

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 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 8 月 12 日から当庁物件明細書等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	5,240,000 4,192,000		1,048,000	72,812	0
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西尾市西浅井町宮下 14 番地 4

建物の名称 キングスコート西尾プレステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西尾市西浅井町宮下 14 番 4 の 4 1

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 74.01 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 西尾市西浅井町宮下 14 番 4

地 目 宅地

地 積 2348.96 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 1000.1 分の 121



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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

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 西尾市西浅井町宮下 14 番地 4

建物の名称 キングスコート西尾プレステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西尾市西浅井町宮下 14 番 4 の 4 1

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 74.01 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 西尾市西浅井町宮下 14 番 4

地 目 宅地

地 積 2348.96 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 10001 分の 121



令和 8 年(5)第 16 号

令和 8 年 3 月 13 日受理

令和 8 年 4 月 7 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 西尾市西浅井町宮下 14 番地 4

建物の名称 キングスコート西尾プレステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西尾市西浅井町宮下 14 番 4 の 41

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 74.01 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 西尾市西浅井町宮下 14 番 4

地 目 宅地

地 積 2348.96 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 10001 分の 121

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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本件建物に居住して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管 理 費 月額 11,100円 修繕積立金 月額 11,950円 駐車場使用料 月額 6,000円		令和8年3月23日現在 ☒ 滞納がない
管理費等照会先	高光トラスト株式会社		
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 ☒ 土地建物配置図 (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 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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は、現在、物件1に居住しています。 2 物件1に雨漏りや水回り等の不具合はありません。 3 平成23年ころから令和5年ころまで、物件1で、猫を1匹飼っていました。 4 物件1が大雨等の災害で被害に遭ったことはありません。 5 和室の畳は、猫がボロボロにしてしまったため、取り外しています。
■ 管理会社担当者	(書面回答要旨) 1 本件建物において、ペットの飼育は可である(ただし、小動物(小鳥、観賞用魚類)のみ)。 2 駐車場設備があり、申し込めば、使用できる。 (駐車場使用料月額4,000円～8,000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

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調査の結果等から2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件1の居間の壁等、建物内に猫の爪による引っ掻き傷が散見される。
- 3 物件1は、建築後約33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。
- 4 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月16日 (月) 14:10-14:30	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3月17日 (火)	(郵便)	住民票取寄 (西尾市役所)
8年3月18日 (水) 9:10-9:20	名古屋法務局豊橋支局	登記関係書類取得
8年3月19日 (木)	(ファクシミリ)	管理費等滞納額調査 (管理会社)
8年3月26日 (木)	(郵便)	立入調査期日通知及び占有照会等 (回答なし)
8年4月6日 (月) 9:50-10:30	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, 債務者兼所有者立会い, 聴取
年 月 日 ()		

(特記事項)

☒ 令和 8 年 4 月 6 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。

☐ 令和 年 月 日
本件建物は, 全戸不在で施錠されていたため, 立会証人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し, 本件建物内に立ち入った。

