令和　６年（ヌ）第　　１４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４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　８年　４月　８日　午前　９時００分から 令和　８年　４月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　４月２２日　午前１０時００分
	場　所	名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定期日	日　時	令和　８年　５月１３日　午前　９時５０分
	場　所	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　８年　４月３０日　午前　９時００分から 令和　８年　４月３０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３月２４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	60,000 48,000		12,000	42,380	9,764
備考	上記売却基準価額は民事執行規則３０条の３第１項の規定により変更したものである。				

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　一宮市今伊勢町馬寄字舟入　３番地１

建物の名称　　コープ野村一宮Ａ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　馬寄字舟入　３番１の１５１

建物の名称　　Ａ－９０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造　１階建

床　面　積　　９階部分　６７．４８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　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５９７６．４８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５８８．１２平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４４８．１２平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２８０．３２平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　６．５２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２１．００平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字観音堂１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３１．３７平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字観音堂３０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５１６．５７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　５

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　６

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　７

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　８

敷地権の種類　所有権

令和　６年（ヌ）第　　１４号

物　件　目　録

敷地権の割合　４３９分の１

令和　６年（ヌ）第　　１４号

物　件　明　細　書

令和　６年　９月２６日
名古屋地方裁判所一宮支部執行係
裁判所書記官　西　脇　　治

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】
本件債務者が占有している。

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　　一宮市今伊勢町馬寄字舟入　３番地１

建物の名称　　コープ野村一宮Ａ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　馬寄字舟入　３番１の１５１

建物の名称　　Ａ－９０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造　１階建

床　面　積　　９階部分　６７．４８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　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５９７６．４８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５８８．１２平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４４８．１２平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２８０．３２平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　６．５２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２１．００平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字観音堂１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３１．３７平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字観音堂３０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５１６．５７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　５

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　６

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　７

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　８

敷地権の種類　所有権

令和　６年（ヌ）第　　１４号

物　件　目　録

敷地権の割合　４３９分の１

令和 6 年(ヌ)第 14 号

令和 6 年 7 月 22日受理

令和 6 年 9 月 5 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　成 田 慎 一

令和　６年（ヌ）第　　１４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　一宮市今伊勢町馬寄字舟入　３番地１

建物の名称　　コープ野村一宮Ａ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　馬寄字舟入　３番１の１５１

建物の名称　　Ａ－９０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造　１階建

床　面　積　　９階部分　６７．４８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　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５９７６．４８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０５８８．１２平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４４８．１２平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２８０．３２平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　６．５２平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字舟入１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３２１．００平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字観音堂１４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３１．３７平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　一宮市今伊勢町馬寄字観音堂３０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３５１６．５７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　３

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　５

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　６

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　７

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９分の１

土地の符号　　８

敷地権の種類　所有権

令和　６年（ヌ）第　　１４号

物　件　目　録

敷地権の割合　４３９分の１

（区分所有建物用）

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　□その他の者 上記の者が，本建物を居宅として使用し，占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	次のとおり 管理費　月額 6,000円 修繕積立金　月額13,000円 令和６年７月２５日現在 □滞納はない ■滞納がある 計３，７１１，４１８円 内訳は３枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	コープ野村一宮管理組合（債権者）代理人事務所 電話　（　　）
その他の事項	３枚目の「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１～８
現況地目	■宅地（符号１～８）　□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１～８）　□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

その他の事項

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額６，０００円）	５５２，０００円	（平成２９年１月分～令和６年８月分）
修繕積立金（月額１３，０００円）	１，１９６，０００円	（平成２９年１月分～令和６年８月分）
水道使用料	４８，５８１円	（令和　３年８月分～令和６年８月分）
下水道使用料	５４，７００円	（令和　３年８月分～令和６年８月分）
固定資産税	１３，２０８円	（令和　４年５月分～令和６年６月分）
違約金（弁護士費用）	８５５，３５３円	（平成２９年１月分～令和６年８月分）
遅延損害金	９９１，５７６円	
総　額	３，７１１，４１８円	

■ 駐車場設備　■有（月額使用料３，５００円～８，０００円）
※申し込めば使用できる。

■ ペット飼育　■不可

■ 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
■ 債務者	物件１建物（以下，「本件建物」という。）は，現在，私が使用しています。 本件建物に改装等をしたことはありません。 本件建物でペットは飼育していません。 私は，たばこは吸いません。 本件建物の給湯器は使用していないので，壊れているかも知れません。以前経年劣化で水道の蛇口が折れて，下の階まで水が漏れたことがあるのですが，それは直しています。 本件建物は，窓を開けると少し騒音がしてきます。 この付近は，酷い雨が降っても冠水はしません。 本件建物を含む１棟の建物には，管理人室のほか集会室もあります。

（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　本件建物を含む１棟の建物の敷地権土地には，同建物（Ａ棟）のほか，２棟の建物（Ｂ棟・Ｃ棟）がある。

同敷地権土地は，南西側，南東側等を道路に各面している。

同敷地権土地上には，前記３棟の建物が建つほか，プレイヤード・平面駐車場・駐輪場等が設けられている。

2　本件建物を含む１棟の建物は，昭和５２年３月新築の地上１１階建て全２０１戸の物件で，１階には管理人室・集会室等がある。

本件建物は，同１棟の建物９階の中央から見て西寄りに位置する。

なお，同１棟の建物のエレベーターは各階には止まらず，本件建物の場合，７階又は１０階で降りる必要がある。

3　本件建物には，結露によるカビが広い範囲であったほか，建物内には全体的に傷み・汚損が見受けられた（添付の写真参照）。

4　債務者の陳述及び本件建物内の状況等から，本件建物は，現在，同人が居宅として使用し，占有しているものと認めた。

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
R6年7月23日（火） 12：50-13：05	物件所在地	現地確認，全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R6年7月23日（火） 21：00-21：10	電　　話	債務者から聴取及び同人に対し立入調査期日告知
R6年7月29日（月） 11：45－11：55	電話及びＦＡＸ	債権者代理人に対し，滞納状況等の照会文書送付（７月３１日回答到着）
R6年7月30日（火） 10：00－10：30	物件所在地	敷地権土地及び本件建物（全室）を含む１棟の建物の立入調査，写真撮影，債務者から聴取，評価人同行
R6年9月3日（火） 16：40－16：50	名古屋法務局一宮支局	公図及び建物図面各取り寄せ

（特記事項）

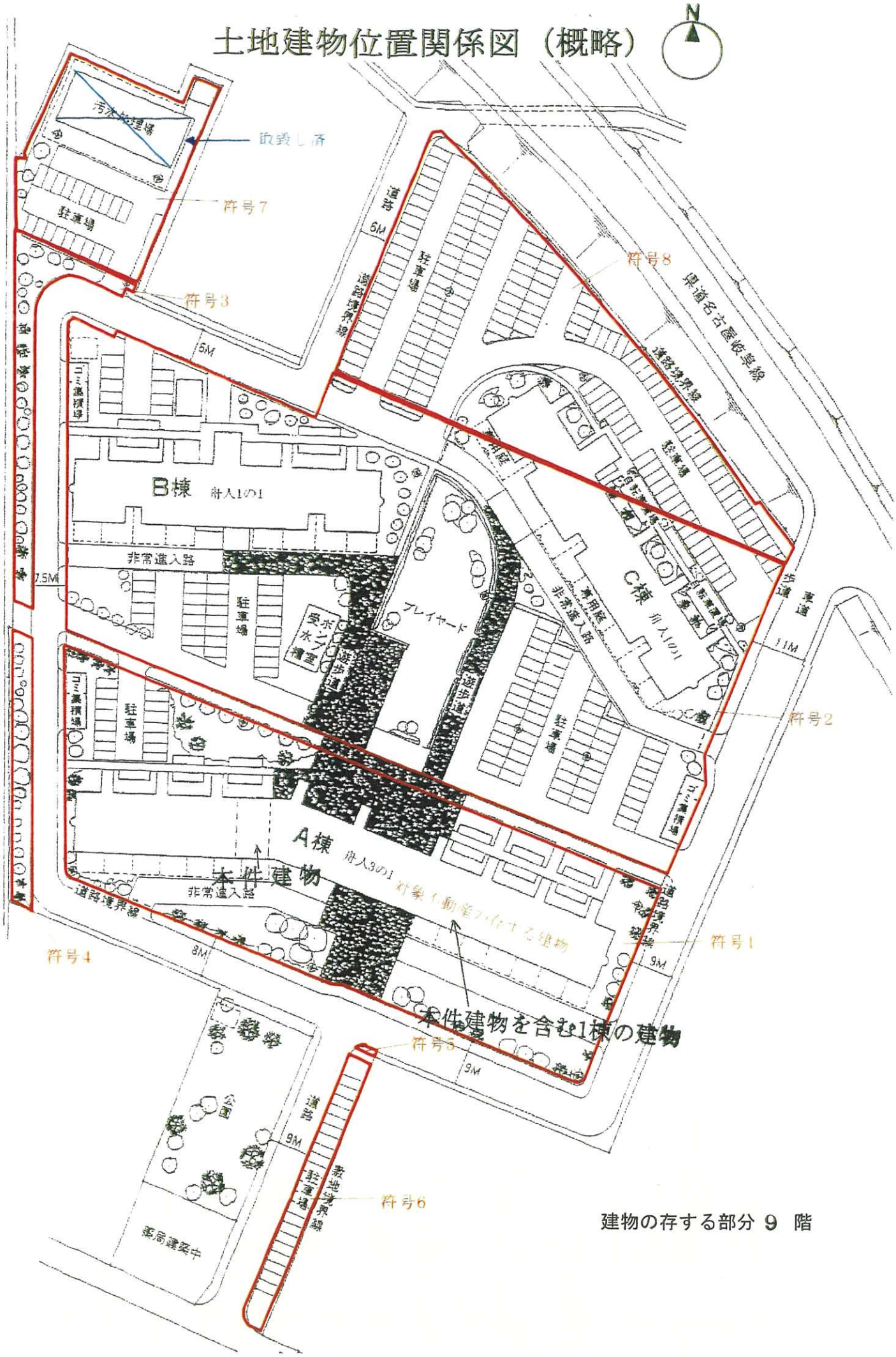
□　令和　年　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　年　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　年　　月　　日
夜間執行許可の提示をした。

