

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 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 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 令和 8年 8月26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 9月 9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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 瀬戸市下陣屋町 26番地2

建物の名称 レインボー第二尾張瀬戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下陣屋町 26番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.82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 瀬戸市下陣屋町26番2

地 目 宅地

地 積 2136.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町24番

地 目 宅地

地 積 19.34平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町26番1

地 目 宅地

地 積 777.02平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町26番3

地 目 宅地

地 積 915.77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 67万9272分の7883

土地の符号 2

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883

土地の符号 3

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883

土地の符号 4

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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 瀬戸市下陣屋町 26番地2

建物の名称 レインボー第二尾張瀬戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下陣屋町 26番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.82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 瀬戸市下陣屋町26番2

地 目 宅地

地 積 2136.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町24番

地 目 宅地

地 積 19.34平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町26番1

地 目 宅地

地 積 777.02平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町26番3

地 目 宅地

地 積 915.77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 67万9272分の7883

土地の符号 2

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883

土地の符号 3

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883

土地の符号 4

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883



令和 7 年(ケ)第 277 号

令和 7 年 10 月 29 日受理

令和 7 年 11 月 **26** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 瀬戸市下陣屋町 26 番地 2

建物の名称 レインボー第二尾張瀬戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下陣屋町 26 番 2 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 74.82 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 瀬戸市下陣屋町 26 番 2

地 目 宅地

地 積 2136.33 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町 24 番

地 目 宅地

地 積 19.34 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町 26 番 1

地 目 宅地

地 積 777.02 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 瀬戸市下陣屋町26番3

地 目 宅地

地 積 915.77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 67万9272分の7883

土地の符号 2

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883

土地の符号 3

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883

土地の符号 4

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 67万9272分の7883

(区分所有建物用1)

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						☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：							
物件目録にない附属建物						☒ない ☐ある { 種類： 構造： 床面積：							
占有者及び占有状況						☒ 建物所有者（Ａ） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居室（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」とおり							
管理費等の状況						つぎのとおり				令和７年１０月３１日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計305,013円 内訳は「その他の事項」とおり ☐ 不明			
						管 理 費 月額 14,700円 修繕積立金 月額 5,700円 割合借賃 月額 3,000円							
管理費等照会先						高光トラスト株式会社							
その他の事項						「その他の事項」とおり 「執行官の意見」とおり							
敷地権						符号１～４							
現況地目						☒ 宅地（符号１～４） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）							
形　　　　 状						☐公図のとおり ☐地積測量図のとおり ☐建物図面（各階平面図）のとおり ☒土地建物位置関係図（概略）のとおり ☐							
敷地権の種類						☒ 所有権（符号１ ） ☐ 地上権（符号 ） ☒ 賃借権（符号２～４） ☐ (符号)							
その他の事項						「執行官の意見」とおり							
執行官保管の仮処分						☒ない ☐ある [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）						☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」とおり）							
土地建物の位置関係						☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和7年10月31日現在現在）

管 理 費	205,800円（令和6年10月分～令和7年11月分）
修繕積立金	75,000円（令和6年10月分～令和7年11月分）
遅延損害金	24,213円（令和6年10月分～令和7年11月分）
（総 額）	305,013円
- 2 借地契約の内容
 - (1) 契約の概要

敷地権符号2ないし4各土地につき締結された借地借家法22条の定期借地権設定契約（賃借権設定者：宮崎製陶株式会社，賃借権者：一光住宅株式会社）における賃借人の地位が，A（物件1建物所有者）へ承継されている。
 - (2) 契約期間

平成24年3月8日から令和46年8月29日まで
 - (3) 地代（割合借賃）

月額3,000円（管理組合を通じて支払）
 - (4) 保証金

1,110,000円
 - (5) 賃借権の譲渡

新賃借人は名義変更料として110,000円を一光住宅株式会社へ支払い，同社の名義変更承諾を得ることができる。
- 3 駐車場あり（1住戸につき1台分の割当てあり（無料）。滞納管理費等の全額の支払を条件に使用可）
- 4 ペット飼育可（小型のペットに限る）
- 5 大規模修繕の実施予定なし
- 6 規約共用部分あり（管理人室，集会室）

（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
■ 近隣居住者	(口頭による陳述要旨) 物件1建物に人の出入りする様子はありません。同建物は空き家になっていると思います。
■ 高光トラスト株式会社担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにレインボー第二尾張瀬戸(物件1建物を含む一棟の建物)の管理状況等については、3及び4枚目に記載のとおりです。

