

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 目 録

1 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 40番1
地 目 宅地
地 積 425.23平方メートル
持分10000分の587

2 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 56番
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル
持分10000分の587

3 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 57番
地 目 宅地
地 積 20.16平方メートル
持分10000分の587

4 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 68番2
地 目 宅地
地 積 2.00平方メートル
持分10000分の587



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 一宮市奥町字貴船 40番地1、56番地、57番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	52.96平方メートル
	2階	293.90平方メートル
	3階	293.90平方メートル
	4階	293.90平方メートル
	5階	195.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字貴船 40番1の1

建物の名称 A2号

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 50.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 40 番 1
地 目 宅地
地 積 425.23 平方メートル

持分 10000 分の 587

- 2 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 56 番
地 目 宅地
地 積 92.56 平方メートル

持分 10000 分の 587

- 3 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 57 番
地 目 宅地
地 積 20.16 平方メートル

持分 10000 分の 587

- 4 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 68 番 2
地 目 宅地
地 積 2.00 平方メートル

持分 10000 分の 587



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 一宮市奥町字貴船 40 番地 1、56 番地、57 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	52.96 平方メートル
	2 階	293.90 平方メートル
	3 階	293.90 平方メートル
	4 階	293.90 平方メートル
	5 階	195.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字貴船 40 番 1 の 1

建物の名称 A2 号

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 50.96 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 18 号

令和 7 年 5 月 14 日受理

令和 7 年 6 月 9 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 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 40 番 1
地 目 宅地
地 積 425.23 平方メートル

共有者 持分 20000 分の 587
共有者 持分 20000 分の 587

2 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 56 番
地 目 宅地
地 積 92.56 平方メートル

共有者 持分 20000 分の 587
共有者 持分 20000 分の 587

3 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 57 番
地 目 宅地
地 積 20.16 平方メートル

共有者 持分 20000 分の 587
共有者 持分 20000 分の 587

4 所 在 一宮市奥町字貴船
地 番 68 番 2
地 目 宅地
地 積 2.00 平方メートル

物 件 目 録

共有者 持分 20000 分の 587
共有者 持分 20000 分の 587

5 (一棟の建物の表示)

所 在 一宮市奥町字貴船 40 番地 1、56 番地、57 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	52.96 平方メートル
	2 階	293.90 平方メートル
	3 階	293.90 平方メートル
	4 階	293.90 平方メートル
	5 階	195.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字貴船 40 番 1 の 1

建物の名称 A2 号

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 50.96 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1

共有者 持分 2 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5		
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 8,000円	令和7年5月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	コーポ貴船管理組合 電話 ()		
その他の事項			
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分建物を所有し、同建物を含む一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	西側に簡易物置6個が設置されている		
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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立人	1 物件5建物は、現在誰も使用しておらず、空き家の状態です。 2 物件5建物について、増改築はしていませんが、10年以上前に洗面台を交換しています。なお、雨漏りはありませんが、和室③は、平成30年頃に上の階からの漏水により、天井を貼り替えています。 3 和室③の壁面のシミについては、30年くらい前に亡母から何かしらの跡があると聞いていましたが、その原因についてまでは聞いていません。 4 バルコニー②に設置されている電気給湯器が使用可能かどうかは、私には分かりません。また、便所の床面の水たまりについても分かりません。 5 物件5建物内で、ペットを飼ったことはありません。 6 物件1～4土地（以下「本件各土地」という。）に設置されている簡易物置⑥は、物件5建物に居住していた当時に亡母が設置したものです。
■管理組合担当者	(R7.5.30付け回答書要旨及び電話による回答) 1 管理方式 自主管理 2 管理形態 管理員 無 管理室 無 3 大規模修繕計画の有無 無 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（無料） 申し込めば使用できる 7 ペット飼育 不可 8 規約共用部分 有（倉庫、ホール） 9 当組合では、修繕積立金の徴収はしていませんが、管理費から共用部分の電気代や事務費等の諸経費を控除した残額が修繕積立金として計上されています。 10 本件各土地に設置されている簡易物置には、管理組合用のものと区分所有者が自ら設置したものがあり、簡易物置⑥はA2号室用となります。なお、この設置に関しては、敷地使用料等の負担はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

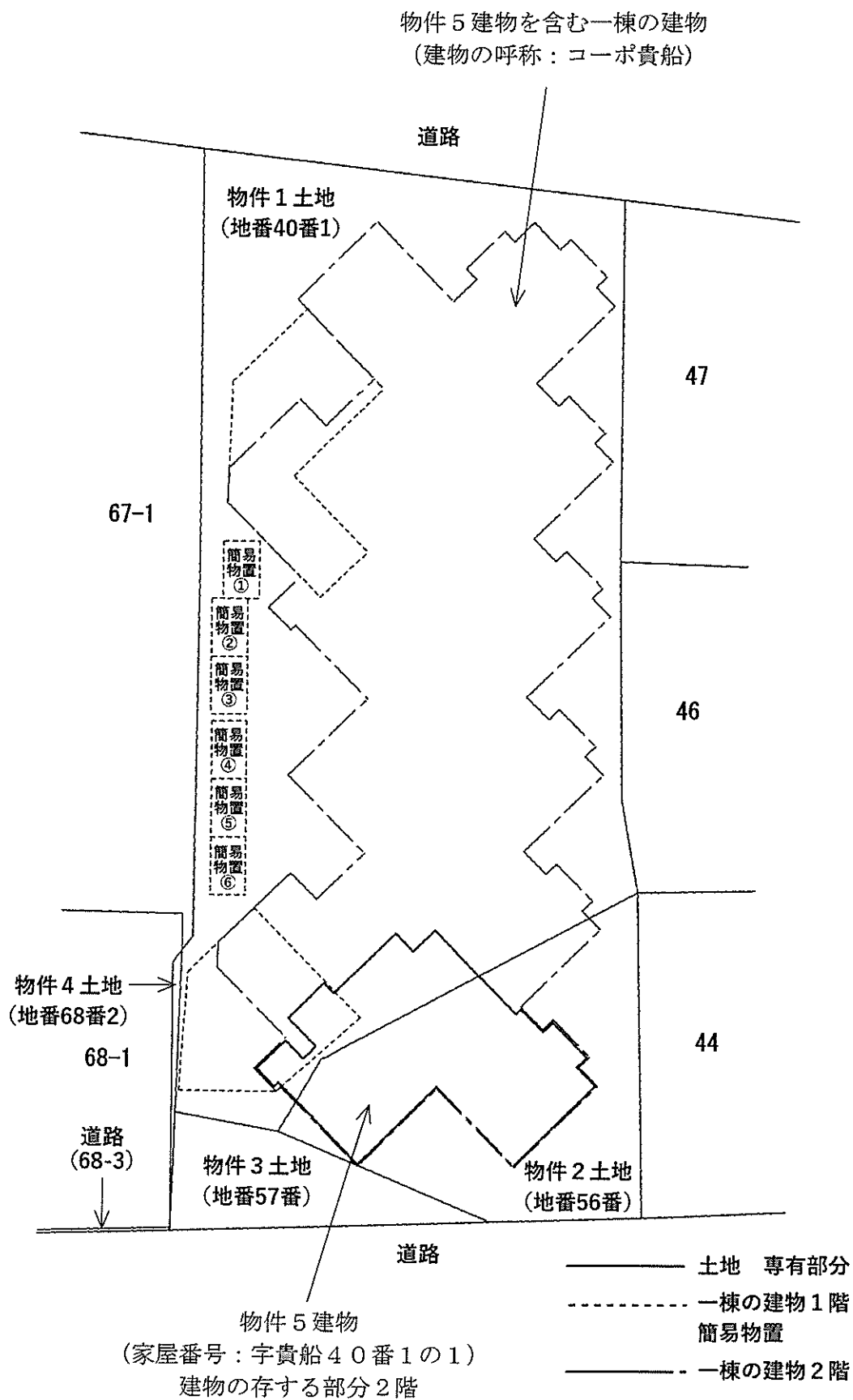
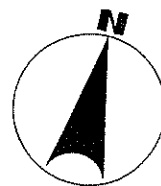
執 行 官 の 意 見

