

[注意事項]

物件2は共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 7 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 12 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 10 月 7 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, 2	597,800 478,240	一括	119,560	20,326	5,598
1	592,900				
2	4,900				
備考	上記売却基準価格は、民事執行規則30条の3第1項の規定により変更したものである。				



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日井市藤山台一丁目 4 番地 2

建物の名称 藤山台団地特別分譲住宅117号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤山台一丁目 4番2の187

建物の名称 117-503

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 46.37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 春日井市藤山台一丁目4番2

地 目 宅地

地 積 18799.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日井市藤山台一丁目4番3

地 目 宅地

地 積 1714.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300分の1



物 件 目 録

2 所 在 春日井市藤山台一丁目 4番地2

家屋 番号 4番2の301

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 64.65平方メートル

持分300分の1



物件明細書

令和 7年 1月20日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榑 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 春日井市藤山台一丁目 4 番地 2

建物の名称 藤山台団地特別分譲住宅 117 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤山台一丁目 4 番 2 の 187

建物の名称 117-503

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 46.37 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 春日井市藤山台一丁目 4 番 2

地 目 宅地

地 積 18799.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日井市藤山台一丁目 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1714.07 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300 分の 1



物 件 目 録

2 所 在 春日井市藤山台一丁目 4番地2

家屋 番号 4番2の301

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 64.65平方メートル

持分300分の1



令和 6 年(ヌ)第 140 号

令和 6 年 11 月 20 日受理

令和 7 年 1 月 **6** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日井市藤山台一丁目 4 番地 2

建物の名称 藤山台団地特別分譲住宅 1 1 7 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤山台一丁目 4 番 2 の 1 8 7

建物の名称 1 1 7 ー 5 0 3

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 4 6 . 3 7 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 春日井市藤山台一丁目 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 8 7 9 9 . 8 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日井市藤山台一丁目 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 1 4 . 0 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 0 0 分の 1

物 件 目 録

所有者

2 所 在 春日井市藤山台一丁目 4 番地 2

家屋 番号 4 番 2 の 3 0 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 64.65 平方メートル

共有者 持分 300 分の 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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (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	つぎのとおり 管 理 費 月額 10,300円	令和6年11月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 382,831円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり		
敷 地 権	符号1, 2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	「執行官の意見」のとおり		
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, 「■」の箇所の記載のとおり

(建物用〈单独〉)

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 2					
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者ら（Aほか） ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり					
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	物件 1 建物の敷地権符号 1 土地					
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、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和6年11月28日現在）
管 理 費 360,500円（令和3年12月分～令和6年10月分）
督促諸費用 22,331円
（総 額） 382,831円及び遅延損害金
- 2 駐車場あり（月額2,700円。申し込めば使用できる。）
- 3 ペット飼育不可
- 4 大規模修繕の実施時期は未定
- 5 団地共用部分あり（物件2建物（管理事務所、集会所）及び管理用倉庫等）

（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
■ A (債務者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、平成27年に物件1建物を取得して以降、同建物に居住していましたが、先週（令和6年12月中旬）に転居しました。 2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件1建物は以前の所有者がリフォームして居住していたようです。私が物件1建物を取得する際又は取得した後、同建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 4 物件1建物で雨漏りが発生したことはありません。 5 3～4年くらい前、階下への漏水が発生しました。漏水の原因は、物件1建物内で使用していた洗濯機の排水ホースが外れてしまったことによるもので、建物内の配管の劣化や損傷によるものではありません。 6 台風などの暴風時に南側のサッシの隙間から雨水が入ってくることがあります。 7 藤山台団地117号棟（物件1建物を含む一棟の建物）と道路を挟んだ北側に県立高蔵寺高校があり、部活中の生徒の掛け声などが聞こえてくることがあります。
■ 藤山台団地特別分譲住宅東管理組合担当者	(口頭による陳述要旨) 1 物件2建物は、藤山台団地特別分譲住宅東管理組合の事務所及び集会所として使用されています。 2 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。
■ 日本ハウズイング株式会社担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに藤山台団地特別分譲住宅東（藤山台団地特別分譲住宅113号棟ないし120号棟）の管理状況等については、3ないし5枚目に記載のとおりです。

(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及び2各建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から3及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1及び2各土地の現況等について
敷地権符号1土地は、藤山台団地特別分譲住宅113号棟ないし120号棟の敷地のほか、集会所（物件2建物）の敷地、駐車場及び公園等として使用されている。また、敷地権符号2土地は、駐車場として使用されている。
- 3 物件1建物の現況等について
(1) ほぼすべての家財道具が搬出された空き家の状態である。
(2) 経年相応の劣化が認められる。
- 4 物件2建物の現況等について
(1) 物件2建物は、管理規約上団地共用部分として規定されているが、団地共用部分の登記はされていない。
(2) 経年相応の劣化が認められる。

(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
6年11月21日（木） 11：40－12：00	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
6年11月21日（木） 14：00－14：10	名古屋法務局	登記事項証明書，公図及び建物図面取寄
6年11月22日（金） 15：40－16：00	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），占有調査，連絡依頼文書を投函（連絡あり）
6年11月25日（月） 15：40－15：50	（携帯電話）	（Aより受電）占有状況等につき聴取，立入調査期日調整
6年11月25日（月）	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
6年11月28日（木） 11：00－11：05	（携帯電話）	（管理事務所へ架電）管理組合事務員より占有状況等につき聴取，立入調査期日通知
6年12月 3日（火） 16：00－16：05	（携帯電話）	（Aより受電）立入調査期日再調整
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で，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 年 月 日 本件建物は全戸不在で，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 本件建物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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 5日 (木) 11:30-11:35	(携帯電話)	(管理事務所へ架電) 立入調査期日再通知
6年12月25日 (水) 10:10-10:20	春日井市役所	関係人の住民票の写し取寄
6年12月26日 (木) 9:30-10:00	目的物件所在地	(物件1建物立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
6年12月26日 (木) 10:05-10:20	目的物件所在地	(物件2建物立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 管理組合事務員立会, 同人より占有状況等につき聴取, 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 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。

