

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）

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）
1～4	33,630,000 26,904,000	一括	6,726,000	289,181	76,715
1	10,090,000				
2	1,220,000				
3	14,910,000				
4	7,410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市新神田四丁目
地 番 158 番
地 目 宅地
地 積 275.00 平方メートル
- 2 所 在 金沢市新神田四丁目
地 番 168 番 2
地 目 雑種地
地 積 20 平方メートル
- 3 所 在 金沢市新神田四丁目
地 番 169 番
地 目 雑種地
地 積 244 平方メートル
- 4 所 在 金沢市新神田四丁目 158 番地
家屋 番号 158 番
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積
1 階 149.96 平方メートル
2 階 164.78 平方メートル
3 階 164.78 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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1～4】

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4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 | 金沢市新神田四丁目 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市新神田四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 金沢市新神田四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 金沢市新神田四丁目 1 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 9 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 1 6 4 . 7 8 平方メートル |
| | | 3 階 1 6 4 . 7 8 平方メートル |



賃借権等目録（物件番号4）

範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃 料 月 額	敷 金	備 考
101号室	A	令和8年10月12日	41,000円	なし	最先・対抗可
102号室	B				明渡猶予
103号室	C				明渡猶予
105号室	D				明渡猶予
201号室	I				明渡猶予
202号室	所有者 (空き室)				所有者
203号室	所有者 (空き室)				所有者
205号室	E				明渡猶予
301号室	F				明渡猶予
302号室	所有者 (空き室)				所有者
303号室	G	令和8年1月22日	44,000円	100,000円	最先・対抗可
305号室	H	令和7年12月2日	45,000円	なし	最先・対抗可
【備考欄について】					
買受人が負担することとなる他人の権利					
最先	左記賃借権は最先の賃借権である。				
対抗可	期限後の更新は買受人に対抗できる。				
物件の占有状況等に関する特記事項					
所有者	本件所有者が占有している。				
明渡猶予	同人（社）の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。				

令和7年(ケ)第50号
令和7年10月21日受理
令和7年11月21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 金沢市新神田四丁目
 地 番 158番
 地 目 宅地
 地 積 275.00平方メートル
- 2 所 在 金沢市新神田四丁目
 地 番 168番2
 地 目 雑種地
 地 積 20平方メートル
- 3 所 在 金沢市新神田四丁目
 地 番 169番
 地 目 雑種地
 地 積 244平方メートル
- 4 所 在 金沢市新神田四丁目158番地
 家屋 番号 158番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 149.96平方メートル
 2階 164.78平方メートル
 3階 164.78平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	金沢市新神田四丁目8番20号		
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	工作物として、物置及び駐輪場がある(土地建物位置関係図参照)。		
建物	物件4		
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 上記の者が本建物を 共同住宅 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	工作物として、バルコニーがある(建物間取図参照)。		
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		
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

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 2, 3
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2, 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 2) ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☒ 上記の者が駐車場として賃借し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 物件 の土地については, 公衆用道路として使用されている ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
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]
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)
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号1番 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H24・10・13 自 R6・10・13 至 R8・10・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号2番 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・1・14 自 R7・1・14 至 R9・1・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号3番 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R元・6・13 自 R7・6・13 至 R9・6・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号4番 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・4・3 自 R7・4・3 至 R9・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号8番 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・7・1 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号9番 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・2・15 自 R7・2・15 至 R9・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号11番 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・1・23 自 R6・1・23 至 R8・1・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2 3	☐ 全部 ☒ 区画番号12番 H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H27・12・3 自 R5・12・3 至 R7・12・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 数金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円
	A		自 R6・10・13 至 R8・10・12					
4	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・1・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円
	B		自 R7・1・9 至 R9・1・8					
4	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・6・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円
	C		自 R7・6・13 至 R9・6・12					
4	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円
	D		自 R7・4・3 至 R9・4・2					
4	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・5・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円
	I		自 R7・5・30 至 R9・5・29					
4	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）		自 . 至 .					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
4	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	所有者（空き室）								
4	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・7・1 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円	
	E								
4	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・2・15 自 R7・2・15 至 R9・2・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円	
	F								
4	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	所有者（空き室）								
4	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・1・23 自 R6・1・23 至 R8・1・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	町会費300円	
	G								
4	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・3 自 R5・12・3 至 R7・12・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円 町会費 300円	
	H								

