

金沢地方裁判所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)

金沢地方裁判所七尾支部 執行官室 ☎0767-52-4607

令和7年（ケ）第7号

令和7年（ヌ）第3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7年（ケ）第7号事件（物件番号1～3）

令和7年（ヌ）第3号事件（物件番号1）

併合により令和7年（ヌ）第3号事件の物件番号は4に変更されました。

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 現況調査報告書（令和7年（ケ）第7号）
- ④ 現況調査報告書（令和7年（ヌ）第3号）
- ⑤ 評価書（補充・併合後の一括売却を前提にした評価書）
- ⑥ 評価書（令和7年（ケ）第7号）
- ⑦ 評価書（令和7年（ヌ）第3号）

上記④、⑦の物件番号1は、物件番号4に読み替えてください。

上記⑤の末尾に併合後の土地建物位置関係図があります。

金沢地方裁判所七尾支部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月20日

金沢地方裁判所七尾支部

裁判所書記官 金 丸 勝 哉

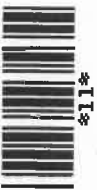
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月24日 午前10時00分 金沢地方裁判所七尾支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 4月 8日 午後 1時00分 金沢地方裁判所七尾支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月26日 午前10時00分から 令和 8年 3月26日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	次のいずれかを執行官に提出する方法による。 【期間入札】 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続 添付書又は支払保証委託契約締結証明書。 【特別売却】 現金、保管金受入手続添付書又は金融機関の自己宛小切手。
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 2月20日から、当裁判所書記官室に備え置きます。	



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）
1～4	2,680,000 2,144,000	一括	536,000	33,387	0
1	220,000				
2	150,000				
3	1,670,000				
4	640,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|--------------|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 | |
| | 地 | 番 | 139番3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 96.64平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 | |
| | 地 | 番 | 140番3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 68.86平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 | 140番地3、139番地 |
| | | | 3 | |
| | 家屋 | 番号 | 140番3 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 1階 58.66平方メートル |
| | | | | 2階 43.88平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 | |
| | 地 | 番 | 139番1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 159.58平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

金沢地方裁判所七尾支部

裁判所書記官 金 丸 勝 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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4】

売却対象外土地（地番139番4及び140番1）上の建物への上水道の引込管が本件土地に埋設されている可能性がある。

《 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」を御覧ください。
- 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 | 羽咋郡宝達志水町小川参 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 1 4 0 番地 3、1 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 6 6 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 . 5 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第7号
令和7年12月8日受理
令和8年1月13日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所七尾支部

執行官 赤 尾 和 義

(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 | 羽咋郡宝達志水町小川参 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 羽咋郡宝達志水町小川参 1 4 0 番地 3、1 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 6 6 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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3			
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が異なる(☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	工作物として、バルコニーがある(間取図参照)。			
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

その他の事項

・本件土地について

- 1 公路に至るため、本件所有者所有の売却外の土地（地番139番1）を使用している。
- 2 本競売手続により、本件土地が売却された場合、同土地は、他の土地に囲まれて公路に通じない袋地となるため、買受人は同139番1土地への通行について、同土地所有者と協議が必要となる。
- 3 カーポート及び仮設物置がある（土地建物位置関係図参照）。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

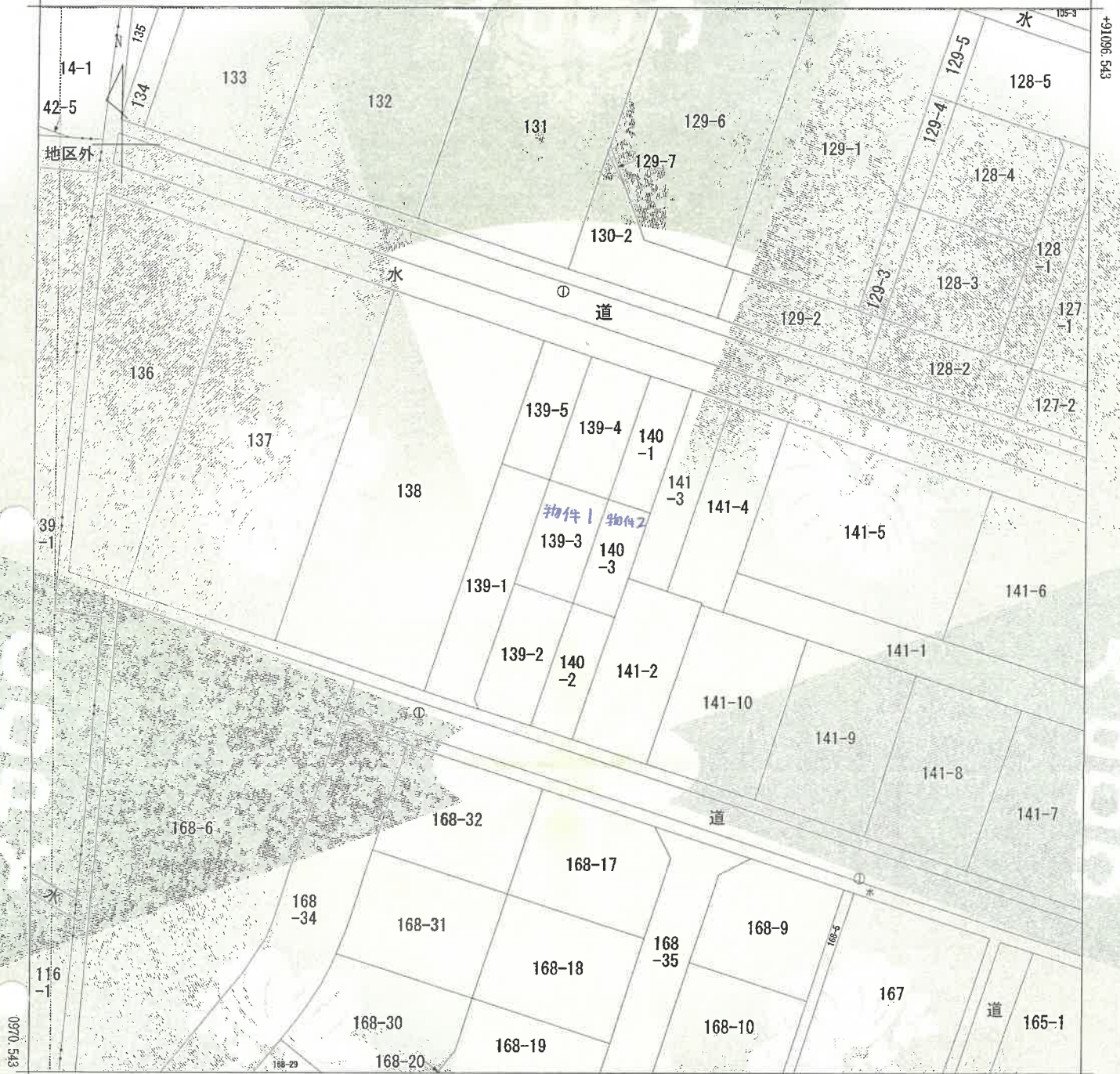
- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の郵便受けや玄関に居住者の表示はなかった。
なお、令和8年1月6日の調査時に本件建物内には、所有者宛の郵便物等が存在した。
- 3 本件調査では所有者から聴取することはできなかったが、本件建物内には衣類等の生活用品、家財道具等が多数存在することが確認された。よって、本件建物の占有状況については、立入調査の結果及び現況等を総合して、所有者が居住して占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月8日 (月)	執行官室 (郵便)	宝達志水町役場に家屋平面図交付申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年12月9日 (火) 16:50-17:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年12月11日 (木)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (郵券110円)
7年12月18日 (木) 16:20-16:30	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
7年12月23日 (火) 10:00-10:05	物件所在地	土地調査 (所有者不在) 占有調査 写真撮影 評価人同行
7年12月23日 (火)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年1月6日 (火) 10:00-10:25	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 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8年 1月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)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

-35945.522



(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(not62024_02BL.par)による修正がされています。
(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(touhokufu-taiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

小川参
小川子

A 小川リ
B 小川チ

請 求 部 分	所 在		羽咋郡宝達志水町小川参				地 番	139番3	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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	昭和48年12月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年7月15日		補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方法務局七尾支局管轄)

令和7年12月18日

金沢地方法務局

登記官

請求番号：12-3

(1/1)

A 4に縮小

公用

登記年月日：平成10年10月12日

214287

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(金沢地方法律局七尾支局管理)
令和7年12月18日 金沢地方法律局

登記官

(2 枚目)

公 用

請求番号：12-4

(39)

