

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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10月21日から 令和 8年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 4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11月18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11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11月11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10月 6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 海部郡大治町大字砂子字千手堂 650 番地

建物の名称 アメニティ大治四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大治町大字砂子字千手堂 650 番の4の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 91.33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 海部郡大治町大字砂子字千手堂650番

地 目 宅地

地 積 16525.03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 10万分の296



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 海部郡大治町大字砂子字千手堂 650番地

建物の名称 アメニティ大治四番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大治町大字砂子字千手堂 650番の4の1005

建物の名称 1.005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 10階部分 91.33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 海部郡大治町大字砂子字千手堂650番

地 目 宅地

地 積 16525.03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 10万分の296



令和 8 年(ケ)第 140 号

令和 8 年 6 月 11 日受理

令和 8 年 7 月**14** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 海部郡大治町大字砂子字千手堂 650 番地

建物の名称 アメニティ大治四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大治町大字砂子字千手堂 650 番の 4 の 1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 91.33 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 海部郡大治町大字砂子字千手堂 650 番

地 目 宅地

地 積 16525.03 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 10 万分の 296

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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (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	つぎのとおり 管理費 月額 8,600円 修繕積立金 月額 9,700円 駐車場使用料 月額 6,000円 水道代 月額 4,114円 町 費 月額 500円	令和8年6月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 3,947,602円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり	
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 ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「執行官の意見」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」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 ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和8年6月1日現在）

管 理 費	825,600円（平成30年7月～令和8年6月）
修繕積立金	931,200円（平成30年7月～令和8年6月）
駐車場使用料	576,000円（平成30年7月～令和8年6月）
水 道 代	90,789円（平成30年7月～令和8年6月）
町 費	48,000円（平成30年7月～令和8年6月）
弁護士費用	137,544円（平成30年7月～令和8年6月）
遅延損害金	1,338,469円（平成30年7月～令和8年6月）
（総 額）	3,947,602円
- 2 駐車場あり（月額 6,000円。住戸一戸につき駐車場 1 台分の専用使用权あり）
- 3 アメニティ大治ペット飼育細則により、小鳥及び魚類以外の動物を飼育することは禁止されている。
- 4 令和2年2月ころ大規模修繕実施済み
- 5 規約共用部分あり（集会室、管理人室等）

（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
■ 株式会社合人社計画 研究所担当者 (管理会社)	(口頭及び照会文書に対する回答による陳述要旨) 1 物件1建物は数年間にわたって空き家になっており、Aと連絡をとることもできない状況です。 2 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにアメニティ大治四番館(物件1建物を含む一棟の建物)の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
なお、物件1建物は、下記3(1)記載のとおり空き家の状態であり、Aあての郵便物及び書類等が室内及び郵便受けに多数存在していた。
- 2 敷地権符号1土地の現況等について
敷地権符号1土地は、アメニティ大治四番館（物件1建物を含む一棟の建物）のほか、同一番館、同二番館、同三番館及び同五番館の敷地並びに駐車場等として使用されている。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 電気及びガスの供給が停止されていた。数年間にわたって居住の用に供されていない様子であり、A及びその家族が使用していたとみられる家財道具が多数残置されていた。また、和室に仏壇、遺骨及び多数の遺影が残置されていた。
 - (2) 物件1建物内で犬を飼育していたとみられる。
 - (3) 経年相応の劣化が認められるほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - ア たばこのやにによるクロスの黄ばみ
 - イ 建具の損傷（和室）（写真6）
 - ウ 建具の損傷（K（キッチン））（写真7）
 - エ クロスの損傷（廊下）（写真8）
 - エ カーペットの汚損（洋室3）（写真9）
 - オ 天井のクロスのひび割れ（LD（リビングダイニング））（写真10）
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件1建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。
 - (3) アメニティ大治一番館ないし同五番館は、団地規約設定された共用部分として、集会室（家屋番号：大治町大字砂子字千手堂650番の2の106）及び管理人室（家屋番号：大治町大字砂子字千手堂650番の2の107）が登記されている。

(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 6月12日 (金) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
8年 6月12日 (金)	当庁執行官室	大府市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
8年 6月16日 (火) 14:50-15:10	大治町役場	関係人の住民票の写し及び固定資産評価証明書取寄
8年 6月16日 (火) 15:30-15:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
8年 6月18日 (木)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
8年 6月22日 (月)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書兼立入調査期日通知書作成送付 (回答なし)
8年 7月 3日 (金) 12:30-13:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

