

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 佐野 聡 美

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 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥 15番地3

建物の名称 シヤトレーオーシヤンビュー南知多

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五郎ケ奥 15番3の18

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 70.12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 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥15番3

地 目 宅地

地 積 1668.25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 1万11分の257



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 22日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥 15番地3

建物の名称 シヤトレーオーシャンビュー南知多

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五郎ケ奥 15番3の18

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 70.12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 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥15番3

地 目 宅地

地 積 1668.25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 1万11分の257



令和 8 年(ケ)第 7 号

令和 8 年 2 月 10 日受理

令和 8 年 3 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥 15番地3

建物の名称 シヤトレーオーシヤンビュー南知多

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五郎ケ奥 15番3の18

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 70.12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 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥15番3

地 目 宅地

地 積 1668.25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 1万11分の257

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"> — 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住居として空き家の状態で占有している。 <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"/> つぎのとおり 管理費 月額9,300円 修繕積立金 月額20,000円 駐車場使用料 月額6,000円	令和8年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日鉄興和不動産コミュニティ株式会社	
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) 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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 — 保管開始日 令和 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"/> 土地建物配置図 (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

(枚目)

そ の 他 の 事 項

■管理会社担当者

(R8. 2. 20日付け回答書要旨)

- 1 管理組合名称
シャトレオーシャンビュー南知多管理組合
- 2 法人格の有無
無
- 3 管理方式
全委託管理
- 4 管理形態
管理員 無
管理室 無
- 5 大規模修繕計画の有無
令和5年3月実施済み
- 6 負担決議された工事負担金の有無
無
- 7 耐震性能診断の受検の有無
無
- 8 駐車場
有(屋外月額4,000円 屋内月額6,000円)
前区分所有者に駐車場使用契約があった場合は申し込めば使用できる。前区分所有者に駐車場使用契約がなかった場合は順番待ちのためすぐに使用できない。(本件は駐車場使用契約があるので、申し込めば使用できる。)
- 9 ペット飼育
可 犬、猫の飼育は室内に限る。エレベーター、通路などではかかえて運ぶこと。(使用細則1条11項)
- 10 規約共用部分
登記された箇所は存在しない。
- 11 その他
マンション西側のコンクリート吹き付け法面(延べ長さ約50メートル、高さ約18メートル)状況について、令和3年6月21日、7月8日の2回調査が行われ、①法斜面全体の亀裂面から低木・草などが植生し繁茂した状態となっていること、②隣地は自然斜面となっているため境界部で侵食が進みモルタルが浮いた状態になっていること、③法尻の状態は亀裂が点在するものの剥離は確認されていないこと、④法中間部は植生が繁茂している亀裂は、剥離が進行していないものの亀裂からモルタルコンクリートが浮いた状態にあること、⑤吹き付け面に発生している孔を確認すると、吹き付けたモルタルコンクリートの厚さは5センチ前後で、その背後の地山斜面との間に3～5センチ前後の隙間が発生していることなどが報告されている。
調査結果において具体的な危険度の記載はないものの、対策として落石防止網の提案(見積額850万3000円)がなされている。
現時点で具体的な対策工事の予定はないものの、緊急に法面对策が必要になった際には、各区分所有者からの臨時費用徴収が発生することを考慮し、管理組合は管理会社を通じて、その旨を新規購入者に対し、事前告知をしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、昨年8月まで私一人が居住していましたが、転職し勤務先が変わったことで転居しました。任意売却をお願いしていますので、現在は空き家の状態です。 2 ペットの飼育はしてませんでした。リフォームなどはしていません。不具合のある箇所はありませんが、水道設備や給湯器などが古いと思います。 3 本件建物は7階ですので、見晴らしが良く、天気がいい日などはリビング・ダイニングや洋室②から南東方向に富士山が見えたり、夏は花火などが見られます。風通しもよく、道路から少し入ったところですので、静かです。 4 本件建物には管理人が常駐していませんので、不具合があったときは管理会社へ連絡することになります。 5 私は駐車場を使用する契約をしていますので、申し込めばすぐに使用できると思います。

