

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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 知多郡東浦町大字藤江字六反田 4 1 番地 1

建物の名称 キヤノンピア東浦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字六反田 4 1 番 1 の 4 5

建物の名称 7-C

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 74.39 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 知多郡東浦町大字藤江字六反田 4 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2048.54 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 42 万 6 4 4 0 分の 7 8 3 4



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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 知多郡東浦町大字藤江字六反田 41 番地 1

建物の名称 キャノンピア東浦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字六反田 41 番 1 の 45

建物の名称 7-C

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 74.39 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 知多郡東浦町大字藤江字六反田 41 番 1

地 目 宅地

地 積 2048.54 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 42 万 6440 分の 7834



令和 7 年(7)第 73 号

令和 7 年 4 月 22 日受理

令和 7 年 8 月 25 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 知多郡東浦町大字藤江字六反田 41番地1

建物の名称 キャノンピア東浦

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 字六反田 41番1の45

建物の名称 7-C

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 74.39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 知多郡東浦町大字藤江字六反田41番1

地 目 宅地

地 積 2048.54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 42万6440分の7834

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 上記の相続財産清算人が本建物を住居として、管理して占有している。 ☐ 「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8,850円 修繕積立金 月額10,500円 ルーフバルコニー使用料 月額1,000円 水道使用量 従量制	令和7年5月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成31年1月分～令和7年5月分 計1,512,156円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	ミノソサービス株式会社	
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 ☒ 土地建物配置図 (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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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5月20日現在）

管 理 費	金 6 7 2, 6 0 0 円（平成31年1月分～令和7年5月分）
修繕積立金	金 8 0 7, 5 2 4 円（平成31年1月分～令和7年5月分）
ルーフバルコニー使用料	金 2 2, 0 0 0 円（令和5年7月～令和7年5月分）
上水道使用料	金 1 0, 0 3 2 円（令和5年8月～令和5年4月分）

（合計額） 金 1, 5 1 2, 1 5 6 円

（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
■相続財産清算人	1 本件建物は私が管理しております。被相続人には子がありますが、本件建物をどのように使用していたかや、被相続人が本件建物で亡くなったことは知っていますが、どのような状態で亡くなったかについて、彼らから私の方は何も知らされておらず、しかも手続について協力を得られず困っています。
■現地管理人	1 ここにお住まいだった方は、一人住まいでした。私を知る限り、亡くなったのは金曜日の夜で、月曜日に出勤されないので会社の方が親類の方に安否確認するように求めたようです。 安否確認の際に、親類の方と警察、消防の方も来ていましたが、玄関で倒れていて、病気で亡くなっていたようでした。 2 本件建物のバルコニーに鳩が集まって来ってしまうため、駐車場の車に糞が付くとの苦情が出されていましたが、鳩よけネットを取り付けることができたため、解消されました。
■管理会社担当者	(R7.6.4日付け回答書要旨) 1 管理組合名称 キャノンピア東浦管理組合 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 管理室 有 5 大規模修繕計画の有無 未定 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3,000円～4,000円) 抽選のためすぐに使用できない。 9 ペット飼育 可(但し、他の居住者に迷惑及び危害を及ぼす恐れのある動物の飼育はできない。居室のみで飼育できる小動物を除く。) 10 規約共用部分 有(集会室)

(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、相続財産清算人の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地には駐車場、自転車置場が設置され、北西部に受水槽が存在した。
- 3 概測したところ概ね公図と一致し、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 本件建物内は雑然と物が置かれた状態であり、相当量の家財道具や生活用品が存在した。相続財産清算人によると相続人らは手続に協力的ではないようであり、これらの物が同手続により処分できるとは思えないため、買受人はこれらの物の処分費用を負担する可能性がある。
- 5 一見して雨漏りなどの不具合がある箇所は見受けられなかったが、経年による劣化のほか、洋室Cのクロスの剥がれ、リビングダイニングの床に傷が見受けられ、洋室Bの壁に複数の穴が開いていた。また、洋室Bにケージが置かれていたことから、室内で動物を飼育していた可能性がある。
- 6 被相続人は本件建物内で亡くなっていたが、病気による自然死であった。
- 7 規約設定共用部分として、家屋番号「字六反田41番1の58」に「集会室」が登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

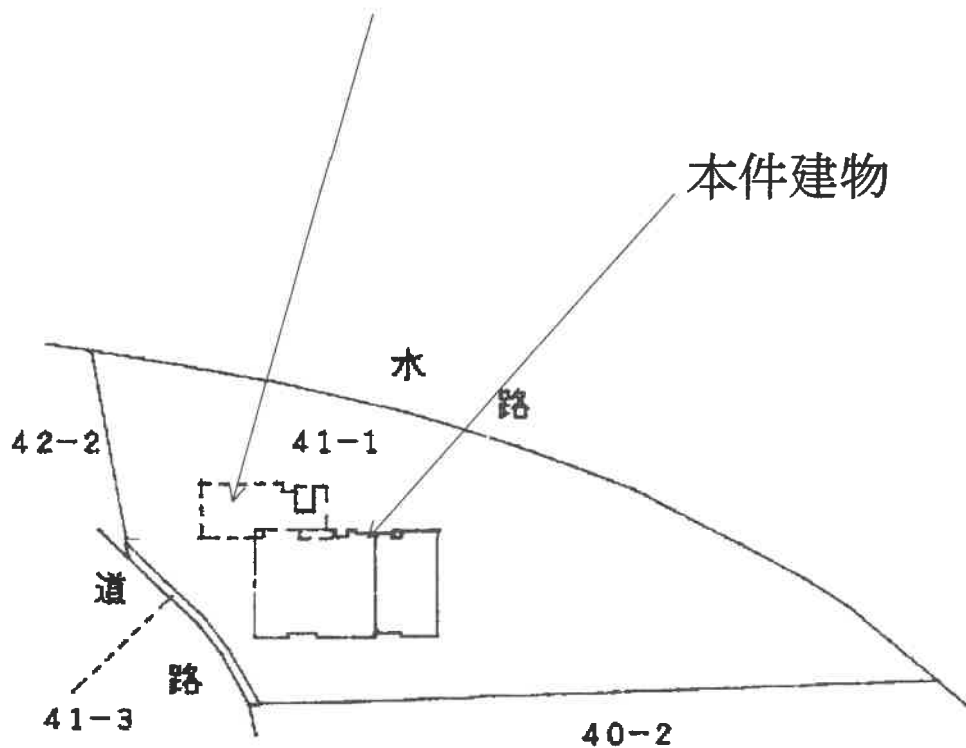
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月23日(水) 15:45-16:00	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年4月28日(月) 10:00-10:20	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
7年4月28日(月) 15:00-15:10	執行官室	相続財産清算人と立入期日(5月16日午前11時00分)を打合せ
7年5月8日(木)	執行官室	管理会社に対し、管理費等の照会書を送付
7年5月16日(金) 11:00-11:40	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、相続財産清算人立会
7年6月9日(月) 10:25-10:40	東浦町役場	住民票(除票)交付申請
7年6月10日(火)	名古屋法務局半田支局	死亡届交付申請書送付
(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5月16日 目的物件は不在で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）

