

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

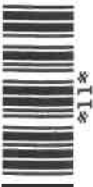
裁判所書記官 佐野 聡 美

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	21,200,000 16,960,000		4,240,000	123,019	27,671



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区高畑二丁目 96 番地

建物の名称 ノイエクラッセ高畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高畑二丁目 96 番の 401

建物の名称 401

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 77.23 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 名古屋市中川区高畑二丁目 96 番

地 目 宅地

地 積 544.94 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 20 万 7 5 1 6 分の 8 0 5 2



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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】

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】

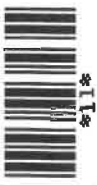
F S K株式会社が占有している。原賃借人株式会社TKクリエイトの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

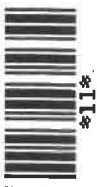
なし

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区高畑二丁目 9 6 番地

建物の名称 ノイエクラッセ高畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高畑二丁目 9 6 番の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

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 7 7 . 2 3 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 名古屋市中川区高畑二丁目 9 6 番

地 目 宅地

地 積 5 4 4 . 9 4 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 2 0 万 7 5 1 6 分の 8 0 5 2



令和 7 年(ケ)第 54 号

令和 7 年 3 月 27 日受理

令和 7 年 6 月**24**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 名古屋市中川区高畑二丁目 96 番地

建物の名称 ノイエクラスセ高畑

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高畑二丁目 96 番の 401

建物の名称 401

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 77.23 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 名古屋市中川区高畑二丁目 96 番

地 目 宅地

地 積 544.94 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 20 万 7 5 1 6 分の 8 0 5 2

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 ☒ その他の者 (F S K 株式会社) 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 8,500円 修繕積立金 月額 18,600円 駐車場使用料 月額 10,000円 CATV使用料 月額 495円 町内会費 月額 200円	令和7年3月末日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 0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	株式会社東海トラスト 電話 ()	
その他の事項	「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 ☐ 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

- 1 管理費等の滞納額の内訳：なし
- 2 駐車場あり（月額6,500～12,000円 申し込めば使用できる。）
- 3 ペット飼育可（ただし、小動物飼育細則による。）
- 4 大規模修繕計画の有無：令和3年9月頃実施済み
- 5 規約共用部分の有無：管理室

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社TKクリエイト (原賃借人兼転賃借人)	☐ 債務者 ■FSK株式会社(転借人)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■A(破産管財人)、占有者担当者) ■文書(■建物貸借借契約書(サブリース))	■陳述(■占有者担当者) ■文書(■居住用建物貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 4年 2月 1日	令和 4年 1月15日
最初の 契約等	契約日	令和 4年 1月15日	令和 4年 1月13日
	期間	令和 4年 2月 1日から ■令和 9年 1月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 1月15日から ■令和 6年 1月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 1月15日から ■令和 8年 1月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(株式会社TKクリエイト(原賃借人兼転賃借人))
契約等 当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金115,730円 (毎月20日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金155,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ■ある 金465,000円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■支払管理費 月額37,795円	■駐車場使用料16,500円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			Bは、占有者の占有補助者であると判断した。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人)	1 私は、物件1建物の所有者の破産管財人です。私は、破産管財業務の一環として物件1建物を管理しています。 2 物件1建物は、現在、株式会社TKクリエイトとの間でサブリース契約を締結し、同社に対し賃貸しています。現在も同社からサブリース料を受領しています。その契約内容については、送付した建物賃貸借契約書（サブリース）のとおりです。
■ F S K株式会社（転借人） 担当者	1 当社は、株式会社TKクリエイトから物件1建物を転借し、社宅として使用しています。現在、物件1建物に居住する者は、当社の嘱託社員です。なお、同人から賃料等は受け取っていません。 2 当社と株式会社TKクリエイトとの間の賃貸借契約の内容は、送付した居住用建物賃貸借契約書のとおりです。
■ 株式会社TKクリエイト（原賃借人兼転賃借人） 担当者	1 当社は、物件1建物の所有者から物件1建物を賃借した上、F S K株式会社に転貸しています。 2 当社とF S K株式会社との賃貸借契約の内容は、上記居住用建物賃貸借契約書のとおりです。
■ B (F S K株式会社（転借人）の嘱託社員)	1 私は、F S K株式会社の元取締役で退職後現在は嘱託社員です。物件1建物は、F S K株式会社が賃借し、社宅として使用しています。私は、令和5年1月から物件1建物に居住しています。 2 私の入居時に壁紙クロスが張り替えられています。特に不具合のある箇所はありません。 3 南西向きの角部屋で日当たりがよく、床暖房の設備があるものの使わなくても冬は暖かく、結露が発生することはありません。 4 洋室3は、以前和室だったようで、洋室にリフォームされたので、同室北側には、膝丈ほどの内襖と外窓があり、吹抜けに通じていますが、日常的には使用していません。 5 小型犬1匹を飼っています。

