

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 場 所 令和 8 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 45 分 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	1, 120, 000 896, 000	一括	224, 000	40, 318	9, 363
1	330, 000				
2	790, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ト |
| | 地 番 | 1 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加賀市山中温泉菅谷町ト 1 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 3 . 0 9 平方メートル
2階 6 8 . 6 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 4 . 8 4 平方メートル
2階 2 4 . 8 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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 加賀市山中温泉菅谷町ト
地 番 1 5 5 番
地 目 宅地
地 積 2 3 2. 8 8平方メートル

- 2 所 在 加賀市山中温泉菅谷町ト 1 5 5 番地
家屋 番号 1 5 5 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 8 3. 0 9平方メートル
2階 6 8. 6 8平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 2 4. 8 4平方メートル
2階 2 4. 8 4平方メートル



令和8年(ケ)第23号
令和8年6月25日受理
令和8年8月3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 加賀市山中温泉菅谷町ト
地 番 155 番
地 目 宅地
地 積 232.88 平方メートル
- 2 所 在 加賀市山中温泉菅谷町ト 155 番地
家屋 番号 155 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 83.09 平方メートル
2 階 68.68 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫 物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
2 階 24.84 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	公図上、本件土地に隣接する地番191番土地は、登記記録上の地目が公衆用道路で、所有者は加賀市である。				
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	・洗面脱衣の床が腐食している。 ・工作物として、物置及び物干場がある(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

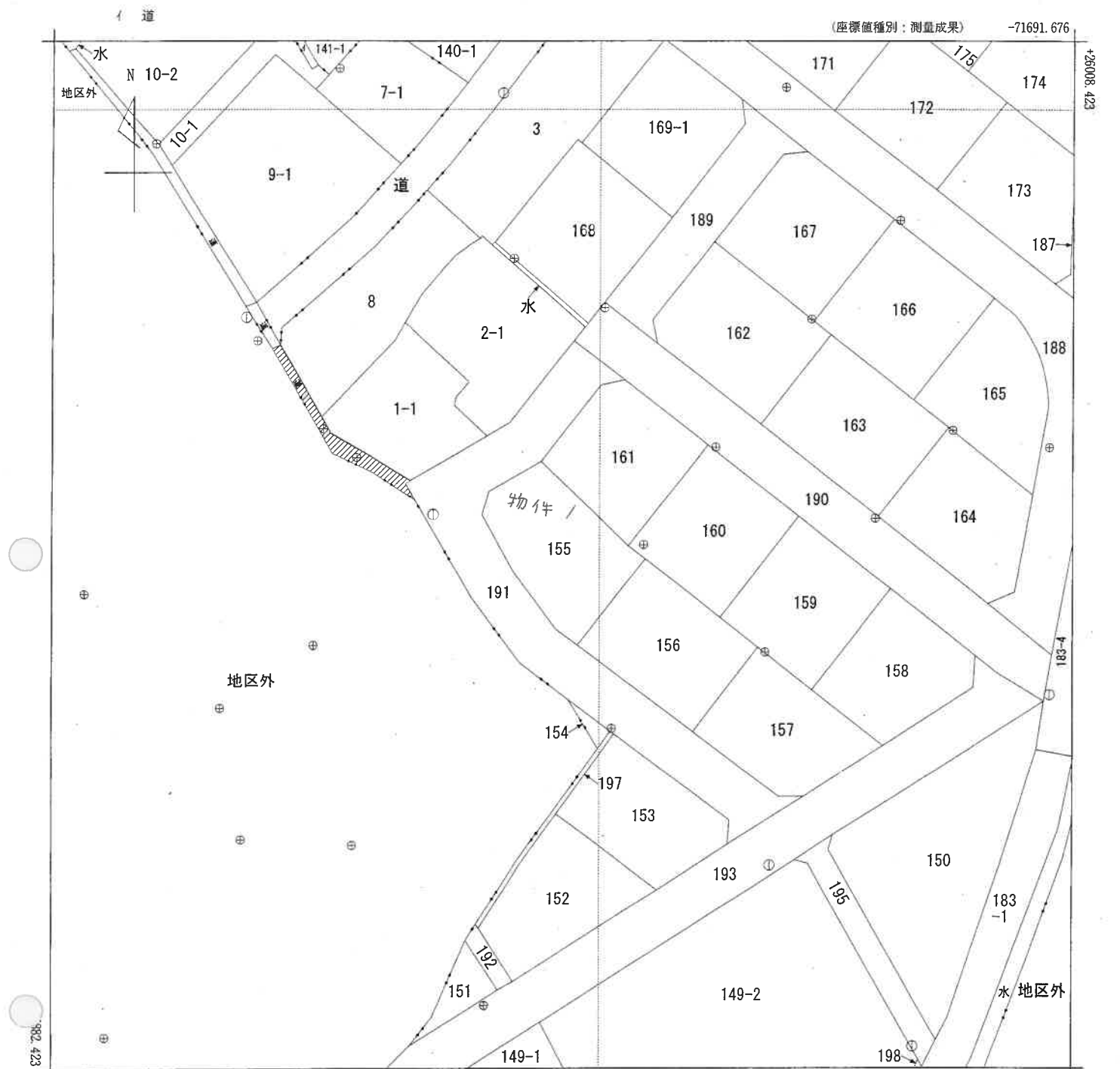
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の郵便受けや玄関に居住者の表示はなかった。
- 3 電気の供給が停止されていること及び所有者宛の公共料金関係書類の存在により、所有者が空き家の状態で占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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25日 (木)	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6月26日 (金) 13:35-13:45	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
8年7月14日 (火) 9:20-9:25	法務局 (小松支局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧、登記事項要約書取寄 (隣地関係)
8年7月15日 (水) 9:50-10:40	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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8年 7月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、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



