

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 山 田 高 則

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 7月 1日 午前 9時00分から<br>令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 7月15日 午前10時00分<br>場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時50分<br>場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 7月22日 午前 9時00分から<br>令和 8年 7月22日 午後 4時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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 6月16日から当庁物件明細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 一宮市北方町曾根字村東 119番地3

建物の名称 プレジデント北方

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村東 119番3の11

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.51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 一宮市北方町曾根字村東119番3

地 目 宅地

地 積 661.16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 13万9064分の6751



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 山 田 高 則

---

---

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 一宮市北方町曾根字村東 119番地3

建物の名称 プレジデント北方

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村東 119番3の11

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.51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 一宮市北方町曾根字村東119番3

地 目 宅地

地 積 661.16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 13万9064分の6751



令和 7 年(ケ)第 24 号

令和 7 年 10 月 28 日受理

令和 7 年 12 月 2 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 一宮市北方町曾根字村東 119番地3

建物の名称 プレジデント北方

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村東 119番3の11

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 67.51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 一宮市北方町曾根字村東119番3

地 目 宅地

地 積 661.16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 13万9064分の6751

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 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    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:   |  |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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11月5日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>計3,561,123円<br>内訳は3枚目「その他の事項」のとおり<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先          | 株式会社イエスマン<br>電話 ( )  |  |
| その他の事項           |  |  |
| 敷地権              | 符号1  |  |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )   |  |
| 形状               | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり<br><input type="checkbox"/>   |  |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )  |  |
| その他の事項           |  |  |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日  |  |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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        | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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              | 9,000円              |
|              | 修繕積立金  | 月額              | 12,600円             |
|              | 水道代    | 使用量に応じて2か月に1回徴収 |                     |
| ■管理費等の滞納額の内訳 | 管理費    | 814,127円        | (平成30年5月分～令和7年11月分) |
|              | 修繕積立金  | 1,146,600円      | (平成30年5月分～令和7年11月分) |
|              | 駐車場使用料 | 200,000円        | (平成30年5月分～令和3年8月分)  |
|              | 遅延損害金  | 1,400,396円      | (令和2年12月分～令和7年11月分) |
|              | 合計     | 3,561,123円      |                     |

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■相手方              | <p>1 物件1建物には、私と同居人が居住しています。</p> <p>2 物件1建物について、増改築はしていませんが、購入してすぐに約10万円をかけて全室のクロスを貼り替えています。また、5年くらい前には約25万円をかけて給湯器を、3年くらい前には約9万円をかけてキッチンと洗濯機用の蛇口をそれぞれ交換しています。なお、雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>3 物件1建物内では、ペットを飼っていません。</p>   |
| ■管理会社担当者          | <p>(R7.11.28受付回答書要旨及び電話による回答)</p> <p>1 管理方式<br/>全委託管理</p> <p>2 管理形態<br/>管理員 無<br/>管理室 無</p> <p>3 大規模修繕計画の有無<br/>無。令和4年8月頃実施済み</p> <p>4 負担決議された工事負担金の有無<br/>無</p> <p>5 耐震性能診断の受検の有無<br/>無</p> <p>6 駐車場<br/>有(月額5,000円)<br/>申し込めば使用できる</p> <p>7 ペット飼育<br/>可(大型犬や特定動物は禁止。詳細は、プレジデント北方ペットの飼育に関する使用細則を参照)</p> <p>8 規約共用部分<br/>無</p> <p>9 滞納管理費には、一部入金分が含まれています。</p> <p>10 水道代は、現金で支払われているため、滞納はありません。</p> <p>11 相手方は、令和3年9月から駐車場を使用していません。</p> <p>12 駐車場は、敷地権土地(符号1)の他に、地番117番1及び同143番2の各土地並びに同119番土地の一部を利用しています。なお、これらの土地は管理組合が所有者から賃借しているため、その地代は区分所有者から徴収している管理費により支払われています。</p> |

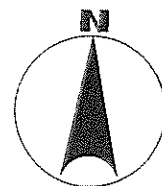
執行官の意見

- 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  
特段の損傷は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

