

## 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)。	



\*015\*



## 物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市駅西新町一丁目  
地 番 3703番  
地 目 宅地  
地 積 269.00平方メートル
- 2 所 在 金沢市駅西新町一丁目 3703番地  
家屋 番号 3703番  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 131.51平方メートル  
2階 98.00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 金沢市駅西新町一丁目  
地 番 3703番  
地 目 宅地  
地 積 269.00平方メートル
- 2 所 在 金沢市駅西新町一丁目 3703番地  
家屋 番号 3703番  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 131.51平方メートル  
2階 98.00平方メートル



令和8年(ケ)第4号  
令和8年2月25日受理  
令和8年3月16日提出

# 現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 赤尾 和義

(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   | 金沢市駅西新町一丁目                        |
|   | 地 番   | 3703番                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 269.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 金沢市駅西新町一丁目 3703番地                 |
|   | 家屋 番号 | 3703番                             |
|   | 種 類   | 事務所                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 131.51平方メートル<br>2階 98.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	金沢市駅西新町一丁目37番5号														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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	引き込みポールがある(土地建物位置関係図参照)。														
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 事務所(空き家) 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	工作物として、風除室及び上屋がある(土地建物位置関係図、建物間取図参照)。														
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 checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■法務局（本局）の交付 窓口職員	本件土地には地積測量図の備付けがありません。 (令和8年3月9日に聴取)
■所有者元代表者	1 私は、本件土地、建物所有者の元代表者です。 2 本件所有者について、令和7年3月26日に破産手続が開始され、同年1月8日に破産手続廃止の決定が確定しています。 3 本件建物は、本件所有者が事務所として使用していましたが、現在は、目的外動産を残置した空き家の状態になっています。 4 本件建物につき、1階天井部分に一部雨漏り跡のようなカビが見られますが（写真⑥参照）、雨漏りはありませんでした。 5 本件建物の壁に多数の穴があります（写真⑤参照）。 6 本件建物には、運搬用エレベーターが設置されています。 7 本件建物1階に半折平巻両用機が設置されていますが、経年により無価値です。 8 本件建物の鍵については、私が保管しています。 9 本件土地の境界について、隣地所有者と争いはありません。 (令和8年3月13日に聴取)

(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2月26日 (木)	執行官室 (郵便)	金沢市役所に固定資産評価情報開示申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
8年3月4日 (水) 8:30-8:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> から聴取
8年3月4日 (水)	執行官室 (郵便)	所有者元代表者に立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年3月5日 (木)	執行官室 (郵便)	評価人に家屋見取図送付 (郵券110円)
8年3月9日 (月) 8:30-8:45	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧, 登記事項要約書取寄 (隣地関係)
8年3月13日 (金) 10:00-10:35	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 所有者元代表者から聴取 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり





