

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 佐 野 聡 美

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	9, 340, 000 7, 472, 000	一括	1, 868, 000	41, 113	10, 028
1	4, 380, 000				
2	4, 960, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目

地 番 303 番

地 目 宅地

地 積 2246.30 平方メートル

持分 41 万分の 3239

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 303 番地

建物の名称 サンペアマンション金山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋三丁目 303 番の 77

建物の名称 401 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 54.72 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 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 303 番

地 目 宅地

地 積 2246.30 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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2】

本件所有者が占有している。

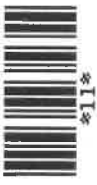
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

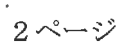
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



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。

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 名古屋市中川区尾頭橋三丁目
地 番 303 番
地 目 宅地
地 積 2246.30 平方メートル
持分 41 万分の 3239

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 303 番地
建物の名称 サンペアマンション金山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋三丁目 303 番の 77
建物の名称 401 号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 54.72 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 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 303 番
地 目 宅地
地 積 2246.30 平方メートル



令和 7 年(ㄗ)第 52 号

令和 7 年 3 月17日受理

令和 7 年 5 月30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 所 在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目

地 番 303番

地 目 宅地

地 積 2246.30平方メートル

共有者 持分41万分の3239

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 303番地

建物の名称 サンペアマンション金山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋三丁目 303番の77

建物の名称 401号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 54.72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 名古屋市中川区尾頭橋三丁目303番

地 目 宅地

地 積 2246.30平方メートル

所有者

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中川区尾頭橋三丁目3番3号(サンペアマンション金山401号)		
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		
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	令和7年3月31日現在	
	管理費 月額 8,000円	☐ 滞納はない	
	修繕積立金 月額 6,000円	☒ 滞納がある	
		計 206,665円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 電話 ()		
その他の事項	3枚目の「その他の事項」のとおり		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、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	債務者兼所有者の持ち分のみ売却		
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		
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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 管理費等滞納額の内訳

管理費（月額8,000円）	30,000円（令和6年4月分～同8月分） （月額6,000円）
	64,000円（令和6年9月分～令和7年4月分） （月額8,000円）
修繕積立金（月額6,000円）	78,000円（令和6年4月分～令和7年4月分）
水道料金	18,260円（令和6年4月分～令和7年4月分）
遅延損害金	16,405円
総 額	206,665円

■ 駐車場設備 ■ 有（月額12,000円）※募集抽選

■ ペット飼育 ■ 可（ただし、一住宅一匹で体長50cm程度までの犬又は猫）

■ 管理組合の有無、管理方式等については評価人作成の評価書を参照

以 上

関係者の陳述等	
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2建物（以下「本件建物」という。）の所有者です。 2 本件建物には、2018年ころから2023年春ころまで住んでいましたが、現在は空き家の状態です。なお、集合郵便受けに表示されている姓は、私の旧姓です。 3 本件建物内でコーギーという犬を1匹飼っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、本件建物を含む1棟の建物の敷地であり、東側及び西側の一部が道路にそれぞれ面している。また、平面駐車場と自転車置場等が設けられ、第三者所有の311番地が入り込むように隣接している(位置は土地建物位置関係図(概略)参照。)
- 2 本件建物を含む1棟の建物(居宅及び店舗)は、昭和53年3月新築の全126戸の地上15階建ての物件で、1階には店舗、エントランスホール、管理人室等があり、本件建物は、4階の東端に位置する。
- 3 本件建物は、内部がリフォームされていることから築年数に比べ、状態は良いと思われるが、犬を飼っていたためか、フローリングにシミが散見された。また、リビング南側の窓付近には床材の剥がれがあった。
- 4 本件建物の電気・水道は停止し、1階集合の郵便受には債務者兼所有者宛の郵便物が複数確認することができた。また、照会文書の回答及び債務者兼所有者の陳述により、空き家の状態で債務者兼所有者が占有していることが確認できた。
- 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

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4日 (金) 9:50 - 10:05	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び物件1土地の写真撮影
R7年 4月4日 (金) 13:00 - 13:10	電話	管理会社から聴取
R7年 4月4日 (金)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付
R7年 4月7日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年 4月8日 (火)	郵便	債務者兼所有者に対し照会文書送付
R7年 4月25日 (金) 18:40 - 19:00	電話	債務者兼所有者から聴取
R7年 5月1日 (木) 12:50 - 13:30	物件所在地	本件建物を含む1棟の建物及び物件1土地の立入調査、写真撮影、評価人同行
R7年 5月15日 (木) 9:35 - 9:40	電話	管理会社から聴取

