

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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10月29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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16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 名古屋市中川区柳瀬町三丁目 28番地1

建物の名称 宝マンション八田ステーション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳瀬町三丁目 28番1の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 84.89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 名古屋市中川区柳瀬町三丁目28番1

地 目 宅地

地 積 1810.07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 35万2729分の8864



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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。

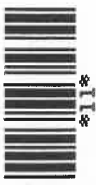
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市中川区柳瀬町三丁目 28 番地 1

建物の名称 宝マンション八田ステーション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳瀬町三丁目 28 番 1 の 108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 84.89 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 名古屋市中川区柳瀬町三丁目 28 番 1

地 目 宅地

地 積 1810.07 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 35 万 2729 分の 8864



令和 7 年(ケ)第 82 号

令和 7 年 4 月 21 日受理

令和 7 年 7 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区柳瀬町三丁目 28 番地 1

建物の名称 宝マンション八田ステーション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳瀬町三丁目 28 番 1 の 108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 84.89 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 名古屋市中川区柳瀬町三丁目 28 番 1

地 目 宅地

地 積 1810.07 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 35 万 2729 分の 8864

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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 6,640円 修繕積立金 月額 14,449円 駐車場使用料 月額 5,500円 専用庭使用料 月額 650円	令和7年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計27,406円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社 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 ☐ あり 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 ☐ あり (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

- 管理費等の滞納額の内訳
- | | |
|--------|------------------|
| 管理費 | 6,640円（令和7年6月分） |
| 修繕積立金 | 14,449円（令和7年6月分） |
| 駐車場使用料 | 5,500円（令和7年6月分） |
| 専用庭使用料 | 650円（令和7年6月分） |
| 遅延損害金 | 167円（令和7年6月分） |
- 駐車場
- 有（月額2,500円～7,500円）
 物件1建物には、No.56区画が割り当てられており、管理費等滞納額精算後使用可能。
- ペット飼育等
- 可（ペット飼育細則あり）
 その動物の最新の写真及び誓約書を添付した申請書を理事長へ提出し、理事会の決議が必要。
 ※ 下記動物の飼育は不可
- 記
- 1 成長時の体長が15 c mを超え、又、ゲージ内で飼育できない小動物
 - 2 は虫類、クモ、有毒昆虫など他人に恐怖心を抱かせる動物
 - 3 成長時の体長（胸骨端から座骨端まで）が50 c mを超える動物（ただし、盲導犬は除く）
 - 4 人の身体に危害を加えたことのある動物
 - 5 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
 - 6 毒を有する動物
- 大規模修繕計画の有無
- 有（令和9年実施予定）

（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	1 私は、物件1建物の所有者です。 2 物件1建物には、新築当時の平成13年9月から住んでいます。 3 ペットは飼っていません。 4 物件1建物の不具合箇所はありません。 5 残債務については、早期に債権者に連絡をして、返済する予定です。

(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建物は、債務者兼所有者に対する聴取により、同人が占有していることが確認できた。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、平成13年7月新築の全44戸の地上8階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受け及び宅配ボックスがあり、物件1建物は1階の南東端に位置する。
- 3 物件1建物は、入居から全くリフォームされていないものの、一人暮らしで、かつ、ペットも飼育していないことから状態は良く、設備等に不具合はない。ただし、債務者兼所有者は喫煙者（紙タバコ）であることから、部屋全体の壁紙に経年劣化以上に変色が見られる。
- 4 物件1建物には、広いテラス及び専用庭並びに入口の左手にトランクルームが付いており、収納スペースが十分確保されている。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3枚目のとおりである。

(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 4月22日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書取得
R7年 4月28日 (月)	郵便	債務者兼所有者に対し、照会文書送付
R7年 5月2日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取得
R7年 5月14日 (水) 10:40 - 11:05	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影
R7年 6月12日 (木)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付 中川区役所に対し、債務者兼所有者の住民票交付申請
R7年 6月26日 (木) 14:15 - 14:55	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、債務者兼所有者から聴取、評価人同行

(特記事項)

☒ 令和7年 6月26日

目的物件は呼びかけ等に応答がなく、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、建物内に立ち入ったところ債務者兼所有者が在宅していた。

