

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)

注 意 事 項

本件物件1は、入札するにあたり農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

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 7月17日 午前 8時30分から 令和 6年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月31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 8月14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 8月 1日 午前10時00分から 令和 6年 8月 1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 かほく市白尾ニ
地 番 43番1
地 目 畑
地 積 86平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 かほく市白尾ニ
地 番 43番4
地 目 宅地
地 積 640.13平方メートル
- 3 所 在 かほく市白尾ニ43番地4
家屋 番号 43番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.66平方メートル
2階 25.67平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約89.96平方メートル
2階 25.67平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約23.00平方メートル

4 所 在 かほく市白尾ニ43番地4

家屋 番号 43番4の2

種 類 遊技場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 35.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月28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1～4】
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3】
本件所有者が占有している。
【物件番号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
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 かほく市白尾ニ
地 番 43番1
地 目 畑
地 積 86平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 かほく市白尾ニ
地 番 43番4
地 目 宅地
地 積 640.13平方メートル
- 3 所 在 かほく市白尾ニ43番地4
家屋 番号 43番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.66平方メートル
2階 25.67平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約89.96平方メートル
2階 25.67平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約23.00平方メートル

4 所 在 かほく市白尾ニ43番地4

家屋 番号 43番4の2

種 類 遊技場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 35.05平方メートル



令和6年(ケ)第2号
令和6年2月6日受理
令和6年2月27日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

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 | かほく市白尾ニ |
| | 地 番 | 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かほく市白尾ニ |
| | 地 番 | 4 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 0. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | かほく市白尾ニ 4 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8. 6 6 平方メートル
2 階 2 5. 6 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | かほく市白尾ニ 4 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 5. 0 5 平方メートル |

(土地用)

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	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>										
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として賃借し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項											
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年()第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

(> 枚目)

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2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	看板及び引込ポールがある(土地建物位置関係図参照)。														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約89.96平方メートル 2階 25.67平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約23.00平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:倉庫		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約23.00平方メートル						
{	種類:倉庫														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約23.00平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input 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

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2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	看板及び引込ポールがある(土地建物位置関係図参照)。														
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を遊技場として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input 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

その他の事項

- 物件1土地につき、かほく市農業委員会の回答内容は、次のとおりである。
 - 1 現地調査年月日：令和6年2月14日
 - 2 現況地目：農地
 - 3 賃借権等の権利の設定に関する許可等に関する事項：無
 - 4 その他参考事項：未線引都市計画、用途地域、農振地域外
 - 5 買受適格証明書の要否：要
- 物件2土地の北東側に平家建の建物が存在するが、①物件3居宅と同一所有者に属すること、②倉庫として物件3居宅の常用に供されている（継続的に同居宅の効用を助けている）こと、③物件3居宅に附属すると認められる程度の場所的關係にあることから、当該建物は、物件3居宅の附属建物であると認定した。
- 物件3居宅について
 - 1 工作物として、風除室がある。
 - 2 1階廊下の床に一部撓みがある。
 - 3 2階北側和室の天井に雨漏り跡がある。

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

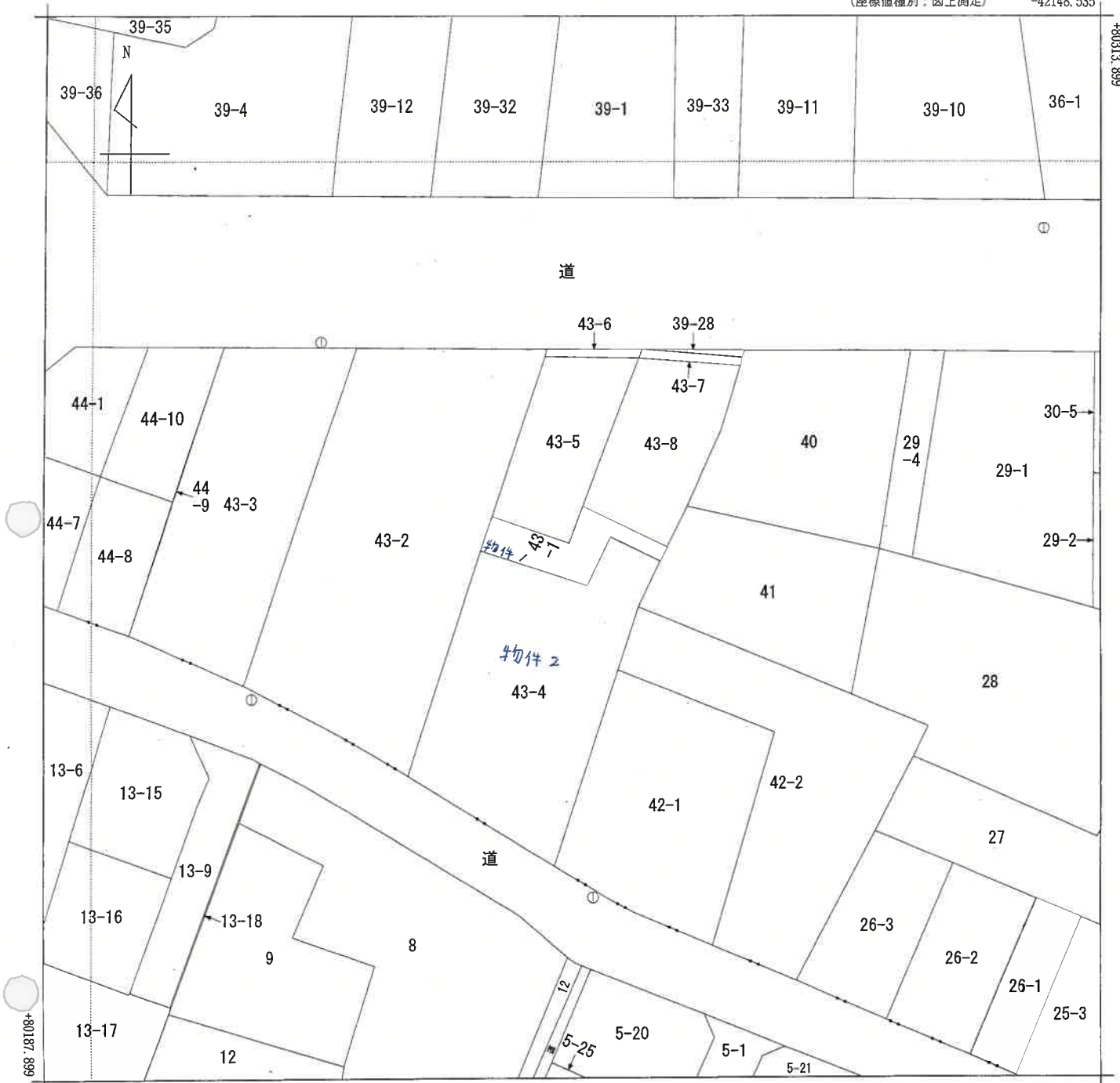
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件3居宅について、表札には、所有者の氏名が表示されており、玄関内には所有者を宛名とする郵便物が存在した。また、電気、水道の供給が停止されている。以上により、所有者が目的外動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認定した。
- 3 物件4遊技場は、三愛荘という名称の麻雀サロンであるが、営業しておらず、建物内には、所有者の氏名が記載された石川県公安委員会作成の受講証明書が掲示されており、所有者の氏名が記載された薬袋が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

