

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※913※

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	23,760,000 19,008,000		4,752,000	121,313	23,010
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小牧市中央三丁目 92 番地

建物の名称 バンベール小牧カーサシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目 92 番の 209

建物の名称 209

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 79.48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 小牧市中央三丁目92番

地 目 宅地

地 積 5803.45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 114万4075分の8248



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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 小牧市中央三丁目 92 番地

建物の名称 バンベール小牧カーサシティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目 92 番の 209

建物の名称 209

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 79.48 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 小牧市中央三丁目 92 番

地 目 宅地

地 積 5803.45 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 114 万 4075 分の 8248



令和 8 年(ケ)第 95 号

令和 8 年 4 月 22 日受理

令和 8 年 5 月 18 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 小牧市中央三丁目 92 番地

建物の名称 バンベール小牧カーサシティ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央三丁目 92 番の 209

建物の名称 209

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 79.48 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 小牧市中央三丁目 92 番

地 目 宅地

地 積 5803.45 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 114 万 4075 分の 8248

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が異なる (☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
管理費等の状況	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 11,500 円 修繕積立金 10,700 円 駐車場使用料 500 円	令和8年3月現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (内訳は3枚目に記載のとおり)		
管理費等照会先	名鉄コミュニティライフ株式会社			
その他の事項	修繕積立金の金額は、令和7年8月分より 8,200 円から 10,700 円に変更			
敷地権	符号1			
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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) ☐ (符号)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある		{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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」のとおり)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 配置図のとおり			

(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

■令和8年4月30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
(バンベール小牧カーサシティ管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(5日/週) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | 302,300 円(令和 8 年 3 月現在) |
| | (内訳)管 理 費 | 161,000 円(令和 7 年 2 月分～令和 8 年 3 月分) |
| | 修繕積立金 | 49,200 円(令和 7 年 2 月分～令和 7 年 7 月分) |
| | 修繕積立金 | 85,600 円(令和 7 年 8 月分～令和 8 年 3 月分) |
| | 駐車場使用料 | 6,500 円(令和 7 年 2 月分～令和 8 年 2 月分) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(実施時期未定) |
| 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 500～5,000 円)
すぐには使用できない(申請 2 か月後) |
| 9 | ペット飼育等 | 可 |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(キッズルーム, 自転車置場, 管理用トイレ等) |
| 11 | その他 | 特になし |
| 12 | 管理会社担当者からの事情聴取による回答書空白部分の追記 | |
| ① | 管理会社名: 名鉄コミュニティライフ株式会社
住 所: 名古屋市中村区名駅南 1 丁目 1 6 - 3 0
東海ビルディング 4 階 | |
| ② | 管理組合の積立金総額: 180,923,865 円(令和 8 年 3 月 3 1 日現在) | |

(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
■管理人	1 物件1建物の入居者は、2か月位前から見かけません。よって、現在、同建物には誰も住んでいないと思われます。
■管理会社担当者	1 区分所有建物(マンション)回答書の空白部分については、3枚目12の①、②に記載のとおりです。

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(13階建、総戸数136戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地(以下「敷地権土地」という。)上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の2階209号室である。敷地権土地のその余の敷地部分は主に平面駐車場と二階建て駐車場で、ゴミ置場、受水槽及び自転車置場等が設置されている。 2 物件1建物の占有状況については、同建物所有者に通知書等を送付し、携帯電話に架電したが、一切連絡はなく、調査期日当日も不在であったので、同人から事情を聴取することはできなかったが ① 関係人の陳述 ② 郵便受け及び物件1建物内に所有者宛の郵便物が多数存在する。 ③ 所有者の住民票(住民登録住所が物件1建物所在地である) ④ 物件1建物内の現認した状況 ⑤ 第三者が占有する徴表が認められない。 よって、以上の状況を総合して、物件1建物の占有状況は2枚目に記載のとおり認定した。 3 物件1建物の状況については、同建物は築8年目の建物であり、壁紙クロス等に汚れ等の経年による劣化は認められるが、その程度は比較的軽微である。なお、同建物内には家財道具類のほかに、ゴミ類も多く散在している。 4 管理会社からの回答要旨は2枚目、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

(4 枚目)

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23日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、建物図面、地積測量図土地、建物登記事項証明書申請
8年4月24日(金) 14:00-14:25	当庁 目的物件所在地	マンション照会書送付(4/30 着) 所有者に通知書送付 目的物件確認, 外観写真撮影, 管理人から事情聴取
8年4月27日(月)	当庁	所有者の住民票申請(5/7 着)
8年5月12日(火) 10:00-10:50 16:00-16:05	目的物件所在地 当庁	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行) 管理会社担当者から事情聴取(電話)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 物件 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。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。

☒ 令和8年5月12日
 物件1建物は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、セキュリティ会社が管理する同建物の合鍵を用いて、同社の担当者に解錠させて、同建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

