

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,110,000 1,688,000	一括	422,000	71,584	17,251
1	340,000				
2	1,660,000				
3	110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 輪島市横地町六部
地 番 78 番 1
地 目 宅地
地 積 502.18 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 輪島市横地町六部 78 番地
家屋 番号 78 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 133.60 平方メートル
2 階 65.95 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
- 3 所 在 輪島市横地町六部 78 番地
家屋 番号 78 番
種 類 作業所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 79.44 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.87 平方メートル
2 階 21.33 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 1 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件建物共有者ら及びCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

本件建物所有者及びCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

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 輪島市横地町六部
 地 番 78 番 1
 地 目 宅地
 地 積 502.18 平方メートル

所有者 A

2 所 在 輪島市横地町六部 78 番地
 家屋 番号 78 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 133.60 平方メートル
 2 階 65.95 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

3 所 在 輪島市横地町六部 78 番地
 家屋 番号 78 番
 種 類 作業所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 79.44 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.87 平方メートル
2 階 21.33 平方メートル

所有者 A



令和 8年(ケ)第 27号
令和 8年 7月31日受理
令和 8年 9月 4日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福 野 直 樹

(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 輪島市横地町六部
 地 番 78 番 1
 地 目 宅地
 地 積 502.18 平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 輪島市横地町六部 78 番地
 家屋番号 78 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 133.60 平方メートル
 2 階 65.95 平方メートル
 以上 共有者 A 持分 10 分の 3
 共有者 B 持分 10 分の 7
- 3 所 在 輪島市横地町六部 78 番地
 家屋番号 78 番
 種 類 作業所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 79.44 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.87 平方メートル
 2 階 21.33 平方メートル
 所有者 A

(2 枚目)

(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	■土地所有者 A □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	■ 4 枚目のとおり		
建物		物件 3	
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	■建物所有者 ■その他の者 C 上記の者らが本建物を「倉庫」として目的外動産を残置して占有している ■「占有者及び占有権原」（6 枚目）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	■ 4 枚目のとおり		
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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1の土地について

1. 南西角地であり、2方向において公道に接面している。
2. 全部が急傾斜地崩壊危険区域内で、一部(約半分)が土砂災害警戒区域に指定されている。
3. 東から西に向かって下り傾斜となっている斜面を宅地化している。
4. 北側隣地及び東側隣地の一部は擁壁になっている。
5. 舗装面はあちらこちら傷んでいる。
6. 南側隣地である道路に石積の石が1個はみ出している。
7. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図」のとおりである。

■物件2の建物について

1. 関係資料により、平成6年4月7日新築、平成29年頃改装している。
2. 床のあちらこちらで傾きを感じる。
3. 1階勝手口(外面)の壁にひびが横に入っている。
4. ドアや戸、サッシの建付に不具合が見られる。
5. 建物内には多くの物が置いてある。
6. 工作物等は別紙「間取図」のとおりである。

■物件3の主である建物について

1. 関係資料によれば、昭和29年築とのことである。
2. 各階廊下の壁に亀裂や壁土の落下がある。
3. 別添写真⑨のとおり、1階(旧台所らしき)洋室の天井板が広範囲に落下している。
4. 2階物置を仰ぎ見ると土壁と窓枠等に隙間ができてしまっている。
5. 解体相当であると思料するが、建物内には大量の物が置いてある。
6. 西側に車庫が増築されているようであったが、現況は建物の一部とは言えない状態である。

■物件3の附属建物について

1. 関係資料によれば、附属建物は昭和元年築とのことである。
2. 別添写真⑩のとおり、土壁に大きな亀裂が入ってしまっている。
3. 解体相当であると思料するが、建物内に多くの物が置いてあるようであった。
4. 内部に立ち入ることができなかったため、2階の間取りは外観からの推測である。

■執行官の意見について

■物件2の建物所(共)有者Bに対して、敷地の占有権原等について、提出期限を定めて照会書を送付して照会したにもかかわらず、提出期限後相当期間を経過しても同人から何らの回答もなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件2の建物の敷地部分	
占有者	☒ 債務者兼物件2の建物所(共)有者B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ C (物件1の土地所有者Aの妻兼占有者Bの母親) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成 6 年 4 月 7 日頃(物件2の建物新築時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 物件1の土地所有者A ☐ その他の者 ()
契約等当事者	借主	☒ 占有者B ☐ その他の者 ()
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	☒ 物件1の土地所有者Aと占有者Bは親子関係である。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2, 3 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ C (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 6年 3月頃(能登半島地震以降)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 建物所(共)有者ら ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者C ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	☒ 1. 建物所(共)有者らと占有者Cは親族関係である。 2. 占有者が単独占有を主張する目的外動産がある。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見のとおり」 ☒ 関係人の陳述のとおり、占有開始時期頃(共有者Bの転居時期)から、占有者Cは物件2, 3の建物を管理している上、単独占有している目的外動産があると主張していることなどから、独立の占有主体になったもの(黙示の使用借権)と史料する。	