地 番 139-2・139-3
139-4

土地の所在 羽咋郡 押水町 小川 参

地積測量図

139-1・139-2・139-3
139-4

地積測量図

214287

登記年月日：平成10年10月12日

請求番号：12-4

地番	(B)139-2	X	Y	XZ	Y(XZ)
点名					
K-10		115.436	106.000	-14.424	-1528.942000
K-8		100.982	106.000	-15.457	-1638.442000
K-7		98.979	107.000	-1.094	-117.056000
K-6		99.888	113.480	15.427	1750.855980
K-15		115.406	113.480	15.548	1764.387040
但し					
XZ=X(n+1)-X(n-1)					
合計					230.599000
1/2					115.2995000
地積					115
㎡					

地番	(C)139-3	X	Y	XZ	Y(XZ)
点名					
K-12		128.356	106.000	-12.890	-1366.340000
K-10		115.436	106.000	-12.950	-1372.700000
K-15		115.406	113.480	12.890	1462.757200
K-14		128.326	113.480	12.950	1469.565000
但し					
$XZ=X_{(n+1)}-X_{(n-1)}$				合計	193.283200
				1/2	96.6416000
				地積	96
					㎡

地番	(D)139-4	X	Y	XZ	Y(XZ)
点名					
K-2		143.800	100.000	-15.308	-1530.800000
K-13		128.380	100.000	-15.444	-1544.400000
K-12		128.356	106.000	-0.054	-5.724000
K-14		128.326	113.480	15.332	1739.875360
K-3		143.688	113.480	15.474	1765.989520
但し					
$XZ=X(n+1)-X(n-1)$			合計		414.940860
			1/2		207.4704400
			地盤		207.4704400
					㎡

地 番	(A)139-1	
公 積		579
合計面積		419.4115400
残 地		159.5884600
地 積		159 m ²



作製者	土地家屋調査士	15番地2	申請人	縮尺	1/250
-----	---------	-------	-----	----	-------

(平成10年10月7日作成)

(石川県土地家屋調査士会用紙)

A4に縮小

登記年月日：平成10年10月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(金沢地方公務局七尾支局管轄)
令和7年12月18日 金沢地方公務局

登記官

金

請求番号：12-6

214289

(140)

②140-1,140-2,140-3

地積測量図

140-2,140-3

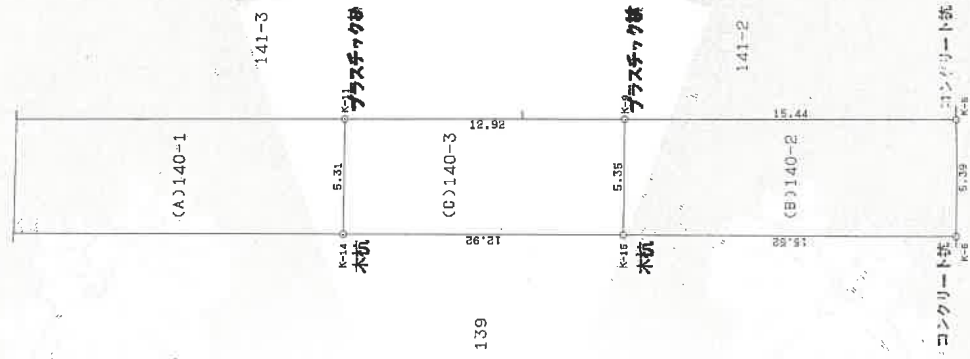
地番

土地の所在 羽咋郡 押水町 宝達志水町 小川 参

地番	(B)140-2				
点名	X	Y	XZ	Y(XZ)	
K-15	115.406	113.480	-15.497	-1758.599560	
K-6	99.888	113.480	-15.482	-1754.627760	
K-5	99.944	118.870	15.497	1842.128390	
K-9	115.385	118.828	15.482	1837.318536	
祖し		合計		166.219606	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		83.1098030	
		地積		83	m ²

地番	(C)140-3				
点名	X	Y	XZ	Y(XZ)	
K-14	128.326	113.480	-12.899	-1463.778520	
K-15	115.406	113.480	-12.941	-1488.544660	
K-9	115.385	118.828	12.899	1532.762372	
K-11	128.305	118.792	12.941	1537.287272	
祖し		合計		137.726444	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		68.8632220	
		地積		68	m ²

地番	(A)140-1				
公簿	225				
合計面積	151.9730250				
残地積	73.0269750				
地積	73				m ²



作製者 土地家屋調査士 羽咋郡 宝達志水町 小川 参 (平成10年10月17日作製)

申請人

縮尺 1/250

(石川県土地家屋調査士会用紙)

A4に縮小

平成10年10月12日登記

登記年月日：平成12年5月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(金沢地方方法務局七尾支局管轄)

令和7年12月18日

金沢地方方法務局

登記官

(8 枚目)

各階平面図

建物図面図

家屋番号 140番3

宝達志水町

羽咋郡 津水町 宇 小川 参 140番地3・139番地3



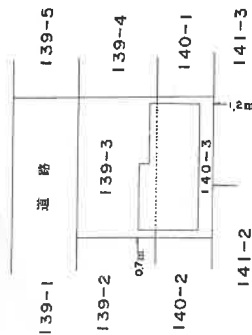
求積表

$5.07 \times 5.46 = 33.1422$
 $5.61 \times 4.55 = 25.5255$
合 計 58.6677
床面積 58.66 m²



求積表

$0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 $8.19 \times 4.55 = 37.2645$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
合 計 43.8893
床面積 43.88 m²



番地2

羽咋郡
津水町
家屋調査士

作製者

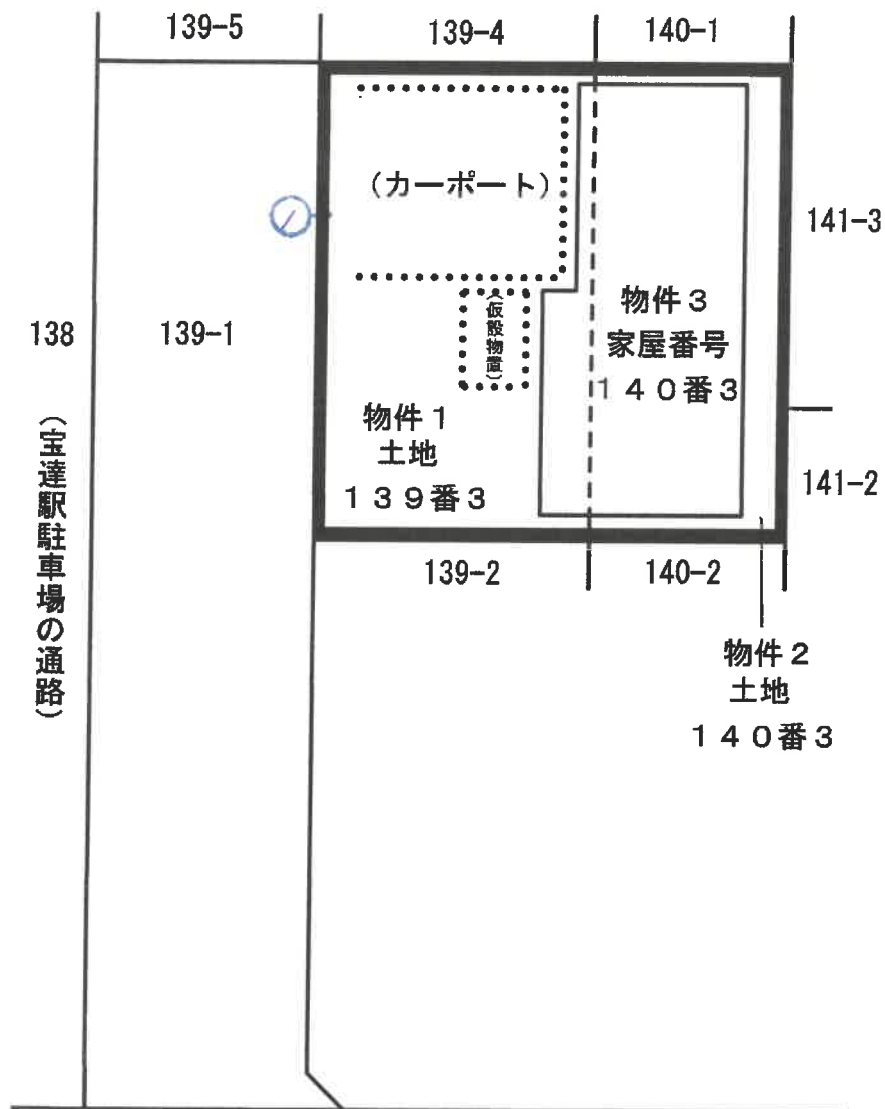
縮尺 1/250
(平成12年 5月24日作成)

