

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 4日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	27, 410, 000 21, 928, 000		5, 482, 000	384, 336	92, 366



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区日岡町二丁目 46番地

建物の名称 ラ・エスポア南覚王山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日岡町二丁目 46番の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 187.52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 名古屋市千種区日岡町二丁目46番

地 目 宅地

地 積 766.93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 13万4447分の1万9494



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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。

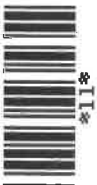
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市千種区日岡町二丁目 46 番地

建物の名称 ラ・エスポア南覚王山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日岡町二丁目 46 番の 301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 187.52 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 名古屋市千種区日岡町二丁目 46 番

地 目 宅地

地 積 766.93 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 13 万 4 千 4 百 4 7 分の 1 万 9 千 4 百 9 4



令和 7 年(ㄱ)第 122 号

令和 7 年 6 月 20 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 成 田 慎 一

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市千種区日岡町二丁目 46番地

建物の名称 ラ・エスポア南覚王山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日岡町二丁目 46番の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 187.52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 名古屋市千種区日岡町二丁目46番

地 目 宅地

地 積 766.93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 13万4447分の1万9494

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が異なる (☐ 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 上記の者が、本建物（居宅）を空き家の状態で、占有している。 ☐ 「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64,300円 修繕積立金 月額35,080円	令和7年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計6,786,891円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	日本ハウズイング（株）名古屋支店 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 ☐ ある 地方裁判所 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

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額64,300円）	3,472,200円（令和2年12月分～令和7年5月分）
修繕積立金（月額35,080円）	1,623,840円（令和2年12月分～令和7年5月分）
水道代	70,389円（令和3年1月分～令和7年5月分）
遅延損害金（年14パーセント）	1,620,462円（令和2年12月分～令和7年5月分）
総 額	6,786,891円

※令和7年10月分から管理費が月額83,820円に改定されること決議済み

■ 駐車場設備

■有（1住戸につき2台分の専用使用权あり）

■ ペット飼育

■可（他の居住者に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物は飼育禁止）

■ 管理組合の法人格の有無

■無

■ その他管理方式等については、評価人作成の評価書を参照

以 上

（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

(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（以下「本件建物」という）を含む1棟の建物の敷地権土地は、南側、西側付近及び北側を道路に各面している。
同敷地権土地には、同1棟の建物が建つほか、平面駐車場、機械式駐車場等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成3年2月新築の地上8階建て全7戸の物件で、1階にはエレベーターホール、管理人室、規約共用部分である自転車置場等が設けられている。
本件建物は、同1棟の建物3階に位置する。
- 3 本件建物内は、埃がやや溜まっていたほか、ダイニングの飾り棚やフローリング表面が剥げている（添付の写真⑧⑨参照）、キッチン横の廊下の床材に目に付く汚れ（添付の写真⑩参照）がある等したが、築年数を考慮すると、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 4 債務者兼所有者会社に対しては同社本店所在地宛に事務連絡文書を送付しているが、「あてどころにたずねあたらず」で返送された。本件建物内には家財道具はなく、現在、人が生活している様子は窺われなかった。
前記の事情から、本件建物（居宅）は、現在、債務者兼所有者会社が、空き家の状態で、占有しているものと認めた。
- 5 敷地権土地に関する法令上の制限及び土壤汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参照
- 6 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

(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6月25日 (水) 9 : 30-9 : 45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年6月25日 (水) 16 : 40-16 : 50	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年6月25日 (水)	郵便	債務者兼所有者会社に対し事務連絡文書送付 (「あてどころに尋ねあたりません」で返送)
R7年7月2日 (水) 12 : 10-12 : 20	電話及びFAX	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会文書送付 (7月4日回答到着)
R7年7月8日 (火) 17 : 30-18 : 30	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は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7月 8日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 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