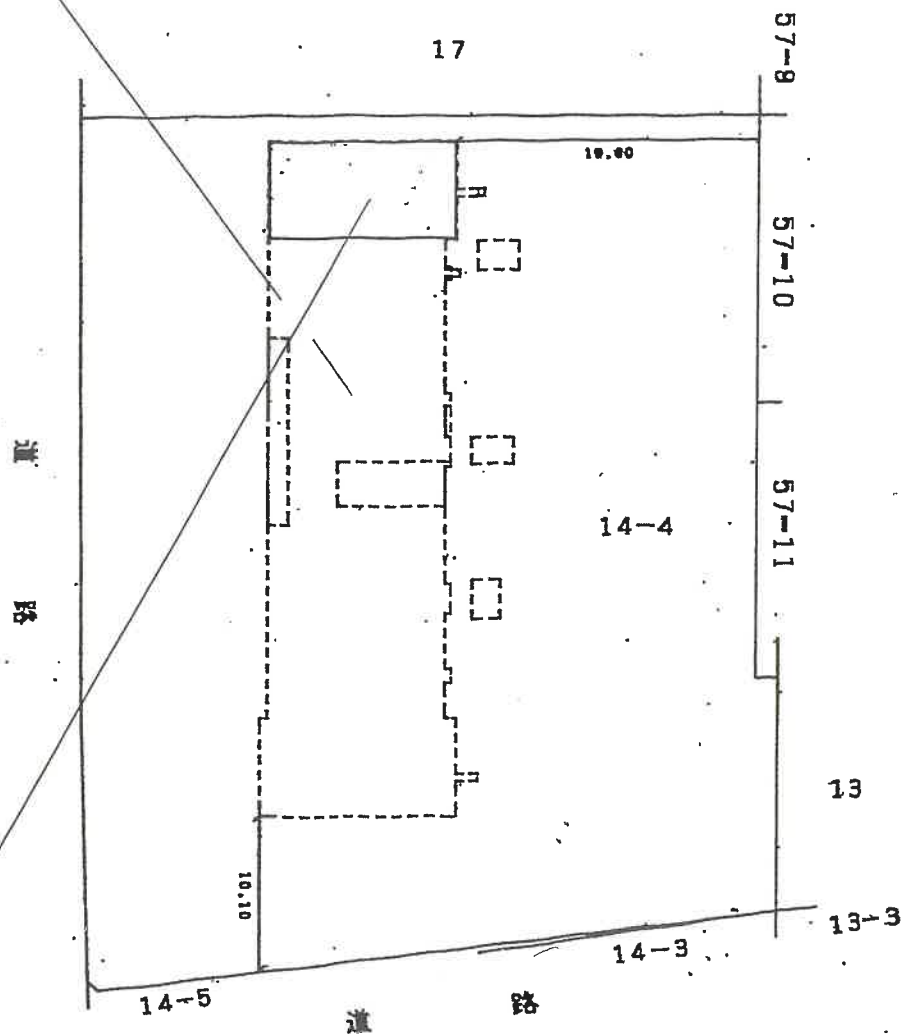
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）

