

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 570, 000 10, 056, 000	一括	2, 514, 000	114, 003	18, 254
1	2, 780, 000				
2	9, 790, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 河北郡津幡町字舟橋は
地 番 91番2
地 目 宅地
地 積 273.61平方メートル

共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7

2 所 在 河北郡津幡町字舟橋は 91番地2
家屋 番号 91番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 67.24平方メートル
2階 66.97平方メートル

共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 14 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（共有者）らが占有している。

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 河北郡津幡町字舟橋は
地 番 9 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 7 3 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3
共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 河北郡津幡町字舟橋は 9 1 番地 2
家屋 番号 9 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 2 4 平方メートル
2 階 6 6 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3
共有者 B 持分 1 0 分の 7



令和8年(ケ)第22号
令和8年6月22日受理
令和8年7月**29**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 河北郡津幡町字舟橋は
地 番 91番2
地 目 宅地
地 積 273.61平方メートル

共有者A 持分10分の3
共有者B 持分10分の7

2 所 在 河北郡津幡町字舟橋は 91番地2

家屋 番号 91番2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 67.24平方メートル
2階 66.97平方メートル

共有者A 持分10分の3
共有者B 持分10分の7



(土地・建物用)

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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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が異なる(□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	■建物共有者ら □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 □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建物間取図のとおりである。
- ・西側隣地（９１番１）の登記記録上の地目は公衆用道路、所有者は三匠不動産株式会社である。
- ・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。
- ・建物内で猫が多数飼育されている関係で、建物内はペット臭が強く、内壁（クロス）等の損傷、床や畳等の汚損が数多く存在している状況である（写真参照）。

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

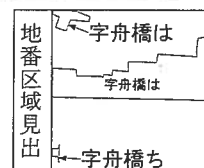
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (共有者)	1 私は、本件物件の共有者です。もう一人の共有者は、私の娘です。共有者間は、親子の関係なので、賃料のやりとりはありません。 2 本件物件には、私達家族が居住しています。第三者に貸しているような部分はありません。 3 建物内で猫を13匹飼っています。内壁等を引っかいた傷が至る所に存在しており、リフォームが必要な物件です。 4 2階の北側洋室内は、猫のペットによる損傷がひどい上に、壁にはピンク色のカビが付着しています。廊下は汚れたままです。 5 雨漏りは無いと思います。 6 周囲の土地との境界争いはありません。 以 上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月23日(火)	執行官室(郵便)	津幡町役場税務課へ家屋平面図取寄依頼(切手110円×2)
8年7月 3日(金) 8:35-8:45	物件所在地	共有者A面談、占有関係等聴取、物件外観確認、写真撮影
8年7月 7日(火) 13:00-13:17	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年7月13日(月)	執行官室(郵便)	共有者らに立入調査通知書及び照会書送付(切手110円×2)
8年7月22日(水) 9:50-10:45	物件所在地	共有者ら立会、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 を立ち会わせ、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

イ 78 道 ハ 58-2 98-1 ホ 水 水 ト 水 水 リ 水 91-1 ル 6-2 つづく



請 求 部 分	所 在	河北郡津幡町字舟橋は				地 番	91番2			
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	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和42年3月1日		補 記 事 項		



地 積 測 量 図

地 番 91番1、91番2
91番3、91番4

土地の所在 河北郡津幡町字舟橋は

求積表

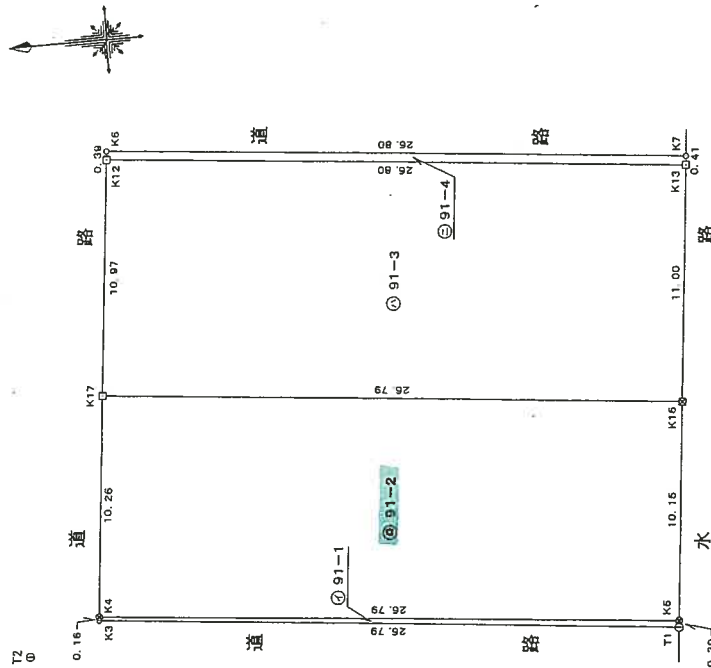
地番	④ 91-1								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
K3	126.654	102.731	-2.893	-366.410022					
T1	100.000	100.000	-2.428	-242.800000					
K5	99.970	103.303	2.893	289.213210					
K4	126.638	102.893	2.428	307.477064					
合計				-12.519748					
合計面積				6.25 m ²					

