

[注意事項]

物件1は共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 13 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 8 年 2 月 4 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 4 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 8 年 2 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 13 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 名古屋市天白区植田南三丁目 2 0 2 番地

建物の名称 第二植田ダイヤハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植田南三丁目 2 0 2 番の 1 3

建物の名称 3 0 2

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 6 8 . 0 6 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 名古屋市天白区植田南三丁目 2 0 2 番

地 目 宅地

地 積 3 0 7 9 . 8 8 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 9 万 9 9 8 8 分の 1 3 8 4

持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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】

売却対象外の共有持分を有するA及び本件所有者B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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 名古屋市天白区植田南三丁目 202番地

建物の名称 第二植田ダイヤハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植田南三丁目 202番の13

建物の名称 302

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 68.06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 名古屋市天白区植田南三丁目202番

地 目 宅地

地 積 3079.88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 9万9988分の1384

持分4分の1



令和 7 年(ㄨ)第 4 5 号

令和 7 年 8 月 2 9 日受理

令和 7 年 1 0 月 2 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 名古屋市天白区植田南三丁目 202番地

建物の名称 第二植田ダイヤハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植田南三丁目 202番の13

建物の名称 302

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 68.06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 名古屋市天白区植田南三丁目202番

地 目 宅地

地 積 3079.88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 9万9988分の1384

共有者 持分4分の1

(区分所有建物用)

(二)所有建物

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　┌種　類： ├構　造： └床面積： ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者 A 及び債務者）、 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅として使用し、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 8,450円 修繕積立金 月額 7,419円	令和 7 年 9 月 2 4 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	(株) 穴吹ハウジングサービス 電話 ()		
その他の事項	①持分 4 分の 1 ② 3 枚目「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 ☐ 建物図面（各階平面図）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	敷地権の割合：9 万 9 9 8 8 分の 1 3 8 4		
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

■ 管理費等の状況

管理費（月額8,450円）

修繕積立金（月額7,419円）

CATV回線使用料（月額600円）

■ 駐車場設備

■有（月額7,000円）

※順番待ちのため、すぐには使用できない。

■ ペット飼育

■不可

■ 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
■ A (物件1建物所有者(共有者))	私は債務者の母です。 物件1建物(以下「本件建物」という。)には、現在、私と債務者が暮らしています。 本件建物でペットは飼育していません。 債務者は、自分の部屋(北側の和室)でたばこを吸います。 本件建物に特に改装をしたことはありません。ただ、時期ははっきりいえませんが、これまで2回程主人の転勤の関係で本件建物を空けていたことがありその間は第三者に本件建物を貸していました。第三者に貸すに当たり、床のカーペットや襖は替えたことがあります。 キッチンの上付近では、以前、上の階の流し台辺りからの水漏れが少しあったことがあります。 敷地権土地内にある集会所の中には管理人室もあります。 この付近は、酷い雨が降っても冠水はしません。 敷地権土地内にある物置は借りていません。

(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 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、南側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、集会所（管理人室含む）、平面駐車場、物置（トランクルーム）、自転車置場等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、昭和54年9月新築の地上7階建て全70戸の物件で、1階にはエントランスホール等が設けられている。
本件建物は、同1棟の建物3階の西側から2戸目に位置する。
- 3 本件建物には、リビングのクロスに広い範囲で剥がれた箇所（添付の写真⑦参照）、廊下の壁に穴（添付の写真⑧参照）、和室（北側）の壁にたばこが原因と思われる黄ばみがあったほか、所々経年相応の傷み・汚損が見受けられた。
なお、本件建物を含む1棟の建物は、建築から相当年数経過するため、今後、電気機器、給水管等に故障等が生じた場合には、修繕積立金の増額等の措置が取られることも考えられる。
- 4 A（債務者の母）の陳述及び本件建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者及び同Aが、居宅として使用し、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9月1日 (月) 15:40-15:50	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年9月8日 (月) 15:00-15:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 債務者から聴取, 同人に 対し連絡書面交付
R7年9月12日 (金) 16:00-16:10	電 話	債務者から聴取
R7年9月16日 (火) 13:00-13:10	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 (9月24日回答到着)
R7年9月16日 (火)	郵 便	債務者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回 答なし)
R7年9月24日 (水) 17:00-17:30	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, 債務者の母から聴取, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

■ 令和7年9月24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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

