

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小牧市大字間々原新田字牡若池 1893番地1

建物の名称 レインボー小牧原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字牡若池 1893番1の504

建物の名称 504

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 72.93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 小牧市大字間々原新田字牡若池1893番1

地 目 宅地

地 積 1926.30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 35万4617分の7620



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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 小牧市大字間々原新田字牡若池 1893番地1

建物の名称 レインボー小牧原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字牡若池 1893番1の504

建物の名称 504

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 72.93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 小牧市大字間々原新田字牡若池1893番1

地 目 宅地

地 積 1926.30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 35万4617分の7620



令和 7 年(ケ)第 265 号

令和 7 年 10月 16日受理

令和 7 年 11月 5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 小牧市大字間々原新田字牡若池 1893番地1

建物の名称 レインボー小牧原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字牡若池 1893番1の504

建物の名称 504

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 72.93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 小牧市大字間々原新田字牡若池1893番1

地 目 宅地

地 積 1926.30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 35万4617分の7620

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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 8,400 円 修繕積立金 8,300 円 駐車場使用料金 0 円 水道料金 検針 防犯カメラ負担金 850 円	令和7年10月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 内訳は3枚目に記載のとおり
管理費等照会先	高光トラスト株式会社	
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)(以下「配置図」という。)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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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 ☒ 配置図のとおり	

(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

■令和7年10月27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 (レインボー小牧原管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | なし |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和7年10月22日現在) |
| | 滞納額 | 75万0878円 |
| | (内訳) 管 理 費 | 277,200 円(令和5年3月分～令和7年11月分) |
| | 修繕積立金 | 273,900 円(同上) |
| | 駐車場使用料金 | 27,000 円(令和5年3月分～同年8月分) |
| | 水道料金 | 15,116 円(令和5年4月分～令和5年10月分) |
| | 防犯カメラ負担金 | 28,050 円(令和5年3月分～令和7年11月分) |
| | 遅延損害金 | 129,612 円(令和5年3月分～令和7年11月分) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | なし 平成24年2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4,500円)すぐには使用できない
(管理費等の滞納額全額振込が条件) |
| 9 | ペット飼育等 | 可(持ち抱えられる小型のもの) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(集会室, ポンプ室等) |
| 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は亡B相続財産の相続財産清算人です。 2 現在、物件1建物は、誰も住んでおらず、誰にも貸していない 空き家の状態です。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 物件1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、同建物を含む一棟の建物(11階建、総戸数46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、物件1建物は一棟の建物の5階504号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は、主に平面駐車場で、ごみ置場、受水槽も設置されている。
2 物件1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 建物の状況については、同建物は築30年目の建物であるから、経年による劣化は認められるが、その程度は比較的軽微であると思料する。
4 規約共用部分である集会室の登記がある(家屋番号:字牡若池1893番1の206)。
5 管理会社からの回答要旨は3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10月17日(金) 10:00-10:10 11:00-11:15 14:30-14:50	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	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(10/27着), Aから事情 聴取(電話) 目的物件確認, 敷地権の目的である土地調査, 外観写真撮影
7年10月30日(木) 10:00-10:50	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影(評 価人同行)
7年10月31日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	全部事項証明書申請

特記事項)

