

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

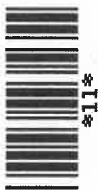
裁判所書記官 小久保 由希江

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10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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 7年10月29日 午前10時30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 7年10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16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	3,790,000 3,032,000		758,000	59,482	0
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑 632 番地 1

建物の名称 チサンマンション新大治

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字堀之内字北二反畑 632 番 1 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 62.29 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 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑 632 番 1

地 目 宅地

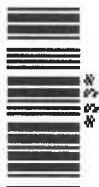
地 積 3369.11 平方メートル

(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 59 万 9336 分の 6571



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑 632番地1

建物の名称 チサンマンション新大治

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字堀之内字北二反畑 632番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.29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 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑632番1

地 目 宅地

地 積 3369.11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 59万9336分の6571



令和 7 年(ケ)第 85 号

令和 7 年 5 月 9 日受理

令和 7 年 7 月 **22** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑 632 番地 1

建物の名称 チサンマンション新大治

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字堀之内字北二反畑 632 番 1 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 62.29 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 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑 632 番 1

地 目 宅地

地 積 3369.11 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 59 万 9336 分の 6571

(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(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 7,700円 修繕積立金 月額 13,140円 駐車場使用料 月額 6,500円 自治会費 月額 400円	令和 7 年 5 月 3 1 日 現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 392,155 円 内訳は 3 枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ関西支店名古屋営業部 電話 ()		
その他の事項			
敷 地 権	符号 1		
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権(符号 1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (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 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)	☒ 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 ☒ 土地建物位置関係図(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	管理費	107,800円 (令和6年 5月分～令和7年 6月分)
	修繕積立金	183,960円 (令和6年 5月分～令和7年 6月分)
	駐車場使用料	91,000円 (令和6年 5月分～令和7年 6月分)
	水道代	3,795円 (令和6年 6月分～令和6年 6月分)
	自治会費	5,600円 (令和6年 5月分～令和7年 6月分)
■駐車場あり (月額6,500円)	申し込みば使用可【なお、1住戸1台使用の有無にかかわらず使用料がかかる。(敷地外)】	
■ペット飼育等	不可	
■管理方式	全委託管理	
■管理事務室	有 (5日/週) (ただし、午後3時以降は無人)	
■大規模修繕計画の有無	令和7年1月実施済み	

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	1 私は、令和6年3月ころ入院し、退院後からグループホームに入所しているので、現在は空き家状態です。なお、私には家族はいません。 2 10年以上前に、3年ほど洋室1と2をルームシェアで男性2人に貸していました。私はタバコを吸いませんが、その男性らが喫煙者だったので、壁がヤニで汚れています。 3 今は元栓を止めていますが開くと、トイレの配管から水漏れがします。それから、フロは温水のタッチパネルの操作ができないことがあります。さらに、玄関照明の電源スイッチが壊れています。
■ 債務者兼所有者破産管財人	1 私は、令和7年5月から破産管財業務の一環として物件1建物を管理、占有しています。 2 物件1建物内に残置されている少量の家財道具等は、破産財団から処分費用を捻出することができないため、現状有姿のまま買受人に引き渡し、買受人によりそれらの処分をお願いします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1建物は、債務者兼所有者に対する電話による聴取及び照会文書の回答から令和6年3月以降は空き家状態で、同人が占有していることが確認できた。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、平成6年12月新築の全85戸の地上8階建の物件で、エントランスホール、管理人室及び集会所等があり、物件1建物は2階の西側に位置する。
- 3 物件1建物は、入居から全くリフォームされていないことから、経年劣化相応の状態であり、床の汚れや傷及び壁紙の剥がれなどが散見された。また、元栓を開くと、トイレの配管から水漏れがし、フロは温水のタッチパネルの操作ができないことがあり、玄関照明の電源スイッチが壊れている。また、ルームシェアをしていた者による喫煙により、壁紙は経年劣化による変色以上に変色していると思われる。
- 4 物件1建物は、西向きでベランダも西側だけにしかないため、日当たりについては不十分であると思われる。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3枚目のとおりである。

(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
R7年 5月9日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書取得
R7年 5月13日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取得
R7年 5月13日 (火) 10:45 - 11:15	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影
R7年 5月14日 (水)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付 債務者兼所有者に対し、照会文書送付
R7年 5月26日 (月) 7:55 - 8:05	電話	債務者兼所有者から聴取
R7年 6月2日 (月) 18:35 - 18:40	電話	債務者兼所有者から聴取
R7年 6月3日 (火) 15:20 - 16:10	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、評価人同行
R7年 7月16日 (水) 17:35 - 17:40	電話	債務者兼所有者から聴取
R7年 7月18日 (金) 17:04 - 17:06	電話	債務者兼所有者破産管財人から聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、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。

