

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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

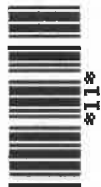
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月25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 4月15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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17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	20,810,000 16,648,000		4,162,000	108,008	27,527



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区亀の井一丁目 1番地

建物の名称 ユニープル星ヶ丘イースト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀の井一丁目 1番の6

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.10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 名古屋市名東区亀の井一丁目1番

地 目 宅地

地 積 951.89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 15万744分の7110



物 件 明 細 書

令和 7年12月25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】

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

なし

《 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 名古屋市名東区亀の井一丁目 1番地

建物の名称 ユニール星ヶ丘イースト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀の井一丁目 1番の6

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.10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 名古屋市名東区亀の井一丁目1番

地 目 宅地

地 積 951.89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 15万744分の7110



令和 7 年(又)第 137 号

令和 7 年 10 月 30 日受理

令和 7 年 12 月 3 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 名古屋市名東区亀の井一丁目 1番地

建物の名称 ユニール星ヶ丘イースト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀の井一丁目 1番の6

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.10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 名古屋市名東区亀の井一丁目1番

地 目 宅地

地 積 951.89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 15万744分の7110

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 (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 9,900円 修繕積立金 月額 5,300円 駐車場使用料 月額 12,000円	令和7年11月11日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項	駐車場あり (月額12,000円。申し込めば使用できる。) ペット飼育可 (ただし、ユニープル星ヶ丘イースト動物飼育細則による。) 平成30年7月ころ大規模修繕実施済み 規約共用部分あり (グルーミングスペース, 物入)	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、平成15年に物件1建物を取得して以降、同建物に居住し現在に至っています。 2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 3 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。 4 物件1建物のLD (リビングダイニング) にガス式の床暖房が設置されています。ただし、20年近く使用していないので、現在正常に稼働するかどうか分かりません。 5 ビルトインの食洗器が故障しています。 6 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、大雨の際でもユニブル星ヶ丘イースト (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。
■ 株式会社ライフポート西洋担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにユニブル星ヶ丘イースト (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

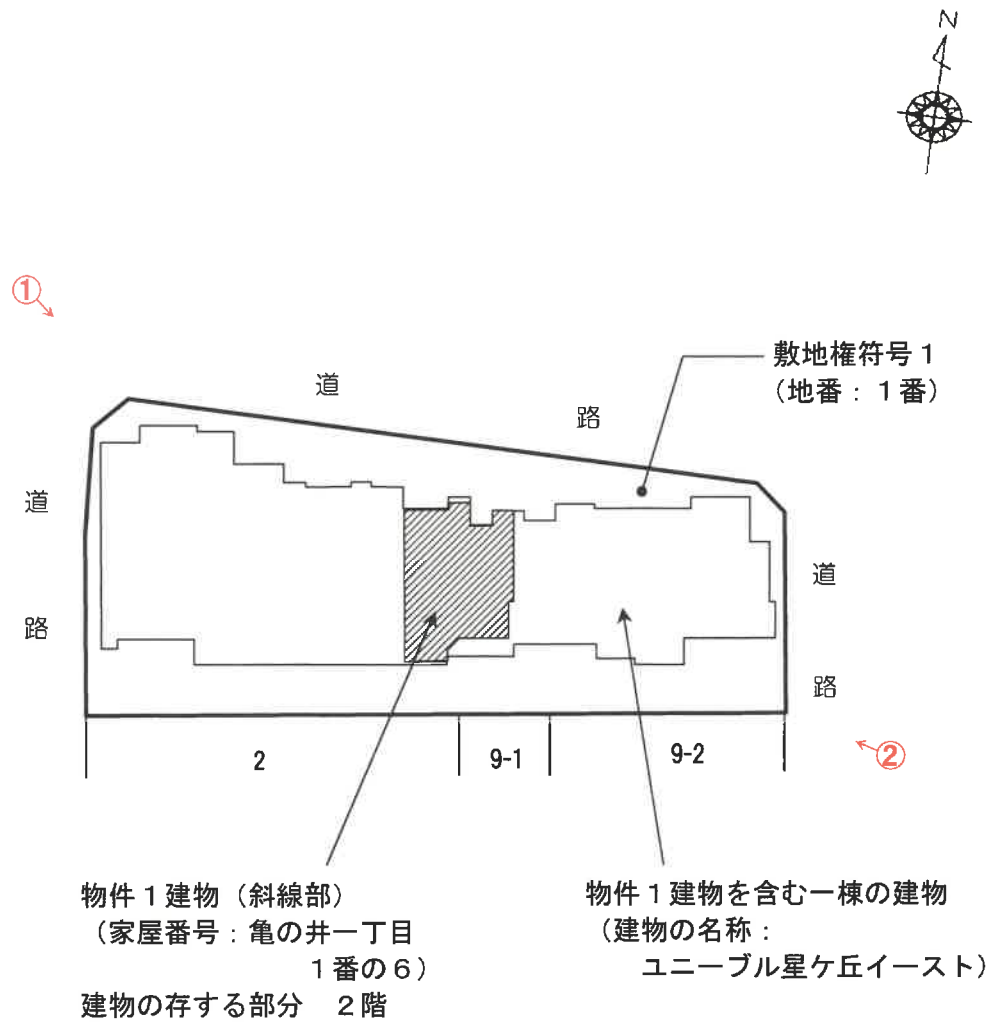
- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（ユニーブル星ヶ丘イースト）の敷地等として使用されており、北側、西側及び東側で道路に接している。
- 3 物件1建物には経年相応の劣化が認められる。

