令和　７年（ヌ）第　　３５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
名古屋地方裁判所一宮支部執行係
裁判所書記官　横　井　里　香

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　午前　９時００分から 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１０時００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　９年　１月　６日　午前　９時５０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　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	380,000 304,000		76,000	18,687	4,335
備考	民事執行規則３０条の３第１項の規定により売却基準価額を変更する。				

令和　７年（ヌ）第　　３５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　一宮市大江三丁目　９番地７

建物の名称　　セザール一宮

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大江三丁目　９番７の２０１

建物の名称　　２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　１８．０１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　一宮市大江三丁目９番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６１．３８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　２０分の１

令和　7年（ヌ）第　　35号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月19日
名古屋地方裁判所一宮支部執行係
裁判所書記官　横　井　里　香

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】
ＲＥＨＭＡＮＩ　ＴＲＡＤＩＮＧ合同会社が占有している。同人の占有は差押え及び滞納処分による差押えに後れる。

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　７年（ヌ）第　　３５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　一宮市大江三丁目　９番地７

建物の名称　　セザール一宮

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大江三丁目　９番７の２０１

建物の名称　　２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　１８．０１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　一宮市大江三丁目９番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６１．３８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　２０分の１

令和 7 年(ヌ)第 35 号

令和 7 年10月 7 日受理

令和 7 年11月17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　　冨 田 勝 則

令和　７年（ヌ）第　　３５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　一宮市大江三丁目　９番地７

建物の名称　　セザール一宮

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大江三丁目　９番７の２０１

建物の名称　　２０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　１８．０１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　一宮市大江三丁目９番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６１．３８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　２０分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	一宮市大江三丁目９番７号	
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４枚目「その他の事項」のとおり	令和７年９月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある 計1,321,349円 内訳は４枚目「その他の事項」のとおり □不明
管理費等照会先	トーメン建物管理株式会社 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

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 ■ＲＥＨＭＡＮＩ　ＴＲＡＤＩＮＧ合同会社
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■株式会社ＭＯＪ代表者）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明
占有開始時期		令和７年１０月２７日ころ
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
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	■占有者 □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

■管理費等の内訳　管理費　月額　8,900円
修繕積立金　月額　8,200円
水道代　使用量に応じて２か月に１回徴収。基本料金は3,064円

■管理費等の滞納額の内訳

管理費	407,400円	（令和4年1月分～令和7年10月分）
修繕積立金	369,700円	（令和4年1月分～令和7年10月分）
水道代	62,453円	（令和4年1月分～令和7年9月分）
町内会費	3,500円	（令和4年分）
遅延損害金	280,340円	
司法書士報酬	197,956円	
合　計	1,321,349円	

※滞納管理費及び滞納修繕積立金には、一部入金分を含む
司法書士報酬とは、本件競売事件の前提となる訴訟に要した費用である

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■株式会社ＭＯＪ代表者	1　当社は、令和７年１０月１０日ころまで、物件１建物を事務所として使用していましたが、当社が使用している間は、当社以外の者が物件１建物を使用することはありませんでした。なお、現在誰が使用しているかは、私には分かりません。 2　物件１建物について、雨漏り等の不具合はなかったと思います。 3　物件１建物内で、ペットを飼ったことはありません。
■中部電力ミライズ株式会社情報照会受付センター担当者	1　物件１建物にかかる電気需給契約については、令和５年２月２１日にアイ・ビー・コンサルタンツ株式会社との間で締結され、同年１２月７日に事由不明により終了しています。
■管理会社担当者	（R7.10.21付け回答書要旨及び電話による回答） 1　管理方式 総合管理 2　管理形態 管理員　有（清掃のみ。毎週月曜日（12:00～13:30（90分）） 管理室　無 3　大規模修繕計画の有無 無 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 無 7　ペット飼育 不可（ただし、小型の水槽、鳥かご等で飼育する小鳥・熱帯魚・金魚等は可） 8　規約共用部分 有（ランドリースペース等）

（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

(1)　後記(2)ないし(5)により、２、３枚目のとおり認めた。

(2)　臨場時の占有状況は、次のとおりであった。

ア　初回臨場時（令和７年１０月９日）には、表札及び郵便受けに株式会社ＭＯＪ（以下「ＭＯＪ社」という。）の表示がされていた。

イ　立入調査時（同月２７日）には、表札及び郵便受けの表示がＲＥＨＭＡＮＩ　ＴＲＡＤＩＮＧ合同会社（以下「レヘマニ社」という。）に変更されていたが、建物内には、レヘマニ社の他に、債務者、ＭＯＪ社及びアイ・ビー・コンサルタンツ株式会社（以下「アイ・ビー社」という。）宛の郵便物や請求書等の書類も存在していた。ただし、債務者及びアイ・ビー社宛の書類については、その作成日付が令和５年９月ころまでのものであった。