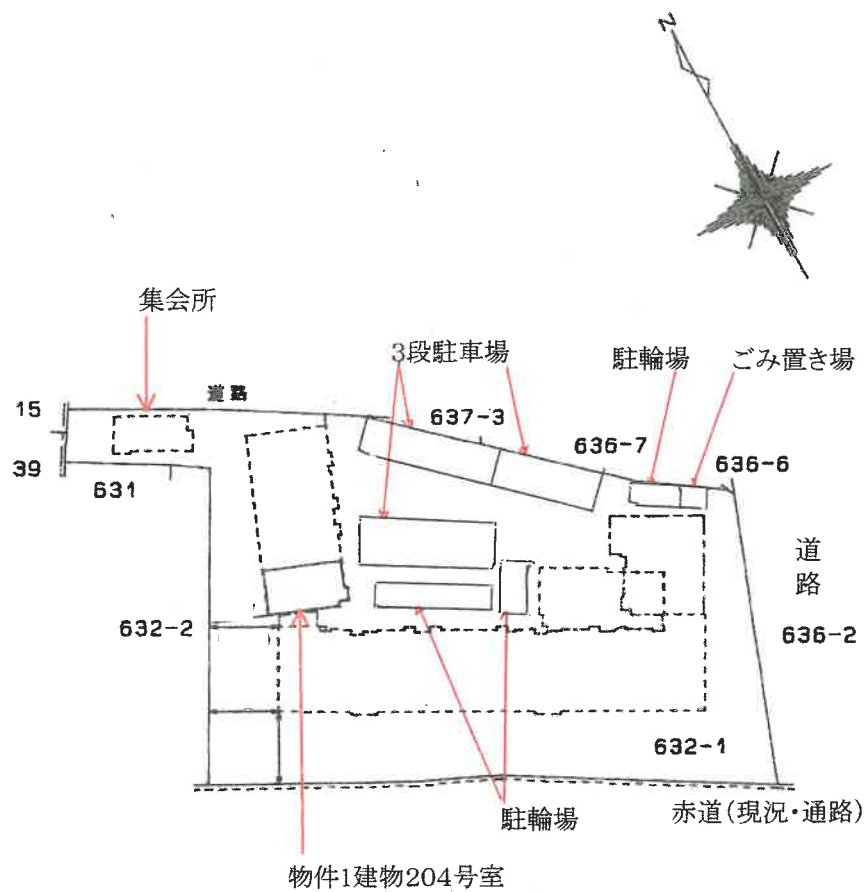
☒ 令和 7年 6月 3日

目的物件は [REDACTED]、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

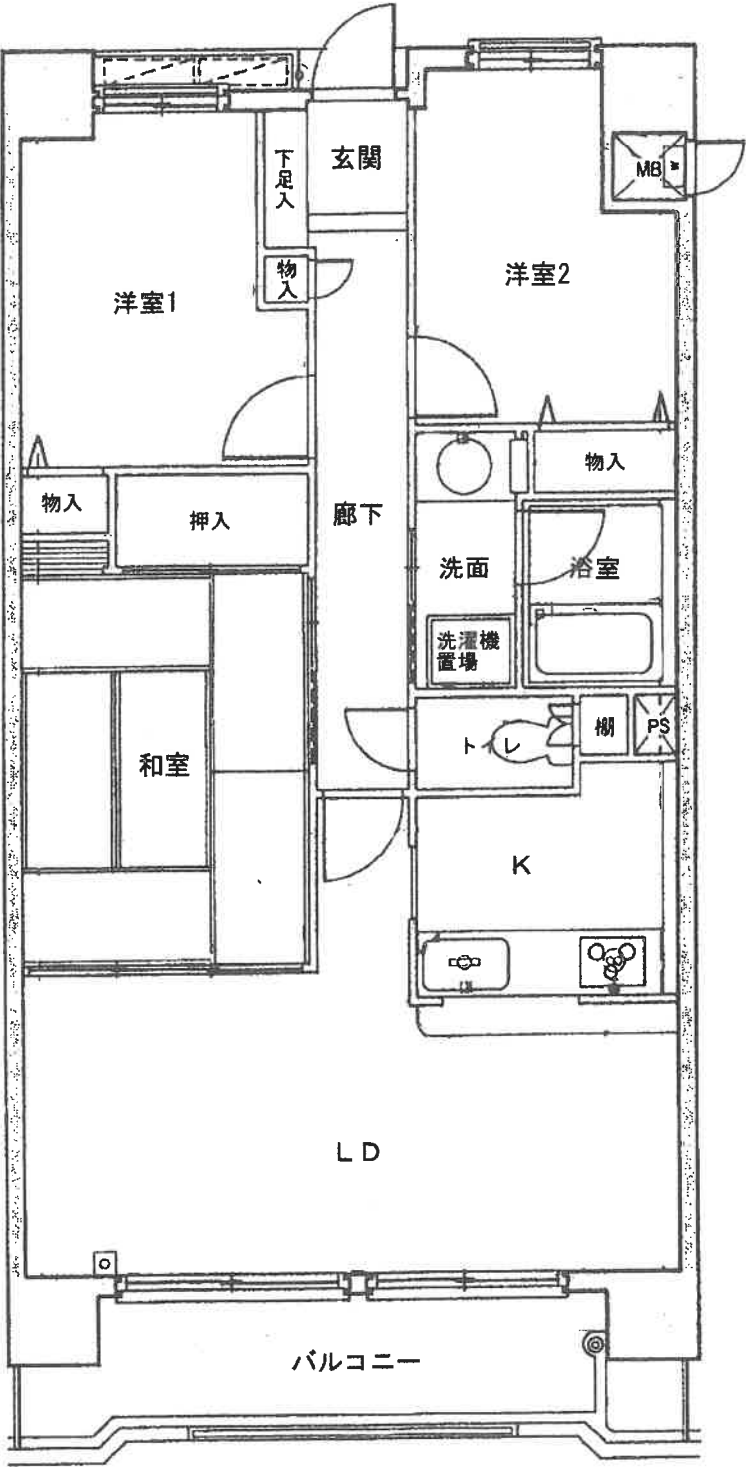
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)





