

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 8 年 2 月 6 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 2 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 25 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 3 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 12 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 2 月 6 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市中村町 4 5 7 番地

建物の名称 信開ドムス御影橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町 4 5 7 番の 2 8

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 6 . 7 7 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 金沢市中村町 4 5 7 番

地 目 宅地

地 積 1 0 4 7 . 2 7 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 2 9 5 4 分の 4 7



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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】

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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

調査の結果、Bが動産を残置して空き家で占有していると認定した。
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 金沢市中村町 4 5 7 番地

建物の名称 信開ドムス御影橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町 4 5 7 番の 2 8

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 6 . 7 7 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 金沢市中村町 4 5 7 番

地 目 宅地

地 積 1 0 4 7 . 2 7 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 2 9 5 4 分の 4 7



令和7年(ケ)第12号
令和7年4月8日受理
令和7年5月9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 金沢市中村町457番地

建物の名称 信開ドムス御影橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町457番の28

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 46.77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 金沢市中村町457番

地 目 宅地

地 積 1047.27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 2954分の47



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	金沢市中村町28番31号		
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 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	管理費 月額8,700円 修繕積立金 月額8,200円 町会対応費 年額4,800円 円 円	令和7年5月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年12月分～R7年5月分 計313,800円 ☐ 不明	
管理費等照会先	アパコミュニティ株式会社 電話 XXXXXXXXXX		
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加算される。 ・工作物として、ベランダがある（建物間取図参照）。		
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 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■A (賃借人)	□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(所有者) □文書(□)	□陳述(□ ()) □文書(□)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		平成30年6月6日の数か月後	不明
最初の 契約等	契約日	平成30年6月6日の数か月後	不明
	期間	平成30年6月6日の数か月後から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	不明
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□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 □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 □その他()
	借主	■占有者 □その他()	□占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月 金70,000円 (毎月末日限り 当月分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 () □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特約等			
その他			
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	□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

そ の 他 の 事 項

・本件マンションの管理につき、アパコミュニティ株式会社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：51戸
- 2 管理組合の有無及び名称：有、信開ドムス御影橋管理組合
- 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 1日当たり1時間
点検業務、設備監視業務、報告連絡業務、環境整備業務を含め巡回業務も行う。
- 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（現在満車状態のため、順番待ちリストに申込みする必要がある。） 有償 普通車区画：月額10,000円 軽区画：月額8,000円 割当台数制限なし
- 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：エレベーター有、集会場無
- 8 管理費等：管理費（月額8,700円）、修繕積立金（月額8,200円）、町会対応費（年額4,800円）、管理基金100,000円
- 9 管理費等の滞納：有、令和5年12月分から令和7年5月分まで総額金313,800円（令和7年5月2日現在）
- 10 将来の修繕計画の有無：有、令和4年12月長期修繕計画書作成
- 11 ペット飼育：否

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 本件マンションをAさんに貸しています。賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。Aさんとは連絡が取れない状態です。 3 Aさんの本件マンション使用開始日は、平成30年ですが、月日は忘れしました。私が本件マンションの所有権を取得した平成30年6月6日より数か月後です。 4 私は、本件マンションの鍵を持っていません。 5 Bさんについては、Aさんの同居人か、転借人であるか分かりません。 (令和7年4月24日に電話で聴取)
■法務局（本局）の交付 窓口職員	本件敷地には地積測量図の備付けがありません。 (令和7年4月25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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の郵便受けや玄関に居住者の表示はなかった。
なお、令和7年5月7日の調査時に郵便受け及び本件物件内には、占有者B宛の郵便物等が複数存在した。また、占有者Aに関するものについては、確認できなかった。
- 3 占有者Bに対し、契約等に関する照会書を402号郵便受けに投函したが、本日までに回答書の提出等はなかった。
- 4 本件調査では占有者A、Bから聴取することはできなかったが、本件物件内には占有者B宛の郵便物や生活用品、家財道具等が存在することが確認された。よって、本件物件の占有状況については、立入調査の結果及び現況等を総合して、占有者Bが占有しているものと認定した。
- 5 占有者Aと占有者Bとの関係及び占有者Bの占有権原は、不明である。