- 1 本件各土地及び物件5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枚目のとおり認められる。
- 2 物件5建物の現況等について
次のとおり損傷等が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - (1) 和室②及び和室③の窓ガラスに損傷が認められた。
 - (2) 和室②及び和室③の壁面に原因不明の変色ないしはシミが認められた。
 - (3) 便所の床面に原因不明の水たまりが認められた。
 - (4) 建物内の梁や壁面の各所に亀裂が認められた。
- 3 その他
 - (1) 物件5建物を含む一棟の建物は、「コーボ貴船」と呼称されている。
 - (2) コーボ貴船管理組合規約によれば、新たに組合員になった者は、組合加入金として3万円を納入しなければならない。
 - (3) 簡易物置⑥は、物件5建物のために利用されている。

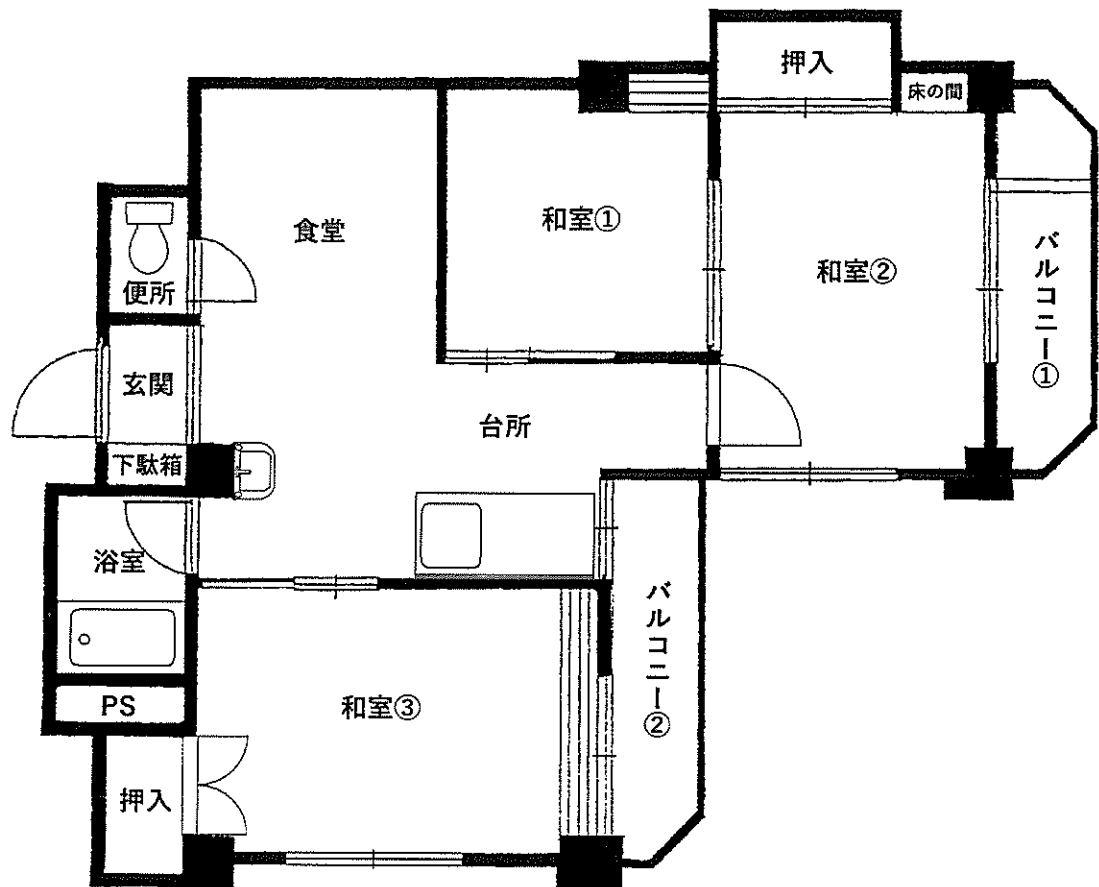
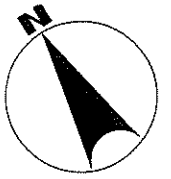
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月15日(木) 11:30 - 11:40	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請
R7年 5月16日(金) 9:50 - 10:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年 5月27日(火) 10:00 - 10:35	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、申立人立会・聴取、管理組合に対し管理費等照会
R7年 6月 4日(水) 16:30 - 16:35	(電話)	管理組合担当者から回答書の内容について聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(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 年 月 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5建物を含む一棟の建物