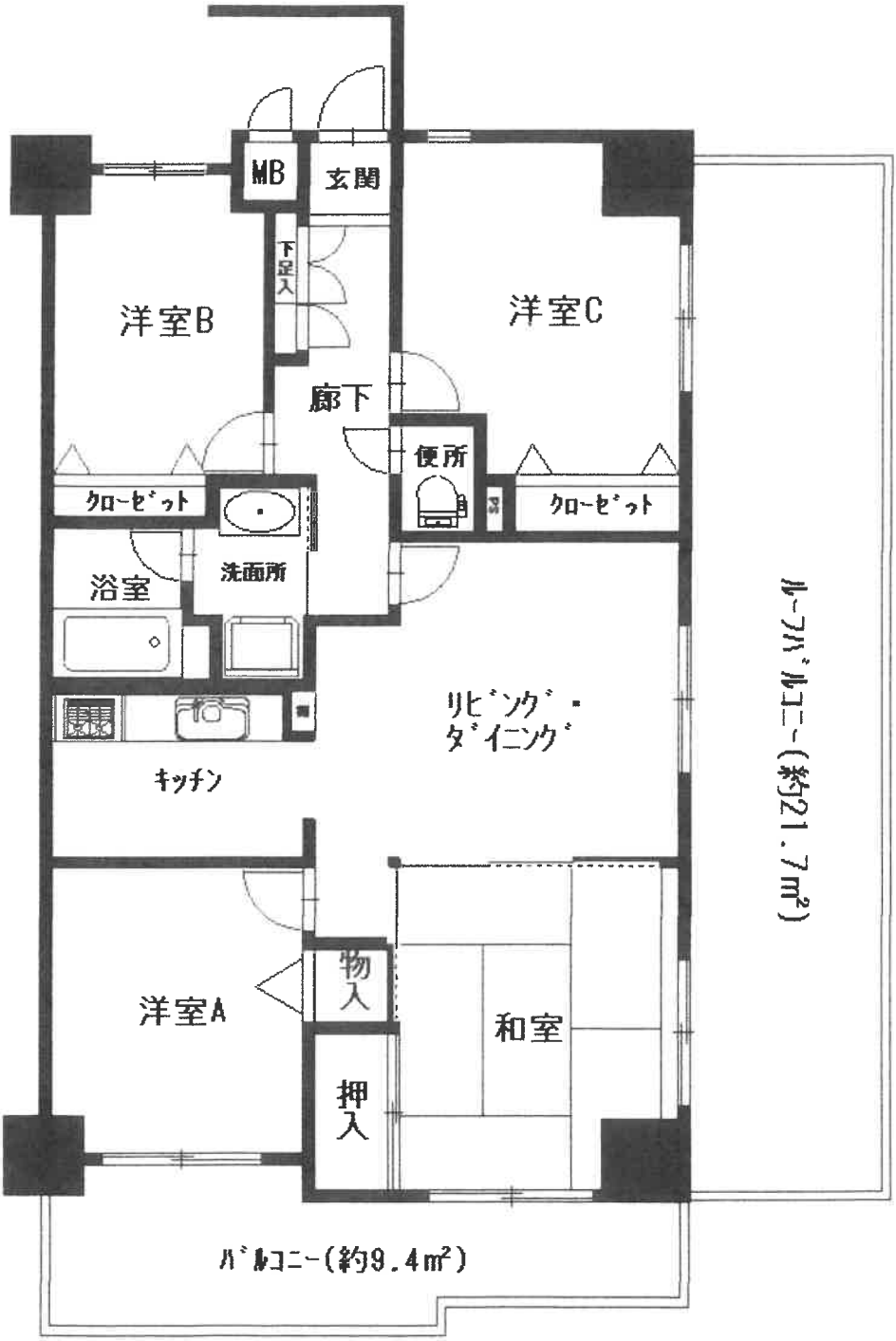


本件建物を含む一棟の建物



建物の存する部分 8 階

建物間取図(概略)



