

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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小牧市久保一色南二丁目 289番地

建物の名称 グローリアス小牧第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保一色南二丁目 289番の22

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 58.58平方メートル
5階部分 23.28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 小牧市久保一色南二丁目289番

地 目 宅地

地 積 1245.21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 21万7730分の8186



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 小牧市久保一色南二丁目 289 番地

建物の名称 グローリアス小牧第二

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 久保一色南二丁目 289 番の 22

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 4 階部分 58.58 平方メートル
5 階部分 23.28 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 小牧市久保一色南二丁目 289 番

地 目 宅地

地 積 1245.21 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 21 万 7730 分の 8186



令和 7 年(ケ)第 272 号

令和 7 年 10月 31日受理

令和 7 年 11月 27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 小牧市久保一色南二丁目 289番地

建物の名称 グローリアス小牧第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保一色南二丁目 289番の22

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 58.58平方メートル
5階部分 23.28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 小牧市久保一色南二丁目289番

地 目 宅地

地 積 1245.21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 21万7730分の8186

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

令和7年11月13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 (グローリアス小牧第二管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(巡回) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和7年11月7日現在) |

総額 5,932,282 円

(内訳)管 理 費 827,700 円(平成30年3月分～令和7年11月分)

修繕積立金 1,046,250 円(同上)

ルーフバルコニー使用料 93,000 円(同上)

駐輪場代 27,900 円(同上)

水道料 544,443 円(平成30年4月分～令和7年11月分)

違約金としての弁護士費用, その他諸費用 2,109,091 円

遅延損害金 1,283,898 円

- | | | |
|----|--------------|---|
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | 平成26年2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 (有料:月額5,000～6,000円)
すぐには使用できない、抽選 |
| 9 | ペット飼育等 | 不可 |
| 10 | 規約共用部分の有無 | なし |
| 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
■ B(Aの妻)	1 物件1建物は、私と夫(A)と子供3人が住んでおり、猫を1匹同建物内で飼っていますが、第三者に貸している部分はありません。 2 物件1建物に不具合な箇所はありません。

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り、物件1建物を含む一棟の建物(5階建、総戸数29戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地の上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の4階401号室である。なお、同土地は、その北側及び西側がそれぞれ道路に接しており、駐輪場と貯水槽が設置されており、一棟の建物の1階部分の一部が平面駐車場であるが、総戸数分の駐車場はない。 2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び収集した資料から2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物内では猫が1匹飼われているが、同建物内でのペット飼育は禁止されている。 3 物件1建物の状況については、同建物は築38年目の建物であるから、経年に相当する劣化が認められ、特に壁紙の汚れ、損傷、引っ掻き傷箇所等が認められる。また、同建物内は所謂「ゴミ屋敷」に近い状態であり、床下には大量の物が散乱しているので、ドアの開閉や立ち入ることが困難な部屋があり、床材の状態が確認できなかった部分も多く、同建物の状態は良好とは言えない。 4 管理会社からの回答要旨は3枚目に記載のとおりである。 5 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10月31日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書申請
7年11月4日(火) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	公図、建物図面、地積測量図申請 マンション照会書送付(11/13着)
7年11月5日(水)	当庁	Aの住民票交付申請(11/12着)
7年11月10日(月) 16:00-16:20	目的物件所在地	目的物件確認、敷地権の目的である土地調査、 外観写真撮影
7年11月13日(木)	当庁	Aに通知書送付
7年11月21日(金) 13:00-13:35	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Bから事情聴取(評価人同行)

