

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 7年 3月24日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 上 乗 光 広

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 7年 3月24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 6 年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1～3 | 8,700,000 6,960,000 | 一括 | 1,740,000 | 57,295 | 19,196 |
| 1 | 2,310,000 | | | | |
| 2 | 1,470,000 | | | | |
| 3 | 4,920,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市笠舞本町二丁目
 地 番 119番
 地 目 宅地
 地 積 145.45平方メートル
- 2 所 在 金沢市笠舞本町二丁目
 地 番 120番2
 地 目 宅地
 地 積 92.90平方メートル
- 3 所 在 金沢市笠舞本町二丁目120番地2
 家屋 番号 120番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 47.31平方メートル
 2階 26.39平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 約103.61平方メートル
 2階 約107.69平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 約13平方メートル



物 件 目 録

2階 約13平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約5.2平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月16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1～3】

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1～3】

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3】

C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3】

Eが占有している。同人は所有権を主張している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣接地との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

Eが持分4分の1の所有権を主張している。

《 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



11

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 金沢市笠舞本町二丁目
地 番 119番
地 目 宅地
地 積 145.45平方メートル
- 2 所 在 金沢市笠舞本町二丁目
地 番 120番2
地 目 宅地
地 積 92.90平方メートル
- 3 所 在 金沢市笠舞本町二丁目120番地2
家屋 番号 120番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.31平方メートル
2階 26.39平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 約103.61平方メートル
2階 約107.69平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約13平方メートル



物 件 目 録

2階 約13平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約52平方メートル



令和 6年(又)第 28号
令和 6年11月14日受理
令和 6年12月19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 | 金沢市笠舞本町二丁目 |
| | 地 番 | 119番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市笠舞本町二丁目 |
| | 地 番 | 120番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 金沢市笠舞本町二丁目120番地2 |
| | 家屋 番号 | 120番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.31平方メートル |
| | | 2階 26.39平方メートル |



| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 金沢市笠舞本町二丁目5番28号 |
| 土 地 | 物件1, 2 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり(物件1) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者(土地登記名義人) <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 | <input checked="" type="checkbox"/> 3枚目のとおり |
| 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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input checked="" type="checkbox"/> 構 造: 木造瓦・スレート葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約103.61㎡ 2階 約107.69㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(3枚目のとおり) |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者(建物登記名義人)及びその他の者Eが本建物に目的外動産等を残置している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者Cが占有補助者Dと共に本建物を「居宅」として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人の陳述等を考慮して、その他の者の占有権原は使用借権であると認定した。 |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 3枚目のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日] |
| 土地建物の位置関係 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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, 2の土地について

1. 一体として物件3の建物敷地として利用されている。
2. 南側において、公衆用道路に接面している。
3. 物件1の土地の南西角及び物件2の土地の南東角に境界標がある。
4. 北側隣地(公図上「道」)が擁壁(崖地)付近に存在すると思われる。
5. 同隣地との境界が、現地において不明確である。擁壁(崖地)は1段だけではないので、どの箇所が境界なのかが不明確である。
6. 物件1の土地の北側は少し高くなっているものと思料する。特に北西角付近(三角形部分)はかなり高くなっている。
7. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。

■物件3の建物について

1. 物件目録にない附属建物は次のとおりである。

| | |
|--|---|
| ① 種類：物置 構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階 約13㎡ 2階 約13㎡ | ② 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約52㎡ |
|--|---|
2. 主である建物は、増改築を経ているものの、築年相応(昭和41年9月新築)により、全体的に老朽化している。
3. 北側にある擁壁(崖地)と近接して建っている。未登記附属建物①1階は半地下状態である。
4. 主である建物は、既存建物に後から増築して継ぎ足したようであり、中2階や中3階のように、点在する小さな階段によって複数階層に分かれている(段差がたくさんある)。
5. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」及び同「間取図」のとおりである。
6. 本件建物2階北側の洋室内でDが喫煙しているようであり、壁が茶色に汚れている。
7. 主である建物及び未登記附属建物2棟を含めて、とにかく物がたくさん置いてある。
8. 亡Bの遺品、債務者Aの物、現住しているCD親子の物及び自動車並びに実家であったEらの物が、本件建物(未登記附属建物2棟を含む)等に大量に残っている。
9. 買受人(新所有者)は、それらの者達の協力が得られない場合、本件土地建物の引渡しを受けるに当たり、費用と時間がかかる可能性があることに注意されたい。

■執行官の意見及びその他について

1. 関係人の陳述のとおり、Eが本件土地建物の所有(共有持分)権を主張している。
2. Cからの聴取はDを介在せざるを得ない(DがCの陳述を遮ったりするので)ものの、Dの陳述及び態度から、DはCの占有補助者であると認定した。
3. 買受人(新所有者)が本件土地建物の引渡し(退去及び物の撤去等)を求める窓口は、現況及び関係人の陳述等を考慮すると、D及びEになるものと思料する。
4. 各占有者の占有範囲について、亡Bの遺品が多すぎるのとCD親子が買ったであろう通販の箱があちらこちらに散見されるので、特定することはできなかった。また、未登記附属建物②の車庫も自動車以外に物も置いてあり、限定することは困難であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

