

金沢地方裁判所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)

金沢地方裁判所七尾支部 執行官室 ☎0767-52-4607

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 25 日

金沢地方裁判所七尾支部

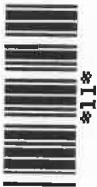
裁判所書記官 金 丸 勝 哉

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 10 月 15 日から 令和 7 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分 金沢地方裁判所七尾支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 12 日 午後 1 時 00 分 金沢地方裁判所七尾支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	次のいずれかを執行官に提出する方法による。 【期間入札】 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続 添付書又は支払保証委託契約締結証明書。 【特別売却】 現金、保管金受入手続添付書又は金融機関の自己宛小切手。	
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 9 月 25 日から、当裁判所書記官室に備え置きます。		

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	380,000 304,000		76,000	4,884	0
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ |
| | 地 番 | 2番176 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 466平方メートル |



物件明細書

令和 5 年 1 2 月 5 日

金沢地方裁判所七尾支部

裁判所書記官 山下 憲一

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

建物の建築前及び建築後にそれぞれ管理費の費用負担があるほか、共用施設維持管理協力費、工事保証金、汚水処理施設分担金、汚水処理施設使用料等の費用負担もある。

《 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。

- 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」を御覧ください。
- 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 | 羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ |
| | 地 | 番 | 2番176 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 466平方メートル |



令和5年(ケ)第8号
令和6年3月4日受理
令和6年4月**23**日提出

現況調査報告書

(再)

金沢地方裁判所七尾支部

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 | 羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ |
| | 地 番 | 2番176 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 466平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■大和ハウス工業株式会社担当者	1 本件物件は、土地だけなので、能登半島地震による被害の発生は、特段、把握しておりません。 2 ちなみに、接面道路の付近では水道管の関係で断水が発生しましたが、今は復旧しており、問題はありません。 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

■本件不動産の存否、損壊の有無及びその程度について

再度の現地調査及び関係人聴取を実施した結果、本件物件について、能登半島地震により生じたと思われる損傷は、ほとんど見受けられなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 3月12日(火) 9:20-9:45	物件所在地	物件外観調査、写真撮影、評価人同行
6年 3月19日(火) 10:00-10:08	執行官室(電話)	関係不動産会社担当者より事情等聴取
6年 4月10日(水) 15:30-16:10	物件所在地	物件現況調査、写真撮影、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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

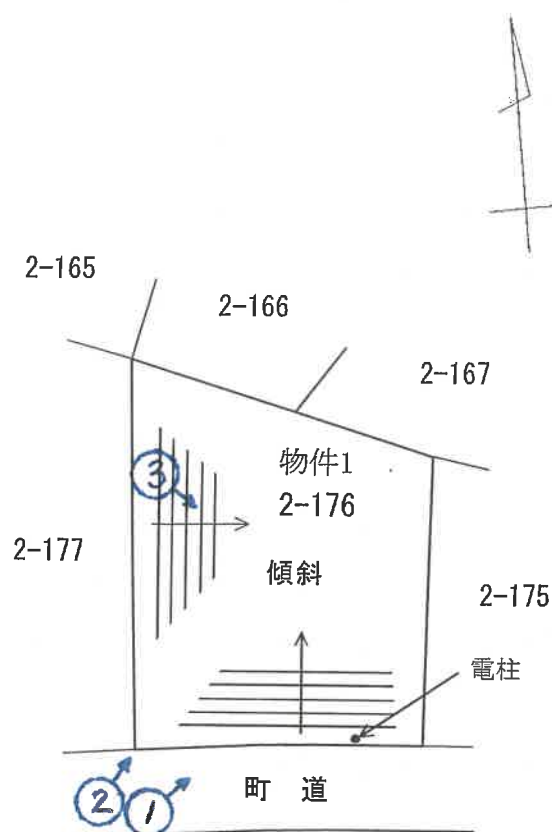
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図

物件の所在：羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※当該図面は、現地概測、公図、地積測量図、
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①



写真②



境界標

写真③



令和5年(ケ)第8号
令和5年9月19日受理
令和5年11月**14**日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所七尾支部

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 | 羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ |
| | 地 番 | 2番176 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 466平方メートル |



(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									
現 況 地 目						☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 山林(物件 1) ☐ ☐									
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賃借し、占有している ■上記の者が別荘地（雑木が生い茂った山林）の状態では占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」とおり ☐									
そ の 他 の 事 項						■以下のとおりの緩傾斜地であることが認められる（土地位置関係図参照）。 ・接面道路から北方向の下っている。 ・西側部分は、東方向の下っている。 ■電柱あり。 ■別荘地（ロイヤルシティ能登リゾート内）であり、大和ハウス工業株式会社に対して管理費等の負担あり（「関係人の陳述等」参照）。									
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〕									
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■大和ハウス工業株式会社担当者	1 本件土地（物件1）は別荘地であり、所有者になった方には、管理費等の負担があります。 2 管理費については、月額（消費税別）で、建築前は2,500円、建築後は3,000円と決まっています。その他にも共用施設維持管理協力費及び工事保証金・汚水処理施設分担金・汚水処理施設使用料等の負担もあります。 3 本件土地は、温泉引込みの無い区画に該当しているので、温泉利用に関する負担金は発生しません。同じく施設管理分担金の負担もありません。なお、水道の利用を開始する際には、志賀町に対する負担金が発生する可能性があるため、確認した方がよいと思います。 4 現所有者の方に管理費等の滞納があったとしても、新所有者の方に引き継がれるものではありません。 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

■本件土地の占有者について（2枚目）

現地調査日に所有者の立会いは無く、当職の送付の照会書に対する回答の提出も無かった。そのため、現地の状況（所有者の姓及び区画番号が記載された立て札（看板）あり）及び関係不動産会社からの聴取内容等から、所有者占有と認定した。