☐ 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

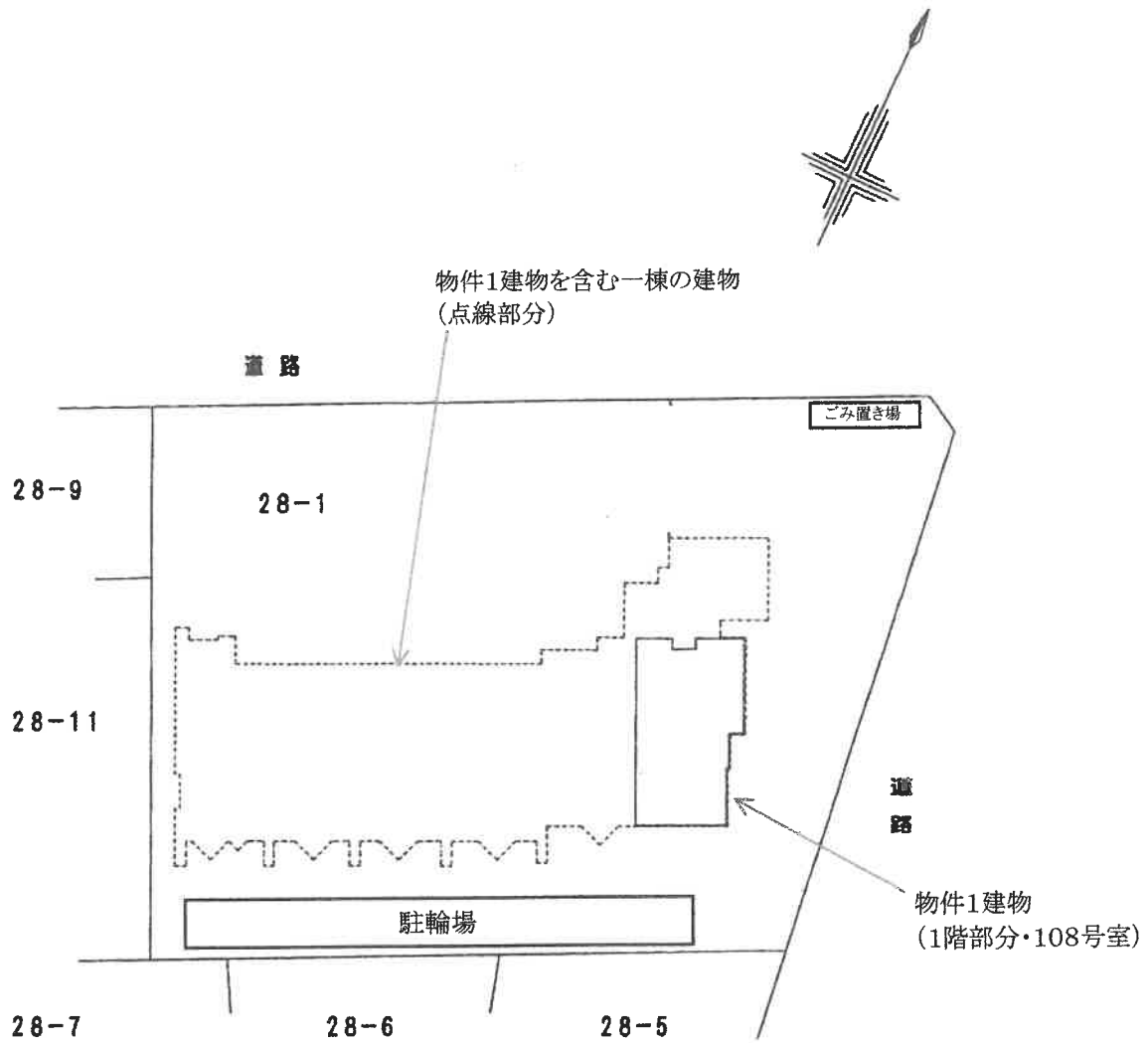
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

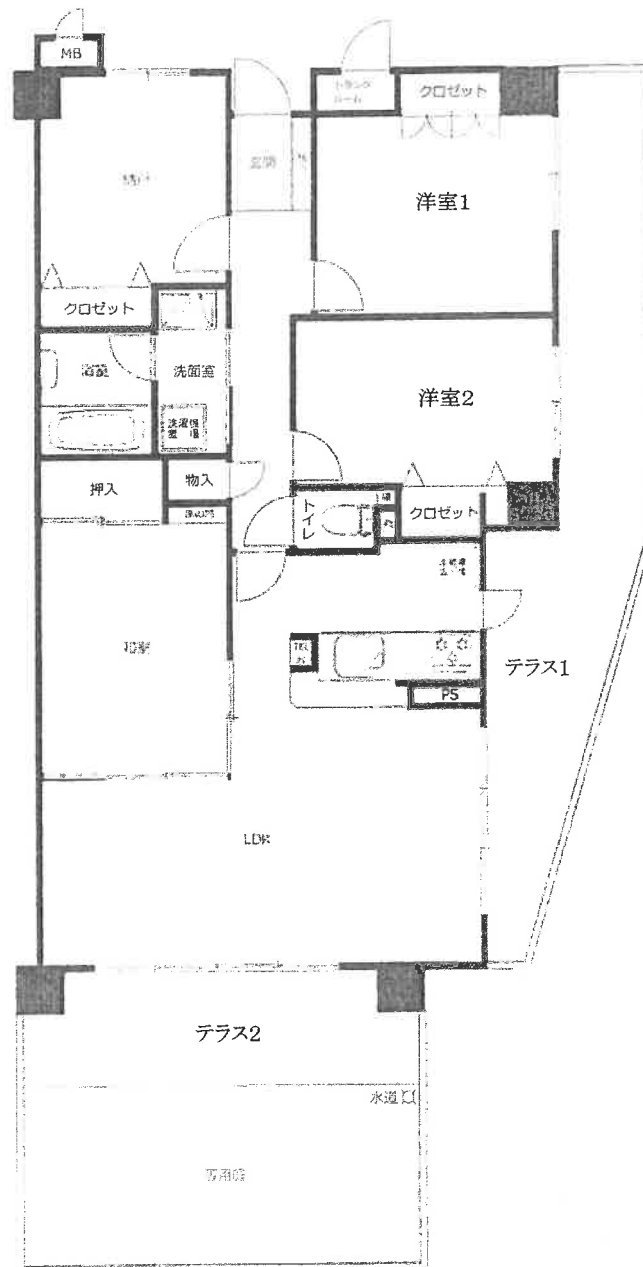
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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）