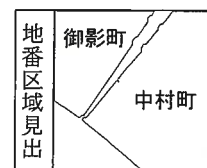
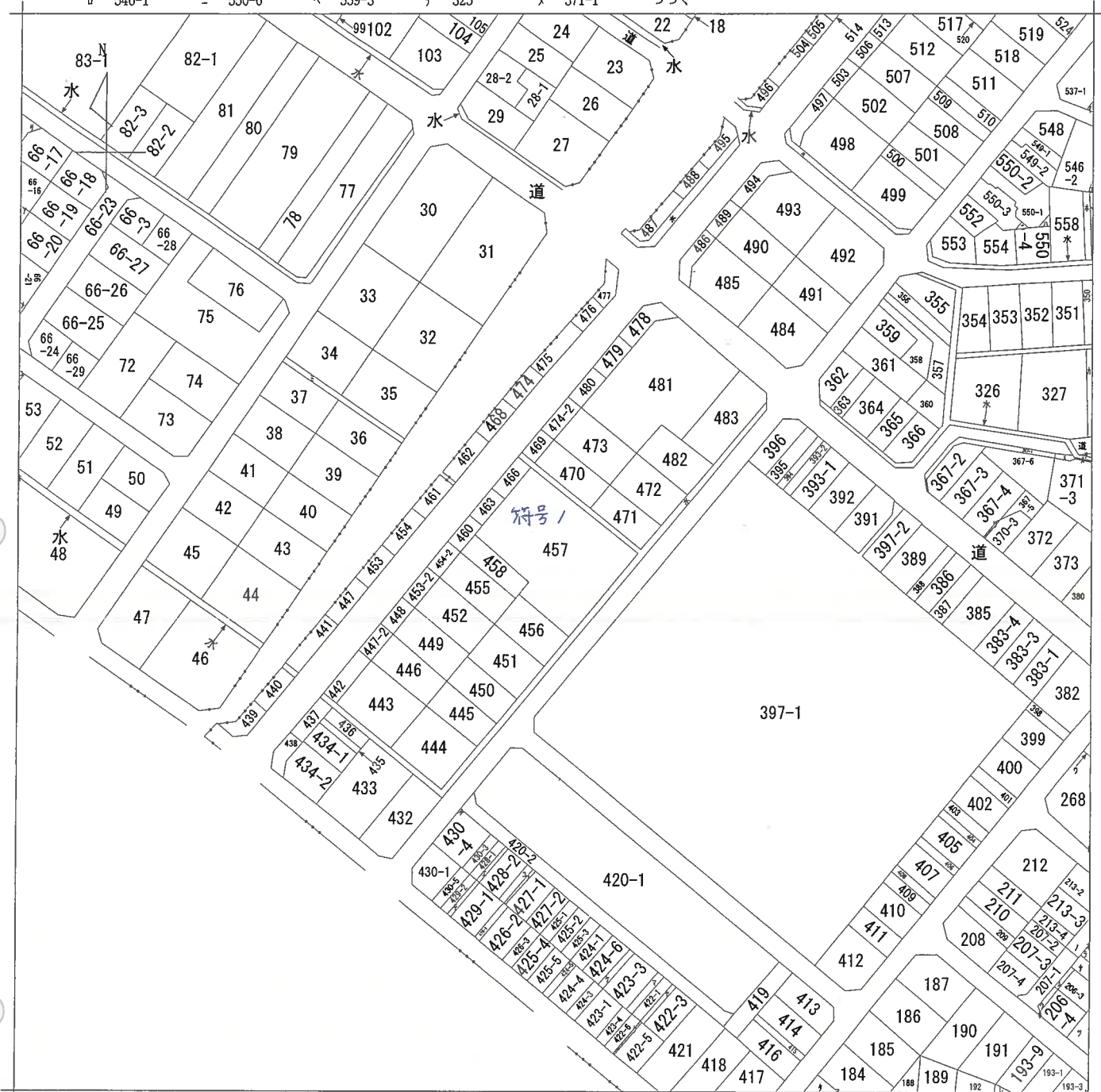
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年4月11日 (金)	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4月11日 (金)	執行官室 (郵便)	信開ドムス御影橋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4月14日 (月) 8:30-8:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年4月14日 (月)	執行官室 (郵便)	所有者に照会書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年4月24日 (木)	執行官室 (電話)	所有者から聴取
7年4月25日 (金) 8:30-8:45	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4月30日 (水) 9:30-10:00	物件所在地	敷地調査 (402号不在) 占有調査 写真撮影 評価人同行
7年4月30日 (水)	執行官室 (郵便)	占有者Bに立入調査通知書送付 (郵券110円)
7年5月7日 (水) 10:25-10:40	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
(特記事項) 令和7年5月7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 (評価人) を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 537-2 ハ 550-5 ホ 559-1 ト 267 リ 370-4 ル 371-2
 □ 546-1 ニ 550-6 ヘ 559-3 チ 325 ス 371-1 ヅ つづく



