

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6, 7, 21, 22

注 意 事 項

本件物件6, 7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 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 23番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 395平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 24番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 395平方メートル |
| 21 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 23番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 22 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 24番2 |
| | 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19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6, 7, 21, 22】

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6, 7, 21, 22】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

農事組合法人若美谷営農組合が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
農業経営基盤強化促進法18条1項の許可を受けている。

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

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 6 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 23番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 395平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 24番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 395平方メートル |
| 21 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 23番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 22 | 所 | 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ニ |
| | 地 | 番 | 24番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |



令和 5年(ケ)第 26号
(物件番号 6, 7, 21, 22)
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

6	所 地 地 地	在 番 目 積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 23番1 田 395平方メートル
7	所 地 地 地	在 番 目 積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 24番1 田 395平方メートル
21	所 地 地 地	在 番 目 積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 23番2 公衆用道路 20平方メートル
22	所 地 地 地	在 番 目 積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 24番2 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6, 7, 21, 22
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件6, 7) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件21, 22) <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6, 7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21, 22の土地は, その他の者を含む周辺隣地耕作者らによって公衆用道路(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"/> 1. 物件6の土地と南東側隣地(地番22番1)との高低差が約0.5mある。 2. 物件6の土地と物件7の土地との高低差が約1mある。 3. 物件7の土地と北西側隣地(地番25番1)との高低差が約1.8mある。 4. 物件21, 22の土地は現地において公道(「道」)と一体となっている。 5. 物件6, 7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。 6. 物件21, 22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6, 7 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) ■D (占有者の理事)) の陳述/ ■提示文書 (石川県知事通知平成27年6月30日付け農用地利用配分計画の認可について、 ご請求書(口座振替案内のご案内)) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成27年4月頃	
最初の契約等	認可 公告日	平成27年 6月30日 (石川県公報第12812号)
	期間	平成27年 7月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 6月30日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 同上	
契約等 当事者	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 利用権を設定する者 (A)
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 農地中間管理機構 (公益財団法人いしかわ農業総合支援機構)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (農事組合法人若美谷営農組合)
賃借料・ 支払時期等	毎年10aあたり5,000円(令和4年度実績:年額3,950円) 毎年11月30日(金融機関休業日の場合は翌営業日)限り当年分振替支払 <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"/> 土地所有者Aは利用権を設定する者で、公益財団法人いしかわ農業総合支援機構が利用権の設定をうける者であり、同機構が賃借権を設定する者(貸主)で、賃借権の設定を受ける者(借主)が農事組合法人若美谷営農組合である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見のとおり」 <input checked="" type="checkbox"/> 1. 土地所有者A→財団法人いしかわ農業総合支援機構→占有者の流れで、農地中間管理機構が農地所有者と耕作者の間に入って農地の貸し借りをしている。同機構は、占有者から徴収した賃借料の同額を1年に1回、土地所有者に支払う(振込)。 2. 農用地利用配分計画の認可における農用地利用集積計画表記載の契約期間と実際の契約期間は1か月異なる。	

