

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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27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 8月13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13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 7月 8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509

建物の名称 509

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 79.98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8484



## 物件明細書

令和 8年 6月15日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾崎 秀樹

---

---

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509

建物の名称 509

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 79.98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8484



令和 7 年(ケ)第 107 号

令和 8 年 2 月 3 日受理

令和 8 年 3 月 10 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509

建物の名称 509

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 79.98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8484

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 { 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物に居住して占有している。 <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 7,210円 修繕積立金 月額 11,460円 駐車場使用料 月額 8,000円	令和8年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和8年2月分 計300,944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 [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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 72,100円	(令和7年4月分～令和8年2月分)
修繕積立金	金114,600円	(令和7年4月分～令和8年2月分)
駐車場使用料	金 80,000円	(令和7年4月分～令和8年2月分)
残 金	金 2,000円	(令和7年4月分～令和8年2月分)
遅延損害金	金 32,244円	(令和7年4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
■ 管理人	1 債務者兼所有者の姿をときどき見かけることがあります。 2 債務者兼所有者は、物件1に居住していると思います。
■ 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。 (駐車場使用料月額4,000円) 3 債務者兼所有者の駐車場使用料月額8,000円は、2台分の駐車場使用料である。 4 残金2,000円は、債務者兼所有者が毎月振り込んだ管理費等を充当した金額の端数の金額の合計金額である。 5 遅延損害金は、令和7年4月から令和8年2月分である。

(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。
- 3 債務者兼所有者に対する書面による占有照会等に対する回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

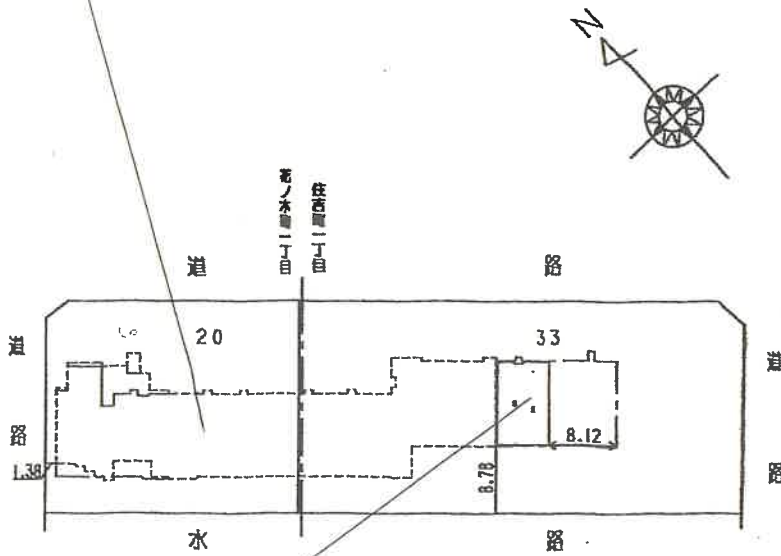
( 5 枚目)

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4日(水)	(郵便)	住民票取寄(西尾市役所)
8年2月4日(水) 15:10-15:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査, 管理人に面談, 聴取
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)	立入調査期日通知及び占有照会等(回答なし)
8年2月27日(金) 9:20-9:30	名古屋法務局岡崎支局	登記関係書類取得
8年3月5日(木) 9:50-11:10	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3月6日(金) 14:10-14:20	(電話)	回答書の内容確認等(管理会社担当者)
<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3月5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, 解錠技術者により解錠し, 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）

