

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 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 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 4 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 8 年 2 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 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 8 年 1 月 13 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	7,050,000 5,640,000		1,410,000	87,266	16,453



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小牧市古雅一丁目 3番地

建物の名称 ランディア桃花台3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古雅一丁目 3番の132

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 76.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 0.38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 小牧市古雅一丁目3番

地 目 宅地

地 積 14199.32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



物 件 目 録

敷地権の割合 238万6717分の8230

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 238万6717分の50



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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

なし

《 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 小牧市古雅一丁目 3番地

建物の名称 ランディア桃花台3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古雅一丁目 3番の132

建物の名称 402

種 類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 76.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 0.38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 小牧市古雅一丁目3番

地 目 宅地

地 積 14199.32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



物 件 目 録

敷地権の割合 238万6717分の8230

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 238万6717分の50



令和 7 年(ケ)第 170 号

令和 7 年 7 月 15 日受理

令和 7 年 8 月 14 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 小牧市古雅一丁目 3 番地

建物の名称 ランディア桃花台 3 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 古雅一丁目 3 番の 132

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 76.76 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 0.38 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 小牧市古雅一丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 14199.32 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

物 件 目 録

敷地権の割合 238万6717分の8230

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 238万6717分の50

(2 枚目) - 2

そ の 他 の 事 項

■令和7年7月24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 (ランディア桃花台団地管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(日勤) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | なし(令和7年6月30日現在) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | なし 令和7年3月頃実施済み |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり(月額5,000円～14,000円)
(申し込めば使用できる) |
| 9 | ペット飼育等 | 不可 |
| 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)	1 物件1主建物(以下「主建物」という。)は、令和6年10月頃までは、私と弟が住んでいましたが、それ以降は空き家の状態です。 2 物件1附属建物(以下「附属建物」という。)は物置ですが、今は何も入っていません。 3 主建物は、雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。 4 管理費等の滞納はありません。
■ 管理人	1 主建物の表札に「B」とあるのは、同建物の前居住者のものです。

執行官の意見
1 主建物及び附属建物の状況は、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、主建物及び附属建物を含む一棟の建物(14階建、総戸数282戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地(符号1)上に建てられており、主建物は一棟の建物の4階402号室で、附属建物はポーチ脇にある。なお、同土地には、一棟の建物の他に、ランディア桃花台1番館、同2番館、同4番館、管理棟及び立体駐車場が存在する。 2 主建物及び附属建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表が認められないことから2枚目に記載のとおり認定した。 3 主建物の状況については、同建物は築26年目の建物であるが、室内の状況(壁紙クロス、床材等)は比較的良好であり、目立った劣化は認められなかったが、ユニットバス、洗面台等の設備の古さは感じられる。また、主建物内の廊下と各部屋との間には数センチの段差がある。 4 規約共用部分である車庫と集会所の登記がある(車庫：家屋番号3番の97，集会所：家屋番号3番の292)。 5 管理会社からの回答要旨は4枚目に記載のとおりである。 6 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7月16日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	土地、建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請 マンション照会書送付(7/24 着)及びAに通知 書送付
7年7月28日(月) 13:10-13:25	目的物件所在地	目的物件確認、外観写真撮影
7年8月6日(水)	当庁	住民票交付申請(8/12 着)
7年8月7日(木) 15:00-15:55	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 管理人から事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

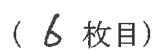
☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査
 を確保するために立会人を立ち会わせた。

☒ 令和7年8月7日
 主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。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

