

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日
 名古屋地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月23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 小牧市大字二重堀字上西浦 675番地1

建物の名称 ラビデンス小牧北館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字上西浦 675番1の28

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.85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 小牧市大字二重堀字上西浦675番1

地 目 宅地

地 積 8174.42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 153万4552分の6534



物件明細書

令和 6年 3月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤田昌玄

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。

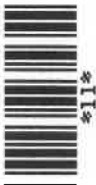
5 その他買受けの参考となる事項

【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 小牧市大字二重堀字上西浦 675番地1

建物の名称 ラビデンス小牧北館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字上西浦 675番1の28

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.85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 小牧市大字二重堀字上西浦675番1

地 目 宅地

地 積 8174.42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 153万4552分の6534



令和 6 年(ケ)第 14 号

令和 6 年 2 月 9 日受理

令和 6 年 3 月 11 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小牧市大字二重堀字上西浦 675番地1

建物の名称 ラビデンス小牧北館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字上西浦 675番1の28

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.85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 小牧市大字二重堀字上西浦675番1

地 目 宅地

地 積 8174.42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 153万4552分の6534

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異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <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、本建物を居宅として管理している <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"/> 以下のとおり 管理費 月額8,900円 修繕積立金 月額2,900円 特別修繕積立金 月額7,000円 駐車場使用料 月額1,000円 町内会費 月額250円	令和6年2月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はある 計1,130,505円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	朝日総業株式会社 電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」(3枚目)のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> 宅地(符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 概ね公図のとおり(符号) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <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	物件1の敷地権土地には、物件1を含む一棟の建物(北館)の外、南館、コミュニティホール、駐車場棟、駐車場、駐輪場、広場等も存している。	
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 保管開始日 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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347,100円	(令和2年12月分~令和6年2月分)
修繕積立金	金113,100円	(令和2年12月分~令和6年2月分)
特別修繕積立金	金273,000円	(令和2年12月分~令和6年2月分)
駐車場使用料	金39,000円	(令和2年12月分~令和6年2月分)
町内会費	金9,750円	(令和2年12月分~令和6年2月分)
水道使用料	金66,780円	(令和2年12月分~令和6年2月分)
督促費	金44,000円	(令和6年2月分)
遅延損害金	金237,775円	(令和2年12月分~令和6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
■ 現地管理人	<p>1 本件建物には、A（債務者兼所有者）さんが、単身で住んでおられます。</p> <p>2 令和2年の初めに、本件建物を含む1棟の建物（北館）の3～4階から飛び降りて亡くなられた方がおられます。警察によれば、本件建物を含む北館や南館の住民ではなく、身元は判らないとのこと。</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 本件建物には、現在、私が単身で居住しています。</p> <p>2 本件建物は、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物内の廊下の右側の壁に破損があります。</p> <p>4 本件建物内で、猫を1匹飼っています。</p> <p>5 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。</p>
■ 管理会社担当者	<p>1 ペットを飼育することは禁止されています。</p> <p>2 大規模修繕計画はありますが、具体的な実施時期については未定です。</p> <p>3 駐車場については、すぐには使用できません（全住居192戸に対し192台分の区画があり、1住居に対して1台分しかありません。現在、Aの所有と思われる放置車両が駐車場内にあり、これが撤去されないと、駐車場区画の割り当てができませんので、買受人は組合と協議する必要があります。なお、駐車場使用料は、月額1,000円の予定となります。）。</p> <p>4 修繕積立金と特別修繕積立金には、個別に特別な意味があるわけではなく、両方の合計で、北館と南館の修繕積立金として捉えていただいて結構です。</p> <p>(管理に関する書面回答の要旨)</p> <p>管理方式 全委託管理 管理員 有（日勤） 管理室 有</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

執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件建物内の廊下の壁に破損等が見られる（写真No.⑥参照）。
- 3 本件建物内には、雑品類やゴミ等が大量に放置されている。
- 4 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、壁の破損等から、劣化の程度が大きいものと思われる。
- 5 現地管理人の陳述によれば、令和2年の初めに本件建物を含む1棟の建物で、不自然死があったとのことである。
- 6 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

