

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	14, 500, 000 11, 600, 000	一括	2, 900, 000	57, 150	24, 492
1	1, 110, 000				
2	13, 390, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加賀市山代温泉上宮
地 番 73番
地 目 宅地
地 積 202.52平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3
- 2 所 在 加賀市山代温泉上宮 73番地
家屋 番号 73番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 48.44平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 17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）B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 加賀市山代温泉上宮
地 番 73 番
地 目 宅地
地 積 202.52 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
共有者 B 持分 5 分の 3
- 2 所 在 加賀市山代温泉上宮 73 番地
家屋 番号 73 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
共有者 B 持分 5 分の 3



令和8年(ケ)第14号
令和8年5月18日受理
令和8年6月8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 加賀市山代温泉上宮
地 番 7 3 番
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
共有者 B 持分 5 分の 3
- 2 所 在 加賀市山代温泉上宮 7 3 番地
家屋 番号 7 3 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
共有者 B 持分 5 分の 3



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	カーポート、仮設物置及び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	☒ 建物共有者B ☐ 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	工作物として、ポーチがある(土地建物位置関係図、間取図参照)。		
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

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2日に聴取)
■共有者Bの妻	1 私は、本件土地、建物の共有者Bの妻です。 2 現在、本件建物には、私、夫及び子二人の四人が居住しています。 3 本件建物内において、小型犬一匹、小鳥四羽を飼っています。 4 本件建物につき、雨漏り等の不具合はありません。 5 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。 (令和8年6月5日に聴取)
■共有者B	1 私は、本件土地、建物の共有者です。 2 本件建物の屋根に太陽光パネルが設置されています。 3 本件建物新築時に450万円をかけて設置したもので、私の所有です。 (令和8年6月5日に電話で聴取)

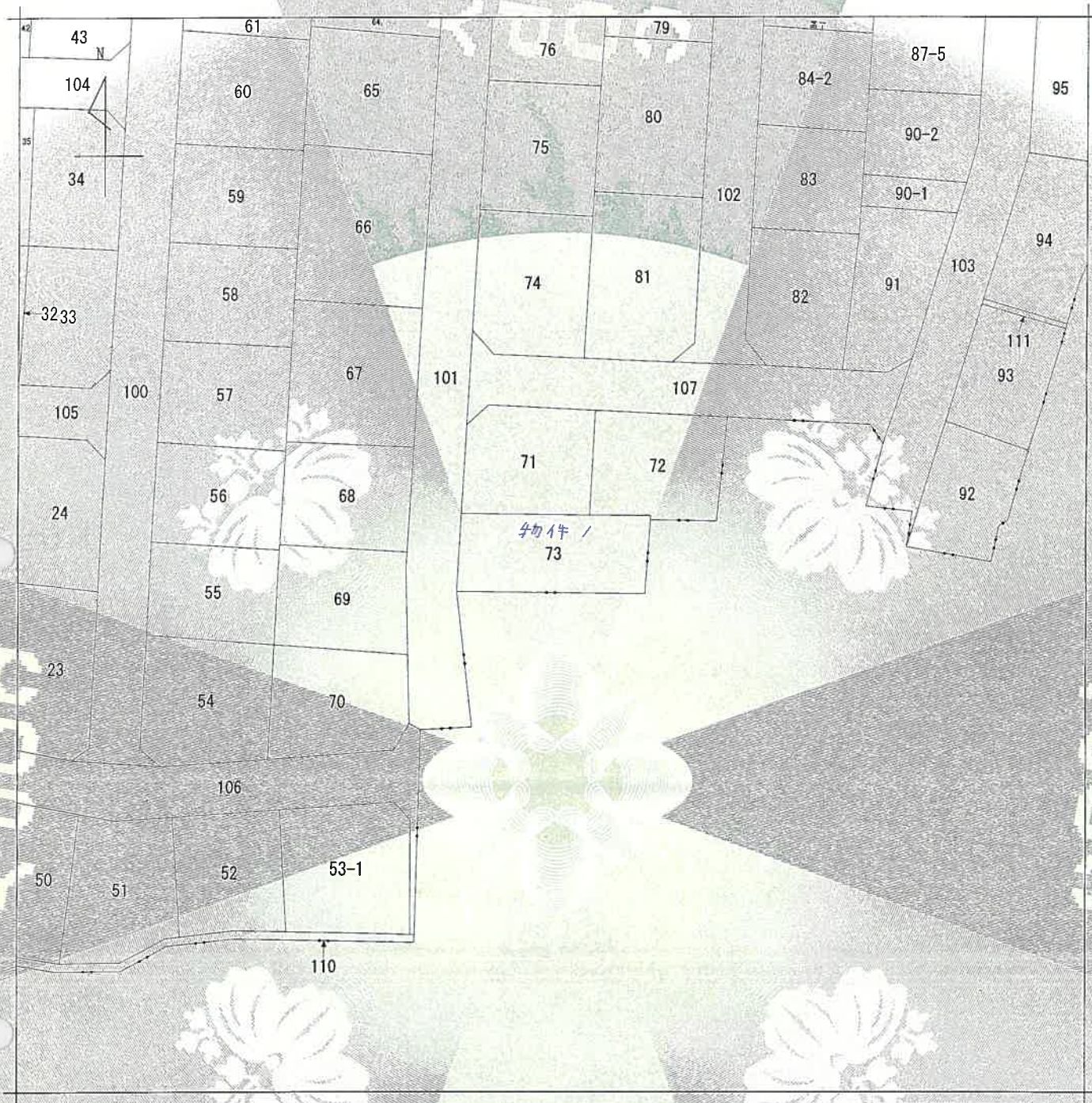
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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18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19日 (火) 9:40-9:45	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19日 (火)	執行官室 (郵便)	共有者Bに立入調査通知書送付 (郵券110円)
8年6月2日 (火) 8:30-8:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
8年6月5日 (金) 10:00-10:15	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 共有者Bの妻等から聴取 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

(枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	加賀市山代温泉上宮			地番	73番		
出力縮尺	1/500	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	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方務局小松支局管轄)

令和8年6月2日

金沢地方務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A4に縮小



登記年月日：令和3年10月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(金沢地方裁判所小松支部管轄)

令和8年6月2日

金沢地方裁判所

登記信

(〆 枚印)

公用

請求番号：2-2

各階平面図

建物図面
各階平面図

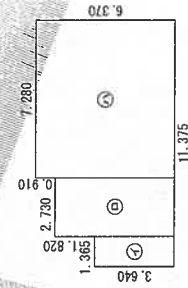
家屋番号 73番

建物の所在 加賀市山代温泉上宮73番地

求積表

①	1. 365 x 3. 640 =	4. 968600
②	2. 730 x 5. 460 =	14. 905800
③	7. 280 x 6. 370 =	46. 373600
計		66. 248000
床面積		66. 24㎡

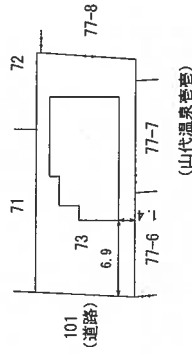
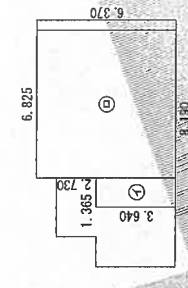
1階



求積表

①	1. 365 x 3. 640 =	4. 968600
②	6. 825 x 6. 370 =	43. 475250
計		48. 443850
床面積		48. 44㎡

