

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 7 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 7 年 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 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 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 11 月 19 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 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	4,670,000 3,736,000		934,000	64,546	14,674



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 一宮市若竹四丁目 4 番地 7

建物の名称 モアグレース若竹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若竹四丁目 4 番 7 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 2 . 1 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 一宮市若竹四丁目 4 番 7

地 目 宅地

地 積 7 3 3 . 0 0 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 1 3 万 1 2 2 5 分の 6 6 3 5



物 件 明 細 書

令和 7年 7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 一宮市若竹四丁目 4 番地 7

建物の名称 モアグレース若竹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若竹四丁目 4 番 7 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 2 . 1 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 一宮市若竹四丁目 4 番 7

地 目 宅地

地 積 7 3 3 . 0 0 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 1 3 万 1 2 2 5 分の 6 6 3 5



令和 7 年(ケ)第 10 号

令和 7 年 3 月 12 日受理

令和 7 年 3 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 成 田 慎 一

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 一宮市若竹四丁目 4 番地 7

建物の名称 モアグレース若竹

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 若竹四丁目 4 番 7 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 2 . 1 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 一宮市若竹四丁目 4 番 7

地 目 宅地

地 積 7 3 3 . 0 0 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 1 3 万 1 2 2 5 分の 6 6 3 5

(区分所有建物用)

(区分所有建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	愛知県一宮市若竹四丁目４番９－７０３号 モアグレース若竹		
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 { 種 類： ☐ ある { 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（居宅）を空き家の状態で、占有している。 ☐ 「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 7,500円 修繕積立金 月額21,000円	令和７年２月２８日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 3 6 0 , 6 0 1 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） 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	☒ 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		

(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7,500円）	75,000円（令和6年6月分～令和7年3月分）
修繕積立金（月額21,000円）	210,000円（令和6年6月分～令和7年3月分）
駐車場使用料（月額6,000円）	60,000円（令和6年6月分～令和7年3月分）
水道使用料	15,601円（令和6年6月分～令和7年3月分）
総 額	360,601円

■ 駐車場設備

■有（月額6,000円）

※申し込めば使用できる（1住戸1台の専用使用権付き）。

■ ペット飼育

■不可

■ 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
■ 債務者兼所有者	物件1建物（以下、「本件建物」という。）は、1年位前から空き家になっているのですが、私は今日は体調が悪かったので、たまたま帰って来ていました。 本件建物の電気・ガスは停止しています。 本件建物でペットは飼育していません。 本件建物でたばこを吸う人はいません。 本件建物に改装したことはありません。 本件建物に不具合な所はありません。 本件建物を含む1棟の建物に管理人室や集会室はありません。 私は、住む所を転々としていますので、郵便は受け取ることができません。 この競売の件で聞きたいことがある場合は、裁判所に電話します。

(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 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、北側及び東側を道路に各面している（いずれも建築基準法第42条2項道路）。
同敷地権土地には、本件建物を含む1棟の建物が建つほか、平面駐車場・自転車置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7年3月新築の地上8階建て全19戸の物件で、同建物内には1階にエントランスホールはあるが、管理人室や集会室等の設備は特にない。
なお、本件建物使用者には、駐車場1台分とトランクルーム（敷地南東側）の専用使用権が与えられている。
本件建物は、本件建物を含む1棟の建物7階の西側に位置する。
- 3 本件建物には、ダイニングの壁のクロスに破れた箇所（添付の写真⑦参照）、洗面の入り口下枠材の表面に削れた箇所（添付の写真⑧参照）があるのが比較的目に付いたほか、洋室1やLDK等の沓摺り（ドアの下枠）表面に剥げた箇所、玄関の壁のクロスに削れた箇所がある等の傷み・汚損が一部見受けられた。
なお、付近には作業場や工場があり、玄関ドアの前にいると、作業場等からの音が少し聞こえて来ていた。
- 4 本件建物の電気・ガスは停止しており、集合郵便受には郵便物等が溢れた状態になっている。
前記の事情のほか、債務者兼所有者の空き家である旨の陳述及び本件建物内の状況等から、本件建物は、現在、同人が空き家の状態で、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
R7年3月12日 (水) 11:15-11:30	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年3月12日 (水) 11:40-11:50	電話及びFAX	管理会社に対し, 滞納状況等の照会文書送付 (3月17日回答到着)
R7年3月12日 (水)	郵便	債務者兼所有者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回答なし)
R7年3月25日 (火) 13:30-14:15	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, 債務者兼所有者から聴取, 評価人同行
R7年3月27日 (木) 16:40-16:50	名古屋法務局一宮支局	公図及び建物図面各取り寄せ