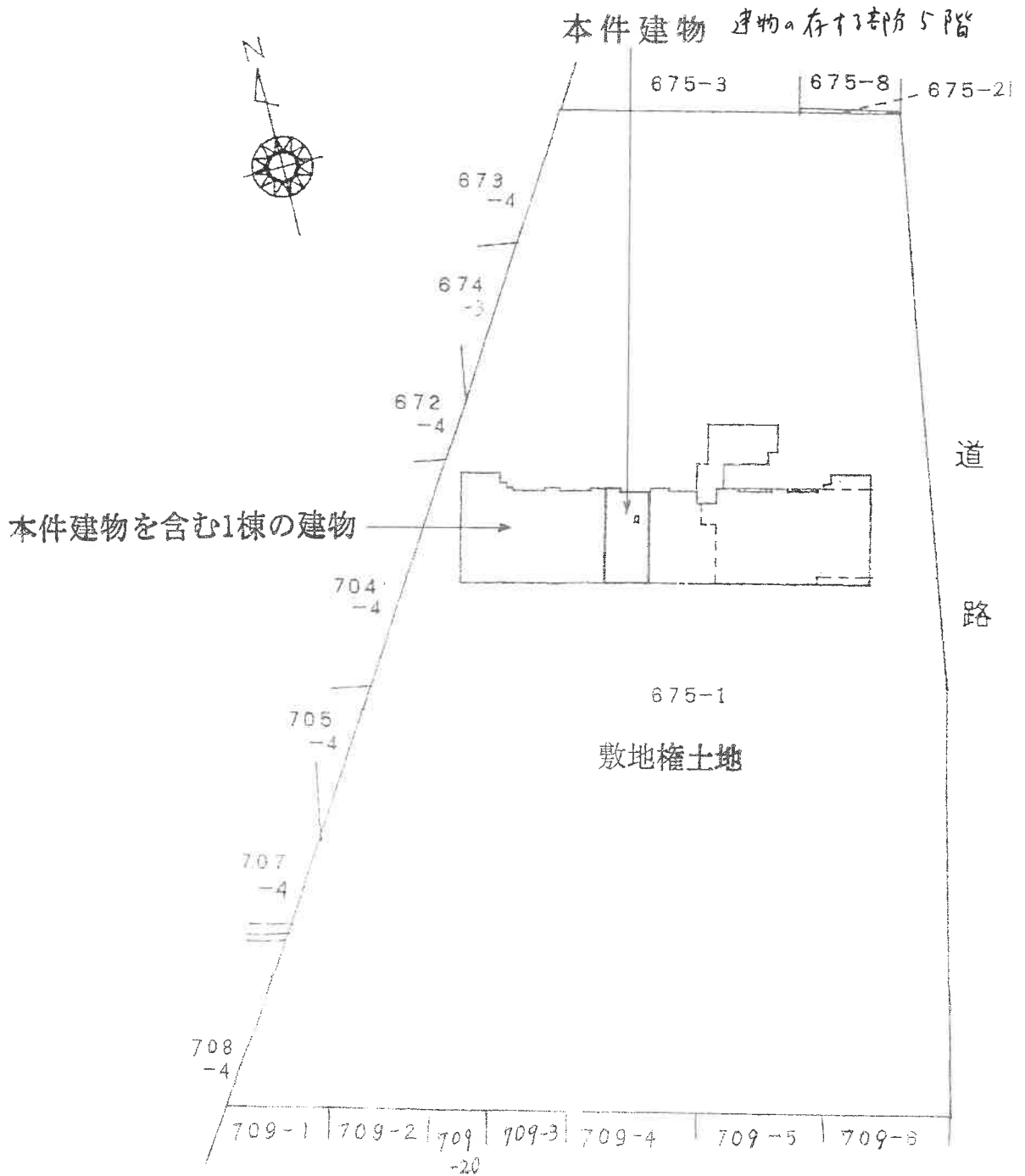
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 2月 14日 (水) 12:40-13:05	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 管理会社を調査, 外部写真撮影
6年 2月 14日 (水) 15:00-15:10	名古屋法務局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
6年 2月 15日 (木) 9:05-9:10	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
6年 2月 16日 (金)	当庁	管理会社宛照会書面作成郵便送付
6年 2月 20日 (火) 13:30-14:05	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
6年 2月 29日 (木) 9:35-9:40	携帯電話	管理会社担当者から駐車場等について電話聴取
6年 2月 29日 (木) 10:05-10:10	携帯電話	現地管理人から電話聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。</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> <p><input type="checkbox"/></p>		

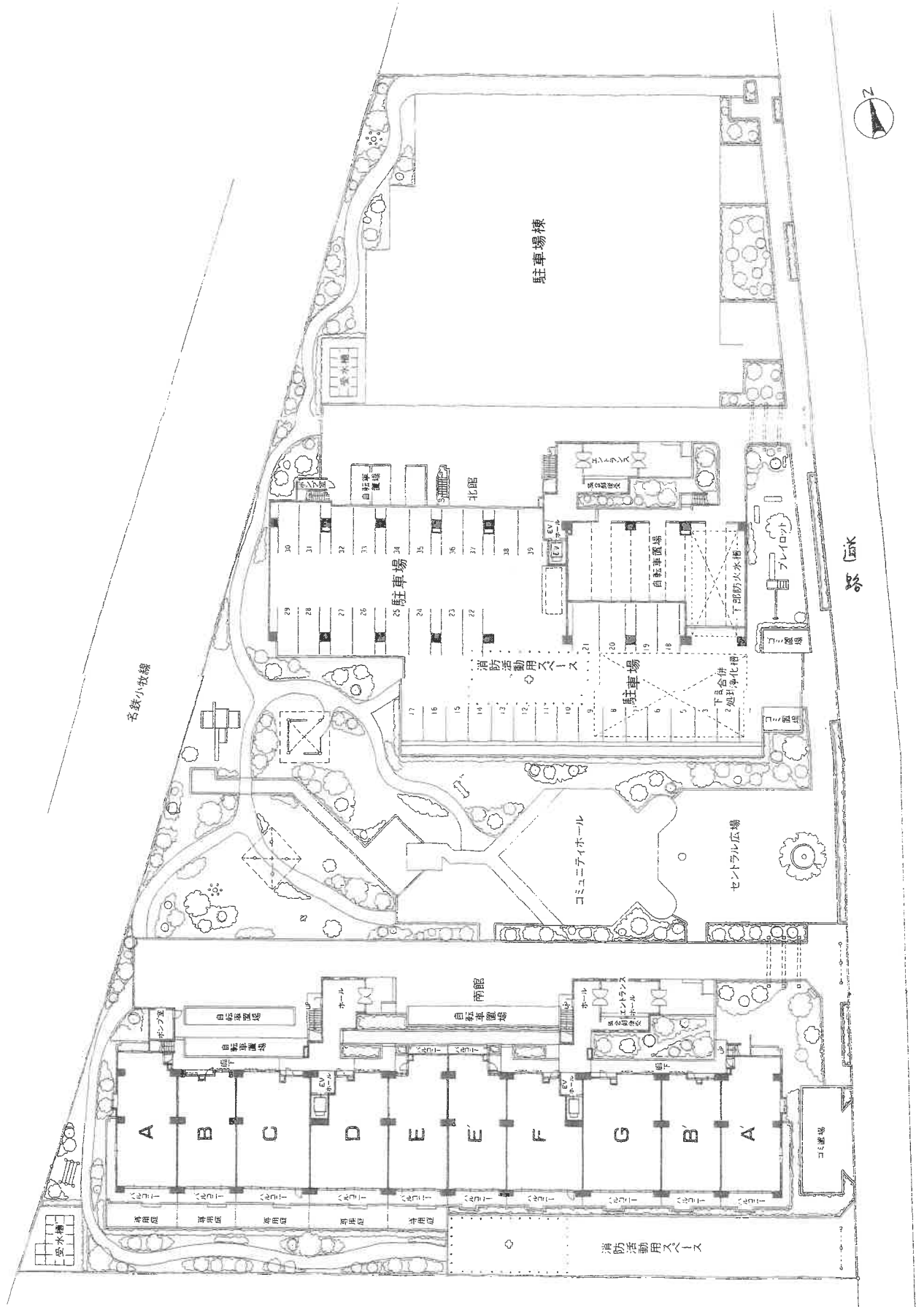
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

