

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

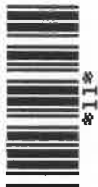
裁判所書記官 小久保 由希江

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 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 4月15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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17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	5,830,000 4,664,000		1,166,000	81,880	18,769



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 知多郡東浦町大字生路字浜田 90番地

建物の名称 レインボー東浦石浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字浜田 90番の501

建物の名称 501

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 73.53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 知多郡東浦町大字生路字浜田90番

地 目 宅地

地 積 2385.00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 45万1348分の7781



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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。

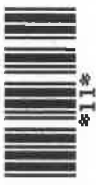
5 その他買受けの参考となる事項

【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 知多郡東浦町大字生路字浜田 90番地

建物の名称 レインボー東浦石浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字浜田 90番の501

建物の名称 501

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 73.53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 知多郡東浦町大字生路字浜田90番

地 目 宅地

地 積 2385.00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 45万1348分の7781



令和 7 年(ケ)第 293 号

令和 7 年 11月 6 日受理

令和 7 年 12月 4 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 知多郡東浦町大字生路字浜田 90 番地

建物の名称 レインボー東浦石浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字浜田 90 番の 501

建物の名称 501

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 73.53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 知多郡東浦町大字生路字浜田90番

地 目 宅地

地 積 2385.00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 45万1348分の7781

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 居宅 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	<table border="1"><tr><td colspan="2">☒下記のとおり(月額)</td><td rowspan="5">令和 7 年 1 1 月 1 0 日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある(詳細は 3 枚目のとおり)</td></tr><tr><td>管 理 費</td><td>8,600 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>10,900 円</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>4,500 円</td></tr><tr><td>水道料金</td><td>検針</td></tr></table>			☒ 下記のとおり(月額)		令和 7 年 1 1 月 1 0 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(詳細は 3 枚目のとおり)	管 理 費	8,600 円	修繕積立金	10,900 円	駐車場	4,500 円	水道料金	検針
☒ 下記のとおり(月額)		令和 7 年 1 1 月 1 0 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(詳細は 3 枚目のとおり)												
管 理 費	8,600 円													
修繕積立金	10,900 円													
駐車場	4,500 円													
水道料金	検針													
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11月17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（レインボー東浦石浜管理組合） |
| 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 | なし |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和7年11月10日現在) |
| | 総額202,824円 | |
| | (内訳)管 理 費 | 68,800 円(令和7年4月分～令和7年11月分) |
| | 修繕積立金 | 87,200 円(同上) |
| | 駐 車 場 | 36,000 円(同上) |
| | 水道料金 | 10,824 円(同上) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | ない（平成19年6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3,500～4,500円）
すぐには使用できない(抽選)
(条件：滞納額全額完済) |
| 9 | ペット飼育等 | 可
(室内に限る，他に迷惑をかけないこと) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(集会室) |
| 11 | その他 | 特になし |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (成年後見人の事務局次長)	1 物件1建物は、以前はB(債務者兼所有者)が家族と一緒に住んでいましたが、現在はBが住んでいます。 2 Bには、先週木曜日にも、本日(12月1日)午後4時に執行官が調査に来るから在宅するように言っています。

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る。 2 敷地権の目的である土地(符号1)上に、物件1建物を含む一棟の建物(11階建、総戸数60戸、以下「一棟の建物」という。)が建てられており、物件1建物は一棟の建物の5階501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、ゴミ置場及び貯水槽が設置されている。 3 物件1建物の占有状況については、特記事項(5枚目)欄に記載の事情からBから事情を聴取することはできなかったが、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。 4 物件1建物の状況については、同建物は築31年目の建物であるから、経年に相当する劣化が認められる。なお、洋室②のドアノブは破損している。 5 一棟の建物の登記された規約共用部分として、駐輪場(家屋番号：字浜田90番の101)及び集会所(家屋番号：字浜田90番の103)がある。 6 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。 7 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 11 月 6 日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	土地、建物登記事項証明書申請 区分所有建物(マンション)照会書送付(11/17着)
7 年 11 月 7 日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、建物図面、地積測量図申請
7 年 11 月 10 日(月)	当庁	Aに通知書送付
7 年 11 月 12 日(水) 9:20-9:35	目的物件所在地	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 12 月 1 日(月) 16:00-17:00	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 A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。

