令和　８年（ケ）第　　４５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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,000,000 8,000,000		2,000,000	95,850	17,834
備考					

令和　８年（ケ）第　　４５号

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

建物の名称　　スペクトル舟津弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柏瀬　１番７の１２２

建物の名称　　３０９

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　９０．７６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

敷地権の割合　１９４万６０８１分の９４３８

令和　８年（ケ）第　　４５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　５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の敷地権の目的である土地の表示の土地の符号１】

最先の地役権が設定されている。

受付年月日・受付番号	昭和５４年５月２８日第１００３３号
原　　因	昭和５４年４月２４日設定
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
範　　囲	北西角三角形９・０２㎡
要　役　地	岩倉市大山寺町西生田８２番

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

本件債務者Ａ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。

令和　８年（ケ）第　　４５号

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

建物の名称　　スペクトル舟津弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柏瀬　１番７の１２２

建物の名称　　３０９

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　９０．７６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

敷地権の割合　１９４万６０８１分の９４３８

令和 8 年(ケ)第 45 号

令和 8 年 3月 19日受理

令和 8 年 4月 13 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

令和　8年（ケ）第　　45号

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

建物の名称　　スペクトル舟津弐番館

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　柏瀬　1番7の122

建物の名称　　309

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　3階部分　90．76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

敷地権の割合　194万6081分の9438

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建物	物件１
種類、構造及び床面積の概略	■ 公簿上の記載とほぼ同一である □ 公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある ┬ 種　類： 　　構　造： 　　床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　■その他の者A 上記の者が本建物を住居として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■下記のとおり(月額) 管理費　7000円 修繕積立金　10,900円 水道代　検針 自治会費 年２回　2,000円 令和８年３月26日現在 □滞納はない ■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	■宅地（符号１、２）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号１、２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┬ 地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 　　保管開始日　平成　年　月　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占 有 者 及 び 占 有 権 原（物件１関係）

占 有 範 囲	■全部　□
占 有 者	□債務者　■A
占 有 状 況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人(■A(所有者Bの父親) □　　(　　)) の陳述／□提示文書 (　　) の要旨

占 有 権 原		□ 賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成１２年９月１３日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期 間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□ 合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期 間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者 (　　)
	借主	□所有者　□その他の者 (　　)
賃料・支払時期等		毎　金　円 (毎　限り　分支払) □前払 (　分　円) □相殺 (　分　円)
敷金・保証金		□ない　□ある (□敷金　円　□保証金　円)
特 約 等		□譲渡・転貸を認める
そ の 他		

執 行 官 の 意 見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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３月２７日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨

1	管理組合の有無及び名称	あり （スペクトル舟津弐番館管理組合）
2	管理方式	全委託管理
3	管理員の有無	あり（５日/週）
4	管理室の有無	あり
5	管理費等の滞納額	あり(令和８年３月２６日現在)
	滞納総額	２３５，０７９円
	内訳 管理費	８４，０００円(令和７年５月分～令和８年４月分)
	修繕積立金	１３６，５３７円(令和７年４月分～令和８年４月分)
	水道料金	０円
	自治会費	０円
	遅延損害金	１４，５４２円(令和７年４月分～令和８年４月分)
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） すぐには使用できない(抽選)
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 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■Ａ（所有者Ｂの父親）	１　物件１建物は、Ｂが同建物を取得した当初から私が住んでいますが、私とＢは親子関係にありますから、私とＢとの間に賃料等の金銭授受はありません。なお、Ｂは普段は物件１建物には住んでいませんが、私の体調が悪いので、現在Ｂは一時的に帰省しています。 ２　物件１建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。また、同建物内で事件・事故が起きたこともありません。 ３　物件１建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。いずれも問題なく使用できています。 ４　管理費等の滞納はありますが、具体的な金額はわかりません。 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(３０９)を使用しています。

（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、２)(以下、「敷地権土地１」、「敷地権土地２」という。)は、一体土地として利用されており、

(1)　一棟の建物(地上１４階、地下１階建、総戸数１１２戸)は、敷地権土地１上に建てられている。

(2)　物件１建物は一棟の建物の３階３０９号室である。

(3)　敷地権土地１、敷地権土地２の接道状況は別紙配置図のとおりである。

(4)　敷地権土地１上には規約共用部分のスペクトル舟津集会所が、敷地権土地１、敷地権土地２上には別棟であるスペクトル舟津壱番館がそれぞれ建てられており、その余の敷地部分は主に平面駐車場で、ゴミ置場、自転車置場、貯水槽が設置されている。

3　物件１建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況から２枚目に記載のとおり認定した。なお、一棟の建物の地下１階には規約共用部分の物置(トランクルーム)があり、Ａは「３０９」部分を使用している。

4　物件１建物の和室には仏壇が供えられている。

5　物件１建物の状況について、同建物は築２５年を経過する建物であるが、室内の状況は比較的良好な状態にあるものと思料する。

6　規約共用部分として、一棟の建物には物置(トランクルーム)(家屋番号：柏瀬１番７の８９)の登記が、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)の登記がそれぞれある。

7　敷地権土地１の北西角(三角形 9.02 ㎡)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。

8　管理会社からの回答要旨は２、４枚目に記載のとおりである。

9　他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

（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
8年3月19日(木) 10：00－10：10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書申請
8年3月23日(月)	当庁	マンション照会書送付(3/27回答書着)
8年3月24日(火) 8：30－9：20	目的物件所在地	目的物件確認、敷地権土地１・敷地権土地２調査、外観写真撮影、Ａから事情聴取
8年3月25日(水) 13：10－13：20	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面、地役権図面申請
8年3月31日(火)	当庁	所有者Ｂに通知書送付
8年4月8日(水) 12：50－13：55	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Ａから事情聴取(評価人同行)
8年4月10日(金) 10：00－10：10	名古屋法務局	建物(規約共用部分)登記事項証明書申請

