

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 6年 4月19日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 坂 井 久 泰

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5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 6年 4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)。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	20,370,000 16,296,000		4,074,000	143,910	32,673
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市堀川新町78番地、77番地

建物の名称 ヴァンデュール金沢駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川新町78番の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 78.12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 金沢市堀川新町78番

地 目 宅地

地 積 1110.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 金沢市堀川新町77番

地 目 宅地

地 積 273.35平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 740242分の8172



## 物件明細書

令和 6年 3月 5日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 坂井久泰

---

---

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】

区分所有法に基づき、買受人は弁護士費用として「金33万円及びこれに対する令和5年7月21日から支払済みまで年3分の割合による金員」の支払義務を承継する。

### 《 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。



\*11\*

- 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 金沢市堀川新町78番地、77番地

建物の名称 ヴァンデュール金沢駅前

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川新町78番の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 78.12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 金沢市堀川新町78番

地 目 宅地

地 積 1110.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 金沢市堀川新町77番

地 目 宅地

地 積 273.35平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 740242分の8172



令和5年(ケ)第73号  
令和5年12月28日受理  
令和6年2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 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市堀川新町78番地、77番地

建物の名称 ヴァンデュール金沢駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川新町78番の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 78.12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 金沢市堀川新町78番

地 目 宅地

地 積 1110.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 金沢市堀川新町77番

地 目 宅地

地 積 273.35平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 740242分の8172

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	金沢市堀川新町8番1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： — 構造： — 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	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 8,600円 修繕積立金 16,340円 円 円 円	令和6年1月現在 <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	ヴァンデュール金沢駅前代理人弁護士	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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 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、2) <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	・ 工作物として、バルコニーがある (間取図参照)。 ・ キッチンのシンク横の天板、床及び畳に損傷がある (写真②、④、⑧参照)。	
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	
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、ヴァンデュール金沢駅前代理人弁護士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：110戸
  - 2 管理組合の有無及び名称：有、ヴァンデュール金沢駅前管理組合
  - 3 管理方式：委託管理
  - 4 管理人の有無：有  
非常駐：平日 午前8時～午後4時、土曜日 午前8時～午後零時、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：有（敷地内） 月額7,000円 全体で78区画のため、現利用者の解約待ちにて割当て。立体駐車場普通区画につき、2台目として利用している組合員の解約により使用可能（現状可能）。
  - 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：トランクルーム及びタイヤ置場有（有償）
  - 7 エレベーターの有無：有
  - 8 管理費等：管理費（月額8,600円）、修繕積立金（月額16,340円）
  - 9 管理費等の滞納：無（令和6年1月現在）
  - 10 将来の修繕計画の有無：有、数年内に立体駐車場パレット塗装工事、屋上防水改修工事を予定。
  - 11 ペット飼育：可

