

[注意事項]

本件物件番号1の物件は共有持分についての売却です。買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

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 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 9月30日から 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 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28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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 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, 2	877, 100 701, 680	一括	175, 420	37, 436	8, 836
1	460, 600				
2	416, 500				
					</



物 件 目 録

1 所 在 豊明市栄町南館

地 番 175番

地 目 宅地

地 積 445.61平方メートル

持分1万分の605

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊明市栄町南館 175番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	206.26平方メートル
	2階	206.26平方メートル
	3階	190.21平方メートル
	4階	175.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南館 175番の12

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 44.29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

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 所 在 豊明市栄町南館

地 番 175番

地 目 宅地

地 積 445.61平方メートル

持分1万分の605

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊明市栄町南館 175番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	206.26平方メートル
	2階	206.26平方メートル
	3階	190.21平方メートル
	4階	175.93平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南館 175番の12

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 44.29平方メートル



令和 7 年(㍿)第 200 号

令和 7 年 9 月 16 日受理

令和 7 年 10 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1 所 在 豊明市栄町南館

地 番 175 番

地 目 宅地

地 積 445.61 平方メートル

共有者 持分1万分の605

2（一棟の建物の表示）

所 在 豊明市栄町南館 175 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	206.26 平方メートル
	2階	206.26 平方メートル
	3階	190.21 平方メートル
	4階	175.93 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南館 175 番の12

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 44.29 平方メートル

所有者

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2		
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 { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (特別代理人) ☐ その他の者 上記の者が本建物 (居宅) を業務の一環として管理し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 13,216円 修繕積立金 14,406円	令和7年9月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分～7年9月分 計109,304円 ☒ 3枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	宝コミュニティサービス (株) 電話 ()		
その他の事項	別紙「その他の事項」のとおり		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を共有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	持分1万分の605		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

- 管理費等の滞納状況
- | | |
|------------------|--------------------------|
| 管理費（月額13,216円） | 48,616円（令和7年6月分～令和7年9月分） |
| 修繕積立金（月額14,406円） | 57,624円（令和7年6月分～令和7年9月分） |
| 遅延損害金 | 3,064円（令和7年6月分～令和7年9月分） |
| 合計 109,304円 | |
-
- 駐車場設備 ■有（月額5,000円）
- ※空きが出たら抽選のため,すぐには使用できない。なお,契約時には賃料3か月分の保証金を要する。
-
- ペット飼育 ■可（他の居住者に迷惑又は危害をおよぼすおそれのある動植物の飼育は禁止）
-
- 管理組合の法人格の有無 ■無
-
- その他管理方式等については,評価人作成の評価書を参照

以 上

（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
■ 特別代理人	所有者会社は、現在、破産手続中で、私は同社の破産管財人をしています。 物件2建物の鍵は、私が預かっています。 物件2建物は、前は所有者会社の実習生の寮として使用していました。 物件2建物の電気・ガス・水道は、昨年12月から止めてあります。 物件2建物に改装等したことはないと思います。 物件2建物に、修理しなければいけないような不具合があるとは聞いていません。 現在、物件2建物内にある物は、今後、持っていけないので、そのまま残ると思います。

(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土地は、西側を道路に面した宅地である。
同1土地には、物件2建物を含む1棟の建物が建つほか、平面駐車場、自転車置場等が設けられている。
- 2 物件2建物を含む1棟の建物は、昭和56年3月新築の地上4階建て全15戸の物件である。
同建物には、和室2の壁のクロスに剥がれている箇所（添付の写真⑦参照）、流し台上部の化粧材に損傷（添付の写真⑧参照）、台所のタイルに焦げた箇所（添付の写真⑨参照）がある等、所々、傷み・汚損が見受けられた。
なお、同建物の各部屋（和室1、2の間を除く）や廊下との間には、段差が設けられている。
- 3 物件1土地に係る法令上の制限や土壌汚損の可能性等については、評価人の評価書参照。
- 4 特別代理人の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が業務の一環として管理し、占有しているものと認めた。
なお、現在、所有者会社は、前記特別代理人を破産管財人とする破産手続が継続している。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4枚目のとおりである。

