

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 30 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 11 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 16 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 12 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 3 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 10 月 30 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	6, 520, 000 5, 216, 000	一括	1, 304, 000	79, 586	26, 654
1	3, 610, 000				
2	2, 910, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 小松市白江町チ
 地 番 2 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 4 4. 6 2 平方メートル

- 2 所 在 小松市白江町チ 2 5 番地 1
 家屋 番号 2 5 番 1
 種 類 診療所・居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 1. 6 6 平方メートル
 2 階 5 7. 3 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 2 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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 小松市白江町チ
地 番 2 5 番 1
地 目 宅地
地 積 6 4 4 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 小松市白江町チ 2 5 番地 1
家屋 番号 2 5 番 1
種 類 診療所・居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 1 . 6 6 平方メートル
2 階 5 7 . 3 4 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2 0 平方メートル



令和8年(ヌ)第15号
令和8年4月9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 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 | 小松市白江町チ |
| | 地 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 4. 6 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小松市白江町チ 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 診療所・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1. 6 6平方メートル
2 階 5 7. 3 4平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

・ 物件 2 建物について

- 1 本件土地の北側に平家建の建物が存在するが、①本件建物と同一所有者に属すること、②物置として本件建物の常用に供されている（継続的に本件建物の効用を助けている）こと、③本件建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあることから、当該建物は、本件建物の附属建物であると認定した。
- 2 工作物として、風除室がある。
- 3 昭和 4 6 年新築のため、建物全体が老朽化しており、建具等に損傷個所が散見された。

以 上

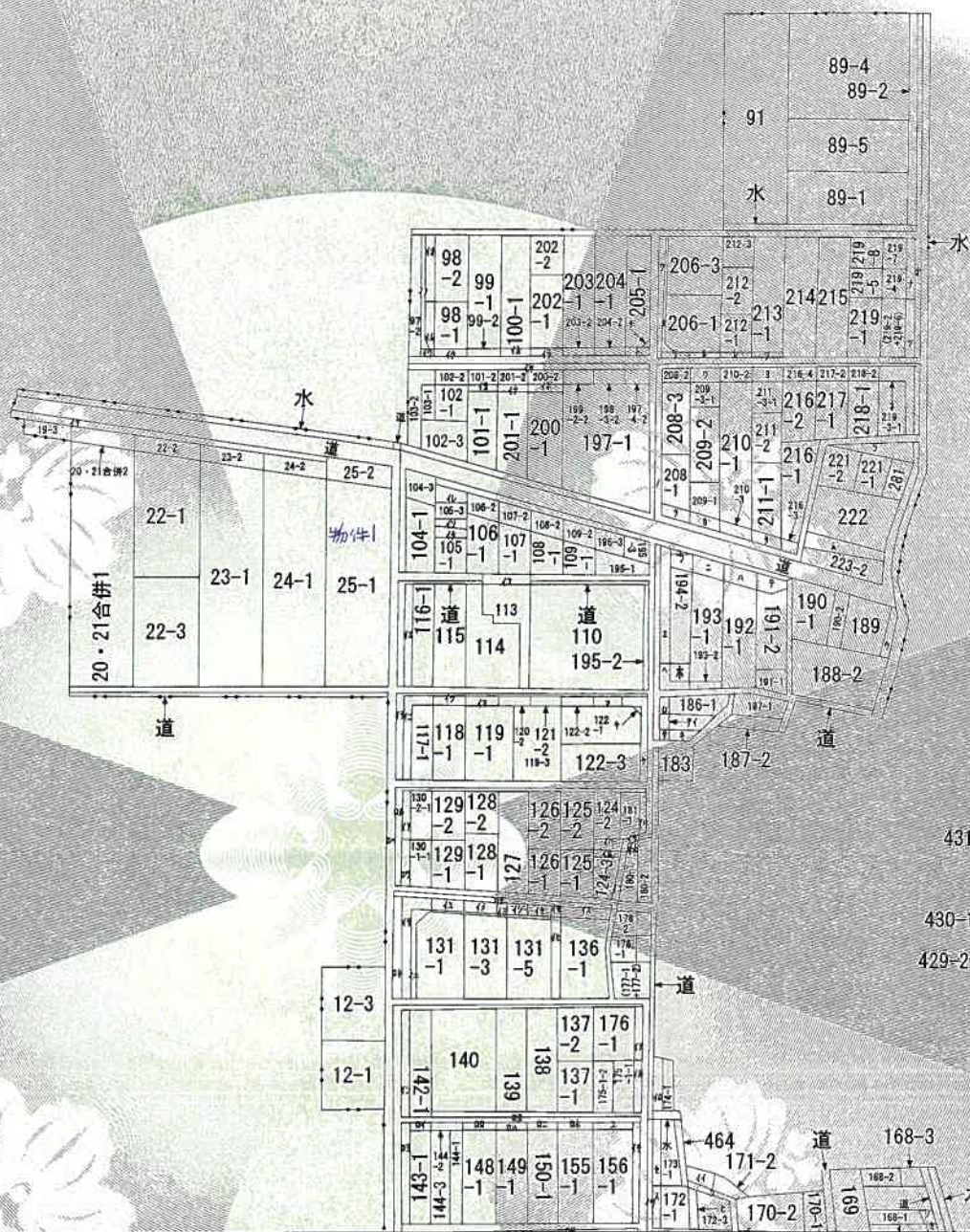
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■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4月22日に聴取)
■所有者	1 私は、本件土地、建物の所有者です。 2 現在、本件建物には、私が居住しています。 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。 6 本強制競売申立てについては、話し合いによる解決にあたります。 (令和8年4月27日に聴取)

