

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

令和6年(ケ)第 39号

令和6年(ケ)第 46号

お 知 ら せ

本件は、下記の事件を併合して一括売却するものです。

記

令和6年(ケ)第39号事件

令和6年(ケ)第46号事件(物件番号5, 6)

令和6年(ケ)第46号事件の物件番号5, 6は、1, 2に変更になりました。

令和6年(ケ)第46号事件の現況調査報告書は、物件番号を読み替えてお読みください。

金沢地方裁判所不動産競売係

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）
1, 2	10, 240, 000 8, 192, 000	一括	2, 048, 000	396, 519	89, 777
1	3, 080, 000				
2	7, 160, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 金沢市長土堀一丁目 |
| | 地 番 | 299番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 金沢市長土堀一丁目299番地 |
| | 家屋 番号 | 299番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7.67平方メートル |
| | | 2階 58.48平方メートル |
| | | 3階 58.48平方メートル |
| | | 4階 58.48平方メートル |
| | | 5階 58.48平方メートル |
| | | 6階 63.06平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18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 210号室

賃借人 B

期 限 令和7年11月30日

賃 料 月額2万2100円

賃料前払 賃料, 共益費等は前払いとして, 毎月末日までに翌月分を支払う。

敷 金 6万円

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】

208号室, 209号室, 310号室, 408号室, 410号室, 508号室, 509号室, 510号室, 610号室は本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Cが308号室及び309号室を, Dが409号室を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, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。



【物件番号 1】

駐車場所 P 0 1 が駐車場として使用されている。使用者 B 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

- 1 所 在 金沢市長土堀一丁目
地 番 299番
地 目 宅地
地 積 137.52平方メートル
- 2 所 在 金沢市長土堀一丁目299番地
家屋 番号 299番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積
1階 7.67平方メートル
2階 58.48平方メートル
3階 58.48平方メートル
4階 58.48平方メートル
5階 58.48平方メートル
6階 63.06平方メートル



令和 6年(ケ)第 46号
(物件番号 5, 6)
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 1月 **22**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

- 5 所 在 金沢市長土堀一丁目
- 地 番 299 番
- 地 目 宅地
- 地 積 137.52 平方メートル
- 6 所 在 金沢市長土堀一丁目 299 番地
- 家屋 番号 299 番
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------|
| 1 階 | 7.67 平方メートル |
| 2 階 | 58.48 平方メートル |
| 3 階 | 58.48 平方メートル |
| 4 階 | 58.48 平方メートル |
| 5 階 | 58.48 平方メートル |
| 6 階 | 63.06 平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		金沢市長土堀一丁目16番14号	
土地		物件5	
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 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（下記建物入居者）が本土地の一部を駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」（4枚目）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	☒ 3枚目のとおり		
建物		物件6	
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者が本件建物208・209・310・408・410・508・509・510・610号室を空き室として不使用管理している ☒ その他の者（入居者）らが本建物の各室を「共同住宅」として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」（4枚目）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	☒ 3枚目のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 支部 年 平成 月 年（ ）第 目		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面のとおり ☒ 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 5 の土地について

1. 西側において、公衆用道路(既存道路)に接面している。
2. 同道路は、先行事件の評価人によれば、建築基準法上の道路に該当するとのことであった。
3. 同道路の道幅が狭い(車の対面通行不可)。南方向行き止まり。
4. 工作物等については、別紙「土地建物位置関係図・間取図」のとおりである。
5. 住宅密集地である。近くに金沢市営中央市民体育館がある。

■ 物件 6 の建物について

1. 建物の名称は「プリンスホームズ長土堀 ANNEX」である。
2. 2階以上に居室があり、各階3室＋6階1室で合計13室ある。
3. 2～5階の各室がユニットバス(浴室トイレ共用)で、610号室のみ別になっている。
4. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図・間取図」及び同「間取図」のとおりである。
5. 備え付けられたエアコンが古くなっているものがある。
6. 居室のバルコニーに設置されているエアコン室外機と給湯器が錆び付いているものがある。
7. キッチンが古いIHヒーター又は電熱コンロ1口(居室により種類が異なる)になっている。
8. 各居室の洗濯機置場は外(バルコニー)にある。610号室のみ屋内である。
9. 経年(平成7年5月2日新築)相応に老朽化し、全体的にあちらこちら傷んでいる。
10. 屋上の防水機能が劣化していると思われる。
11. 1階の内壁が剥離している箇所がある。
12. 1階の自転車置場は、本件建物入居者に加えて北隣の本館入居者も利用している。
13. 1階の自転車置場(北東側も含む)には、多くの放置自転車があるものと思われる。
14. 退去した入居者によれば、過去にエレベーターで閉じ込め騒ぎが起きていたようである。
15. 空き室の主な状況は別添写真③～⑩に加えて、次のとおりである。

209号室：洋室南側の窓ガラスにひびが入っている。

410号室：洋室の北東角に雨漏りらしき跡がある(写真⑦)。バルコニーの天井に剥離がある。

508号室：バルコニーの天井に剥離がある。

610号室：居間(洋室)の床板に小さな傷がある。

■ 物件 5 の土地に関する最先の担保権設定時について(閉鎖登記簿謄本等からの考察)

物件 5 の土地は、昭和62年 3 月 20 日、現所有者に所有権が移転し、同地上建物は同年 4 月 11 日に取り壊され、物件 6 の建物は平成 7 年 5 月 2 日に新築されているところ、物件 5 の土地にかかる最先の担保権設定時は同建物の着工直前の平成 6 年 10 月 4 日であることから、当時、物件 5 の土地は更地の状態であったものと思料する。

■ その他について

1. 令和 6 年 10 月末日で管理会社が撤退しており、所有者の自主管理物件となっているようである。
2. 所有者 A に対し、日時を変え、何度も架電するものの、全く無視されている状況である。
3. 最先の担保権者申立ての先行事件(当庁令和 6 年(ケ)第 39 号担保不動産競売事件)が存在する。
4. 賃貸借契約書上、形式的には、貸主は株式会社プリンスホームズとなっている。