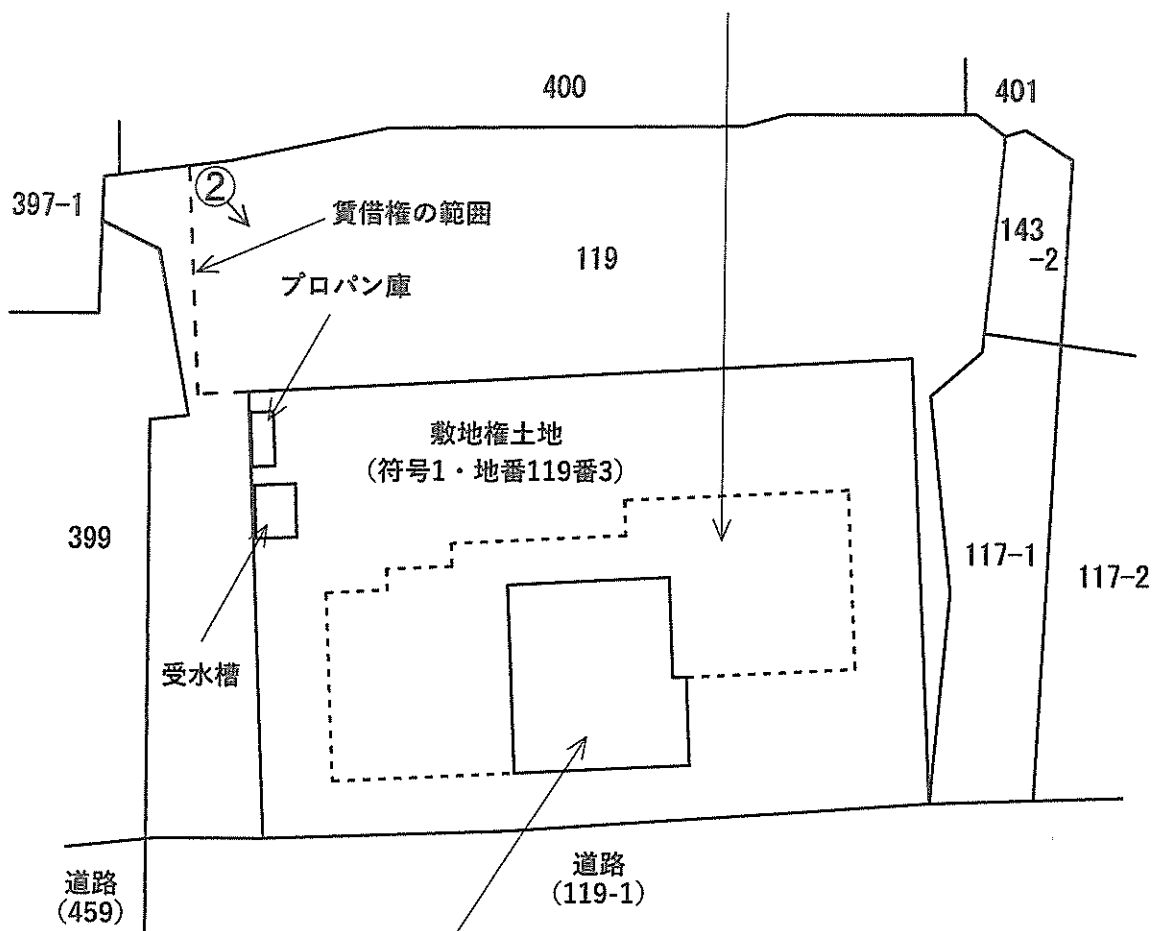
| 調 査 の 経 過   |             |  |
|---|-------------|--|
| 調 査 の 日 時   | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                            |
| R7年10月28日(火)<br>16:00 - 16:10   | 名古屋法務局一宮支局  | 登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請                   |
| R7年10月29日(水)<br>10:10 - 10:20   | 目的物件所在地     | 物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函 |
| R7年10月31日(金)<br>: - :   | (郵便)        | 管理会社に対し管理費等照会                          |
| R7年11月 5日(水)<br>: - :   | (郵便)        | 現況調査日連絡書送付                             |
| R7年11月18日(火)<br>11:30 - 11:40   | 一宮市役所       | 住民票交付申請                                |
| R7年11月18日(火)<br>13:00 - 13:25   | 目的物件所在地     | 立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、相手方立会・聴取          |
| R7年11月28日(金)<br>14:15 - 14:20   | (電話)        | 管理会社担当者から回答書の内容について聴取                  |
| (特記事項)  |             |  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月18日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> |             |  |

(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）



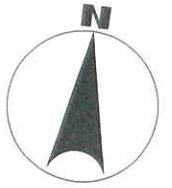
物件1建物を含む一棟の建物（破線部）  
（建物の名称：プレジデント北方）



物件1建物  
（家屋番号：村東119番3の11）  
建物の存する部分5階

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

物件1 建物を含む一棟の建物



① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観

物件1 建物を含む一棟の建物



② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ 洋室1  
(10 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室  
(11 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 24 号  
令和 7 年 10 月 31 日 受 理  
令和 7 年 11 月 18 日 現 地 調 査  
令和 7 年 12 月 19 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

國 島 章 民

## 第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額       |
|-----|-------------|
| 物件1 | 金3,010,000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

