

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 所 在 金沢市十三間町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 314.94平方メートル
- 2 所 在 金沢市十三間町 6番地
家屋 番号 6番の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 110.60平方メートル
2階 122.22平方メートル
3階 122.22平方メートル
4階 122.22平方メートル



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 金沢市十三間町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 314.94平方メートル
- 2 所 在 金沢市十三間町 6番地
家屋 番号 6番の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 110.60平方メートル
2階 122.22平方メートル
3階 122.22平方メートル
4階 122.22平方メートル



賃借権等目録（物件番号2）

範囲	賃借人等	期限	賃料月額	敷金	備考
102号室	空き室				所有者
103号室	B				明渡猶予
105号室	空き室				所有者
106号室	空き室				所有者
201号室	株式会社ケイアイホールディングス				明渡猶予
202号室	空き室				所有者
203号室	A	令和9年5月31日	38,000円	76,000円	最先・対抗可
205号室	空き室				所有者
206号室	株式会社ケイアイホールディングス				明渡猶予
301号室	空き室				所有者
302号室	空き室				所有者
303号室	C				明渡猶予
305号室	MCO株式会社				明渡猶予
306号室	E				明渡猶予
401号室	F				明渡猶予
402号室	空き室				所有者
403号室	空き室				所有者
405号室	空き室				所有者
406号室	空き室				所有者

【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64号
令和8年1月15日受理
令和8年3月3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 金沢市十三間町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 314.94平方メートル
- 2 所 在 金沢市十三間町 6番地
家屋 番号 6番の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 110.60平方メートル
2階 122.22平方メートル
3階 122.22平方メートル
4階 122.22平方メートル



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	工作物等につき、土地建物位置関係図のとおり
建物	物件2
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 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	「その他の事項」のとおり
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
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	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場P6番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H17・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	建物賃貸借契約に付随した契約
	A	自 R7・6・1 至 R9・5・31				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場P3番	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R5・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 8,800円	
	MCO株式会社	自 R7・10・31 至 R9・10・30				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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 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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き室)							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・3・20 自 R7・3・20 至 R9・3・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費2,000円 水道料金3,300円 口座振替手数料220円 町会費100円
	B							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き室)							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き室)							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・12・20 自 R7・12・20 至 R9・12・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	水道料3,300円
	株式会社ケイアイホールディングス							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き室)							

※ 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	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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円	
	A		自 R7・6・1 至 R9・5・31				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 76,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	所有者(空き室)		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・12・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 33,000円	水道料3,300円
	株式会社ケイアイホールディングス		自 R7・12・20 至 R9・12・19				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	所有者(空き室)		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	..	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	所有者(空き室)		自 .. 至 ..				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・11・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28,000円	管理費2,000円 水道料金3,300円
	C		自 R7・11・19 至 R9・11・18				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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：借借人 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	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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・10・31 自 R7・10・31 至 R9・10・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費2,000円 水道料金3,300円 入居者 D	
	MCO株式会社								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・5・1 自 R7・5・1 至 R9・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費2,000円 水道料金3,300円	
	E								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・7・24 自 R6・7・24 至 R8・7・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	管理費2,000円 水道料金3,000円 町会費100円	
	F								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	所有者 (空き室)								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	所有者 (空き室)								
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	所有者 (空き室)								

※ 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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 406号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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：借出人 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

その他の事項

・物件2建物について

- 1 工作物につき、土地建物位置関係図及び間取図のとおり
- 2 106号室洋室の天井クロスに損傷がある(写真②参照)。
- 3 406号室洋室のガラス窓にひび割れがある。

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
■法務局(本局)の交付 窓口職員	本件土地には地積測量図の備付けがありません。 (令和8年2月16日に聴取)
■占有者B	1 本件建物の103号室を賃借して居住しています。 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 同室につき、雨漏り等の不具合はありません。 (令和8年2月17日に聴取)
■占有者A	1 本件建物の203号室を賃借して居住しています。 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 同室につき、次の不具合がありますが、いずれも管理会社は対応して くれ ません。 (1) 洋室の天井が歪んでいる。 (2) ガラス戸にひびが入っている。 (3) エアコンの室外機がバルコニーの避難経路に設置されている。 (4) トイレ天井のライト周りから水漏れする。 (5) テレビアンテナが不良である。 (令和8年2月17日に聴取)
■占有者C	本件建物の303号室を賃借して居住しています。 (令和8年2月17日に聴取)
■占有者E	1 本件建物の306号室を賃借して居住しています。 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。 (令和8年2月17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