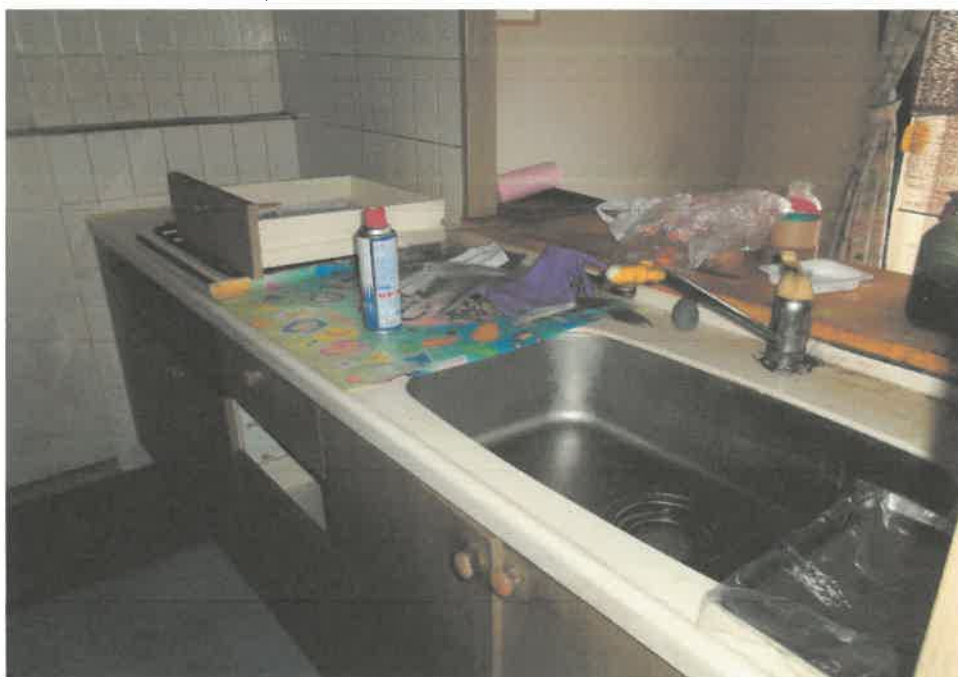
① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 和 室



⑥ 浴 室



⑦ リビング・ダイニングのシミの状況



⑧ リビング・ダイニング壁紙の剥がれの状況

令和7年 (ケ) 第85号
令和7年 5月15日受理
令和7年 6月3日現地調査
令和7年 6月23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