(3)　占有者については、関係人の陳述及び上記(2)イにより、債務者、ＭＯＪ社及びアイ・ビー社の占有が認められなかったことから、レヘマニ社と認定した。

(4)　レヘマニ社の占有権原については、債務者及びレヘマニ社の陳述が得られなかったこと、建物内には賃貸借契約書等の占有権原を明らかにする書類が見当たらなかったことから、不明とした。

(5)　レヘマニ社による占有開始時期については、関係人の陳述及び上記(2)イにより、遅くとも令和７年１０月２７日ころには占有を開始していることが認められたことから、同日ころと認定した。

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。

3　その他

債務者、レヘマニ社及びアイ・ビー社に対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

（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
R7年10月 8日(水) 14:30 ― 14:40	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10月 9日(木) 8:55 ― 9:05	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 9日(木) : ― :	（郵便）	管理会社に対し管理費等照会、中部電力ミライズ株式会社情報照会受付センターに対し契約状況等照会
R7年10月10日(金) : ― :	（郵便）	債務者に対し現況調査日連絡及び照会書送付
R7年10月27日(月) 9:30 ― 9:50	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行
R7年10月27日(月) 15:00 ― 15:10	名古屋法務局一宮支局	履歴事項全部証明書交付申請
R7年10月27日(月) : ― :	（郵便）	レヘマニ社に対し照会書送付

（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７年１０月２７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

（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
R7年10月29日(水) 9:00 ― 9:00	一宮市丹陽町	ＭＯＪ社に対し事務連絡文書投函
R7年10月31日(金) 11:50 ― 11:55	(電話)	ＭＯＪ社代表者から占有関係について聴取
R7年10月31日(金) : ― :	(郵便)	アイ・ビー社及び債務者に対し照会書送付
R7年11月13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( ) : ― :		
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

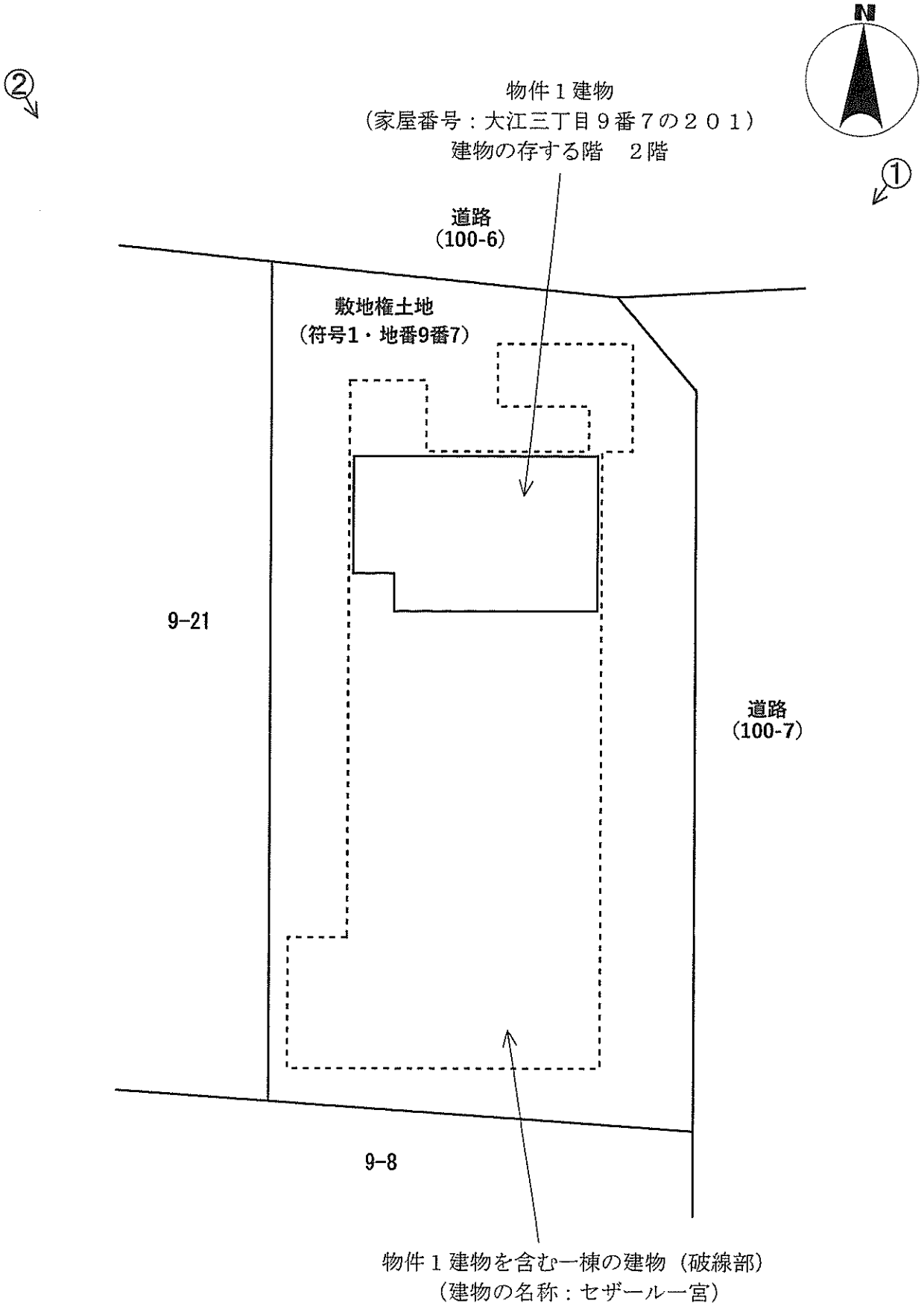
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 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。

