

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

注 意 事 項

本件物件9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 場 所 令和 7年 4月23日 午前10時00分 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 5月14日 午前 9時45分 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

8 所 在 かほく市大崎口  
地 番 65番  
地 目 宅地  
地 積 152.34平方メートル

☆9 所 在 かほく市大崎口  
地 番 66番  
地 目 畑  
地 積 1431平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



## 物 件 明 細 書

令和 6年10月15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8, 9】

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8, 9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

売却対象外建物(未登記)が本件土地上に存在する。

【物件番号8】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号9】

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

- 8 所 在 かほく市大崎口  
地 番 65番  
地 目 宅地  
地 積 152.34平方メートル
- 9 所 在 かほく市大崎口  
地 番 66番  
地 目 畑  
地 積 1431平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地





令和6年(ケ)第28号  
令和6年8月20日受理  
令和6年9月18日提出

# 現況調査報告書

## (物件8, 9)

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

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 8 | 所 | 在 | かほく市大崎口      |
|   | 地 | 番 | 65番          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 152.34平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | かほく市大崎口      |
|   | 地 | 番 | 66番          |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 1431平方メートル   |





**占有者及び占有権原 (物件8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"/> A (所有者の親戚)		
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> 所有者)の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書(契約書)の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成9年2月27日		
最初の契約等	契約日	平成9年2月27日ころ	
	期間	平成9年2月27日から <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 金 円	<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			
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

目的外建物の概況 (物件8関係)	
所 在	かほく市大崎口65番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約41平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Aの父) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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9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8月30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

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

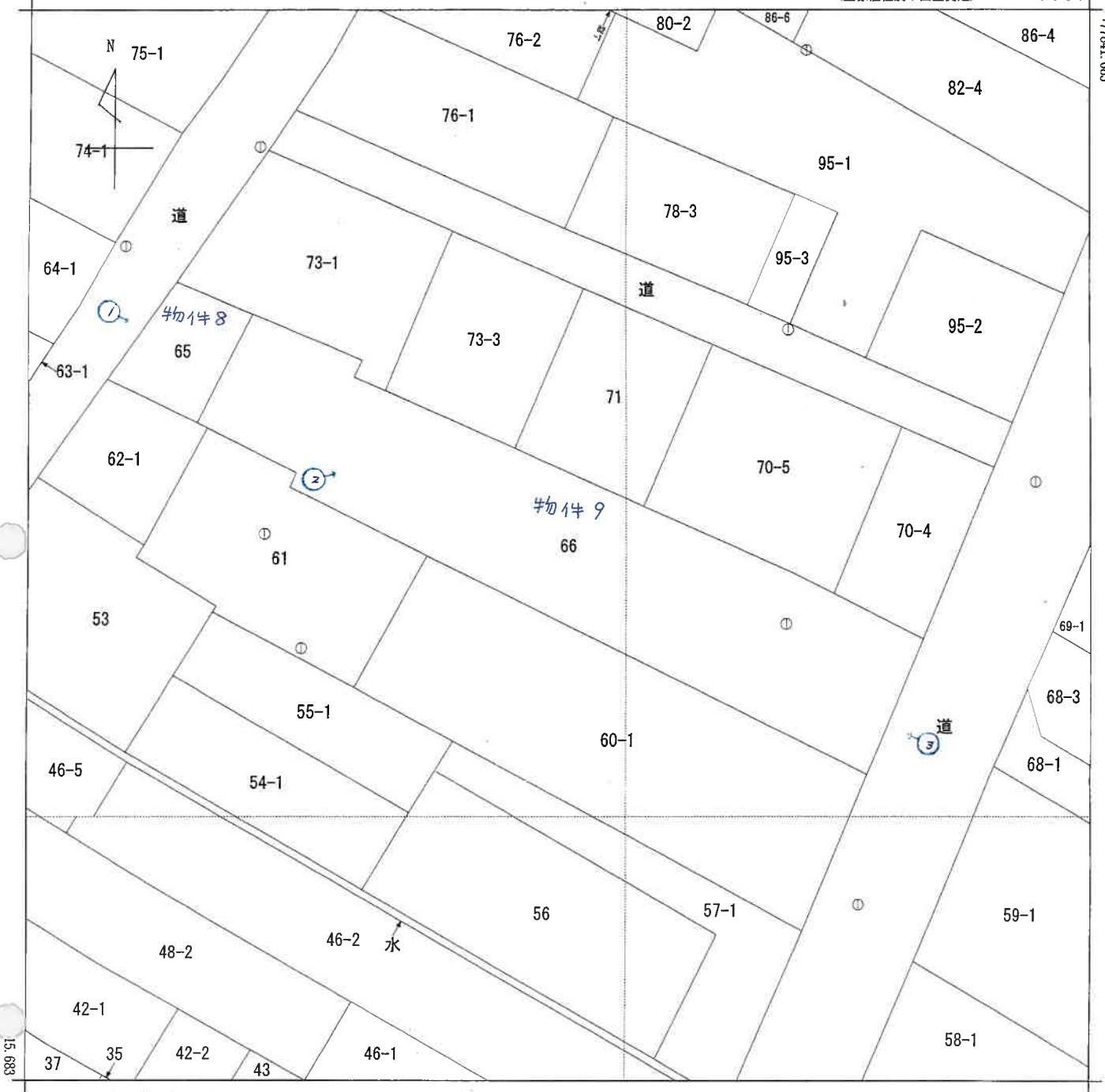
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■法務局（本局）の交付 窓口職員	本件土地には地積測量図の備付けがありません。 (令和6年8月30日に聴取)
■占有者	1 私は、物件8土地上に建っている目的外建物の所有者です。 2 物件8土地は、目的外建物の敷地として利用されていますが、同土地所有者と私との間で、地代等の授受はありません。 3 同土地所有者は、親戚です。 4 目的外建物が朽廃しているため、かほく市から私に対し、解体するよう指導を受けたことがあります。 5 目的外建物につき、父から相続したため、詳しいことは分かりません。 (令和6年9月9日に聴取)

