

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 9日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月23日 午前10時30分 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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 6月10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 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下 3 番地 2

建物の名称 ユーハウス阿久比

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字五葉下 3 番 2 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 7 . 5 8 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 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 5 8 8 . 9 3 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 4 8 1 7 分の 7 0



物 件 明 細 書

令和 7年 4月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

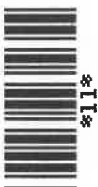
管理費等の滞納あり。

《 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 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下 3番地2

建物の名称 ユーハウス阿久比

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字五葉下 3番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.58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 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番2

地 目 宅地

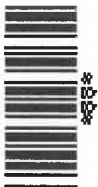
地 積 2588.93平方メートル

(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 4817分の70



令和 7 年(ケ)第 39 号

令和 7 年 3 月 5 日受理

令和 7 年 4 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下 3 番地 2

建物の名称 ユーハウス阿久比

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字五葉下 3 番 2 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 7 . 5 8 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 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 5 8 8 . 9 3 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 4 8 1 7 分の 7 0

(区分所有建物用1)	
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住居(空き家)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	次のとおり 管理費 月額 11,600円 修繕積立金 月額 13,680円 CATV使用料 月額 880円 町内会費 半年 4,000円 令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計381,750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	株式会社ユーホーム 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

(2 枚目)

(その他の事項用)

その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳

管理費	159,240円	(令和6年1月分～令和7年3月分)
修繕積立金	205,200円	(令和6年1月分～令和7年3月分)
CATV使用料	13,200円	(令和6年1月分～令和7年3月分)
口座振替手数料	110円	(令和6年1月分)
町内会費	4,000円	(令和6年4月支払分)
総額	381,750円	

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	(回答書の要旨) 1 私は、物件1建物の所有者です。 2 物件1建物には私と家族が住んでいましたが、令和6年5月18日に転居し、現在は空き家になっています。 3 物件1建物内での不自然死、死亡事故などはありません。水漏れなどが起きたこともありません。 4 室内で犬を3匹飼育していました。 5 物件1建物を購入後に風呂を交換しています。また、令和2年3月3日から東邦ガスのらくらくリースでCH給湯機(型式HT4207KRSSW3Qシリーズ)を使用してきましたが、引っ越し(令和6年5月18日)により解約済みです。
■管理会社	(令和7年3月10日付区分所有建物(マンション)回答書要旨) 1 管理方式 全委託管理 2 管理形態 管理員の有無:あり(巡回) 管理室の有無:あり 3 大規模修繕計画の有無 あり(未定:なお、2019年6月ころ実施済み) 4 負担決議された工事負担金の有無(ただし、滞納分、支払期が確定した分に限る。) なし 5 耐震性能診断の受検の有無 なし 6 駐車場 あり(有料 1,000円~4,500円/月) 申し込めば使用できる(なお、平面駐車場は満車である。) 7 ペット飼育等 可 8 規約共用部分の有無 あり(管理室など)

(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建物の使用状況等については、以下のとおりである。
 - (1) 集合郵便受けに債務者兼所有者の姓が表示されている。
 - (2) 集合郵便受け内にチラシ類が滞留していた。また、債務者兼所有者あて郵便物が存在した。
 - (3) 「閉栓年月日 2024 年 5 月 18 日」と記載した札がガスメーターに取り付けられていた。
 - (4) 便器の封水が蒸発した状態であった。
 - (5) 室内には家財道具類が一切存在しない。
- 2 物件1建物の占有関係について、債務者兼所有者提出の回答書、上記1の使用状況等から2枚目のとおり認定した。
- 3 債務者兼所有者の陳述（同人提出の回答書）によれば、給湯機はリース品であり、同リース契約は解約済みであるとのことなので、買受人は新たに給湯機を設置しなければならないと思われる（なお、立入調査時、給湯機の存在場所を確認できなかったため、給湯機が返還済みであるかどうかは不明である。）。
- 4 全部事項証明書によれば「平成14年7月17日新築」の建物である。経年相応の劣化の外、以下の不具合箇所が見受けられる。
 - (1) 和室、LD及びキッチンの壁紙クロスが黄ばんでいる。
 - (2) 洋室1を除く壁面の各所に犬の爪などが原因と思われる損傷が見受けられる（一部につき写真⑧⑨）。
 - (3) 和室の畳の表面及びLDのフローリングの表面に摩耗傷が見受けられる（写真⑨⑩）。
- 5 登記された規約共用部分として、1階部分に管理人室（5.66平方メートル、家屋番号 字五葉下3番2の1）及び便所（2.98平方メートル、家屋番号 五葉下3番2の2）が存在する。
- 6 敷地権土地と南西側で接する30番1及び31番（いずれも地目：用悪水路、所有者：阿久比町）について、評価人の阿久比町に対する調査結果によれば、いずれもコンクリートのふたがかけられた状態であり、南西側道路の一部である（道路幅員に含まれる）とのことである（詳細につき評価書参照）。
- 7 敷地権土地内の2箇所に機械式駐車場が存在する。

(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
R7年 3月6日 (木) : - :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R7年 3月7日 (金) 14:00 - 14:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R7年 3月10日 (月) 9:00 - 9:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査通知
R7年 3月10日 (月) : - :	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日通知及び照会書送付
R7年 3月27日 (木) 12:35 - 13:40	目的物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(屋内外)、評価人同行
R7年 3月27日 (木) : - :	(郵便)	債務者兼所有者に対し借用した物件1建物の鍵を返還
R7年 3月28日 (金) 13:00 - 13:10	名古屋法務局	規約設定共用部分に係る全部事項証明書交付申請

(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 3月27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、債務者兼所有者から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。同鍵による解錠不能に備えて解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日

