

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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 名古屋市東区大幸一丁目 302 番地

建物の名称 宝マンション矢田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大幸一丁目 302 番の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 72.72 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 名古屋市東区大幸一丁目 302 番

地 目 宅地

地 積 1471.86 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 29 万 1815 分の 7629



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

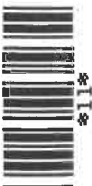
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

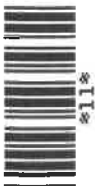
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市東区大幸一丁目 302番地

建物の名称 宝マンション矢田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大幸一丁目 302番の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.72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 名古屋市東区大幸一丁目302番

地 目 宅地

地 積 1471.86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 29万1815分の7629



令和 7 年(ケ)第 114 号

令和 7 年 6 月11 日受理

令和 7 年 7 月17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区大幸一丁目 302番地

建物の名称 宝マンション矢田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大幸一丁目 302番の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.72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 名古屋市東区大幸一丁目302番

地 目 宅地

地 積 1471.86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 29万1815分の7629

(区分所有建物用 1)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		名古屋市東区大幸一丁目3番8号	
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 上記の者らが本建物を 居宅 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	つぎのとおり 管 理 費 月額 5,960円 修繕積立金 月額15,906円 駐車場使用料 月額 7,500円 令和7年6月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計529,254円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明		
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社		
その他の事項	滞納額の内訳 管 理 費 107,280円（令和6年1月分～令和7年6月分） 修繕積立金 235,750円（令和6年1月分～令和7年6月分） 駐車場使用料 135,000円（令和6年1月分～令和7年6月分） 遅延損害金 51,224円		
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 ☐ ある 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

(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 □	
占有者		■ A (債務者兼所有者)	
占有状況		☐ 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(■ B (占有者))) ☐ 文書(□)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有者	
占有開始時期		令和 7年不詳	
最初の契約等	契約日	令和 7年不詳	
	期間	令和 7年不詳 から ☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年不詳 から ☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
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	

(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
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 無し 2 管理室 無し 3 大規模修繕計画 有り (令和8年頃を予定) 4 駐車場設備 有り (月額7,500円～10,500円) すぐには使用できない (滞納分完済後承継可) 5 ペットの飼育 不可
■ B (占有者)	(陳述の要旨) 1 ■ A (債務者兼所有者) は私の父ですが、現在、入院中で、退院後も物件1建物には戻ってこない予定です。母も別のところに住んでいて、物件1建物に居住していません。2人とも高齢で、事情があつて、物件1建物とは別のところに居住をすることになりました。■ A (債務者兼所有者) らの住民票は物件1建物から異動をしていません。 2 私は、元は物件1建物で居住をしていませんでしたが、物件1建物を管理するよう ■ A (債務者兼所有者) らから言われ、居住をしています。物件1建物は、現在は、私がひとりで居住して使用しています。 物件1建物の光熱費等の契約者は ■ A (債務者兼所有者) のままになっていますが、私がこれらを全て負担しています。 ■ A (債務者兼所有者) との間で、特に貸借の契約や賃料の授受等はありません。 3 物件1建物全体に、■ A (債務者兼所有者) らの動産類が大量に置いたままになっています。特に和室や洋室1などは、動産類を積み上げて置いてあり、ほとんど放置をしている状態です。 4 私の気づく限りで、特別大きな損傷箇所はないと思います。 5 上階の生活音がたまに響くことがあります。 6 ペット等は飼っていません。 7 母とは連絡が取れるので、執行官に事情の話しをするよう伝えておきます。

(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 占有関係

(1) 関係人の陳述及び物件1建物の現認使用状況から、**B** (占有者) が物件1建物に居住し使用していることが認められる。一方で、**B** (占有者) の陳述によれば、現在は**A** (債務者兼所有者) は物件1建物に居住をしていないとのことである。当職の立入調査においても、**A** (債務者兼所有者) が居住している実態はないように見受けられた。しかしながら、物件1建物内は家電製品及び日用品等の動産類が大量に存し、これらは**A** (債務者兼所有者) の所有するものであることから、**A** (債務者兼所有者) がこれらの動産類を置いて物件1建物を占有しているとするのが相当である。よって、物件1建物は、**A** (債務者兼所有者) 及び**B** (占有者) が共同で占有しているものとするのが相当であると判断した。

