

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,900,000 5,520,000		1,380,000	84,667	19,117



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市守山区御膳洞 1112番地

建物の名称 大森アイリス3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御膳洞 1112番の104

建物の名称 104

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 73.48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 名古屋市守山区御膳洞1112番

地 目 宅地

地 積 3779.13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 71万9907分の7764



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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】

Bが占有している。同人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

【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 名古屋市守山区御膳洞 1112番地

建物の名称 大森アイリス3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御膳洞 1112番の104

建物の名称 104

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 73.48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 名古屋市守山区御膳洞1112番

地 目 宅地

地 積 3779.13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 71万9907分の7764



令和 7 年(ケ)第 214 号

令和 7 年 8 月 21 日受理

令和 7 年 9 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市守山区御膳洞 1112番地

建物の名称 大森アイリス3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 御膳洞 1112番の104

建物の名称 104

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 73.48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 名古屋市守山区御膳洞1112番

地 目 宅地

地 積 3779.13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 71万9907分の7764

(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		(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 (A) ☒ その他の者 上記の者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 7,100円 修繕積立金 月 額 7,900円 専用庭使用料 月 額 800円 令和 7 年 8 月 2 8 日 現 在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 454,134 円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明		
管理費等照会先	トーメン建物管理株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」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	「執行官の意見」のとおり		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和7年8月28日現在）

管 理 費	177,500円（令和5年9月分～令和7年9月分）
修繕積立金	197,500円（令和5年9月分～令和7年9月分）
専用庭使用料	20,000円（令和5年9月分～令和7年9月分）
遅延損害金	59,134円（令和5年9月分～令和7年8月分）
（総 額）	454,134円
- 2 駐車場あり
 （月額5,300円～6,000円。令和7年8月27日現在，3区画空きあり。使用者選定方法は募集抽選。）
- 3 ペット飼育不可
- 4 大規模修繕工事の実施予定なし
- 5 規約共用部分あり（集会室，管理事務室ほか）

（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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書, 賃貸借更新契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 5月10日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 5月10日	
	期間	令和 4年 5月10日から ■令和 6年 5月 9日まで 2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 6年 5月10日から ■令和 8年 5月 9日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者(A) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(B) ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月金5万2000円(毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費:月額1万8000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	

(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
■ B (物件1建物占有者)	(口頭による陳述及び提示を受けた資料要旨) 1 私は、令和4年5月から、Aより物件1建物を賃借し、家族で同建物に居住しています。ただし、同物件を仲介した不動産会社がAの代理人となっており、賃貸借契約書の作成及びその後の賃料の支払等はすべてその不動産会社を介して行っているため、現在に至るまでAと会ったことはありません。契約書及び関係書類を提示しますので、契約内容はそちらを参照してください。 2 物件1建物の郵便受けには私とAの名字が表示されています。これは、上記1の不動産会社からの依頼によるものです。Aあての郵便物が同建物に届くことがあるので、その郵便物を同社に転送するよう依頼されており、同社から転送用の封筒を預かっています。ただし、Aあての郵便物が届いたのは1年前が最後です。 3 2年くらい前から、物件1建物内でハムスターを1匹飼っています。 4 私が物件1建物での居住を開始して以降、物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 5 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また、大雨の際でも大森アイリス3番館（物件1建物を含む一棟の建物）の周囲の道路が冠水したことはありません。 6 台所の床が傾いています。この影響で台所中央部に設置された床下収納の枠に歪みが生じているようで、床下収納の蓋を一度外すと取り付ける（蓋を戻す）ができなくなってしまうようです。このため、床下収納を使用することができない状態です。 7 ドアやクローゼットの開閉がしにくい箇所があります。
■ トーメン建物管理株式会社担当者 (管理会社)	物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに大森アイリス3番館（物件1建物を含む一棟の建物）の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。