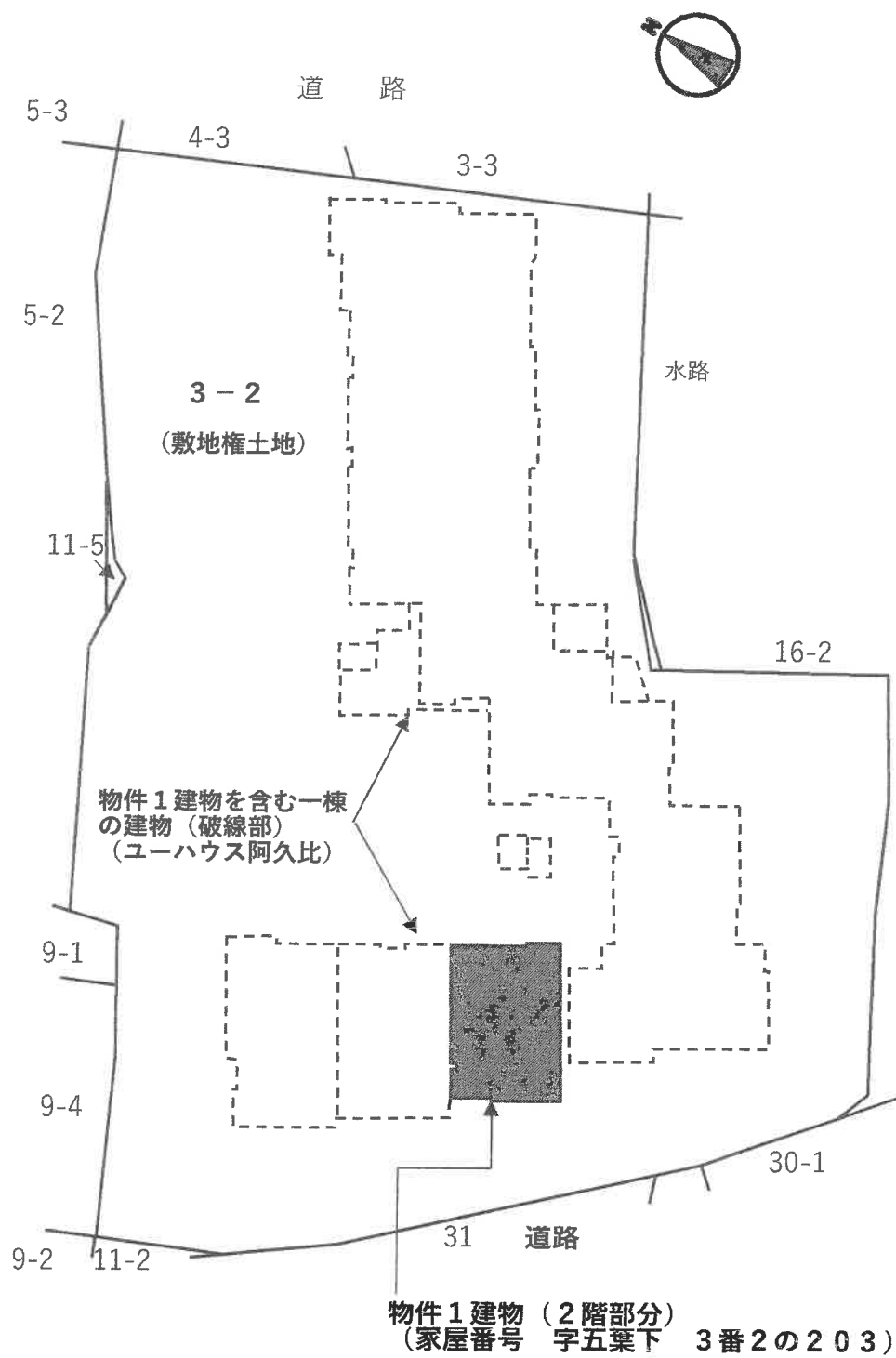
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

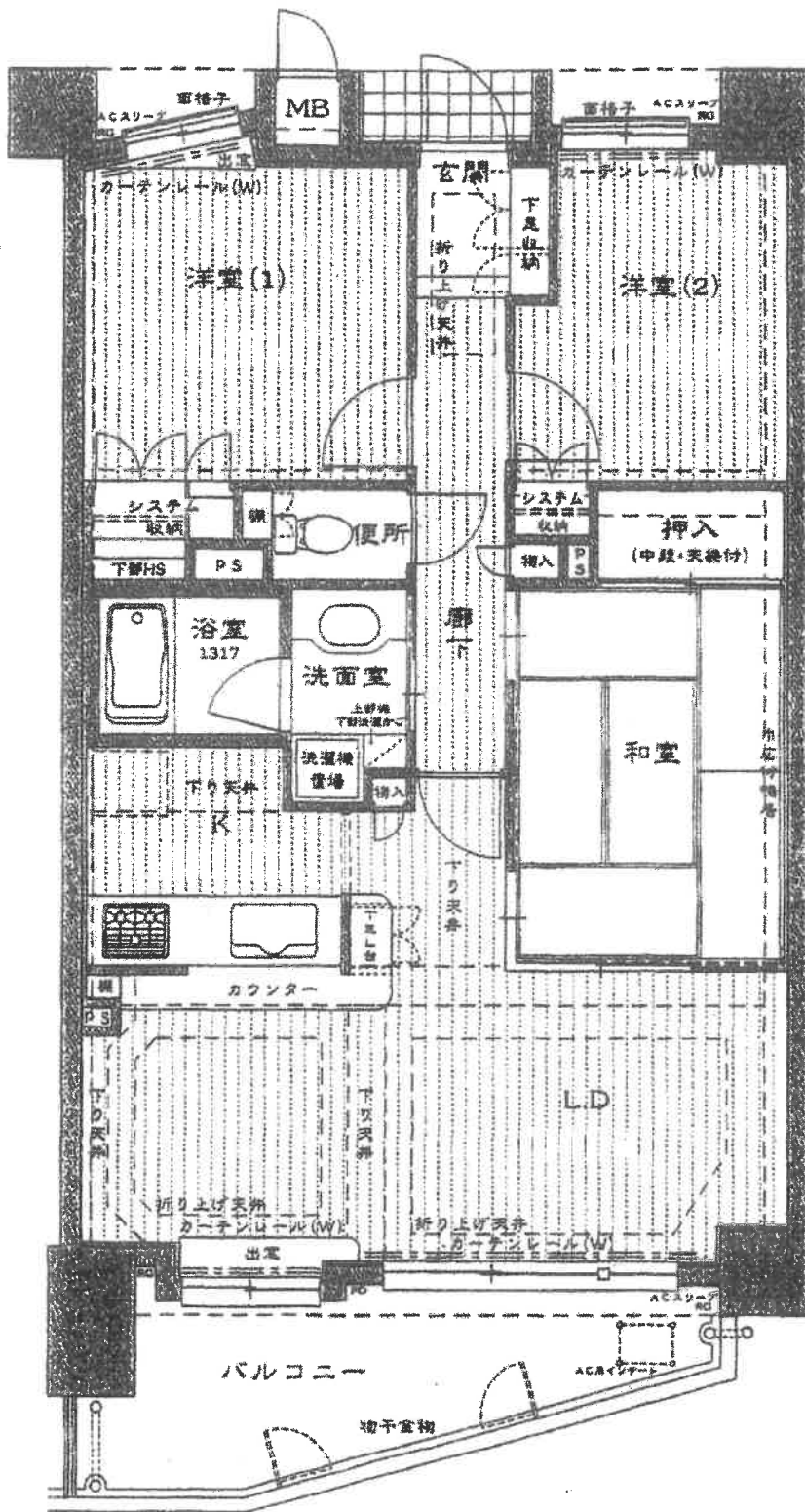
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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）



建物間取図(概略)





① 物件 1 建物を含む一棟の建物の外観（北方向から撮影）



② 物件 1 建物を含む一棟の建物の外観（東方向から撮影）



③ 屋内の状況（LD・リビングダイニング）



④ 屋内の状況（和室）



⑤ 屋内の状況（洋室(1)）



⑥ 屋内の状況（キッチン）

（ 11 枚目）



⑦ 屋内の状況（浴室）



⑧ 壁面の損傷（LD）



⑨ 壁面の損傷及び畳の摩耗傷（和室）



⑩ フローリングの摩耗傷

副

令和7年(ケ)第39号
令和7年3月7日受理
令和7年3月27日現地調査
令和7年4月7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