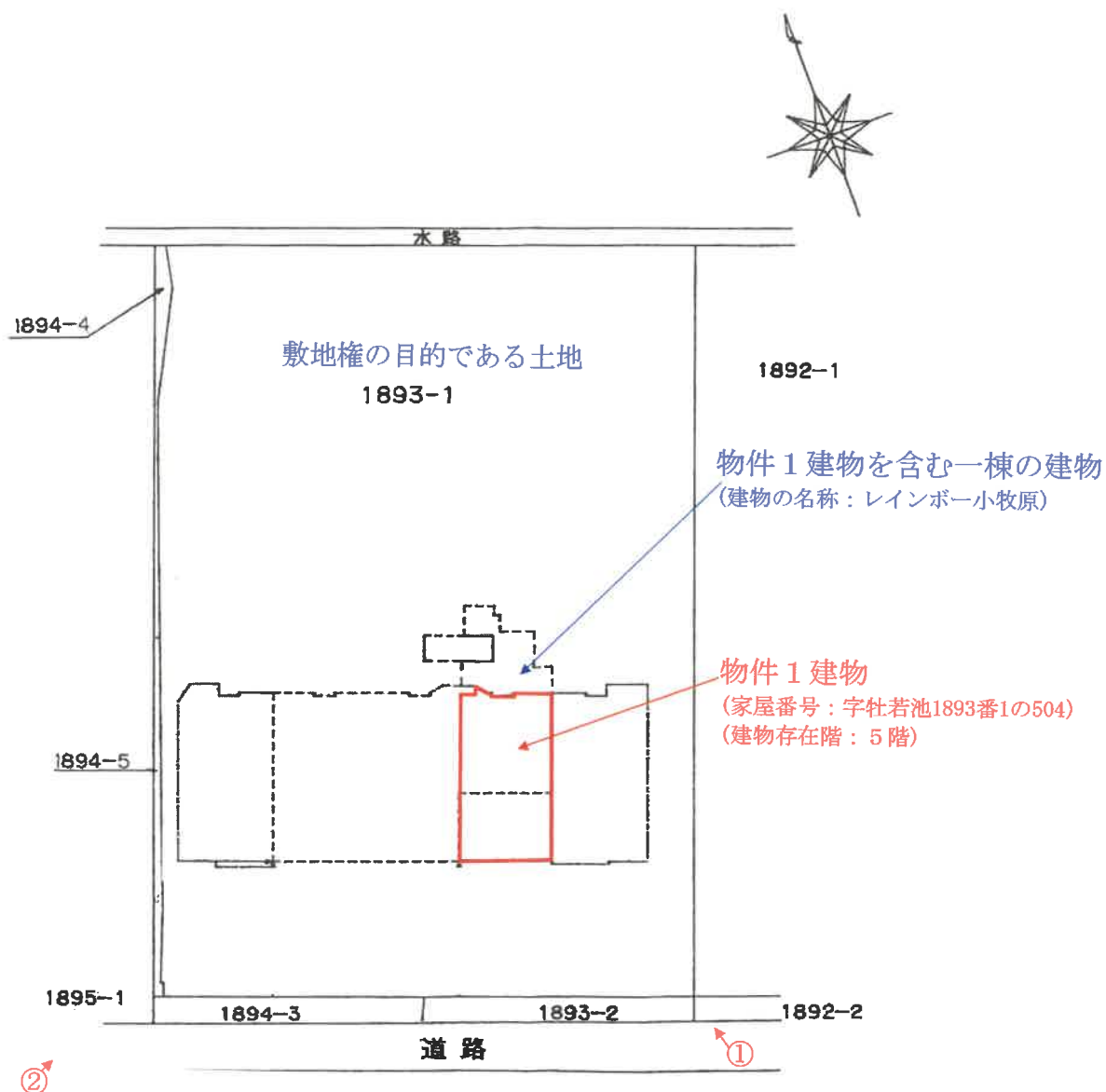
☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査
 を確保するために立会人を立ち会わせた。

☒ 令和7年10月30日
 物件1建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、Aから借用した鍵で解
 錠し、同建物内に立ち入った。