(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8月21日 (水) 13:50-13:55	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8月30日 (金) 8:55-9:00	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
6年9月9日 (月) 11:40-12:00	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 占有者から聴取 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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 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



-42938.075 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大崎口
--------	-----

請求部	所在	かほく市大崎口				地番	66番			
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)	昭和63年11月16日		補記事項		

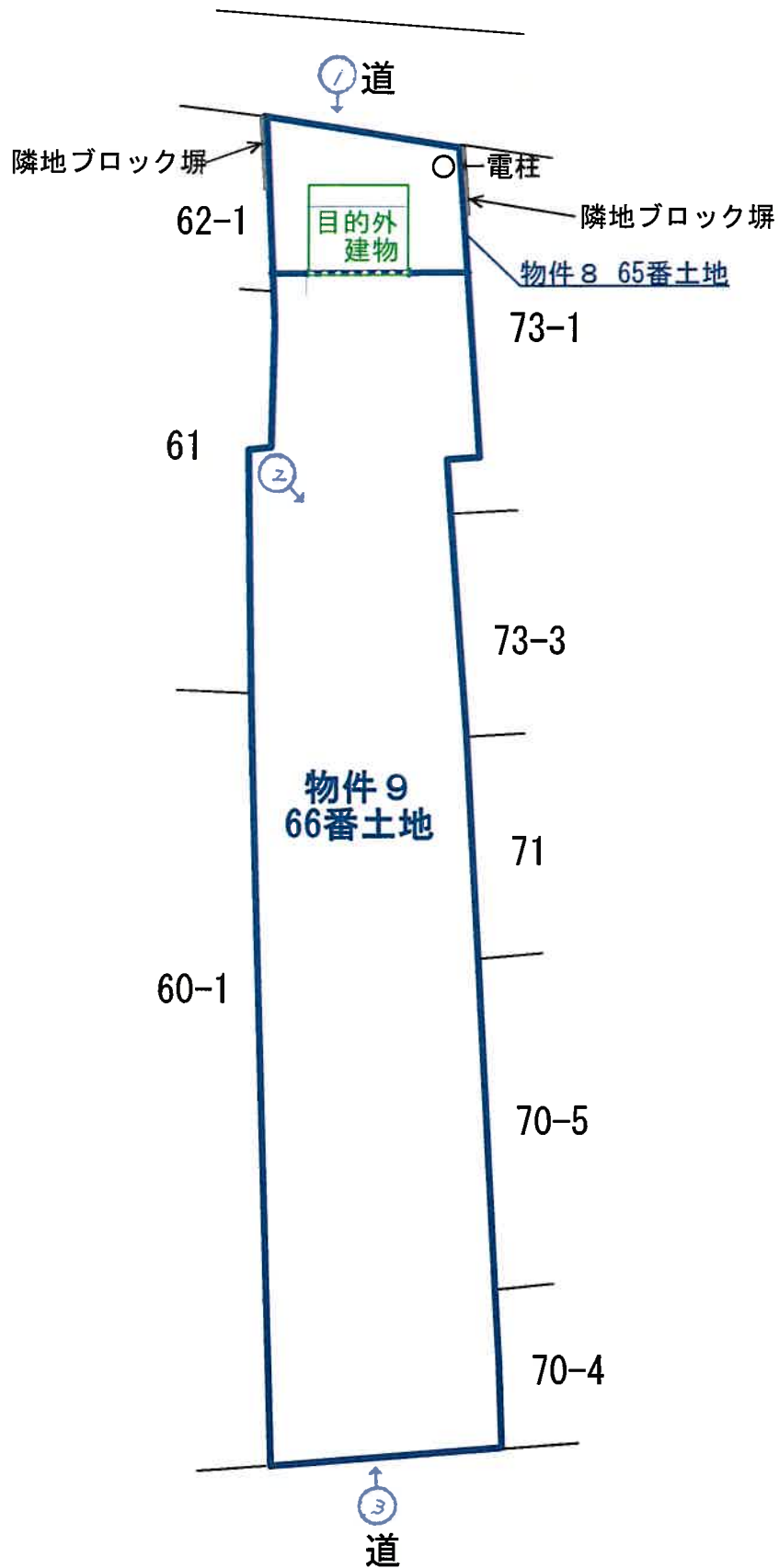
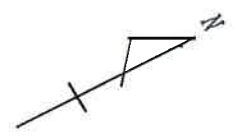
A4に縮小

写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

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。



土地建物位置関係図



↑ 写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

※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①



写真②





写真③



令和6年ケ 第28号

令和6年9月9日現地調査

令和6年9月20日評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件8、9)

評価人 不動産鑑定士

小 西 均 印

## 第1 評価額

物件8,9 一括価格	
金5,170,000円	
内訳価格	
物件8 (土地)	金440,000円
物件9 (土地)	金4,730,000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。  
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
8	所在地 地目 地積	在  かほく市大崎口 番  65番 目  宅地 積  152.34m <sup>2</sup>	
9	所在地 地目 地積	在  かほく市大崎口 番  66番 目  畑 積  1,431m <sup>2</sup>	雑種地
番号	特記事項		
	下記記載の目的外建物(未登記)が存する。 木造瓦葺平家建、床面積約41m <sup>2</sup> (概則数量)、物置。		