以上

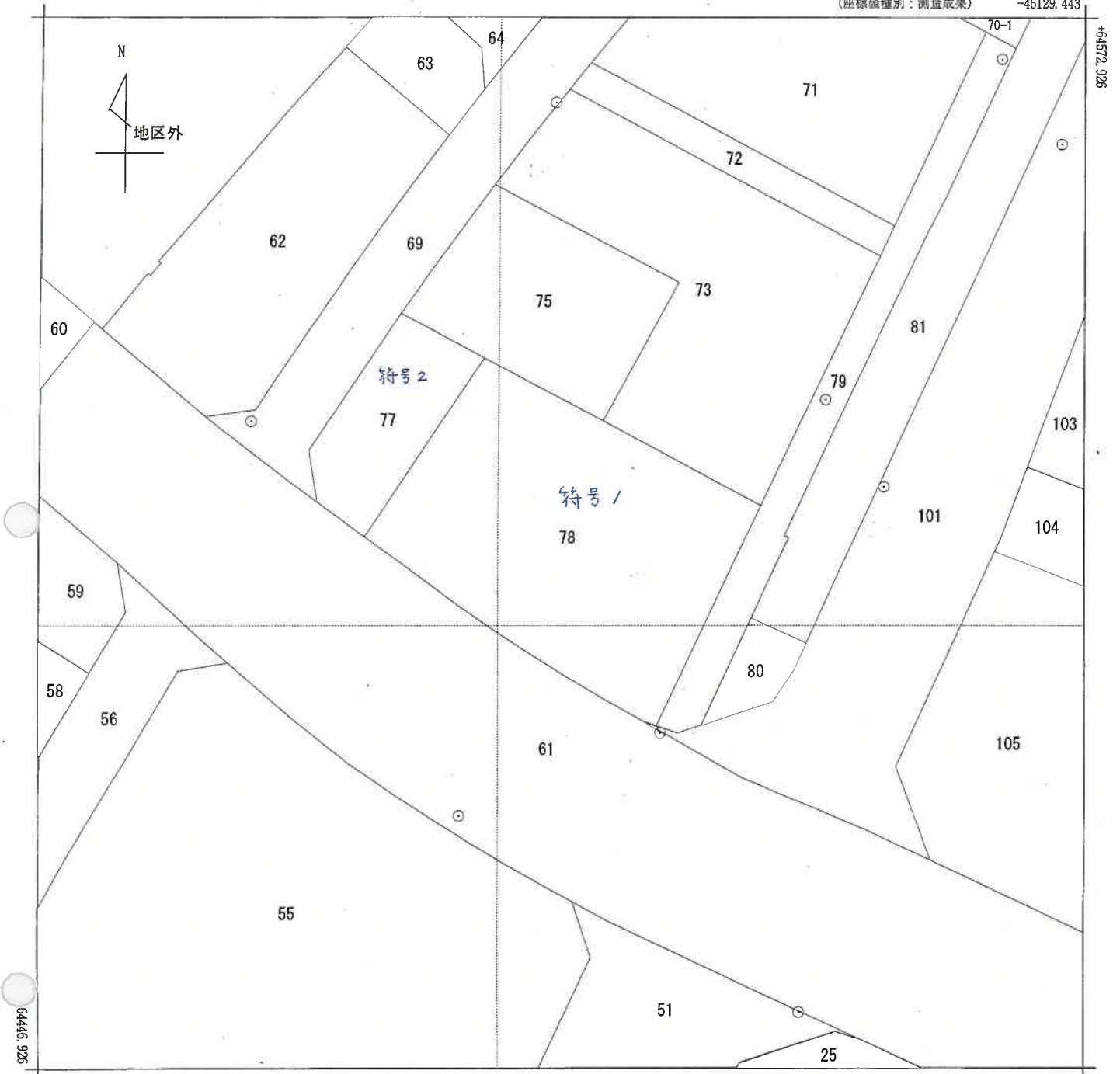
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の兄	1 私は、本件マンション所有者の兄です。 2 立入調査に同行してほしいとのことですが、1月は忙しいので、2月になったら電話してください。 (令和6年1月11日に電話で聴取)
■法務局(本局)の交付 窓口職員	本件敷地には地積測量図の備付けがありません。 (令和6年1月29日に聴取)
■所有者	1 私は、本件マンションの所有者です。 2 現在、本件マンションには、私が居住しています。 3 本件マンション内において、犬、猫等のペットを飼っていません。 4 本件マンションにつき、雨漏り等の不具合はありませんが、ずっと掃除をしていません。 5 本競売手続については、納得できません。 (令和6年2月16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
5年12月28日(木)	執行官室(郵便)	ヴァンデュール金沢駅前代理人弁護士に照会書送付(郵券84円)
6年1月10日(水) 9:00-9:05	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
6年1月11日(木)	執行官室(電話)	所有者の兄から聴取
6年1月29日(月) 9:00-9:20	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)
6年2月1日(木)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書送付(郵券84円)
6年2月16日(金) 10:15-11:00	物件所在地	立入調査(全室) 占有調査 写真撮影 所有者から聴取 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年 2月16日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、所有者の兄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



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
堀川新町

請求部	所在	金沢市堀川新町				地番	78番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A4に縮小



登記年月日：平成18年6月6日

# 407337 各階平面図

# 建物図面

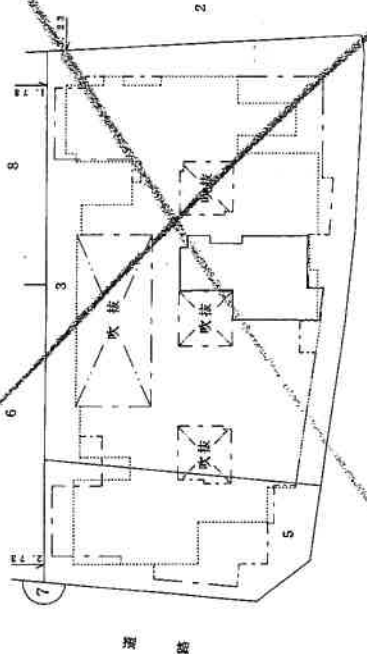
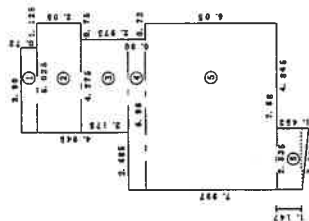
家屋番号 **松川町 78番地**

建築物の所在  
松川町 78番地  
金沢市旭山町乙 9.5番地 2, 9.5番地 3, 9.5番地 4, 9.5番地 5, 9.5番地 6, 9.5番地 7, 9.5番地 8, 9.5番地 9, 9.5番地 10, 9.5番地 11, 9.5番地 12, 9.5番地 13  
(仮換地 金沢市旭山町地区画整理事業内 7街区 3番地, 5番地)