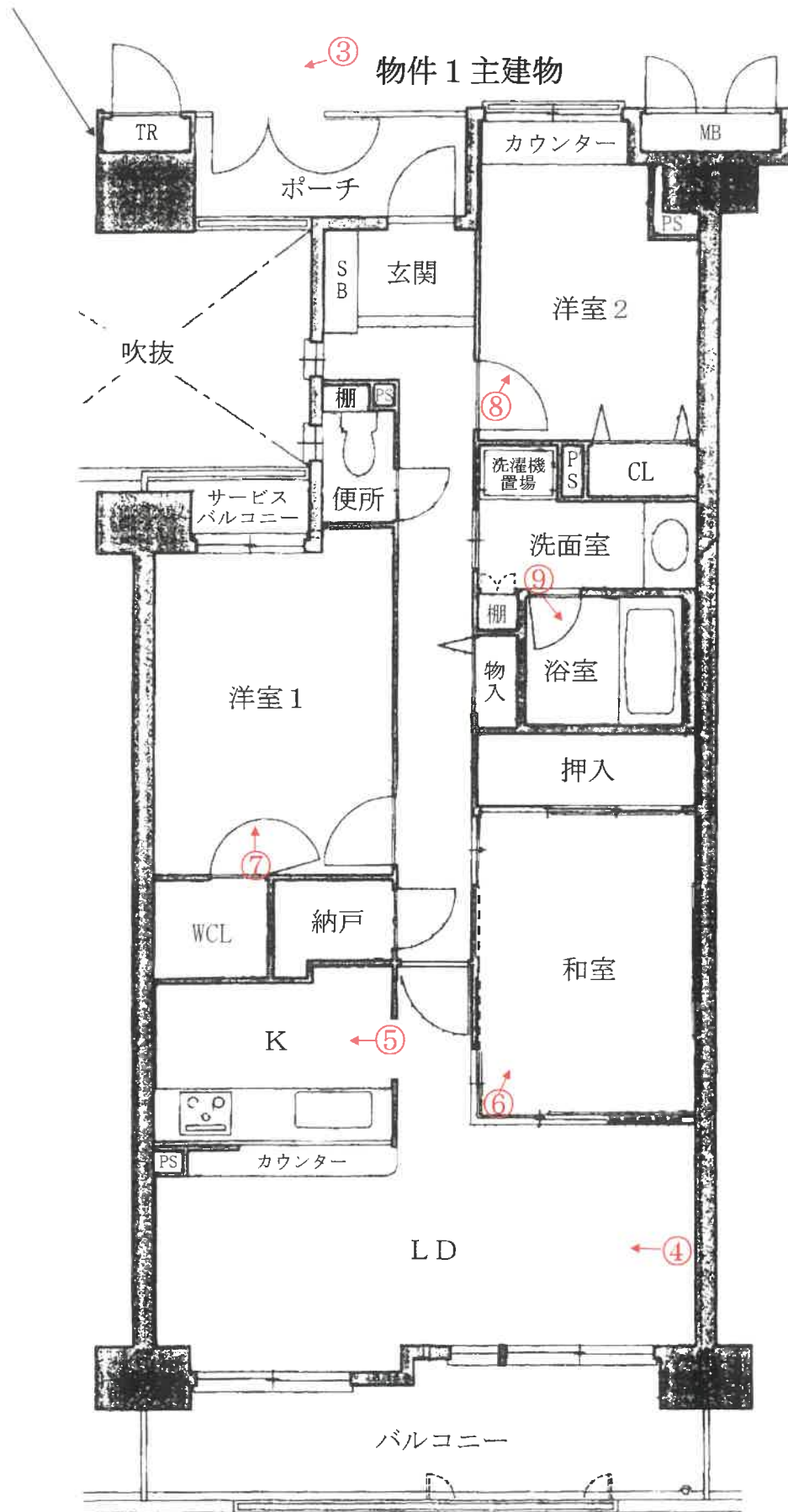
☐ 令和 年 月 日
 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



建物間取図(概略)

物件 1 附属建物



令和 7 年(ケ)第 1 7 0 号
 ←○は写真撮影位置・方向

写真 1

物件 1 主建物，同附属建物を含む一棟の建物



写真 2

物件 1 主建物，同附属建物を含む一棟の建物



物件 1 主建物

管理棟

写真3

物件1 附属建物



写真4

物件1 主建物室内(LD)



写真 5

物件 1 主建物室内(K)



写真 6

物件 1 主建物室内(和室)



写真7

物件1 主建物室内(洋室1)

