

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 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 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	3, 270, 000 2, 616, 000	一括	654, 000	42, 646	12, 394
1	1, 750, 000				
2	1, 520, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 加賀市合河町ホ
 地 番 88 番 1
 地 目 宅地
 地 積 460.98 平方メートル

- 2 所 在 加賀市合河町ホ 88 番地 1
 家屋 番号 88 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 195.07 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 198.07 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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 加賀市合河町ホ
 地 番 88 番 1
 地 目 宅地
 地 積 460.98 平方メートル

- 2 所 在 加賀市合河町ホ 88 番地 1
 家屋 番号 88 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 195.07 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 198.07 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル



令和8年(ヌ)第24号
令和8年5月22日受理
令和8年6月18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 | 加賀市合河町ホ |
| | 地 番 | 88 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 460.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加賀市合河町ホ 88 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 88 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 195.07 平方メートル
2 階 72.87 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	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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約198.07平方メートル 2階 72.87平方メートル		
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 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	内壁等に老朽化による損傷が見られた。 工作物として、風除室がある(建物間取図参照)。		
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		

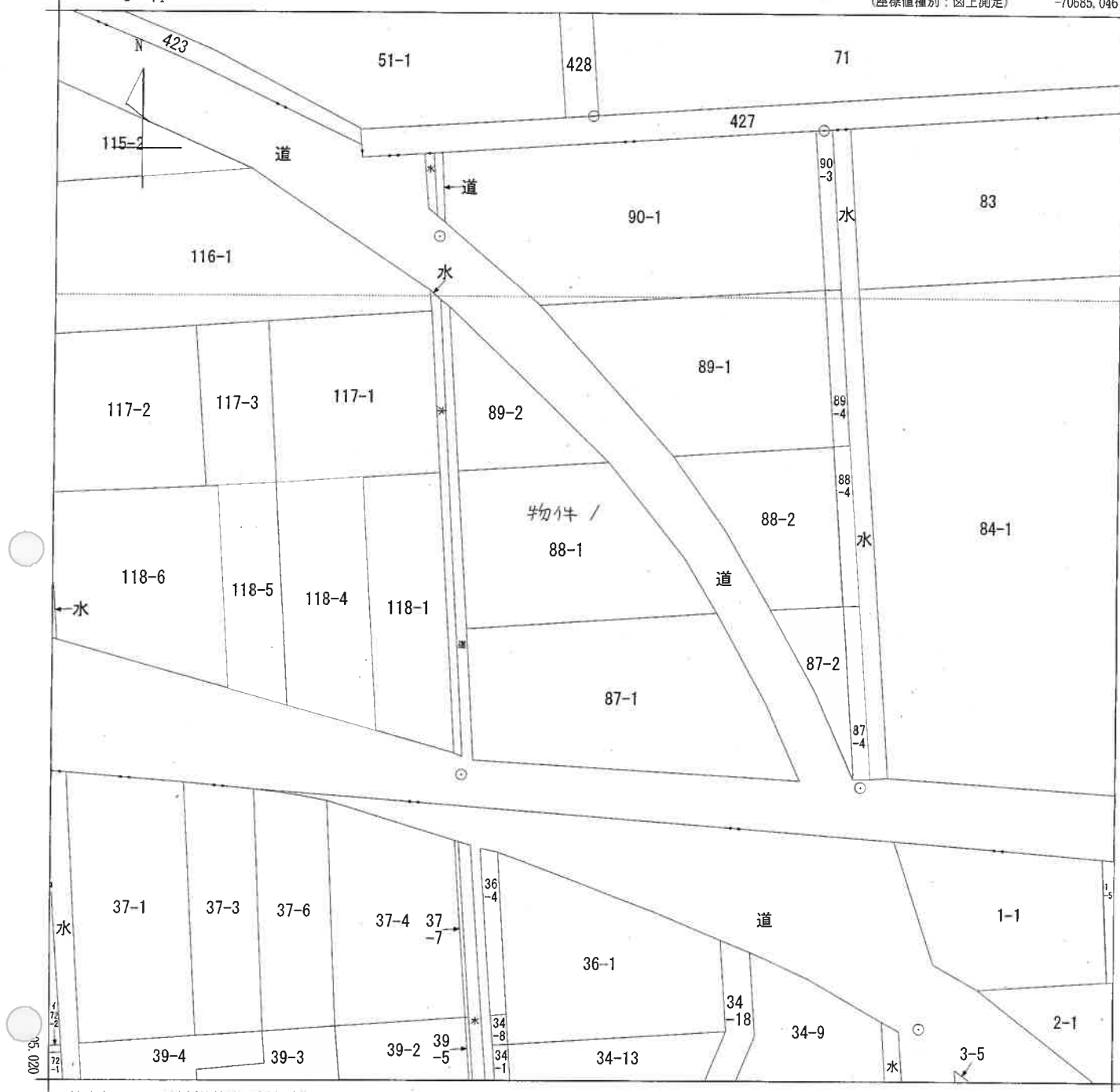
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月9日に聴取)
■所有者の母	1 私は、本件土地、建物所有者の母です。 2 現在、本件建物には、私、本件所有者及び本件所有者の弟の3人が居住しています。 3 本件建物内において、犬、猫等のペットを飼っていません。 4 本件建物について、昭和41年に新築し、昭和50年、昭和58年、平成6年にそれぞれ増築しています。 5 本件建物について、雨漏り等の不具合があるか分かりません。 6 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。 7 本強制競売申立てについては、子と相談して、話し合いによる解決にあたります。 (令和8年6月17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5月25日 (月)	執行官室 (郵便)	加賀市役所に家屋平面図交付申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
8年5月26日 (火) 9:15-9:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
8年5月27日 (水)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年6月9日 (火) 9:25-9:30	法務局 (小松支局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
8年6月17日 (水) 9:55-10:30	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 所有者の母から聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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。 ☐		