請求部	所在	金沢市中村町				地番	457番			
出力縮	縮尺不明	精度区		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		

A4に縮小

ヲ 430-2
ワ 269-1
カ 328-2
コ 183-1
タ 183-2
レ 193-2
ソ 193-4
ツ 205
ネ 206-1
ナ 206-2
ラ 206-5
ム 207-6
リ 207-7
ノ 213-1
オ 213-6
ク 422-2
ヤ 422-4
マ 423-2
ケ 424-2
フ 428-3
コ 428-4
エ 428-5
テ 429-3
ア 66-15
サ 66-2
キ 54
ユ 56
メ 66-22
ミ 531

327070 各階平面図

建 物 圖 面 圖

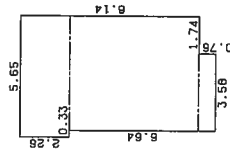
402

中村町
457番の28

家屋番号

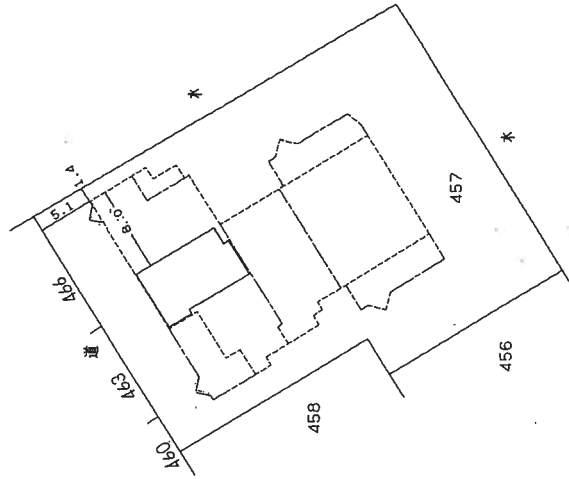
金沢市中村町457番地

建物の所在



表積求

2.26	×	5.65	=	12.76900
5.88	×	5.32	=	31.28160
0.76	×	3.58	=	2.72080
合 計				46.77140
床面積				46.77