(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

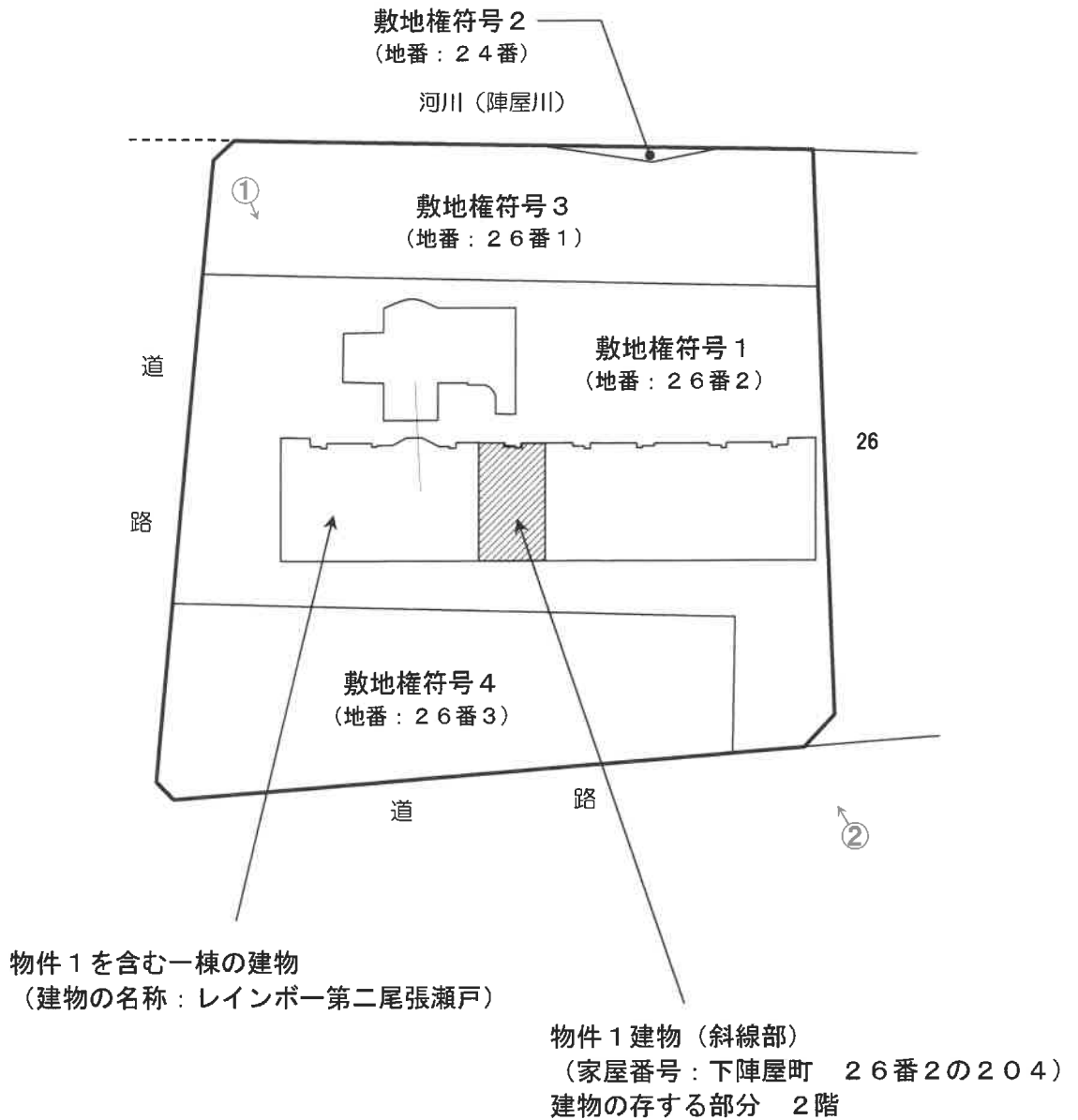
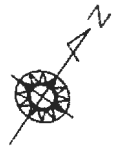
- 1 物件1建物の占有関係については、現況等から3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1～4土地は、一体で、物件1を含む一棟の建物（レインボー第二尾張瀬戸）の敷地及び駐車場等として使用されており、南東側及び南西側で道路に接している。また、同土地の北西側隣地は陣屋川の堤防及び河道となっている。
- 3 敷地権符号2～4土地は、定期借地権が設定されている（4枚目参照）。
- 4 物件1建物には、経年相応の劣化が認められる。
- 5 物件1建物を含む一棟の建物（レインボー第二尾張瀬戸）は、規約設定された共用部分として、集会室（家屋番号：下陣屋町 26番2の209）が登記されている。
- 6 立入調査時、占有状況等に関する照会文書を物件1建物内に差し置いたが、期限までに回答がなかった。

(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11月 4日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書、公図、地積測量図及び建物図面取寄
7年11月 4日 (火) 12:20 - 12:40	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(屋外)、占有調査、近隣居住者より聴取
7年11月 4日 (火) 13:00 - 13:20	瀬戸市役所	関係人の住民票の写し及び物件1建物ほかの固定資産評価証明書取寄
7年11月 5日 (水)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
7年11月 6日 (木)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年11月14日 (金) 14:50 - 15:40	目的物件所在地	(立入調査)間取確認、写真撮影(屋内外)、評価人同行、占有状況等に関する照会文書差置(回答なし)
7年11月17日 (月)	当庁執行官室	一光住宅株式会社あて敷地権土地の賃貸借契約に係る照会文書作成送付
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、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 7年11月14日 本件建物は全戸不在で、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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

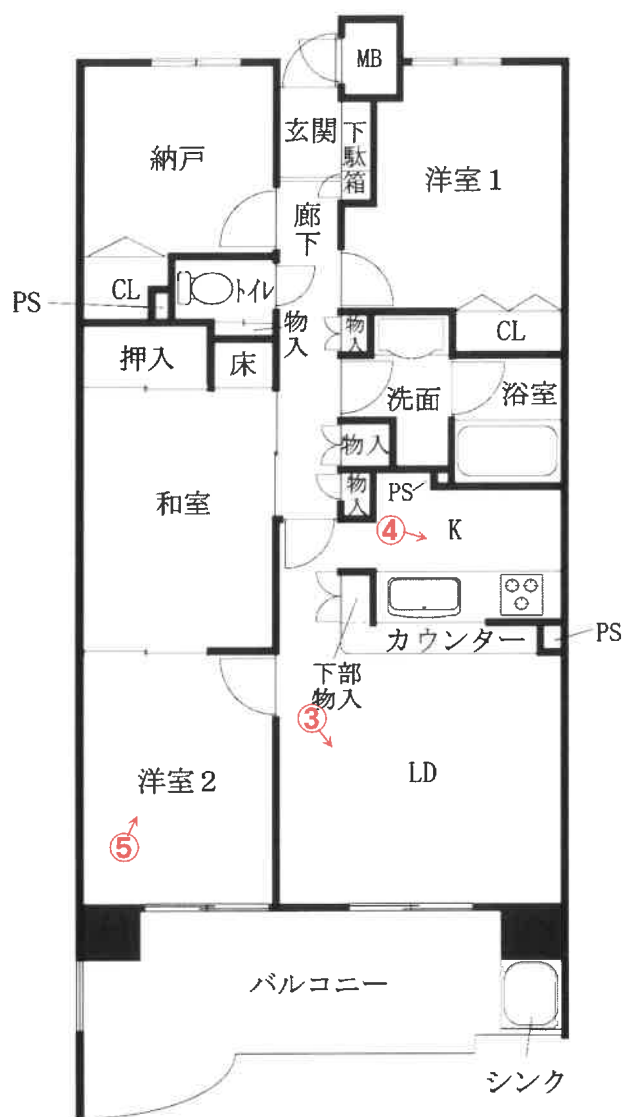
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(レインボー第二尾張瀬戸)

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(レインボー第二尾張瀬戸)

3 物件1建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



4 物件1建物内部の状況（K（キッチン））



5 物件1 建物内部の状況（洋室2）



令和7年（ケ）第277号
令和7年11月4日受理
令和7年11月14日現地調査
令和7年12月9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

長谷川 明子 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 4,060,000 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 瀬戸市下陣屋町26番地2 建 物 の 名 称 レインボー第二尾張瀬戸 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 下陣屋町 26番2の204 建 物 の 名 称 204 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 74.82㎡ (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 瀬戸市下陣屋町26番2 地 目 宅地 地 積 2,136.33㎡ 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 瀬戸市下陣屋町24番 地 目 宅地 地 積 19.34㎡ 土 地 の 符 号 3 所在及び地番 瀬戸市下陣屋町26番1 地 目 宅地 地 積 777.02㎡ 土 地 の 符 号 4 所在及び地番 瀬戸市下陣屋町26番3 地 目 宅地 地 積 915.77㎡ (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 67万9272分の7883 土 地 の 符 号 2 敷地権の種類 賃借権 敷地権の割合 67万9272分の7883 土 地 の 符 号 3 敷地権の種類 賃借権 敷地権の割合 67万9272分の7883		同左