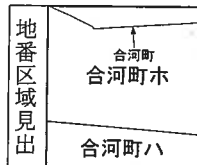
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-70810, 046

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	加賀市合河町水				地番	88番1			
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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A4に縮小

登記年月日：平成6年2月15日

0600156 各階平面図

平成6.2.15

建物図面
各階平面図

家屋番号	88～1
建物の所在	加賀市合河町ホ88番地1

作製者	縮尺	1/	申請人	縮尺	1/500

(石川県土地家屋調査士会用紙)

H6.2.15

6年2月15日

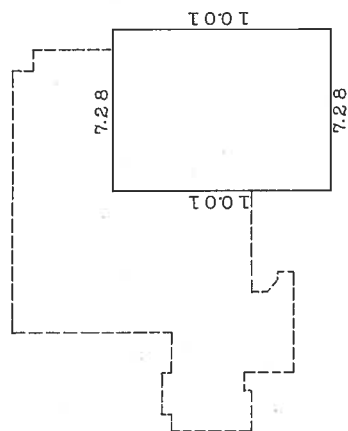
建各階平面圖

0600157

家屋番号	88~1
------	------

建物の所在
加賀市合河町ホ88番地1

階
11


$$10.01 \times 7.28 = 72.8728$$

床面積 72.87 m²

求積

$\times 0.91$	$\times 11.83$	$= 10.7653$
$\times 3.64$	$\times 12.74$	$= 46.3735$
$\times 2.73$	$\times 13.65$	$= 37.2845$
$\times 0.45$	$\times 1.82$	$= 0.8190$
$\times 3.29$	$\times 18.09$	$= 59.5161$
$\times 0.35$	$\times 15.47$	$= 5.4145$
$\times 0.35$	$\times 1.82$	$= 0.6370$
$\times 1.21$	$\times 3.64$	$= 4.4044$
$\times 0.71$	$\times 4.55$	$= 3.2305$
$\times 3.64$	$\times 7.28$	$= 26.4992$
$\times 50$	$\times 0.61/2$	$= 0.1525$

