

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）
3, 4	35, 760, 000 28, 608, 000	一括	7, 152, 000	791, 755	169, 660
3	9, 260, 000				
4	26, 500, 000				
			</		



物 件 目 録

3 所 在 金沢市泉本町三丁目

地 番 107番1

地 目 宅地

地 積 284.69平方メートル

4 所 在 金沢市泉本町三丁目107番地

家屋 番号 107番

種 類 事務所・店舗

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階
付3階建

床 面 積	1階	185.74平方メートル
	2階	220.39平方メートル
	3階	220.39平方メートル
	地下1階	190.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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3, 4】

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4】

賃借権

範 囲 2階西側

賃借人 B

期 限 期間の定めなし

賃 料 月100,000円

敷 金 1,275,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

【物件番号4】

賃借権

範 囲 2階東側

賃借人 有限会社千里地所

期 限 期間の定めなし

賃 料 月100,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

1階東側はAが, 1階1号室は株式会社Gマインが, 2階東側は有限会社富一が, 3階東側は株式会社昭和真空がそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵



11

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。

【物件番号4】

3階西側は本件所有者が占有している。

【物件番号4】

駐車区画No.1～5は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 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

- 3 所 在 金沢市泉本町三丁目
- 地 番 107 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 284.69 平方メートル
- 4 所 在 金沢市泉本町三丁目 107 番地
- 家屋 番号 107 番
- 種 類 事務所・店舗
- 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階
付 3 階建
- 床 面 積
- | | |
|--------|---------------|
| 1 階 | 185.74 平方メートル |
| 2 階 | 220.39 平方メートル |
| 3 階 | 220.39 平方メートル |
| 地下 1 階 | 190.51 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11月21日提出

現況調査報告書

(物件3, 4)

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

- 3 所 在 金沢市泉本町三丁目
地 番 107 番 1
地 目 宅地
地 積 284.69 平方メートル
- 4 所 在 金沢市泉本町三丁目 107 番地
家屋 番号 107 番
種 類 事務所・店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階
付 3 階建
床 面 積 1 階 185.74 平方メートル
2 階 220.39 平方メートル
3 階 220.39 平方メートル
地下 1 階 190.51 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3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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に下記建物を所有し、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)	☒ 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			
建物	物件4		
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(☐ 主である建物 ☐ 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 事務所・店舗 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)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

(2 枚目)

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					
4	地下駐車場 駐車区画No.1、2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	H27・5・18	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5,000円	
	株式会社昭和真空	☐ 倉 ☒ 他	自 R6・5・18 至 R7・5・17	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		□敷 □保 円	
4	地下駐車場 駐車区画No.3～5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	H28ころ	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 16,500円	
	株式会社Gマイン	☐ 倉 ☒ 他	自 R5・2・1 至 R7・1・31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		□敷 □保 円	
4	☐ 全部 ☒ 1階東側	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	H18・4・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 120,000円	共益費月額水道料金含 む10,000円
	A	☐ 倉 ☐ 他	自 R3・4・1 至 R8・3・31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		■敷 □保 360,000円	
4	☐ 全部 ☒ 1階1号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	H28ころ	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 140,000円	火災保険につき、借主 にて加入
	株式会社Gマイン	☐ 倉 ☐ 他	自 R5・2・1 至 R7・1・31	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		■敷 □保 420,000円	
4	☐ 全部 ☒ 2階西側	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	H3・10・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 100,000円	
	B	☐ 倉 ☐ 他	自 H10・11・1 期間の定めなし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		■敷 □保 1,275,000円	
4	☐ 全部 ☒ 2階東側	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店	H3・8・2	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 100,000円	
	有限会社千里地所	☐ 倉 ☐ 他	自 H3・8・2 期間の定めなし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		□敷 □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				
4	☐ 全部 ☒ 2階東側	☐ 居 ☒ 事	R4・8・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 50,000円	
	有限会社富一	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R4・8・1 期間の定めなし	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 3階東側	☐ 居 ☒ 事	H27・5・18	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 129,600円	
	株式会社昭和真空	☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 R5・5・18 至 R7・5・17	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 480,000円	
4	☐ 全部 ☒ 3階西側	☐ 居 ☐ 事	・ ・	☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）	☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 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

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	1 当社は、本件建物の管理会社です。 2 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。 3 地下駐車場について、一区画が狭く、No.1, 2に株式会社昭和真空が1台駐車し、No.3～5については、株式会社Gマインが駐車場及び駐輪場として使用しています。 4 1階東側については、貸主・借主協議の上、契約を同一条件で更新していますが、書面はありません。 5 1階1号室については、当初の契約書がなく、占有開始時期は、平成28年ころだと思います。 6 2階東側の当社と有限会社富一については、書面による契約書がありません。 7 3階東側について、契約書上の賃貸人が当社になっていますが、実際の賃貸人は、所有者です。 8 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す。 (令和6年11月14日に聴取)
■ 2階西側占有者	2階西側窓枠天井から雨漏りしており、窓が開きません。 (令和6年11月14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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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、「千里ビル」と表示されており、本件建物は、事務所・店舗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
6年9月26日 (木)	執行官室 (郵便)	金沢市役所に固定資産評価情報開示申請書送付 (郵券94円, 返信用郵券110円添付)
6年9月26日 (木) 17:25-18:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
6年10月16日 (水) 8:40-8:50	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11月14日 (木) 9:50-11:00	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 管理会社統括部長らから聴取 評価人同行
6年11月18日 (月) 16:15-16:30	法務局 (本局) ○	占有者会社の現在事項全部証明書取寄
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

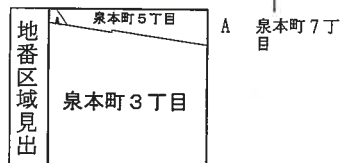
(ㄥ 枚目)



-47704.834

(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。



請求部分	所在地	金沢市泉本町三丁目					地番	107番1		
出力縮尺	1/250	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	平成3年10月31日				備付年月日(原図)			補記事項		