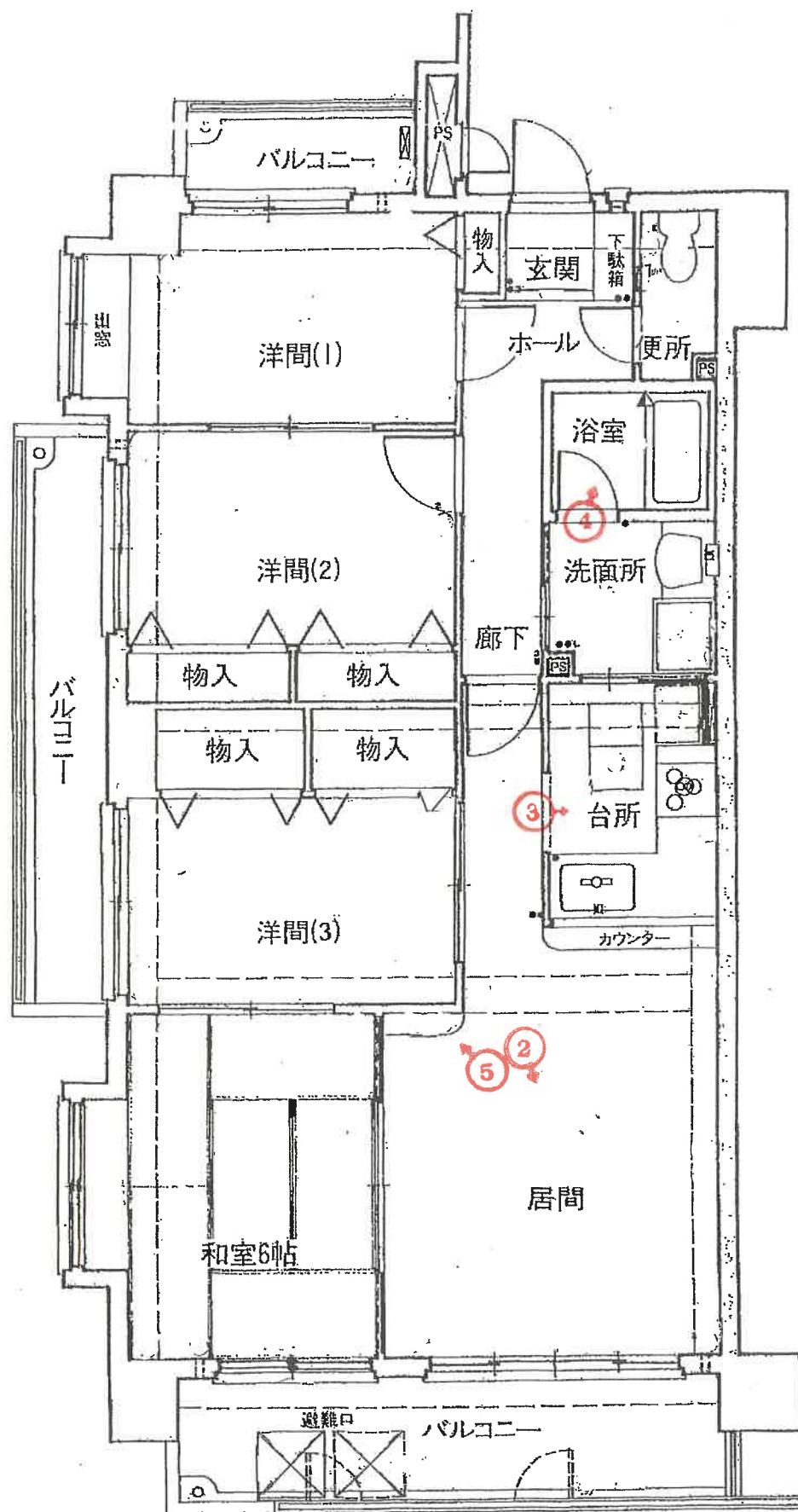
本件建物を含む一棟の建物

（通称：キングスコート西尾プレステージ）



本件建物（家屋番号 西尾市西浅井町宮下14番4の41）
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
居 間



③屋内の状況
台 所



④屋内の状況
浴 室



⑤屋内の状況
居間の壁の
状況

副

令和8年（ケ）第16号
令和8年3月16日受理
令和8年4月6日現地調査
令和8年4月20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 5,240,000 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 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 西尾市西浅井町宮下 1 4 番地 4 キングスコート西尾プレステージ (専有部分の建物の表示) 西尾市西浅井町宮下 1 4 番 4 の 4 1 7 0 1 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 7 階部分 7 4 . 0 1 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 西尾市西浅井町宮下 1 4 番 4 宅地 2 3 4 8 . 9 6 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 0 0 0 1 分の 1 2 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	名鉄西尾線「桜町前」駅 東方 道路距離約4,400m 六万石くるりんバス「西浅井南」停 東方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺に農地が広がる中に、戸建住宅、事業所等が混在する地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、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) 土地の一部が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	2348.96㎡ ほぼ台形 間口 約55m、奥行 約43m
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約10mの舗装市道に、東側で幅員約6.5m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、南側及び東側は市道、西側及び北側は駐車場等である。	
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 あり ガス配管 なし(集中プロパン供給団地) 下水道 なし(集中浄化槽)	
土壤汚染の可能性の調査	土壤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事業所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、本件土地は土壤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	・西尾市都市整備部建築課にて聴取したところ、本件土地は既存宅地確認を受けているとのことである。 ・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3.0m～5.0m、5.0m～10.0m)及び家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キングスコート西尾プレステージ	
建物の用途	居宅 (総戸数86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5年2月16日新築 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 7 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 13 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (3 基) 有 (月額4,000~8,000円) 申し込めば使用できる。 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 (キングスコート西尾プレステージ管理組合) 法人格 無 全委託管理 高光トラスト株式会社 管理員 有 (日勤) 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8年2月28日現在) 102,699,001円 大規模修繕計画 無、令和1年12月頃実施済み 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 (小動物 (小鳥、観賞用魚類等) のみ) 規約共用部分の有無 有 (集会室) 本件敷地は、指定建ぺい率及び指定容積率が本件建物新築時から変更されており、現況の建物は容積率超過により既存不適格建物に該当する可能性がある。詳細は西尾市都市整備部建築課に確認を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	7 階 (7 0 1 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	74.01m ² (登記面積)	
間 取 り	4 L D K 南側、西側、北側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 カーペット等 クロス等 電気・水道・プロパンガス等 —
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額	11,100円(月額) 11,950円(月額) 6,000円(月額) なし (令和8年3月23日現在)
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	・関係者によれば、平成23年頃から令和5年頃まで室内で猫を1匹飼育していたとのことである。居間の壁面等に、猫による引っ掻き傷が見られた。 ・和室の畳が取り外されていた。和室は、西側及び南西側の壁クロス等に汚損、剥がれ、床面の汚損が見られた。 ・洋間3の西側及び南西側の壁クロス等の一部に汚損が見られた。 ・上記のほか室内は全体的に経年使用による汚損、劣化等が見られた。 ・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を要する。	