（特記事項）

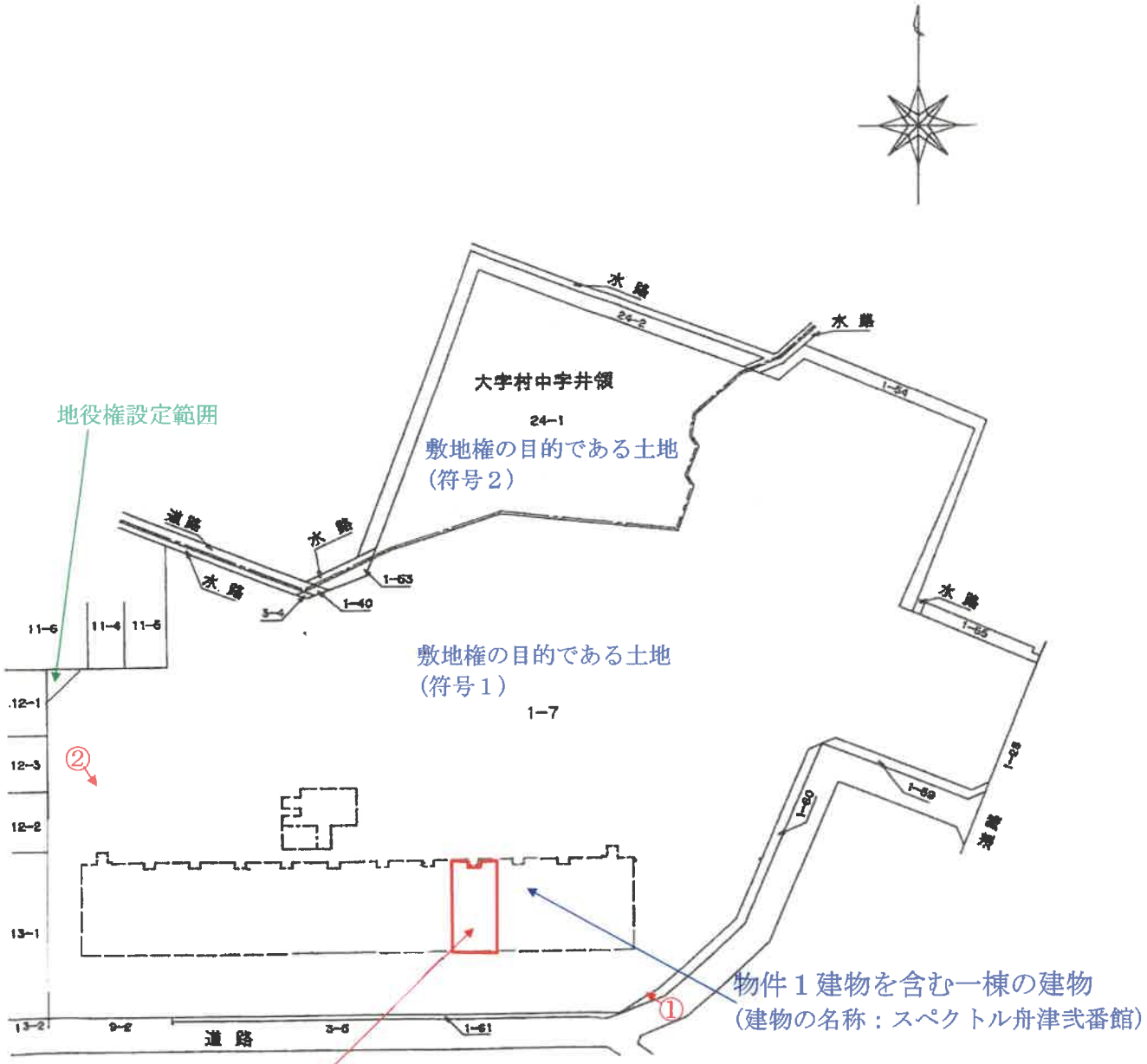
■ 令和８年４月８日
　物件１建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。

□ 令和　　年　　月　　日
　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。

□ 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

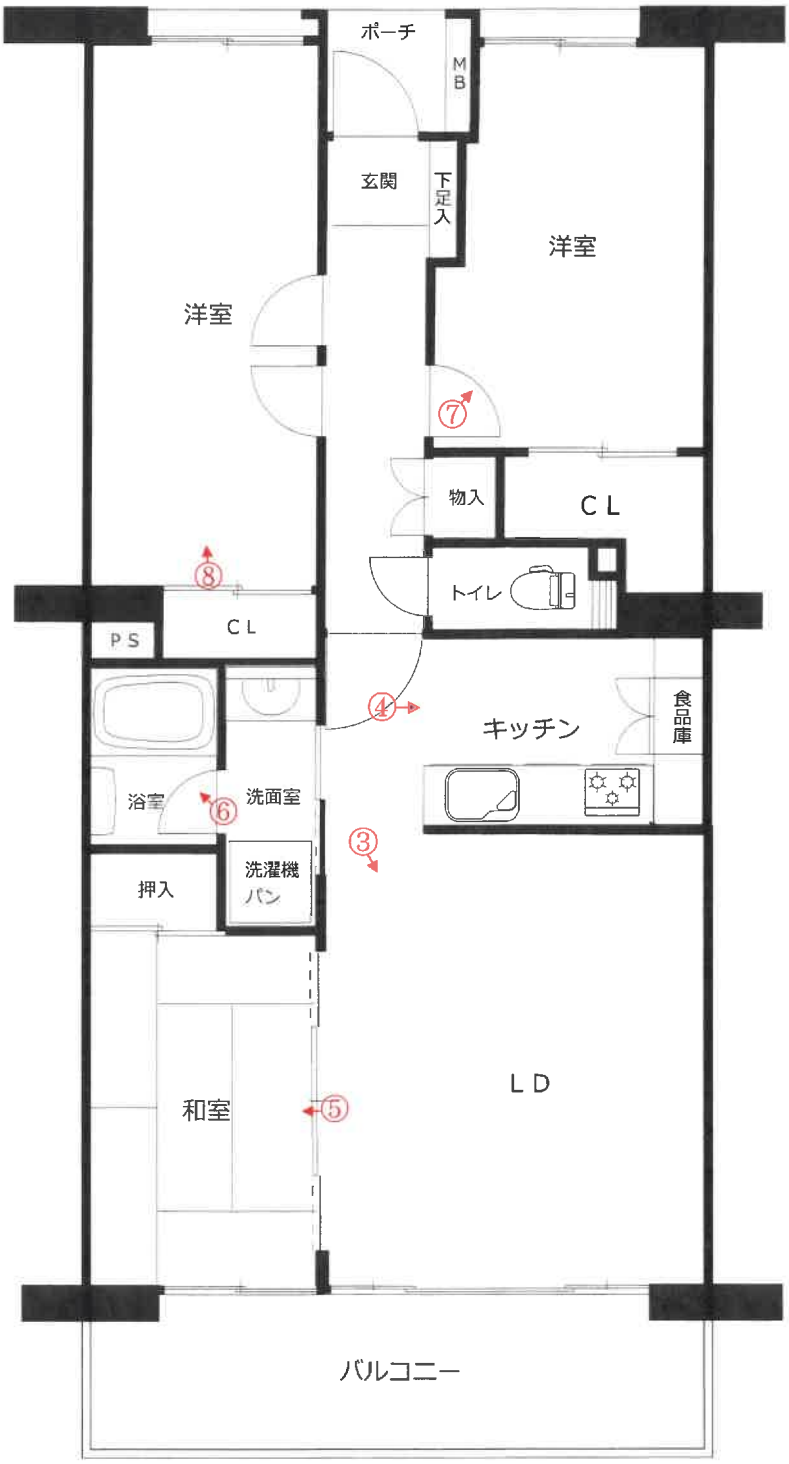
土地建物配置図（概略）

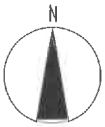


令和８年(ケ)第４５号

←〇写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）





令和８年（ケ）第４５号

←〇写真撮影位置・方向

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　　貯水槽



敷地権の目的である土地(符号１)