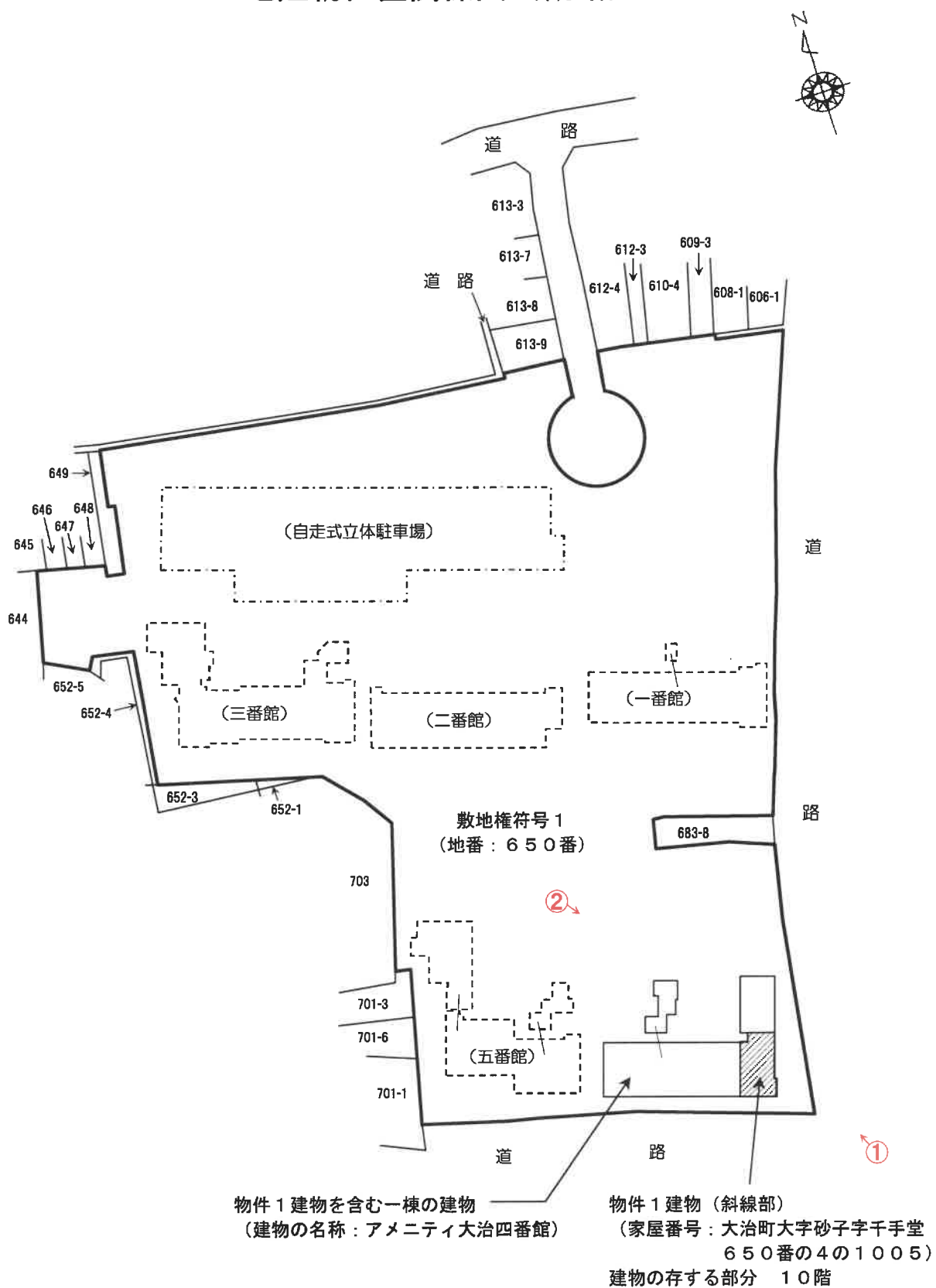
☒ 令和 8年 7月 3日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

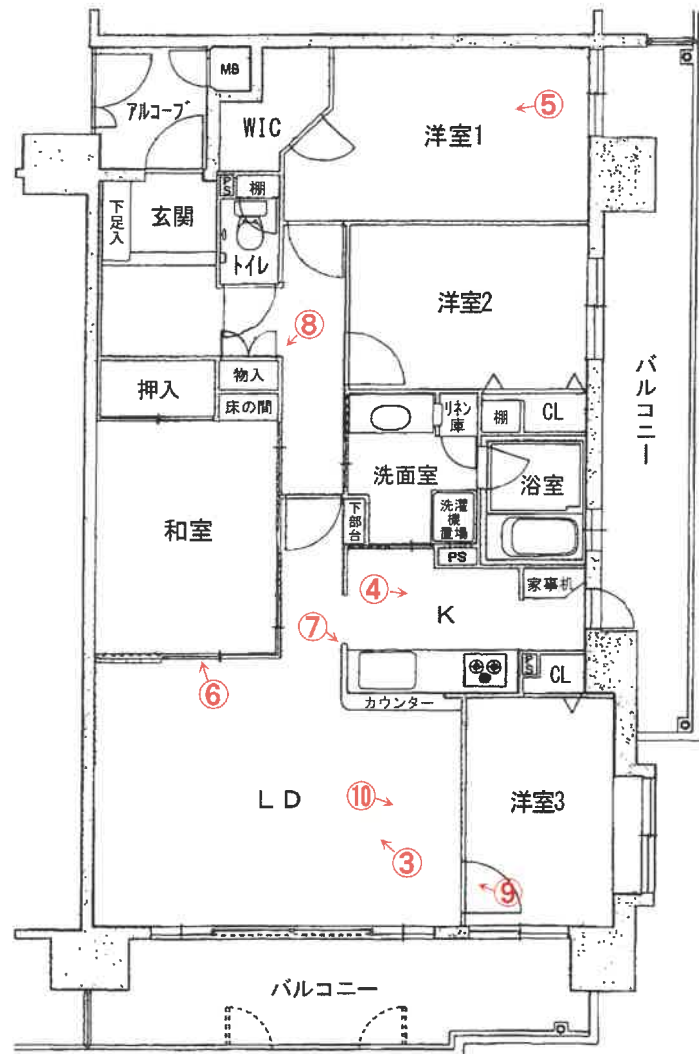
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

