

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 18 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,800,000 5,440,000		1,360,000	95,708	21,701



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 稲沢市下津北山一丁目 2 番地

建物の名称 ミッドレジデンス稲沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下津北山一丁目 2 番の 1013

建物の名称 1013

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 66.02 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 稲沢市下津北山一丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 11373.36 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 221 万 856 分の 7225



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

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 稲沢市下津北山一丁目 2 番地

建物の名称 ミッドレジデンス稲沢

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下津北山一丁目 2 番の 1013

建物の名称 1013

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.02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 稲沢市下津北山一丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 11373.36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 221万856分の7225



令和 7 年(ケ)第 25 号

令和 7 年 6 月 4 日受理

令和 7 年 7 月28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 富 田 勝 則

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 稲沢市下津北山一丁目 2 番地

建物の名称 ミッドレジデンス稲沢

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下津北山一丁目 2 番の 1013

建物の名称 1013

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 66.02 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 稲沢市下津北山一丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 11373.36 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 221 万 856 分の 7225

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の内訳は3枚目「その他の事項」のとおり	令和7年6月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計2,000,496円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	名鉄コミュニティライフ株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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、「☒

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の内訳	管理費	月額	9,400円
	修繕積立金	月額	7,200円
	駐車場使用料	月額	500円
	バイク置場使用料	月額	700円
	共用設備利用料	月額	550円
	専用水道料	使用量に応じて2か月に1回徴収	
	ペットクラブ会費	月額	300円
■管理費等の滞納額の内訳	管理費	94,000円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	修繕積立金	72,000円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	駐車場使用料	5,000円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	バイク置場使用料	7,000円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	共用設備利用料	5,500円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	専用水道料	37,488円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	ペットクラブ会費	3,000円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	雑収入(※)	37,459円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	遅延損害金	12,819円	(令和6年9月分～令和7年6月分)
	小計	274,266円	
悪臭除去等請求事件の勝訴判決にかかる損害賠償金及び弁護士費用			
		769,817円	
	遅延損害金	21,861円	(令和6年7月10日～令和7年6月20日)
	小計	791,678円	
上記悪臭除去等請求事件に基づく動産及び債権執行事件にかかる手続費用及び弁護士費用			
		406,898円	
	小計	406,898円	
区分所有法に基づく競売請求訴訟の提起前に行う弁明の機会の付与手続にかかる手続費用及び弁護士費用			
		55,000円	
	小計	55,000円	
上記区分所有法に基づく競売請求訴訟にかかる手続費用及び弁護士費用			
		472,654円	
	小計	472,654円	
	合計	2,000,496円	
※雑収入：令和6年6月23日に物件1建物で発生した漏水に関し、その復旧費用として管理組合が立て替えた物件1建物の負担金			

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣の者 1	1 債務者兼所有者に出会うことはほとんどありませんが、1 か月くらい前に玄関前の共用廊下で出会ったことがあります。
■近隣の者 2	1 今朝も債務者兼所有者が車で外出する姿を見えています。
■管理会社担当者	(R7.6.23受付回答書要旨及び電話による回答) 1 管理方式 全委託管理 2 管理形態 管理員 有 (日勤) 管理室 有 3 大規模修繕計画の有無 有 (実施時期: 令和7年12月頃を予定) 4 負担決議された工事負担金の有無 無 5 耐震性能診断の受検の有無 無 6 駐車場 有 (月額500~12,500円) すぐには使用できない (抽選) 7 ペット飼育 可 (犬又は猫等 (体長等に制限あり。詳細はミッドレジデンス稲沢動物飼育細則を参照)) 8 規約共用部分 有 (ゲストルーム、キッズパーティールーム、防災倉庫、自走式駐車場棟等) 9 その他 (1) ディスボーズは、台所排水処理システム全体の機能維持のため、他機種への変更や撤去等を行うことができない。 (2) 各住戸の防犯・火災にかかる機械警備のために、住戸の鍵1本を警備会社に預けることができる。 (3) 物件1建物を含む一棟の建物にかかる電気は、株式会社トーエネックが管理・運営する高圧電力を一括で購入して低圧に変電し、各住戸等に供給するサービスにより供給されるため、各住戸の入居者は株式会社トーエネックと電気の需要契約を締結しなければならない。

(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建物の占有関係について
債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、住民票の記載内容、関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物の現況等について
 - (1) 次のとおり損傷等が認められたほか、全体的にペットによるものと思われる引っ掻き傷や汚損等が見受けられた。
 - ア 洋室(1)及びキッチンの壁面並びに洗面室の扉(廊下側)に損傷が認められた。
 - イ 洋室(1)の壁面に著しい汚損が認められた。
 - (2) 建物内には全体的に成人男性の膝下付近まで、空き缶やプラスチック容器等の廃棄物が堆積している。
 - (3) 猫が20匹程度放し飼いの状態で飼われており、これらの糞尿が全体的に散見されたほか、ペットやこれらの糞尿等の臭いが強く感じられた。
- 3 その他
 - (1) 各部屋の間取りについては、上記のとおり廃棄物の堆積により確認することができなかったため、管理会社から提出された間取図に基づいて認定した。また、浴室及び洗面室については、洗面室の扉がわずかにしか開くことができず、洗面室に立ち入ることができなかったため、目視可能な範囲での確認となった。
 - (2) 物件1建物を含む一棟の建物には、グルーミングルーム(家屋番号:下津北山一丁目2番の1)、休憩所(家屋番号:同番の2)、集会所(家屋番号:同番の3、同番の4)、物置(家屋番号:同番の5、同番の6、同番の7、同番の8)、居宅(家屋番号:同番の9)及び駐車場(家屋番号:2番の10)が規約共用部分として登記されている。
 - (3) 債務者兼所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 6月 5日(木) 8:45 - 8:55	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 6月 5日(木) 12:45 - 12:55	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 6月 6日(金) : - :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R7年 6月13日(金) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 6月23日(月) 15:30 - 16:10	目的物件所在地	立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行、近隣の者から聴取
R7年 7月 1日(火) 9:15 - 9:25	稲沢市役所	住民票交付申請
R7年 7月24日(木) 17:20 - 17:25	(電話)	管理会社担当者から回答書の内容について聴取

