

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月18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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月 4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 5月22日 午前10時00分から 令和 7年 5月22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 4月18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	6,510,000 5,208,000		1,302,000	96,249	21,410



物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市新堅町三丁目 1 3 5 番地 2
金沢市枝町 6 2 番地
金沢市杉浦町 3 5 番地 3

建物の名称 インペリアル・コート・新堅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堅町三丁目 1 3 5 番 2 の 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 6 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 金沢市新堅町三丁目 1 3 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 1 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 金沢市枝町 6 2 番

地 目 宅地

地 積 1 9 4 . 9 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 金沢市杉浦町 3 5 番 3

地 目 宅地

地 積 4 2 . 6 3 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000分の45



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 6 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】

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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 3】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市新堅町三丁目 1 3 5 番地 2
金沢市枝町 6 2 番地
金沢市杉浦町 3 5 番地 3

建物の名称 インペリアル・コート・新堅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堅町三丁目 1 3 5 番 2 の 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 6 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 金沢市新堅町三丁目 1 3 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 1 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 金沢市枝町 6 2 番

地 目 宅地

地 積 1 9 4 . 9 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 金沢市杉浦町 3 5 番 3

地 目 宅地

地 積 4 2 . 6 3 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000分の45



令和6年(ケ)第55号
令和6年12月18日受理
令和7年1月24日提出

現況調査報告書

(物件3)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 金沢市新堅町三丁目 1 3 5 番地 2
金沢市枝町 6 2 番地
金沢市杉浦町 3 5 番地 3

建物の名称 インペリアル・コート・新堅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堅町三丁目 1 3 5 番 2 の 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 6 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 金沢市新堅町三丁目 1 3 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 1 . 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 金沢市枝町 6 2 番

地 目 宅地

地 積 1 9 4 . 9 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 金沢市杉浦町 3 5 番 3

地 目 宅地

地 積 4 2 . 6 3 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000分の45

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

・本件マンションの管理につき、株式会社東急コミュニティーから書面で聴取した内容は、次のとおりである。

- 1 マンション全体の総戸数：25戸
- 2 管理組合の有無及び名称：有、インペリアルコート新墅管理組合法人
- 3 管理方式：委託管理
- 4 管理人の有無：無
- 5 新所有者（買受人）が使用することのできる駐車場：有（敷地内9台、駐車区画内に車両が納まる必要がある。） 月額11,550円 受付順（現在、空きなし）
- 6 新所有者（買受人）が使用することのできる設備及び専用使用できるスペースの有無：無
- 7 エレベーター・集会場の有無：エレベーター有、集会場無
- 8 管理費等：管理費（月額27,000円）、修繕積立金（月額35,480円）、町内会費（月額1,000円） 専有水道料（月額4,287円）
- 9 管理費等の滞納：有、令和6年11月分から令和6年12月分まで総額金67,767円（令和6年12月25日現在）
- 10 将来の修繕計画の有無：有
- 11 ペット飼育：小動物以外のペットを飼育することは不可

以 上

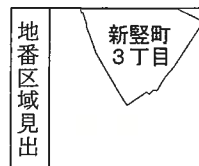
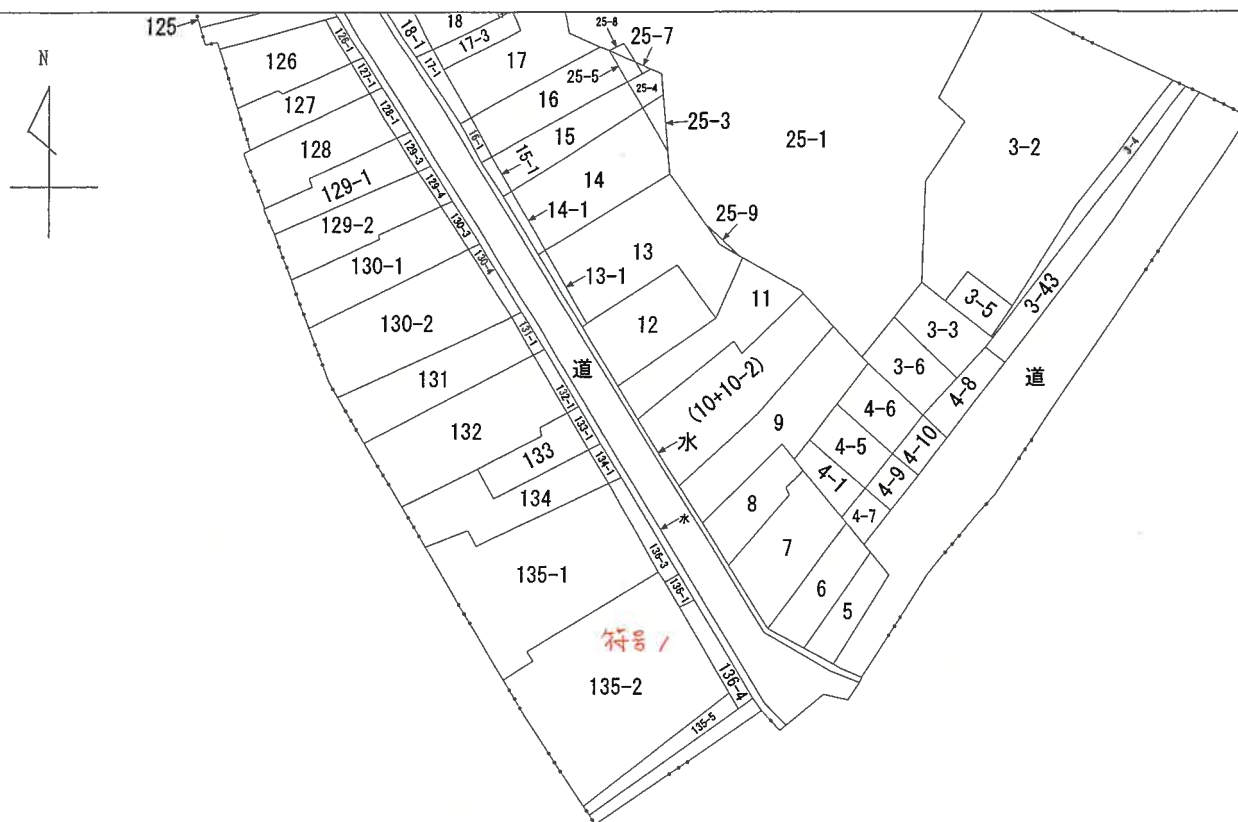
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■法務局（本局）の交付 窓口職員	本件敷地には地積測量図の備付けがありません。 (令和7年1月7日に聴取)
■所有者会社代表者	1 私は、本件マンションの所有者会社代表者代表取締役です。 2 所有者会社について、登記記録上の本店所在地においては、営業活動を行っていません。所有者会社所有の不動産を売却しながら、事業を縮小しています。 3 本件マンションは、空き家です。誰かに貸しているということは、ありません。 4 本件マンションの鍵を送付しますので、立入り調査を行ってください。 (令和7年1月7日に電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

