

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12月19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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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12月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	9,610,000 7,688,000	一括	1,922,000	298,671	63,999
1	830,000				
2	2,620,000				
3	1,580,000				
4	930,000				
5	3,650,000				



物 件 目 録

1 所 在 能美市小長野町ト
地 番 43番2
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 株式会社ひろた美術

2 所 在 能美市小長野町ト
地 番 44番1
地 目 宅地
地 積 271.07平方メートル

所有者 株式会社ひろた美術

3 所 在 能美市小長野町ト
地 番 45番1
地 目 宅地
地 積 452.89平方メートル

所有者 A

4 所 在 能美市小長野町ト
地 番 46番1
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 能美市小長野町ト 45 番地 1、46 番地 1

家屋 番号 45 番 1

種 類 店舗 作業場

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 264.24 平方メートル
2 階 210.76 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 401.83 平方メートル
2 階 210.76 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 不明

構 造 コンクリートブロック造折板葺平家建

床 面 積 約 5.32 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月27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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者株式会社ひろた美術が占有している。

【物件番号5】

株式会社ひろた美術が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 能美市小長野町ト
地 番 43番2
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 株式会社ひろた美術

- 2 所 在 能美市小長野町ト
地 番 44番1
地 目 宅地
地 積 271.07平方メートル

所有者 株式会社ひろた美術

- 3 所 在 能美市小長野町ト
地 番 45番1
地 目 宅地
地 積 452.89平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 能美市小長野町ト
地 番 46番1
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 能美市小長野町ト 45番地1、46番地1

家屋 番号 45番1

種 類 店舗 作業場

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 264.24平方メートル
2階 210.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約401.83平方メートル
2階 210.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 不明

構 造 コンクリートブロック造折板葺平家建

床 面 積 約5.32平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第19号
令和7年6月3日受理
令和7年10月15日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

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 能美市小長野町ト
地 番 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 8 5 . 9 5 平方メートル

所有者 株式会社ひろた美術

2 所 在 能美市小長野町ト
地 番 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

所有者 株式会社ひろた美術

3 所 在 能美市小長野町ト
地 番 4 5 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 2 . 8 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 能美市小長野町ト
地 番 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 7 . 7 6 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 能美市小長野町ト 45番地1、46番地1

家屋 番号 45番1

種 類 店舗 作業場

構 造 鉄骨造カラー鉄板葺2階建

床 面 積 1階 264.24平方メートル
2階 210.76平方メートル

所有者A



(土地用)

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)		付 近												
土 地	物件 1、2														
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり														
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">[</td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年()第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> <td></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											
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)														
土地建物の位置関係	☐ 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														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

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3、4			
現況地目	■宅地(物件3、4) □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	■「その他の事項」のとおり				
建物		物件5			
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401.83平方メートル 2階 210.76平方メートル				
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:不明 構造:コンクリートブロック造折板葺平家建 床面積:約5.32平方メートル				
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 店舗・作業場・倉庫 として使用している ■「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	■「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	□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				

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(株式会社ひろた美術) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ■倉庫 ■作業場	
■関係人(■B(占有者破産管財人) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和60年4月1日ころ	
最初の契約等	契約日	昭和60年4月1日ころ	
	期間	昭和60年4月1日ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
上記占有開始時期については、占有者の会社設立時期とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件土地建物（物件１～５）について

- ・物件の状況（工作物等）については、土地建物位置関係図の記載を参照のこと
- ・本件土地（物件１～４）は、物件５の敷地及び駐車場として一体的に使用されている。
- ・樹木の枝葉が北側接面道路及び東側隣地（４６番２）に越境している可能性がある（写真①、②）。
- ・建物内（１階及び２階）の天井部分には、雨漏りの跡やその補修跡が複数箇所存在していて、天井がたわんで見える箇所も存在している（写真⑥、⑨、⑩参照）。
- ・公図上、本件土地と北側で接面する土地の登記記録上の地目及び所有者は、以下のとおりである。
 - １ ４３番３及び４４番３の土地 地目 田・所有者 石川県
 - ２ ４５番２の土地 地目 田・所有者 Ｃ

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
☒ B (破産管財人)	1 私は、物件1、2土地の所有者である株式会社ひろた美術の破産管財人です。なお、物件3～5は、同社の代表者個人の名義になっています。 2 本件建物（物件5）は、上記会社が店舗・作業場等として使用してきましたが、代表者個人に対して、賃料を支払っていたということはありません。 3 本件物件に関しては、令和6年の年末を以て、閉店し廃業したと聞いています。その後は、誰も使用していない状況となっております。なお、建物の管理は、鍵を所持した上で、当方が行っています。 4 本件建物内には、今も多くの動産類が残っている状況です。ちなみに、西側寄りの階段を上った2階の吹抜の横（北側）には、仕切りで囲ってある中に印刷機が1台残っていますが、これは会社の所有物であるので、管財人業務の一環として処分する予定です。 5 1階、2階とも天井部分には、雨漏りした痕跡がいくつも残っています。 6 周囲の土地との境界争いはありません。
☒ D (所有者の妻)	1 私は、物件3～5の土地建物の所有者の妻です。 2 物件1、2土地については、夫の経営していた会社名義になっていて、閉店するまでは、駐車場として使用してきました。 3 過去には、駐車場内の一部について、近隣の方に貸していた場所もありましたが、閉店しましたし、現在は、誰にも貸していません。 4 増築部分（未登記）の建築時期については、はっきりとした記憶は残っていません。ただ、本件建物を新築した時期（昭和51年）から推定すると、今から約20～30年以上は前のことだったと思います。 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

執行官の意見

■本件土地建物（物件１～５）について

- ・本件土地の内、物件１の西側角部分及び物件４の北側部分につき、現地での形状が公図及び建物図面が示す形状と相違していたが、関係機関等で調査するも、その理由は不明であった。なお、本土地建物位置関係図は、現地の形状に基づいて作成したものである。
- ・物件５の未登記附属建物については、扉を開閉することが出来ず、内部確認が出来なかったため、建物の種類（用途）は、不明として報告する（４枚目）。