以 上

(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
R7年9月19日 (金) 10:30-10:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年9月22日 (月) 15:10-15:20	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年9月24日 (水) 16:30-16:40	電 話	特別代理人に対し, 立入調査期日告知
R7年9月29日 (月) 11:55-12:05	電話及びFAX	管理会社に対し, 管理費等の滞納状況等の照会 (令和7年9月30日回答到着)
R7年9月30日 (火) 16:00-16:30	物件所在地	物件1土地, 同2建物を含む1棟の建物の立入調査, 特別代理人から聴取, 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件は全戸不在で施錠されていたため, 技術者に解錠させた上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。

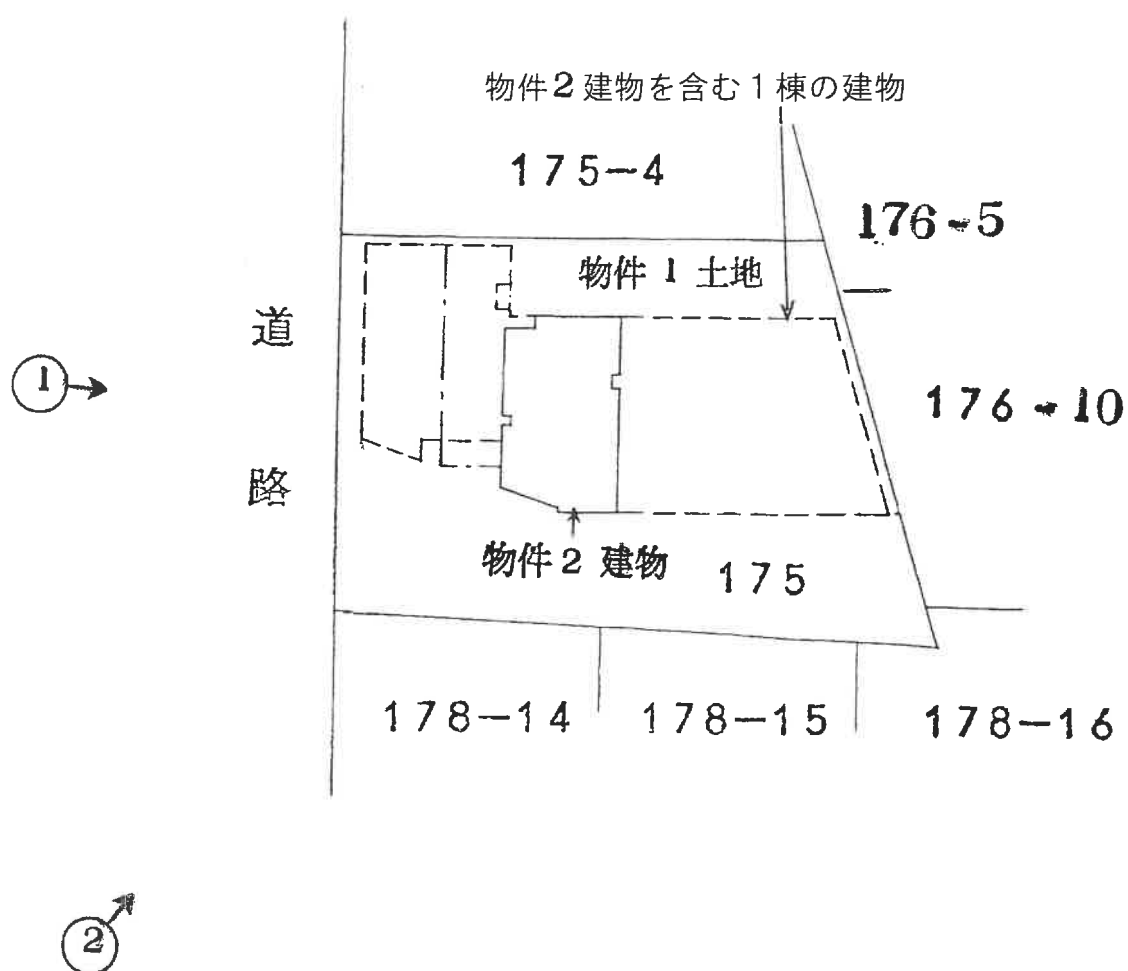
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