本件各土地

① 物件5建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）

物件5建物を含む一棟の建物



本件各土地

② 物件5建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



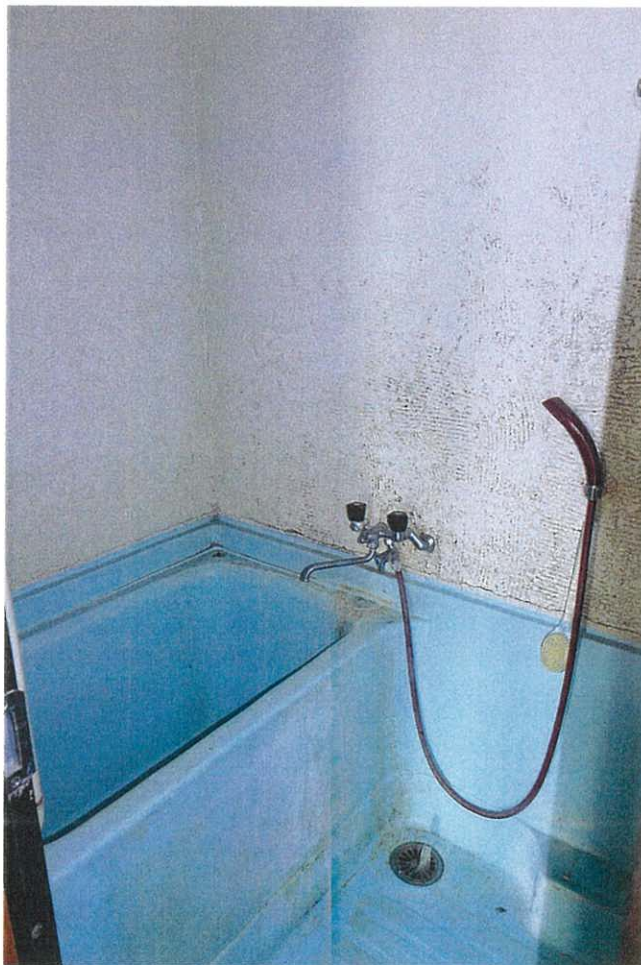
③ 屋内の状況（和室②）



④ 屋内の状況（和室③）



⑤ 屋内の状況（台所）



⑥ 屋内の状況（浴室）



⑦ 壁面のシミの状況（和室③）



⑧ 水たまりの状況（便所）

令和 7 年 (ケ) 第 1 8 号
令和 7 年 5 月 1 9 日 受 理
令和 7 年 5 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 9 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

竹 中 成 仁

第1 評価額

一括価格	
金 1 , 2 6 1 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5 3 7 , 0 0 0 円
物件2(土地)	金 1 1 6 , 0 0 0 円
物件3(土地)	金 2 5 , 0 0 0 円
物件4(土地)	金 3 , 0 0 0 円
物件5(建物)	金 5 8 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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1及び4の内訳価格は物件5のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該敷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	所在地 地目 地積 共有持分	一宮市奥町字貴船 40番1 宅地 425.23㎡ 10000分の587	同左
2	所在地 地目 地積 共有持分	一宮市奥町字貴船 56番 宅地 92.56㎡ 10000分の587	同左
3	所在地 地目 地積 共有持分	一宮市奥町字貴船 57番 宅地 20.16㎡ 10000分の587	同左
4	所在地 地目 地積 共有持分	一宮市奥町字貴船 68番2 宅地 2.00㎡ 10000分の587	同左
5	所 構 床 面 積 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	在 造 積 字貴船40番1の1 A2号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 50.96㎡	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	名鉄尾西線「奥町」駅の北西方・道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、戸建住宅、併用住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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% — 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	539.95㎡ 約16m 約36m ほぼ長方形 } 法務局備付公図、建物図面及び現地調査による
接面道路の状況	南側幅員約7.2m舗装市道(建築基準法第42条1項1号による道路)及び北側幅員約2.5m舗装市道(道路台帳幅員による・建築基準法第42条2項による道路・特記事項)にそれぞれ概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	受命物件が存するマンション1棟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 なし(特記事項)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和40年版、昭和52年版、昭和62年版、平成5年版、平成17年版)を調査した結果、当該物件は店舗等、当該マンション等であったと推定される。 土壌汚染については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	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 マップあいちによると、昭和49年7月、昭和51年9月、平成12年9月及び平成20年8月洪水にて浸水の実績があった。国土交通省ハザードマップポータルサイトによると、河川の氾濫等により想定される浸水の深さ(想定最大規模)は3～5mの範囲になっていた。詳細は一宮市役所治水課等に問い合わせる必要がある。 北側道路は北方の神明社の参道と一体になっており、幅員の確定はできなかった。詳細は測量が必要である。 下水道は南及び北側道路に本支管の埋設がある。コーポ貴船では下水道に接続しておらず、浄化槽を使用している。 物件1西側に簡易物置6棟があった(写真3)。本件関係者に聴取したところ、そのうちの南側1棟は本件所有者が所有しているとのことであった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コーポ貴船(マンション名は未登記である)		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 18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49年7月5日 新築	
	経過年数	約51年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
構 造	鉄筋コンクリート造5階建		
仕 様	屋 外 そ の 他	根 壁 他	陸屋根 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 あり …申し込めば使用できる。 なし 電気、上水道、浄化槽、都市ガス	
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 (コーポ貴船管理組合) 法人格…無 自主管理 — 管理室…無	管理員…無
管 理 の 状 況	やや劣る 屋上の排水周りに苔が見られた。		
特 記 事 項	積立金(令和7年5月22日現在) 16,185,691円 大規模修繕計画: 無 決議された負担金の有無: 無 全部事項証明書記載されたコーポ貴船の床面積合計は容積率を超過している。一宮市役所建築指導課にて調査したところ、建築基準法による完了検査は受けている模様である。建築基準法に違反している可能性があるが、詳細は一宮市役所建築指導課等に問い合わせる必要がある。 屋上階段室の天井に雨漏り跡、廊下の内壁等にひび割れが複数見られた。 ペットの飼育は不可である。		

