

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 7 年 9 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 5 日 午前 9 時 5 0 分 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 0 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 8 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 7 年 9 月 2 日から当庁物件明細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	14,490,000 11,592,000		2,898,000	80,741	18,682
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩倉市下本町天神塚 38 番地 1

建物の名称 野村ステイツ岩倉五条川スカイウイング

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神塚 38 番 1 の 29

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 75.23 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 岩倉市下本町天神塚 38 番 1

地 目 宅地

地 積 6126.90 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 106 万 7 166 分の 8060



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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

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 岩倉市下本町天神塚 38 番地 1

建物の名称 野村ステイツ岩倉五条川スカイウイング

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 天神塚 38 番 1 の 29

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 75.23 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 岩倉市下本町天神塚 38 番 1

地 目 宅地

地 積 6126.90 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 106 万 7 166 分の 8060



令和 7 年(ケ)第 14 号

令和 7 年 5 月 1 日受理

令和 7 年 5 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 岩倉市下本町天神塚 38 番地 1

建物の名称 野村ステイツ岩倉五条川スカイウイング

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 天神塚 38 番 1 の 29

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 75.23 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 岩倉市下本町天神塚 38 番 1

地 目 宅地

地 積 6126.90 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 106 万 7166 分の 8060

(区分所有建物用 1)

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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	管理費等の内訳は 3 枚目「その他の事項」のとおり	令和 7 年 5 月 2 2 日 現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社名古屋支店 電話 ()		
その他の事項			
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 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
(2 枚目)

その他の事項

■管理費等の内訳	管理費	月額	7,700円
	修繕積立金	月額	16,300円
	駐車場付専用庭使用料	月額	8,150円

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件1建物は、私と私の息子夫婦の居宅として使用しています。 2 物件1建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合はありません。 3 物件1建物内で、ペットは飼っていません。
■債務者兼所有者の子	1 物件1建物は、私の母である債務者兼所有者と私たち夫婦の居宅として使用しています。 2 物件1建物について、増改築やリフォームはしていませんが、約10年前に30～40万円をかけて、給湯器を交換しています。なお、雨漏り等の不具合はありません。 3 物件1建物内で、ペットは飼っていません。
■管理会社担当者	(R7.5.22付け回答書要旨及び電話による回答) 1 管理方式 全委託管理 2 管理形態 管理員 有 (日勤 (5日/週)) 管理室 有 3 大規模修繕計画の有無 有 (実施時期未定)。平成25年3月頃実施済み 4 負担決議された工事負担金の有無 無 5 耐震性能診断の受検の有無 無 6 駐車場 有 (月額7,500～9,500円) 現時点では申し込めば使用できるが、今後はすぐには使用できない場合も生じる。また、原則、一住戸につき1台であるが、空き状況によっては、2台目以降も申し込むことができる。 7 ペット飼育 可 (犬猫等 (大きさ等に制限あり。詳細はペットの飼育に関する使用細則を参照)) 8 規約共用部分 有 (管理室、集会室、立体駐車場等) 9 物件1建物は、1台分の専用使用権付駐車場を有する物件です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物の現況等について
和室の畳に汚損が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 3 その他
 - (1) 敷地権土地（符号1）上には、物件1建物を含む一棟の建物の他に、1棟の建物（野村ステイツ岩倉五条川フラワーウイング）が存在しており、これら2棟の建物は一体となっている。
 - (2) 上記2棟の建物には、管理人室（家屋番号：天神塚38番1の25）、集会所（家屋番号：38番1の129）及び車庫（家屋番号：38番1の130）が団地共用部分として登記されている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月 1日(木) 13:30 - 13:40	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 5月 1日(木) 16:15 - 16:25	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 5月 2日(金) : - :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R7年 5月 8日(木) 16:00 - 16:05	(電話)	債務者兼所有者から占有関係について聴取
R7年 5月 9日(金) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 5月19日(月) 15:30 - 16:00	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者の子立会・聴取
R7年 5月20日(火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書(団地共用部分)交付申請
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 目的物件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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月27日(火) 12:05 - 12:10	(電話)	管理会社担当者から回答書の内容について聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