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第7号



町道 幅員約6.8m

写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

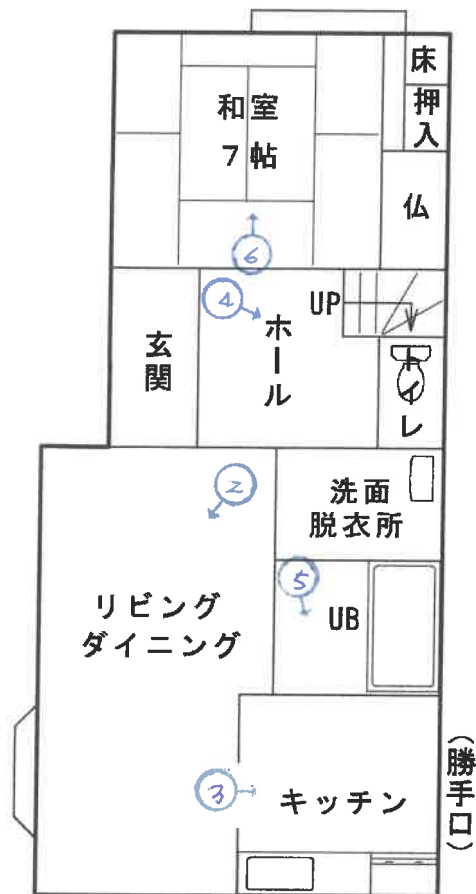
※当該図面は、現地概測、公図、その他の資料等
から推定して作成したものであり、必ずしも正
確な図面ではありません。

間 取 図

令和7年（ケ）第7号



1 階



2 階



↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

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

写真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3号
令和7年12月8日受理
令和8年1月13日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所七尾支部

執行官 赤 尾 和 義

(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	羽咋郡宝達志水町小川参
	地	番	139番1
	地	目	宅地
	地	積	159.58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) ☐ 畑 (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 ☒ 土地形状図のとおり ☐ 土地現況図のとおり		
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賃借し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	・本件土地所有者所有の売却外の土地 (地番139番3及び同140番3) について、公路に至るため、本件土地を使用している。 ・本件調査では所有者から聴取することはできなかったが、本件土地について、所有者が居住する売却外居宅 (家屋番号140番3) の公路に至る通行路となっていることから、所有者が更地の状態で占有しているものと認定した。		
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		
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月9日 (火) 17:10-17:15	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年12月18日 (木) 16:30-16:35	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
7年12月23日 (火) 9:55-10:00	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。

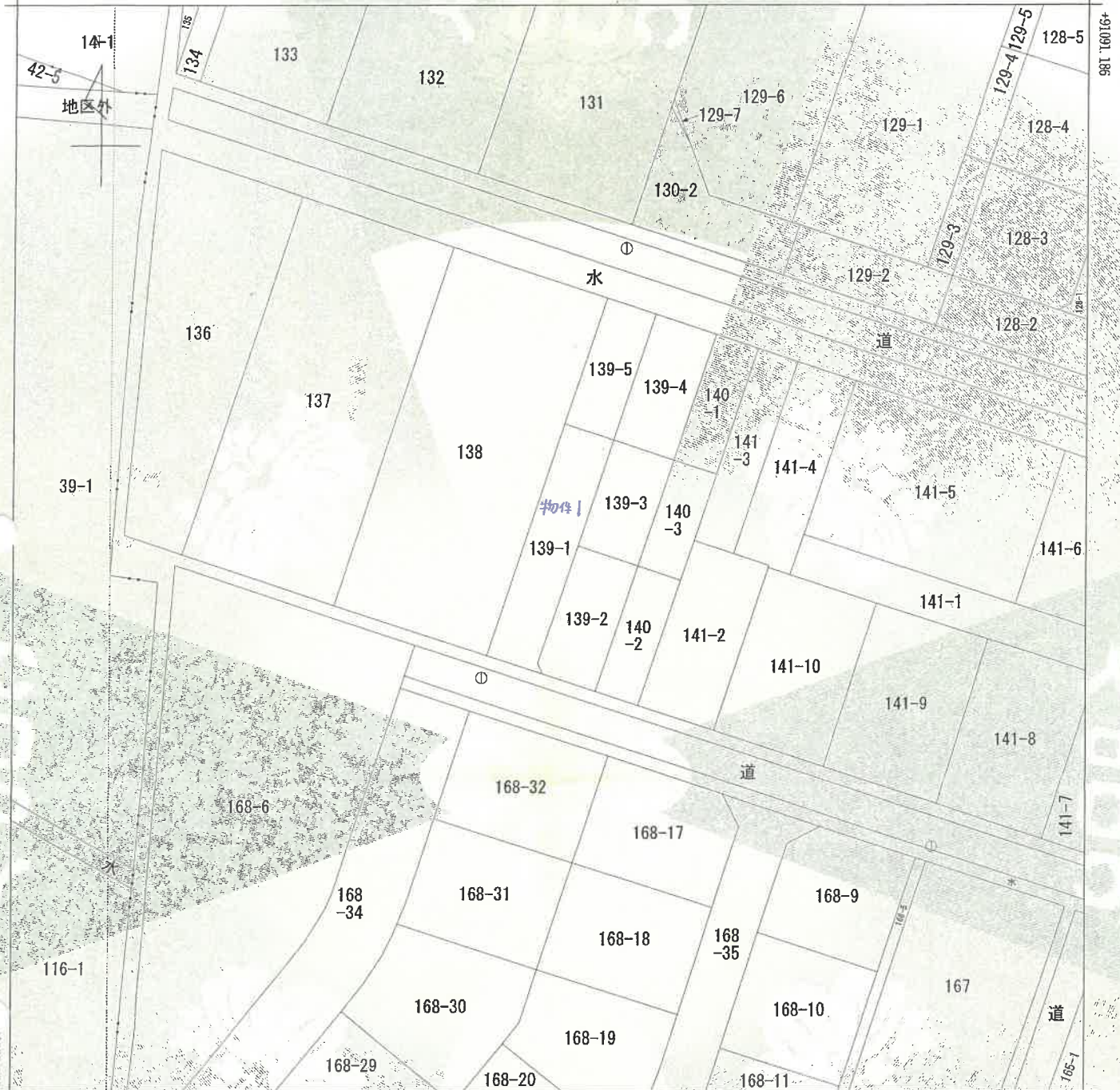
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

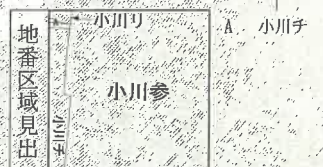
(座標値種別：図上測定)

-35954.305



-36079.305 (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(noto2024_02BL.par)による修正がされています。
(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 部分	所在	羽咋郡宝達志水町小川参				地番	139番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	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	昭和48年12月			備付 年月日 (原図)	昭和51年7月15日			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方方法務局七尾支局管轄)

令和7年12月18日

金沢地方方法務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

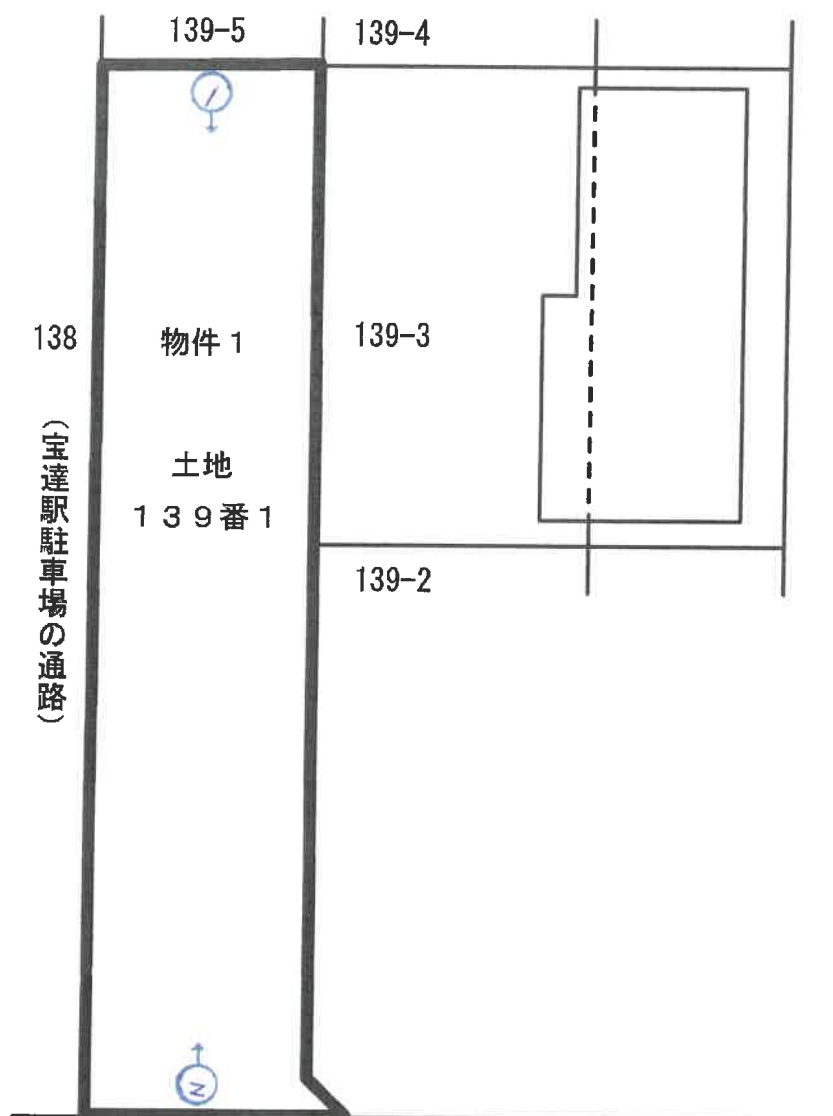
(枚目)

