

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 東海市富木島町勘七脇 83番地6

建物の名称 シティーマゾン富木島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勘七脇 83番6の13

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.14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 東海市富木島町勘七脇83番6

地 目 宅地

地 積 1489.04平方メートル

(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 14万8638分の6615



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 1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 東海市富木島町勘七脇 83番地6

建物の名称 シティーマゾン富木島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勘七脇 83番6の13

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.14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 東海市富木島町勘七脇83番6

地 目 宅地

地 積 1489.04平方メートル

(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 14万8638分の6615



令和 7 年(ケ)第 296 号

令和 7 年 11月 13日受理

令和 8 年 1月 9日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市富木島町勘七脇 83番地6

建物の名称 シティーマゾン富木島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 勘七脇 83番6の13

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.14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 東海市富木島町勘七脇83番6

地 目 宅地

地 積 1489.04平方メートル

(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 14万8638分の6615

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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; height: 20px; width: 10px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </div> </div>	
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住居(空き家)として使用している <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"/> 下記のとおり(月額) 管理費 6,000円 修繕積立金 11,200円 駐車場使用料 5,000円 敷地外駐車場使用料 4,000円 水道料 使用量に応じて	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 内訳等は3枚目に記載のとおり
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社名古屋支店	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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)(以下「配置図」という。)のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; height: 20px; width: 10px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成年()第 号 保管開始日 平成年 月 日 </div> </div>	
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"/> 配置図のとおり	

(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

■令和7年12月22日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨

- | | | |
|----|--------------|-----------------------------------------|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり (シティメゾン富木島管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 一部自主管理 |
| 3 | 管理員の有無 | なし |
| 4 | 管理室の有無 | なし |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和7年11月30日現在) |
| | 滞納額 | 80,800円 |
| | (内訳) 管理費 | 18,000円(令和7年9月分～同年11月分) |
| | 修繕積立金 | 33,600円(同上) |
| | 駐車場使用料 | 15,000円(同上) |
| | 敷地外駐車場使用料 | 12,000円(同上) |
| | 水道料 | 2,200円(同上) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | 未定 |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり (有料:月額4,000～5,000円)
すぐには使用できない、抽選 |
| 9 | ペット飼育等 | 可(規約67条のとおり, 頭数, 種類等の制限なし) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | なし |
| 11 | その他 | 特になし |

(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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は、私、妻及び長男の3人が令和7年1月頃まで住んでいましたが、それ以降は同建物は空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。 2 物件1建物は市の上水を使用しており、トイレは浄化槽、ガスは都市ガスです。 3 物件1建物に雨漏りする箇所はありませんでした。 4 物件1建物の浴室の鏡は、水垢等によって映らなくなったので、私に取り外しました。 5 物件1建物は、年に1回非常階段と排水口の点検が行われますので、その点検には立ち会うことになります。
■ B (管理会社担当者)	<p>区分所有建物(マンション)回答書の空欄部分について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水道料は使用量に応じて変動します。 2 滞納額は令和7年11月30日現在の金額です。 3 滞納額総額は8万0800円です。 4 ペットに関する規約は、管理規約第67条のとおりであり、頭数や種類等の規定はありません。 <p>(以上、令和8年1月7日付け書面による)</p>

