

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 21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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 3日 午前10時00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 5月 27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 27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 4月 21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 北名古屋市片場天王森 1番地

建物の名称 レインボー片場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片場天王森 1番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 70.27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 北名古屋市片場天王森1番

地 目 宅地

地 積 1296.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 23万5959分の7353



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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 北名古屋市片場天王森 1番地

建物の名称 レインボー片場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片場天王森 1番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 70.27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 北名古屋市片場天王森1番

地 目 宅地

地 積 1296.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 23万5959分の7353



令和 7 年(ケ)第 249 号

令和 7 年 9 月 30 日受理

令和 7 年 10 月 22 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 北名古屋市片場天王森 1番地

建物の名称 レインボー片場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片場天王森 1番の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 70.27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 北名古屋市片場天王森1番

地 目 宅地

地 積 1296.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 23万5959分の7353

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が異なる (<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：
{	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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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"/> 次のとおり(月額) 管理費 8,900円 修繕積立金 7,100円 割合借賃(借地料) 9,780円 円 円	令和7年9月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明						
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	<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							
敷地権の種類	<input type="checkbox"/> 所有権(符号) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権(符号1) <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"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成年()第 号		保管開始日 平成 年 月 日		
{	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)	<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10月14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 (レインボー片場管理組合) |
| 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 | なし(令和7年9月30日現在) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | 平成28年8月頃実施済 |
| 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6,500円)
申し込めば使用できる |
| 9 | ペット飼育等 | 可(小型, 抱きかかえられる範囲) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(管理人室) |
| 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
<p>■一光住宅株式会社 担当者</p>	<p>1 物件1建物を含む一棟の建物(以下「一棟の建物」という。)の敷地権として、敷地権の目的である土地(以下「敷地権土地」という。)に賃借権登記が設定されており、敷地権土地について、同土地所有者と当社との間で定期借地権契約が締結されています。</p> <p>2 この定期借地権の存続期間は平成6年11月22日から令和36年(2054年)11月21日までの60年間です。</p> <p>3 この定期借地権契約は、当社を賃借権譲渡人として、一棟の建物の建築当初の各区分建物の購入者との間で定期借地権の賃借人の地位を承継する契約が締結されています。その際に同購入者は敷地権土地所有者に対して、床面積に応じた保証金を差し入れており、物件1建物の保証金は250万円です。</p> <p>4 本件買受人は、当社を通じて敷地権土地所有者との間で土地賃貸借契約(定期借地権)を締結することになり、その際には名義変更費用として11万円(消費税込み)を当社に支払うこととなります。</p> <p>5 第3項に記載の保証金については、定期借地権が終了した際の各区分建物の所有者は、敷地権土地所有者に対して、保証金返還請求権を有します。そのため、所有者が変わる度に保証金を返還し、新たな所有者から保証金を差し入れてもらうのではなく、保証金を含めた金額で売買代金を設定することになります。よって、本件競売の落札金額にも保証金250万円が含まれているということになります。</p> <p>6 一棟の建物の各区分建物の所有者は、それぞれ決められた借地料(割合賃借)を毎月管理組合に支払うことになっています。管理組合は、借地料の全額を一括して敷地権土地所有者に対して支払っていますが、未払いがある場合は、管理組合が立て替えています。借地料の未払い(滞納分)については、管理費等の滞納分と同様に本件買受人が承継します。</p>
<p>■A(債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件1建物は、4カ月程前から空き家の状態です。</p> <p>2 物件1建物は、市の上水と浄化槽と使用しており、ガスは都市ガスです。</p> <p>3 物件1建物内に存在する残置物等は全て不要ですので、本件買受人が処分することに異議はありませんが、私はその処分費用を負担することは困難です。</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

