

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 10 月 31 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 7 年 11 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 9 時 45 分 場 所 金沢地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 4 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 31 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 990, 000 7, 192, 000	一括	1, 798, 000	72, 758	20, 163
1	4, 060, 000				
2	4, 930, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 かほく市白尾ル
 地 番 254 番
 地 目 宅地
 地 積 298.00 平方メートル

- 2 所 在 かほく市白尾ル 254 番地
 家屋 番号 254 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 77.06 平方メートル
 2 階 50.94 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置・事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 41.84 平方メートル
 2 階 29.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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 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】

附属建物 2 階部分につき、前哲株式会社が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

その他の部分は、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 かほく市白尾ル
 地 番 254 番
 地 目 宅地
 地 積 298.00 平方メートル

- 2 所 在 かほく市白尾ル 254 番地
 家屋 番号 254 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 77.06 平方メートル
 2 階 50.94 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置・事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 41.84 平方メートル
 2 階 29.93 平方メートル



令和7年(ケ)第24号
令和7年6月 6日受理
令和7年7月 **10**日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 角 谷 浩 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 かほく市白尾ル
地 番 254番
地 目 宅地
地 積 298.00平方メートル

2 所 在 かほく市白尾ル 254番地

家屋 番号 254番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.06平方メートル
2階 50.94平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 41.84平方メートル
2階 29.93平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 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 上記の者が本建物(附属建物2階部分を除く)を居宅・物置として使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物(附属建物2階部分)を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 附属建物2階部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 前哲株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成19年3月9日	
最初の契約日	平成19年3月9日	
契約等期間	平成19年3月9日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 70,000 円 (毎月25日限り 当月分支払) ☐ 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	■令和7年7月末日をもって、契約終了予定とのことである (「関係人の陳述等」(5枚目)を参照のこと)。	
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件土地（物件1）について

- ・ 電柱あり
- ・ 西側隣地（253番）と高低差（本地が約0.7メートル低い）あり。
- ・ 北側隣地と高低差（本地が約1.2メートル低い）あり。
- ・ 南側接面道路（275番）は、東側から西側に向かって、緩やかな上り坂となっている。

■ 本件建物（物件2）について

- ・ 居宅の1階南東側洋室の内壁にペットによる損傷箇所あり
- ・ 居宅の2階に小屋裏物置あり

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 私は、本件建物の所有者です。本件建物の内、附属建物の2階部分については、私の兄が経営する会社（前哲株式会社）に貸しております。 2 本件建物の内、主である建物（居宅）部分については、現在は誰も住んでいませんし、誰にも貸していません。 3 今回、競売手続きとなりましたので、兄の会社については、7月末日までに退去してもらうことで話が決まっており、今後は賃料ももらうつもりはありません。なお、契約書は作成していませんが、賃料は月額7万円です。 4 附属建物の南側外壁には、会社名を記載した看板が二つ並べて掲示してありますが、一つは上記の兄の会社の看板で、もう一つは、私が経営する会社の看板になります。 5 なお、現在、私の会社は当地では営業しておりませんので、会社が使用している部分はありません。 6 居宅の1階部分で猫を飼っていましたので、多少の傷はありますが、1階部分以外には無いはずです。 7 7～8年くらい前になりますが、居宅の1階の南東側の部屋を和室から洋室にリフォームし、LDKの内壁も張り替えています。 8 敷地（物件1）内に電柱が1本ありますので、わずかですが、電柱敷地料が支払われています。 9 昨年（令和6年）1月の能登半島地震の影響は特に無かったです。 10 周囲の土地との境界争いはありません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 9 日 (月)	執行官室 (郵便)	かほく市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼 (切手 1 1 0 円 × 2)
7 年 6 月 1 0 日 (火) 8 : 55 - 9 : 08	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7 年 6 月 1 6 日 (月)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付 (回答あり) (切手 4 1 0 円 + 1 1 0 円)
7 年 6 月 2 0 日 (金) 8 : 50 - 9 : 25	法務局 (本局)	不動産登記事項証明書・公図等・商業登記事項証明書取寄
7 年 6 月 2 4 日 (火) 13 : 00 - 14 : 05	物件所在地	所有者立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、 評価人同行

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地区外

物件1

254

250

251

256

252

253

255

289

268

269

259

275

243

242

241-2

240-2

241-1

240-1

267

255

254-1

254-4

254-3

254-2

237

238

239-2

239-1

239-3

266

256

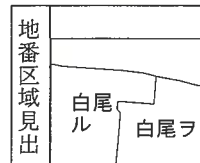
284

253

-42258.938

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



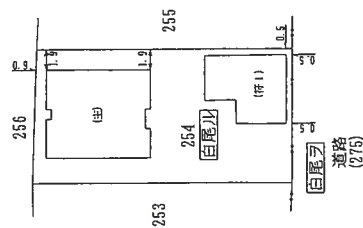
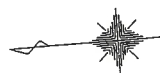
請求部	所在	かほく市白尾ル					地番	254番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)			種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成7年2月27日			補記事項		

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

面圖
圖面
物階
建各

房屋番号	254番
------	------

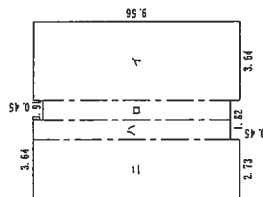
建築物の所在

 $\frac{1}{2}$ 

求積表

①	$3.64 \times$	9.56	=	34.7984
②	$0.91 \times$	8.66	=	7.8806
③	$0.91 \times$	9.11	=	8.2901
④	$2.73 \times$	9.56	=	26.0988
合 計				77.0679
床面積				77.06 m ²

(主) 1階



(主) 2階

求積表

8.19 × 6.22	= 50.9418
合計	50.9418
床面積	50.94 m ²

作者

27年7月24日作成)

