

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月25日

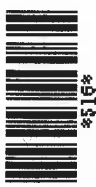
名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 7年 3月12日から 令和 7年 3月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 3月26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 7年 4月16日 午前10時30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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 2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 7年 2月25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 東海市荒尾町下畑 44番地1

建物の名称 サンクレイドル東海グランデ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒尾町下畑 44番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.39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 東海市荒尾町下畑44番1

地 目 宅地

地 積 1466.21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 22万2888分の8155



物件明細書

令和 7年 1月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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。

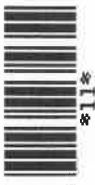
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

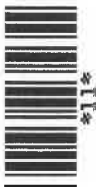
管理費等の滞納あり。

《 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 東海市荒尾町下畑 44番地1

建物の名称 サンクレイドル東海グランデ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒尾町下畑 44番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.39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 東海市荒尾町下畑44番1

地 目 宅地

地 積 1466.21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 22万2888分の8155



令和 6 年(ケ)第 304 号

令和 6 年 12 月 8 日受理

7
令和 7 年 1 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 半田支部

執行官 水野 嘉明

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市荒尾町下畑 44番地1

建物の名称 サンクレイドル東海グランデ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒尾町下畑 44番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.39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 東海市荒尾町下畑44番1

地 目 宅地

地 積 1466.21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 22万2888分の8155

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	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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使用し、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	管理費 12,480円/月 修繕積立金 19,770円/月 駐車場使用料 800円/月 サイクルポート使用料 200円/月	令和6年11月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,106,640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	伏見管理サービス株式会社		
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"/> (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"/> 土地建物位置関係図 (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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ 管理費等の滞納額の内訳

管理費	262,080円 (令和 5年 4月分～令和 6年12月分)
修繕積立金	415,170円 (令和 5年 4月分～令和 6年12月分)
駐車場使用料	16,800円 (令和 5年 4月分～令和 6年12月分)
水道代	71,032円 (令和 5年 4月分～令和 6年12月分)
サイクルポート使用料	4,200円 (令和 5年 4月分～令和 6年12月分)
違約金	240,392円 (令和 5年 4月分～令和 6年12月分)
遅延損害金	96,966円 (令和 5年 4月分～令和 6年12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								
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<p>1 私は、物件1建物（以下「本件建物」という。）を所有し、現在、一人で居住しています。</p> <p>2 本件建物の増改築は、していません。以前にキッチンの排水の具合が悪くときがありましたが、修繕してから不具合はありません。</p> <p>3 現在、本件建物内で中型犬を一匹飼い、10年間位経ちます。</p>								
<p>■ 管理会社 担当者 (電話聴取、回答書)</p>	<p>1 管理費等に対する回答は、次のとおりです。</p> <p>① 管理組合の名称 サンクレイドル東海グランデ管理組合</p> <p>② 管理方式 全委託管理</p> <p>③ 管理形態 ア 管理員 有 (日勤) イ 管理室 有</p> <p>④ 管理費等の額 管理費等の毎月の基本額は、下記のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>管理費</td> <td>12,480円/月</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>19,770円/月</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>800円/月</td> </tr> <tr> <td>サイクルポート使用料</td> <td>200円/月</td> </tr> </table> <p>⑤ 管理費等の滞納状況 有 金1,106,640円 (令和6年11月28日現在)</p> <p>⑥ 負担決議された工事負担金 無</p> <p>⑦ 耐震性能診断の受検の有無 無</p> <p>⑧ 駐車場の有無 有 駐車場の設備は有料で、駐車する区画により、1か月で1台につき800円から5,500円になります。すぐには使用できません。抽選となります。</p> <p>⑨ 特記事項 ア 大規模修繕工事は、令和3年9月ころに行いました。 イ ペット飼育は、可です。ペット飼育細則があります。 ウ 規約共有部分には、管理人室があります。</p>	管理費	12,480円/月	修繕積立金	19,770円/月	駐車場使用料	800円/月	サイクルポート使用料	200円/月
管理費	12,480円/月								
修繕積立金	19,770円/月								
駐車場使用料	800円/月								
サイクルポート使用料	200円/月								

