

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,630,000 9,304,000		2,326,000	96,495	22,754
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩倉市中央町二丁目 2 番地

建物の名称 プリンسハイツ岩倉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町二丁目 2 番の 8 0 3

建物の名称 8 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 8 7 . 9 2 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 岩倉市中央町二丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 1 1 4 2 . 0 0 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 2 0 万 6 5 6 8 分の 8 7 9 2



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 26 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 A 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 岩倉市中央町二丁目 2 番地

建物の名称 プリンスハイツ岩倉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町二丁目 2 番の 8 0 3

建物の名称 8 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 8 7 . 9 2 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 岩倉市中央町二丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 1 1 4 2 . 0 0 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 2 0 万 6 5 6 8 分の 8 7 9 2



令和 8 年(ケ)第 6 号

令和 8 年 4 月 14 日受理

令和 8 年 5 月 12 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 岩倉市中央町二丁目 2 番地

建物の名称 プリンسハイツ岩倉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町二丁目 2 番の 8 0 3

建物の名称 8 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 8 7 . 9 2 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 岩倉市中央町二丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 1 1 4 2 . 0 0 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 2 0 万 6 5 6 8 分の 8 7 9 2

共有者 持分 2 0 分の 3

共有者 持分 2 0 分の 1 7

(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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (A) ☐ 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8年4月23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	王子不動産株式会社 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)

(その他の事項用)

その他の事項

■管理費等の内訳	管理費	月額	11,040円
	修繕積立金	月額	13,790円
	町内会費	年額	2,400円

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	1 物件1建物には、私と妻が居住しています。 2 私が物件1建物を使用することに関し、相共有者で私の兄であるBとの間で何らの取り決めもしていません。また、元相共有者である私の亡母との間でも何らの取り決めもしていません。 3 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、5年くらい前に約35万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。 4 物件1建物内で、ペットは飼っていません。 (R8.4.23付け回答書要旨及び電話による回答)
■ 管理会社担当者	1 管理方式 全委託管理 2 管理形態 管理員 有(巡回) 管理室 無 3 大規模修繕計画の有無 令和8年1～4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4,000～7,000円) 申し込めば使用できる(ただし、機械式駐車場下段3台分(月額4,000円)に限る) 7 ペット飼育 不可 8 規約共用部分 無 9 管理規約に記載されている組合費と電波障害積立金は、現在は徴収されていません。また、修繕積立基金は、分譲時の所有者が一時金として支払うものであるため、その後に譲り受けた者がこれを負担する必要はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