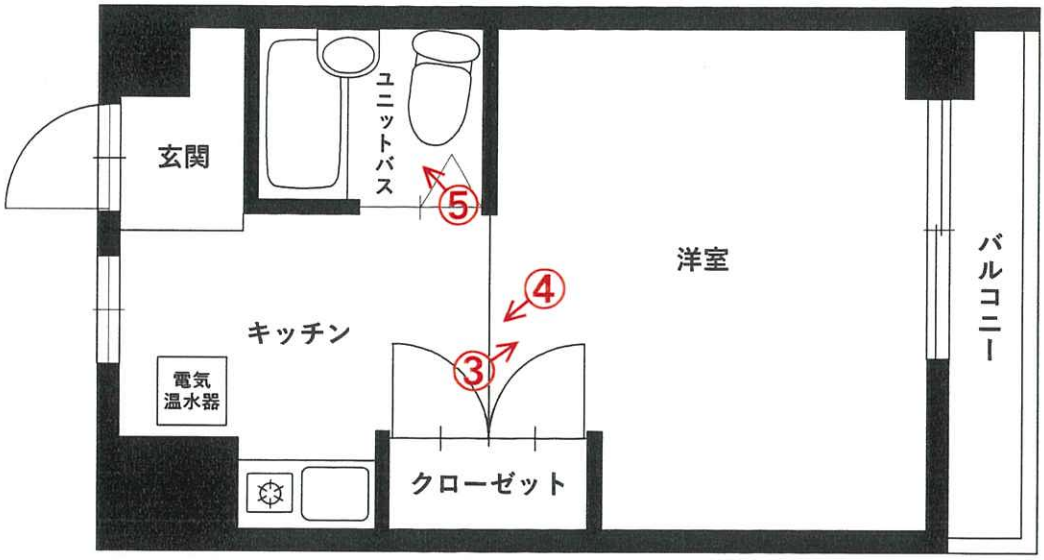
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