佐藤 和徳

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 3,790,000 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	所 在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑 6 3 2 番地 1 チサンマンション新大治 (専有部分の建物の表示) 大字堀之内字北二反畑 6 3 2 番 1 の 2 0 4 2 0 4 居 宅 鉄筋コンクリート造 1 階 建 2 階 部 分 6 2 . 2 9 平 方 メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑 6 3 2 番 1 宅 地 3 3 6 9 . 1 1 平 方 メートル (敷地権の表示) 1 所有権 5 9 万 9 3 3 6 分 の 6 5 7 1	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	名鉄津島線「甚目寺」駅 南方 道路距離約2,600m 福祉巡回バス「堀之内東光寺前」停 北方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅を中心として駐車場、農地等が散見される住宅地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 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 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	3369.11㎡ やや不整形 間口 約39m、奥行 約72m ※東側を間口とする
接面道路の状況	東側で幅員約6.5mの舗装町道、北側で幅員約4.0mの舗装町道、西側で幅員約5.0mの舗装町道とそれぞれほぼ等高にて接面する。 (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	対象専有部分が存する一棟マンション、集会室、機械式駐車場等の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は道路を挟んで一般住宅、共同住宅、駐車場、東側は道路を挟んで共同住宅、南側は赤道を挟んで農地、駐車場、西側は道路、一般住宅等である。	
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	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和47年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は農地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は大治町防災ガイド・ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	チサンマンション新大治	
建物の用途	共同住宅 (総戸数85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12月14日新築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 約 9 年	
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼り、吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (2基) 有 (月額6,500円) 申し込めば使用できる (1住戸1台使用の有無に関わらず使用料が発生) 有 特になし
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 (チサンマンション新大治管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社穴吹コミュニティ 管理員 有 (5日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	・管理組合修繕積立金総額 (令和7年2月28日現在) 97,862,451円 ・大規模修繕 令和7年1月頃実施済み ・負担決議された工事負担金の有無 無 ・耐震性能診断の受検の有無 無 ・規約共用部分 有 (管理事務室、集会室) ・ペット飼育 不可	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(204号室) 中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	62.29㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK ・西側にバルコニーあり(約8.24㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、カーペット、畳等 クロス等 電気、水道、ガス等 特になし
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 自治会費 滞 納 額	7,700円(月額) 13,140円(月額) 6,500円(月額) 400円(月額) あり(令和7年5月31日現在392,155円) 管 理 費 107,800円 修繕積立金 183,960円 小 計 291,760円 駐車場使用料 91,000円 水道代 3,795円 自治会費 5,600円
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	・リビング・ダイニングの床が日焼けによる色褪せ、クロス壁の汚損等の経年相応の劣化が認められた。 ・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が必要である。	

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
275,000	62.29	0.20	3,430,000

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9年／（経済的残存耐用年数9年＋経過年数31年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.20

(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
84,800	0.91	3369.11	0.95	$\frac{6,571}{599,336}$	2,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大治-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,500\text{円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/105 \times 100/104 = 84,800\text{円/㎡}$
 （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：方位 1.05

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.04 × やや不整形 0.97 × 規模大 0.90 = 0.91

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

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
3,430,000	2,710,000	0.88	5,400,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 0.90 × その他補正 1.00 = 0.88

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(対象一棟内又は海部郡大治町内等))

A 令和4年6月 117,000円/㎡(平成6年12月建築, 専有面積67.54㎡)

B 令和6年12月 137,000円/㎡(平成9年1月建築, 専有面積67.01㎡)

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	117,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	94,000
B	137,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{126}$	108,000

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
101,000	0.88	62.29	5,540,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

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）

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 (80.0%)	
595千円 (20.0%)	281千円	9.0%	3,029千円	0.7829	2,371千円 (80.0%)	2,970,000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	720	720	706
	共益費収入	36	36	36
	駐車場収入	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	可能総収益	756	756	742
	空室損失	76	76	74
	貸倒損失	23	23	22
	有効総収益	657	657	646
イ 総費用	維持管理費	92	92	92
	修繕費	22	22	21
	公租公課	59	59	59
	損害保険料	17	17	17
	その他費用	20	20	19
	運営支出合計	210	210	208
	資本的支出	307	157	157
	総費用合計	517	367	365
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	32.0	32.0	32.2	32.2
エ 有効純収益	ア-イ	140	290	281
オ 複利現価率（割引率8.5%）	0.9217	0.8495	0.7829	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	129	246	220

※ 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8.5%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と収益性を反映した③を比較考量して、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	5,400,000	0	5,400,000
②比準価格	5,540,000	0	5,540,000
③収益価格	—		2,970,000
④調整後の価格	5,270,000		

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
5,270,000	1.00	0.8	0.90	-	3,790,000

