

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 8 月 8 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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 8 月 8 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)。	



516

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, 2	2,060,000 1,648,000	一括	412,000	27,477	7,837
1	790,000				
2	1,270,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市窪一丁目
地 番 1 0 6 番
地 目 宅地
地 積 2 3 4 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 金沢市窪一丁目 1 0 6 番地
家屋 番号 1 0 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 4 0 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の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 金沢市窪一丁目
地 番 1 0 6 番
地 目 宅地
地 積 2 3 4 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 金沢市窪一丁目 1 0 6 番地
家屋 番号 1 0 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 4 0 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル

令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 3月13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 | 金沢市窪一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市窪一丁目 1 0 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 4 0 平方メートル
2 階 4 5. 0 0 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)
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	■1. 南西側接面道路は下り斜度19%自動車通行不可の標識がある。 2. 斜面を削って宅地造成したようであり、北西側や西側等はかなり高い擁壁になっている。ここに至る道路幅が狭く、積雪時は苦勞する。 3. 南東側隣地(地番94番1)及び北東側隣地(地番105番)と高低差がある。 4. 北西側は庭で、同隣地に枝がはみ出た植栽や倒れた灯籠等がある。 5. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約84.98㎡ 2階 45.00㎡(公簿のとおり)
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者らが本建物を「物置」として目的外動産等を置いている ■「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	■1. 経年(昭和62年5月28日築)劣化により、あちらこちら傷んでいる。 2. 1階和室2間及び縁側は前所有者から現状有姿のまま引き渡されたかと思う程、傷みや汚れ、子どもが貼ったシールや落書等がある。 3. 1階浴室に窓がない。2階北東側洋室内で喫煙していた形跡がある。 4. 工作物等は別紙「間取図」のとおりである。風除室のガラスにひびあり。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■不明 □	
占有者		■債務者(株式会社nandemon) □	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■物置	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述 (□ ()) □文書 ()	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■不明	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他 ()	
契約等当事者	借主	□占有者 □その他 ()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない [□敷金 □保証 □ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「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

執 行 官 の 意 見

- 1. 本件各物件の状況は、公図、建物図面・各階平面図、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2. 調査時点において、現地の状況から、居住者や最近出入りした形跡はなかったが、1階北東側和室に新品と思われるエアコン(室内機と室外機)が並べられ、未登記増築部分である1階物置には業務用冷蔵(凍?)庫の他に作業道具類等が乱雑に置いてあり、2階洋室は一時的な従業員寮のような状態になっている。台所には小型冷蔵庫のみでコンロはなく、浴室と洗濯機は使用していた形跡がある。
- 3. 本件所有者A(以下、「所有者」という。)は居所不明であり、同人の携帯電話に何度も架電するが、コールはあるものの応答は全くない。
- 4. 所有者の住民票は本件所在地にあり、郵便物が溜まっている状態である。
- 5. ガスと電気は停止しているが、電気と上下水道の契約はB名義である。電気のメーターは2つあるところ、1つは1階物置にある業務用冷蔵(凍?)庫用の可能性がある。Bの本業は不明ではあるが、何らかの事情で、所有者から物件2の建物(以下、「本件建物」という。)を借りている可能性があり、詳細や占有権原、範囲等は不明である。また、Bが債務者の従業員である可能性もある。
- 6. 本件債務者は法人であり、所有者が代表取締役である。債務者宛の郵便物が本件所在地に送付されており、本件債権者によれば、債務者の本店所在地は空室であるとのことである。また、債務者の目的に空調設備機器の販売がある。本件建物2階ホールにある机は事務処理机とも思われた(写真⑦)。PCやプリンタがあった形跡がある。
- 7. 本件建物2階には寝具が2セットあったが、過去に寝泊まりしていたのは1人なのか2人なのか、複数であれば、その構成も不明で、債務者と何らかの関係があるのか不明である。1セットはきれいに畳まれ、残り1セットは乱雑な状態であった。
- 8. 本件建物内は、誰かが普通に生活していた状況ではなく、キャリーケースを持っていわば、2階に転がり込んだような状況であり、洗濯物を干しっぱなしで出て行ったようでもある。一時的とはいえ、冷風扇と石油ストーブ等が置いてあったので夏と冬は過ごしたようである。
- 9. 結局、本件建物は現在、非居住であるので、建物内の目的外動産等の残置主体が不明であるから、所有者、同人が代表者である債務者及びライフラインの契約名義人であるBの3名を占有者と認定し、後二者の占有権原や範囲等は不明である。
- 10. 調査の際、相当量の積雪があり、大通りから本件所在地に至るまでの経路が狭く、本件所在地はほぼ満願寺山の際なので、上り下りに大変苦勞した。雪が溶けるまで物件1の土地の境界標を見つけることができなかった。ただし、眺望は良い。
- 11. 本件建物内には、大型業務用冷蔵(凍?)庫や新品のエアコン等があり、占有者らがそのまま残置し続けると、買受人(新所有者)は引渡の強制執行等の手続を経る必要があるものと思料する。