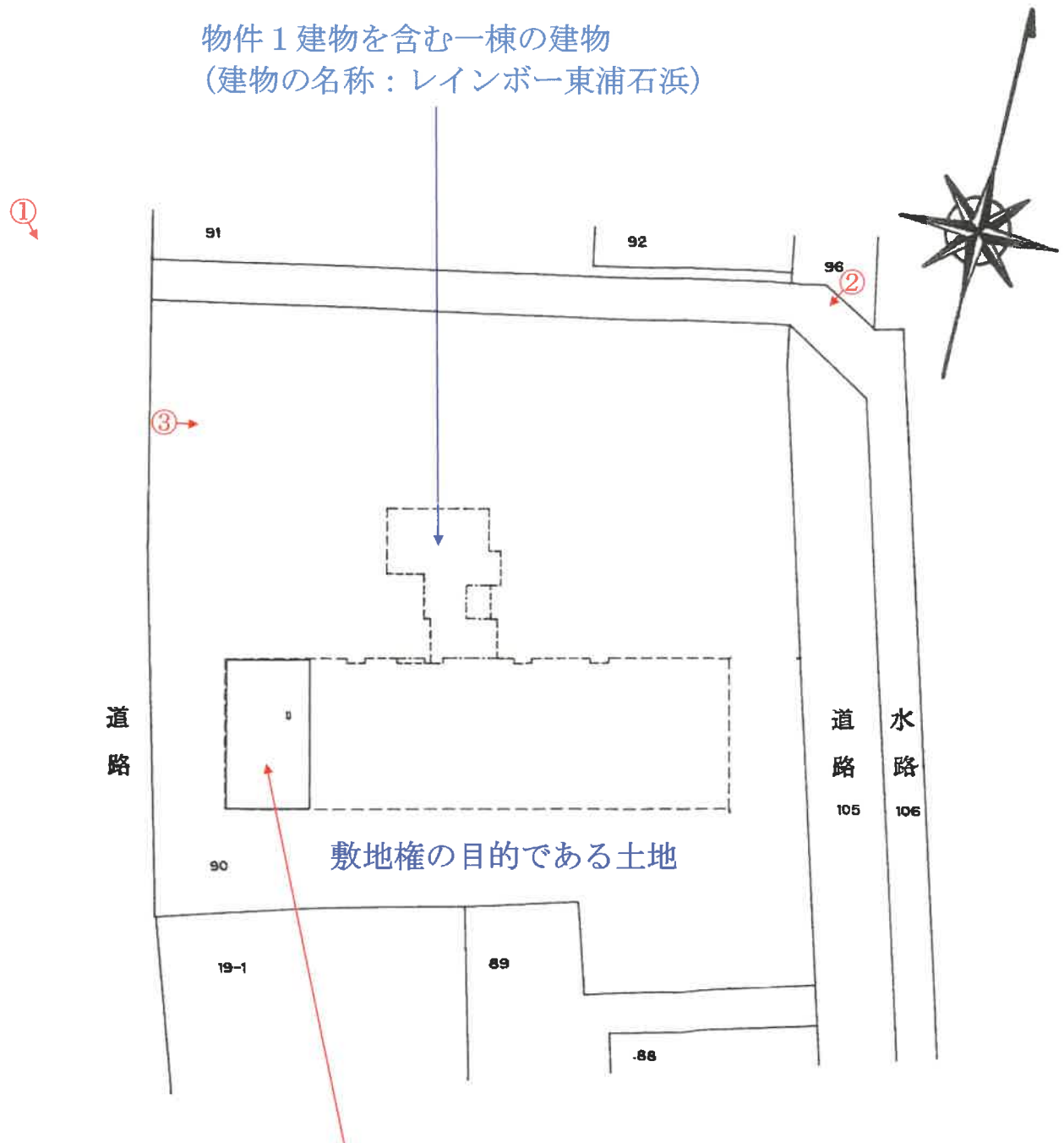
☒ 令和7年12月1日
 Bは、通知済みの調査時刻10分前に自ら車を運転し、外出しようとしたので、Aが呼び止めたが、Bは無言でその場から自ら運転する車で立ち去り、調査時間になっても戻ってこなかったため、立会人を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、物件1建物内に立ち入った。なお、Bは調査終了しても帰宅することはなかった。

☐ 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)

物件1建物を含む一棟の建物
(建物の名称：レインボー東浦石浜)



物件1建物
(家屋番号：字浜田90番の501)
(建物の存する階：5階)

建物間取図(概略)

