

## 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 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 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 加賀市潮津町イ  
 地 番 1番  
 地 目 宅地  
 地 積 5110.72平方メートル
- 2 所 在 加賀市潮津町イ1番地、3番地  
 家屋 番号 1番  
 種 類 居宅 車庫 物置  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 89.63平方メートル  
 2階 48.50平方メートル
- 3 所 在 加賀市潮津町イ1番地  
 家屋 番号 1番の1  
 種 類 旅館  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
 床 面 積 1階 2198.34平方メートル  
 2階 2140.19平方メートル  
 3階 2017.59平方メートル  
 4階 947.02平方メートル  
 5階 389.75平方メートル  
 6階 435.91平方メートル  
 7階 34.57平方メートル
- 4 所 在 加賀市潮津町イ1番地  
 家屋 番号 1番の2  
 種 類 機械室



物 件 目 録

構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	34.65平方メートル
5 所 在	加賀市潮津町イ3番地
家屋 番号	3番
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	94.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～5】

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 加賀市潮津町イ  
 地 番 1番  
 地 目 宅地  
 地 積 5110.72平方メートル
- 2 所 在 加賀市潮津町イ1番地、3番地  
 家屋 番号 1番  
 種 類 居宅 車庫 物置  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 89.63平方メートル  
 2階 48.50平方メートル
- 3 所 在 加賀市潮津町イ1番地  
 家屋 番号 1番の1  
 種 類 旅館  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
 床 面 積 1階 2198.34平方メートル  
 2階 2140.19平方メートル  
 3階 2017.59平方メートル  
 4階 947.02平方メートル  
 5階 389.75平方メートル  
 6階 435.91平方メートル  
 7階 34.57平方メートル
- 4 所 在 加賀市潮津町イ1番地  
 家屋 番号 1番の2  
 種 類 機械室



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 34.65平方メートル

5 所 在 加賀市潮津町イ3番地

家屋 番号 3番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 94.40平方メートル



令和 7年(ケ)第 46号  
令和 7年 9月26日受理  
令和 7年12月26日提出

# 現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福野直樹

(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 | 所在地目積                          | 加賀市潮津町イ<br>1番<br>宅地<br>5110.72平方メートル   |
| 2 | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 加賀市潮津町イ1番地, 3番地<br>1番<br>居宅 車庫 物置<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 89.63平方メートル<br>2階 48.50平方メートル  |
| 3 | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 加賀市潮津町イ1番地<br>1番の1<br>旅館<br>鉄筋コンクリート造陸屋根7階建<br>1階 2198.34平方メートル<br>2階 2140.19平方メートル<br>3階 2017.59平方メートル<br>4階 947.02平方メートル<br>5階 389.75平方メートル<br>6階 435.91平方メートル<br>7階 34.57平方メートル |
| 4 | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 加賀市潮津町イ1番地<br>1番の2<br>機械室<br>鉄骨造陸屋根平家建<br>34.65平方メートル  |
| 5 | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 加賀市潮津町イ3番地<br>3番<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>94.40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)		
<b>土地</b>	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)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
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"/> 6枚目のとおり		
<b>建物</b>	物件3		
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"/> 主たる建物 <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	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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「(空き)旅館」として不使用管理している <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"/> 6枚目のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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

( 3 枚目 )

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)																
<b>土地</b>	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)																
形状	<input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 6枚目のとおり																
<b>建物</b>	物件 4																
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"/> 主たる建物 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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「機械室」として不使用管理している <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																	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号	[	保管開始日	平成	年	月	日	
[	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号											
[	保管開始日	平成	年	月	日												
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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

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)																
<b>土地</b>	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)																
形状	<input 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	<input checked="" type="checkbox"/> 6枚目のとおり																
<b>建物</b>	物件5																
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"/> 主たる建物 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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(空き家)」として不使用管理している <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"/> 6枚目のとおり																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号											
	保管開始日	平成	年	月	日												
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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

( 5 枚目 )

## その他の事項

### ■物件1の土地について

1. 公衆用道路及び公道に接面している。
2. 北側に柴山瀉湖畔公園がある。
3. 工作物等は土地建物位置関係図のとおりである。電柱や引込柱が複数本存在する。
4. 北側に地下タンクがあるものと思料される。

### ■物件2の建物について

1. 経年に加えて、かなり傷んでおり、屋根全体が錆付き、2階東側の壁が落ちている。
2. 1階北側の壁が壊れてなくなっている。1階東側には多くの廃棄物が残置されている。
3. 2階の窓が開けっ放しになっており、雨風が入り、外壁に絡み付いた蔓草が侵入している。
4. 施錠されていたので、2階を確認できなかったが、酷く傷んでいると容易に推測できる。
5. 給水管は切断されているようである。

### ■物件3の建物について

1. 公簿によれば、昭和48年に新築、昭和49年、昭和59年、昭和60年及び平成7年に増築されている。
2. 空き旅館の間に金属窃盗団が侵入したようであり、大浴場の蛇口等がなくなっていたり、トイレや各客室のほとんどの洗面台等が破壊され、蛇口や排水パイプ等の金属がなくなっている。配電盤や天井配線から金属ケーブルがなくなっている。何箇所かのガラスも割られて破壊されている。
3. 加えて、不法侵入者により破壊行為(落書等)がなされており、ほぼ廃墟と化している。
4. 屋上防水と排水が機能していないようであり、写真のとおり、酷い雨漏りが各所に散見される。
5. 鳩等が侵入し、広範囲に糞害が生じている。鳥の死骸も落ちている。
6. 写真のとおり、新館3階は内装工事がされておらず、床には大量の鳩の糞がある。
7. 老朽化、地盤沈下又は能登半島地震のせい、壁にクラック(横と縦)が散見される。
8. 高圧ガス貯蔵室内の機械がなくなっており、外気ダクトが錆びて外れている。
9. 建物の荒廃ぶりは、再利用を断念させる程に酷い状況である。
10. 施錠されていた客室等について、内部が確認できなかった。

### ■物件4の建物について

■機械室であるが、配電盤の配線がなくなっているものと思われる。

### ■物件5の建物について

1. 屋根が全面錆び付いており、屋根板の一部が剥がれてしまっている。
2. 屋根板が剥がれているために、雨漏りして、酷い損傷がある。

### ■執行官の意見について

1. 別紙土地建物位置関係図及び間取図は、関係資料及び概測に基づいて、作成、記載したものであり、必ずしも正確なものではないことを付言する。
2. 高速ICから片山津温泉への出入口にあり、荒廃ぶりは観光地の雰囲気を損なう可能性がある。
3. 現地調査によれば、物件2～5の建物はすべて解体相当であるものと思われる。

(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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>(書面による回答の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及びその地上にある、物件3の建物(以下、「本件旅館」という。)を中心とする周辺建物(物件2, 4, 5)の所有者です。</li> <li>2. 現在、本件旅館等は空き旅館で、ほとんど管理されておらず、金属窃盗被害や無断侵入で荒れ放題になっていますが、法的には、私が不使用管理していることになると思います。</li> <li>3. 私が代表取締役になっている株式会社エム・ティー・エムは、破綻した株式会社暫の後を受けて、本件所在地において、旅館業を営む目的で、平成25年8月14日に設立し、「四季のかほり加賀亭」として平成26年5月頃から2,3ヶ月運営しましたが、再び破綻しました。</li> <li>4. 旅館業を再稼働するに際し、私の実父B(株式会社暫の元代表取締役)が懇意にしていた株式会社富士興産が、資金調達をはじめ、物品の調達、人の手配等を行ってくれました。</li> <li>5. 基本的に、事実上、本件に関してのすべてを父Bに委任していますので、本件旅館内の備品等は父Bの所有ですが、父の友人であり、当時、株式会社富士興産の顧問であった方の債務弁済に充てられ、同氏の債権者によって価値がある備品等は持ち出されてしまいました。</li> <li>6. 本件土地の境界について、隣地所有者らの方とトラブル等はありません。</li> <li>7. 本件旅館の電気設備関係について、北国電気保安サービス協同組合とは、当初より、協力関係にありました。工事代金の担保として、ボイラー・受電設備(変圧器)・エレベーター等の電気設備自体は同組合の物との認識でした。</li> <li>8. その後、同組合の代表理事が逝去されたため、関係は皆無になりました。なお、株式会社エム・ティー・エムが同組合に対して負担する債務に関しては、本件旅館のエアコン、TV等の備品、物品により相殺しています。</li> <li>9. 本件旅館の現状が酷い状態であるのは、同代表理事が逝去されてから、見回る人間がいなくなったためだと思います。</li> <li>10. 本件旅館の正面玄関のトラロープや貼り紙等は私がしたものではなく、同代表理事の方がしてくれました。</li> <li>11. 本件旅館の備品、物品は、様々な債権者らが回収したり、銅線等の金属類は盗まれたりしています。警察に訴え出ましたが、動いてくれませんでした。</li> <li>12. 本件旅館は源泉地を持っていないので、配湯を利用していました。</li> <li>13. 本件旅館の今後については、父Bにすべてを委任していますので、父の意向次第になります。</li> <li>14. 本件旅館と周辺建物らについて、現状では、価値はゼロに近いのではないかと考えています。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

