

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日  
 名古屋地方裁判所民事第2部  
 裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 8年 6月 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定期日	日 時 令和 8年 7月 22日 午前 9時50分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却実施期間	令和 8年 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15日 午後 4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 8年 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市名和町緑陽台 1番地

建物の名称 リビオ上名和A棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑陽台 1番の17

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 92.15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 東海市名和町緑陽台1番

地 目 宅地

地 積 8826.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東海市名和町緑陽台43番

地 目 宅地

地 積 536.54平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東海市名和町緑陽台16番

地 目 宅地

地 積 5411.83平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

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」を御覧ください。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市名和町緑陽台 1番地

建物の名称 リビオ上名和A棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑陽台 1番の17

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 92.15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 東海市名和町緑陽台1番

地 目 宅地

地 積 8826.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東海市名和町緑陽台43番

地 目 宅地

地 積 536.54平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東海市名和町緑陽台16番

地 目 宅地

地 積 5411.83平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655



令和 7 年(ケ)第 90 号

令和 7 年 5 月 15 日受理

令和 8 年 1 月 8 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市名和町緑陽台 1番地

建物の名称 リビオ上名和A棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑陽台 1番の17

建物の名称 A-301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 92.15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 東海市名和町緑陽台1番

地 目 宅地

地 積 8826.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東海市名和町緑陽台43番

地 目 宅地

地 積 536.54平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東海市名和町緑陽台16番

地 目 宅地

地 積 5411.83平方メートル

( / 枚目)

## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 154万5206分の9655

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)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> つぎのとおり 管理費 月額9,190円 修繕積立金 月額11,520円 駐車場使用料 月額10,000円 インターネット使用料 月額1,980円 自治会費 半年毎1,500円	令和7年6月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年4月分～令和7年6月分 計546,770円 内訳は4枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社日鉄コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) 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

■管理費等の滞納額の内訳 (令和7年6月30日現在)

管理費	金137,850円 (令和6年4月分～令和7年6月分)
修繕積立金	金172,800円 (令和6年4月分～令和7年6月分)
駐車場使用料	金143,580円 (令和6年4月分～令和7年6月分)
水道代	金59,840円 (令和6年6月分～令和7年6月分)
インターネット使用料	金29,700円 (令和6年4月分～令和7年6月分)
自治会費	金3,000円 (令和6年10月分～令和7年4月分)

(合計額) 金546,770円

(R7.7.3日付け回答書要旨)

- 1 管理組合名称  
リビオ上名和～Eastia管理組合
- 2 法人格の有無  
無
- 3 管理方式  
全委託管理
- 4 管理形態  
管理員 有 巡回  
管理員室 有
- 5 大規模修繕計画の有無  
有 令和11年頃
- 6 負担決議された工事負担金の有無  
無
- 7 耐震性能診断の受検の有無  
無
- 8 駐車場  
有(月額5,000円～10,000円)  
申し込めば使用できる。
- 9 ペット飼育  
可 専有部分のみで飼育できる動物  
(1) 犬または猫・・・・・・・・・・成長後もゲージ等の容器に入れて持ち運びが可能な動物  
(2) 犬・猫以外・・・・・・・・・・モルモット、ハムスター、兎等の小動物  
(3) 小鳥・・・・・・・・・・かごで飼うことができるもの。  
(4) 魚類・・・・・・・・・・水槽で飼うことができるもの。  
(5) 犬または猫の飼育者は、1匹につき月額500円の飼育負担金の支払を要する。
- 10 規約共用部分  
倉庫、多目的ルーム、和室、ゲストハウス、パーティールーム、音響スタジオ、ミニショップ (管理規約の記載に基づき記載した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	<p>1 照会書の回答書に記載しました自治会費は、半年に1度(10月と4月)に支払うことになっています。</p> <p>また、「管理組合の積立金総額」欄に「管理費会計、修繕積立金会計の合計額(未収金含む)」と記載しましたのは、滞納額が6月30日付けですので、管理組合の6月30日現在の貸借対照表の滞納額を含む総資産額を記載しているとの趣旨です。</p>
■債務者兼所有者の子	<p>1 本件建物には3人で暮らしています。両親は仕事に出かけています。</p> <p>2 母は本件建物内でブリーディングのための犬を7匹預かっています。それとは別に、ペットとして犬1匹、猫1匹がいます。犬と猫は主にリビングと洋室(4)で飼っています。</p> <p>3 洋室(1)はもともと母の部屋でしたが、暑いので母がブリーディングをしている方の犬を預かる事務所として使用しています。</p> <p>4 本件建物内で改装などしていませんが、玄関付近の壁紙を貼り替えました。</p> <p>5 本件建物内で雨漏りや不具合のある箇所はないと思います。</p>
■管理組合代理人弁護士	<p>1 令和7年11月21日現在で、管理費等の元金74万9728円、損害金8041円、弁護士費用29万2200円の合計104万9969円が発生しています。</p>

(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

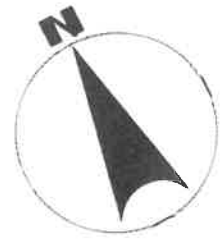
- 1 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、管理会社担当者及び債務者兼所有者の子の陳述から3枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地にはリビング上名和A棟のほか、BからE棟までのマンションが存在し、居住者のコミュニティスペース（多目的ルーム、パーティールーム、音響スタジオを併設）としてクラブハウス（共用施設）が存在している。そのほか駐車場、自転車置場、バイク置場、ゴミ置場が設置されていた。
- 3 敷地権土地及び建物は概ね公図と建物図面の形状と一致し、土地と建物の配置は土地建物配置図（概略）のとおりである。
- 4 建物内で、ブリーディングの犬を預かっていることから犬の糞がリビング、洋室(4)、廊下に処理されずそのままになっていた。リビングと洋室(4)は動物臭がしていた。
- 5 雨漏りなどの不具合のある箇所は見受けられなかったが、リビング、キッチン、洋室(4)は犬により、壁紙が剥がれていたところが見られた。床をしっかりと確認することができず、傷んでいるところが存在する可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

