

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

令和5年（ケ）第26号
物件12, 13, 27, 28

注 意 事 項

本件物件12, 13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。

金沢地方裁判所不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年12月20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 7年 4月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月24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12月20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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
12, 13, 27, 28☆	200,000 160,000	一括	40,000	19,440	2,776
12	90,000				
13	90,000				
27	10,000				
28	10,000				
備考	民事執行規則30条の3に基づき売却基準価額を変更				



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-------------|
| ☆12 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ |
| | 地 | 番 | 137番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 322平方メートル |
| ☆13 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ |
| | 地 | 番 | 139番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 331平方メートル |
| 27 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ |
| | 地 | 番 | 137番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 28 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ |
| | 地 | 番 | 139番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月21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12, 13, 27, 28】

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12, 13, 27, 28】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12, 13】

農事組合法人若美谷営農組合が占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号12, 13】

隣地(地番138番1)との境界が不明確である。同隣地と一体として耕作されている。

《 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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 12 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
137番1
田
322平方メートル |
| 13 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
139番1
田
331平方メートル |
| 27 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
137番4
公衆用道路
20平方メートル |
| 28 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
139番4
公衆用道路
20平方メートル |



令和 5年(ケ)第 26号
(物件番号 12, 13, 27, 28)
令和 5年 5月19日受理
令和 5年 8月30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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 12 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
137番1
田
322平方メートル |
| 13 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
139番1
田
331平方メートル |
| 27 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
137番4
公衆用道路
20平方メートル |
| 28 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加賀市山中温泉菅谷町ハ
139番4
公衆用道路
20平方メートル |

以上 所有者 A

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12, 13, 27, 28
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件12, 13) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件27, 28) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <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 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 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"/> 物件12, 13の土地は、その他の者が「田」として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件27, 28の土地は、その他の者を含む周辺隣地耕作者らが公衆用道路(農道, 未舗装)として使用している(固定資産税非課税)。
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> <ol style="list-style-type: none"> 1. 物件12, 13の土地は、両土地の間にある隣地(地番138番1)と一体(1枚田)として耕作されている。 2. 物件27, 28の土地は現地において公道(「道」と一体となっている。 3. 物件12, 13の土地について、加賀市農業委員会によれば、買受適格証明書を要するとの回答であった。 4. 資料によれば、物件12, 13の土地について、過去に前所有者である亡Cから農地法4条(露天駐車場への転用)の許可があったようであるが、既に失効している(転用するのであれば新たに申請が必要)とのことである。 5. 物件12, 13の土地について、南西側にある市道とは高低差がある。 6. 物件27, 28の土地は公衆用道路であり、買受人は専用使用できない。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件12, 13 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 農事組合法人若美谷営農組合
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (所有者の親族) ■C (占有者の理事)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年4月頃(法人設立時期)
最初の契約等	契約日 平成27年4月頃
	期間 平成27年4月頃 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 米による物納(全体として反当たりの俵計算で個別算定不能) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 物件12, 13の土地についての個別の小作料(賃料)を算出することができない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (所有者の親族)</p>	<p>1. 自分は物件12, 13, 27, 28の土地所有者Aの息子です。母Aは高齢ですし、亡Cから相続しただけなので、詳しいことは分からないと思います。</p> <p>2. 物件12, 13の土地は、両土地の間にある地番138番1の土地を含めて、地区の営農組合にすべて任せています。小作料は、確か物納(米)だったと思います。</p> <p>3. 地番138番1の土地は、自分と母Aの共有名義(持分各2分の1)になっていると思います。</p>
<p>■ 加賀市土地改良区の担当者</p>	<p>1. 山中温泉菅谷町地区の農地には、10a当たり年額650円の経常賦課金が課されています。所有者毎に農地をまとめて賦課金を計算しています。</p> <p>2. 現在、賦課金の滞納はないです。</p>
<p>■ D (占有者の理事)</p>	<p>1. 私は農事組合法人若美谷営農組合の理事で、生産組合長でもあります。</p> <p>2. 組合は平成27年2月に農事組合法人化されています。</p> <p>3. 現在、物件12, 13の土地は、Aさんらが所有する他の田も含めて、当組合が一括して耕作しています。小作料は、全体で計算してAさんに米で納めています。物件12, 13の土地だけの小作料を個別計算することはできません。</p> <p>4. 全体的にですが、米の分配(小作料)は、割合的に良い方だと思います。</p> <p>5. 物件12, 13の土地は、両土地の間の土地を含めて3筆を1枚田として耕作しています。</p> <p>(書面による回答の要旨)</p>
<p>■ 加賀市農業委員会</p>	<p>■ 公簿上の地目が「田」となっている物件12, 13の土地について</p> <p>1. 現況地目 「農地」</p> <p>2. 転用許可等の有無とその内容 「無」「4条転用申請(知事)/許可失効」</p> <p>3. 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、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」</p> <p>4. その他参考事項 都市計画法関係 「未線引都市計画」「用途地域外」 農振法関係 「農用地区域外」</p> <p>5. 買受適格証明書の要否 「要」</p>