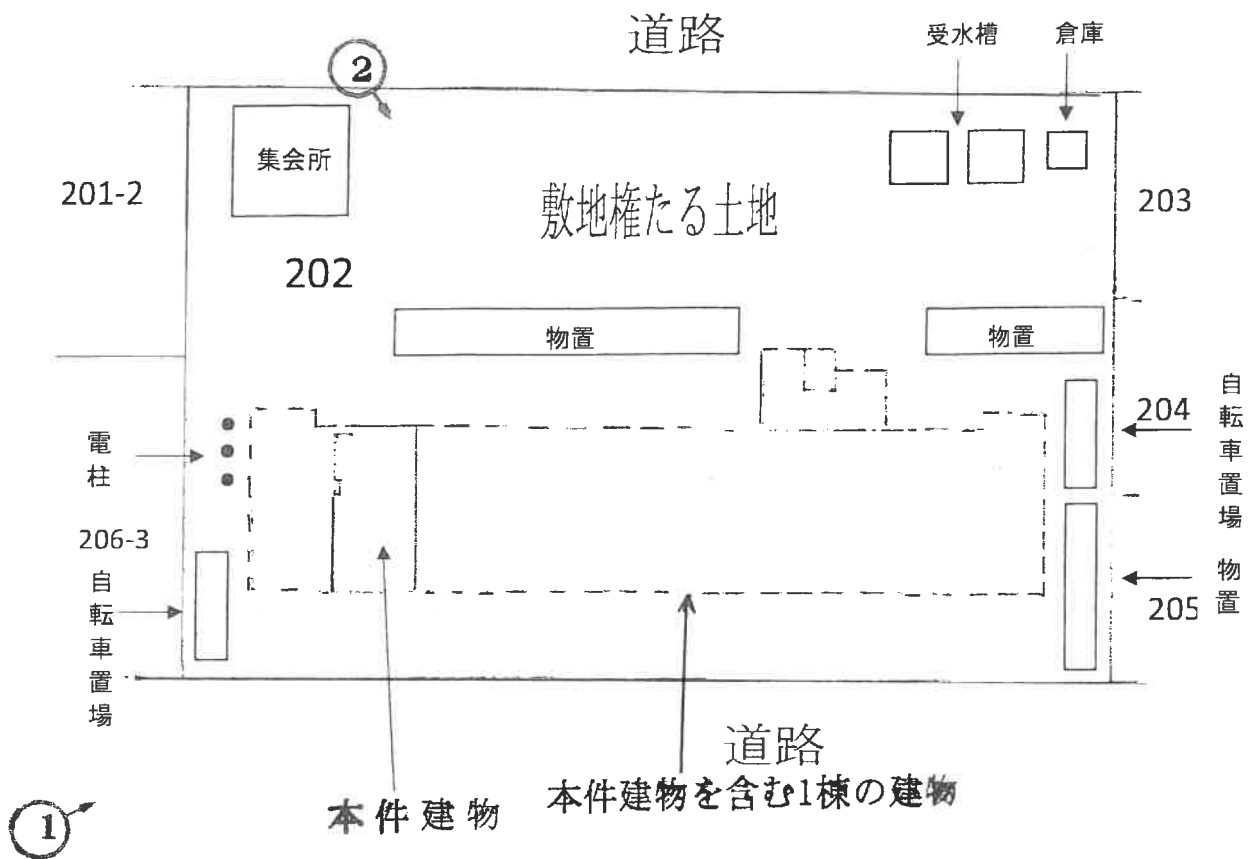
□ 令和 年 月 日
夜間執行許可の提示をした。

(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

敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物

(南西より撮影)



②

同上

(北西より撮影)



