" type="checkbox"/> 2. 建物共有者Aが目的外土地所有者亡Bの唯一の相続人であると主張するが、あくまでも同人の主張に過ぎず、相続関係等を戸籍謄本等の公の資料で明確にされているわけではない。<br><input checked="" type="checkbox"/> 3. 実際、相続登記未了であっても、現時点において、本件では、物件2の建物の残りの持分及び目的外土地所有者は同人とは異なるものとせざるを得ないものと思料する。 |                                                                                           |

(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■ A<br>(債務者)      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は物件1の建物(以下、「本件建物」という。)の持分5分の3の共有者です。</li> <li>2. 本件建物の相共有者で目的外土地(地番504番)の所有者は私の亡父Bです。</li> <li>3. 父Bは1997年(平成9年)頃に亡くなり、その時点で母は先立っており、私が一人息子なので、単独の相続人ということになります。</li> <li>4. 本件建物の残り持分5分の2と目的外土地の相続登記は未了ですが、これらすべては私の所有ということになると思います。</li> <li>5. 目的外土地の境界は明確で、トラブル等はありません。</li> <li>6. 現在、本件建物には私達夫婦と子どもの家族3人で住んでいます。</li> <li>7. ペットは玄関にいる熱帯魚だけです。</li> <li>8. 私が結婚するに当たり、重量鉄骨の柱を組んで本件建物2階北側部分を増築しました。</li> <li>9. 父が亡くなってからしばらく本件建物は空き家になっていたのですが、途中で私の妻の両親が住んでくれて、建物や庭の手入れをしたりしてくれました。</li> <li>10. しかし、それも数年だけで私達家族が平成26年8月に戻るまでは空き家でした。</li> <li>11. 今年(令和6年)1月の能登半島地震による、本件建物と目的外土地に対する影響はほとんどありませんでした。</li> <li>12. 本件建物はミサワホームで建てたので、地震には強いようです。</li> <li>13. 本件建物の屋根について、スレート板が剥がれたので、ミサワホームに相談したところ、屋根板の上からさらに板を重ねました。したがって、二重屋根になっているので、重くなっています。</li> <li>14. 本件建物1階ダイニングにある南側の窓は、雨戸の隙間から浸水して、床を汚しています。</li> <li>15. 債権者と弁済の話をしようとするのですが、債権者は無理にでも競売を進めようとするのか、担当部署をたらい回しにされて、話ができていません。</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5月7日 (水)<br>16:15 - 16:20                 | 金沢市役所<br>資産税課 | 固定資産評価情報交付申請書提出(返信用郵券110円)                                  |
| 令和7年5月8日 (木)<br>14:40 - 15:10                 | 物件所在地         | 全戸不在, 物件確認, 占有確認, 外観調査, 近隣調査,<br>目的外土地確認, 動産・工作物確認, 写真撮影    |
| 令和7年5月15日 (木)<br>15:10 - 15:20                | 物件所在地         | 全戸不在, 占有調査, 近隣調査,<br>債務者に期日通知書兼照会書差置<br>目的外土地所有者に照会書差置      |
| 令和7年5月16日 (金)<br>14:00 - 14:15                | 法務局(本局)       | 公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領<br>本件建物目的外土地登記事項証明書受領                |
| 令和7年5月21日 (水)<br>8:40 - 9:00<br>11:15 - 11:20 | 執行官室          | 債務者と面談, 期日打合せ                                               |
| 令和7年5月21日 (水)<br>16:27 - 16:30                | 物件所在地         | 全戸不在, 債務者に期日変更通知書差置                                         |
| 令和7年5月29日 (木)<br>13:45 - 14:50                | 物件所在地         | 債務者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 目的外土地調査,<br>動産・工作物調査, 写真撮影, 評価人同行 |
|                                               |               |                                                             |
|                                               |               |                                                             |
|                                               |               |                                                             |
|                                               |               |                                                             |

