

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 佐 野 聡 美

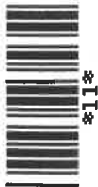
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 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 令和 8年 3月25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 4月15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 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	15,890,000 12,712,000		3,178,000	110,136	26,711
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区貴船三丁目 201番地

建物の名称 ユニール本郷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貴船三丁目 201番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 86.44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 名古屋市名東区貴船三丁目201番

地 目 宅地

地 積 773.00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 14万6561分の8973



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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】

本件所有者が占有している。

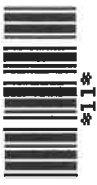
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市名東区貴船三丁目 201番地

建物の名称 ユニープル本郷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貴船三丁目 201番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 86.44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 名古屋市名東区貴船三丁目201番

地 目 宅地

地 積 773.00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 14万6561分の8973



令和 7 年(ケ)第 259 号

令和 7 年 10 月 1 日受理

令和 7 年 11 月 4 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 名古屋市名東区貴船三丁目 201番地

建物の名称 ユニール本郷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貴船三丁目 201番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 86.44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 名古屋市名東区貴船三丁目201番

地 目 宅地

地 積 773.00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 14万6561分の8973

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 (空き家) 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 6,020円 修繕積立金 月額 22,620円 駐車場使用料 月額 7,500円 水道代 検針値による	令和7年10月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計486,893円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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10月6日現在）

管 理 費	72,240円（令和6年11月分～令和7年10月分）
修繕積立金	271,440円（令和6年11月分～令和7年10月分）
駐車場使用料	90,000円（令和6年11月分～令和7年10月分）
水 道 代	23,597円（令和6年12月分～令和7年10月分）
遅延損害金	29,616円（令和6年11月分～令和7年 9月分）
（総 額）	486,893円
- 2 駐車場あり（月額4,500円～10,500円，新旧所有者間の承継可（承継可能台数1台），現在空き区画なし（使用者選定方法は募集抽選））
- 3 ペット飼育可
- 4 大規模修繕実施予定なし
- 5 規約共用部分あり（駐車場）

（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 (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は家族で物件1建物に居住していましたが、令和2年ころ単身で同建物から転居しました。私の元妻と子は数年間同建物に居住していましたがその後転居したため、現在、同建物は空き家になっています。 2 執行官から指定された立入調査期日は都合が悪く調査に立ち会うことができません。物件1建物の鍵を貸与しますので、適宜調査を実施してください。 3 私はリフォームされた状態で物件1建物を取得しました。その後リフォームや改造を行った箇所はありません。 4 物件1建物にロフトが設けられています。しかし、冬になるとロフトからの冷気がリビングダイニングに流れ込んでくるため、ロフトの北側(リビングダイニングに面した側)を発泡スチロールの板で簡易的に仕切り(写真3)、冷気の流入を防いでいました。 5 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 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、大雨の際でもユニープル本郷南(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。
■ Aの元妻	(照会文書に対する回答要旨) 1 私は、令和5年11月ころまで物件1建物に居住していました。現在、同建物がどのように使用されているか分かりません。同建物の鍵も持っていません。 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建物で雨漏りが発生したことはありません。
■ 株式会社合人社計画 研究所担当者 (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ープル本郷南(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（ユニーブル本郷南）の敷地及び駐車場等として使用されており、北西及び南西側で道路に接している。
- 3 物件1建物は年月日不詳でリフォームされている。経年相応の劣化が認められるほか、洋室(1)の壁面に損傷が認められる（写真8）。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物（ユニーブル本郷南）は、規約設定された共用部分として、駐車場（家屋番号：貴船三丁目 201番の1）が登記されている。
- 5 買受人は物件1建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

(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10月 2日 (木) 10:10-10:30	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
7年10月 2日 (木)	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建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年10月 2日 (木)	当庁執行官室	豊田市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年10月 3日 (金) 16:50-17:00	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10月 3日 (金)	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10月 7日 (火)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年10月20日 (月) 15:40-15:50	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取
(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, 立会人を立ち合わせ, 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合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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月22日（水） 9：20－10：00	目的物件所在地	（立入調査）間取確認，写真撮影（屋内外），評価人同行
7年10月22日（水） 13：50－14：00	（携帯電話）	（Aへ架電）Aより占有状況等につき聴取
7年10月22日（水） 16：00－16：20	名東区役所	関係人の住民票の写し及び戸籍関係書類取寄
7年10月24日（金）	当庁執行官室	Aの元妻あて占有状況等に関する照会文書作成送付（回答あり）