合計	195.0766
床面積	195.07 m ²

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 1/250

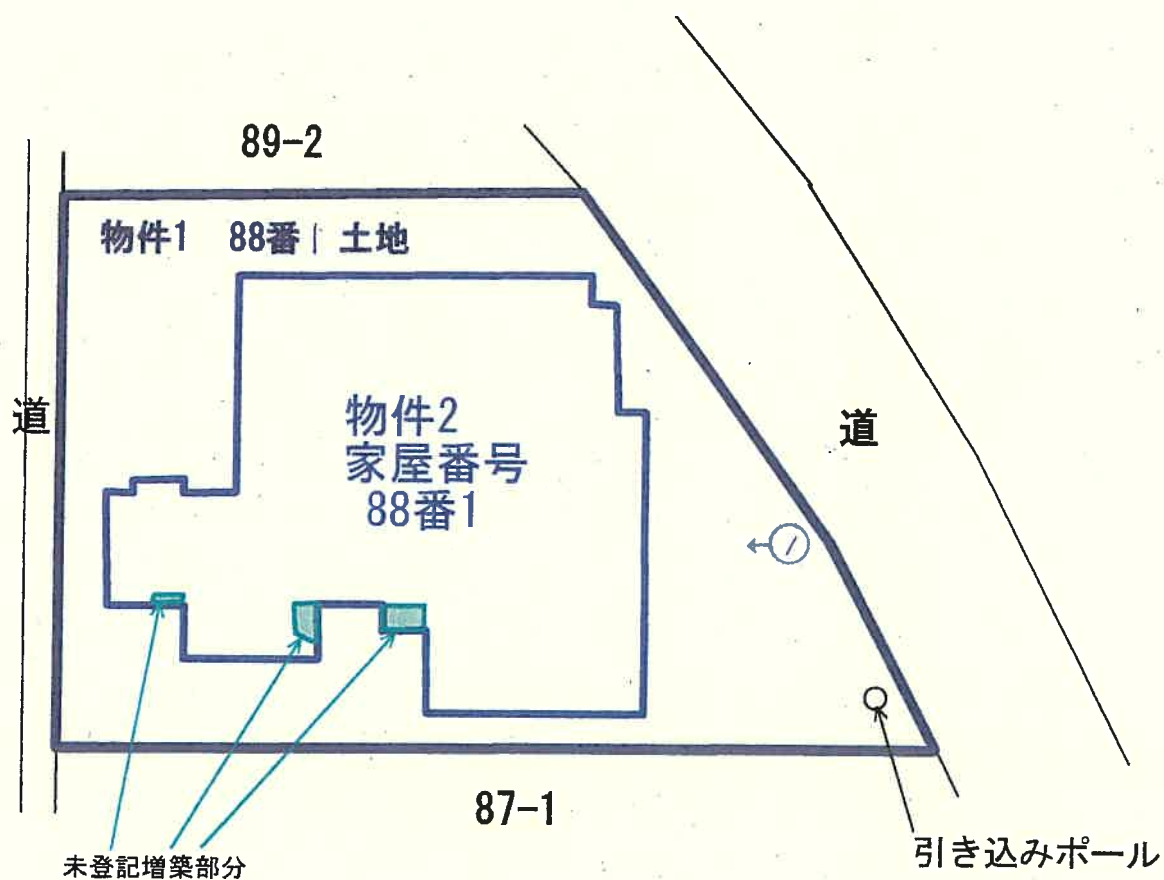
(石川県土地家屋調査士会用紙)

H16.2.15

請求番号: 8-2 (2/2)