以 上

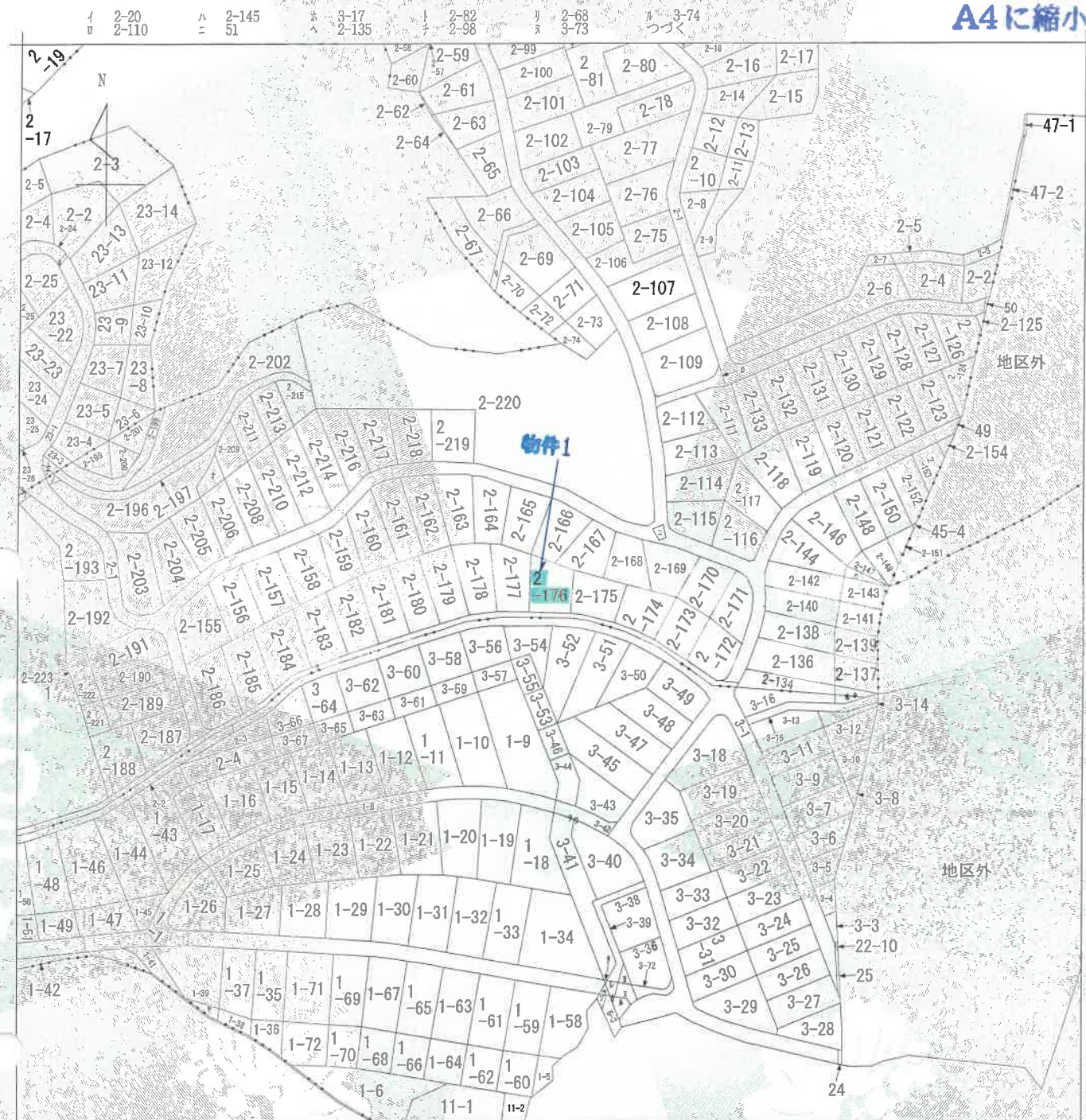
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（× 枚目）

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5 年 9 月 2 6 日 (火) 12:00-12:15	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
5 年 1 0 月 5 日 (木)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付 (回答なし) (切手 9 4 円 + 8 4 円)
5 年 1 0 月 1 8 日 (水) 8:48-9:13	法務局 (本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
5 年 1 0 月 1 9 日 (木) 9:30-10:10	物件所在地	所有者不在、物件現況調査、写真撮影、評価人同行
5 年 1 0 月 1 9 日 (木) 10:20-10:55	大和ハウス工業株式会社現地案内所	関係不動産会社担当者より事情等聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



(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 小浦中の坂
B 小浦中の坂

請 求 部 分	所 在				羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ		地 番		2番176		
出 力 縮 尺	1/2000		精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類		地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和61年9月29日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項			

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。

(金沢地方裁判所七尾支局管轄)

令和5年10月18日

金沢地方裁判所

登記官

請求番号: 2-1

(1/2)

(6 枚目)

公用

3-75
3-71
3-78
3-37
3-76
3-77
6-5
6-4
53
23-2
23-33
23-69
2-194
2-195
2-207
48
1-40

人doo

COPY

人doo

登記年月日：昭和61年7月2日

303837

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。
(金沢地方事務局と尾支局管轄)
令和5年10月18日 金沢地方事務局

登記

(公 用)

公用

請求番号：2-2

A4に縮小

1/150

地積測量図
土地所在図

地 番 2-2 ~ 2-220

土地の所在 羽咋郡志賀町字小浦ヒラニヨ



②2-2から②2-220の合計 102,199.3700050

①2-1 = 111,177.5903500 - 102,199.3700050

= 8978.2203750

地積 8978 m²

作製者

不詳 996

(昭和61年7月28日作成)

(石川県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/2500

617.2

(1/150)