③

リビング・ダイニング



④

和室（北側）



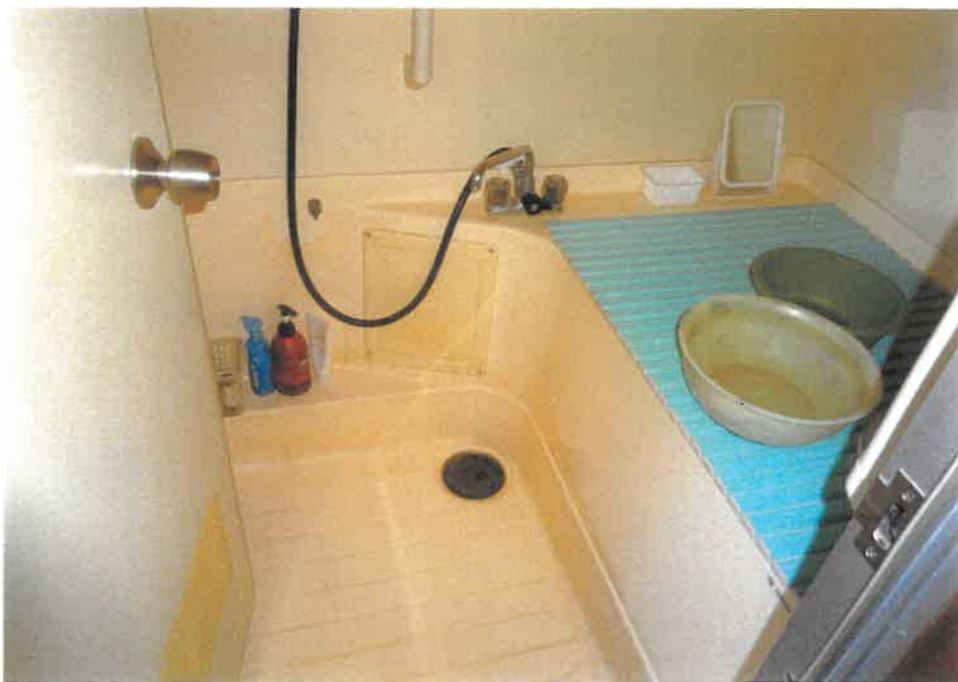
⑤

キッチン



⑥

浴室



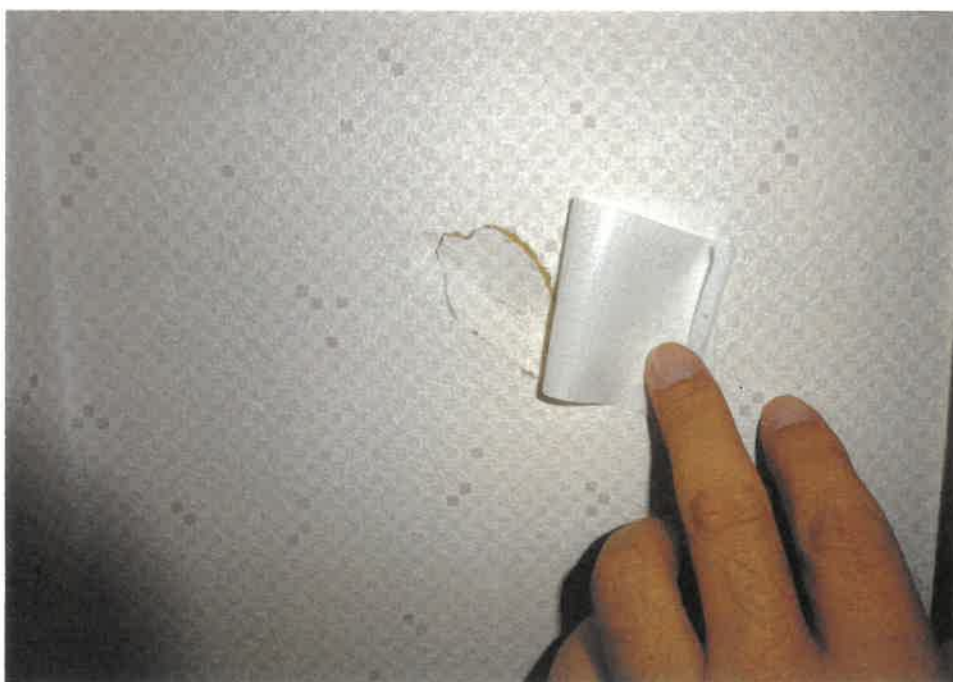
⑦

リビングのサッシ下部のクロスの状況



⑧

廊下の壁の状況



令和 7 年	(又)	第 4 5 号
令和 7 年	9 月 3 日	受 理
令和 7 年	9 月 2 4 日	現 地 調 査
令和 7 年	9 月 2 9 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 1,550,000 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については考慮していない。
- 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 等 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 共 有 持 分	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 名古屋市天白区植田南三丁目202番地 第二植田ダイヤハイツ (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 植田南三丁目202番の13 302 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 68.06 m² (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 1 名古屋市天白区植田南三丁目202番 宅地 3,079.88 m² (敷 地 権 の 表 示) 1 所有権 9万9988分の1384 4分の1	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	市営地下鉄鶴舞線「植田」駅南方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	中高層の共同住宅が多くみられる住宅地域		
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 大規模集客施設制限地区 絶対高31m高度地区、緑化地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域) 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	地形 間口・奥行	積 状 3,079.88 m ² 長方形 間口約 69 m 奥行約 45 m	
接面道路の状況	南側幅員約8mの市道、北側幅員約6.5mの市道に接面する(いずれも道路と等高に接面する)。いずれも建築基準法第42条1項道路に該当する。		
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	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、昭和30年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。		
特記事項	なし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第二植田ダイヤハイツ	
建物の用途	居宅（総戸数70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54年9月1日 新築 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 約 4 年	
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン、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（順番待ち） 駐車場利用料（7,000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（第2植田ダイヤハイツ管理組合） 法人格 無 全委託管理 株式会社穴吹ハウジングサービス 管理員 有（日勤、5日/週） 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育不可 大規模修繕計画有（未定：平成30年2月頃実施済み） 管理組合の積立金総額（令和7年8月31日現在）92,454,499円 負担決議された工事負担金無 耐震性能診断の受検有（平成18年3月16日）	

