

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 7月15日 午前 8時30分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 7月30日 午前10時00分から 令和 8年 7月30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 6月26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   | 金沢市菊川一丁目                         |
|   | 地 番   | 814番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.17平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 金沢市菊川一丁目 814番地                   |
|   | 家屋 番号 | 814番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 60.88平方メートル<br>2階 39.69平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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



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   | 金沢市菊川一丁目                         |
|   | 地 番   | 814番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.17平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 金沢市菊川一丁目 814番地                   |
|   | 家屋 番号 | 814番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 60.88平方メートル<br>2階 39.69平方メートル |



令和8年(ヌ)第7号  
令和8年2月26日受理  
令和8年 5月 7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 金沢市菊川一丁目  
地 番 814番  
地 目 宅地  
地 積 99.17平方メートル
- 2 所 在 金沢市菊川一丁目 814番地  
家屋 番号 814番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 60.88平方メートル  
2階 39.69平方メートル





その他の事項

- 本件土地（物件1）について
  - ・縄のびの可能性はある。
  - ・南西側部分に廃棄家電類が放置されている。
  - ・隣地（813番）はガソリンスタンドである。
- 本件建物（物件2）について
  - ・建物の損傷状況等については、「関係人の陳述等」（4枚目）を参照のこと。
  - ・台所の床の一部が盛り上がった状態になっている（写真④）。
  - ・1階和室及び2階和室の天井の一部に、経年劣化による天井のたわみ及び剥がれ等が見られる（写真⑦参照）。
  - ・2階に物干場（工作物）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

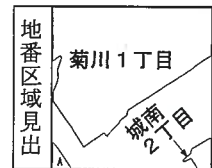
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 私は、本件物件の所有者です。本件物件には私が居住しています。第三者に貸しているような部分はありません。</p> <p>2 3年程前ですが、台所の水漏れが原因で、床の一部が膨張したため、床板を切って揃えようと試みましたが、少し盛り上がった状態のままです。</p> <p>3 台所の天井から雨漏りする箇所があったので、2年程までに屋根の一部を簡易的に修繕し、今は大丈夫な状態です。</p> <p>4 5～6年程前ですが、洗面室を改装しています。また、同時期に給湯器の入替と配管の付替（外付け）をしております。</p> <p>5 本件土地は、公簿面積より少し広いと思います。</p> <p>6 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3月 3日(火)	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)
8年3月 4日(水) 9:10-9:18	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
8年3月12日(木) 8:50-9:03	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年3月19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(回答あり) (切手110円×2)
8年3月26日(木) 10:15-10:20	執行官室(電話)	所有者より期日変更申出、同変更通知、占有関係等聴取
8年4月 6日(月) 14:00-14:48	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

1 768  
□ (657+658)    2 482  
□ 324



A 菊川1丁目

請求部	所在	金沢市菊川一丁目		地番	814番		
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	



227539

家屋番号 814番

建物の所在 金沢市桜川1丁目814番地

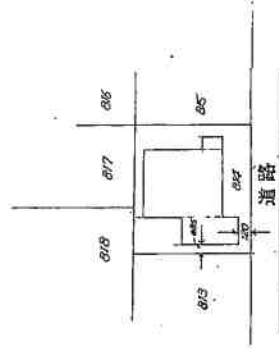
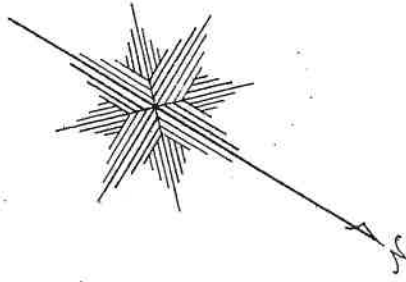
建築物図面

68708

製作年月日 昭和四五年拾月壹貳日

作製者

申請人



単位 = m

縮尺 1/500

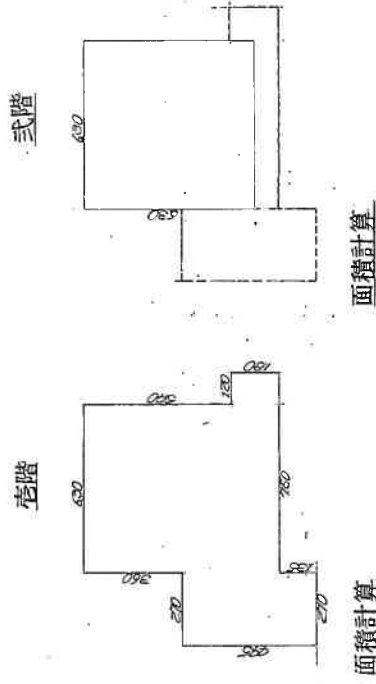
45.11.13

A4に縮小

● 227540

家屋番号	814番
建物の所在	金沢市越前川丁目814番地

各階平面図



面積計算

$120 \times 120 = 21600$   
 $630 \times 270 = 170100$   
 $270 \times 270 = 72900$   
 計 608850