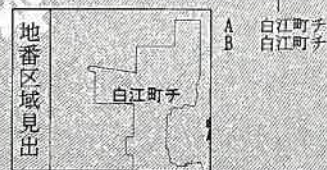
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月9日 (木)	執行官室 (郵便)	小松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4月13日 (月) 9:00-9:05	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
8年4月14日 (火)	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4月22日 (水) 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4月27日 (月) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 所有者から聴取 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



(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	小松市白江町子			地番		25番1		
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考 付年月日 (原図)				補記事項	方位不明

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4月22日

金沢地方務局

登記官

請求番号：3-1

(1/2)

A4に縮小

公用

入道

入道

入道

208-4
209-3-2
209-4
211-3-2
211-4
212-4
213-2
219-2-2
219-3-2
219-4-2
220
223-1
460
道
道
道
122-4
123-2
184-2
194-4
194-3
194-2-2
191-3
185-2-1
185-1-2
185-1-1
156-2
167-1
167-3
168-4
172-4
道
173-2
172-2
水
171-1
174-2
124-1
465
124-4
80-5
30-3
466・157合
併2
181-2
178-2
175-2
466
道
100-2
101-3
105-2
105-4
105-5
118-2
200-3
201-3
202-3
97-1
97-3
97-4
97-5
98-3
道
119-2
水
467
117-2
116-2
道
130-2-2
131-2
131-4
132-2
133-2
134-1-2
14-3-2
35-1-1
135-1-2
135-3-2
136-2
142-2
143-3
148-2
149-2
150-2
155-3
水
道
道
道
道
道
143-2
130-1-2

登記年月日：昭和46年6月3日

0418950

建物階平面図

家屋番号	25~1
建物の所在	小松市白江町字25~1

46年6月3日

製作年月日
昭和四十六年五月廿七日

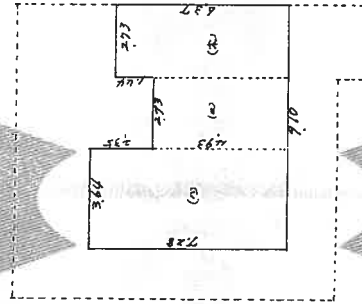
製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