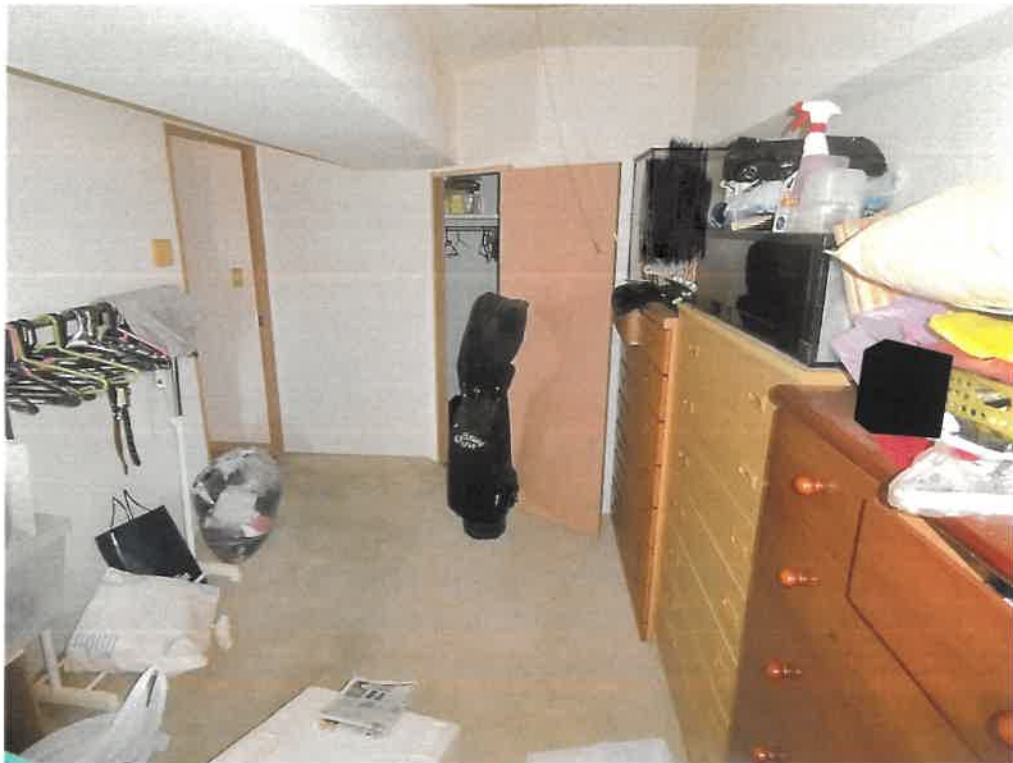
3 物件1建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



4 物件1建物内部の状況（K（キッチン））



5 物件1建物内部の状況（洋室1）



6 物件1建物内部の状況（建具の損傷（和室））



7 物件1 建物内部の状況（建具の損傷（K））



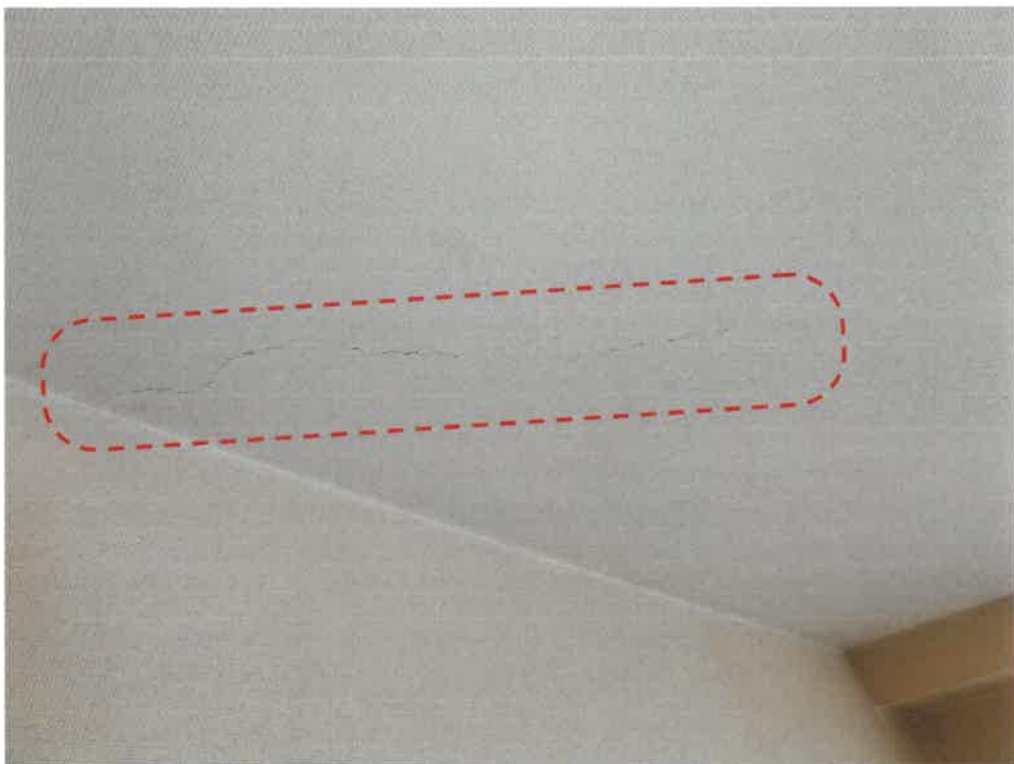
8 物件1 建物内部の状況（クロスの損傷（廊下））



9 物件1建物内部の状況（カーペットの汚損（洋室3））



10 物件1建物内部の状況（天井のクロスのひび割れ（LD））



令和8年（ケ）第140号
令和8年6月15日受理
令和8年7月3日現地調査
令和8年7月23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

