

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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 8 年 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 3 0 分 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 2 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 月 1 3 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,560,000 4,448,000		1,112,000	77,102	0



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25

建物の名称 4-D

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 68.59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7276



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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】

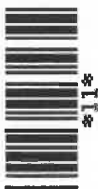
管理費等の滞納あり。

《 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 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 25

建物の名称 4-D

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 68.59 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 6 4 4 0 分の 7 2 7 6



令和 7 年(ケ)第 105 号

令和 7 年 6 月 2 日受理

令和 7 年 11 月 14 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25

建物の名称 4-D

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 68.59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7276

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が異なる (☐ 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空き家の状態で占有している。 ☐ 「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8,220円 修繕積立金 月額9,750円 駐車場使用料 月額3,000円 上水道使用料 従量制	令和7年7月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年9月分～令和7年7月分 計477,138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	ミソノサービス株式会社	
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7月16日現在)

管 理 費	金180,840円 (令和5年10月分～令和7年7月分)
修繕積立金	金214,500円 (令和5年10月分～令和7年7月分)
駐車場使用料	金67,938円 (令和5年9月～令和7年7月分)
上水道使用料	金13,860円 (令和5年10月～令和7年6月分)

(合計額) 金477,138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
■管理会社担当者	1 本件建物のバルコニーに鳩が集まってきて、糞などをするため鳩よけネットを設置したいのですが、債務者兼所有者に連絡が取れず設置できません。バルコニーの下に駐車場があり、そこに停めている入居者の方の車が汚れるので困っています。 2 (R7. 7. 16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 有 (実施時期は未定) (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、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 本件建物内には家財道具などはなく、空き家の状態であった。
- 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、建物内でペットを飼育していたと思われ、各部屋の扉、襖、壁、畳、クロスにそれぞれ汚れ、傷、剥がれなどが随所に見られた。また、洋室①の壁に穴が開いており、洋室②の扉に1箇所と物入れの扉の2箇所に穴が開いていた。
- 6 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。
- 7 集合郵便受けには債務者宛の郵便物が多数存在し、債務者の住民票上の住所も本件建物であるため債務者とは連絡が取れず、協力を得られなかった。

(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6月9日(月) 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6月12日(木) 12:10-12:25	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
7年6月18日(水)	執行官室	評価人と立入期日を6月26日午後3時00分と打合せ
7年6月26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6月26日(木) 15:00-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
7年6月26日(木)	東浦町役場	住民票交付申請書送付

(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6月26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。

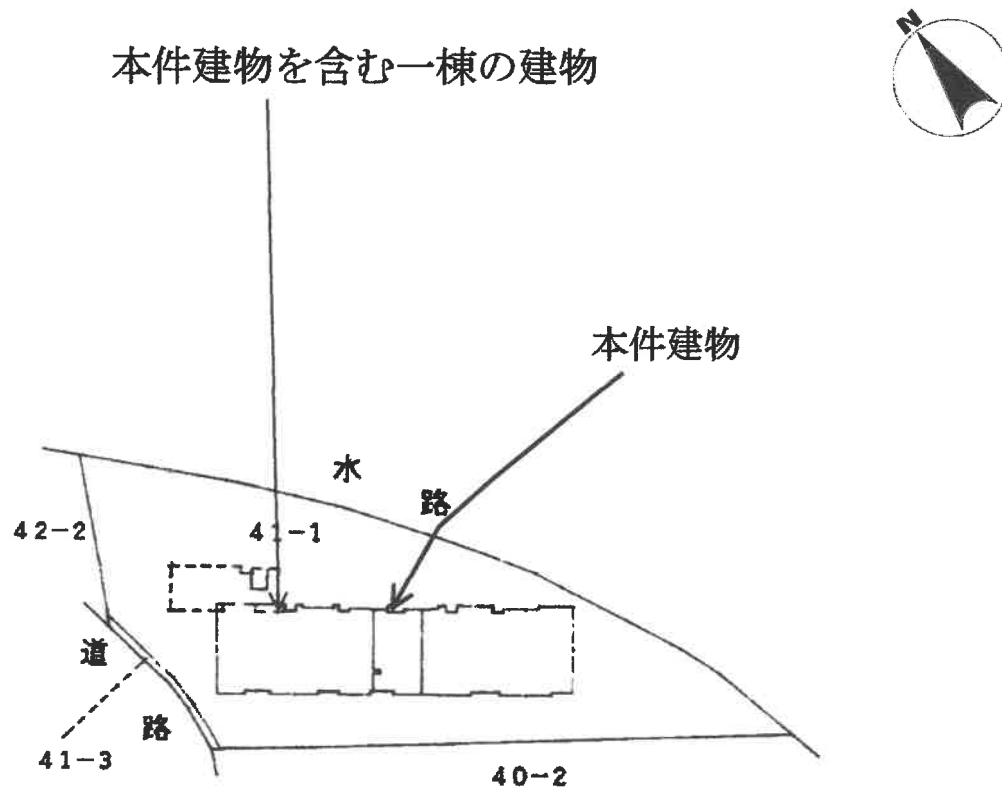
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