(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<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
5, 6	■210号室 (2階) B	■居 □事 □店 □倉 □他	H11・11・16 自R5・12・1 至R7・11・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 22,100円 ■敷 □保 60,000円	■共益費月額3,500円 ■水道料月額2,500円 ■駐車場所P01 ■駐車料金月額8,800円
6	■308号室 (3階) C	□居 □事 □店 □倉 ■他	H27・12・7 自R5・12・7 至R7・12・6	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 19,800円 ■敷 □保 39,600円	■現況：物置(非居住) ■共益費月額3,500円 ■水道料月額2,750円
6	■309号室 (3階) C	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・2・9 自R6・2・9 至R8・2・8	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 19,800円 ■敷 □保 39,600円	■共益費月額3,500円 ■水道料月額2,750円
6	■409号室 (4階) D	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・8・7 自R6・8・7 至R8・8・25	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 19,800円 ■敷 □保 39,600円	■共益費月額2,500円 ■水道料月額2,700円
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	・ 自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	・ 自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □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
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の状況
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(先行事件でR6. 11. 22電話聴取した要旨) 1. 自分は物件5の土地(以下、「本件土地」という。)及び物件6の建物(以下、「本件建物」という。)の所有者です。高校生の頃まで金沢に住んでいました。 2. 株式会社プリンスホームズ(登記上の本店：東京都港区)の代表取締役です。 3. 本件建物各室の賃貸人は同社であり、同社が管理会社と賃貸借管理業務委任契約(平成22年9月開始)を締結していました。 4. 入居者らの賃料等は同社の口座に振り込まれています。 5. この度、管理会社から一方的に同契約を解除され、納得がいていません。管理会社が契約したネット回線「NTTメディアサプライ」についても揉めています。 6. 自分は高齢で、遠く県外に住んでいるので、直接管理等は到底できません。 7. 本件建物はANNE Xの名称のとおり、別館なのですが、北側にある本館を亡父が建てた際に本件土地の前所有者から、本件土地を買わないかと言われて購入し、その数年後に本件建物を建てました。 8. 本件土地の境界について、隣地所有者らとのトラブルはありません。北側隣地(地番298番)と北東側隣地(地番314番)は自分が所有する土地です。 9. 本件土地から公道に至るまでの道路(地番300番2及び同291番)は他人の共有名義ですが、それらの方達との間で、通行に関して、約束事や通行料の授受等は全くありません。ずっと昔から道路として使用してきています。 10. 本件建物1階の駐輪場は本館の入居者も使用していると思います。 11. 本件建物と北側にある本館は別々の時期に建てているので、設備等はそれぞれ独立していると思います。 12. 本件土地建物の管理は全部管理会社に長年任せていたので、自分は遠方に住んでいるので、現在の状況等を把握していることはあまり多くありません。 13. 自分の両親も兄弟も亡くなっており、もう金沢には未練ありません。実際、管理会社には管理以外に本件土地建物の売却も依頼していました。 (先行事件で聴取した要旨)
■ 管理会社担当者	1. 当社は、貸主様の財務状況の悪化により、本件建物の管理業務を令和6年10月31日(木)をもちまして終了することになりました。 2. 貸主様の自主管理となるので、本件建物の整備・ライフライン(共用部の電気・水道等)の停止等、貸主様の財務状況に応じて、ご入居者様の生活に支障が生じる恐れがございます。 3. 本件建物は貸主様の自主管理になりますので、空き室の鍵はすべて貸主様に返還することになります。 4. 本件土地の駐車区画P02は空き駐車場です。

