

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 8年 3月19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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3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)。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 野々市市御経塚四丁目 97番地1
 建物の名称 アーバンシティ御経塚ツインディアナウエスト
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 床面積

1階	196.51平方メートル
2階	179.76平方メートル
3階	179.76平方メートル
4階	179.76平方メートル
5階	179.76平方メートル
6階	179.76平方メートル
7階	179.76平方メートル
8階	179.76平方メートル
9階	179.76平方メートル
10階	179.76平方メートル
11階	179.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御経塚四丁目 97番1の602
 建物の名称 602
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床面積 6階部分 82.80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 野々市市御経塚四丁目97番1
 地 目 宅地
 地 積 2339.77平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 43万6572分の8600



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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】

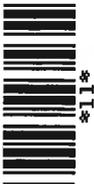
本件所有者が占有している。

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 野々市市御経塚四丁目 97番地1
 建物の名称 アーバンシティ御経塚ツインディアナウエスト
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 床面積

1階	196.51平方メートル
2階	179.76平方メートル
3階	179.76平方メートル
4階	179.76平方メートル
5階	179.76平方メートル
6階	179.76平方メートル
7階	179.76平方メートル
8階	179.76平方メートル
9階	179.76平方メートル
10階	179.76平方メートル
11階	179.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 御経塚四丁目 97番1の602
 建物の名称 602
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床面積 6階部分 82.80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 野々市市御経塚四丁目97番1
 地 目 宅地
 地 積 2339.77平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 43万6572分の8600



令和7年(ケ)第56号
令和7年11月10日受理
令和7年12月15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 野々市市御経塚四丁目 97番地1

建物の名称 アーバンシティ御経塚ツインディアナウエスト

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

床面積

1階	196.51平方メートル
2階	179.76平方メートル
3階	179.76平方メートル
4階	179.76平方メートル
5階	179.76平方メートル
6階	179.76平方メートル
7階	179.76平方メートル
8階	179.76平方メートル
9階	179.76平方メートル
10階	179.76平方メートル
11階	179.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 御経塚四丁目 97番1の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 6階部分 82.80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 野々市市御経塚四丁目97番1

地 目 宅地

地 積 2339.77平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 43万6572分の8600



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">— 種類: <li style="margin-left: 10px;">— 構造: <li style="margin-left: 10px;">— 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「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 15,700円 修繕積立金 20,640円 団地修繕積立金 400円 不在区分所有者協力金 2,500円	令和7年11月17日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	・内壁クロスに落書、汚れ及び損傷が複数ある(写真③参照)。 ・工作物として、バルコニーがある(建物間取図参照)。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、日本ハウズイング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：54戸
- 2 管理組合の有無及び名称：有、アーバンシティ御経塚ツインディアナ管理組合
- 3 管理方式：委託管理
- 4 管理人の有無：有
非常駐：月曜日～土曜日 午前9時～午後1時
- 5 新所有者（買受人）が使用することのできる駐車場：有（敷地内） 無償 1住戸1台
- 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
トランクルーム有
- 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15,700円）、修繕積立金（月額20,640円）、団地修繕積立金（月額400円）、不在区分所有者協力金（月額2,500円）
- 9 管理費等の滞納：無（令和7年11月17日現在）
- 10 将来の修繕計画の有無：未定
- 11 ペット飼育：可

