

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

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 6月10日 午前 8時30分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前10時00分から 令和 8年 6月25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 5月22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 | 能美市湯谷町へ |
| | 地 番 | 37番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能美市湯谷町へ 37番地17 |
| | 家屋 番号 | 37番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.47平方メートル
2階 35.60平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 22日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 谷 口 彰

-
- 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



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 | 能美市湯谷町へ |
| | 地 番 | 37番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能美市湯谷町へ 37番地17 |
| | 家屋 番号 | 37番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.47平方メートル
2階 35.60平方メートル |



令和8年(ケ)第2号
令和8年1月28日受理
令和8年3月27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 | 能美市湯谷町へ |
| | 地 番 | 37番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 能美市湯谷町へ 37番地17 |
| | 家屋 番号 | 37番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.47平方メートル
2階 35.60平方メートル |



その他の事項

- 本件土地（物件1）について
 - ・北側接面道路と高低差（本地が約0.4メートル～約0.9メートル高い）あり。
 - ・西側隣地（37番18）と高低差（本地が約0.4メートル高い）あり。
 - ・引込ポールあり
- 本件建物（物件2）について
 - ・建物の損傷等の状況については、「関係人の陳述等」（4枚目）を参照のこと（写真⑤）。
 - ・キッチンの床は、多少緩めの部分がある。
 - ・階段下収納あり。

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

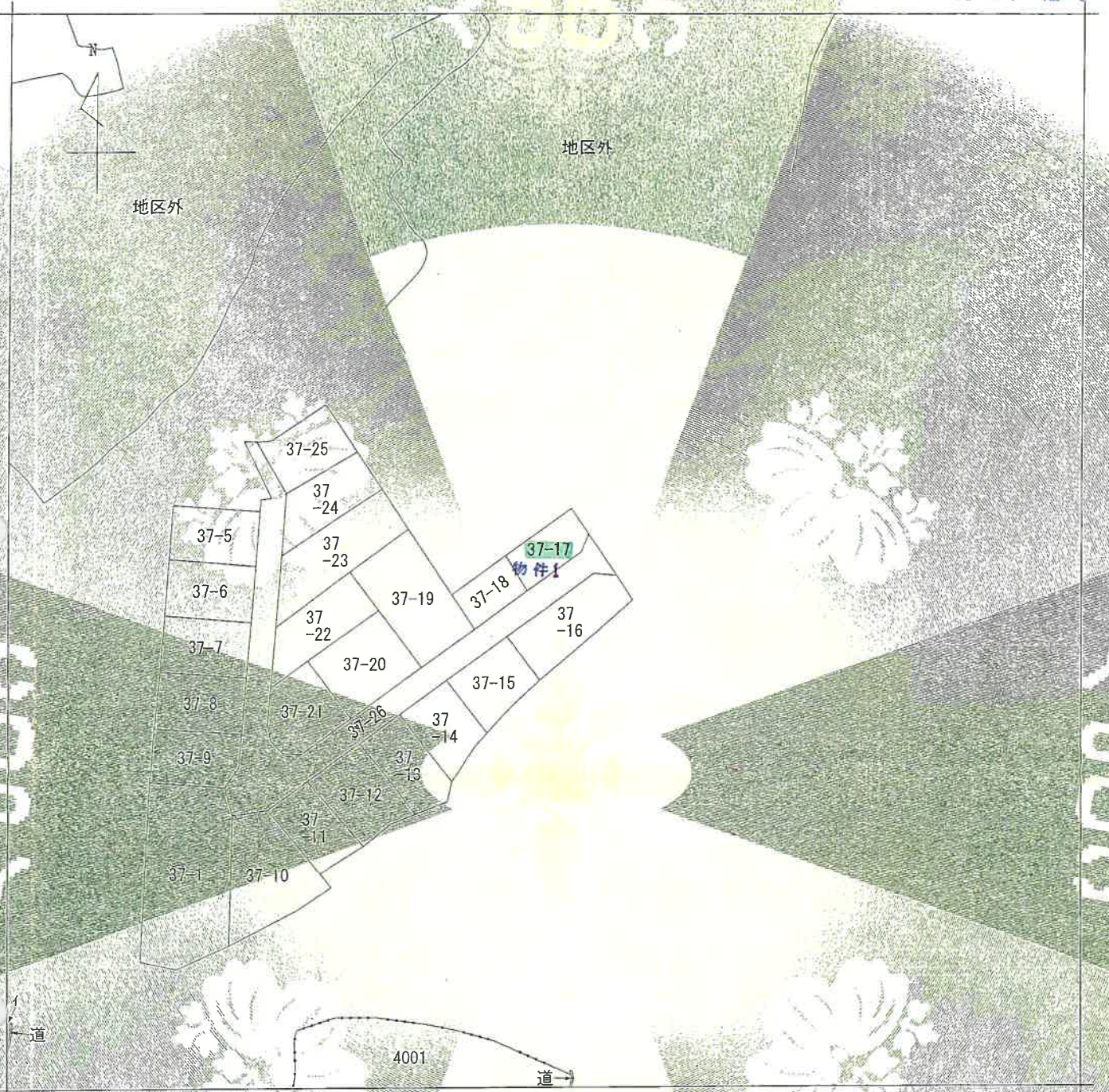
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 私は、本件物件の所有者です。本件物件は、昨年（令和7年）の4月中旬頃から、誰も住んでいない状況になっています。もちろん、第三者に貸しているような部分もありません。</p> <p>2 本件建物は、平成28年の暮れに1～2か月かけて、リノベーションしております。</p> <p>3 室内で猫を2匹飼っていましたが、ペット傷のような物は無いと思います。</p> <p>4 雨漏りはしていないと思います。1階の和室内に雨漏り跡のような部分があるかもしれませんが、私が居住する前の物だと思います。</p> <p>5 周囲の土地との境界争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月29日(木)	執行官室(郵便)	能美市役所税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
8年2月2日(月) 10:10-10:20	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
8年2月9日(月) 9:05-9:20	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年2月9日(月)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付(回答あり) (切手110円×2)
8年2月24日(火) 15:00-16:25	物件所在地	所有者立会、占有関係等聴取、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 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



