

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 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	6,360,000 5,088,000		1,272,000	81,386	12,359
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 野々市市矢作一丁目93番地

建物の名称 信開ベルシー金沢南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢作一丁目93番の7

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.92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 野々市市矢作一丁目93番

地 目 宅地

地 積 943.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の422



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】
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。
【物件番号1】
管理費等以外で買受人に発生する金員として管理基金150,000円あり。

《 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 野々市市矢作一丁目93番地

建物の名称 信開ベルシー金沢南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢作一丁目93番の7

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.92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 野々市市矢作一丁目93番

地 目 宅地

地 積 943.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の422



令和6年(ケ)第42号
令和6年11月11日受理
令和7年1月17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 野々市市矢作一丁目93番地

建物の名称 信開ベルシー金沢南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢作一丁目93番の7

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.92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 野々市市矢作一丁目93番

地 目 宅地

地 積 943.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の422



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	<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"/> 主たる建物 <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 — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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住居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	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 9,500円 修繕積立金 8,300円 町費 400円 駐車場使用料 4,500円	令和6年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年12月分～同6年11月分 計 256,885円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	アパココミュニティ株式会社	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 室内の内壁(クロス)は、煙草のヤニで全体的に黄ばんでいる。 <input checked="" type="checkbox"/> リビングダイニング及び南西側洋室の内壁の一部にクロスの剥がれあり。 <input checked="" type="checkbox"/> 北側洋室及び洗面化粧室の内壁に損傷(穴が存在)あり。 <input checked="" type="checkbox"/> バルコニーあり。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input 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) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p> <p>■ アパコミュニティ株式会社</p>	<p>1 私は、本件建物（301号室）の所有者です。本件建物には、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。</p> <p>2 室内で猫を一匹飼っていますが、ペット傷のような物は無いと思います。</p> <p>3 現在、敷地内の駐車場を使用しています。</p> <p>(以下は書面による回答の要旨)</p> <p>1 本件一棟建物（マンション）の総戸数 25戸</p> <p>2 管理組合 信開ベルシー金沢南管理組合</p> <p>3 管理方式 委託管理</p> <p>4 エレベーター「有」・集会場「無」</p> <p>5 管理費等の滞納があった場合には、年14.6パーセントの遅延損害金が付加される。</p> <p>6 管理費等以外で新所有者に発生する金員 管理基金 150,000円</p> <p>7 現所有者の駐車場の利用の有無 「有」</p> <p>8 新所有者が利用できる駐車場 「有」（敷地内・契約が必要）</p> <p>9 同駐車場使用料 月額 4,500円</p> <p>10 同割当方法 原則1住戸1台 (空きがあれば2台契約可、詳細については管理会社に要確認)</p> <p>11 新所有者の使用できる設備及びスペース 「無」</p> <p>12 ペットの飼育 「可」</p> <p>13 将来の修繕計画の有無 「有」</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月13日(水) 10:05-10:25	物件所在地	所有者不在、管理人面談、占有関係等聴取、物件外観確認、写真撮影
6年11月18日(月)	執行官室(郵便)	管理会社に管理費等の照会書送付(回答あり)(切手110円×2)
6年11月27日(水)	執行官室(郵便)	所有者に立入調査通知書及び照会書送付(切手110円×2)
6年12月2日(月) 8:55-9:15	法務局(本局)	不動産登記事項証明書・公図等取寄
6年12月6日(金)	執行官室(電話)	所有者より期日変更申出、同変更期日通知
6年12月24日(火) 13:30-14:10	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
7年1月8日(水) 11:20-11:25	執行官室(電話)	管理会社担当者より事情等聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月 9日 (木) 16:05-16:15	執行官室 (電話)	管理会社担当者より管理費関係聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
矢作1丁目

請求分	所在	野々市市矢作一丁目			地番	93番			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年8月			備付年月日 (原図)	昭和57年10月		補記事項		



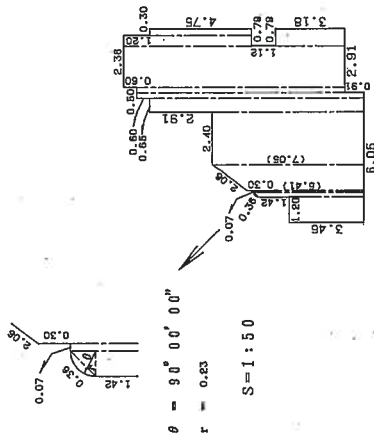
516492 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 矢作1丁目
93番の7

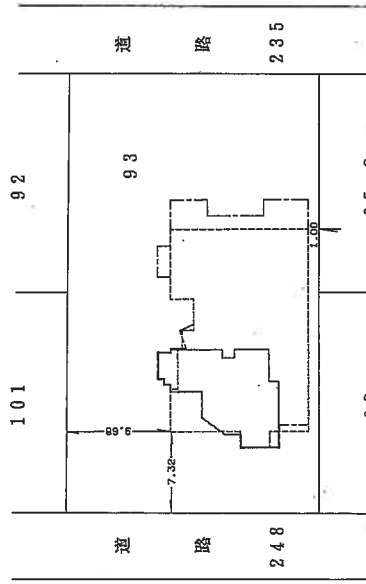
建物の所在 石川郡野々市町矢作1丁目93番地

拡大図



建物の番号 301

建物の存する部分 3階部分



求積表

$\pi \times 0.23^2 \times 90.0000 / 360$	=	0.0150
$1.20 \times 3.46 / 2 \times \sin 90.0000$	=	4.1520
$(4.88 + 5.11) \times 0.23 / 2$	=	1.14885
$(0.07 \times 5.11 + 2.40 \times 7.05) \times 1.25 / 2$	=	0.3577
2.40×7.05	=	7.7875
0.65×9.96	=	16.9200
0.25×10.56	=	6.4740
1.87×10.25	=	2.6400
0.49×5.95	=	2.4125
0.30×4.75	=	19.1675
0.79×3.18	=	2.9155
	=	1.4250
	=	2.5122
合計		67.92775
床面積		67.92