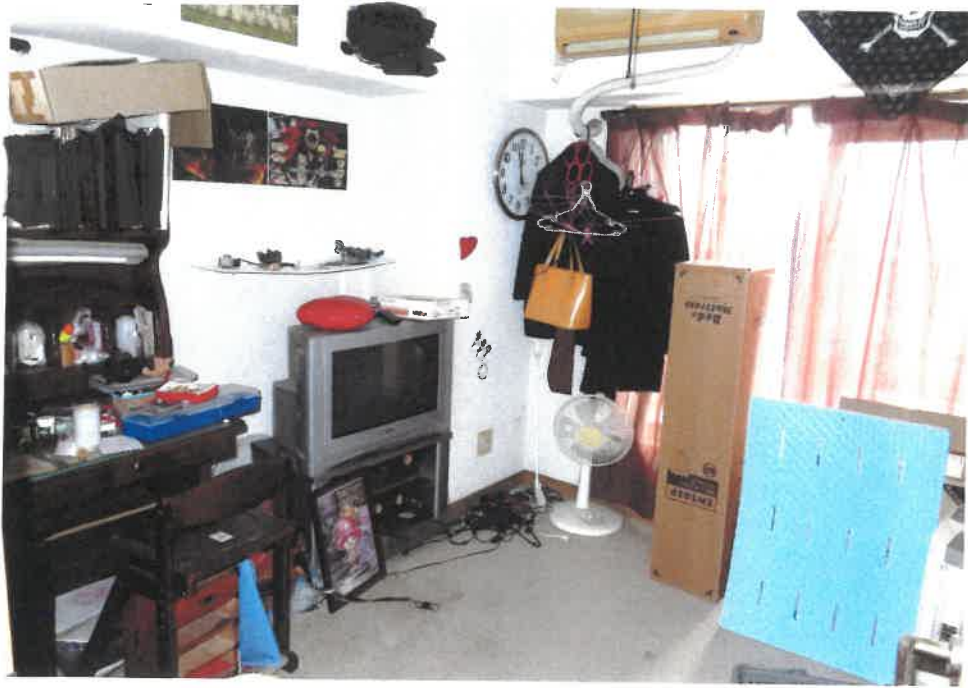
本件建物を含む一棟の建物



① 北方向から撮影



② 屋内の状況（リビングダイニング）



③ 屋内の状況（洋室C）



④ 屋内の状況（キッチン）



クロスが剥がれている様子
⑤ 屋内の状況（洋室Cのクロスが剥がれている様子）



⑥ 屋内の状況（リビングダイニングの床が傷んでいる様子）



⑦ 屋内の状況（洋室Bの壁に穴が開いている様子）



⑧ 屋内の状況（洗面所の様子）



⑨ 屋内の状況（洋室Bの様子）



⑩ ルーフバルコニーの様子

令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 4 月 25 日 受 理
令和 7 年 5 月 16 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 6,000,000 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き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 知多郡東浦町大字藤江字六反田 41番地1 建 物 の 名 称 キヤノンピア東浦 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 字六反田 41番1の45 建 物 の 名 称 7-C 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 床 面 積 8階部分 74.39㎡ (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 知多郡東浦町大字藤江字六反田41番1 地 目 宅地 地 積 2048.54㎡ (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 42万6440分の7834		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	J R 武豊線「東浦」駅 南西方 道路距離 約 900m (附属資料 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、空地も見られる住宅地域。	
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 規 制	市街化調整区域 — 60% 200% 建築基準法22条区域 景観計画区域・宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	2,048.54㎡ 不整形 間口 約95m(北東側道路間口)、奥行 約35m(最大)
接面道路の状況	北東側幅員約3.8m～約4.2mの町道に等高～約2m低く接面している。(建築基準法第42条2項道路であり、幅員が4m未満の部分は道路中心線から2mの位置までセットバックする必要がある)南西側幅員約3.5m農道、西側幅員約0.7m町道(認定幅員)にほぼ等高に接面しているが、いずれも建築基準法の道路ではない。また、西側町道は現況草木が生い茂っており道路の形態をなしていない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり なし(個別浄化槽)
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成3年、昭和54年、昭和46年の住宅地図で調査したところ、従前は織布工場の敷地として利用されていた。しかし専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	

特 記 事 項	・市街化調整区域であり、原則建物建築はできない地域である。対象土地は線引前からの宅地であり、建築確認番号第H06認建知建002523号により建築された建物であるが、建築時点の基準建ぺい率は70%、同基準容積率は240%であった。現在の建物は容積率において、現在の基準容積率200%を超過している。 ・東浦町備付けの洪水ハザードマップによると、物件土地は洪水浸水想定区域に該当する。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	キャノンピア東浦	
建物の用途	居宅（総戸数 57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8年2月14日新築 経過年数 約 29年 経済的残存耐用年数 約 16年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕様	屋根 外壁 その他	コンクリートコテ押え、アスファルト防水 45角二丁掛タイル貼、一部吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有（1基） 有（3,000円/月～4,000円/月） すぐには使用できない。（抽選） 有 オートロック等
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：キャノンピア東浦管理組合 法人格：無 全委託管理 ミソノサービス株式会社 管理人室：有 管理員：有（日勤 5日/週）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：48,702,385円（令和6年3月31日現在） ・大規模修繕計画：有（未定） ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可（制限有） ・規約共用部分として自転車置場、管理事務室、集会室が規定されており、下記が登記されている。 家屋番号 字六反田 41番1の58 種類 集会室 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 1階部分 48.33㎡	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階（7-C号室） 角(南東・南西)住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	74.39㎡（登記面積）	
間 取 り	4LDK ルーフバルコニー 有(南東側 約21.7㎡) バルコニー 有(南西側 約9.4㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング・畳等 ビニールクロス等 電気、上水道、都市ガス等 －
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 ルーフバルコニー使用料 滞 納 額	8,850 円（月額） 10,500 円（月額） 1,000 円（月額） あり（令和7年5月20日現在 1,512,156円） 管 理 費 672,600 円 修繕積立金 807,524 円 小 計 1,480,124 円 ルーフバルコニー使用料 22,000 円 上水道使用料 10,032 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・ダイニング及び洋室Bの壁に穴が開いていた。 ・実内の状況等から従前犬を飼育していたと思われる。 ・床、壁、天井に相当の汚れ、傷み等が認められた。 ・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
253,000	74.39	0.31	5,830,000

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調整を行った。(以下同じ)

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率＝〔残価率5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数16年／(経済的残存耐用年数16年＋経過年数29年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.31

(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
56,400	0.87	2,048.54	0.95	$\frac{7834}{426440}$	1,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 愛知東浦-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 62,300 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5 / 100 & \times & 100 / 102.0 & \times & 100 / 110 & = & 56,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南西向き)等を考慮。

◇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：角地 1.02 × 規模 0.90 × 形状 0.95 = 0.87

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。

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
5,830,000	1,750,000	1.04	7,880,000

