

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 45 分 金沢地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 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 9 月 18 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 河北郡津幡町字北中条ナ 1 番地 5

建物の名称 信開クレベールえきつば

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字北中条ナ 1 番 5 の 3 9

建物の名称 2 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 2 . 4 1 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 河北郡津幡町字北中条ナ 1 番 5

地 目 宅地

地 積 2 6 2 2 . 5 4 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 5 3 万 9 9 7 8 分の 5 2 4 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 河北郡津幡町字北中条ナ 1 番地 5

建物の名称 信開クレベールえきつば

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字北中条ナ 1 番 5 の 3 9

建物の名称 2 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 2 . 4 1 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 河北郡津幡町字北中条ナ 1 番 5

地 目 宅地

地 積 2 6 2 2 . 5 4 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 5 3 万 9 9 7 8 分の 5 2 4 1



令和8年(ケ)第12号
令和8年5月18日受理
令和8年7月14日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 角 谷 浩 二

(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 河北郡津幡町字北中条ナ 1 番地 5

建物の名称 信開クレバールえきつば

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字北中条ナ 1 番 5 の 3 9

建物の名称 2 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 2 . 4 1 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 河北郡津幡町字北中条ナ 1 番 5

地 目 宅地

地 積 2 6 2 2 . 5 4 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 5 3 万 9 9 7 8 分の 5 2 4 1



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	☒ 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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 住居 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 6,000円 修繕積立金 6,100円 駐車場使用料 7,000円	令和8年6月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年10月分～8年6月分 計239,400円 確定遅延損害金 11,719円 合計 251,119円	
管理費等照会先	アパコミュニティ株式会社 金沢市上堤町1-33 アパ金沢ビル9階		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件の状況について

- ・ 物件の状況（工作物等の存在及び位置関係）については、土地建物位置関係図及び間取図のとおりである。
- ・ リビングダイニングの内壁に亀裂が存在する（写真⑥）。
- ・ 近隣に I R いしかわ鉄道線あり。

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
■ A (所有者) ■ 管理会社担当者	1 私は、本件物件（2503号室）の所有者です。本件物件には、私が居住しています。第三者に貸しているような部分はありません。 2 本件物件内で、ペットを飼ったことはありません。 3 令和6年1月の能登半島地震による被害も特にありません。 (書面による回答の要旨) 1 本件マンションの総戸数 72戸 2 管理費等の滞納があった場合は、年14%の遅延損害金が付加される。 3 駐車場について ・新所有者の使用できる駐車場 なし ・敷地内外の別 敷地内 ・割当台数及びその制限 割当なし ・割当方法 空区画がある場合、公募の上、複数希望者がある場合は抽選 4 新所有者が使用することができる設備等の有無 なし 5 エレベーター・集会場の有無 エレベーター1基・集会室あり 6 管理費等以外に新所有者が負担する金員 修繕積立基金 100,000円 7 ペットの飼育の可否 「可」（動物類の飼育等に関する細則あり） 8 将来の修繕計画の有無 長期修繕計画書あり 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月22日(金) 8:30-8:45	物件所在地	物件外観確認、写真撮影
8年6月 1日(月)	執行官室(郵便)	管理会社に照会書送付(切手110円×2)
8年6月 4日(木) 11:20-11:30	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
8年6月 8日(月)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付(回答あり) (切手410円+110円)
8年6月18日(木) 10:00-11:00	物件所在地	所有者立会、占有関係等聴取、物件現況調査、写真撮影、 評価人同行

(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。

☐

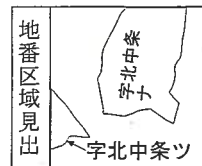
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 57 67-2 ハ 69-2 73-3 ヘ 1-11 127-3 ト 100-1 121-1 リ 123-7 128-2 ル 129-1 つづく

敷地権の目的である土地

1-5

水道
100-4 88-5



A 字北中条ワ

請 求 部 分	所 在	河北郡津幡町字北中条ナ					地 番	1番5		
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	

ヲ 129-5
 ワ 142-3
 カ 142-4
 コ 142-5
 タ 道
 レ 100-5
 ソ 水
 ツ 道
 ネ 34-4
 ナ 65-10
 ラ 65-12
 ム 9-13
 ウ 9-14
 ノ 9-16
 オ 9-6
 ク 水
 ヤ 15-2
 マ 16-1
 ケ 道
 フ 道
 コ 道
 エ 65-13
 テ 水
 ア 106-2
 サ 112-3
 キ 114-1
 ュ 114-2
 メ 115-2
 ミ 115-3
 シ 116-1
 ヒ 116-2
 モ 117-1
 セ 117-2
 ス 117-3
 ソ 122-7
 イ 140-2
 ロ 141
 ハ 道
 ニ 道
 ヲ (115-1+115
 4)
 (122-5+122
 -9)
 120-6

