

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 6年 4月19日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 坂 井 久 泰

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月23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 6年 4月19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 目 録

- 1 所 在 能美市吉光町ホ  
地 番 18番9  
地 目 宅地  
地 積 165.44平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 能美市吉光町ホ18番地9  
家屋 番号 18番9  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 54.57平方メートル  
2階 48.42平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1



## 物件明細書

令和 6年 3月25日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 坂井久泰

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者A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



\*11\*

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 能美市吉光町ホ  
地 番 1 8 番 9  
地 目 宅地  
地 積 1 6 5 . 4 4 平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 能美市吉光町ホ 1 8 番地 9  
家屋 番号 1 8 番 9  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 5 4 . 5 7 平方メートル  
2階 4 8 . 4 2 平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1



令和 6年(ケ)第 1号  
令和 6年 2月14日受理  
令和 6年 3月6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 能美市吉光町ホ

地 番 18番9

地 目 宅地

地 積 165.44平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 能美市吉光町ホ18番地9

家屋 番号 18番9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 54.57平方メートル

2階 48.42平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

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)
<b>土地</b>	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 □土地建物位置関係図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	■1. 公衆用道路に接面している。 2. 西側隣地とは約60cmの高低差がある。 3. 南北隣地とは約15~18cmの高低差がある。 4. 東角付近に電信柱がある。
<b>建物</b>	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	■建物共有者A □その他の者 上記の者が本建物を「居宅(空き家)」として若干の目的外動産等を残置して不使用管理している □「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	■1. 1階LDKの腰高二重ガラス窓が複数の侵入被害により割れている。 2. 工作物は別紙「間取図」のとおりである。 3. その他は4枚目「執行官の意見」のとおりである。
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 □ある [ 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面のとおり ■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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (共有者)</p>	<p>(書面による回答の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の各持分4分の1の共有者です。</li> <li>2. 私は、持分4分の3の相共有者Aより先、今から約2年半程前に、本件建物から引っ越しました。</li> <li>3. 引っ越す前は子どもも住んでいましたが、ペットは飼っていませんでした。</li> <li>4. 本件土地の境界について、隣地所有者等とトラブルはありませんでした。</li> <li>5. 本件土地上及び本件建物内に私の物は全く残っていません。</li> <li>6. 私よりも後に引っ越したらしいAの本件土地建物の単独使用に関し、Aとの間で何らの約束事も使用料や賃料の授受等も全くありません。</li> <li>7. 私が引っ越した後、本件土地建物について特に関知していませんでした。割れた窓ガラスのことも知りませんでした。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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・各階平面図、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. 共有者Aに対して、本件土地及び本件建物の占有等に関して照会したが、回答書提出期限はもとより、相当期間を経過しても、何らの回答もなかった。
- 3. 現時点では本件建物に住居性はなく、全くの空き家であるが、本件土地上及び本件建物内に若干の目的外動産等が残っている。エアコン数台も設置された状態である。
- 4. 共有者Aは、相共有者Bよりも約1年後に引っ越しているようであり、残っていたライフラインの契約名義もAであったので、共有者Bからの回答を考慮した上で、共有者Aが目的外動産等を残置していると認め、2枚目のとおり同人の単独占有と認定した。
- 5. グーグルマップによれば、昨年(2023年)7月の時点で「売物件」の看板が置いてあるので、不動産業者による任意売却が試みられていたようである。本件建物内には仕様書(設備の取扱説明書)と思われる書類等が揃えて置かれている。
- 6. 本件建物1階LDKの腰高二重ガラス窓1枚が鍵の付近で割られている。空き家を狙った侵入被害に遭っていると思われる。1度目は不動産業者等が応急措置をしたようであるが、その部分がさらに破られている。当職が、取り敢えず段ボール板を貼っておいたが、風当たりが強い箇所でもあり、さらなる侵入被害を回避するため、買受人は、速やかに同ガラス窓に対する措置を講ずる必要があるものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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2月15日 (木) 14:20 - 14:45	物件所在地	空き家, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和6年2月15日 (木) 15:20 - 15:30	能美市役所 税務債権課	家屋平面図写し受領
令和6年2月16日 (金)	執行官室(郵便)	共有者Aに照会書送付(郵券234円)
令和6年2月16日 (金) 13:00 - 13:05	共有者B宅	共有者Bに照会書差置(郵券94円)
令和6年2月16日 (金) 14:20 - 14:30	法務局(小松支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和6年3月1日 (金) 13:30 - 14:05	物件所在地	空き家, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物調査, 写真撮影, 解錠技術者同行
令和6年3月1日 (金) 15:50 - 16:00	法務局(小松支局)	本件土地建物登記事項証明書受領

