令和　６年（ヌ）第　　１０５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時５０分 名古屋地方裁判所民事第２部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,050,000 840,000		210,000	83,875	19,028
備考					

令和　６年（ヌ）第　　１０５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　春日井市上条町一丁目　１２２番地

建物の名称　　ファミール春日井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上条町一丁目　１２２番の１４

建物の名称　　８０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　７６．１９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　春日井市上条町一丁目１２２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４０９．０２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　１４万６６０８分の８０６５

令和　6年（ヌ）第　　105号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　7日
名古屋地方裁判所民事第2部
裁判所書記官　井　畑　弥　雄

1　不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件共有者らが占有している。

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。ただし，本件請求債権はその一部である。

《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。

令和　６年（ヌ）第　　１０５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　春日井市上条町一丁目　１２２番地

建物の名称　　ファミール春日井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上条町一丁目　１２２番の１４

建物の名称　　８０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　７６．１９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　春日井市上条町一丁目１２２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４０９．０２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　１４万６６０８分の８０６５

令和　６　年(ヌ)第　１０５　号

令和　７　年　６月１７日受理

令和　７　年　７月２４　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

令和　6年（ヌ）第　　１０５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　春日井市上条町一丁目　１２２番地

建物の名称　　ファミール春日井

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上条町一丁目　１２２番の１４

建物の名称　　８０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　７６．１９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　春日井市上条町一丁目１２２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４０９．０２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　１４万６６０８分の８０６５

共有者　持分６００分の３７４
共有者　持分６００分の２０
共有者　持分６００分の９
共有者　持分６００分の２９
共有者　持分６００分の１２６
共有者　持分６００分の２２
共有者　持分６００分の２０

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	■建物共有者ら　　□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　20,680円 修繕積立金　月額　20,560円 防犯カメラ使用料　月額　950円 KCTV使用料　月額　1,800円 駐輪場使用料　月額　400円 令和７年７月１日現在 □滞納はない ■滞納がある 計13,736,774円 内訳は「その他の事項」のとおり □不明
管理費等照会先	高光トラスト株式会社
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

（その他の事項用）

その他の事項

1　管理費等の滞納額の内訳（令和７年７月１日現在）

管　理　費	3,451,350円	（平成２１年９月～令和７年７月分）
修繕積立金	2,748,200円	（平成２１年９月～令和７年７月分）
防犯カメラ使用料	181,450円	（平成２１年９月～令和７年７月分）
KCTV使用料	328,600円	（平成２１年９月～令和７年７月分）
駐輪場使用料	76,400円	（平成２１年９月～令和７年７月分）
遅延損害金	6,950,774円	（平成２１年９月～令和７年７月分）
（総　額）	13,736,774円	（平成２１年９月～令和７年７月分）

2　駐車場あり（月額10,000円。すぐには使用できない（順番待ち）。）

3　ペット飼育不可

4　令和９年ころ大規模修繕実施予定

5　規約共用部分あり（管理室，駐車場，自転車置場等）

（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
■ E （債務者）	（口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨） 1　私は，平成１０年３月まで家族で物件１建物に居住していました。その後，妹（A）と母（H）が２人で同建物に居住し，さらにAが転居した後は，Hが１人で居住していましたが，Hは平成２３年１１月に同建物内で病死しました。死亡した翌日に同建物内で発見されました。 現在，同建物は空き家になっています。 2　Hが死亡した後，私が物件１建物内の片付けを行いました。それ以降，同建物に出入りすることはなく，１０年以上空き家になっています。今後，同建物内の家財道具等を搬出する予定はありません。 3　私が物件１建物の鍵を保管しています。 4　物件１建物で火災があったり，雨漏りや床がたわむなどの不具合が生じたことはありません。 5　物件１建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 6　物件１建物内でペットを飼育していたかどうかは分かりません。
■ D （債務者）	（照会文書に対する回答要旨） 1　私は，これまで一度も物件１建物に居住したことはありません。 2　物件１建物の使用状況については分かりません。
■ 高光トラスト株式会社担当者 （管理会社）	（照会文書に対する回答要旨） 1　物件１建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにファミール春日井（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。 2　物件１建物は１０年以上にわたって人が居住していない状態と聞いています。

（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。

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，物件１建物を含む一棟の建物（ファミール春日井）の敷地及び駐車場等として使用されており，北西側で道路に接している。