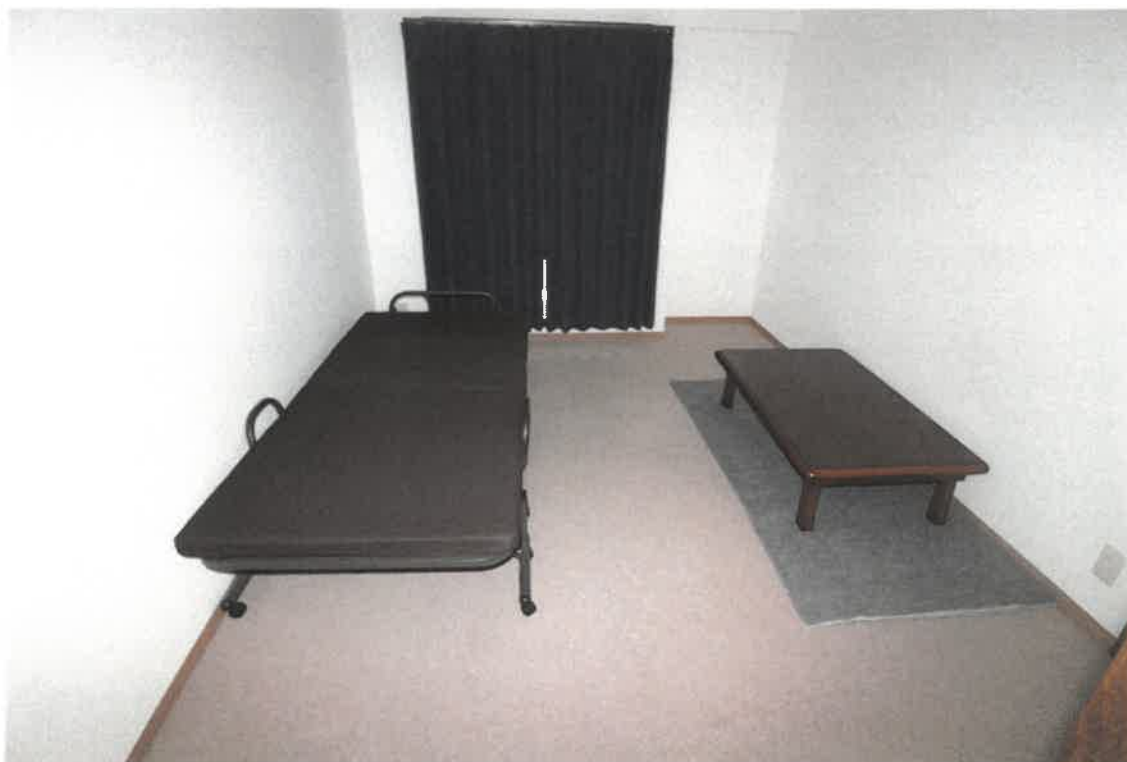


写真8

物件1 主建物室内(洋室2)



写真 9

物件 1 主建物室内(浴室)



令和7年（ケ）第170号
令和7年7月18日受理
令和7年8月7日現地調査
令和7年8月28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 7,050,000 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 小牧市古雅一丁目3番地 建 物 の 名 称 ランディア桃花台3番館 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 古雅一丁目 3番の132 建 物 の 名 称 402 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 4階部分 76.76㎡ (附属建物) 符 号 1 種 類 物置 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 4階部分 0.38㎡ (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 小牧市古雅一丁目3番 地 目 宅地 地 積 14,199.32㎡ (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 238万6717分の8230 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 238万6717分の50	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	名鉄小牧線「味岡」駅の東方 道路距離約4.4km 小牧巡回バスこまくる「篠岡児童館前」バス停の南方 道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	丘陵地に共同住宅、一般住宅のほか、店舗等が見られる地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% ー 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、砂防指定地、宅 地造成等工事規制区域、尾張都市計画桃花台地区計画区 域内(地区整備計画区域外)、特定都市河川(新川)流域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	14,199.32㎡ ほぼ整形地 間口(南西側)約130m、奥行約110m
接 面 道 路 の 状 況	南西側及び北西側は現況幅員約11m舗装市道(古雅三丁目2号線)に概ね等高 ないし約3m高く接面。北東側は現況幅員約3m舗装市道(古雅一丁目3号線) で、各道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号道路であ る。 南東側は公園内の通路で法定外道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟を含めた計4棟のマンション、管理棟及び駐車場等 の敷地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
土壌汚染の可 能 性 の 調 査	昭和34年、45年、54年頃の住宅地図や登記事項証明書等によると従前は農地 や未利用地等であり、新住宅市街地開発法による工事を経て平成12年2月頃 当該マンション等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公表資料で確認したところ、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、南東側道路を介してホームセンター、南西側道路を 介して集合住宅、北西側道路を介して公園、一般住宅、事業所等、北東側は 道路及び県道である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ランディア桃花台3番館	
建物の用途	居宅 (総戸数 団地全体 282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12年2月4日新築 経 過 年 数 約26年 経済的残存耐用年数 約14年	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 コンクリート打放し吹付タイル、一部タイル貼外 —
設 備 等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 (申し込めば使用できる。) 有料 (5,000～14,000円/月) 有 —
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 (ランディア桃花台団地管理組合) 法人格 無 全委託管理 近鉄住宅管理株式会社 管理員有(日勤)、管理室有
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	○管理組合の積立金総額250,827,172円(令和7年6月30日現在) ○大規模修繕計画：令和7年3月頃実施済み。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：不可 ○規約共用部分：有。集会所、車庫等が規約設定共用部分として登記されている。 ○敷地入口に書かれている名称は「ランディア桃花台」である。	

(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	4階（402号室） 中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	76.76㎡(登記面積) (壁芯面積 71.43㎡)		
間 取 り	3LDK バルコニーあり(南側)		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング、畳外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水 附属建物として物置(トランクルーム：登記面積0.38㎡) がポーチ脇に有り。	
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 駐輪場使用料 滞 納 額 そ の 他	8,400 円（月額） 6,710 円（月額） 円（月額） 円（月額） なし あり（令和7年6月30日現在 0円） 管理費 円 修繕積立金 円 小計 円 駐車場使用料 0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	○クロス、床材等の内装は築年に比べ比較的新しいが、ユニットバス、洗面台等の設備は古さが否めない。 ○間取り等の特徴は以下の通り。 ・廊下と各部屋には数cmの段差が有る。 ・LD天井高は約2.5mと比較的高い。 ・玄関西側は吹抜けとなっており、洋室1は上下階のポーチからも中が見える位置にある。		