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 私は、物件1の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件3の建物(以下、「本件作業所」という。)の単独所有者Aの妻です。 物件2の建物(以下、「本件居宅」という。)の持分10分の7の所(共)有者Bの母親でもあります。本件居宅の残り持分の所(共)有者は夫Aです。 令和6年の能登半島地震により、本件居宅は一部損壊、本件作業所は半壊の認定を受けました。 本件居宅は、壁のひび割れや床の傾き等、損傷が酷いので、再認定を申請しようとしたのですが、期限切れと言われてしまいました。 附属建物を含む本件作業所の公費解体を申請しようとしたのですが、これも期限切れと言われてしまいました。同附属建物は入口の戸が外れて入れません。 現在、本件居宅で寝泊まりしている者はいませんが、ライフラインは通じており私が管理しています。夫Aは施設に入所しています。 本件居宅には私の(全壊した)実家の荷物を運び込んでいます。 夫Aが本件居宅を新築し、改装費のローンの関係で息子Bとの共有になりました。 本件居宅の敷地や使用関係について、家族間で地代や賃料等の授受は全くありません。 かつては本件居宅において二世帯で暮らしており、息子家族が2階で小型犬1匹を飼っていました。 本件居宅の屋根は修理済みですが、全体的に建物が傾いてドアや戸が開きにくくなっています。 本件土地の境界についてはトラブル等はありません。 周辺土地に夫A所有名義の土地がいくつかあります。 本件土地に井戸がありますが、使えません。 私も高齢ですので、管理が行き届かず、雑草が繁茂しています。 本件土地居宅等が競売で売られても、各建物内に残っている私達家族の物を持って行く宛がありません。

(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
令和8年8月5日 (水) 9:18 - 9:28	法務局(輪島支局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和8年8月5日 (水) 9:32 - 9:50	輪島市役所 税務課	家屋平面図写し受領
令和8年8月5日 (水) 10:00 - 10:30	物件所在地	全戸不在, 物件確認, 占有調査, 外観調査, 土地調査, 工作物等調査, 近隣調査, 写真撮影
令和8年8月6日 (木)	執行官室(郵便)	所(共)有者Bに照会書送付(郵券180円, 返信用郵券110円) →回答なし
令和8年8月18日 (火)	執行官室(郵便)	所(共)有者Aに期日通知書兼照会書送付(郵券410円(速達))
令和8年8月25日 (火) 9:15 - 9:25	法務局(輪島支局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和8年8月25日 (火) 10:00 - 11:25	物件所在地	占有者Cと面談, 占有調査, 立入調査, 間取調査, 土地調査, 簡易計測, 工作物等確認, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在であると予想されたので, 立会人及び技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