松川町 78番地, 77番地



専有部分の建物



求積表

①	3.90 × 0.72	=	2.808000	
②	4.05 × 2.05	=	8.302500	
③	4.275 × 2.175	=	9.296625	
④	5.96 × 0.80	=	4.768000	
⑤	7.68 × 6.06	=	46.460800	
⑥	( 1.45 × 2.335 ) × 2	=	3.684083	
			計	78.123488

床面積 78.12 m<sup>2</sup>

建築物の存する部分 8階

公用

作成者  
土地家屋調査士

8年5月23日作成

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

(公認土地家屋調査士)

平成18年6月6日 登記

請求番号：2-3

(3/14)

A4に縮小

登記年月日：平成18年8月14日

407336

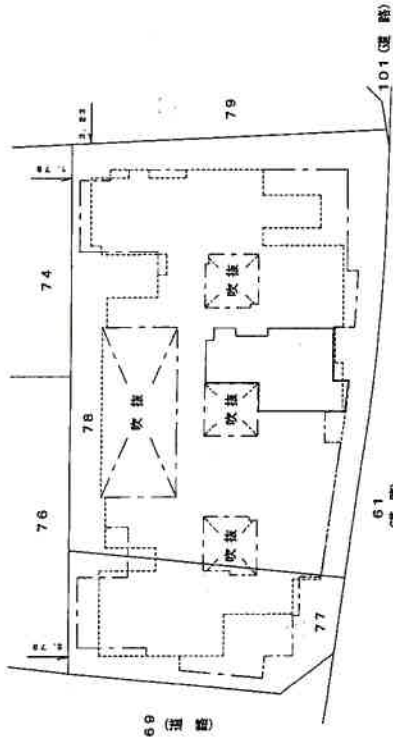
各階平面図

建物図面

家屋番号 堀川新町78番の805

建物の所在 金沢市堀川新町78番地、77番地

専有部分の建物



建物の存する部分 8階

作製者

成18年8月10日(作製)

縮尺

1/500

購置者

縮尺 1/500

平成18年8月14日登記

(8枚目)