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

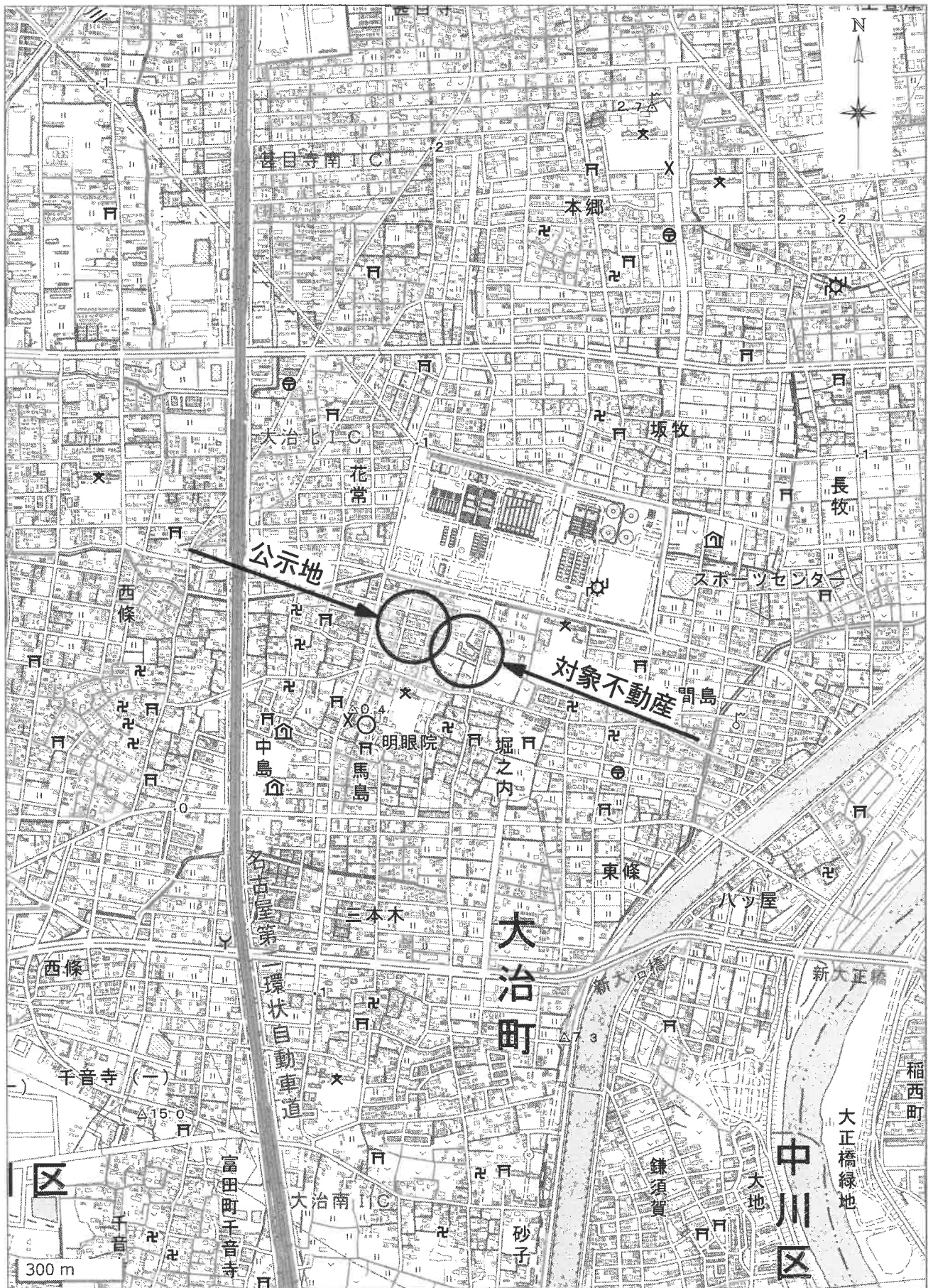
地価公示価格（大治-5）

所 在 : 海部郡大治町大字花常字東江端4 1 番
価 格 : 92,500円/m²
位 置 : 地下鉄東山線「中村公園」駅の西方道路距離約3,800m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 160m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員5.7m町道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