写真３　　物件１建物内(ＬＤ)



写真４　　物件１建物内(キッチン)



写真５　　物件１建物内(和室)



写真６　　物件１建物内(浴室)



写真７　　物件１建物内(洋室)



写真８　　物件１建物内(洋室)



令和８年　（ケ）第　　４５　　号
令和８年３月３０日　　受　　理
令和８年４月　８日　　現地調査
令和８年４月２０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
水 野 聡 史

第１　評価額

番　号	評　価　額
物件１	金　　１０，０００，０００　円

第２　評価の条件

１　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
１	（一棟の建物の表示） 所在　小牧市大字舟津字柏瀬１番地７ 建物の名称　スペクトル舟津弐番館 （専有部分の建物の表示） 家屋番号　柏瀬　１番７の１２２ 建物の名称　３０９ 種類　居宅 構造　鉄筋コンクリート造１階建 床面積　３階部分　９０．７６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 敷地権の割合　１９４万６０８１分の９４３８		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２．６ｋｍ 名鉄バス・小牧巡回バス「元町」停　南西方　道路距離約１４０ｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅や小規模事業所が多く建ち並ぶ中、共同住宅もみられる地域	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 ６０　％ ２００　％ 法第２２条区域 宅地造成等工事規制区域、航空法第４９条に規定する高さ制限あり（制限高：東京湾平均海水面から75.6mまで）、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 形状 間口・奥行	１０，５１３．７２㎡ 不整形 間口約１８m、奥行約１４０m※東側を間口とした
接面道路の状況	主街路として幅員約７．０mの舗装県道（建築基準法第４２条第１項第１号道路）にほぼ等高で接面している。 その他、南側で幅員約５．０mの舗装市道、南東側で幅員約６．０mの舗装市道とほぼ等高に接面している（何れも建築基準法第４２条第１項第１号道路）。 北側にて幅員約２．０mの通路状土地があるが、当該通路は建築基準法上の道路には該当しない。	
土地の利用状況等	当該物件の１棟マンション（スペクトル舟津弐番館）、別棟の１棟マンション（スペクトル舟津壱番館）並びに集会所建物の敷地及び駐車場等に利用されている。	
供給処理施設 （敷地内引込の有無を基準としている）	上水道　あり ガス配管　あり 下水道　あり	

土壌汚染の 可能性の調査	過去の住宅地図（昭和３４年以降）の地歴によれば、本件建物の建築以前は、工場の敷地であったことが確認される。愛知県環境保全課の聴取内容によると、有害物質使用特定施設の届出はない。 なお、土壌汚染対策法における要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。
特 記 事 項	・隣接不動産の状況は、東側は戸建住宅、南側に市道を介して作業場及び工場、西側に住宅、農地、駐車場、北側に住宅、工場等となっている。 ・敷地のうち、１番７の土地の北西部の一部（９．０２㎡）について、送電線路設置目的の地役権が設定されている。 ・小牧市文化財課によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、柏瀬遺跡に近接している。 ・水防法によるハザードマップによれば、目的物件は、洪水、内水氾濫において浸水想定区域に該当する。 ・浸水実績図によると、昭和４９年、昭和５１年、平成２０年の３度の洪水時に目的物件は浸水区域に含まれている。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	スペクトル舟津弐番館	
建物の用途	共同住宅　（総戸数　１１２ 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１２年９月１３日新築 経過年数　約　２６　年 経済的残存耐用年数　約　１９　年	
構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付１１階建	
仕　様	屋　根	陸屋根
	外　壁	タイル貼、一部吹付タイル外
	そ の 他	－
設 備 等	エレベーター	有（２基）
	駐 車 場	有５，５００円／月（現状空きなし。抽選方式）
	集 会 室	有（別棟の団地共用部分）
	そ の 他	各戸専用のトランクルームあり・オートロック等
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（スペクトル舟津弐番館管理組合） 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：有（週５日）　管理室：有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・大規模修繕計画：無 ・管理組合の積立金総額１１０，６０２，５０８円（令和８年２月２８日時点） ・負担決議された工事負担金：無 ・耐震性能診断の受検：無 ・ペットの飼育：不可 ・地下１階倉庫が規約共用部分となっている。 ・敷地内別棟の集会所は、団地共用部分となっている。	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	３階（３０９号室）　中間住戸 主要開口部の方位：　南向き	
床　面　積	９０．７６㎡　　（登記面積）	
間　取　り	３ＬＤＫ　　バルコニー：有（南側）	
仕　　様	天　　井	ビニールクロス外
	床	フローリング、畳外
	内　　壁	ビニールクロス外
	設　　備	水道、都市ガス、下水
	そ　の　他	－
保守管理の状態	普　　通	
管理費等	管　理　費	7,000 円（月額）
	修繕積立金	10,900 円（月額）
	自治会費	2,000 円（年２回徴収）
	滞　納　額	有（令和8年3月26日現在235,079円） 管　理　費　84,000円　(R7.5～R8.4) 修繕積立金　136,537円　(R7.4～R8.4) 小　　計　220,537円 遅延損害金　14,542円　(R7.4～R8.4) 小　　計　14,542円
	そ　の　他	－
占有部分の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特　記　事　項	・経年や通常使用によるクロス壁の変色や亀裂、床面の傷等が一部で認められたが、目視の限りでは、特記すべき汚損は認められなかった。 ・建築年からアスベスト含有建材の使用の可能性が否定できず、留意が必要。	

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
300,000	90.76	0.41	11,160,000

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 19年／(経済的残存耐用年数 19年＋経過年数 26年)｝］×（１－観察減価等 10%）＝ 0.41

（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
75,100	0.70	10,513.72	0.95	9,438 1,946,081	2,550,000

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		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
80,000円／㎡	×	100.5／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 107	＝	75,100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：　規模0.75 ×形状0.90×三方路1.03 ＝ 0.70

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ　敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

（３）積算価格

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
11,160,000	2,550,000	1.00	13,710,000

ウ　個別格差：

階層補正	1.00	×	位置補正	1.00	×	その他補正	1.00
3階			中間住戸				

＝

相乗積	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（小牧市内））

A　令和8年1月　208,000円/㎡　(平成14年2月建築、専有面積約62㎡)

B　令和7年11月　220,000円/㎡　(平成16年3月建築、専有面積約76㎡)

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	208,000	100/100	100/100	100/101	100/155	100/95	140,000
B	220,000	100/100	100/100	100/104	100/156	100/95	143,000

