

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25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 丹羽郡大口町河北二丁目 491番地1

建物の名称 V i g o a i s h o 大口

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河北二丁目 491番1の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 96.55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 丹羽郡大口町河北二丁目491番1

地 目 宅地

地 積 3201.06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 55万4779分の1万33



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 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 丹羽郡大口町河北二丁目 491番地1

建物の名称 V i g o a i s h o 大口

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河北二丁目 491番1の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 96.55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 丹羽郡大口町河北二丁目491番1

地 目 宅地

地 積 3201.06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 55万4779分の1万33



令和 6 年(ケ)第 44 号

令和 6 年 11 月 15 日受理

令和 6 年 12 月 23 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 丹羽郡大口町河北二丁目 491番地1

建物の名称 V i g o a i s h o大口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河北二丁目 491番1の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 96.55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 丹羽郡大口町河北二丁目491番1

地 目 宅地

地 積 3201.06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 55万4779分の1万33



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が異なる ( <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(居宅)を空き家の状態で、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13,900円 修繕積立金 月額14,700円	令和6年11月21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計770,033円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	(株) アイホーム 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 <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 保管開始日 令和 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

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額13,900円）	305,800円（令和5年2月分～令和6年11月分）
修繕積立金（月額14,700円）	310,000円（令和5年2月分～令和6年11月分）
敷地内駐車場使用料（月額1,000円）	22,000円（令和5年2月分～令和6年11月分）
駐輪場使用料（月額200円）	4,400円（令和5年2月分～令和6年11月分）
町内会費	6,000円（令和5年7月分～令和6年7月分）
水道使用料	32,371円（令和5年3月分～令和6年11月分）
遅延損害金	89,462円（令和5年2月分～令和6年10月分）
総 額	770,033円

- 駐車場設備                    ■有（月額使用料1,000円）  
 ※抽選のため、すぐに使用できない。

- ペット飼育                    ■可    なお、1戸原則2頭羽を限度とする等定めたペット飼育細則あり

- 管理組合の法人格の有無    ■無

- その他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
(This area is currently blank and crossed out with a diagonal line.)	

(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、西側及び東側を道路に各面している（ただし、東側道路は建築基準法に該当しない法定外道路）。  
同敷地権土地上には、同1棟の建物が建つほか、平面駐車場・駐輪場、プロパン庫（公課証明書によれば、債務者兼所有者らに按分で課税）等が設けられている。  
なお、敷地権土地内にある駐車場のほか、南東側隣地を借りて、住民の駐車場として使用している。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成18年9月新築の地上7階建て全68戸の物件で、1階には管理室・コミュニティールーム等が設けられている。  
本件建物は、同1棟の建物1階の東端に位置する。
- 3 本件建物には、洋室1の北側壁のクロスやサッシ付近に広い範囲でカビができていたほか、ドア等の建具、壁のクロスや床等には、所々、傷み・汚損が見受けられた（添付の写真④⑦⑧参照）。
- 4 本件建物内の電気・ガスは停止していたほか、家財道具は概ね搬出されており、現在、本件建物で人が生活している様子は窺われなかった。  
前記の事情のほか、第三者使用の徴表は見当たらないことから、本件建物（居宅）は、現在、債務者兼所有者が、空き家の状態で、占有しているものと認めた。
- 5 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

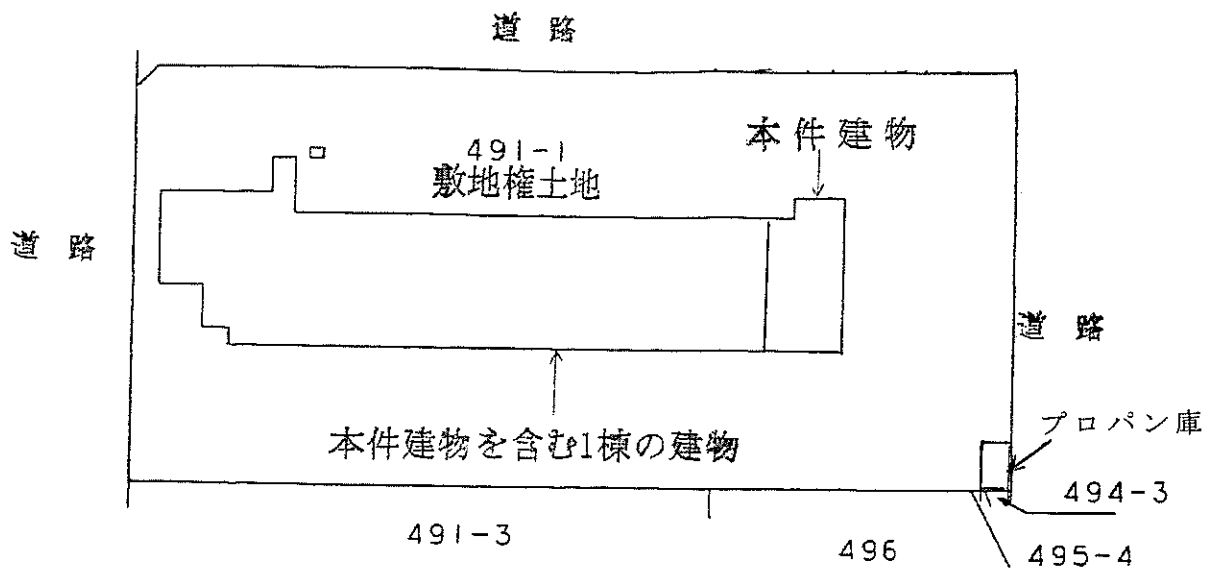
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月18日(月) 14:20-14:35	物件所在地	現地確認, 全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R6年11月21日(木) 11:00-11:10	電話及びFAX	管理会社に対し, 滞納状況等の照会文書送付(11月21日回答到着)
R6年11月25日(月)	郵便	現況調査日連絡書及び照会文書送付(回答なし)
R6年12月11日(水) 15:00-18:00	物件所在地	敷地権土地及び本件建物(全室)を含む1棟の建物の立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R6年12月23日(月) 14:00-14:10	名古屋法務局一宮支局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月11日 目的物件は全戸不在で施錠されていたため, 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 夜間執行許可の提示をした。</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