9510546

(1-5)

1-12

地番

地積測量図

土地の所在
河北郡津幡町字北中条ナ

座標求積表

地番	① 1-12	$\sum Y_n$	$(\sum X_{n+1} - \sum X_n) \cdot Y_n$	距	緯
188	148.373	138.244	-425.376788		1.68
182	149.452	139.544	2896.654352		19.81
93	169.131	137.251	2471.753259		7.06
95	167.461	130.381	-332.210788		3.67
135	166.583	126.815	-736.921965		5.09
186	161.650	128.070	-645.985080		0.17
187	161.539	127.938	-519.428280		5.14
175	157.590	131.236	-623.108528		1.19
176	156.791	130.342	-708.930138		6.10
189	152.151	134.314	-572.448268		0.57
179	152.529	134.751	-509.089278		5.42
		総面積	294.910498		
		地積	147.4552450		

地番	① 1-5	総計
公地	2770.00	147.4552490
		2622.5447510
		2622.54

境界線の種類

176, 189... プラ杭

93, 95, 135,

175, 179, 182

186, 187, 188... 金属標

公用

作製者

7年11月27日作製

申請人

縮尺 1/250

(石川県土地家屋調査士会用紙)

7.12.7

(9 枚目)

公田

7. 12. 14

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

建物の存する部分

人請申

$$\frac{1}{500}$$

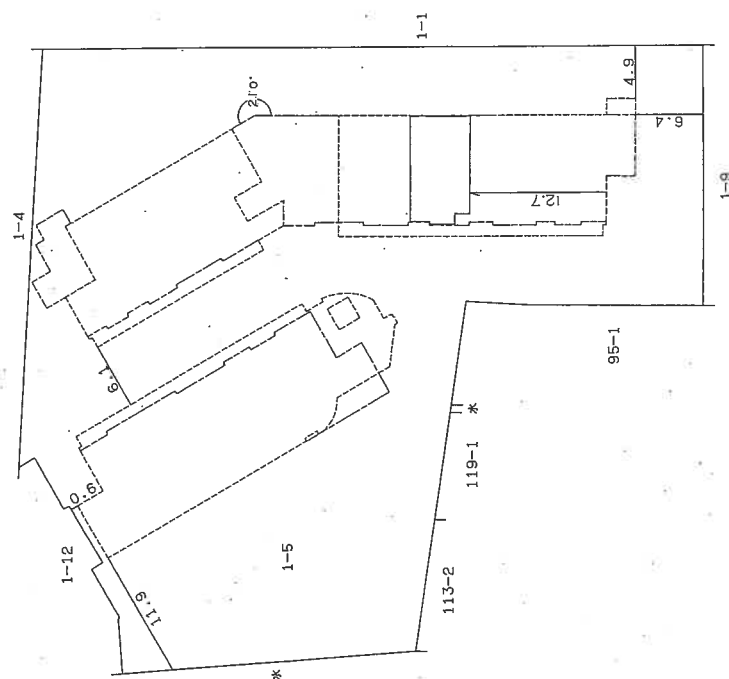
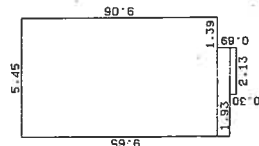
建筑物各階平面圖