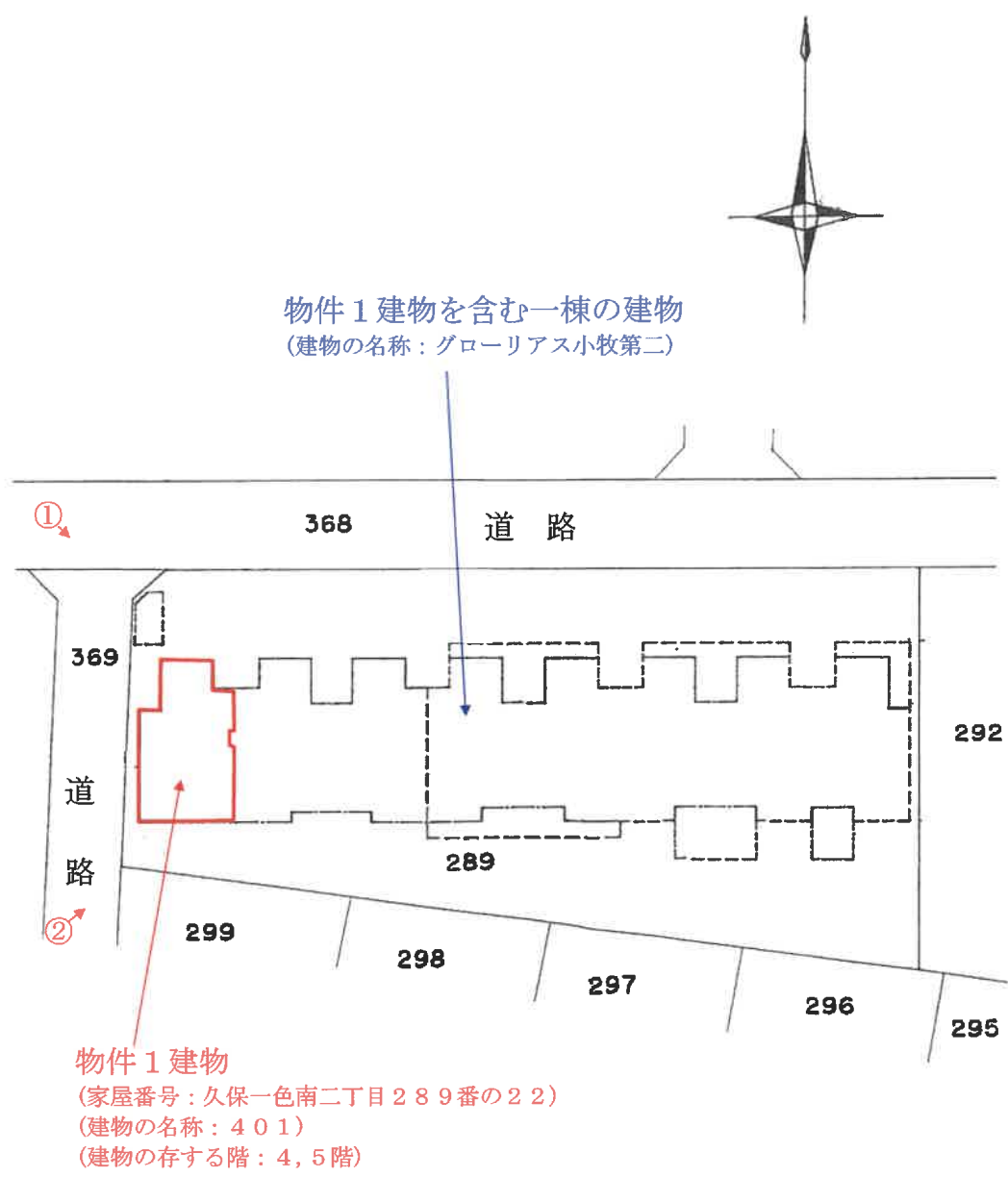
(特記事項)

☒ 令和7年11月21日
 物件1建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。
 呼び鈴を数回押し、更に玄関扉を数回ノックして呼び掛けたが、応答がなかったので、
 立会人を立ち会わせて、同建物内に立ち入ったところ、Bが在宅していた。

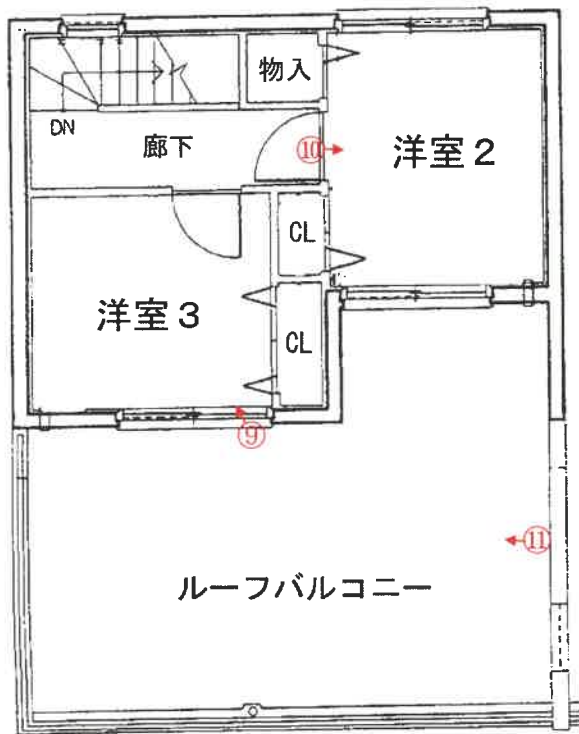
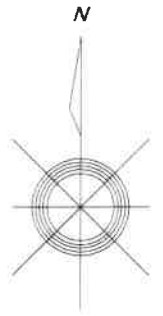
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

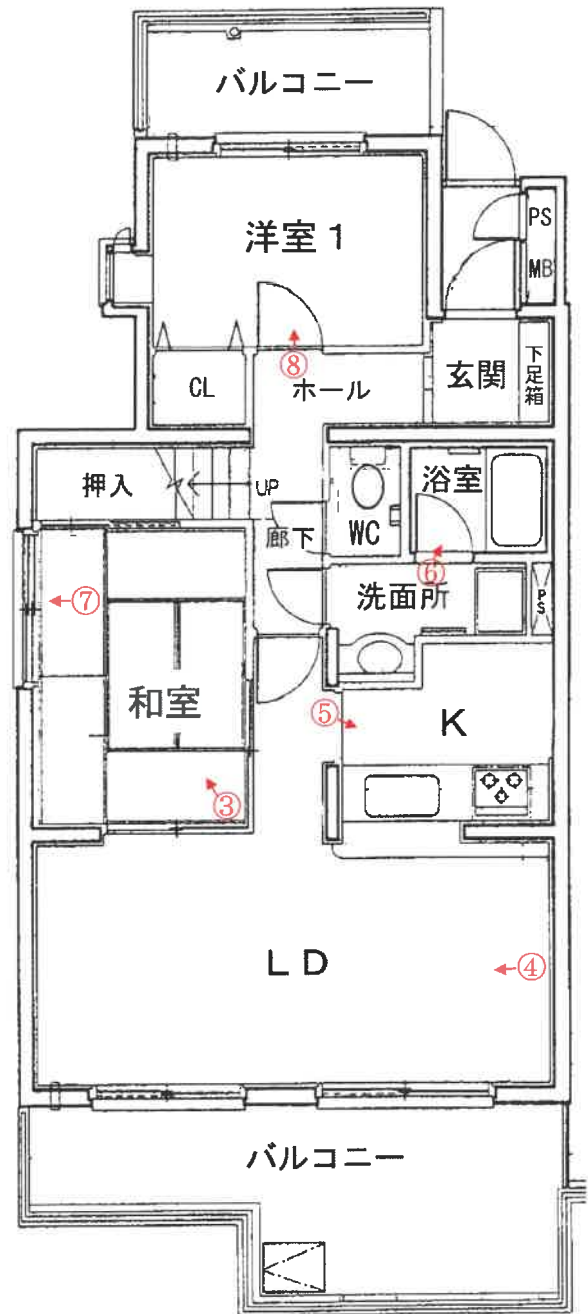
土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