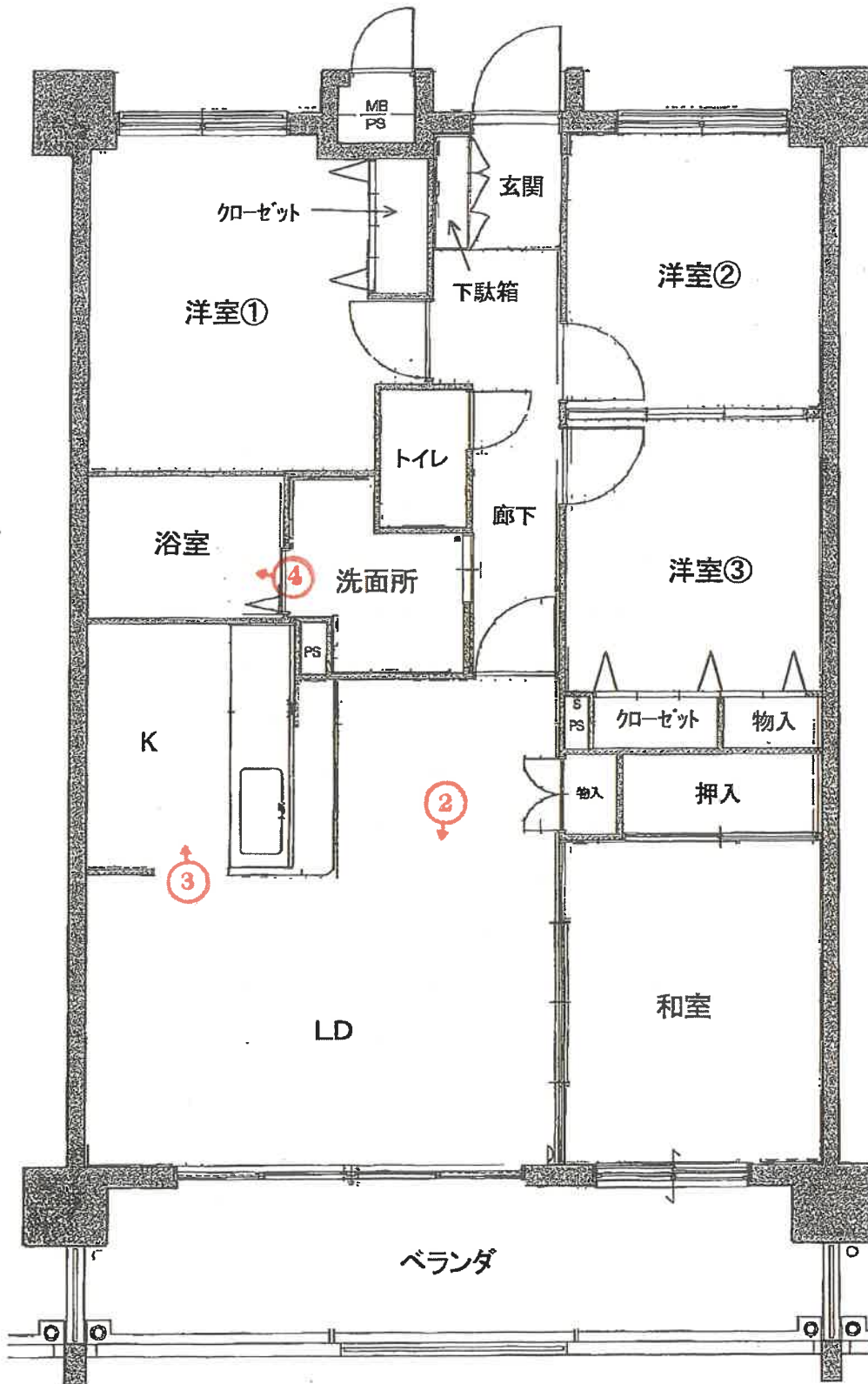
本件建物を含む一棟の建物  
(通称：ロイヤル西尾花ノ木)



①

本件建物（家屋番号 花ノ木町一丁目 20番の509）  
建物の存する部分5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  
LD



③屋内の状況

K



④屋内の状況

浴室

令和7年 (ケ) 第 107 号  
令和8年 2月 9日 受 理  
令和8年 3月 5日 現地調査  
令和8年 3月 24日 評 価  
発行番号 つ鑑第 25-034号

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

青山 幸憲

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 11,520,000 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	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	同左
	建物の名称	ロイヤル西尾花ノ木	
	家屋番号	専有部分の建物の表示 花ノ木町一丁目20番の509	
	建物の名称	509	
	種類	居室	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	5階部分 79.98㎡	
	土地の符号	敷地権の目的である土地の表示 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㎡	
	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㎡		
土地の符号	敷地権の表示 1・2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	46万9623分の8484		
番号	特記事項		
1	特に無し		

#### 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470m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに店舗、事務所の他公共施設等が建ち並ぶ商業地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 —
画地条件	地積 2429.20㎡ 形状 ほぼ長方形 間口・奥行 間口約25.5m、奥行約89.2m	
接面道路の状況	北西側幅員約20.0m舗装県道に接面する。 南東側幅員約6.5m舗装市道に接面する。 北東側幅員約5.5m舗装市道に接面する。 (上記各道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地及び駐車場等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 有り ガス配管 有り 下水道 有り	
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地は店舗等</li> <li>・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、西尾市役所備付けのハザードマップ及びマップあいち等によると、洪水ハザードマップ最大浸水深0.5~3.0m未満の区域に該当する。</li> </ul>	

## 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	住居（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陸屋根8階建
仕様	屋根 アスファルトシングル葺 外壁 タイル貼、一部吹付タイル その他 -
設備等	エレベーター 有 駐車場設備の有無 有（月額4,000円、すぐには使用できない （抽選）） 集会室 有 その他 自転車置場、宅配ボックス
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 有（名称：ロイヤル西尾花ノ木管理組合） 法人格 無 管理方式 委託管理 管理会社 丸美総合管理株式会社 管理形態 管理員：有（週4日） 管理室：有
管理の状況	普通程度
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金（令和7年12月31日現在）36,326,525円</li> <li>・近い将来の大規模修繕計画 未定</li> <li>・負担決議された工事負担金 無</li> <li>・耐震性能診断の受検の有無 無</li> <li>・ペット飼育 可</li> </ul>