(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（302号室） 中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	68.06 m ² （登記面積）		
間 取 り	3LDK バルコニー有 （位置：南 バルコニー面積：約8m ² ）		
仕 様	天 井	ビニルクロス、合板	
	床	畳、ジュータン	
	内 壁	ビニルクロス	
	設 備	電気、都市ガス、上下水道等	
	そ の 他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	8,450 円（月額）	
	修 繕 積 立 金	7,419 円（月額）	
	CATV 回 線 使 用 料	600 円（月額）	
	滞 納 額	無	
		管 理 費	0 円
		修 繕 積 立 金	0 円
		小 計	0 円
		駐 車 場 使 用 料	0 円
		水 道 料	円
		遅 延 損 害 金	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	なし		

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
242,000	68.06	0.11	1,810,000

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4年／(経済的残存耐用年数4年＋経過年数51年)}]×(1－観察減価等10%)＝0.11

(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
345,000	1.05	3,079.88	0.90	$\frac{1,384}{99,988}$	13,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋天白11

公示価格 418,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{100}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{100}$ × 地域格差 $\frac{100}{121}$

標準画地価格
＝ 345,000 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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：二方路1.05

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
1,810,000	13,900,000	1.00	15,710,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正1.00×その他補正（なし）1.0=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(天白区内))

A 2025年5月 122,800 円/㎡ (1979年9月建築, 専有面積約70㎡(内法面積))
 B 2025年2月 211,700 円/㎡ (1978年11月建築, 専有面積約60㎡(内法面積))

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	122,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	122,000
B	211,700	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	122,000

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
122,000	1.00	68.06	8,300,000

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：登記面積による

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も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	
-580千円 -(14.2%)	515千円	8.5%	5,877千円	0.7938	4,665千円 (114.2%)	4,090,000円 (100.0%)

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： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	876	876	876	876
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	936	936	936	936
	空室損失	94	94	94	94
	貸倒損失	28	28	28	28
	有効総収益	814	814	814	814
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	101	101	101	101
	修繕費	28	28	28	28
	公租公課	71	71	71	71
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	210	210	210	210
	資本的支出	2,149	89	89	89
	総費用合計	2,359	299	299	299
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		25.8	25.8	25.8	25.8
エ 有効純収益 アーイ		-1,545	515	515	515
オ 複利現価率（割引率8%）		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-1,431	442	409	

※ 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%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を中心に、物件の費用性を反映した①と収益性を反映した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) アーイ
①積算価格	15,710,000	0	15,710,000
②比準価格	8,300,000	0	8,300,000
③収益価格	—		4,090,000
④調整後の価格			8,620,000

イ 占有減価修正：必要なし

2) 評価額の決定

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	共有 持分 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費 等相当額の 減価 オ	その他の控 除減価 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
8,620,000	1/4	0.9	0.8	1.00	—	1,550,000