（特記事項）

■ 令和 7年10月22日
関係人から貸与を受けた鍵で解錠できない場合に備え，解錠技術者を同行して臨場した。

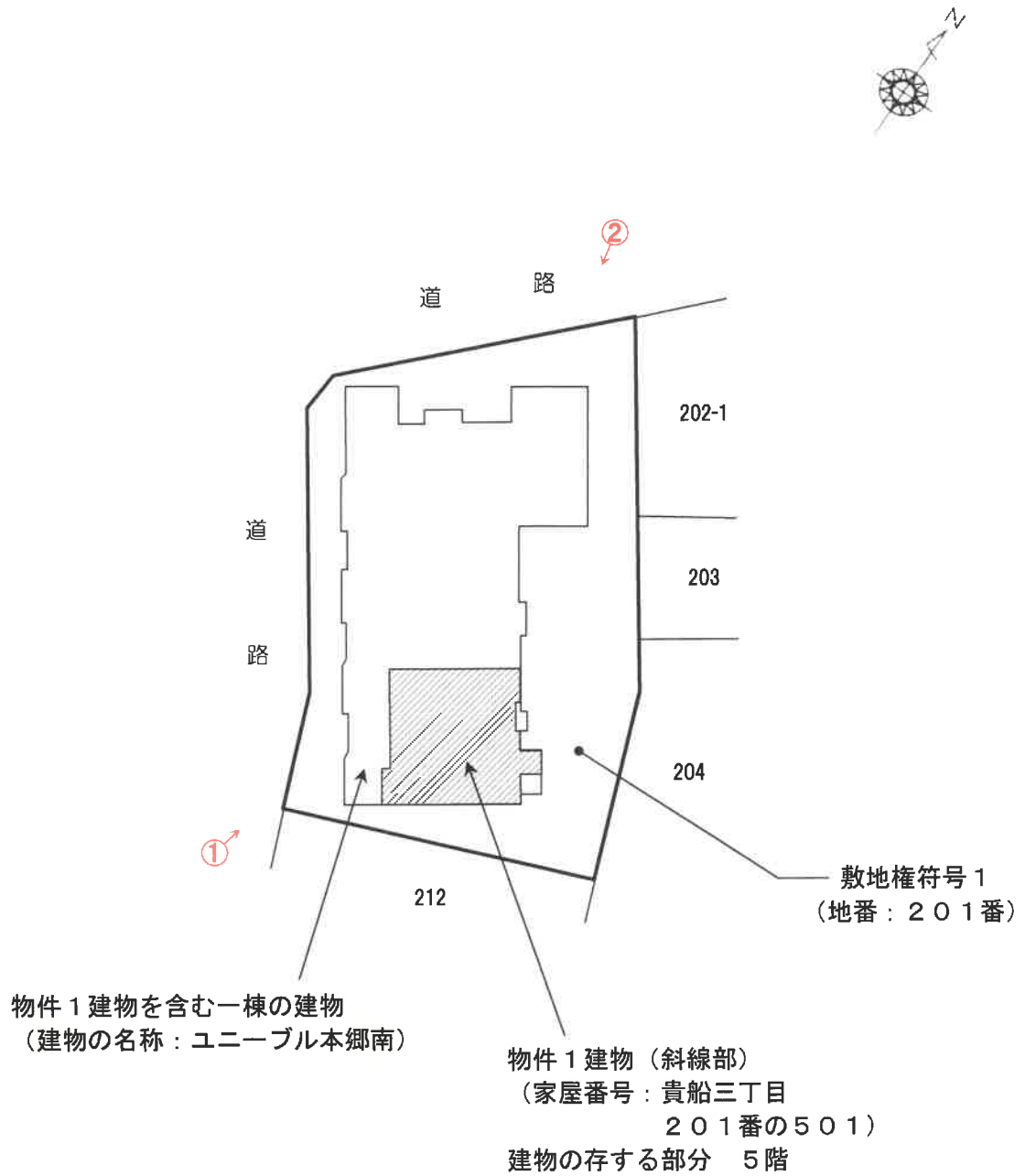
■ 令和 7年10月22日
本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち合わせ，関係人から貸与を受けた鍵を用いて解錠し，建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