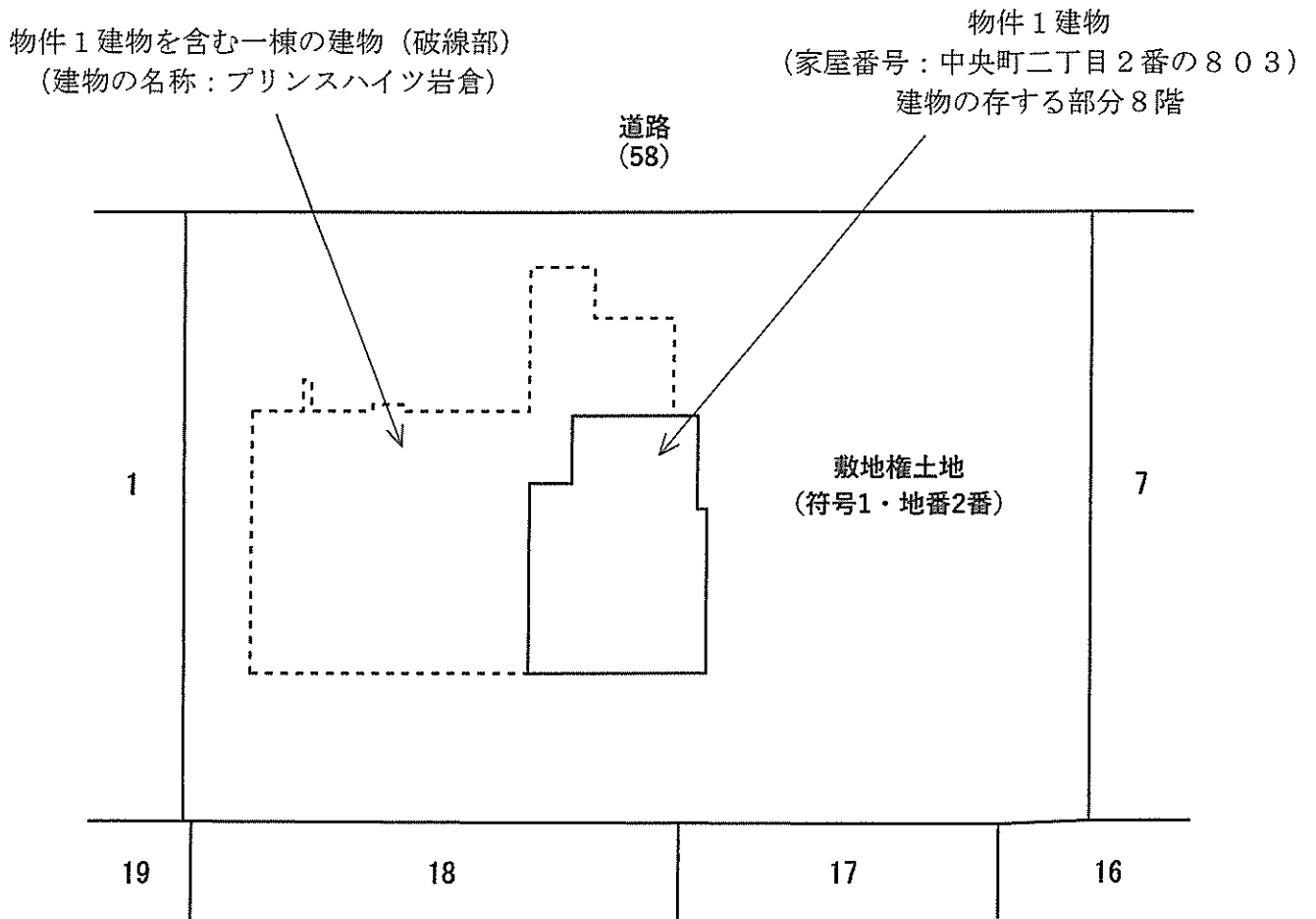
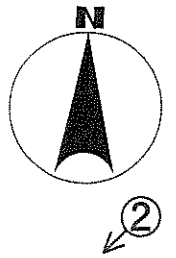
執行官の意見

- 1 物件1建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物の現況等について
リビングの壁面に損傷が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。なお、洋室3のクローゼットの扉が取り外されている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 4月15日(水) 12:05 - 12:15	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
R8年 4月15日(水) 14:35 - 14:45	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
R8年 4月16日(木) : - :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R8年 4月21日(火) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R8年 5月 1日(金) 10:00 - 10:45	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A立会・聴取
R8年 5月 7日(木) 9:30 - 9:35	(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() : - :		
(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