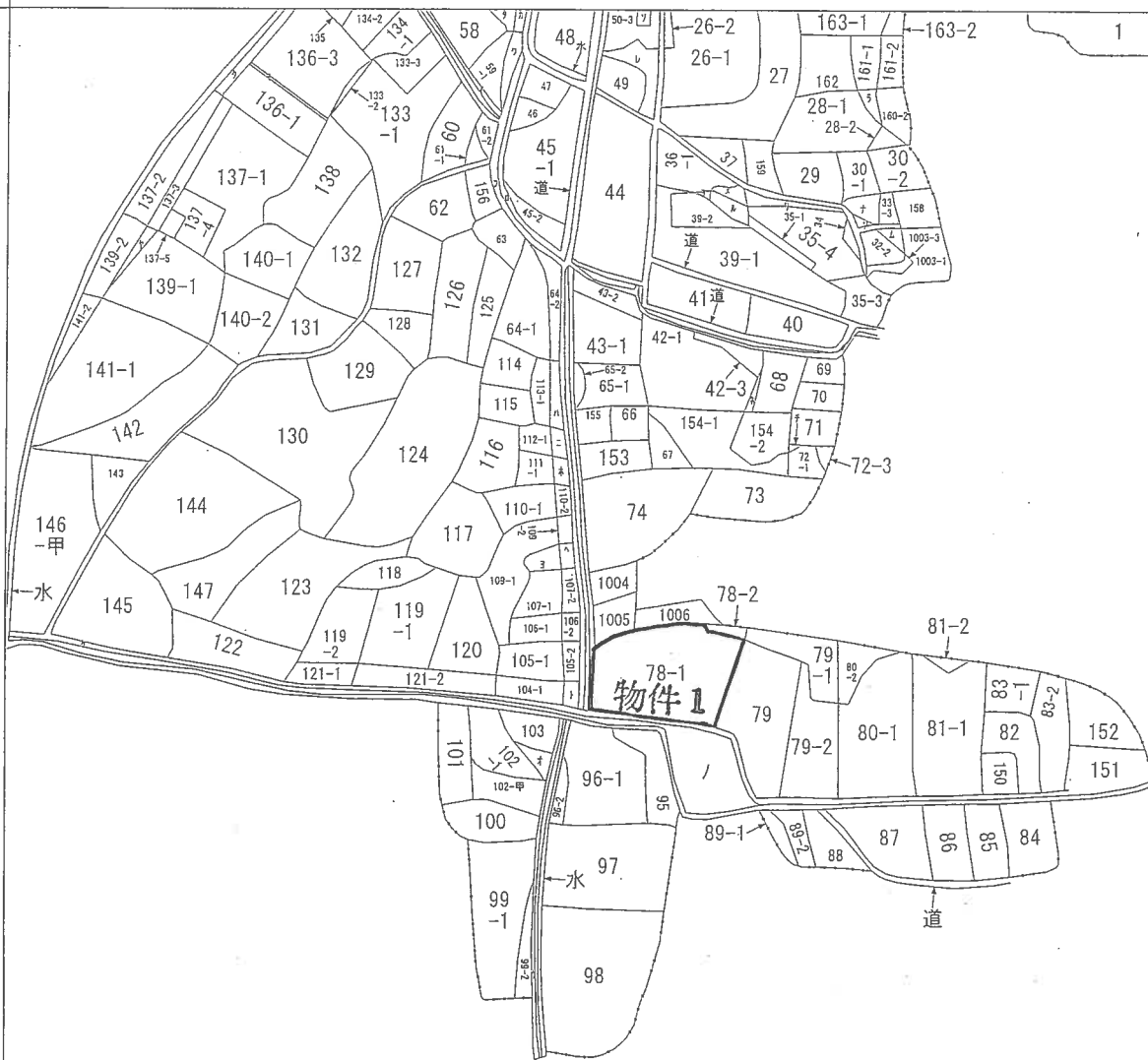
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に入った。

☐ 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 道 ハ 113-2 112-2 ヘ 111-2 108-2 ト 104-2 72-2 リ 35-2 38-1 ル 38-2



ラ 36-2
ワ 59-2
カ 55-2
ヨ 108-1
タ 55-1
レ 50-1
ソ 50-2
ネ 33-2
ニ 42-2
ホ 33-1
ヘ 160-1
ト 32-1
リ 90・91・92
ル 93・94合
併
102-2
136-2
139-3
136-4
道
水



請求部	所在地	輪島市横地町六部				地番	78番1			
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	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	方位不明	

(9 枚目)

登記年月日：平成14年6月6日

1138371

(78) © 78-1. 78-2

地番 78-2, 78-1

圖 測 積 地

$$2/2$$

求積表

地 番	②	78-2	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NQ		Xn			
650		3158.958	2143.907	2.450	7739.447100
758		3159.774	2144.286	1.162	3667.003988
983		3159.635	2145.069	0.262	826.252370
H4		3159.524	2144.548	-7.432	-23405.455128
H3		3159.323	2137.647	-8.441	-25671.202543
H2		3184.542	2136.407	4.189	13214.376438
947		3157.738	2141.836	7.500	23683.093000
				合 計	53.462625
				合 計 面 積	26.73