(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

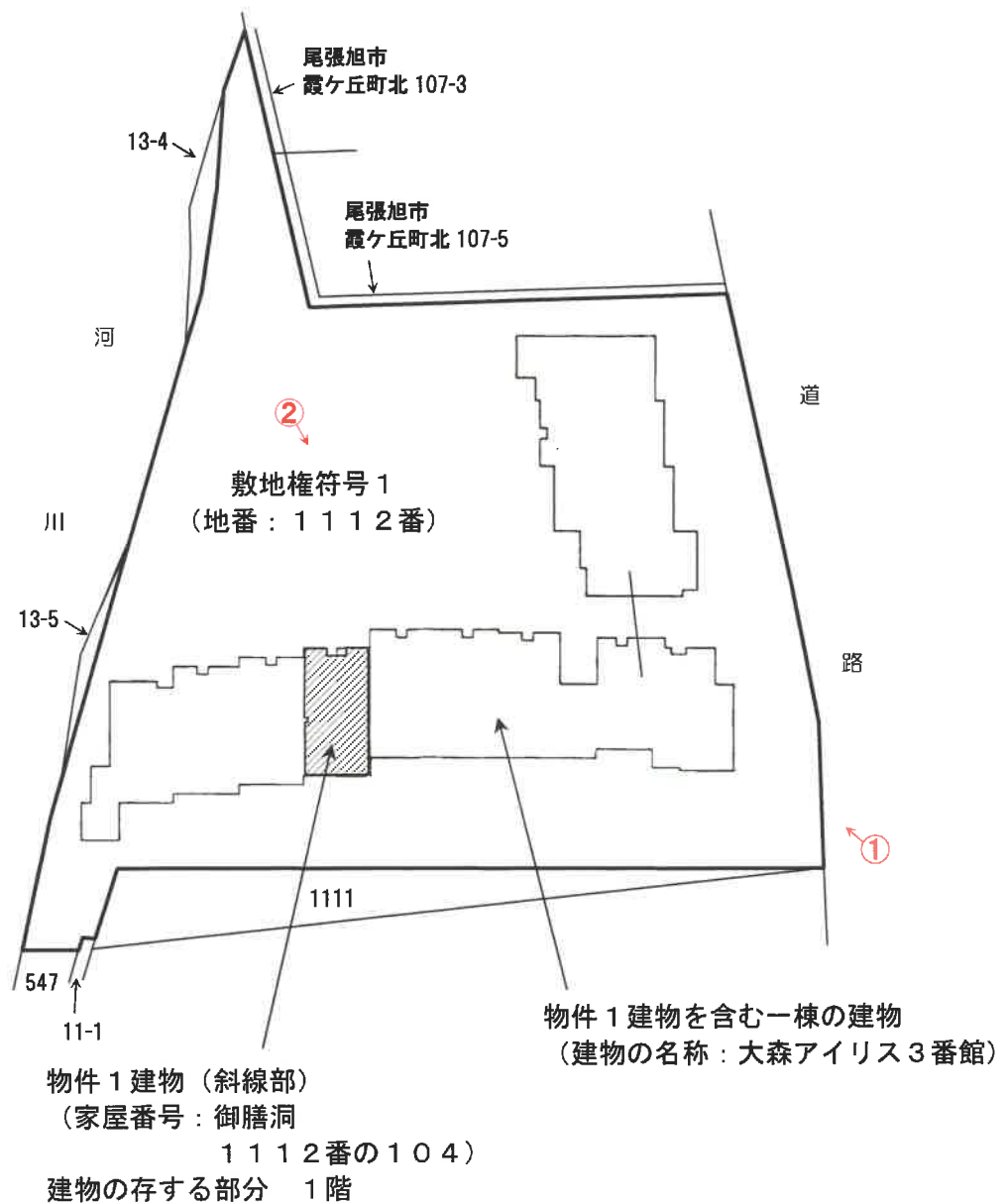
- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（大森アイリス3番館（住宅地図及び現地の表示：大森アイリス参番館））の敷地及び駐車場等として使用されており、南東側で道路に接している。
- 3 物件1建物には、経年相応の劣化が認められる。
- 4 Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。
- 5 物件1建物を含む一棟の建物（大森アイリス3番館）は、規約設定された共用部分として、集会室（家屋番号：御膳洞 1112番の1）が登記されている。

(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
7年 8月22日 (金) 14:50-15:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函 (連絡あり)
7年 8月22日 (金) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年 8月22日 (金)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 8月23日 (土) 18:20-18:30	(携帯電話)	(Bの妻より受電) 占有状況等につき聴取
7年 8月25日 (月) 9:10-9:15	(携帯電話)	(Bの妻へ架電) 立入調査期日調整
7年 8月25日 (月)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
7年 8月25日 (月)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答なし)
7年 8月25日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 9月10日 (水) 10:00-11:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), B立会, Bより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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 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。		