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  | 現況 |
|----|--|---|----|
| 1  | <p>所在<br/>建物の名称</p> <p>家屋番号<br/>建物の名称<br/>種類<br/>構造<br/>床面積</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地目<br/>地積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>[一棟の建物の表示]<br/>一宮市北方町曾根字村東 119番地3<br/>プレジデント北方</p> <p>[専有部分の建物の表示]<br/>村東 119番3の11<br/>502号<br/>居宅<br/>鉄筋コンクリート造1階建<br/>5階部分 67.51平方メートル</p> <p>[敷地権の目的たる土地の表示]<br/>1<br/>一宮市北方町曾根字村東119番3<br/>宅地<br/>661.16平方メートル</p> <p>[敷地権の表示]<br/>1<br/>所有権<br/>13万9064分の6751</p> | 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                                    | J R 東海道本線「木曾川」駅 北東方 道路距離約600m<br>(附属資料「位置図」参照)   |   |
| 付近の状況                                    | 市街化区域に隣接した戸建住宅を中心とする地域。南側は道路、緑道を挟んで市民病院となっている。   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化調整区域(※1)<br>—<br>60%<br>200%<br>—<br>都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 |
| 画地条件(規模・形状等)                             | 地積<br>形状<br>間口・奥行  | 661.16㎡<br>ほぼ長方形<br>間口 約31.0m、奥行 約21.2m                   |
| 接面道路の状況                                  | 南側幅員約6.7mの市道A296号線にほぼ等高で接面。建築基準法第42条の道路に該当。セットバックは不要。  |   |
| 土地の利用状況等                                 | 当該物件のマンション1棟及びプロパン庫(※2)の敷地に利用されている。敷地内に受水槽(工作物)が存する。   |   |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上水道<br>ガス配管<br>下水道   | あり<br>なし(引込可)<br>なし                                       |
| 土壌汚染の可能性の調査                              | 土壌汚染対策法の要措置区域等の指定は受けていない。受命物件が建設される以前の地歴は、過去の住宅地図(昭和41年、54年、平成5年)より染色工場の敷地と推定する。<br>最終的な判断には専門家による調査が必要となる。  |   |
| 特記事項                                     | <p>※1 本件敷地は市街化調整区域に存するため建物の建築等に当たっては原則として都市計画法上の許可が必要となる。本件は「既存宅地の確認」(第3143号平成6年11月28日)を受けている。建築許可等の詳細については一宮市建築指導課。</p> <p>※2 家屋番号：未登記<br/>種類：プロパン庫<br/>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br/>床面積：約2.5平方メートル</p> <p>※3 隣地の117番1、119番の一部、143番2(附属資料「配置図(概略)」参照)を、本件マンションの駐車場として一体で利用している。当該土地は所有者から管理組合が賃借し、管理費より地代を支払っているとのこと。</p> <p>※4 敷地前面道路は特定公共下水道が存するが、一般の利用には供されていない。詳細は一宮市給排水設備課。</p> |   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>※5 愛知県の地理情報システムである「マップあいち」によると昭和49年7月洪水、昭和51年9月洪水時の浸水被害の記録が存する。洪水ハザードマップの浸水が想定される範囲3.0m～5.0m未満の区域となっている。</p> |
|--|---|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| マンション名                  | プレジデント北方  |  |
| 建物の用途                   | 住居（総戸数19戸）  |  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数  | 平成7年9月22日新築<br>約30年<br>約10年                                      |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造7階建  |  |
| 仕様                      | 屋根<br>外壁<br>その他   | 陸屋根<br>吹付タイル、タイル貼り<br>標準的仕様                                      |
| 設備等                     | エレベーター<br>駐車場<br><br>集会所<br>その他   | あり 1基<br>あり 申し込めば使用できる。（月5,000円／台）。<br>なし<br>オートロック              |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施工  | 普通<br>普通   |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態  | あり<br>名称：プレジデント北方管理組合<br>法人格：なし<br>委託<br>（株）イエスマン<br>管理室なし、管理員なし |
| 管理の状況                   | 普通  |  |
| 特記事項                    | <p>1 修繕積立金（令和7年10月31日現在）21,373,082円。<br/>2 大規模修繕の予定なし、令和4年8月頃実施済み。決議された負担金なし。<br/>3 ペット飼育可（大型犬や特定動物は禁止）。<br/>4 パンフレット記載の延べ床面積の敷地面積に対する割合は255%程度であり、現行の指定容積率200%を超過している。また専有面積の合計も敷地に対し221%であることから、既存不適格建築物の可能性が高く、建替の際に床面積が減少する可能性が存する。</p> |  |

(2) 専有部分の概要

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 構造         | 鉄筋コンクリート造1階建  |   |
| 位置         | 5階(502号室) 中間住戸(※1)<br>主要開口部の方位：南向き  |   |
| 現況床面積      | 67.51㎡ (登記面積)   |   |
| 間取り        | 3LDK (附属資料「建物間取図(概略)」の通り※2)<br>バルコニー 南向～東向 1カ所 合計18.43㎡ (カタログ記載数量)  |   |
| 仕様         | 天井<br>床<br>内壁<br>設備<br>その他  | クロス、数目天井、合板 外<br>フローリング、畳 外<br>クロス 外<br>電気、プロパンガス、給排水 等<br>食器洗浄機  |
| 保守管理の状況    | やや優る<br>経年と比較して良好な状態にある。特段の不具合は見受けられなかった。(※3)   |   |
| 管理費等       | 管理費<br>修繕積立金<br><br>滞納額<br><br>その他  | 9,000円(月額)<br>12,600円(月額)<br><br>有り(令和7年11月5日現在 3,561,123円)<br>管理費 814,127円<br>修繕積立金 1,146,600円<br>小計 1,960,727円<br><br>駐車場使用料 200,000円<br>遅延損害金 1,400,396円<br><br>特になし |
| 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 中間住戸であるが、雁行型のため角部分が存する。<br>※2 洋室1は現況利用の状況から洋室としたが、建築基準法における居室ではないため、サービスルームとして販売されていることに注意が必要である。<br>※3 平成19年の購入時にクロス交換、5年くらい前に給湯機を交換、3年くらいにキッチンと洗濯機用の蛇口を交換したとのこと。<br>※4 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用の可能性が存することに留意する必要がある。 |   |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 270,000          | 67.51         | 0.22     | 4,010,000         |

特に特記ない場合、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

$$\cdot \text{現価率} = [ \text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}10\text{年} + \text{経過年数}30\text{年}) \} ] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) \approx 0.22$$

#### (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/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積 (㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-------------------|-----------|-------------|-----------|-------------------------|------------------------|
| 43,700            | 0.95      | 661.16      | 0.95      | $\frac{6,751}{139,064}$ | 1,270,000              |