## (特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。

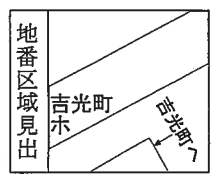
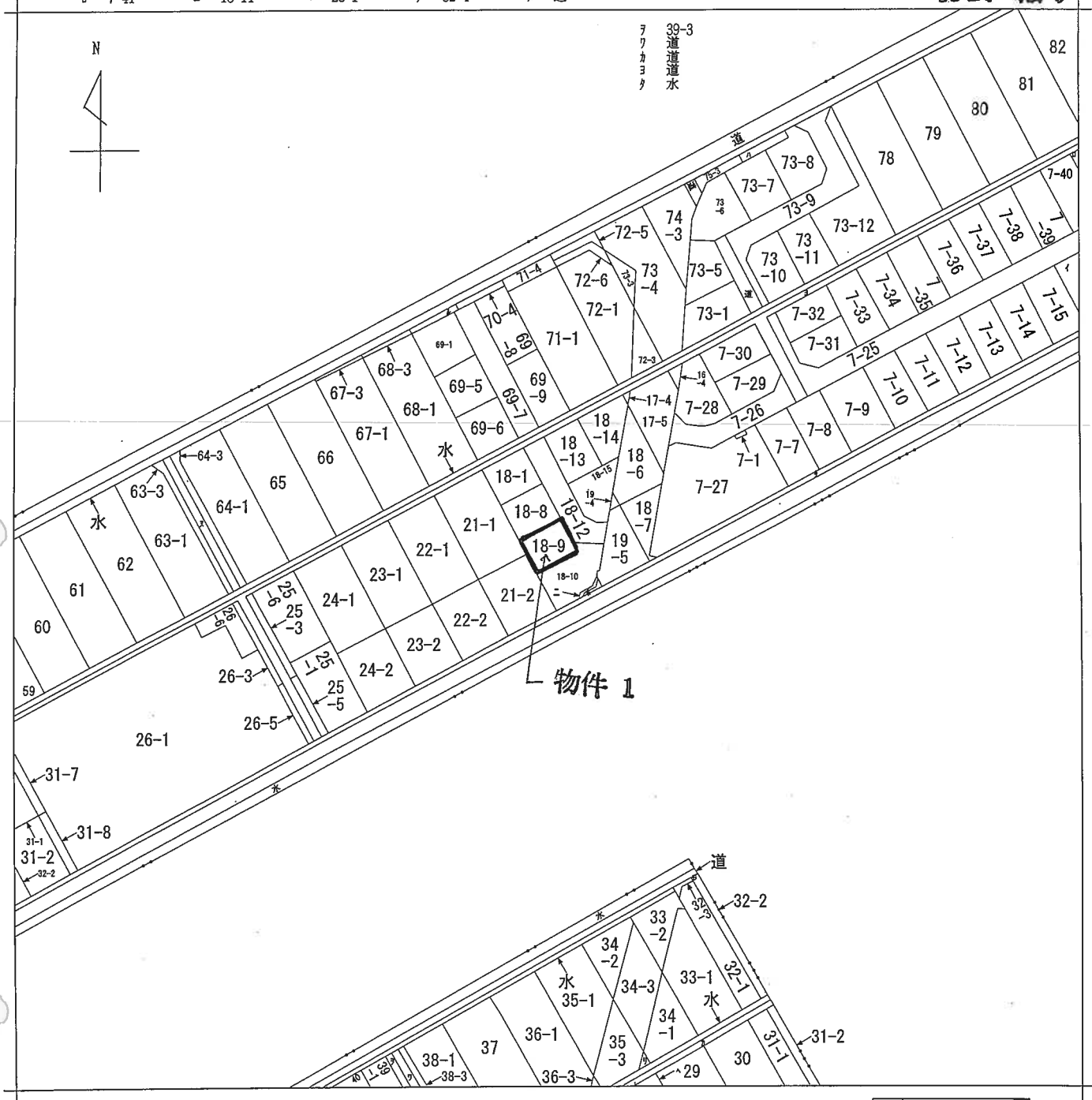
令和 6 年 3 月 1 日