公用

請求番号：2-2

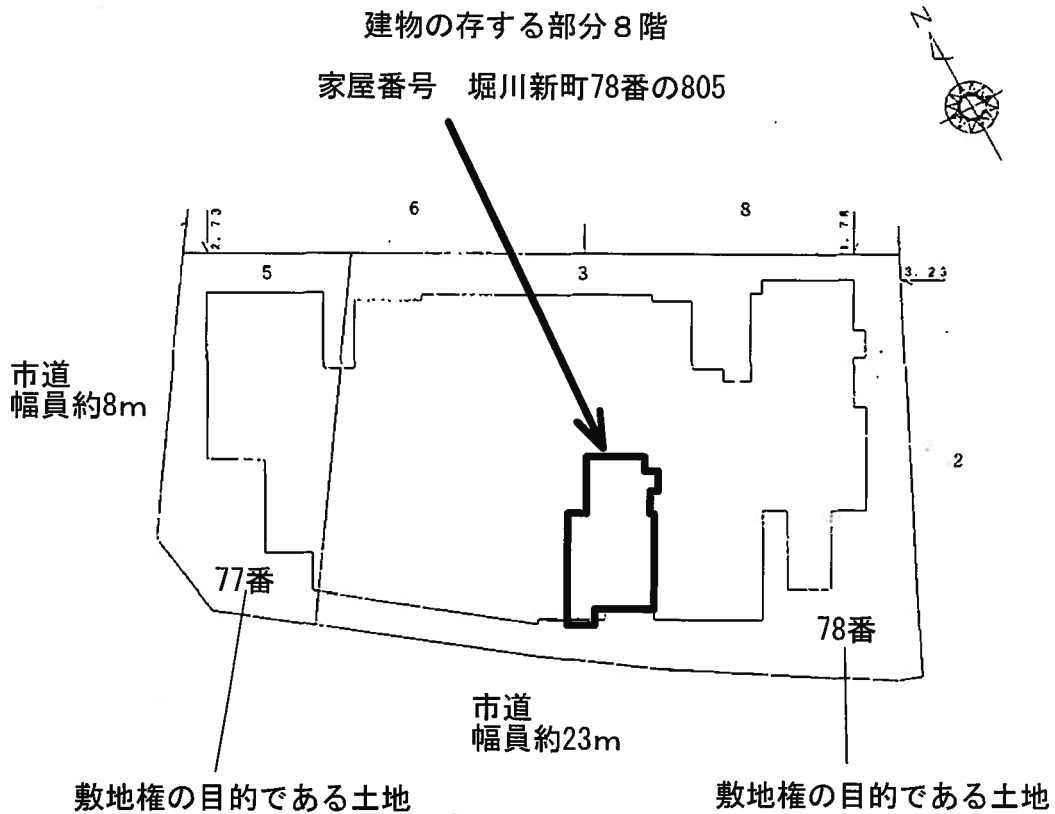
A4に縮小



# 土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第73号

ヴァンデュール金沢駅前805号室



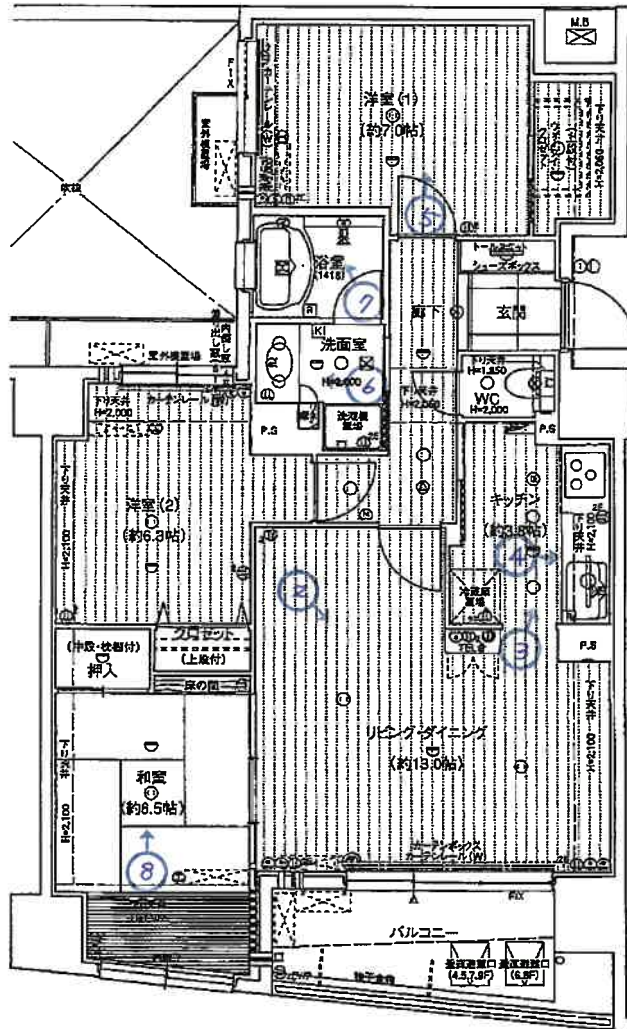
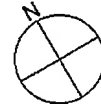
↑ 写真撮影の位置・方向  
及びその番号を示す

※当該図面は、現地概測、建物図面、その他の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ありません。

# 間取図

令和5年(ケ)第73号

ヴァンデュール金沢駅前805号室



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



写真⑦



写真⑧



令和5年(ケ)第73号  
令和6年2月16日 現地調査  
令和6年2月22日 評 価

金沢地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸 江 美 和

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 20,370,000 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	(一棟の建物の表示)		
	所在 建物の名称	金沢市堀川新町78番地、77番地 ヴァンデュール金沢駅前	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	堀川新町78番の805 805 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 78.12㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	1 金沢市堀川新町78番 宅地 1,110.66㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	2 金沢市堀川新町77番 宅地 273.35㎡	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1・2 所有権 740242分の8172	
	番号	特記事項	
1	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	JR北陸本線「金沢」駅の北東方・道路距離約380m 最寄バス停「金沢駅東通り」の南東方・約160m（徒歩約2分） （別添位置図参照）						
付近の状況	中高層の商業施設、ホテル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域						
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					
	建蔽率	80%					
	容積率	600%					
	防火規制	防火地域					
	その他の規制	60m高度地区、駐車場整備地区（金沢市都心部地区）、地区計画区域（金沢駅東地区）、建築基準法第52条第8項による容積率緩和あり、居住誘導区域、都市機能誘導区域（都心拠点）、近代的都市計画創出区域（金沢駅周辺区域-駅東地区）、屋外広告物（第6種禁止地域）、特定屋内広告物届出地区、照明環境形成地域（商業業務地域）、夜間景観形成区域（にぎわい景観創出区域）等					
画地条件等	規模	1,384.01㎡					
	形状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約49m：約28m					
	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23	市道	該当	ほぼ等高	-	-
	北西	約8	市道	該当	ほぼ等高	-	-
土地の利用状況等	敷地権の目的である土地（符号1・2）上に本件区分所有建物を含む一棟の建物が建てられている。						
供給処理施設	上水道：あり      ガス配管：ない      下水道：あり						

	<p>(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。「ない」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。</p> <p>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。</p>
土 壌 汚 染 等	<p>■土壤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。</p> <p>■周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。</p>
特 記 事 項	ない