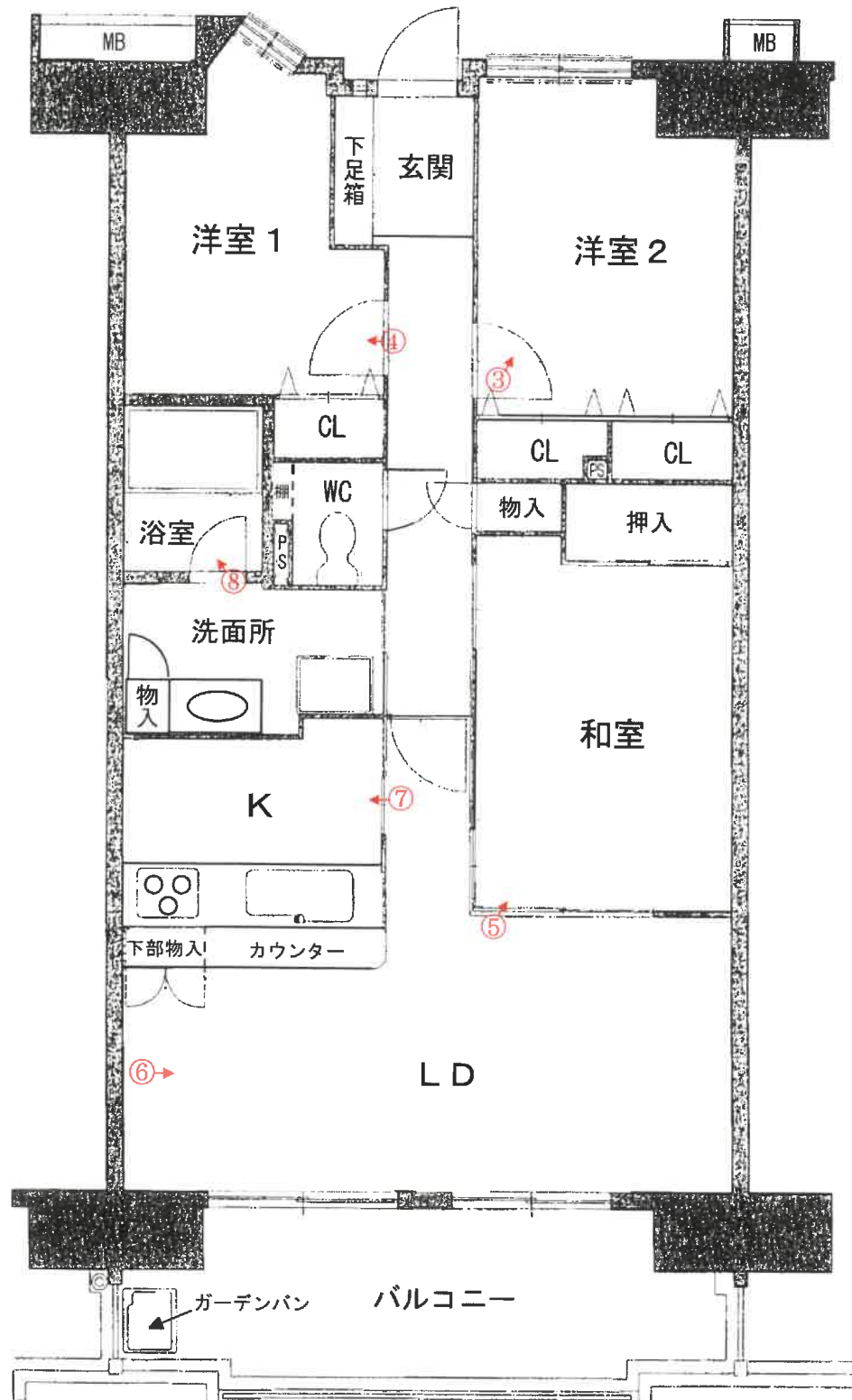
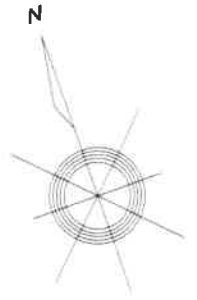
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



建物間取図（概略）



令和7年(ケ)第265号
 ←○写真撮影位置・方向

写真1 物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



写真2 物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



写真3

物件1 建物室内(洋室2)



写真4

物件1 建物室内(洋室1)

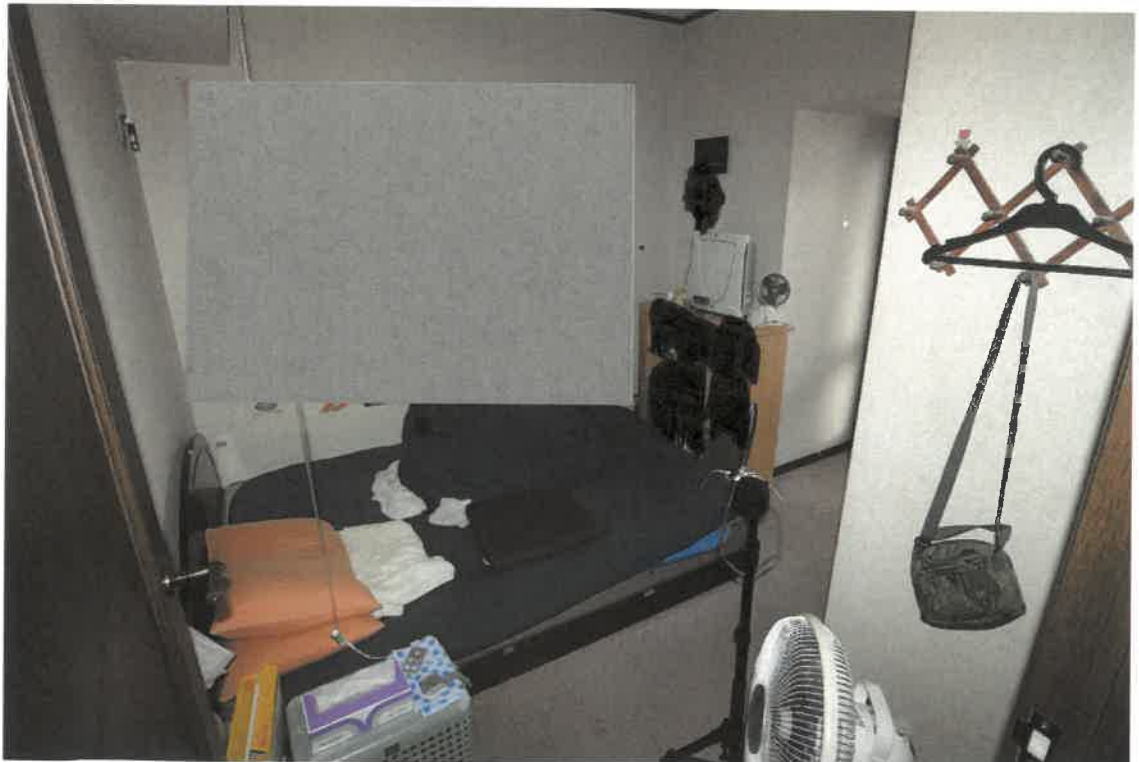


写真5

物件1 建物室内(和室)