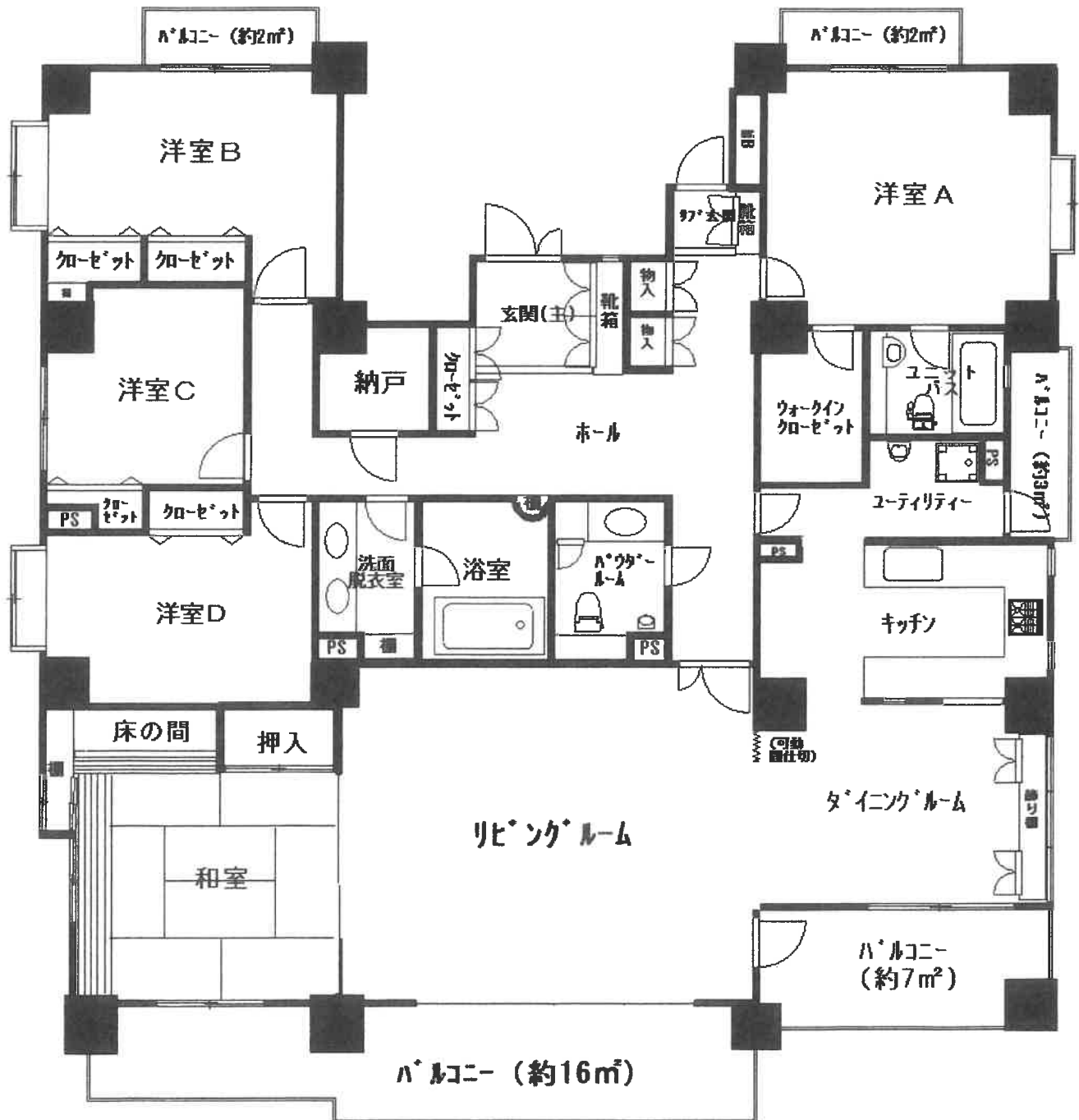
土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 3 階



建物間取図(概略)



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地（南西より撮影）



②

同 上

（北西より撮影）



③

リビングルーム



④

洋室 A



⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)