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 101号室占有者	1 私は、本件建物101号室の占有者です。 2 同室及び駐車場の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。 3 同室について、雨漏りはありませんが、令和6年能登半島地震の揺れにより、内壁クロスにひび割れやへこみが生じました。 (令和7年11月10日に聴取)
■ 102号室占有者	1 私は、本件建物102号室の占有者です。 2 同室及び駐車場の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。 3 同室について、雨漏りはありませんが、令和6年能登半島地震の揺れにより、内壁クロスにひび割れ、敷居に歪みが生じました。 (令和7年11月10日に聴取)
■ 103号室占有者	1 私は、本件建物103号室の占有者です。 2 同室及び駐車場の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。 3 同室について、雨漏りはありませんし、令和6年能登半島地震の揺れによる損傷也没有ありません。 (令和7年11月10日に聴取)
■ 201号室占有者	1 私は、本件建物201号室の占有者です。 2 同室の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。 3 同室について、雨漏り等の不具合はありません。 (令和7年11月10日に聴取)
■ 205号室占有者	1 私は、本件建物205号室の占有者です。 2 同室及び駐車場の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。 (令和7年11月10日に聴取)
■ 301号室占有者	1 私は、本件建物301号室の占有者です。 2 同室及び駐車場の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。 3 同室について、令和6年能登半島地震の揺れにより、敷居に歪みが生じました。また、大雨の日に浴室の換気扇から水が漏れてきます。 (令和7年11月10日に聴取)
■ 303号室占有者	1 私は、本件建物303号室の占有者です。 2 同室及び駐車場の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。 3 同室について、雨漏りはありませんが、令和6年能登半島地震の揺れにより、敷居に歪みが生じました。 (令和7年11月10日に聴取)
■ 305号室占有者	1 私は、本件建物305号室の占有者です。 2 同室及び駐車場の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。 3 同室について、雨漏りはありませんし、令和6年能登半島地震の揺れによる損傷也没有ありません。 (令和7年11月10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