なお、**B** (占有者) の占有権原につき、**A** (債務者兼所有者) と**B** (占有者) との間に明示の貸借契約はないようであり、賃料の授受もないとのことであるので、使用借による占有とするのが相当であると判断した。また、占有開始の時期は不明である。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、家具、家電製品、その他の動産類が大量に存する。特に、和室及び洋室1は、動産類が整理をされていない状態で積み上げられるように置かれている。
- (2) 物件1建物(を含む一棟の建物(宝マンション矢田))は、登記記録によれば、平成12年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる。当職が目視で確認した限りでは、玄関の扉付近にカビ及びクロスが剥がれなどの損傷が見られ、これらは結露の発生が原因であるものと見受けられた(もっとも、物件1建物内は動産類が大量に存していたため、目視で確認ができる範囲は限られていたことに留意されたい。)

3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地は北側及び西側を道路に接する。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(宝マンション矢田)が存するほか、西側部分(一棟の建物の地上部分)が駐車場となっている。北側の西寄りの付近にはゴミ置場、自転車置場が、同東寄りの付近には自転車置場が存する。
- (3) 敷地権土地の形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお、土地建物位置関係図(概略)は、法務局備え付けの公図、建物図面等を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

4 その他

- (1) **A** (債務者兼所有者) からの陳述は得られていない。また、**A** (債務者兼所有者) の母に電話により連絡を試みるも、連絡が取れないため、陳述は得られていない。

