

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 目 録

1	所 在	金沢市疋田一丁目95番地、94番地、96番地、100番地
	家屋 番号	95番
	種 類	事務所・工場
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	床 面 積	1階 515.32平方メートル 2階 385.70平方メートル



## 物件明細書

令和 6年10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】

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

【物件番号1】

【事業用定期借地権付建物】

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番94番，地積265平方メートル，所有者A），（地番95番，地積265平方メートル，所有者A），（地番101番，地積31平方メートル，所有者A），（地番96番，地積324平方メートル，所有者B），（地番97番，地積293平方メートル，所有者B），（地番99番，地積269平方メートル，所有者C），（地番100番，地積245平方メートル，所有者D）につき事業用定期借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

売却基準価額は，別紙「機械器具類」記載の機械を含めないで定めた。



《 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	金沢市疋田一丁目95番地、94番地、96番地、100番地
	家屋 番号	95番
	種 類	事務所・工場
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	床 面 積	1階 515.32平方メートル 2階 385.70平方メートル



番号	種類	製作者	製造年月	記号・番号等	個数
①	コンポオープン	三幸機械株式会社	平成3年2月	型式:NC-GG2 3 製造番号:40 943	1



令和6年(ケ)第15号  
令和6年5月31日受理  
令和6年8月6日提出

# 現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 角谷 浩二

(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 金沢市疋田一丁目95番地、94番地、96番地、100番地
- 家屋 番号 95番
- 種 類 事務所・工場
- 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 515.32平方メートル  
2階 385.70平方メートル

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)											
建物	物件1											
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"/> 主たる建物 <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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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事務所・工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 <input type="checkbox"/>											
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり <div style="text-align: right;">以 上</div>											
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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								
敷地(目的外土地)	「目的外土地の概況」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 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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所在地	金沢市疋田1丁目
	地番	94番
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	265.00平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( A )
	その他の事項	
2	所在地	金沢市疋田1丁目
	地番	95番
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	265.00平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( A )
	その他の事項	
3	所在地	金沢市疋田1丁目
	地番	101番
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	31.00平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( A )
	その他の事項	
4	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	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

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)	
■関係人(■所有者特別代理人事務員)の陳述/■提示文書(事業用定期借地権設定契約公正証書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権(事業用定期借地権) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年7月7日
最初の契約日	平成30年6月26日
契約等期間	平成30年7月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和30年7月6日まで 30年間 <input 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"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎月金 180,000 円(毎月末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金 1,614,060 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和6年8月31日現在 金 4,140,000 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 借主が営業する上で、目的外土地計7筆は一団の土地(一体不可分の土地)として使用するため、各貸主からの一方的な都合による解約は出来ない旨の定めあり
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 checked="" 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

(目的外土地用(複数1))

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	金沢市疋田1丁目
	地 番	96番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	324.00平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( B )
	その他の事項	
2	所 在	金沢市疋田1丁目
	地 番	97番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	293.00平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( B )
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	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

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)	
■関係人(■所有者特別代理人事務員)の陳述／■提示文書(事業用定期借地権設定契約公正証書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権(事業用定期借地権) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年7月7日
最初の契約日	平成30年6月26日
契約等	期間 平成30年7月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和30年7月6日まで 30年間 <input 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"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎月金 168,300 円(毎月末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金 2,000,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和6年9月2日現在 金 4,032,529 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 借主が営業する上で、目的外土地計7筆は一団の土地(一体不可分の土地)として使用するため、各貸主からの一方的な都合による解約は出来ない旨の定めあり
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 checked="" 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	金沢市疋田1丁目
地番	99番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	269.00平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( C )
その他の事項	
■関係人(■所有者特別代理人事務員)の陳述/■提示文書(事業用定期借地権設定契約公正証書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権(事業用定期借地権) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年7月7日
最初の契約日	平成30年6月26日
契約等期間	平成30年7月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和30年7月6日まで 30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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月金 73,800 円 (毎月末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 442,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和6年9月2日現在 金 1,771,200 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 借主が営業する上で、目的外土地計7筆は一団の土地(一体不可分の土地)として使用するため、各貸主からの一方的な都合による解約は出来ない旨の定めあり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" 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



(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	金沢市疋田1丁目
地番	100番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	245.00平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( D )
その他の事項	
■関係人(■所有者特別代理人事務員)の陳述/■提示文書(事業用定期借地権設定契約公正証書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 (事業用定期借地権) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年7月7日
最初の契約日	平成30年6月26日
契約等期間	平成30年7月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和30年7月6日まで 30年間 <input 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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月金 76,200 円 (毎月末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 691,740 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和6年8月31日現在 金 1,752,600 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 借主が営業する上で、目的外土地計7筆は一団の土地(一体不可分の土地)として使用するため、各貸主からの一方的な都合による解約は出来ない旨の定めあり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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、「■」の箇所に記載のとおり

その他の事項

■本件物件（物件1）内に以下の機械器具類が備え付けられている。  
（番号①は、建物間取図1階の配置場所を示す）

番号	種類	製作者	製造年月	記号・番号等	個数
①	コンポオープン	三幸機械株式会社	平成3年2月	型式：NC-GG23 製造番号：40943	1

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
■所有者特別代理人担当 事務員	<p>1 私は、本件所有者の元破産管財人である弁護士の担当事務員です。破産事件は、既に終結しており、本件では、特別代理人の立場です。</p> <p>2 本件物件は、事務所兼工場として稼働していましたが、現在は空き施設となっています。</p> <p>3 本件物件内には、取り外しの出来なかった機械設備等が残っています。また、1階の南西側倉庫部分には、立入りが出来ず、中は見ていません。</p> <p>4 敷地となっている土地には、事業用定期借地権設定契約が結ばれており、各土地所有者との間で、公正証書が作成されております。</p> <p>5 上記借地契約について、解除はされていませんが、地代は滞納の状況です。なお、賃料前払いはありませんし、敷金もそのままの状態です。訴訟の提起も今のところありません。</p>
■債権者担当者	<p>1 本件物件内にある大型の冷蔵庫やその他の備品類数点に当社を所有者とする旨のシールが貼ってあることは承知しています。</p> <p>2 上記シールについては、元々は当社からのリース物件に貼られていたものです。現在は、所有権自体を放棄しましたので、シール自体に何か意味があるわけではなく、むしろ剥がしてもらっても大丈夫なものです。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