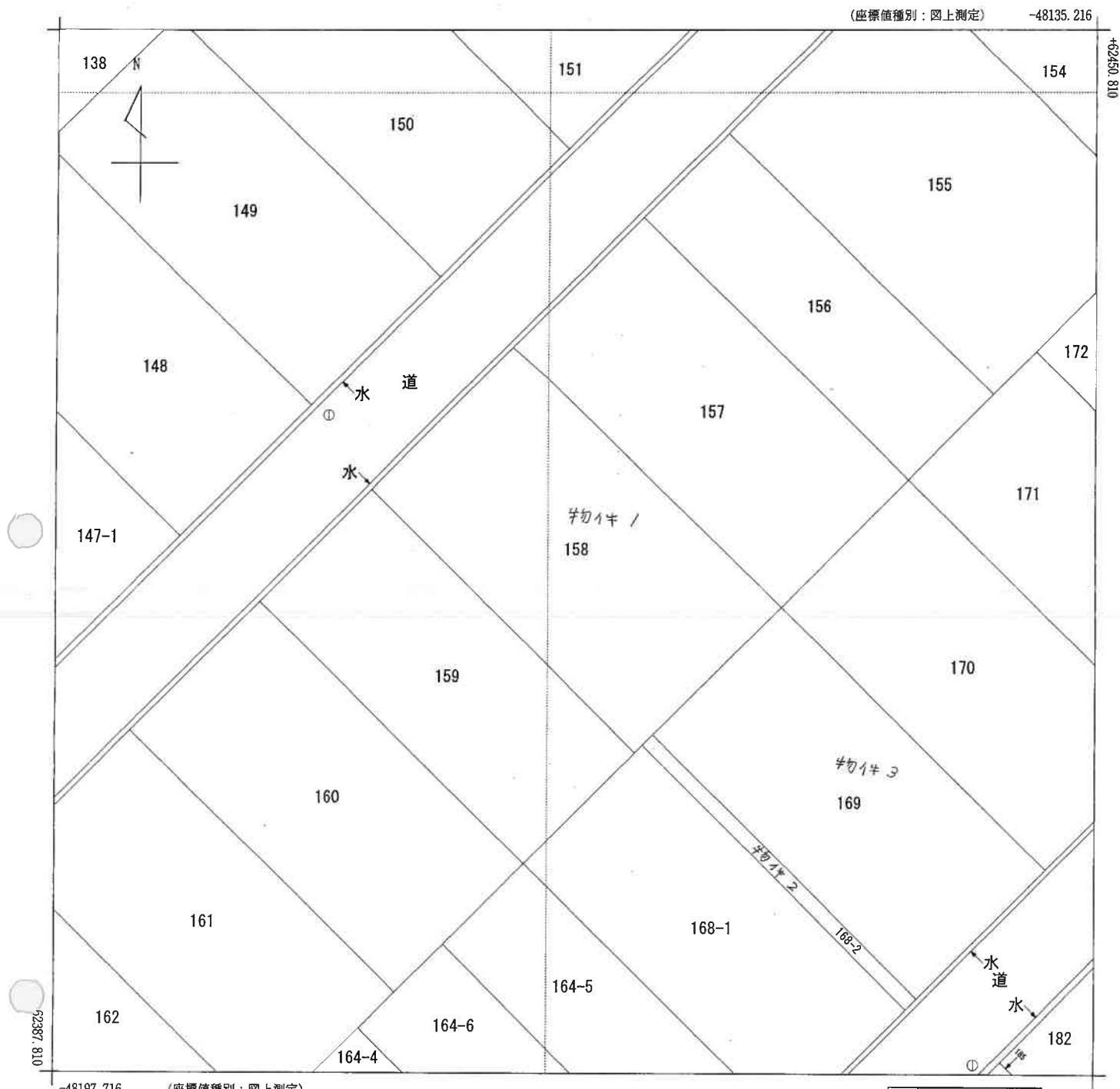
- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物には、「サングレイス新神田」と表示されており、本件建物は、1階が4室、2階が4室、3階が4室（合計12室）の共同住宅として使用されている。
- 3 令和7年11月10日の調査の際には、202号室、203号室及び302号室は、空き室であった。
- 4 本件建物の占有者については、管理会社から提出された建物賃貸借契約書の存在、占有者の陳述及び現場の状況を総合して、「占有者及び占有権原」記載のとおりであると認定した。

(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10月21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10月21日 (火) 17:20-17:35	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年10月22日 (水)	執行官室 (郵便)	管理会社に照会・依頼書送付 (郵券110円)
7年10月30日 (木)	物件所在地	占有者らに立入調査通知書投函
7年10月31日 (金) 8:30-8:50	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
7年11月10日 (月) 10:00-11:00 13:00-13:05	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 占有者らから聴取 評価人同行
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、立会人を立ち会わせ、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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
新神田4丁目

請求部	所在	金沢市新神田四丁目					地番	158番		
出力尺	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	昭和46年11月				備付年月日(原図)	昭和48年8月		補記事項		

A 4 に縮小

018159

(168)

地積測量図

地番	168-1, 168-2
土地の所在	金沢市新神田4丁目

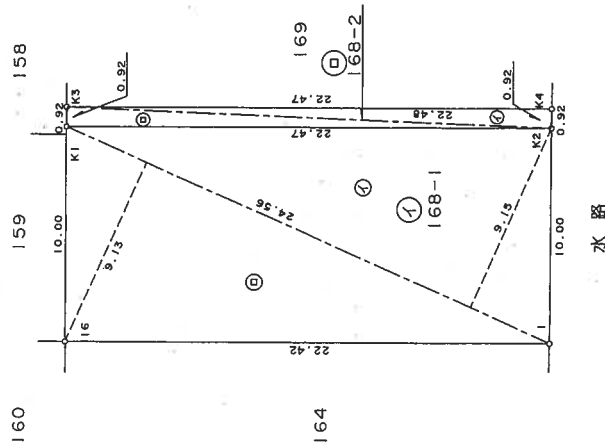
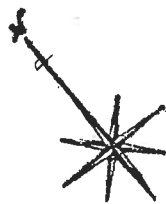
三斜求積表