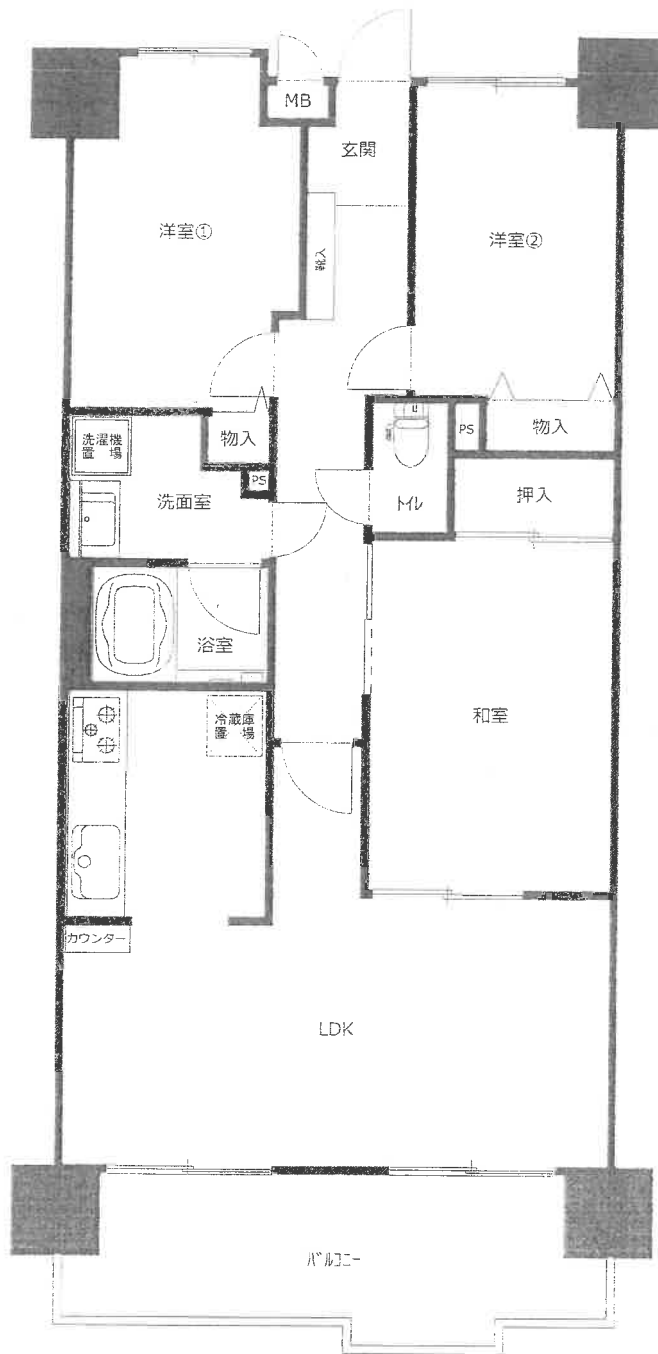
専有部分
建物番号 504番



現況図 (概略)



建物間取図（概略）



5 階

(9 枚目)

①

本件建物を含む1棟の建物



②

本件建物を含む1棟の建物



③

屋内の状況 LDK



④

屋内の状況 洋室②



⑤

屋内の状況 浴室



⑥

屋内の状況 LD 壁の破損等



令和 6 年 (ケ) 第 14 号
令和 6 年 2 月 15 日 受 理
令和 6 年 2 月 20 日 外 現地調査
令和 6 年 2 月 27 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松原 一隆 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 5,200,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>小牧市大字二重堀字上西浦 675番地1 ラビデンス小牧北館</p> <p>字上西浦 675番1の28 504 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 61.85 平方メートル</p> <p>1 小牧市大字二重堀字上西浦675番1 宅地 8174.42 平方メートル</p> <p>1 所有権 153万4552分の6534</p>	特記事項記載のとおり																
番号	特記事項																		
	<p>小牧市大字二重堀字上西浦675番地1に所在する2棟の一棟建物（ラビデンス小牧北館・同南館）の団地共用部分として以下の建物が登記されている。</p> <p>所在 小牧市大字二重堀字上西浦 675番地1 家屋番号 675番1の94 種類 駐車場 構造 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">床面積</td> <td style="width: 20%;">1階</td> <td style="width: 20%;">1,093.79 m²</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階</td> <td>1,059.11 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>地下1階</td> <td>591.69 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">床面積合計</td> <td>2,744.59 m²</td> </tr> </table>			床面積	1階	1,093.79 m ²			2階	1,059.11 m ²			地下1階	591.69 m ²			床面積合計		2,744.59 m ²
床面積	1階	1,093.79 m ²																	
	2階	1,059.11 m ²																	
	地下1階	591.69 m ²																	
	床面積合計		2,744.59 m ²																