(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 本件の敷地権土地符号1は、北西側の国道(247号線)に等高で接面している。
- 2 敷地権土地符号1内には、駐車場、自転車置場が設置されている。
- 3 敷地権土地符号1の北西側の近くに名鉄常滑線が通っている。
- 4 本件建物を含む一棟の建物は、平成19年3月に地上5階建てで新築されており、居宅が30戸存在する。
- 5 本件建物は、債務者兼所有者からの聴取の内容、建物内に存在した現認状況等から債務者兼所有者が居住し占有していると思われる。
- 6 本件建物内の床面、壁及び天井には、経年によると思われる汚れ等は見受けられたが、気になるような汚れや損傷箇所及びペットによる損傷箇所は見受けられなかった。
- 7 なお、登記された規約設定共用部分として、ごみ置き場(家屋番号 荒尾町下畑44番1の1)、駐車場(家屋番号 荒尾町下畑44番1の2)、同(家屋番号 荒尾町下畑44番1の3)が存在する。
- 8 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし4枚目に記載したとおりである。

(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

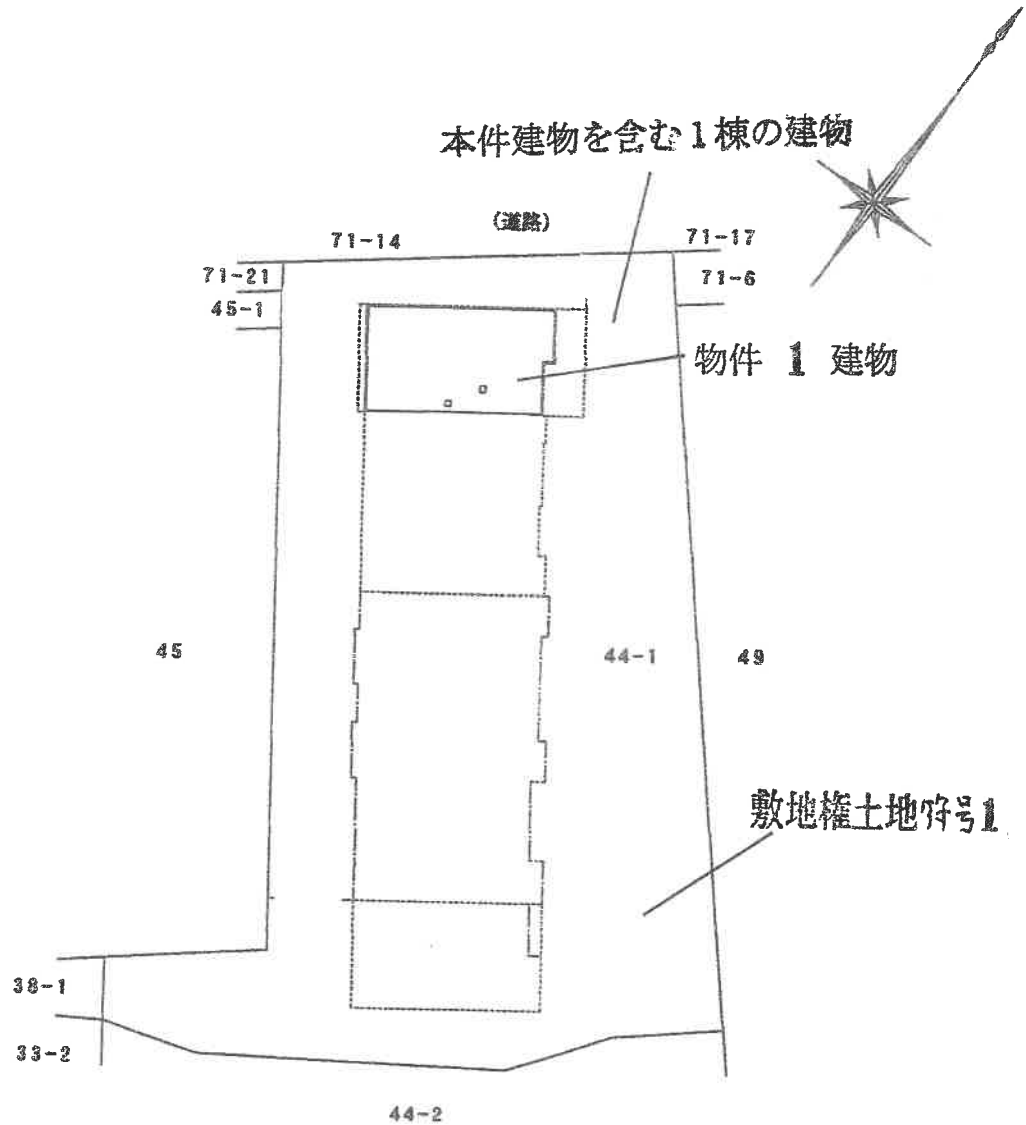
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月5日(木) 10:00-10:15	当庁執行官室	債務者兼所有者へ現況調査期日通知書及び照会書郵送
6年12月6日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等図面写し交付申請
6年12月9日(月)	当庁執行官室	管理会社へ照会書FAX送信
6年12月10日(火) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認、建物外観写真撮影、占有調査
6年12月17日(火) 13:00-13:10	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者から現況調査期日変更申出あり、変更 手続後、占有関係等聴取
6年12月23日(月) 17:30-18:10	物件所在地	債務者兼所有者立会、聴取、写真撮影、間取り等調査、 立入調査、評価人同行
6年12月27日(金) 14:00-14:10	当庁執行官室 (電話)	管理会社担当者に聴取