(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

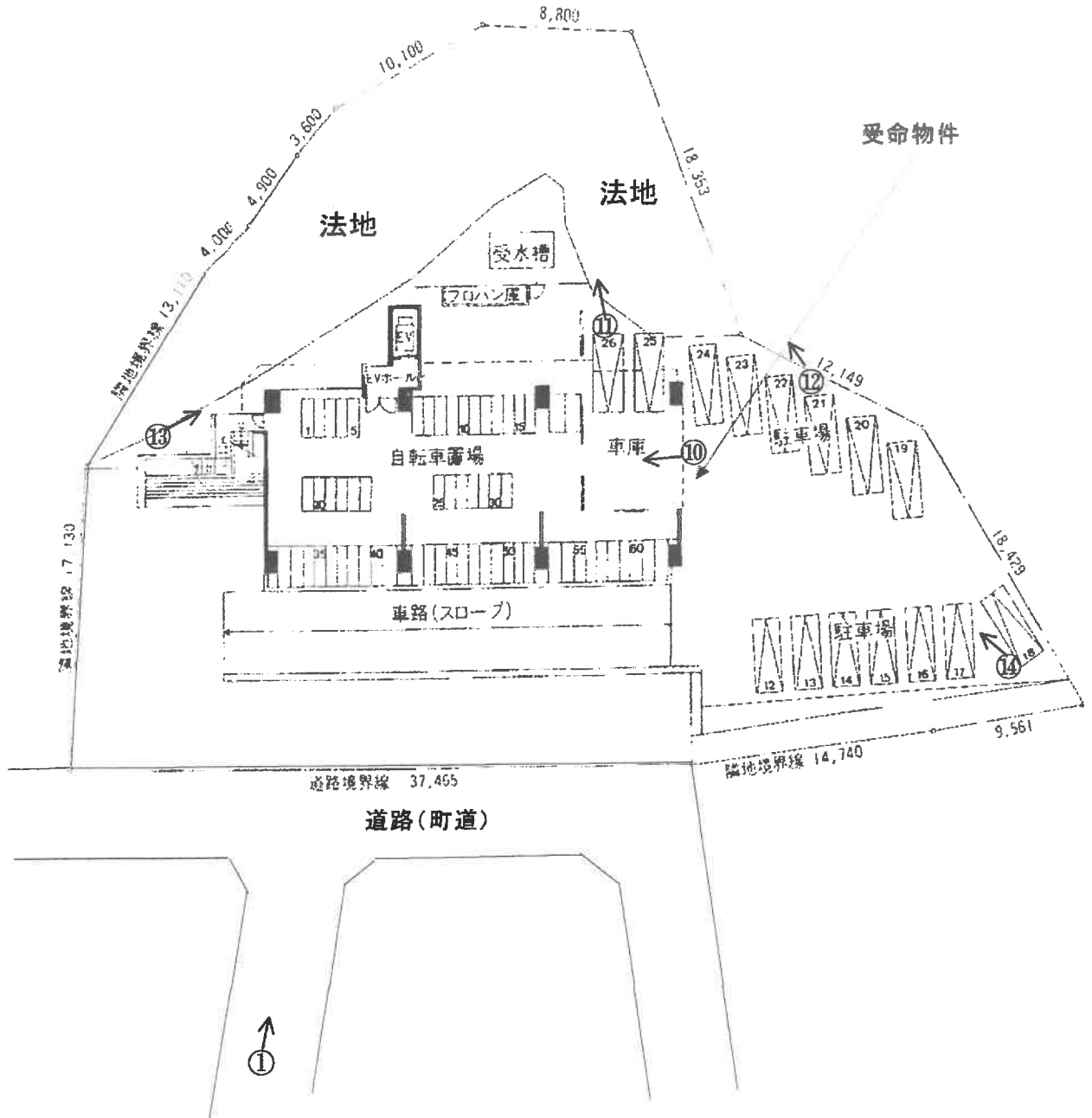
- 1 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、債務者兼所有者の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地上に本件建物を含む一棟のほか、屋内及び屋外駐車場並びに自転車置場が設置されていた。西側は、高低差最大約18メートル、勾配最大約60度の法面となっており、現在モルタル吹付コンクリート法面となっている。管理組合では法面对策として令和3年6月及び7月に調査を実施し対応策として落石防止網（見積額850万3000円）の提案を受けているが、具体的な工事予定はないとのことである。緊急に法面对策が必要になった場合、各区分所有者からの臨時費用徴収が発生する可能性がある。
- 3 債務者兼所有者によると駐車場は、現在、自分自身が使用契約を締結していることから、申し込めば使用できるとのことであった。
- 4 本件建物は、建物全部事項証明書によると平成8年6月5日新築で約29年経過しており、経年相応のクロスや床の汚れ、劣化等が見られた。雨漏りなどの不具合のある箇所は、一見して確認することはできなかった。

(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
8年2月12日(木) 9:30-10:00	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
8年2月12日(木) 10:15-10:20	美浜町大字河和	債務者兼所有者に対し、期日連絡通知書(2月27日午後1時00分)投函
8年2月12日(木) 11:30-11:45	名古屋法務局半田支局	公図、建物図面、地積測量図等交付申請
8年2月12日(木)	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等について照会書を送付
8年2月21日(土) 14:40-14:45	電話	任意売却を実施している不動産会社の担当者に立会を依頼
8年2月27日(金) 13:00-14:05	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、債務者兼所有者及び任意売却を実施している不動産会社の担当者立会
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月27日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を立ち会わせてうえ、任意売却を実施している不動産会社担当者に債務者兼所有者から預かっている鍵で本件建物の鍵を解錠してもらい、立ち入った。解錠後、債務者兼所有者が臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