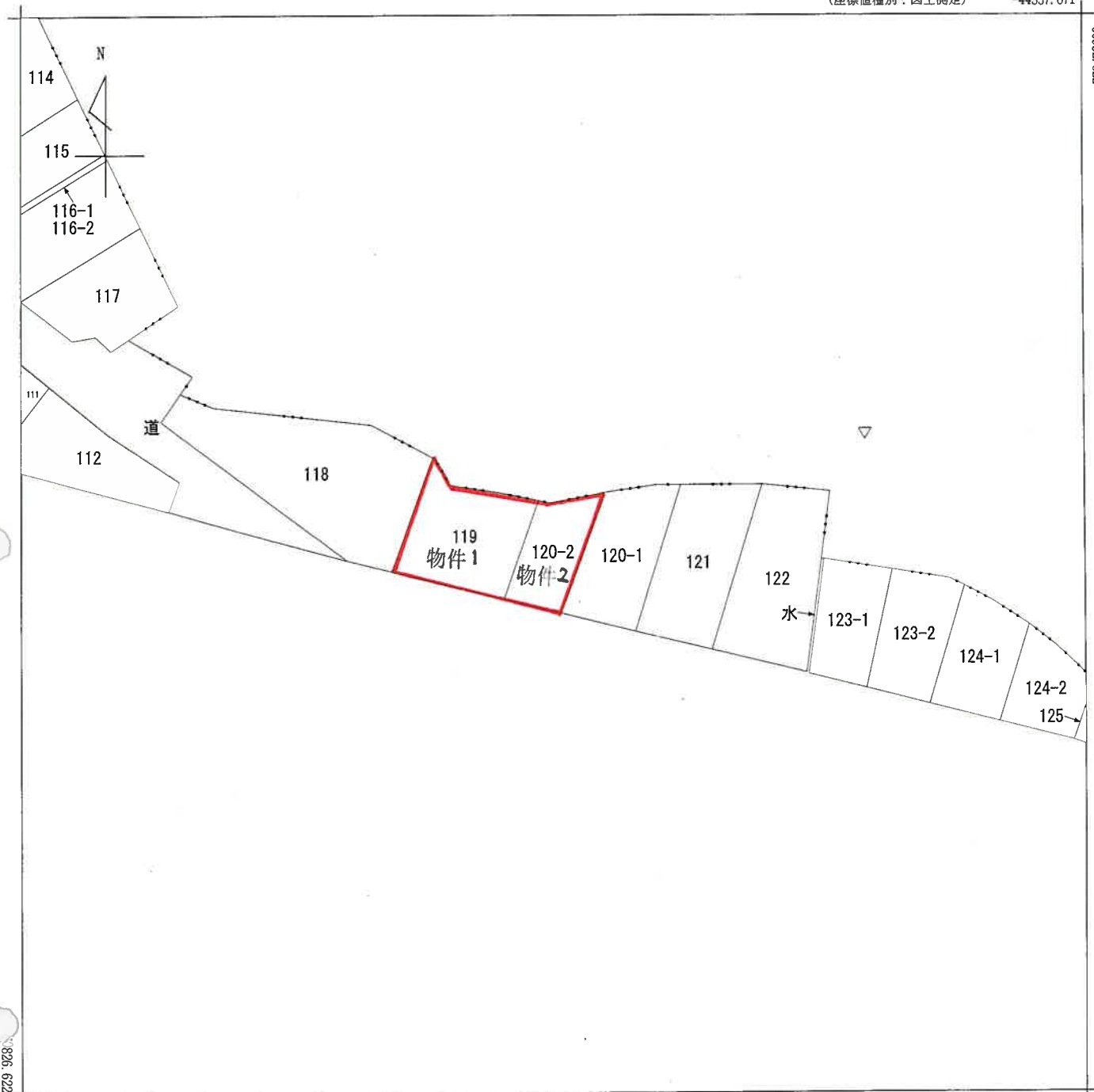
| 関係人の陳述 | |
|-------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ E (債務者の長男)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、物件1、2の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件3の建物(以下、「本件建物」という。)の所有名義人で、本件債務者であるAの息子です。 2. 母は高齢で、現在、受け答えができなくなっていますので、私が回答します。 3. 本件土地建物は、元は私の亡父Bの所有だったところ、父が亡くなって本件建物の火災保険を切り替える際、契約者と所有名義が一致しないと、まさかの時に保険金が出ないと保険担当者から言われて取り敢えず母の名義にただけで、実際は亡父の遺産分割協議中であり、真実は本件土地建物は相続人である母A、姉C、そして私の3人の共有ということです。 4. よって、私は本件土地建物に対する持分4分の1の所有権を主張します。 5. 現在、本件建物に私の姉Cがその息子(私から見れば甥)の2人で住んでいます。 6. 母と姉との間に契約や賃料の授受の有無について照会されていますが、上記のとおり、姉の占有権原は、私にしてみれば、所有(共有持分)権に基づくものですから当然、契約や賃料の授受等は一切ありません。 7. 姉は、約10年以上前から本件建物に住んでいると思います。光熱水費はすべて母が負担し、現在も母の口座から引き落としが続いています。 8. 本件建物は私の実家なので、建物内には私と母の物が置いてありますが、姉が内鍵をかけてしまっているのので、大事な物を取り出すことができていません。 9. 本件土地の境界について、隣地所有者らとトラブル等はありませんが、西側隣地(地番118番)から水が湧いており、それが本件土地に流れてきます。 10. コンクリート造の車庫やその後ろの物置等は、亡父が建てたもので、約40年程前からこの形になっています。 |
| <p>■ C (占有者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 自分は債務者の長女で、少なくとも約10年前から本件建物に住んでいる。 2. 本件建物は二世帯住宅仕様で、自分達が住む前は誰かさんが住んでいた。 3. 執行官を不審者だと思ったので、目は合ったが、対応しなかった。 |
| <p>■ D (占有補助者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 自分は債務者の孫で、占有者Cの長男である。 2. 競売で売られれば、どうせ退去しなければならないことは分かっているから、回答書なんか提出しない。占有権原なんか主張する気にもならない。 3. 本件建物は、どうせ壊してしまうだろうから、損傷等を一々挙げるのも面倒である。買受人は、どうせ土地の価値しか見ないのであろう。 4. 我々親子は、祖母が倒れないか見守るために本件建物に住んでいたことなんか、普通、聞かなくても分かるだろう。祖母との間で契約なんかある訳がない。 5. 自分は本件建物に継続的に住んでいたわけではない。転入出もある。 |

(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11月18日 (月) 13:30 - 13:55 | 法務局(本局) | 公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領 |
| 令和6年11月18日 (月) 14:50 - 15:30 | 物件所在地 | 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地確認, 動産・工作物確認, 写真撮影, 近隣調査 占有者が在宅しているものの無視される |
| 令和6年11月18日 (月) 15:45 - 15:50 | 金沢市役所 資産税課 | 固定資産評価情報交付申請書提出(返信用郵券110円) |
| 令和6年11月19日 (火) 10:35 - 10:40 | 執行官室(電話) | 債権者代理人から電話聴取 |
| 令和6年11月19日 (木) 14:00 - 14:05 | 債務者の住所地 | 全戸不在, 債務者に照会書差置 |
| 令和6年11月20日 (水) 9:05 - 9:20 | 執行官室(電話) | 債務者の長男から電話聴取 |
| 令和6年11月28日 (木) 15:00 - 15:30 | 物件所在地 | 全戸不在, 建物外観調査, 土地建物簡易計測, 工作物調査, 占有者らに期日通知書兼照会書差置 |
| 令和6年12月3日 (火) | 執行官室(郵便) | 陸運支局に車両照会書送付(郵券250円) |
| 令和6年12月5日 (木) 10:50 - 12:15 | 物件所在地 | 占有者らと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 損傷調査, 工作物等調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 令和6年12月9日 (月) 13:40 - 13:55 | 法務局(本局) | 本件土地建物登記事項証明書受領 |
| 令和6年12月9日 (月) 15:55 - 16:15 | 物件所在地 | 土地調査, 未登記付属建物簡易計測, 土地調査, 工作物調査, 写真撮影 |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <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



-44462.871 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|------------|------------|--|-----------|------------|----|------------------|-----|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 金沢市笠舞本町二丁目 | | | | 地番 | 120番2 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | Ⅶ | 分類 | 地図に準ずる図面 (街区成果B) | | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成22年3月23日 | | | 備付年月日(原図) | 平成22年3月23日 | | | 補事項 | | |

(6 枚目)

