

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 6 月 27 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

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 7 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 13 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 7 月 31 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 31 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 6 月 27 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）
4～7	48,510,000 38,808,000	一括	9,702,000	853,291	204,419
4	26,570,000				
5	930,000				
6	930,000				
7	20,080,000				

物 件 目 録

4	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	101番2
	地 目	宅地
	地 積	892.64平方メートル
5	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	100番4
	地 目	宅地
	地 積	18.85平方メートル
6	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	100番5
	地 目	宅地
	地 積	18.85平方メートル
7	所 在	金沢市泉本町四丁目101番地
	家屋 番号	101番
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	床 面 積	1階 414.66平方メートル
		2階 396.38平方メートル
		3階 396.38平方メートル
		4階 396.38平方メートル
		5階 15.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 高 桑 みさき

1 不動産の表示

【物件番号4～7】

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7】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 7】

別紙賃借権目録記載のとおり

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

4	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	101 番 2
	地 目	宅地
	地 積	892.64 平方メートル
5	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	100 番 4
	地 目	宅地
	地 積	18.85 平方メートル
6	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	100 番 5
	地 目	宅地
	地 積	18.85 平方メートル
7	所 在	金沢市泉本町四丁目 101 番地
	家屋 番号	101 番
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	床 面 積	1 階 414.66 平方メートル
		2 階 396.38 平方メートル
		3 階 396.38 平方メートル
		4 階 396.38 平方メートル
		5 階 15.00 平方メートル

賃 借 権 目 録

物件 番号	範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料 (円/月額)	敷 金 (円)	備 考
4	P 1 1	A				駐車場
4	P 8, P 1 0	B				駐車場
4	P 1 5, P 1 6	C				駐車場
4	P 1 8	D				駐車場
4	P 1 4	E				駐車場
4	P 7	F				駐車場
4	P 1 7	G				駐車場
4	P 6	H				駐車場
4	P 1 2	I				駐車場
4	P 5	J				駐車場
4	P 1 3	K				駐車場
7	101号室 105号室 106号室 402号室 405号室 406号室					所有者
7	102号室	A	令和7年2月2日	40,000	80,000	最先・対抗可
7	103号室	L	令和8年2月14日	53,000	106,000	最先・対抗可
7	107号室	B				明渡猶予
7	201号室	C	令和7年3月15日	45,000	90,000	最先・対抗可
7	202号室	合同会社タント ラ				明渡猶予
7	203号室	D	令和8年11月30日	61,000	183,000	最先・対抗可
7	205号室	E	令和7年11月15日	45,000	135,000	最先・対抗可
7	206号室	F	令和8年10月19日	48,000	144,000	最先・対抗可
7	207号室	M				明渡猶予
7	301号室	G	令和7年11月30日	57,000	171,000	最先・対抗可

賃借権目録

物件 番号	範 囲	賃 借 人 等	期 限	賃料（円／月額）	敷 金（円）	備 考
7	302号室	H	令和7年7月31日	54,000	162,000	最先・対抗可
7	303号室	I				明渡猶予
7	305号室	N	令和8年10月19日	40,000	120,000	最先・対抗可
7	306号室	J	令和8年10月26日	46,000	92,000	最先・対抗可
7	307号室	合同会社タント ラ				明渡猶予・転借人○
7	401号室	P	令和8年8月31日	55,000	156,000	最先・対抗可
7	403号室	Q				明渡猶予
7	407号室	K	令和8年10月1日	47,000	47,000	最先・対抗可

【備考欄について】

買受人が負担することとなる他人の権利

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「駐車場」＝「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。」

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「明渡猶予」＝「同人（社）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。」

「転借人」＝「転借人が占有している。」

令和6年(ケ)第55号
令和6年12月18日受理
令和7年3月6日提出

現況調査報告書

(物件4～7)

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

4	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	101 番 2
	地 目	宅地
	地 積	892.64 平方メートル
5	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	100 番 4
	地 目	宅地
	地 積	18.85 平方メートル
6	所 在	金沢市泉本町四丁目
	地 番	100 番 5
	地 目	宅地
	地 積	18.85 平方メートル
7	所 在	金沢市泉本町四丁目 101 番地
	家屋 番号	101 番
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	床 面 積	1 階 414.66 平方メートル
		2 階 396.38 平方メートル
		3 階 396.38 平方メートル
		4 階 396.38 平方メートル
		5 階 15.00 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4～6		
現況地目	☒ 宅地(物件4～6) ☐ 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	工作物については、土地建物位置関係図のとおり		
建物	物件7		
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 共同住宅 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)		
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

(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	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 ☒ P 1 1	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・2・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 0 0 0 円	
	A	自 R5・2・3 至 R7・2・2				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ P 8、P 1 0	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・1・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1 1, 0 0 0 円	
	B	自 R6・1・26 至 R8・1・25				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ P 1 5、1 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・3・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 0 0 0 円	
	C	自 R5・3・16 至 R7・3・15				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ P 1 8	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H15・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4, 0 0 0 円	
	D	自 R6・12・1 至 R8・11・30				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ P 1 4	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H13・11・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5, 0 0 0 円	
	E	自 R5・11・16 至 R7・11・15				☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☐ 全部 ☒ P 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H8・10・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4, 0 0 0 円	
	F	自 R6・10・20 至 R8・10・19				☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約				敷金等		
4	☐ 全部 ☒ P 1 7	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H9・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 4, 0 0 0 円		
	自 R5・12・1 至 R7・11・30		☐ 敷 ☐ 保 円						
4	☐ 全部 ☒ P 6	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5, 5 0 0 円		
	自 R5・8・1 至 R7・7・31		☐ 敷 ☐ 保 円						
4	☐ 全部 ☒ P 1 2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・9・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5, 5 0 0 円		
	自 R6・9・10 至 R8・9・9		☐ 敷 ☐ 保 円						
4	☐ 全部 ☒ P 5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・10・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5, 5 0 0 円		
	自 R6・10・27 至 R8・10・26		☐ 敷 ☐ 保 円						
4	☐ 全部 ☒ P 1 3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・10・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 5, 0 0 0 円		
	自 R6・10・2 至 R8・10・1		☐ 敷 ☐ 保 円						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円		
	自 ・ ・ 至 ・ ・		☐ 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				
7	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者（空き室）	自 至	．． ．．					
7	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・2・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 80,000円	共益費3,000円 町費 200円
	A	自 R5・2・3 至 R7・2・2						
7	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ☒ 敷 ☐ 保 106,000円	共益費3,000円 町費 200円
	L	自 R6・2・15 至 R8・2・14						
7	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者（空き室）	自 至	．． ．．					
7	☐ 全部 ☒ 106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	所有者（空き室）	自 至	．． ．．					
7	☐ 全部 ☒ 107号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・1・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費3,000円 町費 200円
	B	自 R6・1・26 至 R8・1・25						

※ 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	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
7	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・16	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	共益費3,000円 町費 200円
	自 R5・3・16 至 R7・3・15		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 90,000円			
7	☐ 全部 ☒ 202号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5以降	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	
	合同会社タントラ		不明	☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・12・1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円	共益費3,000円 町費 200円
	自 R6・12・1 至 R8・11・30		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 183,000円			
7	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13・11・16	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円	共益費3,000円 町費 200円
	自 R5・11・16 至 R7・11・15		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 135,000円			
7	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8・10・20	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円	共益費3,000円 町費 200円
	自 R6・10・20 至 R8・10・19		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 敷 ☐ 保 144,000円			
7	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・24	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円	共益費3,000円 町費 200円
	自 R6・11・24 至 R8・11・23		☐ 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	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
7	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円	共益費3,000円 町費 200円
	G		自 R5・12・1 至 R7・11・30	☐ 敷 ☐ 保 171,000円				
7	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円	共益費3,000円 町費 200円
	H		自 R5・8・1 至 R7・7・31	☐ 敷 ☐ 保 162,000円				
7	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円	共益費3,000円 町費 200円
	I		自 R6・9・10 至 R8・9・9	☐ 敷 ☐ 保 円				
7	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S61・10・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円	町費 200円
	N		自 R6・10・20 至 R8・10・19	☐ 敷 ☐ 保 120,000円				
7	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円	共益費3,000円 町費 200円
	J		自 R6・10・27 至 R8・10・26	☐ 敷 ☐ 保 92,000円				
7	☐ 全部 ☒ 307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	
	合同会社タントラ		不 明	☐ 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				
7	☐ 全部 ☒ 307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5以降	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	不明	
	○		不明		不明			
7	☐ 全部 ☒ 401号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S57・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 55,000円	共益費3,000円 町費 200円
	P		自 R6・9・1 至 R8・8・31				■敷 □保 156,000円	
7	☐ 全部 ☒ 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
	所有者（空き家）		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
7	☐ 全部 ☒ 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 50,000円	共益費3,000円 町費 200円
	Q		自 R6・3・18 至 R8・3・17				□敷 □保 円	
7	☐ 全部 ☒ 405号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
	所有者（空き家）		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
7	☐ 全部 ☒ 406号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	
	所有者（空き家）		自 ・ ・ 至 ・ ・				□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				
7	☐ 全部 ☒ 407号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・2 自 R6・10・2 至 R8・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ☒ 敷 ☐ 保 47,000円	共益費3,000円 町費 200円
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	
	☐ 全部 ☐	☐ 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	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
■ 管理会社株式会社のう か不動産担当者	1 当社で保管している本件物件の契約書写しを提出します。 2 102号室、103号室、201号室、203号室、205号室、206号室、301号室、302号室、305号室、306号室、401号室及び407号室について、当社が本件物件を管理する以前から入居しているため、占有開始日は分かりません。 3 101号室及び105号室は、空き室です。 4 106号室、202号室、307号室、402号室、405号室及び406号室は、いずれも所有者会社が直接管理しています。 (令和7年1月10日に電話で聴取)
■ 102号室占有者	1 私は、本件建物102号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 107号室占有者	1 私は、本件建物107号室に居住しています。 2 107号室の床が一部抜けています。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 201号室占有者	1 私は、本件建物201号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 201号室の床に撓みがあります。また、洗面所の床がギンギン鳴ります。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 203号室占有者の妻	1 私と夫は、本件建物203号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 203号室の床に撓みがあります。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 205号室占有者	1 私は、本件建物205号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 205号室の浴槽について、20年前から使用していません。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 206号室占有者	1 私は、本件建物206号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 206号室の床に撓みがあります。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 301号室占有者	1 私は、本件建物301号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 301号室の床に撓みがあります。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 302号室占有者	1 私は、本件建物302号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 302号室の床に撓みがあります。 (令和7年1月29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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 305号室占有者	1 私は、本件建物305号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 305号室の床に撓みがあります。また、サンルームの天井から雨漏りします。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 306号室占有者	1 私は、本件建物306号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 306号室の床に撓みがあります。また、茶色の水が出ますし、サンルームの天井から雨漏りします(写真⑧参照)。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 307号室占有者	1 私は、本件建物307号室を使用しています。 2 合同会社タントラから転借しており、照会に対する回答者及び契約書写しについては、後日、郵送します。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 401号室占有者	1 私は、本件建物401号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 401号室の床に撓みがあります。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 407号室占有者の夫	1 私と妻は、本件建物407号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 3 407号室の床に撓みがあります。また、トイレの壁にカビが生えています。 (令和7年1月29日に聴取)
■ 所有者会社代表者	1 本件建物106号室、202号室、307号室、402号室、405号室及び406号室については、当社が直接管理しています。 2 その内106号室、402号室、405号室及び406号室は、空き室で、鍵については、106号室を除き、当社で保管しています。 3 202号室及び307号室については、いずれも約2年前から合同会社タントラに貸しています。書面による契約書はなく、賃料については、いずれも月額3万円で、敷金はありません。 4 405号室の郵便受けに合同会社タントラ宛の郵便物があつたとのことですが、当初、同社は、405号室を使用しており、使い勝手が悪いということで、202号室に転室しています。同社の登記記録上の本店所在地については、まだ405号室になっていると思います。 5 307号室については、転貸されています。 (令和7年2月5日に電話で聴取)
■ 103号室占有者	1 私は、本件建物103号室に居住しています。 2 賃貸借契約の詳細は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 (令和7年2月13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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面、土地建物位置関係図、建物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、「グランルージュ泉本町」と表示されており、本件建物は、1階から4階まで各6室（合計24室）の共同住宅として使用されている。なお、5階部分については、高架水槽を設置した屋上階である。
- 3 101号室、105号室、106号室、402号室及び406号室は、いずれも空き室である。
- 4 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。いずれも正常なものと思料する。なお、202号室郵便受けに合同会社タントラ宛の「ガスご使用量のお知らせ」と題する書面が存在し、202号室及び同社代表者住所に、賃貸借契約に関する照会書を投函、郵送したが、本日までに回答書等の提出はなかった。また、307号室占有者〇は、回答書等を当職宛に送付する旨述べたが、本日までに提出はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	金沢市役所に固定資産評価情報開示申請書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
6年12月20日 (金) 8:55-9:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ から聴取
6年12月20日 (金)	執行官室 (郵便)	株式会社のうか不動産に照会・依頼書送付 (郵券110円)
7年1月7日 (火) 8:50-9:10	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 公図等閲覧
7年1月10日 (金)	執行官室 (電話)	株式会社のうか不動産担当者から聴取
7年1月20日 (月)	物件所在地	占有者に立入調査通知書投函
7年1月29日 (水) 13:30-15:05	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 占有者らから聴取 評価人同行
7年1月31日 (金) 8:30-8:40	法務局 (本局)	登記事項証明書取寄 (合同会社タントラ)
7年1月31日 (金)	執行官室 (郵便)	合同会社タントラに照会書送付 (郵券110円, 返信用郵券110円添付)
7年2月5日 (水) 14:00-14:10	執行官室 (電話)	所有者会社代表者から聴取
7年2月13日 (木) 12:45-12:50	執行官室 (電話)	占有者 L から聴取
7年2月26日 (水) 9:20-9:40	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 評価人同行