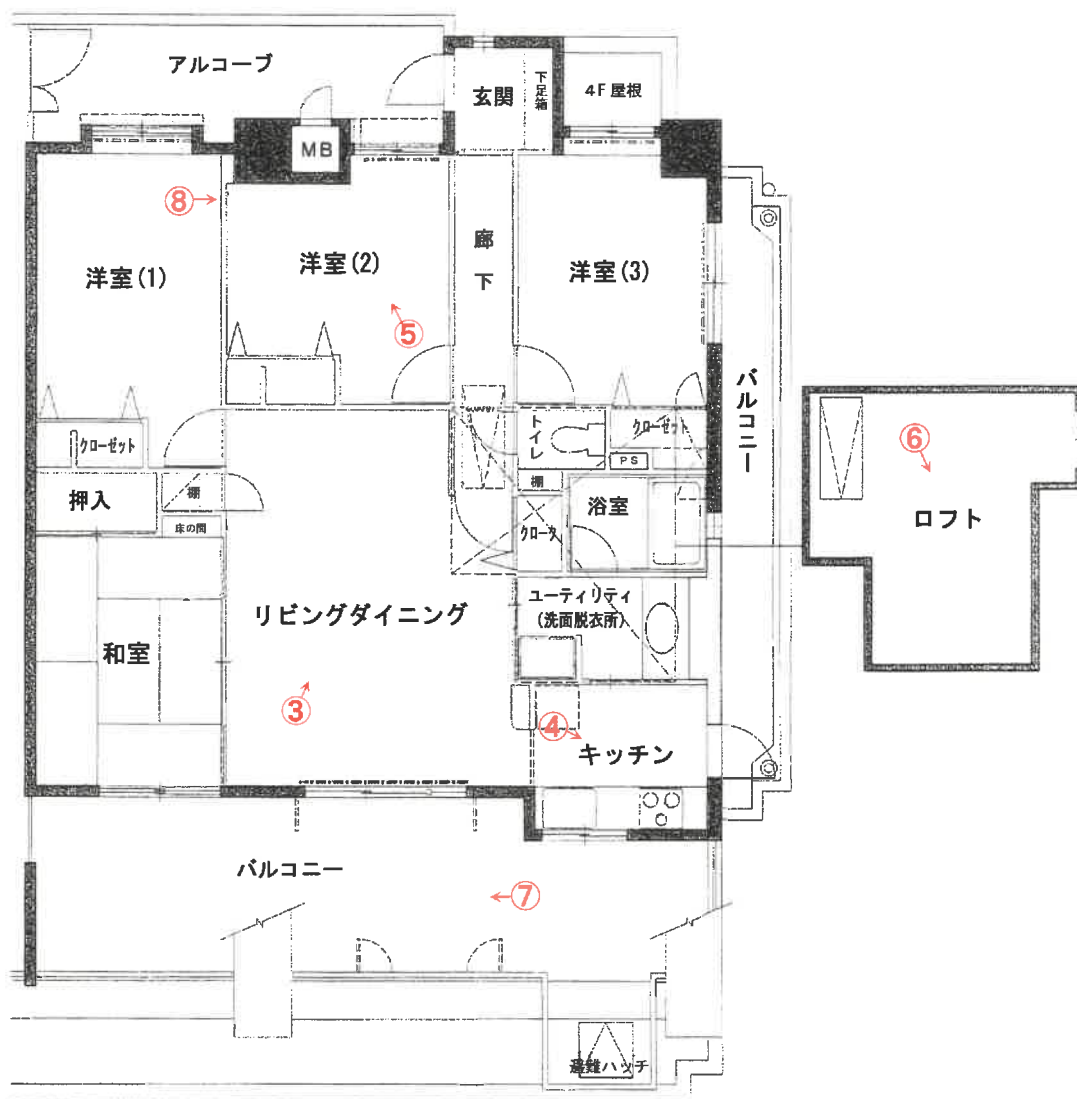
☐ 令和 年 月 日
本件建物は無施錠であったが，全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(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。



(9 枚目)

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
(ユニーブル本郷南)

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
(ユニーブル本郷南)

3 物件1建物内部の状況（リビングダイニング）



ロフト
(発砲スチロール板の仕切り)

4 物件1建物内部の状況（キッチン）



5 物件1建物内部の状況（洋室(2)）



6 物件1建物内部の状況（ロフト）



7 物件1 建物のバルコニー（リビングダイニング及び和室西側）



8 物件1 建物内部の状況（壁面の損傷・洋室(1)）





令和7年(ケ)第259号
令和7年10月15日受理
令和7年10月22日現地調査
令和7年11月14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

