

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19日 午前 9時50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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30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 津島市蛭間町字西屋敷 1147番地1

建物の名称 ラドーニ青塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蛭間町字西屋敷 1147番1の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.79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 津島市蛭間町字西屋敷1147番1

地 目 宅地

地 積 1194.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 津島市蛭間町字西屋敷1147番2

地 目 雑種地

地 積 95平方メートル

### (現況)

地 目 宅地

### (敷地権の表示)

土地の符号 1



## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万8515分の8424

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万8515分の8424



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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 津島市蛭間町字西屋敷 1147番地1  
建物の名称 ラドーニ青塚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蛭間町字西屋敷 1147番1の104  
建物の名称 104  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 79.79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 津島市蛭間町字西屋敷1147番1  
地 目 宅地  
地 積 1194.62平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 津島市蛭間町字西屋敷1147番2  
地 目 雑種地  
地 積 95平方メートル

#### (現況)

地 目 宅地

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1



## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万8515分の8424

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万8515分の8424



令和 7 年(ケ)第 282 号

令和 7 年 10 月 24 日受理

令和 7 年 12 月 19 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 津島市蛭間町字西屋敷 1147番地1

建物の名称 ラドーニ青塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蛭間町字西屋敷 1147番1の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.79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 津島市蛭間町字西屋敷1147番1

地 目 宅地

地 積 1194.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 津島市蛭間町字西屋敷1147番2

地 目 雑種地

地 積 95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 26万8515分の8424

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万8515分の8424

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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積：</li> </ul>	
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	次のとおり 管理費 月額 10,730円 修繕積立金 月額 8,600円 駐車場使用料 月額 5,000円 専用庭使用料 月額 500円 水道代 従量制	令和7年11月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,009,068円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	中部互光株式会社 電話 ( )	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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"/> 土地建物位置関係図 (概略) 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

- |              |  |
|--------------|--|
| ■管理費等の滞納額の内訳 | 管理費 374,585円 (令和4年12月分～令和7年10月分)<br>修繕積立金 292,400円 (令和5年 1月分～令和7年10月分)<br>駐車場使用料170,000円 (令和5年 1月分～令和7年10月分)<br>専用庭使用料 17,000円 (令和5年 1月分～令和7年10月分)<br>遅延損害金 155,083円 (令和4年12月分～令和7年10月分) |
| ■駐車場         | 有 (月額5,000円)<br>※すぐには使用できない (抽選)   |
| ■ペット飼育等      | 小鳥、魚類以外不可  |
| ■規約共用部分      | 無  |
| ■大規模修繕計画の有無  | 有 (令和8年から令和9年頃実施予定)  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 々 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地権土地上には、駐車場が18台ありますが、戸数より少ないため、抽選で外れた方は敷地権土地西側の敷地権外の駐車場を利用しています。</li> <li>2 同駐車場は、ラドーニ青塚管理組合が一括で賃借しているため、合計38台分が駐車でき、その利用料は、敷地権土地上の駐車場と同様に月額5,000円です。</li> <li>3 水道代が「従量制」とあるのは、管理費から優先的に引き落とされることになっており、債務者兼所有者も管理費を一部払っているため、その中から水道代に充てられていることから、延滞金額はありません。</li> <li>4 その他は、送信した回答書のとおりです。</li> </ol>

