

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 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 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 所 在 金沢市京町
地 番 688番
地 目 宅地
地 積 689.09平方メートル
共有者 亡A相続人B 持分10000分の236

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 金沢市京町688番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 483.82平方メートル |
| 2階 | 506.39平方メートル |
| 3階 | 497.62平方メートル |
| 4階 | 497.62平方メートル |
| 5階 | 497.62平方メートル |
| 6階 | 497.62平方メートル |
| 7階 | 20.90平方メートル |
| 8階 | 20.68平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 京町688番の27
建物の名称 624
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 52.94平方メートル
所有者 亡A相続人B



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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, 2】
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, 2】
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

- 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 金沢市京町
地 番 688番
地 目 宅地
地 積 689.09平方メートル
共有者 亡A相続人B 持分10000分の236

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 金沢市京町688番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積 1階 483.82平方メートル
2階 506.39平方メートル
3階 497.62平方メートル
4階 497.62平方メートル
5階 497.62平方メートル
6階 497.62平方メートル
7階 20.90平方メートル
8階 20.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 京町688番の27
建物の名称 624
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 52.94平方メートル
所有者 亡A相続人B

令和7年(ヌ)第1号
令和7年2月12日受理
令和7年3月19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 金沢市京町
地 番 688番
地 目 宅地
地 積 689.09平方メートル
共有者 A 持分10000分の236

2 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市京町688番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積 1階 483.82平方メートル
2階 506.39平方メートル
3階 497.62平方メートル
4階 497.62平方メートル
5階 497.62平方メートル
6階 497.62平方メートル
7階 20.90平方メートル
8階 20.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京町688番の27
建物の名称 624
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 52.94平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	金沢市京町25番20号	
建物	物件2	
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が異なる (<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 — 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 9,000円 修繕積立金 12,500円 円 円	令和7年2月18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	ソフトオフィスビル・ツープラスフォー管理組合法人	
その他の事項	工作物として、バルコニーがある。	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を共有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<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	

(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、ソフトオフィスビル・ツープラスフォー管理組合法人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：47戸
- 2 管理組合の有無及び名称：有、ソフトオフィスビル・ツープラスフォー管理組合法人
- 3 管理方式：自主管理
- 4 管理人の有無：無
24時間防犯カメラ作動、理事長が朝、夕に巡回
- 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） 月額1万円
- 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：有
- 8 管理費等：管理費（月額9,000円）、修繕積立金（月額12,500円）
- 9 管理費等の滞納：無
- 10 将来の修繕計画の有無：無
- 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地共有者兼建物所有者A	1 私は、本件土地共有者兼建物所有者です。 2 現在、本件建物には、私が居住しています。 3 本強制競売申立ては、でっち上げであり、納得できません。 (令和7年3月5日に聴取)

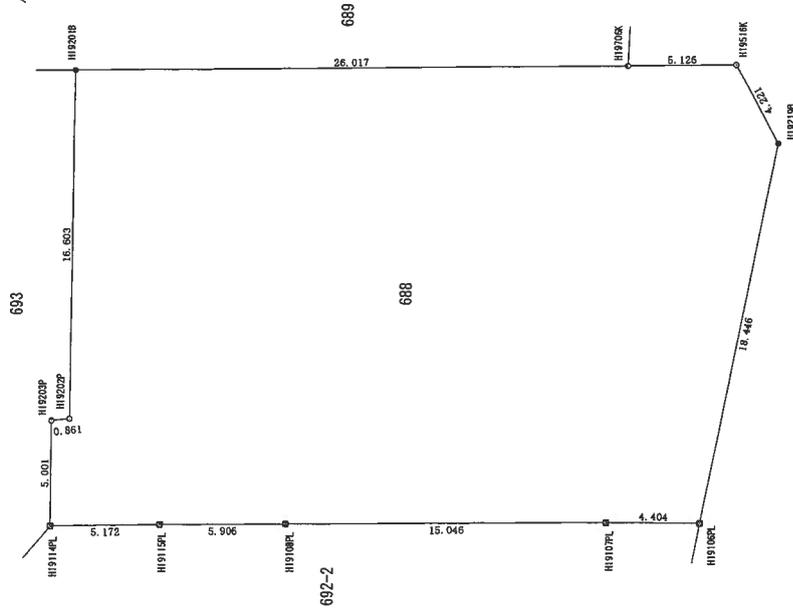
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月13日 (木)	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2月13日 (木)	執行官室 (郵便)	ソフトオフィスビル・ツープラスフォー管理組合法人に照会書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年2月14日 (金) 14:00-14:05	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2月18日 (火)	執行官室 (郵便)	Aに立入調査通知書送付 (郵券110円)
7年2月28日 (金) 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3月5日 (水) 10:00-10:25	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 Aから聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(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 type="checkbox"/> 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。 <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