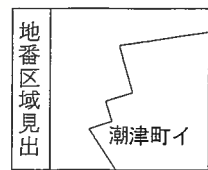
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月8日 (水) 10:20 - 10:40	法務局(小松支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和7年10月8日 (水) 11:10 - 11:30	加賀市役所 税料金課	家屋平面図写し受領
令和7年10月8日 (水) 12:00 - 12:30	物件所在地	空き旅館等, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 動産・工作物調査, 写真撮影
令和7年10月27日 (月)	執行官室(郵便)	所有者に照会書送付(郵券390円(特定記録)+返信用郵券110円) →11月7日回答書受領
令和7年11月12日 (水) 14:10 - 14:20	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和7年11月21日 (金) 12:30 - 16:20	物件所在地	空き旅館等, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 工作物等確認, 写真撮影, 評価人同行

## (特記事項)

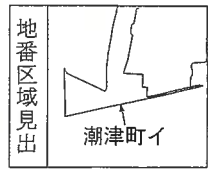
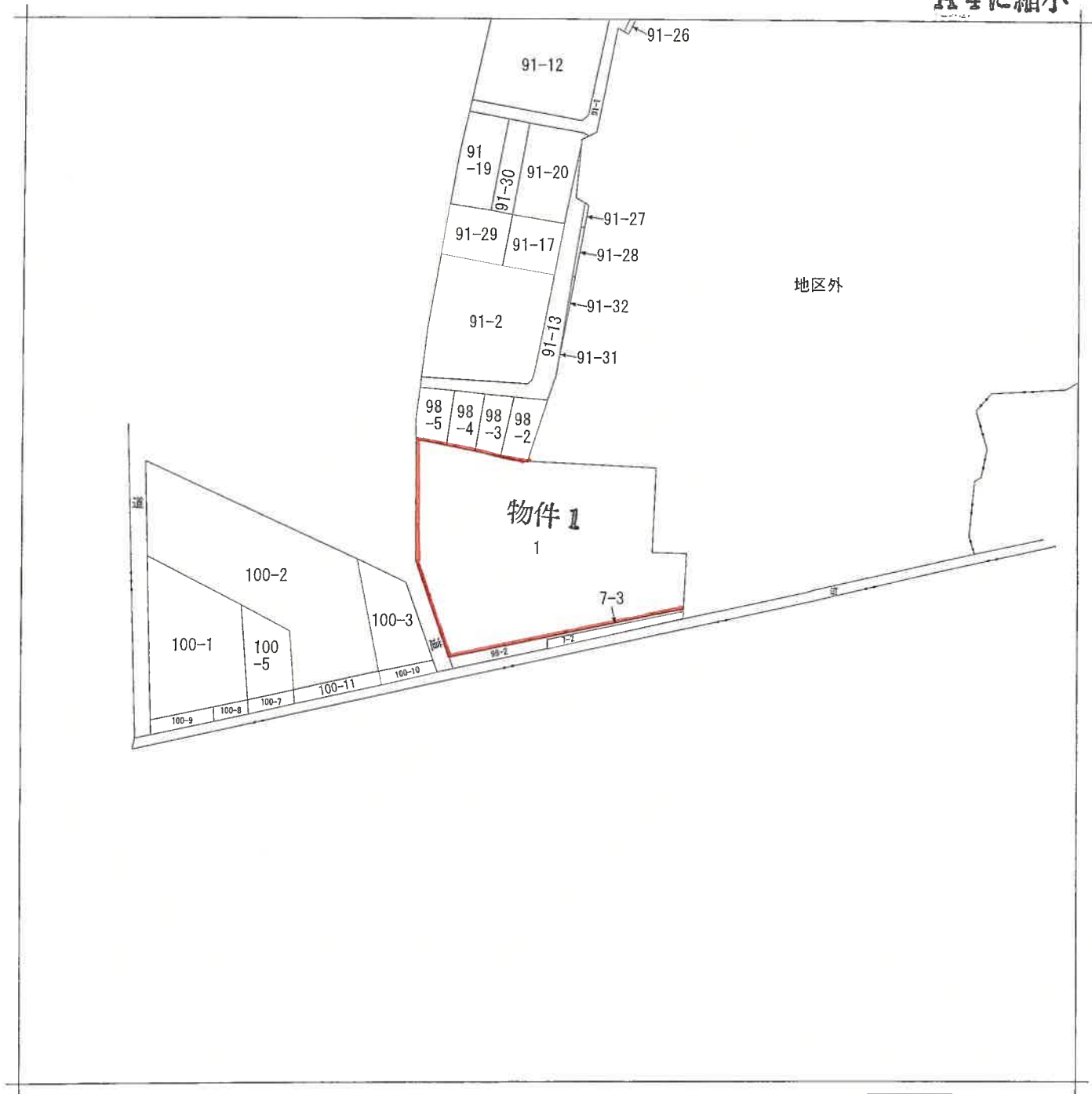
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求 部分	所在	加賀市潮津町イ			地番	1番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 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	昭和48年7月27日			備付 年月日 (原図)		補記 事項			

( 9 枚目)



請求部	所在	加賀市潮津町イ				地番	1番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)			補事項	方位不明

( 10 枚目)