2階



作成者

令和3年9月27日作成

縮尺

1 / 250

申請人

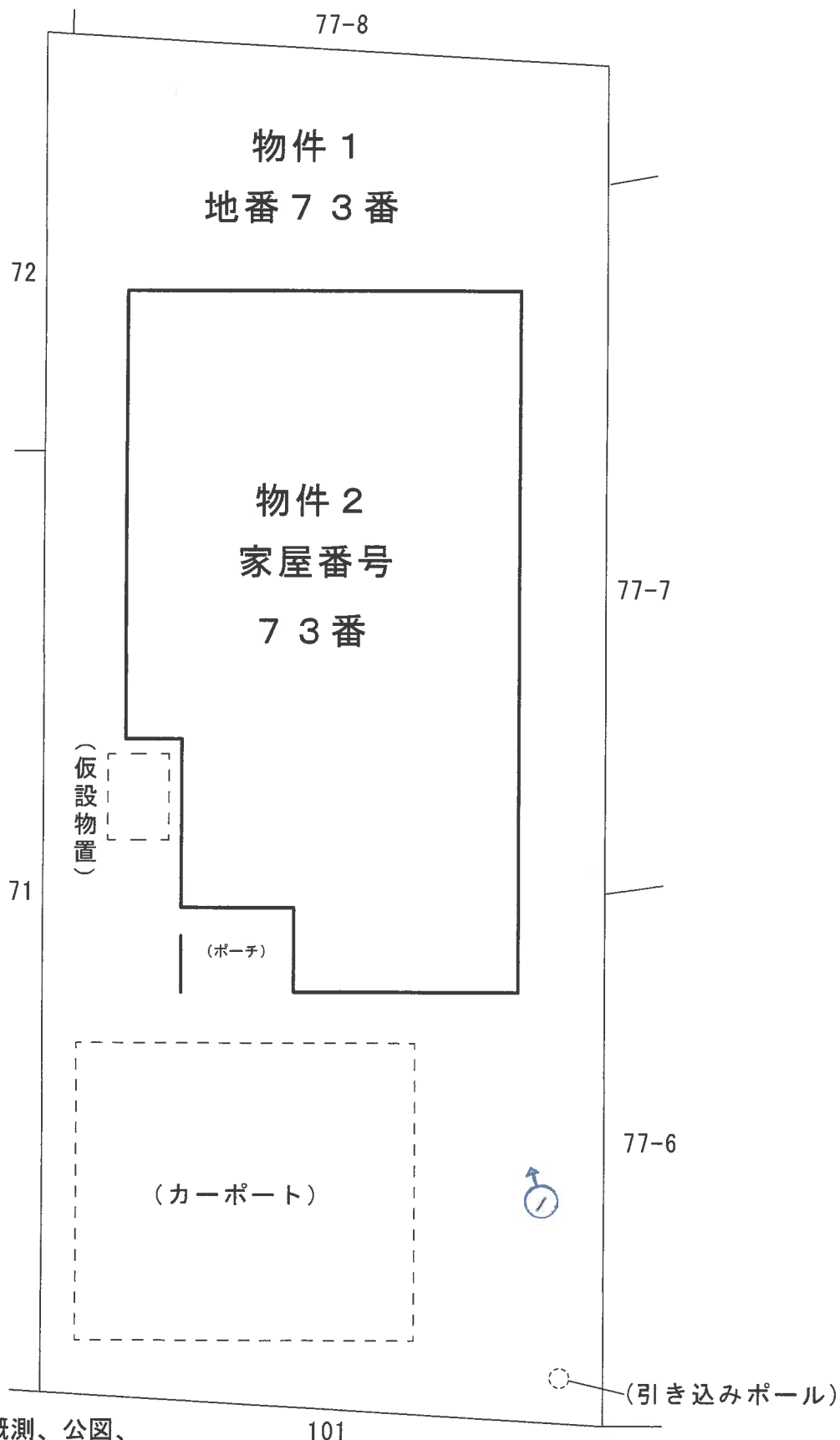
縮尺

1 / 500

A4に縮小

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第14号



※当該図面は、現地概測、公図、
その他の資料等から推定して
作成したものであり、必ずしも
正確な図面ではありません。

市道 幅員約6m

(〆 枚目)



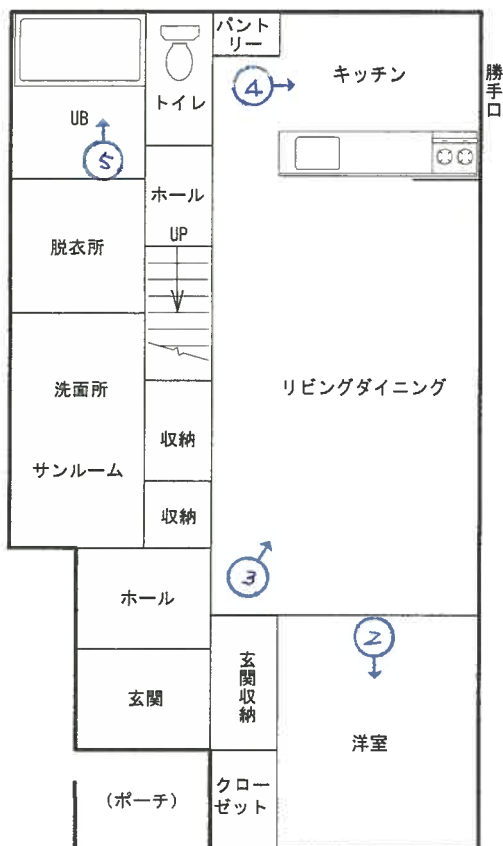
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