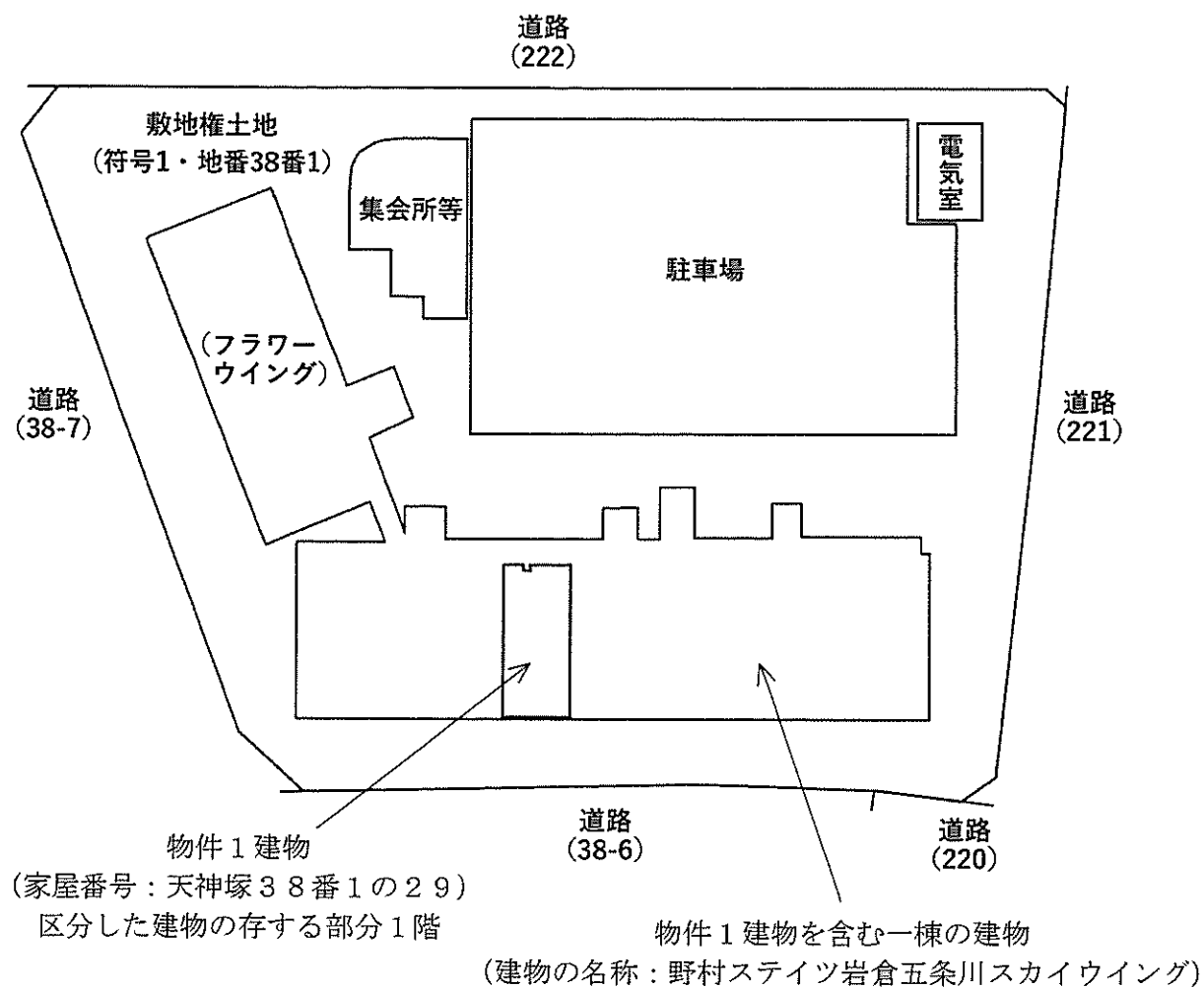
☐ 令和 年 月 日

目的物件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。

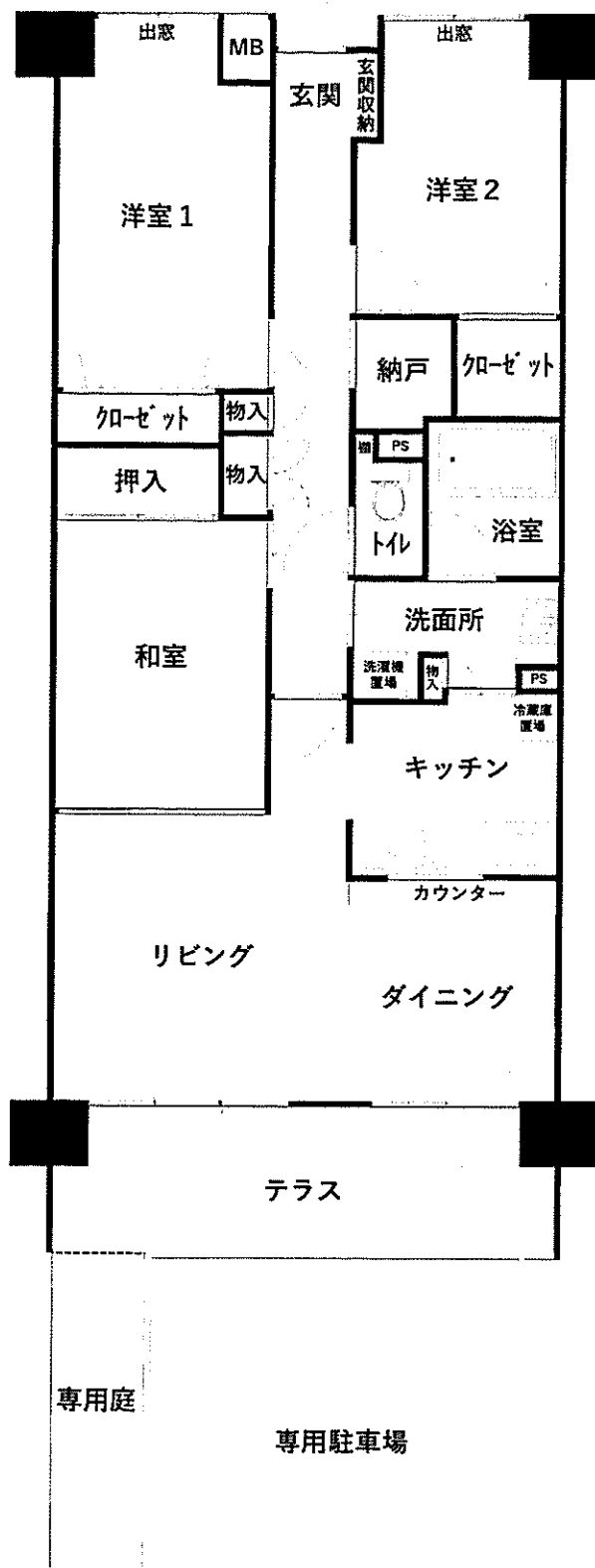
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