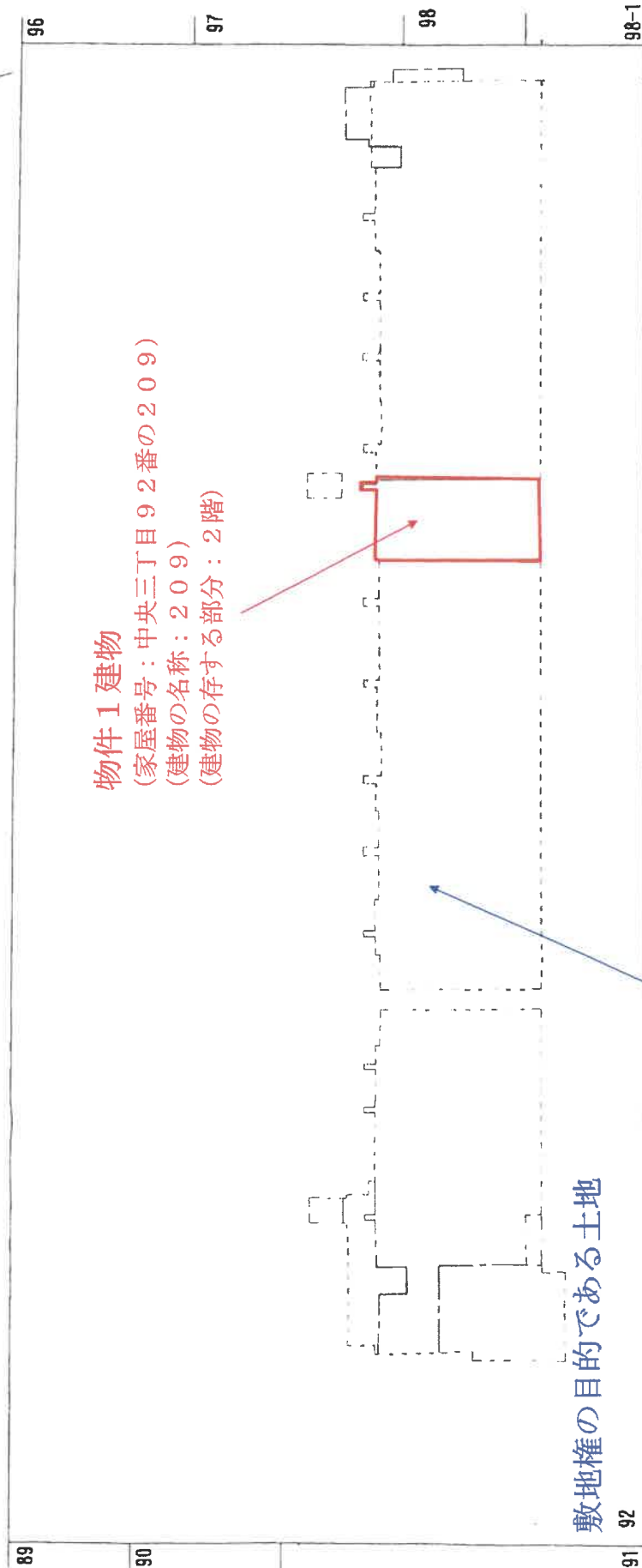
☐

(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)



283 (道路)



敷地権の目的である土地

286 (道路)