地番	④	168-1			
NO.	底	辺	高	さ	底面積
イ		24.56		9.15	224.7240
ロ		24.56		9.13	224.2328
				底面積	448.9568
				底面積	224.47840
				地積	224 m ²

地番	⑤	168-2	底辺	高さ	底面積
NO.	1	22.48	0.92	20.6816	
□		22.48	0.92	20.6816	
			底面積	41.3632	
			底面積	20.68160	
			坪	20	
				m ²	

總計 245.16000

境界点	境界線の種類	摘要
○	金属プレート	



平成八年六月四日登記

公用

作製者
土地家屋調査士

平成8年6月4日(製)

申請人
神田木村株式会社
代表取締役

縮尺
1/250

(石川県土地家屋調査士会用紙)

建物図面
各階平面図

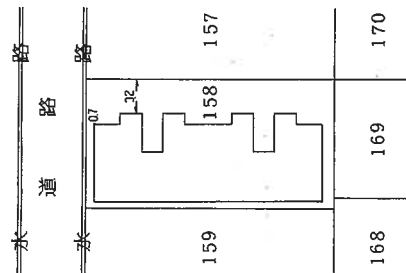
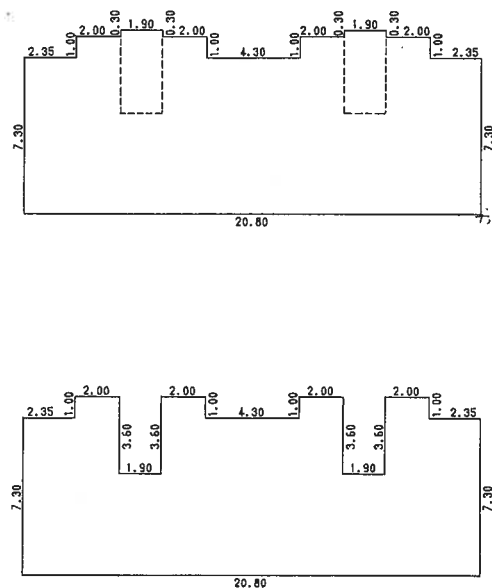
306165 各階平面図

家屋番号 / 58番

建物の所在 金沢市新神田4丁目 / 58番地

2階3階各階同型

/ 階



2階3階各階同型 求積表

7.30 × 2.35	=	17.1550
8.30 × 2.00	=	16.6000
8.60 × 1.90	=	16.3400
8.30 × 2.00	=	16.6000
7.30 × 4.30	=	31.3900
8.30 × 2.00	=	16.6000
8.60 × 1.90	=	16.3400
8.30 × 2.00	=	16.6000
7.30 × 2.35	=	17.1550
合計		164.7800
床面積		164.78 m ²

1階 求積表

7.30 × 2.35	=	17.1550
8.30 × 2.00	=	16.6000
4.70 × 1.90	=	8.9300
8.30 × 2.00	=	16.6000
7.30 × 4.30	=	31.3900
8.30 × 2.00	=	16.6000
4.70 × 1.90	=	8.9300
8.30 × 2.00	=	16.6000
7.30 × 2.35	=	17.1550
合計		149.9600
床面積		149.96 m ²

作製者 金沢市土地調査士会

(平成3年3月27日作製)