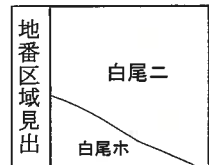
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年2月6日 (火)	執行官室 (郵便)	かほく市役所に家屋平面図交付申請書送付 (郵券84円、返信用郵券84円添付)
6年2月6日 (火)	執行官室 (郵便)	かほく市農業委員会に照会書送付 (郵券84円、返信用郵券84円添付)
6年2月7日 (水) 9:00-9:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> から聴取
6年2月9日 (金)	執行官室 (郵便)	所有者家族に立入調査通知書送付 (郵券84円)
6年2月21日 (水) 8:45-8:55	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
6年2月22日 (木) 9:55-10:55	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年 2月22日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-42273.535 (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 (tohokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部分	所在 かほく市白尾二					地番	43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					備付年月日(原図)	平成9年11月21日			補記事項	

A4に縮小

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。



地積測量図

地番 43-1, 43-8

土地の所在 かほく市白尾二

座標求積表

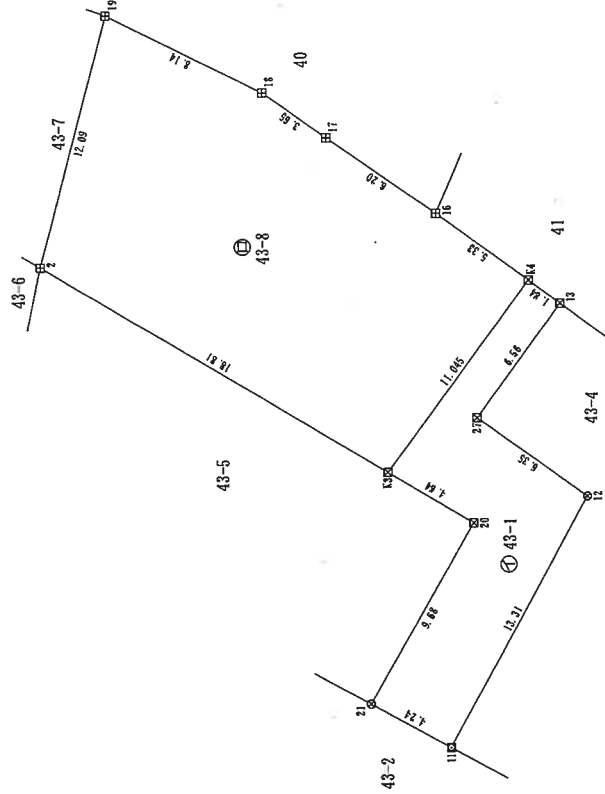
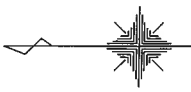
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn	
43-1	K3	77.061	97.275	235.794600	
	20	73.043	94.939	66.267422	
	21	77.759	86.484	84.235416	
	11	74.017	84.472	-847.254160	
	12	67.729	96.204	-102.745872	
	27	72.949	99.833	138.668037	
	13	69.118	105.169	-245.043770	
	K4	70.619	106.247	843.949921	
			倍面積		173.841594
			面積		86.9207970
		地積		86.92 m	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn	
43-8	2	93.324	106.731	-1426.886739	
	K3	77.061	97.275	-2208.628875	
	K4	70.619	106.247	-223.862429	
	16	74.954	109.359	1036.832679	
	17	80.100	112.830	920.467140	
	18	83.112	114.906	1186.978980	
	19	90.430	118.472	1209.836064	
			倍面積		494.736620
			面積		247.3684100
			地積		247.36 m
合計				334.2892070	

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T-1(金属板)	100.000		100.000	
T-2(金属板)	97.743		112.697	

測量年月日 平成23年 9月 2日



境界標の種類

<input checked="" type="checkbox"/>	樹	脂	杭
<input checked="" type="checkbox"/>	田	コンクリート	杭
<input checked="" type="checkbox"/>	境	界標識	板
<input checked="" type="checkbox"/>	金	属	板

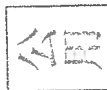
作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成23年 9月 3日作成)

縮尺 1/250



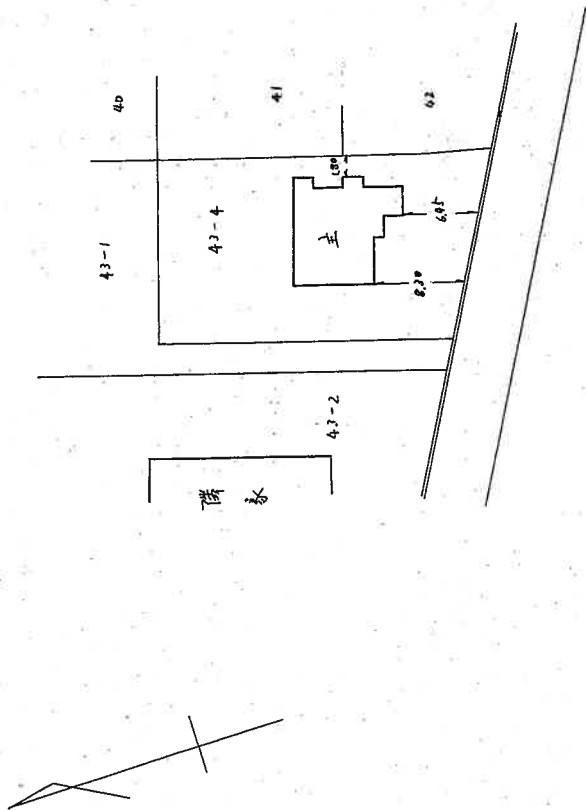
登記年月日：昭和47年12月18日

9618315

43-4

建物図面

家屋番号
建物の所在
河内郡池田町字白尾=43-4
おぼく市



原住ノト

縮尺 1/500

47.12.18

請求番号：3-3

A4に縮小

(1/2)

公用

(10枚目)

作成年月日 昭和47年12月14日	製作者 土地家屋調査士	申請人
----------------------	----------------	-----



9618316

家屋番号

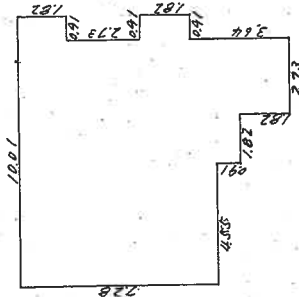
43-4

建物の所在

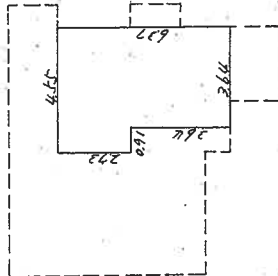
茨城県水戸市白尾ニ 43-4
かほく市

各階平面図

1階



2階



面積計算

1階

728	x	910	==	662480
091	x	182	==	16562
273	x	273	==	74529
182	x	091	==	16562
182	x	091	==	16562
			==	786695