(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 物件1建物の占有関係について、関係人の陳述、関係人から提出された賃貸借契約書（計2通）、物件1建物の使用状況等から2枚目及び4枚目とおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物の敷地、平面駐車場等として使用されており、東側及び南側で道路に接している。また、南側に屋外機械駐車場が設置されている。
- 3 物件1建物について、立入調査時の目視の範囲において、通常使用による傷みや汚れの外、特筆すべき不具合箇所は見受けられない（なお、LDの東壁面にエアコンを取り付けた際に開けられたと思われる複数のビス穴が見受けられる。）。小型犬1匹が飼育されているが、フローリングや壁紙クロスにはがれや染みはなく、管理状態は良好であると判断する。また、日当たりも良く、南側のバルコニーは広くて眺望を遮るものがほとんどなかった。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物の1階部分に住戸はなく、エントランスホール、屋内機械駐車場管理室（家屋番号 高畑二丁目 96番の100）などが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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9日 (水) 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)及び敷地権土地の写真撮影
R7年 4月9日 (水) 13:00 — 13:10	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10日 (木) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年 4月10日 (木) 16:35 — 16:45	電話	破産管財人から聴取
R7年 5月1日 (木) 14:50 — 15:20	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、占有者立会
R7年 6月12日 (木) 10:10 — 10:12	電話	破産管財人から聴取
R7年 6月12日 (木) 10:13 — 10:18	電話	Bから聴取
R7年 6月12日 (木) 13:00 — 13:10	名古屋法務局	株式会社TKクリエイト及びF S K株式会社の履歴事項全部証明書交付申請
R7年 6月13日 (金) 14:09 — 14:16	電話	株式会社TKクリエイト担当者から聴取
R7年 6月18日 (水) 8:47 — 8:54	電話	F S K株式会社担当者から聴取

(特記事項)

■ 令和 7年 5月 1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

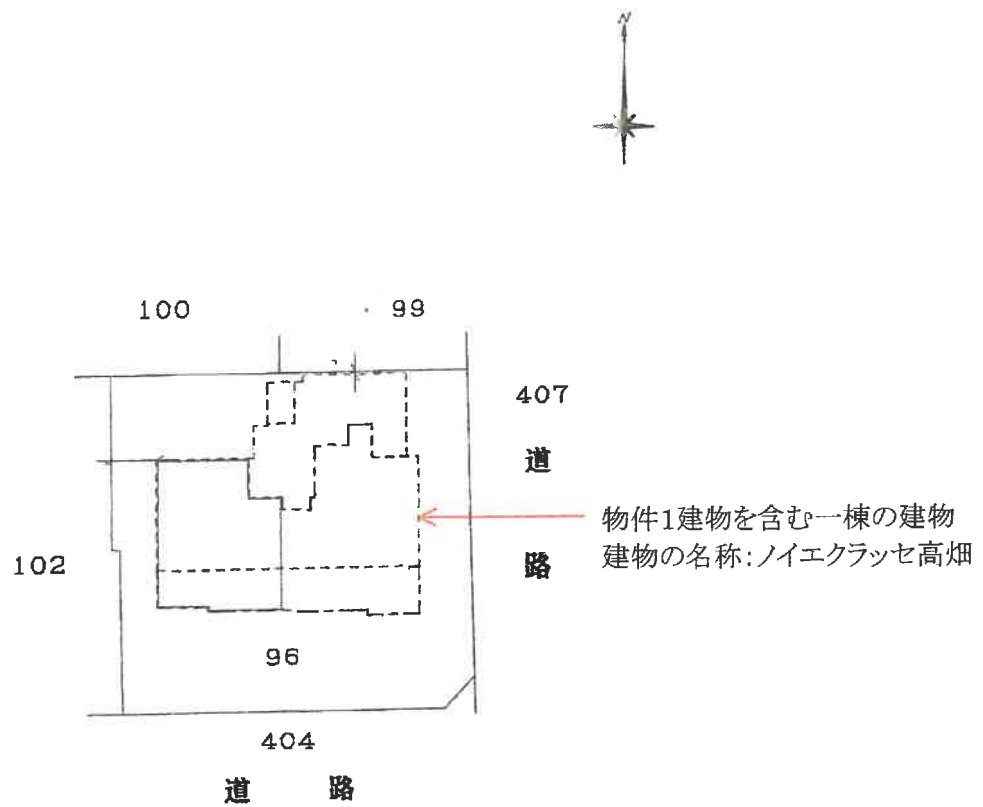
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