写真6

物件1 建物室内(LD)



写真 7

物件 1 建物(K)



写真 8

物件 1 建物室内(浴室)





令和7年(ケ)第265号
令和7年10月20日 受理
令和7年10月30日 現地調査
令和7年11月13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

後藤 龍

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 7, 1 4 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 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】 小牧市大字間々原新田字牡若池 1893 番地 1 レインボー小牧原 【専有部分の建物の表示】 字牡若池 1893 番 1 の 504 504 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 5 階部分 72.93 m² 【敷地権の目的である土地の表示】 1 小牧市大字間々原新田字牡若池 1893 番 1 宅地 1,926.30 m² 【敷地権の表示】 1 所有権 35 万 4,617 分の 7,620	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「小牧原」駅の西方、道路距離約1.4km。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、アパート等が混在する小学校に隣接する住宅地域。	
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1種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,926.30 m ² ほぼ長方形 間口約37.5m、奥行52.8m
接面道路の状況	南側で幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高で接面している。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション一棟の敷地に利用されている。	
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	登記記録及び過去の住宅地図(昭和45年版、昭和61年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺に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の指定はない。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・小牧市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、内水及び外水の浸水想定区域に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レインボー小牧原	
建物の用途	住居（総戸数 46 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 7 月 18 日新築 経過年数 約 29 年 経済的残存耐用年数 約 16 年	
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 11 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	ルーフィング葺 タイル貼、吹付タイル —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有（1 基） 有 4,500 円/月 すぐには使用できない(管理費等滞納額の全額振込が条件) 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（レインボー小牧原管理組合） 法人格：無 全委託管理 高光トラスト株式会社 管理員：無 管理室：有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・大規模修繕計画：無（平成 24 年 2 月頃実施済み） ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：47,383,203 円（令和 7 年 9 月 30 日現在） ・ペットの飼育：可（持ち抱えられる小型のもの） ・登記された規約共用部分として、集会室がある。 （家屋番号：字牡若池 1893 番 1 の 206）	

(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 (504 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	72.93 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK、バルコニー：有 (南西側)	
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、ジュウタン、畳 等 ビニールクロス 等 電気設備、給排水設備等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道料金 防犯カメラ負担金 滞 納 額 そ の 他	8,400 円 (月額) 8,300 円 (月額) 使用量による (検針) 850 円 (月額) 有 (令和 7 年 10 月 22 日現在 750,878 円) 管 理 費 277,200 円 修繕積立金 273,900 円 小 計 551,100 円 駐車場使用料 27,000 円 水道料金 15,116 円 防犯カメラ負担金 28,050 円 遅延損害金 129,612 円 —
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・ 建築後約 29 年を経過しており、LD の床材に傷みが認められる等、経年劣化に伴う損傷・汚損が確認された。 ・ 建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

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
270,000	72.93	0.31	6,100,000

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
78,900	1.00	1,926.30	0.95	$\frac{7,620}{354,617}$	3,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小牧-18

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 87,400 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.3}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{109} & = & 78,900 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

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)1.03

地域格差：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

- イ 個別格差：なし
 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
6,100,000	3,100,000	0.98	9,020,000

- ウ 個別格差：階層補正(5階)1.02×位置補正(南西向中間住戸)0.96×その他補正1.00
 =0.98

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、対象一棟内)

A 令和7年9月 138,000 円/㎡(平成8年7月建築、専有面積約73㎡)

B 令和7年6月 133,000 円/㎡(平成10年3月建築、専有面積約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	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	138,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	141,000
B	133,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	146,000

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
144,000	0.98	72.93	10,290,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