A 4 に縮小

210565 各階平面図

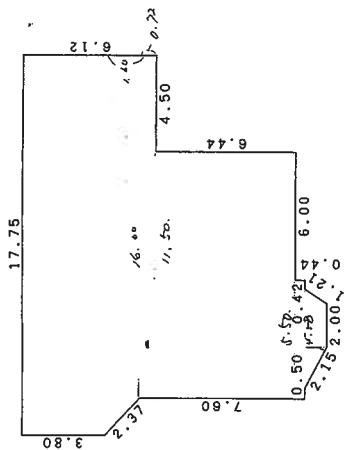
建物図面

107番

各階平面図

建物の所在 金沢市泉本町3丁目107番地

1階

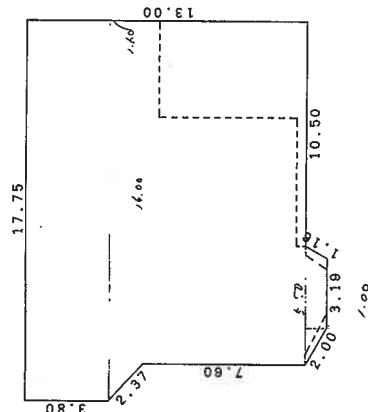


求積表

17.75 x 3.80	=	67.4500
(16.00 + 17.75) x 1.60 / 2	=	27.0000
16.00 x 0.72	=	11.5200
11.50 x 6.44	=	74.0800
6.50 x 0.44	=	2.8200
(4.58 + 2.00) x 1.00 / 2	=	3.2900
合計		185.7400

2階 3階 (各階同型)

床面積 185.74㎡



求積表

17.75 x 3.80	=	67.4500
(16.00 + 17.75) x 1.60 / 2	=	27.0000
16.00 x 0.72	=	11.5200
(5.50 + 3.18) x 1.00 / 2	=	4.3450
合計		220.3950

床面積 220.39㎡

作製者

土地調査士
家屋調査士

平成3年8月9日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

210566 各階平面図

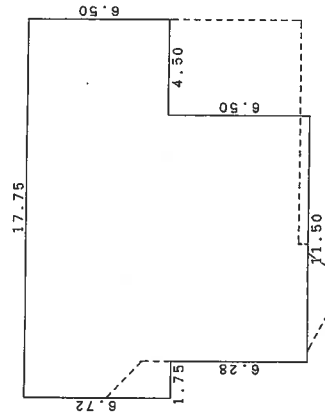
家屋番号 107 番

建物の所在

金沢市泉本町3丁目107番地

2 建物図面
2 各階平面図

地下 1 階



求積表

17.75 x 6.50 =	115.3750
13.25 x 0.22 =	2.9150
11.50 x 6.28 =	72.2200
合計	190.5100

床面積 190.51m²

作製者

土地調査士
森田 隆夫

平成 3 年 8 月 9 日作成

縮尺 1/—

申請人

縮尺 1/250

不詳複製 462989

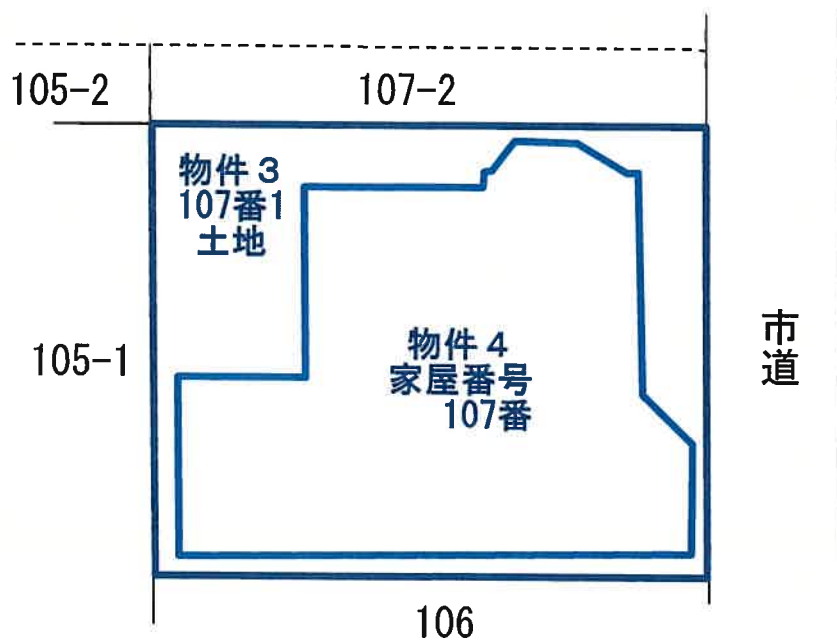
(石川県土地家屋調査士会用紙)