A4に縮小

公用

土地形状図

令和7年(ヌ)第3号



町道 幅員約6.8m



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

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

(5 枚目)

写真①



写真②



令和7年(ケ)第7号
令和7年(ヌ)第3号
令和8年1月24日 補 充

金沢地方裁判所七尾支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸 江 美 和

第 1 執行裁判所から命じられた補充事項

1. 別紙物件目録記載の物件 1 ないし 4 の不動産を一括売却する場合の一括売却評価額
2. 上記 1 の一括売却評価額の内訳としての上記物件 1 ないし 4 の不動産の各個別評価額

第 2 補充後評価額

一 括 価 格	
金 2, 680, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 220, 000 円
物件 2 (土地)	金 150, 000 円
物件 3 (建物)	金 1, 670, 000 円
物件 4 (土地)	金 640, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	羽咋郡宝達志水町小川参 1 3 9 番 3 宅地 9 6 . 6 4 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	羽咋郡宝達志水町小川参 1 4 0 番 3 宅地 6 8 . 8 6 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	羽咋郡宝達志水町小川参 1 4 0 番地 3、1 3 9 番地 3 1 4 0 番 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 5 8 . 6 6 m ² 2 階 4 3 . 8 8 m ² 1 0 2 . 5 4 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	羽咋郡宝達志水町小川参 1 3 9 番 1 宅地 1 5 9 . 5 8 m ²	
番号	特 記 事 項		
1、2 4	■カーポート及び仮設物置がある。 ■目的外の土地（地番 1 3 9 番 4 及び同 1 4 0 番 1）上の建物への上水道の引込管が埋設されている。		

第4 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、4（土地）一括

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	9,400	0.8	96.64	0.8	580,000
2	9,400	0.8	68.86	0.8	410,000
4	9,400	0.8	159.58	—	1,200,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価調査 宝達志水（県）－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
 $10,400 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/110 = 9,400 \text{ 円/㎡}$

◇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、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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3（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 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
3	250,000	102.54	0.11	2,810,000

ウ 現価率

・経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、残価率0%、観察減価（保守管理の状況等 -20%）、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 $= \{ 1 - (1 - \text{残価率} 0\%) \times \text{経過年数} 26 \text{ 年} \div (\text{経過年数} 26 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 4 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.2) \approx 0.11$

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	580,000	0.30	法定地上権	170,000
2	410,000	0.30	法定地上権	120,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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)
1	580,000	-170,000	1.0	0.9	0.6	220,000
2	410,000	-120,000	1.0	0.9	0.6	150,000
3	2,810,000	+290,000	1.0	0.9	0.6	1,670,000
4	1,200,000	—	1.0	0.9	0.6	640,000
一括価格(合計)						2,680,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：利用の現況及び宝達志水町における不動産の需給動向等を考慮した。

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。

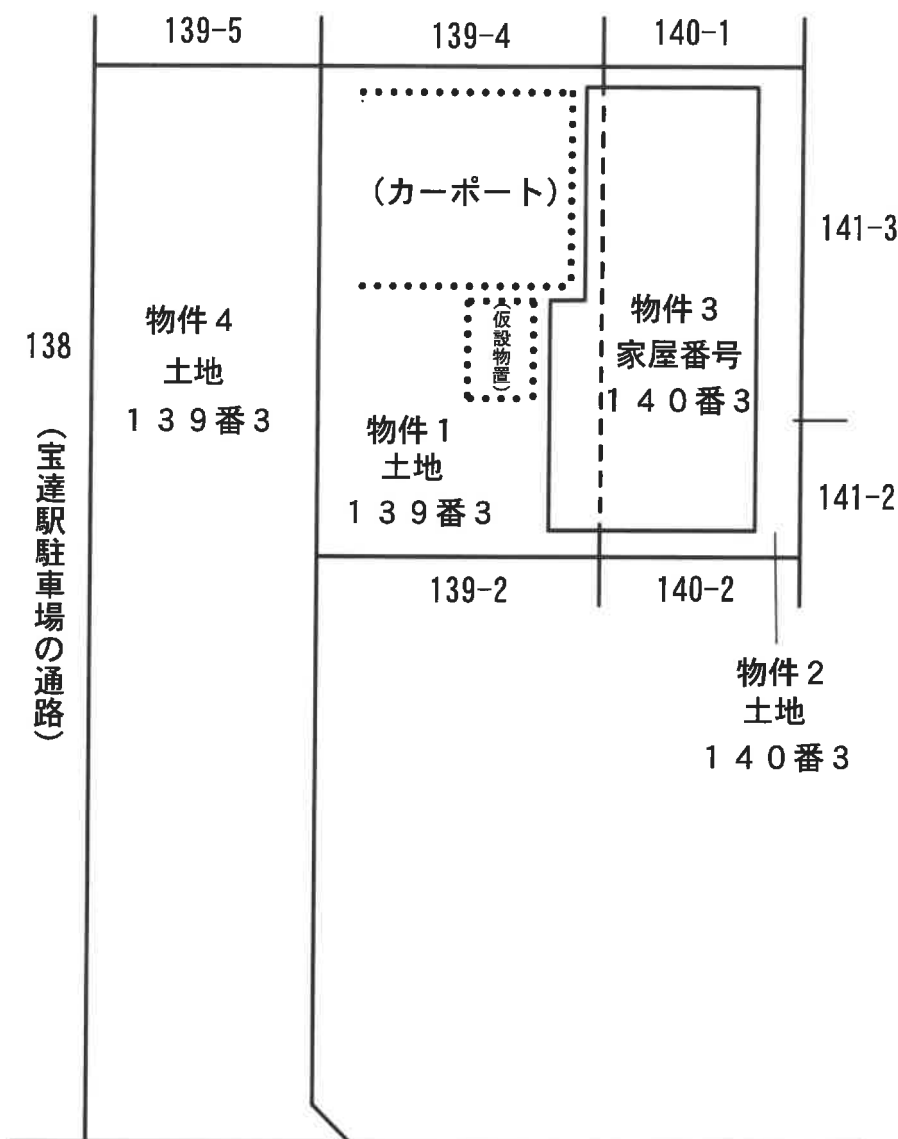
第5 附属資料の表示

1 土地建物位置関係図

以 上

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第7号
令和7年(ヌ)第3号



町道 幅員約6.8m

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

令和7年（ケ）第7号
令和8年1月6日外 現地調査
令和8年1月9日 評 価

金沢地方裁判所七尾支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸 江 美 和

第1 評価額

一括価格	
金 1, 630, 000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 120, 000 円
物件 2 (土地)	金 80, 000 円
物件 3 (建物)	金 1, 430, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 5 8 条第 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	羽咋郡宝達志水町小川参 139番3 宅地 96.64㎡	
2	所在地 地目 地積	羽咋郡宝達志水町小川参 140番3 宅地 68.86㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	羽咋郡宝達志水町小川参 140番地3、139番地3 140番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 58.66㎡ 2階 43.88㎡ 102.54㎡	
番号	特記事項		
1、2	■公路に至るため、本件所有者所有の売却外の土地（地番139番1）を利用している。		
3	■カーポート及び仮設物置がある。		
	■物件3建物の上水道は、本件所有者所有の売却外の土地（地番139番1）から引き込まれている。		
	■工作物としてバルコニーがある。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	J R七尾線「宝達」駅の南東方・道路距離約100m 最寄バス停「宝達駅東口」の南東方・約100m（徒歩約2分） （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も多い駅前の住宅地域
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 都市計画区域外 用 途 地 域 なし 建 蔽 率 なし 容 積 率 なし 防 火 規 制 なし そ の 他 の 規 制 建築基準法第6条1項1号及び2号に該当 する建物は建築確認申請が必要
画 地 条 件 等	規 模 165.50㎡ 形 状 長方形 間 口 ： 奥 行 約12.9m：約12.8m そ の 他 —
接 面 道 路 の 状 況	公路に接面していない。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2の東側に物件3建物が配置されている。西側は駐車 スペース、庭となっている。（「土地建物位置関係図」参照）
供 給 処 理 施 設	上 水 道：特記事項欄 ガス配管：なし 下 水 道：なし （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に該当しない。
特 記 事 項	■上水道は、第3目的物件特記事項欄に記載のとおり。 ■下水道は、引き込みはない（受益者負担金の支払いもない）。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成12年5月22日 新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約4年	
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディングほか 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気・給排水・衛生設備等 その他：－	
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり。	
現況用途等	現況用途	居宅 間取り 別添「間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	■アスベストについては、目視では確認できなかった。アスベスト使用の可能性は低いと思われるが、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。 ■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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）一括

