

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前10時00分から 令和 8年 5月21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 8年 4月17日から当庁競売物件閲覧室に備え置きます。 入札がなかった場合, 特別売却を実施します(特別売却の受付は, 期間中, 午前10時から午後3時まで)。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 金沢市糸田一丁目                         |
|   | 地 番   | 218番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 126.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 金沢市糸田一丁目 218番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 218番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル<br>2階 45.54平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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】

本件所有者が占有している。

---

---

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



\*11\*

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   | 金沢市糸田一丁目                         |
|   | 地 番   | 218番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 126.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 金沢市糸田一丁目 218番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 218番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル<br>2階 45.54平方メートル |



令和7年(ケ)第61号  
令和7年12月8日受理  
令和8年3月4日提出

# 現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 角谷 浩二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 金沢市糸田一丁目                         |
|   | 地 番   | 218番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 126.12平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 金沢市糸田一丁目 218番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 218番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル<br>2階 45.54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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
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 checked="" 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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"/> 「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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"/> 「その他の事項」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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
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

■本件物件（物件1、2）について

- ・引込ポールあり
- ・玄関横には、トレーニングスタジオの看板（表示）が設置されていて、1階LDK内には、トレーニング用器具類（マシン等）が数台置かれている状況である（写真③）。
- ・2階にベランダあり。

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

■本件物件の占有者について

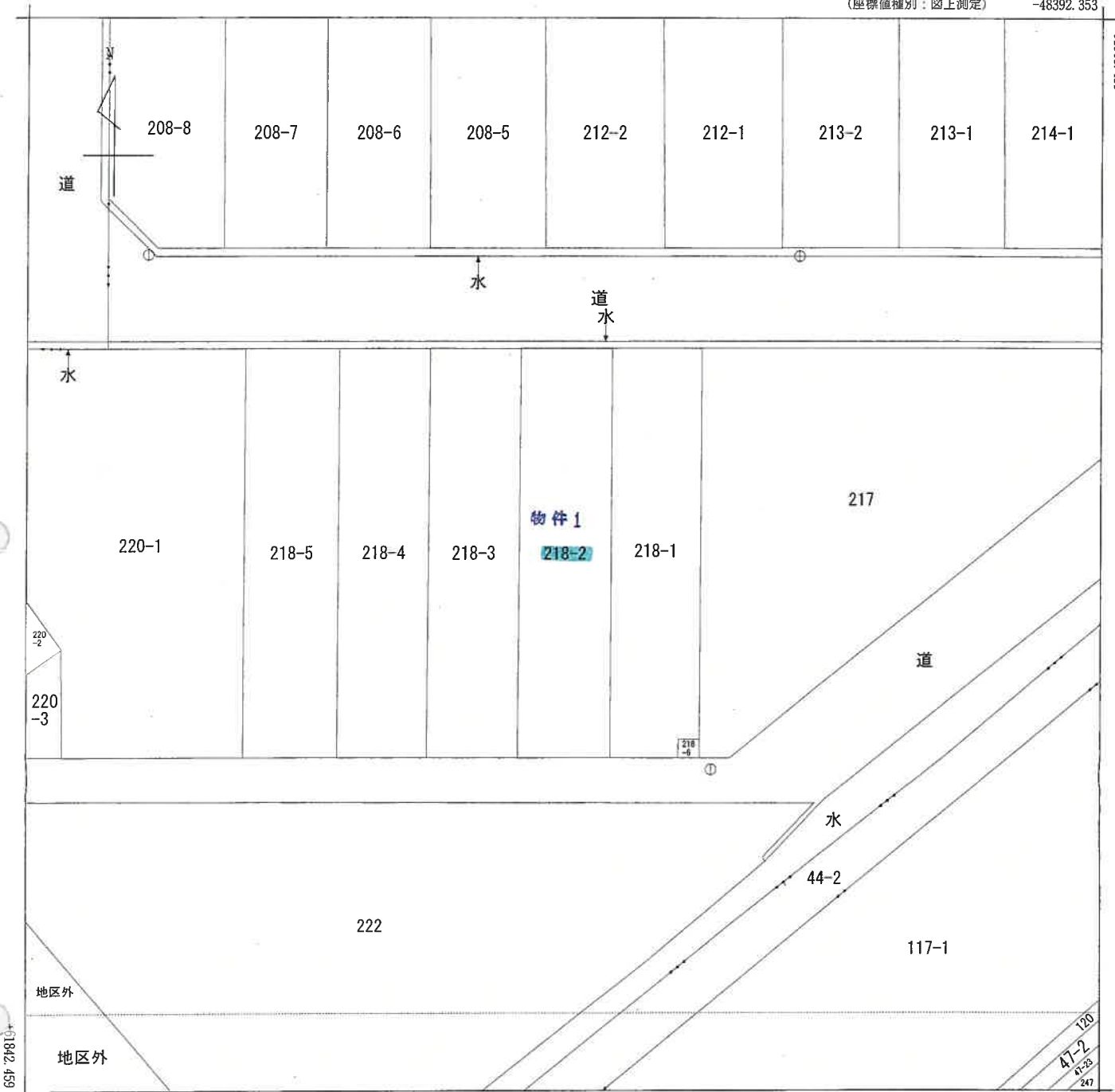
所有者に事前に通知の上で臨場するも、本件建物は不在であったが（当職送付の照会書に対する回答書も未提出）、建物内外の状況（建物内の郵便物の存在等）等から、所有者が占有しているものと認定した。