(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5月1日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

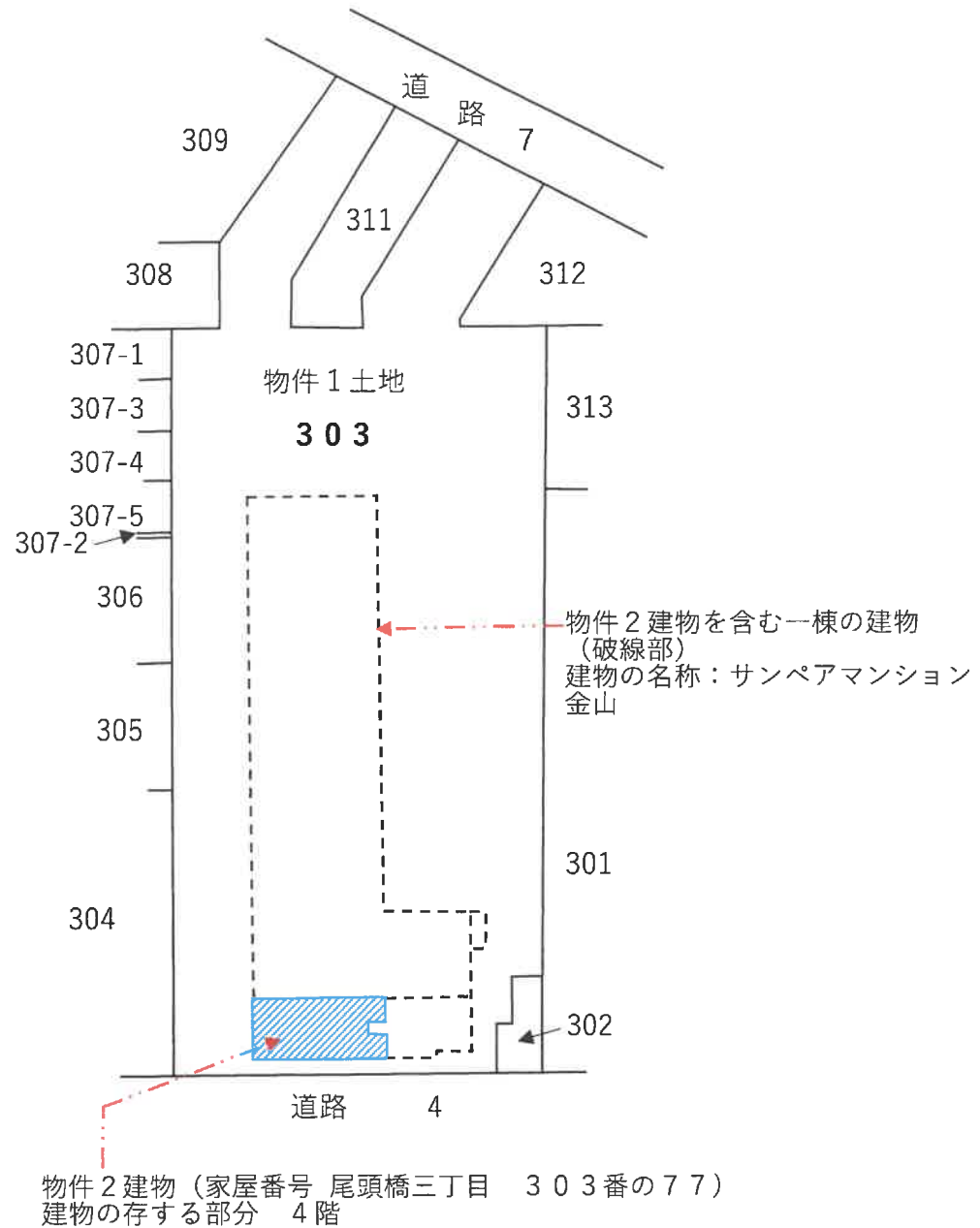
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