【5階】



【4階】

写真 1

物件 1 建物を含む一棟の建物

物件 1 建物



道路(368)

道路(369)

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

物件 1 建物



写真 3

物件 1 建物

4 階室内(和室)



写真 4

物件 1 建物

4 階室内(LD)



写真5

物件1 建物

4階室内(K)



写真6

物件1 建物

4階室内(浴室)

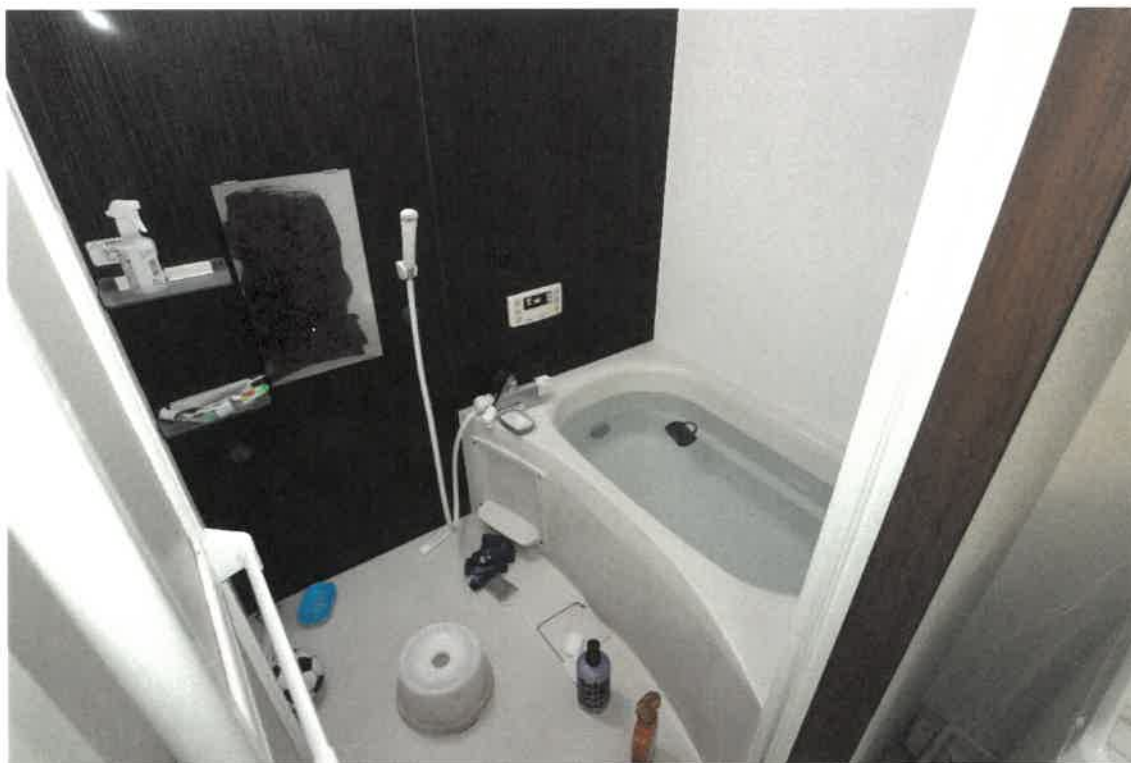


写真7

物件1 建物

4階室内(和室壁面の落書き)



写真8

物件1 建物

4階室内(洋室1)



写真 9

物件 1 建物

5 階室内(洋室 3)



写真 1 0

物件 1 建物

5 階室内(洋室 2)



写真 1 1

物件 1 建物(ルーフバルコニー)





令和7年(ケ)第 272 号
令和7年11月 6日 受 理
令和7年11月21日 現地調査
令和7年12月22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