A4に縮小

平成七年十月十九日登記

単位m 縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成7年10月12日作製

単位m

作製者

(石川県土地家屋調査士会用紙)

(1) 平成23年11月18日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は発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。

516483 各階平面図

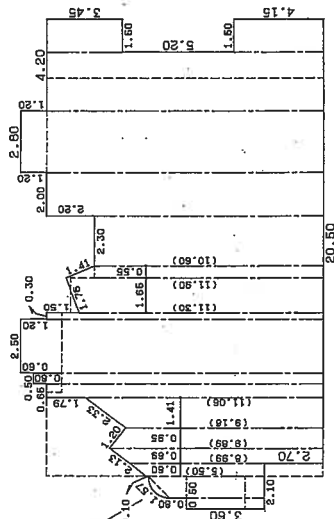
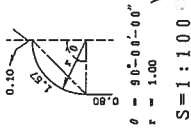
家屋番号 93番1丁目 25
1/3 各階平面図

建築物の所在 石川郡野々市町矢作1丁目93番地

「信開ベルシー金沢南」

一棟の建物

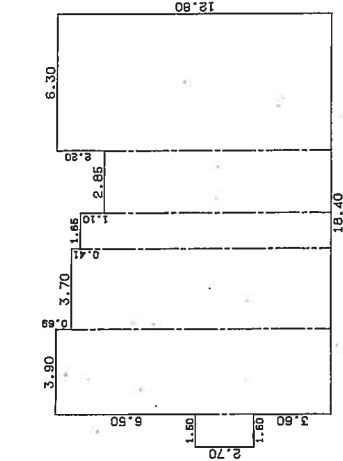
2 階、4 階 (各階同型)



求積表

$\pi \times 1.00^2 \times 90.0000 / 360$	=	0.2853
0.50×3.60	=	1.8000
$(4.40 + 5.40) \times 1.00 / 2$	=	4.9000
$(5.50 + 6.29) \times 0.60 / 2$	=	3.5570
$(8.99 + 9.16) \times 0.69 / 2$	=	6.5136
$(9.16 + 11.01) \times 0.95 / 2$	=	9.04875
0.65×12.80	=	14.21985
0.50×13.40	=	6.7000
2.50×14.00	=	35.0000
0.30×12.80	=	3.8400
$(11.30 + 11.90) \times 1.65 / 2$	=	19.1400
$(11.90 + 10.60) \times 0.55 / 2$	=	6.1875
2.30×10.60	=	24.3800
2.00×12.80	=	25.6000
2.90×14.00	=	39.2000
2.70×12.80	=	34.5600
1.50×3.45	=	5.1750
1.50×4.15	=	6.2250
合計	=	254.6320
床面積	=	254.63

一棟の建物



求積表

1.50×2.70	=	4.0500
3.80×12.80	=	48.9200
3.70×12.11	=	44.8070
1.65×11.70	=	19.3050
2.85×10.60	=	30.2100
6.30×12.80	=	80.6400
合計	=	228.9320
床面積	=	228.93

単位m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

単位m

(石川県土地家屋調査士会用品)

(1) 平成23年11月18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、
上記の目付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A4に縮小

516484 各階平面図

建物図面 2/3 各階半8幅1図

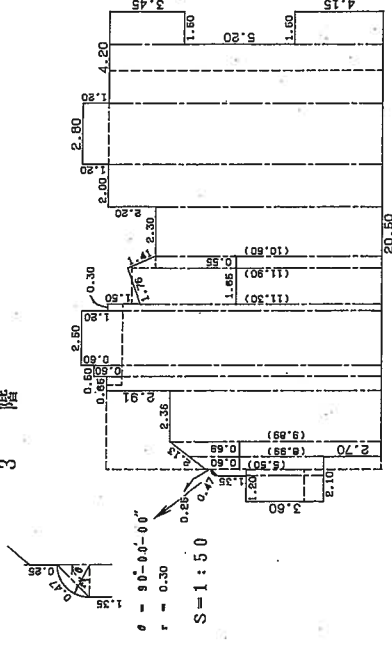
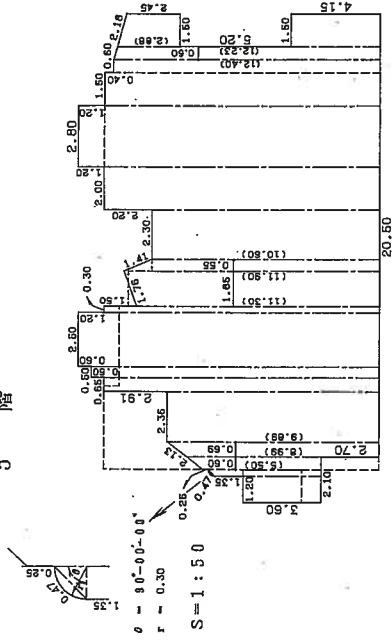
家屋番号
9棟1~25

建築物の所在
石川郡野々市町矢作1丁目93番地

一棟の建物
5階
拡大図

一棟の建物
3階
拡大図

「信開ベルシ-金沢南」



求積表

$\pi \times 0.30^2 \times 90.0000 / 360$	=	0.0256
$(1.20 \times 3.60) / 2 \times \sin 90.0000$	=	4.3200
$(4.95 + 5.25) \times 0.30 / 2$	=	1.5300
$(5.50 + 6.29) \times 0.60 / 2$	=	3.5370
$(8.99 + 9.89) \times 0.69 / 2$	=	6.5136
2.36×9.89	=	23.3404
0.85×12.80	=	8.3200
2.50×13.40	=	6.7000
0.30×12.80	=	3.8400
$(11.30 + 11.90) \times 1.65 / 2$	=	19.1400
2.00×10.60	=	6.1875
2.80×14.00	=	24.3800
1.60×12.80	=	25.6000
0.60×12.40	=	39.2000
$(12.40 + 12.23) \times 0.60 / 2$	=	7.4400
$(2.88 + 2.45) \times 1.50 / 2$	=	3.9890
1.50×4.15	=	3.9975
合計		251.8856
床面積		251.88