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

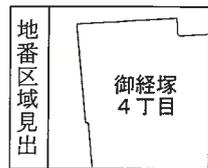
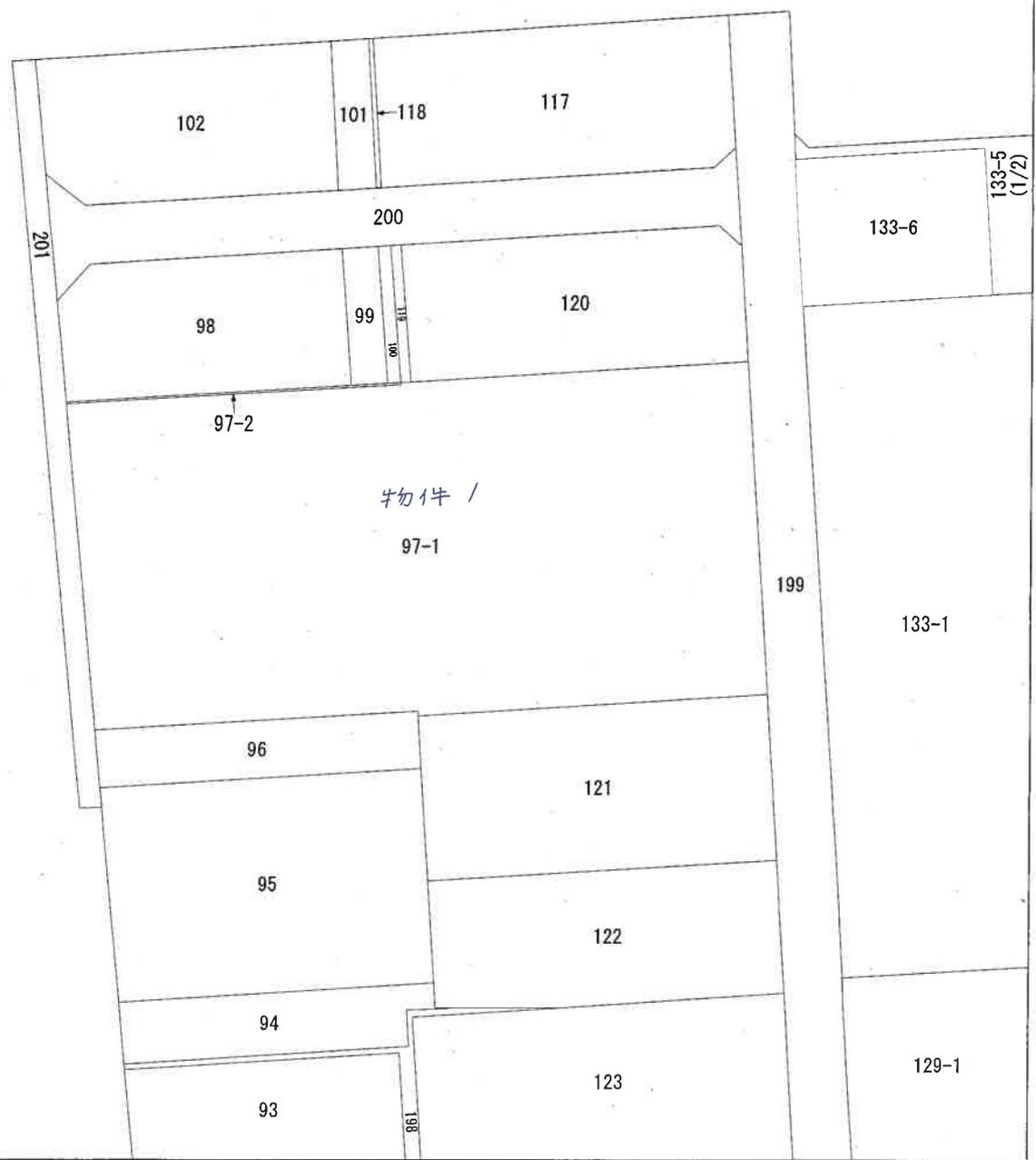
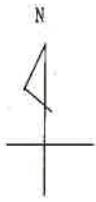
執行官の意見