地番	⑤ 91-2								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
K4	126.638	102.893	-12.808	-1621.979504					
K5	99.970	100.303	7.515	751.274550					
K16	98.968	110.408	12.808	1267.582144					
K17	125.630	113.111	-7.515	-944.109450					
合計				-547.232260					
合計面積				273.61 m ²					

地番	⑥ 91-3								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
K17	125.630	113.111	-13.626	-1711.834380					
K16	98.968	110.408	6.247	616.189096					
K13	97.883	121.358	13.626	1333.753758					
K12	124.553	124.034	-6.247	-1027.188591					
合計				-589.080117					
合計面積				294.54 m ²					

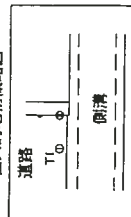
地番	⑦ 91-4								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})					
K12	124.553	124.034	-3.070	-382.377710					
K13	97.883	121.358	-2.263	-221.509229					
K7	97.842	121.771	3.070	300.374940					
K6	124.520	124.428	2.263	281.788760					
合計				-21.723238					
合計面積				10.86 m ²					

総合面積 685.2776820 m²

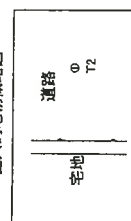


点 名	X座標	Y座標	積 算
T1	100.000	100.000	板
T3	129.956	101.324	板
測量年月日	平成28年7月21日		

恒久的地物概略図



恒久的地物概略図



作 成 者

(平成29年 2月25日作成)

申 請 人

縮 尺

1 / 250

(石川県土地家屋調査士会用紙)



建 物 図 面

家 屋 番 号

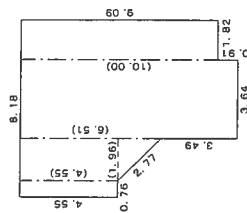
91 番 2

各 階 平 面 図

建物の所在

河北郡津幡町字舟橋は91番地2

1階

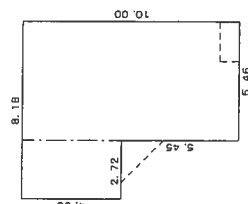


求積表

0.76	x	4.55	=	3.4580
(6.51 + 4.56)	x	1.96	=	10.8380
3.64	x	10.00	=	36.4000
1.82	x	9.09	=	16.5438
計				67.24060

床面積 67.24 m²

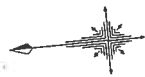
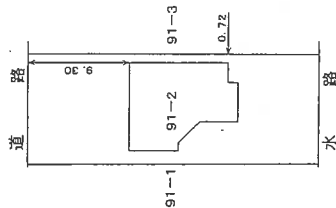
2階



求積表

2.72	x	4.55	=	12.3760
5.46	x	10.00	=	54.6000
計				66.9760

床面積 66.97 m²



作成者

29年 11月 28日(作成)

