

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 28 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 8 月 12 日から 令和 8 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 50 分 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 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 7 月 28 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	3,300,000 2,640,000		660,000	74,511	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 知多郡武豊町字上山二丁目 43 番地 11

建物の名称 チツタ・上山ⅡB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字上山二丁目 43 番 11 の 7

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.72 平方メートル
2階 46.64 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 知多郡武豊町字上山二丁目 43 番 11

地 目 宅地

地 積 1156.60 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 11万5660分の1万1984



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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。

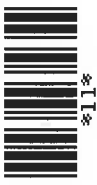
5 その他買受けの参考となる事項

【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 知多郡武豊町字上山二丁目 43番地11

建物の名称 チツタ・上山ⅡB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字上山二丁目 43番11の7

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 42.72平方メートル
2階 46.64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 知多郡武豊町字上山二丁目43番11

地 目 宅地

地 積 1156.60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 11万5660分の1万1984



令和 8 年(ケ)第 75 号

令和 8 年 4 月 13 日受理

令和 8 年 6 月 10 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 知多郡武豊町字上山二丁目 43 番地 11

建物の名称 チツタ・上山ⅡB棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 字上山二丁目 43 番 11 の 7

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 42.72 平方メートル
2 階 46.64 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 知多郡武豊町字上山二丁目 43 番 11

地 目 宅地

地 積 1156.60 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 11 万 5660 分の 1 万 1984

(区分所有建物用1)

[illegible]

(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 (令和8年5月19日現在)

管 理 費	金 15,000 円 (令和8年1月分～令和8年5月分)
修繕積立金	金 65,000 円 (令和8年1月分～令和8年5月分)
遅延損害金	金 933 円 (令和8年1月分から令和8年5月分)

(合計額) 金 80,933 円

(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	1 本件建物には家族で住んでいましたが、転居して、まだ、1か月経たないくらいです。 2 令和3年に入居する際、本件建物がリフォームされた状態でしたので、入居後に改装や改築などはしていません。 3 本件建物でのペットの飼育は可能ですが、ペットの飼育はしていませんでした。 4 床暖房の設備などはありません。雨漏りや不具合のある箇所はありません。 5 施錠はできるのですが、リビングの窓を完全に閉めることができません。
■管理会社担当者	(R8.5.19日付け回答書要旨) 1 管理組合名称 チッタ上山Ⅱ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 有(巡回) 管理室 無 5 大規模修繕計画の有無 令和6年2月屋根防水塗装のみ実施 6 負担決議された工事負担金の有無 有 決議日 令和5年12月10日 工事名 大規模修繕工事(屋根防水塗装のみ) 工事期間 令和6年1月11日から同年2月19日 負担金額 150,000円 ※ただし、この負担金は債務者兼所有者から納入されています。 7 耐震性能診断の受検の有無 無 8 駐車場 無料 申し込めば使用できる。 9 ペット飼育 可(但し、近隣居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動物は不可) 10 規約共用部分 無