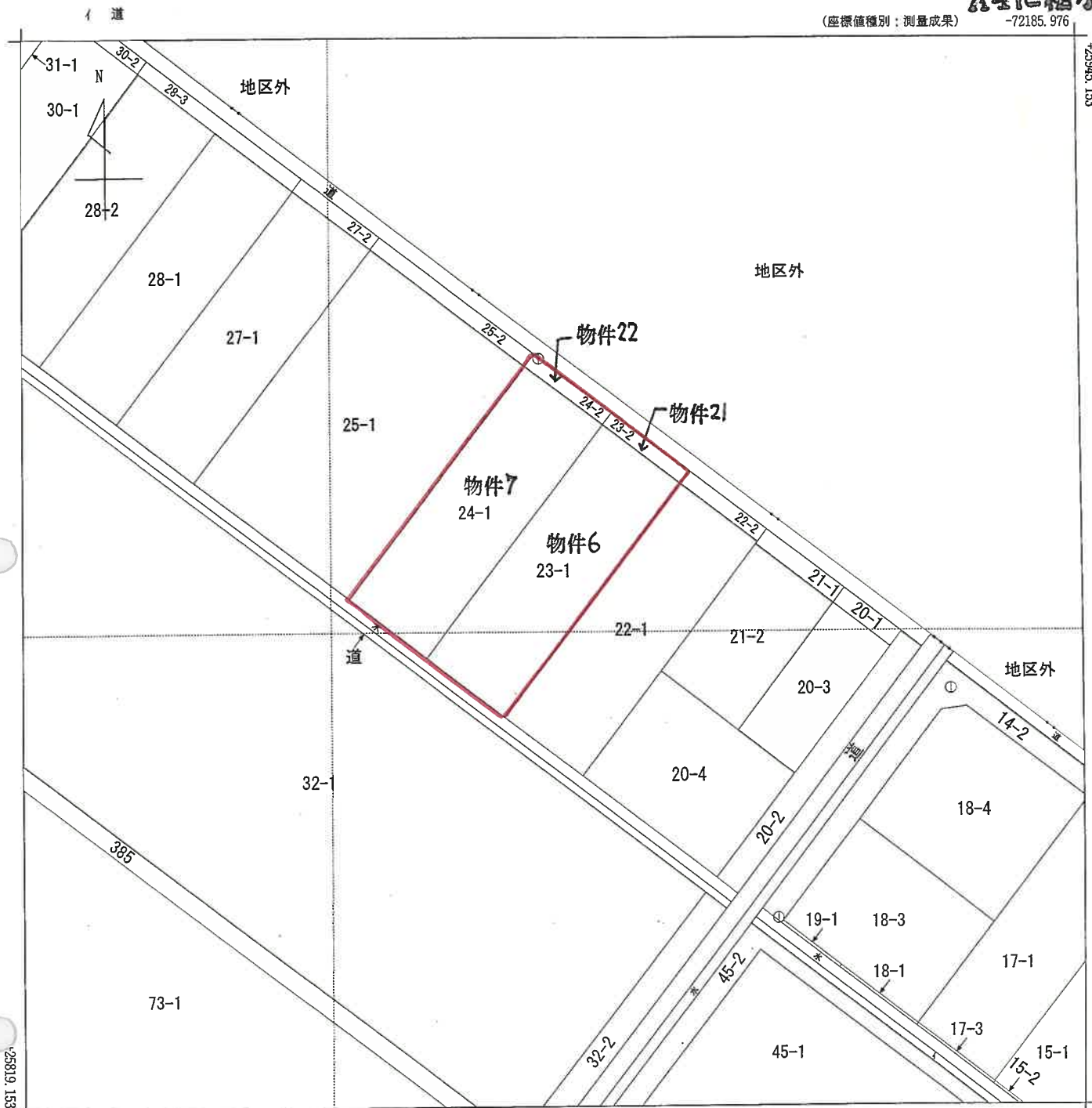
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の親族)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自分は物件 6, 7, 21, 22の土地所有者 Aの息子です。母 Aは高齢ですし、土地は亡 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。 2. 物件 6, 7の土地は農事組合法人若美谷営農組合に任せています。詳しいことはそちらで聞いてください。 3. 物件 6, 7, 21, 22の土地は既に国土調査が入っているので、境界に争いはないでしょう。将来的に耕地整理が入る可能性もあります。
■ 加賀市土地改良区の 担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 山中温泉菅谷町地区の農地には、10 a 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。 2. 現在、賦課金の滞納はないです。
■ D (占有者の理事)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 物件 6, 7の土地は、農地中間管理機構である公益財団法人いしかわ農業総合支援機構を通じて、当組合が耕作しています。 3. 物価高騰により肥料代や機械の修理代が高み、当組合の経営は非常に苦しい状態です。
■ 公益財団法人いしかわ 農業総合支援機構の 担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件 6, 7の土地について、当機構は耕作者である営農組合さんから毎年 1 回、賃借料を振り替えし、その同額を土地所有者に振り込んでいます。当機構は公益財団法人なので、手数料等は徴収していません。 2. 当機構も利害関係人なので、売却実施通知書を送付してください。 <p>(書面による回答の要旨)</p>
■ 加賀市農業委員会	<p>■ 公簿上の地目が「田」となっている物件 6, 7の土地について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現況地目 「農地」 2. 転用許可等の有無とその内容 「無」 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 「有」 「許可年月日 平成 27 年 4 月 30 日」 「許可条項 農業経営基盤強化促進法第 18 条第 1 項」 「権利内容 賃借権設定」 「許可申請者氏名 農事組合法人若美谷営農組合」 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 「農用地区域内」 5. 買受適格証明書の要否 「要」