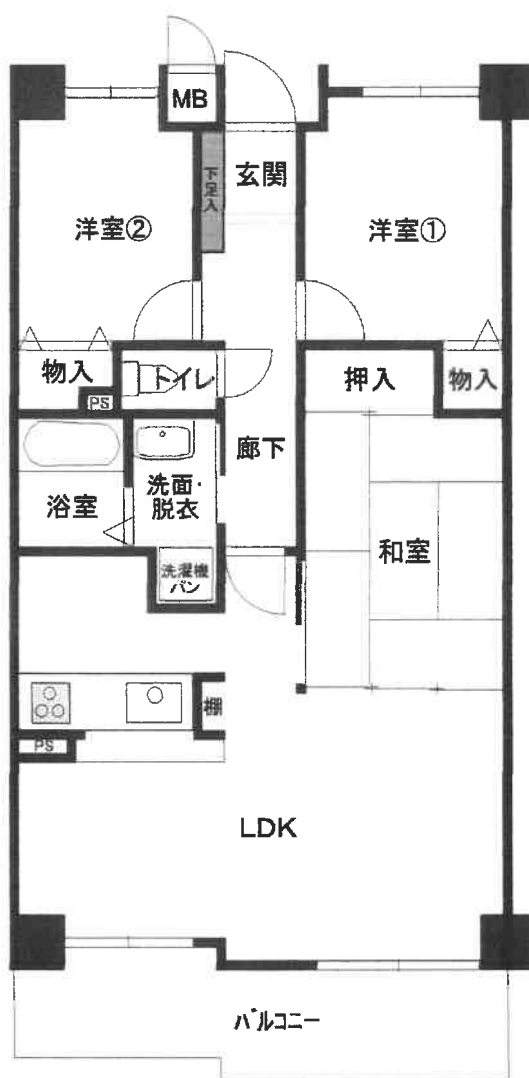
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



建物の存する部分5階

建物間取図(概略)



