

令和6年(ヌ)第14号

令和6年(ヌ)第15号

お・知・ら・せ

本件は、下記の事件を併合して一括売却するものです。

記

令和6年(ヌ)第14号事件(敷地の持分2分の1)

令和6年(ヌ)第15号事件(地上建物)

3点セットは下記の順番に編綴されています。

記

- ① 公告書
- ② 物件明細書
- ③ 第14号事件の現況調査報告書(訂正)
- ④ 第15号事件の現況調査報告書(訂正)
- ⑤ 評価書

(上記④の物件番号1は、物件番号2に読み替えてください。)

金沢地方裁判所不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 7日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

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 8年 8月 26日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9日 午前10時00分 場 所 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月 30日 午前 9時45分 場 所 金沢地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8年 9月 10日 午前10時00分から 令和 8年 9月 10日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 8月 7日から当庁競売物件閲覧室に備え置きます。 入札がなかった場合、特別売却を実施します(特別売却の受付は、期間中、午前10時から午後3時まで)。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 180, 000 944, 000	一括	236, 000	31, 900	8, 113
1	820, 000				
2	360, 000				



11

令和 6 年 (ヌ) 第 14 号
令和 6 年 (ヌ) 第 15 号

物 件 目 録

1 所 在 金沢市石引二丁目
地 番 409 番
地 目 宅地
地 積 74.67 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市石引二丁目 408 番地、409 番地、410 番地 1、411 番地 1、412 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 257.19 平方メートル
2 階 258.81 平方メートル
3 階 241.05 平方メートル
4 階 101.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石引二丁目 408 番の 4
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 65.14 平方メートル
2 階 66.78 平方メートル
3 階 66.78 平方メートル
4 階 9.45 平方メートル

所有者 有限会社大鋸製パン所



令和 6 年 (又) 第 1 4 号

令和 6 年 (又) 第 1 5 号

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 5 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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 2】

(1) 賃借権

範 囲 1 階店舗部分

賃借人 C

期 限 令和 9 年 2 月 2 8 日まで

賃 料 月額 6 0, 0 0 0 円

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 貸主は借主の管理責任のもとにおいて、借主が転貸すること、
また改修することを承諾する。

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転借人 D が占有している。

(2) 賃借権

範 囲 2 階北側店舗部分

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額 3 0, 0 0 0 円

敷 金 なし円

保証金 なし円

上記賃借権は最先の賃借権である。



(3) 賃借権

範 囲 2階南側店舗部分
賃借人 F
期 限 定めなし
賃 料 月額30,000円
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階北側物置部分（一部）

Eが物置の一部を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

3階部分

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番408番、地番410番1）との境界が不明確である。

本件土地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。

【物件番号2】

転貸人C及び占有者Fが内装費等を支出した旨主張している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



令和 6年(ヌ)第 14号
令和 6年(ヌ)第 15号

物 件 目 録

1 所 在 金沢市石引二丁目
地 番 409番
地 目 宅地
地 積 74.67平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市石引二丁目408番地、409番地、410番地1、411番地1、412番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	257.19平方メートル
	2階	258.81平方メートル
	3階	241.05平方メートル
	4階	101.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石引二丁目408番の4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	65.14平方メートル
	2階	66.78平方メートル
	3階	66.78平方メートル
	4階	9.45平方メートル

所有者 有限会社大鋸製パン所



令和 6 年(ヌ)第 14 号
令和 6 年 6 月 28 日受理
令和 6 年 8 月 5 日提出
令和 8 年 6 月 8 日訂正

現況調査報告書（訂正）

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 金沢市石引二丁目
地 番 409番
地 目 宅地
地 積 74.67平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	金沢市石引二丁目7番2号
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(有限会社大鋸製パン所) ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1. 公道及び公衆用道路(歩道)に接面している。 2. 目的外建物は、両隣の建物等と連棟式の区分所有建物となっているので、土地の形状が全く把握できない。 3. 両側隣地(地番408番, 同410番1)との境界は現地において不明確である。 4. 北西部について、公図と建物図面の形状が異なっている。 5. 石引商店街に所在している。 6. 本土地は、共有者Aと共有者株式会社京都建物の共有地で競売対象物件は、共有者Aの持分2分の1である。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用<単独>)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	金沢市石引二丁目408番地, 409番地, 410番地1, 411番地1, 412番地
家 屋 番 号	■石引二丁目 408番の4
種 類	■店舗 ■居宅 □共同住宅 □工場 □車庫 □
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床面積 (概略)	1階 65.14㎡ 2階 66.78㎡ 3階 66.78㎡ 4階 9.45㎡
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(有限会社大鋸製パン所) □不明
建 築 時 期	■昭和44年4月11日 □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 □不明
そ の 他 の 事 項	1. 目的外建物は、両隣の建物等と連棟式の区分所有建物になっている。 2. 別添写真のとおり、北東側の壁面(大通り側)は赤紫色に着色されている。大通り側にアーケード(雨除け)がある。 3. 北西部について、公図と建物図面の形状が異なっている。 4. 築年相応(約55年経過)に全体的に老朽化している。 5. ビルの名称はオガビルである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社大鋸製パン所	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (土地共有者兼目的外建物所有会社代表者) の陳述) ☒ 提示文書 (土地利用に関する和解調書正本写し) の要旨		
占有権原	☒ 土地共有者Aとの関係は使用借権 ☒ 土地共有者株式会社京都建物との関係は無権原	
占有開始時期	昭和44年4月11日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 月 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	和解の概略 1. 占有者は、土地共有者株式会社京都建物に対し、共有関係解消に至るまでの間、土地持分2分の1の地代相当損害金として、月額金4万5000円宛、毎月末日限り、当月分を支払う。 2. 土地共有者Aは、前項の占有者の支払債務について連帯保証する。 3. 土地共有者らは、土地の固定資産税、都市計画税を半額ずつ負担する。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」	