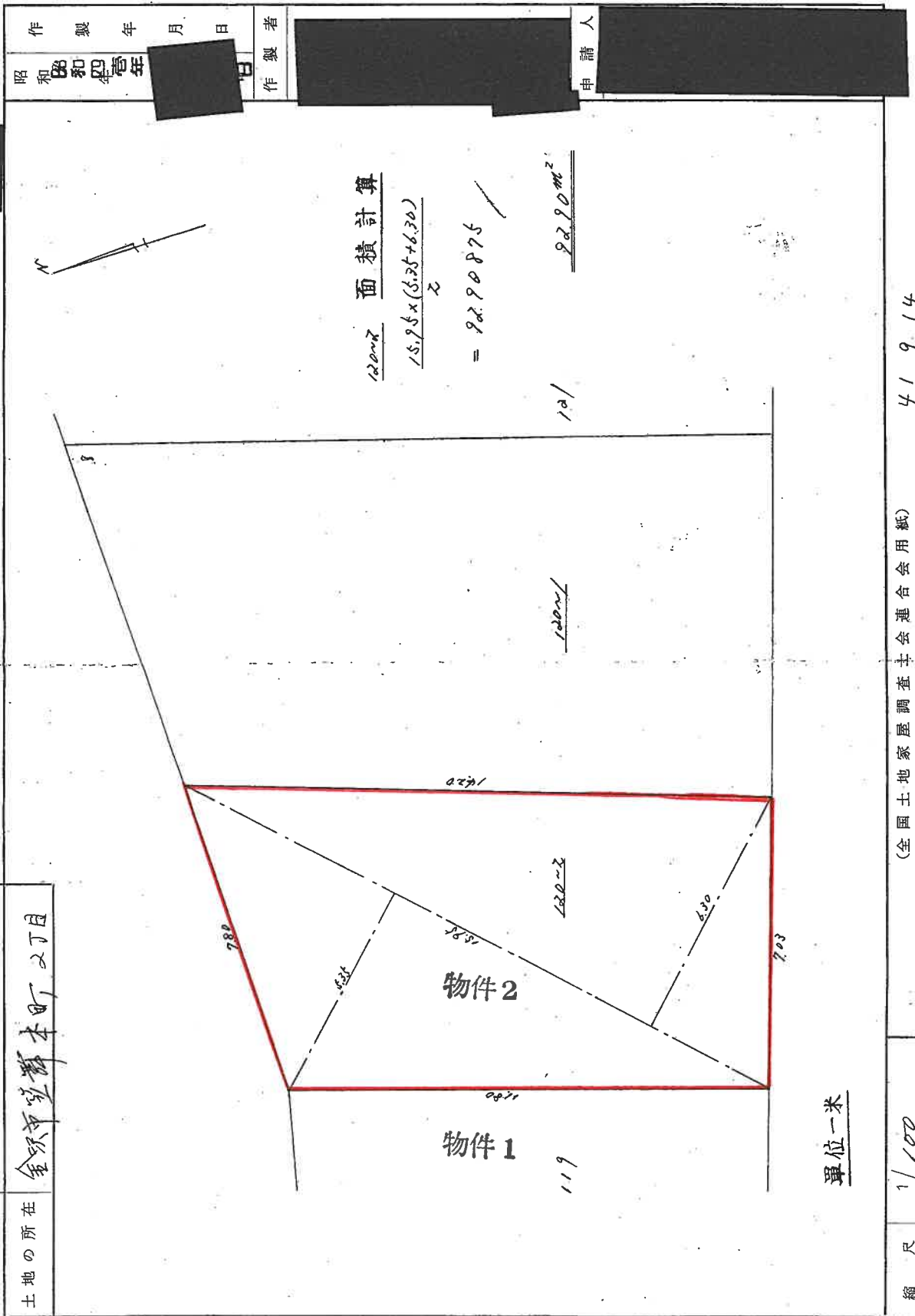


登記年月日：昭和41年9月14日

(120) 008941

| | |
|-------|-------------|
| 地番 | 120-1 120-2 |
| 土地の所在 | 金沢市笠井町2丁目 |

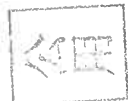
地積測量図



| | | | |
|-----|------------|-----|------------|
| 作製年 | 昭和41年 | 作製者 | [Redacted] |
| 月 | [Redacted] | 申請人 | [Redacted] |
| 日 | [Redacted] | | |

A4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 41.9.14



登記年月日：昭和41年9月14日

222866

家屋番号

120~2

建

望野本町2丁目120-2

建物の所在

金沢市望野本町 120~2

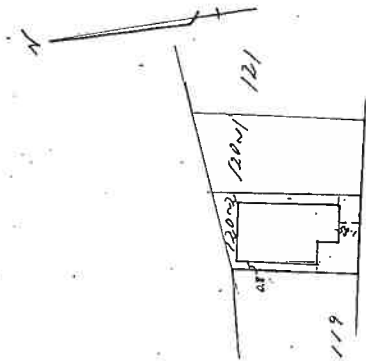
238555

物 図 面

昭和41年9月14日
製作
昭和41年9月14日
製作

申請人

[Redacted]



単位一米

縮尺

1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

41.9.14

(8 枚目)



登記年月日：昭和41年9月14日

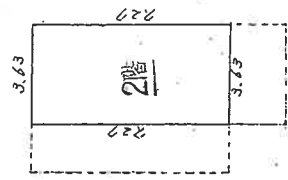
222867

| | |
|-------|--------------------|
| 家屋番号 | 120~2 別荘本町2丁目120-2 |
| 建物の所在 | 金沢市笠巻本町120-2 |

各階平面図

039582

| | | |
|-------------|-----|-----|
| 昭和四拾一年九月拾三日 | 作製者 | 申請人 |
| 作製年月日 | | |

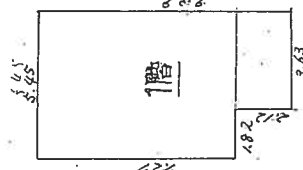


2階面積計算

$$3.63 \times 7.27 = 26.3901$$

26.39m²

単位一米



1階面積計算

$$5.45 \times 7.27 = 39.6215$$

$$3.63 \times 2.12 = 7.6956$$

$$47.3171$$

47.31m²

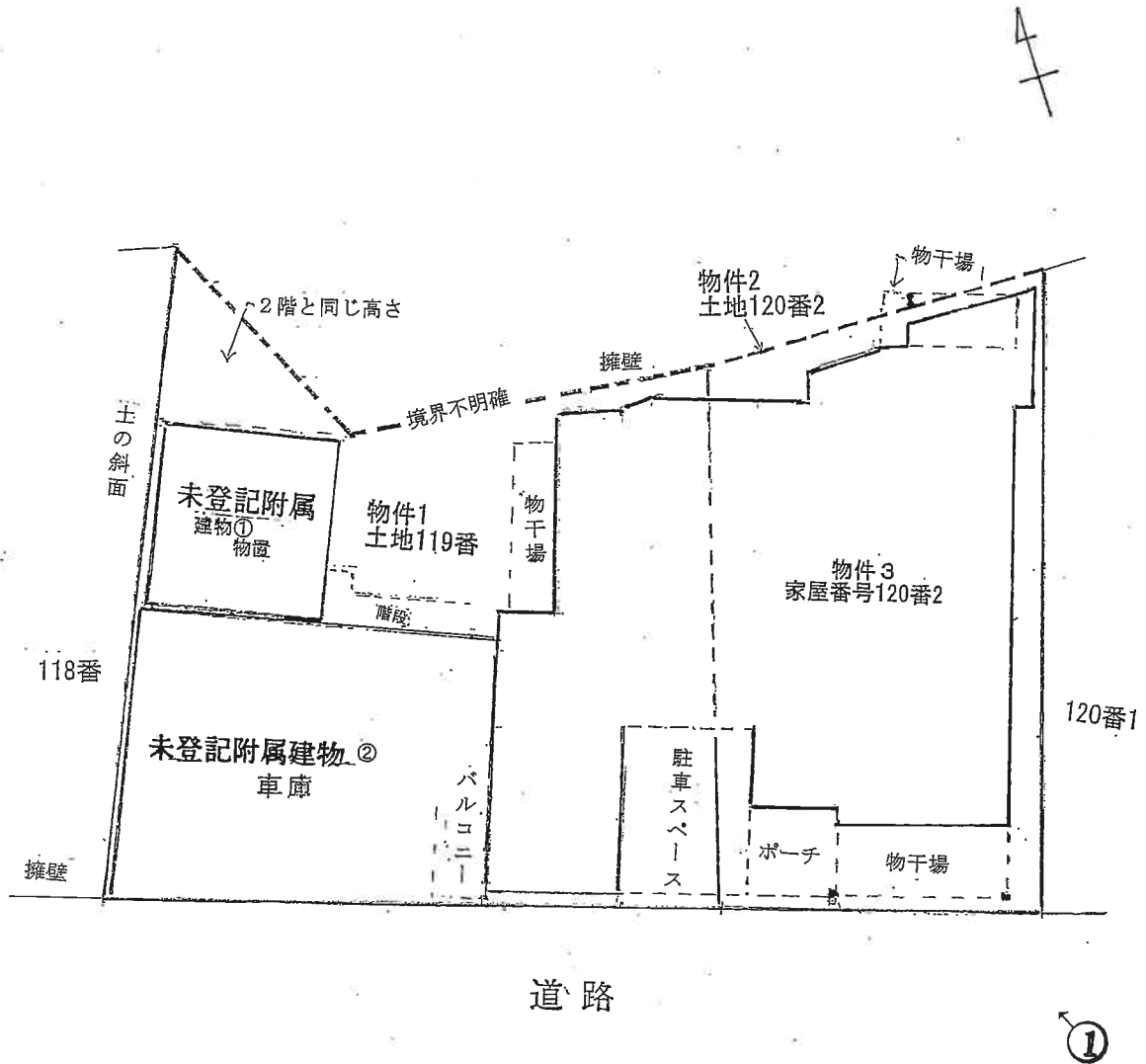
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

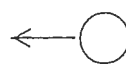
(2/2)