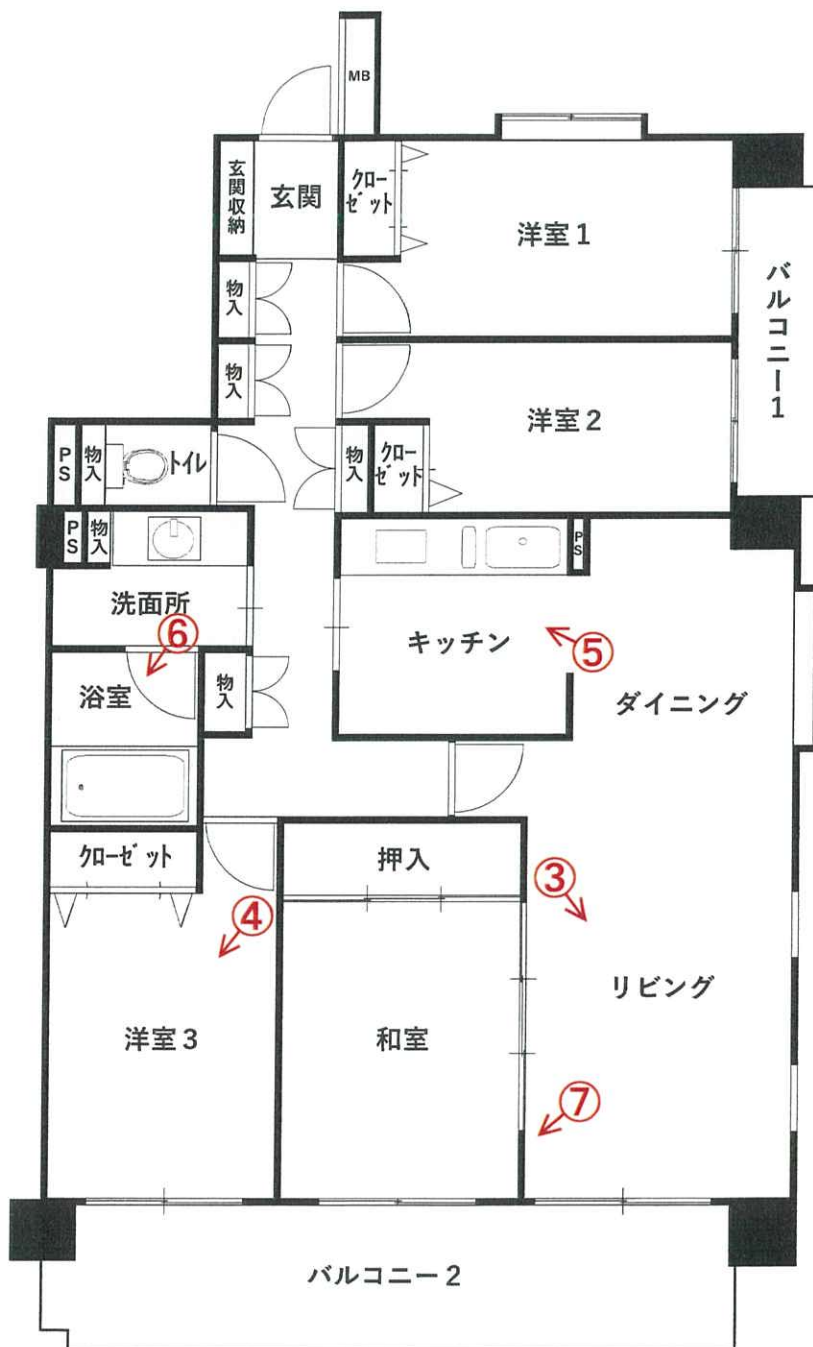
土地建物位置関係図（概略）



①

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



⑤ キッチン



⑥ 浴室



⑦ 壁面の損傷状況（リビング）

令和 8 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 4 月 16 日 受 理
令和 8 年 5 月 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 29 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 11,630,000 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) 岩倉市中央町二丁目2番地 プリンスハイツ岩倉 (専有部分の建物の表示) 中央町二丁目2番の803 803 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 87.92㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 岩倉市中央町二丁目2番 宅地 1,142.00㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 20万6568分の8792	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」駅の西方・道路距離約630m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所等が見られる地域	
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 その他規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 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	1,142.00㎡ ほぼ長方形 間口：約41m 奥行：約28m
接面道路の状況	北側約16mの舗装県道(県道岩倉西停車場線)にほぼ等高に接面する(建築基準法第42条1項1号の道路)。	
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
土壌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年時は未利用地と思われるが位置の特定が困難であった。昭和59年時は農地又は未利用地、平成8年時はマンションと推定される。土壌汚染のリスクは不明であるため、調査機関による土壌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。 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。これらの詳細及びその他の建築規制等は岩倉市都市整備課、維持管理課、上下水道課等にて必ず買受前に確認を要する。 3. 受水槽が見られた。駐車場は平面のほか機械式も見られた。 4. 一宮市建設事務所によると、排水は西方の市管理の水路でなされており、配管の敷設等による占用許可(毎年、管理組合から費用負担あり)が見られるとの回答を得た。これらの詳細は一宮建設事務所維持管理課及び管理会社にて必ず買受前に確認を要する。また、岩倉市では占用許可は確認できず、内容等は岩倉市維持管理課にて必ず買受前に確認を要する。 5. 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	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0.5～3m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	プリンスハイツ岩倉		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 27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8年1月23日	新築
	経過年数	約30年	
	経済的残存耐用年数	約15年	
構造	鉄筋コンクリート造10階建		
仕様	屋根 外壁 その他	スレート等 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 (1基) あり (敷地内) …申し込めば使用できる。 なし オートロック等	
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 (プリンスハイツ岩倉管理組合) 法人格…無 委託 王子不動産株式会社 管理室…無 管理員…巡回	
管理の状況	普通		
特記事項	1. 積立金(令和8年4月23日現在) : 44,518,672円 2. 大規模修繕計画: 令和8年実施済み 3. 負担決議された工事負担金の有無: 無 4. 耐震性能診断の受検の有無: 無 5. 管理会社によるとペット飼育は不可、駐車場は月4,000~7,000円/台である。なお、機械式の下段に空きがあるとのことである。これらの詳細は必ず買受前に管理会社に確認を要する。 6. その他、管理会社、管理組合の取り決め等の詳細は現調調査報告書等を参照のこと。 7. 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	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8階 (803号室) 角住戸 主要開口部の方位： 南向
現 況 床 面 積	87.92㎡ (登記面積)
間 取 り	4LDK バルコニー…有 (約 16.40 ㎡) ※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 クロス等 設 備 電気、給排水衛生設備、都市ガス等 そ の 他 特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 11,040円(月額) 修 繕 積 立 金 13,790円(月額) 町 内 会 費 2,400円(月額) 滞 納 額 なし あり (令和8年4月23日 現在) 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. リビングで壁の破損が見られた。 2. 洋室3の収納で扉が取り外されカーテンとなっていた。扉は確認できず存否は不明とのことである。 3. その他、全体的にキズ、汚れ等が見られた。