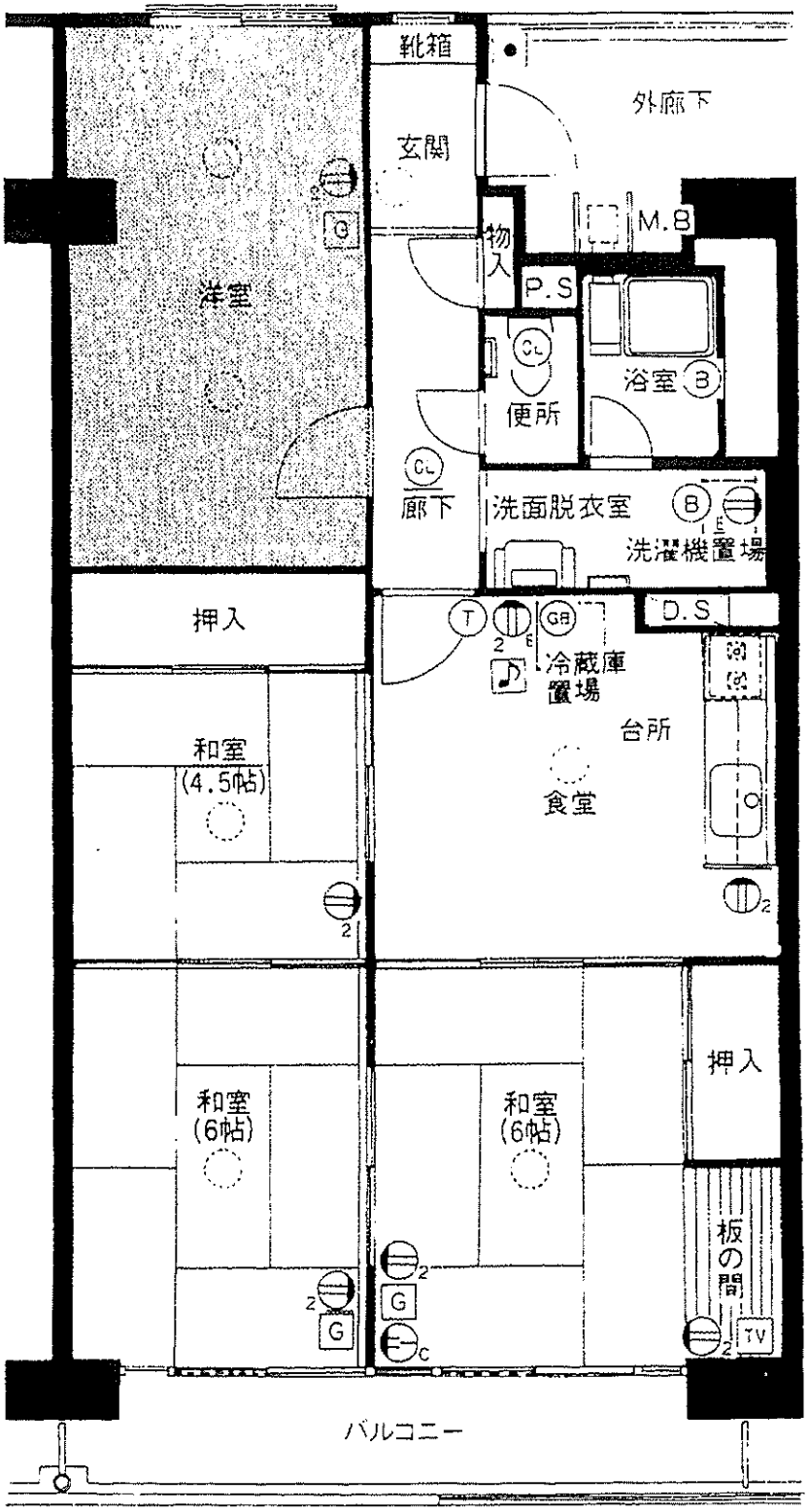
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 9 階

間取図（概略）


靴箱
外廊下
玄関
物入
M.B
P.S
洋室
浴室
便所
廊下
洗面脱衣室
洗濯機置場
押入
D.S
冷蔵庫置場
台所
食堂
和室
(4.5帖)
和室
(6帖)
和室
(6帖)
押入
板の間
TV
バルコニー

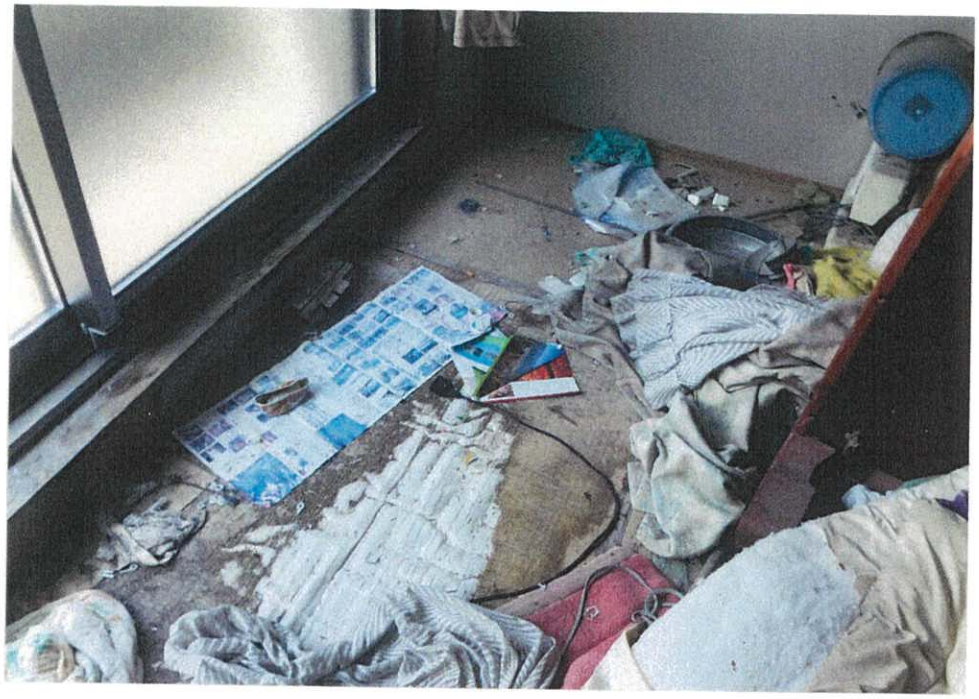
①　　敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物　　（南東より撮影）

②　　同　上　　（北西より撮影）

③　和室（南東側）

④　和室（南西側）

⑤　和室（南西側）の床の状況



⑥　和室（西側中央）

⑦　　台　所

⑧　　台所のドアのガラスの状況

⑨ 洗面脱衣室の洗面台の状況

⑩ 浴 室

令和６年（ヌ）第１４号
令和７年　５月　７日受　　理
令和７年　５月１９日現地調査
令和７年　６月　９日再評価

名古屋地方裁判所一宮支部　御中

評　価　書
（再評価）

評価人　不動産鑑定士

松原孝文

第１　評価額

評　　価　　額	
物件１	金　　80,000　　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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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なうものであり、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1		（一棟の建物の表示）	同左
	所在	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　３番地１	
	建物の名称	コープ野村一宮Ａ棟	
		（専有部分の建物の表示）	
	家屋番号	馬寄字舟入　３番１の１５１	
	建物の名称	Ａ－９０７	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	９階部分　　67.48 平方メートル	
		（敷地権の目的たる土地の表示）	
	土地の符号	1	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　3番1	
	地目	宅地	
	地積	5,976.48　平方メートル	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　１番１	
	地目	宅地	
	地積	10,588.12　平方メートル	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　1番2	
	地目	宅地	
	地積	448.12　平方メートル	
	土地の符号	4	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　3番2	
	地目	宅地	
	地積	280.32　平方メートル	
	土地の符号	5	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　3番3	
	地目	宅地	
	地積	6.52　平方メートル	
	土地の符号	6	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　16番1	
	地目	宅地	
	地積	321.00　平方メートル	
	土地の符号	7	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字観音堂　14番1	
	地目	宅地	
	地積	1,331.37　平方メートル	
	土地の符号	8	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字観音堂　30番1	
	地目	宅地	
	地積	3,516.57　平方メートル	
		（敷地権の表示）	
	土地の符号	１ないし８	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	439　分の　1	

番号	特記事項
	前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかったため、再評価する。

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等　（土地の符号１乃至８）

位置・交通	名鉄名古屋本線「石刀」駅の北東方約200m(道路距離) （別添位置図参照）	
付近の状況	一宮市中心市街地の北部に位置し、石刀駅付近に一般住宅を中心として共同住宅の他、店舗も点在する住宅地域で、周辺には農地も一部介在する。交通量の多い県道と名鉄及びＪＲの線路に挟まれた地域であり、鉄道の騒音は若干ある。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他規制	北側で接面する県道は都市計画道路(3･4･42名古屋岐阜線)であるが整備済。
画地条件(規模、形状等)	規模	22,468.50　㎡
	間口×奥行	東西　最大約120m 南北　最大約180m
	形状	不整形 Ａ～Ｃ棟のマンション敷地内に市道(開発道路)が介在する数画地からなり、それぞれの形状は、別紙公図(合成)のとおり。
	敷地権割合	439　分の１
	接面道路との関係	東側、南側、西側市道及び北側県道に接面する四方路画地
接面道路	東　側 幅員約8.0～11.0ｍの舗装市道(1号道路)に接面する。 南　側 幅員約8.0～9.0ｍの舗装市道(1号道路)に接面する。 西　側 幅員約7.5ｍの舗装市道(1号道路)に接面する。 北　側 幅員約15ｍの舗装県道(名古屋一宮線・1号道路)に接面する。 北側県道は法地を介して接面しており、利用するためには東側市道を経由する必要がある。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	本件マンションＡ棟及びＢ、Ｃ棟の敷地及び駐車場、プレイヤード等として利用されている。目的外建物：あり（他棟マンションＢ、Ｃ棟） 隣接する不動産の状態は、一般住宅等である。	
供給処理施設	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	対象土地及びその周辺は、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に指定されておらず、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また、過去の住宅地図（昭和35年版、昭和51年版等）によれば、当該マンションが建設されるまでは農地であった模様である。したがって、物件１の建物が存する土地自体が土壌汚染を発生させる可能性が高い用途に利用されていた履歴は確認できなかったため、土壌汚染の可能性は低いと判断した。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 下水道接続に伴い、敷地内にあった汚水処理場は取壊されている。 水防法に基づく一宮市洪水ハザードマップによれば、想定最大規模の浸水想定区域図及び浸水予想図では浸水深が0.5～3.0mと想定されている。平成12年以降の豪雨時には浸水実績はない。一宮市防災マップによれば、南海トラフ地震(過去地震最大モデル)が発生した場合には震度6弱が想定され、液状化危険度は高いとされている。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	コープ野村一宮Ａ棟	
建物の用途	居住用マンション　（総戸数（Ａ棟）　201戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記事項証明書記載）	昭和52年3月22日　新築
	経済的全耐用年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約2年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根	陸屋根（アスファルト露出防水シルバーコート仕上）
	外壁	アクリル系リシン吹付
	その他	ピロティ：床　クリンカータイル貼
設備	エレベーター	2基　（9人乗・スキップ方式）
	駐車場	あり　（月額使用料3,500円～8,000円/台。4,000円/台がほとんど）
	集会室	A棟に集会室（団地共用部分）あり。
	その他	TVアンテナ共同視聴装置、トランクルーム、共同視聴装置、ゴミ集積場、プレイヤード、自転車置場等 団地共用部分として、A棟に集会室の他、管理事務所、会議室、管理員室、清掃員控室、電気室がある。
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	あり　（コープ野村一宮管理組合）
		法人格：なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理員　週5日　管理人室　あり
管理の状況	普通	
特記事項	修繕積立金（令和7年3月31日現在）　187,589,942円 大規模修繕は、平成29年10月頃に実施済。 駐車場は、申し込めば使用できる。使用料は1区画3,500～8,000円/月。 ペット飼育は禁止。	