(特記事項)

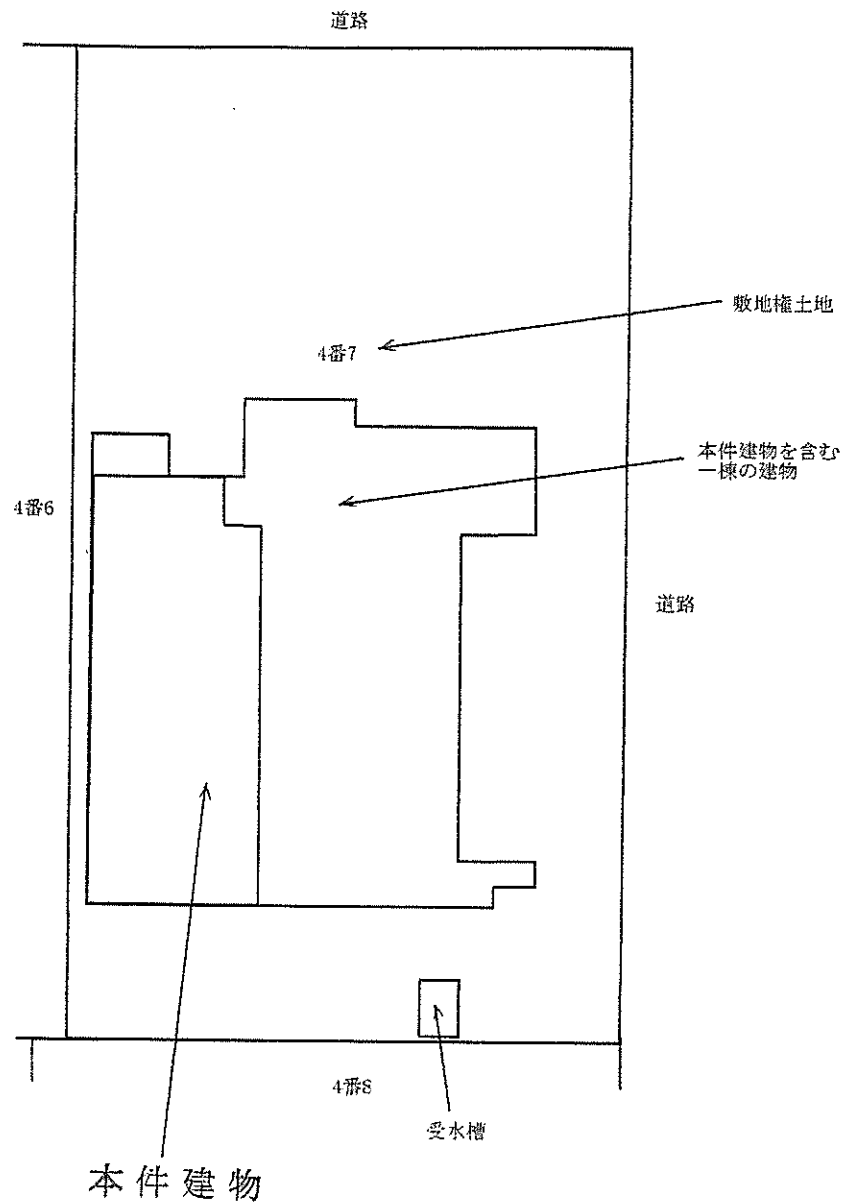
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月25日
本件建物は施錠されており, 呼び掛けても応答がなかったため, 技術者に解錠させた上, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入ったところ, 債務者が在宅した。