登記年月日：昭和61年7月2日

令和5年10月18日 金沢地方方法務局

（金沢地方方法務局七尾支庁管轄）
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。

（9枚目）

登記官

請求番号：2-2

A4に縮小

303343

地番 2-176

地積測量図

113/150

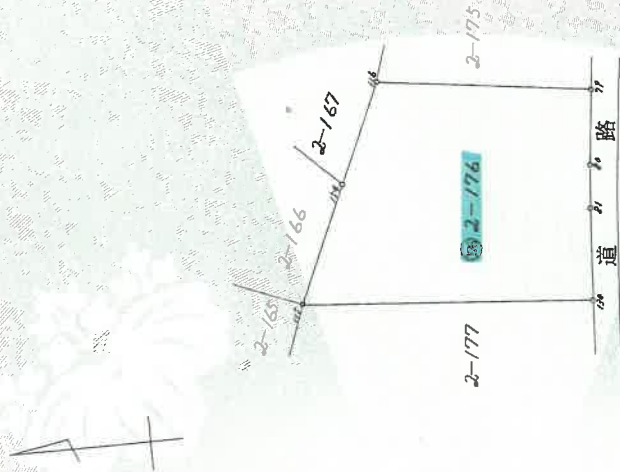
土地の所在 羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ

座標求積表（座標法）

地番：① 2-176

測点	標高	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
115	合成標高杭	1229.200	764.600	23.379	17875.583400	9.98
154	合成標高杭	1232.715	755.257	7.600	5739.953200	11.60
115	合成標高杭	1236.800	744.400	-22.802	-16973.808800	26.90
130	合成標高杭	1209.913	743.477	-26.978	-20057.522506	8.45
81	コンクリート字溝	1209.822	751.928	-0.206	-154.897168	4.02
80	コンクリート字溝	1209.707	755.951	-0.486	-367.392186	6.99
79	合成標高杭	1209.336	762.941	19.493	14872.008913	19.93

合計
面積 933.924853
地積 466.9624265
466㎡



作製者

不詳測量 第 983

（石川県土地家屋調査士会掲載）

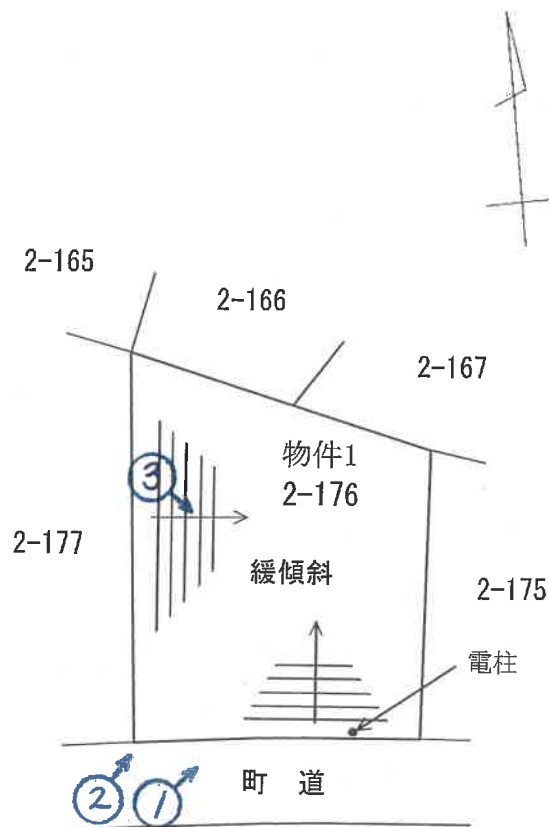
（昭和61年4月28日作成）

申請人

縮尺 1/500

土地位置関係図

物件の所在：羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※当該図面は、現地概測、公図、地積測量図、
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①



写真②



境界標



令和 5 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 4 月 10 日現地調査
令和 6 年 4 月 30 日評価

金沢地方裁判所七尾支部 御中

評 価 書

(再)

評価人 不動産鑑定士

西 郷 悟

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金770,000円

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、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、ほぼ登記記載と同じ

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ 2番176 山林 466m ²	
番号	特 記 事 項		

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】

位 置 ・ 交 通	J R七尾線「羽咋」駅北方・道路距離約19km 最寄バス停「ロイヤルシティ」北東方・約450m（徒歩約6分） （別添受命物件の位置図参照）						
付 近 の 状 況	志賀町郊外の丘陵地に開発造成された別荘地地域で、周辺にはゴルフ場・総合体育館・運動公園等の施設が見られる。						
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分：非線引都市計画区域 用途地域：用途無指定 建 ぺ い 率：30% 容 積 率：80% ※下記特記事項①参照 防 火 規 制：－ その他の規制：隣地境界より2m外壁後退						
画 地 条 件 等	規 模：466㎡（登記上） 形 状：台形 間口・奥行：間口約19.5m・奥行約23.5m そ の 他：※下記特記事項②参照						
接面道路の状況	接面 方位	道路 種別	幅員	歩道の 有無	建築基準 法上の 道路	高低差 (対道路)	セット バック
	南	舗装町道	約6.0m	無	該当	ほぼ等高	－
土地の利用状況等	未利用の別荘地で、雑木等が繁茂している。						
供給処理施設	水 道：あり ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり※下記特記事項③参照 (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	資料等から土壤汚染の可能性は低いと推定する。但し、土壤汚染については、資料調査では不確定であり、現地での専門家による土壤汚染調査を行っていないため、実際のところは不明である。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	①建築協定により、基準容積率は60% (2階建以下) となっている。 ②物件1土地は、道路から見て北方向及び東方向に下った傾斜地となっている。その他、電柱がある。「詳細は土地建物位置関係図参照」 ③下水道については、集中浄化処理となっており、建物建築時に、污水处理施設分担金として110,000円負担することになっている。 ④管理費は、建物建築前は月額2,750円、建築後は月額3,300円となっている。その他の費用等の状況については、現況調査報告書記載の通り。 ※令和6年能登半島地震による損傷は、ほとんど見受けられなかった。						