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地共有者)	1. 私は物件1の土地(以下、「本件土地」という。)の持分2分の1の共有者です。 2. 本件土地上に建っている目的外建物の所有者有限会社大鋸製パン所の代表者でもあります。 3. 私と同社との間で、契約や地代の授受等はありません。 4. 本件土地は義父(亡夫の父)の所有でしたが、義父亡き後、私と亡夫で共同相続しました。その後、亡夫の持分が裁判所の競売にかけられ、株式会社京都建物が買い受けました。 5. 連棟式の区分所有建物が建っているので、隣地との境界は全く分かりません。 6. ともかく、本件土地の両隣地所有者らとはトラブル等はありません。 7. 私は高齢なので、難しいことは何も分からないし、昔のことは覚えていません。
■ B (土地共有者法人 支配人)	1. 私は、本件土地の持分2分の1の共有者の株式会社京都建物の支配人です。 2. 目的外建物の本件土地利用について、平成19年12月11日京都簡易裁判所において、当社、目的外建物所有者、土地共有者Aとの間で和解が成立しています。和解調書正本の写しを提出します。 3. 当社としては本件土地と目的外建物の関係は借地契約ではないという認識です。使用対価は地代ではなく、あくまでも地代相当損害金です。

(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6年7月2日 (火) 15:45 - 16:05	物件所在地	物件調査, 占有調査, 土地調査, 目的外建物確認, 簡易計測, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和6年7月4日 (木) 10:35 - 11:00	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6年7月9日 (火) 13:25 - 13:40	法務局(本局)	目的外建物登記事項証明書受領 本件土地登記中
令和6年7月11日 (木) 9:45 - 9:50	共有者A宅	共有者Aから口頭聴取
令和6年7月19日 (金) 13:45 - 13:55	法務局(本局)	本件土地登記事項証明書受領
令和6年7月25日 (木) 11:20 - 11:30	物件所在地	占有調査, 土地調査, 簡易計測, 目的外建物外観調査, 評価人同行
日時不明	執行官室 (電話)	土地共有者法人支配人から電話聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

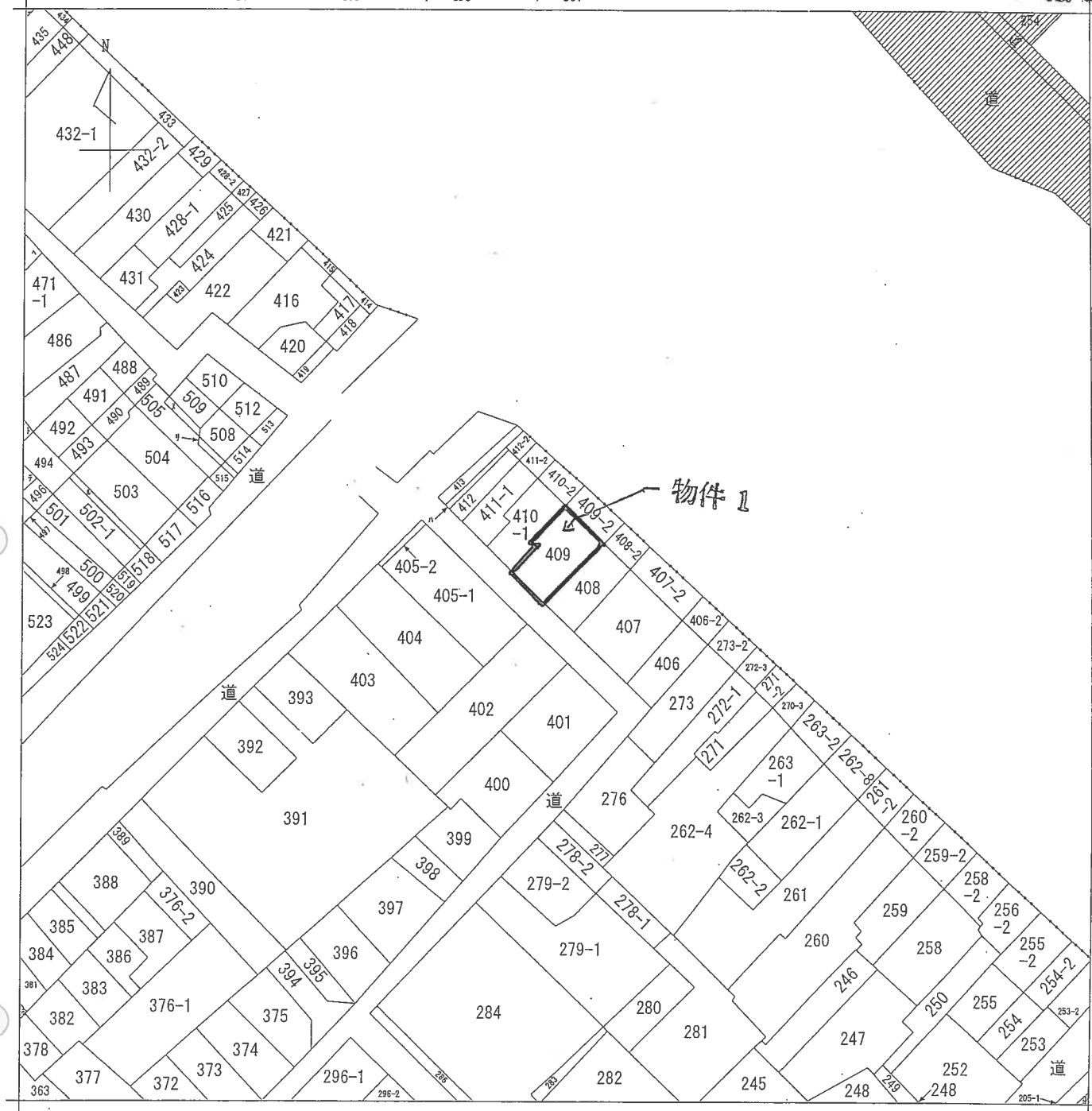
☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。

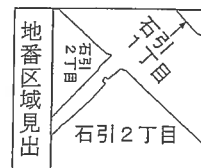
☐ 令和 年 月 日

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



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	金沢市石引二丁目				地番	409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		

(7 枚目)