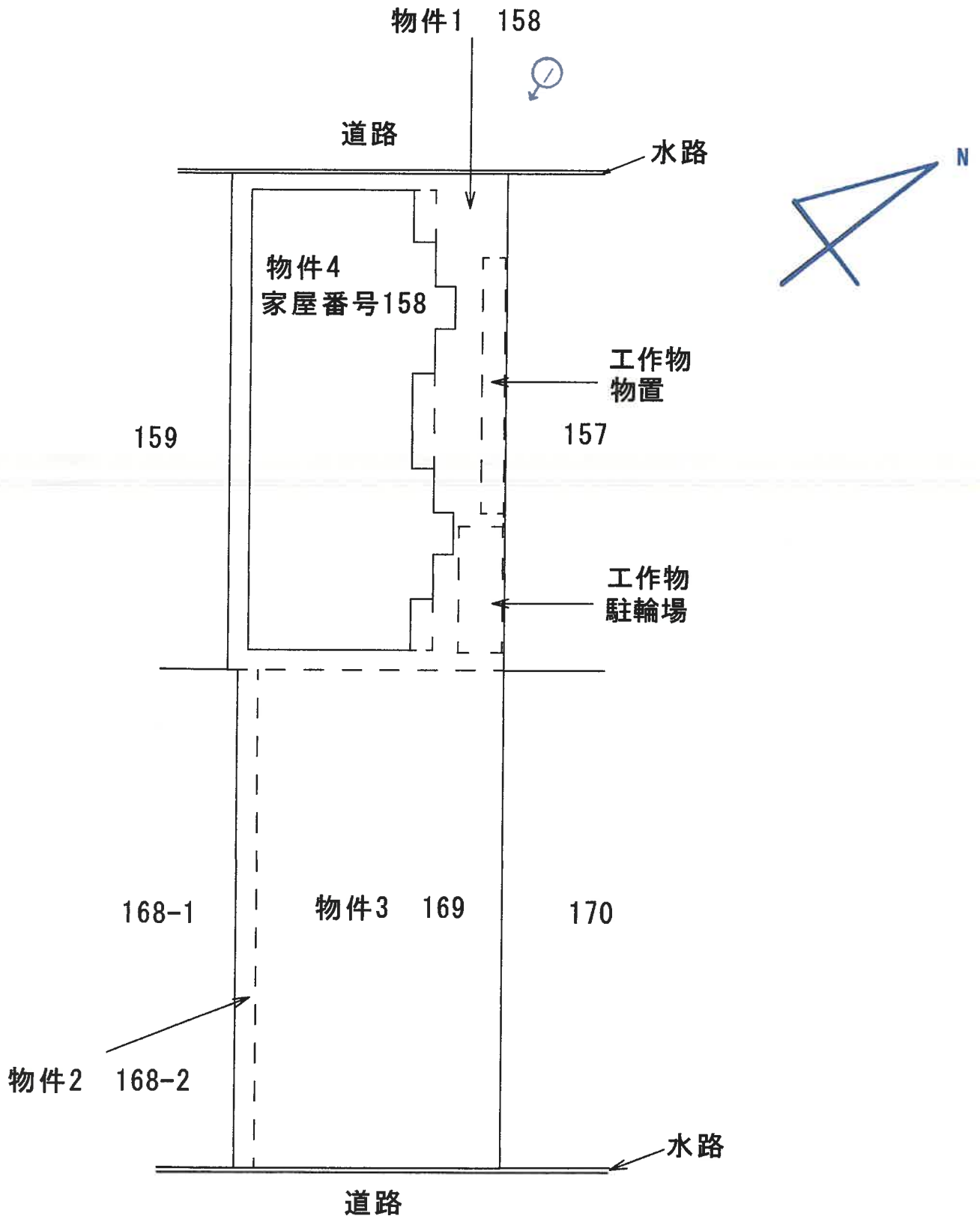
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

公用

土地建物位置関係図

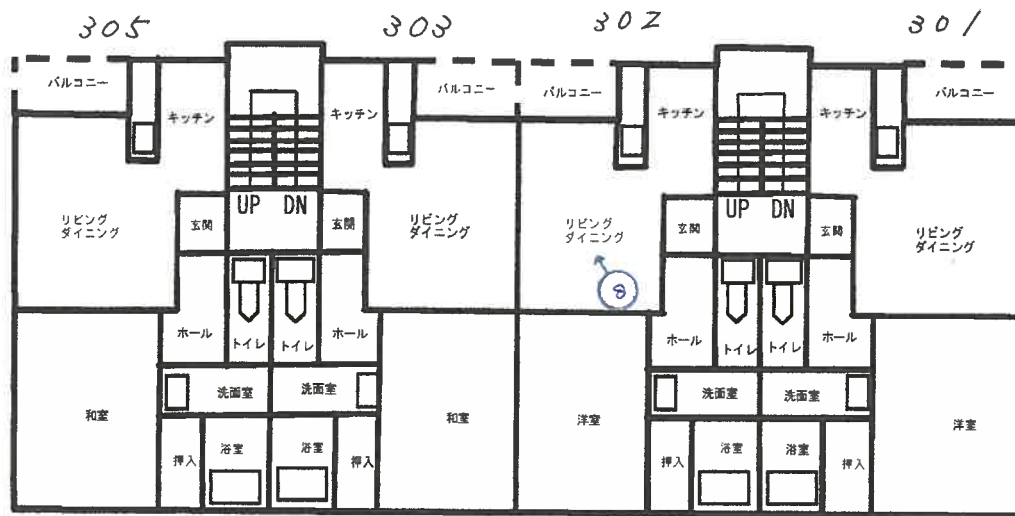
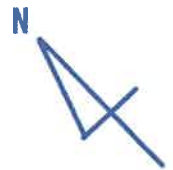