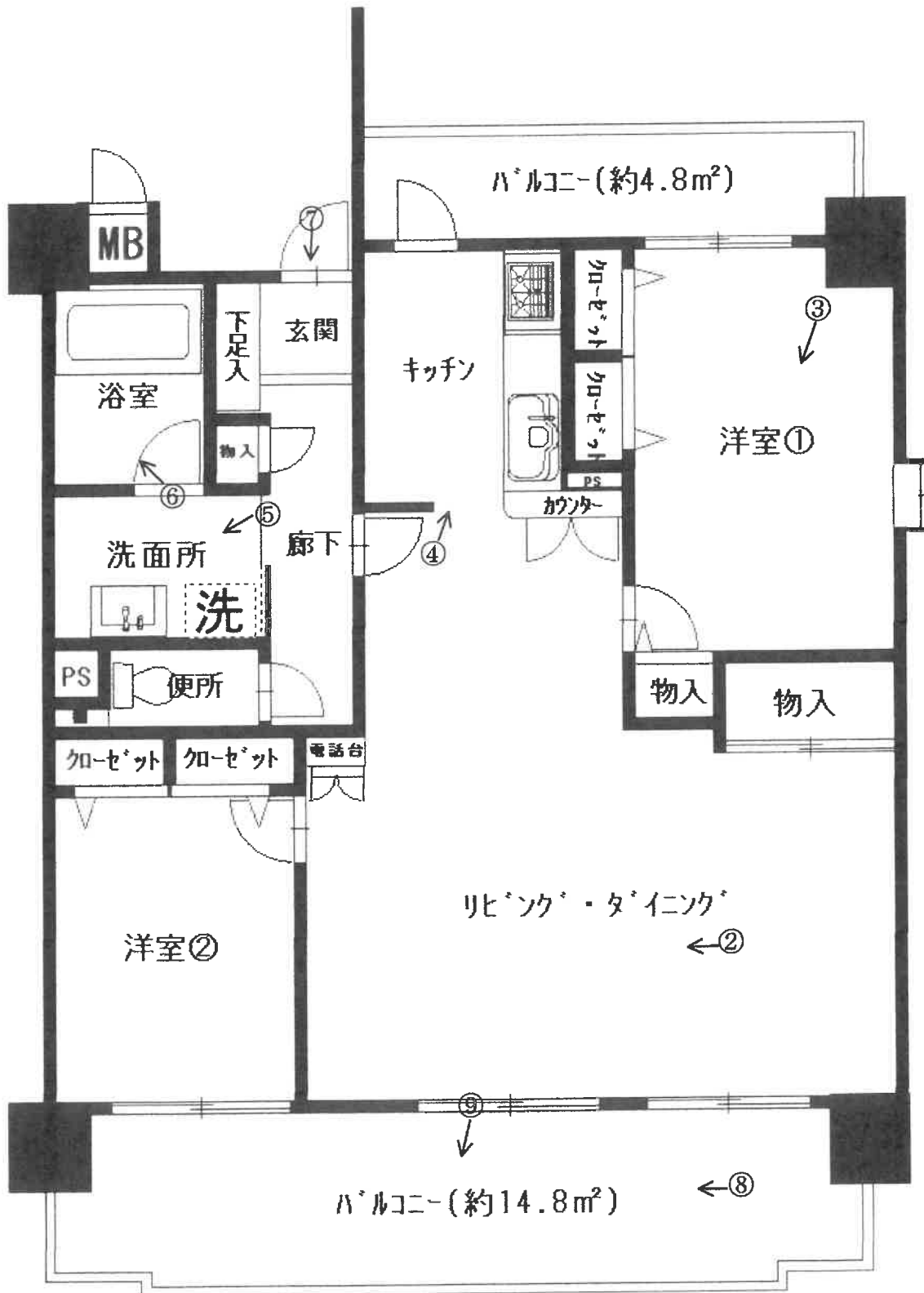
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（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)



(P 枚目)

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

本件建物を含む一棟の建物



駐車場への進入路

① 東方向から撮影



② 屋内の状況（リビング・ダイニング）



③ 屋内の状況（洋室①）



④ 屋内の状況（キッチン）



⑤ 屋内の状況（洗面所）



⑥ 屋内の状況（浴室）

（11枚目）



⑦ 屋内の状況（玄関）



⑧ バルコニーの様子

(12枚目)



⑨ リビング・ダイニングからの眺望の様子



⑩ 屋内駐車場の様子

(13枚目)

敷地権土地部分

北側隣地（地番 1 5 番 2 4）



モルタルの亀裂から草、木が生えている状況

⑪ 北側隣地（地番 1 5 番 2 4）境界付近の様子

敷地権土地部分

北側隣地（地番 1 5 番 2 4）境界付近



⑫ 北側隣地（地番 1 5 番 2 4）は自然斜面で、モルタルが浮いた状態になっている様子

(14 枚目)



⑬ 法尻部付近の様子



⑭ 屋外駐車場の様子

令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 2 月 12 日 受 理
令和 8 年 2 月 27 日 現地調査
令和 8 年 3 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 1,760,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥 15番地3</p> <p>建物の名称 シヤトレーオーシヤンビュー南知多</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 五郎ケ奥 15番3の18</p> <p>建物の名称 703</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建</p> <p>床面積 8階部分 70.12㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 知多郡南知多町大字大井字五郎ケ奥15番3</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1668.25㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 1万11分の257</p>		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	名鉄河和線「河和」駅 南東方 道路距離 約8,900m 南知多町コミュニティバス「葛ヶ崎南」バス停 西方 道路距離 約550m (附属資料 「位置図」 参照)	
付近の状況	高台に中規模一般住宅を中心にマンションが見られる住宅地域。	
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 その他規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法22条区域 土砂災害警戒区域(一部土砂災害特別警戒区域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,668.25㎡ 不整形 間口 約62m (東側間口) 奥行 約17m～約45m
接面道路の状況	南東側幅員約5m町道にほぼ等高に接面している。(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	当該物件のマンション及び駐車場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 なし なし(浄化槽)
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45年の住宅地図で調査したところ、土壌汚染の発生する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	・目的土地の西側は高低差最大約18m、勾配最大約60度の法面となっており、現在モルタル吹付コンクリート法面となっているが、亀裂面から低木・草などが植生している。また、一部ではモルタルが浮いた状態にある。管理組合では法面对策として令和3年6月調査を実施し対応策として落石防止網(見積額8,503,000円)の提案を受けているが、具体的な工事予	

特 記 事 項	定はない。今後緊急に改修工事が必要となった場合、各区分所有者から臨時の費用徴収等が発生する可能性がある。 <ul style="list-style-type: none">・愛知県がけに関する規定(がけ条例)の適用を受ける。・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	シヤトレオーシヤンビュー南知多	
建物の用途	居宅(総戸数 39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 6月 5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造陸屋根15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水 吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 (1基) 有 (4,000円~6,000円/月) 申し込めば使用できる。 (前区分所有者が駐車場契約がある場合) 無 ー
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：シヤトレオーシヤンビュー南 知多管理組合 法人格：無 全委託管理 日鉄興和不動産コミュニティ株式会社 管理人室：無 管理人：無
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：15,011,266円(令和8年1月31日現在) ・大規模修繕計画：令和5年3月頃実施済 ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可(使用細則有) 	

