

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 18 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)。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	660,000 528,000	一括	132,000	14,449	3,748
1	320,000				
2	340,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 金沢市野町三丁目 |
| | 地 番 | 830番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市野町三丁目 830番地 |
| | 家屋 番号 | 830番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.98平方メートル
2階 30.89平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 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

【物件番号 1】

- 1 隣地（地番 8 4 4 番）との境界が不明確である。
- 2 売却対象外の土地（地番 8 4 5 番）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 金沢市野町三丁目 |
| | 地 番 | 830番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市野町三丁目 830番地 |
| | 家屋 番号 | 830番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.98平方メートル
2階 30.89平方メートル |



令和8年(ヌ)第13号
令和8年4月 8日受理
令和8年5月 **19**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 | 金沢市野町三丁目 |
| | 地 番 | 830番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市野町三丁目 830番地 |
| | 家屋 番号 | 830番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.98平方メートル
2階 30.89平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	金沢市野町3丁目23番18号		
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 ☐ ある 種類： 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居宅（空き家）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 ☐ ある 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	☐ 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

- ・物件の損傷状況等については、「関係人の陳述等」を参照のこと。
- ・建物は、全体的に老朽化が進んでいる状況（建物新築登記は昭和４７年）である。

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。本件物件について、第三者に貸しているようなことはありません。 2 本件物件には、元々、私が家族と居住していました。10年程前に、別の場所に転居しましたので、今は誰も居住していない空き家状態になっています。 3 建物内には、現在も多くの動産類が置いたままになっています。 4 本件物件は、昭和59年に親戚から中古物件として購入しました。南側の物置は、購入後に私が作った物です。 5 私が住んでいた頃には、雨漏りはありませんでしたが、現在は分かりません。 6 私が住んでいた頃から、内壁はボロボロの状態でした。 7 現在は、建物外壁にツタが絡まった状態ですが、私が住んでいた頃は、絡まっていませんでした。 8 本件建物には風呂はありません。 9 本件建物は、敷地内に目一杯に建っていますので、隣地との境界付近には、入って行けません。 10 周囲の土地との境界争いはありません。 11 本件物件に出入りするには、南側にある道路から第三者の所有地を通行していることとなりますが、今まで、誰かに通行料のものを払ったことはありません。 12 上記の件については、今は人から聞いて知っていますが、物件購入の際には誰からの説明もありませんでした。正直、誰の所有地を通っているのかもよく分かっていません。 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

執行官の意見

■本件物件（物件１、２）の状況等について

- １ 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。
- ２ 本件土地の北東側の形状について、公図上の形状と建物図面上の形状とが相違しているが、現地では、当該部分に人が入っていくことが不可能な状況であったため、同部分についての隣地（８４４番）との境界は不明確である（土地建物位置関係図の点線表示の境界部分）。
- ３ 本件物件は、公道に通じていないため、現状、南西側隣地（８４５番）を通行している。なお、同隣地の登記記録上の地目は宅地、所有者はＢ・Ｃ・Ｄの共有である（「関係人の陳述等」及び写真②参照）。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月10日(金)	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4月16日(木) 9:10-9:25	物件所在地	不在、物件外観確認、写真撮影
8年4月22日(水) 8:58-9:10	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年4月22日(水)	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5月7日(木) 10:00-10:55	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)

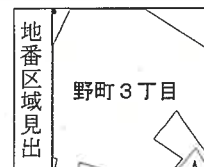
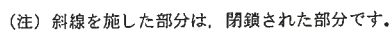
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



A 野町 3 丁目
B 野町 3 丁目

請 求 部 分	所 在	金沢市野町三丁目					地 番	830番		
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 区		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		