(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7年1月31日 (金) 11:55 - 12:05	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7年1月31日 (金) 12:30 - 12:40	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和7年2月4日 (火) 10:00 - 10:20	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7年2月13日 (木) 11:45 - 12:00	物件所在地	全戸不在, 近隣調査, 周辺調査, 写真撮影 期日通知書兼照会書差置
令和7年2月20日 (木) 14:15 - 14:50	物件所在地	全戸不在, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 工作物等調査, 写真撮影, 立会人・技術者・評価人同行
令和7年2月28日 (金) 10:25 - 10:35	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年3月6日 (木) 12:15 - 12:40	物件所在地	占有調査, 土地調査, 写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 7 年 2 月 2 0 日

目的物件は全戸不在で窓が開いていたので, 立会人を立ち会わせて建物内に入り, 技術者に施錠させた。

☐ 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



-46394.072

(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。

地番区域見出し	窪1丁目
	窪町甲

請求部	所在	金沢市窪一丁目					地番	106番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和50年8月		補記事項		

(6 枚目)

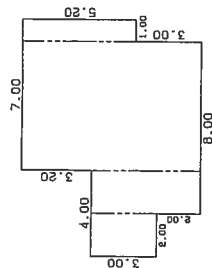
228485 各階平面図

建物図面

家屋番号 106

建物の所在 金沢市窪1丁目106番地

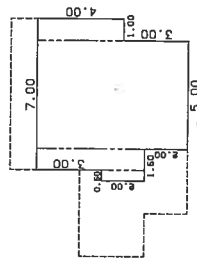
1 階



求積表

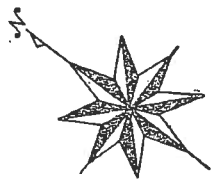
2.00 × 3.00 =	6.0000
2.00 × 5.00 =	10.0000
6.00 × 8.20 =	49.2000
1.00 × 5.20 =	5.2000
合計	70.4000
床面積	70.40 m ²

2 階



求積表

0.50 × 2.00 =	1.0000
1.00 × 5.00 =	5.0000
5.00 × 7.00 =	35.0000
1.00 × 4.00 =	4.0000
合計	45.0000
床面積	45.00 m ²



道 路

道 路

106

95

94

単位㎡

単位㎡

作製者

62.6月-5(作製)

