

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せん(特別売却の受付は, 期間中, 午前10時から午後3時まで)。 | |



物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市法島町
地 番 342番2
地 目 宅地
地 積 15.40平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 2 所 在 金沢市法島町
地 番 344番
地 目 宅地
地 積 123.69平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 3 所 在 金沢市法島町
地 番 352番
地 目 宅地
地 積 278.56平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 4 所 在 金沢市法島町
地 番 352番2
地 目 宅地
地 積 42.82平方メートル
共有者 A 持分10分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市法島町352番地、344番地、352番地2
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 242.33平方メートル
2階 169.28平方メートル
3階 181.66平方メートル
4階 178.41平方メートル
5階 178.41平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法島町352番の8
建物の名称 402
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 69.77平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 6年10月15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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

株式会社マーウィが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

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 所 在 金沢市法島町
地 番 342番2
地 目 宅地
地 積 15.40平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 2 所 在 金沢市法島町
地 番 344番
地 目 宅地
地 積 123.69平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 3 所 在 金沢市法島町
地 番 352番
地 目 宅地
地 積 278.56平方メートル
共有者 A 持分10分の1

- 4 所 在 金沢市法島町
地 番 352番2
地 目 宅地
地 積 42.82平方メートル
共有者 A 持分10分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市法島町352番地、344番地、352番地2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

| | | |
|-----|----|--------------|
| 床面積 | 1階 | 242.33平方メートル |
| | 2階 | 169.28平方メートル |
| | 3階 | 181.66平方メートル |
| | 4階 | 178.41平方メートル |
| | 5階 | 178.41平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 法島町352番の8

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 69.77平方メートル

所有者 A



令和 5年(ケ)第 68号
令和 6年 5月21日受理
令和 6年 6月25日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福野直樹

(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

| | 所 在 | 地 番 | 地 目 | 地 積 |
|---|--------|-----------|-----|-------------------------------------|
| 1 | 金沢市法島町 | 3 4 2 番 2 | 宅 地 | 1 5 . 4 0 平方メートル 共有者 A 持分10分の1 |
| 2 | 金沢市法島町 | 3 4 4 番 | 宅 地 | 1 2 3 . 6 9 平方メートル 共有者 A 持分10分の1 |
| 3 | 金沢市法島町 | 3 5 2 番 | 宅 地 | 2 7 8 . 5 6 平方メートル 共有者 A 持分10分の1 |
| 4 | 金沢市法島町 | 3 5 2 番 2 | 宅 地 | 4 2 . 8 2 平方メートル 共有者 A 持分10分の1 |

5 (一棟の建物の表示)

| | | | |
|-------|-------------------------------------|-------------|--------|
| 所 在 | 金沢市法島町 3 5 2 番地、3 4 4 番地、3 5 2 番地 2 | | |
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | | |
| 床 面 積 | 1階 | 2 4 2 . 3 3 | 平方メートル |
| | 2階 | 1 6 9 . 2 8 | 平方メートル |
| | 3階 | 1 8 1 . 6 6 | 平方メートル |
| | 4階 | 1 7 8 . 4 1 | 平方メートル |
| | 5階 | 1 7 8 . 4 1 | 平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

| | |
|-------|-----------------------|
| 家屋番号 | 法島町 3 5 2 番の 8 |
| 建物の名称 | 4 0 2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| 床 面 積 | 5階部分 6 9 . 7 7 平方メートル |

所有者 A

| | | |
|----------------|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 往居表示 | 金沢市法島町3番70号 | |
| 土地 | 物件1～4 | |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～4) □公衆用道路(物件) □ (物件) | |
| 形状 | ■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □ | |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上下に下記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 下記以外の建物(目的外建物) | ■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | |
| その他の事項 | ■「その他の事項」(3枚目)のとおり | |
| 建物 | 物件5 | |
| 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「社宅(居宅)」として使用している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | |
| 管理費等の状況 | ■次のとおり(月額) 管理費 7,000円 修繕積立金 2,000円 (2月毎) 上下水道基本料 697円 上下水道使用料 使用按分 | 令和6年5月31日現在 ■管理費等に滞納がある 令和5年6月分～令和6年7月分 計75,377円 滞納上下水道基本・使用料4,758円 |
| 管理費等照会先 | [REDACTED] ストリーム吹上管理組合 | |
| その他の事項 | ■「その他の事項」(3枚目)のとおり | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日 | |
| 土地建物の位置関係 | □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1～4の土地について

1. 地上に建つ一棟の建物(ストリーム吹上)のために敷地権化されていない。
2. 一体となっており、三方を道路に囲まれている。
3. 場所によって、見た目の地面と実際の地表が異なっているようで、いわゆる二重底のようになっている。南西側にあるグレーチングから下を覗くと、西側道路は石積みの擁壁の上にある。
4. 南東側は見た目の地面から約4 m下に地表がある。
5. 南西側は見た目の地面から約5 m下に地表がある。
6. 北側道路はかなり傾斜がある坂になっている。
7. 北西側に電柱がある。
8. 北西側から北東側にかけて古風な門塀があり、門の所がゴミ置き場になっている。
9. 近くに犀川が流れており、高くなっている東側道路は通行量が多い。

