

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 6日 午後 1時00分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7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) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (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 6月17日から当庁物件明細書等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 西尾市花ノ木町一丁目 20番地
西尾市住吉町一丁目 33番地

建物の名称 ロイヤル西尾花ノ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花ノ木町一丁目 20番の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 85.01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 西尾市花ノ木町一丁目20番

地 目 宅地

地 積 899.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西尾市住吉町一丁目33番

地 目 宅地

地 積 1529.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 46万9623分の9064



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 1日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 長 屋 由紀子

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】

相続財産清算人Aが管理占有している。

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」をご覧ください。
- 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 西尾市花ノ木町一丁目 20番地
西尾市住吉町一丁目 33番地

建物の名称 ロイヤル西尾花ノ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花ノ木町一丁目 20番の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 85.01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 西尾市花ノ木町一丁目20番

地 目 宅地

地 積 899.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西尾市住吉町一丁目33番

地 目 宅地

地 積 1529.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 46万9623分の9064



令和 7 年(今)第 8 号

令和 8 年 1 月 30 日受理

令和 8 年 2 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 岩 尾 正 昭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西尾市花ノ木町一丁目 20番地
西尾市住吉町一丁目 33番地
建物の名称 ロイヤル西尾花ノ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花ノ木町一丁目 20番の701
建物の名称 701
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 85.01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 西尾市花ノ木町一丁目20番
地 目 宅地
地 積 899.63平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 西尾市住吉町一丁目33番
地 目 宅地
地 積 1529.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 46万9623分の9064

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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (相続財産清算人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 月額 7,700円 修繕積立金 月額 12,240円 駐車場使用料 月額 4,000円	令和8年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年8月分～令和8年2月分 計853,597円 ※内訳は「その他の事項」記載のとおり
管理費等照会先	丸美総合管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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 <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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"/> 土地建物配置図 (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

■ 管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金 238,700円 (令和5年8月分～令和8年2月分)
修繕積立金	金 379,440円 (令和5年8月分～令和8年2月分)
駐車場使用料	金 144,000円 (令和5年8月分～令和8年2月分)
遅延損害金	金 91,457円 (令和5年8月分～令和8年2月分)

(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
■ A (亡B相続財産清算人)	(電話回答要旨) 1 私は、亡Bの相続財産清算人です。私が、現在、物件1を管理占有しています。 2 令和5年6月ころ以降、物件1は、空き家の状態です。
■ 管理会社担当者	(書面回答及び電話回答要旨) 1 本件建物において、ペットの飼育は可である。 2 駐車場設備はあるが、抽選のため、すぐには使用できない。 3 亡Bは、当初、駐車場を2台分借りていたが、1台分になったため、駐車場使用料の滞納額が144,000円となっている。

(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の占有関係は、関係人の陳述及び執行官の現況等から、2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1は、建築後約20年が経過しており、建物内に経年相当の汚れ、傷等が散見される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

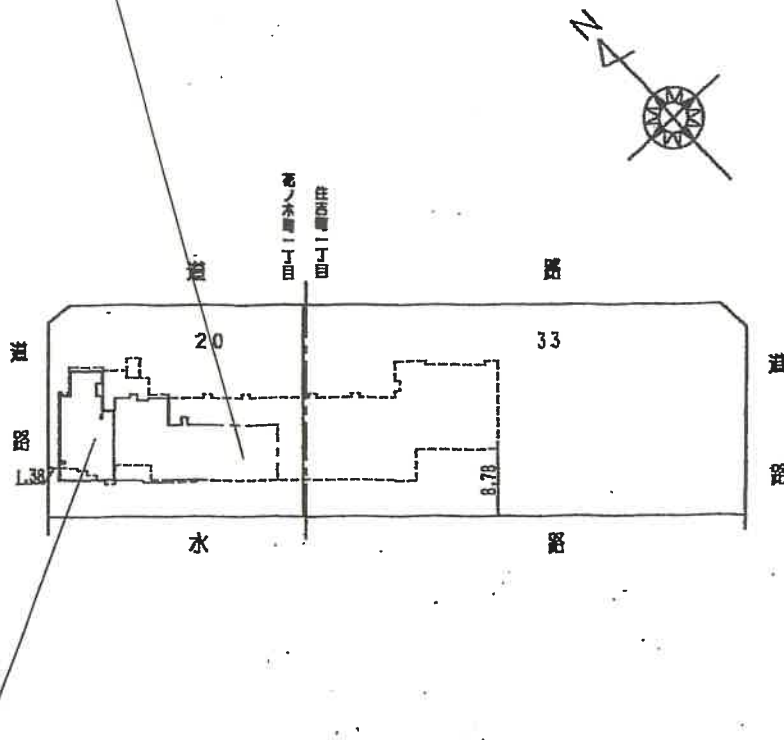
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月2日(月) 14:20-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
8年2月2日(月) 16:40-16:45	(電話)	占有状況等調査(相続財産清算人)
8年2月10日(火)	(ファクシミリ)	管理費等滞納額調査(管理会社)
8年2月16日(月)	(郵便)	住民票取寄(西尾市役所)
8年2月19日(木) 13:10-13:15	(電話)	回答書の内容確認等(管理会社担当者)
8年2月19日(木) 16:10-16:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行
8年2月24日(月) 10:10-10:20	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 全戸不在で施錠されていることが予想されたので, 解錠技術者及び立会証人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月19日 本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち合わせ, 相続財産清算人から拝借した合鍵により解錠し, 本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