## 執行官の意見

■ 1階南西側部分は、シャッターを開けることが出来なかったため、窓から中の状況を確認した限度で建物間取図を作成（倉庫）した（「関係人の陳述等」参照）。

■ 目的外土地について（3枚目～8枚目）

本件物件の敷地部分に関しては、合計7筆の土地について、土地所有者別に事業用定期借地権設定契約が締結されており、各契約には、本件所有者が、上記7筆を一団の土地（一体不可分の土地）として使用する旨の合意がなされ、その合意を前提した契約条項も存在している。そのため、本報告では、現に駐車場になっている部分も含め、上記一団の土地を目的外土地として報告書を作成したものである。

以 上

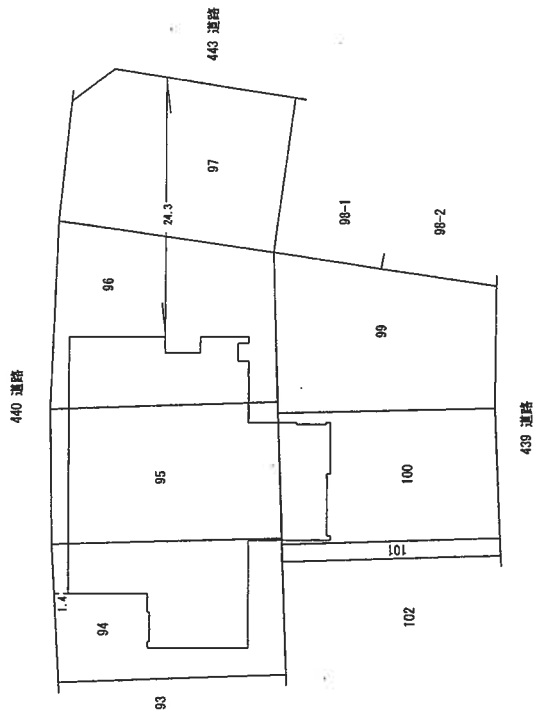
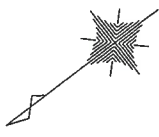
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年6月4日(火) 9:05-9:25	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
6年6月4日(火)	執行官室(郵便)	金沢市役所資産税課へ家屋平面図取寄依頼(切手84円×2)
6年6月12日(水) 8:55-9:10	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
6年6月27日(木)	執行官室(電話)	所有者(特別代理人)に立入調査日通知
6年7月1日(月) 9:30-11:50	物件所在地	不在、物件現況調査、写真撮影、評価人同行
6年7月29日(月) 16:20-16:30	執行官室(電話)	所有者(特別代理人)より占有関係等聴取
6年8月1日(木) 14:20-14:25	執行官室(電話)	債権者担当者より物件状況等聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

各階平面図 建築物図面

家屋番号	95番
建築物の所在	金沢市疋田一丁目 95番地、94番地、96番地、100番地



単位：m

縮尺 1/500

申請人

30年6月18日 縮尺 1/500  
制作日

製作者

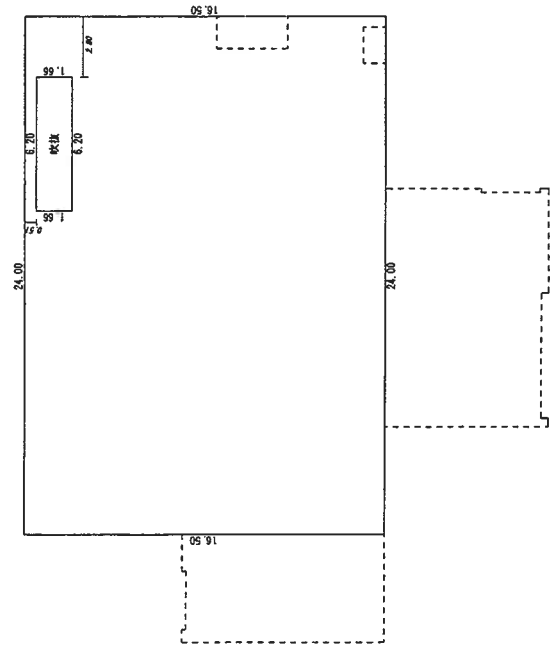


登記年月日：平成30年6月22日

各階平面図 建築物図面

宗屋番号	95番
建物の所在	金沢市疋田一丁目 95番地、94番地、96番地、100番地

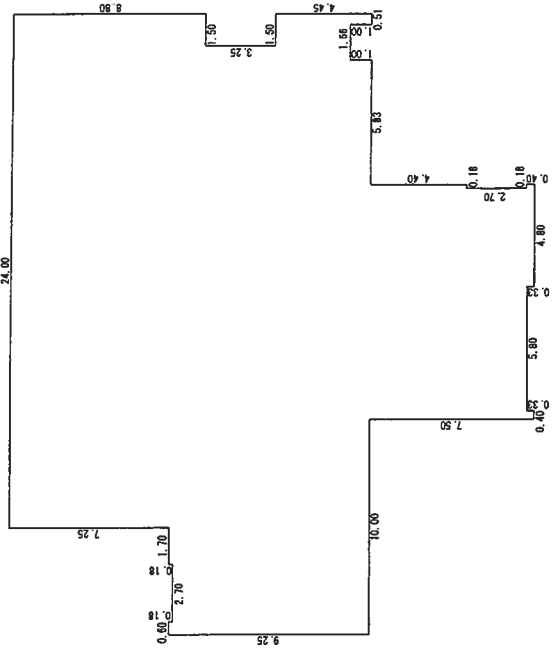
2階



求積表

15.00 x 16.50	=	247.5000
9.00 x 14.33	=	128.9700
2.80 x 2.17	=	6.0760
6.20 x 0.51	=	3.1620
合計		385.7080
床面積		385.70 m <sup>2</sup>