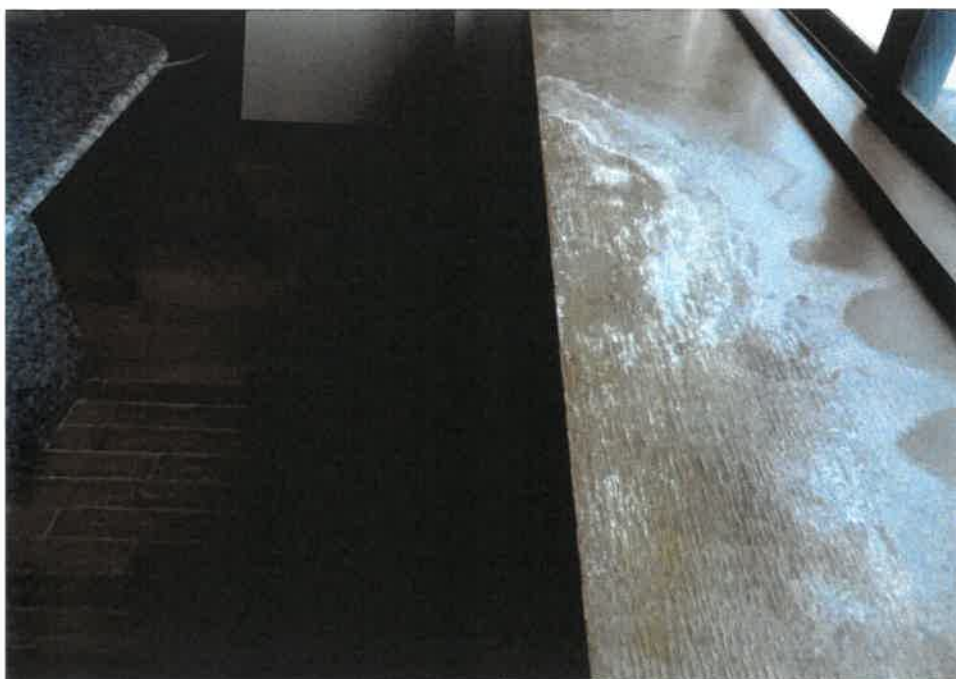
⑦

ダイニングルーム



⑧

ダイニングルームの飾り棚の状況



⑨

ダイニングルームのフローリングの状況



⑩

ホール東側の床材の状況



令和 7 年 (ケ) 第 122 号
令和 7 年 6 月 27 日 受 理
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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

荒 川 鶴 章

印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 27,410,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市中種区日岡町二丁目 46番地 建 物 の 名 称 ラ・エスポア南覚王山 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 日岡町二丁目 46番の301 建 物 の 名 称 301 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 床 面 積 3階部分 187.52㎡ (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 名古屋市中種区日岡町二丁目46番 地 目 宅地 地 積 766.93㎡ (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 13万4447分の1万9494		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「池下」駅 南方 道路距離 約 1,000m (附属資料 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	準幹線通り沿いに店舗併用住宅、マンション、一般住宅が混在する地域。	
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 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域、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	766.93㎡ ほぼ台形 間口 約38m(北西側)、奥行 約16.5m～約26m
接面道路の状況	北西側幅員約10.9m市道、北側幅員約5.5m市道、南側幅員約7.3m市道にほぼ等高に接面している。(いずれも建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション一棟の敷地及び駐車場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	土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、昭和60年、昭和44年の住宅地図で調査したところ、土壤汚染の発生させる利用状況は確認できなかった。また、専門機関による現地調査を行っておらず、土壤汚染の有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 準防火地域内の耐火建築物・準耐火建築物で角地である不動産の基準建ぺい率80%である。 ・ 北西側道路境界から20m超の地域は第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)である。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	ラ・エスポア南覚王山	
建物の用途	居宅（総戸数 7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3年2月6日新築 経過年数 約 34年 経済的残存耐用年数 約 16年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出防水 タイル貼り、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有（1基） 有（無料） （1戸につき2台の専用使用権がある） 無 オートロックシステム等
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：ラ・エスポア南覚王山管理組合 法人格：無 全委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理人室：有 管理員：有（5日/週）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：5,287,174円（令和7年5月31日現在） ・大規模修繕計画：平成28年7月頃実施済 ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可（他の居住者に迷惑を及ぼす動物不可）	