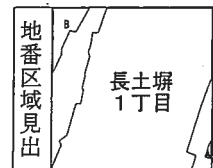
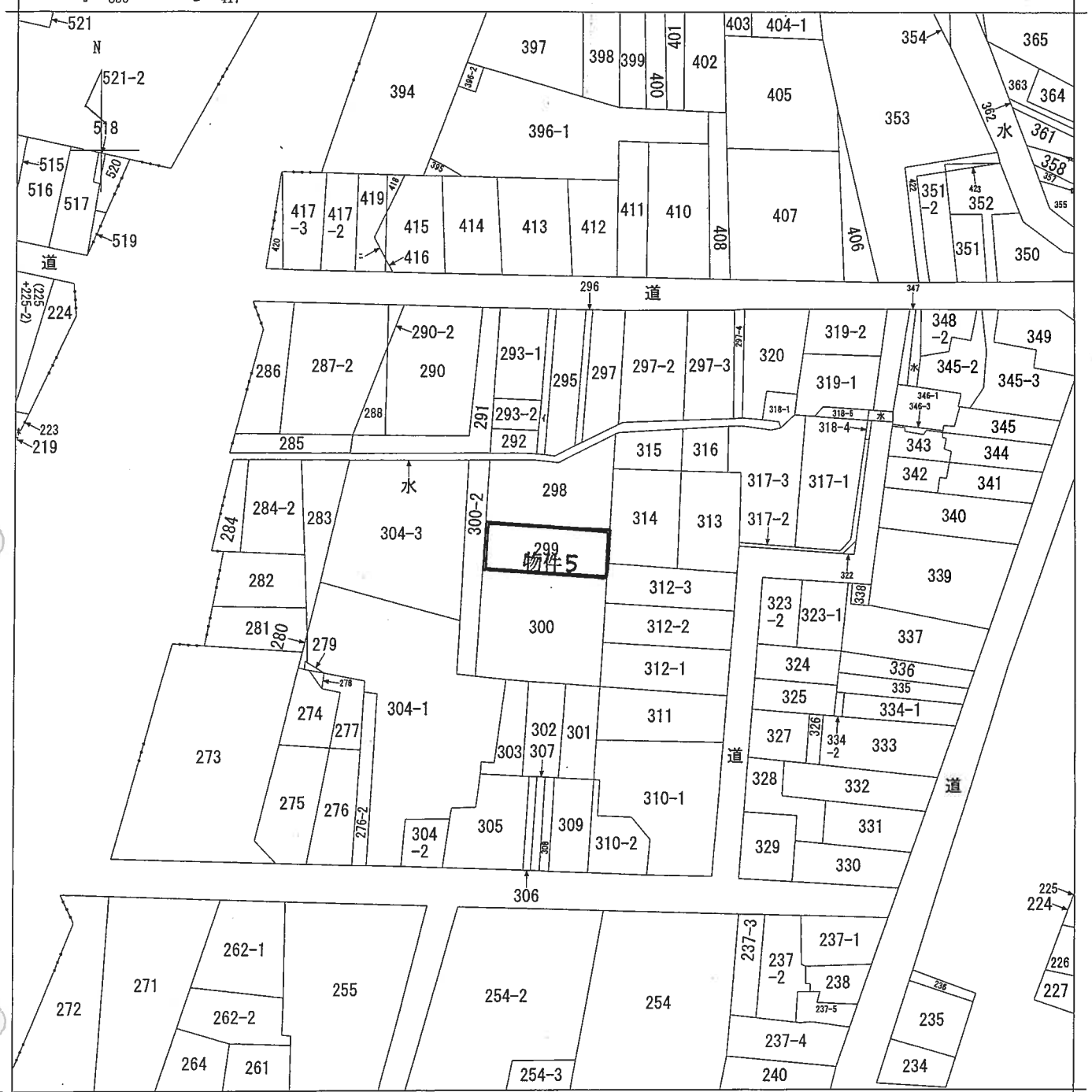
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■210号室入居者	(書面による回答の要旨) 1. 当初の賃貸借契約書が見つかったので、1枚目の写しを提出します。 2. 管理会社が外れたので、賃貸保証料の支払はなくなりました。 3. 自分は居室以外に本件土地の駐車区画P01を借りています。 (先行事件で聴取した要旨) 4. キッチンの電熱コンロは壊れて使えません。 5. 洋室北東角付近はエアコンの近くで、壁が少し汚れています。
■309号室入居者 (308号室使用者)	1. 1部屋では手狭なので、308号室を物置として使用しています。 2. 308号室には足の踏み場がない程の荷物が置いてあります。 3. 管理会社が外れたので、賃貸保証料の支払はなくなりました。 4. 両室のエアコンが古くなっています。室外機がかなり錆び付いています。 5. キッチンの電熱コンロは壊れて使えません。 6. 309号室洋室の天井板に損傷(穴)があります。 7. 自転車置場に自転車を駐輪しています。
■409号室入居者	1. 私は1人でここに住んでいます。日本語は話せます。 2. 賃貸保証料の支払はなくなりました。 3. インターネットが使用できなくなりました。 4. キッチンの電熱コンロは壊れて使用できません。 5. 今後、退去を求められても、ギリギリで生活しているので、引越費用が出せません。とても困ります。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月9日 (月) 13:30 - 13:45	法務局(本局)	公図等閲覧
令和6年12月12日 (木) 12:10 - 13:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 外観調査, 敷地調査, 動産・工作物調査, 空き室立入調査, 間取確認, 写真撮影
令和6年12月26日 (木) 15:50 - 16:10	物件所在地	占有調査, 210号室入居者に照会書差置(返信用郵券110円), 308・309・409号室入居者と面談, 写真撮影
令和6年12月26日 (木) 16:20 - 16:30	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人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



A 長土堀 1丁目
B 長土堀 2丁目

請 求 部 分	所 在	金沢市長土堀一丁目				地 番	299番		
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 事 記 項		

(8 枚目)

公用

325746

各階平面図

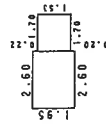
299番

家屋番号

建物の所在
金沢市長土塀1丁目299番地

物図面
階平面図

1階



求積表

2.60	×	1.95	=	5.0700
1.70	×	1.53	=	2.6010
計				7.6710

床面積 7.67 m²

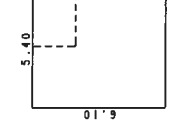
2階～5階（各階同型）

求積表

5.40	×	6.10	=	32.9400
1.70	×	4.38	=	7.4460
5.50	×	3.05	=	16.7750
1.10	×	1.20	=	1.3200
計				58.4810

床面積 58.48 m²

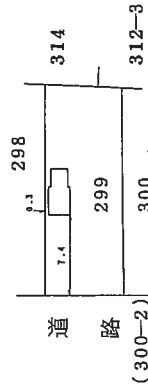
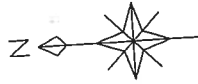
6階