建物図面

各階平面図

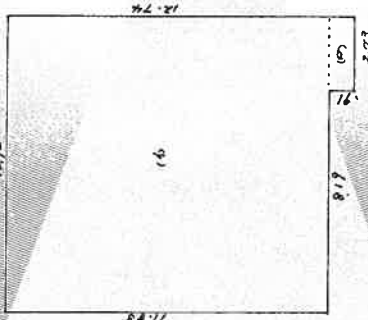
2階



2階

① $7.28 \times 3.64 = 26.4992$
② $4.93 \times 2.73 = 13.4589$
③ $6.37 \times 2.73 = 17.3901$
床面積 57.3482

1階



1階

① $11.83 \times 10.92 = 129.1836$
② $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
床面積 131.6679

単位=m

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

46.6.3

A4に縮小

請求番号：3-2

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。

(金沢地方務局小松支局管轄)

令和8年4月22日

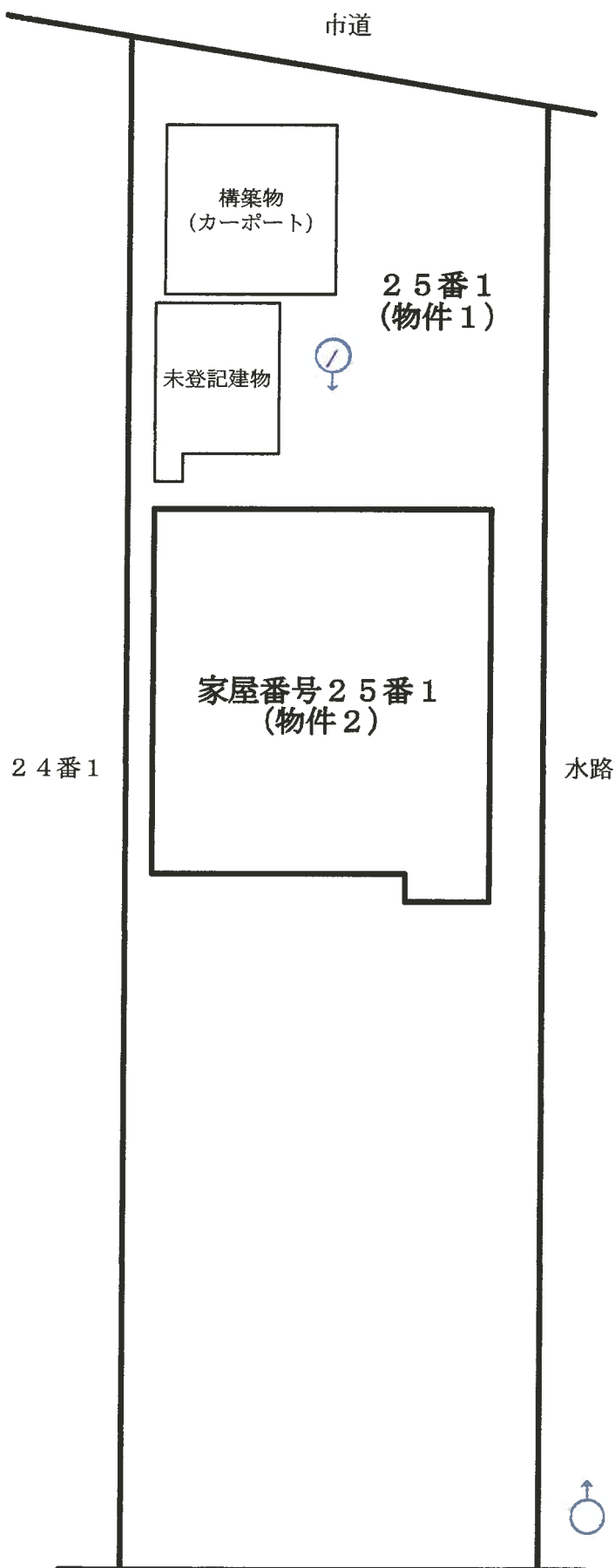
金沢地方務局

登記官

(8枚)