申請人

縮尺	1/250
----	-------

縮尺 1/500

(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

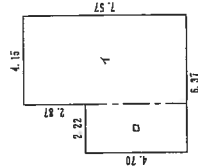
家屋番号 254番

建物の所在 かほく市白尾ル254番地

2/2

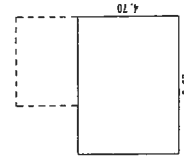
(符1) 1階

求 積 表			
㊦	4.15×7.57	$=$	31.4155
㊧	2.22×4.70	$=$	10.4340
合 計		床面積	41.8495



(符1) 2階

求 積 表			
	6.37×4.70	$=$	29.9390
合 計		床面積	29.9390



作成者

7年 7月24日作成

縮尺

1/250

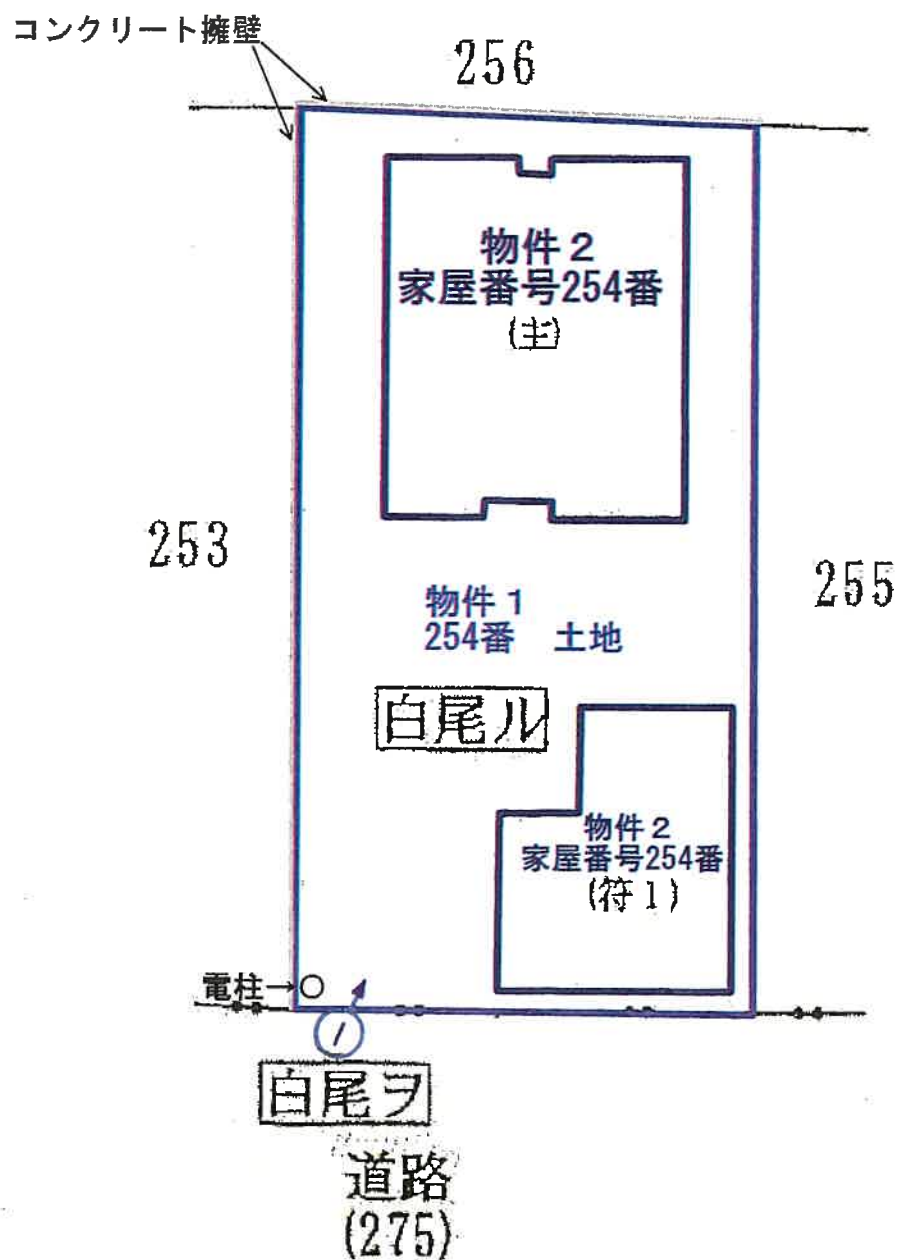
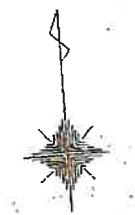
申請人

縮尺

1/250

(石川県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



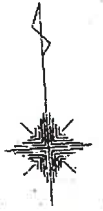
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