角 谷 英 之

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 6,150,000 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	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) 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下 3 番地 2 ユーハウス阿久比 (専有部分の建物の表示) 字五葉下 3 番 2 の 2 0 3 2 0 3 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 6 7 . 5 8 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下 3 番 2 宅地 2 5 8 8 . 9 3 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 4 8 1 7 分の 7 0	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	名鉄河和線「阿久比」駅 南方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いにマンション、店舗・営業所、一般住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 第一種住居地域(東側道路端から西へ30m超の地域) ※本件土地は用途地域を跨っている(特記事項)。 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 (令和7年5月9日運用開始予定)
画地条件	地 積 形状 間口・奥行	2588.93㎡ 不整形 間口 約35m、奥行 約70m
接面道路の状況	北東側で幅員約16.5mの舗装県道に、南西側で幅員約5m～5.7mの舗装町道に、それぞれほぼ等高に接面する(いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)。本件土地と南西側町道との間に水路が介在しているが、当該水路はコンクリートの蓋がされており、阿久比町建設環境課によれば、これら水路上部も町道として取り扱うとのことであった。	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、北東側は県道、南西側は町道、北西側は共同住宅及び一般住宅である。また、南東側は水路及び阿久比町の所有地を介して一般住宅及び事務所である。	
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 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は織布工場の敷地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地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は該当していない。	
特 記 事 項	・ 本件土地は用途地域を跨っており、東側道路端より西へ30mまでの地域は第二種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)である。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地は、阿久比町の水害ハザードマップ(南部地区)によれば、「阿久比川水系・十ヶ川水系浸水予想図」における洪水浸水の予想される区域(想定最大規模1.0～3.0m未満の区域)に該当し、また、東海豪雨浸水区域(2000年9月11日)に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユーハウス阿久比	
建物の用途	居宅 (総戸数62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14年7月17日新築 経過年数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 17 年	
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (2基) 有 (月額1,000円~4,500円) 申し込みば使用できる。平面は満車。 なし オートロック
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	有 名称 (ユーハウス阿久比管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社ユーホーム 管理員 有 (巡回) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和7年2月28日現在) 36,295,451円 大規模修繕計画の有無 有 (実施時期: 未定、令和1年6月頃実施済み) 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 可 規約共用部分の有無 有 (管理室等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (203 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	67.58m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK 南西側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 CATV使用料 口座振替手数料 町内会費 滞 納 額	11,600円(月額) 13,680円(月額) 880円(月額) 110円(月額) 4,000円(半年) あり (令和7年2月28日現在381,750円) 管 理 費 159,240円 修繕積立金 205,200円 小 計 364,440円 CATV使用料 13,200円 口座振替手数料 110円 町内会費 4,000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	・ 現地調査時点において本件所有者は本件建物から転居しており、室内に家具等は置かれていなかった。 ・ 本件所有者によれば、室内で犬を3匹飼育していたとのこと、また、本件購入後に風呂を交換したとのことである。 ・ 本件所有者によれば、給湯機をリースで使用していたが、リース契約は解約済みとのことである。したがって、給湯機は新たに設置する必要があると思われる。 ・ 室内の壁クロスは全体的に黄ばんで変色していた。また、和室の畳の表面及びリビングダイニングのフローリングの床面に擦り切れ等の傷み、汚損が見られたほか、床、壁等の複数箇所にペットの引っ掻き傷と見られる損傷が見られた。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。	

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
231,000	67.58	0.35	5,460,000

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3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数17年／（経済的残存耐用年数17年＋経過年数23年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.35

(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
99,000	0.95	2588.93	0.95	$\frac{70}{4,817}$	3,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 阿久比(県)5-2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $100,000\text{円/㎡} \times 101.9/100 \times 100/98 \times 100/105 = 99,000\text{円/㎡}$
 （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：形状 0.98

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 $1.05 \times$ 形状 $0.90 = 0.95$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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
5,460,000	3,360,000	0.88	7,760,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 1.00 × その他補正（維持管理の状態、給湯機のリース契約が解約済みであること等） $0.90 = 0.88$

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(知多郡阿久比町周辺市町内))

A 令和5年7月 194,000円/㎡(平成4年3月建築,専有面積73.69㎡)

B 令和5年8月 153,000円/㎡(平成8年2月建築,専有面積72.08㎡)

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	194,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{136}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	158,000
B	153,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	150,000

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
154,000	0.88	67.58	9,160,000

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 $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
-627千円 -(16.1%)	464千円	8.0%	5,626千円	0.8050	4,529千円 (116.1%)	3,900,000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	960	960	941	941
	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	1,099	1,099	1,080	1,080
	空室損失	110	110	108	108
	貸倒損失	33	33	32	32
	有効総収益	956	956	940	940
イ 総費用	維持管理費	139	139	139	139
	修繕費	29	29	28	28
	公租公課	101	101	101	101
	損害保険料	16	16	16	16
	その他費用	29	29	28	28
	運営支出合計	314	314	312	312
	資本的支出	2,163	164	164	164
	総費用合計	2,477	478	476	476
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	32.8	32.8	33.2	33.2
エ 有効純収益	ア－イ	-1,521	478	464	464
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-1,415	414	374	

※ 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7.5%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	7,760,000	0	7,760,000
②比準価格	9,160,000	0	9,160,000
③収益価格	—		3,900,000
④調整後の価格	8,350,000		

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 -オ
8,350,000	1.00	0.8	0.92	—	6,150,000