土地建物配置図 (概略)

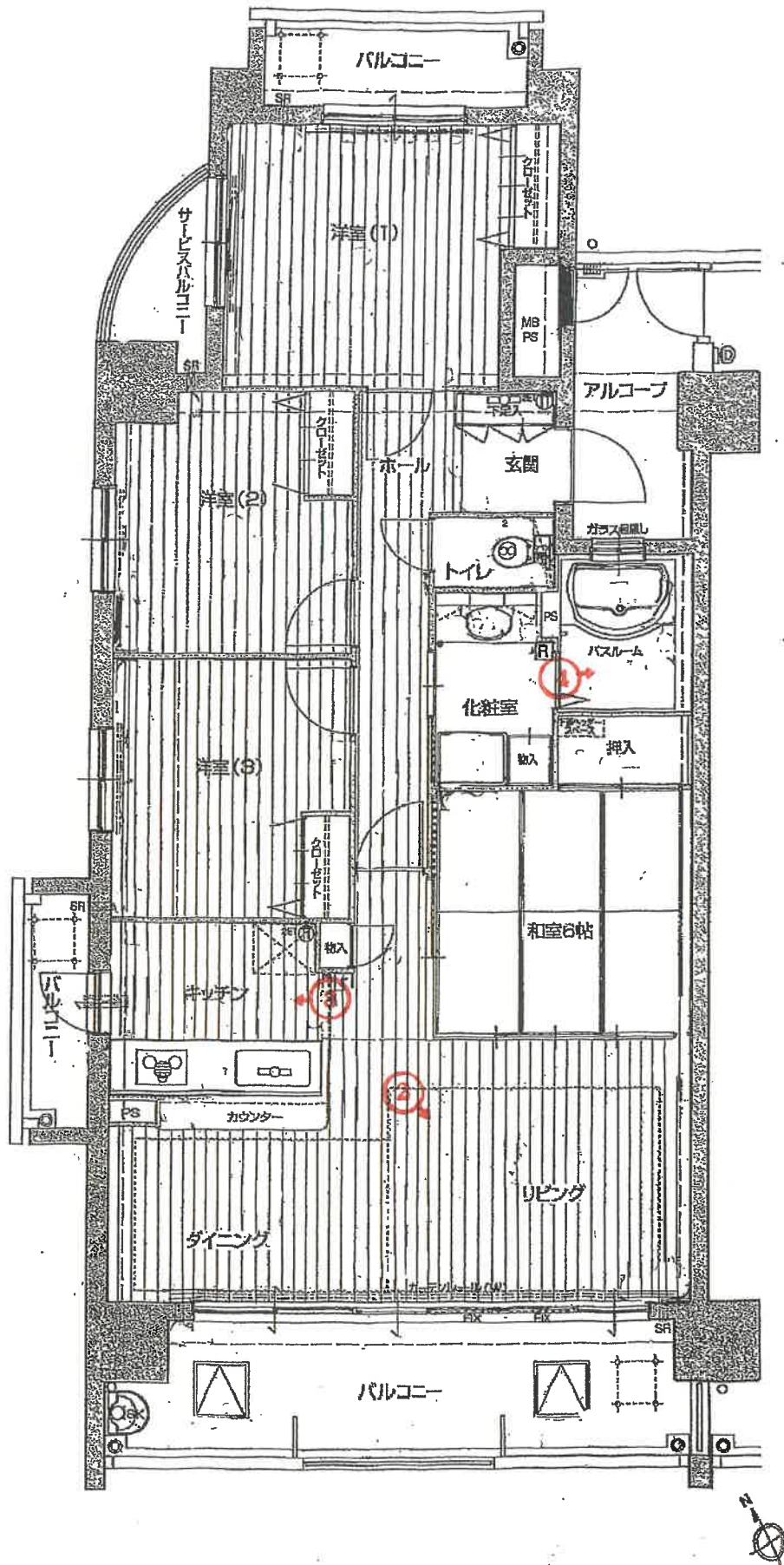
本件建物を含む1棟の建物
(通称：ロイヤル西尾花ノ木)