3　物件１建物の現況等について

(1) 物件１建物は，電気，ガス及び水道の供給がすべて停止された空き家の状態である。建物内には亡Ｈ（Ａ及びＥの母）が使用していたとみられる家財道具（たんす，ベッド，ダイニングセット，冷蔵庫，食器棚，テレビ，鏡台及び仏壇等），衣類及び日用品等が残置されていた。

(2) 関係人の陳述並びに室内に残置されていた電気代及びガス代の請求明細等から，物件１建物は亡Ｈが死亡した平成２３年以降，居住の用に供されていないとみられる。

(3) カーペットの汚れなどの経年相応の劣化のほか，次の箇所に瑕疵が認められる。

ア　ＬＤ（リビングダイニング）壁面の損傷（写真６）

イ　トイレ壁面のクロスの汚損（写真７）

ウ　たばこのやにによるクロスの黄ばみ（室内全体）

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，Ｃ，Ｄ及びＥに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが，Ａ及びＣからは期限までに回答がなかった。

(3) 物件１建物を含む一棟の建物（ファミール春日井）は，規約設定された共用部分として，駐車場（家屋番号：上条町一丁目　１２２番の２１）及び物置（家屋番号：上条町一丁目　１２２番の２２）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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 6月18日（水） 8：50－ 9：00	春日井市役所	物件１建物の評価証明書取寄
7年 6月18日（水） 13：10－13：30	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），占有調査
7年 6月18日（水） 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
7年 6月19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
7年 6月24日（火）	当庁執行官室	Ａ，Ｃ，Ｄ及びＥあて占有状況等に関する照会文書作成送付（Ａ及びＣより回答なし，Ｄ及びＥより回答あり）
7年 7月 2日（水） 14：20－15：00	目的物件所在地	（立入調査）聞取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行
7年 7月22日（火） 18：20－18：30	（携帯電話）	（Ｅへ架電）占有状況等につき聴取

（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。

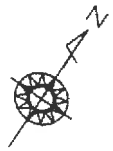
■ 令和　７年　７月　２日
本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

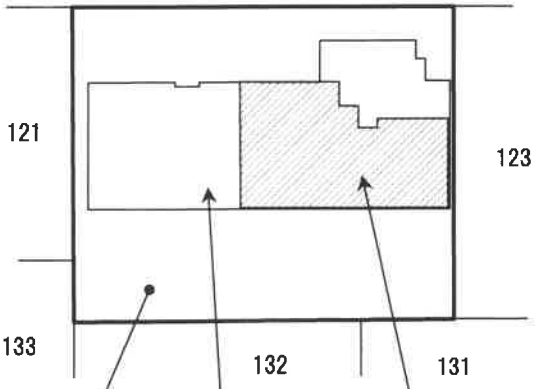
□ 令和　　年　　月　　日
本件建物は無施錠であったが，全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（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）