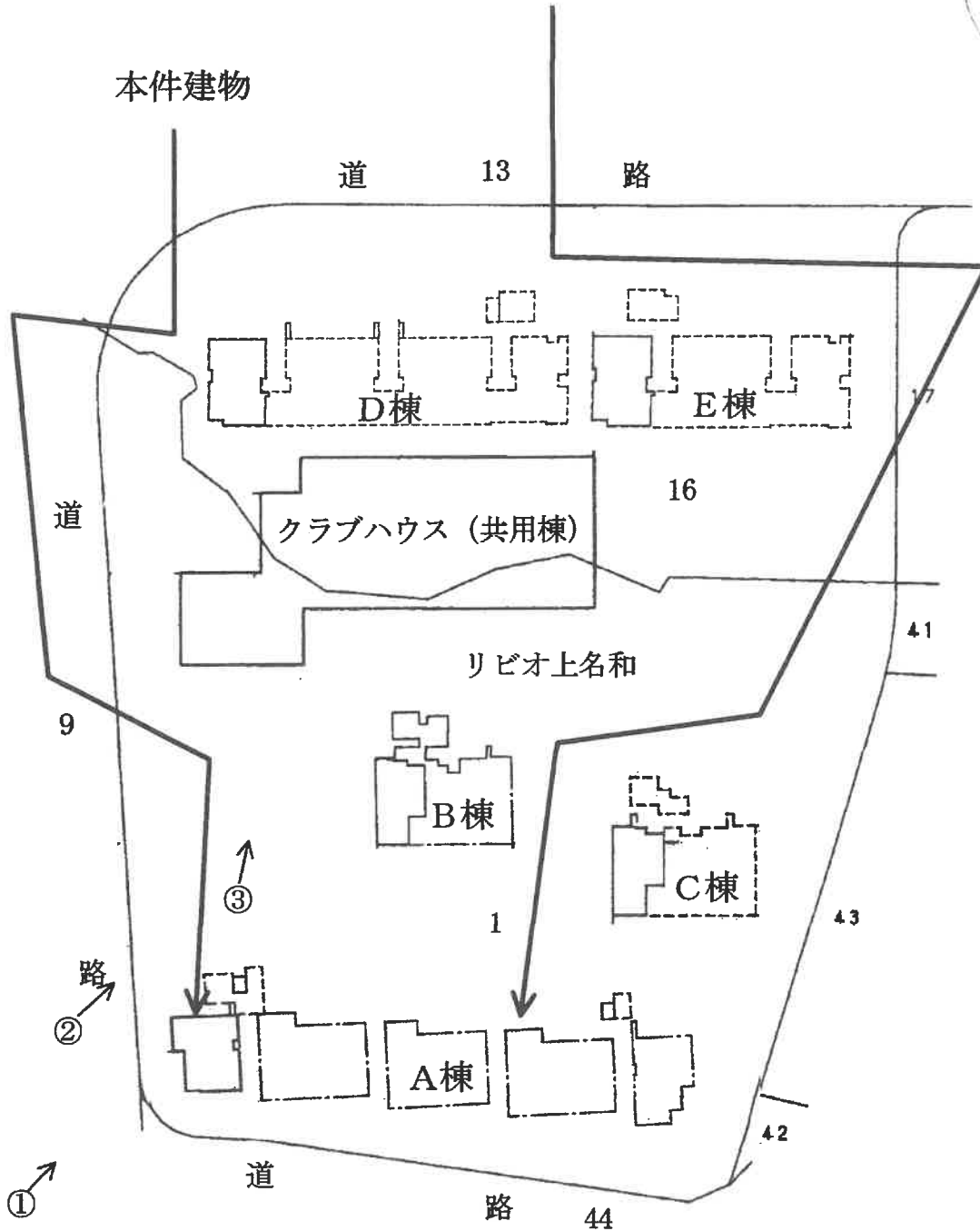
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月20日(火) 9:45-10:00	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年6月2日(月) 15:10-15:35	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年6月6日(金)	執行官室	債務者に対し、期日連絡通知書(6月18日午後3時30分)を送付
7年6月18日(水) 15:30-16:15	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、債務者兼所有者の子立会
7年7月3日(木)	執行官室	管理会社に対し、管理費等の滞納に関する照会書を送付
7年7月18日(金)	執行官室	管理組合代理人弁護士から上申書が送付される。
7年11月25日(火) 11:10-11:35	名古屋法務局半田支局	リビオ上名和B棟からD棟の建物図面を交付申請
7年12月2日(火) 10:10-10:25	名古屋法務局	リビオ上名和E棟の建物図面を交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月18日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。適正な職務執行の確保のため立会人を立ち会わせた。</p> <p><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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図（概略）



本件建物を含む1棟の建物

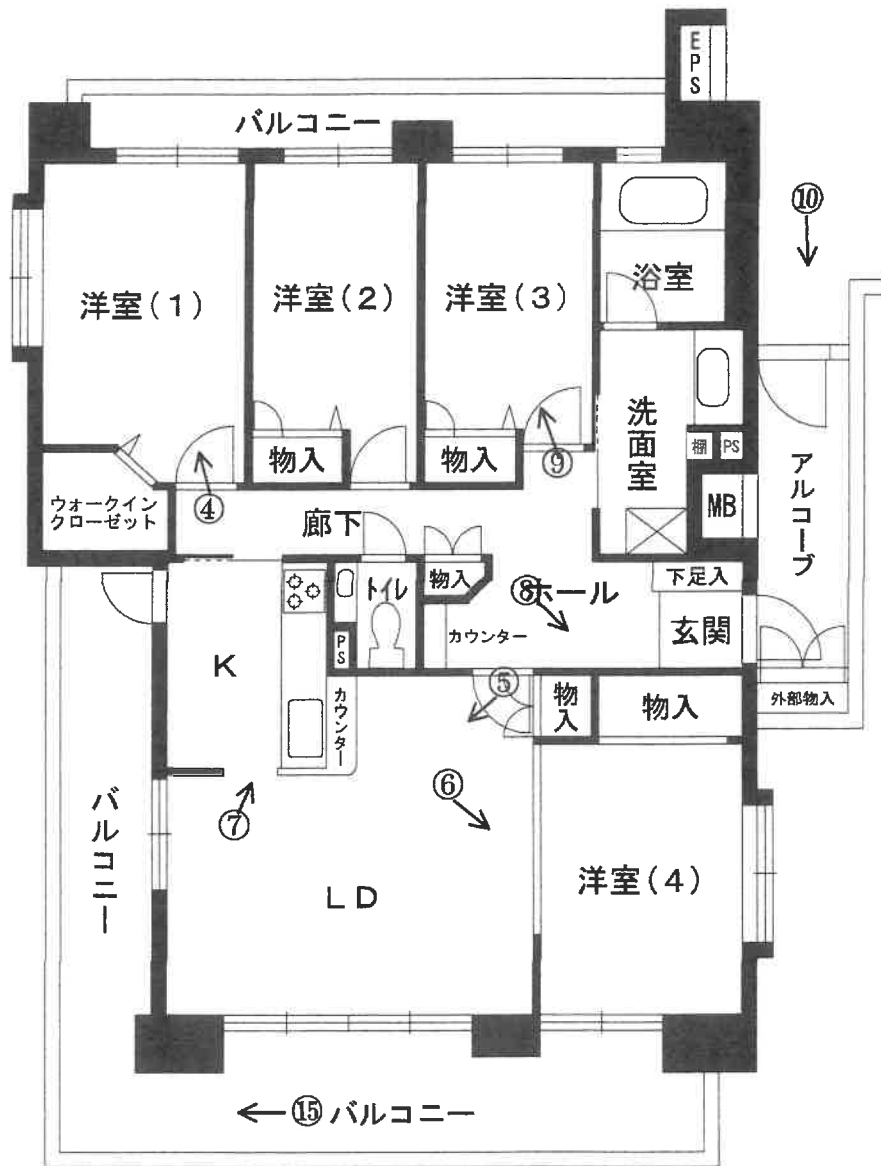


建物の存在する部分 3階

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

( 2 枚目)

# 建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

( 9 枚目)

本件建物を含む1棟の建物の様子（リビオ上名和A棟）



敷地権土地符号1

① 西方向から撮影

リビオ上名和D棟  
クラブハウス（共用棟）  
リビオ上名和E棟  
リビオ上名和B棟  
リビオ上名和C棟



② 西方向から撮影

（10枚目）

クラブハウス (共用棟)      リビオ上名和D棟



③ 南西方向から撮影



④ 屋内の状況 (洋室(1))

(// 枚目)