登記年月日：平成15年6月30日

平成15年6月30日登記

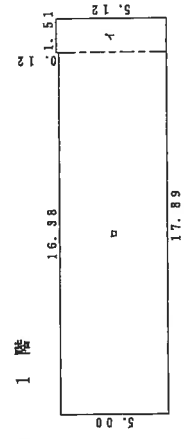
0601840

各階平面図

建築物図面  
各階平面図

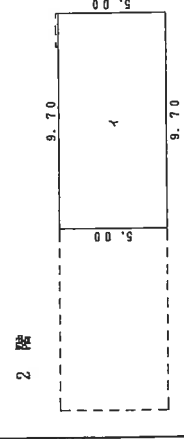
家屋番号 1番

建築物の所在 加賀市潮津町イ1番地、3番地



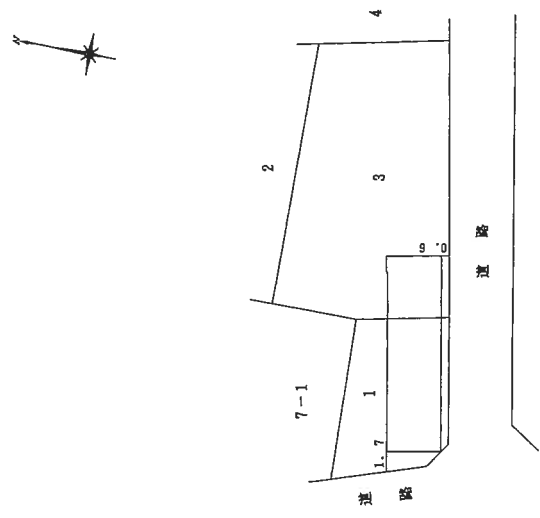
求積表

□	1.51 × 5.12 =	7.7312
□	16.38 × 5.00 =	81.9000
合計		89.6312
床面積		89.63㎡



求積表

□	5.00 × 9.70 =	48.5000
床面積		48.50㎡



作製者

5年6月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

H15.6.30

A4に縮小

登記年月日：平成17年10月13日

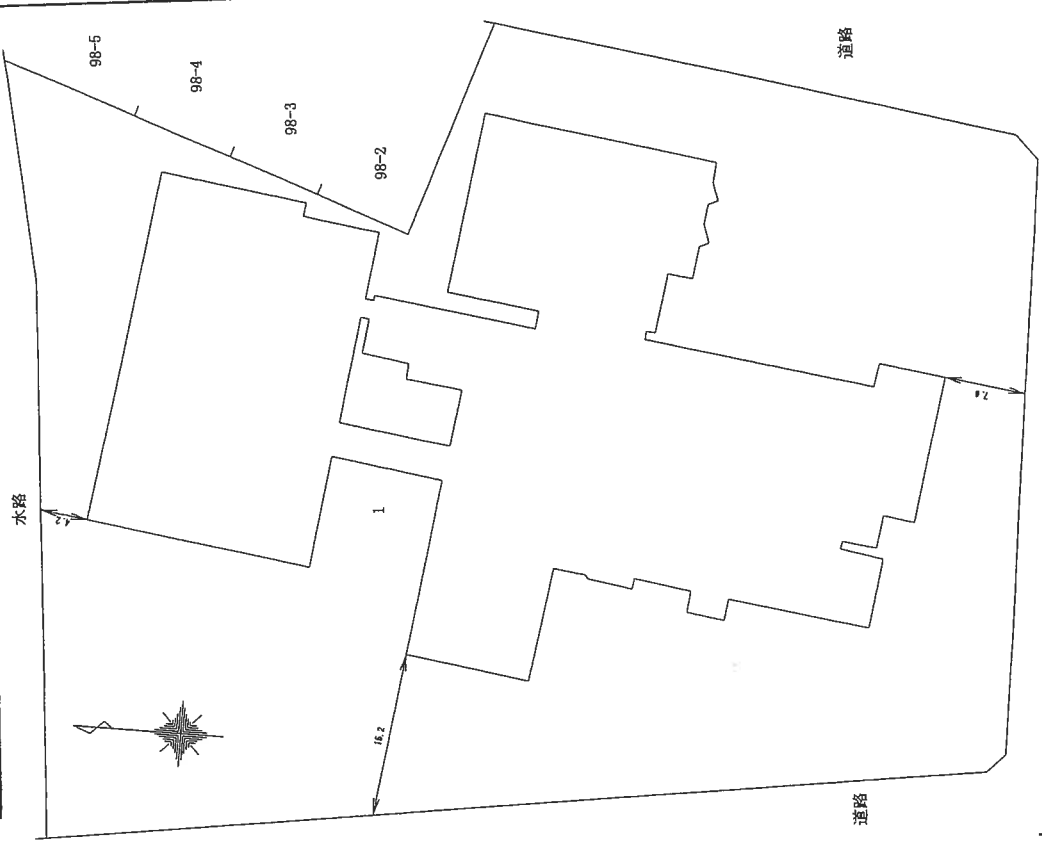
公用

建築物各階平面図

0601841

各階平面図

家屋番号	1番の1
建築物の所在	加賀市潮津町イ1番地



申請人

縮尺 1/500

7年10月6日作製



作製者

H17.10.13

(石川県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年9月20日

0601842

# 各階平面図

平成 8年 9月 20日

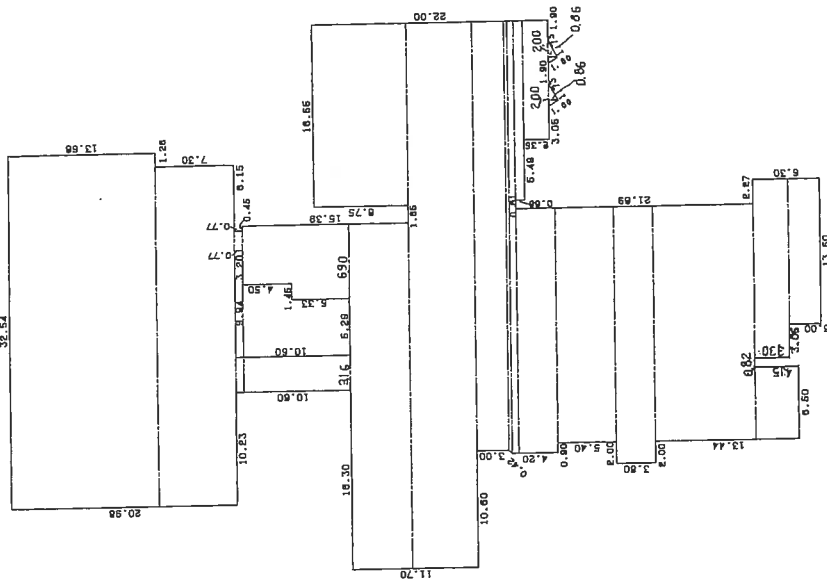
家屋番号 1-2番1-18の1

建築物の所在 加賀市瀬津町1-1-2番地1-2番地 3番地 4番地 5番地 6番地 7番地 11番地1-9番地1-10番地 (箱型)

## 建築物各階平面図

1/6

1 階



求積表

13.68 x 32.54	= 445.14720
17.30 x 31.28	= 228.34400
0.77 x 14.90	= 11.47300
9.63 x 15.35	= 150.89050
8.75 x 16.65	= 145.89750
5.56 x 31.65	= 175.87400
6.14 x 48.95	= 306.69300
3.10 x 38.35	= 118.85000
( 39.35 + 38.65 ) x 0.30 / 2	= 23.79000
0.80 x 18.37	= 14.69760
2.88 x 16.85	= 25.45760
0.88 x 2.00	= 0.88000
0.88 x 2.00	= 0.88000
3.60 x 22.50	= 81.00000
5.40 x 21.60	= 116.64000
3.60 x 23.60	= 84.96000
9.29 x 21.60	= 200.67500
3.50 x 16.55	= 57.92500
3.00 x 13.50	= 29.92500
4.15 x 6.50	= 27.03750
-( 0.77 x 6.94 )	= -5.34380
-( 4.50 x 6.74 )	= -30.33000
-( 5.33 x 5.29 )	= -28.19570
合計	2198.34360
床面積	2198.34 m <sup>2</sup>

A4に縮小

作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
	8月25日作製		H8.9.20

(石川県土地家屋調査士会用品)

平成30年9月20日

0601843

# 各階平面図

1-2番地 1巻の1

家屋番号

# 建物図面

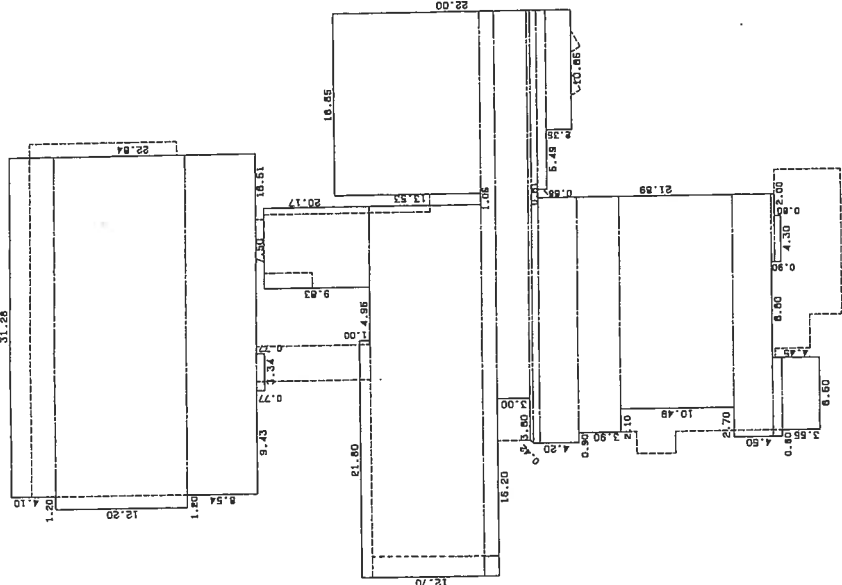
(2/6)

建物の所在 加賀市朝津町1-9-8番地 1-10.4番地 1巻の1  
1-2番地 1-2番地 1-2番地 3番地 5番地 6番地 7番地 1-1番地 1-1番地