A4に縮小

土地建物位置関係図

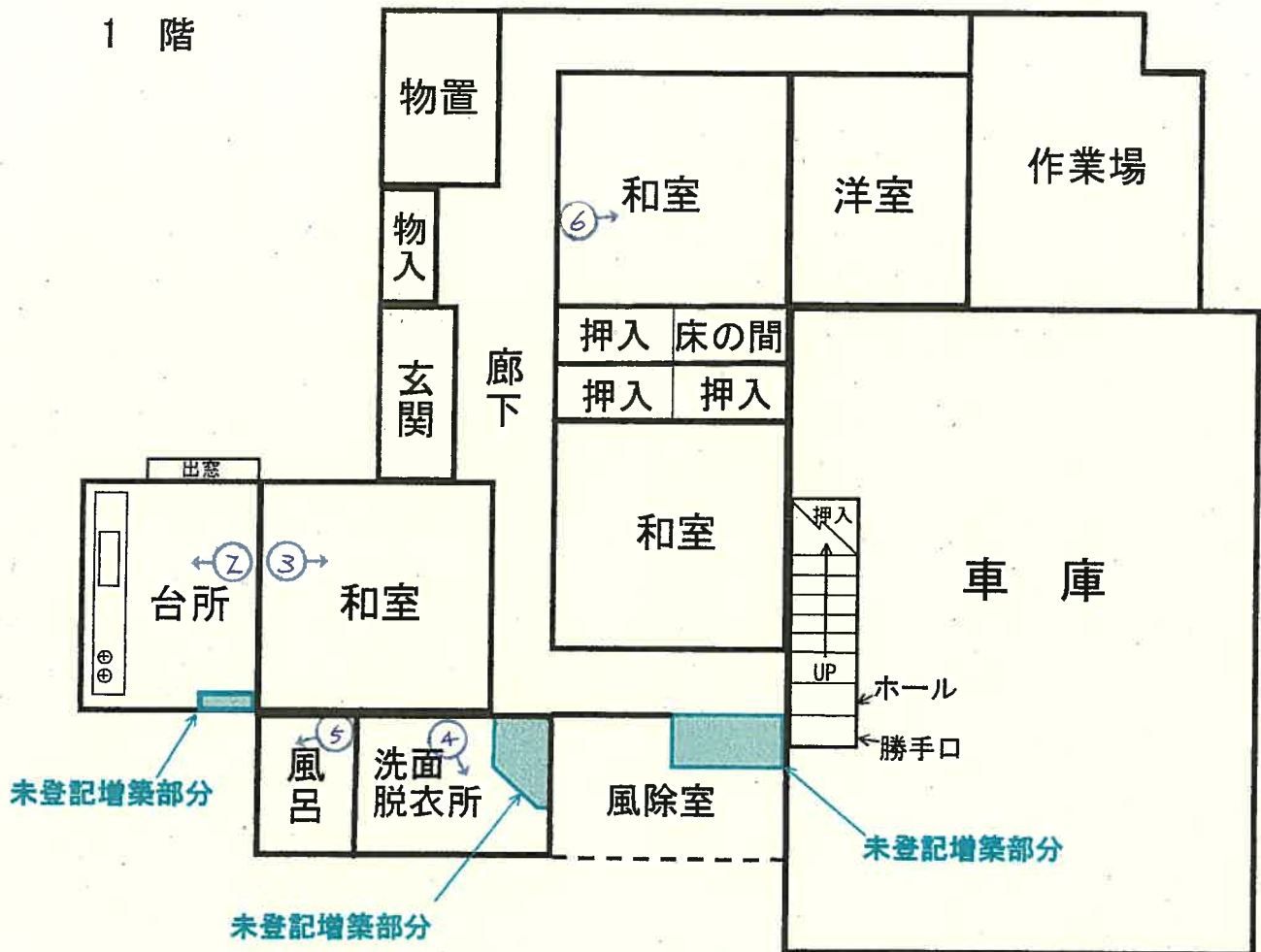


↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

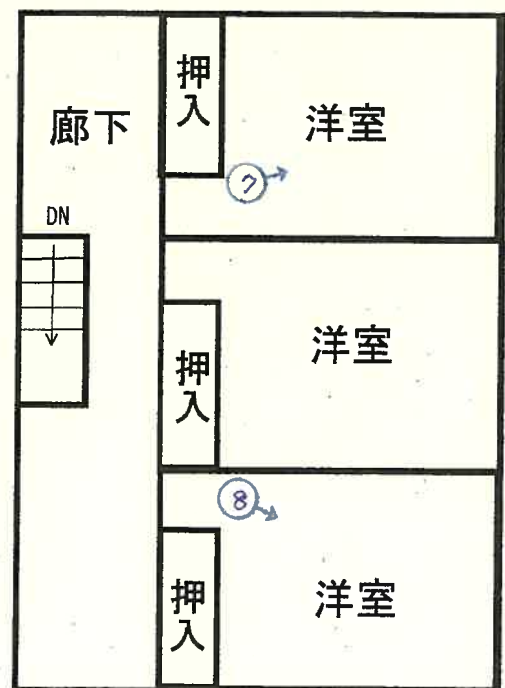
※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。



1 階



2 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

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(又)第24号

令和8年6月17日現地調査

令和8年6月18日評価

金沢地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

小西 均 印

第1 評価額

一括価格	
金3,270,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,750,000円
物件2 (建物)	金1,520,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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 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。
従って、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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、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、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	加賀市合河町ホ 88番1 宅地 460.98㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	加賀市合河町ホ88番地1 88番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 :195.07㎡ 2 階 :72.87㎡ 延床面積:267.94㎡	1 階 :約198.07㎡ 延床面積:約270.94㎡
番号	特 記 事 項		
	物件2…1階に3か所合計約3㎡の未登記増築あり。		