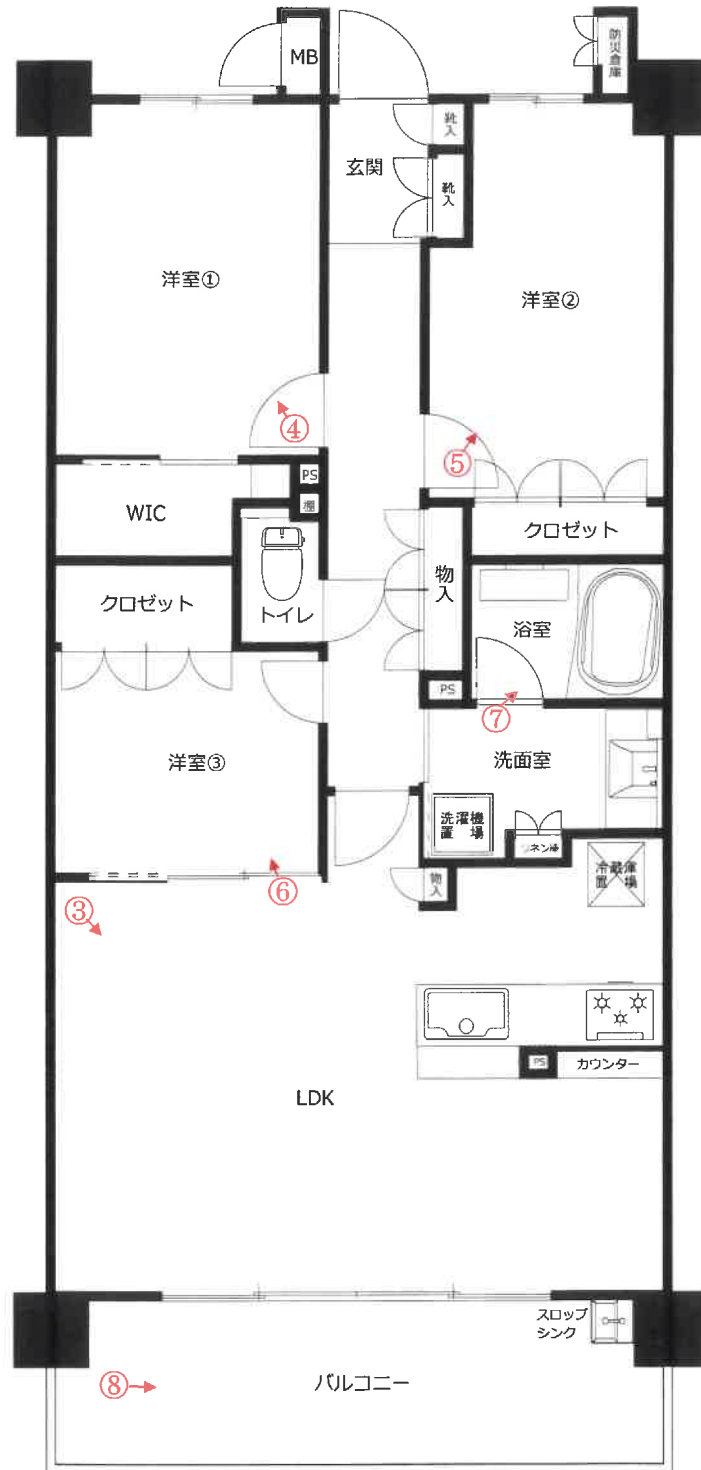
物件1建物

(建物の名称: バンベール小牧カーサシテイ)

令和8年(ケ)第95号

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



2 階

写真 1

物件 1 建物

物件 1 建物を含む一棟の建物



写真 2

物件 1 建物を含む一棟の建物



敷地権の目的である土地

写真3

物件1 建物室内(LDK)



写真4

物件1 建物室内(洋室①)



写真 5

物件 1 建物室内(洋室②)



写真 6

物件 1 建物室内(洋室③)



写真 7

物件 1 建物室内(浴室)



写真 8

物件 1 建物(バルコニー)



令和 8 年 (ケ) 第 95 号
令和 8 年 4 月 27 日 受 理
令和 8 年 5 月 12 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 12 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 23,760,000 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 小牧市中央三丁目 92番地 建 物 の 名 称 バンベール小牧カーサシティ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 中央三丁目 92番の209 建 物 の 名 称 209 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 79.48 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 小牧市中央三丁目92番 地 目 宅地 地 積 5803.45 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 114万4075分の8248		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「小牧」駅 北東方 約 750m（道路距離） （附属資料1「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、店舗、一般住宅、事業所等が混在する地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域、居住誘導区域内 都市機能誘導区域内（高次都市サービス誘導区域、 日常生活サービス誘導区域） 特定都市河川流域 新川流域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行	5,803.45㎡ 長方形、二方路 間口（南側）約 119.0m、奥行約 49.0m
接 面 道 路 の 状 況	南 側 現況幅員約12.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 北 側 現況幅員約 6.0m 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1項1号）	
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。	
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 道 下 水 道	あり あり あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図（昭和49年、昭和63年、平成10年）等の資料から、本件土地は元々、プレス工場等の敷地として利用されており土壤汚染の蓋然性が認められるが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	バンベール小牧カーサシティ	
建物の用途	居宅 (総戸数 136 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 30 年 9 月 27 日 新築 経過年数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 32 年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕様	屋外 その他	根壁他 アスファルト露出防水シルバーコート仕上 磁器質タイル、吹付タイル 自走式駐車場、屋内駐輪場、バイク置場、EV充電施設 オートロック、シャッターゲート、メールコーナー 防犯カメラ、宅配ボックス、ペット足洗い場 オーナーズラウンジ、キッズルーム
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 駐車場使用料 月額 500～5,000円/台 すぐには使用できない(申請から2か月後)。 有(オーナーズラウンジ) 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 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 : バンベール小牧カーサシティ管理組合 法人格 : 無 全委託管理 名鉄コミュニティライフ株式会社名古屋支社 管理員 : 有(5日/週) 管理人室 : 有 その他 : 特になし
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金(180,923,865円) : 令和8年3月末現在 ・大規模修繕計画の有無 : 有 時期は未定 ・負担決議された工事負担金 : 無 ・耐震性能診断の受検の有無 : 無 ・ペット飼育等 : 可 飼育細則あり ・規約共用部分の有無 : 有 キッズルーム、自転車置場、管理用トイレ 倉庫等 ・その他 : 特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	置	2階（209号室） 中間住戸 主要開口部の方位 南向き		
床 面 積	積	79.48 m ² （登記面積）		
間 取 り	り	3 L D K + W I C バルコニー 有（ 南側 12.02m ² ） パンフレット記載面積		
仕 様	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス 等 シートフローリング 等 ビニールクロス 等 電気、水道、都市ガス、下水 床暖房、浴室暖房乾燥機、24時間換気システム 食器洗い乾燥機、ディスポーザー スロップシンク、防災倉庫	
保守管理の状態		やや優る		
管 理 費 等	管 理 費	11,500 円 （ 月 額 ）		
	修 繕 積 立 金	10,700 円 （ 月 額 ）		
	滞 納 額	あり（ 令和8年3月末日現在 302,300 円 ）		
		管 理 費	161,000 円	R7.2～ R8.3
		修 繕 積 立 金	134,800 円	R7.2～ R8.3
		小 計	295,800 円	
	駐 車 場 使 用 料	6,500 円	R7.2～ R8.2	
	小 計	6,500 円		
	そ の 他	（ ）		
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		・ 室内の状況は経年相応であり、経年及び使用によるクロスの汚れ等が見られるが、室内は概ね良好な状態である。		