7 826-4
7 1026-3
3 1027-1
3 724



公用

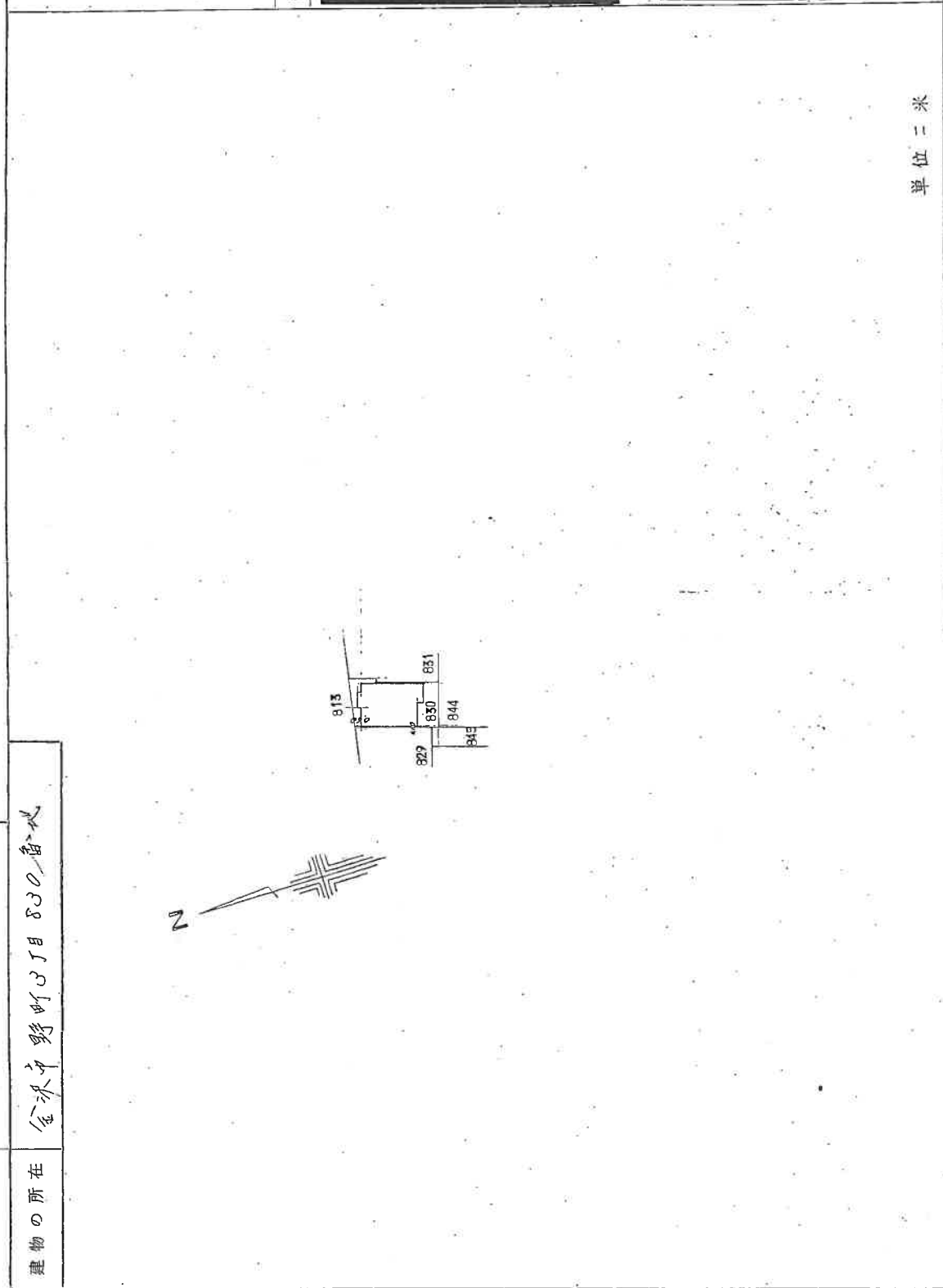
(9 枚目)

334615

家屋番号 830

建物の所在 金沢市野町3丁目830番地

建 物 図 面

作 製 年 月 日 昭和四十七年九月五日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
		

単位：米

縮 尺 1/500

47.9.9

334616

各階平面図

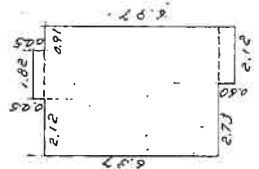
家屋番号	830
土地の所在	金沢市野町5丁目800番地

昭和四十七年九月一日
製作年月日

製作者

申請人

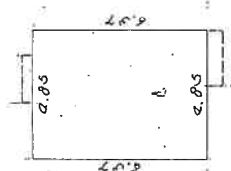
1 階



床面積計算

$$\begin{aligned}
 0.85 \times 1.82 &= 0.0190 \\
 6.37 \times 2.85 &= 0.0925 \\
 0.60 \times 2.12 &= 0.0120 \\
 \hline
 \text{計} &= 0.0985
 \end{aligned}$$