目的物件は空き家で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



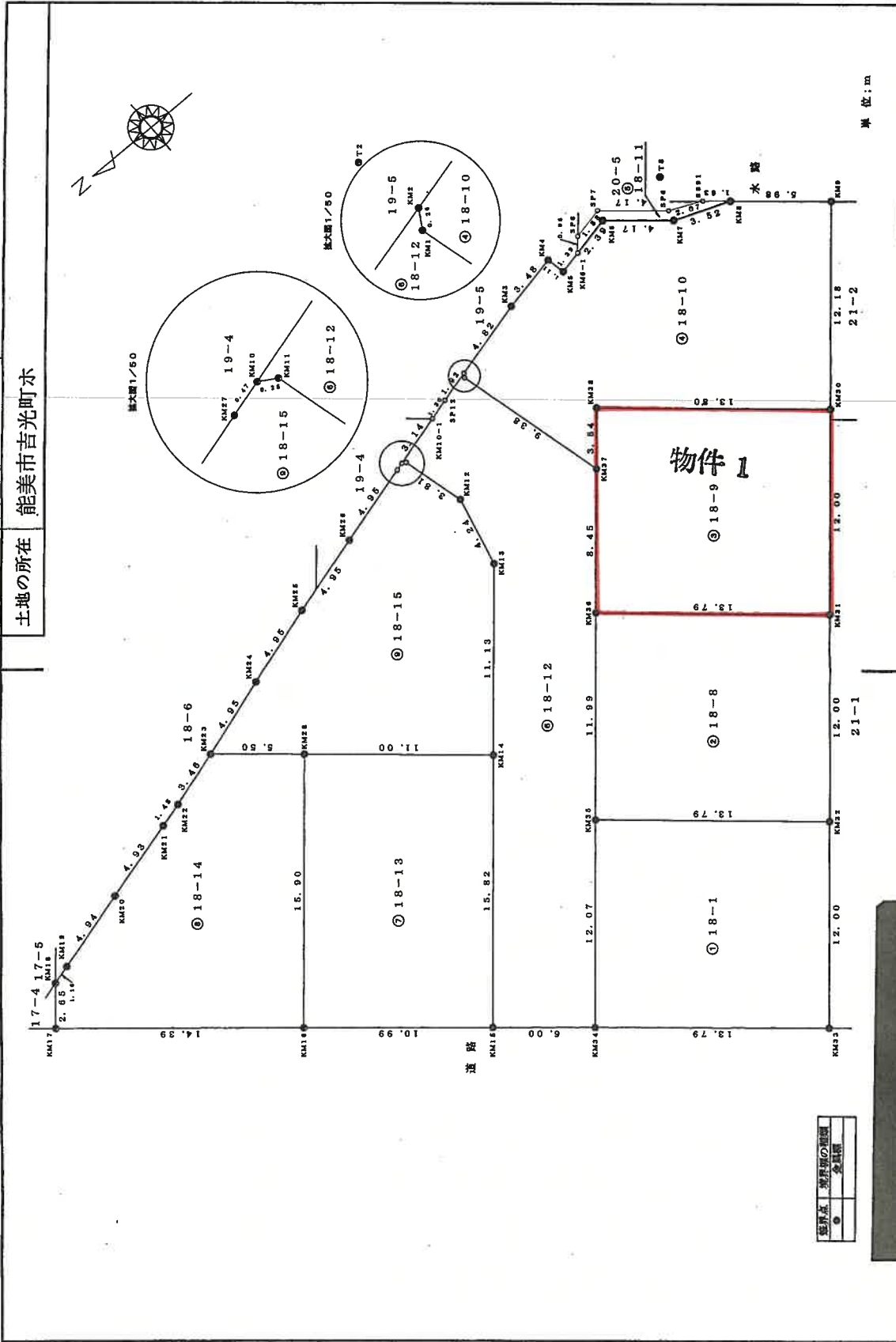
請求部	所在	能美市吉光町ホ			地番	18番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