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
267,000	87.92	0.29	6,810,000

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

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 45 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) \approx 0.29$$

(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
126,000	0.93	1,142.00	0.95	8,792 / 206,568	5,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岩倉5-1

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

$$124,000\text{円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 \approx 126,000\text{円/㎡}$$

(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：特になし

◇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：規模0.93

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
6,810,000	5,410,000	1.09	13,320,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.04 × 位置補正 1.05 × その他補正 1.00 ≒ 1.09

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・売価価格水準]：

{類似構造・同種・同年代(岩倉市の事例を採用)}

A 令和6年10月 191,000円/㎡ (平成13年5月建築、専有面積 83.40㎡)

B 令和6年3月 218,000円/㎡ (平成11年2月建築、専有面積 88.99㎡)

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	191,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	180,000
B	218,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{103}$	210,000

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
195,000	1.09	87.92	18,690,000

※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	
1,057千円 (17.0%)	690千円	10.0%	6,693千円	0.77218	5,168千円 (83.0%)	6,230千円 (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	1,356	1,356	1,329	1,329
	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	1,416	1,416	1,389	1,389
	⑤空室損失	142	142	139	139
	⑥貸倒損失	42	42	42	42
	有効総収益	1,232	1,232	1,208	1,208
イ 総費用	⑦維持管理費	132	132	132	132
	⑧修繕費	41	41	41	41
	⑨公租公課	120	120	120	120
	⑩損害保険料	23	23	23	23
	⑪その他費用	37	37	37	37
	運営支出合計	353	353	353	353
	⑫資本的支出	963	165	165	165
	総費用合計	1,316	518	518	518
ウ 経費率(運営支出／有効総収益)(%)		28.7	28.7	29.2	29.2
エ 有効純収益 アーイ		-84	714	690	690
オ 複利現価率(割引率 9.0%)		0.91743	0.84168	0.77218	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-77	601	533	

※ 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9%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－イ
①積算価格	13,320,000	0	13,320,000
②比準価格	18,690,000	0	18,690,000
③収益価格	－		6,230,000
④調整後の価格	15,300,000		

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×エーオ
15,300,000	0.95	0.80	1.00	－	11,630,000

イ 市場性修正：維持管理の状態及び第4.1.2の特記事項を考慮した。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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5-1 ）
所在：岩倉市新柳町3丁目61番
価格：124,000円／㎡
位置：名鉄犬山線「岩倉」駅の西方・道路距離約750m
価格時点：令和7年7月1日
地積：309㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路：南側16m県道
用途指定等：市街化区域・近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)
準防火地域
地域の概要：店舗、共同住宅、遊戯場のほかに駐車場も多く見られる
路線商業地域

