

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 30 分 名古屋地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 5 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	4, 228, 000 3, 382, 400		845, 600	111, 704	19, 947
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小牧市大字小牧字下町 2374番地、2374番地
1、2375番地
小牧市大字北外山字土意目利 591番地2、593
番地3

建物の名称 クレストステージ小牧

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字小牧字下町 2374番の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 110.08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 小牧市大字小牧字下町2374番

地 目 宅地

地 積 225.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小牧市大字小牧字下町2374番1

地 目 宅地

地 積 200.00平方メートル

土地の符号 3



11

物 件 目 録

所在及び地番 小牧市大字小牧字下町2375番

地 目 宅地

地 積 148.76平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利591番1

地 目 宅地

地 積 201.65平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利591番2

地 目 宅地

地 積 198.34平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利592番3

地 目 宅地

地 積 42.97平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利593番3

地 目 宅地

地 積 158.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 賃借権



物 件 目 録

敷地権の割合 24万2235分の1万1541



物 件 明 細 書

令和 7年 1月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

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。

本件建物と売却対象外の建物（802号室）とを出入りするための扉が開設されている。

《 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 小牧市大字小牧字下町 2374 番地、2374 番地
1、2375 番地
小牧市大字北外山字土意目利 591 番地2、593
番地3

建物の名称 クレストステージ小牧

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字小牧字下町 2374 番の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 110.08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 小牧市大字小牧字下町2374番

地 目 宅地

地 積 225.85平方メートル

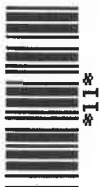
土地の符号 2

所在及び地番 小牧市大字小牧字下町2374番1

地 目 宅地

地 積 200.00平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 小牧市大字小牧字下町 2375 番

地 目 宅地

地 積 148.76 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利 591 番 1

地 目 宅地

地 積 201.65 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利 591 番 2

地 目 宅地

地 積 198.34 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利 592 番 3

地 目 宅地

地 積 42.97 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利 593 番 3

地 目 宅地

地 積 158.67 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 賃借権



物 件 目 録

敷地権の割合 24万2235分の1万1541



令和 6 年(ケ)第 226 号

令和 6 年 9 月 24 日受理

令和 7 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 小牧市大字小牧字下町 2374 番地、2374 番地
1、2375 番地
小牧市大字北外山字土意目利 591 番地2、593
番地3

建物の名称 クレストステージ小牧

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字小牧字下町 2374 番の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 110.08 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 小牧市大字小牧字下町2374番

地 目 宅地

地 積 225.85 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小牧市大字小牧字下町2374番1

地 目 宅地

地 積 200.00 平方メートル

土地の符号 3

物 件 目 録

所在及び地番 小牧市大字小牧字下町2375番

地 目 宅地

地 積 148.76平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利591番1

地 目 宅地

地 積 201.65平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利591番2

地 目 宅地

地 積 198.34平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利592番3

地 目 宅地

地 積 42.97平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利593番3

地 目 宅地

地 積 158.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 賃借権

物 件 目 録

敷地権の割合 24万2235分の1万1541

(区分所有建物用1)

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	☒ 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 (☐ 主たる建物 ☐ 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住居として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ つぎのとおり 管理費 月額8,400円 修繕積立金 月額11,500円 駐車場使用料 月額10,000円 借地料 月額11,100円	令和6年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和6年11月分 計175,291円 内訳は5枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社クルーズ	
その他の事項		
敷地権	符号1～7	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～7) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり ☐	
敷地権の種類	☐ 所有権 (符号) ☐ 地上権 (符号) ☒ 賃借権 (符号1～7) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 支部 令和 年 () 第 号	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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6年10月31日現在）

管 理 費	金 33, 600 円（令和6年8月分～令和6年11月分）
修繕積立金	金 46, 000 円（令和6年8月分～令和6年11月分）
駐車場使用料	金 30, 000 円（令和6年9月分～令和6年11月分）
水道使用料	金 25, 467 円（令和6年9月分～令和6年11月分）
借 地 料	金 40, 224 円（令和6年8月分～令和6年11月分）

（合計額） 金 175, 291 円

(R6. 11. 28日付け回答書要旨)

- 1 管理組合名称
クレストステージ小牧管理組合
- 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 無
管理員室 無
- 5 大規模修繕計画の有無
計画中
- 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(屋外月額4, 000円 屋内月額6, 000円)
抽選のためすぐに使用できない。
- 9 ペット飼育
可 居室のみで飼育できる小動物（他の居住者に迷惑または危害をおよぼすおそれのある動物を飼育することは禁止されている。使用細則1条3項）
- 10 規約共用部分
屋内自転車置場、屋内駐車場（管理規約の記載に基づき記載した。）
- 11 その他
民泊禁止