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

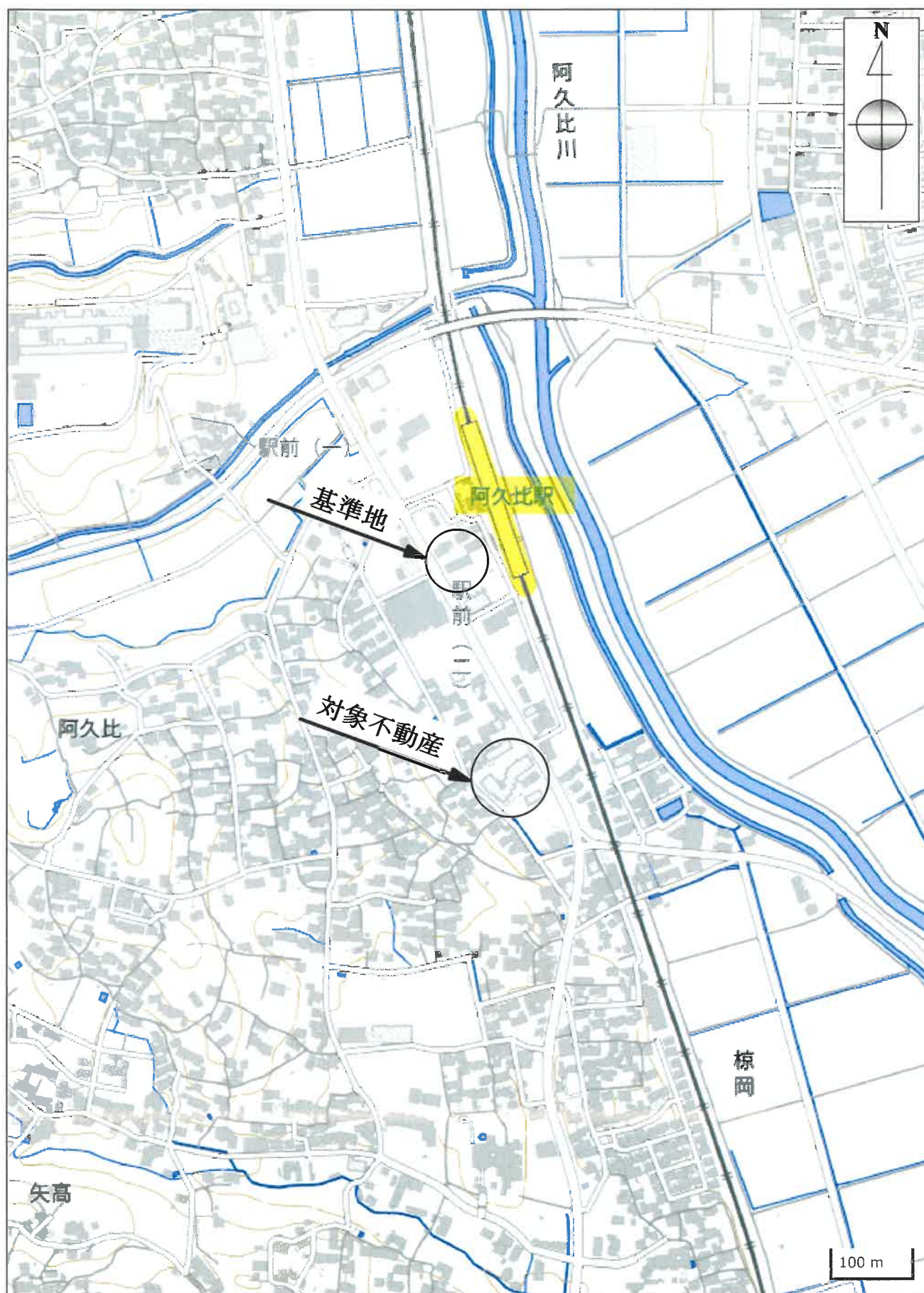
都道府県地価調査価格（阿久比(県)5-2)

所 在 : 知多郡阿久比町大字阿久比字駅前1丁目20番外
価 格 : 100,000円/㎡
位 置 : 名鉄河和線「阿久比」駅の南方道路距離約170m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 863㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南西側幅員18.0m県道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 店舗を主体に共同住宅等も見られる駅に近い商業地域

