

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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30日から<br>令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年10月14日 午前 9時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年10月28日 午前 9時50分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第2部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年10月21日 午前 9時00分から<br>令和 8年10月21日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月15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 小牧市大字舟津字柏瀬 1 番地 7  
小牧市大字村中字井領 24 番地 1

建物の名称 スペクトル舟津壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字柏瀬 1 番 7 の 8 1

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 103.18 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 小牧市大字舟津字柏瀬 1 番 7

地 目 宅地

地 積 9143.63 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小牧市大字村中字井領 24 番 1

地 目 宅地

地 積 1370.09 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



## 物 件 目 録

敷地権の割合 194万6081分の1万715



## 物 件 明 細 書

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

---

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】

敷地権の目的である土地(符号1)

地役権

範 囲 北西角三角形9.02平方メートル

要役地 岩倉市大山寺町西生田82番

設定日 昭和54年4月24日

目 的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立入ることができる

地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.00メートルの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができない

---

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 小牧市大字舟津字柏瀬 1番地7  
小牧市大字村中字井領 24番地1

建物の名称 スペクトル舟津壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字柏瀬 1番7の81

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 103.18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 小牧市大字舟津字柏瀬1番7

地 目 宅地

地 積 9143.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小牧市大字村中字井領24番1

地 目 宅地

地 積 1370.09平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



\*11\*

## 物 件 目 録

敷地権の割合 194万6081分の1万715



令和 8 年(ケ)第 170 号

令和 8 年 7 月 7 日受理

令和 8 年 8 月 5 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 小牧市大字舟津字柏瀬 1 番地 7  
小牧市大字村中字井領 2 4 番地 1

建物の名称 スペクトル舟津壱番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字柏瀬 1 番 7 の 8 1

建物の名称 1 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 1 0 3 . 1 8 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 小牧市大字舟津字柏瀬 1 番 7

地 目 宅地

地 積 9 1 4 3 . 6 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小牧市大字村中字井領 2 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 7 0 . 0 9 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 194万6081分の1万715

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種 類 :<br><input type="checkbox"/> 構 造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 : |                                                                                                  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物  | <input checked="" type="checkbox"/> ない      種 類 :<br><input type="checkbox"/> ある      構 造 :<br>床面積 :                                                                                                                                                                 |                                                                                                  |
| 占有者及び<br>占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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"/> 下記のとおり(月額)<br>管 理 費            7,900 円<br>修繕積立金        13,450 円<br>駐車場使用料      5,500 円<br>水道料              検針<br>自治会費    年 2 回 2,000 円                                                                                           | 令和 8 年 6 月 30 日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある |
| 管理費等照会先             | 高光トラスト株式会社                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |
| その他の事項              |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |
| 敷 地 権               | 符号 1、2                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                  |
| 現 況 地 目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1、2) <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<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) (以下「配置図」という。) のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                  |                                                                                                  |
| 敷地権の種類              | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号    ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号    )<br><input type="checkbox"/> (符号    )                                                                                                    |                                                                                                  |
| その他の事項              |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |
| 執行官保管の<br>仮 処 分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所    支部    平成 年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある      保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                         |                                                                                                  |
| 敷地権以外の土地<br>(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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"/> 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7月10日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨等

- |    |              |                                             |
|----|--------------|---------------------------------------------|
| 1  | 管理組合の有無及び名称  | あり<br>(スペクトル舟津壱番館管理組合)                      |
| 2  | 管理方式         | 全委託管理                                       |
| 3  | 管理員の有無       | あり(7日/週)                                    |
| 4  | 管理室の有無       | あり                                          |
| 5  | 管理費等の滞納額     | なし(令和8年6月30日現在)                             |
| 6  | 大規模修繕計画の有無   | なし                                          |
| 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5,500円)<br>すぐには使用できない(抽選)(滞納金全額支払い) |
| 9  | ペット飼育等       | 不可                                          |
| 10 | 規約共用部分の有無    | あり(集会所、トランクルーム(物置))                         |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■A(A)(所有者)        | <p>1 物件1建物は、私たち家族5人が住んでおり、第三者に貸している部分はありません。なお、同建物内では犬を1匹飼っています。</p> <p>2 物件1建物に雨漏りする箇所はなく、6、7年前に浴室とトイレをリフォームし、3、4年前に給湯器を取り替えましたので、水回り等にも不具合な箇所はありません。</p> <p>3 物件1建物で事件・事故が起きたことはありません。</p> <p>4 管理費等の滞納はありません。</p> <p>5 物件1建物を含む一棟の建物(以下「一棟の建物」という。)の地下1階にあるトランクルーム(1101)を使用しています。</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