本件建物を含む一棟の建物



① 北西方向から撮影



② 屋内の状況（リビングダイニング）

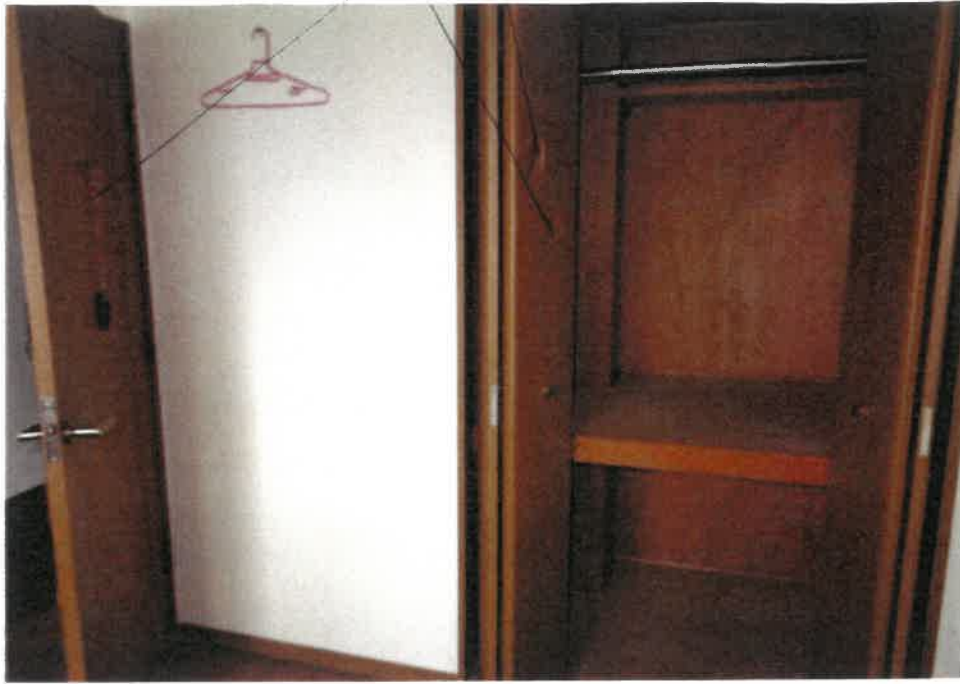


③ 屋内の状況（和室）



④ 屋内の状況（洋室①）

扉に穴が開いている様子



⑤ 屋内の状況（洋室②）

壁に穴が開いている様子



⑥ 屋内の状況（洋室①の扉の様子）



⑦ 屋内の状況（キッチン）



⑧ バルコニーの様子

（12枚目）

令和 7 年 (ケ) 第 1 0 5 号
令和 7 年 6 月 6 日 受 理
令和 7 年 6 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 1 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 5 , 5 6 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	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 知多郡東浦町大字藤江字六反田4 1 番地1 キヤノンピア東浦 (専有部分の建物の表示) 字六反田4 1 番1 の2 5 4-D 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 68.59m ² (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 2048.54m ² (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7276	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」駅の南西方・道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	須賀川近くに一般住宅、共同住宅、事業所のほか、農地等が多く見られる地域である。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、宅地造成工事規制区域、東浦町景観計画(農と緑と水の景観ゾーン)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢	2048.54㎡、 不整形 約100.8m 約30.0m 平坦地
接面道路の状況	北東側現況幅員約3.6m～約4.5mの舗装町道及び南西側現況幅員約3.4m～約4.5mの舗装道路(東浦町の管理道路)に接面する。受命物件は北東側町道より0m～約2m低くなっているが、南西側道路にはほぼ等高に接面している。東浦町役場土木管理課で調査した結果、受命物件の北東側隣地(地番：45番, 登記地目：用悪水路, 所有者：知多郡東浦町)は道路区域となっている。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 西側隣地は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 なし(浄化槽)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和51年頃、平成6年頃は何れも織布工場及び住宅等の敷地として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の可能性は否定できない。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・受命物件が北東側で接面する町道のうち、受命物件の北西端から上満橋の南側で二股に分かれる部分までが町道6040号線、当該部分から南東方は町道6054号線となっている。東浦町役場建築施設課の担当者の説明によれば、「受命物件が接面する道路のうち、町道6040号線は建築基準法第42条2項道路、町道6054号線は建築基準法第42	

特記事項	条1項1号道路、東浦町の管理道路は建築基準法上の道路には該当しない。」模様である。 ・ 建築基準法第42条2項道路部分は当該道路と須賀川との境界線から4mのセットバックが必要である。 ・ 東浦町役場都市デザイン課で調査した結果、市街化調整区域の容積率は平成8年2月2日に400%から200%に変更されている。受命物件が存する一棟の建物は平成6年8月19日に建築確認(第H06認建知建002523号)、平成8年2月16日に完了検査(第H08証建知建000238号)を受けて建築されている模様であるが、実効容積率は基準容積率を超過しているため、現況と同規模の建物を再建築することは困難である。なお、詳細については知多建設事務所建築課で確認が必要である。 ・ 東浦町役場備え付けの洪水ハザードマップによると、受命物件周辺は浸水深0.5m～1.0mの区域となっている。 ・ 愛知県水害情報マップによると、受命物件は昭和34年の伊勢湾台風及び平成12年9月洪水における浸水区域となっている。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャノンピア東浦		
建物の用途	居住用マンション (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12階建		
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼り、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	あり (1基) あり(敷地内) : すぐには使用できない。(抽選) 駐車場使用料: 3,000円/台~4,000円/台(月額) あり 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	あり(キャノンピア東浦管理組合) 法人格…なし 委託 ミソノサービス株式会社 管理室…あり 管理員…あり(5日/週)	
管理の状況	普通		
特記事項	・積立金(令和6年3月31日現在) 48,702,385円 ・大規模修繕計画の有無…あり(実施時期は未定) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…可 ・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 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	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	5階 4-D号室 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
現 況 床 面 積	68.59㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK バルコニー …有(南西側)		
仕 様	天 井	クロス等	
	床	フローリング、畳、カーペット等	
	内 壁	クロス、タイル貼り等	
設 備	電 気、水道、浄化槽、都市ガス		
そ の 他	特になし		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	8,220円(月額)	
	修 繕 積 立 金	9,750円(月額)	
	駐 車 場 使 用 料	3,000円(月額)	
	滞 納 額	あり (令和7年7月16日 現在477,138円)	
	内 訳	管 理 費	180,840円
		修 繕 積 立 金	214,500円
		小 計	395,340円
		駐 車 場 使 用 料	67,938円
		上 水 道 使 用 料	13,860円
	そ の 他	—	
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	・経年相応の老朽化や汚損等を確認した。目立った箇所としては洋室①の南側の内壁及び扉、洋室②の物入の扉が損傷しているほか、バルコニーには大量の鳥の糞が付着している。 ・管理会社からの提出資料によると、「上水道使用料は2ヶ月に1度請求がある。」模様である。		