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

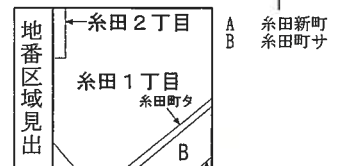
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 8日 (月)	執行官室 (郵便)	金沢市役所資産税課へ家屋平面図取寄依頼 (切手110円×2)
7年12月10日 (水) 9:20-9:30	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
7年12月22日 (月) 8:55-9:05	法務局 (本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年1月13日 (火)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付 (回答なし) (切手410円+110円)
8年1月21日 (水) 15:00-15:25	物件所在地	不在、物件外観調査、写真撮影、評価人同行
8年2月 4日 (水)	物件所在地	不在、立入調査通知書(再)及び照会書差入 (回答なし)
8年2月10日 (火) 10:00-10:45	物件所在地	不在、物件現況調査、写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-48454.853 (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。



請求部	所在	金沢市糸田一丁目		地番	218番2				
出力縮尺	1/250	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	昭和46年11月		備付年月日(原図)	昭和48年8月		補事項			



登記年月日：平成20年1月29日

地積測量図

地番 218-1, 218-2, 218-3, 218-4, 218-5, 218-6

土地の所在 金沢市糸田1丁目

基準点座標表

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
218-1	A8	-26.640	-13.256	318.182168
	A10	-27.718	-9.425	1.671650
	S1	-26.818	-9.152	-5.363072
	A35	-27.192	-7.899	-170.629298
	I	-5.217	-1.523	-35.664081
218-2	A5	-3.775	-6.820	141.820260
	地積			250.028216
積算				125.0141080
平均				125

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
218-3	A7	-23.743	-23.451	569.768847
	A9	-25.185	-18.352	-392.918320
	A4	-2.333	-11.718	-284.712246
	A3	-0.888	-16.814	349.987740
	地積			282.148121
積算				126.0740095
平均				126

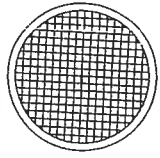
地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
218-4	A6	-22.342	-28.437	600.109116
	A7	-23.743	-23.451	-593.117754
	A3	-0.888	-16.814	-608.042152
	A2	0.525	-21.795	497.969330
	地積			123.2885700
積算				123

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
218-5	Z2	-20.884	-33.656	819.665102
	A6	-22.342	-28.437	-608.807733
	A2	0.525	-21.795	-530.642865
	I4	2.005	-27.007	578.192863
	地積			258.408367
積算				129.2041835
平均				129