ウ 個別格差：階層補正(8階) 1.04 × 位置補正(南向き角住戸)1.05 × 室内の損傷 0.95 = 1.04

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（東浦町内）)

A 令和 7年 3月 153,000円/㎡（平成 8年 2月建築、専有面積 74.39㎡）

B 令和 6年12月 155,000円/㎡（平成 4年 2月建築、専有面積 76.54㎡）

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	153,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	153,000
B	155,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{98}$	131,000

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：近隣地域の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
142,000	1.04	74.39	10,990,000

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	正味復帰価値の現価					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 価値現価 エ×オ＝カ (149.8%)	
-1,090千円 (49.8%)	373千円	8.7%	4,159千円	0.7894	3,283千円 (149.8%)	2,190,000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： 下記オ複利現価率で採用した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	1,020	1,020	1,000	1,000
	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	1,080	1,080	1,060	1,060
	空室損失	108	108	106	106
	貸倒損失	32	32	32	32
	有効総収益	940	940	922	922
イ 総費用	維持管理費	106	106	106	106
	修繕費	41	41	41	41
	公租公課	229	229	229	229
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	28	28	28	28
	運営支出合計	423	423	423	423
	資本的支出	2,376	126	126	126
	総費用合計	2,799	549	549	549
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		45.0	45.0	45.9	45.9
エ 有効純収益 アーイ		-1,859	391	373	373
オ 複利現価率 (割引率8.2%)		0.9242	0.8542	0.7894	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-1,718	334	294	

※ 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標準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を8.2%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比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格、収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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	7,880,000	0	7,880,000
② 比 準 価 格	10,990,000	0	10,990,000
③ 収 益 価 格	—		2,190,000
④調整後の価格	9,490,000		

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
9,490,000	1.00	0.80	0.79	—	6,000,000