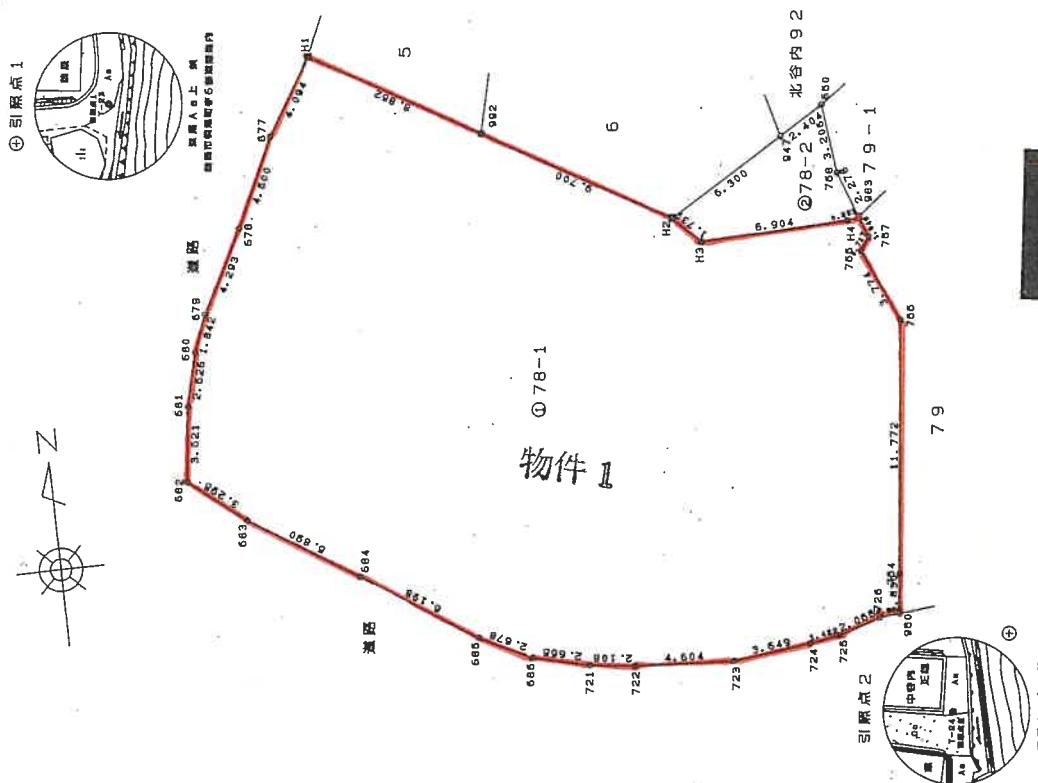
地 番	①	78-1	
公 算	合 計	面 積	残 地
528.92		26.7313125	502.1866875
		地 籍	50218 m ²

地番	面積
① 78-1	502.1885875 m ²
② 78-2	26.7313125 m ²

引测点	X坐标	Y坐标	距隧	方向角
8+04.1	3120.218	2154.133	35.074	64°27'02"
8+04.2	3135.345	2185.777		
8+04.2	3135.345	2185.777	35.074	244°27'02"
8+04.1	3120.218	2154.133		

凡	例
○	木 枕
□	プラスチック枕
⊗	プレート
⊙	金 属 板
+	マーキング

引渠点·测量点表			
桥墩点		桥墩点	
X座墩	3120.218	3135.345	桥墩点
Y座墩	2154.133	2185.777	
方墩角	64°27'02"	距 离	35.074
桥墩点	桥墩角	距 离	
H2	268°14'10"	38.631	
993	280°22'25"	34.624	
桥墩点		桥墩点	
X座墩	3135.345	3120.218	
Y座墩	2185.777	2154.133	
方墩角	244°27'02"	距 离	35.074
桥墩点	桥墩角	距 离	
H2	46°47'51"	52.971	
993	10°44'52"	44.526	



者製作

(平成14年5月25日作製)

智記

縮尺 $\frac{1}{250}$

（在四佐入 石川県公共託登記土地家屋調査士協会用紙）

平成四年六月 六日 登壇

A 4 に縮小

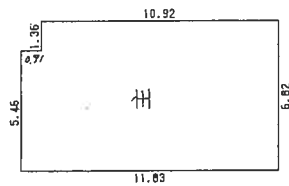
14. 6. 6

登記年月日：平成6年4月27日

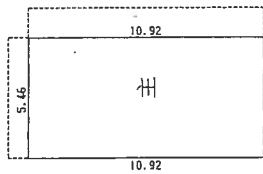
1212065 各階平面図

建物図面
各階平面図

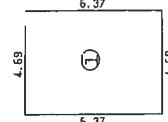
家屋番号	78番
建物の所在	輪島市横地町6部78番地



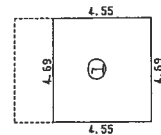
1階	求積表
11.83 × 5.46	= 64.5918
10.92 × 1.36	= 14.8512
計	79.4430
床面積	79.44 m ²



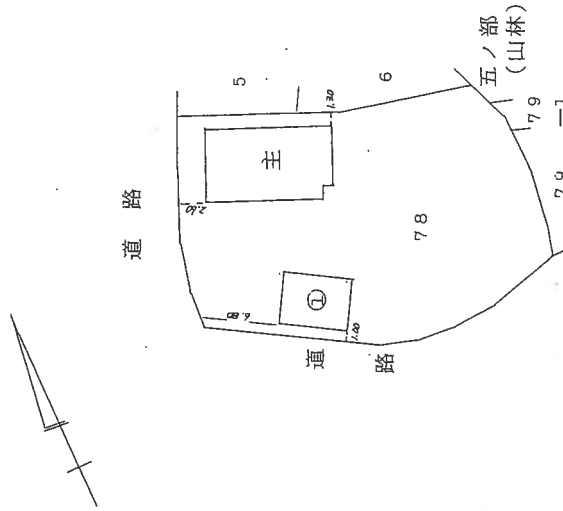
2階	求積表
10.92 × 5.46	= 59.6232
計	59.6232
床面積	59.62 m ²