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 「動橋駅」 北西方 約 1.3 km (道路距離) バス停 「片山津本町」 東方 約1.0km (道路距離) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	・幅員の狭い市道沿いに、戸建住宅、未利用地、農地等が混在する地域。周辺には太陽光発電所や工場も見られる。西方約200m先には八日市川があり、北方約50m以北は農地(田が広がる)。 ・対象物件の南東方約1.2kmに動橋小学校、南東約1.6kmに東和中学校がある。						
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	非線引都市計画区域					
	用途地域	第2種住居地域					
	建 蔽 率	60%					
	容 積 率	200%					
	防 火 規 制	なし					
	その他の規制	物件1の南西側にある市道の境界線から30m以上は用途地域第一種住居地区(建蔽率60%、容積率200%)					
画 地 条 件 等	規 模	460.98㎡					
	形 状	ほぼ台形					
	間 口 : 奥 行	約20m : 約25m					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面方位	道路種別	幅員	介在公共物等	建築基準法上の道路	高低差(対道路)	セットバック
	北東	簡易舗装道路	約2.0m	—	該当(42条2項道路)	—	要
土 地 の 利 用 状 況	別添「土地建物位置関係図」に示すとおり、物件2は物件1の土地上に存している。						
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みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込みがない状態をいう。「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、供給処理施設等については、地下埋設配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。 また、詳細な調査を経なければ確定的な断定はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	①土地に下記の工作物等があり、土地に含めて評価した。 「植栽、引込みポール等」 ②加賀市水道課ヒアリングによると、西側赤道より引込している水道管の所有は加賀市である。よって新たに埋設承諾は不要であるとのこと。 詳細は加賀市水道課に照会のこと。						

2 建物の概況及び利用状況 【物件2】

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和41年5月15日 新築(登記記載) 昭和50年月日不詳 増築 昭和58年月日不詳 増築 平成6年2月4日 増築 経 過 年 数 : 約60年 経 済 的 残 存 年 数 : 約0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : カラー鉄板張り等 内 壁 : ベニヤ、繊維壁、板張り、ボード貼り、クロス等 天 井 : 板張り、ボード貼り、クロス等 床 : フローリング、畳、土間コンクリート等 設 備 : 電気・給排水・衛生等 そ の 他 :
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り : 別添間取図の通り。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書の記載のとおり。
特 記 事 項	①建物に附属する各種住宅設備については、動作確認を行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ②所有者の母親ヒアリング。平成6年の増築は1階の車庫とその2階である。 昭和50年と58年の増築について、場所の特定は不明であるとのこと。 ③1階の3箇所に未登記増築部分あり。(建物間取図参照) ④外壁は部分的な錆の発生が認められる。

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	12,000	0.93	460.98	0.95	4,880,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価調査 加賀(県) 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $15,400\text{円/㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 12,000\text{円/㎡}$

◇ 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: 標準的である。

◇ 地域格差: 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差: 形状、セットバック等を考慮した。

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も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	270.94	0.01	590,000

ウ 現価率

《物件2》

・ 対象建物は、車庫及びその二階部分は増築されており、使用価値はあるが既に経済的全耐用年数を経過しているため市場価値が低い。また増築以外の建物の老朽化等を総合考量して現価率を1%と判断した。

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、下記の通り評価額を求めた。

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	4,880,000	0.4 法定地上権	1,950,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

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 ×カ
1	4,880,000	-1,950,000	1.0	1.00	0.6	1,750,000
2	590,000	+1,950,000	1.0	1.00	0.6	1,520,000
合計	5,470,000	一括価格				3,270,000

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、目的物件の個別性要因を充分考慮した上、地域性等の理由により、市場性修正を総合的に判断した。

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

地 価 調 査 : 加賀(県) 3
所 在 : 動橋町口153番
価 格 : 15,400円/㎡
位 置 : IRいしかわ鉄道線 動橋 駅の東方 約 0.3 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 168㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西4m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
建蔽率60%、容積率200%
防火規制 なし
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 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

位置図
縮尺 1/20,000

