

[注意事項]

物件3は、建物の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 遠 藤 誠

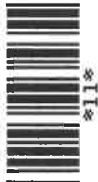
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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）
1～3	4,480,000 3,584,000	一括	896,000	63,516	15,817
1	2,460,000				
2	2,000,000				
3	20,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市天白区横町
 地 番 201番
 地 目 宅地
 地 積 13203.11平方メートル
 持分250分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区横町 201番地
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根16階建
 床 面 積

1階	533.27平方メートル
2階	533.42平方メートル
3階	533.42平方メートル
4階	533.42平方メートル
5階	533.42平方メートル
6階	533.42平方メートル
7階	533.42平方メートル
8階	533.42平方メートル
9階	533.42平方メートル
10階	533.42平方メートル
11階	533.42平方メートル
12階	533.42平方メートル
13階	533.42平方メートル
14階	533.42平方メートル
15階	54.78平方メートル
16階	43.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横町 201番の194
 建物の名称 3号棟605号
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 6階部分 58.88平方メートル

3 所 在 名古屋市天白区横町 201番地

家屋 番号 201番の1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.60平方メートル

持分250分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、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 所 在 名古屋市天白区横町
 地 番 2 0 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 0 3 . 1 1 平方メートル
 持分 2 5 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区横町 2 0 1 番地
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 6 階建
 床 面 積

1 階	5 3 3 . 2 7 平方メートル
2 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
3 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
4 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
5 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
6 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
7 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
8 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
9 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
1 0 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
1 1 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
1 2 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
1 3 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
1 4 階	5 3 3 . 4 2 平方メートル
1 5 階	5 4 . 7 8 平方メートル
1 6 階	4 3 . 2 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 横町 2 0 1 番の 1 9 4
 建物の名称 3 号棟 6 0 5 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 6階部分 58.88平方メートル

3 所 在 名古屋市天白区横町 201番地

家屋 番号 201番の1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.60平方メートル

持分250分の1



令和 7 年(ㄨ)第 111 号

令和 7 年 9 月 11 日受理

令和 7 年 10 月 10 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 所 在 名古屋市天白区横町
 地 番 201 番
 地 目 宅地
 地 積 13203.11 平方メートル
 共有者 持分250分の1

2（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市天白区横町 201 番地
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根16階建
 床 面 積

1 階	533.27 平方メートル
2 階	533.42 平方メートル
3 階	533.42 平方メートル
4 階	533.42 平方メートル
5 階	533.42 平方メートル
6 階	533.42 平方メートル
7 階	533.42 平方メートル
8 階	533.42 平方メートル
9 階	533.42 平方メートル
10 階	533.42 平方メートル
11 階	533.42 平方メートル
12 階	533.42 平方メートル
13 階	533.42 平方メートル
14 階	533.42 平方メートル
15 階	54.78 平方メートル
16 階	43.29 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 横町 201 番の194
 建物の名称 3号棟605号
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 6階部分 58.88平方メートル

所有者

3 所 在 名古屋市天白区横町 201番地

家屋 番号 201番の1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 72.60平方メートル

共有者 持分250分の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 2		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 7,000円 修繕積立金 13,000円	令和7年8月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
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	別紙「その他の事項」のとおり		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び 占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物等を所有又は共有し、一棟の建物の敷地等として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (目的外建物)	☐ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	持分250分の1		
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		
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

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		
土地	物件 1		
現況地目	☐ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 3		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	持分 250 分の 1		
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		
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7,000円）
 - 修繕積立金（月額13,000円）
 - 駐車場使用料（月額5,000円）
- 駐車場設備
 - 有（月額4,000～5,000円）
 - ※軽自動車区画は,月額4,000円
 - ※駐車場は,申し込めば使用できる。
- ペット飼育
 - 可（飼育には,管理組合理事長に申請し,承認を得ることが必要等定めたペット飼育細則あり）
- 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
■ 債務者	物件2建物では、現在、私達夫婦が暮らしています。 物件2建物の洋室1,2は元は和室でしたが、私がそれぞれ洋室に改装しました。浴室の扉も私が木製の物に替えています。それ以外は、私は改装していませんが、私が購入する前にも物件2建物は一部改装されていました。 物件2建物に特に不具合はありませんが、リビングや洋室1の押入の襖、洋室2の収納の扉は外しており、それらは捨てたので、もう残っていません。 妻は、電子たばこを吸います。 ペットは飼育していません。 物件2建物で生活していて、振動や騒音の問題はありません。 バルコニーに張ってあるのは、鳩除けのネットです。 私は、物件1土地内にある駐車場のほか、駐輪場も自転車を置くのに年200円で借りています。 この付近は酷い雨が降っても冠水はしません。
■ 管理人	物件3建物（集会所）に不具合はありません。同3建物には、管理人室もあります。

(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土地は、周囲を道路に面した宅地である。
同1土地には、物件2建物を含む1棟の建物（3号棟）及び同3建物（集会所）のほか、2棟の建物（1号棟及び2号棟）、平面駐車場、駐輪場、防災用具庫等が設けられている。
なお、同1土地は、地方税法348条2項、同702条の2第2項の規定により、地積のうち443.64㎡については、公共用道路、運河用地及び水道用地（公共用道路）を事由として、固定資産税及び都市計画税は非課税扱いとなっている。
- 2 物件2建物を含む1棟の建物は、昭和46年11月新築の地上16階建て全96戸の物件である。
物件2建物は、同建物を含む1棟の建物6階の南西側に位置する。
- 3 物件3建物は、債務者を含め同1土地を共有する者が共有し、使用する集会所である。
- 4 物件2建物（居宅）の洋室1やリビングの押入の襖、洋室2の収納の扉は外されており、債務者によると、捨ててもうない、とのことであったが、同2建物は、債務者が購入（令和5年11月）する前又は購入後一部（洋室1、洋室2、リビング、ダイニング、キッチン）は改装されていると考えられたため、同建物の保存状態は、築年数を考慮すると、良い方と思われた。
- 5 債務者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者が居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から5枚目のとおりである。