（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	9階部分(907号室)　南向き、中間住戸	
現況床面積	67.48㎡　(内法面積･登記面積) 73.47㎡　(壁芯面積)	
間取り	4DK　ﾊﾞﾙｺﾆｰ面積：約7.20㎡	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	じゅうたん敷き、畳敷き、塩ビ樹脂シート貼等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	電気、ガス、上下水道等
	その他	―
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	6,000円/月
	修繕積立金	13,000円/月
	駐車場使用料	―
	滞納額	あり　(令和7年5月25日現在、4,273,557円)
		管理費　612,000円
		修繕積立金　1,326,000円
		小計　1,938,000円
		水道使用料　51,931円
		下水道使用料　58,228円
		固定資産税　13,208円　令和7年分は未定
		違約金　904,796円
		遅延損害金　1,228,786円
	その他	内容証明等実費分　78,608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	エレベーターは1、4、7、10階のみに停まるスキップ方式であり、対象専有部分は9階に所在するため、エレベーター停止階ではなく、10階から階段で下る等する必要がある。エレベーター停止階以外には、階段で移動可能である。階段は各階2戸で共用されている。エレベーター停止階では共用廊下となっている部分も、エレベーターが停止しない階では、部屋を突き出して専有部分とすることで、1戸あたりの住戸面積を広げているため、共用廊下は分断され、フロア内での行き来は、階段を共用している住戸を除き、階段を利用して一旦、エレベーター停止階を経由しなければ行き来できないようになっている。 ガスは止まっている。そのため給湯器が使えるかは不明。 室内は清掃がされておらずかなり荒れた状態になっている。天井や壁のクロスが随所で捲れかけている。玄関からDKに入るドアのガラスが割れている。玄関や北側洋室は結露によるカビがかなり目立っている。浴室もカビや汚れが目立っている。和室の襖は穴が開いたりふすま紙が破れている。	

第５　試算価格の算定（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	建物の価格（円） ア×イ×ウ≒エ
302,000	67.48	0.03	610,000

イ　専有面積：登記数量による。

ウ　現価率：

現価率　＝　（経済的残存耐用年数　2年　÷　経済的全耐用年数　50年）×（1−観察減価等　0.30　）≒ 0.03

（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≒カ
68,300	0.78	22,468.50	0.90	1 ／ 439	2,450,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　一宮-37

地価公示等価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
72,000 円/㎡×	100.6 /100	× 100 /102	× 100 /104	≒ 68,300円/㎡

◇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1.02　　標準化補正：1.02

◇地域格差：　接近条件0.90 環境条件1.15　　相乗積：1.04

イ　個別格差：　規模0.80 四方路1.08 鉄道・高架隣接0.90　　相乗積：0.78

ウ　地積：　登記事項証明書記載面積を採用

エ　建付減価：　地上建物の存在による減価率を10%と査定した。

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） ア	敷地権価格（円） イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格（円） （ア＋イ）×ウ
610,000	2,450,000	0.74	2,260,000

ウ　個別格差率：　所在階：9階　　位置：中間住戸　　維持管理：劣る

階層補正　1.05　×　位置補正　1.00　×　その他補正 0.70

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なって、基準専有部分の１㎡当たりの比準価格を査定した。

［取引事例・売出価格水準］
（類似構造・同種・同年代（対象一棟内又は周辺・市区内））
A　令和4年9月　　67,000 円/㎡（同一マンション，専有壁芯面積67.05㎡）
B　令和7年5月　　67,000 円/㎡（同一マンション，専有壁芯面積67.05㎡）

（比準表）

番号	事例価格（円/㎡） ア	事情補正 イ	時点修正 ウ	標準化補正 エ	地域品等比較 オ	建物品等比較 カ	試算価格（円/㎡） ア×イ×ウ×エ×オ×カ （千円未満四捨五入）
A	67,000	100/100	100/100	100/102	100/100	100/100	66,000
B	67,000	100/110	100/100	100/105	100/100	100/100	58,000

イ　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。
ウ　時点修正：　区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。
エ　標準化補正：　取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。
オ　地域品等比較：　利便性や周辺利用の状況等を考慮した。
カ　建物品等比較：　建物グレード、築年数、保守管理（リフォーム）状況等を考慮した。

（2）　比準価格

基準階の比準価格（円/㎡） ア	個別格差率 イ	専有面積（㎡） ウ	比準価格（円） ア×イ×ウ （万円未満四捨五入）
62,000	0.74	73.47	3,370,000

ア　基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用
イ　個別格差率：前記１（3）ウに同じ
ウ　専有面積：壁芯面積を採用

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	正味復帰価値の現価					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
-531千円 -(49.6%)	302千円	13.0%	2,253千円	0.7118	1,604千円 (149.9%)	1,070,000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なった。

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	696	696	682	682
	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	756	756	742	742
	空室損失	76	76	74	74
	貸倒損失	23	23	22	22
	有効総収益	657	657	646	646
イ 総費用	維持管理費	72	72	72	72
	修繕費	21	21	21	21
	公租公課	52	52	52	52
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	23	23	23	23
	運営支出合計	188	188	188	188
	資本的支出	1,584	156	156	156
	総費用合計	1,772	344	344	344
ウ 経費率（%）(運営支出/有効総収益)		28.6	28.6	29.1	29.1
エ 有効純収益　ア－イ		-1,115	313	302	302
オ 複利現価率（割引率12%）		0.8929	0.7972	0.7118	
カ 有効純収益の現価　エ×オ		-996	250	215	

※ 割引率＝　(基本利率7%)+(建物の経過年数+3%)+(管理の程度+2%)

※ 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、物件の市場性を反映した②を中心に、費用性を反映した①、収益性を反映した③を関連づけて、調整後の価格を下記の通り求めた。

	占有減価修正前試算価格（円） ア	占有減価修正（円） イ	試算価格（円） アーイ≒ウ
①積算価格	2,260,000	0	2,260,000
②比準価格	3,370,000	0	3,370,000
③DCF法による価格	―		1,070,000
④調整後の価格			2,700,000

イ　占有減価修正：必要なし

（2）　評価額の決定

調整後の価格に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）（④ウ） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等の減価×（1-0.95） エ	その他の控除減価 オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ－オ
2,700,000	0.70	0.80	0.05	―	80,000

イ　市場性修正：　前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかったことに踏まえて、築年数が古く、建替え等も視野に入れる必要があるマンションであるため、需要が弱い上、室内の維持管理の状況がかなり悪いことから、居住を可能とするためにかなりのリフォームが必要となり、費用と期間を要すると判断し、上記の通り市場性修正率を査定した。

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等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

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額を割合として控除する。
実際の滞納管理費等をもとに△95%と査定。

オ　その他の控除減価：　特に必要はないと判断した。

第７　参考価格資料

地価公示等価格　　一宮-37

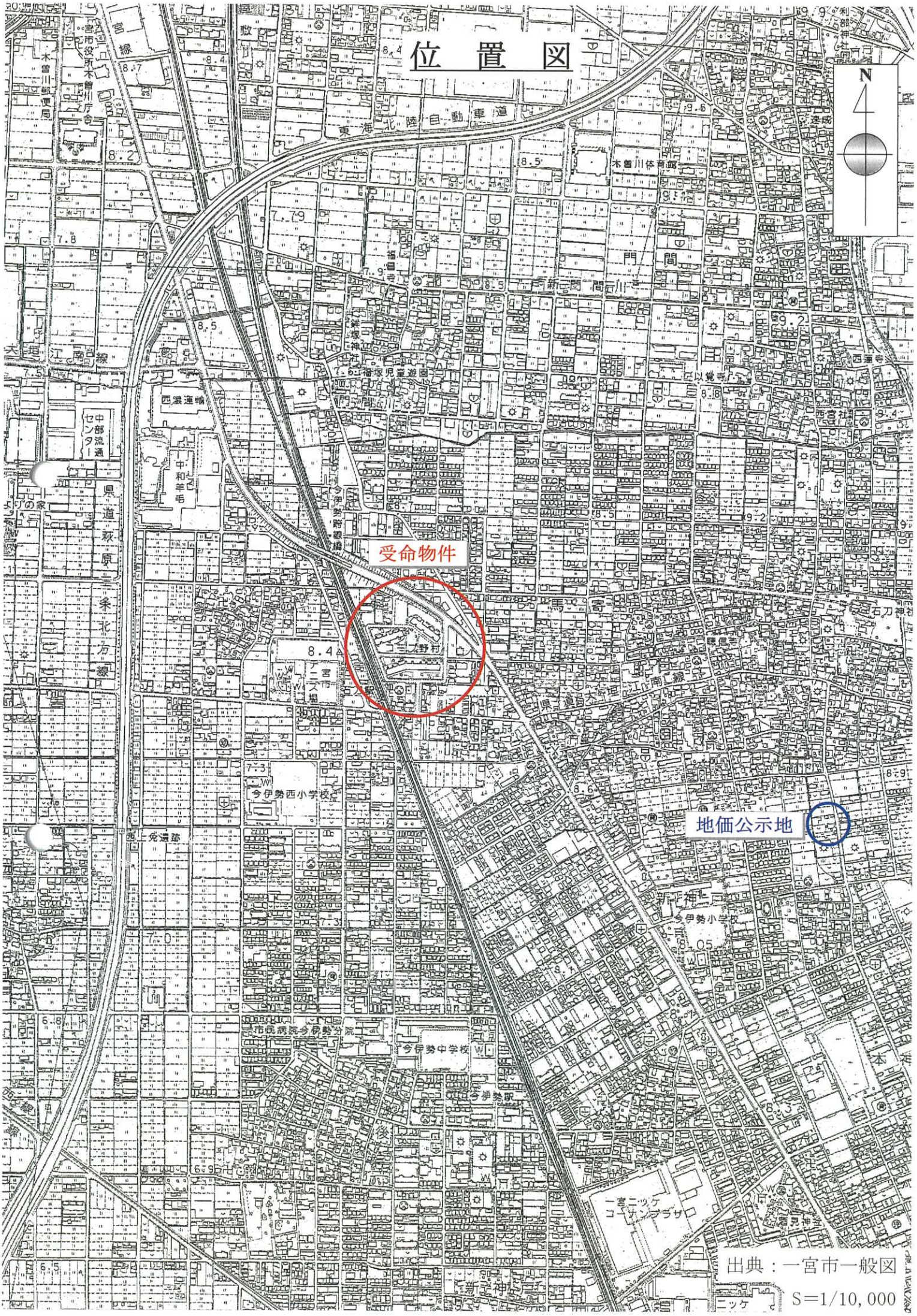
所　　在：	一宮市今伊勢町馬寄字郷前　３８番１
価　　格：	72,000円/㎡
位　　置：	名鉄名古屋本線「今伊勢」駅の北東方約1,200mに位置する。
価格時点：	令和7年1月1日
地　　積：	330㎡
供給処理施設：	水道、ガス、下水
接面街路：	東7.0m市道に接面
用途指定等：	準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：	一般住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