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記の通り査定した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額（円） ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	4,500	0.88	466	1.0	0.7	0.6	770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 志賀（県）-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 3,800円/㎡ ×97.0/100 ×100/100 ×100/82 ≒4,500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：形状、方位等を考慮して査定した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：接面状況、形状等を考慮して査定した。

ウ 地積：登記面積による。

エ 占有減価修正：必要なし

オ 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及び地域性並びに令和6年能登半島地震の影響等を充分考慮の上査定した。

カ 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を考慮した。

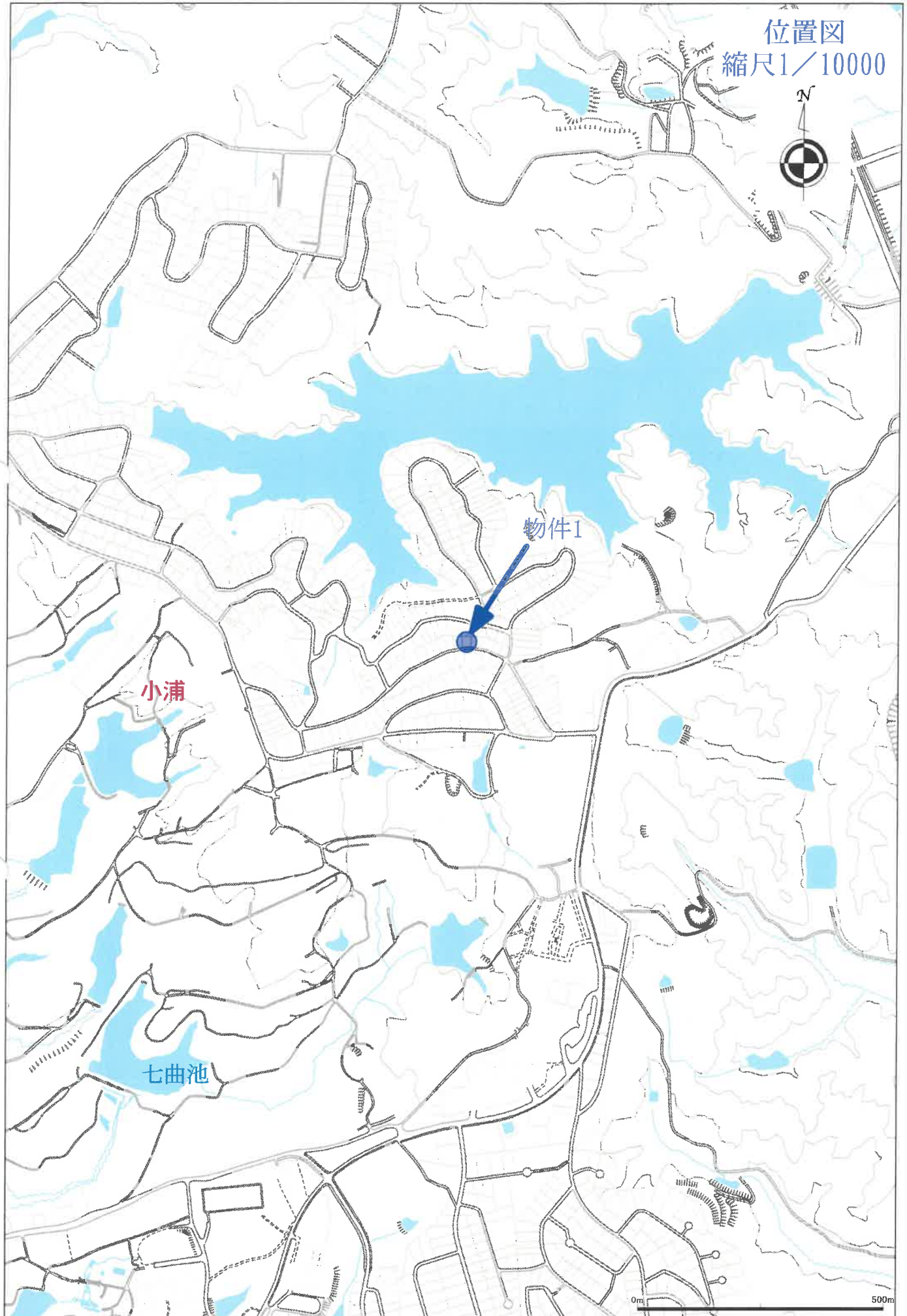
第6 参考価格資料

基 準 地	志賀（県）－2
所 在	羽咋郡志賀町松木い18番2
価 格	3,800円/㎡
位 置	J R 七尾線 羽咋駅 22 k m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	437㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北5.6m町道
用途指定等	非線引都市計画区域 用途無指定 建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要	中規模一般住宅のほか店舗、郵便局等が混在する集落地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 受命物件の住宅地図~~
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地位置関係図
- 6 現況写真

位置図
縮尺1/10000



位置図
縮尺1/10000



釈迦堂

直海

基準地

松木

小室

米町

0m 500m

表示年月日：2023/10/02

ヲ 3-75
ワ 3-71
カ 3-78
コ 3-37
タ 3-76
レ 3-77
ソ 6-5
ツ 6-4
ネ 53
ナ 23-2
ラ 23-33
ム 23-69
リ 2-194
ノ 2-195
オ 2-207
ク 48
ヤ 1-40

地積測量図写 (A3⇒A4に縮小)

303837

地積測量図
土地所在図
1/150

(2)