建物間取図（概略）





① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 和 室



⑥ 浴 室

令和 7 年 (ケ) 第 82 号
令和 7 年 4 月 24 日 受 理
令和 7 年 6 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 27 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 12,480,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名 古屋市中川区柳瀬町三丁目 28番地1 建 物 の 名 称 宝マンション八田ステーション (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 柳瀬町三丁目 28番1の108 建 物 の 名 称 108 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 84.89 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 名古屋市中川区柳瀬町三丁目 28番1 地 目 宅地 地 積 1810.07 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 35万2729分の8864		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	名古屋市営地下鉄東山線「八田」駅 南西方 約 500m（道路距離） （附属資料1「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が見られる既成住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内 31m高度地区、緑化地域 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 形 積 状 間 口 ・ 奥 行	1,810.07㎡ ほぼ長方形、角地 間口（東側）約 40.0m、奥行約 45.0m
接 面 道 路 の 状 況	東側 現況幅員約 7.3m 舗装市道に概ね等高にて接面 北側 現況幅員約 5.5m 舗装市道に概ね等高にて接面 （いずれも建築基準法第42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟の敷地等に利用されている。	
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（昭和45年、昭和50年、平成3年）等の資料から、本件土地は元々、法人の社宅等の敷地として利用されており土壌汚染の蓋然性は低い が、汚染の有無は不明であり、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	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、内水、高潮浸水想定区域内に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝マンション八田ステーション	
建物の用途	居宅 (総戸数 44 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13年7月2日 新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	コンクリート金ゴテ仕上、シート防水 45二丁掛タイル、コンクリート打放し補修、吹付タイル 屋外平面駐車場、自転車置場 オートロック、メールコーナー、宅配ボックス 防犯カメラ
設備等	エレベーター 駐車場	有 有 駐車場使用料 月額 2,500~5,500円/台 すぐには使用できない(管理費等滞納額精算後)
	集会所 その他	無
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	有 名称 : 宝マンション八田ステーション管理組合 法人格 : 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 : 無 管理人室 : 無 その他 : 特になし
	管理方式 管理会社 管理形態	
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金(37,559,514円) : 令和7年5月31日現在 ・大規模修繕計画の有無 : 有 令和9年頃を予定 ・負担決議された工事負担金 : 無 ・耐震性能診断の受検の有無 : 無 ・ペット飼育等 : 可 ペット飼育細則あり 体長50cm以内。 小動物はゲージ内で飼育できるもの (体長15cm以内)。 ・規約共用部分の有無 : 無 ・その他 : 特になし	