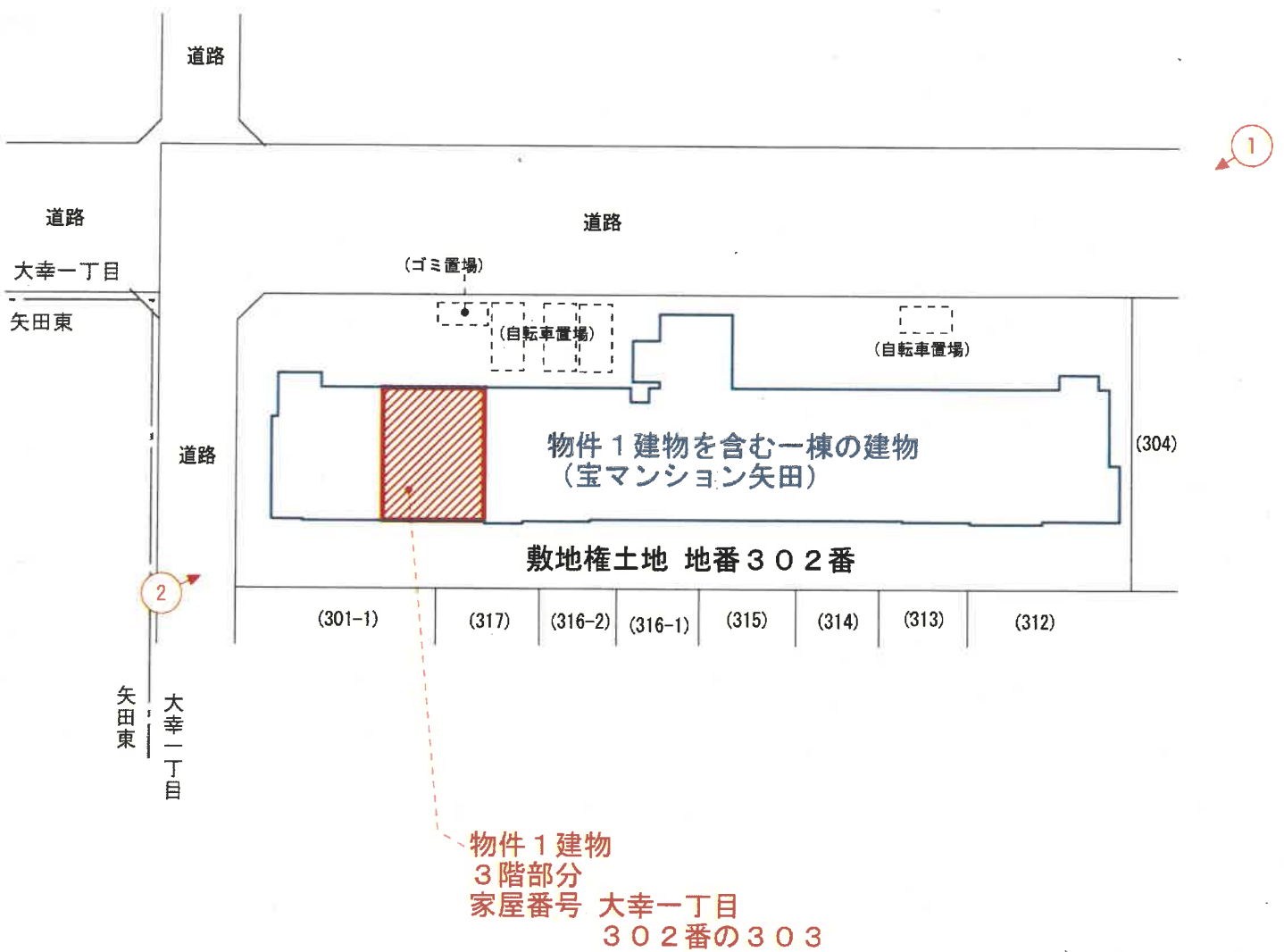
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月12日(木) 10:45-11:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, ■ A (債務者兼所有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函(連絡・回答なし)
令和7年6月12日(木)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年6月12日(木)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年6月12日(木)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年6月23日(月)	(郵便)	■ A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(連絡・回答なし)
令和7年6月25日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月3日(木) 13:00-14:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ B (占有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
(特記事項) ■ 令和7年7月3日 物件1建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 立入調査に対する抵抗の場合に備えて, 立会人を立ち会わせて立ち入った。 □ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し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 本件建物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