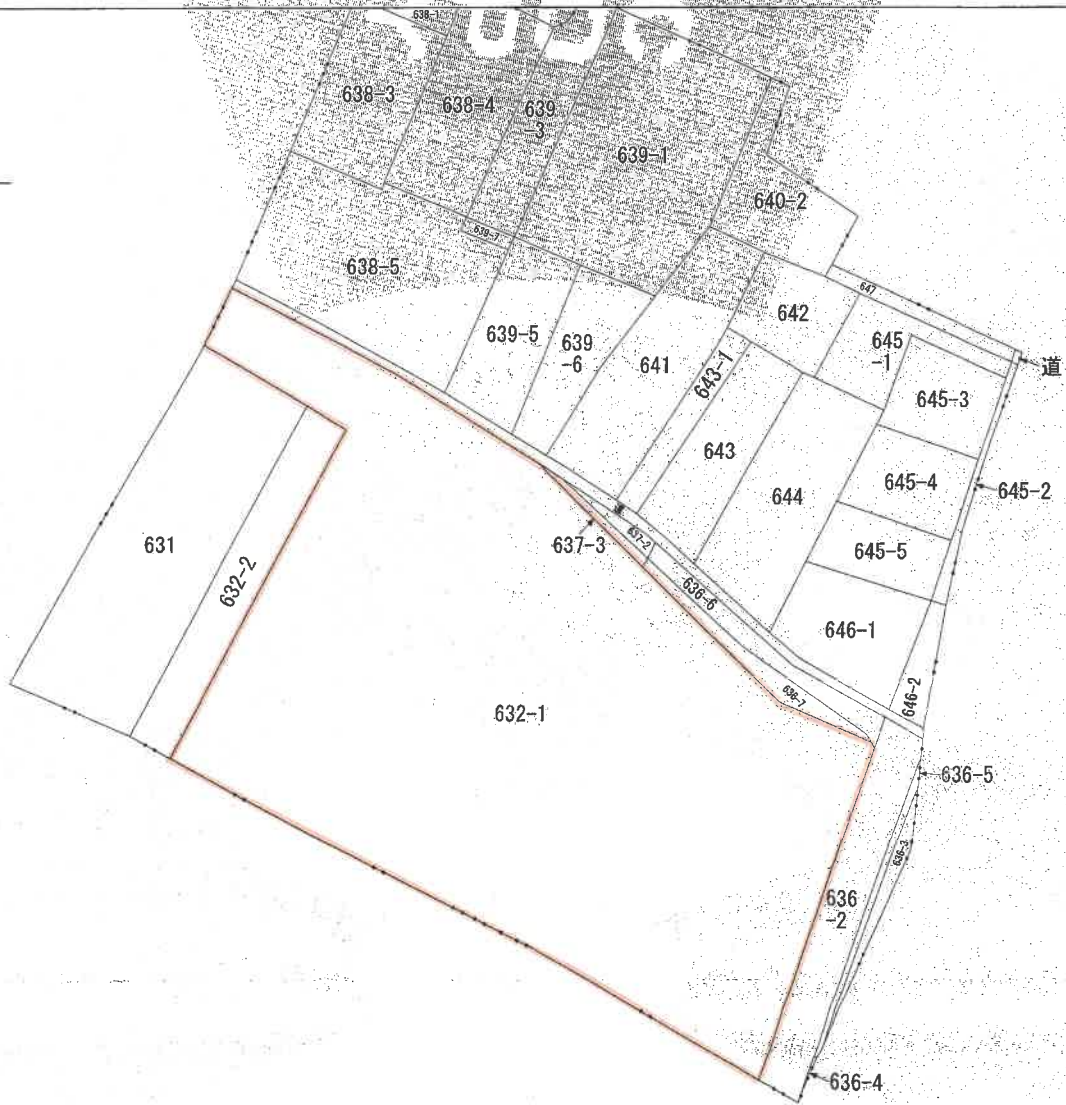
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



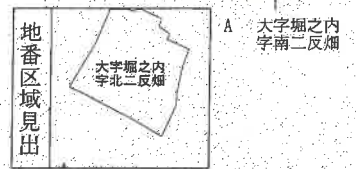
付近案内図





630

(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 分	所 在	海部郡大治町大字堀之内字北二反畑				地 番	632番1				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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	昭和37年10月1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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年3月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

登記年月日：平成7年1月12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
(名古屋法務局津島支局管轄)
令和7年3月10日 東京法務局中野出張所 登記官