(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	8階(703号室) 角住戸 主要開口部の方位:南東向き	
床 面 積	70.12㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK バルコニー有(南東側 約14.8㎡、 北西側 約4.8㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 電気、上水道、プロパンガス —
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	9,300 円(月額) 20,000 円(月額) なし (令和8年1月31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"> ・窓からの眺望は良好である。 ・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 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
269,000	70.12	0.23	4,340,000

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
12,400	0.58	1,668.25	0.95	$\frac{257}{10011}$	290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 南知多(県)-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,600 \text{ 円/m}^2 & \times & 97.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 131 & = & 12,400 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位南西向等を考慮。

◇地域格差：街路条件 1.01 × 環境条件 1.30 = 1.31

イ 個別格差：規模 0.80 × 形状 0.90 × 高低差 (法地含) 0.80 = 0.58

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)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
4,340,000	290,000	1.04	4,820,000

ウ 個別格差：階層補正(8階) 1.03 × 位置補正（南東向き角住戸）1.01 × = 1.04

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（南知多町内）)

A 令和 7年 10月 66,600円/㎡（平成 3年 2月建築、専有面積 47.40㎡）

B 令和 6年 8月 62,100円/㎡（平成 3年 7月建築、専有面積 59.37㎡）

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	66,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{98}$	66,000
B	62,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{98}$	67,000

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/㎡)	個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
66,500	1.04	70.12	4,850,000

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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価値現価 エ×オ=カ	
16千円 (3.1%)	76千円	11.0%	670千円	0.7412	497千円 (96.9%)	510,000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	672	672	659	659
	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	708	708	695	695
	空室損失	71	71	70	70
	貸倒損失	21	21	21	21
	有効総収益	616	616	604	604
イ 総費用	維持管理費	112	112	112	112
	修繕費	27	27	27	27
	公租公課	112	112	112	112
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	18	18	18	18
	運営支出合計	288	288	288	288
	資本的支出	452	240	240	240
総費用合計	740	528	528	528	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		46.8	46.8	47.7	47.7
エ 有効純収益	ア-イ	-124	88	76	76
オ 複利現価率 (割引率10.5%)		0.9050	0.8190	0.7412	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-112	72	56	

※ 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10.5%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、物件の費用性を反映した①積算価格と市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、収益性は参考程度に留め、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	4,820,000	0	4,820,000
② 比準価格	4,850,000	0	4,850,000
③ 収益価格	—		510,000
④調整後の価格	4,410,000		

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＝カ
4,410,000	0.80	0.50	1.00	—	1,760,000

イ 市場性修正：危険性の伴う法地を含む不動産は需要が弱く、一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮して20%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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価調査価格（南知多(県)-1)

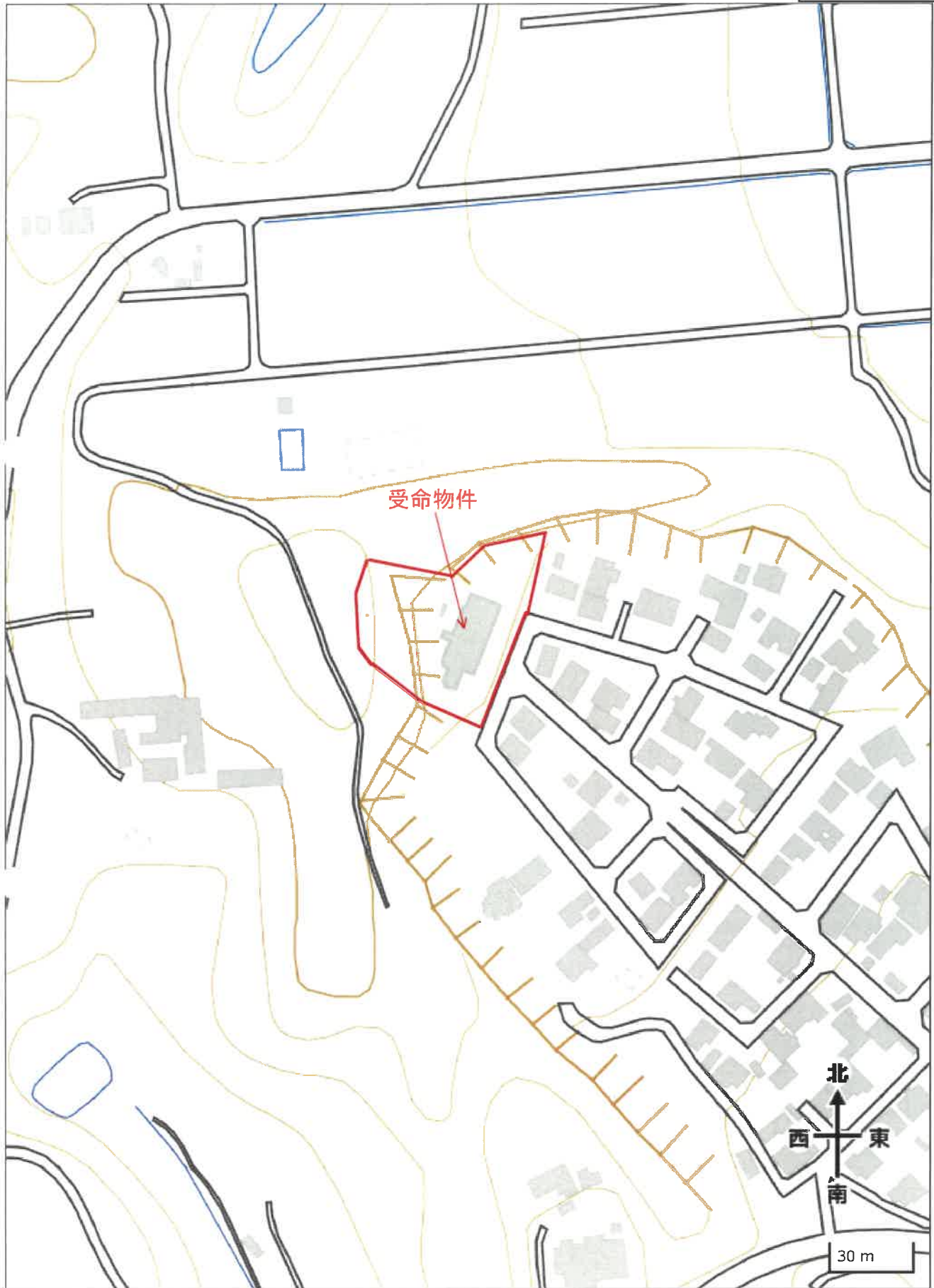
所 在：知多郡南知多町大字大井字西園114番1
価 格：16,600円/㎡
位 置：名鉄河和線「河和」駅 南東方 道路距離 約9,100m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：244㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側 幅員約6.0m町道
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率 60%，容積率 200%)
地域の概要：一般住宅、共同住宅に未利用地も多く見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