ウ 市場性修正：本件は共有持分のみを対象としているため、共有による減価相当分を10%と判断し、市場性修正として0.90を乗じた。

エ 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。

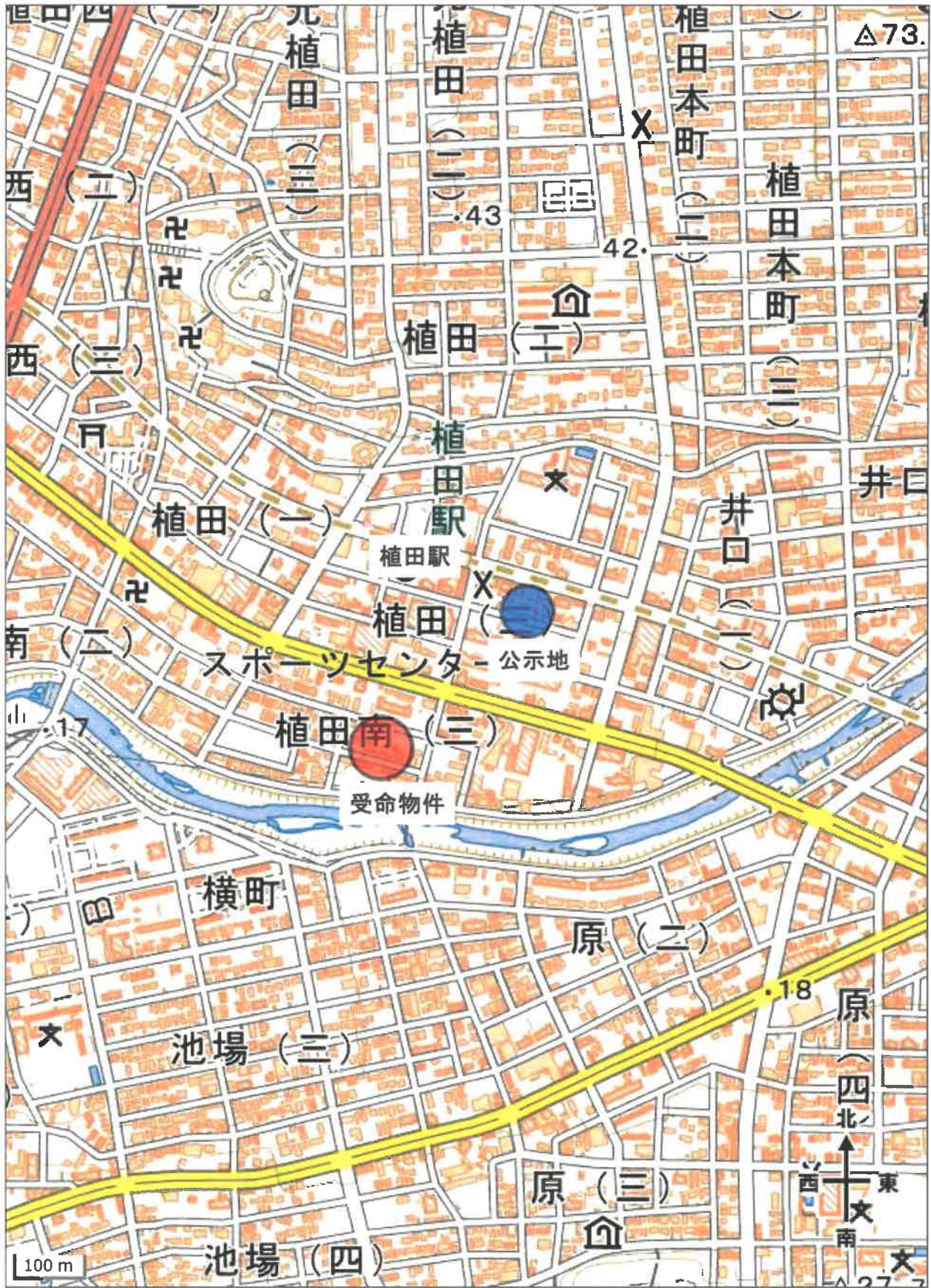
第6 参考価格資料

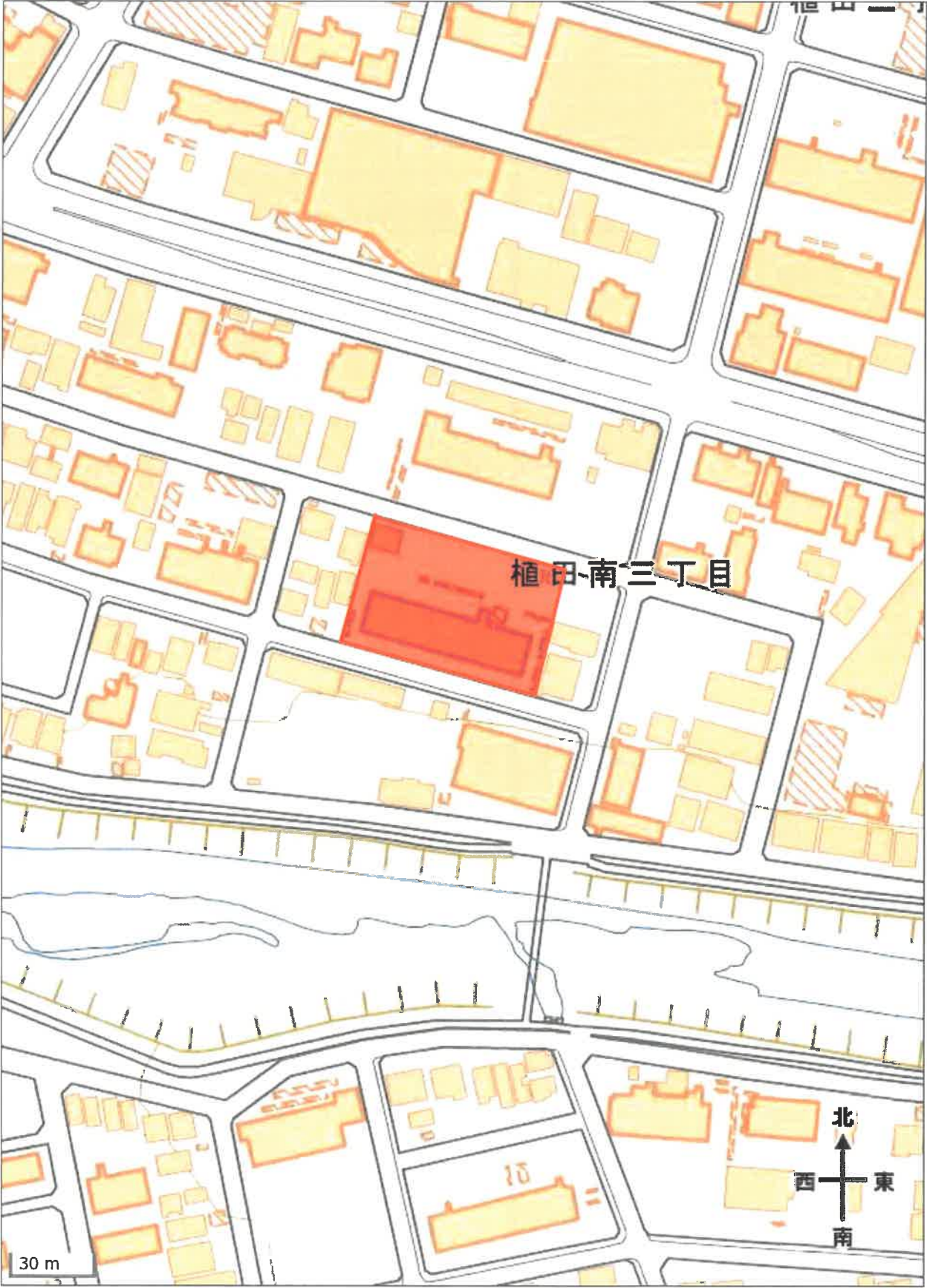
地価公示 価格 名古屋天白11
所 在：名古屋市天白区植田3丁目1311番
価 格：418,000 円/㎡
位 置：名古屋市営地下鉄鶴舞線「植田」駅の南東方 道路距離約250m
価 格 時 点：令和7年 1月1日
地 積：1053 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%・容積率300%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：中高層の共同住宅が多くみられる住宅地域