①



本件建物 (家屋番号 花ノ木町一丁目 20番の701)
建物の存する部分7階

建物間取図 (概略)





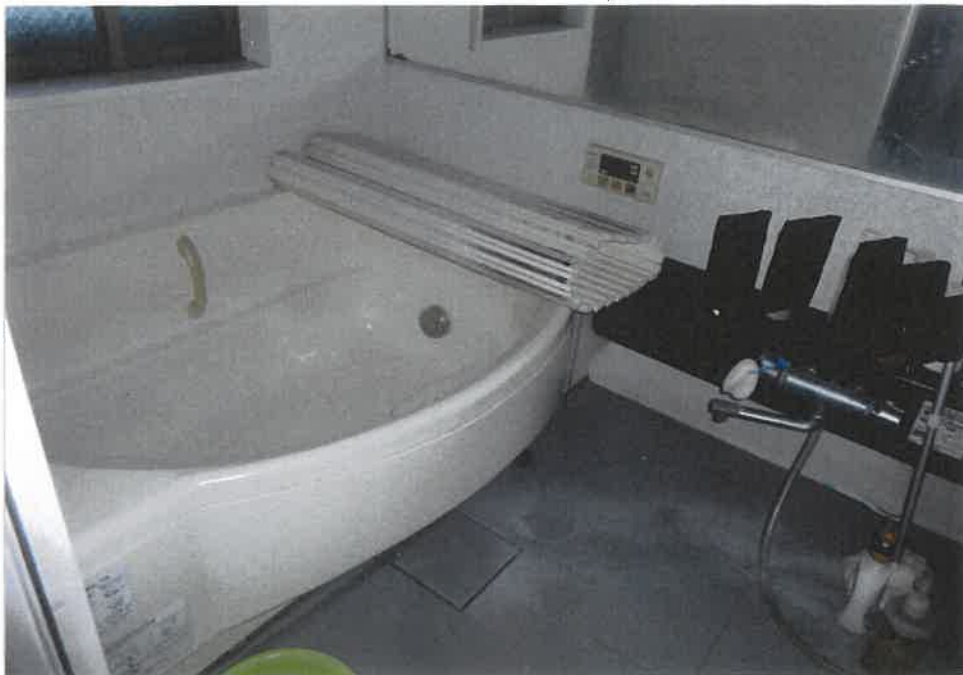
①本件建物を含む一棟の建物



②屋内の状況
リビング



③屋内の状況
キッチン



④屋内の状況
バスルーム

副

令和7年(ケ)第8号
令和8年2月3日受理
令和8年2月19日現地調査
令和8年3月16日評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 哲

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 12,070,000 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