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和7年6月23日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

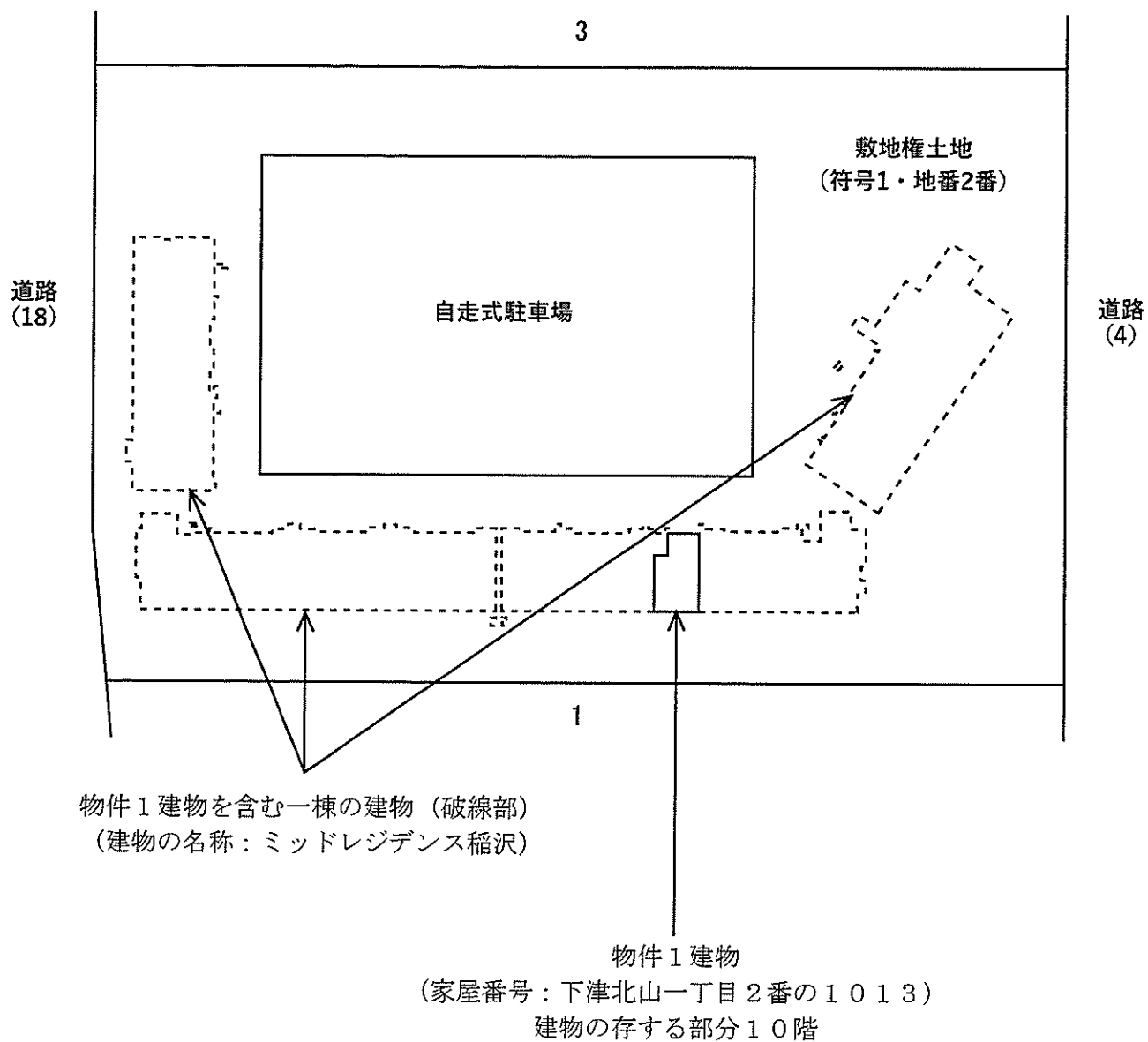
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