( 6 枚目)

登記年月日：平成23年8月15日

地積測量図 1/3

地番	18-1, 18-8ないし18-15
土地の所在	能美市吉光町本



境界点	境界線の種類
●	金属標

作成者

(平成23年8月1日作成)

申請人

縮尺 1/250

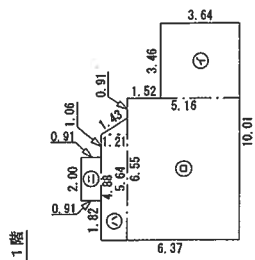
A4に縮小

(石川県土地家屋調査士会用品)

# 各階平面図

# 建物図面図

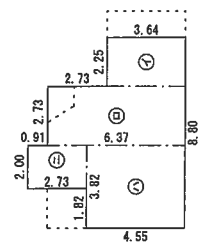
家屋番号	18番9
建物の所在	能美市吉光町本18番地9



求積表

①	3.46	×	3.64	=	12.5944
②	6.55	×	3.16	=	20.7980
③	(4.88 + 5.64)	×	1.21	÷	2 = 6.3640
④	2.00	×	0.91	=	1.8200
				計	54.57700

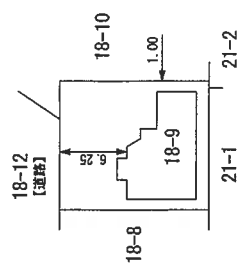
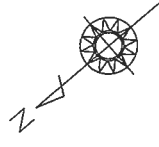
床面積 54.57 m<sup>2</sup>



求積表

①	2.25	×	3.64	=	8.1900
②	2.73	×	6.37	=	17.3901
③	3.82	×	4.55	=	17.3810
④	2.00	×	2.73	=	5.4600
				計	48.4211