■物件5の区分所有建物が属する一棟の建物(ストリーム吹上)について

1. 建物自体が昭和58年11月30日築であり、全体的に老朽化している。
2. 不動産登記上は5階層の建物であるが、見た目は4階層で、正面玄関が見た目の2階にある。
3. 正面玄関はオートロックではなく、管理人もいない。各戸別で防犯対策をしている。
4. 管理組合において積み立てられた修繕のための準備金が少ないため、大規模な修繕に対応することは難しいものと思料する。現にエレベーターは修理されていない。
5. 屋上には何も無い。

■物件5の区分所有建物について

1. 現況では4階402号の表示がされている。
2. 最上階の北東角部屋である。
3. 玄関ホールと居間兼食堂の間に小さな段差がある。
4. 台所にあるカウンター(兼戸棚)に傷みが見られる。
5. 内装の壁に何点かの染みが見られる。
6. 共用部分である玄関前通路に柵が設置され、ポーチとして専用使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

| 占有者及び占有権原 (物件5 関係) | |
|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社マーウイ |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人 (■C(占有者代表者), ■B(媒介業者代表者兼貸主代理人), ■占有者従業員) の陳述/ ■提示文書 (建物賃貸借契約書(居住用)) の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 令和 6年 2月 1日 |
| 最初の契約等 | 契約日 令和 6年 2月 1日 |
| | 期間 令和 6年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金 55,000円 (賃料48,000円, 共益費2,000円, 水道料5,000円) (月額保証料, 引落手数料を除く) (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金96,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 解約は日割計算を行わず, 解約申出があった1ヵ月後の月末とする。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 退去時の清掃費は借主負担とする(賃料1ヶ月分(税別)を上限とする。 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 保証会社契約(初回保証料27,500円, 月額保証料(振込手数料含む)550円) <input checked="" type="checkbox"/> 4. 初回フリーレント1ヶ月適用。但し2年以内の解約は無効とする。 |
| その他 | <input checked="" type="checkbox"/> 設備 エアコン(1台), 給湯器, 照明器具, チャイム, 下駄箱, 換気扇, IHコンロ, トランクルーム |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見のとおり」 |

(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

| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
|--------------------------|---|
| <p>■ A (所有者)</p> | <p>(メールによる回答の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、物件1～4の土地(以下、「本件土地」という。)の持分10分の1及び物件5の区分所有建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。 2. 現在、私は国外に在住しており、本件建物はアール南北不動産株式会社を通して賃借人の方に賃貸しています。 3. 本件建物及びその共用部分に、私の物は全く残っていません。 4. 本件建物に関して、私が、ストリーム吹上管理組合に対して毎月支払うべき管理費は月額7,000円、修繕積立金は月額2,000円です。 5. 管理費等の滞納期間や滞納金額について、私はわかりません。 6. 私が本件建物及び本件建物が属する一棟の建物(以下、「ストリーム吹上」という。)全体について、過去に住んでいて気になったことは特にありません。 7. 私は申立債権者と交渉して、本件競売を回避したいと考えています。 |
| <p>■ B (媒介業者代表者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、本件建物を媒介したアール南北不動産株式会社の代表取締役です。 2. 建物賃貸借契約書(居住用)写しを提出します。 3. 同書記載のとおり、本件建物は今年(令和6年)2月に、株式会社マーウィという会社に貸したばかりです。 4. 本件土地は高い擁壁の縁に所在しており、地表は接面道路よりかなり下にあると思います。本件建物の正面玄関がある階は2階になります。 |
| <p>■ C (占有者代表者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、本件建物を賃借している株式会社マーウィの代表取締役です。 2. 普段は名古屋にいますが、たまたま金沢百万石まつりがあるということで金沢の店に手伝いに来ています。母国はトルコで、日本語も話せます。 3. 弊社は金沢に出店したのですが、店で働く従業員のための社宅として本件建物を使用しています。現在は、金沢店で働いている1人が住んでいます。 4. 毎月、ちゃんと本件建物の家賃を支払っています。 5. 調査期日は店の定休日なので、住んでいる従業員が対応します。 |
| <p>■ 占有者従業員</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 私はトルコ出身ですが、日本語学校で勉強しているので、日本語が話せます。 2. 現在、私は本件建物に1人で寝泊まりしています。最近、1人辞めました。 3. たまに社長が泊まりに来ることがあるので、布団一式が置いてあります。 4. 私は、本件建物に関して、家賃はもちろんライフライン料金等、何らのお金も支払っていません。本件建物はあくまでも社宅です。 5. 本件建物からの眺めは素晴らしいです。 |