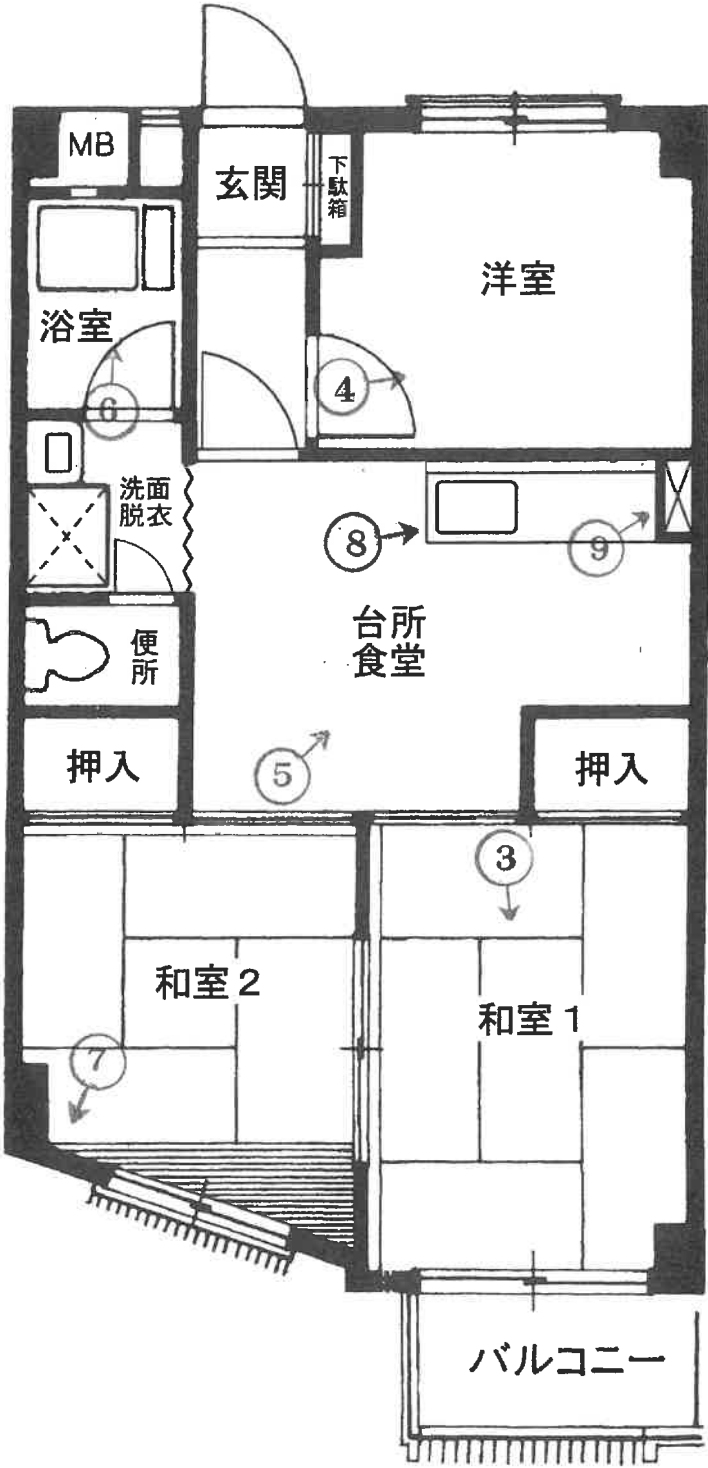
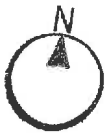
土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 4 階



建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

物件2建物を含む1棟の建物及び物件1土地

(西方より撮影)



②

同 上

(南西より撮影)