- 1 本件マンションの状況は、公図、地積測量図、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 本件マンションの郵便受けや玄関に居住者の表示はなかった。
- 3 本件調査では所有者から聴取することはできなかったが、電気の供給が停止されていること及び家財道具等の目的外動産が本件マンション内に存在しないことから、所有者が空き家の状態で占有しているものと認定した。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月10日 (月)	執行官室 (郵便)	野々市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)
7年11月10日 (月)	執行官室 (郵便)	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11月11日 (火) 8:55-9:05	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> から聴取
7年11月14日 (金)	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11月21日 (金) 8:45-9:00	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12月1日 (月) 10:00-10:10	物件所在地	敷地調査 (マンション不在) 占有調査 写真撮影 評価人同行
7年12月11日 (木) 9:50-10:10	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月11日 目的物件は不在で施錠されていたので, 技術者に破壊解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	野々市市御経塚四丁目			地番	97番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年2月3日			備付年月日(原図)			補記事項	

A4に縮小



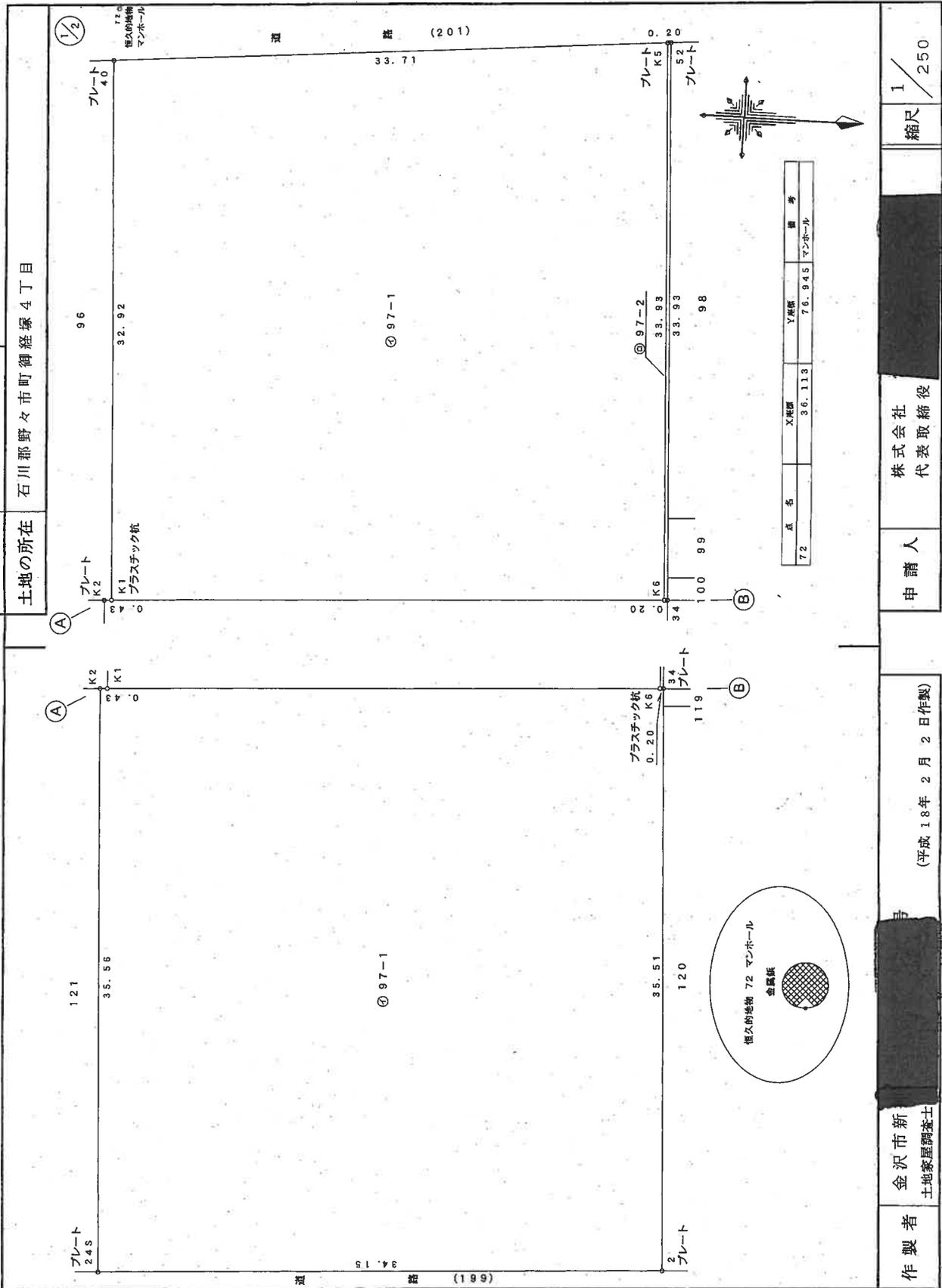
701030

(97)

地積測量図

地番 97-1.97-2

土地の所在 石川郡野々市町御経塚4丁目



平成18年2月6日 登記

72	点名	X線照	36.113	Y線照	76.945	備考
						マンホール

作製者 金沢市新
土地家屋調査士

申請人 [Redacted]

株式会社
代表取締役

(平成18年2月2日作製)

縮尺 1/250

公用

(1) 平成23年11月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

701031

地積測量図

97-1.97-2

土地の所在 石川郡野々市町御経塚4丁目

2/2

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
97-1	24S	33.970	5.334	34.195	1161.604150
	K2	35.408	40.872	35.559	1259.073072
	K1	34.969	40.893	32.915	1151.004655
	40	36.289	73.787	35.180	1276.647020
	K5	2.652	76.073	-31.624	-83.866848
	K6	1.412	42.163	-33.903	-47.871036
	34	1.209	42.170	-35.486	-42.902574
	2	-0.159	6.677	-36.836	5.856924
			合計		4679.545343
			合計		2339.7726715
			合計		2339.77

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
97-2	34	1.209	42.170	-33.924	-41.014116
	K6	1.412	42.163	33.903	47.871036
	K5	2.652	76.073	33.924	89.966448
	52	2.449	76.087	-33.903	-83.028447
			合計		13.794921
			合計		6.8974605
			合計		6.89

平成18年2月6日 登記

号 (平成18年2月6日作製)

