

金沢地方裁判所本庁・七尾支部の売却スケジュールでは、

令和2年6月入札開始分から制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年6月入札開始分から入札時に

下記の各書面の提出が入札書毎に必要になりました。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー(個人番号)が記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

金沢地方裁判所 執行官室 ☎076-262-4745 / 七尾支部 執行官室 ☎0767-52-4607

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月19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 7年10月 8日 午前 8時30分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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 7年11月 5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 7年10月23日 午前10時00分から 令和 7年10月23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 7年 9月19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	5,600,000 4,480,000		1,120,000	66,109	14,916
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市泉本町五丁目 82番地2

建物の名称 ダイアパレス泉本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉本町五丁目 82番2の77

建物の名称 D1004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 金沢市泉本町五丁目82番2

地 目 宅地

地 積 1869.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の118



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市泉本町五丁目 82番地2

建物の名称 ダイアパレス泉本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉本町五丁目 82番2の77

建物の名称 D1004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 金沢市泉本町五丁目82番2

地 目 宅地

地 積 1869.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の118

令和7年(ケ)第23号
令和7年6月3日受理
令和7年6月30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 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市泉本町五丁目 82番地2

建物の名称 ダイアパレス泉本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉本町五丁目 82番2の77

建物の名称 D1004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 金沢市泉本町五丁目82番2

地 目 宅地

地 積 1869.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の118



22

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)	
建物	物件1	
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(空室) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 12,600円 修繕積立金 14,960円 円 円 円	令和7年6月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年2月分～R7年6月分 計468,520円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー金沢営業所 	
その他の事項	上記管理費等の滞納金には、年14パーセントの延滞金が増算される。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号 1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年() 第 号 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

- ・ 本件マンションの管理につき、株式会社東急コミュニティー金沢営業所から書面で聴取した内容は、次のとおりである。
 - 1 マンション全体の総戸数：80戸
 - 2 管理組合の有無及び名称：有、ダイアパレス泉本町管理組合
 - 3 管理方式：委託管理
 - 4 管理人の有無：有
非常駐：月曜日～金曜日 午前8時30分～午後5時 巡回有
 - 5 新所有者（買受人）が使用することのできる駐車場：敷地内有（ただし、現在満車）
月額12,000円 1住戸1台 受付順
 - 6 新所有者（買受人）が使用することのできる設備及び専用使用できるスペースの有無：無
 - 7 エレベーター・集会場の有無：いずれも有
 - 8 管理費等：管理費（月額12,600円）、修繕積立金（月額14,960円）
 - 9 管理費等の滞納：有、令和6年2月分から令和7年6月分まで総額金468,520円
（令和7年6月9日現在）
 - 10 将来の修繕計画の有無：有
 - 11 ペット飼育：不可
- ・ 工作物として、バルコニーがある（間取図参照）。
- ・ 北側洋室の出窓付近の内壁クロスの一部にひび割れ等の損傷がある（写真⑥参照）。

以 上

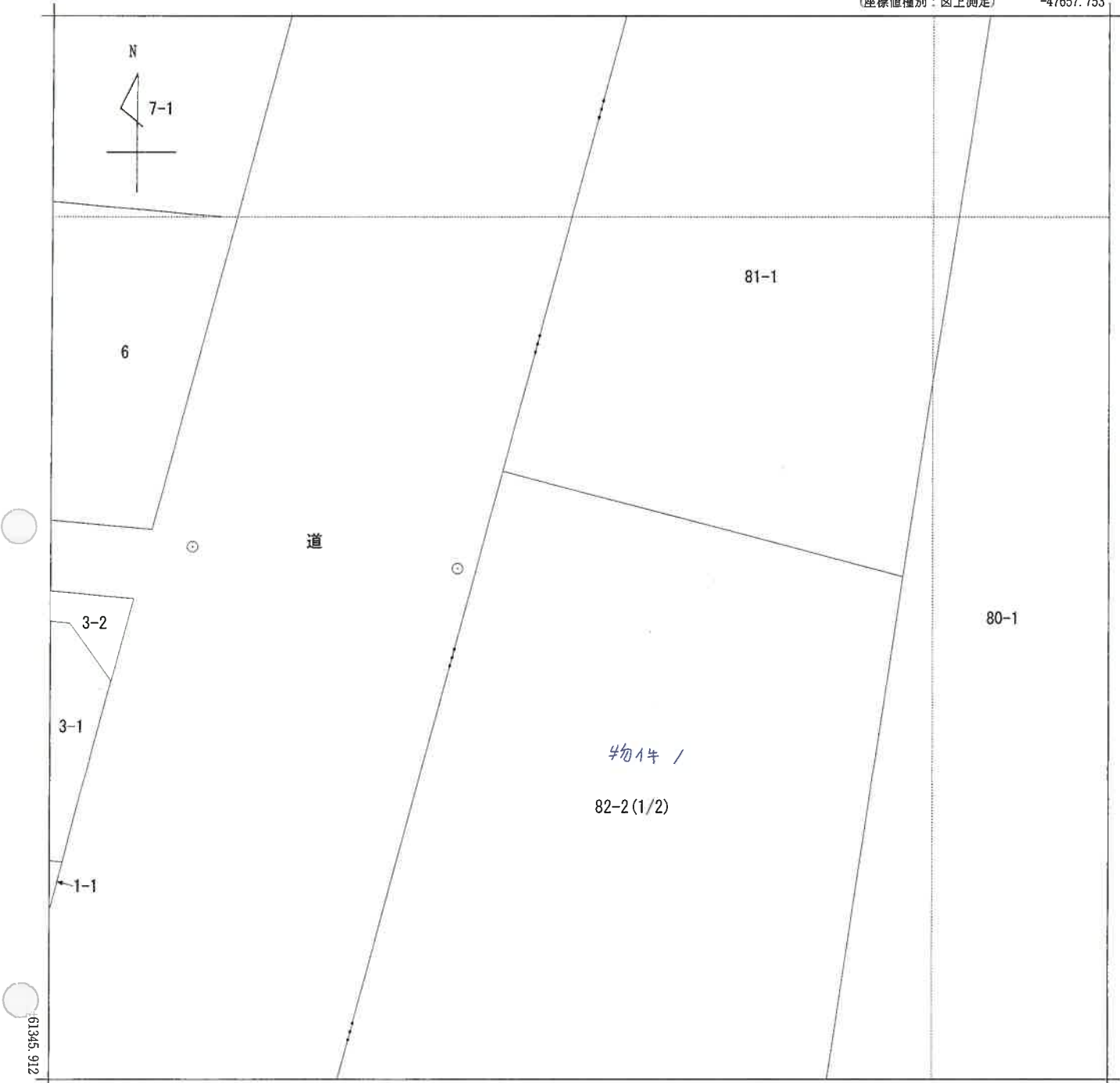
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 私は、本件マンションの所有者です。 2 現在、本件マンションには、誰も居住していません。目的外動産を残置した空室の状況です。 3 立入調査について、仕事が忙しく、立会のために休暇を取得することができません。本件マンションの鍵を郵送しますので、入室の上、調査してもらって結構です。 (令和7年6月13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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月3日 (火)	執行官室 (郵便)	金沢市役所に固定資産評価情報開示申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年6月3日 (火)	執行官室 (郵便)	ダイアパレス泉本町管理組合に照会書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年6月9日 (月) 8:30-8:35	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年6月9日 (月)	執行官室 (郵便)	所有者に立入調査通知書送付 (郵券110円)
7年6月13日 (金)	執行官室 (電話)	所有者から聴取
7年6月17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, 登記事項要約書取寄 (隣地関係)
7年6月24日 (火) 9:45-10:10	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
7年6月24日 (火)	執行官室 (郵便)	所有者に鍵返還 (郵券430円)
(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