7年2月26日（水）	執行官室（郵便）	所有者会社代表者に鍵返還 （郵券430円）
------------	----------	--------------------------

（特記事項）

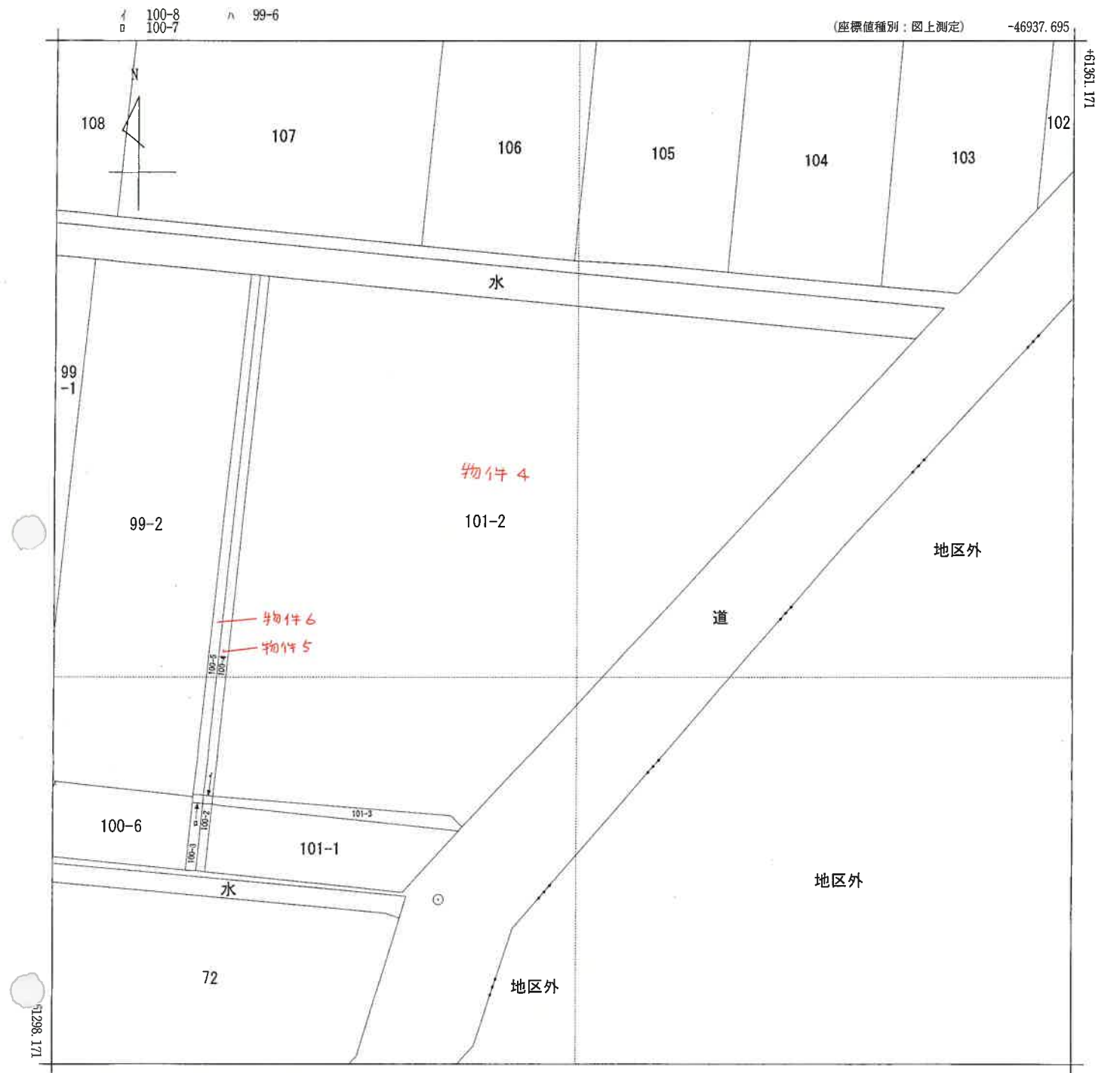
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年 2月26日
106号室は不在で施錠されていたので、技術者に解錠を試みさせたが、解錠できなかった。

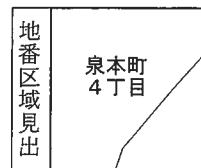
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	金沢市泉本町四丁目				地番	101番2			
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)	昭和47年8月		補記事項		

A4に縮小



210799

各階平面図

図面図

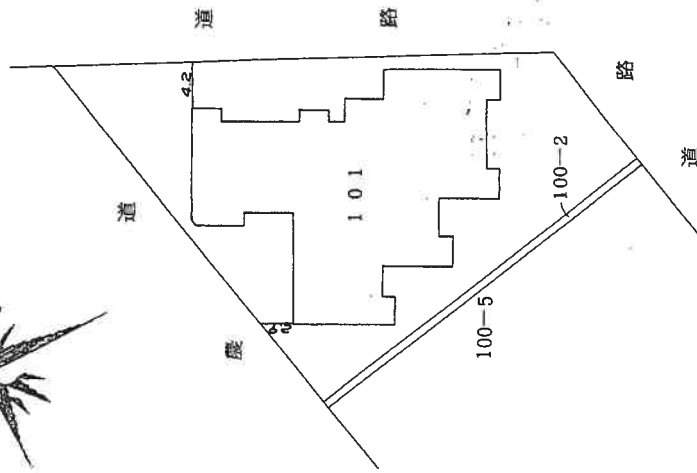
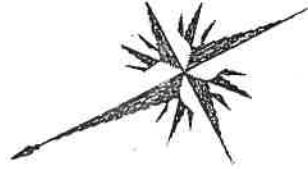
建名

家屋番号

101

建物の所在

金沢市泉本町4丁目101番地



(定価)

単位 = メートル

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/

昭和53年6月22日作製

石川郡
土地調査士

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

210800 各階平面図

家屋番号 101

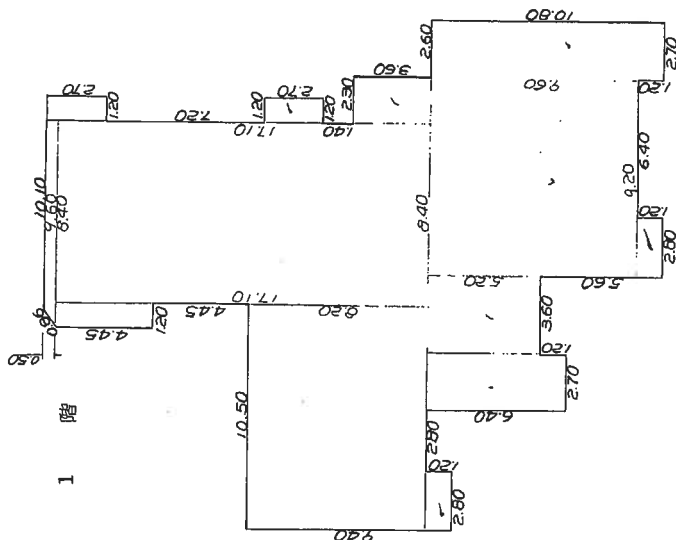
建物の所在 金沢市泉本町4丁目101番地

面積計算

1 階	2.80	×	1.20	=	3.3600	
	2.70	×	10.80	=	29.1600	
	9.20	×	9.60	=	88.3200	
	3.60	×	5.20	=	18.7200	
	2.70	×	6.40	=	17.2800	
	2.80	×	1.20	=	3.3600	
	2.30	×	3.60	=	8.2800	
	1.20	×	2.70	=	3.2400	
	10.50	×	8.20	=	86.1000	
	1.20	×	4.45	=	5.3400	
	1.20	×	2.70	=	3.2400	
	8.40	×	17.10	=	143.6400	
(8.90 + 9.60)	×	0.50	×	0.5	=	4.6250

414.6650

床面積 414.66 m² ✓



単位 = メートル

作製者 石川郡
土地調査士
家屋

昭和53年6月22日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(目調通 12)