以 上

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16日（火） 10：30－10：45	物件所在地	現地確認，写真撮影（外観），全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R7年9月18日（木） 15：00－15：10	電 話	債権者に対し，立入調査期日告知
R7年9月22日（月） 15：00－15：10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年9月26日（金） 11：00－11：10	電話及び郵便	管理会社に対し，管理費等の滞納状況等の照会書送付依頼
R7年10月3日（金） 10：30－11：00	物件所在地	物件1土地，同2建物を含む1棟の建物及び同3建物の 立入調査，債務者及び管理人から聴取，評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

対象物件は全戸不在で施錠されていたため，技術者に解錠させた上，立会人を立ち会わせて立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

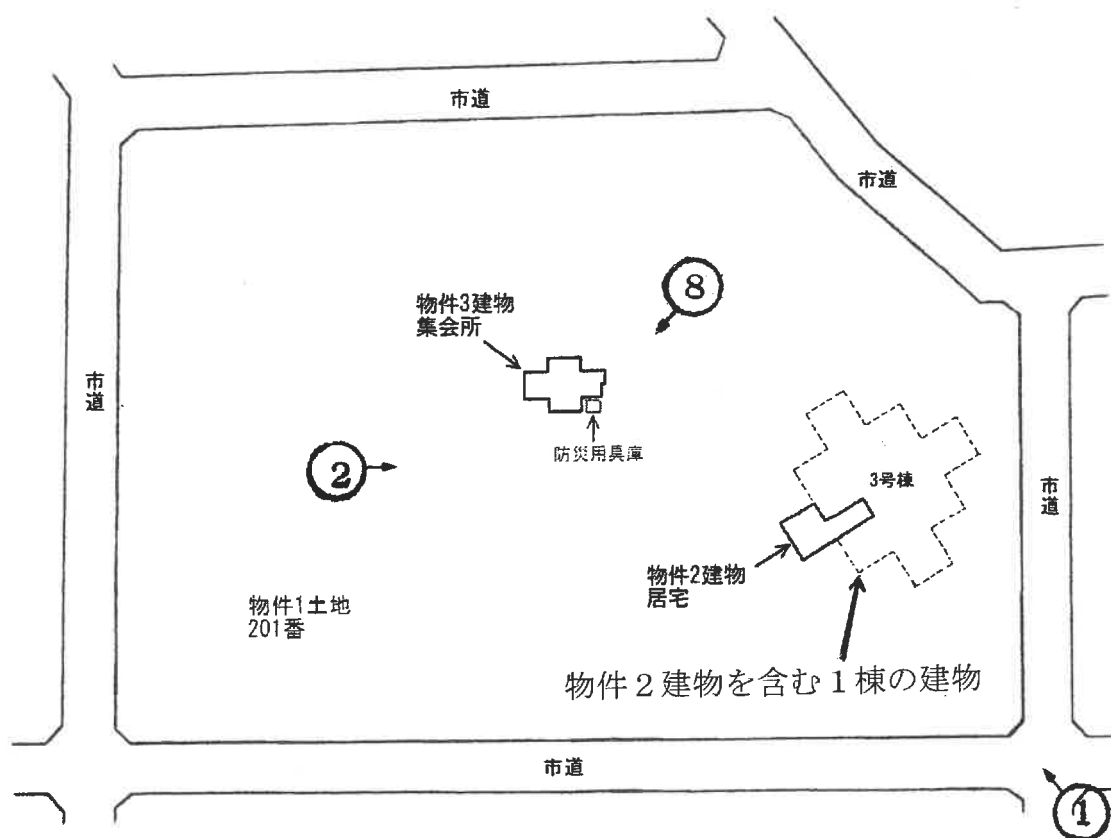
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）



