

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 小牧市大字間々原新田字渡り場 1075番地1  
建物の名称 宝マンション小牧

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡り場 1075番1の205  
建物の名称 205  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 59.97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渡り場1075番1  
地 目 宅地  
地 積 1842.87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 31万2408分の6424



## 物件明細書

令和 7年12月23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。

---

---

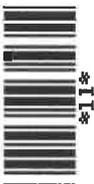
5 その他買受けの参考となる事項

【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渡り場 1075番地1  
建物の名称 宝マンション小牧

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡り場 1075番1の205  
建物の名称 205  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 59.97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渡り場1075番1  
地 目 宅地  
地 積 1842.87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 31万2408分の6424



令和 7 年(ケ)第 223 号

令和 7 年 8 月 28 日受理

令和 7 年 9 月 25 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渡り場 1075番地1

建物の名称 宝マンション小牧

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡り場 1075番1の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.97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渡り場1075番1

地 目 宅地

地 積 1842.87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 31万2408分の6424

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類： — 構造： — 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 4,887円 修繕積立金 13,189円 駐車場使用料 6,000円 水道料 使用量に応ずる	令和7年9月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (「その他の事項」(3枚目)に記載)
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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9月6日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨・要約

- |    |                                       |   |
|----|---------------------------------------|---|
| 1  | 管理組合の有無及び名称                           | あり (宝マンション小牧管理組合)                                 |
| 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9月2日現在：32万1786円)                           |
|    | (内訳)                                  |   |
|    | 管理費                                   | 58,644円(令和6年10月分～令和7年9月分)                         |
|    | 修繕積立金                                 | 158,268円(同上)                                      |
|    | 駐車場使用量                                | 72,000円(同上)                                       |
|    | 水道料                                   | 13,282円(令和6年11月分～令和7年9月分)                         |
|    | 遅延損害金                                 | 19,592円(令和7年9月2日時点)                               |
| 6  | 大規模修繕計画の有無                            | あり(令和12年10月頃を予定)<br>(平成30年10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 (有料：月額6,000円)<br>すぐには使用できない(滞納完済後に使用可能(No.47)) |
| 9  | ペット飼育等                                | 可 (他人に迷惑をかけること)                                   |
| 10 | 規約共用部分の有無                             | あり(集会室)   |
| 11 | その他                                   | 特になし  |
| 12 | 物件1建物にはAが住んでいる。                       |   |
| 13 | 駐車場契約は締結(No.47)しているが、実際に使用しているか否かは不明。 |   |