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通り求めた。

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 = $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
-557千円 -(13.6%)	492千円	8.2%	5,820千円	0.80048	4,659千円 (113.6%)	4,100千円 (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	960	960	941	941
	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	1,020	1,020	1,001	1,001
	空室損失	102	102	100	100
	貸倒損失	31	31	30	30
	有効総収益	887	887	871	871
イ総費用	維持管理費	101	101	101	101
	修繕費	29	29	28	28
	公租公課	104	104	104	104
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	27	27	26	26
	運営支出合計	281	281	279	279
	資本的支出	2,100	100	100	100
	総費用合計	2,381	381	379	379
ウ経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		31.7	31.7	32	32
エ有効純収益 アーイ		-1,494	506	492	492
オ複利現価率 (割引率7.7%)		0.92851	0.86212	0.80048	
カ有効純収益の現価 エ×オ		-1,387	436	394	

※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7.7%と決定した。

総収益及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、将来収益及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を関連付け、収益性を反映した③も考慮し、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	9,020,000	0	9,020,000
② 比準価格	10,290,000	0	10,290,000
③ 収益価格	—		4,100,000
④ 調整後の価格			9,700,000

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
9,700,000	1.00	0.80	0.92	—	7,140,000円

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

地価公示価格等 小牧-18

所 在	: 小牧市大字小牧原新田字自才前 1422 番 4 外
価 格	: 87,400 円/㎡
位 置	: 名鉄小牧線「小牧原」駅の西方、道路距離約 1.3 km
価 格 時 点	: 令和 7 年 1 月 1 日
地 積	: 165 ㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路	: 南西側幅員 6.5m 市道に接面
用途指定等	: 第 1 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、倉庫等も見られる住宅地域