2 階



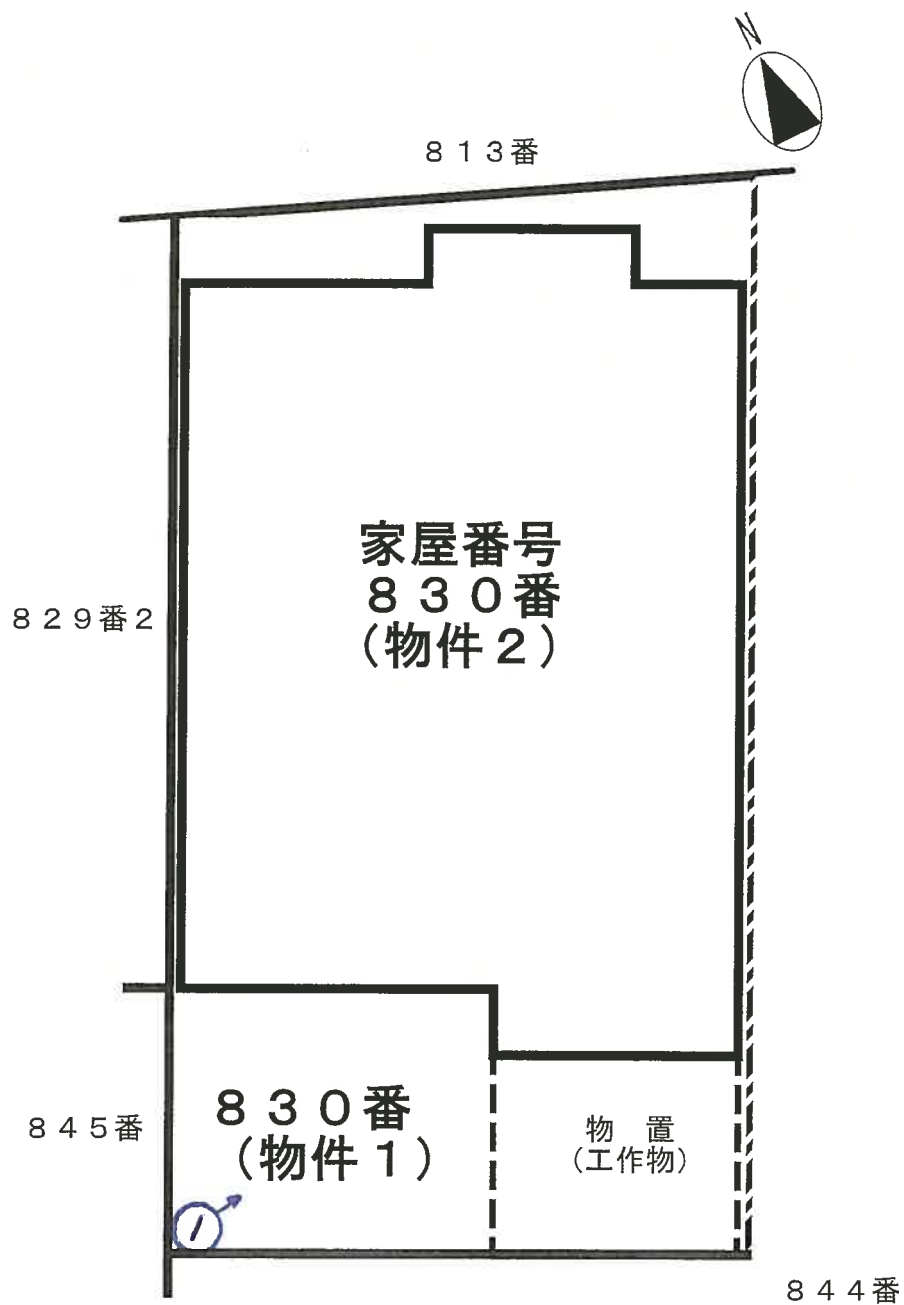
床面積計算

$$6.37 \times 2.85 = 0.0925$$

単位：二米

縮尺 1/200

土地建物位置関係図



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

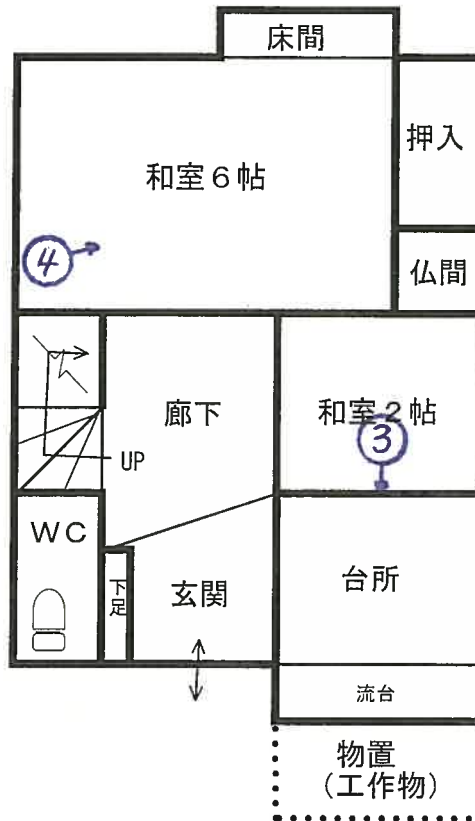
※当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から
推定して作成したものであり、必ずしも正確な
図面ではない