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ヴァンデュール金沢駅前	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 110 戸)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 録)	平成 18 年 5 月 9 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 1 4 階建	
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り他 その他：特にない	
設 備	エレベーター：有 駐 車 場：有 (敷地内 1 台・月額 7,000 円) 現況調査報告書参照  そ の 他：トランクルーム及びタイヤ置場有 (有償)	
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 ヴァンデュール金沢駅前管理組合 管理方法：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人の有無：有 管理人の常駐・非常駐の別：非常駐 平 日 8：00～16：00 土曜日 8：00～12：00	

	巡回の有無：有
管理の状況	普通
特記事項	<p>■修繕積立金の合計額（令和5年6月30日現在 125,658,514円）</p> <p>■将来の修繕計画の有無：有（数年内に立体駐車場パレット塗装工事、屋上防水改修工事を予定）</p> <p>■ペット飼育の可否：可</p>

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
位置	8階（805号室） 主要開口部の方位：南西側
床面積	第3 目的物件記載のとおり
間取り	3LDK バルコニー1か所あり（南西側） （附属資料に添付の間取図に同じ。）
仕様	天井：ビニールクロス他 床：フローリング、畳他 内壁：ビニールクロス他 設備：電気・給排水・衛生設備他 その他：バルコニー
保守管理の状態	やや劣る
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	<p>■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。</p> <p>■キッチンのシンク横の天板、フローリング及び畳に損傷がある。</p>

## 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並びに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
363,000	78.12	0.50	14,170,000

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18年、経済的残存耐用年数22年、残価率0%、観察減価（保守管理の状況等-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 =  $(1 - (1 - \text{残価率} 0\%) \times \text{経過年数} 18 \text{年} \div (\text{経過年数} 18 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 22 \text{年})) \times (1 - 0.10) \approx 0.50$

## 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
434,000	1.10	1,384.01	1.00	$\frac{8172}{740242}$	7,290,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価調査 「金沢（県）5-28」

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 465,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & \approx & 434,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：三方路等の画地条件等を考慮して査定した。

◇地 域 格 差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差：角地等の画地条件等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 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	敷地権付建物価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
14,170,000	7,290,000	1.05	22,530,000

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（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5年10月	494,000円/㎡	平成18年8月建築、RC造、専有面積約74㎡
②	令和5年7月	484,000円/㎡	平成19年6月建築、RC造、専有面積約78㎡

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	494,000	100	100	100	100	100	409,000
		100	100	100	115	105	
②	484,000	100	100	100	100	100	411,000
		100	100	105	110	102	

- ◇ 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
410,000	1.05	78.12	33,630,000

- ア 基準階の比準価格：番号①②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1. 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。

両試算価格はやや開差をもったが、本件においては取引市場における市場性を重視し、比準価格を中心として、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 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
①積算価格	22,530,000	1.0	22,530,000
②比準価格	33,630,000	1.0	33,630,000
③調整後の価格	33,000,000円		

イ 占有減価修正：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
33,000,000	0.9	0.7	0.98	—	20,370,000

イ 市場性修正：評価物件の個別性等を考慮した。

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：管理費の滞納金・弁護士費用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）：—



## 第6 参考価格資料

地価調査価格：「金沢（県）5-28」

所 在：金沢市此花町 351 番外「此花町 8-8」

価 格：465,000 円/㎡

位 置：J R 北陸本線「金沢」駅から東方へ道路距離で約 350m。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：836 ㎡