(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

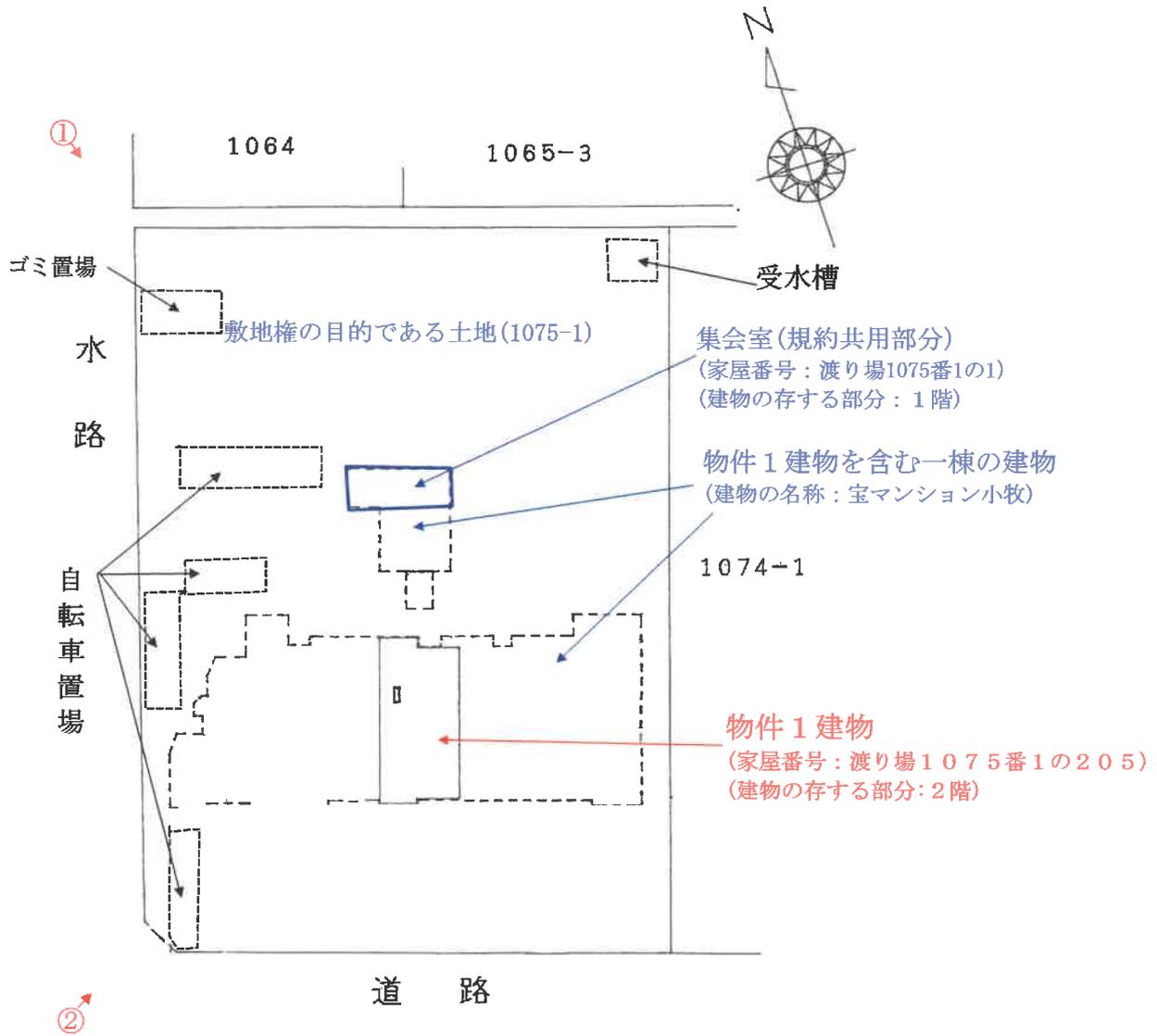
- 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(11階建、総戸数43戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地に建てられており、物件1建物は一棟の建物の2階205号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は主に平面駐車場で、受水槽、ゴミ置場及び自転車置場が設置されている。
- 2 物件1建物の占有状況については、Aに通知書を送付したが連絡はなく、調査期日当日も不在であったので、Aから事情を聴取することはできなかったが、
  - (1) 物件1建物の郵便受け内にA宛の郵便物が複数存在していた。
  - (2) 物件1建物内にもA宛の郵便物が複数存在していた。
  - (3) 管理会社からの回答
  - (4) Aの住民票
  - (5) 第三者が占有する徴表が認められない。以上の状況を総合して、2枚目に記載のとおり認定した。
- 3 物件1建物の状況については、同建物は築約34年であり、経年劣化は認められるが、フローリングやクロスの状態は比較的良好であるが、
  - (1) 物件1建物は一棟の建物の「TYPE C」が基本の間取りであるが、同建物には和室はなく、洋室1とLDは繋がって行き来ができる間取りになっている。
  - (2) LDKの天井が黒く塗られて、スピーカー等が設置されている(天井の一部には傷がある)。
  - (3) 洋室1の窓枠には、内側から板が打ち付けられている。等の事情から改修等が行われている可能性があるが、Aから事情聴取できなかったため、その詳細は不明である。なお、洋室1の壁には穴が開いている。
- 4 一棟の建物は、規約設定された共用部分として「集会室(家屋番号：渡り場1075番1の1)」があり、登記されている。
- 5 管理会社からの回答要旨・要約は2枚目及び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  
( 4 枚目)