（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
■債務者兼所有者の妻	1 本件マンションには、私、夫と息子の3人で暮らしています。 2 改装はしていませんが、給湯器は更新しました。風呂の換気扇の暖房機能は故障していて換気しか使用できない状態です。洗面所と風呂は廊下等に囲まれ、独立したアイランド型になっています。キッチンリビング・ダイニング側からと廊下側からの2方向から出入りできます。 3 雨漏りや壁に穴などはないと思います。雨による浸水ありません。航空機の音が大きく感じることはあります。 4 犬や猫の飼育はしていませんが、バッタ等の昆虫やカエル等を飼育しています。 5 洋室1やリビング・ダイニングは結露はしますが、クロスなどが黒カビで黒くなったりしていません。 6 本件マンションは、上水道と浄化槽の設備となっています。 7 最上階のため夏は暑く、特に屋上の機械室の下の玄関付近が特に暑いです。 8 駐車場は2台使用しており、水道代を除いて管理費、借地料などで月額約4万1000円程度支払っています。 9 隣家(802号室)が私の実家なので、本件マンションを購入した際に、隣家へ出入りできる扉を開設してもらいました。 10 本件マンション購入時に定期借地権の保証金として200～300万円支払い、毎月1万円程度の借地料を支払っています。
■株式会社安藤産業担当者	1 当社は本件敷地権土地の所有者です。 2 本件敷地権土地の保証金は260万円です。 3 保証金は建物の解体費用となりますので、次に入居される方に引き継がれるため、返金されることはありません。

(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

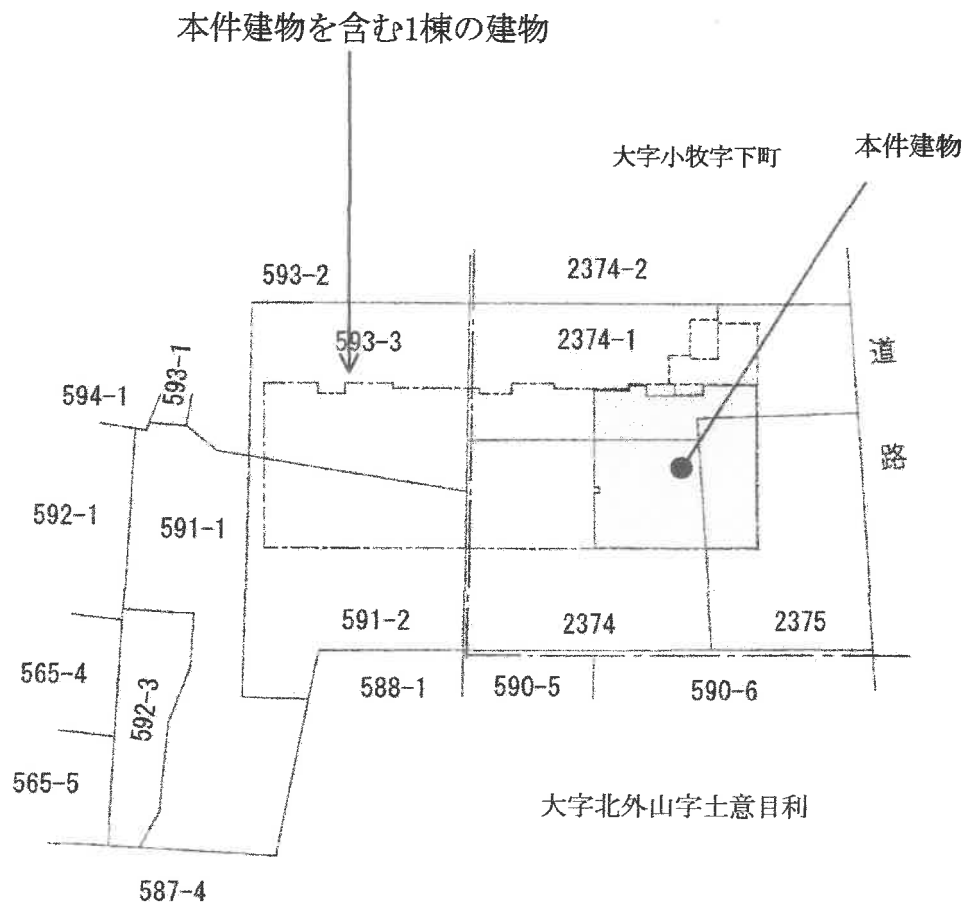
- 1 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、債務者兼所有者の妻の陳述及び現況から4枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地には本件建物を含む一棟のほか、屋内駐車場16台分、屋外駐車場11台分、屋内・屋外自転車置場が設置されていた。
- 3 敷地権土地は賃借権であり、存続期間は平成7年10月13日から60年間である。賃借権は本件マンション区分所有者全員の持分になっており、建物専有面積割合による土地の賃借権持分比率により保証金額と地代の額が定められている。賃料は、敷地権土地の固定資産税、都市計画税などの公租公課と総務省統計局の消費者物価指数の変動により3年毎に改定されることになっている。
なお、賃料は管理組合が一括して徴収し、地主に支払うことになっている。
- 4 本件建物は、8階（最上階）の南東向の角部屋で、登記記録全部事項証明書によると平成9年1月16日新築のため約27年10か月経過しており、クロスや和室の障子が剥がれている箇所があるほか、洗面台、トイレ、ユニットバスの設備が旧式で、経年による相応の汚れや劣化等が見られた。雨漏りなどの不具合のある箇所は、一見して確認することはできなかった。廊下側が各部屋の入口より高く段差がある。
なお、本件建物のリビングの扉から802号室へ行き来できるようになっているとのことであった。
- 5 債務者兼所有者が敷地権土地の保証金として260万円を支払っているが、保証金は本件建物の解体費用に充当されるため、本件建物から退去により返還されるものではなく、次の入居者のための解体費用の一部として充当されるとのことである。
なお、管理会社は定期借地権に関する契約書を保管しておらず、ひな形しか提供されなかった。
- 6 債務者兼所有者の妻は、上水道と浄化槽が設備されている旨述べたが、下水も整備されている。その他の調査結果は関係人の陳述のとおりである。