## 執 行 官 の 意 見

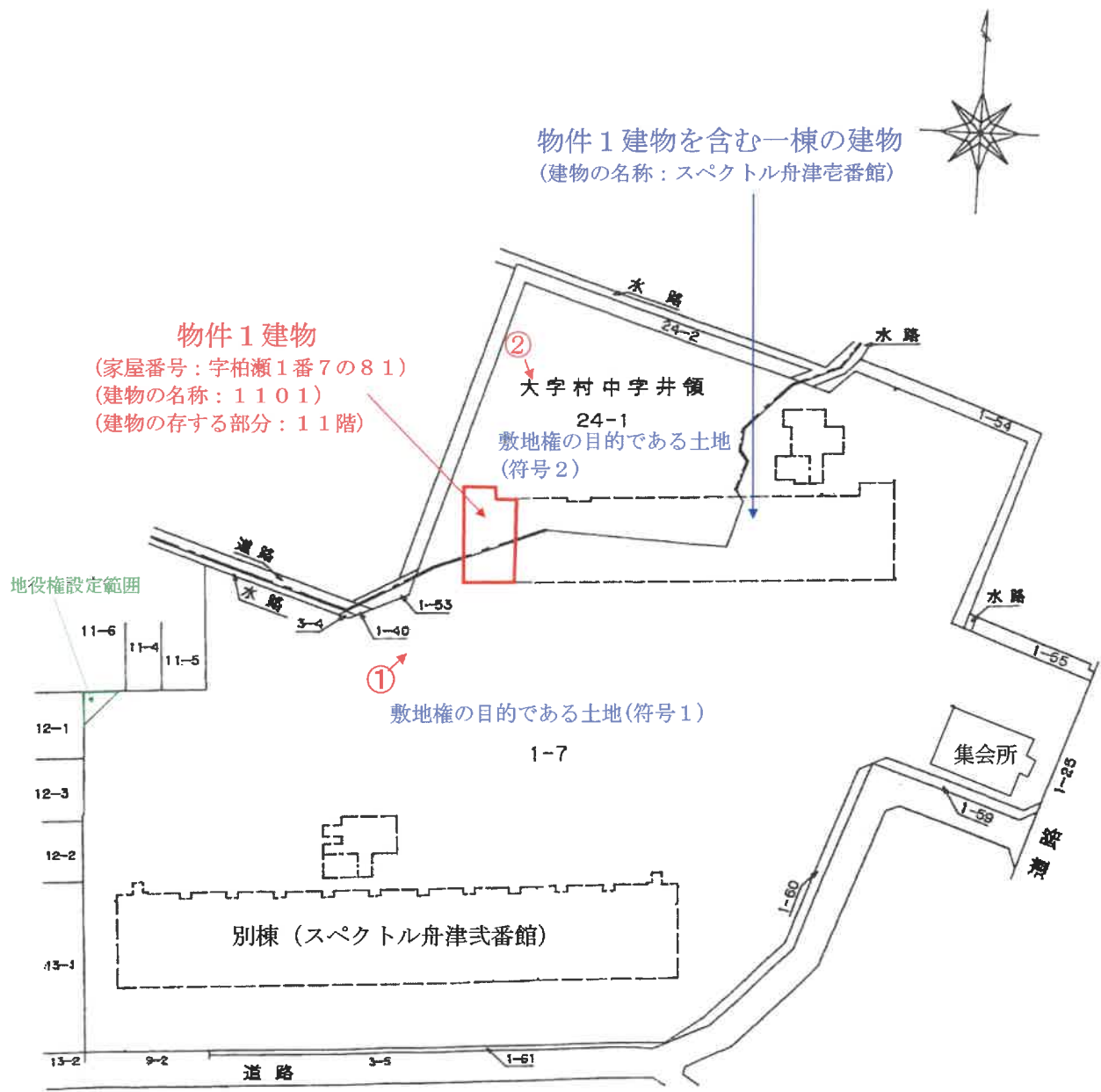
- 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 敷地権の目的である土地(符号1)、同土地(符号2)(以下「各敷地権土地」といい、それぞれを「敷地権土地1」、「敷地権土地2」という。)上に一棟の建物(地下1階、地上11階建、総戸数87戸)が建てられており、物件1建物は一棟の建物の11階1101号室である。なお、敷地権土地1上には別棟(スペクトル舟津式番館)と集会所(規約共用部分)が建てられており、各敷地権土地のその余の敷地は主に平面駐車場で、貯水槽、駐輪場及びゴミ置場が設置されている。
- 3 敷地権土地1の北西角(三角形9.02 m<sup>2</sup>)には、送電線路の設置を目的とする地役権が設定されている。
- 4 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表も認められないことから3枚目に記載のとおり認定した。
- 5 物件1建物の状況について、同建物は築約27年の建物であり、経年に相当する劣化が認められ、廊下の壁に直径15cm程の穴が開いているが、浴室とトイレはリフォームされており、室内で飼われている犬による引っ掻き傷は認められず、糞尿の臭いも感じられなかった。
- 6 管理会社からの回答要旨等は3、4枚目に記載のとおりである。
- 7 規約共用部分として、敷地権土地1を所在地とする(スペクトル舟津)集会所(家屋番号：1番7)の登記が、一棟の建物には物置(トランクルーム)(家屋番号：字柏瀬1番7の1)の登記がそれぞれある。
- 8 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                              |
| 8年7月8日(水)<br>9:00-9:10                                                                                                                                                                                                                                    | 名古屋法務局      | 土地、建物登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面申請             |
| 13:00-13:20                                                                                                                                                                                                                                               | 当庁          | 区分所有建物(マンション)照会書送付(7/10回答書到着)、A(A)に通知書送付 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | 目的物件所在地     | 目的物件確認、各敷地権土地調査、外観写真撮影                   |
| 8年7月9日(木)                                                                                                                                                                                                                                                 | 当庁          | A(A)に期日変更通知書送付                           |
| 8年8月3日(月)<br>12:50-13:40                                                                                                                                                                                                                                  | 目的物件所在地     | 目的物件確認、室内外立入調査、A(A)から事情聴取、写真撮影(評価人同行)    |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                          |
| <p>特記事項)</p> <p>■ 令和8年8月3日<br/>           物件1建物は不在で施錠されていることが予想されたので、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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>           物件 建物は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ、同建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>           休日・夜間執行許可の提示をした。</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)