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	74.01	0.17	3,180,000

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7年／（経済的残存耐用年数7年＋経過年数33年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.17

(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
50,500	0.93	2348.96	0.95	$\frac{121}{10,001}$	1,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西尾-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,400\text{円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/90 = 50,500\text{円/㎡}$
 （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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.03 × 規模 0.90 = 0.93

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
3,180,000	1,270,000	0.88	3,920,000

ウ 個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.02 × その他補正（維持管理の状態）0.85 = 0.88

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7年2月 173,000円/㎡ (平成3年10月建築, 専有面積72.60㎡)

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	173,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	130,000
B	187,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{137}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	124,000

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
127,000	0.88	74.01	8,270,000

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 エ $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ (109.8%)	
-316千円 (9.8%)	391千円	8.5%	4,462千円	0.7938	3,542千円	3,230,000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	900	900	882	882
	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	948	948	930	930
	空室損失	95	95	93	93
	貸倒損失	28	28	28	28
	有効総収益	825	825	809	809
イ 総費用	維持管理費	133	133	133	133
	修繕費	27	27	26	26
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	25	25	24	24
	運営支出合計	277	277	275	275
	資本的支出	1,599	143	143	143
	総費用合計	1,876	420	418	418
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		33.6	33.6	34.0	34.0
エ 有効純収益 アーイ		-1,051	405	391	391
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-973	347	310	

※ 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8.0%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) アーイ
①積算価格	3,920,000	0	3,920,000
②比準価格	8,270,000	0	8,270,000
③収益価格	—		3,230,000
④調整後の価格	6,900,000		

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
6,900,000	0.95	0.8	—	—	5,240,000