(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(509号室) 中間部屋 主要開口部の方位:南西向き																						
現況床面積	79.98㎡(登記面積)																						
間 取 り	4LDK バルコニー有 南西側																						
仕 様	天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 電気・給排水・ガス そ の 他 -																						
保守管理の状態	普通																						
管 理 費 等	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">管 理 費</td> <td style="width: 50%;">7,210 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>11,460 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>8,000 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">滞 納 額 有 (令和8年1月31日現在、300,944円)</td> </tr> <tr> <td>管 理 費</td> <td>72,100 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>114,600 円</td> </tr> <tr> <td>小 計</td> <td>186,700 円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>80,000 円</td> </tr> <tr> <td>残 金</td> <td>2,000 円</td> </tr> <tr> <td>遅延損害金</td> <td>32,244 円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>114,244 円</td> </tr> </table>	管 理 費	7,210 円 (月額)	修繕積立金	11,460 円 (月額)	駐車場使用料	8,000 円 (月額)	滞 納 額 有 (令和8年1月31日現在、300,944円)		管 理 費	72,100 円	修繕積立金	114,600 円	小 計	186,700 円	駐車場使用料	80,000 円	残 金	2,000 円	遅延損害金	32,244 円	合 計	114,244 円
管 理 費	7,210 円 (月額)																						
修繕積立金	11,460 円 (月額)																						
駐車場使用料	8,000 円 (月額)																						
滞 納 額 有 (令和8年1月31日現在、300,944円)																							
管 理 費	72,100 円																						
修繕積立金	114,600 円																						
小 計	186,700 円																						
駐車場使用料	80,000 円																						
残 金	2,000 円																						
遅延損害金	32,244 円																						
合 計	114,244 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	クロスの汚れの他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。																						

## 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
253,000	79.98	0.47	9,510,000

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

$$\left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 20 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.10) = 0.47$$

#### (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
121,000	0.82	2,429.20	0.95	$\frac{8484}{469,623}$	4,140,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示：西尾5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 135,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{109} & = & 121,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示地価格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

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等の格差を考慮。

$$\text{イ 個別格差：三法路地 } 1.03 \times \text{地積過大 } 0.80 = 0.82$$

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、△5%と査定。

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
9,510,000	4,140,000	1.01	13,790,000

ウ 個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.00 = 1.01

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(西尾市内))

A 令和5年5月取引 293,245 円/㎡ (平成21年2月建築、専有面積88.27㎡、7階/20階)

B 令和6年3月取引 245,200 円/㎡ (平成20年9月建築、専有面積77.08㎡、7階/9階)

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	293,245	100	100.0	100	100	100	256,000
		100	100	104	105	105	
B	245,200	100	100.0	100	100	100	225,000
		100	100	104	100	105	

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：区分所有建物の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：建物のグレード、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
241,000	1.01	79.98	19,470,000

※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もので、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	
757千円 (19.8%)	374千円	9.2%	3,943千円	0.77859	3,070千円 (80.2%)	3,830千円 (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	912	912	894	894
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	912	912	894	894
	空室損失	91	91	89	89
	貸倒損失	27	27	27	27
	有効総収益	794	794	778	778
イ総費用	維持管理費	87	87	87	87
	修繕費	36	36	36	36
	公租公課	123	123	123	123
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	266	266	266	266
	資本的支出	380	138	138	138
総費用合計	646	404	404	404	
ウ経費率(%) (運営支出/有効総収益)		33.5	33.5	34.2	34.2
エ有効純収益 ア-イ		148	390	374	374
オ複利現価率 (割引率8.7%)		0.91996	0.84633	0.77859	
カ有効純収益の現価 エ×オ		136	330	291	

※割引率 = (基本利率7.2%) + (賃料の将来動向+0.5%) + (空室リスクの将来動向+0.5%) + (建物の経過年数+0.5%)

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、各試算価格の信頼性を勘案して、積算価格、比準価格を中心にDCF法による収益価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。(4:5:1で加重平均)

	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	13,790,000	0	13,790,000
② 比 準 価 格	19,470,000	0	19,470,000
③ 収 益 価 格	—		3,830,000
④ 調整後の価格			15,630,000

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 ×(1-0.03) エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) カ ア×イ×ウ×エ×オ
15,630,000	0.95	0.80	0.97	—	11,520,000

イ 市場性修正：築20年弱経過した中古物件に伴う市場性の減退を考慮した。

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した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 西尾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8年1月1日  
地 積 : 377㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南東側約20.0m県道に接面  
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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図(概略)
- 7 写真