小林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 5,320,000 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	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) 海部郡大治町大字砂子字千手堂 6 5 0 番地 アメニティ大治四番館 (専有部分の建物の表示) 大治町大字砂子字千手堂 6 5 0 番の4の1 0 0 5 1 0 0 5 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 1 0 階部分 9 1 . 3 3 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 海部郡大治町大字砂子字千手堂 6 5 0 番 宅地 1 6 5 2 5 . 0 3 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 0 万分の2 9 6	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	地下鉄東山線「岩塚」駅 西方 道路距離約3.4km 名古屋市営バス・名鉄バス「吉津一丁目」停留所 北方 道路距離約950m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅、事業所等が見られる住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	16,525.03㎡ 不整形 間口 約80m、奥行 約150m
接面道路の状況	南側で幅員約8.6～13.0mの舗装町道(建築基準法42条1項1号)に等高～約1.5m高く、北側で幅員約6.5mの舗装町道(建築基準法42条1項1号。先端は転回広場となっている)にほぼ等高に接面している。同転回広場と南側町道は敷地内通路により通じている。さらに、北側で幅員約1mの未舗装道路、東側で幅員約2.5mの舗装道路(公園散策路)に接しているが、いずれも建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	本件マンションを含む5棟のマンションの敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は公園散策路を挟んでラブホテル等、西側は住宅、神社等、南側は町道等、北側は町道、住宅、事業所等である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり 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47年まで遡って調査した結果、昭和47年及び昭和61年頃は農地または未利用地等であった模様である。その後、平成7年頃の一番館を皮切りに、本件マンション(四番館)が平成16年頃に新築され、現在の利用状況に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 大治町洪水ハザードマップによると、庄内川、新川、福田川の洪水浸水想定区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。	

特 記 事 項	本件土地の北側において、都市計画道路3・4・882号千音寺線（計画幅員16m、一部19m）が計画決定されており（事業認可の時期は未定）、本件土地の一部が道路予定地内に存する模様である（問合せ先：大治町役場都市整備課）。
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アメニティ大治四番館	
建物の用途	居宅 (総戸数409戸、四番館76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16年1月5日新築 経過年数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 17 年	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 4 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼、吹付タイル等 —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (2基) 有 (月額6,000円。住戸1戸につき駐車場1台分の 専用使用権あり) 有 (ただし、二番館に存する。) オートロック、自転車置場等
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 (アメニティ大治管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社合人社計画研究所 名古屋支店 管理員 有 (6日/週) 管理室 有 (ただし、二番館に存する。)
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和8年6月29日現在) 52,884,100円 ・負担決議された工事負担金の有無…無 ・耐震性能診断の受検の有無…無 ・大規模修繕計画の有無…令和2年2月頃実施済み ・ペットの飼育…ペット飼育細則により、小鳥及び魚類以外の動物を飼育することは禁止されている。 ・規約共用部分の有無…有 (集会室、管理人室等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	10階(1005号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	91.33㎡(登記面積)	
間 取 り	4LDK+WIC 南側、東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、カーペット、畳等 クロス等 水道・都市ガス・下水等 —
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 水 道 代 町 費 滞 納 額	8,600円(月額) 9,700円(月額) 6,000円(月額) 4,114円(月額) 500円(月額) あり(令和8年6月1日現在3,947,602円) 管 理 費 825,600円 修 繕 積 立 金 931,200円 小 計 1,756,800円 駐 車 場 使 用 料 576,000円 水 道 代 90,789円 町 費 48,000円 弁 護 士 費 用 137,544円 遅 延 損 害 金 1,338,469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	本件建物は建築後約23年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・リビングダイニングにおいて、床のフローリングに汚損、天井のクロスにひび割れが認められた。 ・キッチンにおいて、洗面室との間の引き戸及びその付近の壁のクロスに、汚れが認められた。 ・和室において、南側の引き戸(襖)に損傷が認められた。 ・洋室3において、扉に汚損、床のカーペットに変色等の汚損が認められた。	

特 記 事 項	・水回り（洗面室、浴室、トイレ）において、黒ずみ等の汚れが認められた。 ・廊下において、物入付近の壁のクロスに損傷が認められた。 ・リビングダイニングを中心に、たばこによるクロスの黄ばみが認められた。 本件建物は数年間にわたって空き家の模様であり、室内及びバルコニーには家財道具等が多数残置されていた。特に、洋室3については、日用品、雑貨、ゴミ等が床一面に残置されていた。 本件建物の設備の不具合等についての詳細は不明である。 室内で犬を飼育していた模様である。 築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 本物件所有者には、共用部分（集会室、管理人室等）についても固定資産税が賦課されている。
----------------	---

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	91.33	0.32	7,600,000

特に注記がない場合、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17年／（経済的残存耐用年数17年＋経過年数23年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.32

(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
68,100	0.73	16,525.03	0.95	$\frac{296}{100,000}$	2,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大治-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 68,100\text{円}/\text{㎡}$
 （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：方位（西向）1.00

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.03 × 形状 0.90 × 規模 0.80 × 一部、都市計画道路予定地 0.99
 = 0.73

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
7,600,000	2,310,000	1.04	10,310,000

ウ 個別格差：階層補正 1.07 × 位置補正 1.05
 × その他補正（保守管理の状態）0.93 = 1.04

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(海部郡大治町内等))

A 令和8年1月 71,000円/㎡(平成1年7月建築, 専有面積66.12㎡)

B 令和8年2月 159,000円/㎡(平成12年4月建築, 専有面積93.10㎡)

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	71,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{83}$	88,000
B	159,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{137}$	107,000

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
98,000	1.04	91.33	9,310,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
146千円 (3.7%)	393千円	8.0%	4,765千円	0.8050	3,836千円 (96.3%)	3,980,000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	816	816	800	800
	共益費収入	103	103	103	103
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	919	919	903	903
	空室損失	92	92	90	90
	貸倒損失	28	28	27	27
	有効総収益	799	799	786	786
イ 総費用	維持管理費	103	103	103	103
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	107	107	107	107
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	24	24	24	24
	運営支出合計	277	277	277	277
	資本的支出	1,082	116	116	116
	総費用合計	1,359	393	393	393
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		34.7	34.7	35.2	35.2
エ 有効純収益		-560	406	393	393
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		-521	351	316	