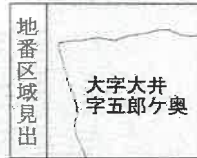




イ 15-123 ハ 11-12
ロ 15-41 ニ 11-9



(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	知多郡南知多町大字大井字五郎ヶ奥			地番	15番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	明治21年12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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年12月17日

東京法務局

地図整理番号：M95440

登記官

地積測量図写

A 4 版に縮小

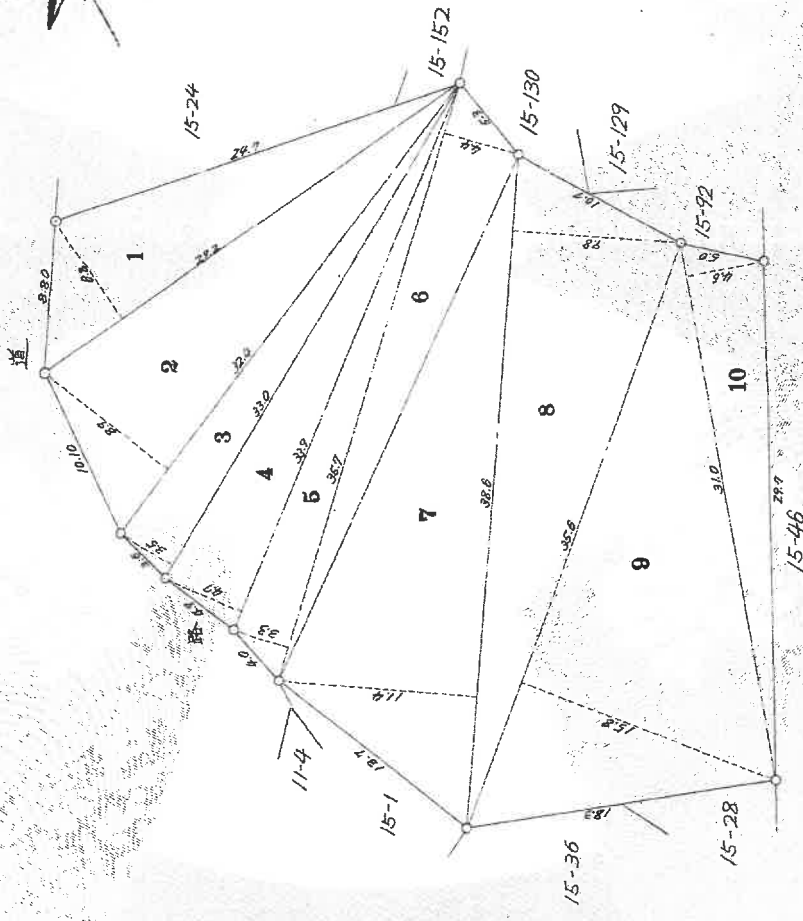
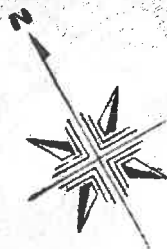
会員専用

48.4.12

作製年月日	作製者	申請人
昭和四八年四月八日		

新 0605519 地積測量図

地番	15-3
土地の所在	知多郡南知多町樽大井字五郎奥



1	272	x	68	=	185.50
2	324	x	87	=	281.36
3	330	x	35	=	115.50
4	337	x	47	=	157.33
5	357	x	33	=	117.81
6	357	x	44	=	157.08
7	386	x	114	=	440.04
8	386	x	93	=	358.38
9	356	x	153	=	542.68
10	310	x	46	=	142.60
					2560.04
					1280.02

単位 = x-1/2

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和48年4月12日

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。
 (名古屋法務局米田支局管轄)
 令和7年12月17日 東京法務局 登記官

地図整理番号：M05441

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面

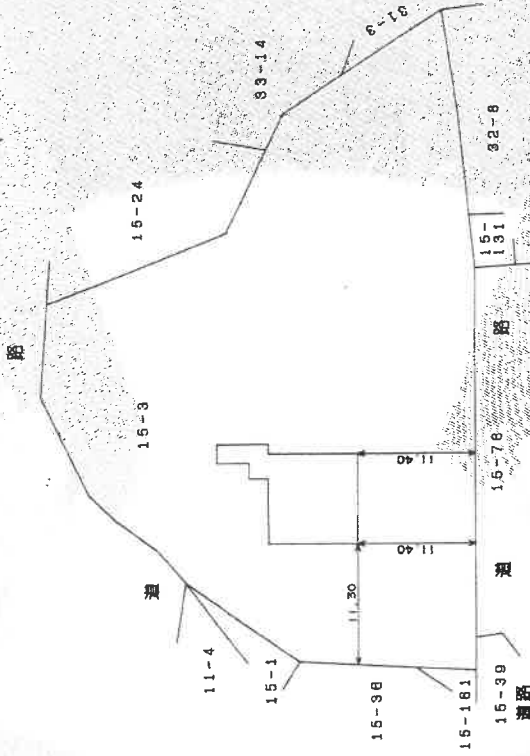
家屋番号 15-3-1 ~ 15-3-29

✓

建物の所在 知多郡南知多町大字天井寺五部分画15番地3

各階平面図

3602293



縮尺 1/500

H.8.6.27

申請人

縮尺 1/

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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。