登記年月日：昭和44年4月18日

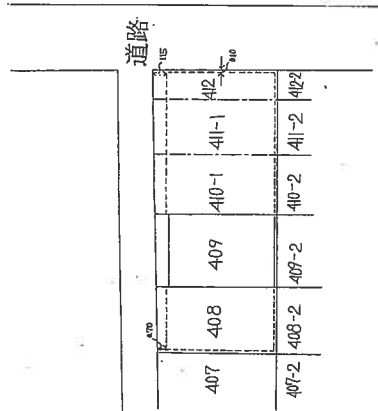
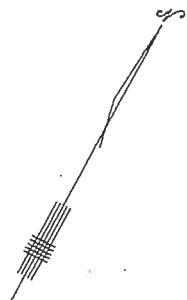
204172

家屋番号	408 409 番4:
建物の所在	ANNEX 125日 408番地、409番地、410番地、 411番地、412番地

建築物図面

作製年月日	昭和四十四年四月十六日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

A4に縮小



単位m

縮尺 1/500

44-4-18

(8 枚目)

全図

204173

家屋番号

408
409番4

建物の所在

新潟県上越市2丁目408番地409番地40番地41番地42番地

各階平面図

371409



昭和四十四年四月十六日
製作年月日

製作者

[Redacted]

申請人

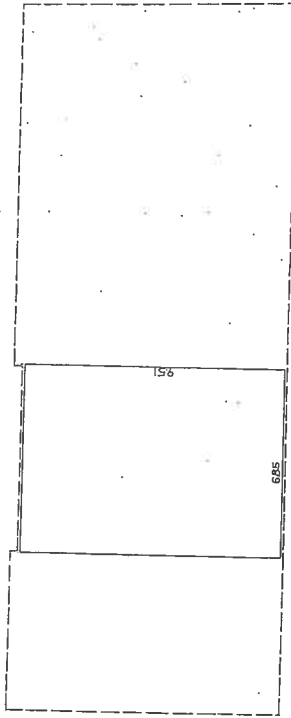
[Redacted]

A4に縮小

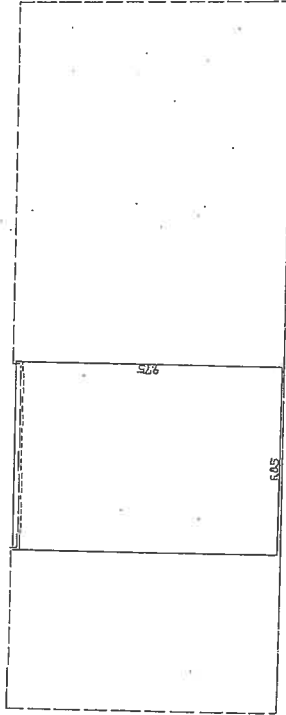
面積計算
 $685 \times 951 = 651435$
床面積 6514㎡