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



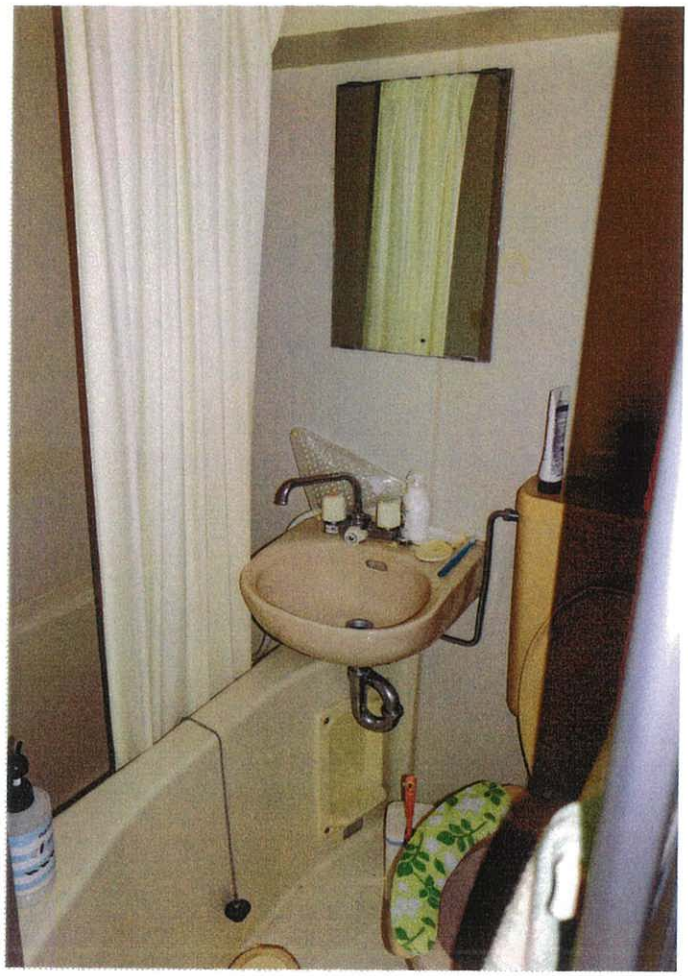
②　物件１建物を含む一棟の建物の外観



③　屋内の状況（洋室）



④　屋内の状況（キッチン）



⑤　屋内の状況（ユニットバス）

令和　７　年（ヌ）第　　３５　　号
令和　７　年１０月１４日　受　　理
令和　７　年１０月２７日　現地調査
令和　７　年１２月　５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５４０，０００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	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] 一宮市大江三丁目　９番地７ セザール一宮 [専有部分の建物の表示] 大江三丁目　９番７の２０１ ２０１ 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 ２階部分　１８．０１平方メートル [敷地権の目的たる土地の表示] １ 一宮市大江三丁目９番７ 宅地 １６１．３８平方メートル [敷地権の表示] １ 所有権 ２０分の１	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	ＪＲ東海道本線「尾張一宮」駅　東方　道路距離約750m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅に店舗併用住宅などが混在する地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400%（※１） 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 （※２）（※３）
画地条件（規模・形状等）	地積 形状 間口・奥行	161.38㎡ ほぼ長方形 間口 約18.2m、奥行 約9.5m
接面道路の状況	東側幅員約6.0mの市道K0470号線にほぼ等高で、北側幅員約6.0mの市道K0471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棟の敷地に利用されている。	
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 ガス配管 下水道	あり なし（引込可※４） あり（公共下水道）
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34年、41年、51年、60年、63年）より店舗又は事業所、倉庫の敷地などに利用されていたものと推測される。 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	※１　道路幅員を考慮した容積率は約360% ※２　一宮市博物館に確認したところ、現時点では周知の遺跡（埋蔵文化財包蔵地）という取り扱いはないが、江戸時代の集落地が立地していたと推定されている場所にあたるため、一定の工事を行う場合、職員による立会いをお願いしているとのこと。 詳細は一宮市博物館。 ※３　商業地域であるため「一宮市建築物における駐車施設の付置等に関する条例」の適用地区である。 ※４　前面道路に敷設されているが利用していない。 ※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0.5m～3.0m未満の区域となっている。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	セザール一宮	
建物の用途	住居（総戸数２０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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成１年９月２２日新築 約３６年 約　４年