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 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) 西尾市花ノ木町一丁目 20番地 西尾市住吉町一丁目 33番地 ロイヤル西尾花ノ木 (専有部分の建物の表示) 花ノ木町一丁目 20番の701 701 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 85.01平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 西尾市花ノ木町一丁目20番 宅地 899.63平方メートル 2 西尾市住吉町一丁目33番 宅地 1529.57平方メートル (敷地権の表示) 1・2 所有権 46万9623分の9064	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	名鉄西尾線「西尾口」駅 南西方 道路距離約500m 名鉄西尾線「西尾」駅 北東方 道路距離約520m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いにマンション、低層店舗、商業ビルが建ち並ぶほか、一般住宅等も見られる商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域：西尾駅周辺、居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域、屋外広告物制限区域：市町村の許可地域(5条1項)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	2429.20㎡ ほぼ長方形 間口 約28m、奥行 約89m
接面道路の状況	本件土地は、北西側で幅員約20mの舗装県道に、南東側で幅員約6.3mの舗装市道に、北東側で幅員約5.5mの舗装市道にいずれもほぼ等高に接面する。(いずれも建築基準法第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及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、北西側は県道、北東側は市道、南東側は市道を介して線路、南西側は水路等である。なお、南西側隣地は公団上、水路であるが、当該水路のうち東部分については外観上、水路は確認できなかった。	
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	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は自動車教習所、パチンコ店等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地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は該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は、西尾市の洪水ハザードマップ(にしたんマップ)によると洪水浸水想定区域(浸水深0.5m~1.0m、1.0m~3.0m)に該当する)し、内水ハザードマップ(にしたんマップ)によると内水氾濫の浸水想定区域(0.0~0.2m、0.2m~0.5m)に該当する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤル西尾花ノ木	
建物の用途	居宅 (総戸数58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18年2月13日新築 経過年数 約 20 年 経済的残存耐用年数 約 20 年	
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) 有 (月額4,000円) すぐには使用できない。(抽選) 有 オートロック
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 名称 (ロイヤル西尾花ノ木管理組合) 法人格 無 全委託管理 丸美総合管理株式会社 管理員 有 (週4日) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和7年12月31日現在) 36,326,525円 大規模修繕計画 有 (実施時期: 未定) 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 可 規約共用部分の有無 有 (管理室、集会室)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階(701号室) 角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	85.01㎡(登記面積)	
間 取 り	4LDK 南西側、北西側、北東側バルコニー	
仕 様	天井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気・水道・ガス等
	そ の 他	床暖房
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,700円(月額)
	修繕積立金	12,240円(月額)
	駐車場使用料	4,000円(月額)
	滞 納 額	あり(令和8年1月31日現在853,597円)
		管 理 費 238,700円
		修繕積立金 379,440円
		小 計 618,140円
		駐車場使用料 144,000円
		遅延損害金 91,457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	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査時において本件専有部分は空き家であった。 ・室内には家具、日用品等の動産類が置かれていた。 ・室内は経年使用相当の汚損、劣化等が見られた。 	

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
286,000	85.01	0.42	10,210,000

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 = [残価率5% + (1 - 残価率5%) × {経済的残存耐用年数20年 / (経済的残存耐用年数20年 + 経過年数20年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.42

(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
122,000	0.95	2429.20	1.00	$\frac{9,064}{469,623}$	5,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 西尾(県)5-2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $135,000\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/102 \times 100/109 = 122,000\text{円/㎡}$
 (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：角地 1.07 × 形状 0.95 = 1.02

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.05 × 規模 0.90 = 0.95

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

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
10,210,000	5,430,000	1.03	16,110,000

ウ 個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 1.03

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(対象一棟内又は西尾市内等))

A 令和7年11月 227,000円/㎡(平成18年2月建築, 専有面積87.55㎡)

B 令和7年4月 187,000円/㎡(平成5年1月建築, 専有面積68.38㎡)

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	227,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	206,000
B	187,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	192,000

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
199,000	1.03	85.01	17,420,000

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
	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 カ	
913千円 (14.3%)	518千円	7.5%	6,699千円	0.8163	5,468千円 (85.7%)	6,380,000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：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	1,080	1,080	1,058	1,058
	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	1,140	1,140	1,118	1,118
	空室損失	114	114	112	112
	貸倒損失	34	34	34	34
	有効総収益	992	992	972	972
イ 総費用	維持管理費	92	92	92	92
	修繕費	32	32	32	32
	公租公課	130	130	130	130
	損害保険料	24	24	24	24
	その他費用	30	30	29	29
	運営支出合計	308	308	307	307
	資本的支出	661	147	147	147
	総費用合計	969	455	454	454
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	31.0	31.0	31.6	31.6
エ 有効純収益	ア-イ	23	537	518	518
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	21	469	423	

※ 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7.0%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-イ
①積算価格	16,110,000	0	16,110,000
②比準価格	17,420,000	0	17,420,000
③収益価格	—		6,380,000
④調整後の価格	16,050,000		

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 除減価 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
16,050,000	1.00	0.8	0.94	-	12,070,000