床面積 608850㎡

面積計算

$630 \times 630 = 396900$

床面積 396900㎡

単位 = ㎡

縮尺 1/200

昭和四五年拾壹月壹貳日

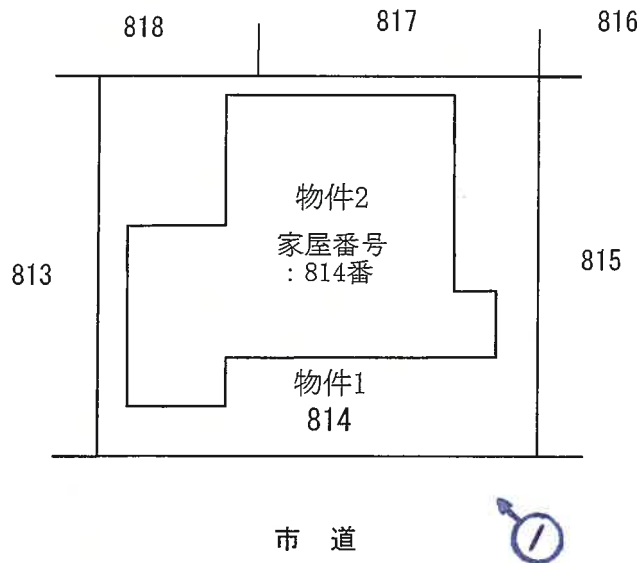
作製者

申請人

451113

# 土地建物位置関係図

物件の所在：金沢市菊川一丁目



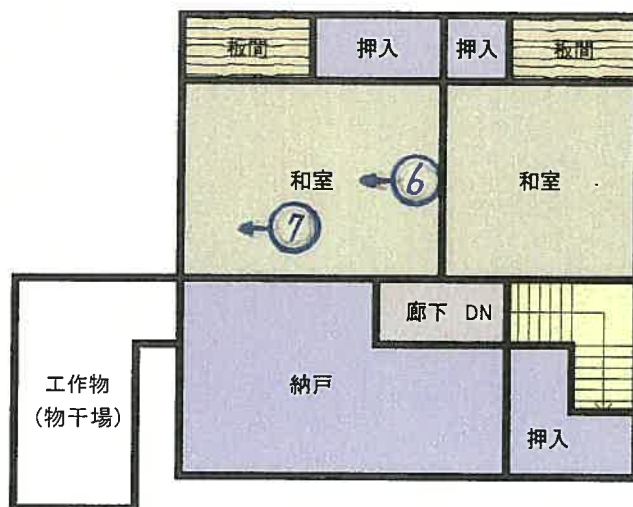
写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

※当該図面は、現地概測、公図、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。

1階



2階



※工作物(物干場)については、床面積に含まず。

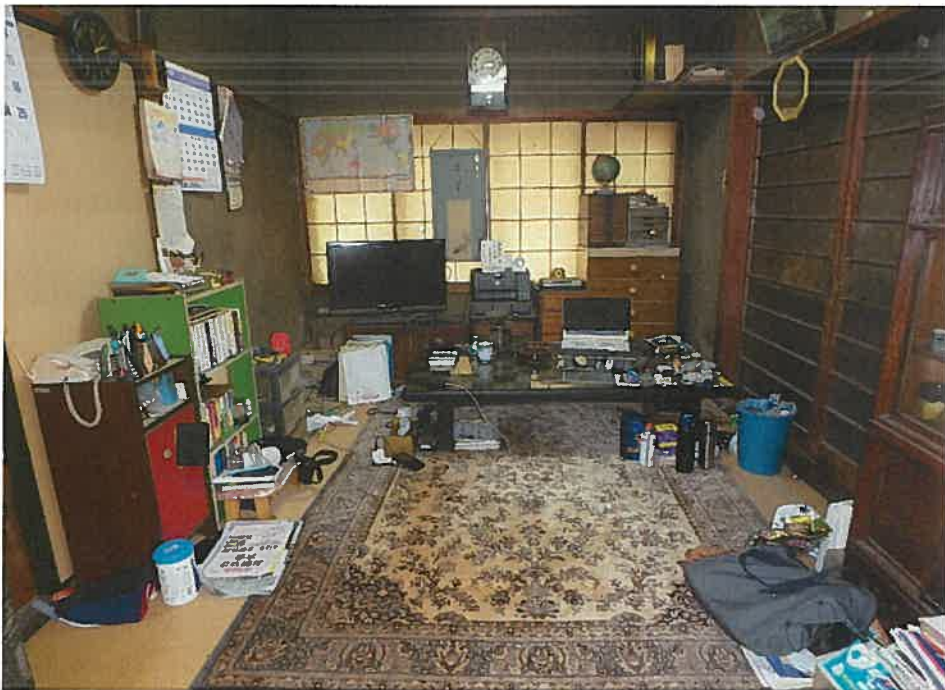


本件建物（物件2）

写真①



写真②



写真③



台所の床の状況

写真④



写真⑤



写真⑥



2階の東側和室の天井の状況

写真⑦



令和8年(又)第7号  
令和8年4月6日現地調査  
令和8年4月29日評価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 郷 悟