第８　附属資料の表示

1　受命物件の位置図
2　付近案内図
3　公図(合成)
4　配置図
5　建物図面写（建物配置図・各階平面図)
6　間取図
7　現況写真

以　上

位置図

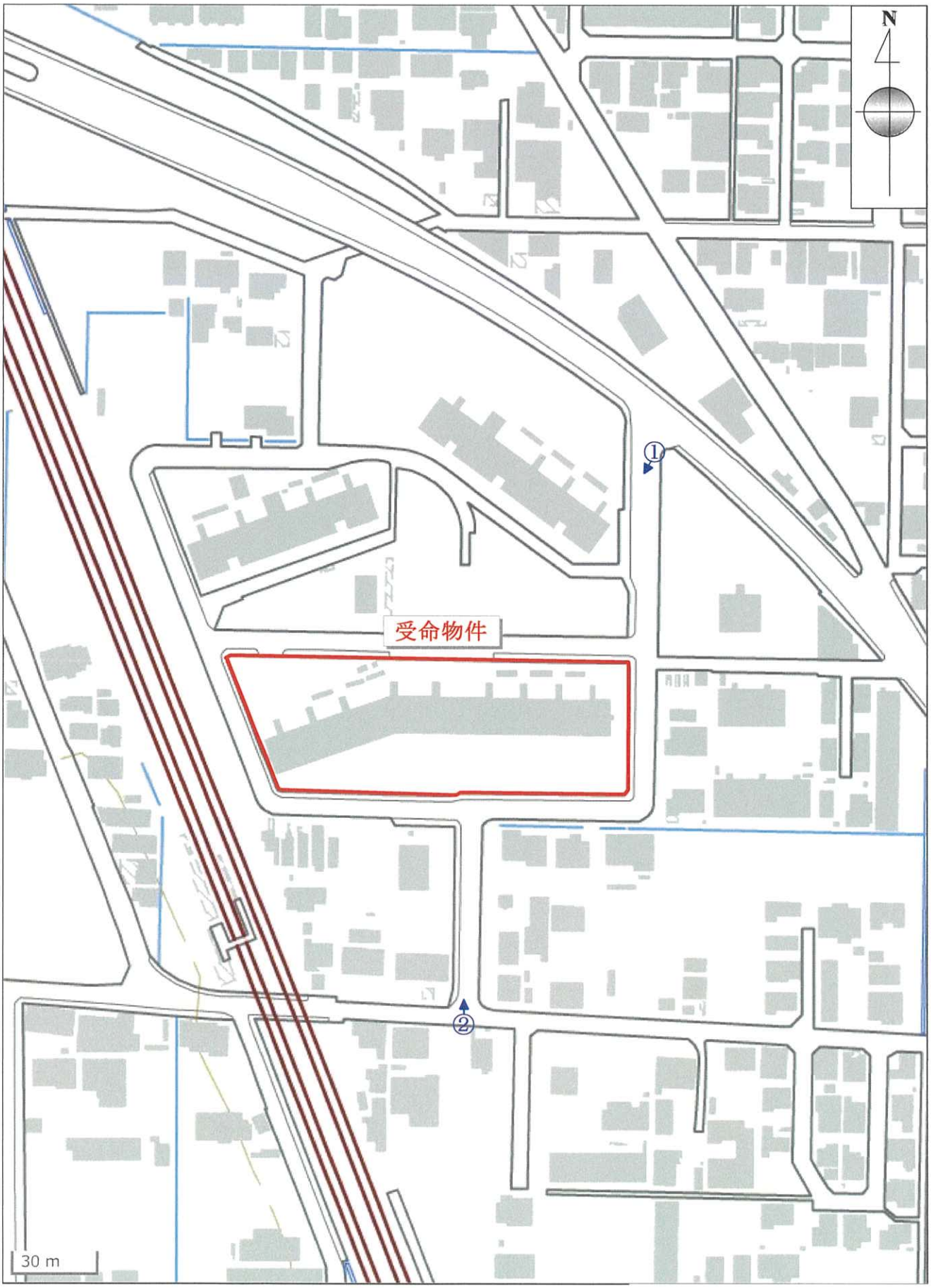


出典：一宮市一般図

S=1/10,000

地理院地図
GSI Maps

案　内　図

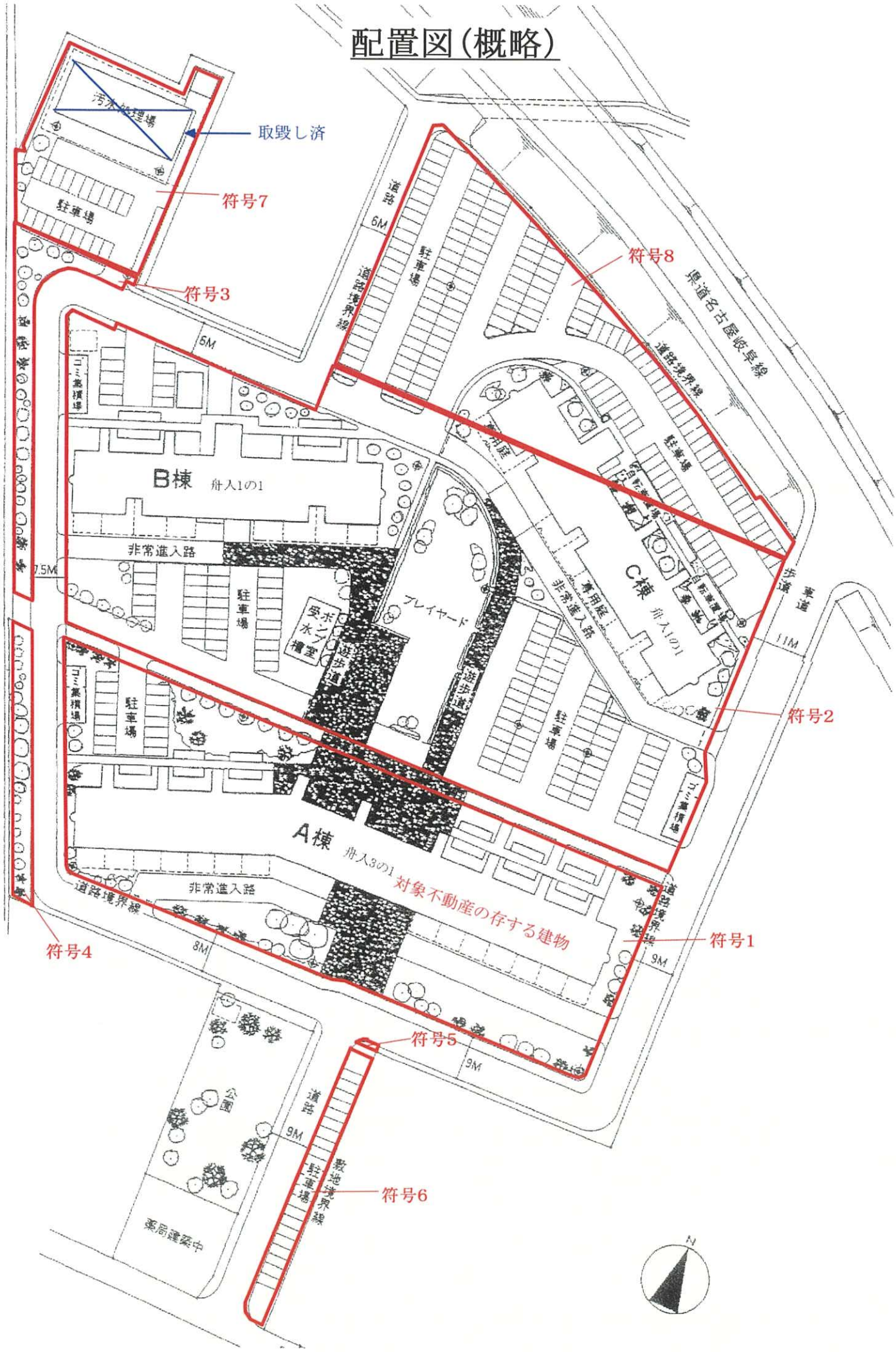


←○　は写真撮影位置を示す

公　図　写(合成)

A４版に縮小

配置図（概略）


汚水処理場
取毀し済
駐車場
符号7
符号3
符号8
県道名古屋岐阜線
道路境界線
道路
6M
駐車場
5M
ゴミ集積場
B棟 舟入1の1
非常進入路
7.5M
駐車場
受水槽室
ポンプ室
プレイヤード
遊歩道
専用庭
非常進入路
C棟 舟入1の1
歩道
車道
11M
符号2
ゴミ集積場
駐車場
駐車場
ゴミ集積場
A棟 舟入3の1
対象不動産の存する建物
非常進入路
道路境界線
8M
9M
符号1
符号4
符号5
9M
公園
道路
9M
敷地境界線
駐車場
符号6
薬局建築中
N