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 敷地権土地上に一棟の建物(11階建、総戸数30戸)が建てられており、物件1建物は一棟の建物の8階802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、自転車置場、貯水槽、ゴミ置場及び消防用の送水口が設置されている。
- 3 敷地権土地には賃借権登記が設定されており、同土地について、同土地所有者と一光住宅株式会社間で、存続期間を平成6年11月22日から令和36年(2054年)11月21日までとする定期借地権契約が締結されている。更に、同定期借地権の賃借人の地位は、同社から一棟の建物の各区分所有建物の購入者へ承継されていることから、本件買受人は、同社を通じて敷地権土地所有者との間で土地賃貸借契約(定期借地権)を締結することになり、その名義変更費用として11万円(消費税込み)を同社に支払う必要があるものと思料する。
- 4 本件買受人は、物件1建物について定められた借地料を管理組合に対して毎月支払うことになると思われるが、その滞納分がある場合には、同買受人が承継するものと思料する。
- 5 物件1建物の占有状況については、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。なお、同建物について、第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 6 物件1建物の状況については、築20年目の建物であるから床や壁紙クロスの変色等の経年劣化が認められる外に、壁紙クロスの破れや落書き等が認められた。
- 7 管理組合からの回答要旨は2枚目及び3枚目に記載のとおりである。
- 8 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9月30日(火) 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 区分所有建物照会書送付
7年10月1日(水) 14:00-14:20 16:40-17:05	当庁 目的物件所在地 当庁	Aに通知書送付 目的物件確認, 敷地権土地調査, 外観写真撮影 一光住宅株式会社担当者から事情聴取(電話)
7年10月7日(火) 14:20-14:30	当庁	Aから事情聴取(電話)
7年10月16日(木) 13:00-13:50	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)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月16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。</p> <p>■ 令和7年10月16日 郵便受け内に物件1建物の鍵があったので、Aの了解のもと同鍵で解錠し、立会人を立ち合わせて、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> <p><input type="checkbox"/></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

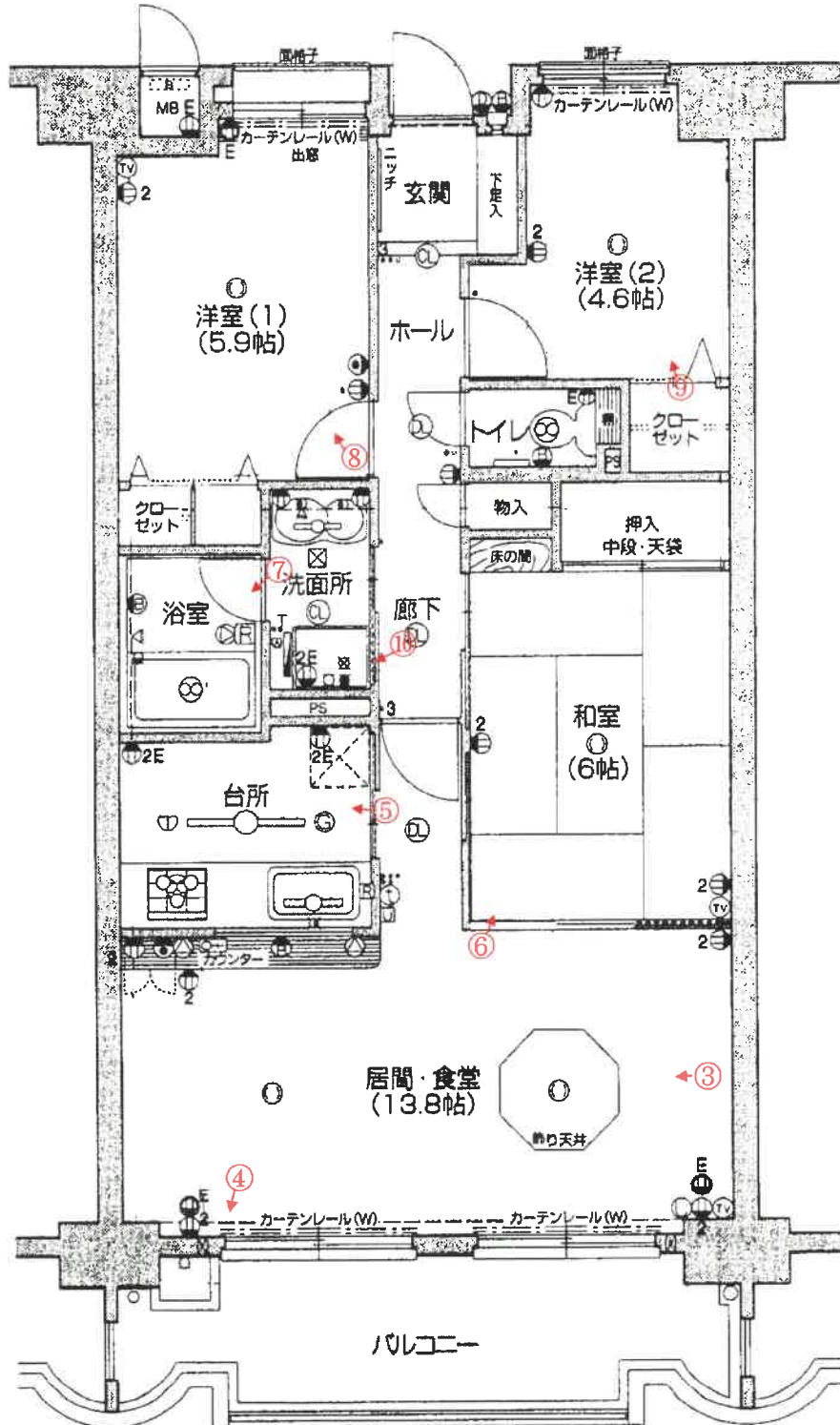
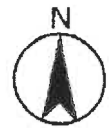