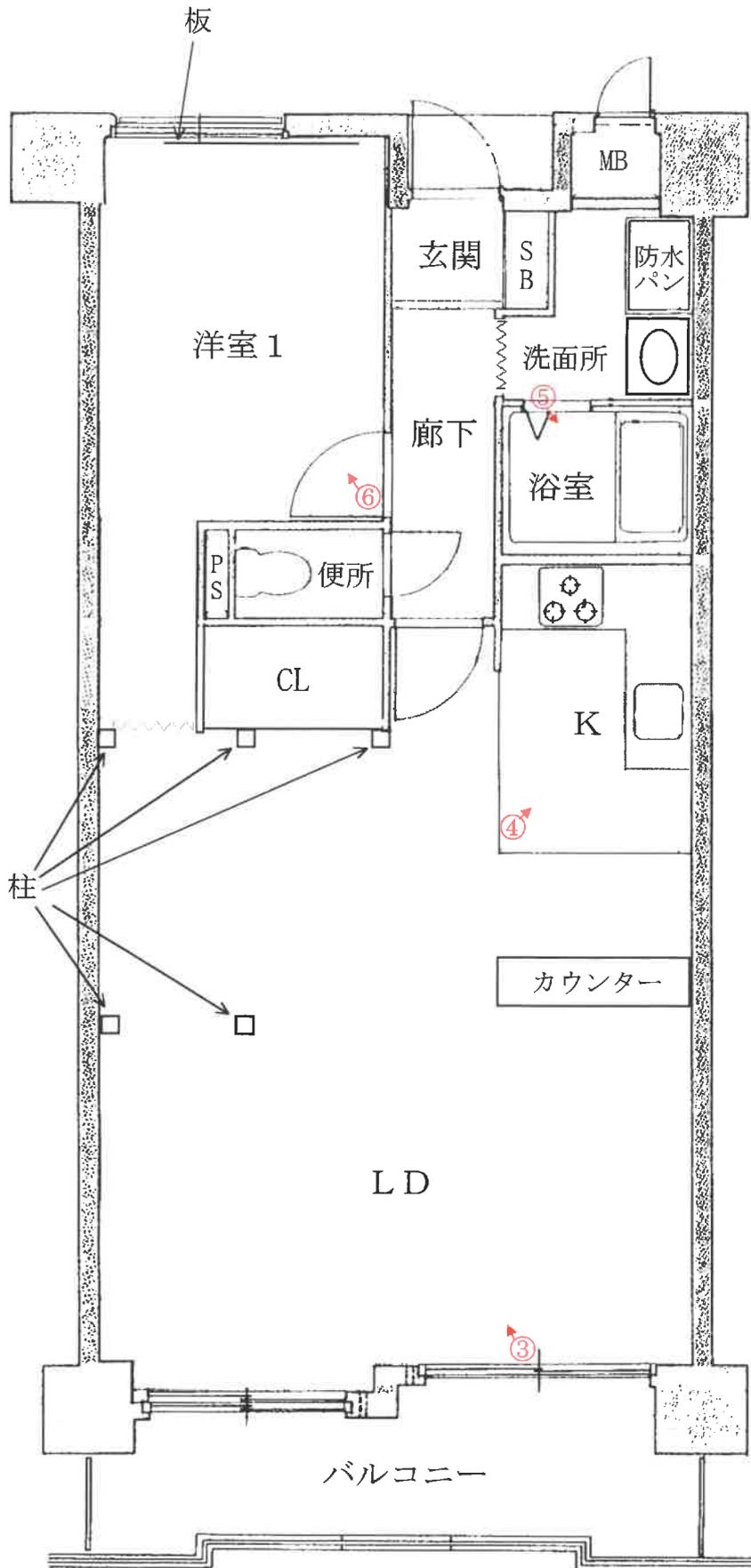
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月29日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書、公図、建物図面、地積測量図申請
11:35-11:50	当庁 目的物件所在地	マンション照会書送付(9/6着)、Aに通知書送付、Aの住民票申請(9/5着) 目的物件確認、205号の郵便受けに当職の名刺投函
7年9月8日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	全部事項証明書(規約共用部分)申請
7年9月18日(木) 14:00-14:50	目的物件所在地	目的物件確認、室内外及び敷地権の目的である土地立入調査、写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月18日            物件1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。立会人を立ち会わせて、同建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日            物件 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日            休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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223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



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

物件1 建物



写真3

物件1 建物室内(LD)



写真4

物件1 建物室内(K)



写真5

物件1 建物室内(浴室)



写真6

物件1 建物室内(洋室1)