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
358,000	79.48	0.73	20,770,000

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32年 / (経済的残存耐用年数32年 + 経過年数8年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.73

(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
131,000	0.99	5,803.45	1.00	$\frac{8,248}{1,144,075}$	5,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小牧-9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000\text{円/㎡} & \times & 101.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/96 & = & 131,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：規模 (-3.0)、方位 (+3.0)

$$\text{標準化補正} = 0.97 \times 1.03 = 1.00$$

◇ 地 域 格 差：距離条件及び環境条件格差等を考慮した。

$$\text{距 離 条 件}：\text{最寄駅} (-1.0) = 0.99$$

$$\text{環 境 条 件}：\text{居住環境} (-3.0) = 0.97$$

$$\text{地 域 格 差}：0.99 \times 0.97 = 0.96$$

イ 個 別 格 差：二方路 (+4.0)、規模 (-5.0) = $1.04 \times 0.95 = 0.99$

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
20,770,000	5,430,000	0.98	25,680,000

$$\text{ウ 個別格差} : \begin{matrix} \text{階層補正} \\ 0.98 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{位置補正} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{その他補正} \\ 1.00 \end{matrix} = 0.98$$

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】

同一棟内

※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 5 月	413,000円/㎡	(2018 年 9 月建築、専有面積 94.21㎡)
B	令和 7 年 11 月	427,000円/㎡	(2018 年 9 月建築、専有面積 85.43㎡)

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	413,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	390,000
B	427,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	423,000

- ◇ 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、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
407,000	0.98	79.48	31,700,000

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ （80.1%）	
2,784千円 （19.9%）	1,062千円	7.5%	13,735千円	0.8163	11,212千円 （80.1%）	14,000,000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	1,680	1,680	1,646	1,646
	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	1,680	1,680	1,646	1,646
	空室損失	168	168	165	165
	貸倒損失	50	50	49	49
	有効総収益	1,462	1,462	1,432	1,432
イ 総費用	維持管理費	138	138	138	138
	修繕費	50	50	50	50
	公租公課	144	144	144	144
	損害保険料	28	28	28	28
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	360	360	360	360
	資本的支出	72	10	10	10
	総費用合計	432	370	370	370
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）		24.6	24.6	25.1	25.1
エ 有効純収益 アーイ		1,030	1,092	1,062	1,062
オ 複利現価率（割引率7.0%）		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		963	954	867	

※ 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7.0%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、やや価格差が生じたが、市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①及び収益性を反映した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） アーイ
①積算価格	25,680,000	0	25,680,000
②比準価格	31,700,000	0	31,700,000
③収益価格	—		14,000,000
④調整後の価格	30,300,000		

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
30,300,000	1.00	0.80	0.98	—	23,760,000

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。

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 (小牧-9)

