

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

お 知 ら せ

本件は、下記のとおり現況調査報告書が2通あります。

記

- 1 現況調査報告書
- 2 現況調査報告書(補充) (令和6年12月5日付け)

金沢地方裁判所不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月24日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 上 乗 光 広

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 7年 4月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月24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 7年 3月24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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	22,510,000 18,008,000	一括	4,502,000	134,886	26,806
1	10,400,000				
2	12,110,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 野々市市押野三丁目
地 番 43番
地 目 雑種地
地 積 416平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 野々市市押野三丁目43番地
家屋 番号 43番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 176.90平方メートル
2階 185.54平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月22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, 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2】

賃借権

範囲	101号室
賃借人	A
期限	令和8年4月30日
賃料	月40,000円
敷金	100,000円
特約	火災保険料2年間 20,000円 駐車料1台込み

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

205号室, 207号室, 208号室は, 本件所有者が占有している。

【物件番号2】

102号室はBが, 103号室はCが, 105号室はDが, 106号室はEが,
107号室はFが, 108号室はGが, 110号室はHが, 201号室はIが,
202号室はJが, 203号室はKが, 206号室はLが, 210号室はMが,
それぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日



物 件 目 録

- 1 所 在 野々市市押野三丁目
地 番 43番
地 目 雑種地
地 積 416平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 野々市市押野三丁目43番地
家屋 番号 43番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 176.90平方メートル
2階 185.54平方メートル



令和6年(ケ)第37号
令和6年9月25日受理
令和6年12月2日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

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 | 野々市市押野三丁目 |
| | 地 番 | 43番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 416平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野々市市押野三丁目43番地 |
| | 家屋 番号 | 43番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 176.90平方メートル
2階 185.54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	<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	土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が駐車場として使用し、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)	<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	電柱がある(土地建物位置関係図参照)。														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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 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 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	101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<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 40,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 100,000円	火災保険料2年間 20,000円 駐車料1台込み
	A	自 R6・5・1 至 R8・4・30						
2	102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・10・27	<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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料12,000円
	B	自 R5・10・27 至 R7・10・26						
2	103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・5・15	<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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	C	自 R5・6・1 至 R7・5・31						
2	105号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・2・26	<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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	D	自 R5・2・26 至 R7・2・28						
2	106号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	E	自 R5・5・1 至 R7・4・30						
2	107号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	F	自 R5・9・1 至 R7・8・31						

※ 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	108号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元・7・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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	G		自 R5・7・1 至 R7・6・30					
2	110号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・5・26	<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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	H		自 R6・5・26 至 R8・5・31					
2	201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	
	I		自 R6・11・1 至 R7・4・30					
2	202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<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 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 100,000円	町費200円 火災保険料2年間 19,740円
	J		自 R6・5・1 至 R8・4・30					
2	203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	K		自 R5・10・1 至 R7・9・30					
2	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(空き家)		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	206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・12・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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料12,000円
	L		自 R4・12・1 至 R6・11・30					
2	207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 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き家)		自 .. 至 ..					
2	208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 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	所有者(空き家)		自 .. 至 ..					
2	210号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<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 20,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 20,000円	町費200円 火災保険料2年間 20,000円
	M		自 R6・12・1 至 R8・11・30					
		<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 <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	..	<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：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 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
			現在の契約					
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No. 7 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・5・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	101号室の 賃料に込み <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	自 R6・5・1 至 R8・4・30							
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No. 3 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・10・27	<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 3,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	自 R5・10・27 至 R7・10・26							
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No. 5 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H27・5・15	<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 3,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	自 R5・6・1 至 R7・5・31							
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No. 6 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・5・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 3,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	自 R5・5・1 至 R7・4・30							
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画No. 2 M	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・12・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 3,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	自 R4・12・1 至 R6・11・30							

※ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社有限会社千里 地所統括部長	<p>1 当社は、本件建物の管理会社です。</p> <p>2 本件建物の間取りは、提出した平面図のとおりです。</p> <p>3 本件建物の賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」記載のとおりです。現存する契約書写しを提出します。</p> <p>4 駐車場占有者の指定場所は、「占有者及び占有権原」のとおりです。</p> <p>5 101号室、106号室、107号室、202号室、203号室及び210号室について、当初の契約書はありません。更新後の旧契約書は、必要がないと考え、処分しました。各室占有者の占有開始時期について、データ上も残っておらず、分かりませんが、本件建物が平成2年6月28日に新築され、6日後の7月4日に最先の抵当権設定登記がされていることから、同各室の占有開始日が、最先の抵当権設定登記日に後れることは間違いありません。</p> <p>6 102号室及び206号室について、貸主・借主協議の上、同一条件で契約を更新していますが、書面はありません。</p> <p>7 所有者によれば、本競売申立てについて、任意売却による解決にあたって いるとのことでした。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年11月14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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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、「ハウスクレソン」と表示されており、本件建物は、1階が8室、2階が8室（合計16室）の共同住宅として使用されている。
- 3 本件建物の占有者については、管理会社から提出された賃貸借契約書の存在、関係人の陳述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、占有者の占有権原については、賃借権であり、いずれも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
6年9月26日 (木)	執行官室 (郵便)	野々市市役所に家屋平面図交付申請書送付 (郵券94円, 返信用郵券110円添付)
6年10月1日 (火) 17:35-17:45	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10月16日 (水) 8:30-8:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
6年11月5日 (火)	執行官室 (郵便)	評価人に家屋平面図送付 (郵券180円)
6年11月14日 (木) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 管理会社統括部長から聴取 評価人同行
6年11月29日 (金) 19:30-19:40	物件所在地	108号室立入調査 占有調査 写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月29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

(9 枚目)



-49396.589 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出

押野3丁目
押野2丁目

押野3丁目
押野3丁目
押野2丁目

A B C 押野3丁目 押野3丁目 押野2丁目

請求部分	所在	野々市市押野三丁目				地番	43番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和45年11月			補記事項	