(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11月 4日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年11月 4日 (火) 10:40 - 11:00	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11月 4日 (火)	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11月 4日 (火)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年11月 5日 (水)	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11月 7日 (金) 16:00 - 16:10	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年11月26日 (水) 13:00 - 13:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), A立会, A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。 ☐ 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）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（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
(ユニーブル星ヶ丘イースト)

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
(ユニーブル星ヶ丘イースト)

3 物件1建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



4 物件1建物内部の状況（洋室1）



5 物件1建物内部の状況（浴室）



令和7年（ヌ）第137号
令和7年11月4日受理
令和7年11月26日現地調査
令和7年12月19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 20,810,000 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 名古屋市名東区亀の井一丁目1番地 建 物 の 名 称 ユニール星ヶ丘イースト (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 亀の井一丁目 1番の6 建 物 の 名 称 203 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 71.10㎡ (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 名古屋市名東区亀の井一丁目1番 地 目 宅地 地 積 951.89㎡ (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 15万744分の7110		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「一社」駅の南西方 道路距離約600m (附属資料 No.1「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、共同住宅、一般住宅、市営住宅等が見られる地域	
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	市街化区域 {西側市道一社一丁目第1号線官民境界から20m以内}
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	20m高度地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、緑化地域
		{西側市道一社一丁目第1号線官民境界から20m超}
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	15m高度地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、緑化地域 指定建ぺい率と指定容積率を上記第1種住居地域と第1種中高層住居専用地域の面積で案分すると、基準建ぺい率約54%、基準容積率約172%である。
画地条件	地積形状 間口・奥行	951.89㎡ ほぼ台形 間口(西側)約22.5m 奥行 約49m～49.6m
接面道路の状況	西側現況幅員約16m舗装市道(一社一丁目第1号線)、北側現況幅員約8m舗装市道(西一社第23号線)、東側現況幅員約8m舗装市道(西一社第29号線)にそれぞれ概ね等高に接面。 上記道路はそれぞれ市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
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34年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前は社宅の敷地等であり、平成15年頃に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。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。
特記事項	○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成21年10月8日(台風18号)の浸水地域(敷地の一部)である。 ○名古屋市備付けの内水氾濫ハザードマップによると、本件土地は浸水の想定される区域に該当する。 ○隣接不動産の状況は、東側道路を介してマンション、西側道路を介して市営住宅、南側共同住宅、一般住宅、北側道路を介して一般住宅である。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニーブル星ヶ丘イースト	
建物の用途	居宅 (総戸数 18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15年6月10日新築 経 過 年 数 約22年 経済的残存耐用年数 約18年	
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺4階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	ルーフینگ葺 タイル貼、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 (申し込めば使用できる) 有料 (12,000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 名称 (ユニーブル星ヶ丘イースト管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社ライフポート西洋 名古屋第二支店 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23,330,856円(令和7年9月30日)現在。 ○大規模修繕計画：平成30年7月頃実施済み。 ○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：可(動物飼育細則による)。 ○規約共用部分：グルーミングスペース、物入。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (203号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	71.10㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK 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、合板外 フローリング、タタミ外 ビニールクロス、合板外 水道、都市ガス、下水道 ー
保守管理の 状 態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	9,900 円 (月額) 5,300 円 (月額) 12,000 円 (月額) なし あり (令和7年11月11日現在 0円) 管理費 0円 修繕積立金 0円 小計 0円 駐車場使用料 0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	○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。 ○債務者によると、LDにガス式の床暖房が設置されているが、20年近く使用していないので正常に稼働するかわからないとのことである。 ○債務者によると、ビルトインの食洗機が故障しているとのことである。 ○バルコニーに簡易物置が設置されている。	

