

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～11	3,930,000 3,144,000	一括	786,000	6,203,823	1,329,384
1	310,000				
2	640,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	90,000				
6	10,000				
7	490,000				
8	1,070,000				
9	90,000				
10	220,000				
11	990,000				
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

- 1 所 在 小松市井口町へ
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 1427.65平方メートル

所有者 株式会社辻のや

- 2 所 在 小松市井口町へ
地 番 14番2
地 目 宅地
地 積 205.68平方メートル

所有者 株式会社辻のや

- 3 所 在 小松市井口町へ
地 番 14番7
地 目 宅地
地 積 3.30平方メートル

所有者 株式会社辻のや

- 4 所 在 小松市井口町へ
地 番 12番4
地 目 宅地
地 積 2.94平方メートル

所有者 株式会社辻のや



物 件 目 録

5 所 在 小松市戸津町い
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 427.00平方メートル

所有者 株式会社辻のや

6 所 在 小松市戸津町い
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 49.00平方メートル

所有者 株式会社辻のや

7 所 在 小松市戸津町イ
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 158.61平方メートル

所有者 株式会社辻のや

8 所 在 小松市戸津町イ
地 番 17番
地 目 宅地
地 積 343.23平方メートル

所有者 株式会社辻のや



物 件 目 録

9 所 在 小松市戸津町イ
地 番 21番1
地 目 宅地
地 積 412.84平方メートル

所有者 株式会社辻のや

10 所 在 小松市戸津町イ
地 番 38番
地 目 宅地
地 積 1017.34平方メートル

所有者 株式会社辻のや

11 所 在 小松市井口町へ14番地1、14番地1先、小松市戸
津町イ21番地1、38番地、21番地1先、小松市
戸津町い2番地、6番地

家屋 番号 14番1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5
階建

床 面 積	1階	2492.53平方メートル
	2階	2231.79平方メートル
	3階	2007.16平方メートル
	4階	1368.95平方メートル
	5階	103.26平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床面積	1階	約2499.03平方メートル
	2階	2231.79平方メートル
	3階	2007.16平方メートル
	4階	1368.95平方メートル
	5階	103.26平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	機械室
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	95.04平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	(池用) 濾過ポンプ庫
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積	約21.06平方メートル

共有者 栗津観光有限会社金閣 持分10000分の8776
共有者 株式会社辻のや 持分10000分の1224



物件明細書

令和 6年 4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1～11】

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11】

売却対象外の土地(戸津町い6番, 戸津町い11番1, 戸津町い11番2)の一部につき, 本件附属建物(符号1 機械室)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

本件所有者両名が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 5～10】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号14番2)の登記が存在する。

《 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

- 1 所 在 小松市井口町へ
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 1427.65平方メートル

所有者 株式会社辻のや

- 2 所 在 小松市井口町へ
地 番 14番2
地 目 宅地
地 積 205.68平方メートル

所有者 株式会社辻のや

- 3 所 在 小松市井口町へ
地 番 14番7
地 目 宅地
地 積 3.30平方メートル

所有者 株式会社辻のや

- 4 所 在 小松市井口町へ
地 番 12番4
地 目 宅地
地 積 2.94平方メートル

所有者 株式会社辻のや



11

物 件 目 録

5 所 在 小松市戸津町い
地 番 2番
地 目 宅地
地 積 427.00平方メートル

所有者 株式会社辻のや

6 所 在 小松市戸津町い
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 49.00平方メートル

所有者 株式会社辻のや

7 所 在 小松市戸津町イ
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 158.61平方メートル

所有者 株式会社辻のや

8 所 在 小松市戸津町イ
地 番 17番
地 目 宅地
地 積 343.23平方メートル

所有者 株式会社辻のや



物 件 目 録

9 所 在 小松市戸津町イ
地 番 21番1
地 目 宅地
地 積 412.84平方メートル

所有者 株式会社辻のや

10 所 在 小松市戸津町イ
地 番 38番
地 目 宅地
地 積 1017.34平方メートル

所有者 株式会社辻のや

11 所 在 小松市井口町へ14番地1、14番地1先、小松市戸
津町イ21番地1、38番地、21番地1先、小松市
戸津町い2番地、6番地

家屋 番号 14番1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5
階建

床 面 積	1階	2492.53平方メートル
	2階	2231.79平方メートル
	3階	2007.16平方メートル
	4階	1368.95平方メートル
	5階	103.26平方メートル



物件目録

(現況)

床面積	1階	約2499.03平方メートル
	2階	2231.79平方メートル
	3階	2007.16平方メートル
	4階	1368.95平方メートル
	5階	103.26平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	機械室
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	95.04平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	(池用)濾過ポンプ庫
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積	約21.06平方メートル

共有者 栗津観光有限会社金閣 持分10000分の8776
共有者 株式会社辻のや 持分10000分の1224



令和 5年(ケ)第 76号
令和 6年 1月19日受理
令和 6年 3月21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

所 在	地 番	地 目	地 積
1 小松市井口町へ	14番1	宅地	1427.65平方メートル
2 小松市井口町へ	14番2	宅地	205.68平方メートル
3 小松市井口町へ	14番7	宅地	3.30平方メートル
4 小松市井口町へ	12番4	宅地	2.94平方メートル
5 小松市戸津町い	2番	宅地	427.00平方メートル
6 小松市戸津町い	4番	宅地	49.00平方メートル
7 小松市戸津町イ	15番	宅地	158.61平方メートル
8 小松市戸津町イ	17番	宅地	343.23平方メートル
9 小松市戸津町イ	21番1	宅地	412.84平方メートル
10 小松市戸津町イ	38番	宅地	1017.34平方メートル

以上 所有者 株式会社辻のや

11 所 在	小松市井口町へ	14番地1、14番地1先
	小松市戸津町イ	21番地1、38番地、21番地1先、
	小松市戸津町い	2番地、6番地
家屋番号	14番1	
種 類	旅館	
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	
	5階建	
床 面 積	1階	2492.53平方メートル
	2階	2231.79平方メートル
	3階	2007.16平方メートル
	4階	1368.95平方メートル
	5階	103.26平方メートル
(附属建物)		
符 号	1	
種 類	機械室	
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
床 面 積	95.04平方メートル	
	共有者 栗津観光有限会社金閣	持分10000分の8776
	共有者 株式会社辻のや	持分10000分の1224

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1～3, 5～10																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3, 5～10) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 不明(物件5～10)																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(株式会社とのや) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(栗津観光有限会社金閣) 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 1. 主である建物の共有持分について、栗津温泉有限会社金閣の占有権原は、関係人の陳述により、使用借権であるものと認定した。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 附属建物の共有持分について、株式会社とのやの占有権原は、関係人の陳述により、使用借権であるものと認定した。																
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"/> 4枚目のとおり																
建物	物件11																
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異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 4枚目のとおり																
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：(池用)濾過ポンプ庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積：約21.06㎡</td> </tr> </table>			{	種類：(池用)濾過ポンプ庫	{	構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建	{	床面積：約21.06㎡								
{	種類：(池用)濾過ポンプ庫																
{	構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建																
{	床面積：約21.06㎡																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を「(空き)旅館」として不使用管理している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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"/> 4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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[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 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

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4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <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"/> 1. 物件1～3, 5～10の土地とは水路を挟んで隔離された位置にある。 2. 東側道路(主要地方道11号小松・山中線)の拡張計画によるためなのか整地された状態になっている(未舗装)。 3. 約1坪未満(分筆により減少)の土地であり、用途が思い当たらない。
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
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 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1～3, 5～10の土地について

1. 一体となって物件11の建物等の敷地や庭等になっているが、公図上、水路及び道路が介在しており、現地において、地積測量図等により形状等を把握できたのは、物件2, 3の土地のみである。
2. 物件1, 5～10の土地について、各隣接する水路や道路との境界が不明確である。したがって、現況地積も不明である。物件1の土地には地積測量図があるが、各点の多くは計算点である。
3. 物件2の土地上に、現存しない建物の登記(家屋番号14番2, 事務所)が存在する。
4. 物件8の土地について、南側隣地(地番19番2, 同20番2)との境界が不明確である。
5. 工作物等は概ね別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。
6. 西側にあるブロック塀は、水路にはみ出している(取り込んでいる)ものと見られる。
7. 公図上、存在する水路や道路は、現地においてほぼ確認できていない。
8. 小松市井口町へ14番5の土地が、物件1の土地の東側と一体化しているので注意されたい。
9. 駐車スペースは東側に数台程度しかない。
10. 池や露天風呂の灯籠等が倒れているので、能登半島地震の影響がある可能性がある。

■ 物件11の主である建物について

1. 主である建物の床面積について、1階に未登記増築部分約6.5㎡を加えて、1階は約2499.03㎡である(露天風呂は床面積に加え、工作物扱い)。その他の階の床面積は公簿のとおりである。
2. 工作物や動産等は概ね別紙「土地建物位置関係図」及び「間取図」のとおりである。
3. 収容人員330名、客室61室(他乗務員3室)で、1階に個別露天風呂付の特別室5室がある。
4. 数度の増改築を経ているが、新築は昭和39年11月10日であり、経年相応に老朽化し、全体的にあちらこちら傷み(外壁の剥がれや軒裏の損傷、金属部分の錆等)が散見される。
5. 西側の増築部分は真っ直ぐに配置されず、接続部分で大規模な雨漏りが発生している。同箇所の床にも亀裂が見られた。
6. 数年間、空き旅館として放置されてきたので、雨漏り等が発生し、荒廃がかなり進んでいる。
7. 空き旅館の間に金属窃盗団が侵入したようであり、大浴場の蛇口等がなくなっていたり、トイレや各客室のほとんどの洗面台が破壊され、蛇口や排水パイプ等の金属がなくなっている。配電盤や天井配線から金属ケーブルがなくなっている。何箇所かのガラス扉も割られて破壊されている。
8. 1階メインロビーや客室の一部等の床に消火剤が噴射されている。
9. 雨漏りや湿気により、カビが生え、クロスが剥がれたりしている箇所がある。
10. 屋上防水の劣化や排水口の詰まりによるオーバーフローの可能性はある。
11. 屋上や5階EV機械室の鍵を探したが見つからなかったため、内部を調査できなかった。
12. PCB含有電気工作物及び有害なアスベストが存在する可能性がある。

■ 物件11の附属建物について

1. 公簿によれば、平成3年新築であり、内部も割ときれいになっているが、動作は不明である。
2. 主である建物にも機械室はあるが、主な熱源はこの附属建物に依拠しており、建物設備として、目的外土地上にある受水槽や大型水槽等も含めて、不可欠であるものと考えられる。
3. 主である建物との配管は介在する道路の地中を通っているものと考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (その1) (物件11 関係)		
1	所 在	小松市戸津町い
	地 番	6 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	236.00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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (栗津観光有限会社金閣) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. 地下に重油タンク(第三石油類)が埋設されている。 2. 目的外土地2及び3並びに隣地(地番5)と一体となっている。 3. 自家発電装置が設置されている。 4. 当庁令和5年(ケ)第20号担保不動産競売事件の差押登記がある。
2	所 在	小松市戸津町い
	地 番	11番1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	259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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (栗津観光有限会社金閣) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. 大型水槽, 受水槽, 浄化槽及び冷却塔等が設置されており, 物件11の附属建物符号1とパイプで繋がっている。 2. 目的外土地1及び3並びに隣地(地番5)と一体となっている。 3. 当庁令和5年(ケ)第20号担保不動産競売事件の差押登記がある。
3	所 在	小松市戸津町い
	地 番	11番2
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	72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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (栗津観光有限会社金閣) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. 高電圧変電設備が設置されている。 2. 目的外土地1及び2と一体となっている。 3. 北西側に引込柱がある。 4. 当庁令和5年(ケ)第20号担保不動産競売事件の差押登記がある。
	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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (特別代理人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 当職は、物件11の建物(以下、「本件旅館」という。)の持分10000分の8776の共有者栗津観光有限会社金閣(以下、「金閣」という。)の特別代理人であり、債務者金閣の破産管財人でもある弁護士です。 2. 金閣は令和4年8月16日に破産手続が開始されましたが、現在、本件旅館は破産財団から放棄されています。 3. 本件旅館は回遊式苔庭園・御殿風造りの宿「露天のゆ金閣」の名のとおり、広い庭園を持ち、大浴場には大石彫壁や露天風呂があり、近年になって露天風呂付客室数室を設けて改装しましたが、令和元年9月頃に営業を停止し、それ以降は、空き旅館の状態になっています(建物居住者なし)。 4. 本件旅館は金閣と株式会社辻のや(以下、「辻のや」という。)の共有ですが、営業を停止するまで、金閣が単独で旅館業を営んでいました。 5. 金閣と辻のやは別法人ですが、役員がほぼ同じの家族経営の系列会社です。そもそも、辻のやが金閣を買収しているので、辻のやが本体といえるでしょう。 6. 登記簿によれば、昭和49年に、辻のやが金閣から本件旅館を購入し、昭和61年に持分を金閣に贈与しています。 7. 辻のやが所有する物件1～10の土地(以下、「本件土地」という。)の上に、辻のやと金閣が共有する本件旅館が建っている関係(物件4の土地を除く)について、両社の間に地代の現実的な授受等はなく、本件旅館の金閣持分に対する利用権は使用借権であると考えます。 8. 本件旅館内に残っている什器備品一切の物は、金閣単独所有です。 9. 本件旅館に温泉権はありません。営業時は、金閣の元代表者個人が所有する源泉地から温泉を引いていましたが、現在は、温泉なしの大規模な旅館です。 10. 本件土地の境界について隣地所有者らとトラブル等はないと思います。 11. 本件旅館内の湿気は、破産手続開始当時から酷く、カビが繁殖しています。 12. 枯池の畔にある建物は、池の水を濾過する設備だと思われます。 13. 金閣が所有する目的外土地(地番6番)の上に、本件旅館の附属建物が建っており機械室として使用されていたようです。辻のや持分については使用借権であると思われます。周辺土地(地番11番1, 同11番2)には、機械室とパイプで繋がっている設備(受水槽等)があるようです。 14. 本件旅館に有害なアスベストが使用されているかどうかは不明です。 15. 本件旅館には、高濃度PCBを含有した変圧器はなかったとの認識です。 16. 本件旅館を再利用するには、巨額の費用がかかるものと推測されます。 17. 本件旅館に日常的に何者かが不法侵入している形跡があります。 18. そういった状況ですので、立入調査の際には安全に注意してください。

(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 (特別代理人)</p>	<p>(書面による回答の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当職は、本件土地の所有者で本件旅館の持分共有者である、辻のやの特別代理人で、本件債務者辻のやの破産管財人でもある弁護士です。 2. 辻のやは、金閣と共に令和4年8月16日に破産手続が開始されましたが、現在、本件土地及び本件旅館は破産財団から放棄されています。 3. 不動産の所有名義に関わらず、金閣が単独で本件旅館において、旅館業を営業していたことに間違いありません。 4. 附属建物を含めた本件旅館の占有権原について、詳細は不明ですが、かつては両法人間で賃料の授受がなされた時期もあるそうですが、グループ会社であり、経営が傾いてからは満足な支払もなされていません。法人としての経理上の処理がなされた形跡があるものの、その実態に伴うものだったものかどうかは疑問です。いずれにせよ、両法人の破産により、何らかの賃借関係は既に終了していると考えます(使用借権)。 5. 本件旅館内に残っている什器備品等一切は、金閣の単独所有であると思われませんが、当職には、詳細はわかりません。 6. 本件土地の境界について、当職はよくわかりません。少なくともトラブルの存在は聞いていません。 7. 本件旅館における、金属窃盗被害、消火剤噴射被害、地震で灯籠が倒れた等の事実は、当職には、わかりません。辻のやの前代表者によれば、何者かが侵入した形跡はあるらしいのですが、詳細まではわからないとのことでした。
<p>■ C (組合事務局長)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、粟津温泉観光協会と粟津温泉旅館協同組合の事務局長です。 2. 物件2の土地に、同組合が所有名義となっている、現存しない家屋番号14番2の建物登記が残っているとのことでしたので、抹消登記を検討します。 3. かつては物件2の土地に同組合の事務所があったのですが、道路向かいのこの土地と交換した経緯があります。 4. 元々、本件土地には農業用水が東西に通っていたのですが、当時の社長が、本件旅館を建てて流れを変えたため、当時の生産組合とは色々とあったようです。 5. この粟津温泉は他とは異なり、個別源泉(1旅館1源泉)となっており、組合に加入したからといって温泉を引けるわけではありません。 6. 本件旅館をいつも目の前で見ていますが、窃盗等の侵入被害があるようです。 7. 粟津温泉の中心付近に廃墟のような旅館があるのは、観光地として好ましい状態であるとは決して言えません。何とかしてもらいたいものです。

(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>■D (近隣住民)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は本件旅館の北隣にある旅館の元経営者です。 2. 本件土地の北側境界について、現在は所有者ではないのですが、昔からの経緯をよく知っていますので、現地立会の上、説明させていただきます。 3. 物件4の土地、物件1の土地の北東角付近に大きな松の木がありましたが、道路が拡張されるということで、伐採されてしまったようです。 4. 公図上、水路に当たると言われる部分に本件旅館と北隣旅館の塀があります。この塀は互いに費用を出して立てました。この塀の一部も道路拡張にかかるということで一部を取り壊していると思います。 5. 公図上、物件1の土地と北側隣地との間には水路があるはずですが、実際には、きれいに塗装された、この塀と西側に連なる高いブロック塀が、本件旅館と北隣旅館との境界として存在しており、真実の境界は、誰もわかりません。 6. よって、物件1の土地と地番22番との土地との境界付近にブロック塀があるものの、本当にそれが境界なのかは、誰もわかりません。本件旅館の当時の社長が立てたとおりになっているだけです。 7. 物件10の土地の北西側の水路について、当方は水路をきちんと残そうという意図がありましたので、現在も残っています。北向きの部分は、パイプになっている箇所があります。 8. 過去には、本件旅館の当時の社長から、水路が逆くの字に曲がっている部分の北側の土地等(地番1番等)を売るように言われましたが、断りました。 9. 西側の農地のために、定期的に庭にある池等から排水していたようです。 10. 物件1の土地や物件10の土地に植えてある木々からの落ち葉が、北側隣地に大量に飛来するので、北隣旅館を管理する方は、その処理に大変苦慮しています。 11. 現在(令和6年2月時点)において、本件旅館玄関前駐車場を北隣にある旅館に能登半島地震から2次避難されているお客様の駐車場として、事実上、使用させてもらっています。
<p>■小松市役所 管財課担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地及びその周辺において、法定外公共物(水路及び公道)に占用使用許可が出されているという記録がありません。 2. 当課の図面には、本件土地の東側と物件10の土地の北西側等に一部、水路が記載されているだけで、公図上の水路とは大きく異なります。以前に、廃止等の処理がなされて、当課の管理から外れている可能性があります。
<p>■評価人</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件旅館におけるアスベストについて、昭和39年11月新築ですので、現に石綿状の吹付が現認されている上、壁内や天井裏、さらには使用建材の中に含有されることもあるので、存在する可能性が高いと思われます。 2. 本件旅館、附属建物やそれら設備が設置されている目的外土地上也含めて、PCBを含有する電気工作物が存在する可能性があると思われます。