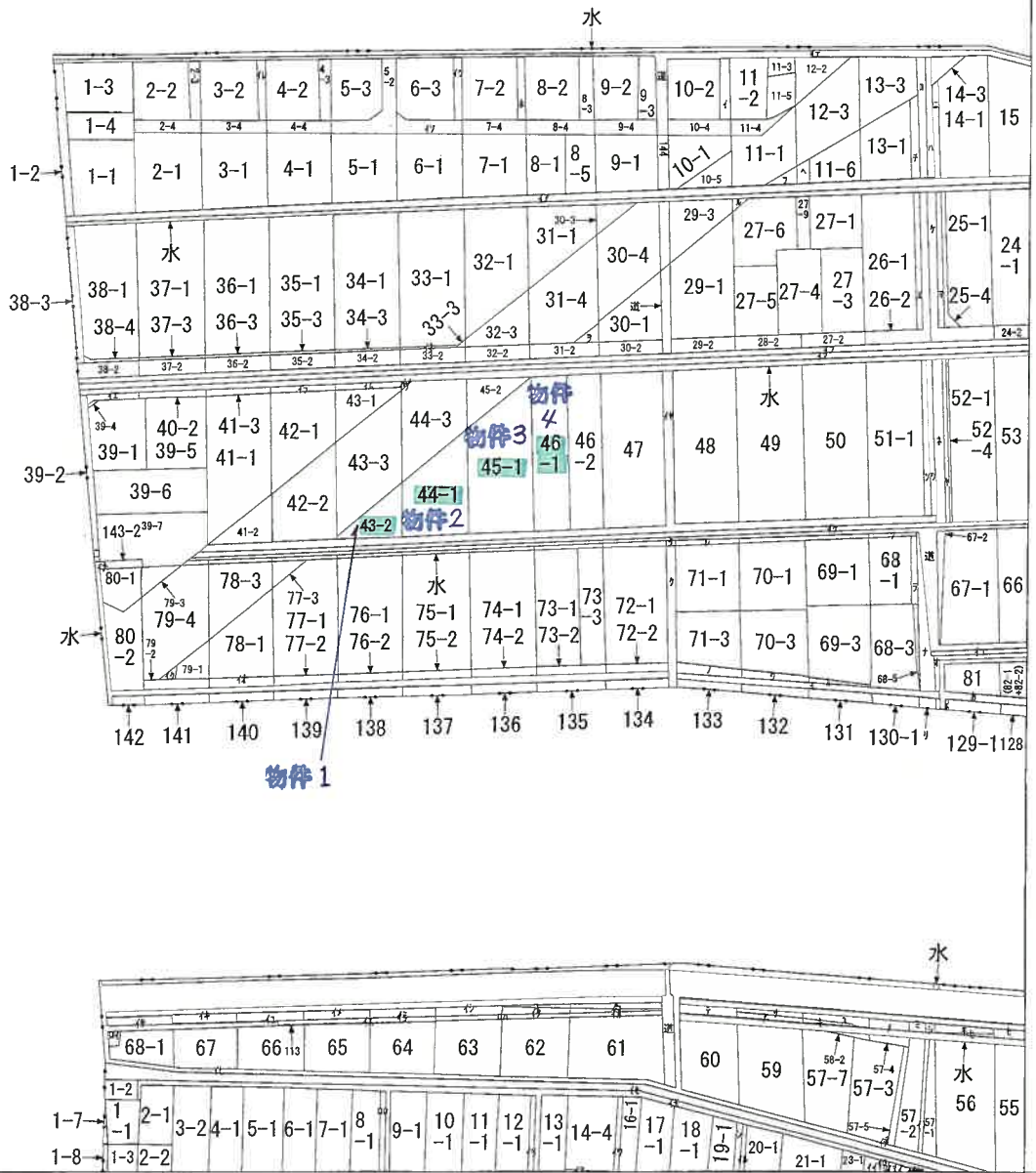
以 上

（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
7 年 6 月 4 日 (水)	執行官室 (郵便)	能美市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼 (不存在) (切手 1 1 0 円 × 2)
7 年 6 月 5 日 (木) 12 : 05 - 12 : 23	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7 年 6 月 1 3 日 (金) 11 : 05 - 11 : 17	法務局 (小松支局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
7 年 7 月 7 日 (月) 10 : 00 - 10 : 15	能美市消防本部	消防図面取寄
7 年 7 月 2 4 日 (木)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (切手 1 1 0 円)
7 年 7 月 3 1 日 (木) 10 : 30 - 12 : 50	物件所在地	破産管財人立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、所有者の妻より事情等聴取、評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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

イ 10-3 ハ 14-2 ホ 7-3 ト 129-2 ニ 130-2 ル 28-3
ロ 13-2 ヒ 14-4 ヘ 11-8 チ 13-4 ス 26-3 ツつく



地番
区域見出
小長野町ト
小長野町へ

請 求 部 分	所 在	能美市小長野町ト					地 番	43番2		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項	方位不明