令和7年(ケ)第223号  
令和7年9月1日受理  
令和7年9月18日現地調査  
令和7年10月3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 5,420,000 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   小牧市大字間々原新田字渡り場1075番地1 建物の名称   宝マンション小牧 (専有部分の建物の表示) 家屋番号   渡り場 1075番1の205 建物の名称   205 種類   居宅 構造   鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積   2階部分 59.97㎡ (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渡り場1075番1 地目   宅地 地積   1,842.87㎡ (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   31万2408分の6424		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」駅の北西方 道路距離約1.9km こまき巡回バスこまくる「消防署前」停留所の北東方 道路距離約350m (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、倉庫等も見られる地域	
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種住居地域 60% 200% — 特定都市河川(新川)流域、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	1,842.87㎡ 概ね長方形 間口約36m(南西側)、奥行約51m
接面道路の状況	南西側現況幅員約4m舗装市道(渡り場2号線)に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項に該当する。 なお、北西側現況幅員約4m舗装市道(上新池3号線)に水路を介して概ね等高に接面。	
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 あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和40年、49年、55年頃の住宅地図等によると従前はアパート及び農地等であり、平成3年12月頃現在のマンション等の敷地になった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、北東側にアパート及び倉庫等、北西側に水路及び道路、南東側に一般住宅、南西側道路を介して一般住宅である。  ○北西側水路上に三箇所通路用の橋が架けられている。小牧市河川課によると、水路占用許可は無く(期限切れの可能性有り)、再度許可申請が必要との事。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝マンション小牧	
建物の用途	居宅 (総戸数 43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3年12月19日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約11年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル外 —
設備等	エレベーター 駐車場  集会室 その他	有 有(すぐには使用できない。滞納完済後使用可) 有料(6,000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(宝マンション小牧管理組合) 法人格 無 全委託管理  宝コミュニティサービス株式会社 管理員無、管理室無
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額94,621,984円(令和7年8月末日現在)。 ○大規模修繕計画：有(令和12年10月頃予定) (平成30年10月頃実施済み) ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：可(他人に迷惑をかけること) ○規約共用部分：有。集会室が規約設定共用部分として登記されている。	

(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	2階 (205号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	59.97㎡(登記面積)	
間取り	1LDK バルコニーあり(南西側)	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス外 フローリング外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水 —
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 水道料  滞納額	4,887円(月額) 13,189円(月額) 6,000円(月額) 使用量に応ずる  なし <u>あり</u> (令和7年9月2日現在 321,786円) 管理費 58,644円 修繕積立金 158,268円 <hr/> 小計 216,912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	<p>○使用相応による汚れや傷等が見られるものの、フローリングやクロス等は比較的新しい。目に付いた劣化等は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洋室1の壁にへこみ穴がある。</li> <li>・洋室1の窓枠に、内側から板が打ち付けられている。</li> <li>・LDK天井は黒く塗られている。 天井にスピーカー等が設置され、一部に傷が見られる。</li> </ul> <p>○間取等の特徴は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洋室1とLDKとは廊下のほかに西側通路を介して行き来できる。</li> <li>・廊下は洋室1及びLDKよりも数cm高く、段差がある。</li> <li>・洗面台の棚やLDKの柱回り等は手作りと思われる。</li> <li>・LDK、洋室1、廊下のフローリングには、柄物の模様が施されている。</li> </ul> <p>○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。</p>	

## 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
272,000	59.97	0.25	4,080,000

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11年 / (経済的残存耐用年数11年 + 経過年数 34年)}] × (1-観察減価等 10%) = 0.25

#### (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
80,800	0.93	1,842.87	0.90	6,424 / 312,408	2,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小牧-14

公示価格 95,600 円/㎡ × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/116 = 標準画地価格 80,800 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：角地(水路介在) 1.03 × 規模 0.90 = 0.93

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
4,080,000	2,560,000	0.98	6,510,000

ウ 個別格差：

2階
階層補正

 0.98 × 

中間住戸
位置補正

 1.00 × 

内部の状態等
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))

A	令和6年7月	161,000 円/㎡	(平成3年7月建築	専有面積80㎡)
B	令和6年2月	120,000 円/㎡	(平成1年12月建築	専有面積61㎡)

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	161,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	127,000
B	120,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	133,000

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/㎡)	個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
132,000	0.98	59.97	7,760,000