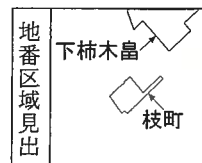
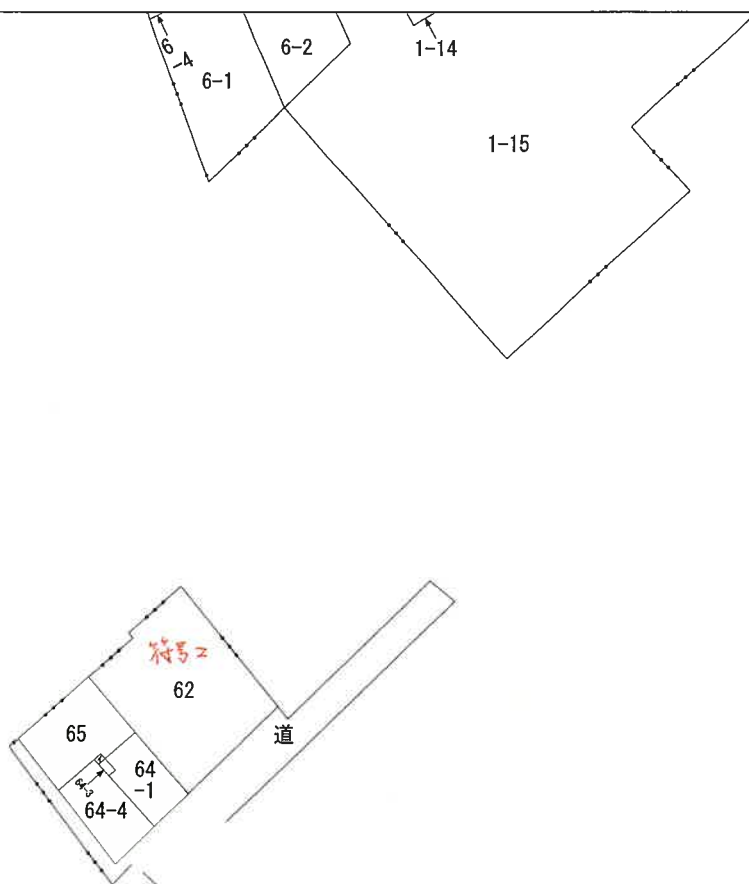
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日 (水)	執行官室 (郵便)	インペリアルコート新塲管理組合に照会書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
6年12月20日 (金) 9:20-9:25	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
7年1月7日 (火) 8:40-8:50	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
7年1月7日 (火)	執行官室 (電話)	所有者会社代表者から聴取
7年1月17日 (金) 12:45-13:35	物件所在地	立入調査 (全室) 占有調査 写真撮影 評価人同行
7年1月17日 (金)	執行官室 (郵便)	所有者会社代表者に本件マンションの鍵返還 (郵券430円)
(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



請求部	所在	金沢市新堅町三丁目				地番	135番2			
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

A 4 に縮小

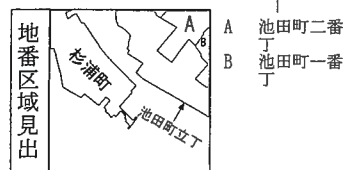
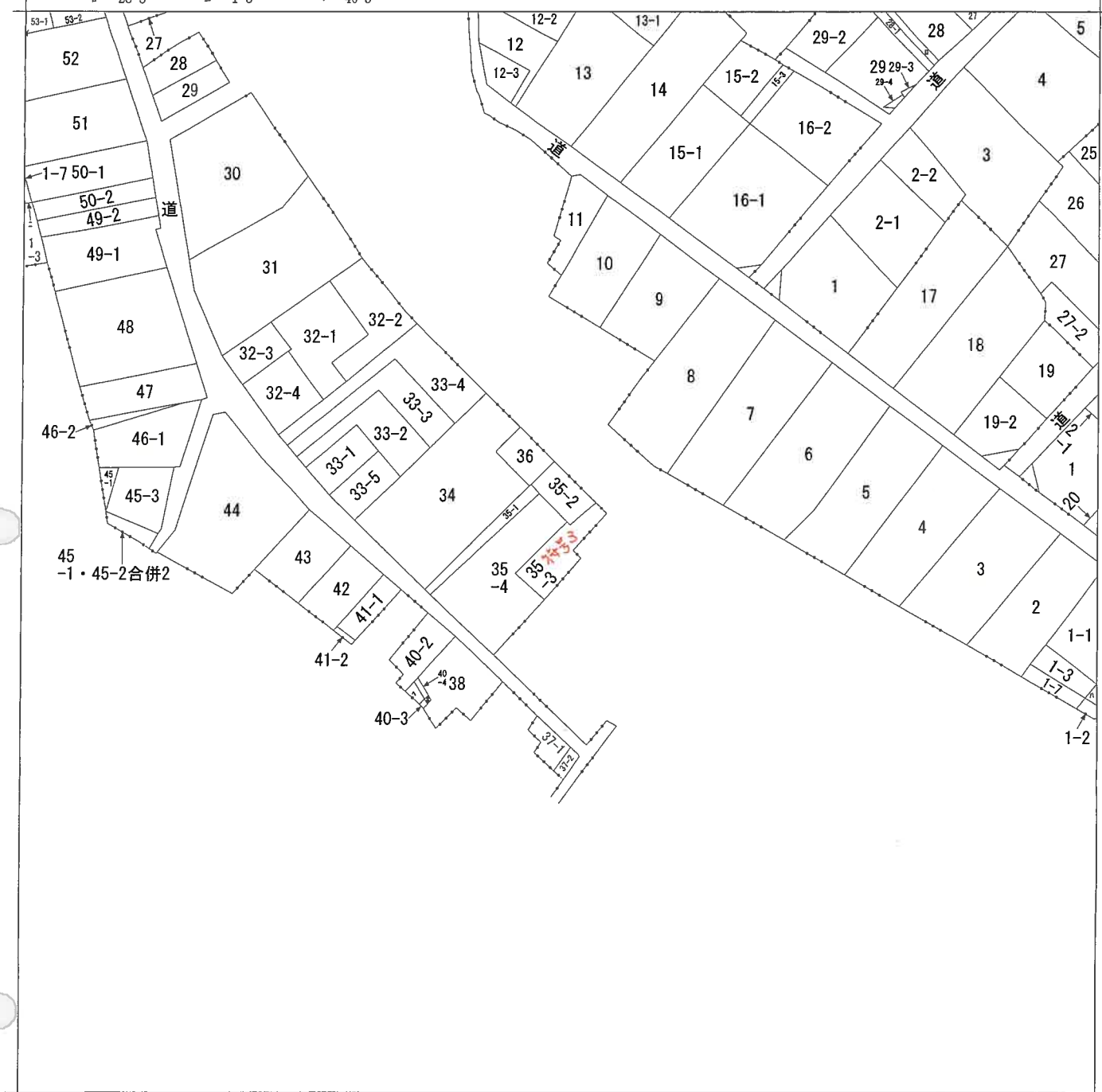