二村 成彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 15,890,000 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	所 在 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 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 名古屋市名東区貴船三丁目 201番地 ユニーブル本郷南 (専有部分の建物の表示) 貴船三丁目 201番の501 501 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 86.44平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市名東区貴船三丁目201番 宅地 773.00平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 14万6561分の8973	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「本郷」駅 南東方 道路距離約1,300m 名古屋市営バス「障害者スポーツセンター」停 北西方 道路距離約110m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ、区画整然とした住宅地域	
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 第一種住居地域 ※本件土地は用途地域を跨っている(特記事項)。 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行	773.00㎡ ほぼ台形 間口 約23m、奥行 約35m
接面道路の状況	本件土地は、北西側で幅員約8mの舗装市道に、南西側で幅員約8mの舗装市道にいずれも概ね等高に接面する。 (いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、北西側及び南西側は市道、南東側は共同住宅、北東側は共同住宅、一般住宅等である。	
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 あり ガス配管 あり 下 水 道 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過去の住宅地図を昭和36年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は未利用地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特 記 事 項	・本件土地は用途地域を跨っており、本件土地の東方県道の道路境より西方30m以内の地域は第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)である。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニーブル本郷南	
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10年12月14日新築 経過年数 約 27 年 経済的残存耐用年数 約 13 年	
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼、吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) 有 (月額4,500円～10,500円) 新旧所有者間の継承可 (継承可能台数1台) 現在空き区画なし (使用者選定方法は募集抽選) なし オートロック
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 (ユニーブル本郷南管理組合) 総合管理 株式会社合人社計画研究所 管理清掃員 清掃のみ、3時間/日 (月2回) 管理室 無
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和7年8月31日現在) 37,411,861円 大規模修繕計画 実施予定無し 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 可 (鳴き声や共有部の糞尿に配慮を要する。) 規約共用部分の有無 有 (駐車場)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (5 0 1 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	86.44㎡ (登記面積)	
間 取 り	4 L D K + ロフト 南西側及び南東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
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 水道料金 滞 納 額	6,020円(月額) 22,620円(月額) 7,500円(月額) 検針値による あり (令和7年10月6日現在486,893円) 管 理 費 72,240円 修繕積立金 271,440円 小 計 343,680円 駐車場使用料 90,000円 水道料金 23,597円 遅延損害金 29,616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	・ 本件所有者が空き家で占有している。 ・ 本件所有者によれば、本件建物は購入時 (令和2年7月) にリフォーム済みであったとのことである。 ・ 本件建物にはロフト (床面積不算入) がある。本件所有者がロフトの北部分に発泡スチロールの間仕切りを設置している。 ・ 洋室 1 の東側壁面に損傷がある。 ・ 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を要する。	

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
293,000	86.44	0.28	7,090,000

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3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数13年／（経済的残存耐用年数13年＋経過年数27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
220,000	1.05	773.00	0.95	$\frac{8,973}{146,561}$	10,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 名東(県)-5

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $218,000\text{円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/100 = 220,000\text{円/㎡}$
 （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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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
7,090,000	10,390,000	1.26	22,020,000

ウ 個別格差：階層補正 1.05 × 位置補正 1.04 × その他補正（リフォーム済み）1.15 = 1.26

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(名古屋市中東区内))

A 令和7年6月 289,000円/㎡(平成9年3月建築, 専有面積79.41㎡)

B 令和7年6月 292,000円/㎡(平成13年7月建築, 専有面積82.94㎡)

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	289,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	195,000
B	292,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{138}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	202,000

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
199,000	1.26	86.44	21,670,000

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	
1,468千円 (16.1%)	608千円	6.5%	9,073千円	0.8396	7,618千円 (83.9%)	9,090,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
	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	1,392	1,392	1,366	1,366
	空室損失	139	139	137	137
	貸倒損失	42	42	41	41
	有効総収益	1,211	1,211	1,188	1,188
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	72	72	72	72
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	137	137	137	137
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	36	36	36	36
	運営支出合計	310	310	309	309
	資本的支出	480	271	271	271
	総費用合計	790	581	580	580
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		25.6	25.6	26.0	26.0
エ 有効純収益 アーイ		421	630	608	608
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		397	561	510	