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
142,000	1.00	90.76	12,890,000

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
	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	ア＋カ
1,095千円 (16.8%)	555千円	8.0%	6,729千円	0.80496	5,417千円 (83.2%)	6,510,000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	1,080	1,080	1,058	1,058
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,140	1,140	1,118	1,118
	空室損失	114	114	112	112
	貸倒損失	34	34	34	34
	有効総収益	992	992	972	972
イ　総費用	維持管理費	84	84	84	84
	修繕費	32	32	32	32
	公租公課	114	114	114	114
	損害保険料	27	27	27	27
	その他費用	30	30	29	29
	運営支出合計	287	287	286	286
	資本的支出	543	131	131	131
	総費用合計	830	418	417	417
ウ　経費率 (運営支出／有効総収益)	(%)	28.9	28.9	29.4	29.4
エ　有効純収益	ア－イ	162	574	555	555
オ　複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ　有効純収益の現価	エ×オ	151	497	447	

※ 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及び収益性を反映した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) アーイ
① 積算価格	13,710,000	0	13,710,000
② 比準価格	12,890,000	0	12,890,000
③ 収益価格	−		6,510,000
④ 調整後の価格			12,890,000

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(円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エーオ
12,890,000	1.00	0.80	0.97	−	10,000,000

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　（小牧－２１）
所　　在　：　小牧市西島町１３１番
価　　格　：　８０，０００円／㎡
位　　置　：　名鉄小牧線「小牧」駅の西方道路距離約２．８ｋｍ
価格時点　：　令和８年１月１日
地　　積　：　１２８㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接面街路　：　北側幅員６．０ｍ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　：　一般住宅の中に工場等が見られる住宅地域