(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日執行許可を得て臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

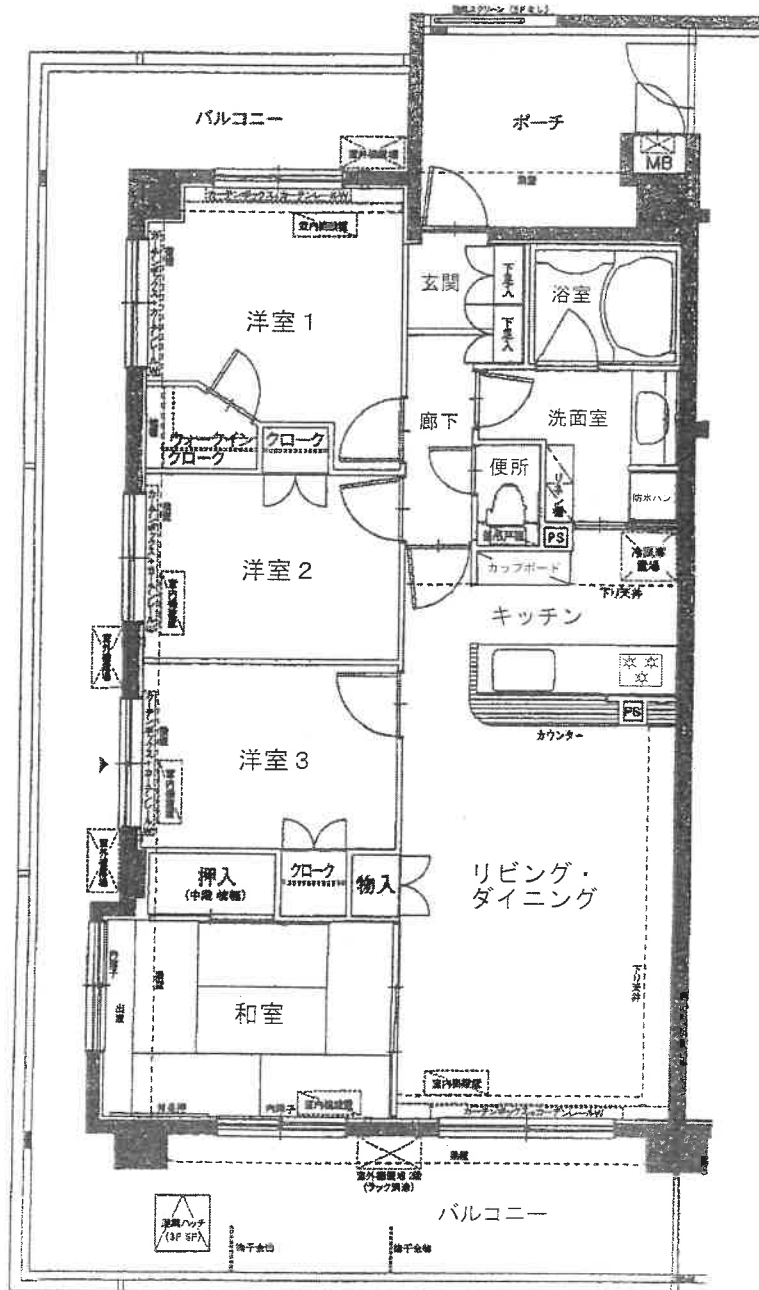
土地建物位置関係図 (概略)