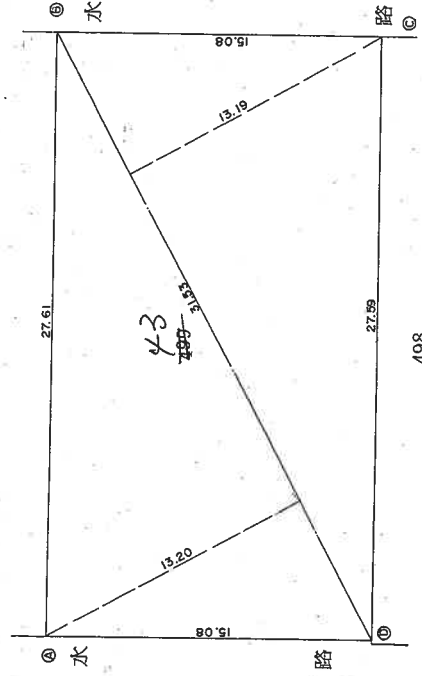
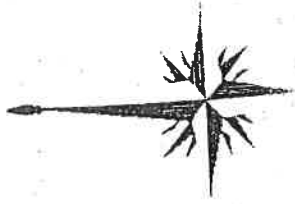
A4に縮小



701678

地積測量図

地番	43
土地の所在	石川県野々市町字押野3丁目



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
43	31.53	13.19	415.8807
	31.53	13.20	416.1960
		倍面積	832.0767
		面積	416.03835
		地積	416.03835

境界点	境界線の種類	摘要
㊸	紙	
㊹	ペンキ	

単位=メートル

製作者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]
不詳複製 系 724	石川県土地家屋調査士会用紙	縮尺	1/250
	50年3月30日作製		60.4.26

公用

(// 枚目)

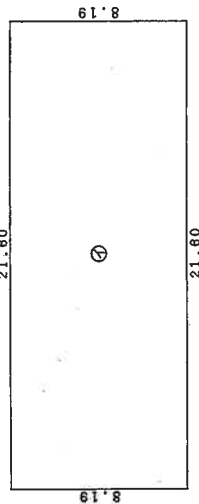
- (1) 平成23年11月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

502357 各階平面図

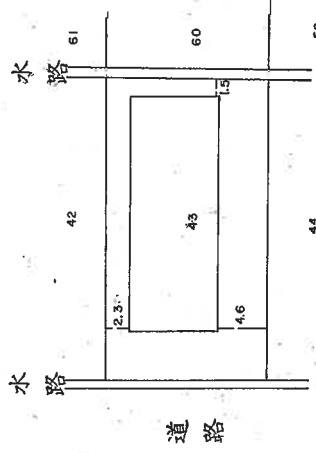
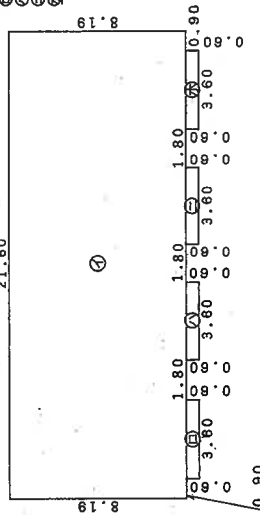
建築物図面 各階平面図

家屋番号	43番
建築物の所在	石川県野々市町押野3丁目4番地3番地

1階
 ① 21.60 x 8.19 = 178.9040
 床面積 178.90m²



2階
 ① 21.60 x 8.19 = 178.9040
 ② 3.60 x 0.60 = 2.1600
 ③ 3.60 x 0.60 = 2.1600
 ④ 3.60 x 0.60 = 2.1600
 合計 185.5440
 床面積 185.54m²



平成2年七月貳日 登記

作製者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

平成2年6月28日作製

不詳棟数 2206

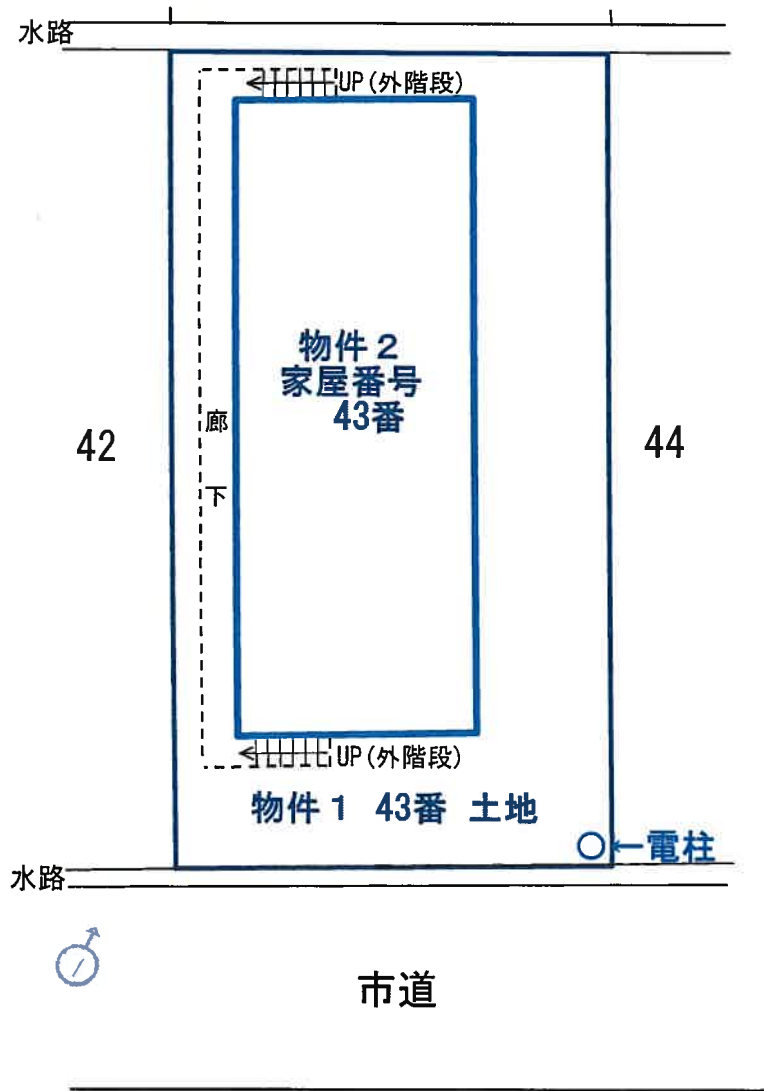
(石川県土地家屋調査士会用紙)