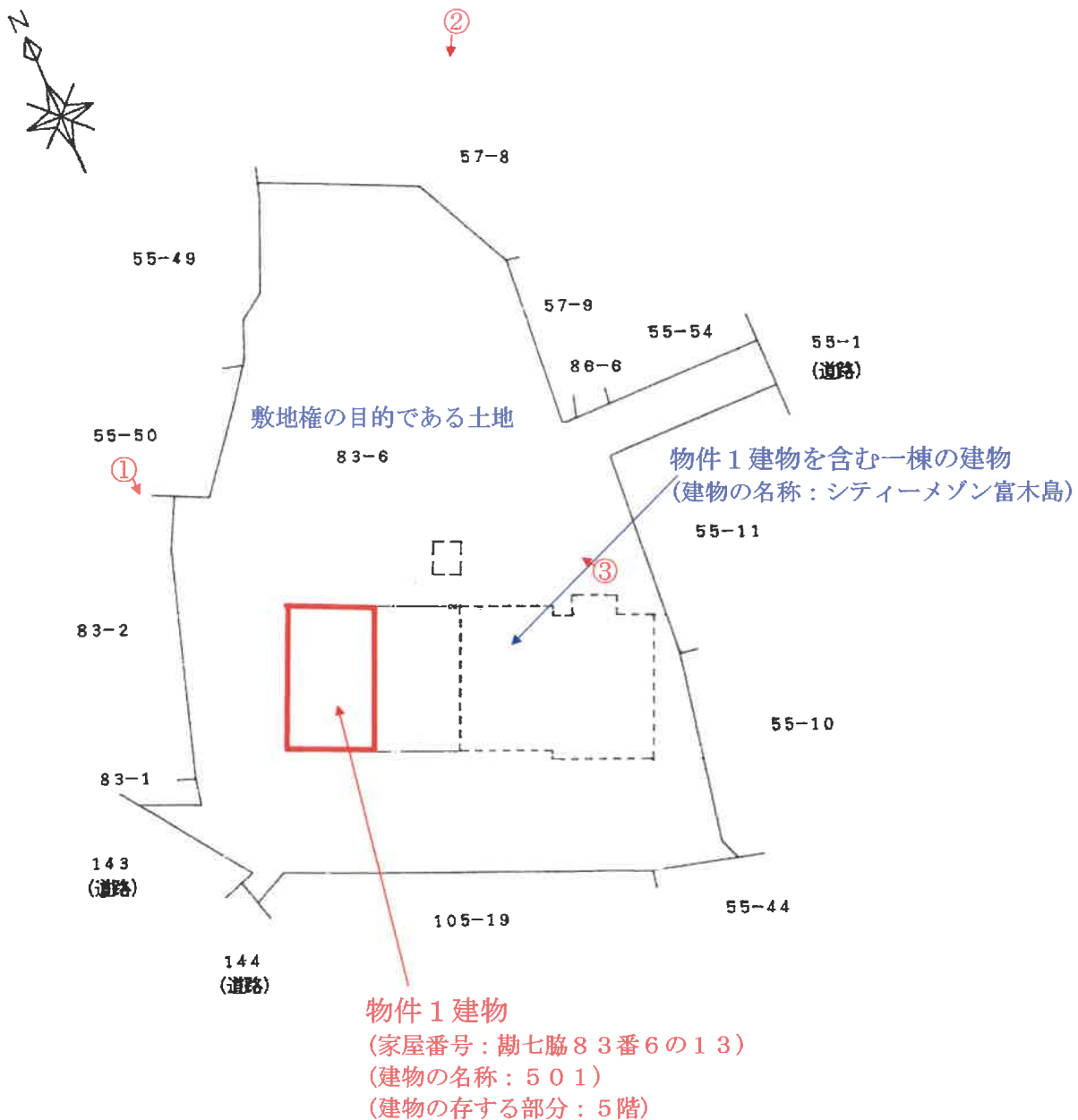
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(7階建、総戸数21戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地に建てられており、物件1建物は一棟の建物の5階501号室である。なお、同土地の接道状況は別紙配置図のとおりであり、同土地のその余の敷地部分は主に平面駐輪場で、ごみ置場と駐輪場等が設置されている。 2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。 3 物件1建物の状況については、同建物は築約32年であるから、経年に相当する劣化が認められ、特に和室の畳の擦り切れ、襖の破れ、床や壁の変色等が認められ、良好な状態とは言い難い。 4 管理会社からの回答要旨等は2～4枚目に記載のとおりである。 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
7年11月13日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書申請
7年11月14日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面申請
7年11月17日(月)	当庁	Aに通知書送付
7年11月19日(水) 10:30-10:50	目的物件所在地 当庁	目的物件確認、敷地権の目的である土地調査、 外観写真撮影 マンション照会書送付(回答書 12/22 着、管理 規約 R8.1.7 着)
7年12月3日(水) 10:00-11:00	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月3日 物件1建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて同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>		

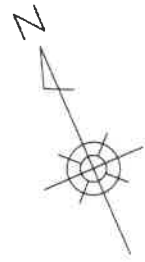
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



令和7年(ケ)第296号
←○写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



令和7年(ケ)第296号
←○写真撮影位置・方向

写真1

物件1建物を含む一棟の建物

物件1建物



敷地権の目的である土地

道路(143)

写真2

物件1建物を含む一棟の建物

物件1建物



隣地(57-9, 86-6)