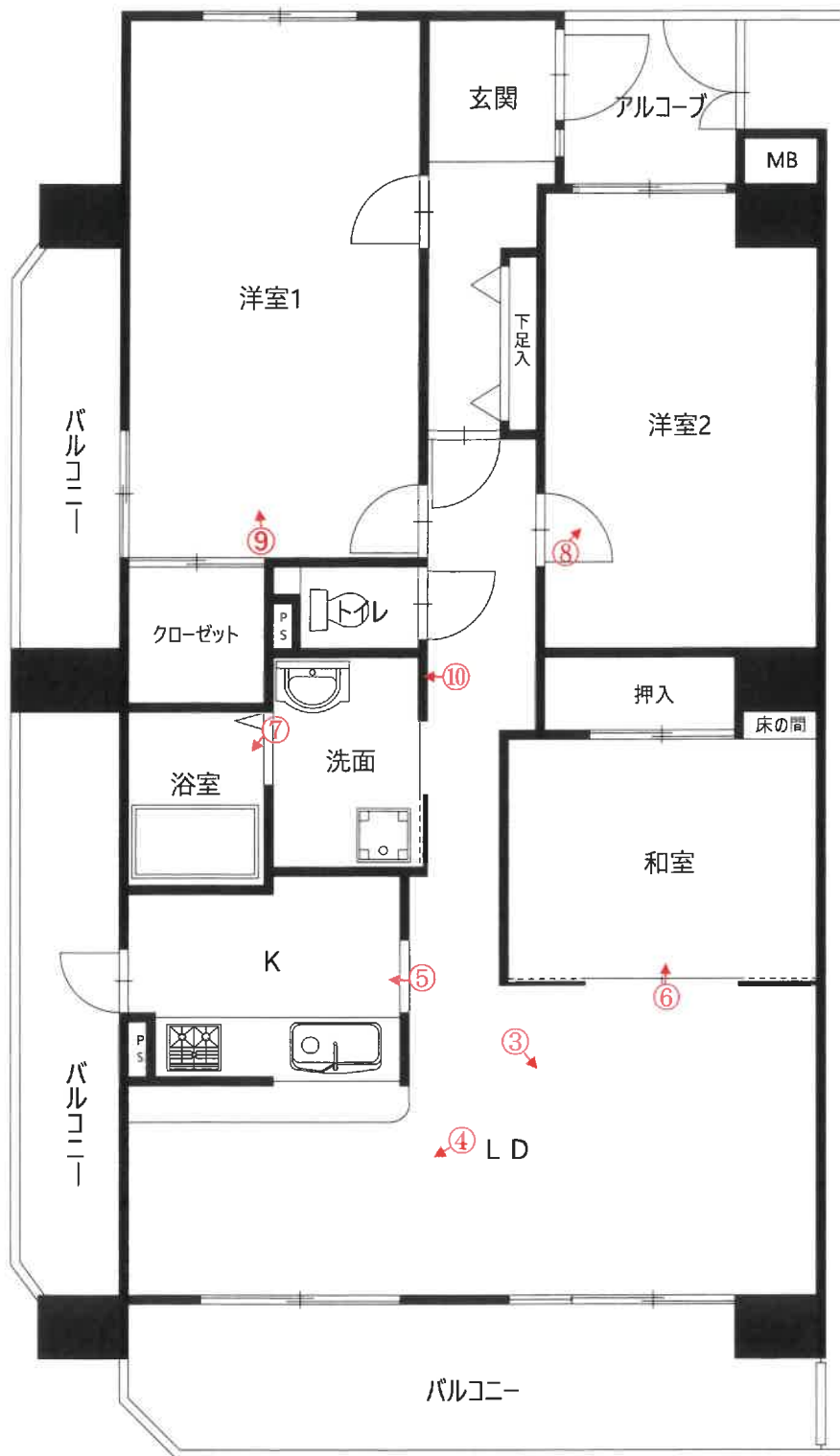
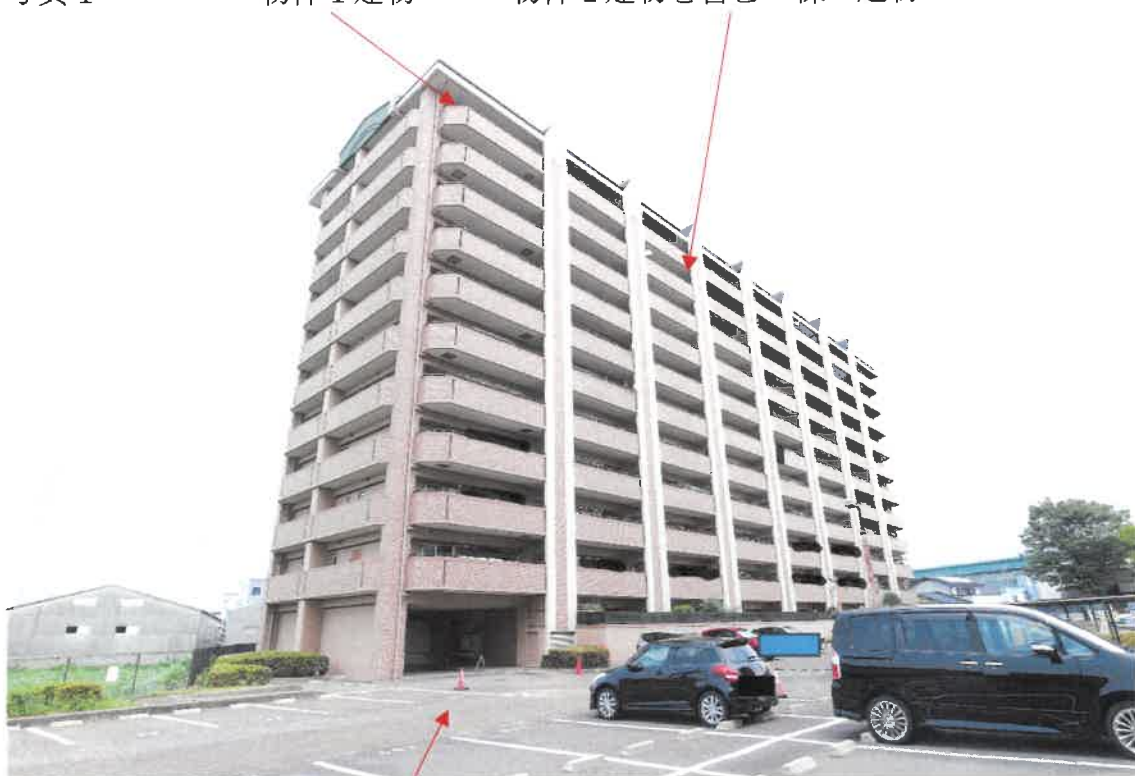


写真 1

物件 1 建物

物件 1 建物を含む一棟の建物



敷地権の目的である土地(符号 1)

写真 2

物件 1 建物を含む一棟の建物

物件 1 建物



敷地権の目的である土地(符号 2)

駐輪場

貯水槽

写真 3

物件 1 建物内(LD)



写真 4

物件 1 建物内(LD)



写真 5

物件 1 建物内(K)



写真 6

物件 1 建物内(和室)



写真 7

物件 1 建物内(浴室)



写真 8

物件 1 建物内(洋室 2)



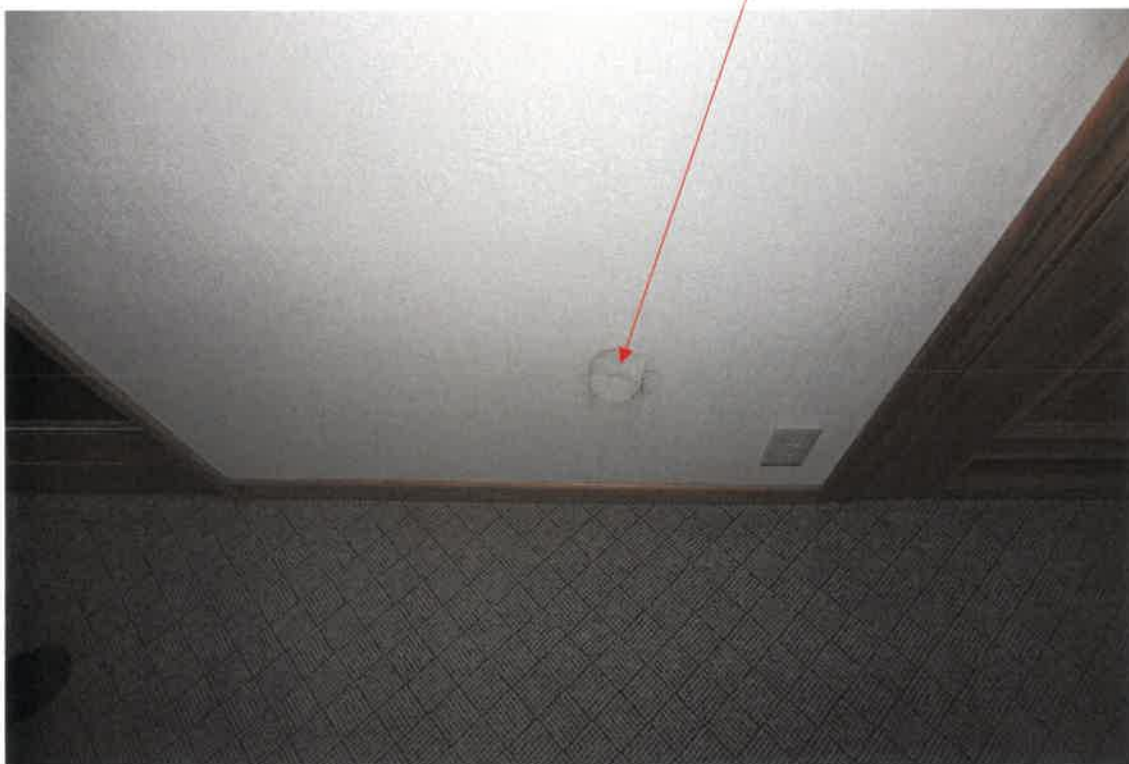
写真 9

物件 1 建物内(洋室 1)