建築物の存する部分 4階

作者

金
土地調查士
家屋

15

三 11月 7 日作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人請申

信 開 産
代表取締役

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

不許複製 No. 2162

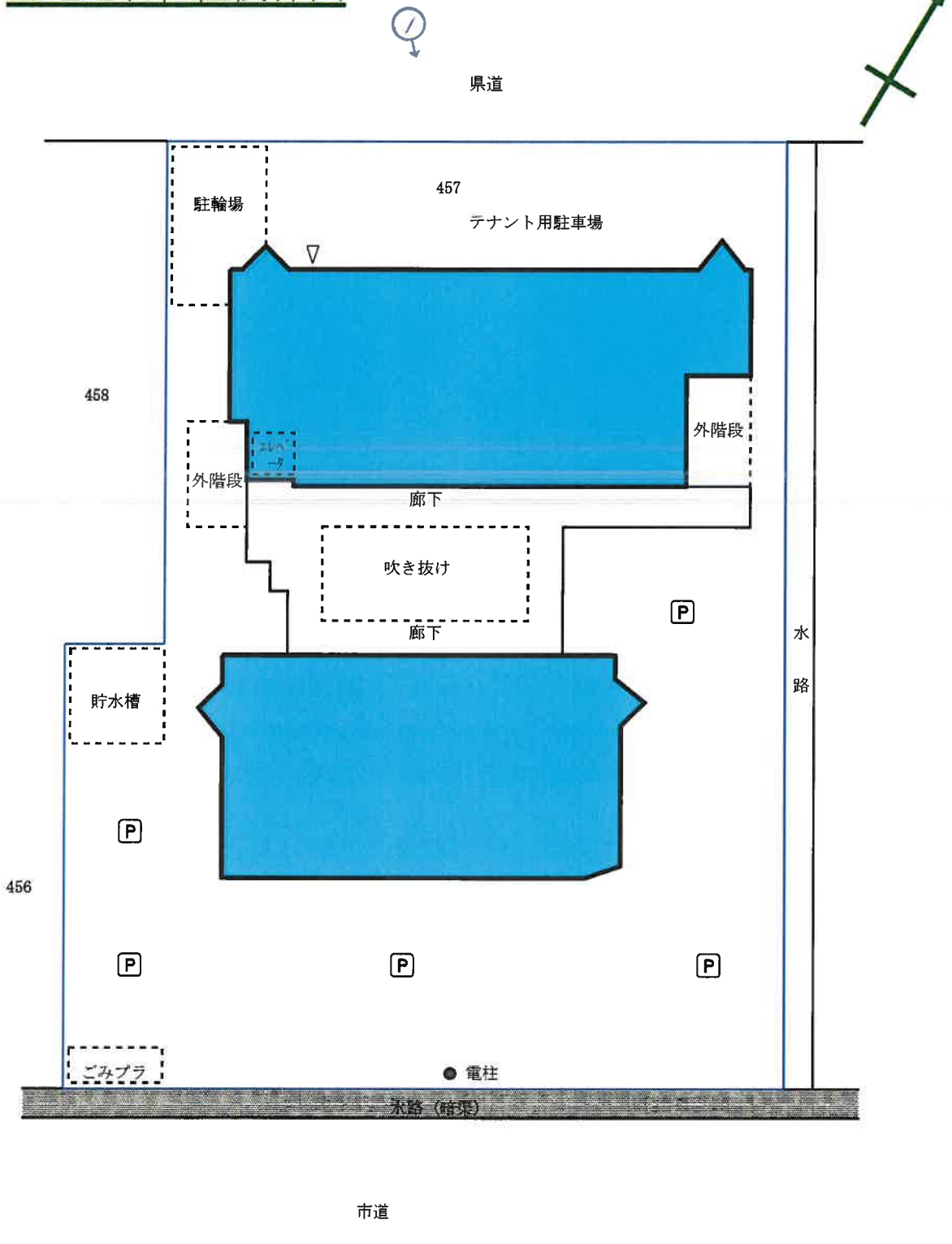
(石川県土地家屋調査士会用紙)

