

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 7 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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 8 月 7 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 | 金沢市蓮花町ル |
| | 地 番 | 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市蓮花町ル 5 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 7 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 14 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 | 金沢市蓮花町ル |
| | 地 番 | 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市蓮花町ル 5 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 7 6 平方メートル |



令和8年(ケ)第15号
令和8年5月25日受理
令和8年7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 金沢市蓮花町ル
地 番 5 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 2 2 平方メートル
- 2 所 在 金沢市蓮花町ル 5 1 番地 3
家屋 番号 5 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 7 6 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	☒ 「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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

- ・物件の状況（工作物等の存在及び位置関係）については、土地建物位置関係図及び間取図のとおりである。
- ・物件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（写真⑥、⑦参照）。
- ・南西側隣地（別所町ム2番47）とは高低差（本地が約2.5メートル低い）があつて、境界付近は、石積み擁壁が存在している（写真②）。

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)	1 私は、本件物件の所有者です。本件物件には、家族で居住しています。第三者に貸しているような部分はありません。 2 建物内で猫を飼っていますので、内壁等を引っかいた傷が数多くあります。 3 雨漏りはありません。 4 令和6年1月の能登半島地震ではかなりの揺れを感じました。その際、2階の天井部分には、何か所も亀裂が入りましたし、内壁にも歪みやひび割れが生じました。 5 この辺りは、土砂崩れが発生しやすいです。昨年（令和7年）の8月の大雨で、南東方に位置する51番地10の住宅の背後（南側）で土砂崩れが発生しました。その場所は、今もブルーシートで覆われています。 6 実は、50年程前にも土砂崩れが発生し、その時の土砂が南東側隣地（51番11）内で盛り上がって小山のようになって残っています。 7 南西側隣地との境界付近が石積み擁壁になっていますが、同擁壁自体は、隣地上に存在しています。 8 建物の外壁は、東側よりも西側の方の傷みが目立ちます。 9 周囲の土地との境界争いはありません。 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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月27日(水)	執行官室(郵便)	金沢市役所資産課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
8年6月1日(月) 9:40-9:50	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
8年6月8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6月10日(水) 8:55-9:04	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年6月19日(金) 10:30-11:33	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

(特記事項)

☐ 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。

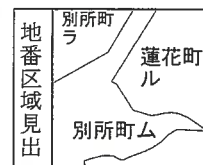
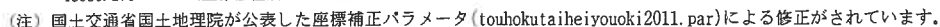
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5 枚目)



請 求 部 分	所 在	金沢市蓮花町ル					地 番	51番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅶ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成3年11月		補 記 事 項		

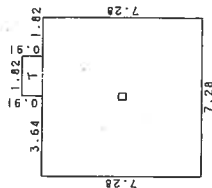
464621 各 階 平 面 図

建 物 図 面 表

家 屋 番 号 51-3

建物の所在 金沢市蓮花町 ル 51番地3

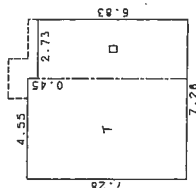
1. 階



求 積 表

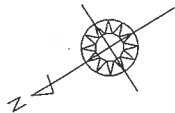
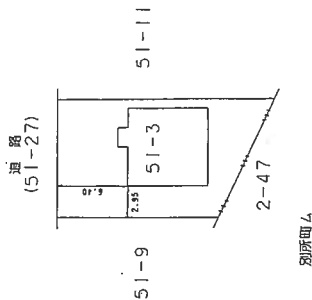
T	1.82 x 0.91 =	1.6562
D	7.28 x 7.28 =	52.9984
合 計		54.6546
床 面 積		54.65 m ²