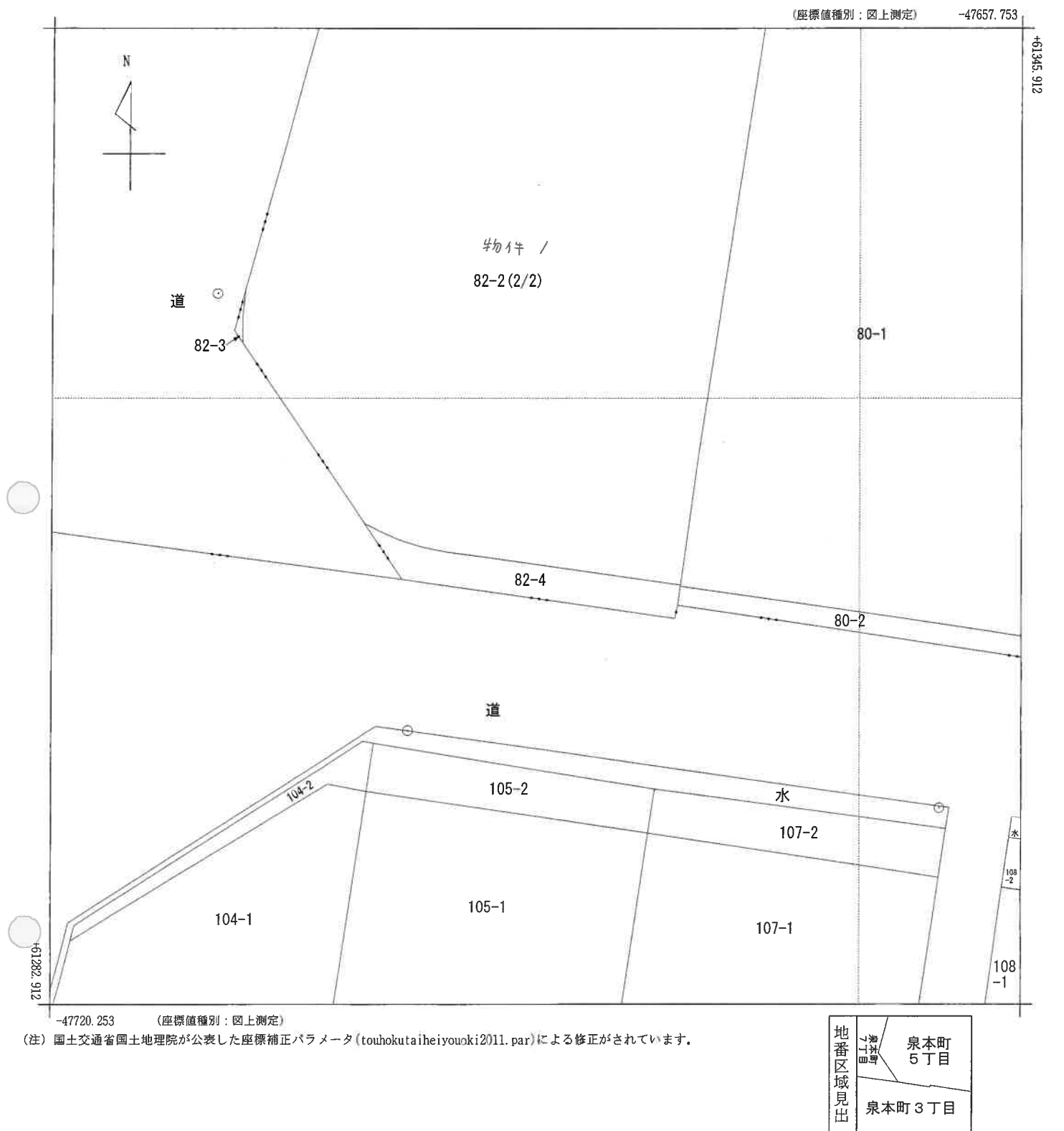
-47720.253 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
泉本町
7丁目
泉本町
5丁目