2階

### 求積表

4.10 x 31.28	= 128.24800
12.20 x 32.48	= 396.25600
6.54 x 31.28	= 204.57120
0.77 x 3.34	= 2.57180
3.83 x 7.50	= 73.72500
13.53 x 16.66	= 225.27450
1.00 x 21.60	= 21.60000
10.34 x 34.05	= 352.07700
1.36 x 51.75	= 70.38000
3.00 x 35.55	= 106.65000
( 39.35 + 39.65 ) x 0.30 / 2	= 11.85000
0.60 x 39.65	= 23.79000
0.66 x 16.34	= 10.76640
2.35 x 10.85	= 25.49750
3.60 x 22.50	= 81.00000
3.90 x 21.60	= 84.24000
10.49 x 19.50	= 204.55500
3.60 x 22.20	= 79.92000
0.30 x 6.30	= 1.89000
0.60 x 4.30	= 2.58000
0.90 x 7.10	= 6.39000
3.55 x 6.50	= 23.07500
合計	2140.19340
床面積	2140.19 ㎡



A4に縮小

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

H18-9-20





登記年月日：平成8年9月20日

平成8年9月20日

建物各階平面図

5/6

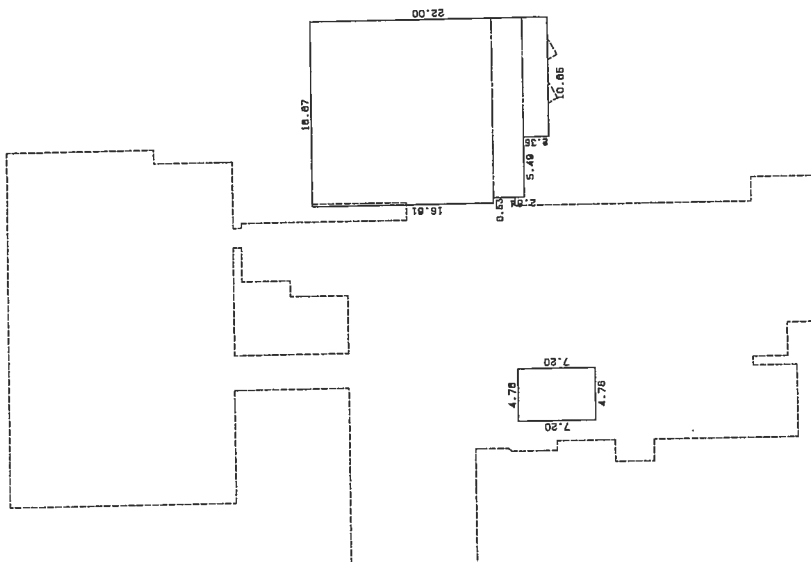
0601846

各階平面図

家屋番号 1-9番1-1巻の1

建物の所在 加賀市瀬津町イ 1-2番地1 2番地 3番地 4番地 5番地 6番地 7番地 8番地 9番地 10番地 11番地 12番地 13番地 14番地 15番地 16番地 17番地 18番地 19番地 20番地

5階



求積表

16.81 x 16.87	=	283.5847
2.84 x 16.34	=	46.4056
2.35 x 10.55	=	24.7925
7.20 x 4.78	=	34.2720
合計	=	389.0548
床面積	=	389.75 ㎡

A4に縮小

作製者

平成8年2月25日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用品)

H18.9.20



登記年月日：平成18年6月22日

公用

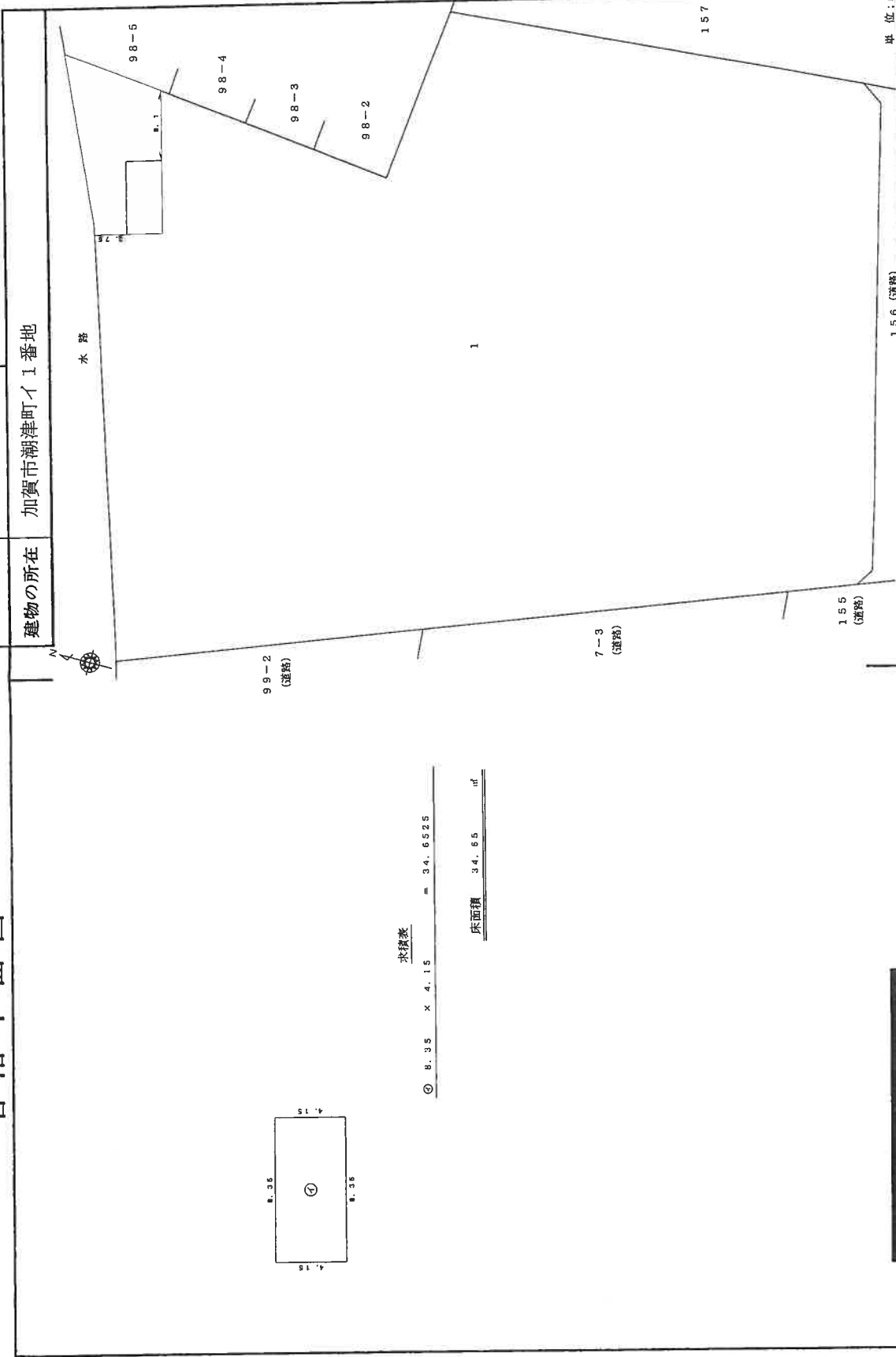
0601848

# 各階平面図

# 建築物各階平面図

家屋番号 1番の2

建築物の所在 加賀市潮津町イ1番地



作成者

6月8日(作成)

縮尺 1/250

申請人

156 (道路)