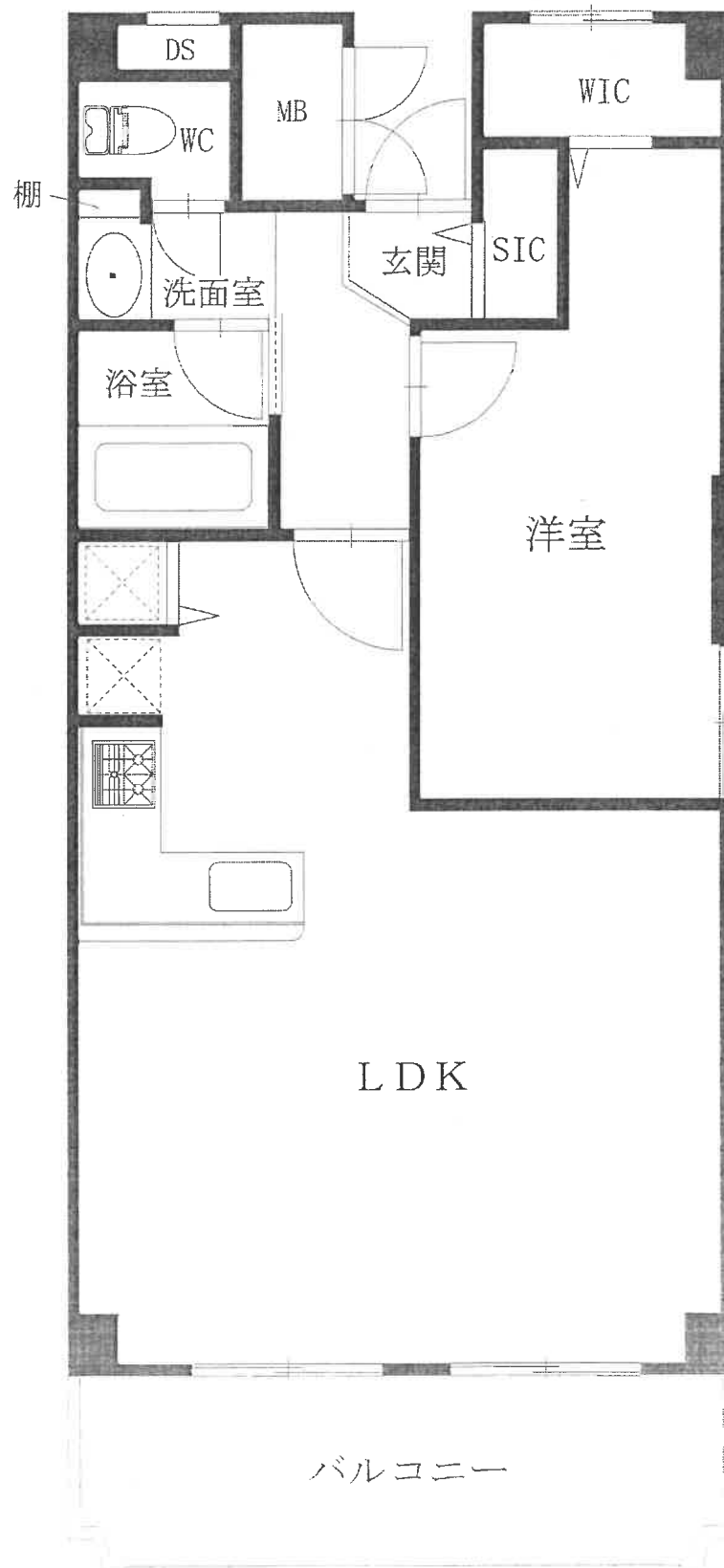
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(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)



本件建物を含む1棟の建物



① 本件建物の外観（北東方向から撮影）



② 本件建物の外観（南西方向から撮影）



③ リビング・ダイニング



④ ダイニング・キッチン



⑤ 洋 室



⑥ 浴 室

(11 枚目)



⑦ リビング内のフローリングにあるシミの状況

令和7年（ケ）第52号
令和7年3月19日受理
令和7年5月1日現地調査
令和7年5月20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

青 山 晃 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,340,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金 4,380,000 円	
物件2(建物)	金 4,960,000 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61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1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 目 地 積 共 有 持 分	名古屋市中川区尾頭橋三丁目 303番 宅地 2,246.30㎡ 持分41万分の3239	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 地 目 地 積 共 有 持 分 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	名古屋市中川区尾頭橋三丁目303番地 サンペアマンション金山 尾頭橋三丁目303番の77 401号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 54.72㎡ 1 名古屋市中川区尾頭橋三丁目303番 宅地 2,246.30㎡	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「尾頭橋」駅の南東方 道路距離約360m (附属資料 「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに事務所ビル、共同住宅、店舗等が建ち並ぶ地域	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 (路線防火) 緑化地域、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	2,246.30㎡ 不整形 間口 約27m (東側) 奥行 約65m～86m
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約50m舗装県道(中川中村線)と市道(江川線)の重複路 線、北西側現況約6m舗装市道(西古渡八熊通第2号線)にそれぞれ概ね等高 に接面。 各道路は、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション及び駐車場等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	昭和35年、45年、55年の住宅地図及び都市計画基本図等によると、従前は 自動車関連の事業所、社宅、店舗等であり、昭和53年3月に現在の建物等 の敷地になったと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認し たところ、現在有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる 物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側に幹線道路及び都市高速道路高架、西側に一 般住宅及び道路を介して専門学校等、南側に駐車場、事業所、住宅等、北 側にマンション等である。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、本件土地はH12年9月東海豪雨(北 側一部)、H20年8月末豪雨、H21年10月台風18号、H25年9月集中豪雨の浸 水区域に該当する。 ○名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地は洪水、内水 氾濫、高潮の浸水想定区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件2)