株式会社
代表取締役

申請人

縮尺 1/—

作製者 金沢市
土地家屋調査士会

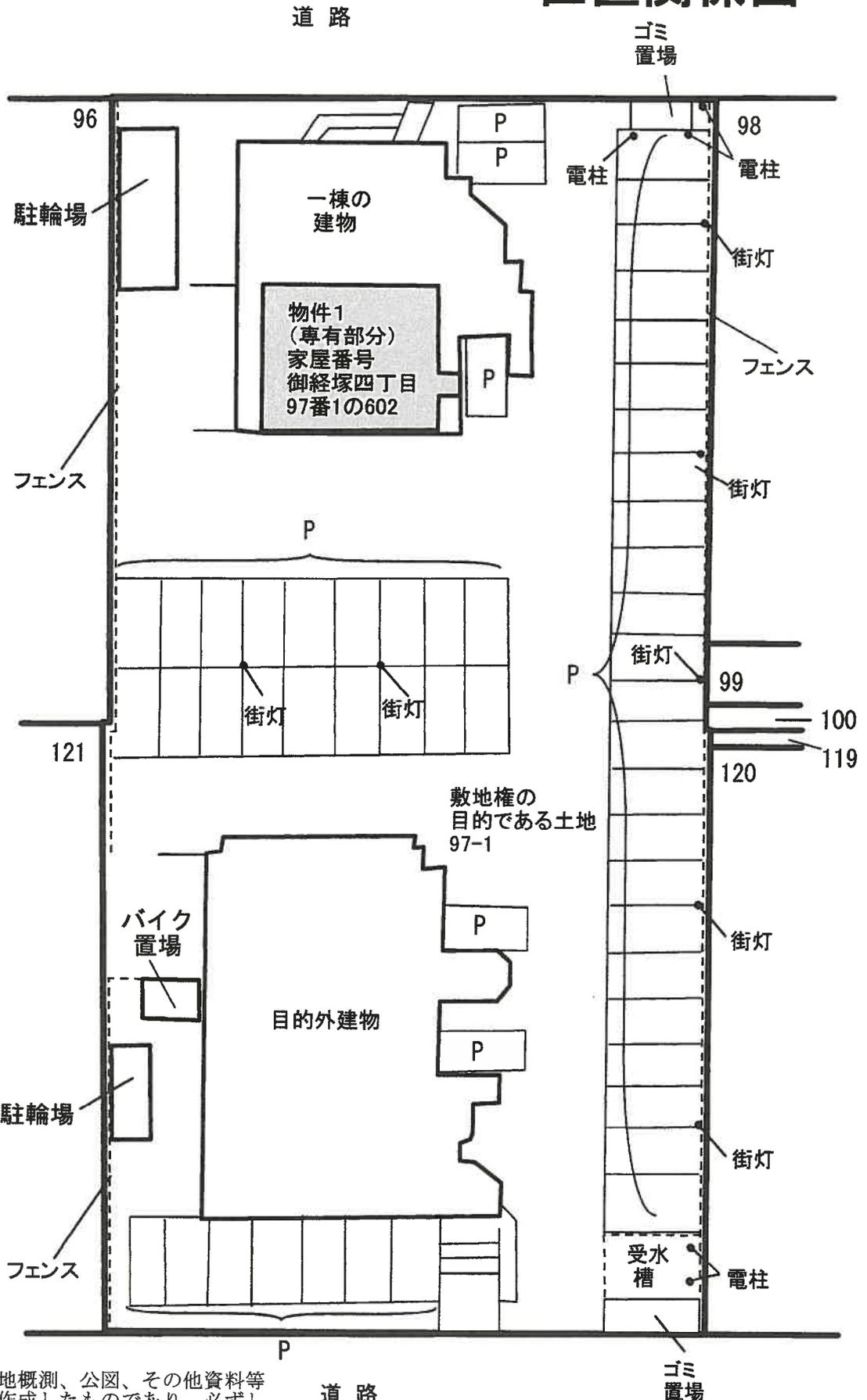
(石川県土地家屋調査士会用紙)

(1) 平成23年11月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(// 枚目)

- (1) 