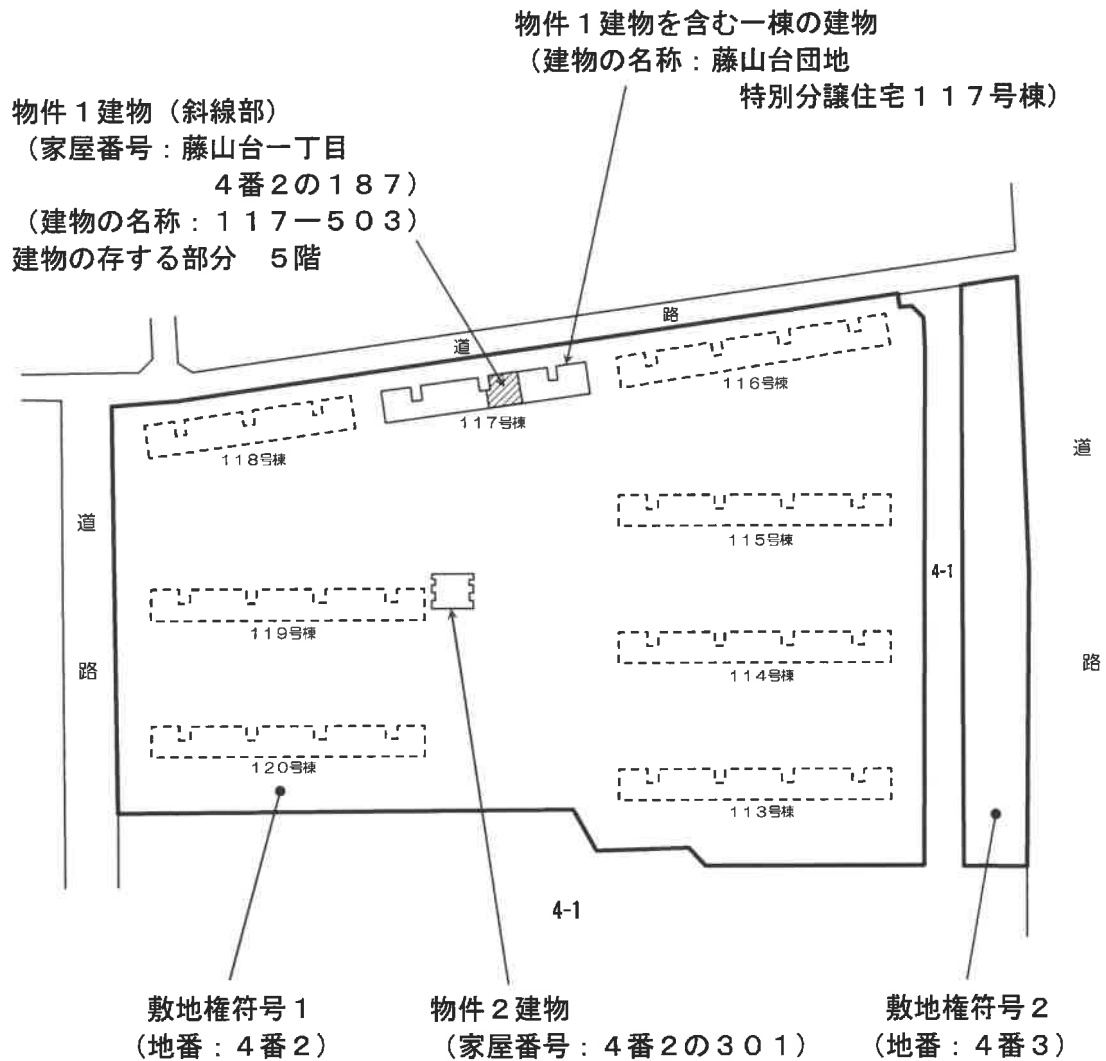
☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
本件建物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。

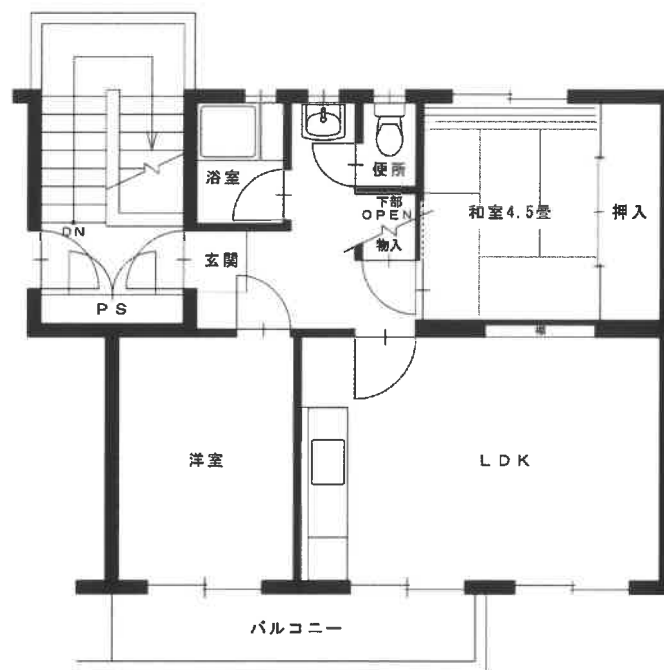
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