(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

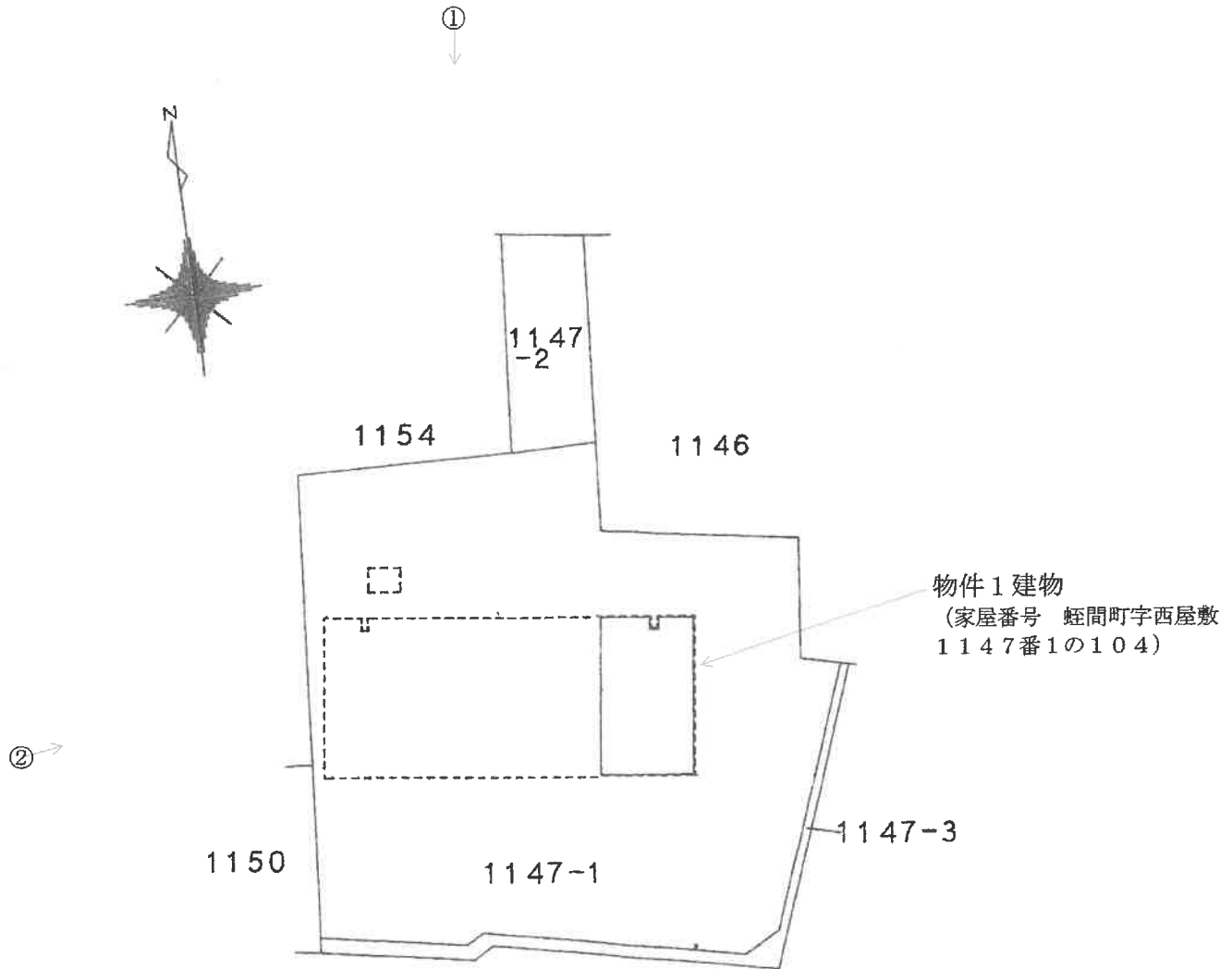
- 1 物件1建物は、住民票写し、郵便物の存在及び現認使用状況により、債務者兼所有者が占有していることが認められた。なお、債務者兼所有者は、照会書に対する回答もなく、本調査期日の通知に対しても応答はなかった。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、平成8年1月新築の全34戸の地上9階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受けがあり、物件1建物は1階東端に位置し、専用庭がある。
- 3 物件1建物は、経年相応の汚損や傷みが認められる。また、キッチンの北側壁上部に穴が空いている。
- 4 物件1建物は東端に位置するため、浴室、和室及び洋室③の東側に窓があり室内は明るい。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3枚目のとおりである。