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

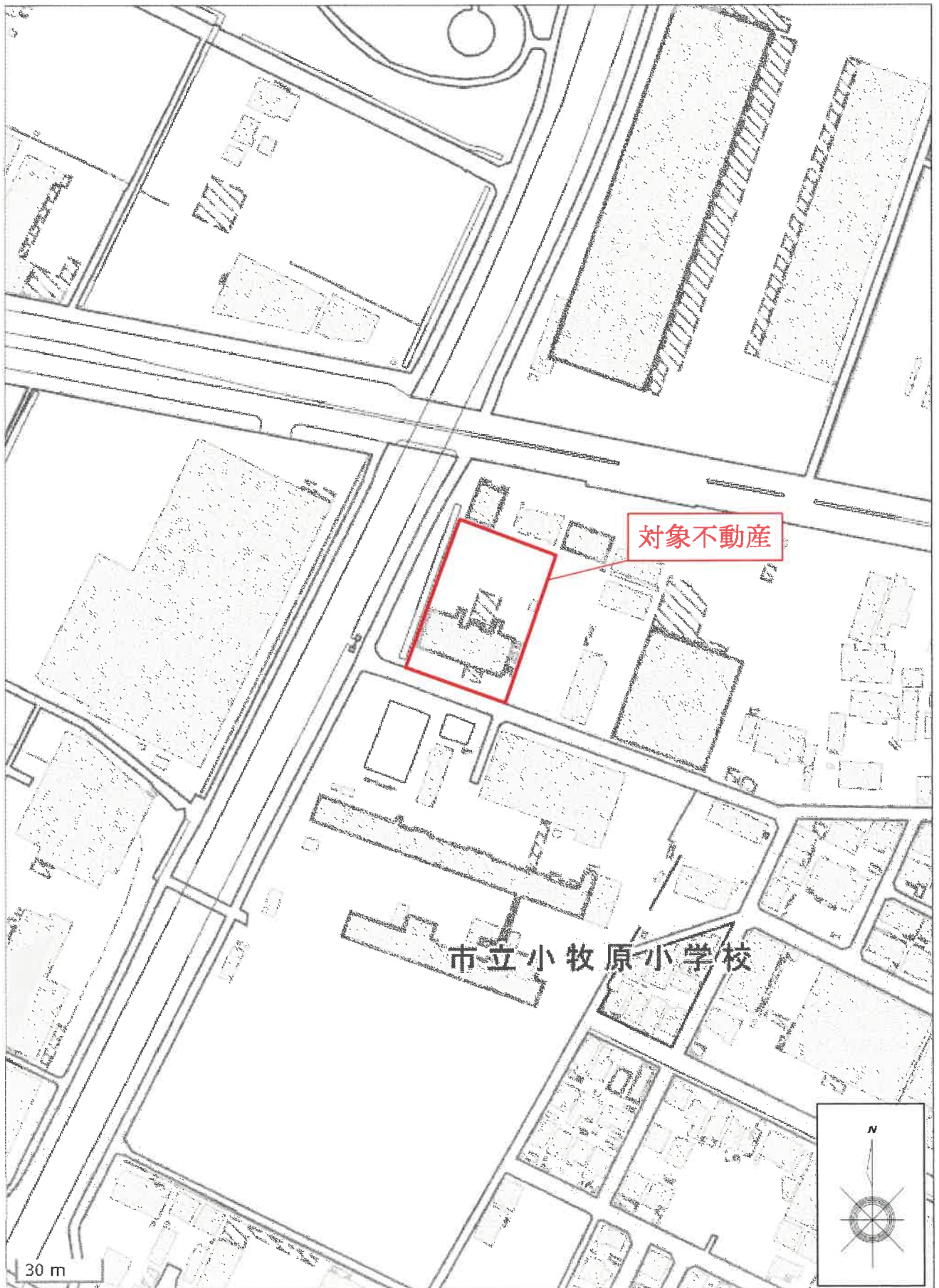
以 上

附 属 資 料



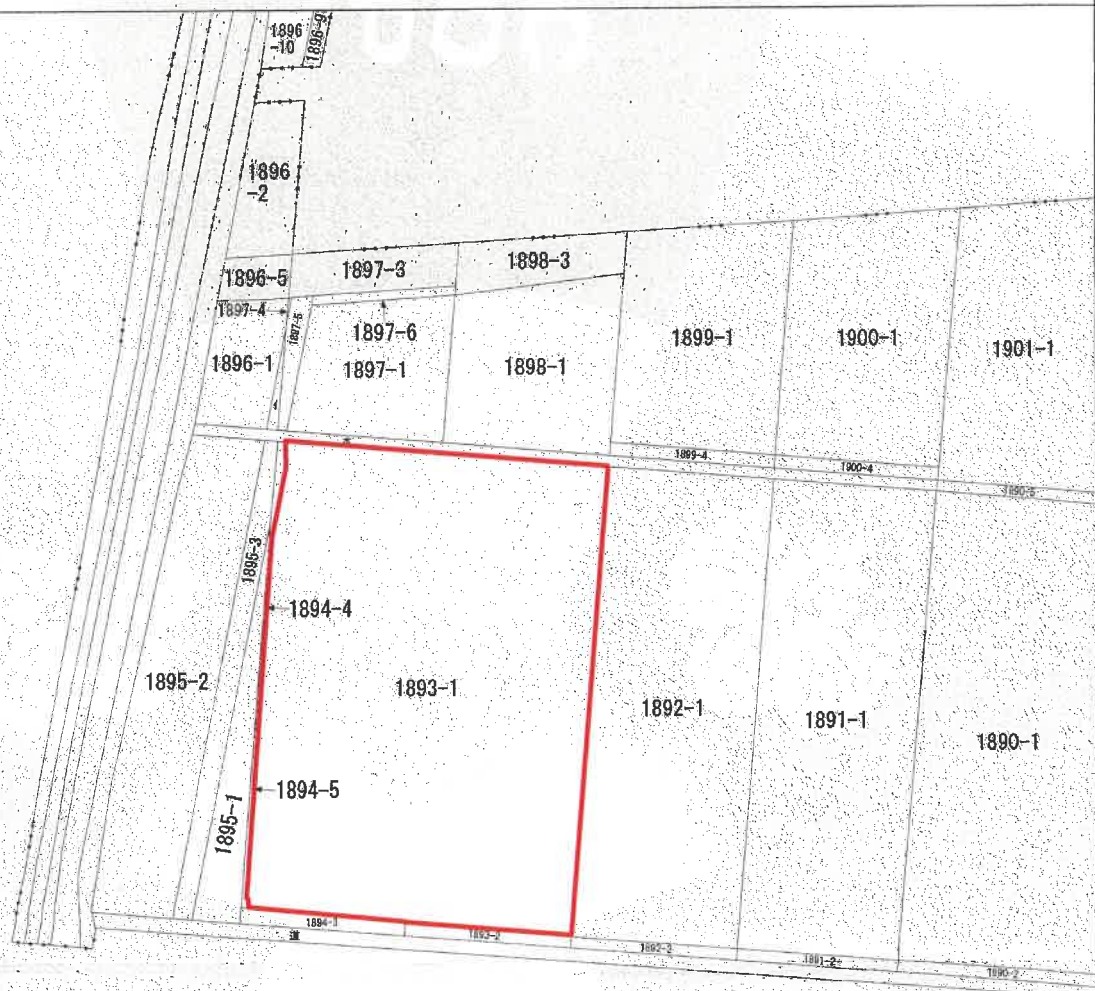
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

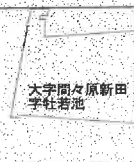


出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



地番区域見出



請求部	所在地	小牧市大字間々原新田字杜若池				地番	1893番1	
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 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47年1月				備考 付年月日 (原図)		補記事項	