地番 2-2 ~ 2-220

土地の所在 羽咋郡志賀町字小浦ヒラニヨ

②2-2から②2-220の合計 102/99.3700050

①2-1 = 111/77.5903800 - 102/99.3700050

= 8978.2203750

地積 8978 m



作製者

(昭和61年4月28日作製)

(石川県土地家屋調査士会用紙)

不詳図型 66 996

申請人

縮尺 1/2500

617.2

303949

地 番 2-176

地 積 測 量 図

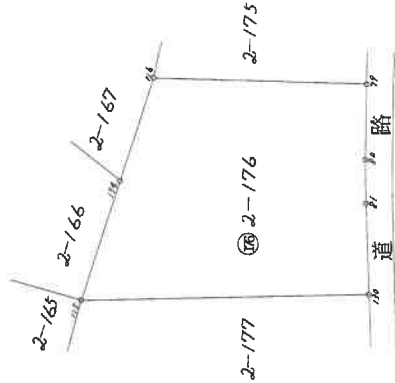
113/50

土地の所在 羽 咋 郡 志 賀 町 小 浦 ヒラニヨ

座標求積表 (座標法)

地番: ① 2-176

測点	標識	X	Y	X-X	Y-Y	X-X	Y-Y	辺長
11E	合成図標	1229.200	764.600	23.379	17875.583400			9.98
154	合成図標	1232.715	755.257	7.600	5739.953200			11.60
115	合成図標	1236.800	744.400	-22.802	-16973.808800			26.90
130	合成図標	1209.913	743.477	-26.978	-20057.522506			8.45
81	コンクリート字溝	1209.822	751.928	-0.206	-154.897168			4.02
80	コンクリート字溝	1209.707	755.951	-0.486	-367.392186			6.99
79	合成図標	1209.336	762.941	19.493	14872.008913			19.93
合計					933.924853			
面積					466.9624265			
地積					466㎡			



作 製 者

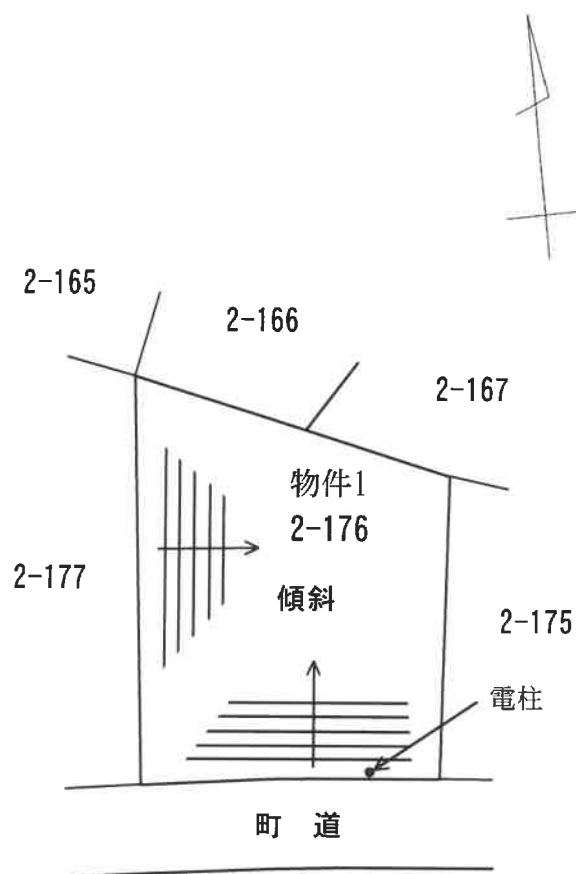
(昭和61年4月28日作成)

申 請 人

縮尺 1/500

土地位置関係図

物件の所在：羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ



※当該図面は、現地概測、公図、地積測量図、
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 1「南東方より撮影」



物件 1「南西方より撮影」

令和5年（ケ）第8号
令和5年10月19日現地調査
令和5年11月13日評価

金沢地方裁判所七尾支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

西郷 悟

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金900,000円

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、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、ほぼ登記記載と同じ

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ 2番176 山林 466m ²	
番号	特 記 事 項		

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】

位 置 ・ 交 通	J R 七尾線「羽咋」駅北方・道路距離約19 k m 最寄バス停「ロイヤルシティ」北東方・約450m（徒歩約6分） （別添受命物件の位置図参照）						
付 近 の 状 況	志賀町郊外の丘陵地に開発造成された別荘地地域で、周辺にはゴルフ場・総合体育館・運動公園等の施設が見られる。						
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都 市 計 画 区 分：非線引都市計画区域 用 途 地 域：用途無指定 建 ぺ い 率：30 % 容 積 率：80 % ※下記特記事項①参照 防 火 規 制：－ その他の規制：隣地境界より2m外壁後退						
画 地 条 件 等	規 模：466㎡（登記上） 形 状：台形 間口・奥行：間口約19.5m・奥行約23.5m そ の 他：※下記特記事項②参照						
接面道路の状況	接面 方位	道路 種別	幅員	歩道の 有無	建築基準 法上の 道路	高低差 (対道路)	セット バック
	南	舗装町道	約6.0m	無	該当	ほぼ等高	－
土地の利用状況等	未利用の別荘地で、雑木等が繁茂している。						
供給処理施設	水 道：あり ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり※下記特記事項③参照						
	(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	資料等から土壤汚染の可能性は低いと推定する。但し、土壤汚染については、資料調査では不確定であり、現地での専門家による土壤汚染調査を行っていないため、実際のところは不明である。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	①建築協定により、基準容積率は60% (2階建以下) となっている。 ②物件1土地は、道路から見て北方向及び東方向に下った緩傾斜地となっている。その他、電柱がある。「詳細は土地建物位置関係図参照」 ③下水道については、集中浄化処理となっており、建物建築時に、汚水処理施設分担金として110,000円負担することになっている。 ④管理費は、建物建築前は月額2,750円、建築後は月額3,300円となっている。その他の費用等の状況については、現況調査報告書記載の通り。						