210302 各階平面図

家屋番号 101

9/ 建 各階

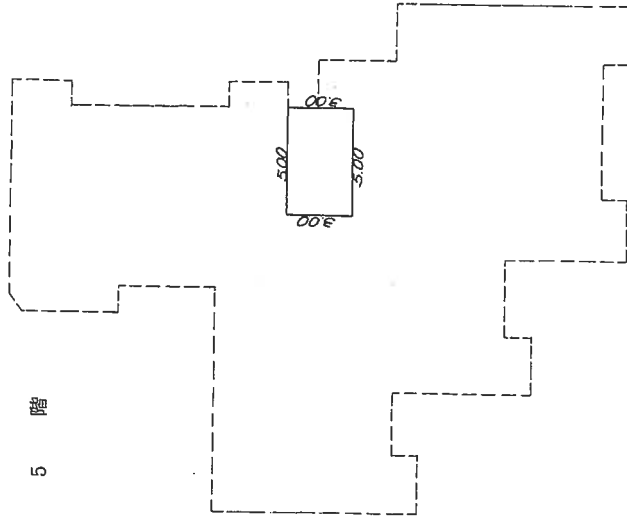
建物の所在 金沢市泉本町4丁目101番地

面積計算

5.00 × 3.00 = 15.0000

床面積 15.00 m^2

5 階



単位 = メートル

作製者 石川郡
土地調査士 家屋調査士

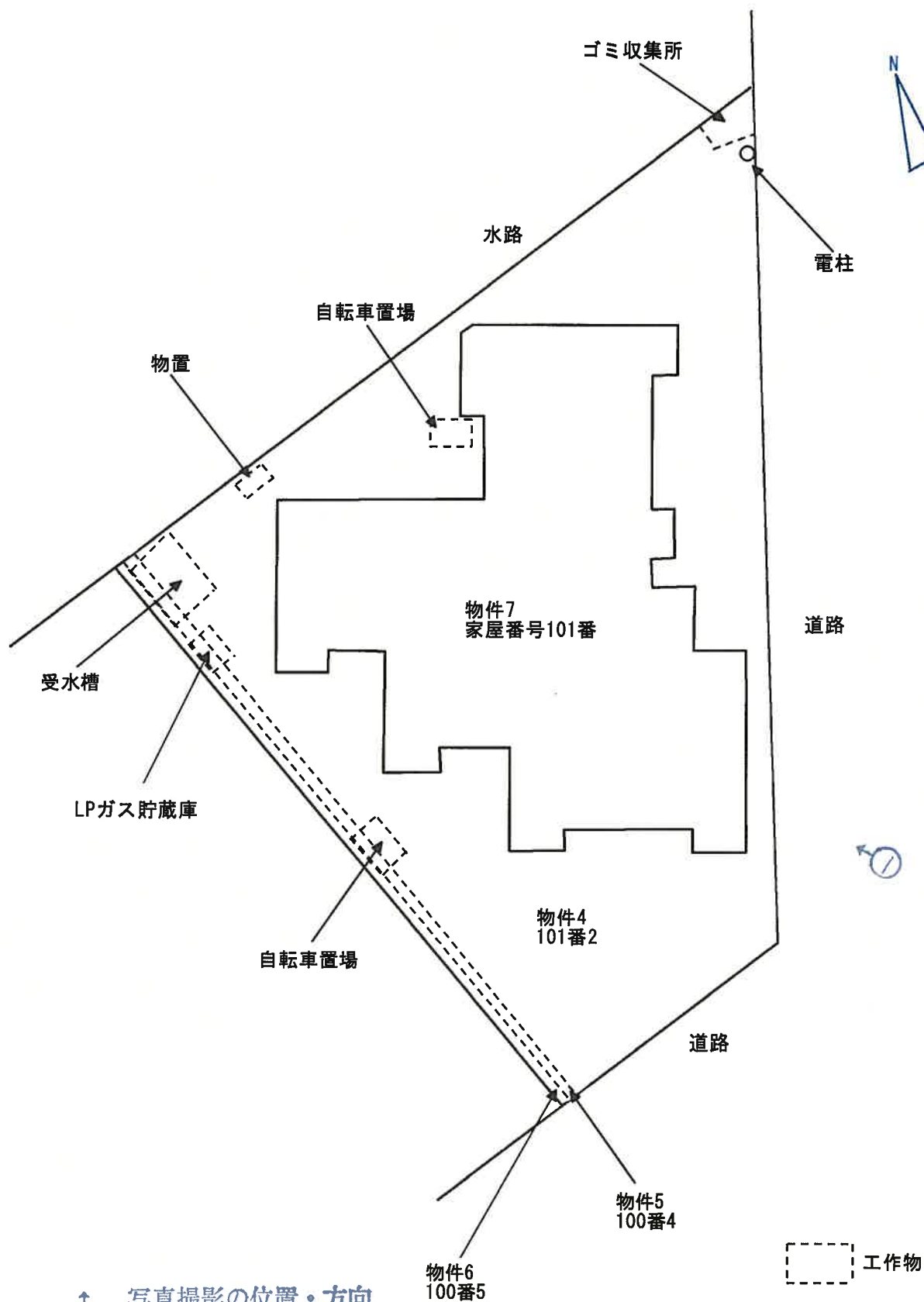
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