地積測量図

地番 688
土地の所在 金沢市京町



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
688	H19201B	64657.447	-45467.328	-64572.459584	金庫錠
	H19202P	64649.249	-45481.766	341158.726766	ペンキ
	H19203P	64649.946	-45482.273	82413.876676	ペンキ
	H19114PL	64647.437	-45486.600	315995.410200	プレート
	H19115PL	64642.999	-45483.944	433325.534488	プレート
	H19108PL	64637.910	-45480.946	821613.289490	プレート
	H19107PL	64624.934	-45473.328	764361.170352	プレート
	H19108PL	64621.101	-45471.158	-95307.547168	プレート
	H19219B	64627.030	-45453.690	-433219.119390	金庫錠
	H19516K	64630.632	-45451.488	-364339.127808	計算点
	H19706K	64635.046	-45454.095	-1218851.557425	計算点
			積面積	1378.196597	
			地積	689.0992985	
				689.09	m ²

基準点座標一覧

点名	種類	X座標	Y座標	標高
T010A	街区三角点	64826.868	-44746.486	9.016
T012A	街区三角点	64702.414	-45871.765	9.954

測地成果2011 VII系 平成30年12月21日測量

作成者 公益社団法人 石川
代表理事 [Redacted]
家庭調査士協会
(平成31年1月29日作成)

計画機関 金沢地方法務局 (地図作成作業)

縮尺 1/250

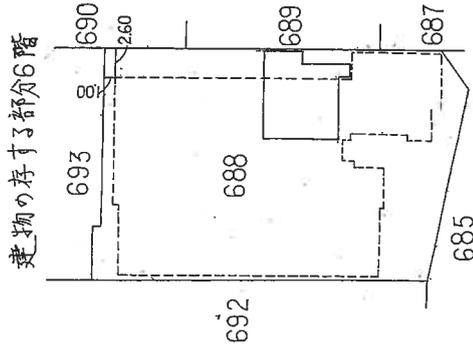
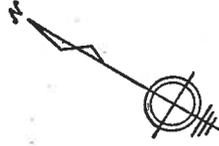


9331232

建築物平面図

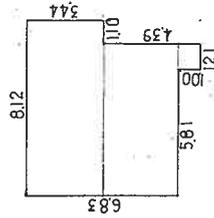
家屋番号	京町688-27 624号
建築物の所在	金沢市京町688番地

作製年月日	昭和52年10月25日	作製者	金沢市新神田参丁株式会社 土佐屋調査士	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------------------	-----	------------