6ヶ37号

土地建物位置関係図



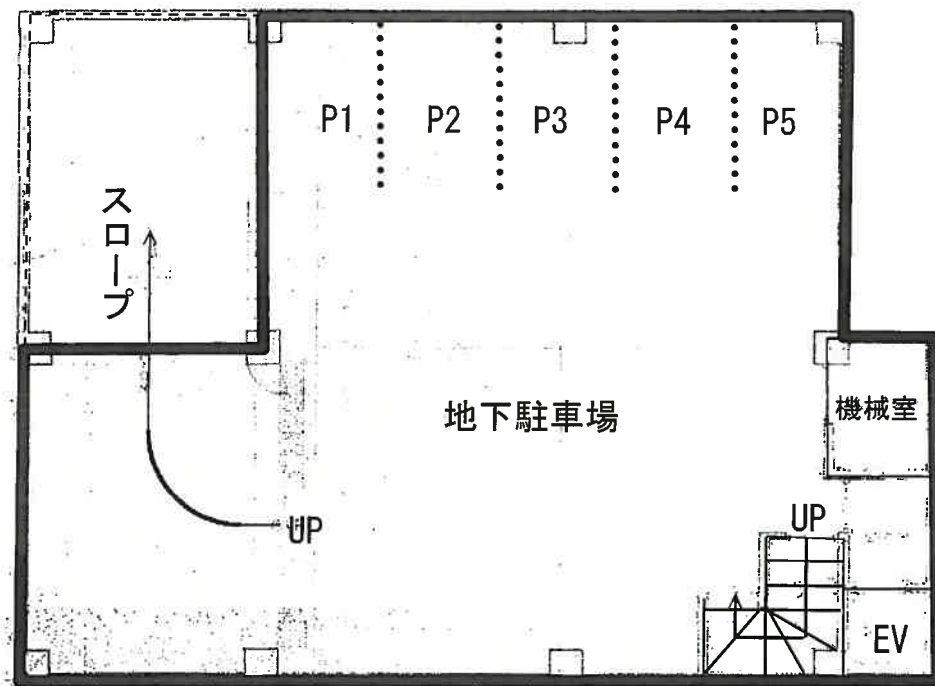
市道



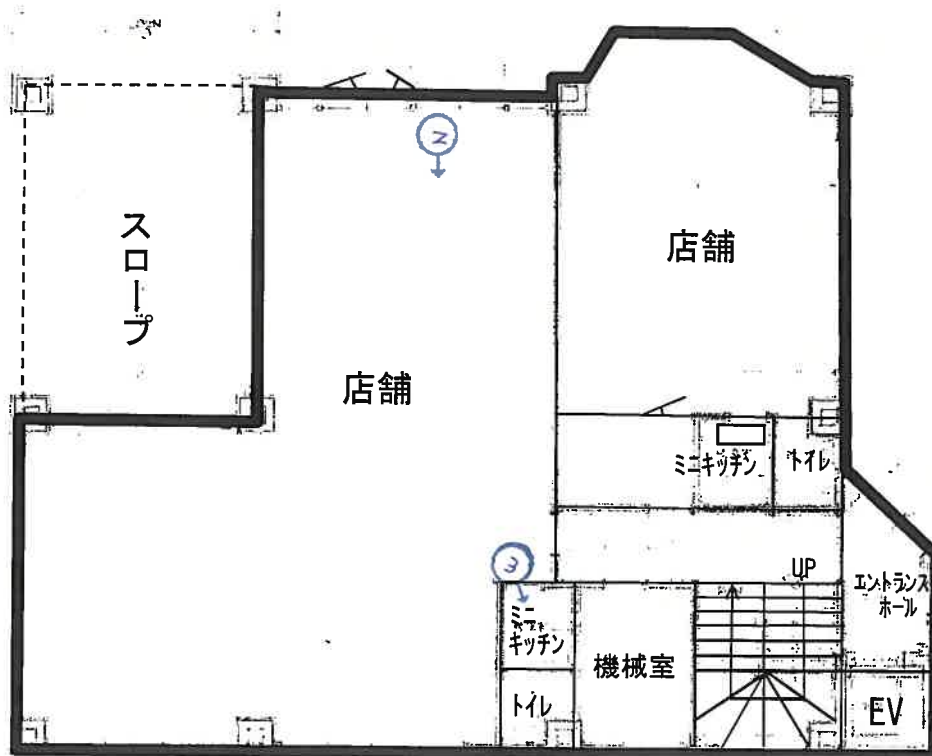
↑ 写真撮影の位置・方向
○ 及びその番号を示す

※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。

地下1階

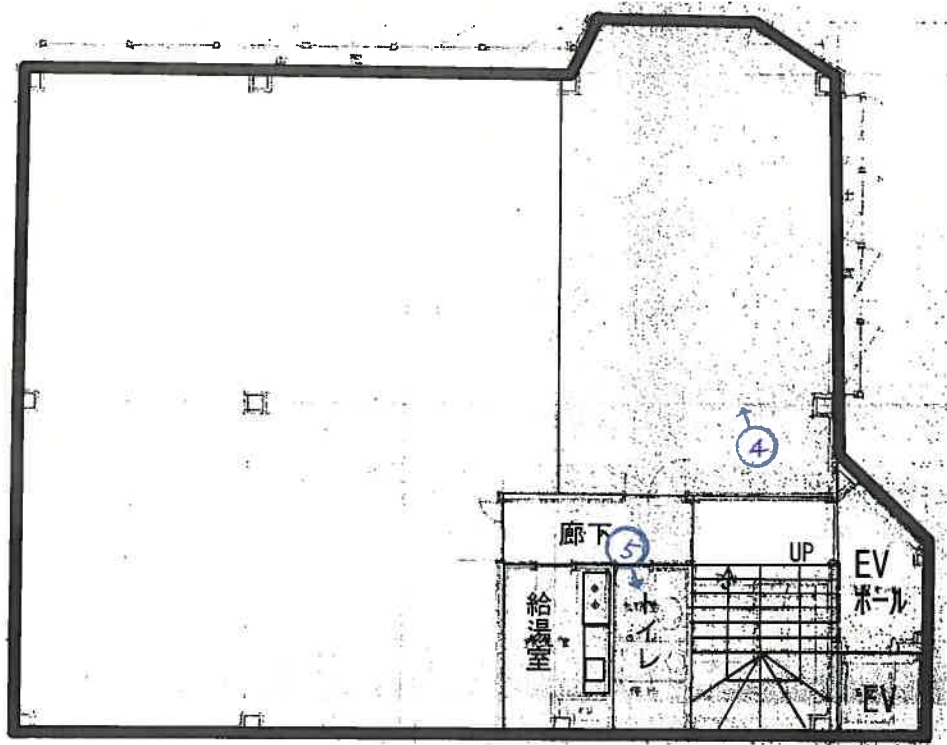


1 階

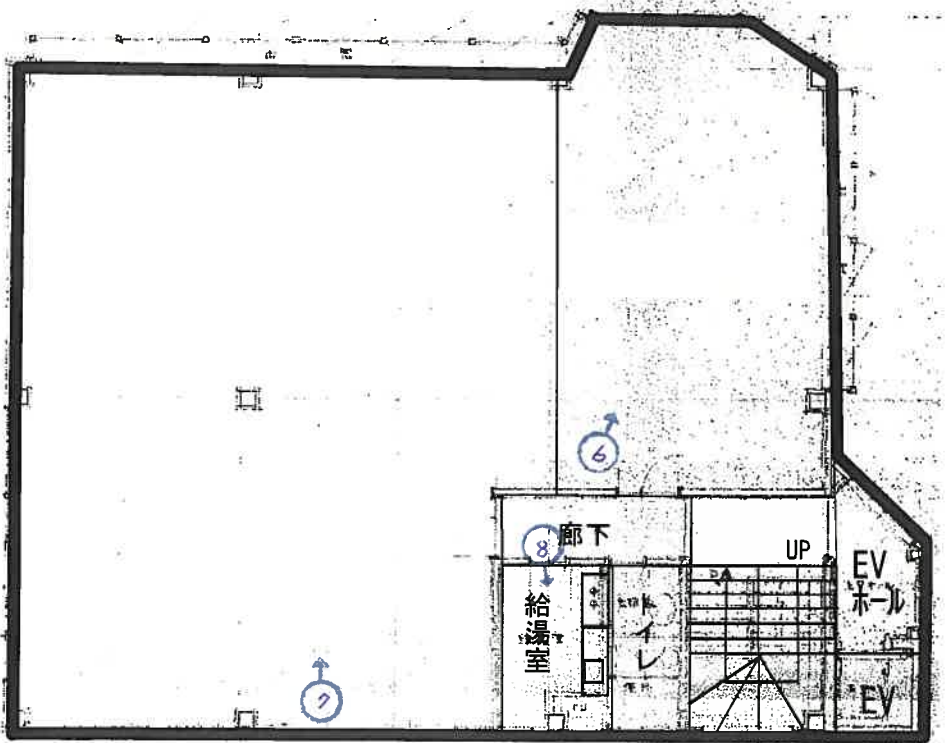


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

2 階



3 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3, 4)