(2) 専有部分の概要

構造	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	置	2階 A 2 号 角住戸 主要開口部の方位： 南向		
床面積	積り	50.96㎡ (登記面積) 3DK バルコニー 約7.22㎡(カタログ記載数量)		
仕様	様	天井 クロス、化粧合板、蛭石吹付(特記事項)等 床 フロアパネル、畳等 内壁 クロス、塗り壁等 設備 電気、給排水衛生設備、ガス設備等 その他 電気温水器(特記事項)		
保守管理 の状況	状態	劣る 全般に経年相応の劣化が見られ、内装の修繕及び水回り設備の交換等大規模修繕工事が必要なものと思料される。		
管理費等	等	管理費 8,000 円/月 修繕積立金 - 円/月 滞納額 <u>なし</u> あり 令和7年5月30日現在 0円 内訳 管理費 0円 小計 0円 その他 -		
専有部分 の利用状況等	等	現況調査報告書の記載のとおり。		
特記事項	項	分譲時食堂・台所天井の仕上げは蛭石吹付であったと推定され、現状は蛭石吹付であると思われる。蛭石吹付にはアスベストが含有されている可能性がある。建築年月日から判断すると、その他の部材についてもアスベスト含有建材等が使用されている可能性がある。アスベスト使用の詳細については専門調査機関による調査等が必要である。 洗面台前の床にフワツキが感じられた。 和室②③の窓ガラスに割れが見られた。 和室②③の内壁にシミが見られた。 和室③畳にシミが見られた。 関係者に聴取したところ、上階の漏水により和室③天井から漏水したことがあり、天井クロスを貼り替えたことがあるとのことであった。 相当期間使用されていないはずの便所の床が濡れていた。詳細は不明である。 バルコニーに貯湯式電気温水器があったが、相当期間使用されていない模様であり、使用できない可能性がある。		

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、試算価格を調整の上、評価額を決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1乃至4)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	60,700	0.99	425.23	0.90	587 / 10000	1,350,000
2	60,700	0.99	92.56	0.90	587 / 10000	294,000
3	60,700	0.99	20.16	0.90	587 / 10000	64,000
4	60,700	0.99	2.00	0.90	587 / 10000	6,000

途中計算は千円未満を、積算価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 一宮-7

地価公示価格 59,500 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 標準化補正 100 × 地域格差 100 / 標準画地価格 98 ≒ 60,700 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：画地条件(方位)等を考慮した。

◇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：セットバック0.98 二方路1.01 相乗積0.99

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 共有持分：登記上の共有持分割合による。

(2) 建物価格(物件5)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	185,000	50.96	0.02	189,000

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現価率

現価率＝[残価率 3%＋(1－3%)×{(経済的残存耐用年数 0 年／(経済的残存耐用年数 0 年＋経過年数 51 年))}]×(1－観察減価等 30%)≒ 0.02

2 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等 割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
1	1,350,000	0.40	540,000
2	294,000	0.40	118,000
3	64,000	0.40	26,000
4	6,000	0.40	2,000
合 計			686,000

イ 敷地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益(収去されない利益)と判定し、その割合を40%と査定した。

3 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (ア±イ)×ウ	価格 割合 (%)
1	1,350,000	－ 540,000	0.99	802,000	42.6
2	294,000	－ 118,000	0.99	174,000	9.2
3	64,000	－ 26,000	0.99	38,000	2.0
4	6,000	－ 2,000	0.99	4,000	0.2
5	189,000	＋ 686,000	0.99	866,000	46.0
合 計				1,880,000	100.0

ウ 個別格差率 2階 角住戸 維持管理・・・劣る

階層補正	0.99	×	位置補正	1.05	×	その他補正	0.95
------	------	---	------	------	---	-------	------

Ⅱ 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・売価格水準]：

{類似構造・同種・同年代（一宮市内）}

A 令和2年2月 48,955円/㎡ （昭和49年7月建築、専有面積 約53㎡）

B 令和1年9月 41,696円/㎡ （昭和50年4月建築、専有面積 約62㎡）

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	48,955	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	49,000
B	41,696	$\frac{100}{95}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{101}$	40,000

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
44,000	0.99	50.96	2,220,000

比準価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

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13ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。

Ⅲ 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÷キ
	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	
75千円 (7.0%)	197千円	13.5%	1,415千円	0.70233	994千円 (93.0%)	1,070千円 (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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	支払賃料	528	528	517	517
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	576	576	565	565
	空室損失	58	58	57	57
	貸倒損失	17	17	17	17
	有効総収益	501	501	491	491
イ 総費用	維持管理費	96	96	96	96
	修繕費	30	30	30	30
	公租公課	56	56	56	56
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	15	15	15	15
	運営支出合計	198	198	198	198
	資本的支出	558	96	96	96
	総費用合計	756	294	294	294
ウ 経費率（運営支出／有効総収益）（%）		39.5	39.5	40.3	40.3
エ 有効純収益 アーイ		-255	207	197	197
オ 複利現価率（割引率 12.5%）		0.88889	0.79012	0.70233	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-227	164	138	

※ 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、割引率を上記の通り決定した。

※ 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。

Ⅳ 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	1,880,000	0	1,880,000
②比準価格	2,220,000	0	2,220,000
③収益価格	—		1,070,000
④調整後の価格	1,969,000		

千円未満を四捨五入する端数処理を行った。

イ 占有減価額：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、下記の通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×イ
1	1,969,000	42.6	839,000
2		9.2	181,000
3		2.0	39,000
4		0.2	4,000
5		46.0	906,000

3 内訳価格及び一括価格

按分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求めた。

番号	按分後の価格 (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	839,000	0.80	0.80	1.00	—	537,000
2	181,000	0.80	0.80	1.00	—	116,000
3	39,000	0.80	0.80	1.00	—	25,000
4	4,000	0.80	0.80	1.00	—	3,000
5	906,000	0.80	0.80	1.00	—	580,000
一 括 価 格 (合計)						1,261,000

イ 市場性修正：築古マンションの市場性、第4・1及び2特記事項等を考慮し、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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 : 一宮-7
所 在 : 一宮市木曾川町玉ノ井字稻荷前296番
価 格 : 59,500円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「玉ノ井」駅の南方約600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 西6.8m市道
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 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