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8,9】

位置・交通	JR七尾線 「宇野気駅」 南西方 約 3.4 km (道路距離) バス停 「大崎南口」 北西方 約 95 m (道路距離) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象物件は主要地方道松任・宇ノ気線沿いの戸建住宅、事業所、倉庫、農地等が混在する地域。</li> <li>・対象物件の北東方約3.1kmに宇ノ気小学校、北東方約3.5kmに宇ノ気中学校がある。</li> <li>・対象物件が存する大崎地区は、令和6年1月1日に起きた能登半島地震で、液状化の影響を一部受けたと言われる地域。</li> </ul>						
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	1,583.34㎡ (合計)					
	形状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約14.0m		約97m			
	その他	なし					
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
	北西	舗装県道	約8.0m	-	該当	-	-
	南東	舗装市道	約13.5m	-	該当	-	-
土地の利用等	現況は雑草が繁茂している雑種地の状態。第3目的物件特記事項のとおり、目的外建物が存する。物件8と9の境界は判然としないため、目的外建物の明確な位置は確定できなかった。						
供給処理施設	上水道：なし(次ページ特記事項⑥のとおり) 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	<p>①物件9北東側に境界標あり。</p> <p>②物件8の一部に隣接地所有と思われるブロック塀あり。</p> <p>③かほく市農業委員会の調査結果(令和6年9月3日付)</p> <p>物件9は i 現況地目は農地。</p> <p>ii 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…無し。</p> <p>iii 農振地域外。買受適格証明書の要否…要。</p> <p>④かほく市農業委員会ヒアリング。</p> <p>物件9は非農家でも農地法5条許可及び買受適格証明書を受けることができ、建築は可能。ただし、入札の2か月前までに申請してほしい旨。(詳しくはかほく市農業委員会に要相談)。</p> <p>⑤目的外建物</p> <p>目的外建物(未登記)あり。ほぼ物件8土地の上に建っていると思われる。長年無人で、瓦が一部落下し、建物全体は藁等で覆われ、木部が腐食し、すぐに利用できる状態にない、朽廃寸前の状態。</p> <p>⑥水道については物件8・9とも前面道路に配管はあり。</p> <p>下水道については物件8は前面道路に配管あり。</p>
------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

① 物件8、9(一体地として)の更地価格を算出した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8	13,000	0.53	152.34	1,040,000
9	13,000	0.53	1,431	9,850,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 かほく 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格  
 11,000円/㎡ ×100.1/100 ×100/100 ×100/84 ≒13,000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: 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: 二方路、規模大、間口奥行の関係、造成費用、宅地化申請コスト等を考量した。

ウ 地積: 登記面積による。

### 2 評価額の判定

物件 番号	更地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
8	1,040,000	0.9	0.8	0.6	440,000
9	9,850,000	1.0	0.8	0.6	4,730,000
一括価格(合計)					5,170,000

イ 占有減価修正: 目的外建物が物件8土地の上にほぼ建っていると思われる。

地代等の授受は無い。敷地占有利益相当額を控除した。

ウ 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等を充分考慮した上、地域性等の理由により、市場性修正を総合的に判断した。

エ 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 4  
所 在 : 松浜口47番  
価 格 : 11,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR七尾線 横山 駅の南西方 約 1.7 km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 330m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北東4.7m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
準工業地域  
建蔽率80%、容積率200%  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い燃糸工場も見られる既成住宅地域