評価人 不動産鑑定士

小 西 均

第1 評価額

一 括 価 格	
金35,760,000円	
内 訳 価 格	
物件3	金9,260,000円
物件4	金26,500,000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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	金沢市泉本町3丁目 107番1 宅地 284.69㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	金沢市泉本町3丁目107番地 107番 事務所・店舗 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1 階付3階建 1階 185.74㎡ 2階 220.39㎡ 3階 220.39㎡ 地下1階 190.51㎡ 延床面積 817.03㎡	
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3】

位 置 ・ 交 通	IRいしかわ鉄道線「金沢駅」南西方 約3.4km(道路距離)						
	バス停「金沢高校前」西方 約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	一般県道金沢停車場南線背後の事業所等が多い地域。対象物件の南方約1.1kmに三馬小学校、南東方約600mに清泉中学校、周辺には金沢高校、かわい幼稚園、県営団地がある。						
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2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：20m高度地区、建築基準法第22条区域-指定あり、集約都市関係区域-居住誘導区域						
画 地 条 件 等	規 模	284.69㎡					
	形 状	ほぼ長方形					
	間 口：奥 行	約19.0m： 約15.1m					
	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
	北	舗装市道	約16.0m	—	該当	ほぼ等高	—
	東	舗装道路	約4.3m	—	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3の地上に物件4が立地している。						
供給処理施設	水 道：あり						
	ガ ス 配 管：可能 (金沢エナジー埋設管紹介支援サービスによると、前面道路に配管有)						
	下 水 道：不明 (金沢市上下水道管路情報によると、前面道路には配管有。引き込みについては企業局へ要相談。)						
	(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	特記すべき事項はない。						

2 建物の概況及び利用状況【物件4】

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3年8月2日 新築(登記簿記載) 経 済 的 耐 用 年 数 : 約40年 経 過 年 数 : 約33年 経 済 的 残 存 年 数 : 約7年
仕 様	構 造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 北・東側…フッ素樹脂塗装鋼板、ロックウール吹付、二丁掛山型タイル等、南・西側…ALC版、吹付タイル等 内 壁 : クロス、ボード等 天 井 : ジプトーン等 床 : タイルカーペット、ビニールシート、土間コンクリート等 設 備 : 電気・給排水・衛生等 そ の 他 : エレベータ
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 : 店舗・事務所 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、複数の業者が入居中であり、賃貸借契約が締結されている。
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地下駐車場には5台分の駐車が可能。 ③1階機械室に吹付が見られた。建物竣工図・仕上表に拠れば、LGS下地 ケイ酸カルシウム板貼 DPと記載あり。ただしアスベスト含有の判定を正確に行うには、専門家の調査要す。2階は雨漏りが2箇所あり。 ④既存不適格建築物…当初は107番土地の上に物件4建物が建設され、その後金沢市により土地の一部が買収・分筆されたため、指定された容積率・建蔽率をオーバーする結果となったと推定した。

3 賃貸借の内容

階層	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)	
地下1階	株式会社昭和真空(駐車区画No.1, 2)				5,000円	
地下1階	株式会社Gマイン(駐車区画No.3～5)				16,500円	
1階	A	120,000円				※1
1階	株式会社Gマイン	140,000円				※2
2階	B	100,000円	1,275,000円			
2階	有限会社千里地所	100,000円				
2階	有限会社富一	50,000円				
3階	株式会社昭和真空	129,600円				
3階	空室					
合計		639,600円	1,275,000円	0円	21,500円	

※1 共益費月額水道料金含む10,000円

※2 火災保険につき、借主にて加入

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3(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
3	86,600	1.03	284.69	1.00	25,390,000

ア 標準価格(公示価格等からの規準)

地価公示 金沢5-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

102,000円/㎡ × 102.7/100 × 100/100 × 100/121 ≒ 86,600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: 角地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: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4(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
4	240,000	817.03	0.13	25,490,000

ウ 現価率

・経過年数33年、経済的残存耐用年数7年、残価率0%とした定額法と観察減価法(リフォーム必要度等による補正等を考慮 -30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・定額法 = 経済的残存耐用年数 7年 / 40年 (経過年数 + 残存年数) ≒ 0.18

・現価率 = 0.18 × (1 - 0.30) ≒ 0.13

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	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権 価格(円) ア×イ=ウ
3	25,390,000	0.5 法定地上権	12,690,000

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
3	25,390,000	-12,690,000	1.0	12,700,000	25.0%
4	25,490,000	+12,690,000	1.0	38,180,000	75.0%
	50,880,000	一括価格(合計)		50,880,000	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
7,933,200	13.0	0.9	54,920,000

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・EV等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	50,880,000	0	50,880,000	52,900,000
II 収益価格			54,920,000	

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×ウーエ×オ
52,900,000	1.0	0.7	0	37,030,000

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
3	37,030,000	25.0%	9,260,000
4		75.0%	27,770,000
引受けとなる敷金			1,275,000
敷金控除後の建物価格(物件4)			26,500,000
一括価格(合計)			35,760,000