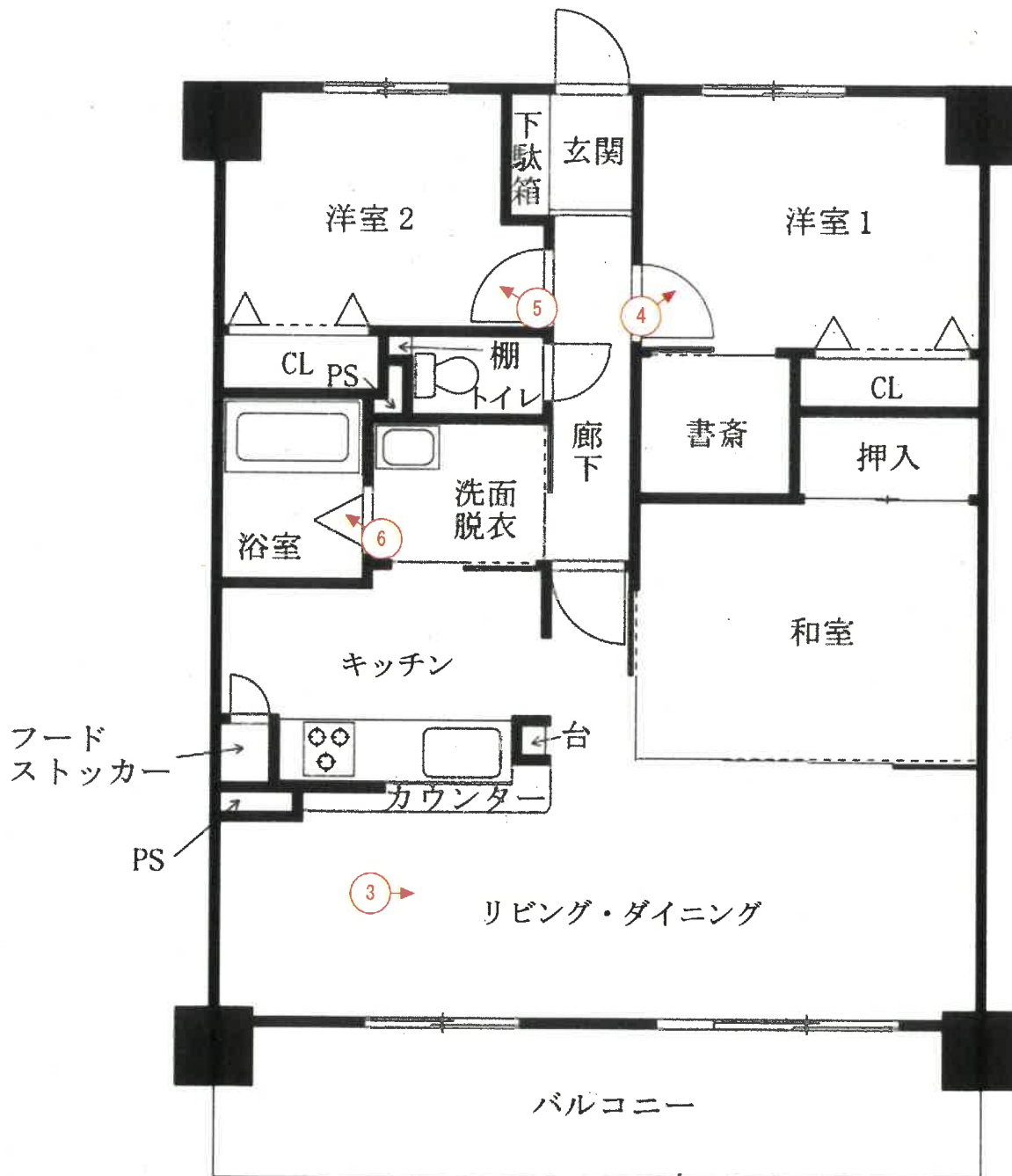
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物
(宝マンション矢田)



1 北東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(宝マンション矢田)



2 南西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 洋室1



5 洋室2



6 浴室

令和7年（ケ）第114号
令和7年6月16日受理
令和7年7月3日現地調査
令和7年7月29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