写真 1 0

物件 1 建物内(廊下の壁の穴)



令和8年 (ケ) 第 1 7 0 号  
令和8年 7月13日 受 理  
令和8年 8月 3日 現地調査  
令和8年 8月17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

佐藤 和徳

## 第1 評価額

| 番 号  | 評 価 額          |
|------|----------------|
| 物件 1 | 金 10,820,000 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  | <p>所 在</p> <p>建物の名称</p> <p>家屋番号</p> <p>建物の名称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土地の符号</p> <p>所在及び地番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>土地の符号</p> <p>所在及び地番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>土地の符号</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>小牧市大字舟津字柏瀬 1 番地 7</p> <p>小牧市大字村中字井領 2 4 番地 1</p> <p>スペクトル舟津壱番館</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>字柏瀬 1 番 7 の 8 1</p> <p>1 1 0 1</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造 1 階建</p> <p>1 1 階部分 1 0 3 . 1 8 平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1</p> <p>小牧市大字舟津字柏瀬 1 番 7</p> <p>宅地</p> <p>9 1 4 3 . 6 3 平方メートル</p> <p>2</p> <p>小牧市大字村中字井領 2 4 番 1</p> <p>宅地</p> <p>1 3 7 0 . 0 9 平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1 ・ 2</p> <p>所有権</p> <p>1 9 4 万 6 0 8 1 分の 1 万 7 1 5</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                                | 名鉄小牧線「小牧」駅 西方 道路距離約2,600m<br>名鉄バス「元町」停 南西方 道路距離約200m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                    |                                                                                                                                          |
| 付近の状況                                | マンション、事業所、一般住宅等が混在して存する地域                                                                                                                                |                                                                                                                                          |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                          | 市街化区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>—<br>宅地造成等工事規制区域<br>特定都市河川流域(新川流域)<br>航空法第49条にて定められる物件の制限等対象区域(南側の一部のみ。進入表面。高さ制限あり)<br>居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 |
| 画地条件                                 | 地積<br>形状<br>間口・奥行                                                                                                                                        | 10513.72㎡<br>不整形<br>間口 約20m、奥行 約140m ※東側を間口とした。                                                                                          |
| 接面道路の状況                              | 東側で幅員約7mの舗装県道、南東側で幅員約6mの舗装市道、南側で幅員約5mの舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する(いずれも建築基準法42条1項1号の道路)。尚、北側は小牧市管理による市道認定のない通路(建築基準法上の道路として認められない)。                                |                                                                                                                                          |
| 土地の利用状況等                             | 対象専有部分が存するスペクトル舟津壱番館のほかに、スペクトル舟津貳番館、集会所等を含む別棟、駐車場、駐輪場等として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は通路を介して一般住宅、倉庫、東側は県道を介して駐車場、南東側は市道を介して一般住宅、南側は市道を介して駐車場、事業所、西側は一般住宅、駐車場である。 |                                                                                                                                          |
| 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<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                       | あり<br>あり<br>あり                                                                                                                           |
| 土壌汚染の可能性の調査                          | 土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和51年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は精密機械関連の法人所有の建物が存したものと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は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には該当していない。            |                                                                                                                                          |
| 特記事項                                 | ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>・本件土地は小牧市水害ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。<br>・本件土地の西側に受水槽が設置されている。                                           |                                                                                                                                          |

|                          |                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項<br/>の 続 き</p> | <p>・ 1 番 7 の 土 地 に つ い て 以 下 記 載 の 地 役 権 が 設 定 さ れ て い る。<br/> 原因：昭和54年4月24日設定<br/> 目的：地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立入ることができる。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3.00mの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができない。<br/> 範囲：北西角三角形9.02㎡</p> |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | スペクトル舟津壺番館                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                              |
| 建物の用途                   | 共同住宅 (総戸数87戸)                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                              |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日 (登記記載) 平成10年11月13日新築<br>経過年数 約 28 年<br>経済的残存耐用年数 約 12 年                                                                                                                                                                                  |                                                                                                              |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造地下1階付11階建                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                              |
| 仕様                      | 屋根<br>外壁<br>その他                                                                                                                                                                                                                                | 陸屋根<br>タイル貼り、吹付タイル等<br>標準仕様                                                                                  |
| 設備等                     | エレベーター<br>駐車場<br><br>集会室<br>その他                                                                                                                                                                                                                | 有 (2基)<br>有 (月額5,500円)<br>すぐには使用できない (抽選。その他、滞納金全額<br>支払いが必要)<br>あり (敷地内別棟)<br>オートロック<br>地下1階に各戸専用のトランクルームあり |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施工                                                                                                                                                                                                                                     | 普通<br>普通                                                                                                     |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                                                                                                               | 有 名称 (スペクトル舟津壺番館管理組合)<br>法人格 無<br>全委託管理<br>高光トラスト株式会社<br>管理員 有 (7日/週) 管理室 有                                  |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                              |
| 特記事項                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合修繕積立金総額 (令和8年6月30日現在) 135,961,617円</li> <li>・大規模修繕計画の有無 無</li> <li>・負担決議された工事負担金の有無 無</li> <li>・耐震性能診断の受検の有無 無</li> <li>・規約共用部分 有 (別棟の集会所 (管理室含む)、地下1階の物置 (トランクルーム))</li> <li>・ペット飼育 不可</li> </ul> |                                                                                                              |

(2) 専有部分の概要

|                |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造            | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                                                                               |                                                                                 |
| 位 置            | 11階(1101号室) 角住戸<br>主要開口部の方位：南向き                                                                                                                                                                            |                                                                                 |
| 床 面 積          | 103.18㎡(登記面積)                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |
| 間 取 り          | 3LDK<br>・南側、西側にバルコニーあり(約29.74㎡)<br>・アルコーブあり(約3.84㎡)                                                                                                                                                        |                                                                                 |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                            | クロス等<br>カーペット、畳等<br>クロス等<br>電気、水道、ガス等<br>特になし                                   |
| 保守管理の状態        | 普通                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修繕積立金<br>駐車場使用料<br>自治会費<br><br>滞 納 額                                                                                                                                                              | 7,900円(月額)<br>13,450円(月額)<br>5,500円(月額)<br>2,000円(年2回徴収)<br><br>なし(令和8年6月30日現在) |
| 専有部分の<br>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"> <li>・廊下(洗面付近)の内壁に穴が空いていた。</li> <li>・調査時に室内で犬を1匹飼育していた。尚、目視した限り飼育に伴う汚損は見られなかった。</li> <li>・地下1階にトランクルームあり(使用料なし)。</li> <li>・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。</li> </ul> |                                                                                 |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 320,000          | 103.18        | 0.26     | 8,580,000         |

