

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月20日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

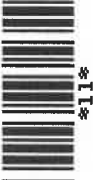
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 6月18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 7月 2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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25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 5月20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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,256,000 3,404,800		851,200	72,828	0
備考	民事執行規則30条の3第1項の規定により売却基準価額を変更する。				



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊明市間米町敷田 1225番地130

建物の名称 ユニオンシンワ Heights 豊明

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 敷田 1225番130の102

建物の名称 102

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 71.53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 豊明市間米町敷田1225番130

地 目 宅地

地 積 757.01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 5000分の179



## 物件明細書

令和 6年12月24日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

---

---

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】

本件所有者が占有している。

---

---

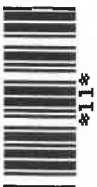
5 その他買受けの参考となる事項

【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 豊明市間米町敷田 1225番地130

建物の名称 ユニオンシンワハイツ豊明

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 敷田 1225番130の102

建物の名称 102

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 71.53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 豊明市間米町敷田1225番130

地 目 宅地

地 積 757.01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 5000分の179



令和 6 年(庁)第 278 号

令和 6 年 11 月 12 日受理

令和 6 年 12 月 11 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大澤 雅 人

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊明市間米町敷田 1225番地130

建物の名称 ユニオンシンワハイツ豊明

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 敷田 1225番130の102

建物の名称 102

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 71.53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 豊明市間米町敷田1225番130

地 目 宅地

地 積 757.01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 5000分の179



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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類:</li> <li>— 構造:</li> <li>— 床面積:</li> </ul>	
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住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 11,780円 修繕積立金 月額 17,714円 駐車場使用料 月額 8,400円 未振替金負担金 月額 4,312円	令和6年11月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計893,865円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社矢作建物管理  電話 ( )	
その他の事項		
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		
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"> <li>— 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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	223,820円 (令和 5年 5月分～令和 6年11月分)
	修繕積立金	336,566円 (令和 5年 5月分～令和 6年11月分)
	駐車場使用料	159,600円 (令和 5年 5月分～令和 6年11月分)
	未振替金負担金	81,928円 (令和 5年 5月分～令和 6年11月分)
	遅延損害金	91,951円
	合 計	893,865円
■管理組合の形式等	名 称	ユニオンシンワハイツ豊明管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管 理 員	有 (原則管理会社担当者等が2週間に1回巡回。マンション管理対応が必要な場合は随時巡回実施)
	管 理 室	無
■大規模修繕計画の有無	令和6年6月実施済	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有 (有料 5,250円～10,500円/月) 抽選 (ただし、現在利用中の1台は承継することができる)	
■ペット飼育	不可 (ただし、観賞用魚類、小鳥等のみ可)	
■規約共用部分	無	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 私が物件1建物に住んでいます。</p> <p>2 物件1建物は、水漏れ等の不具合はありません。 また、床のたわみや軋みもありません。</p> <p>3 物件1建物内でペットは飼育していませんが、室内で煙草を吸います。</p> <p>4 物件1建物を買受けてから、リフォーム工事等はしていません。</p> <p>5 近隣の音ですが、上階に住んでいる人の足音が聞こえます。また、浴室を使用していると、外の廊下にいる人の話し声は聞こえてきます。 ただ、生活音程度なので、それほど気になることはありません。</p> <p>6 このマンションのすぐ近くに池がありますが、私が物件1建物に住んでから、水害が発生したことはありません。</p>
■ マンション管理会社 担当者	<p>1 ユニオンシンワハイツ豊明マンション（以下「本件マンション」といいます）の区分所有者の方々がお支払いいただく管理費等の項目の中に未振替金負担金という毎月の負担金があります。</p> <p>2 当社が本件マンションの管理会社として管理する以前のことなので詳細は不明ですが、本来、修繕積立金としての積立金である約720万円が管理組合の一般会計に繰り入れられていたことが令和3年頃に判明しました。</p> <p>3 そこで、修繕積立金会計に返戻すべきとのことでしたが、一般会計に繰り入れられた当該資金は、本件マンションの補修費用及び維持管理費用等の支払に充当してしまっていたため、修繕積立金会計に返戻することができませんでした。</p> <p>4 そのため、令和4年度の臨時総会を開催し、修繕積立金会計に返戻できない修繕積立金相当額を2年間で解消すると議決され、2年間限定で支払うべき負担金を「管理費等の未振替金負担金」という項目として各区分所有者の専有面積に応じてお支払いいただいています。</p> <p>5 上記の議決により、各区分所有者の方は、通常管理費及び修繕</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	<p>積立金の他に、令和5年3月から未振替金負担金もお支払いいただいております。</p> <p>6 なお、各区分所有者の方々の経済状況は異なることから、負担金の支払期間を2年に限定せず、一括支払いから最長60回の分割支払を選択できるようにしました。</p> <p>7 物件1建物の102号室の所有者の方の未振替金負担金の総額は258,720円となります。</p> <p>102号室の所有者の方は、60回の分割支払を選択されています。</p> <p>8 物件1建物の買受人の方は、未振替金負担金の滞納金も含めて残額をご負担いただくこととなりますが、分割支払いでなく、残額を一括支払いでも構いません。</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 物件1建物を含む一棟の建物の状況は、建物間取図(概略)、土地建物配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は、土地建物配置図(概略)のとおり、敷地は台形の地形となっており、西側から東側到下って相応に傾斜した形状となっている。  
物件1建物を含む一棟の建物の敷地と道路部分が接している西側から東側到下っている傾斜地部分が1階及び2階となっており、駐車場及び駐輪場として利用されている。  
物件1建物を含む一棟の建物の敷地の西側が車両及び自転車の出入口となっている。  
物件1建物を含む一棟の建物のエントランスは3階に存在しており、道路とは3階のエントランス部分で接している。  
物件1建物を含む一棟の建物の敷地と西側道路とは、ほぼ等高に接している。
- 3 物件1建物の室内は、経年劣化による汚損等が見受けられたが、床のきしみ及び壁紙の剥がれ等の不具合は見受けられなかった。
- 4 和室1及び和室2の畳は、経年劣化による多少の汚れと擦り切れた跡が見受けられたが、汚損及び損傷等は見受けられず、和室1及び和室2の室内の畳の上には動産類は存在しなかった。
- 5 物件1建物のホールとリビングダイニングとの段差が約12cm、リビングダイニングと和室1との段差が約5cmと、各段差が見られた。
- 6 物件1建物の和室1及び和室2以外の各部屋には、家電製品及び債務者兼所有者の家財道具等が存在した。
- 7 物件1建物の占有関係は2枚目記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