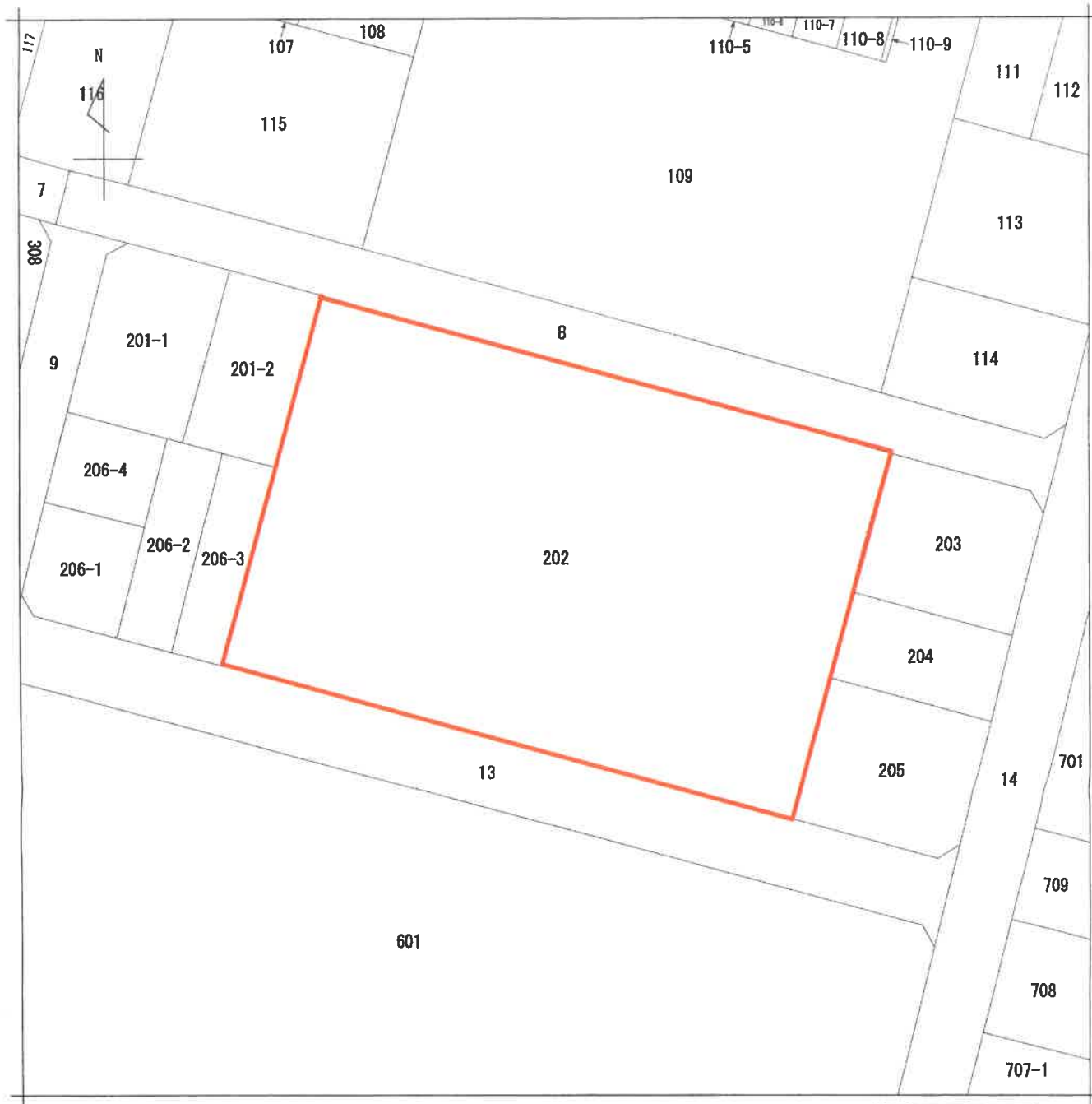
第7 附属資料

- 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





地番
区域見出

植田南3丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市天白区植田南三丁目					地 番	202番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年7月10日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年7月10日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年4月8日