面積計算
 $685 \times 975 = 667875$
床面積 6678㎡

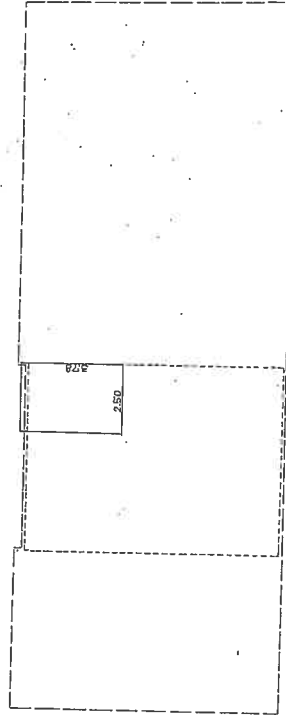
面積計算
 $250 \times 378 = 94500$
床面積 945㎡



老階



式階 参階



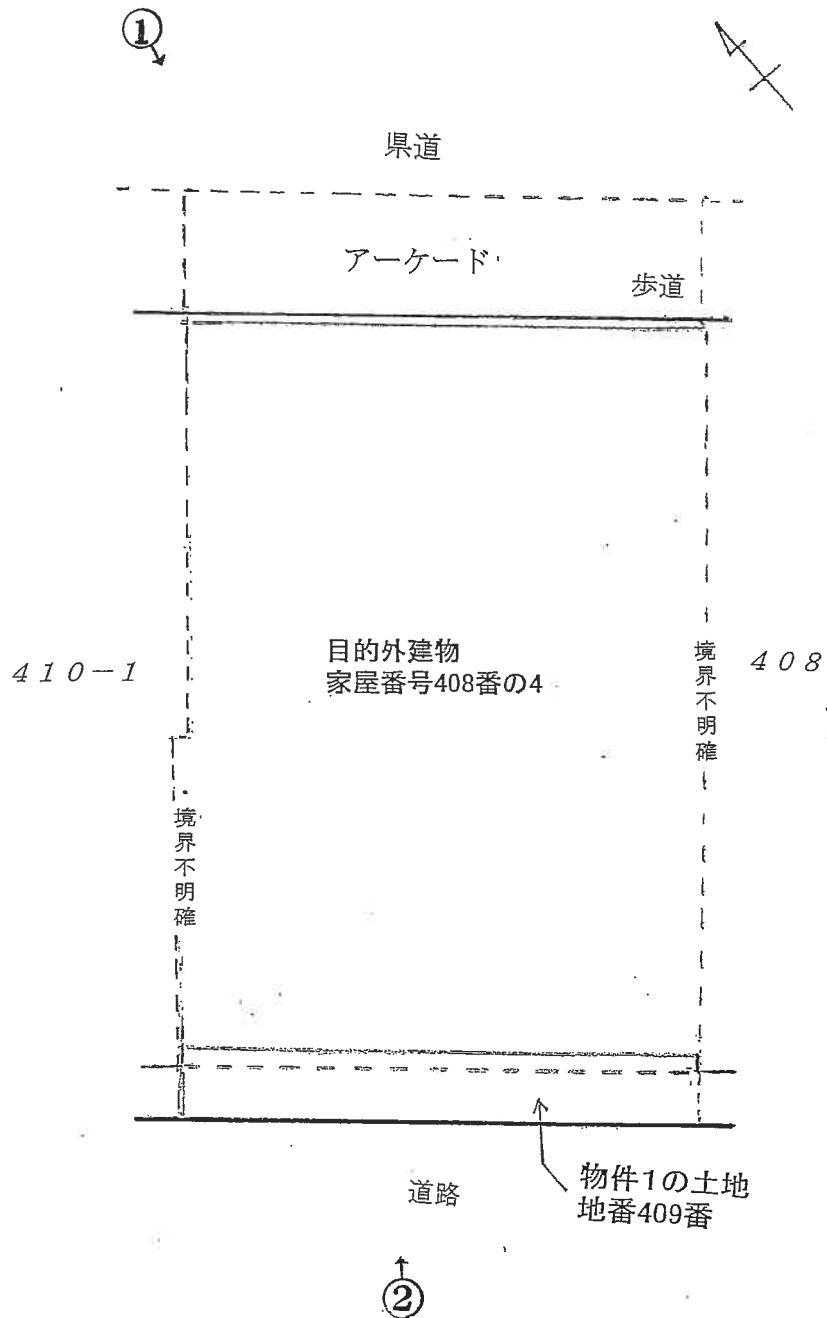
四階

単位m

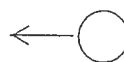
縮尺 1/200

昭和44.4.11

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。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

写真①



写真②



令和 6 年(ヌ)第 15 号
令和 6 年 7 月 9 日受理
令和 6 年 9 月 13 日提出
令和 8 年 6 月 8 日訂正

現況調査報告書（訂正）

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 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市石引二丁目 408 番地、409 番地、410 番地 1、411 番地 1、412 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	257.19 平方メートル
	2 階	258.81 平方メートル
	3 階	241.05 平方メートル
	4 階	101.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石引二丁目 408 番の 4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	65.14 平方メートル
	2 階	66.78 平方メートル
	3 階	66.78 平方メートル
	4 階	9.45 平方メートル

不 勤 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
往 居 表 示	金沢市石引2丁目7番2号
建 物	物件1
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者が本件建物3階居室(2室)を空き室として不使用管理しており、 南側居室には目的外動産が多く残置されている ☒ その他の者が本建物1階及び2階を「店舗」等として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」(4枚目)のとおり
そ の 他 の 事 項	1. 本件建物は連棟式の区分所有建物(いわゆる長屋ビル)のうちの1戸である。 ビルの名称は「オガビル」である。 2. 別添写真のとおり北東側の壁面(大通り側)は赤紫色に着色されている。 大通り側にアーケード(雨除け)がある。 3. 北西部について、公図と建物図面の形状が異なっている。 4. 築年相応(昭和44年4月新築)に全体的に老朽化し、傷んでいる。 5. 建物の壁に大きな亀裂が生じている。 6. 大きな雨漏りが発生している。雨漏り箇所は各所に散見される。 7. 屋上からの排水管の接合部分で水漏れが発生している。 8. 屋上の防水機能がかかなり劣化している状態である。 9. 3階居室(2室)の天井に雨漏り跡がある。トイレは2室とも和式である。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件1 関係）			
所	在	金沢市石引二丁目	
地	番	409番	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	74.67平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（A及び株式会社京都建物の共有）
その他の事項		1. 公道及び公衆用道路（歩道）に接面している。 2. 長屋ビルの敷地のため土地の形状や隣地との境界は現地において把握できない。	
☒ 関係人（ ☒ A（土地共有者兼建物所有者法人代表者）の陳述） ☒ 提示文書（土地利用に関する和解調書正本写し）の要旨			
占有権原		☒ 土地共有者A（持分2分の1）との関係は使用借権 ☒ 土地共有者株式会社京都建物（持分2分の1）との関係は無権原	
占有開始時期		建物新築時：昭和44年4月11日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期限の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ 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		☐ 前払（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）	
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）	
訴訟提起等		☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
その他		和解の概略 1. 建物所有者は、土地共有者株式会社京都建物に対し、共有関係解消に至るまでの間、土地持分2分の1の地代相当損害金として、月額金4万5000円宛、毎月末日限り、当月分を支払う。 2. 土地共有者Aは、前項の建物所有者の支払債務について連帯保証する。 3. 土地共有者らは、土地の固定資産税、都市計画税を半額ずつ負担する。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	■ 1階店舗 C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・2月頃 自H29・3・1 至R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 60,000円 □敷 □保 円	別紙「関係人の陳述」のとおり 別紙「執行官の意見」のとおり
1	■ 1階店舗 D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・8月頃 自R4・8・1 至R7・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 80,000円 □敷 □保 円	別紙「関係人の陳述」のとおり
1	■ 2階北側 店舗 E	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1年頃 自R1年頃 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	別紙「関係人の陳述」のとおり
1	■ 2階北側 物置(一部) E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R1年頃 自R1年頃 至定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	事実上、パントリー使用して いるだけであるのでその占有 権原は使用借権とした(建物 所有者も特に反対しない状 況)。
1	■ 2階南側 店舗 F	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5年10月頃 自R5年10月頃 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 円	別紙「関係人の陳述」のとおり
1	■ 3階居室 (2室) 所有者 (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. 自 . 至 .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の状況
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	
賃料	月：毎月	年：毎年		
敷金等	敷：敷金	保：保証金		