1118

請求番号: 3-2

A4に縮小

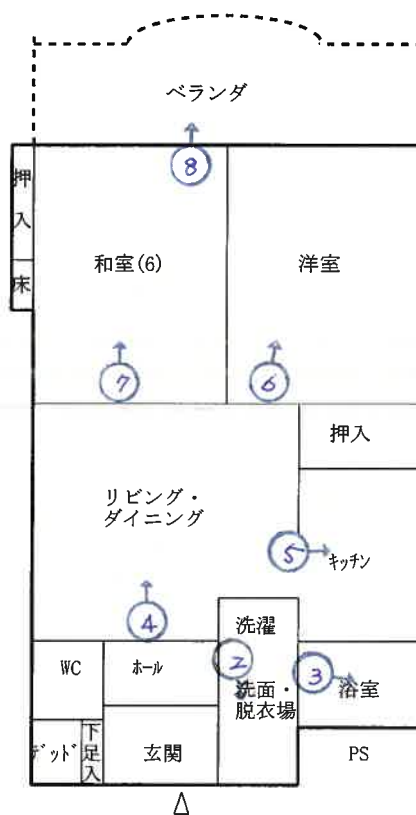
土地建物位置関係図



建物間取図

物件 1

4 階 402



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 12 号
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査
令和 7 年 5 月 22 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 畑 靖 宏 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金7,390,000 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、目的物の種類また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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 金沢市中村町457番地 信開ドムス御影橋 (専有部分の建物の表示) 中村町457番の28 402 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 46.77㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 金沢市中村町457番 宅地 1,047.27㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 2954分の47	
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	I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の 南 方・道路距離約2km 最寄バス停「中村町」の北東方・ 約250m (徒歩約3分) (注) バス停は対象物件北東方の横断歩道を使用した場合の沿道距離。 (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	県道沿いに郊外型店舗、マンション等が混在して建ち並ぶ商業地域						
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 商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 高度地区(最高31m)、立地適正化計画(居住誘導区域)、景観計画区域(その他の区域)、屋外広告物(許可地域)、照明環境形成地域(商業業務地域)、宅地造成等工事規制区域、都市計画街路鳴和三日市線(整備済み)						
画 地 条 件 等	規 模 1,047.27㎡ 形 状 おおむね長方形 間口：奥行 約26m : 約39m そ の 他 -						
接 面 道 路	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
	北西	約20	県道	該当	ほぼ等高	-	-
	南東	約6	市道	該当	ほぼ等高	水路	-
(注) 南東側の水路は暗渠になっている。							
土 地 の 利 用 状 況 等	(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き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	過去の土地利用状況を閉鎖登記簿、古住宅地図等から調査した結果、土壌汚染のおそれがある用途で使用された痕跡は認められなかった。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						

特 記 事 項	用途地域は、南東側の約2分の1は準工業地域（60%・200%）に指定されている。 ・高度地区（最高18m） ・特別用途地区（大規模集客施設制限地区） ・照明環境形成地域（生活産業地域） その他は上記の商業地域と同じ
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	信開ドムス御影橋
建物の用途	マンション (マンション総戸数 51 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿記載） 平成 1 年 11 月 7 日新築 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 15 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
仕様	屋根： 陸屋根 外壁： 外装タイル、モルタル等 その他： 特になし
設備等	エレベーター： 1 基 駐車場： あり（使用料：月額8,000～10,000円/台） 集会所等： なし その他： 駐輪場
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（信開ドムス御影橋管理組合） 管理方式： 委託管理 管理会社： アパココミュニティ（株） 管理形態： 非常駐（月～金に1日当たり1時間の点検と巡回）
管理の状況	やや劣る
特記事項	①管理組合が積み立てた修繕積立金の合計額：約5,000万円 （令和7年3月31日現在） ②将来の修繕計画：あり ③ペット不可。 ④駐車場は満車状態で順番待ちとなっている。

(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	4 階 (402号室) 主要開口部の方位： 北西
床 面 積	「第 3 目的物件」記載のとおり
間 取 り	3 K ベランダ 1 箇所あり
仕 様	天 井：ビニールクロス、バスリブ等 床：フローリング、クッションフロア、タイル等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気・給排水・衛生設備 その他：特になし
維持管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	①管理費：8,700円/月、修繕積立金：8,200円/月、町会対応費：4,800円/月 ②滞納額：313,800円（令和7年5月2日現在） ③新所有者（買受人）は管理基金100,000円を支払う必要がある。
専有部分の利用状況等	「現況調査報告書」のとおり
特 記 事 項	室内にゴミが放置されている。

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求め、これらの価格を調整のうえ、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
300,000	46.77	0.29	4,060,000

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35年、経済的残存耐用年数 15年、残価率0%、観察減価（管理不良 -5%）
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 = $\{1 - (1 - \text{残価率}0\%) \times \text{経過年数}35\text{年} \div (\text{経過年数}35\text{年} + \text{経済的残存年数}15\text{年})\}$
 $\times (1 - 0.05) \approx 0.29$

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
112,000	1.01	1,047.27	0.95	47 / 2954	1,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 金沢5-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $109,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \approx 112,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件等

イ個別格差：形状、二方路

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。

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア＋イ) × ウ＝エ
4,060,000	1,790,000	1.01	5,900,000