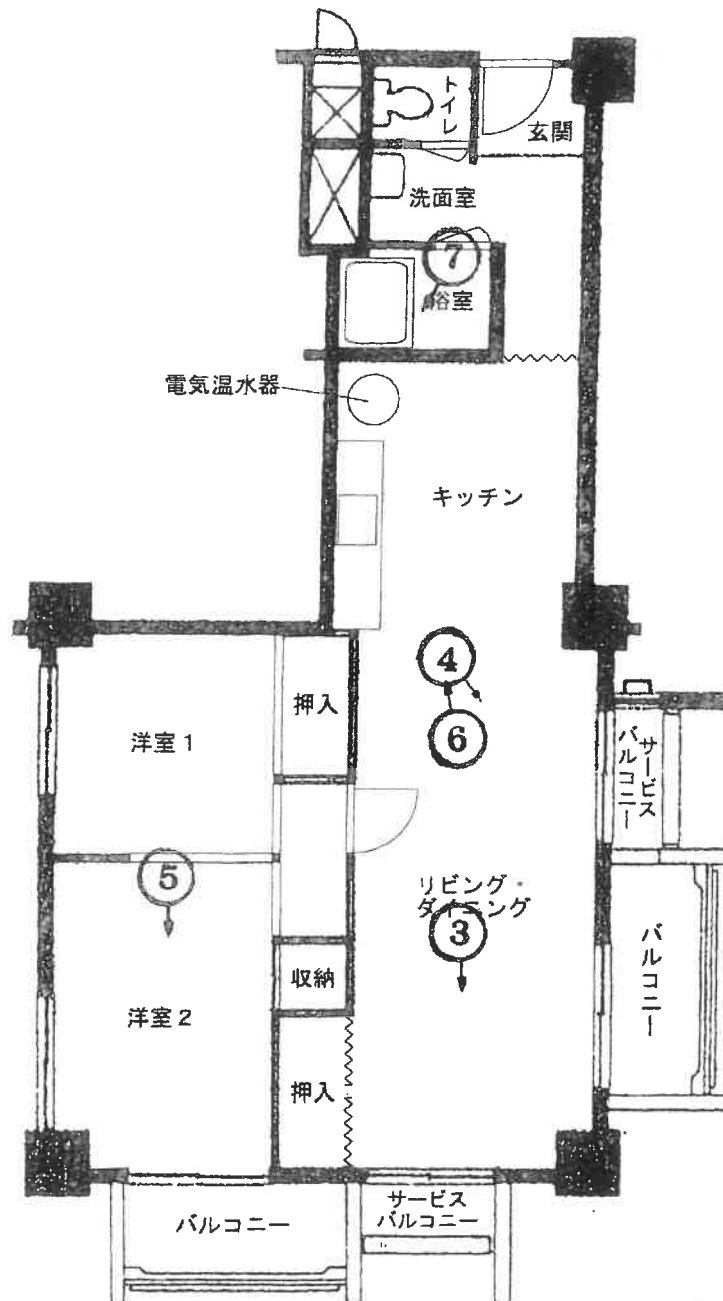
建物の存する部分 6 階



建物間取図（概略）



物件2建物 居宅



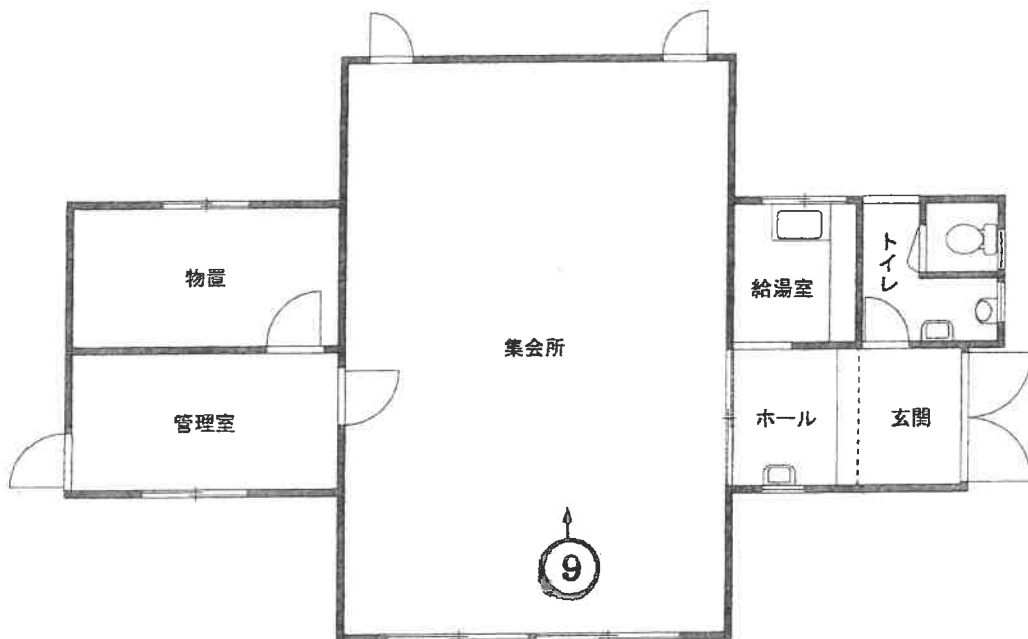
写真撮影方向を矢印で示す

○内写真番号

建物間取図（概略）



物件 3 建物 集会所



写真撮影方向を矢印で示す

○内写真番号

①

物件2建物を含む1棟の建物及び物件1土地

(南東より撮影)

2号棟

1号棟

3号棟 (物件2建物を含む1棟の建物)



②

同 上

(西方より撮影)

集会所



③

リビング



④

ダイニング



⑤

洋室 2



⑥

キッチン



⑦

浴室



⑧

物件3建物（集会所）



⑨

集会所内の状況



令和7年（ヌ）第 1 1 1 号
令和7年 9月 12日 受 理
令和7年 10月 3日 現 地 調 査
令和7年 10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
成田 晃浩

第1 評価額

一括価格			
金 4,480,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	2,460,000	円
物件2(建物)	金	2,000,000	円
物件3(建物)	金	20,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	名古屋市天白区横町 201番 宅地 13203.11平方メートル 250分の1	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	名古屋市天白区横町 201番地 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根16階建 1階 533.27平方メートル 2階 533.42平方メートル 3階 533.42平方メートル 4階 533.42平方メートル 5階 533.42平方メートル 6階 533.42平方メートル 7階 533.42平方メートル 8階 533.42平方メートル 9階 533.42平方メートル 10階 533.42平方メートル 11階 533.42平方メートル 12階 533.42平方メートル 13階 533.42平方メートル 14階 533.42平方メートル 15階 54.78平方メートル 16階 43.29平方メートル	同左

	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	横町 201番の194	
	建 物 の 名 称	3号棟605号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	6階部分 58.88平方メートル	
3	所 在	名古屋市天白区横町 201番地	同左
	家 屋 番 号	201番の1	
	種 類	集会所	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床 面 積	72.60平方メートル	
	共 有 持 分	250分の1	
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	地下鉄鶴舞線「植田」駅 南西方 道路距離約970m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周辺には公園や図書館などの公共施設があり、北側は天白川に近接している。	
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、都市機能誘導区域内、 居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域、 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	13,203.11㎡ ほぼ長方形 間口約96.0m、奥行約142.4m
接面道路の状況	西側幅員約8.0mの舗装市道、南側幅員約8.0mの舗装市道、北側幅員約8.0mの舗装市道および東側幅員約8.0mの舗装市道に、それぞれ等高にて接している。これらはいずれも建築基準法42条1項1号の道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件を含むマンション3棟及び集会所等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	過去の住宅地図(昭和38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	※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、目的物件は雨水出水浸水想定区域に含まれている。 ※ 物件３建物の南東隣に防災用具庫が設置されている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	天白第三住宅３号棟		
建物の用途	居住用マンション (総戸数９６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４６年１１月２５日新築 経過年数約５４年 経済的残存耐用年数約一年		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１６階建		
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル等 －	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 １基 有 有料：[軽]４，０００円／月 [普通車]５，０００円／月 申し込めば使用できる。 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：天白第三住宅管理組合 法人格：無 全委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理員 有（５日／週） 管理室 有	
管理の状況	普通		
特記事項	※ 修繕積立金（令和７年３月３１日現在） ４０３，３７７，３１７円 ※ 大規模修繕計画 有（令和８年頃を予定） ※ 負担決議された工事負担金 無 ※ ペット飼育 可 ※ 規約共用部分 有（集会所）		