(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
6年9月26日(木) 13:00-13:25	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
6年9月30日(月) 11:40-11:55	名古屋法務局	公図、建物図面等交付申請
6年10月9日(水) 11:40-12:05	小牧市役所	住民基本台帳閲覧、住民票交付申請
6年10月22日(火)	物件所在地	調査期日通知書(10月29日午後1時30分)を投函
6年10月29日(火) 13:00-13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、債務者兼所有者の妻立会
6年11月14日(木)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等について照会書及び定期借地権の契約書を送付依頼
6年11月29日(金)	執行官室	管理会社から照会に対する回答書等到着 但し、定期借地権に関する契約書はひな形が送付される。
7年1月6日(月) 10:40-10:50	電話	株式会社安藤産業の担当者から保証金の金額、取り扱い等について確認
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

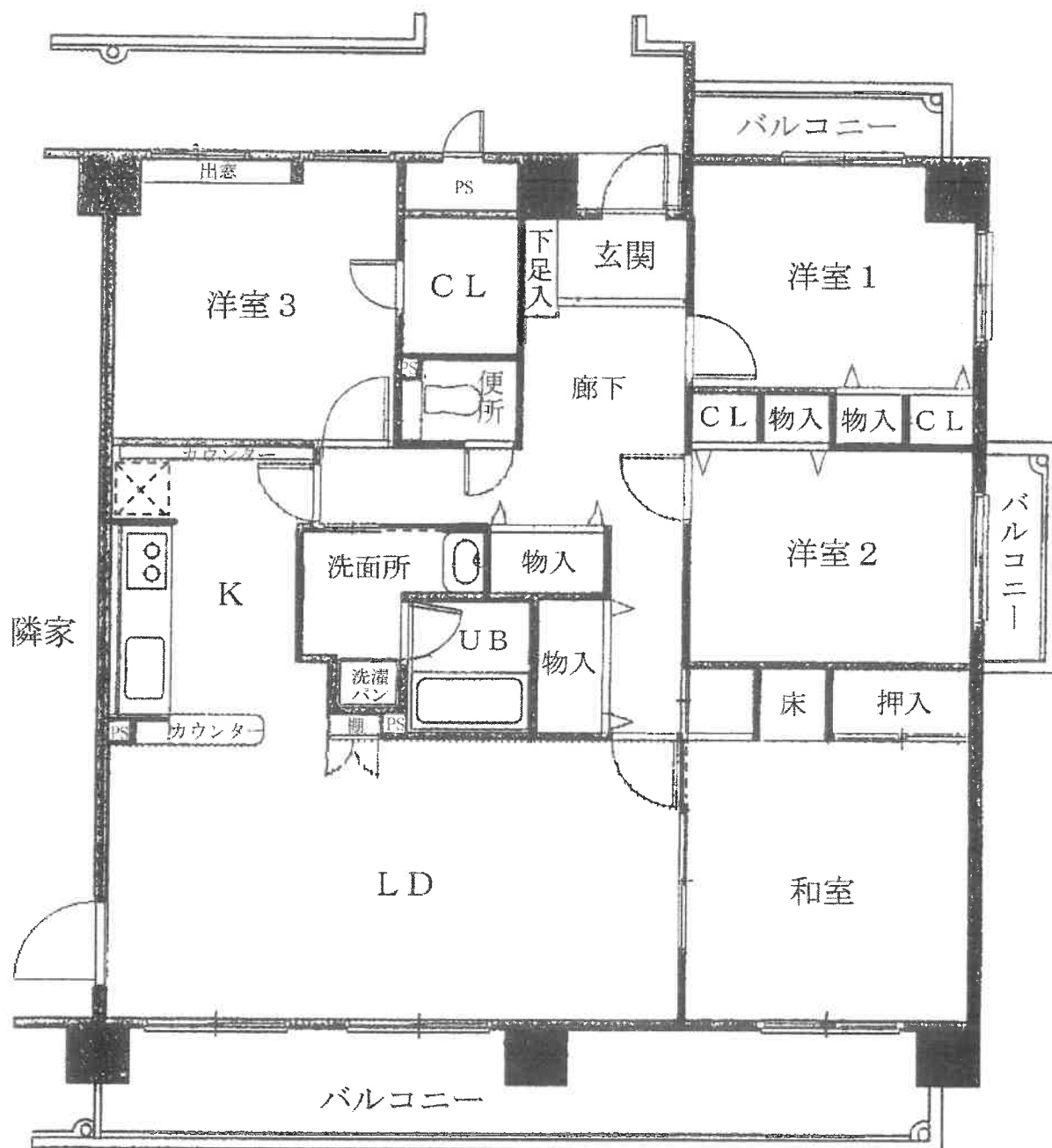
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