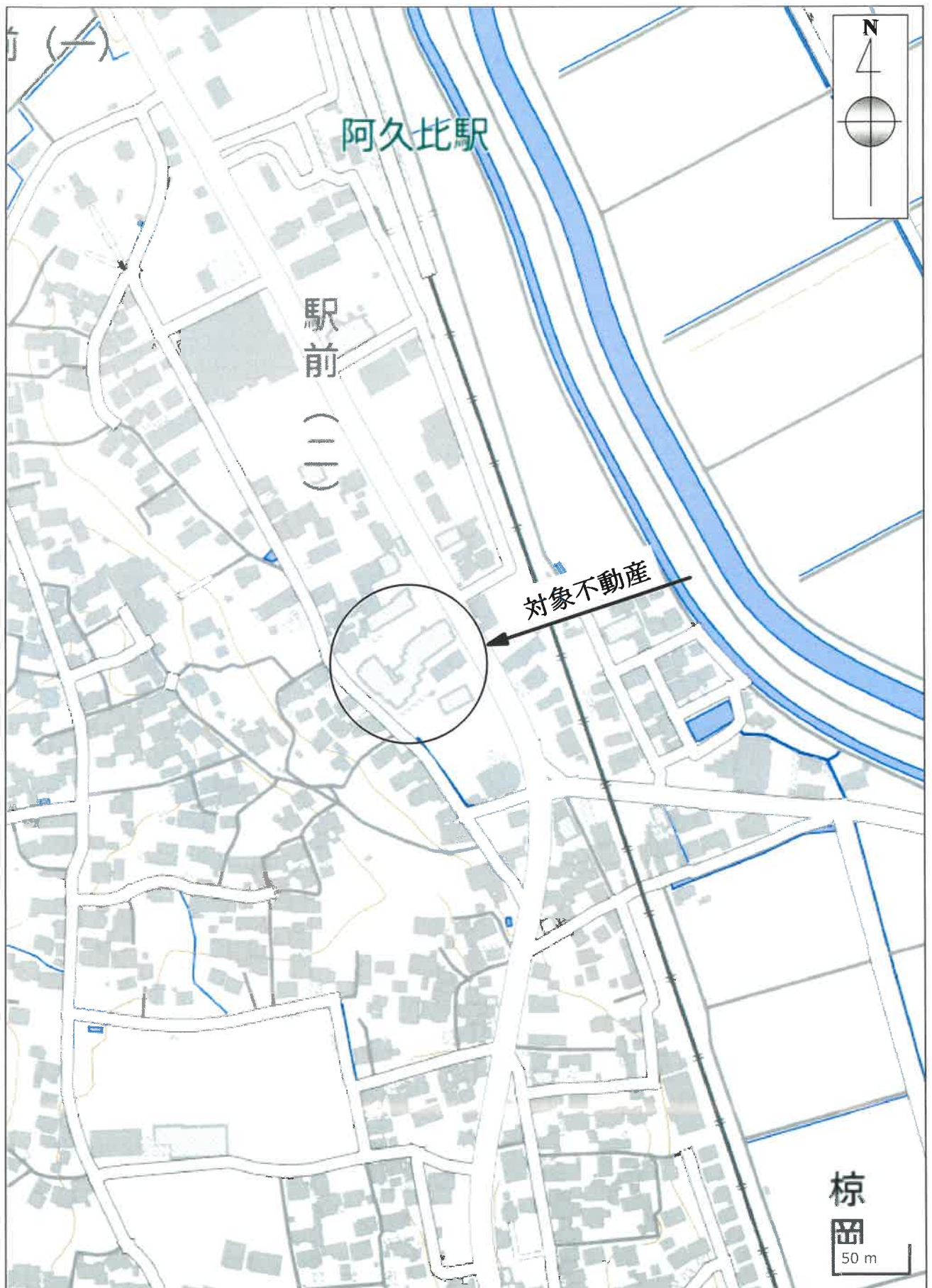
第7 附属資料

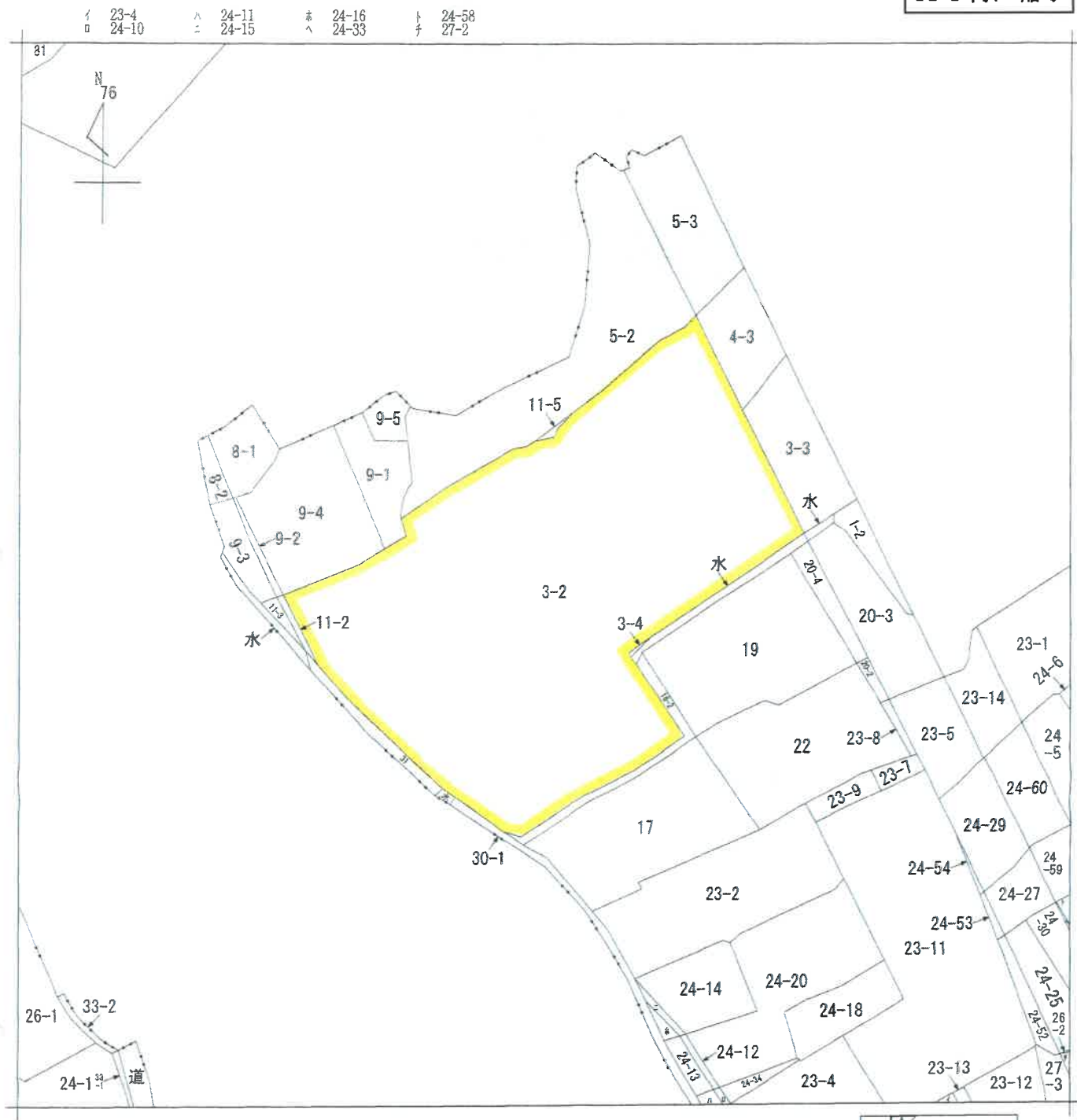
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図・土地所在図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





(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。



A 大字阿久比
字高川

請求部	所在	知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下					地番	3番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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10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7年1月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

登記年月日：平成14年5月14日

C300139

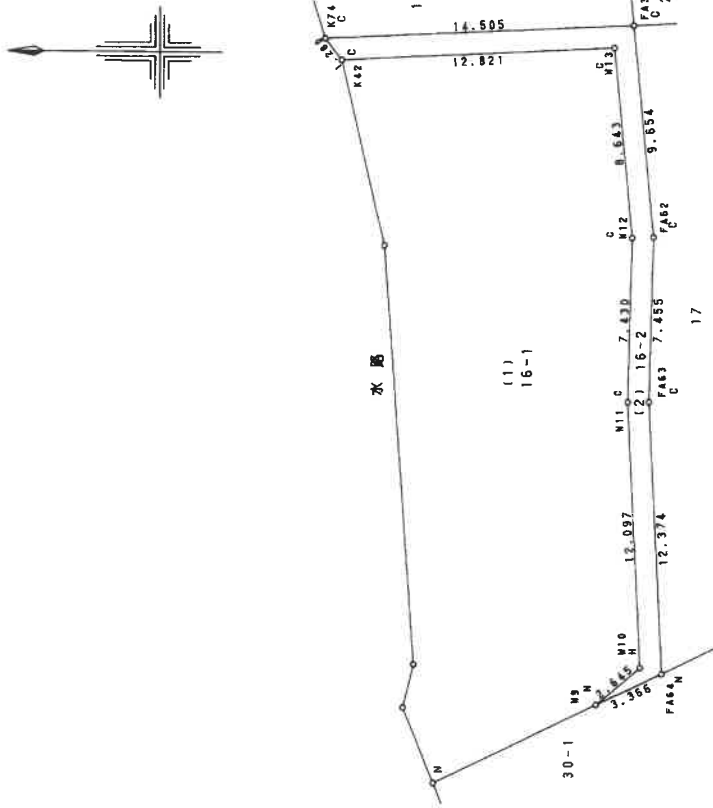
平成14.6.27 16番(とろろ)16番 前16番兼16-2、3-2
地番 16-2 16-1 地積測量図

土地の所在 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下

直角座標法求積表

(2)16-2					
地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn • (Yn+1 - Yn-1)
N9	70.079	39.667	-0.282		-18.360698
FA64	67.032	41.098	13.788		926.237216
FA63	67.672	53.455	19.810		1340.962320
FA62	67.496	60.908	17.056		1151.211776
FA37	68.484	70.511	8.918		610.240312
K74	82.973	59.826	-1.634		-140.558262
K42	82.166	68.817	-0.359		-29.504774
M13	59.382	59.467	-7.948		-551.448136
M12	58.498	50.669	-16.026		-1097.748948
M11	68.673	53.441	-19.509		-1339.741557
M10	68.047	41.360	-13.774		-937.279378
合計					-87.668129
合計面積					43.9340645
					43.93

(1)16-1		現地	
地番	合計面積	面積	面積
公簿	377.28024	43.9340645	333.3551755
		地積	333.35



筆界 境界線の種類
C コンクリート杭
P プラスチック杭
N 金目印
H 銅印
F 鉄釘

A4判に縮小

(会員専用)