(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

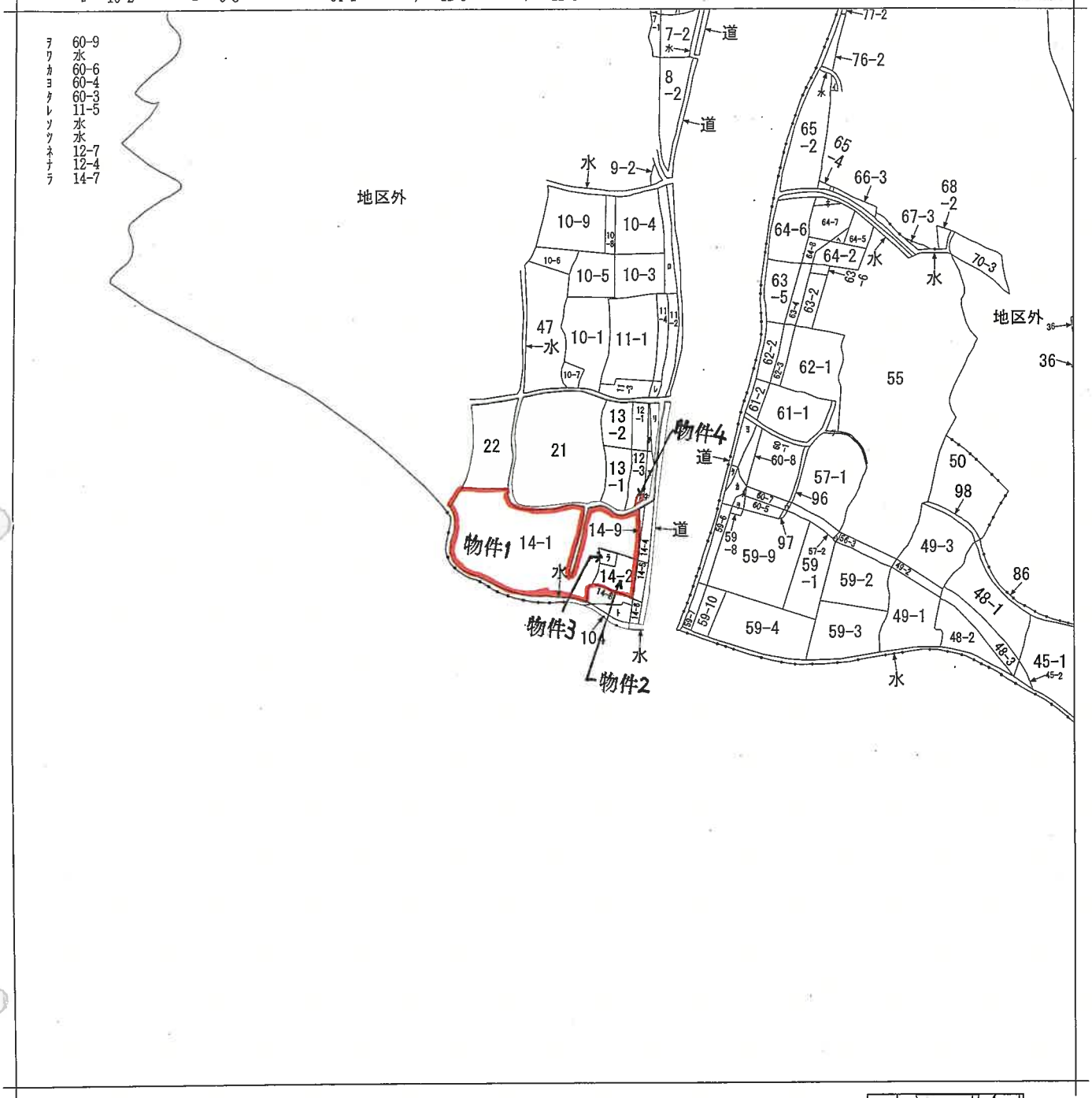
1. 本件対象である物件1～11の土地建物の現況等は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付の写真のとおりである。公図に合わせたような建物図面は現況と異なる。
2. 物件1～3, 5～10の土地は、大まかに見て、東側を主要道路11号線である道路、北側を塀(装飾がある塀とブロック塀)、西側をブロック塀、南側を水路と栗津川護岸の柵に囲まれた土地である。
3. 細かく見ると、北側の塀は公図上の水路の上にはみ出し、西側のブロック塀は水路を取り込み、南側も一部、隣地を取り込んでいる可能性がある。
4. 物件1, 4の土地に地積測量図はあるが、全体的に縄伸びしている可能性がある。
5. 物件1, 5～10の土地には、公図上、水路と道路が介在しているが、現地において、回遊式庭園と水深のある池(現在は双方とも水なし)に造り替えられており、公図と現況は大きく異なる。
6. 現地において、土地の形状が分かるのは、物件2, 3, 4の土地のみである。
7. 公図上、物件1の土地の北側に水路があるが、現地において確認できず、水路上に、はみ出して塀を立てているものとする(無権原)。なお、地積測量図上、南北に渡る約17mの水路があるが、これは本件旅館の主である建物の敷地になっており、現地において確認できない(無権原)。
8. 物件5の土地は、現地において、北側と西側の境界は概ね分かるが、物件6, 10の土地との筆界が確認できない。
9. 公図上、物件6の土地は三方を水路に囲まれているが、東側にある水路は、現地において確認できない。西側と南側の境界はブロック塀等を目安にして概ね分かる。
10. 公図上、物件7の土地の北側に水路があるが、現地において確認できない。南側は栗津川と接しており柵が設置されている。物件5, 6, 8の土地との筆界が確認できない。
11. 公図上、物件8の土地の北側に水路があるが、現地において確認できない。南側に(旧)建設省名名義の次の土地があるが、現地での境界が分からない。取り込まれている可能性がある。
小松市戸津町イ19番2(宅地), 同20番2(原野)
12. 公図上、物件9の土地の西側に水路があるが、現地において確認できない。南側は栗津川と接しており、コンクリート護岸がされて柵がある。公図上、東側隣地(地番23)と接しているが、現地では水の流れがある水路が両土地の間に介在しており、公図と現況が異なる。
13. 公図上、物件10の土地の三方に道路があるが、現地において確認できない。物件5の土地との筆界が不明確である。
14. 本件旅館(物件11の建物)は、元々、経年劣化した建物であったところ、数年間、空き旅館として管理されず放置され、その間に、雨漏り、カビ発生、金属・電線窃盗や侵入被害、消火剤噴射、器物破損被害等を受けているため、旅館として再利用するには大変困難な状況であると思料する。
15. また、現況において、源泉が使用できない、駐車場がない等の困難要因がある。
16. 道路を挟んだ西側に附属建物があるが、その敷地(目的外土地1～3)は、隣地(地番5)を含めて、別の債権者に差し押さえられている。本件土地旅館と目的外土地の差押債権者が異なる。
17. 本件旅館の主である建物の敷地所有者は辻のやであるが、附属建物の敷地所有者は金閣である。
18. 現況調査期間中、何度施錠しても、数日の間にあちらこちら解錠されてしまっているため、何者か(同一人か複数人かは不明)が、破れたドアや窓等から、本件旅館や庭に侵入している形跡がある。

(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

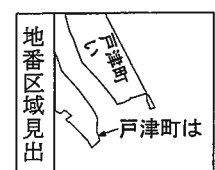
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月22日 (月) 9:30 - 12:15	物件所在地	空き旅館, 物件確認, 占有調査, 立入調査, 間取調査(1階), 敷地調査, 工作物等確認, 写真撮影, 近隣調査
令和6年1月22日 (月) 13:15 - 13:40	法務局(小松支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和6年1月22日 (月) 14:30 - 14:40	破産管財人事務所	建物共有者特別代理人(債務者破産管財人)から口頭聴取
令和6年1月26日 (金) 13:00 - 14:30	物件所在地	空き旅館, 占有調査, 立入調査, 間取調査(附属建物, 2階), 写真撮影, 戸締
令和6年1月26日 (金) 15:00 - 15:10	法務局(小松支局)	源泉地に関する公図等閲覧, 土地登記事項証明書受領
令和6年1月26日 (金) 16:00 - 16:10	破産管財人事務所	建物共有者特別代理人(債務者破産管財人)から口頭聴取, 回答書受領
令和6年2月5日 (月) 9:20 - 13:20	物件所在地	空き旅館, 占有調査, 立入調査, 間取調査(3階, 4階, 5階), 目的外土地調査, 未登記附属建物確認, 写真撮影, 戸締
令和6年2月5日 (月) 14:10 - 14:30	法務局(小松支局)	本件土地建物登記事項証明書 目的外土地登記事項証明書受領,
令和6年2月5日 (月) 15:30 - 15:33	破産管財人事務所	土地所有者特別代理人(債務者破産管財人)に照会書交付
令和6年2月8日 (木) 10:45 - 10:50	執行官室(電話)	物件1の土地について, 土地調査家屋士から電話聴取
令和6年2月9日 (金) 9:55 - 9:58	破産管財人事務所	所有者特別代理人(債務者破産管財人)から回答書受領
令和6年2月9日 (金) 10:30 - 12:15 13:00 - 14:00	物件所在地	空き旅館, 上階から物件1の土地境界調査, 間取調査(3階上の屋根裏倉庫), 写真撮影, 戸締
令和6年2月13日 (火) 9:30 - 11:30	物件所在地	動産・工作物調査, 未登記附属建物調査, 簡易計測, 近隣調査, 写真撮影, 戸締
令和6年2月13日 (火) 14:35 - 14:45	小松市役所管財課	法定外公共物(水路)に関する占用使用許可について, 担当者から口頭聴取
令和6年2月16日 (金) 14:30 - 14:40	法務局(小松支局)	公図等閲覧(隣地・隣家関係)
令和6年2月16日 (金) 15:00 - 16:00	物件所在地	土地調査(南角境界付近), 簡易計測, 写真撮影, 近隣調査, 戸締
令和6年2月20日 (火) 9:00 - 11:30	物件所在地	空き旅館, 占有調査, 立入調査, 間取調査(厨房等), 土地調査(北隣旅館関係者立会), 近隣調査, 写真撮影, 評価人同行, 戸締
(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



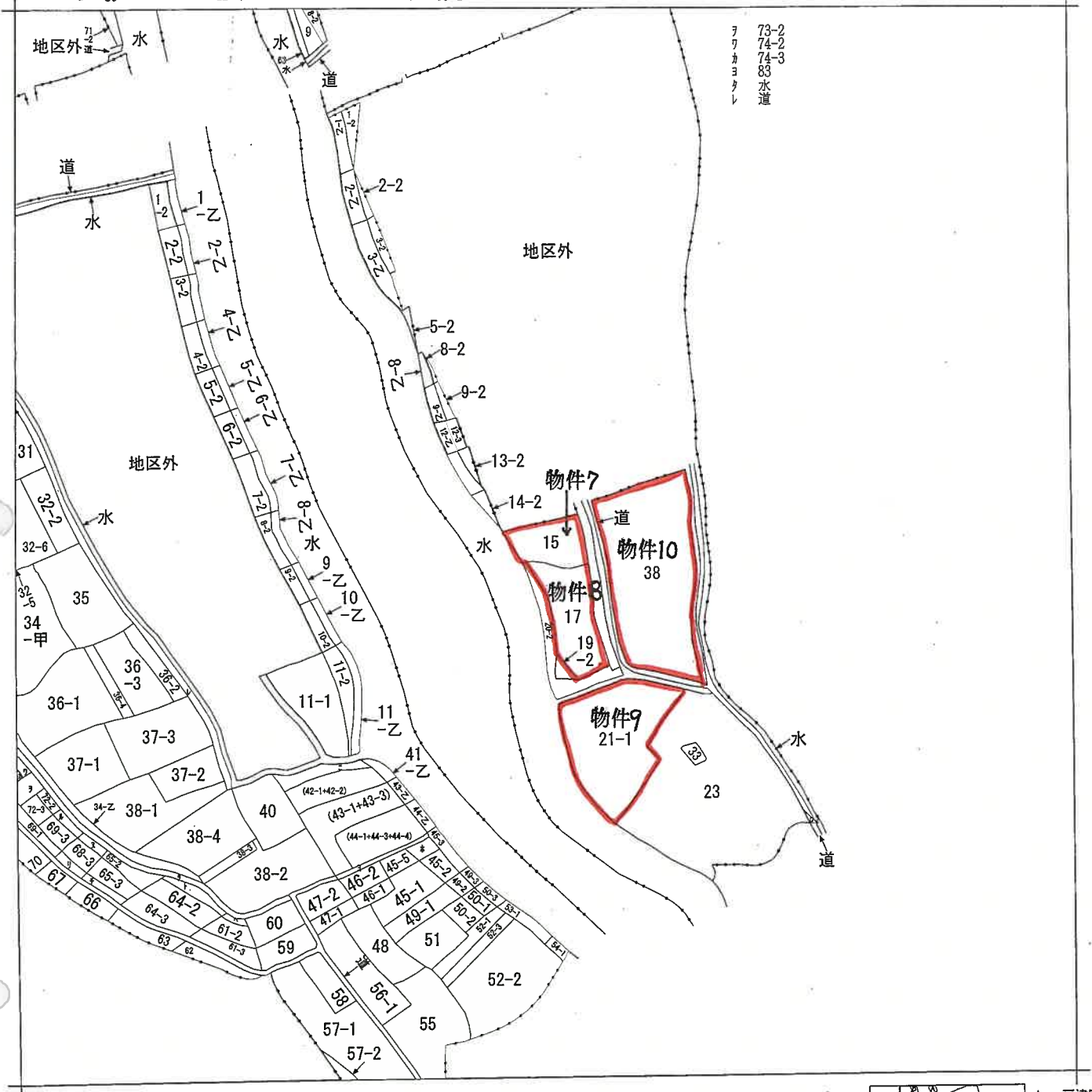
請求部	所在	小松市井口町へ		地番	14番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	方位不明
						種類 旧土地台帳附属地図

(11 枚目)



請求部分	所在	小松市戸津町い			地番	2番		
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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)			補事項	

(12 枚目)



A 戸津町口
 B 戸津町ニ
 C 戸津町イ

請求部	所在	小松市戸津町イ			地番	15番	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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

(13 枚目)

登記年月日：令和5年10月12日

地積測量図

地番 14番1、14番9

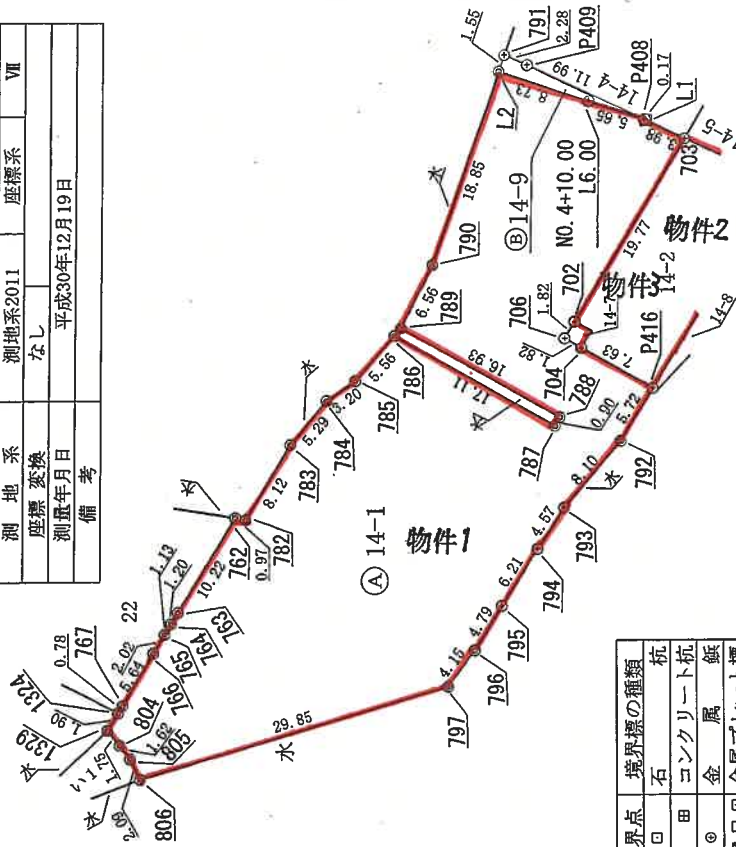
土地の所在 小松市井口町へ

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
804	37221.820	-64651.744	134604.931008	
805	37220.844	-64653.037	121159.791338	
806	37219.946	-64654.929	1908548.849151	
797	37191.325	-64646.453	2009987.516676	
796	37188.854	-64643.109	320177.318877	
795	37186.372	-64639.009	373613.472020	
794	37183.074	-64633.738	372161.063404	
793	37180.614	-64629.881	496486.745842	
792	37175.392	-64623.684	523397.219328	
P416	37172.422	-64618.786	-236569.375946	
704	37179.053	-64615.001	-530618.388212	
706	37180.634	-64614.099	-41611.479756	
702	37179.697	-64612.538	718168.369870	
703	37169.519	-64596.581	423682.415779	
L1	37173.138	-64593.907	-580247.066581	
704+10.000L00	37178.502	-64592.120	-382006.398600	
L2	37186.793	-64589.366	-923182.619276	
790	37192.888	-64607.204	-580883.371164	
789	37195.784	-64613.090	763855.949980	
788	37181.066	-64621.474	922019.191032	
787	37181.516	-64622.264	-390013.084480	
786	37196.386	-64613.794	-1194192.140708	
785	37199.998	-64618.021	-404056.485313	
784	37202.639	-64619.837	-389011.418740	
783	37206.018	-64623.908	-488556.744480	
782	37210.199	-64630.873	-322267.318093	
762	37211.159	-64630.704	-402261.501696	
763	37216.423	-64639.473	-380209.360186	
764	37217.041	-64640.509	-77439.329782	
765	37217.621	-64641.488	-104396.003120	
766	37218.656	-64643.230	-252173.240230	
767	37221.522	-64648.094	-211722.507850	
1324	37221.931	-64648.762	-90766.861848	
1329	37222.926	-64650.386	7176.192846	
		倍面積	2865.301490	
		面積	1427.6507450	
		地積	11.56	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
L2	37186.793	-64589.366	503086.571774	
704+10.000L00	37178.502	-64592.120	892005.398600	
L1	37173.138	-64593.907	336082.098121	
P408	37173.299	-64593.833	-713826.448483	
P409	37184.189	-64588.794	-839137.611648	
791	37186.291	-64587.896	-168186.881184	
		倍面積	23.127180	
		面積	11.5635900	
		地積	11.56	m ²

等級	点名	X座標	Y座標	備考
電子基準点	山中A	25541.424	-72044.911	
	小松	44046.562	-69765.272	
	鳥越	41206.037	-50369.508	
測地系	測地系2011			
座標変換	なし			
測量年月日	平成30年12月19日			
備考				



境界点	境界標の種類
□	石
田	コンクリート杭
◎	金属板
□	金属プレート標
◇	刻印標
⊗	プラスチック杭
⊙	簡
◎	※計算点

(単位：m)

合計 1439.2143350

作成者

代 嘱 託 者 (令和5年10月5日作成)

位 置

縮尺 1/500

A4に縮小

登記年月日：平成24年11月8日

地積測量図

14番3、14番8

土地の所在 小松市井口町へ

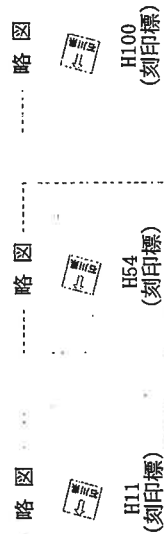
座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
14番3	H74	107.954	82.783	153.148550	14.831	
	H73	101.193	95.983	-606.228628	0.500	
	H72	101.638	96.211	-117.088787	3.641	
	H71	99.976	99.450	-246.636000	0.852	
	H55	99.158	99.213	-275.018436	2.010	
	H54	97.204	98.742	-208.740588	0.163	
	H53	97.044	98.711	211.142829	5.712	
	H52	99.343	93.482	1019.888620	13.734	
			倍面積		-69.522440	
			面積		34.7662200	
			地積		34.76	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
14番8	H60	111.179	79.543	-263.844131	8.188	
	H59	107.424	86.819	-564.670776	6.061	
	H58	104.675	92.221	-607.459727	8.405	
	H56	100.837	99.699	-468.485601	0.896	
	H71	99.976	99.450	79.659450	3.641	
	H72	101.638	98.211	117.088787	0.500	
	H73	101.193	95.983	606.228628	14.831	
	H74	107.954	82.783	790.412084	4.446	
	H61	110.741	79.319	255.803775	0.492	
			倍面積		-55.287511	
			面積		27.6337555	
			地積		27.63	m ²