☐ 令和 年 月 日
夜間執行許可の提示をした。

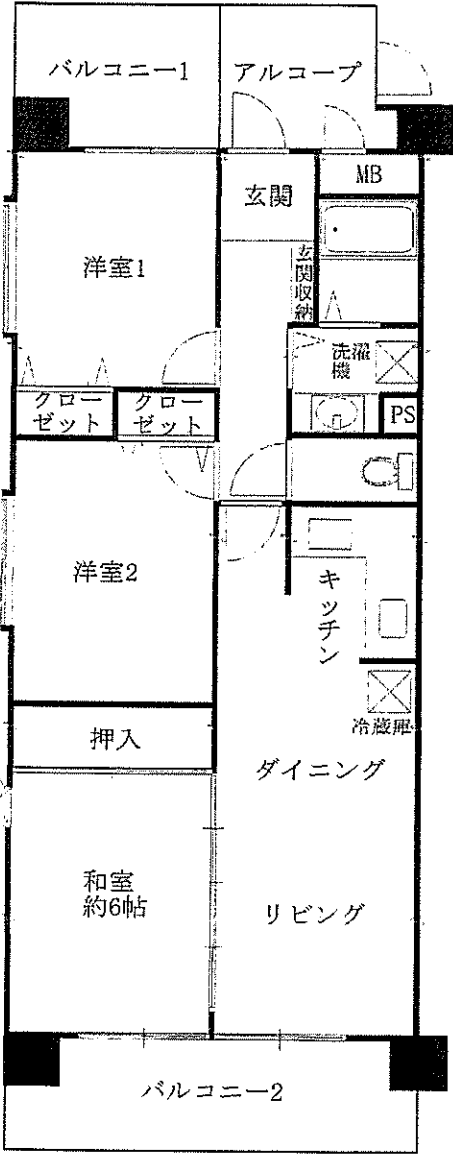
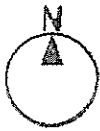
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 7 階

建物間取図(概略)



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地 (南東より撮影)



南側隣地 (4番8)

②

同 上

(北東より撮影)



(9 枚目)

③

リビング



④

洋室 2



⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

ダイニングの壁の状況



⑧

洗面入り口の下枠の状況



令和 7 年 (ケ) 第 1 0 号
令和 7 年 3 月 1 4 日 受 理
令和 7 年 3 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 2 5 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

大 脇 淳 史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 6 , 6 7 0 , 0 0 0 円

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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 一宮市若竹四丁目4番地7 建 物 の 名 称 モアグレース若竹 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 若竹四丁目4番7の703 建 物 の 名 称 703 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 62.18㎡ (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 一宮市若竹四丁目4番7 地 目 宅地 地 積 733.00㎡ (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 13万1225分の6635	(一棟の建物の表示) 一宮市若竹四丁目4番地7 モアグレース若竹 (専有部分の建物の表示) 若竹四丁目4番7の703 703 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 62.18㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 一宮市若竹四丁目4番7 宅地 733.00㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 13万1225分の6635	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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	名鉄名古屋本線「妙興寺」駅の東方・道路距離約2.9km 名鉄バス「せんい4丁目」停の南東方・道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所等が見られる地域	
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 その他規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 特定都市河川流域(新川流域) 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 形状 間口・奥行	733.00㎡ ほぼ長方形 間口：約36m 奥行：約20m
接面道路の状況	東側約3.7mの舗装市道、北側約3.6mの舗装市道にほぼ等高に接面する(いずれも建築基準法第42条2項の道路、セットバック要)。	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地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	過去の住宅地図を調査した結果、昭和38年時は未利用地と思われるが位置の特定が困難であった。昭和59年時は農地又は未利用地、平成9年時はマンションと推定される。土壌汚染のリスクは不明であるため、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2. 新川流域にかかる特定都市河川流域の区域内であり、土地の状況や規模等で該当する場合は許可等を要することである。立地適正化計画による居住誘導区域内、都市機能誘導区域外である。区域外の場合、一定の施設の開発行為や建築行為等について届出を要することである。側溝が対面側にあるが占用許可等を確認できず詳細は不明であり、使用の可否や手続き等は担当課にて確認を要する。これらの詳細及び建築規制等は一宮市建築指導課、都市計画課、道水路管理課、治水課等にて必ず買受前に確認を要する。 3. 公図上、北東角に隅切りはないが、現況は隅切りに相当する部分がアスファルト舗装となっていると思われる。詳細は不明である。 4. 受水槽が見られた。	