ヲ 31-3
ワ 51-2
カ 水
ヨ 水
タ 水
レ 水
ソ 水
ツ 51-3
ネ 52-2
ナ 68-2
ラム 68-4
ム 69-2
ウ 70-2
ノ 71-2
オ 道
ク 道
ヤ 52-3
マ 25-3
ケ 25-2
フ 11-7
コ 75-2
エ 76-2
テ 77
ア 78-1
サ 78-2
キ 79-1
ユ 79-2
メ 80-1
ミ 80-2
シ 80-3
ヒ 81-1
モ 81-2
セ 82
ス 水
ソ 19-3
イ 24-1
ロ 24-3
ハ 24-3
ニ 25-1
イ 25-2
イ 25-4
イ 26-1
イ 57-6
イ 57-8
イ 道
イ 道
イ 道
イ 14-1
イ 道
イ 116
イ 76-1
イ 75-1
イ 3-3
イ 6-2
イ 6-4
イ 6-4
イ 33-4
イ 143-3
イ 42-3
イ 43-4
イ 44-2
イ 44-4
イ 78-2
イ 79-5
イ 道
イ 道
イ 水
イ 水
イ 水
イ 39-3
イ 道
イ 道
イ 69
イ 70
イ 71
イ 72
イ 73
イ 74
イ 水
イ 水
イ 道
イ 114
イ 115
イ 68-2
イ 道
イ 水

登記年月日：昭和51年6月24日

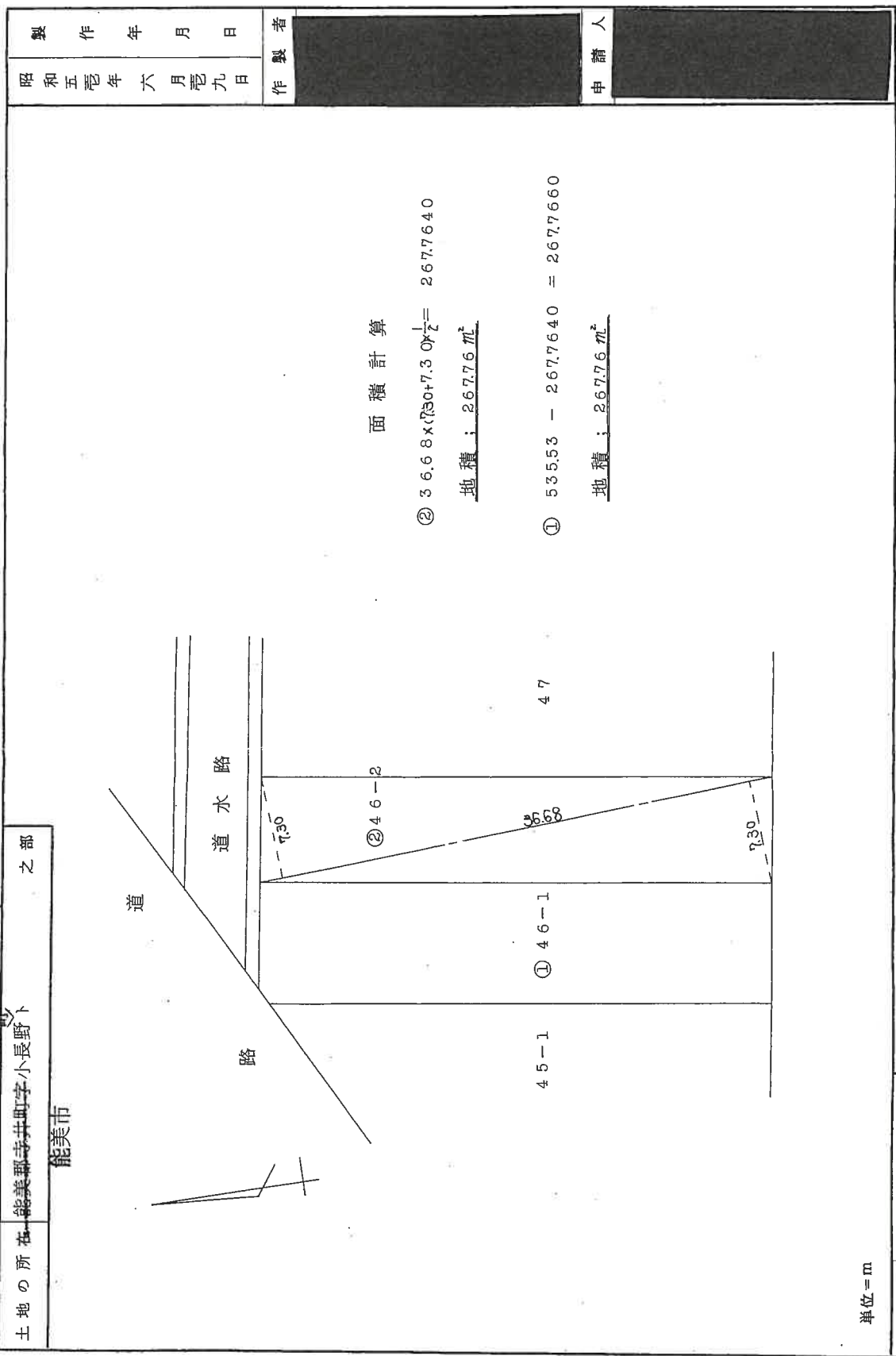
0203679

(46-1)