請 求 部 分	所 在	金沢市枝町				地 番	62番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	方位不明	

A 4 に縮小

(8 枚目)

イ 54 28-3 ハ 1-6 1-8 ホ 40-1 40-5



請求部	所在	金沢市杉浦町				地番	35番3		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	方位不明

A 4に縮小



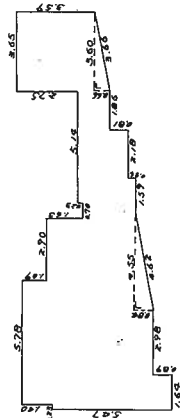
圖面平階各

区物建

階平面

新堅町3丁目
135番2の801

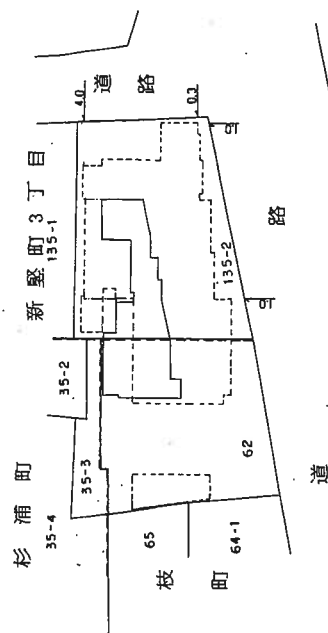
金沢市新堅町3丁目135番地2、枝町62番地、杉浦町35番地3



續求***

1.09	x	5.78	=	6.3002
0.31	x	8.68	=	2.6908
2.75	x	3.65	=	10.0375
0.23	x	8.79	=	2.0217
1.32	x	8.91	=	11.7612
0.61	x	18.40	=	11.2240
0.66	x	14.80	=	9.7680
0.81	x	12.94	=	10.4814
0.34	x	10.76	=	3.6584
0.84	x	4.62	=	3.8808
0.89	x	1.64	=	1.4596
0.84	x	4.55	/2 =	1.9110
0.66	x	3.60	/2 =	1.1880

合計	76.3826
床面積	76.38 m ²



建築物の存する部分 8 階

公

作者

和61年5月22日作製)