縮尺 1/500

単位:m

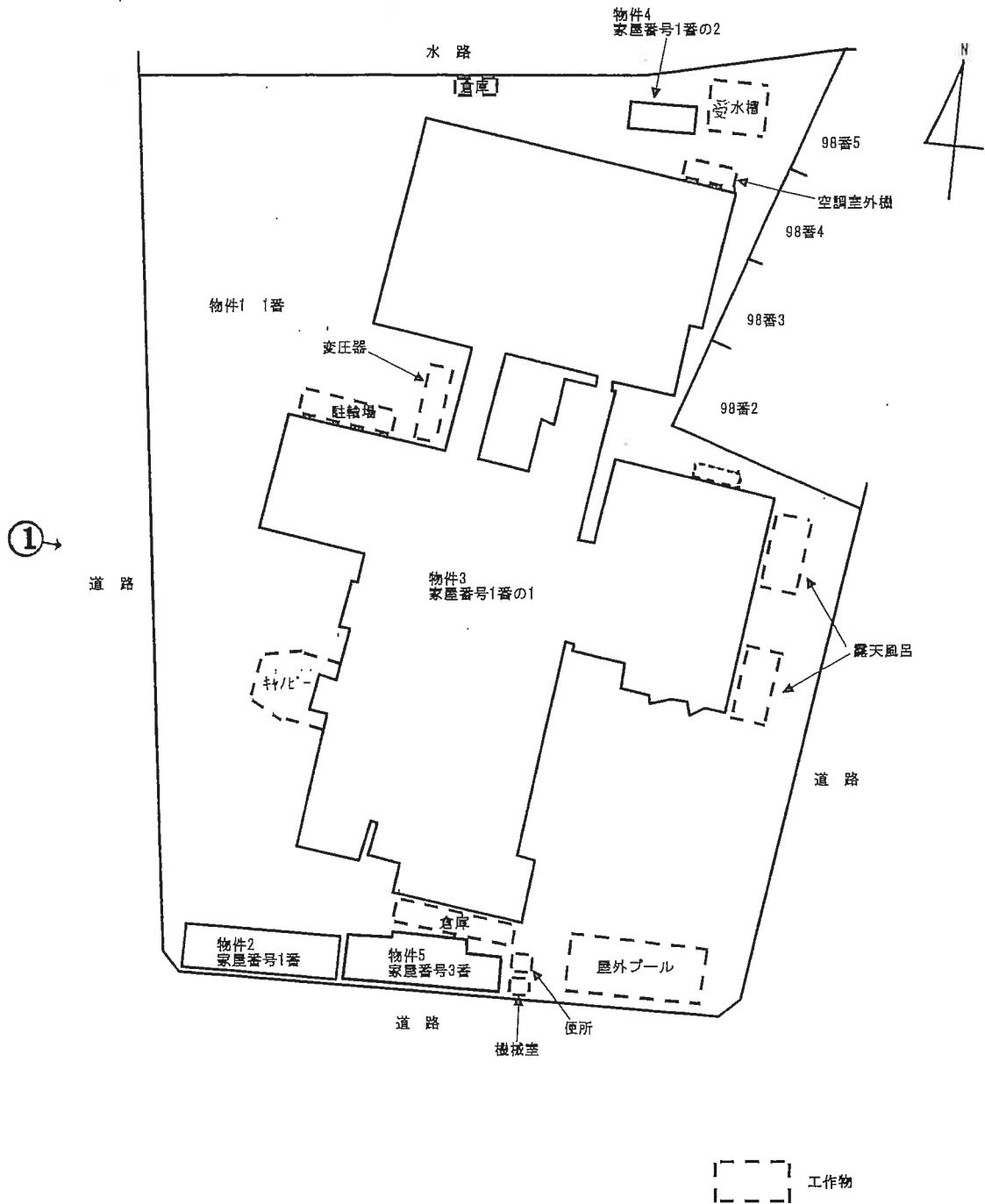
(石川県土地家屋調査士会用紙)

H18.6.22

平成十八年六月廿二日 登記

A4 縮小

# 土地建物位置関係図



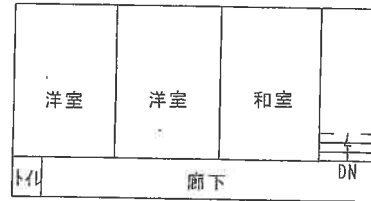
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