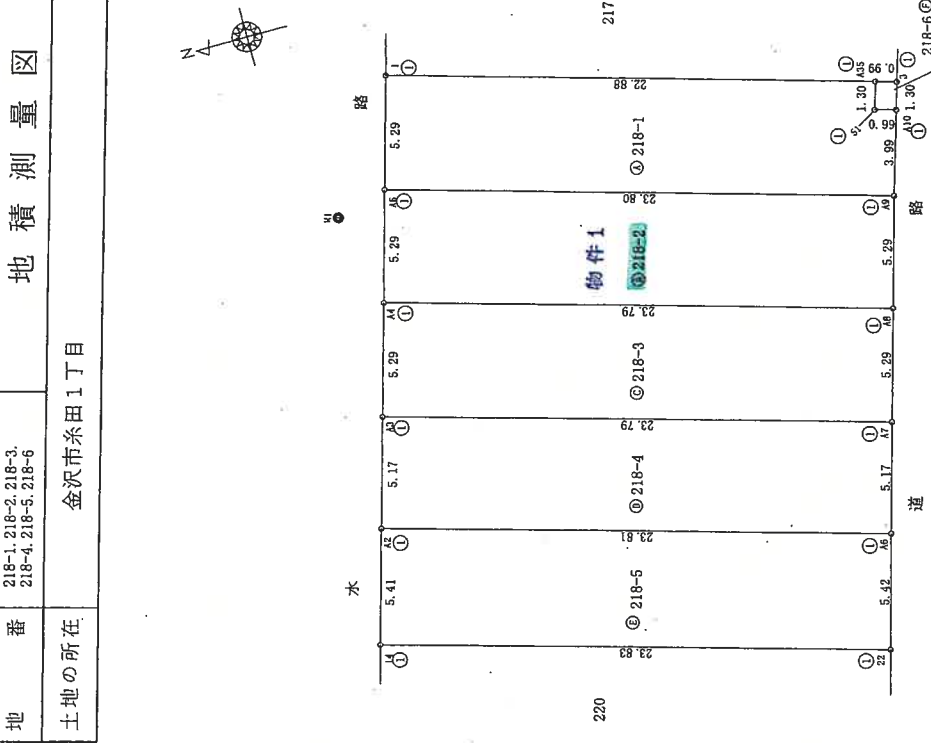
地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
218-6	A10	-27.718	-9.425	12.544675
	I	-5.217	-1.523	-8.69972
	A35	-27.192	-7.899	-1.511652
	S1	-26.818	-9.152	5.363072
	地積			2.602456
積算				1.3012280
平均				1.30

合計 630.9937220

恒久的地物の座標値	
点	座標
X座標	-1.3330
Y座標	-7.295



M1 マンホール中心



- ① 金属標
- ② プラスチック標
- ③ 金属板

作成者 土地家屋調査士

(平成20年1月26日作成)

申請人

縮尺 1/250

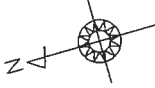


( 7 枚目 )

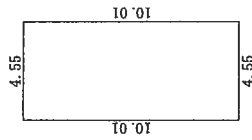
建物図面

家屋番号	218-2
建物の所在	金沢市糸田1丁目218番地2

各階平面図

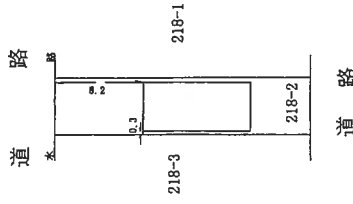


1階、2階  
(各階同型)