ア 標準画地価格（基準地価格からの比準）

地価調査 一宮(県) - 7

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 43,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：地価調査の価格時点(R7.7.1)から評価日(R7.12.19)までの推定変動率である。

◇標準化補正： 特になし

◇地域格差： 街路条件0.98 × 交通接近条件0.97 × 環境条件1.03 ≈ 0.98

イ 個別格差： 方位1.05 × 規模0.90 ≈ 0.95

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のうえ、減価率を5%と評価

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)<br>ア | 敷地権価格 (円)<br>イ | 個別格差<br>ウ | 積算価格 (円)<br>(ア+イ)×ウ |
|---------------|----------------|-----------|---------------------|
| 4,010,000     | 1,270,000      | 1.12      | 5,910,000           |

ウ 個別格差：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{所在階：5階} & & \text{位置：南向中間部屋} & & \text{維持管理：やや優る} & & \\ \text{階層補正 } 1.02 & \times & \text{位置補正 } 1.00 & \times & \text{その他補正 } 1.10 & \approx & 1.12 \end{array}$$

## 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(対象一棟内又は一宮市内))

A 令和7年1月 113,000 円/㎡ (平成7年9月建築、専有面積約68㎡)

B 令和6年12月 115,000 円/㎡ (平成7年3月建築、専有面積約67㎡)

(比準表)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正            | 標準化<br>補正         | 地域品<br>等比較        | 建物品<br>等比較        | 試算価格<br>(千円未満四捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| A  | 113,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{102}$ | 108,000                     |
| B  | 115,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{105}$ | $\frac{100}{111}$ | $\frac{100}{100}$ | 99,000                      |

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<br>比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------------------------|-----------|------------------|----------------------|
| 104,000                    | 1.12      | 67.51            | 7,860,000            |

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ため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<br>ア | 正味復帰価格の現価       |              |                                 |            |                    | 収益価格<br>ア+カ          |
|---------------------|-----------------|--------------|---------------------------------|------------|--------------------|----------------------|
|                     | 4年目期首有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格<br>=イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利現価率<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ=カ  |                      |
| 698千円<br>(17.8%)    | 331千円           | 8.0%         | 4,013千円                         | 0.8050     | 3,230千円<br>(82.2%) | 3,930,000円<br>(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及び社会・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  | 48     | 48     | 48   | 48  |
|                       | 駐車場収入  | 0      | 0      | 0    | 0   |
|                       | その他収入  | 0      | 0      | 0    | 0   |
|                       | 可能総収益  | 864    | 864    | 848  | 848 |
|                       | 空室損失   | 86     | 86     | 85   | 85  |
|                       | 貸倒損失   | 26     | 26     | 25   | 25  |
|                       | 有効総収益  | 752    | 752    | 738  | 738 |
| イ 総費用                 | 維持管理費  | 108    | 108    | 108  | 108 |
|                       | 修繕費    | 41     | 41     | 41   | 41  |
|                       | 公租公課   | 67     | 67     | 67   | 67  |
|                       | 損害保険料  | 18     | 18     | 18   | 18  |
|                       | その他費用  | 23     | 23     | 22   | 22  |
|                       | 運営支出合計 | 257    | 257    | 256  | 256 |
|                       | 資本的支出  | 351    | 151    | 151  | 151 |
|                       | 総費用合計  | 608    | 408    | 407  | 407 |
| ウ 経費率(運営支出/有効総収益) (%) | 34.2   | 34.2   | 34.7   | 34.7 |     |
| エ 有効純収益               | 144    | 344    | 331    | 331  |     |
| 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            | 134    | 298    | 266    |      |     |

※ 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と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|         | 占有減価修正前<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア－イ |
|---------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| ①積算価格   | 5,910,000                 | 0                  | 5,910,000          |
| ②比準価格   | 7,860,000                 | 0                  | 7,860,000          |
| ③収益価格   | —                         |                    | 3,930,000          |
| ④調整後の価格 | 7,080,000                 |                    |                    |

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<br>価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の<br>控除<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------------|
| 7,080,000              | 0.90           | 0.80            | 0.59                      | —               | 3,010,000               |

イ 市場性修正： 駐車場の一部が賃借地であること、既存不適格建築物の可能性、土壌汚染の可能性が存することを考慮

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した。

オ その他の控除減価： 必要なし

## 第6 参考価格資料

### 基準地価格（一宮(県)－7）

所 在：一宮市北方町北方字狐塚郷116番1外  
価 格：42,800 円/㎡  
位 置：JR東海道本線「木曾川」駅の北東方道路距離約1.5km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：218 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：東側幅員4.6m市道に接面  
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上