(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) 15:30 - 15:35	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18円)
令和5年5月26日 (金) 14:37 - 14:42	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) 9:50 - 9:51	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) 11:15 - 11:16	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) 12:00 - 12:05	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) 12:15 - 12:19	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) 14:03 - 14:25	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) 15:50 - 15:52	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) 9:50 - 9:51	債務者の事務所	Bから口頭聴取
令和5年7月7日 (金) 14:00 - 14:06	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
令和5年8月14日 (月) 16:30 - 16:32	執行官室(電話)	農地中間管理機構の担当者から電話聴取
令和5年8月15日 (火) 16:30 - 16:31	法務局(本局)	農地中間管理機構の現在事項全部証明書(法人)受領
(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 　　　　　　　　　 を立ち合わせ, 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



-72310.976 (座標値種別：測量成果)

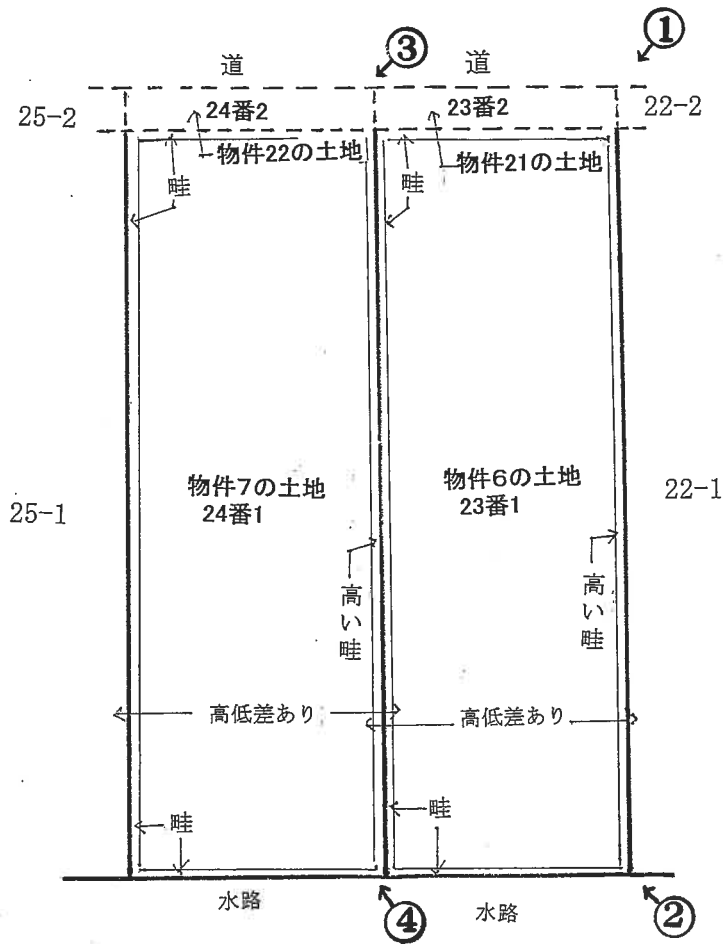
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
山中温泉菅谷町二

請求部	所在	加賀市山中温泉菅谷町二				地番	23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	平成19年2月			備付年月日(原図)		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



写真②



写真③



写真④



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 6 ・ 7 ・ 21 ・ 22)

評価人 不動産鑑定士

河 畑 靖 宏 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金320,000 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金150,000 円
物件 7 (土地)	金150,000 円
物件 2 1 (土地)	金10,000 円
物件 2 2 (土地)	金10,000 円

- ① 一括価格は、物件6及び7並びに21及び22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
6	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 23番1 田 395㎡	
7	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 24番1 田 395㎡	
21	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 23番2 公衆用道路 20㎡	
22	所在 地番 地目 地積	加賀市山中温泉菅谷町ニ 24番2 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	JR北陸本線「加賀温泉」駅の南方・道路距離約11.6km 最寄バス停「平岩橋」の南方・約200m（徒歩約2分） （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					
画地条件等	規模	830㎡					
	形状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約23m					約36m
	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
	北東	約4	道路	該当しない	0.3m低い	-	-
	南西	約0.8	道路	該当しない	0.3m低い	水路	-
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	特になし。						