9208434 各階平面図

区

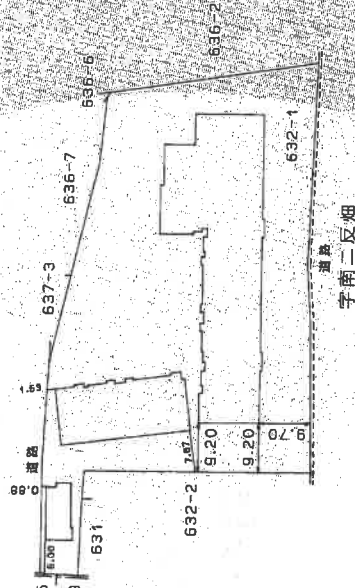
家屋番号 建物 図面

建物の所在 海部郡大治町大字堀之内字北二反畑632番地1

家屋番号 大字堀之内字北二反畑

632番101、632番102、632番10101～632番10113、
632番10201～632番10215、632番10301～632番10314、
632番10401～632番10418、632番10501～632番10511、
632番10601～632番10609、632番10701～632番10707、
632番10801～632番10809

大字花常字堀之内境



単位：メートル

製作者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

(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
(名古屋法務局津島支局管轄)
令和7年3月10日 東京法務局中野出張所

令和7年3月10日

東京法務局中野出張所

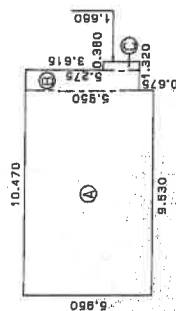
스타일링: 김민정

9208459 各階平面図

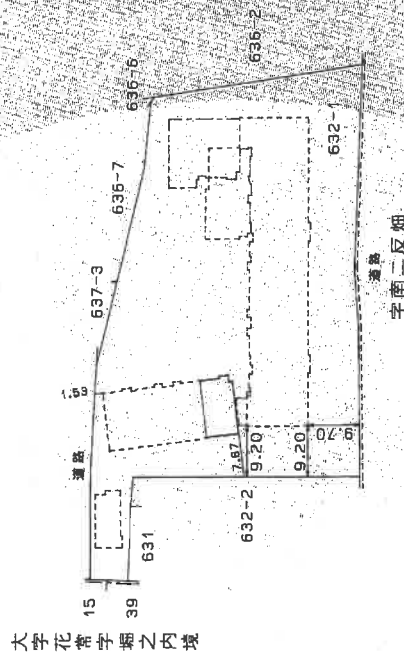
家屋番号

面
圖
物
建

海部郡大治町大字堀之内字北二反畑632番地1



求 價 表		合 計	
	面 積	底 座	合 計
A)	$9.530 \times 5.950 =$	56.703500	
B)	$0.940 \times 5.275 =$	4.958500	
C)	$0.380 \times 1.660 =$	0.630800	
		62.292800	62.29 m ²



(建築物の存する部分 2階)

單位：元—卜儿

(會員專用)

作者

縮尺

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

申請人

縮尺

 $\frac{1}{1000}$

(愛知県土地家産調査工芸用紙)

A4判に縮小

7.1.12

登記年月日：平成7年11月12日

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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年3月10日

東京法務局 野田支所

9208436 1階各階平面図

家屋番号

大塚北二反畑
632番1の201～
632番1の215

建物図面

建物の所在

海部郡大治町大字北二反畑632番地1

2階

求積表

A)	(12.800 + 13.426)	x	5.100 / 2	=	66.876300
B)	1.195 x 11.300	=	13.503500		
C)	0.705 x 10.660	=	7.515300		
D)	2.670 x 10.920	=	29.156400		
E)	0.030 x 10.300	=	0.309000		
F)	1.550 x 10.680	=	16.554000		
G)	1.850 x 11.090	=	20.516500		
H)	3.645 x 10.920	=	39.803400		
I)	1.425 x 11.300	=	16.102500		
J)	2.060 x 10.660	=	21.959500		
K)	1.425 x 11.300	=	16.102500		
L)	7.290 x 10.920	=	79.606800		
M)	1.425 x 11.300	=	16.102500		
N)	1.030 x 10.660	=	10.979800		
O)	2.670 x 10.920	=	29.156400		
P)	0.030 x 10.300	=	0.309000		
Q)	1.550 x 10.680	=	16.554000		
R)	1.850 x 11.090	=	20.516500		
S)	3.645 x 10.920	=	39.803400		
T)	1.425 x 11.300	=	16.102500		
U)	2.060 x 10.660	=	21.959500		
V)	1.500 x 5.200	=	7.800000		
W)	(10.920 + 11.300)	x	1.425 / 2	=	15.831750
X)	0.380 x 1.780	=	0.676400		
Y)	0.640 x 5.550	=	3.552000		
Z)	0.260 x 5.625	=	1.462500		
A)	3.645 x 10.920	=	39.803400		
B)	0.680 x 12.625	=	8.585000		
C)	4.130 x 13.300	=	54.929000		
D)	1.450 x 10.660	=	15.457000		
E)	0.200 x 14.600	=	2.920000		
F)	5.350 x 26.100	=	139.635000		
G)	0.200 x 12.800	=	2.560000		
H)	9.680 x 24.400	=	236.192000		
I)	0.680 x 23.725	=	16.133000		
J)	0.260 x 10.495	=	2.728700		
K)	0.380 x 1.810	=	0.687800		
L)	0.380 x 1.455	=	0.552900		
M)	0.260 x 5.070	=	1.318200		
N)	0.380 x 1.455	=	0.552900		
O)	0.260 x 5.400	=	1.404000		
P)	0.380 x 1.785	=	0.678300		
計			1052.989350		
床面積			1052.98 m ²		