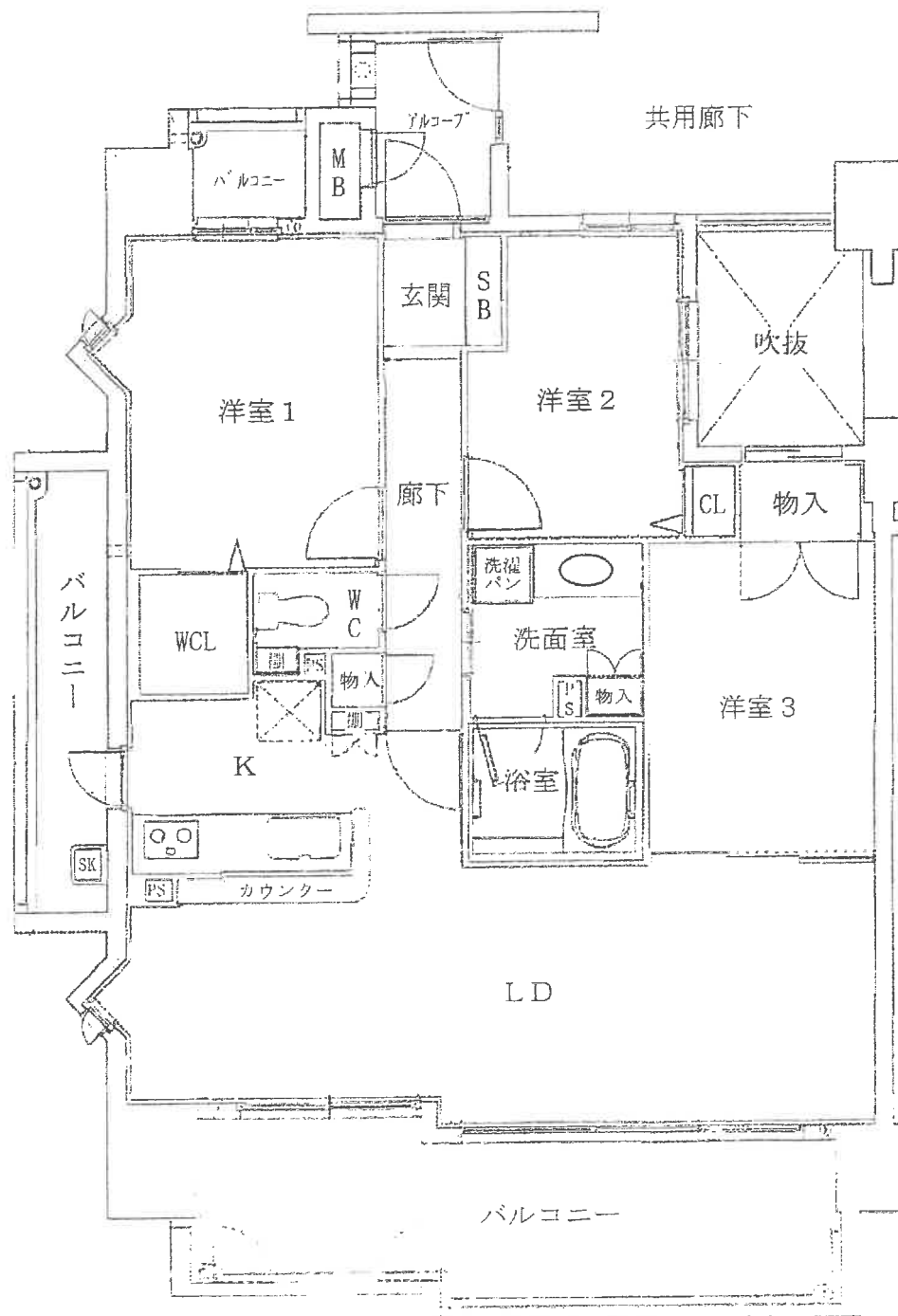
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