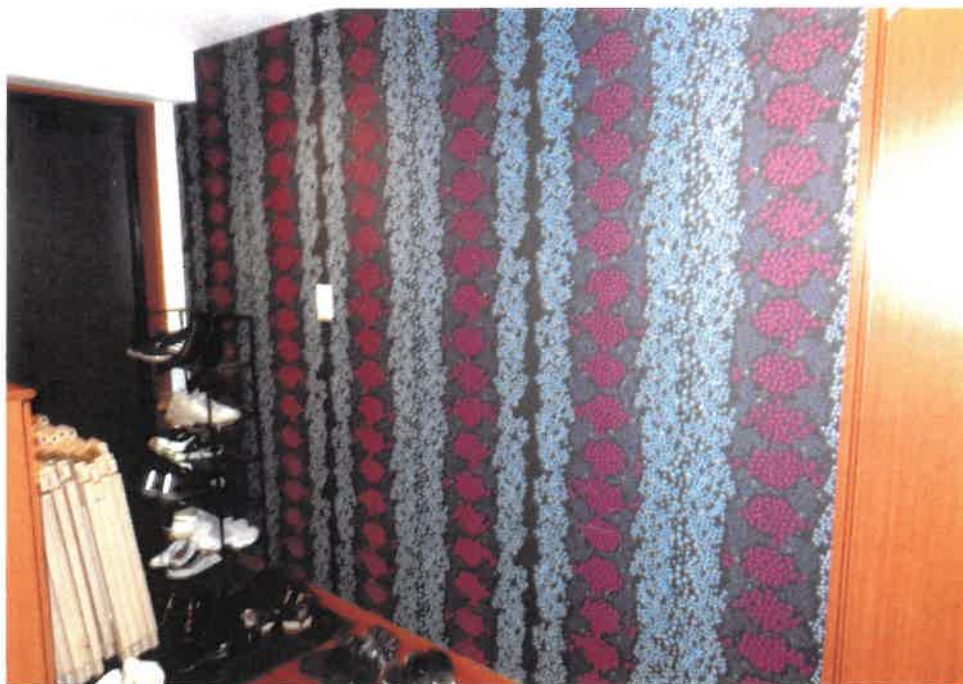
⑤ 屋内の状況（リビングダイニングキッチン）



⑥ 屋内の状況（洋室(4)）



⑦ 屋内の状況（キッチン）



⑧ 屋内の状況（ホールの壁紙を貼り替えた様子）

（13枚目）



⑨ 屋内の状況（洋室(3)）



⑩ アルコープの様子

(14枚目)

令和 7年 (ケ) 第 90号  
令和 7年 5月21日 受 理  
令和 7年 6月18日 現 地 調 査  
令和 7年 7月16日 評 価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 豊 司

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 1 5 , 0 2 0 , 0 0 0 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、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合について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は考慮していない。
- 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

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 東海市名和町緑陽台 1番地</p> <p>建物の名称 リビオ上名和A棟</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 緑陽台 1番の17</p> <p>建物の名称 A-301</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 3階部分 92.15 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 東海市名和町緑陽台1番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 8826.62 m<sup>2</sup></p> <p>土地の符号 2</p> <p>所在及び地番 東海市名和町緑陽台43番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 536.54 m<sup>2</sup></p> <p>土地の符号 3</p> <p>所在及び地番 東海市名和町緑陽台16番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 5411.83 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 154万5206分の9655</p> <p>土地の符号 2</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 154万5206分の9655</p> <p>土地の符号 3</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 154万5206分の9655</p>		同左
番号	特記事項		
	なし		

#### 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	名鉄常滑線「名和」駅の南東方 道路距離約1.4km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	東海市の北部に位置する、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 指定なし 居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域、愛知県建築基準条例第8条(がけ条例)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	14,774.99㎡ ほぼ長方形 間口 約100m、 奥行 約115m
接面道路の状況	西側で幅員約8.7m(一部は幅員約8.3~8.5m)の舗装市道に路面と等高ないし約5m高く、東側で幅員約6mの舗装市道に路面と等高ないし約1.5m低く、南側で幅員約6mの舗装市道に路面と等高に、北側で幅員約8.2mの舗装市道に路面と等高ないし約2m高く接面する。(当該四方の道路は、いずれも建築基準法第42条1項1号道路。)	
土地の利用状況等	5棟(A~E棟)の共同住宅、集会所等の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	東海市役所下水道課、知多県民事務所環境保全課にて聴取した結果、対象土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 対象土地の利用状況について、過去の住宅地図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和30年代の頃は山林等であった模様である。昭和40年代の頃から目的物件を含む共同住宅が建築されるまで、敷地の一部が集会所や広場として利用されていた程度であり、敷地の大半は未利用の状態であった模様である。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 一団地認定(建築基準法第86条第1項)を受けた土地である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リビオ上名和A棟	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 (A～E棟) 173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)	平成14年3月5日 新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約17年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき5階建	
仕様	屋根	ルーフィングぶき
	外壁	タイル貼、吹付タイル
	その他	—
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり (敷地内) 申し込めば使用できる。 駐車場使用料は、月額5,000円～10,000円。
	集会室	あり
	その他	—
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:リビオ上名和～Eastia管理組合) 法人格…なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社日鉄コミュニティ
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり (巡回)
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金 (令和7年6月30日現在) 179,464,650円 (管理費会計、修繕積立金会計の合計 (未収金含む)) ※2 負担決議された工事負担金の有無…なし ※3 大規模修繕計画の有無…平成27年3月頃実施済み、令和11年頃を 予定 ※4 ペット飼育可 (ペット飼育規則あり)	

特 記 事 項	<p>※5 一棟の建物は、以下のとおり建築確認等を受けている。(知多建設事務所建築課にて確認。)</p> <p>確認済証番号 第H12確認建築愛知知多01002号 交付年月日 平成13年2月8日 (上記のほか、計画変更に係る確認済証が交付されている。)</p> <p>検査済証番号 第H13確済建築愛知知多01469号 交付年月日 平成14年3月12日</p> <p>※6 以下の登記された規約共用部分がある。</p> <p>駐車場・集会所 (家屋番号：16番)</p>
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (A-301号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	92.15㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK 南側、西側及び北側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気、水道、都市ガス、下水道 —
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 インターネット使用料 自 治 会 費 滞 納 額 そ の 他	9,190円 (月額) 11,520円 (月額) 10,000円 (月額) 1,980円 (月額) 1,500円 (半年ごと) あり (令和7年6月30日現在) 管 理 費 137,850円 修 繕 積 立 金 172,800円 <hr/> 小 計 310,650円 駐 車 場 使 用 料 143,580円 インターネット使用料 29,700円 自 治 会 費 3,000円 水 道 代 59,840円 遅 延 損 害 金 弁護士事務所にて別途算出 —
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 室内にて犬、猫の多頭飼育をしている。 ※2 ペットによる引っかき傷、内壁の損傷がみられる。 ※3 調査時、ペットの汚物が放置されており、臭いが酷かった。	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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
290,000	92.15	0.36	9,620,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った(以下同じ。)

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率＝  $\left[ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年} + \text{経過年数 } 23\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%)$   
 ＝ 0.36

#### (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。

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
109,000	1.03	14,774.99	0.95	$\frac{9655}{1545206}$	9,850,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東海-25

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $105,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 109,000\text{円}/\text{㎡}$   
 (上三桁未満四捨五入)

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：個別的要因なし。

地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：四方路 $1.06 \times$ 高低差 $0.97 = 1.03$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して、減価率を5%と査定した。

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 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
9,620,000	9,850,000	0.97	18,890,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.00 × 位置補正 1.02  
× その他補正(保守管理の状態) 0.95 = 0.97

## 2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は東海市内))

A	令和5年9月	218,000円/㎡	(平成12年1月建築、	専有面積67.07㎡)
B	令和5年11月	193,000円/㎡	(平成11年1月建築、	専有面積77.57㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	218,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{99}$	236,000
B	193,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{98}$	218,000

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：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

## (2) 比準価格

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
227,000	0.97	92.15	20,290,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の規範性は同程度と判断されるため、中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。

### 3 収益価格の試算（DCF法による）

潜在的な収益力を把握するために、新規の賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### 《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
320千円 ( 5.7% )	506千円	7.5%	6,544千円	0.8163	5,342千円 ( 94.3% )	5,660,000円 ( 100% )

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： オで採用の複利現価率（割引率）を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