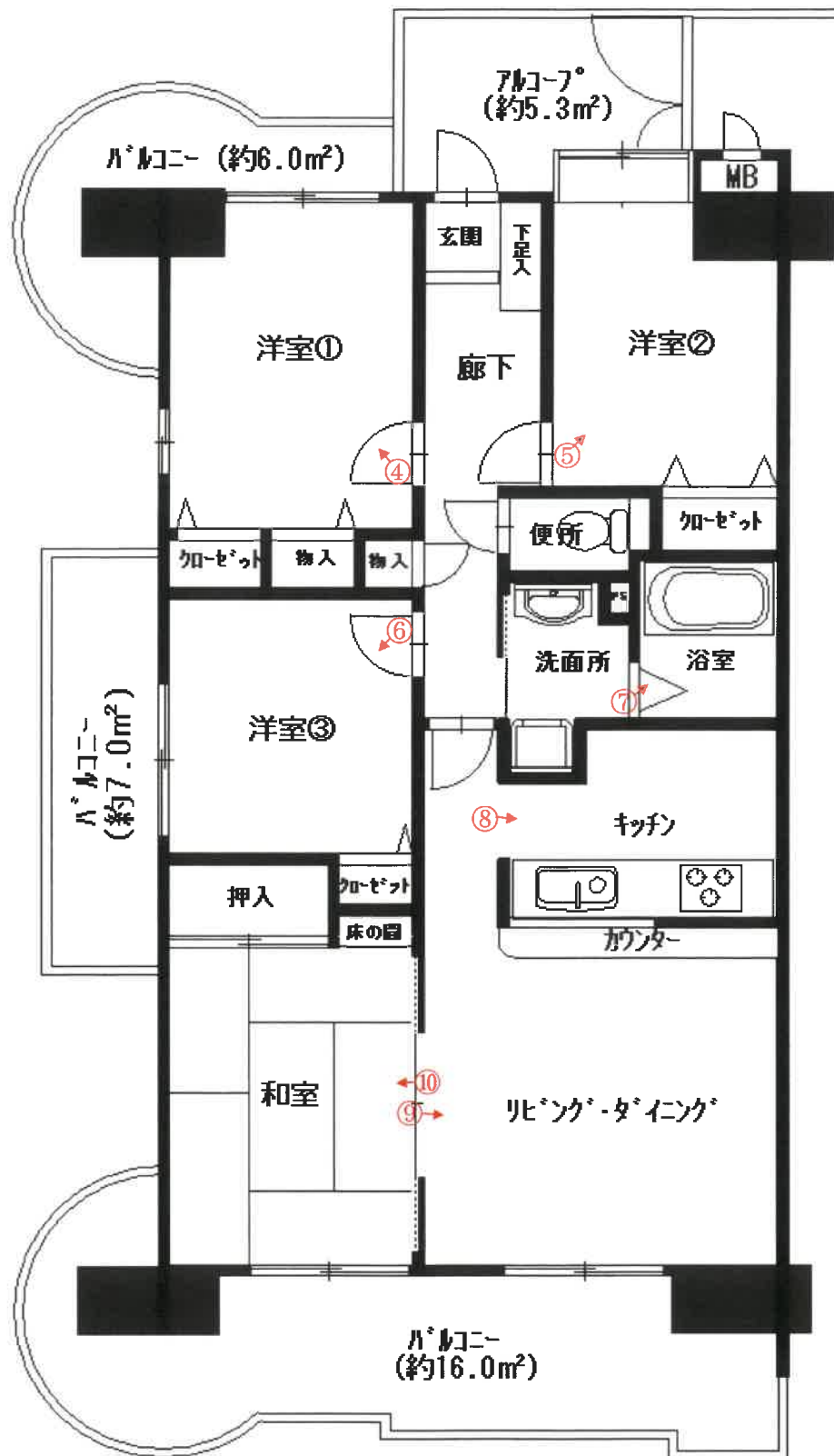


写真1

物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



敷地権の目的である土地

写真2

物件1 建物を含む一棟の建物



敷地権の目的である土地

写真 3

敷地権の目的である土地(平面駐車場)



写真 4

物件 1 建物室内(洋室①)



写真5

物件1 建物室内(洋室②)



写真6

物件1 建物室内(洋室③)



写真7

物件1 建物室内(浴室)



写真8

物件1 建物室内(キッチン)



写真 9

物件 1 建物室内(リビング・ダイニング)



写真 1 0

物件 1 建物室内(和室)



令和 7 年 (ケ) 第 293 号
令和 7 年 11 月 12 日 受 理
令和 7 年 12 月 1 日 現地調査
令和 7 年 12 月 8 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 5,830,000 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 知多郡東浦町大字生路字浜田 90番地 建 物 の 名 称 レインボー東浦石浜 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 字浜田 90番の501 建 物 の 名 称 501 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 73.53㎡ (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 知多郡東浦町大字生路字浜田90番 地 目 宅地 地 積 2385.00㎡ (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 45万1348分の7781		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「石浜」駅 南方 道路距離 約 1,100m (附属資料 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに共同住宅、店舗、事業所等が混在する地域。	
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 規 制	市街化区域 工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 景観計画区域(新しいまち並みの景観ゾーン)・ 宅地造成等工事規制区域・居住誘導区域内・都 市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	2,385.00㎡ ほぼ整形 間口 約48m(西側道路間口)、奥行 約50m
接面道路の状況	西側幅員約9m国道366号、東側幅員約9m町道に等高に接面している。(いずれも建築基準法上の道路である) 北側に幅員約2.7m通路(地下に水路あり)がある。	
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 あり
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、土壌汚染を発生させるような利用はされていなかった。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	・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	レインボー東浦石浜	
建物の用途	居宅（総戸数 60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7年3月2日新築 経過年数 約 31年 経済的残存耐用年数 約 14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	コンクリート直均し仕上等 45角二丁モザイクタイル貼等 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（3,500円/月～4,500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：レインボー東浦石浜管理組合 法人格：無 全委託管理 高光トラスト株式会社 管理人室：無 管理員：無
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：50,991,900円（令和7年10月31日現在） ・大規模修繕計画：無（平成19年6月頃実施済） ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可（室内に限る。他に迷惑をかけないこと）	

特 記 事 項	・規約共用部分として集会室等が規定されており、下記が登記されている。 <table> <tr> <td>家屋番号</td><td>字浜田 90番の101</td></tr> <tr> <td>種 類</td><td>駐輪場</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td></tr> <tr> <td>床 面 積</td><td>1階部分 71.97㎡</td></tr> <tr> <td>家屋番号</td><td>字浜田 90番の103</td></tr> <tr> <td>種 類</td><td>集会所</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造1階建</td></tr> <tr> <td>床 面 積</td><td>1階部分 67.15㎡</td></tr> </table>	家屋番号	字浜田 90番の101	種 類	駐輪場	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	床 面 積	1階部分 71.97㎡	家屋番号	字浜田 90番の103	種 類	集会所	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	床 面 積	1階部分 67.15㎡
家屋番号	字浜田 90番の101																
種 類	駐輪場																
構 造	鉄筋コンクリート造1階建																
床 面 積	1階部分 71.97㎡																
家屋番号	字浜田 90番の103																
種 類	集会所																
構 造	鉄筋コンクリート造1階建																
床 面 積	1階部分 67.15㎡																