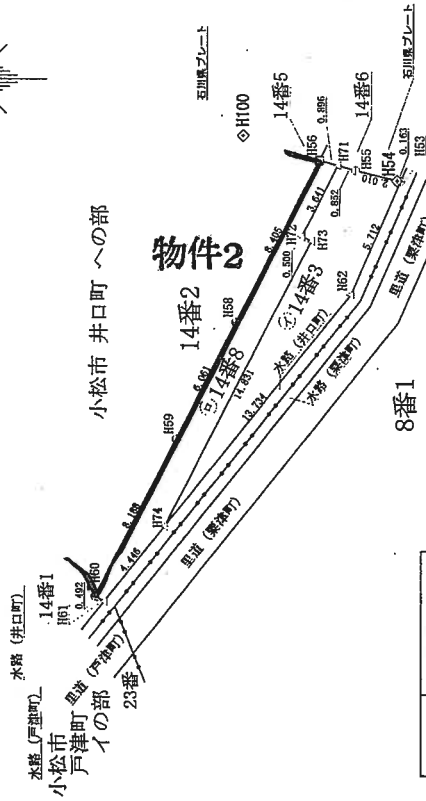
恒久的地物の座標値

符号	X	Y	座標	境界標の種類
H11	89.998	97.579	[石川県] 刻印標	杭
H54	97.204	98.742	[石川県] 刻印標	コンクリート杭
H100	104.387	100.859	[石川県] 刻印標	金風銀



測量年月日：平成24年8月31日

(単位：m)



境界点	境界標の種類
日	石
田	コンクリート杭
田	金風銀
田	刻印標
田	金属プレート標
田	プラスチック杭
田	筋
田	※ 計 算 点

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成24年10月23日作成)

(石川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和5年10月12日

地積測量図

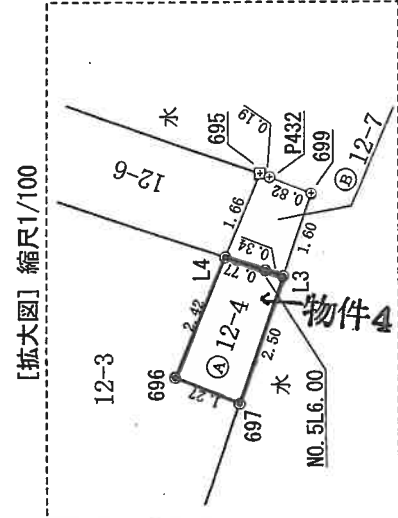
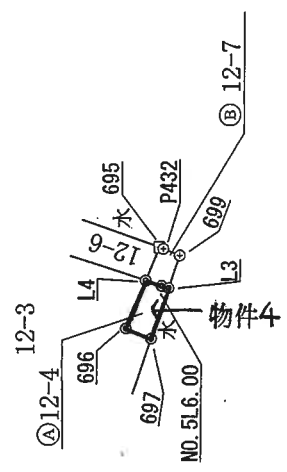
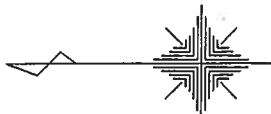
地番 12番4、12番7
 土地の所在 小松市井口町へ

座標求積表

地番 測点	12-4		$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	Xn	Yn	
697	37188.467	-64591.450	128407.802600
L3	37187.657	-64589.079	31002.757920
NO. 5L6.00	37187.987	-64588.969	-68722.663016
L4	37188.721	-64588.726	-107088.107708
696	37189.645	-64590.964	16406.104856
	倍面積	5.894652	
	面積	2.9473260	
	地積	2.94	m ²

地番 測点	12-7		$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	Xn	Yn	
L4	37188.721	-64588.726	6394.283874
NO. 5L6.00	37187.987	-64588.969	68722.663016
L3	37187.657	-64589.079	54771.538992
699	37187.139	-64587.562	-16146.890500
P432	37187.207	-64587.254	-61164.129538
695	37188.086	-64587.187	-52573.970218
	倍面積	3.495626	
	面積	1.7478130	
	地積	1.74	m ²

合計 4.6951390



与点基準点座標一覧

等級	点名	X座標	Y座標	座標系	備考
電子基準点	山中A	25541.424	-72044.911		
	小松	44046.562	-69765.272		
	鳥越	41206.037	-50369.508		
測地系	測地系2011			座標系	VII
座標変換	なし				
測算年月日				平成30年12月19日	
備考					

(単位：m)

境界点	境界標の種類
□	石
田	コンクリート杭
◎	金属属
□	金属プレート標
◇	刻印
⊗	プラスチック杭
⊙	簡算点

A4に縮小

作成者

代嘱者

位置者

縮尺 1/250

(令和5年10月5日作成)

登記年月日：平成12年12月7日

(1) 平成24年4月24日
本図面は閉鎖済みである。

次頁に図面に関する事項を示す。

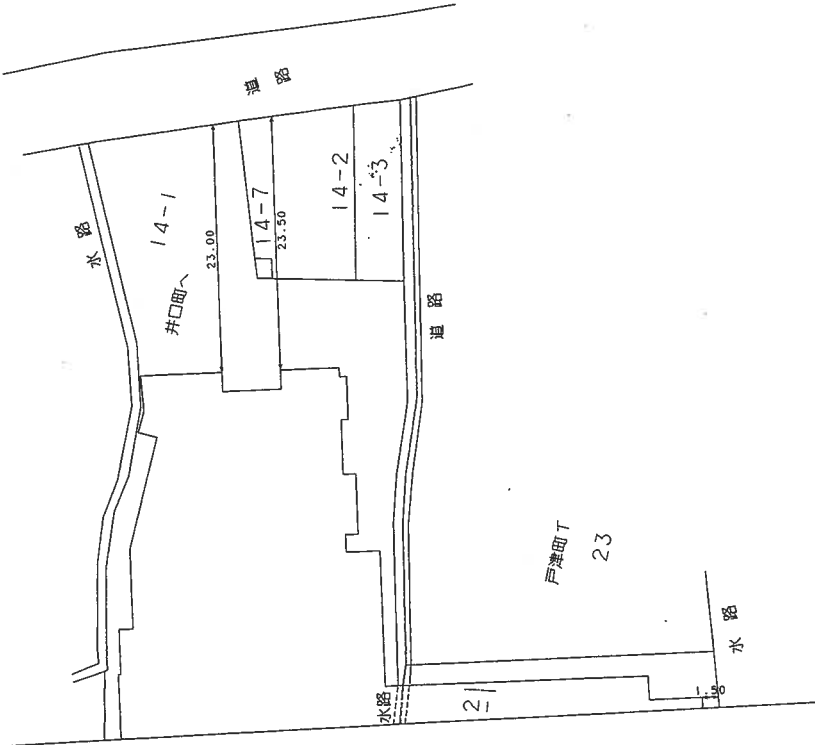
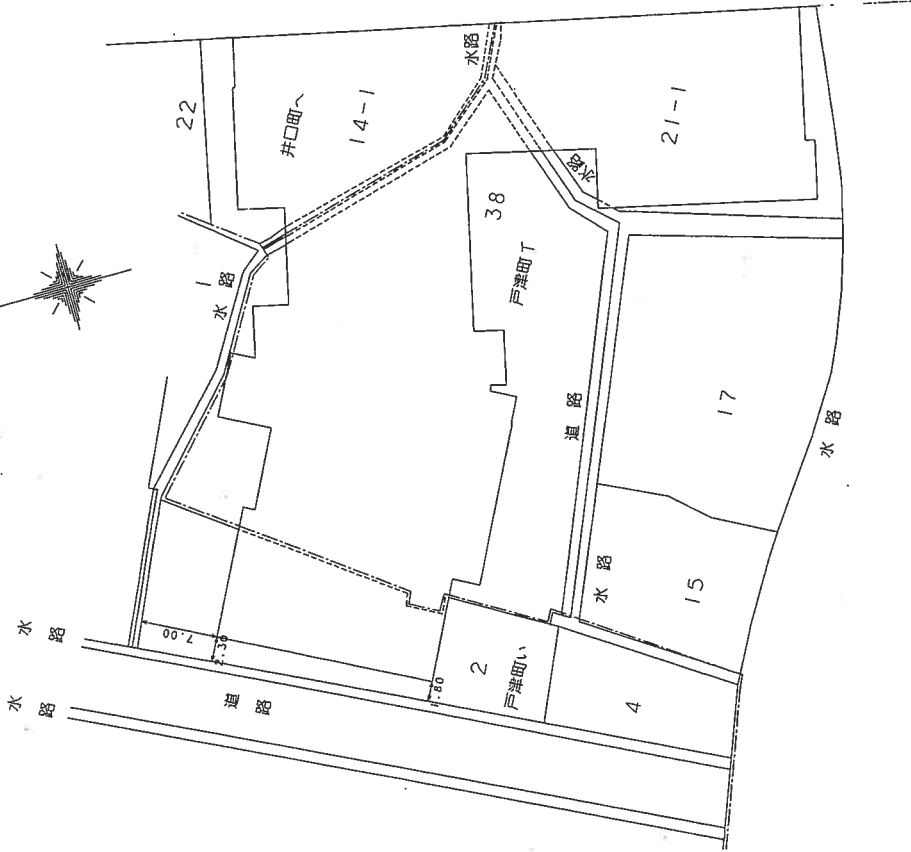
0402825

12年12月 7日

各階平面図

家屋番号 14番1

建物の所在
小松市井口町へ14番地1先、
戸津町イ21番地1、38番地、21番地1先、戸津町イ2番地



A4に縮小

作製者

縮尺 1/500

申請人

1/500

公用

登記年月日：平成12年12月7日

0402826
各階平面図

12年12月7日
家屋番号 14番1

物図階平面図

建物の所在
小松市井口町へ14番地1、14番地1先、戸津町イ21番地1、38番地、21番地1先、戸津町イ2番地

1/5

1階

求積表

T	5.90 x 5.00	= 29.5000
D	12.07 x 1.10	= 13.2770
A	25.55 x 7.00	= 178.8500
E	27.55 x 12.20	= 336.1100
F	17.55 x 2.50	= 43.8750
G	15.05 x 0.10	= 1.5050
H	(13.20 + 1.50) x 2.95 x 1/2	= 21.6825
I	(6.50 + 6.36) x 0.90 x 1/2	= 4.7850
J	1.95 x 19.75 x 1/2	= 38.4450
K	5.95 x 0.20	= 1.1900
L	10.05 x 1.30	= 13.0650
M	11.02 x 0.20	= 2.2040
N	(42.92 + 32.78) x 2.68 x 1/2	= 105.0080
O	2.08 x 0.60 x 1/2	= 0.6240
P	3.34 x 0.20 x 1/2	= 0.3340
Q	(5.43 + 5.75) x 1.13 x 1/2	= 6.3167
R	(5.49 + 4.66) x 3.30 x 1/2	= 16.7475
S	48.67 x 1.22	= 59.3774
T	(62.99 + 62.96) x 0.12 x 1/2	= 7.5570
U	60.59 x 4.89	= 296.2851
V	58.77 x 5.46	= 320.8842
W	60.59 x 5.45	= 330.2155
X	4.00 x 0.67	= 2.6800
Y	43.64 x 1.10	= 48.0040
Z	5.50 x 1.20	= 6.6000
aa	27.54 x 2.05	= 56.4570
ab	3.20 x 3.90	= 150.4800
ac	28.20 x 14.45	= 297.6700
ad	8.90 x 1.95	= 91.0800
ae	5.40 x 0.30	= 4.8600
合計		2492.5369
係数値		2492.53

A4に縮小

作製者

白作製

縮尺 1/500

申請人

500

請求番号：18-8 (3/7)

登記年月日：平成12年12月7日

0402827

各階平面図

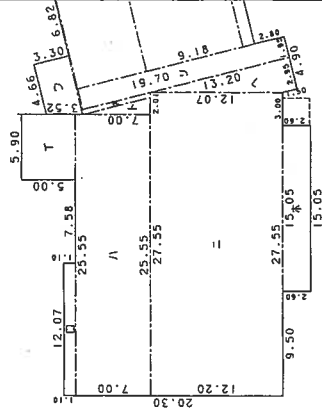
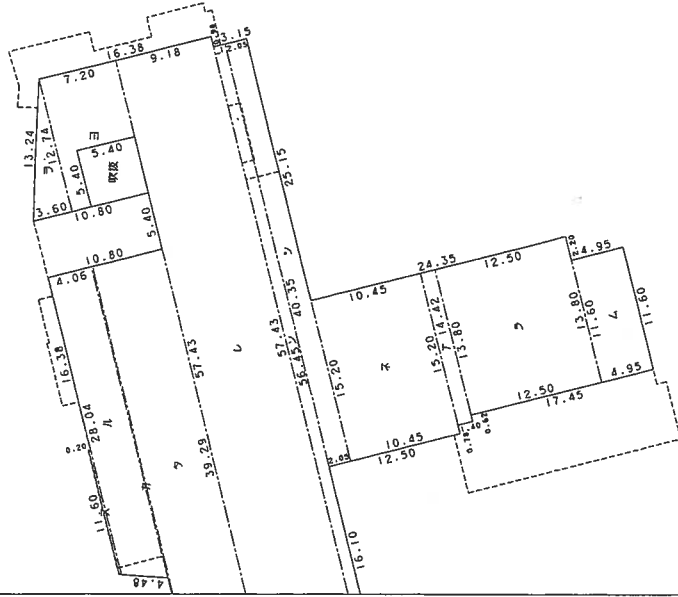
2階

2012年12月7日

家屋番号 14番1

建物の所在 小松市井口町へい4番地1先、戸津町い2番地1、3番地、21番地1先、戸津町い2番地。

物平面図



求根	面積
T	5.90 x 5.00 = 29.5000
□	12.07 x 1.10 = 13.2770
△	25.55 x 7.00 = 178.8500
ニ	27.55 x 12.20 = 336.1100
キ	15.05 x 2.60 = 39.1300
ハ	(13.20 + 1.50) x 2.95 x 1/2 = 21.6825
ト	6.38 x 1.50 x 1/2 = 4.7850
フ	(6.50 + 6.38) x 0.45 x 1/2 = 2.8980
リ	1.95 x 19.70 = 38.4150
ク	(11.66 + 11.60) x 0.20 x 1/2 = 2.3260
ル	(28.04 + 29.35) x 4.06 x 1/2 = 116.5017
ヲ	3.60 x 12.74 x 1/2 = 22.9320
ヅ	(5.49 + 4.66) x 3.30 x 1/2 = 16.7475
ヅ	(41.69 + 41.66) x 0.12 x 1/2 = 5.0010
エ	12.74 x 7.20 = 91.7280
ヲ	39.29 x 6.62 = 260.0998
レ	57.43 x 9.18 = 527.2074
リ	56.45 x 1.10 = 62.0950
リ	40.35 x 2.05 = 82.7175
ヲ	15.20 x 10.45 = 158.8400
ヲ	14.42 x 1.40 = 20.1880
ヲ	13.80 x 12.50 = 172.5000
ヲ	11.60 x 4.95 = 57.4200
吸収	5.40 x 5.40 = -29.1600

合計 2231.7914
床面積 2231.79 m²

作製者

縮尺 1/500

申請人

500

A4に縮小

(石川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成12年12月7日

0402828

各階平面図

12年12月7日

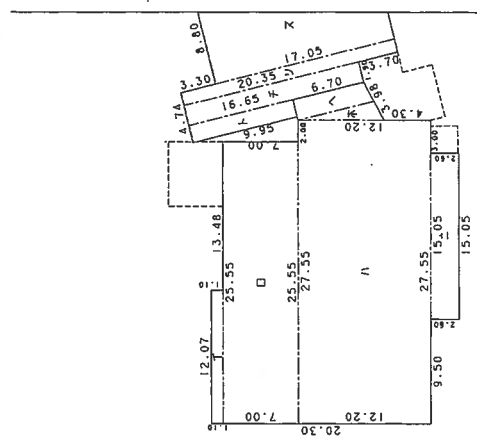
家屋番号
14番

建物の所在
小松市井口町へ14番地1、4番地1先、戸津町い2番地1先、戸津町い2番地、21番地1、8番地、

3/5

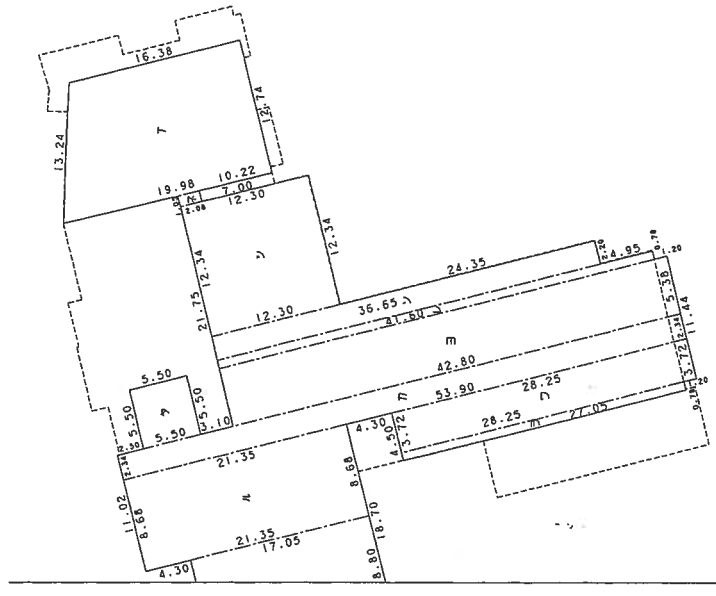
各階平面図

3階



求積率

T	12.07 x 1.10	= 13.2770
D	25.55 x 7.00	= 178.8500
A	27.55 x 12.20	= 336.1100
E	15.05 x 2.60	= 39.1300
K	7.19 x 1.92 x 1/2	= 6.9024
F	1.62 x 9.95 x 1/2	= 13.4733
R	1.90 x 16.65	= 16.1190
A	1.22 x 20.35	= 31.6350
A	8.80 x 17.05	= 24.8270
A	0.78 x 21.35	= 150.0400
C	0.78 x 27.05	= 185.3180
D	3.72 x 28.25	= 21.0990
D	2.34 x 53.90	= 105.0900
E	5.38 x 42.80	= 126.1260
F	5.50 x 5.50	= 230.2640
Y	0.78 x 41.60	= 30.2500
Y	2.20 x 36.65	= 32.4480
Y	12.34 x 12.30	= 80.6300
Z	1.05 x 2.08	= 151.7820
Z	(19.98 + 16.38) x 42.74 x 1/2	= 2.1840
		合計 2007.1679
		床面積 2007.16 m ²



作製者

縮尺

1 / 500

申請人

500

A4に縮小

(石川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成12年12月7日

0402829

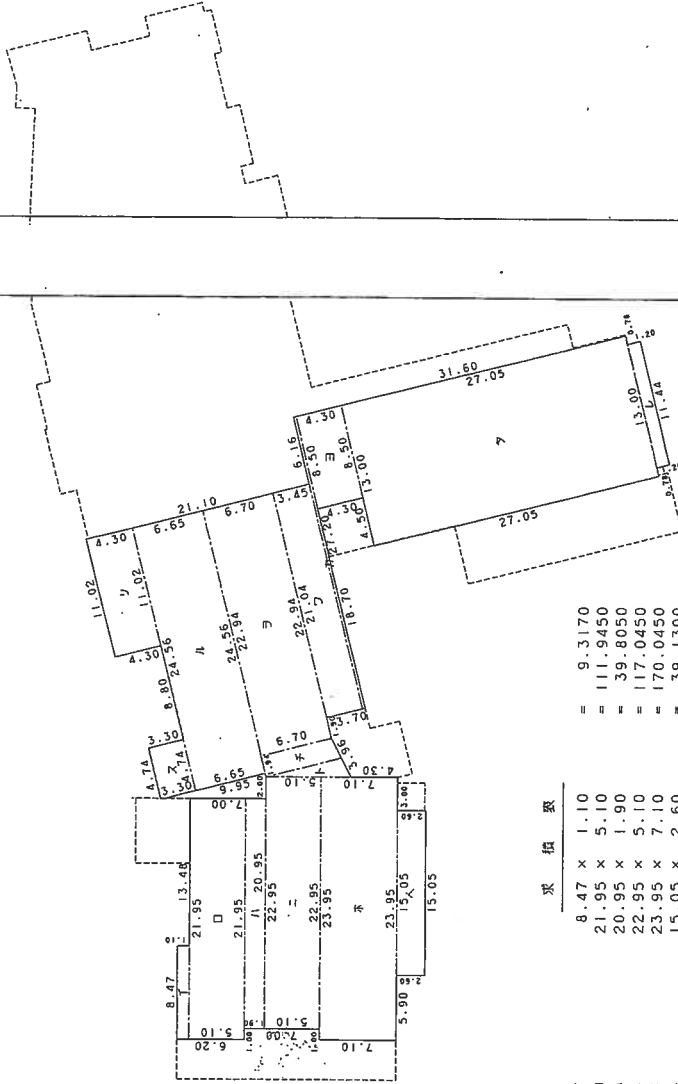
各階平面図

2年12月7日

家屋番号 14番1

建築物の所在 小松市井口町へ14番地1、14番地1先、戸津町イ21番地1、38番地、21番地1先、戸津町イ2番地

4階



求積表

T	8.47 x 1.10	=	9.3170
D	21.95 x 5.10	=	111.9450
A	20.95 x 1.90	=	39.8050
E	22.95 x 5.10	=	117.0450
K	23.95 x 7.10	=	170.0450
H	15.05 x 2.60	=	39.1300
T	7.19 x 1.90 x 1/2	=	6.8305
F	(7.19 + 6.70) x 1.94 x 1/2	=	13.4733
Z	11.02 x 4.30	=	47.3860
K	4.74 x 3.30	=	15.6420
H	24.56 x 6.65	=	163.3240
Y	22.94 x 6.70	=	153.6980
C	21.04 x 3.45	=	72.5880
T	27.20 x 0.25	=	6.8000
Y	8.50 x 4.30	=	36.5500
Z	13.00 x 27.05	=	351.6500
L	11.44 x 1.20	=	13.7280
合計			1368.9568
原面積			1368.95 m ²