#### 《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,140	1,140	1,117	1,117
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,200	1,200	1,177	1,177
	空室損失	120	120	118	118
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,044	1,044	1,024	1,024
イ 総費用	維持管理費	110	110	110	110
	修繕費	46	46	45	45
	公租公課	167	167	167	167
	損害保険料	27	27	27	27
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	381	381	380	380
	資本的支出	1,254	138	138	138
	総費用合計	1,635	519	518	518
ウ 経費率 (%)		36.5	36.5	37.1	37.1
	(運営支出/有効総収益)				
エ 有効純収益	ア-イ	-591	525	506	506
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-552	459	413	

※ 割引率：一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を7.0%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益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、物件の費用性を反映した①を比較検討し、収益性を反映した③は参考として、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
①積算価格	18,890,000	0	18,890,000
②比準価格	20,290,000	0	20,290,000
③収益価格	—		5,660,000
④調整後の価格	19,350,000		

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、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
19,350,000	1.00	0.80	0.97	—	15,020,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：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た。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（ 東海-25 ）

所 在：東海市名和町東田15番5

価 格：105,000円／㎡

位 置：名鉄常滑線「名和」駅の南東方道路距離約1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：205㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側幅員6.5m市道に接面

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

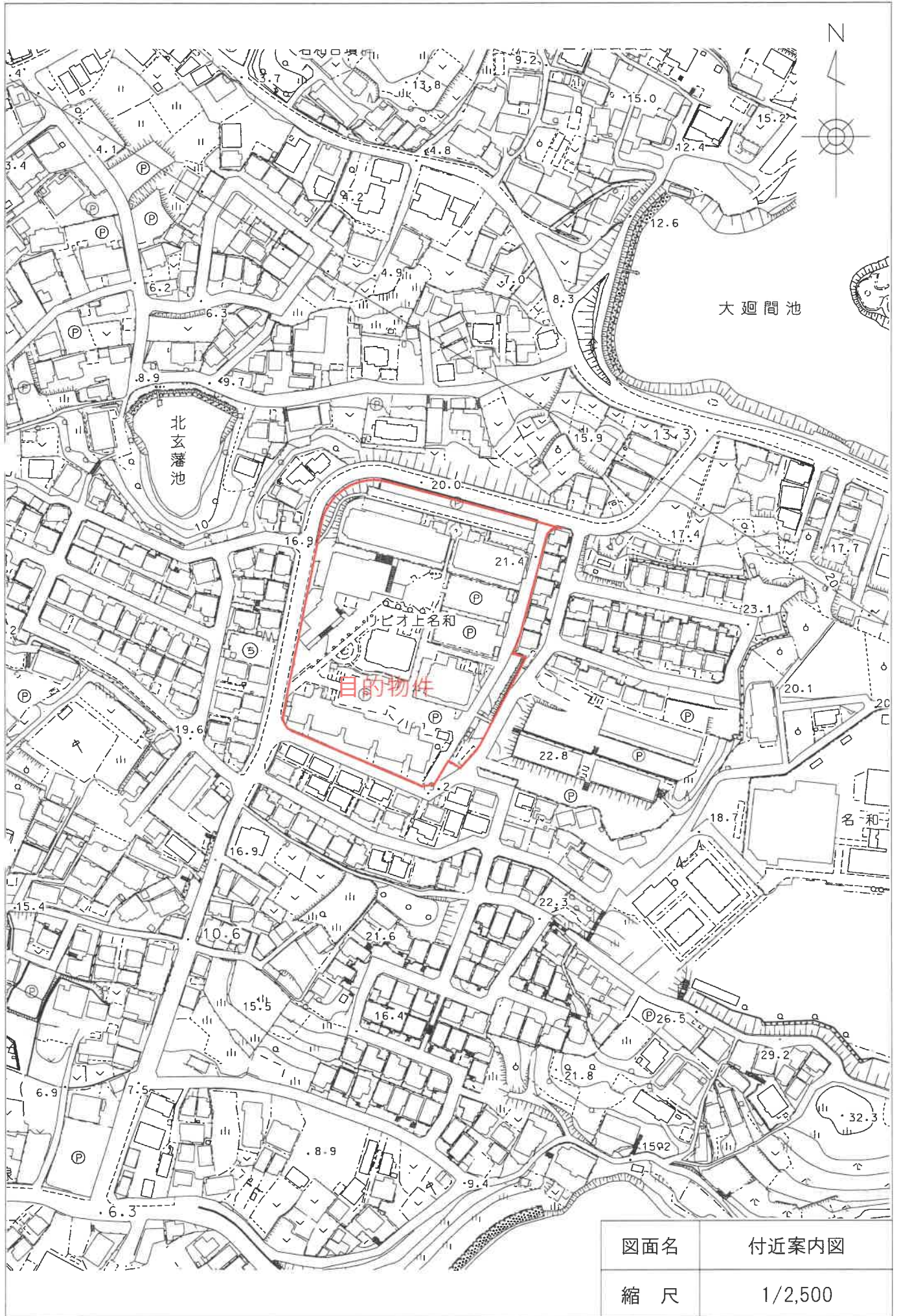
地域の概要：一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500

A 4 判に縮小



別図

(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。

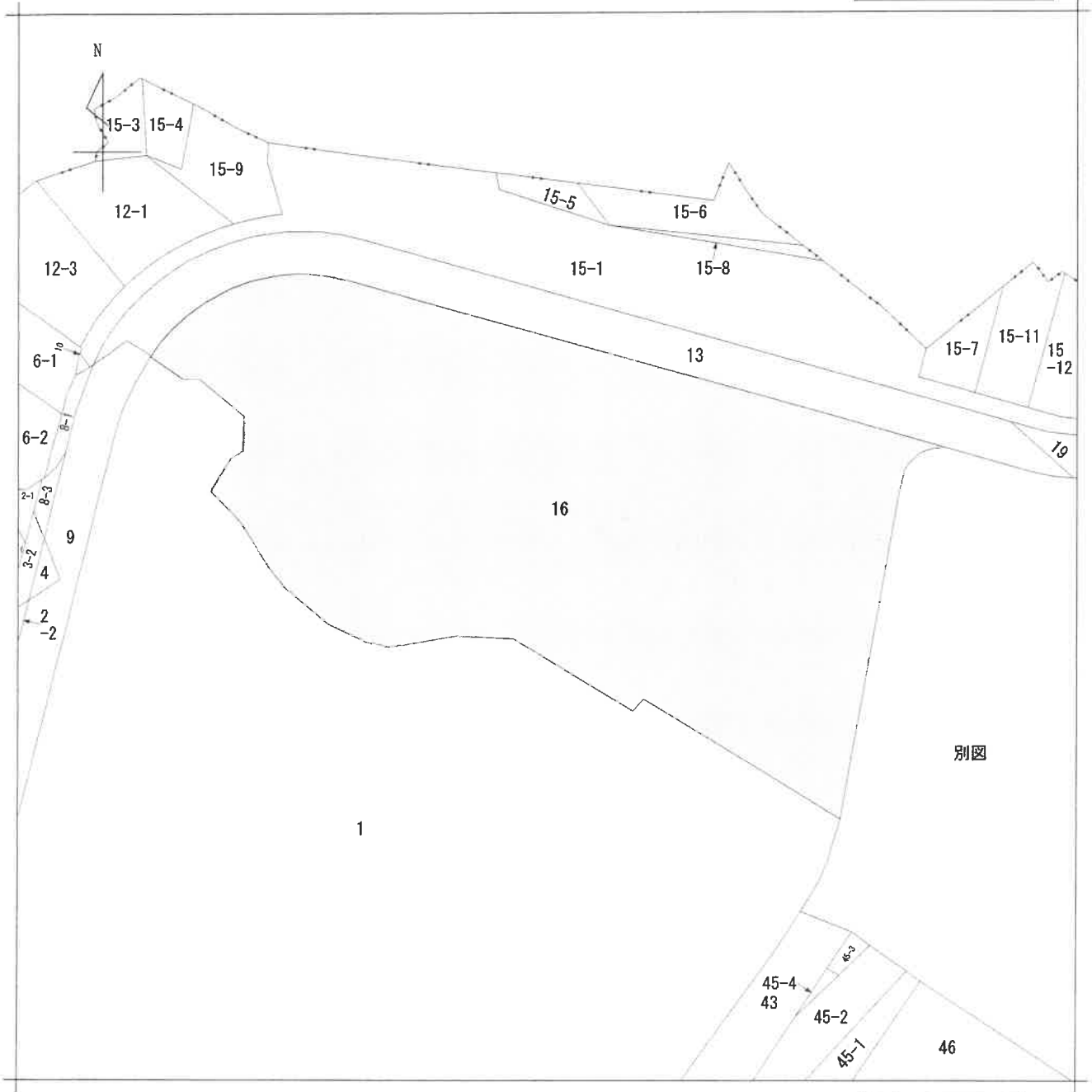
地番区域見出  
名和町  
緑陽台

請求部	所在	東海市名和町緑陽台		地番		1番		
出力縮尺	1/600	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	