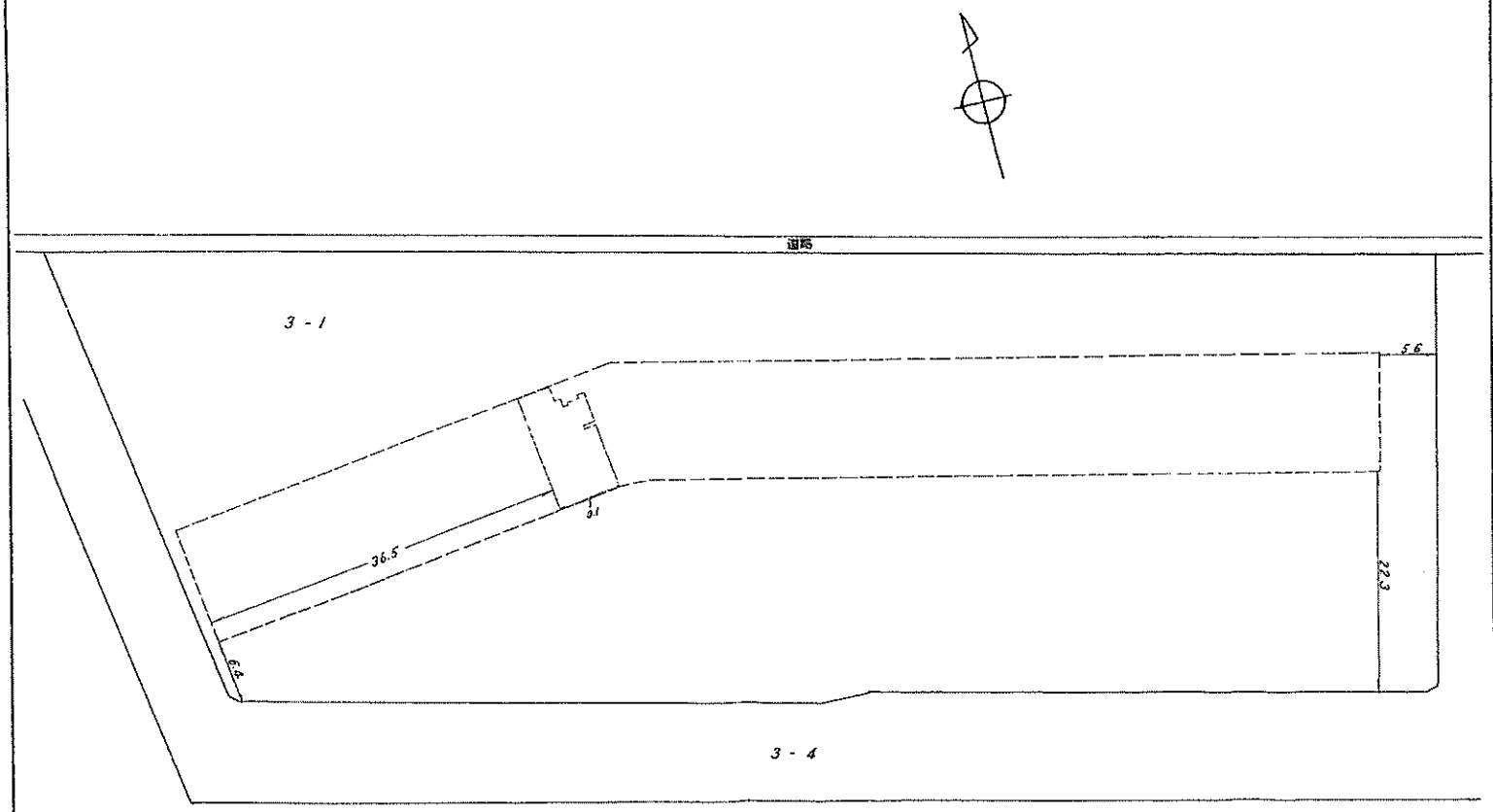
登記年月日：昭和52年7月29日

2140109

建物図面
各階平面図

家屋番号	3番1の151
建物の所在	一宮市今伊勢町馬寄字舟入3番地1

作製年月日	昭和五弐年弐月参日
作製者	
申請人	



552 7.29

建物の存する部分 9 階

会員専用

縮尺	1/500	1/

（名古屋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。

令和6年6月20日　名古屋法務局一宮支局　登記官

地図整理番号：M54309　(1/2)

A4版に縮小

登記年月日：昭和52年7月29日

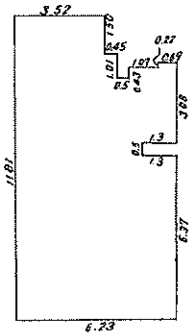
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月20日　名古屋法務局一宮支局　登記官

2140110

建物図面
各階平面図

家屋番号	馬寄字舟入3番1の151
建物の所在	一宮市今伊勢町馬寄字舟入3番地1



床面積

3.52	×	1.50	=	5.2800
3.97	×	1.01	=	4.0097
0.69	×	0.22	=	0.1518
1.76	×	0.43	=	0.7568
6.23	×	2.43	=	15.1389
4.93	×	0.50	=	2.4650
6.23	×	6.37	=	39.6851
		計		67.4873㎡

作製年月日	昭和五五年弐月参日
作製者	
申請人	

552.7.29

会員専用

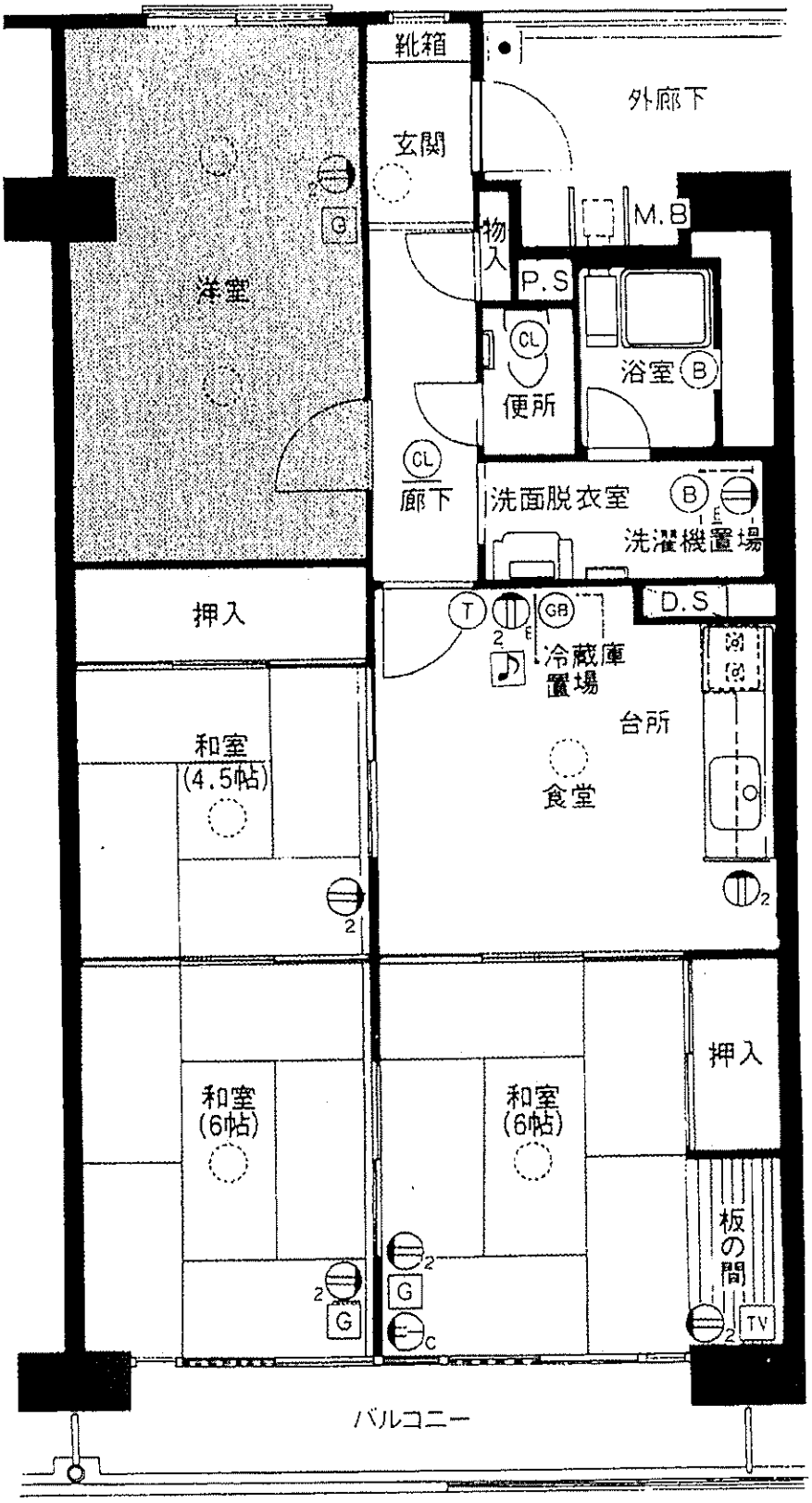
縮尺	1/200	1/

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：H54309　(2/2)

A4版に縮小

間取図（概略）


靴箱
外廊下
玄関
物入
M.B
P.S
洋室
CL
便所
浴室
B
CL
廊下
洗面脱衣室
B
洗濯機置場
押入
T
GB
D.S
冷蔵庫置場
台所
和室
(4.5帖)
食堂
和室
(6帖)
和室
(6帖)
押入
板の間
TV
G
G
バルコニー

《　現況写真　》

①

物件1の存する建物

②

物件1　　物件1の存する建物

令和６年（ヌ）第１４号
令和６年　７月２４日受　　理
令和６年　７月３０日現地調査
令和６年　９月１２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

松原孝文

第１　評価額

評　　価　　額	
物件１	金　　300,000　　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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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なうものであり、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1		（一棟の建物の表示）	同左
	所在	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　３番地１	
	建物の名称	コープ野村一宮Ａ棟	
		（専有部分の建物の表示）	
	家屋番号	馬寄字舟入　３番１の１５１	
	建物の名称	Ａ－９０７	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	９階部分　　67.48 平方メートル	
		（敷地権の目的たる土地の表示）	
	土地の符号	1	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　3番1	
	地目	宅地	
	地積	5,976.48　平方メートル	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　１番１	
	地目	宅地	
	地積	10,588.12　平方メートル	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　1番2	
	地目	宅地	
	地積	448.12　平方メートル	
	土地の符号	4	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　3番2	
	地目	宅地	
	地積	280.32　平方メートル	
	土地の符号	5	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　3番3	
	地目	宅地	
	地積	6.52　平方メートル	
	土地の符号	6	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字舟入　16番1	
	地目	宅地	
	地積	321.00　平方メートル	
	土地の符号	7	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字観音堂　14番1	
	地目	宅地	
	地積	1,331.37　平方メートル	
	土地の符号	8	
	所在及び地番	一宮市今伊勢町馬寄字観音堂　30番1	
	地目	宅地	
	地積	3,516.57　平方メートル	
		（敷地権の表示）	
	土地の符号	１ないし８	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	439　分の　1	