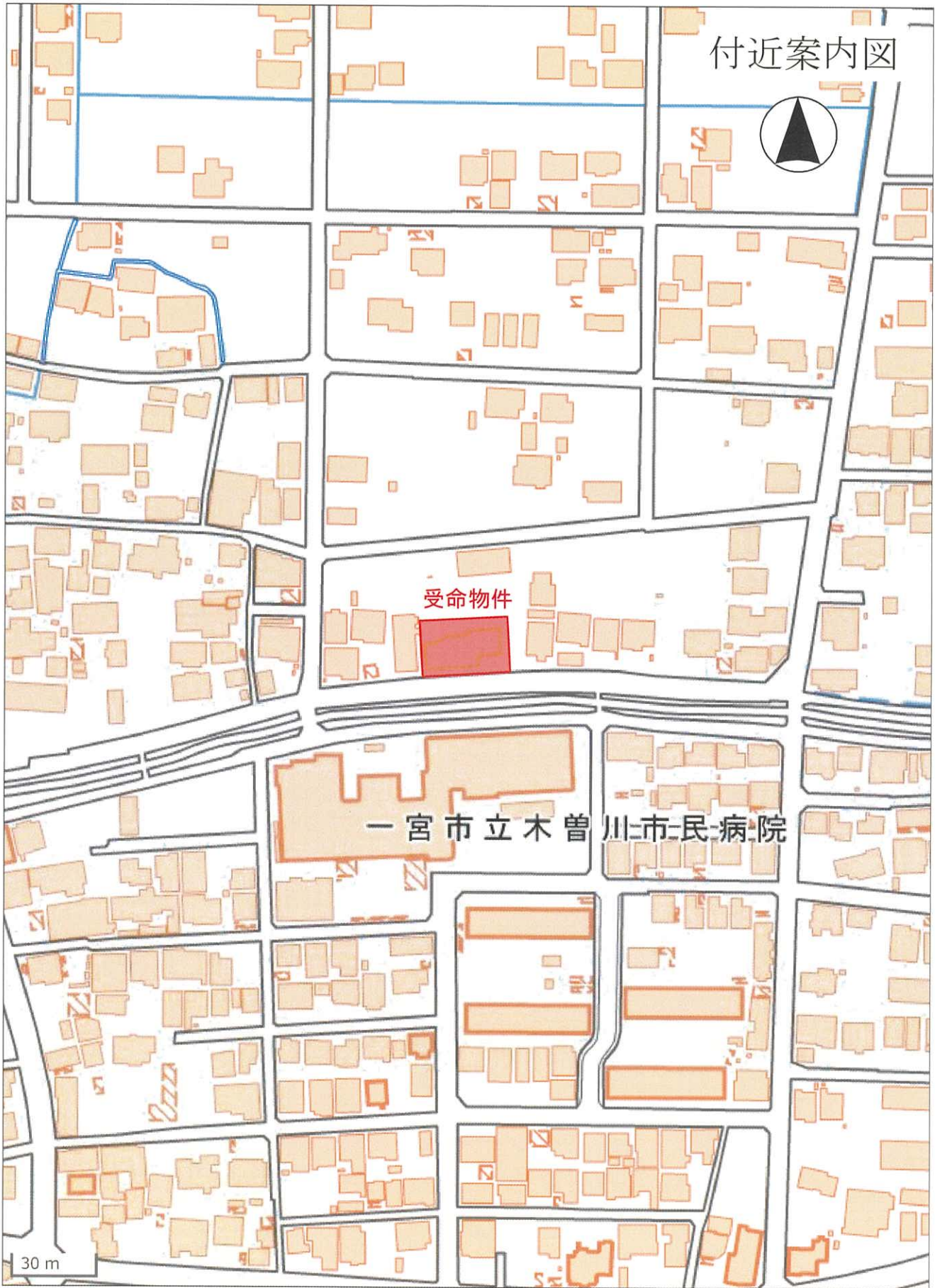
# 附属資料



各務原市飛地  
位置図



300 m



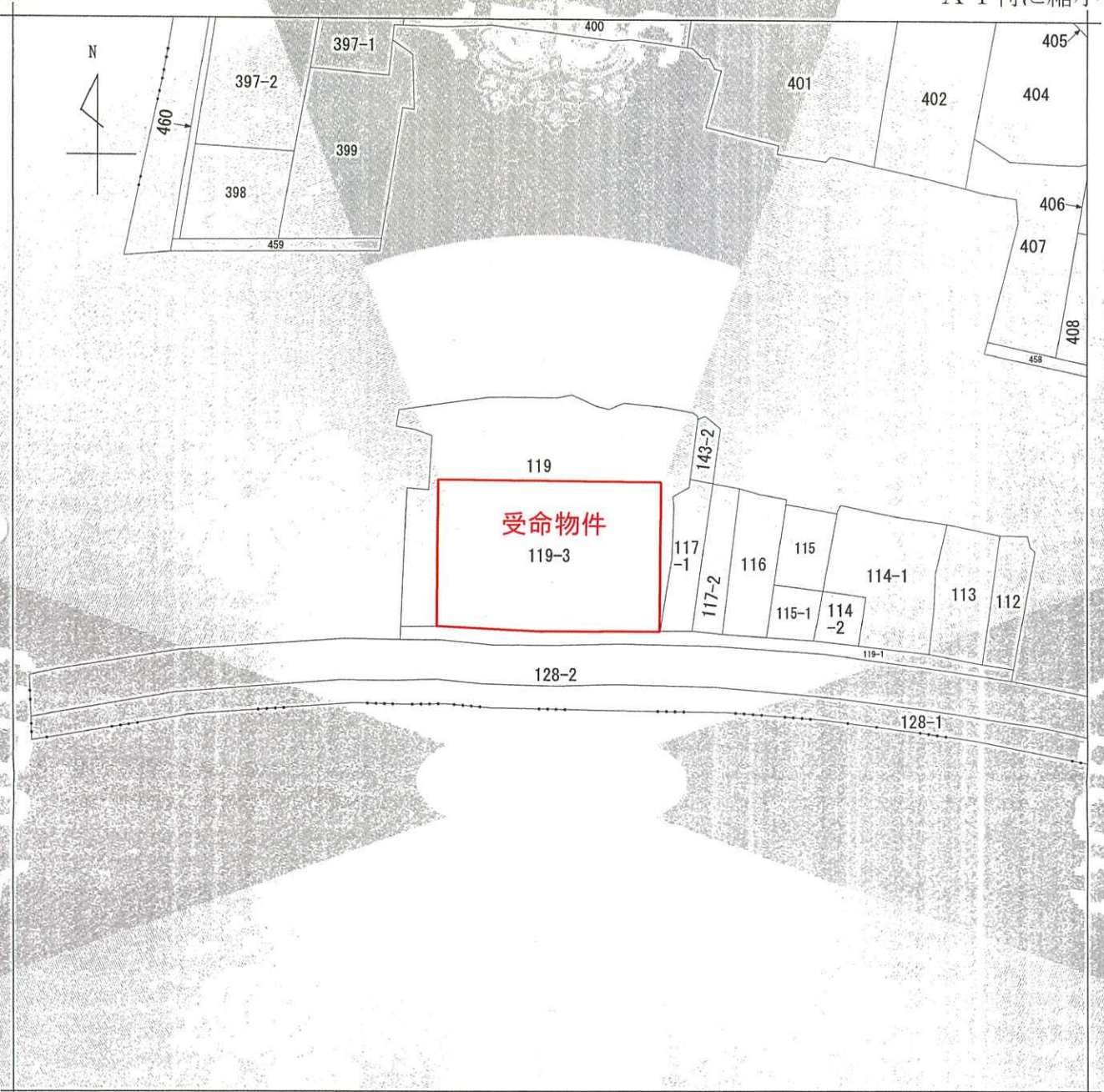
付近案内図



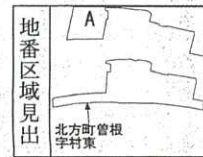
受命物件

一宮市立木曾川市民病院

30 m



(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 北方町曾根字村東

|       |       |             |    |           |    |          |      |           |
|-------|-------|-------------|----|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部分  | 所在    | 一宮市北方町曾根字村東 |    |           | 地番 | 119番3    |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分        | 乙二 | 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 |       |             |    | 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4月30日  
名古屋法務局

地図整理番号 : M66657

登記官

登記年月日：平成6年11月7日

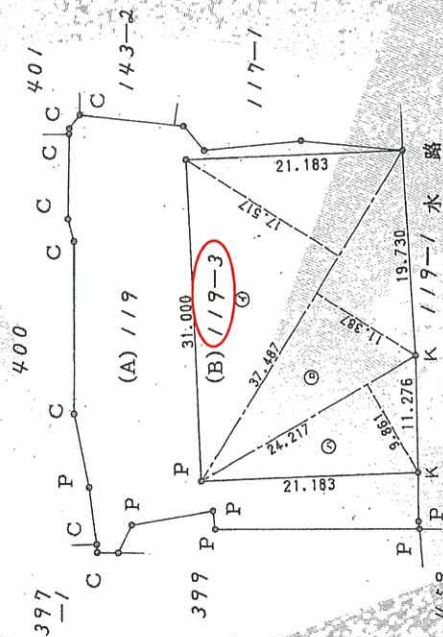
1111260

地積測量図

前 119 後・新

地番 119番3

土地の所在 一宮市北方町菅根字村東



C:コンクリート杭  
P:プラスチック杭  
K:刺ミ



単位メートル

縮尺 1/500

三斜求積表

| 地番        | 底辺     | 高さ     | 積                     |
|-----------|--------|--------|-----------------------|
| (B) 119-3 | 37.487 | 17.517 | 656.659779            |
| イ         | 37.487 | 11.387 | 426.864469            |
| ロ         | 24.217 | 9.861  | 238.803837            |
| ハ         |        | 塔面積    | 1322.328085           |
|           |        | 面積     | 661.1640425           |
|           |        | 地積     | 661.16 m <sup>2</sup> |

| 地番  | 公簿        | 合計          | 残地積                   |
|-----|-----------|-------------|-----------------------|
| 119 | 1232.2314 | 661.1640425 | 571.0673575           |
|     |           |             | 571.06 m <sup>2</sup> |

平成6年10月26日(作製)

(愛知県土地家屋調査士会 専用紙)

作製者

申請人

(会員専用)