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記の通り査定した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額（円） ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	4,580	0.88	466	1.0	0.8	0.6	900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 志賀（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 3,800\text{円/㎡} & \times 98.8/100 & \times 100/100 & \times 100/82 & \approx 4,580\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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：形状、方位等を考慮して査定した。
- ◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：接面状況、形状等を考慮して査定した。

ウ 地積：登記面積による。

エ 占有減価修正：必要なし

オ 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及び地域性等を充分考慮の上査定した。

カ 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を考慮した。

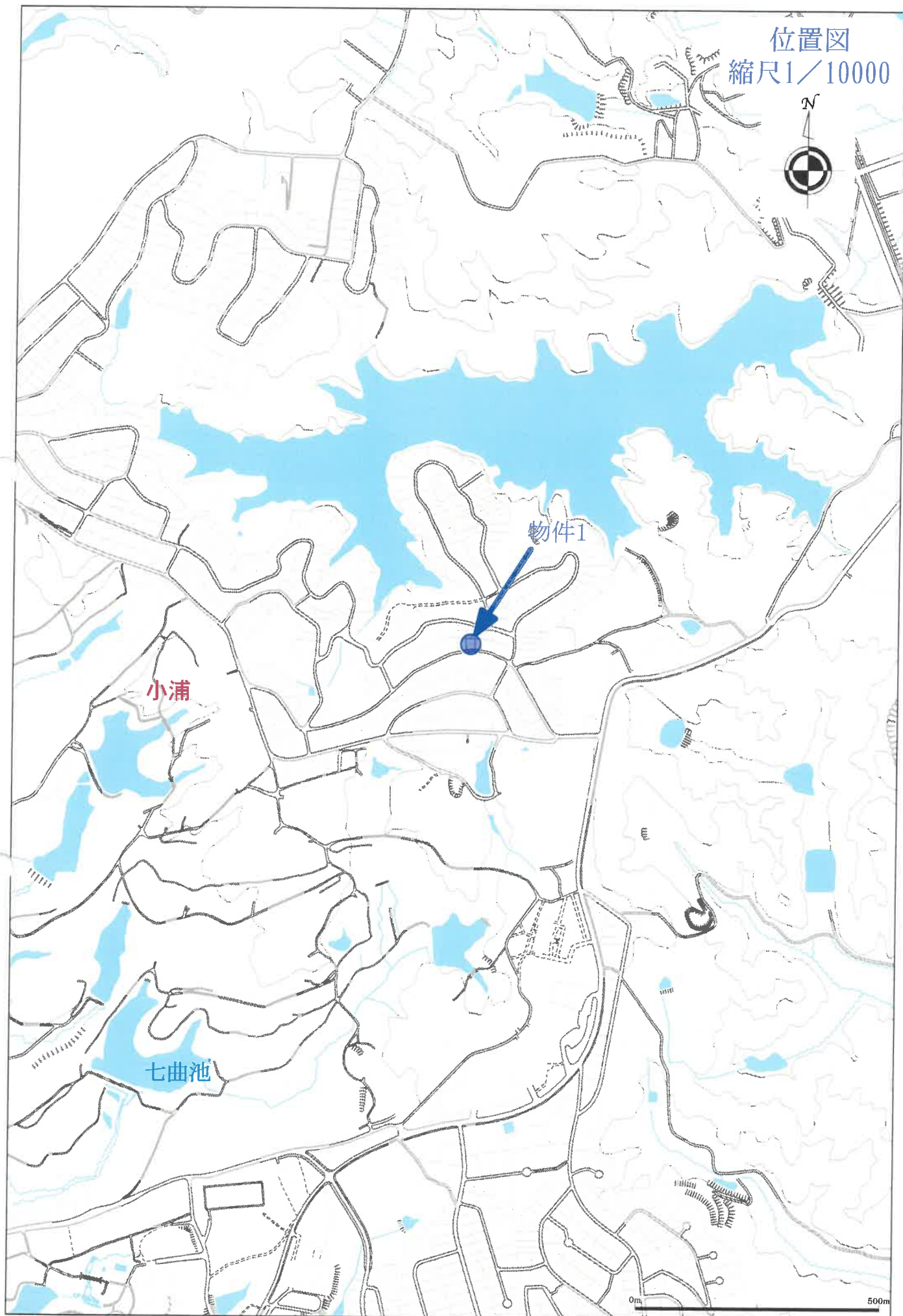
第6 参考価格資料

基 準 地	志賀（県）－2
所 在	羽咋郡志賀町松木い18番2
価 格	3,800円/㎡
位 置	J R 七尾線 羽咋駅 22 k m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	437㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北5.6m町道
用途指定等	非線引都市計画区域 用途無指定 建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要	中規模一般住宅のほか店舗、郵便局等が混在する集落地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 受命物件の住宅地図~~
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地位置関係図
- 6 現況写真