構	造	鉄筋コンクリート造1階建																												
位	置	1階（108号室） 角住戸 主要開口部の方位 南向き																												
床	面	積	84.89 m ² （登記面積）																											
間	取	り	3LDK + S + 専用庭・テラス 専用庭、テラス 有（ 南・東側 計 43.32m ² ） パンフレット記載面積																											
仕	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス 等 カーペット敷、畳、フローリング 等 ビニールクロス 等 電気、水道、都市ガス、下水 24時間換気システム、浴室乾燥機																											
保守管理の状態		やや劣る																												
管 理 費 等		管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 専 用 庭 使 用 料 滞 納 額 そ の 他	6,640 円 （ 月 額 ） 14,449 円 （ 月 額 ） 5,500 円 （ 月 額 ） 650 円 （ 月 額 ） あり（ 令和7年6月16日現在 27,406 円 ） <table> <tr> <td>管 理 費</td> <td>6,640 円</td> <td>R7.6～ R7.6</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>14,449 円</td> <td>R7.6～ R7.6</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>小 計</td> <td>21,089 円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td> <td>5,500 円</td> <td>R7.6～ R7.6</td> </tr> <tr> <td>専 用 庭 使 用 料</td> <td>650 円</td> <td>R7.6～ R7.6</td> </tr> <tr> <td>遅 延 損 害 金</td> <td>167 円</td> <td>R7.6～ R7.6</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>小 計</td> <td>6,317 円</td> <td></td> </tr> </table> （ ）	管 理 費	6,640 円	R7.6～ R7.6	修 繕 積 立 金	14,449 円	R7.6～ R7.6				小 計	21,089 円		駐 車 場 使 用 料	5,500 円	R7.6～ R7.6	専 用 庭 使 用 料	650 円	R7.6～ R7.6	遅 延 損 害 金	167 円	R7.6～ R7.6				小 計	6,317 円	
管 理 費	6,640 円	R7.6～ R7.6																												
修 繕 積 立 金	14,449 円	R7.6～ R7.6																												
小 計	21,089 円																													
駐 車 場 使 用 料	5,500 円	R7.6～ R7.6																												
専 用 庭 使 用 料	650 円	R7.6～ R7.6																												
遅 延 損 害 金	167 円	R7.6～ R7.6																												
小 計	6,317 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		・室内の状態は経年相応で、使用、経年による汚損が見られるほか、タバコが原因と思われるクロスの汚れ等が室内各所に見られる。 ・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
272,000	84.89	0.30	6,930,000

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5% + (1 - 残価率5%) × {経済的残存耐用年数16年 / (経済的残存耐用年数16年 + 経過年数24年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.30

(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
184,000	0.95	1,810.07	0.95	$\frac{8,864}{352,729}$	7,550,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中川-10

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 181,000\text{円/㎡} & \times & 101.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 184,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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（北向き 0.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：交通、環境条件格差は概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：角地 (1.05) × 規模 (0.90) = 0.95

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
6,930,000	7,550,000	1.00	14,480,000

$$\text{ウ 個別格差} : \begin{matrix} \text{階層補正} \\ 0.95 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{位置補正} \\ 1.05 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{その他補正} \\ 1.00 \end{matrix} = 1.00$$

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（名古屋市中川区）

※取引価格は取引総額を内法面積で除した価格である。

A	令和 6 年 7 月	321,000円/㎡	(2005 年 3 月建築、専有面積 90.77㎡)
B	令和 7 年 1 月	253,000円/㎡	(2006 年 8 月建築、専有面積 84.59㎡)

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	321,000	100	100.0	100	100	100	199,000
		100	100	108	115	130	
B	253,000	100	100.0	100	100	100	201,000
		100	100	100	105	120	

◇ 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、リフォームの有無等を考慮した。

◇ 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、エレベーターの有無、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
200,000	1.00	84.89	16,980,000

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,045千円 (13.4%)	638千円	7.5%	8,251千円	0.8163	6,735千円 (86.6%)	7,780,000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： 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	1,116	1,116	1,094	1,094
共益費収入	0	0	0	0
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,116	1,116	1,094	1,094
空室損失	112	112	109	109
貸倒損失	33	33	33	33
有効総収益	971	971	952	952
イ 総費用				
維持管理費	80	80	80	80
修繕費	34	34	34	34
公租公課	117	117	117	117
損害保険料	23	23	23	23
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	254	254	254	254
資本的支出	771	60	60	60
総費用合計	1,025	314	314	314
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）	26.2	26.2	26.7	26.7
エ 有効純収益 アーイ	-54	657	638	638
オ 複利現価率（割引率7.0%）	0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ	-50	574	521	

※ 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、建物の建築年、管理の状況等を勘案の上、割引率を7.0%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、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参考にして、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	14,480,000	0	14,480,000
②比準価格	16,980,000	0	16,980,000
③収益価格	—		7,780,000
④調整後の価格	15,600,000		

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 オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エーオ
15,600,000	1.00	0.80	1.00	—	12,480,000