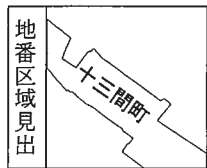
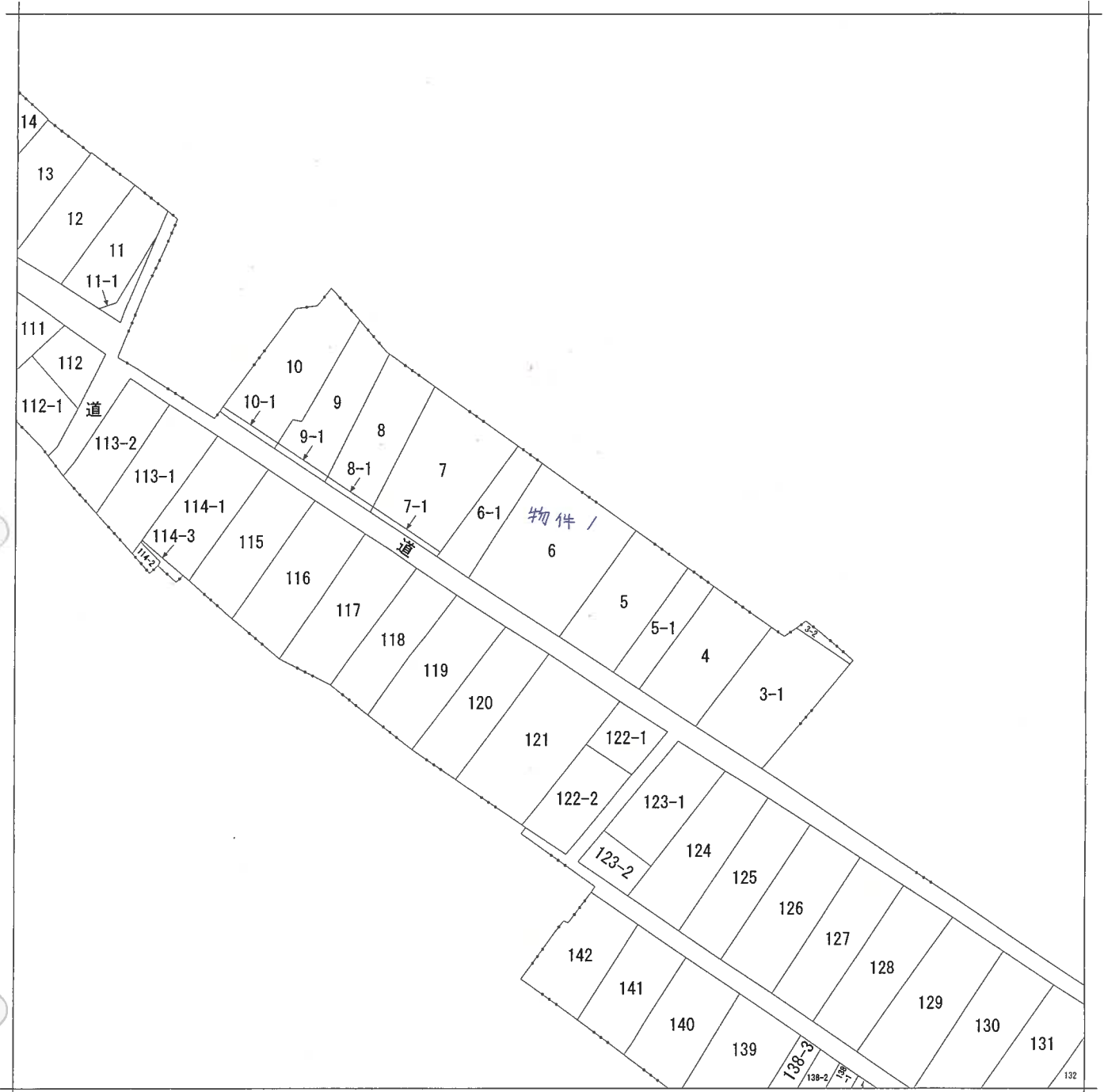
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、建物図面、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の出入口には、「ドームス十三間町」と表示されており、本件建物は、1階が4室、2階ないし4階が各5室（合計19室）の共同住宅として使用されている。なお、102号室、105号室、106号室、202号室、205号室、301号室、302号室、402号室、403号室、405号室及び406号室は、空き室であった。
- 3 本件土地建物の占有者らについては、管理会社から提出された賃貸借契約書の存在、占有者らの陳述、占有者宛の郵便物の存在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。
- 4 なお、占有者らの占有権原については、いずれも賃借権であると思われ、正常なものと思料する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月15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)
8年1月16日 (金) 8:50-9:20	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
8年1月16日 (金)	執行官室 (郵便)	管理会社に照会・依頼書送付 (郵券180円)
8年1月28日 (水)	執行官室 (郵便)	管理会社に照会・依頼書再送付 (郵券180円, 返信用郵券430円添付)
8年2月9日 (月)	物件所在地	占有者らに立入調査通知書投函
8年2月16日 (月) 8:55-9:15	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
8年2月17日 (火) 13:20-15:35	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
(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8年 2月17日 1 201号室、206号室、305号室及び401号室は、いずれも不在で施錠されていたので、立会人(評価人)を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 2 303号室は、施錠されていたので、立会人(評価人)を立ち合わせ、技術者に解錠させ立ち入したところ、占有者Cが在室した。 <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	金沢市十三間町			地番	6番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