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
250,000	68.59	0.35	6,000,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} + \text{経過年数 } 29 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.35$$

(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
47,600	0.97	2048.54	0.95	7276 / 426440	1,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 半田－24

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$42,800\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 47,600\text{円/㎡}$$

(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：形状1.00

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：形状0.95×角地1.03×セットバック0.99=0.97、

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。

(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
6,000,000	1,530,000	1.02	7,680,000

$$\text{ウ 個別格差} = \boxed{\text{階層補正}} \quad 1.02 \quad \times \quad \boxed{\text{位置補正}} \quad 1.00 \quad \times \quad \boxed{\text{その他補正}} \quad 1.00 = 1.02$$

(階層：5階) (位置：南西向きの中間住戸) (その他：特になし)

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(対象一棟内又は知多郡東浦町内等)}

A 令和5年12月 147,000円/㎡ (平成4年4月建築、専有面積 64.71㎡)

B 令和6年8月 137,000円/㎡ (平成5年6月建築、専有面積 69.33㎡)

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	147,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{98}$	134,000
B	137,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{99}$	124,000

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
129,000	1.02	68.59	9,030,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
839千円 (15.7%)	461千円	8.0%	5,590千円	0.80496	4,500千円 (84.3%)	5,340,000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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	840	840	823	823
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	943	943
	空室損失	96	96	94	94
	貸倒損失	29	29	28	28
	有効総収益	835	835	821	821
イ 総費用	維持管理費	99	99	99	99
	修繕費	25	25	25	25
	公租公課	77	77	77	77
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	25	25	25	25
	運営支出合計	243	243	243	243
	資本的支出	531	117	117	117
	総費用合計	774	360	360	360
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)		29.1	29.1	29.6	29.6
エ 有効純収益 アーイ		61	475	461	461
オ 複利現価率(割引率 7.5%)		0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		57	411	371	

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、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、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参酌して、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	7,680,000	0	7,680,000
②比準価格	9,030,000	0	9,030,000
③収益価格	—		5,340,000
④調整後の価格	8,390,000		

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
8,390,000	0.90	0.80	0.92	—	5,560,000

イ 市場性修正：受命物件は市街化調整区域内に存する築後約29年経過したファミリータイプの分譲マンションであること、受命物件が存する一棟の建物の実効容積率は基準容積率を超過しており、現状と同規模の建物を再建築することが困難であること等から需要は弱く、一般不動産市場においても短期間での売却が困難であることを考慮して10%を減価した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 : 半田ー 2 4
所 在 : 半田市有脇町1丁目13番3
価 格 : 42,800円／m²
位 置 : J R 武豊線「亀崎」駅の北方道路距離約1.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 335m²
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北東側3.8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