以 上

位置図

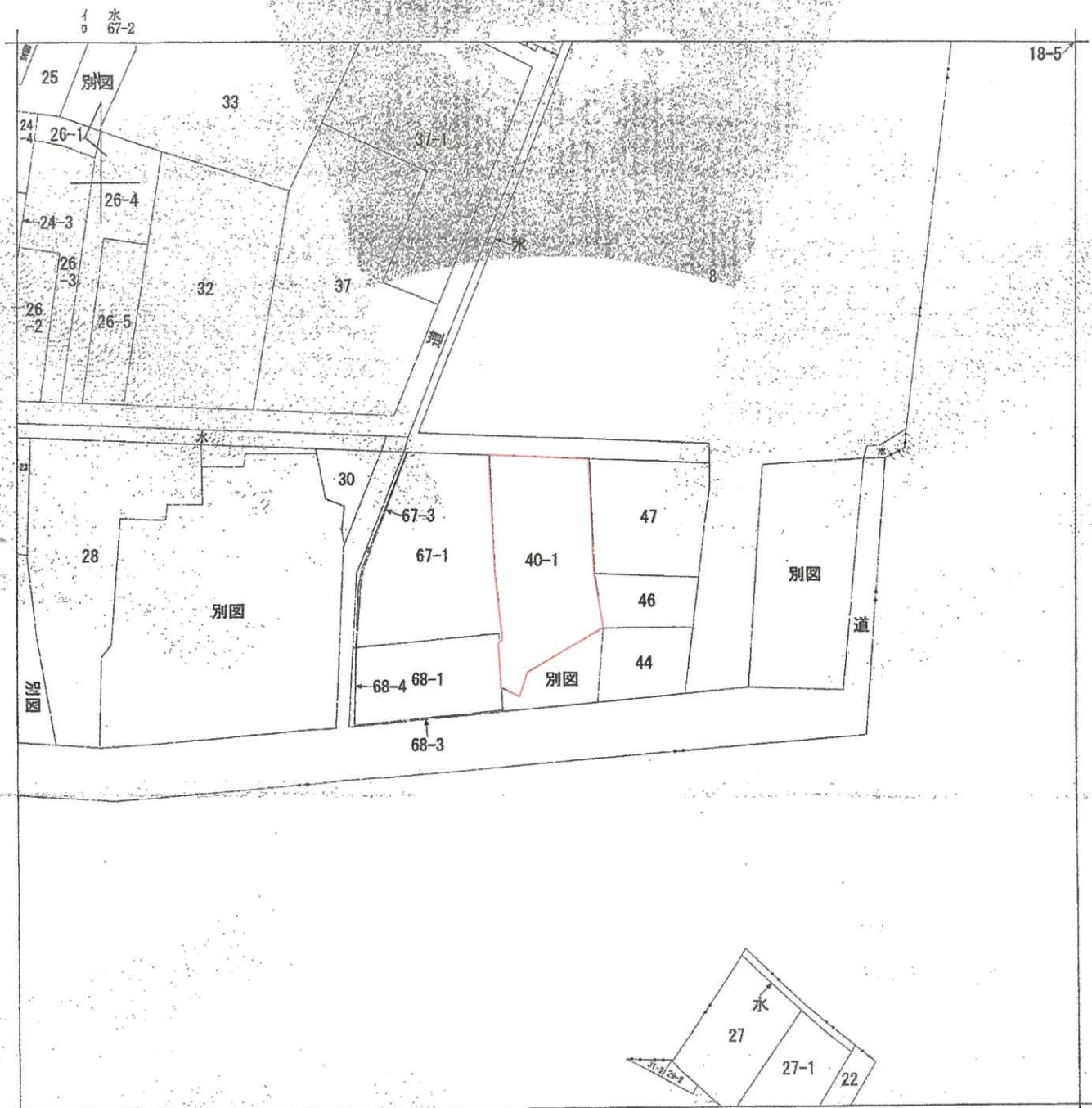
地理院地図

GSI Maps



出典：国土地理院ホームページ
地理院地図を加工して作成





(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 奥町字貴船

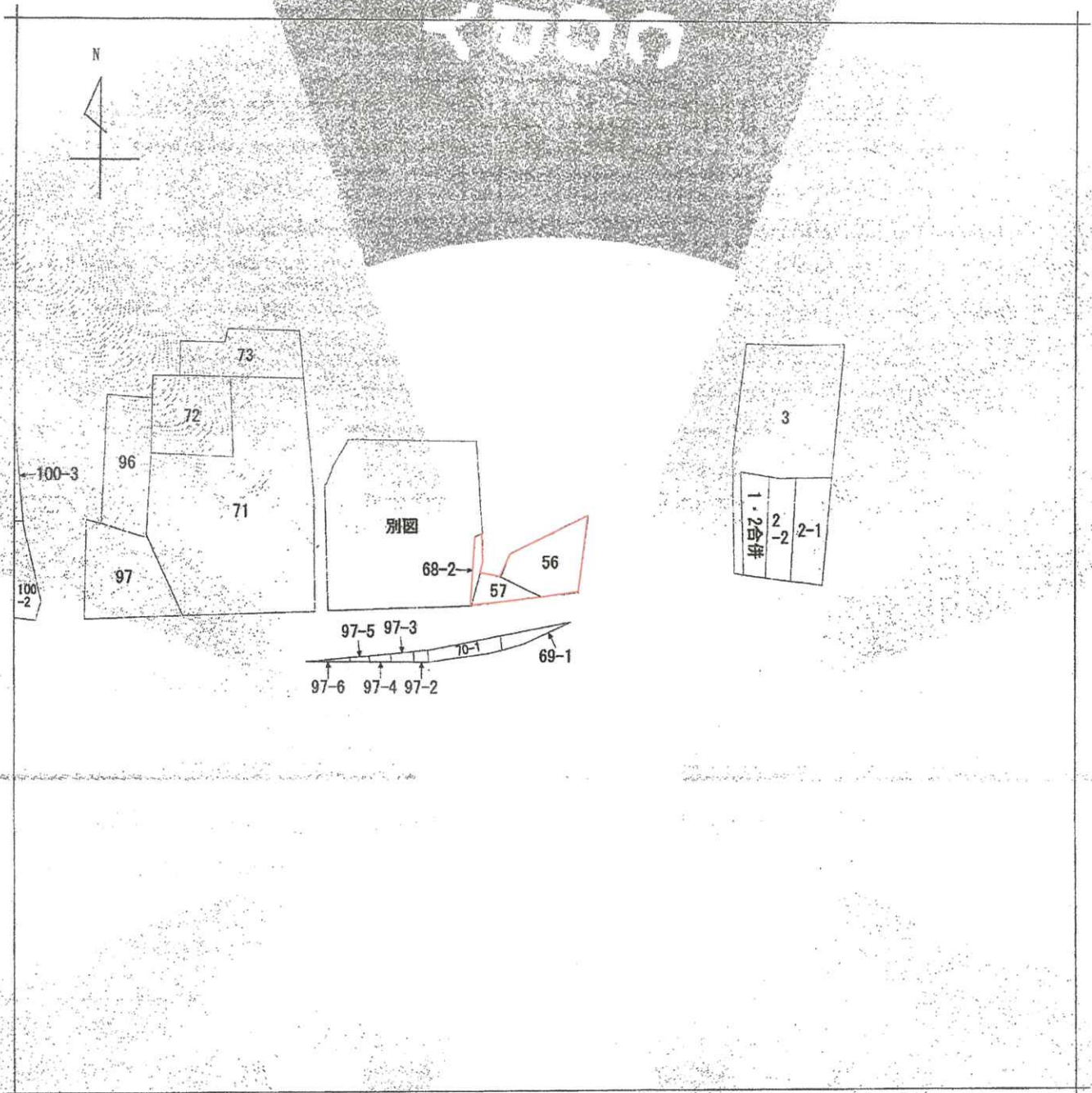
請 求 部	所 在	一宮市奥町字貴船				地 番	40番1			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	乙二	座標系又 番号記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年月日					補 付 年月日 (原図)			補 記 事項		