1階



求積表

0.40 x 0.40	=	0.1600
4.80 x 0.40	=	1.9200
5.80 x 0.07	=	0.4060
10.82 x 2.70	=	29.2140
11.00 x 4.40	=	48.4000
26.83 x 7.70	=	206.5910
0.51 x 1.00	=	0.5100
2.17 x 3.45	=	7.4865
0.67 x 3.25	=	2.1775
0.60 x 1.55	=	0.9300
2.70 x 1.37	=	3.6990
1.70 x 1.55	=	2.6350
24.00 x 8.80	=	211.2000
合計		515.3290
床面積		515.32 m <sup>2</sup>

単位：m

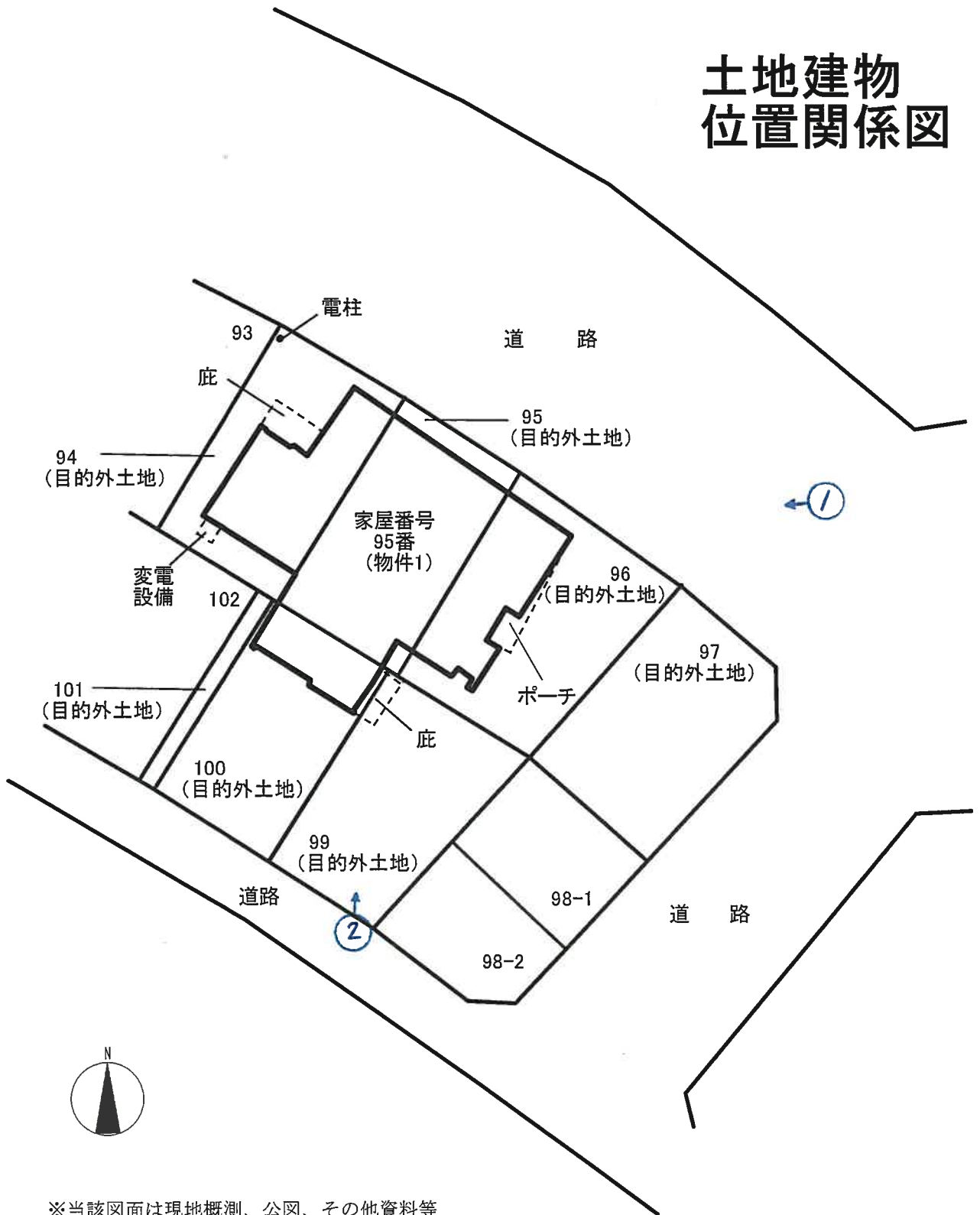
製作者

30年6月18日 縮尺 250  
年月日 作製

申請人

縮尺 250

# 土地建物 位置関係図



※当該図面は現地概測、公図、その他資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

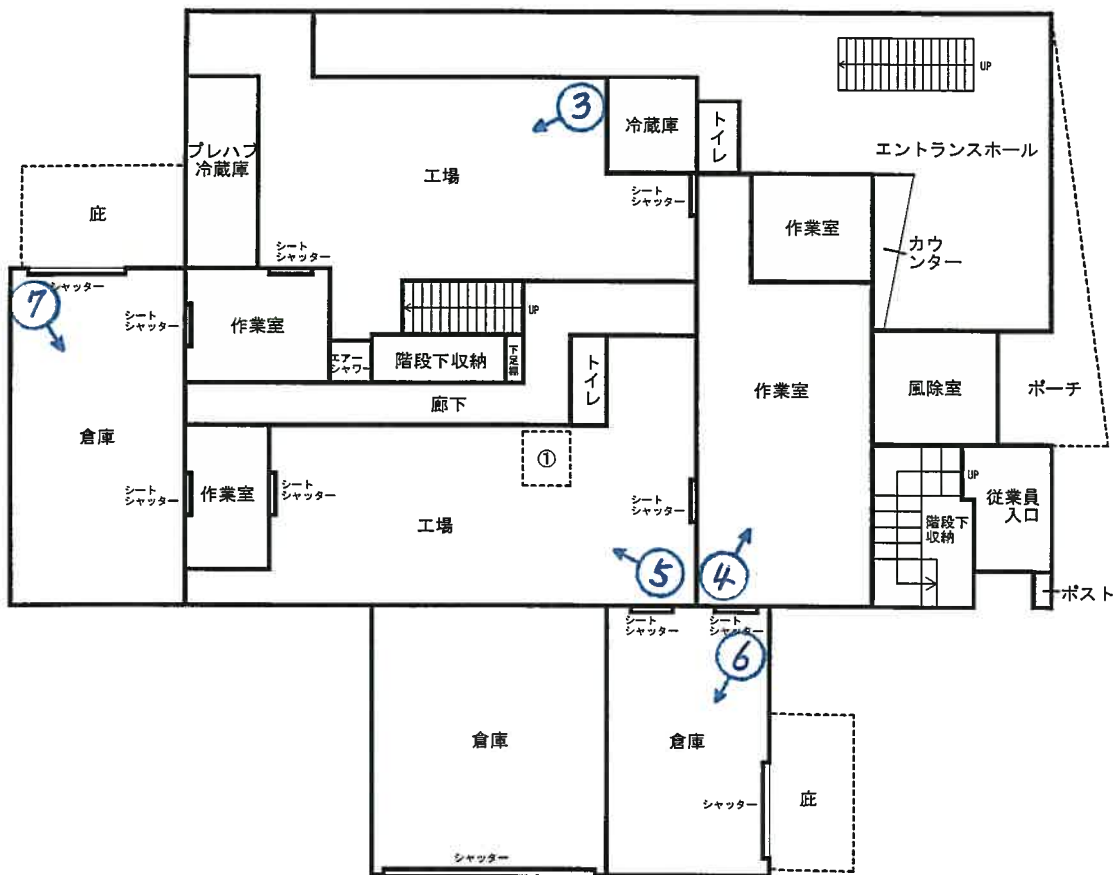
↑  
○ 写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す



# 建物間取図

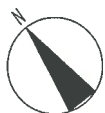
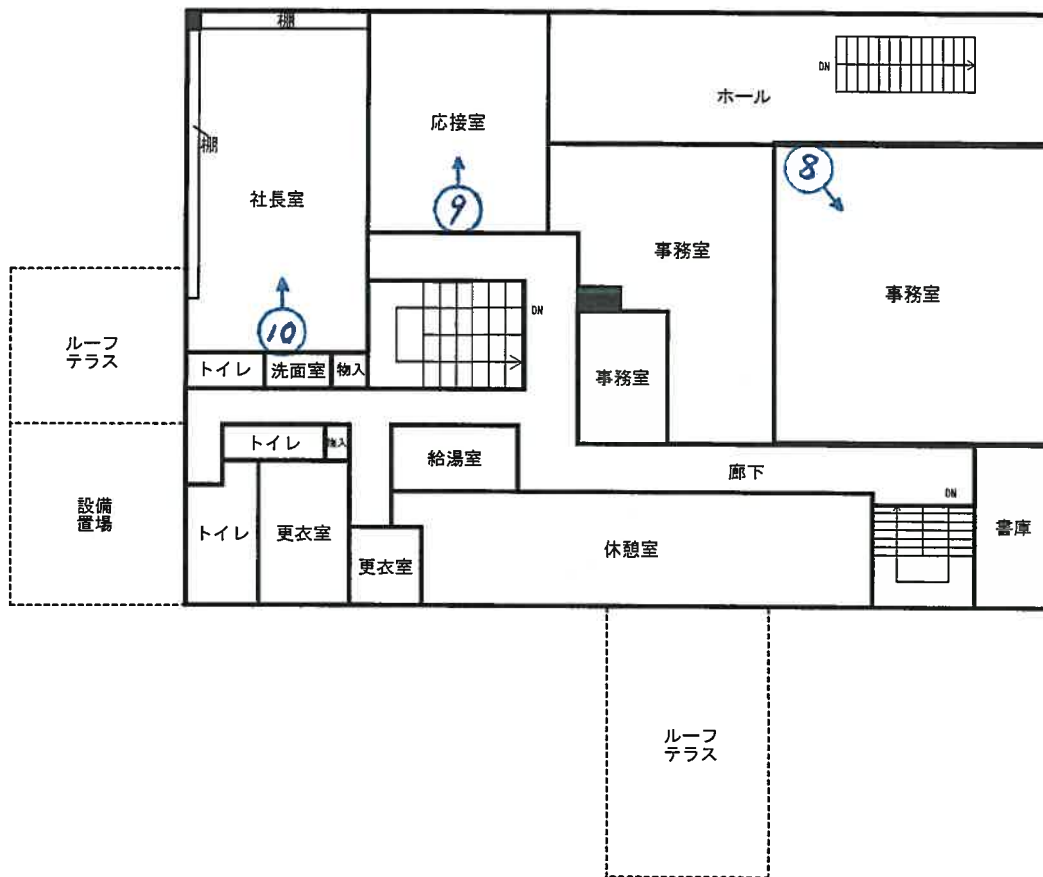
物件 1

1 階



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

2階



写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

写真①

物件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



令和 6 年 ( ケ ) 第 15 号  
令和 6 年 7 月 1 日 現地調査  
令和 6 年 10 月 3 日 評価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

畠山 麻衣 印



## 第1 評価額

個 別 価 格	
物件1(建物)	金 88,350,000 円

1. 物件1の個別価格は目的外土地による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。  