地番	46-1-2
土地の所在	能美郡寺井町字小長野下
部	能美市

地積測量図

① 46-1-46-2



面積計算

② $36.68 \times (30 + 7.30) \times \frac{1}{2} = 267.7640$

地積：267.76 m^2

① $535.53 - 267.7640 = 267.7660$

地積：267.76 m^2

単位 = m

縮尺	1/300
----	-------

5-1-6-2-4

A4に縮小

0501736

各階平面図

57年5月7日

建物図面
各階平面図

家屋番号 45番1

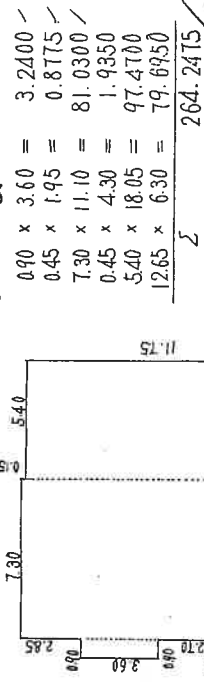
建物図面

建物の所在 能美郡志井町字小長野 45-1, 46-1

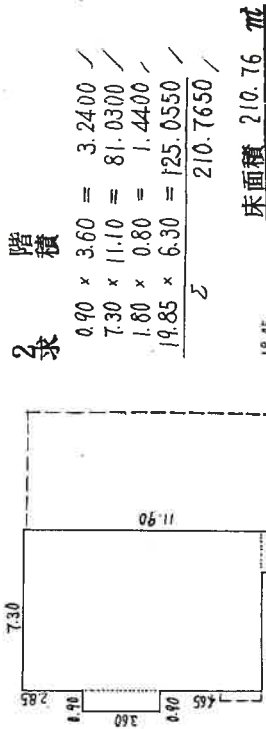
能美市

各階平面図

1 求



2 求



単位：m

作製者

申請人

縮尺 1/250

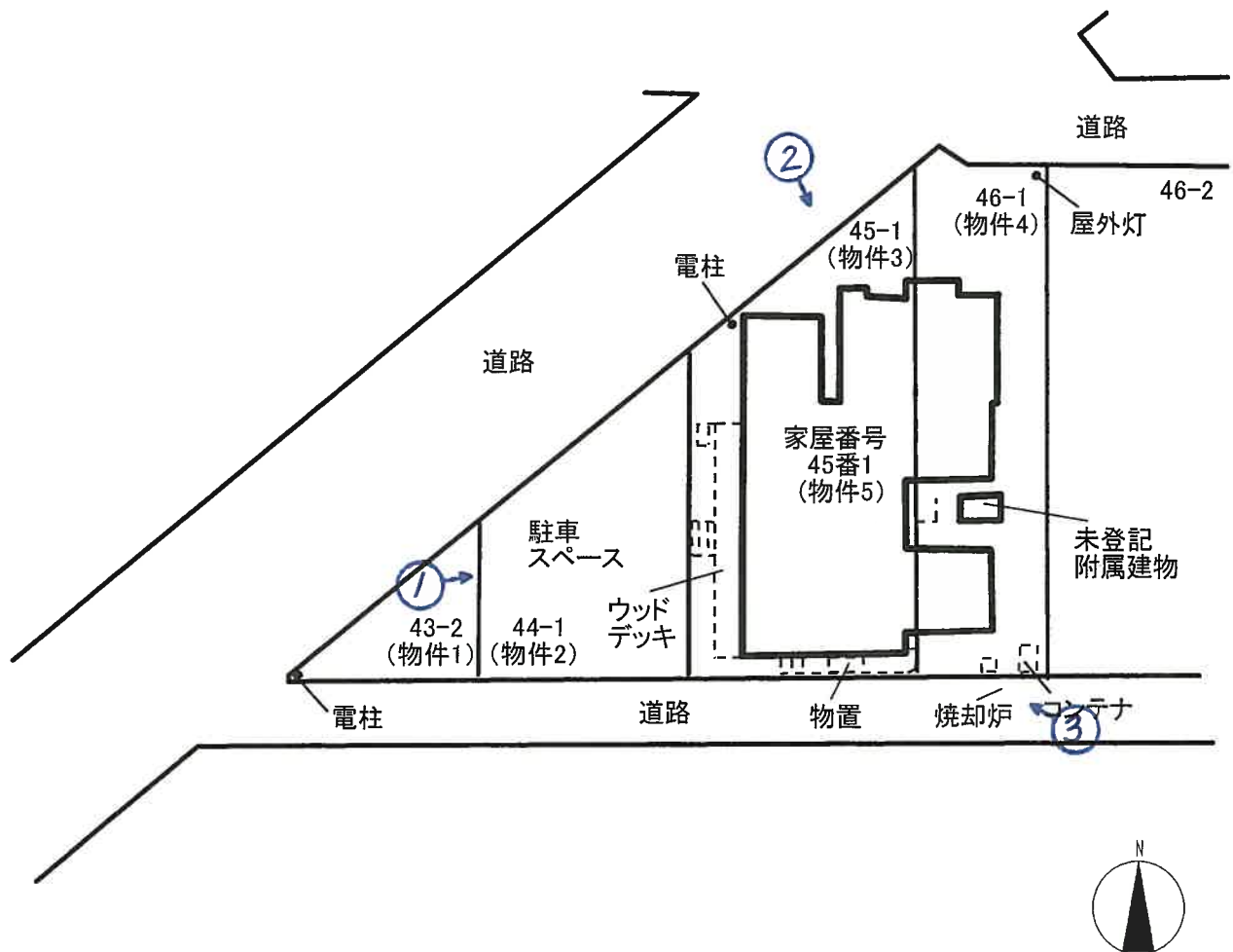
縮尺 1/500

(作成) 能美市工務課 (市会用地)