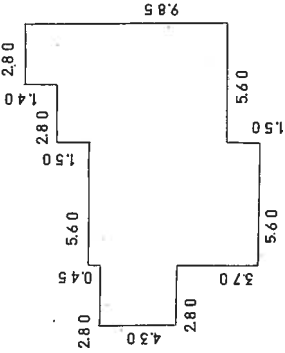
A4に縮小



303594 各階平面図

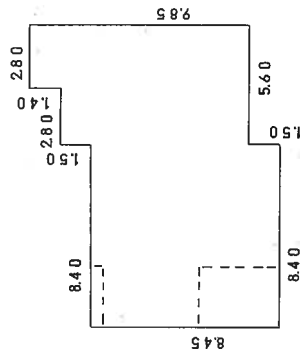
建物図面 各階平面図

家屋番号	6-2
建物の所在	金沢市十三間町6番地



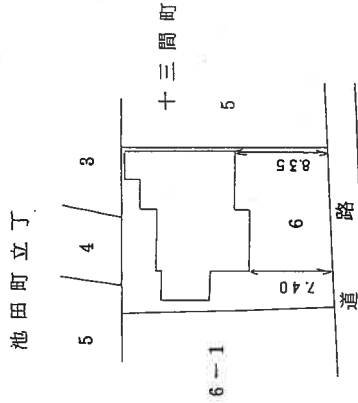
一階
求積表

2.80 × 4.30	= 12.0400
5.60 × 8.45	= 47.3200
2.80 × 8.45	= 23.6600
2.80 × 9.85	= 27.5800
床面積	110.6000
	110.60㎡



二階 三階 四階 (各階同型)
求積表

8.45 × 8.40	= 70.9800
8.45 × 2.80	= 23.6600
9.85 × 2.80	= 27.5800
床面積	122.2200
	122.22㎡



作製者
金澤
土地調査士
家医
[Redacted]

号
(平成元年5月1日作製)

縮尺 1/250

申請人
[Redacted]

縮尺 1/500

115117

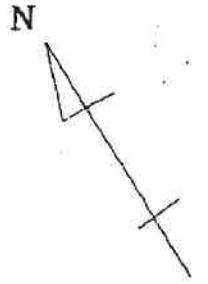
(石川県士業調査士会用紙)