(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 (501号室) 角(南・西)住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	73.53㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK バルコニー 有(南側 約16㎡、西側 約7㎡、北側 約6㎡)	
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・カーペット等 ビニールクロス等 電気、上・下水道、都市ガス等 ー
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 滞 納 額	8,600 円 (月額) 10,900 円 (月額) 4,500 円 (月額) あり (令和7年11月10日現在 202,824円) 管 理 費 68,800 円 修繕積立金 87,200 円 小 計 156,000 円 駐車場使用料 36,000 円 上水道使用料 10,824 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	・洋室②のドアノブが破損している。 ・床、壁、天井に経年相当の汚れ、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	73.53	0.28	5,210,000

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14年／(経済的残存耐用年数14年＋経過年数31年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.28

(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
97,400	0.82	2,385.00	0.95	$\frac{7781}{451348}$	3,120,000

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5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.0 / 100 & \times & 100 / 100.0 & \times & 100 / 110 & = & 97,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇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：二方路 1.02 × 規模 0.80 = 0.82

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
5,210,000	3,120,000	1.08	9,000,000

ウ 個別格差：階層補正(5階) 1.03 × 位置補正(南向き角住戸)1.05 = 1.08

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 6年12月 97,000円/㎡（昭和63年 7月建築、専有面積 81.65㎡）

B 令和 7年 6月 85,000円/㎡（平成 7年12月建築、専有面積 79.35㎡）

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	97,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	100,000
B	85,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	98,000

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
99,000	1.08	73.53	7,860,000

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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
-547千円 (19.2%)	375千円	8.5%	4,279千円	0.7938	3,397千円 (119.2%)	2,850,000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	876	876	858	858
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	924	924	906	906
	空室損失	92	92	91	91
	貸倒損失	28	28	27	27
	有効総収益	804	804	788	788
イ 総費用	維持管理費	103	103	103	103
	修繕費	35	35	35	35
	公租公課	101	101	101	101
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	24	24	24	24
	運営支出合計	282	282	282	282
	資本的支出	1,796	131	131	131
	総費用合計	2,078	413	413	413
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		35.1	35.1	35.8	35.8
エ 有効純収益 アーイ		-1,274	391	375	375
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		-1,180	335	298	

※ 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%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	9,000,000	0	9,000,000
② 比 準 価 格	7,860,000	0	7,860,000
③ 収 益 価 格	—		2,850,000
④調整後の価格	7,590,000		

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
7,590,000	1.00	0.80	0.96	—	5,830,000

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5-1）

所 在：知多郡東浦町大字藤江字大坪15番1

価 格：104,000円/㎡

位 置：JR武豊線「東浦」駅 北西方 道路距離 約200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：248㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：南東側 幅員8.8m国道

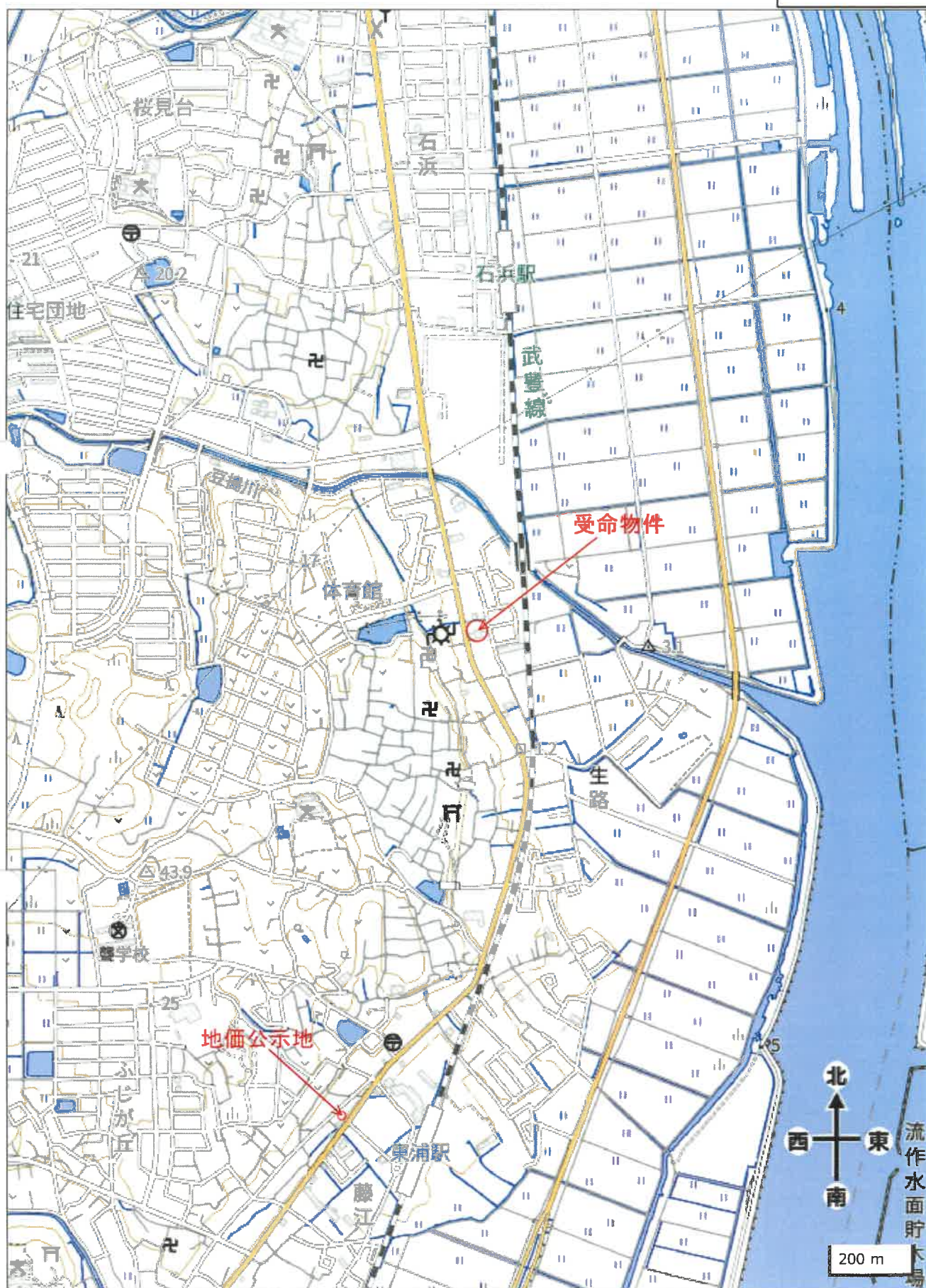
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率 80%，容積率 200%)準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗が多い駅に近い幹線沿いの近隣商業地域