縮尺

1/250

申請人

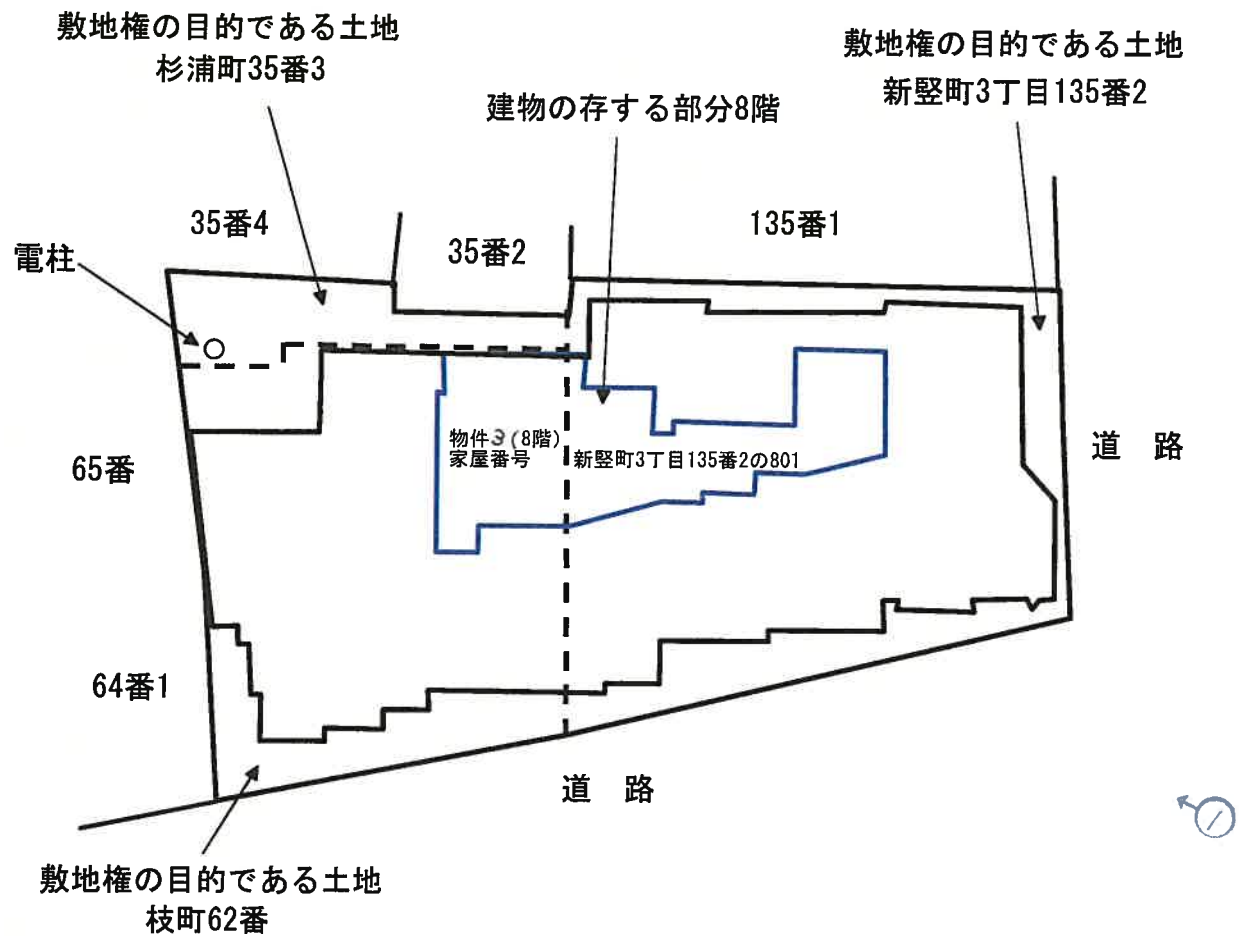
代表取締役

区
選

1/500

單位 = M

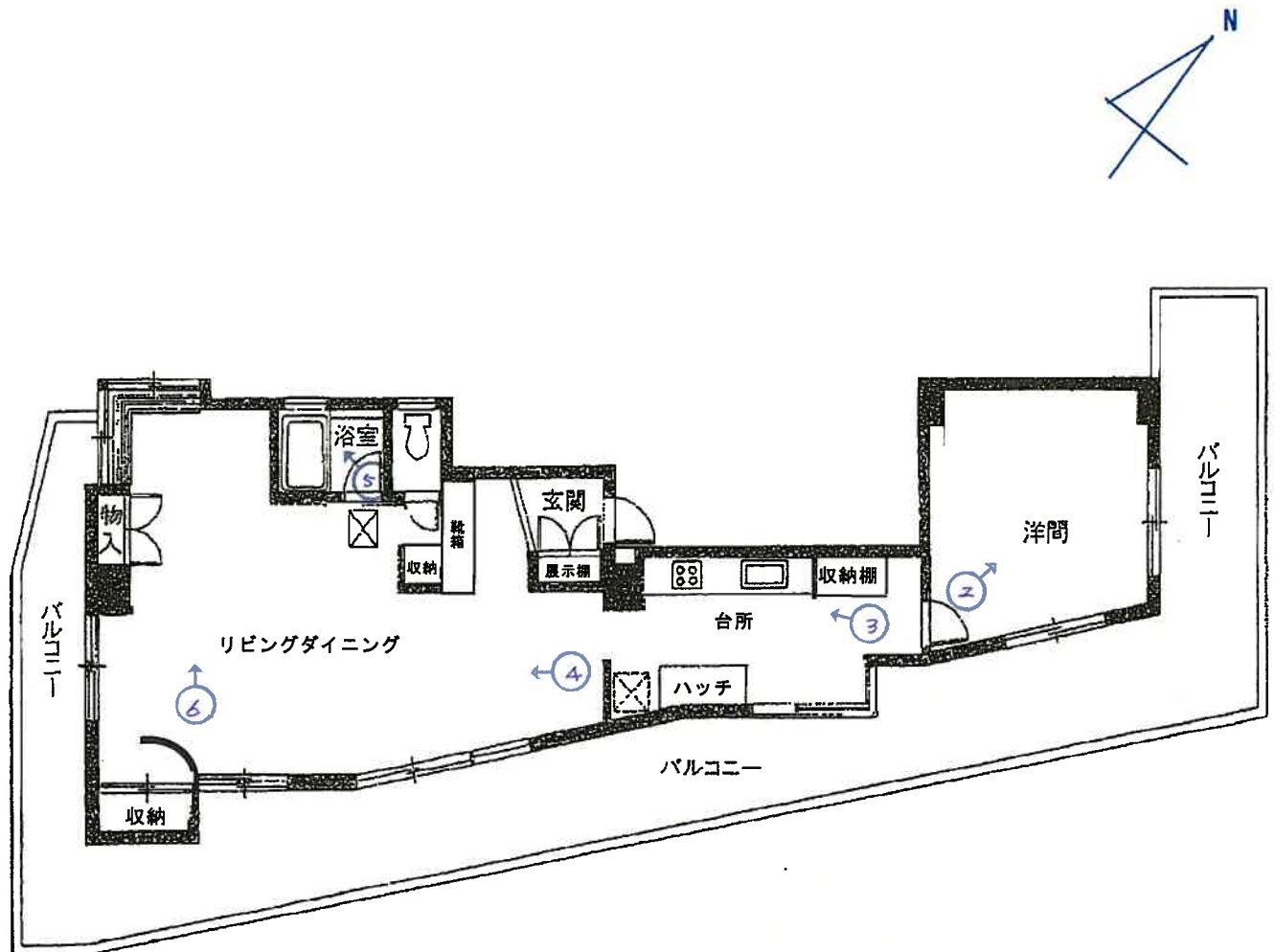
土地建物位置関係図



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

建 物 間 取 図

(物件3 専有部分)



↑ 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、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①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



令和 6 年（ケ）第 5 5 号
令和 7 年 1 月 17 日 現地調査
令和 7 年 2 月 10 日 評 価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 3)

評価人 不動産鑑定士

神田 勝廉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 3	金6,510,000 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
3	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 金沢市新堅町三丁目135番地2 金沢市枝町62番地 金沢市杉浦町35番地3 インペリアル・コート・新堅 (専有部分の建物の表示) 新堅町三丁目135番2の801 居 宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 76.38 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 金沢市新堅町三丁目135番2 宅 地 321.65 m² 2 金沢市枝町62番 宅 地 194.90 m² 3 金沢市杉浦町35番3 宅 地 42.63 m² (敷地権の表示) 1・2・3 所有権 1000分 の 45	

番 号	特 記 事 項
3	建築計画概要書を閲覧したところ、地名地番に現状駐車場として利用されている地番ほかの記載が見られる。一方、一棟の建物の登記簿上の延床面積を敷地権の目的である土地の登記簿上の合計地積で除した場合、容積率超過の可能性はある。

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	I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南東方・道路距離約3.4＊ k m 最寄バス停「桜橋」の北東方・近接（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）																											
付 近 の 状 況	中層共同住宅のほか併用住宅等が建ち並ぶ住商混在地域。																											
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	近隣商業地域																										
	建 ぺ い 率	80％																										
	容 積 率	300％																										
	防 火 規 制	準防火地域																										
	そ の 他 の 規 制	18m高度地区、駐車場整備地区、都市 計画道路（3・4・18 寺町今町線）、まち づくり協定、伝統的街並み区域、眺望景 観形成区域、屋外広告物（禁止地域等） ほか																										
画 地 条 件 等	規 模	559.18 m ²																										
	形 状	不整形																										
	間口：奥行	約35m ： 約12～20m																										
	そ の 他	—																										
接 面 道 路	<table><tr><td>接面 方位</td><td>幅員 (m)</td><td>道路 種類</td><td>建築基準法 上の道路</td><td>高低差 (対道路)</td><td>介在 公共物等</td><td>セット バック</td></tr><tr><td>南東</td><td>約11</td><td>市道</td><td>該当</td><td>等高</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>北東</td><td>約6.4</td><td>市道</td><td>該当</td><td>等高</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>							接面 方位	幅員 (m)	道路 種類	建築基準法 上の道路	高低差 (対道路)	介在 公共物等	セット バック	南東	約11	市道	該当	等高	—	—	北東	約6.4	市道	該当	等高	—	—
接面 方位	幅員 (m)	道路 種類	建築基準法 上の道路	高低差 (対道路)	介在 公共物等	セット バック																						
南東	約11	市道	該当	等高	—	—																						
北東	約6.4	市道	該当	等高	—	—																						
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件を含む一棟の建物の敷地及び駐車場として利用され ている。 （別添「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の指定はない。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	インペリアル・コート・新堅
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（登記記載）： 昭和61年5月23日新築 経過年数： 約 38 年 経済的残存耐用年数： 約 12 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕様	外壁：吹付タイルほか その他：特になし
設備等	エレベーター：1基 駐車場：有 月額使用料11,550円 敷地内 割当台数9台 受付順（現在空きなし、新所有者が使用することができる駐車場はなし） 集会所等：無 その他：自転車置場、ゴミ収集場、宅配ボックス、メールコーナー、管理人室等がある。
建物の品等	使用資材 やや優る 施工 普通
管理の形態等	管理組合：有 インペリアルコート新堅管理組合法人 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：非常駐、巡回は無
管理の状況	普通
特記事項	①管理費（月額27,000円）、修繕積立金（月額35,480円）、町内会費（月額1,000円）、専有水道料（月額****4,287円） ②長期修繕計画は有 ③修繕積立金の合計額（令和6年10月31日現在 ****4,316,418円） ④小動物以外のペットの飼育不可