登記年月日：平成13年6月21日

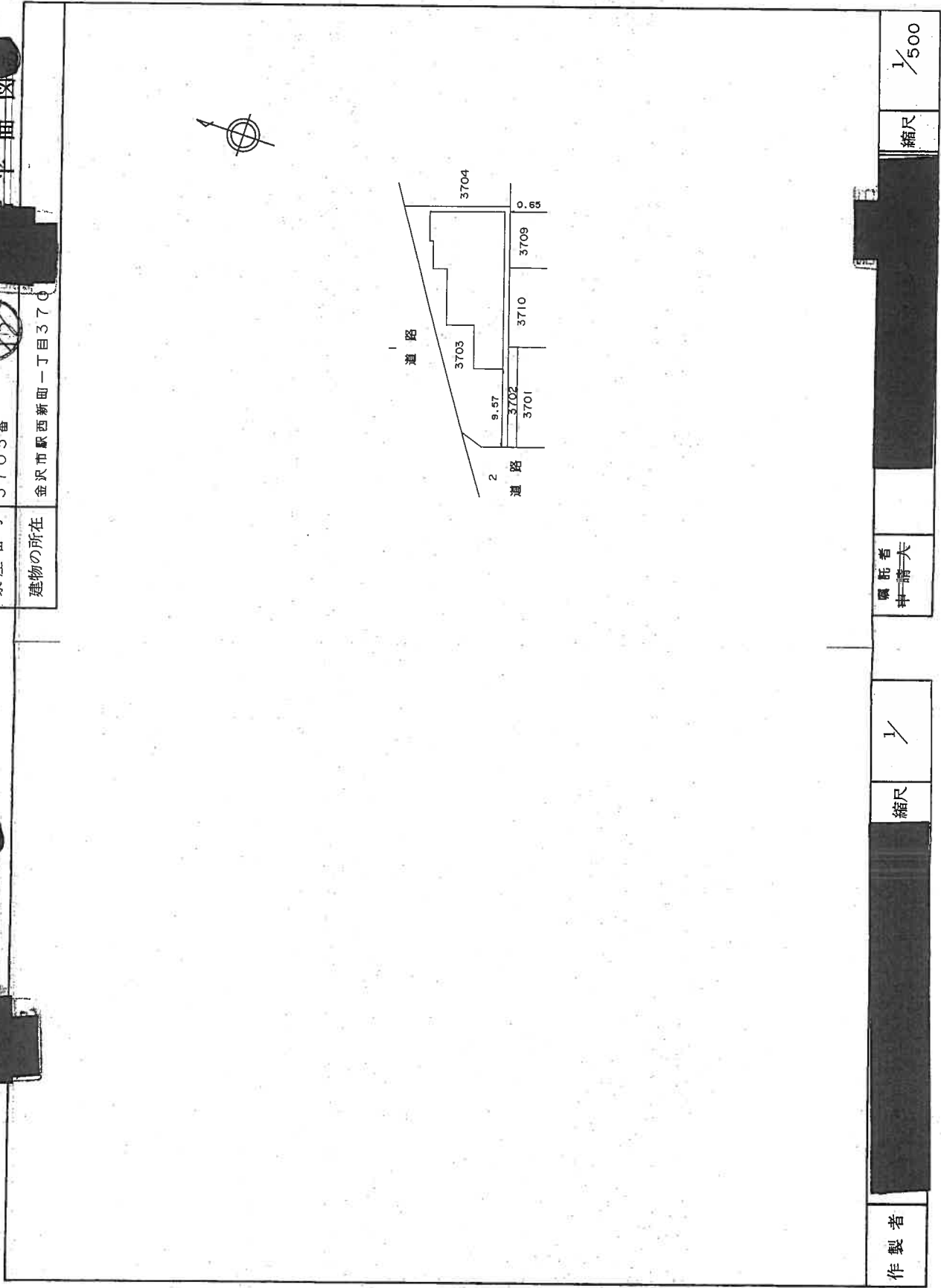
9312121

平面図

建物平面図

家屋番号 3703番

建物の所在 金沢市駅西新町一丁目370



製作者

縮尺

1/

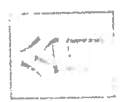
委託者 申請者

縮尺

1/500

13.6.21

( 2 枚目 )