## (特記事項)

☐ 令和    年    月    日

目的物件は不在で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

A4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-45948.250



-46010.750

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoushi2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
泉野町5丁目  
泉野出町1丁目

|       |       |            |    |           |           |         |              |      |    |     |
|-------|-------|------------|----|-----------|-----------|---------|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 金沢市泉野出町一丁目 |    |           |           | 地番      | 504番         |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/250 | 精度区分       | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅶ         | 分類      | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |            |    |           | 備付年月日(原図) | 昭和63年2月 |              | 補記事項 |    |     |

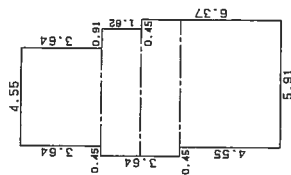
( 6 枚目)

請求番号：14-4

(1/1)

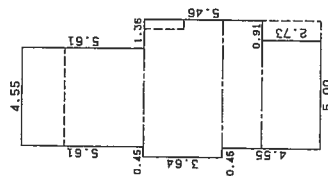
公用

1階

表  
積  
求

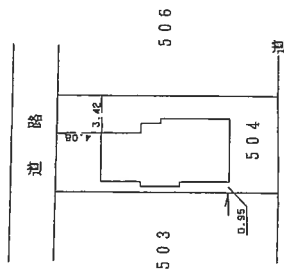
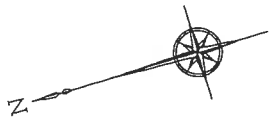
|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 3.64 | × | 4.55 | = | 16.5620 |
| 1.82 | × | 5.91 | = | 10.7562 |
| 1.82 | × | 6.36 | = | 11.5752 |
| 4.55 | × | 5.91 | = | 26.8905 |
| 合 計  |   |      |   | 65.7839 |
| 床面積  |   |      |   | 65.78   |

2階



求積表

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 5.61 | × | 4.55 | = | 25.5255 |
| 3.64 | × | 6.36 | = | 23.1504 |
| 1.82 | × | 5.91 | = | 10.7562 |
| 2.73 | × | 5.00 | = | 13.6500 |
| 合 計  |   |      |   | 73.0821 |
| 床面費  |   |      |   | 73.08   |



分

作製者

平成 5 年 6 月 4 日(作製)