請求番号：8-3

土地建物位置関係図



(注) この図面は現況における認識に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

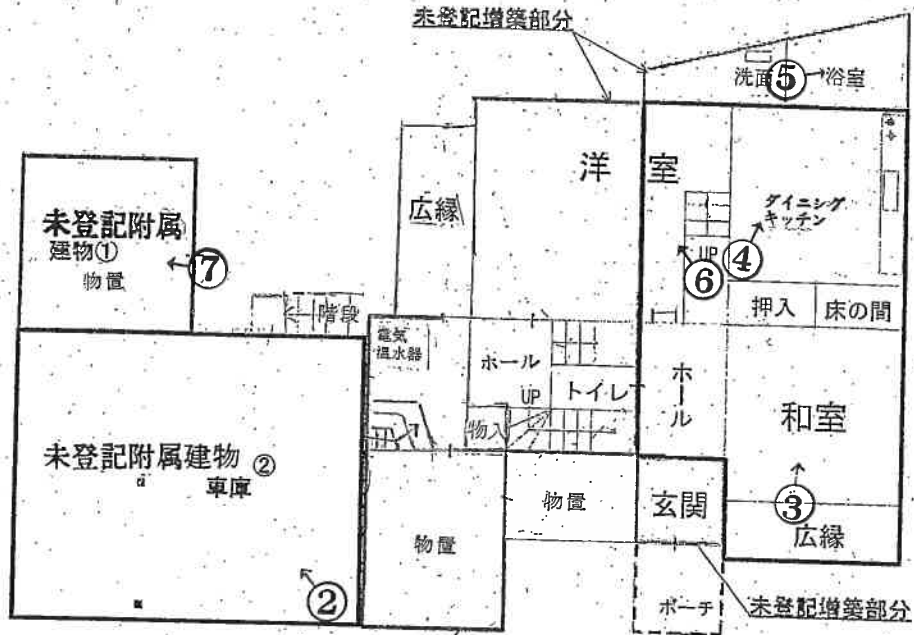


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

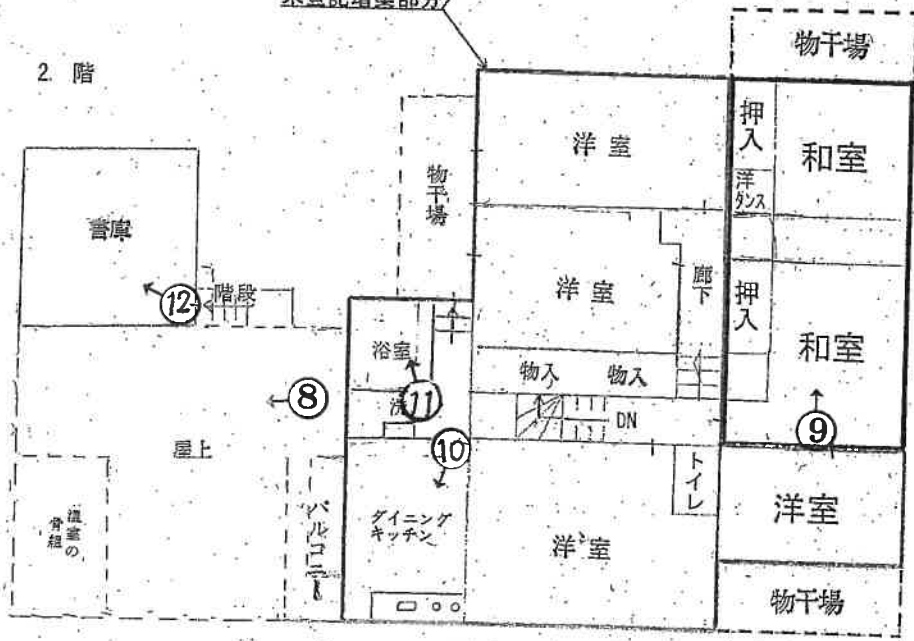
間取図

物件 3
家屋番号120番2

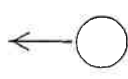
1. 階



2. 階



(注) この図面は現況における認識に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和6年(又)第28号

令和6年12月5日現地調査

令和6年12月20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8,700,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金2,310,000円 |
| 物件2 (土地) | 金1,470,000円 |
| 物件3 (建物) | 金4,920,000円 |

- ① 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3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、瑕疵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 金沢市笠舞本町2丁目 番 119番 目 宅地 積 145.45㎡ | |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 所在 金沢市笠舞本町2丁目 番 120番2 目 宅地 積 92.90㎡ | |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 所在 金沢市笠舞本町2丁目120番地2 家屋番号 120番2 種類 居宅 構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 : 47.31㎡ 2階 : 26.39㎡ 延床面積 : 73.70㎡ | 木造瓦・スレート葺2階建 1階 : 約103.61㎡ 2階 : 約107.69㎡ 延床面積 : 約211.30㎡ |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | <p>・木造スレート葺2階建の未登記附属建物①(約26㎡)及び鉄筋コンクリート造陸屋根平家建の未登記附属建物②(約52㎡)が存する。 ・物件3には、未登記増築(1階約56.3㎡、2階約81.3㎡、合計137.6㎡)あり。</p> | | |

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】

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|-------|--------|-----------|----------|--------|
| 位置・交通 | IRいしかわ鉄道線 「金沢駅」 南東方 約5.1km (道路距離) | | | | | | |
| | バス停 「笠舞1丁目」 西方 約400m (道路距離) (別添「位置図」参照) | | | | | | |
| 付近の状況 | 金沢市中心部に比較的近い、中規模戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ既成宅地域。北東方約150mには店舗等が建ち並ぶ1級幹線市道(犀川大通り)、南東方約1.7kmには「南小立野小学校」、南東方約500mには「城南中学校」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 | 市街化区域 | | | | | |
| | 用途地域 | 第1種中高層住居専用地域 | | | | | |
| | 建蔽率 | 60% | | | | | |
| | 容積率 | 200% | | | | | |
| | 防火規制 | なし | | | | | |
| | その他の規制 | 15m高度地区、建築基準法第22条区域、集約都市関係区域(立地適正化計画)-居住誘導区域 | | | | | |
| 画地条件等 | 規模 | 238.35㎡ | | | | | |
| | 形状 | ほぼ台形 | | | | | |
| | 間口：奥行 | 約21.0m | | ： | | 約14.0m | |
| | その他 | 特になし | | | | | |
| 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 |
| | 南西 | 舗装市道 | 約6.3m | — | 該当 | なし | — |
| 土地の利用状況等 | 別添「土地建物位置関係図」が示す通り、物件1、2の地上に物件3が立地している。 | | | | | | |
| 供給処理施設 | <p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p> <p>(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。</p> | | | | | | |
| 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。 | | | | | | |
| 特記事項 | <p>①土地に次の工作物等があり、土地に含めて評価した。「庭木・擁壁等」</p> <p>②西側に隣接する118番土地とは高低差有り。</p> <p>③市道側の2か所のみ境界標(金属プレート)あり。他には境界標がなく、擁壁や隣接地との境界は不明確である。北西端の柿の木のある辺りは盛土されている。</p> <p>④北側背面には公図上赤道が存在するが。現状は判別できなかった。</p> <p>コンクリート(一部ブロック・高さ約2.2m)の擁壁及び上り法面(布張りの防水シートのみで養生・高さ約2.5m)がある。金沢市道路建設課・がけ地対策室ヒアリング。北側隣接地は崖地に該当する可能性が高い。再建築の際は原則として、擁壁の上端から30度ライン以上、建物を離す必要があると判断される可能性がある。一方、高基礎にすると、崖地に接近して建築が可能となる場合があるとのこと。詳細については、金沢市道路建設課・がけ地対策室との協議が望ましい。</p> | | | | | | |

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41年9月8日 新築(登記記載) 経過年数：約58年 経済的残存年数：約0年 |
| 仕様 | 構造：木造 屋根：瓦・スレート葺 外壁：サイディングボード等 内壁：繊維壁、クロス等 天井：板張り、クロス等 床：畳、フローパネル等 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：住宅 間取り：別添間取図の通り。 |
| 品等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 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 | <p>①建物に附属する各種住宅設備について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。</p> <p>②下記工作物等があり、建物に含めて評価した。 「物干場、階段、車庫、温室躯体」等</p> <p>③未登記増築部分あり。1階概則面積約56.3㎡、2階概則面積約81.3㎡。増築時期は不明。</p> <p>④未登記附属建物…物件3建物の西側に未登記の下記附属建物が2棟ある。</p> <p>・未登記附属建物(1) 種類：物置、構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階約13㎡、2階約13㎡、合計約26㎡</p> <p>・未登記附属建物(2) 種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約52㎡</p> <p>⑤建築確認及び検査済みについて金沢市役所よると、新築時の確認申請は該当なし。増築時の建築確認番号、日付のみ確認できた。 確認済年月日：昭和52年8月31日、確認済証番号：金建第S52-2500</p> <p>⑥物件1, 2土地単独では建蔽率オーバーの可能性がある。</p> <p>⑦構造上、中二階や中三階が見られる。動産が多く残置されている。</p> |