床面積
求積

8.12	X	3.44	=	27.9328
7.02	X	3.39	=	23.7978
1.21	X	1.00	=	1.2100
合計				52.9406
				<u>52.94 ㎡</u>



単位=メートル

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

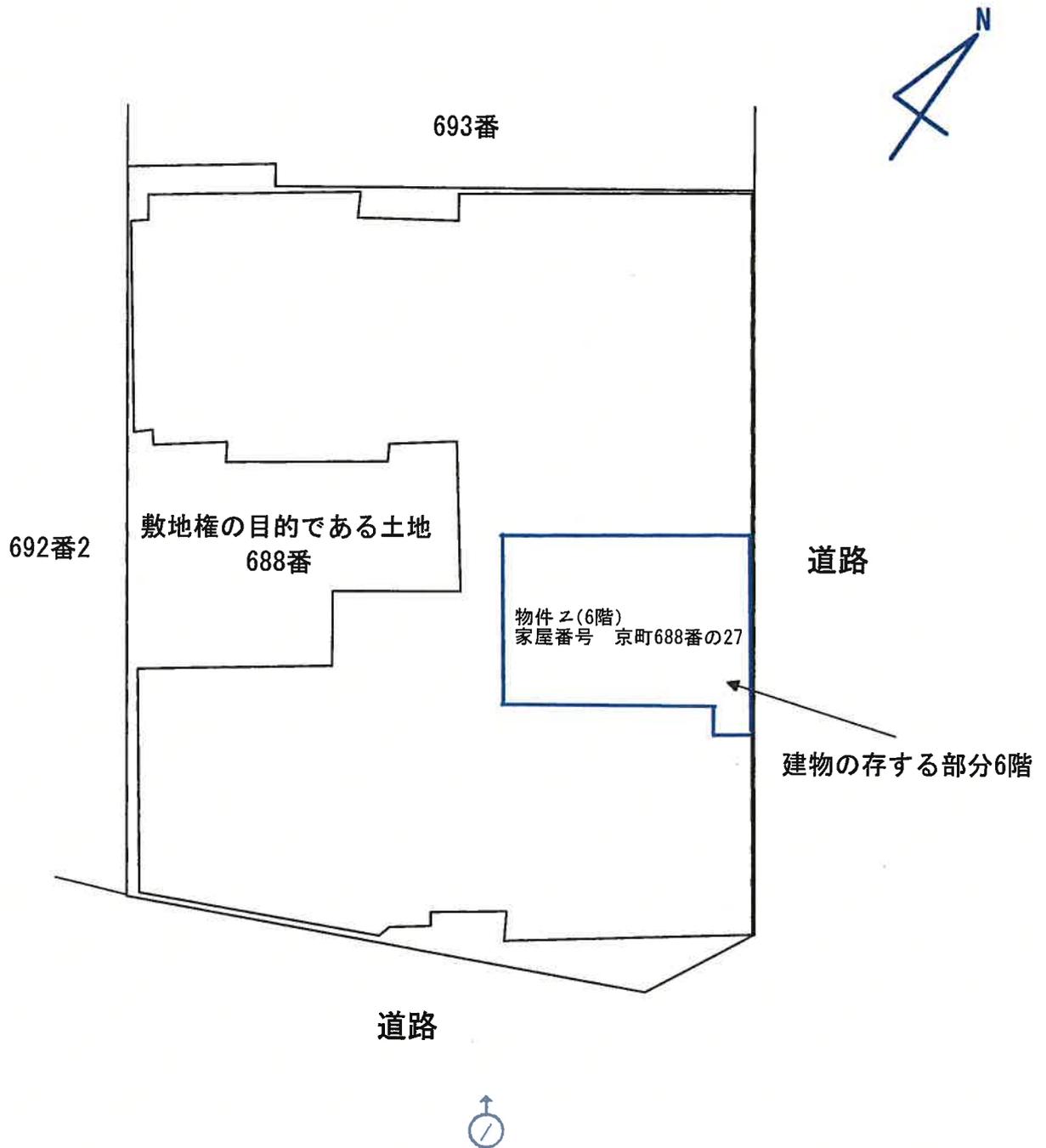
縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

(日調連15) (日調連)

52,10,31

公用

土地建物位置関係図



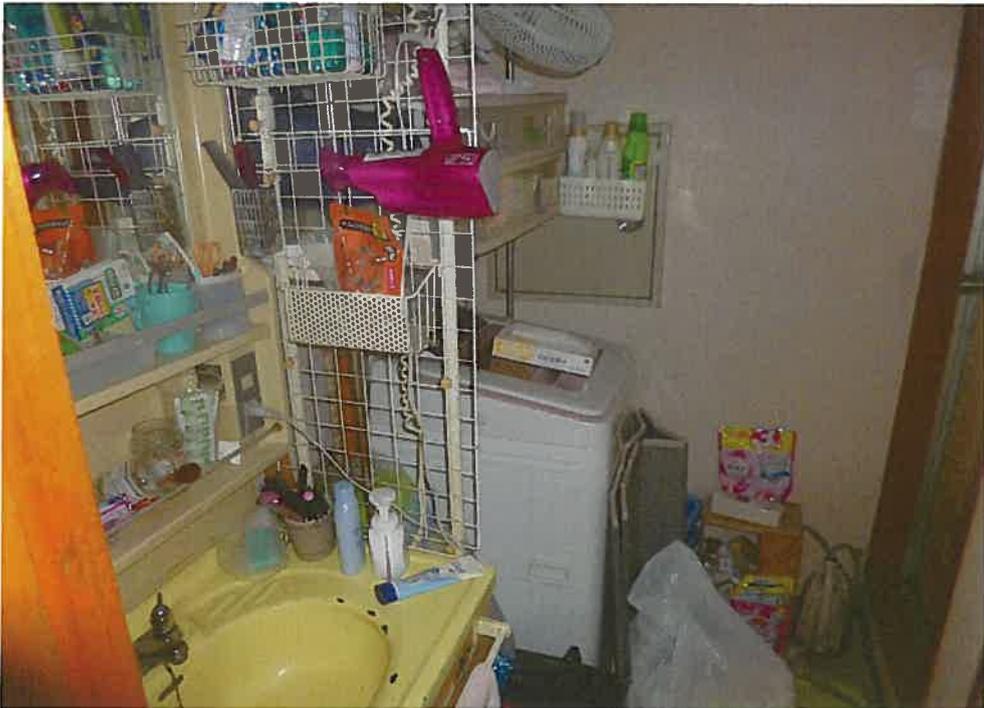
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※ 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 (又) 第 1 号
令和 7 年 3 月 5 日 現地 調査
令和 7 年 3 月 21 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3,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金740,000 円
物件2 (建物)	金2,780,000 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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	金沢市京町 688番 宅 地 689.09 m ² 10000分 の 236	
2	所 在 構 造 床 面 積 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 金沢市京町688番地 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 1階 483.82 m ² 2階 506.39 m ² 3階 497.62 m ² 4階 497.62 m ² 5階 497.62 m ² 6階 497.62 m ² 7階 20.90 m ² 8階 20.68 m ² (専有部分の建物の表示) 京町688番の27 624 居 宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 52.94 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地は、物件2の区分所有建物が存する一棟の建物のために敷地権化されていない。		
2	物件2の区分所有建物が存する一棟の建物は、正面玄関がオートロックではない。		