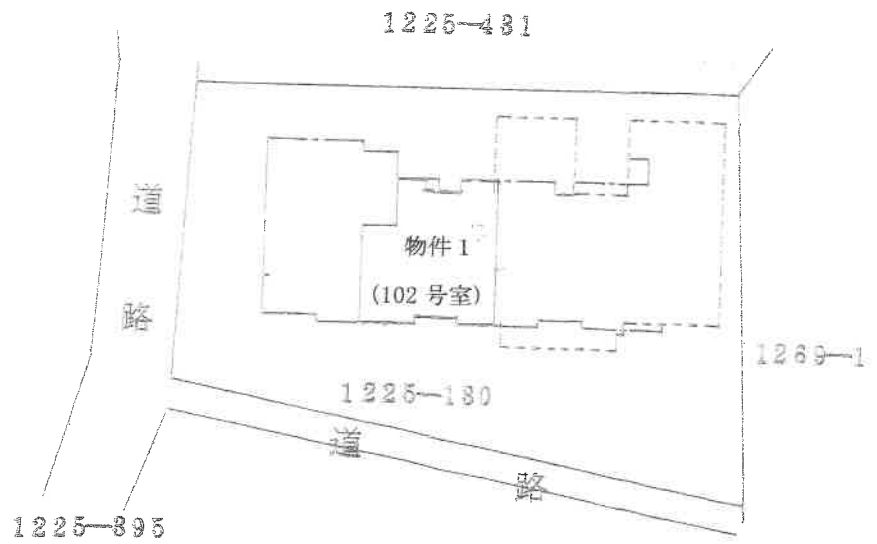
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月12日(火) 9:05 - 9:15	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R6年11月15日(金) 13:25 - 13:50	目的物件所在地	物件確認、現況調査実施通知投函
R6年11月18日(月)	当庁	管理費照会書送付
R6年11月20日(水) 9:20 - 9:30	名古屋法務局	公図、建物図面取得
R6年11月28日(木) 12:45 - 13:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者兼所有者立会
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 枚目)

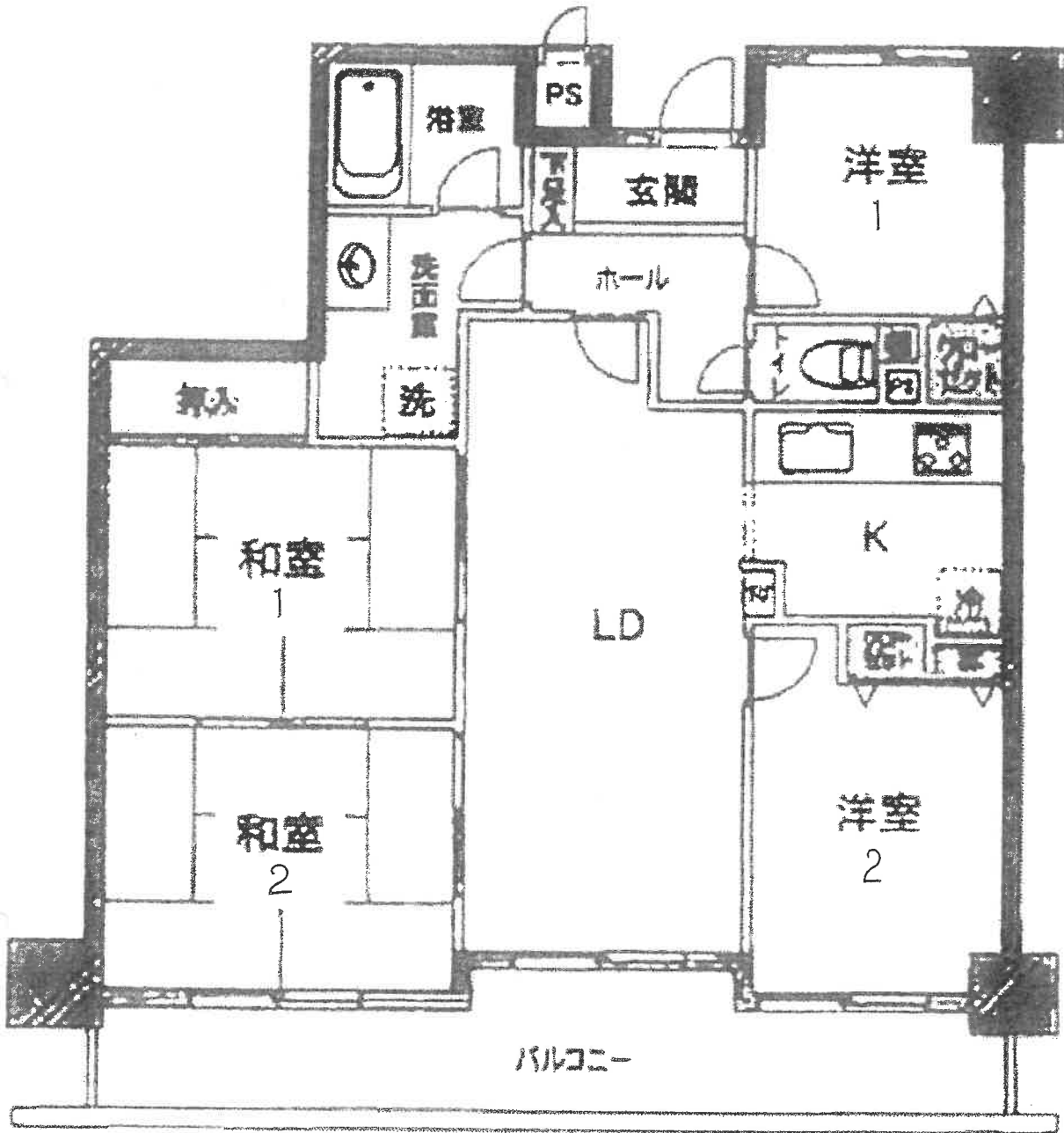
# 土地建物配置図 (概略)