イ 市場性修正：本件建物は既存不適格建物に該当する可能性があることを考慮した。

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：必要なし。

第6 参考価格資料

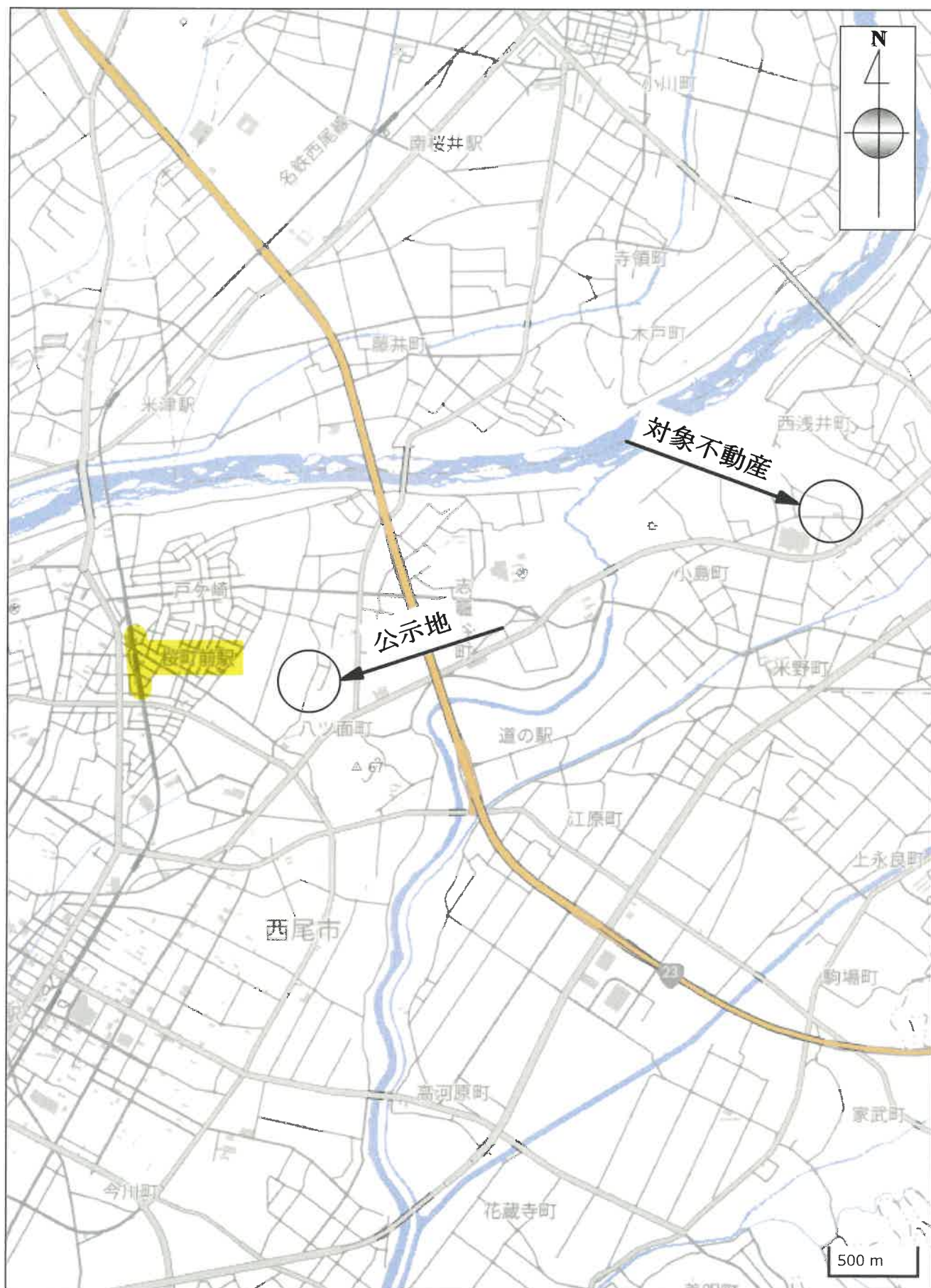
地価公示価格（西尾-19）

所 在 : 西尾市八ツ面町上泡原 9 9 番
価 格 : 45,400円／m²
位 置 : 名鉄西尾線「桜町前」駅の東方道路距離約1,500m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 749m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東側幅員7.0m市道に接面
用途指定等 : 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