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。

第6 参考価格資料

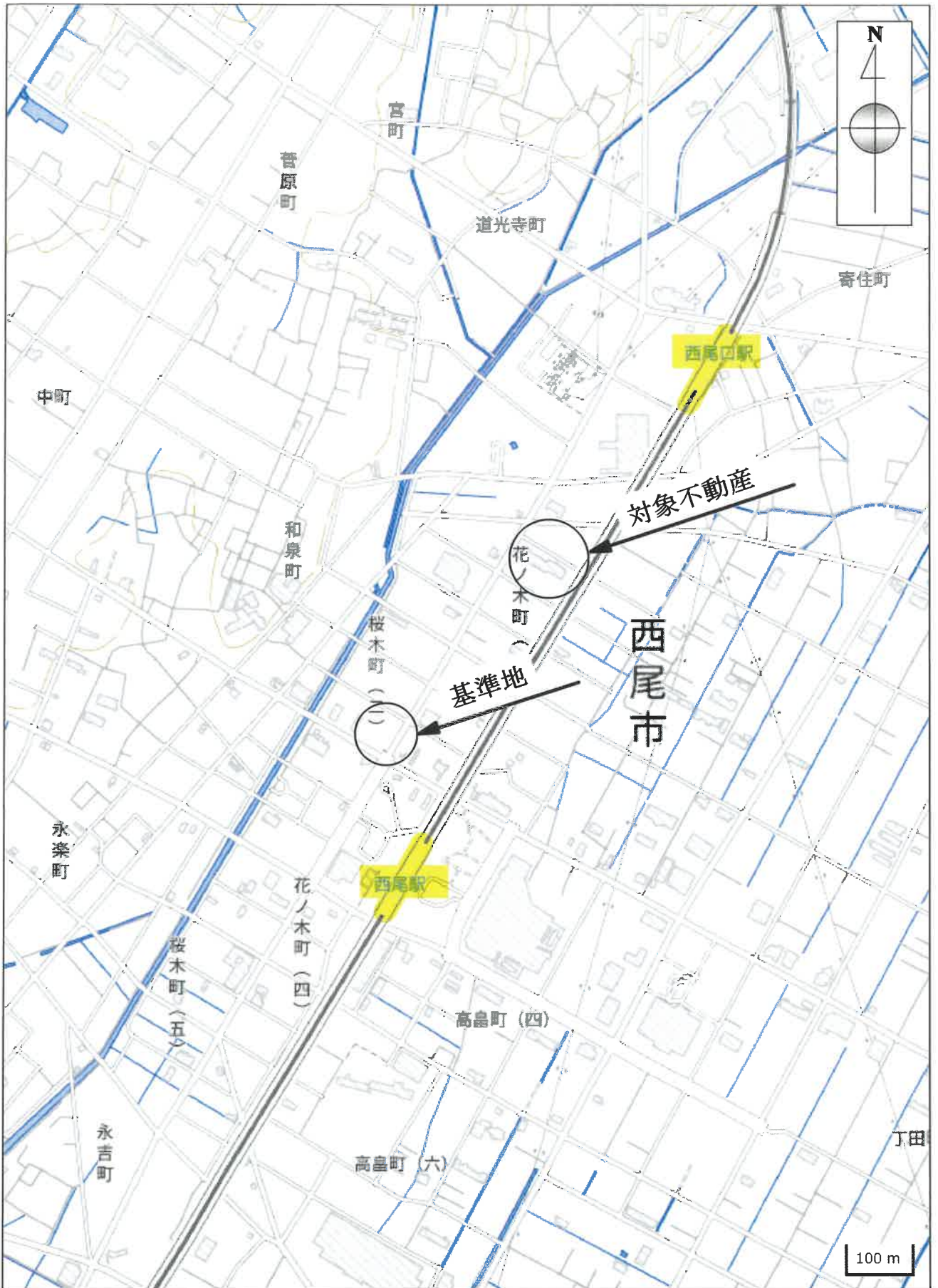
都道府県地価調査価格（西尾(県)5-2)

所 在 : 西尾市花ノ木町3丁目16番1外
価 格 : 135,000円/㎡
位 置 : 名鉄西尾線「西尾」駅の北方道路距離約260m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 377㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東側幅員20.0m県道に接面、南西側道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 店舗、銀行、営業所等が混在する商業地域

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 建物間取図（概略）
- 6 写真撮影図
- 7 現況写真

位置図



付近案内図



1 3-6
2 2-5



(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	西尾市花ノ木町一丁目		地番	20番	
出力縮尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)		補事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