(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

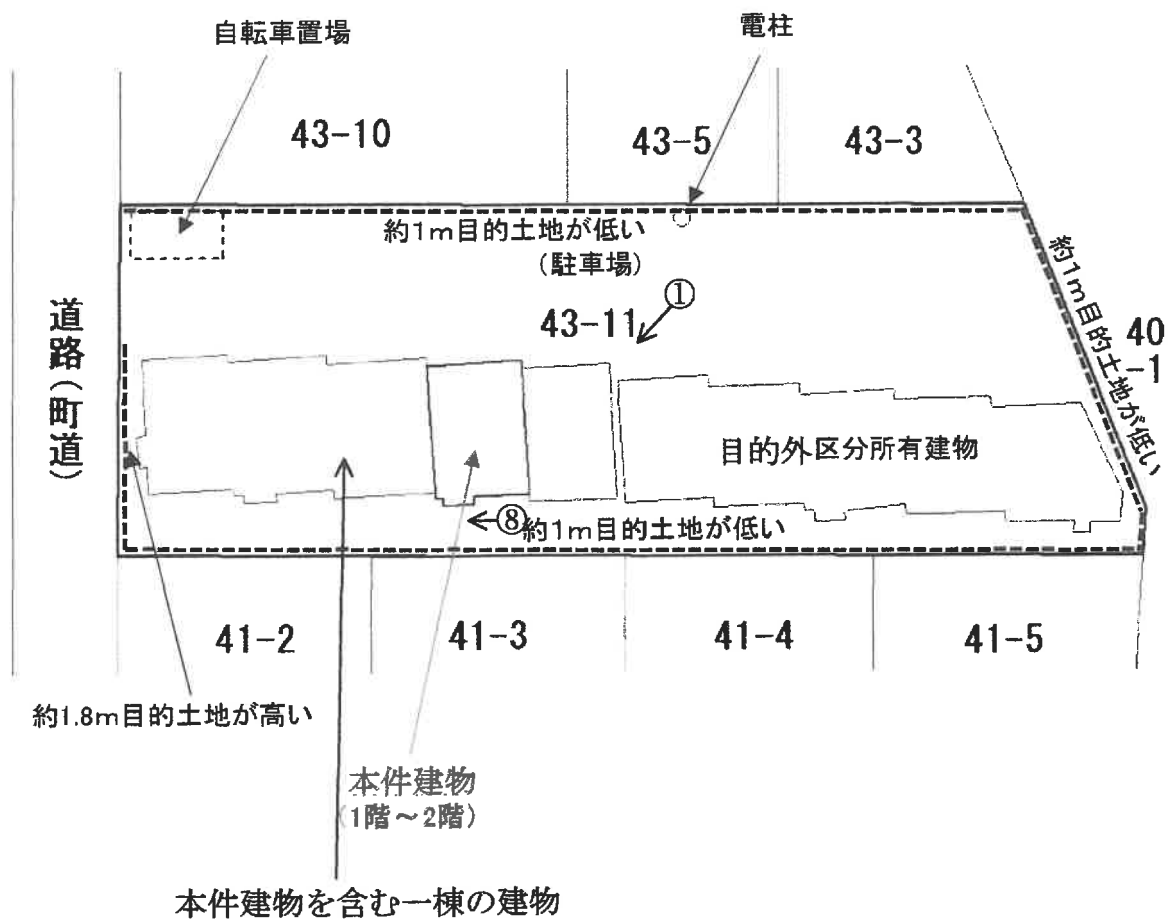
- 1 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、債務者兼所有者の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地上に本件建物を含む一棟(チッタ・上山ⅡB棟)と目的外区分所有建物(チッタ・上山ⅡA棟)の敷地及び駐車場として利用され、自転車置き場も設置されている。駐車場は無料で使用できることである。
- 3 施錠はできるものの、リビングの窓を完全に閉めることができず、隙間ができてしまう状態であった。
- 4 債務者兼所有者によると、令和3年にリフォーム済みの物件を取得したとのことであり、当該リフォームは同年頃に実施されたものと推測される。リフォーム後からの経過期間が短く、床、壁及び天井については、比較的汚れや傷み等は認められなかった。また、雨漏りなど一見して不具合な箇所も見受けられなかった。
- 5 1階専用庭に、ウッドデッキが設置されていた。

(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4月15日(木) 10:45-11:00	名古屋法務局	公図、建物図面、地積測量図等交付申請
8年4月15日(水) 14:10-14:25	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
8年4月21日(火) 16:25-16:35	電話	評価人と期日を打合せ(5月13日午後3時30分)
8年4月22日(水)	執行官室	債務者兼所有者に対し、期日連絡通知書(5月13日午後3時30分)を送付
8年4月23日(木) 11:30-11:45	武豊町役場	債務者兼所有者の住民票交付申請
8年5月13日(水) 15:30-15:55	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、債務者兼所有者立会い、占有状況聴取
8年5月14日(木)	ファクシミリ	管理会社に対し、滞納管理費等について照会書を照会書を送付
8年5月21日(木)	ファクシミリ	管理会社から照会書の回答書が到着
(特記事項) ☒ 令和8年5月13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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