特記事項	5. 供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず買受前に協議等を要する。 6. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスクの確認を要する(物件土地周辺は水深0.5～3m未満と推定されるが詳細は当該資料にて確認のこと)。
------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モアグレース若竹		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 19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7年3月17日	新築
	経過年数	約30年	
	経済的残存耐用年数	約15年	
構 造	鉄筋コンクリート造8階建		
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	コンクリート等 タイル貼り等 特になし	
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	あり (1基) あり (敷地内) …申し込めば使用できる。 なし オートロック、トランクルーム等	
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	有 (モアグレース若竹管理組合) 法 人 格 …無 委 託 エムジー総合サービス株式会社 管理室 …無 管理員 …無	
管理の状況	普通		
特記事項	1. 積立金(令和7年2月28日現在) : 10,144,255円 2. 大規模修繕計画: 令和10年頃を予定(平成22年6月頃実施済み) 3. 負担決議された工事負担金の有無: 無 4. 規約及び管理会社によると駐車場は月6,000円/台、ペット飼育は不可とのことであるが、必ず買受前に管理会社に確認を要する。 5. 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する必要がある。		

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	7階（703号室） 角住戸 主要開口部の方位： 南向		
現況床面積	62.18㎡（登記面積）		
間取り	3LDK バルコニー・・・有（約13.75㎡）※パンフレット資料による		
仕様	天井	井	クロス等
	床		畳、フローリング等
	内壁	壁	クロス等
	設備		電気、給排水衛生設備、都市ガス等
	その他		アルコープ、トランクルーム等
保守管理 の状況	普通		
管理費等	管理費	7,500円(月額)	
	修繕積立金	21,000円(月額)	
	駐車場使用料	6,000円(月額)	
	滞納額	なし <u>あり</u> （令和7年2月28日 現在）	
	内訳	管理費	75,000円
		修繕積立金	210,000円
		小計	285,000円
		駐車場使用料	60,000円
		水道料	15,601円
	その他	—	
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. ダイニング付近で壁の亀裂が見られた。 2. 洗面所の入り口付近で床のすり減りが見られた。 3. 玄関にアルコープ、1階にトランクルームが見られた。 4. 一部で動産類等が見られ間取りや状況の確認が困難であった。 5. その他、全体的にキズ、汚れ等が見られた。		

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
297,000	62.18	0.29	5,360,000

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

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 45 \text{ 年}) \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) \div 0.29$$

(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
79,400	0.97	733.00	0.95	6,635 / 131,225	2,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 一宮-44

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$87,100\text{円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \div 79,400\text{円/㎡}$$

(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：方位1.00

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.02×規模0.95×角地1.01×セットバックリスク0.99÷相乗積0.97

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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)	敷地権価格 (円)	個別 格差	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
5,360,000	2,710,000	1.05	8,470,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.03 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 ≒ 1.05

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（一宮市の事例を採用）}

A 令和6年10月 150,000円/㎡（平成9年12月建築、専有面積 71.70㎡）

B 令和6年4月 191,000円/㎡（平成8年3月建築、専有面積 68.07㎡）

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	150,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{102}$	149,000
B	191,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{101}$	170,000

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：近隣地域の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
160,000	1.05	62.18	10,450,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