道　　路

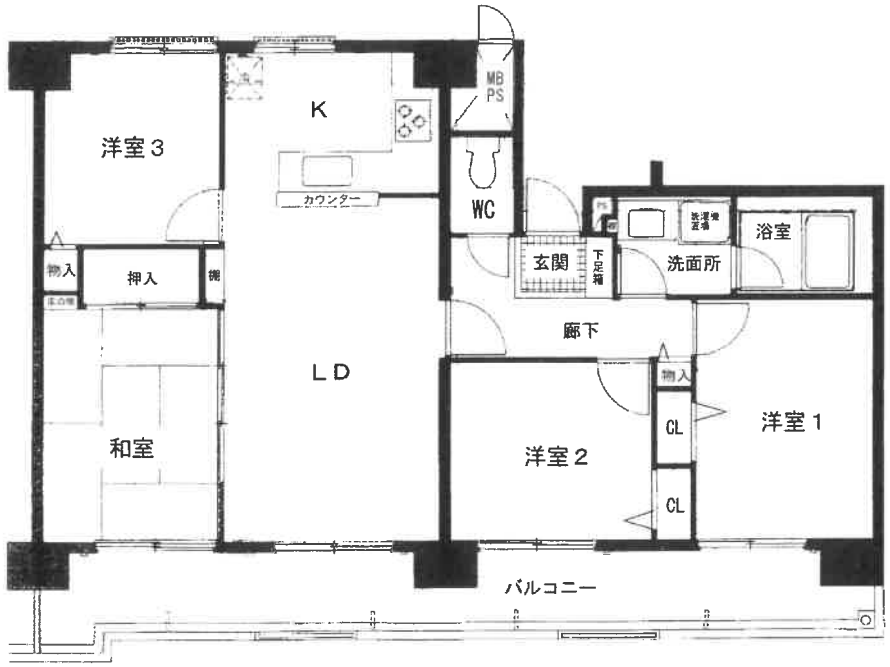


敷地権符号１
（地番：１２２番）

物件１建物（斜線部）
（家屋番号：上条町一丁目
１２２番の１４）
建物の存する部分　８階

物件１建物を含む一棟の建物
（建物の名称：ファミール春日井）

建物間取図（概略）


洋室３
K
カウンター
MB
PS
WC
物入
押入
L D
和室
玄関
下足箱
洗濯機置場
洗面所
浴室
廊下
物入
CL
洋室２
CL
洋室１
バルコニー

1　　物件１建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



物件１建物を含む一棟の建物
（ファミール春日井）

2　　物件１建物を含む一棟の建物の外観（東方向から撮影）



物件１建物を含む一棟の建物
（ファミール春日井）

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３）



６　　物件１建物内部の状況（壁面の損傷・ＬＤ）



7　物件１建物内部の状況（クロスの汚損・ＷＣ（トイレ））



副

令和 6年（ヌ）第 105 号
令和 7年 6月23日 受 理
令和 7年 7月 2日 現地調査
令和 7年 8月 4日 評 価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
後藤 龍

第１　評価額

番　号	評　価　額
物件１	金　１，０５０，０００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	春日井市上条町一丁目 122 番地	同 左
	建物の名称	ファミール春日井	
		【専有部分の建物の表示】	
	家屋番号	上条町一丁目 122 番の 14	
	建物の名称	802	
	種　　類	居宅	
	構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床　面　積	8 階部分 76.19 ㎡	
		【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	春日井市上条町一丁目 122 番	
	地　　目	宅地	
	地　　積	409.02 ㎡	
		【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	14 万 6,608 分の 8,065	

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	ＪＲ中央本線「春日井」駅の西方、道路距離約 350m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	マンション、店舗、駐車場等が混在する商業地域。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80％
	容 積 率	400％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地　　積	409.02 ㎡
	形　　状	長方形
	間口・奥行	間口約 22.5m、奥行約 18.3m
接面道路の状況	北西側幅員約 16m市道（建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）にほぼ等高で接面している。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション一棟の敷地に利用されている。	
供給処理施設（敷地内引込の有無を基準としている）	上 水 道	あり
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図（昭和 45 年版、平成元年版）による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はなく、土壌汚染の可能性は低いものと思料されるが、正確には専門的調査を要する。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・春日井市備付けの各種ハザードマップによると、対象地は、洪水の浸水想定区域に該当している。又、北西側市道部分は、雨水出水の浸水想定区域にも該当している。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	ファミール春日井	
建物の用途	住居（総戸数 20 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 6 年 1 月 28 日新築 経過年数　約 32 年 経済的残存耐用年数　約 13 年	
構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
仕　様	屋　根	陸屋根
	外　壁	タイル貼、吹付タイル
	その他	—
設備等	エレベーター	有（1 基）
	駐車場	有（10,000 円/月、すぐには使用できない。（順番待ち））
	集会室	無
	その他	—
建物の品等	使用資材	普通
	施　工	普通
管理の形態等	管理組合	有（ファミール春日井管理組合）　法人格：無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	高光トラスト株式会社
	管理形態	管理員：無　　管理室：有
管理の状況	普通	
特記事項	・大規模修繕計画：有（令和 9 年頃を予定） ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：26,342,603 円（令和 7 年 5 月 31 日現在） ・ペットの飼育：不可 ・登記された規約共用部分として、1 階に駐車場及び物置がある。いずれも固定資産税の課税対象となっている。	