※ 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6.0%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	22,020,000	0	22,020,000
②比準価格	21,670,000	0	21,670,000
③収益価格	—		9,090,000
④調整後の価格	20,480,000		

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
20,480,000	1.00	0.8	0.97	-	15,890,000

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

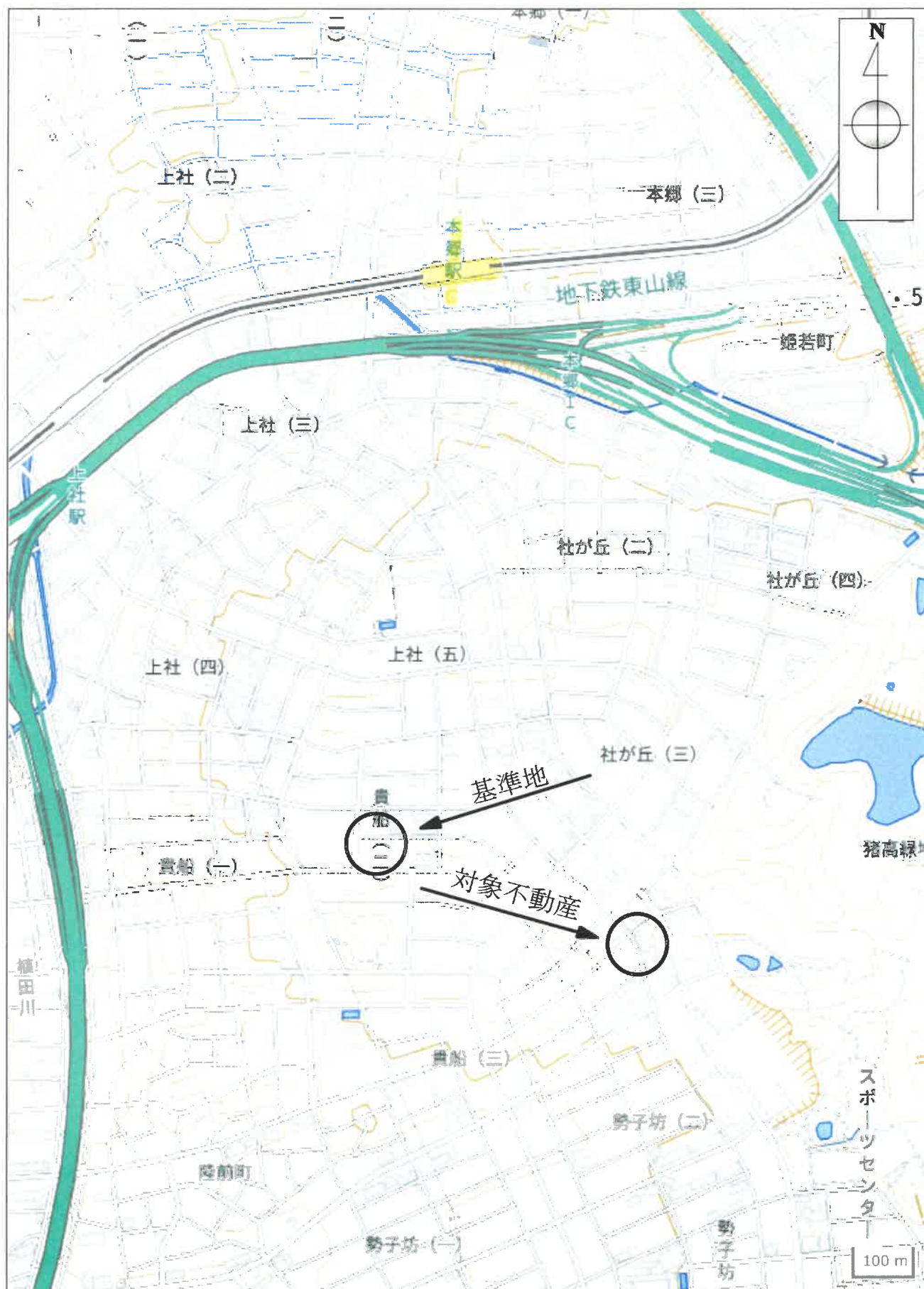
都道府県地価調査価格（名東(県)-5）

所 在 : 名古屋市名東区貴船2丁目1202番
価 格 : 218,000円／m²
位 置 : 地下鉄東山線「本郷」駅の南方道路距離約1,300m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 223m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員6.5m市道に接面
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）
地域の概要 : 一般住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な住宅地域