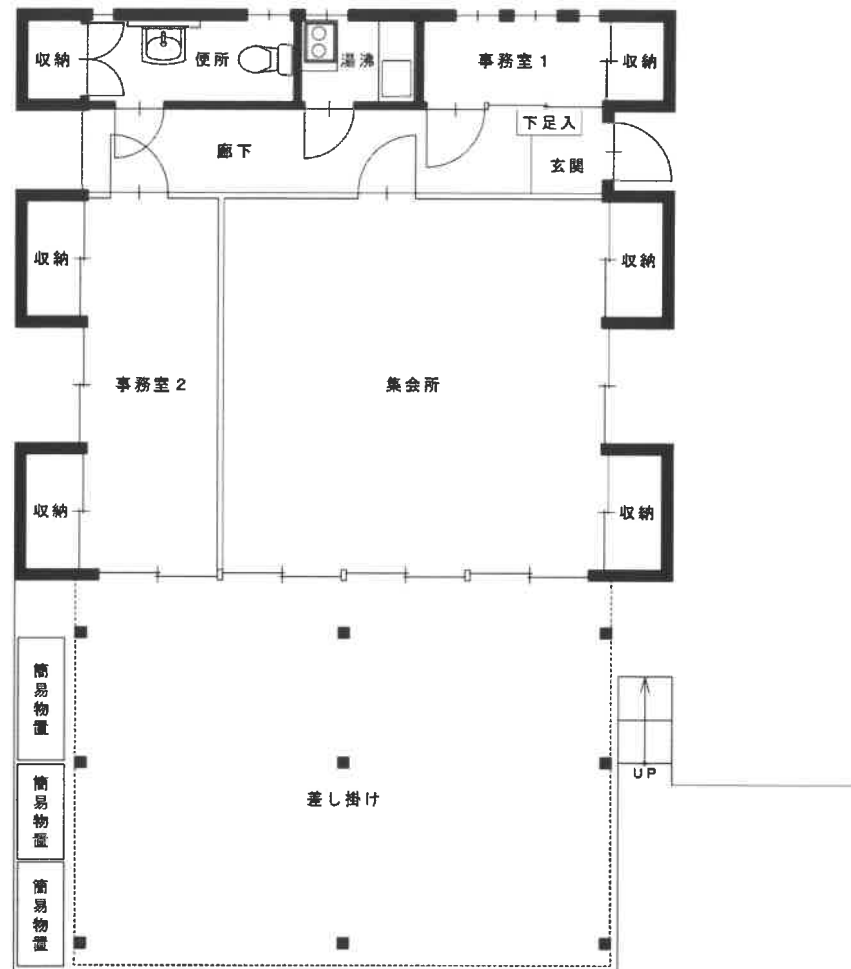
建物間取図（概略）

< 物件 1 建物 >



建物間取図（概略）

< 物件 2 建物 >



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（藤山台団地特別分譲住宅117号棟）

2 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
（藤山台団地特別分譲住宅117号棟）

3 物件2建物の外観（南東方向から撮影）



4 物件2建物の外観（北西方向から撮影）



5 物件1建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



6 物件1建物内部の状況（キッチンシンク）



7 物件1 建物内部の状況（洋室）



8 物件2 建物内部の状況（集会所）



9 物件2建物内部の状況（事務室2）



10 物件2建物内部の状況（湯沸室）



令和 6 年（ヌ）第 140 号
令和 6 年 11 月 25 日 受 理
令和 6 年 12 月 26 日 現地調査
令和 7 年 1 月 6 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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 5 8 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	(一棟の建物の表示) 所 在 春日井市藤山台一丁目 4 番地 2 建物の名称 藤山台団地特別分譲住宅 1 1 7 号棟 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 藤山台一丁目 4 番 2 の 1 8 7 建物の名称 1 1 7 - 5 0 3 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 4 6 . 3 7 m² (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 春日井市藤山台一丁目 4 番 2 地 目 宅地 地 積 1 8 7 9 9 . 8 4 m² 土地の符号 2 所在及び地番 春日井市藤山台一丁目 4 番 3 地 目 宅地 地 積 1 7 1 4 . 0 7 m² (敷地権の表示) 土地の符号 1 ・ 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 3 0 0 分の 1		同左
2	所 在 春日井市藤山台一丁目 4 番地 2 家 屋 番 号 4 番 2 の 3 0 1 種 類 集会所 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床 面 積 6 4 . 6 5 m² 持 分 3 0 0 分の 1		特記事項に記載
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 建物の敷地の概要は、物件 1 敷地権の目的である土地符号 1 のとおりである。		

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	J R中央本線 高蔵寺駅 北方 約2.8km (道路距離) 最寄バス停 名鉄バス 藤山台東停留所 徒歩約4～5分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付近の状況	対象マンションを含む地域一帯は春日井市北東端部近くに形成される高蔵寺ニュータウンの一角に位置し、特にニュータウンの中心部である商業施設及び公共施設が小規模に集中する地区から近い距離にある旧式なマンションの集積地である。団地建設時から多年月が経過し、広域的にはやや衰退傾向にあると言われる地域であるが、商業施設等を徒歩利用可能というメリットもある。	
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 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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% —— 建築基準法第22条の区域、宅地造成工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	(符号1)18,799.84㎡ (符号2)1,714.07㎡ (符号1)ほぼ台形 (符号2)帯状 (符号1)間口(西側)約90m×奥行約180m (符号2)間口(東側)約129m×奥行約14m
接面道路の状況	符号1土地は、西側で幅員約12.0m舗装道路(市道7192号線、両側歩道あり)に当土地側が等高～約4m程度高地盤で接し、かつ北側で幅員約6.0m舗装道路(市道7193号線)にも当土地側が等高～約3m程度高地盤で接する角地である。 符号2土地は、東側で幅員約36.0m舗装道路(市道白山線、両側歩道あり)に当土地側が約4m強程度高地盤で接し、かつ北側で幅員約6.0m舗装道路(市道7193号線)にも当土地側が等高～約4m強程度高地盤で接する角地である。 上記道路はいずれも建築基準法第42条1項に該当する道路である。	
土地の利用状況等	受命物件を含むマンション等の敷地及び駐車場として利用されている。	
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 あり

土壌汚染の 可能性の調査	昭和４２年、昭和５３年及び昭和６２年の住宅地図で確認したところ、その住宅地図作製時には特に近くで土壌汚染をもたらすような工場は存在しなかったことが推認された。土地の登記事項証明書によれば換地処分時には既にマンション集積地であったことが判明しており、春日井市によれば受命物件敷地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。
特 記 事 項	①春日井市役所によれば、平成１２年の東海豪雨時及び平成２５年の豪雨時に、特に被害はなかったとのことである。 ②春日井市備付けのハザードマップによると、物件土地は内水氾濫の浸水は想定されていないとのことである。

2 建物の概況（物件1）
（1）一棟の建物の概要

マンション名	藤山台団地特別分譲住宅117号棟	
建物の用途	マンション（分譲戸数 30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）昭和45年12月19日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 既に経済的残存耐用年数を経過しているものと判断	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	シート防水等 吹付タイル及びリシン吹付等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	なし 有（申し込めば使用できる。 2,700円/月） 有 特になし
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（藤山台団地特別分譲住宅東管理組合） 法人格：無 一部自主管理 日本ハウズイング（株） 管理員有（日勤）、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	・大規模修繕計画の有無：有（実施時期は未定） ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：181,127,846円 （令和6年3月31日現在） ・耐震性能診断の受検の有無：無 ・ペット飼育等：不可 ・規約共用部分の有無：有（管理事務所、集会所、管理用倉庫） ・その他：特になし	

(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(117-503号室)、中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	46.37㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK(バルコニーあり 南側約5㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 クッションフロアー、畳等 ビニールクロス等 水道、都市ガス、下水等 特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	10,300円(月額) (修繕費は管理費に含まれる。) あり(令和6年11月28日現在、 382,831円及び遅延損害金) 管 理 費 360,500円 督促諸費用 22,331円 特になし
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	①ほぼ全ての家財道具が搬出された後の空き家の状態であり、比較的きれいである。 ②所有者によると、台風などの暴風雨の時に南側のサッシの隙間から雨水が入ってくることがあるとのことである。 ③全体的には経年相応の劣化が認められる。 ④5階まで階段を上らねばならず、高齢者等にとってはやや不便である。一方、南側の眺望が良好で、開放感が感じられる。	