（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	８階（802 号室）　南東角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	76.19 ㎡（登記面積）	
間 取 り	4ＬＤＫ、バルコニー：有（南東）	
仕　　様	天　　井 床 内　　壁 設　　備 そ の 他	ビニールクロス等 ジュウタン、畳等 ビニールクロス等 電気設備、給排水設備等 ―
保守管理の状態	やや劣る	
管理費等	管 理 費 修繕積立金 防犯カメラ使用料 KCTV 使用料 駐輪場使用料 滞 納 額 そ の 他	20,680 円（月額） 20,560 円（月額） 950 円（月額） 1,800 円（月額） 400 円（月額） 有（令和７年７月１日現在 13,736,774 円） 管 理 費　3,451,350 円 修繕積立金　2,748,200 円 小　　計　6,199,550 円 防犯カメラ使用料　181,450 円 KCTV 使用料　328,600 円 駐輪場使用料　76,400 円 遅延損害金　6,950,774 円 ―
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	・経年相応の損傷、汚損のほか、特に、ＬＤの壁の穴、トイレの壁クロスの汚れ、喫煙によるものと思われる室内全体のクロスの黄ばみが目立っていた。 ・建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。	

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
270,000	76.19	0.23	4,730,000

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 13 年／(経済的残存耐用年数 13 年＋経過年数 32 年)｝]×(1－観察減価等 30%)＝0.23

（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
148,000	1.00	409.02	0.95	8,065 146,608	3,160,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地　春日井(県)5-1

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
129,000 円/㎡	$\times\frac{105.1}{100}$	$\times\frac{100}{102}$	$\times\frac{100}{90}$	＝ 148,000 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：二方路　1.02

地域格差：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：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　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
4,730,000	3,160,000	1.04	8,210,000

ウ　個別格差：階層補正(8階)1.03×位置補正(南東向・角住戸)1.01×その他補正1.00
＝ 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・対象一棟内及び春日井市内）
A　令和7年6月　168,000円/㎡（平成6年1月建築、専有面積約77㎡）
B　令和6年3月　195,000円/㎡（平成3年4月建築、専有面積約77㎡）

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	168,000	100/100	100/100	100/108	100/100	100/100	156,000
B	195,000	100/100	100/100	100/100	100/95	100/125	164,000

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
160,000	1.04	76.19	12,680,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。
ア　基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。
イ　個別格差：前記1(3)ウに同じ。
ウ　専有面積：登記数量による。

3　収益価格の試算（ＤＣＦ法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、ＤＣＦ法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、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無い。

■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	
-1,481千円 -(93.9%)	323千円	8.2%	3,821千円	0.80048	3,059千円 (193.9%)	1,580千円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,104	1,104	1,082	1,082
	共益費収入	72	72	72	72
	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	1,154	1,154
	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	1,004	1,004
イ総費用	維持管理費	248	248	248	248
	修繕費	33	33	32	32
	公租公課	103	103	103	103
	損害保険料	21	21	21	21
	その他費用	31	31	30	30
	運営支出合計	436	436	434	434
	資本的支出	2,777	247	247	247
	総費用合計	3,213	683	681	681
ウ経費率（%）（運営支出/有効総収益）		42.6	42.6	43.2	43.2
エ有効純収益　アーイ		-2,190	340	323	323
オ複利現価率　（割引率7.7%）		0.92851	0.86212	0.80048	
カ有効純収益の現価　エ×オ		-2,033	293	259	

※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7.7%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、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①を関連付け、収益性を反映した③も考慮し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格（円） ア	占有減価修正（円） イ	試算価格（円） ア－イ
① 積算価格	8,210,000	0	8,210,000
② 比準価格	12,680,000	0	12,680,000
③ 収益価格	—		1,580,000
④ 調整後の価格			11,000,000

イ　占有減価修正：必要なし

（2）評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価 オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ－オ
11,000,000	0.85	0.80	0.14	—	1,050,000

イ　市場性修正：長期間、空き家となっていたこと、多額な滞納額があること等から、一般市場に於ても短期間での売却が困難であることを考慮した。

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を考慮した。

エ　滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

第６　参考価格資料

地価公示価格等　春日井(県)5-1

所在	：春日井市八事町２丁目 134 番１外
価格	：129,000 円/㎡
位置	：ＪＲ中央本線「春日井」駅の北西方、道路距離約 650m
価格時点	：令和６年７月１日
地積	：394 ㎡
供給処理施設	：上水道、下水道、都市ガス
接面街路	：南西側幅員 20m県道、背面道に接面
用途指定等	：商業地域(建ぺい率 80%、容積率 500%)、防火地域
地域の概要	：店舗兼共同住宅、高層マンション、小規模店舗等が混在する商業地域