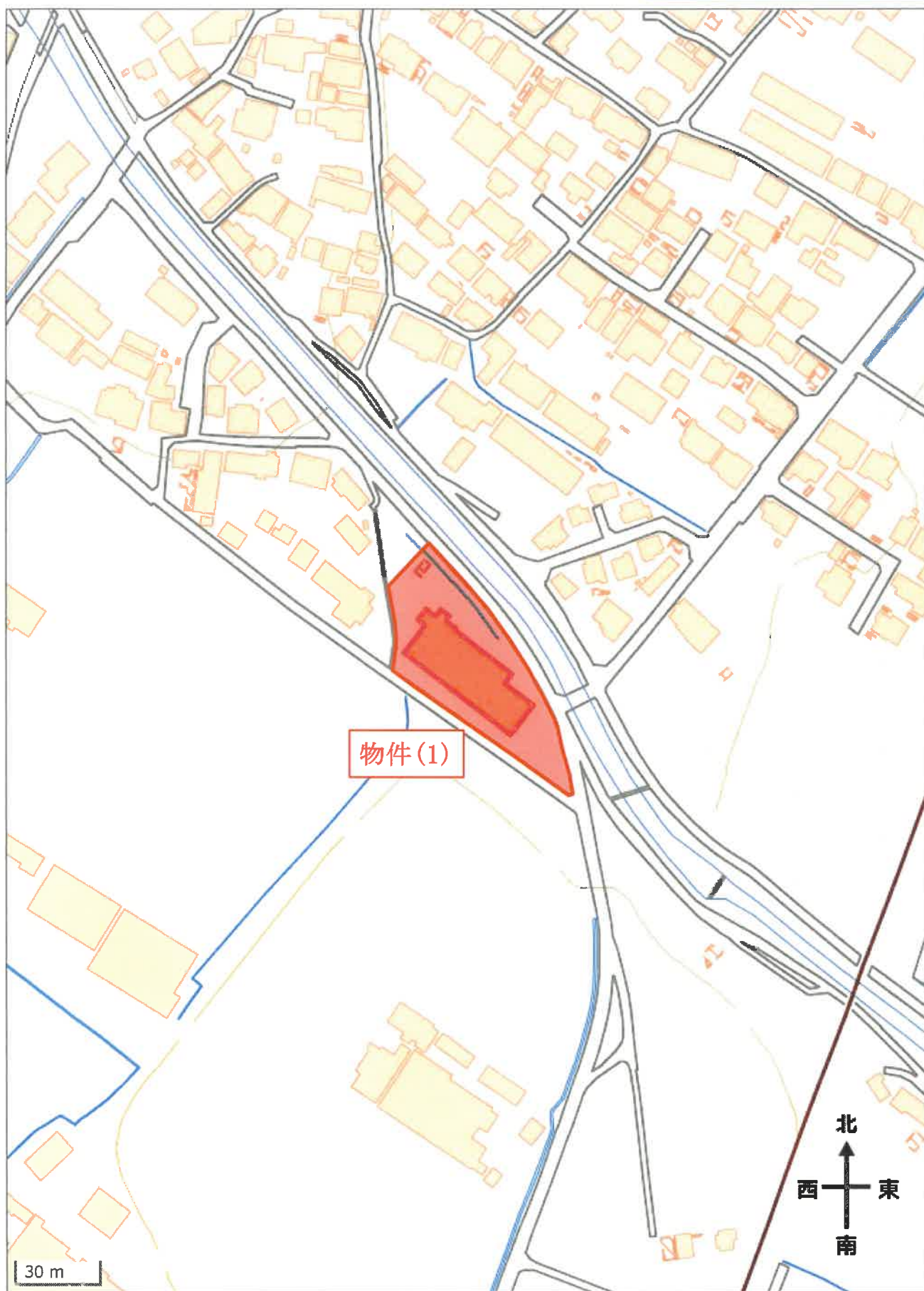
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