(名古屋法務局平田支局管轄)

令和7年12月17日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成8年6月27日

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。

名古屋法務局 笠田支局 審判
令和7年12月17日 東京法務局

登記官

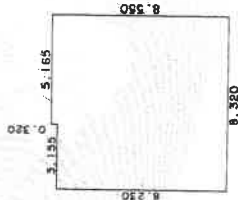
3602318

各階平面図

家屋番号 五郎ヶ奥 15番3の18

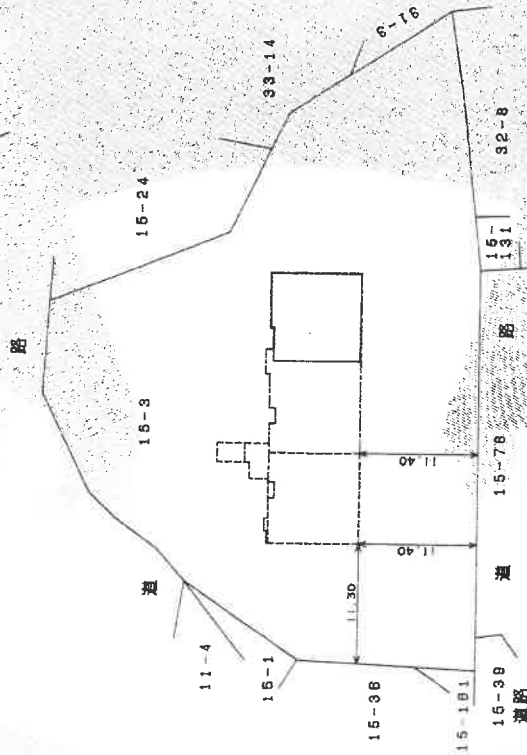
建築物の所在 知多郡南知多町大字大井字五郎ヶ奥15番地3

建築物図面



求積表

8.230 X 3.155	=	25.965650
8.550 X 5.165	=	44.160750
合計		70.126400
床面積		70.12 m ²



建築物の存する部分8階
建物番号 703

(会員専用)

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

H8.6.27

A4版に縮小

登記年月日：平成8年6月27日

3602234

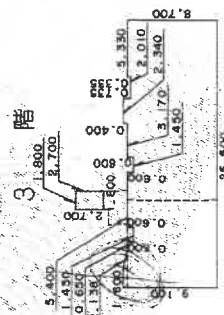
各階平面図

家屋番号 15-3

建築物の所在

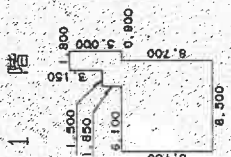
知多郡南知多町大字大井字五郎ヶ奥15番地3

各階平面図



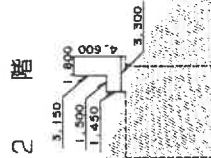
求積表

(1,600 + 3,700) X 0,400 X 1/2 =	1,060,000
0,600 X 4,350 =	2,610,000
0,600 X 5,400 =	3,240,000
0,400 X 2,340 =	936,000
0,335 X 5,510 =	1,845,850
0,335 X 5,330 =	1,785,550
0,265 X 12,850 =	3,405,250
8,100 X 25,500 =	206,550,000
2,700 X 1,800 =	4,860,000
合計	226,292,650
床面積	226.29 ㎡



求積表

3,150 X 1,800 =	5,670,000
1,850 X 3,300 =	6,105,000
8,700 X 8,500 =	73,950,000
合計	85,725,000
床面積	85.72 ㎡



求積表

1,450 X 1,500 =	2,175,000
4,600 X 1,800 =	8,280,000
合計	10,455,000
床面積	10.45 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

A4版に縮小

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。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年12月17日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成8年6月27日

3602296

各階平面図

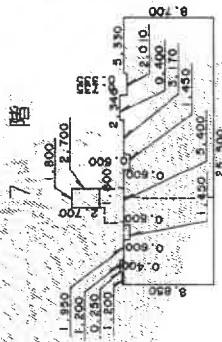
各階平面図

家屋番号

15-3

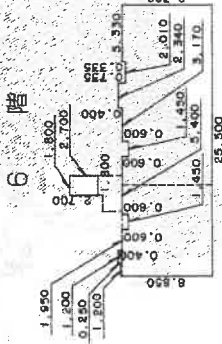
知多郡南知多町大字大井字五郎女奥15番地3

建築物の所在



求積表

0.250 X 1.200	=	0.300000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.600 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.335 X 5.330	=	1.785550
0.265 X 12.850	=	3.405250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.892650
床面積		225.89 ㎡



求積表

0.250 X 1.200	=	0.300000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.600 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.335 X 5.330	=	1.785550
0.265 X 12.850	=	3.405250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.892650
床面積		225.89 ㎡

A4版に縮小

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(5/9)