請求部	所在	金沢市泉本町五丁目				地番	82番2			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	平成3年10月31日				備付年月日(原図)	平成4年8月		補記事項		

A4に縮小





請求部	所在	金沢市泉本町五丁目				地番	82番2			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	平成3年10月31日				備付年月日(原図)	平成4年8月		補記事項		

A4に縮小

(2 枚目)

建物図面

家屋番号 景本町5丁目
82番2の77

建物の所在 金沢市景本町5丁目82番地2

各階平面図

211219



81-1

道

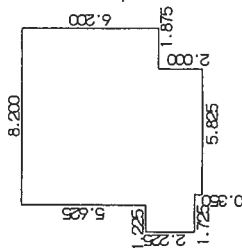
景本町7丁目

路

主

求積表

1.225 x 2.225 =	2.725625
0.500 x 7.850 =	3.925000
5.825 x 8.200 =	47.765000
1.875 x 8.200 =	15.375000
計	66.040625



82-3

80

景本町5丁目
82-2

82-4

建物の存する部分10階

金沢市建設部都市計画課 主査

土地調査士
家屋調査士

(平成13年 6月 戸作製)

縮尺 1/250

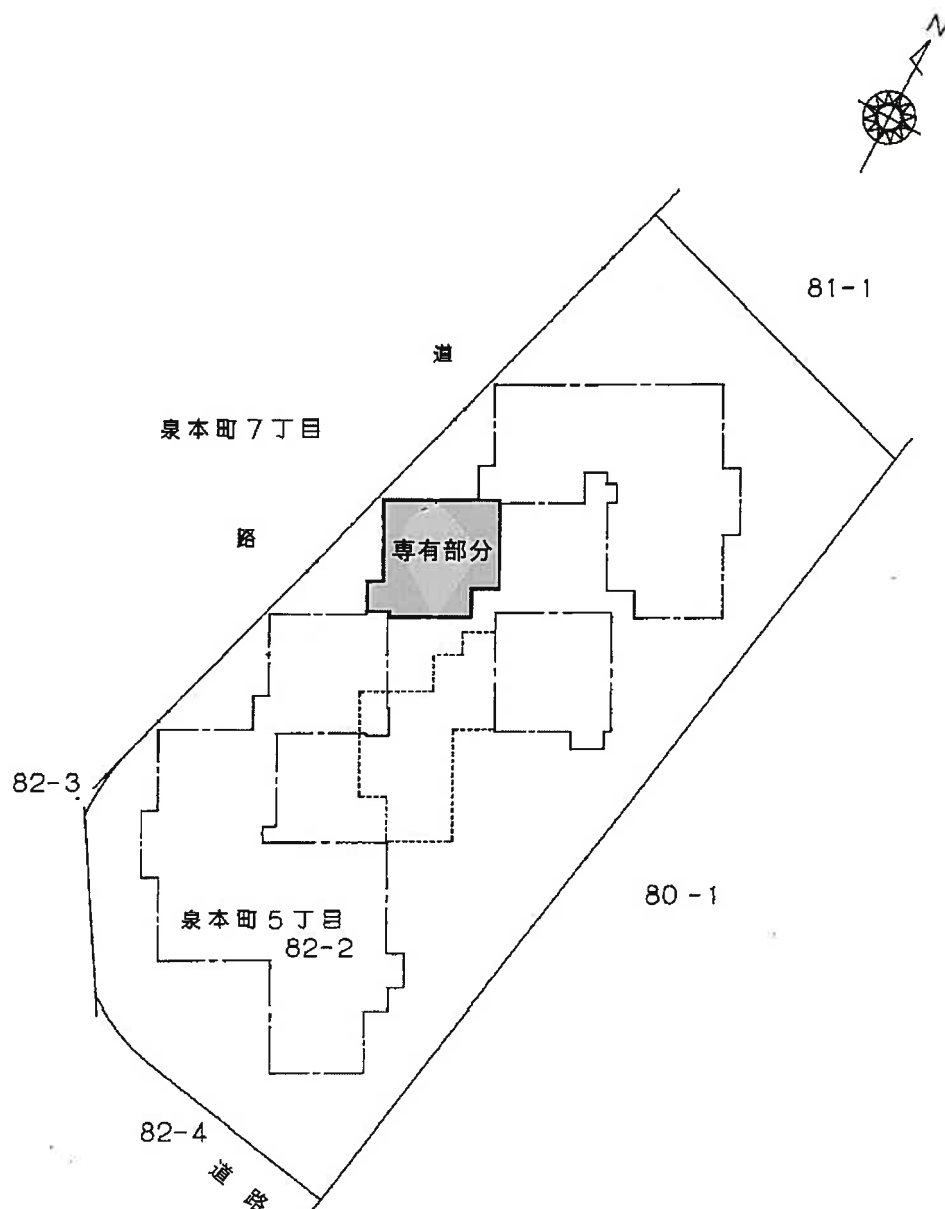
申請人 金沢市長

縮尺 1/500

公用

土地建物位置関係図

物件の所在：金沢市泉本町五丁目



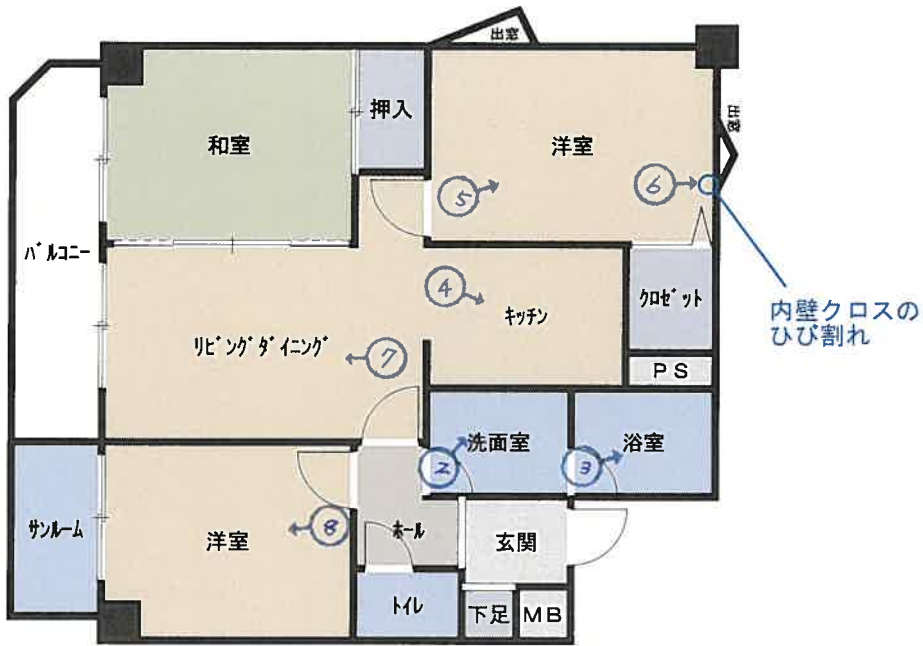
建物の存する部分 10 階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

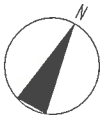
※当該図面は、現地概測、公図、建物図面、
その他資料等から推定して作成したもので
あり、必ずしも正確な図面ではない。

1 階 家屋番号：泉本町五丁目 82番2の77



※出窓・バルコニーについては、床面積に含まず。

↑ 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



令和7年（ケ）第23号
令和7年6月24日現地調査
令和7年7月1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 郷 悟

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金5,600,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却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	(一棟の建物の表示)			
	所 在	金沢市泉本町五丁目82番地2		
	建 物 の 名 称	ダイアパレス泉本町		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	床 面 積	1階		86.28㎡
		2階		371.64㎡
		3階		719.56㎡
		4階		719.56㎡
		5階		719.56㎡
		6階		714.49㎡
		7階		714.49㎡
		8階		714.49㎡
		9階		714.49㎡
		10階		714.49㎡
	延	6,189.05㎡		
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	泉本町五丁目 82番2の77		
	建 物 の 名 称	D1004		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	10階部分	66.04㎡		
	(敷地権の目的である土地の表示)			
土 地 の 符 号	1			
所在及び地番	金沢市泉本町五丁目82番2			
地 目	宅地			
地 積	1,869.15㎡			
(敷地権の表示)				
土 地 の 符 号	1			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	10000分の118			
番 号	特 記 事 項			

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

位 置 ・ 交 通	J R 北陸本線「金沢」駅の南方・道路距離約3.4 k m 最寄バス停「西泉」の南方・約70m (徒歩約1分) (別添「位置図」参照)																											
付 近 の 状 況	県道沿いにマンションのほか飲食店・営業所・ガソリンスタンド・ショッピングセンター等が建ち並ぶ路線商業地域で、環境は概ね普通である。																											