床面積 48.42 m<sup>2</sup>



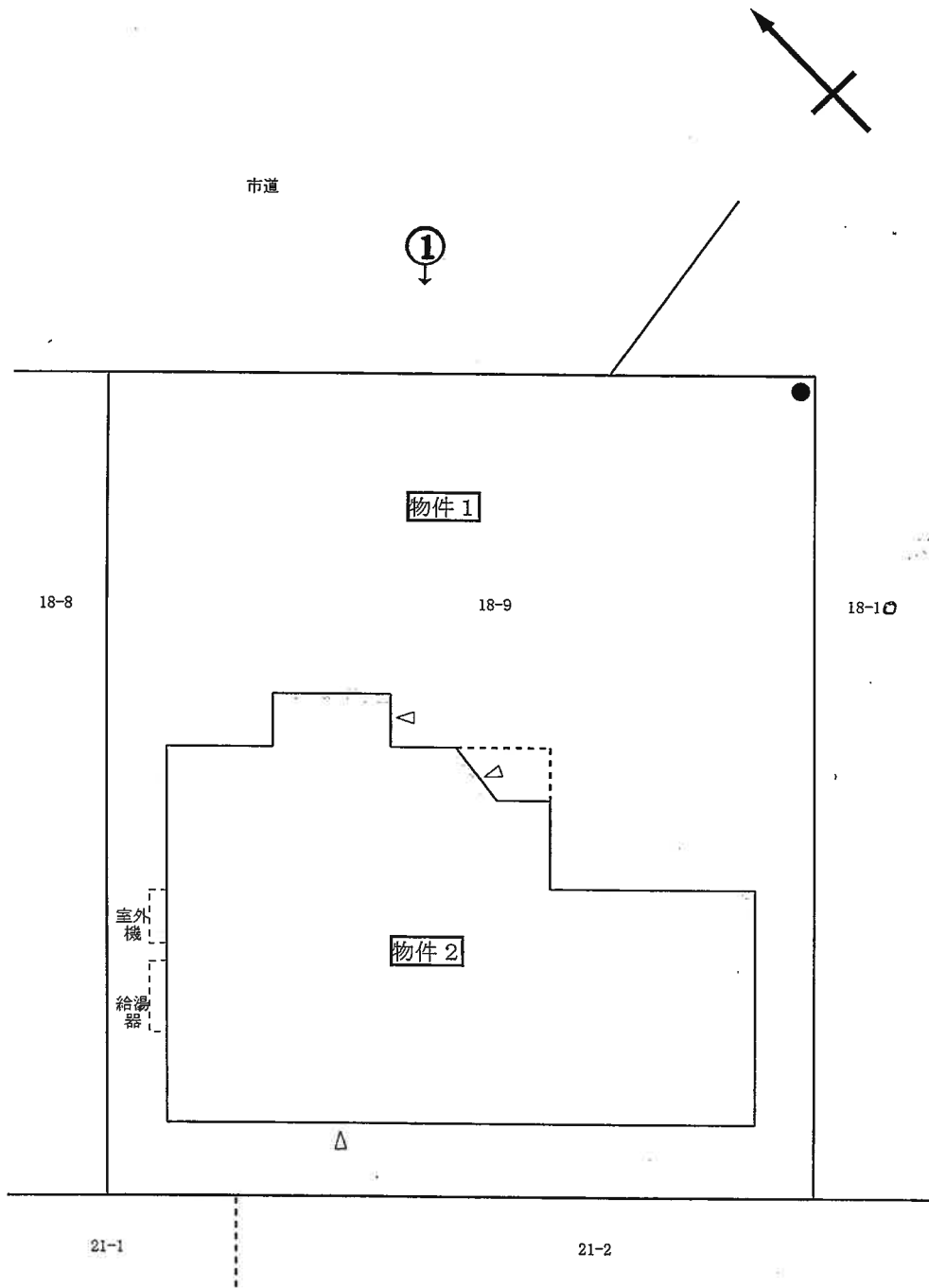
A4に縮小

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1 / 250	1 / 500

(平成24年 2月25日作成)



# 土地建物位置関係図



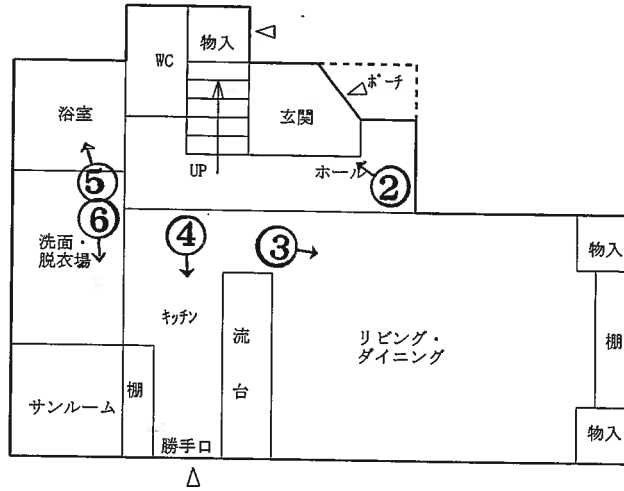
←○  
( 9 枚目)

写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

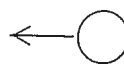
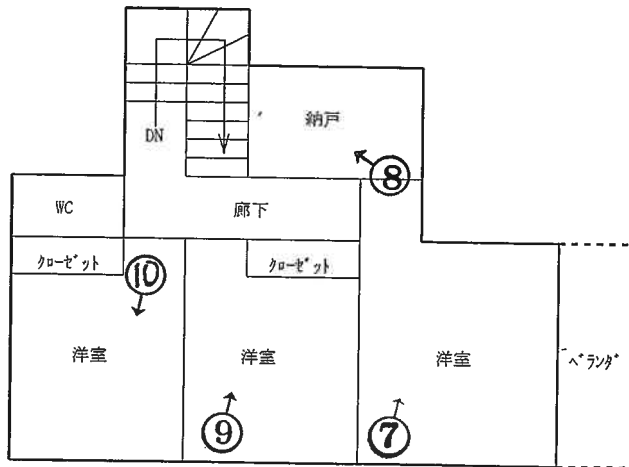
# 間取図

物件 2

1 階



2 階



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

( 10 枚目)

写真①



写真②



写真③



ガラス窓が  
割れている

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和 6 年 (ケ) 第 1 号  
令和 6 年 3 月 1 日 現地調査  
令和 6 年 3 月 18 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

