

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日
 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
 裁判所書記官 西 脇 治

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 午前 9時00分から 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10時00分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前 9時50分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
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16日から当庁物件明細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 一宮市南出町 67番地1
建物の名称 モアグレース馬引Ⅲ
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

(専有部分の建物の表示)

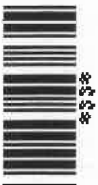
家屋 番号 南出町 67番1の504
建物の名称 504
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 84.45平方メートル

(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 一宮市南出町67番1
地 目 宅地
地 積 1750.99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 33万1948分の9066



物件明細書

令和 6年 3月21日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 野津美穂

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。

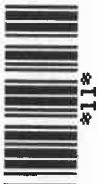
5 その他買受けの参考となる事項

【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 一宮市南出町 67番地1
建物の名称 モアグレース馬引Ⅲ
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南出町 67番1の504
建物の名称 504
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 84.45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 一宮市南出町67番1
地 目 宅地
地 積 1750.99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 33万1948分の9066



令和 5 年(ケ)第 52 号

令和 6 年 1 月 19 日受理

令和 6 年 2 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 一宮市南出町 67番地1
建物の名称 モアグレース馬引Ⅲ
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南出町 67番1の504
建物の名称 504
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 84.45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 一宮市南出町67番1
地 目 宅地
地 積 1750.99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 33万1948分の9066

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	次のとおり 管理費 月額11,600円 修繕積立金 月額20,100円 駐車場使用料 月額 5,000円 延損害金 (年15%)	令和6年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計2,022,687円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	エムジー総合サービス株式会社 電話 ()	
その他の事項	3枚目の「その他の事項」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	
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 [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

■ 管理費等滞納額の内訳

管理費（月額11,600円）	580,000円（令和2年1月分～令和6年2月分）
修繕積立金（月額20,100円）	683,400円（同上）
駐車場使用料（月額5,000円）	250,000円（同上）
水道使用料	92,513円（同上）
遅延損害金（年15%）	76,170円（令和4年3月31日までの発生分）
同	340,604円（令和6年1月31日までの発生分）
総額	2,022,687円

■ 駐車場設備 有（1住戸1台の専用使用権付き）

※申し込めば使用できる。

■ ペット飼育 可（成犬時体長50センチ程度までの小型犬や猫で、1住戸2匹まで等
定めたペット飼育規則あり）

■ 管理組合の法人格の有無,管理方式等については評価人作成の評価書を参照

以上

(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
■ 相手方	<p>物件1建物（以下「本件建物」という。）は、私が居宅として使用しています。</p> <p>本件建物では、中型犬を2匹飼育しています。</p> <p>床や壁に貼ってあるテープの跡は、ペット用のシートの養生の跡です。</p> <p>本件建物に特に不具合はありません。</p> <p>私は、たばこを吸います。</p> <p>本件建物を含む1棟の建物に管理室はありますが、集会室はありません。</p> <p>この付近は、酷い雨が降っても冠水することはありません。</p> <p>申立人には支払いをして、この件は取り下げしてもらおうつもりです。</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 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、北側及び西側を道路に各面している。
同敷地権土地上には、本件建物を含む1棟の建物が建つほか、平面駐車場、機械式駐車場等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成20年1月新築の地上11階建て全40戸の物件で、1階に自転車置場、エントランスホールや管理室が設けられている。
本件建物は、同1棟の建物5階の東端に位置する。
- 3 本件建物内には、ペット用シートを養生するためのテープの跡が広い範囲残っていた(添付の写真⑦⑧参照)があったほか、壁や床には飼育している犬が付けたと思われる細かい傷やシミが所々見受けられた。
- 4 相手方の陳述及び本件建物内の状況等から、本件建物は、同人が居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 5 敷地権土地に関する法令上の制限及び土壌汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4枚目のとおりである。

以上

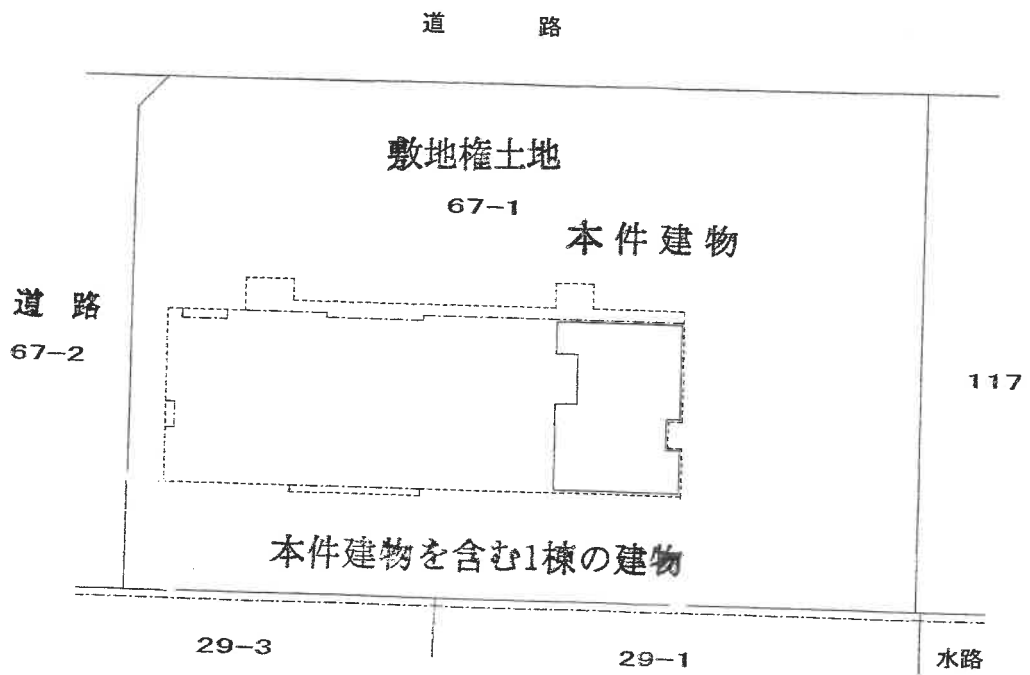
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月23日(火) 11:00-11:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R6年1月31日(水) 11:30-11:40	電話及びFAX	申立人代理人に対し, 滞納状況等の照会文書送付(2 月9日回答到着)
R6年1月26日(金) 10:35-10:45	電 話	相手方に対し, 現況調査日時告知
R6年2月5日(月) 13:30-14:00	物件所在地	敷地権土地及び本件建物(全室)を含む1棟の建物の 立入調査, 写真撮影, 相手方から聴取, 評価人同行
R6年2月22日(木) 16:20-16:30	名古屋法務局一宮支局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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, 技術者に解錠させた上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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