(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	6階(605号室) 角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	58.88㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK バルコニーあり(南東、南西開口部)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ペイント、ひる石吹付等 クッションフロア等 ペイント、ビニールクロス、タイル貼等 電気、給排水ガス設備等 電気温水器
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	7,000円(月額) 13,000円(月額) 5,000円(月額) なし(令和7年8月31日現在) (－)
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。 ※ 内装はDIYによる施工が見られ、全体としてやや素朴な仕上がりになっている。また、洋室1及び洋室2の間仕切り、押入、収納の建具が撤去・処分されている。	

(3) 集会所

区 分	主である建物
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46年11月25日新築 経過年数 約 54年 経済的残存耐用年数 約 一年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造平家建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル等 内 壁 ペイント、タイル貼等 天 井 ペイント、ひる石吹付等 床 フローリング、タイル貼等 設 備 電気、給排水ガス設備等 そ の 他 ー
床面積(現況)	「第3 目的物件」の表示のとおり。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 集会所 間 取 り 集会所、管理室、物置 附属資料「建物間取図(概略)」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「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。

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	163,000	0.84	13,203.11	0.95	$\frac{1}{250}$	6,870,000

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)

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-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 163,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

(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：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：四方路1.05×規模0.80＝0.84

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 共有持分：登記上の共有持分割合による。

②建物価格（物件2、物件3）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	258,000	58.88	0.04	—	610,000
3	154,000	72.60	0.02	$\frac{1}{250}$	10,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率

＜物件2＞

$$[\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}54\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価率等}20\%) = 0.04$$

＜物件3＞

$$[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}54\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価率等}50\%) = 0.02$$

※観察減価率等：単独での市場性が乏しく、流通性や需要面に課題があると判断されるため50%の市場性補正を適用した。

オ 建物価格：

物件3は、備忘価格として端数調整を行い査定した。

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,870,000	0.4	場所的利益	2,750,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	価格割合 端数調整
1	6,870,000	－ 2,750,000	1.04	4,280,000	0.550
2	610,000	＋ 2,740,000		3,480,000	0.447
3	10,000	＋ 10,000	1.00	20,000	0.003
合 計				7,780,000	1.000

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算：物件2、物件3の敷地利用権等価格を床面積で案分して査定した。

＜床面積＞

物件2：58.88㎡

物件3：72.60㎡×1/250＝0.29㎡

＜敷地利用権等価格＞

物件2：2,750,000円×58.88㎡/59.17㎡＝2,740,000円

物件3：2,750,000円×0.29㎡/59.17㎡＝10,000円

ウ 個別格差：＜物件1、2＞ 階層補正(6階)1.01×位置補正(角住戸)1.03×その他補正(なし)1.00＝1.04

＜物件3＞ 補正すべき格差なし。

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天白区内等))

A 令和7年4月 75,000円/㎡ (昭和42年10月 建築、専有面積45.43㎡)

B 令和7年6月 145,000円/㎡ (昭和62年9月 建築、専有面積67.30㎡)

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	75,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	80,000
B	145,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{138}$	85,000

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、附属施設(集会所)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
83,000	1.04	58.88	5,080,000

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	
211千円 (10%)	344千円	12.5%	2,669千円	0.7118	1,900千円 (90%)	2,110,000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	756	756	741	741
	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	828	828	813	813
	空室損失	83	83	81	81
	貸倒損失	25	25	24	24
	有効総収益	720	720	708	708
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	84	84	84	84
	修繕費	30	30	30	30
	公租公課	79	79	79	79
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	208	208	208	208
	資本的支出	868	156	156	156
	総費用合計	1,076	364	364	364
ウ 経費率 (%)					
(運営支出/有効総収益)		28.9	28.9	29.4	29.4
エ 有効純収益		-356	356	344	344
オ 複利現価率(割引率12.0%)		0.8929	0.7972	0.7118	
カ 有効純収益の現価		-318	284	245	

※ 支払賃料：一棟の建物、専有部分、附属施設（集会所）等を考慮して査定した。

※ 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12.0%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	7,780,000	0	7,780,000
②比準価格	5,080,000	0	5,080,000
③収益価格	—		2,110,000
④調整後の価格			5,590,000

イ 占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	5,590,000	0.550	3,070,000
2		0.447	2,500,000
3		0.003	20,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の価格 (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×オ
1	3,070,000	1.0	0.8	1.00	—	2,460,000
2	2,500,000	1.0	0.8	1.00	—	2,000,000
3	20,000	1.0	0.8	1.00	—	20,000
一括価格 (合計)						4,480,000

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（名古屋天白－13）

所 在：名古屋市天白区池場3丁目1306番

価 格：166,000円／m²

位 置：地下鉄鶴舞線「植田」駅の南西方道路距離約1.4kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：140m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6.5m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

