

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月17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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前10時00分から 令和 8年 5月21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 4月17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 金沢市北安江一丁目 404番地

建物の名称 ダイアパレス北安江

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安江一丁目 404番の46

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.65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 金沢市北安江一丁目404番

地 目 宅地

地 積 1324.66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 1万分の83



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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】

神田通商株式会社が占有している。同人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。

---

---

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。



\*11\*

- 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 金沢市北安江一丁目 404番地

建物の名称 ダイアパレス北安江

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安江一丁目 404番の46

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.65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 金沢市北安江一丁目404番

地 目 宅地

地 積 1324.66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 1万分の83



令和7年(ケ)第58号  
令和7年11月28日受理  
令和8年1月14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 金沢市北安江一丁目 404番地

建物の名称 ダイアパレス北安江

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北安江一丁目 404番の46

建物の名称 511

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.65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 金沢市北安江一丁目404番

地 目 宅地

地 積 1324.66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 1万分の83



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	金沢市北安江一丁目4番12号	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類:</li> <li>— 構造:</li> <li>— 床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 8,100円 修繕積立金 6,980円 円 円 円	令和7年10月31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	ダイアパレス北安江管理組合	
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)。	
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 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>— 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■神田通商株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■占有者補助者 <input type="checkbox"/> 所有者)の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	不明	
特約等	不明	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>所有者及び占有者に対し、賃貸借契約等に関する照会書を郵送したが、本日までに回答書等の提出はなかった。占有開始日その他本賃借権の詳細は不明だが、抵当権設定日は平成26年7月14日で、占有者の会社設立日は、商業登記簿上、平成28年9月16日なので、本賃貸借については抵当権に後れるものと思われる。</p>		

(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、ダイアパレス北安江管理組合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：97戸
- 2 管理組合の有無及び名称：有、ダイアパレス北安江管理組合
- 3 管理方式：自主管理
- 4 管理人の有無：有  
非常駐：平日 午前9時～午後6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：無
- 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、集会場有
- 8 管理費等：管理費（月額8,100円）、修繕積立金（月額6,980円）
- 9 管理費等の滞納：無（令和7年10月31日現在）
- 10 将来の修繕計画の有無：無
- 11 ペット飼育：不可

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
■占有補助者	<p>1 現在、本件マンションには、私が居住しています。</p> <p>2 私は、本件マンションの占有補助者です。私の就業先である神田通商株式会社 が占有主体になりますので、本件マンションの賃貸借契約の詳細については、 そちらに照会してください。</p> <p>3 私は中国人であり、細かな日本語が理解できません。 (令和7年12月16日に聴取)</p>

(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28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11月28日 (金)	執行官室 (郵便)	ダイアパレス北安江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12月1日 (月) 9:10-9:20	物件所在地	物件確認 占有調査
7年12月2日 (火)	執行官室 (郵便)	居住者に立入調査通知書、照会書送付 (郵券110円)
7年12月12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12月16日 (火) 10:00-10:25	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 占有補助者から聴取 評価人同行
7年12月16日 (火)	執行官室 (郵便)	所有者、神田通商株式会社に照会書送付 (郵券110円×2, 返信用郵券110円×2添付)
7年12月24日 (水) 8:30-8:35	法務局 (本局)	占有者現在事項全部証明書取寄
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



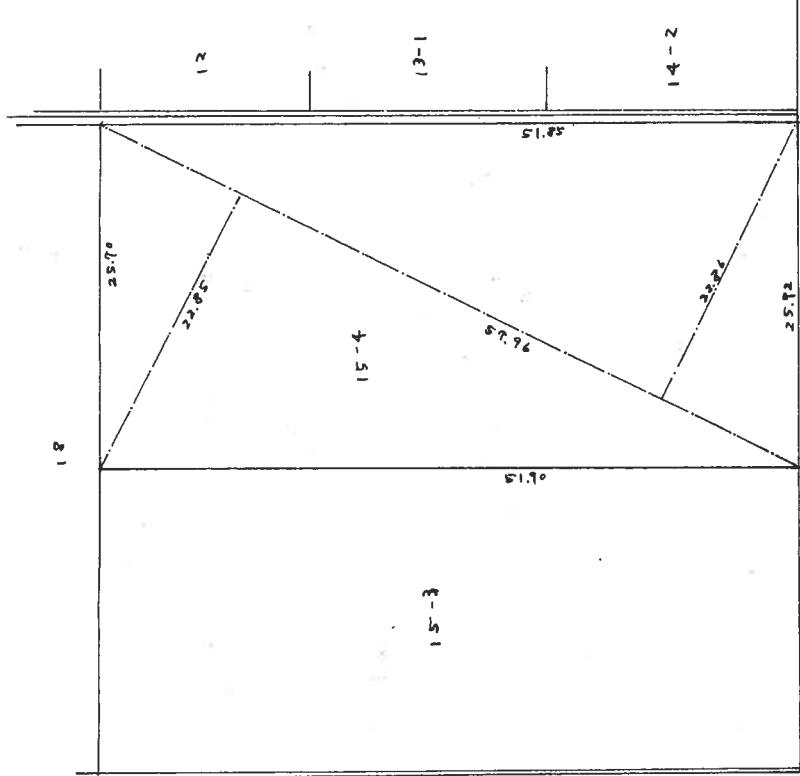
ヲ 1101  
リ 515  
カ 516  
コ 707-2  
タ 708-2  
レ 709-2  
ソ 710  
ツ 1301  
ネ 1401  
ナ 1409  
ラ 1416  
ム 1422  
ウ 316