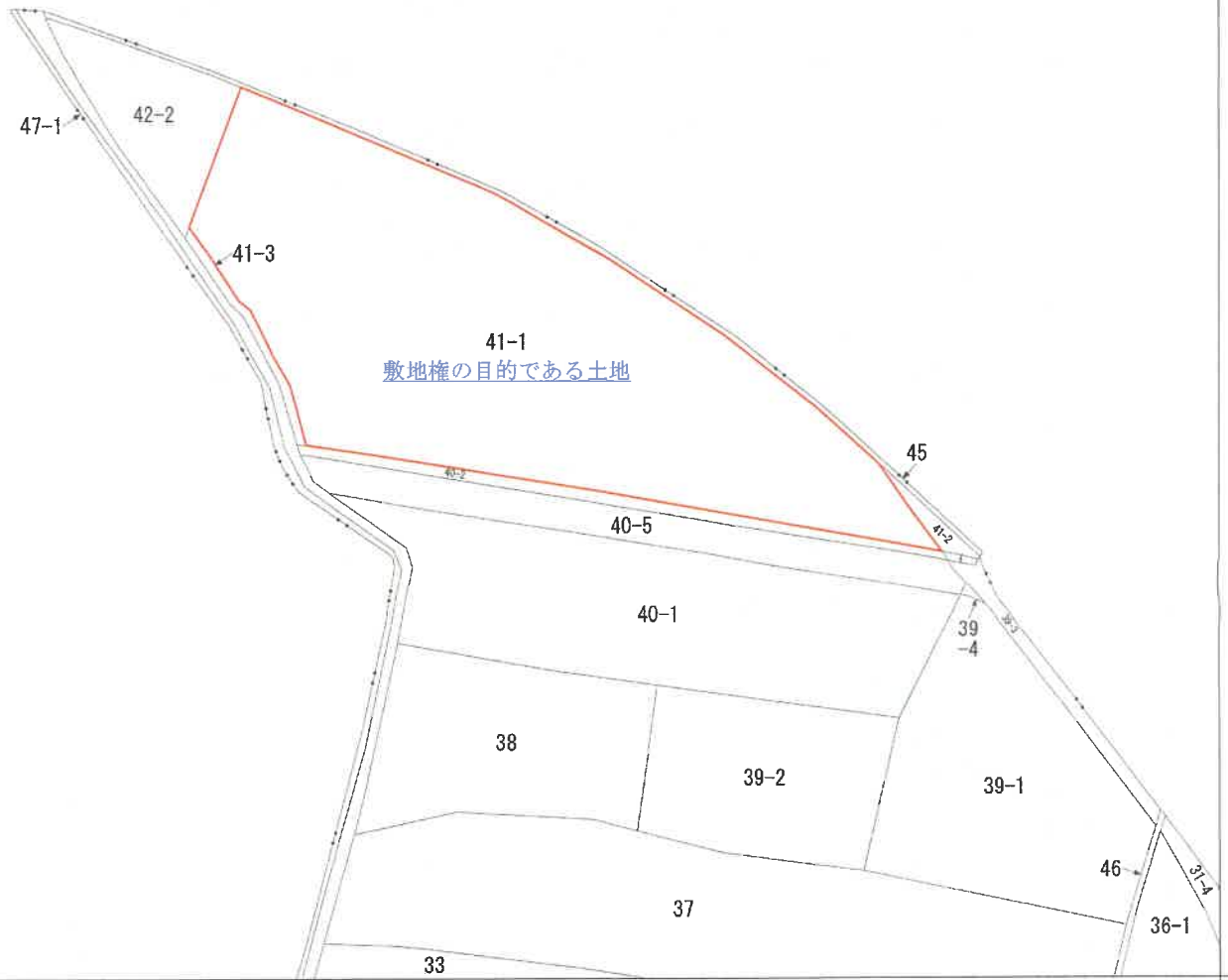
以 上

位置図

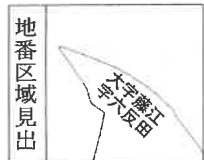


付近案内図





(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。



請 求 部 分	所 在				知多郡東浦町大字藤江字六反田		地 番	41番1		
出 力 縮	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4月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

登記年月日：平成6年11月21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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年6月20日

名古屋法務局一宮支局

登記官

2507814

前41-1 後・新

地番 41-1
41-3

地積測量図

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
			倍換	4097.085470	
			面積	2048.5427350	
			地積	2048.54	
	164	260.395	306.608	-1924.271808	1.726
	16	255.678	307.405	-3106.020120	4.784
40-2	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
			倍換	43.500216	
			面積	21.7501080	
			地積	21.75	

凡例

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

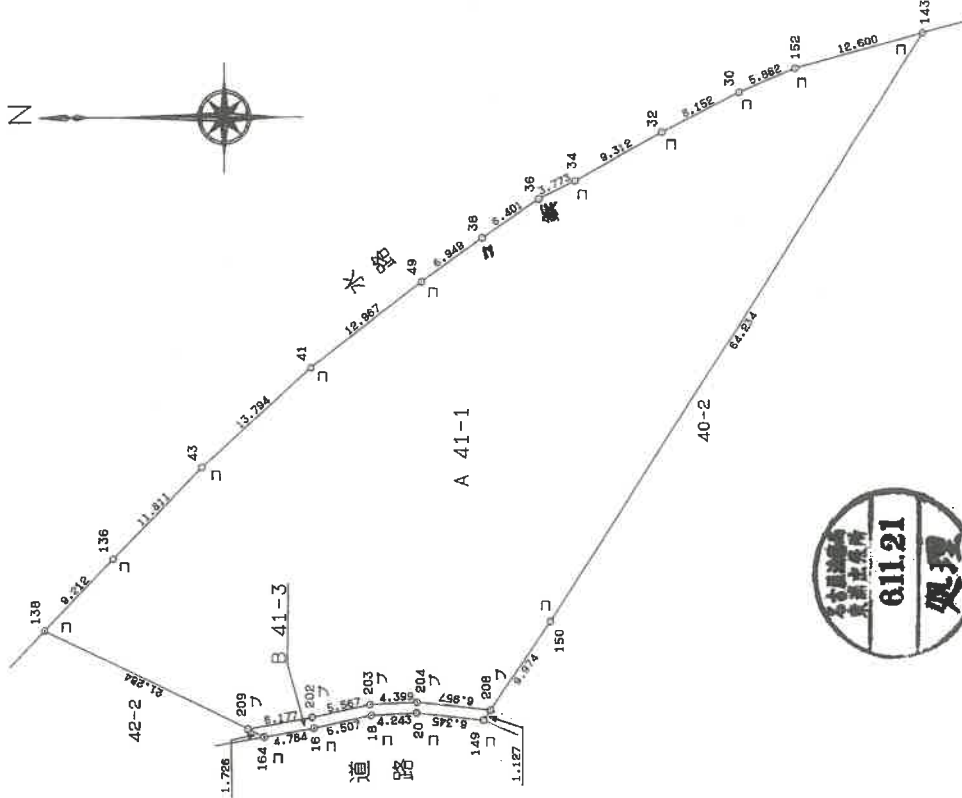
作製者

(平成 年 月 日 作製)