2階

273	x	455	==	124215
364	x	364	==	132496
			==	256711

単位 x-100

縮尺

1/200

作製年月日
昭和47年12月14日

作製者

土地家屋調査士

申請人

登記年月日：昭和52年10月21日

9618317

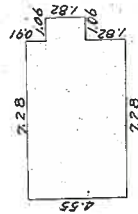
建築物平面図

43-4-2

家屋番号

建物の所在
かほく市
河内郡北条町
白尾ニ、43番地4

各階平面図



面積計算

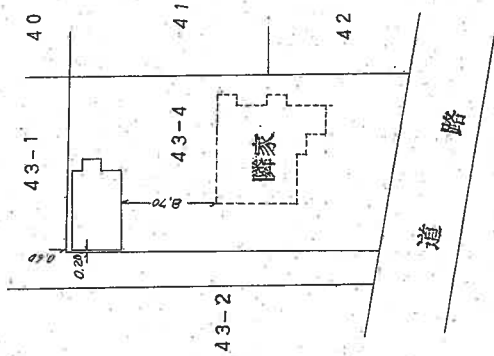
$$7.28 \times 4.55 = 33.1240$$

$$1.06 \times 1.82 = 1.9292$$

$$35.0532$$

床面積 35.05 m²

建物図面



単位=メートル

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

52.10.21

縮尺 1/250 1/500

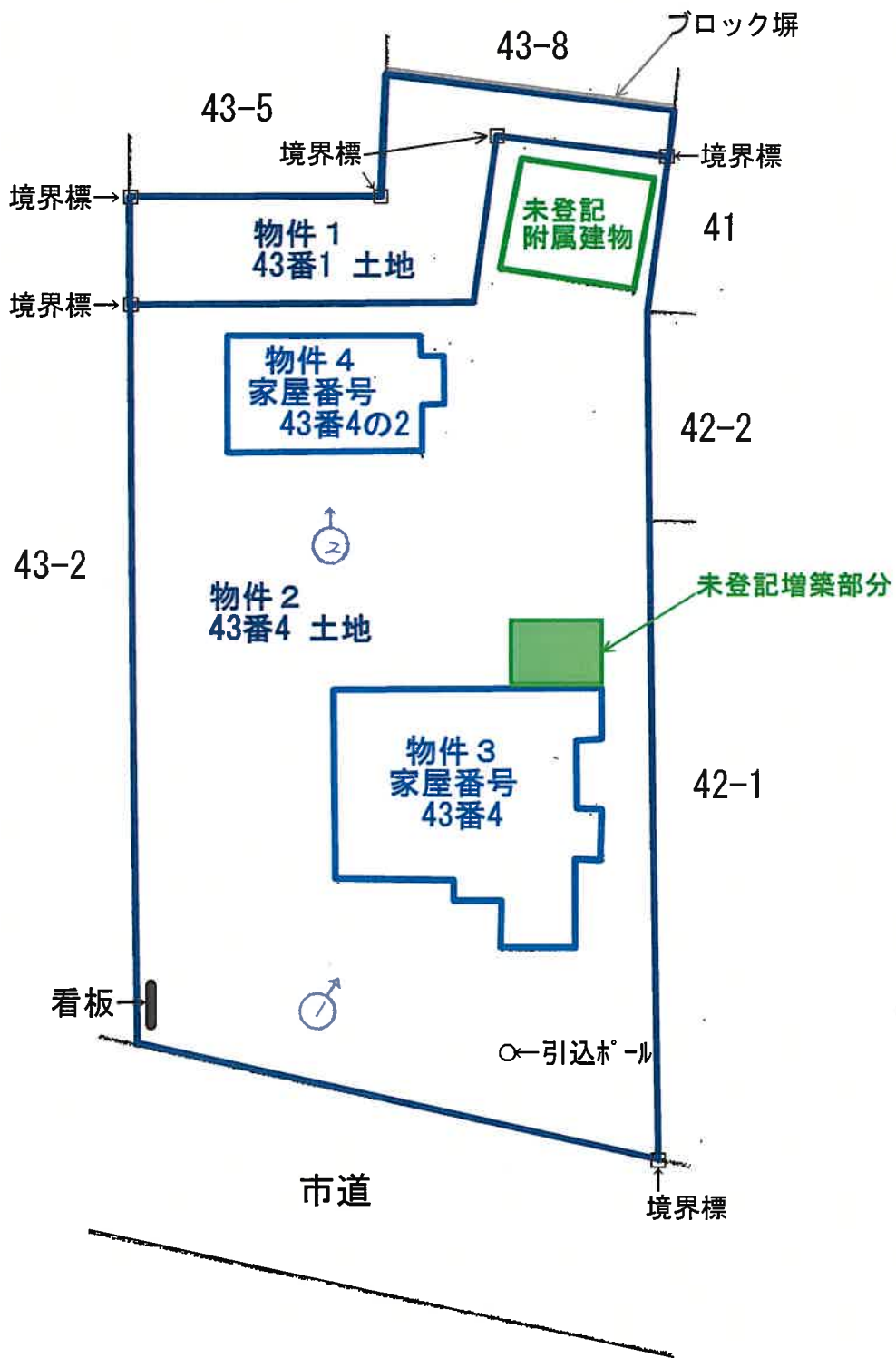
公用

(1/2 枚目)