	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	4 賃借権 67万9272分の7883	
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	名鉄瀬戸線「瀬戸市役所前」駅の北東方 道路距離約600m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、工場、駐車場等が混在する地域	
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 工業地域 60% 200% — 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、砂防指定地、 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域「工業地景観 ゾーン」
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	3,848.46㎡ (所有権部分2,136.33㎡、賃借権部分1,712.13㎡) ほぼ台形 (南西側)間口約65m(隅切り延長含む)、奥行約62m
接 面 道 路 の 状 況	南西側現況幅員約6.2m舗装市道(十三橋線)に等高～約0.7m高く、南東側現 況幅員約6.3m舗装市道(下陣屋4号線)に概ね等高に接面。 上記道路はそれぞれ市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道 路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション、駐車場等の敷地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(合併浄化槽)
土壌汚染の可 能 性 の 調 査	昭和32年、41年、56年頃の住宅地図等によると従前は製陶工場の敷地で、平 成7年10月頃当該マンションの敷地等となったと推定されるが確定できな い。愛知県尾張県民事務所環境保全課で確認したところ、従前の製陶工場は 水質汚濁防止法の特定事業場であったとのことである。当該製陶工場は周辺 にも工場を所有し複数の工場を一括して届け出ており、鉛を使用していたと の事であり、本件土地について土壌汚染の可能性は否定できない。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、北東側マンション、南西側及び南東側道路を介して 一般住宅等、北西側河川である。 ○符号2～4には借地借家法第22条に基づく定期借地権が設定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レインボー第二尾張瀬戸	
建物の用途	居宅 (総戸数 88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7年10月23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陸屋根11階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 2丁掛タイル貼、一部吹付タイル —
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(管理費等滞納額全額支払いを条件に使用可)。} 無料 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 (レインボー第2尾張瀬戸管理組合) 法人格 無 全委託管理 高光トラスト株式会社 管理員有(5日/週)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額46,611,054円(令和7年10月31日)現在。 ○大規模修繕計画：無。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：可(小型のペットに限る)。 ○規約共用部分：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	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (204号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	74.82㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK+納戸 バルコニーあり(南東側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 クッションフロア、タタミ外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、合併浄化槽 －
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 割 合 借 賃 滞 納 額 そ の 他	14,700 円 (月額) 5,700 円 (月額) 3,000 円 (月額) なし <u>あり</u> (令和7年10月31日現在 305,013円) 管理費 205,800円 修繕積立金 75,000円 割合借賃 0円 小計 280,800円 遅延損害金 24,213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	○概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○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。	

特 記 事 項	○土地賃借権の概要は以下のとおりである。 ・ 期間：平成24年3月8日から令和46年8月29日まで ・ 地代：月額3,000円(管理組合を通して支払) ・ 保証金：1,110,000円（利息を付さない） ・ 当該賃借権を譲渡する場合、新賃借人は名義変更料として110,000円(税込)を賃貸人の承諾権代理人(一光住宅株式会社)へ支払い、名義変更承諾を得ることができる。 ・ 本賃借権を従とする主たる区分所有権との分離契約はできないものとする。
---------	--

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
330,000	74.82	0.20	4,940,000

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＝ $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 10 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} 10 \text{年} + \text{経過年数 } 30 \text{年}) \} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.20$

(2) 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、所有権と賃借権の区分毎に敷地権価格を求めた。なお、一体とした更地価格の個別格差については、敷地が所有権部分、賃借権部分一体として使用されていることを考慮し、一体地を前提とした格差率を求めた。

①所有権部分

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(所有権) (円) ア×イ×ウ× エ×オ＝カ
57,800	1.00	2,136.33	0.90	7,883 / 679,272	1,290,000

②賃借権部分

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	賃借権 割合 オ	敷地権割合 カ	敷地権価格(賃借権) (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ＝キ
57,800	1.00	1,712.13	1.00	0.20	7,883 / 679,272	230,000

③敷地権価格

敷地権価格(所有権) (円) ①カ ア	敷地権価格(賃借権) (円) ②キ イ	敷地権価格 (円) ア＋イ
1,290,000	230,000	1,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 瀬戸-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,800 \text{ 円/㎡} \times & & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115 & = & 57,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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(北向き)1.00

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1.03×過去工場の敷地(土壌汚染の可能性)0.97=1.00

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。

①オ及び②カ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

②オ 賃借権割合：土地利用権等を定期借地権と判定し、残存期間も考慮しその割合を20%と査定した。

(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
4,940,000	1,520,000	0.96	6,200,000

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{2階} & & \text{中間住戸} & & \text{内部の状態等} \\ \text{ウ 個別格差：} & & \begin{array}{|c|c|} \hline \text{階層補正} & 0.98 \\ \hline \end{array} & \times & \begin{array}{|c|c|} \hline \text{位置補正} & 1.00 \\ \hline \end{array} & \times & \begin{array}{|c|c|} \hline \text{その他補正} & 0.98 \\ \hline \end{array} \\ & & & & & & = 0.96 \end{array}$$

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(瀬戸市内))

A 令和7年8月 125,000 円/㎡ (平成10年9月建築 専有面積100㎡)
B 令和7年2月 180,000 円/㎡ (平成8年2月建築 専有面積71㎡)

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	125,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	123,000
B	180,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{100}$	136,000

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/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
126,000	0.96	74.82	9,050,000

ア 基準階の比準価格： 事例Bは地域格差が相対的に大きいいため、場所的に近く取引時点も新しい事例Aをやや重視して決定した。

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 (95%)	
140千円 (5%)	288千円	8.5%	3,287千円	0.7938	2,609千円 (95%)	2,750,000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	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	840	840	823	823
	空室損失	84	84	82	82
	貸倒損失	25	25	25	25
	有効総収益	731	731	716	716
イ 総費用	維持管理費	176	176	176	176
	修繕費	25	25	25	25
	公租公課	77	77	77	77
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	58	58	57	57
	運営支出合計	361	361	360	360
	資本的支出	746	68	68	68
	総費用合計	1,107	429	428	428
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		49.4	49.4	50.3	50.3
エ 有効純収益 アーイ		-376	302	288	288
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		-348	259	229	

※ 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。

収益価格は相当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	6,200,000	0	6,200,000
②比準価格	9,050,000	0	9,050,000
③収益価格	—		2,750,000
④調整後の価格	7,880,000		

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
7,880,000	0.90	0.80	0.93	1,220,000	4,060,000

イ 市場性修正：一部定期借地権付であることによる市場流通性の低下を考慮した。

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：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。

オ その他の控除減価：保証金(111万円)及び名義変更料(11万円)を控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格（瀬戸-6）