2 階



求 積 表

T	4.55 x 7.28 =	33.1240
D	2.73 x 6.83 =	18.6459
合 計		51.7699
床 面 積		51.76 m ²



作 成 者

申 請 人

縮 尺 1/250

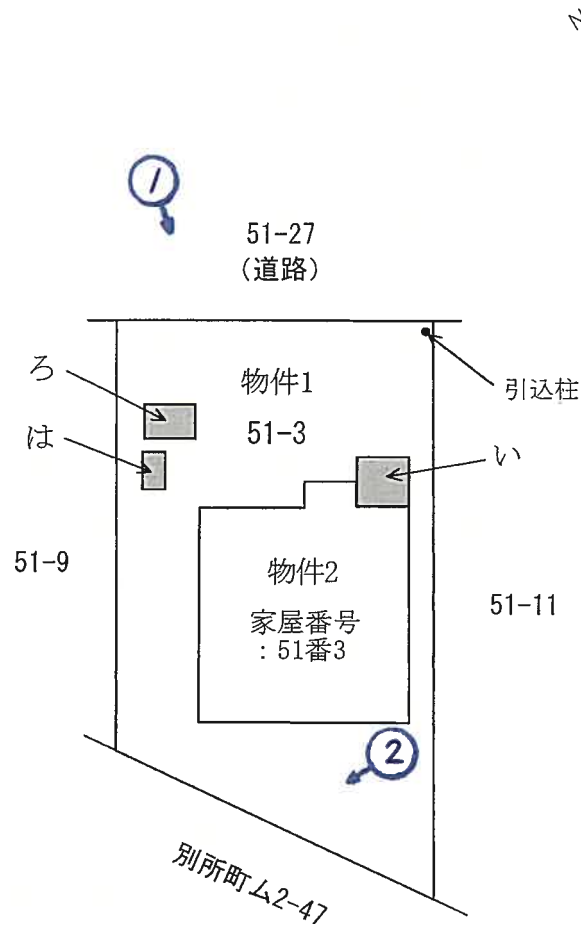
縮 尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会用品)

平成18年 8 月 11日 登記

土地建物位置関係図

物件の所在：金沢市蓮花町ル



い：工作物（玄関ポーチ）

ろ：仮設物置

は：仮設物置

※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。



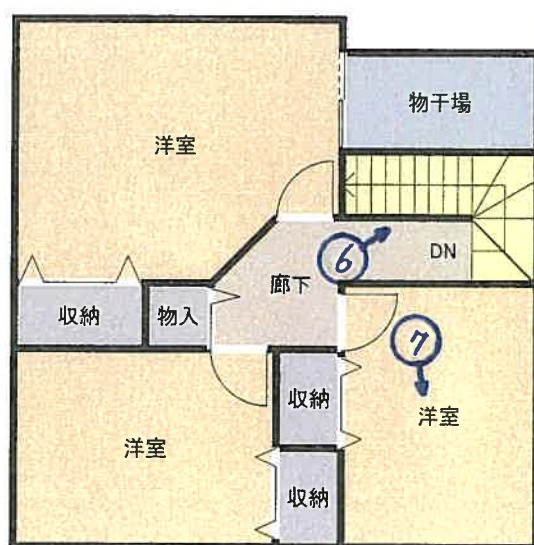
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図
(物件2)

1 階



2 階



(9 枚目)