(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 | |
|-------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■管理費等照会先 担当者</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. ストリーム吹上は住戸6戸(2~4階)で地下1階と1階に事務所があります。 2. マンションの管理は自主管理で、管理人はいません。 3. 事務の関係上、管理費等の徴収は半年まとめた請求になります。 4. 本件建物に関する、管理費等の未収(滞納)分は2枚目のおりです。 5. 上下水道基本料は1つの全体メーターを按分した額です。 6. 上下水道使用料は戸別メーターを按分した額です。 7. 管理規約や議事録等を確認したところ、未回収(滞納)の上下水道基本・使用料を特定承継人行使できるとは、定められていませんでした。 8. ストリーム吹上に組合から貸し出せる駐車場は現在ありません。よって、本件建物の買受人が使用できる駐車場は今の所ありません。 9. エレベーターが故障していますが、補修期間を経過しているので、修理する部品がなく、また、修理費用が高額になる見積なので、使用できない状態で放置されています。今の所、修理の見込みはありません。 10. エレベーターも含めて、将来の修繕計画は決められておらず、都度、状況に応じて修繕する予定です。 11. ストリーム吹上の修繕積立金の合計は、令和6年4月1日現在で3,624,454円です。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過 | | |
|---|---------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年5月22日 (水) 12:53 - 12:58 | 金沢市役所 資産税課 | 固定資産評価情報交付申請書提出(返信用郵券84円) |
| 令和6年5月23日 (木) 11:35 - 11:55 | 法務局 (本局) | 公図, 登記事項要約書等受領 |
| 令和6年5月23日 (木) 12:20 - 13:10 | 物件所在地 | 全戸不在, 物件確認, 占有確認, 外観調査, 土地調査, 動産・工作物調査, 簡易計測, 写真撮影, 近隣調査 |
| 令和6年5月23日 (木) 13:30 - 13:45 | 媒介業者所在地 | 媒介業者代表者と面談, 建物賃貸借契約書(居住用)写し受領 |
| 令和6年5月30日 (木) 13:50 - 14:00 | 法務局 (本局) | 占有者の履歴事項全部証明書受領 |
| 令和6年5月30日 (木) 14:30 - 15:00 | 物件所在地 | 全戸不在, 土地調査, 工作物調査, 簡易計測, 管理組合担当者に照会書手渡(返信用郵券140円) |
| 令和6年5月31日 (金) 14:51 - 14:59 | 占有者の営業店舗 | 占有者代表者と面談, 期日通知書手渡 |
| 令和6年6月10日 (月) 13:15 - 14:00 | 物件所在地 | 占有者従業員と面談, 占有調査, 内部立入調査, 間取確認, 敷地調査, 工作物等調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 令和6年6月12日 (水) 9:35 - 9:38 | 執行官室 (電話) | 管理組合担当者から電話聴取 |
| 令和6年6月14日 (金) 10:55 - 11:05 | 法務局 (本局) | 本件土地建物登記事項証明書受領 |
| (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。 | | |

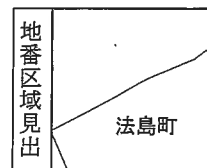
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



-45437.967 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|----|---------|-----------|--------|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 金沢市法島町 | | | | 地番 | 342番2 | | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 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 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | | 備付年月日(原図) | 平成1年1月 | | 補記事項 | | |

(8 枚目)