間取図 (概略)



物件1建物を含む一棟の建物
(スカイウイング)



① 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）

物件1建物を含む一棟の建物
(スカイウイング)

フラワーウイング



駐車場

② 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング）



④ 屋内の状況（洋室1）

（11 枚目）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）



⑦ 畳の汚損状況（和室）

令和 7 年 (ケ) 第 1 4 号
令和 7 年 5 月 7 日 受 理
令和 7 年 5 月 1 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 2 7 日 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大 脇 淳 史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1 4 , 4 9 0 , 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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き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については考慮していない。
- 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) 岩倉市下本町天神塚38番地1 野村ステイツ岩倉五条川スカイウイング (専有部分の建物の表示) 天神塚38番1の29 109 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 75.23m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 岩倉市下本町天神塚38番1 宅地 6,126.90m² (敷地権の表示) 1 所有権 106万7166分の8060	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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	名鉄犬山線「岩倉」駅の東方・道路距離約780m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が見られる地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別の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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 特定都市河川流域(新川流域) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	6,126.90㎡ ほぼ台形 間口：約65m 奥行：約60～105m
接面道路の状況	東側約5.7mの舗装市道、南側約5mの舗装市道、北側約4mの舗装市道(以上、建築基準法第42条1項1号の道路)、西側約3.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項の道路、受命物件側はセットバック済とのこと)にはほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地として利用されている。	
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
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を調査した結果、昭和41年時、昭和59年時及び平成8年時は精機工場と推定される。土壤汚染のリスクは不明であるため、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないが、周知の埋蔵文化財包蔵地が受命物件に隣接しているため留意する。詳細は岩倉市生涯学習課にて必ず事前に確認を要する。 2. 新川流域にかかる特定都市河川流域の区域内であり、土地の状況や規模等で該当する場合は許可等を要するとのことである。これらの詳細及び建築規制等は岩倉市都市整備課等にて必ず事前に確認を要する。 3. 供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず買受前に協議等を要する。	

特記事項	4. 敷地内にスカイウイング(1階に受命物件有り)とフラワーウイングのマンションがあるほか、駐車場、集会所、電気室等が見られた。 5. 電気室、車庫(現況は駐車場)のほか、用途が「その他」と記載された複数の家屋が固定資産税の課税対象であった。また集会所、車庫(現況は駐車場)、管理人室(フラワーウイング内と思われる)が登記されていた。なお、規模が大きく漏れ等の可能性もあるため、いずれも法務局や担当課にて必ず事前に確認を要する。 6. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスクの確認を要する(物件土地周辺は水深0.5～1m未満と推定されるが詳細は当該資料にて確認のこと)。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	野村ステイツ岩倉五条川スカイウイング		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 全体で 127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 11 年 2 月 23 日	新築
	経過年数	約26年	
	経済的残存耐用年数	約19年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造13階建		
仕様	屋根 外壁 その他	コンクリート等 タイル貼り等 特になし	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり (3基) あり (敷地内) あり オートロック等	※特記事項参照 …申し込めば使用できるとの回答を得たが、事前に管理会社に確認を要する。
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 (野村ステイツ岩倉五条川管理組合) 法人格…無 委託 野村不動産パートナーズ株式会社 名古屋支店 管理室…有 管理員…有 (5日/週)	
管理の状況	普通		
特記事項	1. 積立金(令和7年2月28日現在) : 184,742,019円 2. 大規模修繕計画: 予定はあるが時期は未定(平成25年3月頃実施済) 3. 負担決議された工事負担金の有無: 無 4. ペット飼育は可であるが、種類等の詳細は規約及び使用細則による。駐車場は月7500~9500円/台とのことである。エレベーターはスカイウイングで2基、フラワーウイングで1基とのことである。これらの詳細は管理会社にて事前に確認を要する。 5. 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する必要がある。		

(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	1階 (109号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向	
現況床面積		75.23㎡ (登記面積)	
間取	り	3LDK テラス・・・有 (約 11.16 ㎡) ※パンフレット資料による	
仕	様	天井	クロス、合板等
		床	畳、フローリング等
		内	壁
		設	備
		そ	の
		他	電気、給排水衛生設備、都市ガス等
			テラス、駐車場付専用庭等
保守管理 の状況	理	普通	
管理費等		管理費	7,700円(月額)
		修繕積立金	16,300円(月額)
		駐車場付専用 庭使用料	8,150円(月額)
		滞納額	なし あり (令和7年5月22日 現在)
		内訳	管理費 0円
			修繕積立金 0円
			小計 0円
		その他	—
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		1. 和室で畳の汚れが見られた。 2. その他、全体的に経年程度のキズ、汚れ等が見られた。 3. 駐車場は1台あり、専用庭から出入りできる。	