長谷川 明子 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 14,310,000 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 名古屋市東区大幸一丁目302番地 建 物 の 名 称 宝マンション矢田 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 大幸一丁目 302番の303 建 物 の 名 称 303 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 72.72㎡ (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 名古屋市東区大幸一丁目302番 地 目 宅地 地 積 1,471.86㎡ (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 29万1815分の7629		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	地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅の北方 道路距離約350m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	分譲マンション、店舗兼共同住宅、事業所、住宅、駐車場等が混在する地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、絶対高31m高度地区、都市機能誘導区域内、 居住誘導区域内(要安全配慮区域)、第1種特別工業地 区、大規模集客施設制限地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	1,471.86㎡ 概ね長方形 間口(北側)約68m、奥行約22m
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約10.9m舗装市道(大幸町東西第3号線)、西側現況幅員約5.4m 舗装市道(大幸町南北第1号線)に各々概ね等高に接面。 上記道路はいずれも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 路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション、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、44年、55年頃の住宅地図等によると従前は工場等の敷地であり、 平成12年頃現在のマンション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、有害物質使用特定施設の届出はない が、従前が工場等であったことから土壌汚染の可能性は否定できない。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側駐車場、西側道路を介してマンション、南側事 業所、一般住宅、駐車場等、北側道路を介して共同住宅、事業所、一般住宅 等である。 ○名古屋市備え付けのハザードマップ(内水氾濫)によると、本件土地は浸水 の予想される区域に該当する。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月の東海豪雨、平成20年8 月末豪雨の浸水区域内に位置する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝マンション矢田	
建物の用途	居宅 (総戸数 38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12年2月2日新築 経 過 年 数 約25年 経済的残存耐用年数 約15年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	陸屋根 二丁掛タイル、吹付タイル －
設 備 等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 {すぐには使用できない(滞納分完済後承継可)} 有料 (7,500～10,500円/月) 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 (宝マンション矢田管理組合) 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、管理室無
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	○管理組合の積立金総額49,068,104円(令和7年5月31日現在)。 ○大規模修繕計画：令和8年頃実施予定。 ○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：不可。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (303号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	72.72㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK+書斎 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 クッションフロア、カーペット、タタミ外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水 －
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	5,960 円 (月額) 15,906 円 (月額) 7,500 円 (月額) なし <u>あり</u> (令和7年6月23日現在 529,254円) 管理費 107,280円 修繕積立金 235,750円 小計 343,030円 駐車場使用料 135,000円 遅延損害金 51,224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	○玄関の扉付近に結露によるものと思料されるカビ、クロスの剥がれ等が見られる。 ○上記のほか概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○占有者によると、上階の生活音が響くことがあるとのことである。 ○室内には大量の動産類があり、特に和室及び洋室1は積み上げられている状態にある。 ○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
300,000	72.72	0.28	6,110,000

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15年 / (経済的残存耐用年数15年＋経過年数 25年)}〕 × (1－観察減価等 30%) = 0.28

(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
242,000	1.03	1,471.86	0.95	7,629 / 291,815	9,110,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 東(県)-2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
226,000 円/㎡ × 105 / 100 × 100 / 109 × 100 / 90 = 242,000 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(南向)1.09

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1.05×過去工場等の敷地(土壌汚染の可能性)0.98＝1.03

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
6,110,000	9,110,000	0.93	14,150,000

ウ 個別格差：
$$\begin{array}{|c|c|} \hline \text{3階} \\ \hline \text{階層補正} & 1.00 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{中間住戸} \\ \hline \text{位置補正} & 1.00 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{内部の状態等} \\ \hline \text{その他補正} & 0.93 \\ \hline \end{array} = 0.93$$

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(対象一棟内及び名古屋市東区内))

A 令和5年7月 433,000 円/㎡ (平成12年2月建築 専有面積78㎡)

B 令和6年10月 295,000 円/㎡ (平成6年11月建築 専有面積68㎡)

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	433,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{107}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	327,000
B	295,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	305,000

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
311,000	0.93	72.72	21,030,000

ア 基準階の比準価格： A事例は対象一棟内だが取引時点が相対的に古いリフォーム後の転売事例のため、B事例をやや重視して決定した。

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	
1,012千円 (10%)	751千円	6.5%	11,207千円	0.8396	9,409千円 (90%)	10,420,000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	1,440	1,440	1,411	1,411
	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	1,440	1,440	1,411	1,411
	空室損失	144	144	141	141
	貸倒損失	43	43	42	42
	有効総収益	1,253	1,253	1,228	1,228
イ 総費用	維持管理費	72	72	72	72
	修繕費	43	43	42	42
	公租公課	113	113	113	113
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	38	38	37	37
	運営支出合計	288	288	286	286
	資本的支出	1,291	191	191	191
総費用合計		1,579	479	477	477
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.0	23.0	23.3	23.3
エ 有効純収益 アーイ		-326	774	751	751
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		-308	689	631	

※ 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。

収益価格は相当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	14,150,000	0	14,150,000
②比準価格	21,030,000	0	21,030,000
③収益価格	—		10,420,000
④調整後の価格	18,440,000		

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
18,440,000	1.00	0.80	0.97	—	14,310,000

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

地価調査価格（東(県)-2)