ア 基準階の比準価格：試算価格のほぼ中庸値を採用した。

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、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）による価格を以下の通り求めた。

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 (万円未満四捨五入)
	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	
294千円 (11.3%)	309千円	10.0%	2,997千円	0.77218	2,314千円 (88.7%)	2,610千円 (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：オで採用の複利現価率(割引率)を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	①支払賃料	876	876	858	858
	②共益費収入	60	60	60	60
	③駐車場収入	0	0	0	0
	④その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	936	936	918	918
	⑤空室損失	94	94	92	92
	⑥貸倒損失	28	28	28	28
	有効総収益	814	814	798	798
イ 総費用	⑦維持管理費	90	90	90	90
	⑧修繕費	26	26	26	26
	⑨公租公課	79	79	79	79
	⑩損害保険料	18	18	18	18
	⑪その他費用	24	24	24	24
	運営支出合計	237	237	237	237
	⑫資本的支出	816	252	252	252
	総費用合計	1,053	489	489	489
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)		29.1	29.1	29.7	29.7
エ 有効純収益 アーイ		-239	325	309	309
オ 複利現価率(割引率 9.0%)		0.91743	0.84168	0.77218	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-219	274	239	

※ 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8.5%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、収益価格が下記の通り算定された。

本件においては、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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通り求めた。

	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－イ
①積算価格	8,470,000	0	8,470,000
②比準価格	10,450,000	0	10,450,000
③収益価格	—		2,610,000
④調整後の価格	8,870,000		

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、更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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,870,000	1.00	0.80	0.94	—	6,670,000