57.5.7

A4に縮小

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。

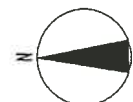
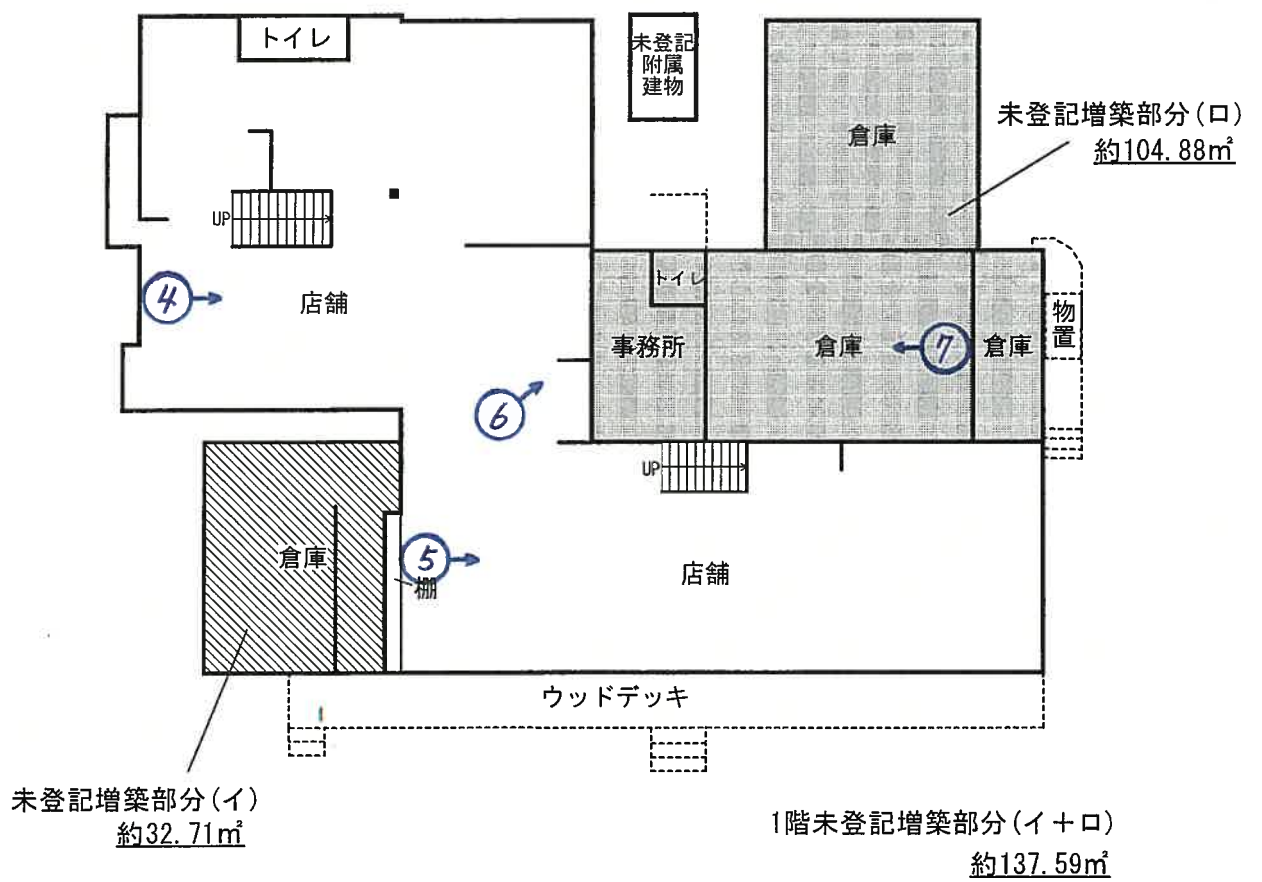


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

建物間取図

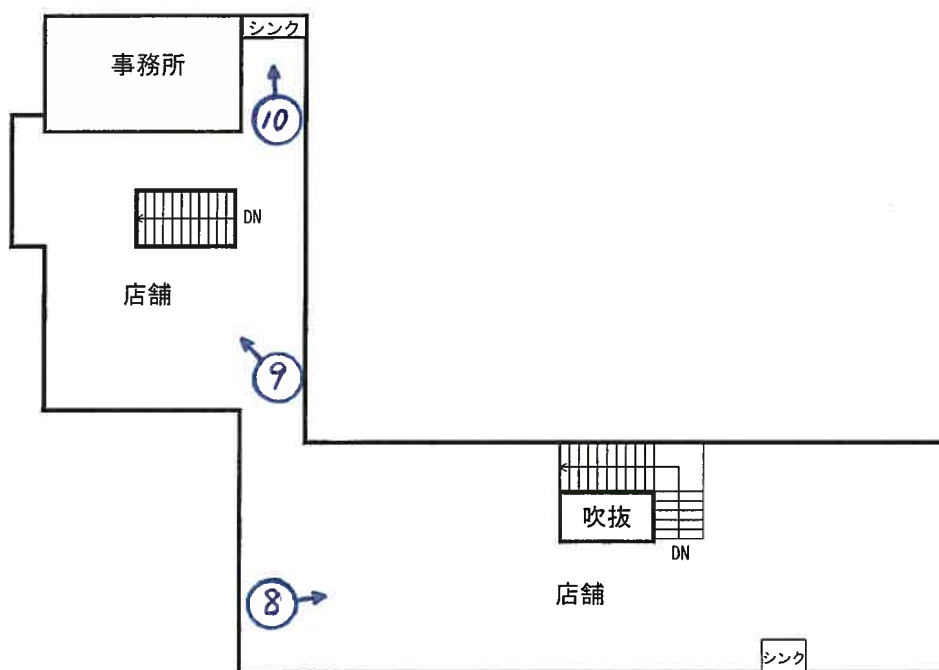
物件 5

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



写真②



写真③



写真④



写真⑤



雨漏り跡の状況

写真⑥



写真⑦



写真⑧



天井の補修跡

写真⑨



雨漏り跡の状況

写真⑩



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 10 月 17 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



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 830,000 円
物件2(土地)	金 2,620,000 円
物件3(土地)	金 1,580,000 円
物件4(土地)	金 930,000 円
物件5(建物)	金 3,650,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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3及び4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。
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 地 番 地 目 地 積	能美市小長野町ト 43番2 宅地 85.95㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	能美市小長野町ト 44番1 宅地 271.07㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	能美市小長野町ト 45番1 宅地 452.89㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	能美市小長野町ト 46番1 宅地 267.76㎡	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 床 面 積	能美市小長野町ト 45番地1、46番 地1 45番1 店舗 作業場 鉄骨造カラー鉄板葺2階建 1階 264.24㎡ 2階 210.76㎡ <u>延床面積 475.00㎡</u>	1階未登記増築部分あり。 1階 約401.83㎡ 2階 210.76㎡ <u>延床面積 約612.59㎡</u>
5	未登記附属建物(種類:不明、コンクリートブロック造折板葺平家建、約5.32㎡)がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1～4)