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3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数12年／（経済的残存耐用年数12年＋経過年数28年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.26

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ                 | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|----------------------------|---------------------------|
| 75,600               | 0.83          | 10513.72       | 0.95      | $\frac{10,715}{1,946,081}$ | 3,450,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小牧-21

公示価格 80,000円/㎡ × 時点修正 101.1/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/107 = 75,600円/㎡  
(上三桁未満四捨五入)

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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形 0.90 × 規模 0.90 × 三方路 1.05 × 一部高圧線下地 0.98 = 0.83

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア＋イ)×ウ |
|------------------|-------------------|-----------|------------------------|
| 8,580,000        | 3,450,000         | 1.10      | 13,230,000             |

ウ 個別格差：階層補正 1.08 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 1.10

## 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))

A 令和8年1月 219,000円/㎡(平成14年2月建築, 専有面積61.53㎡)

B 令和8年3月 132,000円/㎡(平成3年12月建築, 専有面積67.97㎡)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正         | 地域品等<br>比較        | 建物品等<br>比較        | 試算価格<br>(千円未満四<br>捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| A  | 219,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{140}$ | $\frac{100}{120}$ | 127,000                         |
| B  | 132,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{108}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{94}$  | 130,000                         |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|-----------|------------------|------------------|
| 129,000                | 1.10      | 103.18           | 14,640,000       |

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価           |                      |                                                   |                |                                     | 収益価格<br>ア+カ          |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------------|
|                             | 4年目期首<br>有効純収益<br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>エ<br>$=イ \div ウ \times (1-0.03)$ | 複利<br>現価率<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>カ<br>$エ \times オ =$ |                      |
| 1,243千円<br>(19.6%)          | 521千円               | 8.0%                 | 6,317千円                                           | 0.8050         | 5,085千円<br>(80.4%)                  | 6,330,000円<br>(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   | 1,140  | 1,140  | 1,117  | 1,117 |
|                           | 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  | 1,176  | 1,176  | 1,153  | 1,153 |
|                           | 空室損失   | 118    | 118    | 115    | 115   |
|                           | 貸倒損失   | 35     | 35     | 35     | 35    |
|                           | 有効総収益  | 1,023  | 1,023  | 1,003  | 1,003 |
|                           |        |        |        |        |       |
| イ 総費用                     | 維持管理費  | 95     | 95     | 95     | 95    |
|                           | 修繕費    | 34     | 34     | 34     | 34    |
|                           | 公租公課   | 128    | 128    | 128    | 128   |
|                           | 損害保険料  | 33     | 33     | 33     | 33    |
|                           | その他費用  | 31     | 31     | 30     | 30    |
|                           | 運営支出合計 | 321    | 321    | 320    | 320   |
|                           | 資本的支出  | 318    | 162    | 162    | 162   |
|                           | 総費用合計  | 639    | 483    | 482    | 482   |
| ウ 経費率 (%)<br>(運営支出/有効総収益) |        | 31.4   | 31.4   | 31.9   | 31.9  |
| エ 有効純収益 アーイ               |        | 384    | 540    | 521    | 521   |
| オ 複利現価率（割引率7.5%）          |        | 0.9302 | 0.8653 | 0.8050 |       |
| カ 有効純収益の現価 エ×オ            |        | 357    | 467    | 419    |       |

※ 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7.5%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、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と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|         | 占有減価修正前<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>アーイ |
|---------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| ①積算価格   | 13,230,000                | 0                  | 13,230,000         |
| ②比準価格   | 14,640,000                | 0                  | 14,640,000         |
| ③収益価格   | —                         |                    | 6,330,000          |
| ④調整後の価格 | 13,530,000                |                    |                    |

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<br>(円)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の控<br>除減価<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>-オ |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 13,530,000         | 1.00       | 0.8             | -                         | -                 | 10,820,000                    |