所 在：名古屋市東区大幸2丁目935番 「大幸二丁目9番39号」
価 格：226,000円／㎡
位 置：名鉄瀬戸線「矢田」駅の東方 道路距離約150m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：115(㎡)
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南4m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：小規模一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

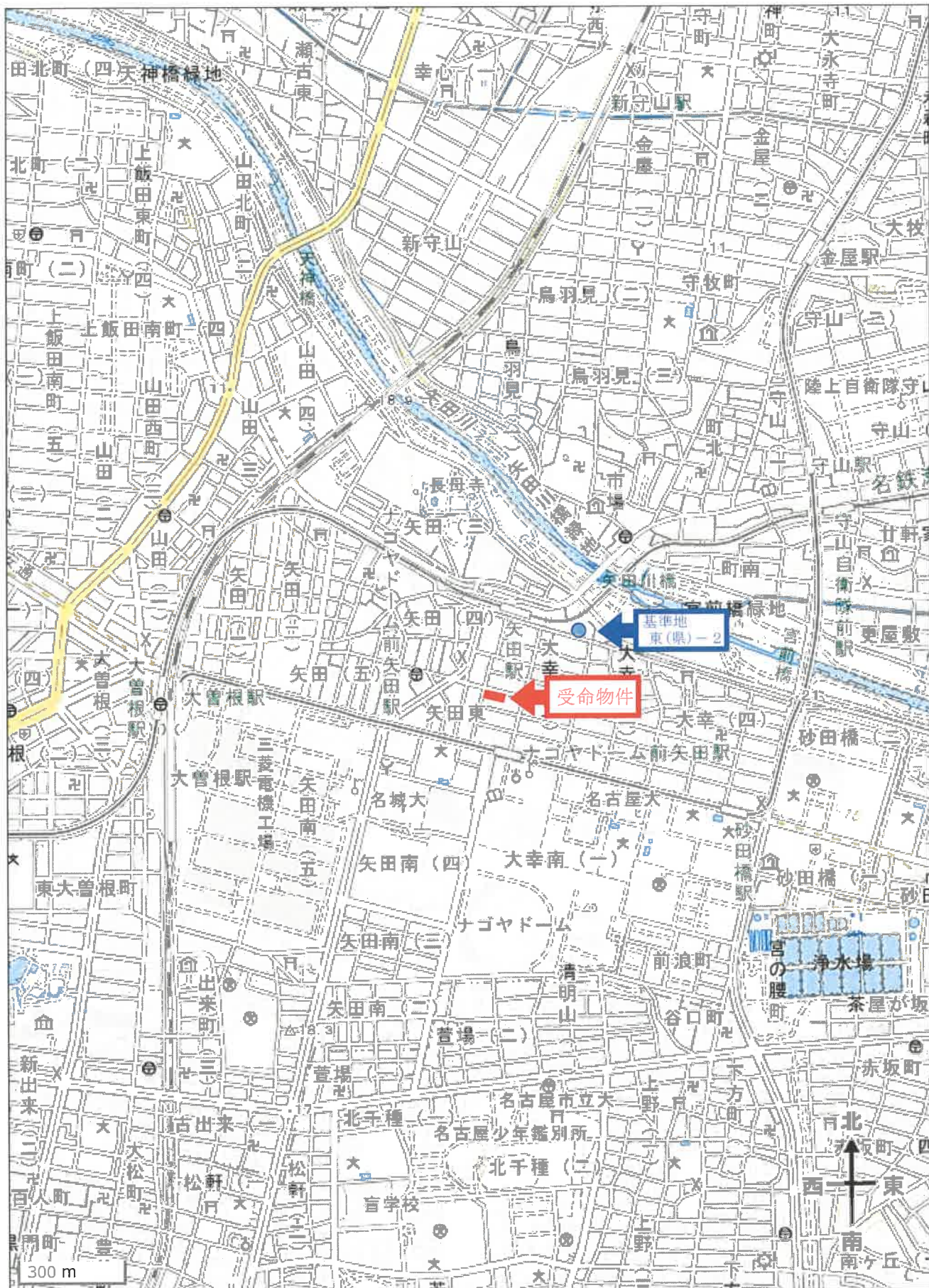
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