以 上

# 附属資料1 位置図



対象不動産

地価公示地

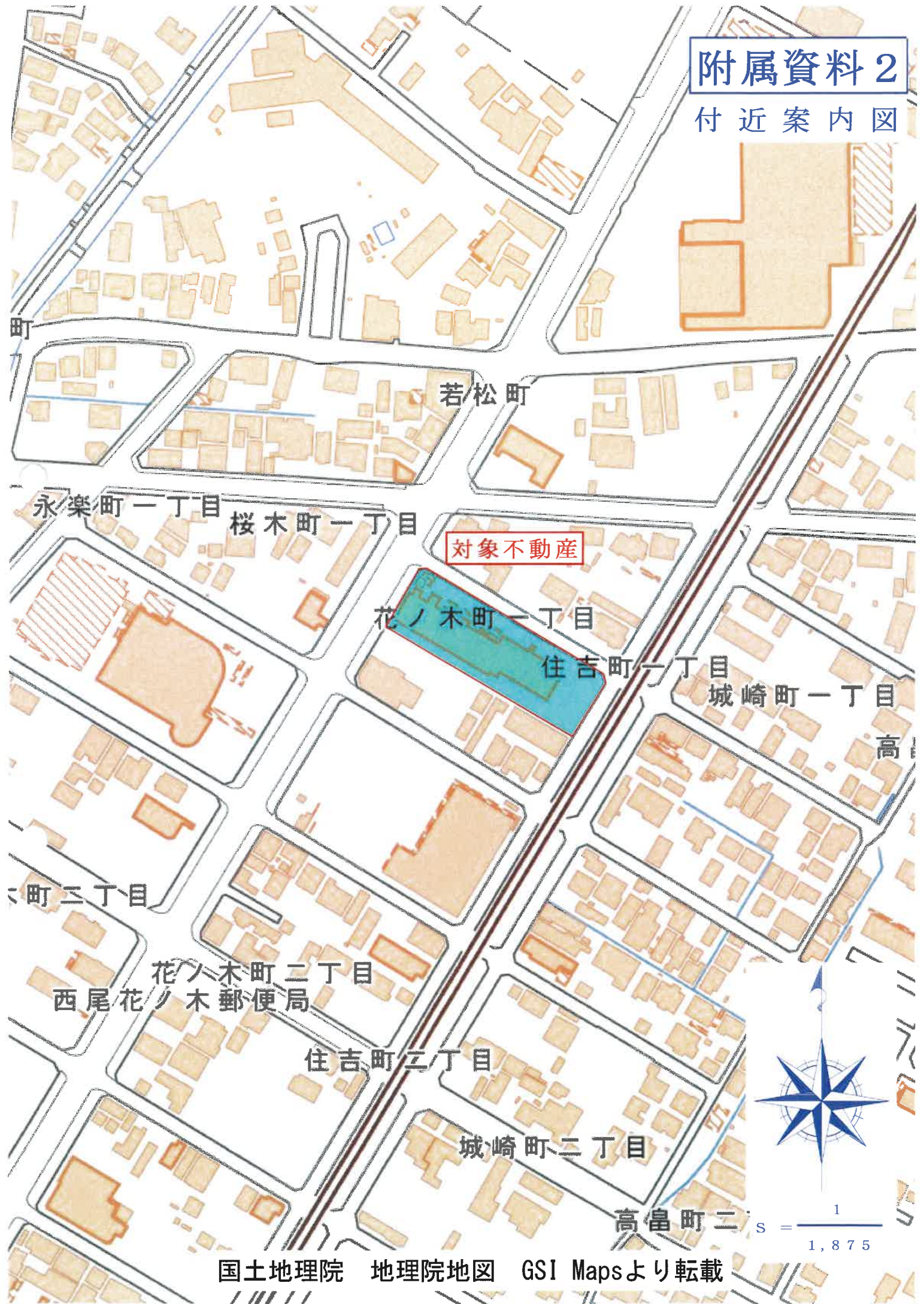
西尾市



1  
S = 15,000

# 附属資料 2

## 付近案内図



対象不動産

花ノ木町一丁目

住吉町一丁目

城崎町一丁目

高

花ノ木町二丁目

西尾花ノ木郵便局

住吉町二丁目

城崎町二丁目

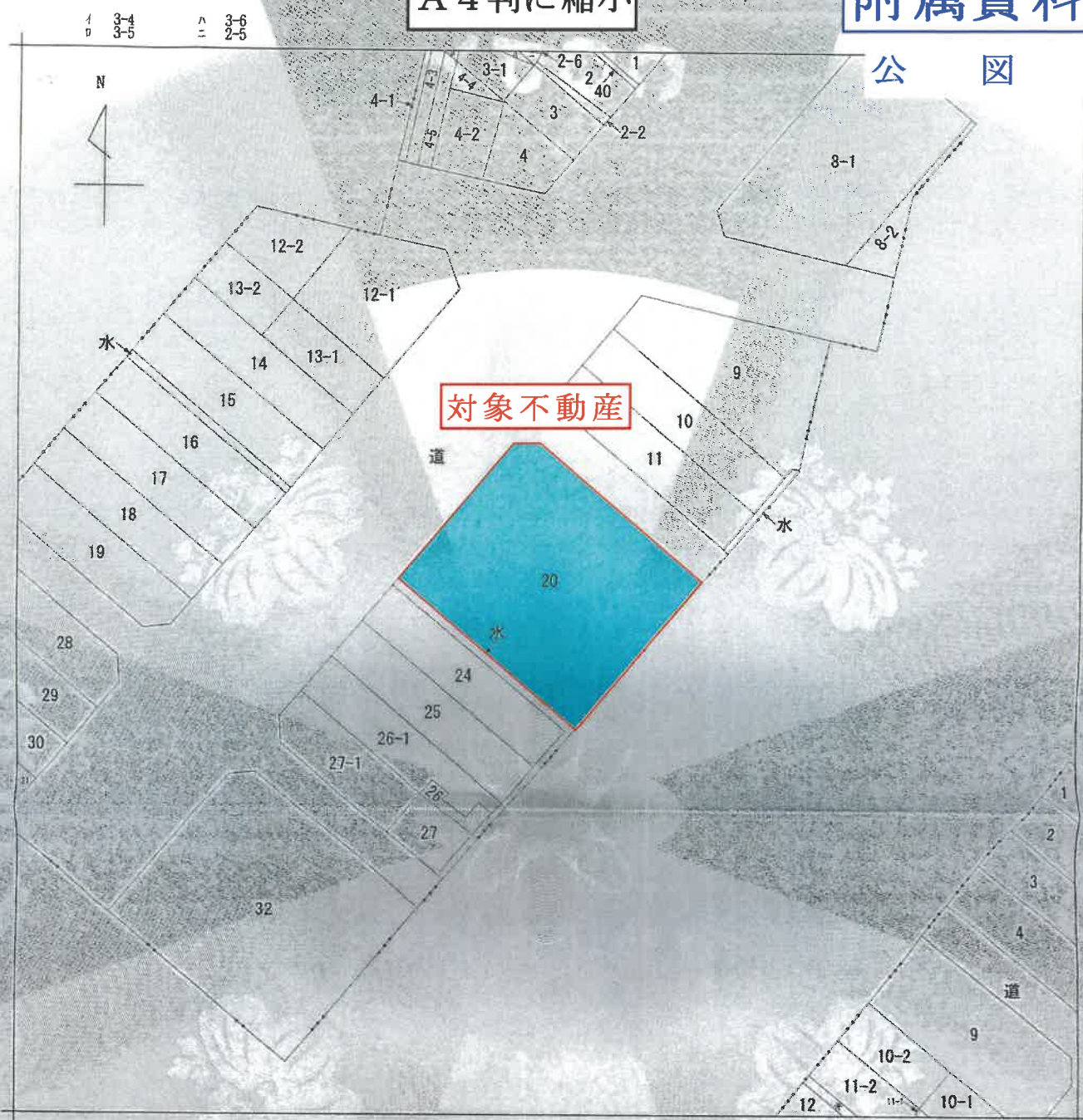
高島町二

S =  $\frac{1}{1,875}$

A 4 判に縮小

附属資料 3

公 図 写



(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	精度区分	座標系又は記号	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。

(名古屋法務局西尾支局管轄)  
令和7年12月2日  
名古屋法務局

請求番号：8-1  
(1/1)