ウ 個別格差率：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 近隣地域及び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、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、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（対象一棟内または金沢市内）。

番号	取引・売出 時期	取引価格等	概要・その他
①	令和7年2月	335,000 円/㎡	平成1年11月建築、SRC造、専有面積約65㎡
②	令和6年7月	298,000 円/㎡	平成4年8月建築、RC造、専有面積約54㎡

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	335,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{140}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	239,000
②	298,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	241,000

◇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：マンション市場における取引価格や売り出し価格の推移動向等を考慮した。

◇標準化補正：取引事例等の階層、位置、開口方位、リフォームの有無等を考慮した。

◇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 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
240,000	1.01	46.77	11,330,000

ア 基準階の比準価格：採用した2事例はいずれも同程度の規範性があると判断し、これら2事例の中庸値を採用した。

イ 個別格差：対象物件の階層別・位置別の効用等並びに室内の管理状態等を考慮して査定した。

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

積算価格は土地については公示価格等との均衡に留意し、建物については間接法により求めた再調達原価に減価修正を行いさらに階層別・位置別の効用を反映させて求めたものである。比準価格は類似の中古マンションの現実の取引から求めた市場性を反映した価格である。本件においては、中古マンション市場の実情を反映した比準価格を中心とし、積算価格を関連づけて、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 イ	試算価格 (円) ア×イ＝ウ
① 積 算 価 格	5,900,000	1.00	5,900,000
② 比 準 価 格	11,330,000	1.00	11,330,000
③ 調 整 後 の 価 格	11,000,000円		

イ 占有減価率：登記記録から、現所有者が所有権を取得した当時、本物件は所有者が占有していた。したがって、賃借人による占有開始は抵当権の設定に遅れることとなり、賃借人は買受人に対抗することができず、転借人も同様である。よって、賃借人及び転借人の占有による減価は必要ないと判断した。

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) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エーオ
11,000,000	1.0	0.7	0.96	0	7,390,000

イ 市場性修正率：金沢市一円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」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、修繕積立金、町内会費、駐車場使用料等の滞納。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考資料