構　　造	鉄筋コンクリート造５階建	
仕　　様	屋　　根 外　　壁 そ　の　他	陸屋根 吹付タイル 標準的仕様
設　備　等	エレベーター 駐　車　場 集　会　室 そ　の　他	あり　１基 なし なし コインランドリー
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	あり 名　称：セザール一宮管理組合 法人格：なし 委託 トーメン建物管理株式会社 管理室なし、管理員（清掃のみ週１回）
管理の状況	普通	
特 記 事 項	１　修繕積立金（令和7年9月30日現在）11,717,577円 ２　大規模修繕の予定なし。決議された負担金なし。 ３　ペット飼育不可（小鳥、金魚等は可） ４　規約共用部分　有（ランドリースペース等）	

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	２階（２０１号室）　角住戸 主要開口部の方位：東向き	
現況床面積	18.01㎡　（登記面積）	
間　取　り	１Ｋ（附属資料「建物間取図（概略）」の通り） バルコニー　東向　１カ所　2.05㎡（カタログ記載数量）	
仕　　様	天　井 床 内　壁 設　備 その他	クロス　外 クッションフロア　外 クロス　外 電気、給排水、ユニットバス（※１）　等 電気温水器(150ℓ)
保守管理の状態	普通 概ね経年相応の状態にある。	
管理費等	管　理　費 修繕積立金 滞　納　額 そ　の　他	8,900円（月額） 8,200円（月額） 有り（令和7年9月30日現在　1,321,349円） 管　理　費　407,400円 修繕積立金　369,700円 小　　計　777,100円 町内会費　3,500円 水　道　料　62,453円 司法書士報酬　197,956円 遅延損害金　280,340円 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　風呂とトイレが一体となっている。 ガス設備はなく、調理は電気コンロとなっている。 ※２　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／㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
327,000	18.01	0.10	590,000

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

・現価率＝［ 残価率3%＋（１－残価率3%）×｛ 経済的残存耐用年数4年／（経済的残存耐用年数4年＋経過年数36年）｝］×（１－観察減価等20%）≒0.10

(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
138,000	1.04	161.38	0.95	1/20	1,100,000

ア　標準画地価格（公示価格からの規準）

地価公示　一宮5-12

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
133,000 円／㎡	×	109/100	×	100/100	×	100/105	＝	138,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇時点修正：地価公示の価格時点(R7.1.1)から評価日(R7.12.5)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1.01 × 交通接近条件0.99 × 環境条件1.05 ≒ 1.05

イ　個別格差：　角地1.04

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） ア	敷地権価格 （円） イ	個別格差 ウ	積算価格 （円） （ア＋イ）×ウ
590,000	1,100,000	0.98	1,660,000