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）
北南



② 本件建物の外観（北方向から撮影）



③ リビング・ダイニング



④ キッチン

(~~11~~ 枚目)



⑤ 洋 室 1



⑥ 浴 室

(~~12~~ 枚目)

令和7年（ケ）第54号
令和7年4月3日受理
令和7年5月1日現地調査
令和7年5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

青山晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 21,200,000 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 名古屋市中川区高畑二丁目96番地 建 物 の 名 称 ノイエクラッセ高畑 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 高畑二丁目 96番の401 建 物 の 名 称 401 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 77.23㎡ (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 名古屋市中川区高畑二丁目96番 地 目 宅地 地 積 544.94㎡ (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 20万7516分の8052		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	地下鉄東山線「高畑」駅の東方 道路距離約280m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、店舗・事務所ビル、店舗等が見られる地域	
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 の 規 制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 (集団防火) 緑化地域、特定用途誘導地区(地域拠点B地区)、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	544.94m ² 概ね正方形 東側 間口約22.8m、奥行約24.4m(隅切り部分含む)
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約10m舗装市道(高畑南北第10号線)、南側現況幅員約8m舗装市道(高畑荒子第6号線)にそれぞれ概ね等高に接面。各道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟の敷地及び駐車場等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34年、44年、55年の住宅地図等によると、従前は農地、店舗、事務所等で、平成17年9月に当該マンションの敷地となり現在に至る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、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、東側道路を介して共同住宅、アパート等、西側に駐車場、南側道路を介して駐車場、一般住宅等、北側にガソリンスタンドである。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨の浸水地域に該当する。 ○名古屋市役所備え付けのハザードマップによると、本件土地周辺は洪水、内水氾濫、高潮において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

マンション名	ノイエクラッセ高畑	
建物の用途	居宅 (総戸数 24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17年8月22日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約30年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造13階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼り外 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 申し込めば使用できる。 有料 (6,500円～12,000円) 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 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 (ノイエクラッセ高畑管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社東海トラスト 管理員有 (週2回巡回管理)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額△812,314円(令和6年10月末日現在)。 ○大規模修繕計画：令和3年9月頃実施済。 ○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 (1住戸に1匹を限度。小動物飼育細則有)。 ○規約共用部分：有。管理室が規約共用部分として登記されている。	

(2) 専有部分の概要

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	77.23㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニーあり (南・西・北側)	
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 ー
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 CATV 使用料 町 内 会 費 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	8,500 円 (月額) 18,600 円 (月額) 495 円 (月額) 200 円 (月額) 10,000 円 (月額) なし あり (令和7年3月31日現在) ー
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	○本件建物には、建物賃貸借契約（サブリース）が付着しており、現占有者はサブリース業者を貸主とする居住用建物賃貸借契約の借主である（始期2022年1月15日）。 ○クロス等内装は比較的新しく、結露跡や目立った損傷等は見られない。 ○間取り等の特徴は以下の通り。 ・洋室3の物入下には吹抜け側への小さな扉がある。 ・LDKの天井高は簡易計測で約2.6mである。 ・南側バルコニーは比較的広く、眺望を遮るものはほとんどない。 ・リビング東側壁にエアコン設置用と思われる穴が開いている。 (現在エアコンは南側壁に設置中) ○小型犬一匹飼育中。	

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
360,000	77.23	0.56	15,570,000

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＝ $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年} + \text{経過年数 } 20\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.56$

(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
203,000	1.42	544.94	0.90	8,052 / 207,516	5,490,000

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-5

公示価格 213,000 円/㎡ × 時点修正 102 / 100 × 標準化補正 100 / 107 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 203,000 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 1.09、規模 0.98

地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：角地 1.06 × 方位 1.03 × 規模 1.30 = 1.42

ウ 地積：公簿地積による。

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
15,570,000	5,490,000	1.02	21,480,000