写真1

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



写真3

物件1 建物室内(居間・食堂)



床の変色

写真4

物件1 建物室内(居間・食堂)(壁等の変色)



写真5

物件1 建物室内(台所)



写真6

物件1 建物室内(和室)



写真7

物件1 建物室内(浴室)



写真8

物件1 建物室内(洋室(1))



写真9

物件1 建物室内(洋室(2))

壁紙クロスの破れ



落書き

写真10

物件1 建物室内(廊下部分の壁紙クロスの破れ)



令和7年 (ケ) 第249号
令和7年 10月 2日 受 理
令和7年 10月 16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

佐藤 和徳

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 3,770,000 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	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) 北名古屋市片場天王森 1番地 レインボー片場 (専有部分の建物の表示) 片場天王森1番の802 802 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 70.27平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 北名古屋市片場天王森1番 宅地 1296.00平方メートル (敷地権の表示) 1 賃借権 23万5959分の7353	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	名鉄犬山線「西春」駅 東方 道路距離約2,500m 市内巡回バス（きたバス）「片場白山」停 北方 道路距離約90m （附属資料「位置図」参照）
付近の状況	県道沿いに低層店舗、営業所、共同住宅等が建ち並ぶ中、農地も見られる混在地域
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：市街化区域 用途地域：第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：－ その他の規制：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 特定都市河川流域（新川流域） 西側県道は都市計画道路（3・4・281師勝坂井戸線）であり、対象地前面は拡幅整備済み。
画地条件	地積：1296.00㎡ 形状：長方形 間口・奥行：間口 約48m、奥行 約27m ※西側を間口とする
接面道路の状況	西側で幅員約17mの舗装県道（水路介在）、北側で幅員約6mの舗装市道、南側で幅員約5.5mの舗装市道（水路介在）とそれぞれほぼ等高にて接面する。（いずれも建築基準法第42条1項1号道路） 尚、水路については西側及び南側の何れも暗渠であることから、占用許可は不要との事である（北名古屋市建設部聴取内容による）。
土地の利用状況等	対象専有部分が存する一棟マンションの敷地として利用されている。 隣接不動産の状態は、北側は道路を挟んで事業所、東側は水路を挟んで駐車場、共同住宅、南側は道路を挟んで店舗、西側は道路を挟んで、店舗、農地である。
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 あり ガス配管 あり 下水道 なし（集中浄化槽）
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和47年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は農地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は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には該当していない。
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は北名古屋市洪水ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・敷地権の目的となっている土地の種類は賃借権（一般定期借地権）である。契約内容等については現況調査報告書参照。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レインボー片場	
建物の用途	共同住宅 (総戸数30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22日新築 経過年数 約 30 年 経済的残存耐用年数 約 10 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	ルーフィング葺
	外壁	タイル貼り、吹付タイル等
	その他	標準仕様
設備等	エレベーター	有 (1基)
	駐車場	有 (月額6,500円) 申し込めば使用できる。
	集会室	なし
	その他	特になし
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有 名称 (レインボー片場管理組合) 法人格 無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	高光トラスト株式会社
	管理形態	管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合修繕積立金総額 (令和7年8月31日現在) 10,489,746円 ・大規模修繕計画 無 (但し、平成28年8月頃実施済み) ・負担決議された工事負担金の有無 無 ・耐震性能診断の受検の有無 無 ・ペット飼育 可 (但し、小型で抱き抱えられる範囲) ・規約共用部分 有 (管理人室) 	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	8階(802号室) 中間住戸 主要開口部の方位:南向き	
床面積	70.27㎡(登記面積)	
間取り	3LDK ・南側にバルコニーあり(約10.74㎡)	
仕様	天井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	内壁	クロス等
	設備	電気、水道、ガス等
	その他	特になし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	8,900円(月額)
	修繕積立金	7,100円(月額)
	割合借賃 (借地料)	9,780円(月額)
	滞納額	なし(令和7年9月30日現在)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・調査時、空き家であった。 ・床の変色、クロス壁の汚損等の経年相応の劣化が認められた。 ・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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
308,000	70.27	0.19	4,110,000