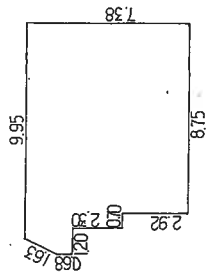


405842 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 法島町352の8

建物の所在 金沢市法島町352番地・344番地・352番地2



*** 功 能 性 ***

$$1.48 \times (9.95 + 10.65) \div 2 = 15.2440$$

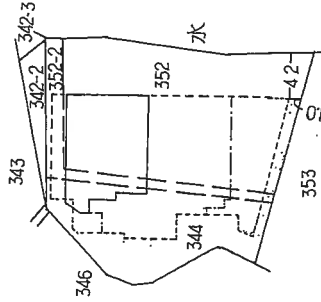
$$10.65 \times 0.68 = 7.2420$$

$$9.45 \times 2.30 = 21.7350$$

$$8.75 \times 2.92 = 25.5500$$

ケイ 69.7710

$$69.7777 \text{ m}^2$$



建物の存する部分
5階部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

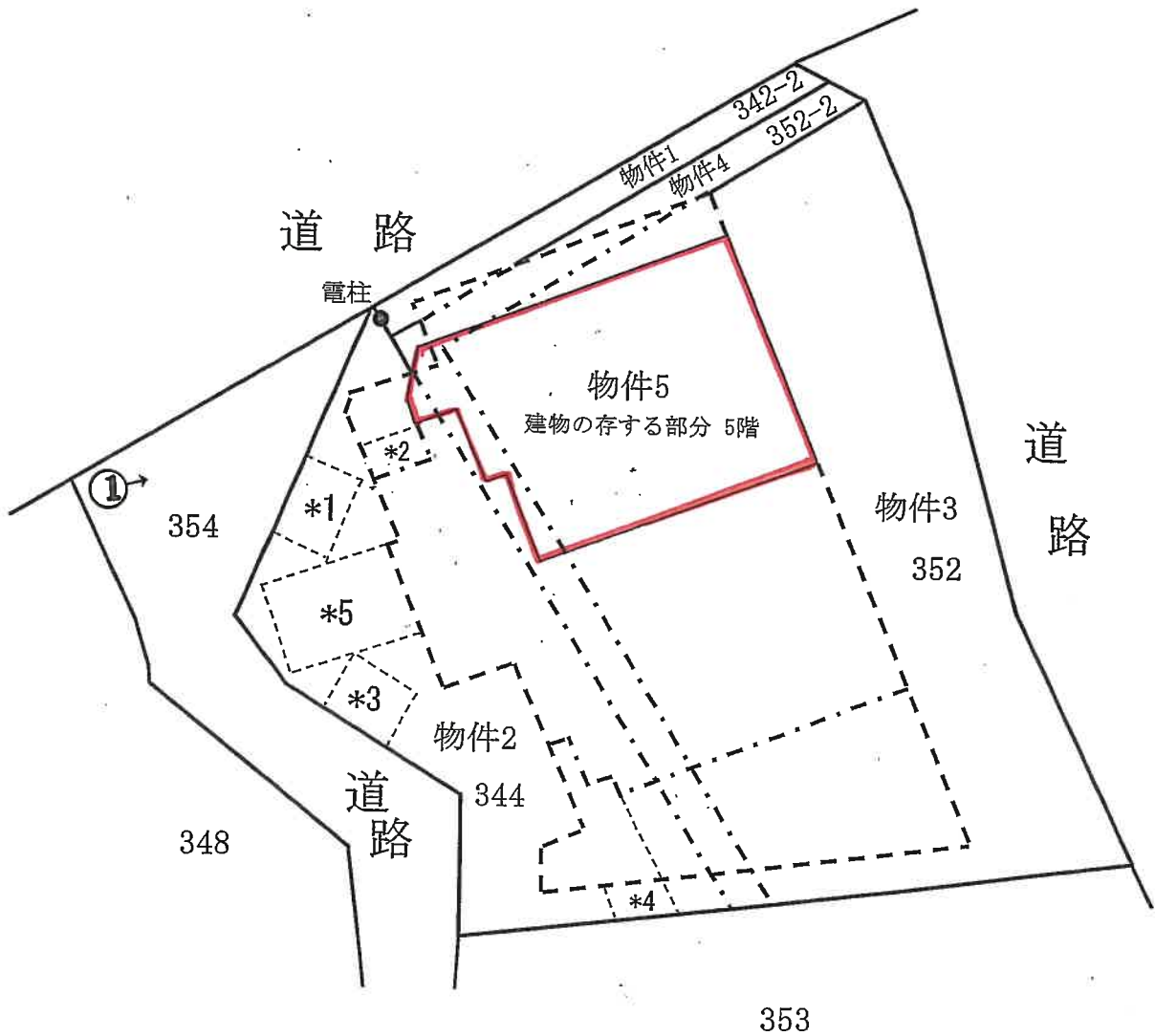
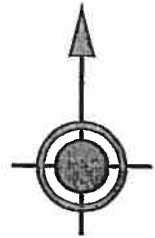
縮尺 1/500



土地建物位置関係図

物件の所在：金沢市法島町

(注)
*1, 2, 3, 4 工作物 (階段)
*5 工作物 (ポーチ)



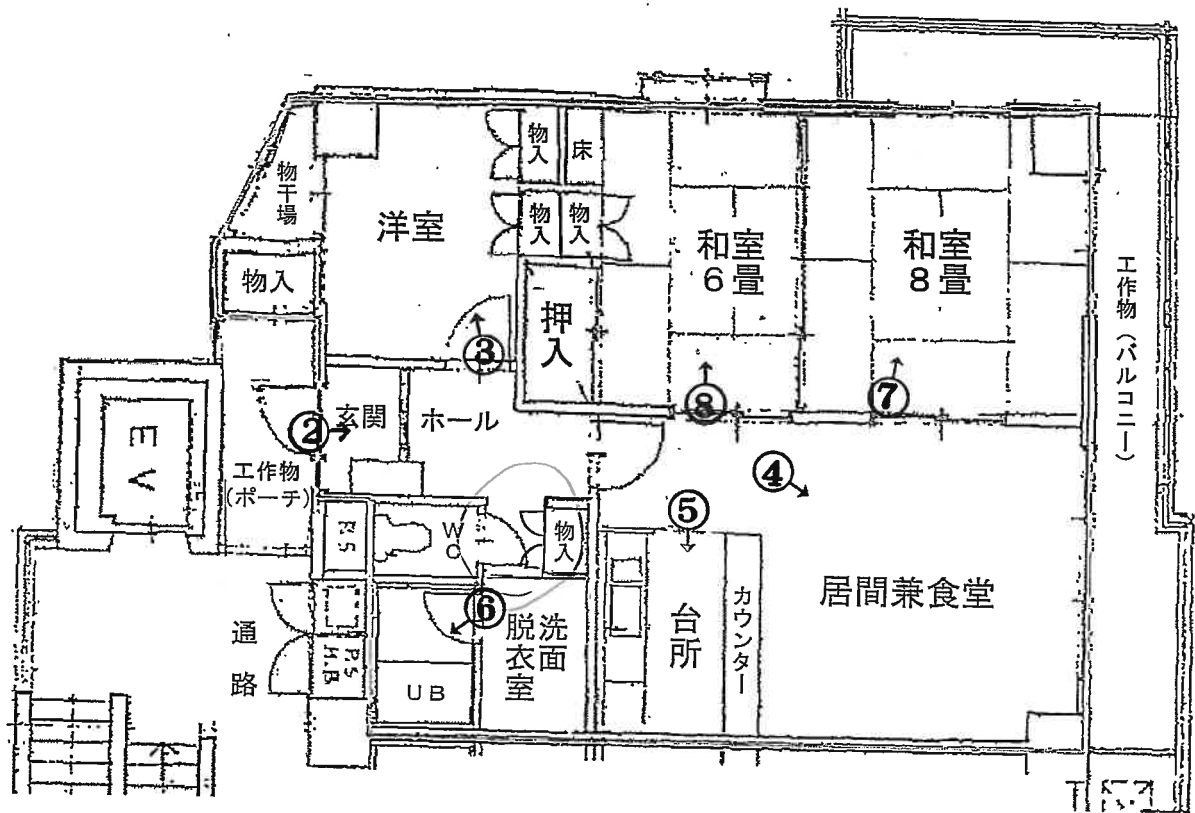
※ 当該図面は現地概測、法務局備付の
地図等から推定して作成したものであり、
必ずしも正確な図面ではない。