※ 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、市場性を反映した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を比較考量することにより、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	10,310,000	0	10,310,000
②比準価格	9,310,000	0	9,310,000
③収益価格	—		3,980,000
④調整後の価格	8,980,000		

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
8,980,000	1.00	0.80	0.74	—	5,320,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（大治-6）

所 在 : 海部郡大治町大字砂子字千手堂7 1 2 番 5
価 格 : 68,100円／m²
位 置 : 地下鉄東山線「岩塚」駅の西方道路距離約3.5 k m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 199m²
供給処理施設 : ガス、水道
接面街路 : 西側幅員4.7m町道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅の中に空地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 現況写真

以 上

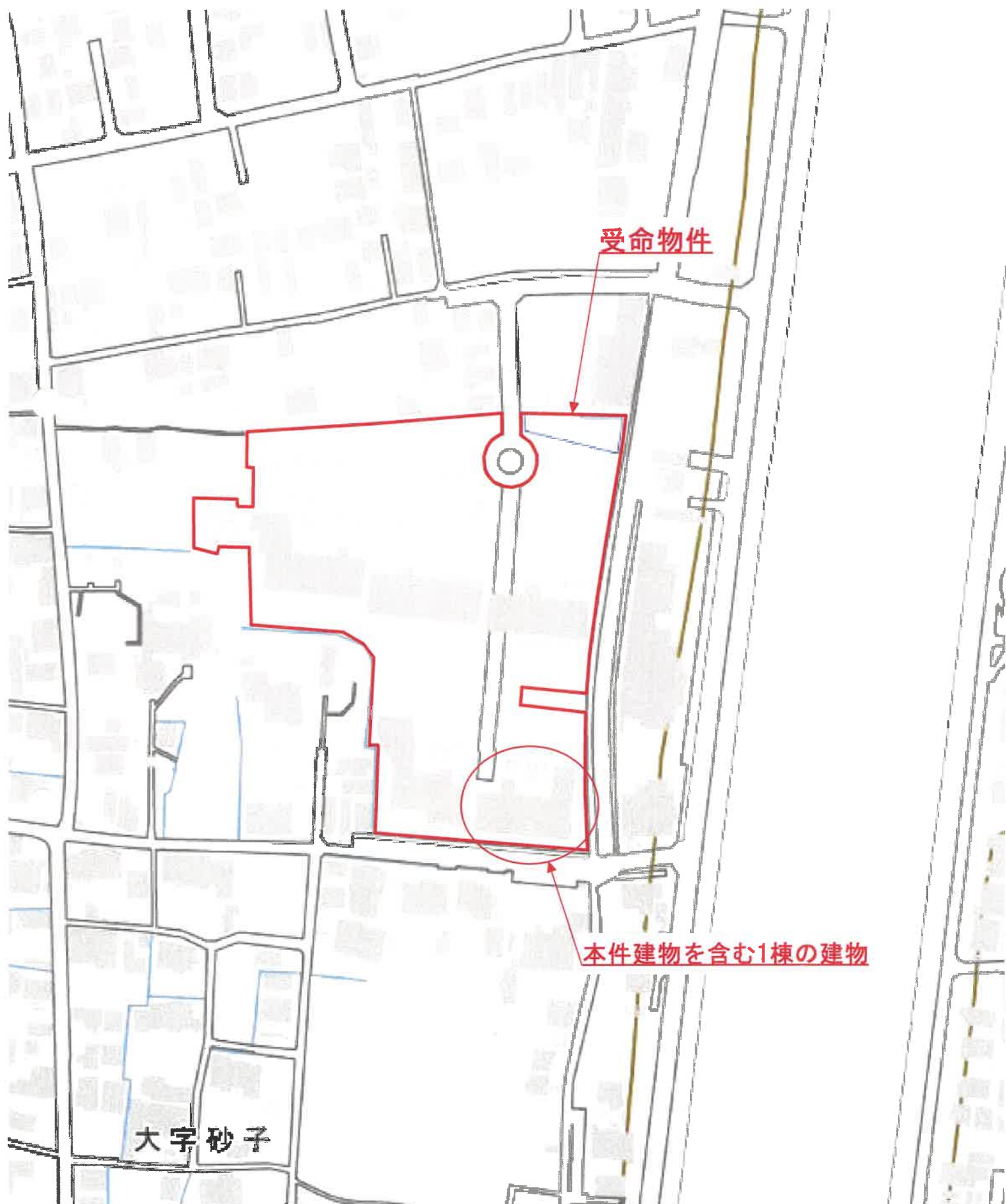