不詳複製 No. 2036

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第64号

物件の所在：金沢市十三間町



池田町立丁

5

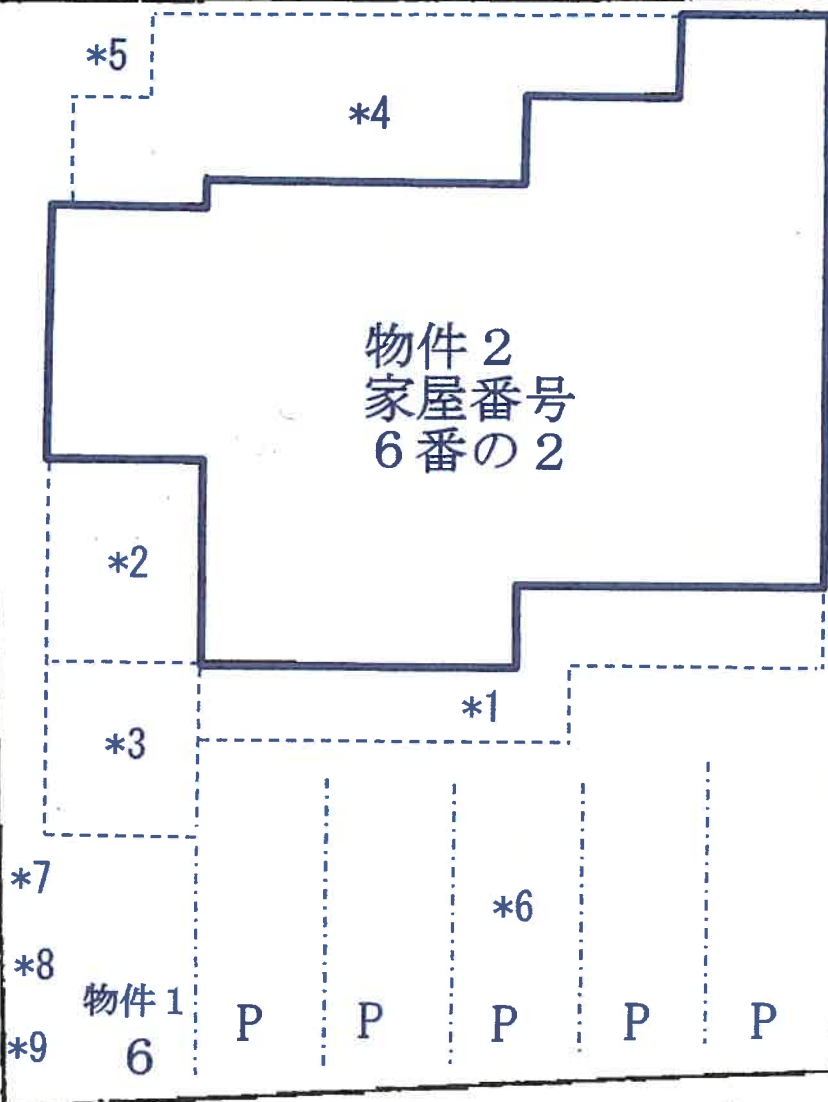
4

3

十三間町
6-1

十三間町
5

物件2
家屋番号
6番の2



道路

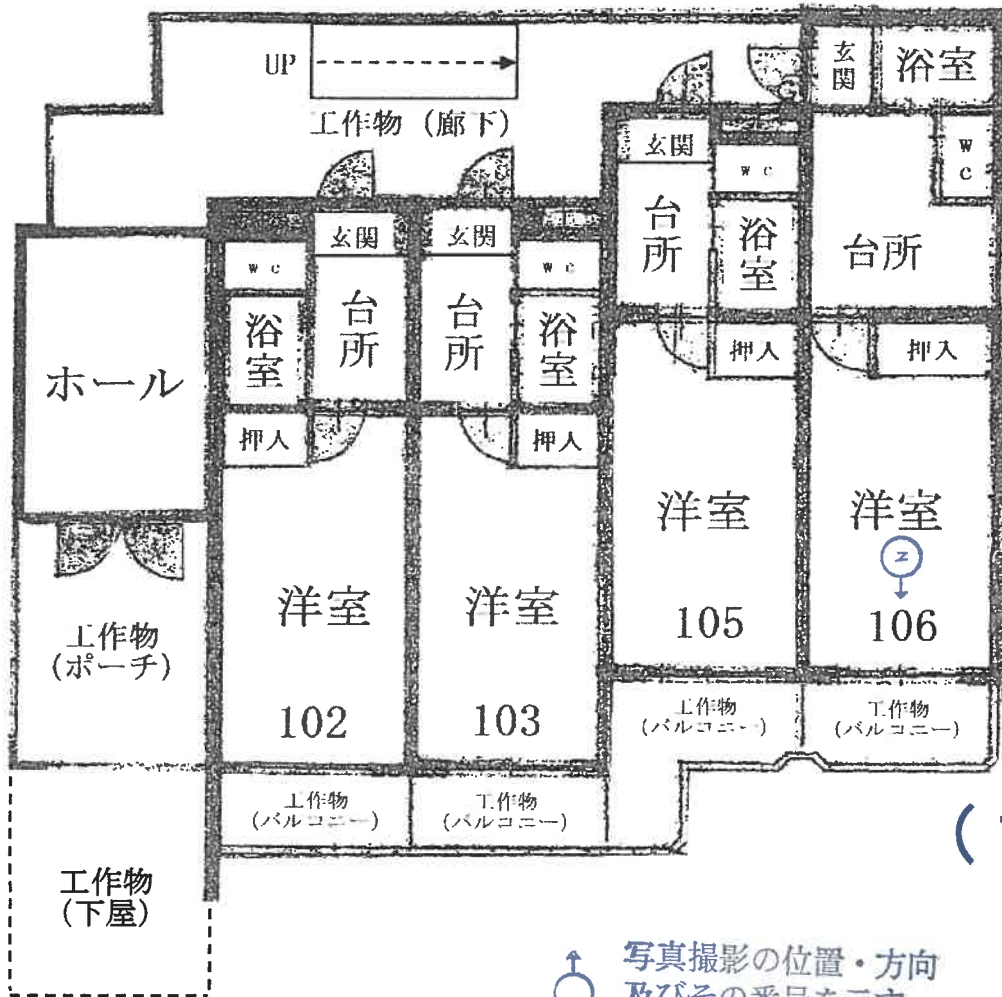
↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