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
6	1,500	0.85	395	1.00	0.60	0.50	150,000
7			395	1.00	0.60	0.50	150,000
2 1			20	1.00	0.60	0.50	10,000
2 2			20	1.00	0.60	0.50	10,000
合計（一括価格）							320,000

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、二枚の田の間に段差がある

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 占有減価修正：農地法上有効な賃借人が耕作中であるが、抵当権設定に後れる賃借権であり、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

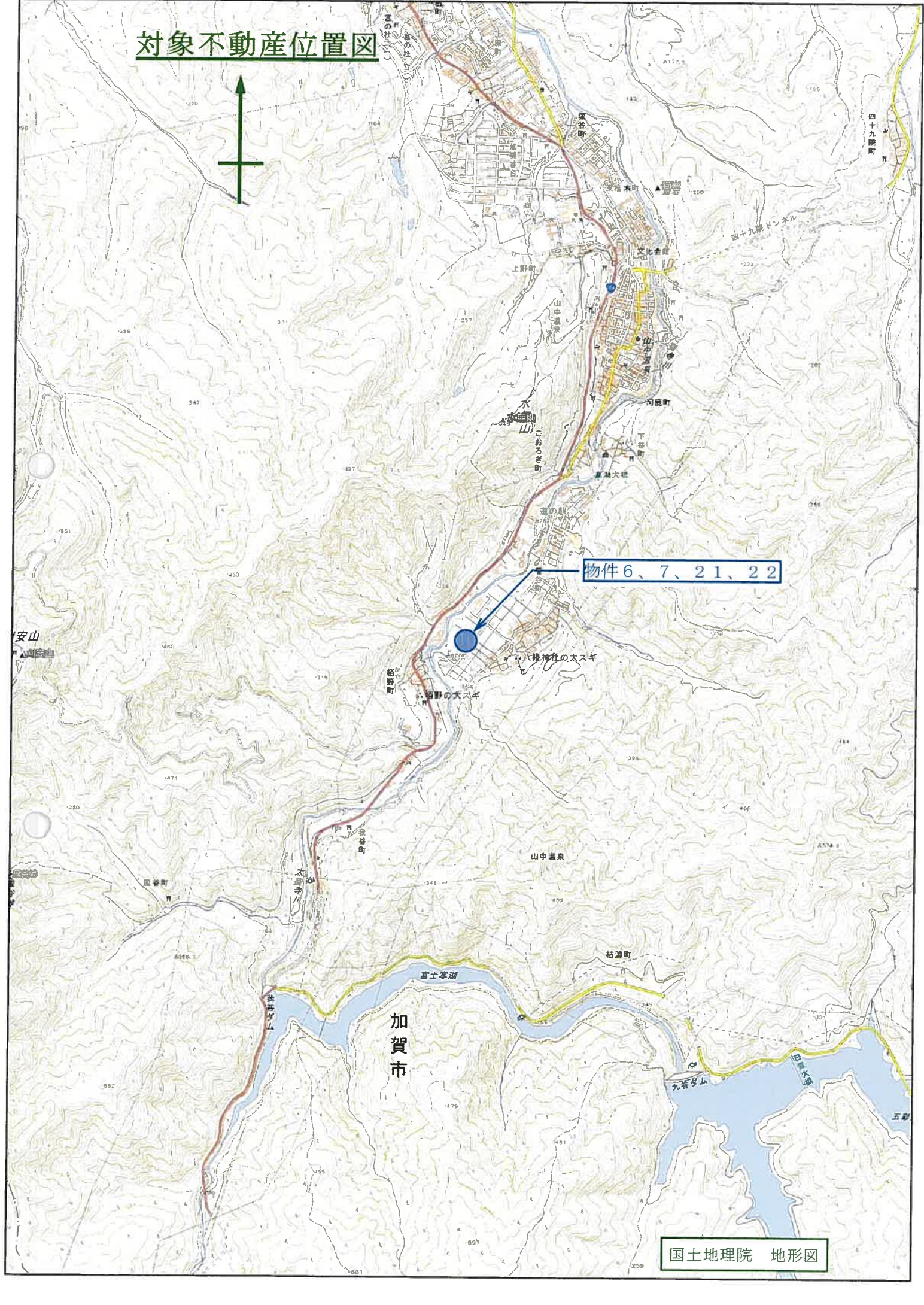
—以上—

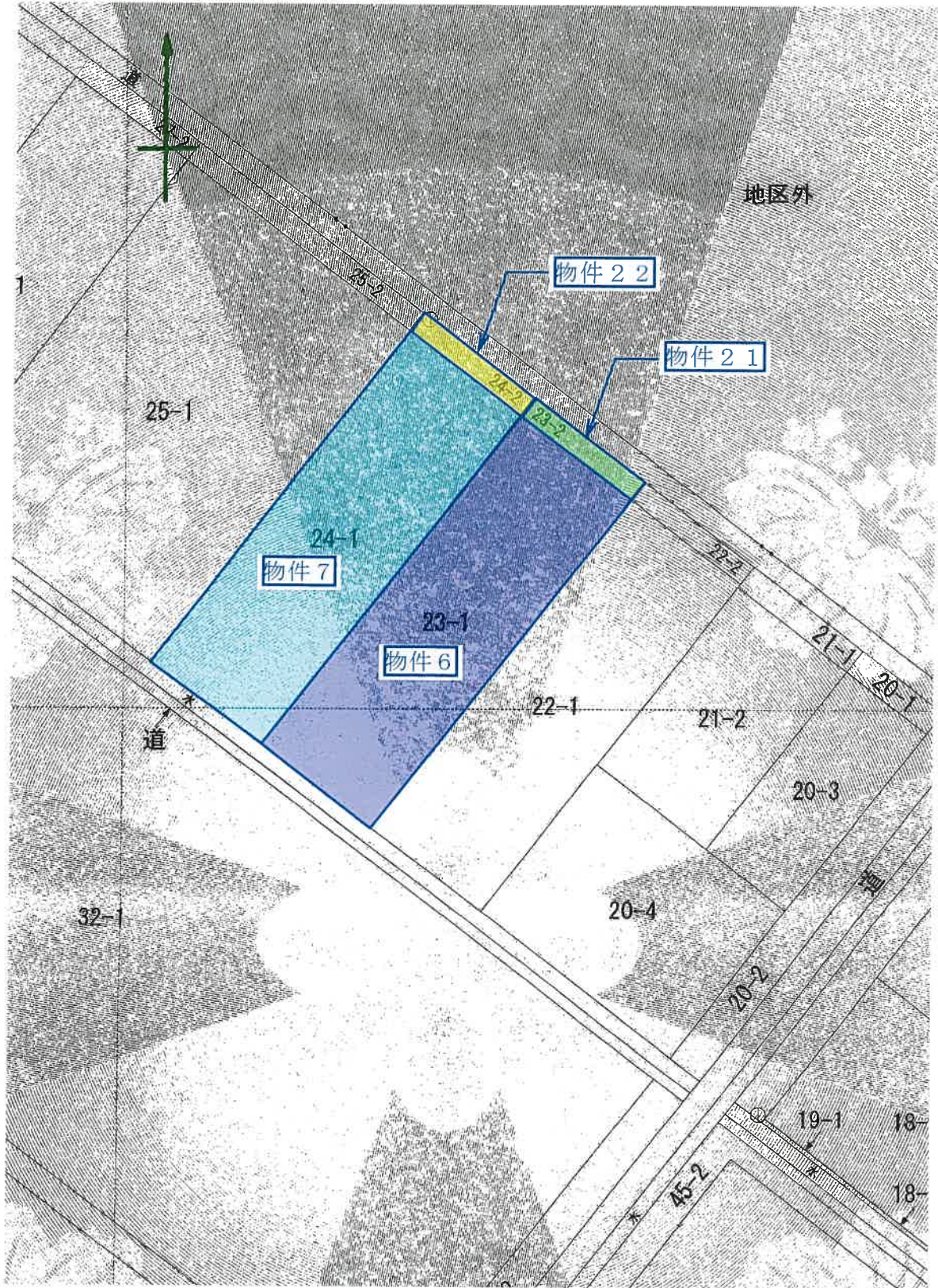
対象不動産位置図



物件 6、7、21、22

加賀市





写 真