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(附属建物含む) (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
264,000	77.14	0.34	6,920,000

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 5% ＋ (1-残価率 5%) × {経済的残存耐用年数14年 / (経済的残存耐用年数14年＋経過年数 26年)}〕× (1-観察減価等 10%) = 0.34

(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 (附属建物含む) オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
78,600	0.73	14,199.32	0.90	8,280 / 2,386,717	2,540,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小牧-17

公示価格 74,500 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 92 = 標準画地価格 78,600 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(南西) 1.03

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：規模大0.70×三方路 1.04 = 0.73

ウ 地積：公簿地積による。

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
6,920,000	2,540,000	0.90	8,510,000

ウ 個別格差：

$$\begin{array}{c} \text{4階} \\ \text{階層補正} \end{array} 1.00 \times \begin{array}{c} \text{南中間住戸} \\ \text{位置補正} \end{array} 1.00 \times \begin{array}{c} \text{吹抜の位置や内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{array} 0.90 = 0.90$$

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7年6月 133,000 円/㎡ (平成10年3月建築 専有面積80㎡)
B 令和6年5月 128,000 円/㎡ (平成8年2月建築 専有面積62㎡)

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	133,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	133,000
B	128,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	135,000

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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

(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	0.90	77.14	9,300,000

ア 基準階の比準価格： A、B共に小牧市内の一般事例で、Aは同一敷地内のマンション事例であり、A事例を重視しつつ、B事例を勘案して決定した。

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	
302千円 (7%)	439千円	8.5%	5,010千円	0.7938	3,977千円 (93%)	4,280,000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	936	936	917	917
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	936	936	917	917
	空室損失	94	94	92	92
	貸倒損失	28	28	28	28
	有効総収益	814	814	797	797
イ 総費用	維持管理費	101	101	101	101
	修繕費	28	28	28	28
	公租公課	104	104	104	104
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	24	24	24	24
	運営支出合計	277	277	277	277
	資本的支出	1,009	81	81	81
	総費用合計	1,286	358	358	358
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		34.0	34.0	34.8	34.8
エ 有効純収益 アーイ		-472	456	439	439
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		-437	391	348	

※ 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%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	8,510,000	0	8,510,000
②比準価格	9,300,000	0	9,300,000
③収益価格	—		4,280,000
④調整後の価格	8,810,000		

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
8,810,000	1.00	0.80	1.00	—	7,050,000

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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（小牧-17）

所 在：小牧市古雅3丁目6番9

価 格：74,500円／m²

位 置：名鉄小牧線「小牧原」駅の東方 道路距離約4.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：201m²