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

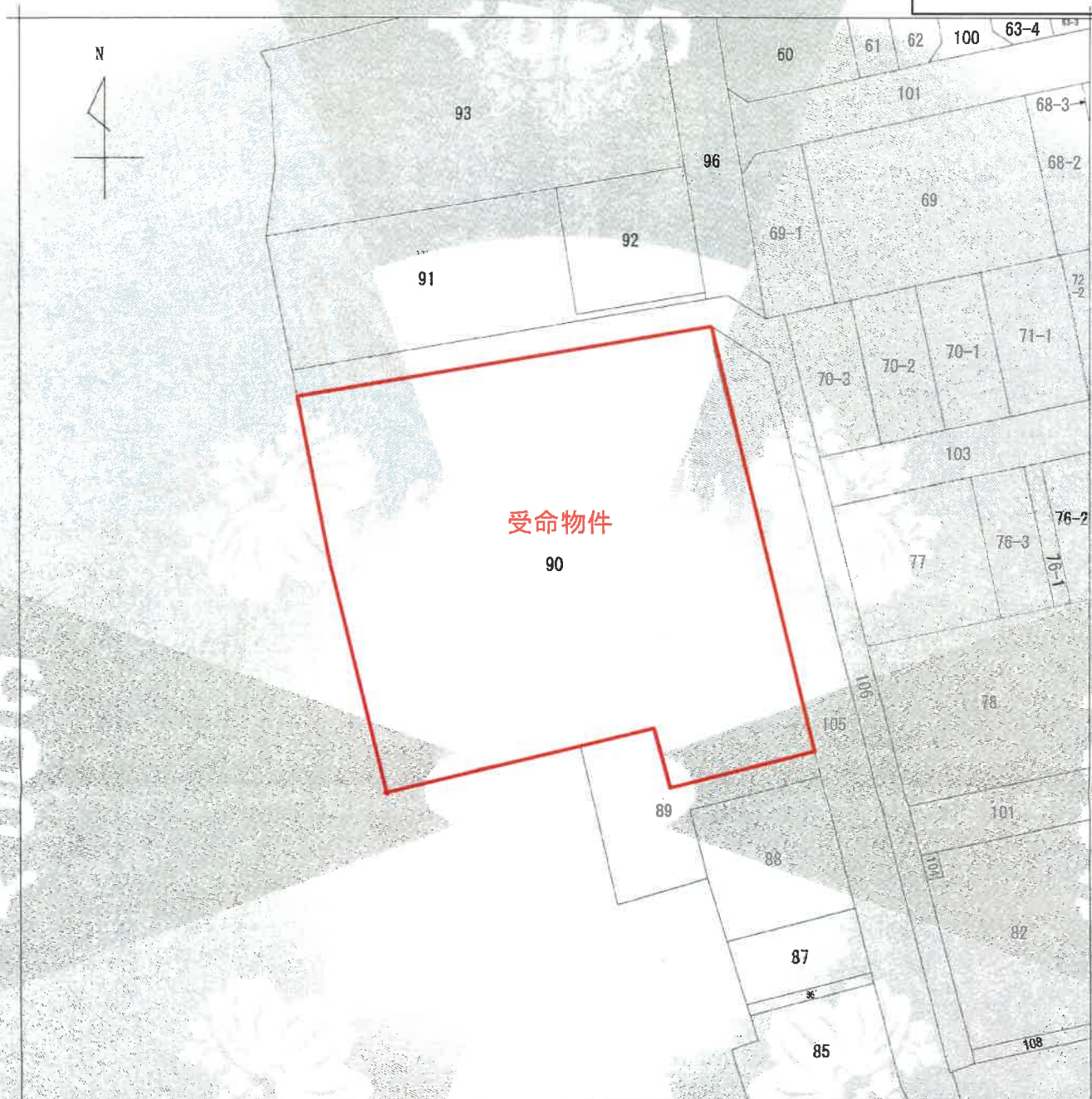
以 上





A 4 版に縮小

公 図 写



請 部 分	所 在				知多郡東浦町大字生路字浜田		地 番		90番	
出 力 尺	1/500		精 度 区 分	甲	座 標 系 番 号 或 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年1月26日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月18日

名古屋法務局半田支局

地図整理番号：M35092

登記官

建物図面
各階平面図写

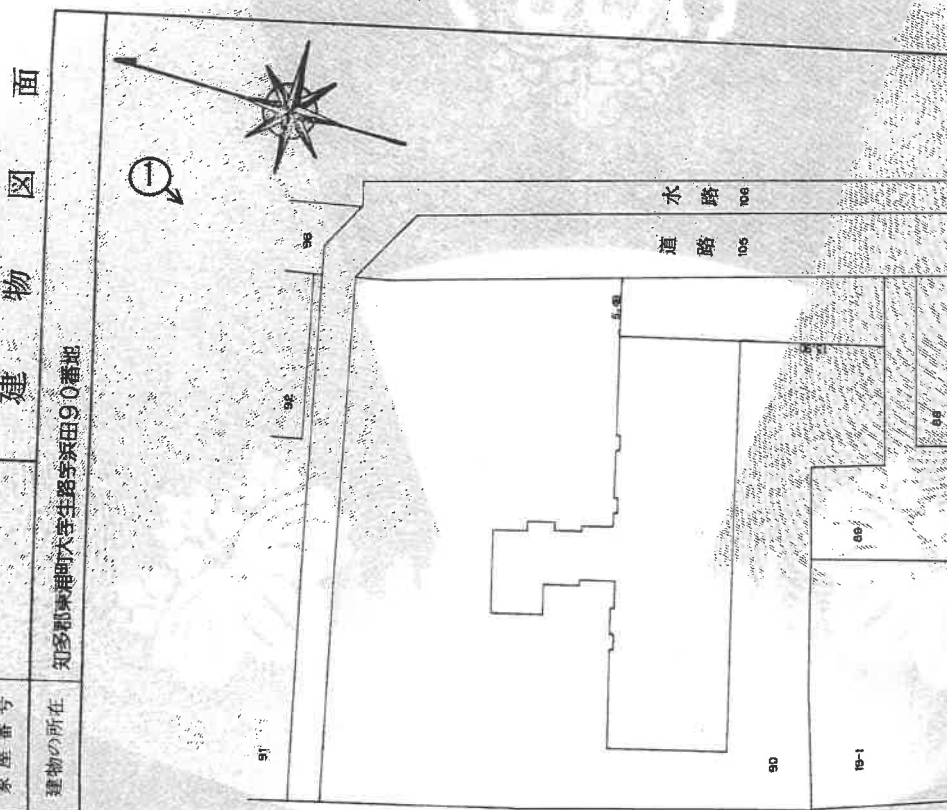
A 4 版に縮小

別紙のとおり

建物図面

家屋番号
建物の所在
知多郡東浦町大字生路字浜田90番地

3501013 各階平面図



道路

水路
道路

写真撮影位置

単位=メートル

縮尺
1/500

申請人

縮尺

作製者

(会員専用)

(愛知県土木建築調査士会 用紙)

登記年月日：平成7年3月29日

3501040 各階平面図

✓ 家屋番号 歩浜田90-501

建物図面

5C

建築物の所在 知多郡東浦町大字生駒寺浜田90番地

建築物の存する階 5階



A4版に縮小

道路

水路 106
道路 106

床面積	
6.42	= 25.5355