所 在：瀬戸市下陣屋町157番8外
価 格：65,800円/㎡
位 置：名鉄瀬戸線「瀬戸市役所前」駅の北東方 道路距離約700m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：160㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北6m市道
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：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

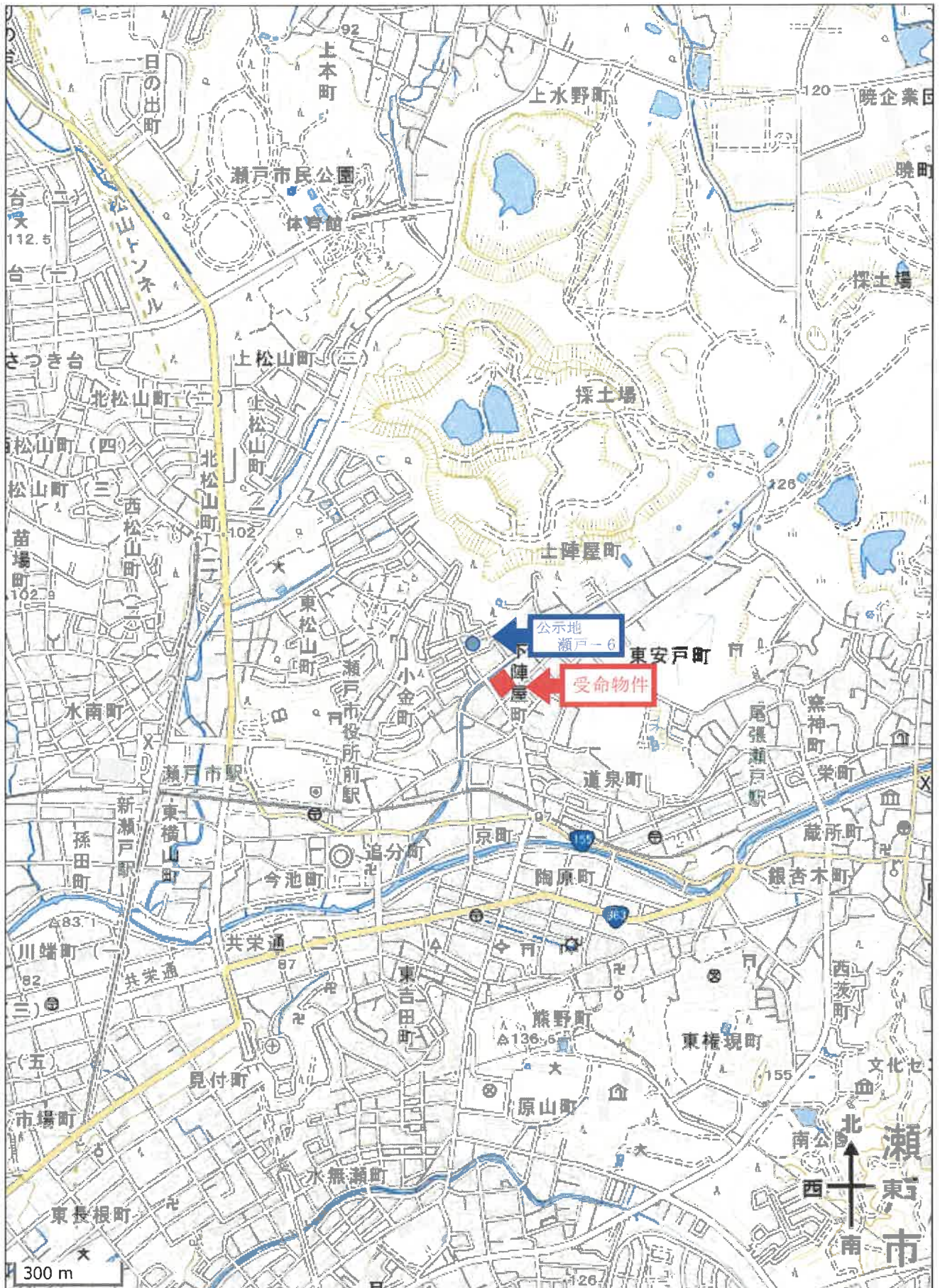
第7 附属資料

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