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。

令和7年4月1日  
名古屋法務局半田支局  
登記官

地図整理番号：M34297  
(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	東海市名和町緑陽台		地番	16番			
出力縮尺	1/600	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	

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年7月8日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

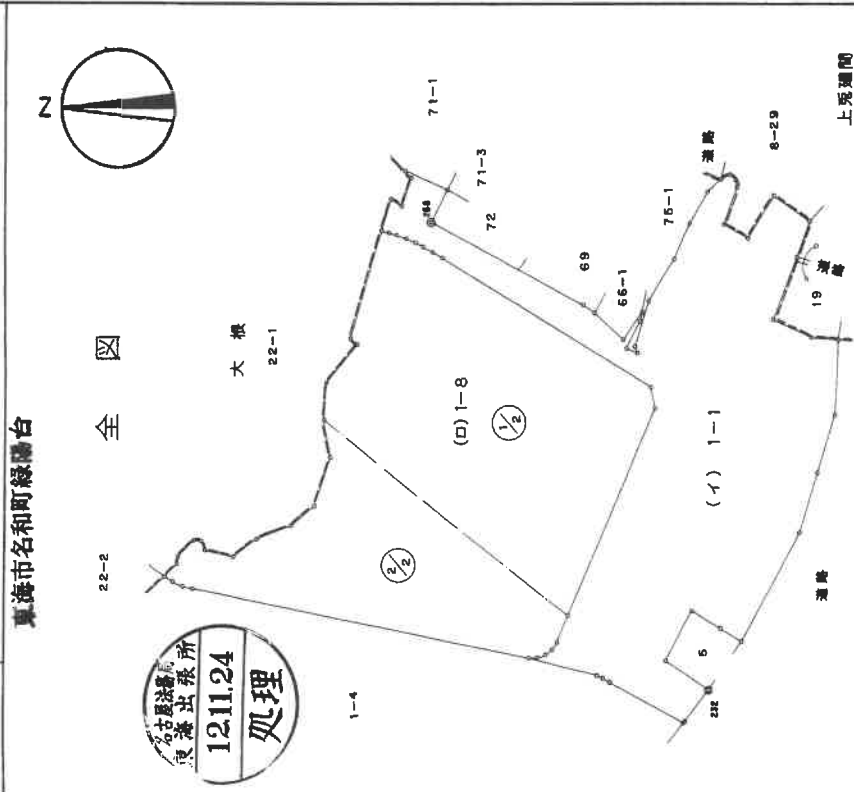


登記年月日：平成12年11月24日

0926891

1 前1-1 新1.1.52  
1-1-8  
東海市名和町干壳廻間  
東海市名和町緑陽台

地番  
土地の所在



A 4判に縮小

座標求積表  
平成15.6.30 町名地番変更

測点	(□) Xn	Yn	(Xn+1-Xn)Yn	距離
419	1148.395	952.949	1154.9741890	3.003
420	1145.801	951.435	-5171.0492250	3.094
421	1142.960	950.200	-5481.7496000	2.994
422	1140.053	948.461	-95850.9363330	99.971
423	1042.007	929.941	-93408.8536860	2.400
427	1039.607	929.957	-4366.1481150	2.458
428	1037.312	930.838	-4021.2501600	2.509
429	1035.287	932.321	-3229.5599440	2.482
430	1033.848	934.355	-4161.6171700	8.006
431	1030.833	941.772	-26372.4413160	63.776
485	1005.845	1000.449	-24020.7804900	6.106
486	1006.823	1006.475	62490.0190000	71.294
388	1067.933	1043.196	66501.6586080	3.076
389	1070.571	1044.777	5472.5419260	2.986
390	1073.171	1046.245	5046.0396350	2.490
391	1075.394	1047.367	5203.3192560	2.996
392	1078.139	1048.563	5819.5246500	2.986
393	1080.944	1049.584	5447.3409600	2.483
394	1083.329	1050.310	4619.2633800	2.067
395	1085.342	1050.859	11459.6173950	31.700
462	1094.234	1020.432	7121.5949280	2.612
461	1092.321	1018.654	6983.8918240	14.079
460	1101.090	1007.639	9444.6003470	10.622
459	1101.694	997.035	-1329.0476550	10.477
458	1099.757	996.738	2901.9664580	14.583
457	1104.635	972.996	11020.1413700	8.508
456	1111.083	967.444	16242.4173160	10.976
455	1121.424	963.765	16514.1132750	8.488
454	1128.218	958.677	14404.1219250	8.451
453	1136.449	960.592	8907.6696160	2.831
452	1137.491	963.225	2944.5789250	2.016
451	1139.506	963.250	6469.1870900	6.642
450	1144.207	958.558	4872.3503140	2.100
449	1144.589	956.493	4005.7926840	5.200
		併面積	17653.2519660	
		面積	8826.6259930	
		地積	8826.62	m <sup>2</sup>
52				
残地番	(イ) 1-1	平成15.6.30 町名地番変更		
公積	16539.22	総計	8826.6259930	
		残地積	6712.5940070	m <sup>2</sup>
		地積	6712.59	m <sup>2</sup>

恒久的地物の名称及び座標値

符号	座標値	X	Y
232	境界標(既設コンクリート杭)	989.637	920.684
268		1070.969	1063.068

申請人  
縮尺 1/1500

作製者  
(平成12年11月13日作製)  
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法律事務所 半田支店 発行)  
令和7年6月2日 名古屋法律事務所 東出張所