名古屋法務局

請求番号: 10-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和54年9月1日

5207759

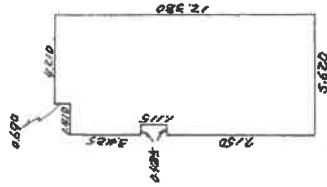
各階平面図

家屋番号
長原31番2の13

建物の所在
名古屋市中白区天白町天字植田字長原31番地2
(仮称用地一名古屋市植田南三丁目2番地)

建物図面

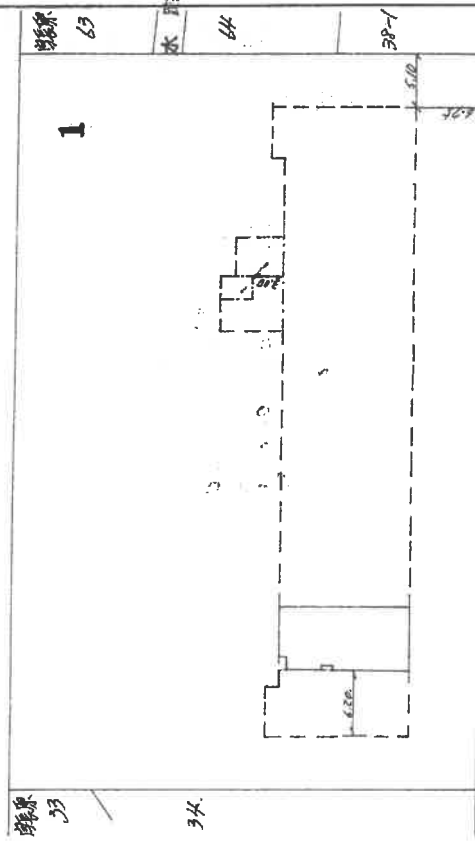
名古屋市中白区植田南三丁目2番地



建物の存する部分3階



道路



求積
 $4.210 \times 0.690 = 2.904900$
 $5.620 \times 3.425 = 19.248500$
 $5.135 \times 1.115 = 5.725525$
 $5.620 \times 7.150 = 40.183000$
計 68.061925
床面積 68.06㎡

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A 4版に縮小

(1/3)

請求番号：23-1

登記官

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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年5月7日

名古屋法務局

登記年月日：昭和54年9月1日

5207751 一棟の各階平面図

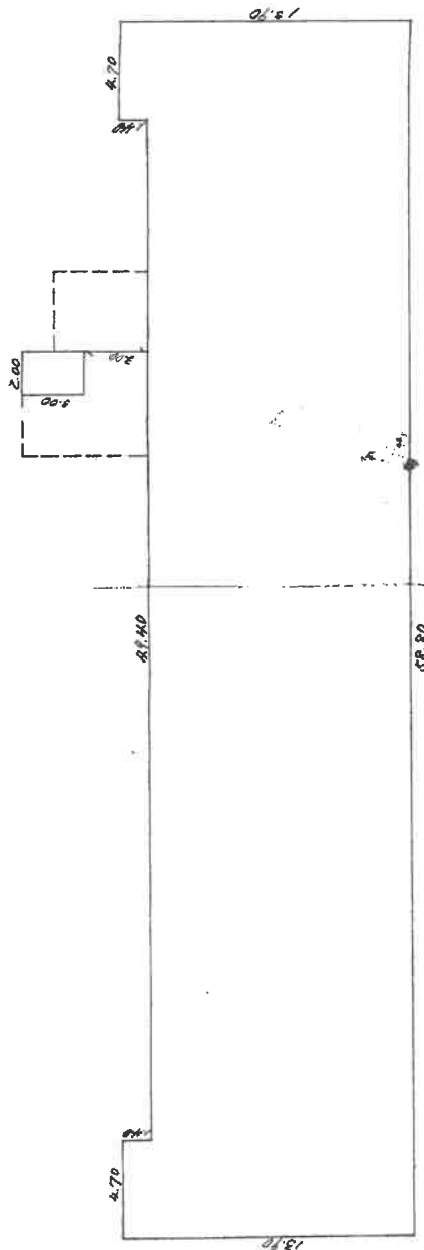
建物図面

家屋番号

建物の所在
名古屋市中白区天白町大字東田字長原31番地2
(仮使用地) 名古屋市中白区天白町大字東田字長原31番地2
(仮使用地) 名古屋市中白区天白町大字東田字長原31番地2