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8階 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	第3 目的物件記載のとおり。
間 取 り	1LDK バルコニーあり (附属資料に添付の建物間取図に同じ。)
仕 様	天 井 ：ビニールクロスほか 床 ：ビニールタイル、リノリウムほか 内 壁 ：ビニールクロスほか 設 備 ：電気・給排水・衛生設備 その他 ：バルコニーがある。
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②管理費等の滞納あり（詳細については現況調査報告書参照）。

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等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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
290,000	76.38	0.22	4,870,000

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38年、経済的残存耐用年数12年、残価率0%、観察減価（保守管理の状況等－10%）、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- ・現価率 = $\{1 - (1 - \text{残価率}0\%) \times \text{経過年数}38\text{年} \div (\text{経過年数}38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}12\text{年})\} \times (1 - 0.1) \approx 0.22$

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。

土地 の 符号	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
1	100,000	0.99	321.65	1.00	$\frac{45}{1,000}$	1,430,000
2	100,000	0.99	194.40	1.00	$\frac{45}{1,000}$	860,000
3	100,000	0.99	42.63	1.00	$\frac{45}{1,000}$	180,000
敷地権価格 (円)						2,470,000

ア 標準画地価格 (公示地価格等からの規準)

地価公示 金沢 5-7

地価公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $129,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \div 100,000 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正 : 公示価格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、環境条件を考慮して査定した。

イ 個 別 格 差 : 画地条件を考量して査定した。

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
4,870,000	2,470,000	1.02	7,480,000

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 同一需給圏内の類似地域に存する同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の分析を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの価格を求めた。

【取引事例・売り出し価格水準】

類似構造・同種・同年代の資料を採用した（金沢市内）。

番号	取引・売出 時期	取引価格等	概要その他
①	令和6年1月	117,000 円/㎡	昭和50年4月建築、RC造、専有面積約71㎡
②	令和6年1月	146,000 円/㎡	昭和56年6月建築、SRC造、専有面積約75㎡

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	117,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	129,000
②	146,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{103}$	124,000

◇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
127,000	1.02	76.38	9,890,000

ア 基準階の比準価格：番号①・②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Ⅰ.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。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、①を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正 前の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試 算 価 格 (円) ア×イ＝ウ
①積算価格	7,480,000	—	7,480,000
②比準価格	9,890,000	—	9,890,000
③調整後の価格	9,400,000円		

イ 占有減価修正 : 必要なし

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×エーオ
9,400,000	1.0	0.7	0.99	0	6,510,000

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） : 敷金等の実額を控除した。

第6 参考価格資料

地価公示地価格 : 金沢5-7
所 在 : 金沢市鱒町103番1
価 格 : 129,000 円/㎡
位 置 : IRいしかわ鉄道線「金沢」駅から南東方へ道路距離で約3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 148㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水、都市ガス
接 面 街 路 : 南西側幅員20m舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域
商業地域、準防火地域
建ぺい率80%
容積率400%
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ普通商業地域

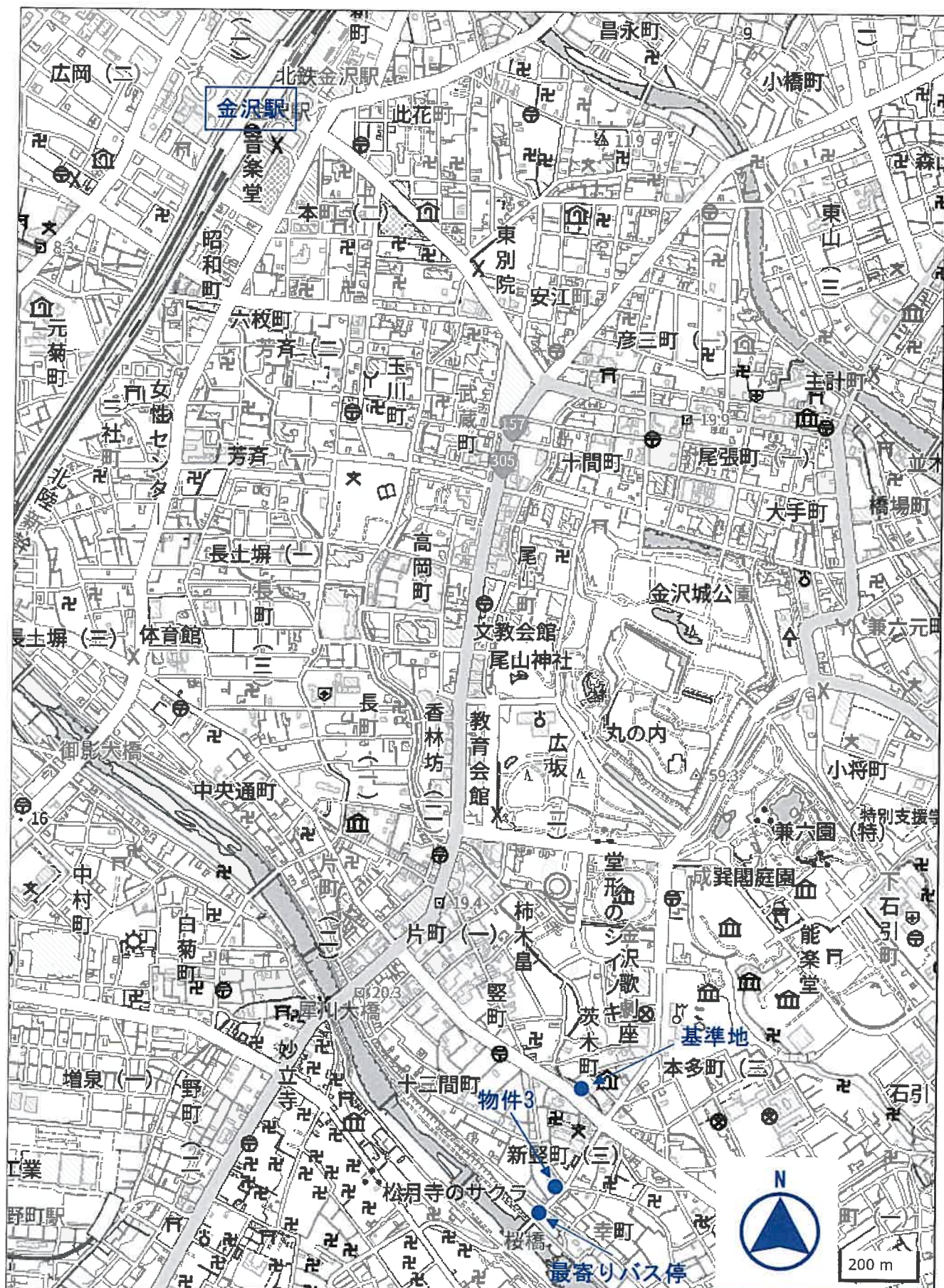
第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
- ~~2. 住宅明細図写~~
3. 公図写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(専有部分)
8. 現況写真