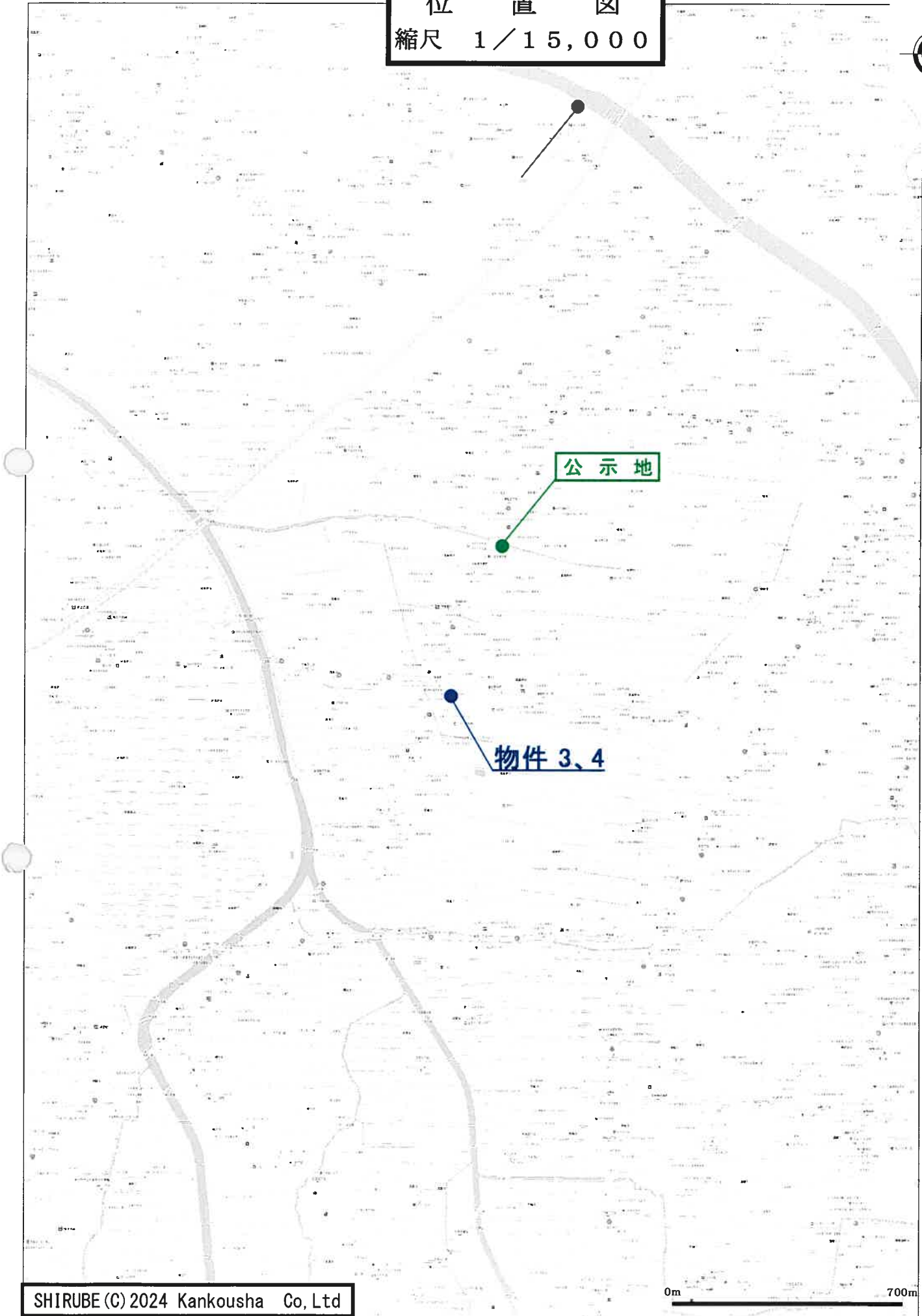
第7 参考価格資料

地 価 公 示 : 金沢5-16
所 在 : 金沢市泉本町6丁目78番
価 格 : 102,000円/㎡
位 置 : IRいしかわ鉄道線 金沢駅3000m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1,109㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北西19m県道 三方路
用途指定等 : 市街化区域
商業地域
建ぺい率 80 % 容積率 400 %
準防火地域
地域の概要 : 車関連、物販、飲食店等の店舗が多い路線商業地域

第8 附属資料の表示

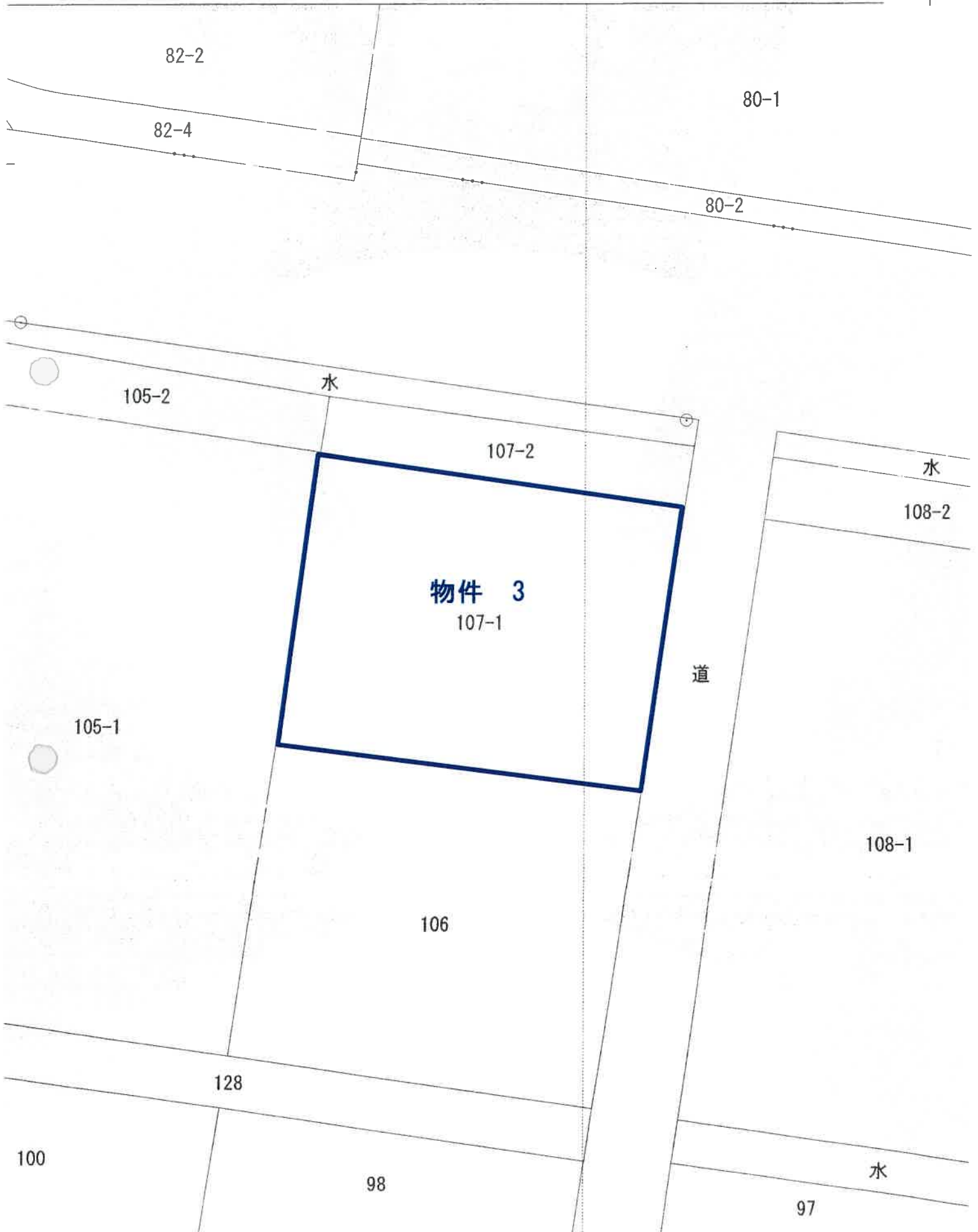
- 1 受命物件の位置図
- 2 ~~住宅地図~~
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