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：必要なし。

## 第6 参考価格資料

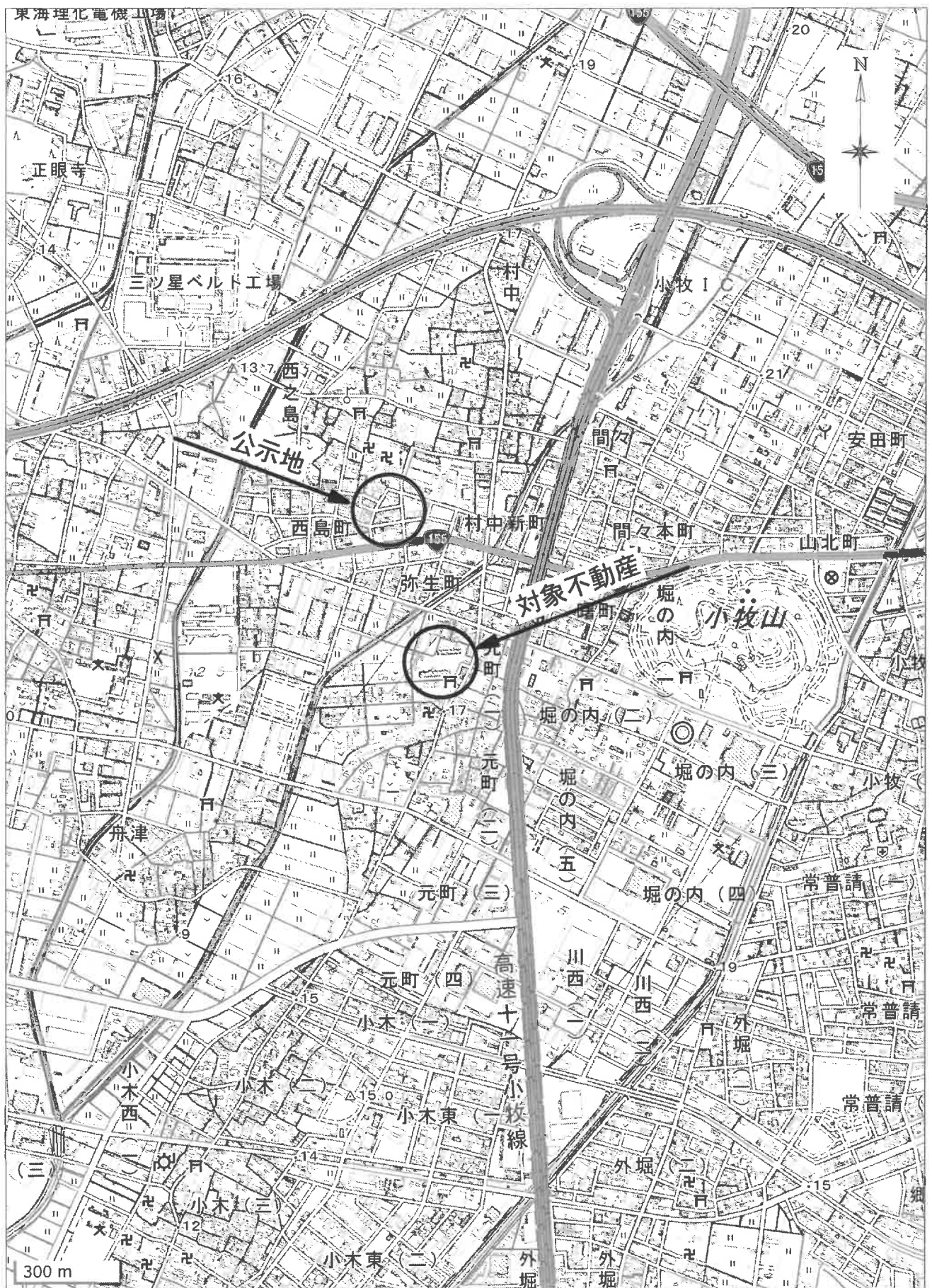
### 地価公示価格（小牧-21）

所 在 : 小牧市西島町 1 3 1 番  
価 格 : 80,000円／m<sup>2</sup>  
位 置 : 名鉄小牧線「小牧」駅の西方道路距離約2,800m  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 128m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北側幅員6m市道に接面  
用途指定等 : 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地域の概要 : 一般住宅の中に工場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 地役権図面写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

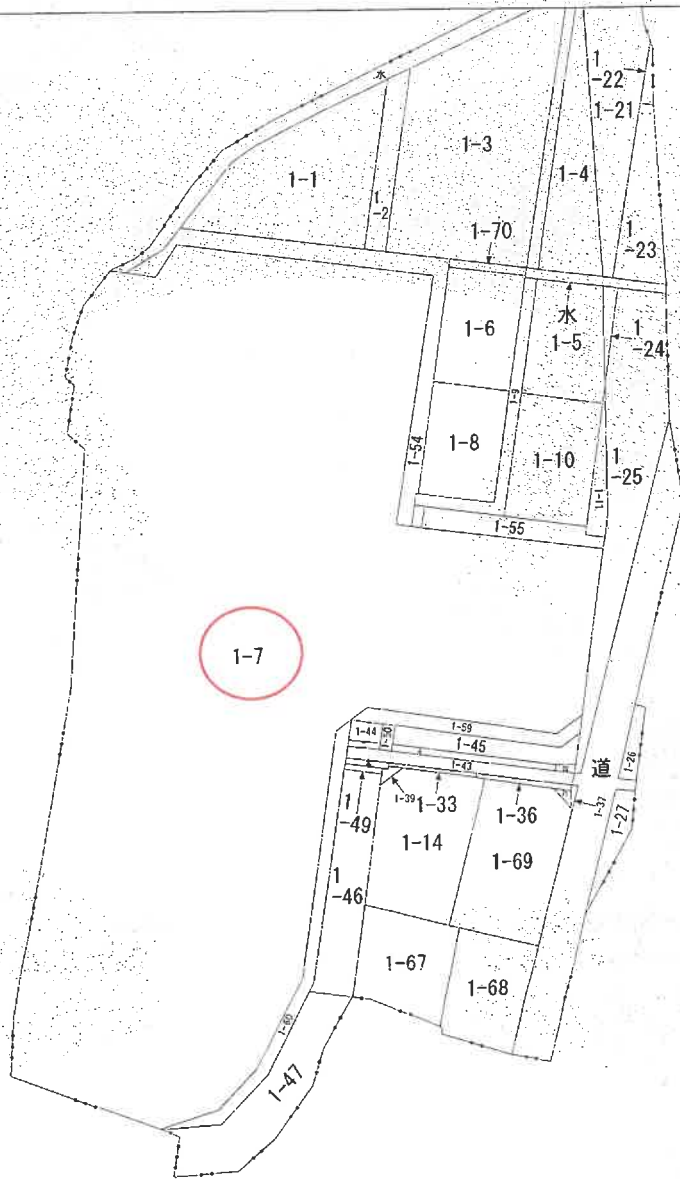
# 位置図



## 付近案内図



イ 1-34      ハ 1-38      ニ 1-51  
ロ 1-35      ヒ 1-48      ホ 1-51



(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。

地番区域見出し  
大字舟津  
字柏瀬

|           |       |            |  |             |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|-------|------------|--|-------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 小牧市大字舟津字柏瀬 |  |             |                 |     | 地 番      | 1番7     |     |           |
| 出 力 尺 寸   | 1/600 | 精 度 区 分    |  | 座 標 系 又 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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年5月1日