特 記 事 項	・規約共用部分として管理室、ポンプ室、自転車置場等があり、下記が登記されている。 家屋番号 日岡町二丁目 46番の1 種 類 自転車置場 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 9.17㎡
---------	---

(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	3階（301号室） 四面採光 主要開口部の方位：南向き							
床 面 積	187.52㎡（登記面積）							
間 取 り	5 L D K+納戸+ウォークインクローゼット+ユーティリティー バルコニー有(南側約16㎡・約7㎡、東側約3㎡、北側約2㎡・約2㎡)							
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・畳等 ビニールクロス等 電気、上下水道、都市ガス等 －						
保守管理の状態	普 通							
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	64,300 円（月額） 35,080 円（月額） あり（令和7年5月31日現在 6,786,891円） <table><tr><td>管 理 費</td><td>3,472,200 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>1,623,840 円</td></tr><tr><td>小 計</td><td>5,096,040 円</td></tr></table> 水道料 70,389 円 遅延損害金 1,620,462 円	管 理 費	3,472,200 円	修繕積立金	1,623,840 円	小 計	5,096,040 円
管 理 費	3,472,200 円							
修繕積立金	1,623,840 円							
小 計	5,096,040 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	・和室の障子の破れ、ユーティリティーの床の汚れ、ダイニングルームの飾り棚の損傷等が認められたほか、経年相当の汚れ、傷み等が認められた。 ・管理費は令和7年10月より83,820円/月に改訂される。 ・専用使用権のある駐車場(2台)の位置は敷地の北東側(附属資料5[土地建物配置図] 参照)であり二段式駐車場となっている。 ・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	187.52	0.28	15,750,000

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調整を行った。(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34年)}〕×(1－観察減価等20%)＝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
312,000	1.08	766.93	0.95	$\frac{19494}{134447}$	35,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋千種-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $330,000 \text{ 円/㎡} \times 103.1 / 100 \times 100 / 109.0 \times 100 / 100 = 312,000 \text{ 円/㎡}$
 (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(南向き)等を考慮。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.08

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
15,750,000	35,600,000	1.00	51,350,000

ウ 個別格差：階層補正（3階） 1.00 × 位置補正（四面採光住戸） 1.00 = 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（名古屋市千種区内）)

A 令和 7年 5月 207,000円/㎡（昭和59年 1月建築、専有面積 152.42㎡）

B 令和 7年 5月 244,000円/㎡（平成 8年 3月建築、専有面積 168.20㎡）

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	207,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{92}$	190,000
B	244,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	244,000

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：近隣地域の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
217,000	1.00	187.52	40,690,000

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	正味復帰価値の現価					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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
1,701千円 (13.7%)	1,011千円	7.5%	13,076千円	0.8163	10,674千円 (86.3%)	12,380,000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	3,600	3,600	3,528	3,528
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	3,720	3,720	3,648	3,648
	空室損失	372	372	365	365
	貸倒損失	112	112	109	109
	有効総収益	3,236	3,236	3,174	3,174
イ 総費用	維持管理費	1,006	1,006	1,006	1,006
	修繕費	108	108	108	108
	公租公課	477	477	477	477
	損害保険料	56	56	56	56
	その他費用	97	97	95	95
	運営支出合計	1,744	1,744	1,742	1,742
	資本的支出	1,555	421	421	421
総費用合計		3,299	2,165	2,163	2,163
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		53.9	53.9	54.9	54.9
エ 有効純収益 アーイ		-63	1,071	1,011	1,011
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-59	935	825	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を標準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を7.0%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、市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格、収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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	51,350,000	0	51,350,000
② 比 準 価 格	40,690,000	0	40,690,000
③ 収 益 価 格	—		12,380,000
④調整後の価格	38,930,000		

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
38,930,000	1.00	0.80	0.88	—	27,410,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場性修正： 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

地価公示価格（名古屋千種-8）

所 在：名古屋市千種区城木町2丁目25番

価 格：330,000円/㎡

位 置：地下鉄桜通線「吹上」駅 東方 道路距離 約730m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：南側 幅員4.5m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%，容積率 200%) 準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにマンションが見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