←○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す
(10 枚目)

間取図



物件 5
(専有部分)
家屋番号
法島町 3 5 2 番の 8
ストリーム吹上 4階402号



不動産登記上 建物の存する部分 5階



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68号

令和6年6月10日現地調査

令和6年7月9日評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 田 雄 一

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|-------------|-------------|
| 金2,970,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金20,000円 |
| 物件2 (土地) | 金160,000円 |
| 物件3 (土地) | 金370,000円 |
| 物件4 (土地) | 金50,000円 |
| 物件5 (建物) | 金2,370,000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。
従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|----|------------------------|--|----|
| 1 | 所在地 地目 地積 共有者 | 在 金沢市法島町 番 3 4 2 番 2 目 宅地 積 15.40m ² A 持分 10分の1 | |
| 2 | 所在地 地目 地積 共有者 | 在 金沢市法島町 番 3 4 4 番 目 宅地 積 123.69m ² A 持分 10分の1 | |
| 3 | 所在地 地目 地積 共有者 | 在 金沢市法島町 番 3 5 2 番 目 宅地 積 278.56m ² A 持分 10分の1 | |
| 4 | 所在地 地目 地積 共有者 | 在 金沢市法島町 番 3 5 2 番 2 目 宅地 積 42.82m ² A 持分 10分の1 | |

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|--------|---|---|----|
| 5 | (一棟の建物の表示) | | |
| | 所在 | 金沢市法島町352番地、344番地、352番地2 | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | |
| | 床面積 | 1階 242.33m ² 2階 169.28m ² 3階 181.66m ² 4階 178.41m ² 5階 178.41m ² | |
| | (専有部分の建物の表示) | | |
| | 家屋番号 | 法島町352番の8 | |
| | 建物の名称 | 402 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 | |
| | 床面積 | 5階部分 69.77m ² | |
| | 所有者 | A | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 4 | <p>■物件1～4土地は、物件5の区分所有建物が存する一棟の建物のために敷地権化されていない。</p> <p>■物件1～4土地は、地上に建つ建物の2階部分で道路に面しており、実際の地表は道路面より約5m低くなっている。</p> <p>■物件1～4土地の北西側道路は、坂道（長良坂）になっている。</p> | | |
| 5 | <p>■物件5の区分所有建物が存する一棟の建物は、正面玄関がオートロックではなく、管理人がいない。また、エレベーターは修理されていない。</p> | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（物件1～4）

| | | | | | | | |
|--|--|---|------|-----------|------------|--------|----------|
| 位置・交通 | I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南方・道路距離約4.7km 最寄バス停「寺町一丁目」の北方・約270m（徒歩約4分） （別添「位置図」及び「案内図」参照） | | | | | | |
| 付近の状況 | マンション、一般住宅、営業所、緑地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 | 市街化区域 | | | | | |
| | 用途地域 | 第1種住居地域 | | | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | | | | | ※特記事項を参照 |
| | 容積率 | 200% | | | | | |
| | 防火規制 | — | | | | | |
| | その他の規制 | 第4種風致地区、斜面緑地保全区域 居住誘導区域、都市機能誘導区域 | | | | | |
| 画地条件等 | 規模 | 460.47㎡ | | | | | |
| | 形状 | 不整形 | | | | | |
| | 間口：奥行 | 約27m：約23m | | | | | |
| | 共有持分 | 持分 10分の1 | | | | | |
| | 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 |
| | 北東 | 約18 | 市道 | 該当 | 等高～約5m低 | — | — |
| | 北西 | 約4.2～11.5 | 市道 | 該当 | 等高～約1m低 | — | — |
| | 西 | 約2.5～3.4 | 道路 | 該当 | 約1.2m高～5m低 | — | 要 |
| 土地の利用状況等 | 物件5の区分所有建物を含む1棟の建物の敷地として利用されている（「土地建物位置関係図」参照）。 | | | | | | |
| 供給処理施設 | 上水道 | ：あり | | | | | |
| | ガス配管 | ：あり | | | | | |
| | 下水道 | ：あり | | | | | |
| | (注) | 供給処理施設における「あり」とは敷地内までの引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込がない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。 なお、供給処理施設については、地下埋設配管ルートを目視できず詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。 | | | | | |
| 土壌汚染等 | <p>■利用現況から土壌汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壌汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。</p> <p>■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> | | | | | | |
| 特記事項 | <p>■風致地区の指定による建ぺい率制限（40%以下）がある。</p> <p>■西側道路は建築基準法第42条2項規定の道路である。</p> | | | | | | |