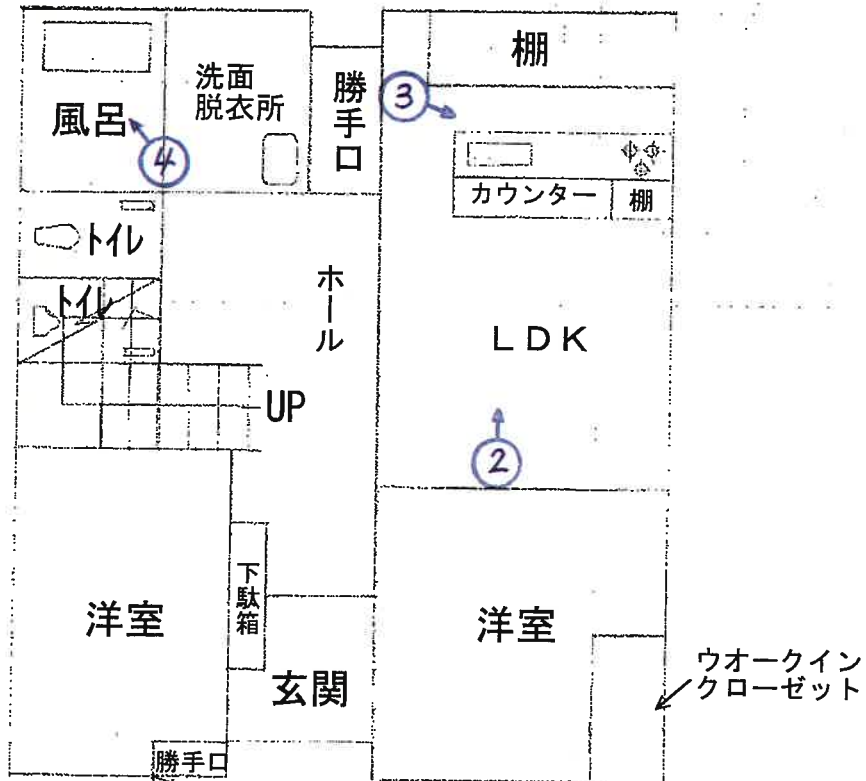
建 物 間 取 図

7ケ24号

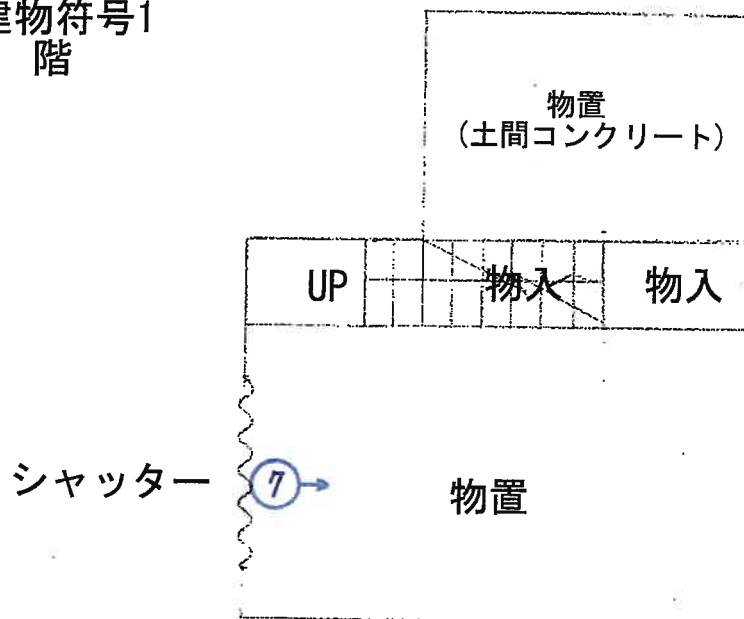
物件2 家屋番号254番



主たる建物
1 階



附属建物符号1
1 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

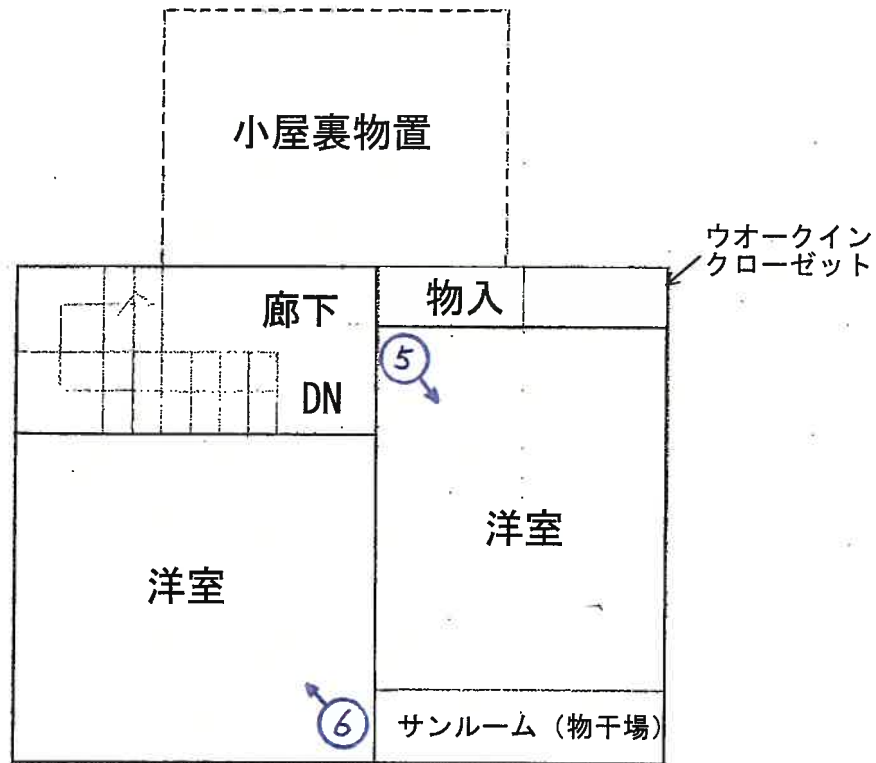
7ケ24号

物件2 家屋番号254番

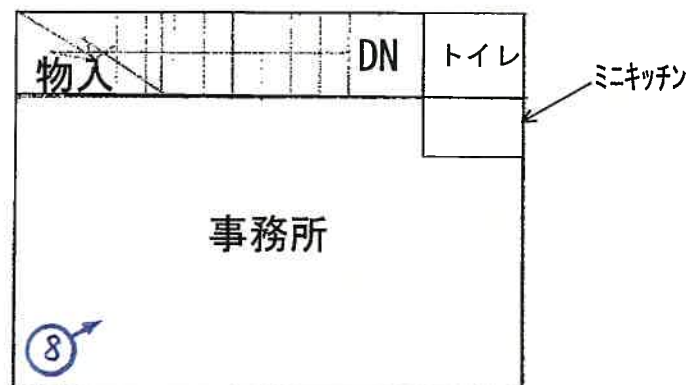
建物間取図



主たる建物
2階



附属建物符号1
2階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

物件2（主である建物）

物件2（附属建物）

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(ケ)第24号
令和7年8月1日受理
令和7年8月**27**日提出

現況調査報告書

(補充)

金沢地方裁判所

執行官 角 谷 浩 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

2 所 在 かほく市白尾ル 254 番地

家屋 番号 254 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 77.06 平方メートル
2 階 50.94 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 41.84 平方メートル
2 階 29.93 平方メートル



占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 附属建物2階部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 前哲株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居室 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期	平成19年3月9日	
最初の契約日	平成19年3月9日	
契約等期間	平成19年3月9日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
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	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 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		
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		
上記占有開始時期及び最初の契約等における占有者の占有権原は賃借権であったが、関係人によれば、同契約は遅くとも令和7年7月末日をもって終了しており、現在の占有権原は「無権原」とであると認定できる(「関係人の陳述等」(3枚目)を参照のこと)。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 本件建物の附属建物2階部分の兄の会社（前哲株式会社）との賃貸借契約については、遅くとも先月（7月）の末日を以て、終了していることで間違いありません。 2 兄の会社自体が退去したのは、7月18日頃でした。リースしていたコピー機も解約した上、7月31日に引き上げられています。 3 ただ、室内には、現在も兄の会社で使用していた机やパソコン、ソファ等が、ほとんどそのままの状態に残されています。 4 残っている動産類については、ほとんど要らない物だとは思いますが、必要な物だけでも、兄に搬出するようお願いしたいと思っています。ただ、最近、兄が入院したこともあり、現在、私から連絡がつかない状況となっています。 5 今後も兄と連絡がつくかどうかは分かりません。仮に、今後も兄と連絡がつかない場合は、最終的には、私が搬出するつもりでいます。 6 ちなみに賃料の支払いについては、5月分が最後で、6月分以降はもらっていません。 7 よって、現在の状況としては、兄の会社が法律上の根拠が無いのに、物を置いたまま不法に占有している状態になると思います。 8 私個人は、現在、破産手続き中です。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 物件2 建物の附属建物2階部分の占有関係その他の現況について