求積表

5.40	×	6.10	=	32.9400
1.70	×	5.88	=	9.9960
6.60	×	3.05	=	20.1300
計				63.0660

床面積 63.06 m²



作製者

年 5月19日（作製）

縮尺 1/250

申請人

縮尺

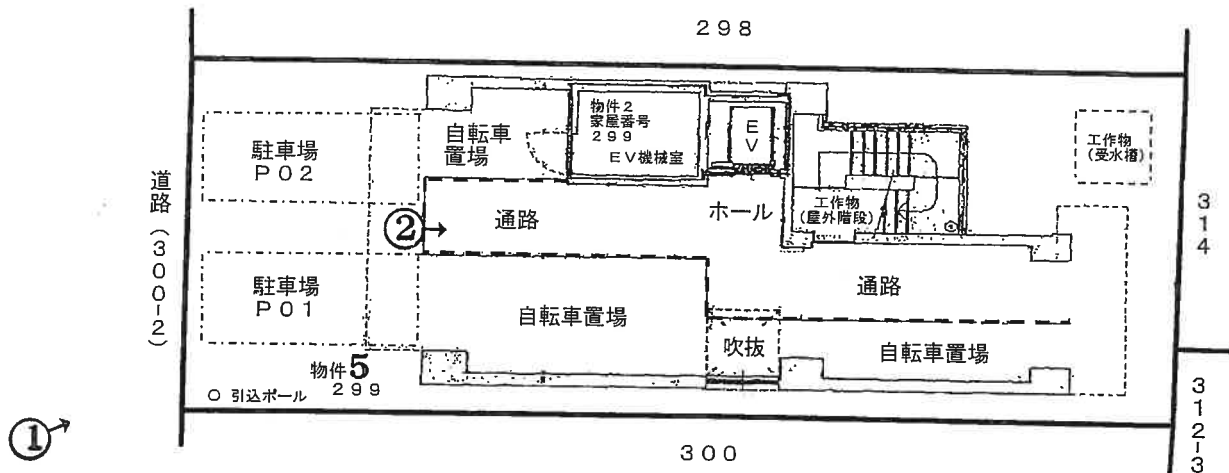
1/500

A4に縮小

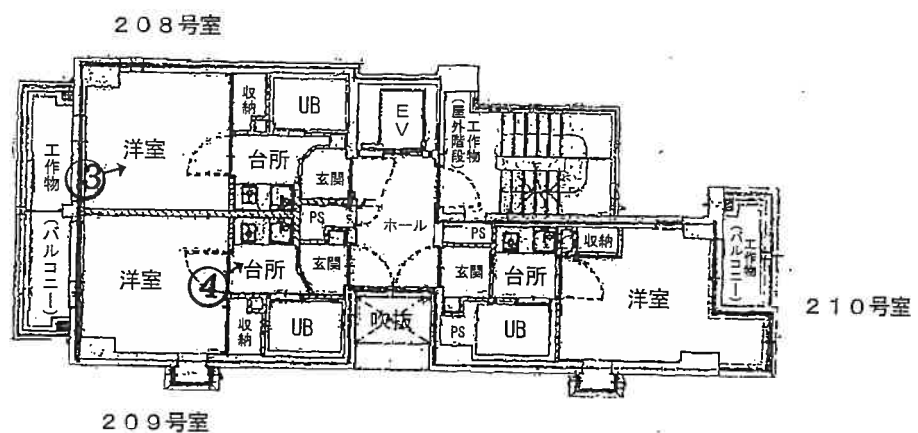
7.6.1

土地建物位置関係図・間取図

物件 6 1 階

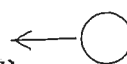


2 階



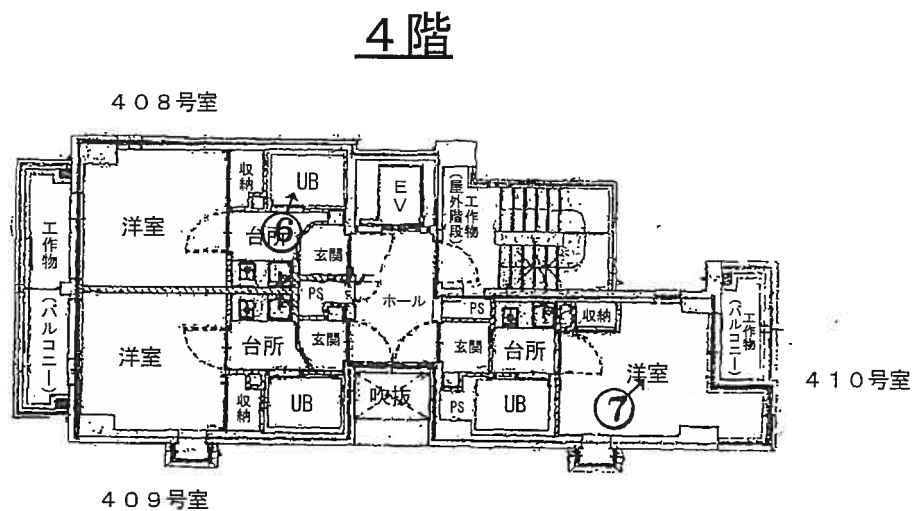
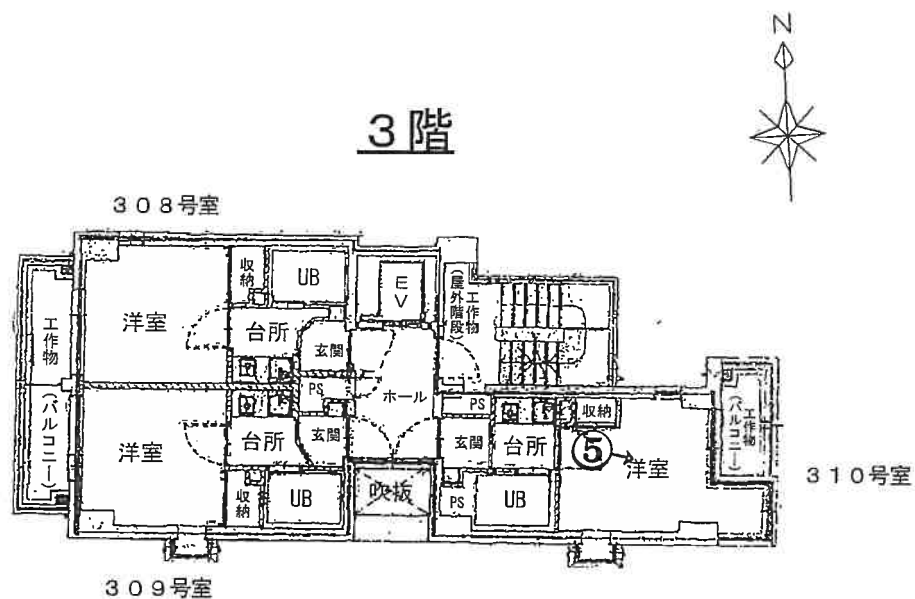
(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

(10 枚目)