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	名鉄小牧線「小牧原」駅 南方 約 600m (道路距離) (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が多い中に共同住宅も見られる住宅地域	
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 第一種住居地域 (一部準工業地域) 60% 200% 準防火地域 特定都市河川流域新川流域、居住誘導区域内 都市機能誘導区域内 (日常生活サービス誘導区域)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	8,174.42㎡ ほぼ台形、中間画地 間口 (東側) 約 124m、奥行約 64m
接面道路の状況	東側 現況幅員約 6.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟を含む計2棟のマンション敷地及び自走式立体駐車場等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 あり 利用可 (集中浄化槽による処理)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図 (昭和42年、昭和51年、昭和61年) 等の資料から、本件土地は配送等を行う事業所等として利用されていたが、汚染の有無は不明であり、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	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラビデンス小牧北館	
建物の用途	居宅 (総戸数 92 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3年7月8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ルーフィング葺14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルトシングル葺、一部アスファルト露出防水吹付タイル等 屋内外平面駐車場、自走式駐車場、自転車置場 コミュニティホール、プレイロット セントラル広場
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 駐車場使用料 月額 1,000円/台 申し込めば使用可。但し、本人所有と思われる車両があるため、すぐに使用できるかは不明である。 有 セキュリティードアホン(ガス漏れ警報、非常通報)
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 : ラビデンス小牧管理組合 法人格 : 有 全委託管理 朝日総業株式会社 管理員 : 日勤 管理室 : 有 その他 : 特になし
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金(令和5年9月30日現在) : 174,863,524円 ・ 大規模修繕計画の有無 : 有 実施時期未定 ・ 負担決議された工事負担金 : 無 ・ 耐震性能診断の受検の有無 : 無 ・ ペット飼育等 : 不可 ・ 規約共用部分の有無 : 有 管理人室、集会室、自走式駐車場等 ・ その他 : 管理会社へのヒアリング等によれば令和2年2月頃、同一棟の北側敷地内にて不自然死があったとのことである。 	

(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	5階(504号室) 中間住戸 主要開口部の方位 南向き																																							
床 面 積	61.85 m ² (登記面積)																																							
間 取 り	3LDK バルコニー 有 (南側 計 8.92m ²) パンフレット記載面積																																							
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 電気、水道、都市ガス、集中浄化槽																																						
保守管理の状態	劣る																																							
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 特別修繕積立金 駐 車 場 使 用 料 町 内 会 費 滞 納 額	<table border="0"> <tr> <td>8,900 円 (月 額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2,900 円 (月 額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7,000 円 (月 額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1,000 円 (月 額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>250 円 (月 額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>あり(令和6年2月19日現在</td> <td>1,130,505 円)</td> </tr> <tr> <td>管 理 費</td> <td>347,100 円 令和2年12月分～令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>113,100 円 令和2年12月分～令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td>特別修繕積立金</td> <td>273,000 円 令和2年12月分～令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>小 計</td> <td>733,200 円</td> </tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td> <td>39,000 円 令和2年12月分～令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td>町 内 会 費</td> <td>9,750 円 令和2年12月分～令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td>水 道 代</td> <td>66,780 円 令和2年12月分～令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td>督 促 費</td> <td>44,000 円 令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td>遅 延 損 害 金</td> <td>237,775 円 令和2年12月分～令和6年2月分</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>小 計</td> <td>397,305 円</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>()</td> </tr> </table>	8,900 円 (月 額)		2,900 円 (月 額)		7,000 円 (月 額)		1,000 円 (月 額)		250 円 (月 額)		あり(令和6年2月19日現在	1,130,505 円)	管 理 費	347,100 円 令和2年12月分～令和6年2月分	修 繕 積 立 金	113,100 円 令和2年12月分～令和6年2月分	特別修繕積立金	273,000 円 令和2年12月分～令和6年2月分	<hr/>		小 計	733,200 円	駐 車 場 使 用 料	39,000 円 令和2年12月分～令和6年2月分	町 内 会 費	9,750 円 令和2年12月分～令和6年2月分	水 道 代	66,780 円 令和2年12月分～令和6年2月分	督 促 費	44,000 円 令和6年2月分	遅 延 損 害 金	237,775 円 令和2年12月分～令和6年2月分	<hr/>		小 計	397,305 円	そ の 他	()
8,900 円 (月 額)																																								
2,900 円 (月 額)																																								
7,000 円 (月 額)																																								
1,000 円 (月 額)																																								
250 円 (月 額)																																								
あり(令和6年2月19日現在	1,130,505 円)																																							
管 理 費	347,100 円 令和2年12月分～令和6年2月分																																							
修 繕 積 立 金	113,100 円 令和2年12月分～令和6年2月分																																							
特別修繕積立金	273,000 円 令和2年12月分～令和6年2月分																																							
<hr/>																																								
小 計	733,200 円																																							
駐 車 場 使 用 料	39,000 円 令和2年12月分～令和6年2月分																																							
町 内 会 費	9,750 円 令和2年12月分～令和6年2月分																																							
水 道 代	66,780 円 令和2年12月分～令和6年2月分																																							
督 促 費	44,000 円 令和6年2月分																																							
遅 延 損 害 金	237,775 円 令和2年12月分～令和6年2月分																																							
<hr/>																																								
小 計	397,305 円																																							
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築年から推定すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 ・室内では猫が1匹飼育されており、たばこが原因と思われるクロス等の汚れ、ペットが原因と思われる汚損、異臭が見られるほか、室内にはゴミが堆積している。 																																							

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
356,000	61.85	0.15	3,300,000

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30%) = 0.15

(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
90,100	0.90	8,174.42	0.95	$\frac{6,534}{1,534,552}$	2,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小牧（県）-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 93,100\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/104 & \times & 100/100 & = & 90,100\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：方位（南東向き +4.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：交通、環境条件格差は概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：規模（-10.0）を考慮した。

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
3,300,000	2,680,000	1.02	6,100,000

$$\text{ウ 個別格差} : \text{階層補正} \times \text{位置補正} \times \text{その他補正(特になし)} = 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$$

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】

同一棟内又は類似構造・同種・同年代（小牧市内）

※取引価格は取引総額を内法面積で除した価格である。

A	令和 3 年 12 月	150,000円/㎡	(1991 年 7 月建築、専有面積 65.34㎡)
B	令和 5 年 2 月	187,000円/㎡	(1999 年 9 月建築、専有面積 84.50㎡)

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	150,000	100	100.0	100	100	100	143,000
		100	100	105	100	100	
B	187,000	100	100.0	100	100	100	144,000
		100	100	108	100	120	