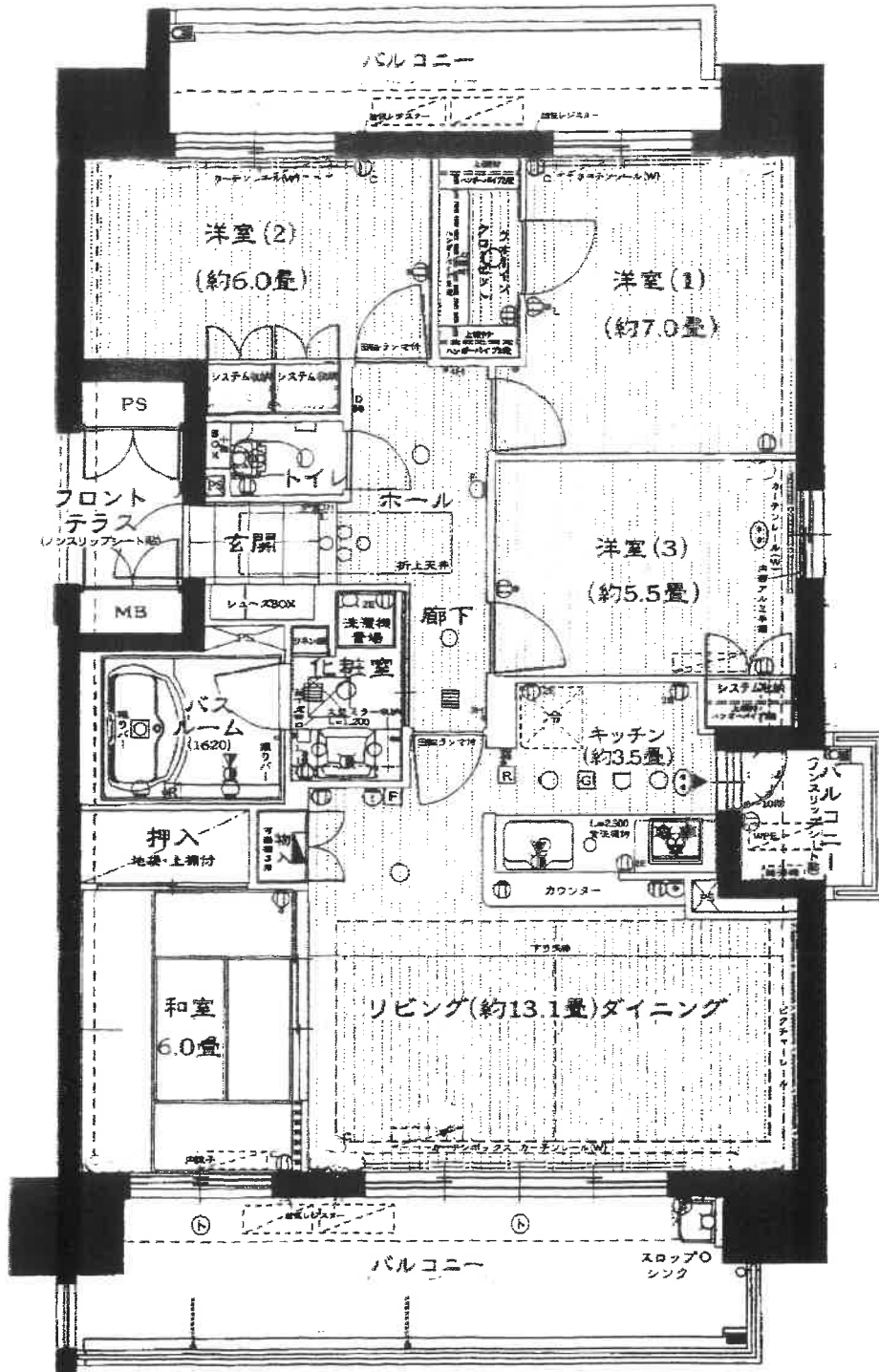
土地建物位置関係図（概略）



大和町馬引字南正亀

建物の存する部分5階

間取図(概略)



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地 (北西より撮影)



②

同上

(北東より撮影)