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

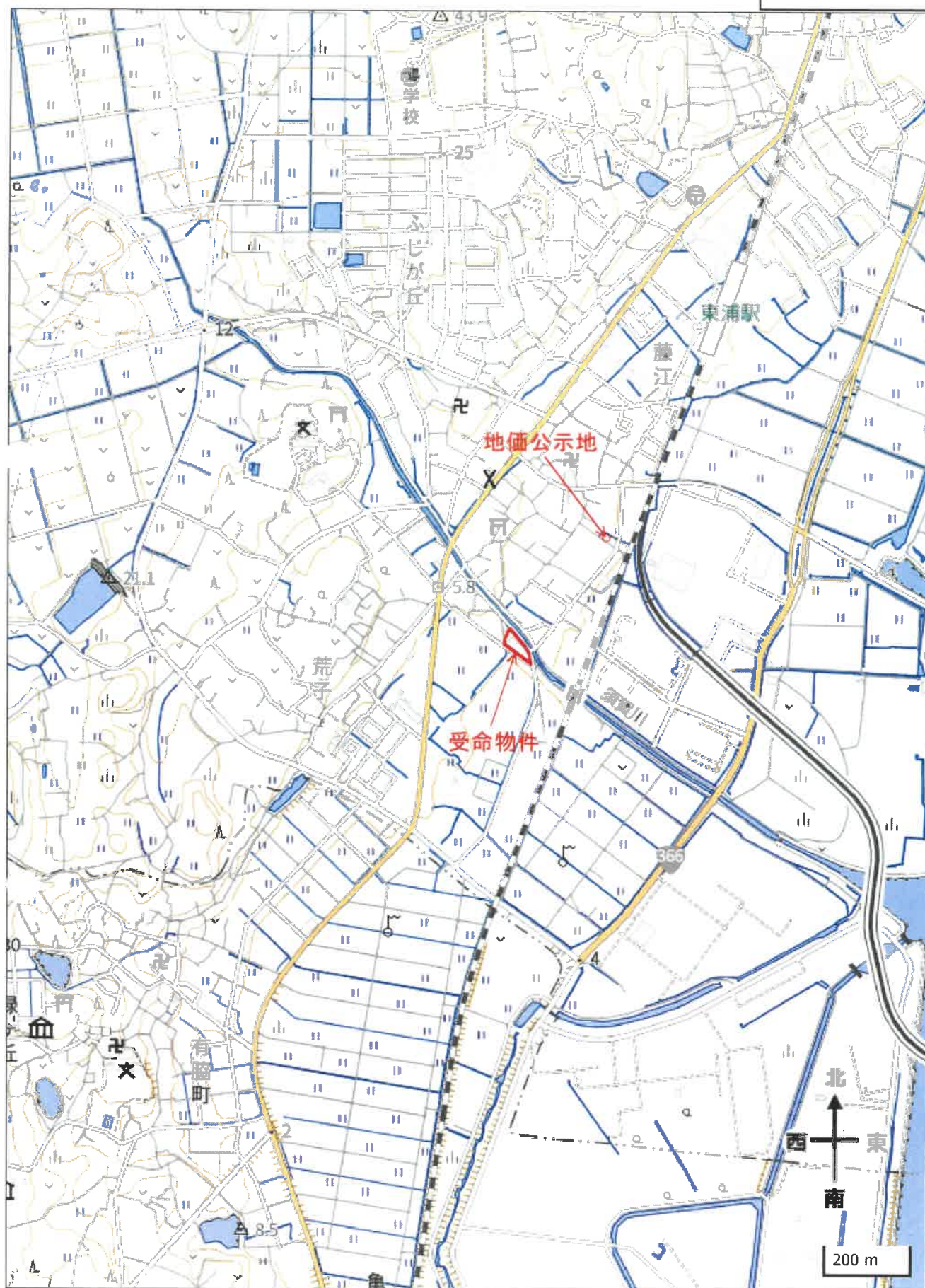
地価公示価格（愛知東浦-5）

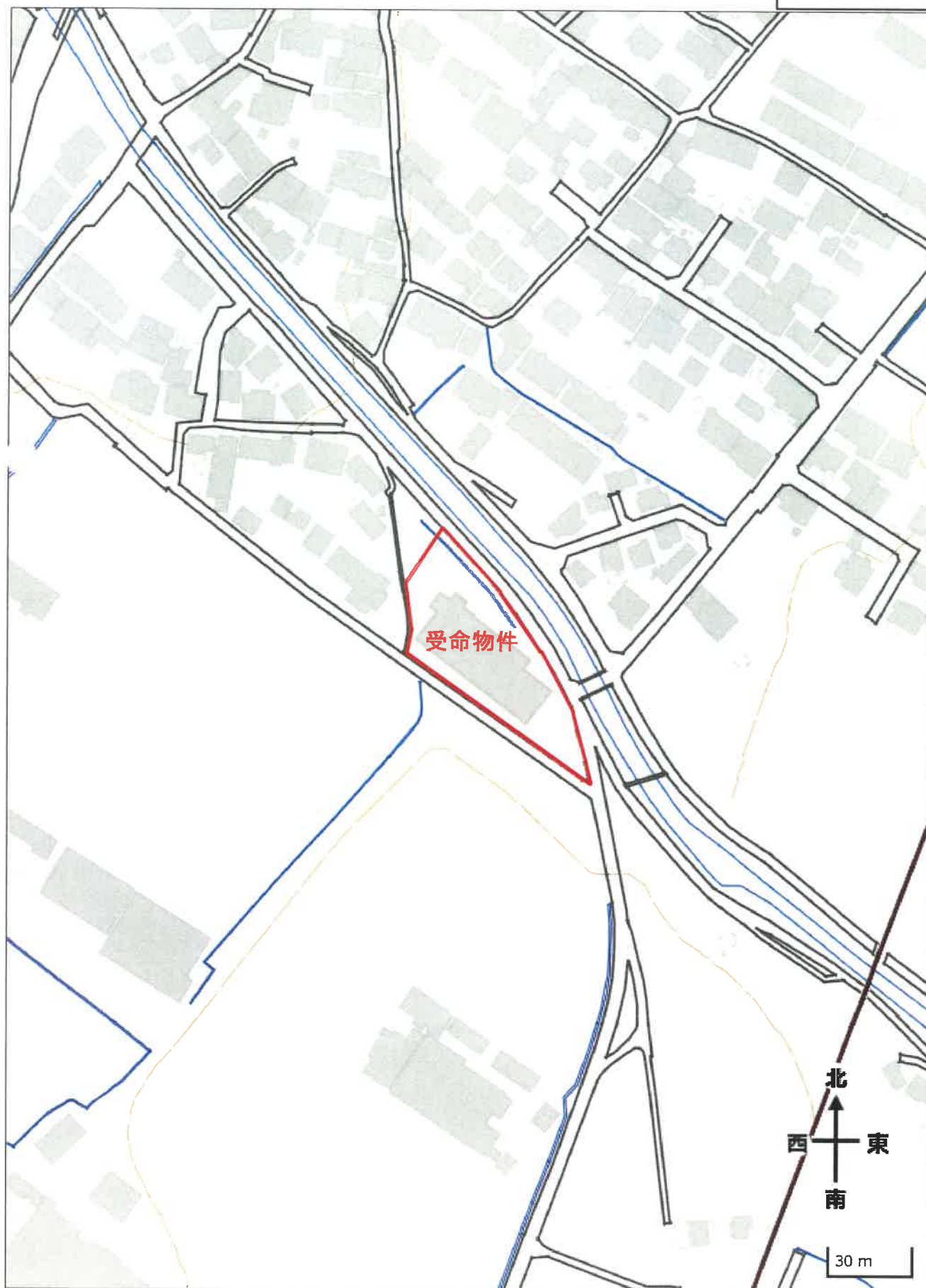
所 在：知多郡東浦町大字藤江字前田45番2
価 格：62,300円/㎡
位 置：J R武豊線「東浦」駅 南西方 道路距離 約600m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：214㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南西側 幅員3.0m町道
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率 60%，容積率 200%)
地 域 の 概 要：一般住宅のほか農地が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

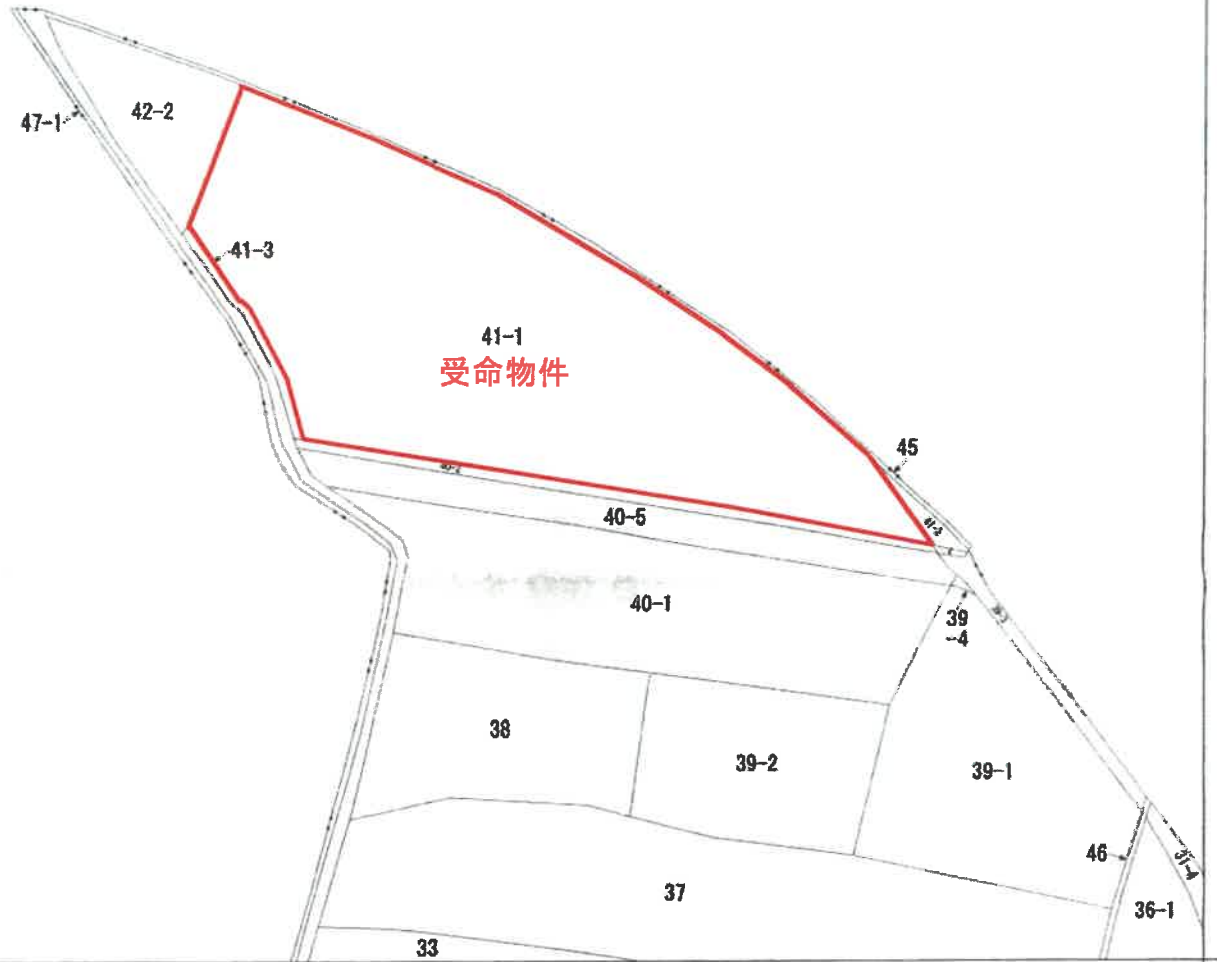
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