ア 基準階の比準価格：事例A、B共一般事例で、事例Bは同一マンション内の取引である。B事例を重視しつつ、A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	
289千円 (7%)	427千円	8.5%	4,873千円	0.7938	3,868千円 (93%)	4,160,000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	840	840	823	823
	共益費収入	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	912	912	895	895
	空室損失	91	91	90	90
	貸倒損失	27	27	27	27
	有効総収益	794	794	778	778
イ 総費用	維持管理費	59	59	59	59
	修繕費	25	25	25	25
	公租公課	70	70	70	70
	損害保険料	16	16	16	16
	その他費用	24	24	23	23
	運営支出合計	194	194	193	193
	資本的支出	1,063	158	158	158
総費用合計	1,257	352	351	351	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		24.4	24.4	24.8	24.8
エ 有効純収益 ア-イ		-463	442	427	427
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		-429	379	339	

※ 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	6,510,000	0	6,510,000
②比準価格	7,760,000	0	7,760,000
③収益価格	—		4,160,000
④調整後の価格	7,210,000		

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
7,210,000	1.00	0.80	0.94	—	5,420,000

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した。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格（小牧-14）

所 在：小牧市安田町149番1  
価 格：95,600円／㎡  
位 置：名鉄小牧線「小牧」駅の北西方 道路距離約2.0km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：176㎡  
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：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%)  
地 域 の 概 要：一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

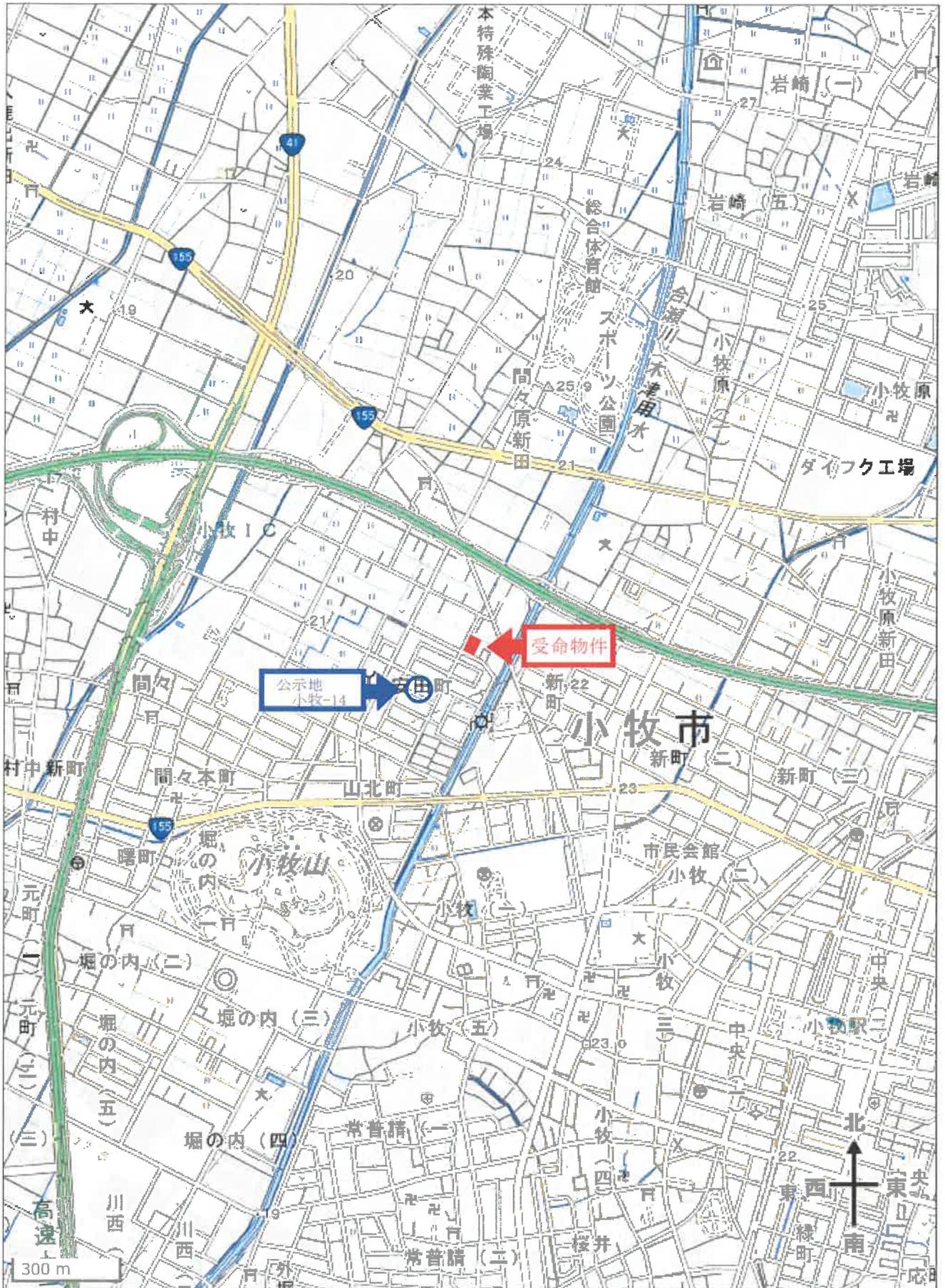
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