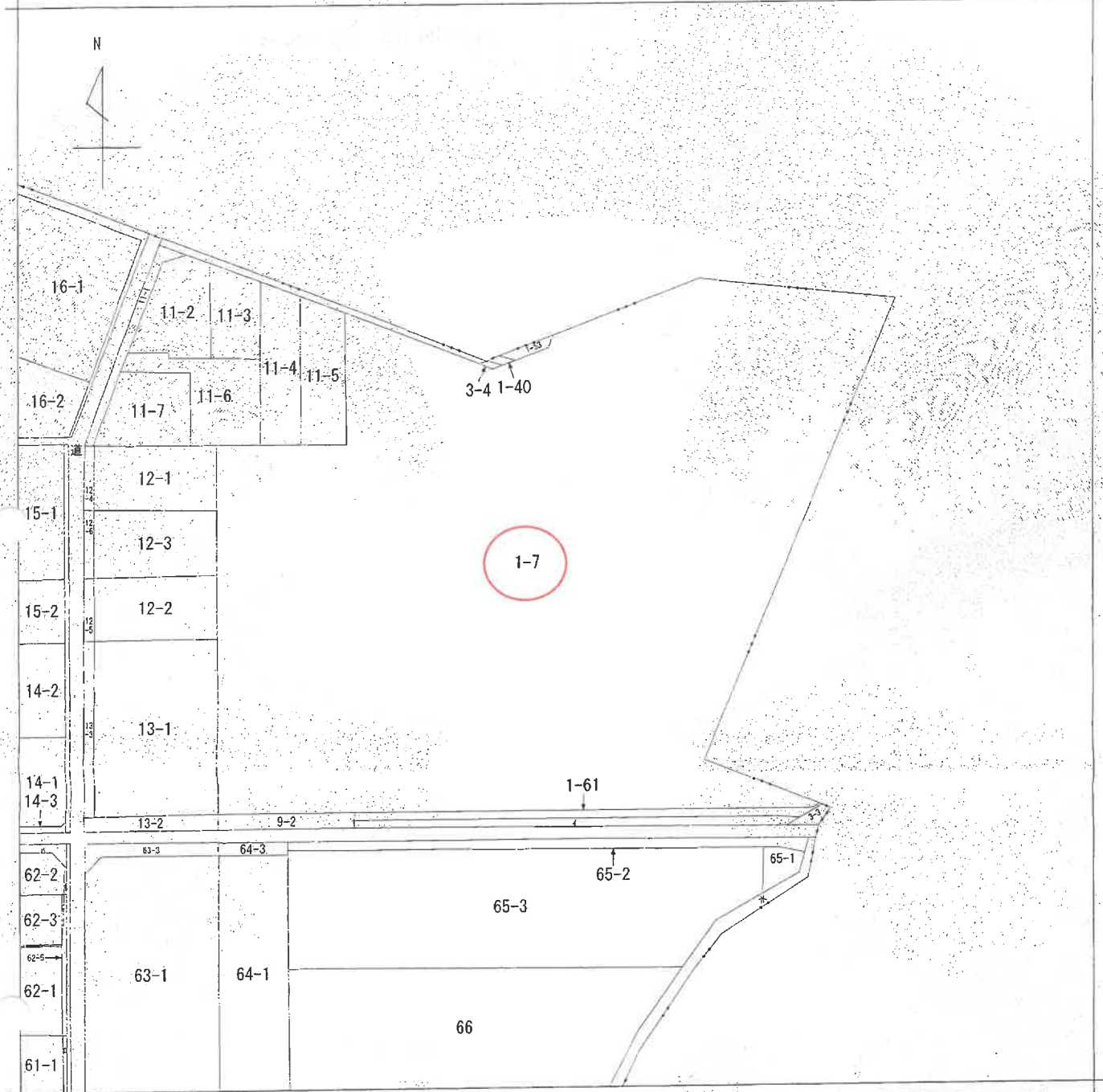
東京法務局

地図整理番号：M00685

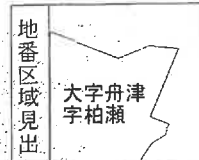
登記官



イ 3-5      ハ 62-4      ヘ 62-7  
ロ 61-4      ニ 62-6      ヨ 62-8



(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   | 小牧市大字舟津字柏瀬 |           |           |          | 地番 | 1番7 |      |           |  |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 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。

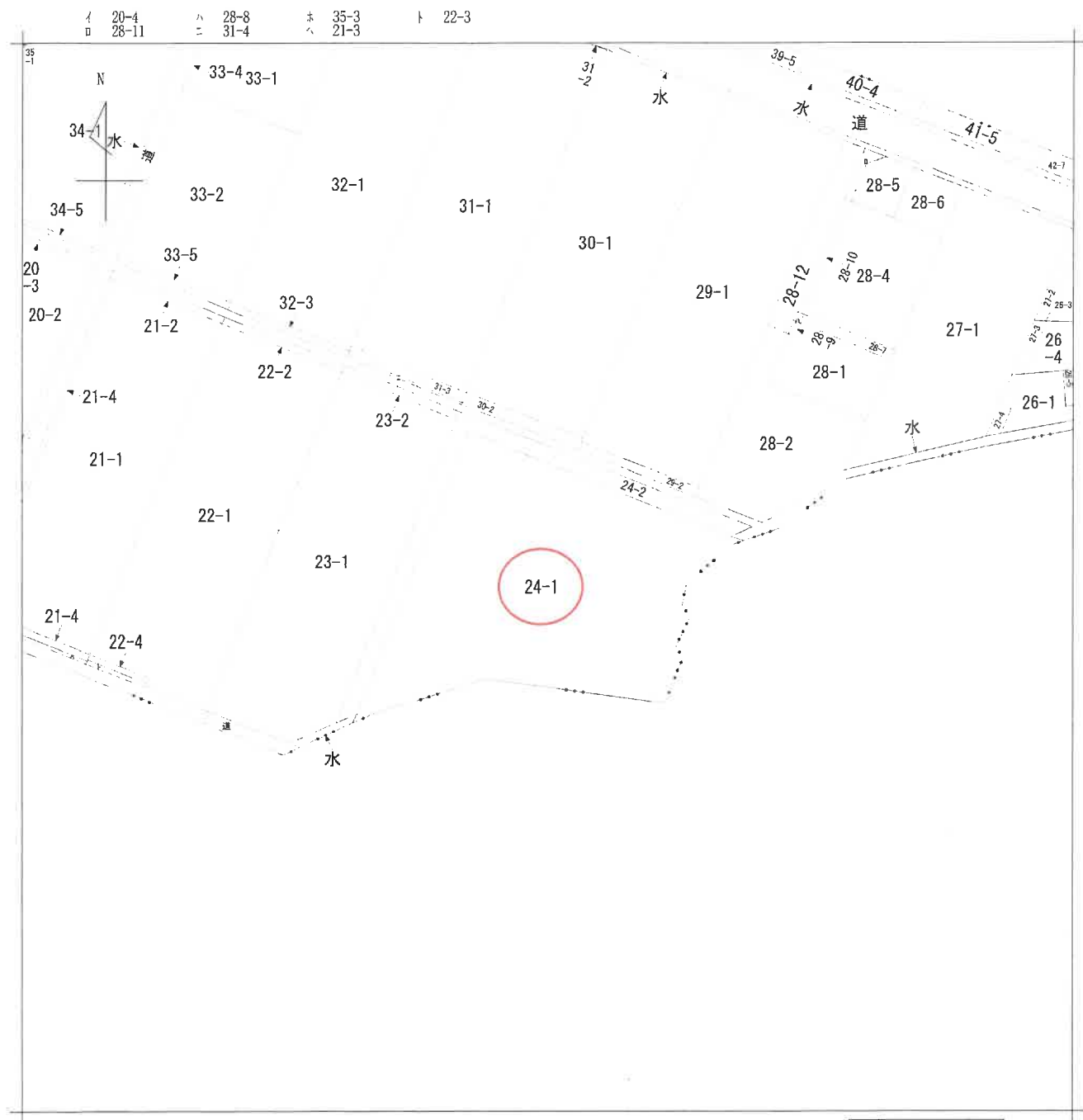
(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年5月1日