求積表

$\pi \times 0.30^2 \times 90.0000 / 360$	=	0.0256
$(1.20 \times 3.60) / 2 \times \sin 90.0000$	=	4.3200
$(4.95 + 5.25) \times 0.30 / 2$	=	1.5300
$(5.50 + 6.29) \times 0.60 / 2$	=	3.5370
$(8.99 + 9.89) \times 0.69 / 2$	=	6.5136
2.36×9.89	=	23.3404
0.85×12.80	=	8.3200
2.50×13.40	=	6.7000
0.30×12.80	=	3.8400
$(11.30 + 11.90) \times 1.65 / 2$	=	19.1400
2.00×10.60	=	6.1875
2.80×14.00	=	24.3800
1.60×12.80	=	25.6000
0.60×12.40	=	39.2000
$(12.40 + 12.23) \times 0.60 / 2$	=	7.4400
$(2.88 + 2.45) \times 1.50 / 2$	=	3.9890
1.50×4.15	=	3.9975
合計		253.5941
床面積		253.59

単位m

単位m

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

平成7年10月2日(作製)

(石川県土地家屋調査士会用品)

- (1) 平成23年11月18日
この図面に記載されている建物の令額又は一部に
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。

516485 各階平面図

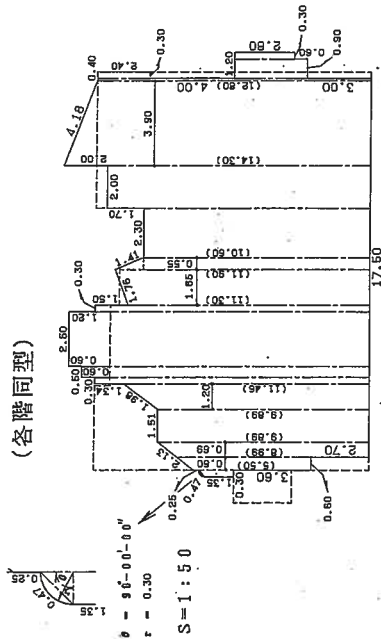
建物図面 3/3 各階平面図

家屋番号 大作1丁目分譲1~25

建物の所在 石川郡野々市町矢作1丁目93番地

「信開ベルシー金沢南」

棟の建物 6階~8階 (各階同型)



求積表

$\pi \times 0.30^2 \times 90.0000 \sqrt{360}$	=	0.0256
$(1.35 + 1.65) \times 2 \times \sin 90.0000$	=	0.4500
$(5.50 + 6.25) \times 0.30 / 2$	=	3.5370
$(8.99 + 9.59) \times 0.69 / 2$	=	6.5336
$(19.89 + 11.89) \times 1.20 / 2$	=	14.5539
0.30×12.80	=	3.8400
0.50×13.80	=	6.9000
0.70×14.80	=	10.3600
$(11.30 + 11.80) \times 1.65 / 2$	=	19.1400
$(11.80 + 10.80) \times 0.55 / 2$	=	6.1875
2.30×10.30	=	23.6900
$(14.30 + 12.30) \times 3.90 / 2$	=	52.8450
0.10×12.80	=	1.2800
0.30×3.40	=	1.0200
0.90×2.80	=	2.5200
0.30×2.80	=	0.8400
合計	床面積	220.70 m^2

単位m

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

平成7年10月12日(作成)

(石川県土地家屋調査士会)

(1) 平成23年11月18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。

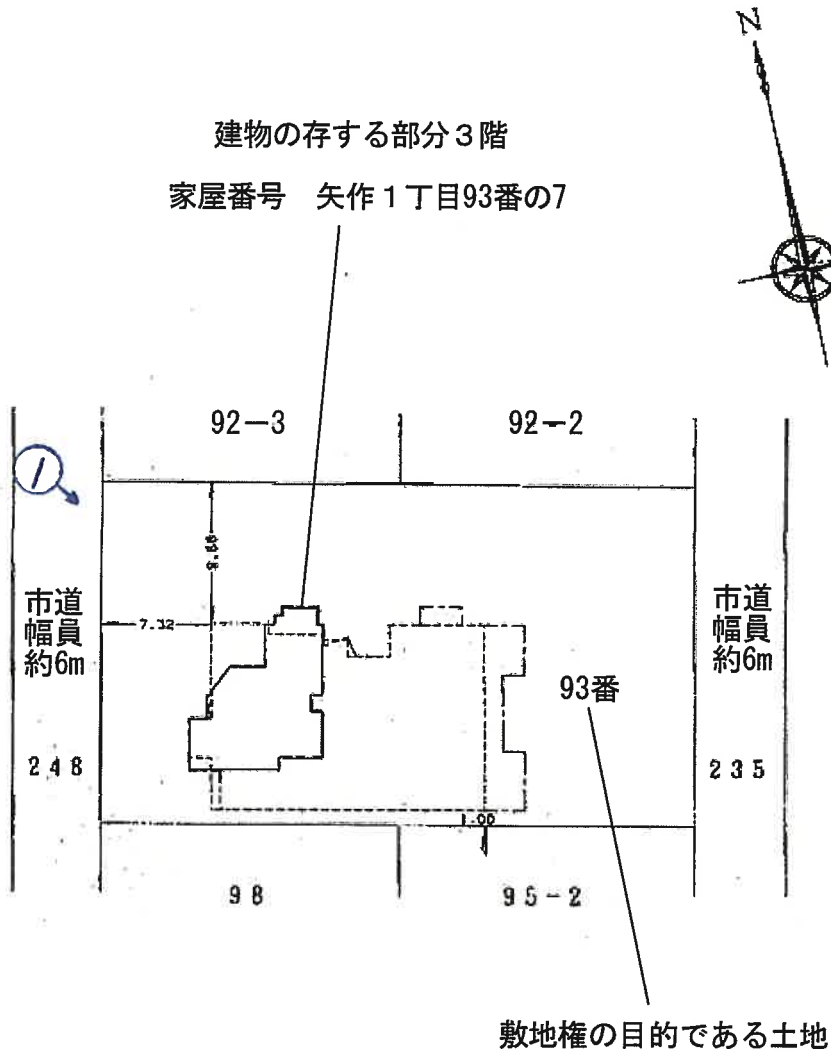
(1/1 枚目)