【付記】

本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

以 上



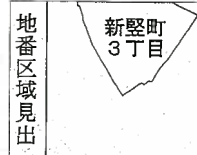
受命物件の位置図

国土地理院「地理院地図」



物件3
土地の符号1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	金沢市新堅町三丁目				地番	135番2			
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

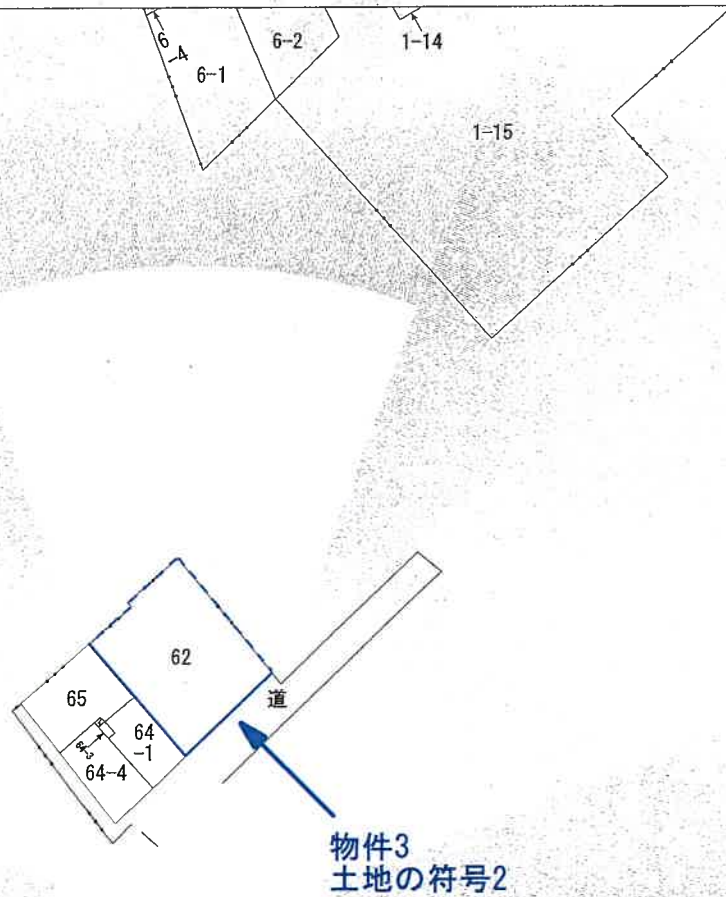
A3を縮尺したものである

令和6年11月29日
金沢地方法務局

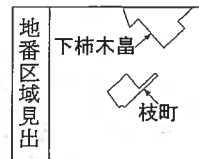
登記官

請求番号：5-3
(1/1)





〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	金沢市枝町				地番	62番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	方位不明 方位の記載はない	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