- ◇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、リフォームの有無等を考慮した。
- ◇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、エレベーターの有無、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
144,000	1.02	61.85	9,080,000

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÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
-724千円 (-19.6%)	503千円	8.7%	5,608千円	0.7894	4,427千円 (119.6%)	3,700,000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： 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	900	900	882	882
	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	900	900	882	882
	空室損失	90	90	88	88
	貸倒損失	27	27	26	26
	有効総収益	783	783	768	768
イ 総費用	維持管理費	108	108	108	108
	修繕費	28	28	28	28
	公租公課	72	72	72	72
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	230	230	230	230
	資本的支出	2,244	35	35	35
総費用合計	2,474	265	265	265	
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）	29.4	29.4	29.9	29.9	
エ 有効純収益	ア-イ	-1,691	518	503	503
オ 複利現価率（割引率8.2%）		0.9242	0.8542	0.7894	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-1,563	442	397	

※ 割引率＝（基本利率7.2%）+（賃料の将来動向+1%）

※ 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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参考にして、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	6,100,000	0	6,100,000
②比準価格	9,080,000	0	9,080,000
③収益価格	—		3,700,000
④調整後の価格	7,950,000		

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
7,950,000	0.95	0.80	0.86	—	5,200,000

イ 市場性修正： 不自然死による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。

第6 参考価格資料

地価調査価格（ 小牧（県）-4 ）

所 在 : 小牧市大字小牧原新田字畔地 7 4 5 番 5 4
価 格 : 93,100円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「小牧原」駅 南西方 約 600m （道路距離）
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 213㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 6.0m 市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

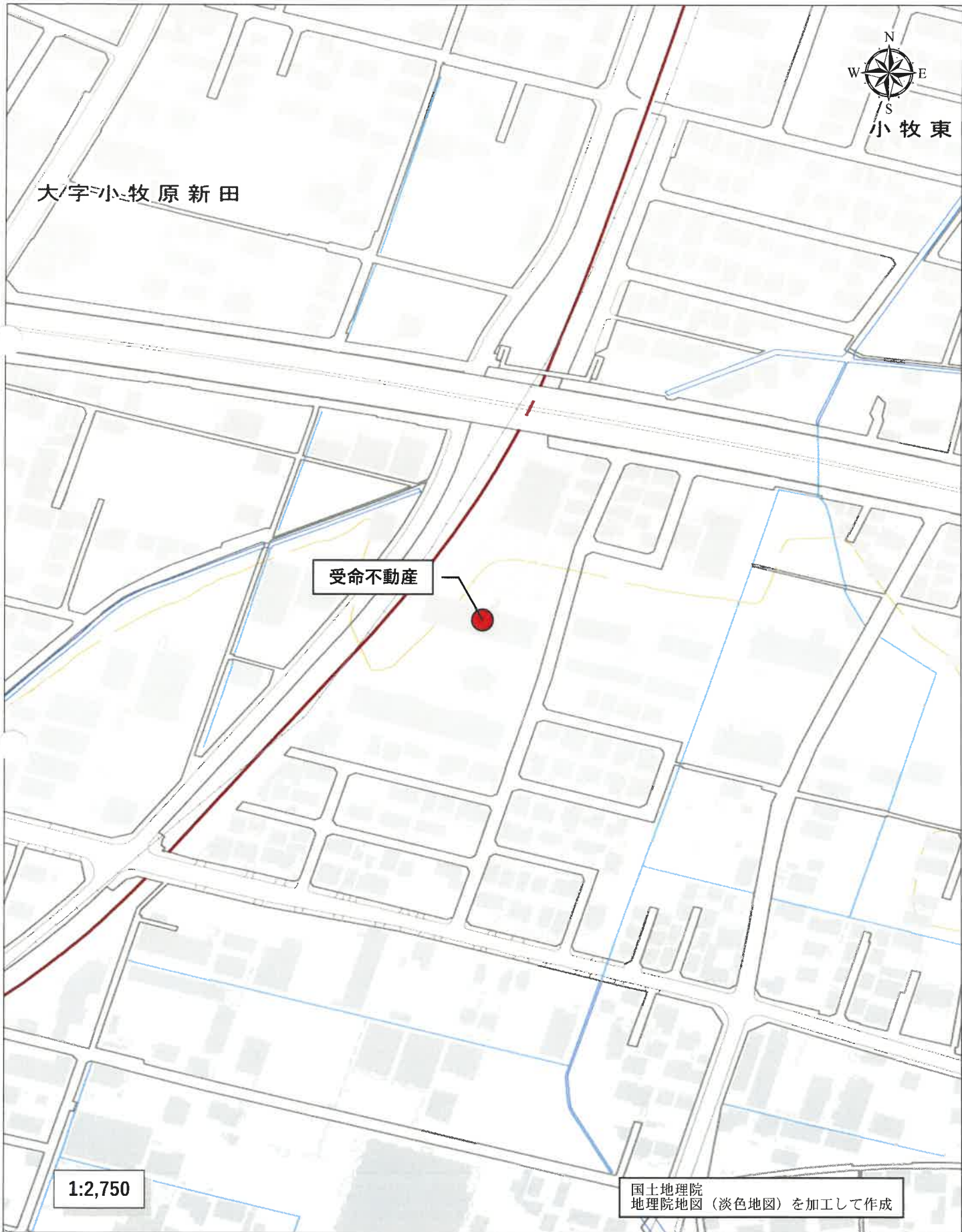
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