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3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数10年 / (経済的残存耐用年数10年 + 経過年数30年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.19

(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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土地利用権等割合 オ	敷地権割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
110,000	1.06	1296.00	0.95	0.30	$\frac{7,353}{235,959}$	1,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 北名古屋（県）5-2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $123,000\text{円/m}^2 \times 100.6/100 \times 100/105 \times 100/107 = 110,000\text{円/m}^2$
 （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：角地 1.05

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.06

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 土地利用権等割合：残存年数等を考慮の上、一般定期借地権割合を30%と査定した。

カ 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
4,110,000	1,340,000	1.05	5,720,000

ウ 個別格差：階層補正 1.05 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.05

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(北名古屋市及び周辺市町内等))

A 令和6年2月 86,000円/㎡(平成7年7月建築, 専有面積70.6㎡)

B 令和6年6月 167,000円/㎡(平成4年5月建築, 専有面積65.36㎡)

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	86,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	86,000
B	167,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{180}$	89,000

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、敷地権の種類等を考慮した。

(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
86,000	1.05	70.27	6,350,000

ア 基準階の比準価格：敷地権の種類(定期借地権)で規範性の高いAを重視し、Bを比較考量に留めた。

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年日期首有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年日期末復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
961千円 (20.6%)	426千円	8.8%	4,696千円	0.7873	3,697千円 (79.4%)	4,660,000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年日期末復帰価格：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	1,020	1,020	1,000	1,000
共益費収入	36	36	36	36
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,056	1,056	1,036	1,036
空室損失	106	106	104	104
貸倒損失	32	32	31	31
有効総収益	918	918	901	901
イ 総費用				
維持管理費	107	107	107	107
修繕費	31	31	30	30
公租公課（地代含む）	204	204	204	204
損害保険料	22	22	22	22
その他費用	28	28	27	27
運営支出合計	392	392	390	390
資本的支出	255	85	85	85
総費用合計	647	477	475	475
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）	42.7	42.7	43.3	43.3
エ 有効純収益	271	441	426	426
オ 複利現価率（割引率8.3%）	0.9234	0.8526	0.7873	
カ 有効純収益の現価	250	376	335	

※ 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8.3%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、物件の費用性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、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－イ
①積算価格	5,720,000	0	5,720,000
②比準価格	6,350,000	0	6,350,000
③収益価格	—		4,660,000
④調整後の価格	6,060,000		

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、名義書換料相当額、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	名義書換 料相当額 オ	その他の控 除減価 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -(オ+カ)
6,060,000	0.8	0.8	-	110,000	-	3,770,000