公用

土地建物位置関係図



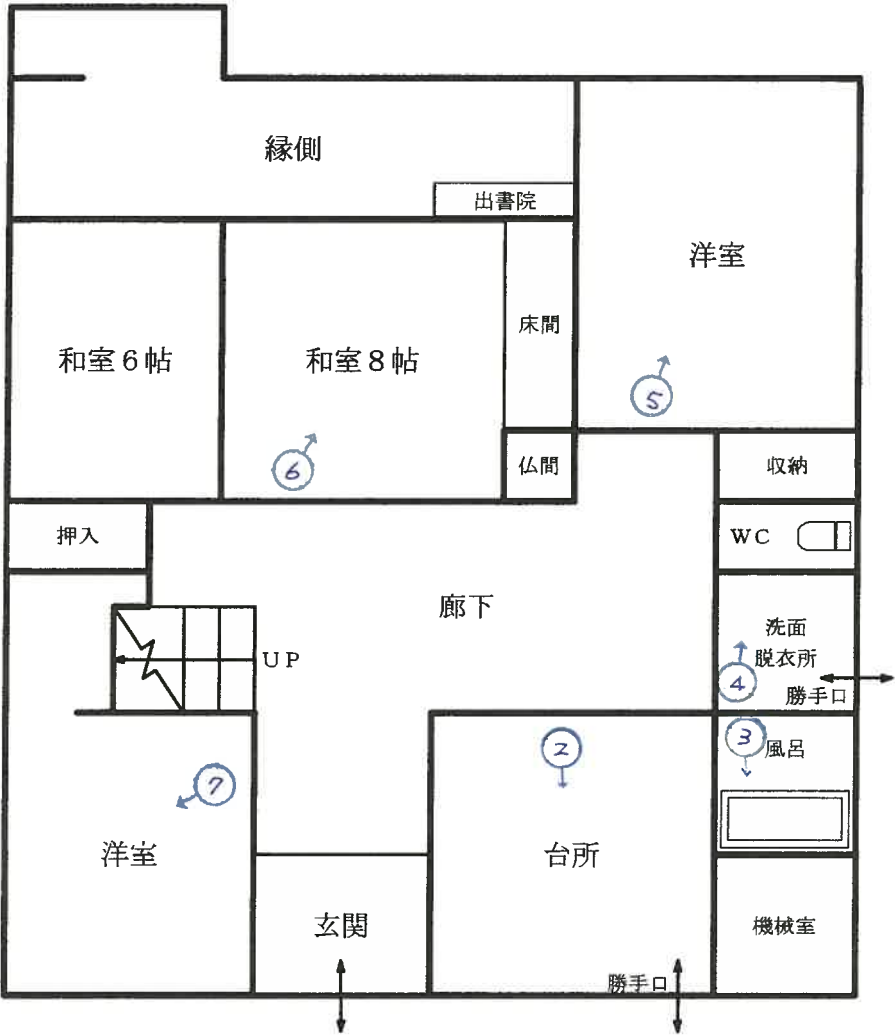
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図