申請人

縮尺

1/500

A4に縮小

昭和六十二年六月十日

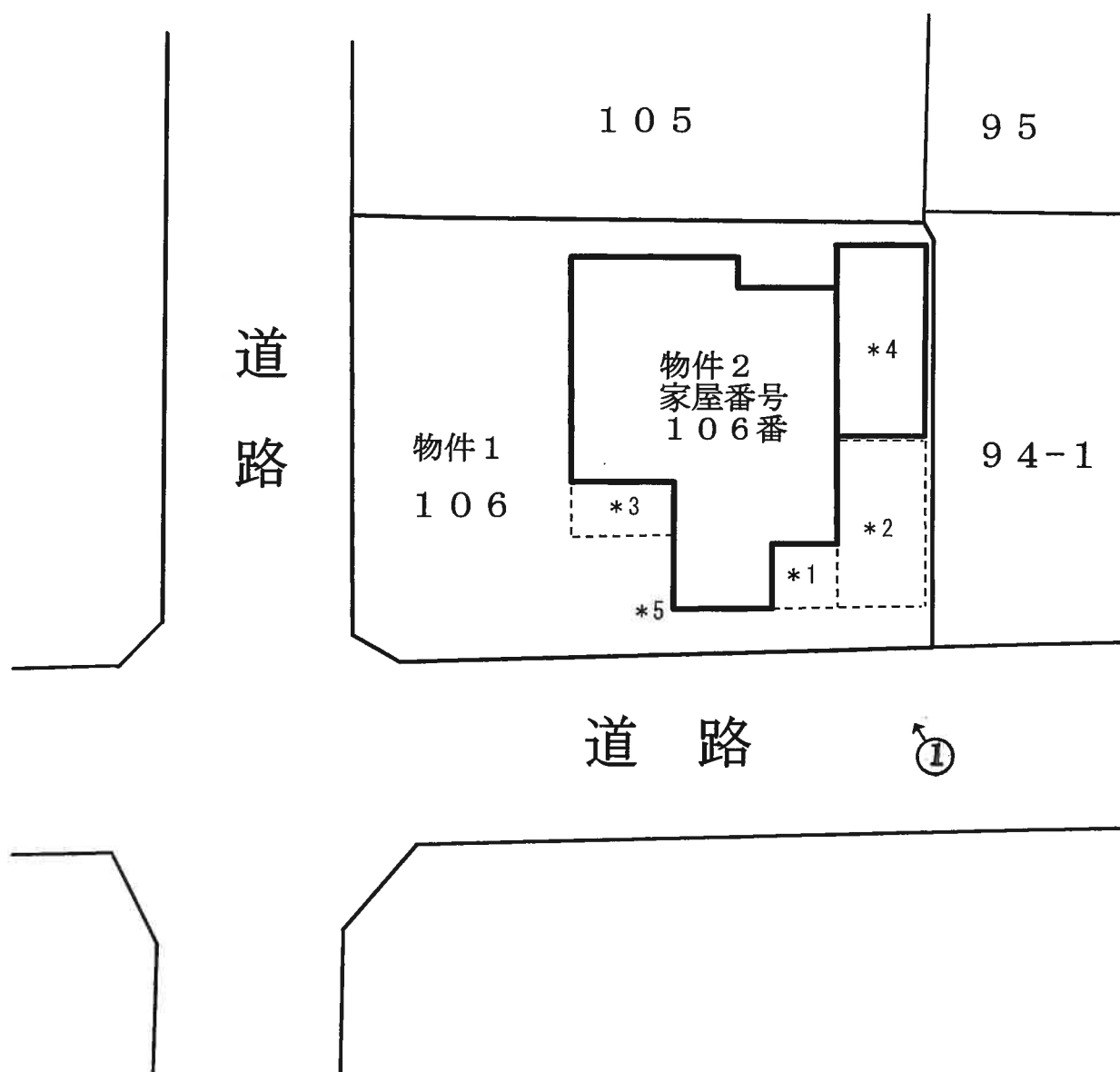
不審複製 46 1073

(石川県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第3号

- (注)
- *1 工作物（風除室）
 - *2 工作物（カーポート）
 - *3 工作物（下屋）
 - *4 未登記増築部分
 - *5 引込ポール



※ 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。

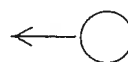
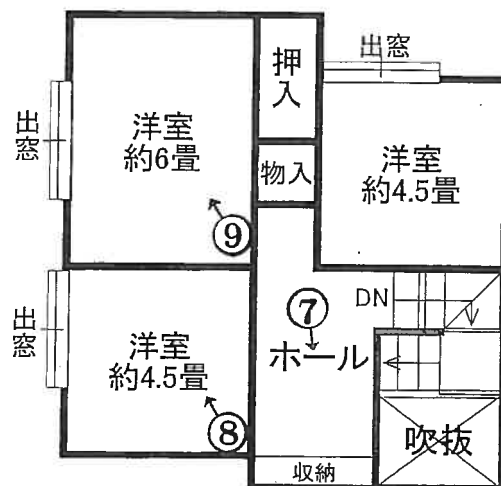
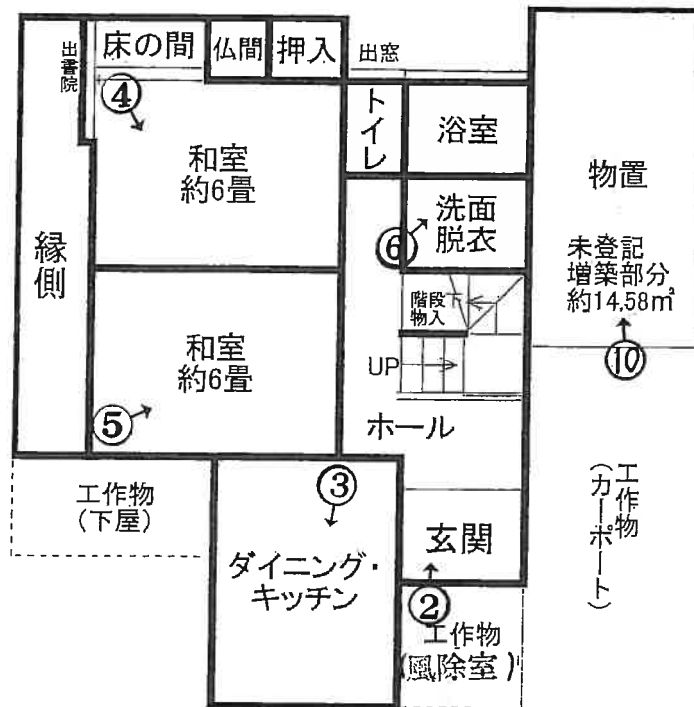
(8 枚目)