(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
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。

(14 枚目)

土地建物位置関係図



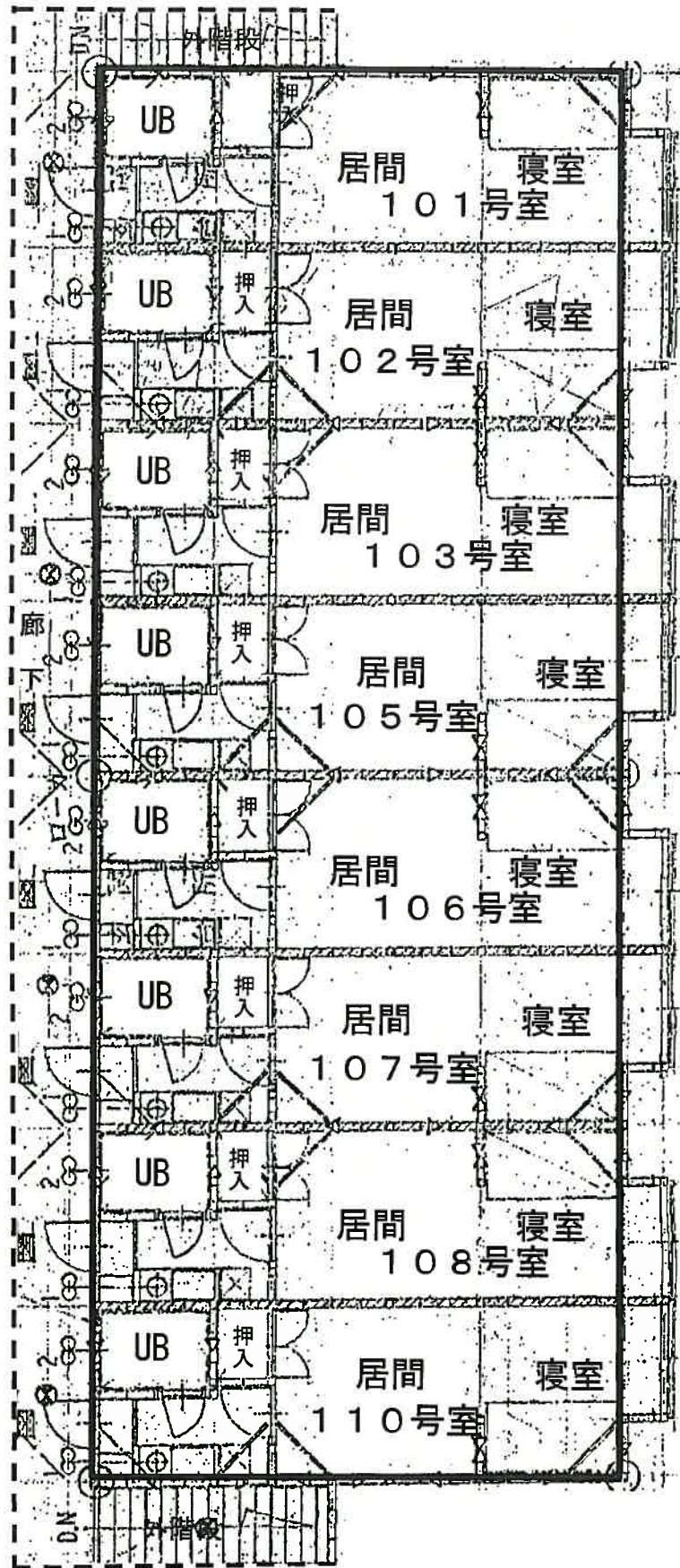
↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