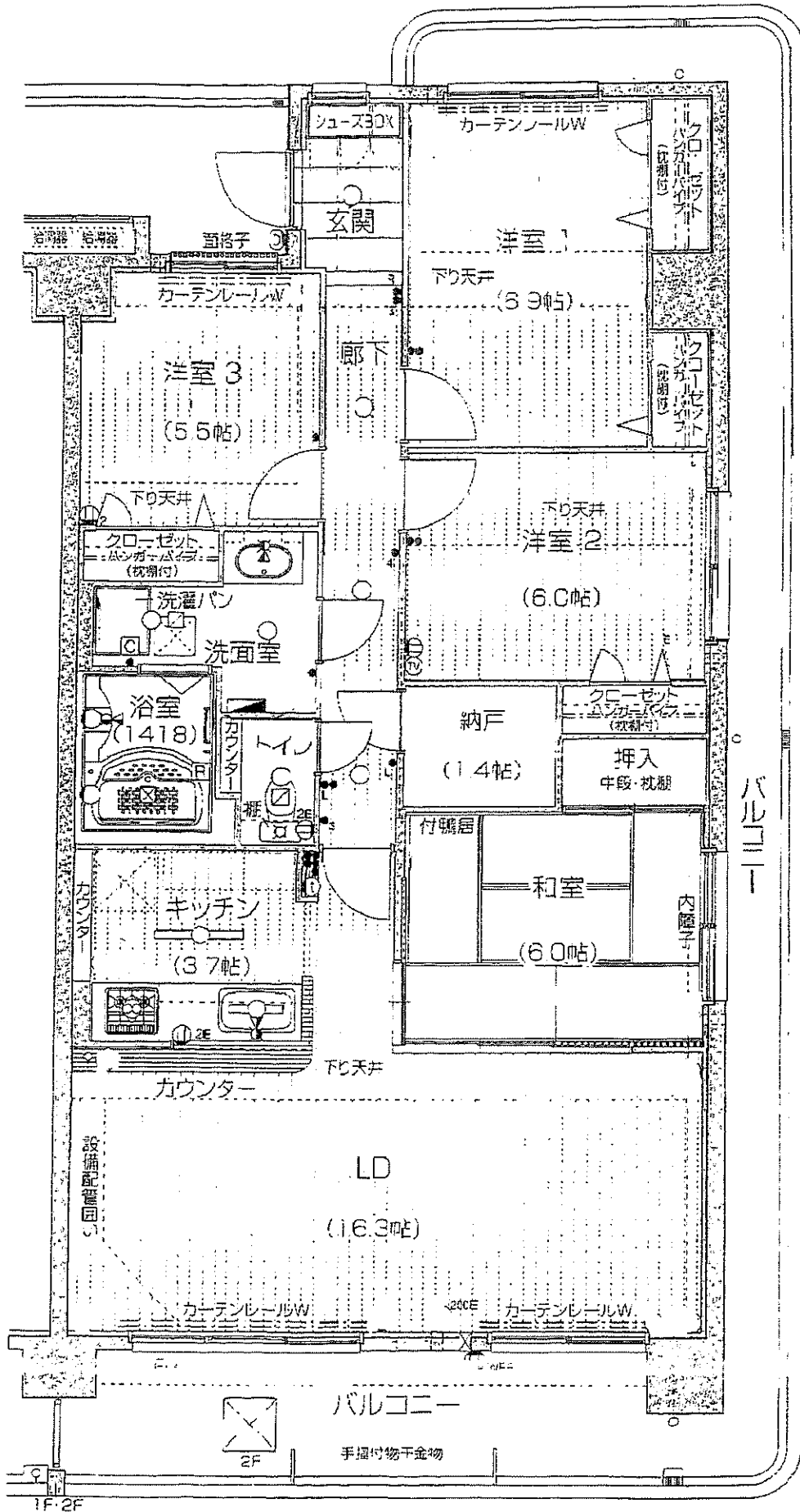
# 土地建物位置関係図 (概略)