番号	特記事項
	特になし

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等　（土地の符号１乃至８）

位置・交通	名鉄名古屋本線「石刀」駅の北東方約200m(道路距離) （別添位置図参照）	
付近の状況	一宮市中心市街地の北部に位置し、石刀駅付近に一般住宅を中心として共同住宅の他、店舗も点在する住宅地域で、周辺には農地も一部介在する。交通量の多い県道と名鉄及びＪＲの線路に挟まれた地域であり、鉄道の騒音は若干ある。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他規制	北側で接面する県道は都市計画道路(3･4･42名古屋岐阜線)であるが整備済。
画地条件(規模、形状等)	規模	22,468.50　㎡
	間口×奥行	東西　最大約120m 南北　最大約180m
	形状	不整形 Ａ～Ｃ棟のマンション敷地内に市道(開発道路)が介在する数画地からなり、それぞれの形状は、別紙公図(合成)のとおり。
	敷地権割合	439　分の１
	接面道路との関係	東側、南側、西側市道及び北側県道に接面する四方路画地
接面道路	東　側 幅員約8.0～11.0mの舗装市道(1号道路)に接面する。 南　側 幅員約8.0～9.0mの舗装市道(1号道路)に接面する。 西　側 幅員約7.5mの舗装市道(1号道路)に接面する。 北　側 幅員約15mの舗装県道(名古屋一宮線・1号道路)に接面する。 北側県道は法地を介して接面しており、利用するためには東側市道を経由する必要がある。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	本件マンションＡ棟及びＢ、Ｃ棟の敷地及び駐車場、プレイヤード等として利用されている。目的外建物：あり（他棟マンションＢ、Ｃ棟） 隣接する不動産の状態は、一般住宅等である。	
供給処理施設	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	対象土地及びその周辺は、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に指定されておらず、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また、過去の住宅地図（昭和35年版、昭和51年版等）によれば、当該マンションが建設されるまでは農地であった模様である。したがって、物件１の建物が存する土地自体が土壌汚染を発生させる可能性が高い用途に利用されていた履歴は確認できなかったため、土壌汚染の可能性は低いと判断した。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 下水道接続に伴い、敷地内にあった汚水処理場は取壊されている。 水防法に基づく一宮市洪水ハザードマップによれば、想定最大規模の浸水想定区域図及び浸水予想図では浸水深が0.5～3.0mと想定されている。平成12年以降の豪雨時には浸水実績はない。一宮市防災マップによれば、南海トラフ地震(過去地震最大モデル)が発生した場合には震度6弱が想定され、液状化危険度は高いとされている。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	コープ野村一宮Ａ棟	
建物の用途	居住用マンション　（総戸数（Ａ棟）　201戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記事項証明書記載）	昭和52年3月22日　新築
	経済的全耐用年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約2年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根	陸屋根（アスファルト露出防水シルバーコート仕上）
	外壁	アクリル系リシン吹付
	その他	ピロティ：床　クリンカータイル貼
設備	エレベーター	2基　（9人乗・スキップ方式）
	駐車場	あり　（月額使用料3,500円～8,000円/台。4,000円/台がほとんど）
	集会室	A棟に集会室（団地共用部分）あり。
	その他	TVアンテナ共同視聴装置、トランクルーム、共同視聴装置、ゴミ集積場、プレイヤード、自転車置場等 団地共用部分として、A棟に集会室の他、管理事務所、会議室、管理員室、清掃員控室、電気室がある。
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	あり　（コープ野村一宮管理組合） 法人格：なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理員　週5日　管理人室　あり
管理の状況	普通	
特記事項	修繕積立金（令和6年6月30日現在）　163,297,742円 大規模修繕は、平成29年10月頃に実施済。 駐車場は、申し込めば使用できる。使用料は1区画3,500～8,000円/月。 ペット飼育は禁止。	

（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	9階部分(907号室)　南向き、中間住戸	
現況床面積	67.48㎡　(内法面積・登記面積) 73.47㎡　(壁芯面積)	
間取り	4DK　ﾊﾞﾙｺﾆｰ面積：約7.20㎡	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	じゅうたん敷き、畳敷き、塩ビ樹脂シート貼等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	電気、ガス、上下水道等
	その他	―
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	6,000円/月
	修繕積立金	13,000円/月
	駐車場使用料	―
	滞納額	あり　(令和6年7月25日現在、3,711,418円)
		管理費　552,000円
		修繕積立金　1,196,000円
		小計　1,748,000円
		水道使用料　48,581円
		下水道使用料　54,700円
		固定資産税　13,208円
		違約金　855,353円
		遅延損害金　991,576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	エレベーターは1、4、7、10階のみに停まるスキップ方式であり、対象専有部分は9階に所在するため、エレベーター停止階ではなく、10階から階段で下る等する必要がある。エレベーター停止階以外には、階段で移動可能である。階段は各階2戸で共用されている。エレベーター停止階では共用廊下となっている部分も、エレベーターが停止しない階では、部屋を突き出して専有部分とすることで、1戸あたりの住戸面積を広げているため、共用廊下は分断され、フロア内での行き来は、階段を共用している住戸を除き、階段を利用して一旦、エレベーター停止階を経由しなければ行き来できないようになっている。 ガスは止まっている。そのため給湯器が使えるかは不明。 室内は清掃がされておらず荒れた状態になっている。天井や壁のクロスが随所で捲れかけている。玄関からDKに入るドアのガラスが割れている。玄関や北側洋室は結露によるカビがかなり目立っている。浴室もカビや汚れが目立っている。和室の襖は穴が開いたりふすま紙が破れている。	

第５　試算価格の算定（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	建物の価格（円） ア×イ×ウ≒エ
302,000	67.48	0.03	610,000

イ　専有面積：登記数量による。

ウ　現価率：

現価率　＝　（経済的残存耐用年数　2年　÷　経済的全耐用年数　50年）×(1-観察減価等　0.30　)　≒　0.03

（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≒カ
67,600	0.78	22,468.50	0.90	1 ／ 439	2,430,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　一宮-37

地価公示等価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
71,000 円/㎡×	101.0 /100	× 100 /102	× 100 /104	≒ 67,600円/㎡

◇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1.02　　標準化補正：1.02

◇地域格差：　接近条件0.90 環境条件1.15　　相乗積：1.04

イ　個別格差：　規模0.80 四方路1.08 鉄道・高架隣接0.90　　相乗積：0.78

ウ　地積：　登記事項証明書記載面積を採用

エ　建付減価：　地上建物の存在による減価率を10%と査定した。

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） ア	敷地権価格（円） イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格（円） （ア＋イ）×ウ
610,000	2,430,000	0.74	2,250,000

ウ　個別格差率：　所在階：9階　　位置：中間住戸　　維持管理：劣る

階層補正　1.05　×　位置補正　1.00　×　その他補正 0.70

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なって、基準専有部分の１㎡当たりの比準価格を査定した。

［取引事例・売出価格水準］
（類似構造・同種・同年代（対象一棟内又は周辺・市区内））
A　令和4年9月　　67,000 円/㎡（同一マンション，専有壁芯面積67.05㎡）
B　令和6年6月　　69,000 円/㎡（昭和59年築，専有壁芯面積69.36㎡）

（比準表）

番号	事例価格（円/㎡） ア	事情補正 イ	時点修正 ウ	標準化補正 エ	地域品等比較 オ	建物品等比較 カ	試算価格（円/㎡） ア×イ×ウ×エ×オ×カ （千円未満四捨五入）
A	67,000	100/100	100/100	100/102	100/100	100/100	66,000
B	69,000	100/110	100/100	100/106	100/100	100/101	59,000

イ　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。
ウ　時点修正：　区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。
エ　標準化補正：　取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。
オ　地域品等比較：　利便性や周辺利用の状況等を考慮した。
カ　建物品等比較：　建物グレード、築年数、保守管理（リフォーム）状況等を考慮した。

（2）　比準価格

基準階の比準価格（円/㎡） ア	個別格差率 イ	専有面積（㎡） ウ	比準価格（円） ア×イ×ウ （万円未満四捨五入）
63,000	0.74	73.47	3,430,000

ア　基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用
イ　個別格差率：前記１（3）ウに同じ
ウ　専有面積：壁芯面積を採用

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	正味復帰価値の現価					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
-157千円 -(8.5%)	302千円	11.0%	2,663千円	0.7513	2,001千円 (108.8%)	1,840,000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なった。

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	696	696	682	682
	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	756	756	742	742
	空室損失	76	76	74	74
	貸倒損失	23	23	22	22
	有効総収益	657	657	646	646
イ 総費用	維持管理費	72	72	72	72
	修繕費	21	21	21	21
	公租公課	52	52	52	52
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	23	23	23	23
	運営支出合計	188	188	188	188
	資本的支出	1,176	156	156	156
	総費用合計	1,364	344	344	344
ウ 経費率（%）(運営支出/有効総収益)		28.6	28.6	29.1	29.1
エ 有効純収益　アーイ		-707	313	302	302
オ 複利現価率（割引率10%）		0.9091	0.8264	0.7513	
カ 有効純収益の現価　エ×オ		-643	259	227	

※ 割引率＝　(基本利率7%)+(建物の経過年数+3%)

※ 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、物件の市場性を反映した②を中心に、費用性を反映した①、収益性を反映した③を関連づけて、調整後の価格を下記の通り求めた。

	占有減価修正前試算価格（円） ア	占有減価修正（円） イ	試算価格（円） アーイ≒ウ
①積算価格	2,250,000	0	2,250,000
②比準価格	3,430,000	0	3,430,000
③DCF法による価格	―		1,840,000
④調整後の価格			2,800,000

イ　占有減価修正：必要なし

（2）　評価額の決定

調整後の価格に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）（④ウ） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等の減価×（1-0.83） エ	その他の控除減価 オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ－オ
2,800,000	0.80	0.80	0.17	―	300,000

イ　市場性修正：　築年数が古く、建替え等も視野に入れる必要があるマンションであるため、需要が弱い上、室内の維持管理の状況がかなり悪いため、居住を可能とするためにかなりのリフォームが必要となり、費用と期間を要すると判断し、上記の通り市場性修正率を査定した。

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等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

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額を割合として控除する。
実際の滞納管理費等をもとに△83%と査定。