- 1 補充現況調査日（8月13日現在）における現地の状況については、写真①～④のとおりである。
- 2 占有関係等については、上記現地の状況及び所有者からの聴取内容等を総合考慮して、本報告書の「占有者及び占有権原」（2枚目）のとおり認定した。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月 6日(水) 11:50-11:57	執行官室(電話)	所有者から占有関係等聴取、現地調査日通知
7年8月13日(水) 10:00-10:30	物件所在地	所有者立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影

(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立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

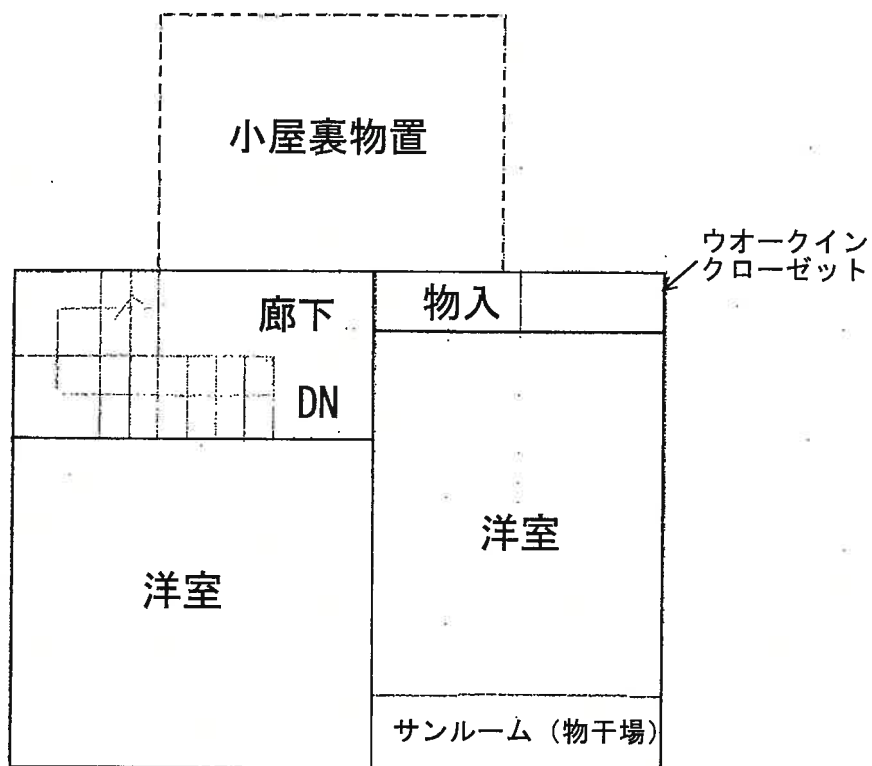
7ケ24号

物件2 家屋番号254番

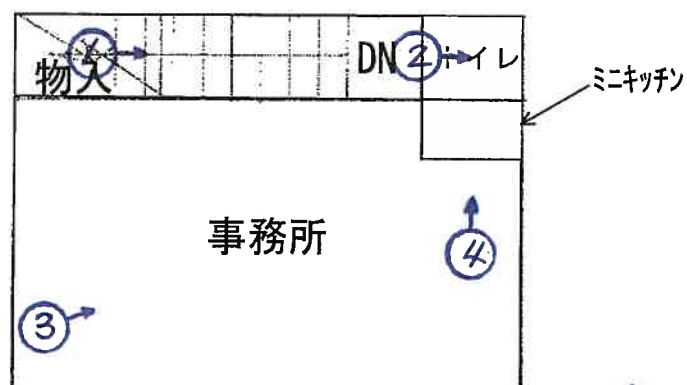
建物間取図



主たる建物
2階



附属建物符号1
2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



令和7年ケ 第24号

令和7年6月24日現地調査

令和7年8月29日評価

金沢地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

小西均 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,060,000円
物件2 (建物)	金4,930,000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61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件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。
従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映した価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所 在 等	内 容	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	かほく市白尾ル 254番 宅地 298.00m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	かほく市白尾ル254番地 254番 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階 :77.06m ² 2 階 :50.94m ² 延床面積:128.00m ² (附属建物の表示) 1 物置・事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 :41.84m ² 2 階 :29.93m ² 延床面積:71.77m ²	
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等【物件1】

位 置 ・ 交 通	JR七尾線 「宇野気駅」 南東方 約 1.0 km (道路距離) バス停 「しらゆり町北」 南東方 約 200 m (道路距離) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	かほく市白尾しらゆり町にある、中規模一般住宅、併用住宅の中に未利用地も見られる住宅地域。 対象物件の北西方約650mに外日角小学校、北東約2.1kmに河北台中学校がある。 東方約450mには店舗、営業所等が建ち並ぶ国道159号、西方約200mには、一般県道高松内灘線がある。						
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)	用 途 地 域	非線引都市計画区域					
	建 蔽 率	第1種住居地域					
	容 積 率	70%					
	防 火 規 制	200%					
	そ の 他 の 規 制	なし					
画 地 条 件 等	規 模	-					
	形 状	298.00㎡					
	間 口 : 奥 行	ほぼ長方形					
	そ の 他	約12.5m : 約24.0m					
接 面 道 路 の 状 況	接面方位	道路種別	幅員	介在公共物等	建築基準法上の道路	高低差(対道路)	セットバック
	南	舗装市道	約6.0m	—	該当	約0～+0.7m	—
土 地 の 利 用 状 況	別添「土地建物位置関係図」が示す通り、物件1の地上に物件2が立地している。						
供 給 処 理 施 設	上 水 道 :あり ガ ス 配 管 :なし 下 水 道 :あり (注) 供給処理施設における「あり」とは敷地内までの引込みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込みがない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。なお、供給処理施設等については、地下埋設配管ルートを目視できず、詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。						
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の有無は確認できなかったが、その可能性は低いと考えられる。また、詳細な調査を経なければ確定的な断定はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	①北側及び西側には、隣地所有のコンクリート擁壁がある。 北側擁壁の高さは約1.2m、西側擁壁の高さは約0.7m。 ②西から東に下り傾斜あり。東側隣接地とは約0.7mの高低差有。 ③南西側端に電柱あり。						