※ 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。

(14 枚目)

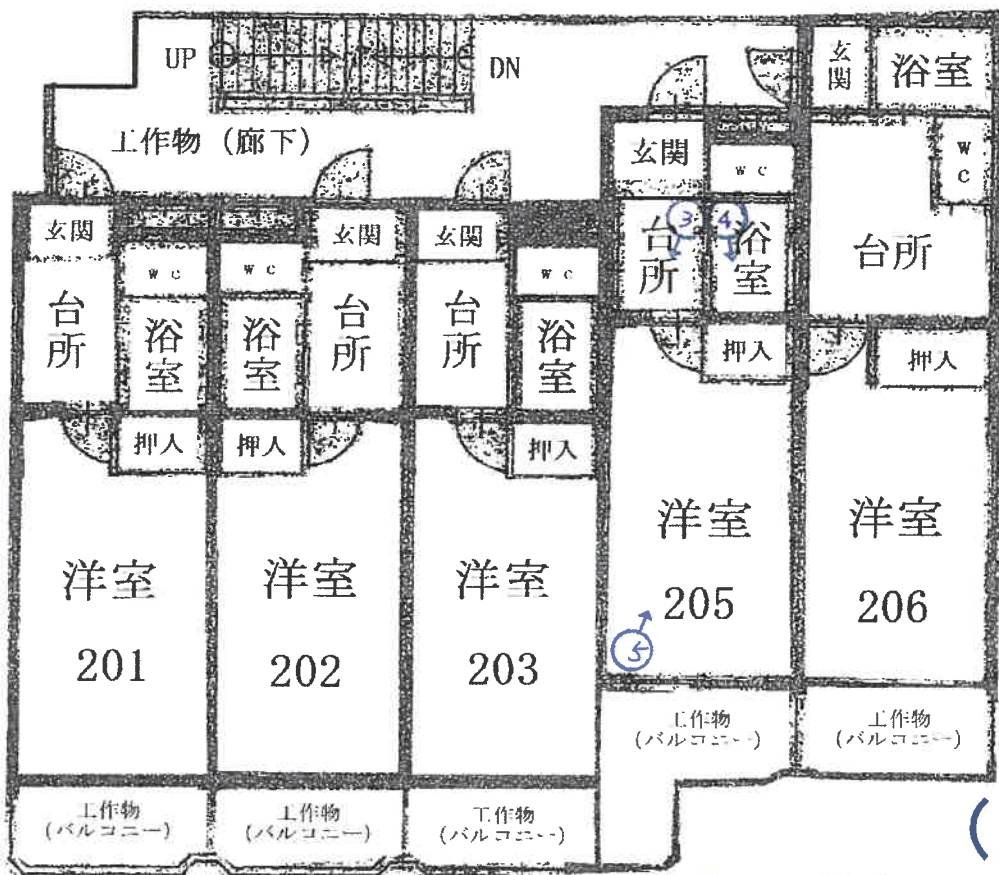
- (注)
- *1 工作物 (バルコニー)
 - *2 工作物 (ポーチ)
 - *3 工作物 (下屋)
 - *4 工作物 (廊下)
 - *5 工作物 (受水槽)
 - *6 駐車場
 - *7, 8 工作物 (ゴミ置場)
 - *9 電柱