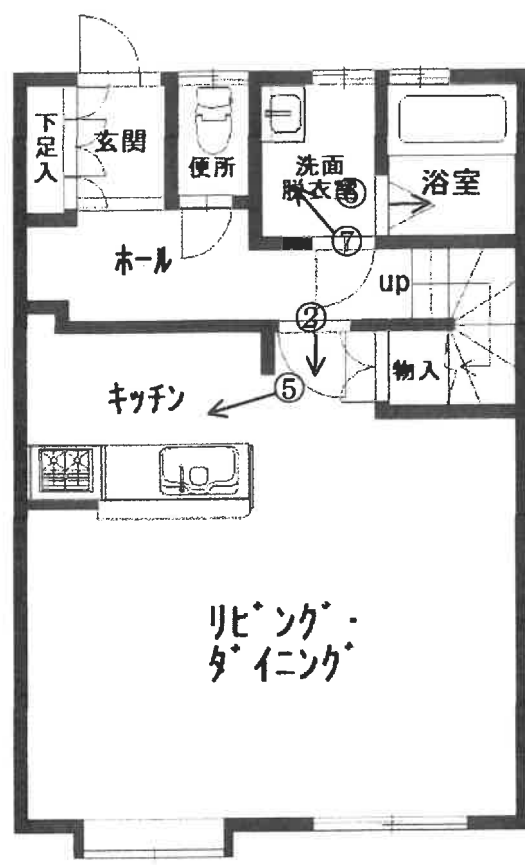
土地建物配置図（概略）



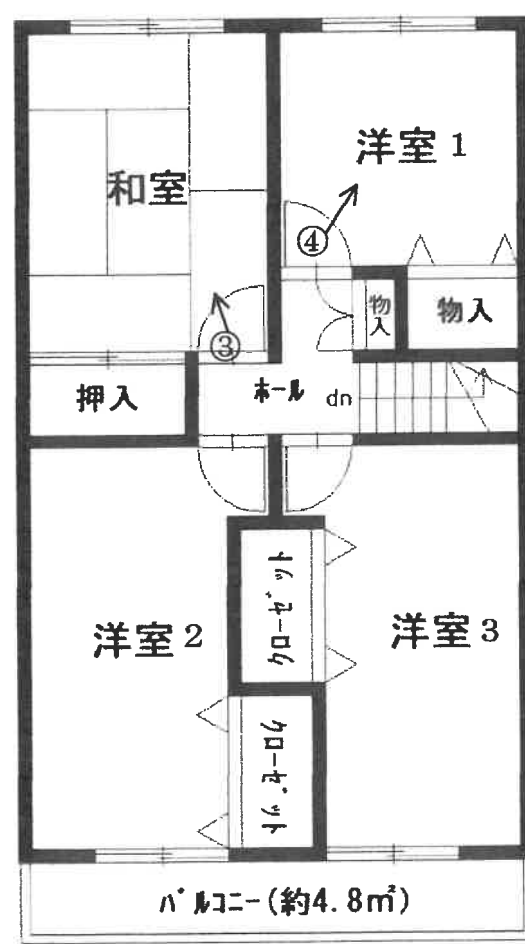
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図(概略)

1階



2階



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

本件建物



① 北東方向から撮影



② 屋内の状況（リビング・ダイニング）



③ 屋内の状況（和室）



④ 屋内の状況（洋室1）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）

(10枚目)



⑦ 屋内の状況（洗面脱衣室）



⑧ 庭の様子

(11 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 75 号
令和 8 年 4 月 22 日 受 理
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 26 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 3,300,000 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 知多郡武豊町字上山二丁目 43番地11 建 物 の 名 称 チツタ・上山ⅡB棟 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 字上山二丁目 43番11の7 建 物 の 名 称 108 種 類 居宅 構 造 木造スレート葺2階建 床 面 積 1階 42.72㎡ 2階 46.64㎡ (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 知多郡武豊町字上山二丁目 43番11 地 目 宅地 地 積 1156.60㎡ (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 11万5660分の1万1984		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「上ゲ」駅 西方 道路距離 約 2,000m 武豊町コミュニティバス「緑丘小学校」バス停 西方 道路距離 約 600m (附属資料 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅を中心に、共同住宅、農地等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	市街化調整区域 — 60% 200% 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域・砂防指定地
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	1,156.60㎡ ほぼ整形 間口 約21m、奥行 約53m～約58m
接面道路の状況	西側幅員約6m町道に駐車場部分は等高に、建物敷地部分は約1.8m高く接面している。(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件外区分所有建物(チッタ・上山ⅡA棟)の敷地並びに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(個別浄化槽)
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、平成元年、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	・ 目的土地は市街化調整区域内にあり原則建物の建築が出来ない地域である。目的土地は線引き(昭和45年11月24日)前の宅地であり、建築物の連担性の要件等を満たせば再建築は可能と推測されるが、再建築等の詳細については知多建設所に問い合わせのこと。	

特 記 事 項	・ 北側、東側、南側隣接地との境界には約1mの高低差（目的土地が低い）がある。 ・ 武豊町備付けの内水ハザードマップによると、物件土地は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	チッタ・上山ⅡB棟	
建物の用途	居宅（総戸数 10戸(A棟5戸含)）	
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4年8月3日新築 経過年数 約 34年 経済的残存耐用年数 約 6年	
構造	木造スレート葺2階建	
仕様	屋根 外壁 その他	スレート葺等 サイディング等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	無 有（無料） 申し込めば使用できる。 無 —
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：チッタ・上山Ⅱ管理組合 法人格：無 全委託管理 クラウンビル管理株式会社 管理人室：無 管理員：有（巡回）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：3,769,546 円(令和8年4月30日現在) ・負担決議された工事負担金：有（決議日 令和5年12月10日） 工事名 大規模修繕工事（屋根防水塗装のみ） 工事期間 令和6年1月11日～令和6年2月19日（実施済） 負担金額 金150,000円 ・ペット飼育：可（近隣居住者に迷惑又は損害を及ぼす恐れのある動物は不可）	

(2) 専有部分の概要

構 造	木造 2 階建	
位 置	1 階～2 階 (108号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	1 階 2 階 計	42.72m ² (登記面積) 46.64m ² (登記面積) 89.36m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK バルコニー 有(2階 南側 約4.8m ²) 専用庭 有(1階 南側 約20.0m ²)	
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・畳等 ビニールクロス等 電気、上水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	3,000 円 (月額) 13,000 円 (月額) あり (令和8年5月19日現在 80,933円) 管 理 費 15,000 円 修繕積立金 65,000 円 小 計 80,000 円 遅延損害金 933 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	・リビングの窓が完全に閉まることができず、隙間がある。(施錠は可) ・所有者によれば、令和3年にリフォーム済みの物件を取得したとのことであり、当該リフォームは同年頃に実施されたものと推測される。 ・リフォーム後からの経過期間が短く、床、壁及び天井については、比較的汚れや傷み等は認められなかった。 ・1階専用庭に、ウッドデッキが設置されている。 ・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
209,000	89.36	0.14	2,610,000