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：必要なし。

オ その他の控除（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 名古屋中川-10 ）

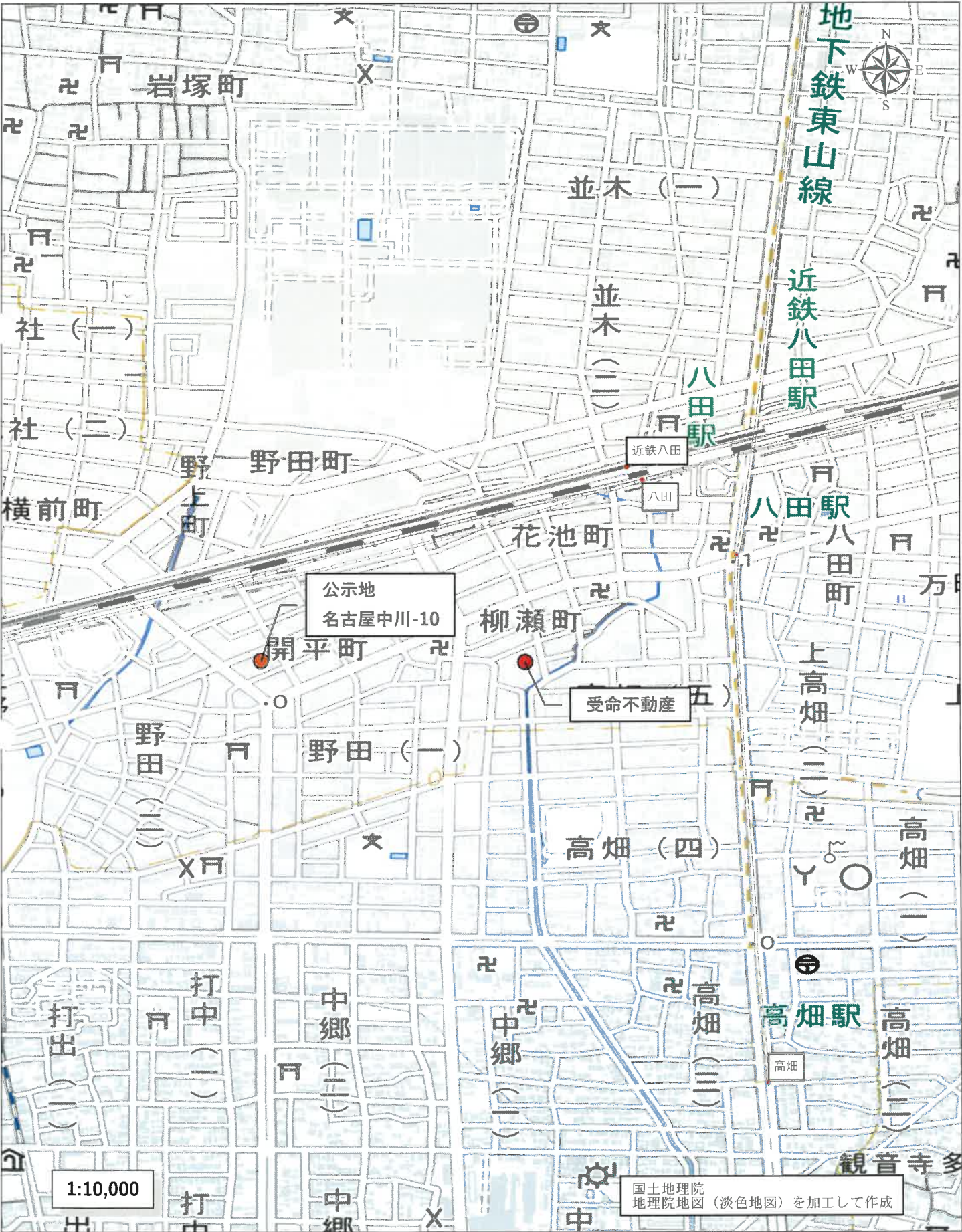
所 在 : 名古屋市中川区開平町2丁目39番
価 格 : 181,000円/㎡
位 置 : 名古屋市営地下鉄東山線「八田」駅 南西方 約 860m （道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 6.3m 市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域