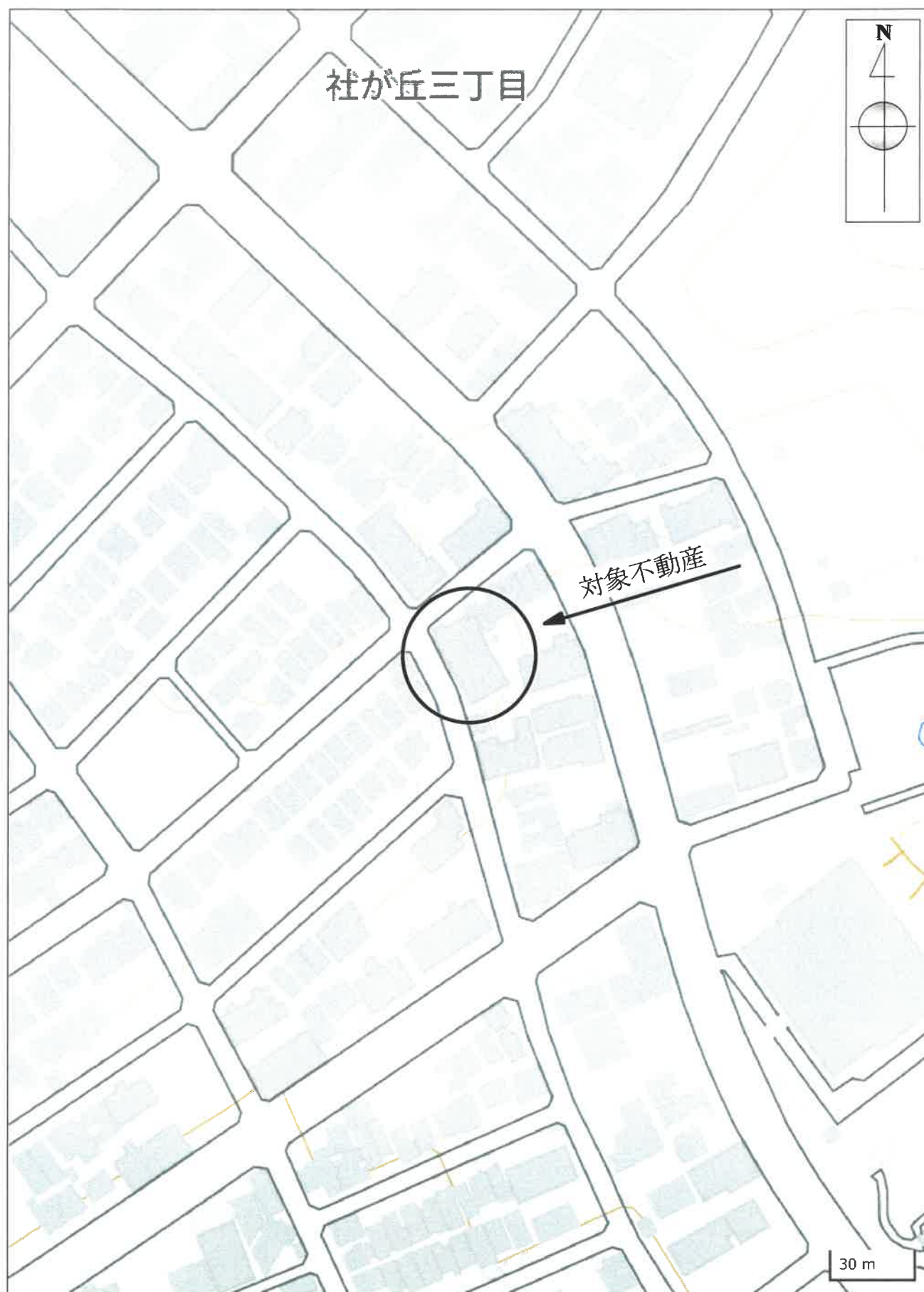
第7 附属資料

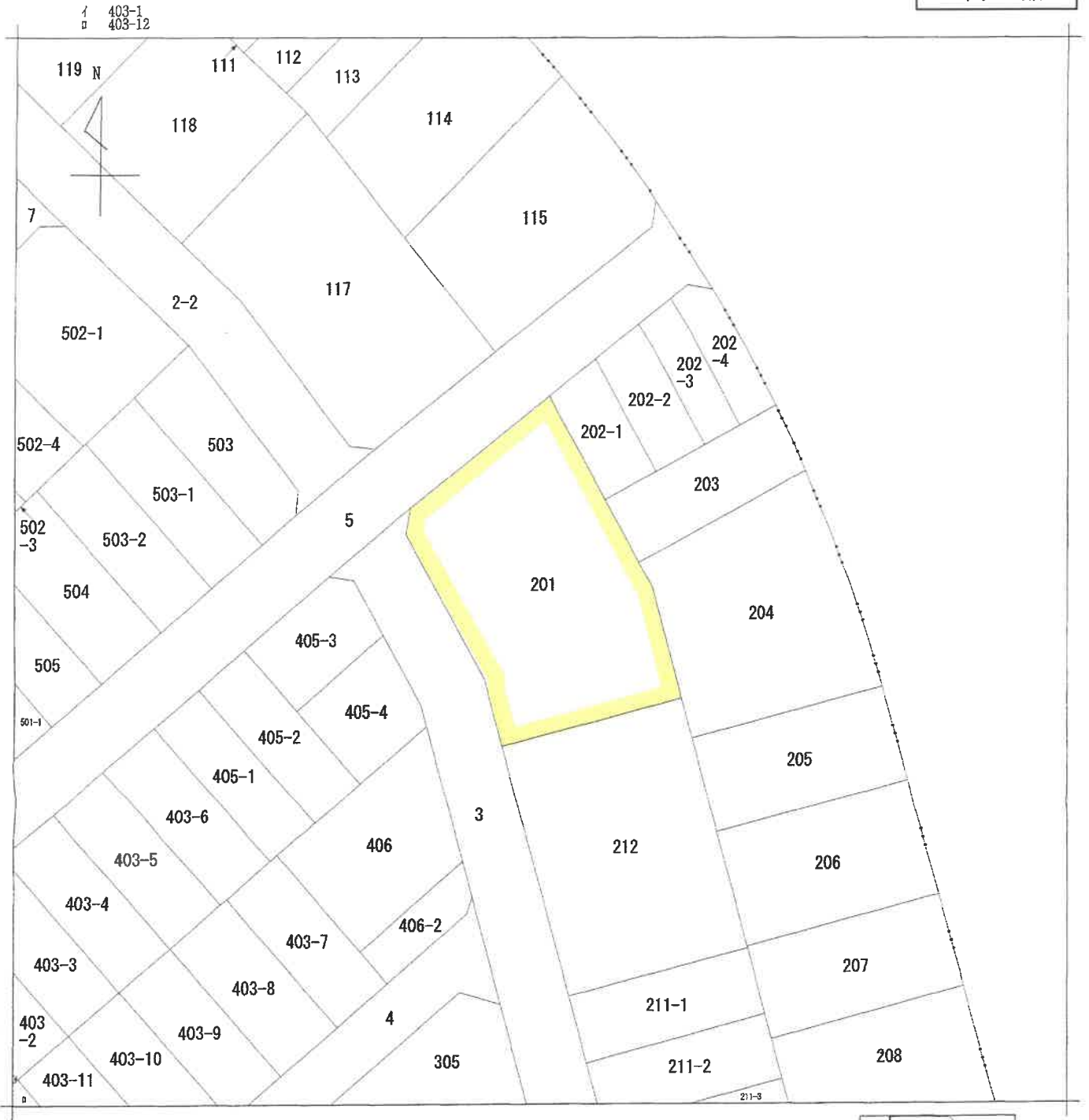
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



付近案内図





地番区域見出
貴船3丁目

請求部分	所在地	名古屋市名東区貴船三丁目				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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年8月31日				備付年月日(原図)	昭和61年8月31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8月13日