## 物件 1 を含む一棟の建物



# 建物間取図(概略)





物件1建物を含む一棟の建物

①



屋外の状況

②



屋内の状況（リビングダイニング）

（ 10 枚目）

③



和室1から和室2方向撮影

屋内の状況（和室1 和室2）

④



屋内の状況（洗面室・浴室）

（ 11 枚目）

令和 6年 (ケ) 第278号  
令和 6年11月15日 受理  
令和 6年11月28日 現地調査  
令和 6年12月 9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

樋沢 武司 印

## 第1 評価額

番号	評価額		
物件1	金	6,080,000	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については考慮していない。
- 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>所 在 等</p> <p>所 建 物 の 名 称</p> <p>家 屋 番 号</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番 目 積</p> <p>地 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p>	<p>( 一 棟 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>豊明市間米町敷田1225番地130</p> <p>ユニオンシンワハイツ豊明</p> <p>( 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>敷田 1225番130の102</p> <p>102</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>3階部分 71.53 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示 )</p> <p>1</p> <p>豊明市間米町敷田1225番130</p> <p>宅地</p> <p>757.01 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 表 示 )</p> <p>1</p> <p>所有権</p> <p>5000分の179</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	名鉄名古屋本線「中京競馬場前」駅北東方 道路距離約1.3km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ小規模団地の住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — —
画地条件	地積 形状 間口・奥行	757.01 m <sup>2</sup> ほぼ台形 間口約 19 m 奥行約 37 m
接面道路の状況	西側幅員約6mの市道及び南側幅員約4mの道路(一部階段上)に接面する(道路と等高に接面する)。 西側市道は建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション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 なし(合併浄化槽)
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について調査したところ、過去の航空写真及び不動産登記情報によれば、昭和60年前は山林(一部居宅敷地)であったことから土壌汚染の可能性が低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニオンシンワハイツ豊明	
建物の用途	居宅（総戸数28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2年9月30日 新築
	経過年数	約 34 年
	経済的残存耐用年数	約 16 年
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根	スレート葺
	外壁	リシン、吹付タイル
	その他	
設備等	エレベーター	有
	駐車場	有 すぐには使用できない（抽選）※1台は引継ぎ可 駐車場利用料（5,250～10,500円/月）
	集会室	無
	その他	
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（ユニオンシンワハイツ豊明管理組合）
		法人格 無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社矢作建物管理
	管理形態	管理員 有（巡回）
		管理室 無
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育不可（観賞用魚類、小鳥などのみ可） 大規模修繕計画（令和6年6月頃実施済） 管理組合の積立金総額（令和6年10月31日現在）8,589,015円 負担決議された工事負担金無 耐震性能診断の受検無	

(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(102号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き																											
床 面 積	71.53 m <sup>2</sup> (登記面積)																											
間 取 り	4LDK バルコニー有 (位置：南 バルコニー面積：約11m <sup>2</sup> )																											
仕 様	天井：ビニルクロス 床：フローリング、畳 内壁：ビニルクロス 設備：電気、都市ガス、上水道等 その他：																											
保守管理の状態	普通																											
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>11,780 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>17,714 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td> <td>8,400 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>未 振 替 金 負 担 金</td> <td>4,312 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>滞 納 額</td> <td>有 (令和6年11月22日現在 893,865円)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>管 理 費 223,820 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>修 繕 積 立 金 336,566 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>未 振 替 金 負 担 金 81,928 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>小 計 642,314 円</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>駐 車 場 使 用 料 159,600 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水 道 料 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>遅 延 損 害 金 91,951 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>そ の 他</td> </tr> </table>		管 理 費	11,780 円 (月額)	修 繕 積 立 金	17,714 円 (月額)	駐 車 場 使 用 料	8,400 円 (月額)	未 振 替 金 負 担 金	4,312 円 (月額)	滞 納 額	有 (令和6年11月22日現在 893,865円)		管 理 費 223,820 円		修 繕 積 立 金 336,566 円		未 振 替 金 負 担 金 81,928 円		<b>小 計 642,314 円</b>		駐 車 場 使 用 料 159,600 円		水 道 料 円		遅 延 損 害 金 91,951 円		そ の 他
管 理 費	11,780 円 (月額)																											
修 繕 積 立 金	17,714 円 (月額)																											
駐 車 場 使 用 料	8,400 円 (月額)																											
未 振 替 金 負 担 金	4,312 円 (月額)																											
滞 納 額	有 (令和6年11月22日現在 893,865円)																											
	管 理 費 223,820 円																											
	修 繕 積 立 金 336,566 円																											
	未 振 替 金 負 担 金 81,928 円																											
	<b>小 計 642,314 円</b>																											
	駐 車 場 使 用 料 159,600 円																											
	水 道 料 円																											
	遅 延 損 害 金 91,951 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	未振替金負担金については現況調査報告書を参照。																											



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
275,000	71.53	0.32	6,290,000

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16年 / (経済的残存耐用年数16年 + 経過年数34年)}] × (1-観察減価等10%) = 0.32

(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
91,600	1.00	757.01	0.90	$\frac{179}{5,000}$	2,230,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 豊明 (県) -6

標準価格  $96,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{107} \times \frac{100}{98}$

標準画地価格

=  $91,600 \text{ 円/㎡}$  (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：方位 (1.07)

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：なし

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
6,290,000	2,230,000	1.00	8,520,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正1.00×その他補正（なし）1.0=1.00

## 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(緑区・豊明市内))

A 2024年3月 180,800 円/㎡ (1990年1月建築, 専有面積約80㎡(内法面積))  
 B 2023年3月 170,600 円/㎡ (1989年8月建築, 専有面積約70㎡(内法面積))

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	180,800	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{110}$	126,000
B	170,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	133,000

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
130,000	1.00	71.53	9,300,000

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：登記面積による

### 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	
604千円 (17.6%)	312千円	8.5%	3,560千円	0.7938	2,826千円 (82.4%)	3,430,000円 (100.0%)

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	912	912
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	101	101	101	101
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,073	1,073	1,073	1,073
	空室損失	107	107	107	107
	貸倒損失	32	32	32	32
	有効総収益	934	934	934	934
イ 総費用	維持管理費	193	193	193	193
	修繕費	32	32	32	32
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	101	101	101	101
	運営支出合計	409	409	409	409
	資本的支出	429	213	213	213
総費用合計	838	622	622	622	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		43.8	43.8	43.8	43.8
エ 有効純収益	ア-イ	96	312	312	312
オ 複利現価率 (割引率8%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	89	267	248	