位 置 ・ 交 通	IRいしかわ鉄道線「能美根上」駅の南東方・道路距離約4.3km 最寄バス停「小長野」の北東方・約230m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）						
付 近 の 状 況	店舗や事業所等が建ち並ぶ寺井地区の中心部に近い県道沿いの路線商業地域。						
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		非線引都市計画区域				
	用 途 地 域		第1種住居地域				
	建 ぺ い 率		60%				
	容 積 率		200%				
	防 火 規 制		—				
	そ の 他 の 規 制		—				
画 地 条 件 等	規 模 1,077.67 m ² （公簿） 形 状 ほぼ台形 間 口：奥 行 約60 m ： 約30 m そ の 他 —						
接面道路の状況	接面 方位	幅員 （m）	道路 種類	建築基準法 上の道路	高低差 （対道路）	介在 公共物等	セット バック
	北西	13.5	県道	該当	等高	—	—
	南	4.5	市道	該当	等高	—	—
	北	6	市道	該当	等高	—	—
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5の建物の敷地及び駐車場として利用されており、東部には未登記附属建物、南東端部には焼却炉及びコンテナ、西端部及び北西部には電柱、北東端部には屋外灯が存している。（別添「土地建物位置関係図」参照）。						

供給処理施設	上水道：あり（特記事項のとおり） ガス配管：なし 下水道：あり（特記事項のとおり） 〈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、地下埋設管ルートを目視できず、詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。
土壌汚染等	土壌汚染の有無は確認できなかったが、その可能性は低いと考えられる。また、詳細な調査を経なければ確定的な判断はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特記事項	・能美市上下水道課によると、調査時点において、上水道は閉栓中、下水道は使用停止中とのことである。 ・北側市道及び南側市道の北西側県道との接続部分について、公図や建物図面と、現地でアスファルト舗装されている形状が異なっている。石川県南加賀土木総合事務所維持管理課及び能美市土木課に聴取したものの、形状の詳細については不明とのことである。 ・北西側県道は都市計画道路3・5・5国道線であり、未整備のため都市計画制限がある。物件1～4の接道部分の都市計画事業予定幅員は14mであるが、事業化は未定であり詳細についても未定とのことである（能美市まち整備課調べ）。 ・樹木の枝葉が北西側道路及び北側道路並びに東側隣地（46番2）に越境している可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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) 昭和51年10月14日 新築 経過年数 49 年 経済的残存耐用年数 一 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : カラー鉄板葺 外 壁 : 吹付、角波鋼板等 内 装 : クロス、タイル等 天 井 : クロス、化粧石膏吸音ボード等 床 : タイルカーペット、リノリウム、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備 そ の 他 : ー
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 店舗 作業場 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・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。 ・物件5の建築確認について、新築及び昭和53年増築時の建築確認及び検査済証はあるが、その後の未登記増築部分についてはいずれもないとのことである(石川県南加賀土木総合事務所建築課調べ)。 ・物件5の1階及び2階の天井には雨漏れ跡やその補修跡が見られ、一部の天井ではたわみがある等、全体的に損傷している。その他については、外壁の劣化、内壁の汚れ等、使用や経年等による損傷等が見られる。
区 分	未登記附属建物
概 況	建築時期不詳、種類不明(コンクリートブロック造折板葺平家建、約5.32㎡)は使用資材・施工の程度は下位、保守管理の状態は普通程度(種類は内部確認ができず、不明とした)。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	29,000	0.62	85.95		1,540,000
2	29,000	0.62	271.07		4,870,000
3	29,000	0.62	452.89	0.60	4,880,000
4	29,000	0.62	267.76	0.60	2,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 能美(県)5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,400 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \div 29,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状、規模、三方路、都市計画制限の可能性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5（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
5	200,000	612.59	0.03	3,670,000

ウ 現価率：経済的残存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判定した。

- ・ 附属建物については、経済価値は認められないことからゼロ円と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の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
3	4,880,000	0.40	法定地上権	1,950,000
4	2,880,000	0.40	法定地上権	1,150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 評価額

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	1,540,000		1.0	0.9	0.6	830,000
2	4,870,000		1.0	0.9	0.6	2,620,000
3	4,880,000	-1,950,000	1.0	0.9	0.6	1,580,000
4	2,880,000	-1,150,000	1.0	0.9	0.6	930,000
5	3,670,000	3,100,000	1.0	0.9	0.6	3,650,000
一括価格 (合計)						9,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：能美市の路線商業地域における不動産の需給動向等に加え、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	能美(県)5-4
所 在	能美市三道山町才97番外
価 格	28,400 円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線「能美根上」駅から東方へ道路距離で約4.3km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	579 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南東側20m県道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	店舗、営業所等の建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域