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 : 商業地域 ※その他特記事項 (1) 参照 建 ぺ い 率 : 80 容 積 率 : 400 防 火 規 制 : 準防火地域 そ の 他 の 規 制 : 居住誘導区域・31m高度地区※その他特記事項 (2) 参照																											
画 地 条 件 等	規 模 : 1,869.15m ² 形 状 : ほぼ台形 間口:奥行 : 約60m ・ 約28m そ の 他 : ー																											
接 面 道 路	<table><tr><td>接面 方位</td><td>幅員 (m)</td><td>道路 種類</td><td>建築基準法 上の道路</td><td>高低差 (対道路)</td><td>介在 公共物等</td><td>セット バック</td></tr><tr><td>西</td><td>約19</td><td>県道</td><td>該当</td><td>ほぼ等高</td><td>ー</td><td>ー</td></tr><tr><td>南</td><td>約16</td><td>市道</td><td>該当</td><td>ほぼ等高</td><td>ー</td><td>ー</td></tr></table>							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19	県道	該当	ほぼ等高	ー	ー	南	約16	市道	該当	ほぼ等高	ー	ー
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19	県道	該当	ほぼ等高	ー	ー																						
南	約16	市道	該当	ほぼ等高	ー	ー																						
土 地 の 利 用 状 況 等	マンション一棟が存している。その他、ゴミ置場・駐車場等が存する。 (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：あり 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	(1) 西側県道と本件土地との境界線から20mの区間は商業地域となっているが、20m超については準工業地域「建ぺい率：60%、容積率：200%、防火規制：一、その他の規制：居住誘導区域・25m高度地区・20m高度地区」となっている。 (2) 本件一棟の建物の建築後に高度地区の指定がなされ、本物件を含む地域一帯が、「商業地域：最高高度31m、準工業地域：最高高度25m・20m」となった。 当該高度地区の指定により、本件一棟の建物全体として、既存不適格建築物に該当する（建築計画概要書上、建築物の最高の高さが29.5mとなっており、準工業地域において高さが超過）と思われるので、留意が必要である。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス泉本町
建物の用途	共同住宅 (総戸数 80 戸)
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2年2月3日新築 経過年数：約 34 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋10階建
仕様	外壁：タイル貼りほか その他：特になし
設備等	エレベーター：2基 駐車場：有 有償 ※なお、回答書によれば、新所有者の駐車場の利用の有無「有」（敷地内駐車場。有償：月額12,000円）となっている。但し、現在満車で、割当方法は受付順となっている。 集会所等：有 その他：無
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合：有 名称（ダイアパレス泉本町管理組合） 管理方式：委託管理 管理形態：管理人有 非常勤（月～金、8：30～17：00）巡回有
管理の状況	普通
特記事項	①修繕積立金の合計額 （令和7年2月28日現在 マイナス2,862,023円） ②将来の修繕計画：有 ③ペット飼育：不可 ④建設資材の一部に石綿が利用されている可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	10階 (1004号室) 主要開口部の方位： 南西向き・角部屋
床 面 積	第 3 目的物件記載のとおり。
間 取 り	3 L D K バルコニー 1 箇所あり (附属資料に添付の建物間取図に同じ。)
仕 様	天 井 : ビニールクロスほか 床 : フローリング、畳、カーペットほか 内 壁 : ビニールクロス、目透天井ほか 設 備 : 電気・給排水・衛生設備 その他 : 特にない。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 北側洋室の出窓付近の内壁クロスにひび割れ等の損傷が見られる。 ・ 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。