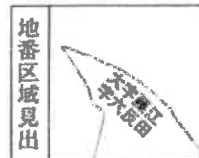




4 40-4



(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	知多郡東浦町大字藤江字六反田				地番	41番1			
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	土地改良所在図
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3月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：平成6年11月21日

2507814

前41-1 後・新

地番41-1
41-3

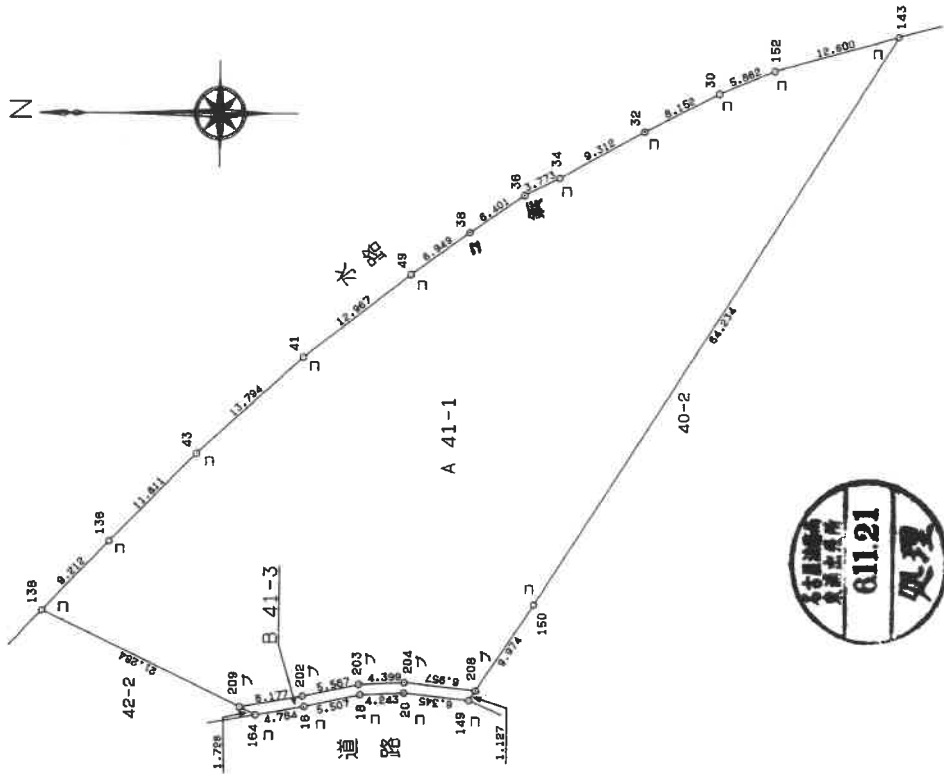
土地の所在知多郡東浦町大字藤江字六反田

※※座標求積表※※

地番	NO	XN	YN	(XN+1-XN-1)*YN	距離
A 41-1	209	261.954	307.349	-7780.539935	21.284
	202	255.863	308.376	-3558.042288	6.177
	203	250.416	309.530	-3046.394260	5.567
	204	246.021	309.728	-3503.643136	4.399
	208	239.104	308.984	-3886.400752	6.957
	150	233.443	317.196	-13036.755600	9.974
	143	198.004	370.769	-8623.716171	64.234
	152	210.184	367.544	6478.698088	12.600
	30	215.631	365.377	4662.575897	5.862
	32	222.945	361.778	5618.050562	8.152
	34	231.160	357.391	4155.027766	9.312
	36	234.571	355.779	3113.777808	3.773
	38	239.912	352.251	3894.487056	6.401
B 41-3	49	245.627	348.298	5593.665880	6.949
	41	255.972	340.479	7038.722367	12.967
	43	266.300	331.336	6206.585952	13.794
	136	274.704	323.037	4806.144486	11.811
	138	281.178	316.483	-4035.158250	9.212
		倍積	4097.085470		
		面積	2046.5427350		
		地積	2048.54		
	164	260.395	306.608	-1924.271808	1.726
	16	255.678	307.405	-3106.020120	4.784
C 41-2	18	250.291	308.546	-2970.063796	5.507
	20	246.052	308.737	-3256.557876	4.243
	149	239.743	308.056	-2140.373088	6.345
	208	239.104	308.984	1939.801552	1.127
	204	246.021	309.728	3503.643136	6.957
	203	250.416	309.530	3046.394260	4.399
	202	255.863	308.376	3558.042288	5.567
	209	261.954	307.349	1392.905668	6.177
		倍積	43.500216		
		面積	21.7501080		
		地積	21.75		