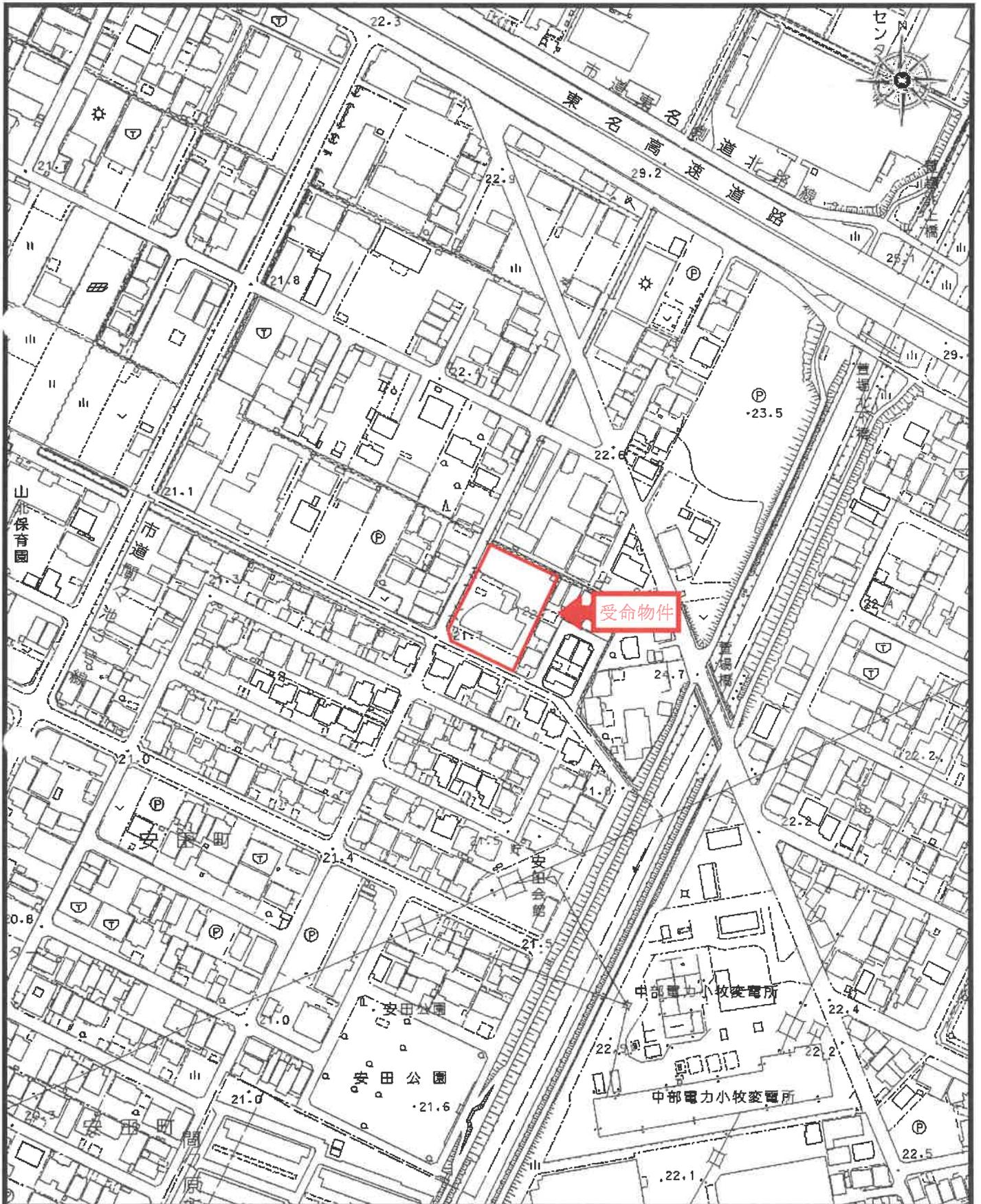
# 地理院地図

GSI Maps

# 位置図



# 付近案内図



公図写



(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。

地番区域見出  
大字間々原新田  
字渡り場

請求部	所在	小牧市大字間々原新田字渡り場				地番	1075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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年1月			備付年月日(原図)			補事項	