オ　その他の控除減価：　特に必要はないと判断した。

第７　参考価格資料

地価公示等価格　　一宮-37

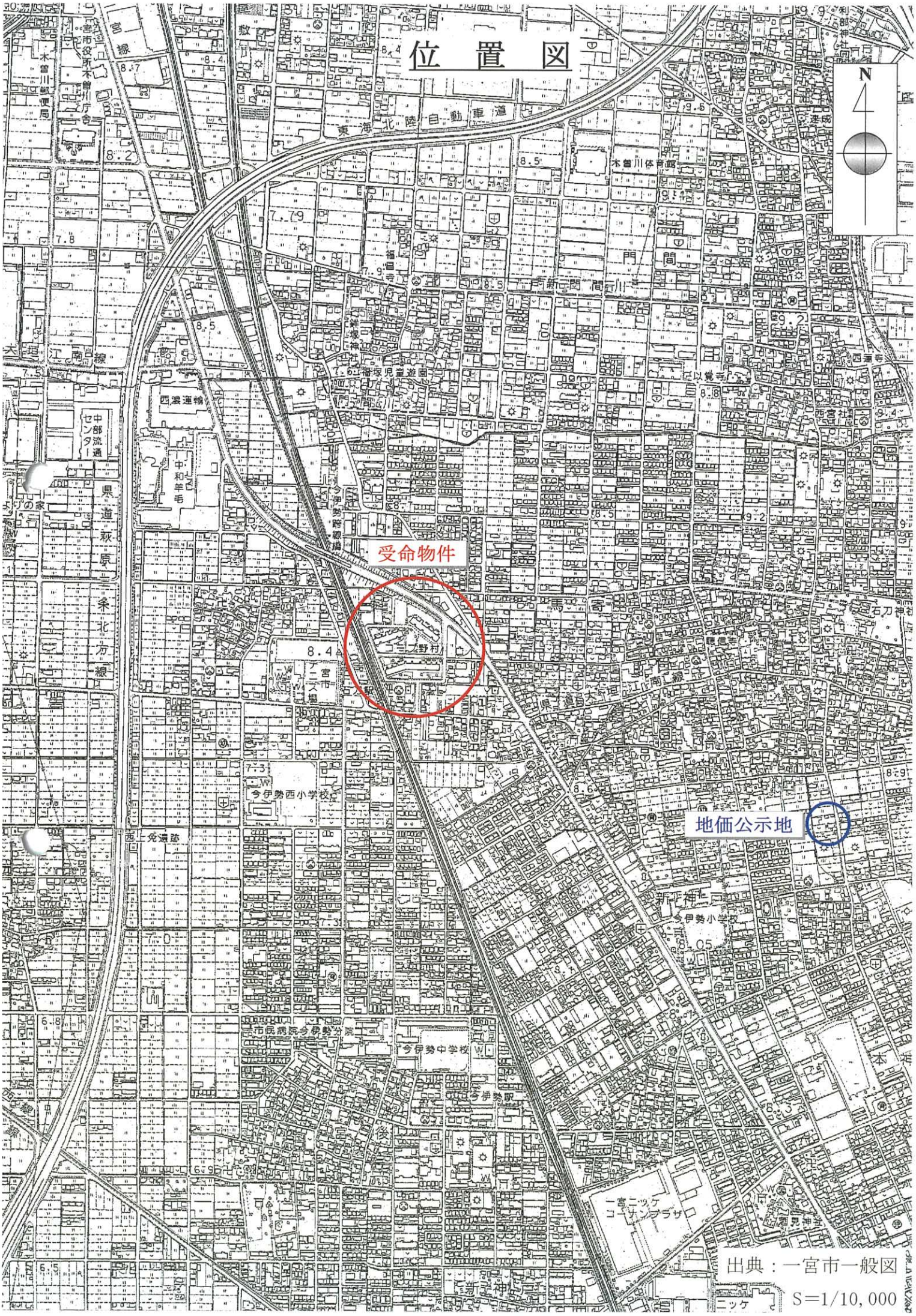
所　　在：	一宮市今伊勢町馬寄字郷前　３８番１
価　　格：	71,000円/㎡
位　　置：	名鉄名古屋本線「今伊勢」駅の北東方約1,200mに位置する。
価格時点：	令和6年1月1日
地　　積：	330㎡
供給処理施設：	水道、ガス、下水
接面街路：	東7.0m市道に接面
用途指定等：	準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：	一般住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

第８　附属資料の表示

1　受命物件の位置図
2　付近案内図
3　公図(合成)
4　配置図
5　建物図面写（建物配置図・各階平面図）
6　間取図
7　現況写真

以　上

位置図

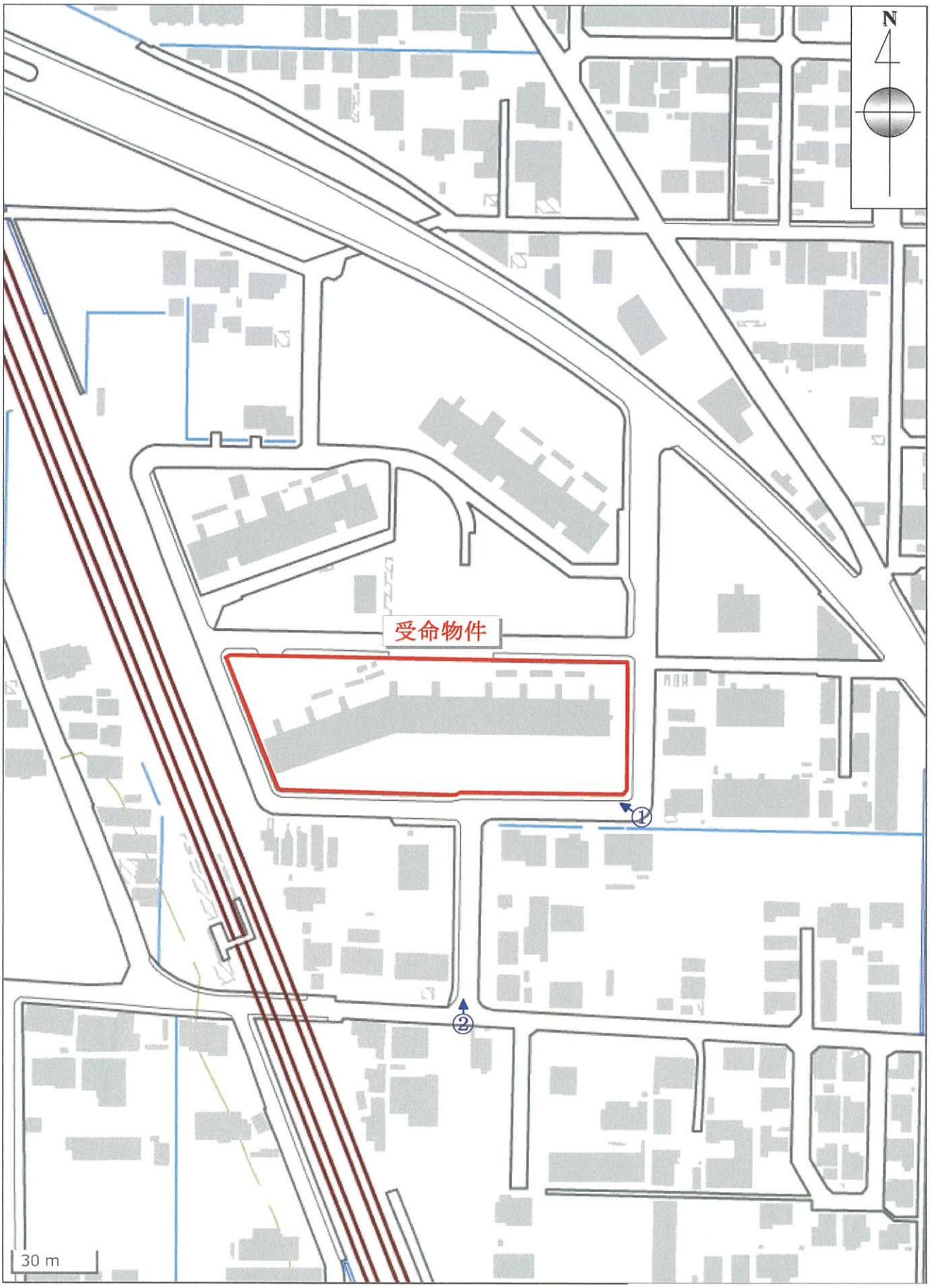


出典：一宮市一般図

S=1/10,000

地理院地図
GSI Maps

案　内　図

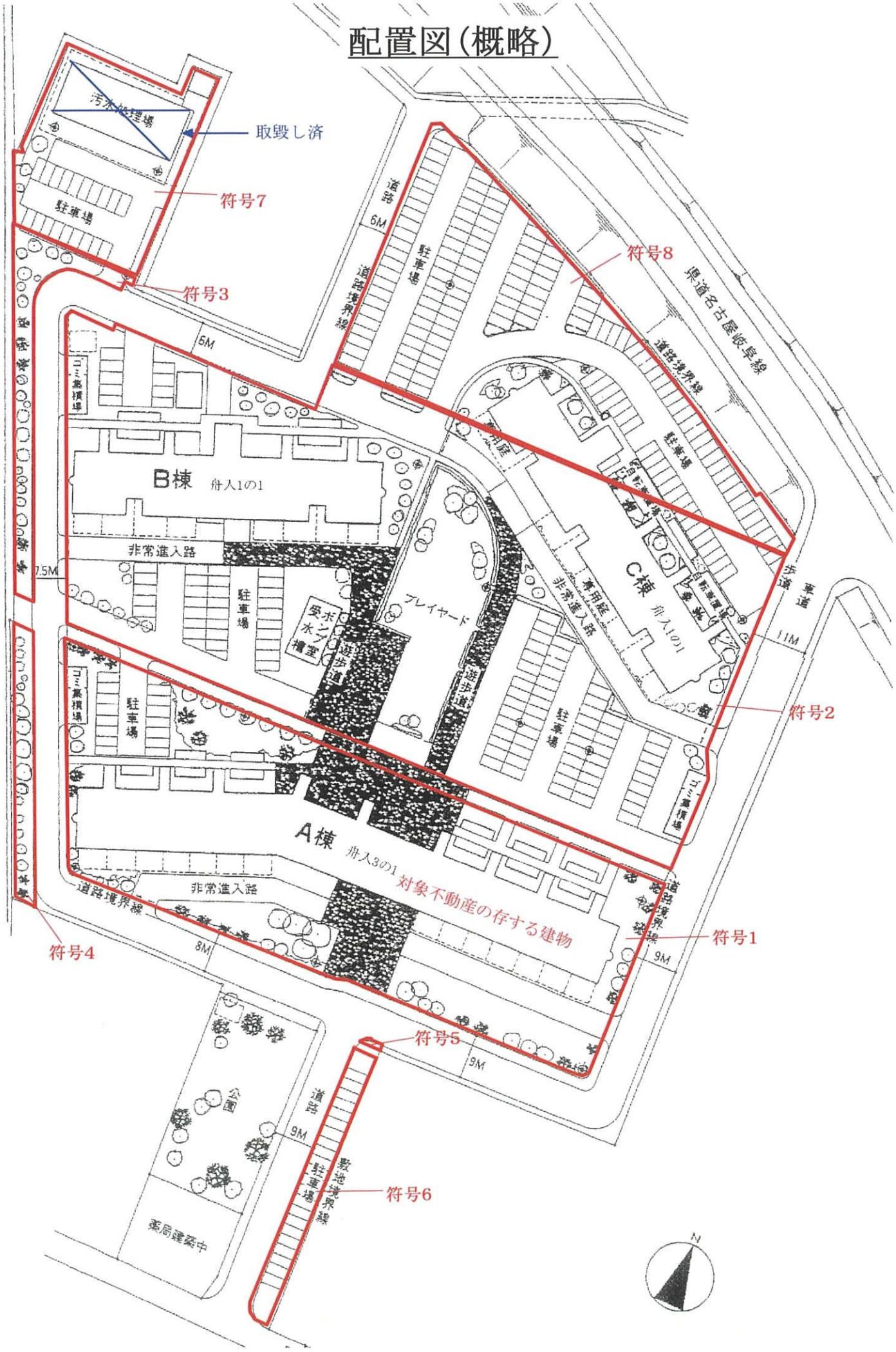


←○　は写真撮影位置を示す

公　図　写(合成)