凡例

境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
(フ) プラスチック杭	(金) 金	境界線の種類
(コ) コンクリート杭	(刻) 刻印	
(石) 石杭	(針) 金	境界線の種類



縮尺 1/500

申請人

年 / 月 / 日 (作製)

作製者

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面

41-1-1 ~ 41-1-58

家屋番号

建物の所在
知多郡美濃町大字藤江字六反田41番地1

各階平面図

3511354

一棟の建物



1

水路

41-1

42-2

2

40-2



写真撮影位置



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

作製者

(全員専用)

登記年月日：平成8年2月28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 東海出張所)

令和7年3月10日

東京法務局 東海出張所

登記官

(1/3)

請求番号：14-2

登記年月日：平成8年2月28日

3511400

各階平面図

家屋番号

字六反田41番1の45

建物の所在

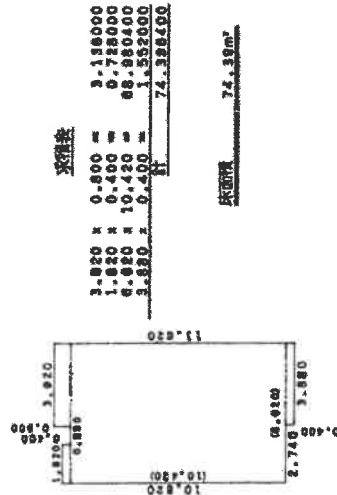
知多郡東浦町大字藤江字六反田

物図面

7-C

A 4 版に縮小

専有部分
建物番号 7-C 番



建物の存する部分 8階



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

縮尺

作製

(本図は地上に存在する建築物の平面図を示す)

(2/3)

請求番号：142

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。

(名古屋地方法院 東海支部)

令和7年3月10日

東京法務局中野出張所

登記官

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

总结

3511355

各階平面圖

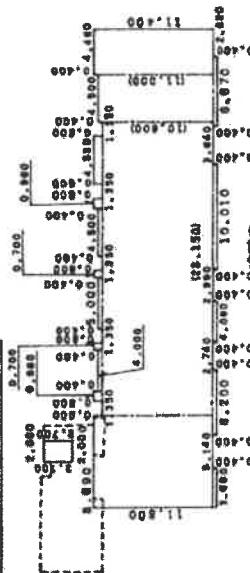
國記

時望隆家

知多郡東浦町大字藤江字六ノ山ノ上ノ地ノ一

四
五
六

3階~7階 (各階同型)



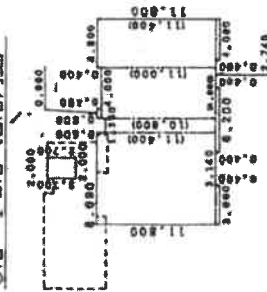
◎ 求租表

5,990	11,400	99,056,000
3,960	8,400	9,058,000
2,970	7,400	8,058,000
2,970	10,500	9,058,000
0,960	0,500	0,960,000
4,700	0,400	1,500,000
4,700	0,800	0,500,000
5,060	0,400	1,244,000
5,060	0,400	2,000,000
10,070	0,500	0,500,000
4,500	0,400	4,500,000
0,980	0,600	1,000,000
4,570	0,800	0,768,000
8,070	0,400	3,698,000
4,500	11,000	48,500,000
4,490	11,400	50,444,000
3,000	2,700	5,400,000
	2,700	57,730,000

827,1810

100

8階~12階 (各階同型)



求價表

[illegible]

求微分 $254.9010''$

求微分 $254.9010''$

普製作

縮尺 $\frac{1}{500}$

人 體 母

箱尺 1500

(愛知県土地家屋調査士会)

(EE)