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。

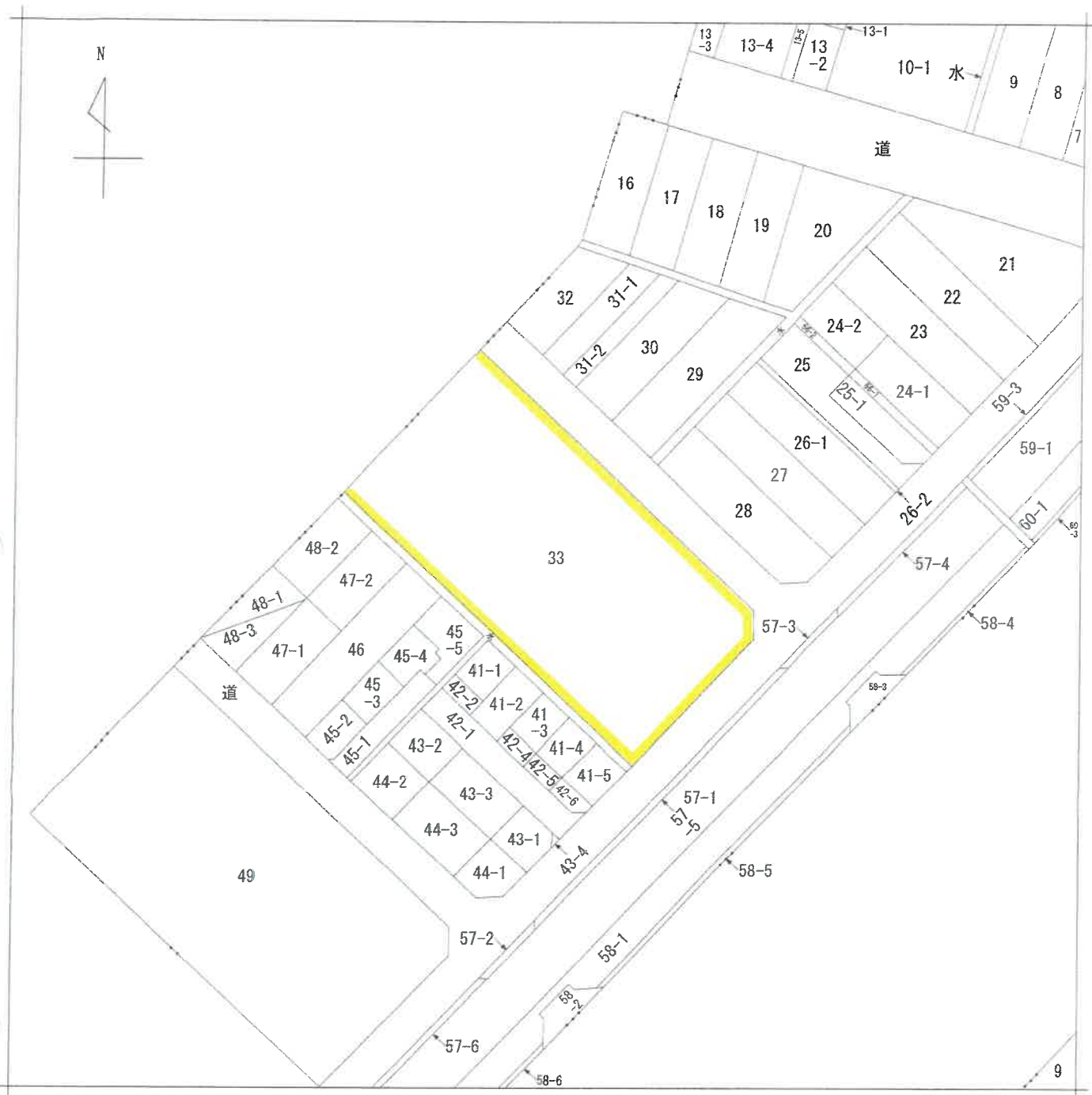
(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和7年1月16日

大阪法務局北出張所

請求番号：14-2

登記官



(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。



請求分	所在	西尾市住吉町一丁目			地番	33番			
出力尺	1/600	精度区		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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和7年1月16日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：14-3

(1/1)



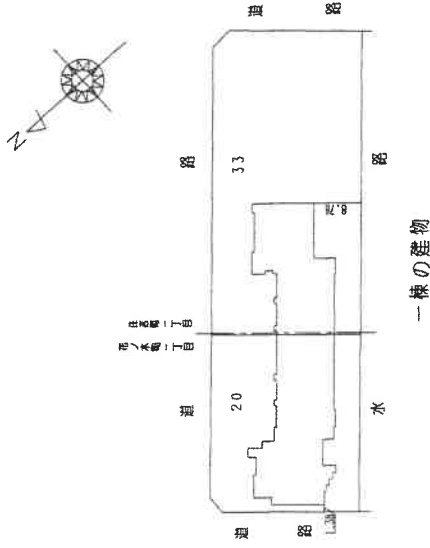
登記年月日：平成18年3月8日

023971

建築物各階平面図 1/5

家屋番号 20-101-20-802

建築物の所在 西尾市花ノ木町二丁目20番地
西尾市花ノ木町二丁目20番地



(会員専用)