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原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として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条第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	登記簿上	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市疋田一丁目95番地、94番地、96番地、100番地 95番 事務所・工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 515.32㎡ 2階 385.70㎡ <u>延床面積 901.02㎡</u>	
	なし		

物件1建物内に備え付けてある工場抵当法第2条の機械・器具目録

番号	種類	製作者	製造年月	記号・番号等	個数
①	コンポオープン	三幸機械株式会社	平成3年2月	型式:NC-GG23 製造番号:40943	1

①は建物間取図で配置箇所を示す。

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 建物の概況及び利用状況 (物件1)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記簿記載) 平成30年6月17日 新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : カラーガルバリウム鋼板、サイディング等 内 装 : クロス、ボード等 天 井 : クロス、岩綿吸音板等 床 : タイルカーペット、塩ビシート、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備 そ の 他 : -
床面積 (現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途 事務所・工場 間取り 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物に付属する設備については動作確認を行っていないため、使用の可否については不明である。</li> <li>・ アスベストについては、目視では確認できなかった。アスベスト使用の可能性は不明であり、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。</li> <li>・ 物件1の建築確認について、建築確認済証及び検査済証の交付はあるとのことである(金沢市建築指導課調べ)。</li> <li>・ 物件1の1階南西部倉庫はシャッターを開けることができず、窓から内部を確認した程度である。</li> <li>・ 現地調査の結果では、築後6年程度のため、外部及び内部に目立った損傷はないが、1階工場の床や壁には設備設置の跡や汚れが認められる。その他、物件1の内部には、機械器具目録記載のコンポオープンのほか、家具等の動産が残されている。</li> </ul>