$$\frac{1}{250} \text{ 缩尺}$$

單位m

人請申

縮尺

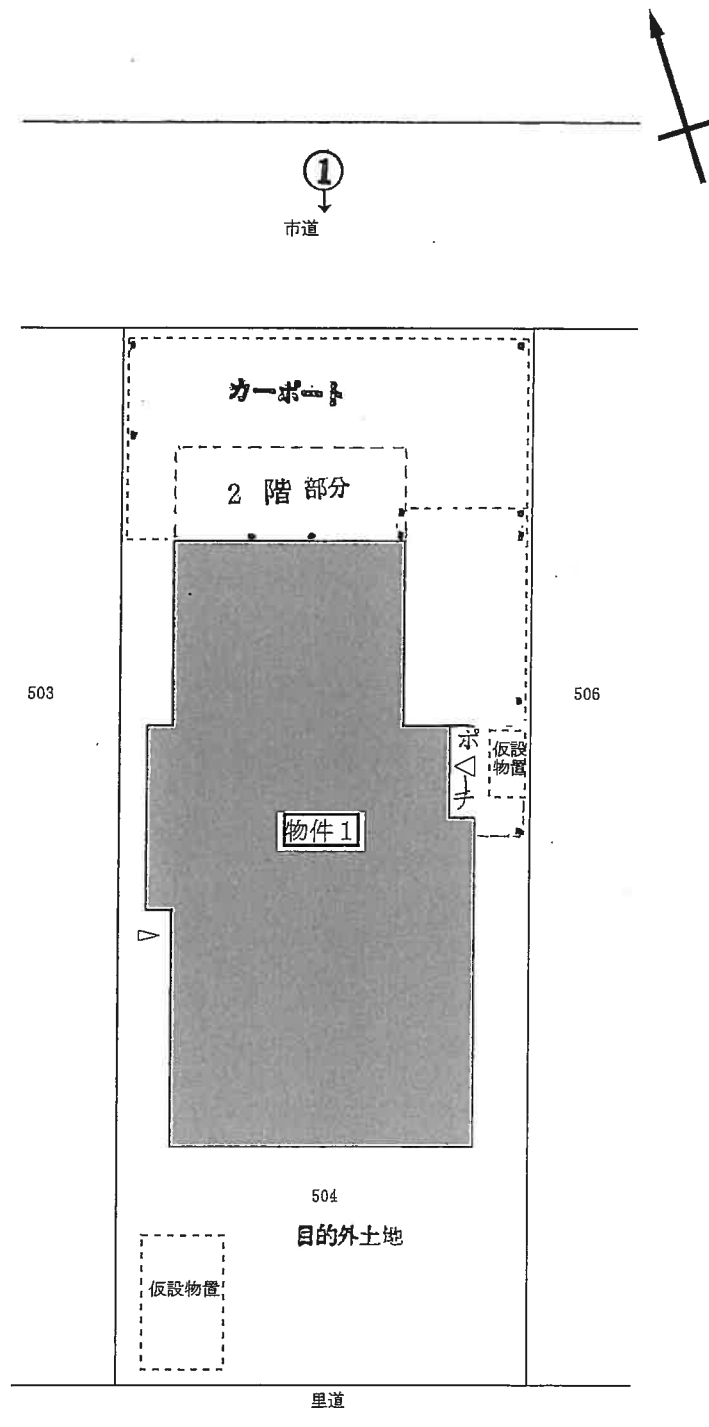
500

## A4に縮小

(石川県十地区屋調査十令用紙)

請求番号: 14-6

# 土地建物位置関係図



(注) この図面は現況における認識に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

←○  
( 8 枚目)

写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

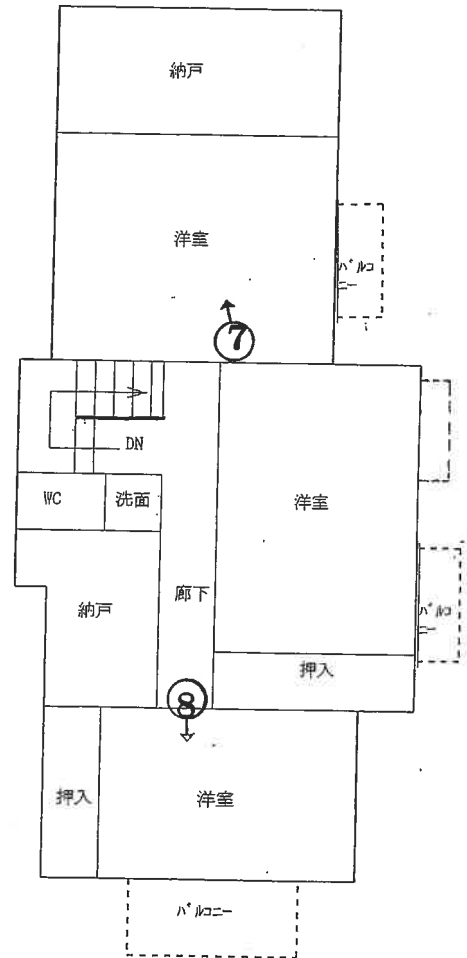
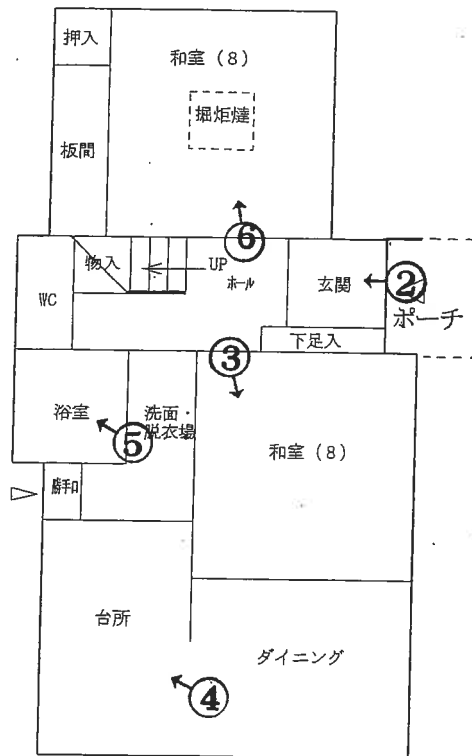