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（物件1）

位置・交通	IRいしかわ鉄道線「金沢」駅の北東方・道路距離約*** 1.1 km 最寄バス停「浅野町小学校前」の西方・近接（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）																											
付近の状況	中層共同住宅のほか店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域																											
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	31m高度地区、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）ほか																										
画地条件等	規模	689.09 m ²																										
	形状	略台形																										
	間口：奥行	約18～21m					約30～31m																					
	共有持分	10000分の236																										
	その他	—																										
接面道路	<table border="1"> <thead> <tr> <th>接面方位</th> <th>幅員(m)</th> <th>道路種類</th> <th>建築基準法上の道路</th> <th>高低差(対道路)</th> <th>介在公共物等</th> <th>セットバック</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>南東</td> <td>約19</td> <td>県道</td> <td>該当</td> <td>等高</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>北東</td> <td>約6.5</td> <td>市道</td> <td>該当</td> <td>等高</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </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	南東	約19	県道	該当	等高	—	—	北東	約6.5	市道	該当	等高	—	—
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																						
南東	約19	県道	該当	等高	—	—																						
北東	約6.5	市道	該当	等高	—	—																						
土地の利用状況等	物件2の区分所有建物を含む一棟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：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 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	特になし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソフトオフィスビル・ツープラスフォー
建物の用途	共同住宅 (総戸数 47 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) : 昭和52年10月20日新築 経過年数 : 約 47 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	外壁 : 吹付タイルほか その他 : 特になし
設備等	エレベーター : 1基 駐車場 : 有 月額使用料10,000円 敷地内 割当台数16台 抽選(現在空きなし、新所有者が使用することができる駐車場はなし) 集会所等 : 無 その他 : 自転車置場、メールコーナー等がある。
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 ソフトオフィスビル・ツープラスフォー管理組合法人 管理方式 : 自主管理 管理形態 : 非常駐、巡回は朝夕
管理の状況	普通
特記事項	①管理費 (月額9,000円)、修繕積立金 (月額12,500円)、町内会費 (月額400円)、専有水道料 (実費精算) ②長期修繕計画は有 ③修繕積立金の合計額 (令和7年2月18日現在4,694,713円) ④ペットの飼育可 ⑤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が、建築時期が昭和50年代で古いことから使用されている可能性がある。

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 主要開口部の方位：北東向き
床 面 積	第3 目的物件記載のとおり。
間 取 り	3L DK バルコニーあり (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 : カーペット、畳ほか 内 壁 : ビニールクロスほか 設 備 : 電気・給排水・衛生設備 その他 : バルコニーがある。
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	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管理費等の滞納なし (詳細については現況調査報告書参照)。

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

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地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 補正率 エ	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
112,000	1.01	689.09	1.00	$\frac{236}{10,000}$	1,830,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価公示 金沢5-25

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 101,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 86 & \approx & 112,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格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：画地条件を考慮して査定した。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、その他条件を考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件を考慮して査定した。

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 共有持分割合：登記記載のとおり

② 建物価格（物件2）

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
338,000	52.94	0.14	2,500,000

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47年、経済的残存耐用年数8年、残価率0%、観察減価（保守管理の状況等-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。

$$\text{現価率} = \frac{1 - (1 - \text{残価率}0\%) \times \text{経過年数}47\text{年}}{(1 - 0.05) \times (\text{経過年数}47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}8\text{年})} \div 0.14$$

2 積算価格の試算

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,830,000	0.5	敷地占有利益	910,000

イ 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 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 (階層・位置・ 品等程度) ウ	積算価格 (円) ア(±)イ×ウ	構成比
1	1,830,000	-910,000	1.04	950,000	21.2%
2	2,500,000	+910,000	1.04	3,540,000	78.8%
合 計				4,490,000	100.0%