(座標値種別: 測量成果)
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

山中温泉菅谷町

A 山中温泉菅谷町口
 B 山中温泉菅谷町口

請求部	所在	加賀市山中温泉菅谷町ト				地番	155番			
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)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日	平成22年3月				備付年月日(原図)	平成22年10月8日		補記事項		

2-1に縮小

0528948

各階平面図

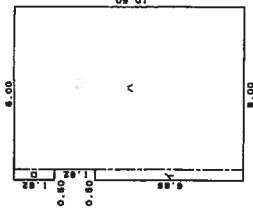
平成13年7月27日登記

家屋番号 155番

建物図面
各階平面図

加賀市山中温泉番台町155番地
建物の所在

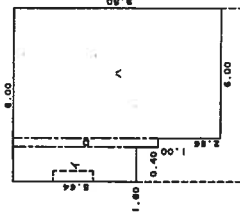
(主) 1 階



求積表

イ	6.86	X	0.50	=	3.4300
ロ	1.82	X	0.50	=	0.9100
ハ	10.50	X	7.50	=	78.7500
合計					83.0900
床面積					83.09 m ²

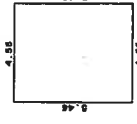
(主) 2 階



求積表

イ	5.64	X	1.60	=	9.0240
ロ	6.64	X	0.40	=	2.6560
ハ	9.50	X	6.00	=	57.0000
合計					68.6800
床面積					68.68 m ²

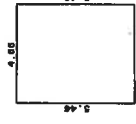
(符1) 1 階



求積表

	5.46	X	4.55	=	24.8430
床面積					24.84 m ²

(符1) 2 階



求積表

	5.46	X	4.55	=	24.8430
床面積					24.84 m ²

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(石川県土地家屋調査士会紙)