(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）昭和45年12月19日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 既に経済的残存耐用年数を経過し ているものと判断
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル等 内 壁 化粧ボード、ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 プリントタイル等 設 備 水道、都市ガス、下水等 その他 特になし
床面積(現況)	登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現 況 用 途 等	現況用途 集会所 間 取 り 集会所＋事務室等 (附属資料6 間取図(概略)のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	・経年相応の劣化が認められる。

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	203,000	46.37	0.04		380,000
2	181,000	64.65	0.04	1/300	10,000 (注)

(注) 計算上0だが、競売評価であることを考慮し、建物価格を10,000円と査定した。

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：物件1及び物件2はいずれも前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率5%に中古建物であることによる市場性減価△20%(0.8)を乗じた約4%をもって現価率とした。

(2) 敷地権価格

①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。

番号	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
符号1	61,300	0.58	18,799.84	0.95	1/300	2,120,000
符号2	61,300	0.38	1,714.07		1/300	130,000
合計			20,513.91			2,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日井-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,600 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/119 = 61,300 \text{ 円/㎡}$

(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：地域内で概ね標準的な画地と判断

◇地域格差：街路条件格差、交通接近条件格差、環境条件格差、行政的条件格差等を考慮。

イ 個別格差：(符号1) 画地規模0.60 × 地勢等0.95 × 角地1.01 = 0.58

(符号2) 画地規模0.90 × 形状0.60 × 地勢等0.70 × 角地1.00 = 0.38

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を-0.05と査定

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

②敷地権価格に土地利用権等割合を乗じて、各物件の敷地権価格または土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		敷地権価格または 土地利用権等価格 (円) ア×イ
符号1	2,120,000	物件1	0.998	2,110,000 (注)
		物件2	0.002	10,000 (注)
符号2	130,000	物件1	1.000	130,000

(注) 符号1の土地に係る物件1の敷地権価格は、物件2の土地利用権等価格が競売評価の最低価格である10,000円であるため、建付地価格から10,000円を控除して求めた。

イ 土地利用権等割合：物件1の専有面積及び物件2の床面積に共有持分を乗じた面積で按分して次のとおり求めた。なお、物件2の符号1の土地に対する土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

・符号1の土地に係る物件1及び物件2の土地利用権割合

物件1の専有面積：46.37㎡

物件2の共有持分相当床面積：64.65㎡×1/300＝約0.22㎡

物件1及び物件2の合計床面積：46.37㎡＋約0.22㎡＝約46.59㎡

物件2：約0.22㎡÷約46.59㎡×0.4（場所的利益）＝約0.002

物件1：1.000－約0.002＝約0.998

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格または 土地利用権等価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格 割合 端数調整
1	380,000	2,240,000	0.98	2,570,000	0.992
2	10,000	10,000	1.00	20,000	0.008
合 計				2,590,000	1.000

ウ 個別格差：(物件1) 階層補正0.98×位置補正1.00×その他1.00＝0.98

(物件2) 階層補正1.00×位置補正1.00×その他1.00＝1.00

(なお、上記個別格差率は競売で採用される標準的な数値を基礎として査定した。)

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。

[取引事例価格水準]

(類似構造・同種・近い年代(同一団地内))

A 令和 6年 5月 42,700円/㎡(昭和45年12月建築、専有面積46.37㎡)

B 令和 6年 5月 45,008円/㎡(昭和45年12月建築、専有面積46.37㎡)

(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 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	42,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	35,000
B	45,008	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	37,000

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：リフォームの程度等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
36,000	0.98	46.37	1,640,000

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(物件1)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もので、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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
153千円 (11.9%)	148千円	9.7%	1,480千円	0.7679	1,136千円 (88.1%)	1,290,000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：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	360	360	353	353
	共益費収入	24	24	24	24
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	384	384	377	377
	空室損失	38	38	38	38
	貸倒損失	12	12	11	11
	有効総収益	334	334	328	328
イ 総費用	維持管理費	124	124	124	124
	修繕費	11	11	11	11
	公租公課	26	26	26	26
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	10	10	10	10
	運営支出合計	180	180	180	180
	資本的支出	252	0	0	0
	総費用合計	432	180	180	180
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		53.9	53.9	54.9	54.9
エ 有効純収益 アーイ		-98	154	148	148
オ 複利現価率 (割引率9.2%)		0.9158	0.8386	0.7679	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-90	129	114	

※ 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9.2%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	2,590,000	0	2,590,000
②比準価格	1,640,000	0	1,640,000
③収益価格	—		1,290,000
④調整後の価格	1,800,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	按分後の価格 (円) アーイ
1	1,800,000	0.992	1,790,000
2		0.008	10,000

(3) 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。

番号	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
1	1,790,000	0.90	0.80	0.94	—	1,210,000
2	10,000	0.90	0.80	0.94	—	10,000
一括価格 (合計)						1,220,000

イ 市場性修正：新築後50年以上経過した建物であること等を考慮して、市場性修正率を△10%と査定した。

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。なお、本件競売手続により回収できる金額を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（春日井ー14）

所 在：春日井市岩成台7丁目4番12
価 格：72,600円/㎡
位 置：JR中央本線「高蔵寺」駅の北方道路距離約2.2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：210㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員約6.0m市道に接面
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