(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）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(大森アイリス3番館)

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(大森アイリス3番館)

3 物件1建物内部の状況（食堂・居間）



4 物件1建物内部の状況（台所）



5 物件1建物内部の状況（洋室2）



6 物件1建物の専用庭



令和7年（ケ）第214号
令和7年8月25日受理
令和7年9月10日現地調査
令和7年9月22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
成田 晃浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 6,900,000 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 名古屋守山区御膳洞 1112番地 建 物 の 名 称 大森アイリス3番館 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 御膳洞 1112番の104 建 物 の 名 称 104 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 73.48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 名古屋守山区御膳洞1112番 地 目 宅地 地 積 3779.13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 71万9907分の7764	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	名鉄瀬戸線 「大森・金城学院前」 駅 北東方 道路距離 約 1. 3 k m (附属資料「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ中に、共同住宅等が混在する住宅地域である。目的物件の北西側は隅除川に接しており、また南東側に面する道路は尾張旭市に属し、当該道路の向こう側一帯も尾張旭市の区域に含まれる。	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、居住誘導区域内、都市機能誘導区域外、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	3, 779. 13㎡ やや不整形 間口約57. 4m、奥行約65. 0m
接面道路の状況	南東側幅員約4. 5m～約5. 0mの舗装尾張旭市道(霞ヶ丘1号線、建築基準法42条1項1号の道路)に等高にて接面している。 (※特記事項参照)	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件のマンション1棟の敷地に利用されている。	
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 (※特記事項参照)
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図(昭和46年)の地歴によれば、未利用地であったと推定される。また、公的資料、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項	※ 浸水履歴は、浸水実績図の平成12年9月、平成21年10月、平成23年9月に目的物件一帯が含まれている。 ※ 目的土地の南西側付近は、公衆用道路（11番1、名古屋市所有、市道未認定）と一部が接しており、現況は幅員約1.4mの未舗装道路である。なお、当該道路には下水道管が埋設され、排水経路となっている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	大森アイリス3番館	
建物の用途	居住用マンション (総戸数92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5年9月21日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約8年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 10階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル、一部タイル貼等 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(2基) 有(有料 5,300~6,000円/月)。 募集抽選。 有 —
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(大森アイリス参番館管理組合) 法人格 無 全委託管理 トーメン建物管理株式会社 管理員 有(日勤。6日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	※ 管理費勘定繰越額 21,571,519円 修繕積立金勘定繰越額 102,973,354円 (いずれも令和7年7月31日現在) ※ 大規模修繕計画 実施予定なし ※ 負担決議された工事負担金 無 ※ ペット飼育 不可 ※ 規約共用部分 有(管理事務室、集会室、 管理用物入及びそれらの附属物)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(104号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	73.48㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニーあり(南西開口部)、専用庭付	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳、カーペット、タイル貼、 クッションフロア等 ビニールクロス、タイル貼等 電気、給排水ガス設備等 ー
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 専用庭使用料 滞 納 額 そ の 他	7,100円(月額) 7,900円(月額) 800円(月額) あり(令和7年8月28日現在 454,134円) 管 理 費 177,500円 修繕積立金 197,500円 小 計 375,000円 専用庭使用料 20,000円 遅延損害金 59,134円 (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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 賃借人の陳述によれば、台所中央付近の床面が僅かに傾いており、床下収納が使用困難な状態となっている。また、ドア及びク	

ローゼットに開閉がしにくい箇所があるとのことである。

※ 賃借人はリフォーム済みの状態において令和4年に入居しており、天井、壁及び床については概ね良好な状態が維持されている。

※ ハムスターを1匹飼っている。

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
277,000	73.48	0.22	4,480,000

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8年／(経済的残存耐用年数8年＋経過年数32年)}〕×(1－観察減価率等10%)＝0.22

(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
85,300	0.88	3,779.13	0.95	$\frac{7,764}{719,907}$	2,910,000

ア 標準画地価格(基準地価格等からの規準)

地価調査 守山(県)－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 85,300\text{円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：基準地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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模0.90×二方路1.00×形状0.98＝0.88