縮尺 1/250

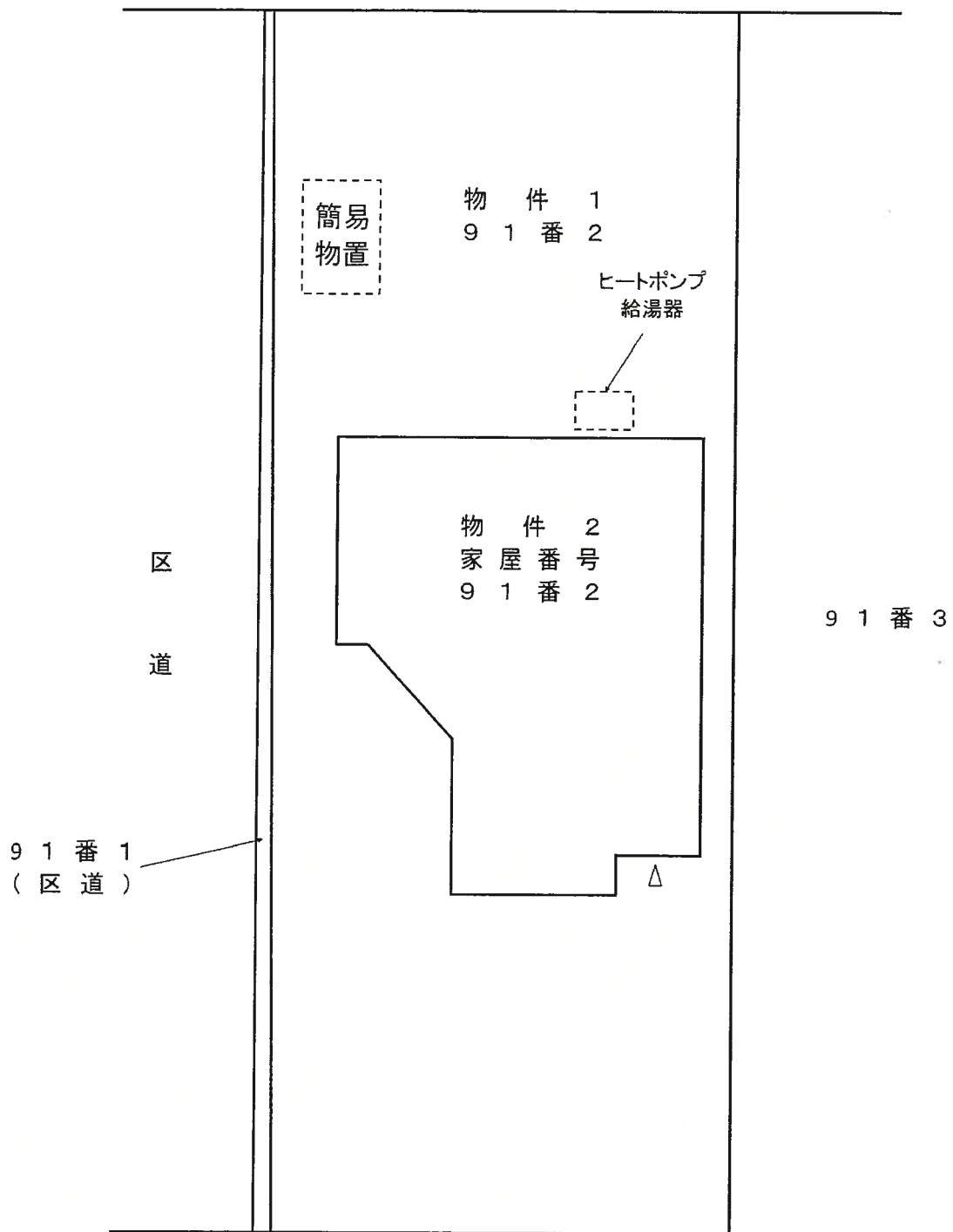
申請人

縮尺

1/500

公用

通 路



9 1 番 3

9 1 番 1
(区 道)