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

附　属　資　料

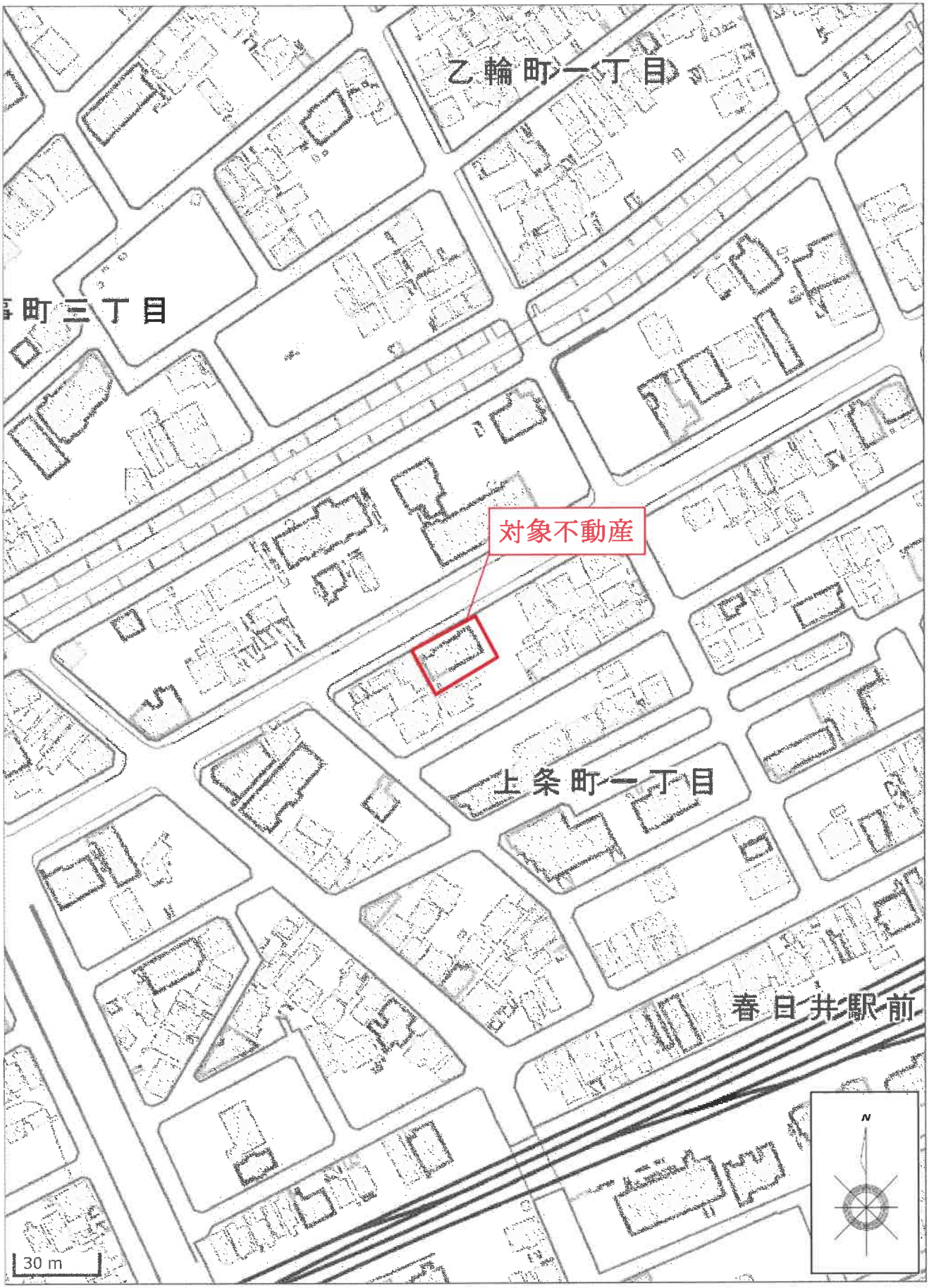
位置図



出典：国土地理院地図

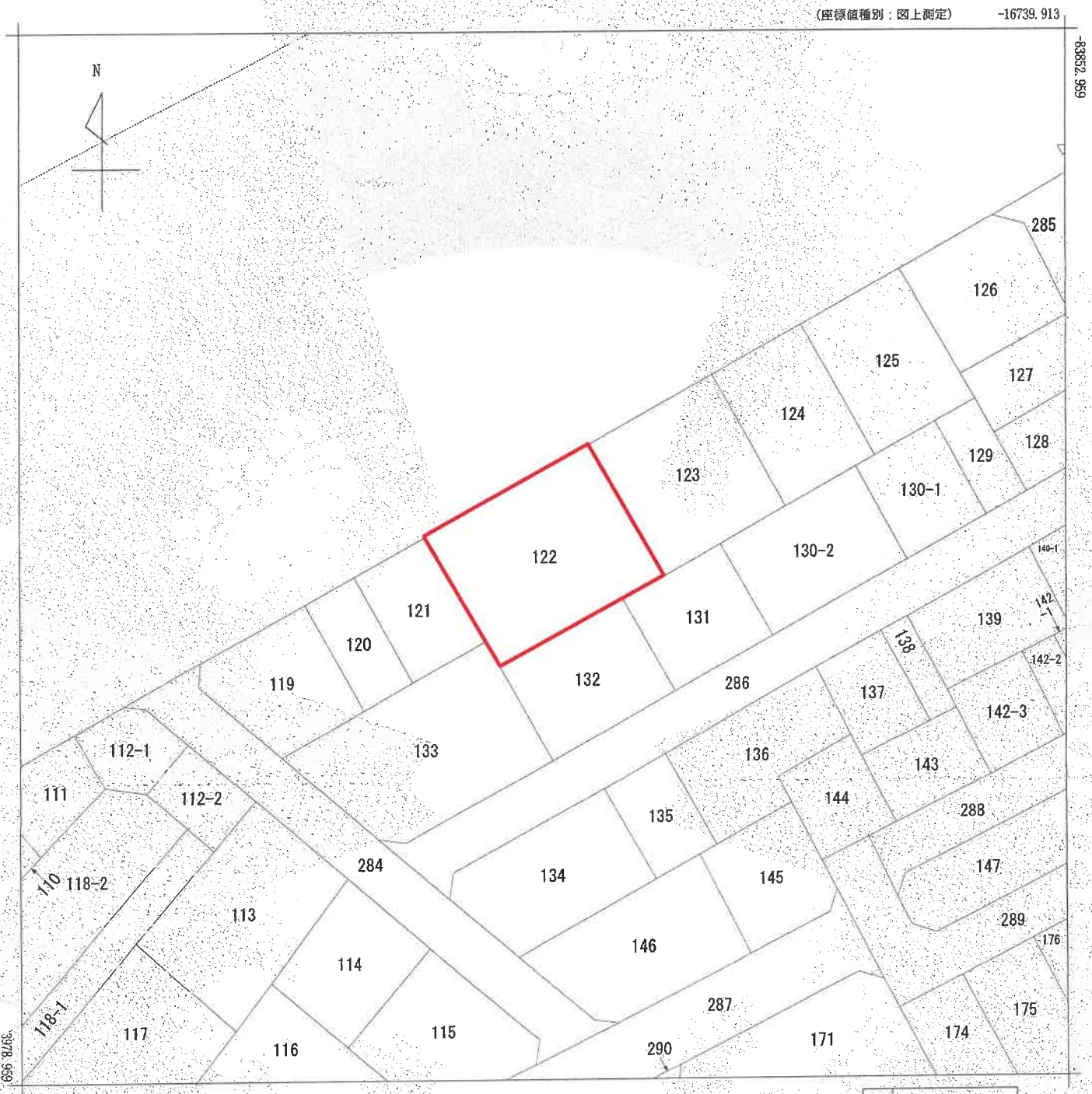
※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

付近案内図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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	上条町１丁目

請求部分	所在	春日井市上条町一丁目				地番	122番		
出力縮尺	1/500	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23年3月			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6年8月13日

名古屋法務局

登記官 [redacted]

A４判に縮小

整理番号：H76644-1

(1/1)

登記年月日：平成6年2月10日

0755866

各階平面図

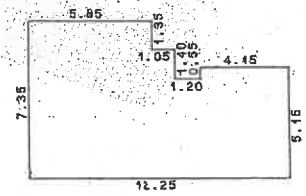
[redacted]