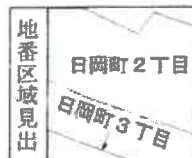




A 4 版に縮小



(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 求 部 分	所 在				名古屋千種区日岡町二丁目		地 番	46番			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 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43年3月				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。

令和7年4月9日
名古屋法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官



建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

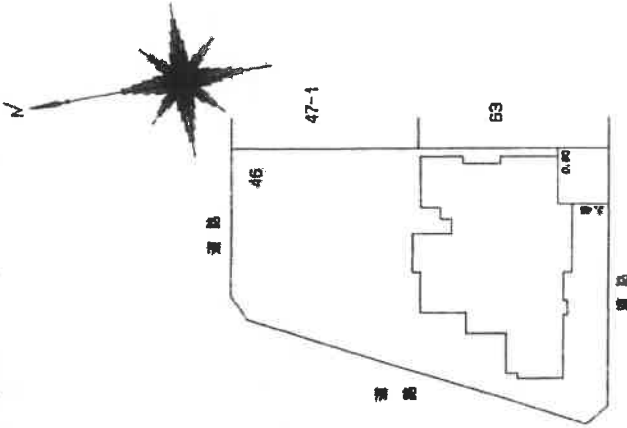
1347096 各階平面図

家屋番号 46-1, 46-10, 46-30, 46-301

建物の所在 名古屋市中種区日岡町二丁目46番地

46-401, 46-501, 46-601, 46-701

1/3



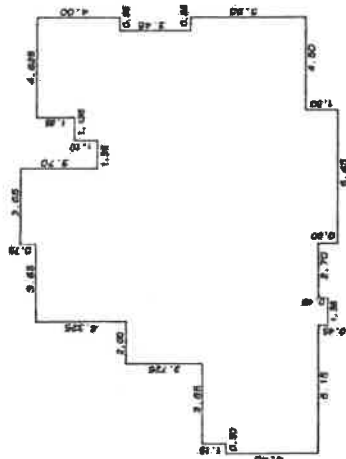
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(会員専用)



1 階 面積計算表

0.500 x 4.400 =	2.200000
3.850 x 5.550 =	21.387500
1.800 x 9.275 =	16.695000
0.200 x 9.725 =	1.945000
1.150 x 14.050 =	16.157500
2.700 x 13.600 =	36.720000
3.650 x 15.250 =	55.562500
1.350 x 11.550 =	15.592500
1.125 x 12.650 =	14.231250
0.325 x 14.500 =	4.712500
3.850 x 13.000 =	50.050000
0.650 x 4.000 =	2.600000
0.650 x 5.550 =	3.607500
床面積	241.541250
	241.54 ㎡

(単位: ㎡)

(名古屋市庁 建築課 建築課 建築課 建築課 建築課)

登記年月日: 平成3年4月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月9日 名古屋港務局

登記官

請求番号: 28-2 (1/3)

登記年月日：平成3年4月4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4月9日 名古屋業務局 登記官