求積表

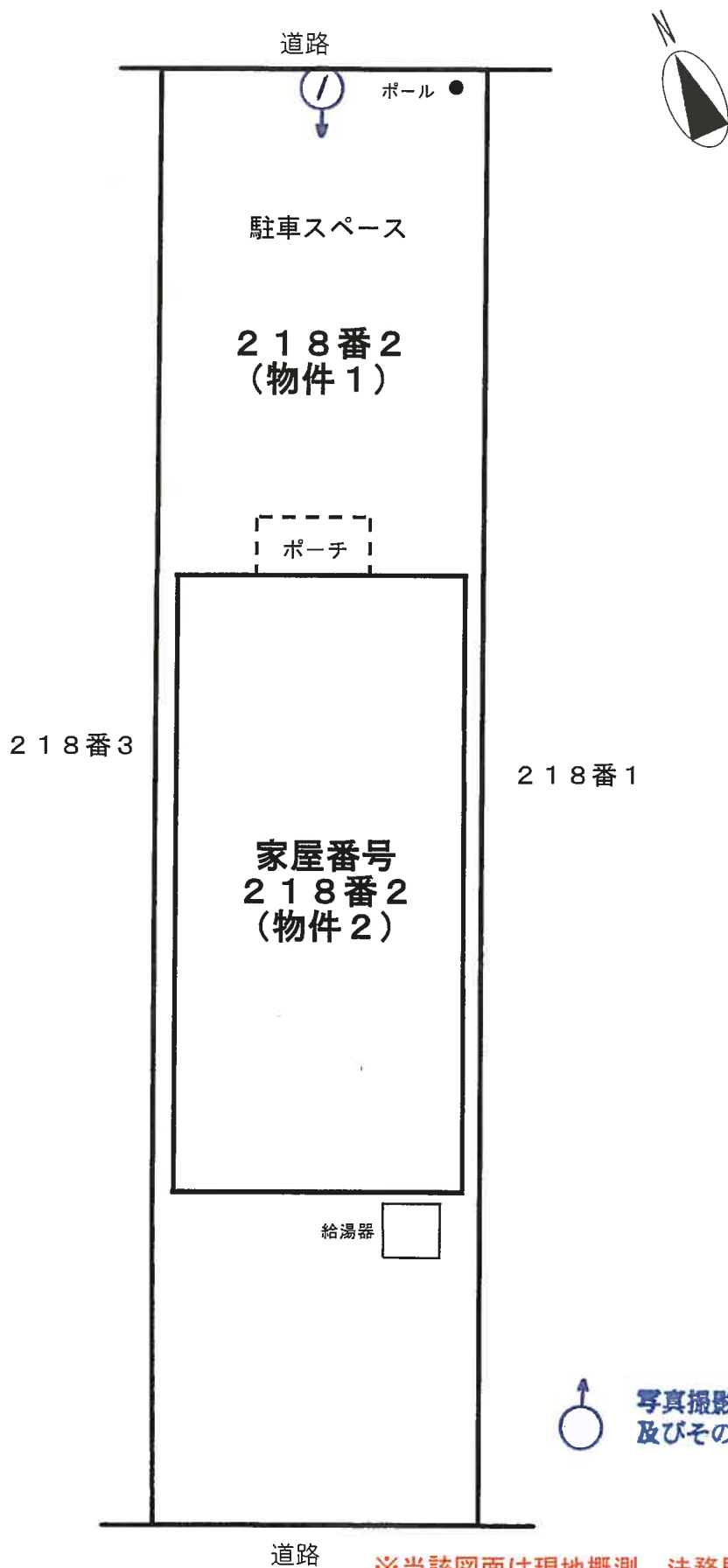
4.55 × 10.01	=	45.5455
合計		45.5455
床面積		45.54 m <sup>2</sup>



作成	21.8.26 成年月日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----	-------------------	----------	-----	----------

(石川県工物家屋調査士会用紙)

# 土地建物位置関係図

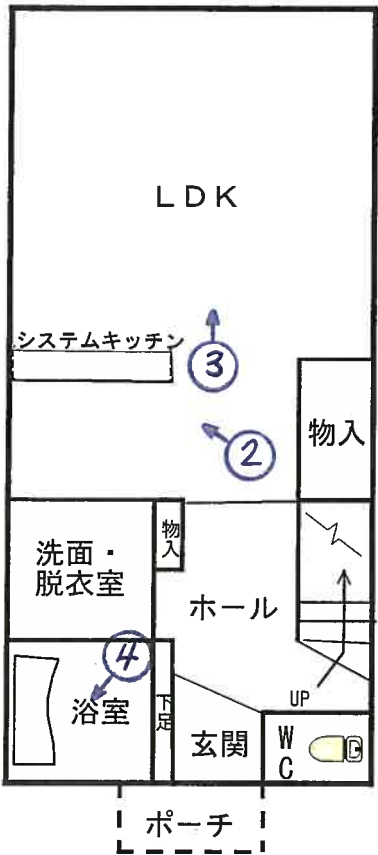


※当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない

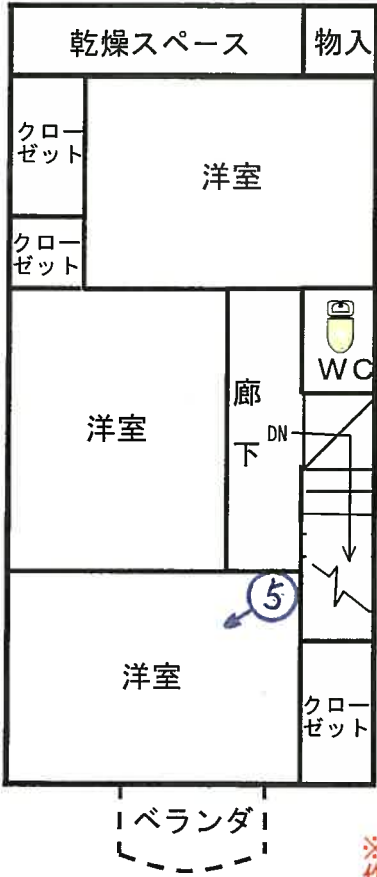
# 間 取 図

物件 2

1 階



2 階



 写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

※当該図面は現地における認識及び資料に基づき作成した概略図であり、必ずしも正確なものではない。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