町 道



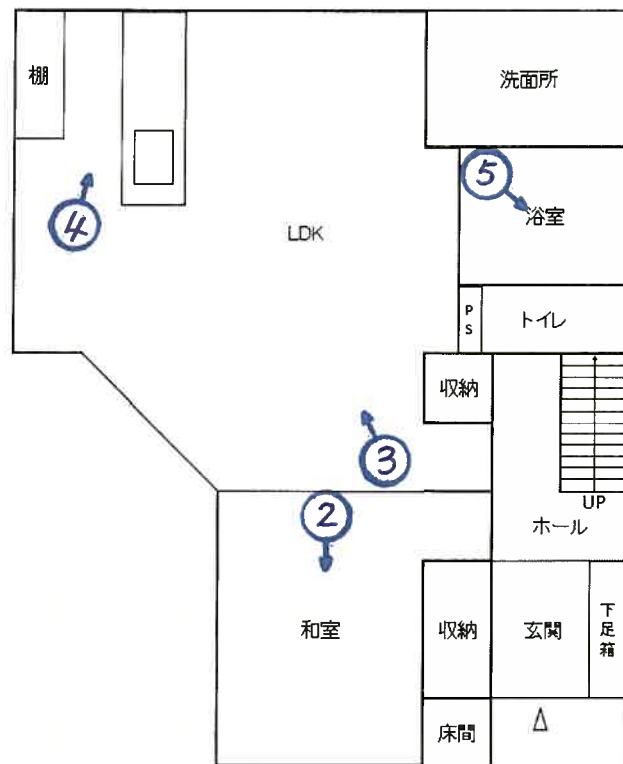
土地建物位置関係図



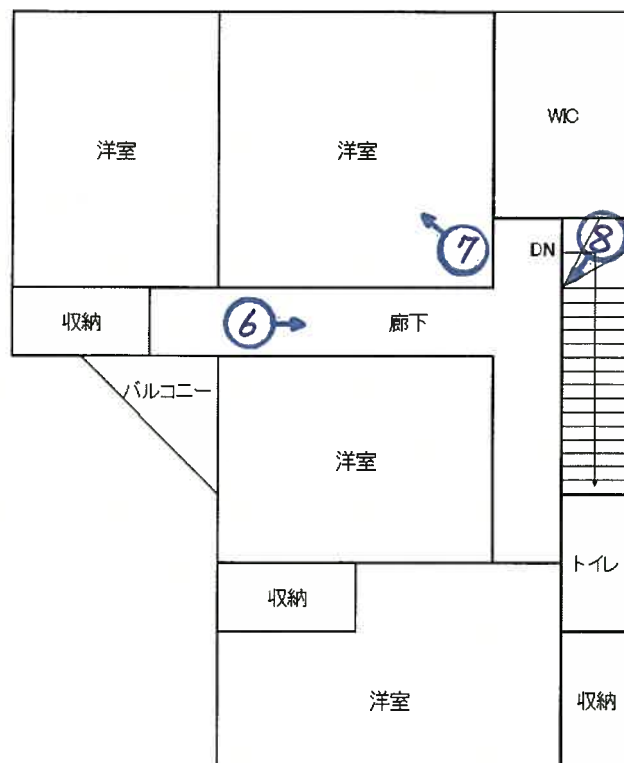
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(10 枚目)

1階



2階



建 物 間 取 図

(// 枚目)



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

本件建物（物件2）

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 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 7 月 22 日 現地調査
令和 8 年 7 月 31 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

中田 裕之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,780,000 円
物件2(建物)	金 9,790,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2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. 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 目 地 積	河北郡津幡町字舟橋は 91番2 宅地 273.61㎡	
2	所 在 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	河北郡津幡町字舟橋は91番地2 91番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 67.24㎡ 2 階 66.97㎡ 延床面積 134.21㎡	

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	JR七尾線「能瀬」駅の南方・道路距離約1.0km 最寄バス停「舟橋」の西方・約750m(徒歩約9分) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	周囲に農地も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		非線引都市計画区域				
	用 途 地 域		用途無指定				
	建 蔽 率		60%				
	容 積 率		200%				
	防 火 規 制		—				
	そ の 他 の 規 制		—				
画 地 条 件 等	規 模 273.61 m ² 形 状 長方形 間 口：奥行 約10.2 m ： 約26.8 m 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
	南	約7.0	町道	該当	等高	—	—
	西	約2.7	道路	該当	約0.0～約 0.2m高	—	要
	北	約1.3	道路	非該当	約0.2～約 0.4m高	—	—
	西側道路は私有地(91番1)が含まれるが、津幡町役場都市建設課によれば、一体として建築基準法上の道路として取り扱って問題ないとのことであった(詳細は上記担当課に問い合わせのこと)。						
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 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	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	簡易物置あり(別添「土地建物位置関係図」参照)。

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) 平成29年10月5日 新築 経過年数 約 9 年 経済的残存耐用年数 約 16 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 装 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : 畳、フローリング、タイル等 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「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	・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。 ・アスベストについては、目視では確認できなかった。アスベスト使用の可能性は不明であり、専門家の調査によらなければ、確定的な判断はできない。 ・建物内で猫十数匹が飼育されており、玄関、廊下、階段及び居室等の全てにわたり内壁の損傷が著しい状態にある。 ・全ての部屋、廊下のフローリング、畳、内壁等が、猫の糞尿により著しく汚染されている。

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	25,900	1.04	273.61	1.00	7,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 津幡(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,700 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 125 = 25,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：方位、接面道路との関係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（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	220,000	134.21	0.54	15,940,000

ウ 現価率

- ・経過年数 9年、経済的残存耐用年数 16年、残価率 0%、
観察減価（保守管理の状態等 -15%）、耐用年数に基づく方法と観察減価法を
併用し、現価率を査定した。

- ・現価率＝ $\{1 - (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \text{経過年数 } 9\text{年} \div (\text{経過年数 } 9\text{年} + \text{経済的残存年数 } 16\text{年})\} \times (1 - 0.15) = 0.54$

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	7,360,000	0.30	法定地上権	2,200,000

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	7,360,000	-2,200,000	1.0	0.9	0.6	2,780,000
2	15,940,000	+2,200,000	1.0	0.9	0.6	9,790,000
一括価格（合計）						12,570,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因及び地域性等を考慮し、市場性修正を総合的に判断した。

オ 競売市場修正率：「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

基 準 地	津幡(県)－3
所 在	河北郡津幡町字能瀬へ39番2
価 格	31,700 円/㎡
位 置	JR七尾線「能瀬」駅から南西方へ道路距離で約800m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	165 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	西側6m町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 用途無指定 建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要	中規模一般住宅の多い郊外の住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 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



受命物件の位置図