マンション名	サンベアーマンション金山	
建物の用途	店舗・居宅用マンション (総戸数 126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53年3月1日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 約3年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付け外 ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有{募集抽選} 有料 (12,000円/月) 無 ー
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 サンベアーマンション金山管理組合 法人格 回答無 回答無 株式会社合人社計画研究所 管理員有 (6日/週)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合積立金総額246,107,002円(令和7年2月28日現在)。 ○大規模修繕計画: 有 (実施時期: 未定) ○負担決議された工事負担金: 無 ○耐震性能診断の受検: 無 ○ペット飼育: 可(一住宅一匹の小動物(犬猫等)、詳細は管理規約による。) ○建物入口に書かれている名称は、「サンベアーマンション金山」である。管理会社の回答書でも、同様の名称が記載されている。 ○1階は飲食店等が入居している。	

(2) 専有部分(物件2)の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(401号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	54.72㎡(登記面積)		
間 取 り	1LDK、 バルコニー あり(南側)		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング外 ビニールクロス外 水道・都市ガス・下水道 －	
保守管理の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	8,000 円 (月額)	※2024年9月改定
	修繕積立金	6,000 円 (月額)	
	滞 納 額	なし あり (令和7年3月31日現在 206,665円)	
		管理費	94,000円
		修繕積立金	78,000円
		小計	172,000円
		水道料金	18,260円
		遅延損害金	16,405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	○平成29年の販売パンフレットには「自然素材をふんだんに使用したリノベーションマンション(完成時期2018年7月)」との記載が見られ、調査時の内装、水回り等は比較的新しかった。経年使用相応の汚れや劣化等が見られ、目に付いた劣化等は以下の通りである。 ・玄関扉及びLDKのサッシは古いままである。 ・玄関扉の塗装が劣化し剥がれている箇所がある。 ・LDKの床材(無垢材のフローリング)にシミが見られる。 ○間取り等の特徴は以下の通り。 ・廊下と洗面室には約20cmの段差が有る。 ・LDKの天井高は約2.3mでやや低い。 ・廊下側に排気口と思われるダクトがある。 ・部屋は都市高速道路及び幹線道路側にあつて、鉄道運行時の鉄道陸橋による反響音が大きいと感じた。 ○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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	314,000	1.01	2,246.30	0.90	3,239 / 410,000	5,070,000

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)

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5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 311,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 314,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して判定。

イ 個別格差：二方路1.03 × 不整形0.98 = 1.01

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2）

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
2	260,000	54.72	0.10	1,420,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 47 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.10 \end{aligned}$$

(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
1	5,070,000	0.40	場所的利益	2,030,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を区分所有建物で収去されない場所的利益と判定し、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、下記のとお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 (円) (ア±イ)×ウ	価格 割合 端数調整
1	5,070,000	－ 2,030,000	1.72	5,230,000	0.469
2	1,420,000	＋ 2,030,000	1.72	5,930,000	0.531
合 計				11,160,000	1.000

$$\begin{array}{c}
 \text{ウ 個別格差：} \\
 \begin{array}{c}
 \text{4階} \\
 \text{階層補正} \quad 1.00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{角住戸、} \\
 \text{幹線道路側} \\
 \text{位置補正} \quad 1.00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{リノベーション等} \\
 \text{内部の状態} \\
 \text{その他補正} \quad 1.72
 \end{array} \\
 = 1.72
 \end{array}$$

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))

A	令和7年3月	197,000 円/㎡ (昭和61年8月建築)	専有面積73㎡
B	令和7年3月	161,000 円/㎡ (昭和60年3月建築)	専有面積78㎡

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	197,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{150}$	134,000
B	161,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{75}$	$\frac{100}{150}$	140,000

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、駐車場の有無、リフォームの有無等を考慮した。

(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
137,000	1.72	54.72	12,890,000