登記官



# 附属資料 4

## 地積測量図

A4判に縮小

前・後・研 1/0  
土地所在図兼地積測量図

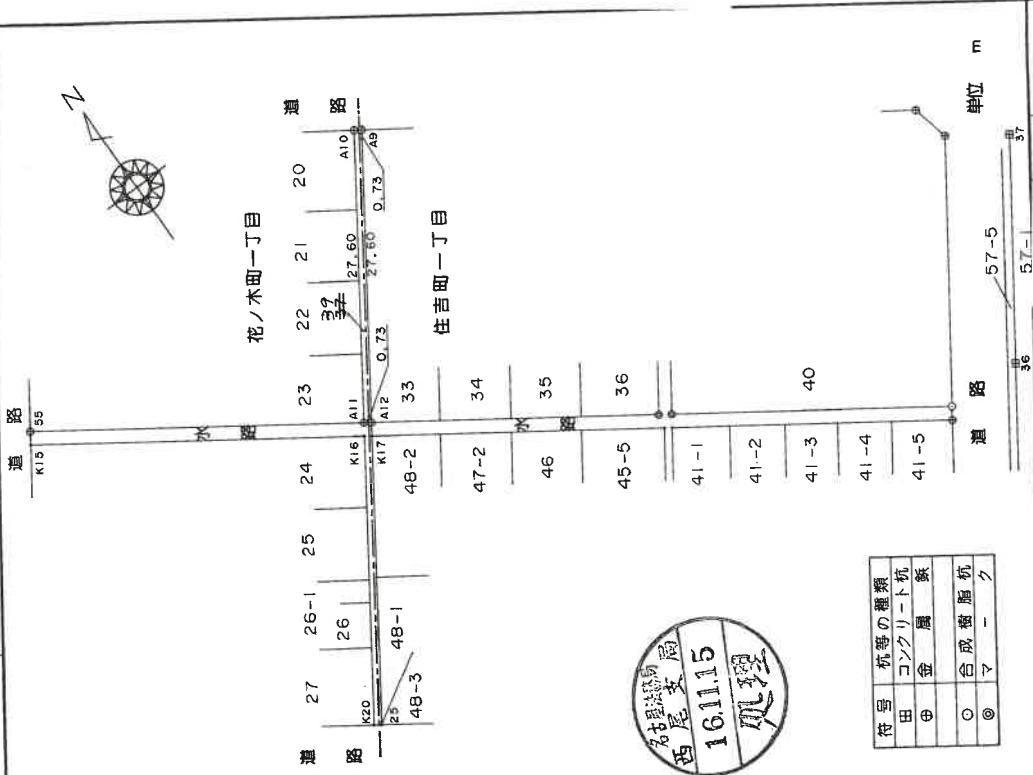
地番  
37番  
西尾市花ノ木町一丁目

土地の所在  
西尾市花ノ木町一丁目

平成 17. 10. - 5 20 巻 10 号



登記年月日：平成17年10月15日



求積表

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
NO	181.071		-16.119	-2139.474870
A10	132.730	165.559	-14.907	-1838.219672
A11	109.896	166.164	16.119	1764.659763
A12	109.477	181.678	14.907	1972.434612
A9	132.316			-40.600167
合計				20.500855
面積				20
単位				m <sup>2</sup>



符号	材等の種類
⊕	コンクリート杭
⊙	金属鋼釘
⊗	合成樹脂杭
○	ヤーク

符号	名称	座標	値
36	隣接コンクリート杭	X	76.945
37	隣接コンクリート杭	Y	219.865
		X	94.680
		Y	232.141

縮尺 1/500

嘱託者

16年 10月 13日(作製)

作製者

A4判に縮小

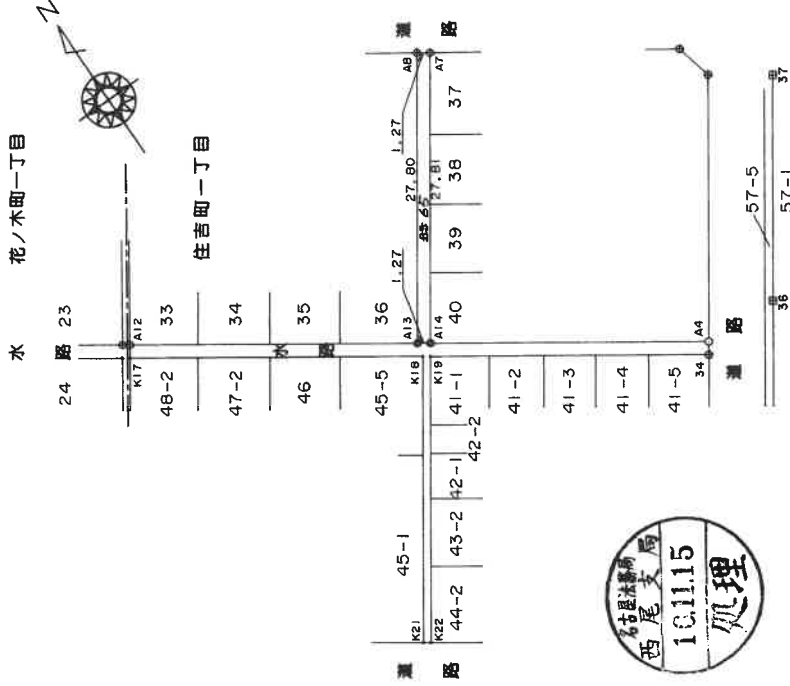
登記年月日：平成17年10月5日

平成17.10.5 西尾市

土地所在図兼地積測量図

地番 番 65番

土地の所在 西尾市住吉町一丁目



求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub> ・Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n</sub> ・X <sub>n+1</sub>	面積
AB	115.409	204.969	-15.900	-1967.312100			
A13	93.568	189.119	-14.803	-1385.274240			
A14	92.843	190.164	16.900	1569.046700			
A7	115.692	206.019	14.803	1712.820060			
			合計		-70.719580		
			合計		35.3597900		
			面積				35



符号	桁等の種類
田	コンクリート杭
◎	金目
○	台成
◎	鋼筋杭
◎	マ
◎	ク

符号	名称	面積	延床面積
36	コンクリート杭	76.945	219.865
37	鋼筋コンクリート杭	94.680	232.141

縮尺 1/500

嘱託者

16年 10月 13日(作製)