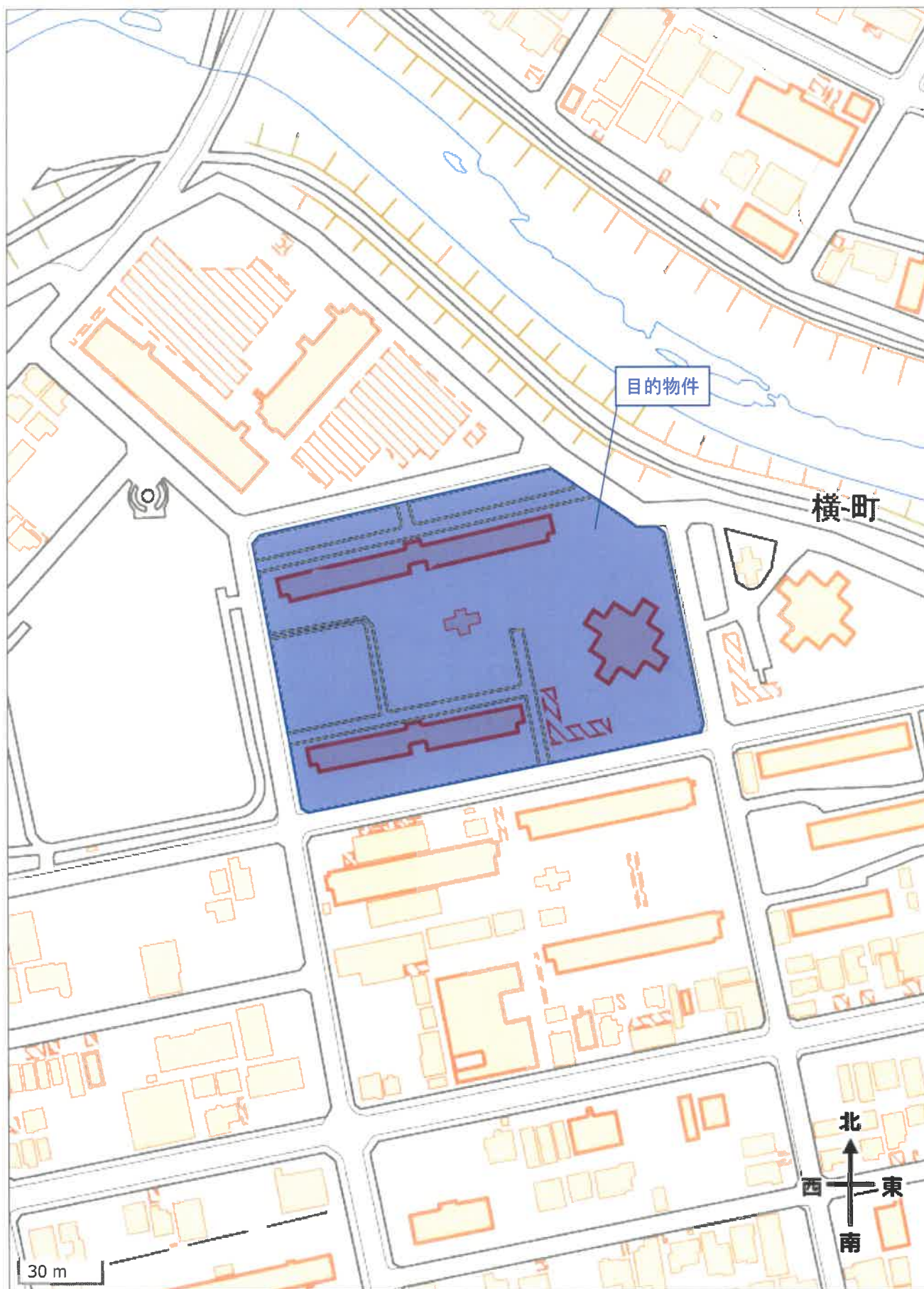
地域の概要：住宅、アパート、倉庫等が混在する住宅地域

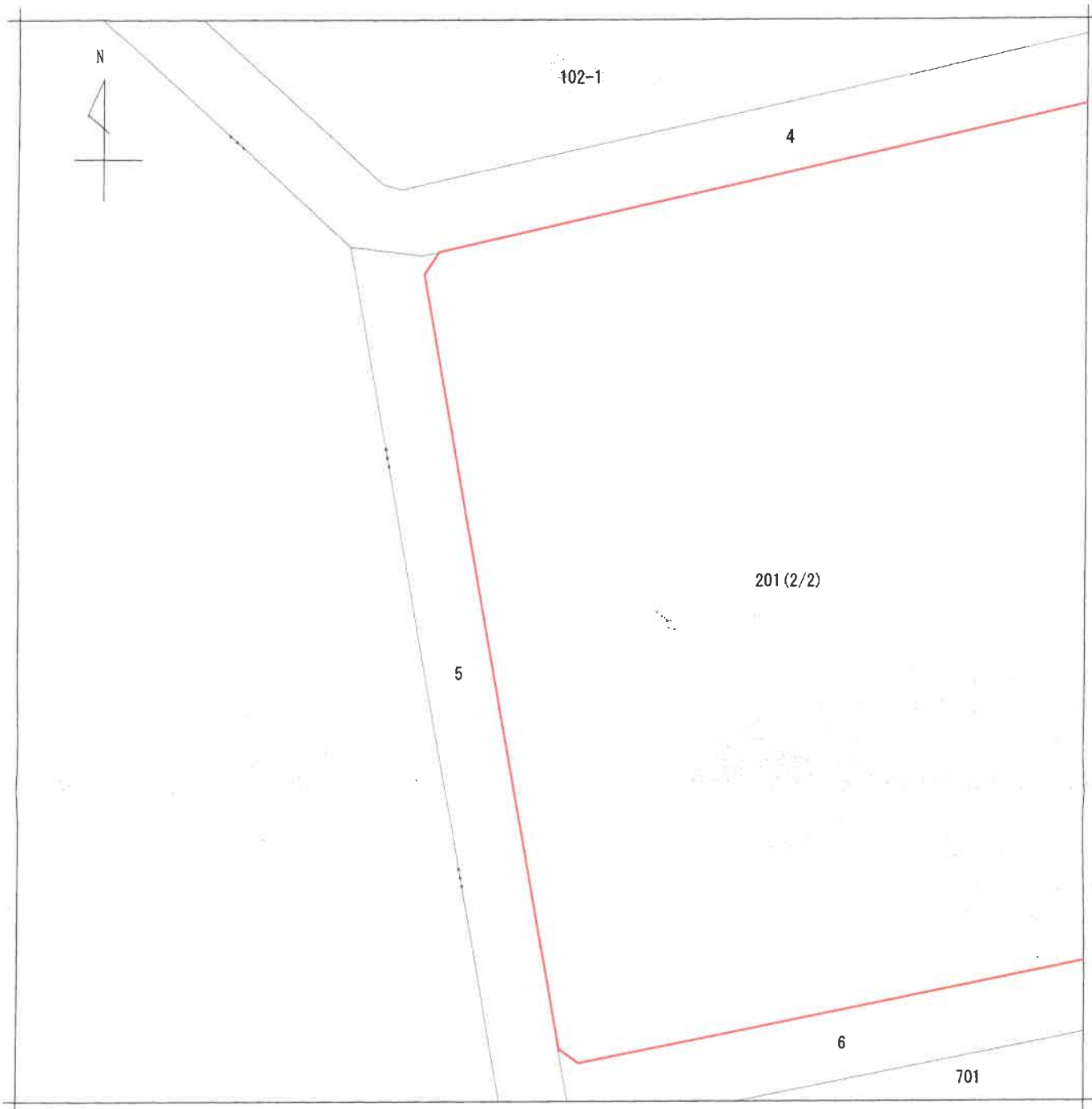
第7 附属資料

- 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

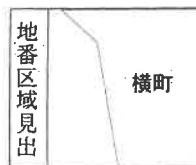
以 上







(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。



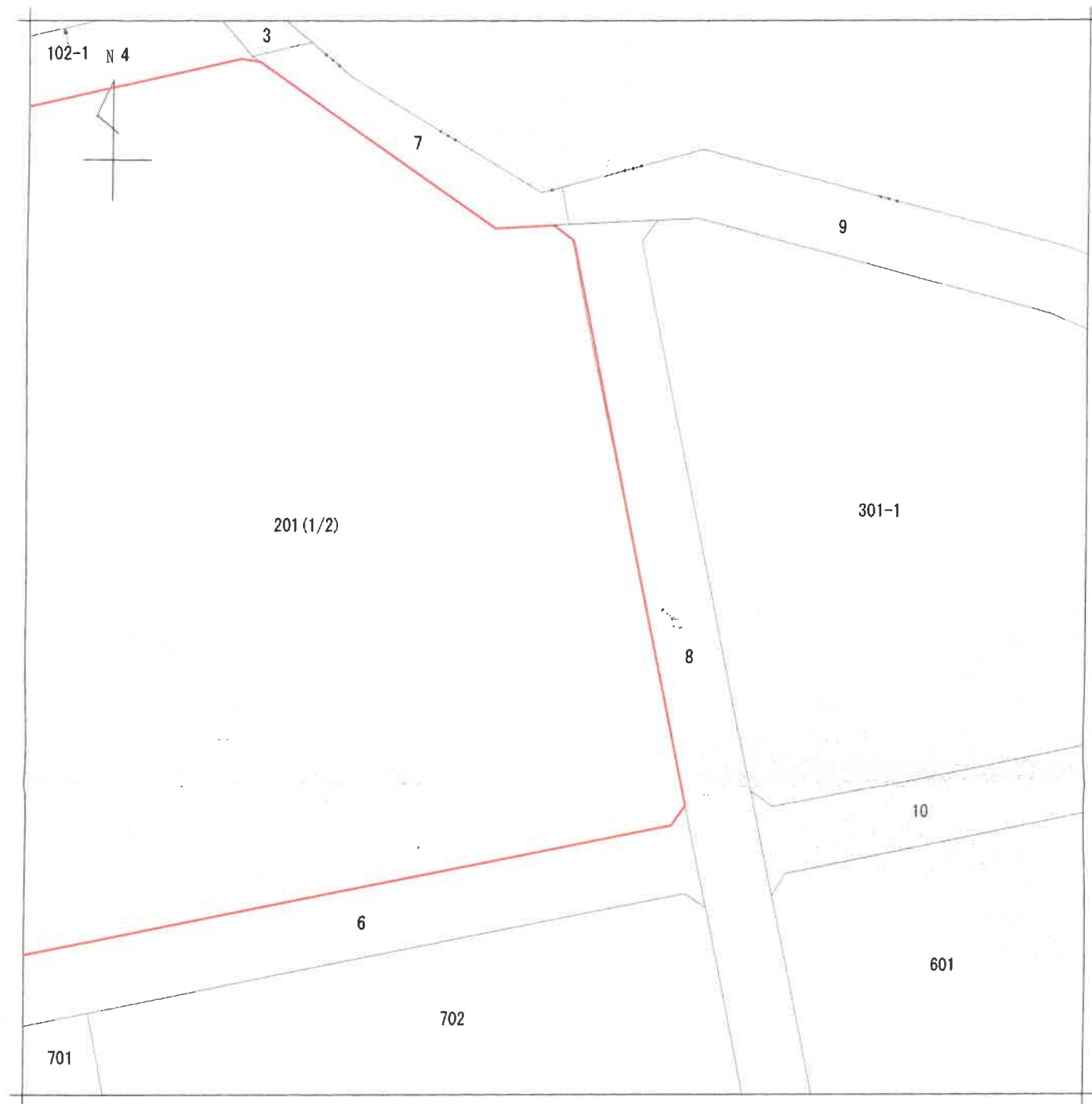
請求部分	所在	名古屋市天白区横町				地番	201番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年7月7日			備付年月日(原図)	昭和59年7月8日			補記事項		

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7月22日
名古屋法務局名東出張所
登記官

地図整理番号：M64075
(1/2)

A 4 判に縮小



(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 名古屋市天白区横町				地 番 201番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和59年7月7日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年7月8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7月22日
名古屋法務局名東出張所
登記官

地図整理番号：M64075
(2/2)