家屋番号: 北中条ナ1-5の39

建造物の所在
河北郡津幡町字北中条ナ1番地5

9605200

圖面階各



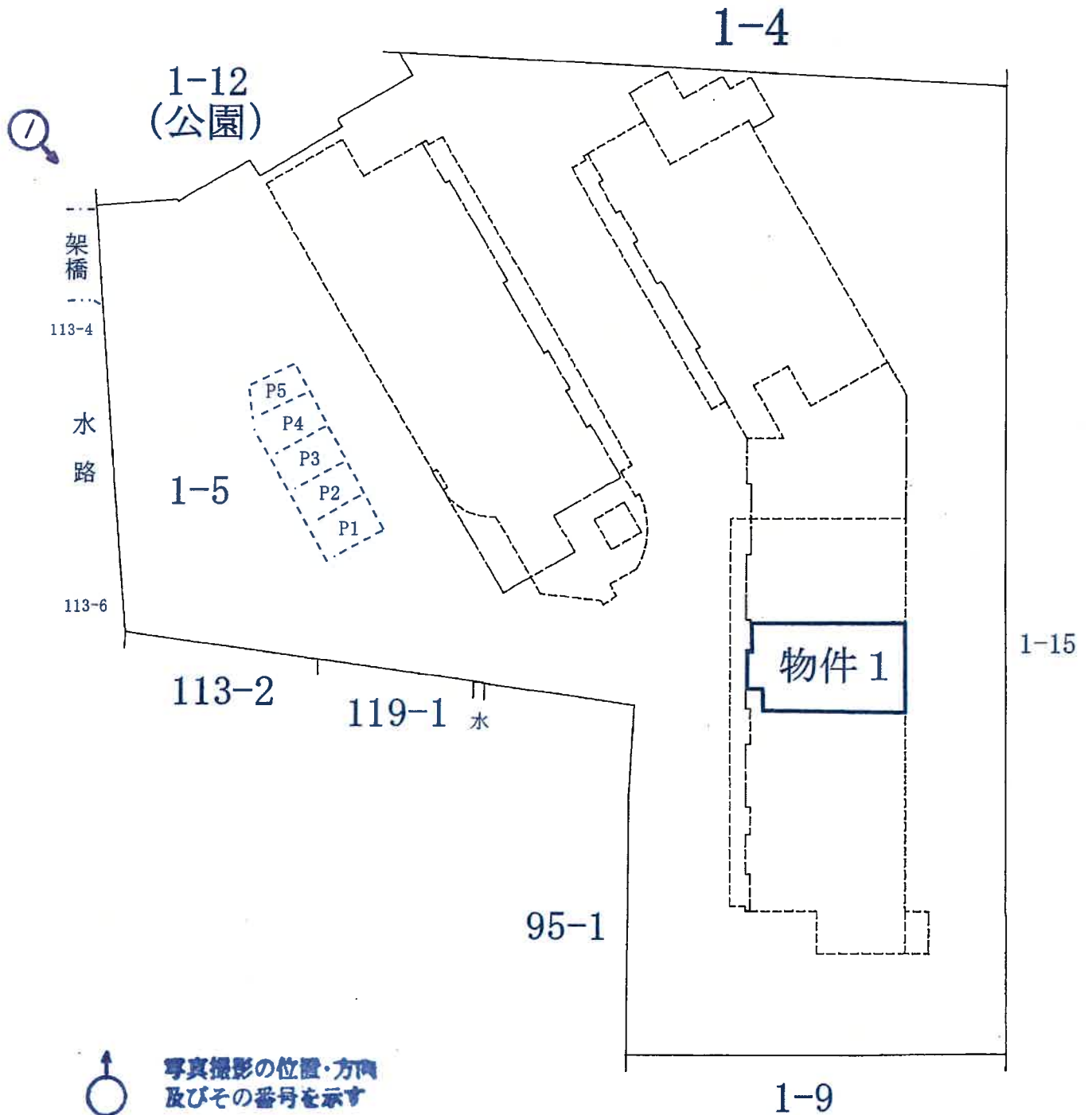
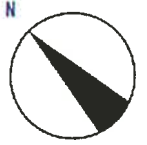
求積表

9.06	$\times 5.45$	=	49.3770
0.59	$\times 4.06$	=	2.3954
0.30	$\times 2.13$	=	0.6390
合 計			52.4114
床面積			52.41 m ²