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 | 91,600 | 0.69 | 145.45 | 0.90 | 8,270,000 |
| 2 | 91,600 | 0.69 | 92.90 | 0.90 | 5,280,000 |

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価公示 金沢 51

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $85,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103.4/100 \times 100/100 \times 100/96 \approx 91,600\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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: 背面にがけ地があることのリスク・形状等を考慮して査定した。

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(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 180,000 | 211.30 | 0.05 | 1,900,000 |
| | 未登記附属建物(1) 120,000 | 26.00 | 0.01 | 30,000 |
| | 未登記附属建物(2) 180,000 | 52.00 | 0.01 | 90,000 |
| | 合計 | | | 2,020,000 |

ウ 現価率

《物件3》

・ 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。ただし使用価値はある。以上、対象建物の現況等を総合考量して現価率を5%と判断した。

※ 未登記附属建物(1)、(2)

・ 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。

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。

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 | 8,270,000 | 0.5 | 法定地上権 | 4,130,000 |
| 2 | 5,280,000 | 0.5 | 法定地上権 | 2,640,000 |

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

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 | 8,270,000 | -4,130,000 | 1.0 | 0.80 | 0.7 | 2,310,000 |
| 2 | 5,280,000 | -2,640,000 | 1.0 | 0.80 | 0.7 | 1,470,000 |
| 3 | 2,020,000 | +6,770,000 | 1.0 | 0.80 | 0.7 | 4,920,000 |
| 合計 | 15,570,000 | | 一括価格 | | | 8,700,000 |

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。

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

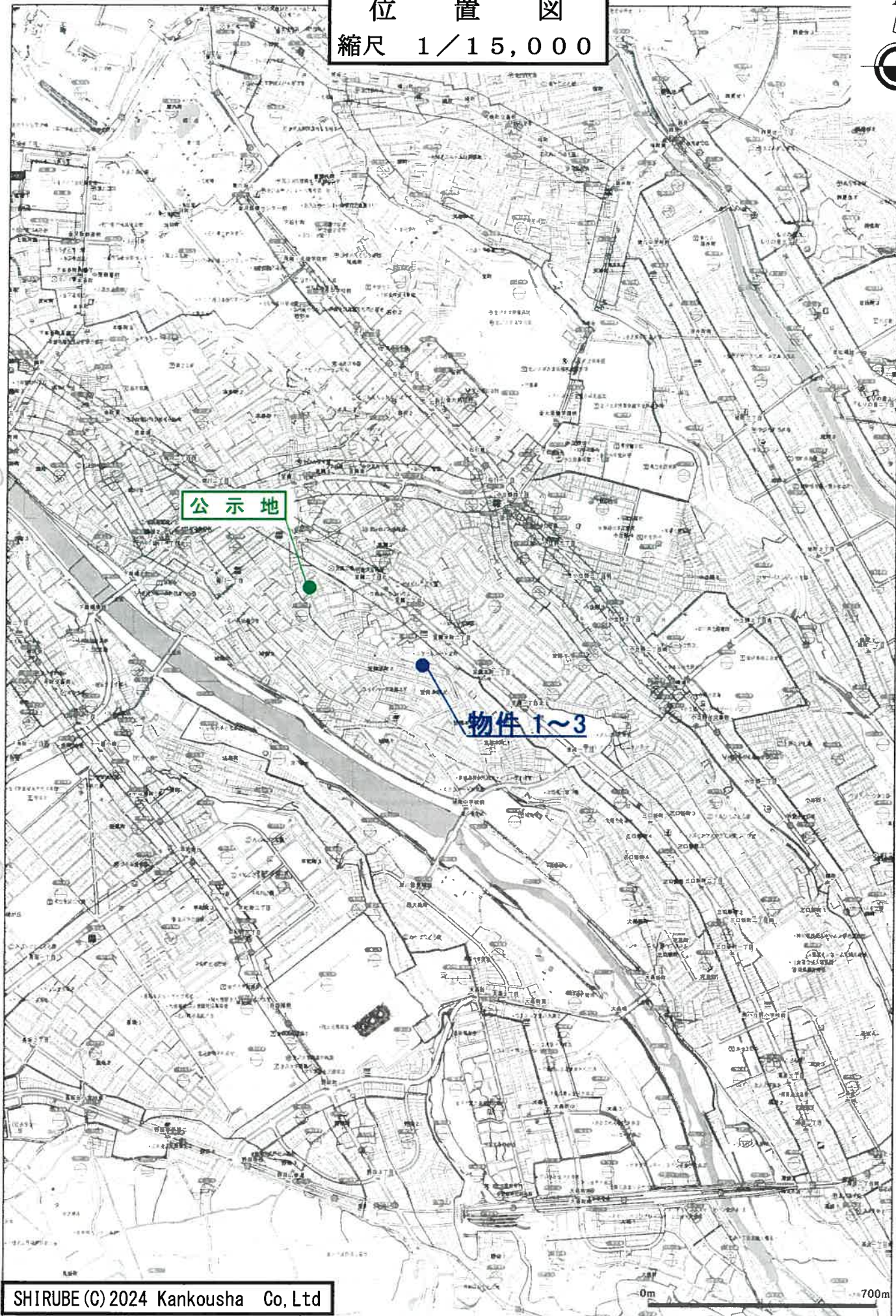
地 価 公 示 : 金 沢 51
所 在 : 城南2丁目879番2外「城南2-40-18」
価 格 : 85,000円/㎡
位 置 : IRいしかわ鉄道線 金沢 駅の南東方 約 4.2 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第一種中高層住居専用地域
建蔽率60%、容積率200%
防火規制 なし
地 域 の 概 要 : 幹線道路背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅地図~~
- 3 公図写
- 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