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成8年7月26日

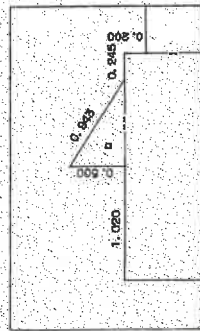
2150955

各階平面図

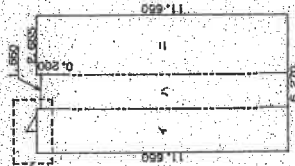
建物図面

家屋番号 1893番10504

建物の所在 小牧市大字間々原新田字杜若池1893番地1

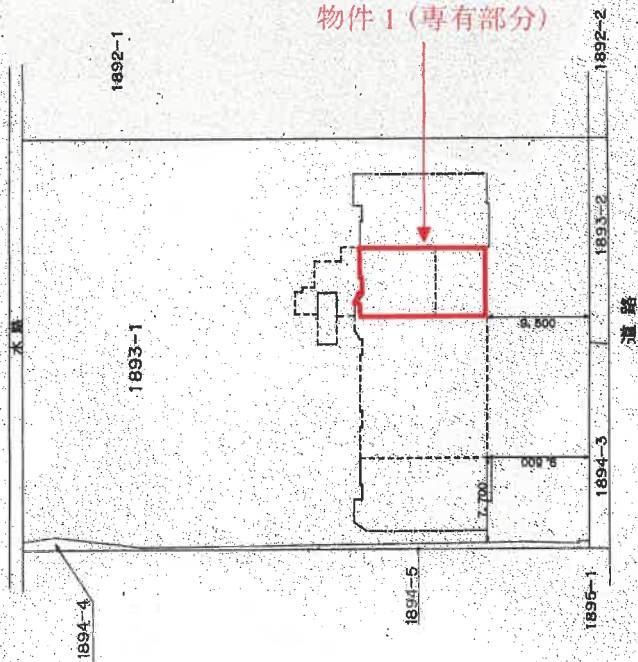


郵便番号 504



イ	11.650 x 2.055	=	24.057250
ロ	0.500 x 0.800 x 2	=	0.200000
ハ	11.450 x 1.550	=	17.747500
ニ	11.650 x 2.655	=	30.930750
合計			72.935500
床面積			72.93㎡

物件1(専有部分)



古屋法務
事務所
87.26
処理
建物存在証 5帖

作製者

申請人

1/250

1/500

縮尺

A4判に縮小

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年8月20日 東京法務局中野出張所

登記官

2150932

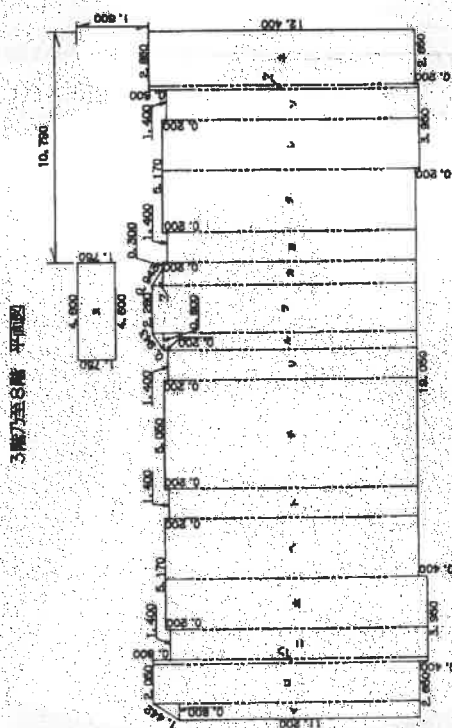
各階平面図

区

家 皇 番 号

卷之四

小牧市大字間々原新田字桂若池 1893番地 1



3號乃至8號 平面型

求 置 表	
イ	$(1,200 + 12,400) \times 0,800 \div 2 = 9,440,000$
ロ	$12,400 \times 1,850 = 22,940,000$
ハ	$12,800 \times 0,200 = 2,560,000$
ニ	$12,000 \times 1,400 = 16,800,000$
ホ	$12,000 \times 2,350 = 28,200,000$
ヘ	$11,800 \times 2,820 = 33,276,000$
ト	$11,800 \times 1,400 = 16,240,000$
チ	$11,800 \times 5,050 = 59,590,000$
リ	$11,608 \times 1,400 = 16,240,000$
ヌ	$11,766 \times 4,500 = 52,953,000$
フ	$(11,800 + 12,300) \times 0,800 \div 2 = 9,640,000$
ク	$12,300 \times 2,260 = 27,798,000$
ケ	$0,500 \times 0,800 \div 2 = 0,200,000$
コ	$11,800 \times 1,100 = 12,980,000$
カ	$11,500 \times 1,400 = 16,240,000$
キ	$11,800 \times 2,820 = 33,276,000$
タ	$12,000 \times 2,350 = 28,200,000$
レ	$11,800 \times 1,400 = 16,520,000$
ソ	$12,800 \times 0,200 = 2,520,000$
ダ	$12,400 \times 2,650 = 32,860,000$
ト	394,040,000
合 計	394,040,000