1.90	= 0.8250
4.52	= 2.5410
6.42	= 44.2336
合計	73.5356
床面積	73.53 m ²

73.23
処理

単位=メートル

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和7年9月18日 名古屋法務局東田支局 登記官

(2/4)

地図整理番号：M35093

(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。
令和7年9月18日 名古屋法務局半田支局

2014年12月

登記年月日：平成7年3月23日

3501015

各階平面図

前面

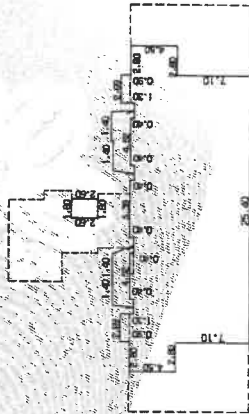
家屋番号

✓

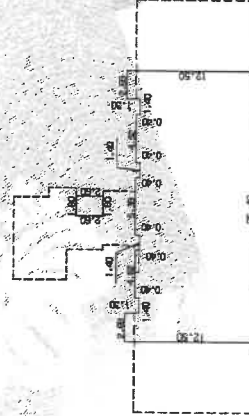
各階

建

建築物の所在 知多郡東浦町大字生路字浜田90番地



10階 床面積	
1.80	× 2.60 = 4.6800
2.69	× 0.90 = 2.4210
2.69	× 0.90 = 2.4210
5.49	× 0.40 = 2.1960
4.52	× 0.40 = 1.8080
5.38	× 0.40 = 2.1520
4.52	× 0.40 = 1.8080
5.49	× 0.40 = 2.1960
31.00	× 7.10 = 220.1000
25.40	× 7.10 = 180.3400
合計	527.1220
床面積	527.12㎡