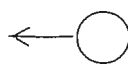


写真撮影の位置・方向及びその番号を示す

間 取 図

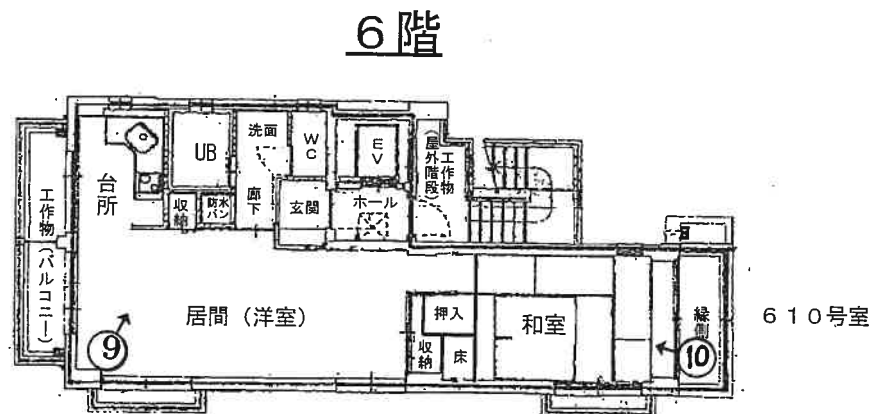
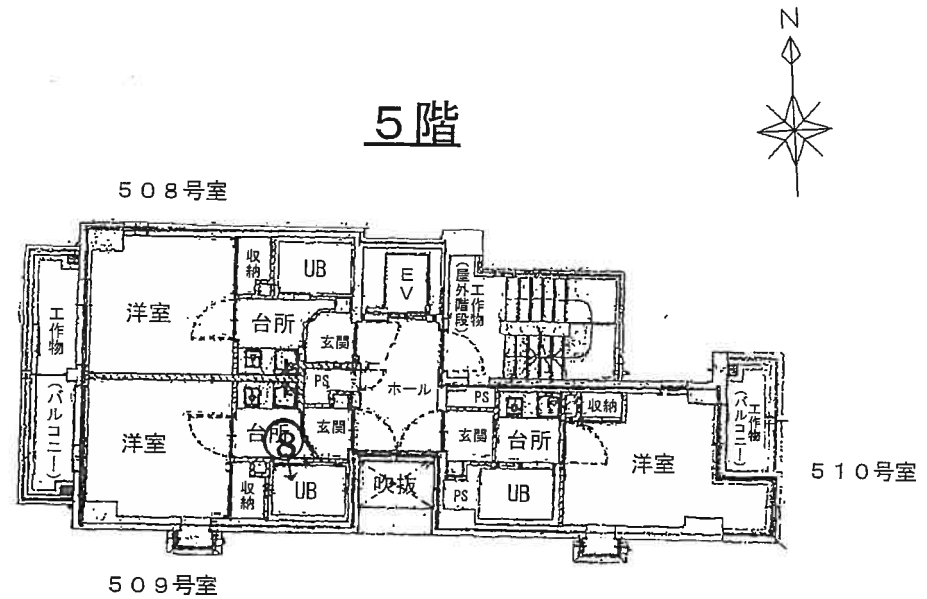


(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。

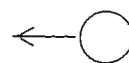


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図



(注)この図面は現地における認識及び資料に基づいて作成した概略図であり、必ずしも正確なものではありません。



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

写真①



写真② 1階



写真③ 208号室



写真④ 209号室



写真⑤ 310号室



写真⑥ 408号室



写真⑦ 410号室

雨漏り跡



写真⑧ 509号室



写真⑨ 610号室



写真⑩



令和6年（ケ）第39号

令和6年（ケ）第46号

令和6年10月31日 現地調査
(最終)

令和7年2月7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10,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,080,000円
物件2（建物）	金7,160,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 地	金沢市長土堀一丁目 番 2 9 9 番 目 宅地 積 137.52m ²	
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	金沢市長土堀一丁目 2 9 9 番地 2 9 9 番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1 階 7.67m ² 2 階 58.48m ² 3 階 58.48m ² 4 階 58.48m ² 5 階 58.48m ² 6 階 63.06m ² 延床面積 : 304.65m ²	
番号	特 記 事 項		
2	■物件2建物に工作物（受水槽、屋外階段、バルコニー）があり、物件2建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図」及び「間取図」参照）。 ■敷地内に駐車場が2区画ある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（物件1）

位 置 ・ 交 通	I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南方・道路距離約1.2km 最寄バス停「長土堀」の北東方・約60m（徒歩約1分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅の中に共同住宅等が見られる幹線道路背後の既成住宅地域						
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	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	20m高度地区、駐車場整備地区 居住誘導区域、都市機能誘導区域					
画 地 条 件 等	規 模	137.52m ²					
	形 状	ほぼ長方形					
	間口：奥行	約7.3m：約19.6m					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面	幅員	道路	建築基準法	高低差	介在	セット
	方位	(m)	種類	上の道路	(対道路)	公共物等	バック
	西	約3	道路	該当	等高	—	要
土地の利用状況等	物件2建物の敷地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	■利用現況から土壤汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壤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。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	■西側の道路は建築基準法上の既存道路であり、セットバックを要する。						

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成7年5月2日新築 経 過 年 数： 約30年 経済的残存耐用年数： 約5年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造 屋 根： 陸屋根 外 壁： タイル、吹付タイル 等 内 壁： クロス、タイル 等 天 井： クロス、プラスターボード 等 床： フローリング、タイル、畳 等 設 備： 電気、給排水、衛生、昇降機 等 そ の 他： -
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 共同住宅 間 取 り： 別添「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	■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。 ■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。 ■設備（給湯器、エアコン、コンロ等）が老朽化している。 ■洗濯機置場は610号室のみ屋内にあり、その他の居室は屋外のバルコニーにある。 ■エレベーター設備は老朽化が進んでいるものと思われる。 ■410号室の洋室に雨漏りらしき跡があり、カビ臭がする。 ■309号室の洋室の天井板に損傷（穴）がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、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 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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	120,000	0.98	137.52	0.70	11,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢-38

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
156,000円/㎡	×102/100	×100/102	×100/130	=120,000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：規模、接道状況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。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	304.65	0.10	7,610,000

ウ 現価率

経過年数 約30年、経済的残存耐用年数 約5年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 -30%）、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 = $\frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{\text{経過年数 30年} + \text{経済的残存耐用年数 5年}} \times (1 - \text{観察減価 0.3}) = 0.1$