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

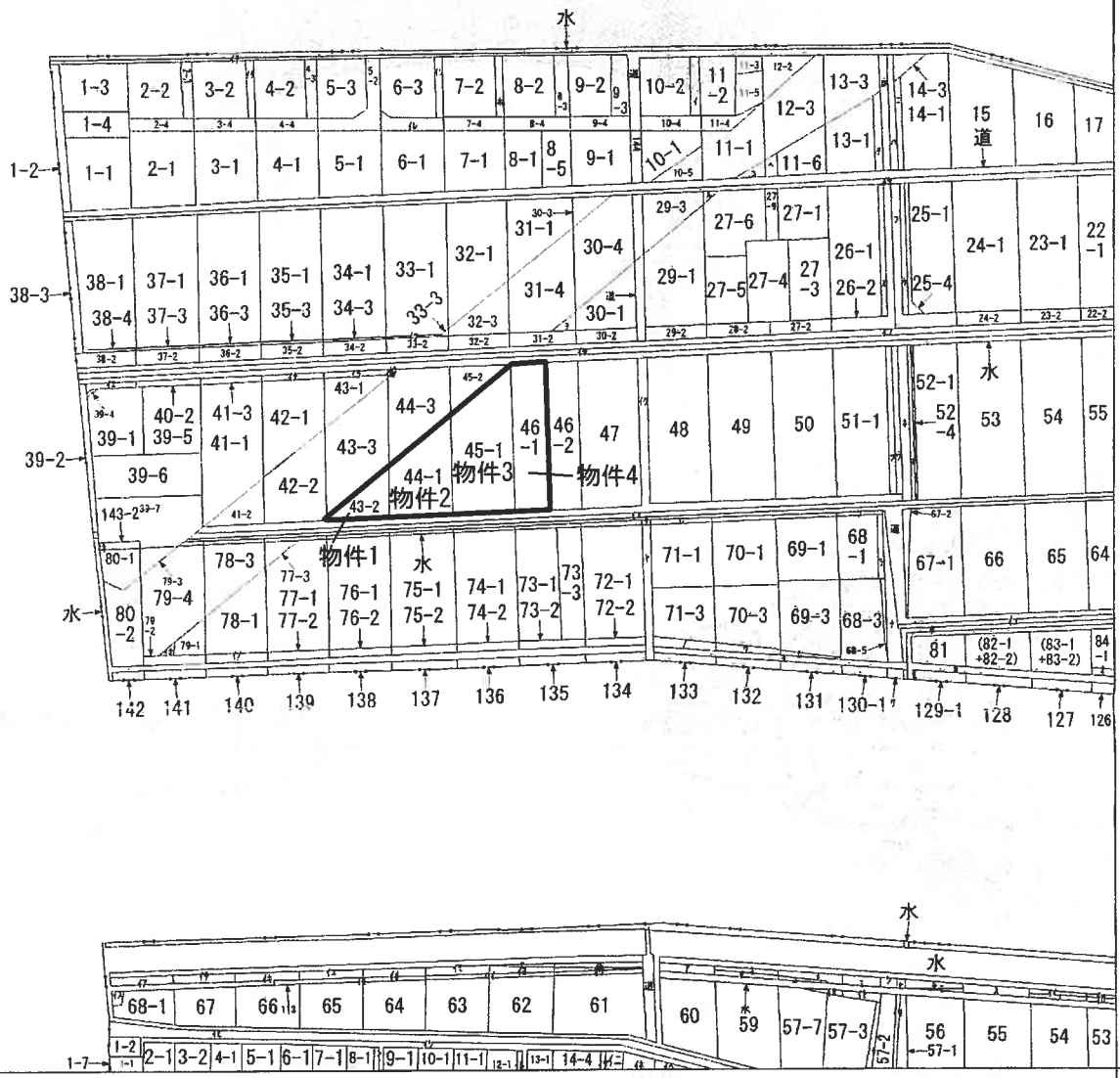
以 上

物件 1 ~ 5

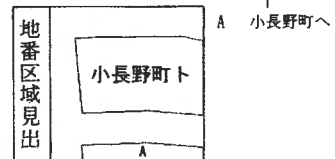
株式会社刊広社「スマートGIS 標」

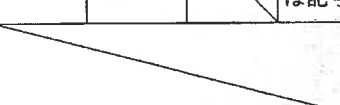
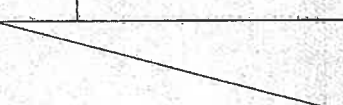
イ 10-3 ハ 14-2 ニ 7-3 ト 129-2 セ 130-2 シ 28-3
 ウ 13-2 ケ 14-4 コ 11-8 チ 13-4 ツ 26-3 テ づく

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 分	所 在	能美市小長野町ト				地 番	45番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	方位不明	

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。

(金沢地方事務局小松支局管轄)