1階	求積表
6.37 × 4.69	= 29.8753
計	29.8753
床面積	29.87 m ²



2階	求積表
4.55 × 4.69	= 21.3395
計	21.3395
床面積	21.33 m ²



作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

平成6年4月18日作製
(石川県土地家屋調査士会印)

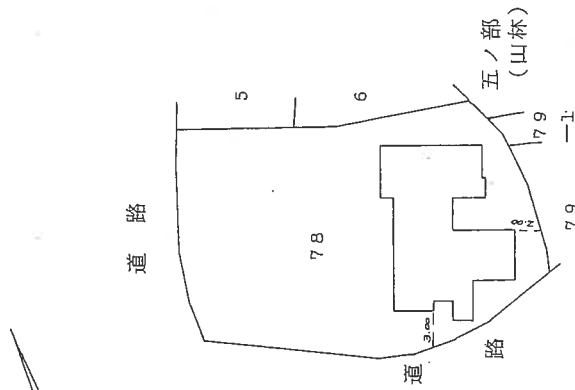
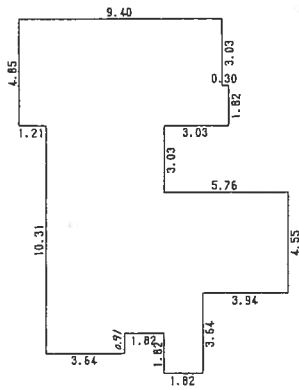
登記年月日：平成6年4月26日

1212066 各階平面図

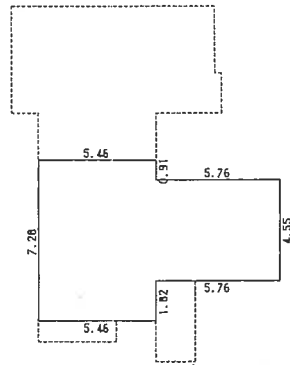
建物図面
各階平面図

家屋番号 78番の2

建物の所在 輪島市横地町6部78番地



1階 求積表		
5.45×3.03	$=$	16.5438
11.22×4.55	$=$	51.0510
7.28×1.82	$=$	13.2496
1.82×1.82	$=$	3.3124
3.64×0.91	$=$	3.3124
9.70×1.82	$=$	17.6540
9.40×3.03	$=$	28.4820
合計		133.6052
床面積		133.60 m ²



2階 求積表		
5.45×1.82	$=$	9.9372
11.22×4.55	$=$	51.0510
5.45×0.91	$=$	4.9686
合計		65.9568
床面積		65.95 m ²