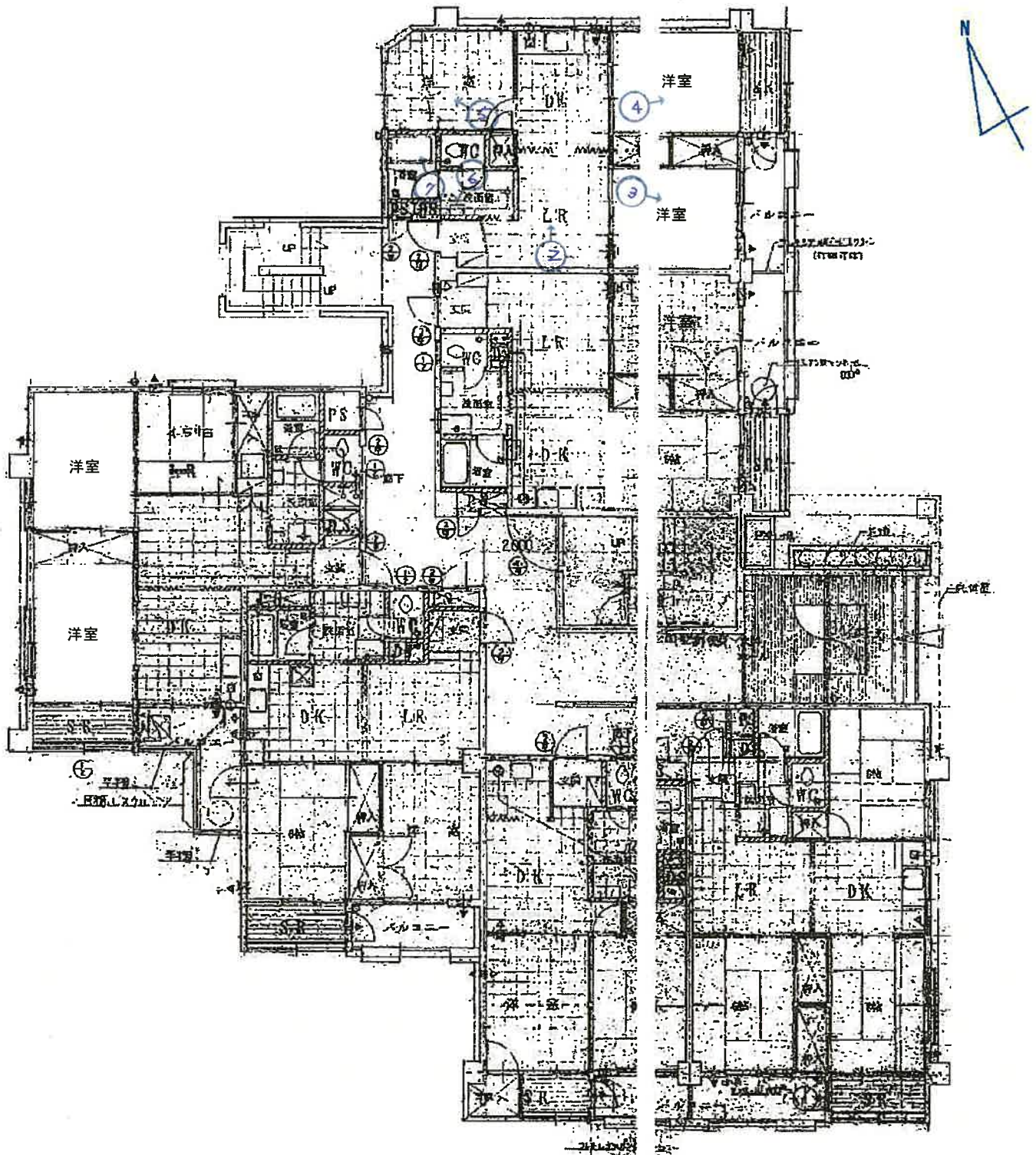
土地建物位置関係図



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

※ 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。

建物間取図

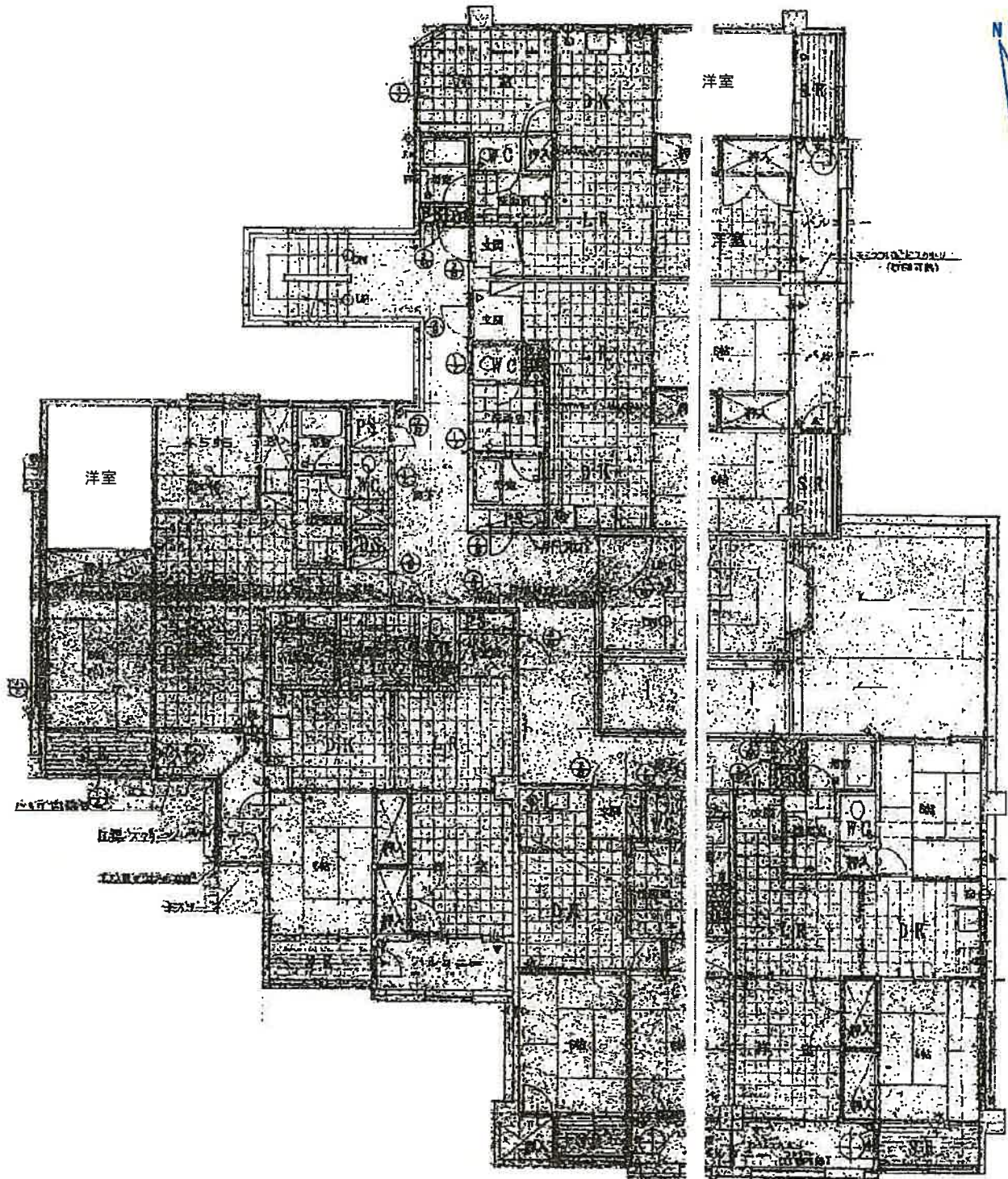


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

1 階

※ 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。

建 物 間 取 図

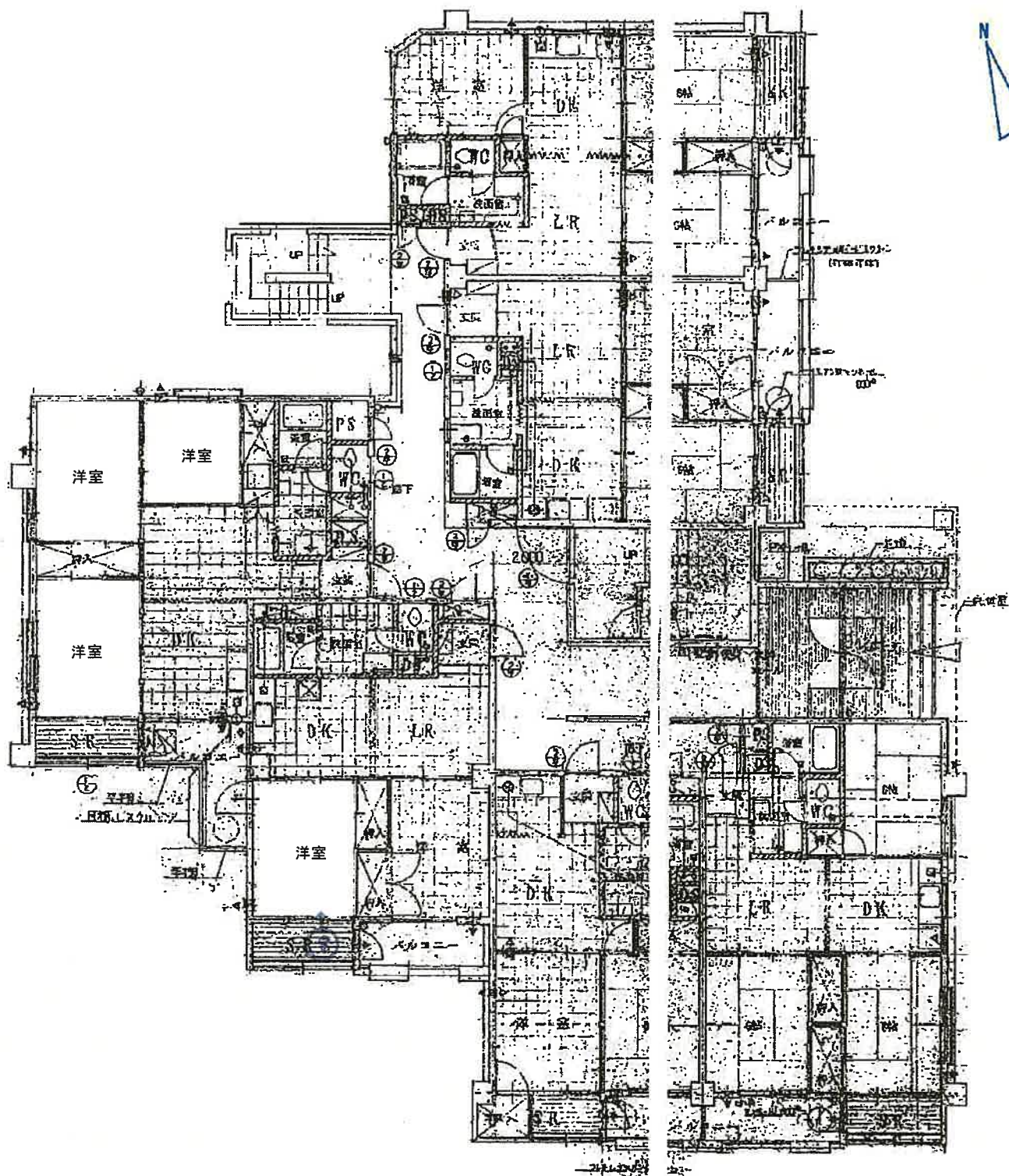


2 階

※ 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。

(22 枚目)

建 物 間 取 図

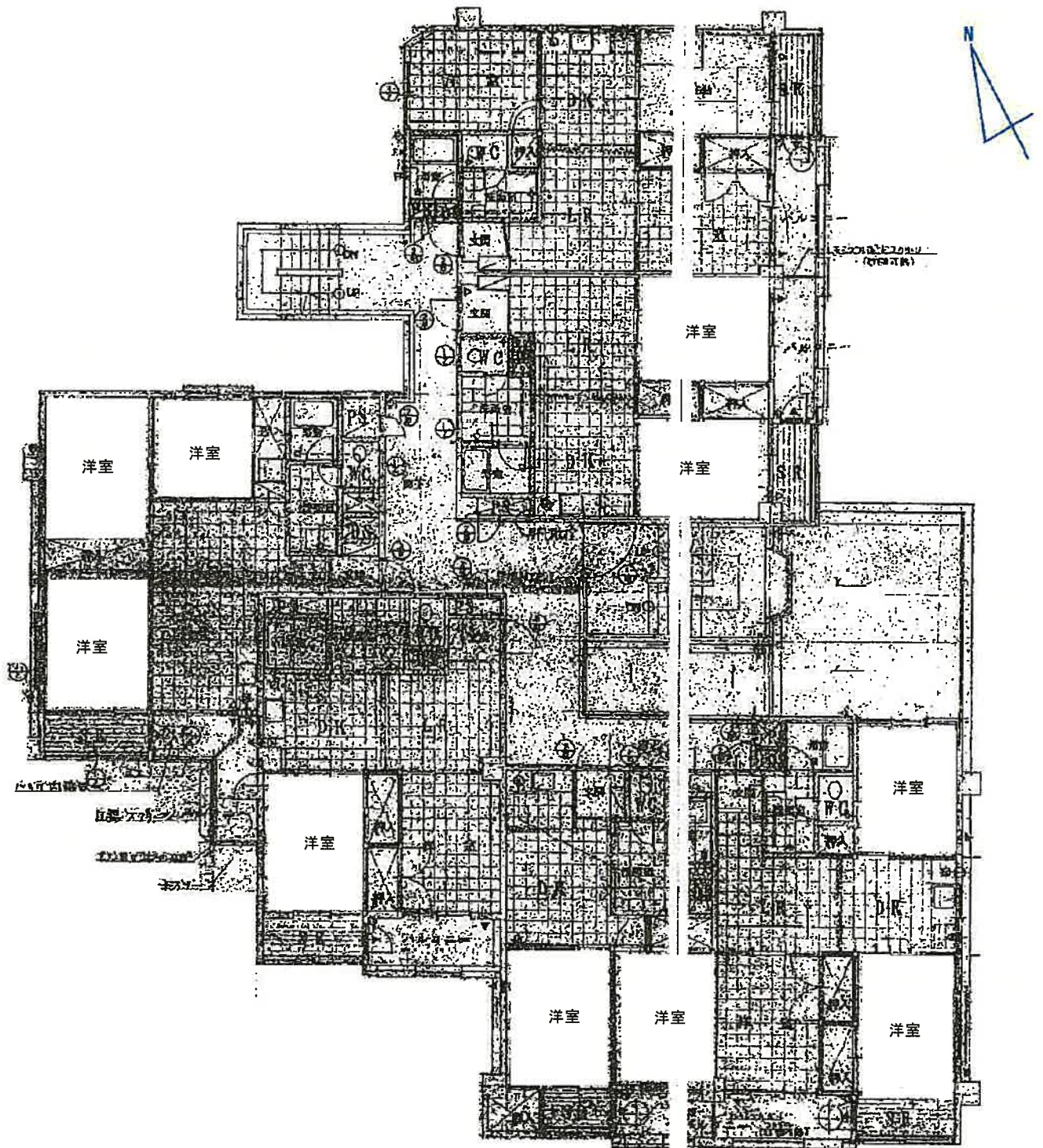


写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

3 階

※ 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。

建 物 間 取 図



4 階

※ 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。

(24 枚目)

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55号

令和7年3月19日

現況調査報告書(補充)

金沢地方裁判所

執行官 赤 尾 和 義

補充事項 307号室占有者○の占有権原

調査結果

占有者○提出の回答書の要旨

物件番号 7

占有範囲 307号室

占有者 ○

占有状況 事務所・店舗

占有開始 令和6・8・1

現在の契約 自 令和6・7・1

至 令和8・6・30

占有権原 転借権

貸主 賃借人

賃料 月額50,000円

敷金 110,000円

その他 消費税相当額5,000円

共益費・水道料5,000円

以 上

令和6年（ケ）第55号
令和7年1月29日
令和7年2月26日
令和7年3月6日

現地調査

評価

金沢地方裁判所 御中

評 価 書

（物件4～7）

評価人 不動産鑑定士

神田 勝廉

第1 評価額

一 括 価 格	
金48,510,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金26,570,000円
物件5（土地）	金930,000円
物件6（土地）	金930,000円
物件7（建物）	金20,080,000円

- 1 一括価格は、本件各物件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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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。
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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記簿上	現況
4	所在地 地目 地積	金沢市泉本町四丁目 101番2 宅地 892.64m ²	
5	所在地 地目 地積	金沢市泉本町四丁目 100番4 宅地 18.85m ²	
6	所在地 地目 地積	金沢市泉本町四丁目 100番5 宅地 18.85m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	金沢市泉本町四丁目101番地 101番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 414.66m ² 2階 396.38m ² 3階 396.38m ² 4階 396.38m ² 5階 15.00m ² 延 1,618.80m ²	
番号	特記事項		
4～7	①5階塔屋部分（外観上、屋根及び一部の壁がなく、高架水槽が設置されている。）については、立ち入ることができなかった。 ②103、106、202、303号室には、立ち入ることができなかった。		