供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水

接 面 街 路：南西 6.0m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率100%)、地区計画等

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

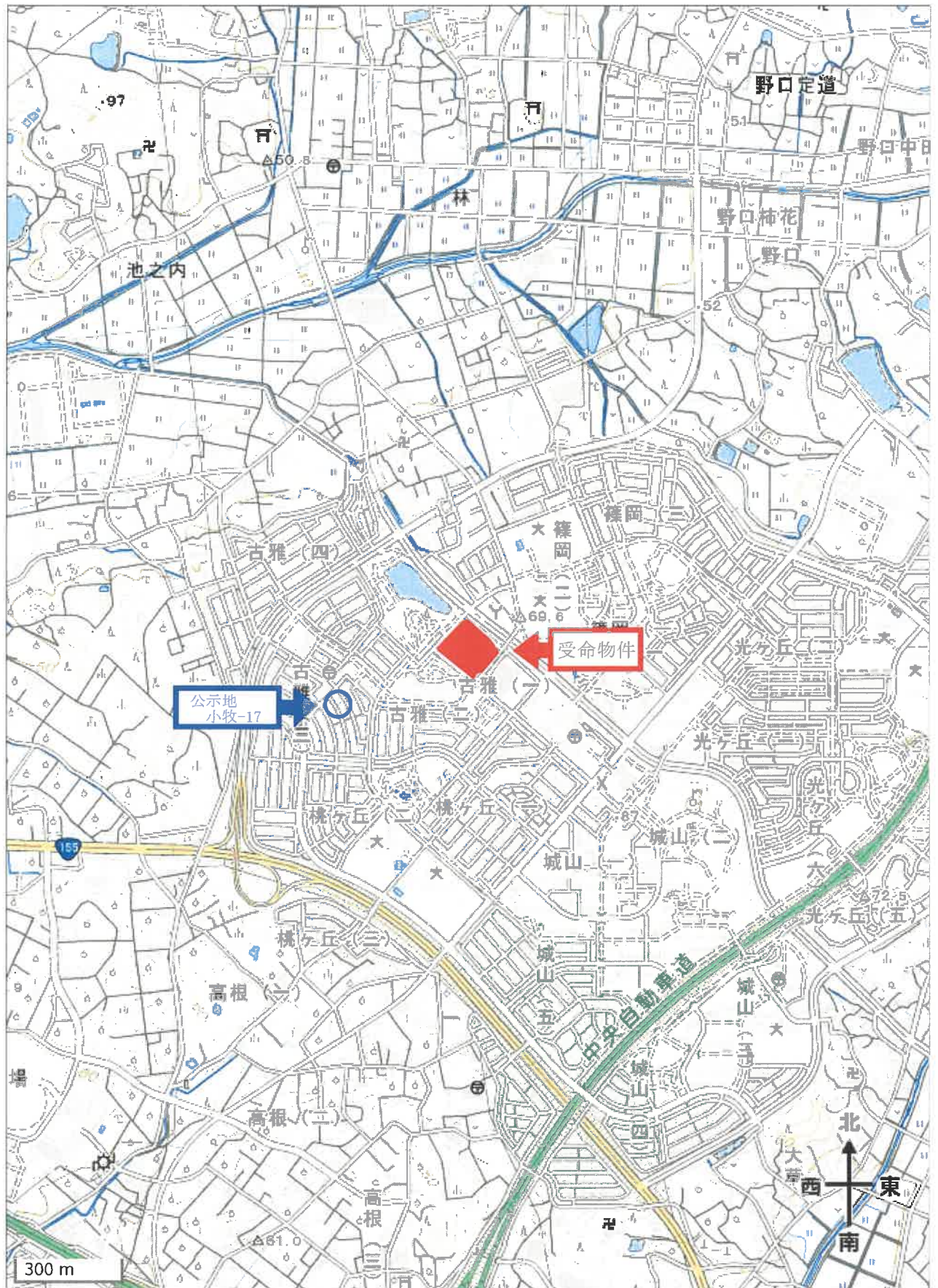
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図合成図
- 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

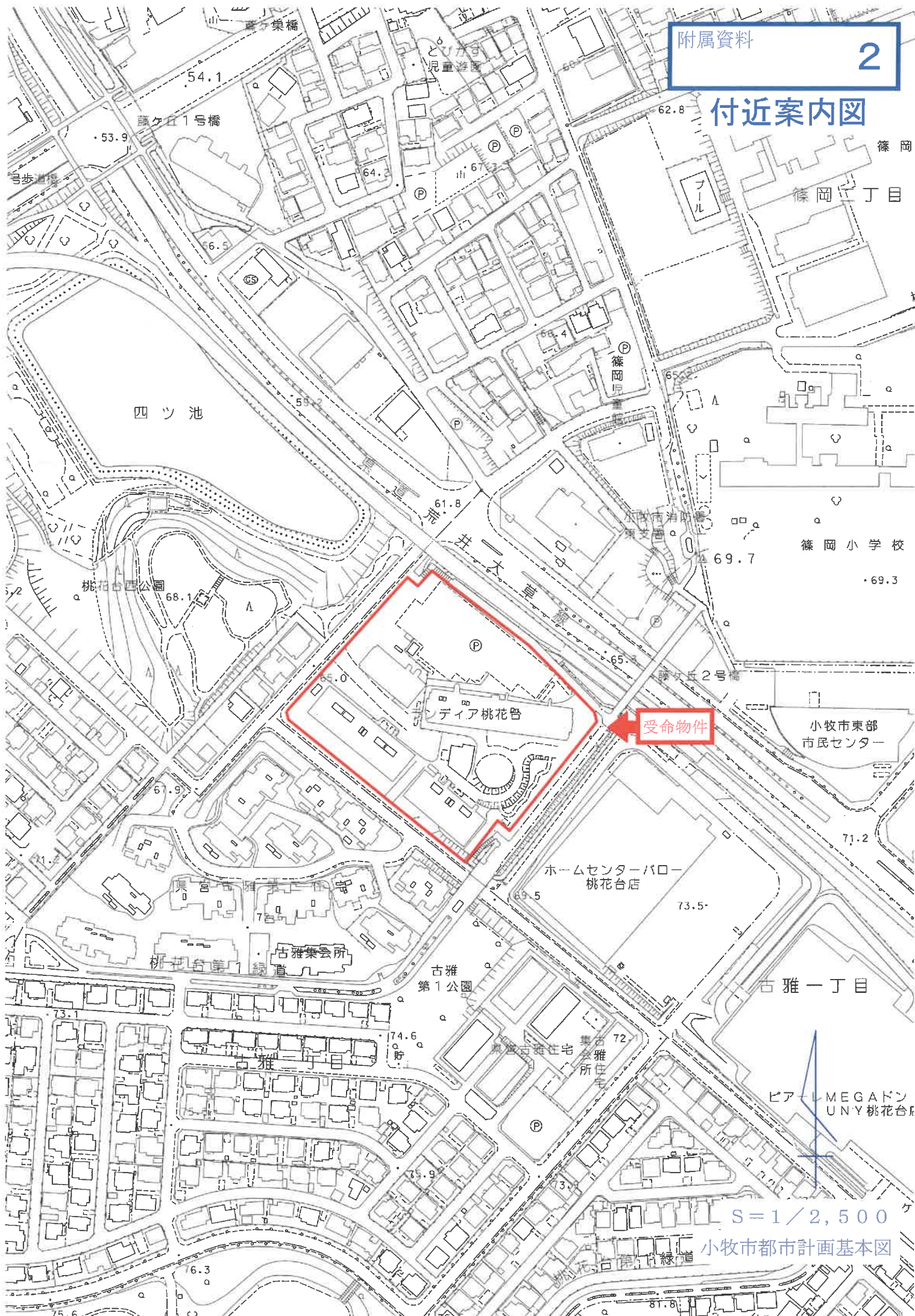
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