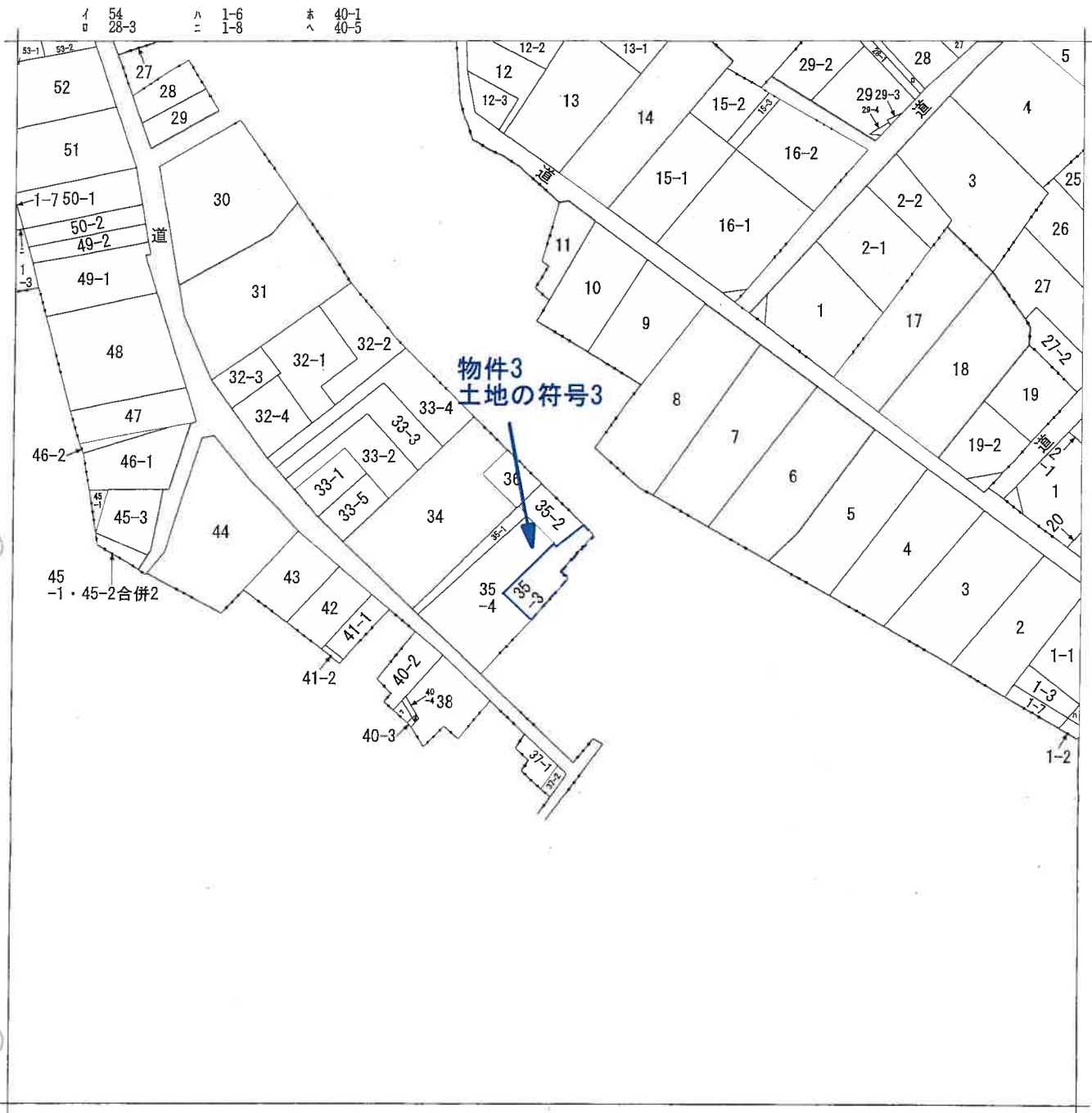
A3を縮尺したものである

令和6年11月29日
金沢地方法務局

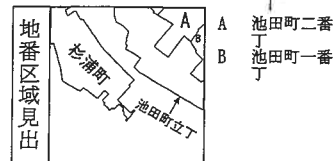
登記官

請求番号：5-4
(1/1)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	金沢市杉浦町				地番	35番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明 方位の記載はない	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3を縮尺したものである

令和6年11月29日
金沢地方法務局
登記官
請求番号：5-5
(1/1)



登記年月日：昭和60年5月23日

019360

地積測量図

35番4、35-3

地番

金沢市杉浦町

土地の所在

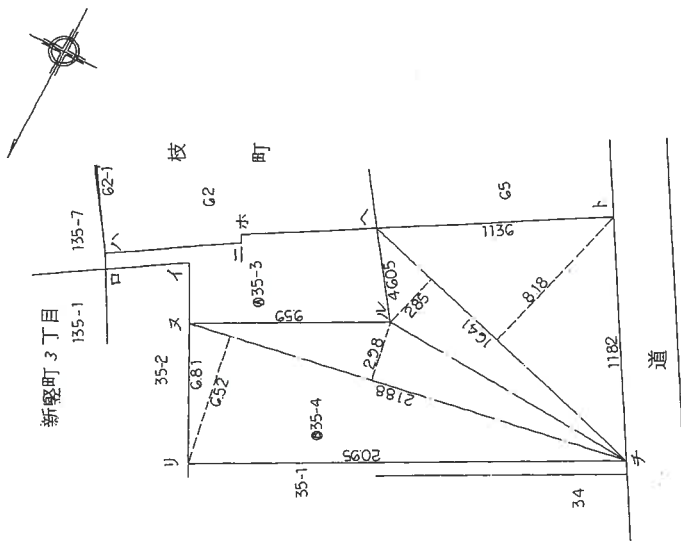
面積計算

$$\begin{aligned} \textcircled{A}35-4 \dots & 65.2 \times 21.88 = 1426.576 \\ & 29.8 \times 21.88 = 652.024 \\ & 28.5 \times 16.41 = 467.685 \\ & 8.18 \times 16.41 = 134.2338 \\ & \hline & 3888.623 \\ & 2 \\ & = 1944.3115 \end{aligned}$$

$$\textcircled{A}35-3 \dots 23706535 - 19443115 = 426342$$

地積

$$\begin{aligned} \textcircled{A}35-3 &= 4263 \text{ m}^2 \\ \textcircled{B}35-4 &= 1944.3 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



昭和60年5月22日

境界標の種類
イ～リ・・・赤ペンキ
ス ル 金属標

製作者

申請人

縮尺

1/250

(昭和60年 5月22日作製)

A3を縮尺したものである

地積測量図写

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11月29日 金沢地方法務局

令和6年11月29日 金沢地方法務局

寶記堂

A3を縮尺したものである

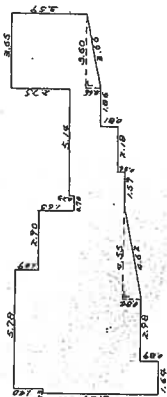
建物図面写

各階平面図写

請求番号：5-6

306430

各階平面図



積求****

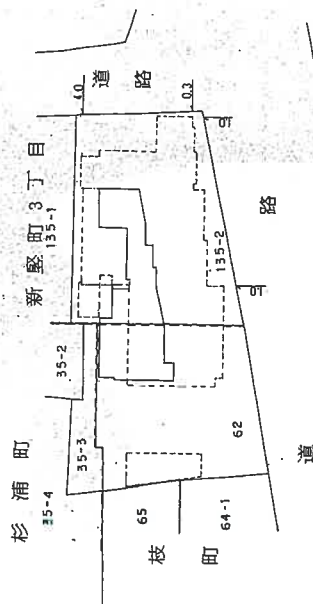
1.09	x	5.78	=	6.3002
0.31	x	8.68	=	2.6908
2.75	x	3.65	=	10.0375
0.23	x	8.79	=	2.0217
1.32	x	8.91	=	11.7612
0.61	x	18.40	=	11.2240
0.66	x	14.80	=	9.7680
0.81	x	12.94	=	10.4814
0.34	x	10.76	=	3.6584
0.84	x	4.62	=	3.8808
0.89	x	1.64	=	1.4596
0.84	x	4.55 / 2	=	1.9110
0.66	x	3.60 / 2	=	1.1880