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 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真



付 近 案 内 図

新柳町三丁目

新柳町二丁目

江南警察署岩倉幹

中央町三丁目

中央町二丁目



30 m

出典：国土地理院



-27339.681 (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。

地番 区域見出	中央町2丁目
------------	--------

請 求 部 分	所 在 岩倉市中央町二丁目				地 番 2番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 は 番 号 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。

令和8年1月16日
名古屋法務局一宮支局
登記官

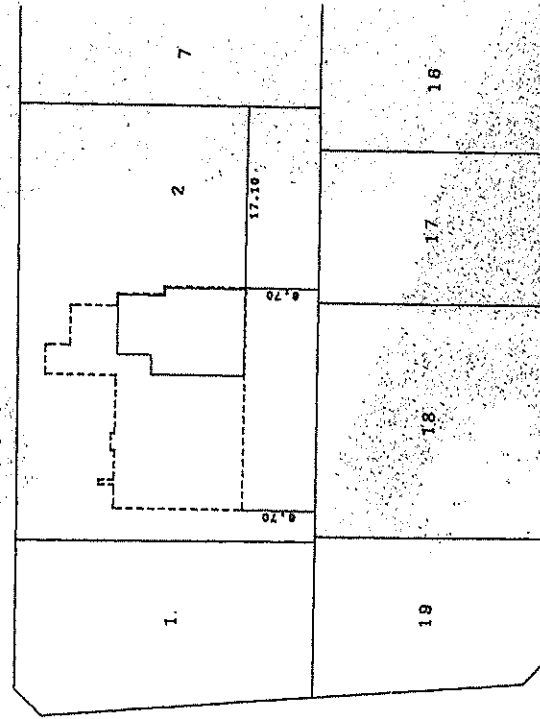
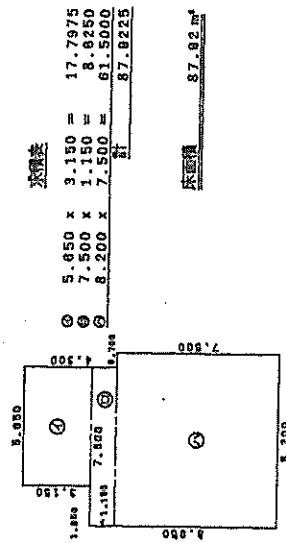
面
圖
物
建

中央研究院 2-803

岩倉市中央町二丁目2番地

区分した建物 建物番号 803

58



建築物の存する部分 8 階

8-23-69

人
類
學

15/250

編入

(愛知県土地家屋調査士会紙)

500

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8年1月16日 名古屋法務局一宮支局

令和8年1月16日

名古圖表繪局 | 宮文局

製品名

登記年月日：平成8年2月28日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年1月16日 名古屋地籍局一宮支局 登記官

登記官

8501950 各階平面図

図 別紙(おひ)

名 階 面 図 番 1/2

登録番号

中央区二丁目2番地

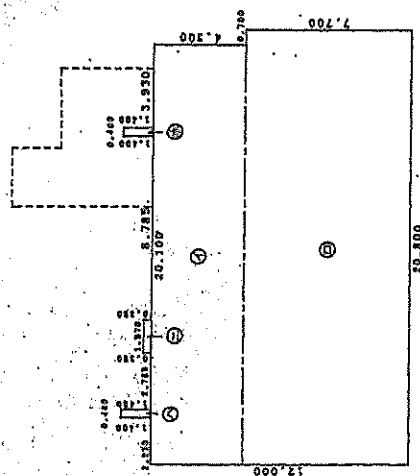
建物の所在

岩倉市中央町二丁目2番地

2階～9階 (全階同型)

1階

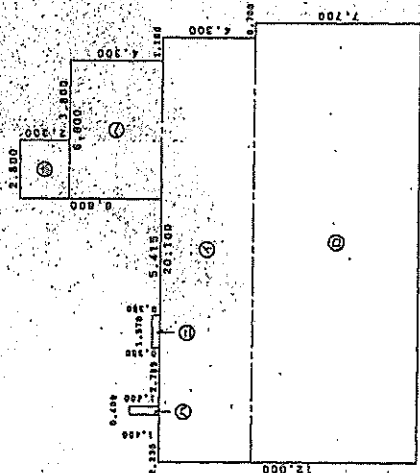
一棟の建物



床面積

①	20.100 x 4.300	=	86.4300
②	20.800 x 7.700	=	160.1600
③	0.400 x 1.400	=	0.5600
④	1.570 x 0.950	=	0.5495
⑤	0.400 x 1.400	=	0.5600
計			248.2595