A4に縮小

作製者

年 4月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

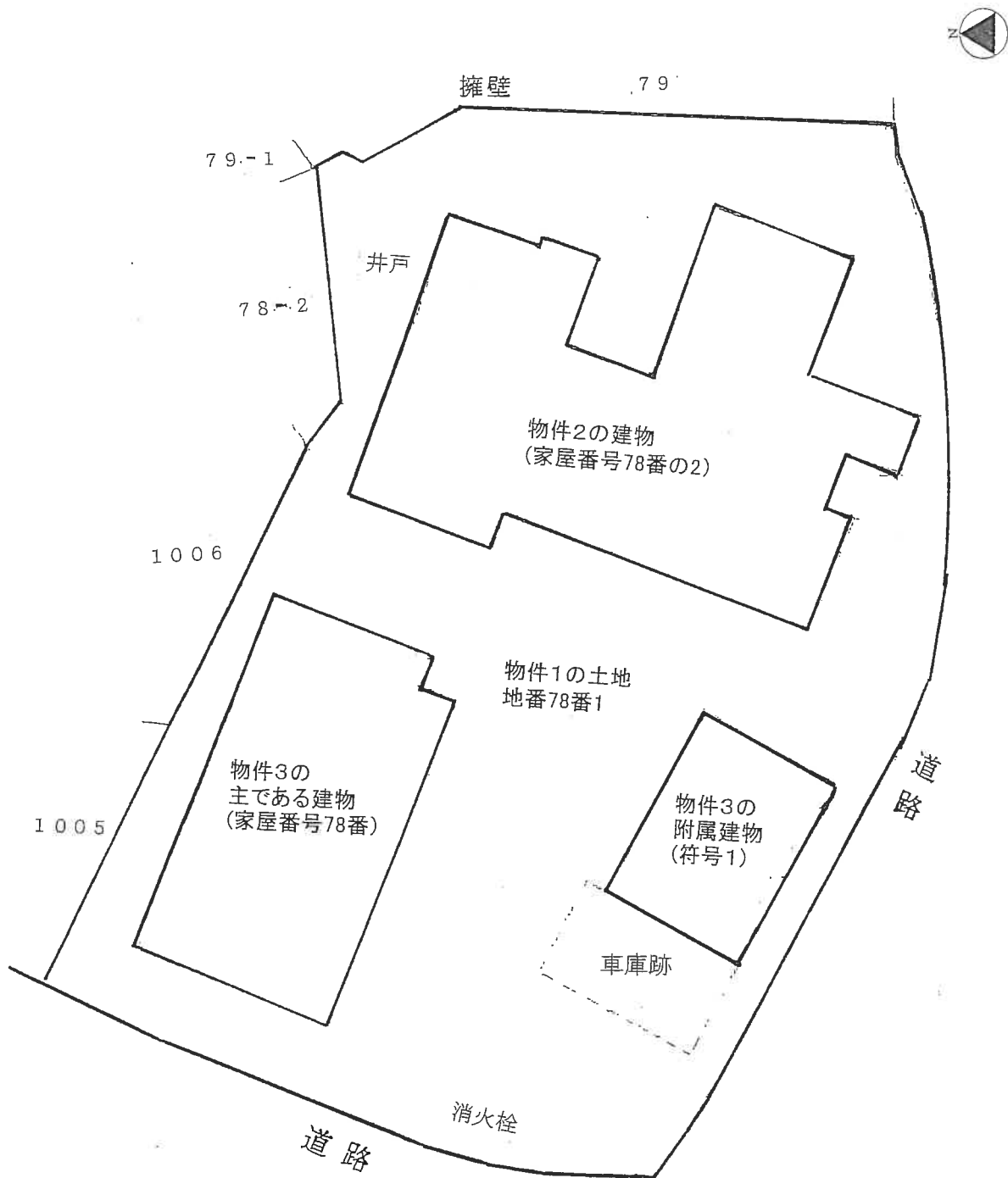
縮尺

1/500

(石川県土地家屋調査士会用品)

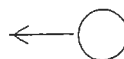
6426

土地建物位置関係図



①

(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



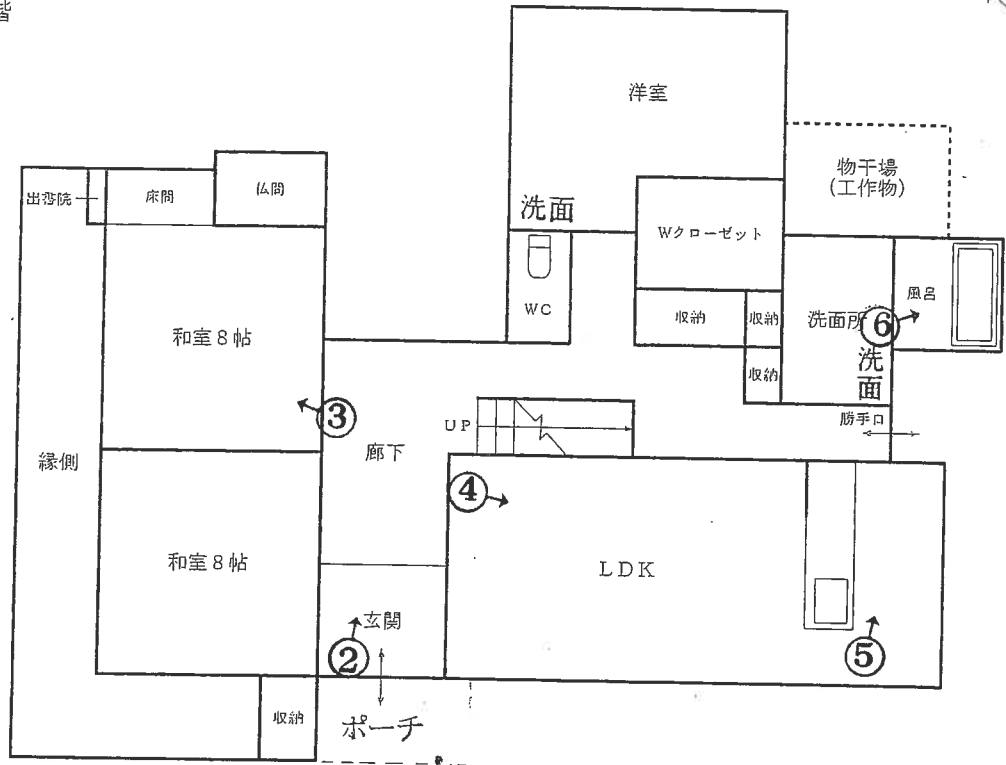
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(13 枚目)