平成23年11月22日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地建物 位置関係図



※当該図面は現地概測、公図、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。

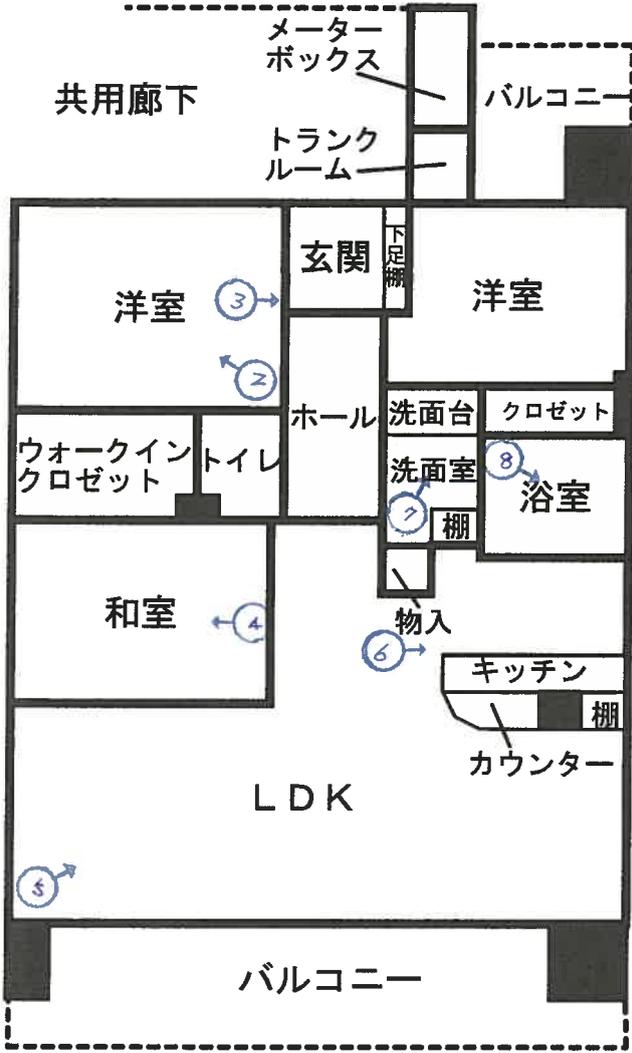
○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