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、試算価格を調整の上、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
351,000	75.23	0.36	9,510,000

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

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 45 \text{ 年}) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) \approx 0.36$$

(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通り求めた。

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
105,000	1.00	6,126.90	0.95	8,060 / 1,067,166	4,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岩倉-2

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$105,000\text{円/㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \approx 105,000\text{円/㎡}$$

(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：方位1.00

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.05×規模0.91×四方路1.05≈相乗積1.00

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(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別 格差	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
9,510,000	4,620,000	1.00	14,130,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.00 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 ≒ 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（一宮市の事例を採用）}

A 令和6年7月 296,000円/㎡（平成11年2月建築、専有面積 74.25㎡）

B 令和6年8月 280,000円/㎡（平成4年3月建築、専有面積 77.89㎡）

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	296,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	302,000
B	280,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{93}$	331,000

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：近隣地域の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
317,000	1.00	75.23	23,850,000

※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：試算価格のほぼ中庸値を採用した。

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、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 (万円未満四捨五入)
	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	
846千円 (15.8%)	564千円	9.5%	5,759千円	0.78291	4,509千円 (84.2%)	5,360千円 (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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	①支払賃料	1,164	1,164	1,141	1,141
	②共益費収入	60	60	60	60
	③駐車場収入	0	0	0	0
	④その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,224	1,224	1,201	1,201
	⑤空室損失	122	122	120	120
	⑥貸倒損失	37	37	36	36
	有効総収益	1,065	1,065	1,045	1,045
イ 総費用	⑦維持管理費	92	92	92	92
	⑧修繕費	35	35	35	35
	⑨公租公課	100	100	100	100
	⑩損害保険料	26	26	26	26
	⑪その他費用	32	32	32	32
	運営支出合計	285	285	285	285
	⑫資本的支出	880	196	196	196
	総費用合計	1,165	481	481	481
ウ 経費率(運営支出／有効総収益)(%)		26.8	26.8	27.3	27.3
エ 有効純収益 アーイ		-100	584	564	564
オ 複利現価率(割引率 8.5%)		0.92166	0.84946	0.78291	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-92	496	442	

※ 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8.5%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、収益価格が下記の通り算定された。

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通り求めた。

	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	14,130,000	0	14,130,000
②比準価格	23,850,000	0	23,850,000
③収益価格	—		5,360,000
④調整後の価格	18,110,000		

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、更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
18,110,000	1.00	0.80	1.00	—	14,490,000

イ 市場性修正：特になし。

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。

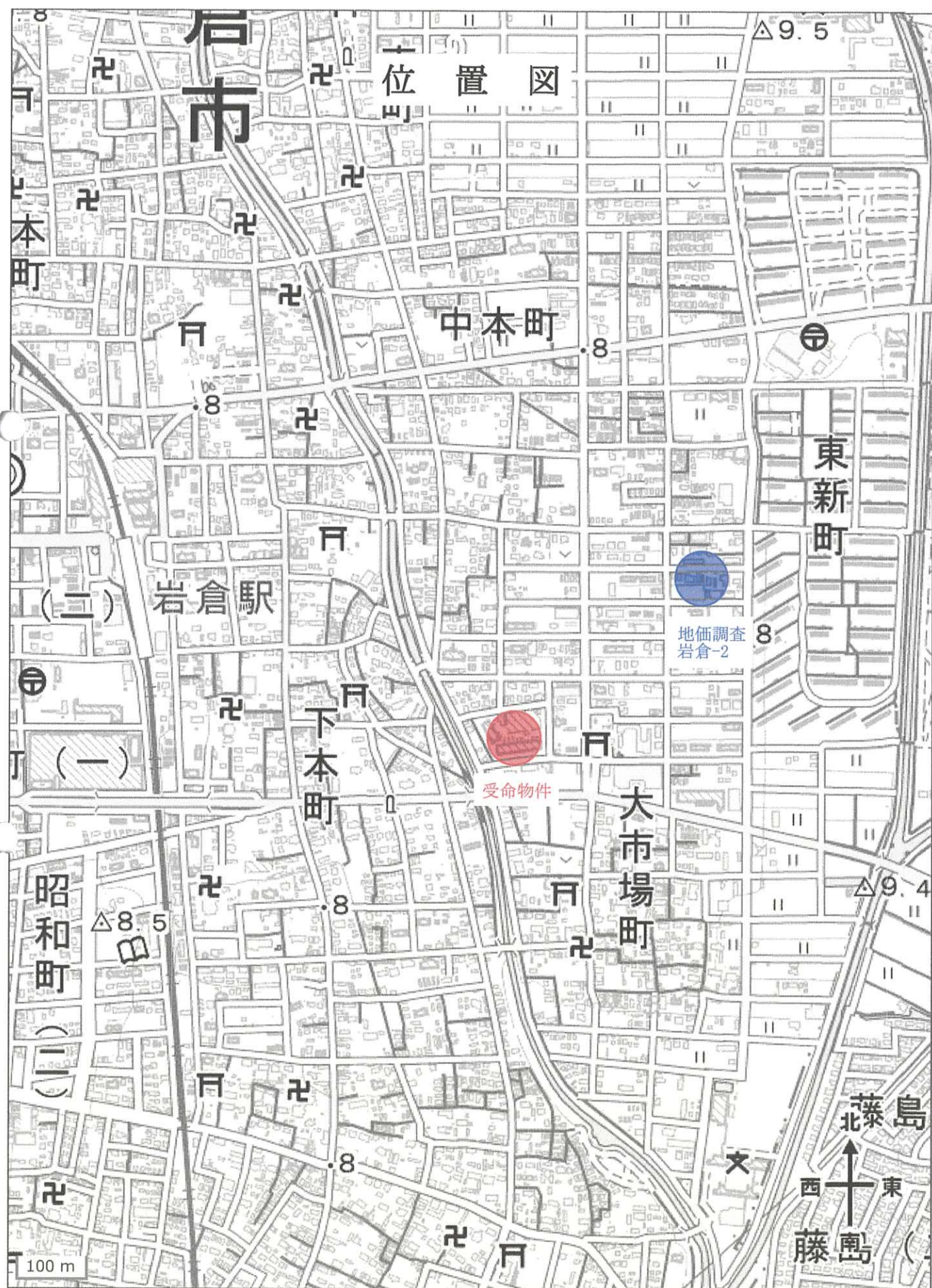
エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