イ 市場性修正：定期借地権付マンションであり、市場滞留期間の長期化リスクを考慮した。

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：必要なし。

オ 名義書換料相当額：土地賃貸借契約の締結に伴う名義変更費用。

第6 参考価格資料

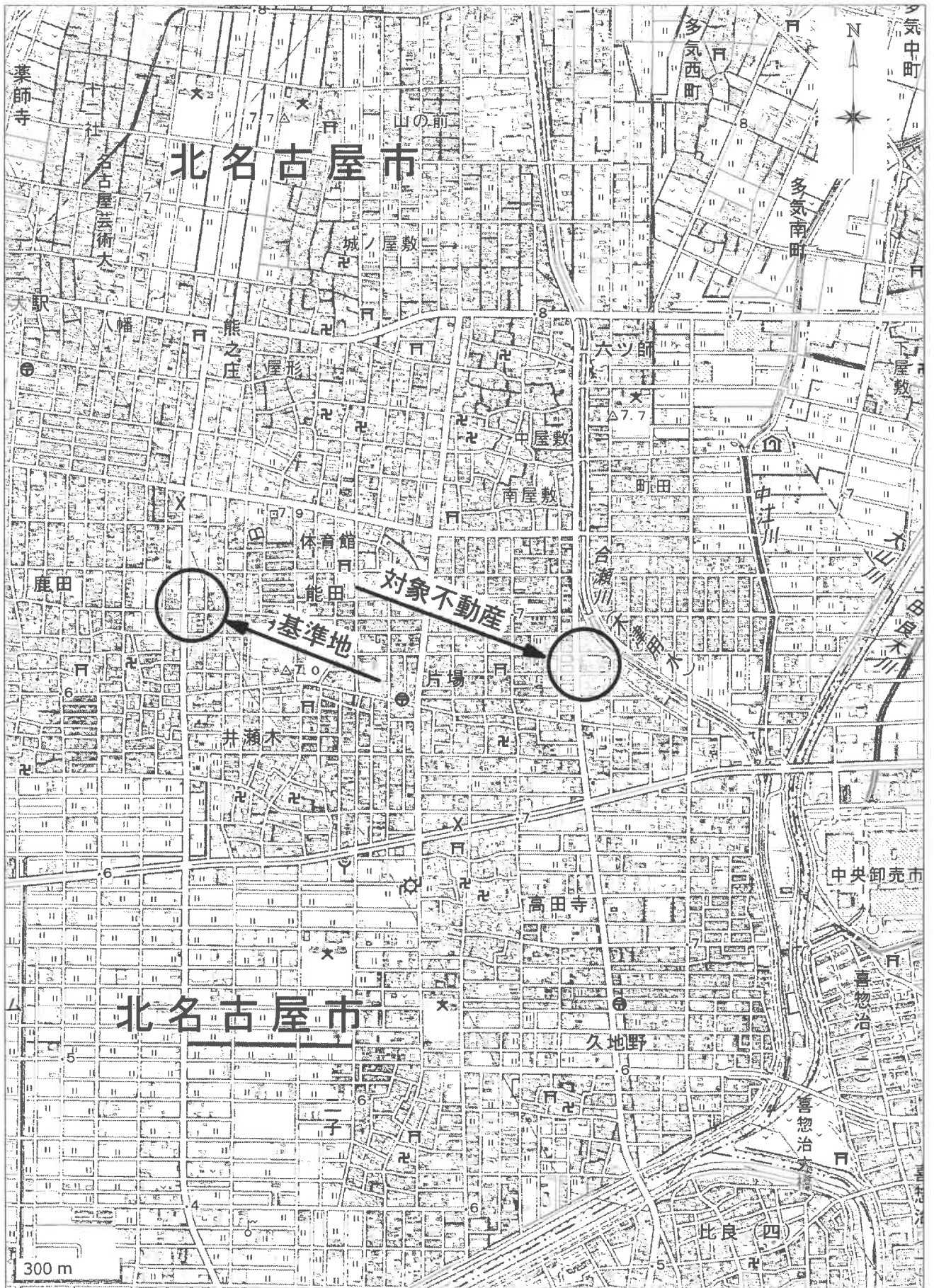
都道府県地価調査価格（北名古屋(県)5-2)