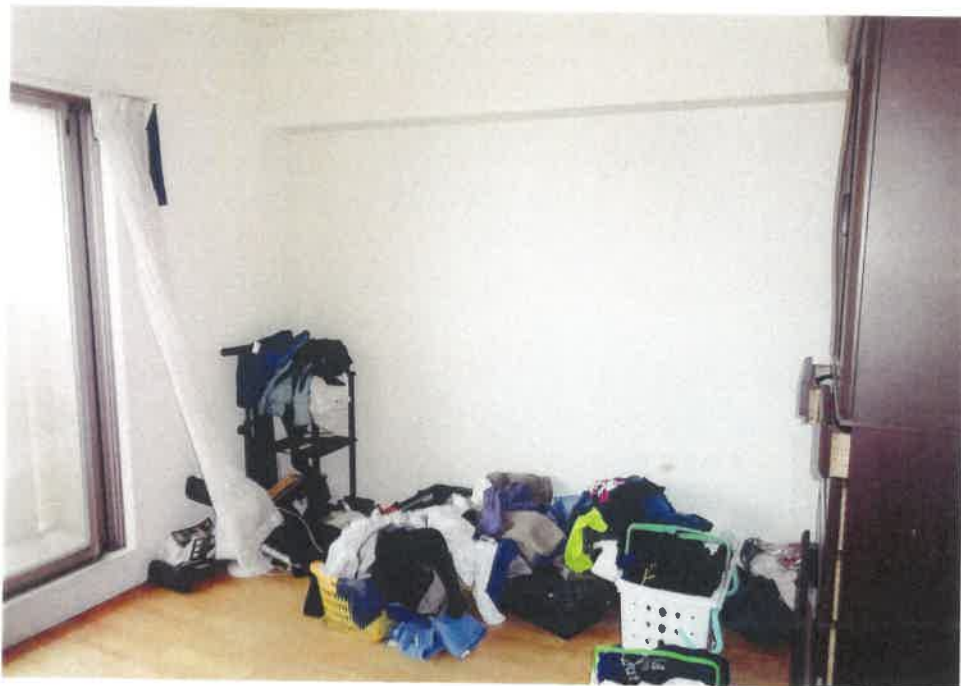
③

リビング



④

洋室 (1)



(10枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)

⑦

玄関及び廊下付近の状況



⑧

流し台下付近の状況



令和5年(ケ)第52号
令和6年1月25日受理
令和6年2月5日現地調査
令和6年3月1日評価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松原 孝文

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 11,960,000 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なうものであり、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 一宮市南出町 67番地1 モアグレース馬引Ⅲ (専有部分の建物の表示) 南出町 67番1の504 504 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 84.45平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 一宮市南出町67番1 宅地 1,750.99平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 331,948分の9,066</p>	同左
番号	特記事項		
1	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

位置・交通	名鉄尾西線「西一宮」駅の西方約850m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は一宮市中心市街地の北東方に位置し、一般住宅を中心に共同住宅のほか、物流施設等が見られる地域にある。対象不動産の南東方に日光川が流れており、この日光川を挟んで反対側には比較的規模の大きな工場がある。	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他規制	都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件(規模、形状等)	規模	1,750.99 m ²
	間口×奥行	間口 約51.0m 奥行 約34.3m
	形状	長方形
	敷地権割合	331,948 分の 9,066
	接面道路との関係	北側及び西側舗装市道に接面する角地
接面道路	北側幅員約5.3mの舗装市道(1号道路)に接面する。 西側幅員約6.8mの舗装市道(1号道路)に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	当該マンションの敷地、駐車場及び駐輪場等として利用されている他、北東端に受水槽がある。 周囲は一般住宅及び共同住宅のほか、西側市道を挟んで物流施設がある。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	対象土地及びその周辺は、土壌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指定されておらず、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出もされていない。また、過去の住宅地図(平成19年、14年、8年、4年、平成元年、昭和59年、54年、51年、46年、40年、35年版等)によれば、当該敷地は物件1の建物が存するマンションが建設される以前は周辺の紡績工場の社員寮であった模様である。マンション建設時に土壌汚染調査を実施したかは確認できないが、土壌汚染が発生している可能性は低いと見られる。	
特記事項	埋蔵文化包蔵地には該当しない。 水防法に基づく一宮市洪水ハザードマップによれば、想定最大規模の浸水想定区域図及び浸水予想図では浸水深が0.5~3.0mと想定されている。平成12年以降の豪雨時には浸水実績がない。愛知県防災学習システムの防災マップによれば、南海トラフ地震(過去地震最大モデル)が発生した場合には震度6弱が想定され、液状化危険度は高いとされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モアグレース馬引Ⅲ	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 40戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記事項証明書記載)	平成20年1月18日 新築
	経済的全耐用年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水露出工法(外断熱工法) タイル貼、一部吹付タイル等 エントランスホール：タイル貼等
設備	エレベーター 駐車場 集会室 その他	9人乗り1基 55台(敷地内平置き28台(一部2台分)、機械式24台、来客用1台) なし オートロック、駐輪場、ごみ置場、宅配BOX、防犯カメラ、受水槽、CATV・衛星放送受信設備等
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	あり (モアグレース馬引Ⅲ管理組合) 法人格：なし 全委託管理 エムジー総合サービス株式会社 管理員 なし 管理人室 あり
管理の状況	普通	
特記事項	修繕積立金(令和5年12月31日現在) 9,670,172円 駐車場は1住戸1台の専用使用権付きで、申し込めば使用できる。 ペット飼育は可(小型犬、猫2匹まで)。 規約共用部分はある(屋内自転車置場)。 大規模修繕は令和2年11月に実施済み。 専有部分の民泊使用禁止。	