# 間 取 図

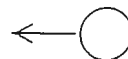
1 階

2 階

物件 1



(注) この図面は現況における認識に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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





写真⑦



写真⑧



令和 7 年 ( ヌ ) 第 15 号  
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 畑 靖 宏 印

## 第1 評価額

|      |              |
|------|--------------|
| 物件 1 | 金1,580,000 円 |
|------|--------------|

## 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、目的物の種類また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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第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<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br>共有持分 | 金沢市泉野出町一丁目504番地<br>504番<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階：65.78㎡<br>2階：73.08㎡<br>延床面積：138.86㎡<br>5分の3 |    |
| 番号 | 特記事項                                  |                                                                                               |    |
|    |                                       |                                                                                               |    |



## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 敷地（目的外土地）の概況及び利用状況

|                                          |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |      |           |          |        |        |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------|--------|--------|
| 位 置 ・ 交 通                                | J R 北陸本線「金沢」駅の 南 方・道路距離約5.3km<br>最寄バス停「市総合体育館前」の北東方・ 300m （徒歩約4分）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                |                                                                                        |      |           |          |        |        |
| 付 近 の 状 況                                | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域                                                                                                                                                                               |                                                                                        |      |           |          |        |        |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                     | 市街化区域                                                                                  |      |           |          |        |        |
|                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                         | 第1種中高層住居専用地域                                                                           |      |           |          |        |        |
|                                          | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                         | 60%                                                                                    |      |           |          |        |        |
|                                          | 容 積 率                                                                                                                                                                                           | 200%                                                                                   |      |           |          |        |        |
|                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                         | —                                                                                      |      |           |          |        |        |
|                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                     | 高度地区（最高15m）、立地適正化計画（一般住居区域）、景観計画区域（その他の区域）、屋外広告物（第2種禁止地域）、照明環境形成地域（住宅環境地域）、宅地造成等工事規制区域 |      |           |          |        |        |
| 画 地 条 件 等                                | 規 模                                                                                                                                                                                             | 181.99㎡                                                                                |      |           |          |        |        |
|                                          | 形 状                                                                                                                                                                                             | ほぼ長方形                                                                                  |      |           |          |        |        |
|                                          | 間口：奥行                                                                                                                                                                                           | 約9m ： 約20m                                                                             |      |           |          |        |        |
|                                          | そ の 他                                                                                                                                                                                           | —                                                                                      |      |           |          |        |        |
| 接面道路の状況                                  | 接面方位                                                                                                                                                                                            | 幅員(m)                                                                                  | 道路種類 | 建築基準法上の道路 | 高低差(対道路) | 介在公共物等 | セットバック |
|                                          | 北東                                                                                                                                                                                              | 約4                                                                                     | 市道   | 該当        | 等高       | —      | —      |
|                                          | 南西                                                                                                                                                                                              | 約1                                                                                     | 里道   | 該当しない     | 等高       | —      | —      |
|                                          |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |      |           |          |        |        |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                          | 「土地建物位置関係図」のとおり。                                                                                                                                                                                |                                                                                        |      |           |          |        |        |
| 供 給 処 理 施 設                              | 上 水 道： あり<br>ガス配管： あり<br>下 水 道： あり<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き込みがない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。<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                                | 過去の土地利用状況を閉鎖登記簿、古住宅地図等から調査した結果、土壌汚染のおそれがある用途で使用された痕跡は認められなかった。<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。                                                                                                            |                                                                                        |      |           |          |        |        |
| 特 記 事 項                                  | 敷地（目的外土地）の登記簿上の表示<br>金沢市泉野出町一丁目504番 宅地 181.99㎡                                                                                                                                                  |                                                                                        |      |           |          |        |        |