③

和室 1



④

洋室



⑤

台 所



⑥

浴 室



⑦

和室 2 の壁のクロス の状況



⑧

流し台の化粧材の状況



⑨

台所のタイルの状況



(13枚目)

令和7年（ケ）第 200 号
令和7年 9月 19日 受 理
令和7年 9月 30日 現 地 調 査
令和7年 10月 27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
成田 晃浩

第1 評価額

一括価格			
金 1,790,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	940,000	円
物件2(建物)	金	850,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	豊明市栄町南館 1 7 5 番 宅地 4 4 5 . 6 1 平方メートル 1 万分の 6 0 5	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	豊明市栄町南館 1 7 5 番地 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 2 0 6 . 2 6 平方メートル 2階 2 0 6 . 2 6 平方メートル 3階 1 9 0 . 2 1 平方メートル 4階 1 7 5 . 9 3 平方メートル 南館 1 7 5 番の 1 2 4 0 1 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 4 4 . 2 9 平方メートル	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	名鉄名古屋本線「中京競馬場前」駅 南西方 道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に、共同住宅や事業所等が混在する丘陵地の住宅地域。複数の中小規模の宅地開発によって街路が形成されており、周辺一帯は、迷路のように入り組んだ街並みが広がっている。	
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% 建築基準法第22条区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、 宅地造成等工事規制区域 愛知県建築基準条例(がけ附近の建築物)第八条
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	445.61㎡ ほぼ長方形 間口約17.4m、奥行約25.0m
接面道路の状況	北西側幅員約4.7m舗装市道(建築基準法42条1項1号の道路)に等高にて接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件のマンション1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	過去の住宅地図(昭和51年)の地歴によれば、未利用地であったと推定される。また、公的資料、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	
特 記 事 項	※ 北東側、南西側及び南東側の隣地とは高低差があり、周辺は起伏のある地形となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	宝豊明ハイツ	
建物の用途	居住用マンション (総戸数15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56年3月9日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 約0年 ※ 立地条件、建物の状況から経済的残存耐用年数満了と判断した。	
構造	鉄筋コンクリート造 4階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル、一部タイル貼等 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 有 有料：5,000円/月。すぐには使用できない。抽選（空きが出たら抽選）。 ※ 契約時には、保証金（月額賃料の3ヶ月分）が必要。 無 —
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称：宝豊明ハイツ管理組合 法人格：無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 無 管理室 無
管理の状況	普通	
特記事項	※ 修繕積立金（令和7年8月31日現在） 7,410,097円 ※ 大規模修繕計画 有（令和14年頃を予定）	

※ 負担決議された工事負担金 無

※ ペット飼育 可

※ 起伏のある敷地に建つピロティ構造のマンションで、道路と同じ高さにピロティ駐車場を設け、住戸部分は一段高い位置に配置されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階(401号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	44.29㎡(登記面積)	
間 取 り	3DK バルコニーあり(南西開口部)	
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、カーペット、タイルカーペット、 畳等 ビニールクロス、タイル貼等 電気、給排水ガス設備等 －
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	13,216円(月額) 14,406円(月額) あり(令和7年9月29日現在 109,304円) 管 理 費 48,616円 修 繕 積 立 金 57,624円 小 計 106,240円 遅延損害金 3,064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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 浴室にはバランス型風呂釜が設置されているが、現在では一般的な設備とはいえず、利用者によっては操作性や利便性の面で使いづらさや旧式感を受ける可能性がある。	

※ 専有部分は4階に所在しており、共用部分にエレベーターが設置されていないことから、上下階の移動に不便を伴う状況である。特に高齢者や乳幼児を抱える子育て世帯等においては、日常的な昇降の負担が大きい。このため、実質的な需要層は、身体的負担の少ない若年層や中高年世帯等に限定される。

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	112,000	1.00	445.61	0.95	$\frac{605}{10,000}$	2,870,000

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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 豊明-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 93,500\text{円/㎡} & \times & \frac{103.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{86} & = & 112,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：補正すべき格差なし。