←○ 写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間 取 図

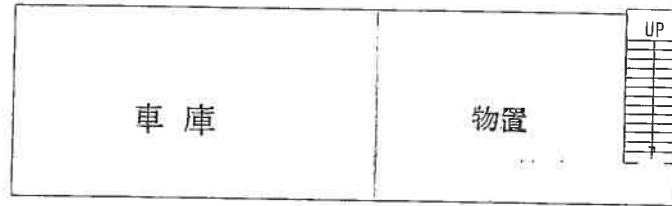
物件 2

2 階

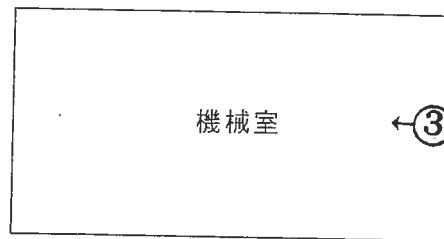


②

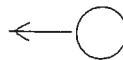
1 階



物件 4



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

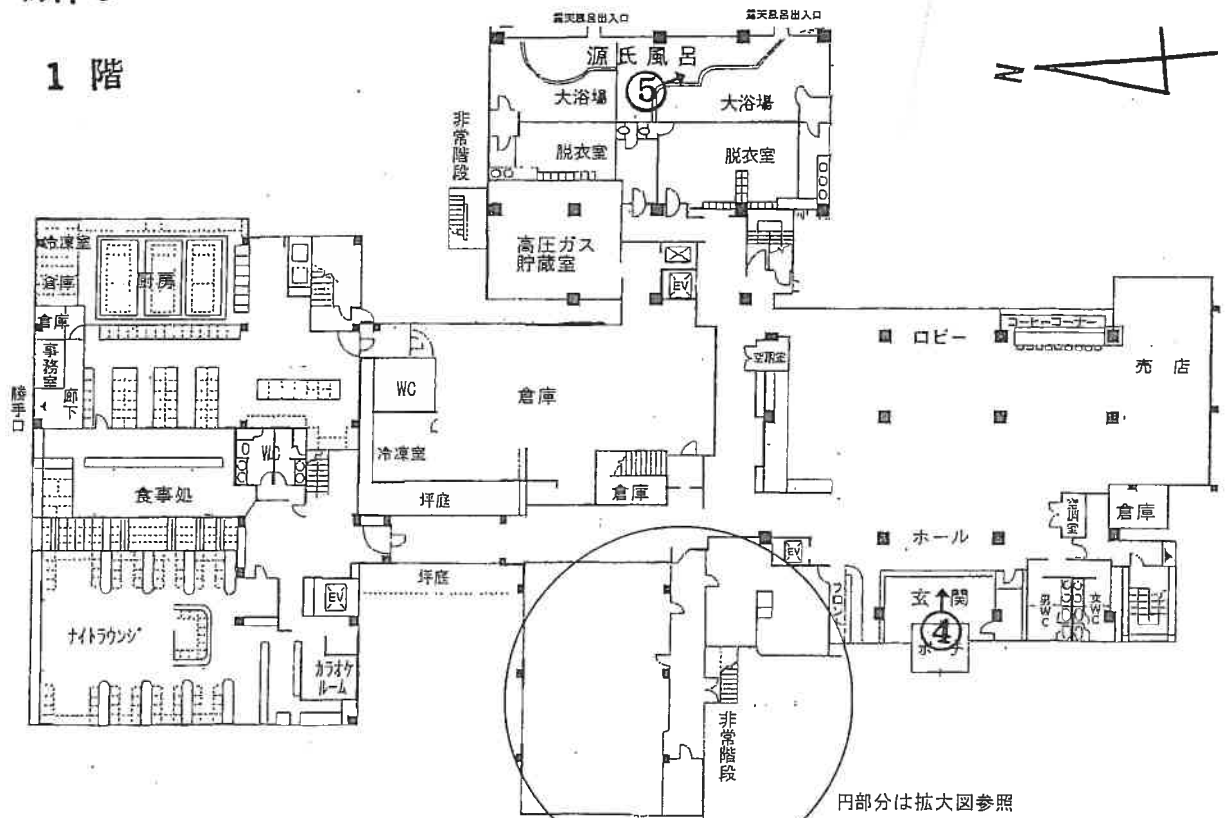


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

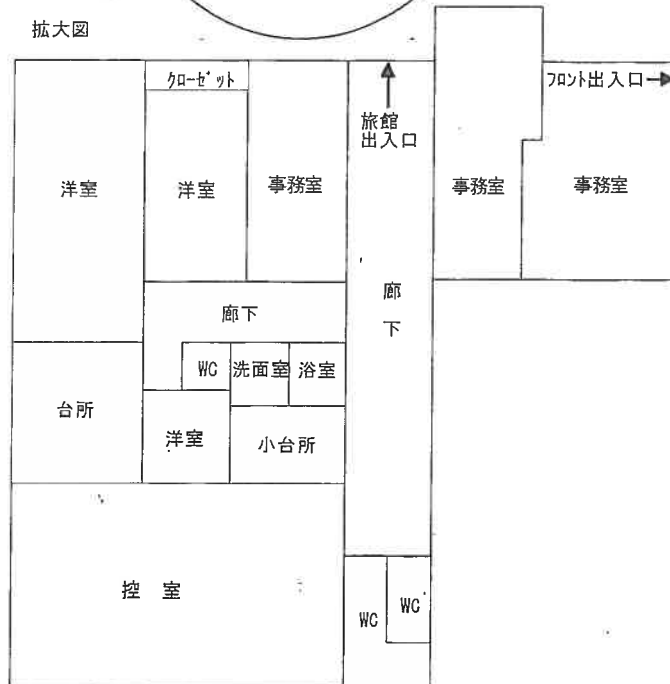
# 間取図

物件 3

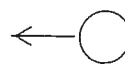
1 階



拡大図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

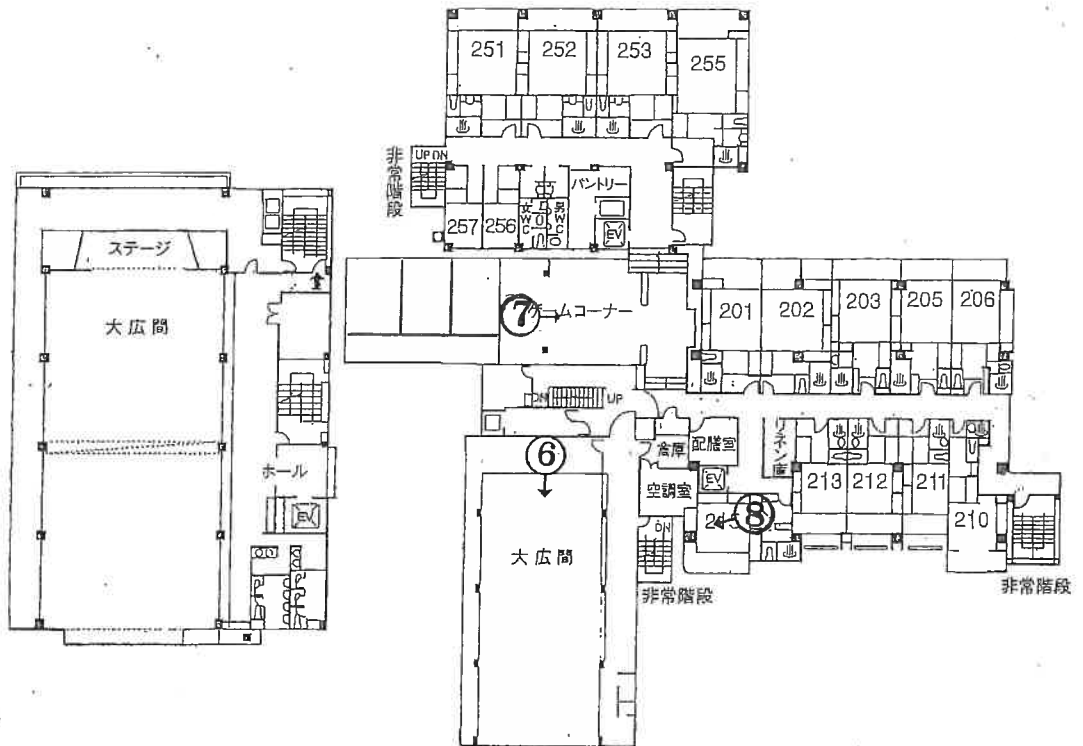


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

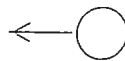
# 間取図



物件 3  
2 階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



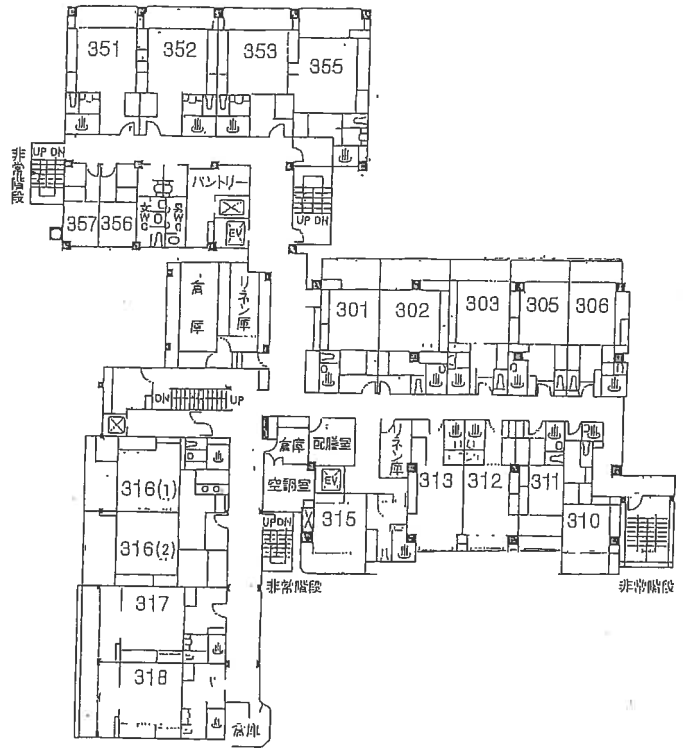
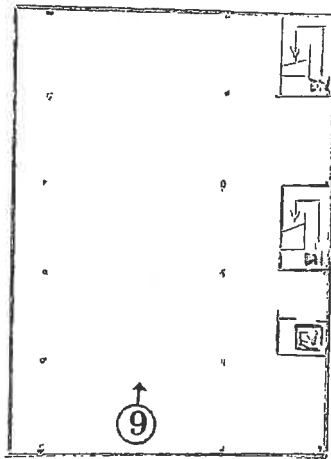
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間取図

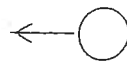


物件 3

3階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



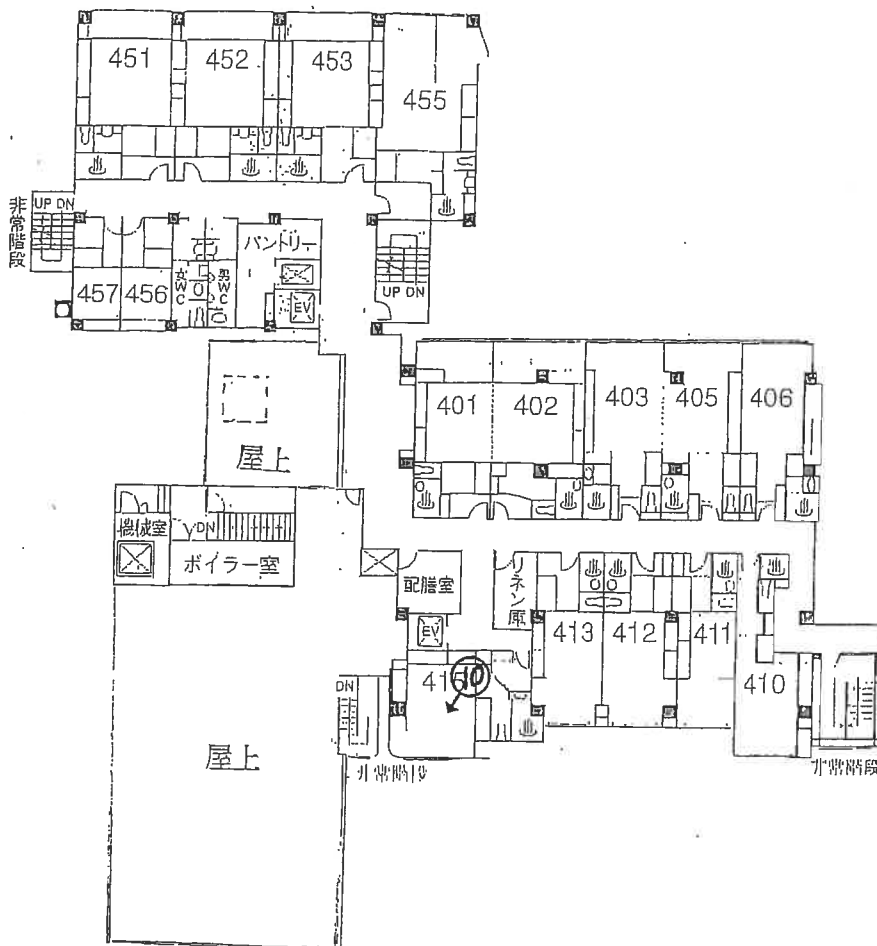
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間取図