※ 割引率：一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を8%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	8,520,000	0	8,520,000
②比準価格	9,300,000	0	9,300,000
③収益価格	—		3,430,000
④調整後の価格			8,640,000

イ 占有減価修正：必要なし

##### (2) 評価額の決定

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
8,640,000	1.0	0.8	0.88	—	6,080,000

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

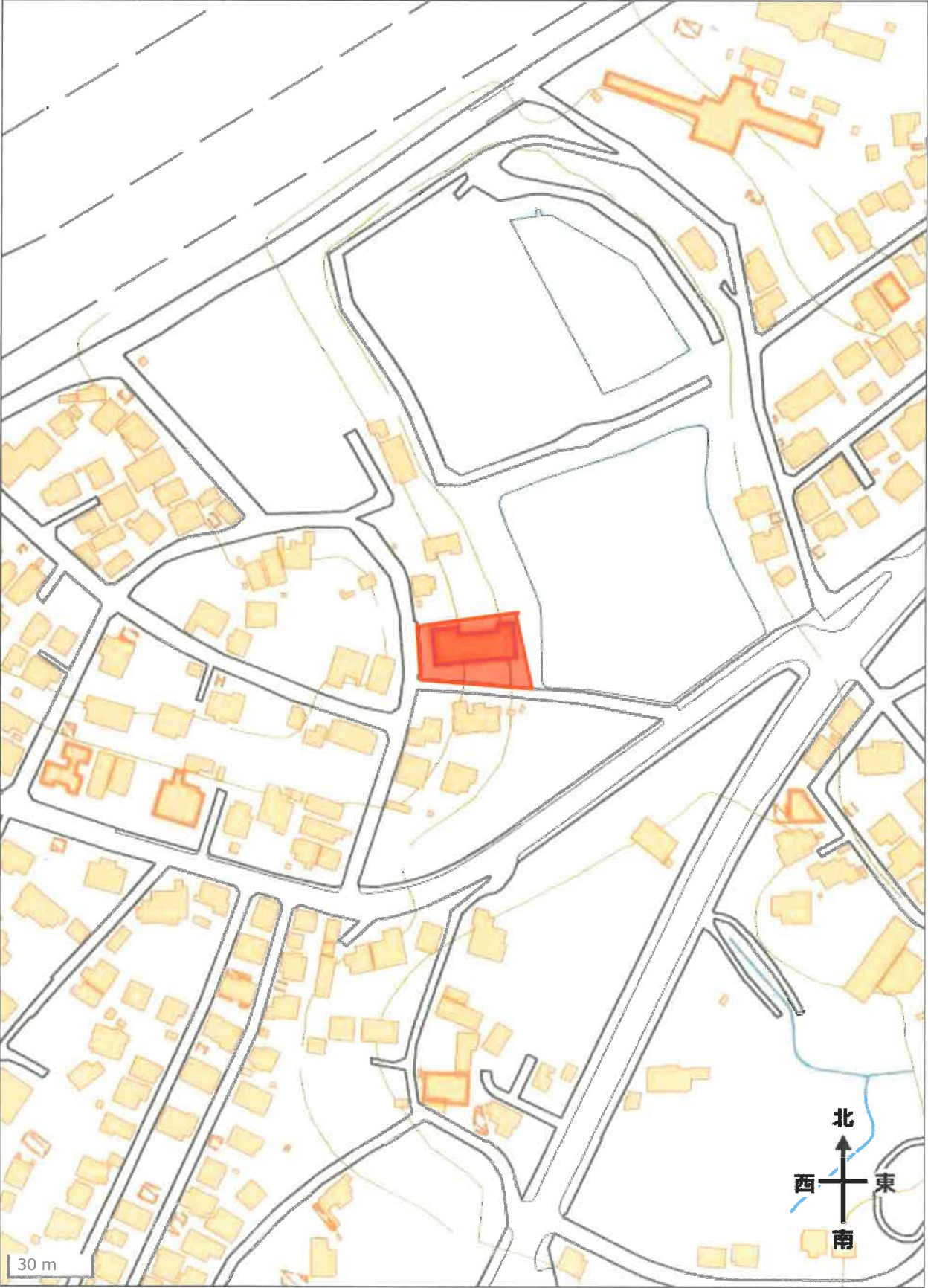
地価調査 価格 豊明（県）-6  
所 在：豊明市栄町殿ノ山28番53  
価 格：96,000 円/㎡  
位 置：名鉄名古屋本線「前後」駅の南西方道路距離約1km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：178 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：南側幅員4m市道に接面  
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%・容積率200%)  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ小規模団地の住宅地域