11階 床面積	
1.80	× 2.60 = 4.6800
2.69	× 1.30 = 3.4970
2.69	× 1.30 = 3.4970
4.52	× 0.40 = 1.8080
4.52	× 0.40 = 1.8080
4.52	× 0.40 = 1.8080
25.40	× 11.20 = 284.4800
合計	301.9820
床面積	301.98㎡



単位=メートル

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500

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。
令和7年9月18日 名古屋法務局東田支局 登記官

各階平面圖

✓

家屋番号 字浜田90-101

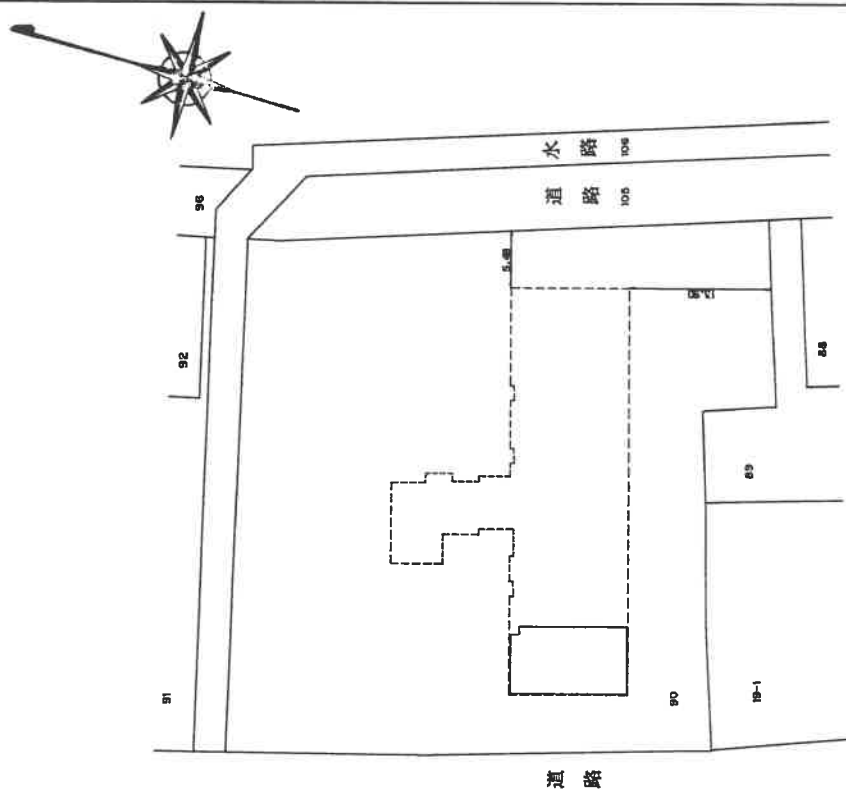
家屋番号	字浜田90-101	建
建物の所在	知多郡東海町大字生路字浜田90番地	

建 物 圖 說

新刊

A 4 版に縮小

規約共用部分
(駐輪場)



単位=メートル

 $\frac{1}{250}$

人請申

尺蠖

 $\frac{1}{500}$

(會員專用)

作者

(愛知県土地家屋調査士会紙)

登記年月日：平成7年3月23日

3501018

各階平面図

✓

家屋番号

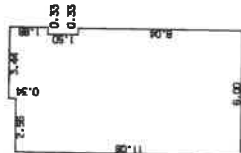
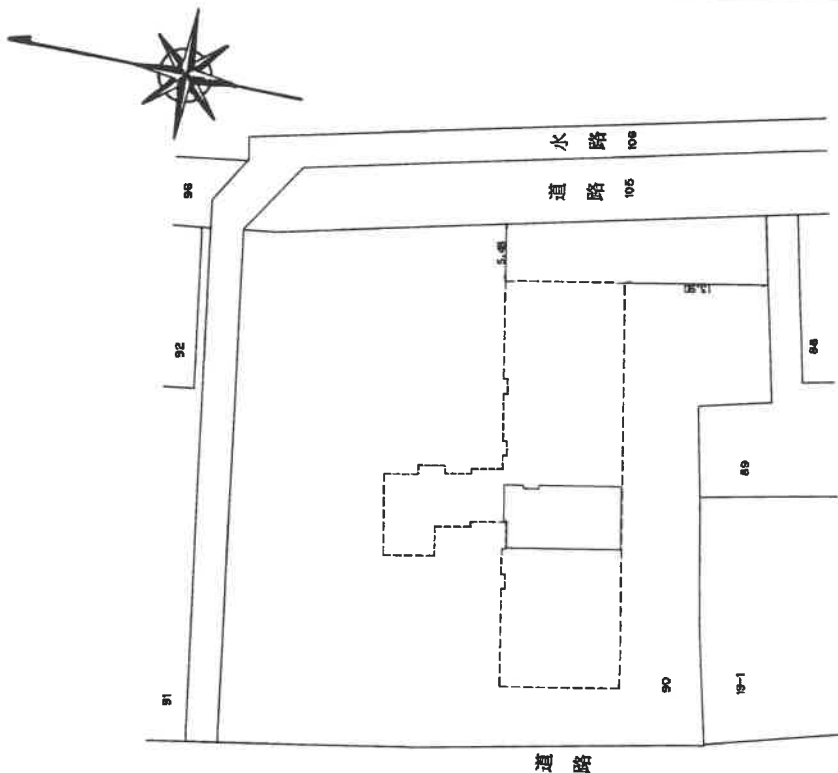
宇浜田90-103