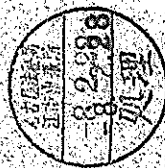
床面積 248.25 m²



床面積

①	20.100 x 4.300	=	86.4300
②	20.800 x 7.700	=	160.1600
③	0.400 x 1.400	=	0.5600
④	1.570 x 0.950	=	0.5495
⑤	0.400 x 1.400	=	0.5600
計			248.2595

床面積 248.25 m²



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年2月28日

8501951

各階平面図

図面

図面

名

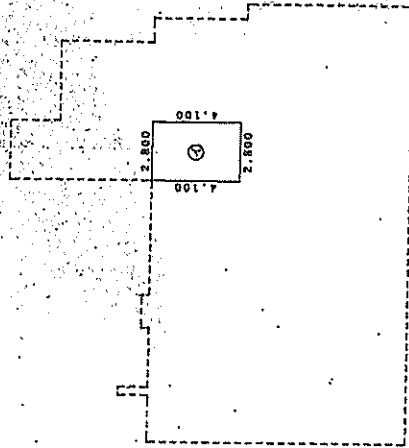
建

面

2/2

家屋番号	中地区二丁目2番地
建物の所在	岩倉市中央町二丁目2番地

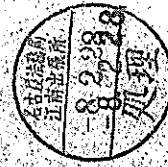
10階



面積

2,800 x 4,100 mm 11,480

床面積 11,480 m²



(全頁専使)

作業者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

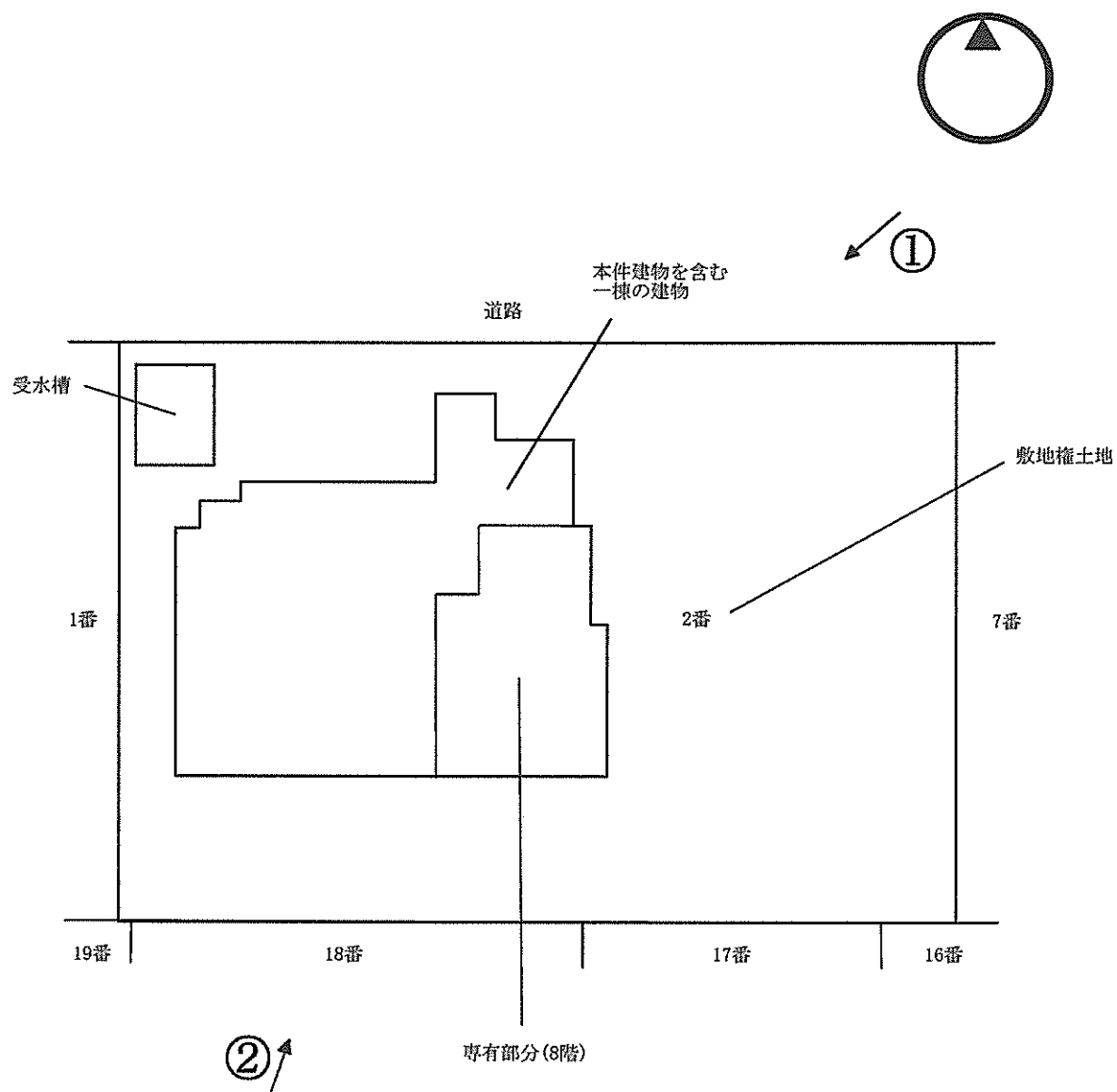
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月16日