## 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 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

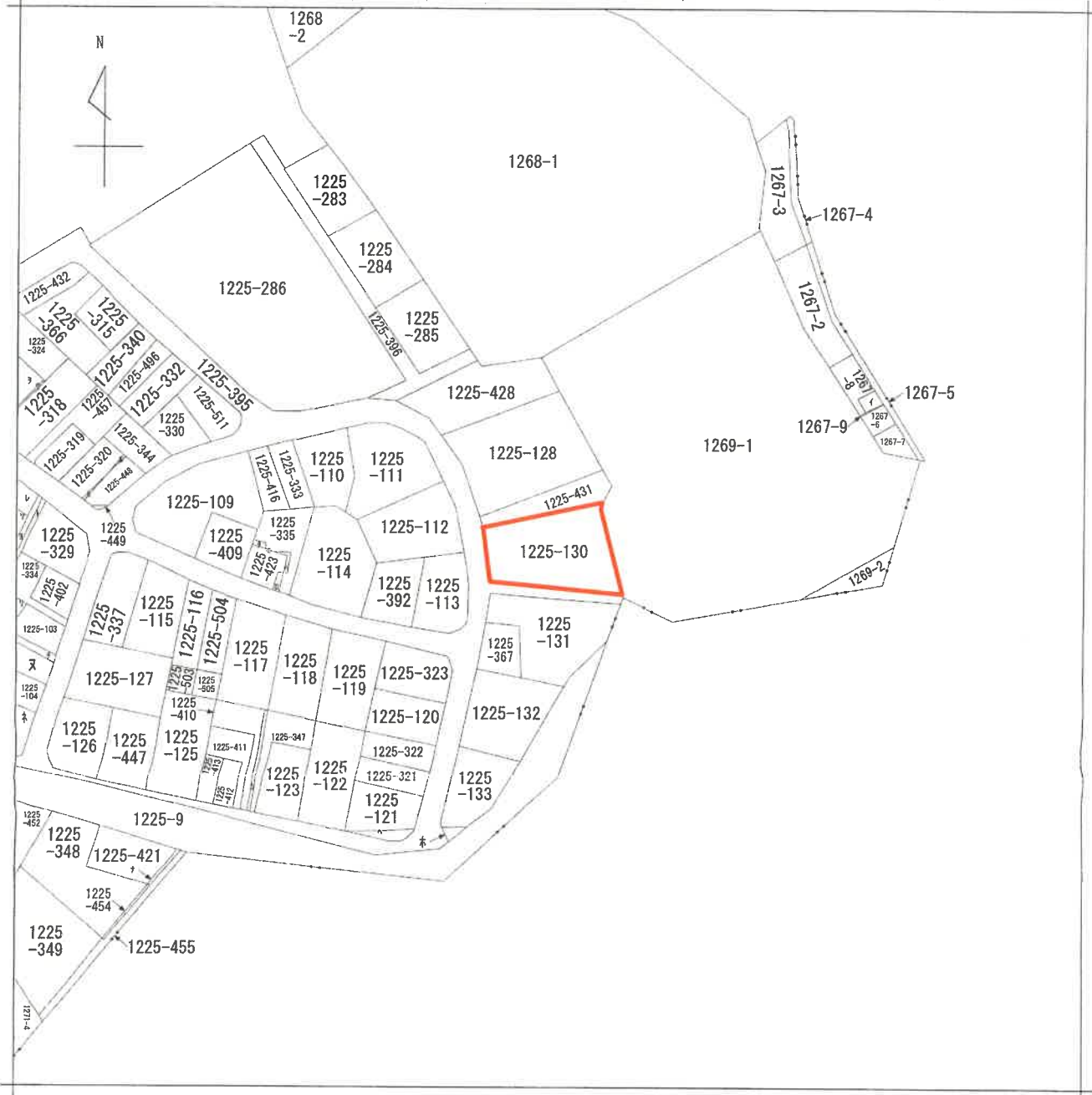
以 上







イ 1267-10    ハ 1225-501    ヘ 1225-373    ト 1225-339    ニ 1225-397    ノ 1225-397    ヌ 1225-451  
 ロ 1225-499    ヒ 1225-498    ホ 1225-372    テ 1225-397    ネ 1225-405    1225-405    ツづく



(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	豊明市間米町敷田			地番	1225番130		
出力縮	1/1200	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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年10月1日

東京法務局

地図整理番号：M78755

登記官

(1/2)



ア 1225-99  
イ 1225-458  
ウ 1225-450  
エ 1225-346  
オ 1225-500  
カ 1225-414  
キ 1225-102  
ク 1225-124  
ケ 1225-403  
コ 1225-456

登記年月日：平成2年10月15日

7219932

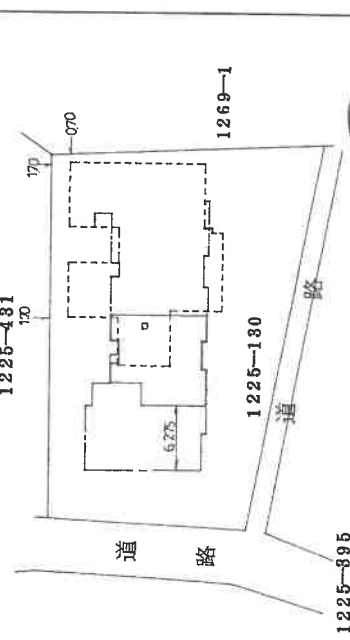
敷田1225番130  
の102

建物図面

豊明市南氷町敷田1225番地130

家屋番号  
建物の所在

床面積	床面積
1.835 x 0.800 =	1.468000
2.500 x 9.300 =	23.250000
4.085 x 2.215 =	9.048775
6.250 x 5.435 =	34.088750
3.450 x 0.850 =	2.932500
0.500 x 0.800 =	0.400000
	-0.250000
	71.937525
床面積	71.53m <sup>2</sup>



3階  
建物の存する部分

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

会員専用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 (名古屋法務局熱田出張所管轄)  
 令和6年10月1日 東京法務局

登記簿

登記年月日：平成2年10月15日

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 蘇田出番所管轄)  
 令和6年10月1日 東京法務局

登記号

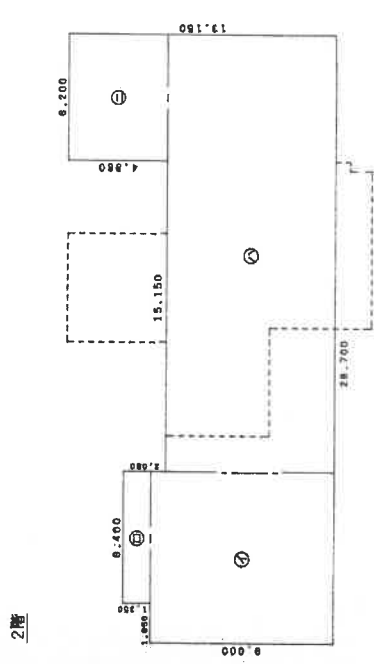
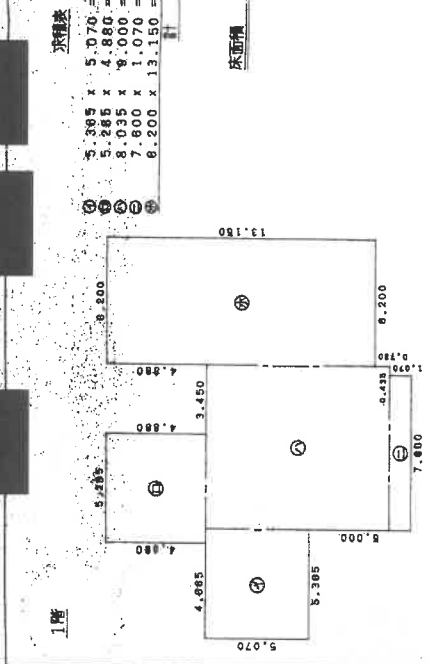
7219927