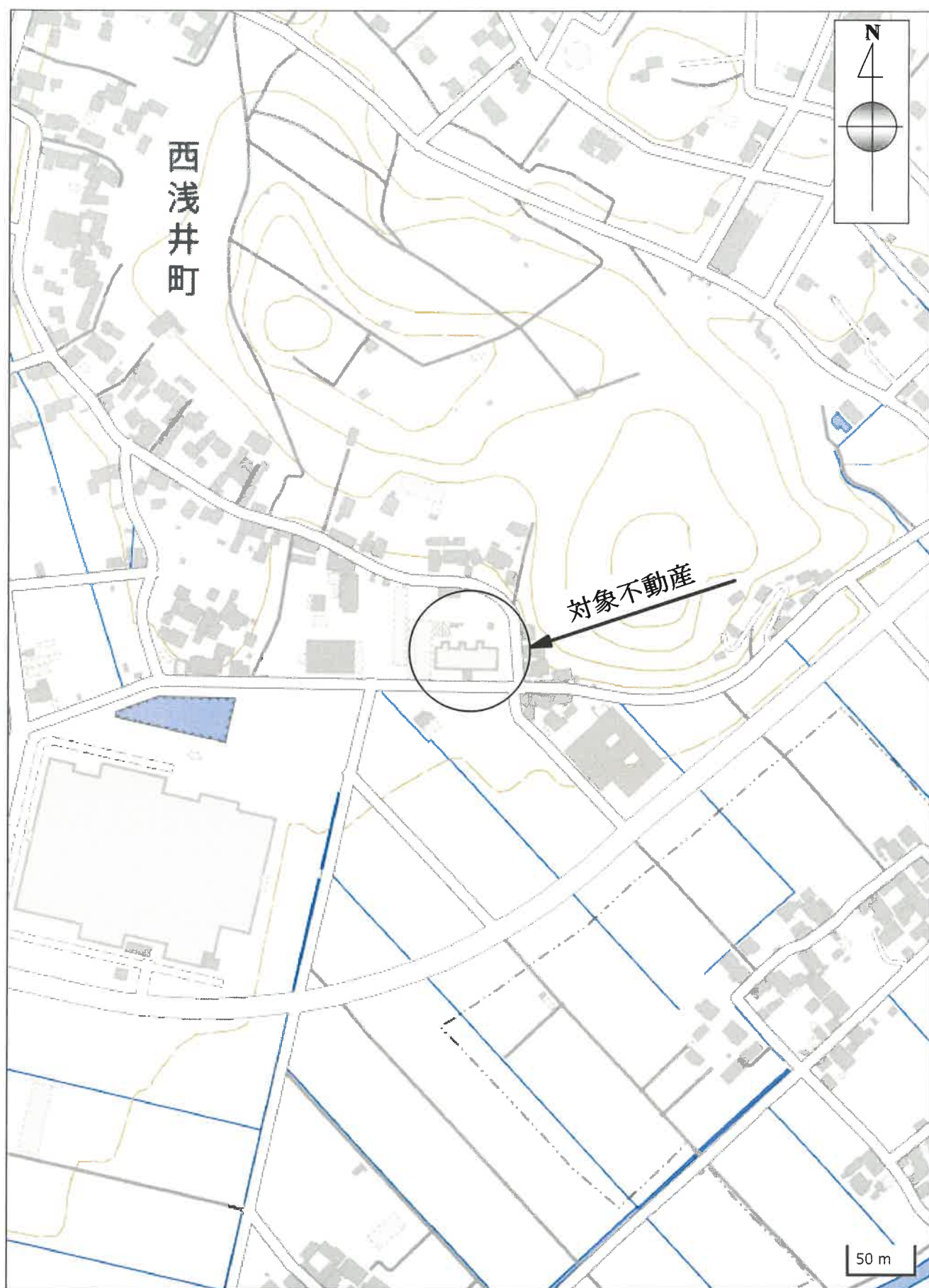
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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



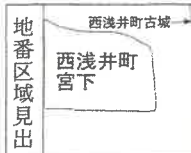
国土地理院「地理院地図」

イ 42-2
ロ 12-2

ハ 57-7

42
43
道

(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	西尾市西浅井町宮下				地番	14番4		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	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。

令和8年1月26日
名古屋法務局西尾支局
登記官

請求番号：2-9
(1/1)

登記年月日：平成5年3月9日

区 14-4-1 ~ 14-4-75 14-4-87

各階平面図

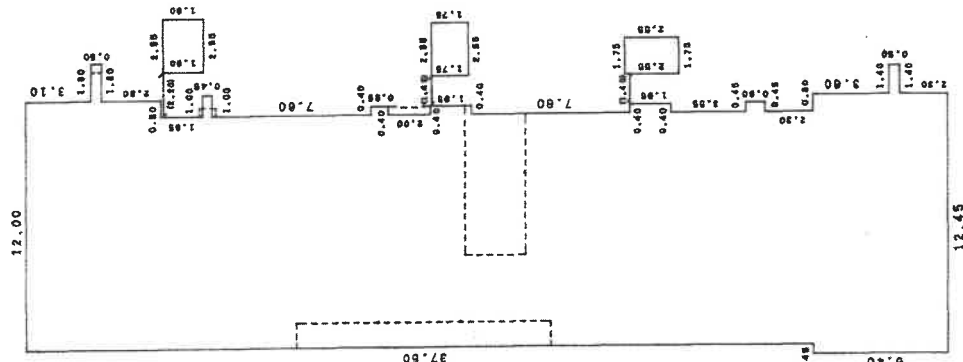
家屋番号

建物の所在
西尾市西浅井町宮下14番地4

建物図面

2階~11階 (各階同型)