申請人

縮尺

1/500



A 4判に縮小

登記年月日：平成8年2月28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。
令和7年6月26日 名古屋法務局平田支局 登記官

3511354

各階平面図

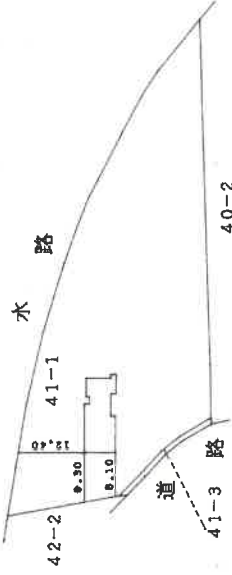
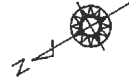
物図面

41-1-1~41-1-58

家屋番号

建築物の所在
知多郡東浦町大字藤江字六反田41番地1

一棟の建物



(会員専用)

作製者

平成8年2月19日
月 日 作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

A4判に縮小

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。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年4月10日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：23-2

3511380

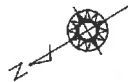
各階平面図

家屋番号
字六反田41番1の25

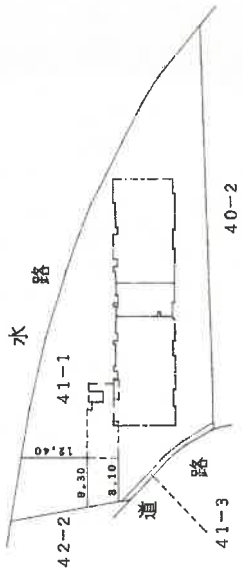
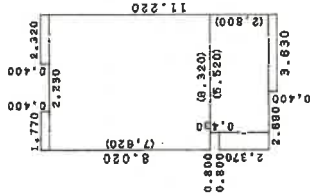
建物の所在
知多郡東浦町大字藤江字六反

物図面

専有部分
建物番号 4-D 番



求積表	
1.770 x 0.400 =	0.708000
2.320 x 0.400 =	0.928000
6.320 x 7.820 =	48.184400
5.520 x 2.800 =	15.456000
0.800 x 2.370 =	1.896000
3.830 x 0.400 =	1.532000
計	68.598400
床面積 68.59㎡	



建物の存する部分 5階

名古屋法務局
東浦出張所
8.2.28
処理

(会員専用)

平成8年2月19日

年 月 日 作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1000

A 4 判に縮小

登記年月日：平成8年2月28日

3511413

各 階 平 面 図

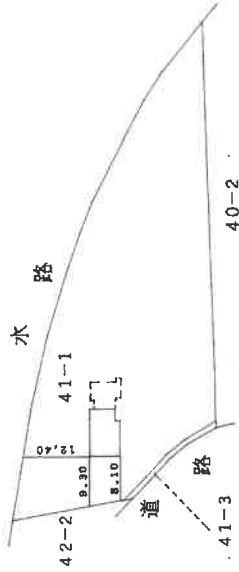
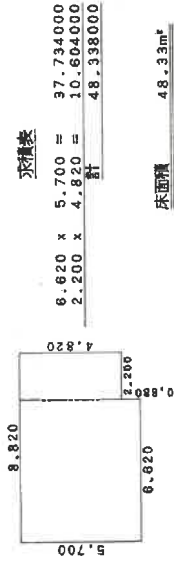
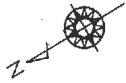
家 屋 番 号

字六反田4.1番1の58

建物の所在

知多郡東浦町大字糠江字六反田4.1番1

物 図 面



(全 員 専 用)

作 製 者

平成8年2月19日
月 日 作 製

縮 尺

1/250

申 請 人

縮 尺

1/1000

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6月26日 名古屋法律事務所 支局 登記官

登記年月日：平成8年2月28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。
令和7年6月26日 名古屋市建設局 半田支局