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。

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
4,480,000	2,910,000	0.98	7,240,000

ウ 個別格差：階層補正(1階:専用庭付)0.98×位置補正(中間住戸)1.00×その他補正
(なし)1.00=0.98

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(対象一棟内又は名古屋市守山区内等))

A 令和5年12月 191,000円/㎡ (平成5年9月 建築、専有面積83.63㎡)

B 令和7年8月 209,000円/㎡ (平成7年4月 建築、専有面積71.85㎡)

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	191,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	155,000
B	209,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{122}$	143,000

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、リフォーム、保守管理の状況等を考慮した。

(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
149,000	0.98	73.48	10,730,000

ア 基準階の比準価格：事例Aは取引時点がやや古いものの、対象一棟内の取引であるため規範性が高い。これを踏まえ、両者の試算価格を関連付け、上記のとおり査定した。

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るが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ （85.8%）	
800千円 （14.2%）	540千円	8.6%	6,091千円	0.7916	4,822千円 （85.8%）	5,620,000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：下記オ複利現価率で採用した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：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	960	960	941	941
	共益費収入	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,032	1,032	1,013	1,013
	空室損失	103	103	101	101
	貸倒損失	31	31	30	30
	有効総収益	898	898	882	882
イ 総費用	維持管理費	85	85	85	85
	修繕費	38	38	38	38
	公租公課	104	104	104	104
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	247	247	247	247
	資本的支出	762	95	95	95
	総費用合計	1,009	342	342	342
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		27.5	27.5	28.0	28.0
エ 有効純収益 アーイ		-111	556	540	540
オ 複利現価率（割引率8.1%）		0.9251	0.8558	0.7916	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-103	476	427	

※ 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8.1%と決定した。

※ 総収益及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、将来収益及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	7,240,000	0	7,240,000
②比準価格	10,730,000	0	10,730,000
③収益価格			5,620,000
④調整後の価格			9,170,000

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 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ーオ
9,170,000	1.0	0.8	0.94	—	6,900,000

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。

第6 参考価格資料

基準地価格 (守山(県)－15)

所 在：名古屋市守山区御膳洞905番

価 格：91,000円/㎡

位 置：名鉄瀬戸線「大森・金城学院前」駅の北東方道路距離約1.2km
に位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側4.5m市道に接面