一 括 価 格	
金5,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金1,330,000 円
物件 2 (建物)	金3,930,000 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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類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 地番 地目 地積	能美市吉光町ホ 18番9 宅地 165.44㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	能美市吉光町ホ18番地9 18番9 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：54.57㎡ 2階：48.42㎡ 延床面積：102.99㎡	
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	J R北陸本線「能美根上」駅の 東 方・道路距離約4.3km 最寄バス停「九谷町」の北方 約400m (徒歩約5分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域						
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	非線引都市計画区域					
	用途地域	準工業地域					
	建ぺい率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	-					
	その他の規制	特別用途地区(第三種特別工業地区)、景観計画区域					
画地条件等	規模	165.44㎡					
	形状	長方形					
	間口：奥行	約8.5m : 約14m					
	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6	市道	該当	ほぼ等高	-	-
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 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。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地による規制はない。						
特記事項	特になし。						

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件 2 )

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記録) 平成 24 年 2 月 25 日新築 経過年数 約12 年 経済的残存耐用年数 約8 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイジングボード 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス、バスリブ等 床 : フローリング、クッションフロア、土間コンクリート等 設 備 : 電気・給排水・衛生 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 : 「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 階のリビングルームの窓ガラスが割れている。



## 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	3,690,000	0.40	法定地上権

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	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	3,690,000	-1,470,000	1.0	1.0	0.6
2	5,080,000	1,470,000	1.0	1.0	0.6	3,930,000
一括価格 (合計)						5,260,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

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

## 第6 参考資料

地 価 公 示 地 : 能美-2  
所 在 : 能美市寺井町や100番  
価 格 : 30,500 円/㎡  
位 置 : JR北陸本線「能美根上」駅から東方へ道路距離で約4.3  
km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 236㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南側6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画・第1種住居地域(60%・200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