土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第12号

物件の所在：河北郡津幡町字北中条ナ



※ 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。

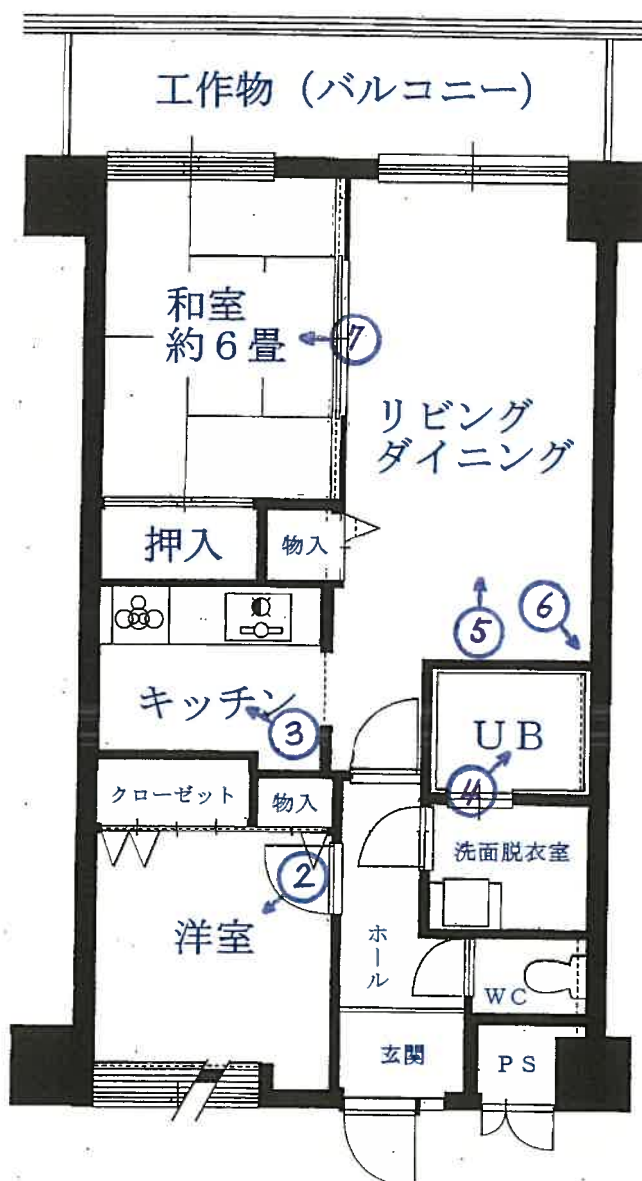
(10 枚目)

間取図



物件 1
家屋番号

字北中条ナ
1 番 5 の 3 9



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

本件一棟の建物（マンション）

写真①



写真②



写真③



写真④

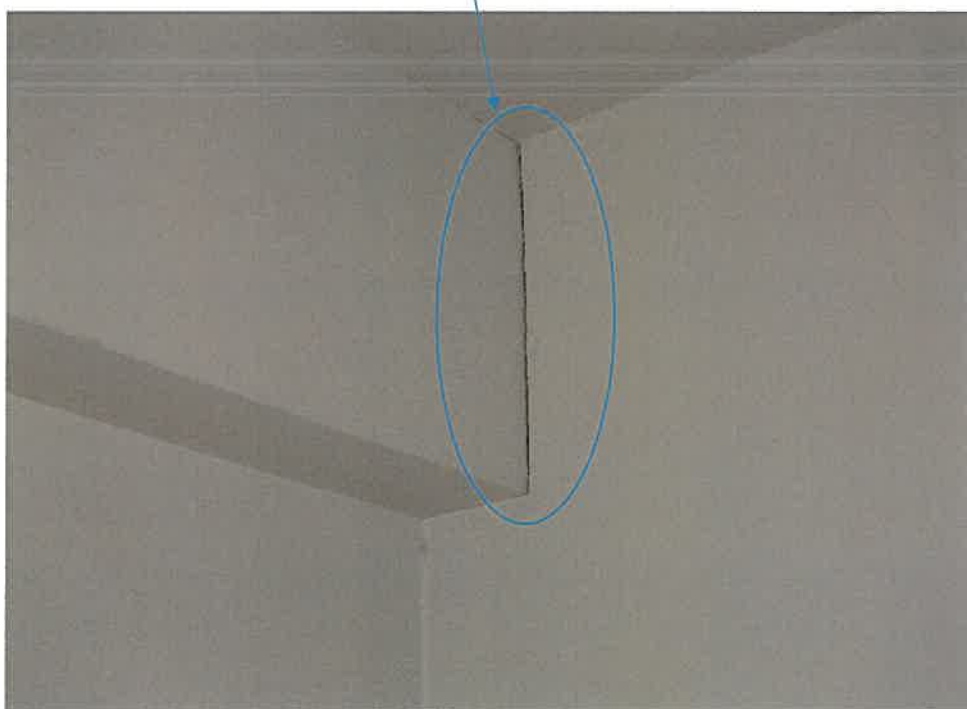


写真⑤



内壁の亀裂の状況

写真⑥



写真⑦



令和8年（ケ）第12号

令和8年6月18日現地調査

令和8年7月29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

物件番号	評 価 額
物件 1	金2,920,000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。
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	(一棟の建物の表示) 所 在 河北郡津幡町字北中条ナ 1番地5 建 物 の 名 称 信開クレベールえきつば (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 字北中条ナ 1番5の39 建 物 の 名 称 2503 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 52.41㎡ (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 河北郡津幡町字北中条ナ 1番5 地 目 宅地 地 積 2,622.54㎡ (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 539978分の5241		
番号	特 記 事 項		
1	■管理会社によると新所有者が使用できる駐車場は「なし」となっている（「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」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