イ 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 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（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3月	84,000 円/㎡	昭和51年9月建築、SRC造、専有面積約69㎡
②	令和7年3月	112,000 円/㎡	昭和54年4月建築、RC造、専有面積約52㎡

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	84,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	90,000
②	112,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{120}$	97,000

◇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/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
94,000	1.04	52.94	5,170,000

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	4,490,000	1.0	4,490,000
②比準価格	5,170,000	1.0	5,170,000
③調整後の価格	5,050,000		

イ 占有減価修正 : 占有状況を考慮した結果、占有原価修正は不要と判断し

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格について各物件の積算価格の構成比で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	按分後の価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,050,000	21.2%	1,070,000
2		78.8%	3,980,000

3 内訳価格及び一括価格

按分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、評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	按分後の価格 (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
1	1,070,000	1.0	0.7	1.00		740,000
2	3,980,000	1.0	0.7	1.00	0	2,780,000
一括価格（合計）						3,520,000

- 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 : 調査時点において管理費等の滞納がないため、上記のとおり査定した。
- オ その他の控除減価（敷金等） : ない

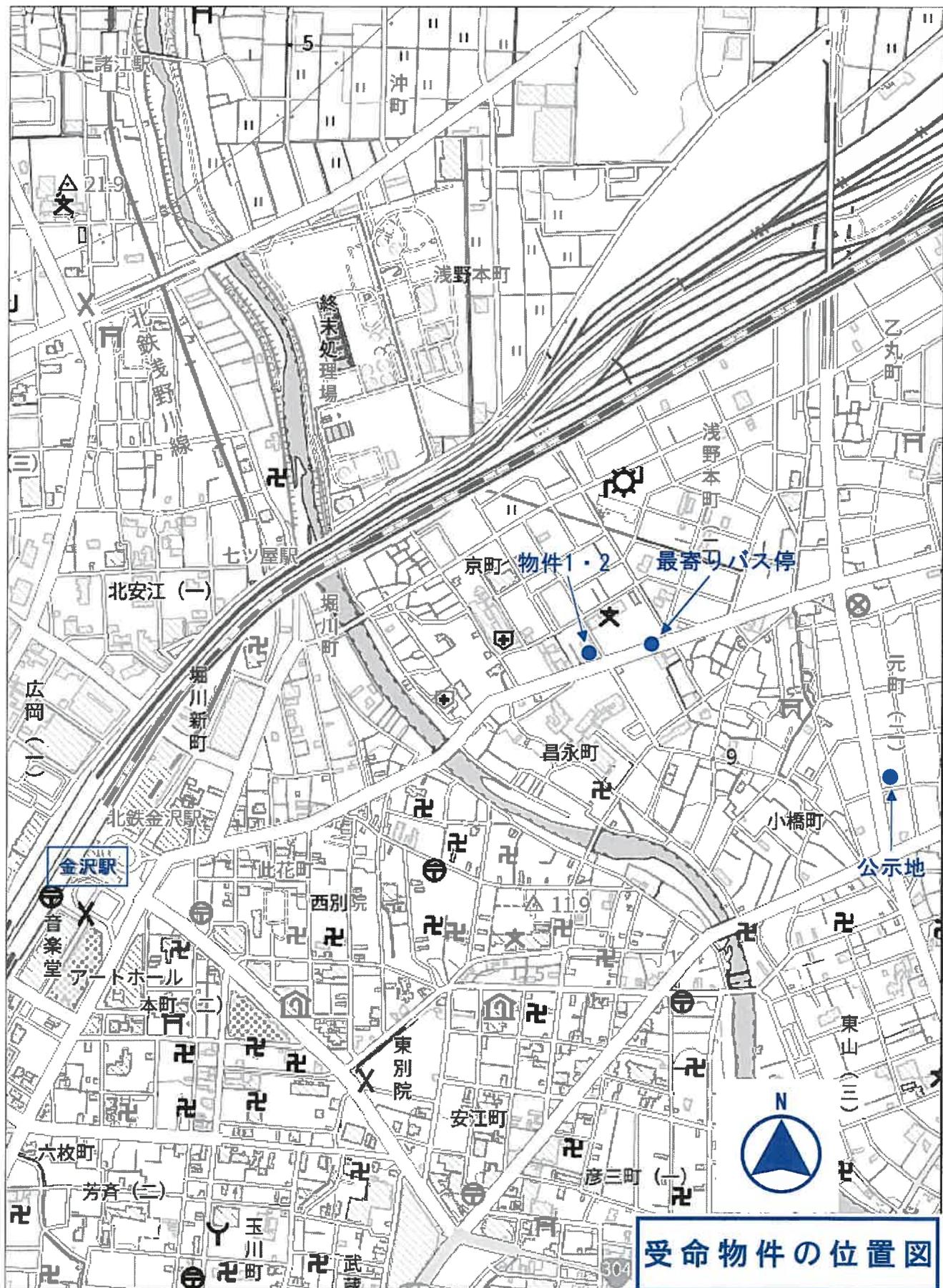
第6 参考価格資料

地価公示地価格 : 金沢5-25
所 在 : 金沢市元町2丁目80番外
価 格 : 101,000 円/m²
位 置 : IRいしかわ鉄道線「金沢」駅から北東方へ道路距離で約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,108m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員20m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
準住居地域
建ぺい率60%
容積率200%
地 域 の 概 要 : 自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

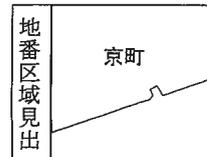
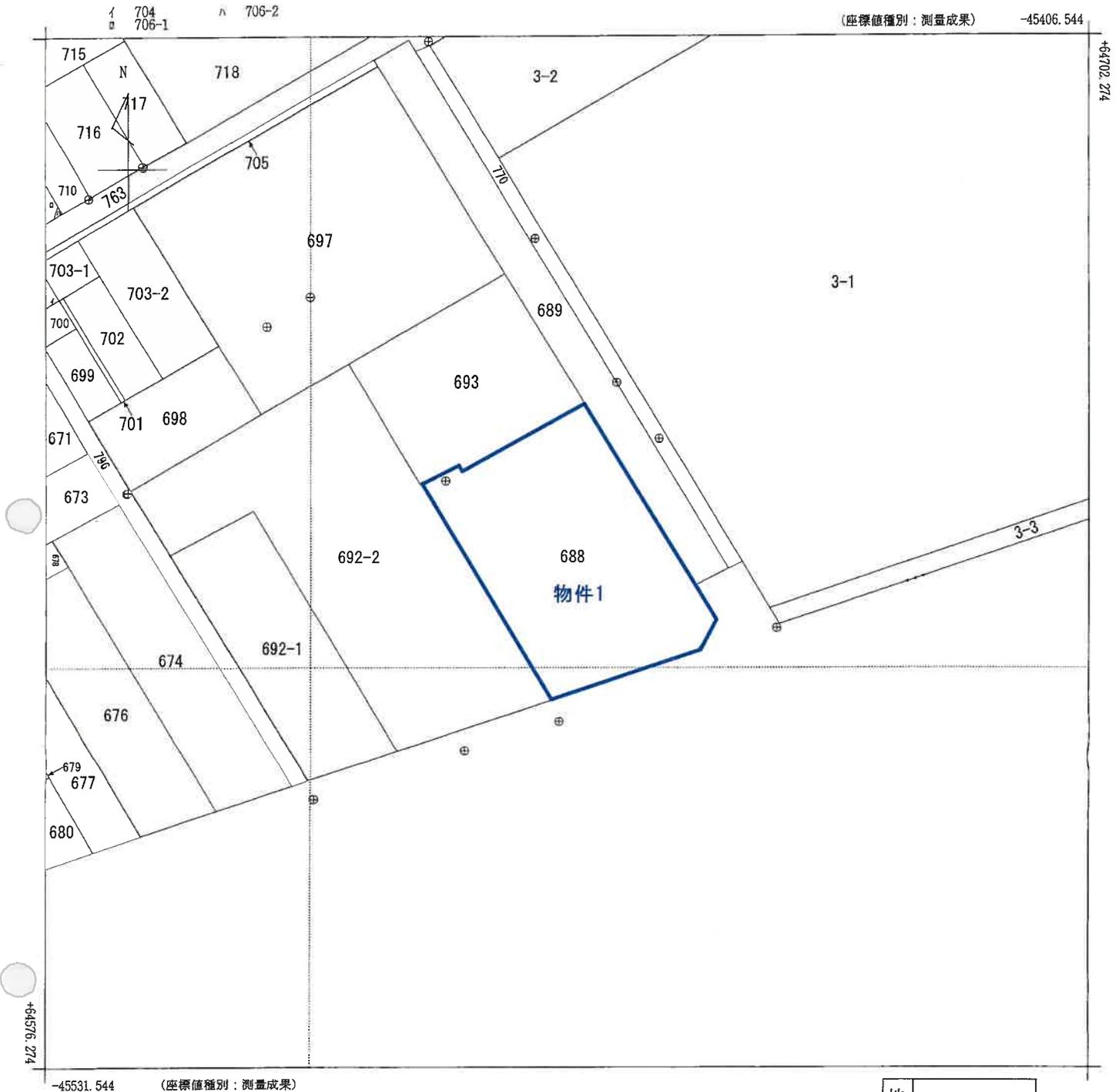
第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 住宅明細図写
3. 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. 建物間取図(専有部分)
8. 現況写真