建物の名称 301

建物の存する部分 3階

建物間取図 (概略)



敷地権土地符号 1

本件建物を含む1棟の建物



① 西側から見た本件建物を含む一棟の建物、敷地権土地符号1の状況



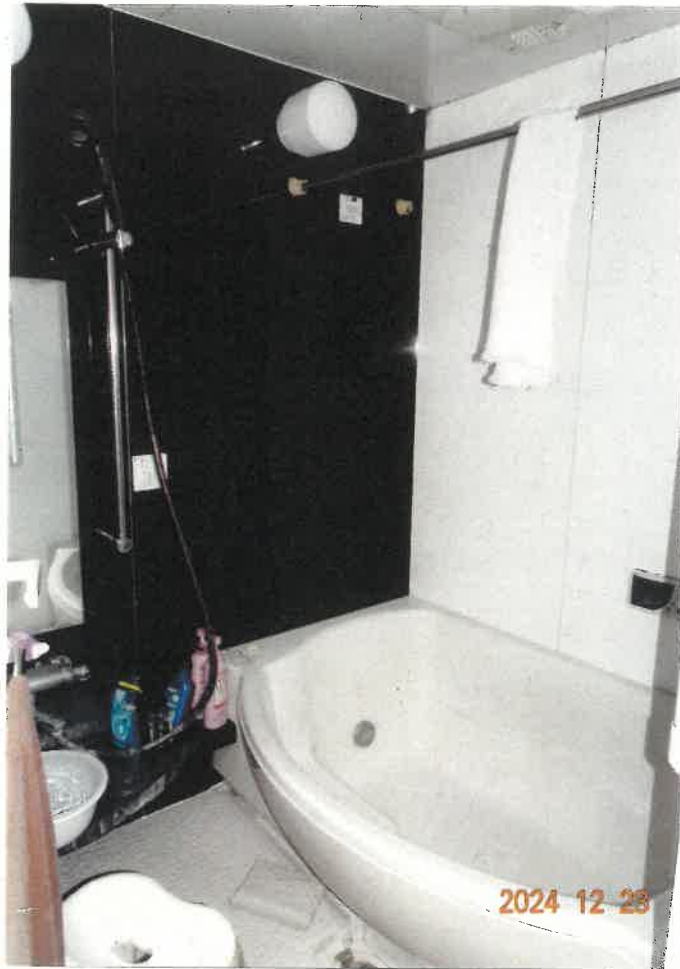
② 北西側から見た本件建物を含む一棟の建物の状況



③ 屋内の状況 (リビング、ダイニング)



④ 屋内の状況 (キッチン)



⑤ 屋内の状況（浴室）



⑥ 屋内の状況（洋室 1）

令和6年（ケ）第 304 号
令和6年12月 5日 受 理
令和6年12月 23日 現地調査
令和6年12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

成田 晃浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 11,330,000 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>東海市荒尾町下畑 44番地1 サンクレイドル東海 GRANDE</p> <p>荒尾町下畑 44番1の301 301 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 78.39平方メートル</p> <p>1 東海市荒尾町下畑44番1 宅地 1466.21平方メートル</p> <p>1 所有権 22万2888分の8155</p>	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	名鉄常滑線「新日鉄前」駅 南西方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ中に、共同住宅や事業所等が混在する地域である。西方に名鉄常滑線が通っている。	
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 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、 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	1,466.21㎡ やや不整形 間口約23.5m、奥行約52.5m
接面道路の状況	北西側幅員約9.0m舗装国道(建築基準法42条1項1号の道路)に等高にて接面している。	
土地の利用状況等	目的物件のマンション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 あり あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和45年、平成10年)によれば、一般住宅、共同住宅、事業所、農地であったと推定される。また、公的資料、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	
特記事項	※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、目的物件は高潮浸水想定区域に含まれている。	