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4・5・6）

位置・交通	いしかわ鉄道線「金沢」駅の南方・道路距離約4.1km 最寄バス停「泉新町」の北西方・約200m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）						
付近の状況	共同住宅のほか一般住宅等が見られる住宅地域である。						
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1種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：— その他の規制：18m高度地区、居住誘導区域、景観計画区域（その他の区域）、屋外広告物許可地域、照明環境形成地域（住宅環境地域）、歴史的景観保全区域						
画地条件 （規模、形状等）	規模：930.34㎡ 形状：台形 間口・奥行：間口約32～41m・奥行約17～41m 接面状況：角地						
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
	南東	約7	市道	該当	等高	—	—
	南	約6.2	市道	該当	等高	—	—
土地の利用状況 等	物件7建物の敷地及び駐車場等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	水道：あり ガス配管：なし（特記事項①参照） 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 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	①ガス配管は南東側道路に配管が敷設されているが、敷地内に引込がなされていない。詳細については金沢エナジー株式会社ガス保安課及びお客さま課にご照会ください。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

建築時期・経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和53年6月12日 新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：－年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付ほか 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリング・塩ビシート・畳ほか 設備：電気・給排水・衛生 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：1～4階：共同住宅、5階：塔屋 間取り：別添「建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
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外壁や内壁の剥れ、床の汚損のみならず共用部各所に大きな傷みや劣化が見られる。 ③床の撓みや軋みがいずれの部屋でも存する。 ④107号室は、床の一部が抜けている。 ⑤205号室は、浴槽が20年ほど使用されていない。 ⑥305号室は、サンルームの天井から雨漏りしている。 ⑦306号室は、水道蛇口から茶色の水が出るほか、サンルームの天井から雨漏りしている。 ⑧407号室はトイレの壁にカビが繁茂している。 ⑨リフォームが実施されていない貸室については、汚損や損耗の程度が著しい。

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格を求め、求めた価格を再検討のうえ、評価額を後記のとおり決定した。なお、目的物件は賃貸借に供されているが、賃料が本来の収益性から乖離しているため、収益還元法は採用しなかった。

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件4・5・6（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
4	82,900	0.95	892.64	0.90	63,260,000
5	82,900	0.95	18.85	0.90	1,330,000
6	82,900	0.95	18.85	0.90	1,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（金沢－58）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

84,500円/㎡ ×103/100 ×100/100 ×100/105 ≒82,900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：なし

◇ 地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：なし

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 7 (建物)

当該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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
7	210,000	1,618.80	0.01	3,390,000
合計				3,390,000

ウ 現価率

- ・ 建物は経済的残存耐用年数は認められないことから、主として観察減価法により上記のとおり記載した。

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
4	63,260,000	0.4	法定地上権	25,300,000
5	1,330,000			
6	1,330,000			
(計)				25,300,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) (ア±イ)	構成比 (%)
4	63,260,000	-25,300,000	37,960,000	54.77%
5	1,330,000		1,330,000	1.92%
6	1,330,000		1,330,000	1.92%
7	3,390,000	+25,300,000	28,690,000	41.39%
積算価格 (合計)			69,310,000	100.0%

Ⅱ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格は土地については地価公示価格等の均衡に留意し、建物については間接法により求めた再調達原価に減価修正を行って求めたものである。よって、当該積算価格を妥当と認め、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正 前試算価格 (円)	占有減価修正 イ	調整後の価格 (円) ア×イ＝ウ
積算価格	69,310,000	—	69,310,000

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、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して、評価額を求めた。

物件 番号	調整後 の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ±オ
4	69,310,000	54.77%	1.0	0.7	—	26,570,000
5		1.92%	1.0	0.7	—	930,000
6		1.92%	1.0	0.7	—	930,000
7		41.39%	1.0	0.7	0	20,080,000
一括価格（合計）						48,510,000

ウ 市場性修正：地域における同種の不動産市場の取引動向等を考慮して査定した。

エ 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。

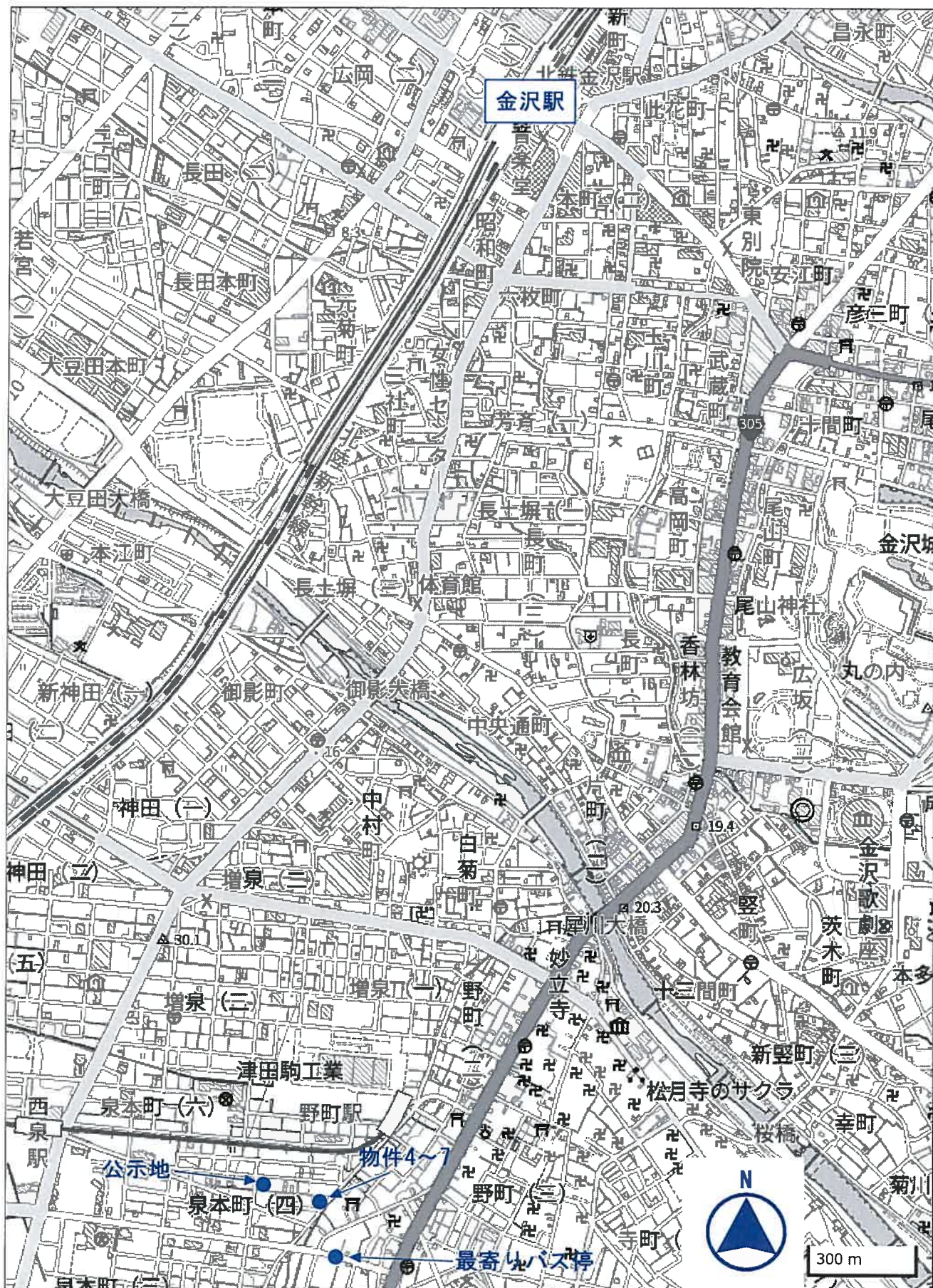
オ その他の控除減価：敷金については控除していない。

第6 参考価格資料

公 示 地	(金沢ー58)
所 在	金沢市泉本町4丁目121番
価 格	84,500円/㎡
位 置	いしかわ鉄道線「金沢」駅から南方へ道路距離で約3.7km。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	119㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北側7.3m市道に接面
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	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

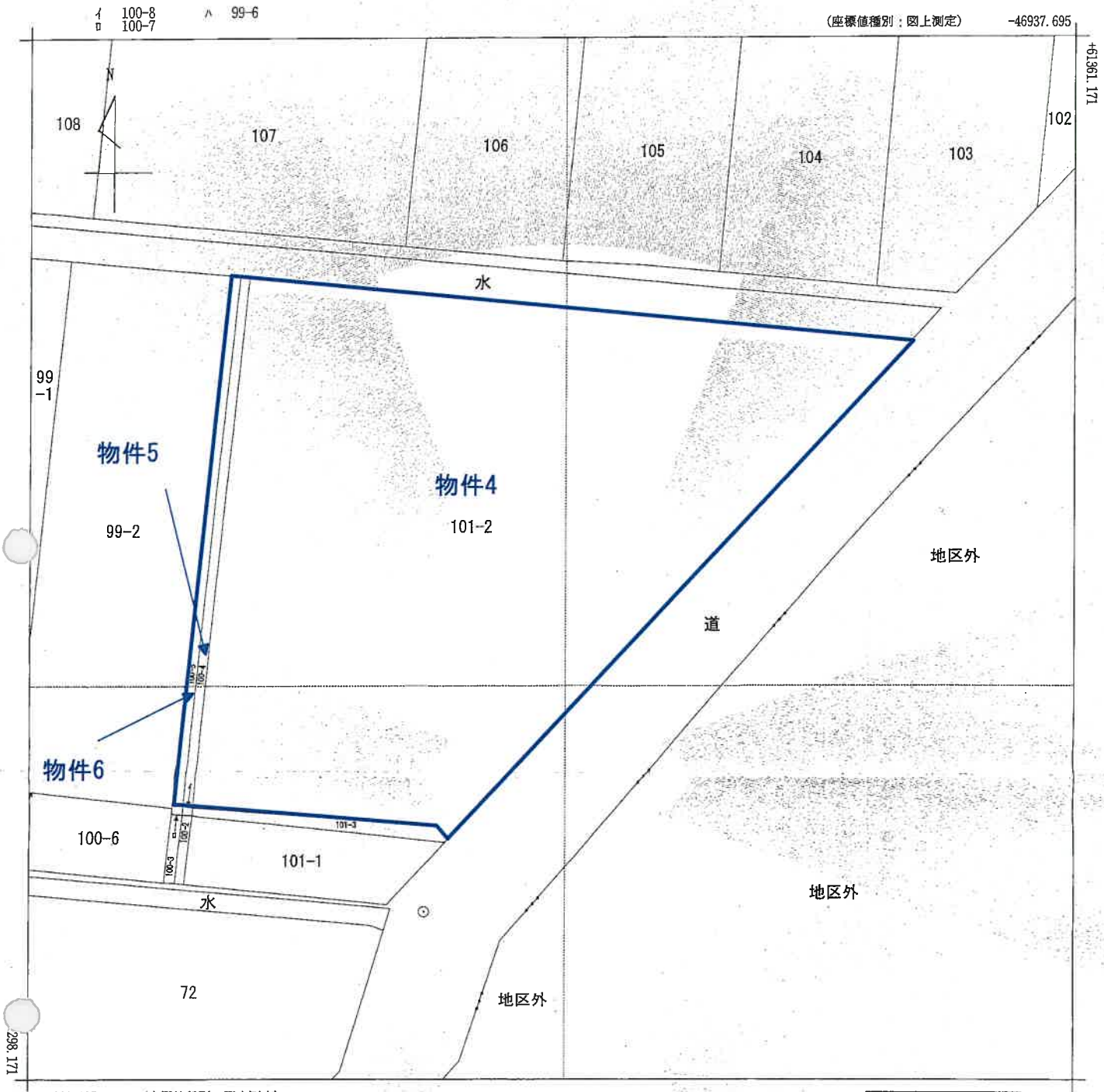
第7 附属資料の表示

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



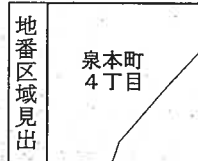
受命物件の位置図

国土地理院「地理院地図」



(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。

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	金沢市泉本町四丁目				地番	101番2			
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
作成年月日	平成3年10月31日			備付年月日(原図)	昭和47年8月			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