※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。

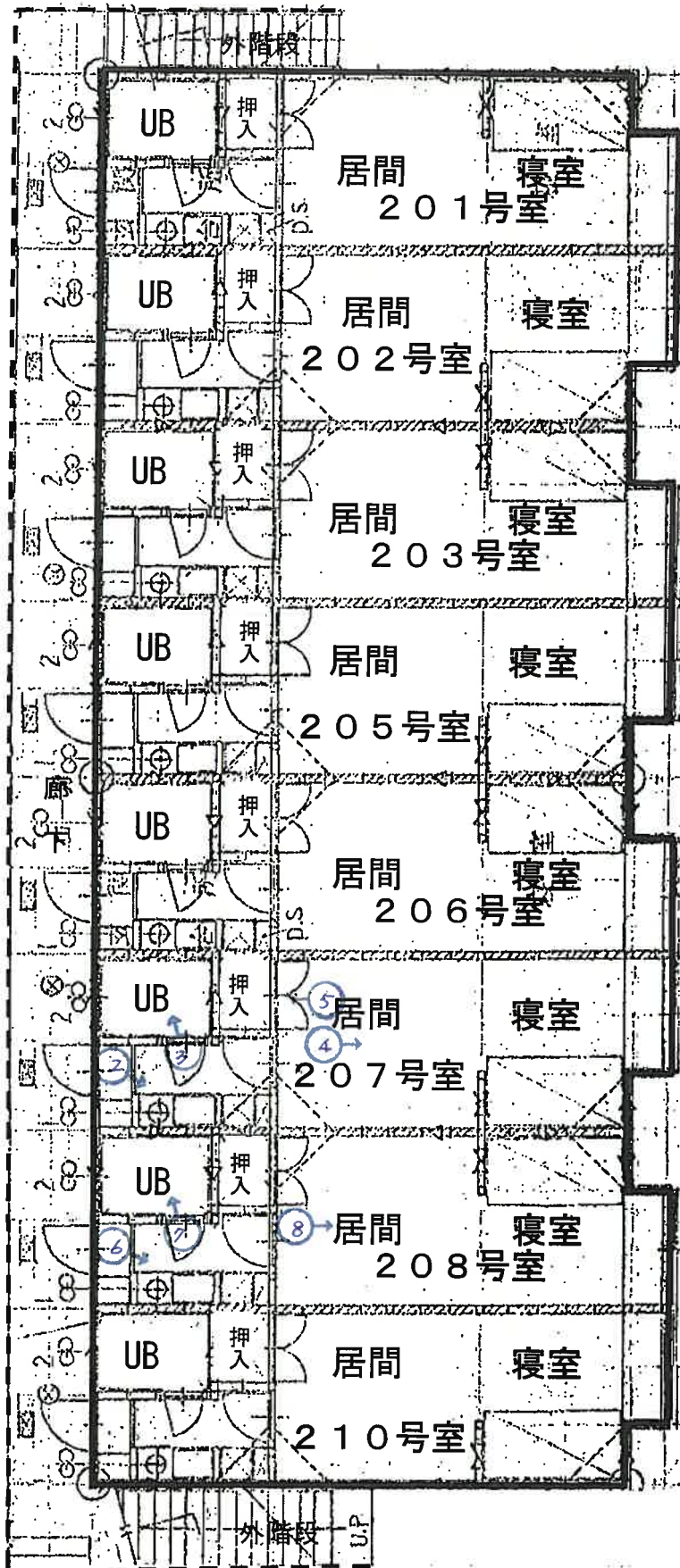
建物間取図



1階



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



写真⑦



写真⑧



令和6年(ケ)第37号 物件番号1、2

令和6年12月5日

現況調査報告書(補充)

金沢地方裁判所

執行官 赤尾和義

補充事項 占有開始時期不明の占有者について

調査結果

管理会社有限会社千里地所統括部長の陳述の要旨

占有開始時期が不明であると述べた占有者について、執行官の求めにより再度、占有開始時期を調査した結果、次のとおり判明したので報告します。

101号室A 平成10年

106号室E 令和3年5月1日

107号室F 令和3年9月1日

202号室J 平成18年

203号室K 令和3年10月1日

調査の経過
210号室M 平成30年12月1日

6.12.5(木) 12:00~12:05 執行官室

管理会社有限会社千里地所統括部長に架電、事情聴取

以上

令和6年(ケ)第37号
令和6年11月14日現地調査
令和6年11月25日評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1, 2)

評価人 不動産鑑定士
小 西 均

第1 評価額

一 括 価 格	
金22,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金10,400,000円
物件2	金12,110,000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61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、瑕疵担保責任がないこと等)等の特殊性を反映した価格とする。
- 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も、民事執行法第58条3項に定める場合を除いて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、ほぼ登記簿記載と同じ

物件番号	所在等	内容	現況
1	所在地 地目 地積	野々市市押野3丁目 43番 雑種地 416.00㎡	宅地
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	野々市市押野3丁目43番地 43番 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 176.90㎡ 2階 185.54㎡ 延床面積 362.44㎡	
番号	特記事項		
	特記すべき事項はない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等【物件1】

位置・交通	北陸鉄道石川線「押野駅」南西方 約0.8km(道路距離)						
	バス停「押野2丁目」南東方 約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)						
付近の状況	小中学校に近い共同住宅、事業所、一般住宅等が混在する地域。対象物件の北東方約200mに館野小学校、南西方約300mに布水中学校がある。一般県道野々市・西金沢停車場線まで北方約100mにあり、生活利便性の良い地域である。						
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)	都市計画区分：市街化区域						
	用途地域：第1種住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：無指定 その他の規制：－						
画地条件等	規模	416.00㎡					
	形状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約15.1m： 約27.6m					
	その他	－					
接面道路の状況	接面方位	道路種別	幅員	介在公共物等	建築基準法上の道路	高低差(対道路)	セットバック
	西	舗装市道	約9.0m	－	該当	ほぼ等高	－
土地の利用状況及び隣地の状況	別添「土地建物位置関係図」が示す通り、物件1の地上に物件2が立地している。						
供給処理施設	水道：あり						
	ガス配管：なし (都市ガスなし、プロパンガス利用)						
	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。						
土壌汚染の可能性の調査	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断定はできない。周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特記事項	物件1敷地内に電柱あり。						

2 建物の概況及び利用状況【物件2】

区 分	主たる建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日：平成2年6月28日 新築(登記簿記載) 経済的耐用年数：約25年 経過年数：約34年 経済的残存年数：約0年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気・給排水・衛生等 その他：－
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	現況用途：1階8室、2階8室(合計16室)の共同住宅 間取り：別添間取図の通り。
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書の記載のとおり。現在、複数が入居中であり、賃貸借契約が締結されている。(詳細は現況調査報告書参照)
特 記 事 項	①建物に附属する各種設備については、動作確認を行っていないため、使用可能かどうかについては不明である。 ②工作物(外階段及び廊下)あり。外階段・鉄部には鉄さびが見られる。 ③2階の空部屋の1室を管理事務所の荷物置き場に利用している。 ④塗装や内装についてこまめな修繕がされていないように思われる。家賃水準は周辺相場より低く、空室率は2割弱。 ⑤駐車場は5台分のみが賃貸されている。