A4に縮小

請求番号：3-4

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。

↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

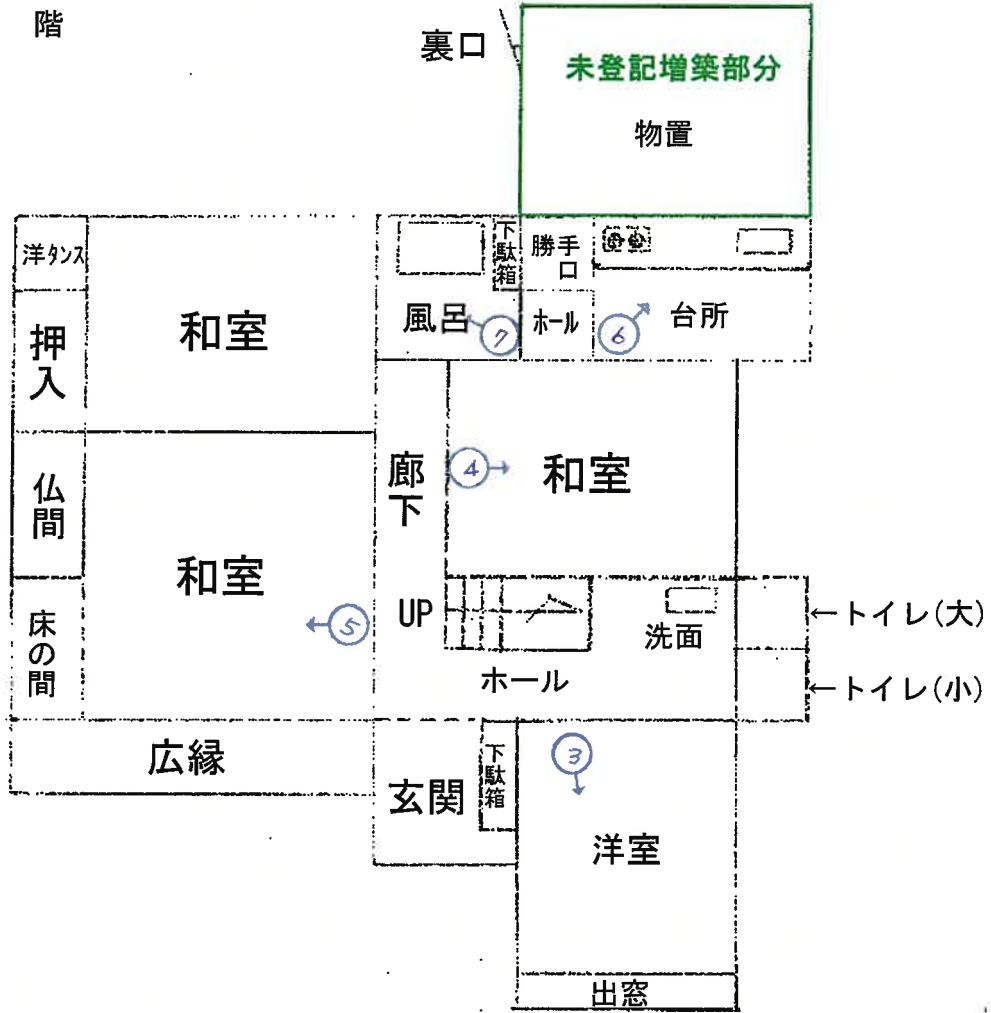
6ヶ2号

建物間取図

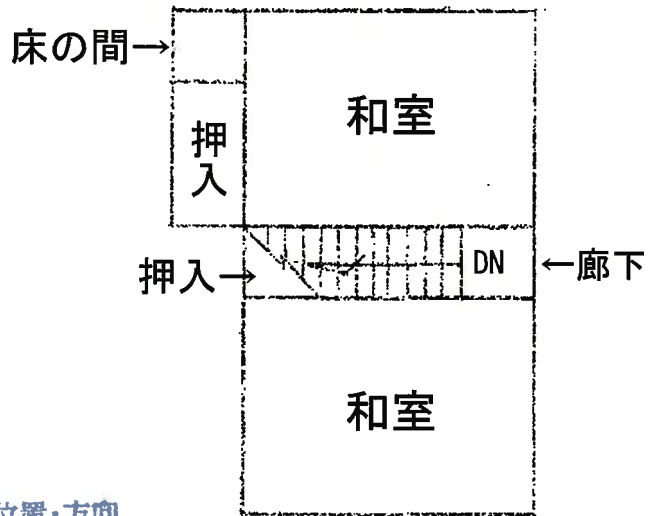
物件3
家屋番号43番4



1 階



2 階



↑ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(14 枚目)

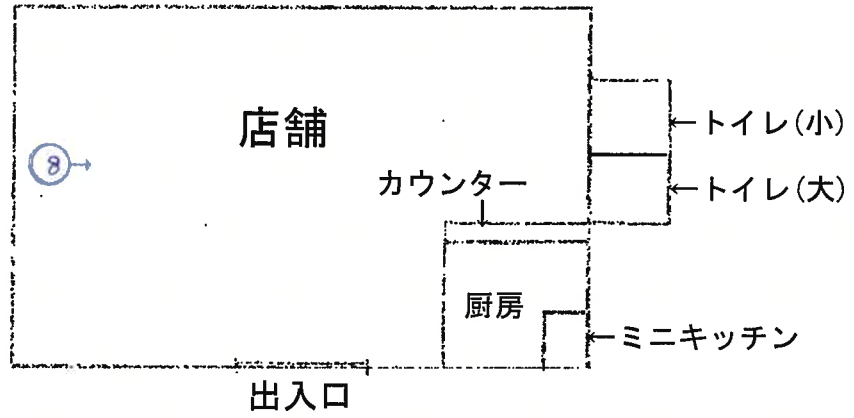
6ヶ2号

建物間取図



物件4
家屋番号43番4の2

1 階



未登記附属建物

1 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す



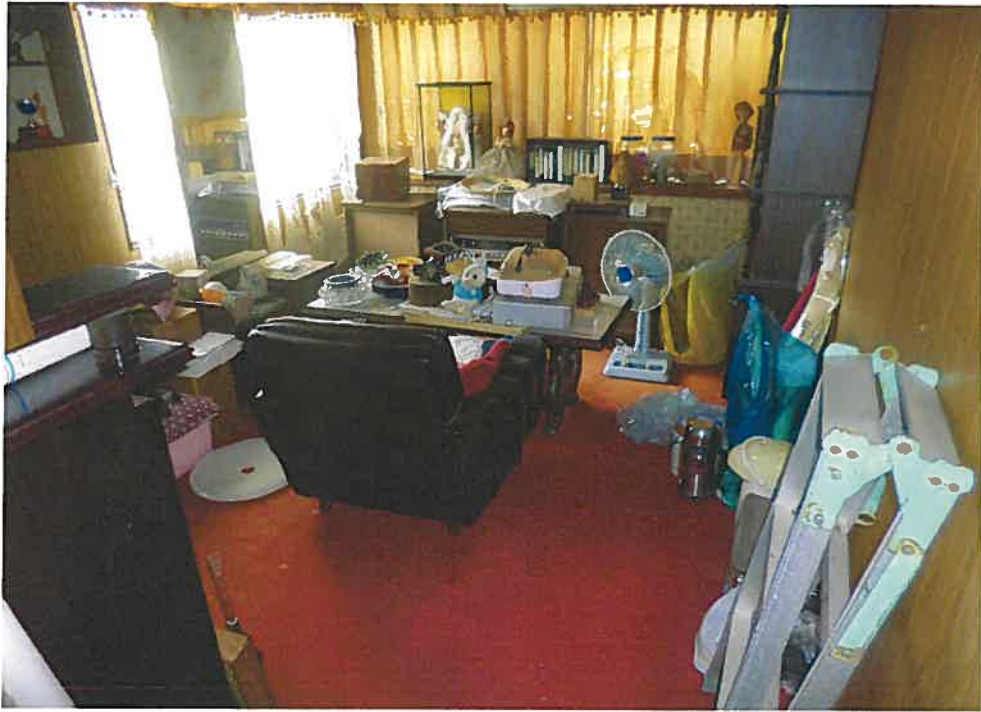
写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和6年ケ 第2号

令和6年2月22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

小西 均 印

第1 評価額

一括価格	
金8,490,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金770,000円
物件2 (土地)	金4,480,000円
物件3 (建物)	金2,510,000円
物件4 (建物)	金730,000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2の内訳価格は物件3、4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、4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 地目 地積	所在 かほく市白尾ニ 43番1 畑 86.00㎡	雑種地
2	所在地 地目 地積	所在 かほく市白尾ニ 43番4 宅地 640.13㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	所在 かほく市白尾ニ43番地4 43番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 : 78.66㎡ 2階 : 25.67㎡ 延床面積: 104.33㎡	1階 : 約89.96㎡ 延床面積: 約115.63㎡
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	所在 かほく市白尾ニ43番地4 43番4の2 遊技場 木造瓦葺平家建 1階 : 35.05㎡ 延床面積: 35.05㎡	
番号	特記事項		
	①物件2土地には、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の未登記附属建物(約23㎡)が存する。 ②物件3には、未登記増築(約11.3㎡)あり。		