(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5年5月25日 (木) 15:45 - 15:50	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5年5月26日 (金) 13:15 - 13:15	加賀市農業委員会	農地等照会書提出(返信用郵券17円)
令和5年5月26日 (金) 13:45 - 13:55	物件所在地	物件確認, 占有確認, 写真撮影
令和5年5月30日 (火) 9:55 - 9:56	法務局(小松支局)	占有者の現在事項全部証明書(法人)受領
令和5年5月30日 (火) 11:20 - 11:21	加賀市土地改良区	担当者から口頭聴取
令和5年5月30日 (火) 12:25 - 12:30	占有者の事務所	占有者の理事Dから口頭聴取
令和5年6月2日 (金) 12:35 - 12:39	占有者の事務所	占有者の理事Dから口頭聴取, 資料受領
令和5年6月19日 (月) 12:55 - 13:30	物件所在地	物件確認, 占有確認, 土地調査, 簡易計測, 写真撮影
令和5年6月19日 (月) 16:00 - 16:02	法務局(小松支局)	本件土地登記事項証明書受領
令和5年6月26日 (月) 9:55 - 9:56	債務者の事務所	Bから口頭聴取
令和5年7月7日 (金) 13:37 - 13:45	物件所在地	物件確認, 占有確認, 土地調査, 写真撮影, 評価人同行
(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 type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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

イ 道 182-3 +73-3+74-1 +75-2+76-1 8+79+80+81 +122-1+122-2
 □ 道 = (73-1+73-2 +74-2+75-1 +76-2+77+7 +82-1+82-2