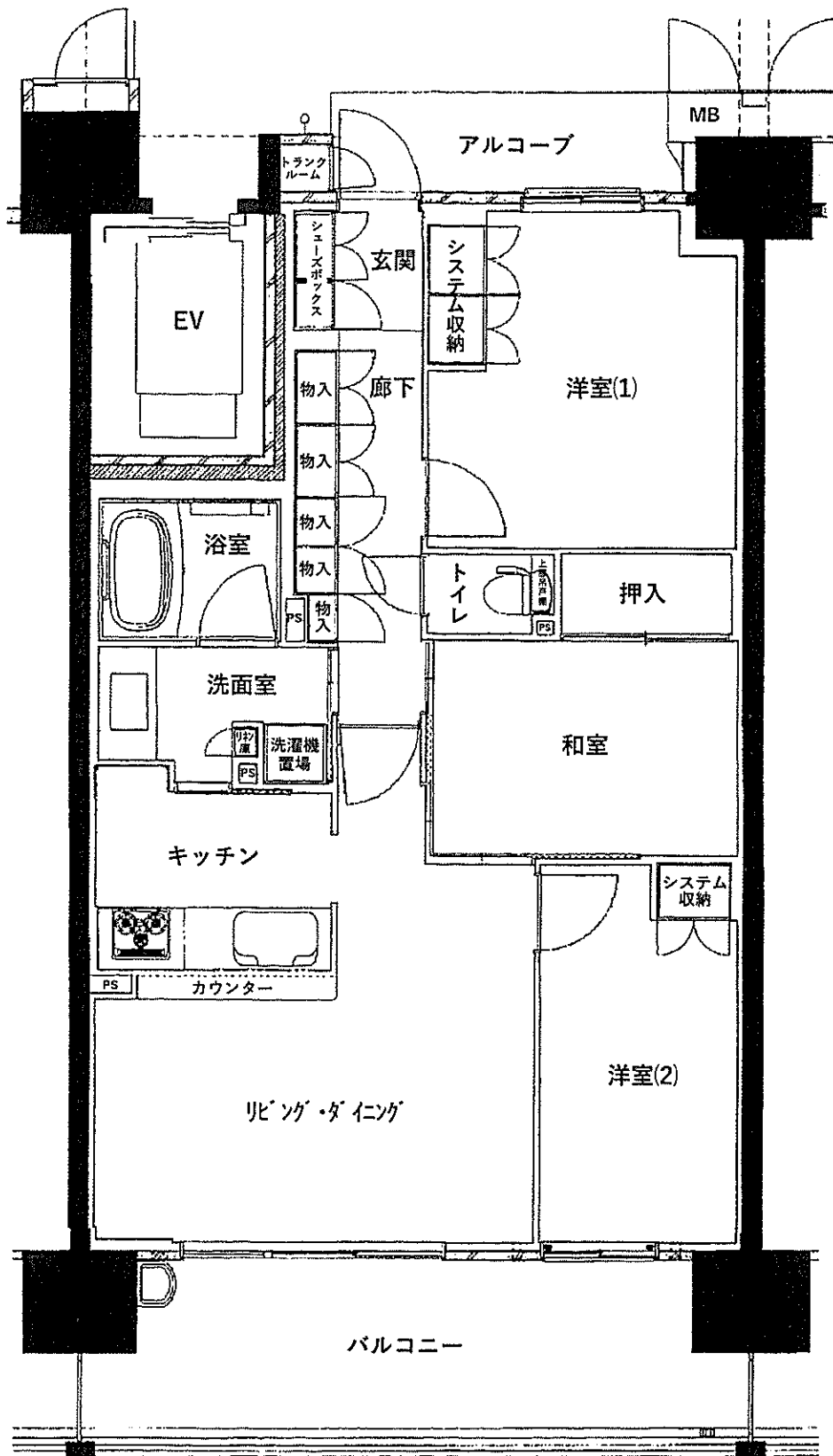
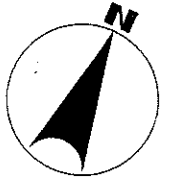
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