作製者

単位 m

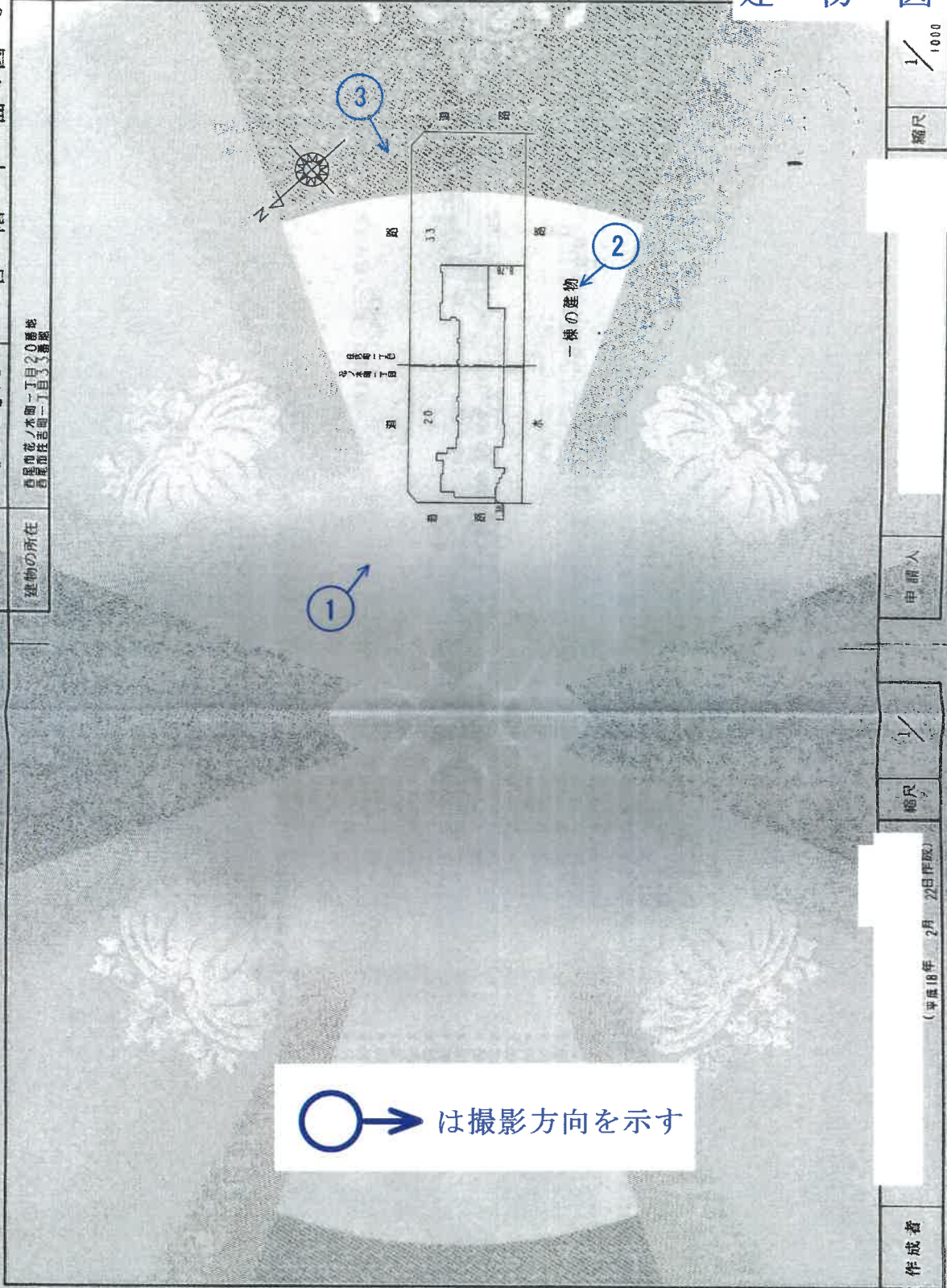
# 附属資料 5

## 建物図面

A4判に縮小

建各階平面図

家屋番号 20-101-20-802  
 建物の所在 西尾市花ノ木町一丁目20番地  
(西尾市花ノ木町一丁目20番地)



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

作成者

(平成18年 2月 22日作成)  
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

➡ は撮影方向を示す

登記年月日：平成18年3月8日

023971

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店管理)  
 令和7年12月2日 名古屋法務局 登記係

登記年月日：平成18年3月8日

これは図面に記載されている内容を証明した繪面である。

(名古屋法務局西尾支店登録)