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
330,000	71.10	0.33	7,740,000

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＝ $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} + \text{経過年数 } 22 \text{ 年}) \} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.33$

(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
350,000	1.04	951.89	0.95	7,110 / 150,744	15,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋名東-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $392,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 110 = 350,000 \text{ 円/㎡}$
 （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(北向)1.00、角地1.05

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：三方路地1.05×形状0.99＝1.04

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
7,740,000	15,530,000	0.93	21,640,000

ウ 個別格差： $\begin{array}{c} \text{2階} \\ \text{階層補正} \end{array} 0.98 \times \begin{array}{c} \text{中間住戸} \\ \text{位置補正} \end{array} 1.00 \times \begin{array}{c} \text{内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{array} 0.95 = 0.93$

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(名古屋市名東区及び千種区内))

A	令和7年7月	543,000 円/㎡	(平成29年9月建築)	専有面積72㎡
B	令和7年9月	618,000 円/㎡	(平成21年1月建築)	専有面積53㎡

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	543,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127}$	454,000
B	618,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{121}$	435,000

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
445,000	0.93	71.10	29,420,000

ア 基準階の比準価格： 両事例の試算価格は概ね均衡しており、規範性は同等と認められるので等しく重視して決定した。

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	
886千円 (11%)	711千円	8.0%	8,621千円	0.8050	6,940千円 (89%)	7,830,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
	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	1,320	1,320	1,294	1,294
	空室損失	132	132	129	129
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,148	1,148	1,126	1,126
イ 総費用	維持管理費	119	119	119	119
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	136	136	136	136
	損害保険料	23	23	23	23
	その他費用	34	34	34	34
	運営支出合計	352	352	351	351
	資本的支出	1,139	64	64	64
	総費用合計	1,491	416	415	415
ウ 経費率 (%)		30.7	30.7	31.2	31.2
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益		-343	732	711	711
ア－イ					
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価		-319	633	572	
エ×オ					

※ 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7.5%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－イ
①積算価格	21,640,000	0	21,640,000
②比準価格	29,420,000	0	29,420,000
③収益価格	—		7,830,000
④調整後の価格	26,010,000		

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
26,010,000	1.00	0.80	1.00	—	20,810,000

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（名古屋名東-13）

所 在：名古屋市名東区一社1丁目53番

価 格：392,000円/㎡

位 置：地下鉄東山線「一社」駅の南西方 道路距離約280m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,303㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北8m市道、東側道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率 200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中高層マンションが多い利便性のよい住宅地域