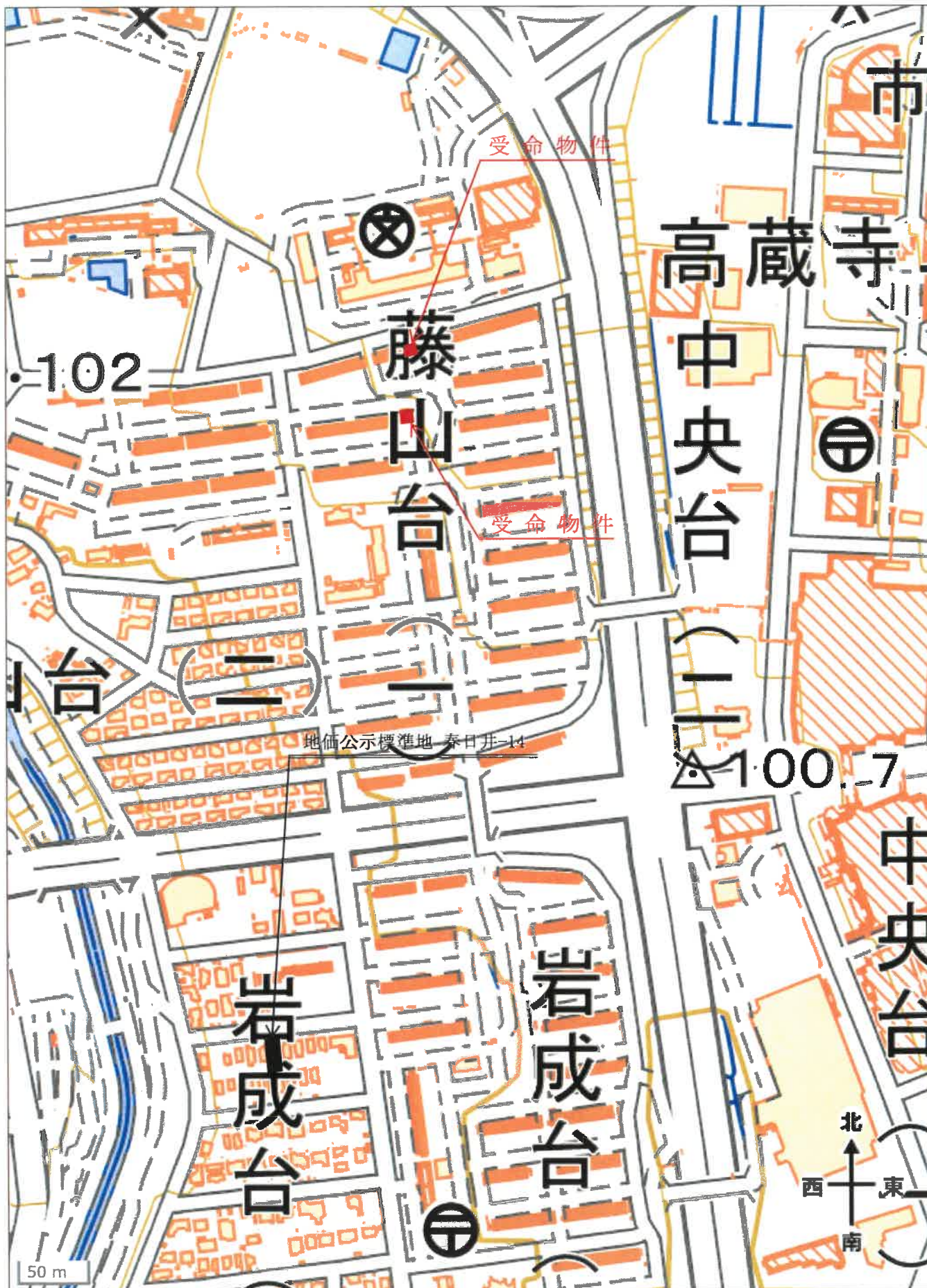
第7 附属資料

- 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 間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

地理院地図 位置図

GSJ Maps

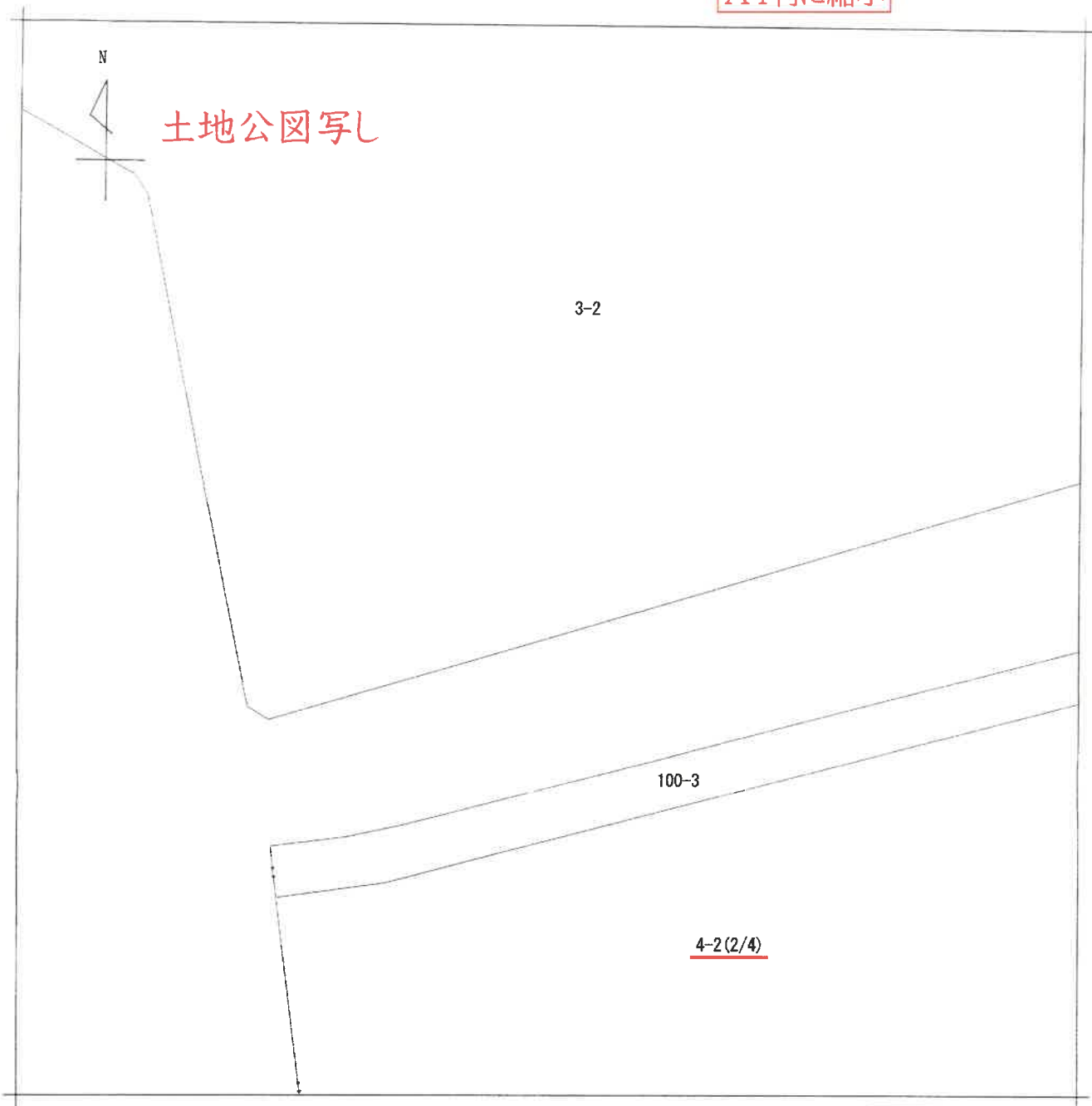


地理院地図 付近案内図

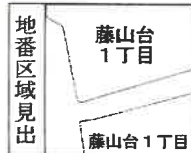
GSI Maps



A4判に縮小



(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	春日井市藤山台一丁目				地番	4番2			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年10月21日