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者法人代表者)	1. 私は、物件1の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者である有限会社大鋸製パン所の代表者です。かなり前に亡夫と共に本件建物でパン屋を営んでいました。 2. 私は、本件建物の敷地となっている目的外土地の持分2分の1の共有者でもあります。以前は、亡夫と共有関係でしたが、亡夫の持分は強制競売により売却されてしまいました。 3. 私と同社との間で、契約や地代の授受等はありません。同社は、本件建物内のテナントからの賃料を受け取るためだけに存続させています。 4. 本件建物1階部分は、山根燃料店がテナントを見つけてきたということで強引に契約させられたと思います。契約書は持っていません。向こうに聞いてください。毎月の賃料も何かと理由をつけられて、支払ってもらえていません。 5. 私は、本件建物の鍵を全く持っていません。 6. 私は高齢なので、難しいことは何も分かりません。こんなことになったのも亡夫が借金のことを私に何も話さなかったからです。
■ B (土地共有者法人支配人)	1. 私は、目的外土地の持分2分の1の共有者の株式会社京都建物の支配人です。 2. 本件建物の本件土地利用について、平成19年12月11日京都簡易裁判所において、当社、本件建物所有者、土地共有者Aとの間で和解が成立しています。和解調書正本の写しを提出します。 3. 当社としては目的外土地と本件建物の関係は借地契約ではないという認識です。使用対価は地代ではなく、あくまでも地代相当損害金です。
■ C (1階転貸人)	1. 私は、本件建物1階部分(オガビル1階店舗)について、建物賃貸借契約書(事業用)のとおり、平成29年2月26日、Aさん個人と月額6万円(毎月27日限り翌月分振込払)の10年契約で賃借しています。転貸と改修についての承諾特約があります。 2. 令和元年8月から、契約書のとおり、Dさんに月額8万円(毎月27日限り翌月分振込払)の契約で転貸しています。 3. Aさんに対する内装費用等の請求が残っているので、私が支払うべき毎月の賃料相当分は相殺されています。 4. 家賃相殺とした屋上雨漏り修理工事の令和5年5月30日付け見積書(株式会社山根燃料)を提出しましたが、まだ工事には取り掛かっていません。
■ 評価人	1. 石川県で調査したところ、本件建物北東側に付いているアーケードについて、道路(歩道)の占用使用許可が出ていました。 2. 許可権者は本件建物所有者らではなく、石引商店街振興組合でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (1階占有者)	- 私は、建物賃貸借契約書(事業用)のとおり、本件建物1階店舗部分をCさんから賃借して、ワイン酒場「石引V e e d a」(ベード)という飲食店を営んでいます。 - 令和元年8月から使い始め、3年契約なので、1度更新しています。 1階南角付近の天井に雨漏りによる損傷があります。 - 本件建物全部の毎月の電気代に関して、私が一旦、全額を立替払いし、2階のスナックの方々と大家のAさんから電気代をもらっていたのですが、Aさんがいなくなってから、その分の電気代を支払ってもらっていません。現在はやり方を変えたので、Aさん分の滞納がこれ以上増えることはなくなりました。 - ここで商売を始めて、ようやく軌道に乗りかかってきたので、出て行けと言われると大変困った事態になります。
■ E (2階占有者)	- 私は、本件建物2階北側部分で、「すなっく こへす」の店名でカラオケスナックを営んでいます。 - 私は、以前にも、ここで店をしていたのですが、Aさんから頼み込まれて、5年程前から店を再開させました。契約書は交わしていません。敷金なしです。 - 賃料は月額3万円で、毎月28日限り当月分を集金払いでしたが、Aさんが集金に来なくなったため、今年(令和6年)3月から賃料を渡せていません。Aさんの娘さんが代わりに集金に来られるかとも思っていたのですが、いらっしゃいません。 - 本件建物の裏(南側)の階段部分に大きな雨漏りがあります。雨が降ると、すぐに置いてある大型ポリバケツがいっぱいになります。
■ F (2階占有者)	- 私は、本件建物2階南側部分で、カラオケスナック「T a k a」の店名で店を営んでいます。 - 私は、昨年(令和5年)10月から、月額3万円で毎月月末限り当月分を持参払いの約束でAさんから賃貸しました。契約書は交わしていません。敷金なしです。 - もっとも、開店するためにかかった内装費用をAさんと折半することになり、来年(令和7年)1月までは賃料を支払わなくてもよいという約束になっています。 - 店でガスが使えなくなっているので、困っています。 - 本件建物の電気設備に漏電が起きているらしく、看板に電気を点けることができない状態です。
■ G (北西側隣建物所有者)	- 私は、本件建物の北西側にある建物所有者です。 - 本件建物を含む長屋ビルは、それぞれの土地の上に区分所有建物を建てました。 - 建物所有者同士で管理費や修繕積立金等の取り決めもなく、建替えに関する決事も特にありません。 - 敷地の形状に合わせて建物を建てているはずですが、壁の厚みで左右の境界は分からなくなっているかも知れません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- CのAに対する内装費用等と賃料の相殺について、Cに対し、内装費用等の明細、費用等の残金、相殺が終了する時期等について、具体的な回答、資料の提出を求めたが、本日（令和6年9月13日）までに回答、提出がなかった。また既提出の図面等のうち厨房機器明細書は平成25年1月29日付け、賃貸借契約書は平成29年2月26日付けと時期に空きがあり、賃貸借契約書は転貸と改修についての承諾特約がある一方、借主には原状回復義務が課せられている。両者間で、どのような取決めがなされたのか詳細は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年7月9日 (火) 13:55 - 14:00	金沢市役所 資産税課	固定資産評価情報交付申請書提出(返信用郵券140円)
令和6年7月11日 (木) 9:50 - 9:55	所有者法人代表者 宅	所有者法人代表者から口頭聴取
令和6年7月12日 (金) 9:35 - 9:40	執行官室(電話)	1階転貸人から電話聴取
令和6年7月12日 (金) 14:15 - 14:35	法務局(本局)	公図等閲覧, 登記事項証明書(近隣関係)受領
令和6年7月16日 (火)	執行官室(郵便)	評価人に図面写し送付(郵券140円)
令和6年7月16日 (火) 18:00 - 18:30	物件所在地	2階占有者と面談, 占有調査, 2階2室の立入調査, 間取調査, 写真撮影
令和6年7月18日 (木) 12:50 - 12:55	執行官室(電話)	所有者法人代表者の娘から電話聴取
令和6年7月22日 (月) 15:00 - 15:10	法務局(本局)	本件建物登記事項証明書受領
令和6年7月25日 (木) 10:20 - 11:20	物件所在地周辺 物件所在地	1階転貸人及び仲介不動産業者から図面等受領 占有調査, 2階1室及び屋上の立入調査, 写真撮影, 評価人同行
令和6年8月1日 (木) 16:30 - 17:00	物件所在地	北西側隣建物所有者と面談, 壁調査, 簡易計測
令和6年8月2日 (金)	執行官室(郵便)	1階占有者に期日通知書兼照会書送付(郵券84円)
令和6年8月19日 (月) 15:00 - 16:30	物件所在地	3階占有調査, 立入調査, 間取調査, 写真撮影, 評価人同行, 解錠技術者同行
令和6年8月21日 (水) 16:20 - 16:30	物件所在地	1階占有者と面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 写真撮影
令和6年9月4日 (水) 9:33 - 9:35	執行官室(電話)	土地共有者法人支配人から電話聴取