位 置 ・ 交 通	I Rいしかわ鉄道線「津幡」駅の北東方・道路距離約250m 最寄バス停「津幡駅前」の北東方・約230m（徒歩約3分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付 近 の 状 況	マンション、旧来からの一般住宅等が混在する住宅地域						
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	非線引都市計画区域					
	用 途 地 域	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	2,622.54㎡					
	形 状	不整形					
	間口：奥行	約27m：約58m					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面	幅員	道路	建築基準法	高低差	介在	セット
	方位	（m）	種類	上の道路	（対道路）	公共物等	バック
	北西	約11.6	県道	該当	等高	特記事項参照	—
土地の利用状況等	マンション1棟が存在している（「土地建物位置関係図」参照）。一棟の建物の西側にエレベーターが設置されており、5階部分はエレベーター前から渡り廊下を経て専有部分に通じている。						
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	■利用現況から土壤汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壤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。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						

特 記 事 項	■評価対象物件が存する土地と北西側県道との間には幅約4mの水路が介在しており、水路上に幅約6mの架橋がある。北西側県道の歩道の一部は水路上に設置されており、水路上の歩道を含む道路幅は約12.5mである。 ■津幡町上下水道課によると、上水道は隣接マンション（信開ベルシーえきつば）の敷地を経由して引き込まれている。 ■津幡町監理課によると、北西側水路上の架橋については法定外公共物使用許可を取得している。 ■I R いしかわ鉄道線に近接している。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	信開クレベールえきつば
建物の用途	共同住宅 (総戸数 72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）： 平成7年12月5日新築 経過年数： 約31年 経済的残存耐用年数： 約9年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼り、吹付タイル等 その他：特になし
設備等	エレベーター：あり（1基） 駐車場：あり（敷地内・空区画がある場合に公募抽選） 集会所等：集会室あり その他：トランクルームなし ：新所有者（買受人）が使用できる駐車場「なし」
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：あり 名称(信開クレベールえきつば管理組合) 管理方式：委託管理 管理形態：管理人あり 非常駐 月～金曜日 (9:00～16:30)
管理の状況	普通
特記事項	■将来の修繕計画：長期修繕計画書あり ■修繕積立金の合計額 (令和8年4月30日現在 99,680,519円) ■新所有者（買受人）に対して発生する金員（修繕積立一時金・管理基金等）：修繕積立基金 100,000円 ■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。 ■ペット飼育：可（動物類の飼育等に関する細則あり）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	5 階 2503 号 室 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	第 3 目的物件記載のとおり
間 取 り	2 L D K
仕 様	天 井 : クロス 床 : フローリング、畳、クッションフロア 等 内 壁 : クロス、タイル 等 設 備 : 電気、給排水、衛生 等 その他 : -
保守管理の状態	優る
管 理 費 等	現況調査報告書の記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	■リビングダイニングの内壁に亀裂が見られる。 ■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。 ■工作物（バルコニー）がある。

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格を求め、求めた価格を再検討の上、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
330,000	52.41	0.21	3,630,000

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 : 各建物の現価率を以下のとおり査定した。

経過年数 約31年、経済的残存耐用年数 約9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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9年}}{\text{経過年数 31年} + \text{経済的残存耐用年数 9年}} \times (1 - \text{観察減価 0.05}) \div 0.21$$

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
50,000	0.63	2,622.54	1.0	5,241 539,978	800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 津幡-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 65,000円/㎡ ×101/100 ×100/101 ×100/130 =50,000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：接道状況、規模、形状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。

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
3,630,000	800,000	1.06	4,690,000

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. 評価額の決定

1 試算価格の調整

本件では、類似の取引事例を収集できなかったため、客観的な資料に基づいて試算された積算価格を採用し、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	4,690,000	1.0	4,690,000
② 比 準 価 格			
③ 調整後の価格	4,690,000円		

イ 占有減価修正：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、更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決定した。

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
4,690,000	1.0	0.7	0.89	0	2,920,000

ア 調整後の価格：類似の取引を確認できなかったので当該物件の積算価格（前記 I. 3. エ）を採用した。

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：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 滞納管理費等相当額の減価：管理費の滞納金等及びその経緯を考慮して上記のとおり査定した。

オ その他の控除減価（敷金等）： 必要なし

第6 参考価格資料

公 示 地 : 津幡-3
所 在 : 河北郡津幡町北中条2丁目42番
価 格 : 65,000円/㎡
位 置 : I Rいしかわ鉄道線 津幡駅 800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 244㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 西 6m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