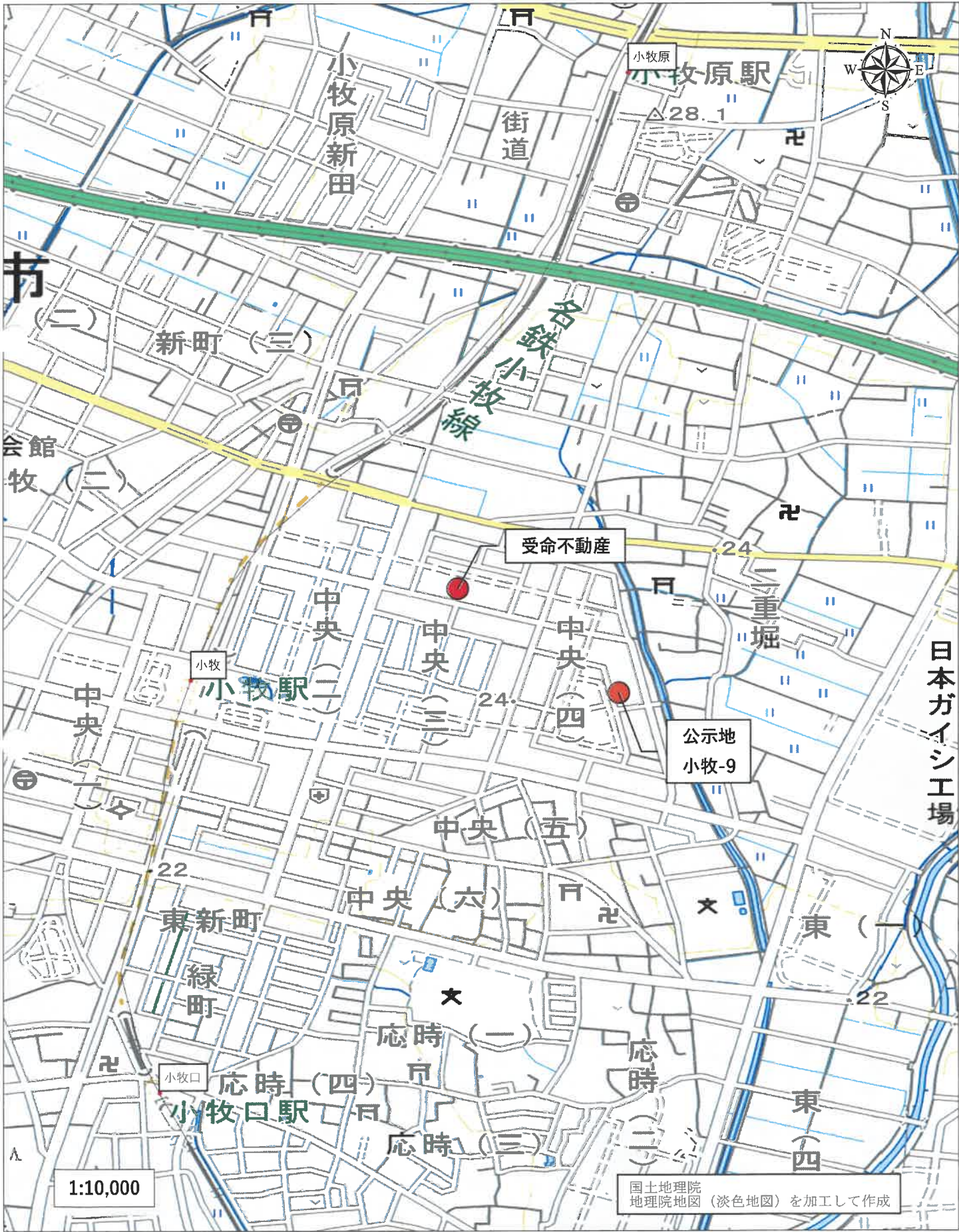
所 在 : 愛知県小牧市中央4丁目67番
価 格 : 124,000円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「小牧」駅 東方 約 900m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 360㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側 6.0m 市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