2 建物の概況及び利用状況 (物件 1 )

|                 |                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記録） 昭和 59 年 12 月 7 日新築<br>経過年数 約40 年<br>経済的残存耐用年数 約5 年                                                                               |
| 仕 様             | 構 造： 木造<br>屋 根： スレート、角波鉄板等<br>外 壁： サイジングボード<br>内 壁： ビニールクロス等<br>天 井： ビニールクロス、バスリブ等<br>床 ： フローリング、クッションフロア、タイル、畳等<br>設 備： 電気・給排水・衛生<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 ： 「建物間取図」のとおり                                                                                                              |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                           |
| 建物の利用状況         | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                             |
| 特 記 事 項         | 1階ダイニングの窓付近に雨漏りがあるとの供述がある。                                                                                                                   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 敷地（目的外土地）

敷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 |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| —        | 119,000              | 1.01          | 181.99         | 0.90      | 19,680,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 金沢ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $126,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 \div 119,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等

イ 個別格差：二方路地

ウ 面 積 : 登記面積による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件 1 （建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|---------------------|------------------|----------|-------------------------|
| 1        | 200,000             | 138.86           | 0.10     | 2,770,000               |

ウ 現価率

・ 経過年数 40年、経済的残存耐用年数 5年、残価率 0%、観察減価（形式の旧式化等 -10%）  
 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 - 残価率0% ) × 経過年数40年 ÷ ( 経過年数40年 + 経済的残存年数5年 ) }  
 $\times ( 1 - 0.10 ) \div 0.1$

## 2 評価額の判定

前記により求めた建物の価格に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>$ア \times イ \div ウ$ |
|----------|-------------------|---------------|------|----------------------------------------|
| ー        | 19,680,000        | 0.10          | 使用借権 | 1,960,000                              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

〈注〉 建物の共有持分の所有者と土地所有者は親子関係にあることから、土地利用権等を使用借権と推定した。

### ② 共有持分の価格

| 物件<br>番号 | 建物価格<br>(円)<br>(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 | 共有持分<br>ウ | 共有持分の<br>価格<br>(円)<br>$(ア + イ) \times ウ = エ$ |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|
| 1        | 2,770,000                 | 1,960,000                             | 3 / 5     | 2,830,000                                    |

### ③ 評価額

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(2②エ)<br>ア | 占有<br>減価<br>修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売<br>市場<br>修正<br>エ | 評価額<br>(円)<br>$ア \times イ \times ウ \times エ$ |
|----------|------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------------------------------------|
| 1        | 2,830,000                    | 1.0                 | 0.8             | 0.7                 | 1,580,000                                    |

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 競売市場修正：対象が法定地上権付き建物の共有持分であることによる市場性の減退を考慮した。

エ 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 参考資料

地 価 公 示 地 : 金沢ー7  
所 在 : 金沢市緑が丘236番  
価 格 : 126,000 円/㎡  
位 置 : JR北陸本線「金沢」駅から南方へ道路距離で約5km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 130㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北西側6.8m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(60%・200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

## 第7 付属資料

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図写~~
- 3 土地公図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