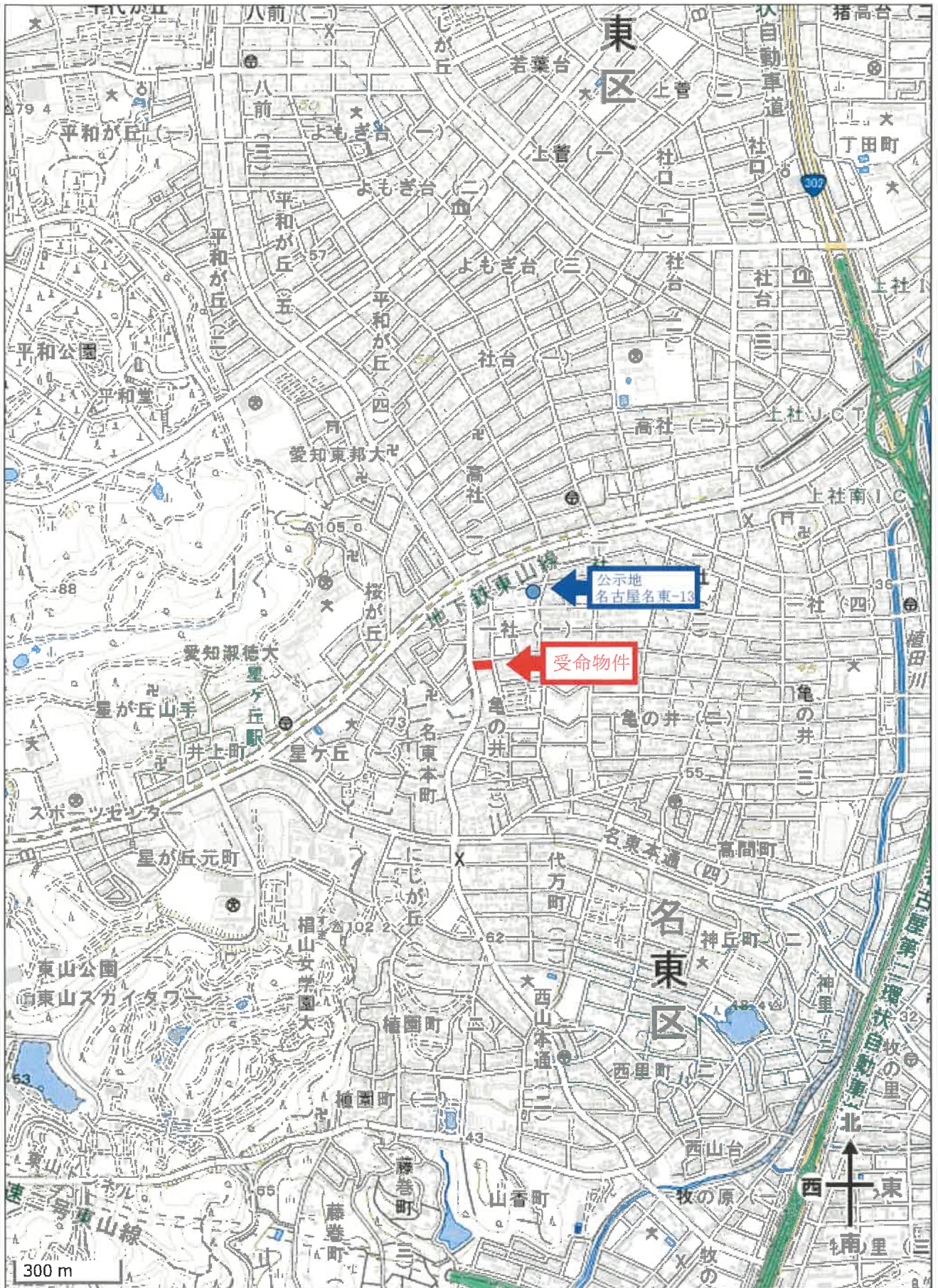
第7 附属資料

- 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

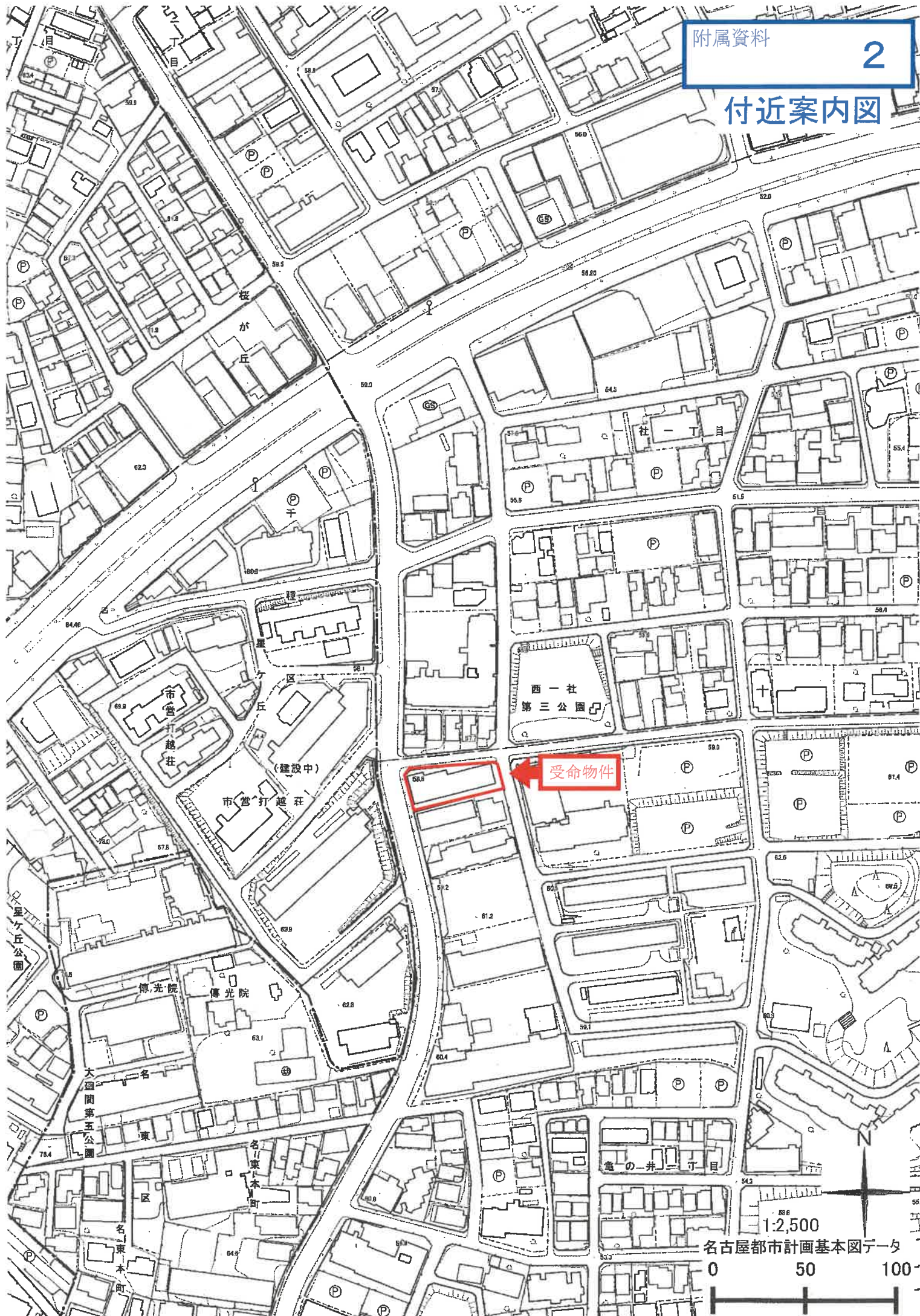
以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



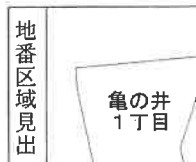
付近案内図



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 求 部 分	所 在	名古屋市名東区亀の井一丁目					地 番	