13. 7. 27

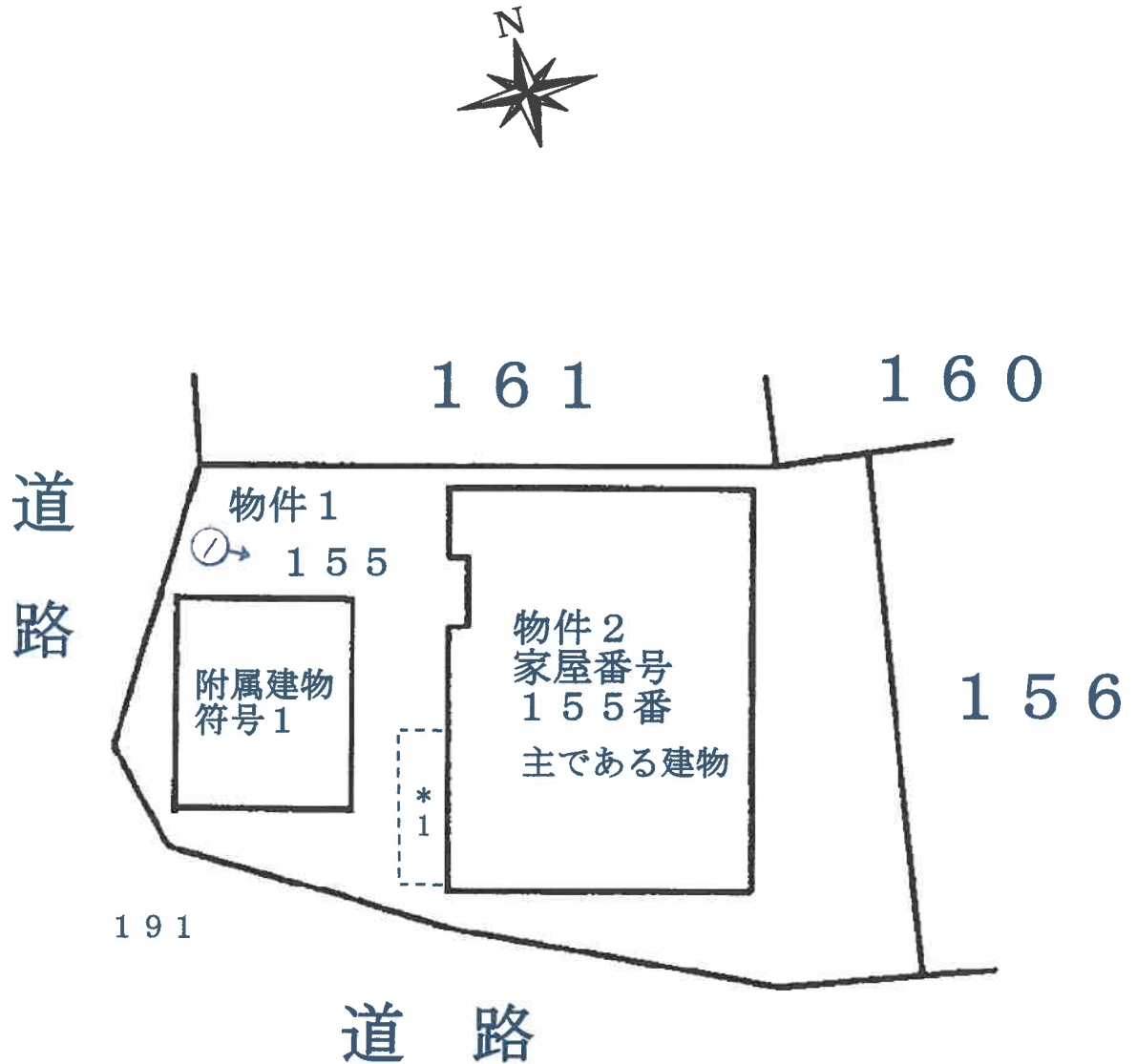
土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第23号

物件の所在：加賀市山中温泉菅谷町ト

(注)

*1 工作物（物置）

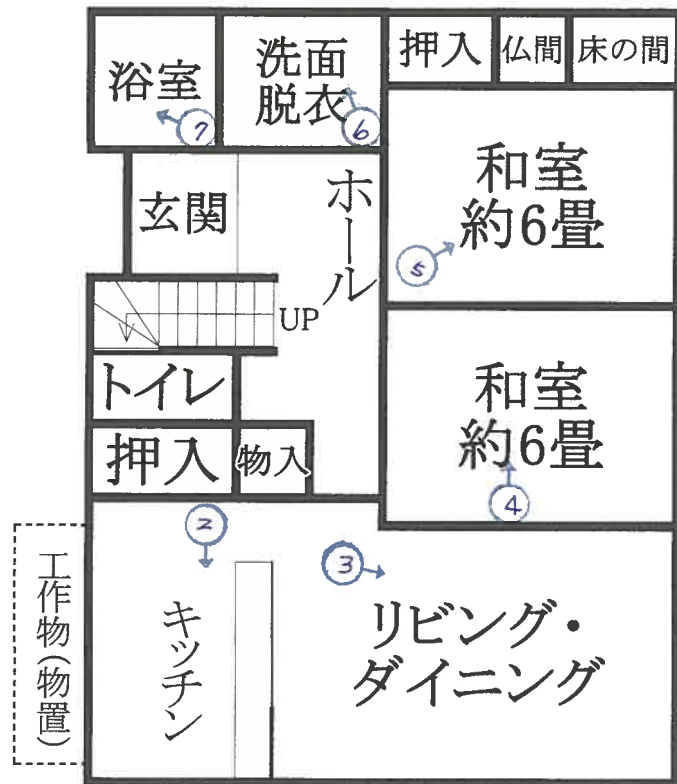


↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

※ 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
家屋番号
155番
主である建物



工作物(物干場)