合計 1368.9568
原面積 1368.95 m²

A4に縮小

製作者

縮尺 1/500

申請人

500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

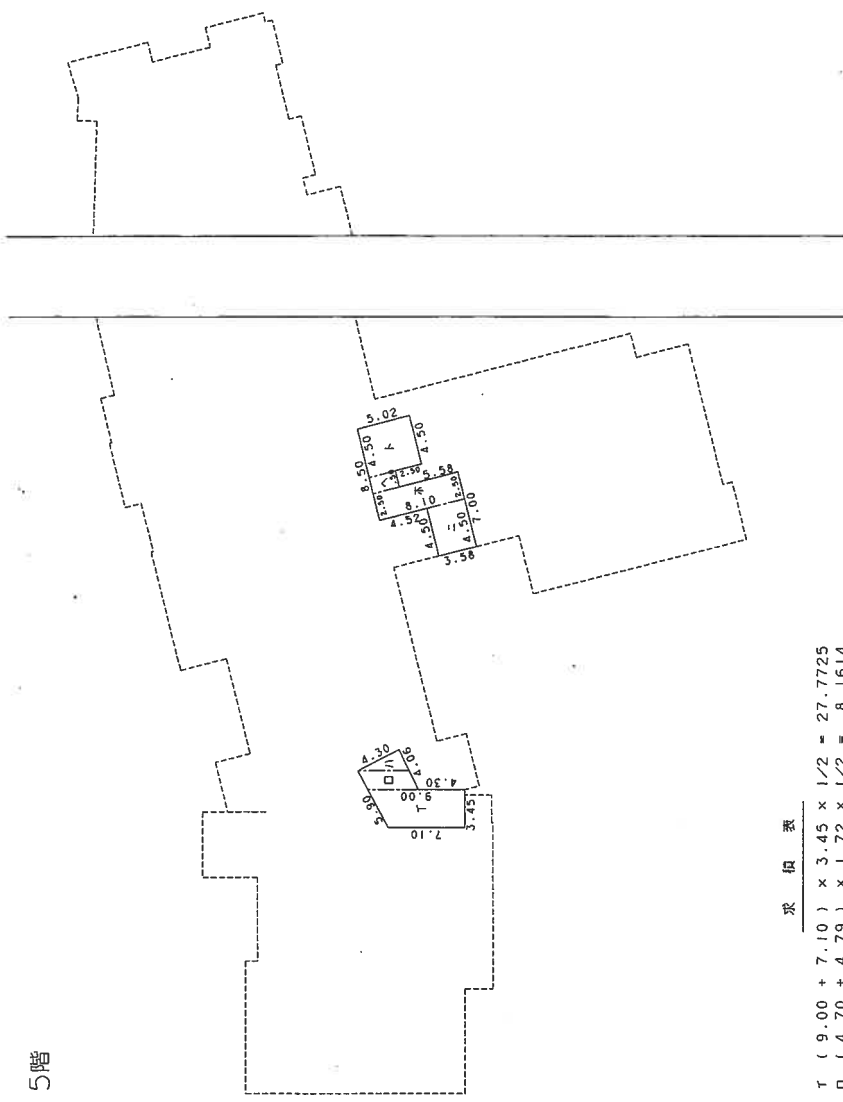
登記年月日：平成12年12月7日

0402830
各階平面図

家屋番号
12年12月7日
14番1

5/5
物件階平面図

建物の所在
小松市井口町へ14番地1、4番地1先、戸津町い2番地1、38番地、21番地1先、戸津町い2番地



面積表

T	(9.00 + 7.10) × 3.45 × 1/2	= 27.7725
□	(4.70 + 4.79) × 1.72 × 1/2	= 8.1614
△	4.79 × 1.92 × 1/2	= 4.5984
△	4.50 × 3.58	= 16.1100
△	2.50 × 8.10	= 20.2500
△	1.50 × 2.52	= 3.7800
△	4.50 × 5.02	= 22.5900
合計		103.2623
所面積		103.26 m ²

A4に縮小

作製者

縮尺
1/500

申請人

500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成24年4月24日

A4に縮小

建物図面図

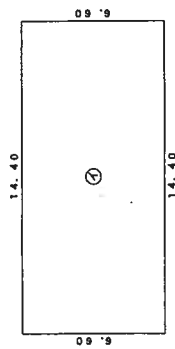
各階平面図

家屋番号 14-1

建物の所在
小松市井口町へ1-4番地1、1-4番地1先、小松市戸津町イ2-1番地1、3-8番地、2-1番地1先
小松市戸津町イ2番地、6番地

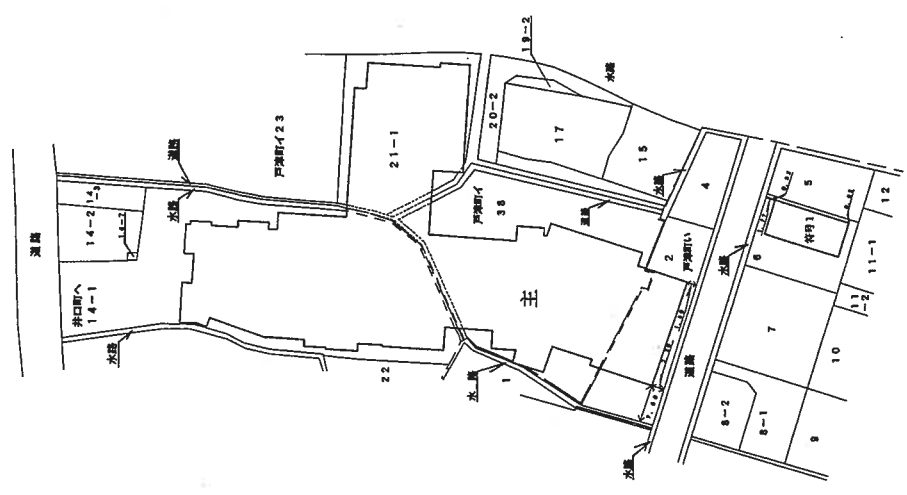


附属建物(符号1)



① 14.40 x 6.60 = 95.0400
求積数

床面積 95.04 m²



作成者

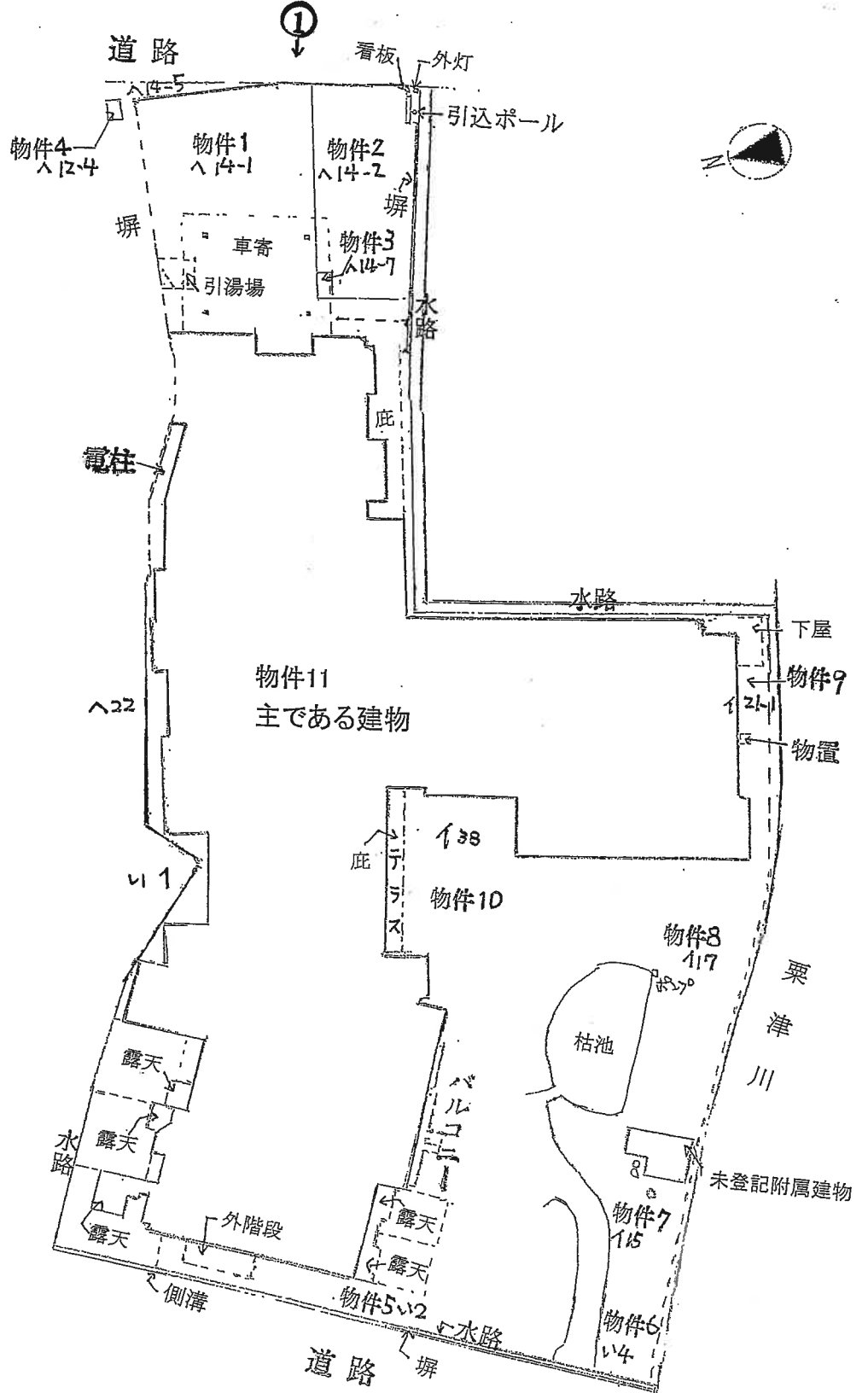
平成24年4月19日作成
調査士会用紙

縮尺 1/250

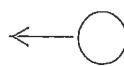
申請人

縮尺 1/1000

土地建物位置関係図

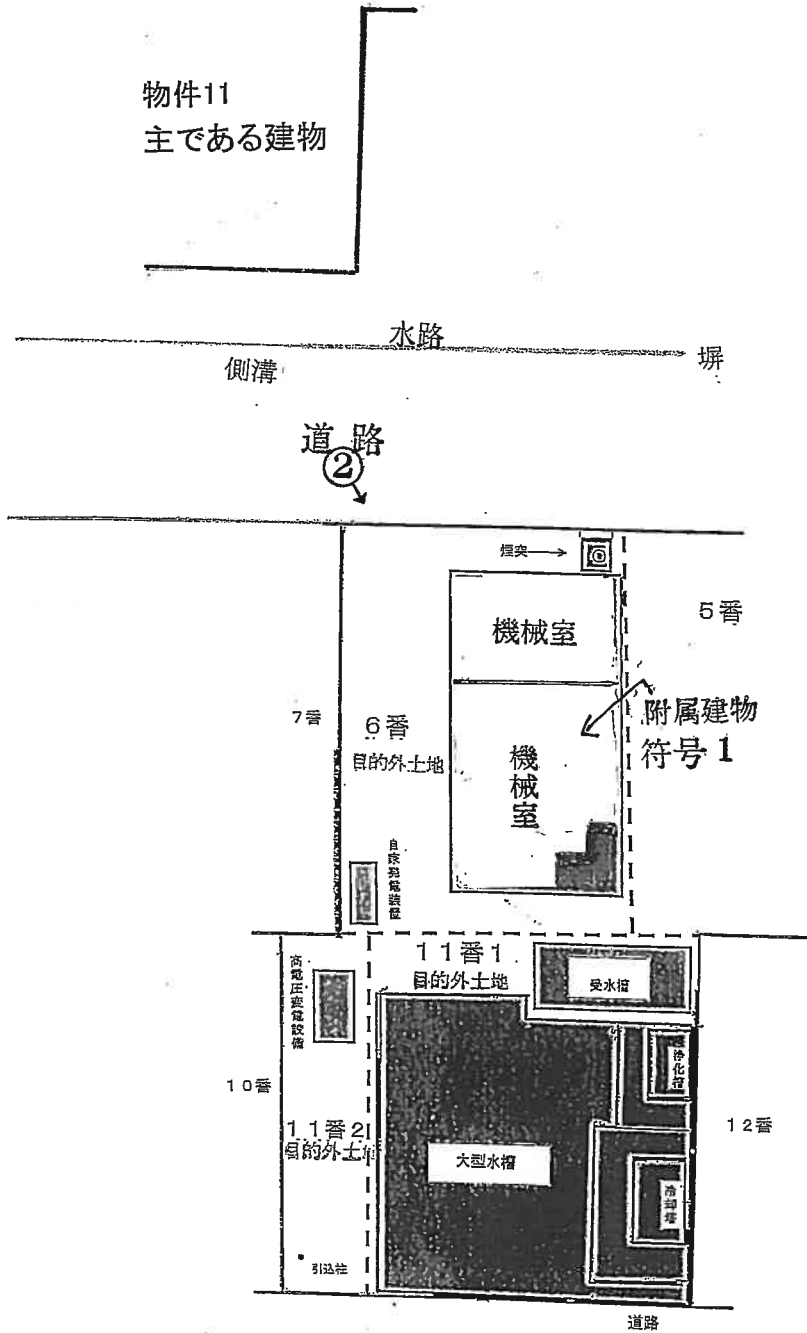


(注) この図面は現況における認識に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

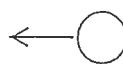


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

土地建物位置関係図 兼 間 取 図

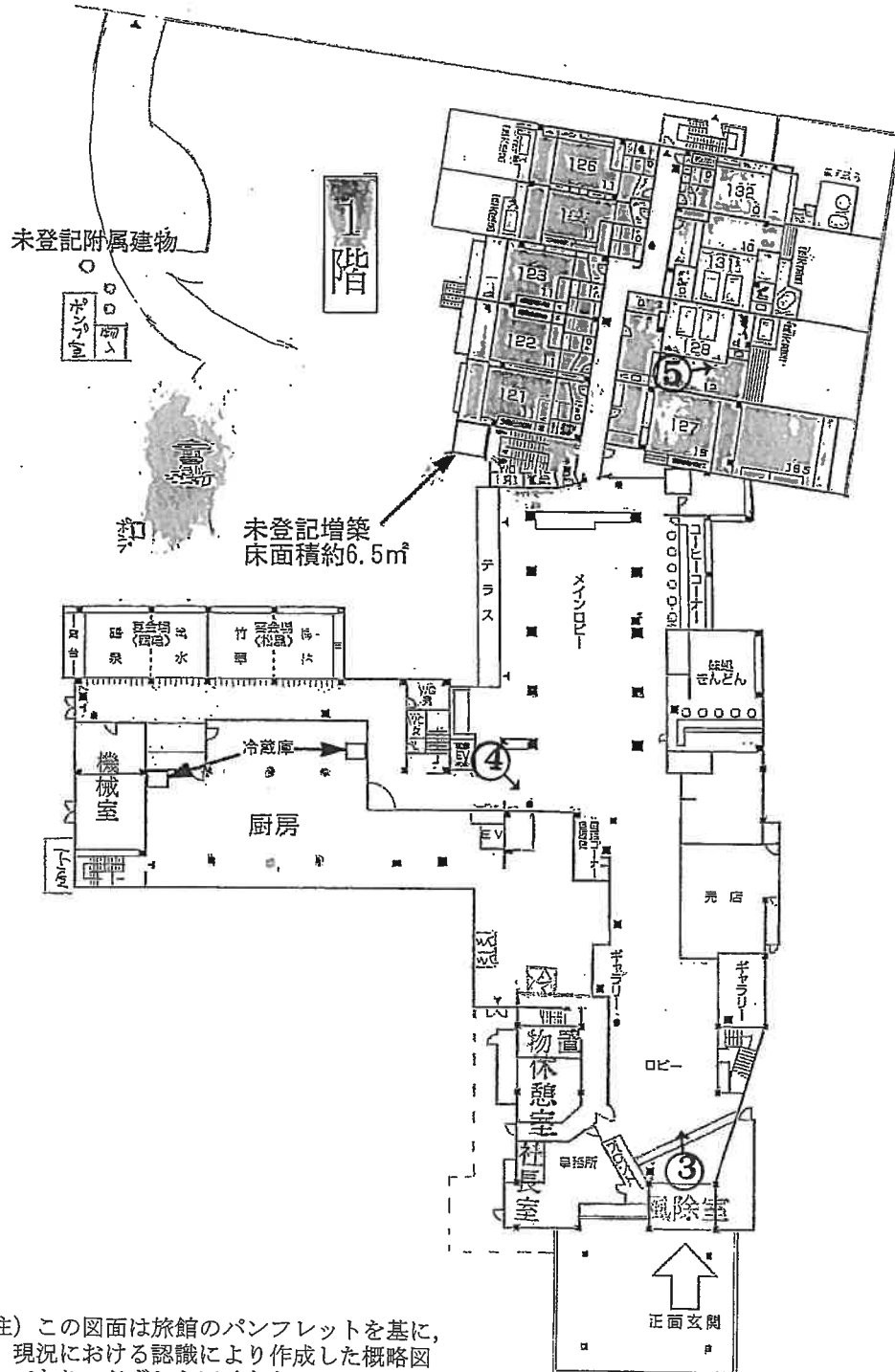


(注) この図面は現況における認識に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

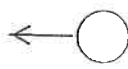


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図 物件11

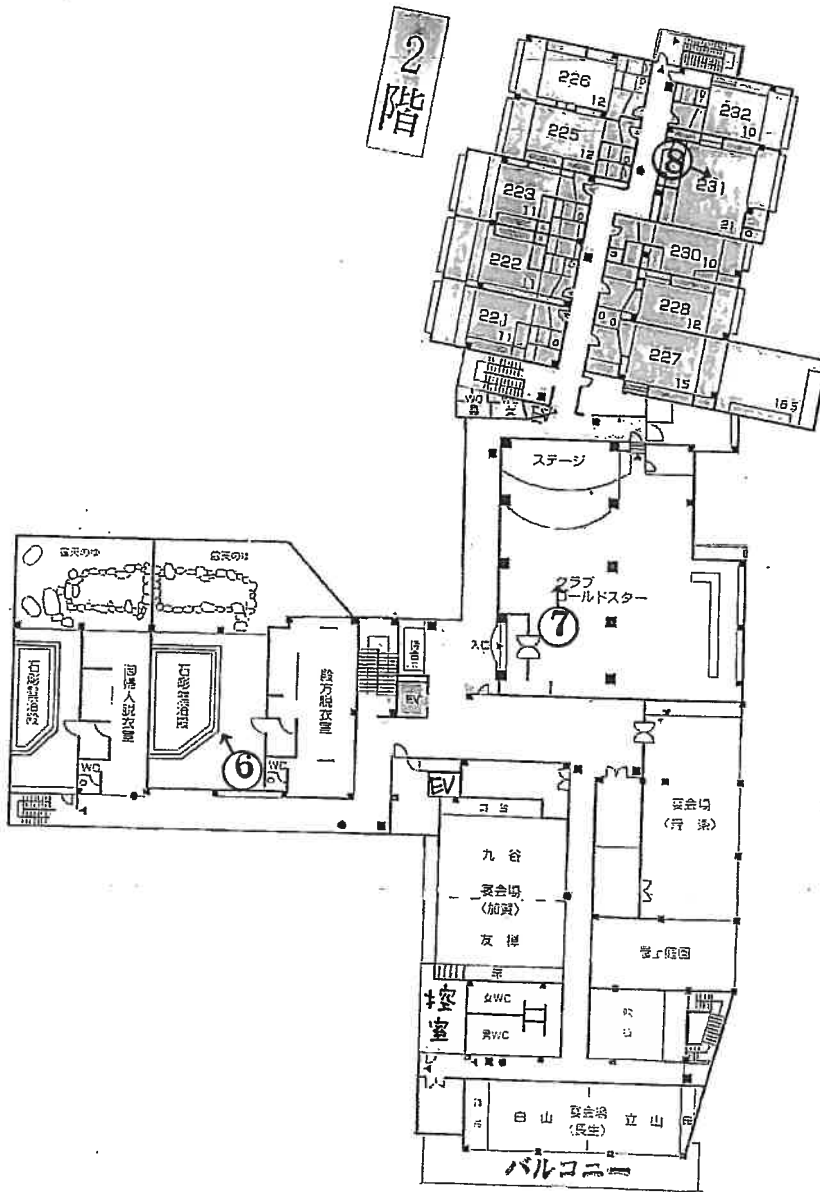


(注) この図面は旅館のパフレットを基に、
現況における認識により作成した概略図
であり、必ずしも正確なものではありま
せん。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図