間取図



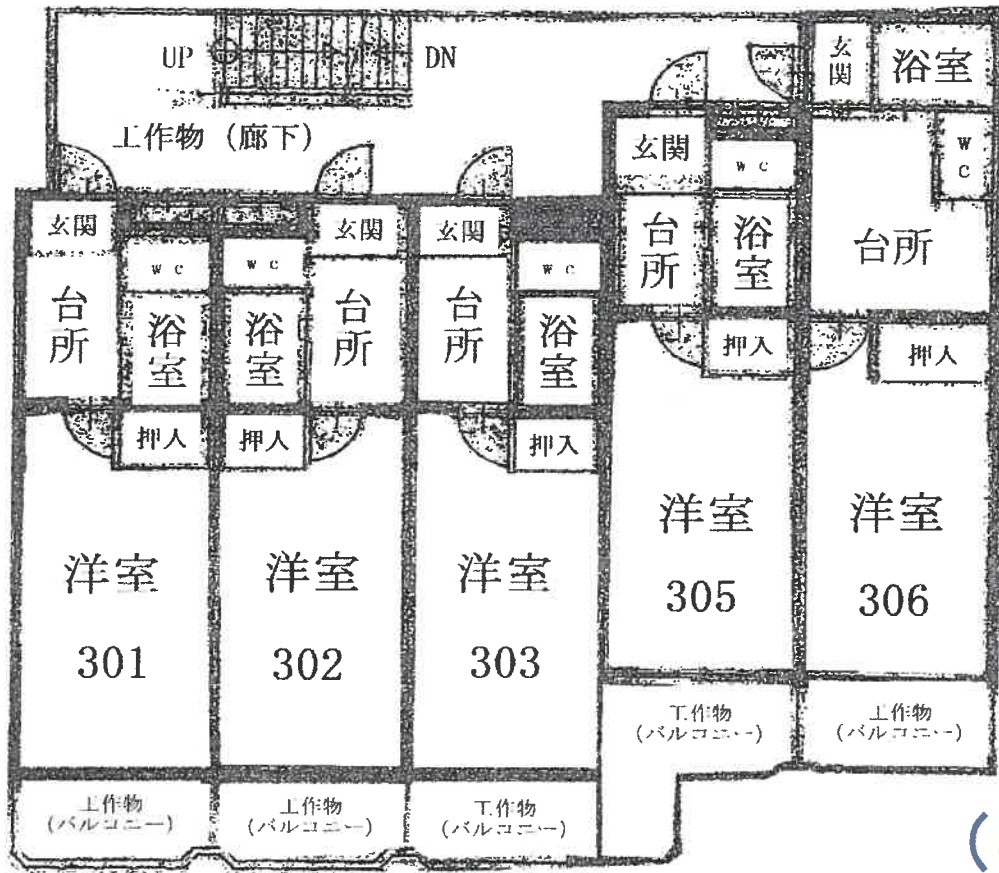
(1階)