地図整理番号：M95439

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年12月17日

東京法務局

登記官

H8.6.27

登記年月日：平成8年6月27日

3602297

各階平面図

✓

家屋番号

15-3

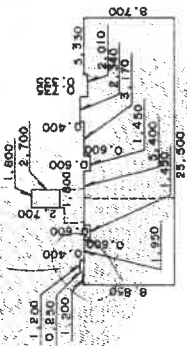
建築物の所在

知多郡南知多町大字大井字五部ケ美15番地3

各階平面図

縮尺 1/500

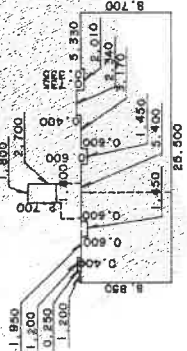
9階



求積表

0.250 X 1.200	=	0.300000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.600 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.335 X 5.330	=	1.785550
0.265 X 12.850	=	3.402250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.892650
床面積		225.89 m ²

8階



求積表

0.250 X 1.200	=	0.300000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.600 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.335 X 5.330	=	1.785550
0.265 X 12.850	=	3.402250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.892650
床面積		225.89 m ²

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

H.8.6.27

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 岡田 支局 管轄)

令和7年12月17日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成8年6月27日

3602238

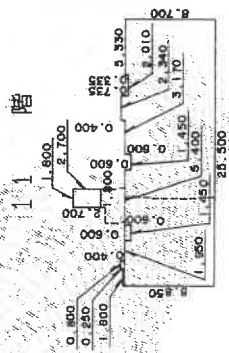
各階平面図

家屋番号 15-3

各階平面図

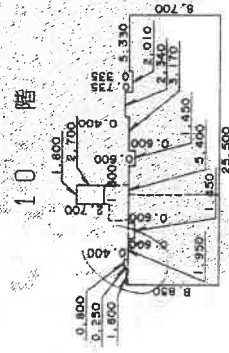
5/7

建築物の所在 知多郡南知多町大寺六井五郎分譲15番地3



求積表

0.250 X 0.800	=	0.200000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.800 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.335 X 5.330	=	1.785950
0.265 X 12.850	=	3.405250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.792650
床面積		225.79 m ²



求積表

0.250 X 0.800	=	0.200000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.600 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.335 X 5.330	=	1.785950
0.265 X 12.850	=	3.405250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.792650
床面積		225.79 m ²

A4版に縮小

作製者

(会員専用)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会用品)

48.6.27

(7/9)

地図整理番号：M95439

これは図面に記載されている内容を説明した書面である

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年12月17日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成8年6月27日

9/7

各階平面図

15-3

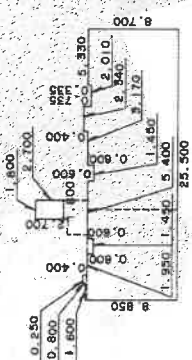
✓

各階平面図

3602299

家屋番号
15-3
建築物の所在
知多郡南知多町大字大井字五郎ヶ奥15番地3

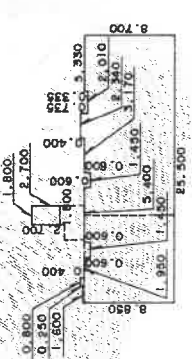
12階



求積表

0.250 X 0.800	=	0.200000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.600 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.265 X 5.330	=	1.785550
0.265 X 12.850	=	3.405250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.792650
床面積		225.79㎡

13階



求積表

0.250 X 0.800	=	0.200000
0.150 X 2.400	=	0.360000
0.600 X 4.350	=	2.610000
0.600 X 5.400	=	3.240000
0.400 X 2.340	=	0.936000
0.335 X 5.510	=	1.845850
0.335 X 5.330	=	1.785550
0.265 X 12.850	=	3.405250
8.100 X 25.500	=	206.550000
2.700 X 1.800	=	4.860000
合計		225.792650
床面積		225.79㎡