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

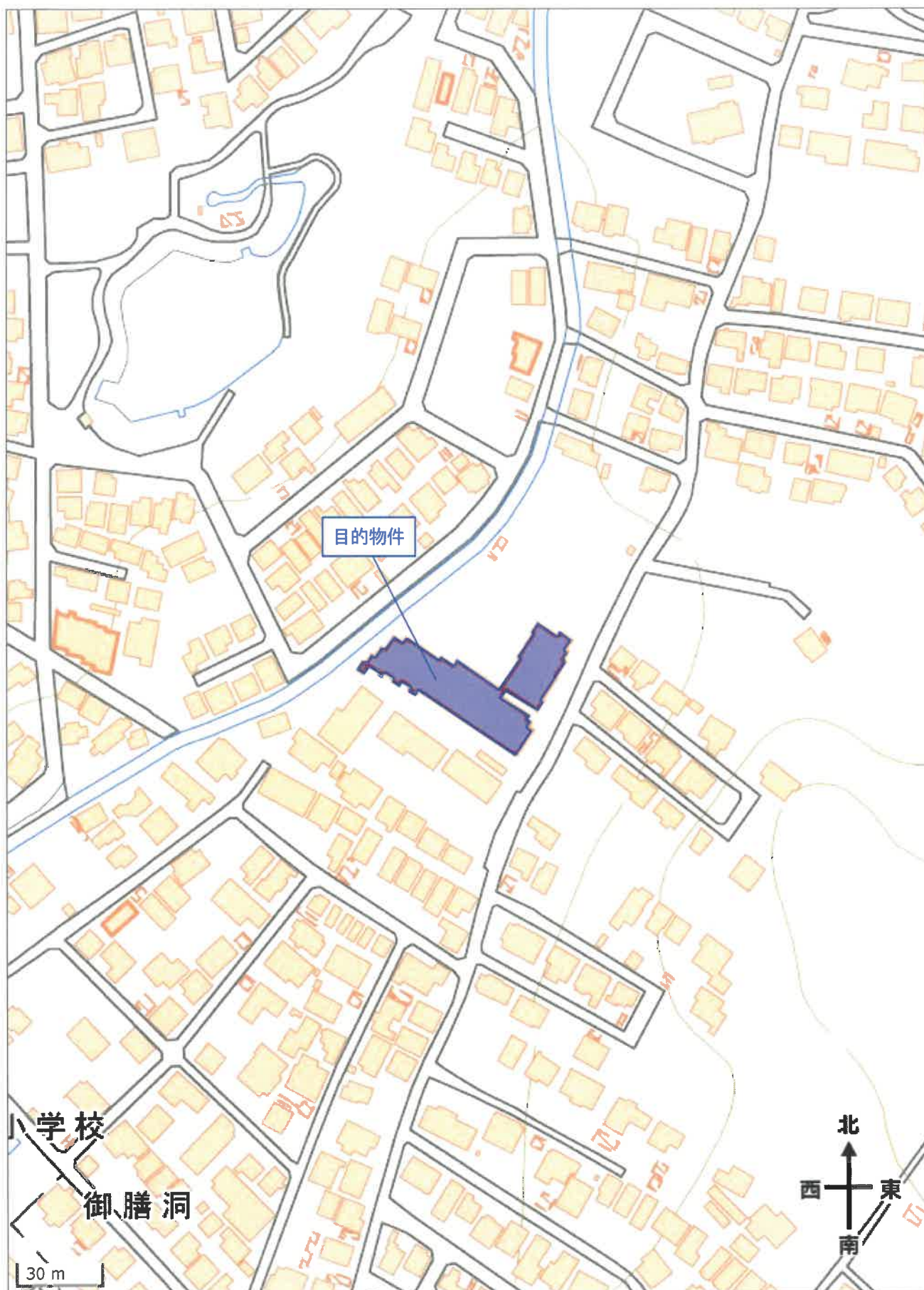
地域の概要：中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