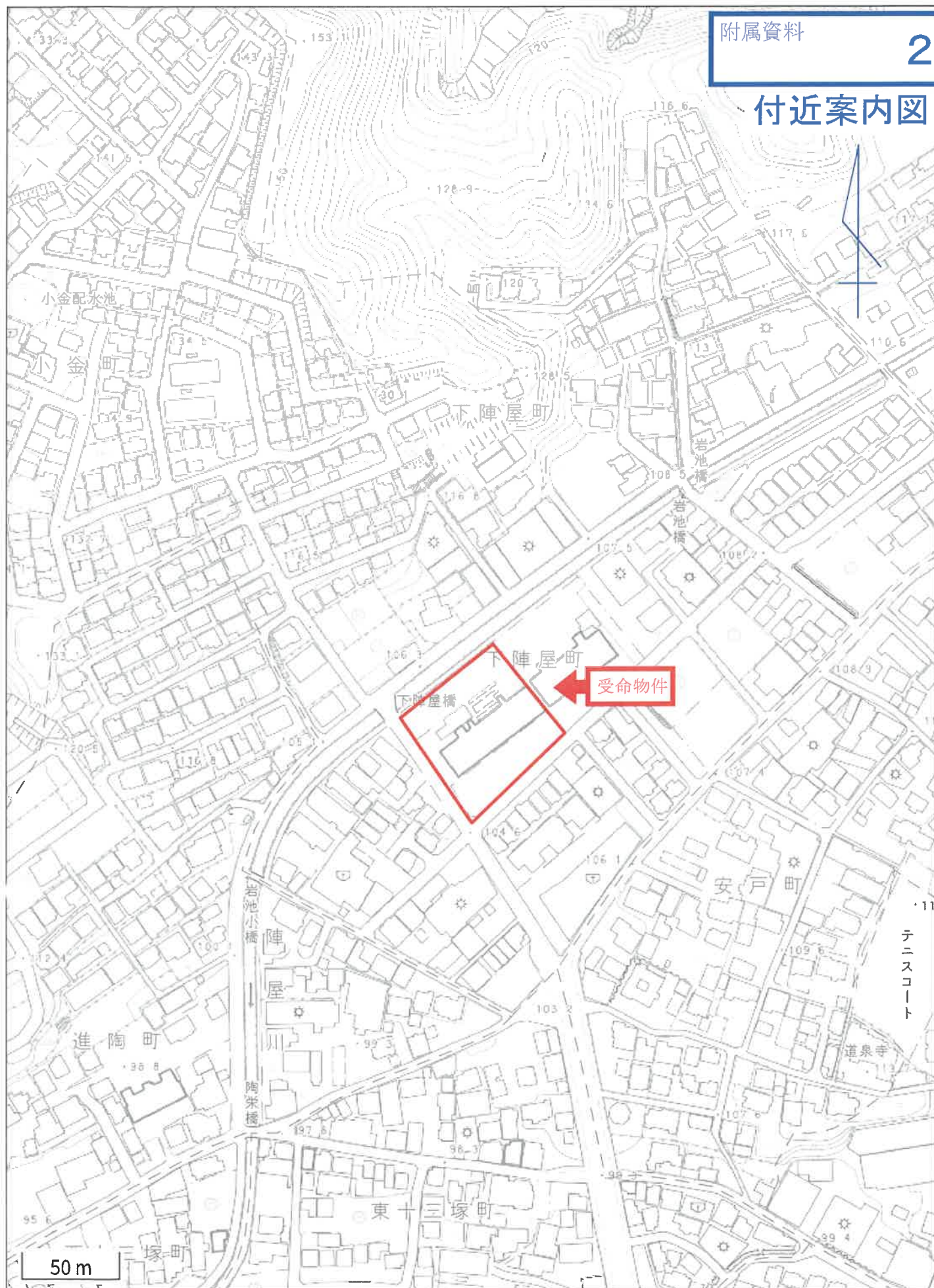
以 上

地理院地図 GSI Maps

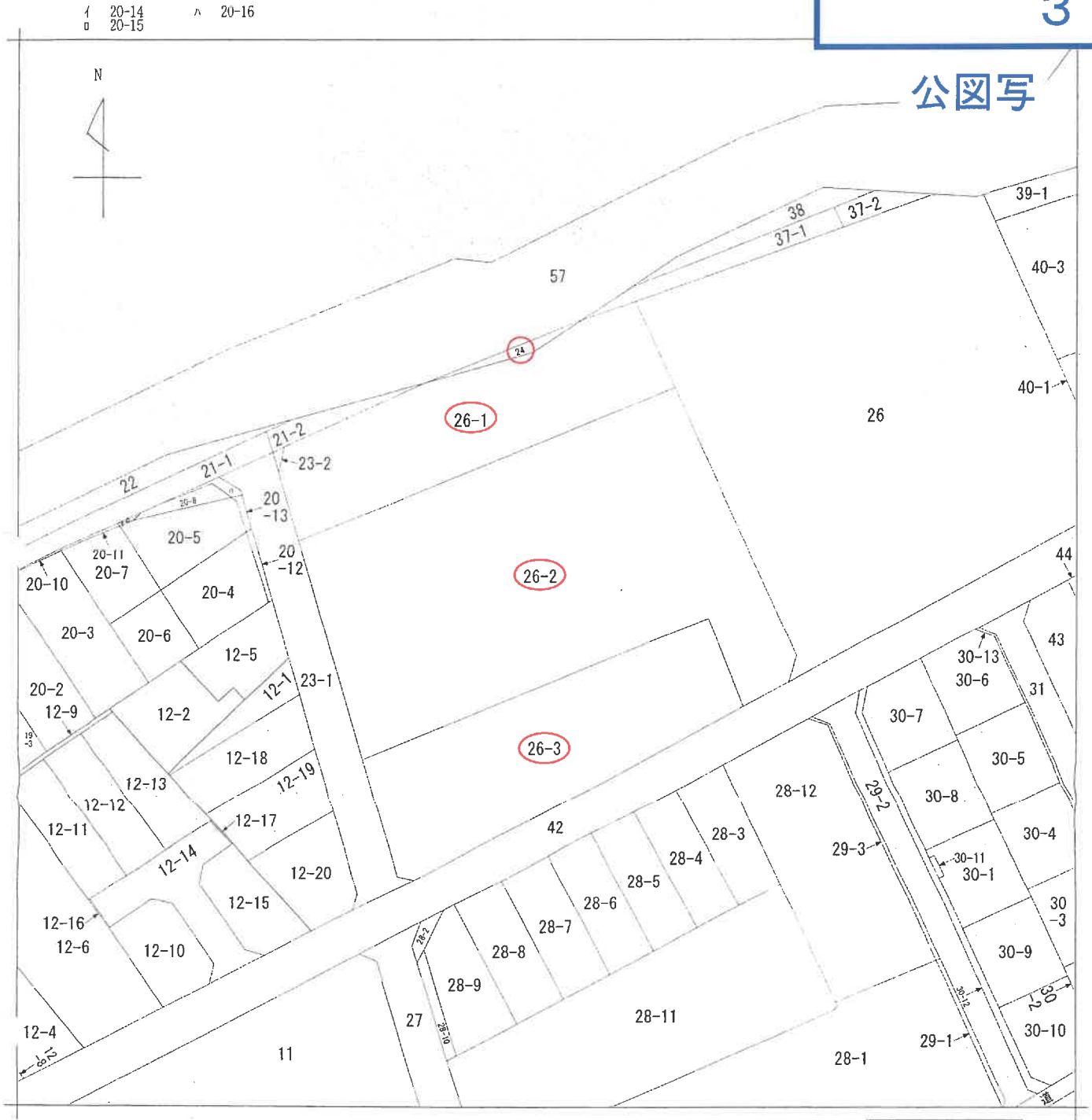
位置図



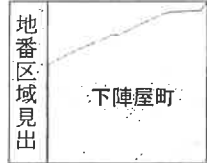
付近案内図



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。



請求部	所在	瀬戸市下陣屋町				地番	26番2			
出力縮	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					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8月18日
名古屋法務局春日井支局
登記官

請求番号：27-1
(1/1)