←○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図



物件2
家屋番号
106番



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



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年5月15日受理
令和 7年6月 5日提出

補充現況調査報告書

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 金沢市窪一丁目
- 地 番 1 0 6 番
- 地 目 宅地
- 地 積 2 3 4 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 金沢市窪一丁目 1 0 6 番地
- 家屋 番号 1 0 6 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 0 . 4 0 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル



1 執行裁判所から補充調査を命じられた事項

物件2の建物について、占有者の特定・占有状況及びその占有権原の詳細並びに
関係資料の収集

2 調査結果

別紙「関係人の陳述」及び同「執行の意見」記載のとおり

別添「資料綴」のとおり

3 調査の経過

別紙「調査の経過」記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	- 私はコウワ産業の屋号で個人事業をしています。 - 私は、令和6年1月の能登半島地震で自宅が被災して住めなくなり、困っていたところ、仕事で一緒になった、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者であるA氏から申し出があり、同年3月頃から月額2万円を当月分月末手渡し支払、敷金なしの契約内容で本件建物を借りていました。 - 賃貸借契約は同年11月末頃で終了しましたが、私の事業に関する物は残ったままになっています。ゴミ等も残っています。 - 本件建物を物置代わりにして、時々、出入りしています。寝泊まりすることはありません。 - 郵便物があるCさんは私の知人で、少しの間、本件建物で生活していましたが、すぐに実家に帰りました。 - 現況調査があった令和7年2月の際、本件建物1階和室にあった新品のエアコン(室内機と室外機)はすべて搬出しましたし、洗濯機等、多少の物も出しました。 - 私の現在の居所は言いたくありません。本件土地建物が売られるまでに残っている物を撤去します。 - 現在は、A氏と現場で一緒にいることもありませんし、架電しても応答してくれませんが、執行官に架電するよう連絡してみます。
■ A (所有者)	- 私は本件土地建物の所有者で、本件債務者である株式会社nandemon(以下、「債務者会社」という。)の代表取締役です。 - 本件手続上、私は住居所不明扱いになっているとのことですが、現在、私は県外で仕事をしていて友人宅を転々としているので、住所不定かも知れません。 - 本件担保不動産競売手続について、私は仕方がないと思っており、何ら不服はありません。 - 本件土地建物は現状有姿のまま購入し、私は住んだことがありません。確かに住民票は本件建物に移してはいますし、郵便物も本件建物に届いています。 - 本件建物はリフォームも特にしていないので、障子等に以前の所有者の子どもが書いた落書等が残っていると思います。 - B氏の言うとおりの、彼の自宅が令和6年1月の能登半島地震で住めなくなったので、空き家であった本件建物を賃料月額2万円、敷金なしで貸しました。 - 賃貸借契約は既に終了しており、賃料はもらっていませんが、B氏の物が残っている事態は困りものです。B氏にすべて撤去してもらわなければなりません。 - 未登記増築部分の物置に置いてある業務用冷凍庫は本件建物を購入した時からあるので、私の物です。債務者会社の物は全くありません。 - 債務者会社の本店所在地は既に退去して、同社の郵便物が本件建物に届いていたかもしれませんが、会社の物を本件建物に移動したりもしていません。