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	11,320,000	0.5	法定地上権	5,660,000

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オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア＋イ	構成比
1	11,320,000	－5,660,000	5,660,000	29.9%
2	7,610,000	＋5,660,000	13,270,000	70.1%
積算価格 (合計)			18,930,000	100.0%

Ⅱ. 収益価格の試算（直接還元法による）

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
1,368,000	1.0	9.0	0.9	13,680,000

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（共益費・水道料・駐車場料金を含む）。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 補 正 : 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

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。本件では、目的物件が収益用不動産であることから収益価格を重視し、積算価格を比較考量の上、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	18,930,000	1.0	18,930,000
② 収 益 価 格	13,680,000	1.0	13,680,000
③ 調整後の価格	14,730,000円		

イ 占有減価修正：目的物件は収益用不動産であり、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 評価額の決定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、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	調整後の価格 （円） ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,730,000	29.9%	1.0	0.7	0	3,080,000
2		70.1%	1.0	0.7	60,000	7,160,000
一括価格（合計）						10,240,000

イ 市場性修正：地域における同種の不動産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 その他の控除減価（敷金等）：賃借権の引き受けに係る敷金の金額を控除した。

第6 参考価格資料

公 示 地 : 金沢-38
所 在 : 金沢市長土塀1丁目158番
価 格 : 156,000円/㎡
位 置 : J R 北陸本線 金沢駅 1.2km ※ 路線名は価格時点のもの
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 187㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東 4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域、準防火地域
建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く見られる中心部の閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 案内図~~
- 3 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



評価対象



公示地



0m

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」

S=1/10,000

イ 294
ロ 356
ハ 359
ニ 417
道



評価対象



請求部	所在	金沢市長土堀一丁目				地番	299番			
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		

原図を70%に縮小

~~SECRET~~

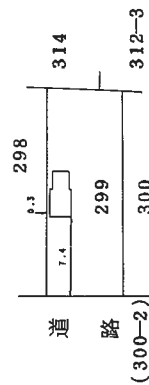
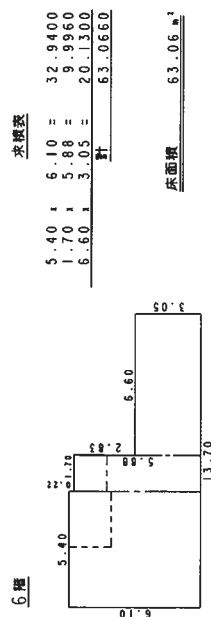
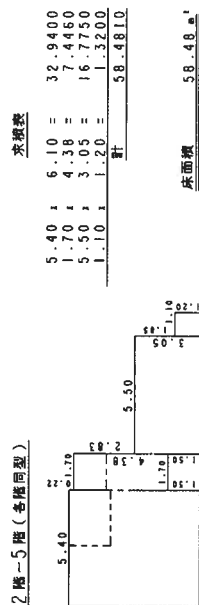
各階平面

299 卷

号番阻家

建物の所在

物 面 函
皆 平 面 函



作者

年 5 月 19 日作製)