## 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

—以上—



# 対象不動産位置図

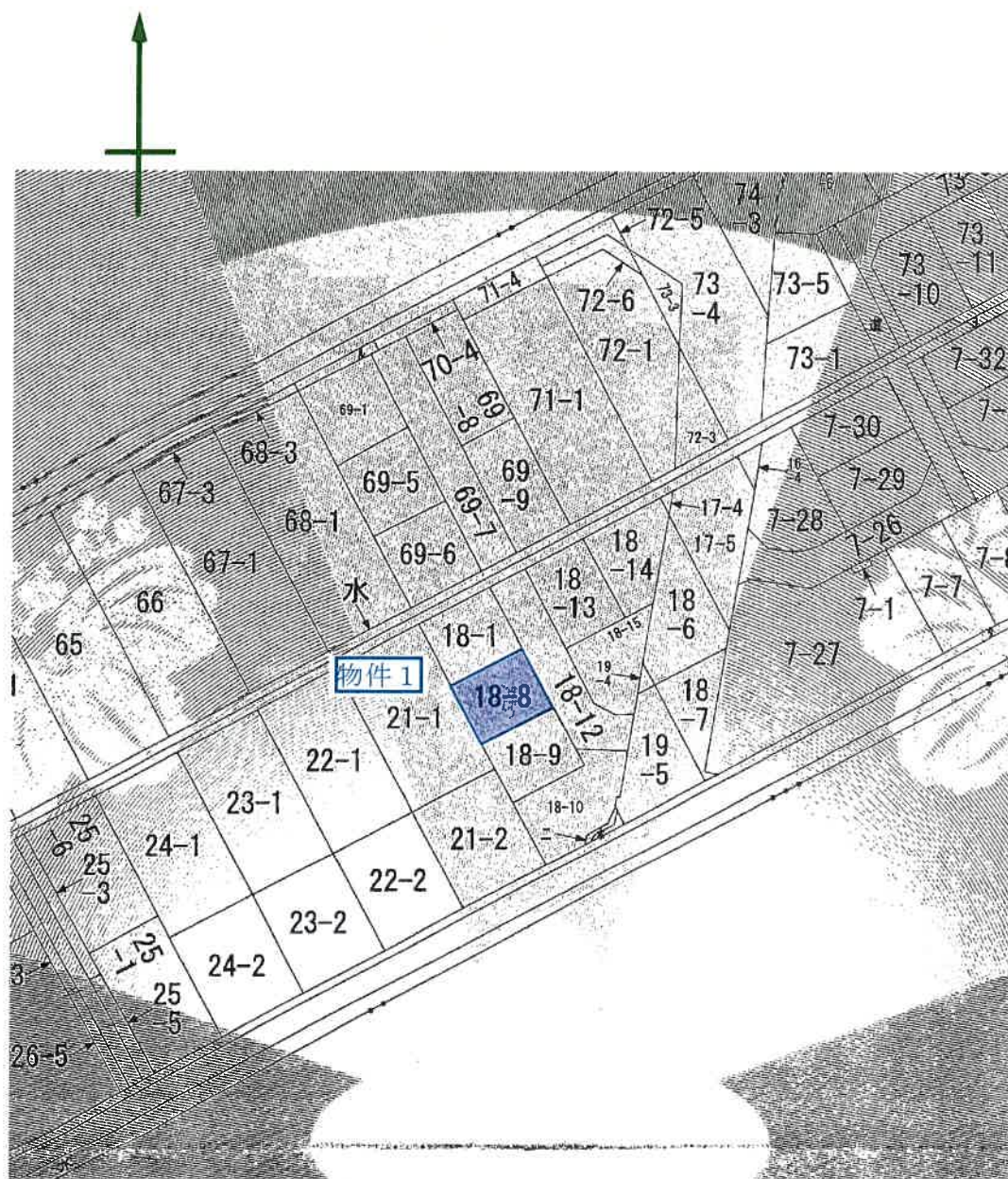


物件 1・2

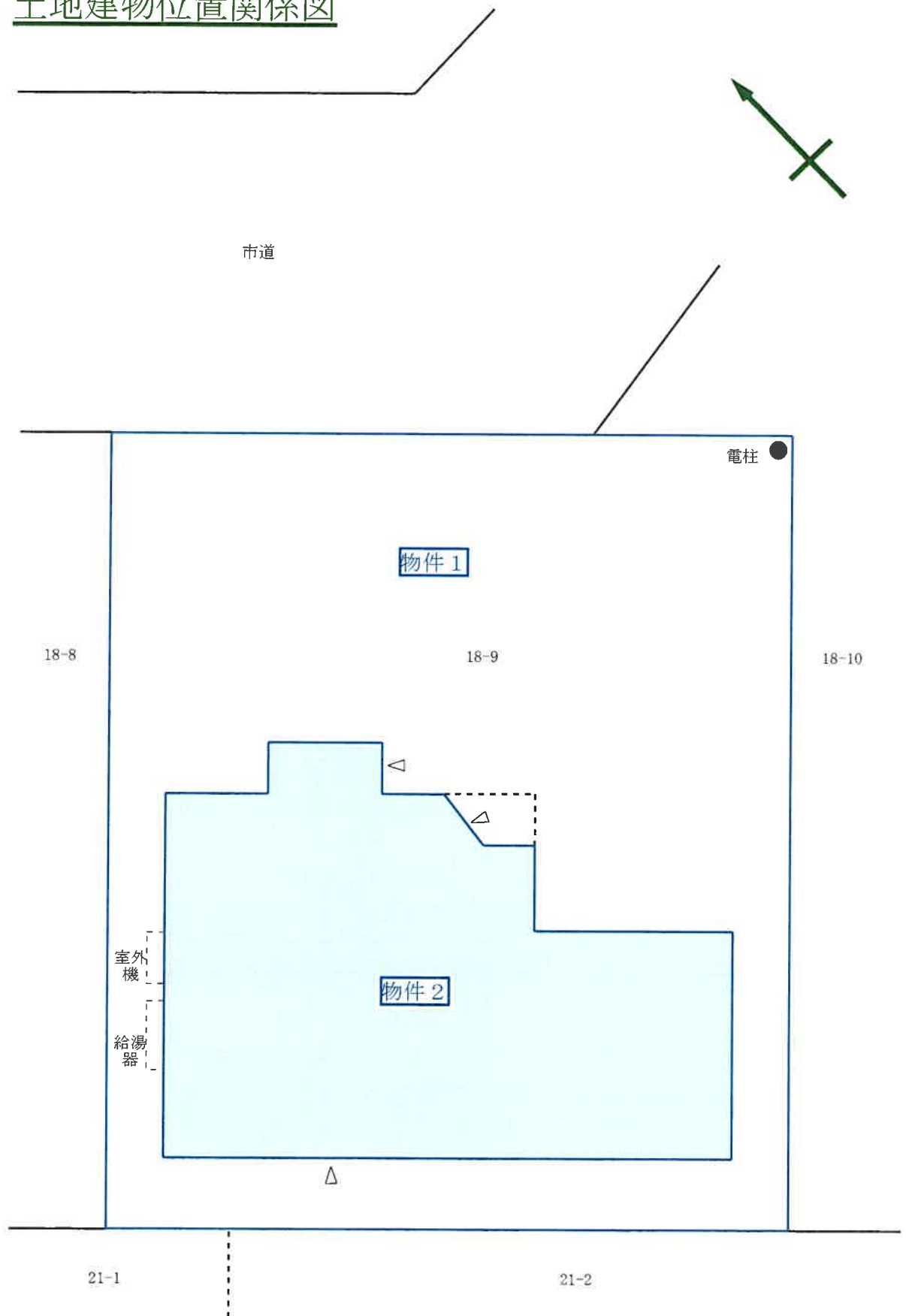