名古屋法務局

請求番号：41-1

(1/4)

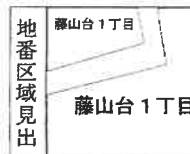
登記官



A4判に縮小



(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	春日井市藤山台一丁目				地番	4番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年10月21日

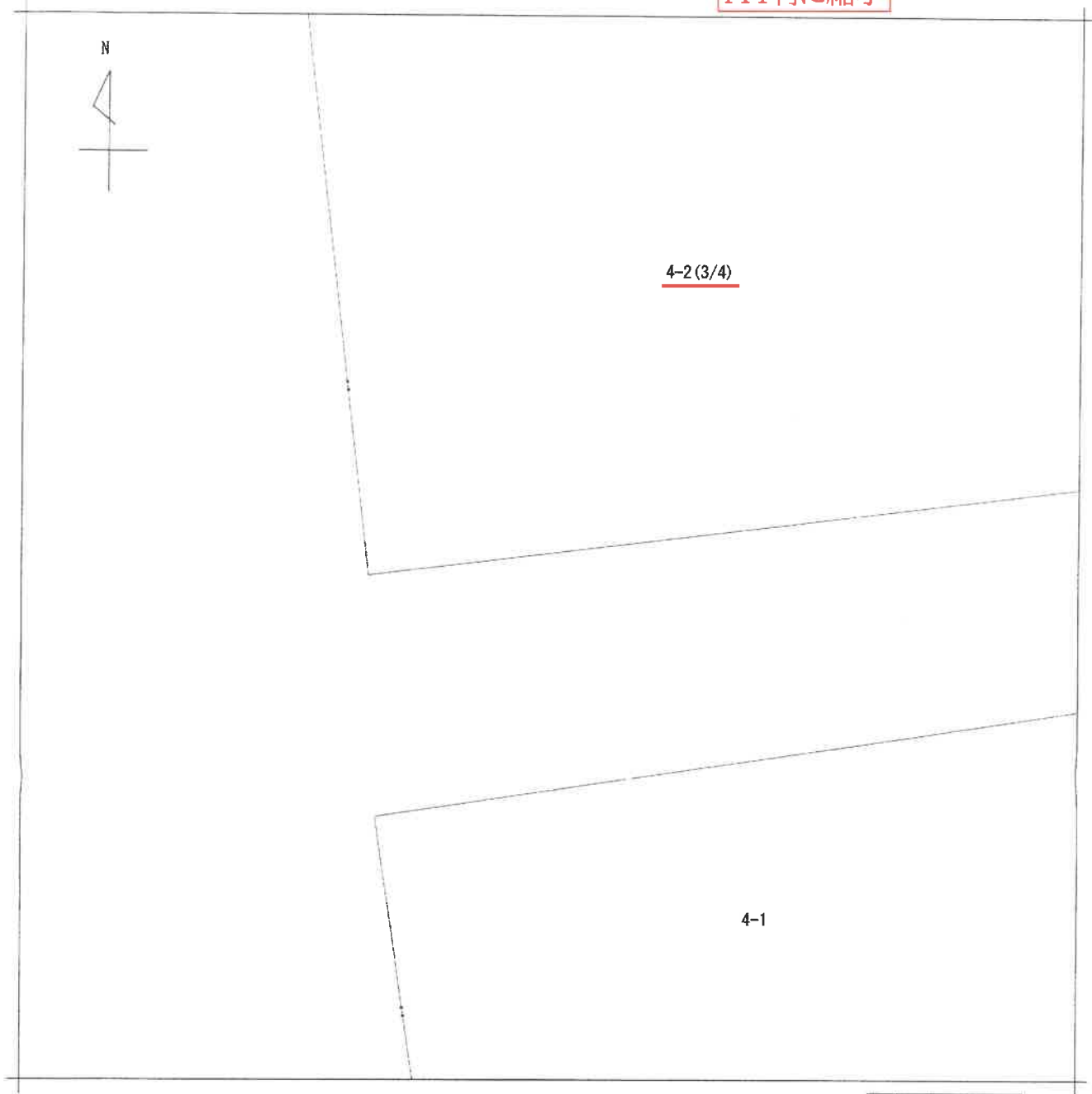
名古屋法務局

請求番号：41-1

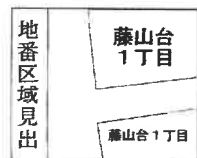
登記官

(2/4)

A4判に縮小



(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 部 求 分	所 在		春日井市藤山台一丁目				地 番		4番2		
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日		昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年10月21日

名古屋法務局

請求番号：41-1

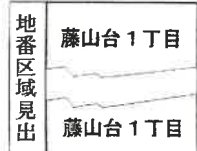
登記官

(3/4)

A4判に縮小



(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	春日井市藤山台一丁目				地 番	4番2			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年10月21日

名古屋法務局

請求番号：41-1
(4/4)

登記官



登記年月日：昭和46年3月25日

0910143

家屋番号

1855番8の187-4-2-187

建物の所在

春日井市白鳥町字高森1855番地の8
保留地春日井市高森寺第1区255街区予定地番2番

春日井市藤山台一丁目4番地2

建物図面

昭和46年3月25日

作製年月日
昭和四十六年三月九日

作製者

申請人

会員専用



建物の存する部分
5階

1

2

3

道 路

道 路

縮尺 1/1000

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和6年10月21日 名古屋法務局

登記官

(1/3)