(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階部分(504号室) 南東角住戸															
現況床面積	84.45㎡ (内法面積・登記面積) 90.66㎡ (壁芯面積)															
間取り	4LDK バルコニー：約26.05㎡(北・南・東合計)															
仕様	天井 床 内設 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、上下水道、都市ガス等 カラーモニター付インターホン、システムキッチン(食洗機付)、防犯センサー付窓、温水式床暖房(LD)等。														
保守管理の状況	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	11,600円/月 20,100円/月 5,000円/月 あり (令和6年1月31日現在)														
		<table border="1"> <tr> <td>管理費</td> <td>580,000円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>683,400円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>1,263,400円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>250,000円</td> </tr> <tr> <td>水道料</td> <td>92,513円</td> </tr> <tr> <td>遅延損害金</td> <td>416,774円</td> </tr> <tr> <td>その他弁護士費用等</td> <td>1,636,863円</td> </tr> </table>	管理費	580,000円	修繕積立金	683,400円	小計	1,263,400円	駐車場使用料	250,000円	水道料	92,513円	遅延損害金	416,774円	その他弁護士費用等	1,636,863円
管理費	580,000円															
修繕積立金	683,400円															
小計	1,263,400円															
駐車場使用料	250,000円															
水道料	92,513円															
遅延損害金	416,774円															
その他弁護士費用等	1,636,863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>ペット飼育は小型犬・猫2匹までとの制限があるマンションだが、中型犬を2匹を室内で飼育している。バルコニーに犬の糞が落ちており、室内はペット用のシートが敷いてある箇所があるほか、そのシートを固定するためのテープが壁の至る所に張ったままにしてある。LDKの扉部分のクロス等が剥がれているほか、床のフローリングに傷や汚れがある。和室の畳にも汚れや畳表のほつれがある。</p> <p>なお、所有者によるとリフォームの履歴はなく、過去に事故や水害の被害等はないとのことである。</p>															

第5 試算価格の算定（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、試算価格を調整の上、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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
332,000	84.45	0.42	11,780,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{\text{経済的全耐用年数 } 40\text{年}} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) = 0.42$$

(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通り求めた。

標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ≒カ
75,300	0.84	1,750.99	0.90	9,066 / 331,948	2,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 一宮-35

地価公示等価格

$$87,500 \text{ 円/m}^2 \times 103.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120$$

標準画地価格

$$\approx 75,300 \text{ 円/m}^2$$

◇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： 標準的画地

標準化補正： 1.00

◇地域格差：

街路条件1.02 交通接近条件0.98 環境条件1.20

地域格差： 1.20

イ 個別格差：

規模0.80 角地1.05

個別格差： 0.84

ウ 地積：

登記事項証明書記載面積を採用

エ 建付減価：

地上建物の存在による減価率を10%と査定した。

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	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ
11,780,000	2,720,000	0.90	13,050,000

ウ 個別格差率： 所在階：5階

南東向き角住戸

維持管理： やや劣る

$$\text{階層補正 } 1.01 \times$$

$$\text{位置補正 } 1.05 \times$$

$$\text{その他補正 } 0.85$$

$$\text{以上より、個別格差} \approx$$

$$0.90$$

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なって、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・売出価格水準]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

- A 令和6年1月 274,628 円/㎡ (同一マンション, 専有壁芯面積79.38㎡)
 B 令和5年3月 217,129 円/㎡ (平成13年6月建築, 専有壁芯面積82.90㎡)

(比準表)

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 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
A	274,628	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	255,000
B	217,129	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{90}$	223,000

- イ 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。
 ウ 時点修正： 区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。
 エ 標準化補正： 取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。
 オ 地域品等比較： 利便性や周辺利用の状況等を考慮した。
 カ 建物品等比較： 建物グレード、築年数、保守管理(リフォーム)状況等を考慮した。

- (2) 比準価格

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差率 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ (万円未満四捨五入)
239,000	0.90	90.66	19,500,000

- ア 基準階の比準価格：上記試算価格の中庸値を採用
 イ 個別格差率：前記1(3)ウに同じ
 ウ 専有面積：壁芯面積を採用

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	正味復帰価値の現価					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	
982千円 (19%)	504千円	9.0%	5,432千円	0.7938	4,312千円 (82%)	5,290,000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	1,200	1,200	1,176	1,176
	共益費収入	139	139	139	139
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,339	1,339	1,315	1,315
	空室損失	134	134	132	132
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,165	1,165	1,144	1,144
イ 総費用	維持管理費	139	139	139	139
	修繕費	36	36	36	36
	公租公課	156	156	156	156
	損害保険料	28	28	28	28
	その他費用	40	40	40	40
	運営支出合計	399	399	399	399
	資本的支出	624	241	241	241
総費用合計	1,023	640	640	640	
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		34.2	34.2	34.9	34.9
エ 有効純収益 ア-イ		142	525	504	504
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		132	450	400	

※ 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9.0%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、収益価格が下記の通り算定された。

本件においては、物件の市場性を反映した②を中心に、費用性を反映した①、収益性を反映した③を関連づけて、調整後の価格を下記の通り求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価額 (円) イ	試算価格 (円) ア-イ×ウ
①積算価格	13,050,000	0	13,050,000
②比準価格	19,500,000	0	19,500,000
③DCF法による価格	—		5,290,000
④調整後の価格			16,800,000

イ 占有減価額：必要なし

(2) 評価額の決定

調整後の価格に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) (④ウ) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 の減価 × (1-0.11) エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
16,800,000	1.00	0.80	0.89	—	11,960,000

イ 市場性修正： 特になし

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のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