A4版に縮小

（会員専用）

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

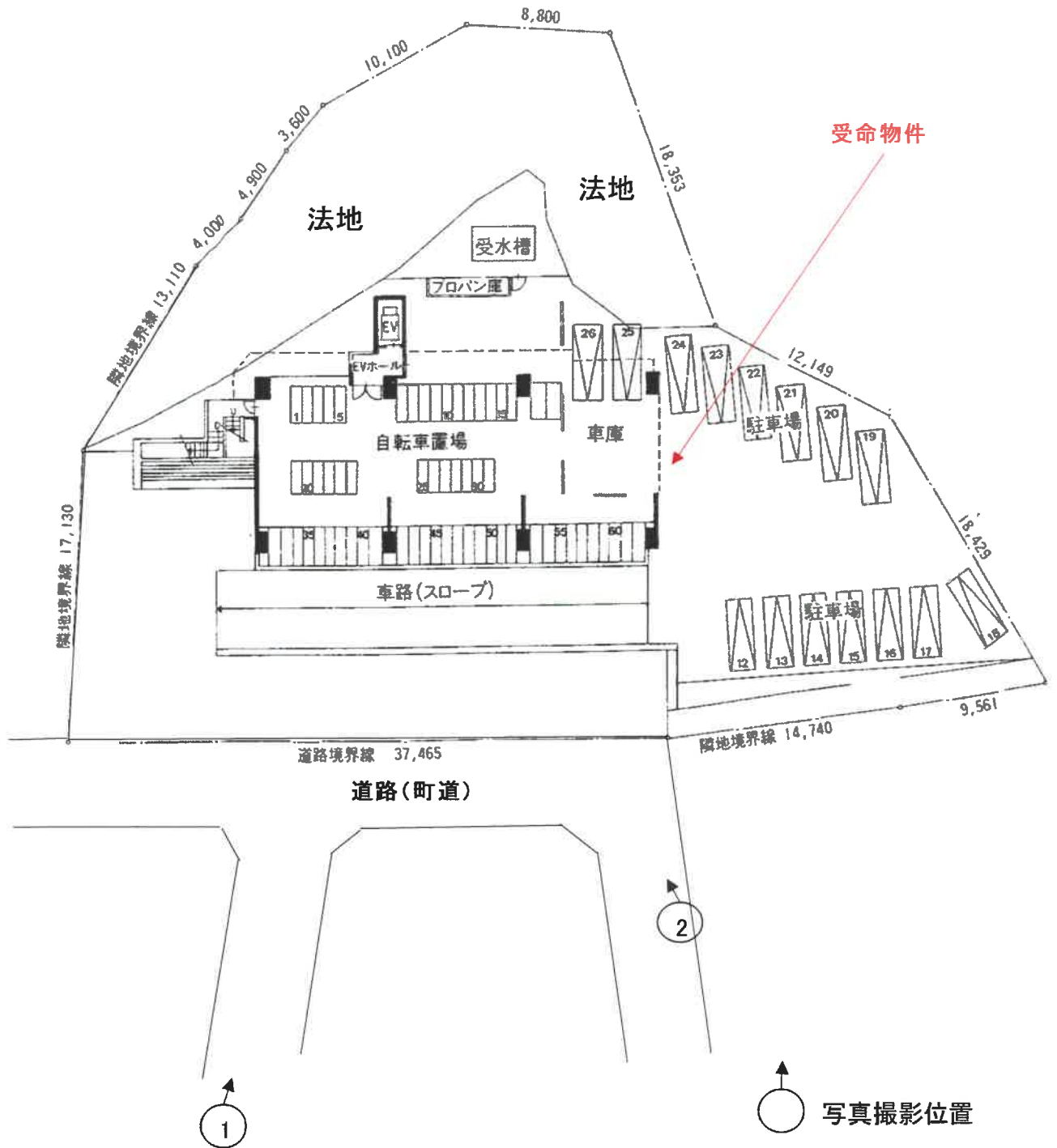
H8.6.27

(8/9)

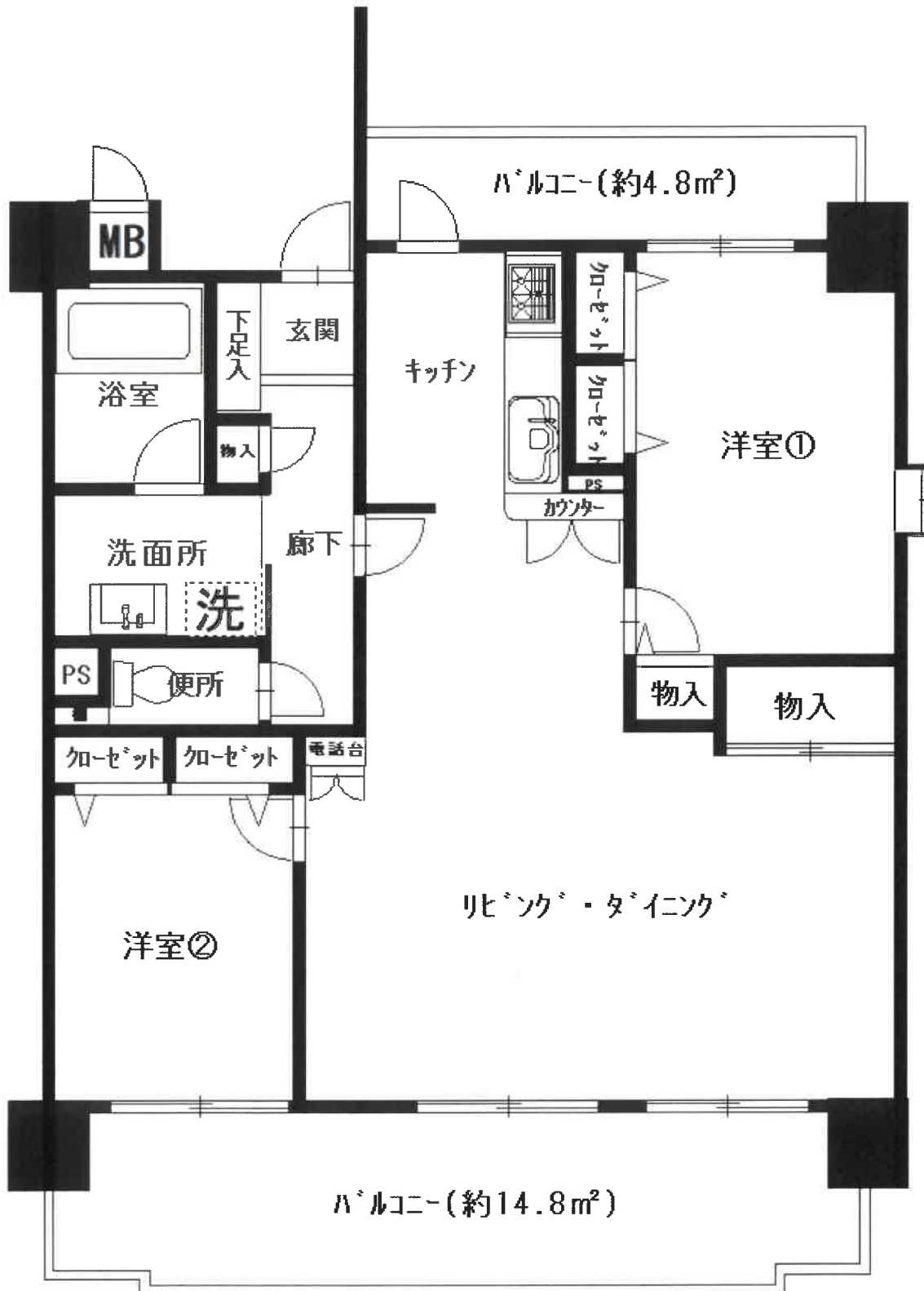
地図整理番号：M95489

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。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年12月17日 東京法務局 登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



現況写真



①



②