ア 基準階の比準価格：Aは競売事例、Bは一般売買の事例である。いずれも中川区市内で、類似性に大きな差異はなく、両事例を重視して決定した。

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	
807千円 (13%)	537千円	8.0%	6,511千円	0.8050	5,241千円 (87%)	6,048千円 (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	965	965	946	946
	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	965	965	946	946
	空室損失	96	97	95	95
	貸倒損失	29	29	28	28
	有効総収益	840	839	823	823
イ 総費用	維持管理費	96	96	96	96
	修繕費	29	29	28	28
	公租公課	51	51	51	51
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	25	25	25	25
	運営支出合計	215	215	214	214
	資本的支出	736	72	72	72
総費用合計		951	287	286	286
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		25.6	25.6	26.0	26.0
エ 有効純収益		-111	552	537	537
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		-103	478	432	

※ 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。

収益価格は低位に求められたが、建築年次の古いマンションであり市場流通性が低いことから、収益価格の意義も認められる。よって、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格と収益価格を考慮して、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×イ
①積算価格	11,160,000	0	11,160,000
②比準価格	12,890,000	0	12,890,000
③収益価格	—		6,050,000
④調整後の価格	12,030,000		

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案分

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

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) 端数調整 ア×イ
1	12,030,000円	0.469	5,640,000円
2		0.531	6,390,000円

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の価格 (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×オ
1	5,640,000	1.00	0.80	0.97	—	4,380,000
2	6,390,000	1.00	0.80	0.97	—	4,960,000
一 括 価 格 (合計)						9,340,000

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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋中川5-3）

所 在：愛知県名古屋市中川区山王4丁目603番
「山王4-6-2」

価 格：311,000円／m²

位 置：JR東海道本線「尾頭橋」駅の北東方 道路距離約350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：240m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 50.0m 県道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）、防火地域

地 域 の 概 要：店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

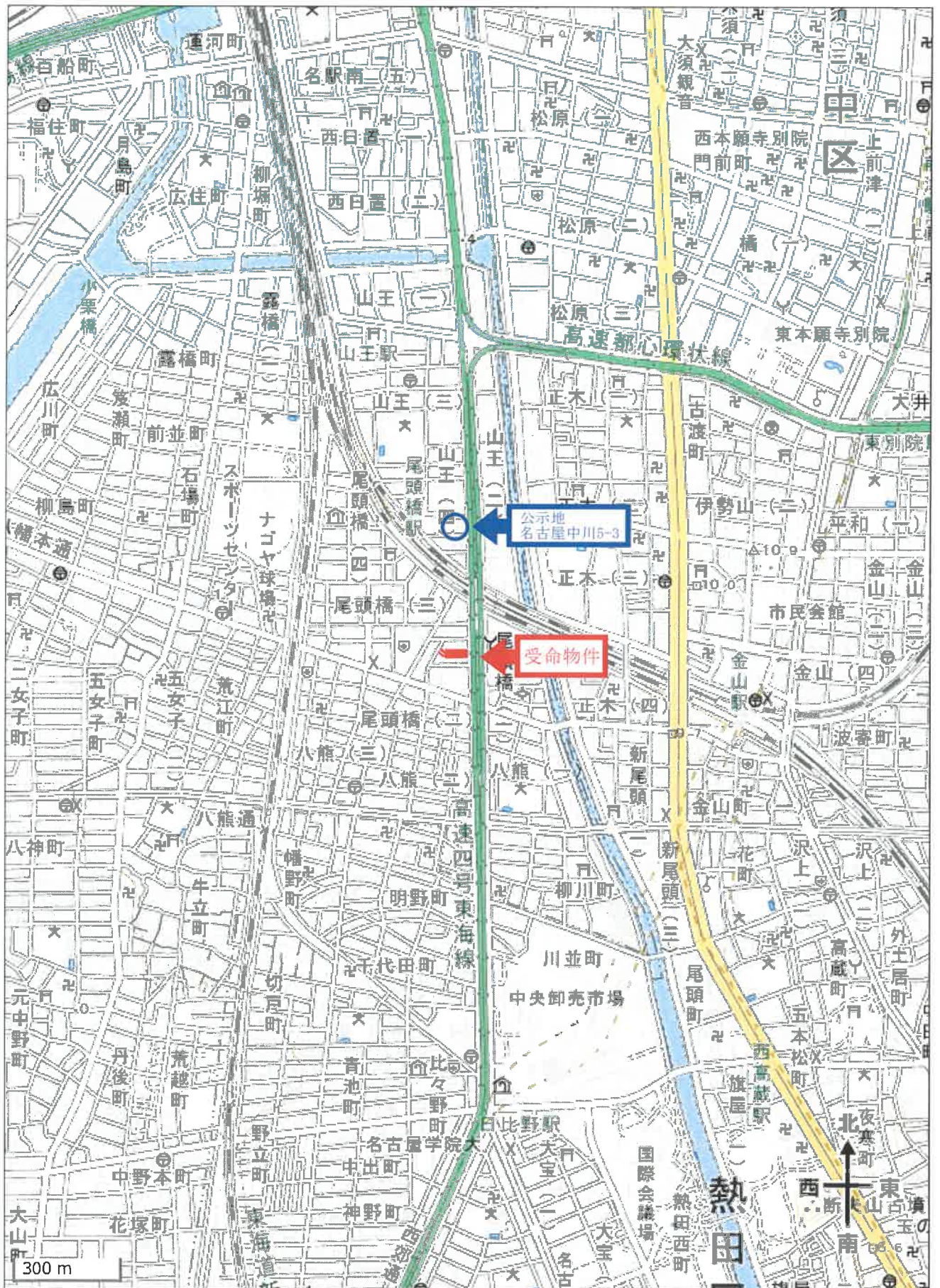
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