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。

令和7年4月21日
名古屋法務局一宮支局

地図整理番号：M58437

登記官



(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 奥町字貴船
B 奥町字貴船

請求部	所 在				一宮市奥町字貴船		地 番	56番		
出 力 縮 尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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。

令和7年4月21日

名古屋法務局一宮支局

地図整理番号：M58443

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和49年7月30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 4 月 28 日 名古屋地方法務局一宮支局 登記官

地図経理番号：M58527

(1/7)

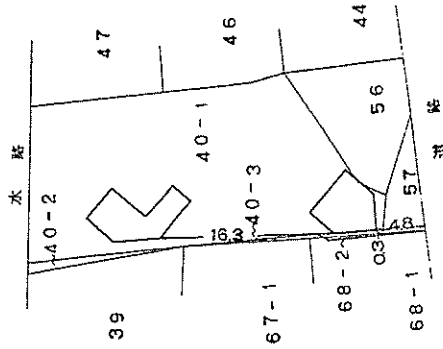
21471177

一坪03坪

建物 (図) 面

家屋番号 40-1-1~40-1-18 棟の建物

建物の所在 一宮市奥町字貴船 40番地1 56番地 57番地



会員専用

昭和四十九年七月三十一日
制作
昭和四十九年七月三十一日

申請人

21471177

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

500

登記年月日：昭和49年7月30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 4 月 28 日 名古屋法務局一宮支局 登記官

2147182

40-1-1

建物 / 図面

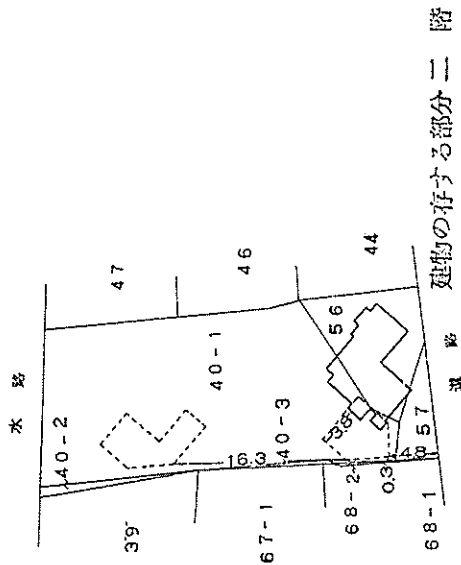
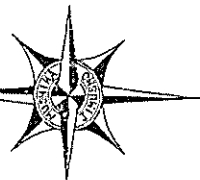
建物の所在 一宮市奥町字貴船 40番地1, 56番地, 57番地

昭 和 四 十 九 年 七 月 三 十 日
作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

会 員 専 用



500 710

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮 小 500

登記年月日：昭和49年7月30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4月28日 名古屋法務局一宮支局 登記官

2147183

各 階 平 面 図

家屋番号

40-1-1

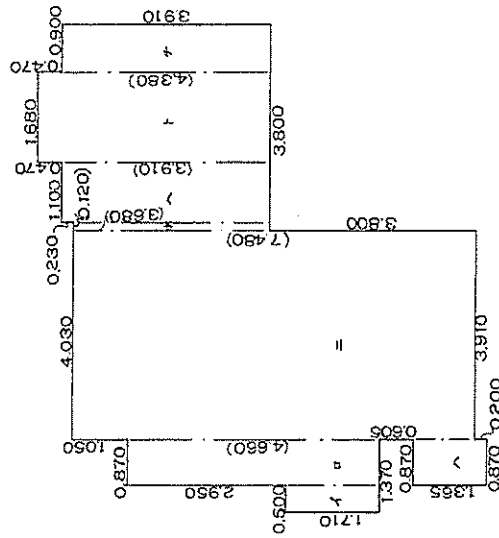
建物の所在

一宮市奥町字貴船 40番地1、56番地、57番地

 作 製 年 月 日
 昭和四十九年七月四日

面積計算

イ	$1710 \times 0.500 = 0.855000$
ロ	$4660 \times 0.870 = 4.064200$
ハ	$1365 \times 0.870 = 1.187550$
ニ	$7480 \times 3.910 = 29.246800$
ホ	$3680 \times 0.120 = 0.441600$
ヘ	$3910 \times 1.100 = 4.301000$
ト	$4380 \times 1.680 = 7.358400$
チ	$3910 \times 0.900 = 3.519000$
合 計 60.963550 m ²	



会員専用

申請人

単位メートル

509.1.30

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/100

登記年月日：昭和49年7月30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4月28日 名古屋法務局一宮支局 登記官

地図登録番号：M58527 (4/7)

2147178

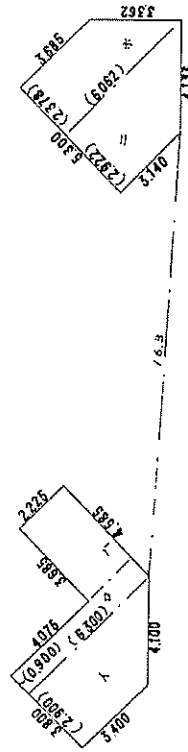
一棟の建物

家屋番号 40-1-1~40-1-18 一棟の建物

各階平面図

建物の所在 一宮市奥町字菅船 40番地1. 56番地. 57番地.