※A4判に縮小

2453716

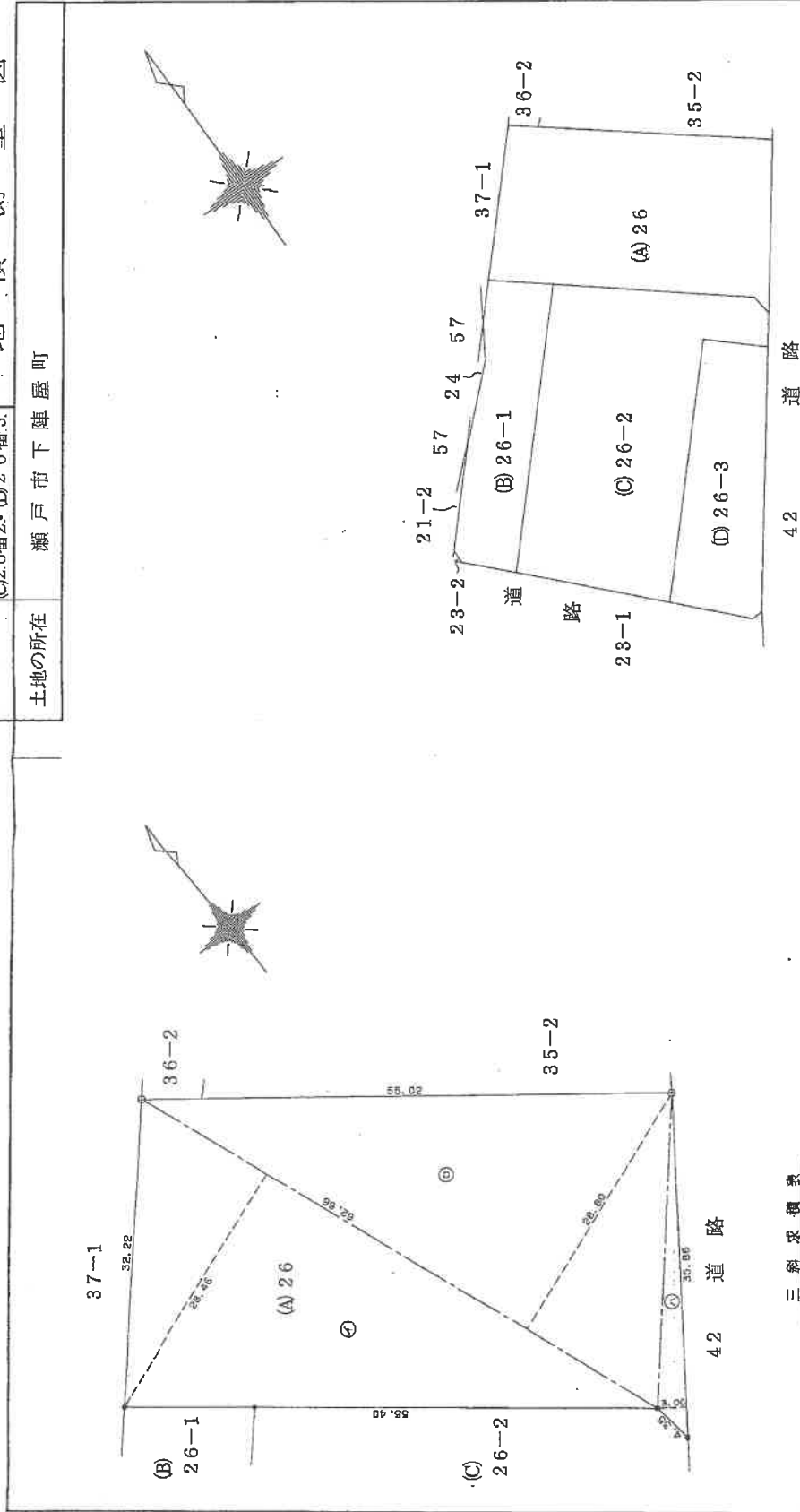
令和7年11月12日

名古屋法務局名東出張所

登記簿

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)

地積測量図



三斜求積表

地番	(A) 26				
NO.	底	辺	高	さ	倍
イ		62.66	28.46		1783.3036
ロ		62.66	28.80		1804.6080
ハ		35.86	3.00		107.5800
			倍	面積	3695.4916
				面積	1847.74580
				面積	1847.74 m ²

境界	境界線の種類
●	コンクリート標
○	プラスチック標
◎	金属標(鉄)
⊙	金属標(プレート)
・	刻み



作製者
(会員専用)

縮尺 1/500
(平成5年11月10日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

2453717

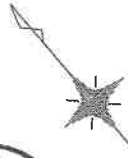
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年11月12日 名古屋法務局名東出張所 登記官

地番 26-12-3

土地の所在 瀬戸市下陣屋町

地積測量図

5-1118

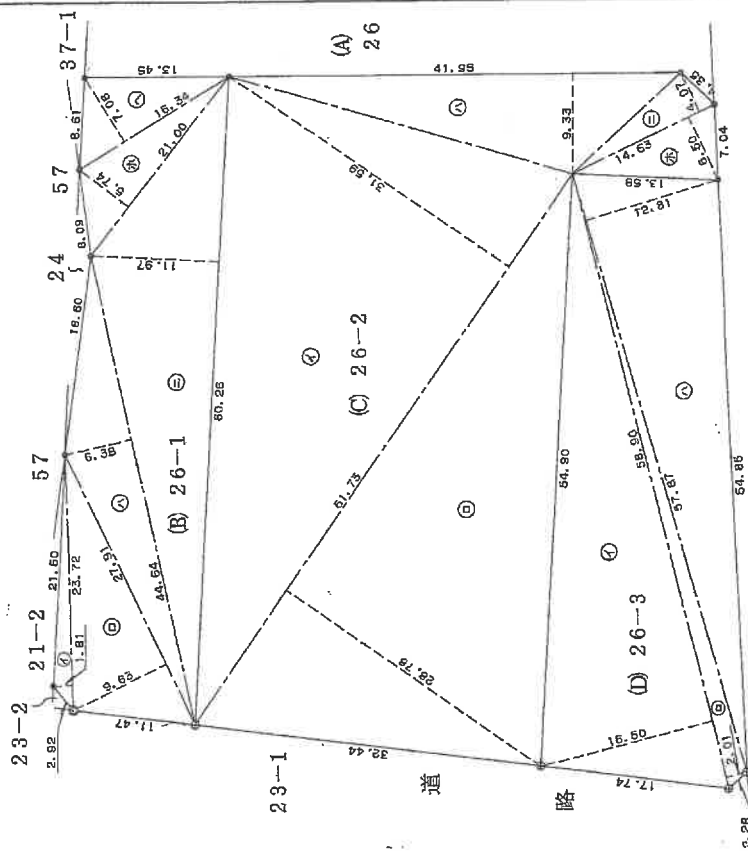


三斜求積表

地番(B)26-1			
NO.	底辺	高さ	価面積
イ	23.72	1.81	42.9332
ロ	27.91	9.63	268.7733
ハ	44.64	6.38	284.8032
ニ	60.26	11.97	721.3122
ホ	21.00	5.74	120.5400
ヘ	16.34	7.08	115.6872
	価面積		1554.0491
	地積		777.02455
			777.02 m ²

地番(C)26-2			
NO.	底辺	高さ	価面積
イ	61.73	31.59	1960.0507
ロ	61.73	28.78	1776.5894
ハ	41.95	9.33	391.3935
ニ	14.63	4.07	59.5441
ホ	14.63	6.50	95.0950
	価面積		4272.6727
	地積		2136.33636
			2136.33 m ²

地番(D)26-3			
NO.	底辺	高さ	価面積
イ	58.90	16.50	971.8500
ロ	58.90	2.01	118.3690
ハ	57.87	12.81	741.3147
	価面積		1831.5537
	地積		916.77685
			915.77 m ²