隣地(57-8)

敷地権の目的である土地

写真3

敷地権の目的である土地(平面駐車場の状況)



隣地(57-8, 57-9, 86-6)

写真4

物件1 建物室内(LDK)



写真5

物件1 建物室内(洋室(2))



写真6

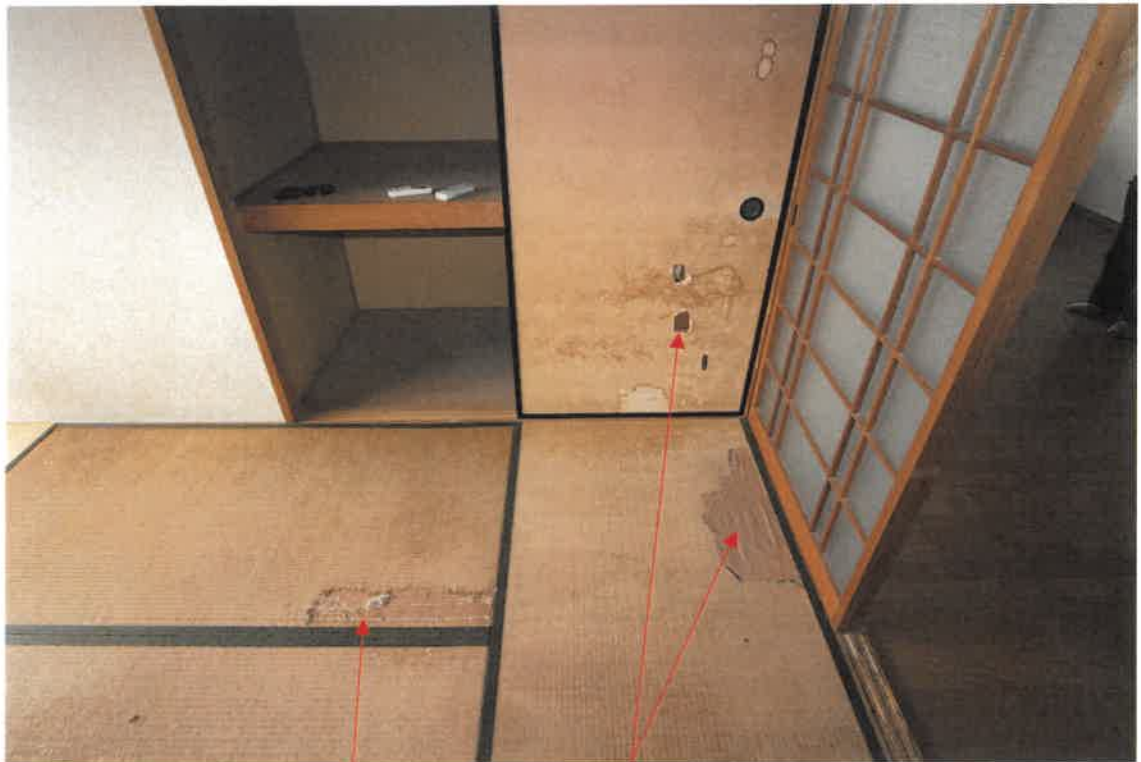
物件1 建物室内(和室)



畳の擦り切れ

写真7

物件1 建物室内(和室：畳，襖等の状況)



擦り切れ

破れ，汚れ

写真8

物件1 建物室内(浴室)



取り外された浴室用鏡の跡

(// 枚目)

写真 9

物件 1 建物室内(洋室(1))



写真 10

物件 1 建物(バルコニー)



令和 7年 (ケ) 第 296号
令和 7年 11月19日 受 理
令和 7年 12月 3日 現 地 調 査
令和 8年 1月13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 6 , 3 5 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 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>東海市富木島町勘七脇 83番地6</p> <p>シティーメゾン富木島</p> <p>勘七脇 83番6の13</p> <p>501</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>5階部分 64.14 m²</p> <p>1</p> <p>東海市富木島町勘七脇83番6</p> <p>宅地</p> <p>1489.04 m²</p> <p>1</p> <p>所有権</p> <p>14万8638分の6615</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・河和線「太田川」駅の東方 道路距離約2.5km 知多バス「富木島中学校前」バス停の南東方 道路距離約200m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	準幹線道路沿いに戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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、砂防指定地(一部該当)、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	1,489.04㎡ 不整形 間口 約9.4m、 奥行 約43m
接面道路の状況	南西側で幅員約13mの舗装市道に、東側で幅員約6mの舗装市道に各々路面と等高に接面する。当該二方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。	
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。	
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 引込可(浄化槽あり)	
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40年代の頃から目的物件を含む一棟の建物が建築されるまで、昭和50年代後半に一部が住宅敷地に転用されたほかは山林、農地等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 約7mの敷地内高低差がある。対象土地北部(駐車場として利用されている部分)は、対象土地南西部(南西側舗装市道に接面するあたり)より約7m低い。 ※3 対象土地北部(駐車場として利用されている部分)は、西側隣接土地より低くなっており、その高低差は最大で約2.3mである。	