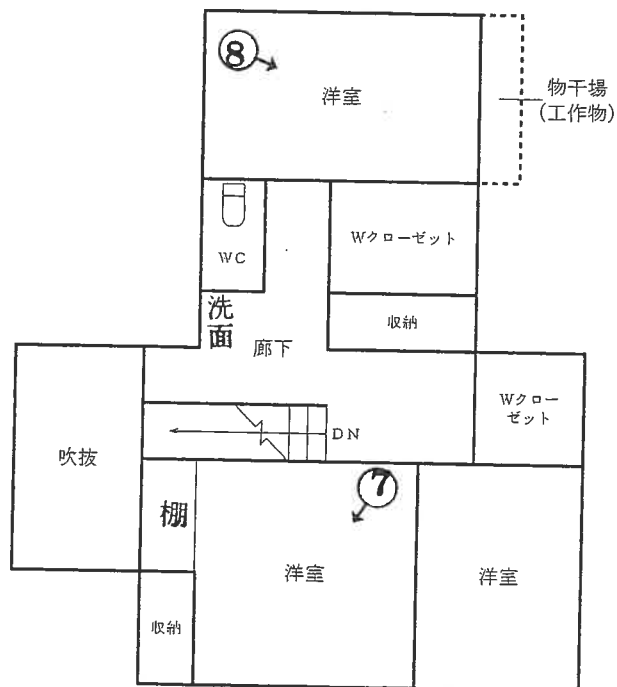
間 取 図

物件 2

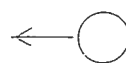
1 階



2 階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

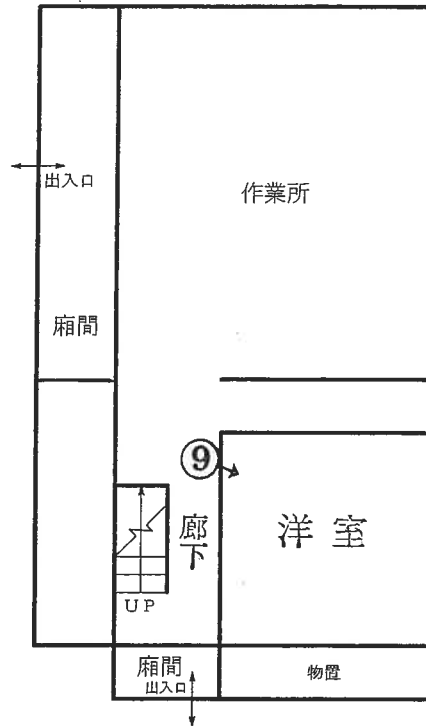


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図

物件 3 (主である建物)

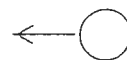
1 階



2 階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

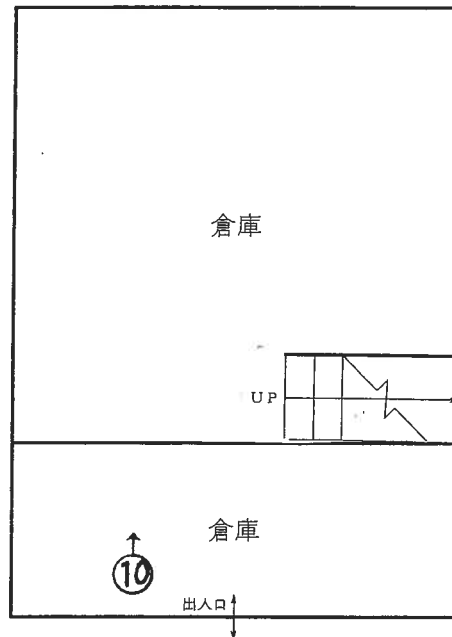


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

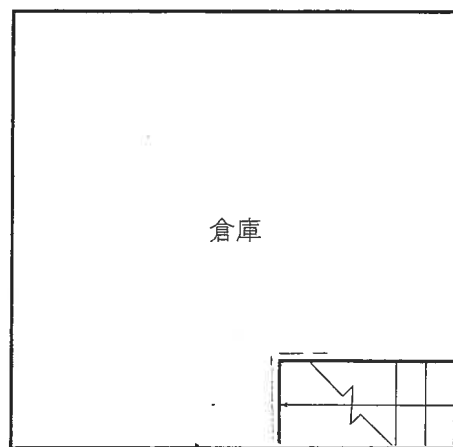
間 取 図

物件 3 (附属建物)