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3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数6年／(経済的残存耐用年数6年＋経過年数34年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.14

(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
28,400	0.82	1,156.60	0.95	$\frac{11984}{115660}$	2,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 武豊(県)-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100.0 & \times & 100 / 152 & = & 28,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：交通接近条件1.01×環境条件1.50=1.52

イ 個別格差：規模 0.85 × 形状 0.98 × 高低差 0.98 = 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)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
2,610,000	2,650,000	1.05	5,520,000

ウ 個別格差：階層補正(1階～2階)1.00×位置補正(南向き中間住戸)1.00×リフォーム済1.05=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（東浦町内）)

A 令和 7年 2月 60,000円/㎡（平成 9年10月建築、専有面積 87.13㎡）

B 令和 7年 3月 54,000円/㎡（平成 9年10月建築、専有面積 87.13㎡）

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	60,000	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{107}$	46,000
B	54,000	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{107}$	45,000

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
45,500	1.05	89.36	4,270,000

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	
174千円 (7.0%)	254千円	8.5%	2,899千円	0.7938	2,301千円 (93.0%)	2,480,000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	648	648	635	635
	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	684	684	671	671
	空室損失	68	68	67	67
	貸倒損失	21	21	20	20
	有効総収益	595	595	584	584
イ 総費用	維持管理費	36	36	36	36
	修繕費	26	26	26	26
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	18	18	18	18
	運営支出合計	174	174	174	174
	資本的支出	696	156	156	156
総費用合計		870	330	330	330
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		29.2	29.2	29.8	29.8
エ 有効純収益 アーイ		-275	265	254	254
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		-255	227	202	

※ 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	5,520,000	0	5,520,000
② 比 準 価 格	4,270,000	0	4,270,000
③ 収 益 価 格	—		2,480,000
④調整後の価格	4,340,000		

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
4,340,000	1.00	0.80	0.95	—	3,300,000

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

地価調査価格（武豊(県)-6)

所 在：知多郡武豊町字多賀7丁目32番

価 格：43,200円/㎡

位 置：名鉄河和線「知多武豊」駅 南西方 道路距離 約1,900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北側 幅員6.0m町道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率 60%，容積率 200%)