↑ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す



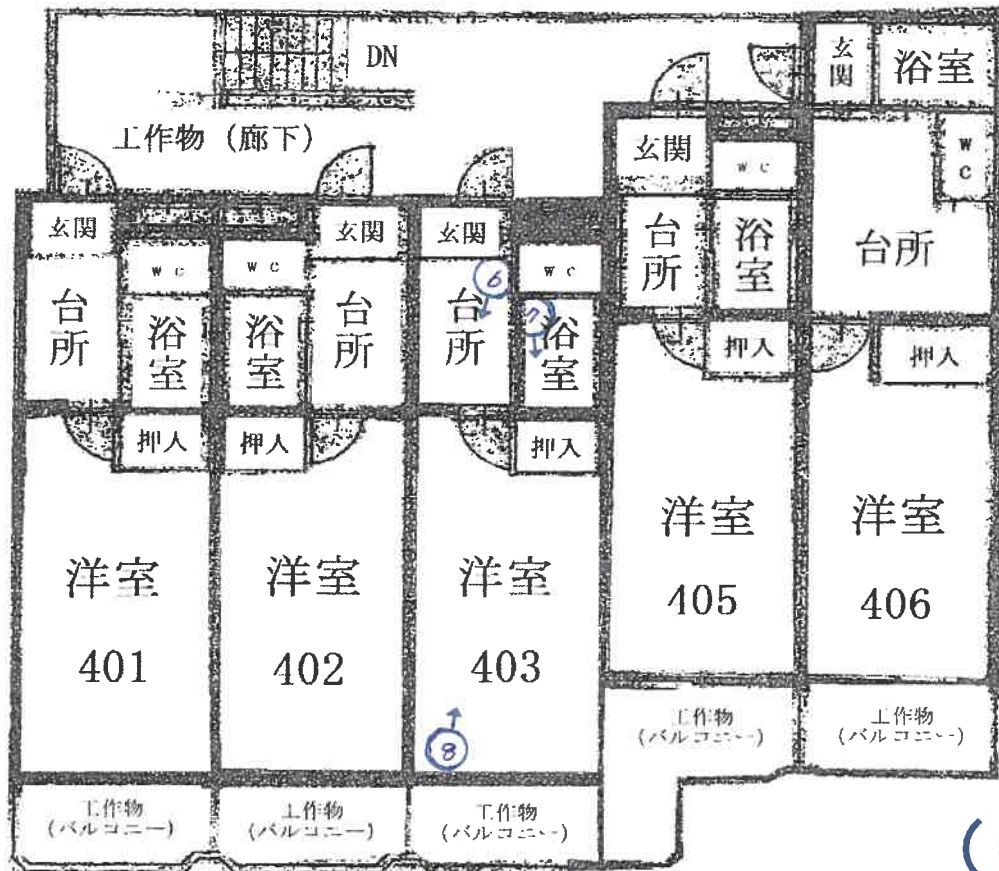
(2階)

間取図



(3階)

↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す



(4階)

(16 枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



(20 枚目)

令和7年（ケ）第64号

令和8年2月17日現地調査

令和8年3月5日評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 田 雄 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金19,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金8,130,000円
物件2 (建物)	金11,770,000円

- 1 一括価格は、各物件の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等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。
従って、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 地目 地積	金沢市十三間町 6番 宅地 314.94㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市十三間町 6番地 6番の2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 110.60㎡ 2階 122.22㎡ 3階 122.22㎡ 4階 122.22㎡ 延床面積 : 477.26㎡	
番号	特記事項		
1	■物件1土地に駐車場が5区画ある。		
2	■物件2建物に工作物（バルコニー、ポーチ、下屋、廊下、受水槽、ゴミ置場）があり、物件2建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図」及び「間取図」参照）。		