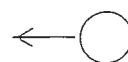
1 階



2 階



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



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



写真⑨



写真⑩



令和8年（ケ）第27号
令和8年8月25日現地調査
令和8年9月10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2,110,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金340,000円
物件2 (建物)	金1,660,000円
物件3 (建物)	金110,000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	輪島市横地町六部 7 8 番 1 宅 地 502.18m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	輪島市横地町六部 7 8 番地 7 8 番の 2 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 133.60m ² 2 階 65.95m ² 延床面積：199.55m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	輪島市横地町六部 7 8 番地 7 8 番 作 業 所 木造瓦葺 2 階建 1 階 79.44m ² 2 階 59.62m ² 延床面積：139.06m ² (附属建物) 1 倉 庫 土蔵造瓦葺 2 階建 1 階 29.87m ² 2 階 21.33m ² 延床面積：51.20m ²	
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 である建物の 1 階及び 2 階の南東側に物干場、1 階の玄関前にポーチが確認されるが当該工作物は物件 2 に含めて評価した（別添「間取図」参照）。		

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	のと鉄道七尾線「穴水」駅の北方・道路距離約18km 最寄バス停「小川」の北東方・約300m（徒歩約4分） （別添「位置図」参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅が見られる県道背後の住宅地域						
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 災害危険区域、土砂災害警戒区域						
画地条件等	規模 502.18㎡ 形状 ほぼ整形 間口：奥行 約20.5m：約35.5m その他 西側道路際は高さ約1mの法面となっており、石積での補強箇所が確認される。						
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	8.5	市道	該当	約1m高い	無	—
	南	3.5	市道	該当	等高	無	要
土地の利用状況等	物件2、3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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	建築基準法第39条の災害危険区域の指定を受けた土地のため、石川県建築基準条例により原則として居室を有する建築物の建築は不可となる。						

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6年4月7日 新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺き 外壁 板張り 内装 ビニルクロス、塗り壁等 天井 ビニルクロス、板張り(竿縁)等 床 フローリング、畳等 設備 電気、給排水、衛生設備等 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
保守管理の状態	普通
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	1階リビング及びダイニングの壁に能登半島地震による破損箇所が確認される。 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。

(物件3「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） 昭和29年 経過年数 約73年 経済的残存耐用年数 約0年	新築
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺き 外壁 板張り、亜鉛メッキ鋼板 内装 塗り壁、合板等 天井 ボード、板張り(竿縁)等 床 コンクリート、畳等 設備 電気設備等 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 作業所兼居宅 間取り 別添「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	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	<p>屋根、外壁及び天井、内壁、床に能登半島地震による損傷箇所が確認される。</p> <p>建築年月日は、登記事項証明書に記載がないため輪島市役所税務課での聞き取り調査に基づき判断した。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

(物件3「附属建物」)

建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和元年 新築 経過年数 約101年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 土蔵造 屋根 瓦葺き 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内装 土壁等 天井 ー 床 たたき、板張り 設備 電気設備等 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 倉庫 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	<p>能登半島地震により外壁の一部が湾曲しており、また内壁等に損傷箇所が確認される。</p> <p>本建物の西側に経年劣化と能登半島地震の揺れで建物の機能を失った車庫が存する。</p> <p>建築年月日は、登記事項証明書に記載がないため現地調査等から昭和元年新築と判断した。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	4,210	1.00	502.18	0.50	1,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 輪島-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,700\text{円/㎡} \times 94/100 \times 100/100 \times 100/306 \approx 4,210\text{円/㎡}$

◇ 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：方位の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件、行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：角地、セットバック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：築後70年以上経つ被災した建物が2棟存することを考慮した。

② 物件2、3

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	199.55	0.08	2,870,000
3	主	160,000	139.06	—	10,000
	附	80,000	51.20	—	10,000

ウ 現価率

物件2 経済的耐用年数の満了した住宅であるが、建物の残価に加え平成29年頃の改装費を考慮して現価率を求めた。

物件3 外装、内装に能登半島地震による被害が確認される築後70年以上経過した作業所兼居宅、倉庫であり、当該建物から得られる便益はないと考えられるため価格を備忘価格の10,000円と判断した。

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	敷 地 割 合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ	地上 建物	
1	1,050,000	0.51	0.4	法定地上権	210,000	2	
	1,050,000	0.36	0.4	法定地上権	150,000	3	主
	1,050,000	0.13	0.4	法定地上権	50,000	3	附

イ 3棟の建物の床面積割合等を考慮して判定した。

ウ 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エ) 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		1,050,000	-210,000 -150,000 -50,000	1.0	0.9	0.6	340,000
2		2,870,000	210,000	1.0	0.9	0.6	1,660,000
3	主	10,000	150,000	1.0	0.9	0.6	110,000
	附	10,000	50,000	1.0	0.9	0.6	
一括価格（合計）							2,110,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：敷地内に一般住宅のほか作業所兼居宅及び倉庫の建物3棟が所在し買い手が制限され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

基 準 地	輪島ー 1
所 在	石川県輪島市二勢町 2 1 番
価 格	13,700円/㎡
位 置	のと鉄道七尾線 穴水駅22,000m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	231㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北西 6.0m 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	地震により損壊した建物及び空地が見られる住宅団地

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 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 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