ウ 個別格差： $\begin{array}{c} 4\text{階} \\ \text{階層補正} \end{array} 1.00 \times \begin{array}{c} \text{角住戸} \\ \text{位置補正} \end{array} 1.02 \times \begin{array}{c} \text{内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{array} 1.00 = 1.02$

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(名古屋市中川区内))

A	令和6年3月	432,000 円/㎡ (平成17年12月建築)	専有面積69㎡)
B	令和5年7月	290,000 円/㎡ (平成8年12月建築)	専有面積76㎡)

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	432,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{110}$	397,000
B	290,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{90}$	357,000

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、改装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
377,000	1.02	77.23	29,700,000

ア 基準階の比準価格： A、Bは共に中川区内の鉄道駅に近い事例である。
類似性に大きな差はなく、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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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	
2,672千円 (18%)	979千円	6.5%	14,610千円	0.8396	12,267千円 (82%)	14,940,000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	1,860	1,860	1,823	1,823
	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	1,860	1,860	1,823	1,823
	空室損失	186	186	182	182
	貸倒損失	56	56	55	55
	有効総収益	1,618	1,618	1,586	1,586
イ 総費用	維持管理費	102	102	102	102
	修繕費	56	56	55	55
	公租公課	151	151	151	151
	損害保険料	28	28	28	28
	その他費用	49	49	48	48
	運営支出合計	386	386	384	384
	資本的支出	223	223	223	223
	総費用合計	609	609	607	607
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		23.9	23.9	24.2	24.2
エ 有効純収益 アーイ		1,009	1,009	979	979
オ 複利現価率（割引率6%）		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		952	898	822	

※ 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6%と決定した。

総収益の各項目は現行賃料を計上した。総費用の各項目は、調査時点における同種同用途の収益不動産を参考に査定した。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、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ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) アーイ
①積算価格	21,480,000	0	21,480,000
②比準価格	29,700,000	0	29,700,000
③収益価格	—		14,940,000
④調整後の価格	26,500,000		

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×オ
26,500,000	1.00	0.80	1.00	—	21,200,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋中川-5）

所 在：名古屋市中川区荒子2丁目114番
価 格：213,000円／㎡
位 置：あおなみ線「荒子」駅の西方 道路距離約400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：273㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 14.0m 市道
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、共同住宅のほか、空地も残る住宅地域

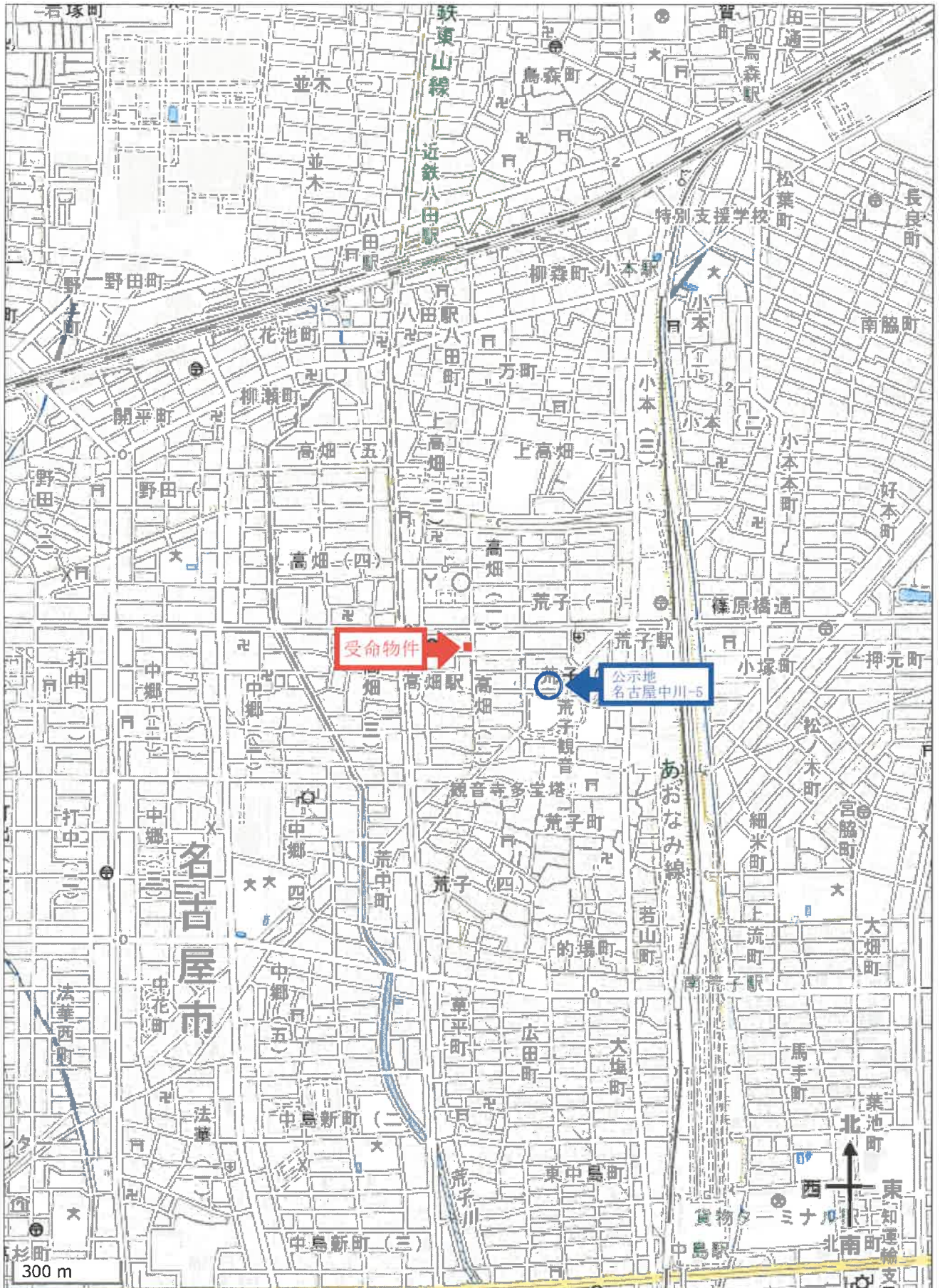
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 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