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年7月4日  
東京法務局

地図整理番号：M89900

(1/1)

※A4判に縮小

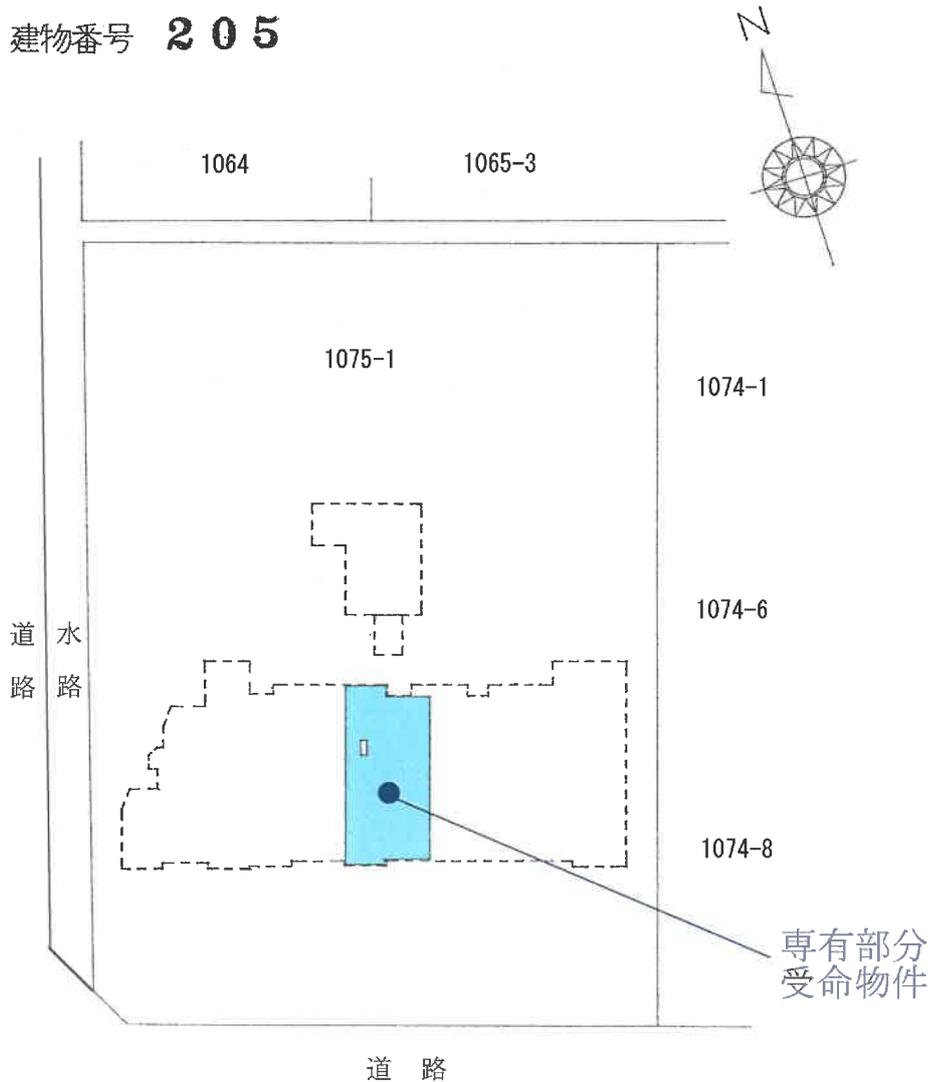
土地建物配置図  
(概略)

家屋番号	1075-1- <b>205</b>	建	物	図	面
建物の所在	小牧市大字間々原新田字渡り場1075番地1				

宝マンション小牧

専有部分の建物

建物番号 **205**

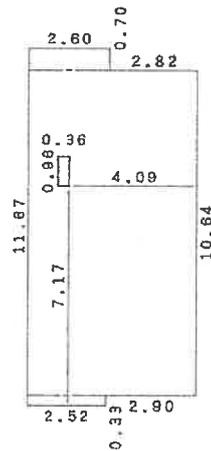


建物の存する部分 **2**階

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

各階平面図写

各階平面図



求積表

0.70	x	2.60	=	1.8200
10.64	x	5.42	=	57.6688
0.33	x	2.52	=	0.8316
0.96	x	0.36	=	-0.3456
計				59.9748
床面積				59.97 m <sup>2</sup>