ー以上ー

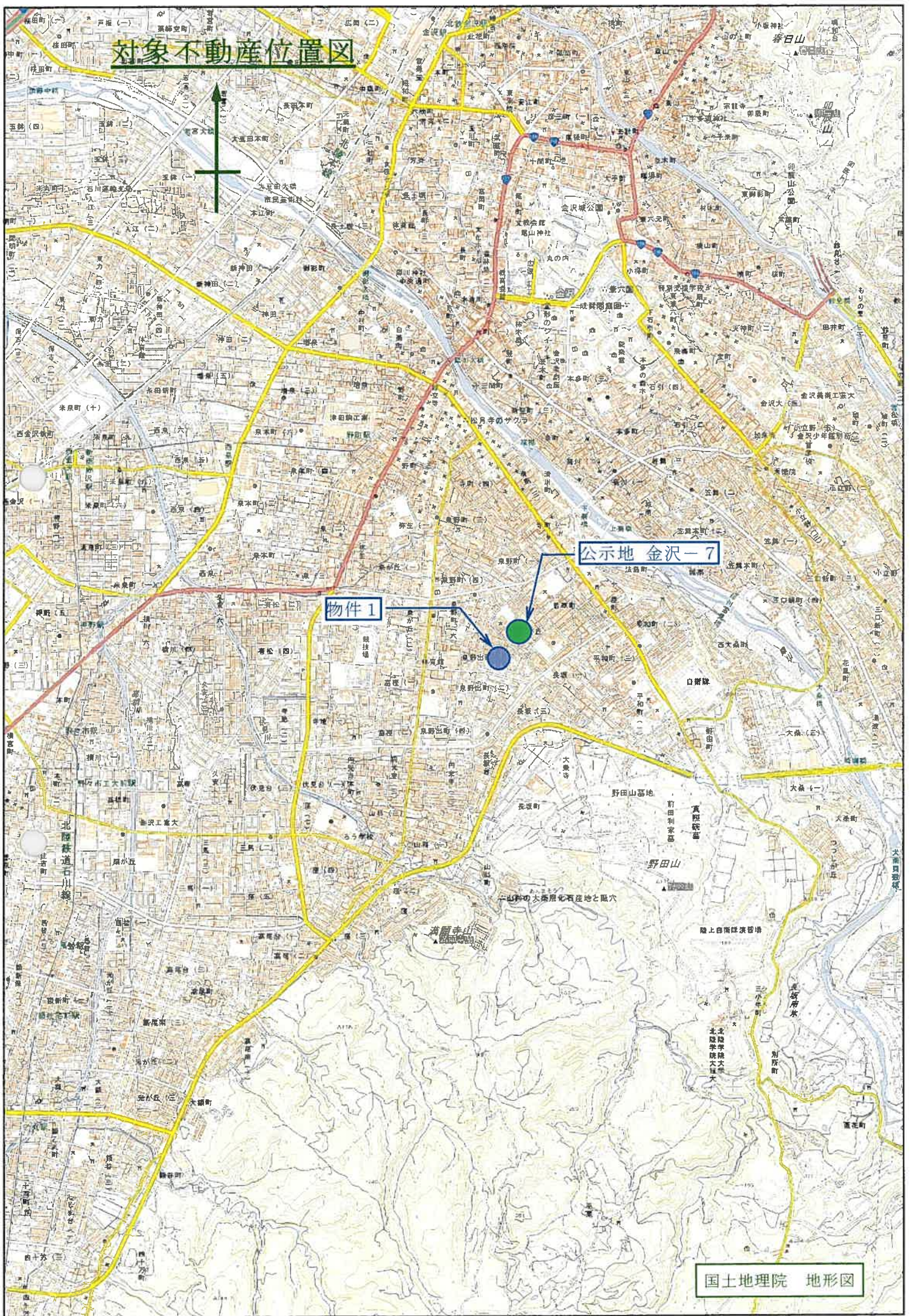


# 対象不動産位置図



物件1

公示地 金沢一7





# 土地公図写

327



326

323

322

321

501-1

501-2

502

503

目的外土地

504

506

507

549

548

547

546

545

544

543

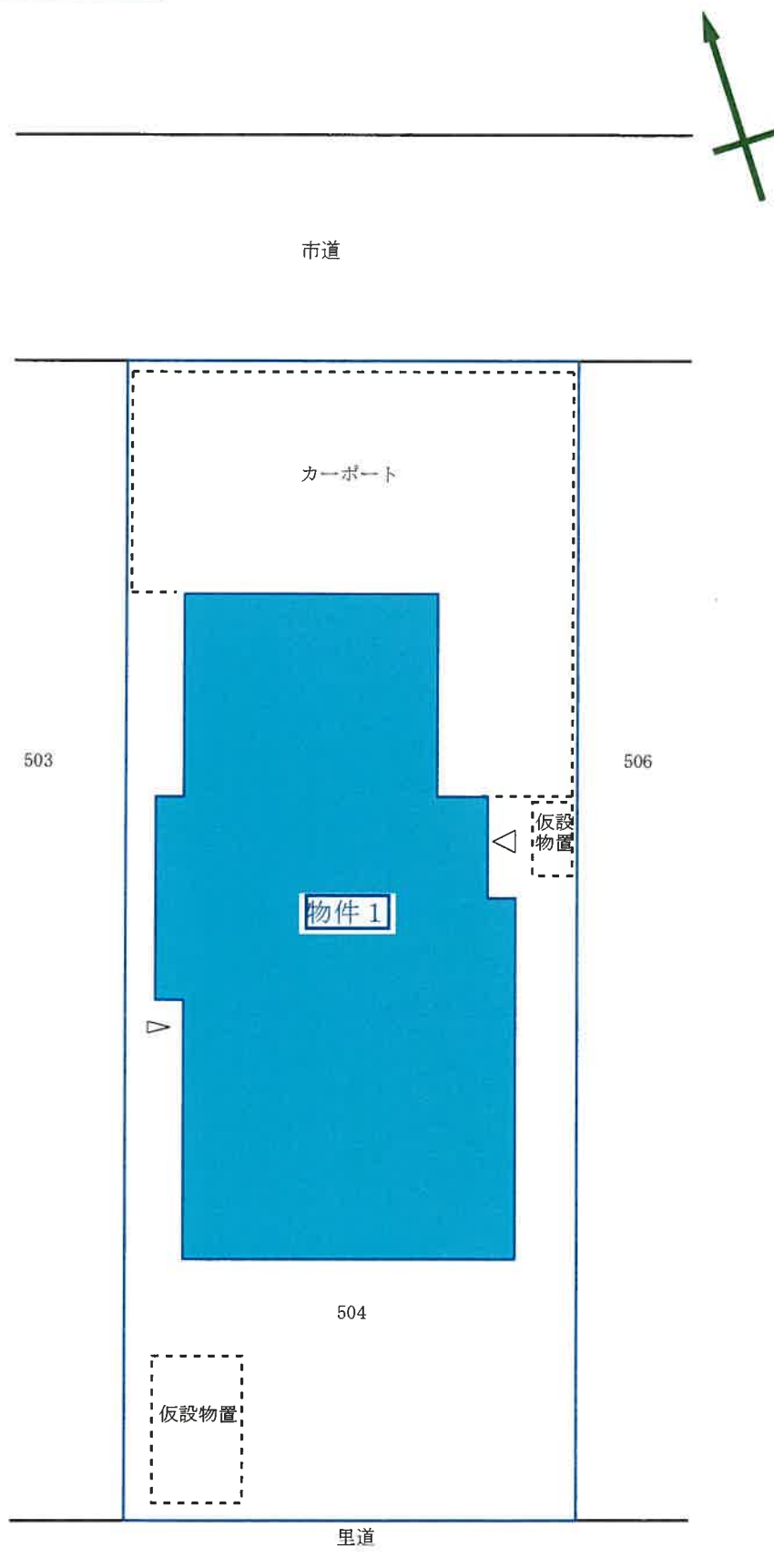
602

603

604

605

# 土地建物位置関係図





208936

各階平面図

家屋番号

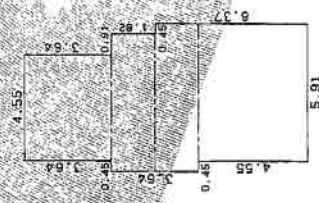
504

建物図面

建物の所在 金沢市泉野出町1丁目504番地

物件1

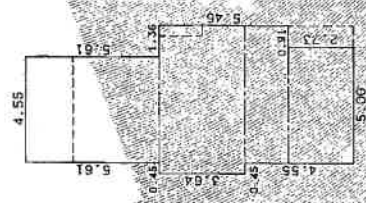
1 階



求積表

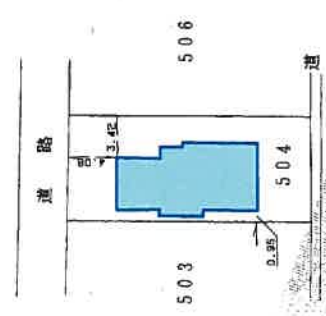
|                          |
|--------------------------|
| 3.64 × 4.55 = 16.5620    |
| 1.82 × 5.91 = 10.7562    |
| 1.82 × 6.36 = 11.5752    |
| 4.55 × 5.91 = 26.8905    |
| 合計 65.7839               |
| 床面積 65.78 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|                          |
|--------------------------|
| 5.61 × 4.55 = 25.5255    |
| 3.64 × 6.36 = 23.1504    |
| 1.82 × 5.91 = 10.7562    |
| 2.73 × 5.00 = 13.6500    |
| 合計 73.0821               |
| 床面積 73.08 m <sup>2</sup> |