作製者

(平成14年 5月 9日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成14年5月14日

0300136

平成14.6.27 3巻2に16番1.16番を併合



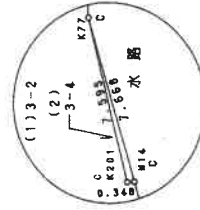
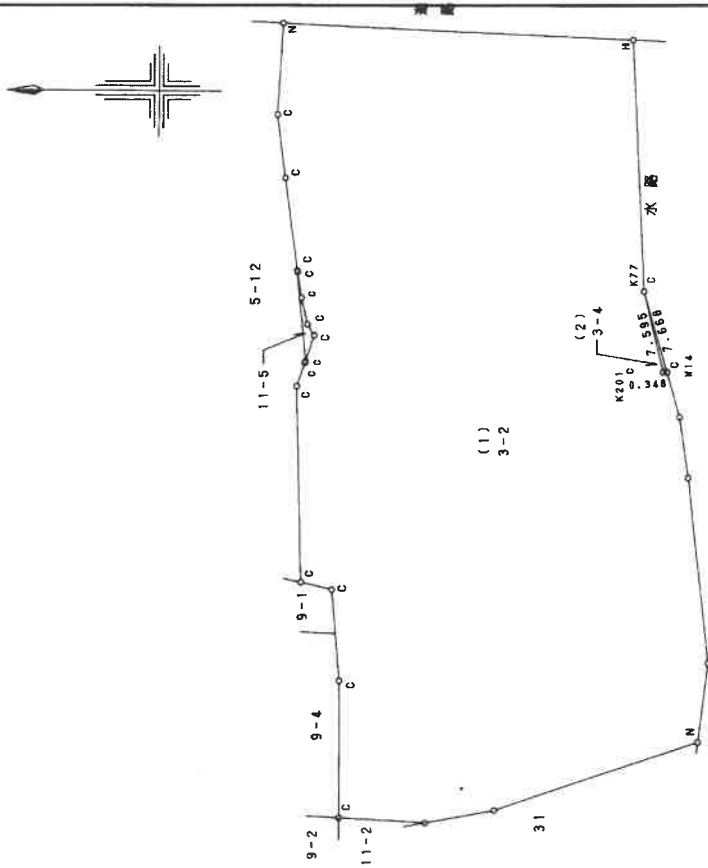
地 番 3-4 3-2 地 積 測 量 図

土地の所在 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下

直角座標法求積表

順番		(2)3-4			
NO		X _N	Y _N	Y _{N+1} - Y _{N-1}	X _N · (Y _{N+1} - Y _{N-1})
K201		83.734	68.738	-7.355	-615.663570
M14		83.387	68.756	7.373	614.812351
K77		88.557	76.111	-0.018	-1.540026
		合計		-2.591245	
		合計面積		1.2956225	
		地積		1.29 m ²	

距離		(1)3-2	
公 道		合計距離	地積
2218.75911		1.2956225	2217.4634975
		地積	2217.46 m ²



境界線の種類
コンクリート杭
プラスチック杭
金 金 刻 印
C P N H F

縮大図
S=1/250

A4判に縮小

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(平成14年 5月 9日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

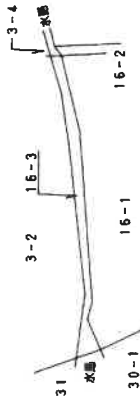
登記年月日：平成14年5月23日

△
土地家屋調査士事務所

平成14.6.21 3番かいとと
地番 16-3

土地積測量図
土地所在地

知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下



(会員専用)

作製者

嘱託者
申請者

(平成14年5月9日作製)

縮尺 1/600

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成14年5月23日



平成14.5.27 測量完了

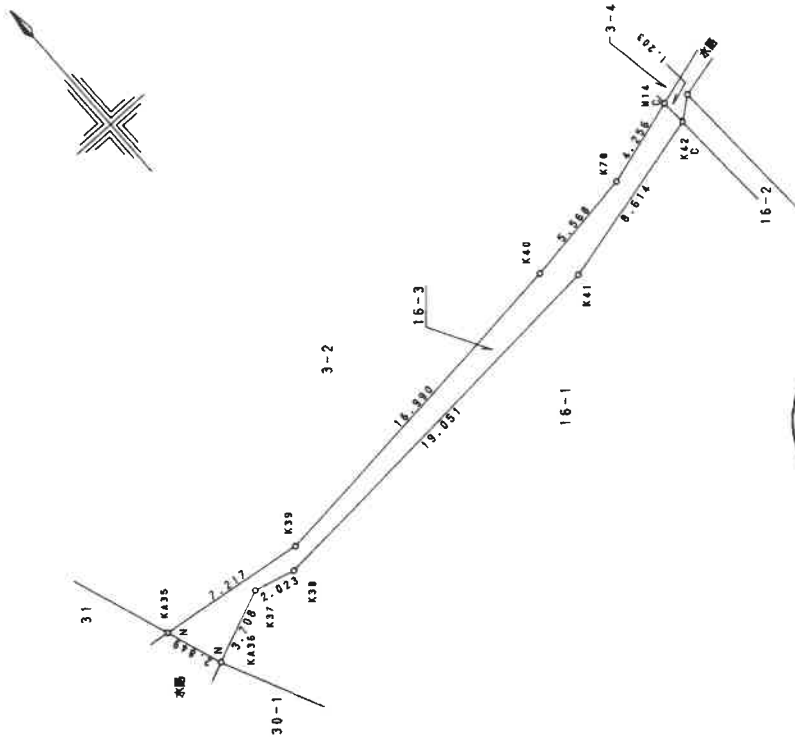
地積測量図

地番 16-3

土地の所在 知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下

座角距離法求積表

地番	16-3								
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)					
KA35	80.391	35.130	-6.202	-498.584982					
KA36	77.707	35.084	4.373	339.812711					
K37	79.142	39.303	5.379	425.704818					
K38	78.543	41.163	20.954	1647.885422					
K41	80.109	50.457	27.354	2191.301586					
K42	82.186	68.817	8.299	682.061614					
M14	83.387	68.756	-4.143	-345.472341					
K78	82.183	64.674	-9.586	-787.806238					
K40	81.343	59.170	-22.388	-1821.107084					
K39	79.452	42.286	-24.040	-1910.026080					
合計				-76.230574					
合計面積				38.11	m ²				



名古屋法務局
平田支局
14.5.23
処理

境界の種類
コンクリート杭
プラスチック杭
金目印
銅目印

(会員専用)

作製者



(平成14年5月9日作製)

嘱託者
申請人



縮尺

1/250

A4判に縮小

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。
(名古屋法務局平田支局管轄)
令和7年1月17日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

請求番号：21-2

面
圖
物
建

知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番地2



一棟の建物

名古屋法律事務所
半田友局
14.8.14
処理

路 水

(會員專用)

作者

(平成14年

作製)

(平成14年 作製) 縮尺

縮尺

~~I~~

申請人

縮尺

1/500

A 4 判に縮小

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。
(名古屋法務局米田支局管轄)
令和7年1月17日 東京法務局中野出張所