接 面 街 路：北西 19m 県道 三方路

供給処理施設：水道 下水 ガス

用途指定等：市街化区域 商業地域 準防火地域

建蔽率 80% 容積率 400%

周辺の状況：ホテル、事務所、店舗等が建ち並ぶ駅前に近い商業地域

## 第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

~~2 住宅明細図~~

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

以上

# 位置図



S=1:4,000

物件1



金沢駅



地価調査基準地  
金沢(県)5-28

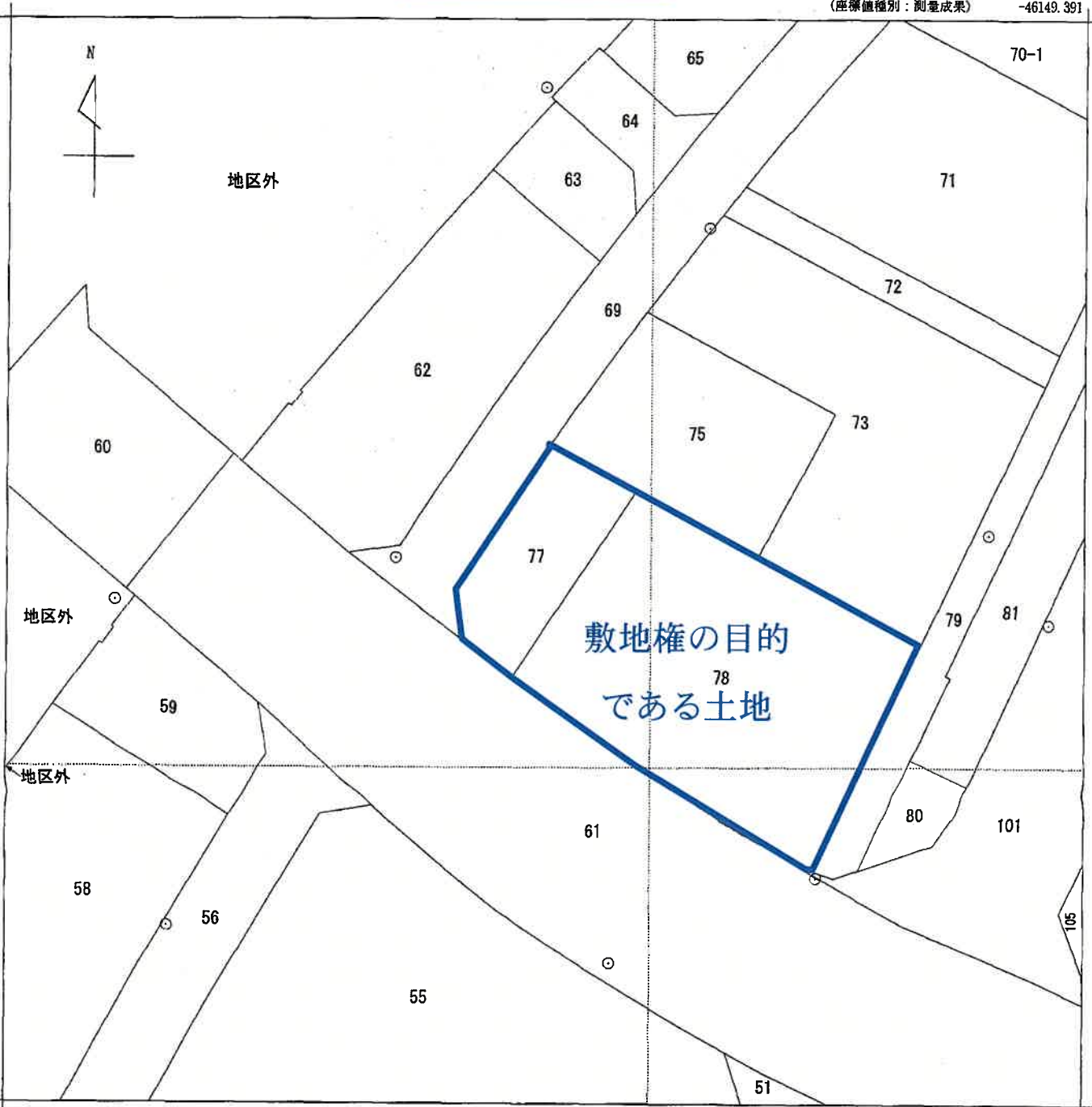


出典: スマートGIS  
標「しるべ」刊広社

200m

# 公 図 写

(座標値種別：測量成果) -46149.391



-46274.391 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 分	所 在 金沢市堀川新町	地 番	77番						
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

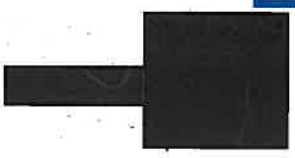
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

原図を70%に縮小

令和5年11月24日  
金沢地方法務局

地図整理番号：M54135  
(1/1)

登記官



登記年月日：平成18年8月14日

407336

各階平面図

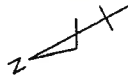
建物図面  
各階平面図

家屋番号 堀川新町78番の805

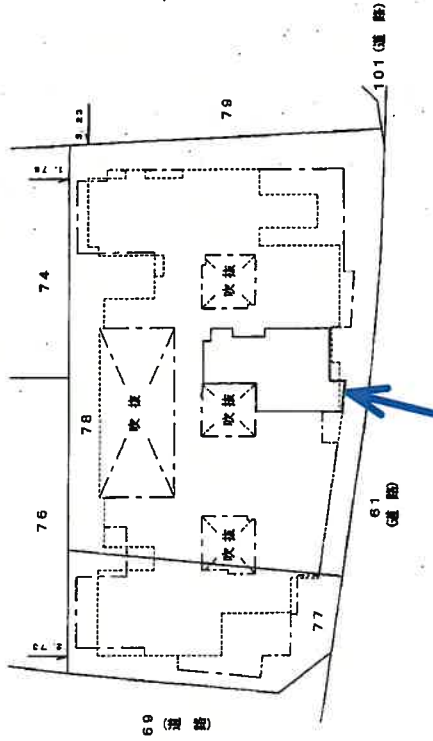
建物の所在 金沢市堀川新町78番地、77番地

(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。

専有部分の建物



(物件1 8階 805号室)



建物の存する部分 8階

原図を70%に縮小

作製者

年 8 月 10 日 (作製)