基準地価格：（ 岩倉-2 ）
所在地：岩倉市大市場町順喜101番
価格：105,000円／㎡
位置：名鉄犬山線「岩倉」駅の東方・道路距離約870m
価格時点：令和6年7月1日
地積：183㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路：北側6.9m市道
用途指定等：市街化区域・第1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、共同住宅、駐車場等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（国土地理院）
- 2 付近案内図（国土地理院）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真



付 近 案 内 図



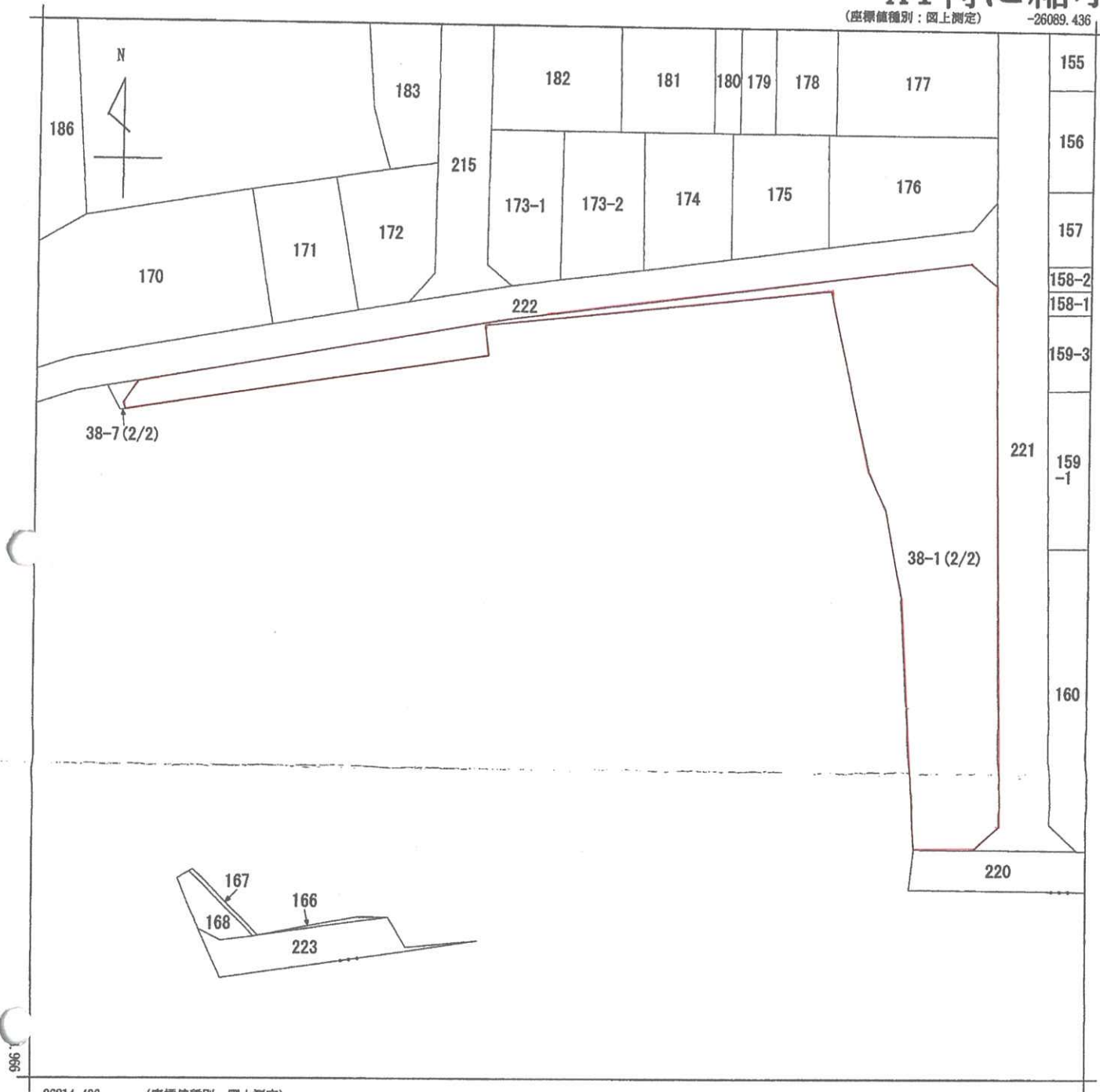
出典：国土地理院

A4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

-26089.436

-30187.966



-26214.436 (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	所在	岩倉市下本町天神塚				地番	38番1		
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21年3月23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。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

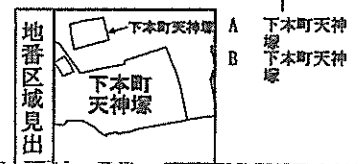
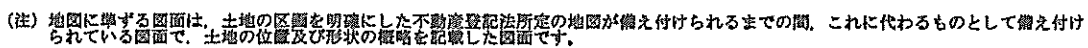
令和7年3月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：35-1

(1/2)



請 求 部 分	所 在				岩倉市下本町天神塚		地 番	38番1			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附屬地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

(2/2)

登記官

5503187

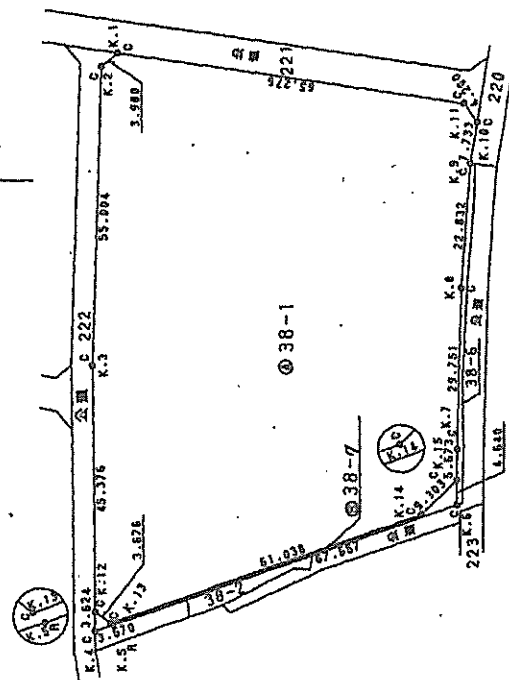
地籍図

前 38-1 (後 第)

地 番 38-1 38-7

土地の所在 岩倉市下本町天神塚

A4判に縮小



H10.8.3

境界線番号 C:コンクリート杭 R:金属板

縮尺 1/1000

申請人

(平成10年7月2日作製)

士会 用紙

作製者

(会員専用)

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K.1	95.128	177.255	7.467	710.32076