請求番号：5-7
(1/1)

登記官

公 図 写

登記年月日: 昭和55年1月17日

003323

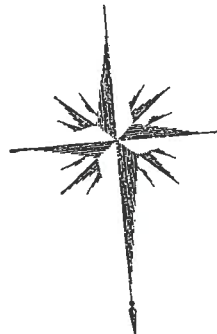
積測量図

地番 101-2-101-3

土地の所在 金沢市泉本町4丁目

求積

101-3	1.00	×	0.20	=	0.2000
	15.20	×	0.75	=	11.4000
	15.20	×	0.60	=	9.1200
					20.7200
				1/4	10.3600
					北積 10.36 m ²
101-2	903.00	-	10.3600	=	892.6400
					北積 892.64 m ²



道

水

101-2

101-3

101-1

100-4

1:メートル

申請人 代理人

1/250

作製者 昭和54年11月26日作製

A3を縮尺したものである

地積測量図写

登記年月日: 昭和55年1月17日

003820

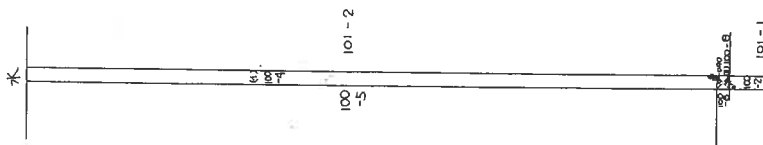
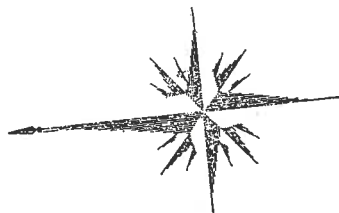
積測量図

地番 100-4
100-8

土地の所在 念次市泉本町4

求積

① 100-8	0.90	×	0.45	=	0.4050
	0.90	×	0.45	=	0.4050
					0.8100
			1/2		0.4050
					② 100-4
	19.26	-	0.4050	=	18.8550
					③ 100-4
					18.8550
					④ 100-4
					18.8550



スケール

1/250

申請人 代位者

昭和54年11月26日(作製)

作製者

A3を縮尺したものである

地積測量図写

55.1.17

登記年月日: 昭和55年1月17日

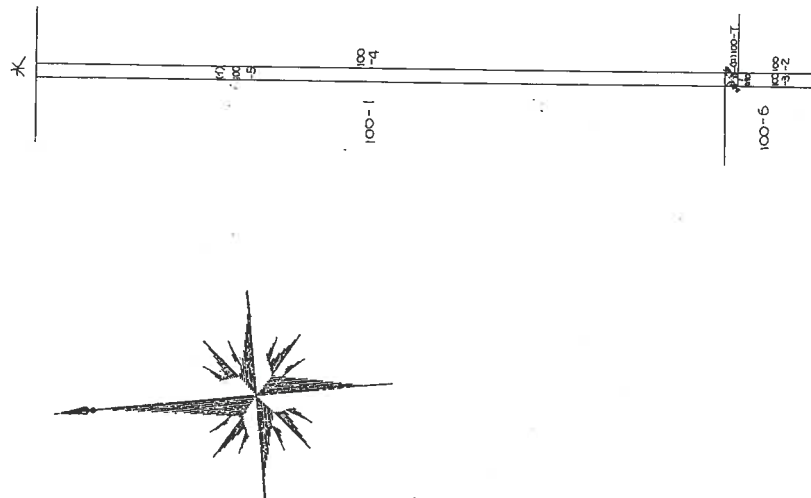
003319

積測量図

地番	100-5 100-7
土地の所在	金沢市泉本町4丁目

求積

0.100-7
0.90 × 0.45 = 0.4050
0.90 × 0.45 = 0.4050
0.8100
1/2 0.4050
地積 0.40 m²
0.100-5
19.26 × 0.4050 = 18.8550
地積 18.85 m²



スケール

申請人 代位者

作製者

(昭和54年11月26日作製)

55.1.17

A3を縮尺したものである

地積測量図写

登記年月日：昭和53年6月28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11月29日 金沢地方裁判所

登記簿

建物図面写

A3を縮尺したものである

(戸籍通12)

印小百マ・・・8

(1/4)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

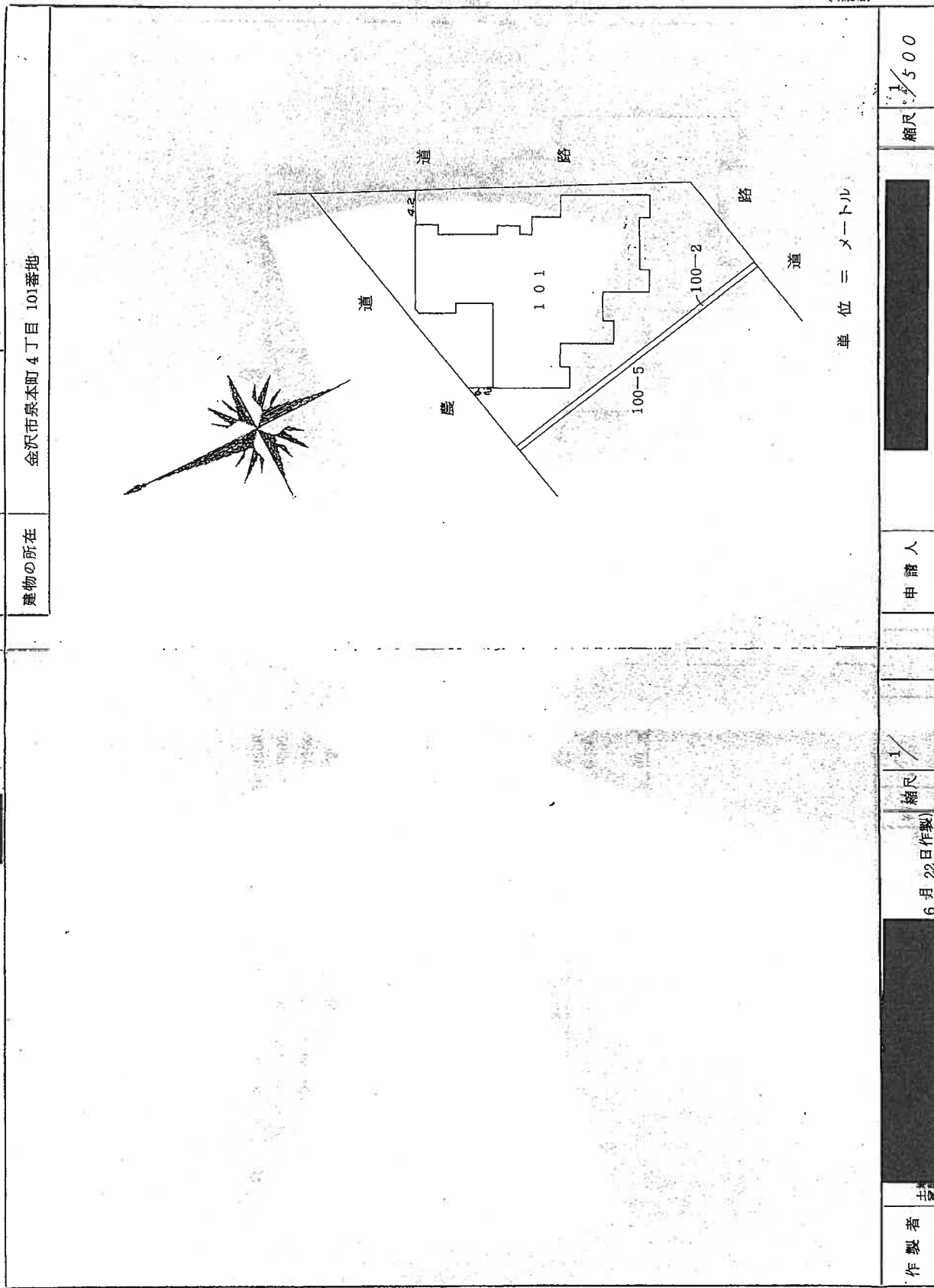
作製者
土家

縮尺
6月22日作製

申請人

縮尺
1/500

単位 = メートル



金沢市泉本町4丁目101番地

建物の所在

101

家屋番号

建名

面図

面図

(基礎図)

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

登記官

210800 各階平面図

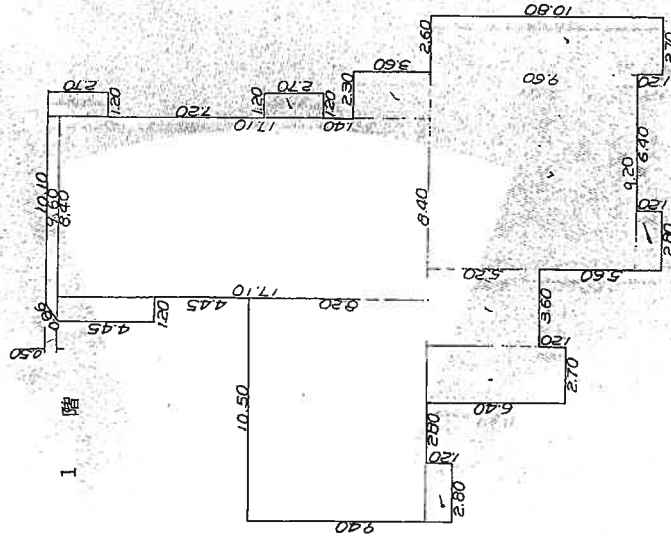
家屋番号 101

建物の所在 金沢市泉本町4丁目101番地

面積計算

1 階	2.80	×	1.20	=	3.3600
	2.70	×	10.80	=	29.1600
	9.20	×	9.60	=	88.3200
	3.60	×	5.20	=	18.7200
	2.70	×	6.40	=	17.2800
	2.80	×	1.20	=	3.3600
	2.30	×	3.60	=	8.2800
	1.20	×	2.70	=	3.2400
	10.50	×	8.20	=	86.1000
	1.20	×	4.45	=	5.3400
	1.20	×	2.70	=	3.2400
	8.40	×	17.10	=	143.6400
$(8.90 + 9.60) \times 0.50 \times 0.5$					= 4.9250
					414.6650

床面積 414.66 m^2



A3を縮尺したものである

各階平面図写

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

月 22日作製

作製者 土屋 隆

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

圖面階各

101.