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 B 湯谷町子
湯谷町子

請求部	所在	能美市湯谷町へ		地番	37番17		
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	旧土地台帳附属地区
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(金沢地方法務局小松支局管轄)

令和8年2月9日

金沢地方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)



登記年月日：昭和54年5月9日

0231305

54.5.-9

37-1, 37-5~37-26 土地所在図
地積測量簿

(37-1)

37-1
37-5 ~ 37-26

土地の所在
能美市美里寺井町字湯谷 1/山



へ之部



へ之部

製作者

昭和54年5月9日(作成)

申請

縮尺 1/1000

54.5.9

A4に縮小

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。

(金沢地方支務局小松支庁管理)

令和8年2月9日

金沢地方支務局

登記官



請求番号：2-2 (1/2)

登記年月日：昭和54年5月9日

0231319

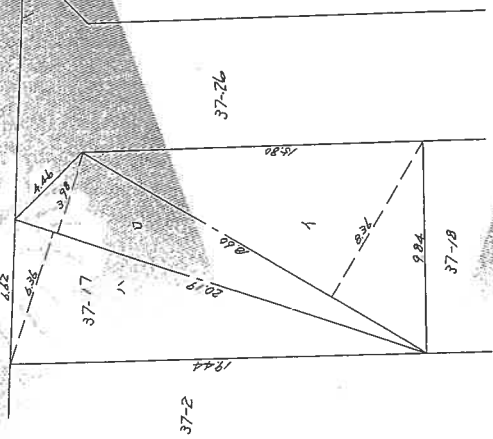
54.5.-9

地積測量図 14/26

地番 37-17

土地の所在 能美市能美郡寺井町字湯谷ハ之部 山

道路



37-17

$$\begin{aligned}
 1. & 10.60 \times 10.36 = 110.426 \\
 2. & 20.19 \times 4.98 = 100.5562 \\
 3. & 20.19 \times 6.36 = 128.4094 \\
 \hline
 & 339.4912 \\
 & \div 2 \\
 & = 169.7456
 \end{aligned}$$

作製者

申請人

縮尺

1/250

(昭和54年5月9日作成)

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和57年4月1日

0505199

各階平面図

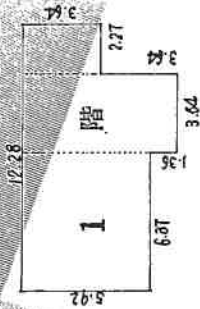
57年4月1日

家屋番号 37番17

建築物の所在 能美郡寺井町字湯谷(山林の部)37番地17 / 能美市

建築物面 各階平面図

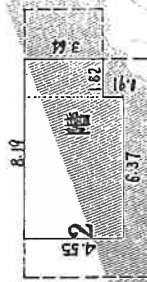
各階平面図



積
求 単位：m

6.37	×	5.92	=	37.7104	
3.64	×	7.28	=	26.4992	
2.27	×	3.64	=	8.2628	
				Σ	72.4724

床面積 72.47 ㎡

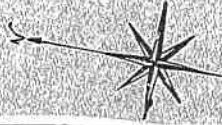
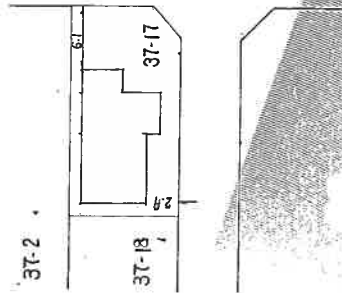