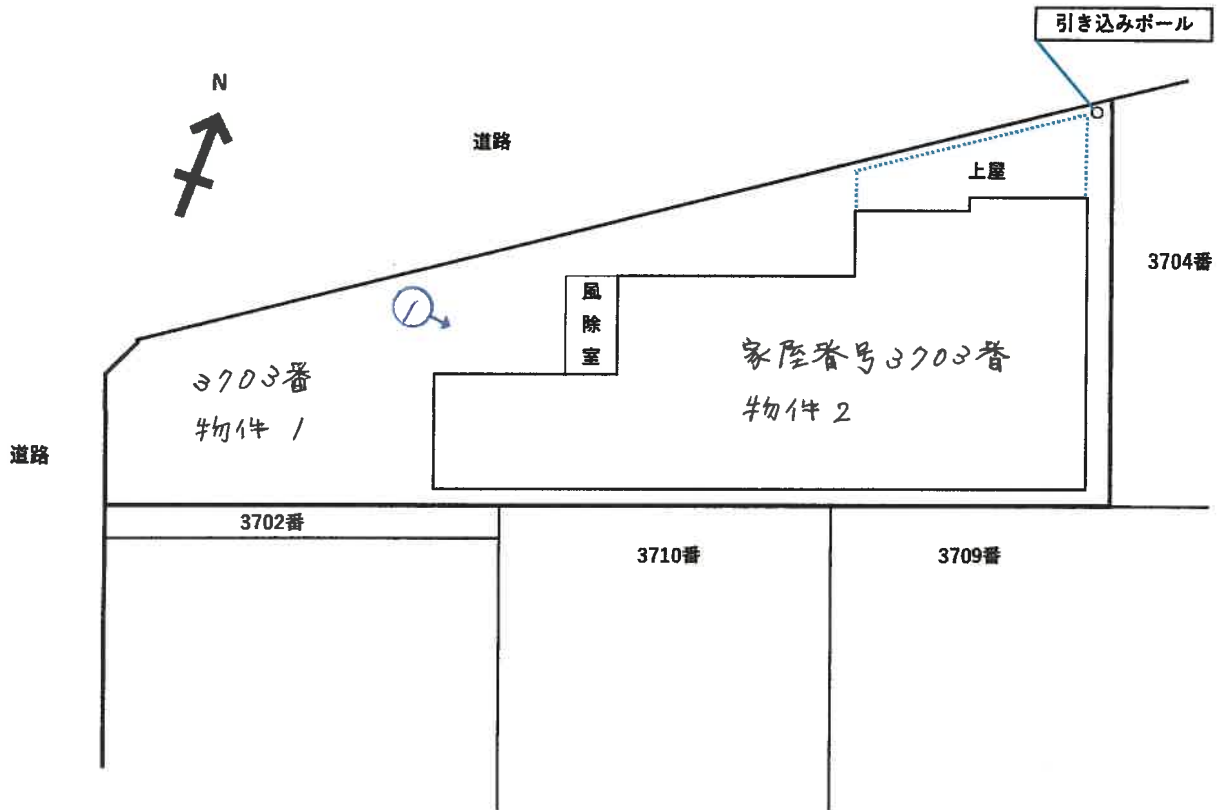


請求番号：3-2

A4に縮小

# 土地建物 位置関係図

令和8年(ケ)第4号

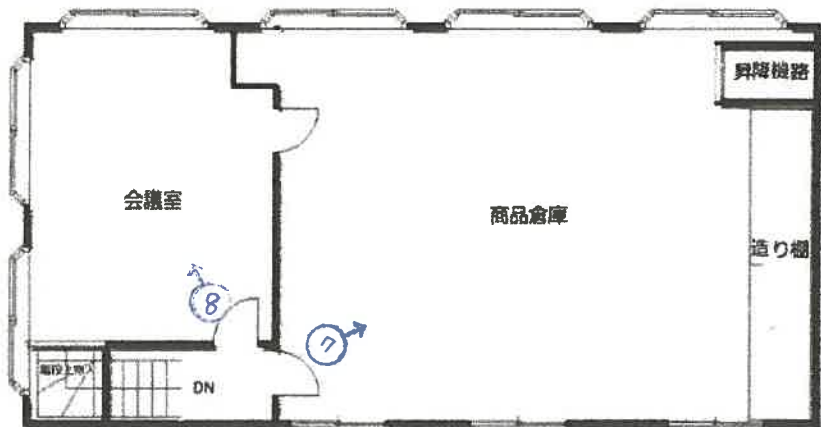
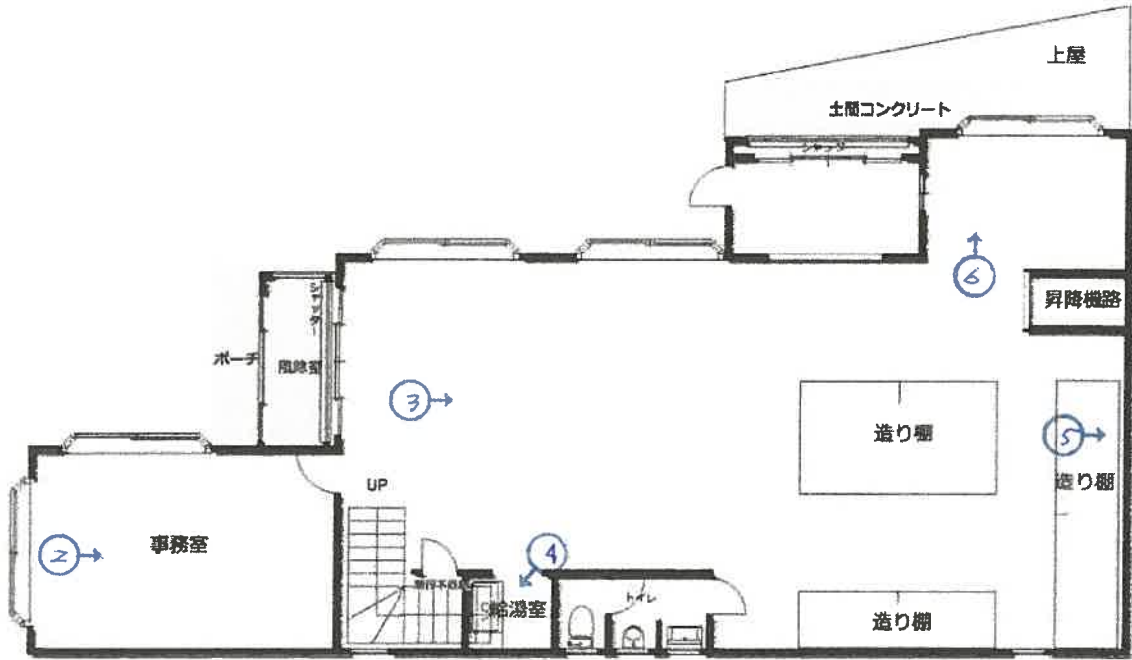