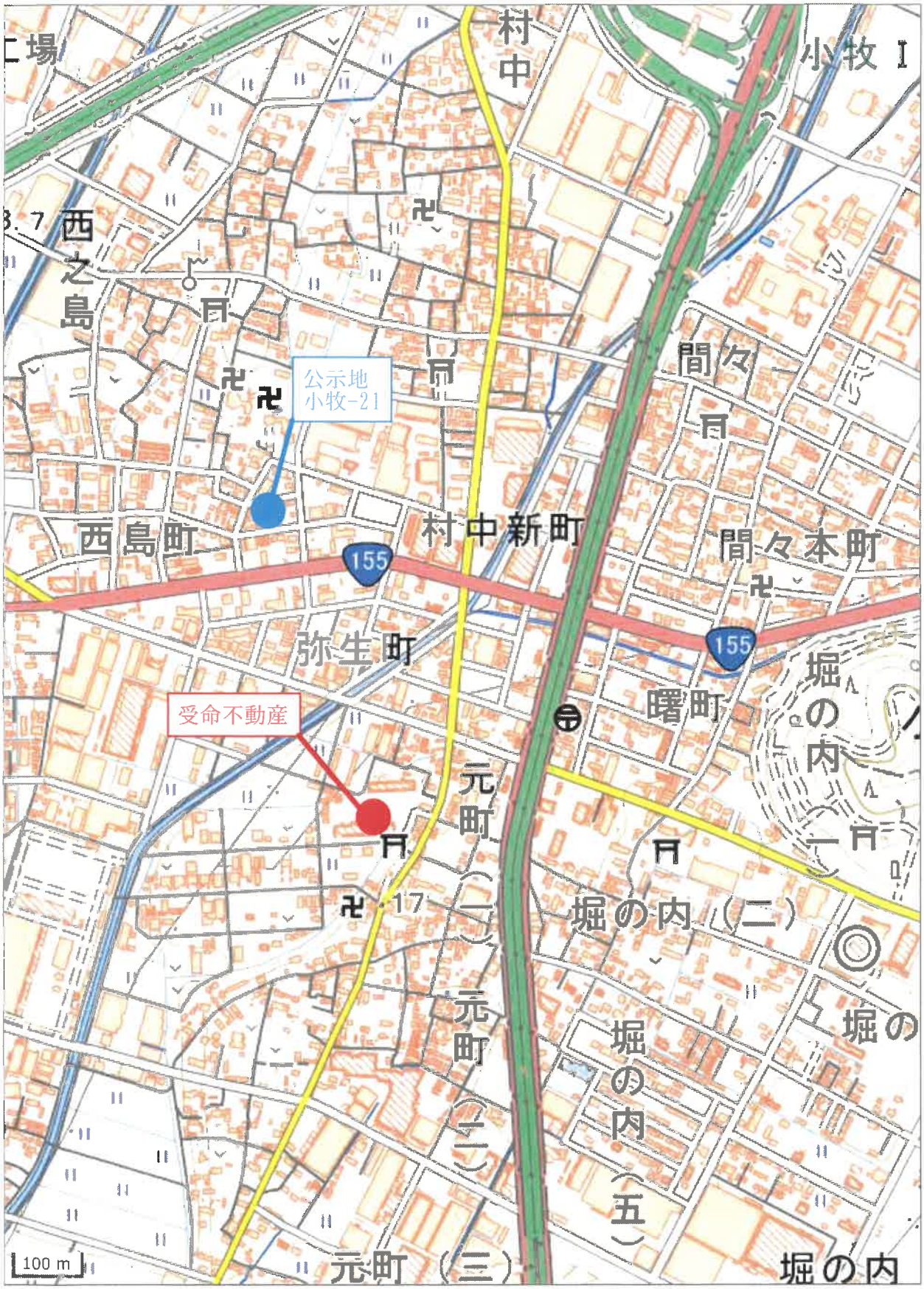
第７　付属資料

１　位置図
２　付近案内図
３　公図貼り合わせ図
４　地積測量図写
５　地役権図面写
６　建物図面・各階平面図写
７　建物間取図（概略）
８　現況写真

附　属　資　料

地理院地図
GSI Maps

位置図

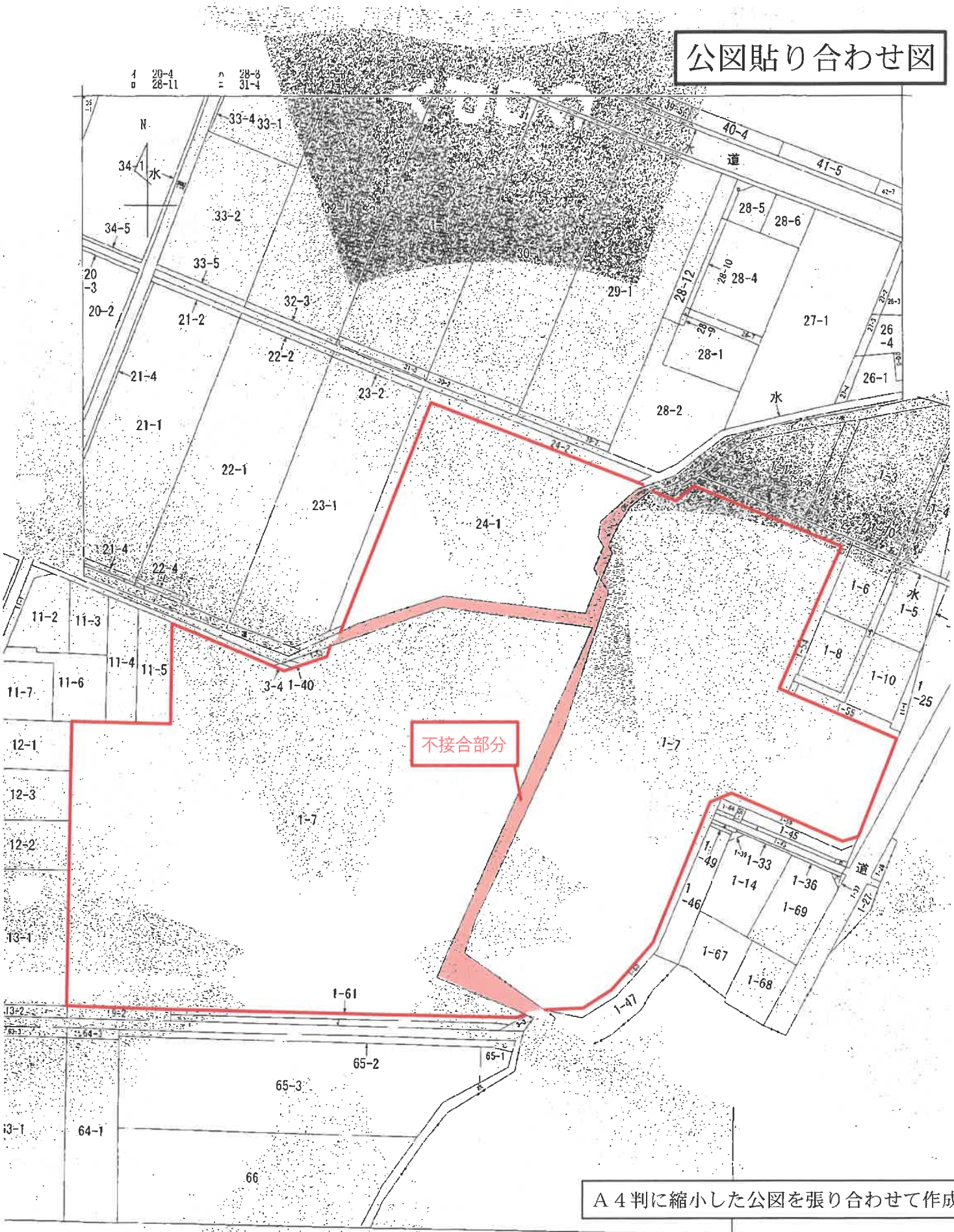


地理院地図
GSI Maps

付近案内図



公図貼り合わせ図



Ａ４判に縮小した公図を張り合わせて作成

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
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
大字舟津
字柏瀬

牧市大字舟津字柏瀬　　地　番　1番7

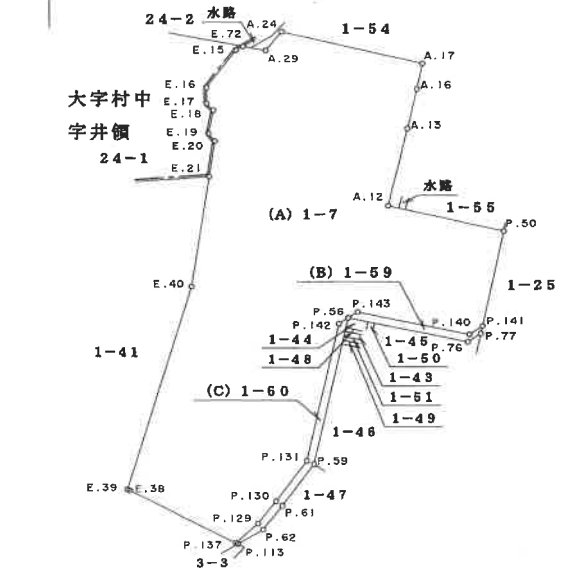
登記年月日：平成8年12月25日

1551301

前 1-7　後 1-7 1-59 1-60　新 1-59 1-60

土地所在図 ~~地積測量図~~

地番	1-59　1-60
土地の所在	小牧市大字舟津字柏瀬



名古屋法務局 小牧出張所 8.12.25 処理

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

地積測量図写

(1/2)

表示年月日：2026/03/30

15513B2

前 1-7　後 1-7 1-59-60　新 1-7 1-59-60

地番	1-59 1-60
土地の所在	小牧市大字舟津字柏瀬

地積測量図

座標求積表

地番	(B)1-59			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
P.141	554.499	494.410	−430.631110	3.000
P.140	552.137	492.561	−2574.123786	22.114
P.143	549.273	470.633	−2142.321416	2.155
P.56	547.585	469.293	644.339289	23.635
P.76	550.646	492.729	2672.069367	3.000
P.77	553.008	494.578	1905.609034	1.500
		倍面積	74.941378	
		面積	37.4706890	
		地積	37.47 ㎡	

地番	(C)1-60			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
P.56	547.585	469.293	12982.521552	2.155
P.142	545.898	467.952	−13657.179120	27.633
P.131	518.400	470.676	−17405.598480	9.974
P.130	508.918	467.580	−6929.535600	5.661
P.129	503.580	465.695	−4824.134505	5.782
P.137	498.559	462.828	−2352.554724	0.454
P.113	498.497	463.278	1970.784612	5.709
P.62	502.813	467.015	4641.662085	5.963
P.61	508.436	469.001	7232.464421	10.307
P.59	518.234	472.200	18486.157800	29.495
		倍面積	144.588041	
		面積	72.2940205	
		地積	72.29 ㎡	