※ 東隣にある加家公園は小高い山の上であり、目的物件の地盤面と高低差がある。

※ 目的物件の南西側隣地に防火水槽がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(301号室) 角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	78.39㎡(登記面積)	
間 取 り	4LDK バルコニーあり(南西、北西、北東開口部)	
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、タタミ、クッションフロア、人造大理石等 ビニールクロス等 電気、給排水ガス設備等 -
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 サイクルポート 使 用 料 滞 納 額 そ の 他	12,480円(月額) 19,770円(月額) 800円(月額) 200円(月額) あり(令和6年11月28日現在 1,106,640円) 管 理 費 262,080円 修繕積立金 415,170円 <hr/> 小 計 677,250円 駐車場使用料 16,800円 水道代 71,032円 サイクルポート 使 用 料 4,200円 違 約 金 240,392円 遅延損害金 96,966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	<p>※ バルコニーは3方向開口のラウンドバルコニーとなっている。</p> <p>※ キッチンには2ウェイ方式となっており、洗面室に直接行き来することができる。</p> <p>※ 債務者兼所有者の陳述によれば、キッチンで水漏れがあったが、補修済みとのことである。水漏れによってできた床の傷みが、キッチンや廊下付近に見られる。</p> <p>※ リビング・ダイニングの床は、使用に伴う傷や汚れが所々に確認された。</p>
---------	---

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
212,000	78.39	0.52	8,640,000

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22年／(経済的残存耐用年数22年＋経過年数18年)}]×(1－観察減価等10%)＝0.52

(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
92,200	0.97	1,466.21	1.00	$\frac{8,155}{222,888}$	4,800,000

ア 標準画地価格 (基準地価格等からの規準)

地価調査 東海 (県) -10

$$95,400\text{円/㎡} \times \frac{100.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} = 92,200\text{円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：基準地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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.99×一部傾斜地0.98＝0.97

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。

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
8,640,000	4,800,000	1.07	14,380,000

ウ 個別格差：階層補正(3階)1.00×位置補正(角住戸)1.07×その他補正(なし)1.00=1.07

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(対象一棟内又は東海市内等))

- A 令和6年9月 221,000円/㎡ (平成11年6月 建築、専有面積67.96㎡)
 B 令和5年10月 222,000円/㎡ (平成4年3月 建築、専有面積80.94㎡)

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	221,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{96}$	224,000
B	222,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{108}$	203,000

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
214,000	1.07	78.39	17,950,000

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	
415千円 (8.2%)	440千円	7.5%	5,691千円	0.8163	4,646千円 (91.8%)	5,060,000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及び社会・経済情勢等を考慮の上、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	1,140	1,140	1,117	1,117
	共益費収入	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,212	1,212	1,189	1,189
	空室損失	121	121	119	119
	貸倒損失	36	36	36	36
	有効総収益	1,055	1,055	1,034	1,034
イ 総費用	維持管理費	150	150	150	150
	修繕費	46	46	45	45
	公租公課	145	145	145	145
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	358	358	357	357
	資本的支出	1,067	237	237	237
	総費用合計	1,425	595	594	594
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	33.9	33.9	34.5	34.5	
エ 有効純収益 アーイ	-370	460	440	440	
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	-346	402	359		

※ 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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	14,380,000	0	14,380,000
②比準価格	17,950,000	0	17,950,000
③収益価格			5,060,000
④調整後の価格			15,230,000

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 ーオ
15,230,000	1.0	0.8	0.93	—	11,330,000

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

基準地価格 (東海(県) - 10)

所 在 : 東海市東海町2丁目4番4

価 格 : 95,400円/㎡

位 置 : 名鉄常滑線「新日鉄前」駅の北方道路距離約250mに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 268㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側8.0m市道に接面

用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60% : 容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域