特 記 事 項	<p>※4 対象土地は、以下のとおり都市計画法の開発許可を取得している。 (東海市役所建築住宅課にて確認。)</p> <p>許可番号：2令知建第29-80号 許可年月日：平成2年11月27日 検査済証交付年月日：平成6年1月26日</p> <p>※5 対象土地の中央東寄りに電柱が建植されている。</p>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティーメゾン富木島	
建物の用途	居住用マンション (戸数 21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6年1月24日 新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	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・外) すぐには使用できない (抽選)。 駐車場使用料は、月額4,000～5,000円。
	集会室	なし
	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: シティーメゾン富木島管理組合) 法人格…なし
	管理方式	一部自主管理
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理室…なし 管理員…なし
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金 (令和7年11月30日現在) 24,754,517円 ※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…未定 ※4 ペット飼育可	

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>確認番号：第222-73号</p> <p>確認年月日：平成5年4月12日</p> <p>検査済証番号：第222-73号</p> <p>検査済証交付年月日：平成6年1月26日</p> <p>※6 前記のとおり一棟の建物の敷地には約7mの敷地内高低差があるため、南西側舗装市道からみて1階に相当する階層が一棟の建物の3階に該当する。</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	5階（501号室） 角部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	64.14㎡ （登記面積）	
間 取 り	3LDK 南西側及び北東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス、化粧合板等 フローリング、タタミ等 クロス等 電気、水道、都市ガス、浄化槽 —
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 敷地外駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	6,000円（月額） 11,200円（月額） 5,000円（月額） 4,000円（月額） あり（令和7年11月30日現在） 管 理 費 18,000円 修 繕 積 立 金 33,600円 <hr/> 小 計 51,600円 駐 車 場 使 用 料 15,000円 敷地外駐車場使用料 12,000円 水 道 料 2,200円 遅 延 損 害 金 — —
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 床材（フローリング、タタミ）の汚れや損傷、クロスのはび割れ、建具の損傷が散見される。 ※2 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

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
280,000	64.14	0.19	3,410,000

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＝
$$\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年} + \text{経過年数 } 32\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%)$$

 ＝ 0.19

(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
104,000	0.79	1,489.04	0.95	$\frac{6615}{148638}$	5,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東海-18

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
 $97,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.1 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 90 = 104,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：方位1.06

地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形0.95×間口・奥行の関係0.90×二方路1.03×高低差0.90＝0.79

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
3,410,000	5,170,000	0.97	8,320,000

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6年1月 130,000円/㎡(平成10年10月建築、専有面積73.16㎡)

B 令和7年8月 126,000円/㎡(平成2年4月建築、専有面積79.37㎡)

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	130,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{102}$	129,000
B	126,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{98}$	139,000

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
134,000	0.97	64.14	8,340,000

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	
54千円 (1.5%)	358千円	8.0%	4,341千円	0.8050	3,495千円 (98.5%)	3,550,000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	780	780	764	764
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	840	840	824	824
空室損失	84	84	82	82
貸倒損失	25	25	25	25
有効総収益	731	731	717	717
イ 総費用				
維持管理費	72	72	72	72
修繕費	31	31	31	31
公租公課	82	82	82	82
損害保険料	18	18	18	18
その他費用	22	22	22	22
運営支出合計	225	225	225	225
資本的支出	1,104	134	134	134
総費用合計	1,329	359	359	359
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	30.8	30.8	31.4	31.4
エ 有効純収益 ア-イ	-598	372	358	358
オ 複利現価率 (割引率7.5%)	0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価 エ×オ	-556	322	288	