物件1 建物を含む一棟の建物



① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）

物件1 建物を含む一棟の建物



② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング）



④ 屋内の状況（洋室(2)）

（ 10 枚目）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 壁面の損傷状況（洋室(1)）

（ 11 枚目）



⑦ 扉の損傷状況（洗面室（廊下側））



⑧ 壁面の汚損状況（洋室(1)）

（ 12 枚目）

令和7年（ケ）第25号
令和7年6月6日受理
令和7年6月23日現地調査
令和7年7月25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 6,800,000 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	所在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 稲沢市下津北山一丁目 2 番地 ミッドレジデンス稲沢 (専有部分の建物の表示) 下津北山一丁目 2 番の 1 0 1 3 1 0 1 3 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 0 階部分 66.02 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 稲沢市下津北山一丁目 2 番 宅地 11,373.36 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 2,210,856 分の 7,225	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	JR東海道本線「稲沢」駅の北方約650m(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、JR稲沢駅から徒歩圏内に位置し、かつての操車場跡地を土地 区画整理した地域に、マンションが建ち並ぶ地域にある。西側はJRの線路、 東側は一般住宅が建ち並ぶ地域となっている。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他 規 制	稲沢駅東地区計画
画地条件(規 模、形状等)	規 模	11,373.36 m ²
	間 口 × 奥 行	間口 約86m 奥行 約134m
	形 状	ほぼ長方形
	敷 地 権 割 合	2,210,856 分の 7,225
	接面道路との関係	北東側及び南西側舗装市道に接面する二方路画地
接 面 道 路	北東側 幅員約10.5mの舗装市道(1号道路)に接面する。 南西側 幅員約16.0m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。敷地南 東端にプレイパークがある。 周囲は共同住宅、一般住宅のほか、東側には駐車場、公園も見られる。南西 側市道を挟んでJRの線路がある。	
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、土壤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、9年、3年、昭和57年、45年、37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、旧国鉄稲沢操車場として利用さ れていた模様である。旧稲沢操車場跡地を土地区画整理した後にマンション が建設されており、建設時は土壤汚染対策法施行後のため、土壤汚染調査は 実施されたと推測でき、土壤汚染が発生している可能性は低いと見られる。	
特 記 事 項	一部が埋蔵文化包蔵地(下津北山遺跡・古墳時代～近世 集落跡)に該当する。 マンション建設時に一定の調査はされているとみられる。 稲沢駅東地区地区計画の計画住宅地区に該当し、敷地面積の最低限度が 2,000m ² とされているほか、用途制限や壁面位置の制限等がある。 稲沢市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、木曽川 の氾濫時の浸水深が0.5～3.0m、木曽川以外の浸水想定は0.5m未満と想定さ れている。平成12年以降の豪雨時には浸水実績がある。また南海トラフ地震 (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(PL値30以上)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	ミッドレジデンス稲沢	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 276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) 経済的全耐用年数 経済的残存耐用年数	平成21年12月9日 新築 約40年 約24年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト外断熱防水の上、シルバーコート・カラーコート吹付 タイル貼及び吹付タイル等 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3基 敷地内341台(他に来客用4台、洗車スペース1台)。駐輪場276区画、バイク置場13台。 なし オートロック、グルーミングルーム、ゲストルーム、キッズパーティールーム、ライブラリー、宅配ボックス、受水槽、ディスポーザー処理槽、テレビ共聴設備、自走式駐車場棟、防災倉庫等
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 (ミッドレジデンス稲沢管理組合) 法人格：なし 全委託管理 名鉄コミュニティライフ株式会社 管理員 あり(日勤) 管理人室 あり
管理の状況	普通	
特記事項	修繕積立金(令和7年4月30日現在) 404,679,214円 駐車場は抽選で、すぐには使用できない。月額使用料は500～12,500円/月。 ペット飼育は可(動物飼育細則あり。犬または猫3匹以内(体長約50cm、体重10kg以内)、犬猫以外の哺乳類(小動物で専用ケージまたはカゴ等での飼育に限る)、鳥類(鳥かごでの飼育に限る)、観賞用魚類・両生類・昆虫(水槽、専用ケージまたは虫カゴ等での飼育に限る)。飼育禁止動物あり)。いずれもペット登録申請し承認を受ける必要がある。 規約共用部分あり(ゲストルーム、キッズパーティールーム、防災倉庫)。 大規模修繕計画があり、令和7年12月頃に実施予定である。 耐震性能診断はしていない。 なお、管理規約において、CATV利用料はテレビの視聴の有無にかかわらず負担する旨、電気については(株)トーエネックとの「高圧一括受電運營業務委託契約」に基づき電気が供給されており、当該契約期間中は電力会社等と電気の需要契約は結べない旨、各戸のディスポーザー処理システムは他機種への変更、撤去等は出来ない旨等が定められている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	10階部分(1013号室) 南向き中間住戸		
現 況 床 面 積	66.02㎡ (内法面積・登記面積) 72.25㎡ (壁芯面積)		
間 取 り	3LDK バルコニー：約14.00㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 フローリング、畳等 クロス貼り等 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、防犯センサー、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、デイスポーズ等。	
保 守 管 理 の 状 態	かなり劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 バイク置場使用料 共用設備利用料 ペットクラブ会費 滞 納 額 そ の 他	9,400円/月 7,200円/月 500円/月 700円/月 550円/月 300円/月 あり (令和7年6月20日現在) 管 理 費 94,000円 修 繕 積 立 金 72,000円 小 計 166,000円 駐 車 場 使 用 料 5,000円 バイク置場使用料 7,000円 共用設備利用料 5,500円 水 道 使 用 料 37,488円 ペットクラブ会費 3,000円 遅 延 損 害 金 12,819円 小 計 70,807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	EVに隣接する住戸である。 現況は、猫が多頭飼育されており、糞尿等が住戸内の床に約30cm程度堆積し、共用廊下まで悪臭が漂う状況であり、さらにその上にゴミが散乱しているため、現状のまま居住できる状況ではない。 上記の滞納額その他、当該住戸漏水に伴う下階住戸復旧費用の負担分として管理組合が立替えている37,459円、悪臭除去等請求事件の敗訴に伴う791,678円(令和7年6月20日時点の遅延損害金含む。判決文では769,817円)に加え、悪臭差止訴訟事件・弁明の機会の付与手続・区分所有法に基づく競売請求訴訟手続の費用合計934,552円の支払義務がある。		

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/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ÷エ
342,000	66.02	0.30	6,770,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{\text{経済的全耐用年数 } 40\text{年}} \times (1 - \text{観察減価等 } 0.50) \right) = 0.30$$

観察減価の理由：猫の多頭飼育に伴い、床に猫の糞尿が堆積し悪臭がひどい上、クロス等も破れ、かなり荒れているため、相当の清掃・リフォーム費用がかかると見られるため。

（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/㎡） 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÷カ
159,400	0.82	11,373.36	0.90	7,225 / 2,210,856	4,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 稲沢-13

地価公示等価格

156,000 円/㎡×

時点修正

102.2 /100

標準化補正

100 /100

地域格差

100 /100

標準画地価格

≒ 159,400円/㎡

◇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0.97 交通接近条件1.03

地域格差：1.00

イ 個別格差：

規模0.80 二方路画地1.03

個別格差：0.82

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
6,770,000	4,370,000	0.83	9,250,000

ウ 個別格差率：所在階：10階

南向き中間住戸(EV脇)

維持管理：かなり劣る

階層補正 1.06

×

位置補正 0.98

×

その他補正 0.80

以上より、個別格差≒

0.83

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4月 370,617 円/㎡ (同一マンション, 専有壁芯面積75.01㎡)
B 令和7年6月 360,434 円/㎡ (同一マンション, 専有壁芯面積85.73㎡)