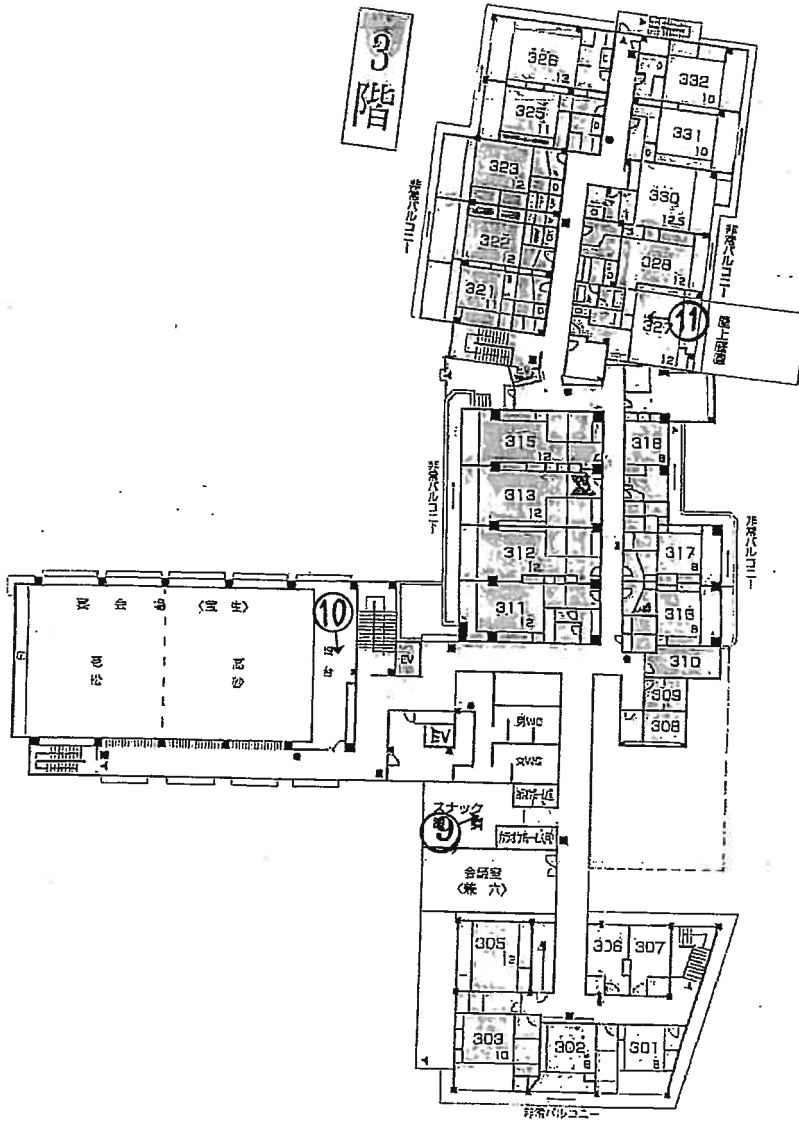


(注) この図面は旅館のパフレットを基に、
現況における認識により作成した概略図
であり、必ずしも正確なものではありません。

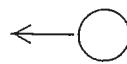


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図

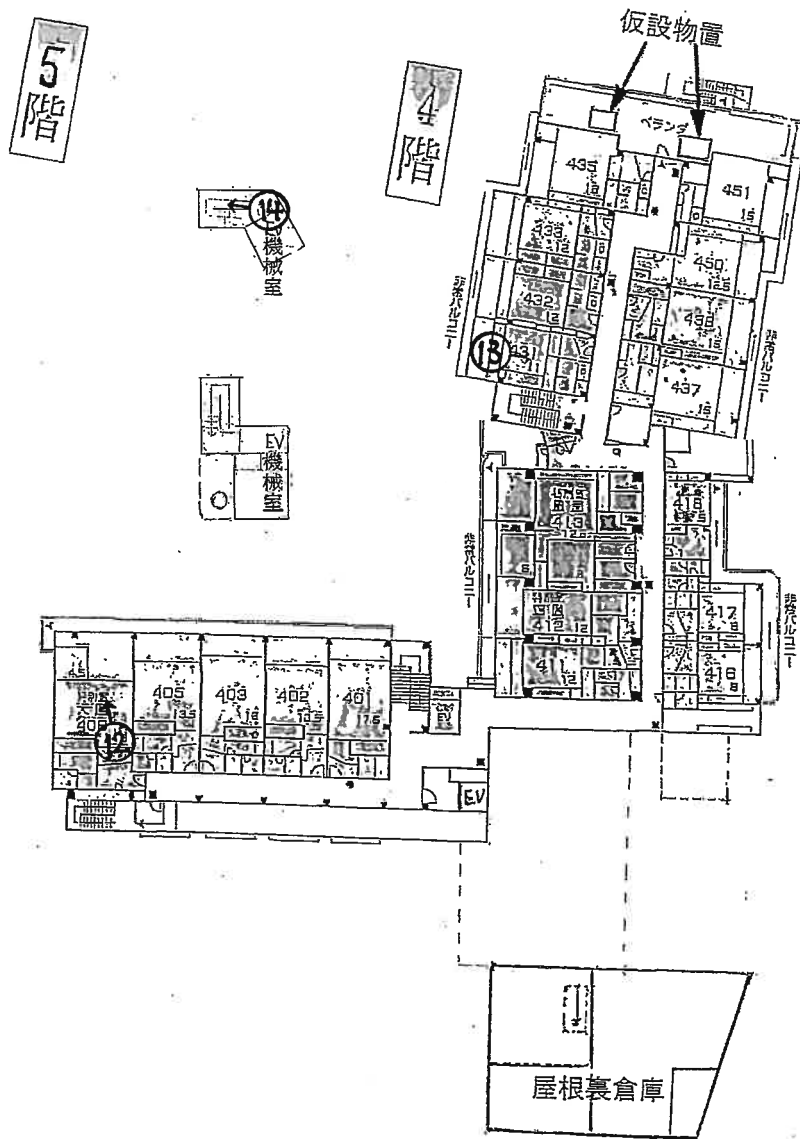


(注) この図面は旅館のパフレットを基に、
現況における認識により作成した概略図
であり、必ずしも正確なものではありま
せん。

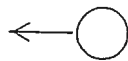


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図



(注) この図面は旅館のパフレットを基に、
現況における認識により作成した概略図
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 附属建物符号 1



写真③ ロビー

雨漏り



写真④ 雨漏りと電線盗



写真⑤ 128



写真⑥ 2階殿方大浴場



金属盗被害

(32 枚目)

写真⑦ 2階クラブ



写真⑧ 231



写真⑨ 3階スナック



写真⑩ 3階宴会場



写真⑪ 327



写真⑫ 406



写真⑬ 431



雨漏り

写真⑭ 5階部分 雨漏り，外壁に損傷



令和5年(々)第76号競589号
令和6年2月20日現地調査
令和6年3月14日評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

木崎良隆 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金630,000円
物件2 (土地)	金1,300,000円
物件3 (土地)	金10,000円
物件4 (土地)	金10,000円
物件5 (土地)	金180,000円
物件6 (土地)	金20,000円
物件7 (土地)	金1,000,000円
物件8 (土地)	金2,180,000円
物件9 (土地)	金180,000円
物件10 (土地)	金450,000円
物件11 (建物)	金2,030,000円

- ① 一括価格は、本件各物件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 土地の内訳価格は土地利用権価格を控除した価格（更地を除く）であり、建物の内訳価格は土地利用権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も、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、ほぼ登記記録記載と同じ

物件番号	所在等	内 容	現 況
1	所在地 地目 地積	所在 小松市井口町へ 14番1 宅地 1,427.65㎡	
2	所在地 地目 地積	所在 小松市井口町へ 14番2 宅地 205.68㎡	
3	所在地 地目 地積	所在 小松市井口町へ 14番7 宅地 3.30㎡	
4	所在地 地目 地積	所在 小松市井口町へ 12番4 宅地 2.94㎡	
5	所在地 地目 地積	所在 小松市戸津町い 2番 宅地 427.00㎡	
6	所在地 地目 地積	所在 小松市戸津町い 4番 宅地 49.00㎡	
7	所在地 地目 地積	所在 小松市戸津町イ 15番 宅地 158.61㎡	
8	所在地 地目 地積	所在 小松市戸津町イ 17番 宅地 343.23㎡	

9	所在地	小松市戸津町イ	
	地番	21番1	
	地目	宅地	
	地積	412.84㎡	
10	所在地	小松市戸津町イ	
	地番	38番	
	地目	宅地	
	地積	1,017.34㎡	
11	所在地	小松市井口町へ14番地1、14番地1先、小松市戸津町イ21番地1、38番地、21番地1先、小松市戸津町い2番地、6番地	
	家屋番号	14番1	
	種類	旅館	
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	
	床面積	1階 : 2,492.53㎡	1階 : 約2,499.03㎡
		2階 : 2,231.79㎡	2階 : 2,231.79㎡
		3階 : 2,007.16㎡	3階 : 2,007.16㎡
		4階 : 1,368.95㎡	4階 : 1,368.95㎡
		5階 : 103.26㎡	5階 : 103.26㎡
		延床面積 : 8,203.69㎡	延床面積 : 約8,210.19㎡
	(附属建物)		
	符号	1	
	種類	機械室	
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	95.04㎡	
	(未登記附属建物)		
	種類	(池用)濾過ポンプ庫	
	構造	コンクリートブロック造スレート葺平家建	
	床面積	約21.06㎡	

番号	特記事項		
附属建物の 目的外 土地	所在地	在 小松市戸津町い 番 6番 目 宅地 積 236.00㎡	
	所在地	在 小松市戸津町い 番 11番1 目 雑種地 積 259㎡	
	所在地	在 小松市戸津町い 番 11番2 目 雑種地 積 72㎡	
	合計地積	567㎡	

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

位置・交通	<p>IR北陸本線「栗津」駅南東方約3.6km <small>IRいしかわ鉄道線</small> バス停「栗津温泉北口」南方至近（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）</p>						
付近の状況	<p>温泉街の中心部に近い県道沿線に店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域</p>						
主な公法上の規制等 <small>（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）</small>	<p>都市計画区分 市街化区域 用途地域 商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 防火規制 無指定 その他の規制 —</p>						
画地条件等	<p>規模 4,047.59㎡ 形状 概ね土地建物位置関係図の通り 間口×奥行 約27m×約116m 地勢 平坦地</p>						
接面道路の状況	接面方位	道路種別	幅員	建築基準法上の道路	高低差（対道路）	歩道の有無	セットバック
	南東	舗装県道	約7.2m	該当	ほぼ等高	無	否
	北西	舗装道路	約7.7m	該当	ほぼ等高	無	否
土地の利 用 状 況	<p>対象地は物件4を除いて一体画地を形成し、別添「土地建物位置関係図」の通り。物件4は水路（暗渠）を介在して独立して存在する。</p>						
供給処理施設	<p>水道：あり 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き込みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引き込みがない状態をいう。「不明」とは市役所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	<p>関係資料等、視認調査、ヒアリングにおいて、当該対象土地は、土壌汚染の可能性はないとは断言できず、現地での専門家による土壌汚染調査を待たないと、確定的な断定はできない。また、附属建物は目的外土地上に立地し、物件11（旅館）と道路を隔てて道路地中に導管等が埋設されており、買受人が使用する場合、小松市管財課に道路使用開始の届出が必要である。更に県道では都市計画事業が進行中で、用地買収は終了している。</p>						
特記事項	<p>引湯権は目的外物件となっているため、買受人は温泉を使用できない。</p>						

2 建物の概況及び利用状況

<p>建築時期及び 残存耐用年数</p>	<p>建築年月日：昭和39年11月10日 (登記記録記載) 昭和52年9月9日変更・増築 昭和56年10月17日変更・増築 昭和61年4月1日一部取毀 昭和61年9月24日増築 平成3年3月30日一部取毀・変更 平成3年12月13日増築</p> <p>経済的耐用年数：約60年 経過年数：約59年 経済的残存年数：約0年</p>
<p>仕 様</p>	<p>外壁：打放しコンクリートプラスウォール吹付等 内壁：ビニールクロス、タイル等 天井：ビニールクロス、杉柾天井等 床：タイル、フローリング、カーペット、畳等 設備：電気、給排水 その他：</p>
<p>床面積（現況）</p>	<p>第3項目的物件欄記載の通り。</p>
<p>現況用途等</p>	<p>現況用途：登記記録通り。 間取り：別添間取図の通り。</p>
<p>品 等</p>	<p>普通</p>
<p>保守管理の状態</p>	<p>劣る</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>詳細は現況調査報告書の記載のとおり。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>対象建物は建築時期からアスベスト等が使用されている可能性が高いため取壊し等においては注意を要する。 また、目的外土地に立地する附属建物には自家発電装置が存在し、PCBが含まれている可能性があるため処分費用は、相当額必要である。更に設備については、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。 なお、土壌汚染については建物用途から可能性は排除できないが詳細調査を行っていないため不明である。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

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 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
1	25,900	0.82	1427.65	0.10	3,030,000
2	25,900	0.82	205.68	1.00	4,360,000
3	25,900	0.82	3.30	1.00	70,000
4	25,900	0.20	2.94	1.00	10,000
5	25,900	0.82	427.00	0.10	900,000
6	25,900	0.82	49.00	0.10	100,000
7	25,900	0.82	158.61	1.00	3,360,000
8	25,900	0.82	343.23	1.00	7,280,000
9	25,900	0.82	412.84	0.10	870,000
10	25,900	0.82	1017.34	0.10	2,160,000
目的外土地	16,100	1.00	567.00	0.45	4,100,000
合計			4,047.59 (目的土地)		26,240,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小松5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,600\text{円}/\text{m}^2 \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 25,900\text{円}/\text{m}^2$

地価公示 小松5-3

附属建物の 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 目的外土地 $30,600\text{円}/\text{m}^2 \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/185 \approx 16,100\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：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。

※ 物件4は数字の便宜上、1万円とした。

② 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/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
11	140,000	8,210.19	0.30%	3,440,000

※ 附属建物及び未登記附属建物は耐用年数を満了し、経済的価値はないと判断した。

※ 工作物がある場合には再調達原価に含めて算定している。

ウ 現価率

対象建物は新築時から約60年経過し、経済的耐用年数は認められないことから、主として観察減価法により上記のとおり記載した。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,030,000	0.3	法定地上権	900,000
2	4,360,000	0.0	所有権	0
3	70,000	0.0	所有権	0
4	10,000	0.0	所有権	0
5	900,000	0.3	法定地上権	270,000
6	100,000	0.3	法定地上権	30,000
7	3,360,000	0.0	所有権	0
8	7,280,000	0.0	所有権	0
9	870,000	0.3	法定地上権	260,000
10	2,160,000	0.3	法定地上権	640,000
目的外土地	4,100,000	0.3	法定地上権	1,230,000
合計	26,240,000			3,330,000

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	土地利用権価格等 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	3,030,000	-900,000	1.0	0.5	0.6	630,000
2	4,360,000	-0	1.0	0.5	0.6	1,300,000
3	70,000	-0	1.0	0.5	0.6	10,000
4	10,000	-0	1.0	0.5	0.6	10,000
5	900,000	-270,000	1.0	0.5	0.6	180,000
6	100,000	-30,000	1.0	0.5	0.6	20,000
7	3,360,000	-0	1.0	0.5	0.6	1,000,000
8	7,280,000	-0	1.0	0.5	0.6	2,180,000
9	870,000	-260,000	1.0	0.5	0.6	180,000
10	2,160,000	-640,000	1.0	0.5	0.6	450,000
11	3,440,000	+3,330,000	1.0	0.5	0.6	2,030,000
合計	25,580,000	一括価格				7,990,000

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、目的物件の特殊性、個別的要因等を充分考慮し、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。

※ 物件3、4は数字の便宜上、1万円とした。

第6 参考価格資料

地価公示	小松5-3
所在	小松市粟津町ワ13番1
価格	30,600円/㎡
位置	JR北陸本線 粟津 3.8km
価格時点	令和5年1月1日
地積	280㎡
供給処理施設	水道 下水
接面街路	北東 6m 市道
用途指定等	市街化区域 商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 % 無指定
地域の概要	中小規模の飲食店等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図等
- ~~2 付近見取図~~
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物間取図・各階平面図
- 6 土地建物位置関係図等
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

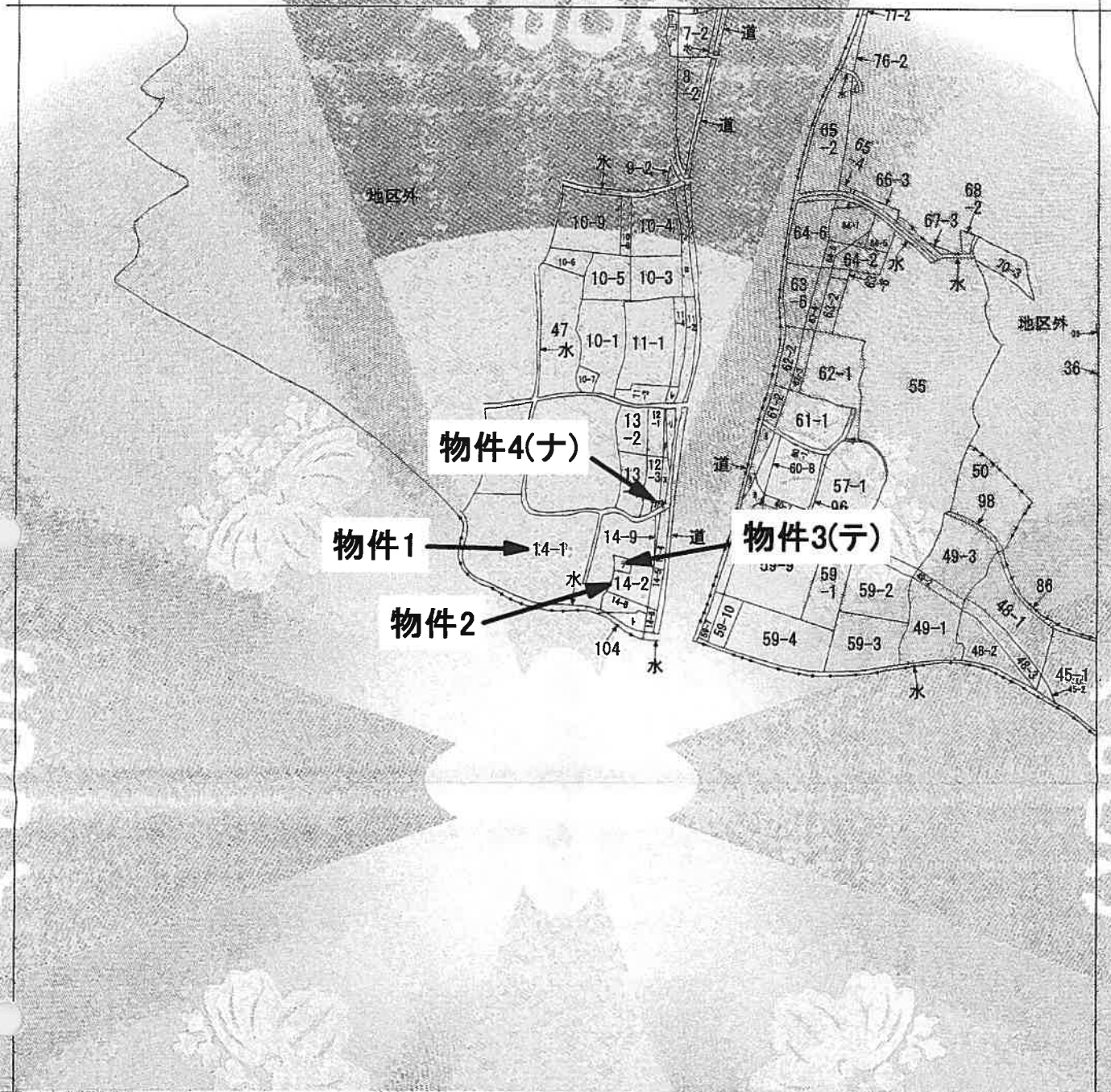
位置図



縮尺=1/12,500
書籍名: データマップココデス
出版年度: 2020年
出版社: 刊広社

公図写

イ 65-3 ハ 6-2 ニ 64-1 ホ 14-3 ニ 12-2 ト 69-10
ロ 10-2 ヒ 6-3 ヘ 64-1 ト 12-5 ニ 12-6 ツ 69-10