令和7年1月17日 東京法務局中野出張所

發售中

請求番号: 21-2

330171

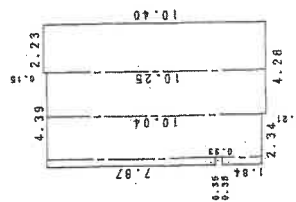
各階平面圖

家屋番号	下葉五字 3番2の203
------	-----------------

面
区
物
建

知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番地2

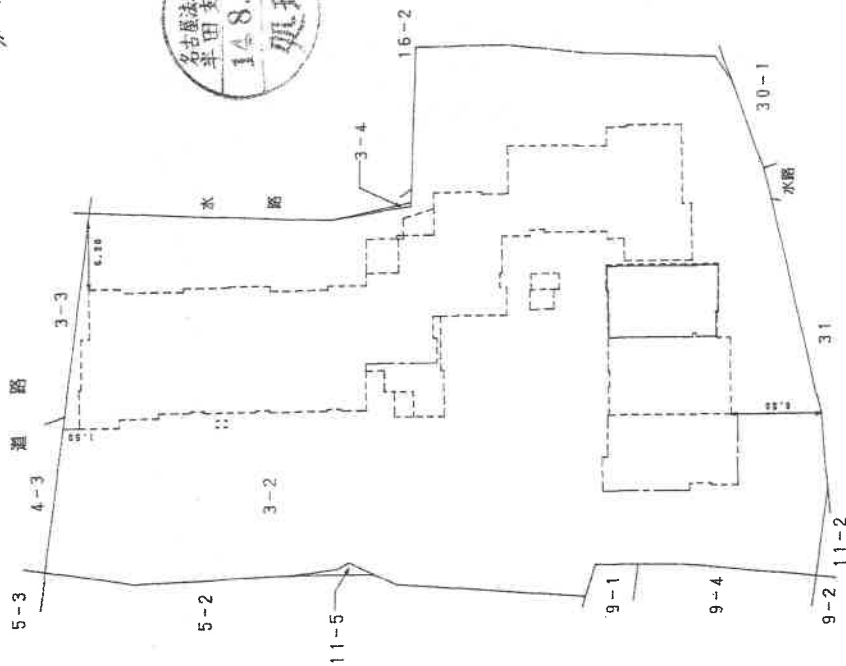
建物の存する部分2階



求積表

1.84	×	0.35	=	0.6440
7.87	×	0.35	=	2.7545
10.25	×	1.95	=	19.9796
10.25	×	2.23	=	21.0125
10.40	×	2.23	=	23.1920
合 計				67.5826
束面積				67.58 m ²

合計 67.5826

床面積 67.58 m²

(會員專用)

作者

(平成14年

製作)

縮尺

~~1~~

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

A 4 判に縮小

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7年1月17日 東京法務局中野出張所

要記

請求番号: 21-2

3300156

各階平面図

前同

家屋番号

建

面
 $\frac{1}{5}$

知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番地2

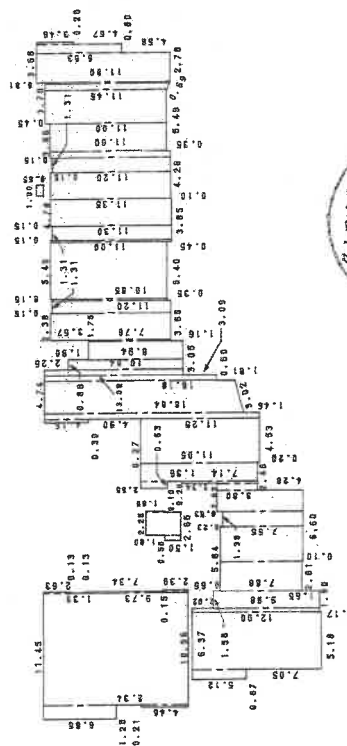
建物の所在

求積表

[illegible]

合計	792.4220
床面積	792.42 m ²

階



古屋法務局
平田支局
148.14
処理

(會員專用)

作者

作製)

尺蠖

~~1~~

申請人

縮尺

500/

(愛知) 県土地家屋調査士会(紙)

$$(3/7)$$

A 4 判に縮小

登記年月日：平成14年8月14日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月17日 東京法務局中野出張所

登記官

请求番号: 21-2

A 4 判に縮小

前同 番号 建物 面 $\frac{2}{5}$

圖面階各

3300157

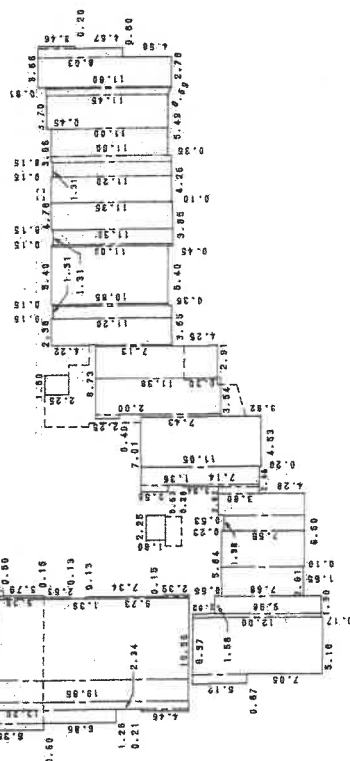
知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番地2

求積表

[illegible]

合計	850.2816
床面積	850.28 m ²

2階～4階
(各階同型)



古里法務局
名田文
14.8.14
受理

(會員專用)

作者

王作製)

(平成14年

~~I~~

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

愛知県土地家屋調査士会(紙)

(4/7)

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7年1月17日 東京法務局中野出張所

令和7年1月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-2

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(會員專用)

日作製)

人請申

縮尺

500

A 4 判に縮小

81033

各階平面圖

前同

物 建

面 $\frac{3}{5}$

知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番地2

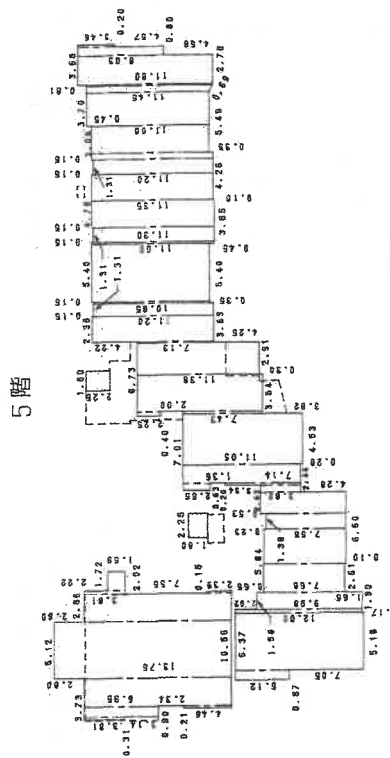
建物の所在

四、

求積表

[illegible]

合計	785.9566
床面積	785.95 m ²



名古屋法律局
半田支店
148.14
処理

登記年月日：平成14年8月14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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-2

(6/7)