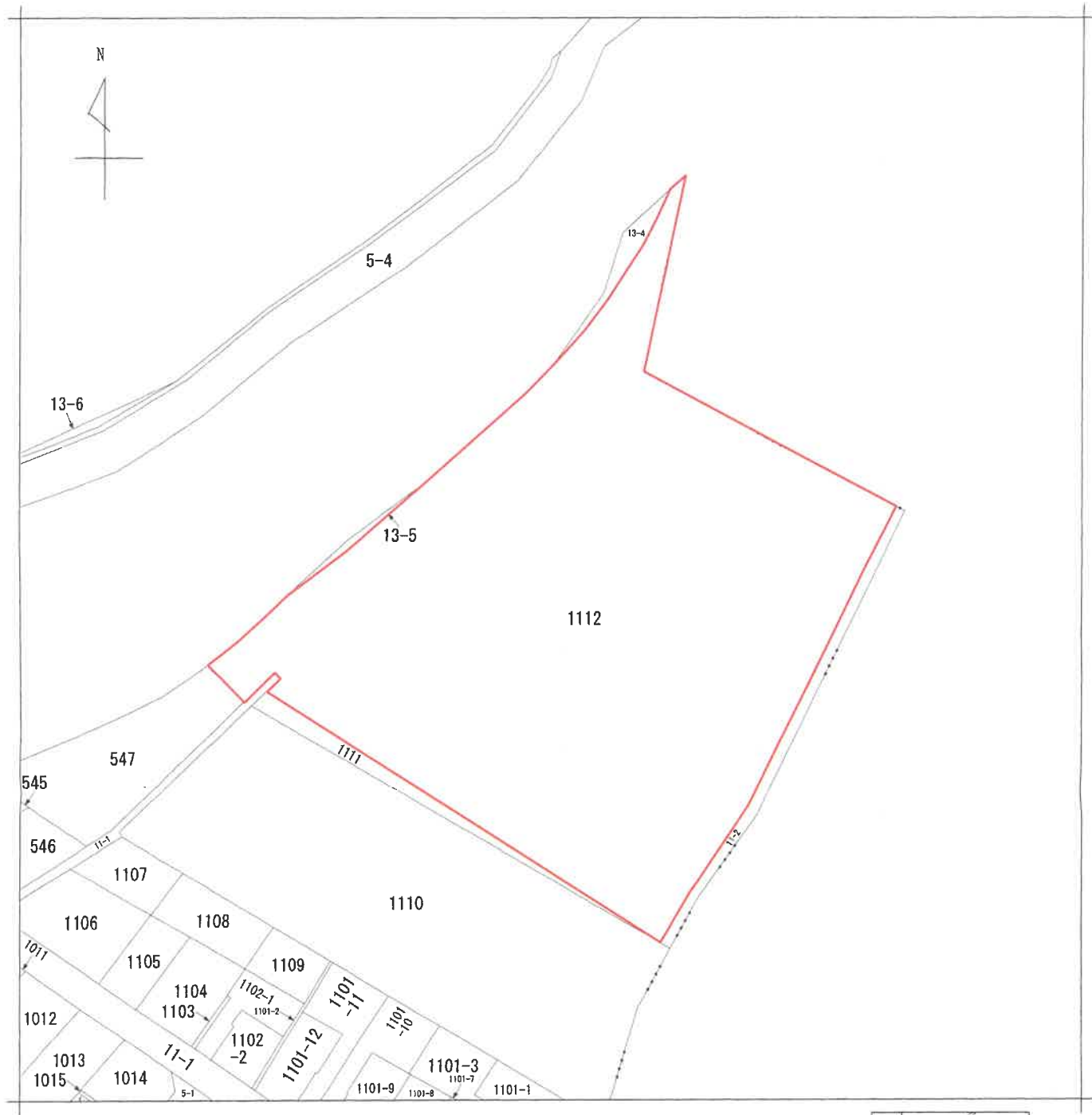
第7 附属資料

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

以 上







(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

御膳洞

A 御膳洞

請求部	所在	名古屋市守山区御膳洞				地番	1112番		
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 その他
作成年月日	平成16年10月25日			備付年月日 (原図)	平成16年10月25日			補事項	

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7月7日

名古屋法務局名東出張所

地図整理番号：M63919

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成35年5月17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7月7日 名古屋法務局名東出張所