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	9,400	0.5	96.64	0.8	360,000
2	9,400	0.5	68.86	0.8	250,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価調査 宝達志水（県）－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
 $10,400 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/110 = 9,400 \text{ 円/㎡}$

◇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、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：街路条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（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 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
3	250,000	102.54	0.11	2,810,000

ウ 現価率

・経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、残価率0%、観察減価（保守管理の状況等 -20%）、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 $= \{ 1 - (1 - \text{残価率} 0\%) \times \text{経過年数} 26 \text{ 年} \div (\text{経過年数} 26 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 4 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.2) \approx 0.11$

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	360,000	0.30	法定地上権	100,000
2	250,000	0.30	法定地上権	70,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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
1	360,000	－100,000	1.0	0.8	0.6	120,000
2	250,000	－70,000	1.0	0.8	0.6	80,000
3	2,810,000	＋170,000	1.0	0.8	0.6	1,430,000
一括価格(合計)						1,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：利用の現況及び宝達志水町における不動産の需給動向等を考慮した。

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

地価調査基準地【宝達志水（県）－3】

所 在：羽咋郡宝達志水町小川貳77番6

価 格：10,400円／㎡

位 置：JR七尾線「宝達」駅から西方へ道路距離で約270m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：504㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 道 路：南側10.5m町道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅のほか農地も多い国道背後の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

地価調査基準地
宝達志水（県）－3



物件 1 ~ 3

出典：スマートGIS
標「しるべ」刊広社

住宅明細図



S=1:1,500

物件 1 ~ 3

駐車場

東口
広場

駐輪場

宝達駅

調整池

小川

特定公共賃貸住宅
(ほうだつ団地)

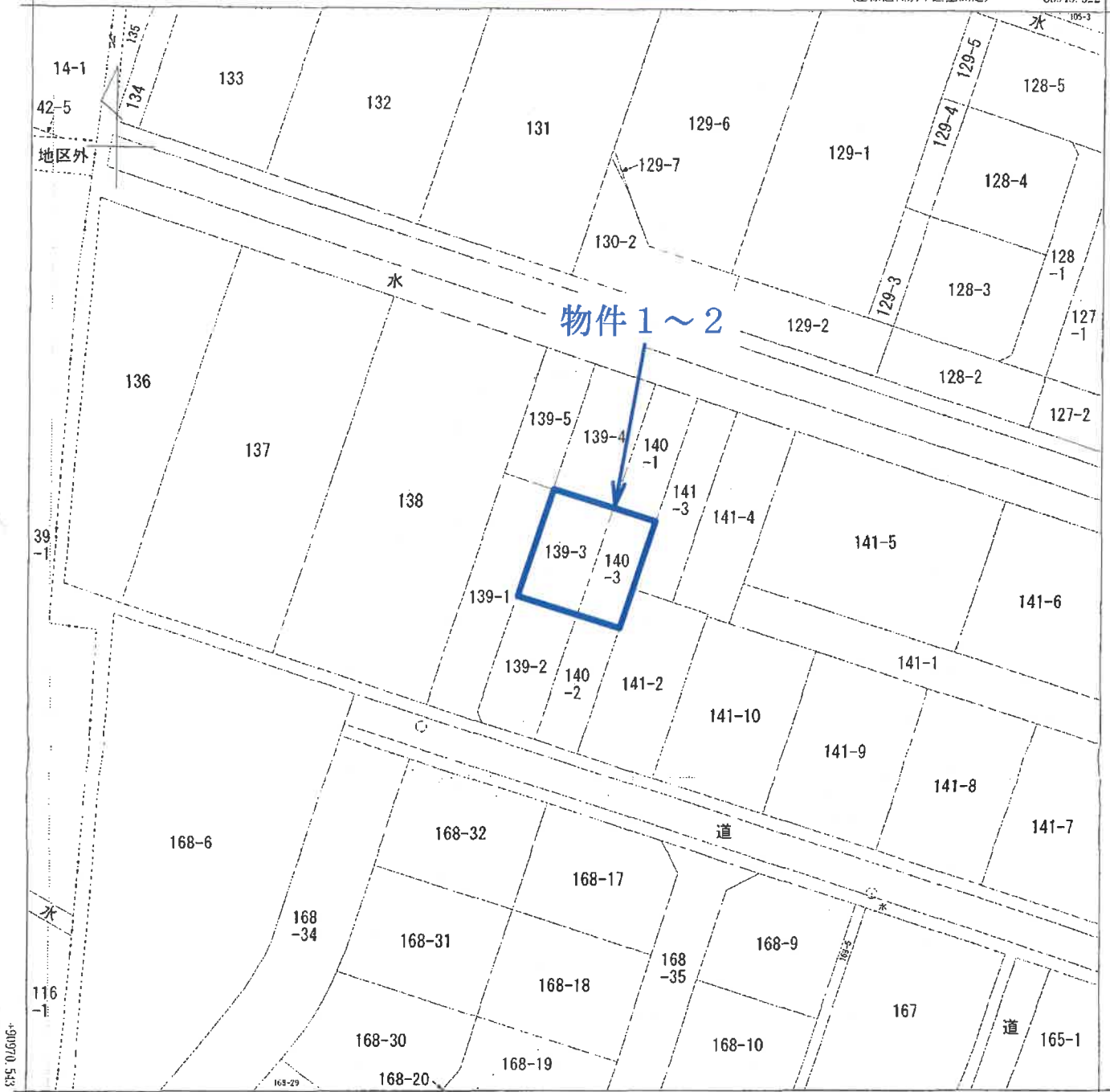
(有)押水鉄工

七尾線

出典：スマートGIS
標「しるべ」刊広社

公図写

(座標値種別：図上測定) -35945.522
+31096.543



-36070.522 (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(noto2024_02M.par)による修正がされています。
(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(towhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

原図を70%に縮小

地番区域見出し
小川参
小川子
A 小川リ
B 小川チ

請求部	所 在	羽咋郡宝達志水町小川参					地 番	139番3		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和48年12月				備付年月日(原図)	昭和51年7月15日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方法律局七尾支局管轄)

令和7年10月29日

東京法律局中野出張所

登記官



214287

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(金沢地方裁判所七尾支部管轄)

令和7年10月29日

東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図写

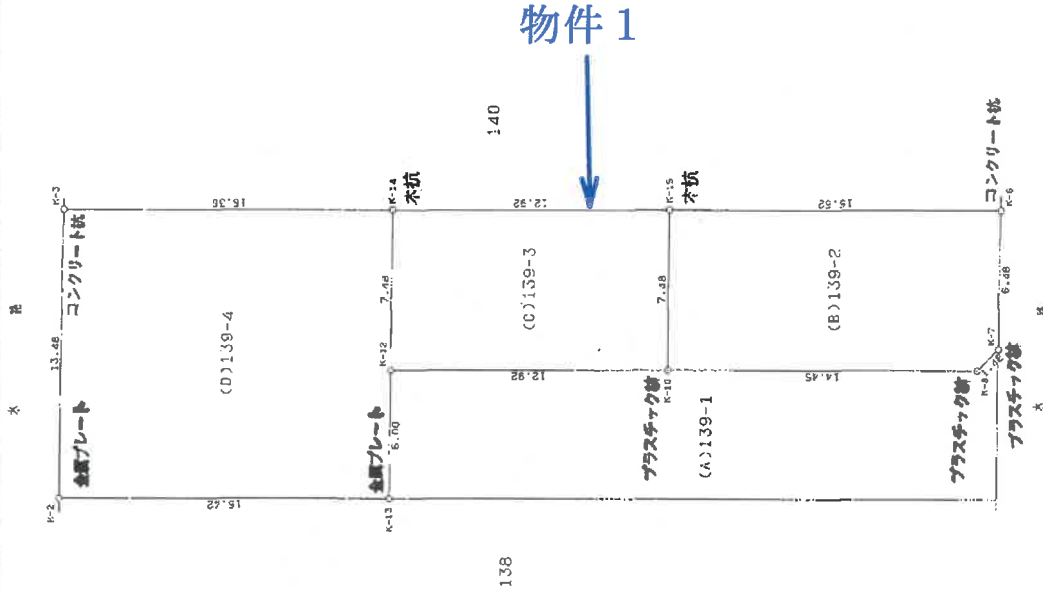
測量地0世2022 地積測量図

地積測量図

(39) 139-2-139-3
139-4-139-5

地番
139-2-139-3
139-4

土地の所在
羽咋郡 押水町 字 小川 参



地番	点名	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-10		115.436	106.000	-14.424	-1528.940000
K-8		106.582	106.000	-15.457	-1636.442000
K-7		99.979	107.000	-1.094	-117.058000
K-6		99.888	113.490	15.427	1750.855980
K-15		115.406	113.480	15.548	1764.367040
相し			合計		230.599000
XZ=X(n+1)-X(n-1)			1/2		115.2995000
			地積		115 m ²