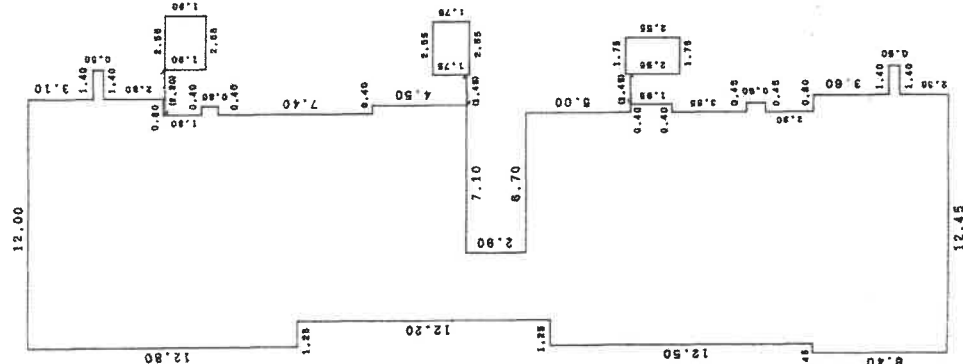
1階



求積表

11.20	x	37.50	=	420.0000
1.80	x	8.40	=	15.1200
1.80	x	0.50	=	0.9000
1.00	x	0.45	=	0.4500
0.40	x	0.85	=	0.3400
0.40	x	1.95	=	0.7800
0.45	x	0.90	=	0.4050
12.45	x	8.40	=	78.8800
1.40	x	0.50	=	0.7000
2.55	x	1.80	=	4.5900
2.55	x	1.75	=	4.4625
1.75	x	2.55	=	4.4625
計				522.9250

床面積 522.92㎡



求積表

11.20	x	12.80	=	143.3600
1.80	x	0.60	=	1.0800
1.40	x	0.50	=	0.7000
0.40	x	0.50	=	0.2000
0.40	x	0.50	=	0.2000
10.80	x	4.50	=	48.6000
9.20	x	2.00	=	18.4000
11.20	x	1.90	=	21.2800
11.20	x	12.50	=	140.0000
0.45	x	1.95	=	0.8800
0.45	x	0.90	=	0.4050
12.45	x	8.40	=	78.8800
1.40	x	0.50	=	0.7000
2.55	x	1.80	=	4.5900
2.55	x	1.75	=	4.4625
1.75	x	2.55	=	4.4625
計				488.5950

床面積 488.59㎡

作製者

(平成 年 月 日)