令和7年12月2日 名古屋法務局

登記簿

02397.3

区 20-201 ~ 20-210 20-301 ~ 20-310 20-401 ~ 20-410  
20-501 ~ 20-510

家屋番号 20-101 ~ 20-802  
建物の所在 西尾市花ノ木町-1丁目20番地  
西尾市住吉町-1丁目33番地

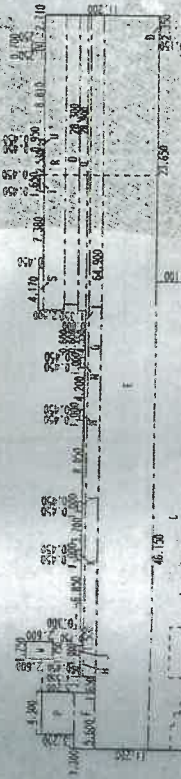
建物階平面図  
縮小 1/500

A4判に縮小

区	面積	積算
A	1-6,500 x 7,100	0.300 / 2
B	2,900 x	0.200
C	46,150 x	3.900
D	2,350 x	0.150
E	72,150 x	5.300
F	5,600 x	2.000
G	64,900 x	1.250
H	3,150 x	0.300
I	60,250 x	0.300
J	1,000 x	0.450
K	1,000 x	0.450
L	1,000 x	0.450
M	1,000 x	0.450
N	1,000 x	0.450
O	28,900 x	0.800
P	4,300 x	3.200
Q	28,300 x	1.350
R	28,900 x	2.050
S	4,170 x	0.450
T	1,650 x	0.450
U	0,950 x	0.450
V	0,700 x	1.250
V	1,750 x	2.600

合計 82,749,000  
円

一棟の建物2階-5階平面図  
(名簿別型)



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

(会員専用)

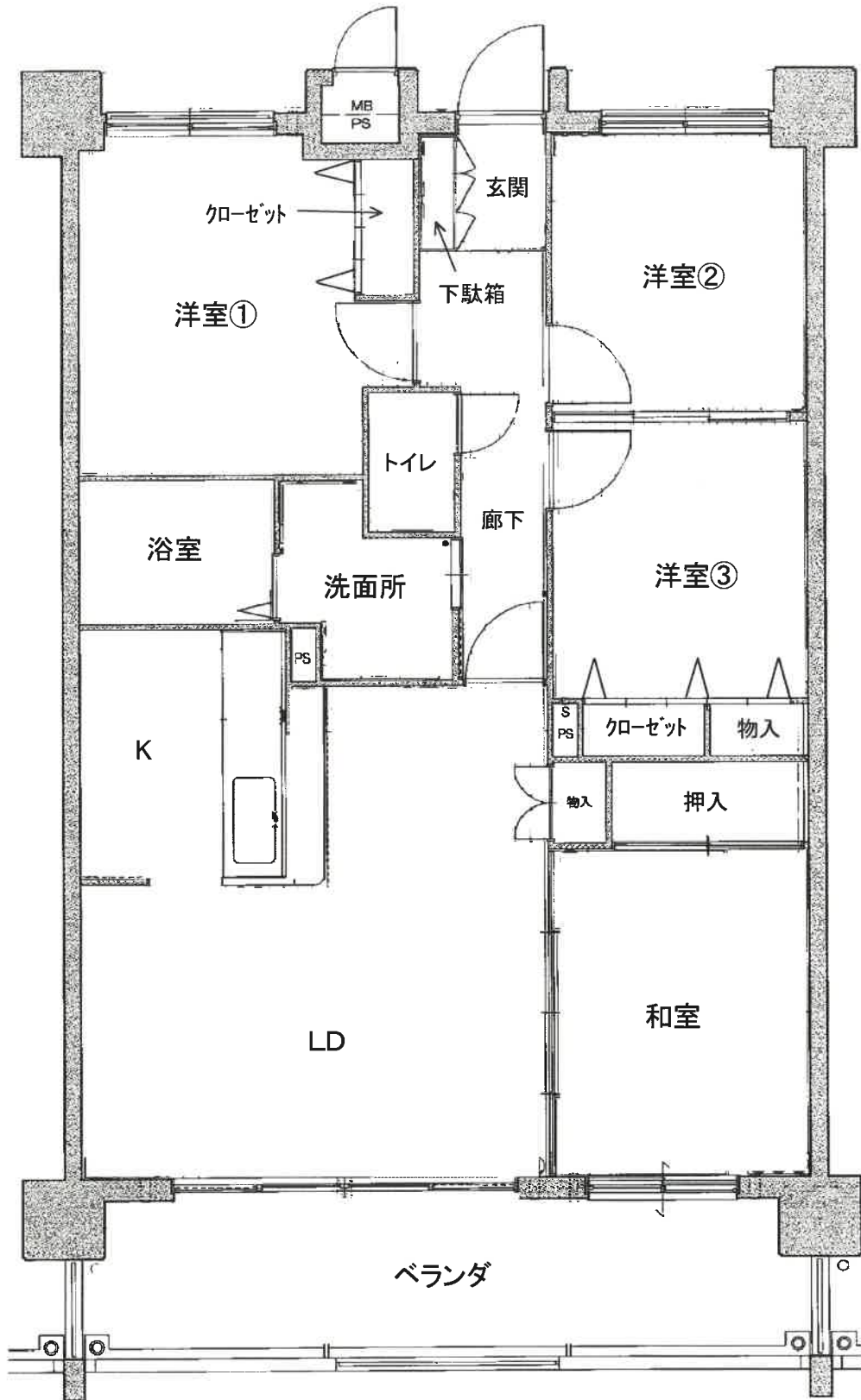
(愛知県土地家屋調査士会用紙)



# 附属資料 6

## 建物間取図

( 概 略 )



①



②



③