A4に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第42号

信開ベルシー金沢南 301号室



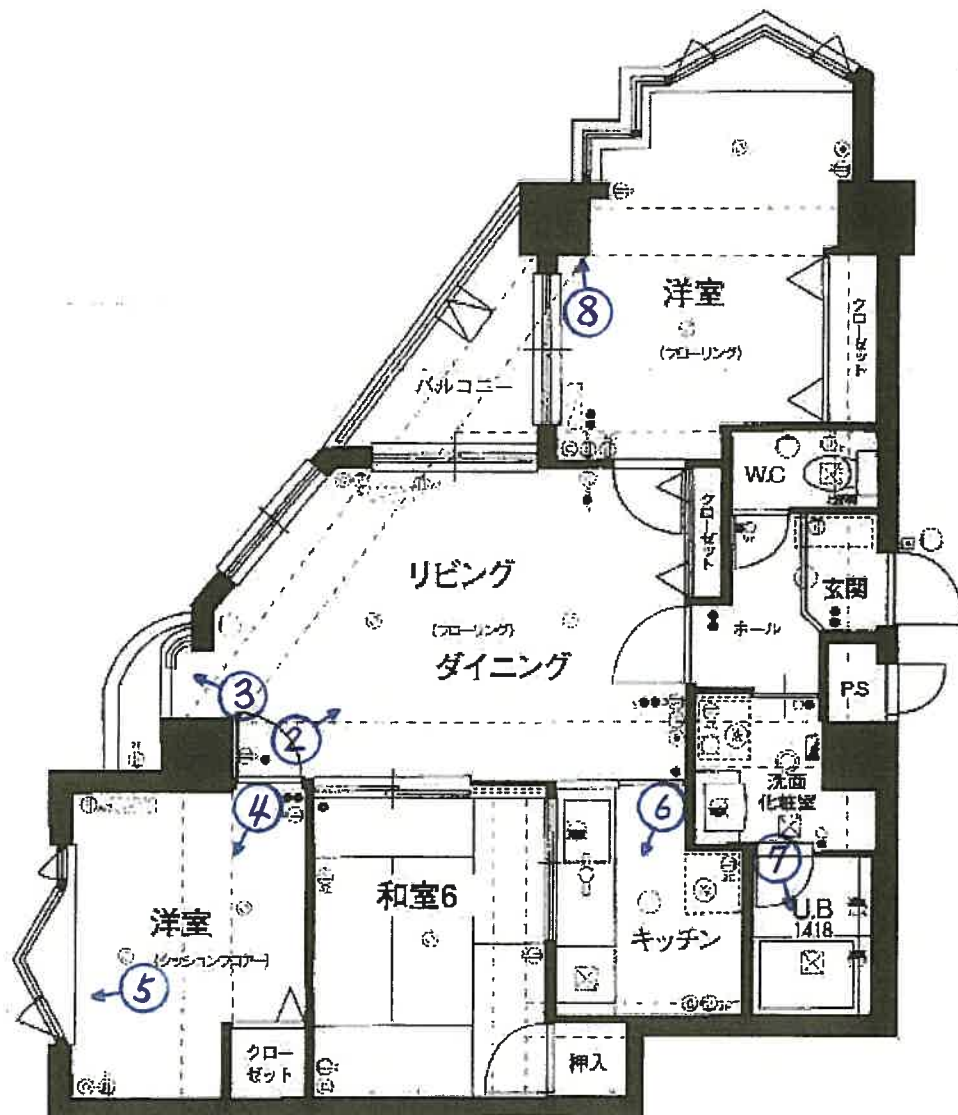
※当該図面は、現地概測、建物図面、その他の資料等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではありません。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図

令和6年(ケ)第42号
信開ベルシー金沢南 301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。

写真①



写真②



リビングダイニング内のクロスの状態

写真③



写真④



写真⑤

南西側洋室内のクロスの状態



写真⑥



写真⑦



写真⑧

北側洋室内の内壁の状況（穴）



令和6年(ケ)第42号
令和6年12月24日 現地調査
令和7年1月17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 6,360,000 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	野々市市矢作一丁目93番地 信開ベルシー金沢南	
	(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	矢作一丁目93番の7 301 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 67.92㎡	
	(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 野々市市矢作一丁目93番 宅地 943.00㎡	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 1万分の422	
番号	特記事項		
1	ない		