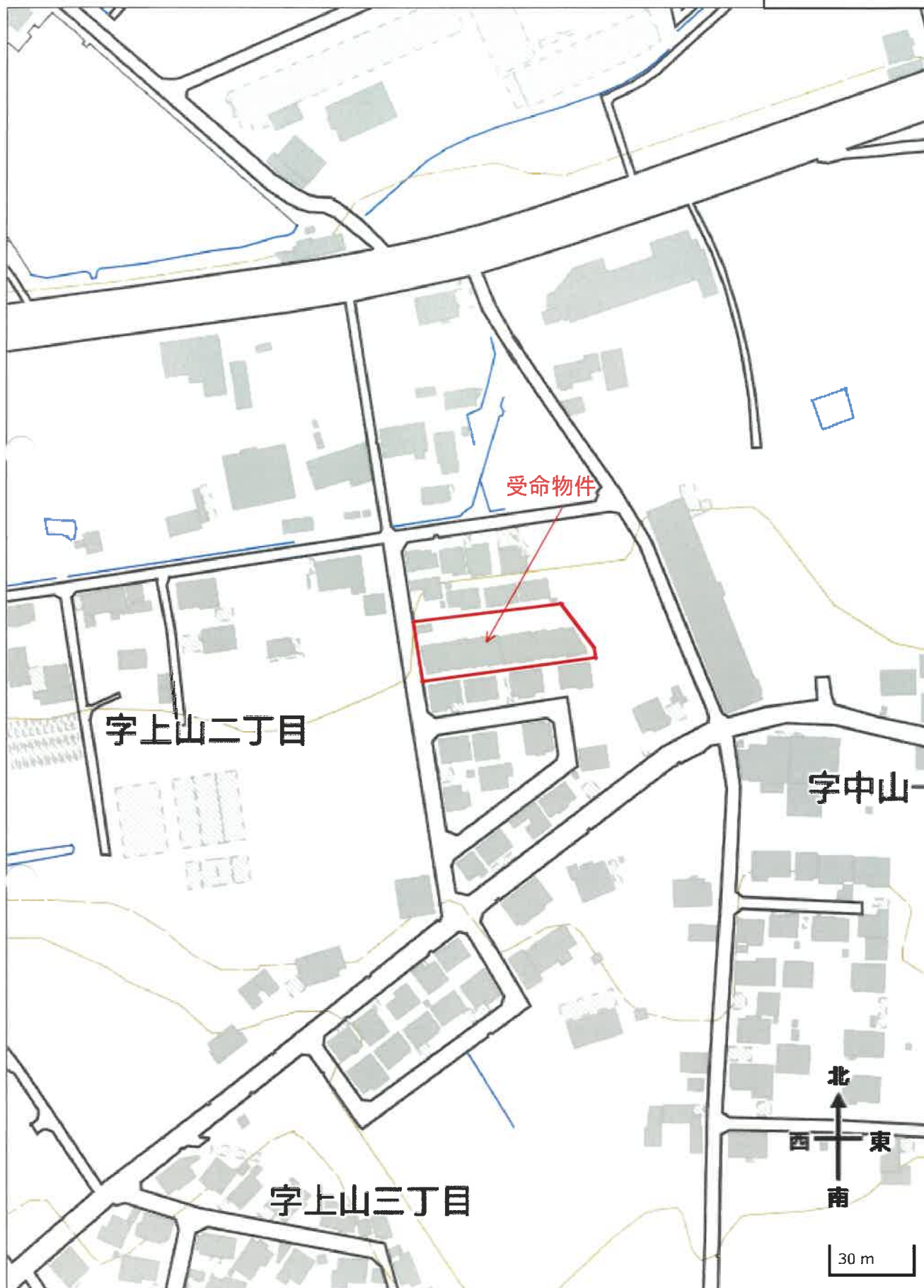
地 域 の 概 要：戸建住宅を中心に空地等も見られる区画整然とした住宅地域

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





A 4 版に縮小



(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
字上山2丁目

請求部	所在	知多郡武豊町字上山二丁目				地番	43番11			
出力縮	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					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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和8年2月6日

東京法務局

地図整理番号: M97105

登記官

登記年月日：平成34年9月11日

0402589

前43-3, 後.新

43-3~43-11

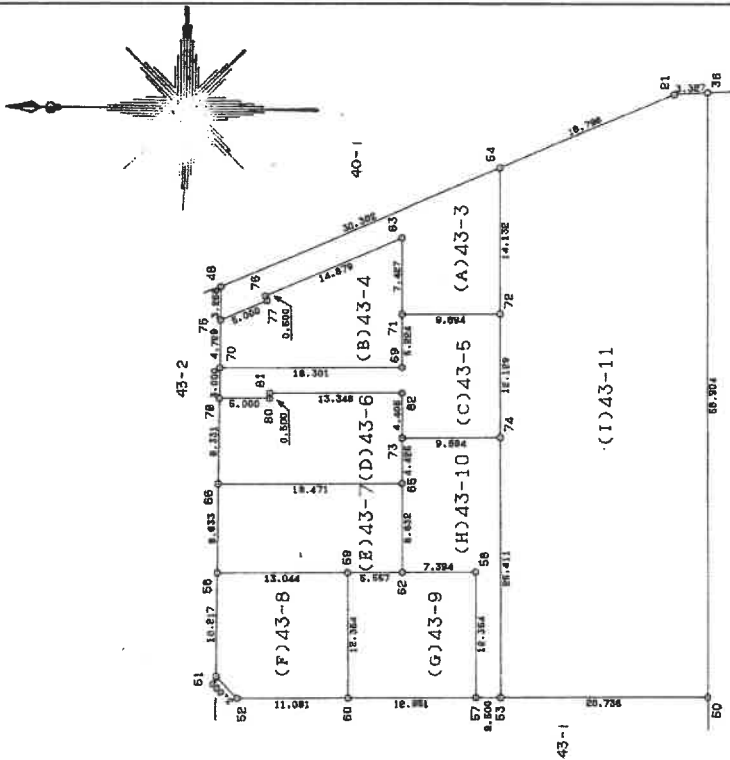
地積測量図写

土地の所在 知多郡武豊町字上山2丁目

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測
(A)43-3	75	()	-1.154	41.928	5.000	75-77
	77	()	-5.658	44.100	0.500	77-76
	76	()	-6.441	44.550	14.879	76-63
	63	()	-18.842	51.014	7.427	63-71
	71	()	-19.314	43.601	9.894	71-72
	72	()	-29.188	44.241	58.345	72-54
	54	()	-28.290	58.345	14.132	54-48
	48	()	-0.996	45.182	30.302	48-75
	75	()	-1.154	41.928	3.258	75-76
倍面積			343.128372			
面積			171.5641860	m ²	地積	171.56 m ²
(B)43-4	70	()	-1.384	37.205	18.301	70-69
	69	()	-19.646	38.388	5.224	69-71
	71	()	-19.314	43.601	7.427	71-63
	63	()	-18.842	51.014	14.879	63-76
	76	()	-5.441	44.550	0.500	76-77
	77	()	-5.658	44.100	5.000	77-75
	75	()	-1.154	41.928	6.000	75-70
	70	()	-1.384	37.205	4.729	70-75
倍面積			322.084898			
面積			161.0424490	m ²	地積	161.04 m ²
(C)43-5	78	()	-1.629	34.208	5.000	78-80
	80	()	-6.519	34.531	0.500	80-81
	81	()	-6.486	35.030	13.346	81-82
	82	()	-19.805	35.893	4.405	82-73
	73	()	-20.085	31.497	9.894	73-74
	74	()	-29.958	32.137	12.129	74-72
	72	()	-29.188	44.241	9.894	72-71
	71	()	-19.314	43.601	5.224	71-69
	69	()	-19.646	38.388	18.301	69-70
	70	()	-1.384	37.205	3.000	70-78
	78	()	-1.629	34.208		
倍面積			336.603885			
面積			168.3019425	m ²	地積	168.30 m ²
(D)43-6	66	()	-1.933	25.887	19.471	66-65
	65	()	-20.366	27.081	4.425	65-73
	73	()	-20.085	31.497	4.405	73-82
	82	()	-19.805	35.893	13.346	82-81
	81	()	-6.486	35.030	0.500	81-80
	80	()	-6.519	34.531	5.000	80-78
	78	()	-1.629	34.208	8.331	78-66
	66	()	-1.933	25.887		
倍面積			320.027628			
面積			160.0138140	m ²	地積	160.01 m ²