※ 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7.5%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	8,320,000	0	8,320,000
②比準価格	8,340,000	0	8,340,000
③収益価格	—		3,550,000
④調整後の価格	8,100,000		

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×エーオ
8,100,000	1.00	0.80	0.98	—	6,350,000

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

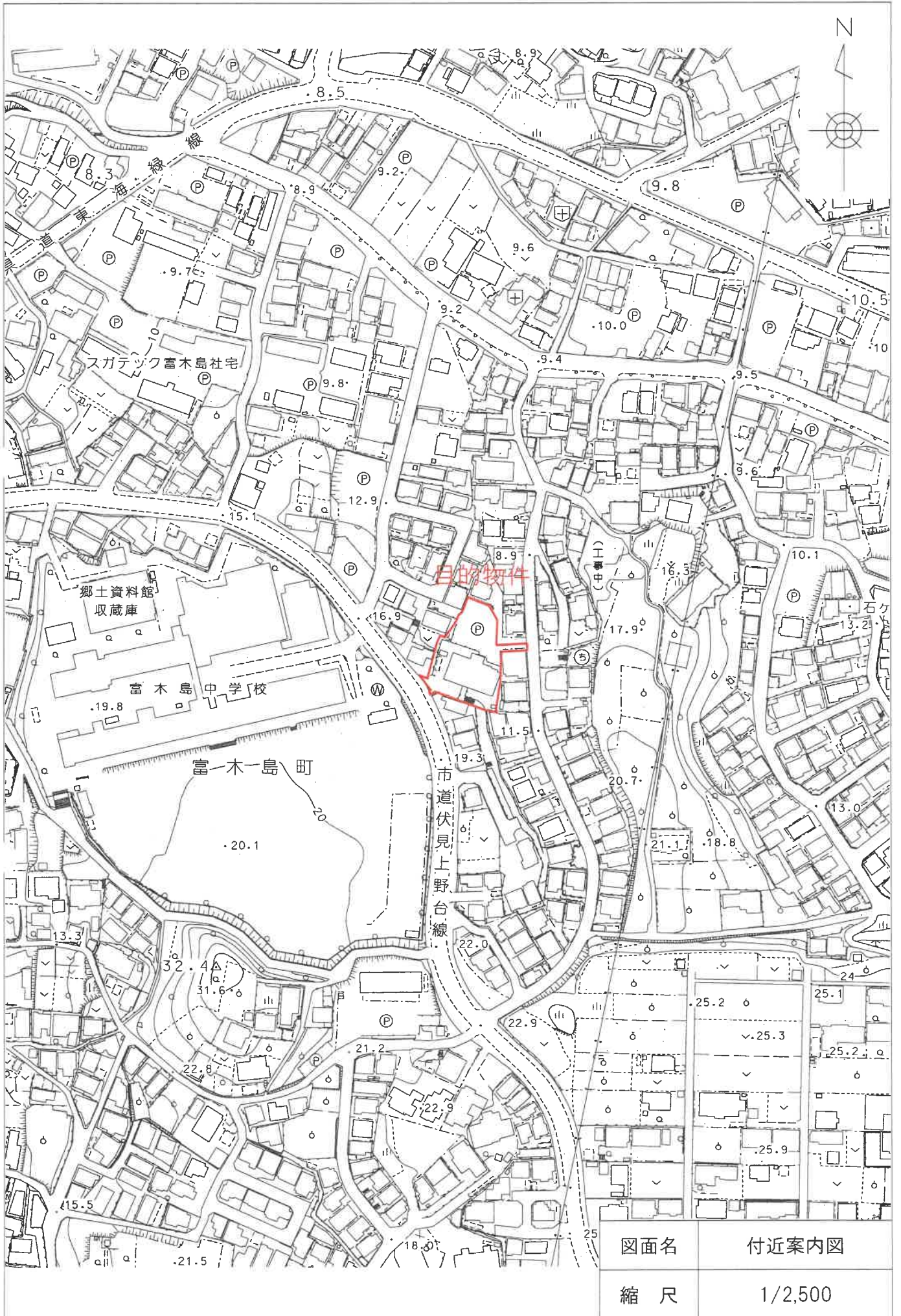
地価公示価格（ 東海-18 ）
所 在：東海市富木島町勘七脇60番11外
価 格：97,000円/m²
位 置：名鉄常滑線・河和線「太田川」駅の東方道路距離約2.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：165m²
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要：一般住宅が多いほか駐車場等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