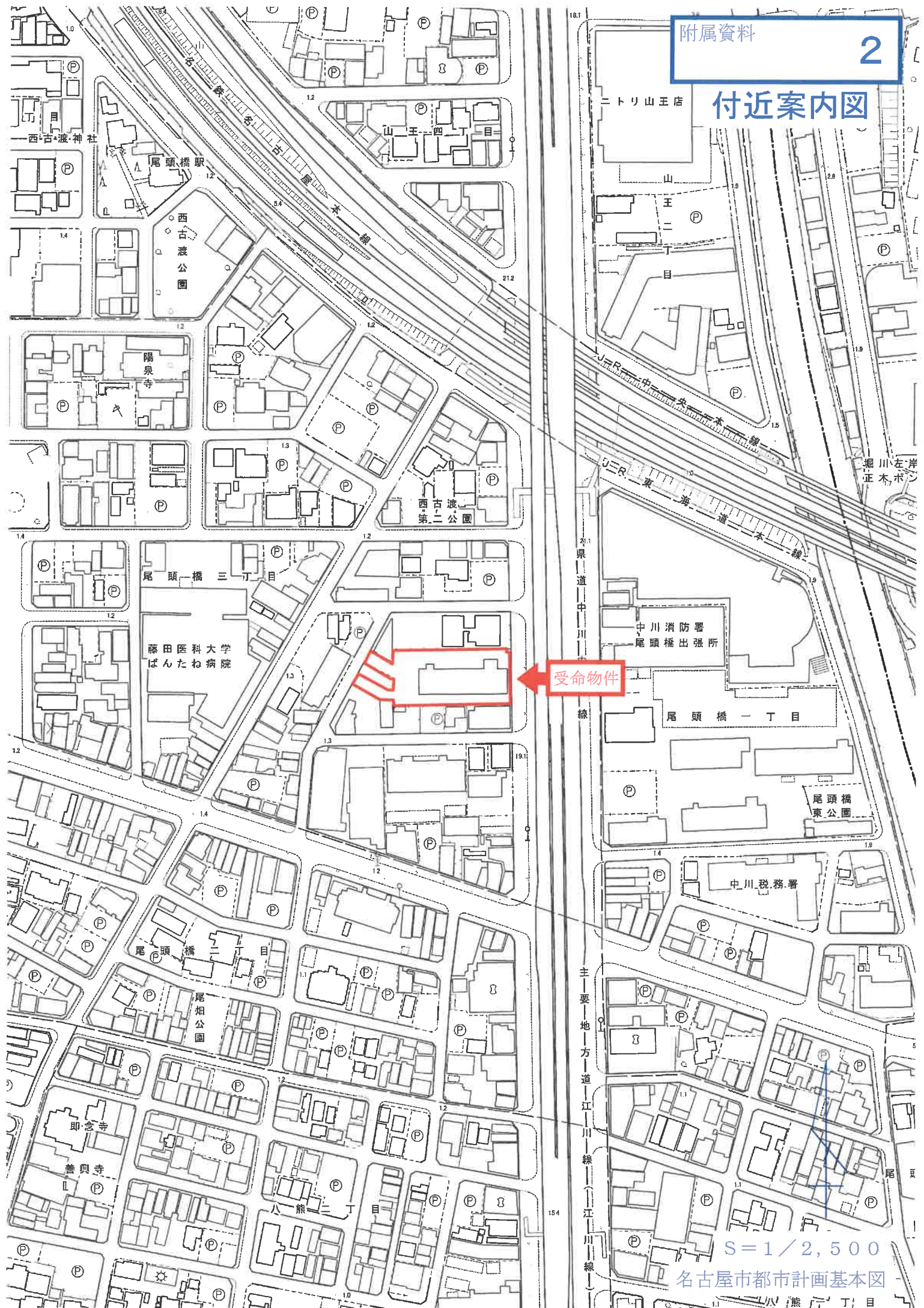
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