金沢市泉本町4丁目101番地

3. 9

算
計
積
面

2 階, 3 階, 4 階

—	2. 80	×	1. 20	=	3. 3600
—	2. 70	×	10. 80	=	29. 1600
—	9. 20	×	9. 60	=	88. 3200
—	3. 60	×	5. 20	=	18. 7200
—	2. 70	×	6. 40	=	17. 2800
—	2. 80	×	1. 20	=	3. 3600
—	3. 40	×	2. 00	=	6. 8000
—	10. 50	×	8. 20	=	86. 1000
—	8. 40	×	15. 10	=	126. 8400
—	1. 20	×	2. 70	=	3. 2400
—	1. 20	×	2. 70	=	3. 2400
—	1. 20	×	4. 45	=	5. 3400
—	0. 50	×	0. 5	=	4. 6250

396. 3850

床面積 396.38 m^2

(日調連 12)

A3を縮尺したものである

単位 = メートル

作製者

6月22日作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(3/4)

登記年月日：昭和53年6月28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11月29日 金沢地方裁判所

登記簿

各階平面図写

附米番号：5-8
(4/4)

210302 各階平面図

家屋番号 101

3/3 建各階

面図

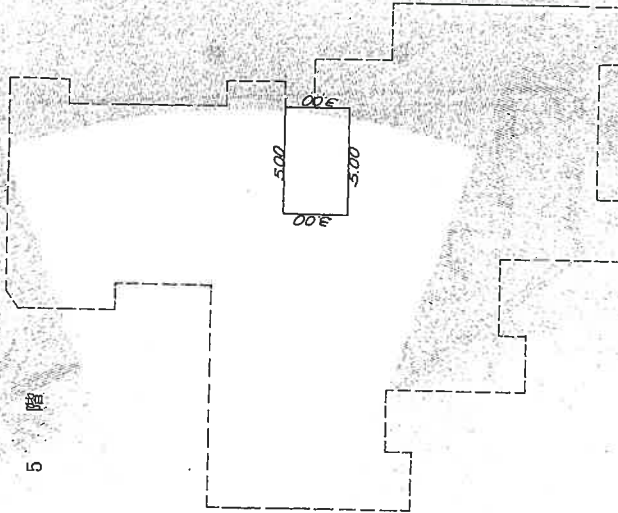
建物の所在 金沢市泉本町4丁目101番地

面積計算

$$5.00 \times 3.00 = 15.0000$$

床面積 15.00 m^2

5 階



(図面 12)

単位 = メートル

作製者 土地家屋

縮尺 1/250

申請人

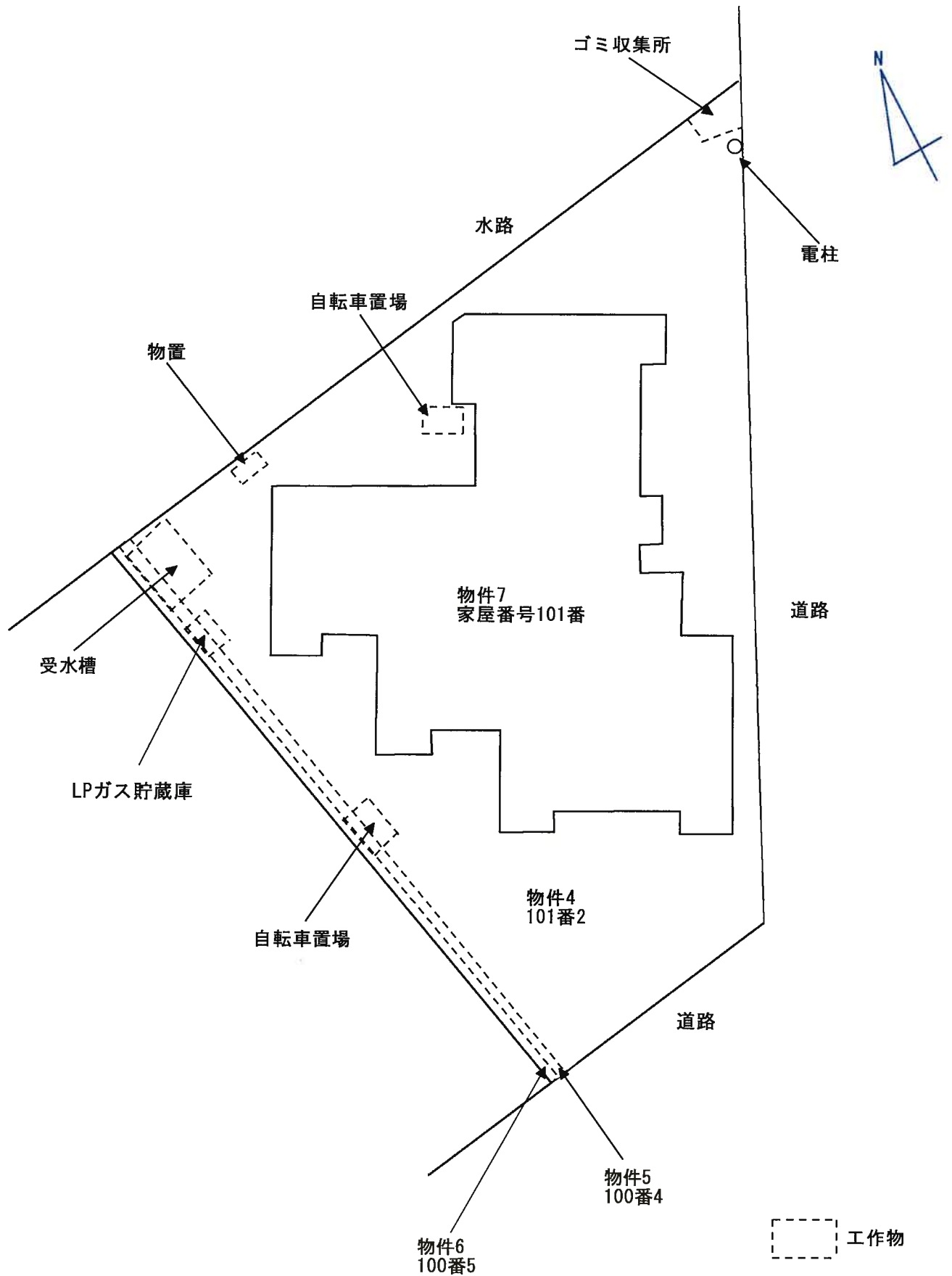
縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(車庫等)