(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
R7年 10月24日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 10月28日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各交付申請
R7年 10月28日 (火) 14:10 - 14:35	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影、照会書ポスト投函
R7年 11月13日 (木)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付 津島市役所に対し、住民票写し交付申請
R7年 11月20日 (木)	郵便	債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R7年 12月5日 (金) 14:30 - 15:10	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、評価人同行
R7年 12月15日 (月) 12:05 - 12:10	電話	管理会社担当者より聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>目的物件は全戸不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 5日</p> <p>目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

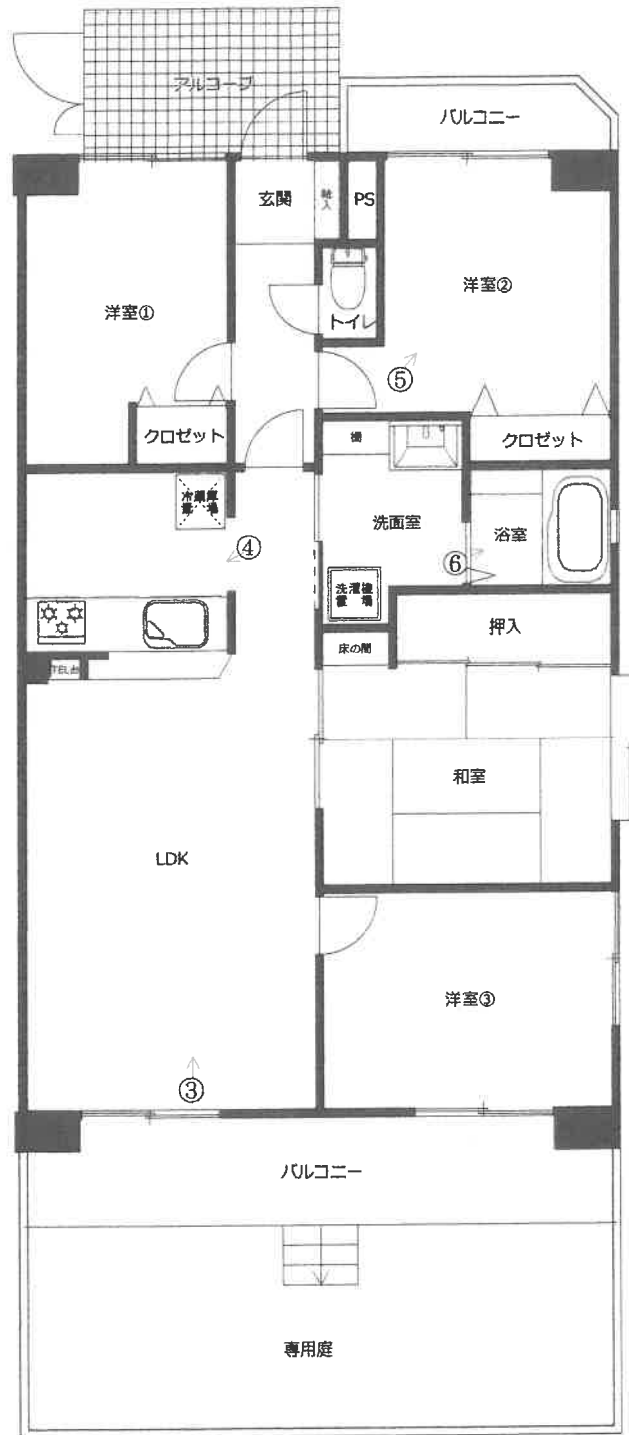
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 建物間取図（概略）



1 階

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

( 9 枚目)



① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋室②



⑥ 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 282 号  
令和 7 年 10 月 27 日 受 理  
令和 7 年 12 月 5 日 現 地 調 査  
令和 7 年 12 月 5 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