面積計算書一部別載



565測量局
半田支局
3-9.11
処理

縮尺 500

申請人

作製者

5 (自作製)

A 4 版に縮小

登記年月日：平成31年9月11日

0402590

地積測量図 1/2

地番 43-3-43-11

土地の所在 知多郡武豊町字上山2丁目

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
(E)43	56	()	-2.352	17.264		
-7	59	()	-15.369	18.107	13.044	56-59
	62	()	-20.914	18.467	5.557	59-62
	65	()	-20.366	27.081	8.632	62-65
	68	()	-1.933	25.887	18.471	65-68
	56	()	-2.352	17.264	8.633	66-56
		倍面積	320.012042			
		面積	160.0060210	㎡	地積	160.00 ㎡
(F)43	51	(水坑)	-2.848	7.059		
-8	52	(水坑)	-5.086	5.061	3.000	51-52
	60	(水坑)	-16.153	5.778	11.091	52-60
	59	()	-15.369	18.107	12.354	60-59
	56	()	-2.352	17.264	13.044	59-56
	51	()	-2.848	7.059	10.217	56-51
		倍面積	320.006166			
		面積	160.0030830	㎡	地積	160.00 ㎡
(G)43	60	(水坑)	-16.153	5.778		
-9	57	()	-29.078	6.616	12.951	60-57
	58	()	-28.293	18.945	12.354	57-58
	62	()	-20.914	18.467	7.394	58-62
	59	()	-15.369	18.107	5.557	62-59
	60	()	-16.153	5.778	12.354	59-60
		倍面積	320.013073			
		面積	160.0065365	㎡	地積	160.00 ㎡
(H)43	57	(水坑)	-29.078	6.616		
-10	53	()	-31.573	6.777	2.500	57-53
	74	()	-29.958	32.137	25.411	53-74
	73	()	-20.085	31.497	9.894	74-73
	65	()	-20.366	27.081	4.425	73-65
	62	()	-20.914	18.467	8.632	65-62
	58	()	-28.293	18.945	7.394	62-58
	57	()	-29.078	6.616	12.354	58-57
		倍面積	320.139802			
		面積	160.0699010	㎡	地積	160.06 ㎡

寄附金
半田支部
3-9.11
処理

縮尺 500

申請人

作製者

月 5 日(作製)

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

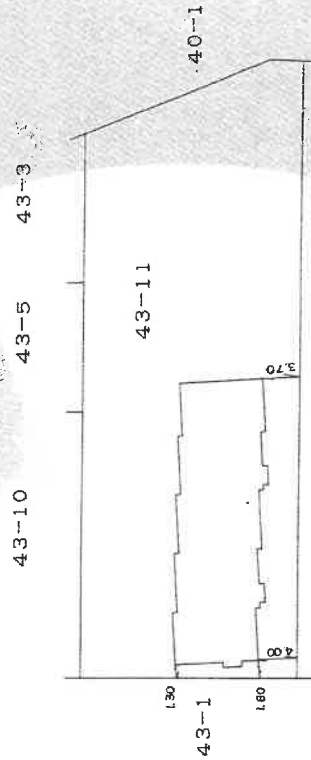
43-11-6-43-11-10
43-1.1

家屋番号

建物の所在 知多郡武豊町宇上山2丁目4番地11



1 棟の建物



縮 尺 1/500

申請人

縮 尺 1/

(平成 4 年 7 月 31 日作製)

作製者

登記年月日：平成4年9月24日

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。
(名古屋法務局半田支局筆跡)
令和 8 年 2 月 6 日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成4年9月24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。
(名古屋法務局半田支店蔵)

令和8年2月6日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：M97106

(2/3)