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	北陸鉄道石川線「額住宅前」駅の北西方・道路距離約 800m 最寄バス停「矢作北」の南方・約 220m（徒歩約 3分） （別添位置図参照）						
付近の状況	戸建住宅のほか、マンション、アパート等も見られる住宅地域						
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	市街化区域					
	用途地域	準工業地域					
	建蔽率	60%					
	容積率	200%					
	防火規制 その他の規制	なし なし					
画地条件等	規模	943.00 m ²					
	形状	長方形					
	間口：奥行	約 23.5m：約 40m					
	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
	東	約 6	市道	該当	ほぼ等高	-	-
	西	約 6	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）上に本件区分所有建物を含む一棟の建物（信開ベルシー金沢南）が存する。建物の周囲は駐車場として利用されている。						
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：ない 下水道：あり						
	（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。 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。						
土壌汚染等	■土壌汚染の有無は確認できなかったが、その可能性は低いと考えられる。また、詳細な調査を経なければ確定的な判断はできない。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。						
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	信開ベルシー金沢南	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 25 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 7 年 10 月 6 日 新築
	経過年数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り他 その他：特になし	
設備	エレベーター：あり (1 基) 駐車場：有 (敷地内 1 台・月額 4,500 円) 原則 1 住戸 1 区画 空きがあれば 2 台契約可 集会場等：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：有 信開ベルシー金沢南管理組合 管理方法：委託管理 管理会社：アパココミュニティ株式会社 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 月～金 9:00～11:00	
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ■管理費 (月額 9,500 円)、修繕積立金 (月額 8,300 円)、駐車料 (月額 4,500 円)、町費 (月額 400 円)、管理基金 150,000 円 ■修繕積立金の合計額 (令和 6 年 10 月 31 日現在 12,035,394 円) ■将来の修繕計画の有無：有 ■ペット飼育の可否：可 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (301 号室) 主要開口部の方位：北西側
床 面 積	第 3 目的物件記載のとおり
間 取 り	3LDK バルコニーあり (北西側) (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	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	<ul style="list-style-type: none"> ■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。 ■室内の内壁（クロス）は煙草のヤニで全体的に黄ばんでいる。 ■リビングダイニング及び南西側洋室の内壁の一部にクロスの剥がれがある。 ■北側洋室及び洗面化粧室の内壁に損傷（穴が存在）がある。

第5 評価額算出の過程

本件では、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
330,000	67.92	0.22	4,930,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 11 年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 - 20%）、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 = $\{1 - (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \text{経過年数 } 29 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 29 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年})\} \times (1 - 0.2) \approx 0.22$

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
90,900	1.04	943.00	1.00	$\frac{422}{10,000}$	3,760,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

地価公示 「野々市-6」

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $90,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 90,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：必要なし

◇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：二方路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
4,930,000	3,760,000	1.00	8,690,000

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 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（野々市市内）。

番号	取引・売出 時期	取引価格等	概要その他
①	令和5年3月	214,000円/㎡	平成9年2月建築、RC造、専有面積約74㎡
②	令和5年4月	196,000円/㎡	平成4年4月建築、RC造、専有面積約70㎡

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	214,000	100	100	100	100	100	161,000
		100	100	110	105	115	
②	196,000	100	100	100	100	100	154,000
		100	100	110	110	105	

- ◇ 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
157,000	1.00	67.92	10,660,000

- 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。

両試算価格は概ね近似したことから、本件においては積算価格、比準価格の概ね中庸値をもって、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	8,690,000	1.0	8,690,000
③ 比準価格	10,660,000	1.0	10,660,000
④ 調整後の価格	9,670,000 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
9,670,000	1.0	0.7	0.94	—	6,360,000

イ 市場性修正：地域における同種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して査定した。

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：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）：—

第7 参考価格資料

地価公示価格：「野々市-6」

所 在：野々市市矢作3丁目135番17

価 格：90,000円/㎡

位 置：北陸鉄道石川線「馬替」駅から北西方へ道路距離で約800m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165㎡

接 面 街 路：北西 6m 市道

供給処理施設：水道 下水

用途指定等：市街化区域 準工業地域

建蔽率 60% 容積率 200%

周辺の状況：一般住宅、アパート、倉庫等が混在する住宅地域

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=1:7,000

地価公示標準地
野々市一6

物件 1

額住宅前駅



出典：スマートGIS
標「しるべ」刊広社



公 図 写



地番区域見出
 矢作1丁目

請求部	所在	野々市市矢作一丁目				地番	93番			
出力	1/500	精度	甲二	座標系 番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和57年8月			備付年月日 (原図)	昭和57年10月			補記事項		

原図を70%に縮小

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
 (金沢地方法律局管轄)

令和6年9月30日
 東京法律局中野出張所
 登記官

516492 各階平面図

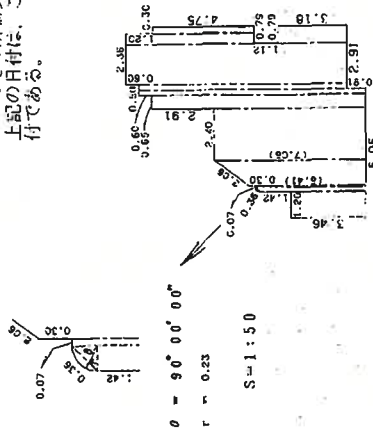
建物図面 各階平面図

家屋番号 矢作1丁目
9-3番の7

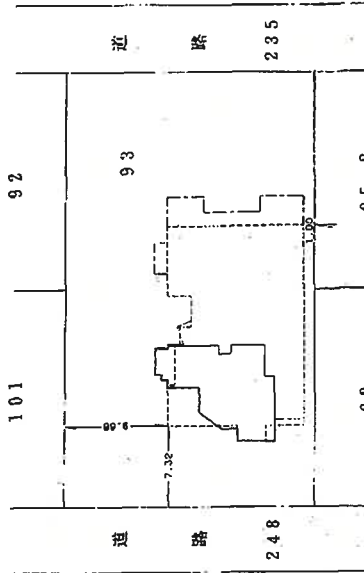
建物の所在 石川郡野々市町矢作1丁目9-3番地

拡大図

(1) 平成23年11月18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。



建物の番号 301
建物の存する部分 3階部分



求積表

$\pi \times 0.23^2 \times 90.0000 / 360$	=	0.0150
$- 1.20 \times 3.46$	=	4.1520
$(4.88 + 5.11) \times 0.23 / 2$	=	1.14886
$(0.07 \times 5.11) \times 1.25 / 2$	=	0.3597
2.40×7.05	=	7.7875
0.50×6.96	=	16.9200
0.25×10.26	=	2.6400
1.57×10.26	=	2.6129
0.50×5.65	=	15.1652
0.50×4.95	=	2.9250
0.79×3.18	=	2.5122
合計		67.92775
床面積		67.92 m ²