名古屋市中白区天白町大字東田字長原31番地2

2～7階 同型



作成者

縮尺

申請人

縮尺

554.9.1

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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年5月7日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和54年9月1日

5207752

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

建 物 図 面

建物の所在
名古屋市天白区天白町大字榎田字豊原31番地2
(仮称用地：名古屋市榎田南三丁目スズメ地番1番)

名古屋市天白区榎田南三丁目スズメ地

一棟の建物

/ 階平面図

求 積

$5.00 \times 4.00 = 30.0000$
 $3.80 \times 4.50 = 17.1000$
 $4.70 \times 1.40 \times 2 = 13.1600$
 $58.80 \times 1.250 = 73.5000$
計 795.2600

床面積 795.26 m²

2~7階 同型

求 積

$2.00 \times 3.00 = 6.0000$
 $4.70 \times 1.40 \times 2 = 13.1600$
 $58.80 \times 1.250 = 73.5000$
計 754.1600

床面積 754.16 m²

854.9.1

作成者

縮尺

申請人

縮尺

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。

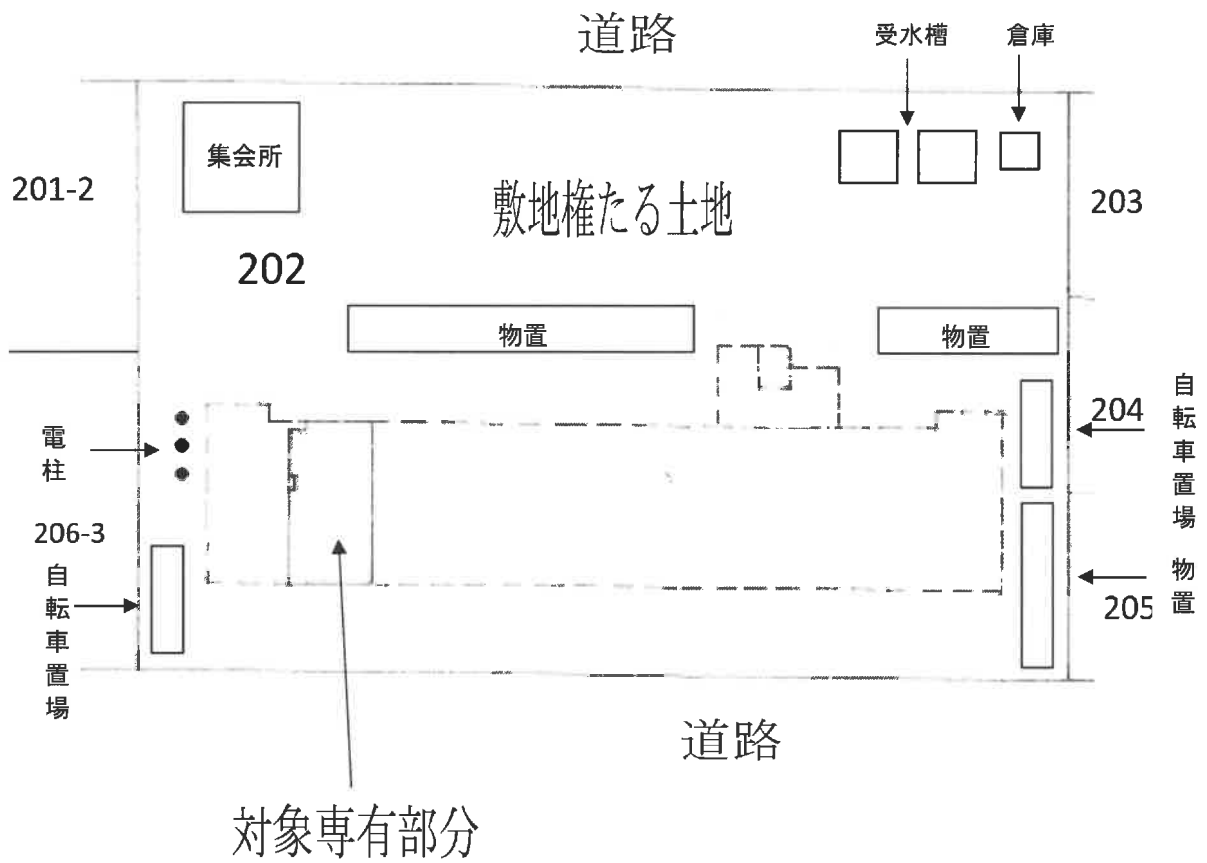
(名古屋法務局名真出張所管轄)

令和7年5月7日

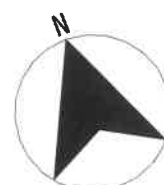
名古屋法務局

登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



対象不動産の写真



A



B