家屋番号	上条町1丁目 122番の14
建物の所在	春日井市上条町1丁目122番地

建物図面

802

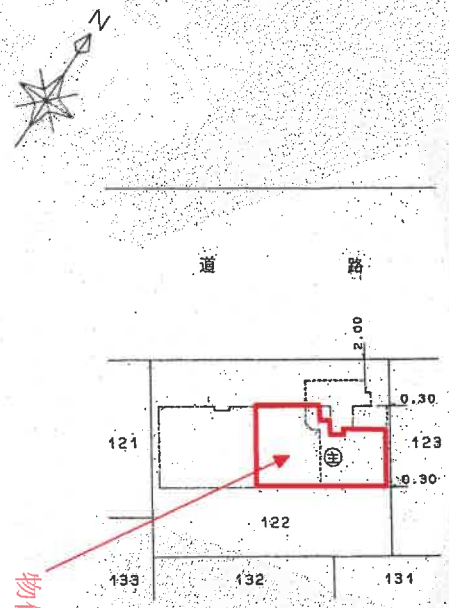
専有部分の表示



求積

5.85	×	7.35	=	42.9975
1.05	×	6.00	=	6.3000
1.20	×	4.60	=	5.5200
4.15	×	5.15	=	21.3725
		計	=	76.1900

床面積　76.19㎡



建物の存する部分　8　階

名古屋法務局
春日井支局
6.2.10
処理

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

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6年8月13日　名古屋法務局
登記官

[redacted]

整理番号：H76643-1　(1/3)

登記年月日：平成6年2月10日

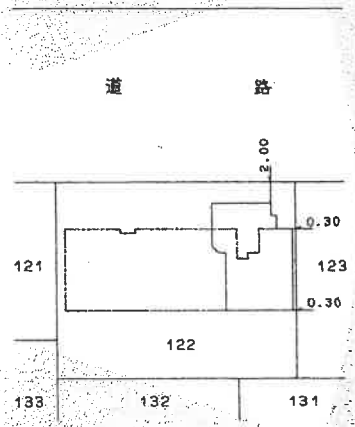
0755851

[redacted]

区 122-1 ～122-22　　建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	春日井市上条町1丁目122番地





1点鎖線は2階部分を表す

名古屋法務局
春日井支局
6.2.10
処理

作製者	[redacted]	1/	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

A4判に縮小

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6年8月13日　名古屋法務局
登記官

[redacted]

整理番号：H76643-1　(2/3)

登記年月日：平成6年2月10日

0755852

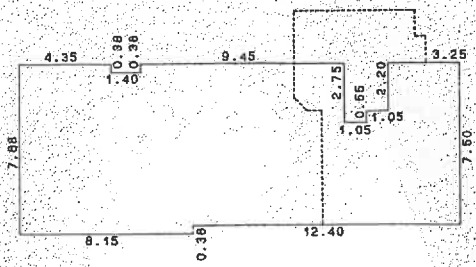
[redacted]

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	春日井市上条町1丁目122番地

一棟の建物の表示

2階

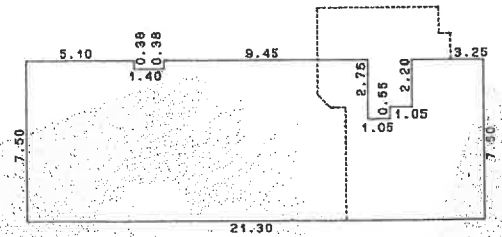


求積

4.35	x	0.38	=	1.6530
9.45	x	0.38	=	3.5910
3.25	x	2.20	=	7.1500
15.20	x	2.37	=	36.0240
4.30	x	0.55	=	2.3650
20.55	x	4.75	=	97.6125
8.15	x	0.38	=	3.0970
			計	151.4925

床面積　151.49m²

3階～11階（各階同型）

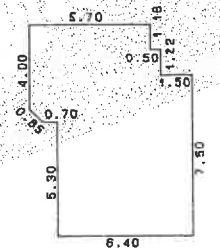


求積

5.10	x	0.38	=	1.9380
9.45	x	0.38	=	3.5910
3.25	x	2.20	=	7.1500
15.95	x	2.37	=	37.8015
4.30	x	0.55	=	2.3650
21.30	x	4.75	=	101.1750
			計	154.0205

床面積　154.02m²

1階



求積

5.70	x	1.18			=	6.7260
6.20	x	1.22			=	7.5640
7.70	x	1.60			=	12.3200
(7.10	+	7.70)	x	0.80	x1/2	= 4.44000
6.40	x	5.30			=	33.9200
					計	64.97000