原図を70%に縮小

平成七年 十月 十九日 登記

単位m 縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成7年10月12日(作製)

(石川県土地家屋調査士会印紙)

建物図面・各階平面図写

平成七年 〇月 〇日 登記

建物図面 各階平面図

家屋番号 作1丁目
93巻1~25

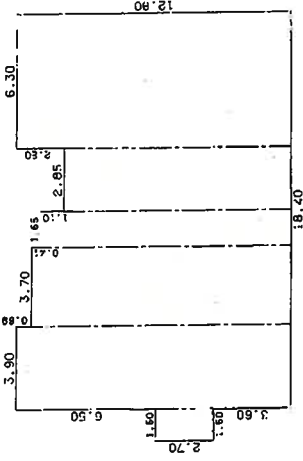
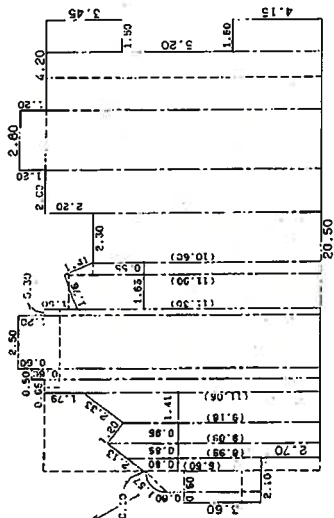
建物の所在 石川郡野々市町矢作1丁目93番地

「信陽ベルシー金沢南」

一棟の建物
1階

一棟の建物
2階、4階（各階同型）

拡大図



求積表

1.50 x 2.70 =	4.0500
3.90 x 12.80 =	49.9200
3.70 x 12.11 =	44.8070
1.65 x 11.70 =	19.3050
2.85 x 10.60 =	30.2100
6.30 x 12.80 =	80.6400
合計	228.9320
床面積	228.93

求積表

$\pi \times 1.00^2 \div 2 \times 90.0000 \div 360$	=	0.2853
0.50×3.60	=	1.8000
$(4.40 + 5.40) \times 1.00 \div 2$	=	1.9000
$(5.50 + 6.29) \times 0.80 \div 2$	=	3.5370
$(8.88 + 9.16) \times 0.89 \div 2$	=	6.5135
$(9.16 + 11.01) \times 0.95 \div 2$	=	9.04875
0.65×12.80	=	14.2200
0.50×12.80	=	6.4000
2.50×14.80	=	37.0000
0.30×12.80	=	3.8400
$(11.30 + 11.80) \times 1.65 \div 2$	=	19.1475
$(11.30 + 10.60) \times 0.55 \div 2$	=	21.3800
2.70×12.80	=	34.5600
2.80×12.80	=	35.8400
2.70×12.90	=	34.8300
1.50×3.45	=	5.1750
1.50×4.15	=	6.2250
合計	=	254.6320
床面積	=	254.63

(1) 平成23年11月18日
この図面に記載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。

単位m

製作者

7年10月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

単位m 縮尺 1/250

原図を70%に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(金沢地方事務所管轄)

令和6年9月30日

東京公務局中野出張所

登記官

(石川県土地家屋調査士会用品)

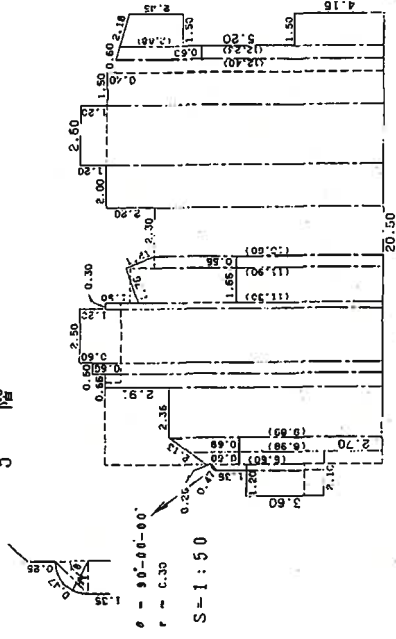
516484 各階平面図

建築物図面

家屋番号 矢野丁目 93番1~25

建築物の所在 石川郡野々市町矢作1丁目93番地
「信濃ベルシー金沢南」
一棟の建物 3階
拡大図

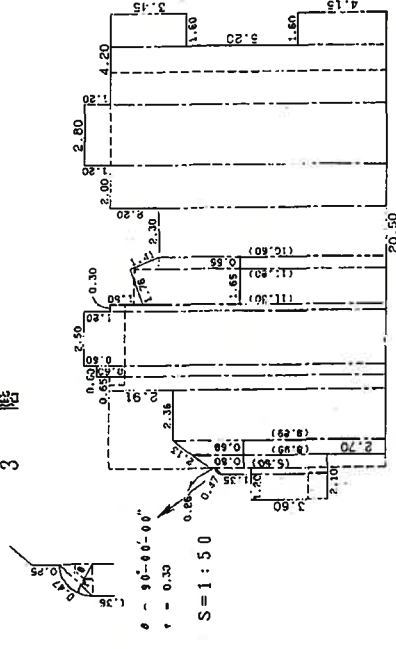
一棟の建物 5階
拡大図



求積表

$\pi \times 0.30^2 \times 2 \times \sin 90.0000 / 360$	=	0.0256
$(1.20 \times 3.60) \times 0.30 / 2$	=	4.3200
$(4.95 \times 5.25) \times 0.30 / 2$	=	1.5300
$(5.50 \times 6.29) \times 0.60 / 2$	=	3.5370
$(8.99 \times 9.89) \times 0.69 / 2$	=	6.5136
2.36×9.89	=	23.5404
0.65×12.80	=	8.3200
0.50×13.40	=	6.7000
2.50×14.00	=	35.0000
0.30×12.80	=	3.8400
$(11.30 \times 11.90) \times 1.65 / 2$	=	19.1400
$(11.90 \times 10.60) \times 0.55 / 2$	=	6.1875
2.30×10.60	=	24.3800
2.80×12.80	=	25.6000
2.80×14.00	=	39.2000
1.50×12.80	=	19.2000
0.60×12.40	=	7.4400
$(12.40 \times 12.23) \times 0.60 / 2$	=	7.3975
$(2.88 \times 2.45) \times 1.50 / 2$	=	3.9975
1.50×4.15	=	6.2250
合計		251.8856