位置図
縮尺1／10000



位置図
縮尺1/10000



釈迦堂

直海

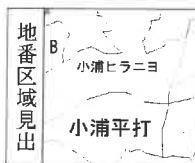
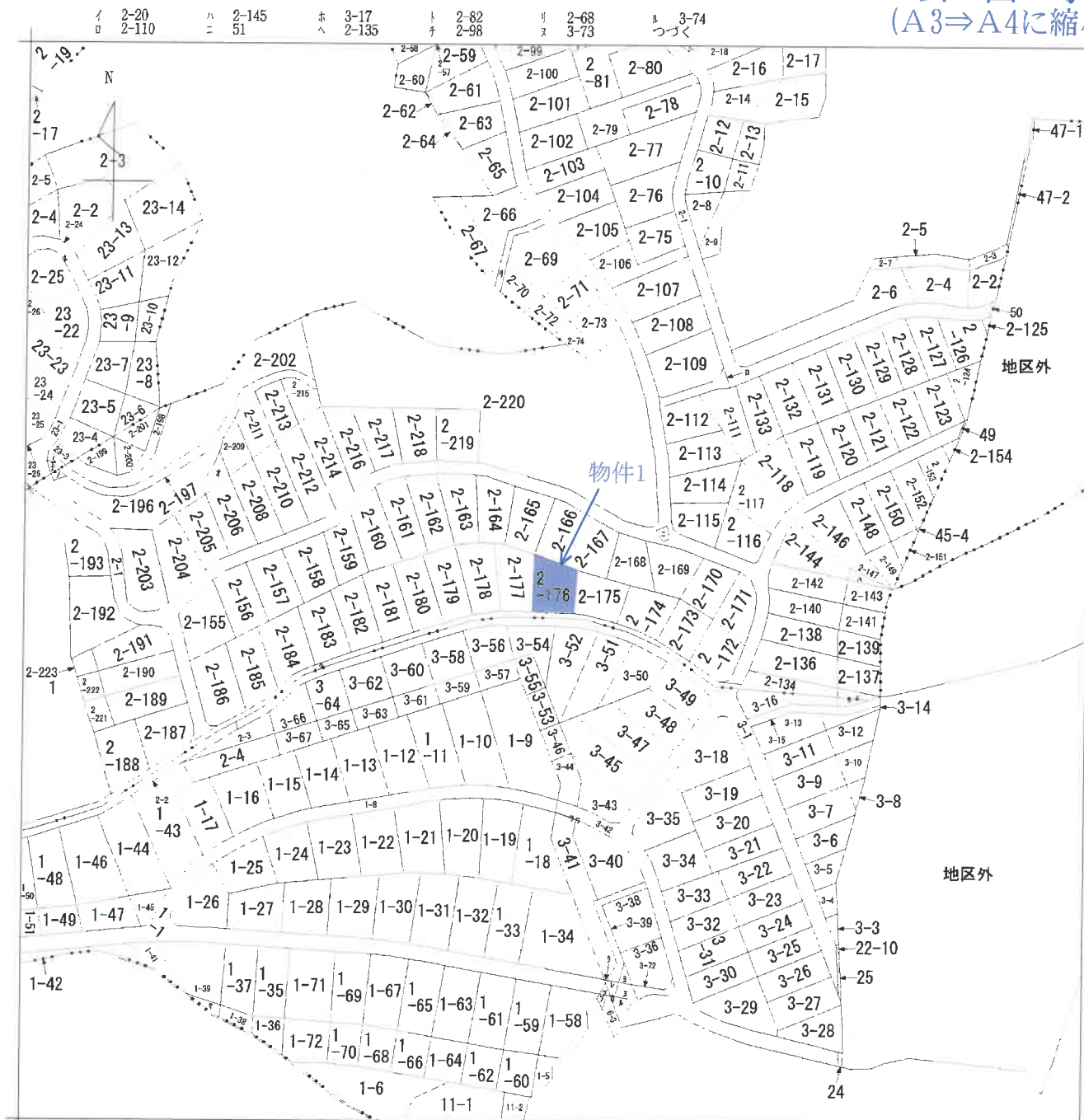
基準地

松木

小室

米町

0m 500m

小浦中の坂
小浦中の坂

請求部	所在	羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ				地番	2番176			
出力尺	1/2000	精度区	甲三	座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和61年9月29日				備付年月日 (原図)		補事項			

表示年月日：2023/10/02

ヲ	3-75
ワ	3-71
カ	3-78
コ	3-37
タ	3-76
レ	3-77
ソ	6-5
ツ	6-4
ネ	53
ナ	23-2
ラ	23-33
ム	23-69
カ	2-194
ノ	2-195
セ	2-207
ク	48
ヤ	1-40