問 取 図

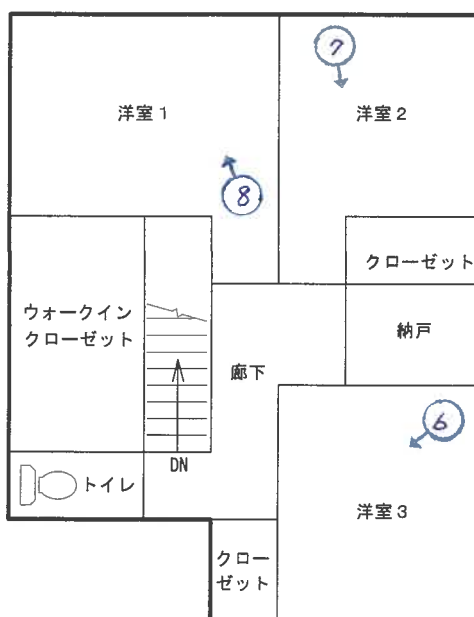
令和8年(ケ)第14号



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、現地概測、建物図面、その他の資料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ありません。

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14号
令和8年6月5日 現地調査
令和8年6月15日 評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸 江 美 和

第1 評価額

一括価格	
金 14, 500, 000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 110, 000 円
物件2（建物）	金 13, 390, 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	加賀市山代温泉上宮 73番 宅地 202.52㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀市山代温泉上宮73番地 73番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 66.24㎡ 2階 48.44㎡ 114.68㎡	
番号	特記事項		
1	カーポート、仮設物置及び引き込みポールがある。		
2	工作物として、ポーチがある。		

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いしかわ鉄道線「加賀温泉」駅の南方・道路距離約 4.4 km 最寄バス停「山代温泉桔梗丘」の北西方・道路距離約 390m (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	山代温泉街に近い住宅地域						
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 第1種住居地域 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 202.52 m ² 形 状 ほぼ長方形 間 口 : 奥 行 約 9.2m : 約 22m 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 6	市道	該当	等高	—	不要
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地に物件2建物が配置されている。西側は駐車スペースとなっている。(「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に該当しない。						
特 記 事 項	■特になし						

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）：令和3年9月27日 新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年	
仕様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：サイディング 内壁：クロスほか 天井：クロスほか 床：フローリングほか 設備：電気・給排水・衛生設備、太陽光パネル等 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	中位	
保守管理の状態	良好	
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低いと思われるが、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	15,100	1.01	202.52	1.00	3,080,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価調査 加賀（県）－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,700 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 15,100 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通・接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差： 方位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（太陽光パネルを含む）。

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	230,000	114.68	0.80	21,100,000

ウ 現価率

- ・経過年数5年、経済的残存耐用年数20年、残価率0%、観察減価（保守管理の状況等 0%）、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・現価率 $= \{ 1 - (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \text{経過年数 } 5 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.0) \approx 0.80$

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	3,080,000	0.40	法定地上権	1,230,000

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	3,080,000	-1,230,000	1.0	1.0	0.6	1,110,000
2	21,100,000	+1,230,000	1.0	1.0	0.6	13,390,000
一括価格(合計)						14,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

地価調査基準地【加賀（県）－4】

所 在 : 加賀市山代温泉ル 39 番 4

価 格 : 15,700 円/㎡

位 置 : I R いしかわ鉄道線「加賀温泉」駅から南方へ道路距離で約 4.8km

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 167 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 東側 5.4m 市道に接面

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%

地域の概要 : 一般住宅のほかにアパートが混在する閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅明細図
- 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

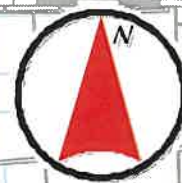
（B I T 用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

位置図

加賀温泉駅

加賀温泉駅



S=1:19,000

物件 1 ~ 2

地価調査基準地
加賀（県）-4

出典：スマートGIS
標「しるべ」刊広社