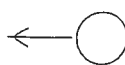


物件 3

4階



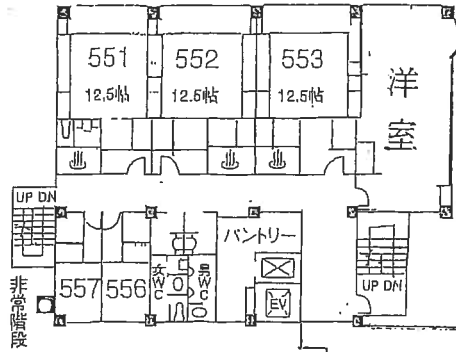
(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



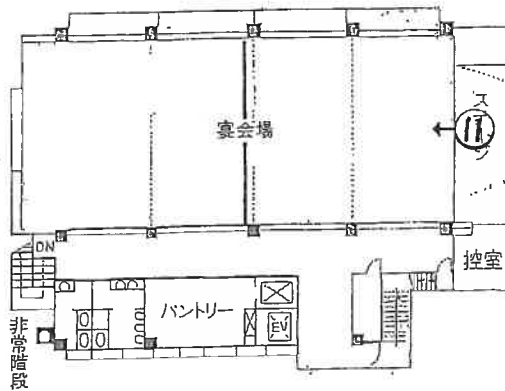
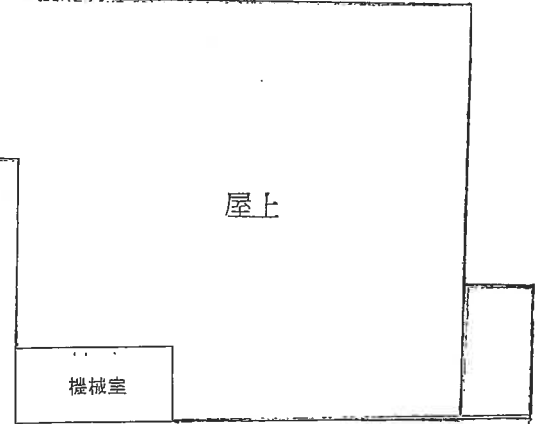
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間取図

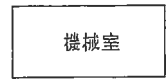
5階



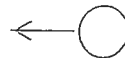
6階



7階



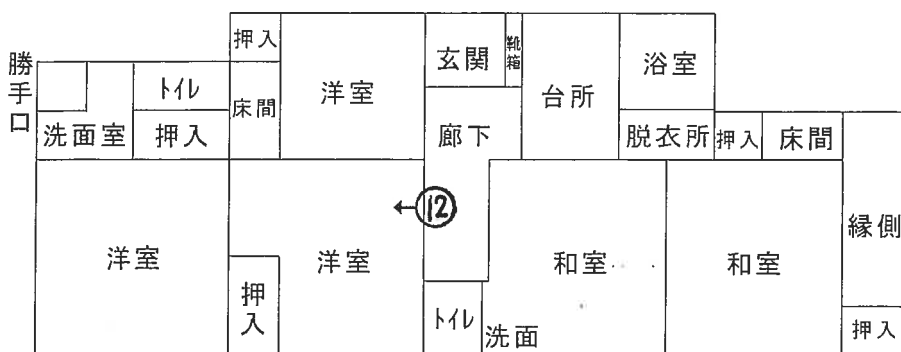
(注) この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



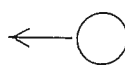
写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

# 間取図

物件 5



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

写真①



○ 写真② 物件 2



○ 写真③ 物件 4



写真④ 物件3



○ 写真⑤



○ 写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫ 物件 5



令和7年(ケ)第46号  
令和7年11月21日現地調査  
令和8年1月7日現地調査  
令和8年1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

**神田 勝廉**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,200,000 円
物件2 (建物)	金 150,000 円
物件3 (建物)	金 12,180,000 円
物件4 (建物)	金 50,000 円
物件5 (建物)	金 90,000 円

- 1 一括価格は、本件各物件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 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	加賀市潮津町イ 1番 宅地 5,110.72 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀市潮津町イ1番地、3番地 1番 居宅 車庫 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階： 89.63 m <sup>2</sup> 2 階： 48.50 m <sup>2</sup> 延床面積： 138.13 m <sup>2</sup>	加賀市潮津町イ1番地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀市潮津町イ1番地 1番の1 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1 階： 2,198.34 m <sup>2</sup> 2 階： 2,140.19 m <sup>2</sup> 3 階： 2,017.59 m <sup>2</sup> 4 階： 947.02 m <sup>2</sup> 5 階： 389.75 m <sup>2</sup> 6 階： 435.91 m <sup>2</sup> 7 階： 34.57 m <sup>2</sup> 延床面積： 8,163.37 m <sup>2</sup>	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀市潮津町イ1番地 1番の2 機械室 鉄骨造陸屋根平家建 34.65 m <sup>2</sup>	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀市潮津町イ3番地 3番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 94.40 m <sup>2</sup>	加賀市潮津町イ1番地

番号	特記事項
2 ・ 5	物件2及び5建物の登記上の所在である地番3番については、物件1土地に合筆された。

#### 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「加賀温泉」駅の北方・道路距離約4.2km 最寄バス停「片山津西口」の北西方・約280m（徒歩約4分） （別添「位置図」参照）						
付近の状況	店舗のほか一般住宅も見られる商住混在地域						
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	商業地域					
	建ぺい率	80%					
	容積率	400%					
	防火規制	—					
	その他の規制	—					
画地条件等	規模	5,110.72㎡					
	形状	不整形					
	間口：奥行	西側約85m					：南側約54m
	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
	西	約12	市道	該当	等高	—	—
	南	約6	市道	該当	等高	—	—
	東	約5.6	市道	該当	等高	—	—
土地の利用状況等	物件2～5建物の敷地等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	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	<p>過去に旅館として利用されていたことから、土壤汚染について、その可能性は否定できないと考えられる。</p> <p>なお、当評価人の調査は、あくまで予備的・限定的なものであって、土壤汚染の存否そのものを判定しているのではなく、土壤汚染の有無を厳密に判定するには、専門調査機関による現地調査及び分析等の調査を要することを付記する。</p> <p>したがって本件では対象地において専門調査機関による土壤汚染の現地調査を行っていないため、土壤汚染の有無及びその程度は不明である。</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>①境界付近に植栽等が存する。</p> <p>②北側に柴山瀉湖畔公園がある。</p> <p>③電柱や引込柱が複数本存在する。</p> <p>④北側に地下タンクが存する可能性がある。</p>

3 建物の概況及び利用状況（物件2～5）  
（物件2）

家屋番号	1番
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55年月日不詳 新築 経過年数：約 46年 経済的残存耐用年：約 一年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：吹付 内壁：繊維・ビニールクロス・あらわしほか 天井：ベニヤ板・あらわしほか 床：畳・コンクリート打ち放しほか 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 車庫 物置 間取り：別添「建物間取図」のとおり。
品等	やや劣る
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	①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。 ②アスベスト等の有害物質の使用については不明である。 ③占有状況については、『現況調査報告書』を参照。 ④屋根全体が錆つき、2階東側の壁が落ちている。また、1階北側の壁が壊れてなくなっている。また、1階東側には多くの廃棄物が残置されている。 ⑤2階部分は施錠されていたため確認ができなかったが、窓が開け放しの状態で、雨風が入り、外壁に絡みついた蔓草が屋内に侵入していることから、酷く傷んでいることを推測する。 ⑥給水管は切断されている可能性がある。