第5 評価額算出の過程

本件では、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
300,000	66.04	0.22	4,350,000

ア 再 調 達 原 価 : 採用した専有面積に応じた金額である。

イ 専 有 面 積 : 登記面積による。

ウ 現 価 率 :

- ・ 経過年数34年、経済的残存耐用年数11年、残価率0%、観察減価(保守管理の状況等 - 10%)、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 = $\{1 - (1 - \text{残価率}0\%) \times \text{経過年数}34\text{年} \div (\text{経過年数}34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11\text{年})\} \times (1 - 0.1) \approx 0.22$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
104,000	1.03	1,869.15	1.00	$\frac{118}{10,000}$	2,360,000

ア 標準画地価格 (公示地価格等からの規準)

地価公示 金沢5-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 98 & \equiv & 104,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 : 地価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 : 画地条件格差を考慮して査定した。

◇地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個 別 格 差 : 方位等の画地条件等を考量して査定した。

ウ 地 積 : 登記面積による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮して査定した。

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格 (敷地権付建物の価格)

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ=エ
4,350,000	2,360,000	1.05	7,040,000

ウ 個別格差

階層別・位置別の効用等を考慮して査定した。

Ⅱ 比準価格の試算

- 1 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の分析を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの価格を求めた。

【取引事例・売り出し価格水準】

類似構造・同種・同年代の資料を採用した（対象一棟内又は金沢市内）。

番号	取引・売出 時期	取引価格等	概要その他
①	令和6年10月	135,600 円/㎡	平成2年2月建築、SRC造、専有面積約70㎡
②	令和6年4月	149,000 円/㎡	昭和61年11月建築、RC造、専有面積約69㎡

番号	取引価格等 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域 要因 比較	建物 要因 比較	査定価格 (円/㎡) ※千円未満四捨五入
①	135,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	138,000
②	149,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{98}$	132,000

- ◇事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。
- ◇時点修正：区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。
- ◇標準化補正：取引事例等の階層、位置、開口形態等を考慮した。
- ◇地域要因比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。
- ◇建物要因比較：品等、築年、共用設備等を考慮した。

2 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
135,000	1.05	66.04	9,360,000

- ア基準階の比準価格：番号①・②両事例に相対的規範性を認め、中庸値を採用した。
- イ個別格差：前記Ⅰ.3.ウに同じ。
- ウ専有面積：登記面積による。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、①を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正 前の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試 算 価 格 (円) ア×イ=ウ
①積算価格	7,040,000	—	7,040,000
②比準価格	9,360,000	—	9,360,000
③調整後の価格	8,890,000円		

イ 占有減価修正 : 必要なし。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して、評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,890,000	1.0	0.7	0.90	0	5,600,000

イ 市 場 性 修 正 : 地域における同種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して査定した。

ウ 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て査定した。

エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理費の滞納金等及びその経緯を考慮して上記のとおり査定した。

オ その他の控除減価（敷金等） : 控除の必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示地価格 : 金沢5-16
所 在 : 金沢市泉本町6丁目78番外
価 格 : 104,000 円/㎡
位 置 : IR北陸本線「金沢」駅から南方へ道路距離で約3.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,109㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員19m舗装県道、三方路
用 途 指 定 等 : 市街化区域
商業地域
建ぺい率80%
容積率400%
地 域 の 概 要 : 車関連、物販、飲食等の店舗が多い路線商業地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
- ~~2. 受命物件の住宅地図~~
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. 間取図
8. 現況写真