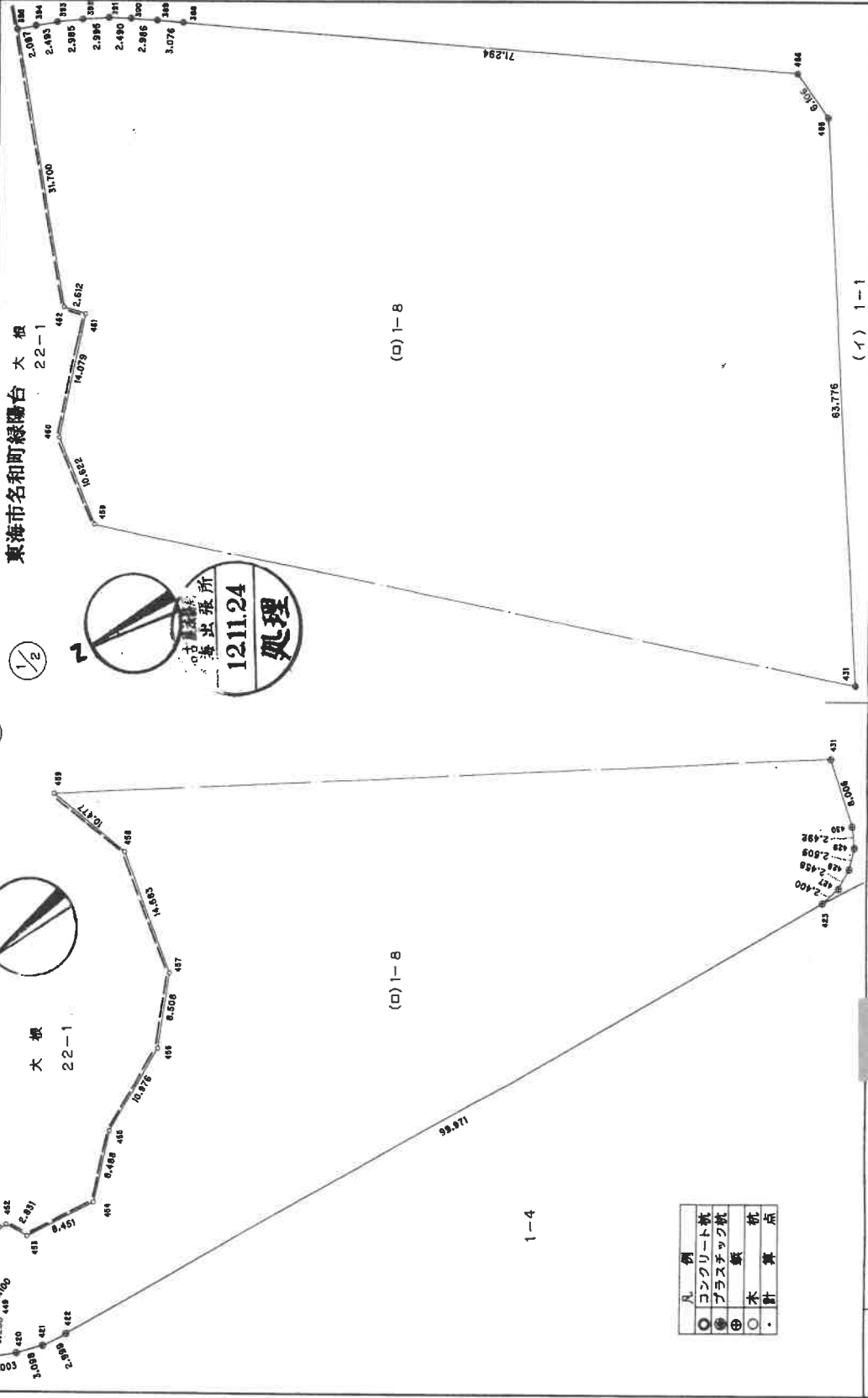
登記号

A 4 判に縮小

1 前 1-1 作集新 1.52

地積測量図

地番 1-8  
土地の所在 東海市名和町緑陽台大根



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

(平成 12 年 11 月 13 日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

登記年月日：平成12年11月24日

0926892

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。  
 (名古屋法務局半田支店管轄)  
 令和7年6月2日 名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：3-1 (2/2)



登記年月日：平成13年6月14日

0926965

平成14.10.9 10は7番/モ合算  
 地番 43、41  
 土地の所在 東海市名和町下免廻間  
 東海市名和町緑陽台

地積測量図 1/2

43 座標求積表

地番	(D) 1-1-10 平成15.6.30 町名通番変更		距離
	$X_n$	$Y_n$	
271	1015.129	1019.763	4885.684333
270	1023.582	1027.452	12224.623896
269	1027.027	1029.846	48801.312402
268	1070.969	1053.068	48582.769792
380	1073.171	1046.245	-416.405510
389	1070.571	1044.777	-5472.541926
388	1067.933	1043.196	-54016.688880
487	1018.791	1013.667	-53425.672268
合 計			1073.082039
面積			536.5410195
地積			536.54

41 座標求積表

地番	(A) 1-1-10 平成15.6.30 町名通番変更		距離
	$X_n$	$Y_n$	
390	1073.171	1046.245	-4629.634125
268	1070.969	1053.068	-7199.825916
471	1066.334	1062.329	8056.703136
470	1078.553	1067.582	11180.786286
465	1076.807	1065.793	1070.056172
464	1079.557	1057.794	6297.867316
463	1082.761	1059.690	6130.306650
395	1085.342	1050.859	596.887912
394	1083.329	1050.310	-4619.263360
393	1080.944	1049.584	-5447.340960
392	1078.139	1048.563	-5819.524850
391	1075.394	1047.367	-5203.319256
合 計			413.699185
面積			206.8495925
地積			206.84

(C) 1-1-10 平成15.6.30 町名通番変更	
地番	6712.5940070
面積	743.3906120
地積	5969.2033950
地積	5969.20



申請人 [Redacted]

縮尺 1/

作製者 [Redacted]

平成13年5月30日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

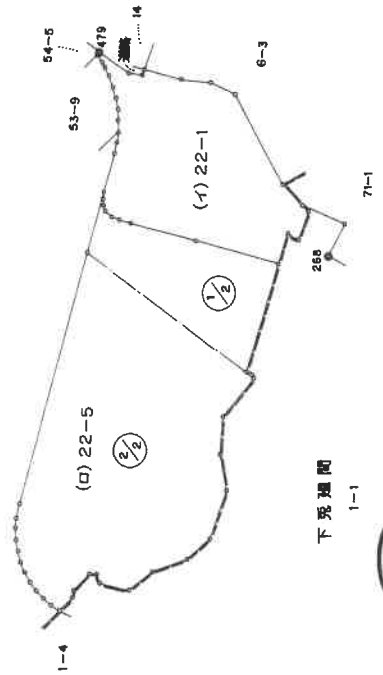
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋法務局半田支店 鑑印)  
 令和7年6月2日 名古屋法務局 名東出張所 登記官

16 第122-5-1 修訂16.17-1~17-3  
 地積測量図

地番  
 土地の所在  
 東海市名和町太根  
 東海市名和町緑陽台



全図



恒久的地物の名称及び座標値

符号	座標値	
	X	Y
268	1070.969	1053.068
479	1138.275	1110.650

申請人  
 縮尺 1/1500

平成15.6.30町名地番変更

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
404	1136.564	1071.232	4689.8536960	17.788
407	1141.195	1054.058	24832.5624220	73.450
408	1160.123	983.088	19473.0071040	4.300
409	1161.003	978.879	1057.1893200	2.798
410	1161.203	976.089	23.4261360	3.402
411	1161.027	972.691	-681.8563910	3.095
412	1160.502	969.641	-1316.7724780	3.094
413	1159.669	966.661	-1930.4220170	3.097
414	1158.505	963.792	-2688.0158880	3.102
415	1156.880	961.150	-3322.6955500	3.099
416	1155.048	958.649	-3744.4629940	3.101
417	1152.974	956.344	-4073.0690960	2.800
418	1150.789	954.593	-4371.0813470	2.904
419	1148.395	952.949	-5906.2839000	5.200
449	1144.589	956.493	-4005.7926840	2.100
450	1144.207	958.558	-4872.3503140	6.642
451	1139.506	963.225	-6469.1870000	2.831
452	1137.491	963.225	-2944.5788250	8.451
453	1136.449	960.592	-8907.5696160	8.451
454	1128.218	958.677	-14404.1219250	10.976
456	1111.083	967.444	-16242.4173160	8.508
457	1104.635	972.995	-11020.1413700	14.583
458	1099.757	986.738	-2901.9964580	10.477
459	1101.694	997.035	1329.0476550	10.622
460	1101.090	1007.639	-9444.6003470	14.079
461	1092.321	1018.654	-6983.8918240	2.612
462	1094.234	1020.432	-7121.5949280	31.700
395	1085.342	1050.859	16129.6347910	25.095
397	1109.583	1057.351	45633.1544680	19.574
398	1128.500	1062.382	23870.6611580	3.677
399	1132.052	1063.330	9969.9646900	2.209
400	1134.105	1064.145	4176.7691250	2.575
401	1135.977	1065.913	2699.9576290	1.623
402	1136.638	1067.395	896.6118000	1.993
403	1136.817	1069.380	-79.1341200	1.869
		佐面積	10823.6603810	
		地積	5411.8301905	
			5411.83	m <sup>2</sup>