(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/㎡) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ}$ (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
A	370,617	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	356,000
B	360,434	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	321,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ}$ (万円未満四捨五入)
339,000	0.83	72.25	20,330,000

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 （117%）	
-743千円 -(17%)	783千円	11.0%	6,905千円	0.7513	5,188千円 （117%）	4,450,000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	1,296	1,296	1,270	1,270
	共益費収入	113	113	113	113
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,409	1,409	1,383	1,383
	空室損失	141	141	138	138
	貸倒損失	42	42	41	41
	有効総収益	1,226	1,226	1,204	1,204
イ 総費用	維持管理費	113	113	113	113
	修繕費	39	39	39	39
	公租公課	117	117	117	117
	損害保険料	23	23	23	23
	その他費用	43	43	43	43
	運営支出合計	335	335	335	335
	資本的支出	3,086	86	86	86
総費用合計		3,421	421	421	421
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		27.3	27.3	27.8	27.8
エ 有効純収益 アーイ		-2,195	805	783	783
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		-1,996	665	588	

※ 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	9,250,000	0	9,250,000
②比準価格	20,330,000	0	20,330,000
③DCF法による価格	—		4,450,000
④調整後の価格			13,800,000

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 × (1-0.03) エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ーオ
13,800,000	0.80	0.80	0.97	1,763,689	6,800,000

イ 市場性修正： 猫の糞尿が堆積し悪臭がひどい等、管理の状態が極めて悪いため清掃・リフォーム費用が相当かかることが想定されるため、上記の通り、市場性修正を行なった。

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： 当該住戸漏水に伴う下階住戸復旧費用の負担分37,459円、悪臭除去等請求事件の敗訴に伴う791,678円(令和7年6月20日時点の遅延損害金含む。判決文では769,817円)、悪臭差止訴訟事件・弁明の機会の付与手続・区分所有法に基づく競売請求訴訟手続の費用合計934,552円の合計額を控除した。