303837

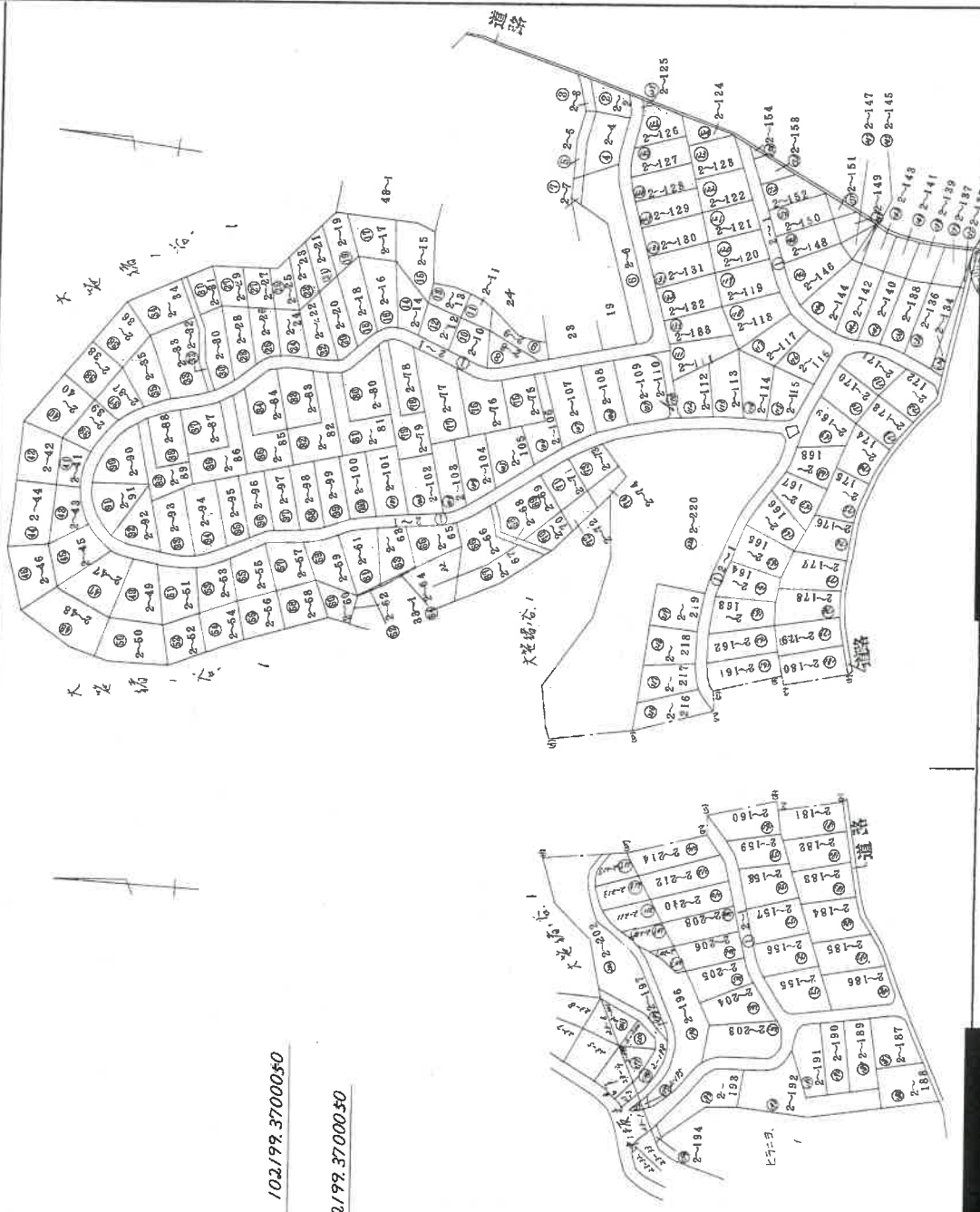
地番 2-2 ~ 2-220

土地の所在 羽咋郡志賀町字小浦ヒラニヨ

1/150

地積測量図
土地所在図
地積測量図

②2-2から②2-220の合計 102/199.3700050
①2-1 = 111177.5903800 - 102/199.3700050
= 8978.2203750
地積 8978 m



申請人

(昭和67年4月28日作製)

作製者

不詳複製 系 996 (石川県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2500

617.2

地積測量図写
(A3⇒A4に縮小)

303349

地積測量図

(113/150)

地番 2-176

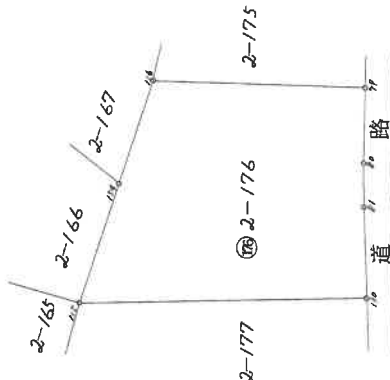
土地の所在 羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ

座標求積表 (座標法)

地番: ② 2-176

測点	標識	X	Y	X - X	Y (X - X)	辺長
115	合成図面杭	1229.200	764.600	23.379	17875.583400	9.98
154	合成図面杭	1232.715	755.257	7.600	5739.953200	11.60
115	合成図面杭	1236.800	744.400	-22.802	-18973.808800	26.90
130	合成図面杭	1209.913	743.477	-26.978	-20057.522506	8.45
81	コンクリート字溝	1209.822	751.928	-0.206	-154.887168	4.02
80	コンクリート字溝	1209.707	755.951	-0.486	-367.392186	6.99
79	合成図面杭	1209.336	762.941	19.493	14872.008913	19.93

合計 933.924853
面積 466.9624265
地積 466㎡



作製者

(石川県土地家屋調査士会用紙)

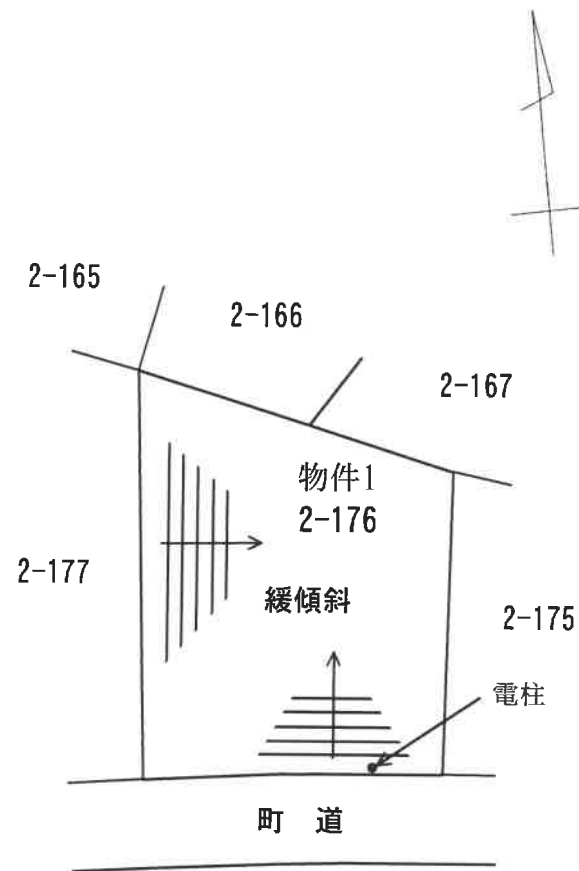
(昭和61年4月28日作成)

申請人

縮尺 1/500

土地位置関係図

物件の所在：羽咋郡志賀町小浦ヒラニヨ



※当該図面は、現地概測、公図、地積測量図、
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1「南東方より撮影」



物件1「南西方より撮影」