A 4 判に縮小

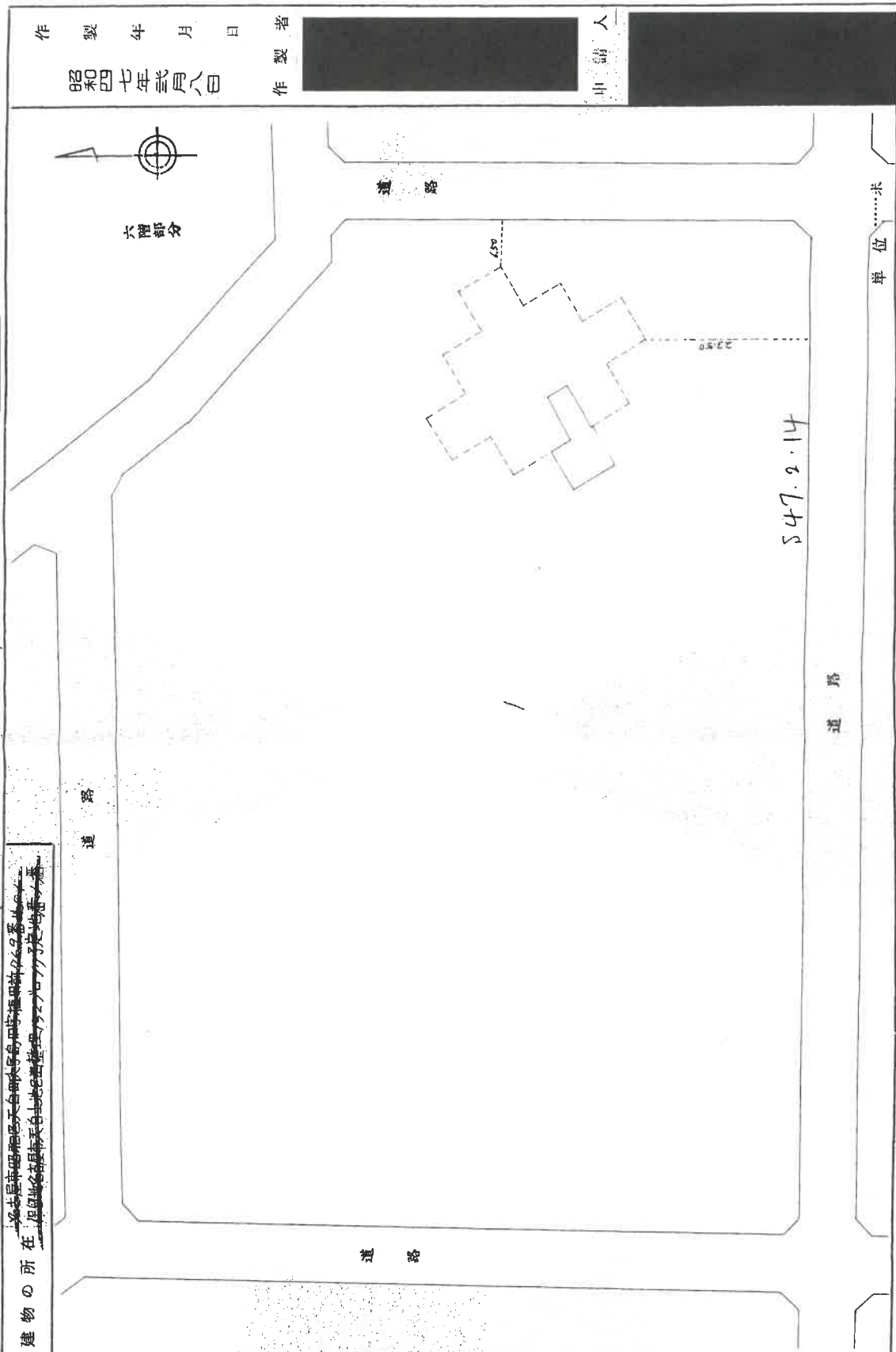
登記年月日：昭和47年2月14日

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10日 名古屋法務局名東出張所 登記官

5246496 名古屋市天白区横町20/番地

建物図面

家屋番号 201-114
大平島田字横町269番10-194
建物の所在 名古屋市昭和区大平島田字横町269番10-194
但し、此図面は天白区横町269番10-194の地籍図面である。



注. 93

縮尺 1/600

登記年月日：昭和47年2月14日

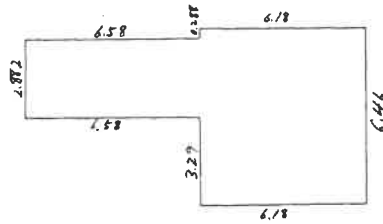
524649/

家屋番号

建物の所在

名古屋市中区横町201番地

各階平面図



面積計算表

$$\begin{aligned} 6.46 \times 6.18 &= 39.9228 \\ 6.58 \times 2.882 &= 19.96356 \\ \hline &59.88636 \end{aligned}$$

縮尺 1/200

注 94

547.2.14

単位米

作製年月日
昭和四十七年三月八日

作製者

申請人

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10日 名古屋法務局名東出張所

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年1月8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22日 名古屋事務局名東出張所

5246104 名古屋市天白区横町 20 番地

建物図面

家屋番号

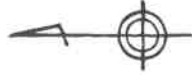
建物の所在

名古屋市天白区横町20番地
原簿地番：名古屋市天白区立見原13225020
新簿地番：名古屋市天白区立見原13225020

昭和四十七年八月
製作年月日

製作者

申請人



道路

単位……米

47.1.8

道路

注 93

縮尺 1/600

地図整理番号：N64076

(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年1月8日

5246103

各階平面図

家屋番号

50/191

建物の所在

名古屋市中区横町50番地
名古屋市天白区横町50番地

昭和七年八月八日

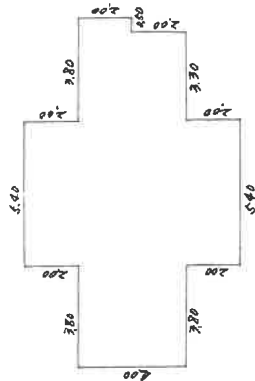
製作年月日

製作者

申請人

面積計算表

8.00 x 5.40	=	43.20
4.00 x 3.80	=	15.20
4.00 x 3.30	=	13.20
2.00 x 0.50	=	1.00
計		72.60