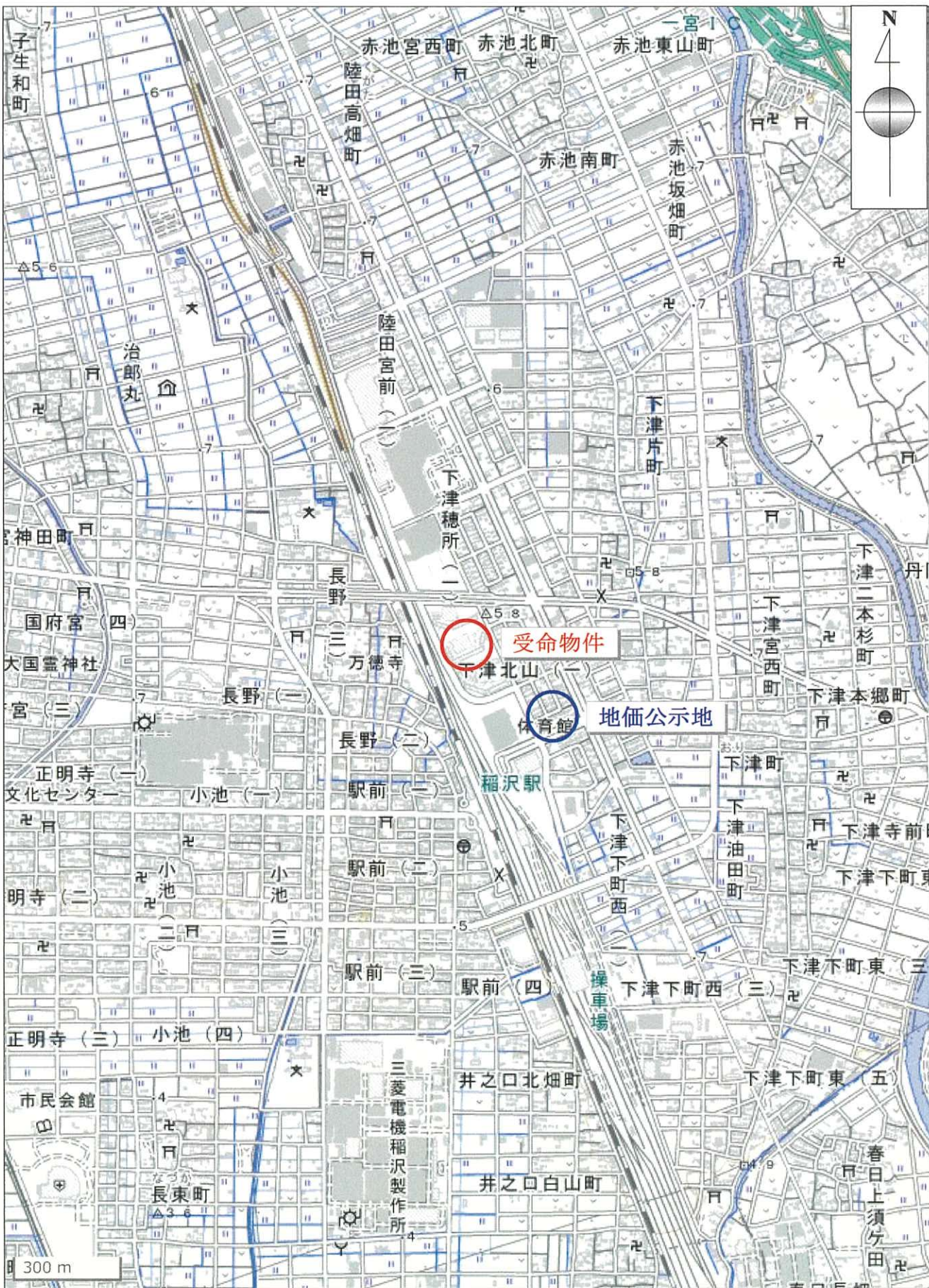
第6 参考価格資料

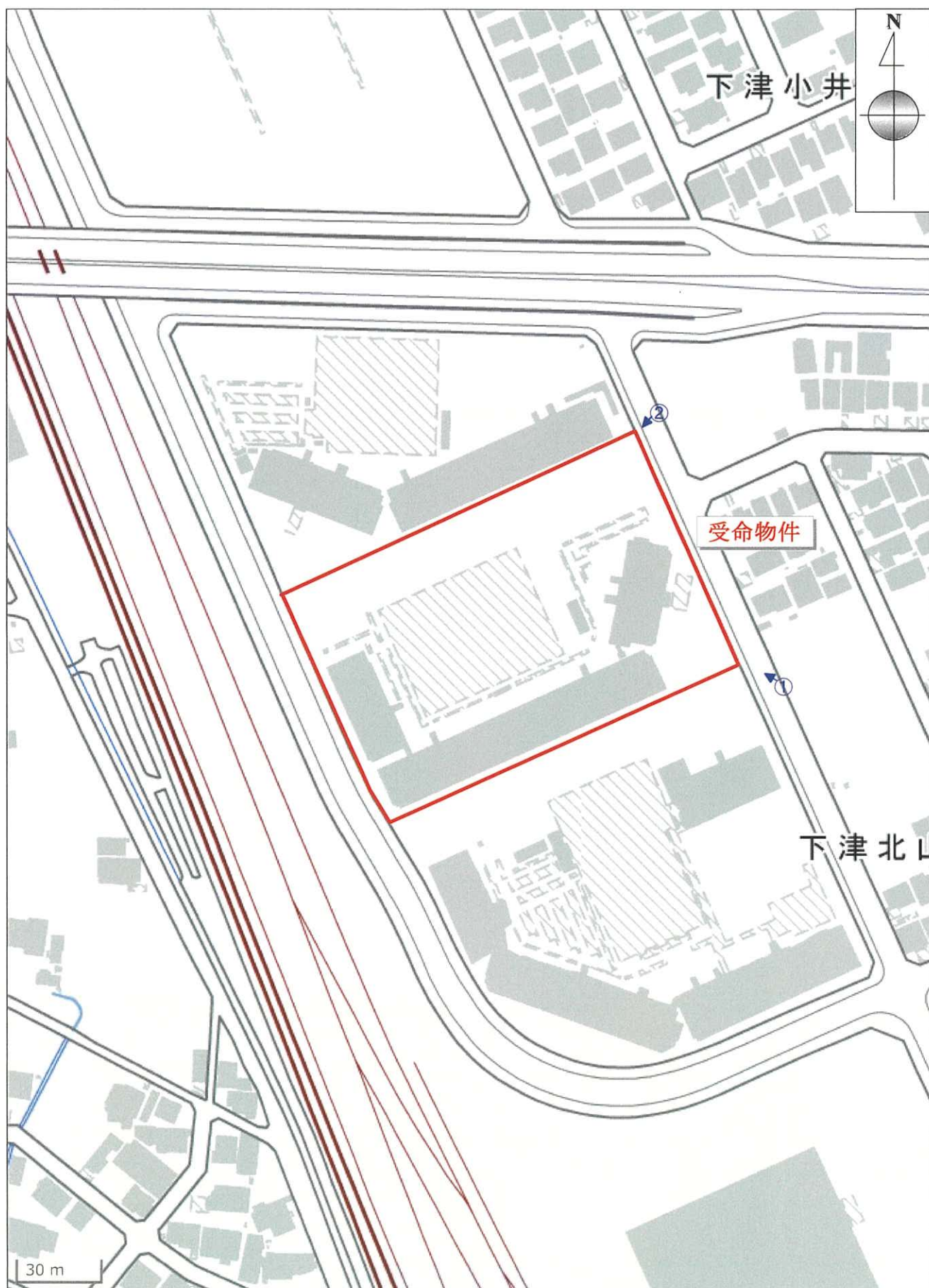
地価公示等価格 稲沢-13
所 在： 稲沢市下津北山一丁目 1 5 番 4
価 格： 156,000円/㎡
位 置： JR東海道本線「稲沢」駅北東方約440m(道路距離)
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 160㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 北西8m市道に接面
用途指定等： 近隣商業地域(建ぺい率80%，容積率200%)
地域の概要： 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の新興住宅地域

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





←○ は写真撮影位置を示す

公 図 写 (公図)

3

18

①

2(2/4)

敷地権の目的である土地 符号 1

2(1/4)

2(4/4)

2(3/4)

①

18

4

○

11

11-24

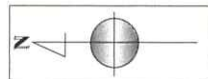
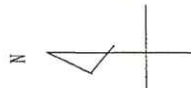
11-25