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額を割合として控除する。

オ その他の控除減価： 特に必要はないと判断した。

第6 参考価格資料

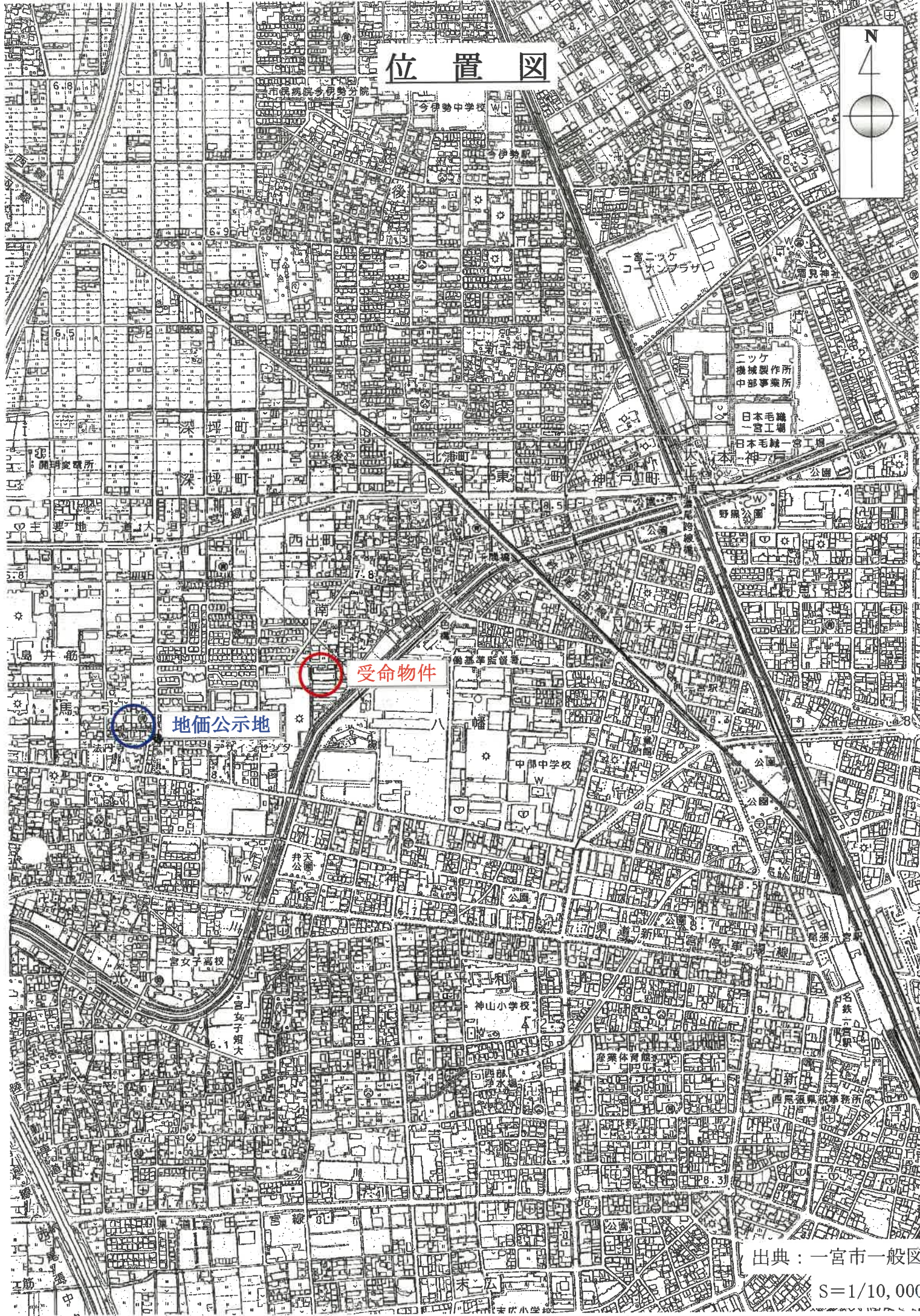
地価公示等価格 一宮-35
所 在： 一宮市大和町馬引字郷裏48番1
価 格： 87,500円/m²
位 置： JR東海道本線「尾張一宮」駅西方約2.0km(道路距離)
価 格 時 点： 令和5年1月1日
地 積： 330m²
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 西6.8m市道に接面
用 途 指 定 等： 準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要： 一般住宅、アパート、事業所等の混在する地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 配置図(概略)
- 6 建物図面写(建物配置図・各階平面図)
- 7 間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