単位……米

547.1.8

注. 94

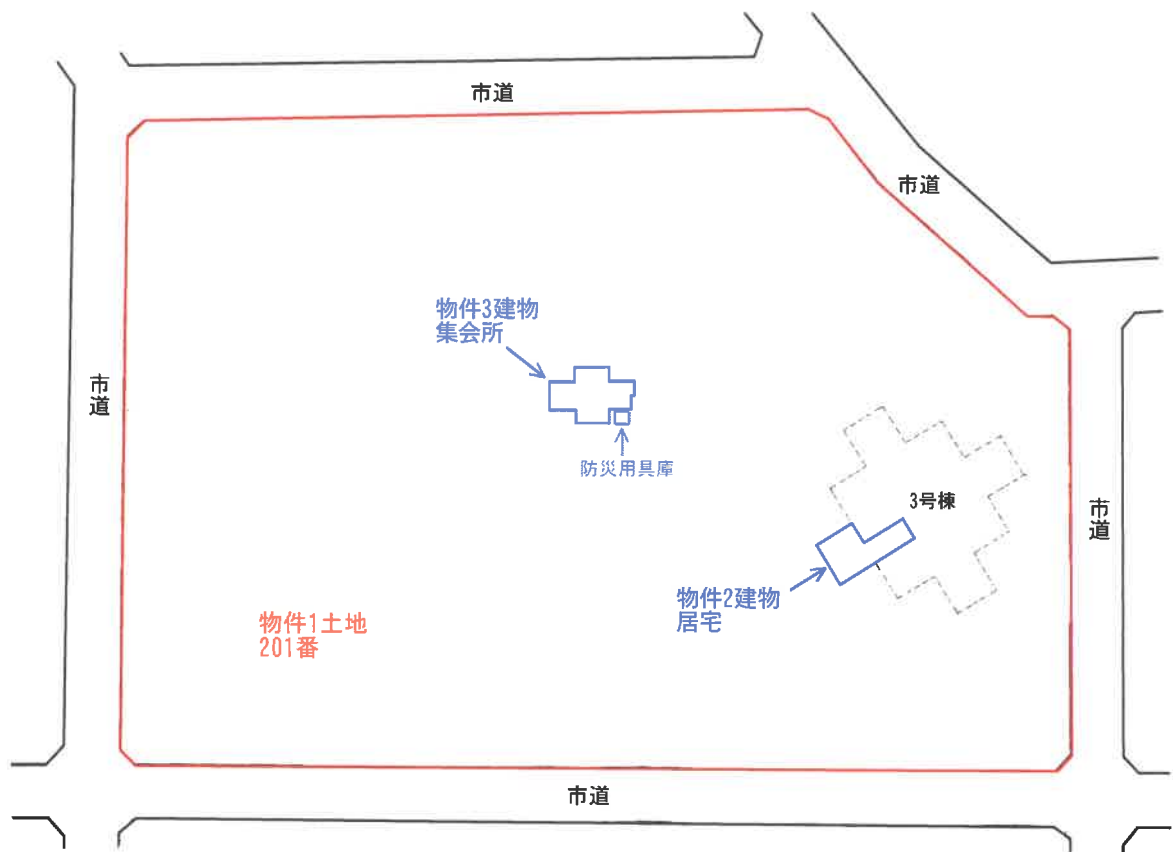
縮尺 1/200

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22日 名古屋地務局名東出張所

登記官

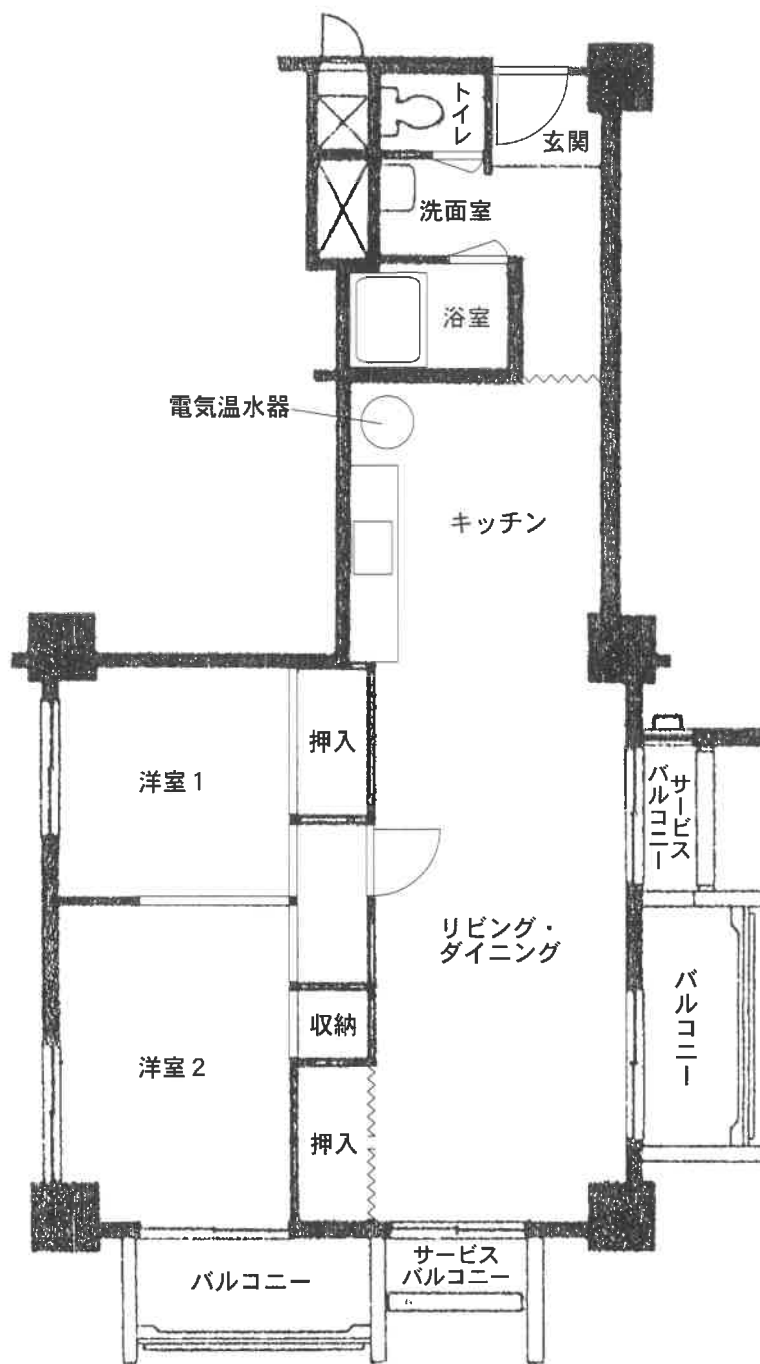
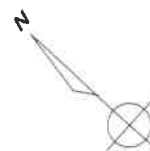
A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

物件 2 建物 居宅



建物間取図（概略）

物件 3 建物 集会所