建物の存する部分 1 階

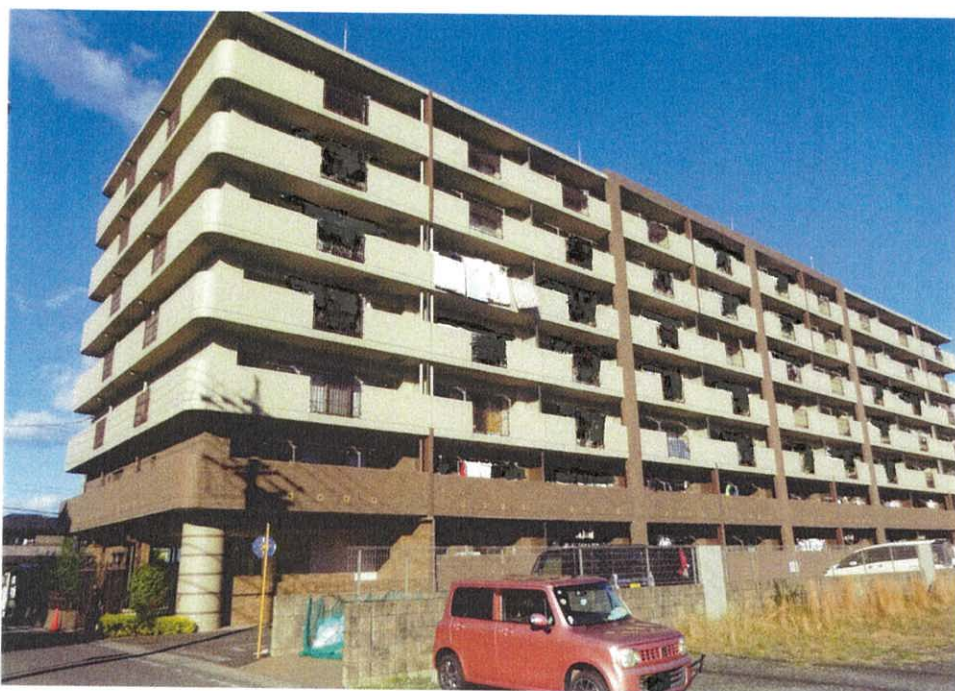


間取図 (概略)



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地 (南西より撮影)



南側隣地 (491-3)

②

同上

(北西より撮影)





③

リビング・ダイニング



④

洋室 1



(10枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)



⑦

流し台の壁のクロス剥がれの状況



⑧

洗面室の床付近の状況



令和6年(ケ)第44号  
令和6年11月18日受理  
令和6年12月11日現地調査  
令和7年1月15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 寿文