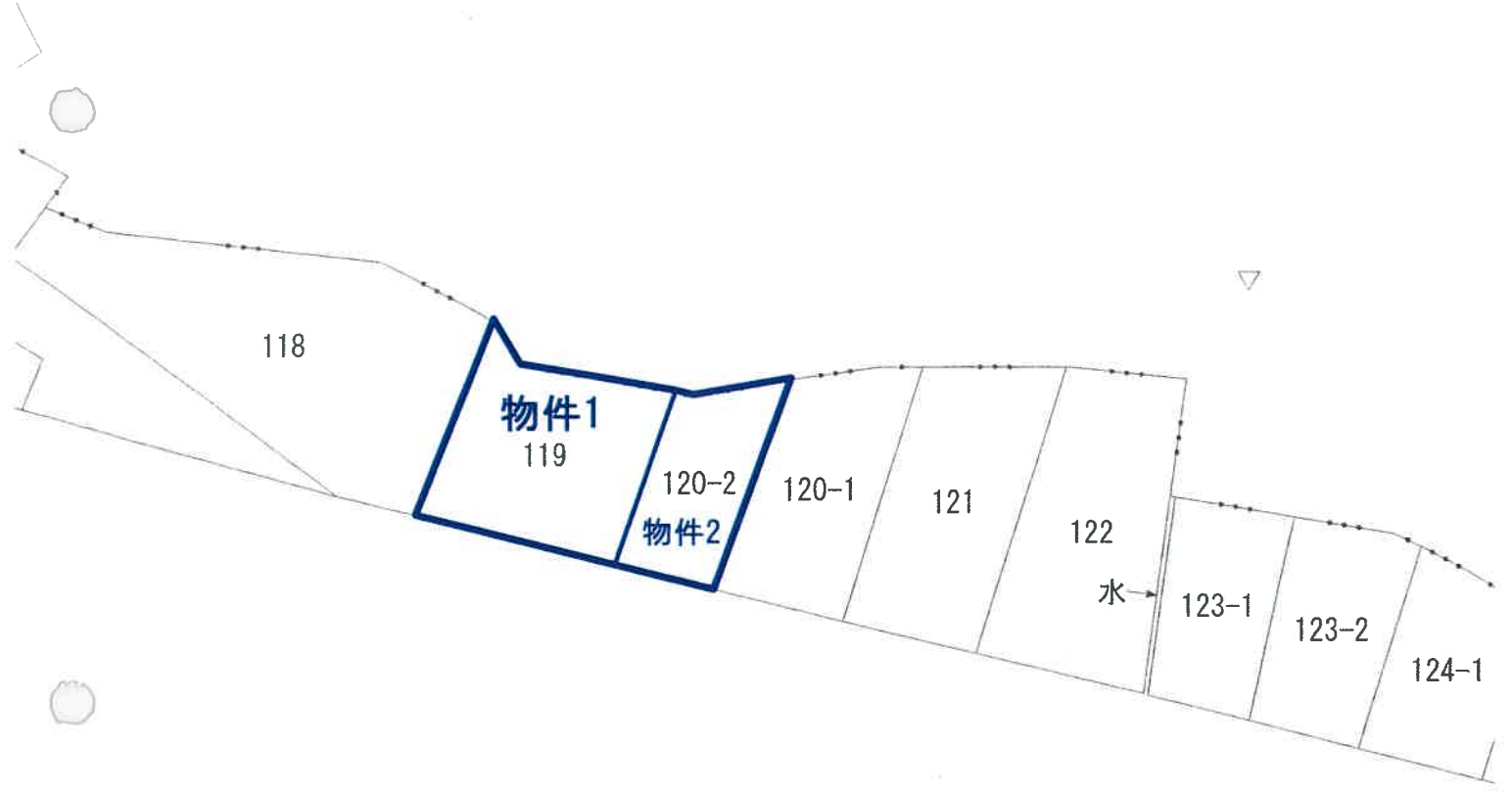
SHIRUBE (C) 2024 Kankousha Co, Ltd



公 図 写
縮尺 1 / 5 0 0



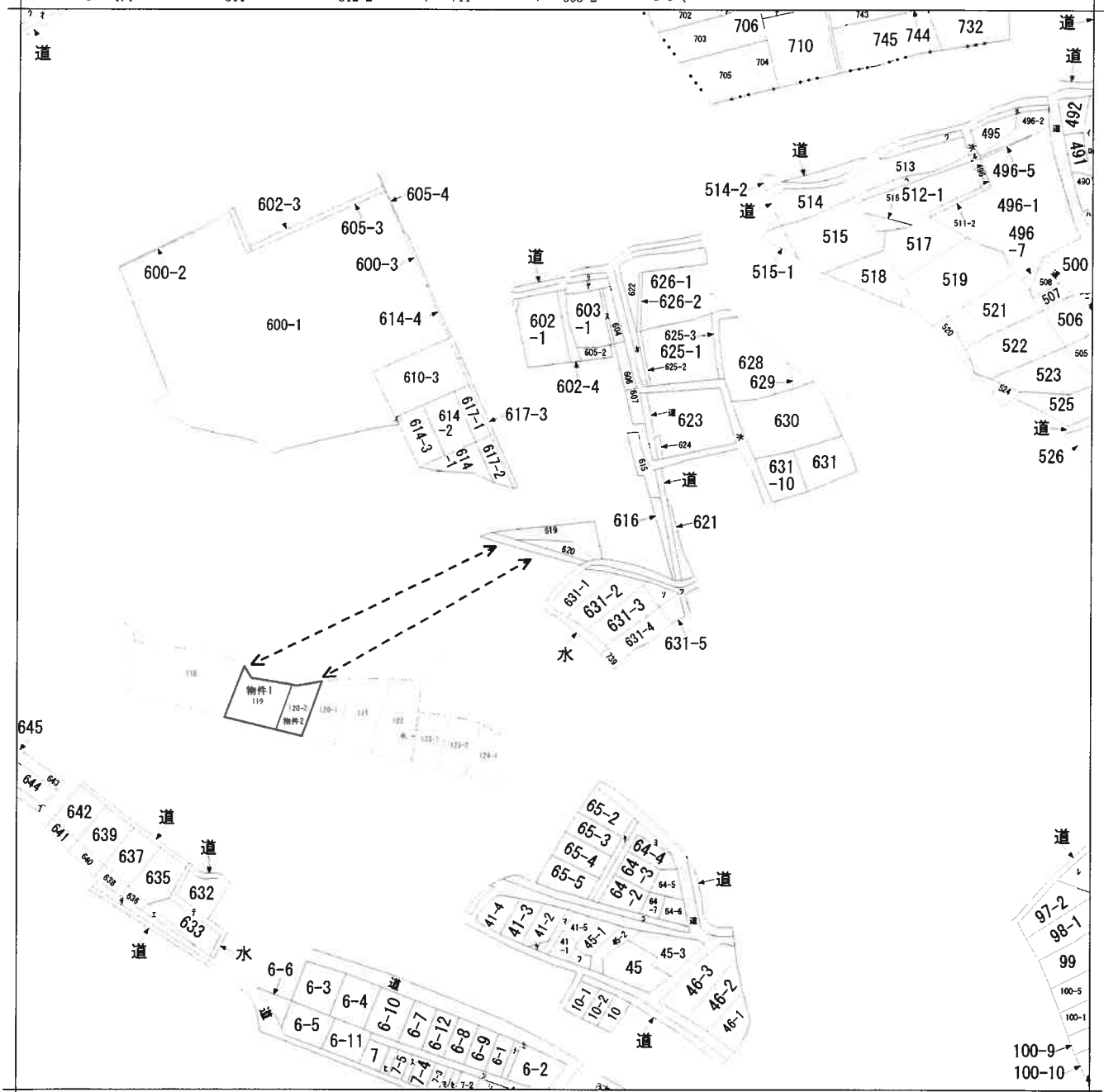
(座標値種別：図)



隣接公図合成図 縮尺不詳

表示年月日：2024/12/12

ノ 473 ハ 489-1 ホ 502 ト 707 ニ 733 ル 496-6
 口 474 ニ 501 ヘ 512-2 チ 711 ス 603-2 つつく



| | | | | | | | | | | | | |
|-------|------|------------|-----------|----|-----------|----|------|----|-----------|------|--|--|
| 請求部 | 所在 | 金沢市笠舞本町二丁目 | | | | 地番 | 620番 | | | | | |
| 出力尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 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) | | | | 補記事項 | 方位不明 | | |

公 図 写

表示年月日：2024/12/12

| | | | |
|---|-------|---|----------|
| ヲ | 道 | | |
| リ | 道 | G | 丁目 雑本町 1 |
| カ | 道 | | |
| コ | 道 | H | 丁目 雑本町 1 |
| タ | 64-1 | | |
| | 65-1 | | |
| レ | 道 | I | 丁目 雑本町 1 |
| ソ | 97-1 | | |
| ノ | 631-6 | | |
| ネ | 道 | J | 丁目 雑本町 1 |
| ナ | 3-1 | | |
| | 3-2 | | |
| ラ | 100-7 | | |
| | 100-8 | | |
| ム | 599 | | |
| ウ | 610-4 | | |
| | 道 | | |
| エ | 道 | | |
| キ | 631-7 | | |
| ヤ | 41-6 | | |
| マ | 41-7 | | |
| ケ | 43-1 | | |
| フ | 道 | | |
| コ | 634 | | |
| エ | 748 | | |
| テ | 道 | | |
| ア | 道 | | |
| サ | 3-3 | | |
| キ | 3-9 | | |
| ユ | 6-13 | | |
| メ | 6-14 | | |
| ミ | 7-1 | | |
| シ | 7-10 | | |
| ン | 7-6 | | |
| | 7-7 | | |
| | 7-9 | | |
| | 道 | | |