3 賃貸借の内容

部屋番号	入居者	月額賃料	引受けるべき敷金	共益費(月)	駐車場料金(月)	
101	A	40,000円	100,000円			※1
102	B	20,000円			3,500円	※2
103	C	20,000円			3,500円	※3
105	D	20,000円				※3
106	E	20,000円			3,000円	※3
107	F	20,000円				※3
108	G	20,000円				※3
110	H	20,000円				※3
201	I	20,000円				
202	J	38,000円				※4
203	K	20,000円				※3
205	所有者(空き家)					
206	L	20,000円				※2
207	所有者(空き家)					
208	所有者(空き家)					
210	M	20,000円			3,000円	※3
合計		298,000円	100,000円	0円	13,000円	

※1 火災保険料2年間20,000円、駐車場1台込み

※2 町費200円、火災保険料12,000円

※3 町費200円、火災保険料2年間20,000円

※4 町費200円、火災保険料2年間19,740円

第5 評価額算出の過程

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 補正率 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ ×エ=オ
1	94,900	0.95	416.00	1.00	37,500,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価公示 野々市-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

94,000円/㎡ ×104.0/100 ×100/100 ×100/103 ≒94,900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:街路条件、交通接近条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差:規模大である。

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も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	180,000	362.44	0.05	3,260,000

ウ 現価率

対象建物は、既存部分は経済的全耐用年数を経過しており、収益性を維持し、高めるには修繕が必要と思われるが、収益性は残っている。以上及び建物コンディション等を総合考量して、現価率を5%と判断した。

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権価格

物件番号	建付地価格(円)ア	敷土地利用権等割合イ	敷土地利用権価格(円)ア×イ=ウ
1	37,500,000	0.5 法定地上権	18,750,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)(1①オ,1②エ)ア	敷土地利用権価格の控除及び加算(円)(2①ウ)イ	市場性修正率ウ	評価額(円)(ア±イ)×ウ≒エ	個別価格比オ
1	37,500,000	-18,750,000	1.0	18,750,000	46.0%
2	3,260,000	+18,750,000	1.0	22,010,000	54.0%
	40,760,000	一括価格(合計)		40,760,000	100%

ウ 市場性修正:修正なし

II 収益価格の試算

1 総収益を粗利回りで還元する方法による収益価格

総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

総収益(円)	粗利回り(%)	その他の補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	ア÷イ×ウ≒エ
3,732,000	14.0	0.9	23,990,000

ア 総収益: 現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料(月額賃料+共益費+駐車場代)合計(年額)を採用した。

イ 粗利回り: 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り(粗賃料利回り・償却率・経費率を含む)を基準として決定した。

ウ その他の補正率: 将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の大規模修繕・設備更新の必要性及び空室の発生や滞納リスクなどを考慮した減価率。

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円)	占有 減価額(円)	試算価格 (円)	調整後の価格 (円)
	ア	イ	ア-イ=ウ	エ
I 積算価格	40,760,000	0	40,760,000	32,300,000
II 収益価格			23,990,000	

イ 占有減価額：評価対象物件は賃貸用不動産のため、借地権の付着による減価はない。

2 評価額の決定

前記で求めた価格に、競売市場修正を施し、更に本件建物の占有状況等を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)(1④) ア	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	その他の控除 (円)	評価額(円) ア×イ×ウ-エ×オ
32,300,000	1.0	0.7	0	22,610,000

イ 市場性修正率：なし

ウ 競売市場性修正率：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として乗じた。

3 内訳価格の判定

前記で求めた価格を各物件の積算価格の構成比により内訳価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) (1③)ア	構成比 イ	評価額(円) ア×イ
1	22,610,000	46.0%	10,400,000
2		54.0%	12,210,000
引受けとなる敷金			100,000
敷金控除以後の建物価格(物件2)			12,110,000
一括価格(合計)			22,510,000