位置図

S=1/30000

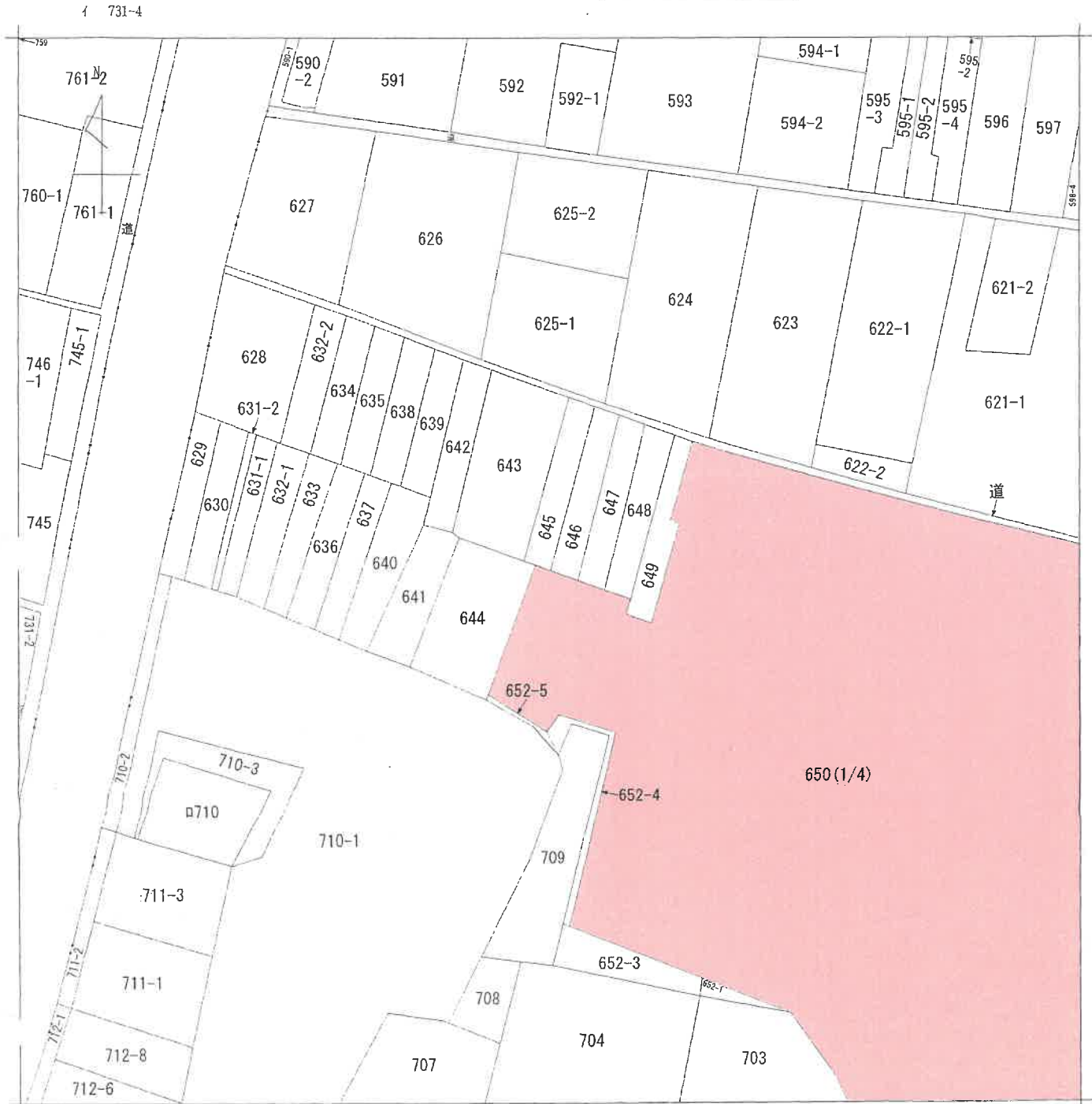


付近案内図

S=1/2000



A 4 判に縮小



(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

A 大字砂子字山ノ前

大字砂子字千手堂

請求部	所在	海部郡大治町大字砂子字千手堂			地番	650番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和37年10月1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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和8年4月13日
名古屋法務局

請求番号：23-1
(1/4)

登記官

A 4 判に縮小



(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
大字砂子
字千手堂

請求部	所在	海部郡大治町大字砂子字千手堂				地番	650番			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	昭和37年10月1日				備付年月日(原図)		補事項			

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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和8年4月13日