9123755

(15) ④407-1, 404, 408, 409-2

地番	15-2、404巻
土地の所在	合沢市北安江1丁

地積測量図



積

$$\frac{57.96 \times (22.85 + 22.86)}{2} = 1324.6758$$

$$1324.6758 \times 0.3025 = 400.7147$$

単位 米

縮尺	1/400
----	-------

(金沢土地家屋調査士会用紙)

39.8.8

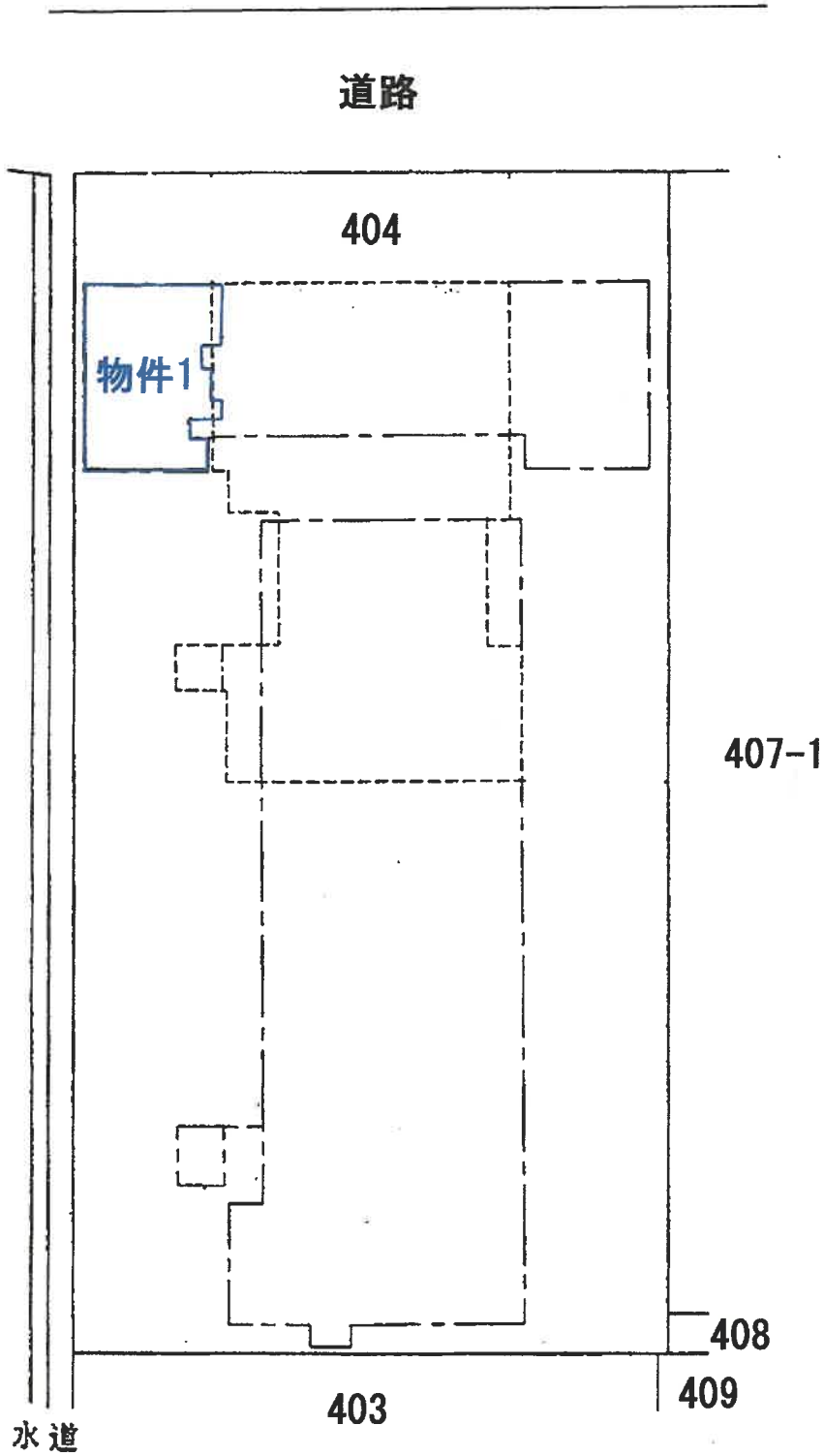
昭和39年八月八日

作製年月日	昭和39年八月八日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------





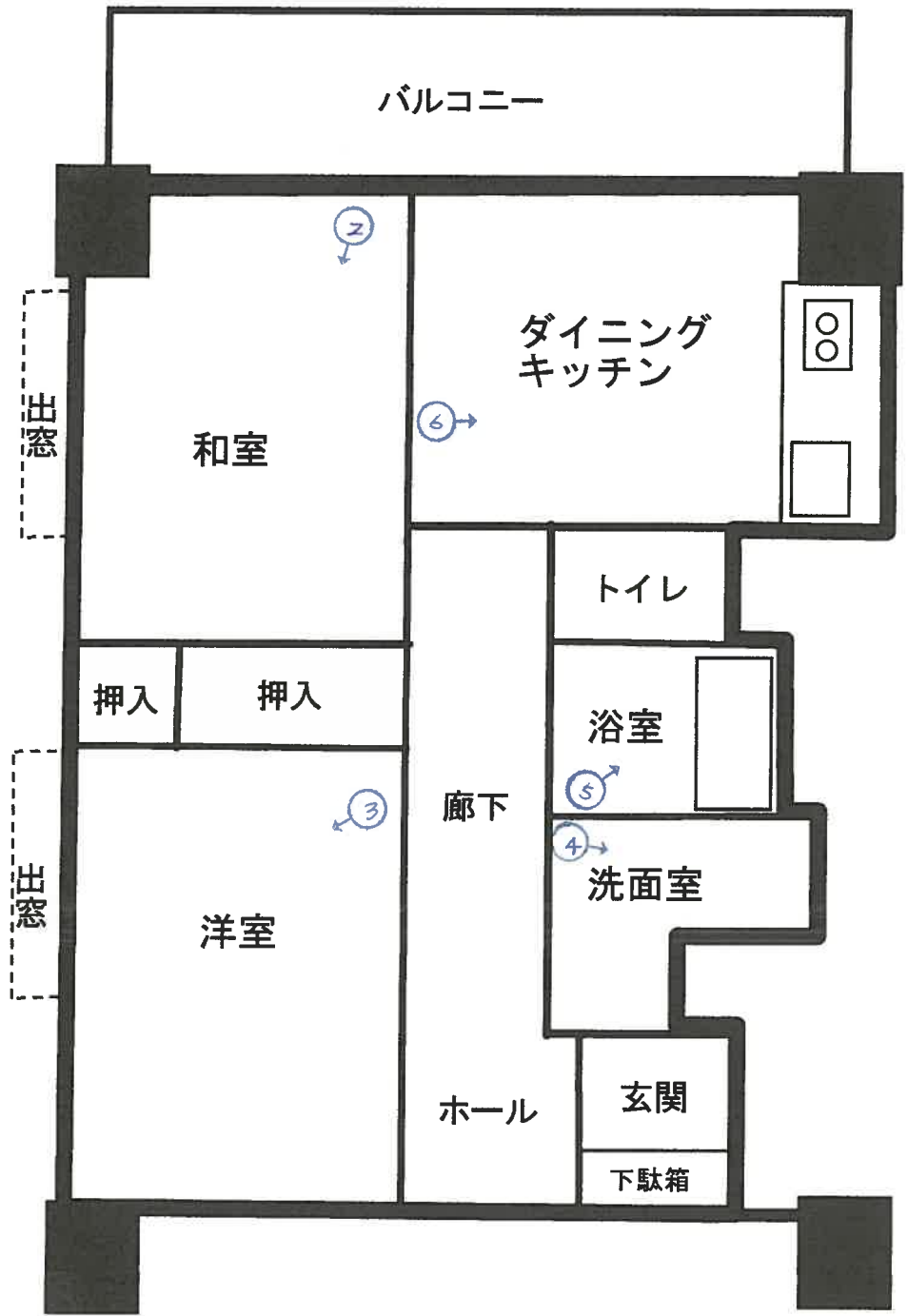
土地建物位置関係図



※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。

↑ 写真撮影の位置・方向  
○ 及びその番号を示す

建物間取図



↑ 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



令和7年(ケ)第58号  
令和7年12月16日現地調査  
令和8年1月13日評価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 西 均 印

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 7,130,000 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の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、瑕疵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、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58条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	金沢市北安江1丁目404番地	
	建物の名称	ダイアパレス北安江	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	北安江1丁目404番の46	
	建物の名称	511	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	5階部分 44.65㎡	
	(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	金沢市北安江1丁目404番	
	地 目	宅地	
	地 積	1,324.66㎡	
(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	1万分の83		