第7 参考価格資料

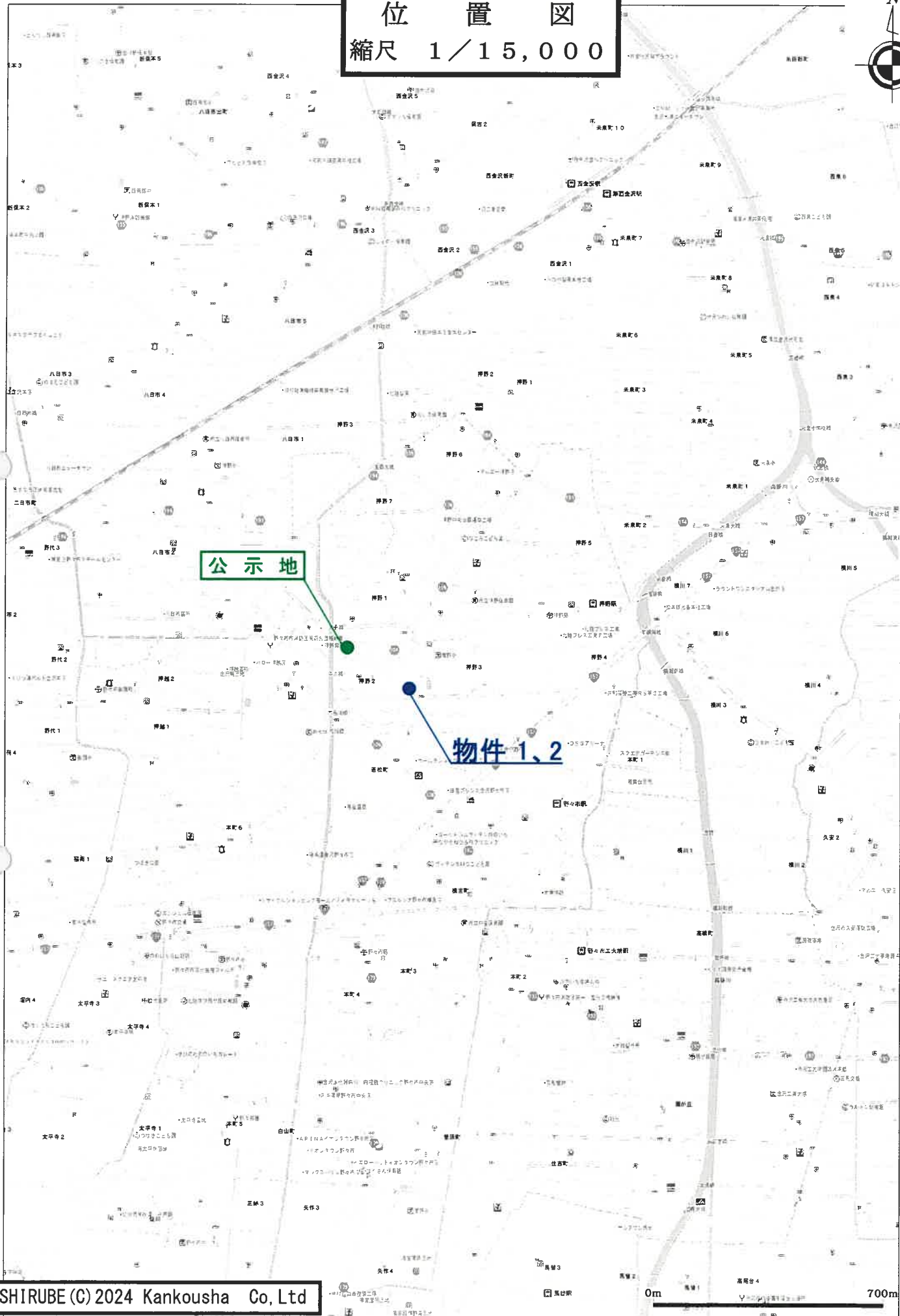
地価公示： 野々市-1
所在： 野々市市押野2丁目125番2
価格： 94,000円/㎡
位置： 北陸鉄道石川線 押野駅0.9km
価格時点： 令和6年1月1日
地積： 243㎡
供給処理施設： 水道、下水
接面街路： 北6m市道
用途指定等： 市街化区域
第1種住居地域
建ぺい率 60 % 容積率 200 %
防火規制なし
地域の概要： 住宅、アパートを中心に空地も見られる住宅地域

第8 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 住宅地図~~
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

位置図

縮尺 1/15,000



公 図 写
 縮尺 1 / 5 0 0



(座標値種別: Ⅱ)



地積測量図写

物件 1

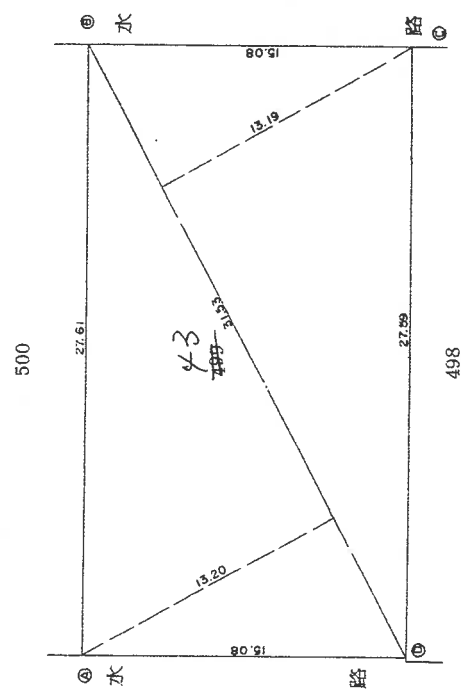
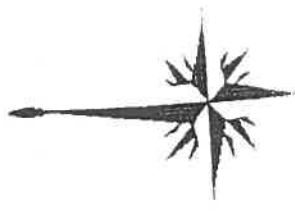
次に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

地番 43
土地の所在 石川郡野々市町学振野々市 押野3丁目

701678

登記年月日：昭和60年4月25日



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
43	31.53	13.19	415.8807
	31.53	13.20	416.1960
		倍面積	832.0767
		倍面積	416.03835
		地積	416

境界点	境界線の種類	橋梁
①	紙	
②	ペンキ	

単位=メートル

縮尺 1/250
60.4.26

申請人

60年3月30日作製

作製者 土地家屋調査士 不詳視製 6724

※A3をA4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6年8月30日 金沢地方事務所

地積測量図写

野々市市押野3丁目43

(1) 平成23年11月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

※A3をA4に縮小

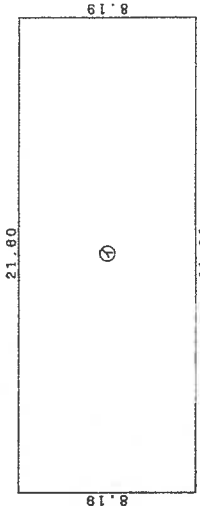
502357 各階平面図

建築物図面各階平面図

家屋番号 43番

建築物の所在 石川郡野々市町押野3丁目43番地

1階

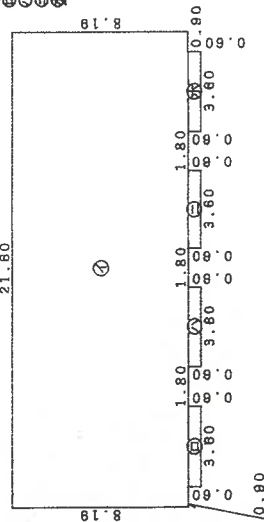


求積表

$$\textcircled{1} 21.80 \times 8.19 = 178.9040$$

床面積 178.90m²

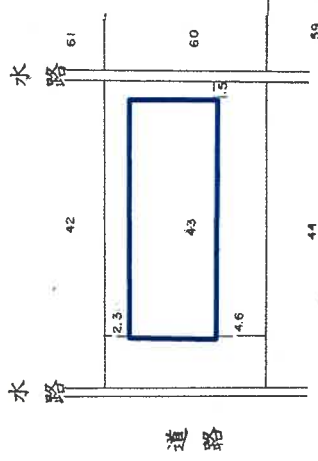
2階



求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 21.80 \times 8.19 &= 178.9040 \\ \textcircled{2} 3.80 \times 0.80 &= 2.1800 \\ \textcircled{3} 3.80 \times 0.80 &= 2.1800 \\ \textcircled{4} 3.80 \times 0.80 &= 2.1800 \\ \textcircled{5} 3.80 \times 0.80 &= 2.1800 \\ \text{合計} &= 185.5440 \end{aligned}$$