ウ　個別格差：

所在階：2階　階層補正 0.98 ×　位置：東向北東角部屋　位置補正 1.00 ×　維持管理:普通　その他補正 1.00 ＝0.98

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6月 105,000 円/㎡ (平成1年9月建築、専有面積約18㎡)
B 令和7年11月 113,000 円/㎡ (平成1年9月建築、専有面積約18㎡)
(比準表)

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	105,000	100/100	100.0/100	100/99	100/100	100/100	106,000
B	113,000	100/105	100.0/100	100/95	100/100	100/100	113,000

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
110,000	0.98	18.01	1,940,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期首有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 =イ÷ウ×(1−0.03)	複利現価率	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ
39千円	83千円	9.0%	895千円	0.7829	701千円	740,000円
（5.3%）					（94.7%）	（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	360	360	353	353
	共益費収入	36	36	36	36
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	396	396	389	389
	空室損失	40	40	39	39
	貸倒損失	12	12	12	12
	有効総収益	344	344	338	338
イ 総費用	維持管理費	107	107	107	107
	修繕費	11	11	11	11
	公租公課	23	23	23	23
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	10	10	10	10
	運営支出合計	157	157	157	157
	資本的支出	298	98	98	98
	総費用合計	455	255	255	255
ウ 経費率（運営支出／有効総収益）　（%）		45.6	45.6	46.4	46.4
エ 有効純収益　アーイ		−111	89	83	83
オ 複利現価率　（割引率 8.5%）		0.9217	0.8495	0.7829	
カ 有効純収益の現価　エ×オ		−102	76	65	

※ 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	1,660,000	0	1,660,000
②比準価格	1,940,000	0	1,940,000
③収益価格	—		740,000
④調整後の価格			1,760,000

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 オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エーオ
1,760,000	1.00	0.80	0.38	—	540,000

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した。

オ　その他の控除減価：　預かり金的性格を有する敷金等のうち、買受人が返還義務を承継する敷金等相当額を控除する。

第６　参考価格資料

公示価格（一宮5-12）

所　　在：一宮市大江１丁目３番１８「大江１－３－２５」
価　　格：133,000 円／㎡
位　　置：ＪＲ東海道本線「尾張一宮」駅の東方道路距離約900m
価格時点：令和7年1月1日
地　　積：328 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南西側幅員8.0m市道に接面
用途指定等：市街化区域商業地域(建蔽率80%、容積率400%)準防火地域
地域の概要：事務所、住宅等の混在する商業地域

第７　附属資料

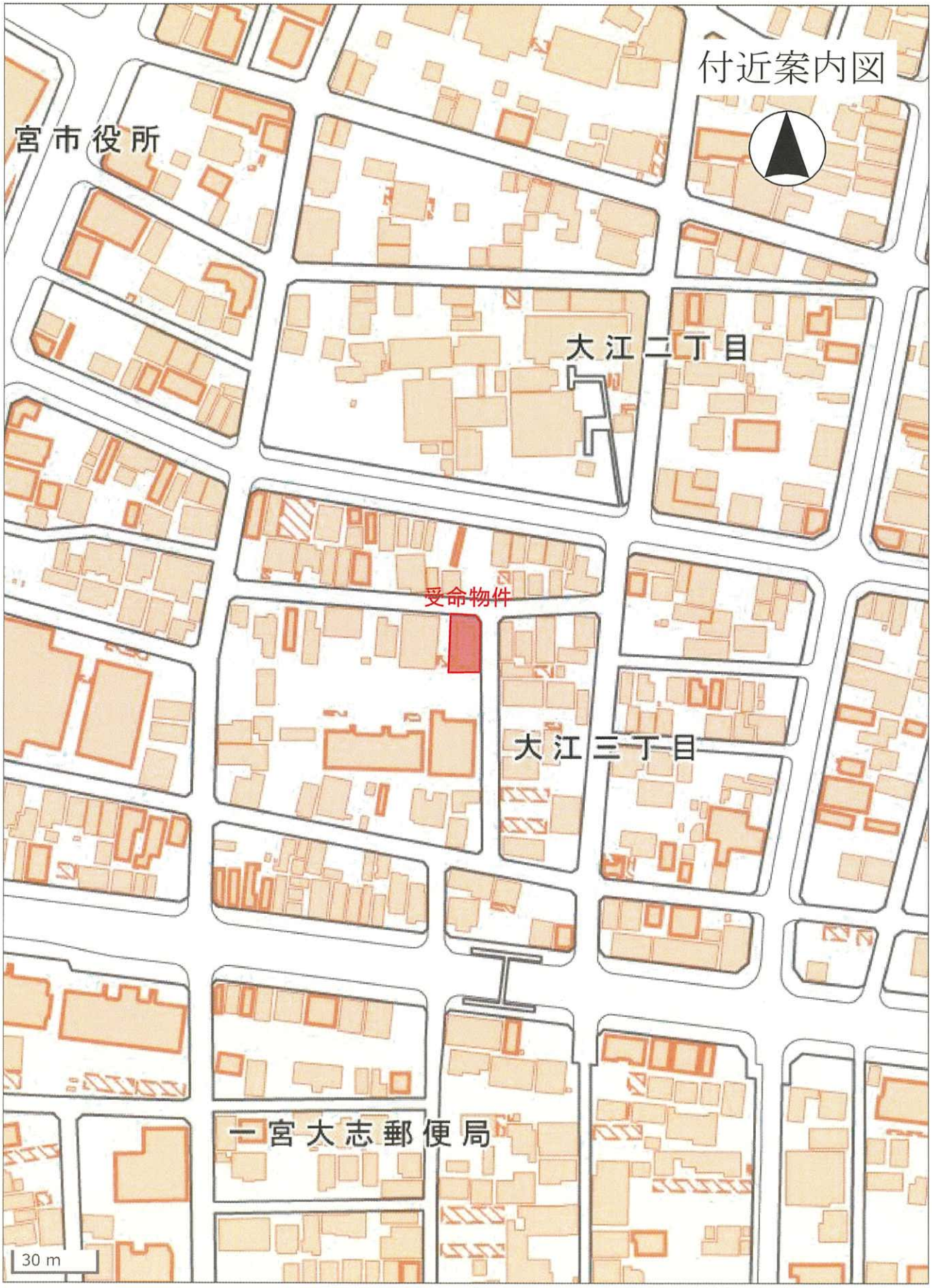
1　位置図
2　付近案内図
3　公図写
4　建物図面・各階平面図写
5　配置図（概略）
6　建物間取図（概略）
7　現況写真