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 「金沢駅」 北方 約650m (道路距離) バス停 「北安江」 南東方 約 80 m (道路距離) (別添位置図参照)						
付近の状況	JR金沢駅から徒歩圏内にあり、幹線市道背後のマンション、駐車場が多い地域。 対象地の北方約700mには諸江町小学校、北方約2.4kmには浅野川中学校がある。 今後もほぼ現況のまま住環境を維持するものと予測される。						
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)	用途地域	市街化区域					
	建ぺい率	商業地域					
	容積率	80%					
	防火規制	600%					
	その他の規制	防火地域					
		45m高度地区					
		集約都市関係区域(都市機能誘導区域)					
		駐車場整備地区					
画地条件等	規模(m <sup>2</sup> )	1,324.66					
	形状	ほぼ長方形					
	間口:奥行	約 26 m		:		約 52 m	
	その他						
接面道路	接面方位	道路種別	幅員	建築基準法上の道路	介在公共物等	高低差(対道路)	セットバック
	北	市道	約7.0m	該当	—	ほぼ等高	—
土地の利用状況等	対象マンションが存在している。						
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みがある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引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、供給処理施設等については、地下埋設配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。						
土壌汚染について	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対象土地の南東側の一部は、用途地域:商業地域、建蔽率80%、容積率400%、準防火地域、31m高度地区。特段の有利性は無い。						

## 2 建物の概況

### (1)一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス北安江	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 97戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成1年11月11日 新築(登記記載) 経過年数：約34年 経済的残存年数：約6年	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根：防水 外壁：タイル等 その他：特になし	
設備	①エレベーター・集会所…有り。 ②駐車場・ゲストルーム・トランクルーム…無し。  (管理会社 ダイアパレス北安江管理組合理事長回答)	
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：ダイアパレス北安江管理組合 管理方式：自主管理  管理形態：管理人非常駐。巡回管理(平日9:00～18:00)。	
管理の状況	普通	
特記事項	管理会社ヒアリング。 ①修繕積立金の合計額(令和7年10月31日現在) 101,870,172円 ②ペットの飼育…不可。  管理組合ヒアリング。 ③滞納金の合計額(令和7年10月31日現在) 0円	

(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	5階の北側及に開口部のある角住戸。
床面積	第3 目的物件記載のとおり
間 取 り	2DK バルコニーあり 別紙間取図のとおり。
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス貼等 設 備 : 電気・給排水・衛生設備等 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	①建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まで出来ない ので、使用可能かどうか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
360,000	44.65	0.14	2,250,000

ア 再調達原価 : 採用した占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6年、残価率0%、観察減価(リフォーム費用等-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 - 残価率0% ) × 経過年数34年 ÷ ( 経過年数34年 + 経済的残存耐用年数6年 ) } × ( 1 - 0.10 ) ≒ 0.14

#### 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
180,000	1.00	1,324.66	1.00	83 / 10,000	1,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 金沢 5-2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

205,000 円/㎡ × 102/100 × 100 / 100 × 100 / 116 ≒ 180,000 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: 標準的である。

◇地域格差: 周辺の状態から比較した。

イ 個別格差: 特になし。

ウ 地積: 登記面積を採用した。

エ 建付減価補正率: 建物と敷地の適応の状態を考量して査定した。

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) 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 (ア+イ)×ウ=エ
2,250,000	1,970,000	1.03	4,340,000

ウ 個別格差

位置別階層別効用比率を考慮した… 階層 +4 、北 -3 、角部屋+2

## 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9月	207,920 円/㎡	平成1年11月建築、SRC造、専有面積約85.61㎡
②	令和7年12月	319,442 円/㎡	平成10年7月建築、SRC造、専有面積約68.87㎡

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	207,920	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	202,000
②	319,442	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	271,000

- ◇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
236,000	1.03	44.65	10,850,000

- 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	4,340,000	—	4,340,000
②比準価格	10,850,000	—	10,850,000
③調整後の価格	10,190,000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
10,190,000	1.0	0.7	1.00	0	7,130,000

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 : 調査時点において滞納管理費等はない。

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

1	基準地価格	金沢 5-2
	所在	広岡2丁目405番 「広岡2-4-10」
	価格	205,000 円/㎡
	位置	IRいしかわ鉄道線 金沢 駅の西方 0.7 kmに位置する
	価格時点	令和7年7月1日
	地積	522 ㎡
	供給処理施設	水道、ガス、下水
	接面街路	北西20m市道 に接面
	用途指定等	近隣商業地域(建蔽率80%, 容積率300%)準防火地域
	地域の概要	事務所、営業所等のほかに駐車場が見られる商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図、住宅地図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 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

位置図  
縮尺 1/15,000