地理院地図

GSI Maps

位置図



1:2,500

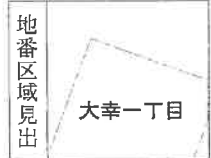
名古屋都市計画基本図データ

市民ギャラリー 0 50 100
文化小劇場
スポーツ
図書館

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。



請 部 分	所 在	名古屋市東区大幸一丁目				地 番	302番			
出 力 縮 尺	1/500	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	昭和62年11月24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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局中野出張所

登記官

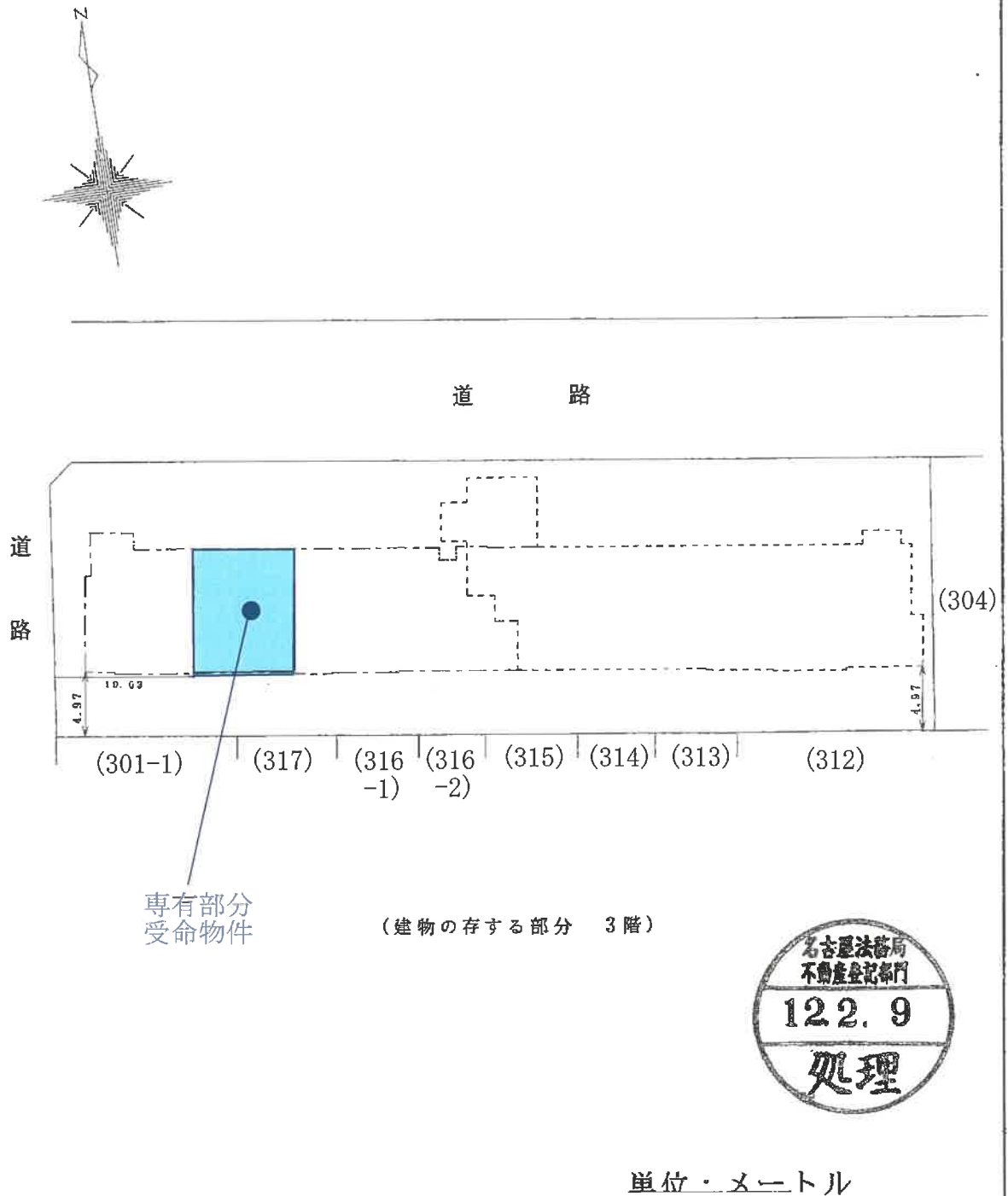
請求番号：15-1