平成15.6.30町名地番変更

地番 公簿	総面積	地積
(イ)22-1	6084.98	673.14
	総計	5411.8301905
	地積	673.1498095
		673.14
		m <sup>2</sup>

作製者  
 (平成12年11月13日作製)  
 (愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

登記年月日：平成12年11月24日

0926939

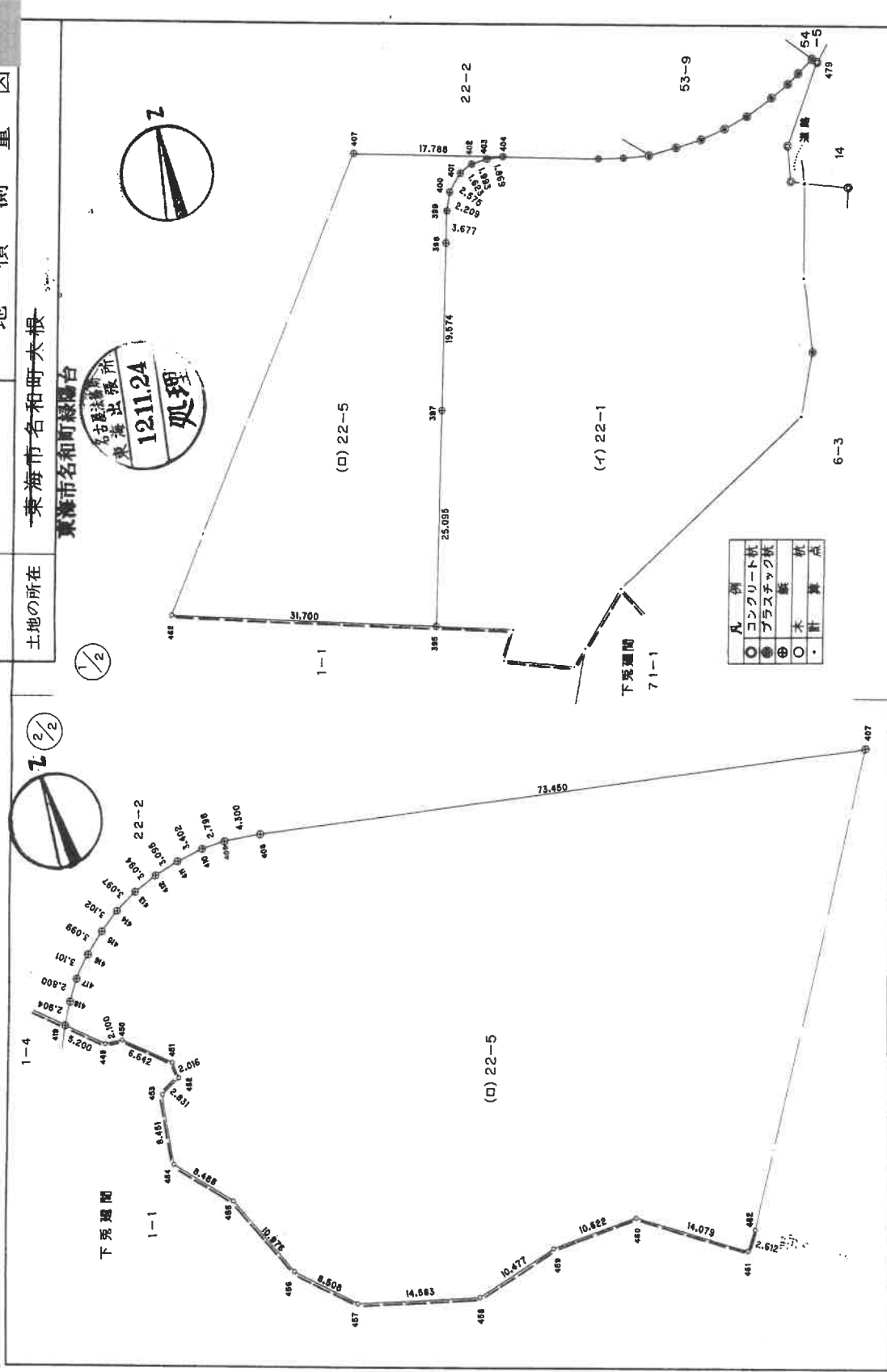
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋法務局半田支店管轄)  
 令和7年6月2日 名古屋法務局名東出張所 登記官

A 4判に縮小

16 前12月1日 後新16.17-1~17-3  
 地積測量図  
 番 22-5  
 土地の所在 東海市名和町大根

0926940

名古屋法律事務所  
 東海出張所  
 1211.24  
 処理



申請人  
 縮尺 1/500

製作者  
 (平成12年11月13日作製)

愛知県土地家屋調査士会  
 (愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

登記年月日：平成12年11月24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。  
 (名古屋法律事務所 半田支店 監製)  
 令和7年6月2日 名古屋法律事務所 東出張所

登記官

請求番号：3-3 (2/2)

登記年月日：平成14年3月14日

3924021

各階平面図

家屋番号

建築物の所在

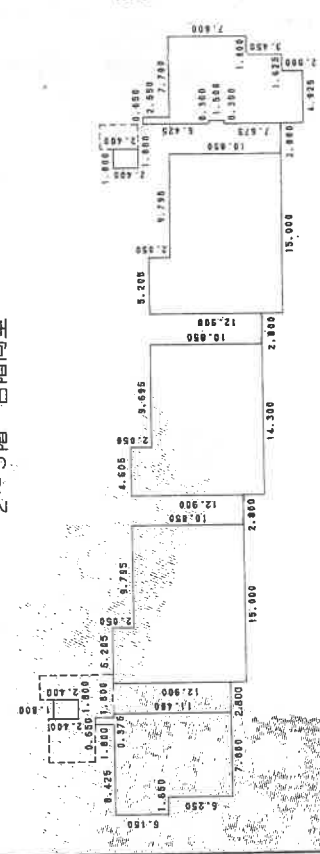
東海市名和町下荒廻間1番地8-1

東海市名和町緑陽台1番地

1棟の建物 リビオ上名和A棟

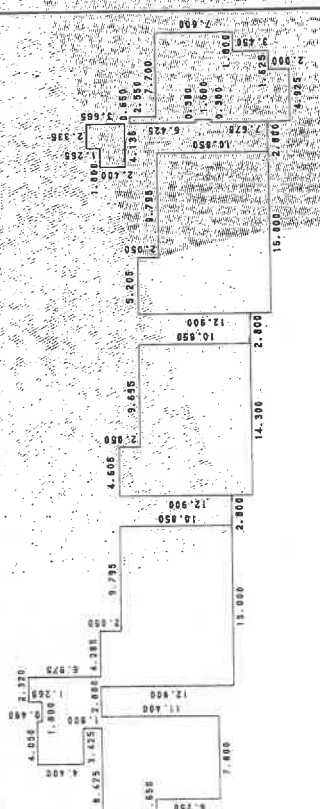
2~5階 各階同型

1階



求積表

1.800 X	2.400	=	4.320000
1.800 X	2.400	=	4.320000
0.650 X	1.800	=	1.170000
9.450 X	5.150	=	48.667500
7.800 X	6.250	=	48.750000
5.205 X	2.050	=	10.670250
15.000 X	10.850	=	162.750000
4.605 X	2.050	=	9.440250
14.300 X	10.850	=	155.155000
5.205 X	2.050	=	10.670250
15.000 X	10.850	=	162.750000
0.650 X	2.550	=	1.657500
8.350 X	3.875	=	32.356250
8.050 X	1.500	=	12.075000
8.350 X	2.225	=	18.578750
6.550 X	3.450	=	22.597500
4.925 X	2.000	=	9.850000
合計			715.778250
床面積			715.77