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 共有持分：登記上の共有持分割合による。

②建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	44.29	0.04	390,000

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0年／(経済的残存耐用年数0年＋経過年数45年)}]×(1－観察減価率等20%)＝0.04

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,870,000	0.4	場所的利益	1,150,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	価格割合 端数調整
1	2,870,000	－ 1,150,000	1.00	1,720,000	0.528
2	390,000	＋ 1,150,000		1,540,000	0.472
合 計				3,260,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正(4階)1.00×位置補正(中間住戸)1.00×その他補正(なし)1.00＝1.00

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(対象一棟内又は豊明市内等))

A 令和7年10月 97,000円/㎡ (昭和51年7月 建築、専有面積60.01㎡)

B 令和7年8月 132,000円/㎡ (平成9年9月 建築、専有面積68.33㎡)

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	97,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{107}$	74,000
B	132,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{135}$	$\frac{100}{131}$	73,000

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、設備、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
74,000	1.00	44.29	3,280,000

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 $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ (108.6%)	
-67千円 (-8.6%)	165千円	13.2%	1,213千円	0.6986	847千円 (108.6%)	780,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照。

ウ 最終還元利回り：下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として、対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、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	636	636	623	623
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	684	684	671	671
	空室損失	68	68	67	67
	貸倒損失	21	21	20	20
	有効総収益	595	595	584	584
イ 総費用	維持管理費	159	159	159	159
	修繕費	32	32	31	31
	公租公課	46	46	46	46
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	247	247	246	246
	資本的支出	709	173	173	173
	総費用合計	956	420	419	419
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		41.5	41.5	42.1	42.1
エ 有効純収益 アーイ		-361	175	165	165
オ 複利現価率(割引率12.7%)		0.8873	0.7873	0.6986	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-320	138	115	

※ 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12.7%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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
①積算価格	3,260,000	0	3,260,000
②比準価格	3,280,000	0	3,280,000
③収益価格	—		780,000
④調整後の価格			3,020,000

イ 占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	3,020,000	0.528	1,590,000
2		0.472	1,430,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の価格 (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 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,590,000	0.85	0.8	0.87	—	940,000
2	1,430,000	0.85	0.8	0.87	—	850,000
一括価格 (合計)						1,790,000

イ 市場性修正：本件建物はエレベーターが設置されていないことや、専有部分の設備が旧式であることから、需要層が限定されるため、一般市場に於いても短期間での売却が困難と判断し15%の減価を行った。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（豊明－11）

所 在：豊明市栄町南館124番9

価 格：93,500円/㎡

位 置：名鉄名古屋本線「中京競馬場前」駅の南西方道路距離約1.3km
に位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：130㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側4.0m市道に接面