令和 7 年 (ケ) 第 6 1 号  
令和 8 年 1 月 2 1 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 1 0 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 1 7 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 矢 豊 伸

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,020,000 円
物件2 (建物)	金 7,590,000 円

- 1 一括価格は、本件の評価物件たる各不動産について、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。  
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限（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	現況
1	所在地 地目 地積	金沢市糸田一丁目 218番2 宅地 126.12㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市糸田一丁目218番地2 218番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 : 45.54㎡ 2階 : 45.54㎡ 延床面積 : 91.08㎡	
番号	特記事項		
1	■物件1土地に駐車スペース等があり、物件1土地に含めて評価した。 (別添「土地建物位置関係図」参照)		
2	■物件2建物にポーチ等があり、物件2建物に含めて評価した。 (別添「土地建物位置関係図」参照)		

#### 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	I Rいしかわ鉄道「金沢」駅の南西方・道路距離約3.6 km 最寄バス停「糸田町」の南東方・道路距離約480m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域						
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 1.8m高度地区						
画地条件等	規 模 126.12㎡ 形 状 長方形 間口：奥行 約5.3m：約23.8m						
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	6.0	市道	該当	等高	-	-
	南	3.0	市道	該当しない※	等高	-	-
※「金沢市まちづくり支援情報システム」で調査したところ、南側の市道については、「道路扱いせず」と表示された。							
土地の利用状況等	物件2の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	<p>上水道：あり  ガス配管：なし  下水道：あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは敷地内まで引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内まで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。</p> <p>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。</p>
土 壌 汚 染 等	<p>■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。なお、詳細な調査を経なければ確定的な判断はできない。</p> <p>■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
特 記 事 項	<p>■物件1の南側には墓地がある。</p>

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）：平成20年1月11日 新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング、タイル ほか 内壁：クロス張り ほか 天井：クロス張り ほか 床：フローリング ほか 設備：電気・給排水・衛生設備 その他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>■アスベスト等の有害物質の使用については不明である。</li> <li>■建物に付属する設備については、動作確認を行っていないため、使用の可否については不明である。</li> </ul>

## 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	90,300	1.01	126.12	1.00	11,500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 金沢 (県) - 1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 & 102 & 100 & 100 & & \\
 100,000 \text{円/㎡} \times \frac{\quad}{100} & \times \frac{\quad}{100} & \times \frac{\quad}{113} & \Rightarrow & 90,300 \text{円/㎡} & \\
 & & & & & 
 \end{array}$$

◇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：不要と判断した。

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個別格差：二方路を考慮した。

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などを考慮した。

#### 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

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	91.08	0.28	5,100,000

ウ 現価率

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \{1 - (1 - \text{残価率} 0\%) \times \text{経過年数} 18 \text{年} \div (\text{経過年数} 18 \text{年} \\
 &\quad + \text{経済的残存耐用年数} 7 \text{年})\} \times (1 - 0.0 \text{ 観察減価等 (注)}) \\
 &\Rightarrow 0.28
 \end{aligned}$$

(注) 経年相応の減価と判断した。

## 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		土地利用権等価格 (円) ア × イ = ウ
		イ		
1	11,500,000	0.50	法定地上権	5,750,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### 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	11,500,000	-5,750,000	1.0	1.0	0.7	4,020,000
2	5,100,000	+5,750,000	1.0	1.0	0.7	7,590,000
一括価格 (合計)						11,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地・建物一体の市場性などを考慮した。

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。

## 第6 参考価格資料

基準地：金沢（県）－1  
所在：金沢市保古3丁目110番  
価格：100,000円/㎡  
位置：I Rいしかわ鉄道西金沢駅から北西方へ  
道路距離で約800m  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：165㎡  
供給処理施設：水道・下水道  
接面街路：北西側6.5m市道  
用途指定等：市街化区域  
第1種住居地域  
建ぺい率60%、容積率200%  
高度地区  
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

(B I T用は位置図のみ添付、その他は現況調査報告書を参照)

# 受命物件の位置図