地積測量図写

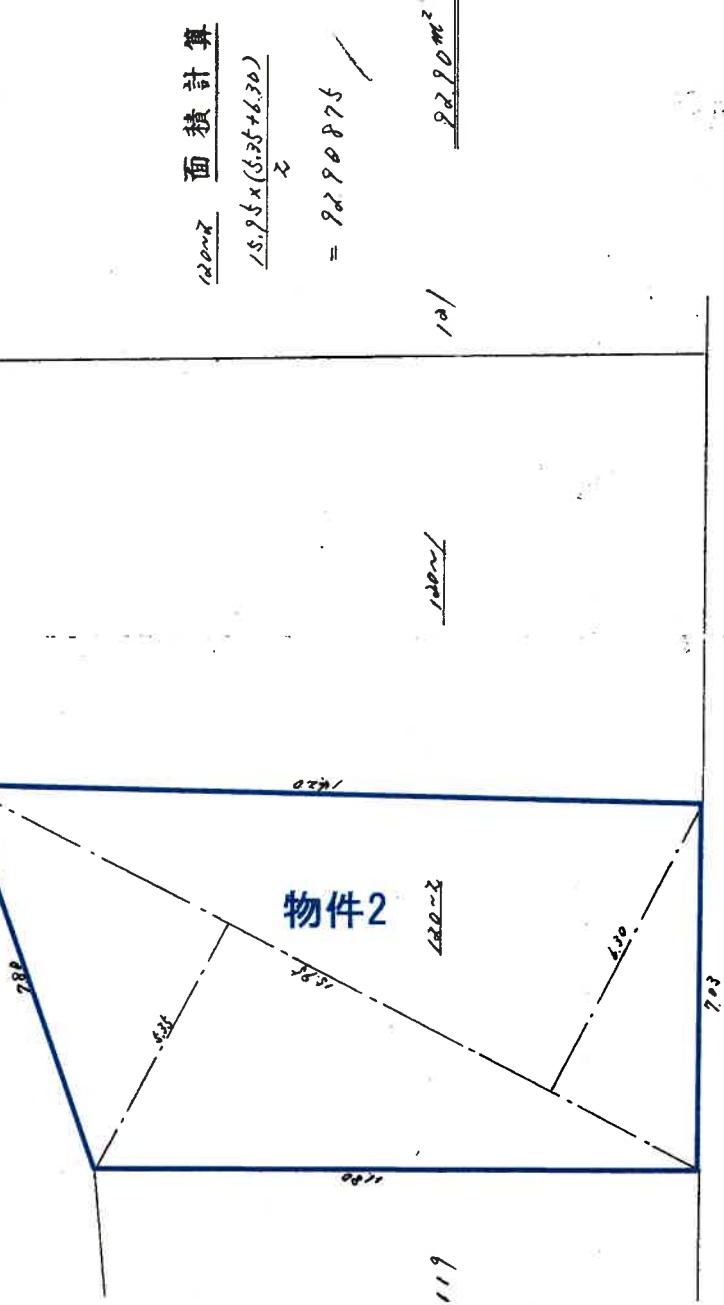
登記年月日: 昭和41年9月14日

(120) 008341

| | |
|-------|-------------|
| 地番 | 120-1 120-2 |
| 土地の所在 | 金沢市笠井本町2丁目 |

地積測量図

| | |
|-------|-----|
| 昭和41年 | 作製年 |
|-------|-----|



面積計算

$$\frac{120 \times 119}{2} + \frac{119 \times 7.03}{2}$$

$$= 92.90875$$

120m / 119m / 7.03m / 120m / 119m

單位一米

縮尺 1/100

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

41.9.14

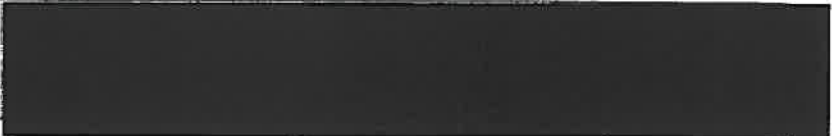
※A3をA4に縮小

建物図面

物件 3

555555

作 製 者
 昭和 四十四年 十月 拾 日
 作 製 者



建物図面

建

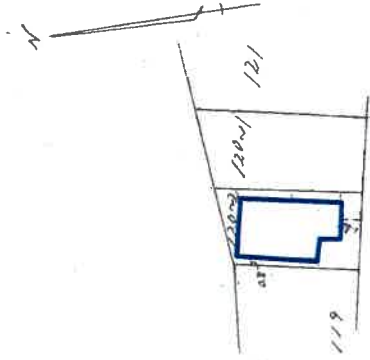
120-2

120-2 望郷本町2丁目
 金沢市望郷本町 120-2

家屋番号

建物所在地

222866



単位一米

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

縮尺

41.9.14

※A3をA4に縮小

登記年月日：昭和41年9月14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。
 昭和41年11月6日 金沢地方務局

登記官

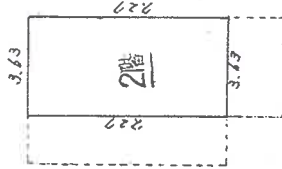
作製年月日

昭和四拾五年九月拾叁日

各階平面図

120~2 望野本町2丁目120-2

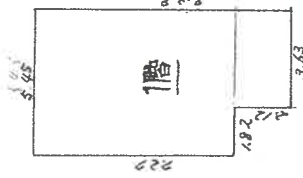
家屋番号 222867
建物の所在 金沢市望野本町120-2



2階面積計算

$$3.63 \times 7.27 = 26.3901$$

26.39m²



1階面積計算

$$5.45 \times 7.27 = 39.6215$$
$$3.63 \times 2.12 = 7.6956$$
$$47.3171$$

47.31m²

単位一米

縮尺 1/200

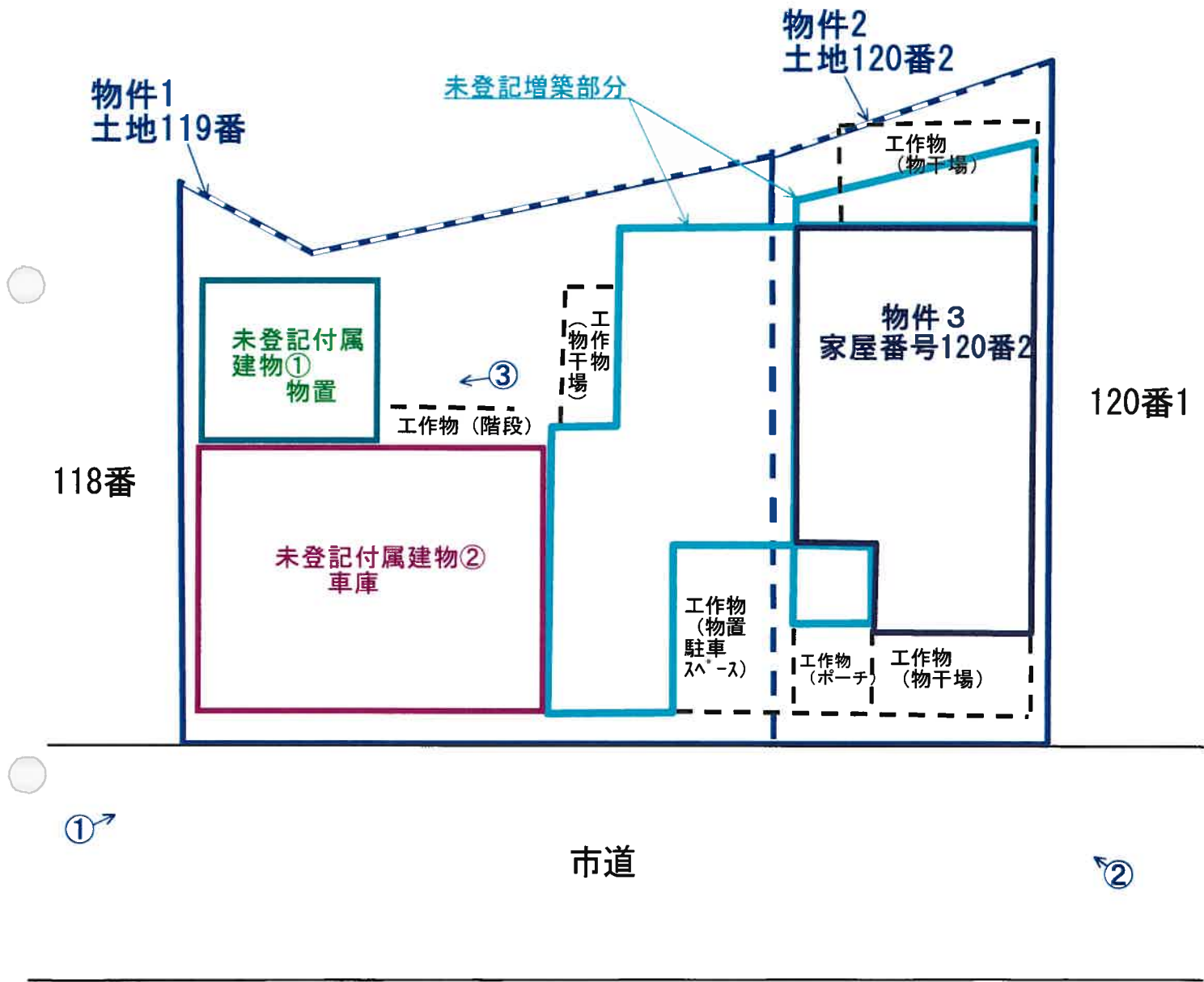
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