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。

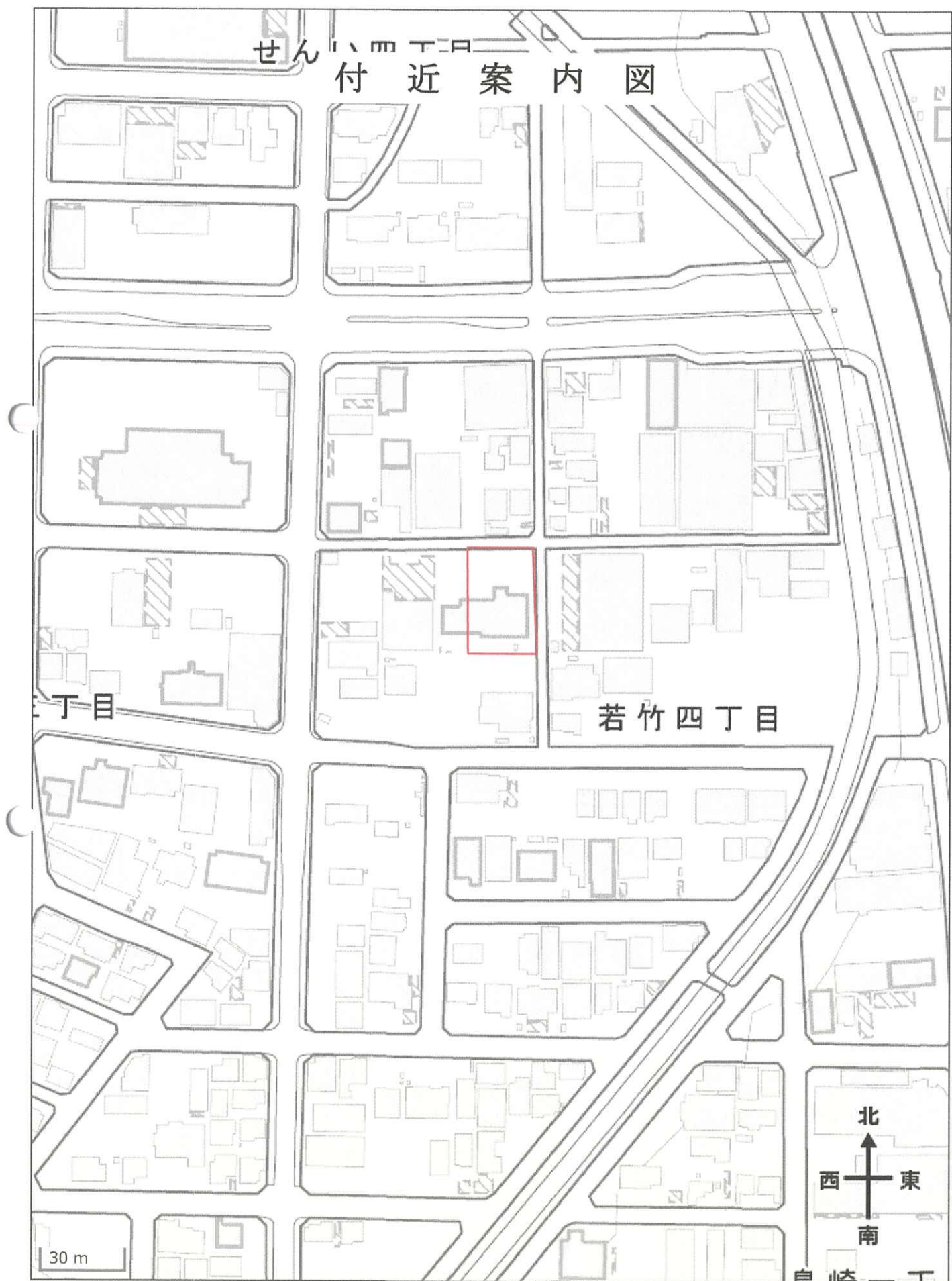
第6 参考価格資料

地価公示価格 : (一宮-44)
所 在 : 一宮市あずら2丁目16番4
価 格 : 87,100円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「妙興寺」駅の東方・道路距離約2.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 126㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北側8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗兼住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真



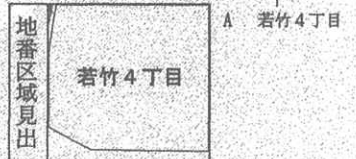


出典：国土地理院

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	一宮市若竹四丁目				地 番	4番7			
出力縮	1/500	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。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和7年1月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

登記年月日：平成7年3月27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。
(名古屋地方法務局一宮支庁管轄)

令和7年1月30日

名古屋地方法務局中野出張所

登記官

2131962

一棟の建物

各階平面図

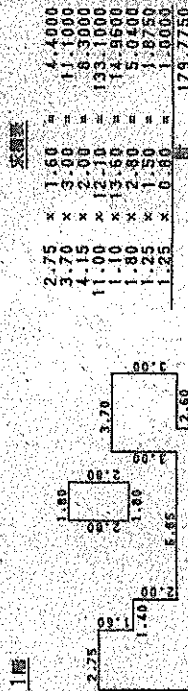
建物図面

建物

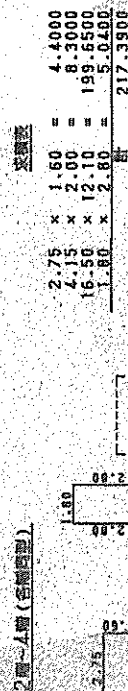
家屋番号

4-7-102, 4-7-103, 4-7-201, 4-7-202, 4-7-301, 4-7-302, 4-7-303, 4-7-702, 4-7-703, 4-7-802, 4-7-803

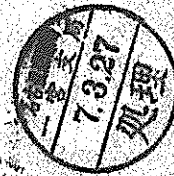
建物の所在
一宮市吉竹4丁目4番地7



延面積 179.77㎡



延面積 217.39㎡



(全頁常用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

単位：メートル

(愛知原土地家屋調査士会用品)

A4判に縮小

登記年月日：平成7年3月27日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(名古屋市建設局一宮支局登録)