位置図

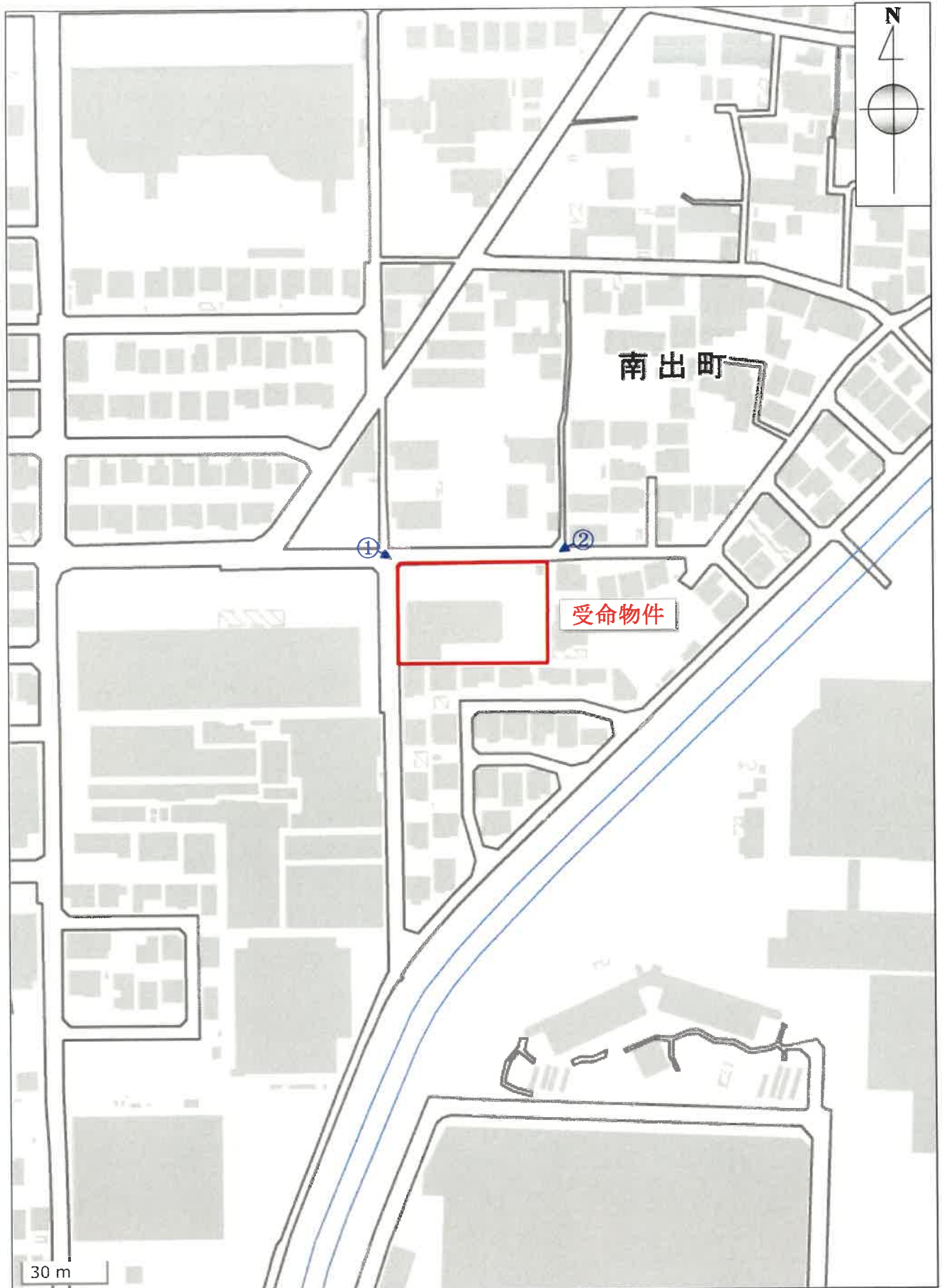


受命物件

地価公示地

出典：一宮市一般図

S=1/10,000



←○ は写真撮影位置を示す

公 図 写(合成)



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	一宮市南出町			地番	67番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
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5年12月13日
名古屋法務局一宮支局

地図整理番号：M51703
(1/1)

登記官

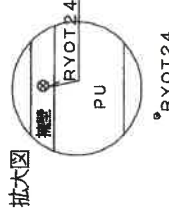
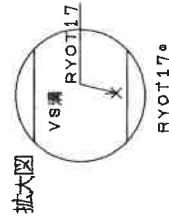
A 4 版に縮小

登記年月日: 平成18年6月23日

1008011

図 図
在 所 測 量
地 積 土 地

地番 67-2
土地の所在 一宮市南出町



敷地権の目的である土地 符号1 求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
67-1	RYOA61	268.276	236.281	-48.022	-12883.150072
	RYOA62	300.397	239.043	5.061	1520.309217
	RYOA63	302.324	241.342	51.030	15427.593720
	785	297.952	290.073	451.723	13623.259296
	RYOA26	263.720	287.066	-63.792	-14186.026240
	合計			3501.965921	
	合計面積			1750.9929605	1750.99

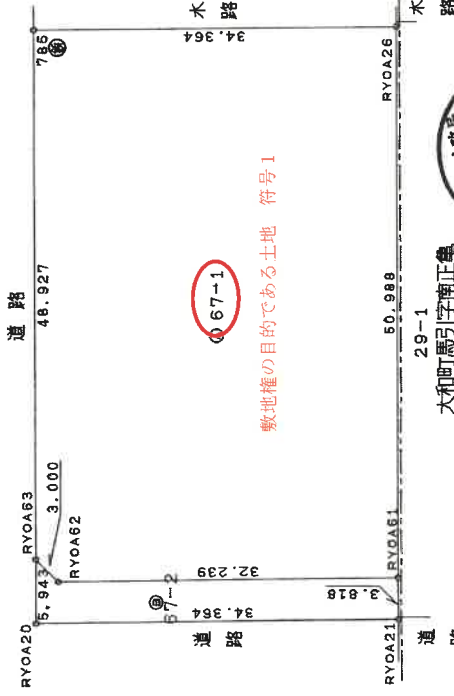
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
67-2	RYOA21	268.617	232.478	0.859	230.742003
	RYOA61	268.275	236.281	6.665	1761.231940
	RYOA62	300.397	239.043	5.061	1520.309217
	RYOA63	302.324	241.342	-3.621	-1094.715204
	RYOA20	302.856	235.422	-6.864	-2064.506720
	合計			-266.938764	
	合計面積			133.4593820	133.45