縮尺 250

申請人

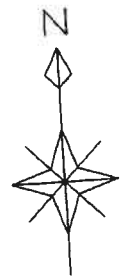
縮尺 500

7.6.2

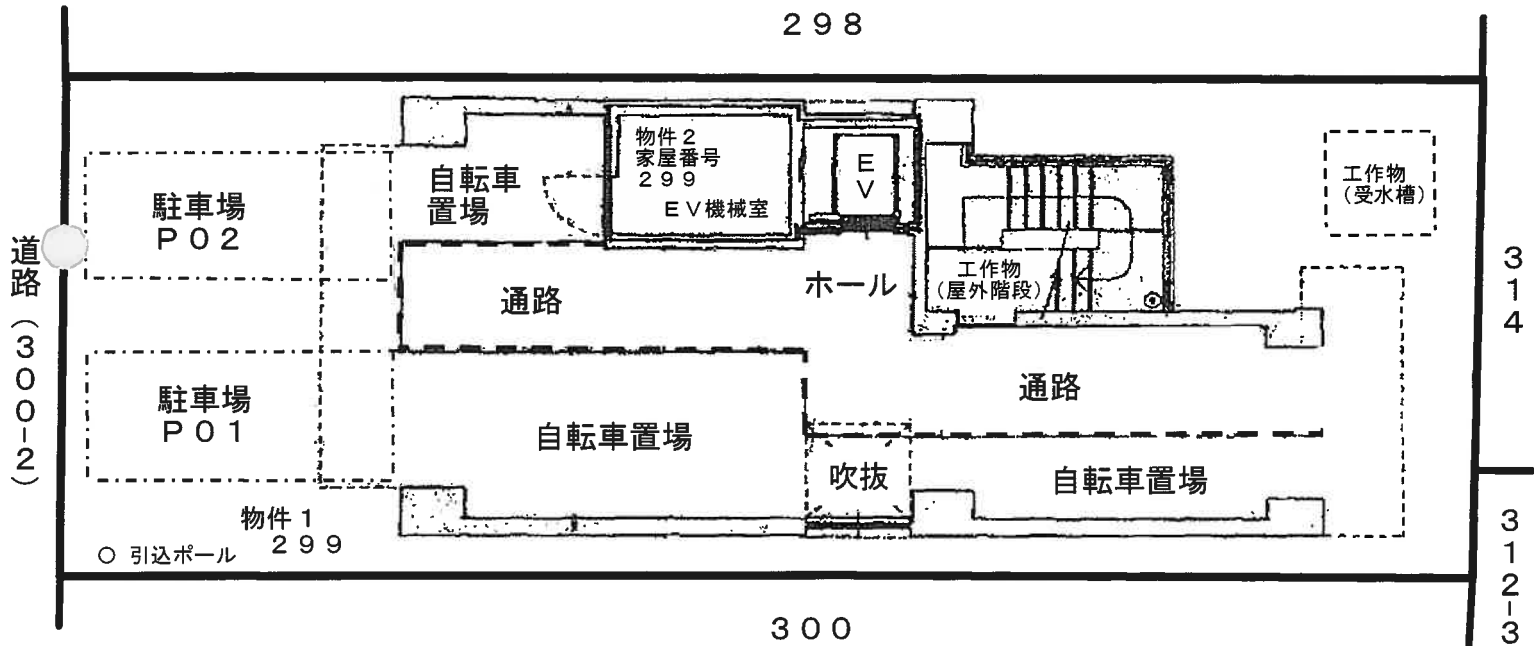
原図を70%に縮小

土地建物位置関係図・間取図

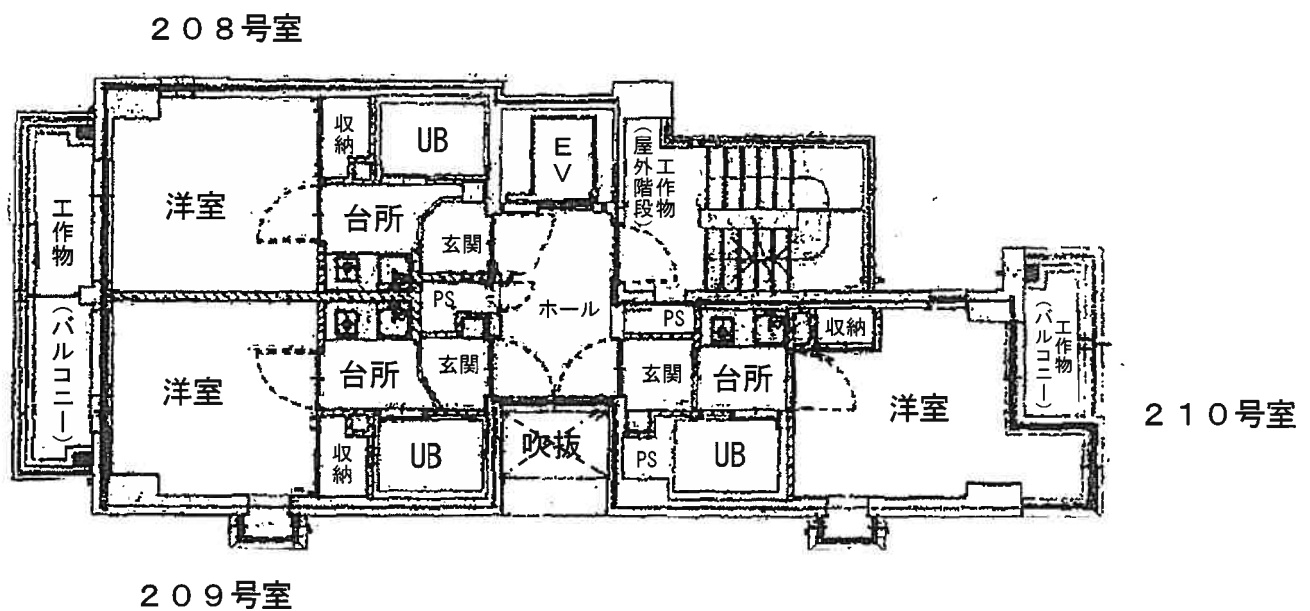
令和6年（ケ）第39号



1階



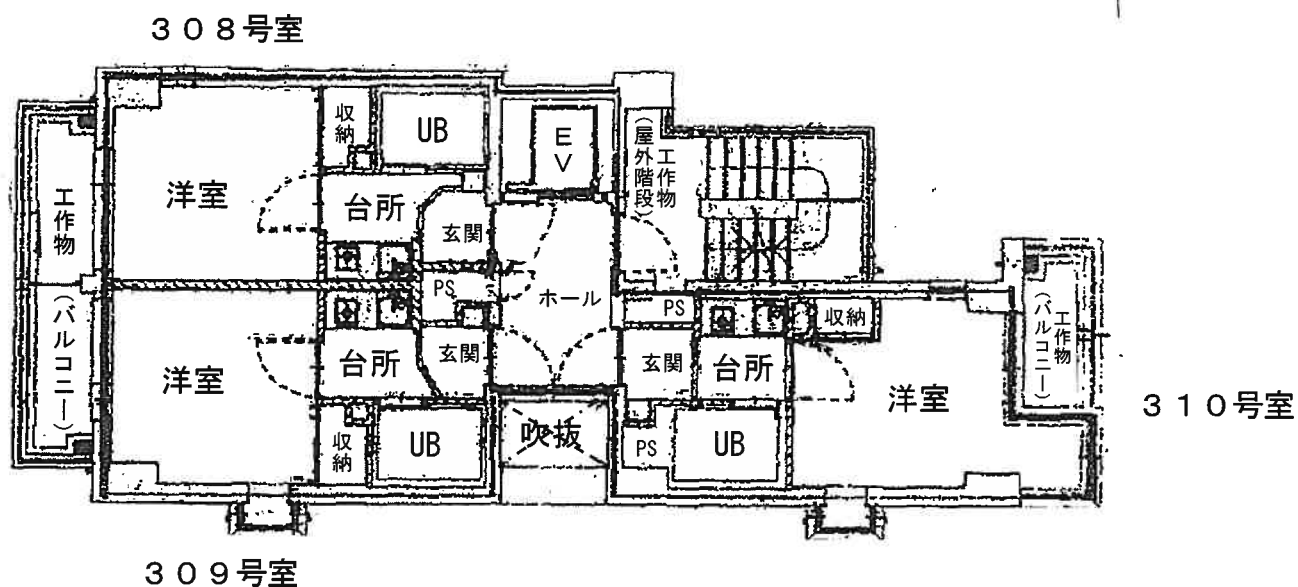
2階