(14 枚目)

建物間取図

物件 1

1 階



↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

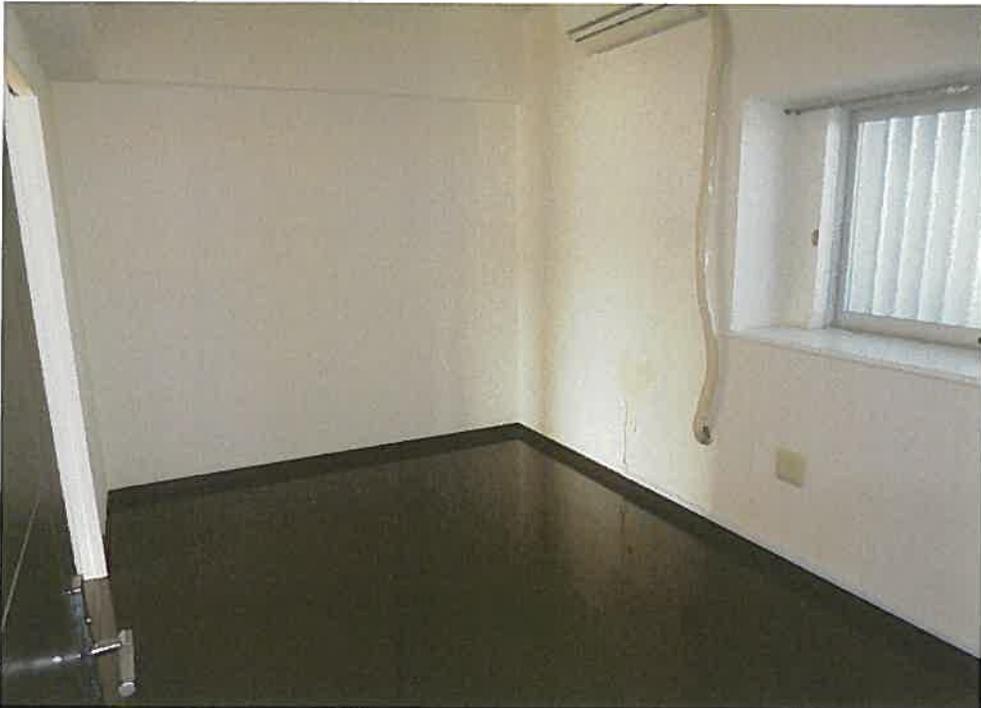
※当該図面は現地における認識及び資料に基づき作成した概略図であり、必ずしも正確なものではない。



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 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 7 年 12 日 11 日 現地調査
(最終)
令和 8 年 1 月 20 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

畠 山 麻 衣 ⑩

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,510,000 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 簿 上	現 況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 野々市市御経塚四丁目97番地1</p> <p>建物の名称 アーバンシティ御経塚ツインディア ナウエスト</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 御経塚四丁目97番1の602</p> <p>建物の名称 602</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床 面 積 6階部分 82.80㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 野々市市御経塚四丁目97番1</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 2,339.77㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 43万6572分の8600</p>		
番 号	特 記 事 項		
	なし		