11-26

11-21

11-19

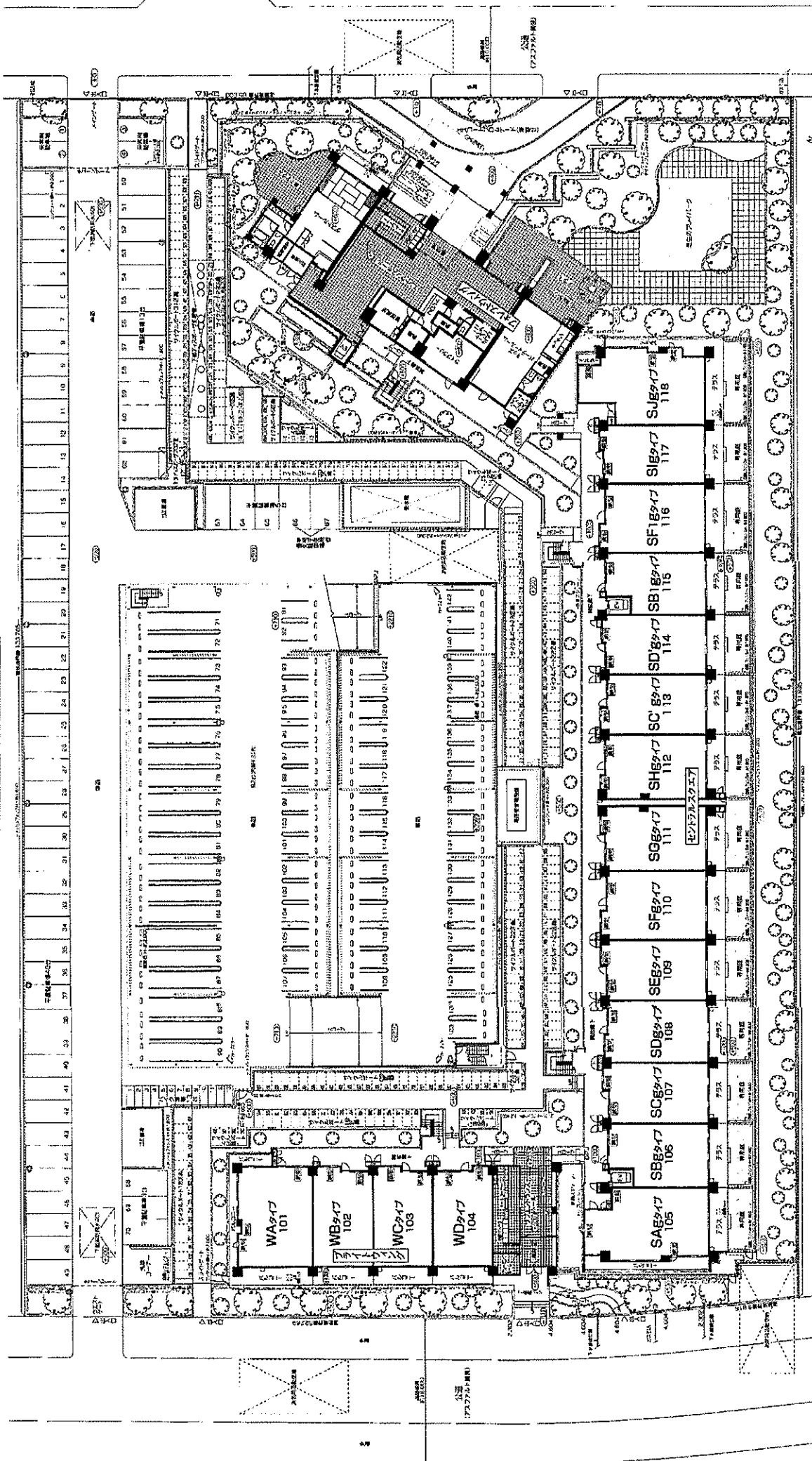
11-5



縮尺:1/500

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22年3月1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。
令和7年5月2日 名古屋法務局二宮支局 登記官

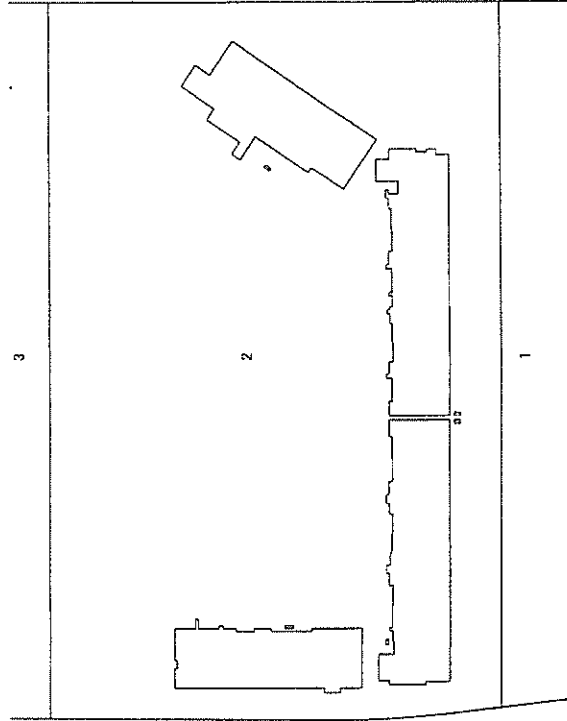
建物図面

家屋番号

建物の所在
稲沢市下津北山一丁目2番地

ミッドレジデンス稲沢

一棟の建物の表示



作成者

2年 2月 27日 作成)