以 上

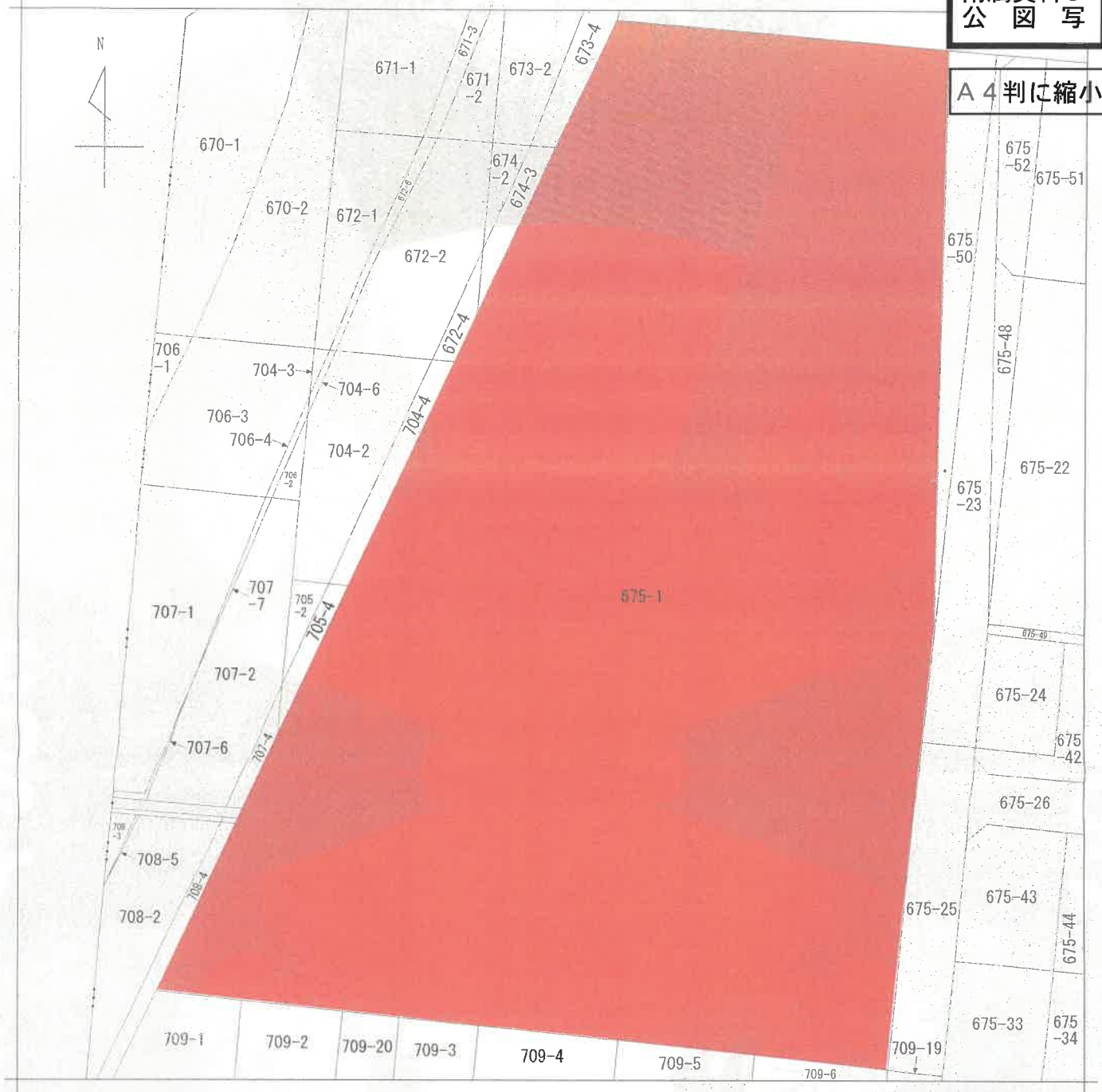
位置図



付近案内図



A 4 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
大字二重堀
字上西浦

請求部	所在	小牧市大字二重堀字上西浦		地番	675番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和44年1月		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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年1月5日
東京法務局

記号	境界線の種類
ピ	鉄
フ	プラスチック杭
コ	コンクリート杭
キ	木杭

縮尺 1/1000

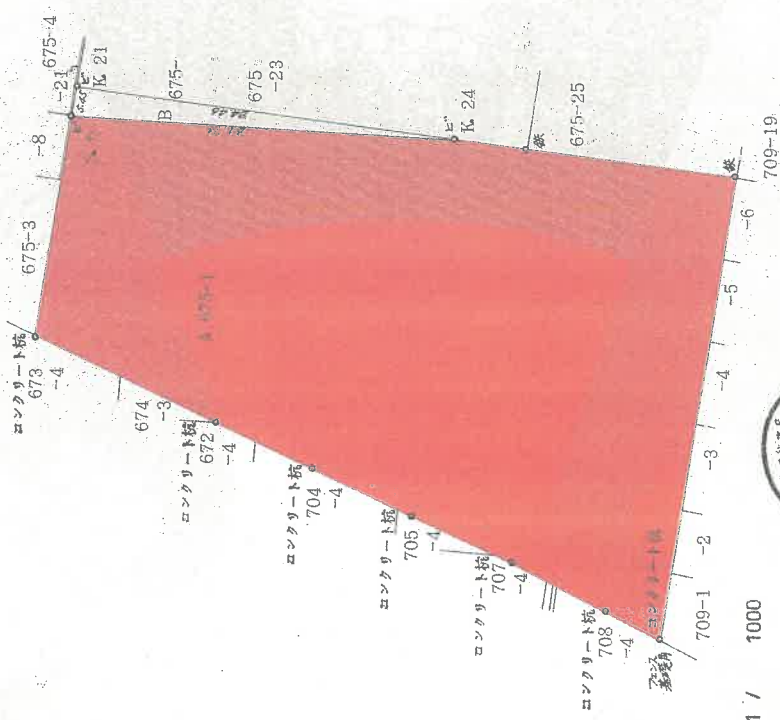


SCALE = 1 / 1000

地積測量図

地番	675-1-675-50
土地の所在	小牧市大字二重郷字上西浦

前 675-1 後 675-50 新 675-1 675-50



メータ単位
 B 675-1
 NO.21 X 289.200 Y 209.004 X*(Y+1) 57689.037600
 K.24 S.6 290.038 203.612 57856.200164
 K.24 218.865 199.478 44563.540380
 162484.451024
 387.229108
 193.6145540
 193.61 m²