(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. 執行裁判所から、物件2の建物(以下、「本件建物」という。)について、占有者の特定、占有状況及びその占有権原の詳細並びに関係資料の収集を命じられたところ、調査の経過のとおり調査を実施した。
2. 関係人の陳述及び収集した関係資料から、本件建物について、占有者は建物所有者Aとその他の者Bの2名であり、本件債務者である株式会社nandemonの独立主体としての占有は否定(撤回)することとした。
3. 建物所有者Aについては、その陳述により、所有権に基づく占有を認め、「建物所有者が本建物を「居宅(空き家)」として不使用管理している」とした。
4. その他の者Bの占有権原は、賃貸借契約終了により無権原となっていると認め、「その他の者Bが本建物を「物置」として目的外動産等を置いている」とした。
5. その他の者Cは本件建物に一時的にBと同居していたようであるが(同人宛の郵便物が複数存在する)、独立の占有主体とは認めなかった。
6. その他の者D宛の葉書(令和6年7月23日付)が1通のみであり、本件建物における占有は全く認められなかった。
7. 本件建物には前所有者E名義のライフラインの検針票(所有権移転前の日付)等が残っていたため、Aの陳述内容に合致することが分かった。
8. 現況調査時には不明であった占有者Bの連絡先が、折しも令和7年5月1日以降に判明したため、それを手掛かりにして、ずっと応答のなかった所有者Aから、その陳述を得ることができた。
9. 本件建物内には占有者Bが残置した物が未だに多く残っており、特に未登記増築部分である物置は全くの手付かず状態である。残置資料等により、占有者Bが本件建物に至る経緯と過去の居住事実等は確認できたが、本件手続にかかる売却実施通知書等の宛先となる、占有者Bの現在の住居所等は不明のままである。
10. 本件建物における現況について、次の点を補充する。
- ① 本件建物2階の床が少し傾いている箇所がある。
 - ② 2階西側の洋室において、点検のためなのか床が四角に切られた箇所があった。
11. 物件1の土地(以下、「本件土地」という。)について、次の点を補充する。
- ① 本件土地の南角付近には傾斜がある。
 - ② 本件土地北西側にある庭は手入れされていないため、蔓草等が繁茂している。
 - ③ 未登記増築部分である物置の樋が詰まっているのか、雨天時には、水が溢れて大きな水溜まりができています。
 - ④ 近くには、本件所在地が満願寺地すべり防止区域で、土砂災害警戒区域内であることを示す看板が設置されている。

(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7年5月15日 (木) 14:15 - 15:50	物件所在地	空き家, 占有調査, 立入調査, 写真撮影
令和7年5月16日 (金) 9:00 - 9:05	執行官室(電話)	占有者Bから電話聴取
令和7年5月16日 (金) 13:30 - 13:35	北陸電力(株) 石川支店	ライフライン照会書持参(返信用郵券110円)
令和7年5月16日 (金) 13:45 - 13:48	金沢市企業局	ライフライン照会書持参(返信用郵券110円)
令和7年5月16日 (金) 14:35 - 14:37	(株)木谷プロパン	ライフライン照会書持参(返信用郵券110円)
令和7年5月19日 (月) 13:35 - 13:40	執行官室(電話)	所有者Aから電話聴取
令和7年5月20日 (火) 11:20 - 11:45	金沢市役所 市民課	援助申請書持参, 関係書類受領
令和7年5月20日 (火) 14:15 - 15:15	物件所在地	空き家, 占有調査, 立入調査, 残置資料見分, 写真撮影
令和7年6月3日 (火) 14:30 - 15:00	物件所在地	空き家, 立入調査, 残置資料見分, 近隣調査, 写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 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

令和7年（ケ）第3号

令和7年3月11日 現地調査
(最終)

令和7年3月19日 評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 田 雄 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金790,000円
物件2（建物）	金1,270,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 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	現 況
1	所 在 地 地 目 宅地 地 積	金沢市窪一丁目 106番 234.82m ²	
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	金沢市窪一丁目106番地 106番 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 : 70.40m ² 2 階 : 45.00m ² 延床面積 : 115.40m ²	(床面積) 1階 : 約84.98m ² 2階 : 45.00m ² 延床面積 : 約129.98m ²
番号	特 記 事 項		
1	■物件1土地の南西側道路に下り傾斜19%自動車通行不可と記された標識がある。当該標識について金沢市道路管理課に確認したところ、この標識のために自動車が物件1土地の前面道路を通行できない訳ではなく、注意喚起を促すために設置されたとのことである。		
2	■物件2建物に工作物（風除室、カーポート、下屋）があり、物件2建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図」及び「間取図」参照）。 ■物件2建物に未登記増築部分（約14.58m ² ）があり、現況床面積は上記のとおりである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（物件1）