以 上

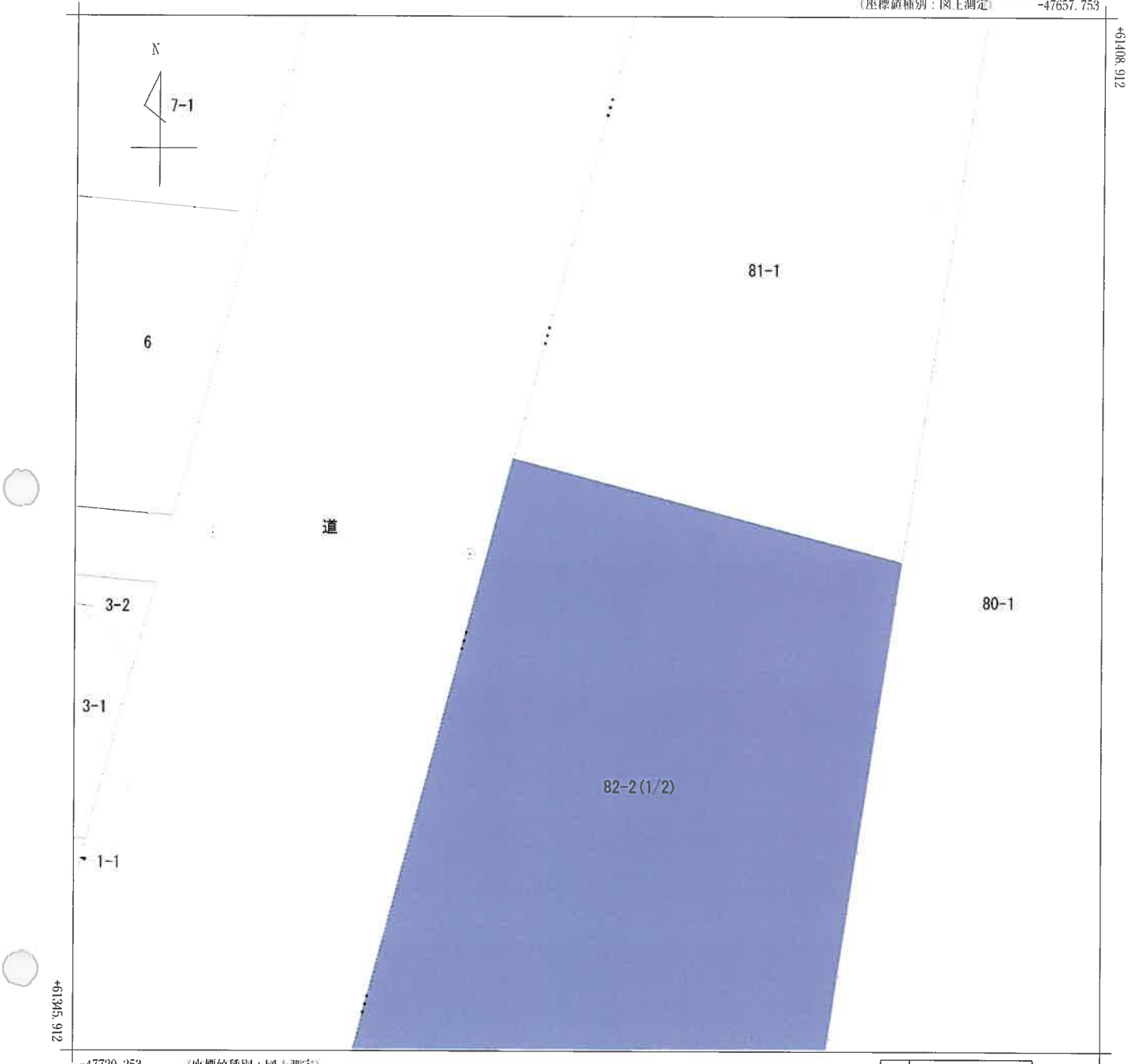
位置図
縮尺1/10000



公示地

物件1

0m 500m



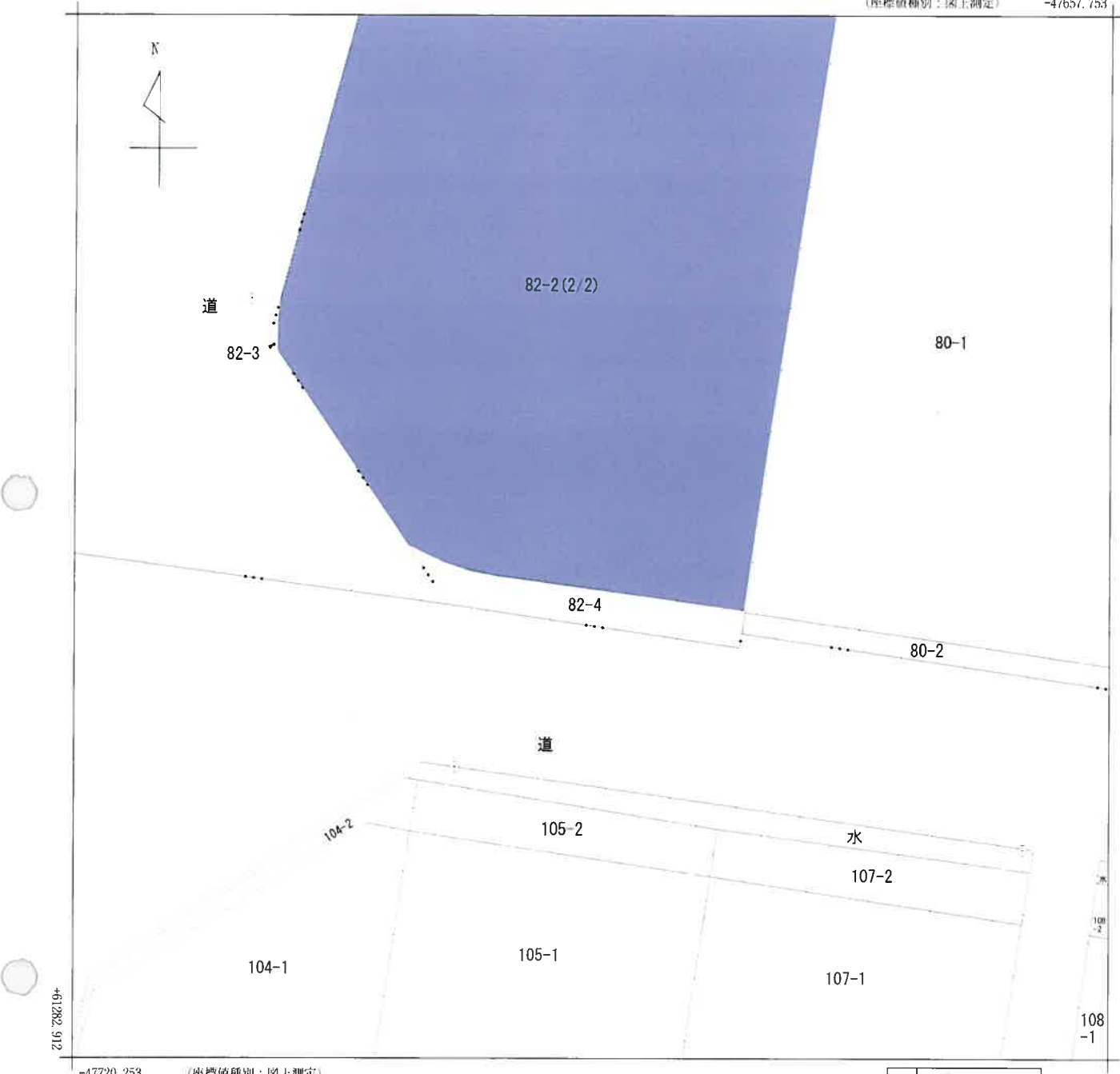
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
泉本町
7丁目
泉本町
5丁目