建物

図面

10
集会所

建物の所在
知多郡東浦町大字生路宇浜田90番地



床面積	
3.44	× 0.34
5.00	× 1.54
5.57	× 1.50
6.00	× 8.04
合計	67.1546
床面積	67.15 m ²

A 4 版に縮小

規約共用部分
(集会所)

単位=メートル



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

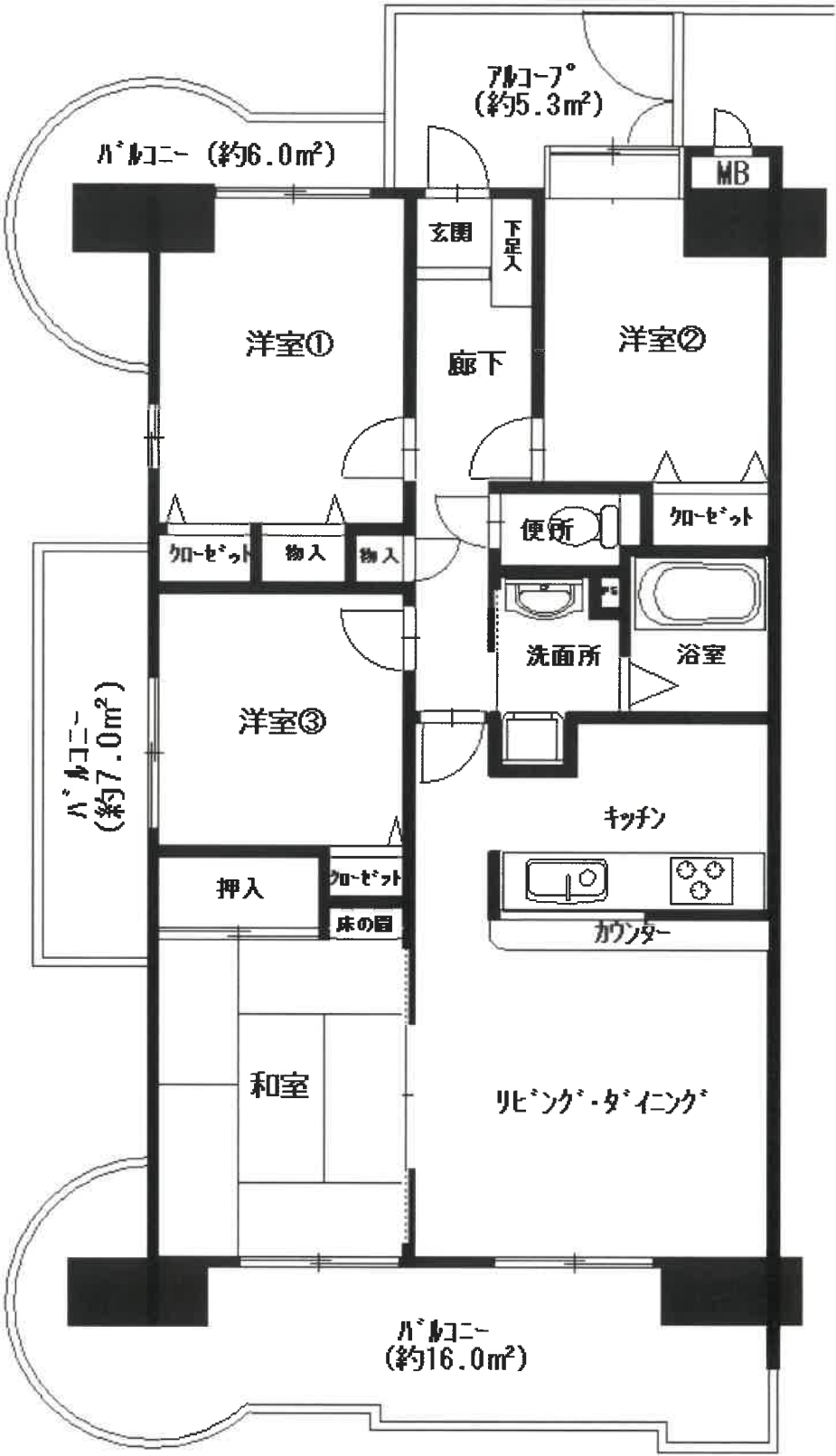
縮尺

作製者

(東知郡工地区家屋調査士会 用紙)

(会 員 専 用)

建物間取図(概略)



現況写真



①



②