(一棟) 各階

(一棟) 建物 図面

床面積 214.96㎡

①	5.385 x 5.070 =	27.206550
②	5.285 x 4.880 =	25.790800
③	8.035 x 8.000 =	72.315000
④	7.800 x 1.070 =	8.132800
⑤	6.200 x 13.150 =	81.590000
計		214.988350

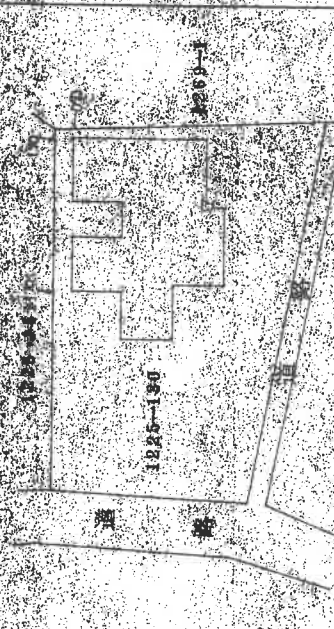


床面積 290.61㎡

①	8.350 x 9.000 =	75.150000
②	6.400 x 1.350 =	8.640000
③	21.350 x 8.270 =	176.584500
④	6.200 x 4.880 =	30.258000
計		290.612500

建物の所在 豊明市津島町蘇田1-2-25番地130

1225-130-107, 1225-130-105, 1225-130-201, 1225-130-103, 1225-130-104, 1225-130-106, 1225-130-108, 1225-130-109, 1225-130-110, 1225-130-111, 1225-130-112, 1225-130-113, 1225-130-114, 1225-130-115, 1225-130-116, 1225-130-117, 1225-130-118, 1225-130-119, 1225-130-120, 1225-130-121, 1225-130-122, 1225-130-123, 1225-130-124, 1225-130-125, 1225-130-126, 1225-130-127, 1225-130-128, 1225-130-129, 1225-130-130, 1225-130-131, 1225-130-132, 1225-130-133, 1225-130-134, 1225-130-135, 1225-130-136, 1225-130-137, 1225-130-138, 1225-130-139, 1225-130-140, 1225-130-141, 1225-130-142, 1225-130-143, 1225-130-144, 1225-130-145, 1225-130-146, 1225-130-147, 1225-130-148, 1225-130-149, 1225-130-150, 1225-130-151, 1225-130-152, 1225-130-153, 1225-130-154, 1225-130-155, 1225-130-156, 1225-130-157, 1225-130-158, 1225-130-159, 1225-130-160, 1225-130-161, 1225-130-162, 1225-130-163, 1225-130-164, 1225-130-165, 1225-130-166, 1225-130-167, 1225-130-168, 1225-130-169, 1225-130-170, 1225-130-171, 1225-130-172, 1225-130-173, 1225-130-174, 1225-130-175, 1225-130-176, 1225-130-177, 1225-130-178, 1225-130-179, 1225-130-180, 1225-130-181, 1225-130-182, 1225-130-183, 1225-130-184, 1225-130-185, 1225-130-186, 1225-130-187, 1225-130-188, 1225-130-189, 1225-130-190, 1225-130-191, 1225-130-192, 1225-130-193, 1225-130-194, 1225-130-195, 1225-130-196, 1225-130-197, 1225-130-198, 1225-130-199, 1225-130-200



申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

登記年月日：平成2年10月15日

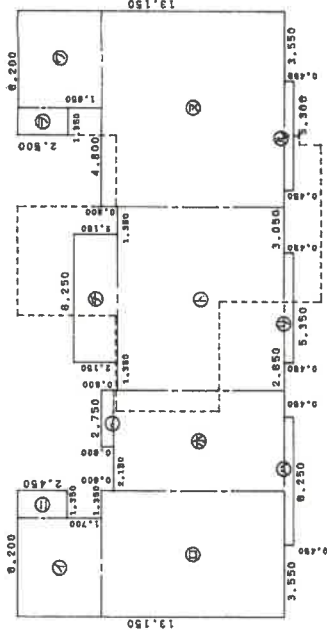
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法務局熱田出張所管轄)  
令和6年10月1日 東京法務局 登記官

一棟各階平面図 縮尺 1/250

家屋番号  
建物の所在  
豊明市南米町敷田1225番地130

7219928

4.5.7階 (全階同型)



求積表

①	4.850 x 9.000 =	20.127500
②	6.200 x 9.000 =	55.800000
③	6.250 x 0.450 =	2.812500
④	1.350 x 2.450 =	3.307500
⑤	4.800 x 8.400 =	41.160000
⑥	2.750 x 0.800 =	1.850000
⑦	8.950 x 8.200 =	78.390000
⑧	6.250 x 2.150 =	13.437500
⑨	5.350 x 9.000 =	86.850000
⑩	9.650 x 0.450 =	2.385000
⑪	5.300 x 2.500 =	3.375000
⑫	1.350 x 4.150 =	20.127500
⑬	4.850 x 4.150 =	326.830000
計		326.830000

床面積 326.83m<sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250

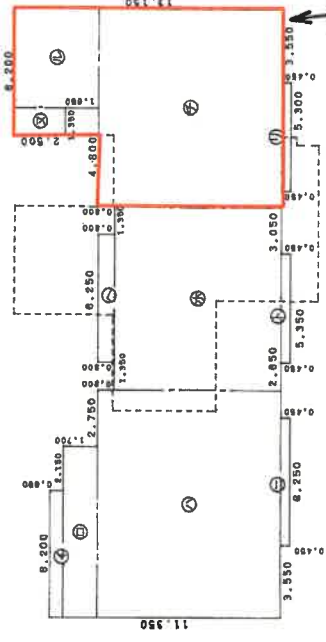
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

一棟各階平面図 縮尺 1/250

家屋番号  
建物の所在  
豊明市南米町敷田1225番地130

3階



求積表

①	6.200 x 0.650 =	4.030000
②	8.950 x 1.700 =	14.195000
③	11.100 x 8.000 =	99.800000
④	6.250 x 0.450 =	2.812500
⑤	8.950 x 8.200 =	73.390000
⑥	6.250 x 0.800 =	5.000000
⑦	5.350 x 0.450 =	2.407500
⑧	9.650 x 9.000 =	86.850000
⑨	5.300 x 0.450 =	2.385000
⑩	1.350 x 2.500 =	3.375000
⑪	4.850 x 4.150 =	20.127500
計		314.472500