(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

家屋番号	大幸一丁目302番の 303
建物の所在	名古屋市東区大幸一丁目302番地



申請人		宿尺	1/500
-----	--	----	-------

登記年月日：平成12年2月9日

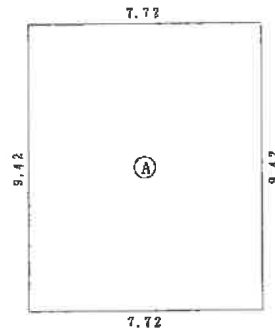
0113792

各階平面図

各階平面図写

(名古屋法務局管轄)

これは図面に記録されている内容を証明した書面であ



求積表

A)	7.72 × 9.42 =	72.7224
床面積		72.72 m ²

(会員専用)

作製者

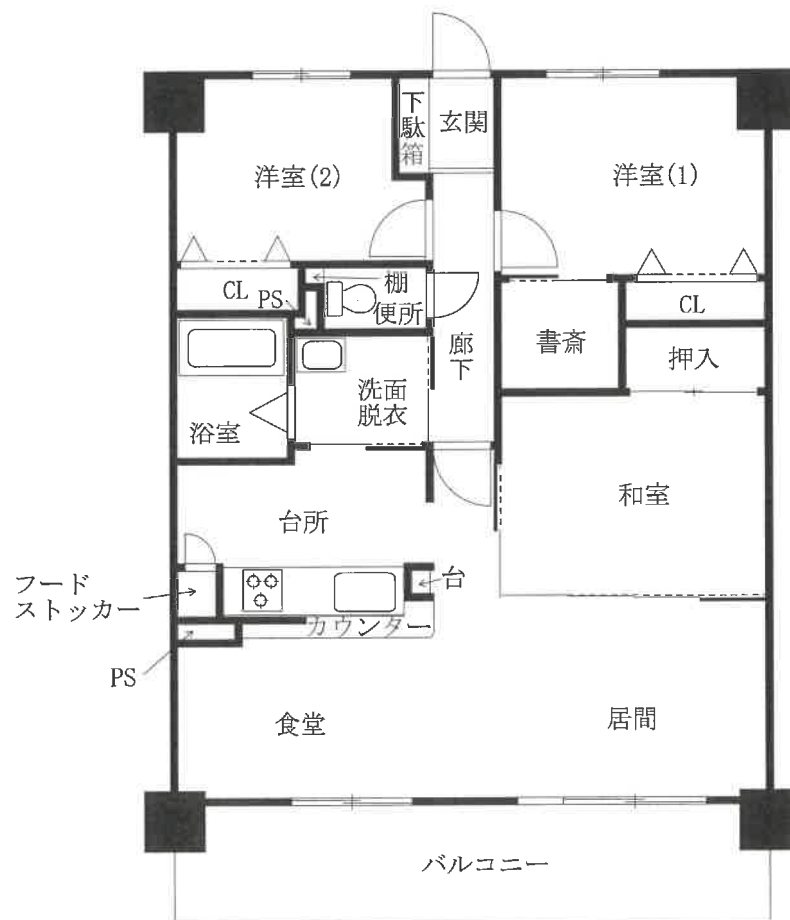
(平成 11年 11月 29日

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図(概略)



S=約1/100

現況写真



専有部分
受命物件