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

| | |
|---------------------|---|
| マンション名 | ストリーム吹上 |
| 建物の用途 | 事務所・共同住宅 (総住戸数 6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) : 昭和58年11月30日新築 経過年数 : 約41年 経済的残存耐用年数 : 約9年 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| 仕様 | 屋根 : シート防水、瓦葺 外壁 : モルタルスタッコ仕上、タイル等 その他 : 特になし |
| 設備等 | エレベーター : あり(1基) ※特記事項を参照 駐車場 : なし(敷地内) 集会所等 : 集会所なし 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「無」 |
| 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(ストリーム吹上管理組合) 管理方式 : 自主管理 管理形態 : 管理人なし |
| 管理の状況 | 劣る |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ■将来の修繕計画 : なし ■修繕積立金の合計額 (令和6年4月1日現在 3,624,454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) : なし ■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が、建築時期が昭和50年代で古いことから使用されている可能性がある。 ■エレベーターは故障しており、使用できない状態である。 ■金沢市建築指導課で確認したところ、昭和58年2月24日に建築確認済みの建物である。建築計画概要書に記載された敷地面積は459.28㎡、延面積は918.54㎡で、使用容積率は前記の容積率(200%)以下となっている。 |

(2) 専有部分の概要 (物件5)

| | |
|------------------------|--|
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| 位 置 | 5階 ※ 402 号 室 ※ 特記事項を参照 主要開口部の方位 : 北東向き (角部屋) |
| 床 面 積 | 第3 目的物件記載のとおり |
| 間 取 り | 3LDK |
| 仕 様 | 天 井 : クロス、合板 等 床 : クッションフロア、カーペット、畳 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 | 普通 |
| 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 | ■登記上は5階部分と記載されているが、道路面から見て4階(最上階)部分に所在し、402号と表示されている。 ■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。 ■玄関前通路に工作物(ポーチ)がある。 ■ペット飼育は不可となっている。 |

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格及び収益価格を求め、求めた試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～4）

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 | 共有持分割合 オ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ=カ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|------------------|-------------|---------------------------------|
| 1 | 80,700 | 0.81 | 15.40 | 0.70 | 1 / 10 | 70,000 |
| 2 | 80,700 | 0.81 | 123.69 | 0.70 | 1 / 10 | 560,000 |
| 3 | 80,700 | 0.81 | 278.56 | 0.70 | 1 / 10 | 1,270,000 |
| 4 | 80,700 | 0.81 | 42.82 | 0.70 | 1 / 10 | 190,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 金沢-43

| | | | | |
|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
| 81,500円/㎡ | ×100/100 | ×100/100 | ×100/101 | ≒ 80,700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、高低差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 共有持分割合：評価対象物件の持分割合

② 建物価格（物件5）

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

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 専有面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------------|
| 5 | 300,000 | 69.77 | 0.14 | 2,930,000 |

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 : 以下のとおり査定した。

経過年数 約41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 -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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{\text{経過年数 } 41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}} \times (1 - \text{観察減価 } 0.2) \div 0.14$$

2 積算価格の試算

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

| 物件 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ |
|----------|----------------|---------------|--------|--------------------------|
| 1 | 70,000 | 0.5 | 敷地占有利益 | 30,000 |
| 2 | 560,000 | 0.5 | 敷地占有利益 | 280,000 |
| 3 | 1,270,000 | 0.5 | 敷地占有利益 | 630,000 |
| 4 | 190,000 | 0.5 | 敷地占有利益 | 90,000 |
| 合計 | | | | 1,030,000 |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。

② 積算価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ | 個別格差 (階層・位置・ 品等程度) ウ | 積算価格 (円) (ア±イ) ×ウ | 構成比 |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------|
| 1 | 70,000 | -30,000 | 0.91 | 30,000 | 0.7% |
| 2 | 560,000 | -280,000 | | 250,000 | 5.5% |
| 3 | 1,270,000 | -630,000 | | 580,000 | 12.7% |
| 4 | 190,000 | -90,000 | | 90,000 | 2.0% |
| 5 | 2,930,000 | +1,030,000 | | 3,600,000 | 79.1% |
| 積算価格 (合計) | | | | 4,550,000 | 100.0% |

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. 収益価格の試算

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

| 総収益 (円) ア | 家賃等補正 イ | 粗利回り (%) ウ | その他補正 エ | 収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ |
|-----------------|------------|------------------|------------|------------------------|
| 660,000 | 1.00 | 12.0 | 0.80 | 4,400,000 |

ア 総 収 益 : 調査時点における現行賃料に基づく年額賃料である。

(現況調査報告書を参照)

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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

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

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件では、類似不動産の取引事例を収集できなかったため比準価格を求めることができなかった。積算価格と収益価格を関連付け、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 | 4,550,000 | 1.0 | 4,550,000 |
| ② 収益価格 | 4,400,000 | 1.0 | 4,400,000 |
| ③ 調整後の価格 | 4,480,000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 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格について各物件の積算価格の構成比で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

| 物件 番号 | 調整後の価格 (円) ア | 構成比 イ | 按分後の価格 (円) ア×イ=ウ |
|----------|-----------------|----------|---------------------|
| 1 | 4,480,000円 | 0.7% | 30,000 |
| 2 | | 5.5% | 240,000 |
| 3 | | 12.7% | 560,000 |
| 4 | | 2.0% | 80,000 |
| 5 | | 79.1% | 3,540,000 |

3 内訳価格及び一括価格

按分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。

| 物件 番号 | 按分後の価格 (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 |
|----------|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1 | 30,000 | 1.0 | 0.7 | 0.96 | | 20,000 |
| 2 | 240,000 | 1.0 | 0.7 | 0.96 | | 160,000 |
| 3 | 560,000 | 1.0 | 0.7 | 0.96 | | 370,000 |
| 4 | 80,000 | 1.0 | 0.7 | 0.96 | | 50,000 |
| 5 | 3,540,000 | 1.0 | 0.7 | 0.96 | 0 | 2,370,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 2,970,000 |