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	小松市井口町へ			地番	14番1		
出尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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			補付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

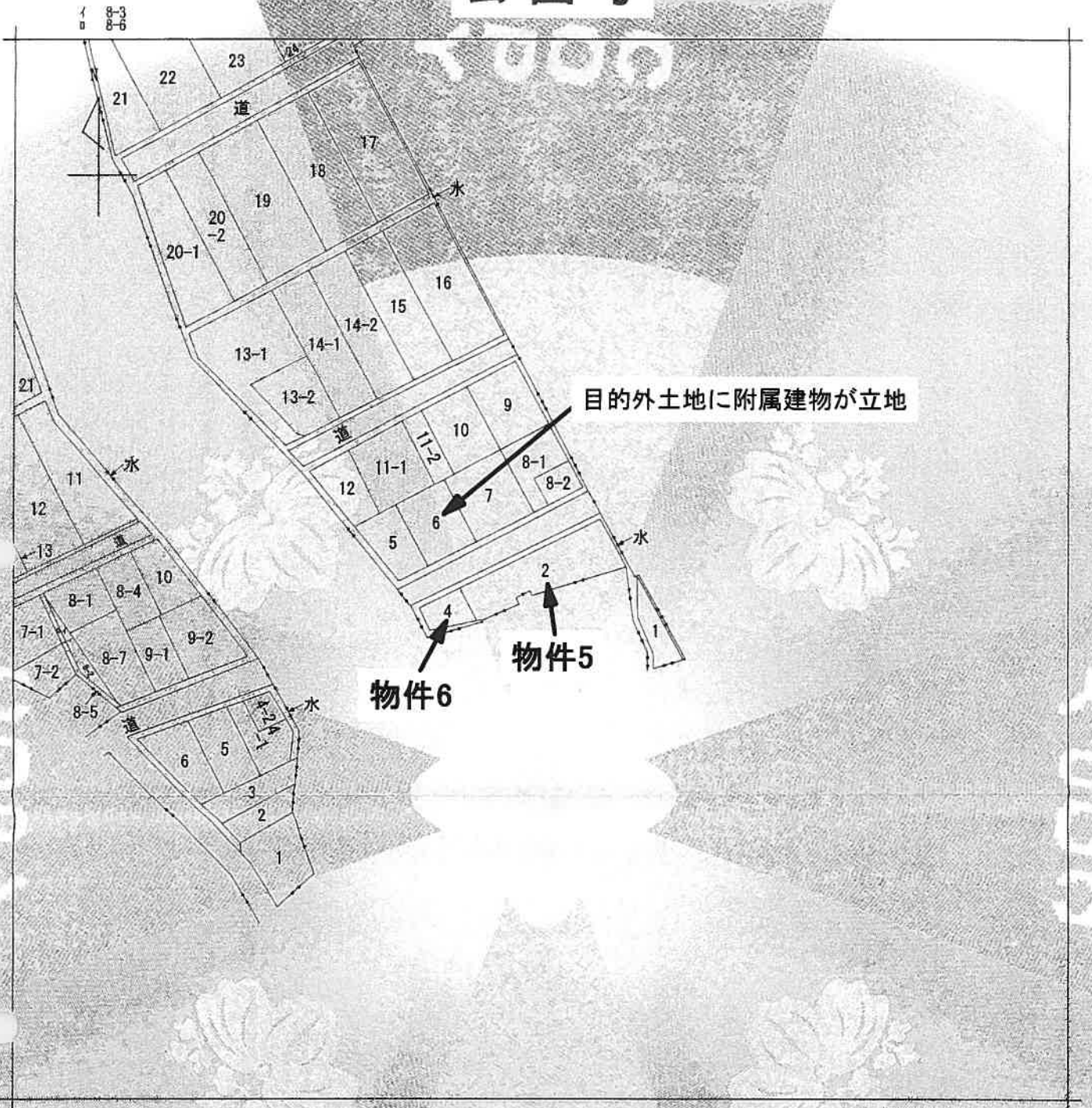
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年12月19日
金沢地方法務局小松支局
登記官

請求番号：19-1
(1/2)

A3からA4に縮小

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	小松市戸津町		地番	2番		
出力縮尺	1/1000	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)			備考	

これは地図に準ずる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12月19日
金沢地方方法務局小松支局
登記官

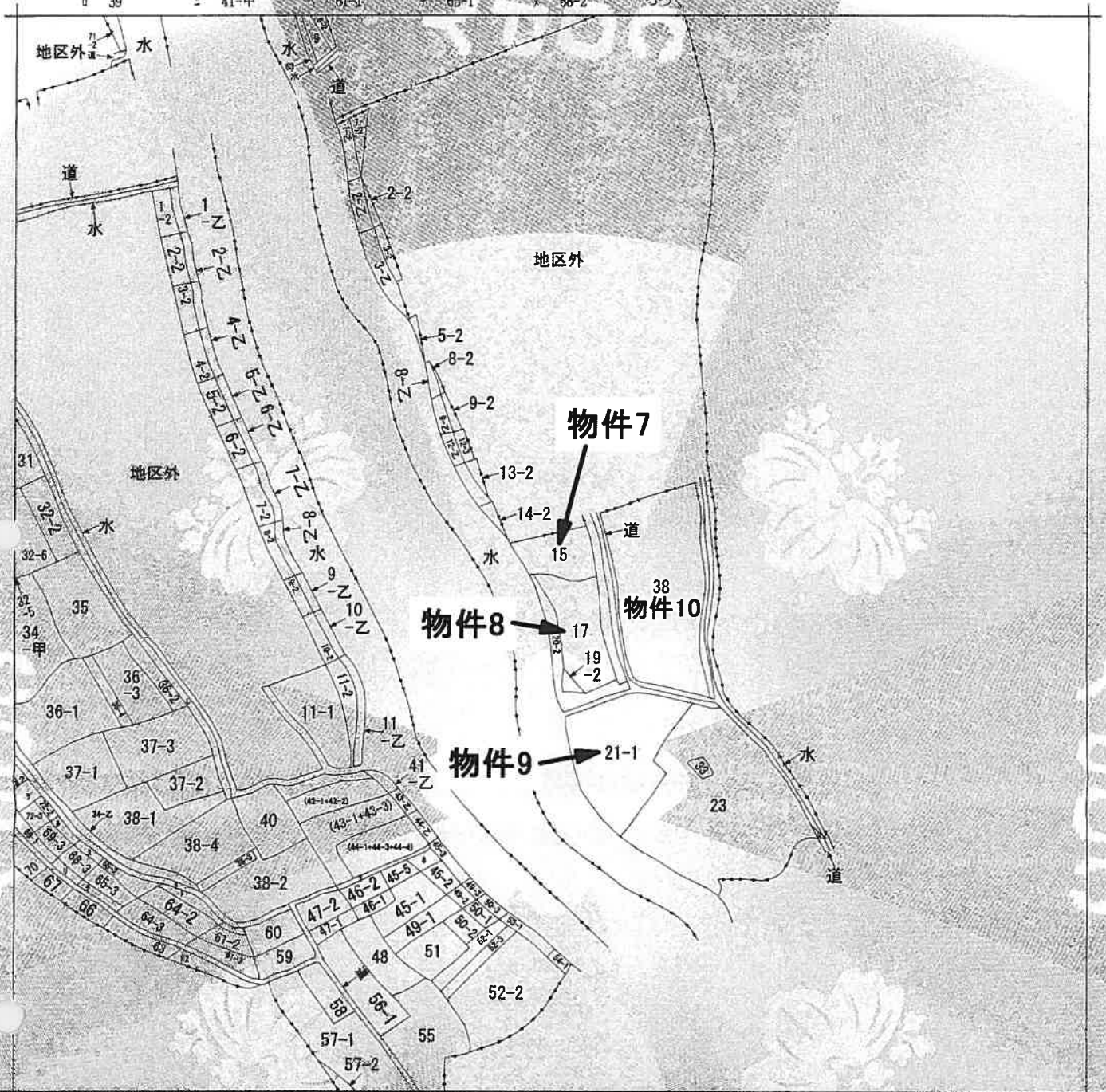
請求番号：19-4
(1/1)

附属資料 4/22

A3からA4に縮小

公 図 写

1 40 39 2 30 41-甲 3 45-6 51-3 4 64-1 65-1 5 88-1 88-2 6 89-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 戸津町A
B 戸津町B
C 戸津町C

部 分	所 在	小松市戸津町イ		地 番	15番		
出 力	縮尺不明	精 度	座標系又は記号	分類	地区に準ずる図面	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	方位不明		

これは地図に準ずる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12月19日
金沢地方方法務局小松支局
登記官

請求番号：19-5
(1/2)

A3からA4に縮小

地積測量図

14番1、14番9

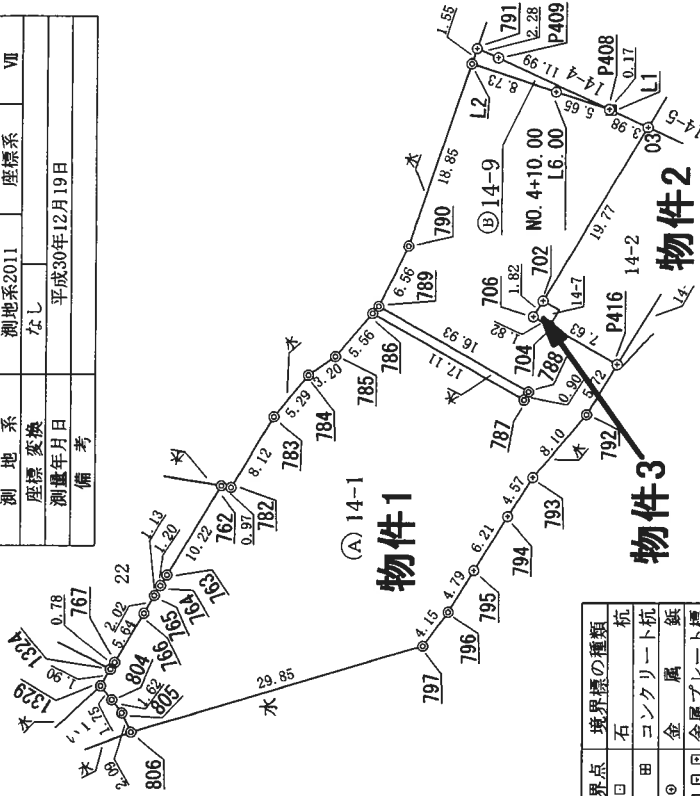
土地の所在
小松市井口町へ

地番 ① 14-1	座標求積表		
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
804	37221.820	-64651.744	134604.931008
805	37220.844	-64653.037	121159.791338
806	37219.946	-64654.929	1908548.849151
797	37191.325	-64646.453	2009987.516676
796	37188.854	-64643.109	320177.318877
795	37186.372	-64639.009	373613.472020
794	37183.074	-64633.738	372161.063404
793	37180.614	-64629.881	496386.745842
792	37175.392	-64623.684	529397.219328
P416	37172.422	-64618.786	-236369.375546
704	37179.053	-64615.001	-530618.388212
706	37180.634	-64614.099	-41611.479756
702	37179.697	-64612.538	718168.359870
703	37169.519	-64595.581	423682.415779
L1	37173.138	-64593.907	-580247.066581
NO.4+10.000	37178.502	-64592.120	-882005.398600
L2	37186.793	-64589.366	-929182.619276
790	37192.888	-64607.204	-580883.371164
789	37195.784	-64613.090	763855.949980
788	37181.066	-64621.474	922019.191032
787	37181.516	-64622.264	-990013.084480
786	37196.386	-64613.794	-1194192.140708
785	37199.998	-64618.021	-404056.485313
784	37202.639	-64619.837	-389011.418740
783	37206.018	-64623.908	-488556.744480
782	37210.199	-64630.873	-332267.318083
762	37211.159	-64630.704	-402261.501696
763	37216.423	-64639.473	-380209.380186
764	37217.041	-64640.509	-77439.329782
765	37217.621	-64641.488	-104396.003120
766	37218.656	-64643.230	-252173.240230
767	37221.522	-64648.094	-211722.507850
1324	37221.931	-64648.762	-90766.861848
1329	37222.926	-64650.386	7176.192846
倍面積			2855.301490
面積			1427.6507450
地積			1427.65 m ²

地番 ② 14-9	座標求積表		
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
L2	37186.793	-64589.366	503086.571774
NO.4+10.000	37178.502	-64592.120	882005.398600
L1	37173.138	-64593.907	336082.098121
P408	37173.299	-64593.833	-713826.448463
P409	37184.189	-64588.794	-839137.611648
791	37186.291	-64587.896	-168186.881184
倍面積			23.127180
面積			11.5635900
地積			11.56 m ²

与点基準点座標一覧

等級	点名	X座標	Y座標	備考
電子基準点	山中A	25541.424	-72044.911	
	小松	44046.562	-69765.272	
	鳥越	41206.037	-50369.508	
測地系	測地系2011			座標系 VII
座標変換	なし			
測量年月日				平成30年12月19日
備考				



境界点	境界線の種類
田	石
田	コンクリート杭
田	金属板
田	金属プレート
田	刻印
田	プラスチック杭
田	簡
田	※ 計算点

(単位：m)

合 計 1439.2143350

縮尺 1 / 500

作成者

(石川県土地家屋調査士会用品)

地積測量図

地番 12番4、12番7

土地の所在 小松市井口町へ

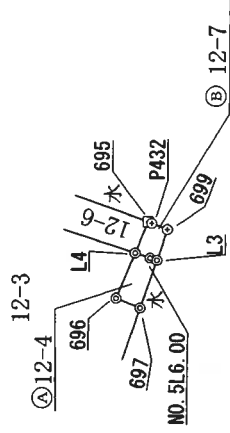
物件4

座標求積表

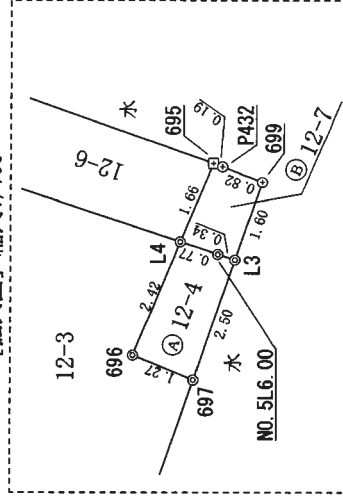
地番	① 12-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
697	37188.467	-64591.450	128407.802600	
L3	37187.657	-64589.079	31002.757920	
NO.5L6.00	37187.987	-64588.969	-68722.663016	
L4	37188.721	-64588.726	-107088.107708	
696	37189.645	-64590.964	16406.104856	
		借面積	5.894652	
		面積	2.9473260	
		地積	2.94	m ²

地番	② 12-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
L4	37188.721	-64588.726	6394.283874	
NO.5L6.00	37187.987	-64588.969	68722.663016	
L3	37187.657	-64589.079	54771.538992	
699	37187.139	-64587.562	-16146.890500	
P432	37187.907	-64587.254	-61164.129538	
695	37188.086	-64587.187	-52573.970218	
		借面積	3.495626	
		面積	1.7478130	
		地積	1.74	m ²

合計 4.6951390



[拡大図] 縮尺1/100



与点基準点座標一覧

等級	点名	X座標	Y座標	備考
電子基準点	山中A	25541.424	-72044.911	
	小松	44046.562	-69765.272	
	鳥越	41206.037	-50369.508	VII
測地系	測地系2011		座標系	
座標変換	なし			
測量年月日	平成30年12月19日			
備考				

(単位：m)

境界点	境界線の種類
□	石杭
田	コンクリート杭
◎	金属板
□□□	金属プレート標
◇	刻印標
⊗	プラスチック杭
⊙	簡易計算点

作成者

代嘱託者

縮尺 1 / 250

令和5年10月5日作成

(石川県土地家屋

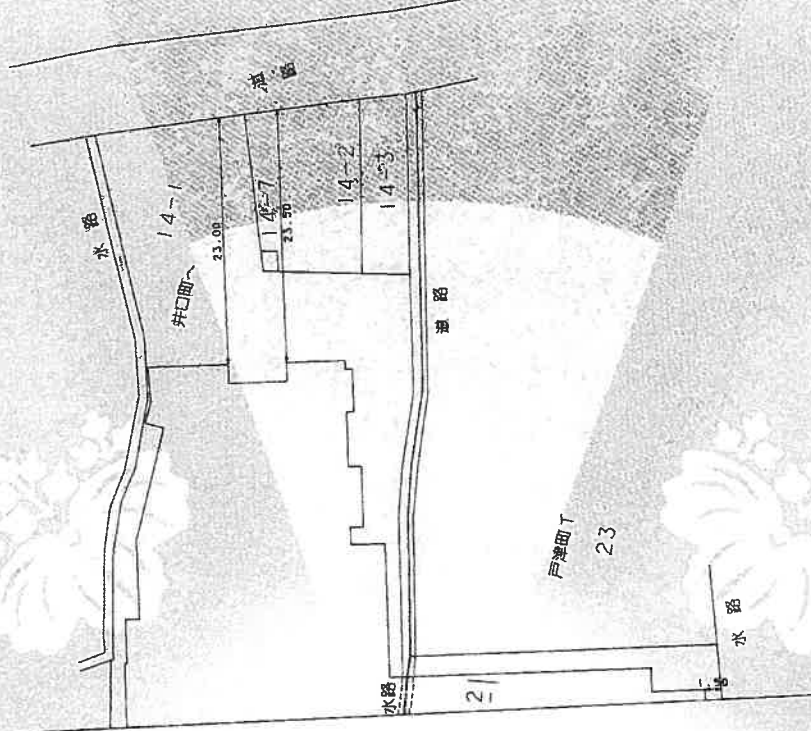
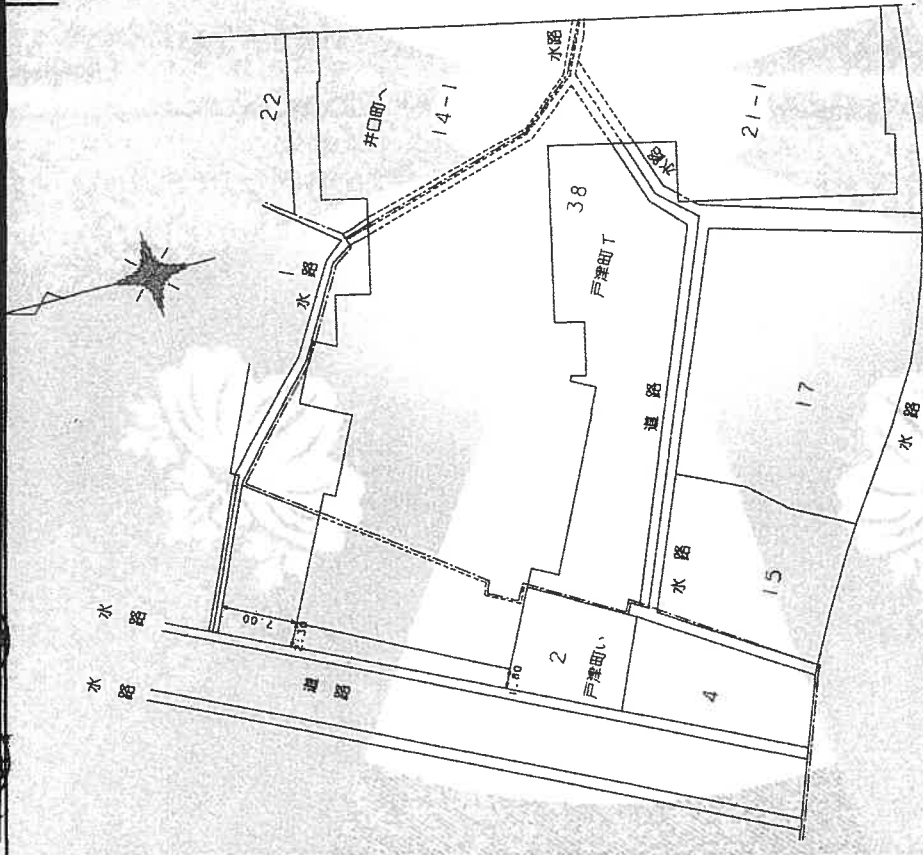
登記年月日：平成12年12月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは閉鎖された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12月19日 金沢地方法院小松支局 登記官