床面積 314.47m<sup>2</sup>

申請人

縮尺 1/250



登記年月日：平成2年10月15日

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。  
(名古屋法務局熱田出張所管轄)  
令和6年10月1日 東京法務局 登記官

一棟各階

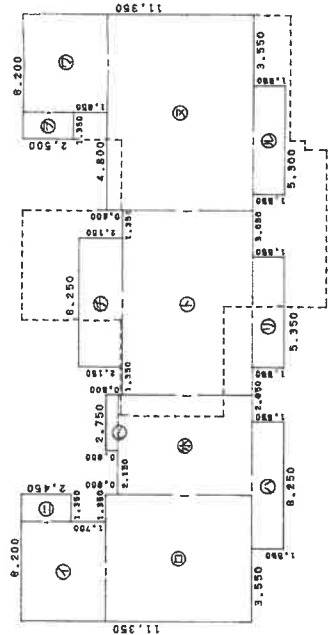
7219929

家屋番号

建物の所在 豊明市間米町敷田1225番地130

一棟各階 平面図 3/4

8階

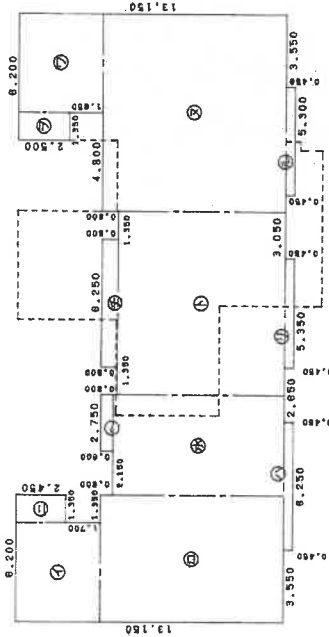


求積表

㉑	4.850 x 4.150 =	20.127500
㉒	6.200 x 7.200 =	44.640000
㉓	6.250 x 1.550 =	9.687500
㉔	1.350 x 2.450 =	3.307500
㉕	4.900 x 6.800 =	32.340000
㉖	2.750 x 8.800 =	24.160000
㉗	8.950 x 6.400 =	57.280000
㉘	6.250 x 2.150 =	13.437500
㉙	8.950 x 1.550 =	13.872500
㉚	3.350 x 7.200 =	24.060000
㉛	5.950 x 3.550 =	21.122500
㉜	1.350 x 2.550 =	3.437500
㉝	4.850 x 4.150 =	20.127500
計		291.960000

床面積 291.96m<sup>2</sup>

6階



求積表

㉑	4.850 x 4.150 =	20.127500
㉒	6.200 x 9.000 =	55.800000
㉓	6.250 x 0.450 =	2.812500
㉔	1.350 x 2.450 =	3.307500
㉕	4.900 x 8.400 =	41.160000
㉖	2.750 x 8.800 =	24.160000
㉗	8.950 x 6.800 =	60.860000
㉘	6.250 x 0.800 =	5.000000
㉙	3.350 x 0.450 =	1.507500
㉚	5.950 x 0.000 =	0.000000
㉛	1.350 x 2.550 =	3.437500
㉜	4.850 x 4.150 =	20.127500
計		318.392500

床面積 318.39m<sup>2</sup>



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成2年10月15日

7219930

各階

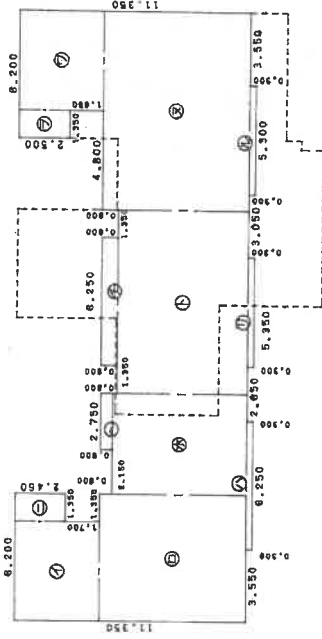
一棟各階建物平面図

家屋番号

豊明市間米町敷田1225番地130

図面

9階



求積表

①	4.850 x 4.150 =	20.127500
②	6.200 x 7.200 =	44.640000
③	6.250 x 0.300 =	1.875000
④	1.350 x 2.450 =	3.307500
⑤	4.900 x 6.600 =	32.340000
⑥	2.750 x 0.600 =	1.650000
⑦	8.950 x 6.400 =	57.280000
⑧	6.250 x 0.800 =	5.000000
⑨	5.350 x 0.300 =	1.605000
⑩	6.950 x 7.200 =	69.480000
⑪	1.350 x 0.300 =	0.405000
⑫	3.350 x 2.300 =	7.705000
⑬	4.850 x 4.150 =	20.127500
計		282.397500