所 在 : 北名古屋市鹿田西赤土8 2 番外
価 格 : 123,000円/m²
位 置 : 名鉄犬山線「西春」駅の北東方道路距離約1,600m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 761m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西側幅員18.7m県道に接面、南側側道
用途指定等 : 第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 店舗、営業所等が混在する路線商業地域

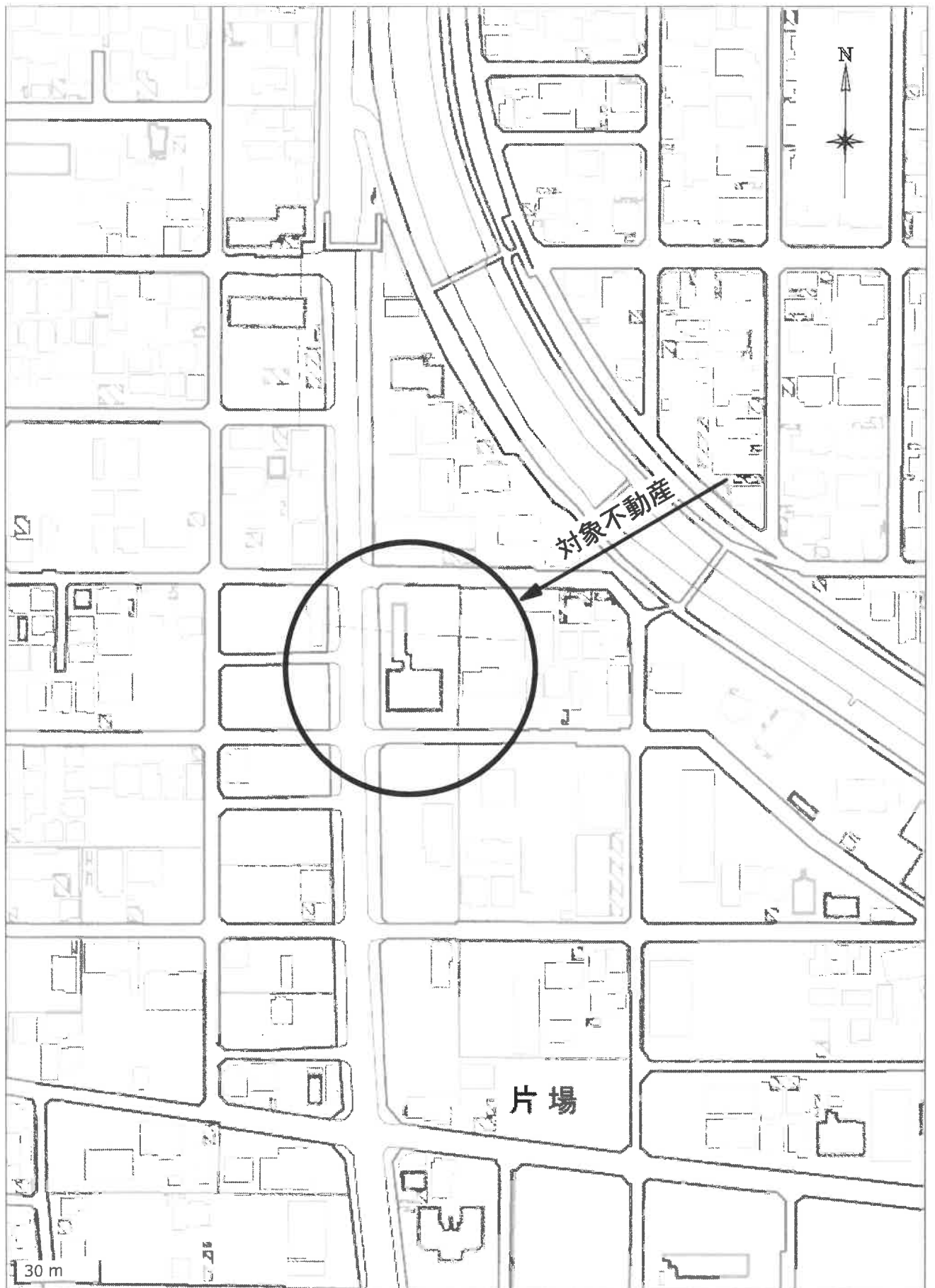
第7 附属資料

- 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

位置図

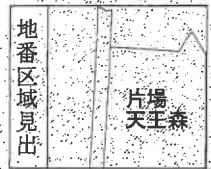


付近案内図





(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	所在	北名古屋市片場天王森			地番	1番		
出縮	1/500	精度区分	甲三	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。