請求部	所在	金沢市泉本町五丁目				地番	82番2			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	平成3年10月31日				備付年月日(原図)	平成4年8月		補記事項		

(座標値種別：図上測定) -47657.753

+61345.912



-47720.253 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	泉本町 5丁目
	泉本町3丁目

請求部分	所在地		金沢市泉本町五丁目					地番	82番2		
出力尺縮	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図	
作成年月日	平成3年10月31日				備付年月日 (原図)	平成4年8月			補記事項		

003948

82-2-82-3, 82-4 番

金沢市泉本町5丁目

地番	② 82-3	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
N0.	42,436	22,709	-51,984	100	0.94	
7332	43,179	22,119	-48,878	828	0.94	
7331	43,958	21,577	-45,496	530	0.94	
7330	44,768	21,084	-41,858	080	0.94	
7329	45,608	20,642	-39,837	696	0.94	
7328	46,488	20,236	-37,859	582	0.94	
7009	41,991	23,396	-13,459	582	4.01	
7511	41,731	23,344	-13,061	903	0.98	
		合計	-1,858	157		
		平均	0.929	078		
		標準差	0.92			

地番	③ 82-4	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
N0.	39.607	41.334	-66.341725	0.95
7337	39.175	40.481	-67.851100	0.95
7336	38.800	39.602	-69.102800	0.95
7335	38.484	38.700	-70.156332	0.95
7334	38.228	37.779	-70.989396	0.95
7333	38.034	36.843	-73.152348	0.95
7332	36.841	41.201	719.836299	4.51
7005	46.524	56.382	683.716704	18.00
7022	47.315	55.897	-56.068275	0.92
7203	48.417	55.197	-158.273319	1.30
7301	46.817	52.690	-610.540497	2.97
7402	40.094	42.156	-458.307464	12.49
7555		合計	-87.925557	
		合計面積	43.9627785	
		面積	43.96	-2

地番	① 82-2		
公建	合計面積		残地
1914.05	44.8918570	1869.1581430	
	地積	1860.5	2

地番	地積
① 82-2	1869.15 m ²
② 82-3	0.92 m ²
③ 82-1	43.96 m ²

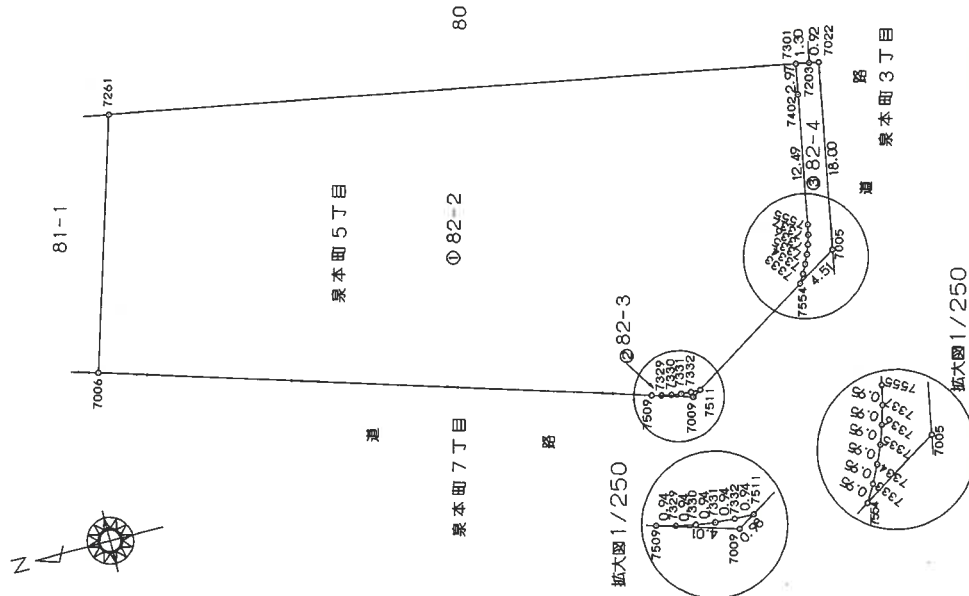
金 属 標 杭 7332, 7331, 7330, 7329, 7509, 7009, 7511, 7337,
7334, 7333, 7554, 7005, 7022, 7301, 7402, 7555
プラスチック杭 7336, 7335,
石 杭 7203

作者

人請申

縮尺 $\frac{1}{1}$

(石川県土地家屋調査士会用紙)



平成四年四月二日 登記

建物図面
各階平面図

家屋番号	泉本町5丁目 82番2の77
建物の所在	金沢市泉本町5丁目82番地2

各階平面図

211213



81-1

道

泉本町7丁目

路

主

15.350

15.350

80

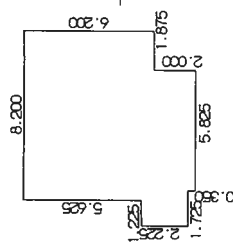
泉本町5丁目
82-2

82-3

82-4

建物の存する部分10階

求積表	
1.225 x 2.225 =	2.725625
0.550 x 7.550 =	3.725000
5.825 x 8.200 =	47.765000
1.875 x 6.200 =	11.625000
計	66.040625