名古屋地方法務局 第一支局

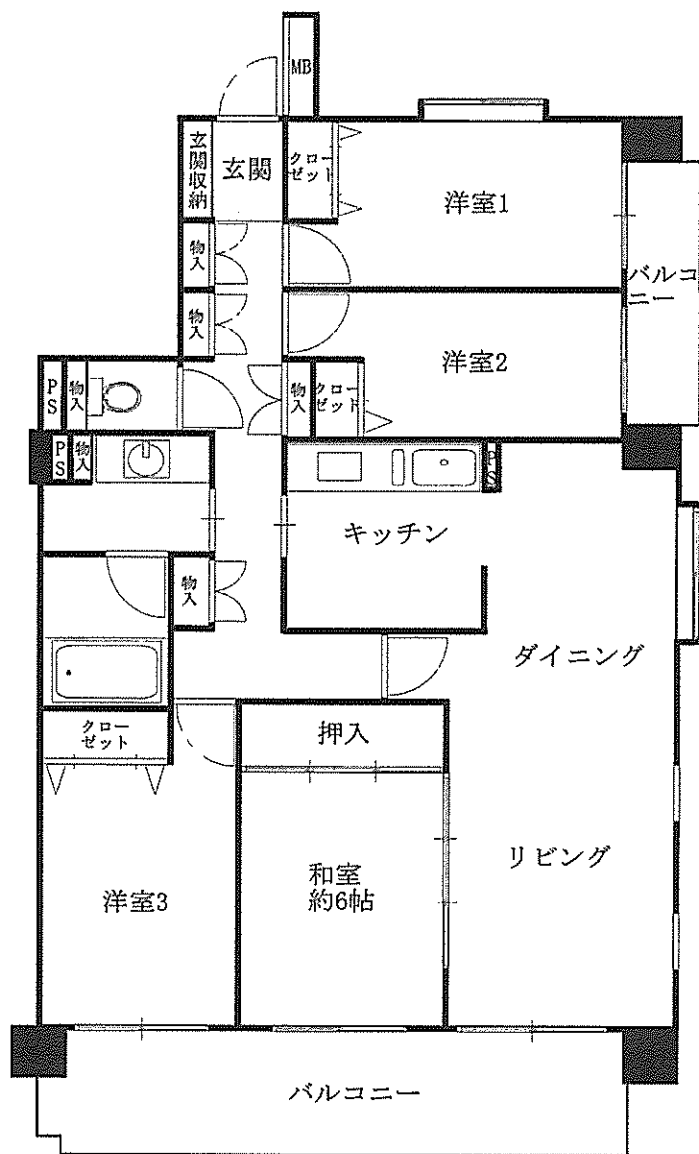
登記官

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