東京法務局

地図整理番号：M00685

登記官



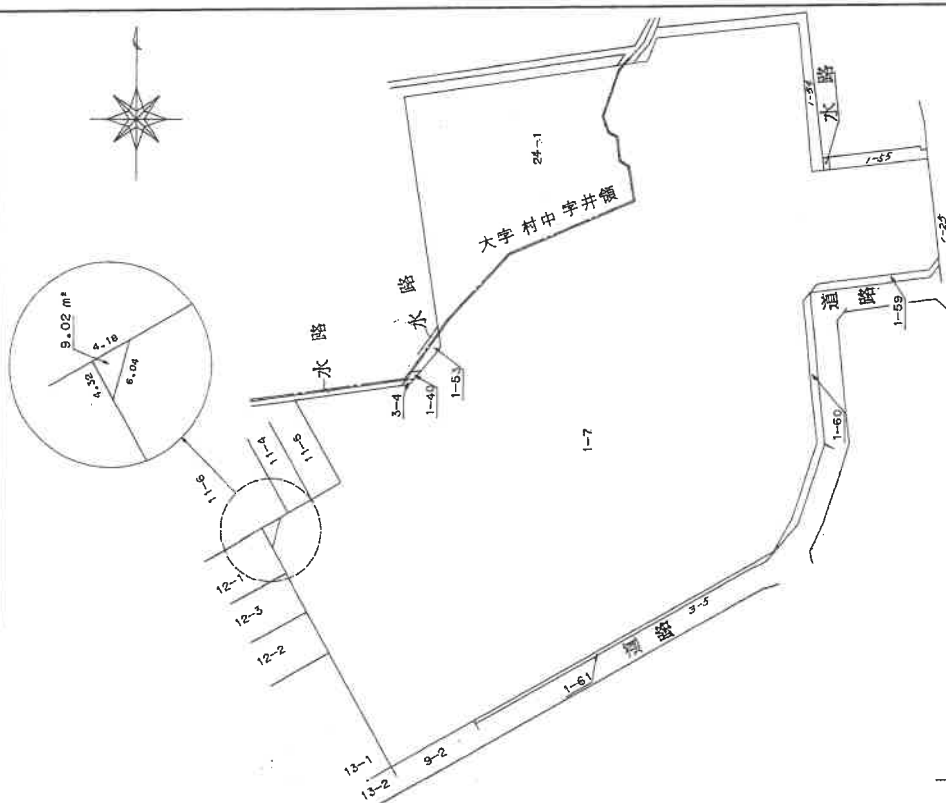
地番区域見出  
大字村中  
字井領

|           |       |            |  |                   |                 |     |          |       |     |           |
|-----------|-------|------------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|-------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 小牧市大字村中字井領 |  |                   |                 | 地 番 | 24番1     |       |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 | 精 度 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 項 |     |           |

8402686

地役権図面

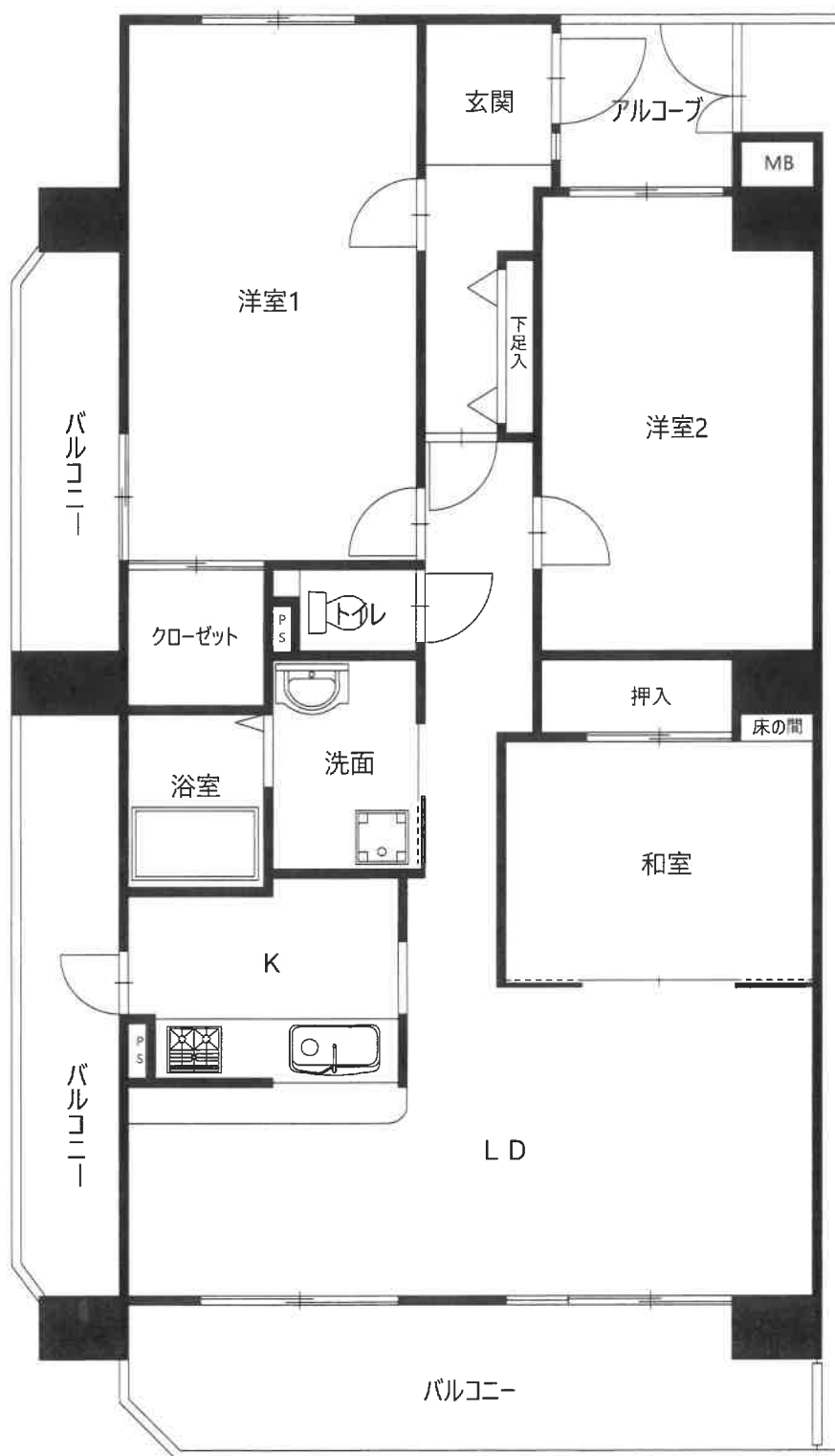
|            |            |
|------------|------------|
| 承役地<br>の地番 | 1-7        |
| 承役地<br>の所在 | 小牧市大字舟津字柏瀬 |



付受  
平成拾年 舊曆拾壹月  
第 八 四 四 五 号  
地役権図面第 五 号

|      |             |    |             |
|------|-------------|----|-------------|
| 申請人  | 平成          | 縮尺 | 1           |
| 地役権者 | 10年10月30日作製 | 縮尺 | 1000        |
|      |             |    | 1.2 80×30 K |

令和8年（ケ）第170号  
建物間取図（概略）



# 現況写真

①



②