位置図
縮尺 1/15,000



公 図 写
縮尺 1 / 2 5 0

(座標値種別)



(座標値種別：図上測定)

地積測量図写

平成 13 年 5 月 18 日 登記

物件 3

縮尺 1/250

縮尺

申請人

平成 13 年 5 月 18 日 作製

作製者

登記年月日：平成13年5月29日

003704

地番

107-2

地積測量

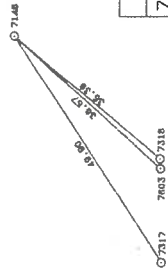
金沢市泉本町3丁目

座標求積表

地番	NO	種別	面積	辺長	測線
(イ)107-2	7318	(全測線)	45.000	79.677	
	7759	(全測線)	47.621	77.983	3.12 7318-7759
	7024	(全測線)	37.317	62.006	19.01 7759-7024
	7317	(全測線)	34.771	63.648	3.02 7024-7317
	7603	(全測線)	44.047	78.184	17.24 7317-7603
	7318	(全測線)	45.000	79.677	1.77 7603-7318
倍面積			116.940285		
公積			58.4701425	地積	58.47 ㎡
(イ)107-1	7318	(全測線)	343.1700000	㎡	
	7317	(全測線)	58.4701425	㎡	
	7603	(全測線)	284.6998575	㎡	284.69 ㎡

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

引照点記載 S=1:1000



引照点座標

NO	距離	X	Y
7146	全測線	80.033	84.666

※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 金沢地方方法務局

登記官

登記年月日：平成3年9月3日

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 並井地方法務局

◆ 9월 8일 목요일

金沢地方方法務局

藥品部

請求番号: 2-14

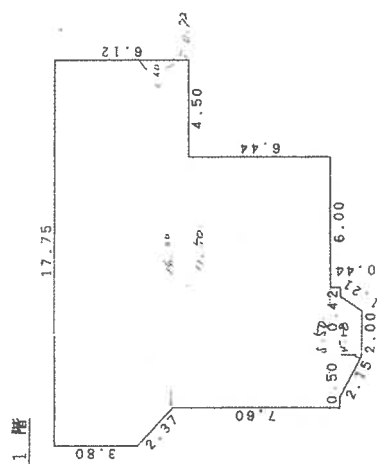
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

210565 各階平面図

210565

107 番

建築物の所在
金沢市泉本町3丁目107番地



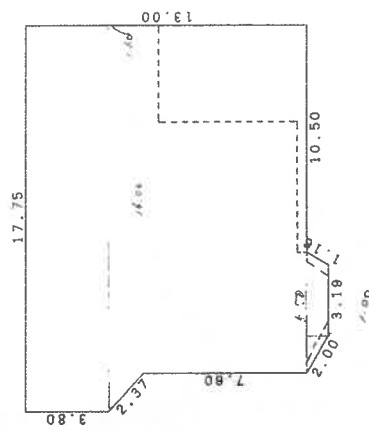
求積表

(18.00 +	17.75 x	3.80	=	67.4500
	(17.75) x	1.60 /2	=	27.0000
	18.00 x	0.72	=	11.5200
	11.50 x	6.44	=	74.0800
	5.50 x	0.44	=	2.4200
(4.58 + 2.00) x	1.00 /2	=	3.2900	
Σ				185.74000

55

合計	185.74000
----	-----------

2階 3階 (各階同型)



求積表

$(16.00 + 17.75) \times$	$17.75 \times$	3.80	$=$	67.4500
$16.00 \times$	$1.80 / 2 =$	27.00000	$=$	27.00000
$(5.50 + 3.18) \times$	7.80	121.6000	$=$	121.6000
	$1.00 / 2 =$	4.34500	$=$	4.34500
	合計			220.39500

合

合計	220.39500
----	-----------

床面積 220.39m²

作者

年 8 月 9 日作製)

人請申

縮尺

005

※A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年9月3日

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 金沢地方方法務局

建物図面

物件 4

210566 各階平面図

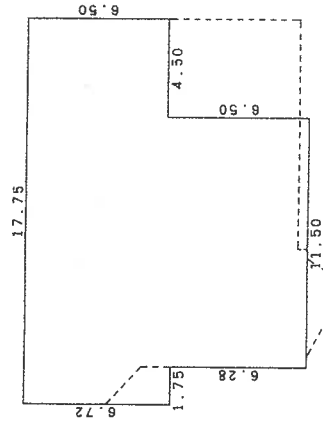
家屋番号 107番

建物の所在 金沢市京本町3丁目107番地

2/2 建物図面

各階平面図

地下1階



求積表

17.75 x 8.50 = 115.3750
13.25 x 0.22 = 2.9150
11.50 x 6.28 = 72.2200
合計 190.5100

床面積 190.51㎡

※A3をA4に縮小

作製者

3年8月9日(制作)