以　上

附属資料

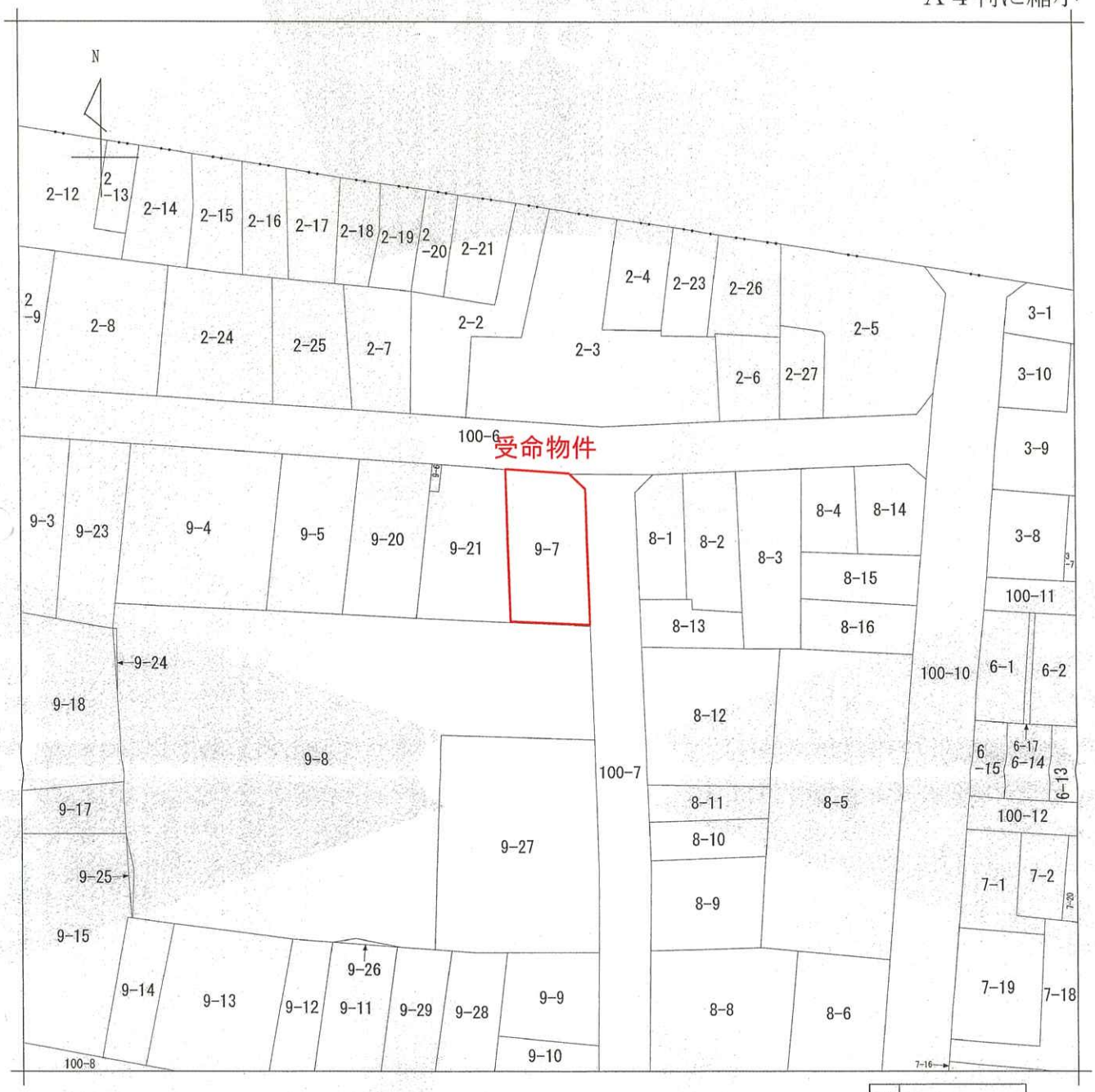


地理院地図



地理院地図

Ａ４判に縮小



（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	大江３丁目

請求部分	所在	一宮市大江三丁目				地番	9番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年9月			備付年月日（原図）	昭和48年9月	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8月18日

名古屋法務局

請求番号：55-1　　登記官

(1/1)

登記年月日：平成2年6月14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。
（名古屋法務局一宮支局管轄）
令和7年8月18日　名古屋法務局
登記官

2102928

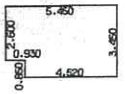
各階平面図

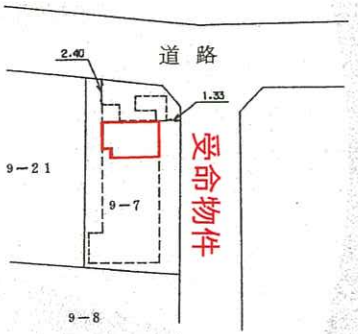
201

家屋番号	大江三丁目 9番7の201
建物の所在	一宮市大江三丁目9番地7

建物図面

建物の存する階 2階





5.450	× 2.600	= 14.170000
4.520	× 0.850	= 3.842000
	合計	18.012000
	床面積	18.01 ㎡

2.6.14

単位＝メートル

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

登記年月日：平成2年6月14日

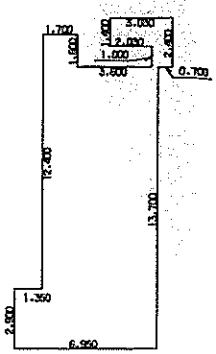
一棟の建物

2102923 各階平面図

家屋番号	9-7-101～9-7-103, 9-7-105, 9-7-201～9-7-203, 9-7-205, 9-7-301～9-7-303, 9-7-305, 9-7-401～9-7-403, 9-7-405, 9-7-501～9-7-503, 9-7-505
建物の所在	一宮市大江三丁目9番地7

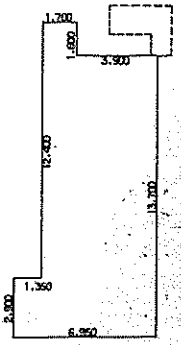
1階

3.030	× 1.400	=	4.242000
1.700	× 1.600	=	2.720000
1.000	× 1.000	=	1.000000
5.600	× 10.800	=	60.480000
6.950	× 2.900	=	20.155000
合計			88.597000
床面積			88.59㎡



2～5階 (各階同型)

1.700	× 1.600	=	2.720000
5.600	× 10.800	=	60.480000
6.950	× 2.900	=	20.155000
合計			83.355000
床面積			83.35㎡



名古屋法務局 一宮支局 2.6.14 処理

単位＝メートル

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（平成 2 年 作製）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