1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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年10月3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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年9月1日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53544

登記官

(1/1)

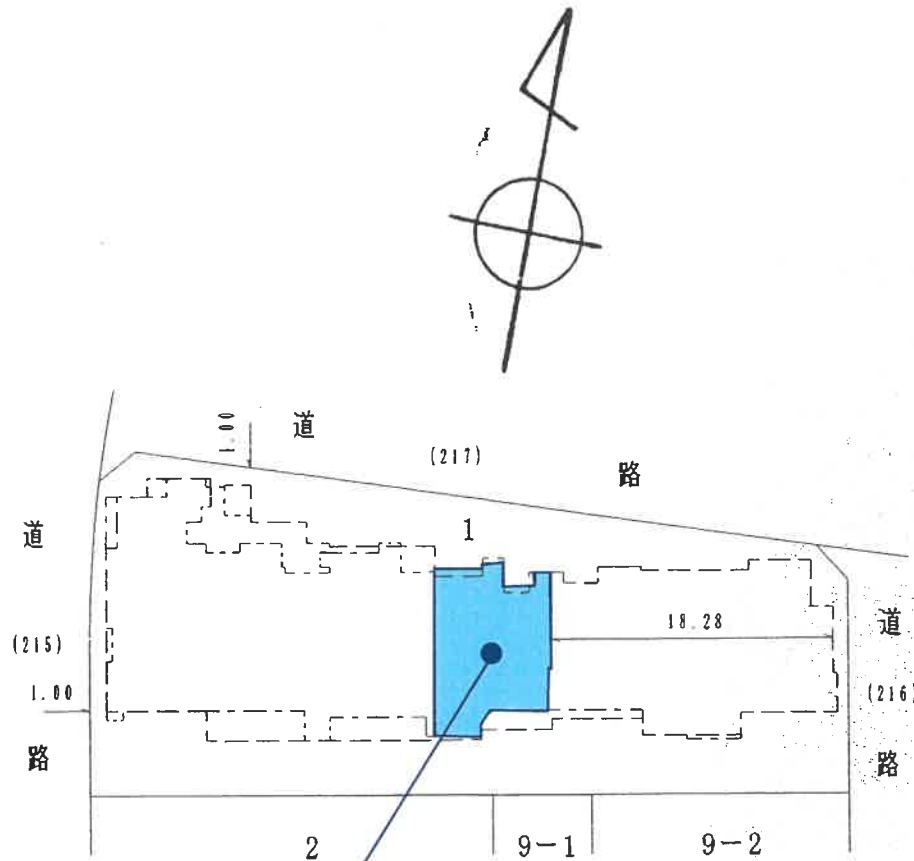
※A4判に縮小

家屋番号	1-6
------	-----

建

土地建物配置図(概略)