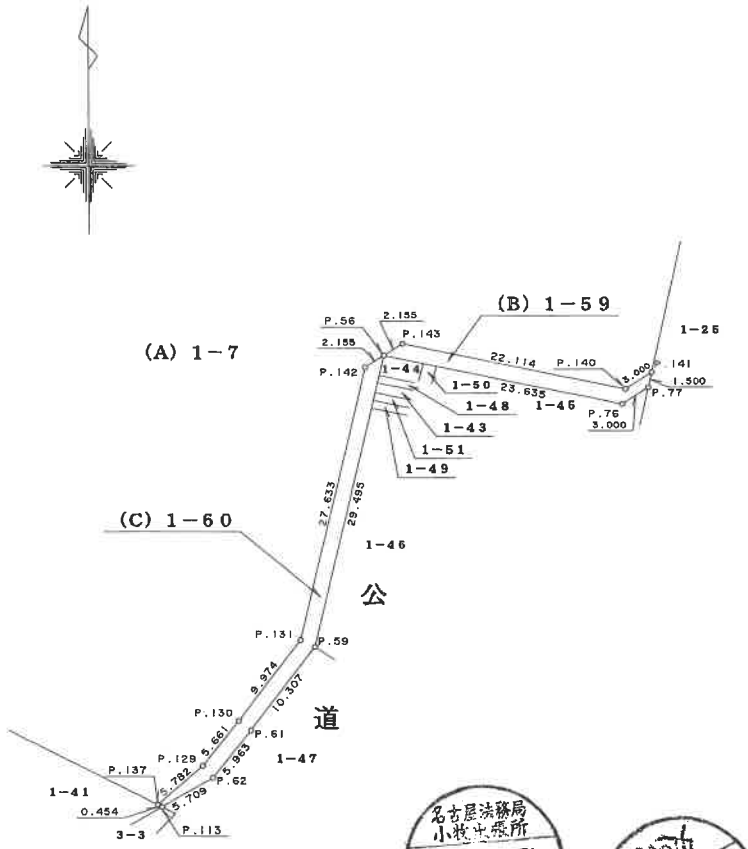
残地番	(A)1-7		
公簿	3815.697023	総計	109.7647095
		残地	3705.9323135
		地積	3705.93 ㎡

境界標の種類

小牧市金属プレート：A.12 A.13 A.16 A.17 A.24 A.29 P.50 P.129 P.130 P.131 P.140 P.141 P.142 P.143

刻印：P.56 P.77 P.113 P.137

金属鋲：P.59 P.61 P.62 P.76



名古屋法務局 小牧出張所 8.12.25 処理

8.12.25 名古屋法務局 小牧出張所

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

（会員専用）

地積測量図写

A4判に縮小

表示年月日：2026/03/30

登記年月日：平成7年3月16日

1604778

前 24　後 24-1 24-2　新 24-1 24-2

地積測量図

地番	24－2
土地の所在	小牧市大字村中字井領

座標求積表

地番	(B) 24-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn	距離
E.1	593.948	433.083	−1867.886979	46.840
P.1	587.177	386.735	−21650.198770	49.760
A.42	537.966	394.107	−18315.728718	3.305
E.74	540.703	395.960	18776.423200	45.177
A.30	585.386	389.297	19771.226739	42.198
E.73	591.490	431.051	3690.658662	3.189
		倍面積	404.494134	
		面積	202.2470670	
		地積	202.24 ㎡	

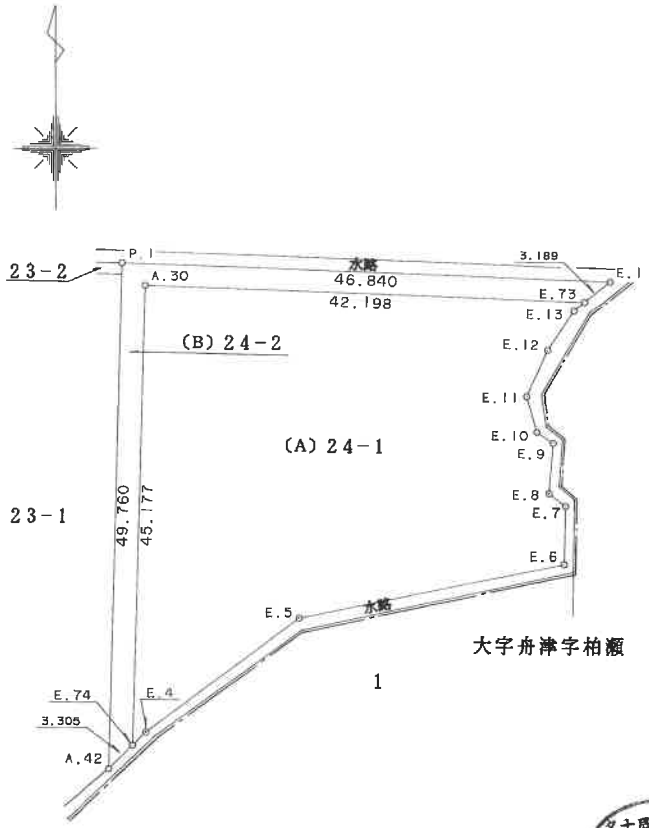
残地番	(A) 24-1		
公簿	1490.909	総計	202.2470670
		残地	1288.6619330
		地積	1288.66 ㎡