建物の存する部分 8 階

建物間取図（概略）



本件建物を含む1棟の建物



① 東方向から撮影



② 屋内の状況 (LD)

(11枚目)



⑤ 屋内の状況 (K)



⑥ 屋内の状況 (洗面所)



⑦ 屋内の状況（玄関付近の廊下からLDの方向を撮影）



⑧ 屋内の状況（南東側バルコニーの様子）

令和6年（ケ）第226号
令和6年9月27日受理
令和6年10月29日現地調査
令和7年1月10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
青山晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 6,040,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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	(一棟の建物の表示) 所 在 小牧市大字小牧字下町 2374番地、2374番地1、2375番地 小牧市大字北外山字土意目利 591番地2、593番地3 建 物 の 名 称 クレストステージ小牧 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 大字小牧字下町 2374番の803 建 物 の 名 称 803 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 8階部分 110.08㎡ (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 小牧市大字小牧字下町 2374番 地 目 宅地 地 積 225.85㎡ 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 小牧市大字小牧字下町 2374番1 地 目 宅地 地 積 200.00㎡ 土 地 の 符 号 3 所在及び地番 小牧市大字小牧字下町 2375番 地 目 宅地 地 積 148.76㎡ 土 地 の 符 号 4 所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利 591番1 地 目 宅地 地 積 201.65㎡ 土 地 の 符 号 5 所在及び地番 小牧市大字北外山字土意目利 591番2 地 目 宅地 地 積 198.34㎡		同左

番号	所在等	登 記	現 況
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	6 小牧市大字北外山字土意目利 592番3 宅地 42.97m ² 7 小牧市大字北外山字土意目利 593番3 宅地 158.67m ² 1・2・3・4・5・6・7 賃借権 24万2235分の1万1541	
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	名鉄小牧線「小牧口駅」駅の北西方 道路距離約630m 名鉄バス「三和通」停留所の南西方 道路距離約290m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、マンション、アパート、店舗併用住宅等が見られる地域	
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 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 商業地域 80% 400% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、特定都市河川新川流域、県営名古屋空港制限表面(水平表面)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,176.24㎡ 不整形 間口 約22m、 奥行 約38m
接面道路	北東側現況幅員約5.7～6.8m舗装市道(小牧四丁目2号線)と概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地及び駐車場等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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壤汚染の可能性の調査	昭和34年、45年、55年の住宅地図及び登記事項証明書によると、従前は店舗、住宅、駐車場等で、平成9年1月に当該マンションの敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。尾張県民事務所環境保全課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	○隣接不動産の状況は、東側道路を介して一般住宅等、西側にアパート及び倉庫、南側に一般住宅等、北側に一般住宅等である。 ○西及び南側隣地とは高低差があり、本件土地が約0.5～2m高い。 ○小牧市公表のハザードマップによると、本件土地は外水B(愛知県独自に作成)において一部浸水想定区域に該当する。 ○本件土地は一般定期借地権の権利設定がされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレストステージ小牧	
建物の用途	居宅 (総戸数 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9年1月16日新築 経 過 年 数 約28年 経済的残存耐用年数 約12年	
構 造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼外 —
設 備 等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有、すぐには使用できない(抽選) 有料(屋外4,000円/月、屋内6,000円/月) なし —
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称(クレストステージ小牧管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社クルーズ 管理員 無 、管理室 無
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額34,985,611円(令和6年10月31日現在)。 ○大規模修繕計画：無(計画中)。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○犬猫等のペット飼育：可(居室のみで飼育できる小動物のみ)。 使用細則有。 ○民泊禁止	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階(803号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	110.08㎡(登記面積)	
間 取 り	4LDK バルコニーあり(南・東・北側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、畳、カーペット外 ビニールクロス外 水道・ガス・下水 ー
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 借 地 料 水 道 代 滞 納 額 そ の 他	8,400 円 (月額) 11,500 円 (月額) 10,000 円 (月額) 11,100 円 (月額) 検針による なし <u>あり</u> (令和6年10月31日現在 175,291円) 管理費 33,600円 修繕積立金 46,000円 借地料 40,224円 小計 119,824円 駐車場使用料 30,000円 水道料 25,467円 ー
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	○クロスが剥がれかかっている箇所がある等、経年使用相応の汚れや劣化等が見られる。目についた劣化等は以下の通り。 ・ユニットバス、トイレ、洗面台等の設備は古い。 ・和室の障子が破れている。	