以 上



受命物件の位置図



請求部分	所在 金沢市京町		地番 688番					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号 VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務
作成年月日	平成31年2月11日		備付年月日(原図)	平成31年3月28日		補記事項		



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3を縮尺したものである

令和6年12月23日
 金沢地方方法務局
 地図整理番号：M57940
 登記官

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写

登記年月日：昭和52年10月31日

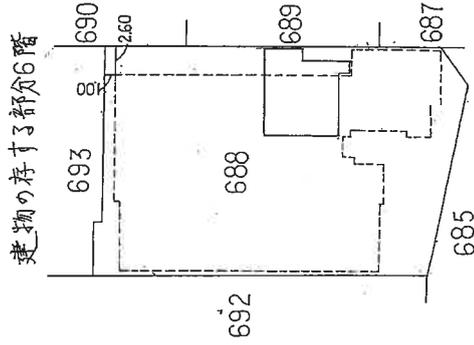
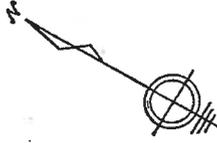
9331232

家屋番号 京町688-27 624号

建物の所在 金沢市京町688番地

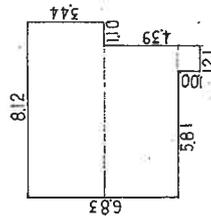
建築物各階平面図

作製年月日 昭和52年10月25日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	-------------------	-------------------



床面積
求積

8.12 x 3.44 = 27.9528
 7.02 x 3.39 = 23.7978
 1.21 x 1.00 = 1.2100
 合計 52.9406



52.94 ㎡

単位=メートル

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/250 1/500

A3を縮尺したものである

建築物図面写

各階平面図写

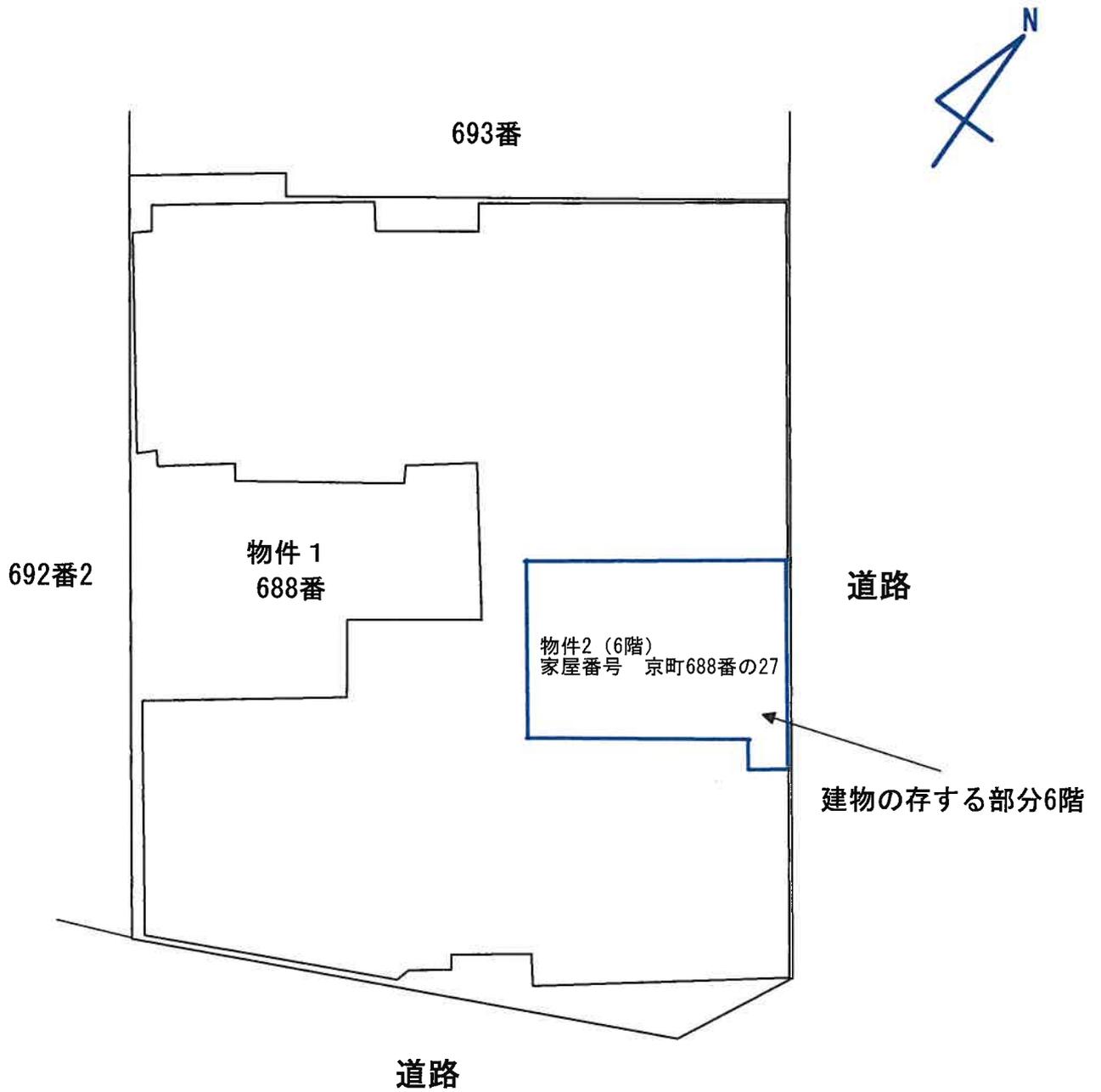
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月23日 金沢地方裁判所