求積表

4.050 X	0.490	=	1.984500
2.320 X	1.265	=	2.934800
8.170 X	3.910	=	31.944700
4.745 X	1.800	=	8.541000
5.205 X	2.050	=	10.670250
9.450 X	5.150	=	48.667500
7.800 X	6.250	=	48.750000
15.000 X	10.850	=	162.750000
4.605 X	2.050	=	9.440250
14.300 X	10.850	=	155.155000
5.205 X	2.050	=	10.670250
15.000 X	10.850	=	162.750000
2.335 X	1.255	=	2.953775
4.135 X	2.400	=	9.924000
0.650 X	2.550	=	1.657500
8.350 X	3.875	=	32.356250
8.050 X	1.500	=	12.075000
8.350 X	2.225	=	18.578750
6.550 X	3.450	=	22.597500
4.925 X	2.000	=	9.850000
合計			764.251025
床面積			764.25



A4判に縮小

申請人

縮尺 1/500

日(作製)

縮尺 1/500

製作者

(全員専用)

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7年4月1日 名古屋法律事務所 平田文高 登記官

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A 4判に縮小

建築物図面

緑陽台1番の17

家屋番号

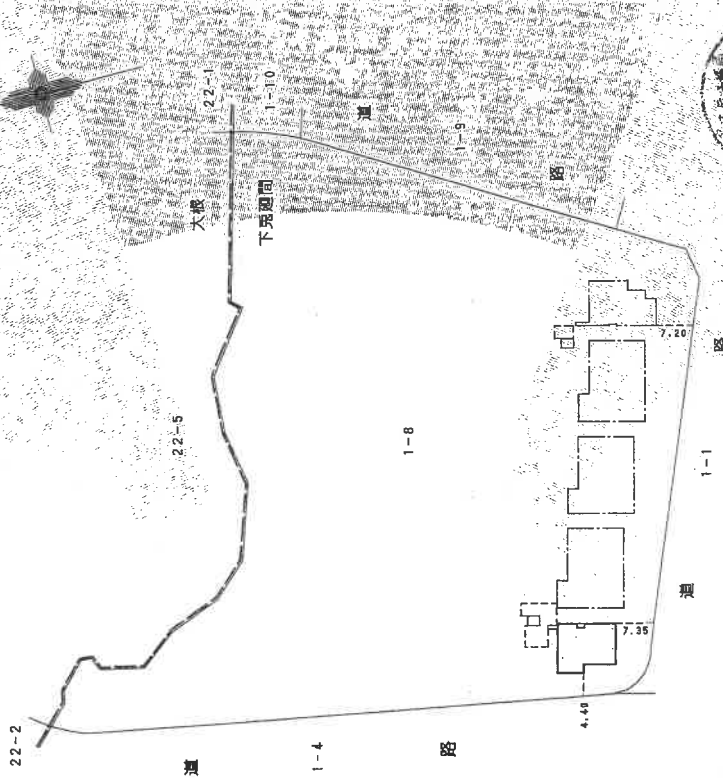
✓

建築物の所在

東海市名和町下赤連間1番地8

東海市名和町緑陽台1番地

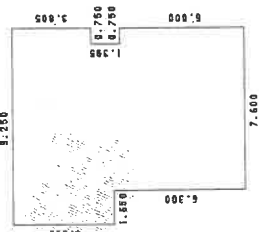
建築物の番号 A-301



建築物の存する部分 3階

各階平面図

3924038



求積表  
 9.250 X 3.805 = 35.196250  
 8.500 X 1.095 = 9.307500  
 6.850 X 0.300 = 2.055000  
 7.600 X 6.000 = 45.600000  
 合計 92.158750  
 床面積 92.15 ㎡

申請人

縮尺 1/250

日作製

縮尺 1/1000

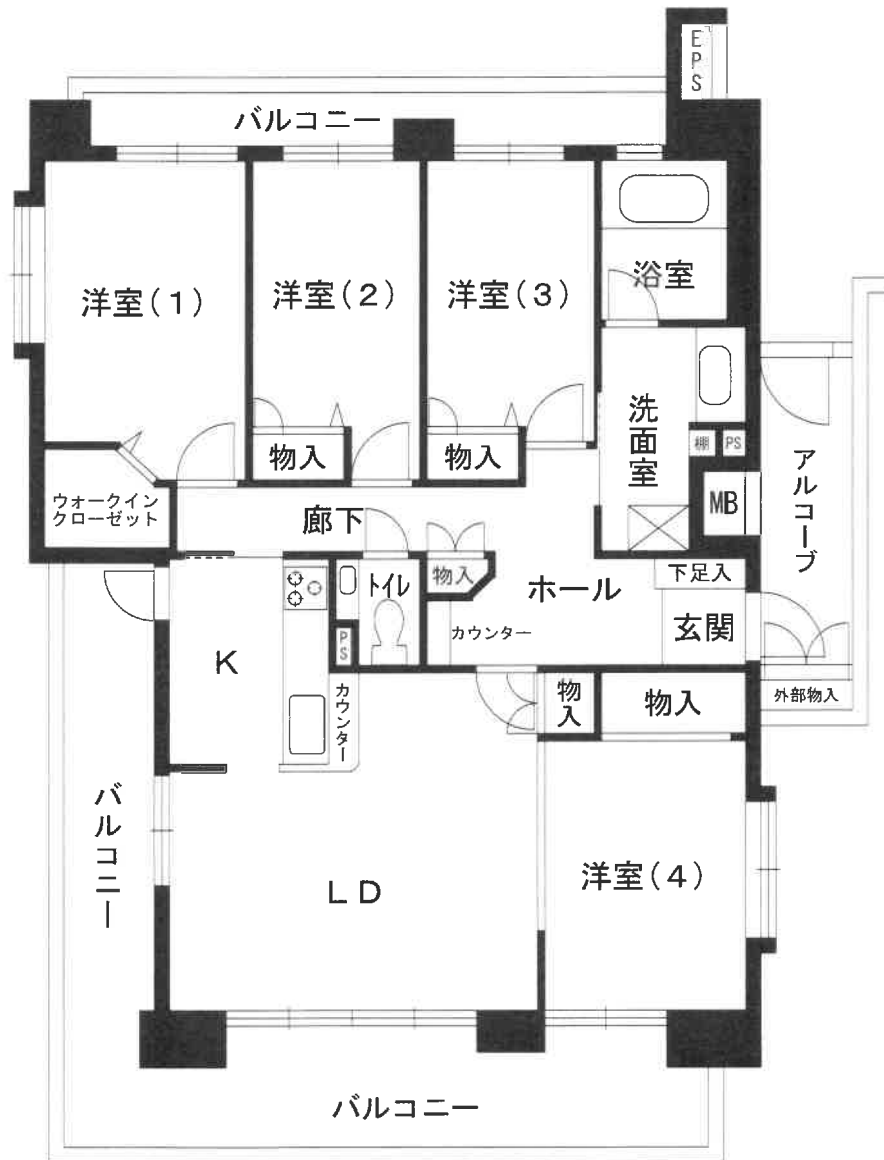
製作者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年4月1日 名古屋事務所 半田 幸高 登記官

# 建物間取図（概略）





NO. 1

目的物件を含む一棟の建物



NO. 2

目的物件を含む一棟の建物