特 記 事 項	○間取等の特徴は以下の通りである。 ・洗面所、風呂が廊下等に囲まれ、アイランド型となっている。 ・キッチンはLD側と廊下側の2つの方向から出入りできる。 ・廊下に対して、各部屋は段差がある。風呂とトイレの床面が高く、その他居室は低い。 ・隣家（802号室）への扉が開設されている。 ○一般定期借地権の概要は以下の通りである。 期間：平成7年10月13日から平成67年10月13日までの60年間 賃料：月額 11,100円 保証金：260万円 ○借地料は3年毎に改定。次回改定は令和7年10月の予定。 ○借地料は管理組合にて集金の上、地主に一括して支払う。管理規約のひな型によると、区分所有者は敷金として借地料の3か月分を預託するものとし、管理組合でこれを管理する、と記載されている。
---------	---

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
200,000	110.08	0.29	6,380,000

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＝〔残価率 3% + (1-残価率 3%) × {経済的残存耐用年数12年 / (経済的残存耐用年数12年+経過年数 28年)}〕× (1-観察減価等 10%) = 0.29

(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	借地権 割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
89,100	0.88	1,176.24	0.90	11,541 / 242,235	0.20	790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小牧5-3

公示価格 105,000 円/㎡ × 時点修正 101 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 119 = 標準画地価格 89,100 円/㎡
(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：なし

地域格差：街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件等を考慮

イ 個別格差：形状 0.98 × 奥行価格補正 0.90 = 0.88

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た。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 借地権：土地利用権等を借地借家法第22条の借地権と判定し、残存期間も考慮しその割合を20%と査定した。

(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
6,380,000	790,000	1.02	7,310,000

ウ 個別格差：最上階 階層補正 1.06 × 角住戸（南東） 位置補正 1.07 × 規模・内部の状態等 その他補正 0.90 = 1.02

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(小牧市内))

A 令和5年10月 160,000 円/㎡(平成10年6月建築 専有面積73㎡)

B 令和6年7月 161,000 円/㎡(平成3年12月建築 専有面積80㎡)

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	土地 利用権 等比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	160,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{145}$	109,000
B	161,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{145}$	97,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情(滞納管理費)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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

土地利用権等比較：取引事例の所有権、借地権等を考慮した。

(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
103,000	1.02	110.08	11,570,000

ア 基準階の比準価格：事例Aは競売事例、Bは一般事例で共に小牧市内の事例である。
類似性に大きな差はなく、両事例を重視して決定した。

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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
-1,154千円 (-26%)	613千円	8.5%	6,995千円	0.7938	5,553千円 (126%)	4,400,000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： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,380	1,380	1,352	1,352
	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	1,440	1,440	1,412	1,412
	空室損失	144	144	141	141
	貸倒損失	43	43	42	42
	有効総収益	1,253	1,253	1,229	1,229
イ 総費用	維持管理費	101	101	101	101
	修繕費	41	41	41	41
	公租公課、地代	265	265	265	265
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	50	50	49	49
	運営支出合計	479	479	478	478
	資本的支出	3,135	138	138	138
	総費用合計	3,614	617	616	616
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		38.2	38.2	38.9	38.9
エ 有効純収益 アーイ		-2,361	636	613	613
オ 複利現価率 (割引率8%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-2,186	545	487	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を8%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。

収益価格は相当低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、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) アーイ
①積算価格	7,310,000	0	7,310,000
②比準価格	11,570,000	0	11,570,000
③収益価格	—		4,400,000
④調整後の価格	9,930,000		

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
9,930,000	0.80	0.80	0.95	—	6,040,000

イ 市場性修正： 定期借地権付建物で流通市場が整備されていないこと等による市場流通性の低下 (0.80) を考慮した。

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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（小牧5-3）

所 在：愛知県小牧市大字北外山字替地630番3
価 格：105,000円／㎡
位 置：名鉄小牧線「小牧口」駅の北西方 道路距離約500m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：379㎡
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：西 13.0m 市道
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地 域 の 概 要：店舗、事務所が多く見られる路線商業地域