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%：容積率200%）

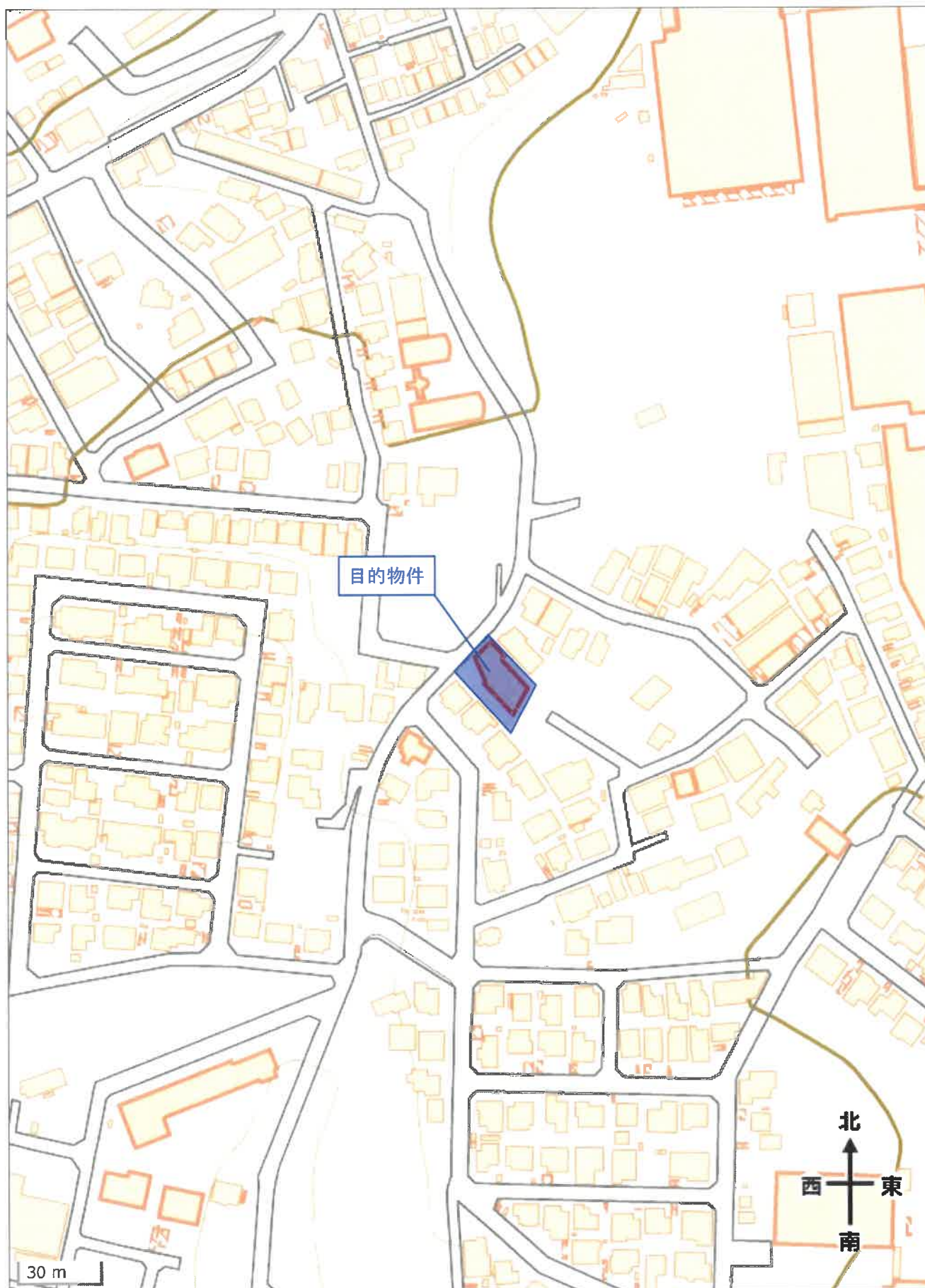
地 域 の 概 要：周辺に工場等が見られる一般住宅地域

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

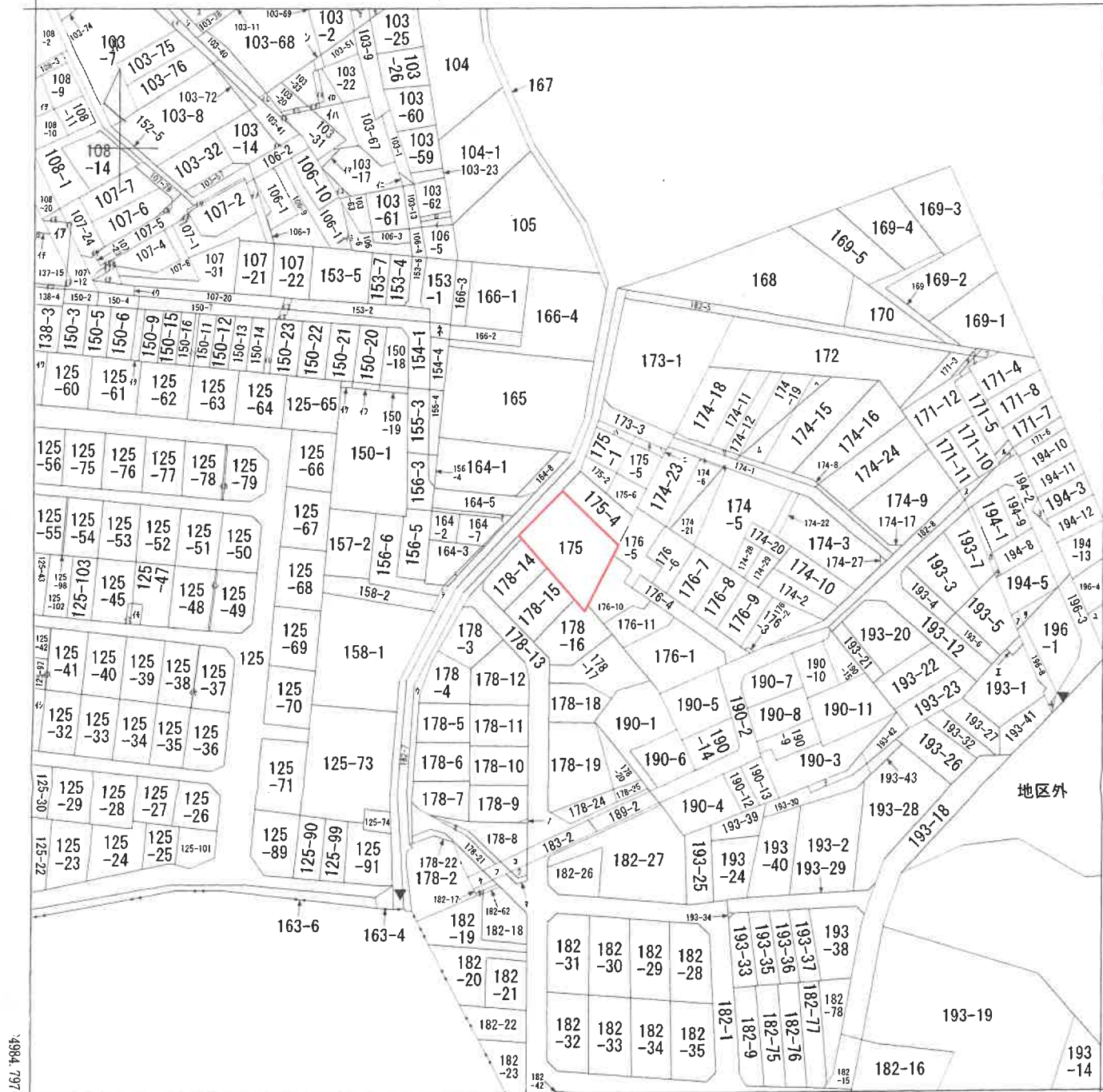




イ 103-64 ハ 173-2 ヘ 173-5 ト 174-25 リ 174-7 ル 182-68
ロ 103-71 ニ 173-4 ヘ 174-13 チ 174-26 ス 182-66 ツ 182-68

(座標値種別：図上測定)

-17002.917



-17302.917 (座標値種別：図上測定)

(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 分	所 在	豊明市栄町南館				地 番	175番		
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 （原図）	平成21年6月15日		補 事 記 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年5月23日

名古屋法務局

請求番号：12-1

登記官

(1/2)