床面積 185.54m²



※A3をA4に縮小

物件 2

作製者

6月28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

石川県土地家屋調査士会(用紙)

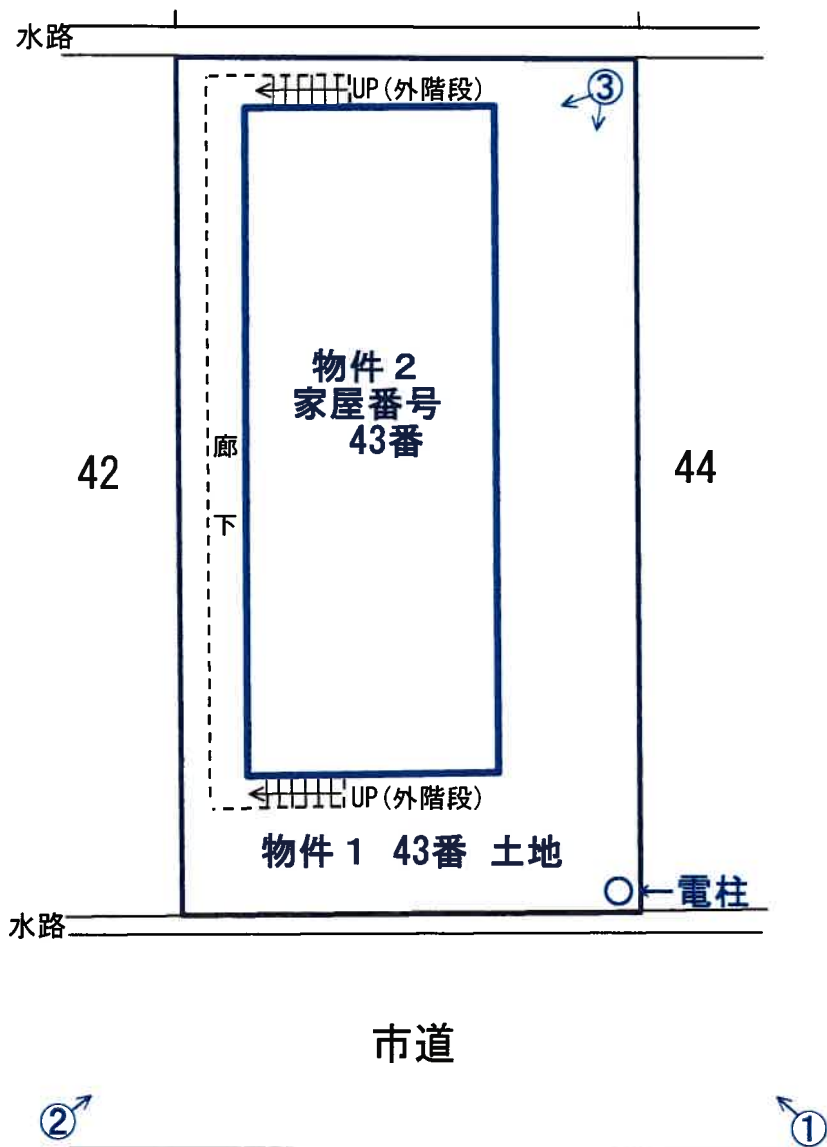
不詳複製 第 2 号

建 物 図 面

(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。

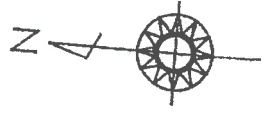
※A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