K.2	98.196	175.220	-57.904	-5646.662784
K.3	100.154	120.251	-100.344	-10049.852976
K.4	95.904	74.876	-47.539	-4749.336356
K.5	96.932	72.712	17.304	1672.311328
K.6	38.082	92.180	25.843	1009.936126
K.7	32.306	98.355	12.048	389.222688
K.8	32.241	104.228	35.411	1141.686031
K.9	31.353	133.956	52.495	1645.875735
K.10	29.501	156.723	30.375	896.028275
K.11	28.174	154.341	11.030	310.759220
K.12	30.623	167.753	13.414	410.776922
合計				-12253.810235
面積				6126.3051475
総面積				6126.90

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K.12	99.904	74.876	-1.460	-145.859840
K.13	99.884	71.252	-2.541	-253.805244
K.14	96.482	72.335	22.563	2186.571566
K.15	32.359	93.315	26.220	848.452980
K.16	32.306	98.355	-1.735	-56.050910
K.17	39.082	92.180	-25.843	-1009.936126
K.18	36.932	72.712	-17.304	-1672.311328
合計				-107.598902
面積				53.9994510
総面積				53.99

地番	面積
38-1	6126.3051475
38-7	53.9994510
合計	6180.3045985
総面積	6180.30

登記年月日 平成11年3月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局一宮支局管轄)
令和7年3月3日 東京法務局中野出張所 登記官

8004521

各階平面図

0521003

建物図面

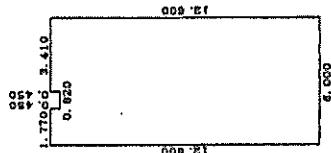
家屋番号

天神塚38番
1の29

建物の所在

岩倉市下本町天神塚38番地1

区分した建物の存する部分 1階部分



求積表

1.770 x 0.450=	0.796500
3.410 x 0.450=	1.534500
6.000 x 12.150=	72.900000
合計	75.231000
床面積	75.23㎡



(会員専用)

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小)

登記年月日：平成1

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：35-2

(2/3)