## (物件3)

家 屋 番 号	1番の1
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48年3月26日 新築 昭和49年1月16日 増築 昭和59年11月15日 増築 昭和60年5月30日 増築 平成7年11月18日 増築  経 過 年 数：約 52 年 経済的残存耐用年：約 一 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付ほか 内 壁：ビニールクロス、繊維、タイルほか 天 井：ビニールクロス、ボード、木毛セメントほか 床：カーペット、畳、タイルほか 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：旅館 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	①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。 ②本件では対象建物の一部（PH階部分）しか、専門調査機関によるアスベストの現地調査を行っておらず、建物全体におけるアスベスト等の有害物質の使用の有無は不明である。 したがって、躯体の構造、新築時期等からアスベスト等の有害物質の使用について、その可能性は否定できないと考えられる。 なお、当評価人の調査は、あくまで予備的・限定的なものであって、アスベスト等の有害物質の使用の存否そのものを判定しているのではなく、これを厳密に判定するには、専門調査機関による現地調査及び分析等の調査を要することを付記する。 ③占有状況については、『現況調査報告書』を参照。

特 記 事 項	<p>④経年以上の損傷（詳細は以下のとおり）等により、廃墟と化しており、再利用は困難と思料する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・大浴場の蛇口、配電盤や天井配線の金属ケーブルをはじめ、多くの建物の金属類が存しない。</li><li>・多くのガラスが割れている。</li><li>・屋上防水と排水機能が機能しておらず、大量の雨漏りが見られ、水溜まりも存する。</li><li>・大量の鳩等が侵入し、広範囲に糞害が生じているほか、死骸が存する。</li><li>・新館3階部分は内装工事が施工されておらず、床には大量の鳩の糞が存する。</li><li>・地盤沈下もしくは令和6年能登半島地震によるものか不明であるが、壁には縦横にクラックが見られる。</li><li>・高圧ガス貯蔵室内の機械がなくなっており、外気ダクトが錆びて外れている。</li></ul> <p>⑤施錠されていた客室等については、内部が確認できなかった。</p>
---------	---

(物件4)

家屋番号	1番の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63年月日不詳 新築 経過年数：約 38 年 経済的残存耐用年：約 一 年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根ほか 外壁：吹付 内壁：あらわしほか 天井：あらわし 床：コンクリート打ち放し 設備：電気設備 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：機械室 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	①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。 ②アスベスト等の有害物質の使用については不明である。 ③占有状況については、『現況調査報告書』を参照。 ④配電盤の配線がなくなっている可能性がある。

(物件5)

家 屋 番 号	3番
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47年1月8日 増築 昭和55年6月1日 増築 経 過 年 数：約 一 年 経済的残存耐用年：約 一 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：畳、フローリングほか 設 備：電気・給排水・衛生設備 そ の 他：一
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	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	①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。 ②占有状況については、『現況調査報告書』を参照。 ③屋根が錆びつき、屋根板の一部が剥がれ、雨漏りをしているため、酷い損傷が存する。 ④北西側洋室の床の一部が抜け落ちている。

## 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	16,900	0.83	5,110.72	0.40	28,670,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）  
地価公示 加賀5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 39,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{230} & \equiv & 16,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：ない

◇地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：接面状況・形状・規模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2～5（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
2	160,000	138.13	0.01	220,000
3	280,000	8,163.37	0.01	22,850,000
4	120,000	34.65	0.01	40,000
5	180,000	94.40	0.01	160,000

ウ 現価率

(物件2～5)

- ・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記載した。

## 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	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ	地上 建物
1	28,670,000	0.02	0.40	法定地上権	220,000	2
		0.96	0.40	法定地上権	11,000,000	3
		0.01	0.40	法定地上権	110,000	4
		0.01	0.40	法定地上権	110,000	5

#### イ 敷地割合

各建物の床面積、配置状況等を考量して敷地割合を考量した。

#### ウ 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	28,670,000	-11,440,000	1.0	0.6	0.6	6,200,000
2	220,000	+220,000	1.0	0.6	0.6	150,000
3	22,850,000	+11,000,000	1.0	0.6	0.6	12,180,000
4	40,000	+110,000	1.0	0.6	0.6	50,000
5	160,000	+110,000	1.0	0.6	0.6	90,000
一括価格 (合計)						18,670,000

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  
要因等を十分考慮したが、地域性・建物の再利用が困難等の理由に  
より市場性が相当に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価公示地 (加賀5-2)

所在 : 加賀市片山津温泉乙43番1外

価格 : 39,300 円/㎡

位置 : IRいしかわ鉄道線「加賀温泉」駅から北方へ道路距離で約4.0km

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 147 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接面街路 : 北東側12m市道に接面

用途指定等 : 非線引都市計画区域、照合地域

(建ぺい率80%、容積率400%)

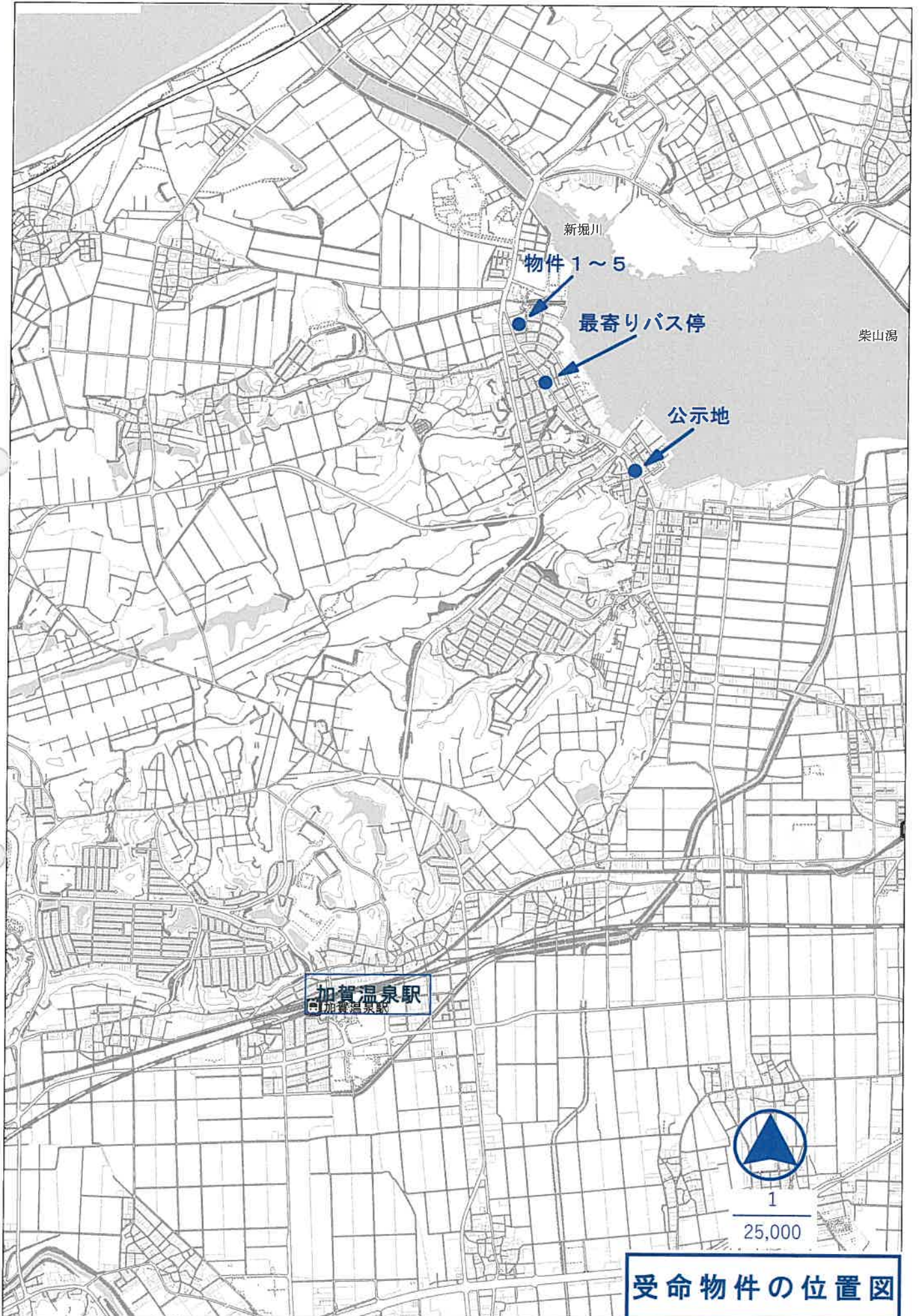
地域の概要 : 店舗等が建ち並ぶ温泉街中心部の商業地域

## 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

(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)

以 上



受命物件の位置図