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： 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

基準地 : 金沢-43
所在 : 金沢市寺町3丁目179番
価格 : 81,500円/m²
位置 : JR北陸本線 金沢駅 3.7km ※ 路線名は価格時点のもの
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 178m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北西4m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 %
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 案内図~~
- 3 法第14条地図写
- 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



基準地



評価対象

0m

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」

S=1/10,000

法第14条地図写

表示年月日：2024/06/10

(座標値種別：図上測定)

-45370.178

+61042.437



地区外

地区外

348

349

354

344

352-2

342-2

352

353

1-2

1-4

5-1

7-1

道

評価対象

158

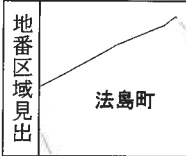
-1

水

-45432.678

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|----|-----------|-----------|--------|--------------|------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 | 金沢市法島町 | | | | 地番 | 352番 | | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅶ | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | | 備付年月日(原図) | 平成1年1月 | | 補記事項 | | |

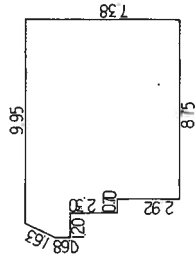
登記年月日：昭和59年9月20日

405842 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 法島町352の8

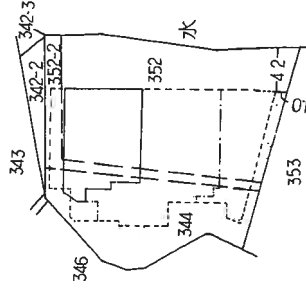
建物の所在 金沢市法島町352番地・344番地・352番地2



*** 功 効 料 ***

$1.48 \times (9.95 + 10.65) / 2 = 15.2440$
 $10.65 \times 0.68 = 7.2420$
 $9.45 \times 2.30 = 21.7350$
 $8.75 \times 2.92 = 25.5500$
 ケイ 69.7710

 69.7717㎡



建物の存する部分
5階部分

昭和五十九年九月式拾日

製 者

縮尺 1/250

申 請 人

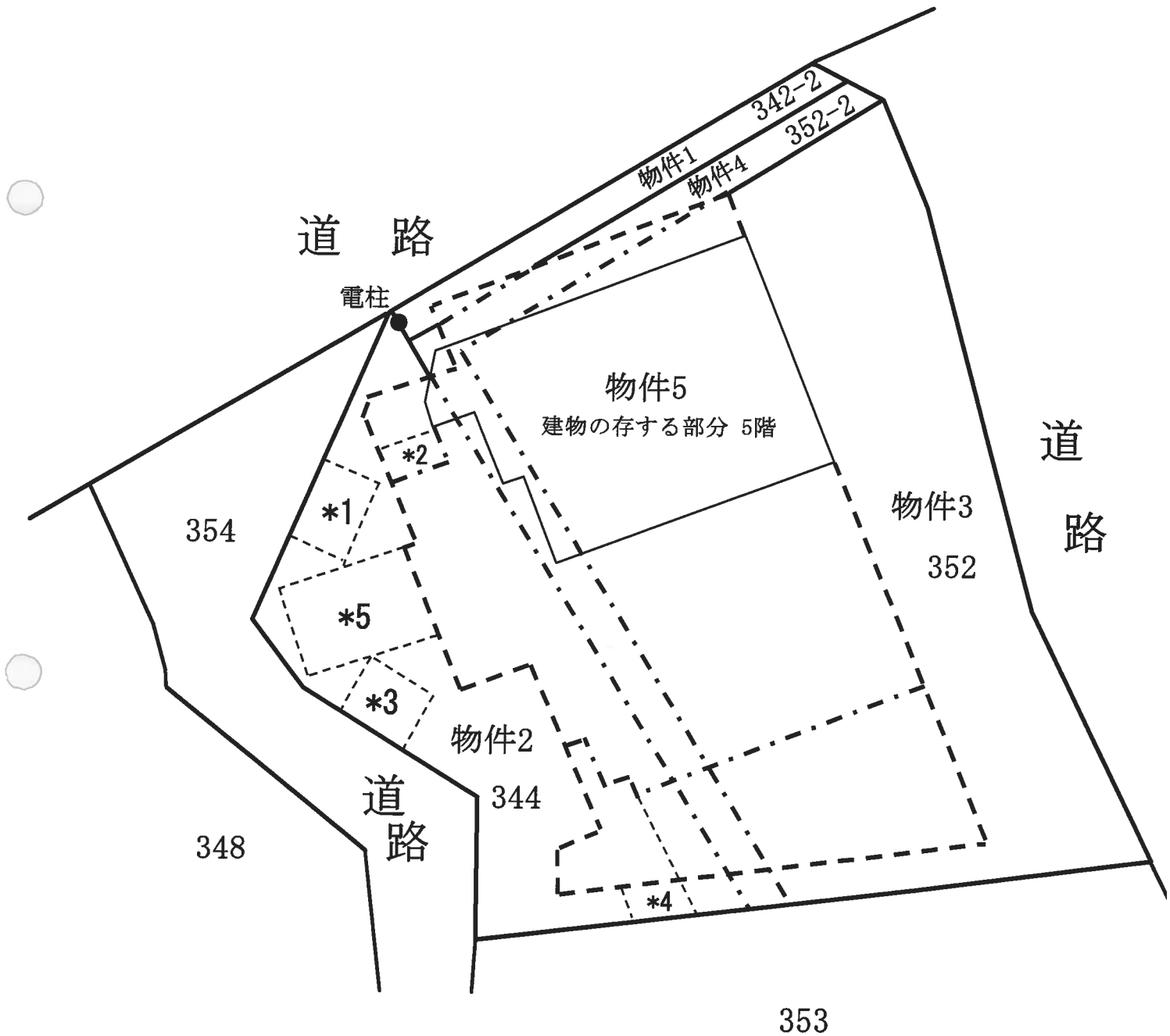
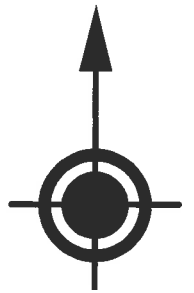
縮尺 1/500