3511355

各階平面図

前面

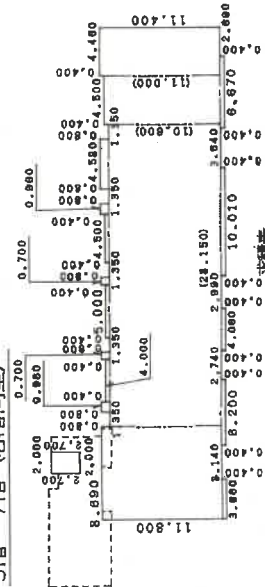
家屋番号

物図面

知多郡東浦町大字藤江字六反田41番地1

建物の所在

3階～7階 (各階同型)

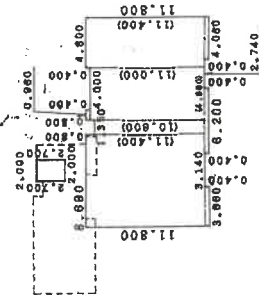


求積表

8.690 x 11.400	=	99.068000
3.680 x 0.400	=	1.472000
2.200 x 0.400	=	0.880000
28.130 x 10.600	=	298.218000
0.960 x 0.300	=	0.288000
4.000 x 0.400	=	1.600000
0.700 x 0.300	=	0.210000
5.060 x 0.400	=	2.024000
5.000 x 0.400	=	2.000000
10.700 x 0.300	=	3.210000
10.810 x 0.400	=	4.324000
4.800 x 0.300	=	1.440000
4.860 x 0.300	=	1.458000
4.860 x 0.400	=	1.944000
4.860 x 11.400	=	55.404000
4.200 x 11.400	=	47.880000
2.000 x 2.700	=	5.400000
計		527.160000

床面積 527.16㎡

8階～12階 (各階同型)

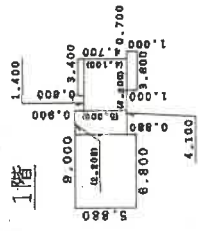


求積表

8.690 x 11.400	=	99.068000
3.680 x 0.400	=	1.472000
2.200 x 0.400	=	0.880000
28.130 x 10.600	=	298.218000
0.960 x 0.300	=	0.288000
4.000 x 0.400	=	1.600000
0.700 x 0.300	=	0.210000
5.060 x 0.400	=	2.024000
5.000 x 0.400	=	2.000000
10.700 x 0.300	=	3.210000
10.810 x 0.400	=	4.324000
4.800 x 0.300	=	1.440000
4.860 x 0.300	=	1.458000
4.860 x 0.400	=	1.944000
4.860 x 11.400	=	55.404000
4.200 x 11.400	=	47.880000
2.000 x 2.700	=	5.400000
計		527.160000

床面積 234.00㎡

1階の建物

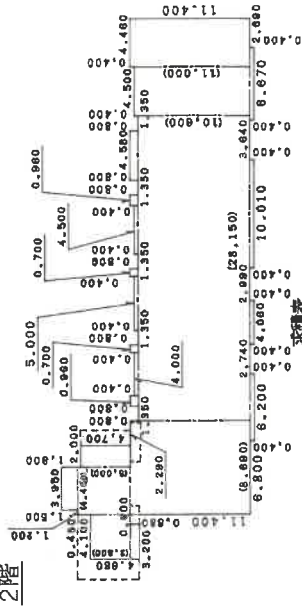


求積表

6.800 x 5.880	=	39.984000
2.200 x 5.000	=	11.000000
4.800 x 4.100	=	19.680000
3.400 x 0.600	=	2.040000
3.600 x 1.000	=	3.600000
計		76.304000

床面積 76.30㎡

2階



求積表

4.100 x 3.800	=	15.580000
3.200 x 0.880	=	2.816000
4.400 x 5.000	=	22.000000
8.690 x 11.400	=	99.068000
3.950 x 1.500	=	5.925000
2.000 x 4.700	=	9.400000
6.200 x 0.400	=	2.480000
28.130 x 10.600	=	298.218000
0.960 x 0.300	=	0.288000
4.000 x 0.400	=	1.600000
0.700 x 0.300	=	0.210000
5.060 x 0.400	=	2.024000
5.000 x 0.400	=	2.000000
10.700 x 0.300	=	3.210000
10.810 x 0.400	=	4.324000
4.800 x 0.300	=	1.440000
4.860 x 0.300	=	1.458000
4.860 x 0.400	=	1.944000
4.860 x 11.400	=	55.404000
4.200 x 11.400	=	47.880000
2.000 x 2.700	=	5.400000
計		576.017000

床面積 576.01㎡

7月28日
名古屋市建設局
東浦支所
8.2.28
処理

申請人

平成8年2月19日
月 日 作製

作製者

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

建物間取図(概略)



物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 2