床面積 251.88 ㎡



求積表

$\pi \times 0.30^2 \times 2 \times \sin 90.0000 / 360$	=	0.0256
$(1.20 \times 3.60) \times 0.30 / 2$	=	4.3200
$(4.95 \times 5.25) \times 0.30 / 2$	=	1.5300
$(5.50 \times 6.29) \times 0.60 / 2$	=	3.5370
$(8.99 \times 9.89) \times 0.69 / 2$	=	6.5136
2.36×9.89	=	23.5404
0.65×12.80	=	8.3200
0.50×13.40	=	6.7000
2.50×14.00	=	35.0000
0.30×12.80	=	3.8400
$(11.30 \times 11.90) \times 1.65 / 2$	=	19.1400
$(11.90 \times 10.60) \times 0.55 / 2$	=	6.1875
2.30×10.60	=	24.3800
2.80×12.80	=	25.6000
2.80×14.00	=	39.2000
1.50×12.80	=	34.5600
1.50×3.45	=	5.1750
1.50×4.15	=	6.2250
合計		253.5941

床面積 253.59 ㎡

(1) 平成23年11月18日
この図面に記録されている建築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。

単位m

単位m

製作者

申請人

縮尺 1/250

7年10月12日(作製)

1/250

(石川県土地家屋調査士会用紙)

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。
(金沢地方事務局長印)
令和6年9月30日 東京公務局山野出張所

登記号

516485 各階平面図

建物図面 3/3 各階平面図

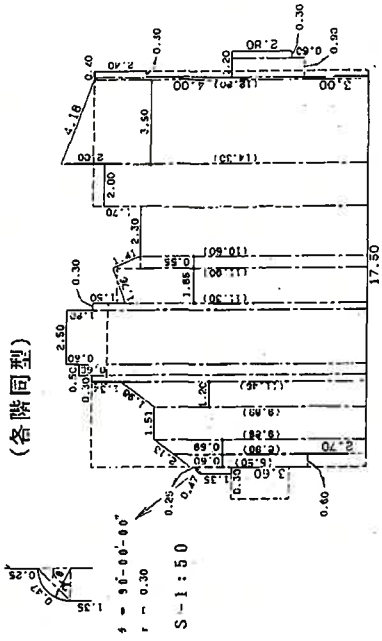
家屋番号 大野田 分棟1~25

建物の所在 石川郡野々市町矢作1丁目93番地

棟名 信開ベルシ-金沢南J

(1) 平成23年11月18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日
上記の日付は、この図面に要変更内容を記録した日
付である。

拡大図
一棟の建物
6階~8階
(各階同型)



求積表

$\pi \times 0.30^2 \times 90.0000 \sqrt{360}$	=	0.0256
$(1.35 \div 2 \times \sin 90.0000)$	=	0.4500
$(5.50 \div 6.29) \times 0.60 \div 2$	=	3.5370
$(8.99 \div 9.89) \times 0.68 \div 2$	=	6.5136
$(9.89 \div 11.46) \times 1.20 \div 2$	=	17.9339
0.30×12.60	=	12.8100
0.50×13.40	=	3.8400
2.50×14.00	=	35.0000
0.30×12.80	=	3.8400
$(11.30 \div 11.90) \times 1.65 \div 2$	=	19.1400
2.00×10.60	=	24.3800
$(14.30 \div 12.80) \times 3.90 \div 2$	=	52.8450
0.30×2.40	=	1.2800
0.90×3.40	=	3.0600
0.30×2.60	=	0.8400
合計	=	220.7026
床面積	=	220.70

単位m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

平成7年10月12日(作製)

(石川県土地家屋調査士会用紙)