※A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月6日 金沢地方裁判所

登記官

土地建物位置関係図



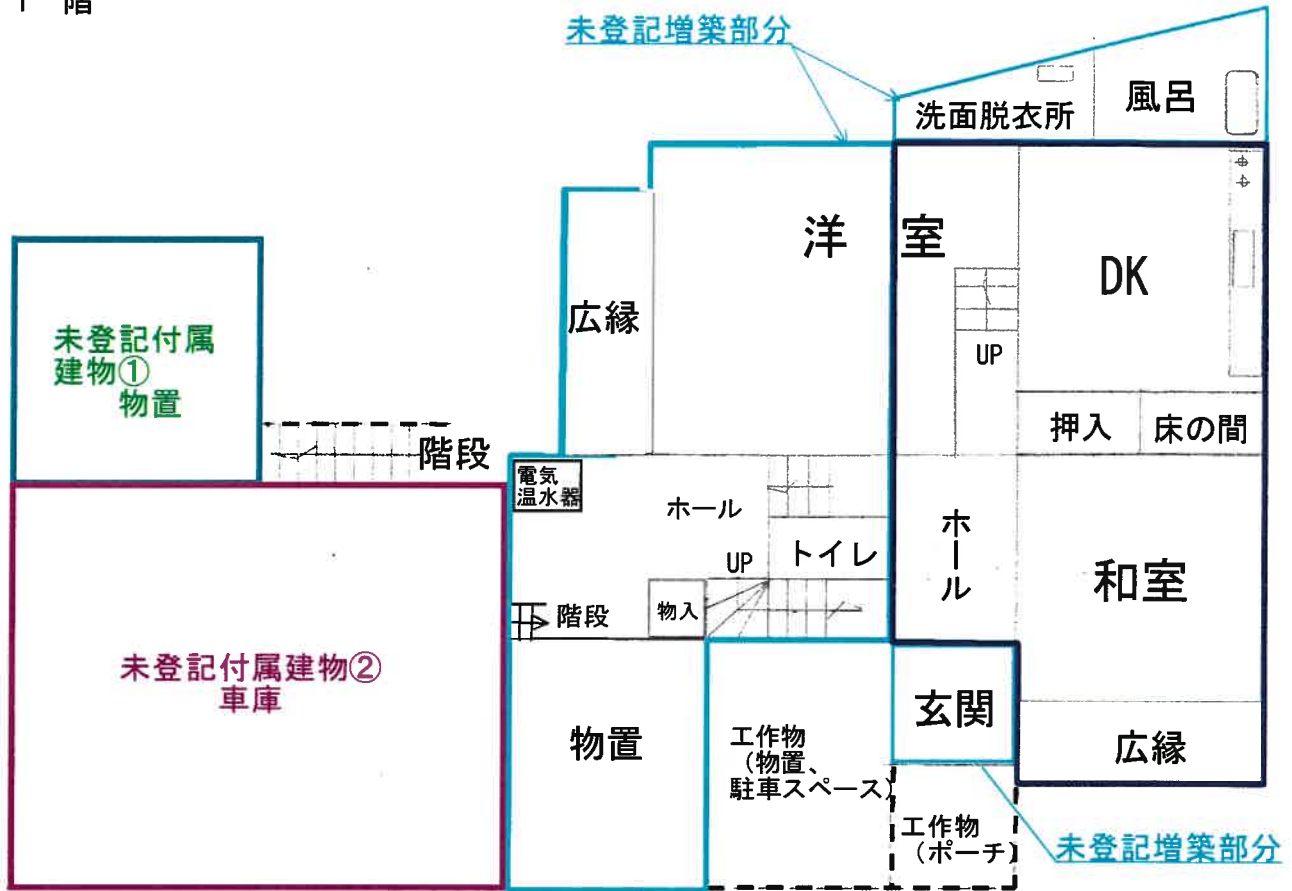
※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

○ → …写真撮影方位

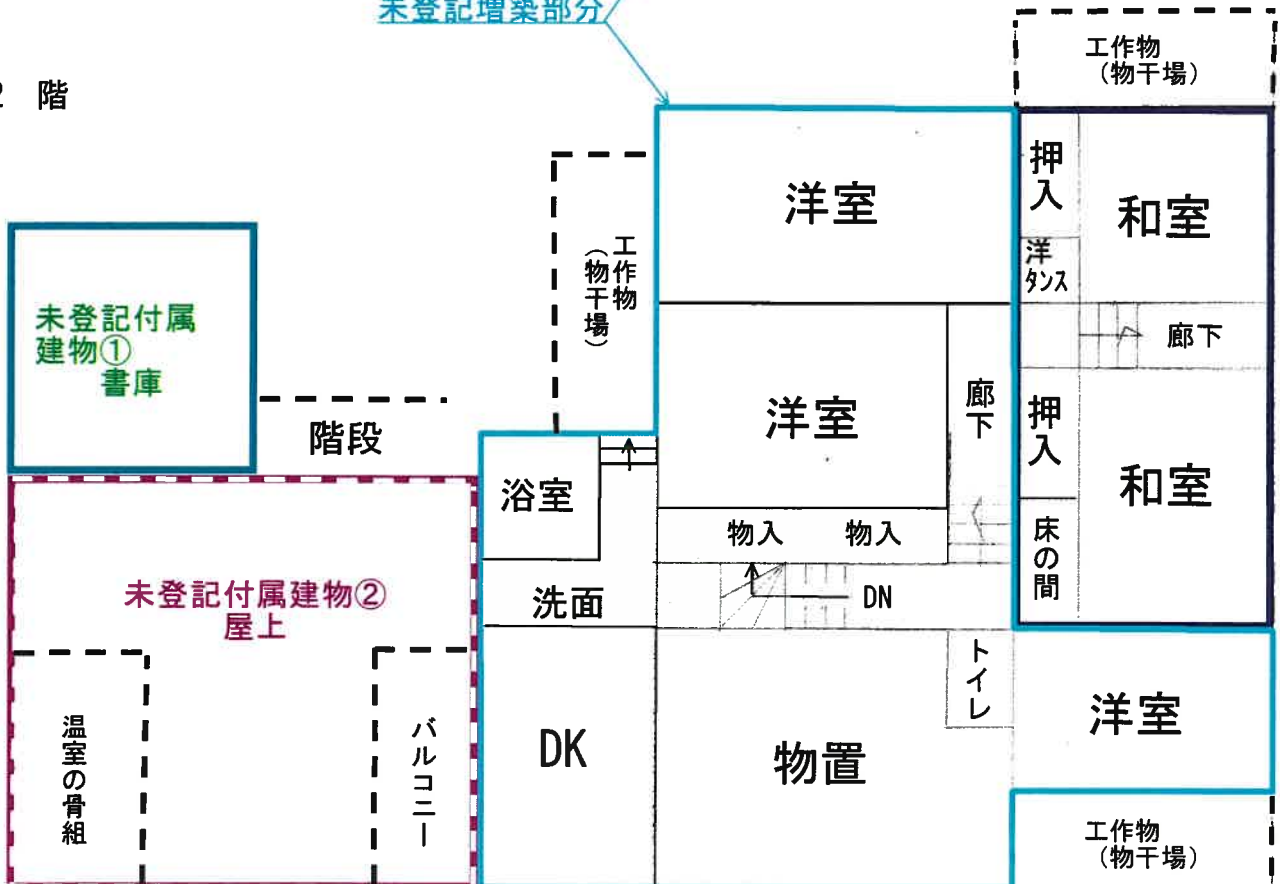
建物間取図



1 階



2 階



写 真

撮影位置 ①

未登記附属建物②

物件3(家屋番号120番2)



撮影位置 ②

未登記増築部分

物件3(家屋番号120番2)



撮影位置 ③

未登記附属建物①