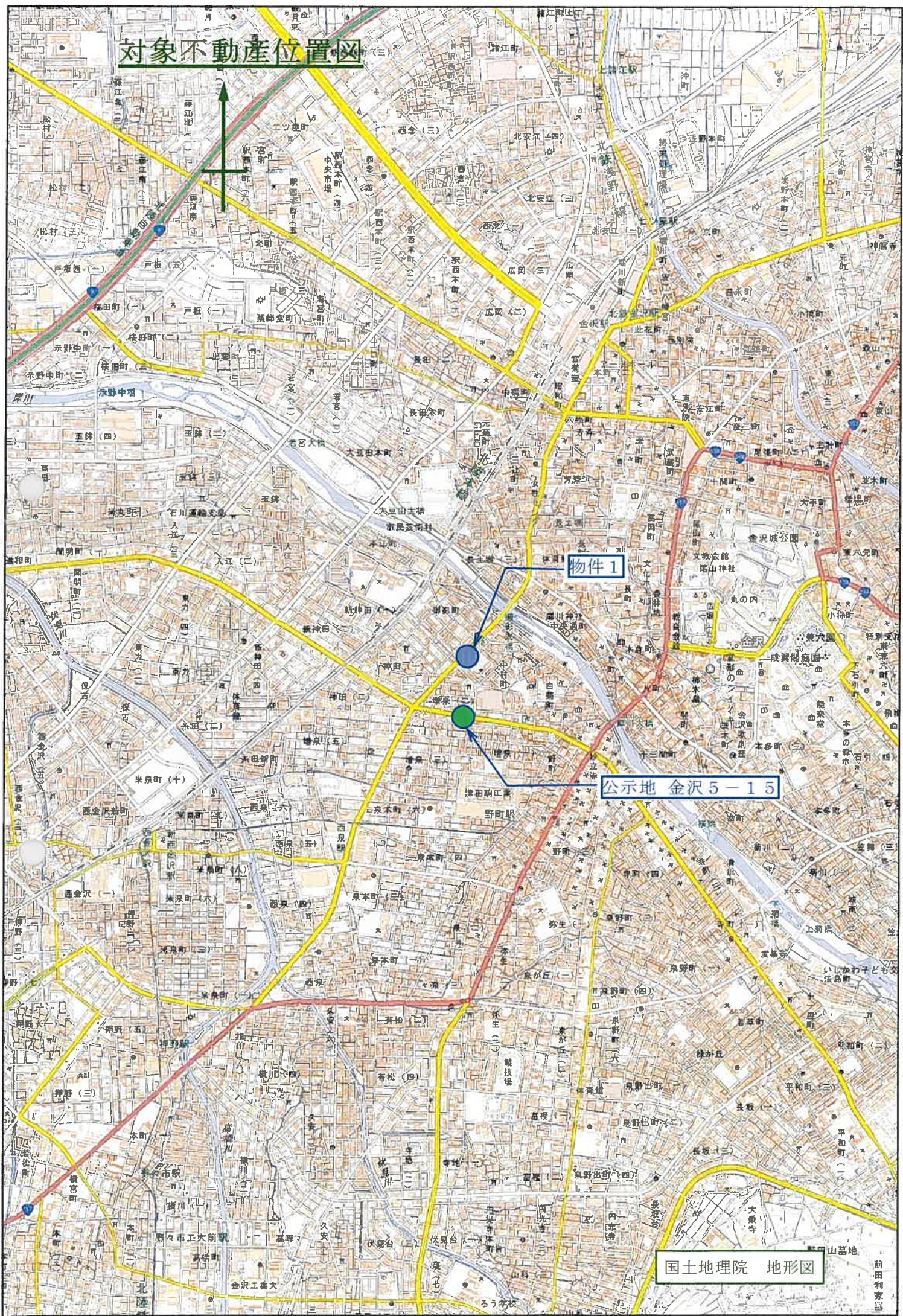
地 価 公 示 地 : 金沢5-15
所 在 : 金沢市増泉1丁目524番外
価 格 : 109,000 円/㎡
位 置 : I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南方約2.7km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 630㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側20m県道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(80%・400%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 大型スーパー、中低層店舗等が建ち並ぶ商業地域

第7 付属資料

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅明細図写~~
- 3 土地公図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