A4判に縮小

区天神塚38-26~38-1-128

8004613

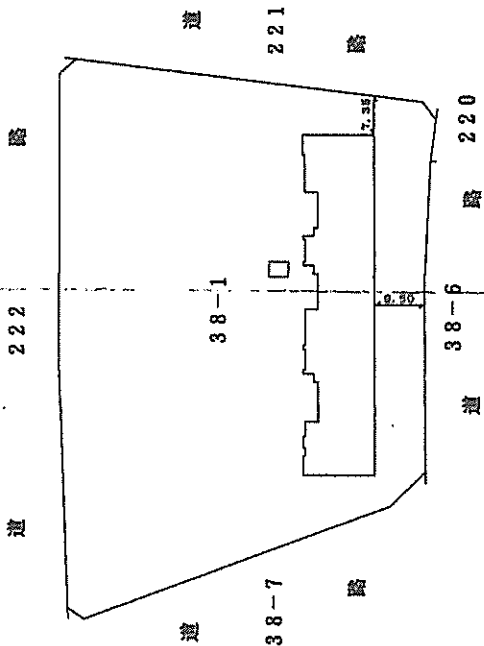
名階平面図

建物図面

家屋番号

建築物の所在 岩倉市下本町天神塚38番地1

建築物の所在



(会員専用)

作製者

申請人

縮尺

縮尺

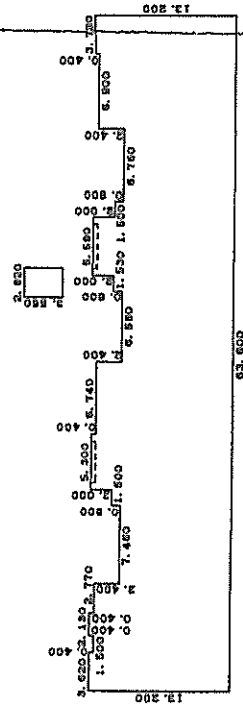
1/1000

(愛知県土地家屋調査士会用品紙)

各階平面図

2階・3階 (各階同型)

2階・3階 (各階同型)



求積表

2. 820 x 3. 560 =	10. 039200
2. 130 x 0. 400 =	1. 448000
5. 300 x 0. 400 =	0. 852000
5. 590 x 2. 000 =	11. 180000
3. 720 x 0. 400 =	1. 488000
10. 020 x 2. 400 =	24. 048000
12. 040 x 1. 600 =	19. 264000
10. 620 x 0. 800 =	8. 496000
13. 540 x 0. 800 =	10. 832000
8. 620 x 0. 800 =	6. 896000
63. 600 x 10. 400 =	661. 440000
合計	775. 095200
床面積	775. 09㎡

作製者

(会員専用)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

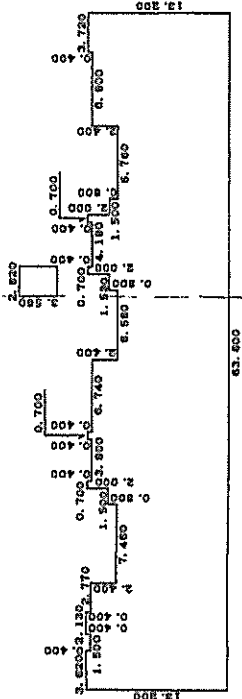


建物図面

岩倉市下本町天神塚3B番地1

一棟の建物

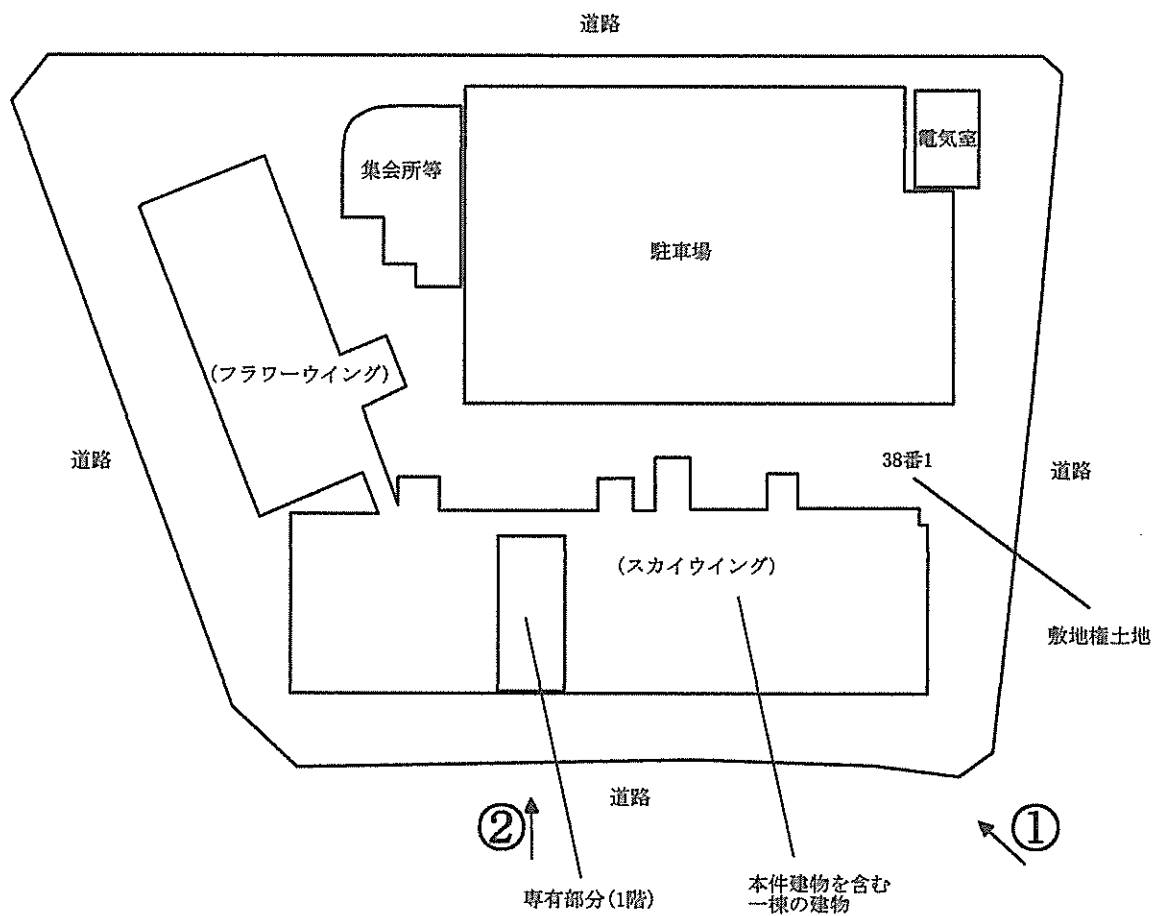
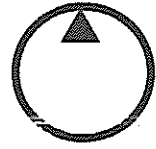
1階