位 置 ・ 交 通	I R いしかわ鉄道線「金沢」駅の南方・道路距離約7.0km 最寄バス停「窪」の南東方・約600m（徒歩約12分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅の中に空地が見られる高台の住宅地域						
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域					
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域					
	建 ぺ い 率	60%					
	容 積 率	100%					
	防 火 規 制	なし					
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域（イエローゾーン） 地すべり防止区域					
画 地 条 件 等	規 模	234.82㎡					
	形 状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約18m：約14m（南西間口）					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面	幅員	道路	建築基準法	高低差	介在	セット
	方位	(m)	種類	上の道路	(対道路)	公共物等	バック
	南西	約5.9	市道	該当	等高～約3.5m高	—	—
	北西	約5.9	市道	該当	約3.5～5m高	—	—
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている（別添「土地建物位置関係図」参照）。						
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ：あり ガ ス 配 管 ：あり 下 水 道 ：あり （注） 供給処理施設における「あり」とは敷地内までの引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込がない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。 なお、供給処理施設については、地下埋設配管ルートを目視できず詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。						
土 壌 汚 染 等	■利用現況から土壤汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。 ■金沢市ホームページでは周知の埋蔵文化財包蔵地（高尾遺跡）として表示されているが、同市の文化財保護課に確認したところ調査時点では指定されていないとのことである。						

特記事項	■南東側隣地より約1.2～2m低く、北東側隣地より2m程高くなっている。 ■庭にある植栽の枝が北東側隣地にはみ出ている。 ■本件土地は北西側が道路との高低差のため出入できず、南西側は道路と等高部分の幅が5m程度しかない。道路の傾斜が険しい地域に位置するため、積雪時や道路の凍結時は交通アクセスが厳しくなることに留意すべきである。 ■本件土地は上記のとおり接面道路及び隣接地と高低差のある土地である。本件土地上に存する物件2建物は昭和62年に新築され、建築確認と完了検査を終えているが、金沢市がけ地対策室によると、金沢市建築基準条例第2条に基づく建物配置の離隔基準による指導がなされた記録を確認できず、近隣で崖崩れ等が近年発生した事実も確認できなかった。但し、当該経緯は調査時点での本土地の安全性を担保するものではないため、同条例に基づく離隔指導があった場合は建築について制限を受ける可能性がある。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和62年5月28日新築 経過年数： 約38年 経済的残存耐用年数： 約2年
仕 様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： モルタルリシン吹付 内壁： クロス、じゅらく壁 等 天井： 合板、クロス 等 床： フローリング、畳、カーペット 等 設備： 電気、給排水、衛生 等 その他： -
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 別添「間取図」のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	■アスベスト等の有害物質の使用状況については不明である。 ■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。 ■浴室に窓がない。 ■内壁や床に損傷等が見られる ■調査時点において、建物内には業務用冷蔵庫や空調設備等の目的外動産が残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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 (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
1	20,400	0.75	234.82	0.70	2,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢-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
21,200円/㎡	×99/100	×100/103	×100/100	≒20,400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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：接道状況、高低差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 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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
2	200,000	129.98	0.03	770,000

ウ 現価率

経過年数 約38年、経済的残存耐用年数 約2年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 -40%）、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 = $\frac{\text{経済的残存耐用年数 2年}}{\text{経過年数 38年} + \text{経済的残存耐用年数 2年}} \times (1 - \text{観察減価 0.4}) = 0.03$

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、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,510,000	0.5	法定地上権	1,250,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。

② 一括価格及び内訳価格

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	2,510,000	-1,250,000	1.0	0.9	0.7	790,000
2	770,000	+1,250,000	1.0	0.9	0.7	1,270,000
一括価格 (合計)						2,060,000

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、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、前記の公法上の規制を受けること等から市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正： 前記第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