## 第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 8,150,000 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</p> <p>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)</p> <p>丹羽郡大口町河北二丁目 491番地1 Vigoaisho大口</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>河北二丁目 491番1の108 108</p> <p>居宅 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>1階部分 96.55平方メートル (敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1</p> <p>丹羽郡大口町河北二丁目491番1 宅地 3,201.06平方メートル (敷地権の表示)</p> <p>1</p> <p>所有権 554,779分の10,033</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	名鉄犬山線「扶桑」駅の南東方約2.4km(道路距離) 大口町コミュニティバス「丹羽広域事務組合前」バス停の南西方約280m(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、大口町の北東部、犬山市との市町境近くに位置し、国道41号の東側で県道齋藤羽黒線の南側に、一般住宅の他、共同住宅や工場等も見られる地域にある。対象不動産の南方に五条川が流れており、対象不動産周辺は街区が整然としているが、周辺の街区はやや入り組んでいる。	
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	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	特になし
面地条件(規模、形状等)	規模	3,201.06 m <sup>2</sup>
	間口×奥行	間口 約38.5m 奥行 約83.2m
	形状	長方形
	敷地権割合	554,779 分の 10,033
	接面道路との関係	西側及び北側舗装町道に接面する角地
接面道路	西側幅員約5.8mの舗装町道(1号道路)に接面する。 北側幅員約6.0mの舗装町道(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、南東端に受水槽とLPガス庫がある。  周囲は一般住宅のほか、南側は駐車場であり、北側町道を挟んで工場がある。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(LPガス)
	下水道	排水可(浄化槽)
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17年、5年、昭和59年、54年、51年、41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、駐車場として利用されており、それ以前はタイルの販売及び施工会社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	東側にも道路があるが、法定外道路である。南東側で隣接する496番の土地は、当該マンションの専用駐車場として利用されている。 埋蔵文化包蔵地には該当しないが、付近に日高遺跡があり、遺物や遺構が出土した場合には届出必要。 大口町の洪水ハザードマップによれば、想定最大規模の浸水想定は、新川・新郷瀬川の氾濫時の浸水深が1.0~3.0m、入鹿池の決壊時には同1.0~2.0m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ある。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5強が想定され、液状化危険度は計算対象外とされている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	Vigoaisho大口	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 68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18年9月1日 新築
	経済的全耐用年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約22年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根	外断熱アスファルト防水
	外壁	タイル貼、一部吹付タイル等
	その他	エントランスホール：タイル貼等
設備	エレベーター	9人乗り1基
	駐車場	敷地内平面式68台、敷地外に専用駐車場あり。駐輪場125台、バイク置場9台。
	集会室	なし
	その他	オートロック、コミュニティルーム、宅配ボックス、防犯カメラ、受水槽、浄化槽、テレビ共聴設備等
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	あり (Vigoaisho大口管理組合) 法人格：なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社アイホーム
	管理形態	管理員 あり(日勤) 管理人室 あり
管理の状況	普通	
特記事項	<p>修繕積立金(令和6年10月31日現在) 32,408,267円          駐車場は抽選で、すぐには使用できない。月額使用料は1,000円。          ペット飼育は可(ペット飼育細則あり。飼育禁止動物以外の哺乳類で原則2頭羽まで。但し、小鳥は4羽以内、観賞用魚類は制限なし)。          規約共用部分あり(コミュニティルーム)。          大規模修繕計画はあるが、実施時期は未定である。          耐震性能診断はしていない。</p>	



(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建																													
位置	1階部分(108号室) 南東角住戸																													
現況床面積	96.55㎡ (内法面積・登記面積) 100.33㎡ (壁芯面積)																													
間取り	4LDK+S バルコニー：約32.63㎡(北・南・東全体)																													
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 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、LPガス等 テレビモニター付インターホン、システムキッチン、ガス給湯器、温水式浴室換気暖房乾燥機等。																												
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 駐輪場使用料 滞納額 その他	<table border="0"> <tr> <td>13,900円/月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>14,700円/月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1,000円/月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>200円/月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>あり</td> <td>(令和6年11月21日現在)</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>305,800円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>310,000円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>615,800円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>22,000円</td> </tr> <tr> <td>駐輪場使用料</td> <td>4,400円</td> </tr> <tr> <td>町内会費</td> <td>6,000円</td> </tr> <tr> <td>水道使用料</td> <td>32,371円</td> </tr> <tr> <td>遅延損害金</td> <td>89,462円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>154,233円</td> </tr> </table>	13,900円/月		14,700円/月		1,000円/月		200円/月		あり	(令和6年11月21日現在)	管理費	305,800円	修繕積立金	310,000円	小計	615,800円	駐車場使用料	22,000円	駐輪場使用料	4,400円	町内会費	6,000円	水道使用料	32,371円	遅延損害金	89,462円	小計	154,233円
13,900円/月																														
14,700円/月																														
1,000円/月																														
200円/月																														
あり	(令和6年11月21日現在)																													
管理費	305,800円																													
修繕積立金	310,000円																													
小計	615,800円																													
駐車場使用料	22,000円																													
駐輪場使用料	4,400円																													
町内会費	6,000円																													
水道使用料	32,371円																													
遅延損害金	89,462円																													
小計	154,233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>現況は、所有者は退去した空家である。 家財は一部残っているものの、家具類はLDKにソファが残っている程度である。 北東側洋室の窓側は、天井・壁に結露によるカビと見られる黒ずんだ汚れがある。</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 <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
297,000	96.55	0.39	11,180,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年}}{\text{経済的全耐用年数 } 40\text{年}} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.30) \right) = 0.39$$

(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 <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ≒カ
50,200	0.84	3,201.06	0.90	10,033 / 554,779	2,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 愛知大口-1

$$\text{標準画地価格} = \text{地価公示等価格 } 51,000 \text{円/m}^2 \times \text{時点修正 } 100.4 / 100 \times \text{標準化補正 } 100 / 102 \times \text{地域格差 } 100 / 100 = 50,200 \text{円/m}^2$$

◇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： 方位1.02 標準化補正： 1.02

◇地域格差： 街路条件0.95 環境条件1.05 地域格差： 1.00

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
11,180,000	2,200,000	0.90	12,040,000