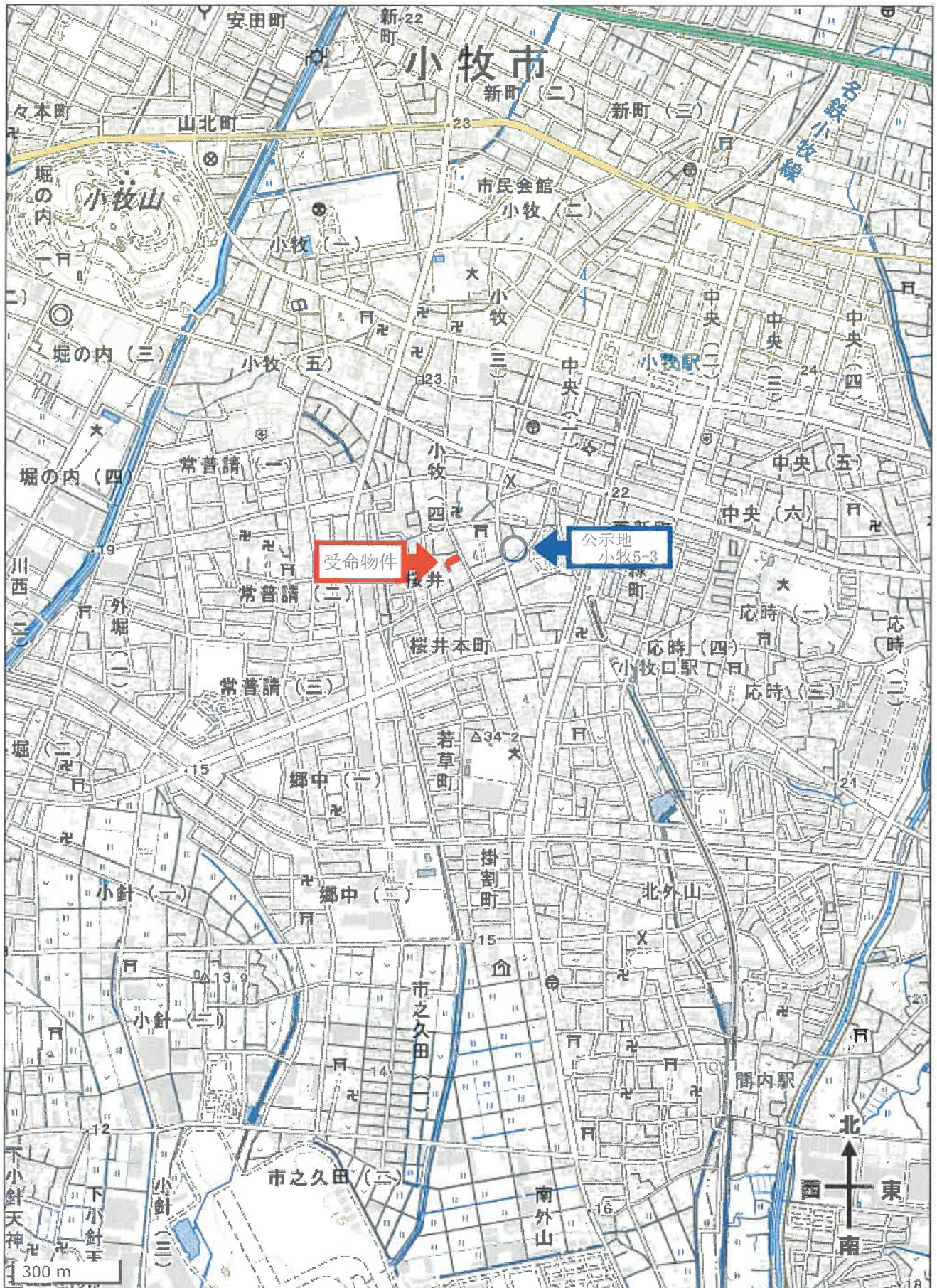
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図合成図（概略）
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