境界標の種類

金属標示板　：A.42　E.1　P.1

金属鋲　：A.30　E.12　E.73　E.74

合成樹脂杭　：A.13　E.13



名古屋法務局 小牧出張所 7.3.16 処理

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

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

（会員専用）

地積測量図写

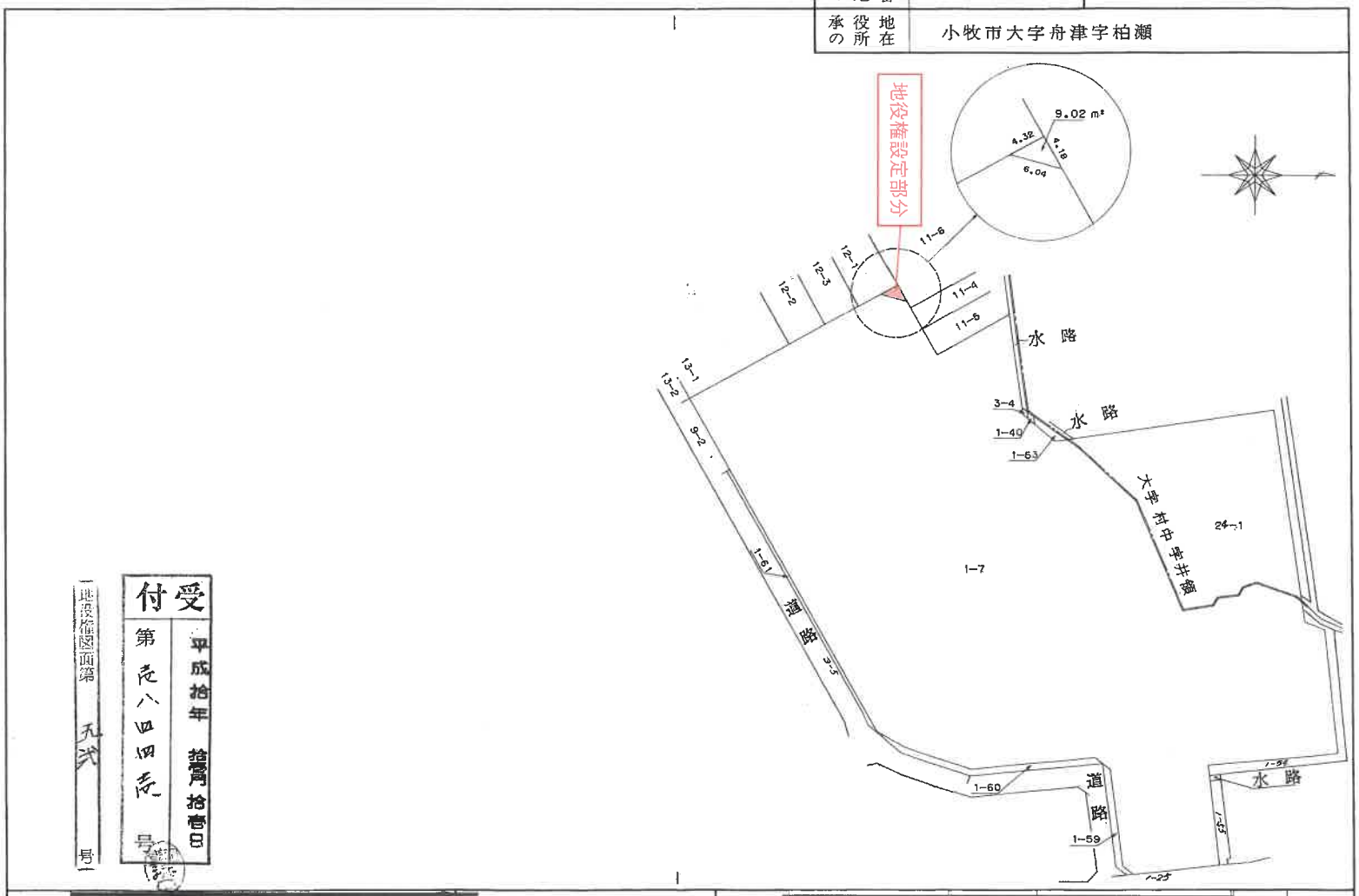
A4判に縮小

表示年月日：2026/03/30

8402686

承役地番	1－7
承役地所在	小牧市大字舟津字柏瀬

地役権図面



[redacted]

付受
平成拾年　拾弐月拾壱日
第　壱八四四壱　号

地役権図面第　九弐　号

申請人　[redacted]

地役権者　[redacted]

縮尺　1/1000

外用23. B　1.2　50×30　K

地役権図面写

A４判に縮小

表示年月日：2026/04/03

登記年月日：平成12年9月21日

2101945

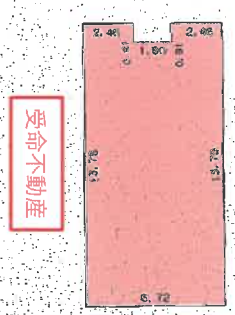
各階平面図

家屋番号	柏瀬1－7－122
建物の所在	小牧市大字舟津字柏瀬1番地7

建物図面

建物の存する部分　3階

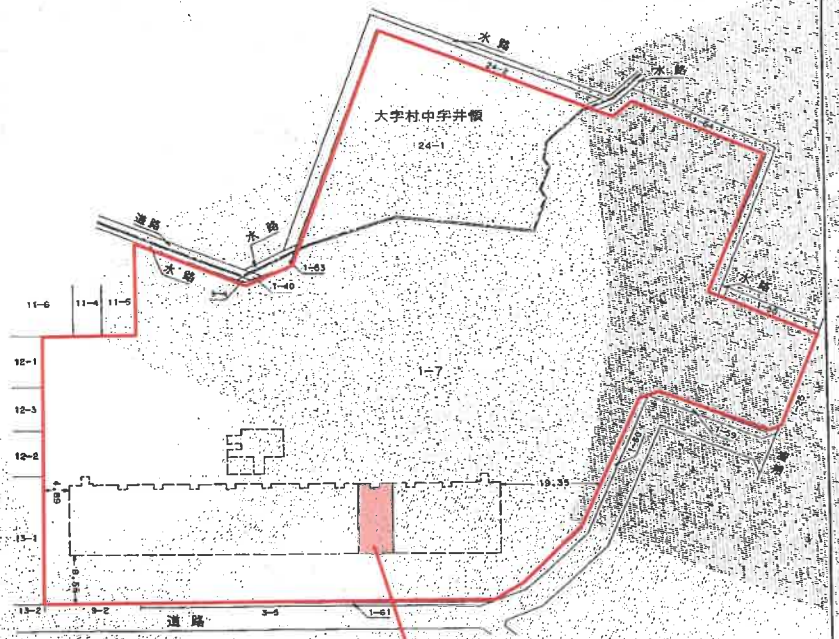
部屋番号　309



受命不動産

求積表

2.46	× 0.91	=	2.2386
2.46	× 0.91	=	2.2386
6.72	× 12.84	=	86.2848
合計			90.7620
床面積			90.76㎡



名古屋法務局
小牧出張所
12.9.21
処理

作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/1000

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

建物図面・各階平面図写

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8年1月16日　東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：15-2

登記年月日：平成12年9月21日

2101908

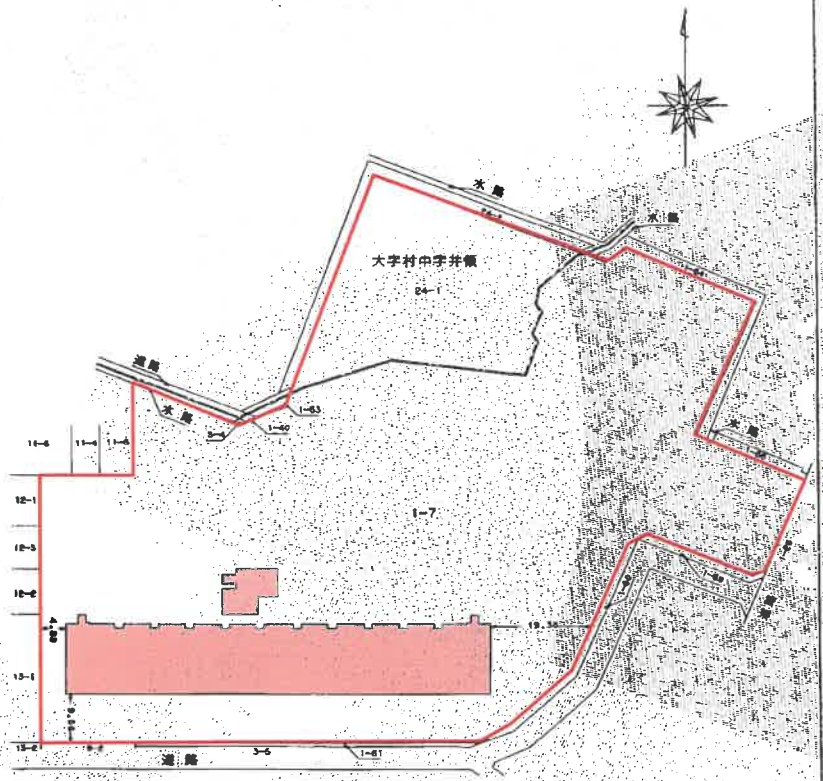
各階平面図

区 1-7-8 ～ 1-7-20 一棟の

建物図面

家屋番号

建物の所在　小牧市大字舟津字柏瀬1番地7



名古屋法務局
小牧出張所
処理

作製者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

（会員専用）

愛知県土地家屋調査士会用紙

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8年1月16日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