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）

位置・交通	I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南方・道路距離約3.0km 最寄バス停「新塲町」の西方・約240m（徒歩約3分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか店舗等も見られる中心部の住宅地域						
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	第1種住居地域					
	建ぺい率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制	準防火地域					
	その他の規制	15m高度地区、駐車場整備地区 居住誘導区域、都市機能誘導区域					
画地条件等	規模	314.94㎡					
	形状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約15.8m：約19.5m					
	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
	南西	約2.8~3.5	市道	該当	等高	—	要
土地の利用状況等	物件2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。					
土壌汚染等	<p>■利用現況から土壌汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。</p> <p>■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>						
特記事項	<p>■南西側の市道（一方通行路）は建築基準法上の2項道路であり、セットバックを要する。</p>						

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成元年5月2日新築 経 過 年 数： 約37年 経済的残存耐用年数： 約3年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造 屋 根： 陸屋根 外 壁： タイル、吹付タイル 等 内 壁： クロス、タイル 等 天 井： クロス、石膏ボード 等 床： フローリング、クッションフロア 等 設 備： 電気、給排水、衛生 等 その他： -
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途： 共同住宅 間取り： 別添「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ■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。 ■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。 ■1階部分は地表面より約0.8m低い。 ■現地調査時、建物の出入口近くのゴミ置場周辺にゴミが散乱していた。 ■外壁の一部が剥離しており、共用部分の廊下に床のひび割れ、内壁の一部剥離が見られる。 ■102号室は、床に小さな虫の死骸が見られる。 ■106号室は、天井クロスに損傷があり、エアコン周りにカビが発生している。 ■203号室は、洋室の天井の歪み、ガラス戸のひび、トイレ天井のライト周りの水漏れ等がある。 ■406号は、洋室のガラス窓にひび割れがある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、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 物件1（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	113,000	0.92	314.94	0.80	26,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢-50

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
114,000円/㎡	×102/100	×100/102	×100/101	≒113,000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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：規模、方位等の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2（建物）

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。

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
2	250,000	477.26	0.05	5,960,000

ウ 現価率

経過年数 約37年、経済的残存耐用年数 約3年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 -30%）、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 = $\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.05$

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	26,190,000	0.5	法定地上権	13,090,000

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) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア+イ	構成比
1	26,190,000	-13,090,000	13,100,000	40.7%
2	5,960,000	+13,090,000	19,050,000	59.3%
積算価格 (合計)			32,150,000	100.0%

II. 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸借に供されており、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用することとし、総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
3,511,200	1.0	10.0	0.9	31,600,000

ア 総 収 益 : 調査時点における現行賃料に基づく年額賃料である（共益費・水道料・駐車場料金を含む）。現況調査報告書を参照。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び評価対象不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正 : 維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続可能性等を勘案して査定した。

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。本件では、目的物件が収益用不動産であることから収益価格を重視し、積算価格を比較考量の上、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	32,150,000	1.0	32,150,000
② 収益価格	31,600,000	1.0	31,600,000
③ 調整後の価格	31,710,000円		

イ 占有減価修正：目的物件は収益用不動産であり、占有状況を考慮した結果、占有減価修正は不要と判断した。

2 評価額の決定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、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決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	31,710,000	40.7%	0.9	0.7	0	8,130,000
2		59.3%	0.9	0.7	76,000	11,770,000
一括価格（合計）						19,900,000

イ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、建物においてアスベストの使用状況が不明であること等により市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

ウ 競売市場修正：前記第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 その他の控除減価（敷金等）：賃借権の引き受けに係る敷金の金額を控除した。

第6 参考価格資料

公 示 地 : 金沢-50
所 在 : 金沢市十三間町14番
価 格 : 114,000円/㎡
位 置 : I Rいしかわ鉄道線 金沢駅 3.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 170㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西3.3m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域、準防火地域
建ぺい率 60 %、容積率 200 %
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ中心部の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 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)

以 上

位置図

最寄駅



公示地



評価対象

0m

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」

S=1/10,000