一階 面積計算 別紙の通



会員専用

昭和49年7月30日
製作年月日

製作者

申請人

単位メートル

縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和49年7月30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4月28日 名古屋法務局 宮支局

令和7年4月28日

名古屋法務局三宮支局

2014.05.14

2147179

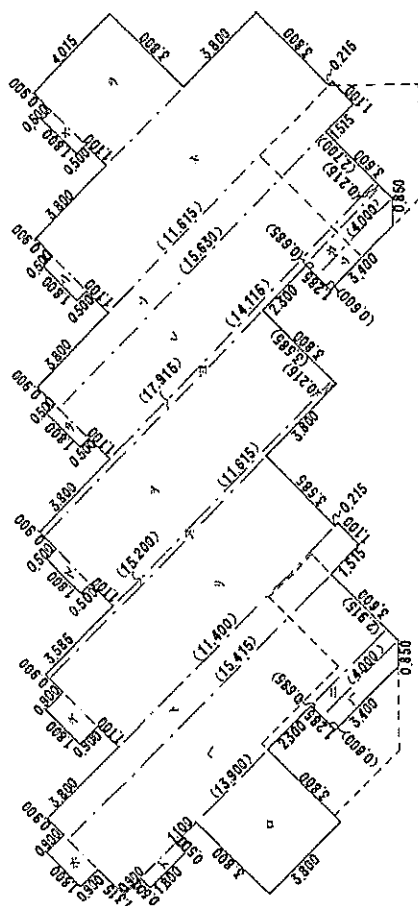
一 样 的 物

各階平面圖

家屋番号	建物
40-1-1/2	40-1-10, 40-1-12, 40-1-13, 40-1-14
40-1-15	40-1-17, 40-1-18

建物の所在 一宮市豊所字普船 40巻地. 56巻地. 57巻地

二階・三階・四階・面談訂算別紙の通り



會員專用

作 製 年 月 日

者 雙 作

人請

單位又一名

Supp. 1, 30

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

尺 1/200

登記年月日：昭和49年7月30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4月28日 名古屋法務局三宮支局

登記簿

地圖整理番号: M58527

(6/7)

箱 尺 $\frac{1}{200}$

(名古屋士地家題謂查士余用紙)

單位 7-1-2, 凡

30

會員專用

人
類
學

著作

作製年月日

水面区

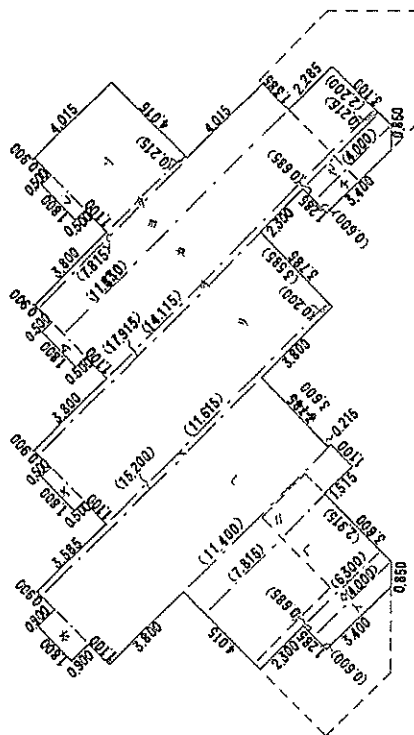
一、各項階

2147180

40-1-11,
40-1-14, 40-1-15, 40-1-16

一宮市豊町字貴船 40番地1. 56番地. 57番地

五階 面積計算別紙の通し



登記年月日：昭和49年7月30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4月28日 名古屋地家屋調査士会 支局 登記官

2147181

一棟建物

面積計測

④

家屋番号

40-1-1-40-1-12棟の建物

各階

面積

図

建物の所在 一宮市豊町字貴船 40番地 1. 56番地 57番地

一階

イ $(3,400+6,300) \times 2,900 \times \frac{1}{2} = 14,065,000$
ロ $6,300 \times 0,900 = 5,670,000$
ハ $2,225 \times 3,685 = 8,199,125$
ニ $(3,140+6,082) \times 2,922 \times \frac{1}{2} = 13,444,122$
ホ $(3,685+6,082) \times 2,378 \times \frac{1}{2} = 11,589,183$
合計 53,967,430㎡

二階

イ $0,500 \times 1,800 = 0,900,000$
ロ $3,800 \times 3,800 = 14,440,000$
ハ $(3,400+4,000) \times 0,600 \times \frac{1}{2} = 2,200,000$
ニ $0,685 \times 4,000 = 2,740,000$
ホ $1,800 \times 0,900 = 1,620,000$
ヘ $2,915 \times 1,390 = 4,051,850$
ト $1,100 \times 15,415 = 16,956,500$
チ $1,800 \times 0,900 = 1,620,000$
リ $3,585 \times 11,400 = 40,869,000$
ス $0,215 \times 15,200 = 3,268,000$
セ $1,800 \times 0,500 = 0,900,000$
ソ $3,585 \times 11,615 = 41,639,775$
ヲ $(3,400+4,000) \times 0,600 \times \frac{1}{2} = 2,200,000$
ヅ $0,685 \times 4,000 = 2,740,000$
ヅ $0,215 \times 17,915 = 3,851,725$
ヅ $1,800 \times 0,500 = 0,900,000$
ヅ $2,700 \times 14,115 = 38,110,500$
ヅ $1,100 \times 15,630 = 17,193,000$
ヅ $1,800 \times 0,900 = 0,900,000$
ヅ $3,800 \times 11,615 = 44,137,000$
ヅ $1,800 \times 0,500 = 0,900,000$
合計 293,901,000㎡