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。

平成26年1月14日

名古屋法務局一宮支局

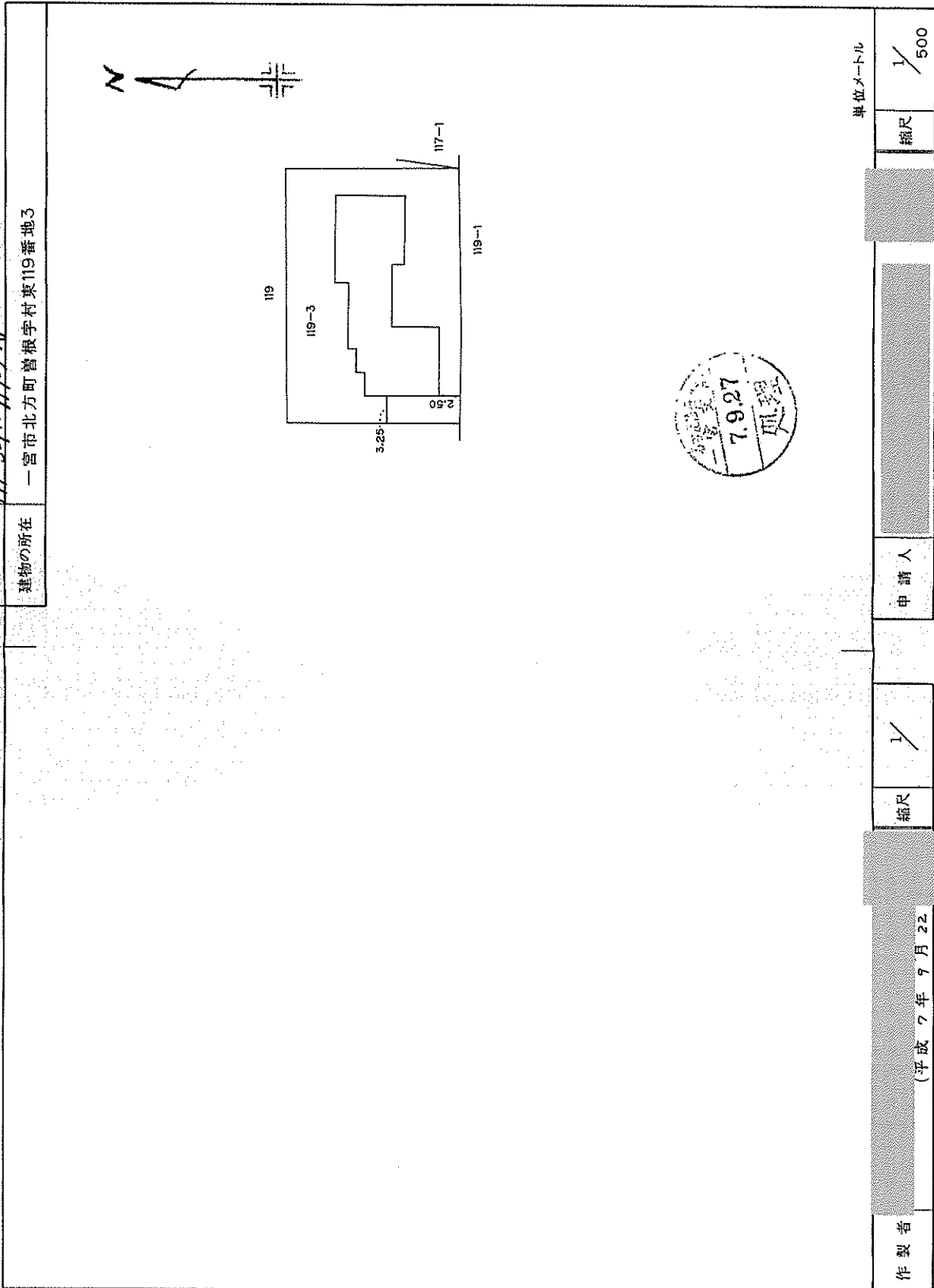
登記官

登記年月日：平成7年9月27日

2204387 各階平面図

一棟の建物図面

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 19-3-1~19-3-19    |
| 建物の所在 | 一宮市北方町善根字村東119番地3 |



|                  |             |    |       |     |        |
|------------------|-------------|----|-------|-----|--------|
| 作製者              | (平成7年9月22日) | 縮尺 | 1/500 | 申請人 | 単位メートル |
| (愛知原土地家屋調査士会 用紙) |             |    |       |     |        |

(会員専用)

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 審査)

令和7年11月13日 名古屋法務局

登記官

登記年月日：平成7年9月27日

2204400

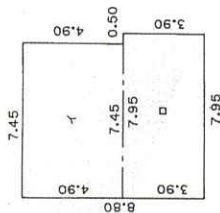
各階平面図

建築物

縮尺 1/500

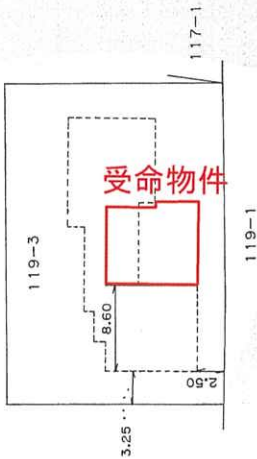
家屋番号 村東119番3の11

建物の所在 一宮市北方町曾根字村東119番地3



求積表  
 ① 4.90 × 7.45 = 36.5050  
 ② 3.90 × 7.95 = 31.0050  
 計 67.5100  
 床面積 67.51㎡

建物の存する部分 5階



(会員専用)

作製者

(平成7年9月22日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

単位メートル

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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11月13日 名古屋法務局