3401651

各階平面図

建物図面図

家屋番号 43-11の7

建物の所在 知多郡武豊町字上山2丁目43番地11

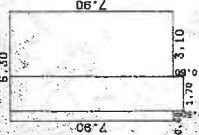
区分した建物

建物の番号108

建物の存する部分

1階・2階部分

1 階



求積表

$0.50 \times 7.90 = 3.950000$
 $1.70 \times 9.40 = 14.280000$
 $3.10 \times 7.90 = 24.490000$
合計 42.720000
床面積 42.72 m^2

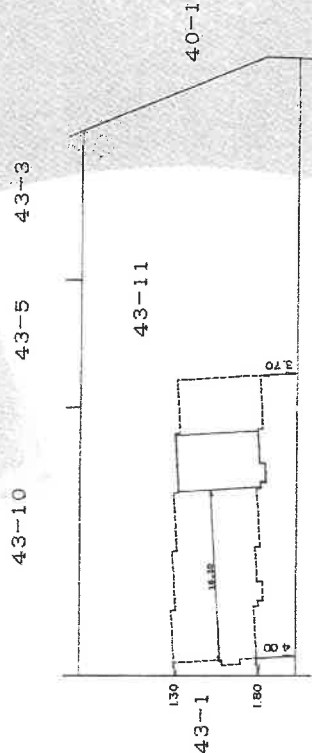
2 階



求積表

$5.30 \times 8.80 = 46.640000$
合計 46.640000
床面積 46.64 m^2

A 4 版に縮小



作製者 土地調査家屋

縮尺 1/250
4年7月1日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成4年9月24日

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。
(名古屋市建設局半田支店登録)

令和8年2月6日 東京建設局

登記官

3401643

各階平面図

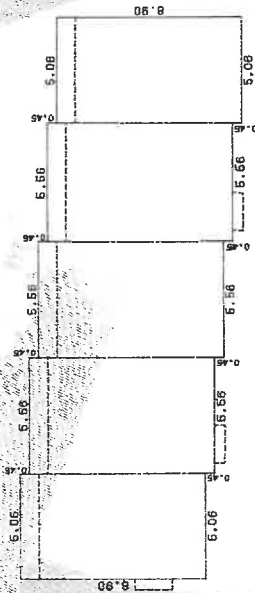
前図

家屋番号 43-11

建物の所在 知多郡武豊町字上山2丁目43番地11

建物図面
各階平面図

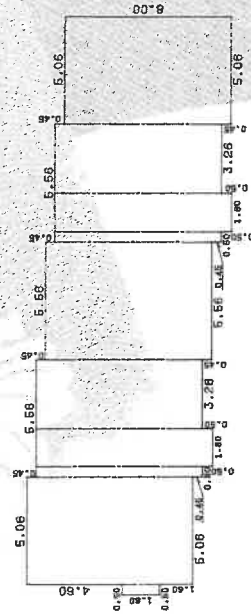
2 階



求積表

5.06 × 8.90 = 45.034000
5.56 × 8.90 = 49.484000
5.56 × 8.90 = 49.484000
5.06 × 8.90 = 45.034000
合計 238.520000
床面積 238.52 m ²

1 階



求積表

0.50 × 1.80 = 0.900000
5.06 × 8.00 = 40.480000
0.50 × 8.00 = 4.000000
1.80 × 8.50 = 15.300000
3.28 × 8.00 = 26.240000
5.56 × 8.00 = 44.480000
0.50 × 8.50 = 4.250000
0.50 × 8.50 = 4.250000
3.28 × 8.00 = 26.240000
5.06 × 8.00 = 40.480000
合計 217.100000
床面積 217.10 m ²