積
求

6.37	×	4.55	=	28.9835	
1.82	×	3.64	=	6.6248	
				Σ	35.6083

床面積 35.60 ㎡

建築物面



単位：m

縮尺 1/500

申請人

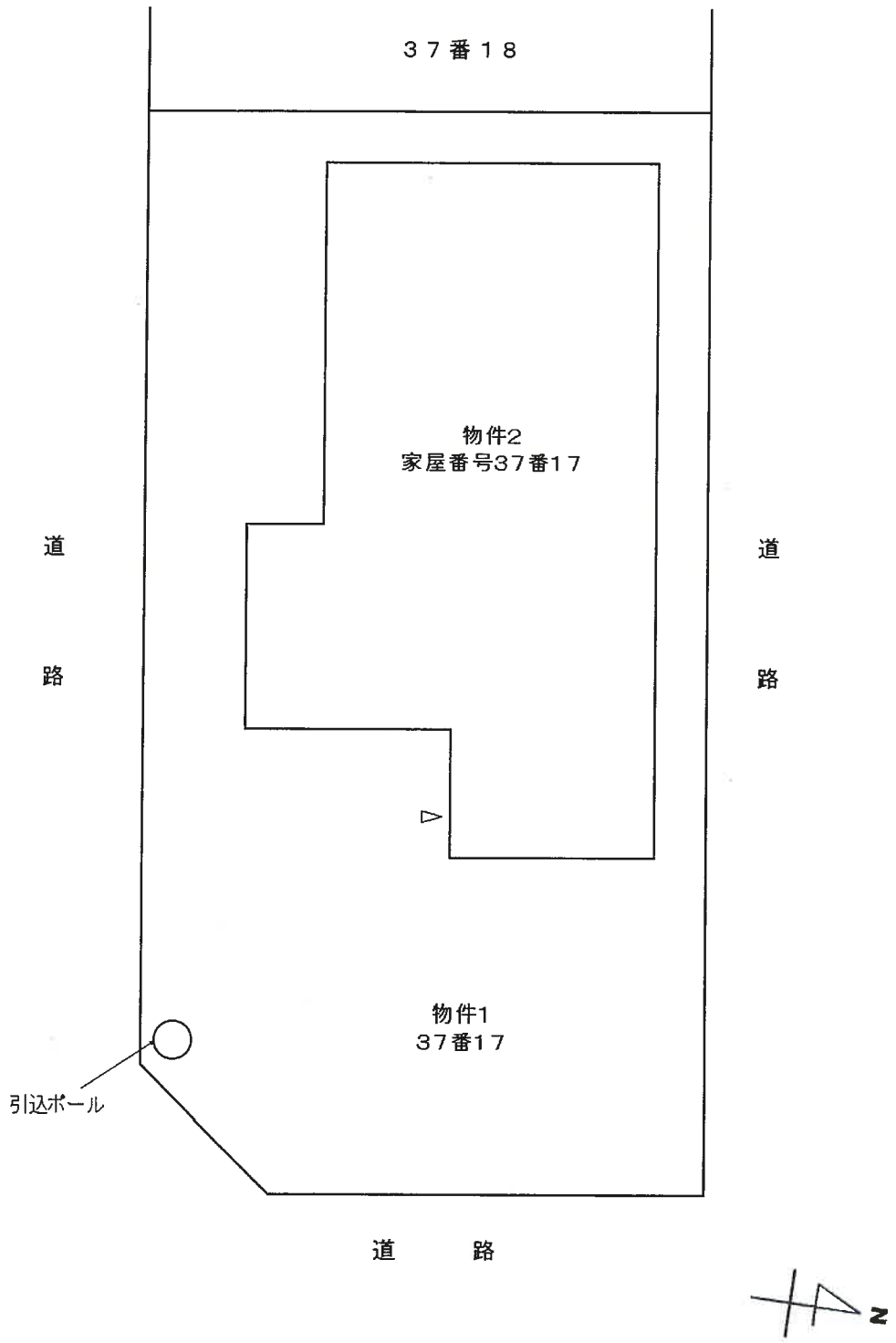
7.3.31 (月) 縮尺 1/250

作製者

金再紙

57.4.1

局

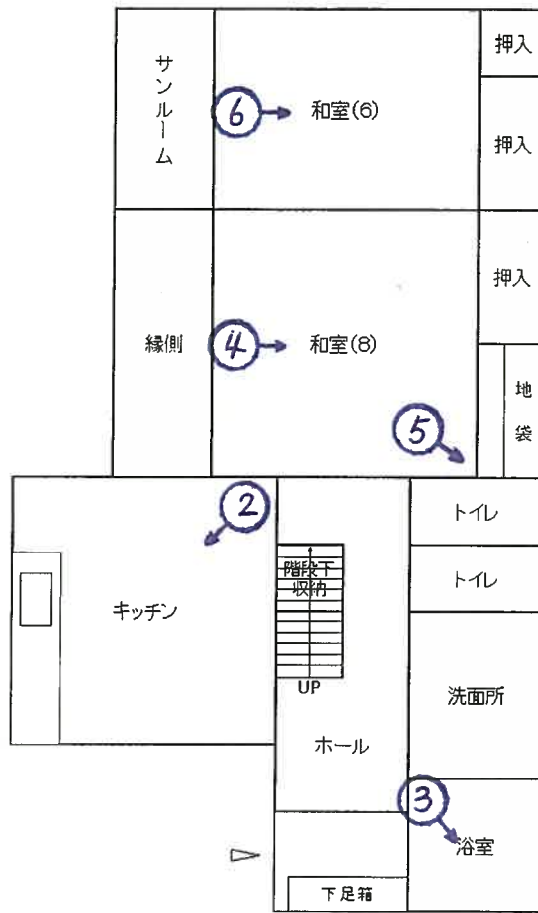


土地建物位置関係図

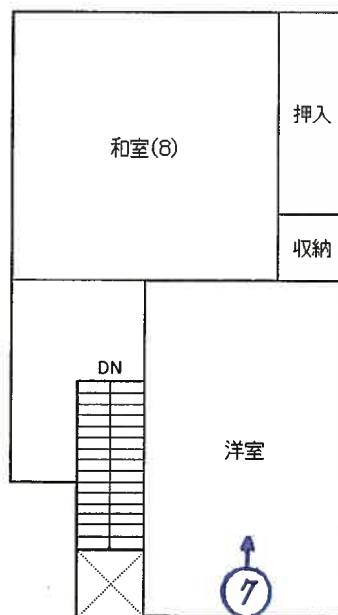
(10 枚目)

↑
○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

1階



2階



建 物 間 取 図



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(// 枚目)

物件2

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑥



写真⑥



写真⑦



令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 2 月 24 日 現地調査
令和 8 年 3 月 10 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

中 田 裕 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,000,000 円
物件2(建物)	金 1,190,000 円

1. 一括価格は、物件1及び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。
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	現況
1	所在地 地目 地積	能美市湯谷町へ 37番17 宅地 182.13m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	能美市湯谷町へ37番地17 37番17 居宅 木造瓦葺2階建 1階 72.47m ² 2階 35.60m ² 延床面積 108.07m ²	

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	IRいしかわ鉄道線「能美根上」駅の東方・道路距離約6.5km 最寄バス停「湯谷」の北東方・約550m(徒歩約7分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	中小規模の一般住宅のほか周辺に工場等がみられる住宅地域。						
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	非線引都市計画区域					
	用途地域	準工業地域					
	建蔽率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	-					
	その他の規制	景観形成重要地域					
画地条件等	規模	182.13 m ²					
	形状	長方形					
	間口：奥行	約9.8 m		： 約19.4 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
	東	約7.8	市道	該当	0~約0.4m高	-	-
	北	約8.0	市道	該当	約0.4~約0.9m高	-	-
	南	約5.0	市道	該当	0~約0.4m高	-	-
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おり、南東端部には引込ポールが存している(別添「土地建物位置関係図」参照)。						
供給処理施設	上水道：あり 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 壤 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	土地に下記の工作物等があり、土地に含めて評価した。 「引込ポール、ブロック塀等」