公示地 能美-2



土地公図写



# 土地建物位置関係図







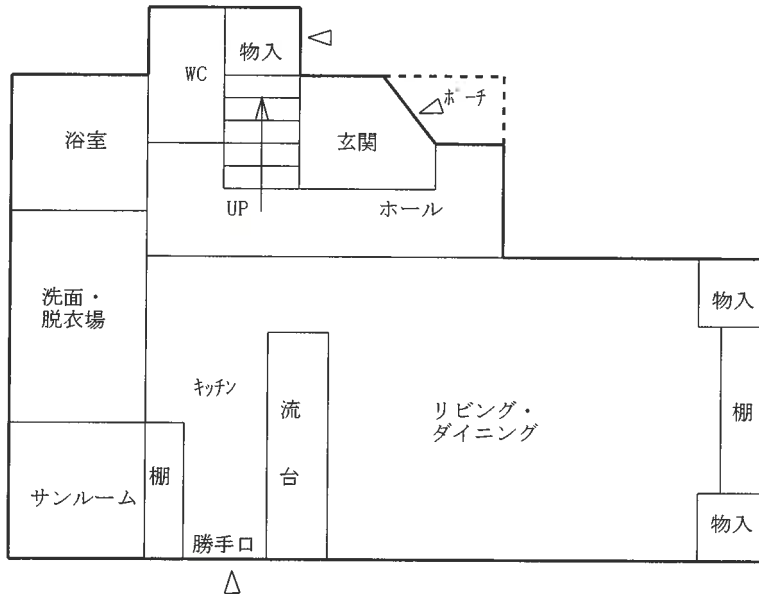


# 建物間取図

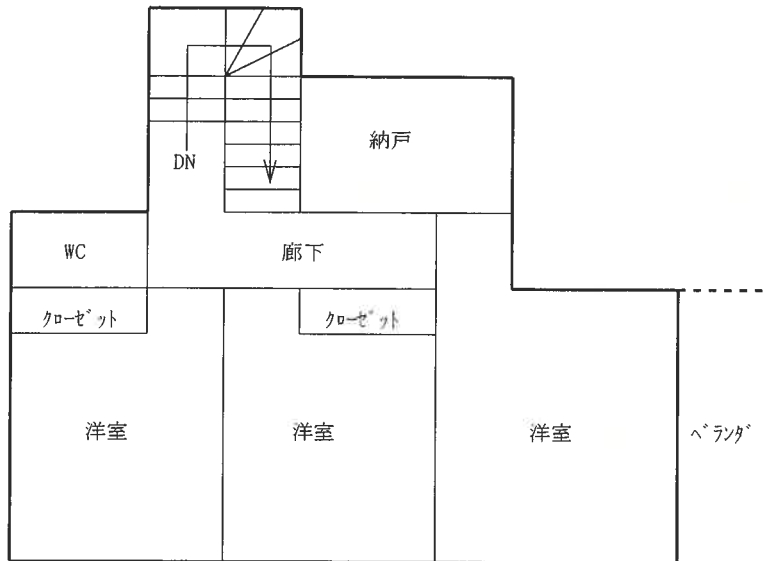
物件2



## 1 階



## 2 階



# 写真

物件 2



物件 2