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物件1の敷地である土地(目的外土地)は金沢市疋田1丁目94番(登記簿地目:宅地、265.00㎡)、95番(登記簿地目:宅地、265.00㎡)、96番(登記簿地目:宅地、324.00㎡)、97番(登記簿地目:宅地、293.00㎡)、99番(登記簿地目:宅地、269.00㎡)、100番(登記簿地目:宅地、245.00㎡)並びに101番(登記簿地目:宅地、31.00㎡)、である。 また、上記目的外土地は、IRいしかわ鉄道線「東金沢」駅の北方・道路距離約1.4kmに位置し、北東側25m市道、南東側12m市道、南西側6m市道に等高で接面する不整形地であり、行政条件は市街化区域内、準工業地域、20m高度地区、建ぺい率60%、容積率200%である。</li> <li>• 上記目的外土地の事業用定期借地権の内容は現況調査報告書記載のとおり。</li> </ul>
----------------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	230,000	901.02	0.75	155,420,000

#### ウ 現価率

- ・経過年数 6年、経済的残存耐用年数 19年、残価率 1%、  
観察減価（保守管理の状態等 -2%）、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・現価率 =  $\{ 1 - ( 1 - \text{残価率 } 1\% ) \times \text{経過年数 } 6\text{年} \div ( \text{経過年数 } 6\text{年} + \text{経済的残存年数 } 19\text{年} ) \} \times ( 1 - 0.02 ) = 0.75$
- ・物件1建物工場内等に備え付けてある機械器具等については、経済的耐用年数程度が経過しており、市場価値はないものと判断して、評価額をゼロ円と査定した。

② 目的外土地

目的外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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
目的外 土地 (94番)	77,500	0.95	265.00	1.00	19,510,000
目的外 土地 (95番)	77,500	0.95	265.00	1.00	19,510,000
目的外 土地 (96番)	77,500	0.95	324.00	1.00	23,850,000
目的外 土地 (97番)	77,500	0.95	293.00	1.00	21,570,000
目的外 土地 (99番)	77,500	0.95	269.00	1.00	19,800,000
目的外 土地 (100番)	77,500	0.95	245.00	1.00	18,030,000
目的外 土地 (101番)	77,500	0.95	31.00	1.00	2,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 金沢(県)5-33

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $77,500 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 77,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：格差なし。

◇地域格差：地域要因を検討の結果、格差を生じないものと判断した。

イ 個別格差：三方路、規模、形状等の画地条件等を考慮した。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について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、下記のとおり評価額を求めた。

### 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		イ		
目的外 土地 (94番)	19,510,000	0.20	事業用定期借地権	3,900,000
目的外 土地 (95番)	19,510,000	0.20	事業用定期借地権	3,900,000
目的外 土地 (96番)	23,850,000	0.20	事業用定期借地権	4,770,000
目的外 土地 (97番)	21,570,000	0.20	事業用定期借地権	4,310,000
目的外 土地 (99番)	19,800,000	0.20	事業用定期借地権	3,960,000
目的外 土地 (100番)	18,030,000	0.20	事業用定期借地権	3,600,000
目的外 土地 (101番)	2,280,000	0.20	事業用定期借地権	450,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を事業用定期借地権と判定し、その割合を20%と査定した。

### ② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場 修正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)  (ア+イ)×ウ×エ×オ
	(1①エ、 <del>1②オ</del> ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	155,420,000	24,890,000	1.0	0.7	0.7	88,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件が事業用定期借地権の付着する建物のみであること、建物用途等による市場性の減退等を考慮した。

オ 競売市場修正率：「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

地価調査基準地	金沢(県)5-33
所 在	金沢市疋田1丁目296番
価 格	77,500 円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線「東金沢」駅から北東方へ道路距離で約1km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	326 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南東側22m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、準工業地域、高度地区 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	空地が多く事務所等も見られる区画整理された路線商業地域