建物の所在
小松市井口町へ14番地1、14番地1先、戸津町い2番地、戸津町い21番地1、38番地、21番地1先、戸津町い2番地

物件11



製作者

登記年月日：平成12年12月7日

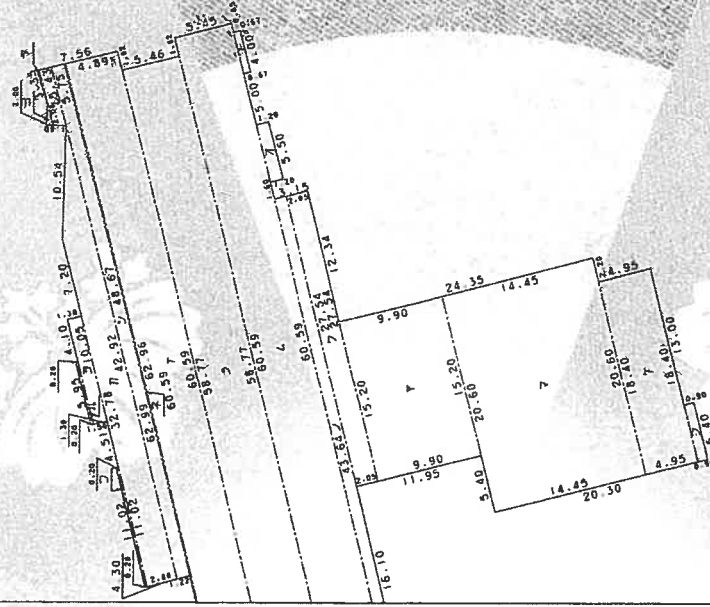
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年12月19日 金沢地方裁判所 小津支局 登記官

1/5

建物の所在
 小松市井口町へ1.4番地1、1.4番地1先、戸津町い2番地1、3.8番地、2.1番地1先、戸津町い2番地

物件11

階



区画番号	面積	用途
1	5.90 x 5.00	29.5000
2	15.55 x 7.00	108.8500
3	27.55 x 12.20	336.1100
4	17.55 x 2.50	43.8750
5	15.05 x 0.10	1.5050
6	(13.20 + 1.50) x 2.95 x 1/2	21.5825
7	(6.30 + 6.38) x 0.45 x 1/2	2.6980
8	1.95 x 19.70	38.4150
9	10.05 x 0.20	2.0100
10	11.02 x 1.30	14.3260
11	(4.92 + 32.78) x 2.88 x 1/2	109.0080
12	2.08 x 0.60 x 1/2	0.6240
13	3.34 x 0.20 x 1/2	0.3340
14	(5.43 + 5.75) x 1.13 x 1/2	6.3167
15	(5.49 + 4.66) x 3.30 x 1/2	16.7475
16	48.67 x 1.22 x 1/2	29.7774
17	62.99 x 0.12 x 1/2	3.7776
18	60.75 x 4.89	296.2851
19	26.59 x 4.48	119.1232
20	6.50 x 4.65	30.2250
21	4.00 x 0.57	2.2800
22	43.64 x 1.10	48.0040
23	5.50 x 1.20	6.6000
24	27.54 x 2.05	56.4570
25	15.20 x 9.90	150.4800
26	20.60 x 14.45	297.6700
27	18.40 x 4.95	91.9800
28	18.40 x 4.95	91.9800

作製者

登記年月日：平成12年12月7日

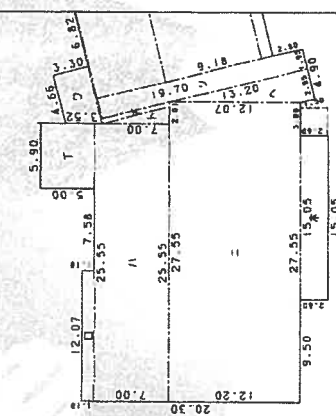
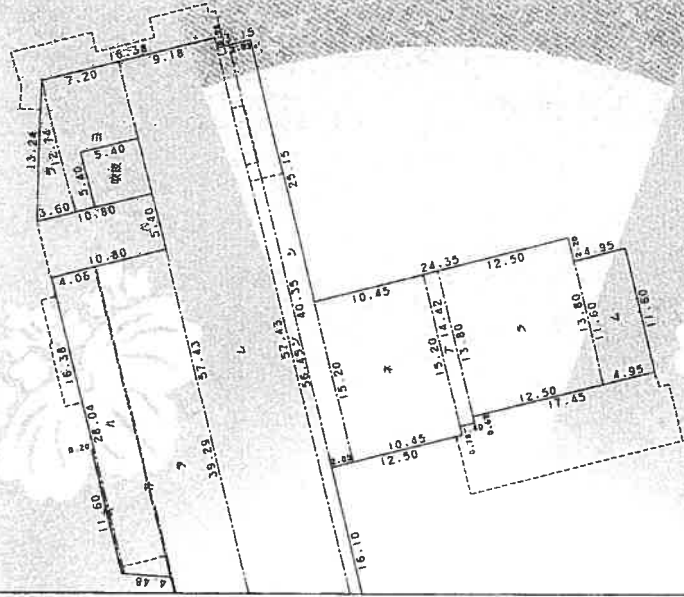
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年12月19日 金沢地方法律事務所 小松支局

登記官

建物の所在 小松市井口町イ14番地1号、イ4番地1号、戸津町イ2番地1号、戸津町イ2番地1号、戸津町イ2番地1号、戸津町イ2番地1号

物件11

2階



記号	面積	単価	金額
T	5.90 x 5.00		29.5000
D	12.07 x 1.10		13.2770
H	25.55 x 7.00		178.8500
ニ	27.55 x 12.20		336.1100
ハ	15.05 x 2.60		39.1300
ヘ	(13.20 + 1.50) x 2.95 x 1/2		21.6825
フ	6.38 x 1.50 x 1/2		4.7850
ト	(6.50 + 6.38) x 0.45 x 1/2		2.8980
チ	1.95 x 19.70		38.4150
リ	(11.66 + 11.60) x 0.20 x 1/2		2.3260
ロ	(28.04 + 29.35) x 4.06 x 1/2		116.5017
ヲ	3.60 x 12.74 x 1/2		22.9320
ヅ	(5.49 + 4.66) x 3.30 x 1/2		16.7475
ヅ	(41.69 + 41.66) x 0.12 x 1/2		5.0010
ヨ	12.74 x 7.20		91.7280
ヨ	39.29 x 6.62		260.0998
レ	57.43 x 9.18		527.2074
リ	56.45 x 1.10		62.0950
リ	40.35 x 2.05		82.7175
ヲ	15.20 x 10.45		158.8400
ヲ	14.42 x 1.40		20.1880
ヲ	13.80 x 12.50		172.5000
ヲ	11.60 x 4.95		57.4200
ヲ	5.40 x 5.40		-29.1600
取除			
合計			2231.7814

作製者

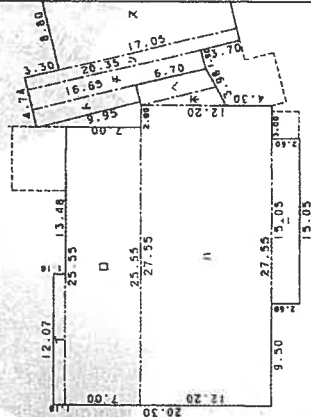
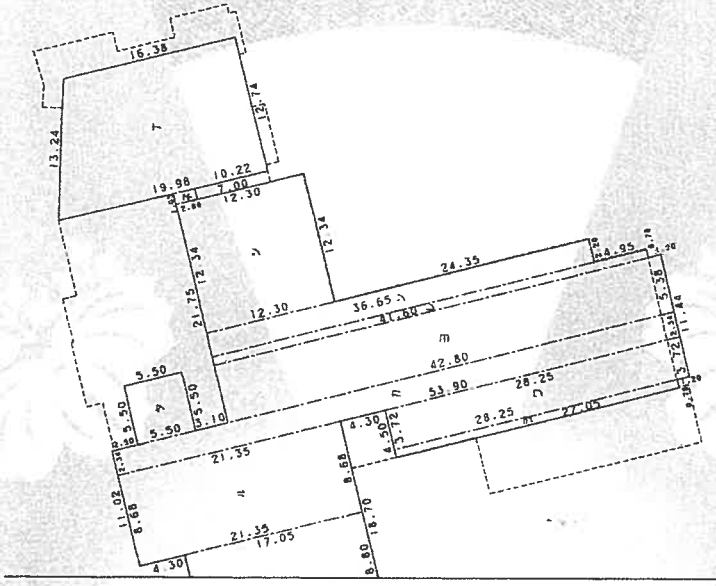
登記年月日：平成12年12月7日

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12月19日 金沢地方裁判所小松支部 登記官

建物の所在 小松市井口町へ14番地1、14番地2、14番地3、14番地4、戸津町イ21番地1、38番地、21番地1先、戸津町イ2番地

物件11

3階



求 價 表

12.07 x 1.10	=	13.2770
25.55 x 7.00	=	178.8500
27.55 x 12.20	=	336.1100
15.05 x 2.60	=	39.1300
7.19 x 1.92 x 1/2	=	6.9024
7.19 + 6.70 x 1.94 x 1/2	=	13.4733
1.62 x 9.95	=	16.1190
1.90 x 16.65	=	31.6350
1.92 x 20.35	=	34.8270
8.80 x 17.05	=	150.0400
8.68 x 21.35	=	185.3180
0.78 x 27.05	=	21.0990
3.72 x 26.25	=	105.0900
2.34 x 53.90	=	126.1260
5.38 x 42.80	=	230.2640
5.50 x 5.50	=	30.2500
0.78 x 41.60	=	32.4480
2.20 x 36.65	=	80.6300
12.34 x 12.30	=	151.7820
1.05 x 2.00	=	2.1000
1.19.88 x 16.35 x 1/2	=	2.1840
		231.6132

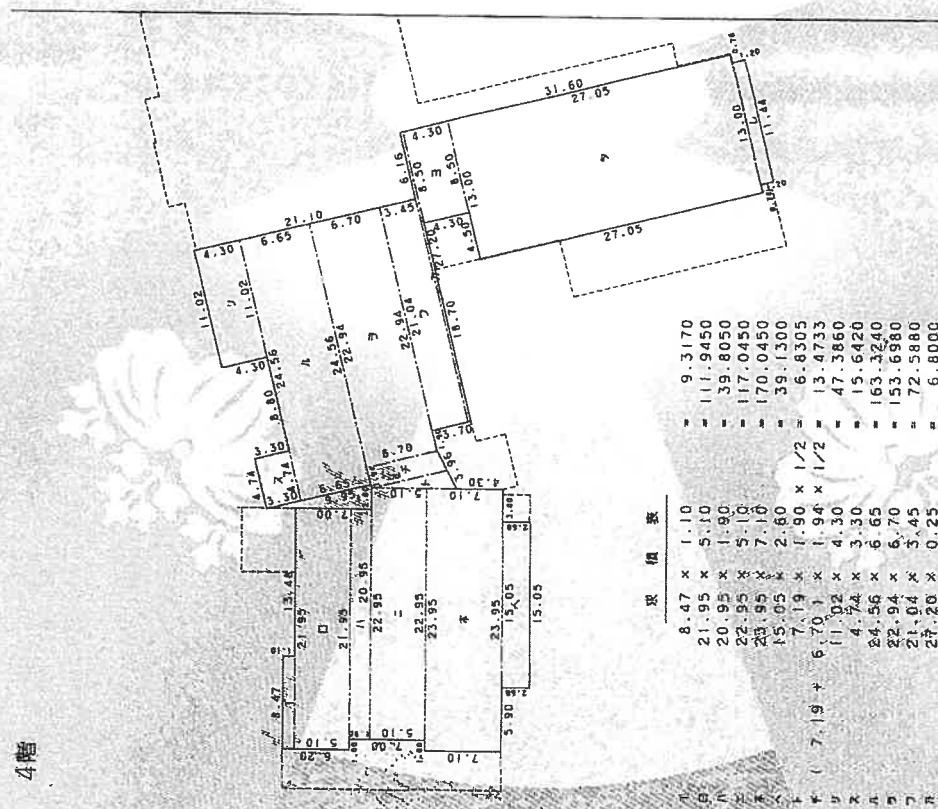
作 製 者

登記年月日：平成12年12月7日

4/5

建物の所在 小松市井口町へ14番地1、14番地1先、戸津町イ21番地1、38番地、21番地1先、戸津町イ2番地

物件11



坪 数 表

1	8.47 x 1.10	=	9.3170
2	21.95 x 5.10	=	111.9450
3	20.95 x 1.80	=	39.8050
4	22.95 x 5.10	=	117.0450
5	23.95 x 7.10	=	170.0450
6	15.05 x 2.60	=	39.1300
7	7.19 + 6.70 x 1.90 x 1/2	=	6.8305
8	11.02 x 4.30	=	47.3860
9	4.74 x 3.30	=	15.6420
10	24.56 x 6.65	=	163.3240
11	22.94 x 6.70	=	153.6980
12	21.94 x 3.45	=	72.5880
13	27.20 x 0.25	=	6.8000
14	8.50 x 4.30	=	36.5500
15	13.00 x 27.05	=	351.6500
16	11.44 x 1.20	=	13.7280
合計			1188.9588

作製者

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5年12月19日 金沢地方裁判所小松支部

登記官

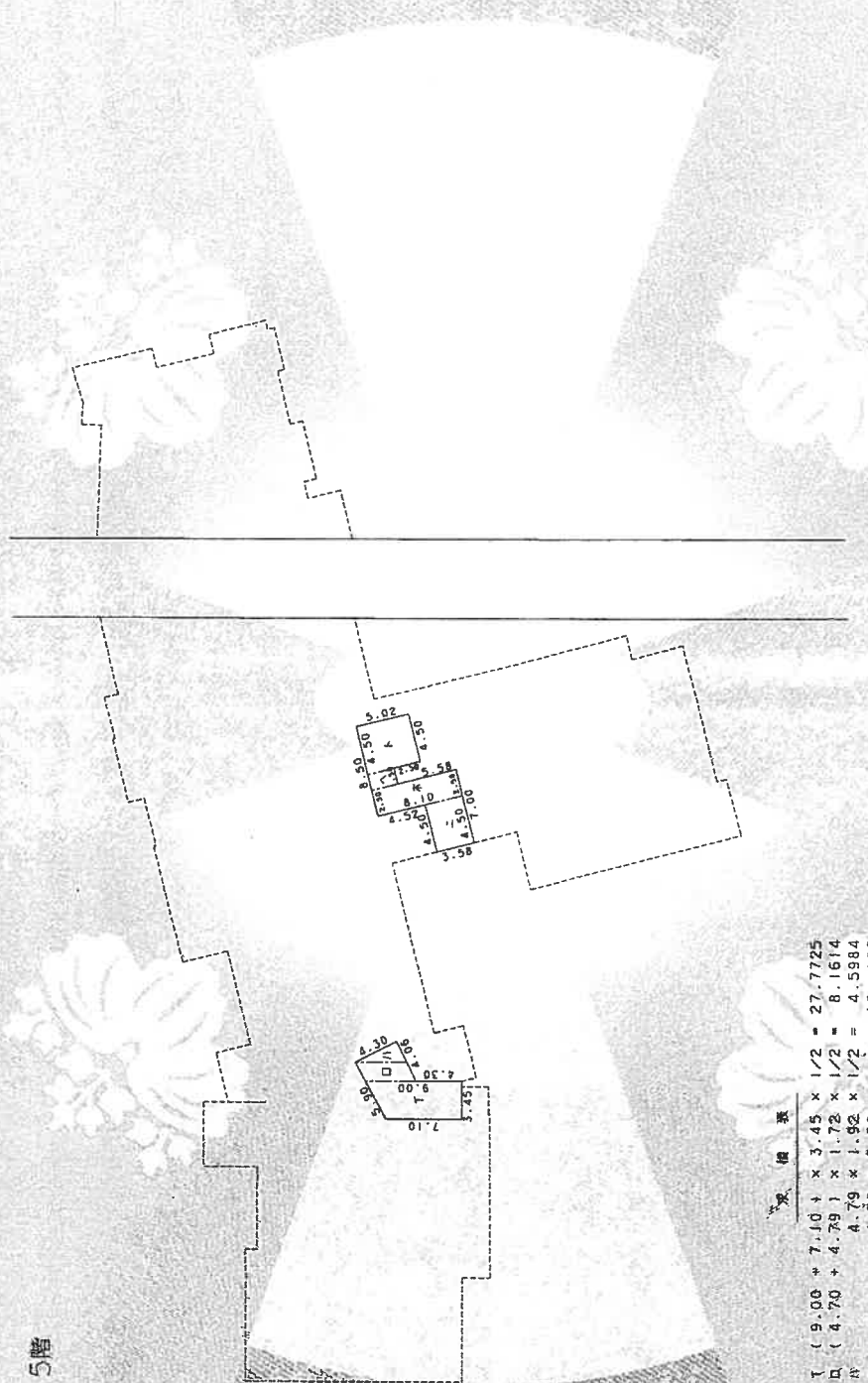
登記年月日：平成22年12月7日

5/5

建物の所在
小松市井口町へい14番地1、14番地1先、戸津町い2番地1先、戸津町い2番地

物件11

5階



区	積算	
T	$(9.00 + 7.10 + 3.45) \times 1/2 = 27.7725$	
D	$(4.70 + 4.79) \times 1.72 \times 1/2 = 8.1614$	
二	$4.79 \times 1.92 \times 1/2 = 4.5984$	
三	$4.50 \times 3.58 = 16.1100$	
四	$2.50 \times 8.10 = 20.2500$	
五	$1.50 \times 2.52 = 3.7800$	
六	$4.50 \times 5.02 = 22.5900$	

合計 103.2523

製作者

0

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5年12月19日 金沢地方裁判所小松支部 登記官

登記年月日：平成26年4月24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12月19日 金沢地方裁判所小松支部 登記官