総計面積 1884.4623426 m²

地番	面積
67-1	1750.9929605 m ²
67-2	133.4693820 m ²

引照点表

点名	X座標	Y座標	引照点
RYOT17	309.552	215.783	VSに列
RYOT24	304.591	274.426	擁壁に鉄



境界線の種類	計算求点
コンクリート	
金属	
プラスチック	
木	
石	
金属プレート	
計	

単位:メートル

(会員専用)

作成者

1日作成

縮尺 1/500

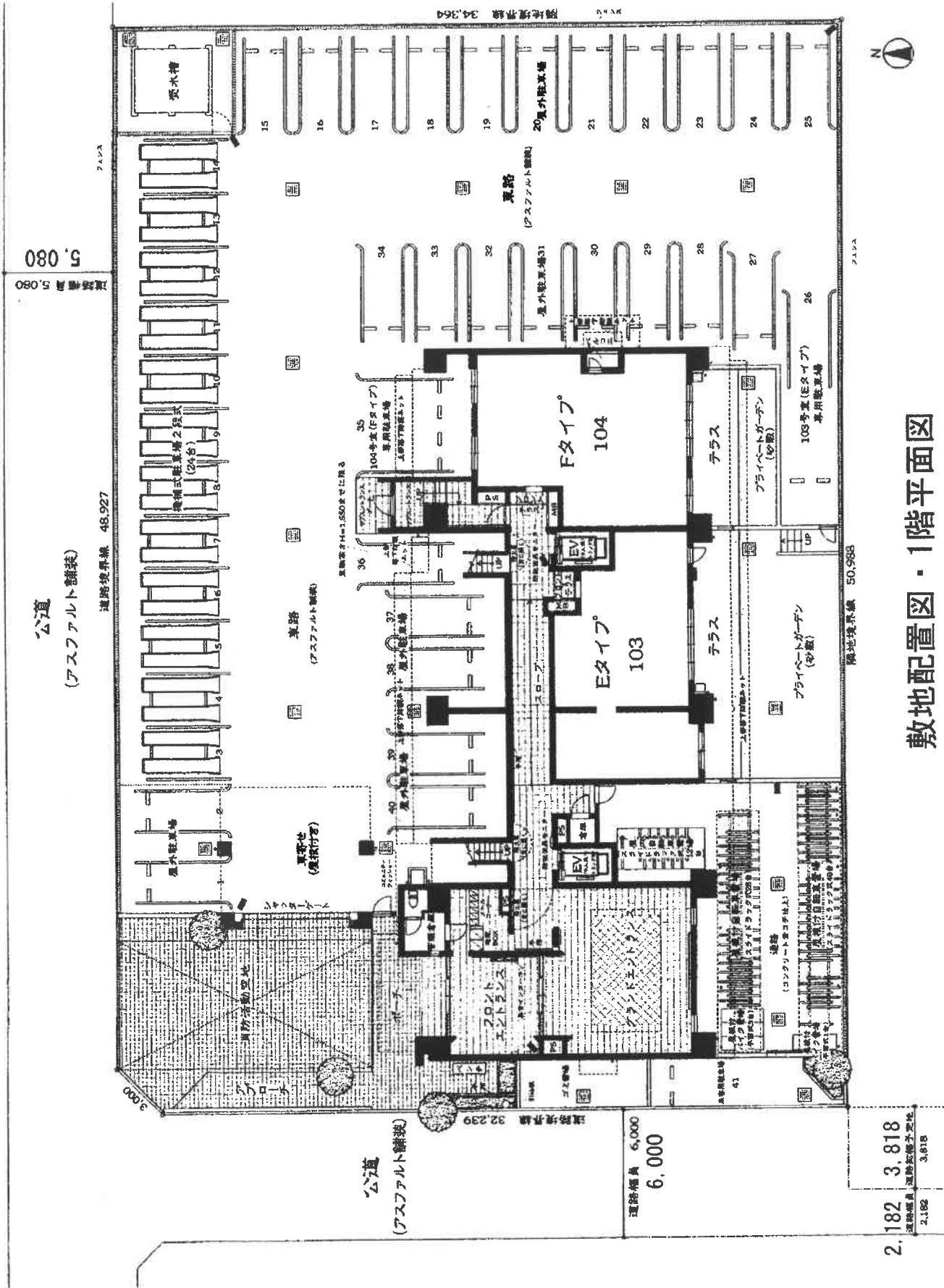
申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A 4版に縮小

配置図(概略)



敷地配置図・1階平面図

登記年月日：平成20年2月19日

2128639

建物平面図

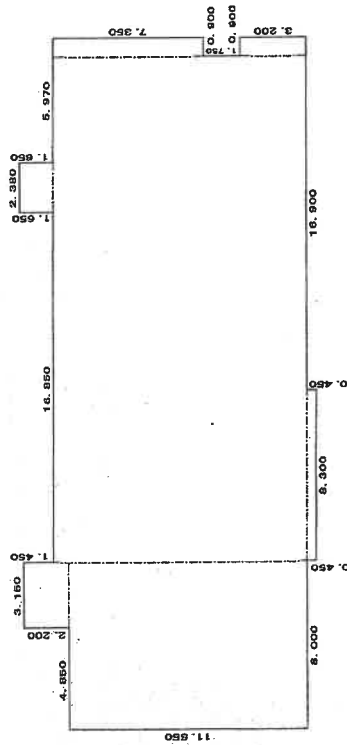
家屋番号
建物の所在
一宮市南出町67番地1

登記簿一簿
67-1-10, 102, 104, 204, 208, 301, 304, 401, 404, 501, 504, 601, 604, 701, 704, 801, 804, 901, 904, 1001, 1004, 1101, 1102