請求番号：41-3

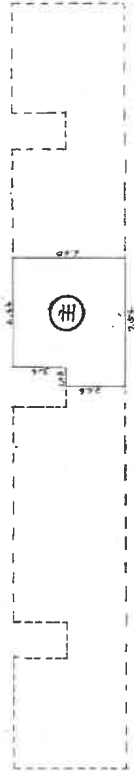
登記年月日：昭和46年3月25日
0910144

家屋番号 1855番8の187 4-2-187

建物の所在 春日井市白山町字高森1855番地の8
一集留地春日井市高森中第一区945街区子定地番2番

春日井市藤山台一丁目4番地2

各階平面図



求 積 表
9.40 × 3.14 = 29.2844
7.54 × 3.46 = 26.0884
合 計 46.9728㎡

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

全頁写真

作製年月日 昭和46年3月9日

作製者

電 話 次

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和6年10月21日 名古屋法務局

登記官

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和6年10月21日 名古屋法務局

家屋番号

奉日子市白山町高家1855番地の8
保留地奉日子市高家第1工区245街区2番

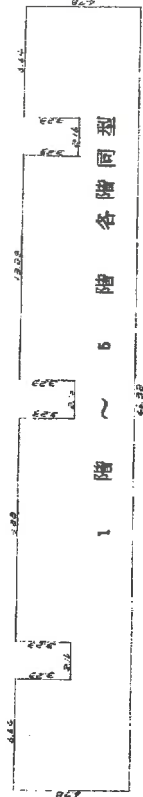
春日井市藤山台一丁目4番地2

各階平面図

46年3月25日

作製年 月 日

昭和四十六年三月九日



面 積 積 計 算 表

[illegible]

A4判に縮小

會員專用

(名古屋土地家屋調査会紙用)

縮尺 $\frac{1}{300}$

$$(3/3)$$

請求番号: 41-3

登記年月日：昭和46年3月25日

0910374

家屋番号 1-855番-09-0000 4-2-301

建物の所在 春日井市白土町等併合1855番地の8
保留地春日井市高蔵寺第1工区246街区予定地番2番

春日井市藤山台一丁目4番地2

建物図面

246325

作製年月日
昭和四十六年三月九日

作製者

申請人

会員専用

A4判に縮小



1

2

3

道

路

道

路

縮尺 1/1000

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和6年10月21日 名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和46年3月25日

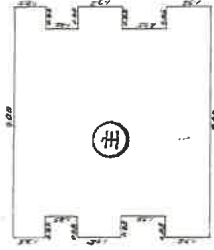
0910375

家屋番号 1855番8の301 4-2-301

建物の所在 春日井市白鳥町市斎場1855番地の8
保留地春日井市高蔵寺第1工区245街区予定地番2番

春日井市藤山台一丁目4番地2

各階平面図



主 面 積 計 算 表	
9.00	11.2500
9.80	19.1250
7.00	15.7500
9.80	12.7500
9.00	15.7500
9.00	64.6500㎡
合 計	

546.125

昭和四十六年三月九日

作製者

申請人

会員専用

A4判に縮小

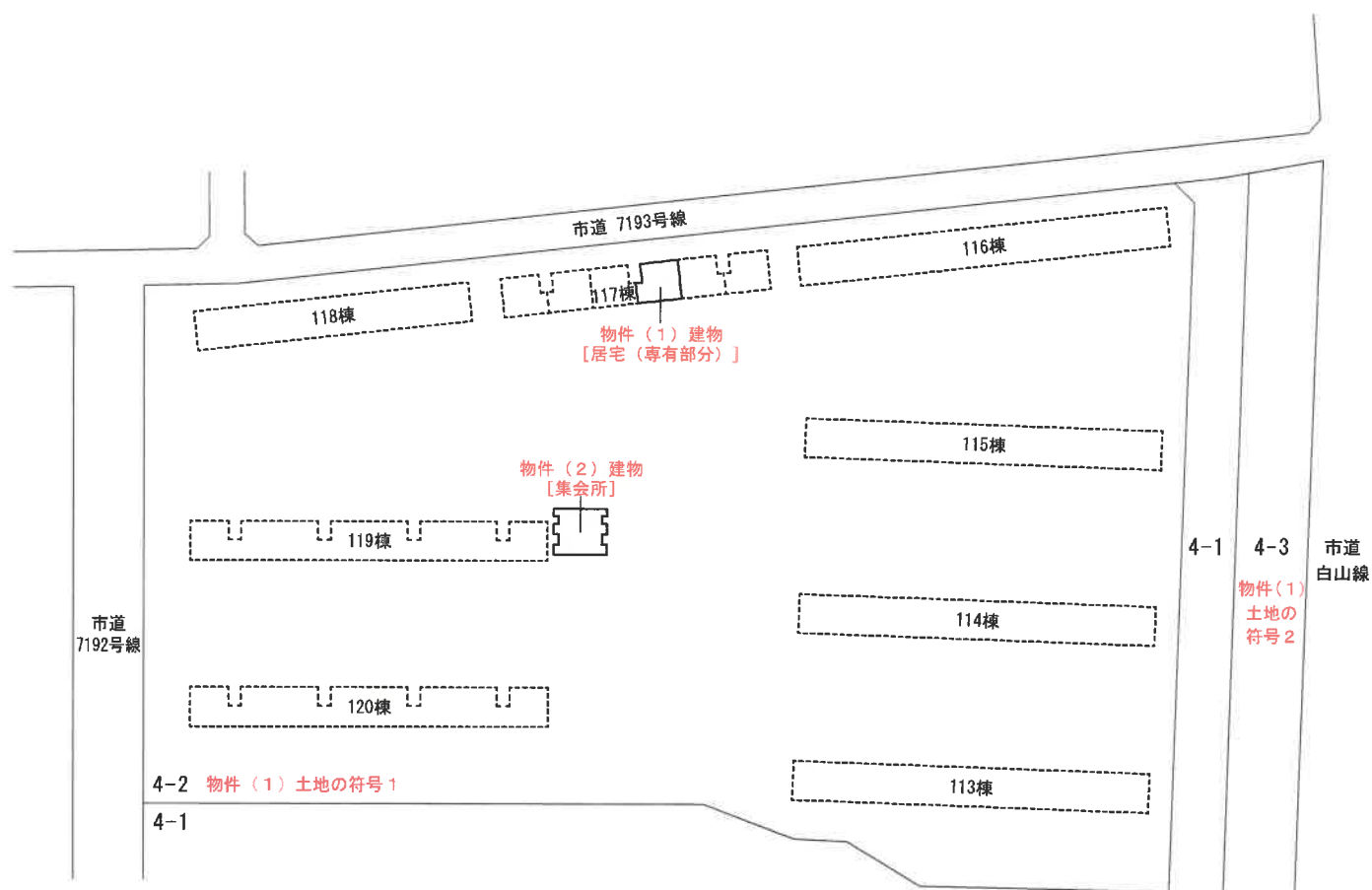
縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和6年10月21日 名古屋法務局