床面積 66.04㎡

縮尺 1/500

申請人

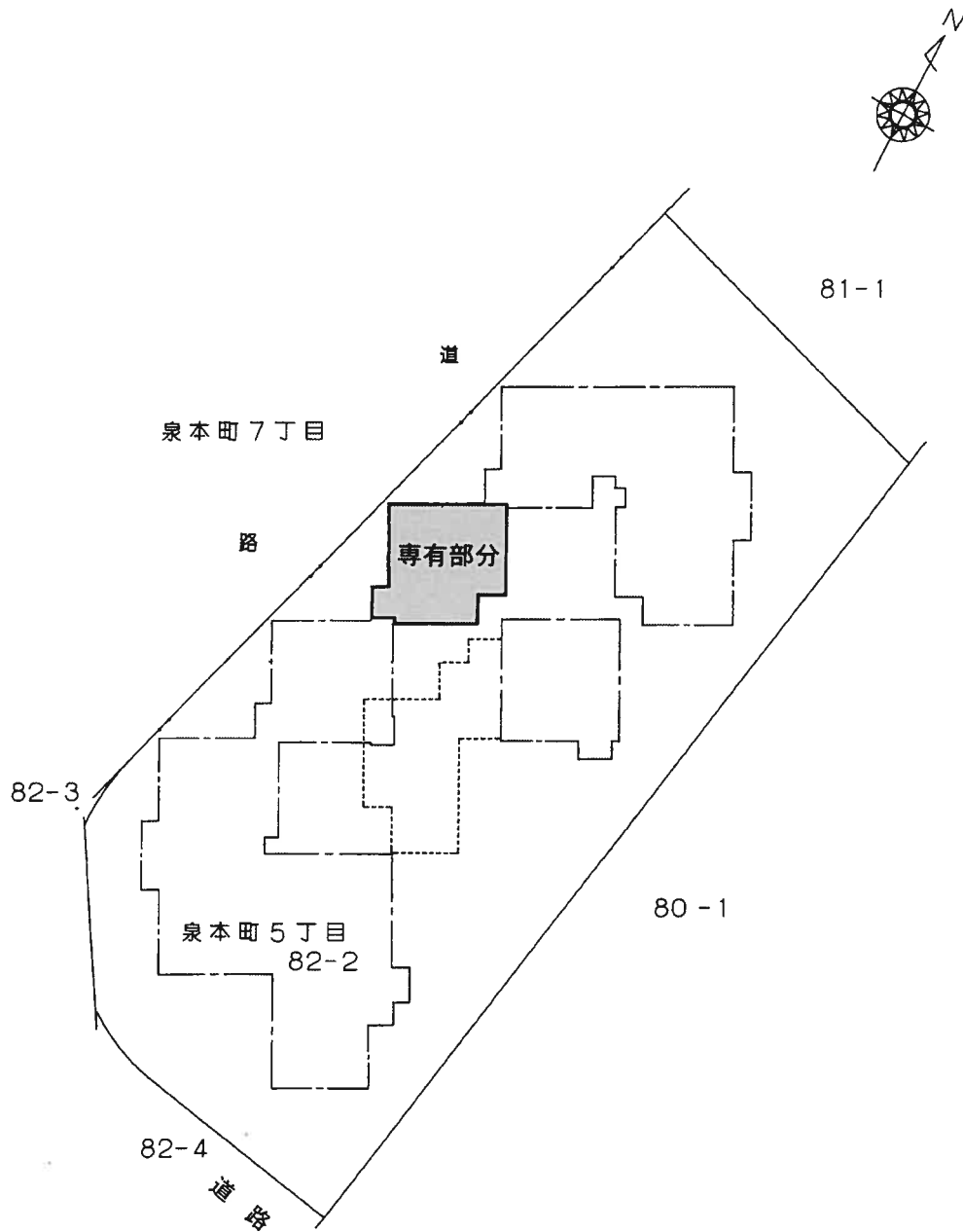
縮尺 1/250

作製者

(石川県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

物件の所在：金沢市泉本町五丁目

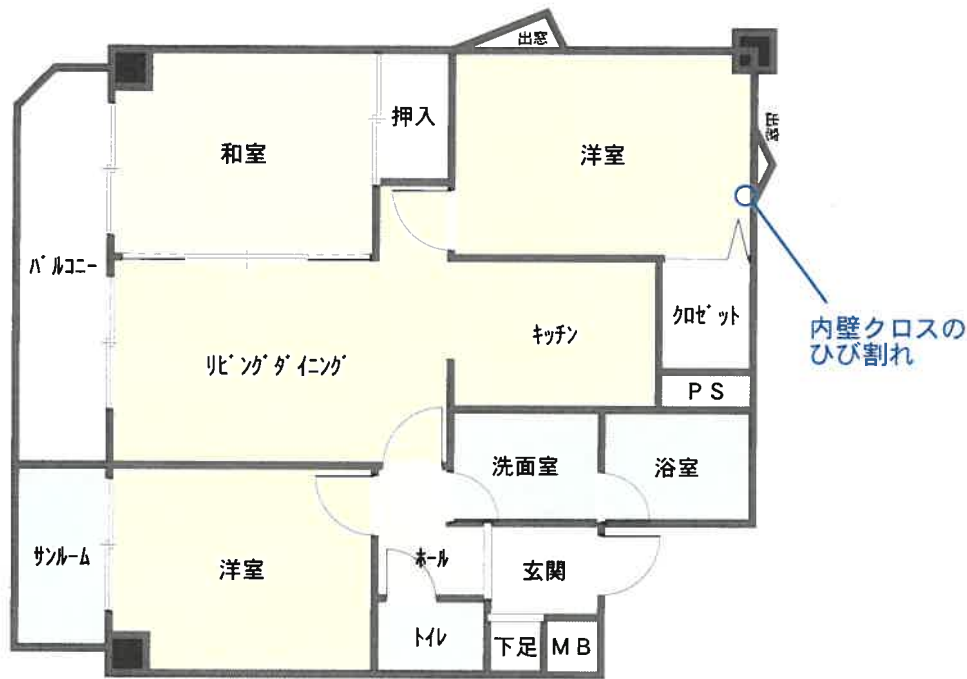


建物の存する部分 10 階

※当該図面は、現地概測、公図、建物図面、
その他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ない。

1 階

家屋番号：泉本町五丁目 82番2の77



※出窓・バルコニーについては、床面積に含まず。





一棟の建物全体「南西方より撮影」



一棟の建物全体「北西方より撮影」



一棟の建物全体「南東方より撮影」