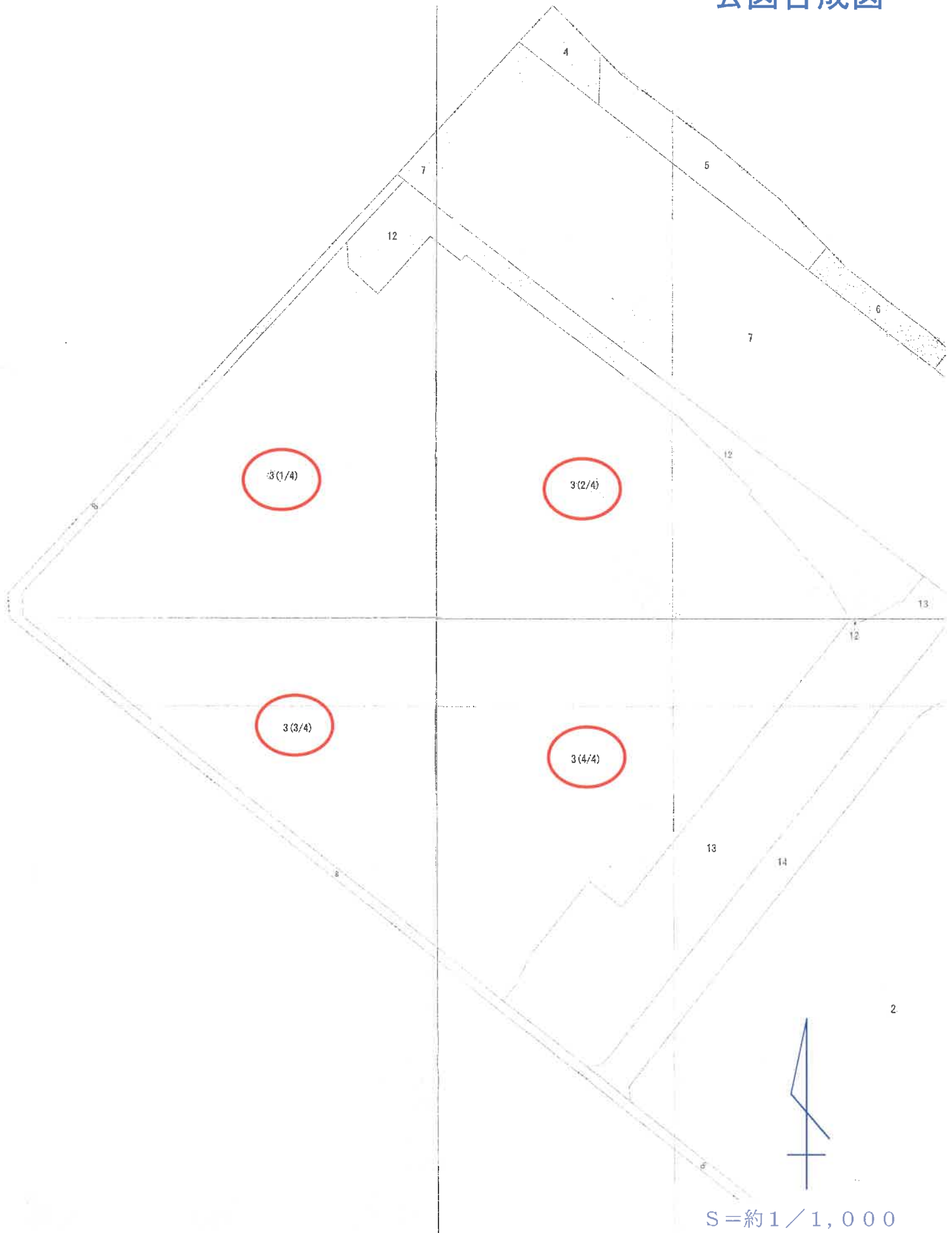
付近案内図



S=1/2,500

小牧市都市計画基本図

公図合成図

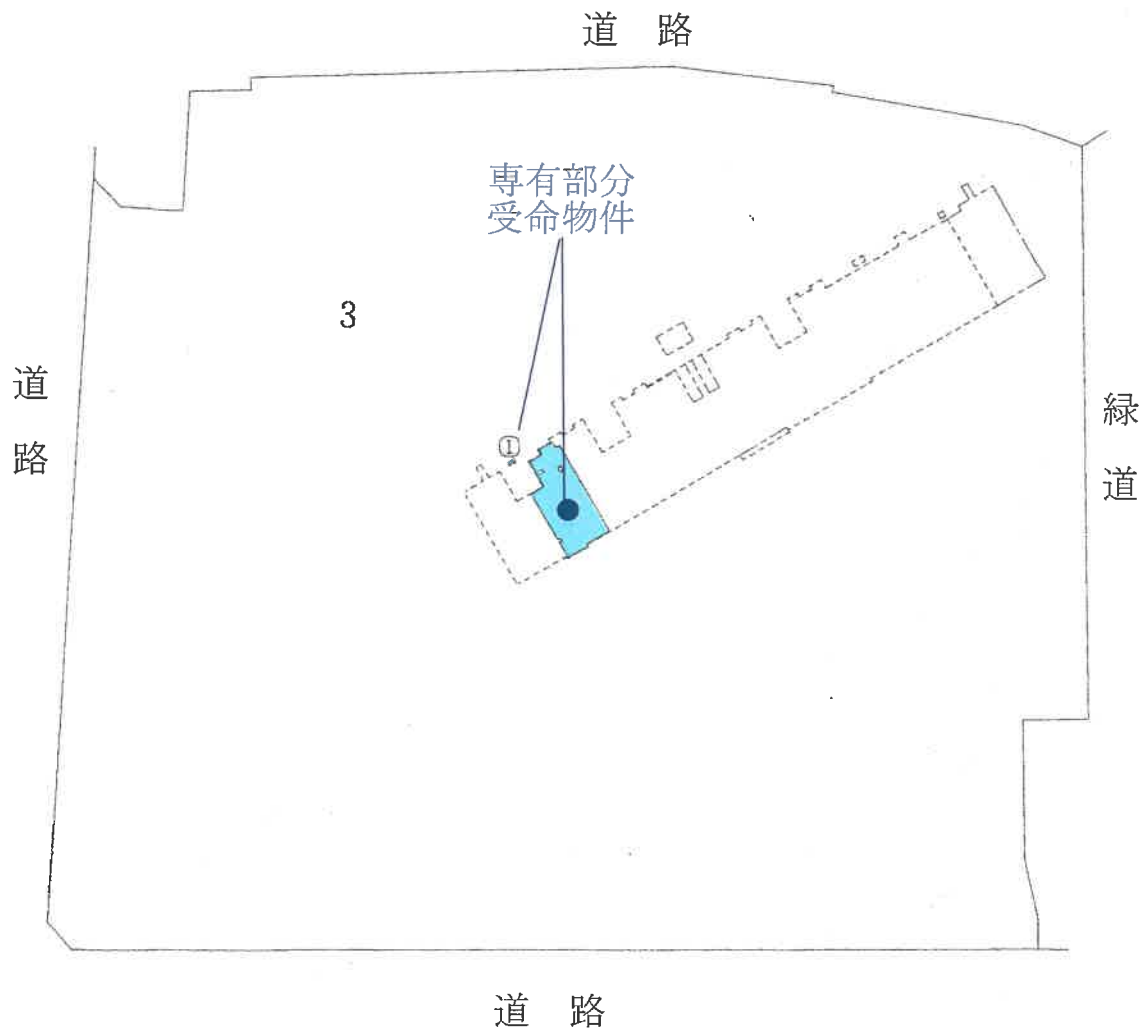


土地建物配置図 (概略)

家屋番号	古雅一丁目 3番の132	建	物	図	面
建物の所在	小牧市古雅一丁目3番地				

主たる建物の存する部分 4階部分

附属建物①の存する部分 4階部分

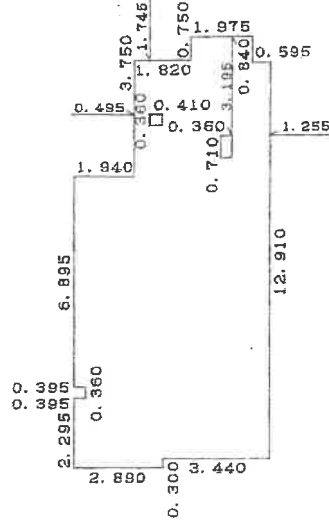


申請人		縮尺	1/1000
-----	--	----	--------

各階平面図写

各 階 平 面 図

主たる建物



求 積 表

1.975	X	0.750	=	1.481250
3.795	X	0.090	=	0.341550
4.390	X	3.660	=	16.067400
6.330	X	6.895	=	43.645350
5.935	X	0.360	=	2.136600
6.330	X	1.995	=	12.628350
2.890	X	0.300	=	0.867000
-0.410	X	0.360	=	-0.147600
-0.360	X	0.710	=	-0.255600
				合 計
				76.764300
				床面積
				76.76㎡