縮尺

1/

原簿  
申請人

縮尺

1/500

平成18年8月14日登録

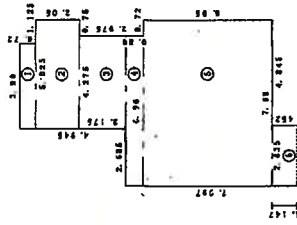
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年12月28日 金沢地方裁判所

登記官

登記年月日：平成18年6月6日

407337 各階平面図

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築屋番号が変更された日上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。



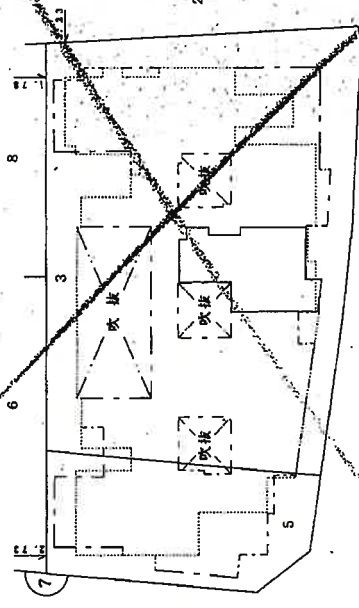
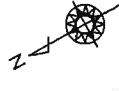
求積表	
①	3.90 × 0.72 = 2.808000
②	5.025 × 2.05 = 10.301250
③	4.275 × 2.175 = 9.298125
④	6.96 × 0.80 = 5.568000
⑤	7.68 × 6.05 = 46.464000
⑥	( 1.452 + 1.147 ) × 2 = 5.198000
計	78.123458

床面積 78.12 m<sup>2</sup>

建物図面  
各階平面図

家賃番号	滝川新町78番地805号
建物の所在	金沢市福山市6-2番地、6-9番地、7-1番地、7-1番地2、7-1番地3、9-9番地2、9-9番地3、9-9番地5、9-9番地6、9-9番地7、9-9番地8、9-9番地9、9-9番地10、9-9番地11、9-9番地12、9-9番地13、9-9番地14、9-9番地15、9-9番地16、9-9番地17、9-9番地18、9-9番地19、9-9番地20、9-9番地21、9-9番地22、9-9番地23、9-9番地24、9-9番地25、9-9番地26、9-9番地27、9-9番地28、9-9番地29、9-9番地30、9-9番地31、9-9番地32、9-9番地33、9-9番地34、9-9番地35、9-9番地36、9-9番地37、9-9番地38、9-9番地39、9-9番地40、9-9番地41、9-9番地42、9-9番地43、9-9番地44、9-9番地45、9-9番地46、9-9番地47、9-9番地48、9-9番地49、9-9番地50、9-9番地51、9-9番地52、9-9番地53、9-9番地54、9-9番地55、9-9番地56、9-9番地57、9-9番地58、9-9番地59、9-9番地60、9-9番地61、9-9番地62、9-9番地63、9-9番地64、9-9番地65、9-9番地66、9-9番地67、9-9番地68、9-9番地69、9-9番地70、9-9番地71、9-9番地72、9-9番地73、9-9番地74、9-9番地75、9-9番地76、9-9番地77、9-9番地78、9-9番地79、9-9番地80、9-9番地81、9-9番地82、9-9番地83、9-9番地84、9-9番地85、9-9番地86、9-9番地87、9-9番地88、9-9番地89、9-9番地90、9-9番地91、9-9番地92、9-9番地93、9-9番地94、9-9番地95、9-9番地96、9-9番地97、9-9番地98、9-9番地99、9-9番地100

滝川新町78番地、77番地



専有部分の建物

(物件1 8階 805号室)