縮尺 1/—

申請人

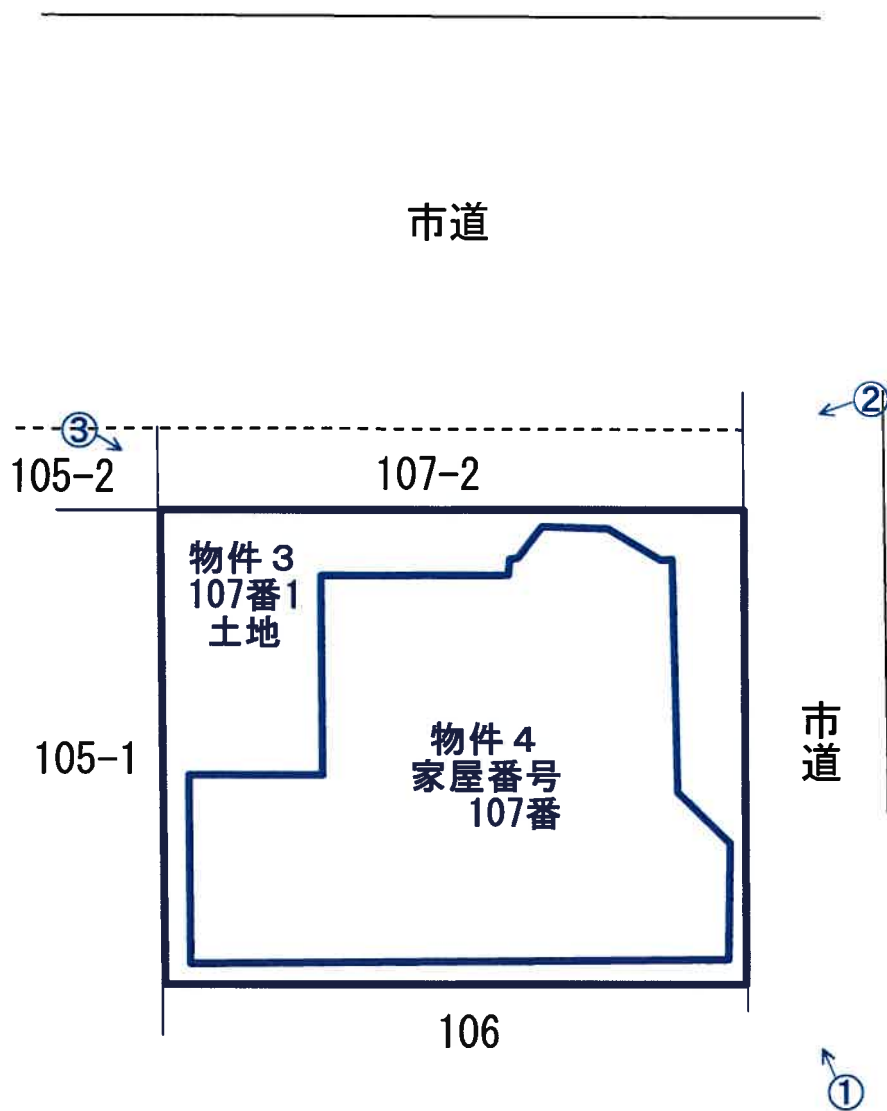
縮尺 1/250

不審複製 46289 (石川県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：2-14 (2/2)