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を一体地として】

位置・交通	JR七尾線 「宇野気駅」 西方 約900m (道路距離) バス停 「白尾しらゆり町北」 北西方 約300m (道路距離) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	・中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。周辺には事業所や倉庫等も見られる。 ・対象物件の北西方約290mに外日角小学校、北東方約1.9kmに河北台中学校、西方約70m先には一般県道高松・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)	都市計画区分	非線引都市計画区域					
	用途地域	第1種住居地域					
	建蔽率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	なし					
	その他の規制	-					
画地条件等	規模	726.13㎡					
	形状	不整形					
	間口：奥行	約21m		：		約40m	
	その他	-					
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
	南西	舗装市道	約7.3m	—	該当	約0～1.5m 高い	—
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2の土地の上に物件3・4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土地に下記の工作物等があり、土地に含めて評価した。 「庭木・ブロック塀・看板、引込ポール等」 ②境界標は6箇所のみ確認できた。(土地建物位置関係図参照) ③物件1土地について、かほく市農業委員会の調査結果(令和6年2月16日付)によると、i 現況地目は農地。ii 地上権、永小作 ^借 権、質権使用貸借による権利、賃貸借権、その他の使用収益を目的とする権利及び許可に関する事項…無し。iii 農振地域外。買受適格証明書の要否…要。 iv かほく市農業委員会ヒアリング。令和5年4月1日の農地法改正により農家でなくとも諸条件を満たせば、買受適格証明書の入手が可能であり、農地転用も可能性がある旨(詳しくはかほく市農業委員会に相談)。						

2 建物の概況及び利用状況 【物件3】

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：昭和47年12月5日 新築(登記記載) 経過年数：約51年 経済的残存年数：約0年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタルリシン吹付等 内壁：繊維壁、ボード等 天井：板張り、ボード張り等 床：畳等 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	やゝ劣る
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。 ②1階廊下の一部に撓みあり。 ③2階和室の天井に雨漏り跡が数か所あり。 ④建物には、1階に未登記増築部分(物置約11.3㎡)がある。

3 建物の概況及び利用状況 【物件3】

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経 済 的 残 存 年 数 : 約0年 新築
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板張り 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : 土間コンクリート等 設 備 : 不詳 そ の 他 : ー
床面積(現況)	延床面積:約23.00㎡
現況用途等	現況用途:倉庫 間 取 り : 別添間取図の通り。
品 等	やゝ劣る
保守管理の状態	やゝ劣る
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。

4 建物の概況及び利用状況 【物件4】

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：昭和49年10月1日 新築(登記記載) 経過年数：約49年 経済的残存年数：約0年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタルリシン吹付等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：土間コンクリート等 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：遊技場 間取り：別添間取図の通り。
品等	普通
保守管理の状態	やゝ劣る
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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(一体地として)

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,600	0.53	86.00	1.00	1,440,000
2	31,600	0.76	640.13	0.90	13,830,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 かほく 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $35,000\text{円/m}^2 \times 103.0/100 \times 100/100 \times 100/114 \approx 31,600\text{円/m}^2$

◇ 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: 規模・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、4(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	主たる建物 130,000	115.63	0.03	450,000
	未登記附属建物 70,000	23.00	0.01	10,000
			合計	460,000
4	主たる建物 110,000	35.05	0.01	30,000

ウ 現価率

《物件3・主たる建物》

- ・ 対象建物は、使用価値はあるが既に経済的全耐用年数を経過しているため、市場価値が低いこと、及び対象建物の現況(建物全体の老朽化、雨漏り等の損傷)を総合考量して現価率を3%と判断した。

《物件3・未登記附属建物》

- ・ 未登記附属建物は、建築年月日不詳であり、既に経済的全耐用年数を経過していると思われる。市場価値が殆ど認められないこと、及び対象建物の現況等を総合考量して現価率を1%と判断した。

《物件4・主たる建物》

- ・ 対象建物は、使用価値はあるが既に経済的全耐用年数を経過しているため、市場価値が低いこと、及び対象建物の現況(使用価値等)を総合考量して現価率を1%と判断した。

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、下記の通り評価額を求めた。◆なお物件2土地上に、物件3建物及び物件4建物が建っており、各敷地利用権の効力の及ぶ範囲は建築面積・利用状況を基準に下記の通り特定した。

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
2(※1)	13,830,000	0.4	法定地上権	5,530,000

※1 物件2の土地利用権加算額は、物件3、4の建築面積の割合により、下記のとおり按分した。

物件3には未登記附属建物の建築面積を加算し、下記の通り物件1土地の利用権価格を按分した。

物件番号	建築面積 m ²	割合	土地利用権加算額 (割合×物件2土地利用権価格)
3(※2)	112.96	0.76	4,200,000
4	35.05	0.24	1,330,000

※2 89.96m²+未登記附属建物23m²≒112.96m²

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	1,440,000		1.0	0.9	0.6	770,000
2	13,830,000	-5,530,000	1.0	0.9	0.6	4,480,000
3	460,000	+4,200,000	1.0	0.9	0.6	2,510,000
4	30,000	+1,330,000	1.0	0.9	0.6	730,000
合計	15,760,000		一括価格			8,490,000

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 - 3
所 在 : 白尾ヲ252番
価 格 : 35,000円/m²
位 置 : JR七尾線 宇野気 駅の南西方 約 1.0 km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 270m²
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% 防火の指定なし
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 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上