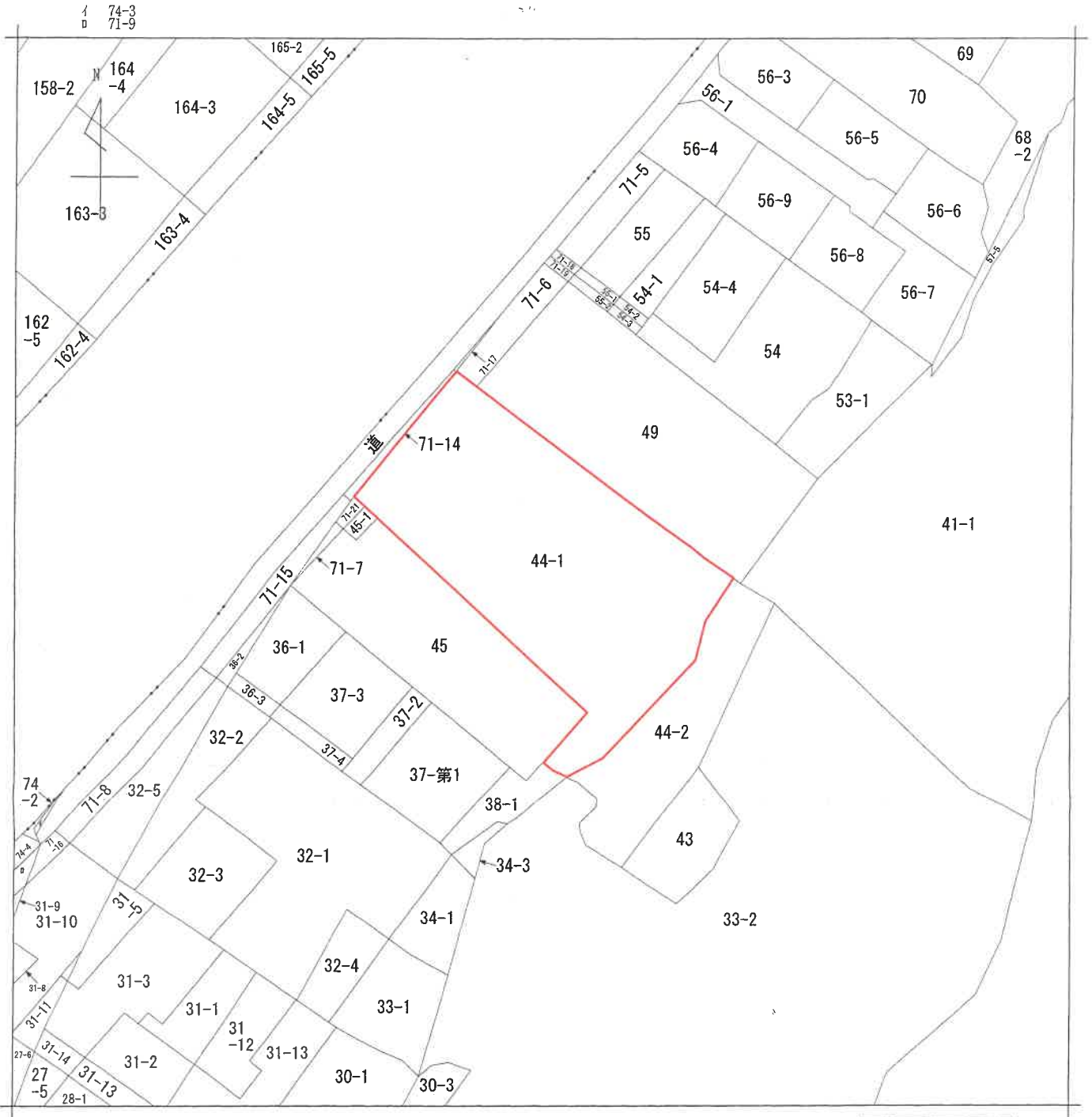
第7 附属資料

- 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 現況写真

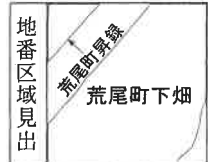
以 上







(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	東海市荒尾町下畑		地番	44番1			
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	明治21年5月			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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年11月5日
福岡法務局

請求番号：36-1
(1/1)

登記官



A 4判に縮小

登記年月日：平成19年3月13日

建物図面
各階平面図

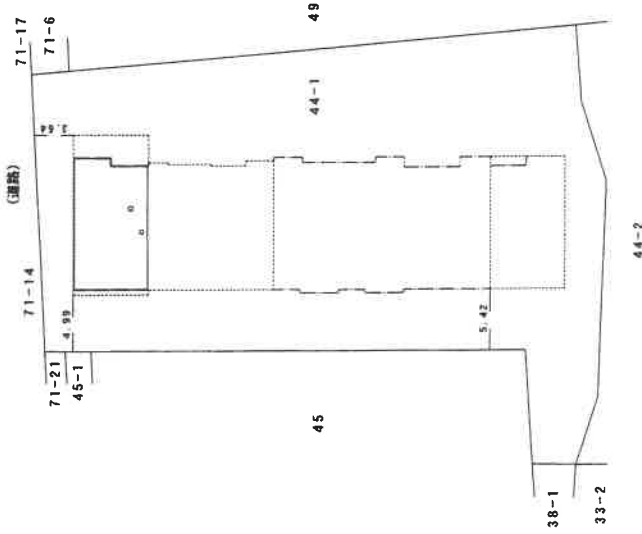
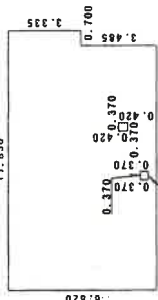
3901730