(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 6 年 8 月 1 9 日

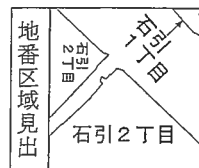
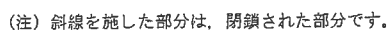
目的物件3階居室(2室)は空き室だが施錠されていたので, 技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 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

(7 枚目)



請 求 部 分	所 在	金沢市石引二丁目				地 番	409番			
出 力 尺 寸	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 項 事		

(8 枚目)

204172

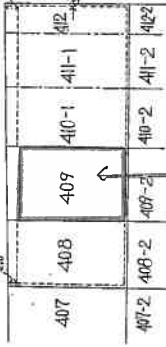
家屋番号	408 409 番4
建物の所在	分譲地12日 408番地、409番地、410番地、411番地、412番地

建物図面

製作年月日	昭和四十四年四月十六日	製作者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--



道路



物件1

単位m

縮尺	1/500
----	-------

44-4-18

A4に縮小



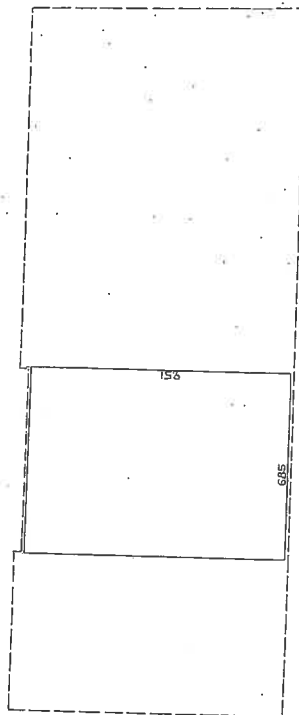
(10 枚目)

204173

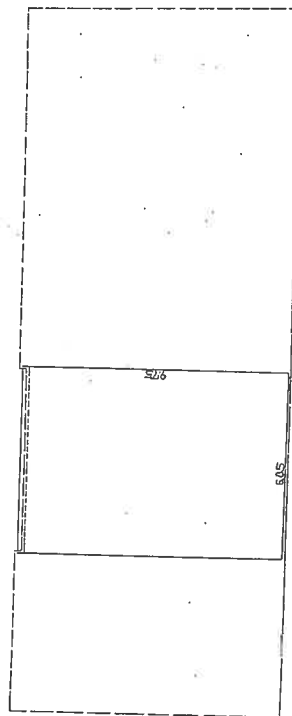
家屋番号	408 409 番 4
建物の所在	金沢市石川町2丁目 408番地409番地410番地411番地412番地