合計	76.3826
床面積	76.38 m ²

建 物 区 階 平 面

新堅町3丁目
135番2の 801

建物の所在
金沢市新堅町3丁目135番地、桜町62番地、杉浦町35番地3



建築物の存する部分 8 階

單位 = M

者製作

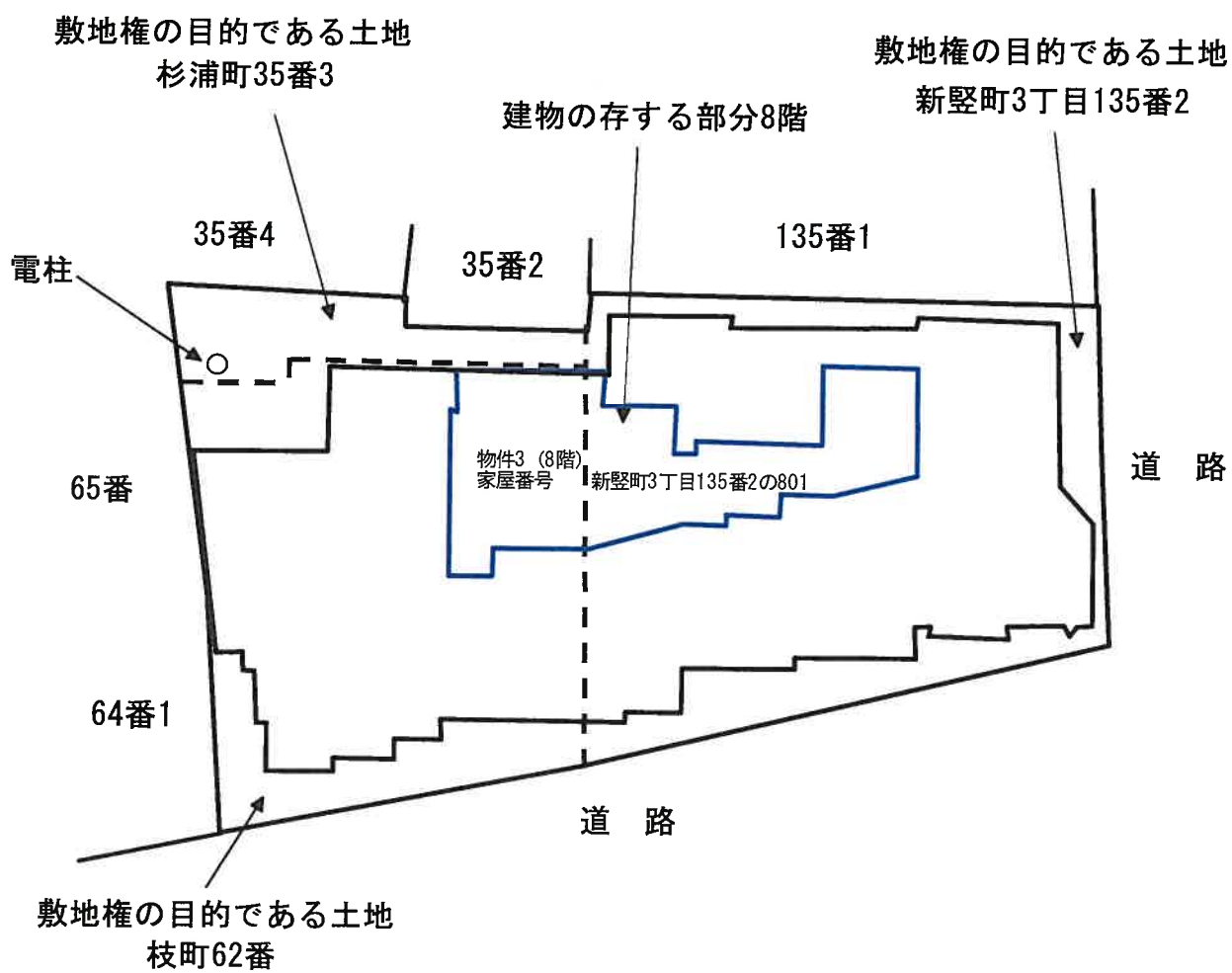
和61年5月22日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

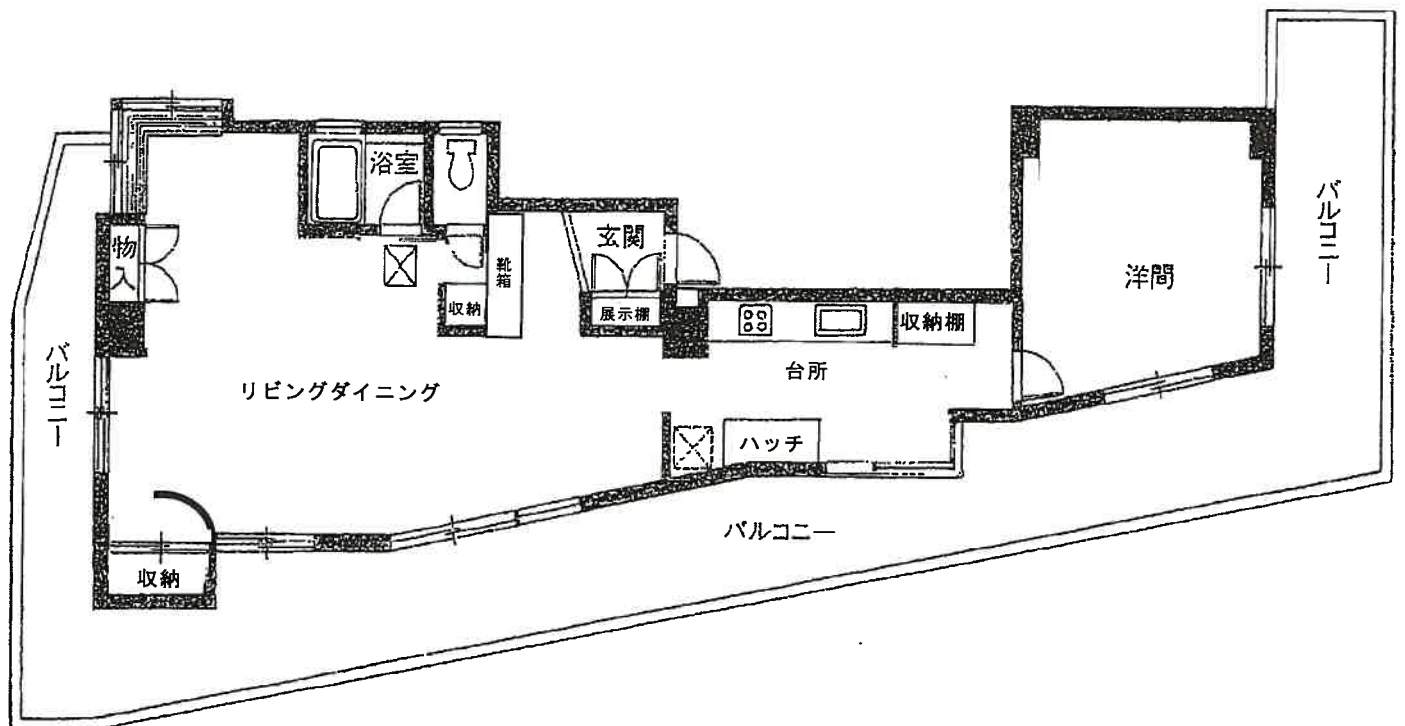
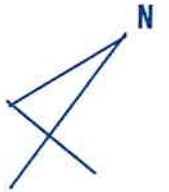
縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

(物件3 専有部分)



※ 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。



現況写真



現況写真