B4をA4に縮小

単位m

単位m

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



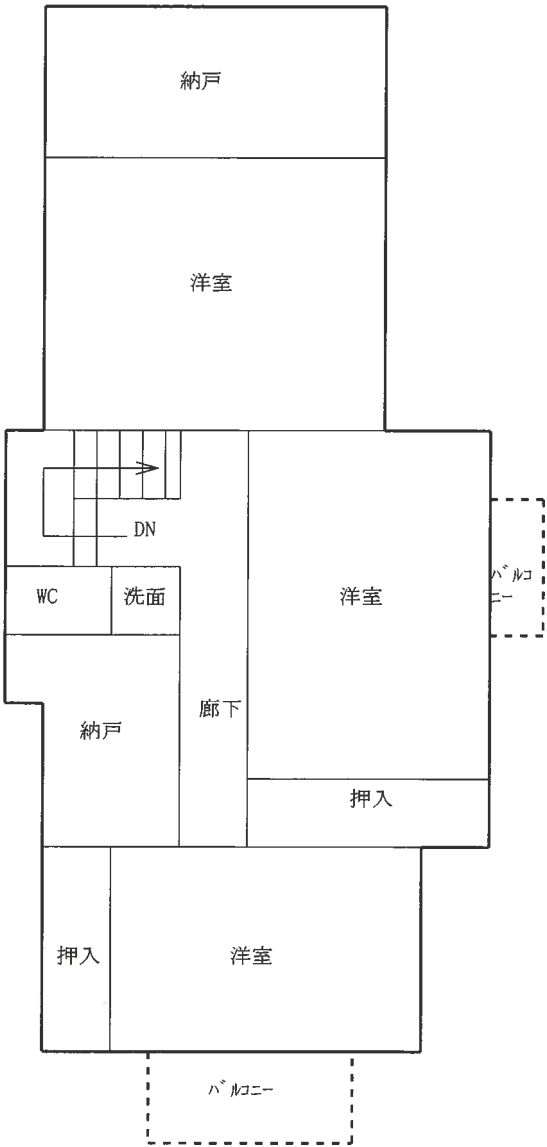
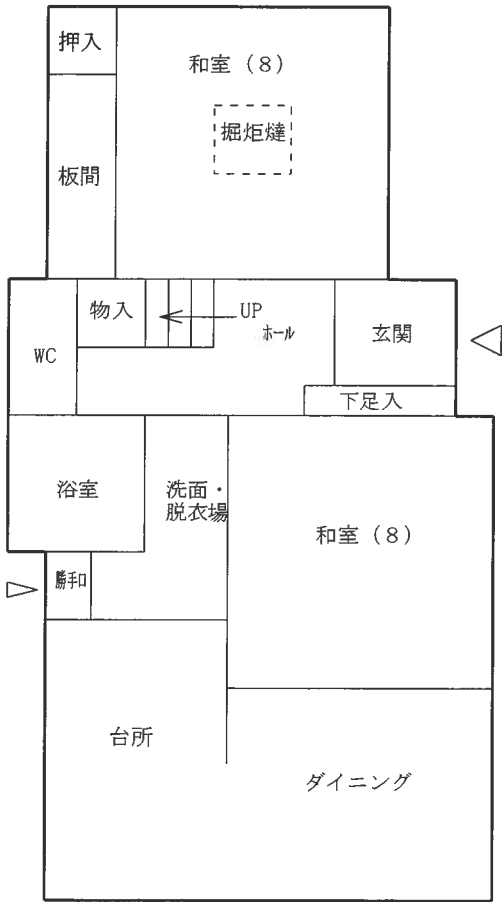
建物間取図

物件 1



1 階

2 階



# 写真

物件 1



物件 1