後 藤 龍

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 5, 6 8 0, 0 0 0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】 小牧市久保一色南二丁目 289 番地 グローリアス小牧第二 【専有部分の建物の表示】 久保一色南二丁目 289 番の 22 401 居宅 鉄筋コンクリート造 2 階建 4 階部分 58.58 m² 5 階部分 23.28 m² 【敷地権の目的である土地の表示】 1 小牧市久保一色南二丁目 289 番 宅地 1,245.21 m² 【敷地権の表示】 1 所有権 21 万 7,730 分の 8,186	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	名鉄小牧線「田県神社前」駅の南西方、道路距離約 760m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、マンション、アパート等が介在する住宅地域。	
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	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% — 居住誘導区域内、日常生活サービス誘導区域内 都市機能誘導区域外、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行	1,245.21 m ² ほぼ長方形 間口約 52m、奥行 24m
接面道路の状況	北側幅員約 6m 市道及び西側幅員約 7m の舗装市道に接面している角地。接面する市道は、いずれも建築基準法 42 条 1 項 1 号道路である。又、各市道と敷地は、等高で接面している。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション一棟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 あり あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和 45 年版、昭和 61 年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺に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の指定はない。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・小牧市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、内水及び外水の浸水想定区域に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローリアス小牧第二		
建物の用途	住居（総戸数 29 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） 昭和 63 年 6 月 29 日新築 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 約 8 年		
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5 階建		
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	ルーフィング葺 タイル貼、吹付タイル —	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	無 有 { 5,000～6,000 円/月 すぐには使用できない（抽選） } 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（グローリアス小牧第二管理組合） 法人格：無 全委託管理 日本管財住宅管理株式会社 管理員：有（巡回） 管理室：有	
管理の状況	普通		
特 記 事 項	・大規模修繕計画：平成 26 年 2 月頃実施済み ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：19,669,635 円（令和 7 年 1 月 31 日現在） ・ペットの飼育：不可		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 2 階建	
位 置	4 階、5 階（401 号室） 南西角住戸・メゾネット 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	4 階部分：58.58 m ² 、5 階部分：23.28 m ² 、合計：81.86 m ² （登記面積）	
間 取 り	4LDK バルコニー：有（4 階南側及び北側、5 階南側にルーフバルコニー）	
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 電気設備、給排水設備等 —
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水 道 料 ルーフバルコニー使用料 駐 輪 場 滞 納 額 そ の 他	8,900 円（月額） 11,250 円（月額） 使用量による 1,000 円（月額） 300 円（月額） 有（令和 7 年 11 月 7 日現在 5,932,282 円） 管 理 費 827,700 円 修繕積立金 1,046,250 円 小 計 1,873,950 円 水道料 544,443 円 ルーフバルコニー使用料 93,000 円 駐輪場 27,900 円 違約金としての弁護士費用・その他費用 2,109,091 円 遅延損害金 1,283,898 円 —
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・経年相応の劣化に加え、落書等による壁面の汚損や損傷が確認された。また、室内各所にはゴミを含む大量の物品が散乱しており、一部では床の状態を確認できなかった。 ・室内で猫を 1 匹飼育している。 ・建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。	

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
260,000	81.86	0.18	3,830,000

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 8 年／(経済的残存耐用年数 8 年＋経過年数 37 年)}]×(1－観察減価等 20%)＝0.15

(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
85,700	1.05	1,245.21	0.95	$\frac{8,186}{217,730}$	4,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小牧-11

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 89,600 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.4}{100} & \times \frac{100}{106} & \times \frac{100}{100} & = & 85,700 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

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)1.06

地域格差：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

- イ 個別格差：角地 1.05
- 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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
3,830,000	4,000,000	1.06	8,300,000

- ウ 個別格差：階層補正(4、5階)1.01×位置補正(南西角住戸)1.02
×その他補正 1.03(ルーフバルコニー) = 1.06

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・小牧市内、対象一棟内)

A 令和7年1月 99,000 円/㎡(昭和63年6月建築、専有面積約84㎡)

B 令和7年6月 112,000 円/㎡(平成5年11月建築、専有面積約85㎡)

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	99,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	119,000
B	112,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{82}$	$\frac{100}{107}$	123,000

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
121,000	1.06	81.86	10,500,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

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通り求めた。

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もので、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 = $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ (128.6%)	
-990千円 (-28.6%)	506千円	8.7%	5,642千円	0.78944	4,454千円 (128.6%)	3,460千円 (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	996	996	976	976
	共益費収入	60	60	60	60
	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	30	30	29	29
	公租公課	76	76	76	76
	損害保険料	21	21	21	21
	その他費用	28	28	27	27
	運営支出合計	262	262	260	260
	資本的支出	2,640	135	135	135
	総費用合計	2,902	397	395	395
ウ経費率 (%)	(運営支出/有効総収益)	28.5	28.5	28.9	28.9
エ有効純収益	ア-イ	-1,984	521	506	506
オ複利現価率	(割引率8.2%)	0.92421	0.85417	0.78944	
カ有効純収益の現価	エ×オ	-1,834	445	399	

※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8.2%と決定した。

総収益及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、将来収益及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を関連付け、収益性を反映した③も考慮し、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	8,300,000	0	8,300,000
② 比準価格	10,500,000	0	10,500,000
③ 収益価格	—		3,460,000
④ 調整後の価格			9,600,000

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
9,600,000	1.00	0.80	0.74	—	5,680,000円

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

地価公示価格等 小牧-11

所 在 : 小牧市久保一色南2丁目270番
価 格 : 89,600 円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「田県神社前」駅の南西方、道路距離約750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 161 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