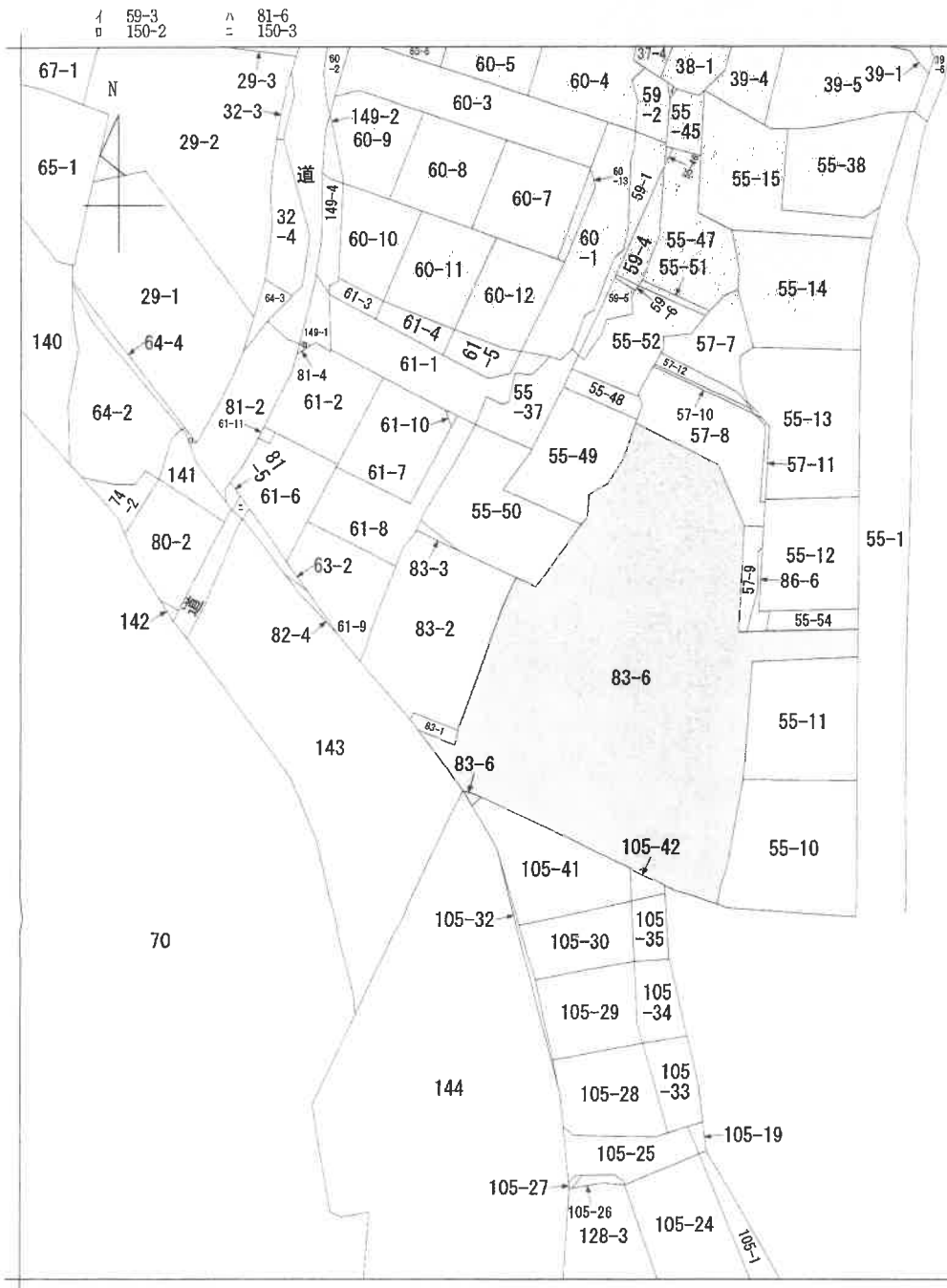
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500



(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
富木島町
勘七脇

請求部分	所在 東海市富木島町勘七脇		地番	83番6	
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
作成年月日	明治21年6月		備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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9月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