1F部分 67-1-10, 102, 104



1階

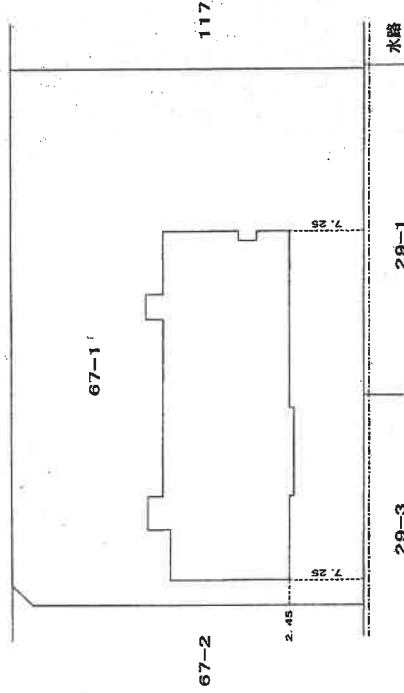


求積表

1.650 x 2.380	=	3.9270000
2.200 x 3.150	=	6.9300000
7.350 x 0.900	=	6.6150000
12.300 x 0.300	=	288.8000000
11.250 x 0.000	=	92.8000000
3.450 x 0.900	=	2.7050000
0.450 x 8.300	=	3.7350000

合計 415.377000
床面積 415.37 m²

道路



大和町馬引字南正巻



作成者

(会員専用)

縮尺 1/250
月 2日(作成)

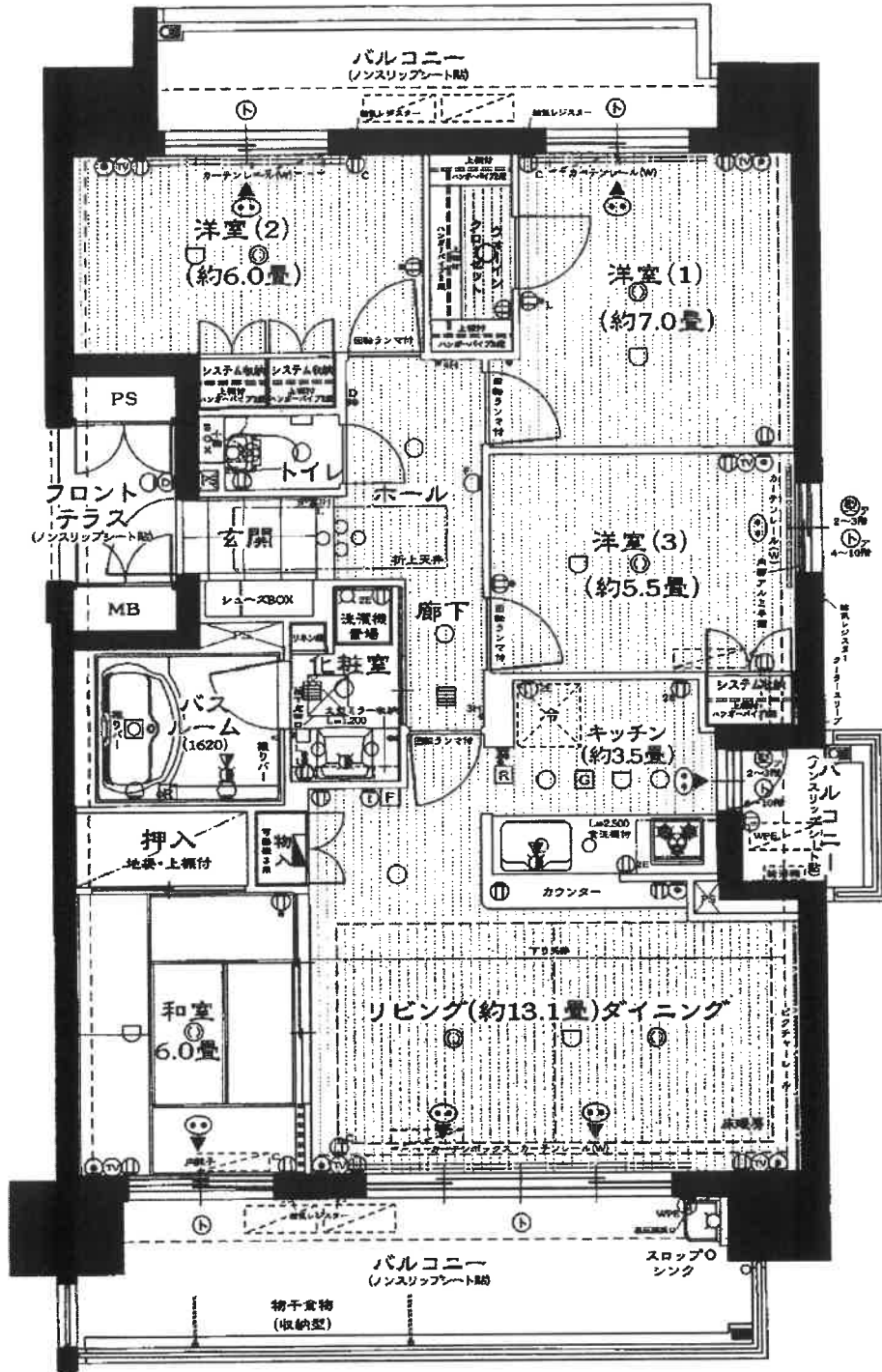
申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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5年12月13日 名古屋法務局一宮支局 登記官

間取図(概略)



《 現況写真 》



物件1

符号1の土地

物件1の存する建物

①



符号1の土地

物件1

物件1の存する建物

②