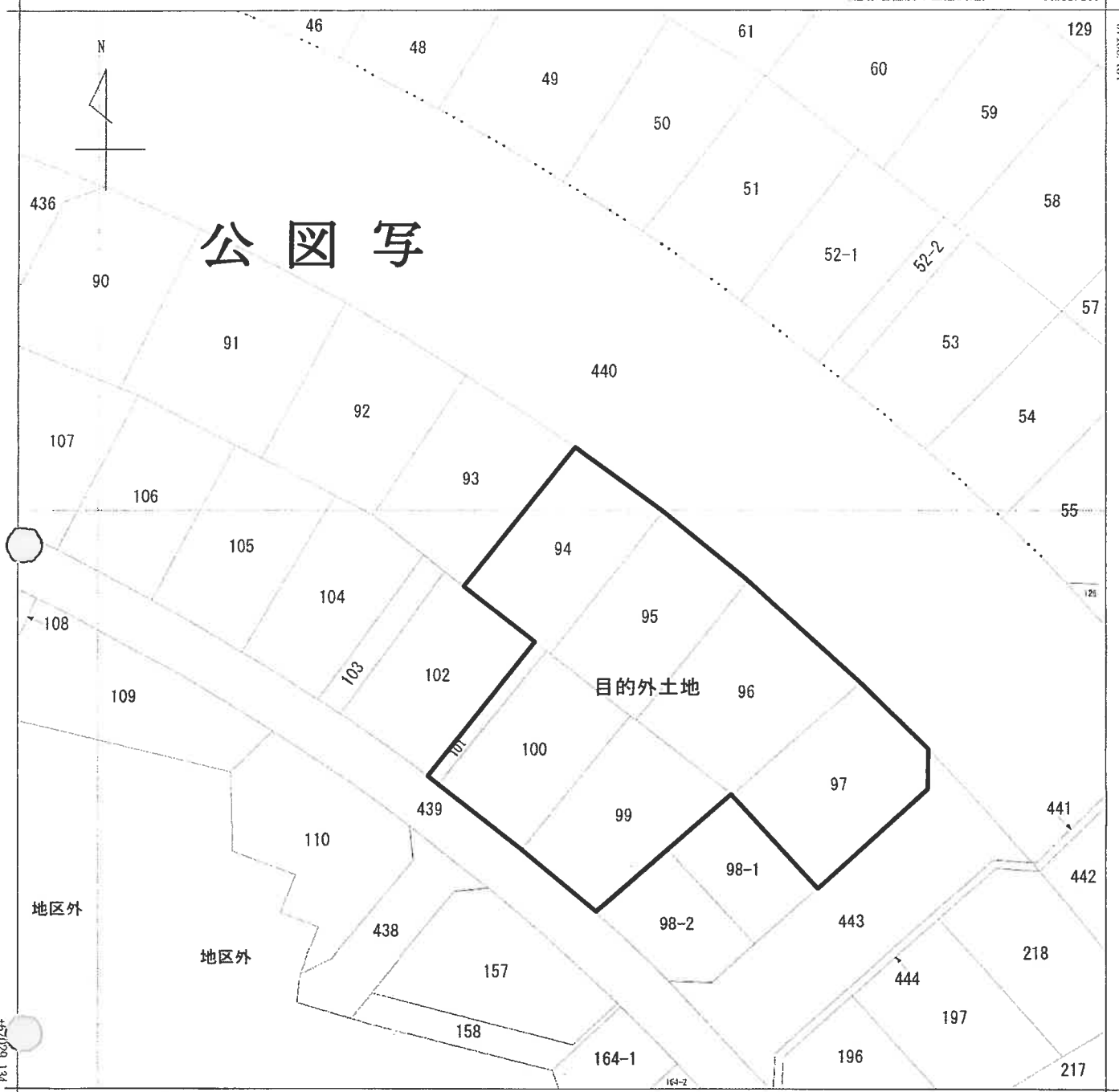
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図写~~
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

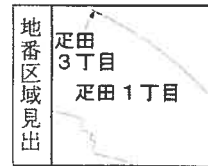
# 対象不動産位置図





-44277.209 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	金沢市足田一丁目				地番	94番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年5月16日  
金沢地方務局

整理番号：H04677-1  
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年6月22日

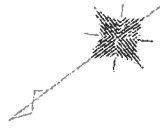
各階平面図

95番

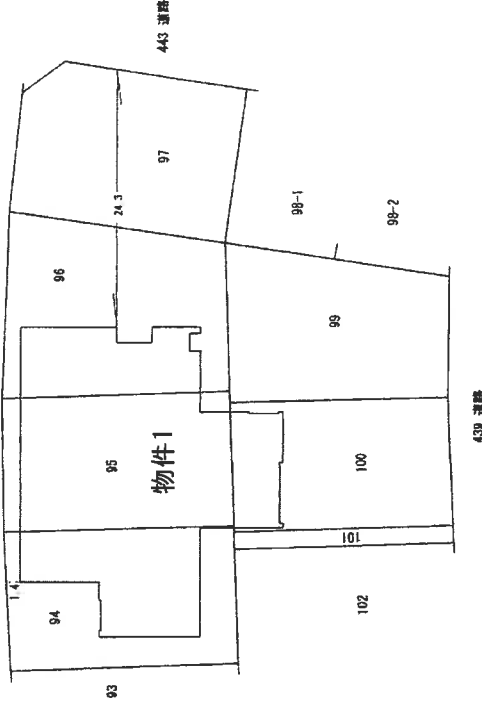
建物図面

家屋番号

建築物の所在  
金沢市疋田一丁目 95番地、94番地、96番地、100番地



440 道路



単位：m

申請人

縮尺

作業者

縮尺 1/500

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。  
令和6年5月16日 金沢地方裁判所

登記官

登記年月日：平成30年6月23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。  
 令和5年5月16日 金沢地方方法務局 登記官