登記年月日：平成5年2月18日

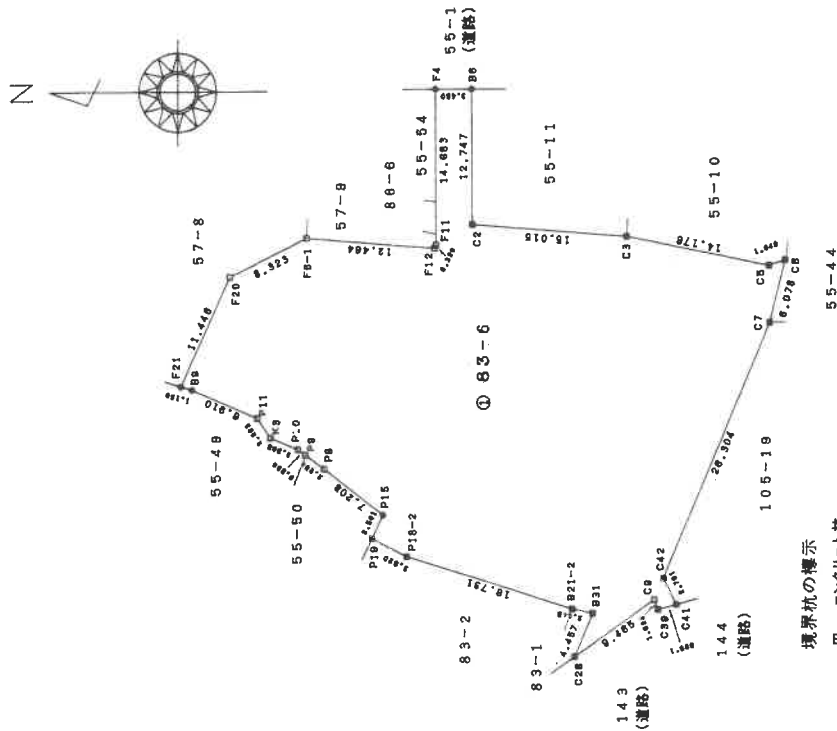
0927774

前後・新 地番 83-6 地積測量図

土地の所在 東海市富木島町勤七脇

求積表

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
F21	127.717	67.118	-10.726	-1370.276893
B8	128.614	66.791	-3.006	-380.601884
F11	129.244	64.112	-4.528	-544.464832
K3	118.939	62.283	-2.932	-348.729148
P10	116.251	61.180	-1.610	-187.184110
P8	115.535	60.653	-1.830	-211.429050
P6	113.697	59.350	-5.869	-644.548293
P15	107.892	54.984	-8.821	-714.618402
P19	108.043	52.729	-3.895	-431.265055
P18-2	105.822	51.029	-8.893	-700.590728
B21-2	88.835	48.088	-5.344	-478.830170
B31	87.831	45.887	-4.505	-385.040548
C28	69.381	41.588	1.329	118.787349
C9	81.827	47.018	4.482	384.219874
C39	81.282	46.059	-0.478	-38.800232
C41	79.478	46.540	2.961	235.324398
C42	80.775	49.011	26.983	2183.703825
C7	70.448	73.203	30.085	8119.428050
C8	68.691	78.088	5.372	370.458492
C5	70.322	78.575	2.225	186.911450
C3	84.429	81.321	3.872	326.809888
C2	86.402	82.447	13.872	1376.003946
B6	89.482	95.184	12.756	1268.992392
F4	102.892	93.203	-14.674	-1510.864388
F12	102.895	80.520	-14.678	-1540.905550
F11	103.045	80.227	0.670	89.040150
F8-1	115.472	81.180	-2.707	-312.882704
F20	122.842	77.520	-14.072	-1730.039824
合計				-8978.089595
面積				1488.0487925
地積				1488.04 m ²



境界杭の標示
 □ コンクリート杭
 ⊕ フレート板
 ⊙ 鉄鋼杭
 □ 合成樹脂杭



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

平成5年2月15日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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局管轄)
 令和7年12月4日 名古屋法務局名東出張所 登記官