作製者

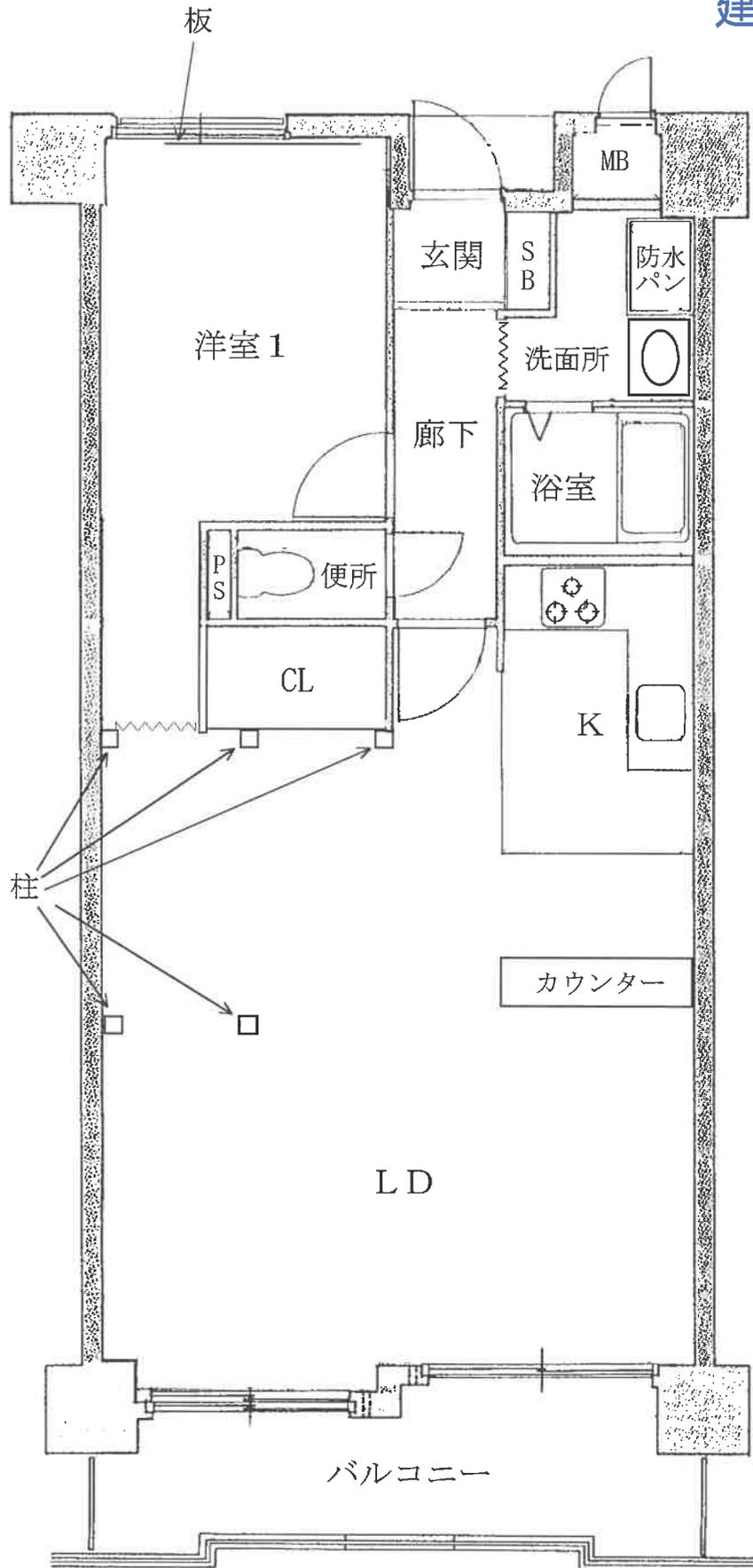
(平成 3 年 12 月 12 日 作製)

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

### 建物間取図 (概略)



# 現況写真

受命物件



受命物件