位置図

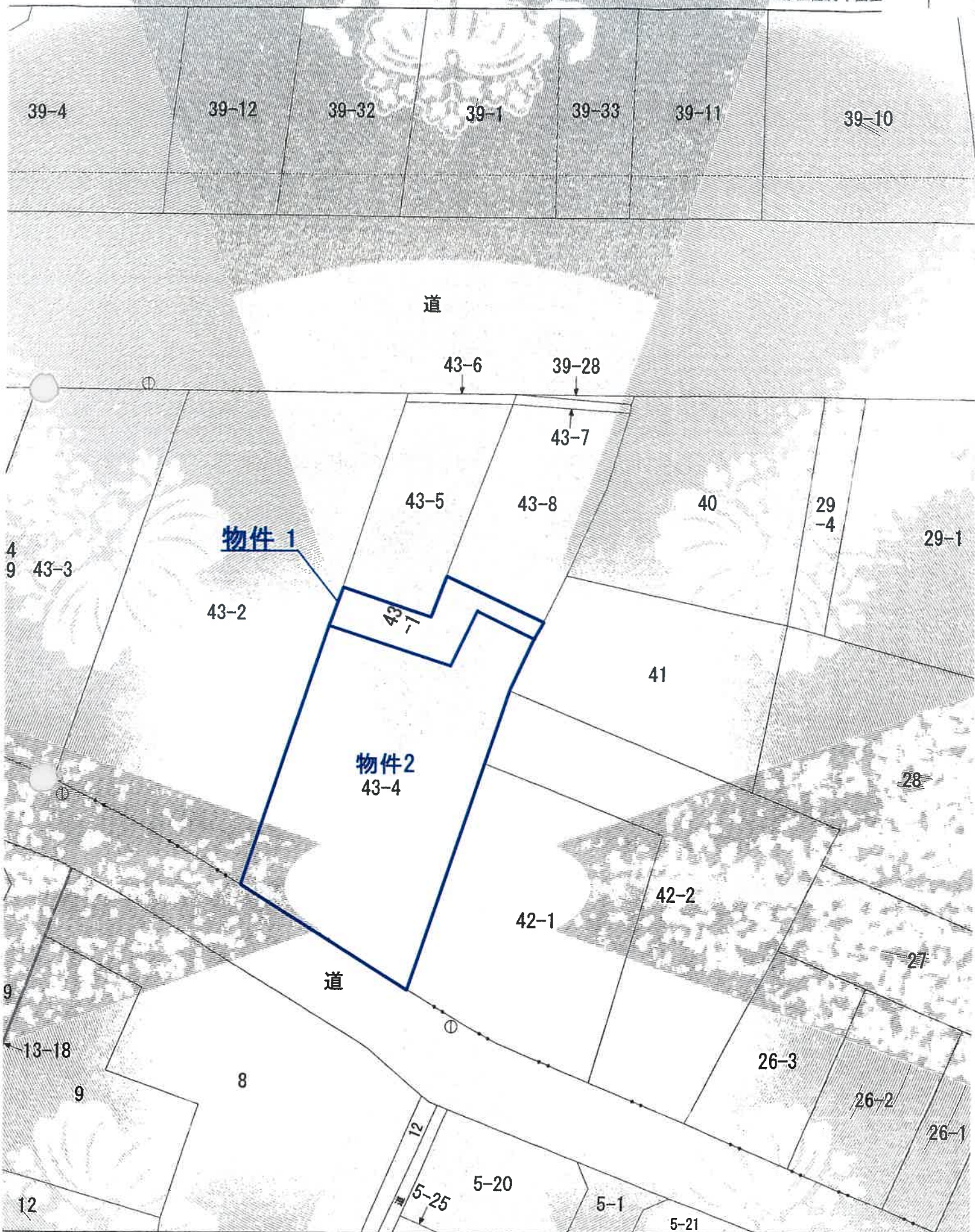
縮尺 1/15,000



法第14条地図写

縮尺 1/500

(座標値種別：図上)



種別：図上測定)

表した座標補正パラメータ (fouhekutaiheiyonuki2011.par) による修正がされています。

地

地積測量図写

物件 1

地積測量図

地番 43-1, 43-8

土地の所在 かほく市白尾二

座標求積表

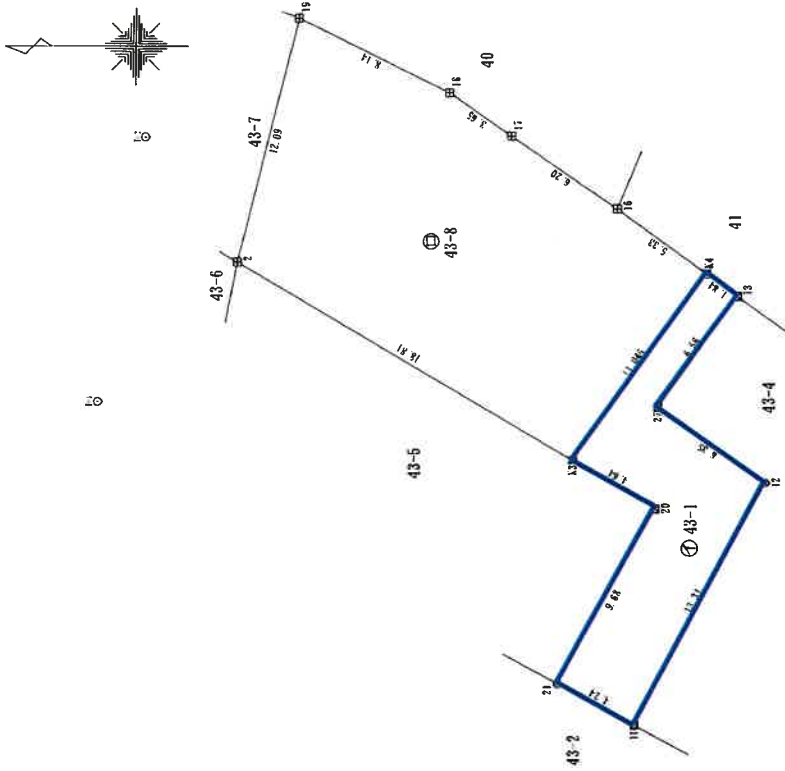
地番	① 43-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点 K3	77.061	97.275	235.794600	
20	73.043	94.939	66.267422	
21	77.759	86.484	84.235416	
11	74.017	84.472	-847.254160	
12	67.729	96.204	-102.745872	
27	72.949	99.833	138.668037	
13	69.118	105.169	-245.043770	
K4	70.619	106.247	843.919921	
倍面積		173.841594		
面積		86.9207970		
地積		86.92	m ²	

地番	② 43-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2	93.324	106.731	-1426.886739	
K3	77.061	97.275	-2208.828875	
K4	70.619	106.247	-223.862479	
16	74.954	109.359	1036.832679	
17	80.100	112.830	920.467140	
18	83.112	114.906	1186.978980	
19	90.430	118.472	1209.836064	
倍面積		494.736820		
面積		247.3684100		
地積		247.36	m ²	
合計		334.2892070		

座標求積表

測点名	X座標	Y座標
T-1(金風板)	100.000	100.000
T-2(金風板)	97.743	112.697

測量年月日 平成23年 9月 2日



境界標の種類

⊗	樹	脂	杭
⊕	コンクリート	杭	
⊗	境界	標識	板
⊗	金	風	板

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成23年 9月 3日作成

(石川県土地家屋調査士会印)

※A3をA4に縮小

建物図面

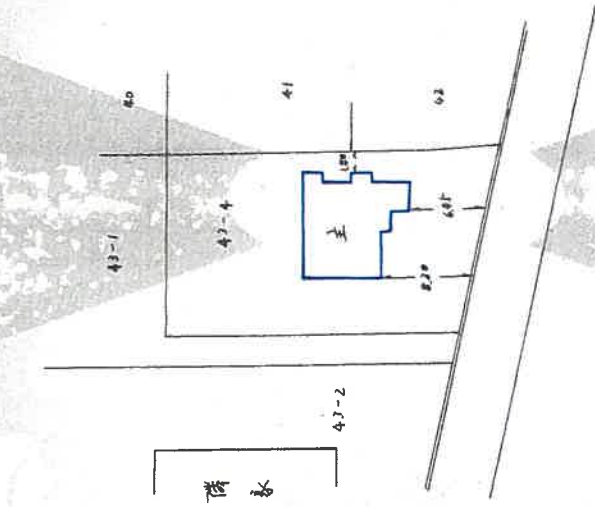
物件 3



作成年月日	製者
昭和47年12月14日	[Redacted]

建物図面

家屋番号	43-4
建物の所在	茨城県七尾町白尾 = 43-4 かほく市



単位メートル

47.12.18

縮尺 1/500

※A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年12月18日

9618315

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。

(金沢地方税務局管轄)

令和6年1月22日

金沢地方税務局七尾支局

登記官

(1/2)