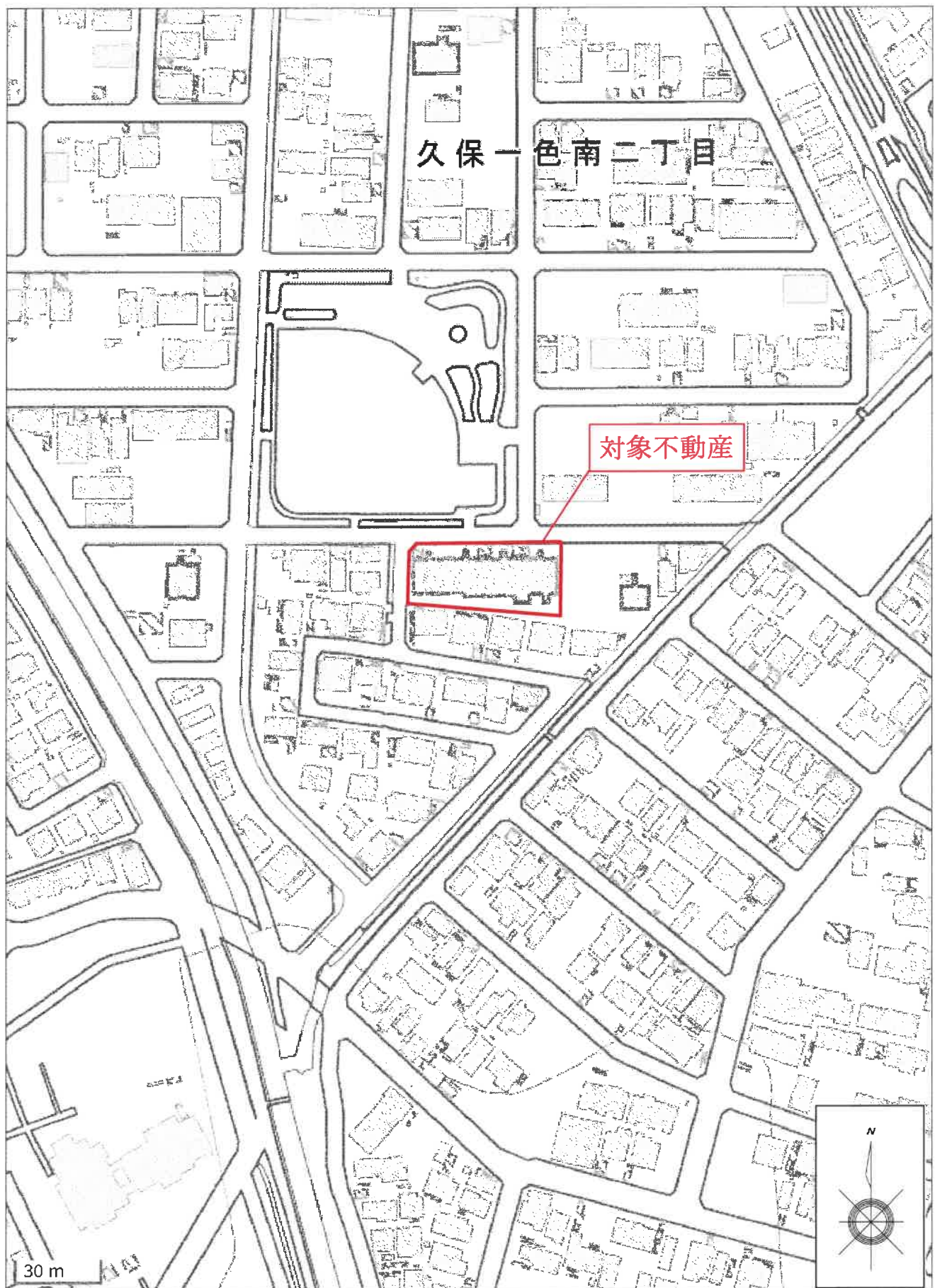
以 上

附 属 資 料



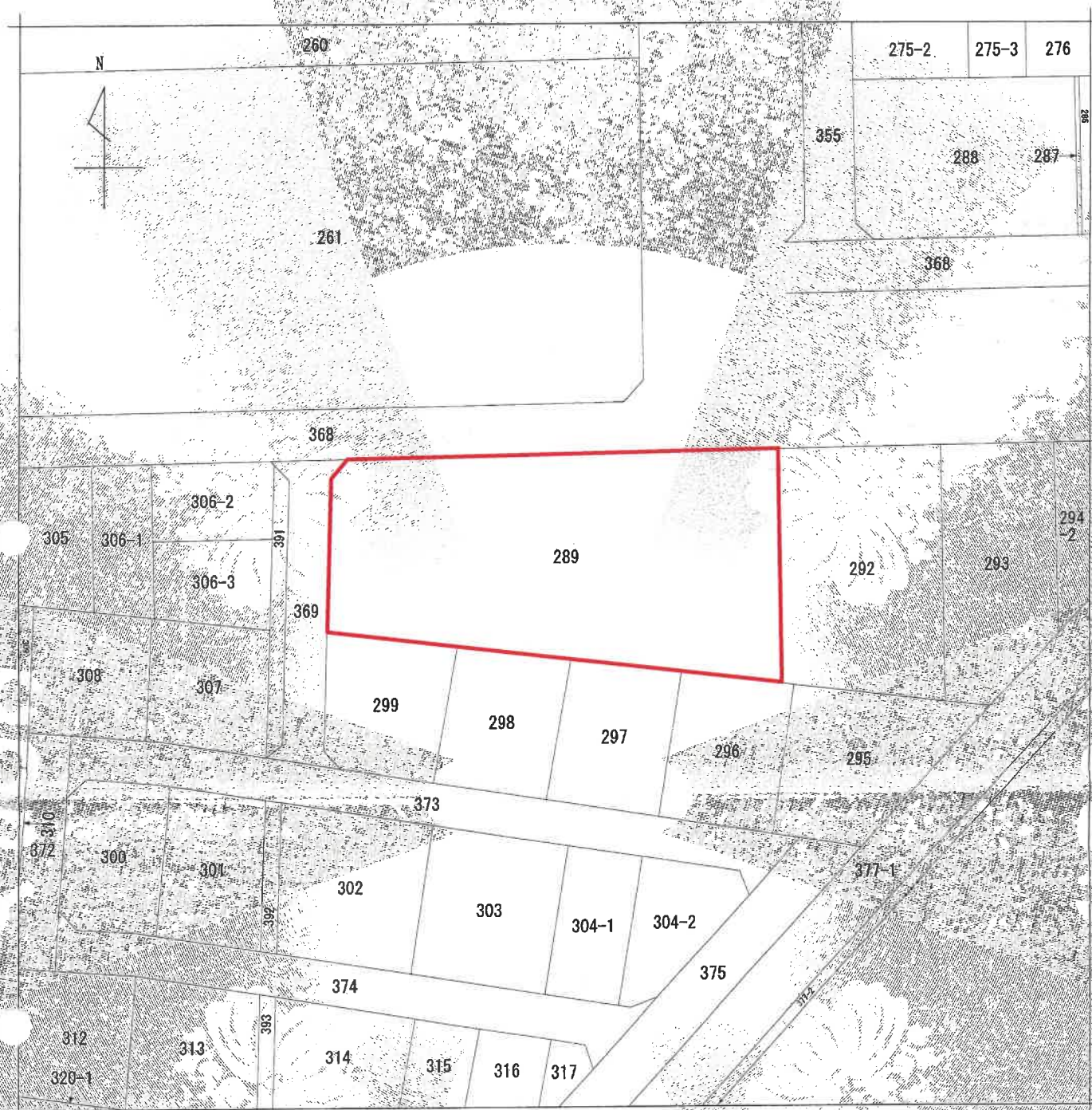
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



地番区域見出
久保一色南
2丁目
A
久保一色南
2丁目

請求部分	所在	小牧市久保一色南二丁目				地番	289番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和62年11月24日				備付 年月日 (原図)		補記 事項			

これは地図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9月2日

名古屋法務局

登記官

A 4判に縮小

請求番号：37-1

(1/1)

登記年月日：昭和63年7月13日

1805942

各階平面図

建物図面

家屋番号 久保色南一丁目 289-22

建物名称 小牧市久保色南一丁目289番地

1階
3,250 × 2,000 = 6,500,000
4,750 × 1,400 = 6,650,000
5,150 × 1,232 = 6,345,760
5,842 × 1,015 = 5,929,630
6,150 × 5,033 = 31,321,950
合計 58,594,650
床面積 58,588 m²



2階
6,150 × 3,000 = 18,450,000
3,450 × 1,400 = 4,830,000
合計 23,280,000
床面積 23,280 m²

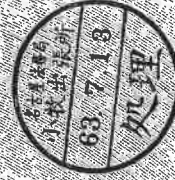


物件1(専有部分)

道路

道路

建物の高さ3階/4階



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明する書面である

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年9月3日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和63年2月13日