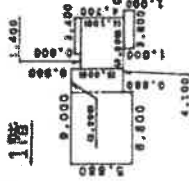
A 4 版に縮小

古星法醫所
東浦出張所
8.2.28
処理

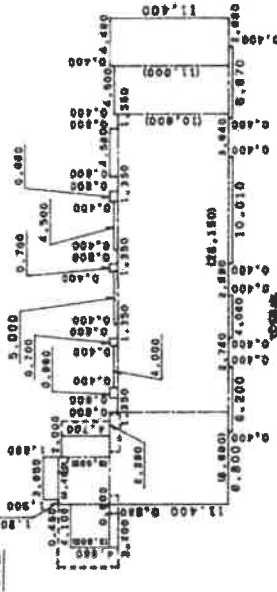
一棟の建物

133

新刊

束面積 70.30m²束面積 70.30m²

2階



求職者

15	1500000	3,600	4,100
2	1500000	4,200	4,200
22	1000000	4,000	4,300
29	980000	4,600	4,500
3	980000	3,950	4,500
5	250000	2,000	4,570
9	200000	2,000	4,450
10	200000	2,000	4,450
16	200000	2,000	4,450
20	200000	2,000	4,450
21	200000	2,000	4,450
23	200000	2,000	4,450
24	200000	2,000	4,450
25	200000	2,000	4,450
26	200000	2,000	4,450
27	200000	2,000	4,450
28	200000	2,000	4,450
30	200000	2,000	4,450
31	200000	2,000	4,450
32	200000	2,000	4,450
33	200000	2,000	4,450
34	200000	2,000	4,450
35	200000	2,000	4,450
36	200000	2,000	4,450
37	200000	2,000	4,450
38	200000	2,000	4,450
39	200000	2,000	4,450
40	200000	2,000	4,450
41	200000	2,000	4,450
42	200000	2,000	4,450
43	200000	2,000	4,450
44	200000	2,000	4,450
45	200000	2,000	4,450
46	200000	2,000	4,450
47	200000	2,000	4,450
48	200000	2,000	4,450
49	200000	2,000	4,450
50	200000	2,000	4,450
51	200000	2,000	4,450
52	200000	2,000	4,450
53	200000	2,000	4,450
54	200000	2,000	4,450
55	200000	2,000	4,450
56	200000	2,000	4,450
57	200000	2,000	4,450
58	200000	2,000	4,450
59	200000	2,000	4,450
60	200000	2,000	4,450
61	200000	2,000	4,450
62	200000	2,000	4,450
63	200000	2,000	4,450
64	200000	2,000	4,450
65	200000	2,000	4,450
66	200000	2,000	4,450
67	200000	2,000	4,450
68	200000	2,000	4,450
69	200000	2,000	4,450
70	200000	2,000	4,450
71	200000	2,000	4,450
72	200000	2,000	4,450
73	200000	2,000	4,450
74	200000	2,000	4,450
75	200000	2,000	4,450
76	200000	2,000	4,450
77	200000	2,000	4,450
78	200000	2,000	4,450
79	200000	2,000	4,450
80	200000	2,000	4,450
81	200000	2,000	4,450
82	200000	2,000	4,450
83	200000	2,000	4,450
84	200000	2,000	4,450
85	200000	2,000	4,450
86	200000	2,000	4,450
87	200000	2,000	4,450
88	200000	2,000	4,450
89	200000	2,000	4,450
90	200000	2,000	4,450
91	200000	2,000	4,450
92	200000	2,000	4,450
93	200000	2,000	4,450
94	200000	2,000	4,450
95	200000	2,000	4,450
96	200000	2,000	4,450
97	200000	2,000	4,450
98	200000	2,000	4,450
99	200000	2,000	4,450
100	200000	2,000	4,450

會員聘用

A 4 版に縮小

規約共用部分
(集会室)

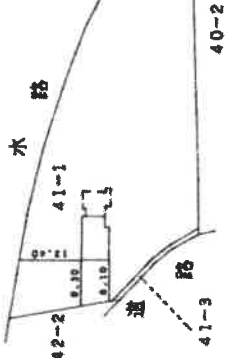
物 図 面

各 階 平 面 図

35114i3

家 屋 番 号
字六坂田41番1の58

建物の所在
知多郡東海町大字堀江字六



縮尺 1/1000

申請人

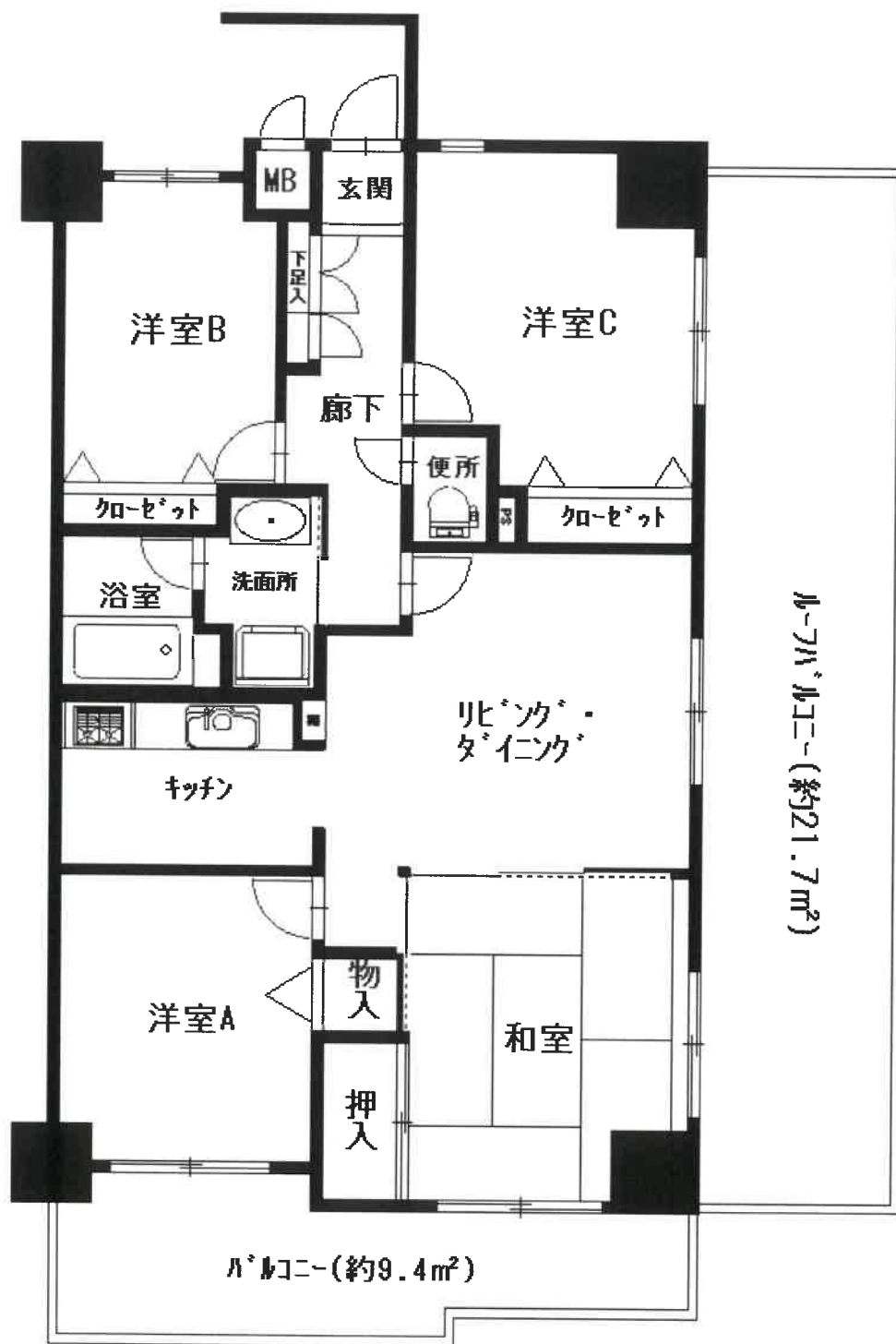
縮尺 1/250

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 会 用 紙)

(全 員 専 用)

建物間取図(概略)



現況写真



①



②