地番	点名	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-12		128.356	106.000	-12.890	-1386.340000
K-10		115.436	106.000	-12.950	-1372.700000
K-15		115.406	113.480	12.890	1482.752000
K-14		128.326	113.480	12.950	1489.566000
相し			合計		193.263200
XZ=X(n+1)-X(n-1)			1/2		96.6316000
			地積		96 m ²

地番	点名	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-2		143.800	100.000	-15.308	-1550.800000
K-13		128.356	100.000	-15.244	-1544.400000
K-12		128.356	106.000	-0.054	-5.724000
K-14		128.326	113.480	15.332	1739.875360
K-3		143.688	113.480	15.474	1755.989520
相し			合計		414.908860
XZ=X(n+1)-X(n-1)			1/2		207.4704400
			地積		207 m ²

地番	点名	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-10		115.436	106.000	-14.424	-1528.940000
K-8		106.582	106.000	-15.457	-1636.442000
K-7		99.979	107.000	-1.094	-117.058000
K-6		99.888	113.490	15.427	1750.855980
K-15		115.406	113.480	15.548	1764.367040
相し			合計		230.599000
XZ=X(n+1)-X(n-1)			1/2		115.2995000
			地積		115 m ²

原図を70%に縮小

縮尺 1/250

申請人

(平成10年10月7日作成)

土地家屋調査士

(石川県土地家屋調査士会印)

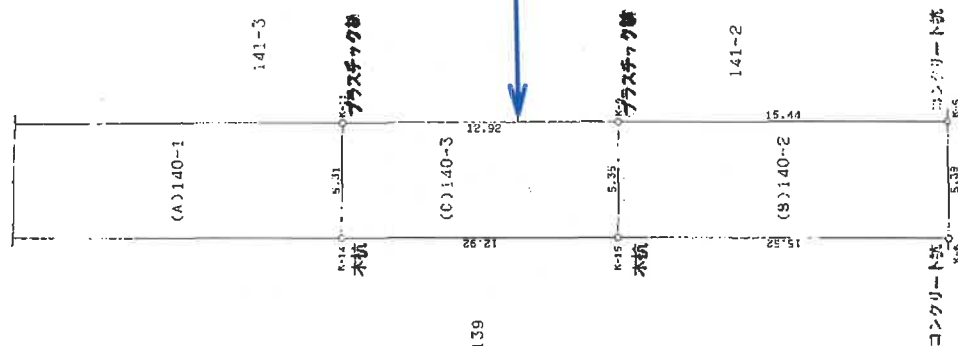
製作者

地積測量図写

平成10年10月7日登記

(140) 地番 140-2, 140-3 地積測量図

土地の所在 羽咋郡 羽咋町 宇小川 参



地番	(B)140-2	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-15		115.406	113.480	-15.497	-1758.599560
K-6		98.888	113.480	-15.462	-1754.627760
K-5		99.944	118.870	15.497	1842.128390
K-9		115.385	118.828	15.462	1837.318536
但し		合計		166.219606	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		83.1098030	
		地積		83	m

地番	(C)140-3	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-14		128.325	113.480	-12.899	-1463.778520
K-15		115.406	113.480	-12.921	-1468.542680
K-9		115.385	118.828	12.899	1532.762372
K-11		128.305	118.792	12.941	1537.287272
但し		合計		137.726444	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		68.8632220	
		地積		68	m

地番	(A)140-1	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-15		115.406	113.480	-12.921	-1468.542680
K-9		115.385	118.828	12.899	1532.762372
但し		合計		137.726444	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		68.8632220	
		地積		68	m

原図を70%に縮小

縮尺 1/250

申請人

(平成10年10月7日作成)

(石川県土地家屋調査士会印紙)

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：平成10年10月12日

214289

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方裁判所七尾支部管轄)

令和7年10月29日

東京法務局中野出張所

登記官

512101

各階平面図

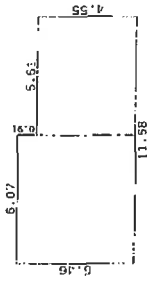
建物図面
各階平面図

家屋番号 140番3

宝達志水町

建物の所在 羽咋郡 樺木町 字 小川 参 140番地3・139番地3

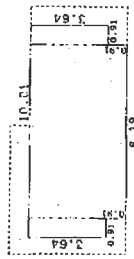
1 階



求積表

$6.07 \times 5.61 = 33.1227$
 $5.61 \times 4.95 = 28.5255$
合計 61.6482
床面積 61.65 m^2

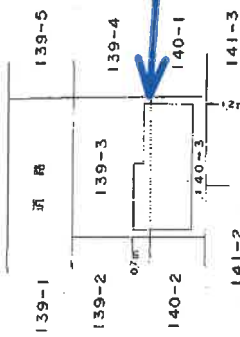
2 階



求積表

$0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 $6.19 \times 4.64 = 28.6456$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
合計 35.2704
床面積 35.27 m^2

物件3



原図を70%に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した空面である。

(金沢地方支務局七尾支局管轄)

令和7年10月29日

東京法務局中野出張所

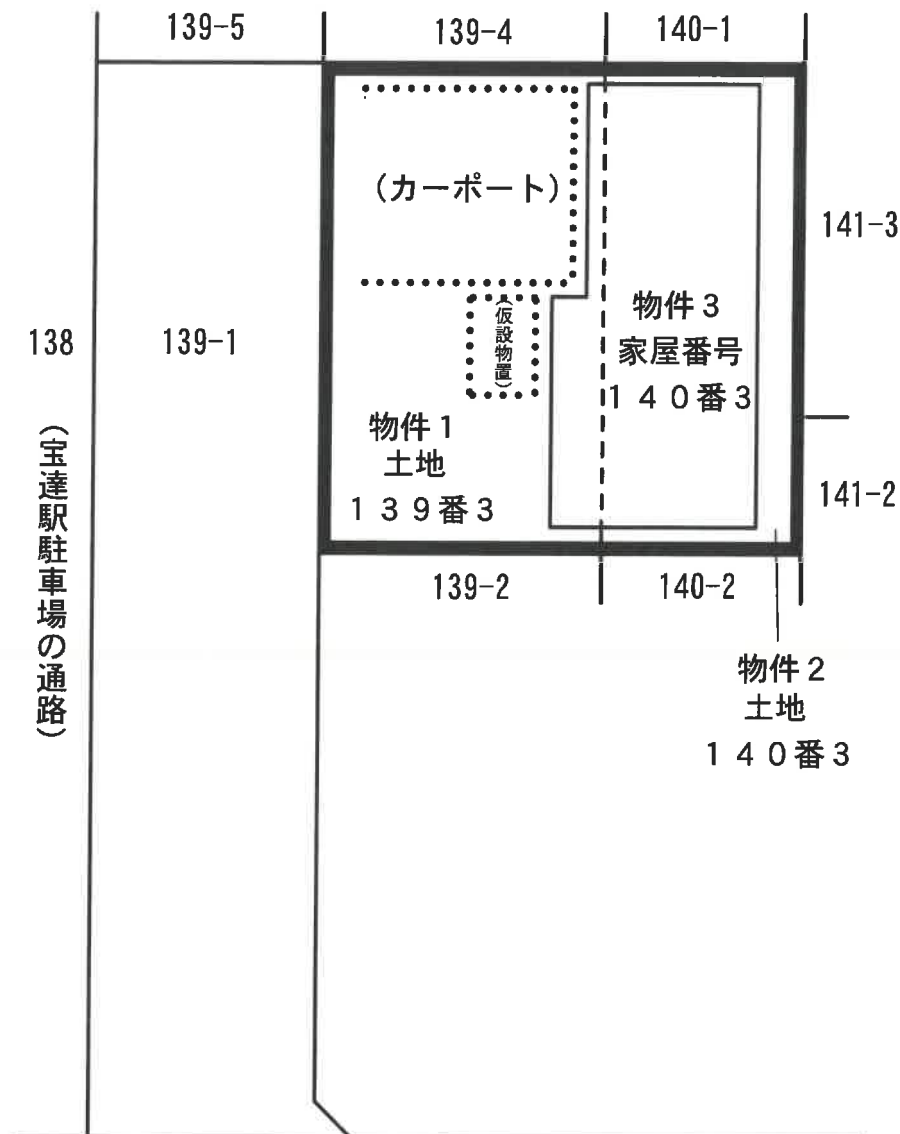
登記官

(平成12年5月24日作製)