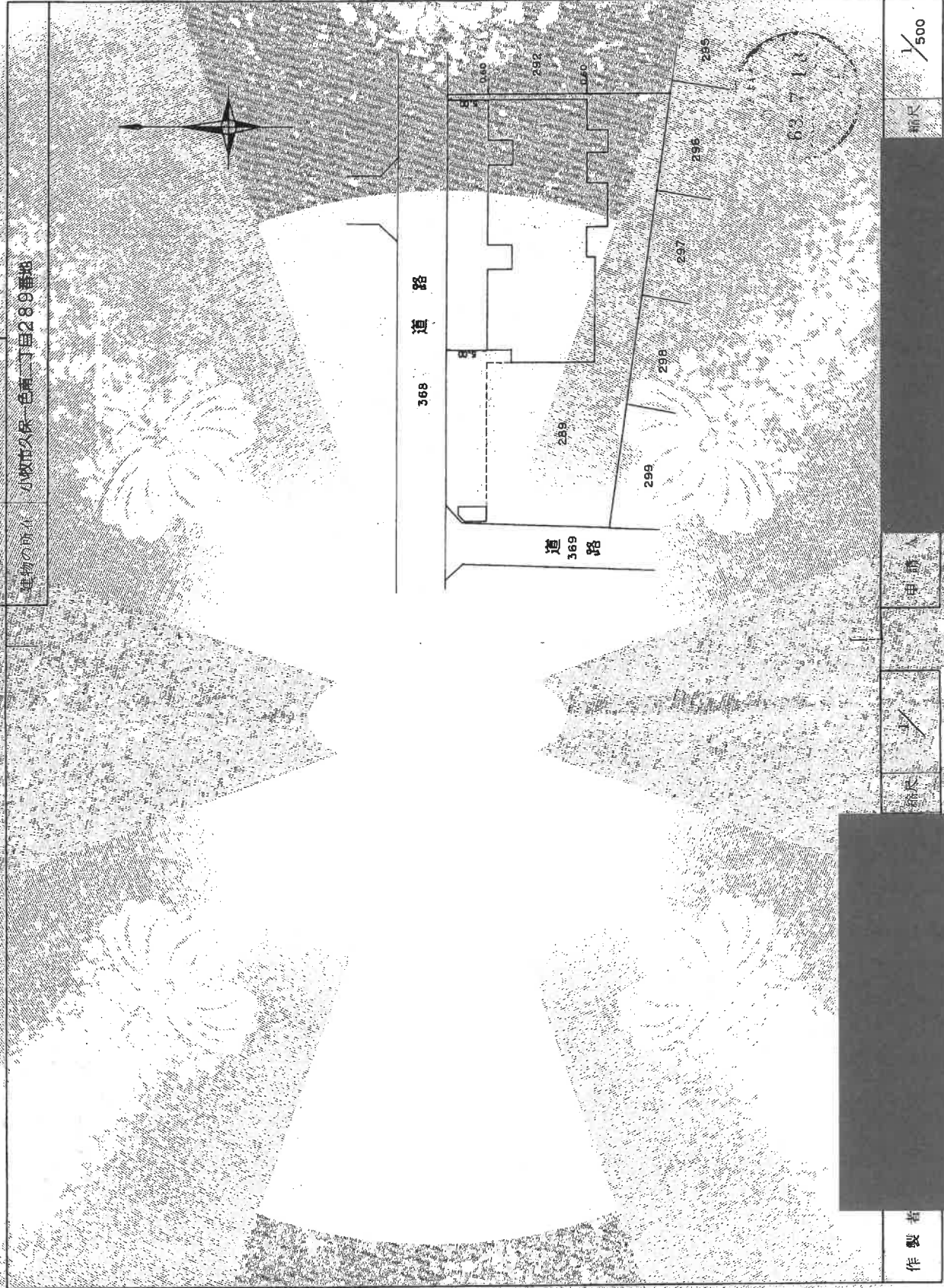
1805916

名 階 平 面 図

一 棟 の 建 物 の 図 面

区 289-1 ~ 289-29

大 井 井 井	久 保 一 色 南 二 丁 目 289
建 物 の 所 在	小 牧 市 久 保 一 色 南 二 丁 目 289 番 地



A 4 判に縮小

作 製 者

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和 7 年 9 月 3 日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和63年7月13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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年9月3日

名古屋法務局

登記官

請求番号：29-1

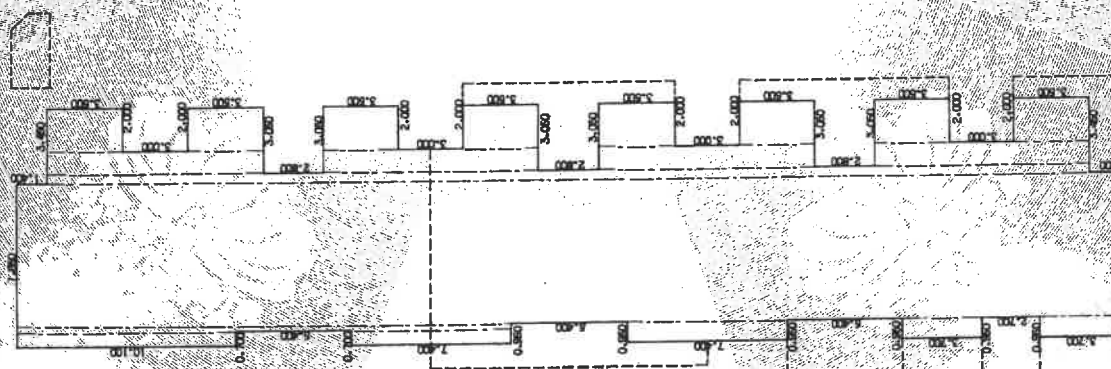
1805919

各階平面の配置例

延 步 区 面

久保一色南二丁目
家屋番号 289

小牧市久保一色南二丁目28番地



25

[illegible]

A 4 判に縮小

作者

箱尺

1/250

精武

(3/4)

登記年月日：昭和63年7月13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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年9月3日