2 建物の概況及び利用状況 【物件2】

区分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日：平成15年3月11日 新築(登記記載) 経過年数：約22年 経済的残存年数：約3年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス貼等 天井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設備：電気・給排水・衛生等 その他：－
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添間取図の通り。
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書の記載のとおり。
特記事項	①建物に附属する各種住宅設備については、動作確認を行っていないため、 使用可能かどうかについては不明である。 ②建物に下記の工作物等があり、建物に含めて評価した。 「小屋裏物置」等 ③1階洋室のクロスにペットによる損傷部分あり。

3 建物の概況及び利用状況 【物件2】

区分	附属建物符号1
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成15年3月11日 経 過 年 数 : 約22年 経 済 的 残 存 年 数 : 約3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 塩ビ波トタン、ガルバリウム鋼板等 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : プラスターボード、クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 その他 : シャッター
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途 : 物置・事務所 間 取 り : 別添間取図の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	①全部事項証明書によると、平成17年4月日不詳種類・構造変更、増築 平成25年4月日不詳増築。 ②賃借人(前哲株式会社・所有者の兄の会社)は、今年の 7月末をもって退去した(所有者ヒアリング)が、当会社の 事務用品が残されている。

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 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	39,100	0.97	298.00	1.00	11,300,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 かほく市(県) - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $36,500\text{円}/\text{㎡} \times 104.0/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 39,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 標準的である。

◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 高低差等を考量した。

ウ 地積: 登記面積による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	主たる建物 180,000	128.00	0.11	2,530,000
	附属建物符号1 150,000	71.77	0.11	1,180,000
	合計			3,710,000

ウ 現価率

《物件2・主たる建物》

・ 経過年数22年, 経済的残存耐用年数3年, 残価率0%とした定額法と観察減価法(リフォーム必要度等による補正等を考慮 -10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 定額法 = 経済的残存耐用年数 3年 / 25年 (経過年数+残存年数) $\div 0.12$

・ 現価率 = $0.12 \times (1 - 0.10) \div 0.11$

《物件2・附属建物符号1》

・ 経過年数22年, 経済的残存耐用年数3年, 残価率0%とした定額法と観察減価法(リフォーム必要度等による補正等を考慮 -5%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 定額法 = 経済的残存耐用年数 3年 / 25年 (経過年数+残存年数) $\div 0.12$

・ 現価率 = $0.12 \times (1 - 0.05) \div 0.11$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	11,300,000	0.4	法定地上権	4,520,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ)ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算(円) (2①ウ)イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	11,300,000	-4,520,000	1.0	1.0	0.6	4,060,000
2	3,710,000	+4,520,000	1.0	1.0	0.6	4,930,000
合計	15,010,000	一括価格				8,990,000

ウ 占有減価修正: 必要なし。

エ 市場性修正: この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別性要因を充分考慮した上、地域性等の理由により、市場性修正を総合的に判断した。

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

第6 参考価格資料

地 価 調 査 : かほく市(県) — 3

所 在 : 白尾ヲ252番

価 格 : 36,500円/㎡

位 置 : JR七尾線 宇野気 駅の南東方 約 1.0 km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 270㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西6m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
建蔽率60%、容積率200%

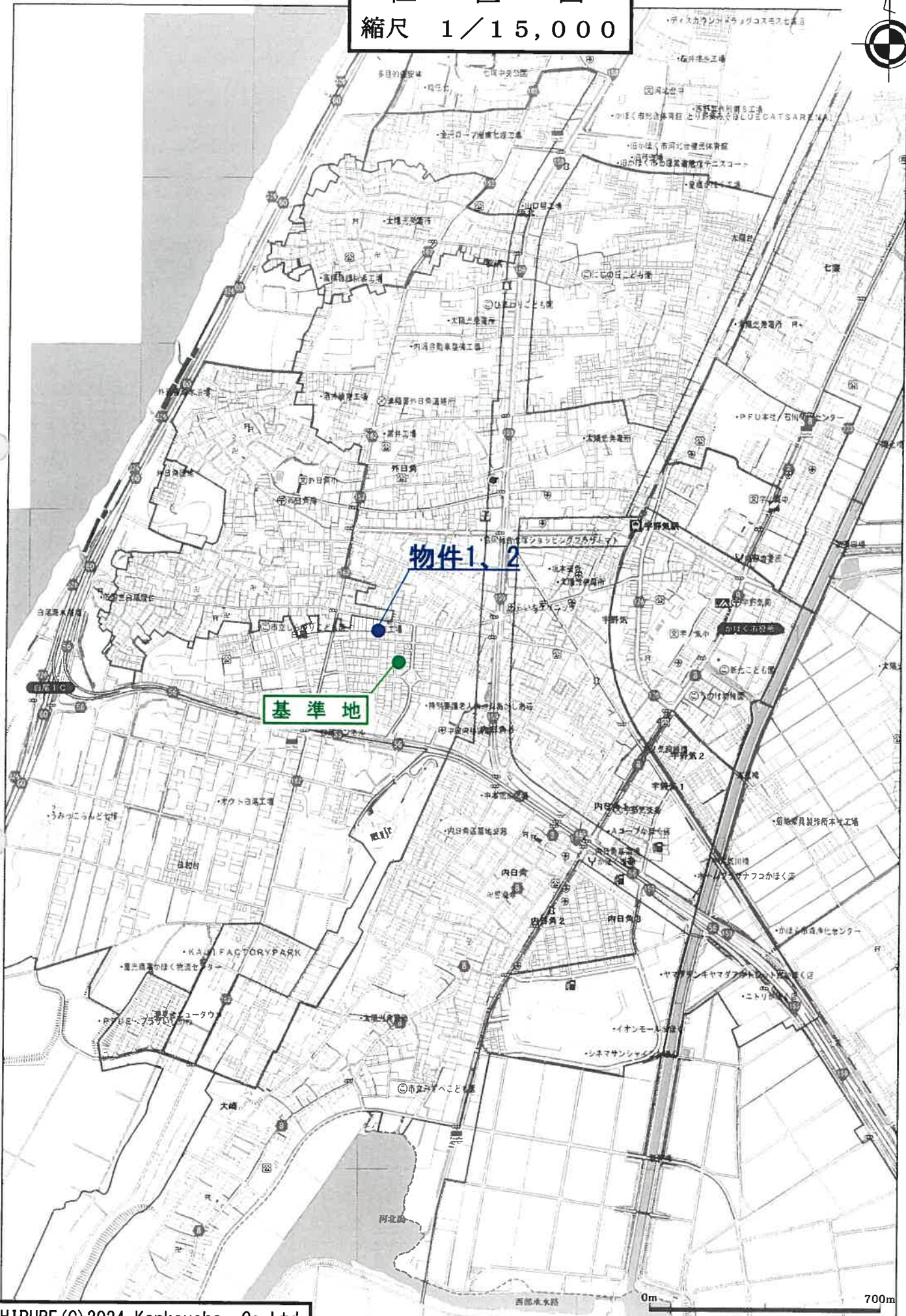
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理された住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図
縮尺 1/15,000