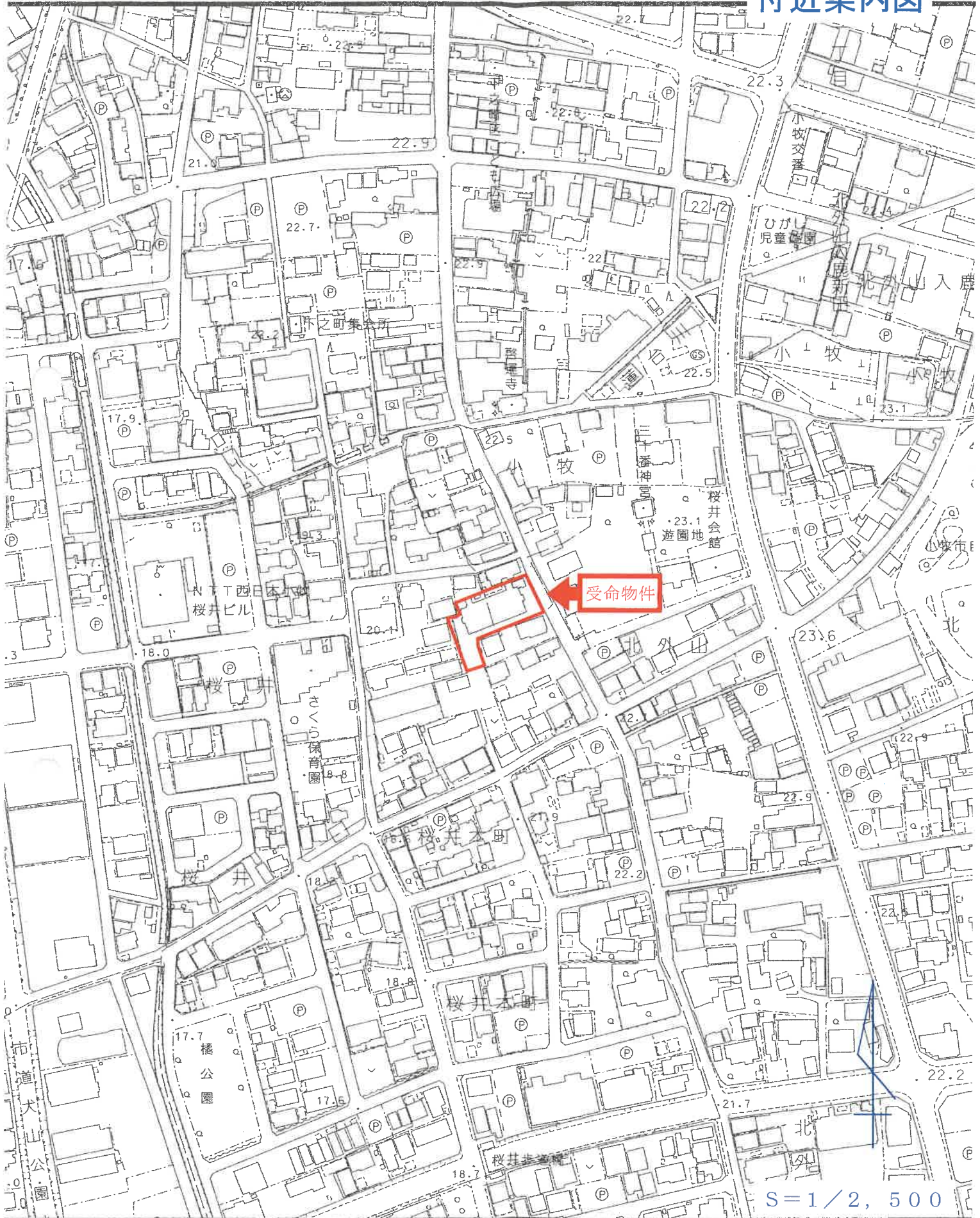
以 上

地理院地図 GSI Maps

位置図



付近案内図



公図合成図 (概略)

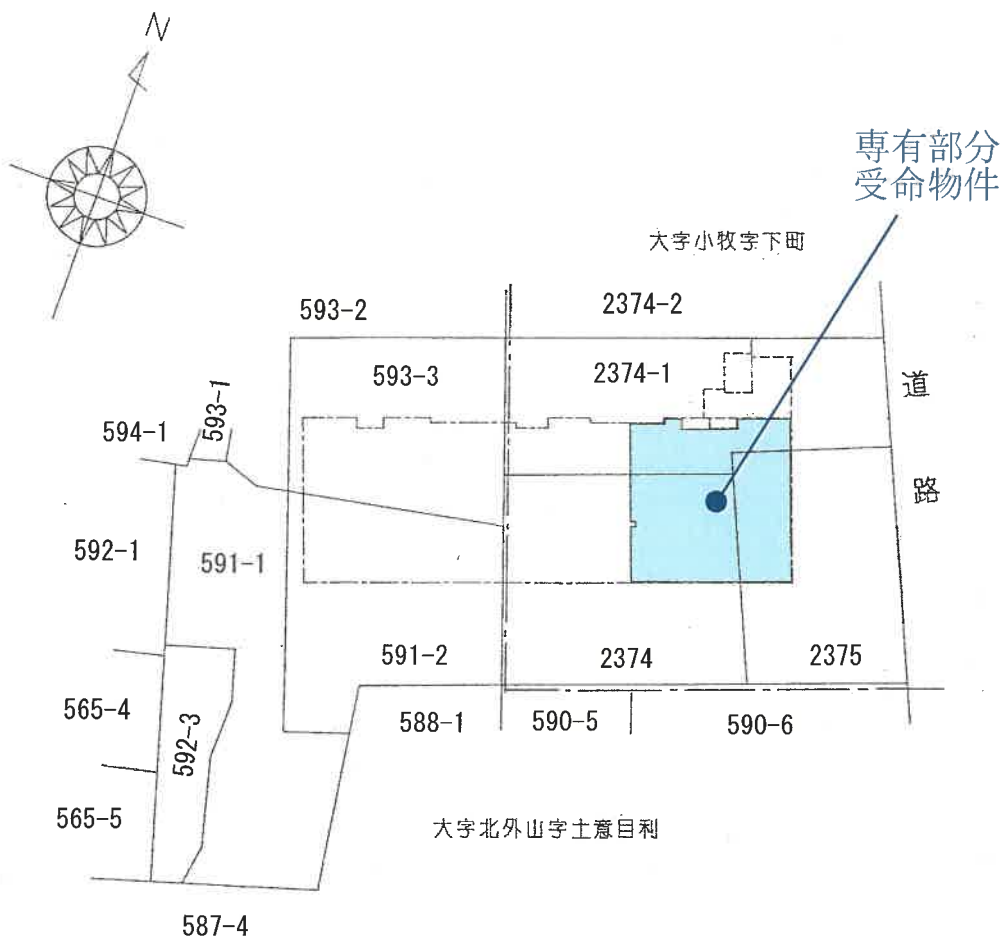


家屋番号	大字小牧字下町 2374-803
------	---------------------

建 物 図

土地建物配置図
(概略)