令和7年7月31日
名古屋法務局



登記年月日：平成8年3月21日

3504480

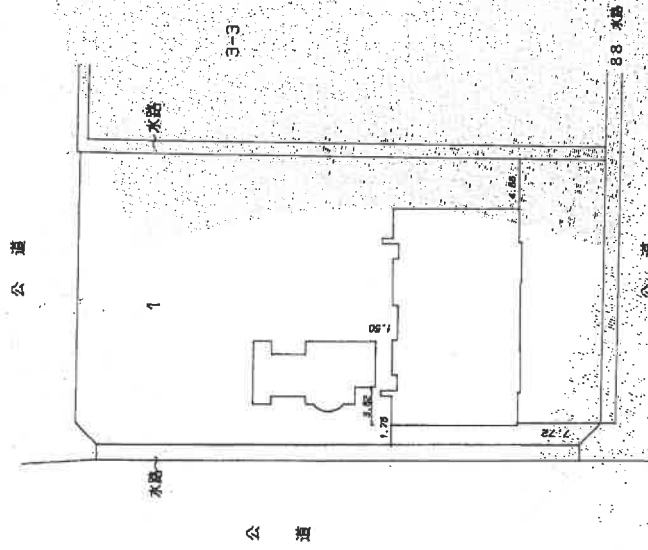
各階平面図

北名古屋市片場

建築物の平面図

家屋番号

建築物の所在 西春日井郡御膳町大字片場字天王森1番地



作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

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7月31日

名古屋法務局

登記官

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(1/3)

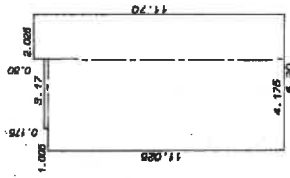
請求番号：24-2

A4判に縮小

登記年月日 平成8年3月21日

3504508

各階平面図



面積計算表

3.170 x 0.175 =	0.554750
4.175 x 11.025 =	46.029375
2.025 x 11.700 =	23.692500
床面積 70.276625	
床面積 70.27 m ²	

区分した建物の

建物図面

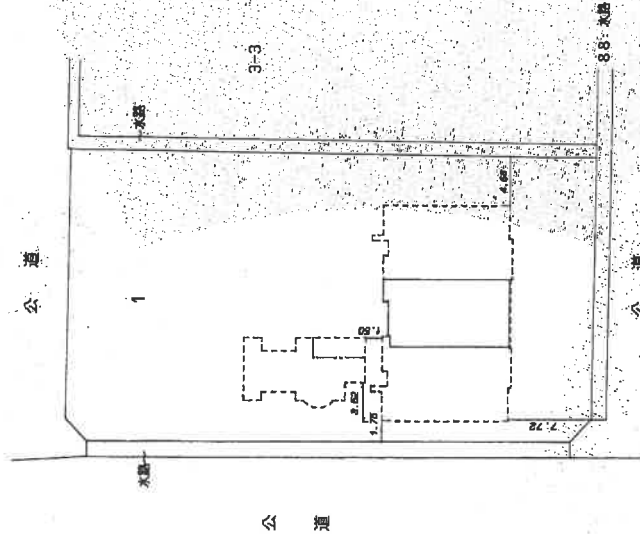
✓ 建物番号 8-0-2

家屋番号 宇天王森1番の 8-0-2

建物の所在 西春日井郡御膳町大字片場寺天王森1番地

北名古屋市片場

建物の存在する部分 8 階



A4判に縮小



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会印)

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7月31日

名古屋法務局

登記官