境界線の種類	
○	コンクリート製
●	プラスチック製
◎	金属線(鉄)
⊙	金属線(アルミ)
×	木

申請人

縮尺 1/500

作製者

(平成5年11月10日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

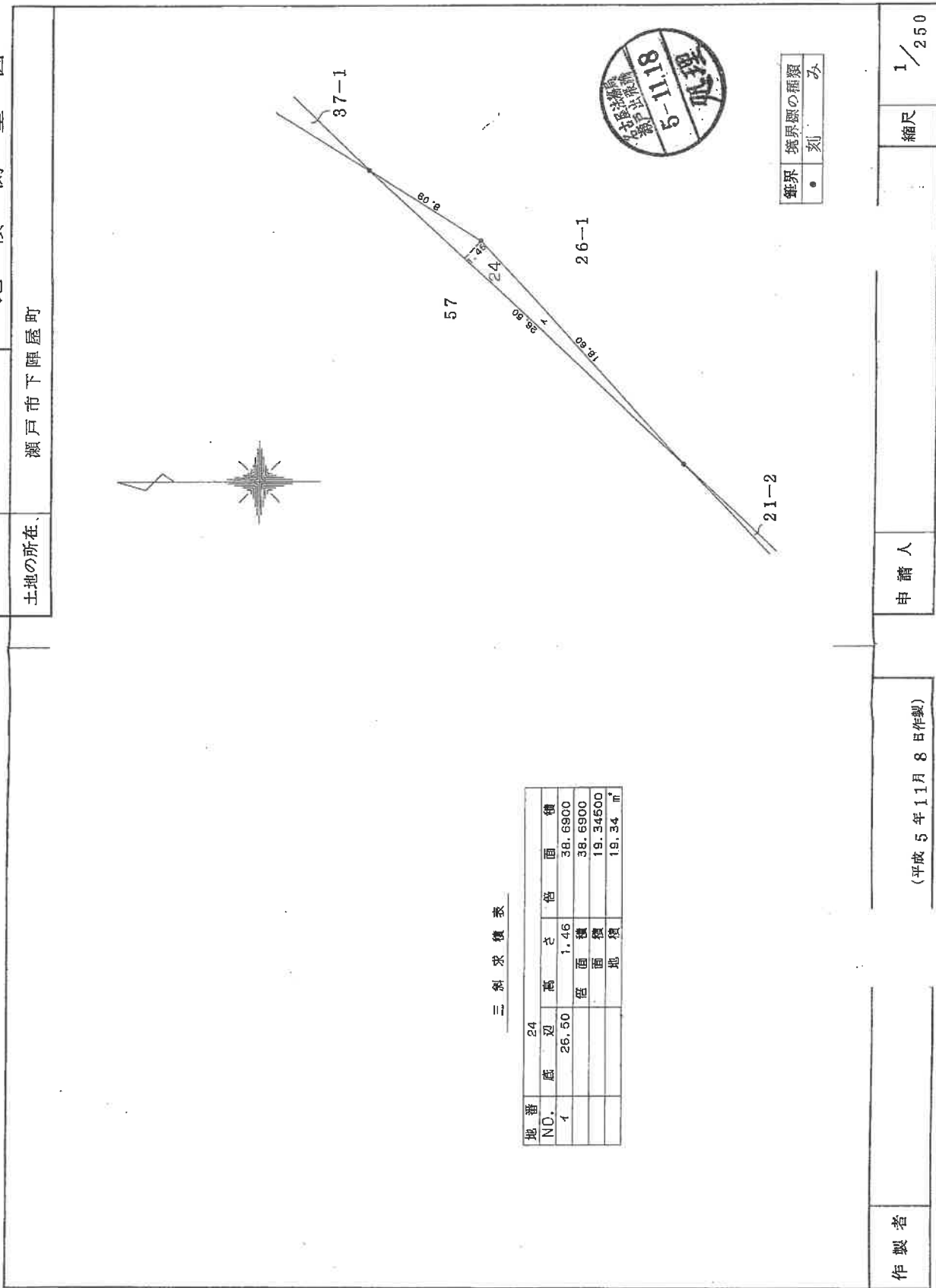
登記年月日：平成5年11月18日

2453715

前・後・新 24

地積測量図

地番	24番
土地の所在	瀬戸市下陣屋町



三斜求積表

地番	24	底辺	高さ	倍	面積
NO.	4	26.50	1.46		38.6900
			倍面積		38.6900
			面積		19.34500
			地積		19.34 m ²

境界	境界線の種類
・	刻み

縮尺 1/250

申請人

(平成5年11月8日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年11月12日 名古屋法務局名古屋所

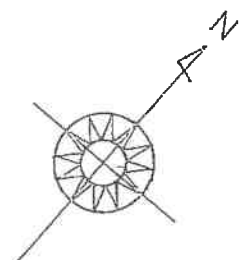
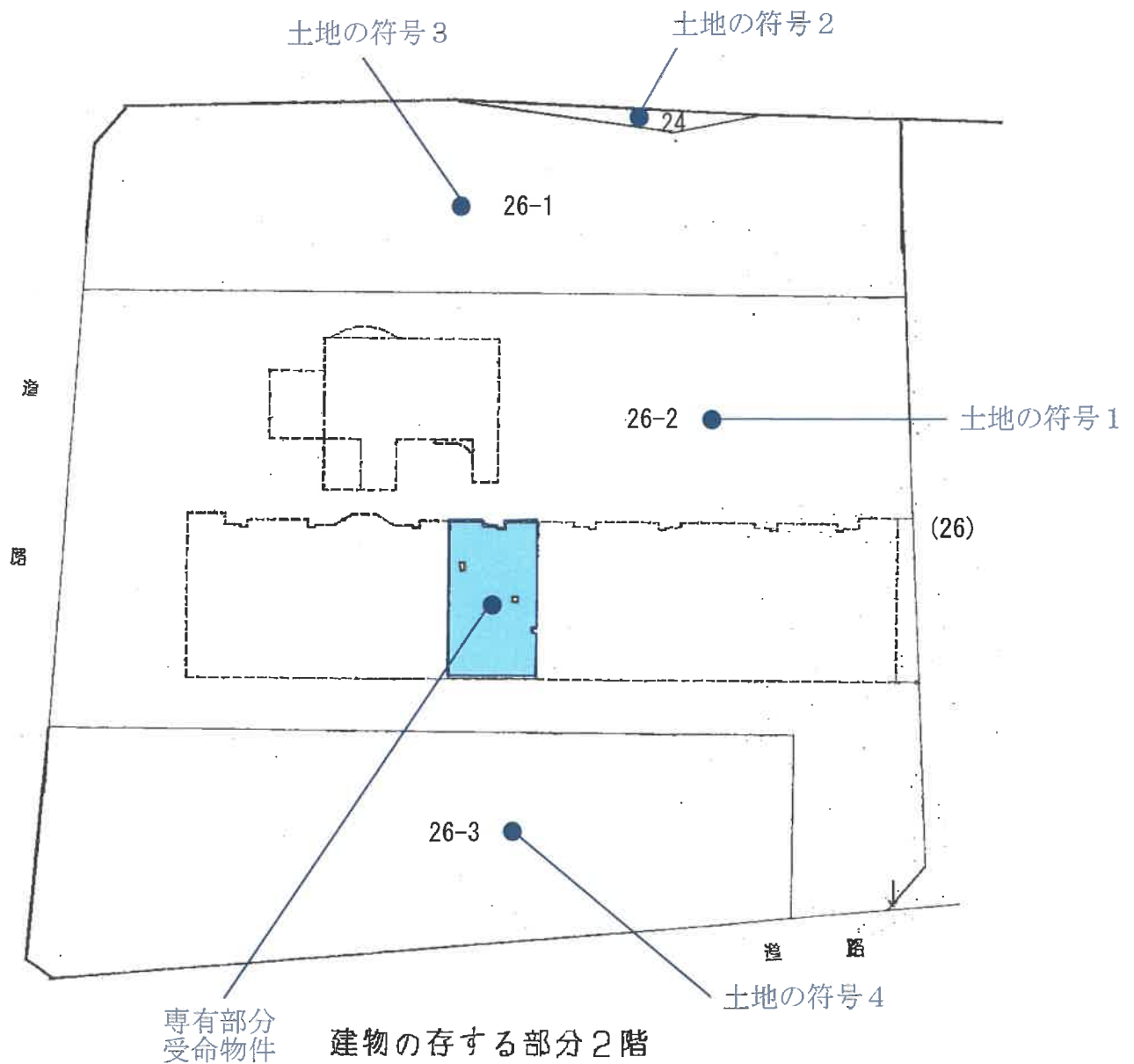
登記官