## 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 土地位置概略図
- 5 現況写真

以 上

# 位置図

縮尺 1/25,000



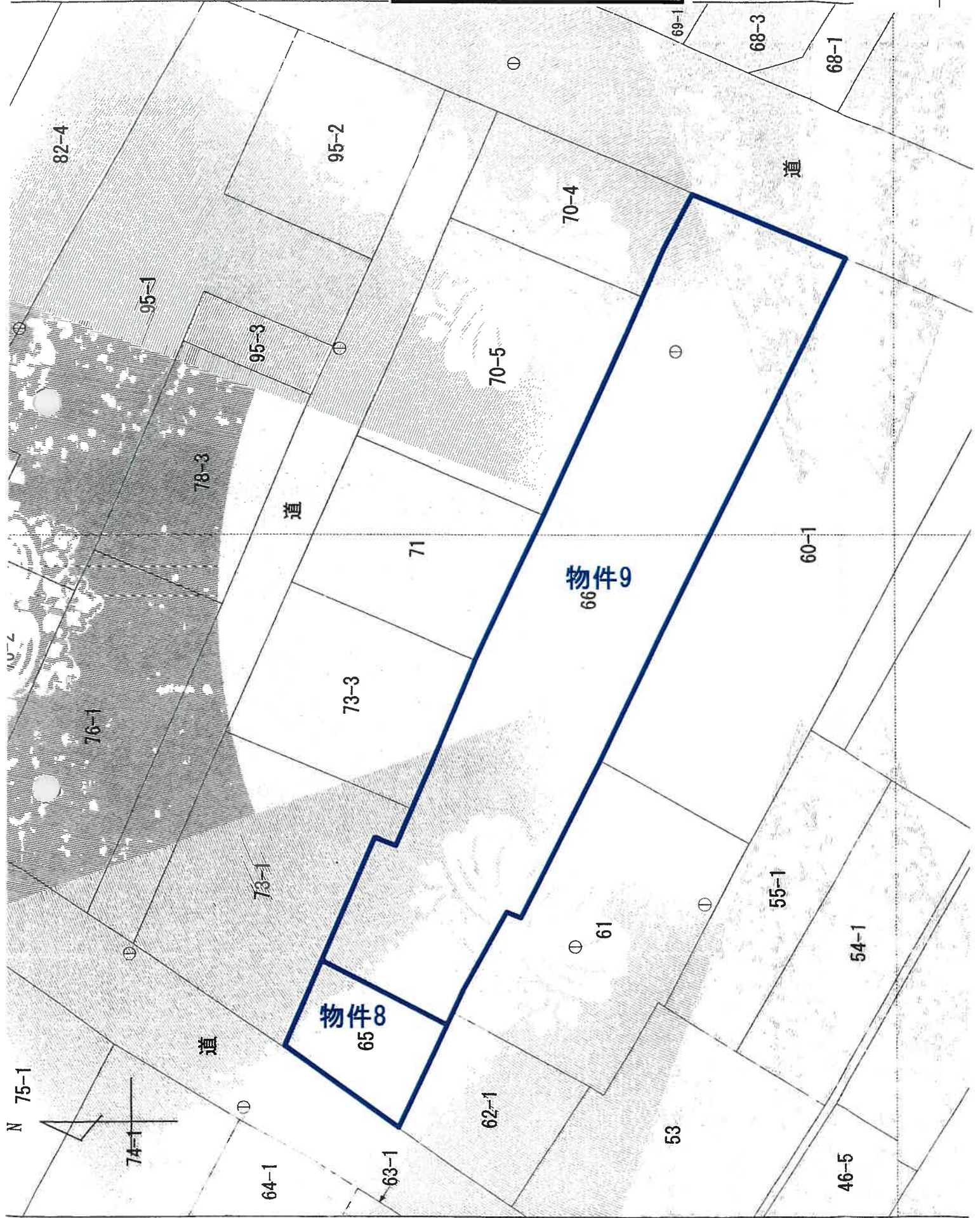
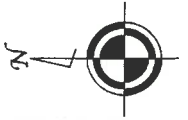
基準地