3300153

各階平面図

前同

家屋番号

建築物の所在

知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番地2

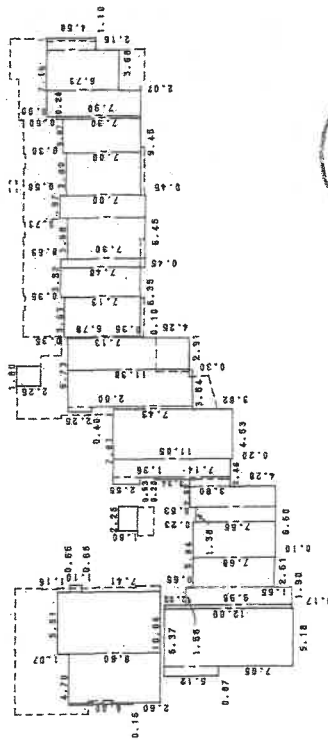
建築物

図面 4/5

求積表

5.12	87	=	4.4544
12.10	0.18	=	0.0400
12.08	0.32	=	3.8400
7.79	1.56	=	12.0544
7.75	2.38	=	18.1504
8.08	1.00	=	8.0800
2.55	0.63	=	1.6065
2.14	0.20	=	0.4280
1.10	0.53	=	0.5830
2.25	0.22	=	0.4950
1.56	0.32	=	0.5000
1.13	0.10	=	0.1130
7.13	0.57	=	4.0551
7.00	0.60	=	4.2000
7.00	0.33	=	2.3100
7.00	0.30	=	2.1000
8.66	0.33	=	2.8438
6.00	0.45	=	2.7000
9.10	0.51	=	4.6500
1.80	0.25	=	0.4500
2.25	0.20	=	0.4500
合計			607.0400
床面積			607.04 m ²

6階



名古屋法務局
半田支局
14.8.14
処理

(会員専用)

作製者

(平成14年)

日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

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7年1月17日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

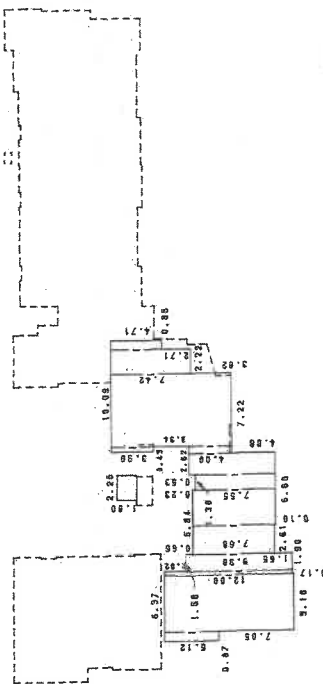
請求番号: 21-2

各階平面圖

前同	家屋番号	建物面	5/5
----	------	-----	-----

3300160

知多郡阿久比町大字阿久比字五葉下3番地2



求積表

5 2 2 9 7 7 7 8 4 4 3 1 7 7 4 7 8
 1 0 9 8 8 8 5 5 0 0 0 2 4 2 1
 2 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
 0 5 0 1 2 3 1 0 0 6 2 2 0 2
 8 7 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5
 = = = = = = = = = = = = = = =

合計	261:5703
床面積	261.57 m ²

(會員專用)

日作製)

(愛知県土地家屋調査士会紙)

著作

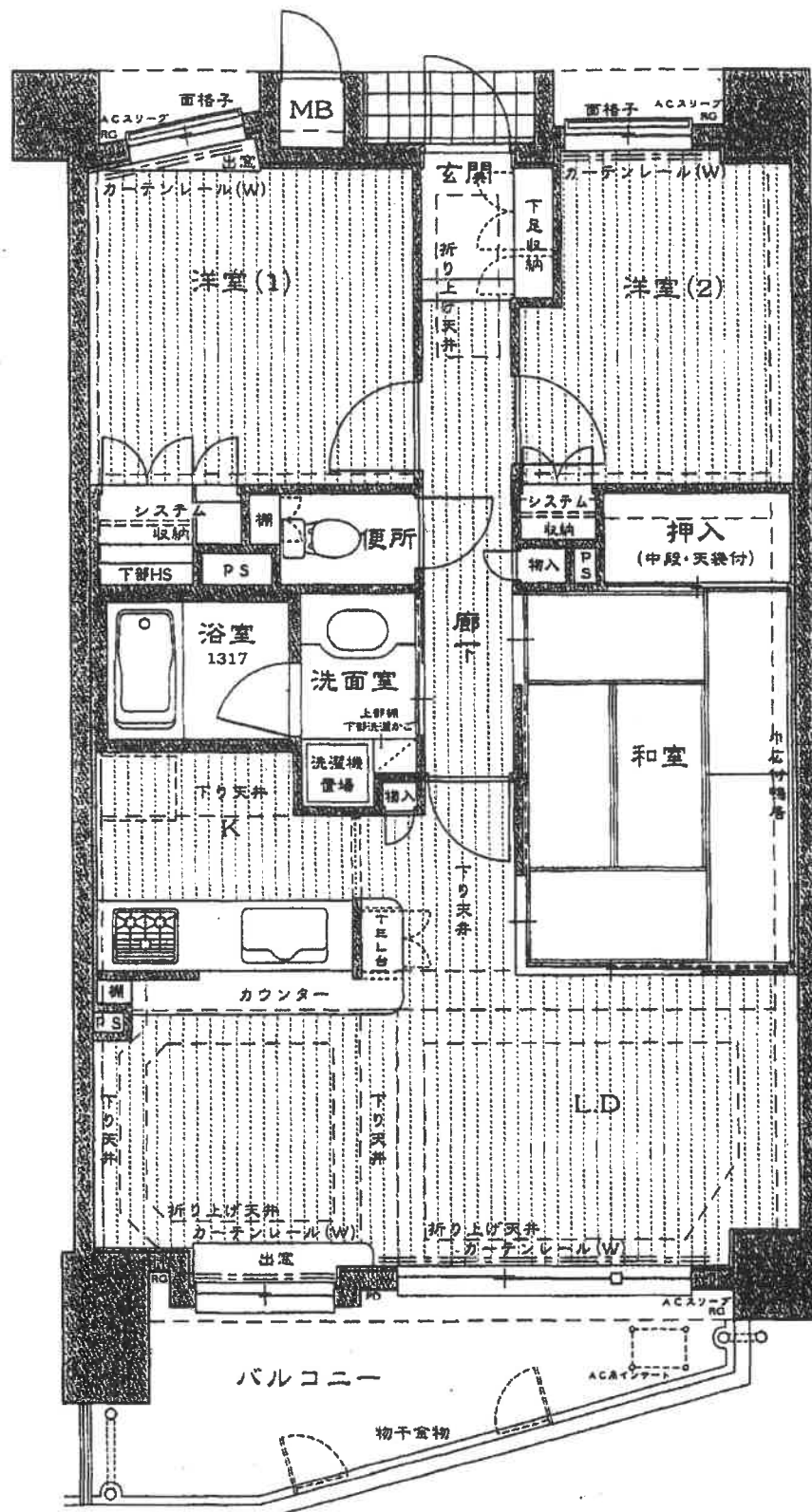
縮尺

人請申

縮尺

505

建物間取図(概略)



①

物件1(一棟の建物)



②

物件1(一棟の建物)