附属建物①



求 積 表

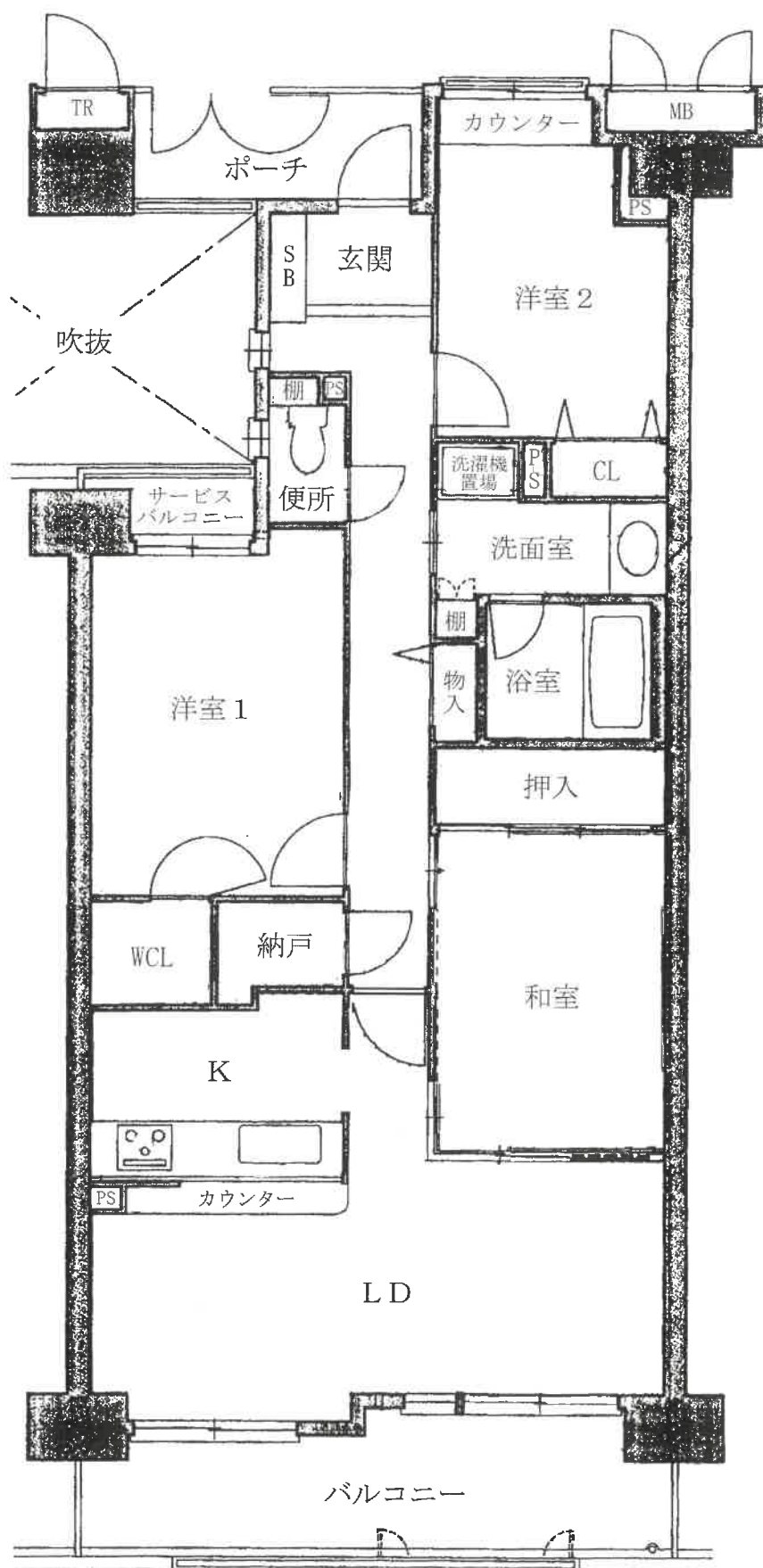
0.960	X	0.405	=	0.388800
				床面積
				0.38㎡

作 製 者

縮尺

1/250

建物間取図
(概略)



現況写真



受命物件