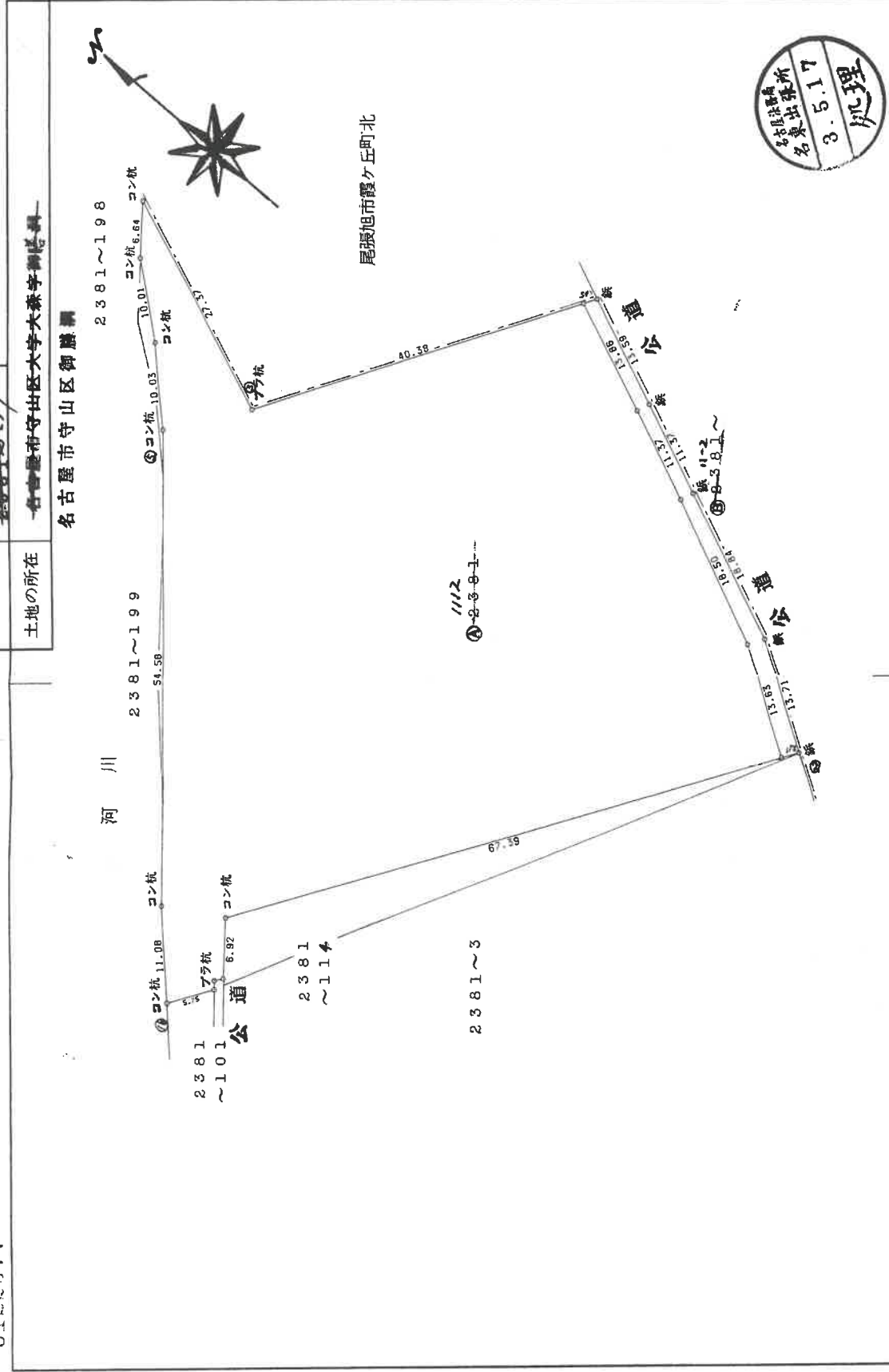
登記官

3122977

新 1112. 11-2 前 2381 後 2381-237 1/20
地 番 地 積 測 量 図

土地の所在
名古屋守山区御膳所

名古屋守山区御膳所
名古屋守山区大森字御膳所



(会員専用)

作製者

昭和7年5月9日作製

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成3年5月17日

3122978

令和7年7月7日 名古屋法務局名東出張所

登記官

A4判に縮小

地図整理番号：MG3920

(2/2)

(会員専用)

作製者

(昭和)年5月9日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/

43.5.17

名古屋市中山区御殿前
名古屋市中山区大塚字御殿前

地番
2-5-8-1-227

新 1112 11-2

前2381 後2381-237
地積測量

座標求積表

地番 測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n
26	70.739	10.942	10.920116
22	68.693	10.401	-52.712268
21	65.671	23.780	-96.784600
20	64.623	42.597	-69.986871
19	64.028	53.958	-71.062686
18	63.306	67.533	60.644634
30	64.926	67.892	156.491060
28	65.611	54.041	70.253300
27	66.226	42.686	88.957624
25	67.695	24.237	109.381581
倍面積			103.0509450
地積			103.05 ㎡

地番 測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n
16	146.815	22.704	-11.193072
15	141.239	21.285	-129.476555
14	140.732	22.147	-34.194968
13	139.695	21.828	-102.962676
12	136.015	22.690	-1909.391640
26	70.739	10.942	-742.552440
25	67.695	24.237	-109.381581
27	66.226	42.686	-88.957624
28	65.611	54.041	-70.253300
30	64.926	67.892	2630.271864
3	104.353	76.631	2944.163020
1	103.346	103.988	268.497016
2	106.935	98.401	682.214133
4	110.279	88.956	672.863184
5	114.498	79.854	2511.642862
17	141.732	32.553	1051.982248
倍面積			7558.270871
地積			3779.1354355

登記年月日：平成5年10月26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7月7日 名古屋法務局名東出張所 登記官

3219373

各階面図

- 1112-1
- 1112-101
- 1112-109
- 1112-112
- 1112-113
- 1112-201
- 1112-213
- 1112-301
- 1112-313
- 1112-401
- 1112-413
- 1112-502
- 1112-512
- 1112-603
- 1112-611

- 1112-704
- 1112-710
- 1112-804
- 1112-810
- 1112-905
- 1112-909
- 1112-1006
- 1112-1008



(会員専用)