原図を70%に縮小

土地建物位置関係図

物件の所在：金沢市法島町

- (注)
*1, 2, 3, 4 工作物 (階段)
*5 工作物 (ポーチ)

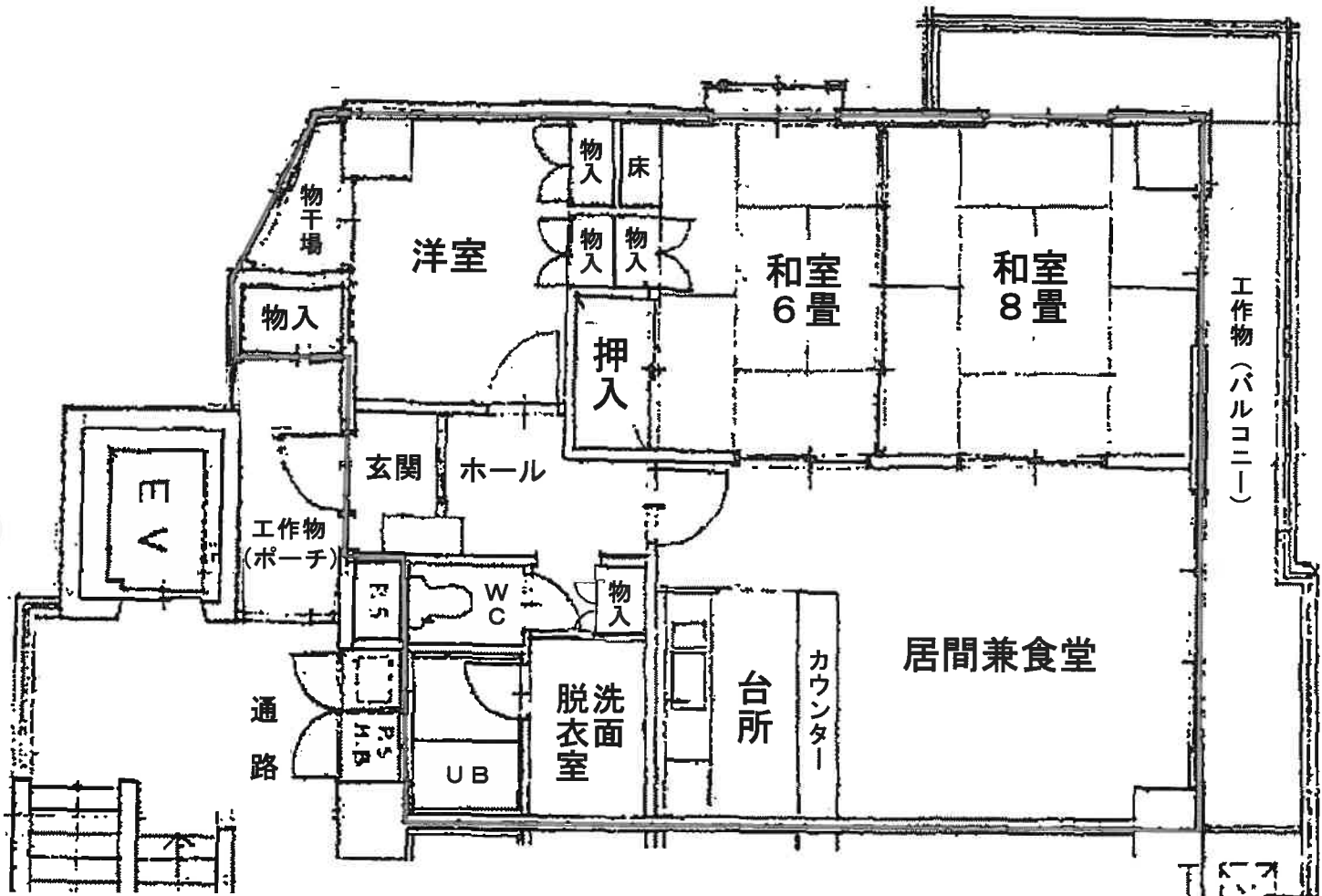


※ 当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

間取図



物件 5
(専有部分)
家屋番号
法島町 3 5 2 番の 8



ストリーム吹上 4階402号
(不動産登記上 建物の存する部分5階)

写真①



写真②



写真③