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金4,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,120,000円
物件2 (建物)	金2,240,000円

- 1 一括価格は、各物件の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地目 地積	金沢市菊川一丁目 814番 宅地 99.17㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市菊川一丁目814番地 814番 居宅 木造瓦葺2階建 1階：60.88㎡ 2階：39.69㎡ 延床面積：100.57㎡	
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	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅南東方・道路距離約4.2km 最寄バス停「川上」北方・約150m（徒歩2分） （別添受命物件の位置図参照）						
付近の状況	準幹線道路背後の一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、 周辺には、スーパーマーケットのほか犀川緑地や小学校等の 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：市街化区域 用途地域：第1種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：準防火地域 その他の規制：居住誘導区域、15m高度地区ほか						
面地条件等	規模：99.17㎡（登記上） 形状：ほぼ長方形 間口・奥行：間口約12.3m・奥行約10.2m その他：※下記特記事項参照						
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
	北西	舗装市道	約2.6m	無	該当	ほぼ等高	要
土地の利用状況等	物件2建物の敷地等として利用されている。						
供給処理施設	水道：あり ガス配管：あり 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。						
土壌汚染等	資料等から土壌汚染の可能性は低いと推定する。但し、土壌汚染については、資料調査では不確定であり、現地での専門家による土壌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	○縄延びの可能性はある。						

2 建物の概況及び利用状況【物件2】

建築時期・経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載): 昭和45年11月2日新築</p> <p>経過年数 : 約 55 年</p> <p>経済的残存耐用年数: ほとんどない</p>
仕 様	<p>構造 : 木造</p> <p>屋根 : 瓦葺</p> <p>外壁 : カラー鉄板張り、タイル張り 等</p> <p>内壁 : 砂壁、プリント合板 等</p> <p>天井 : 竿縁天井、化粧ボード 等</p> <p>床 : 畳、フローリング 等</p> <p>設備 : 電気、給排水、衛生等</p> <p>その他 : -</p>
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	<p>現況用途 : 居宅</p> <p>間取り : 別添「間取図」のとおり。</p>
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	<p>○土地及び建物の登記面積を前提とした場合、建物新築当時の建ぺい率が超過しているが、台帳記載事項証明書によれば、確認済証・検査済証が交付されている。「確認済証番号: 金建第S45-1688号、確認済証交付年月日: 昭和45年07月16日・検査済証番号: 金建第S45-1688号、検査済証交付年月日: 昭和45年11月02日」</p> <p>○物件2建物の1階台所の天井の一部に雨漏り跡が見られたが、簡易的に修繕されている。</p> <p>○1階台所の床の一部に修繕跡が見られ、現状は少し盛り上がった状態となっている。</p> <p>○約5~6年前に洗面室が改装された。また同時期に給湯機の入替と配管の付替え(外付け)がされている。</p> <p>○1階和室及び2階和室の天井の一部に、経年劣化による天井の撓み・剥がれ等が見られる。</p> <p>○2階に工作物(物干場)がある。</p> <p>○建物に附属する設備は、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。</p>

## 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=カ
1	75,700	1.06	99.17	0.85	6,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢-51

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$89,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/102 \times 100/116 \approx 75,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 建付減価：建物の経済的残存耐用年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して査定した。

#### 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=オ
2	180,000	100.57	0.01	180,000

ウ 現価率

経過年数約55年、経済的残存耐用年数はほとんどないと判断し、現価率を1.0%と査定した。

## 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	6,760,000	0.5 法定地上権	3,380,000

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 一括価格及び内訳価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	6,760,000	-3,380,000	1.0	0.9	0.7	2,120,000
2	180,000	+3,380,000	1.0	0.9	0.7	2,240,000
一括価格 (合計)						4,360,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 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。

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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

公 示 地	金沢-51
所 在	金沢市城南2丁目879番2外
価 格	89,000円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線 金沢駅 4.2km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	180㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西5m市道
用途指定等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60 %、容積率 200 %
地域の概要	幹線道路背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 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)

位置図  
縮尺1/15000



金沢市役所

物件1、2

公示地