作成者

(平成18年 2月 22日作成)

縮尺 1/

1/

申請人

縮尺 1/

1,000

A4判に縮小

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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和7年1月16日

大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：平成18年3月8日

区 20-601 20-607 20-701 20-703

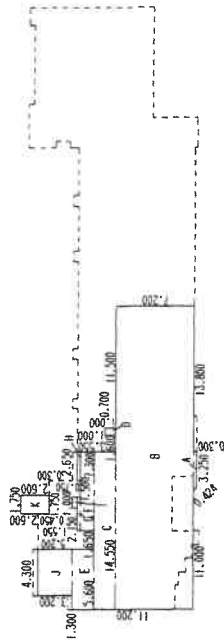
023974

建物各階平面図

家屋番号 20-101
20-802

建物の所在
西尾市花ノ木町一丁目3番地
西尾市住吉町一丁目3番地

一棟の建物7階平面図

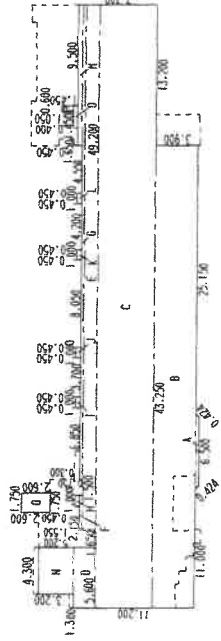


求積表

A	(3,250 + 3,550) x 0,300 / 2	= 1,020,000
B	28,350 x 7,200	= 204,120,000
C	14,550 x 2,000	= 29,100,000
D	0,700 x 1,000	= 700,000
E	5,600 x 2,000	= 11,200,000
F	7,300 x 1,250	= 9,125,000
G	3,150 x 0,300	= 945,000
H	2,650 x 0,300	= 795,000
I	1,000 x 0,450	= 450,000
J	4,300 x 3,200	= 13,760,000
K	1,750 x 2,600	= 4,550,000
合計		275,765,000
床面積		275.76

合計 275,765,000
床面積 275.76 m²

一棟の建物6階平面図



求積表

A	(6,500 + 7,100) x 0,300 / 2	= 2,040,000
B	43,250 x 3,900	= 168,675,000
C	56,450 x 5,300	= 299,185,000
D	5,600 x 2,000	= 11,200,000
E	49,200 x 1,250	= 61,500,000
F	3,150 x 0,300	= 945,000
G	44,550 x 0,300	= 13,365,000
H	1,000 x 0,450	= 450,000
I	1,000 x 0,450	= 450,000
J	1,000 x 0,450	= 450,000
K	1,000 x 0,450	= 450,000
L	1,000 x 0,450	= 450,000
M	13,200 x 0,450	= 5,940,000
N	4,300 x 3,200	= 13,760,000
O	2,050 x 0,400	= 820,000
P	0,600 x 1,050	= 630,000
O	1,750 x 2,600	= 4,550,000
合計		584,860,000
床面積		584.86

合計 584,860,000
床面積 584.86 m²

A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/500

作成者 (平成18年 2月 22日 作成)

申請人

申請人

(会員専用)

(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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)

令和7年1月16日

大阪法務局北出張所

登記官

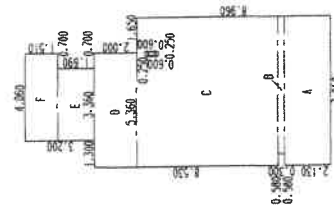
建各階平面図

家屋番号
西本町一丁目
20番の701

建物の所在
西本町一丁目20番地
西本町一丁目33番地

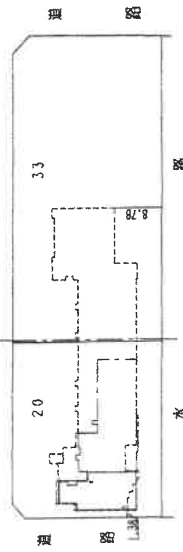
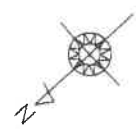
024031