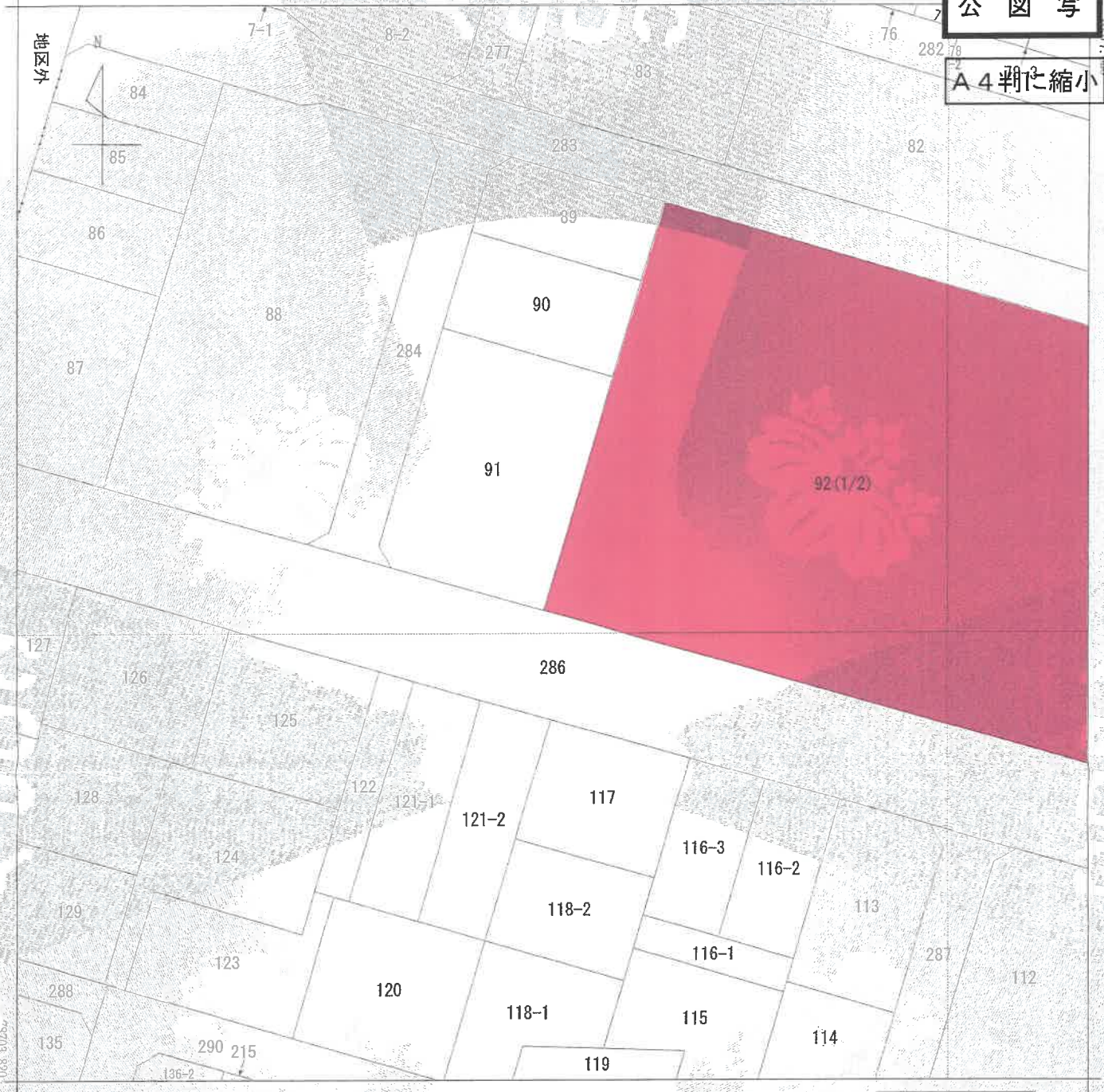
以 上

位置図



付近案内図





請 求 部	所 在	小牧市中央三丁目				地 番	92番			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	別	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	平成5年1月23日			確 定 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8年3月9日

東京法務局

地図整理番号：M98416

(1/2)

登記官



請 求 部	所 在	小牧市中央三丁目					地 番	92番		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	Ⅷ	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	平成5年1月23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8年3月9日
東京法務局
地図整理番号：M98416
(2/2)

登記官

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3年3月9日

東京法務局

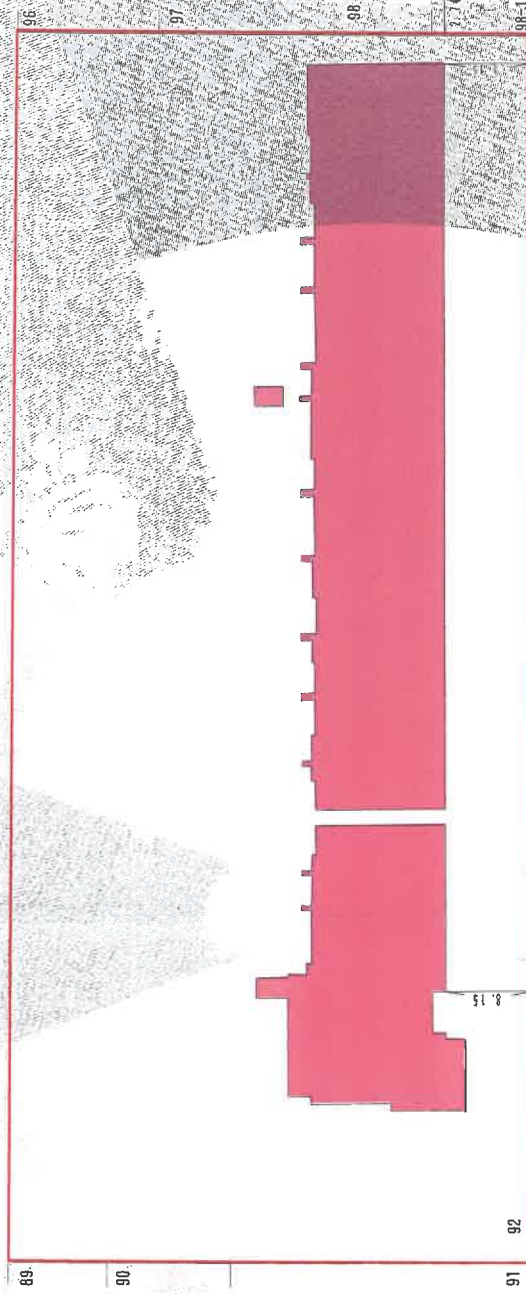
登記官

建物図面

家屋番号	小牧市中央三丁目9-2番地
建物の所在	

一棟の建物

283 (道路)



286 (道路)

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A 4判に縮小

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/

登記年月日：平成30年11月16日

これは図面に記載されている図形を調べるための図面である。
(名古屋法務局審判部支店提供)