各 階 平 面 図

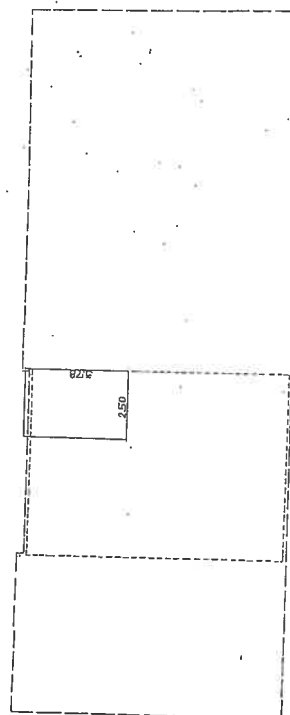
一 階



二 階 参 照



三 階



単位 m

縮 尺 1/200

作 製 年 月 日
昭和四十四年四月十六日

作 製 者

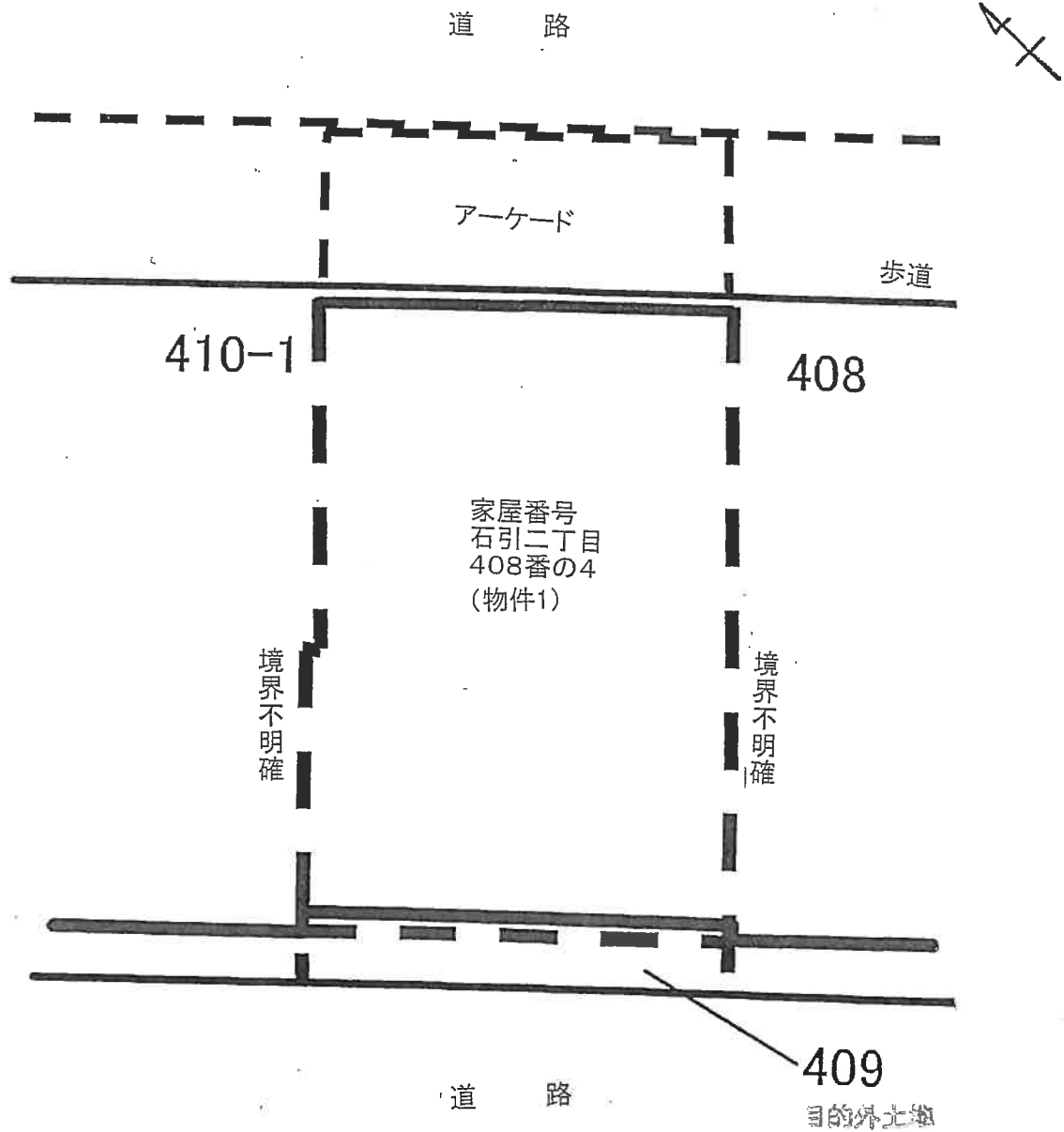
申 請 人

A 4 に 縮 小

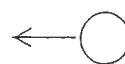
SP1A05

土地建物位置関係図

①
↓



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

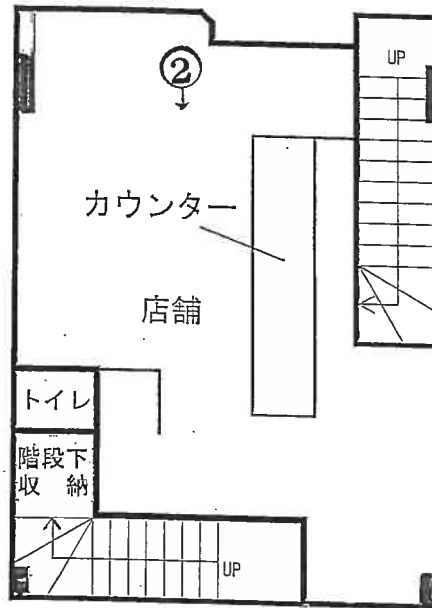


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

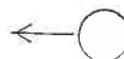
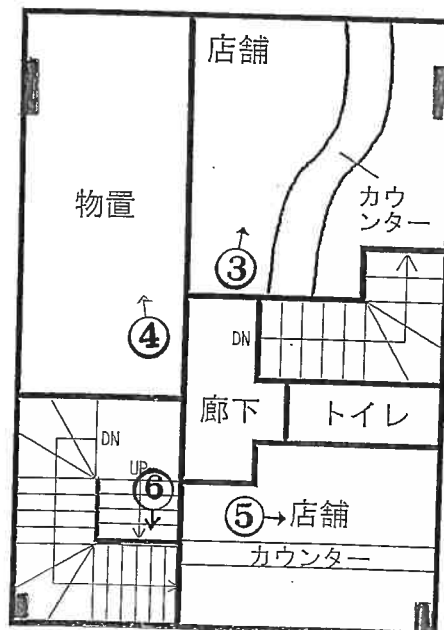
間取図

物件 1

1 階



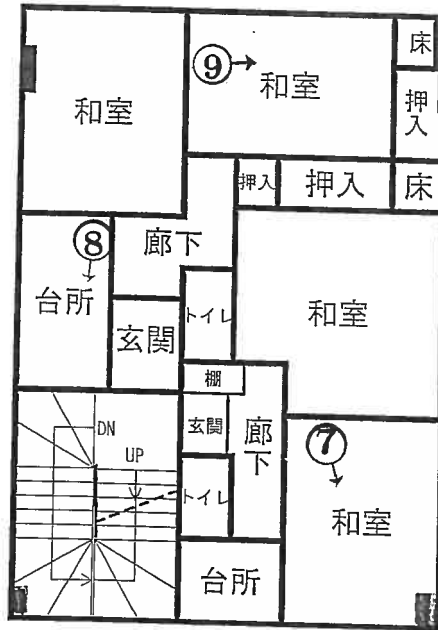
2 階



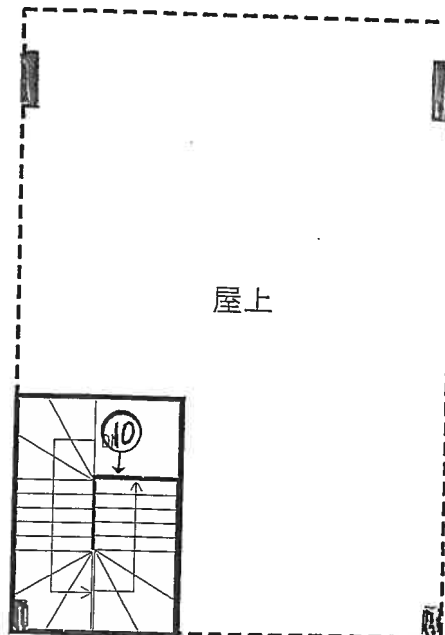
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

3 階



4 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

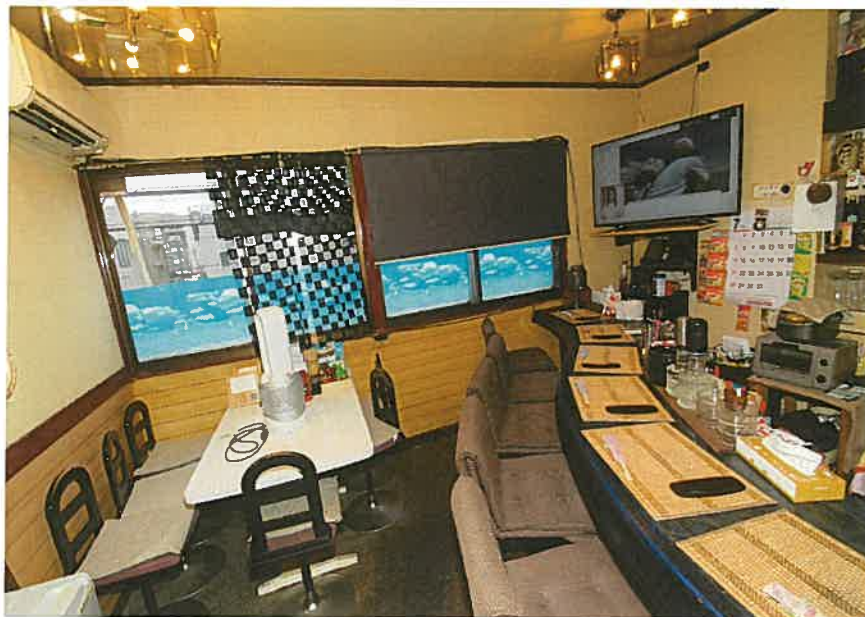
写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