建物の所在	名古屋市名東区亀の井一丁目1番地
-------	------------------



建物の存する部分 2階
専有部分
受命物件

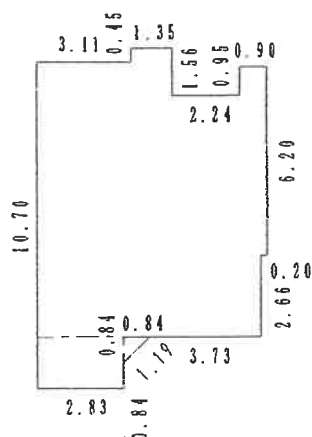
単位 = 米

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

各階平面図写

2210403

各階平面図



求 積

$$9.02 \times 4.46 = 40.2292$$

$$1.68 \times 2.83 = 4.7544$$

$$0.84 \times 0.84 \div 2 = 0.3528$$

$$0.45 \times 1.35 = 0.6075$$

$$7.91 \times 2.24 = 17.7184$$

$$8.86 \times 0.70 = 6.2020$$

$$6.20 \times 0.20 = 1.2400$$

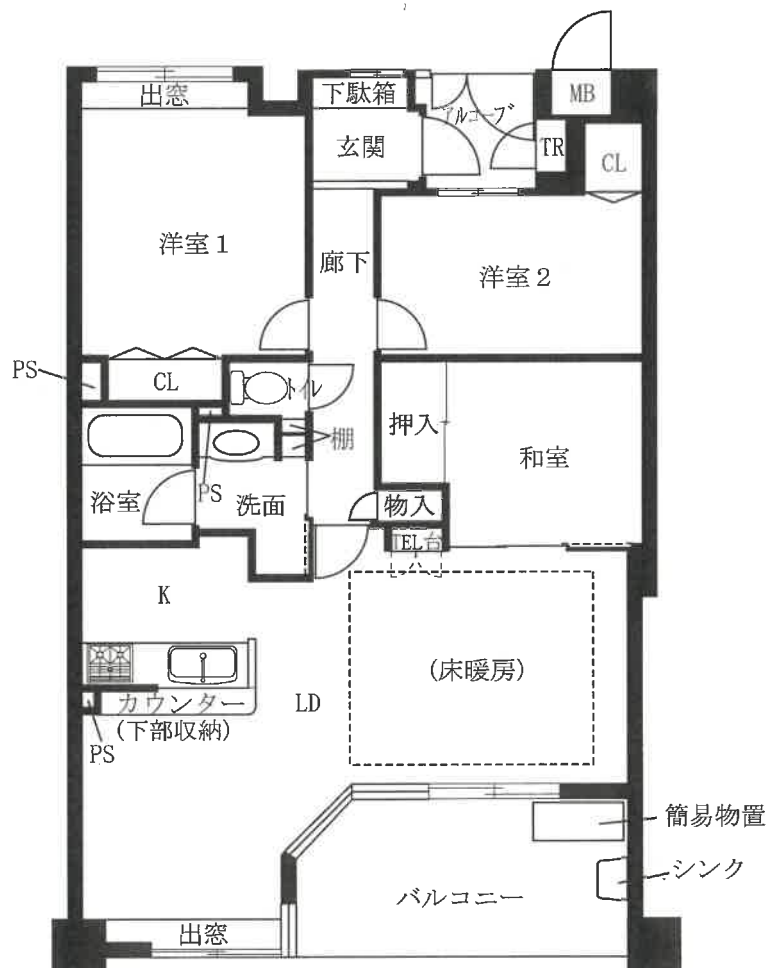
$$\text{計} = 71.1043$$

$$\text{床面積} = 71.10 \text{ m}^2$$

作製者

1/250

建物間取図(概略)



S=約1/100



専有部分
受命物件