建物の所在	小牧市大字小牧字下町2374番地・2374番地1・ 小牧市大字北外山字土意目利591番地2・593番地3
-------	---



建物の存する部分8階

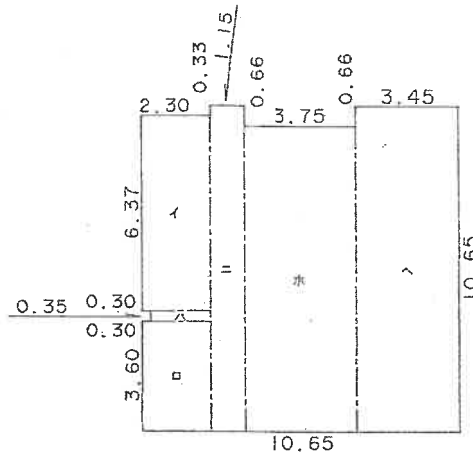
申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

登記年月日：平成9年1月23日

各階平面図写

1852004

各階平面図



求積表

I	6.37	X	2.30	=	14.6510
II	3.60	X	2.30	=	8.2800
III	0.35	X	2.00	=	0.7000
IV	10.65	X	1.15	=	12.2475
V	9.99	X	3.75	=	37.4625
合	10.65	X	3.45	=	36.7425
計					110.0835
床面積					110.08 m ²

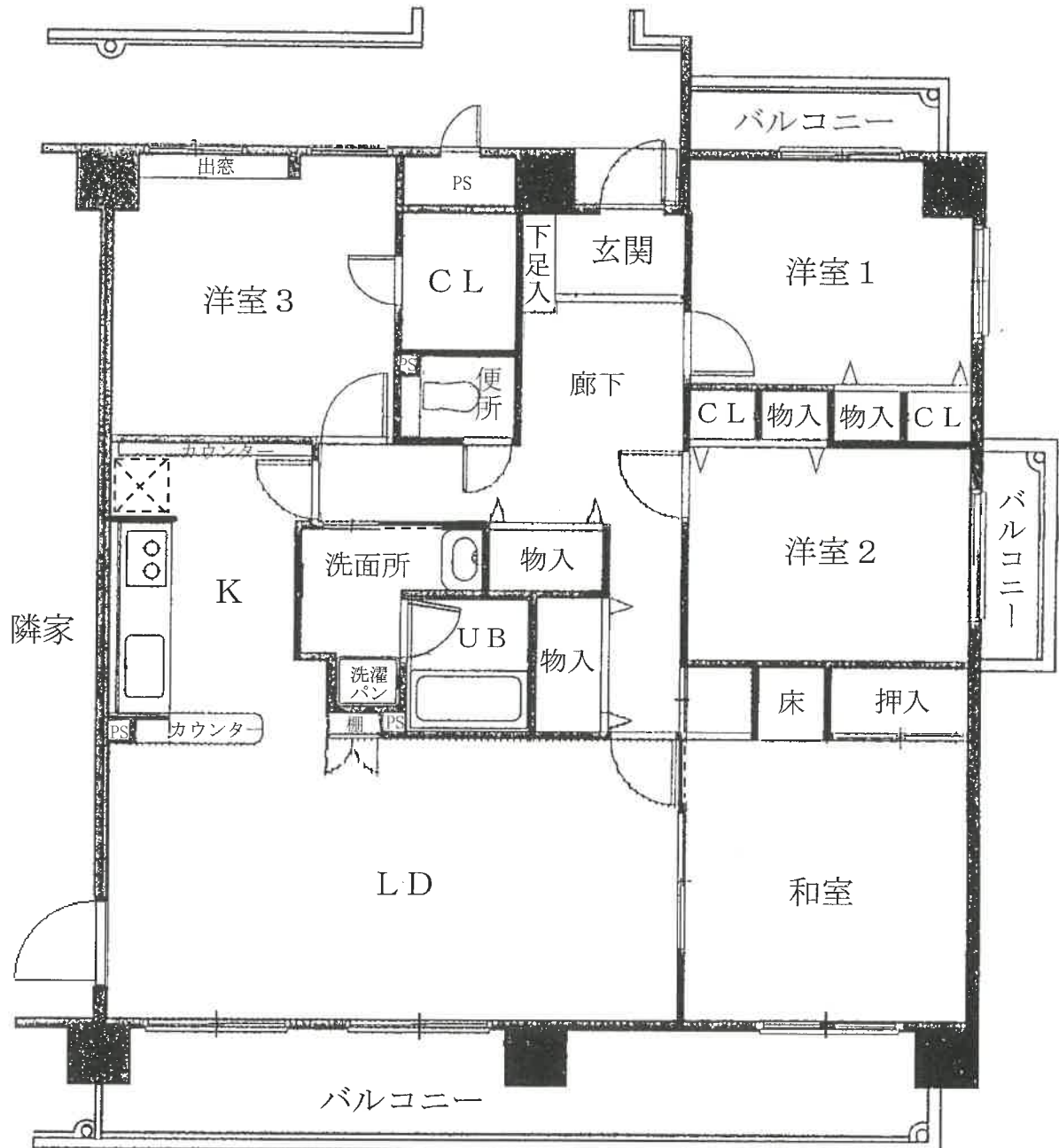
(会員専用)

作製者

縮尺

1/250

建物間取図
(概略)



現況写真

専有部分
受命物件



専有部分
受命物件