登記官

地図整理番号：MO7959

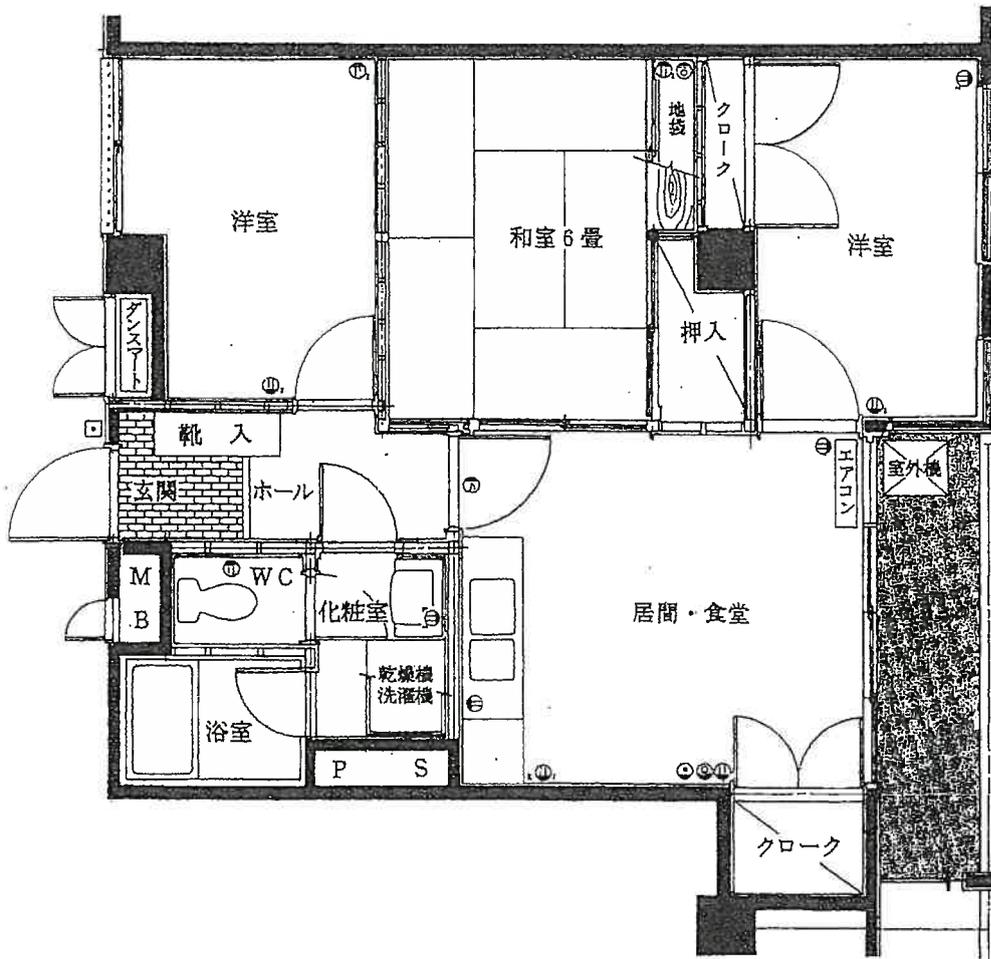
52,10,31

土地建物位置関係図



※ 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



※ 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。



現況写真



現況写真