7.112

単位：メートル

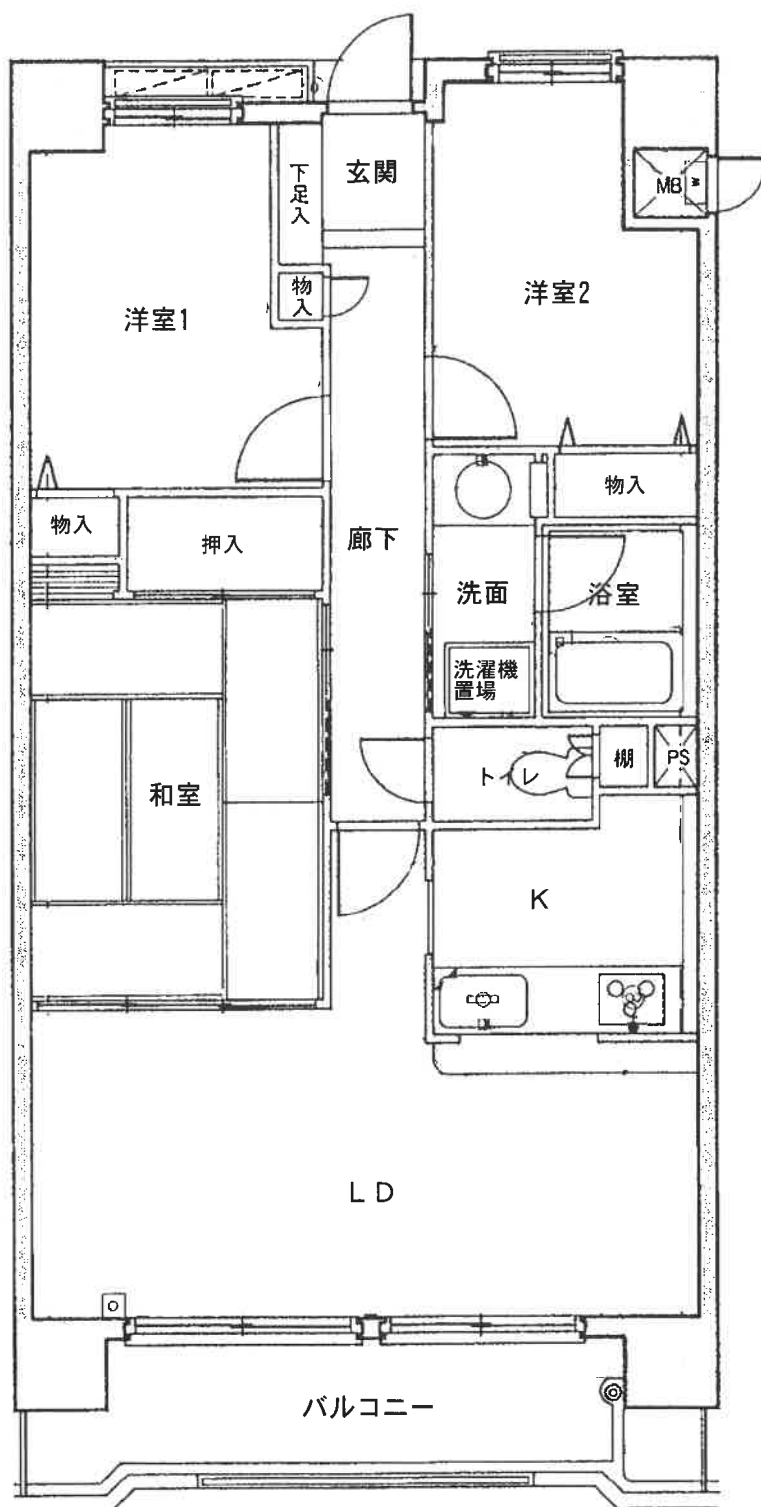
申請人

縮尺 1/500

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)



現況写真

①



②