床面積 282.39㎡



申請人

縮尺 1/250

作製者

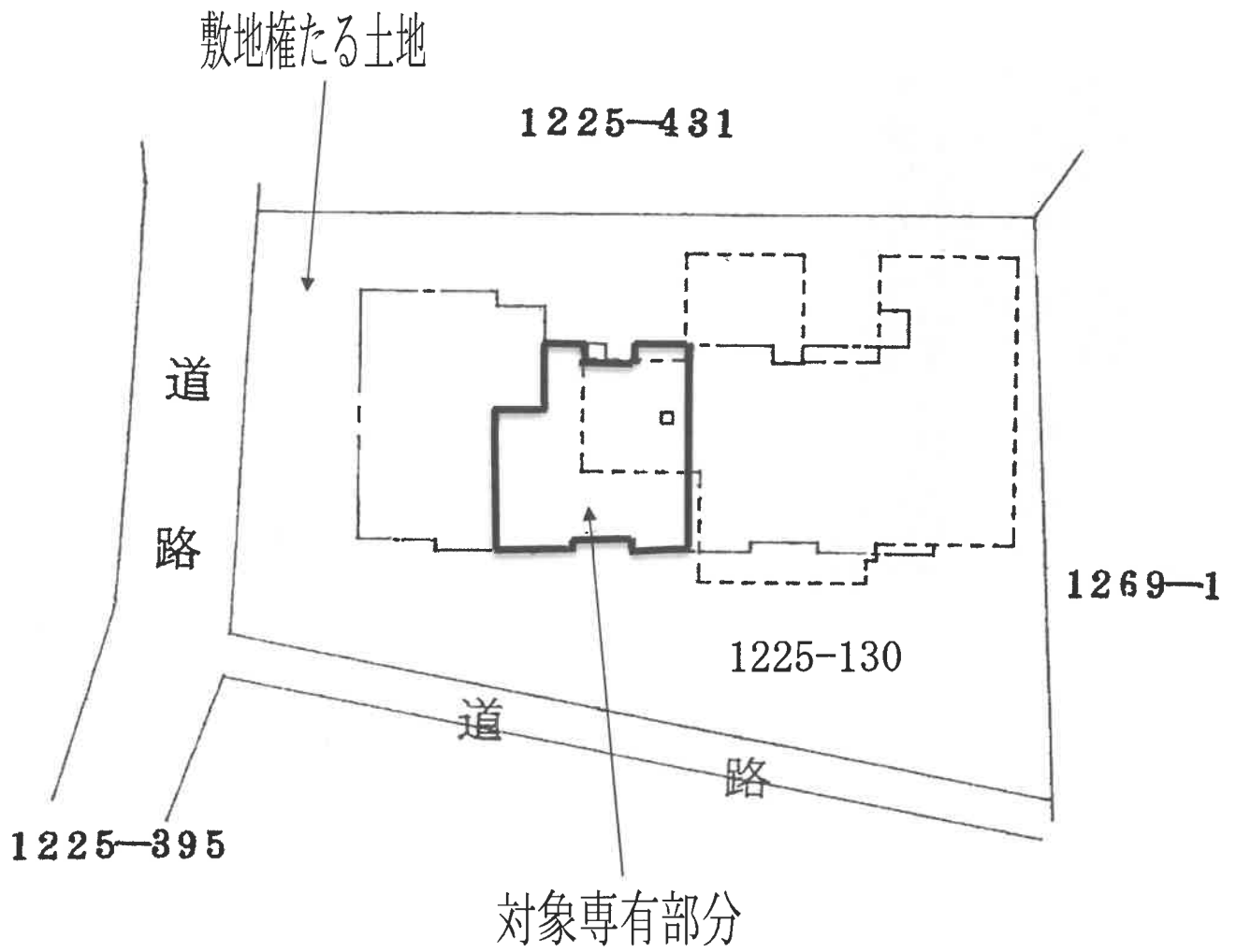
(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した階面である。  
 (名古屋法律事務所 豊田出張所 発給)  
 令和6年10月1日 東京法律事務所

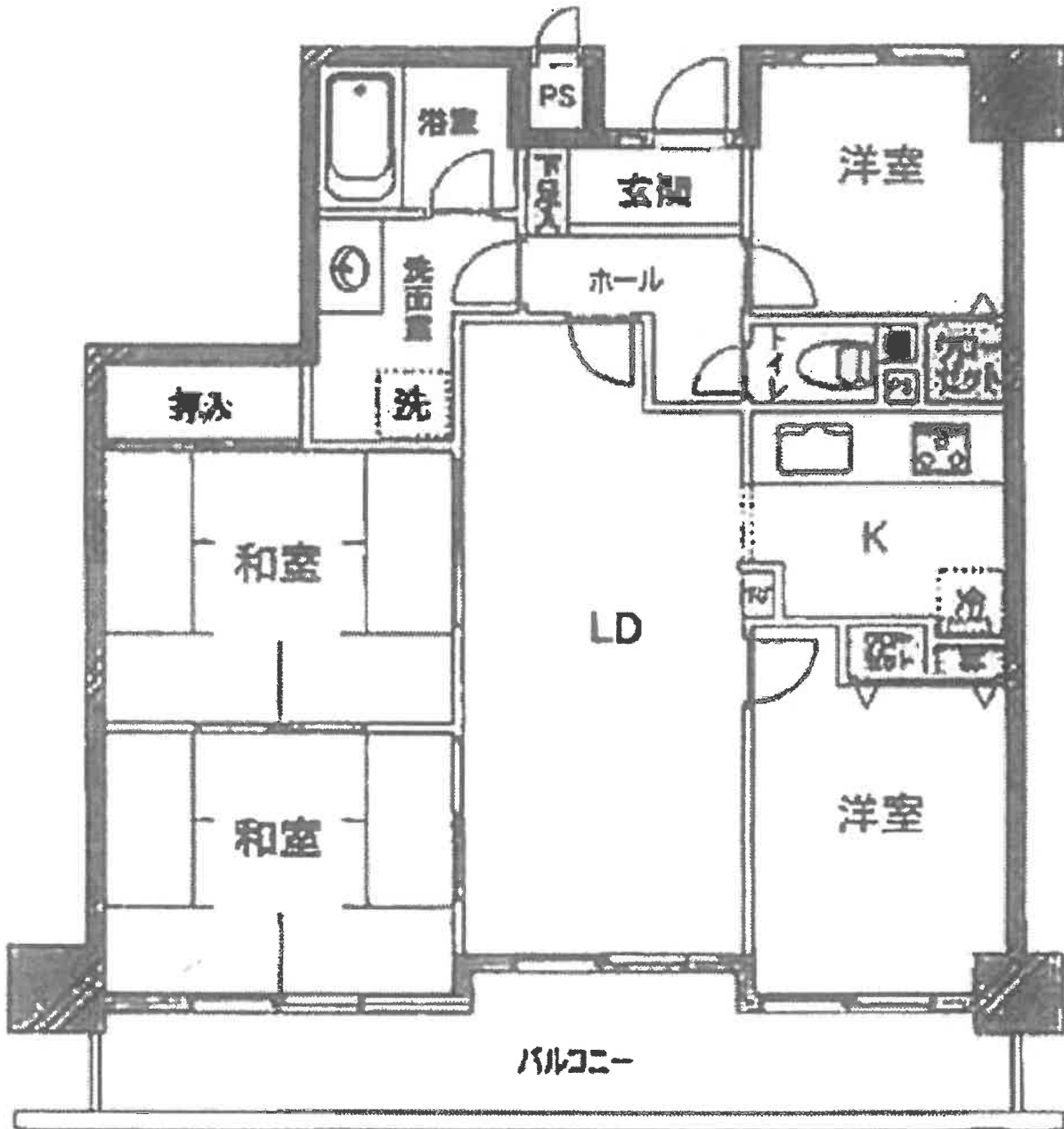
登記官

# 土地建物配置図(概略)





# 建物間取図(概略)



対象不動産の写真



A



B