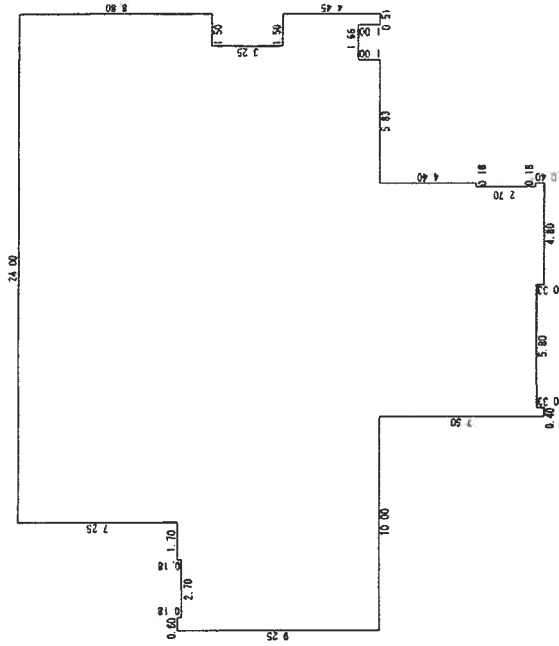
各階平面図

95番

建物図面

95番地、94番地、96番地、100番地  
 金沢市疋田一丁目

1階

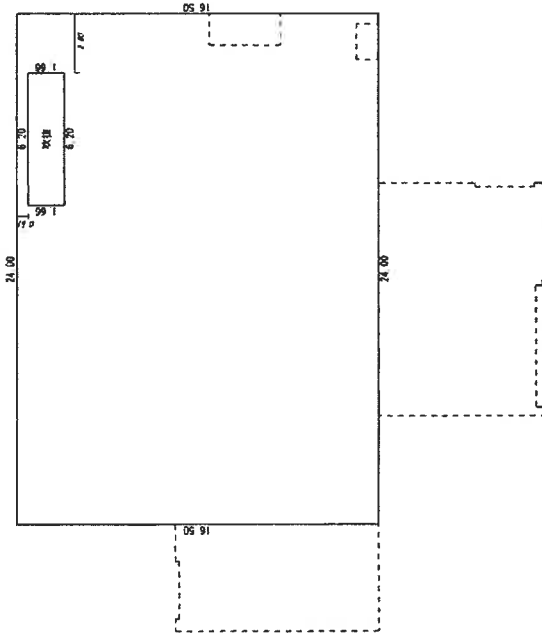


求積表	
0.40 x 0.40	= 0.1600
4.80 x 0.40	= 1.9200
5.80 x 0.07	= 0.4060
10.82 x 2.70	= 29.2140
11.00 x 4.40	= 48.4000
26.83 x 7.70	= 206.5910
0.51 x 1.00	= 0.5100
2.17 x 3.45	= 7.4865
0.67 x 3.25	= 2.1775
0.60 x 1.55	= 0.9300
2.70 x 1.37	= 3.6990
1.70 x 1.55	= 2.6350
24.00 x 8.80	= 211.2000
合計	515.3290
床面積	515.32 m <sup>2</sup>

単位：m

縮尺 1/250

2階



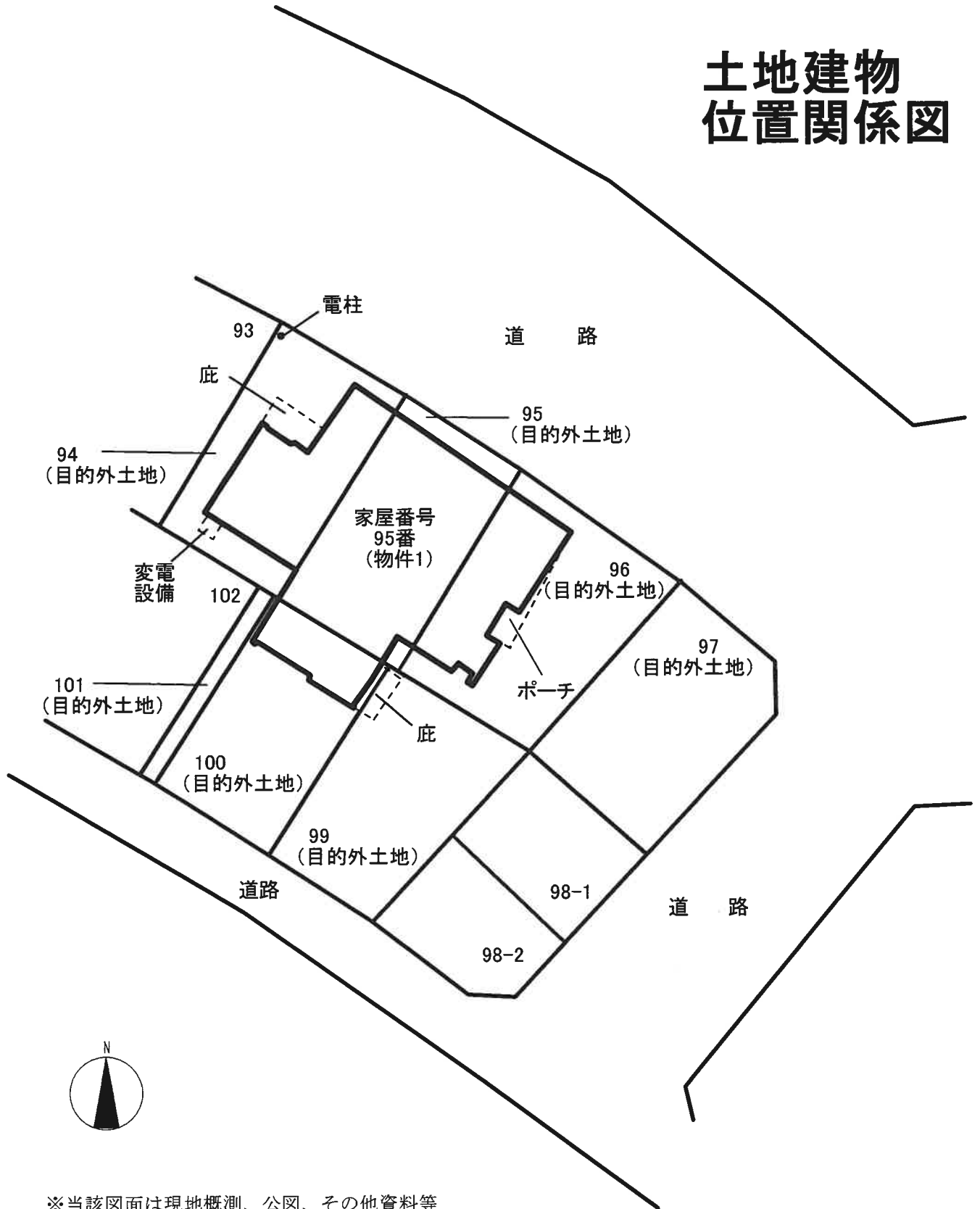
求積表	
15.00 x 16.50	= 247.5000
9.00 x 14.33	= 128.9700
2.80 x 2.17	= 6.0760
6.20 x 0.51	= 3.1620
合計	385.7080
床面積	385.70 m <sup>2</sup>