(座標値種別：測量成果) -72089.583



-72214.583 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

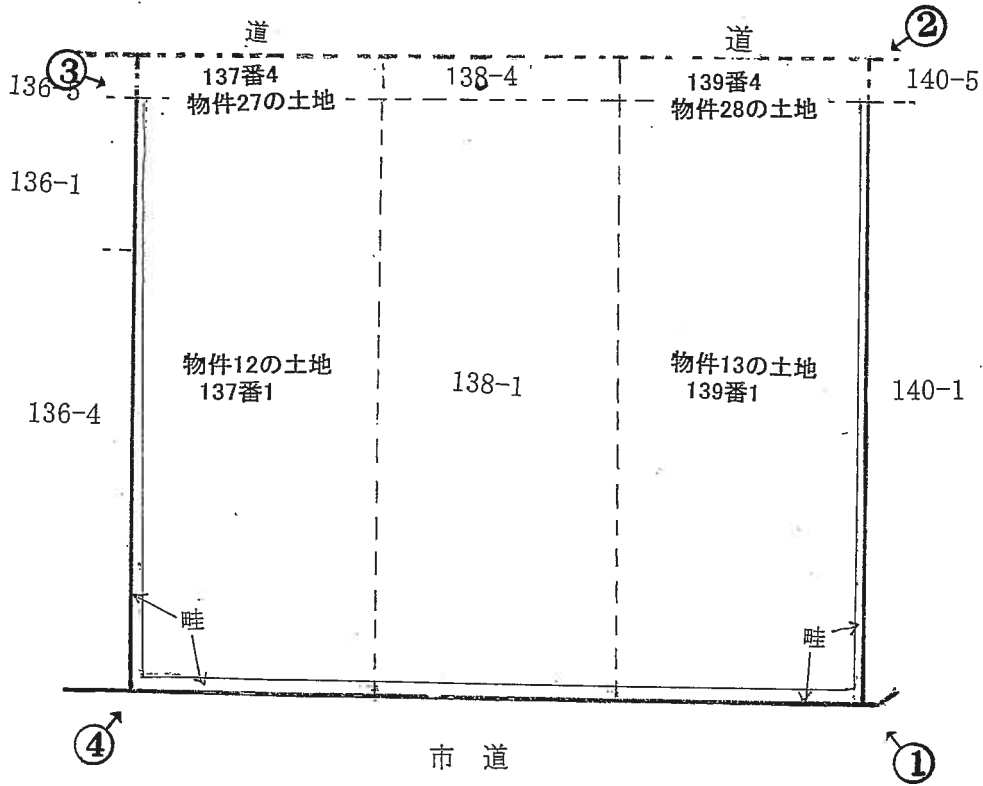
*	(73-1+73-2	+122-1+122	-3+132-1+1	24-6+524-7
	+73-3+74-1	-2+123+124	32-3+133-1	+524-8+524
	+74-2+75-1	+125+126+1	+133-3+134	-9+524-10+
	+75-2+76-1	27+128+129	-1+134-3+1	524-11+524
	+76-2+77+7	-1+129-2+1	34-4+524-2	-12+578+57
	8+79+80+81	30-1+130-3	+524-3+524	9+580+581+
	+82-1+82-2	+131-1+131	-4+524-5+5	582+583+道
				+水)

地番区域見出
 山中温泉菅谷町八

請求部	所在	加賀市山中温泉菅谷町八			地番	137番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成20年8月		補記事項

(6 枚目)

土地位置概略図



○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

写真①



撮影：5月26日

写真②



撮影：6月19日

写真③



撮影：7月7日

写真④



撮影：7月7日

令和 5 年 (ケ) 第 26 号
令和 5 年 7 月 7 日 現地調査
令和 5 年 7 月 24 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 12・13・27・28)

評価人 不動産鑑定士

河 畑 靖 宏 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金280,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 2 (土地)	金130,000 円
物件 1 3 (土地)	金130,000 円
物件 2 7 (土地)	金10,000 円
物件 2 8 (土地)	金10,000 円

- ① 一括価格は、物件12、13、27及び28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。

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、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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
12	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ハ 137番1 田 322㎡	
13	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ハ 139番1 田 331㎡	
27	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ハ 137番4 公衆用道路 20㎡	
28	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ハ 139番4 公衆用道路 20㎡	
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	J R北陸本線「加賀温泉」駅の南方・道路距離約11.3km 最寄バス停「平岩橋」の北東方・至近 (別添「位置図」参照)						
付近の状況	田地が広がる農地地域						
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 無指定 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 - その他の規制 農振地域内の農用地区域外						
画地条件等	規模 693㎡ 形状 ほぼ長方形 間口：奥行 約11m：約30mの田が2枚 その他 北東端部は道路敷（農道）						
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
	南西	約10	市道	該当	1.5m低い	水路・路肩	-
	北東	約2.5	道路	該当しない	0.8m低い	-	-
土地の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり。						
供給処理施設	上水道：なし 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	過去に農業委員会の転用許可があったが失効している。						

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、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 2	1,500	0.90	322	1.00	0.60	0.50	130,000
1 3			331	1.00	0.60	0.50	130,000
2 7			20	1.00	0.60	0.50	10,000
2 8			20	1.00	0.60	0.50	10,000
合計 (一括価格)							280,000

ア 標準画地価格：取引事例、競落事例等を参考に収益性を考慮して査定した田地としての価格である。

イ 個別格差：二方路、一部道路敷

〈注〉一体利用されており、飛び地であることは考慮外とした。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 占有減価修正：減価は要しないと判断した。