製作者

平成5年10月26日

(愛知県土地家屋調査士会)

1/

申請人

縮尺

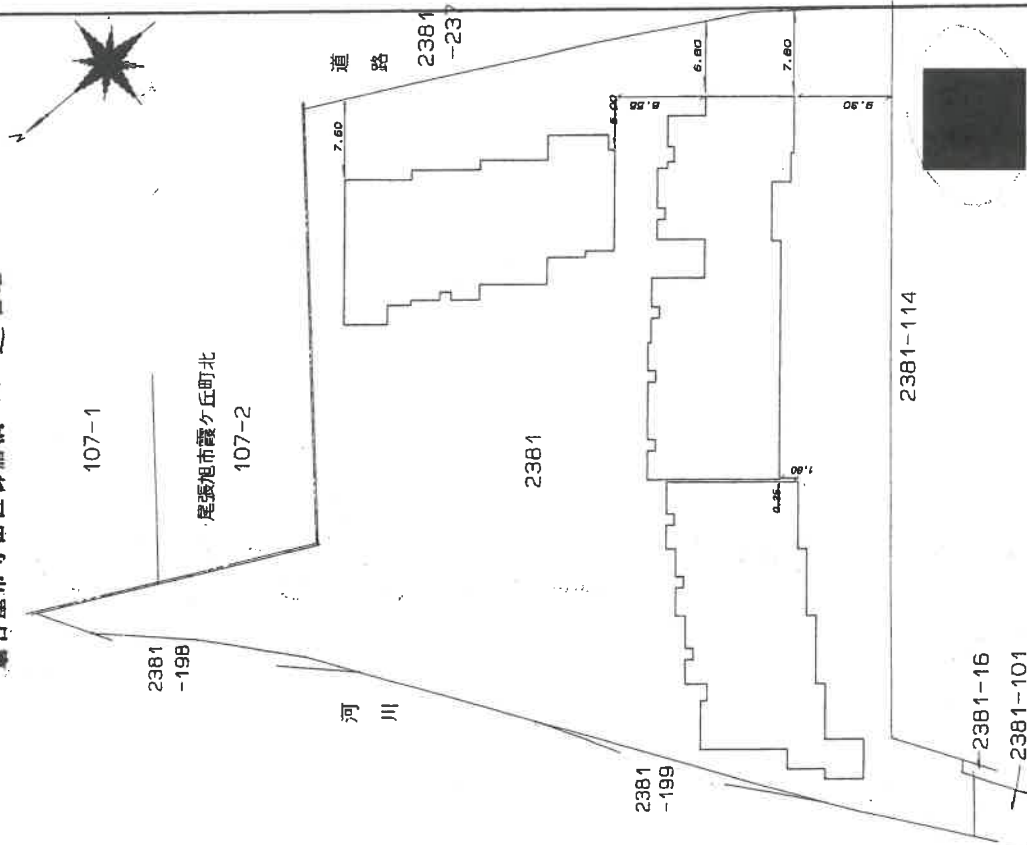
1/500

建物図面

家屋番号 2381

建物の所在 名古屋守山区大宮太森寺御蔵通2381番地

名古屋守山区御蔵通 1112 番地



A4判に縮小

登記年月日：平成5年10月26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7月7日 名古屋法務局名古屋出張所 登記官

321938

各階平面図

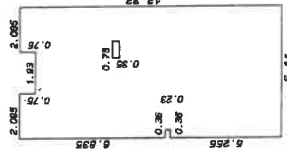
御膳洞 1112番 9104

家屋番号

建物図面

建物の所在

名古屋守山区御膳洞 1112 番地



面積計算表

0.360 x 5.255 =	1.891800
0.360 x 6.835 =	2.460600
1.735 x 12.320 =	21.375200
1.665 x 11.570 =	19.264050
0.265 x 3.585 =	0.950025
0.485 x 4.335 =	2.102475
1.600 x 12.320 =	19.712000
0.750 x 7.635 =	5.726250
床面積	73.482400
	73.48 m ²



(会員専用)

製作者

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物の存する部分階

2381-114

2381-16

2381-101

2381

2381-199

2381-198

尾張旭市霞ヶ丘町北

107-2

107-1

河川

道路 2381-23

A 4 判に縮小

建物間取図（概略）