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 建物間取図（概略）
- 6 写真

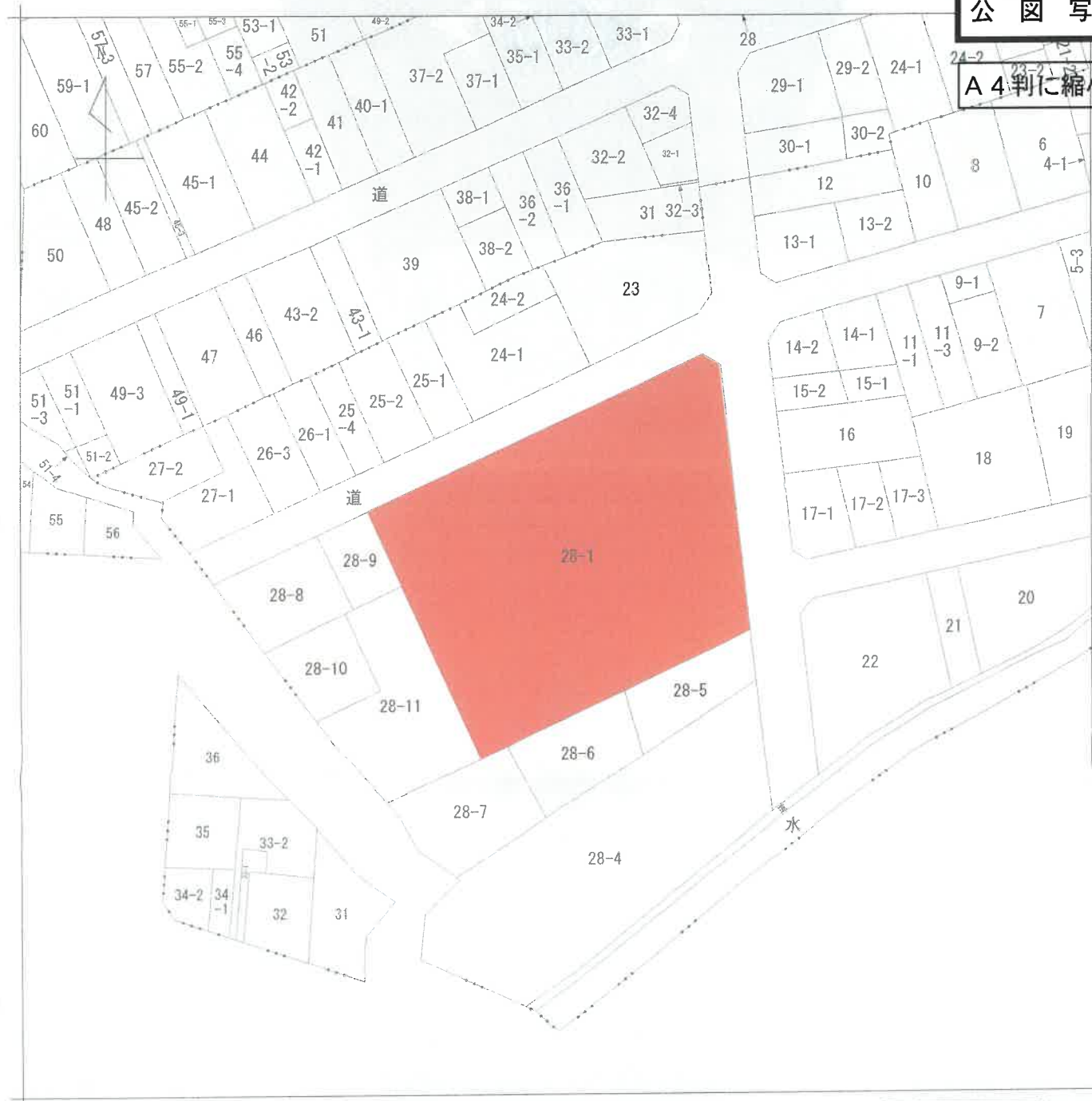
以 上

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 柳瀬町 2丁目
B 柳瀬町 1丁目
C 柳瀬町 3丁目

請 求 部 分	所 在 名古屋市中川区柳瀬町三丁目				地 番 28番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		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 事 記 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局中野出張所

登記簿

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

A4判に縮小

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

各階平面図 2256317

家屋番号 28-1-

建物図面

名古屋市中川区柳瀬町三丁目28番地1

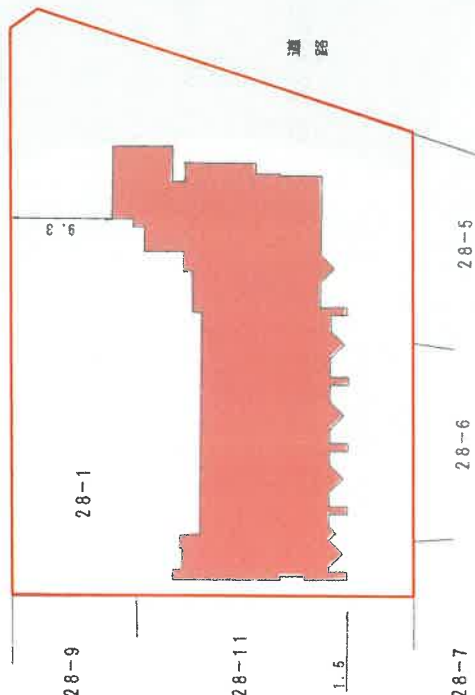
建物の所在

宝マンション 八田ステーション

一棟の建物

28-1-1 28-1-101 28-1-103 28-1-105 ~ 28-1-108
28-1-201 28-1-203 28-1-205 ~ 28-1-208
28-1-301 28-1-303 28-1-305 ~ 28-1-308
28-1-401 28-1-403 28-1-405 ~ 28-1-408
28-1-501 28-1-503 28-1-505 ~ 28-1-508
28-1-601 28-1-603 28-1-605 ~ 28-1-608
28-1-701 28-1-703 28-1-705 ~ 28-1-708
28-1-801 28-1-803 28-1-805 ~ 28-1-808

道路



[illegible]

合計	542.6622
床面積	542.66 m ²

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A 4 判紙縮小

縮尺

人壽田

縮尺

作者製者

(會員專用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(2/6)