物件 8、9

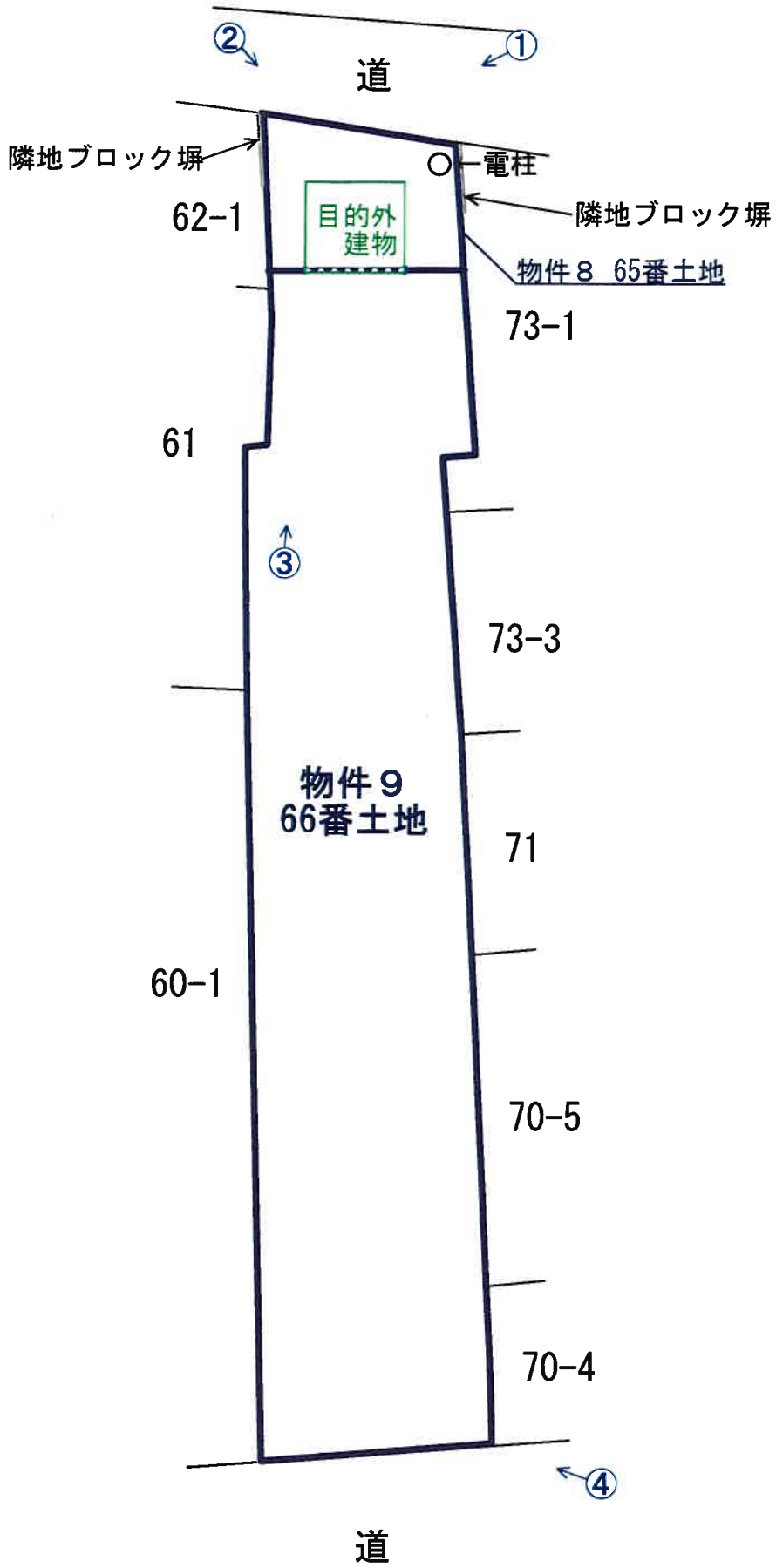
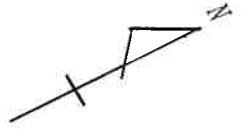




法第14条地図写  
縮尺 1/500



土地建物位置関係図



○→...写真撮影方位

※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

## 撮影位置 ①



## 撮影位置 ②





# 写 真

撮影位置 ③

物件9



撮影位置 ④

物件9