ウ 個別格差率： 所在階：1階 南東向き角住戸 維持管理：やや劣る  
階層補正 0.95 × 位置補正 1.05 × その他補正 0.90  
以上より、個別格差≒ 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11月 157,480 円/㎡ (同一マンション, 専有壁芯面積100.33㎡)  
 B 令和4年8月 163,646 円/㎡ (同一マンション, 専有壁芯面積96.55㎡)

(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	157,480	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	136,000
B	163,646	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	157,000

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)
147,000	0.90	100.33	13,270,000

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	
711千円 (15%)	592千円	11.0%	5,220千円	0.7513	3,922千円 (85%)	4,630,000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	1,164	1,164	1,141	1,141
	共益費収入	167	167	167	167
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,331	1,331	1,308	1,308
	空室損失	133	133	131	131
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,158	1,158	1,138	1,138
イ 総費用	維持管理費	167	167	167	167
	修繕費	35	35	35	35
	公租公課	99	99	99	99
	損害保険料	29	29	29	29
	その他費用	40	40	40	40
	運営支出合計	370	370	370	370
	資本的支出	1,052	176	176	176
総費用合計	1,422	546	546	546	
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)	32.0	32.0	32.5	32.5	
エ 有効純収益	ア-イ	-264	612	592	592
オ 複利現価率(割引率10%)		0.9091	0.8264	0.7513	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-240	506	445	

※ 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10.0%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	12,040,000	0	12,040,000
②比準価格	13,270,000	0	13,270,000
③DCF法による価格	—		4,630,000
④調整後の価格			11,200,000

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 × (1-0.09) エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ーオ
11,200,000	1.00	0.80	0.91	—	8,150,000

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 愛知大口-1  
所 在： 丹羽郡大口町河北二丁目4 1 6 番2  
価 格： 51,000円/m<sup>2</sup>  
位 置： 名鉄小牧線「羽黒」駅西方約2.2km(道路距離)  
価 格 時 点： 令和6年1月1日  
地 積： 215m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 水道、下水  
接 面 街 路： 東4m町道に接面  
用 途 指 定 等： 第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)  
地 域 の 概 要： 農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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 配置図(概略)
- 5 建物図面写(建物配置図・各階平面図)
- 6 間取図(概略)
- 7 現況写真