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

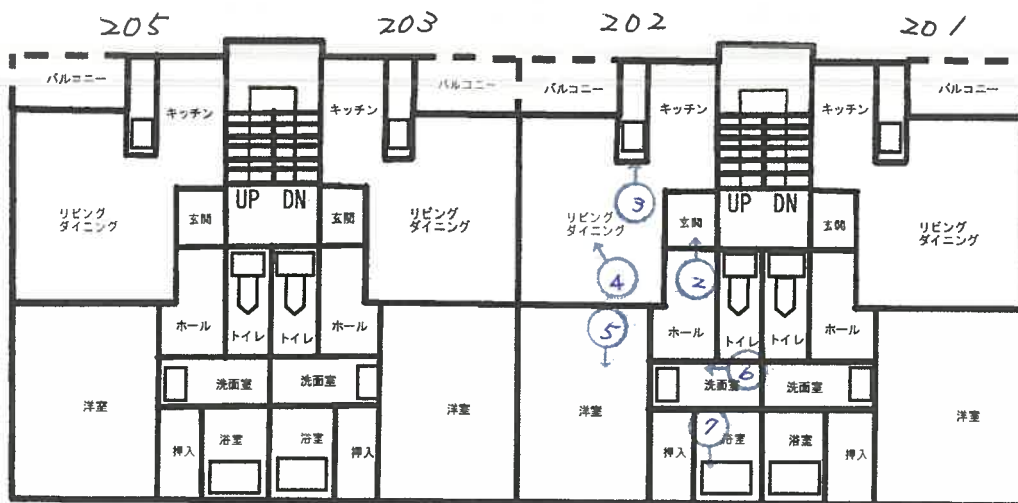
□ □ は工作物

※ 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。

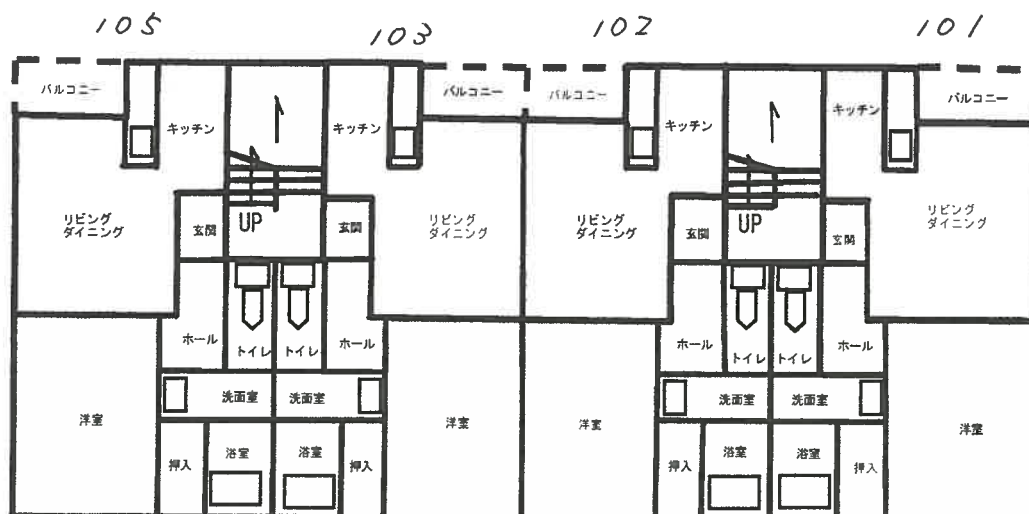
建物間取図



3階



2階



1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、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。