家屋番号
荒尾町下畑
44番1の301

建物の所在
東海市荒尾町下畑44番地1

求積表

11.150 × 3.485	=	38.857750
11.850 × 3.335	=	39.519750
0.370 × 0.420	=	0.155400
0.370 × 0.370	=	-0.136900
合計		78.396000
床面積		78.39 m ²



建物の名称 301
建物の存する部分 3階

作成者

19年3月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

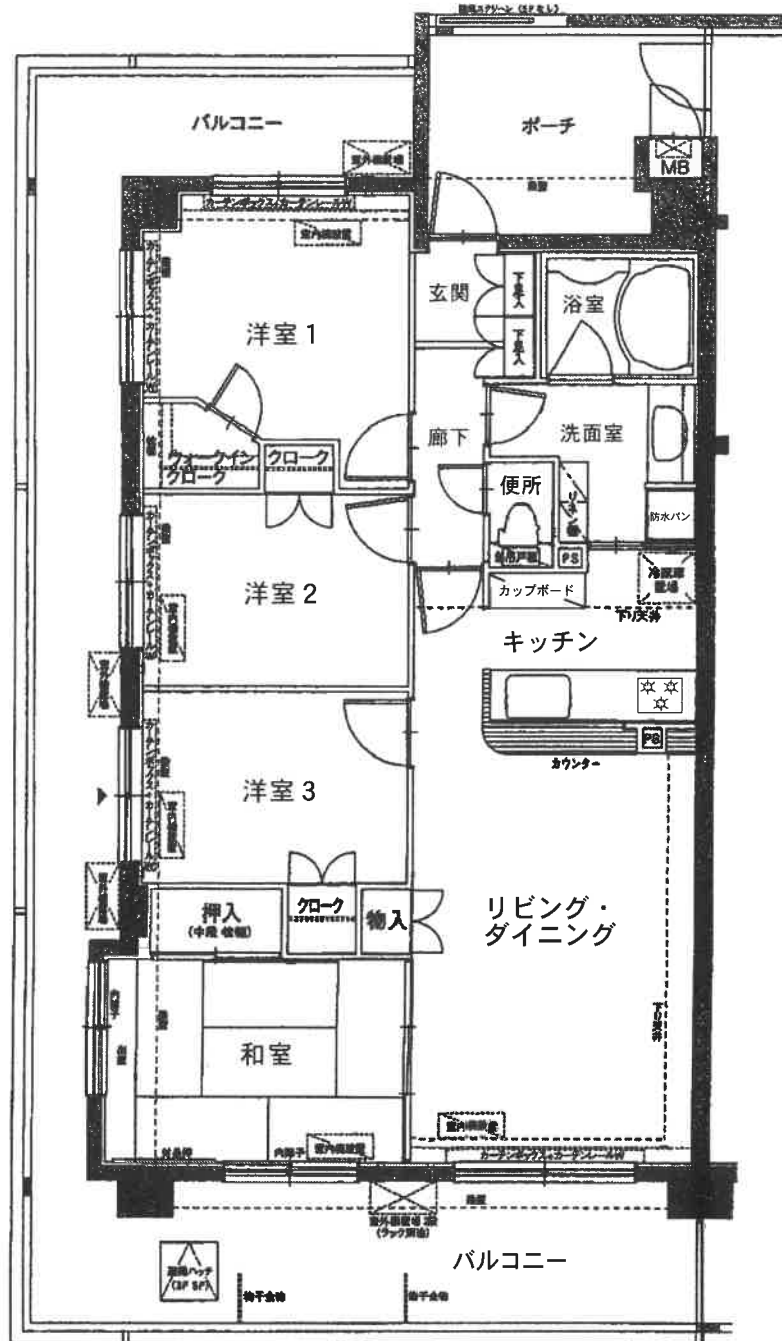
(東京土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

請求番号：36-2

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。
 (名古屋法務局半田支局管轄)
 令和6年11月5日 福岡法務局 登記官

建物間取図 (概略)



現況写真