※ 当該図面は現地概測、公図、その他資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

↑ 写真撮影の位置・方向  
○ 及びその番号を示す

# 建物間取図

令和8年（ケ）第4号



※当該図面は、現地概測、建物図面、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

( 9 枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



令和 8 年 ( ケ ) 第 4 号  
令和 8 年 3 月 13 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 31 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

岡 山 一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 16,980,000 円
物件2(建物)	金 2,940,000 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	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	金沢市駅西新町一丁目 3703番 宅地 269.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市駅西新町一丁目3703番地 3703番 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 131.51㎡ 2階: 98.00㎡ 延床面積 229.51㎡	
番号	特記事項		
2	・物件2建物に風除室、上屋があり、物件2建物に含めて評価した。 (別添「建物間取図」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	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅の北西方・道路距離約2.2km 最寄バス停「南新保口」の南西方・約550m(徒歩約7分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域						
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	第二種住居地域					
	建ぺい率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	—					
	その他の規制	20m高度地区					
画地条件等	規模	269.00 m <sup>2</sup> (公簿)					
	形状	ほぼ台形					
	間口：奥行	約30.5 m		：西端約5m、東端約13m			
	その他	—					(奥行に差がある)
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	16	市道	該当	等高	—	—
	西	8	市道	該当	等高	—	—
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、北東端部には引き込み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：あり 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 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li></ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・金沢市企業局によると、上下水道は令和7年2月頃まで使用されていたが、現在は使用休止になっているとのことである。</li></ul>

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 (登記簿記載) 昭和62年10月16日 新築 経過年数 38年 経済的残存耐用年数 -年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 波形金属板葺 外 壁 : 金属板張り、吹付仕上げ 内 装 : ビニルクロス など 天 井 : 化粧石膏ボード、岩綿吸音板 床 : 長尺ビニルシート 設 備 : 電気、給排水、衛生 等 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 事務所 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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認及び検査済 確認済証番号: 金建第S62-1520(昭和62年9月4日) 金沢市役所建築指導課によれば検査済の記録はないとのこと。</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> <li>・ 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。</li> <li>・ 内壁は経年劣化、使用に伴うクロスの剥がれ、浮き、ひび割れ等が見られる。下地ボードの浮きが顕著な部分がある。荷物搬出入の際にできたと思われる壁穴が複数箇所にある。1階北東端天井にカビの発生がみられる。外壁は経年劣化等により金属板のサビ、吹付仕上げの剥がれ等の損傷等が見られる。</li> <li>・ 事務所に附属して西側入り口に風除室、北側に上屋がある。</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	121,000	0.92	269.00	0.90	26,950,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 金沢(県)5-31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $96,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 99 \times 100 / 81 = 121,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：形状の画地条件を考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：角地、形状等を考慮した。

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	220,000	229.51	0.03	1,510,000

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	26,950,000	0.10	敷地占有利益	2,690,000

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、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	26,950,000	-2,690,000	1.0	1.0	0.7	16,980,000
2	1,510,000	+2,690,000	1.0	1.0	0.7	2,940,000
一括価格 (合計)						19,920,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：評価対象地周辺地域の不動産需給動向等を考慮し、修正の必要性はないものと判定した。