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 5 0 号
令和 7 年 11 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 8 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

神田 勝廉

第1 評価額

一括価格	
金33,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,090,000円
物件2（土地）	金1,220,000円
物件3（土地）	金14,910,000円
物件4（建物）	金7,410,000円

- ① 一括価格は、本件の評価物件たる各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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限（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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	金沢市新神田四丁目 158番 宅地 275.00m ²	
2	所在地 地目 地積	金沢市新神田四丁目 168番2 雑種地 20m ²	
3	所在地 地目 地積	金沢市新神田四丁目 169番 雑種地 244m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市新神田四丁目158番地 158番 共同住宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 149.96m ² 2階 164.78m ² 3階 164.78m ² 延 479.52m ²	
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（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南西方・道路距離約2.8 km 最寄バス停「新神田」の南東方・約210 m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか士業事務所等が建ち並ぶ住商混在地域である。						
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：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：18 m高度地区						
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模：539.00m ² 形 状：略長方形 間口・奥行：間口約12m・奥行約45m 接 面 状 況：二方路						
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
	北西	約6.2	市道	該当	ほぼ等高	—	—
	南東	約6.4	市道	該当	等高	—	—
土地の利用状況 等	物件1の地上に物件4の建物等が立地しているほか、物件2及び3は、駐車場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	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 の 可 能 性 の 調 査	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北東側に物置及び駐輪場が存する。 ②南東側は駐車場として利用されている。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期・経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成3年3月15日 新築 経 過 年 数：35年 経済的残存耐用年数： 一 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング・畳・塩ビシートほか 設 備：電気・給排水・衛生 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：共同住宅 間 取 り：別添「建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書及び別添占有状況一覧に記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②外壁各所に傷みが見られるほか、階段室の内壁、天井、床にも損傷が存する。 ③貸室部分にひび割れ、水漏れ、へこみ等が存する等、経年相当の損傷が見られるほか、一部の部屋には令和6年能登半島地震にによる損傷も存する。 ④工作物としてバルコニーが存する。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	97,100	0.95	275.00	1.00	25,360,000
2	97,100	0.95	20.00	—	1,840,000
3	97,100	0.95	244.00	—	22,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（金沢－14）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

101,000円/㎡ ×100/100 ×100/100 ×100/104 ≒97,100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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：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 4（建物）

当該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
4	220,000	479.52	0.01	1,050,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数は認められないことから、主として観察減価法により

- ・ 上記のとおり査定した。

2 積算価格の試算

については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	25,360,000	0.4	法定地上権	10,140,000
2	1,840,000	—	—	—
3	22,500,000	—	—	—
(計)				10,140,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) (ア±イ)	構成比
1	25,360,000	－10,140,000	15,220,000	29.99%
2	1,840,000	—	1,840,000	3.63%
3	22,500,000	—	22,500,000	44.33%
4	1,050,000	＋10,140,000	11,190,000	22.05%
積算価格 (合計)			50,750,000	100%

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益（円） ア	粗利回り イ	その他補正 ウ	収益価格（円） $\text{ア} \div \text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ}$
5,268,000	10.0%	0.9	47,410,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料及び駐車場使用料合計（年額）

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率を含む）を参考として求めた。

ウ その他補正率：現時点若しくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性並びに将来における賃料下落、空室増加の可能性を考慮した率。

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、積算価格と収益価格を以下の比率でウェイト付けして、土地及び建物の調整後の合計価格を求め、更に、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

1 一括価格及び内訳価格

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売 市場 修正率 ウ	その他の 控除減価 (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ±エ
1	48,070,000	29.99%	0.7	—	10,090,000
2		3.63%	0.7	—	1,220,000
3		44.33%	0.7	—	14,910,000
4		22.05%	0.7	0	7,410,000
一括価格（合計）					33,630,000