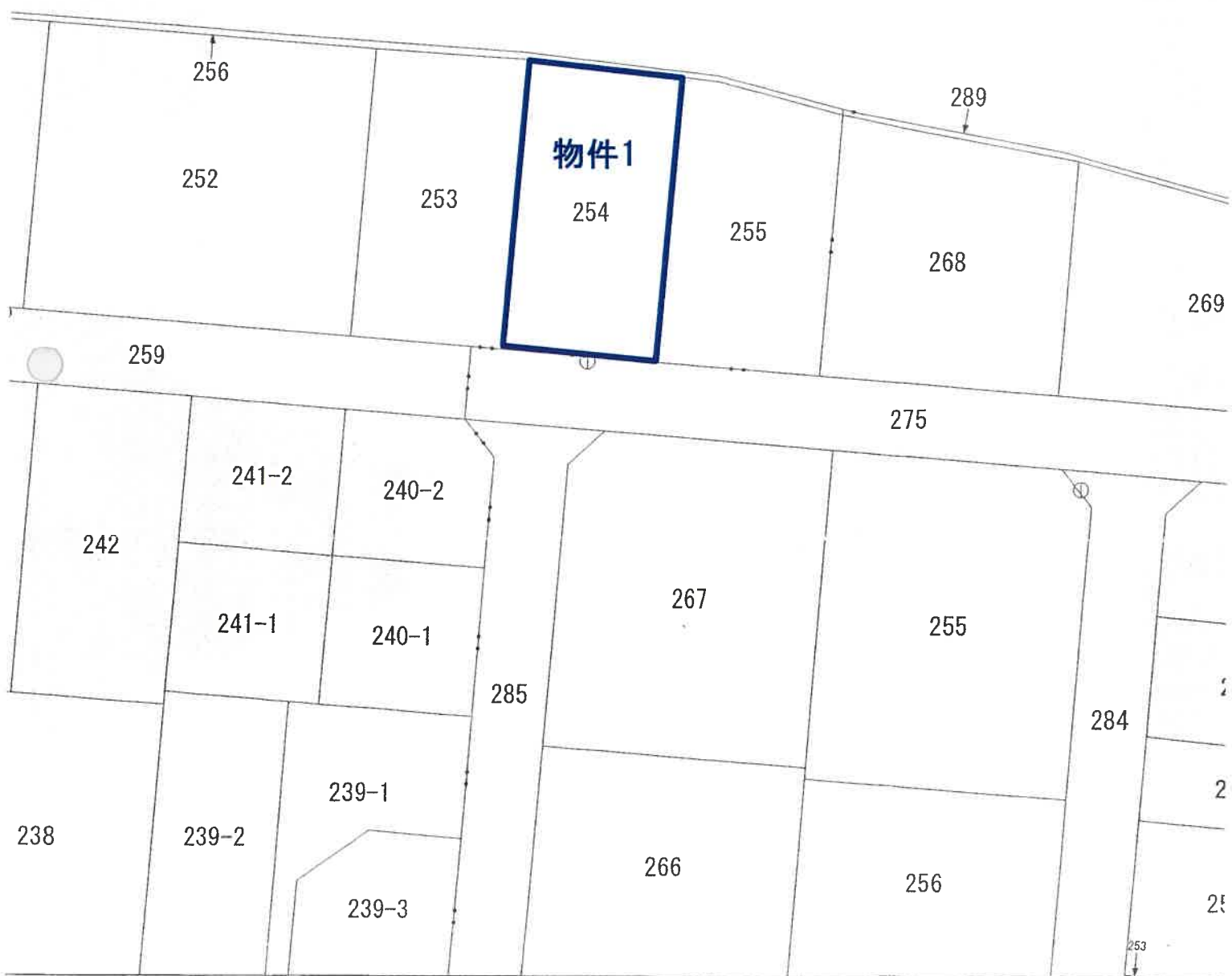


法第14条地図写
縮尺 1/500



(座標値種別: Ⅱ)

地区外



(座標値種別: Ⅱ 図上測定)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月15日 金沢地方裁判所

登記官

建物図面

物件 2

建物図面
各階平面図

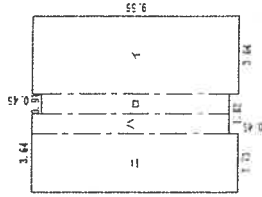
家屋番号 254番

建物の所在 かほく市白尾ル254番地

1/2

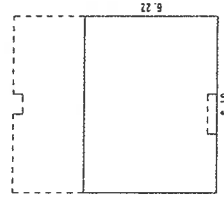
各階平面図

(主) 1階

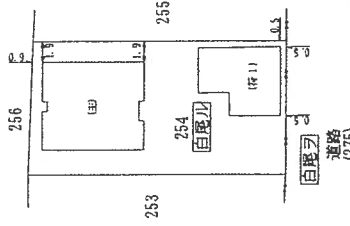


求 積 表	
①	$3.64 \times 9.56 = 34.7984$
②	$0.91 \times 8.66 = 7.8806$
③	$0.91 \times 9.11 = 8.2901$
④	$2.73 \times 9.56 = 26.0988$
合 計	77.0679
床面積	77.06 m ²

(主) 2階



求 積 表	
	$8.19 \times 6.22 = 50.9418$
合 計	50.9418
床面積	50.94 m ²



作成者

27年7月24日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

※A3をA4に縮小

(石川県土地家屋調査士会用紙)