床面積　64.97m²

名古屋法務局
春日井支局
6.2.10

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

A4判に縮小

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6年8月13日　名古屋法務局
登記官

整理番号：H76643-1　(3/3)

建物間取図（概略）

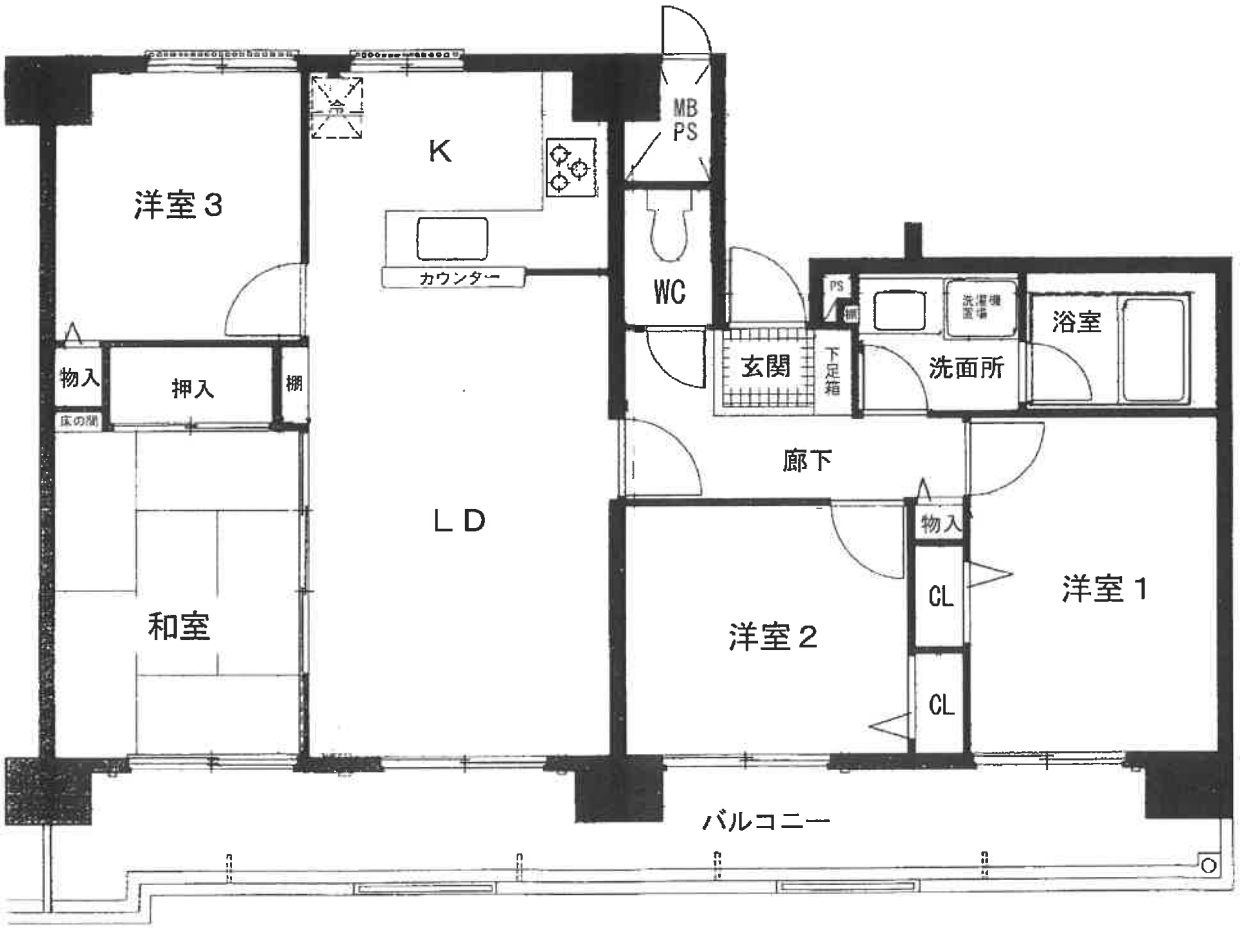

洋室３
K
MB
PS
カウンター
WC
物入
押入
棚
床の間
ＬＤ
和室
玄関
下足箱
PS
棚
洗濯機置場
浴室
洗面所
廊下
物入
CL
CL
洋室２
洋室１
バルコニー



写真1

受命物件の存する
マンション



写真2