付近案内図



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。

地番区域見出し
高畑2丁目

請求部	所在	名古屋市中川区高畑二丁目				地番	96番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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57年8月29日				備付年月日(原図)	昭和57年9月20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。

令和7年1月31日
名古屋法務局熱田出張所

請求番号：9-2
(1/1)

登記官

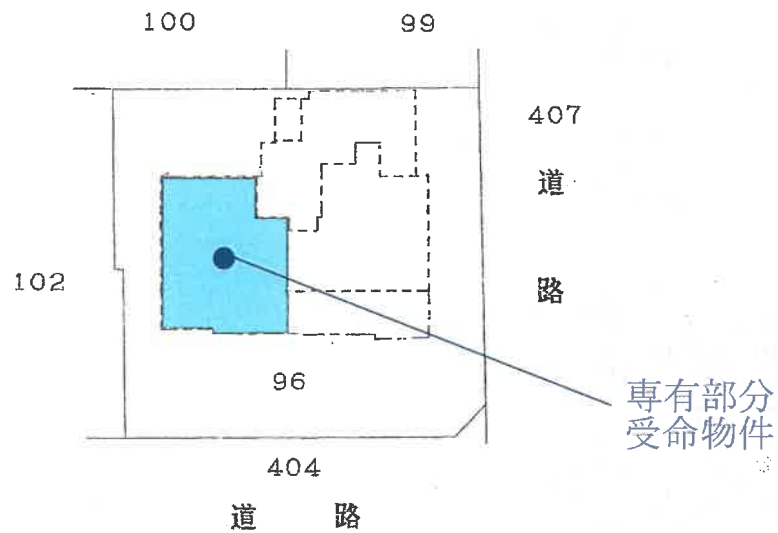
※A4判に縮小

土地建物配置図
(概略)