A４版に縮小

配置図（概略）


汚水処理場
取毀し済
駐車場
符号7
符号3
符号8
道路
6M
道路境界線
駐車場
県道名古屋岐阜線
6M
ゴミ集積場
B棟
舟入1の1
非常進入路
7.5M
駐車場
受水ポンプ室
プレイヤード
遊歩道
専用庭
非常進入路
C棟
舟入1の1
駐車場
歩道
車道
11M
符号2
ゴミ集積場
駐車場
A棟
舟入3の1
対象不動産の存する建物
非常進入路
道路境界線
8M
9M
符号1
符号4
符号5
9M
公園
道路
9M
敷地境界線
駐車場
符号6
薬局建築中
N

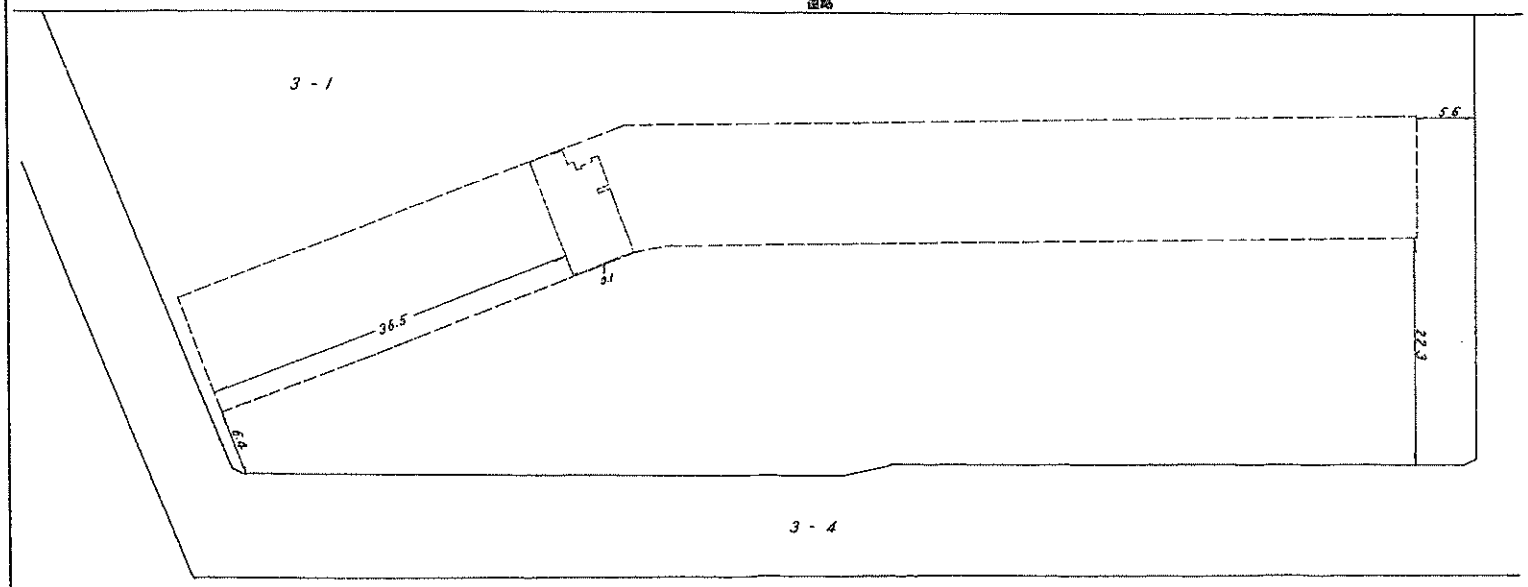
登記年月日：昭和52年7月29日

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。
令和6年6月20日　名古屋法務局一宮支局　登記官

2140109

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	3番1の151
建物の所在	一宮市今伊勢町馬寄字舟入3番地1



作製年月日	昭和五弐年弐月参日
作製者	
申請人	

552 7.29
建物の存する部分 9 階

会員専用

縮尺	1/500	1/

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M54309　(1/2)

A4版に縮小

登記年月日：昭和52年7月29日

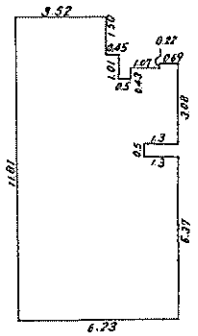
令和6年6月20日　名古屋法務局一宮支局　登記官

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。

2140110

建物図面
各階平面図

家屋番号	馬寄字舟入3番1の151
建物の所在	一宮市今伊勢町馬寄字舟入3番地1



床面積

3.52	×	1.50	=	5.2800
3.97	×	1.01	=	4.0097
0.69	×	0.22	=	0.1518
1.76	×	0.43	=	0.7568
6.23	×	2.43	=	15.1389
4.93	×	0.50	=	2.4650
6.23	×	6.37	=	39.6851
		計		67.4873㎡

作製年月日	昭和五五年弐月参日
作製者	
申請人	

552.7.29

会員専用

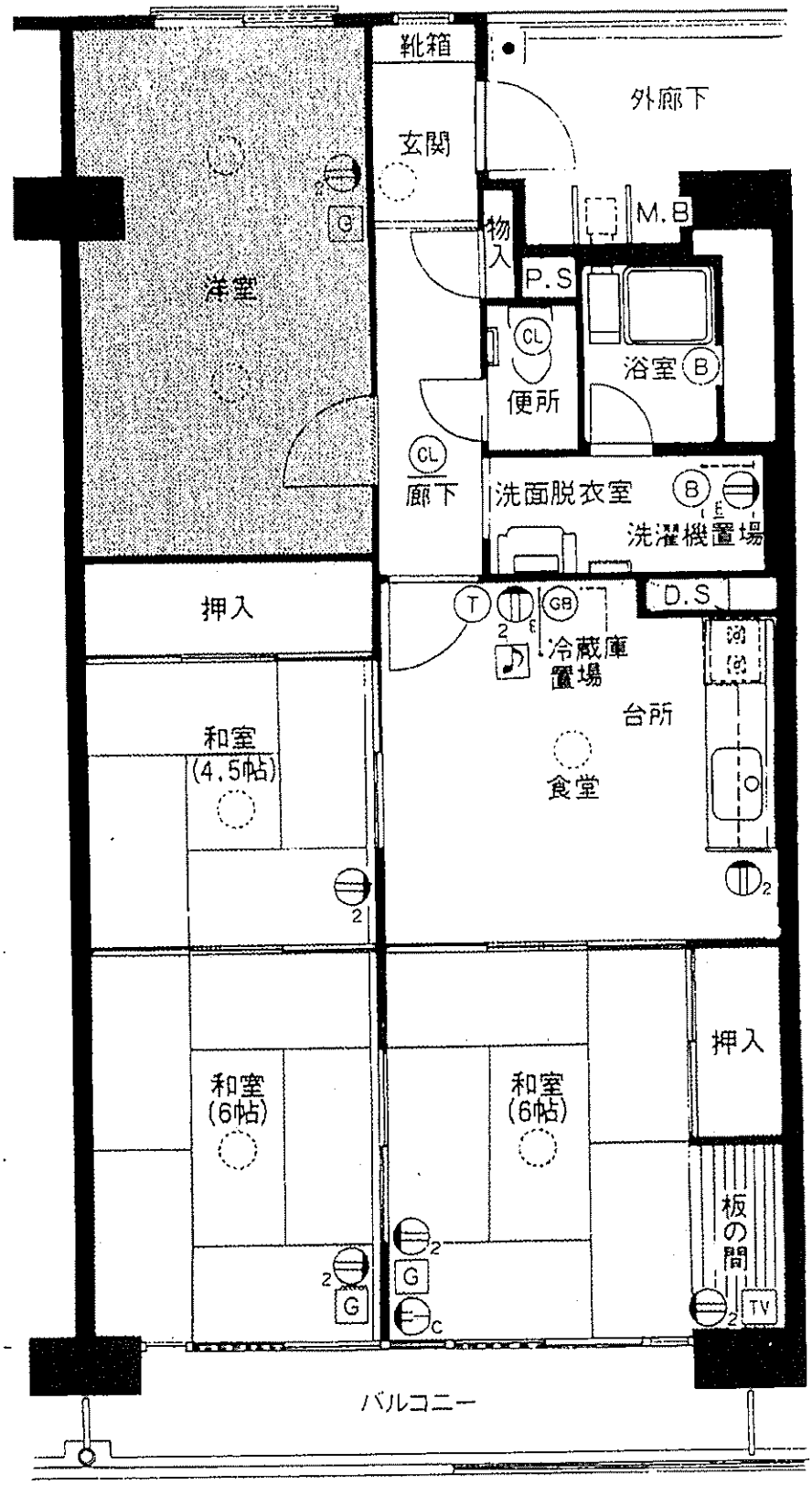
縮尺	1/200	1/

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M54309　(2/2)

A4版に縮小

間取図（概略）


靴箱
外廊下
玄関
M.B
物入
P.S
洋室
CL
浴室
B
便所
CL
廊下
洗面脱衣室
B
洗濯機置場
D.S
押入
T
GB
冷蔵庫置場
台所
食堂
和室
(4.5帖)
和室
(6帖)
和室
(6帖)
押入
板の間
TV
G
C
バルコニー

《　現況写真　》

①

物件1　　物件1の存する建物

②

物件1　　物件1の存する建物