雨漏り

写真⑥



写真⑦ 雨漏り跡



写真⑧



写真⑨ 雨漏り跡



写真⑩



令和 6 年 (又) 第 14 号
令和 6 年 (又) 第 15 号
令和 6 年 8 月 19 日 現地調査
(最終)
令和 6 年 9 月 20 日 評 価

金 沢 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

畠 山 麻 衣



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 820,000 円
物件2(建物)	金 360,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

番 号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	金沢市石引二丁目 409番 宅地 74.67㎡ 2分の1	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 1階 2階 3階 4階 延床面積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 1階 2階 3階 4階 延床面積	金沢市石引二丁目408番地、409番地、410番地1、411番地1、412番地 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 257.19㎡ 258.81㎡ 241.05㎡ 101.81㎡ 858.86㎡ 石引二丁目408番の4 店舗・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 65.14㎡ 66.78㎡ 66.78㎡ 9.45㎡ 208.15㎡	
2	・物件2は連棟式の区分所有建物のうちの1戸である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅の南東方・道路距離約3.7km 最寄バス停「小立野」の西方・近接 (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	主要地方道沿線に中低層の店舗兼住宅や店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域である。					
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規 制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域				
	用 途 地 域	近隣商業地域				
	建 ぺ い 率	80%				
	容 積 率	300%				
	防 火 規 制	準防火地域				
	そ の 他 の 規 制	高度地区(最高25m)				
画 地 条 件 等	規 模	74.67 m ² (公簿)				
	形 状	ほぼ長方形				
	間 口 : 奥 行	約7.0 m : 約11.5 m				
	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
	北東	20	県道	該当	等高	—
	南西	3	市道	該当	等高	要
土 地 の 利 用 状 況 等	連棟式の区分所有建物の一部である物件2の建物の敷地として利用されている(別添「土地建物位置関係図」参照)。					
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (特記事項のとおり) ガ ス 配 管 : あり (特記事項のとおり) 下 水 道 : あり (特記事項のとおり) 〈 注 〉 供給処理施設における「あり」とは敷地内までの引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込がない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。 なお、供給処理施設については、地下埋設管ルートを目視できず、詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。					

土 壌 汚 染 等	土壌汚染の有無は確認できなかったが、その可能性は低いと考えられる。また、詳細な調査を経なければ確定的な判断はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	・上水道については複数のメーターがあり、一部は使用中とのことであり、下水道は接続中とのことである(金沢市企業局お客様サービス課調べ)。ガスについても複数のメーターがあり、一部は使用中とのことである(金沢エナジー株式会社調べ)。 ・物件2は両隣の建物等と連棟式の区分所有建物となっており、隣接土地(408番、410番1)との境界が不明確で、物件1の形状が確認できない。また、物件1の北西部について、公図と建物図面の形状が異なっている。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記簿記載) 昭和44年4月11日 新築 経過年数 55 年 経済的残存耐用年数 一 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル、吹付等 内 装 : クロス、ボード等 天 井 : クロス、竿縁天井等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備 そ の 他 : ー
床面積 (現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途 店舗・居宅 間 取 り 別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
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	・建物に付属する設備については動作確認を行っていないため、使用の可否については不明である。 ・アスベストについては、目視では確認できなかった。アスベスト使用の可能性は不明であり、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。 ・物件2を含む連棟式の区分所有建物の建築確認について、規模等から物件2のものと推定される確認済証及び検査済証の交付履歴はあるとのことであるが、確認済証交付年月日(昭和44年5月19日)及び検査済証交付年月日(昭和44年11月14日)と、物件2の登記記載の新築年月日が不整合である等、確定的ではないとのことである(金沢市建築指導課調べ)。 ・物件2の北東側歩道上のアーケードについては、石引商店街振興組合からの申請により道路占用許可がでていたとのことである(石川県県央土木事務所維持管理課調べ)。 ・物件2の形状と、物件1の公図の形状が異なっている。 ・物件2の3階階段や和室の天井等に雨漏れ跡が多く見られ、その他外壁や屋上防水の劣化、内部のクロスの汚れ等、使用や経年等による損傷等が見られ、全体的な老朽化が著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	100,000	1.00	74.67	0.70	5,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 金沢(県)5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 \div 100,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：格差なし。

◇地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：二方路、セットバックの必要性の画地条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	250,000	208.15	0.01	520,000

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,220,000	0.10	場所的利益	520,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①ウ) イ	持 分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,220,000	-520,000	$\frac{1}{2}$	1.0	0.5	0.7	820,000
2	520,000	520,000		1.0	0.5	0.7	360,000
一括価格 (合計)							1,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：金沢市の近隣商業地域における不動産の需給動向に加え、物件1が持分であること、物件2が連棟式の区分所有建物の一部であり、維持補修を単独で行っても効果が限定される可能性があること、建替等が困難であること等による市場性の減退等を考慮した。

オ 競売市場修正率：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地	金沢(県)5-3
所 在	金沢市石引2丁目808番外「石引2-1-3」
価 格	97,000 円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅から南東方へ道路距離で約3.6km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	124 ㎡
供給処理施設	水道、下水、ガス
接 面 街 路	北東側19m県道
用 途 指 定 等	市街化区域、近隣商業地域、準防火地域、高度地区 (建ぺい率80%、容積率300%)
地 域 の 概 要	中低層の店舗兼住宅、営業所等が建ち並ぶ近隣型の商業地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

対象不動産位置図