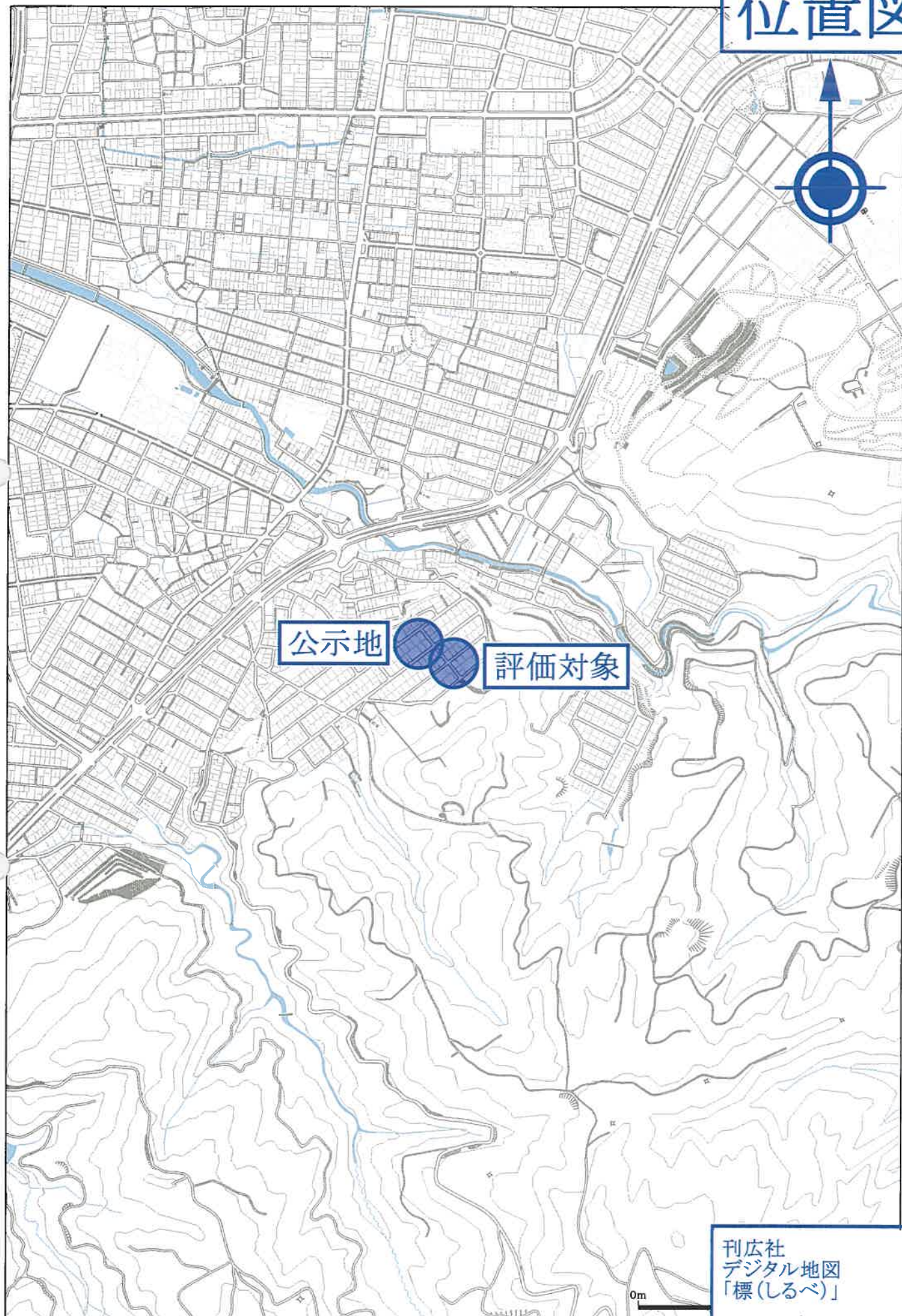
公 示 地 : 金沢-3
所 在 : 金沢市窪1丁目58番1
価 格 : 21,200円/㎡
位 置 : I R いしかわ鉄道線 金沢駅 6.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 266㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東 5.7m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 60 %、 容積率 100 %
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地が見られる高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 案内図~~
- 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 間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公示地

評価対象

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」

S=1/10,000

登記年月日：昭和62年6月10日

228485 各階平面図

建物図面
各階平面図

106

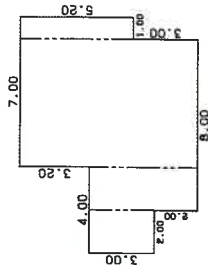
家屋番号

建物の所在
金沢市埴1丁目106番地

1 階

求積表

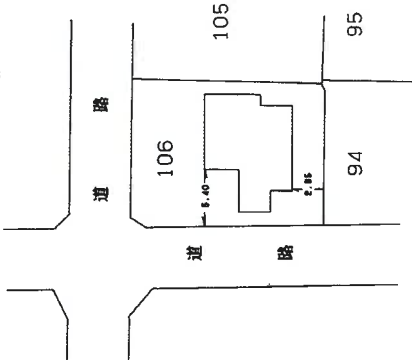
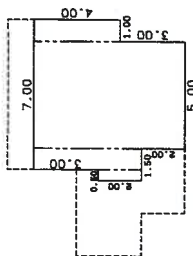
$2.00 \times 3.00 = 6.0000$
 $2.00 \times 5.00 = 10.0000$
 $6.00 \times 8.20 = 49.2000$
 $1.00 \times 5.20 = 5.2000$
合計 70.4000
床面積 70.40 m²



2 階

求積表

$0.50 \times 2.00 = 1.0000$
 $1.00 \times 5.00 = 5.0000$
 $5.00 \times 7.00 = 35.0000$
 $1.00 \times 4.00 = 4.0000$
合計 45.0000
床面積 45.00 m²