請求番号：7-1

登記年月日：平成6年2月22日

3924924

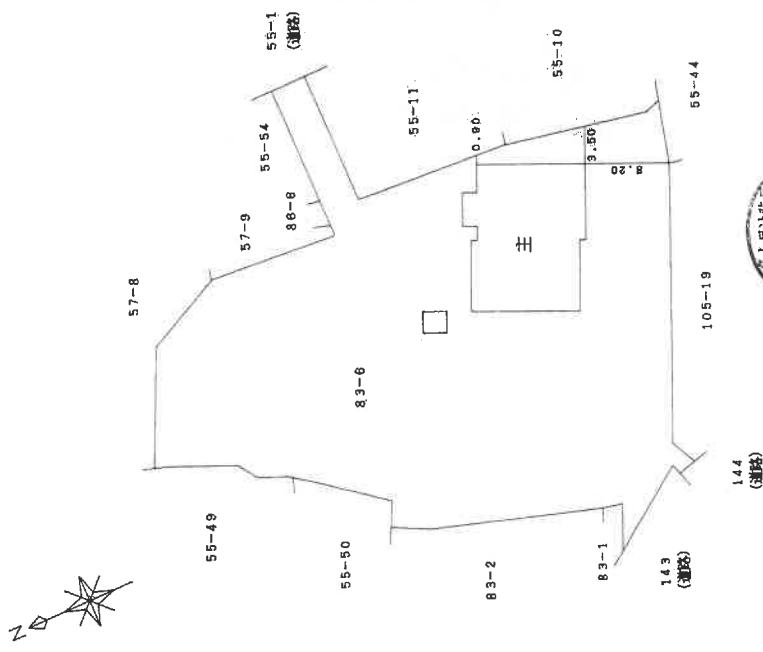
各階平面図

建物図面

83-6-1 ~ 83-6-21

家屋番号 勘七跡83番6

建物の所在 東海市富木島町勘七跡83番地6



石古屋法務局
東海出張所
6.2.22
処理

単位：m

作製者

平成6年1月18日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年9月24日

東京法務局中野出張所

登記簿

A4判に縮小

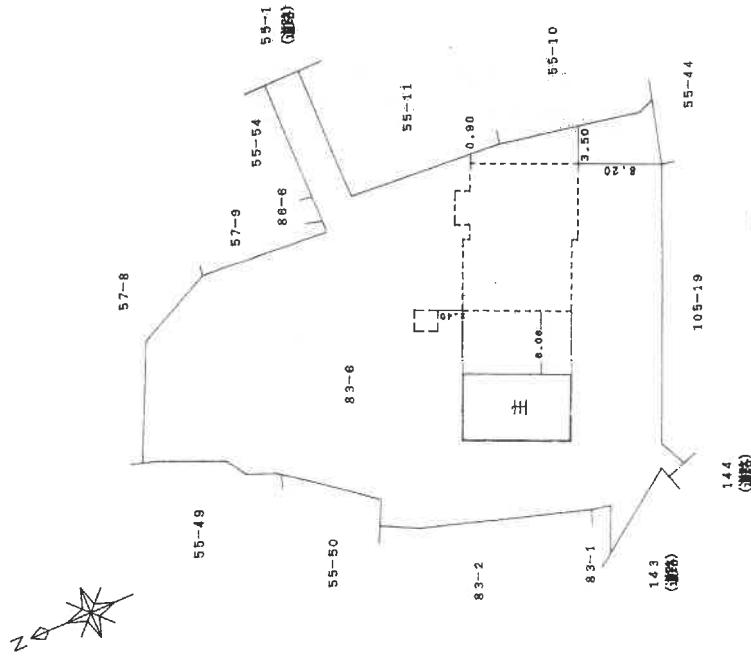
建築物図面

家屋番号 勘七跡83番6の13
建築物の所在 東海市雷木島町勘七跡83番地6

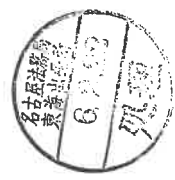
各階平面図

3924938

登記年月日：平成6年2月22日

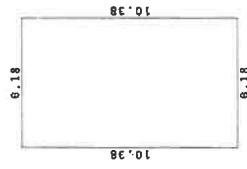


単位：m



建築物の存する部分

5階部分



求積差

$6.18 \times 10.38 = 64.1484$

床面積

64.14m^2

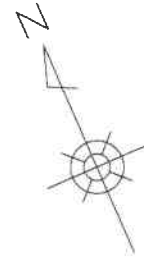
(金員専用)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平成 6年1月31日)			

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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局 管轄)
 令和7年9月24日 東京法務局中野出張所 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