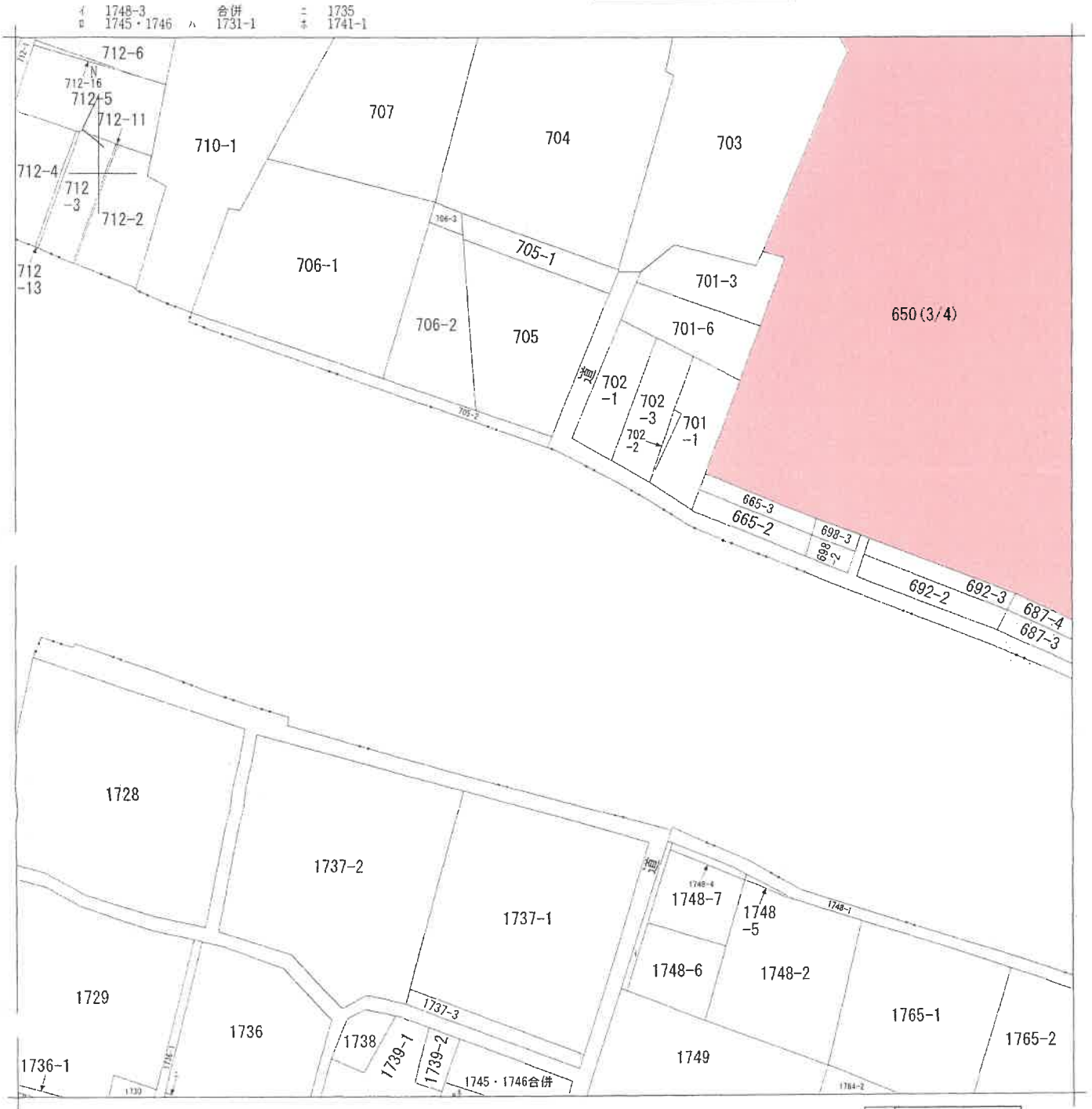
名古屋法務局

請求番号：23-1

登記官

(2/4)

A 4 判に縮小



(Ⅱ) 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
大字砂子字千手堂
大字砂子字犬飼

請求部	所在	海部郡大治町大字砂子字千手堂				地番	650番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	昭和37年10月1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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和8年4月13日

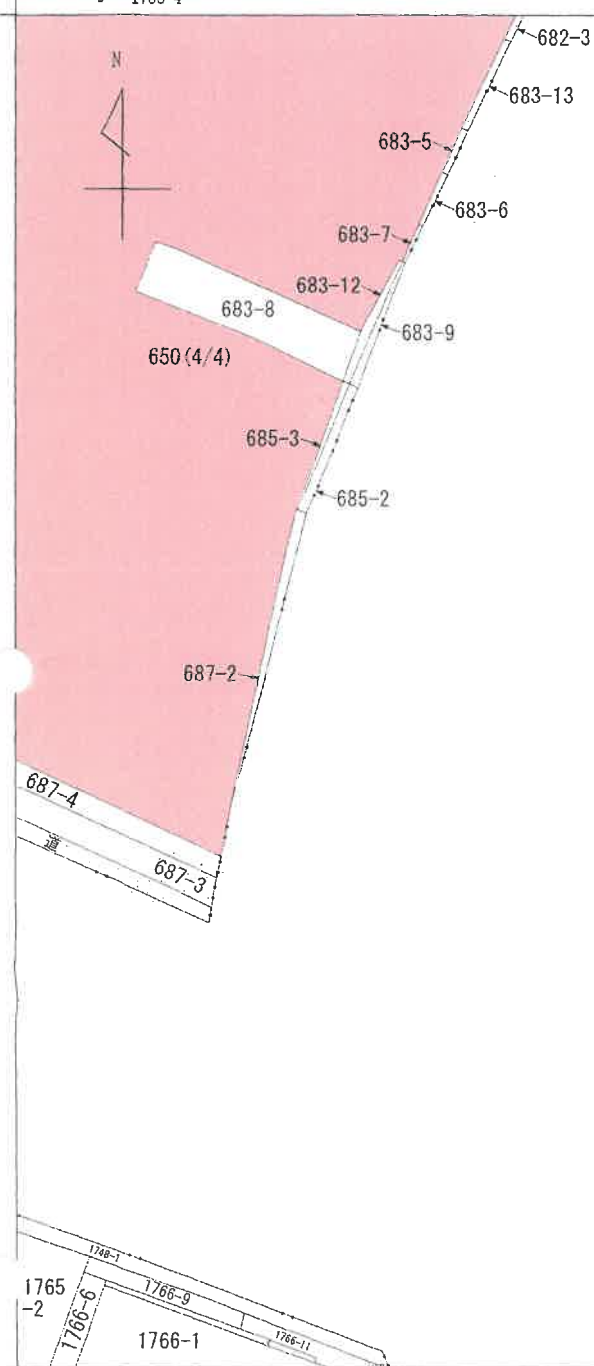
名古屋法務局

請求番号：23-1

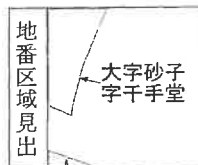
(3/4)

登記官

イ 1766-10 ハ 1766-8
ロ 1766-4



(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。



A 大字砂子字
犬飼

請求部	所在	海部郡大治町大字砂子字千手堂				地番	650番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	昭和37年10月1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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和8年4月13日

名古屋法務局

請求番号：23-1

登記官

(4/4)

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。
(名古屋法務局津島支局管轄)