原図を70%に縮小

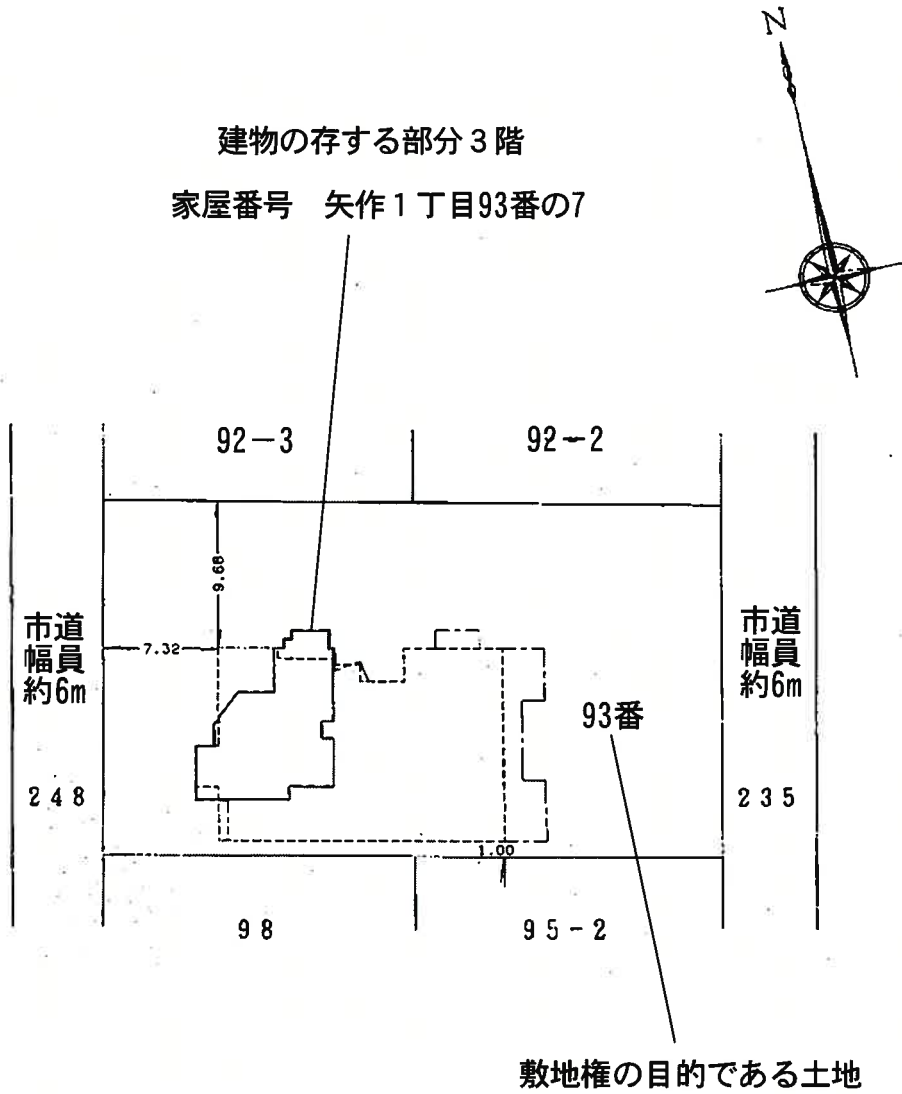
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(金沢地方事務所管轄)

令和6年9月30日 東京事務所 中野出典所 登記官

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第42号

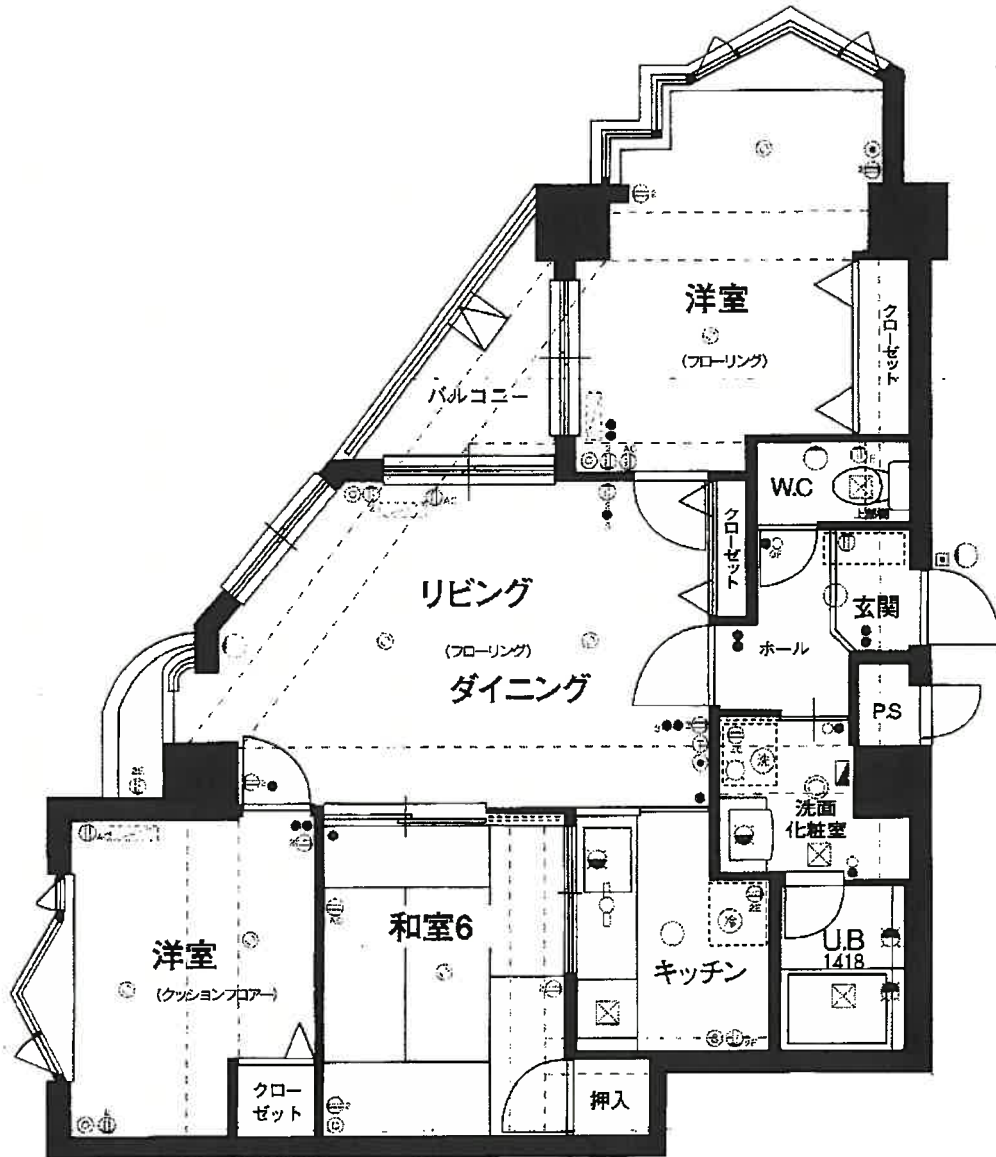
信開ベルシー金沢南 301号室



※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6年(ケ)第42号
信開ベルシー金沢南 301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。

現況写真



エントランス前撮影

物件1の位置



南方向より撮影

現況写真



西方向より撮影

物件1の位置



南東方向より撮影

現況写真



エントランス撮影



玄関前撮影