令和7年1月30日

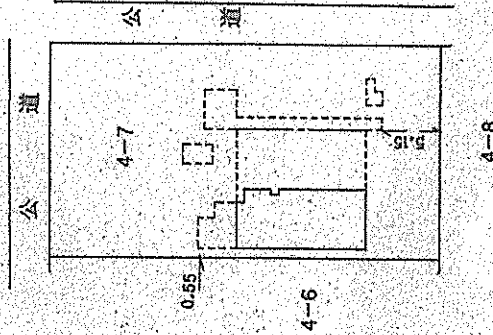
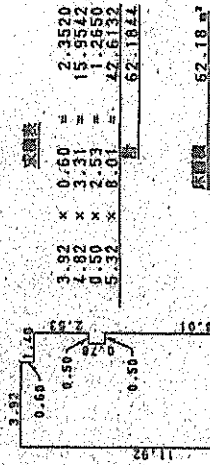
名古屋市建設局中津田事務所

図面出

2131980 各階平面図

家屋番号 若竹4丁目4-7-703
建築物の所在 一宮市若竹4丁目4番地7

建築物の面



建築物の占有する部分 7階



(全頁専用)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

単位：メートル

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7年3月27日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(名古屋法務局一宮支庁管轄)
令和7年1月30日 東京法務局中野出張所

2131963

一棟の建物 各階平面図

建物

図面

家屋番号
4-7-502, 4-7-503,
4-7-602, 4-7-603,
4-7-702, 4-7-703

建物の所在
一宮市若竹4丁目4番地7

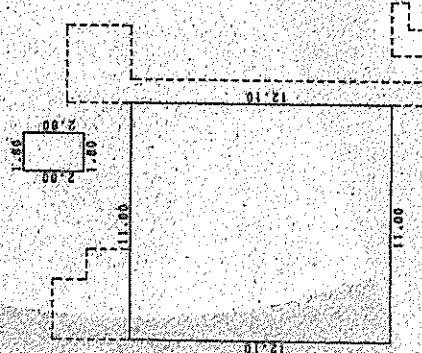
4-7-502, 4-7-802



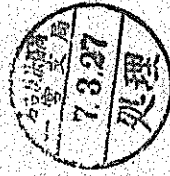
5階～8階(全階同型)

$$\frac{11.00 \times 12.10}{1.80 \times 2.80} = \frac{133.1000}{5.0400} = 26.4085$$