令和7年5月7日

金沢地方事務局

登記官

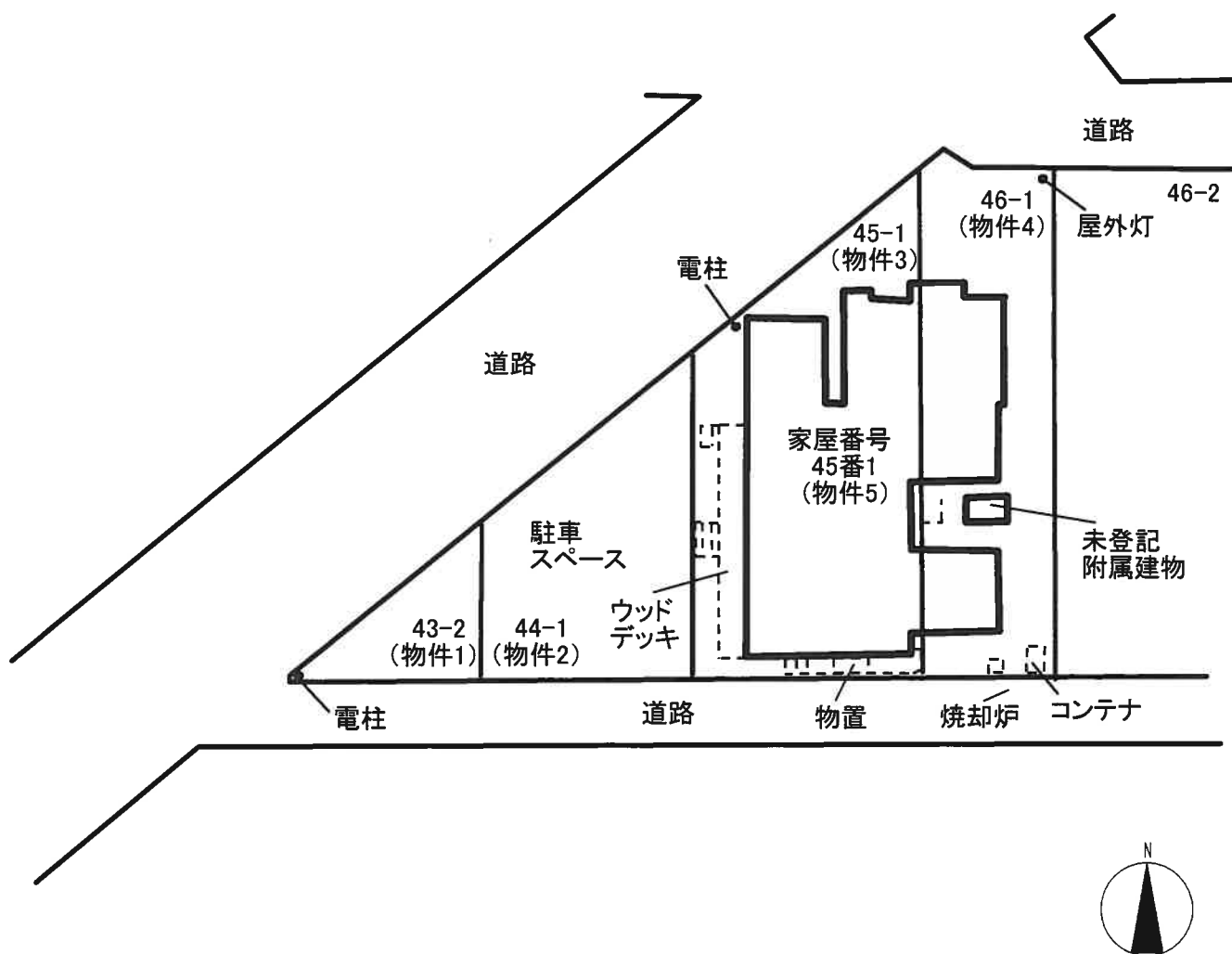
請求番号：16-1

(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

ヲ 31-3
ワ 51-2
カ 水
コ 水
タ 水
レ 水
ソ 水
ツ 51-3
ネ 52-2
ナ 68-2
ラ 68-4
ム 69-2
リ 70-2
ノ 71-2
ナ 84-2
キ 道
ヤ 道
マ 52-3
タ 25-3
コ 25-2
エ 11-7
テ 75-2
ア 76-2
キ 77
ユ 78-1
メ 78-2
ミ 79-1
モ 79-2
モ 80-1
モ 80-2
モ 80-3
モ 81-1
モ 81-2
モ 82
ソ 83-1
イ 83-2
ハ 84-1
ハ 84-2
ハ 16-1
ハ 17-1
ハ 18-1
ハ 57-4
ハ 57-5
ハ 57-6
ハ 58-2
ハ 道
ハ 道
ハ 116
ハ 76-1
ハ 75-1
ハ 3-3
ハ 6-2
ハ 6-4
ハ 33-4
ハ 143-3
ハ 42-3
ハ 43-4
ハ 44-2
ハ 44-4
ハ 78-2
ハ 79-5
ハ 道
ハ 道
ハ 水
ハ 水
ハ 水
ハ 水
ハ 39-3
ハ 道
ハ 69
ハ 70
ハ 71
ハ 72
ハ 73
ハ 74
ハ 水
ハ 道
ハ 114
ハ 115
ハ 68-2
ハ 道
ハ 水

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。

物件 5

1F

トイレ

未登記 附属建物

倉庫

未登記増築部分(口)
約104.88㎡

UP

店舗

倉庫

事務所

トイレ

倉庫

物置

UP

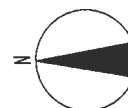
店舗

倉庫

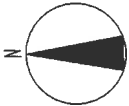
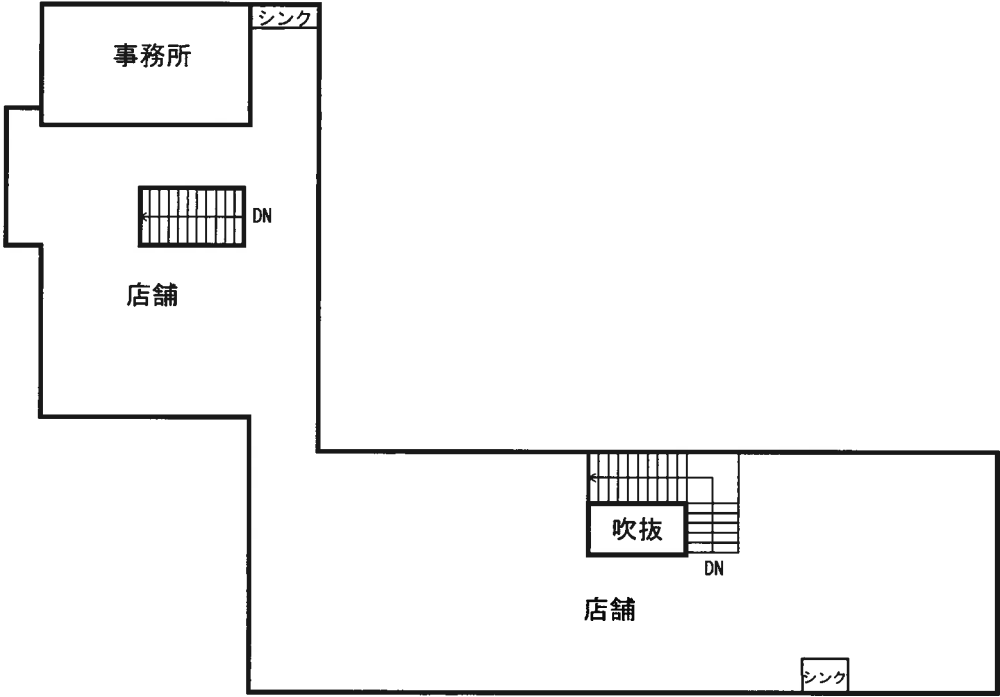
棚

ウッドデッキ

1階未登記増築部分(イ+ロ) 約137.59m²



2 階



写真



物件 1 ~ 5