ア 調整後の合計価格：収益用不動産であることを考慮した結果、積算価格と収益価格を 20：80でウェイト付けして査定した。

エ その他の控除減価：敷金については控除していない。

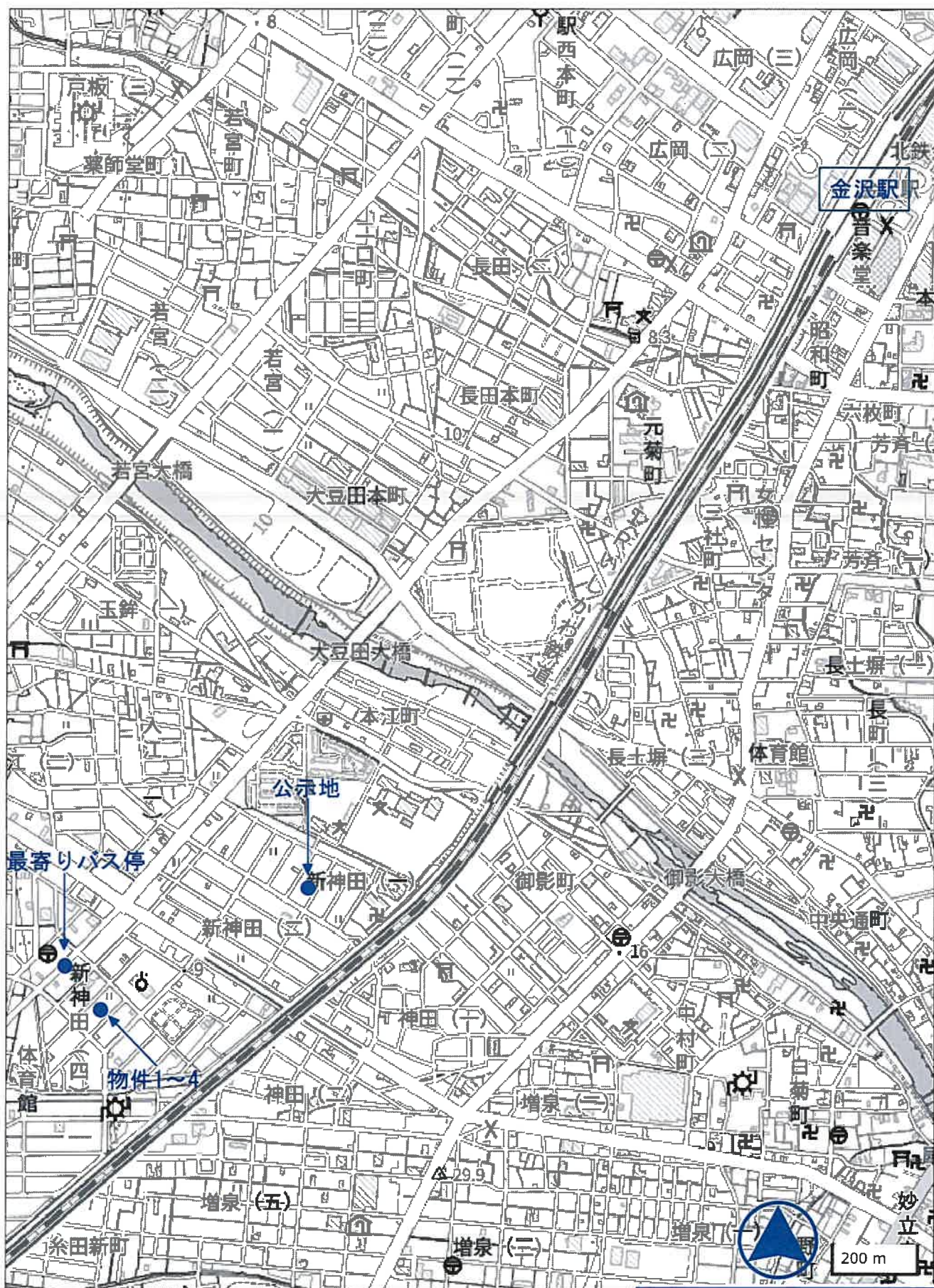
第6 参考価格資料

公 示 地	(金沢－14)
所 在	金沢市新神田1丁目95番2
価 格	101,000円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅から南西方へ道路距離で約2.5km。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	176㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北西側5.8m市道に接面
	第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅を中心に、農地も残る区画整然とした低層住宅地域

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 地図（不動産登記法第14条第1項）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

国土地理院「地理院地図」