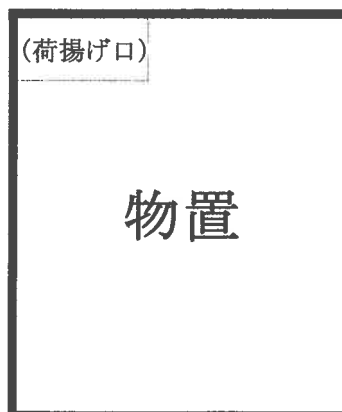
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図

物件2
家屋番号
155番
附属建物 符号1



(1階)



(2階)

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23号

令和8年7月15日現地調査

令和8年8月13日評価

金沢地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

西田 雄一

第1 評価額

一括価格	
金1,120,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金330,000円
物件2（建物）	金790,000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 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。
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	加賀市山中温泉菅谷町ト 155番 宅地 232.88㎡	
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	加賀市山中温泉菅谷町ト155番地 155番 居宅 木造スレート葺2階建 1 階 : 83.09㎡ 2 階 : 68.68㎡ 延床面積 : 151.77㎡ (附属建物) 1 車庫 物置 木造瓦葺2階建 1 階 : 24.84㎡ 2 階 : 24.84㎡ 延床面積 : 49.68㎡	
番号	特 記 事 項		
2	■物件2（主である建物）に工作物（物置、物干場）があり、物件2建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図」及び「間取図」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（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12km 最寄バス停「日和台」の南方・約200m（徒歩約3分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅の中に空地も見られる山寄りの住宅地域						
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	—					
	建 ぺ い 率	60%					
	容 積 率	200%					
	防 火 規 制	—					
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域					
画 地 条 件 等	規 模	232.88㎡					
	形 状	ほぼ台形					
	間口：奥行	約10m：約21m					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面	幅員	道路	建築基準法	高低差	介在	セット
	方位	(m)	種類	上の道路	(対道路)	公共物等	バック
	北西	約5.5	市道	該当	等高	—	—
	南東	約6	市道	該当	等高～約0.8m高	—	—
土地の利用状況等	物件2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 ：なし （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	■利用現況から土壤汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	■本件土地の東側は土砂災害警戒区域に近接し、東方約40m付近に土砂災害特別警戒区域が存在する。						

2 建物の概況及び利用状況（物件2 主である建物）

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13年6月25日新築 経過年数： 約25年 経済的残存耐用年数： 約2年
仕 様	構造： 木造 屋根： スレート葺 外壁： サイディング 内壁： クロス、タイル 等 天井： 合板、クロス 等 床： フローリング、畳、クッションフロア 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
保守管理の状況	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	■アスベスト等の有害物質の使用状況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。 ■1階の洗面脱衣場の床が腐食し、ぶかついている。 ■室内に虫の死骸が散見される。 ■附属建物符号1は昭和54年に建築されたもので老朽化しており、経済的残存耐用年数は認められない。

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	7,600	1.00	232.88	0.50	880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 加賀-7

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
8,950円/㎡	×98/100	×100/100	×100/115	≒7,600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：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、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状、接道状況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。

なお、附属建物については経済的残存価値がないものと判断した。

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(主)	200,000	151.77	0.04	1,210,000

ウ 現価率

経過年数 約25年、経済的残存耐用年数 約2年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 -40%）、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 = 経済的残存耐用年数 2年 ÷ (経過年数 25年 + 経済的残存耐用年数 2年) × (1 - 観察減価 0.4) ≒ 0.04

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、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	880,000	0.3	法定地上権	260,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。

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	880,000	-260,000	1.0	0.9	0.6	330,000
2	1,210,000	+260,000	1.0	0.9	0.6	790,000
一括価格 (合計)						1,120,000

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等を考慮した結果、山寄りの住宅地域に所在する戸建住宅で市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正： 前記第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 : 加賀-7
所 在 : 加賀市山中温泉下谷町ニ203番外
価 格 : 8,950円/㎡
位 置 : I Rいしかわ鉄道線 加賀温泉駅 11 k m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北5.9m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要 : 住宅、アパートの中に旅館等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 案内図
- 3 法第14条地図写
- 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