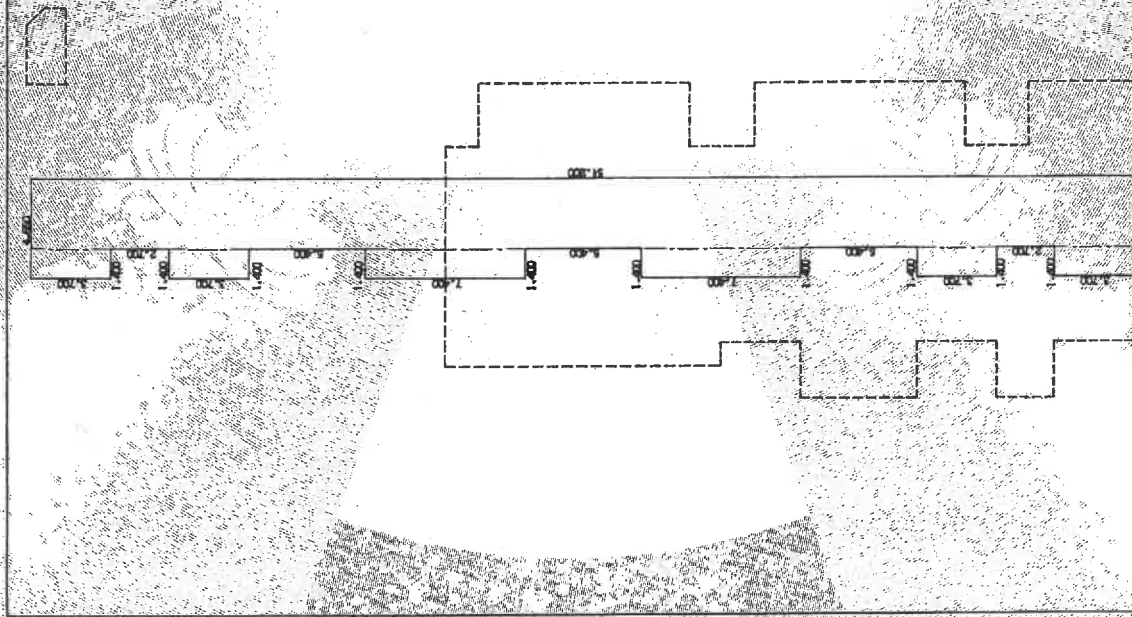
名古屋法務局

登記官

請求番号：29-1

1805920

建物の平面図



A 4 判に縮小

作製者

縮尺

1/500

申請人

印

1/



区 289-21-289-29

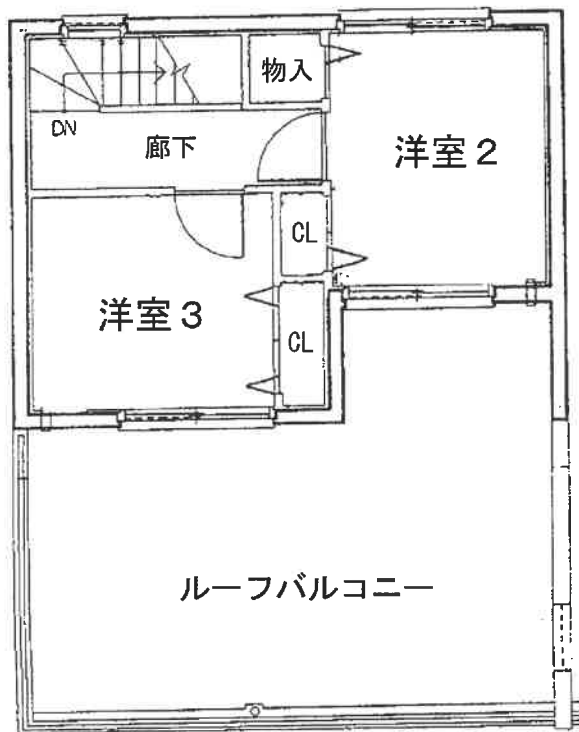
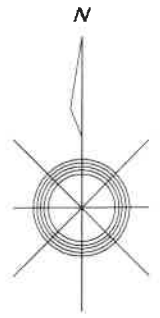
久保一色南二丁目

289

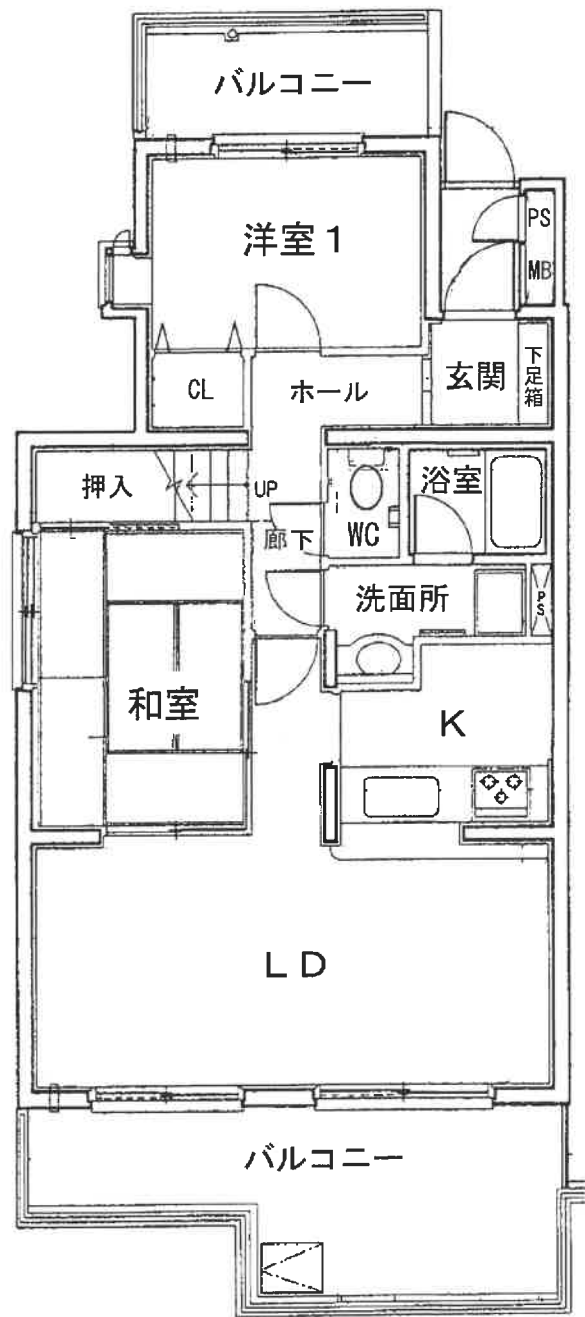
建物の所在地

小牧市久保一色南二丁目289番地

建物間取図（概略）



【5階】



【4階】



写真1

受命物件の存する
マンション



写真2