請求番号：8-2

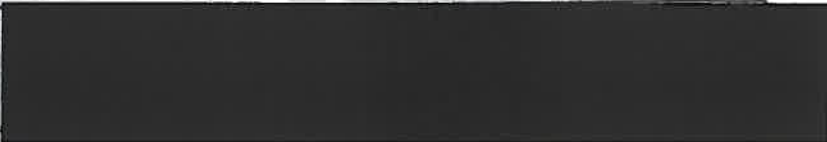
建 物 図 面

物件 3



作 製 年 月 日
 作 製 者

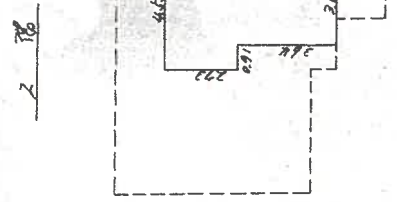
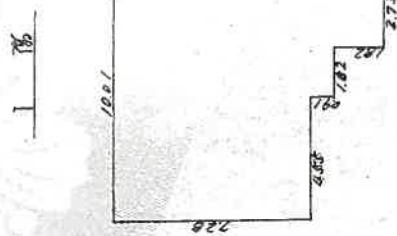
昭和 47 年 12 月 14 日



各 階 平 面 図

9618316
 家 屋 番 号 43-4

建 物 の 所 在 北 北 郡 地 域 庁 守 白 尾 = 43-4
 赤 松 市



面 積 計 算

728 x	910	=	66,2480
091 x	182	=	16,5622
273 x	273	=	74,5299
182 x	091	=	16,5622
		=	115,6625
			78,6695
273 x	455	=	124,215
364 x	364	=	132,496
		=	256,711

単位 x-1-1

縮 尺 1/200

※A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年12月18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。

(金沢地方方法務局管理)

令和 6 年 1 月 22 日

金沢地方方法務局七尾支局

登記官



請求番号：8-2 (2/2)

建物図面

物件 4

登記年月日：昭和52年10月21日

9618317

家屋番号 43-4-2

建物の所在 小浜町 河北郡七尾町字白尾ニ、43番地4

各階平面図



面積計算

$$2.28 \times 4.55 = 33.1240$$

$$1.06 \times 1.82 = 1.9292$$

$$35.0532$$

床面積 35.05 m²

単位=メートル

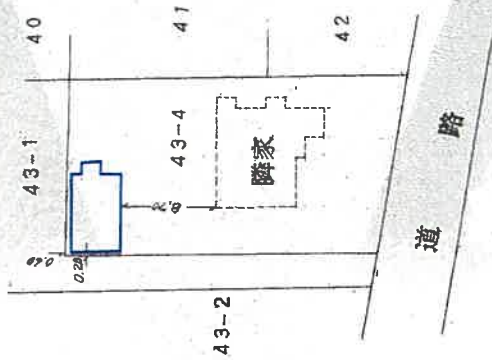
縮尺 1/250 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

単位=メートル

52、10、21

建物図面



各階平面図

作製年月日 昭和52年10月19日
作製者

※A3をA4に縮小

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。

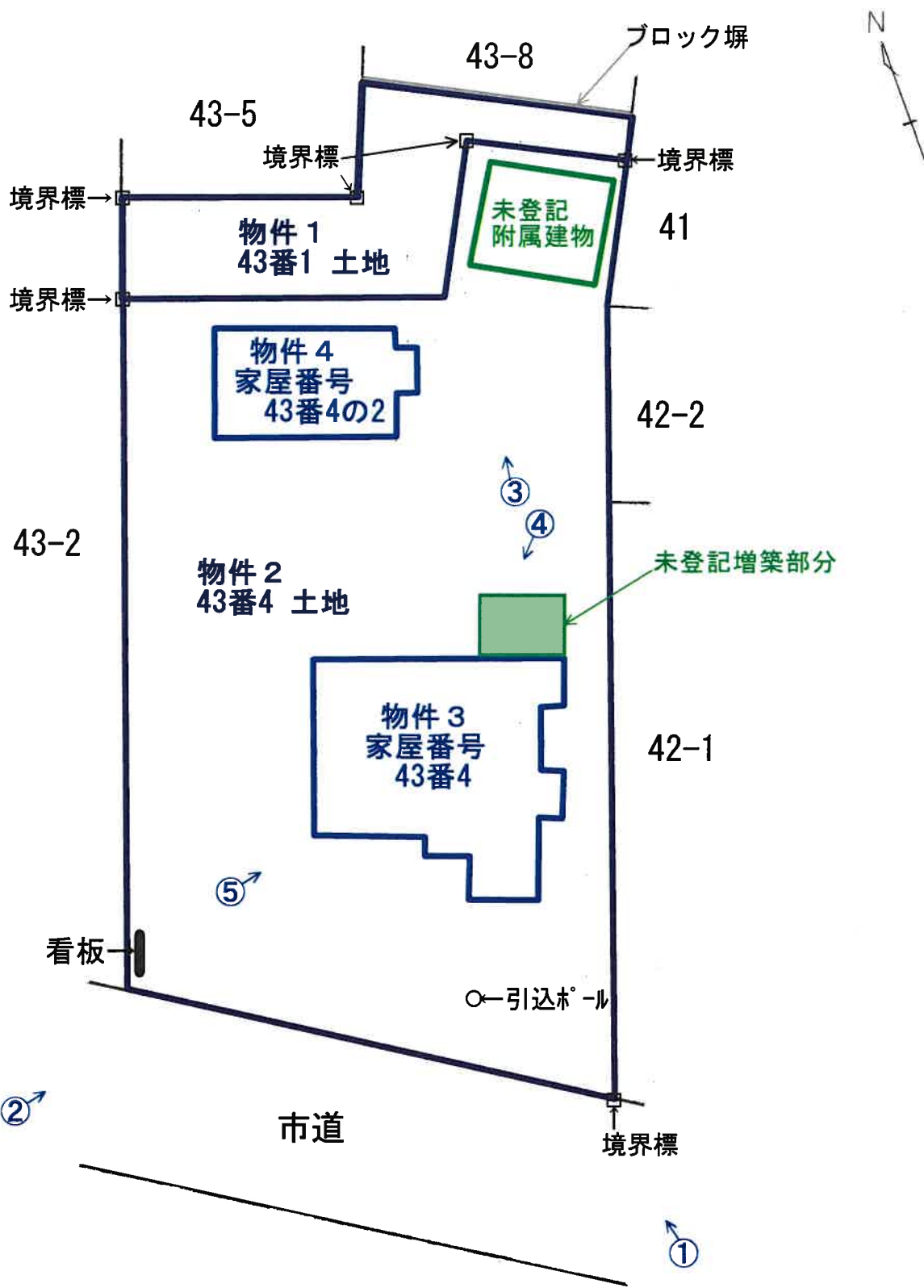
(金沢地方事務所管轄)