建物の存する部分 8階

原図を70%に縮小

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5年12月28日 金沢地方法務局

登記官

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平城 13年 12月 28日

平城 13年 12月 28日

平城 13年 12月 28日

平城 13年 12月 28日

平城 13年 12月 28日

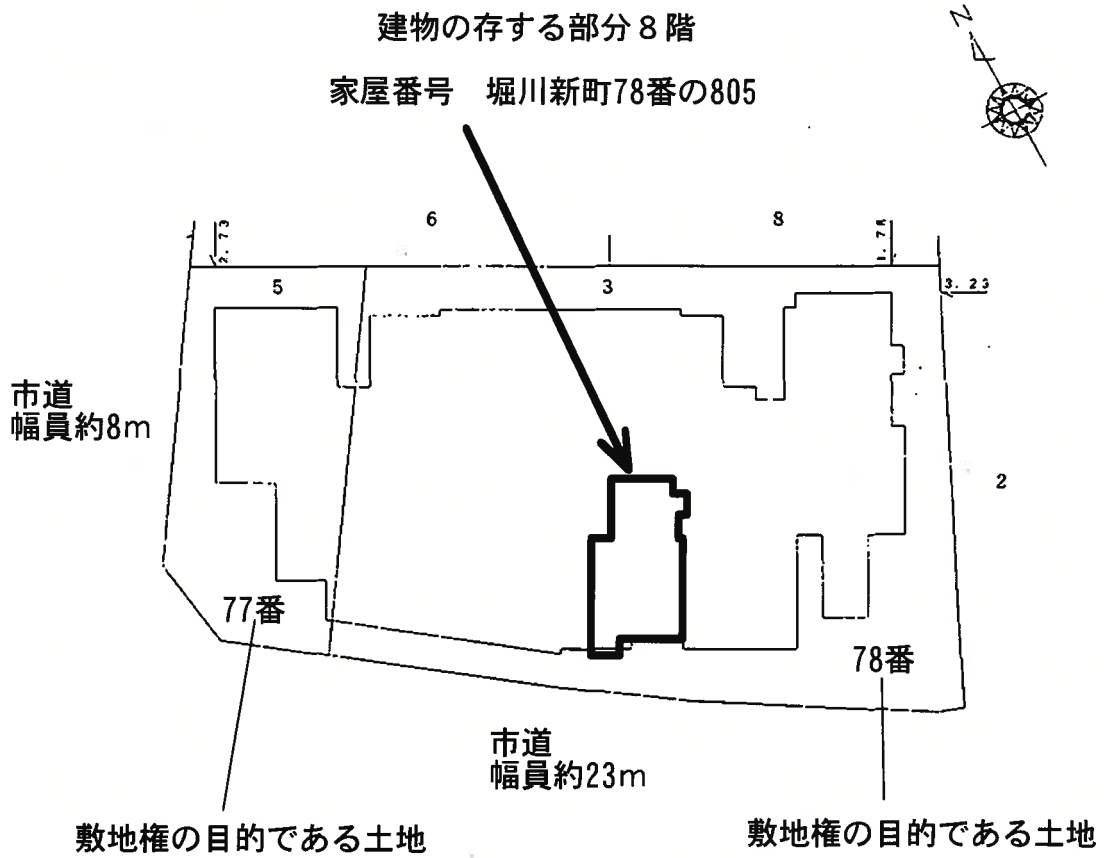
平城 13年 12月 28日

平城 13年 12月 28日

# 土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第73号

ヴァンデュール金沢駅前805号室

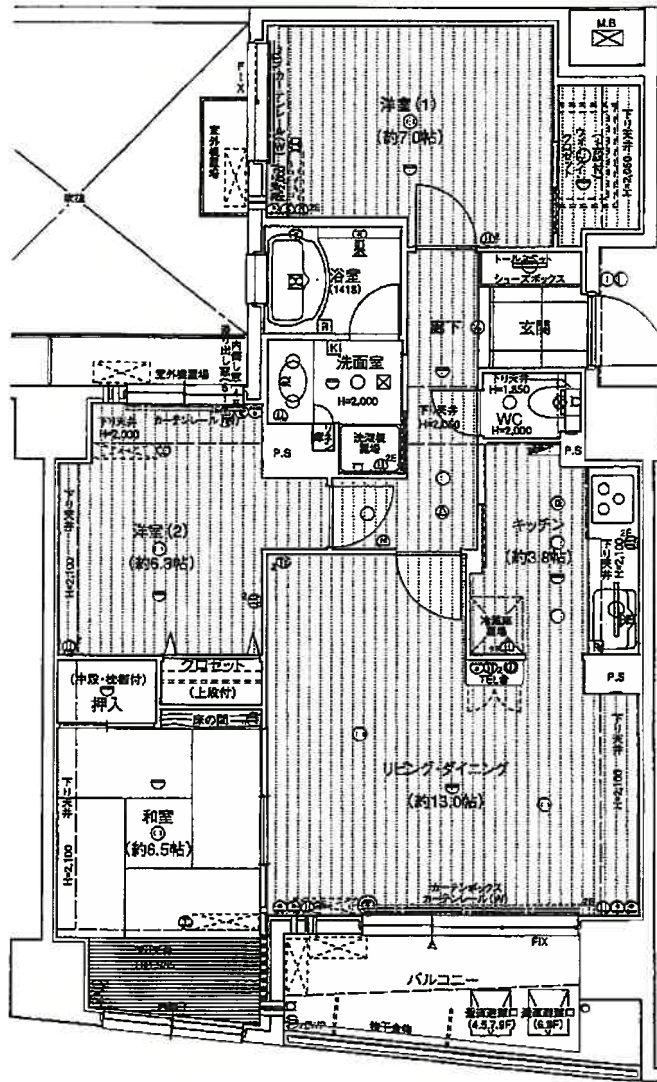


※当該図面は、現地概測、建物図面、その他の資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではありません。

# 間取図

令和5年(ケ)第73号

ヴァンデュール金沢駅前805号室



# 現況写真

一棟の建物

物件1の位置



南西方向より撮影



エントランス前撮影