（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。

（名古屋法務局一宮支局管轄）

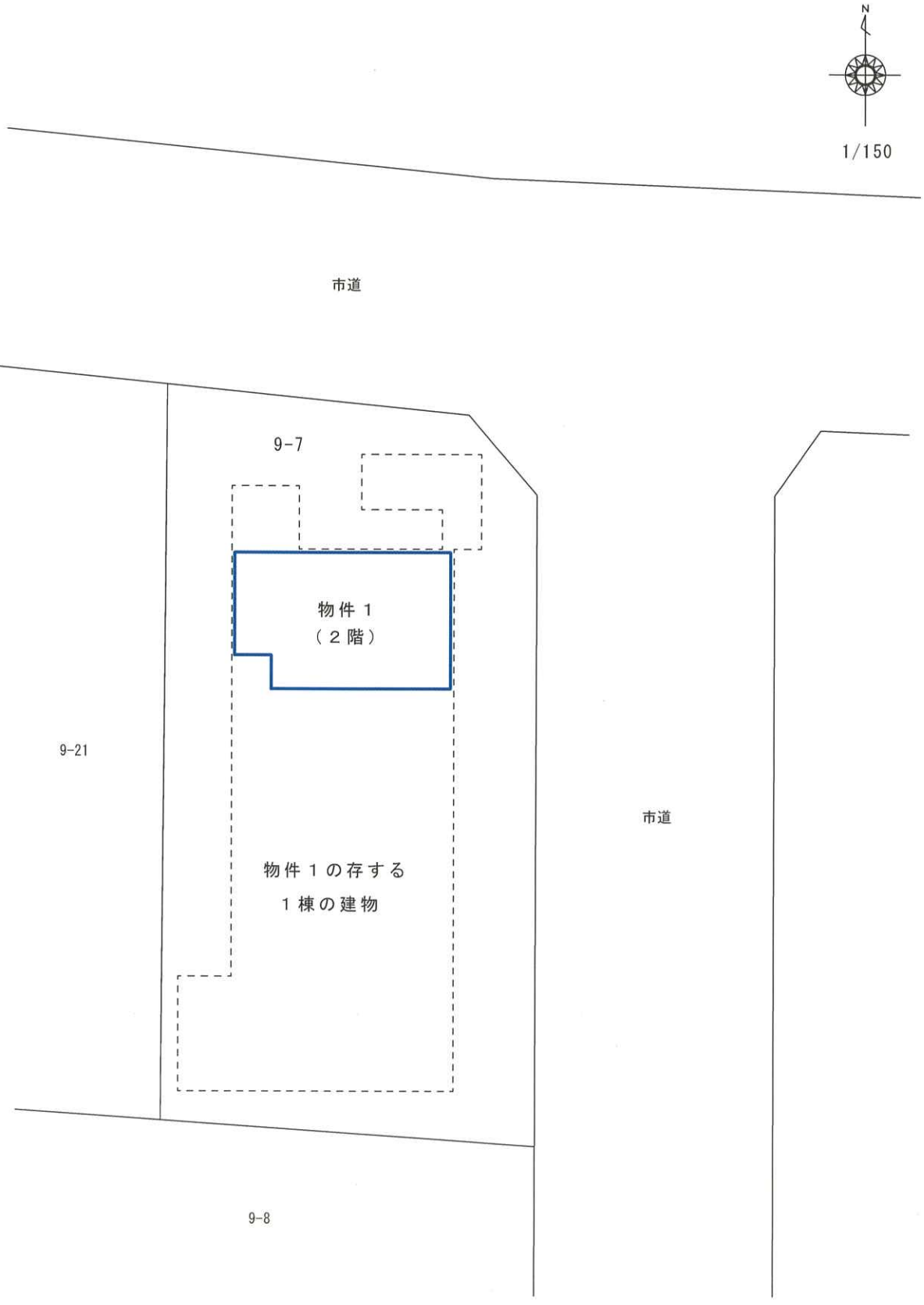
令和7年8月18日 名古屋法務局

登記官

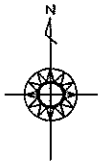
請求番号：55-2

A4判に縮小

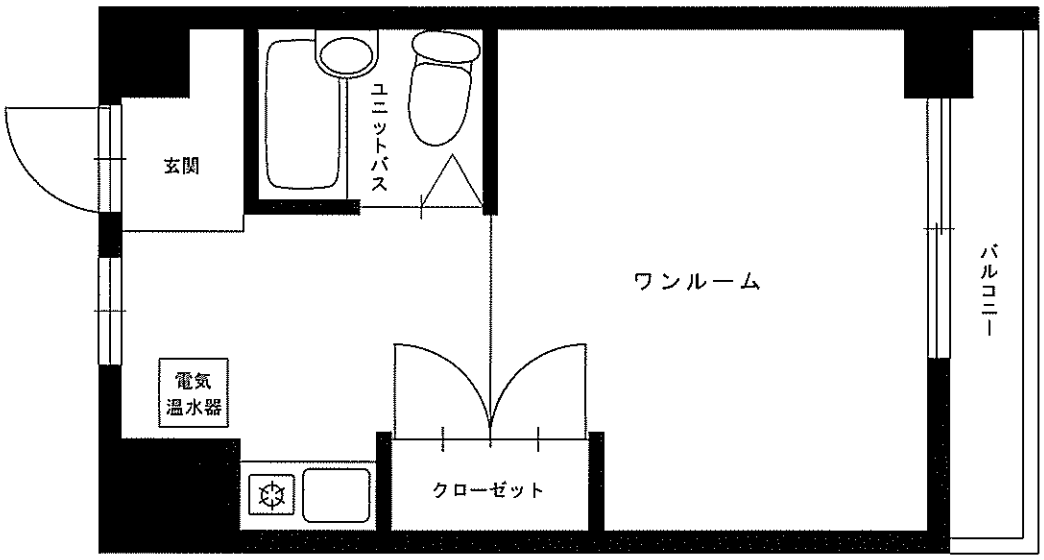
配置図（概略）



建物間取図（概略）



1/50



現況写真



写真①



写真②