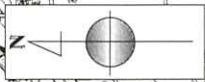
以 上



# 町全図



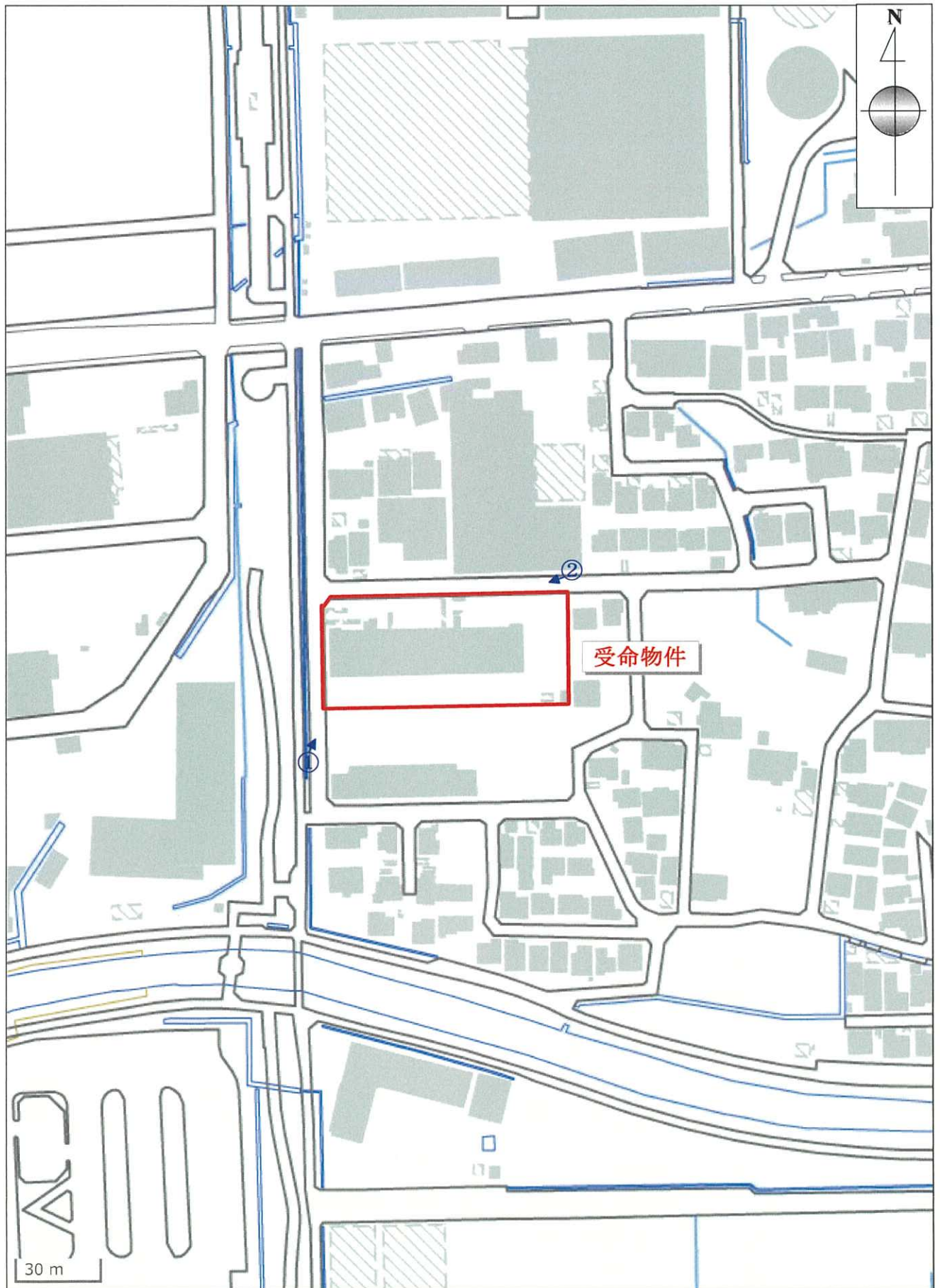
## 位置図



A 4版に縮小

出典：大口町一般図  
S=1/10,000





←○ は写真撮影位置を示す



イ 472-5  
ロ 470-3

ハ (575+829+8  
47+848+849

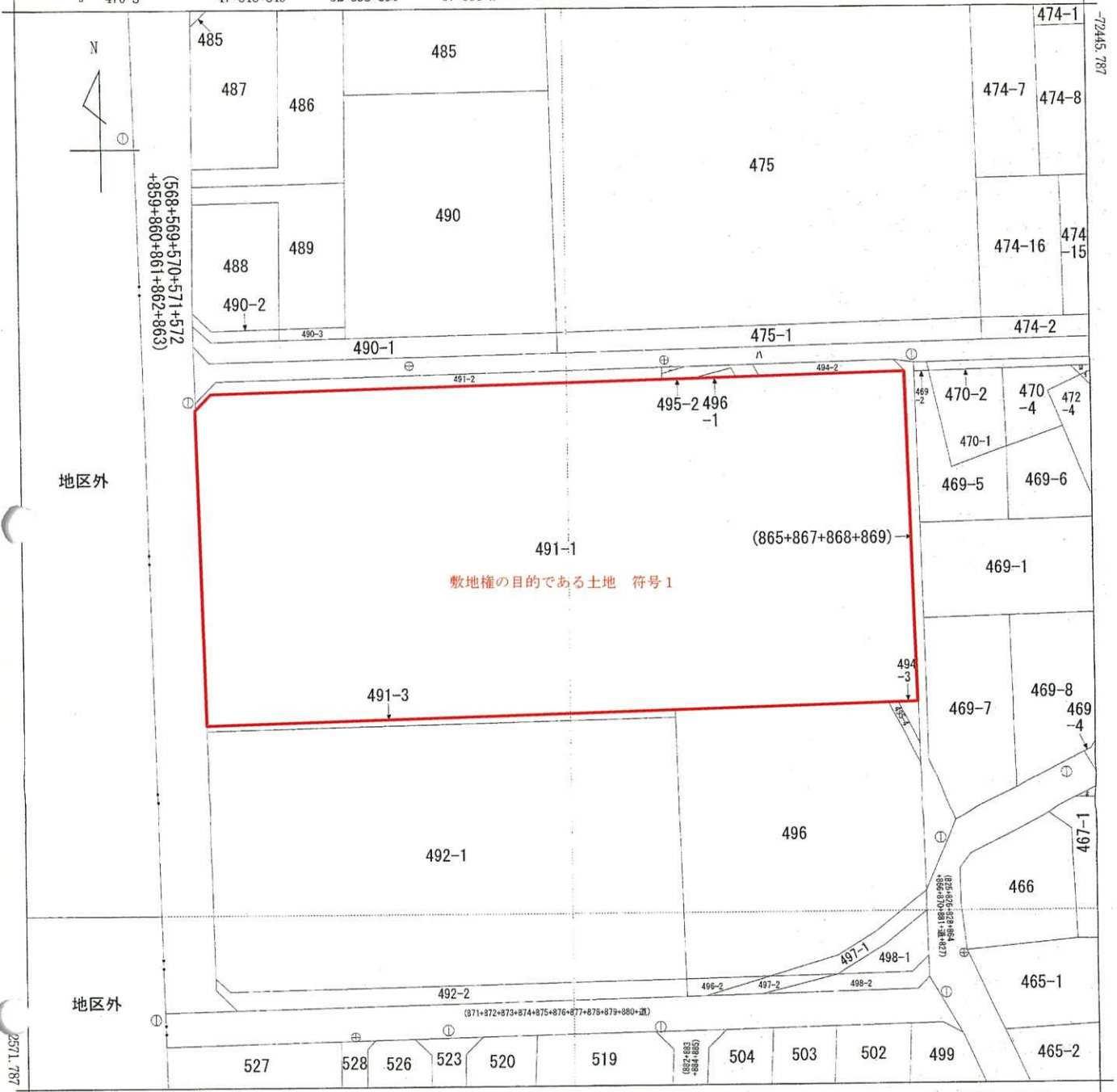
ニ +850+851+8  
52+853+854

ヘ +855+856  
57+858+...

# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-21409.953



-21534.953

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	河北2丁目
--------	-------

請求部	所在	丹羽郡大口町河北二丁目				地番	491番1			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年12月			備付年月日(原図)	平成9年10月2日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年5月23日

名古屋法務局春日井支局

地図整理番号：M54868

登記官

(1/1)

A 4 版に縮小



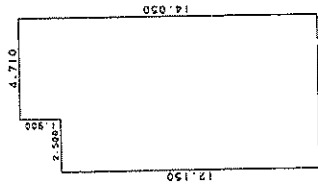
登記年月日：平成18年9月8日

7300343

建物各階平面図

家屋番号 河北二丁目491-1

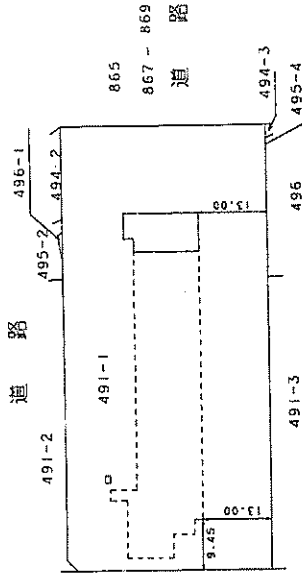
建物の所在 丹羽郡大口町河北二丁目491番地1