面積 138.1400



面積 138.14



(会社専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

単位：メートル

縮尺

1/250

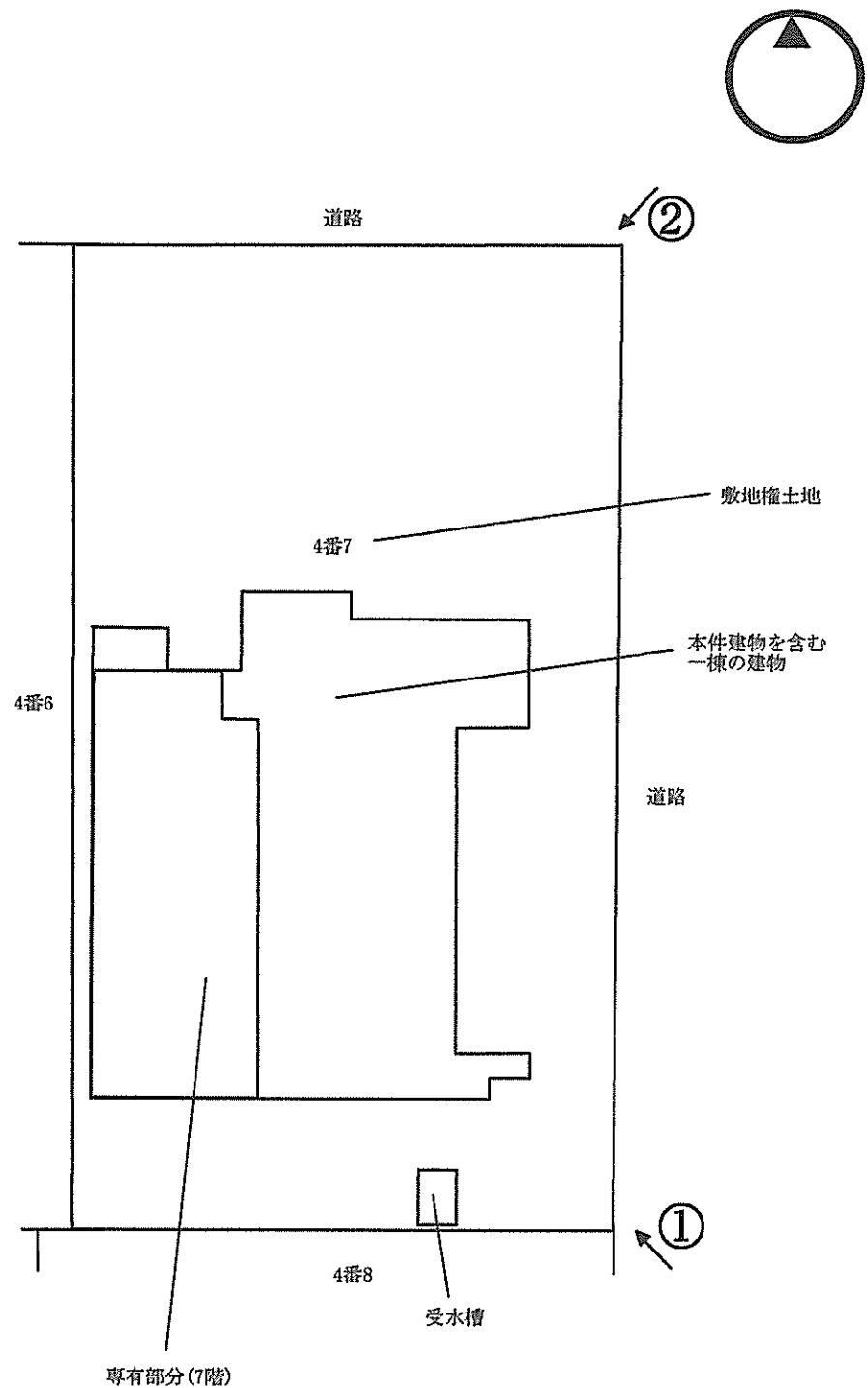
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(3/3)

請求番号：14-2

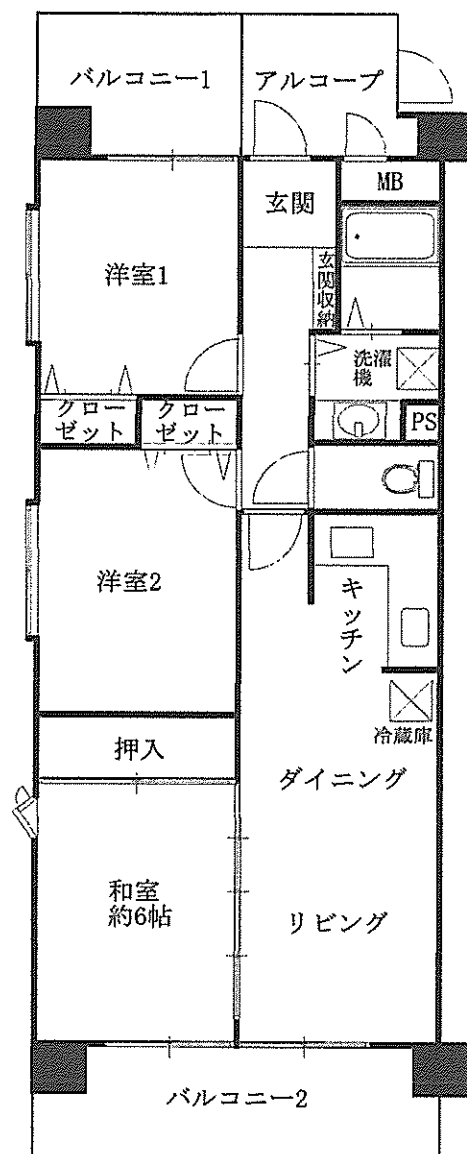
A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)



現況写真



写真①



写真②