令和8年3月9日

東京法務局

各階平面図

地図番号

小牧市中央三丁目9番2地

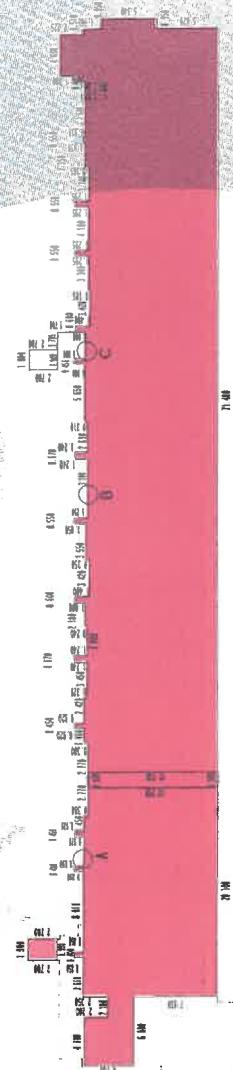
建物の所在

求積表

0.400 X	0.850 =	0.340000
0.400 X	0.890 =	0.356000
0.450 X	0.920 =	0.414000
4.700 X	4.700 =	22.090000
2.500 X	2.500 =	6.250000
13.000 X	12.700 =	165.100000
4.330 X	12.630 =	54.687900
2.770 X	12.250 =	33.932500
0.450 X	0.920 =	0.414000
0.450 X	1.000 =	0.450000
0.550 X	0.930 =	0.511500
0.600 X	1.000 =	0.600000
0.670 X	1.240 =	0.830800
0.670 X	1.240 =	0.830800
0.550 X	1.295 =	0.712250
0.550 X	1.295 =	0.712250
3.550 X	0.350 =	1.242500
0.550 X	1.400 =	0.770000
2.200 X	0.150 =	0.330000
7.000 X	0.160 =	1.120000
6.500 X	0.470 =	3.055000
2.180 X	0.400 =	0.872000
0.600 X	1.400 =	0.840000
0.950 X	5.340 =	5.073000
2.770 X	12.250 =	33.932500
4.330 X	12.630 =	54.687900
2.780 X	12.310 =	34.170000
28.420 X	12.150 =	344.889000
11.800 X	12.250 =	144.609000
6.500 X	12.620 =	82.030000
1.600 X	10.650 =	17.040000
0.600 X	13.150 =	7.890000
4.090 X	14.950 =	61.145500
0.610 X	12.725 =	6.489750
1.900 X	2.700 =	5.130000
1.900 X	2.700 =	5.130000