松 原 一 隆 印

## 第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 5,580,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>津島市蛭間町字西屋敷 1147番地1 ラドーニ青塚</p> <p>蛭間町字西屋敷 1147番1の104 104 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 79.79 平方メートル</p> <p>1 津島市蛭間町字西屋敷1147番1 宅地 1194.62 平方メートル</p> <p>2 津島市蛭間町字西屋敷1147番2 雑種地 95 平方メートル</p> <p>1 所有権 26万8515分の8424</p> <p>2 所有権 26万8515分の8424</p>	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	敷地権の目的である土地「土地の符号2」の地目は宅地である。		

#### 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	名鉄津島線「青塚」駅 南方 約 1200m (道路距離) (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 建築基準法第22条区域 周知の埋蔵文化財包蔵地(蛭間遺跡) 宅地造成工事等規制区域
画地条件	地形 積状 間口・奥行	1,289.62㎡ 不整形、三方路 間口(北側)約 6.0m、奥行約 52.5m
接面道路の状況	北側 現況幅員約 7.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号) 南側 現況幅員約 3.4m 舗装市道に概ね等高にて接面 東側 現況幅員約 3.4m 舗装市道に概ね等高にて接面 (いずれも建築基準法第42条2項 セットバック済み)	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地等に利用されている。 また、西側隣接地は敷地外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 なし(集中浄化槽)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和46年、昭和57年、平成元年)等の資料から、本件土地は元々、個人宅の敷地として利用されており土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・津島市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域内に該当する。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラドーニ青塚	
建物の用途	居宅 (総戸数 34 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 1 月 31 日 新築
	経過年数	約 30 年
	経済的残存耐用年数	約 10 年
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出防水 タイル貼り、一部吹付タイル 屋外平面駐車場、敷地外駐車場、自転車置場 オートロック、メールコーナー、防犯カメラ
設備等	エレベーター 駐車場	有 有 駐車場使用料 月額 5,000 円/台 すぐには使用できない(抽選)
	集会室 その他	無 特になし
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	有 名称 : ラドーニ青塚管理組合 法人格 : 無 全委託管理 中部互光株式会社 管理員 : 有(2日/週) 管理人室 : 無 その他 : 特になし
	管理方式 管理会社 管理形態	
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金( 50,200,444円 ) : 令和7年9月30日現在</li> <li>・ 大規模修繕計画の有無 : 有 時期は未定、令和8~9年頃を計画中</li> <li>・ 負担決議された工事負担金 : 無</li> <li>・ 耐震性能診断の受検の有無 : 無</li> <li>・ ペット飼育等 : 不可 小鳥、魚類以外不可</li> <li>・ 規約共用部分の有無 : 無</li> <li>・ その他 : 以下の通り。</li> </ul> <p>・ 本件一棟の建物は建築確認の申請(平成7年2月9日)が行われ、建築当時の市街化調整区域(用途地域の指定がない区域)の容積率400%に適合した建物となっている。しかしながら、建築基準法の改正に伴い平成8年5月31日から津島市における市街化調整区域の容積率は200%に変更されているため、本件一棟の建物は将来の建替時に同規模の建物を建築できない可能性が高い。</p>	

## (2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	1階（104号室） 主要開口部の方位 南向き		
床面積	79.79 m <sup>2</sup> （登記面積）		
間取り	4LDK バルコニー 有（ 南・北側 計 13.55m <sup>2</sup> ） アルコーブ 有（ 北側 5.89m <sup>2</sup> ） 専用庭 有（ 南側 18.00m <sup>2</sup> ） パンフレット記載面積		
仕様	天井 床 内設 その他	井 壁 備 他	ビニールクロス等 フローリング、カーペット敷、畳等 ビニールクロス等 電気、水道、都市ガス、集中浄化槽 食器洗い乾燥機（ビルトイン）、浴室乾燥機
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 専用庭使用料 滞納額 その他		10,730 円（月額） 8,600 円（月額） 5,000 円（月額） 500 円（月額） あり（ 令和7年11月11日現在 1,009,068 円 ） 管理費 374,585 円 R4.12～ R7.10 修繕積立金 292,400 円 R5.1～ R7.10 <hr/> 小 計 666,985 円 駐車場使用料 170,000 円 R5.1～ R7.10 専用庭使用料 17,000 円 R5.1～ R7.10 遅延損害金 155,083 円 R4.12～ R7.10 <hr/> 小 計 342,083 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	・ 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。 ・ キッチン北側壁に穴が空いている。 ・ LDKと洗面室に段差がある。		