建設局
49.24
処理

作製者

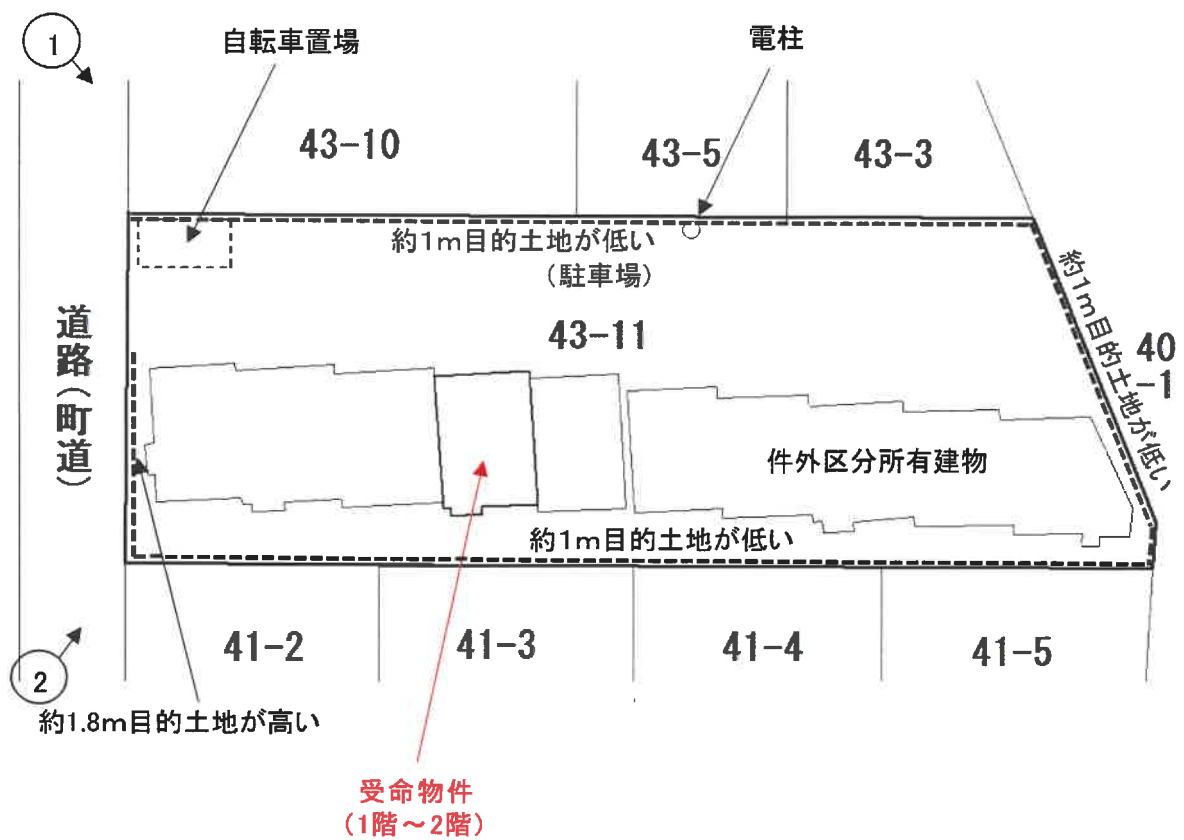
土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

土地建物配置図(概略)

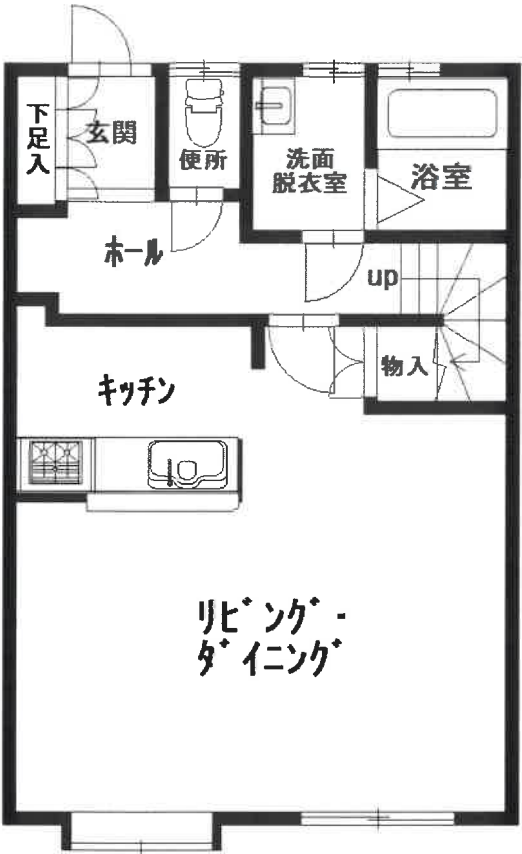


写真撮影位置

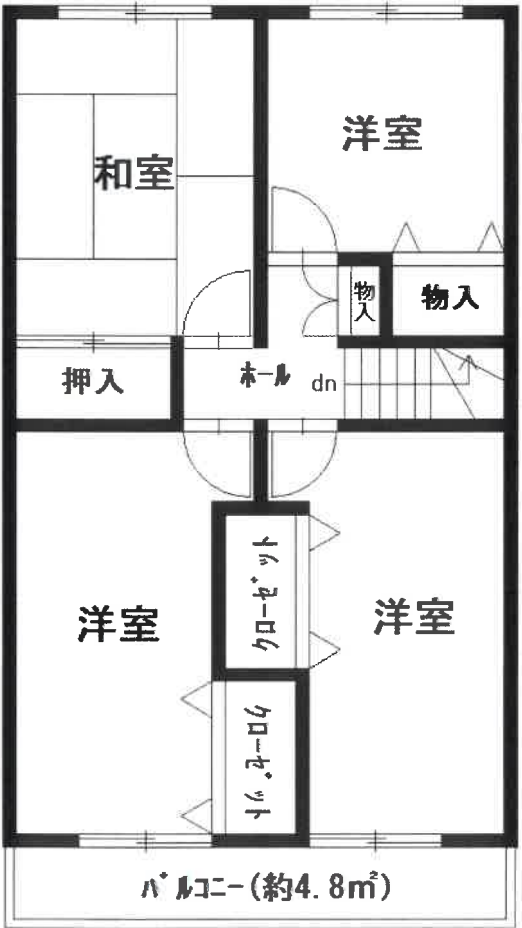
建物間取図(概略)



1階



2階



現況写真



①



②