オ 市場性修正：農地の売買については宅地に比して市場滞留期間が長いこと等を考慮した。

カ 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 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 写真

—以上—

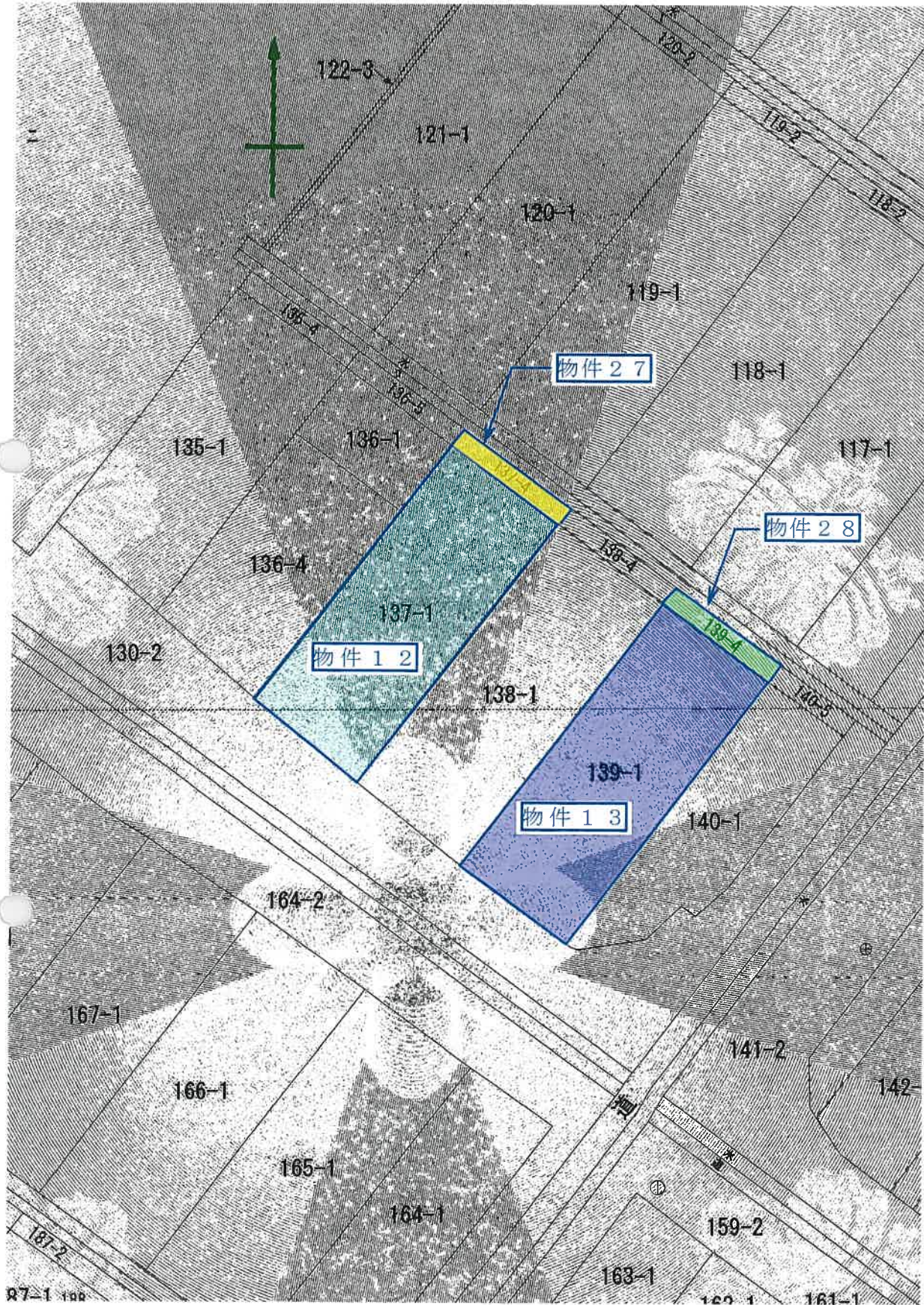
対象不動産位置図



物件12・13・27・28

加賀市





写 真