地家屋調査士会(用紙)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第7号



町道 幅員約6.8m

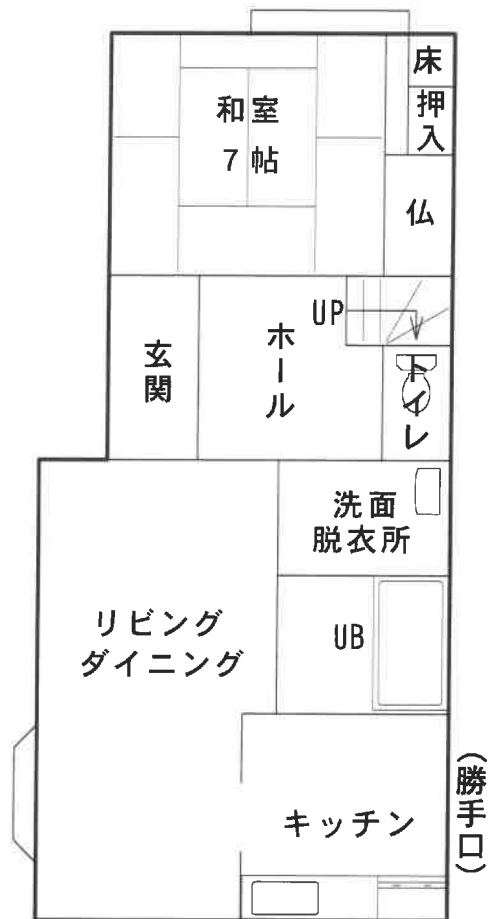
※当該図面は、現地概測、公図、その他の資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではありません。

間取図

令和7年(ケ)第7号



1 階



2 階



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

現況写真

物件3（建物）



北西方向より撮影

売却対象外土地（地番139番1）

物件3（建物）



北西方向より撮影 売却対象外土地（地番139番1）

現況写真

物件3（建物）



西方向より撮影

物件3（建物）



西方向より撮影 売却対象外土地（地番139番1）

現況写真

物件3（建物）



南西方向より撮影

売却対象外土地（地番139番1）

物件3（建物）



南西方向より撮影 売却対象外土地（地番139番1）

現況写真

物件 3 (建物)



南方向より撮影

売却対象外土地 (地番139番1)

物件 3 (建物)



南方向より撮影

売却対象外土地 (地番139番1)

令和7年(又)第3号
令和8年1月6日外 現地調査
令和8年1月9日 評 価

金沢地方裁判所七尾支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸 江 美 和

第1 評価額

物件1（土地）	金 570,000 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、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	羽咋郡宝達志水町小川参 139番1 宅地 159.58㎡	
番号	特記事項		
1	■本件土地所有者所有の売却外の土地（地番139番3及び同140番3）から公路に至るための通行路となっている。 ■本件土地所有者が居住する売却外居宅（家屋番号140番3）への上水道の引込管が埋設されている。 ■目的外の土地（地番139番4及び同140番1）上の建物への上水道の引込管が埋設されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R七尾線「宝達」駅の南東方・道路距離約100m 最寄バス停「宝達駅東口」の南東方・約100m（徒歩約2分） （別添「位置図」参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も多い駅前の住宅地域						
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 都市計画区域外 用途地域 なし 建ぺい率 なし 容積率 なし 防火規制 なし その他の規制 建築基準法第6条1項1号及び2号に該当する建物は建築確認申請が必要						
画地条件等	規 模 159.58㎡ 形 状 ほぼ長方形 間口：奥行 約7m：約28.5m						
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
	南	約6.8	町道	—	ほぼ等高	—	—
	西側は宝達駅駐車場の通路である。 なお、通路に対して対象地は約10cm高い。						
土 地 の 利 用 状 況 等	未舗装（北側の一部はコンクリート舗装）の通行路である。						
供給処理施設	上水道：特記事項欄 ガス配管：なし 下水道：特記事項欄 （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に該当しない。						
特 記 事 項	■上水道は、第3目的物件特記事項欄に記載のとおり。 ■下水道は、引き込みはない（受益者負担金の支払いもない）。						

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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	9,400	0.8	159.58	1.0	0.8	0.6	570,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価調査 宝達志水（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 9,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差： 間口奥行きの関係を考慮した。

ウ 地 積： 登記面積による。

エ 占有減価修正： 必要なし

オ 市場性修正： 利用の現況及び宝達志水町における不動産の需給動向等を考慮した。

カ 競売市場修正： 前記第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【宝達志水（県）－3】

所 在：羽咋郡宝達志水町小川貳77番6

価 格：10,400円／㎡

位 置：JR七尾線「宝達」駅から西方へ道路距離で約270m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：504㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 道 路：南側10.5m町道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅のほか農地も多い国道背後の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅明細図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地形状図
- 6 現況写真

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

位置図



S=1:5,000

地価調査基準地
宝達志水（県）－3

宝達駅



物件 1

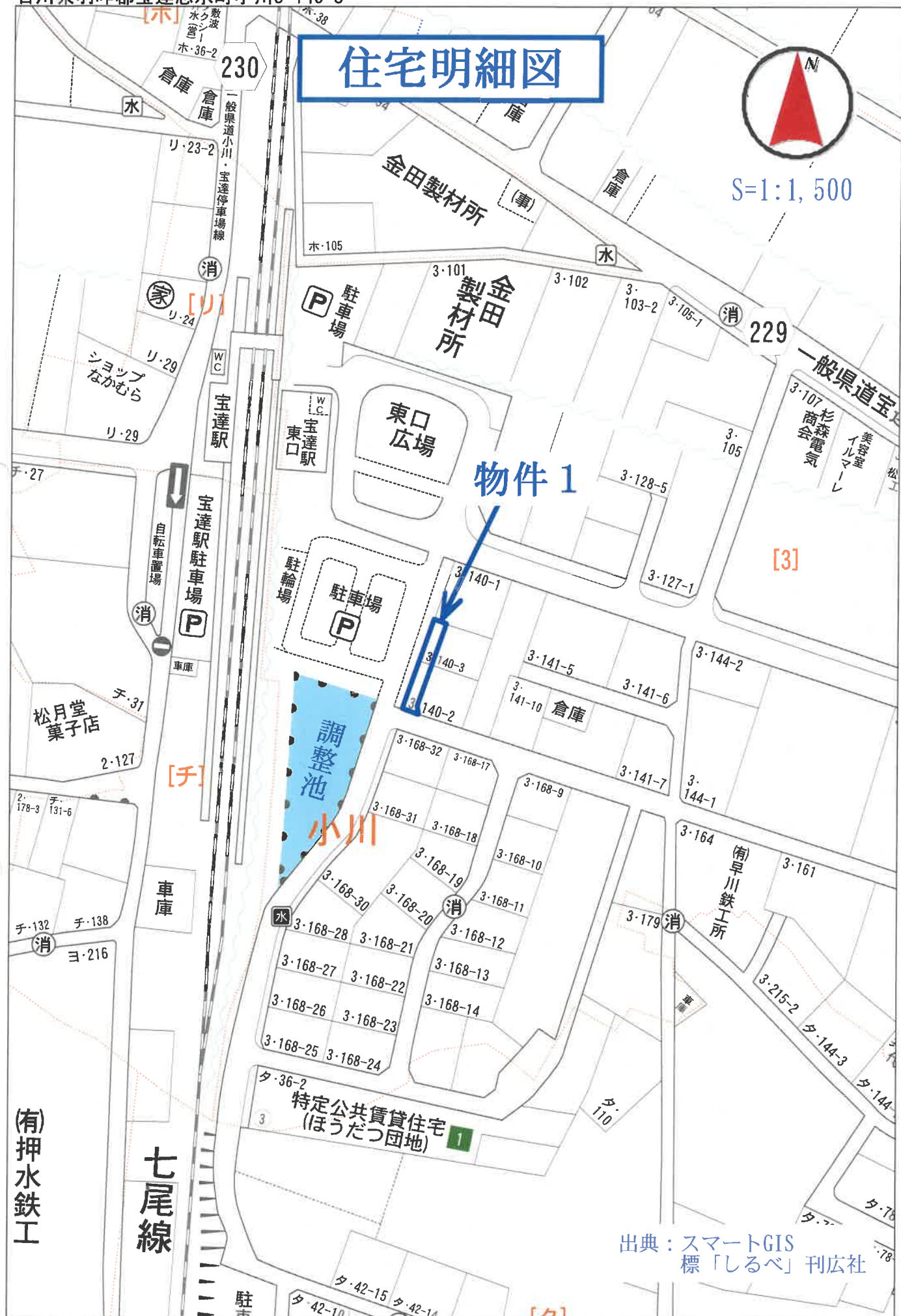


出典：スマートGIS
標「しるべ」刊広社

住宅明細図



S=1:1,500



出典：スマートGIS
標「しるべ」刊広社

公図写

(座標値種別：図上測定) -35945.522



-36070.522 (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(notg2024_02附.par)による修正がされています。
(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。