縮尺 1/250

製作者

申請者

# 土地建物 位置関係図

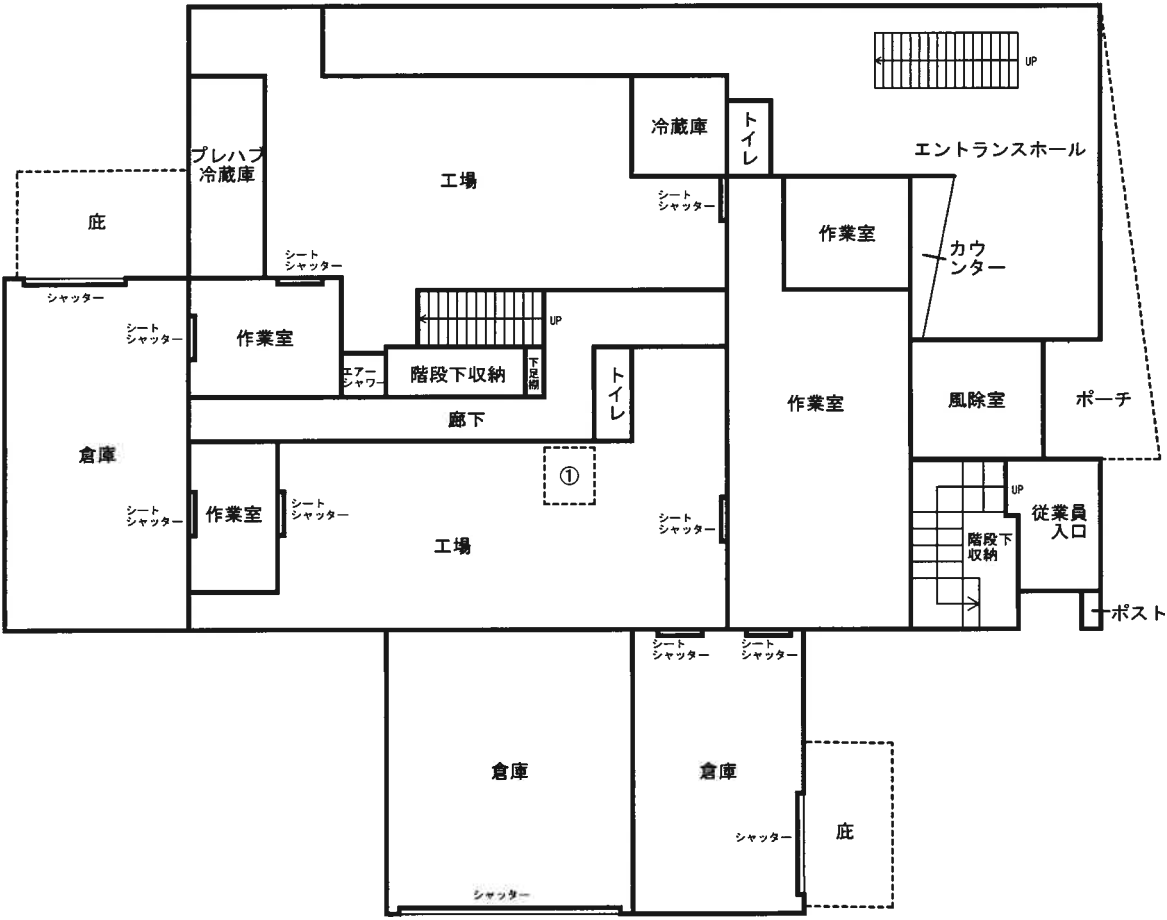


※当該図面は現地概測、公図、その他資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

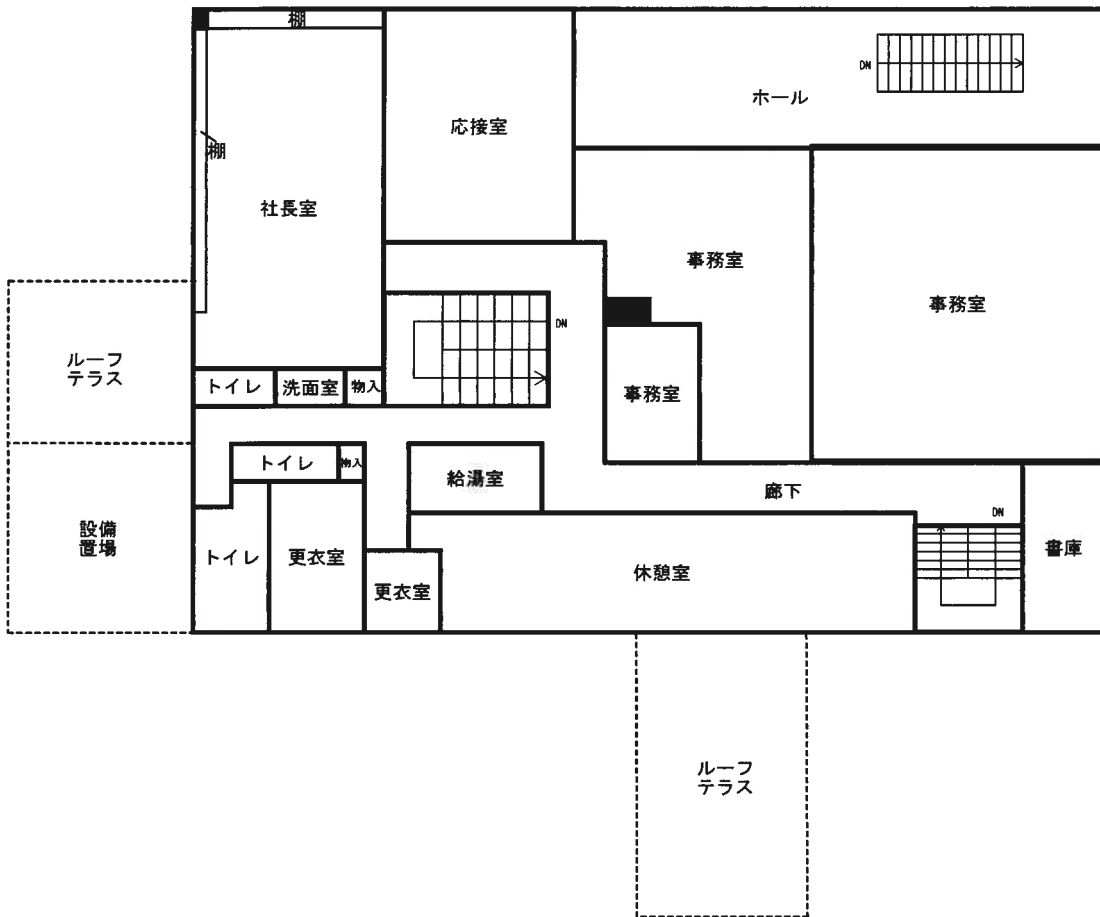
# 建物間取図

物件 1

1 階



2階





# 写真



物件1