請求番号：15-2

登記年月日：平成12年9月21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。
（名古屋法務局春日井支局管轄）
令和8年1月16日　東京法務局中野出張所
登記官

2101910

各階平面図

区 1-7-80～1-7-85

家屋番号

建物の所在　小牧市大字舟津字柏瀬1番地7

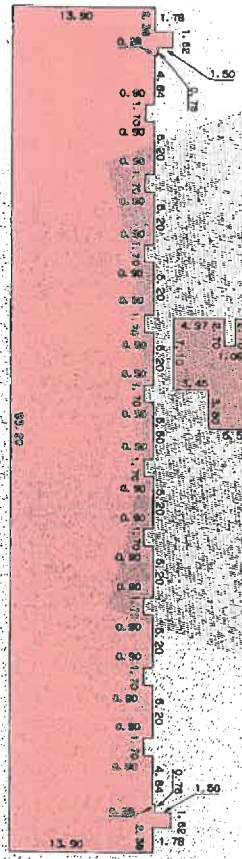
2階～8階平面図（各階同型）



求積表

5.00	×	3.45	=	17.2500
1.52	×	1.50	=	2.2800
1.52	×	1.50	=	2.2800
2.28	×	0.28	=	0.6384
2.28	×	0.28	=	0.6384
9.50	×	0.90	=	8.5500
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.60	×	0.90	=	5.0400
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
9.50	×	0.90	=	8.5500
83.20	×	13.00	=	1081.6000
合計				1164.2668
床面積				1164.26㎡

1階平面図



求積表

8.20	×	1.22	=	10.0040
10.90	×	1.70	=	18.5300
8.20	×	1.06	=	8.6920
10.90	×	1.52	=	16.5680
7.10	×	3.45	=	24.4950
1.52	×	1.50	=	2.2800
1.52	×	1.50	=	2.2800
2.28	×	0.28	=	0.6384
2.28	×	0.28	=	0.6384
9.50	×	0.90	=	8.5500
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.60	×	0.90	=	5.0400
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
5.20	×	0.90	=	4.6800
9.50	×	0.90	=	8.5500
83.20	×	13.00	=	1081.6000
合計				1225.3058
床面積				1225.30㎡

（会員専用）

作製者 [redacted]　縮尺 1/500

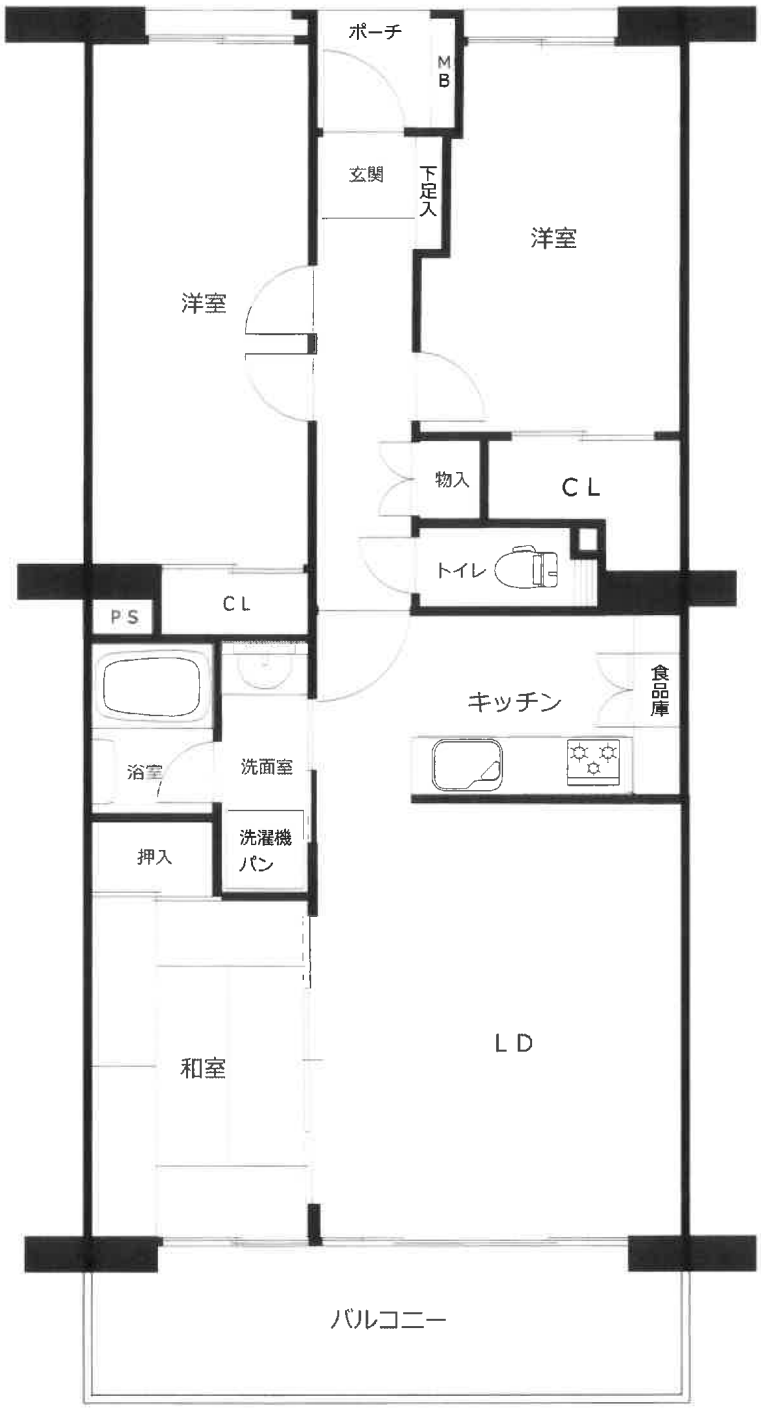
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

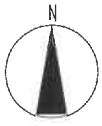
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

建物図面・各階平面図写
A4判に縮小

請求番号：15-2

建物間取図（概略）


ポーチ
MB
玄関
下足入
洋室
洋室
物入
CL
トイレ
PS
CL
キッチン
食品庫
浴室
洗面室
押入
洗濯機パン
和室
LD
バルコニー


N

現況写真