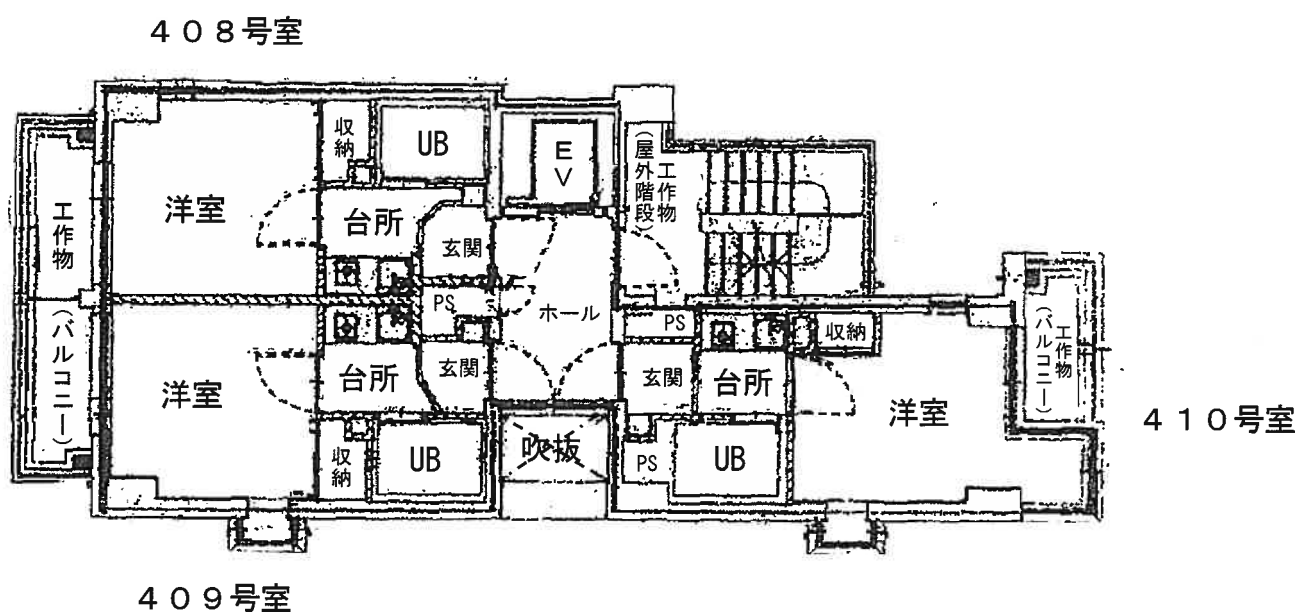
間取図



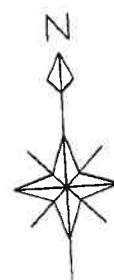
3階



4階

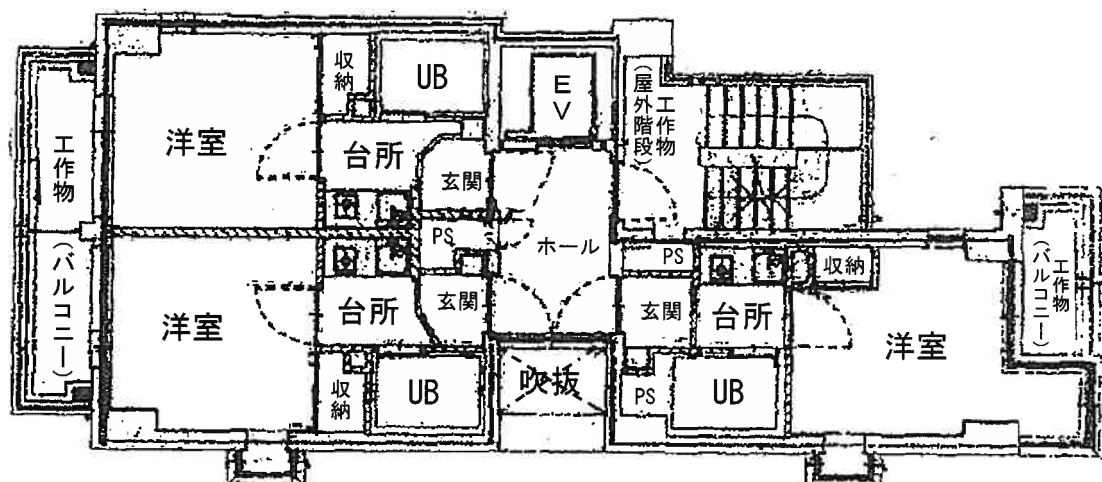


間取図



5階

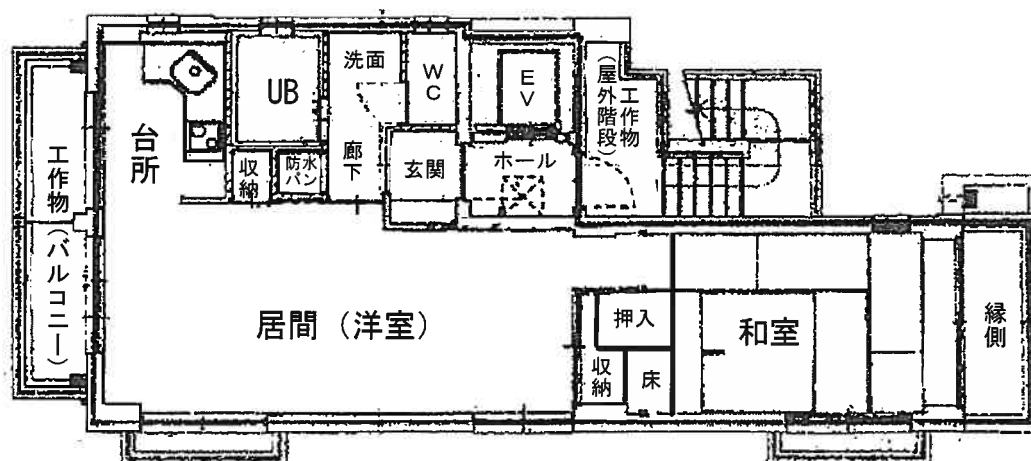
508号室



510号室

509号室

6階



610号室

写真①



写真②



写真③