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	IRいしかわ鉄道線「野々市」駅の北方・道路距離約1.3km 最寄バス停「森戸」の北方・約300m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	国道沿線に大型店舗や事業所等が混在して建ち並ぶ地域である。背後にはアパートや一般住宅等も認められる。						
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	準工業地域					
	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	2,339.77 m ² (公簿)					
	形状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約34 m		： 約69.0 m			
	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
	西	25	国道	該当	等高	—	—
	東	6	市道	該当	等高	—	—
土地の利用状況等	マンション2棟が存している。南東部及び南西部に駐輪場、南東部にバイク置場、北東端部及び北西端部にゴミ置き場及び電柱等が存する。(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：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 壤 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	・東部及び西部にマンションが各1棟存している。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンシティ御経塚ツインディアナウエスト
建物の用途	共同住宅 (総戸数 54 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20年3月21日 新築 経過年数 約 18年 経済的残存耐用年数 約 22年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	外壁 : タイル、吹付等 その他 : -
設備等	エレベーター : 1基 駐車場 : 有(敷地内) 無償 割り当て台数: 1住戸1台 割り当て方法: 各戸に固定。 集会場等 : 無 その他 : トランクルーム有
建物の品等等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 有(アーバンシティ御経塚ツインディアナ管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理形態 : 管理人有 非常駐(月曜日～土曜日AM9:00～PM1:00)
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の合計額(令和7年11月17日現在6,639,963円)。 ・将来の修繕計画未定。 ・ペットの飼育可。 ・アスベストについては、目視では確認できなかった。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明であり、その使用可能性は否定できない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (602号室) 主要開口部の方位：南向き・角部屋
床 面 積	「第3 目的物件」記載のとおり
間 取 り	3LDK バルコニー2箇所あり (附属資料に添付の間取図に同じ。)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、カーペット、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備 そ の 他 : -
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	<ul style="list-style-type: none">・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。・壁のクロスのはがれや汚れ(落書き等)がある。・共用廊下のトランクルームは解錠不可のため、内部の確認ができなかった。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
300,000	82.80	0.56	13,910,000

ウ 現価率

・経過年数 18年、経済的残存耐用年数 22年、残価率 5%、
観察減価（保守管理の状態等 -2%）、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 = $\{ 1 - (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \text{経過年数 } 18\text{年} \div (\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存年数 } 22\text{年}) \} \times (1 - 0.02) = 0.56$

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
91,800	1.02	2,339.77	0.98	8600 / 436572	4,220,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 野々市(県)5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $90,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 91,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 格差なし。

◇ 地域格差 : 地域要因を検討の結果、格差を生じないものと判断した。

イ 個別格差 : 二方路等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。

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ÷エ
13,910,000	4,220,000	1.14	20,660,000

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・野々市市及び金沢市内)。

番号	取引・売出時期	取引価格等	概要その他
①	令和7年5月	249,000 円/㎡	平成15年3月建築、RC造、専有面積約76㎡
②	令和7年5月	217,000 円/㎡	平成19年9月建築、RC造、専有面積約76㎡

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	249,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	226,000
②	217,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	215,000

◇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
220,000	1.14	82.80	20,760,000

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	20,660,000	—	20,660,000
②比準価格	20,760,000	—	20,760,000
③調整後の価格	20,740,000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
20,740,000	1.0	0.7	1.00	0	14,510,000

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 : 管理費等の滞納はないとの回答から、減価の必要なし。

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

地価調査基準地	野々市(県)5-6
所 在	野々市市御経塚4丁目94番外
価 格	90,000 円/㎡
位 置	IRいしかわ鉄道線「野々市」駅から北方へ道路距離で約1.3km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	1089 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	西側25m国道
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	大型店舗、営業所等が進出する国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅明細図写
- 3 不動産登記法第14条第1公地図写
- 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 建物間取図
- 8 現況写真

(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上

対象不動産位置図