付近案内図



受命物件

S=1/2,500

名古屋市都市計画基本図

公図写



(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。

地番区域見出
尾頭橋3丁目

請求部	所在	名古屋市中川区尾頭橋三丁目				地番	303番			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲一	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9月6日				備付年月日(原図)	昭和56年9月7日		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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月6日

東京法務局

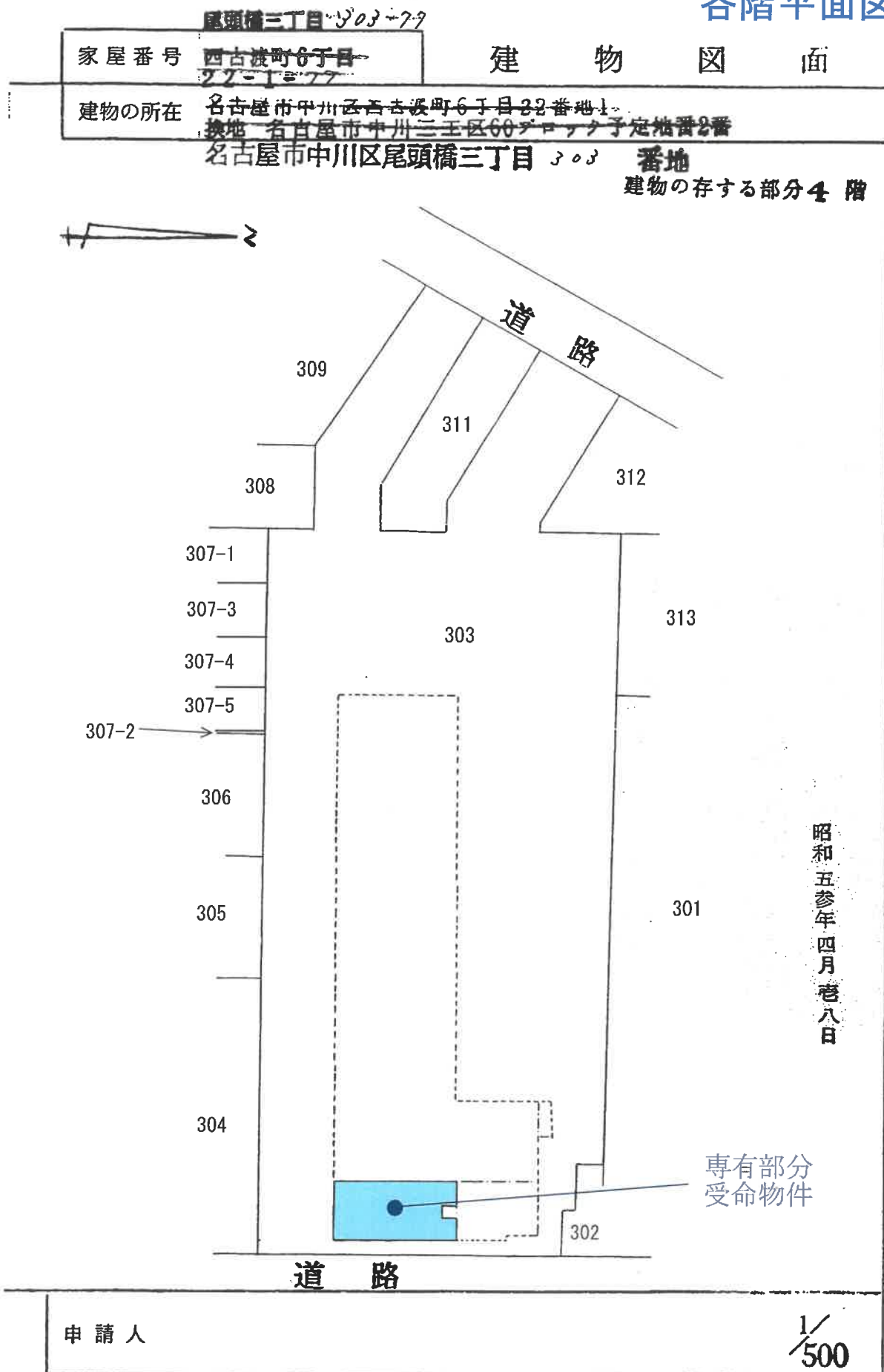
地図整理番号：M84151

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

建物図面・
各階平面図写

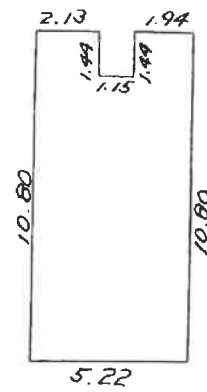


2207222

各 階 平 面 図



1.44	x	1.94	=	2.7936
1.44	x	2.13	=	3.0672
9.36	x	5.22	=	48.8592
計				54.7200
床面積				m ² 54.72