請求番号: 19-2

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局中野出張所

SHILU 100

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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年3月6日 東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

家屋番号 2256349

建物図

建物の所在 名古屋市中川区柳瀬町三丁目28番地1

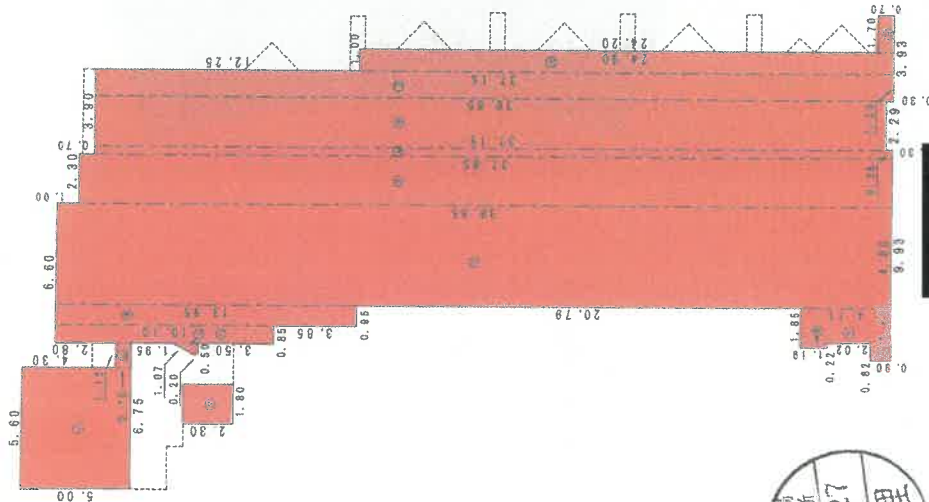
宝マンション 八田ステーション

一棟の建物 2 階

求積表

①	5.00 x 5.60	=	28.0000
②	0.70 x 1.15	=	0.8050
③	0.90 x 0.82	=	0.7380
④	(0.20 + 1.15) x 0.50 x 1/2	=	0.3375
⑤	1.19 x 0.22	=	0.2618
⑥	10.10 x 0.85	=	8.5850
⑦	4.11 x 1.63	=	6.6993
⑧	13.95 x 0.95	=	13.2525
⑨	38.85 x 4.80	=	186.4800
⑩	37.85 x 2.30	=	87.0550
⑪	37.15 x 0.38	=	14.1170
⑫	36.85 x 2.29	=	84.3865
⑬	37.15 x 1.23	=	45.6945
⑭	24.90 x 1.00	=	24.9000
⑮	0.70 x 1.70	=	1.1900
⑯	2.30 x 1.80	=	4.1400

合計 506.6421
床面積 506.64 m²



附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判縮小

縮尺

申請人

1/

縮尺

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成13年7月27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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図 2256320

家屋調査士 28-1-

建築物図

建築物の所在 名古屋市中川区柳瀬町三丁目28番地1

宝マンション 八田ステーション

一棟の建物 3階～7階 各階同型

求積表

①	0.70 × 1.15	=	0.8050
②	0.20 + 1.15) × 0.50 × 1/2	=	0.3375
③	2.75 × 1.85	=	5.0875
④	10.10 × 0.85	=	8.5850
⑤	13.95 × 0.95	=	13.2525
⑥	38.85 × 2.05	=	79.6425
⑦	39.65 × 2.75	=	109.0375
⑧	38.65 × 0.50	=	19.3250
⑨	37.85 × 1.80	=	68.1300
⑩	37.15 × 0.38	=	14.1170
⑪	36.85 × 2.29	=	84.3865
⑫	37.15 × 1.23	=	45.6945
⑬	24.90 × 1.00	=	24.9000
⑭	0.70 × 1.70	=	1.1900
⑮	2.30 × 1.80	=	4.1400

合計 478.6305
床面積 478.63㎡

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4 半縮小

縮尺

申請人

縮尺

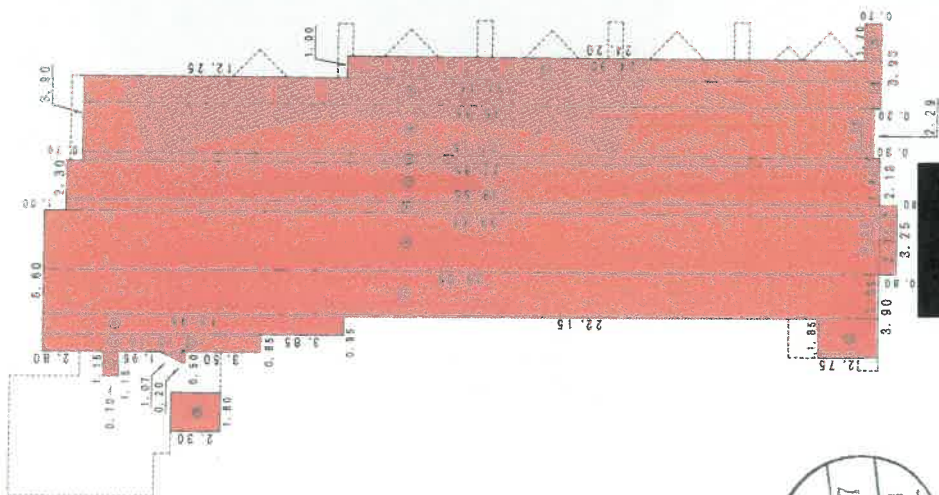
作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(4/6)