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5月15日 金沢地方裁判所

登記官



各階平面図

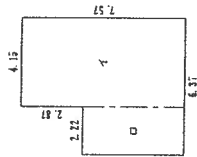
建物図面
各階平面図

家屋番号	254番
建物の所在	かほく市白尾ル254番地

2/2

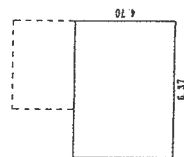
(符1) 1階

求 積 表			
①	4.15×7.57	$=$	31.4155
②	2.22×4.70	$=$	10.4340
合 計		床面積	41.8495



(符1) 2階

求 積 表			
	6.37×4.70	$=$	29.9390
合 計		床面積	29.9390



※A3をA4に縮小

作成者

27年7月24日作成

縮尺

1

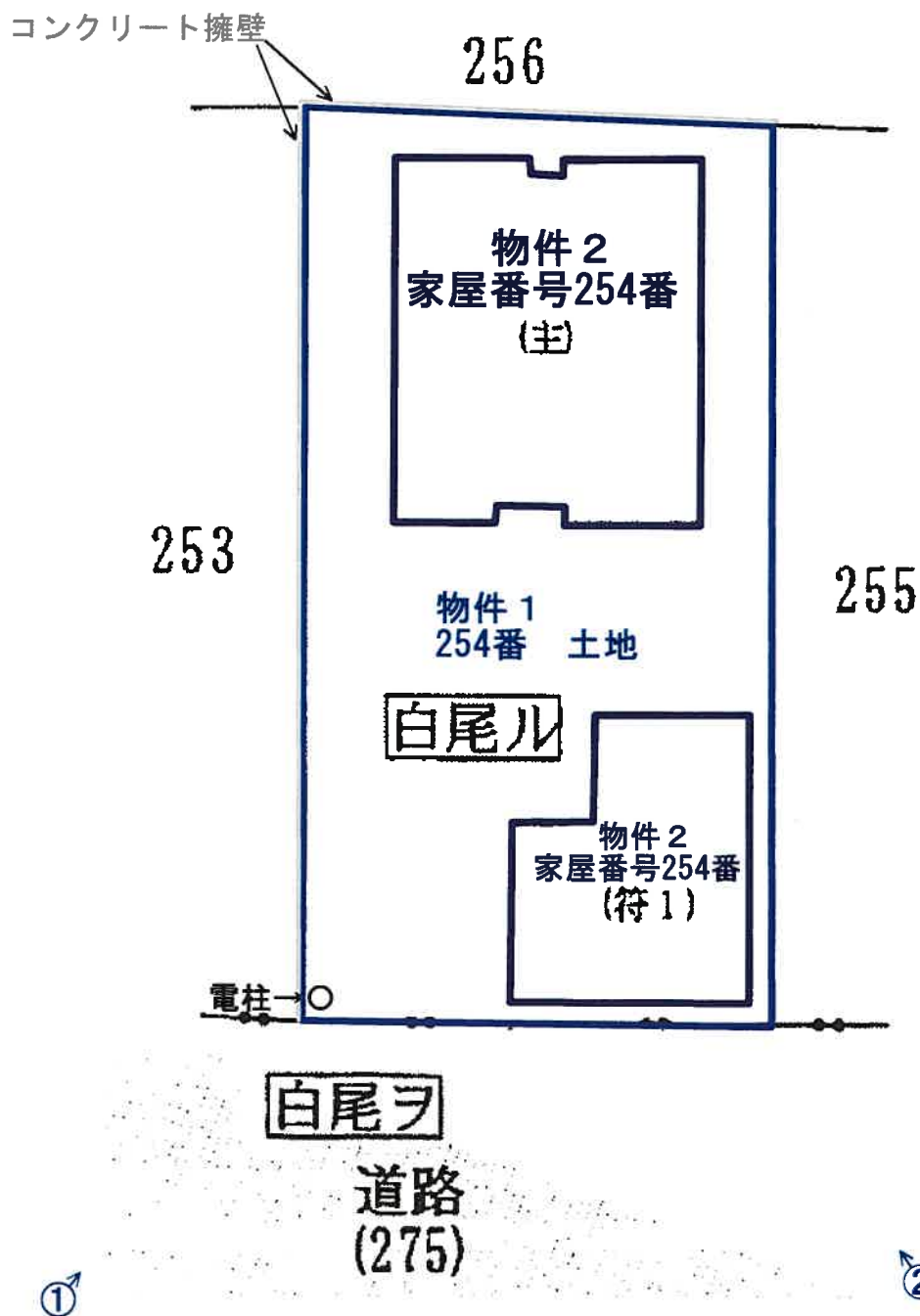
申請人

縮尺

1

250

土地建物位置関係図