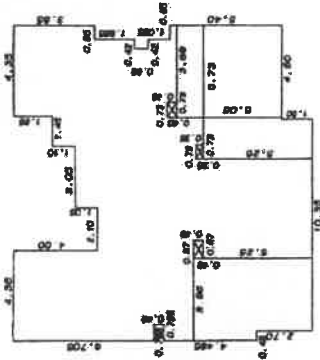
1347102

各階平面図

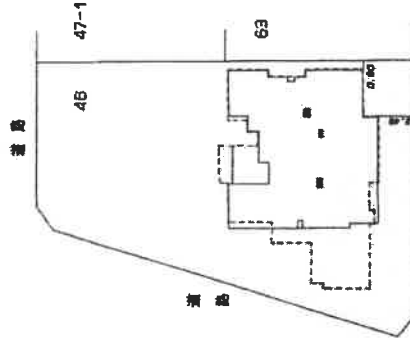
家屋番号 日置町2丁目45番の301

建物 図面A3面

建物の所在 名古屋市千種区日置町2丁目46番地



面積計算表	
0.450 x 4.485 =	2.018250
0.315 x 7.185 =	2.263275
0.765 x 8.705 =	5.128325
3.185 x 14.350 =	45.648250
0.390 x 8.820 =	3.439800
0.480 x 4.820 =	2.313600
1.820 x 10.350 =	18.837000
2.390 x 11.400 =	27.246000
0.680 x 5.800 =	3.944000
0.070 x 8.900 =	0.623000
1.230 x 12.500 =	15.375000
0.090 x 11.000 =	0.990000
0.060 x 5.490 =	0.329400
0.670 x 7.340 =	4.917800
2.610 x 12.850 =	33.533550
0.420 x 5.735 =	2.406700
0.650 x 3.950 =	2.566250
0.420 x 6.435 =	2.702700
0.650 x 5.400 =	3.510000
0.670 x 5.250 =	3.513750
0.730 x 5.250 =	3.832500
0.730 x 5.050 =	3.686250
床面積 187.523500	
187.52 m ²	



建物の存する部分3階

(会 員 専 用)

作製者

縮尺 1/250

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4月4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4月9日 名古屋法務局 登記官

1347097

各階平面図

系庫番号 46-201, 46-301

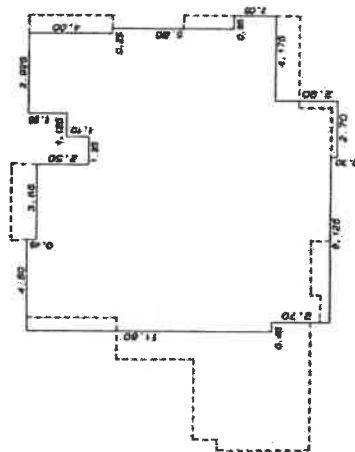
一棟の各階平面図

建築物の所在

名古屋市中種区日岡町二丁目4番地

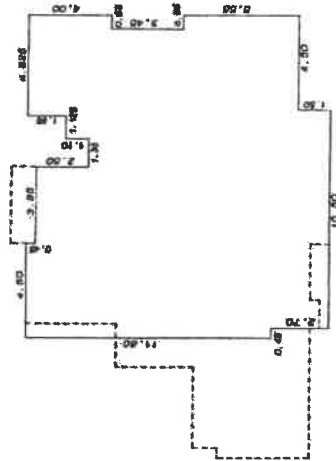
46-401, 46-501, 46-601

2/3



1階 面積計算表

0.450 x 11.800	=	5.310000
4.050 x 14.500	=	58.725000
3.650 x 14.050	=	51.282500
0.425 x 11.550	=	4.903750
0.925 x 11.550	=	10.661250
1.125 x 12.550	=	14.068750
0.650 x 14.800	=	9.620000
3.275 x 11.900	=	38.972500
0.250 x 7.900	=	1.975000
0.650 x 2.050	=	1.332500
床面積		197.656250
		197.65 m ²



2~5階 面積計算表

0.450 x 11.800	=	5.310000
4.050 x 14.500	=	58.725000
3.650 x 14.050	=	51.282500
1.350 x 11.550	=	15.592500
1.125 x 12.550	=	14.231250
0.325 x 14.500	=	4.712500
3.850 x 13.000	=	50.050000
0.550 x 4.000	=	2.200000
0.650 x 5.550	=	3.607500
床面積		206.111250
		206.11 m ²



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：28-2

(3/3)

登記年月日: 平成34年4月4日

1347093

各階平面図

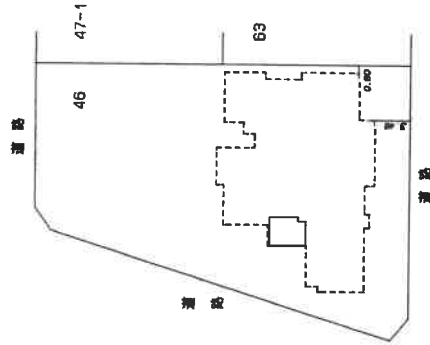
建物図面

家屋番号
日岡二丁目46番の1

建物の所在
名古屋市千種区日岡町二丁目46番地



面積計算表	
2.30 x 3.50	= 8.0500
0.40 x 2.80	= 1.1200
床面積	9.1700
	9.17 m ²



A 4 版に縮小

規約共用部分
(自転車置場)