A 4 判に縮小

フ 194-14
 フ 194-4
 カ 194-7
 コ 195-2
 タ 171-15
 レ 171-13
 ソ 182-74
 ツ 182-73
 ネ 154-3
 ナ 164-6
 ラ 164-9
 ム 174-14
 ウ 178-1
 ノ 178-23
 オ 178-26
 ク 182-25
 ヤ 182-63
 マ 182-70
 ケ 183-3
 フ 183-4
 コ 183-5
 エ 193-10
 テ 193-11
 ア 194-15
 サ 194-6
 キ 196-5
 ュ 196-7
 メ 182-24
 ミ 158-4
 シ 103-37
 ヒ 103-47
 モ 103-49
 セ 103-50
 ス 103-65
 ン 103-70
 イイ 103-43
 イロ 103-21
 イハ 103-27
 イニ 103-30
 103-44
 103-56
 103-58
 .. 107-18
 イリ 107-25
 イヌ 107-27
 イル 107-29
 イフ 108-8
 イフ 125-59
 イカ 125-92
 イロ 137-13
 イタ 150-10
 イレ 150-17
 イツ 150-8
 イツ 137-3
 イネ 107-13
 イナ 103-46
 イラ 103-45
 イム 103-42
 イウ 107-14
 イノ 107-33
 イシ 107-32
 イツ 107-30
 イヤ 107-9
 イマ 103-18
 イケ 150-25
 イフ 150-24
 イロ 152-7
 イエ 152-6
 イテ 137-5
 イフ 137-4
 イヤ 107-26
 イキ 107-11
 イロ 103-19
 イハ 152-1
 イニ 106-8
 125-31
 125-46
 イエ 125-94
 イエ 125-95
 イヌ 125-96
 イツ 125-100

登記年月日：昭和57年7月8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。

(名古屋法務局蔵田出張所管轄)

令和7年5月23日

名古屋法務局

登記簿

7210260

各階平面図

家屋番号 南館175-1/2

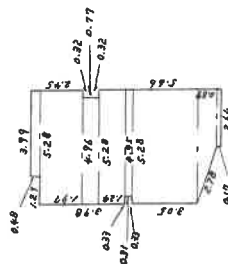
建物図面

建物の所在 豊明市栄町南館175番地

専有部分の建物

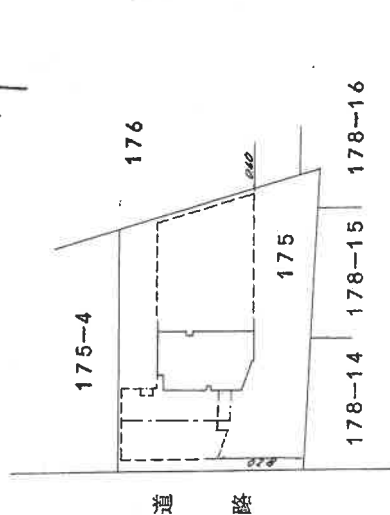
建物番号 401

建物の存する部分 4階



面積計算・・・4階部分

3.99	X	0.48	=	1.9152
5.28	X	1.97	=	10.4016
4.96	X	0.77	=	3.8192
5.28	X	1.24	=	6.5472
4.95	X	0.31	=	1.5345
5.28	X	3.05	=	16.1040
$\frac{1}{2}(5.28+2.64)$	X	0.89	=	3.5244
2.64	X	0.17	=	0.4488
				44.2949
				44.29m ²



作成者

月 日 作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

請求番号：12-2

(1/2)

登記年月日：昭和57年7月8日

7210248

各階平面図

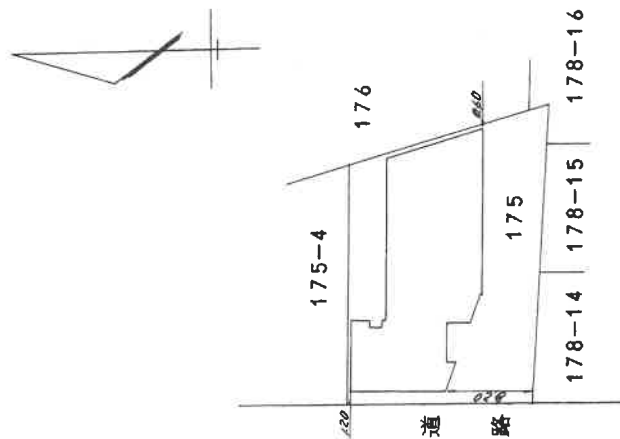
家屋番号

195-15

建物図面

建物の所在 豊明市栄町南端175番地

一棟の建物



56 4.2

作成者

昭和56年3月10日

縮尺

1/

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。

(名古屋法務局熊田出張所管轄)

令和7年5月23日

名古屋法務局

登記官

A 4 判に縮小

建物間取図（概略）