※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

○→...写真撮影方位

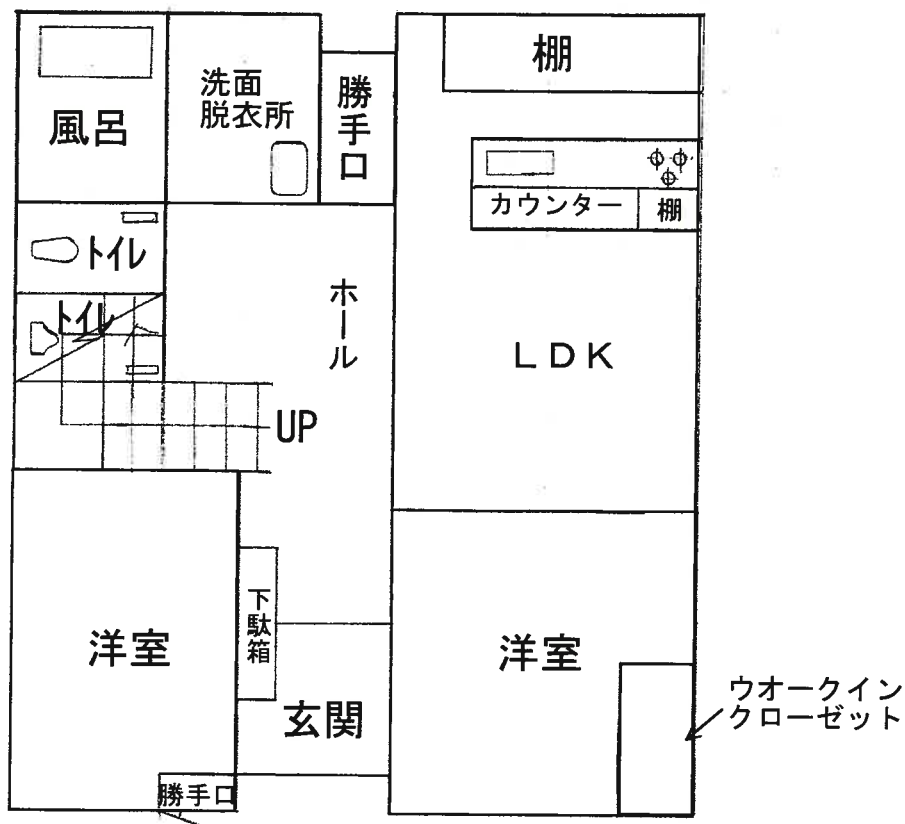
7ケ24号

建 物 間 取 図

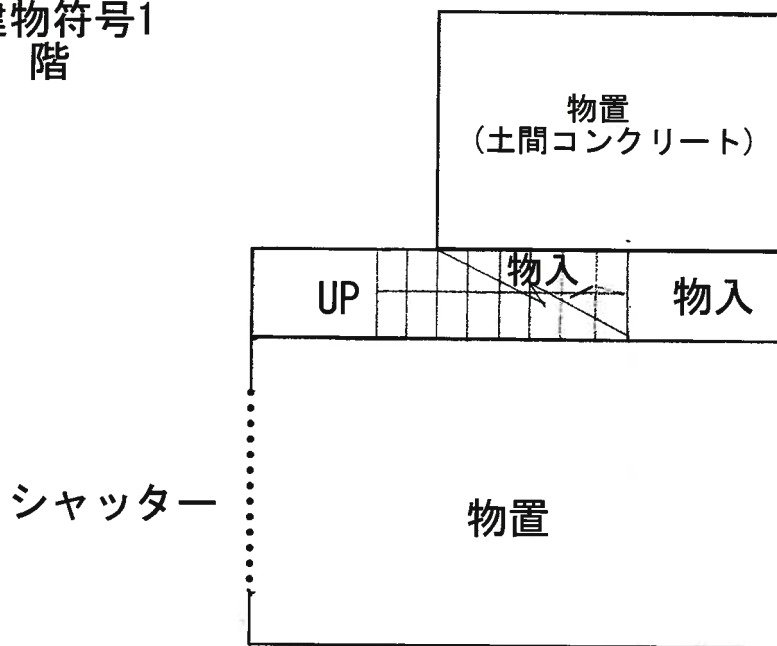
物件2 家屋番号254番



主たる建物
1 階



附属建物符号1
1 階



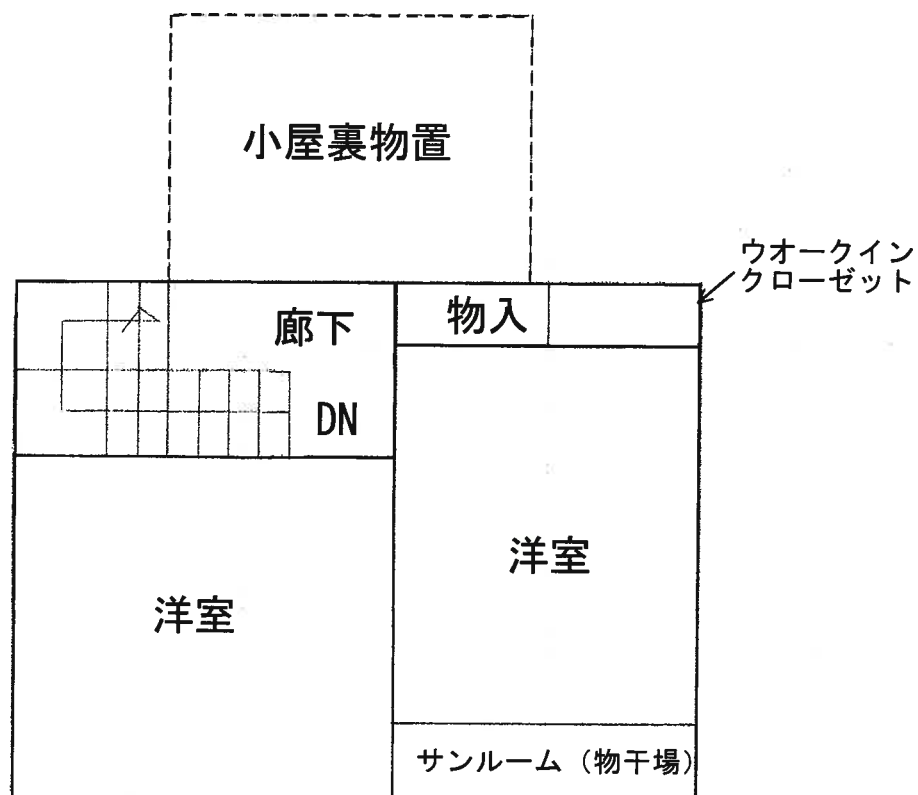
7ヶ24号

建 物 間 取 図

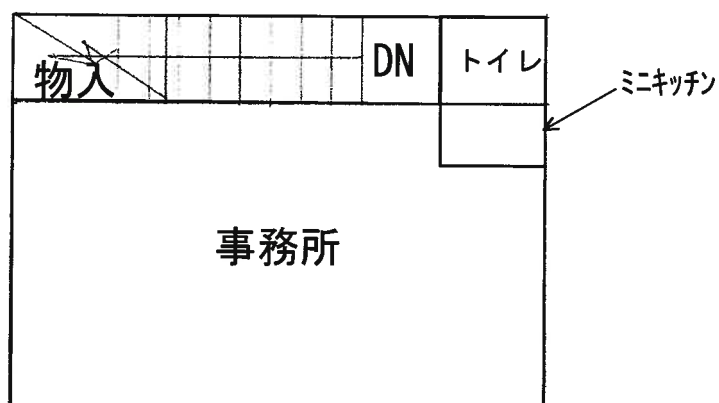
物件2 家屋番号254番



主たる建物
2 階



附属建物符号1
2 階



写 真

撮影位置 ①

物件2(家屋番号254番 主建物)

物件2(家屋番号254番 附属建物)



撮影位置 ②

物件2(家屋番号254番 附属建物)

物件2(家屋番号254番 主建物)