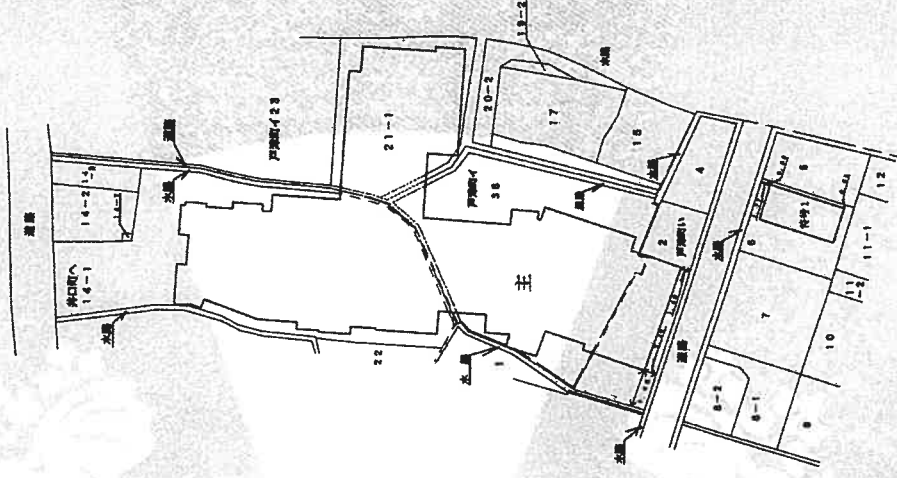
各階平面図

家屋番号 14-1

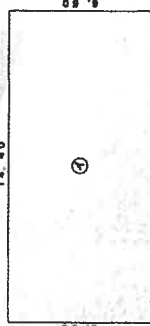
建物の所在
小松市井口町へ14番地1、14番地1北小松市戸所町イ21番地1、38番地、21番地1北
小松市戸所町イ2番地、6番地

建物各階平面図

物件11附属建物



附属物(特種1)



求積法

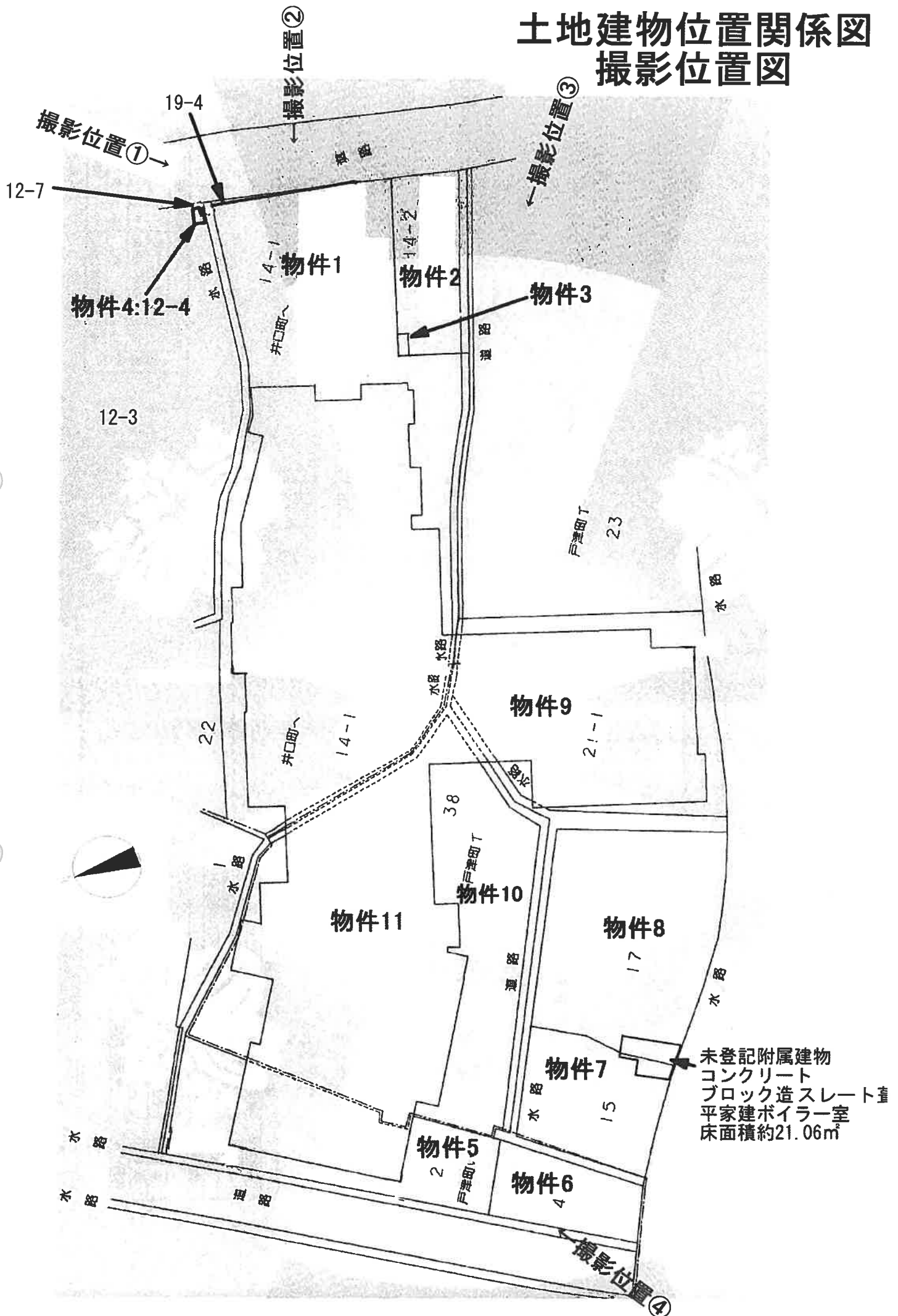
① 14.40 x 6.80 = 95.0400

床面積 95.04 m²

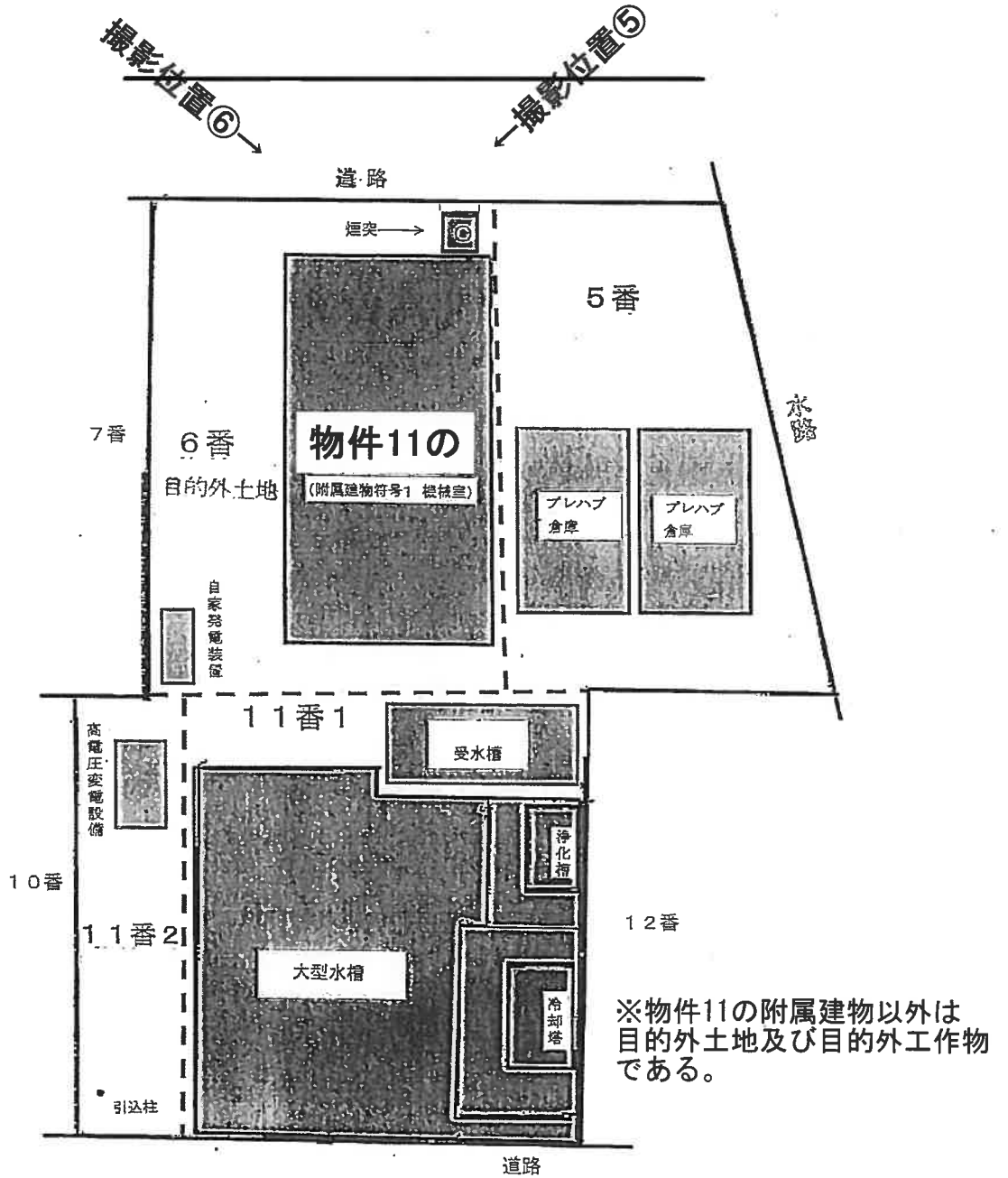
作成者

縮尺 1/1000

土地建物位置関係図 撮影位置図



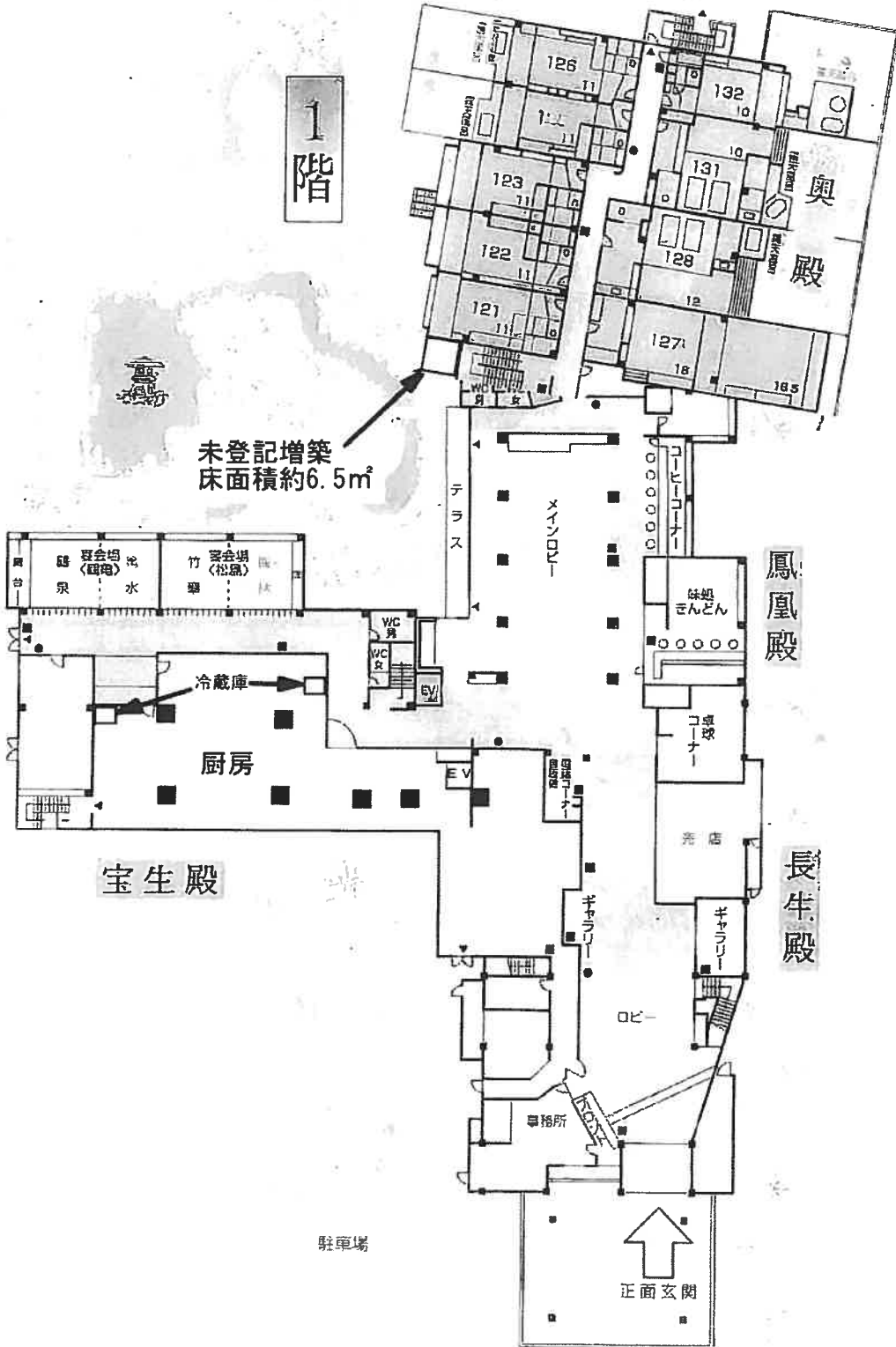
土地建物位置関係図 撮影位置図



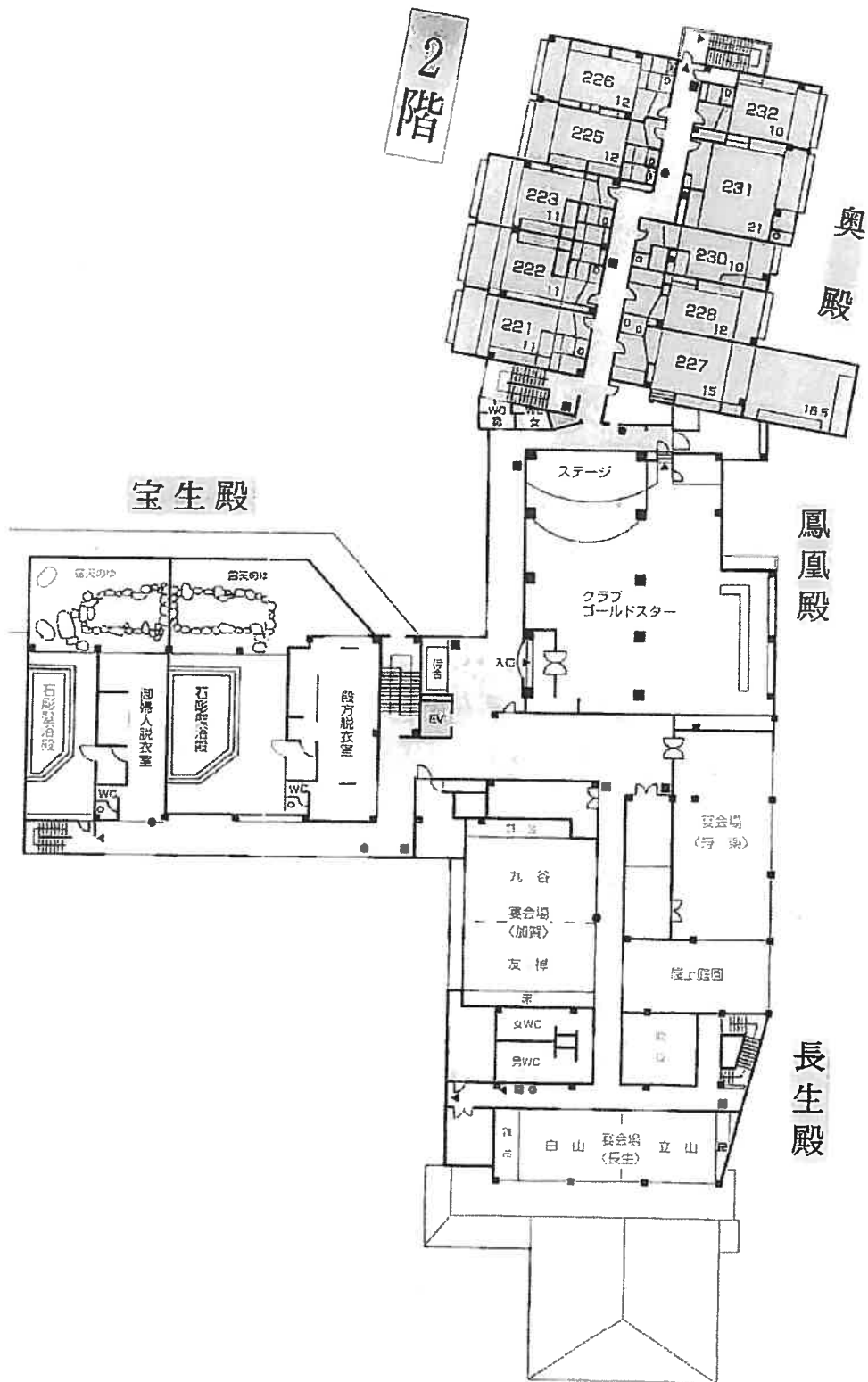
※当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から
推定して作成したものであり、必ずしも正確な
図面ではない



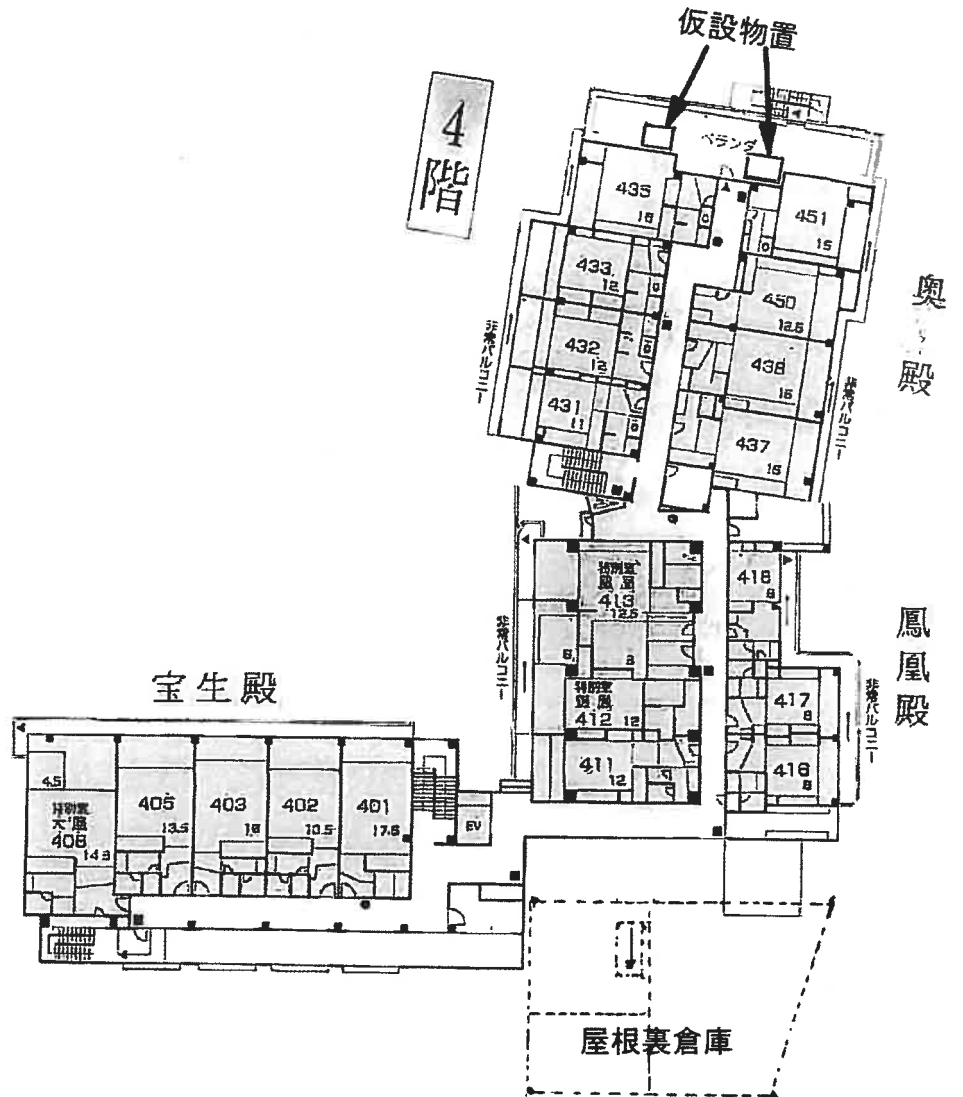
建物間取図



建物間取図



建物間取図



現況写真



撮影位置①



撮影位置②



撮影位置③

現況写真



撮影位置④



撮影位置⑤

目的外土地上
の附属建物



撮影位置⑥

目的外土地上
の附属建物