※A4判に縮小

地図整理番号：N65207

土地建物配置図(概略)

家屋番号：下陣屋町 26番2の204



S=約1/500

登記年月日：平成7年11月10日

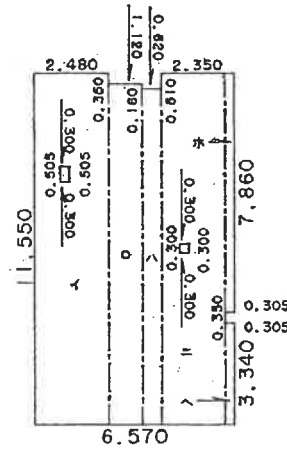
3002997

各階平面

各階平面図写

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8月18日 名古屋法務局春日井支局

登記官



求積表

イ	11.550	X	2.480	=	28.644000
ロ	11.200	X	1.120	=	12.544000
ハ	11.040	X	0.620	=	6.844800
ニ	11.550	X	2.045	=	23.619750
ホ	7.860	X	0.305	=	2.397300
ヘ	3.340	X	0.305	=	1.018700
一	0.505	X	0.300	=	-0.151500
ニ	0.300	X	0.300	=	-0.090000
合 計					74.827050
床面積					74.82 m ²

(会員専用)

作製者

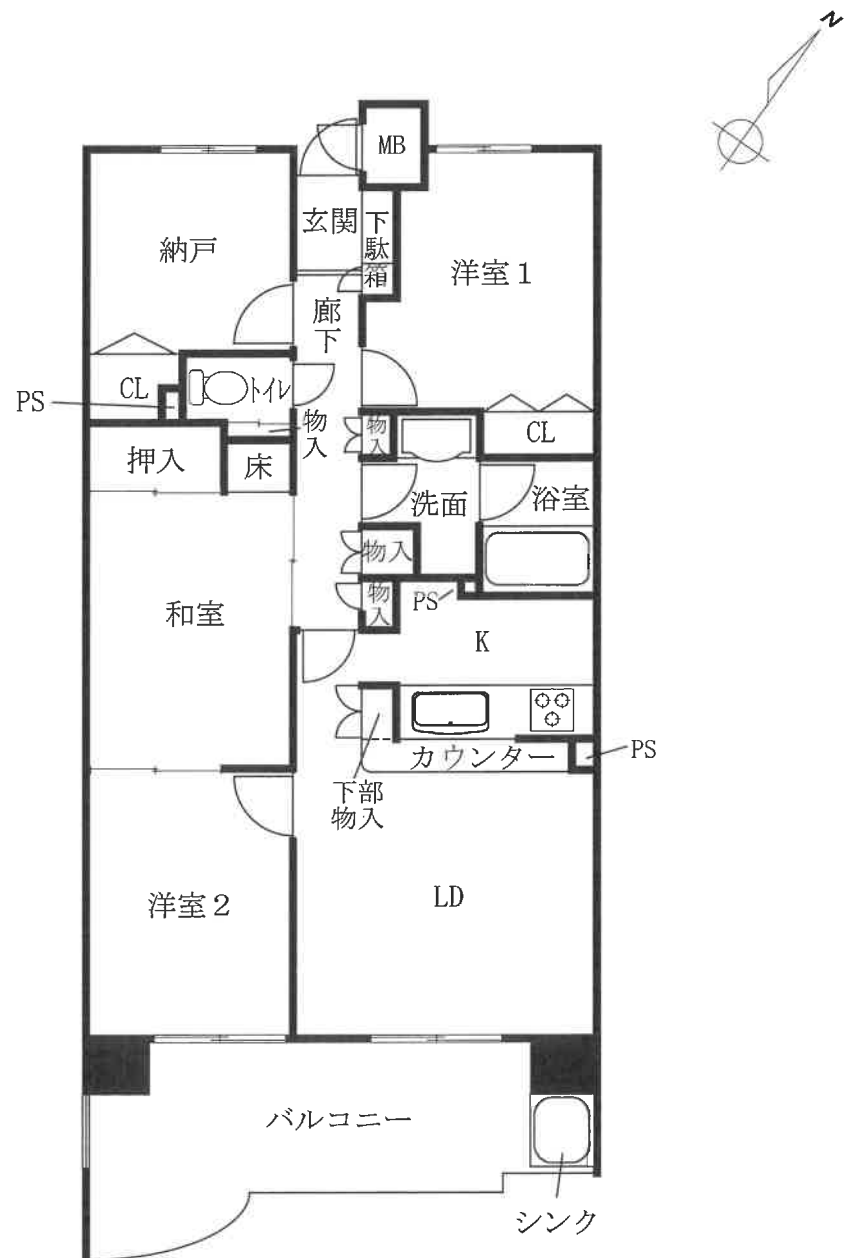
縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図(概略)

S=約1/100



現況写真



専有部分
受命物件