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

土砂崩れの痕跡

本件建物（物件2）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



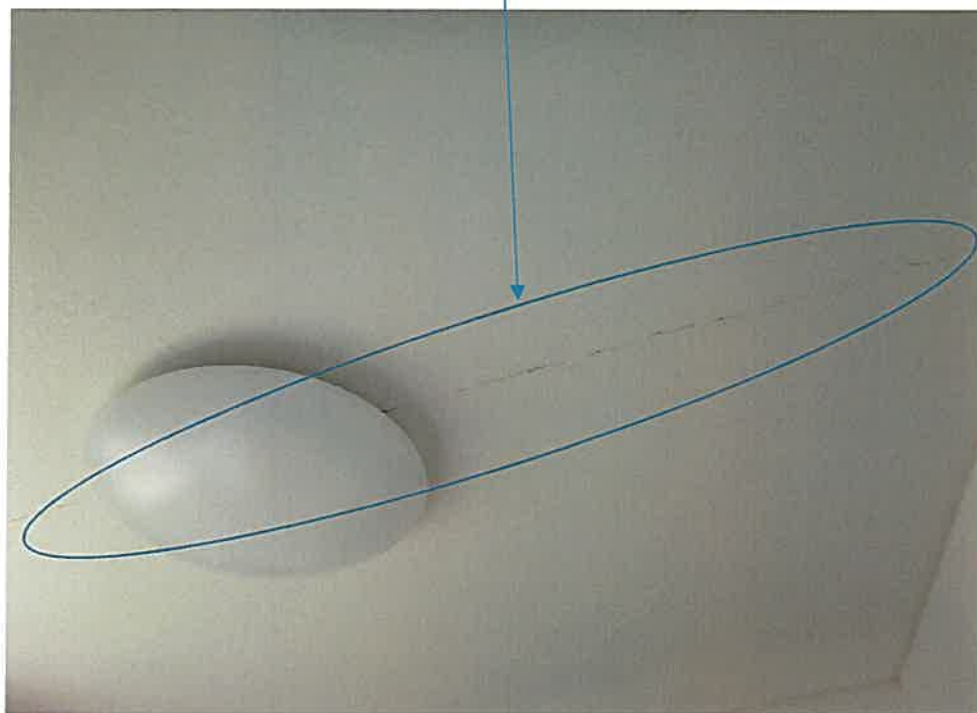
ペットによる損傷状況

写真⑥



天井の亀裂の様子

写真⑦



令和 8 年（ケ）第 15 号
令和 8 年 6 月 19 日現地調査
令和 8 年 7 月 8 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, 180, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1, 430, 000円
物件2 (建物)	金2, 750, 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 番 地 目 地 積	金沢市蓮花町ル 51番3 宅地 189.22m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	金沢市蓮花町ル51番地3 51番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階 : 54.65m ² 2 階 : 51.76m ² 延床面積 : 106.41m ²	
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」駅南方・道路距離約9.3km 最寄バス停「別所南」東方・約370m（徒歩5分） （別添受命物件の位置図参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、空地等も多く見られる山間部の住宅地域で、周辺には公民館や小中学校等の公共施設も見られる。						
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：市街化調整区域 用 途 地 域：用途無指定 建 ぺ い 率：60% 容 積 率：100% 防 火 規 制：－ その他の規制：－						
画地条件等	規 模：189.22m ² （登記上） 形 状：台形 間口・奥行：間口約11.0m・奥行約17.0m そ の 他：○物件1土地と南西側隣地（別所町ム2-47）との境界付近は、石積みの擁壁となっており、隣地側が約2.5m高くなっている。						
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
	北東	舗装道路（既存道路）	約5.5m	無	該当	ほぼ等高	－
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車場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：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 壌 汚 染 等	資料等から土壤汚染の可能性は低いと推定する。但し、土壤汚染については、資料調査では不確定であり、現地での専門家による土壤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	○物件1土地上に工作物（玄関ポーチ）・仮設物置・引込柱等あり。「詳細は土地建物位置関係図参照」 ○物件1土地の南東方に位置する51-10付近の南側石積みの擁壁が令和7年8月の大雨により崩れ、今もブルーシートでおおわれている。 ○約50年程前にも土砂崩れが発生し、その時の土砂が南東側隣接地（51-11）内に流れ出てきて、現在も堆積した状態のままとなっている。						

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	建築年月日(登記記載): 平成18年8月7日新築 経過年数 : 約 20 年 経済的残存耐用年数: 約 5 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水、衛生等 そ の 他 : -
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
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	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	○建物内で猫が飼われており、内壁等の至る所に猫による引っ掻き傷が見られる。 ○令和6年1月の能登半島地震の影響により、建物2階の天井や内壁の一部にひび割れ等の損傷が生じている。 ○建物の外壁の一部にひび割れ等の損傷が見られるが、特に建物北西側の外壁に損傷が多く見られる。 ○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。

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	16,600	0.98	189.22	0.95	2,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 金沢（県）－59

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

18,700円/㎡ × 98.4/100 × 100/100 × 100/111 ≒ 16,600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、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	106.41	0.16	3,060,000

ウ 現価率

経過年数：20年 経済的残存耐用年数：5年 残価率：0% 定額法（現価率 20%）と

観察減価法（保守・管理状況等を考慮して、20% と査定）を併用して下記の通り査定した。

現価率： $0.20 \times (1 - 0.20) \div 2 = 0.16$

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	2,920,000	0.3 法定地上権	870,000

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	2,920,000	－870,000	1.0	1.0	0.7	1,430,000
2	3,060,000	＋870,000	1.0	1.0	0.7	2,750,000
一括価格（合計）						4,180,000

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

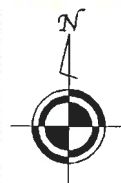
基準地	金沢(県)－59
所在	金沢市別所町ラ55番52
価格	18,700円/㎡
位置	IRいしかわ鉄道線 金沢駅 9.2km
価格時点	令和7年7月1日
地積	384㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	北西6m道路
用途指定等	市街化調整区域 用途無指定 建ぺい率 60 %、容積率 100 %
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶほか、空地等が残る山間部の住宅地域

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1/10000



基準地

物件1、2



0m 500m