家屋番号	高畑二丁目 96番の401	建	物	図	面
建物の所在	名古屋市中川区高畑二丁目96番地				

区分した建物の存する部分 4階部分

建物の名称 401

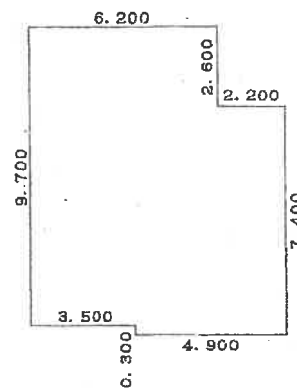


申請人		縮尺	$\frac{1}{500}$
-----	--	----	-----------------

各階平面図写

各階平面図

2222847



求積表

9.700 X	6.200=	60.140000
0.300 X	2.700=	0.810000
7.400 X	2.200=	16.280000
合 計		77.230000
床面積		77.23㎡

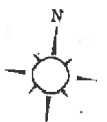
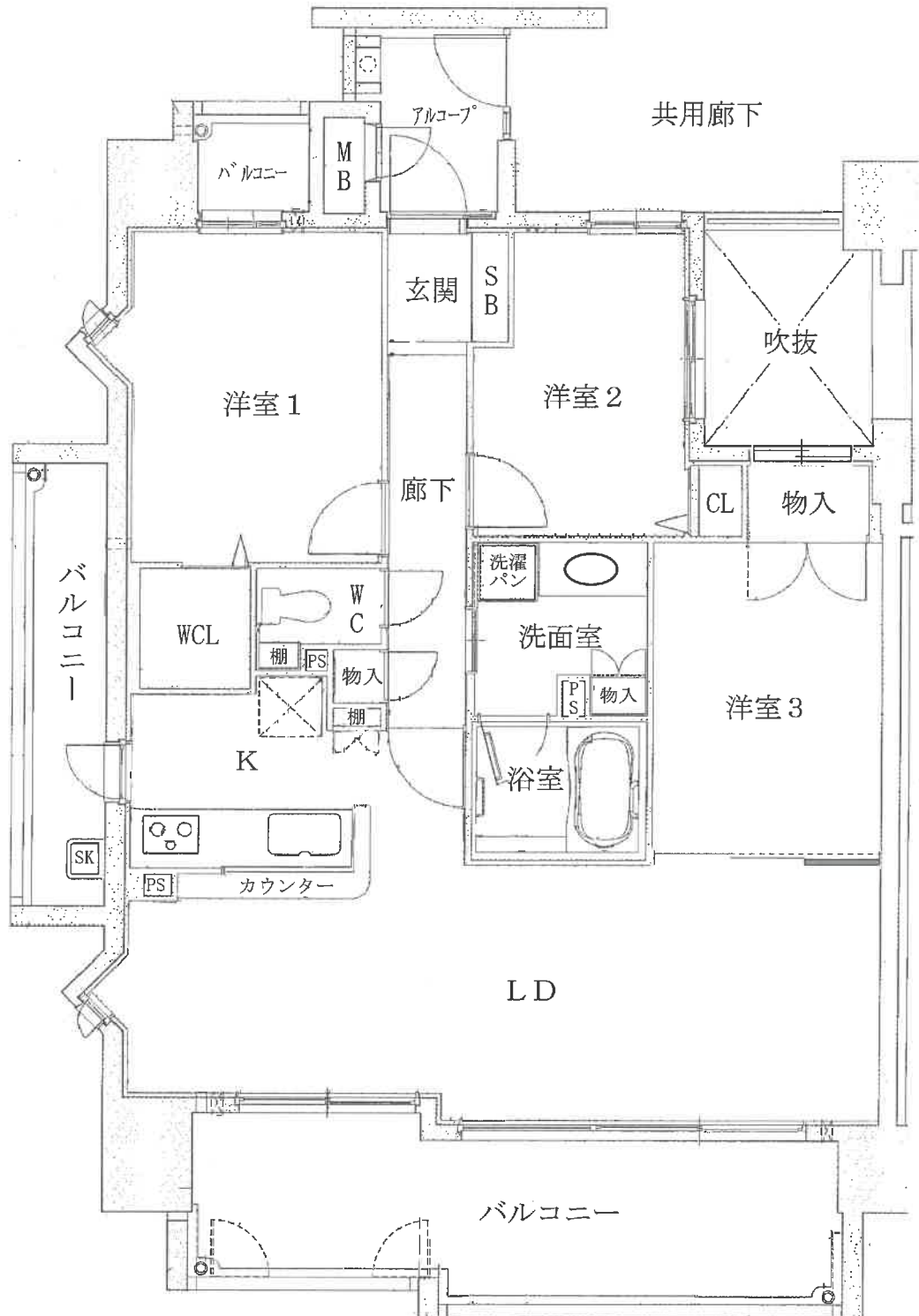
(会員専用)

作製者

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