## 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
292,000	79.79	0.23	5,360,000

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20%) = 0.23

#### (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
43,700	0.98	1,289.62	0.95	$\frac{8,424}{268,515}$	1,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 津島-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 52,300\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/105 & \times 100/114 & = & 43,700\text{円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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（南向き +5.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

交通接近条件：最寄駅への距離（-5.0）= 0.95

環 境 条 件：居住環境（20.0）= 1.20

地 域 格 差：1.14 = 0.95 × 1.20

イ 個 別 格 差：三方路（1.05）×規模（0.95）×形状（0.98）= 0.98

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
5,360,000	1,650,000	0.95	6,660,000

$$\text{ウ 個別格差} : \begin{matrix} \text{階層補正} \\ 0.95 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{位置補正} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{その他補正} \\ 1.00 \end{matrix} = 0.95$$

## 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（津島市内）

※取引価格は取引総額を内法面積で除した価格である。

A	令和7年4月	132,000円/㎡	(1993年2月建築、専有面積 72.19㎡)
B	令和6年10月	136,000円/㎡	(1993年1月建築、専有面積 79.54㎡)

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	132,000	100	100.0	100	100	100	122,000
		100	100	108	100	100	
B	136,000	100	100.0	100	100	100	133,000
		100	100	102	100	100	

- ◇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、リフォームの有無等を考慮した。
- ◇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、エレベーターの有無、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
128,000	0.95	79.79	9,700,000

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	
	712千円 (17.6%)	422千円	9.5%	4,309千円	0.7722	

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	128	128	128	128
修繕費	28	28	28	28
公租公課	136	136	136	136
損害保険料	23	23	23	23
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	315	315	315	315
資本的支出	482	60	60	60
総費用合計	797	375	375	375
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）	38.7	38.7	39.5	39.5
エ 有効純収益	17	439	422	422
オ 複利現価率（割引率9.0%）	0.9174	0.8417	0.7722	
カ 有効純収益の現価	16	370	326	

※ 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、建物の建築年、管理の状況等を勘案の上、割引率を9.0%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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参考にして、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	6,660,000	0	6,660,000
②比準価格	9,700,000	0	9,700,000
③収益価格	—		4,040,000
④調整後の価格	8,800,000		

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
8,800,000	0.90	0.80	0.88	—	5,580,000

イ 市場性修正： 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定及び市街化調整区域に存する既存不適格建築物であることから、10%を減価した。

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： 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。

オ その他の控除（敷金等）： 必要なし。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（津島-1）

所在地：愛知県津島市牛田町字江南21番  
価格：52,300円/㎡  
位置：名鉄津島線「青塚」駅 南方 約 4,000m（道路距離）  
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  
接面街路：南側 6.0m 市道に接面  
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