—以上—

対象不動産位置図



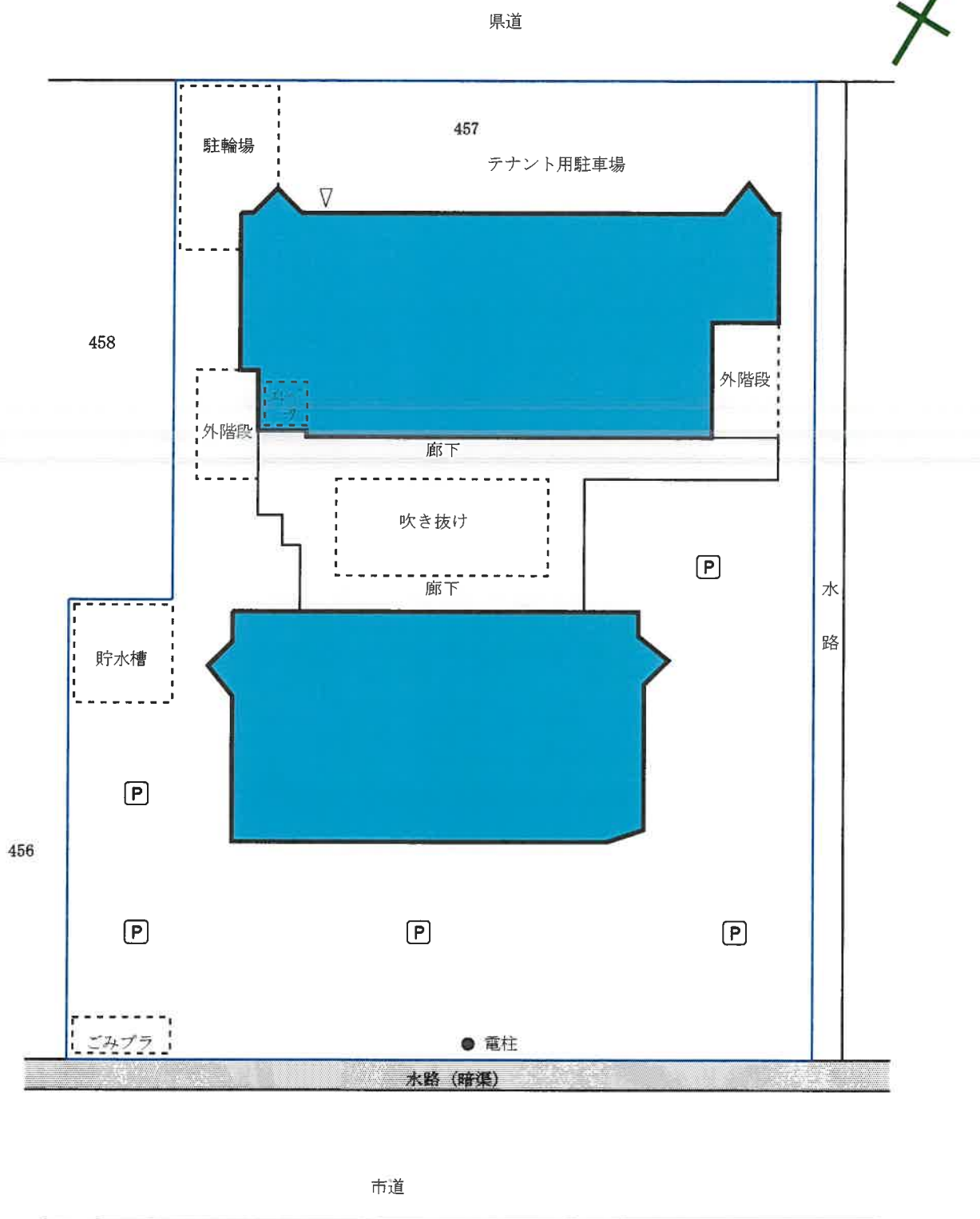
物件1

公示地 金沢5-15

国土地理院 地形図



土地建物位置関係図

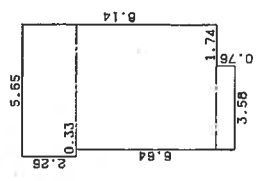


家屋番号
中村町
457番の28

402

建物の所在
金沢市中村町457番地

物件1



求積表

$2.26 \times 5.65 = 12.76900$
$5.88 \times 5.32 = 31.28160$
$0.76 \times 3.56 = 2.72080$
合計 46.77140
床面積 46.77 ㎡



B4をA4に縮小

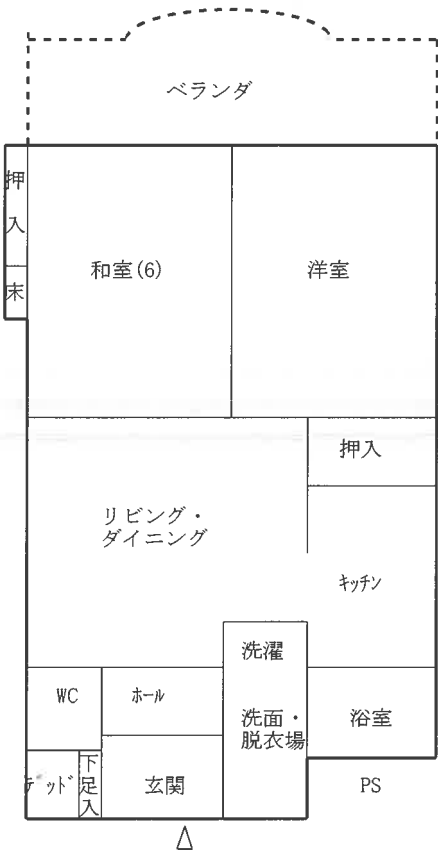
建物の存する部分
4階

作製	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----	----------	-----	----------

建物間取図

物件 1

4 階 402



写真