昭和六十二年六月一日

単位m

単位m

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

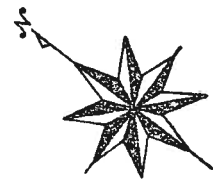
(石川県土地家屋調査士会用紙)

不附複製 No. 1073

原図を70%に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第3号



(注)

- *1 工作物（風除室）
- *2 工作物（カーポート）
- *3 工作物（下屋）
- *4 未登記増築部分
- *5 引込ポール

道
路

1 0 5

9 5

物件 1
1 0 6

物件 2
家屋番号
1 0 6 番

*4

9 4 - 1

*3

*2

*1

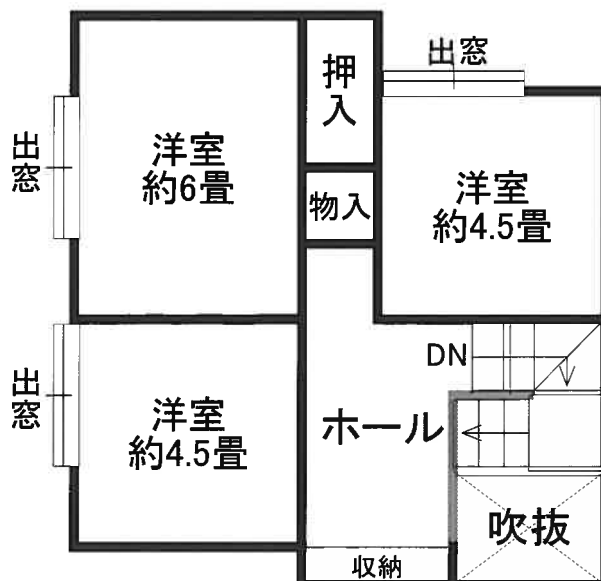
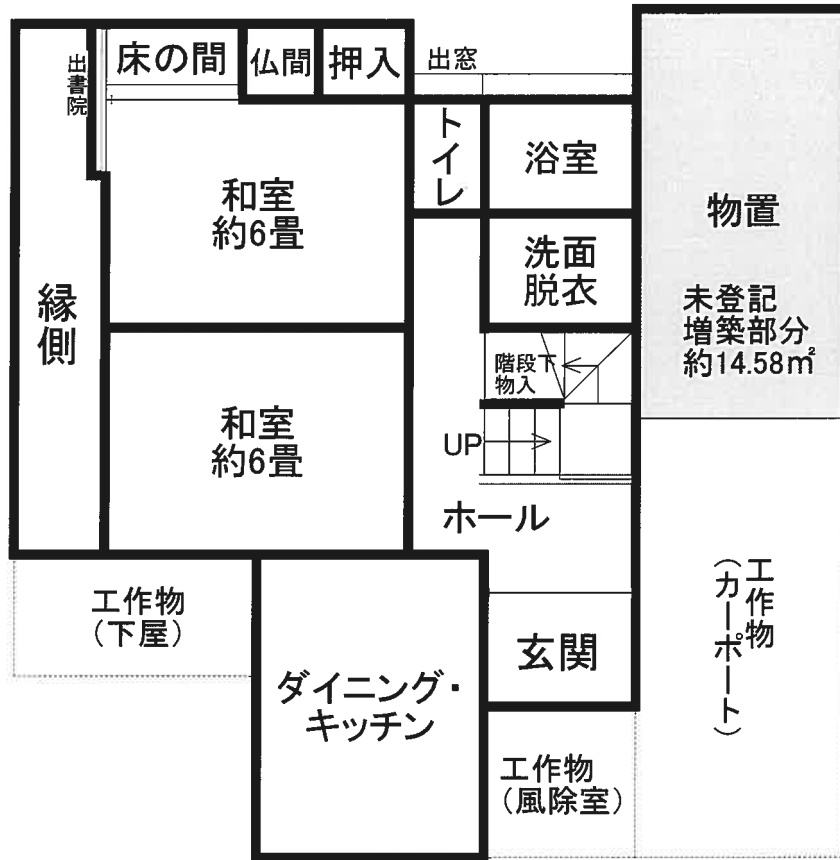
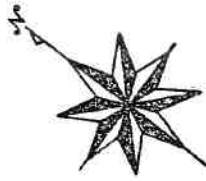
*5

道 路

※ 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。

間取図

物件2
家屋番号
106番



写真①



写真②



写真③