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	金沢(県)5-31
所在	金沢市七ツ屋町ニ31番10
価格	96,000 円/㎡
位置	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅から北方へ道路距離で約1.2km
価格時点	令和7年7月1日
地積	99 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南西側8.5m県道
用途指定等	市街化区域、準工業地域 建ぺい率60%、容積率200% 準防火地域、高度地区
地域の概要	店舗、住宅、工場等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

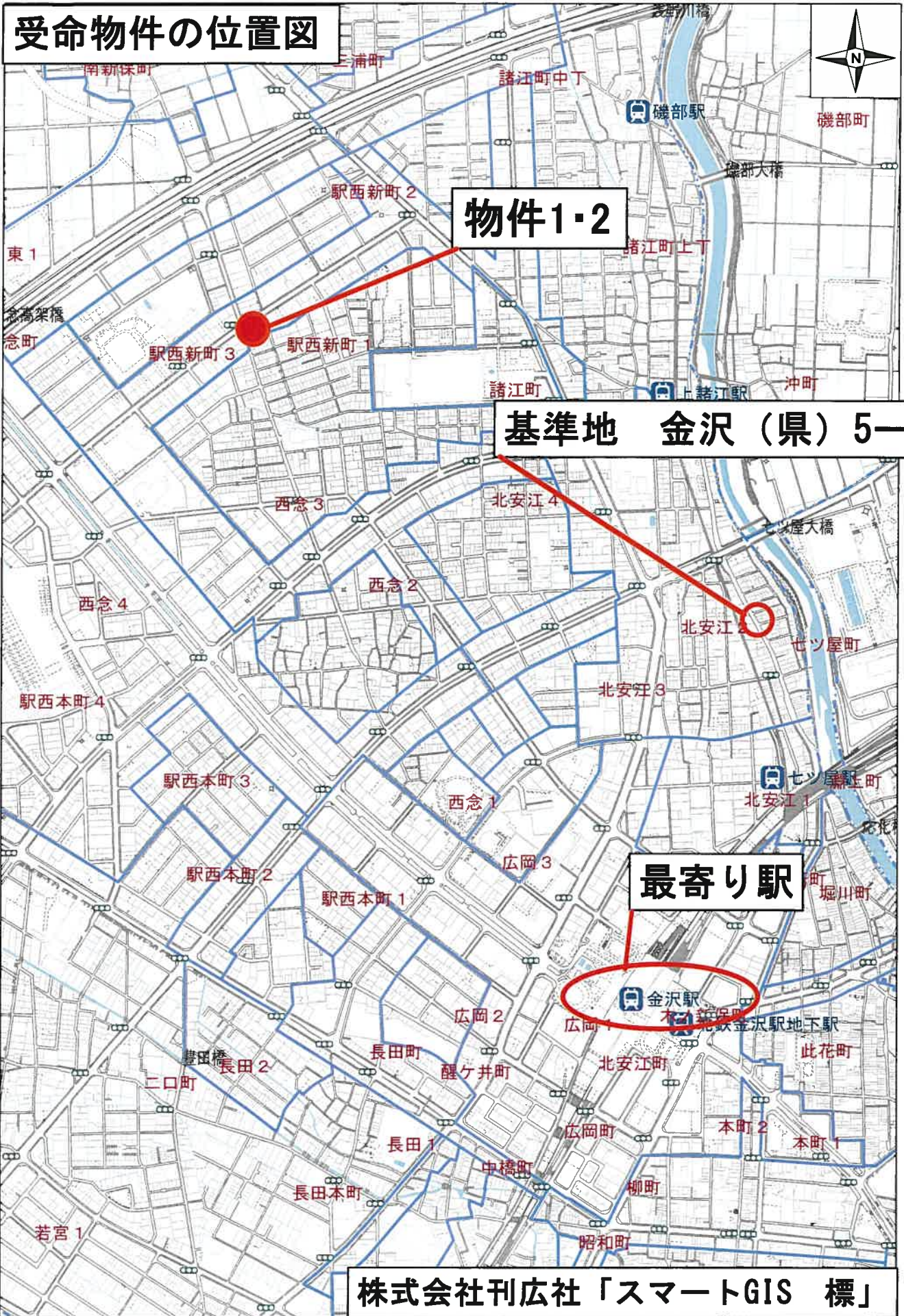
## 第7 附属資料の表示

- 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

(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

# 受命物件の位置図



物件1・2

基準地 金沢（県）5-31

最寄り駅

株式会社刊広社「スマートGIS 標」