昭和56年1月22日

金沢地方事務所七尾支局

登記官

土地建物位置関係図

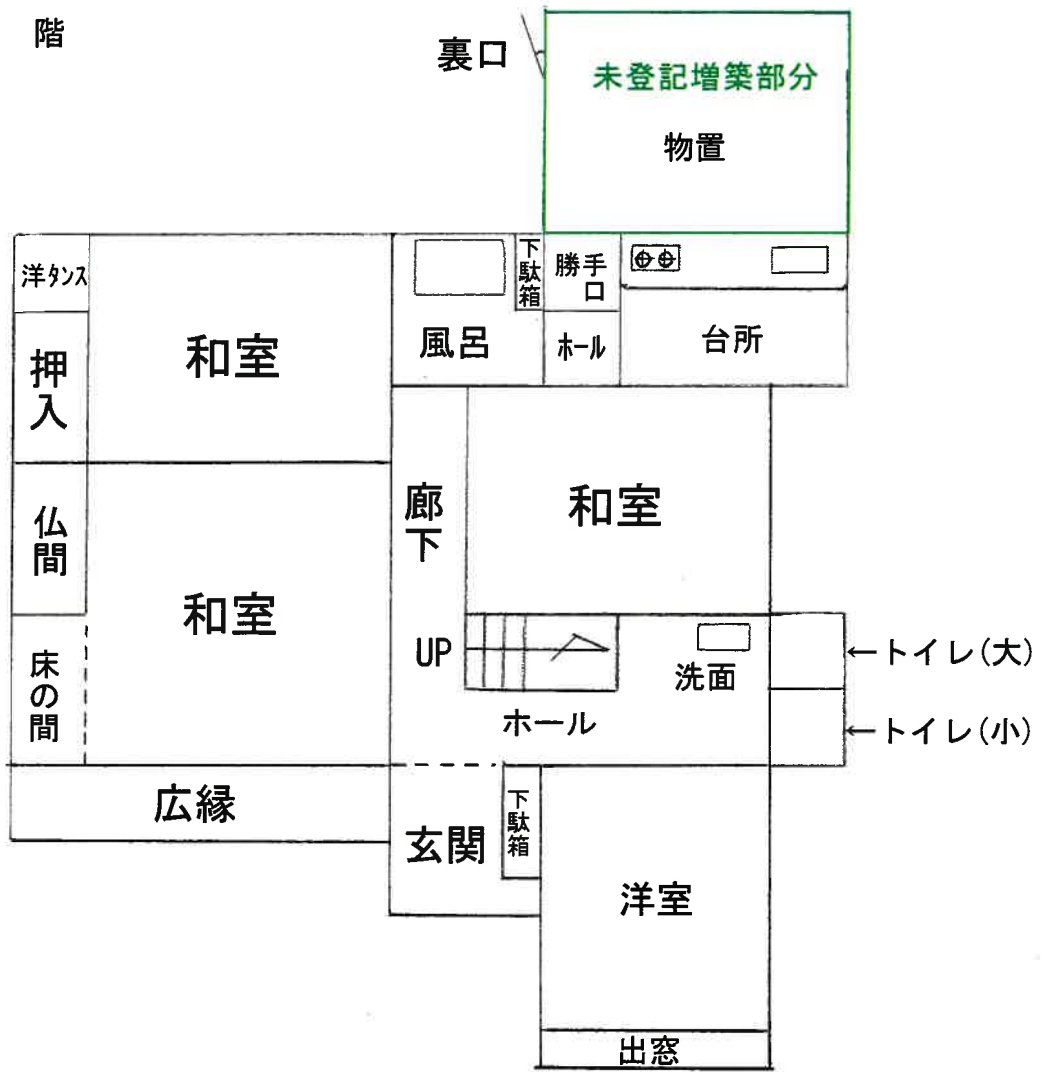


※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

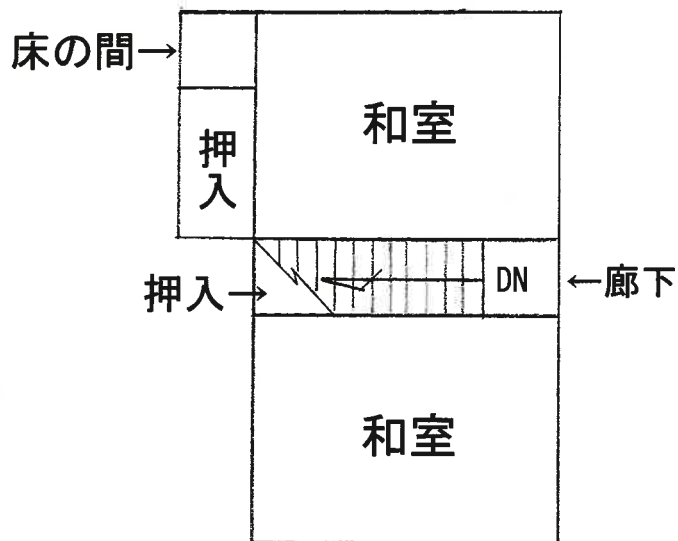
○→…写真撮影方位



1 階



2 階

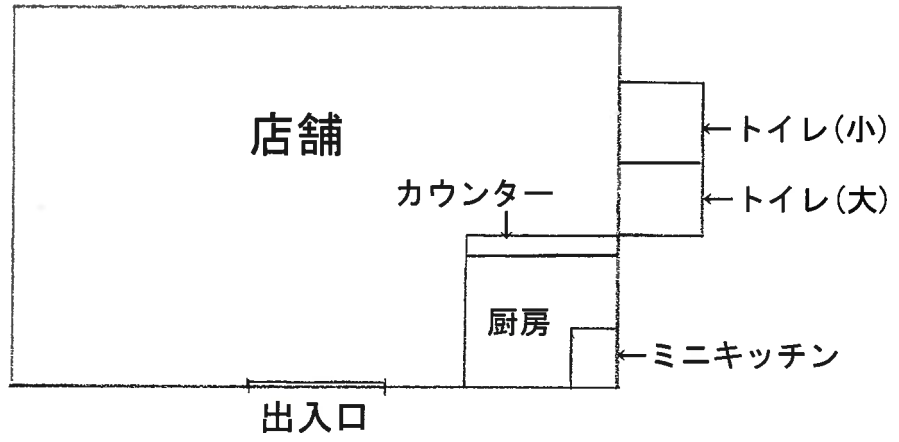


建物間取図



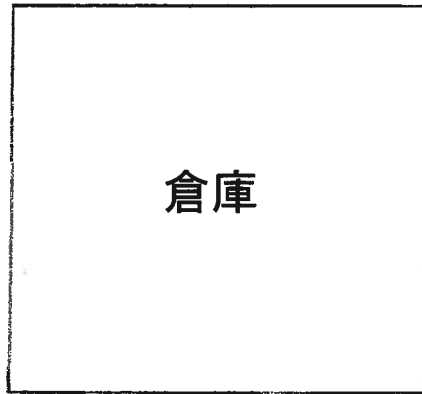
物件4
家屋番号43番4の2

1 階



未登記附属建物

1 階



写真

撮影位置 ①

物件3(家屋番号43番4)



○ 撮影位置 ②

物件4(家屋番号43番4の2)

物件3(家屋番号43番4)



○ 撮影位置 ③

物件4(家屋番号43番4の2)

物件3(未登記附属建物)



写真

撮影位置 ④

未登記増築部分(物置)

物件3(家屋番号43番4)



撮影位置 ⑤

物件3(家屋番号43番4)