三階

二階に同じ 293,901,000㎡

四階

二階に同じ 293,901,000㎡

縮尺 1/

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

単位メートル

603.9.30

昭和四十九年七月四日

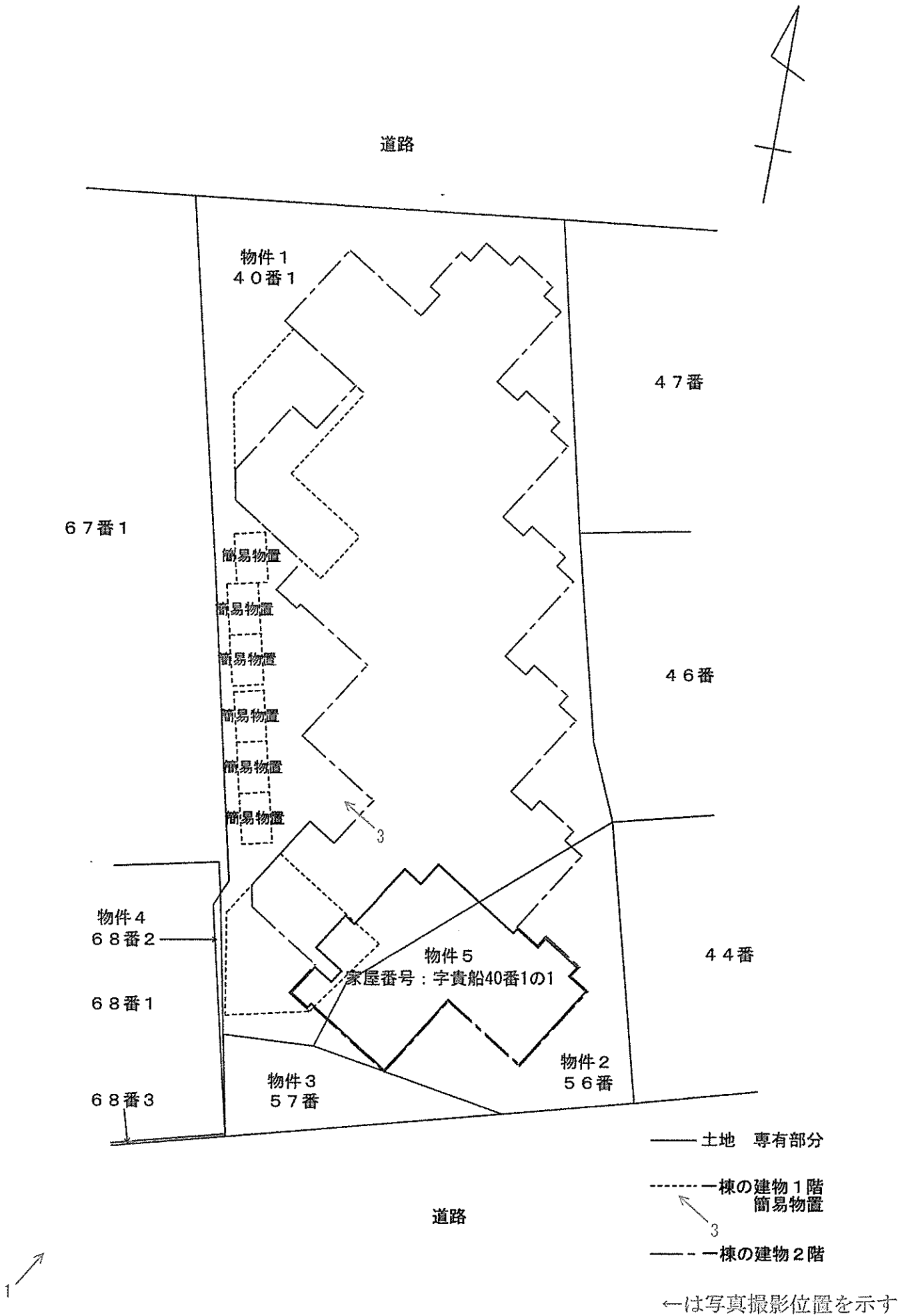
作製者

申請人

会員番号

合計 195,147,275㎡

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

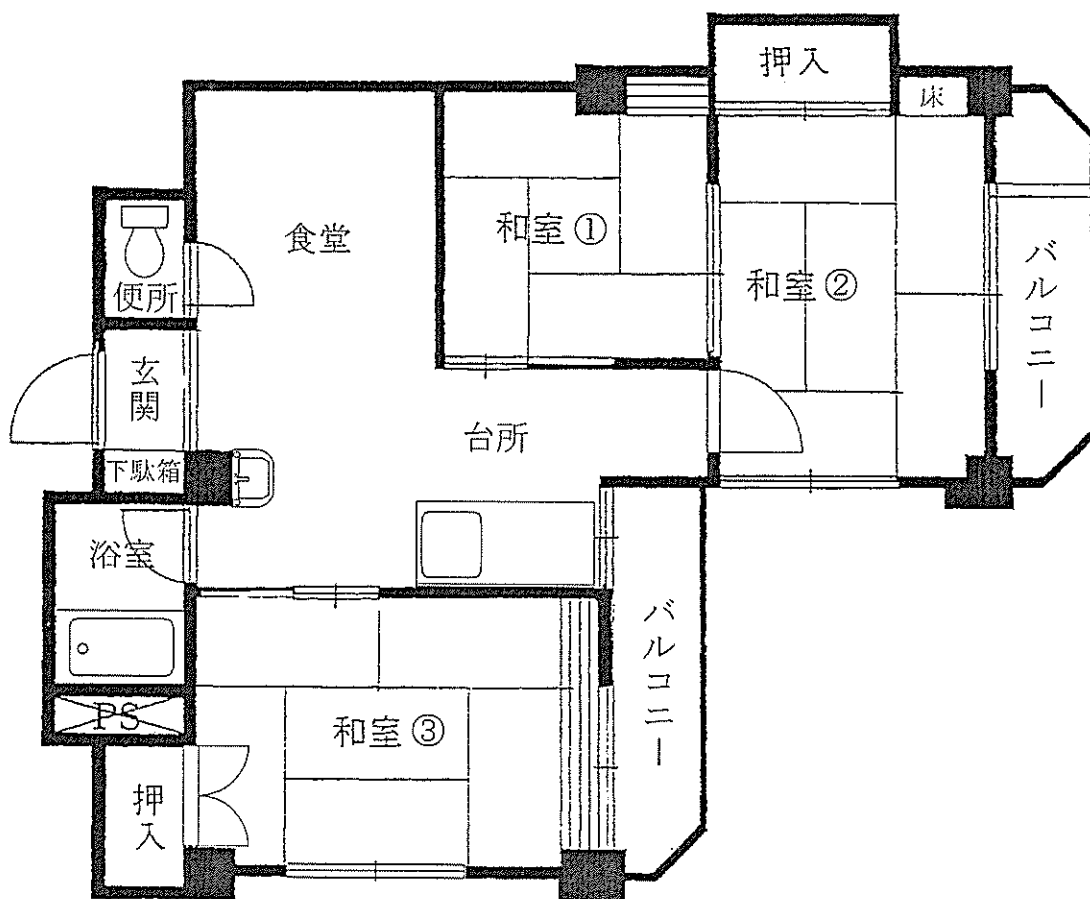




写真1



写真2



写真3