## 第7 附属資料

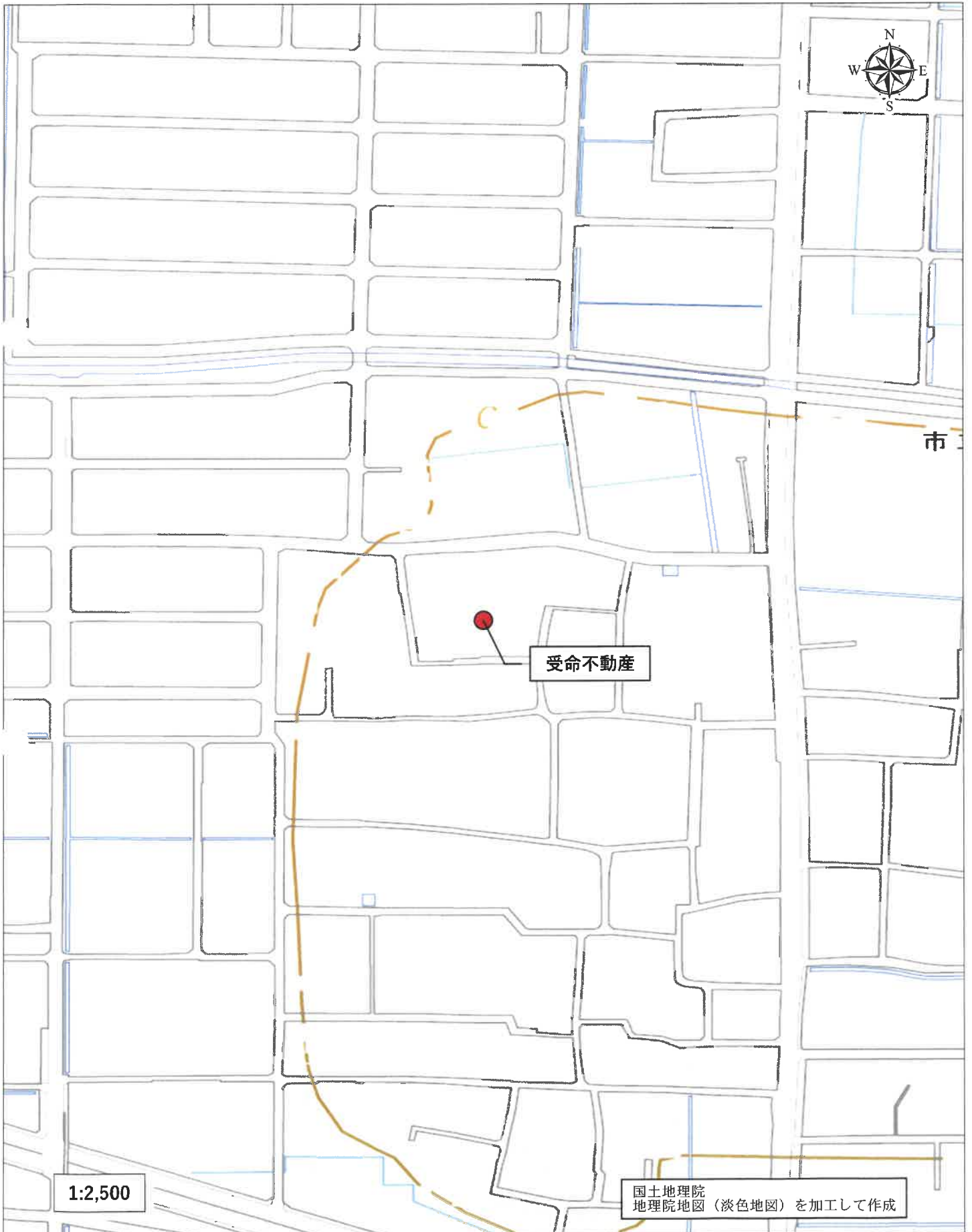
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

以上

# 位置図



# 付近案内図





請 求 部 分	所 在	津島市蛭間町字西屋敷			地 番	1147番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)国調法1-9-5指定		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和56年3月30日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和56年5月22日		補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月29日  
名古屋法務局津島支局  
登記官