求 値 表

12.150 x 2.500 =	30.375000
14.050 x 4.710 =	66.175500
合 計	96.550500
床面積	96.55 ㎡

建物の存する部分1階  
建物番号 108



(全員専用)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(愛知県土地家屋調査士会印)

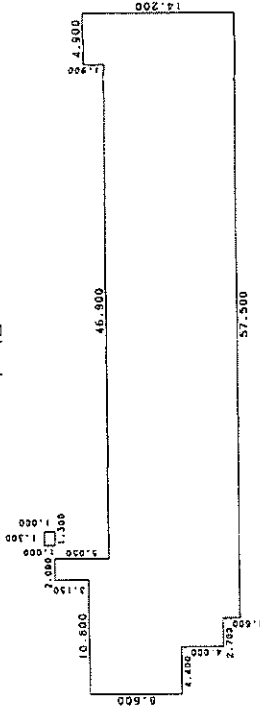
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年5月23日 名古屋事務所 春日井支局 登記官

登記年月日：平成18年9月8日

7300334

一棟の建物図面

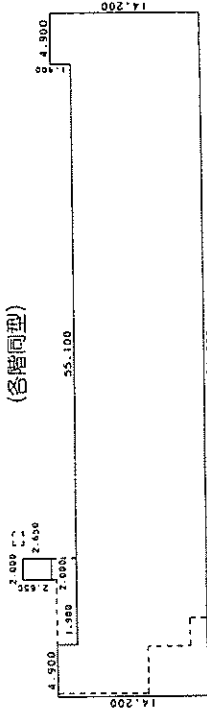
1階



求積表

8,600 x 4,400	=	37,840,000
12,600 x 2,700	=	34,020,000
14,200 x 3,700	=	52,540,000
17,350 x 2,000	=	34,700,000
12,300 x 46,900	=	576,870,000
14,200 x 4,900	=	69,580,000
1,000 x 1,300	=	1,300,000
<b>合計</b>		<b>806,850,000</b>
床面積		806.85 m <sup>2</sup>

2~7階  
(各階同型)



求積表

14,200 x 4,900	=	69,580,000
12,300 x 55,100	=	677,730,000
14,200 x 4,900	=	69,580,000
2,150 x 2,000	=	5,300,000
<b>合計</b>		<b>822,190,000</b>
床面積		822.19 m <sup>2</sup>

(会員専用)