請求番号：19-2



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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

2256321

敷地番号 28-1-

建物図



建物の所在 名古屋市中川区柳瀬町三丁目28番地1

宝マンション 八田ステーション

一棟の建物 8 階

求積表

①	0.70 × 1.15	=	0.8050
②	(0.20 + 1.15) × 0.50 × 1/2	=	0.3375
③	14.20 × 0.70	=	9.9400
④	15.10 × 5.85	=	88.3350
⑤	14.05 × 0.05	=	0.7025
⑥	13.05 × 2.30	=	30.0150
⑦	12.35 × 0.22	=	2.7170
⑧	12.85 × 0.30	=	3.8550
⑨	14.70 × 3.38	=	49.6860
⑩	2.30 × 1.80	=	4.1400

合計 190.5330
床面積 190.53 m²

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A 4 判 縮小

縮尺

申請人

1/

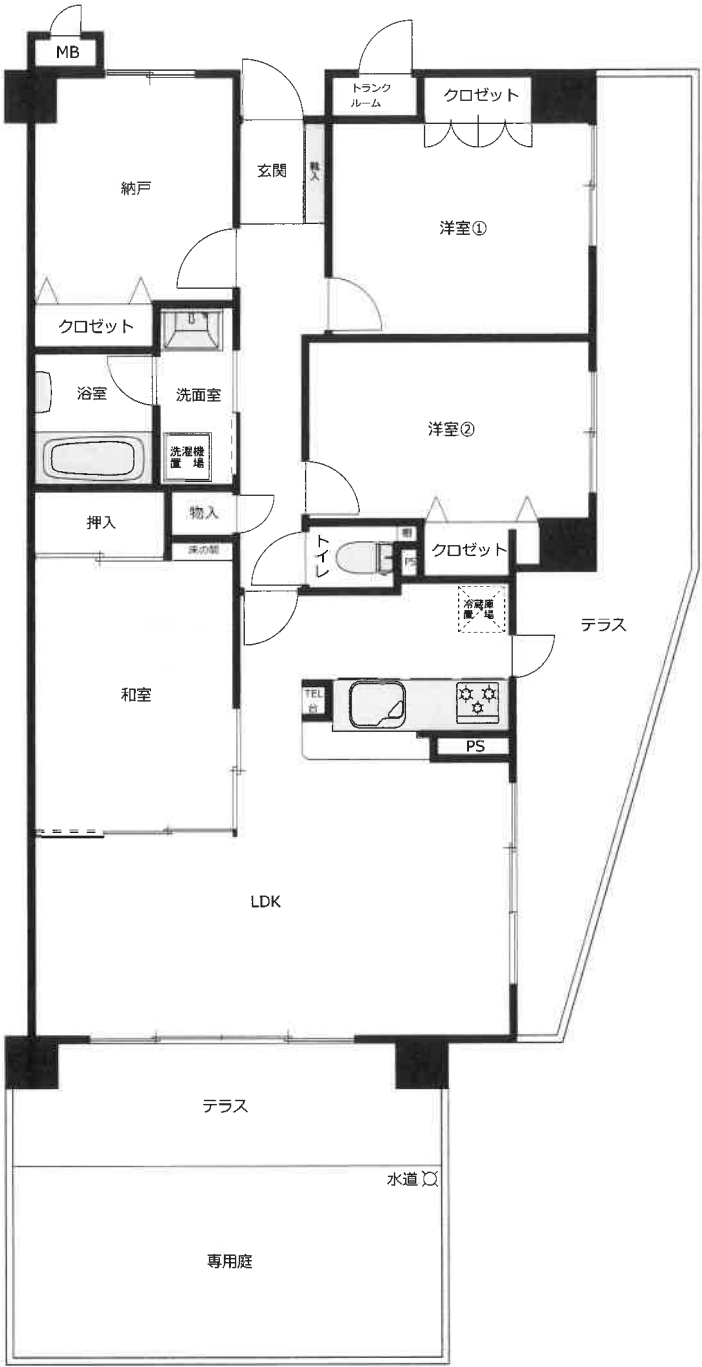
縮尺

製作者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②