計 1197.131150
床面積 1197.13㎡

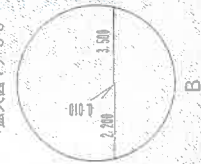
一棟の建物2階平面図



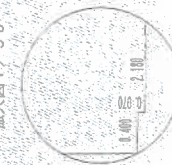
拡大図1/50



拡大図1/50



拡大図1/50



A 4判に縮小

作製者

縮尺

申請人

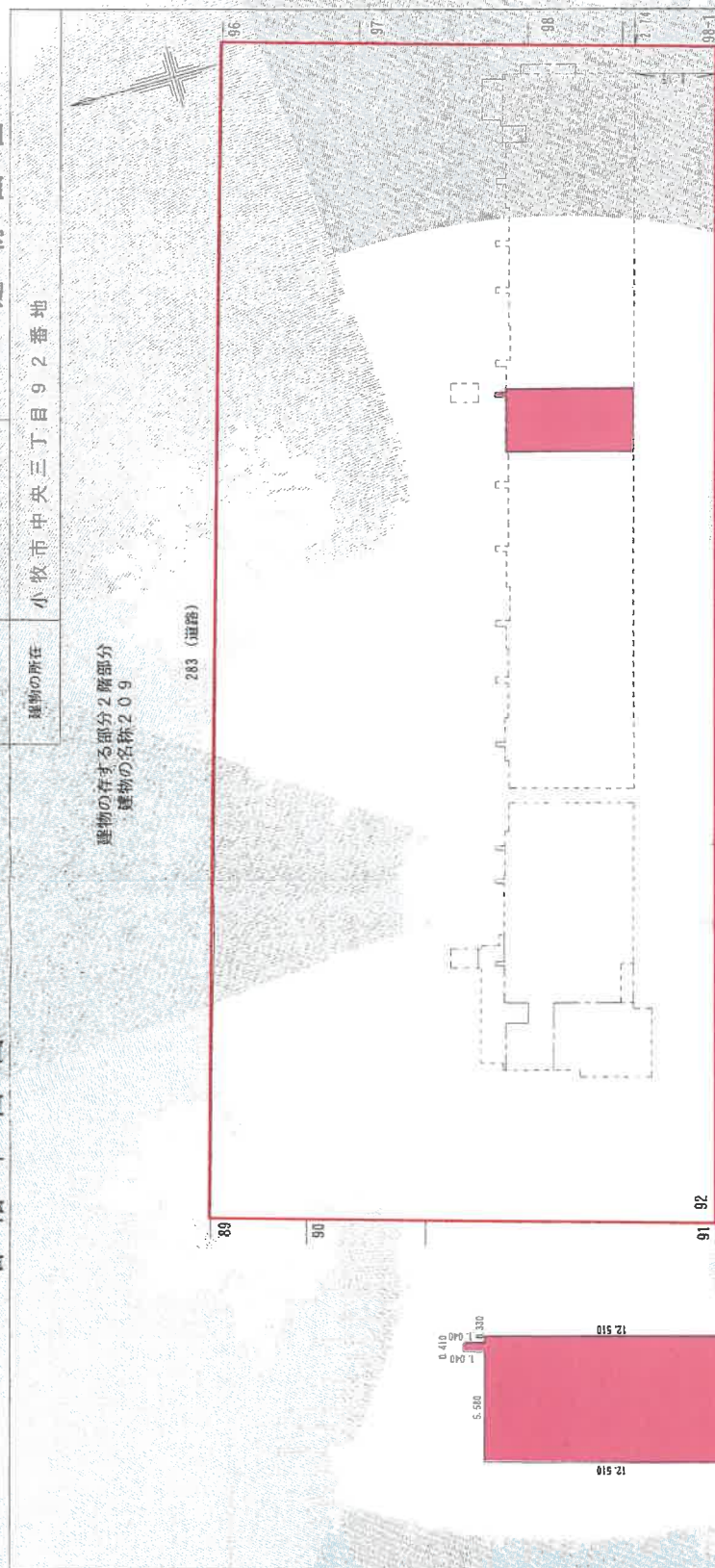
縮尺

A 4判に縮小

面
凶
物
建

家屋番号	中央三丁目92-209
建物の所在	小牧市中央三丁目

建築物の存する部分2階部分
建築物の名称209



收 據 收

$$\begin{array}{r} 0.410 \times 1.040 = 0.426400 \\ 6.320 \times 12.510 = 79.063200 \end{array}$$

床面積	79.48 m ²
計	79.489600

作圖者

縮尺

留申

褶尺

事關

これは図面に記録されている内音を証明した書面である。

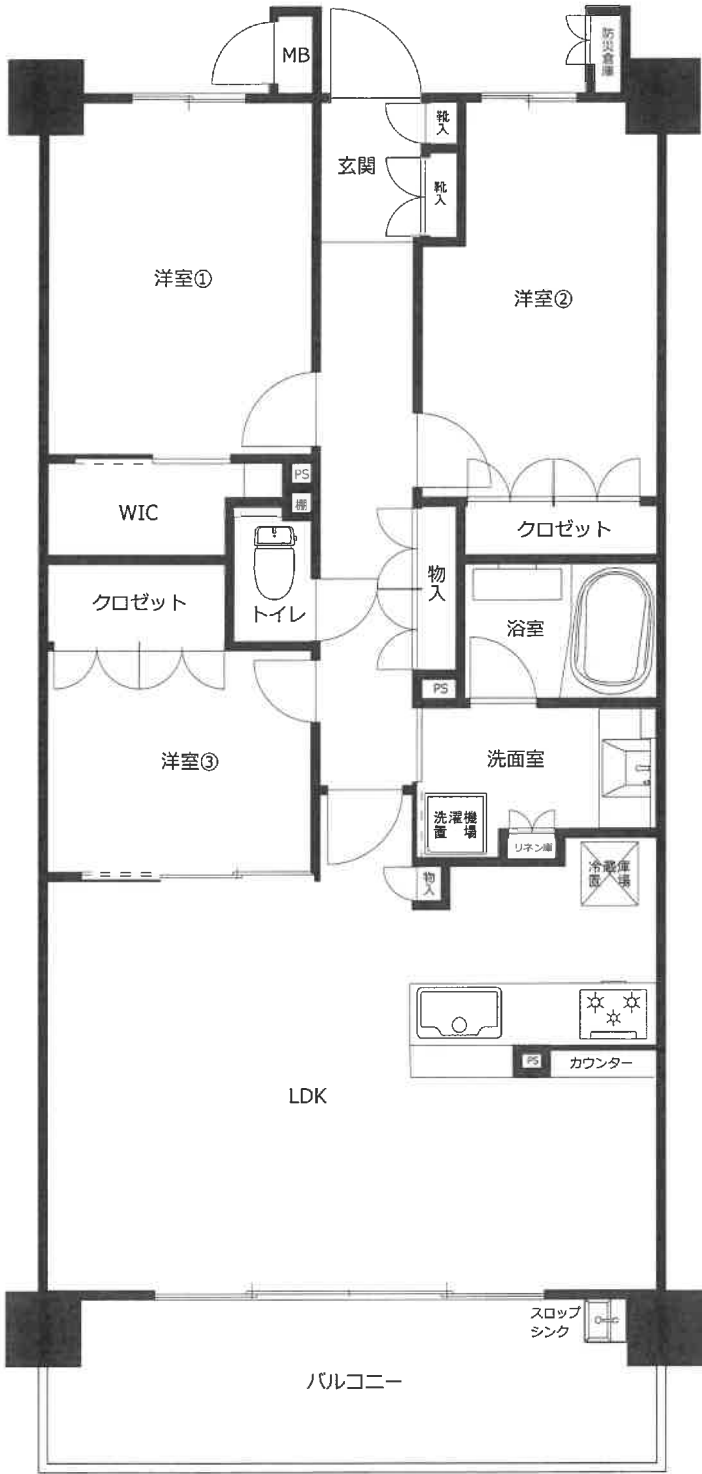
(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年3月9日

東京出版局

知照

建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②