間 取 図

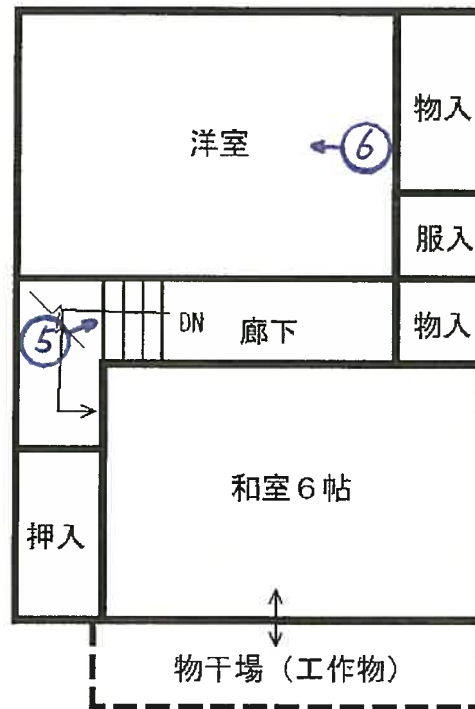
物件 2



1 階



2 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※当該図面は現地における認識及び資料に基づき
作成した概略図であり、必ずしも正確なものでは
ない。

本件建物（物件2）

写真①



南西側隣地（845番）

写真②



写真③



写真④



内壁の損傷状況

写真⑤



写真⑥



令和 8 年（又）第 1 3 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 9 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

澤 矢 豊 伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9 3 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 5 0,0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 8 0,0 0 0 円

- 1 一括価格は、本件の評価物件たる各不動産について、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限（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	金沢市野町三丁目 830番 宅地 54.21m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市野町三丁目830番地 830番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 : 32.98m ² 2階 : 30.89m ² 延床面積 : 63.87m ²	
番号	特記事項		
1	■物件1土地の画地の北東側については、隣地（844番）との境界が視認できない状態であった。 （別添「土地建物位置関係図」参照）		
2	■物件2建物に物置（工作物）等があり、物件2建物に含めて評価した。 （別添「土地建物位置関係図」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	I R いしかわ鉄道「金沢」駅の南方・道路距離約3.5 km 最寄バス停「寺町五丁目」の南西方・道路距離約210m (徒歩約3分) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ周囲に寺院が見られる既成住宅地域						
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 市街化区域 用途地域 第2種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 12m高度地区 伝統環境保存区域（伝統的街並み区域）						
画 地 条 件 等	規 模 54.21㎡ 形 状 ほぼ長方形 間口：奥行 約2.5m：約5.0m						
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
	南西	1.6	道路	該当しない(注)	略等高	—	—
	(注)「金沢市まちづくり支援情報システム」で調査したところ、「道路扱いせず」と表示されたため、5月7日に金沢市建築指導課にて調査したところ、現在のままでは建築基準法が求める接道義務を満たしていないので、建物の再建築が認められないなどの制限を受けるとのことであった。なお、道路として通行している845番の土地については、「現況調査報告書」を参照。						
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 ※特記事項参照 ガス配管：あり ※特記事項参照 下水道：あり ※特記事項参照 (注) 供給処理施設における「あり」とは敷地内まで引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内まで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	■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。なお、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	■Aによると、供給処理施設については、接続はしていたが長期間使用していないので、使かえるのかは分からない、無理かも、とのことであった。

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47年7月31日 新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：塗装鋼板、タイル ほか 内壁：塗壁、合板、クロス ほか 天井：目透天井、クロス、ボード ほか 床：畳、板材 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 間取り：別添「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	■アスベスト等の有害物質の使用については不明である。 ■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。

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	65,300	0.45	54.21	0.90	1,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢－33

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & 100 & 100 & \\
 62,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{95} & \doteq 65,300 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：不要と判断した。

◇地 域 格 差：街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個別格差：建築基準法上の道路と接面しないこと、地積等を考慮した。

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などを考慮した。

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

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	200,000	63.87	0.005	60,000

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を経過しており、市場性があまり認められないことや、維持管理の状態などを総合的に勘案して現価率を0.5%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	1,430,000	0.50	法定地上権	710,000

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 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	1,430,000	- 710,000	1.0	0.9	0.7	450,000
2	60,000	+ 710,000	1.0	0.9	0.7	480,000
一括価格 (合計)						930,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地・建物一体の市場性などを考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

公 示 地：金沢－33
所 在：金沢市野町3丁目440番
価 格：62,000円/㎡
位 置：IRいしかわ鉄道金沢駅から南方へ
道路距離で約3,300m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：114㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水道
接 面 街 路：北東側3m市道
用 途 指 定 等：市街化区域
第2種中高層住居専用地域
建ぺい率60%、容積率200%
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅等が密集する既成住宅地域

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 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

(BIT用は位置図のみ添付、その他は現況調査報告書を参照)

受命物件の位置図