登記年月日：平成18年3月8日



求積表

A	7.010 X 2.130	=	14.931300
B	6.430 X 0.300	=	1.929000
C	7.010 X 6.530	=	45.775300
D	5.360 X 2.000	=	10.720000
E	3.360 X 1.690	=	5.678400
F	4.060 X 1.510	=	6.130600
G	0.250 X 0.600	=	-0.150000
合計			85.014600
床面積			85.01 ㎡



区分した建物の存する部分7階部分

(会員専用)

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

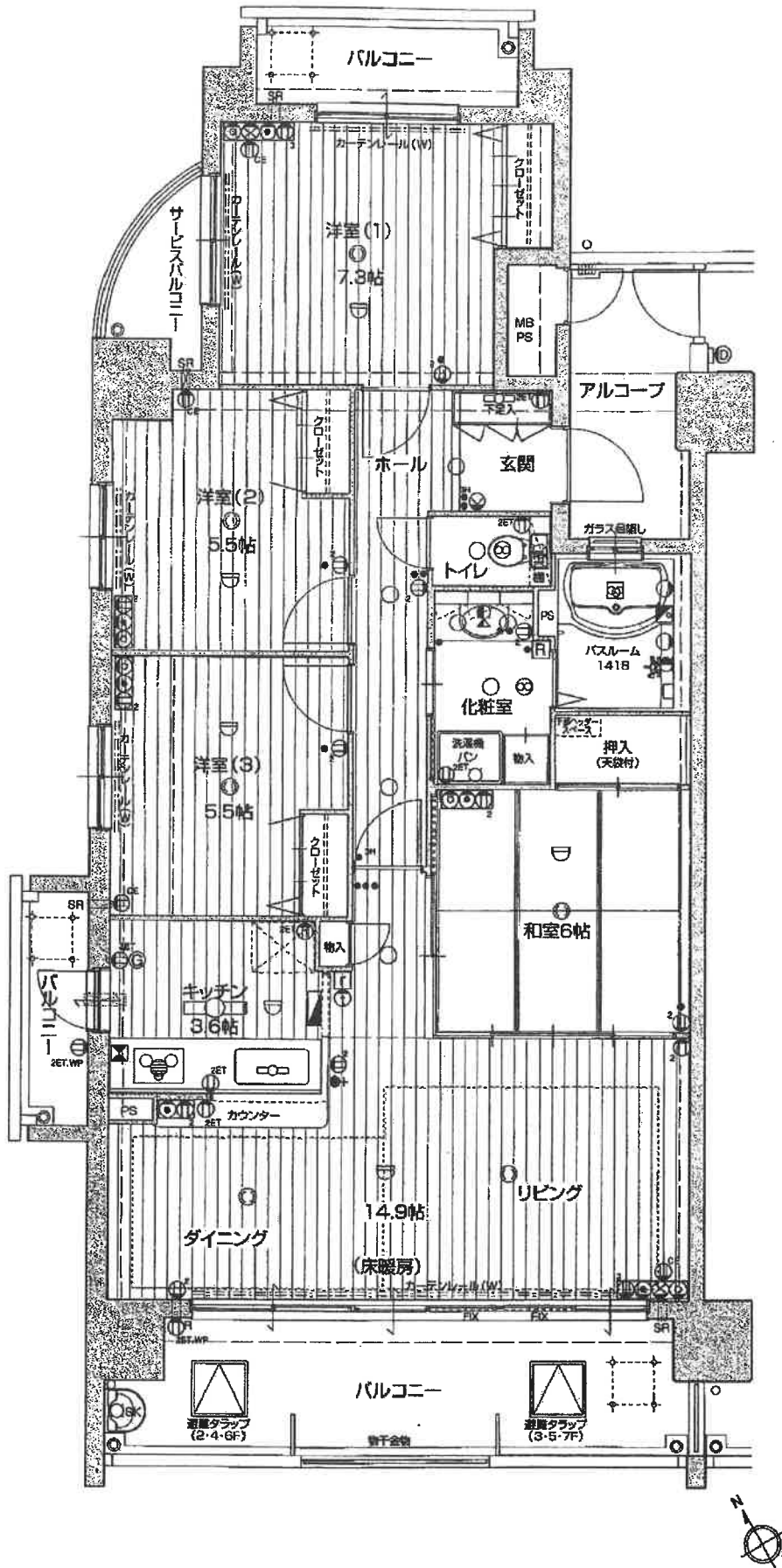
申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

(平成18年2月22日作成)

(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。
(名古屋法務局西尾支局管轄)
令和7年1月16日 大阪法務局北出事務所 登記官

建物間取図(概略)





国土地理院「地理院地図」

←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