登記官

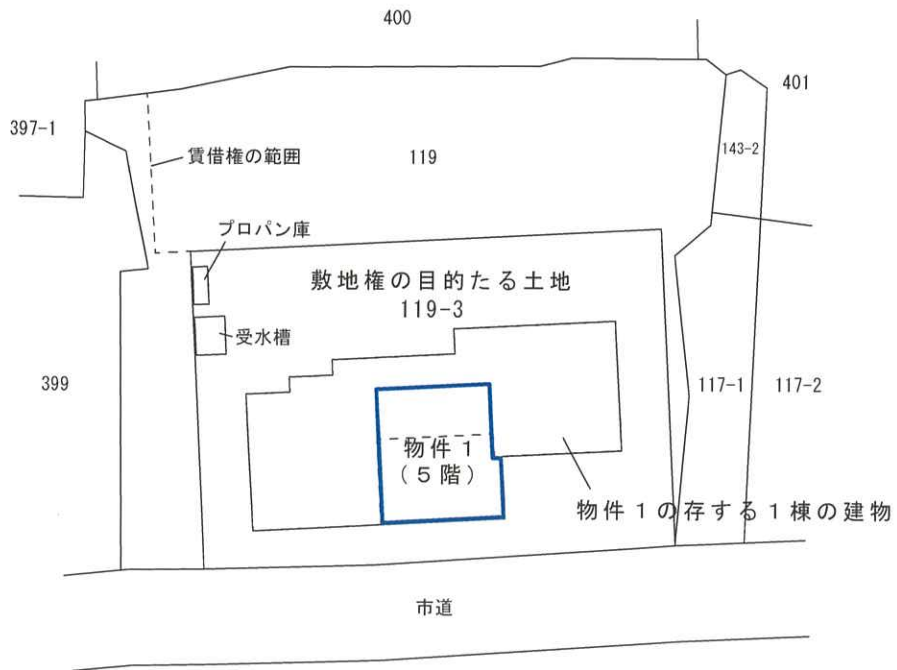
(2/4)

請求番号：9-1

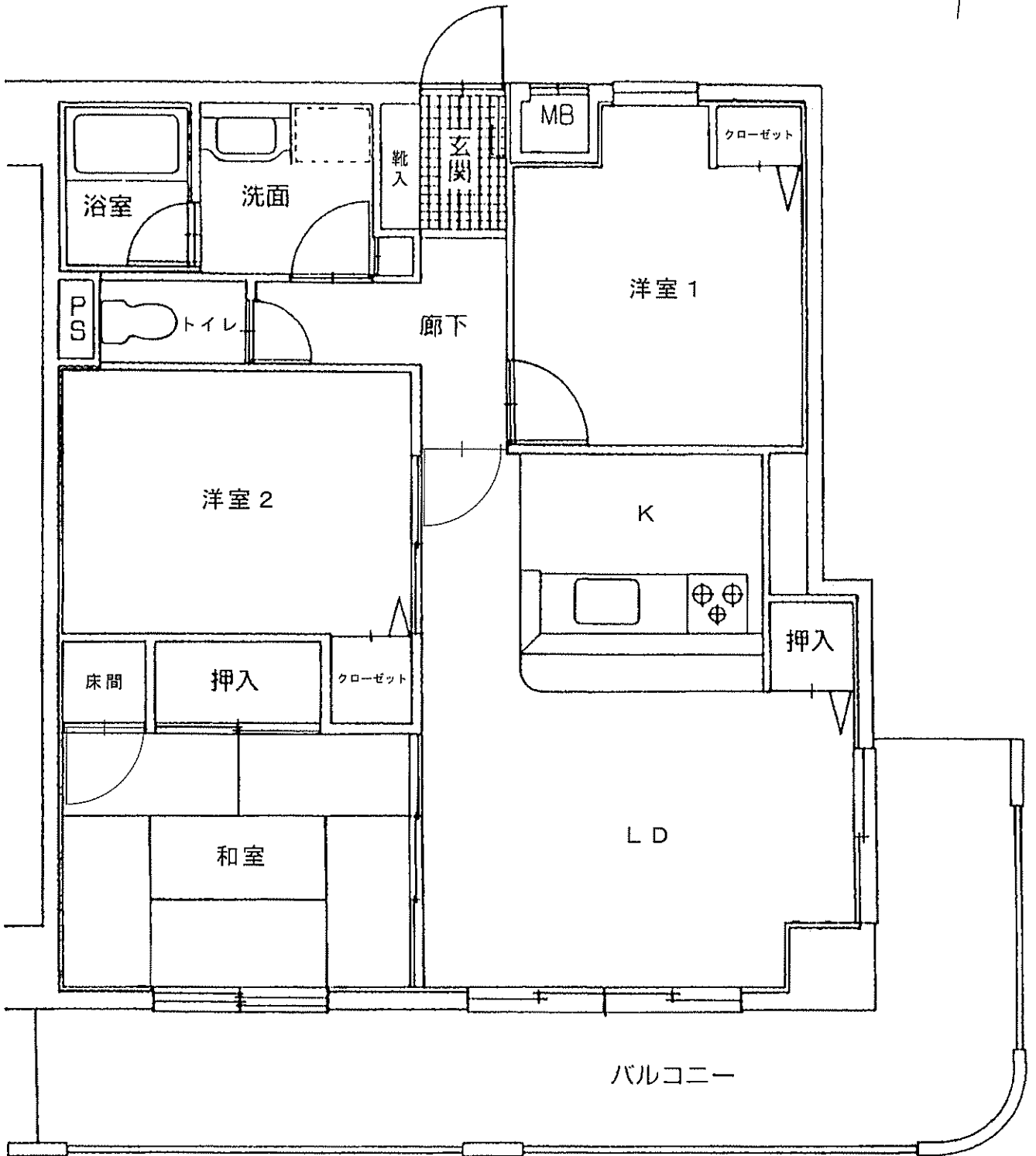
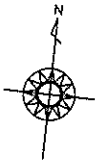




# 配置図（概略）



# 建物間取図（概略）



# 現況写真



写真①



写真②