登記年月日：昭和57年9月10日

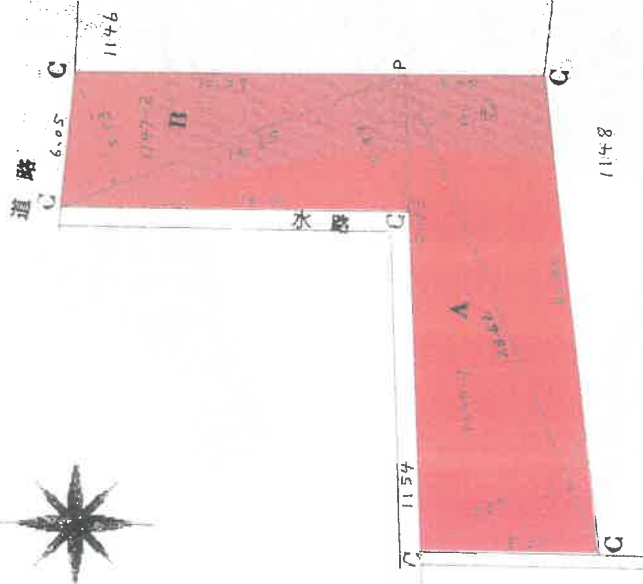
1112074

前 1147 後・新 1147-1 ~ 1147-3

地番 1147-1

地積測量図

土地の所在 津島市蛭間町字西屋敷



面積計算

$23.56 \times (7.57 + 5.93) \times \frac{1}{2} = 159.030$

A 1147-1 159 m<sup>2</sup>

$16.65 \times (5.53 + 5.89) \times \frac{1}{2} = 95.07150$

B 1147-2 95 m<sup>2</sup>

新築	略号
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属標
M	刻

令和7年8月29日 名古屋務務局津島支局 登記簿

附属資料4  
地積測量図写

A 4 半縮小

5.57

申請人

作成者

縮尺

登記年月日：平成8年2月9日

1218790

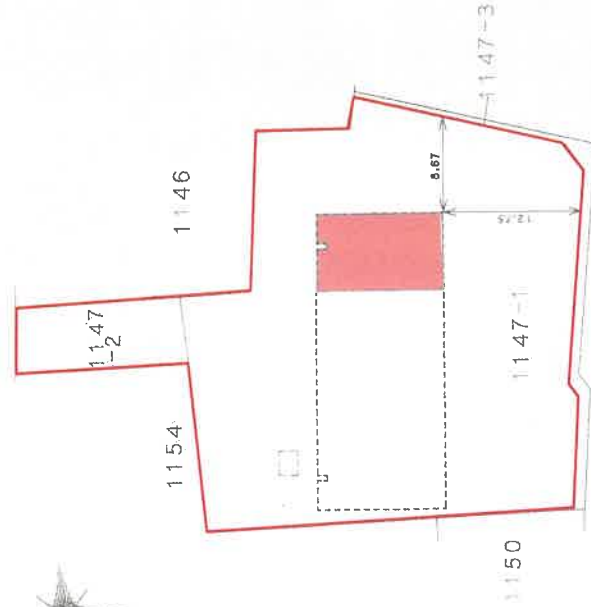
各階平面図

家屋番号

蛭間町字西屋敷  
1147番1の104

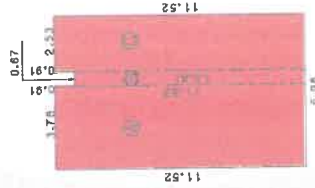
建物の所在  
津島市蛭間町字西屋敷1147番地1

建物図



求積表

A)	3.78 x 11.52 =	43.5456
B)	0.67 x 10.61 =	7.1087
C)	2.53 x 11.52 =	29.1456
計		79.7999
合床面積		79.79 m <sup>2</sup>



附属資料 5  
建物図面・各階平面図写



(隣接の存在を部分 1冊)

単位：メートル

A4判に縮小

申請人

縮尺

2/50

作製者

(会員専用)

(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11日

名古屋法務局津島支局

登記官

地図整理番号：M31568

# 建物間取図（概略）



# 写真



写真①



写真②