ソウメイト
 8368.0400000
 A 675-1
 カマチメータ = 8174.42 m²
 8174.42 m²

申請人

作製者

(会員専用)

登記年月日：平成2年2月27日
1550700

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。
 (名古屋法務局春日井支局等蔵)
 令和6年1月5日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成30年8月7日

C/2100799

各階平面図

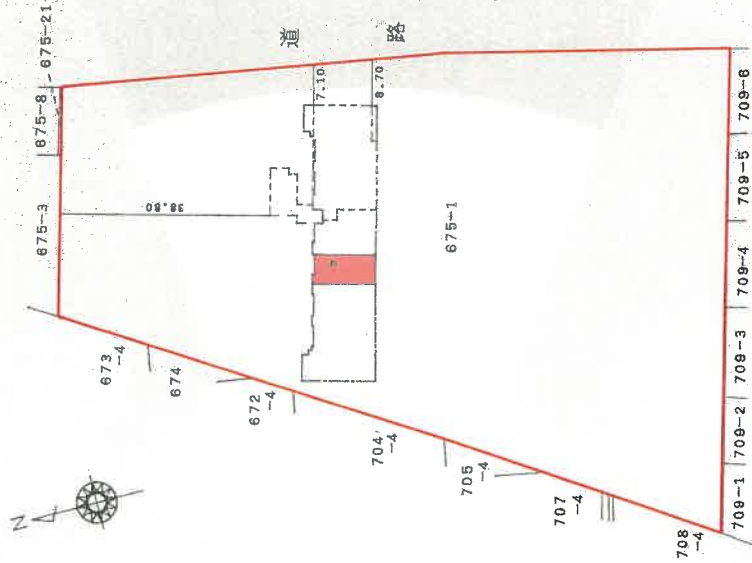
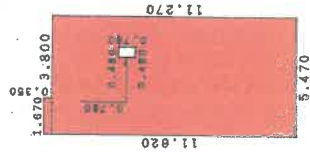
建物図面

家屋番号 字上西浦675番1の28

建物の所在 小牧市大字二重堀字上西浦675番地1

専有部分
建物番号 504番

求積表	
1.670 x 0.350 =	0.5845
5.470 x 11.270 =	61.6468
0.480 x 0.780 =	-0.3744
計	61.8570
床面積 61.85m ²	



建物の存する部分 5階

附属資料 5
建物図面・各階平面図写



(会員専用)

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

(愛知県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成30年8月7日

2100770

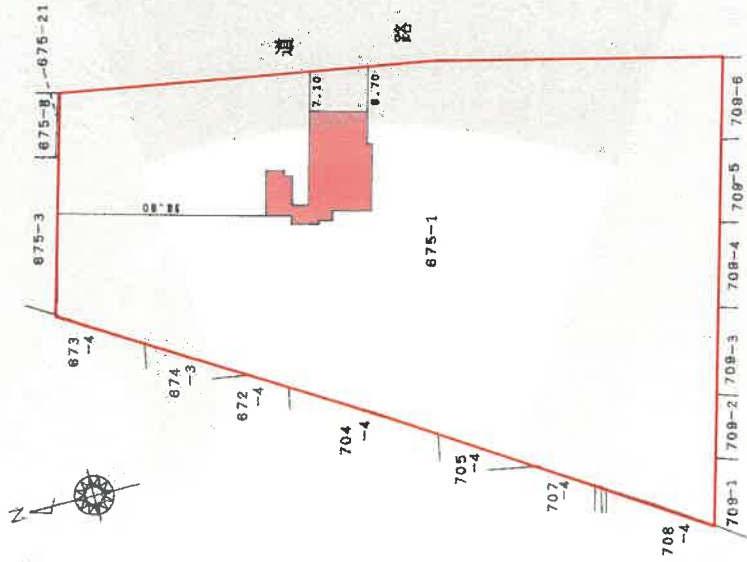
各階平面図

建物図面

区 875-1-1 ~ 875-1-2

家屋番号	675-1
建物の所在	小牧市大字二重郷字上西浦町5番地1

一棟の建物



附属資料 5
建物図面・各階平面図写



A4判に縮小

作製者

縮尺

申請人

縮尺

(愛知県土地家屋調査士会 甲種)

(公員専用)

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。
 (名古屋法務局春日井支局管轄)
 令和6年1月5日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成3年8月7日

2100771

各階平面図

区 675-1-1~675-1-93

家屋番号 675-1

建物の所在 小牧市大字二重瀬字上西浦675番地1

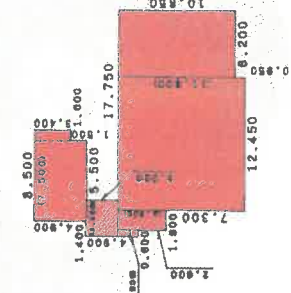
階平面図

一棟の建物

1階

3.400 x 3.000 =	10.2000
0.800 x 1.800 =	1.4400
1.800 x 4.500 =	8.1000
7.500 x 4.800 =	36.0000
12.450 x 11.800 =	146.9100
1.000 x 3.400 =	3.4000
6.200 x 10.850 =	67.2700
合計	274.2200

床面積 274.22㎡



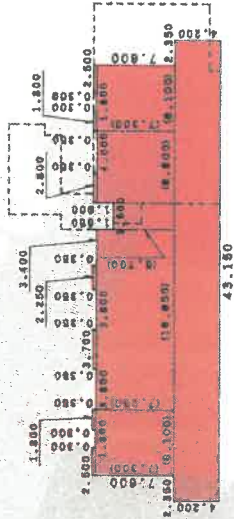
2階~10階 (各階同型)

11階12階 (各階同型)