令和8年4月13日 名古屋法務局

令和8年4月13日 名古屋法務局

製品名

請求番号：23-2

登記年月日：平成16年1月9日

9203806

各階平面圖

大治町大字砂子字千手 第560番の4の1005

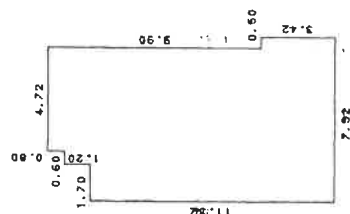
家屋番号

大塚町大字103-650

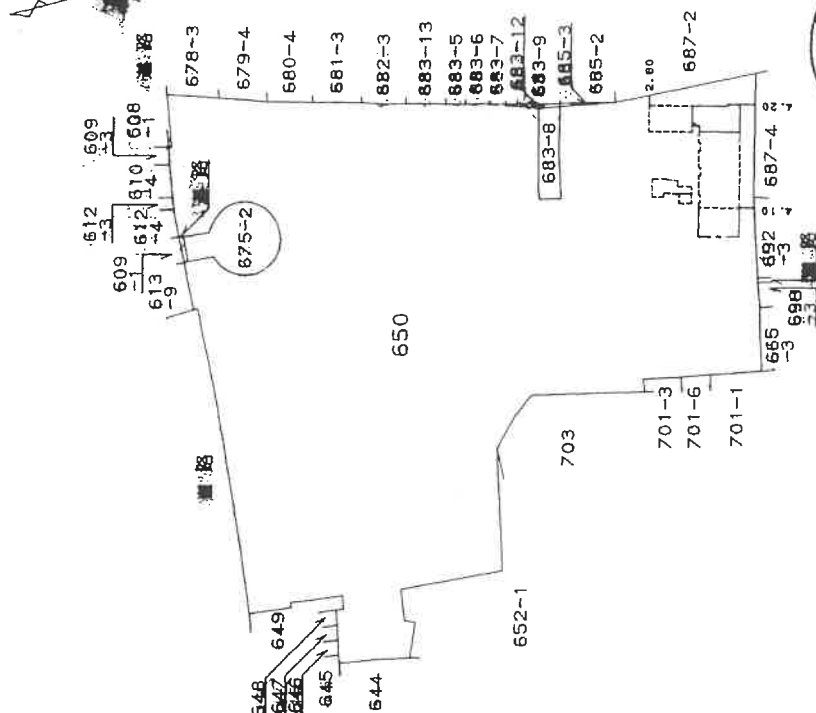
建
物

海部郡大治町大字砂子字千手堂65番地

区分した建物の存する部分10階部分
建物番号1.005



求總表				
3.42 × 0.50	=	1.7100		
3.32 × 4.72	=	62.8704		
2.52 × 0.60	=	7.5120		
1.32 × 1.70	=	19.2440		
合計		91.3364		
床面積		91.33	㎡	



处理
18.1.9
1954年1月18日

(會員專用)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
喜
田

縮尺

$$\frac{1}{1.500}$$

(平成16年11月5日)

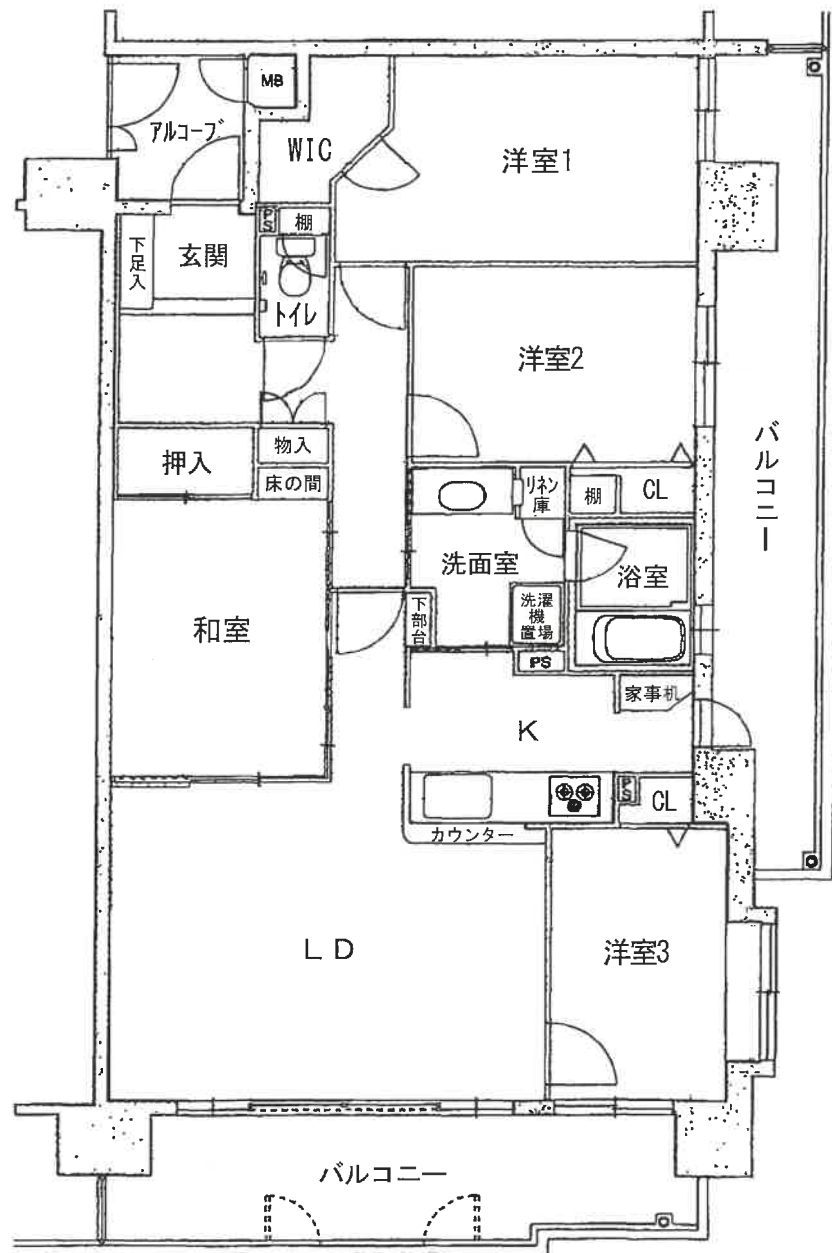
(愛知県土地家屋調査士会)

(2/3)

A 4 判に縮小

建物間取図（概略）

N



専有部分の建物

①



本件建物を含む1棟の建物

②