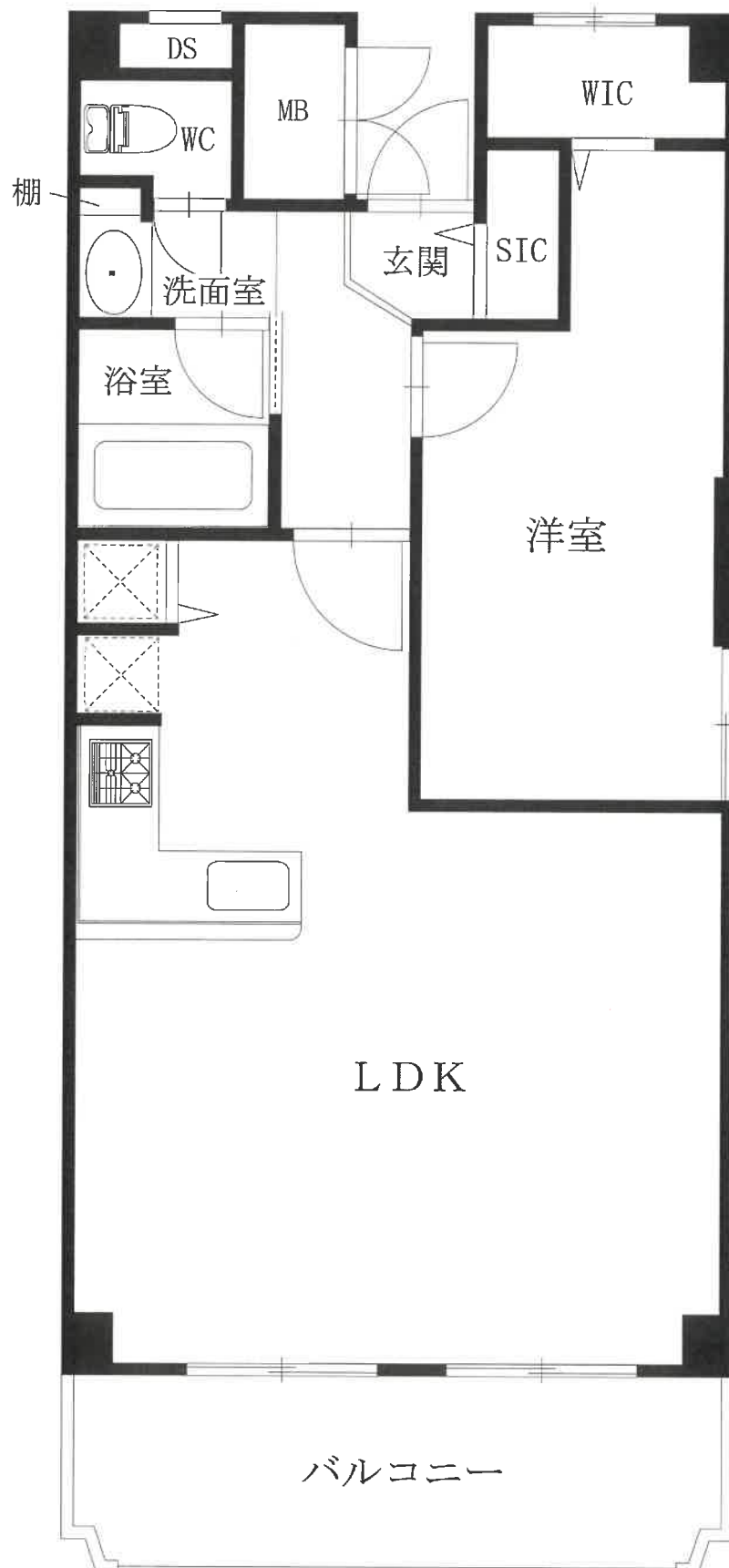


作成者

縮尺

1/250

建物間取図
(概略)



現況写真

専有部分
受命物件



専有部分
受命物件