地番区域見出
小川参
小川子
A 小川リ
B 小川チ

原図を70%に縮小

請求部	所在					羽咋郡宝達志水町小川参					地番	139番3						
出力尺縮	1/500		精度区分	甲三	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	昭和48年12月					備付年月日(原図)	昭和51年7月15日					補記事項						

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方法律局七尾支局管轄)

令和7年10月29日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

地積測量図写

登記年月日：平成10年10月12日

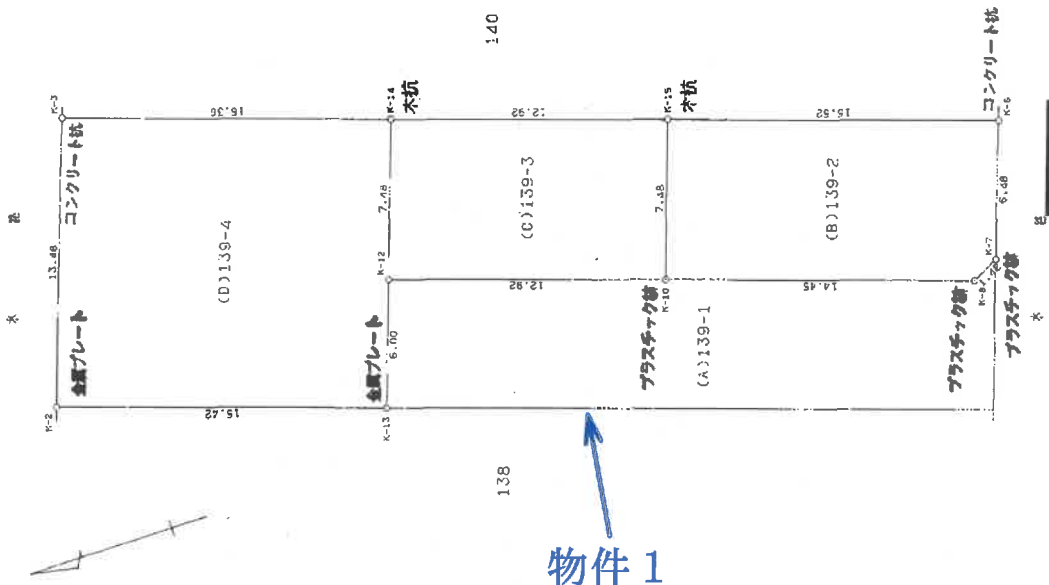
214287

(39)
139-1-139-2-139-3
139-4 (39.5)

地積測量図

地番
139-2-139-3
139-4

土地の所在
羽咋郡 押水町 小川 参



地番	(B)139-2	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-10		115.436	106.000	-14.424	-1528.940000
K-8		100.582	106.000	-15.457	-1636.442000
K-7		99.979	107.000	-1.094	-117.058000
K-6		99.588	113.480	15.427	1750.855960
K-15		113.406	113.480	15.548	1764.387040
但し		合計		230.599000	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		115.2995000	
地積				115	m ²

地番	(C)139-3	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-12		128.356	106.000	-12.890	-1366.370000
K-10		115.436	106.000	-12.950	-1372.700000
K-15		113.406	113.480	12.896	1462.752000
K-14		128.326	113.480	12.950	1469.568000
但し		合計		193.263200	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		96.6415000	
地積				96	m ²

地番	(D)139-4	X	Y	XZ	Y(XZ)
K-2		143.800	100.000	-15.308	-1530.800000
K-13		128.350	100.000	-15.244	-1544.400000
K-12		128.356	106.000	-0.054	-5.724000
K-14		128.326	113.480	15.332	1739.875360
K-3		123.688	113.480	15.474	1755.989520
但し		合計		414.940860	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		207.4704400	
地積				207	m ²

地番	(A)139-1	X	Y	XZ	Y(XZ)
公積		579			
合計面積		419.4115400			
残地積		159.5884600			
地積		59			m ²

原図を70%に縮小

製作者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
----------------	-------------------	-------------

(平成10年10月7日作成)

(石川県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容を証明した写図である。
(金沢地方事務所七尾支局印紙)

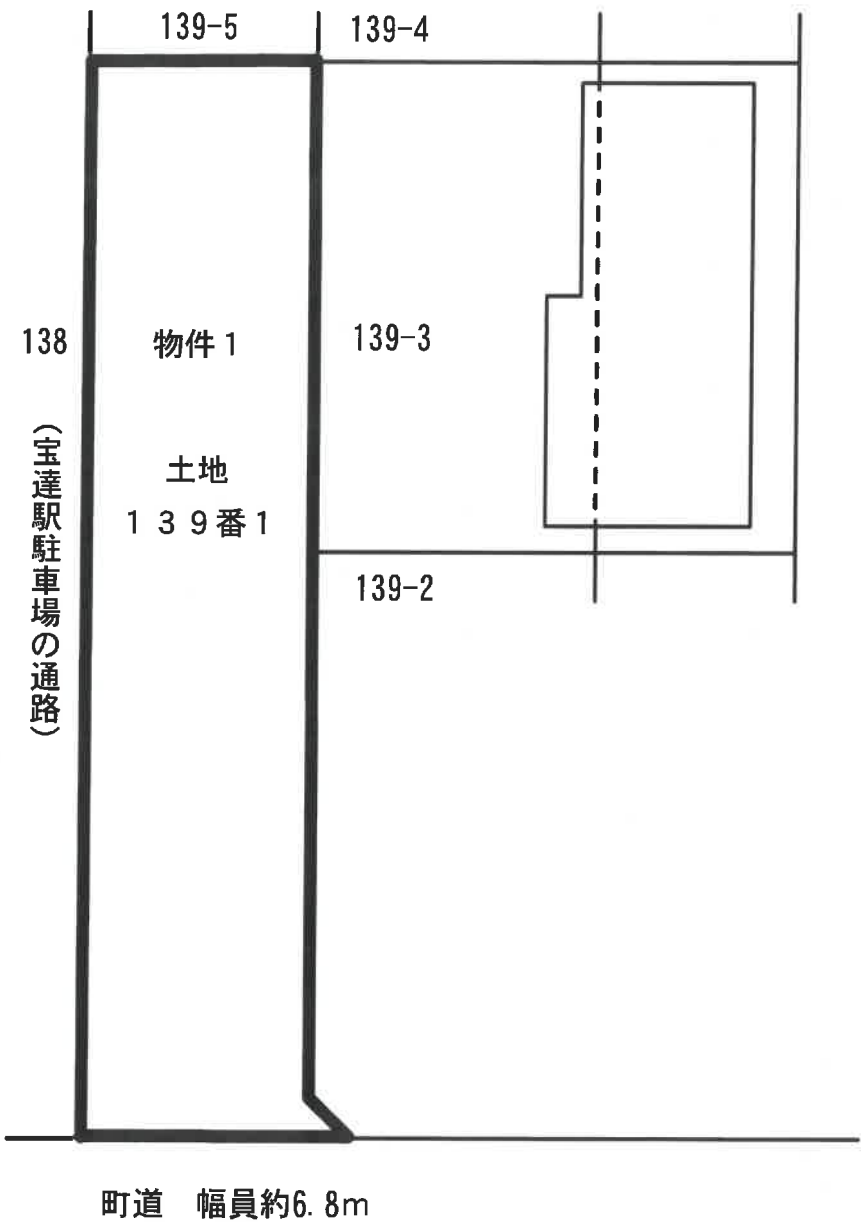
令和7年10月29日 東京事務所中野出張所

登記簿

請求番号：4-2

土地形状図

令和7年（ヌ）第3号



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

現況写真

物件 1 (土地)



東方向より撮影



南方向より撮影

物件 1 (土地)

現況写真

物件 1 (土地)



南方向より撮影



南西方向より撮影 物件 1 (土地)

現況写真

物件1 (土地)



西方向より撮影



北西方向より撮影 物件1 (土地)