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57年3月16日 新築 経過年数 約 44年 経済的残存耐用年数 約 -年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 角波鋼板、吹付等 内 装 : クロス等 天 井 : 板張り、クロス等 床 : 畳、フローリング、タイル等 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「建物間取図」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"> ・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2の建築確認について、昭和57年新築時の建築確認通知書及び検査済証の交付はあるとのことである(能美市まち整備課調べ)。 ・(所有者ヒアリング):平成28年の入居時に大規模な内装リフォームを行っている。

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	20,500	1.04	182.13	0.80	3,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 能美(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,900 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 20,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：方位、接面道路との関係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
2	180,000	108.07	0.05	970,000

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。

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	ウ	
1	3,100,000	0.40	法定地上権	1,240,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	3,100,000	-1,240,000	1.0	0.9	0.6	1,000,000
2	970,000	+1,240,000	1.0	0.9	0.6	1,190,000
一括価格 (合計)						2,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因及び地域性等を考慮し、市場性修正を総合的に判断した。

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

基 準 地	能美(県)－1
所 在	能美市泉台町中48番
価 格	21,900 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7.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	304 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北側6m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 建蔽率50%、容積率80%
地 域 の 概 要	郊外の丘陵地に造成された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 建物間取図
- 8 現況写真

(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上