求積表

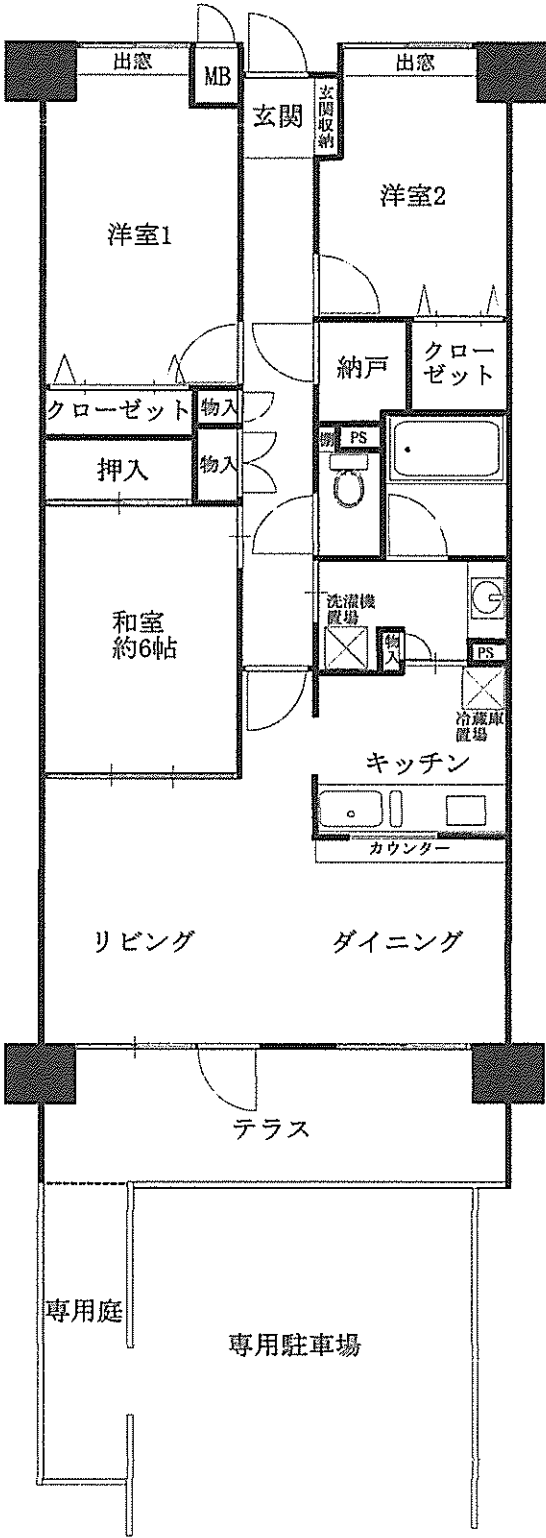
2. 820 x 3. 560 =	10. 039200
2. 130 x 0. 400 =	1. 448000
5. 300 x 0. 400 =	0. 852000
5. 590 x 2. 000 =	11. 180000
3. 720 x 0. 400 =	1. 488000
10. 020 x 2. 400 =	24. 048000
12. 040 x 1. 600 =	19. 264000
10. 620 x 0. 800 =	8. 496000
13. 540 x 0. 800 =	10. 832000
8. 620 x 0. 800 =	6. 896000
63. 600 x 10. 400 =	661. 440000
合計	771. 859200
床面積	771. 85㎡

土地建物配置図(概略)



※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)



現況写真



写真①



写真②