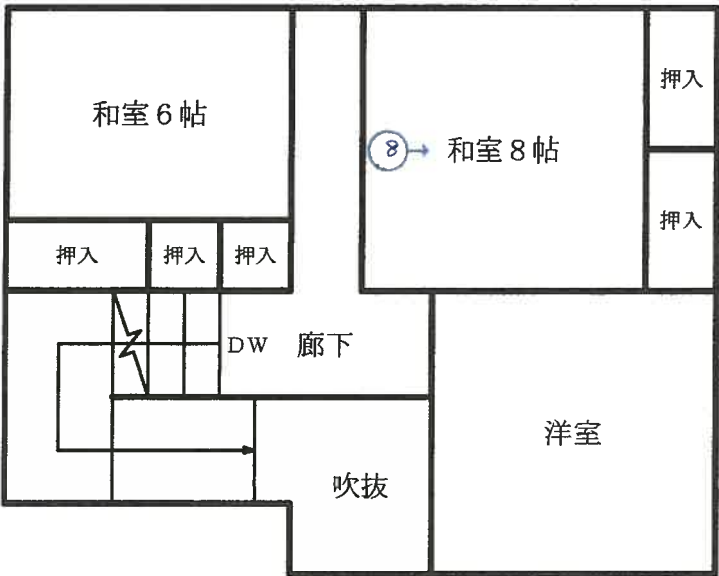
物件 2



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。

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（ヌ）第15号
令和8年4月27日現地調査
令和8年5月25日評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中村 聡

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,150,000円
物件2 (建物)	金4,160,000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 土地価格の内訳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、目的物の種類及び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 番 地 目 地 積	小松市白江町チ 2 5 番 1 宅地 644.62㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	小松市白江町チ 2 5 番地 1 2 5 番 1 診療所・居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 131.66㎡ 2階 57.34㎡ 延床面積：189.00㎡	居宅 (未登記附属建物) 物置 木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 約20㎡
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境

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「小松」駅の北東方・道路距離約2.3km 最寄バス停「白江」の西方・約250m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	一般住宅、併用住宅のほか農地も見られる住宅地域						
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1種住居地域					
	建 ぺ い 率	60%					
	容 積 率	200%					
	防 火 規 制	—					
	そ の 他 の 規 制	—					
画 地 条 件 等	規 模	644.62㎡					
	形 状	ほぼ長方形					
	間 口 : 奥 行	約13.8m : 約49.5m					
	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
	北	8.1	市道	該当	等高	無	—
	南	5.0	道路	非該当	等高	無	—
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 : 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	現地調査から土壌汚染の存在の可能性は低いと考えられる。ただし専門家の調査結果に基づいていないため確定的なものではない。 一部、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けている。						

<p>特 記 事 項</p>	<p>公図上、物件１の東側に里道が確認されるが、現況は幅1.5mの水路が存しその東には幅員約4mの市道が南北に走っている。</p> <p>物件１の敷地内北西側に築後５５年経過した未登記附属建物が存するが当該建物は物件２の建物に含めて評価した。建物の概要は次の通り。木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、面積約２０㎡の物置。</p> <p>物件１の敷地内北西側に構築物（カーポート）が存する。</p> <p>物件１の敷地内北西側に使用されていない清涼飲料水の自動販売機が存する。</p> <p>物件１の敷地内北東側に野立て広告物の骨組みが存する。</p>
----------------	---

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46年5月5日 新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺き 外壁 波形鋼板 内装 石膏ボード、ビニールクロス 天井 板張り、石膏ボード 床 フローリング、畳 設備 電気、給排水、衛生設備 その他 なし
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 一般住宅 間取り 別添「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	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。 建物に附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

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	29,800	0.92	644.62	0.90	15,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小松5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 29,800\text{円/㎡}$

◇ 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：補正の必要がない。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：二方路、規模の画地条件を考慮した。

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

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。

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	180,000	189.00	0.04	1,360,000

ウ 現価率

経過年数 約55年、経済的残存耐用年数 0年、残価率 4%、観察減価率 0%、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＝ 経済的耐用年数を満了した建物であり、資産価値を高めるような修繕は確認されないため残価率4%程度と判断した。

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	15,900,000	0.4	法定地上権	6,360,000

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 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	15,900,000	-6,360,000	1.0	0.9	0.6	5,150,000
2	1,360,000	6,360,000	1.0	0.9	0.6	4,160,000
一括価格 (合計)						9,310,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件2の建物は外壁の老朽化が目立つこと、敷地内に未登記の附属建物が存していること等による市場性等を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載欄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	小松 5 - 4
所 在	石川県小松市白江町ト120番1外
価 格	31,000円/㎡
位 置	I R いしかわ鉄道線 小松駅2,300m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	1,303㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南 10.0m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	事務所、工場、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

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)

受命物件の位置図