87.26

更理

A 4 判に縮小

作者

人請申

 $\frac{1}{250}$

只

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年8月20日

東京法務局中野出張所

改时品益知

建物間取図（概略）

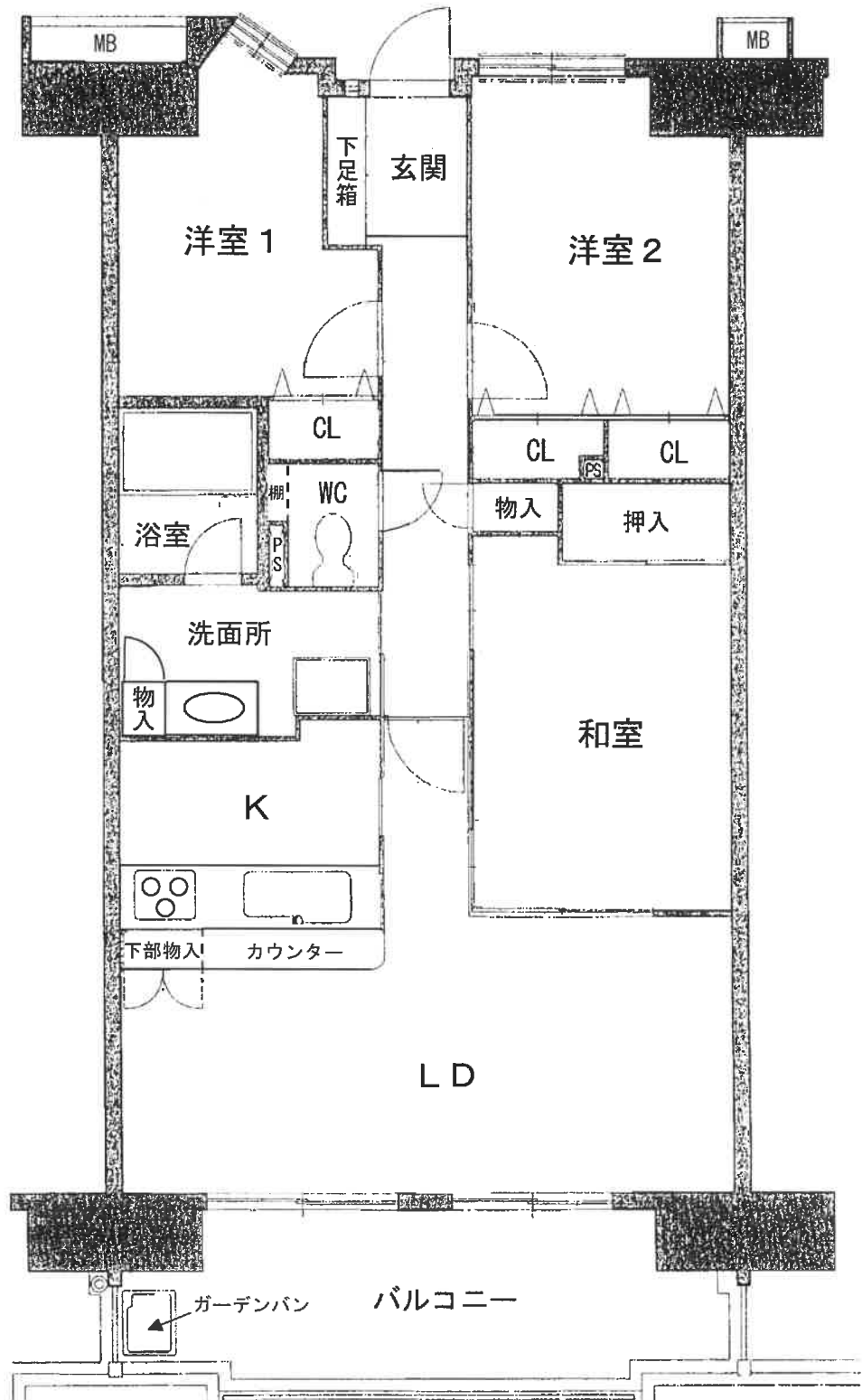
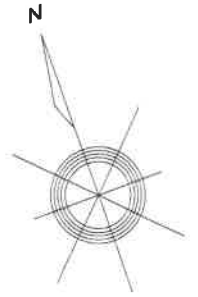




写真1

受命物件の存する
マンション



写真2