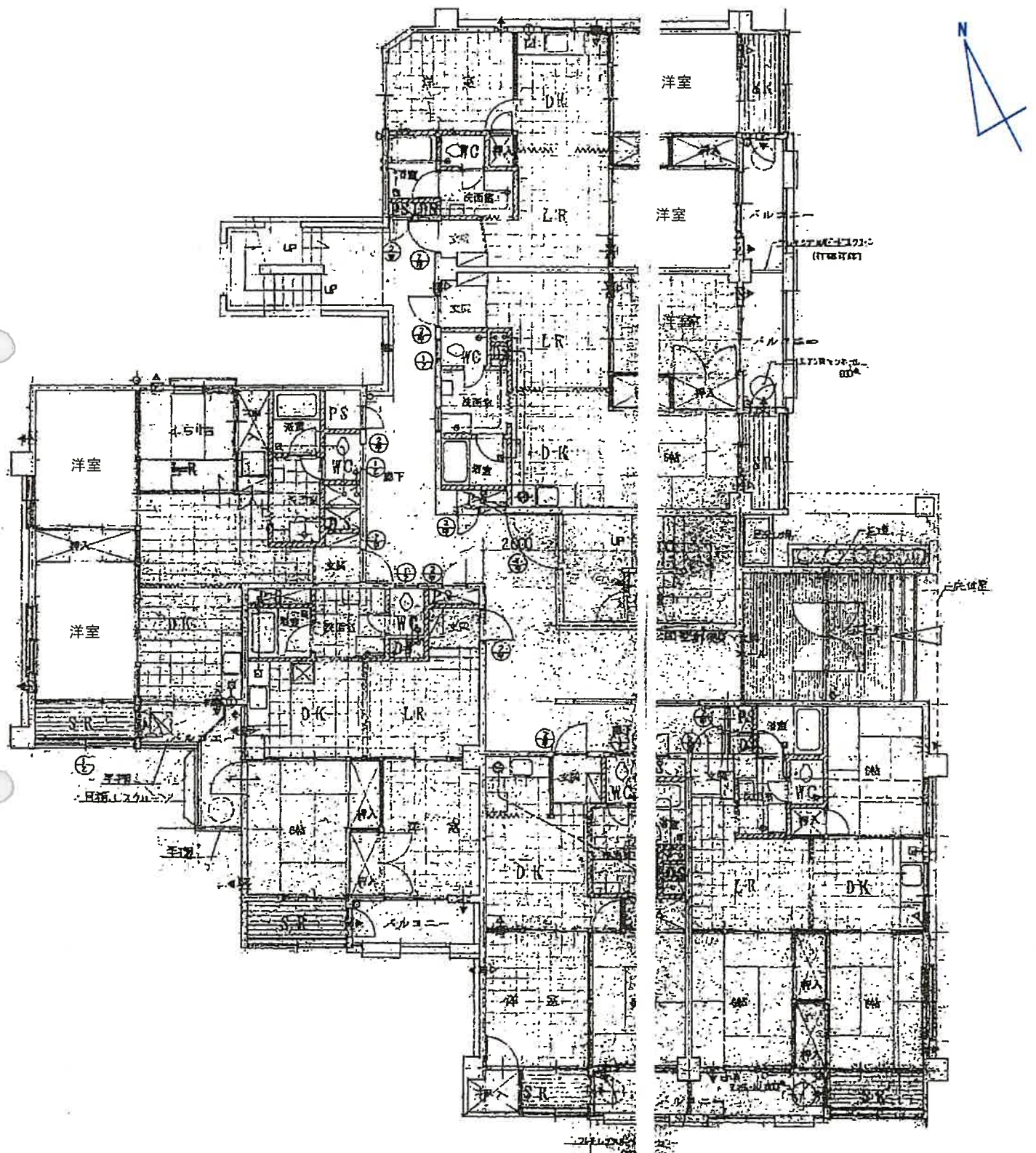
A3を縮尺したものである

土地建物位置関係図



※ 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。

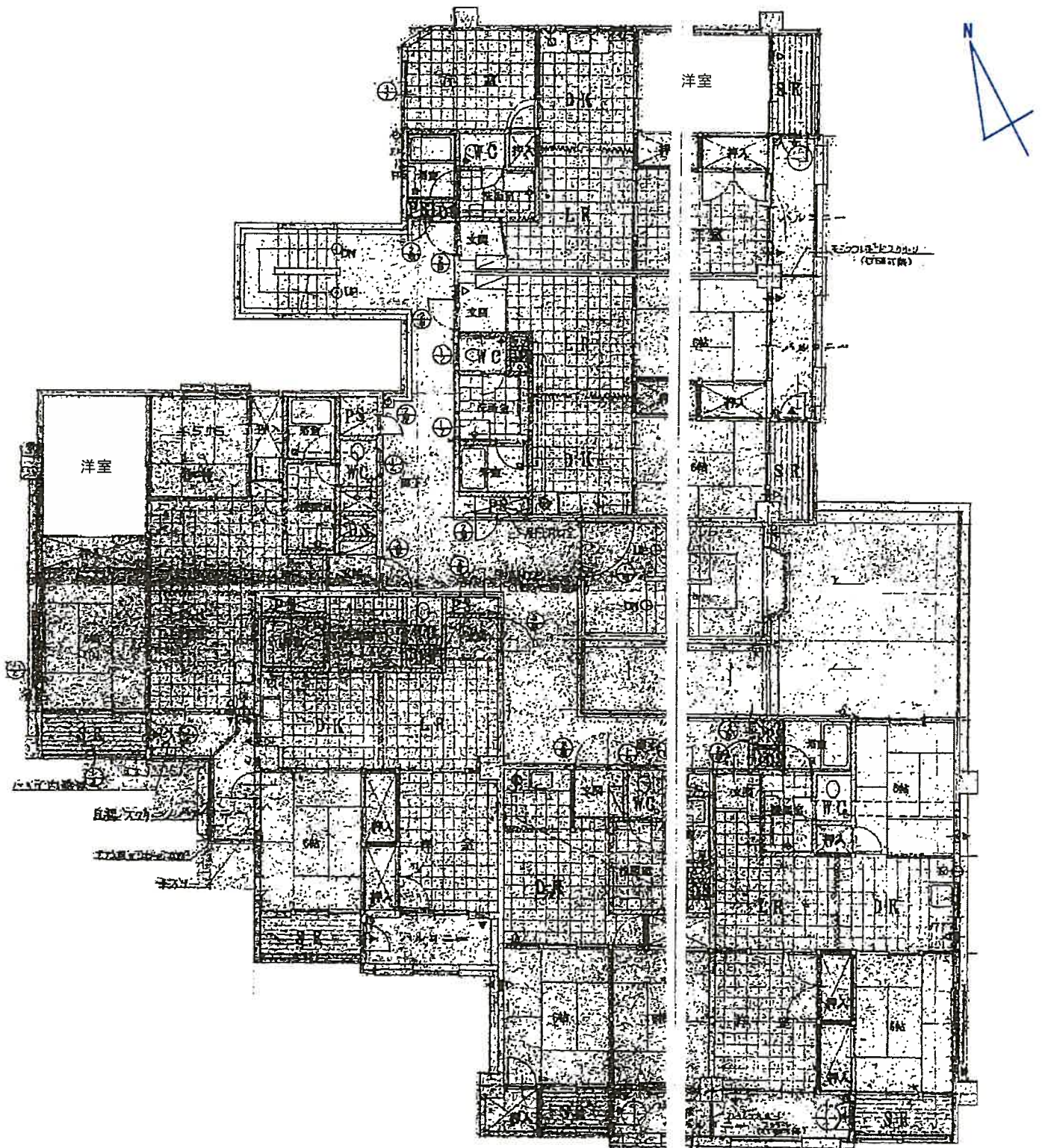
建物間取図



1 階

※ 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。

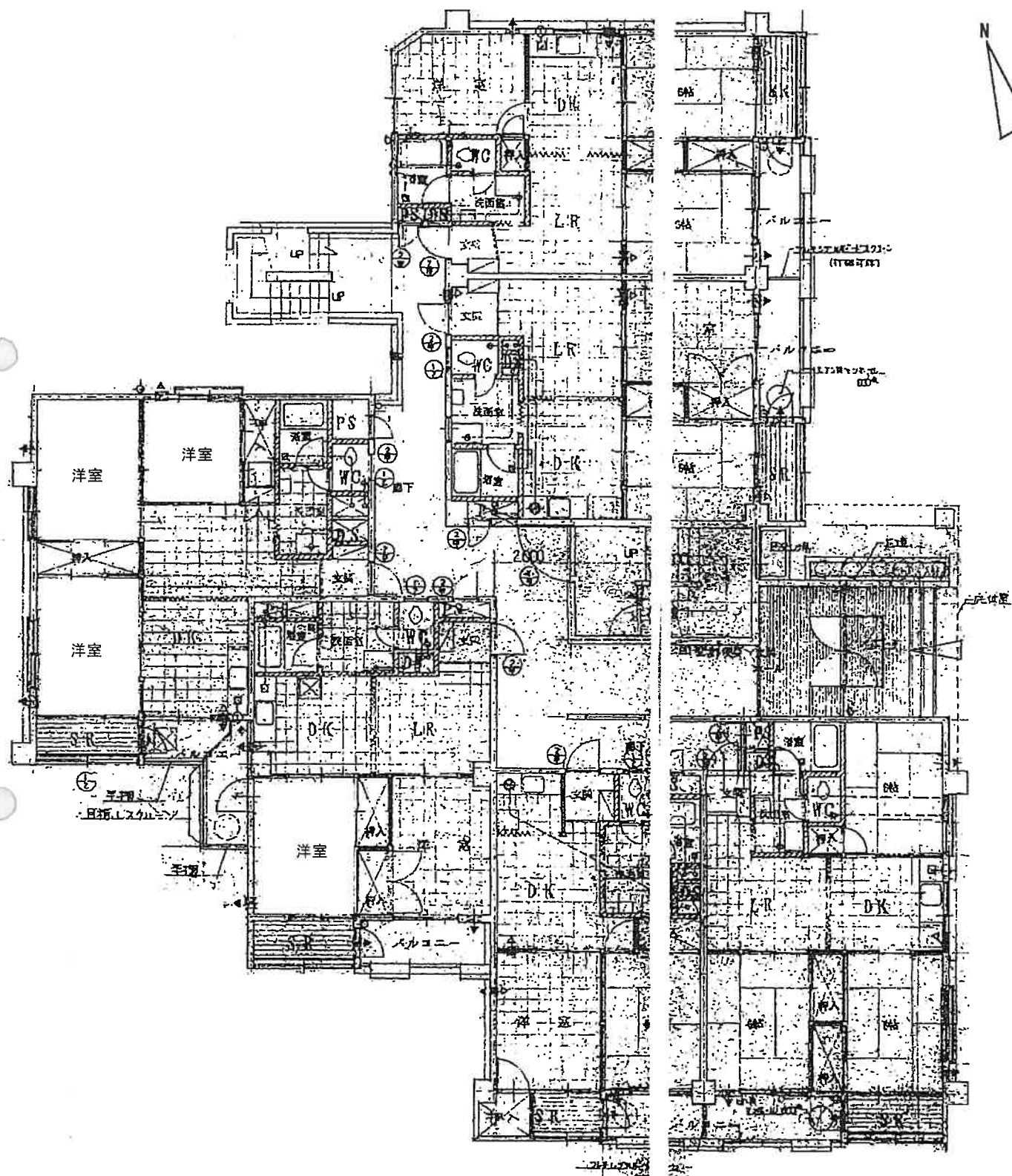
建物間取図



2階

※ 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。

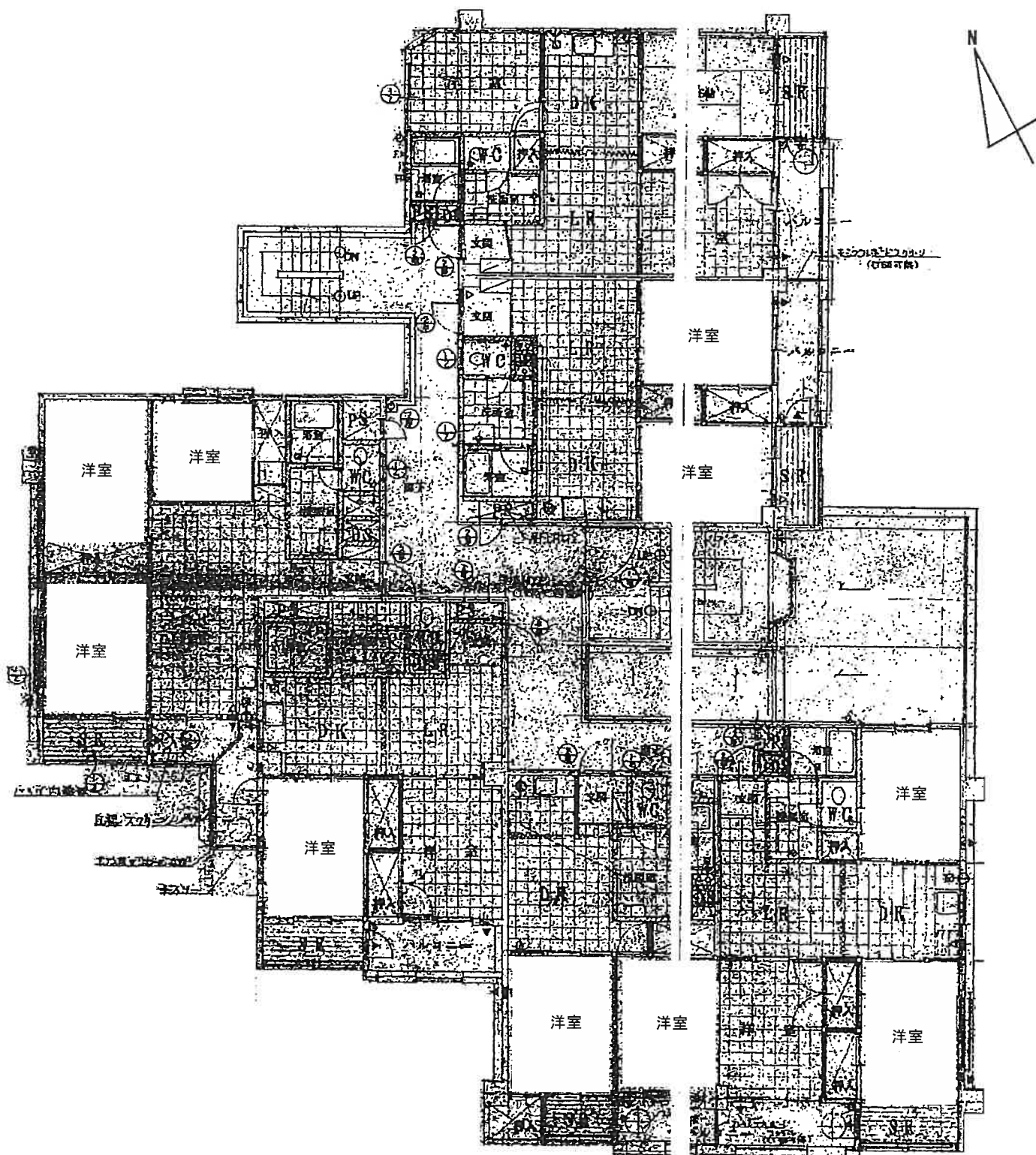
建物間取図



3階

※ 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。

建物間取図



4 階

※ 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