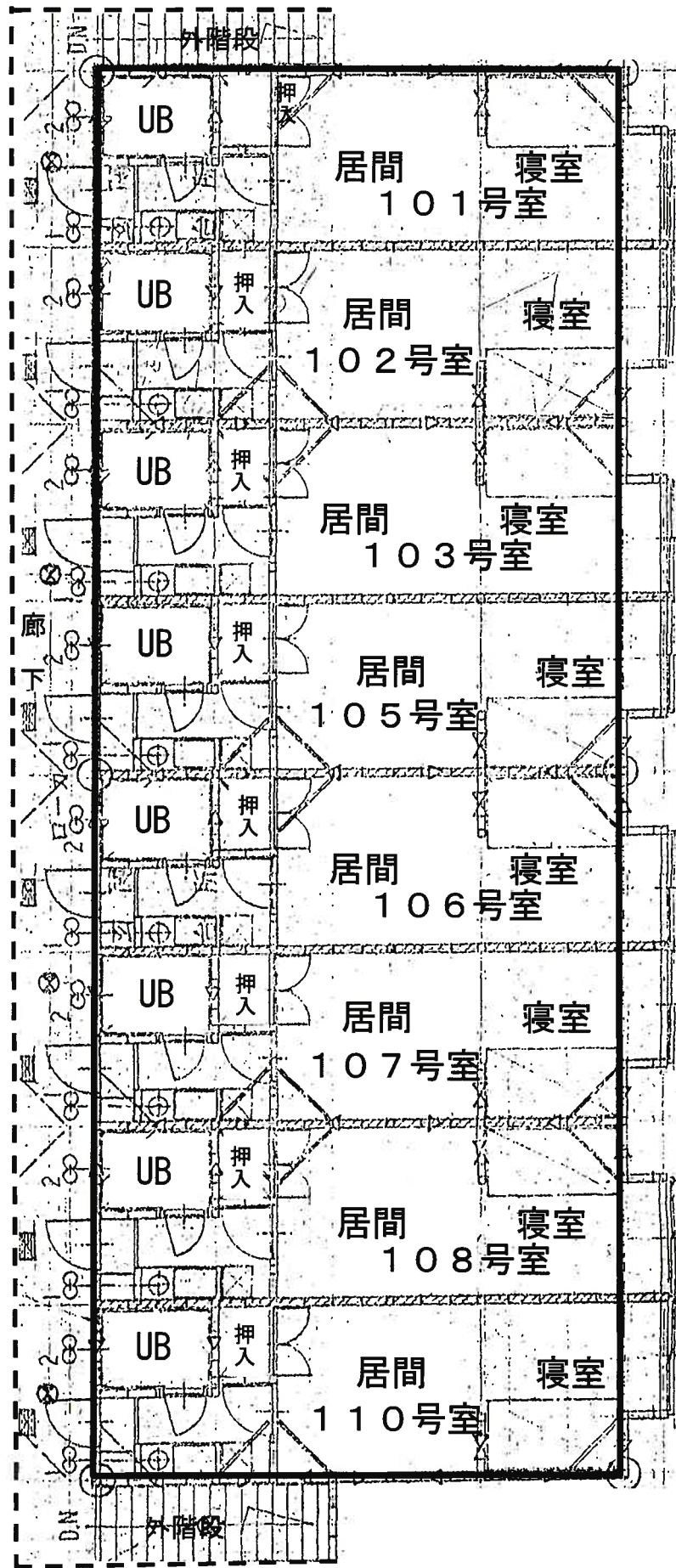


○→…写真撮影方位

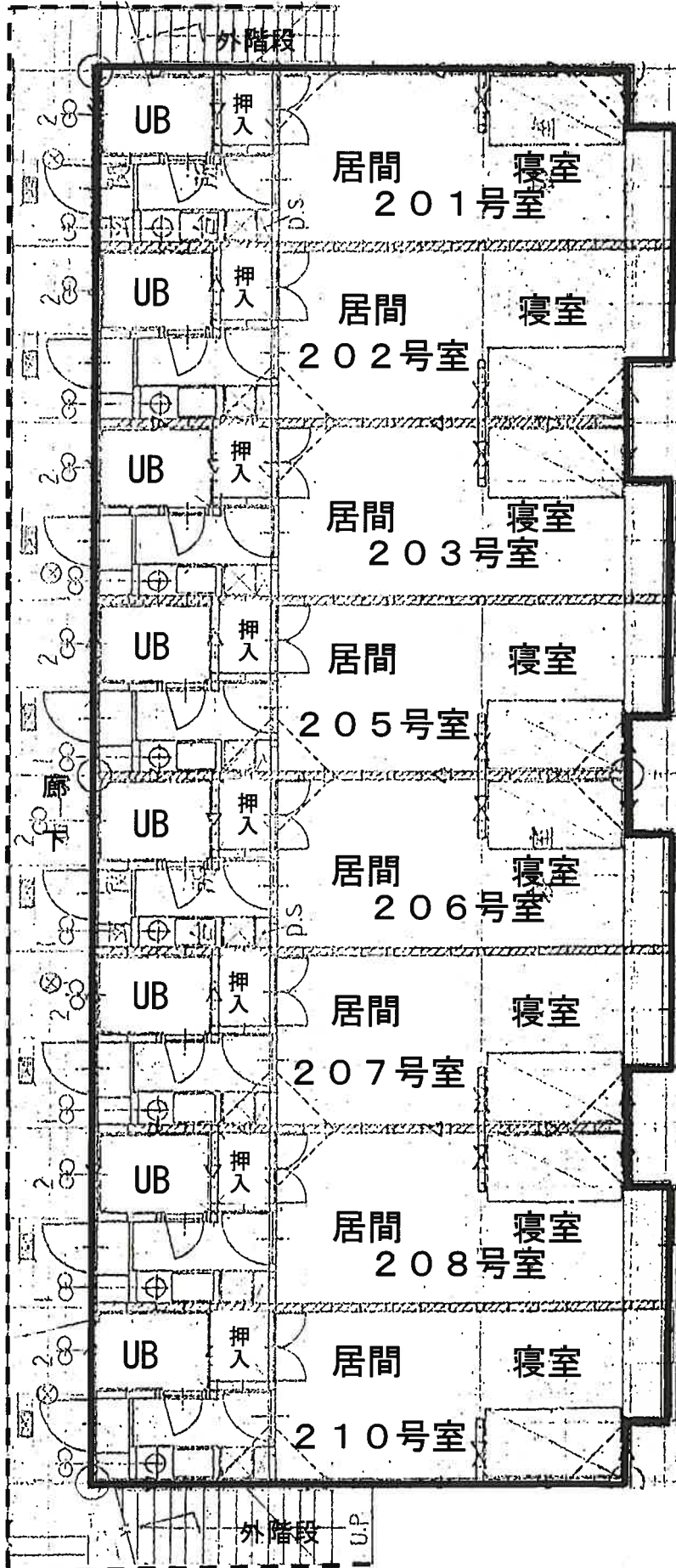
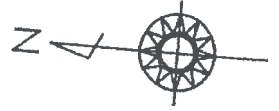
※この図面は概測に基づいて作成したものであり正確なものではない。



1階



建物間取図



写 真

撮影位置 ①

物件2



撮影位置 ②

物件2



撮影位置 ③

物件2



写真

撮影位置 ③

物件2



外階段を撮影