申請人

縮尺

1/1000

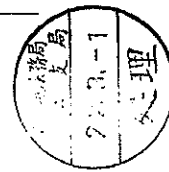
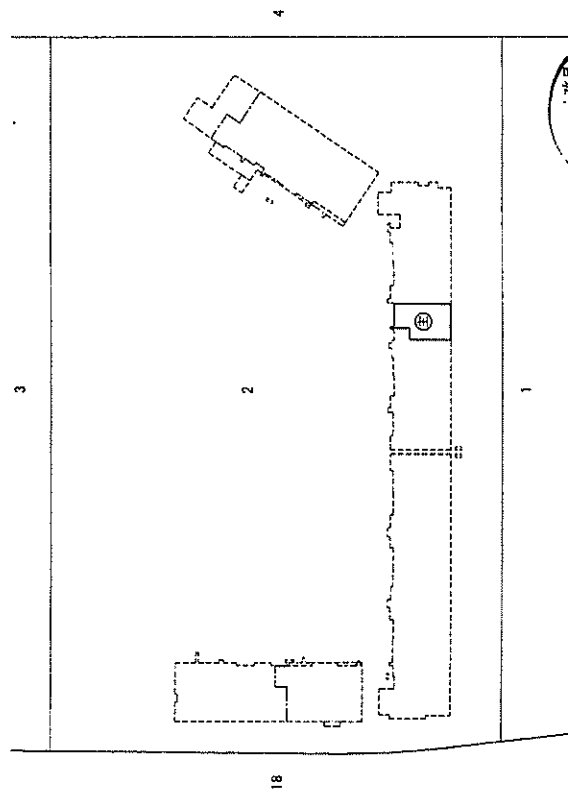
登記年月日：平成22年3月1日

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。
令和7年5月2日 名古屋法務局一宮支局 登記官

建物図面

家屋番号 下津北山一丁目
2番の1013

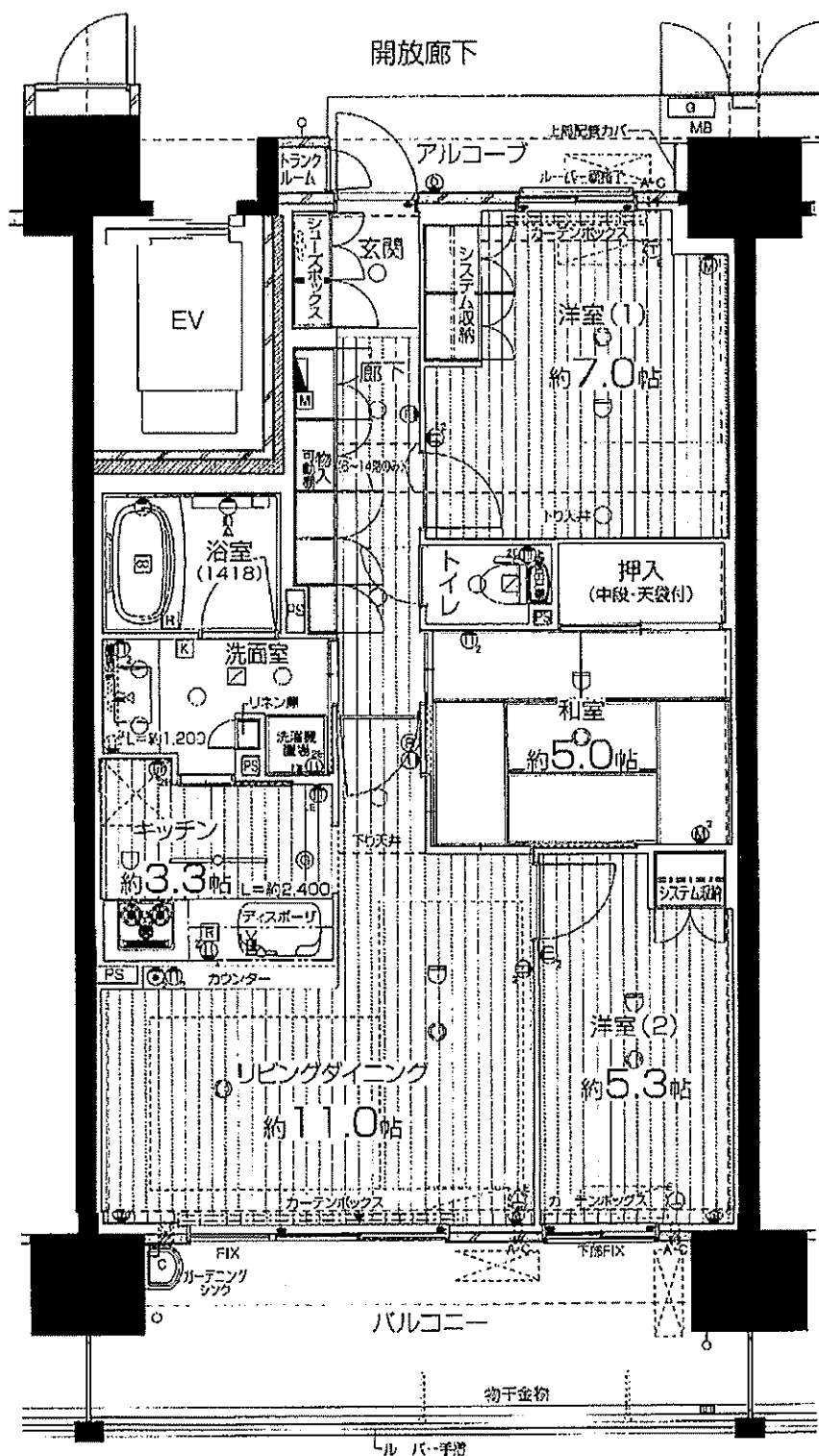
建物の所在 稲沢市下津北山一丁目2番地



建物の存する部分 10階

作成者	申請人	縮尺	1/1000
2年 2月27日作成			

間取図(概略)



《 現況写真 》



①

物件1

物件1の存する建物

符号1の土地



②

符号1の土地

物件1の存する建物