6ヶ37号

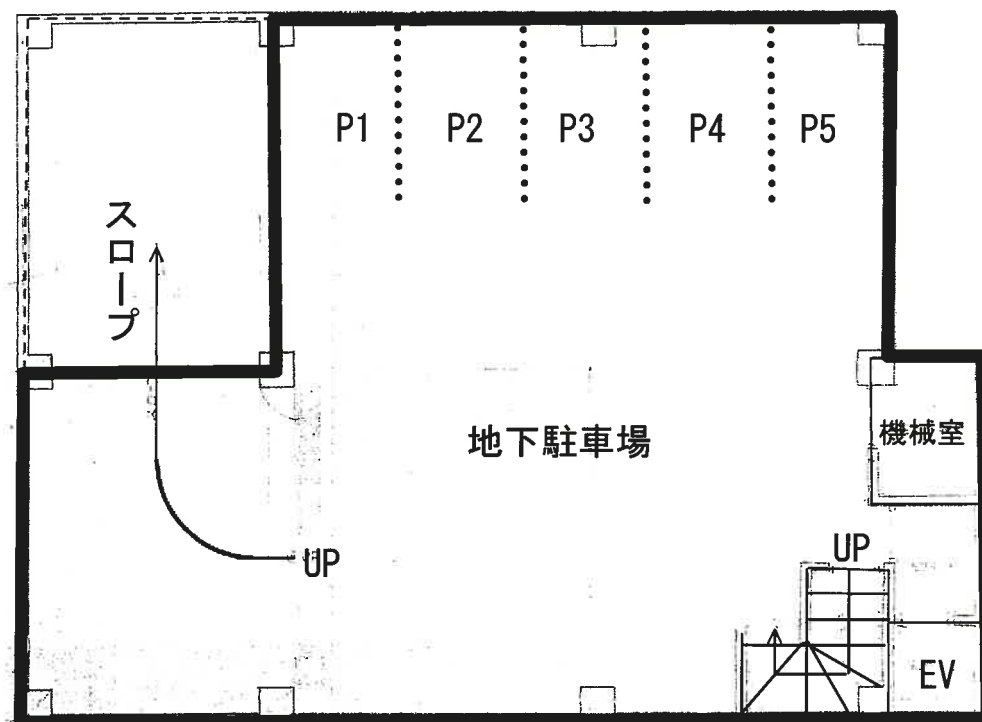
土地建物位置関係図



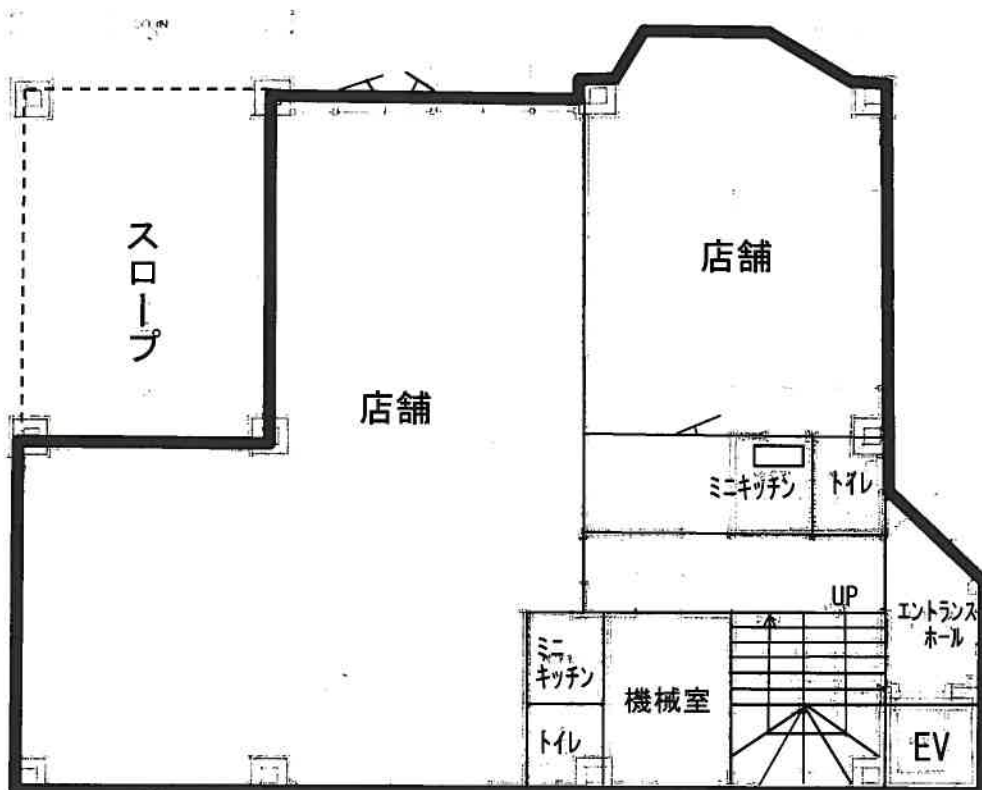
○→…写真撮影方位

※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。

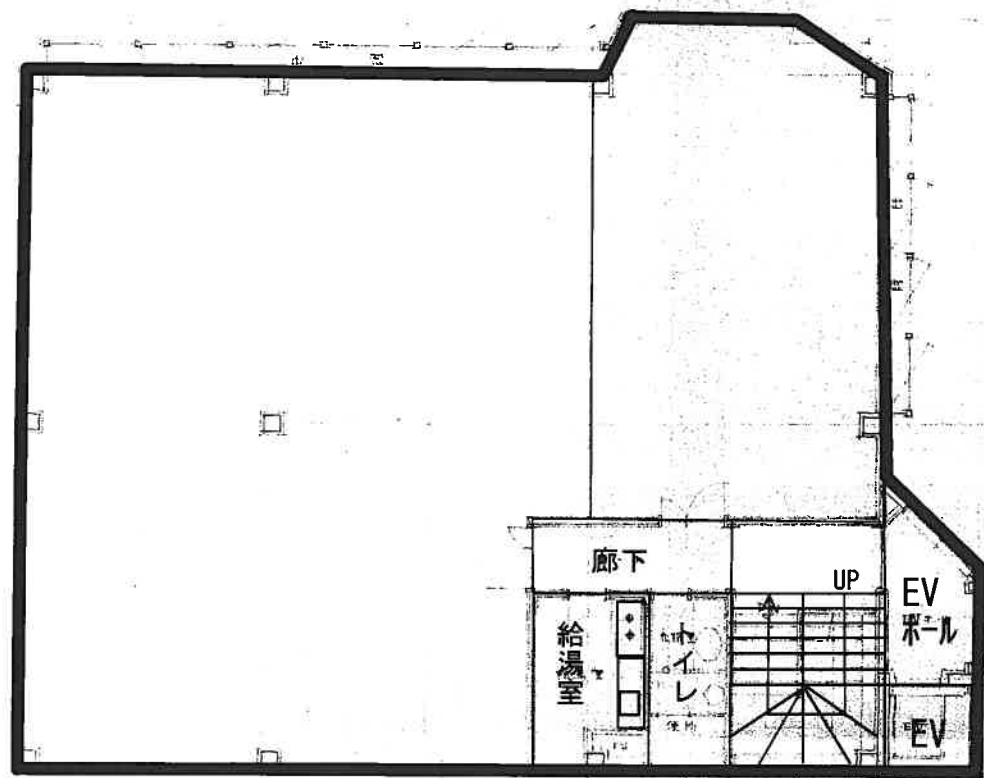
地下1階



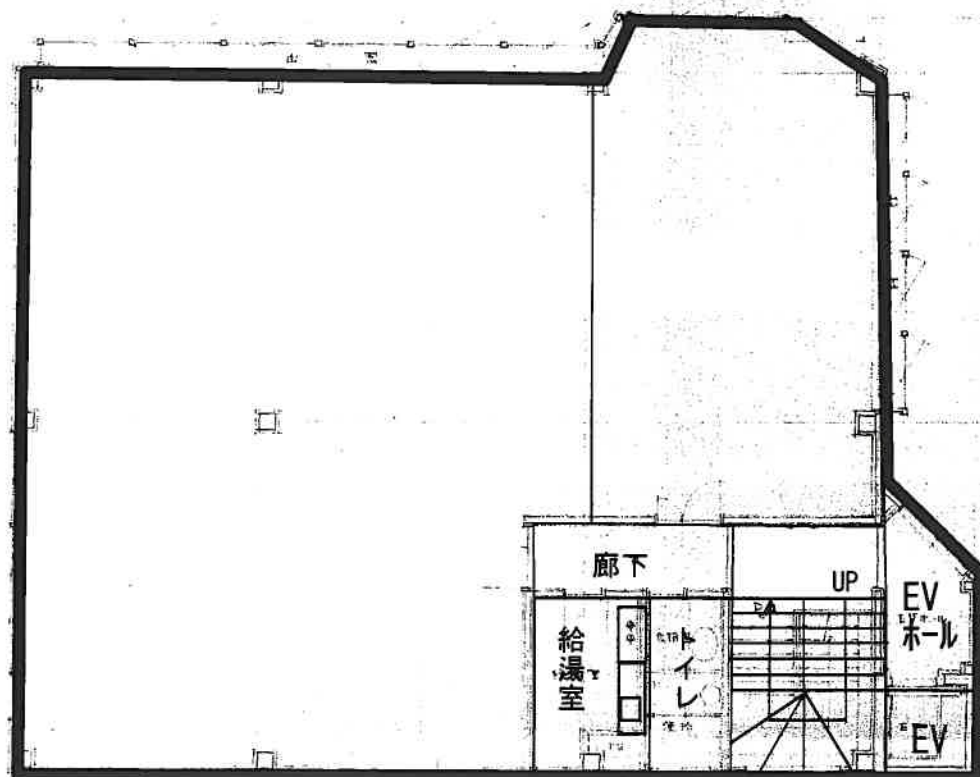
1 階



2 階



3 階



写 真

撮影位置 ①



撮影位置 ②



撮影位置 ③



写 真

スロープを撮影



1階機械室を撮影



2階雨漏り跡を撮影