作成者

(愛知県土地家屋調査士会紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺

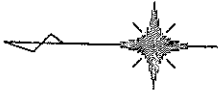
1/1000

建物各階平面図

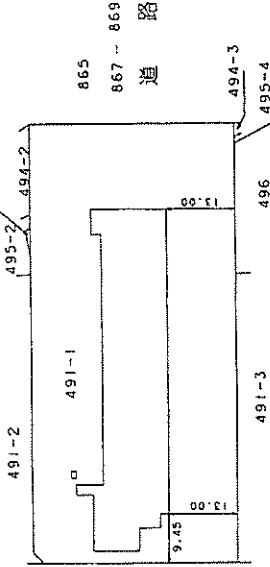
丹羽郡大口町河北二丁目49番地1

家屋番号

建築物の所在



道路



道路

568-572

859-863

865

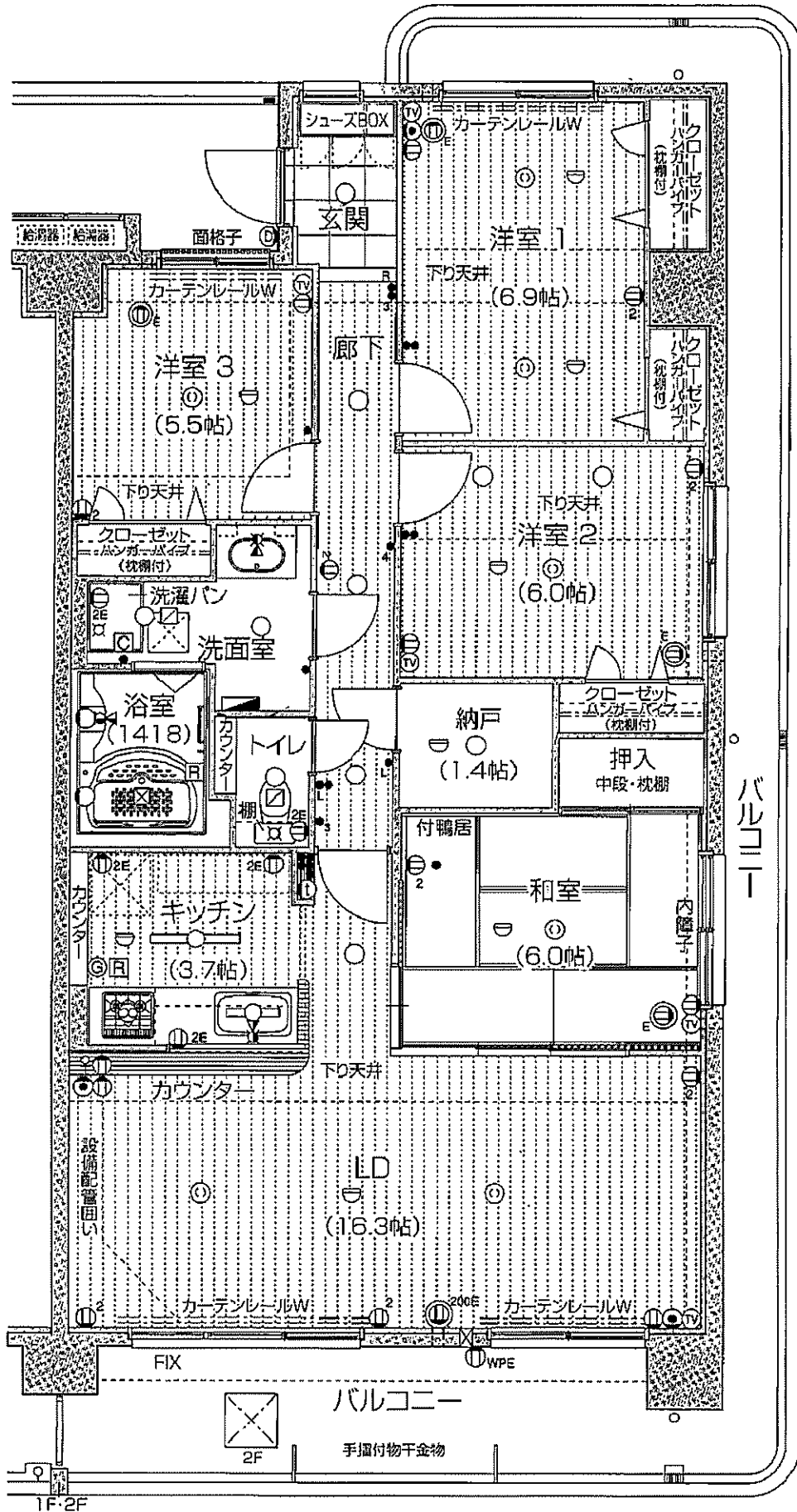
867-869

道路



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6年5月23日 名古屋法務局春日井支局 登記官

# 間取図(概略)





《 現況写真 》



①

符号1の土地 物件1の存する建物



②

物件1の存する建物 物件1 符号1の土地