日作製

申請人

縮尺

1/250

(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。
令和8年1月26日 名古屋法務局西尾支局 登記者

登記年月日：平成5年3月9日

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。
令和8年1月26日 名古屋法務局西尾支局 登記官

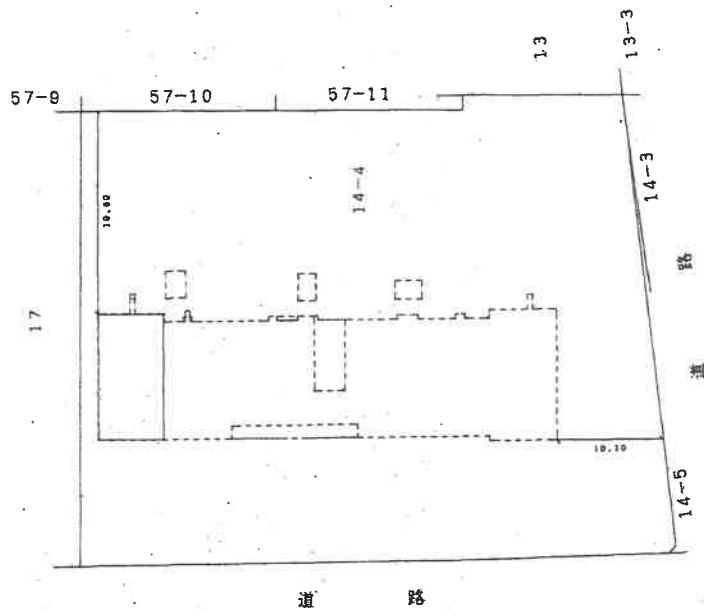
022928

各階平面図

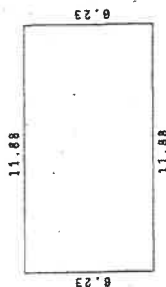
建物図面

家屋番号 14-4-41

建物の所在 西尾市西浅井町宮下14番地4



7階部分



求積表

11.88 x 8.23 = 74.0124

床面積 74.01㎡

A4判に縮小



建物の存する部分 7階

尺 1/500

申請人

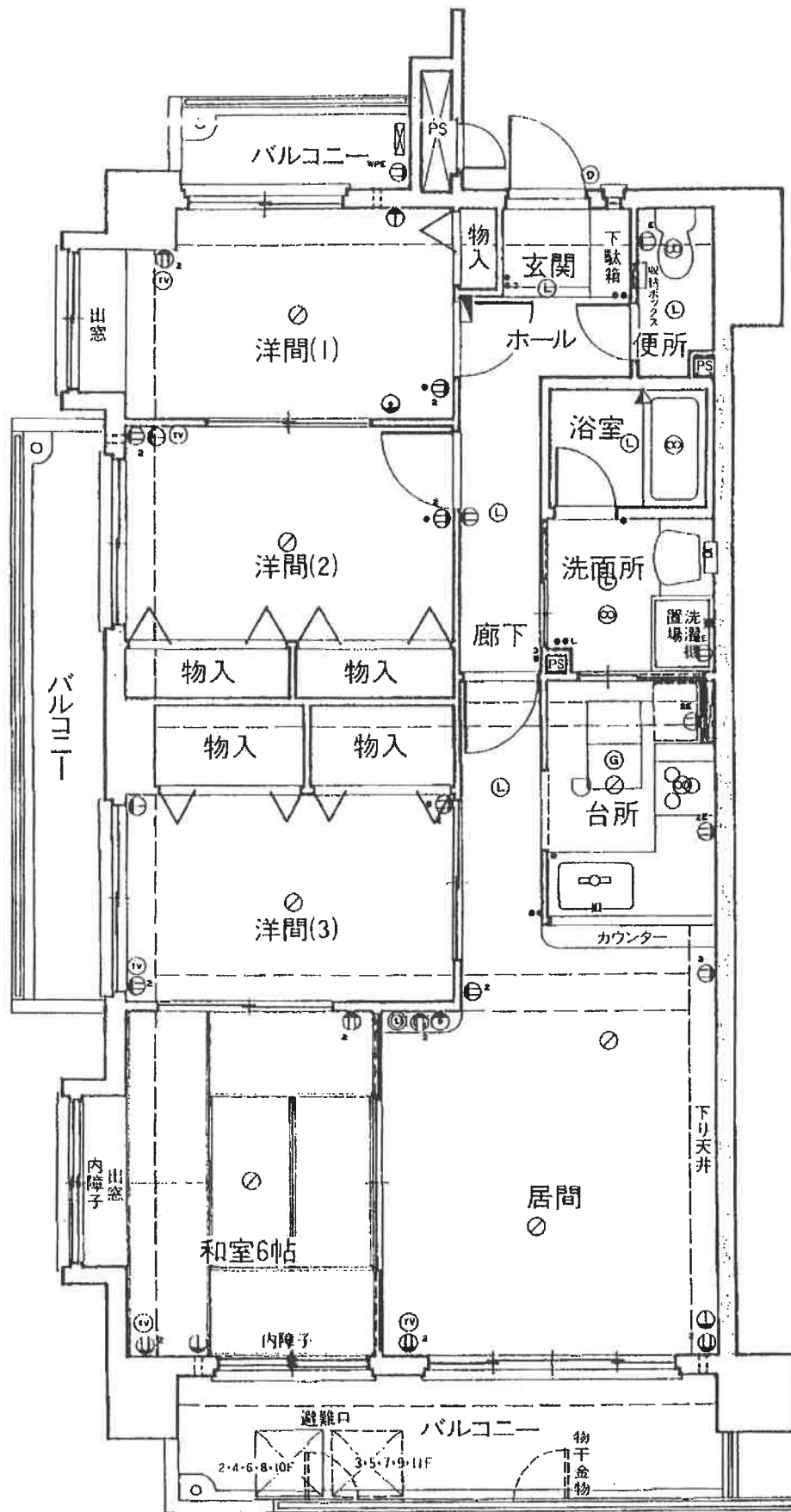
縮尺 1/250

製) (F B 3 (愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

建物間取図(概略)



写真撮影図



国土地理院「地理院地図」

←○ は写真撮影位置を示す