建物の存する部分1階

作製者

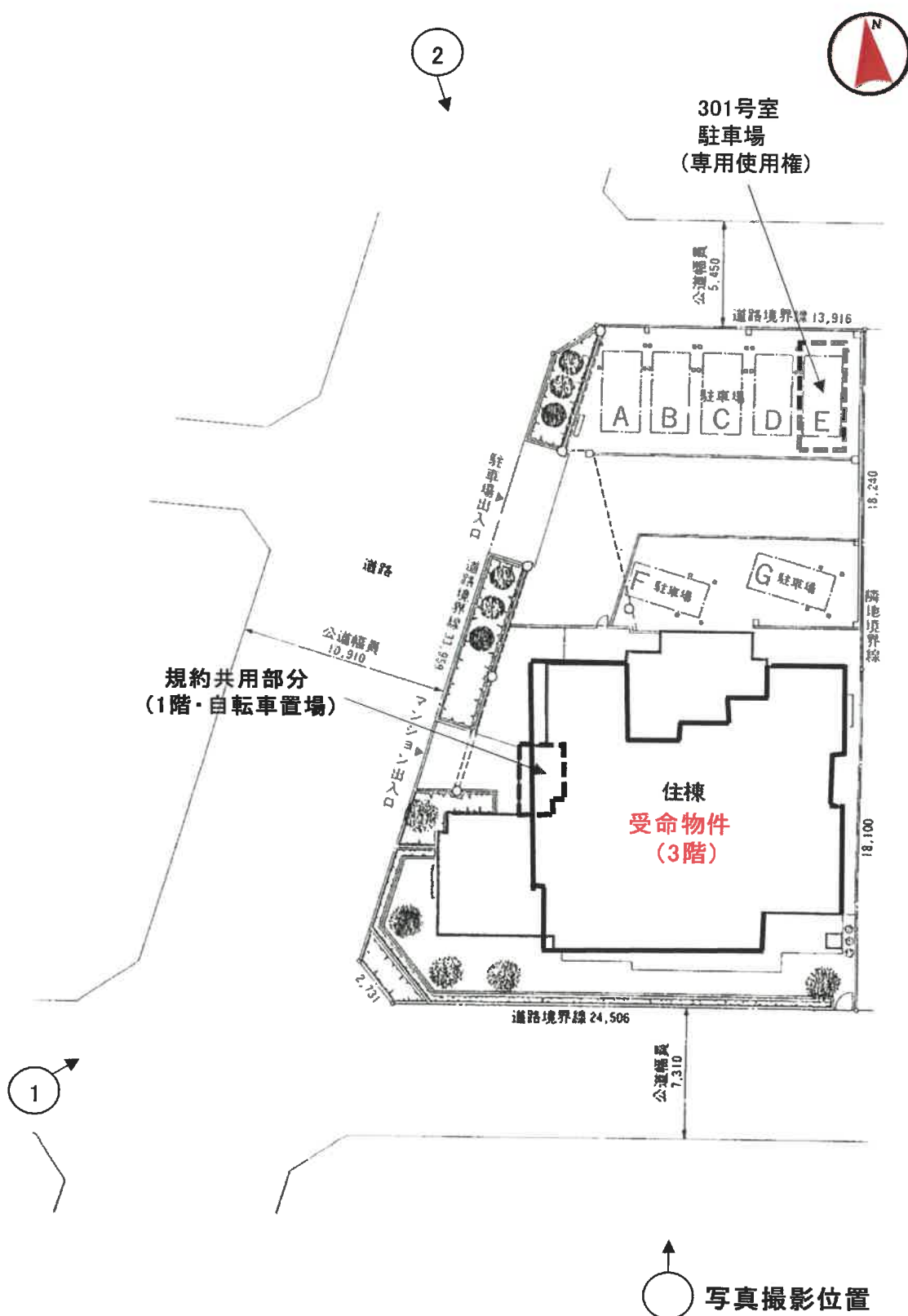
申請人

縮尺
1/250

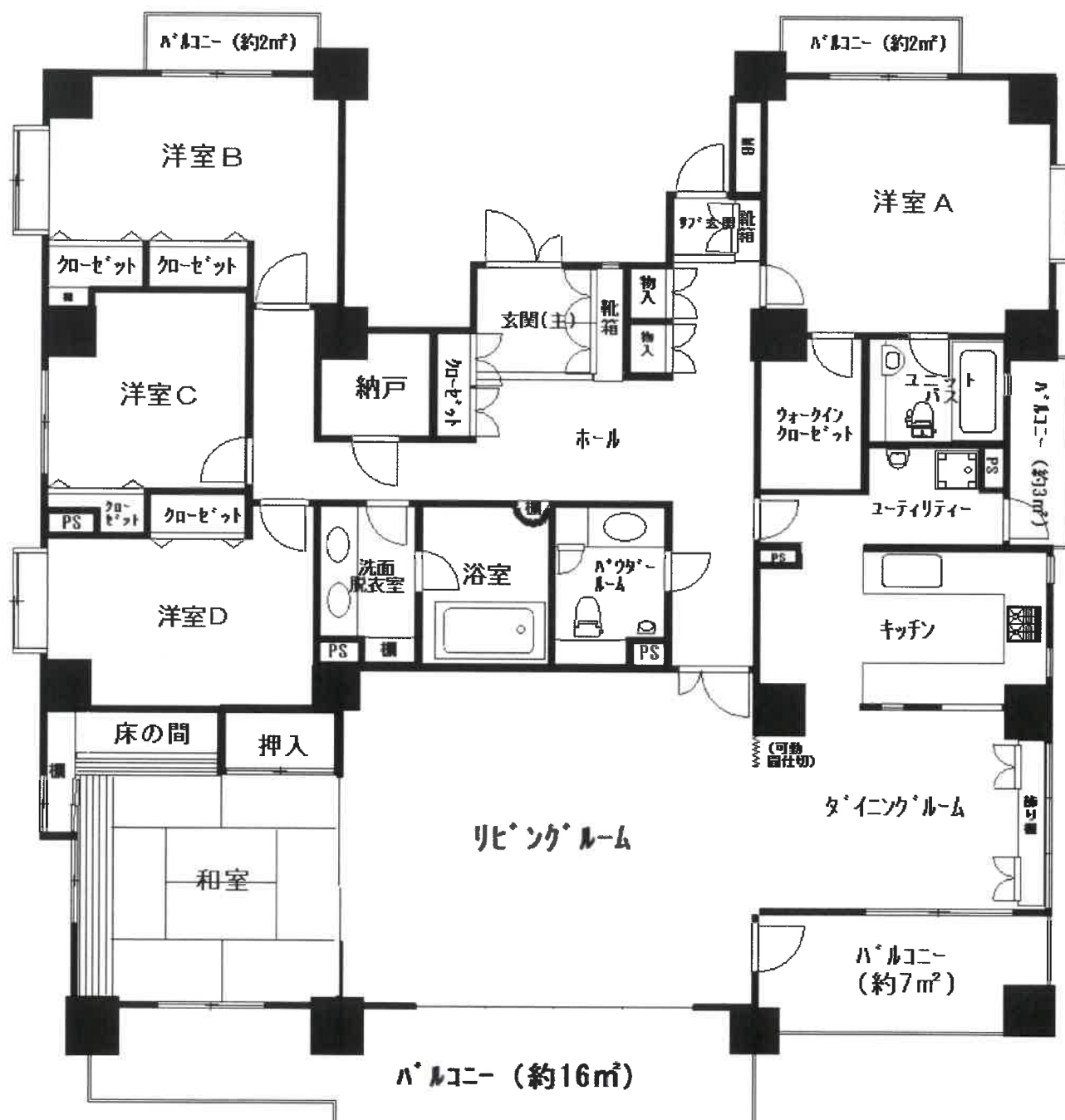
縮尺
1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)



建物間取図(概略)



現況写真



①

受命物件(一棟の建物)



②