43.150 x 4.200 =	181.2300
2.500 x 0.300 =	0.7500
6.100 x 7.300 =	44.5300
1.800 x 0.300 =	0.5400
18.950 x 7.850 =	148.8675
9.200 x 0.350 =	3.2200
2.500 x 0.350 =	0.8750
2.800 x 5.200 =	14.5600
6.800 x 7.950 =	54.0600
1.800 x 0.350 =	0.6300
8.100 x 7.300 =	59.1300
2.500 x 0.300 =	0.7500
合計	482.3700

床面積 482.37㎡

11階12階 (各階同型)



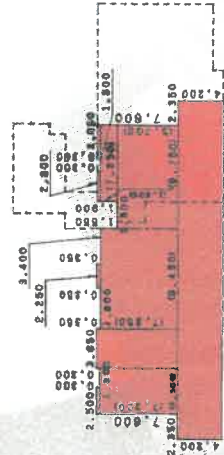
床面積 482.37㎡

13階14階 (各階同型)

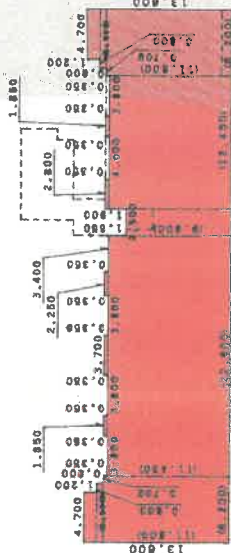
13階14階 (各階同型)

31.850 x 4.200 =	133.7700
2.500 x 0.300 =	0.7500
4.300 x 7.300 =	31.3900
3.850 x 7.850 =	30.2275
2.500 x 0.350 =	0.8750
8.750 x 5.700 =	49.8750
2.800 x 0.300 =	0.8400
7.250 x 1.800 =	13.0500
2.850 x 0.300 =	0.8550
合計	331.7600

床面積 331.76㎡



床面積 331.76㎡



2階~10階 (各階同型)

4.700 x 1.200 =	5.6400
5.500 x 0.600 =	3.3000
6.200 x 11.800 =	73.1600
22.800 x 11.450 =	259.7700
1.850 x 0.350 =	0.6475
3.700 x 0.350 =	1.2950
2.250 x 0.350 =	0.7875
2.500 x 9.900 =	24.7500
2.800 x 0.350 =	0.9800
12.450 x 11.450 =	142.5525
1.850 x 0.350 =	0.6475
6.200 x 11.800 =	73.1600
5.500 x 0.600 =	3.3000
4.700 x 1.200 =	5.6400
合計	594.6300

床面積 594.63㎡

(会員専用)

製作者

縮尺 500

申請人

縮尺

附属資料 5
建物図面・各階平面図写

3.3

A4判に縮小

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。

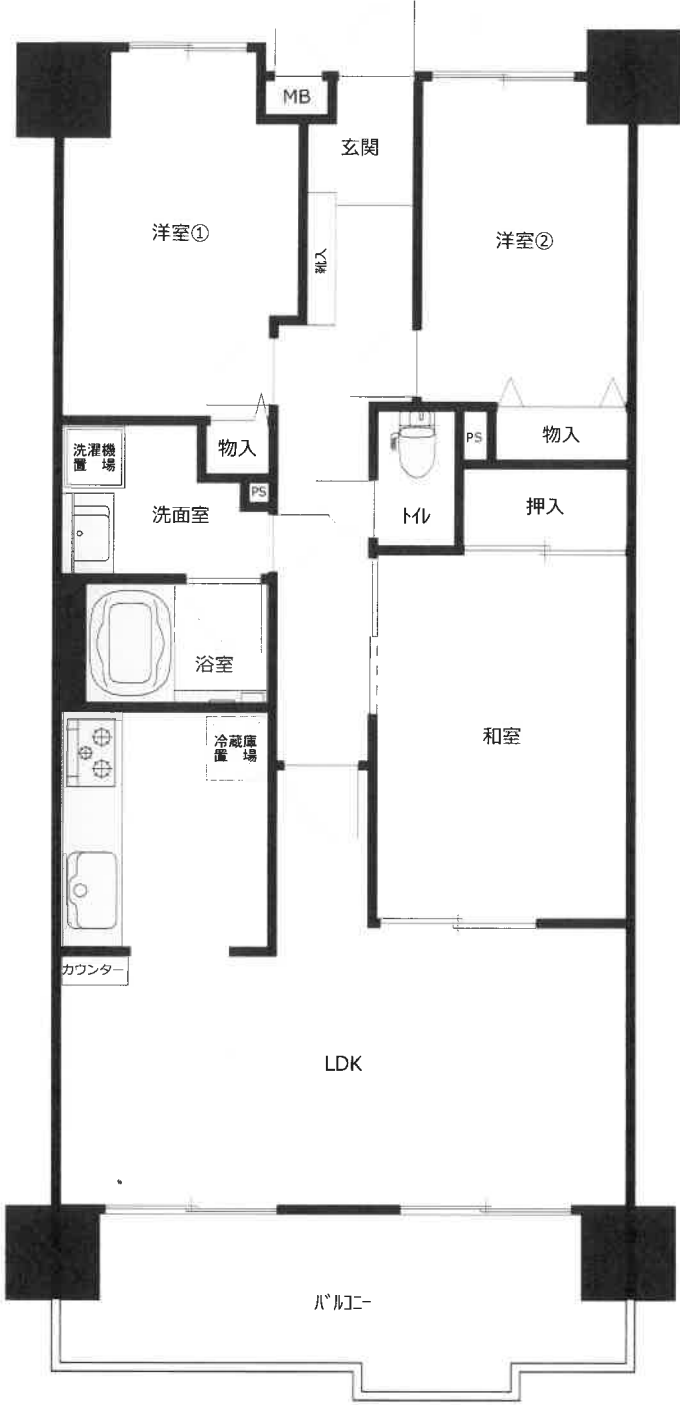
(名古屋法務局春日井支店管轄)

令和6年1月5日

東京法務局

登記官

建物間取図 (概略)



写 真



写真①



写真②