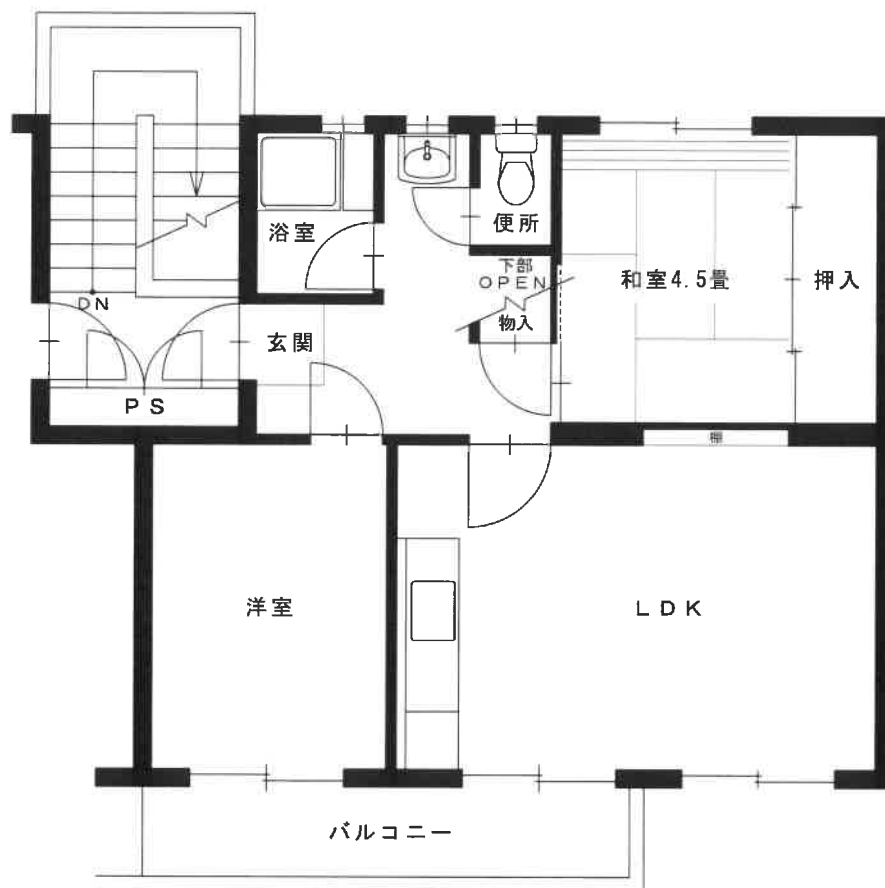
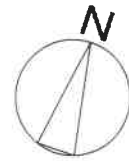
登記官

土地建物配置図（概略）



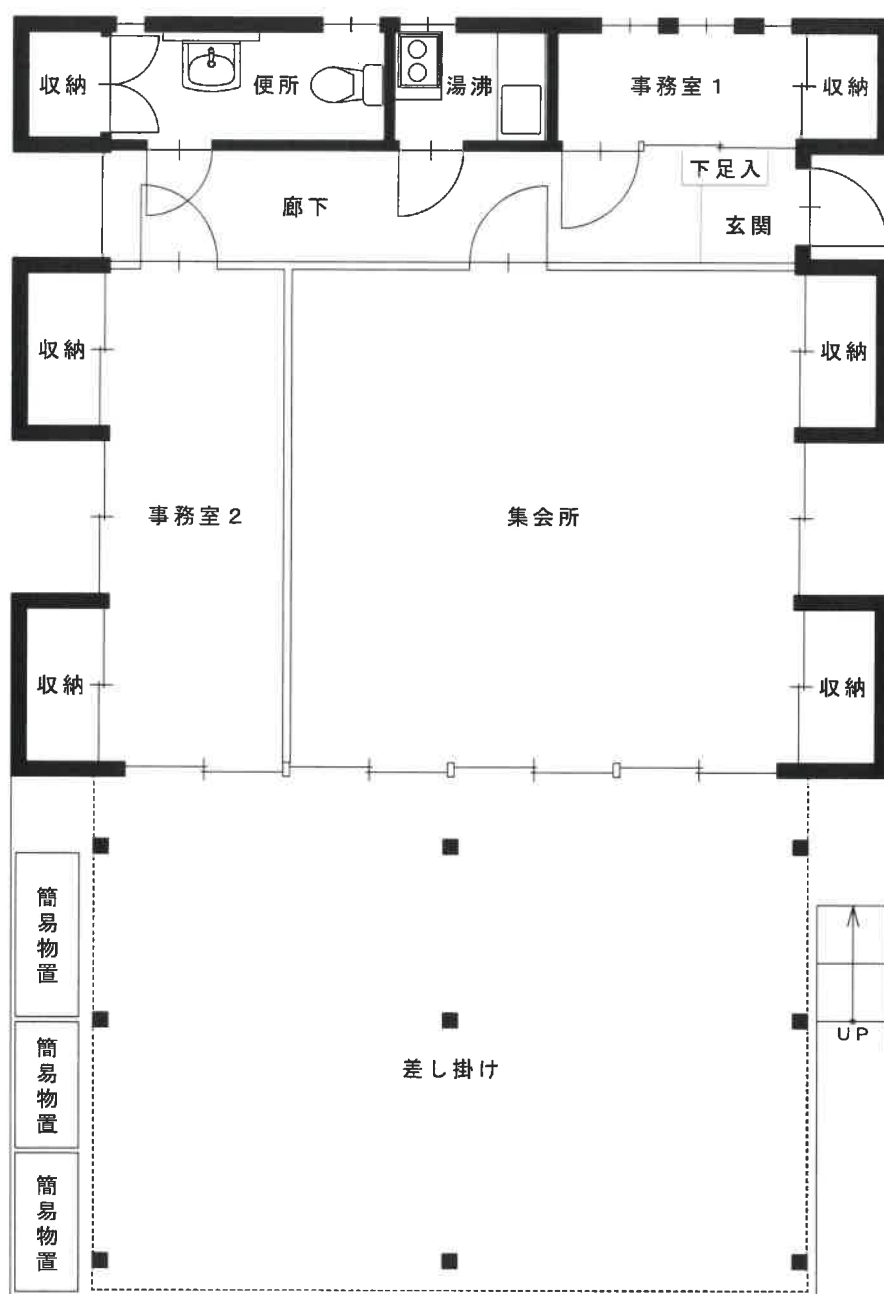
間 取 図 (概 略)

物件（１）建物 【居宅（専有部分）】



間 取 図 (概 略)

物件（２）建物 〔集会所〕



現況写真

物件（１）建物〔居宅（専有部分）〕

①



物件（２）建物〔集会所〕

②