名古屋法務局

地図整理番号：M68792

登記官



(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年8月13日

名古屋法務局

食品類

16289M: 台灣苗栗縣頭份市

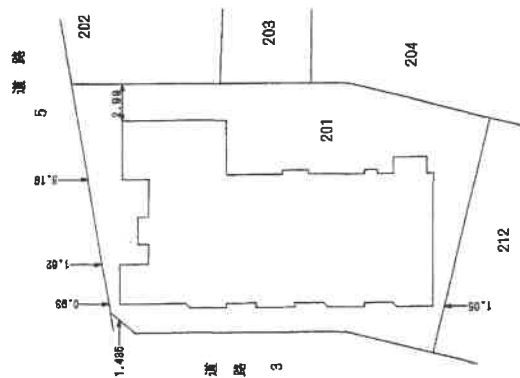
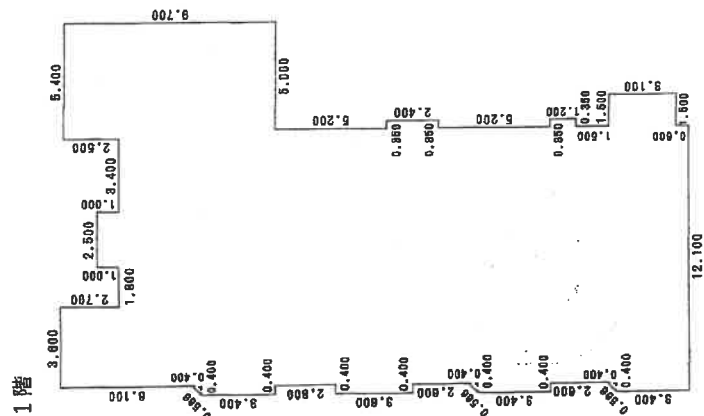
2216508—棟の各階平面図

家屋番号

建物の所在
名古屋市長久寺町三丁目番地

棟の

17


$$\begin{array}{r} 201-101 \\ 201-103 \\ 201-105 \\ 201-201 \\ 201-203 \\ 201-205 \\ 201-301 \\ 201-303 \\ 201-305 \\ 201-401 \\ 201-403 \\ 201-405 \\ 201-501 \\ 201-503 \end{array}$$

求積表

(3,400 + 3,800)	X 0,400 / 2 =	1,400,000
(3,400 + 3,800)	X 0,400 / 2 =	1,400,000
(3,400 + 3,800)	X 0,400 / 2 =	1,400,000
(3,400 + 3,800)	X 0,400 / 2 =	1,400,000
	3,600 X 28,100 =	104,760,000
	1,800 X 26,400 =	47,520,000
	2,500 X 27,400 =	68,500,000
	3,400 X 28,900 =	89,760,000
	0,400 X 26,900 =	11,560,000
	1,500 X 3,100 =	4,650,000
	-0,350 X 1,200 =	0,420,000
	0,350 X 2,400 =	0,840,000
	5,000 X 9,700 =	48,500,000
	合 計	382,270,000
	底面積	382,27㎡

合計	382.27000
床面積	382.27㎡

(會員專用)

作者

目作製)

 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

 $\frac{1}{500}$

(愛知県土
査士会(紙)

(1/3)

A4判に縮小

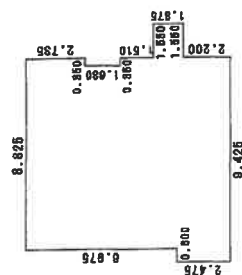
古直法務局
名典出版所
10.12.18
處理

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8月13日 名古屋法務局

登記官

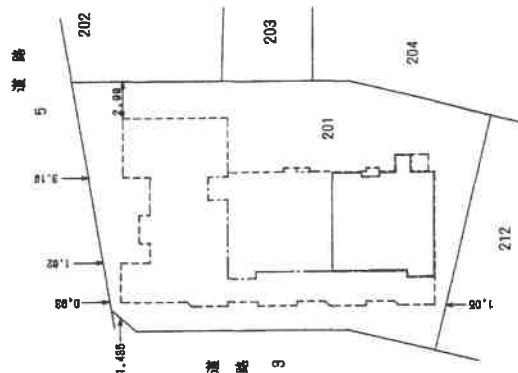
建 物 図 面

名古屋法務局



表續

0.600 X 2.475 =	1.485000
8.8.475 X 9.450 =	80.088750
0.350 X 5.085 =	1.779750
0.350 X 2.735 =	0.957250
1.550 X 1.375 =	2.131250
合 計	86.442000
床面積	88.44㎡



房屋法務局
東區辦事處
101218
處理

建物の存する部分5階

(會員專用)

作者

(商)

縮尺

~~1/250~~

人請申

縮尺

 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会(紙))

 $(2/3)$

地圖整理番号: M68791

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8月13日 名古屋法務局

令和7年8月13日
名古屋法務局

地图整理番号：M68791

$$(3/3)$$

(愛知県土地家屋調査士会)

(會員專用)

作者

日作製)

縮尺

 $\frac{1}{250}$

人中

縮尺

~~1/250~~

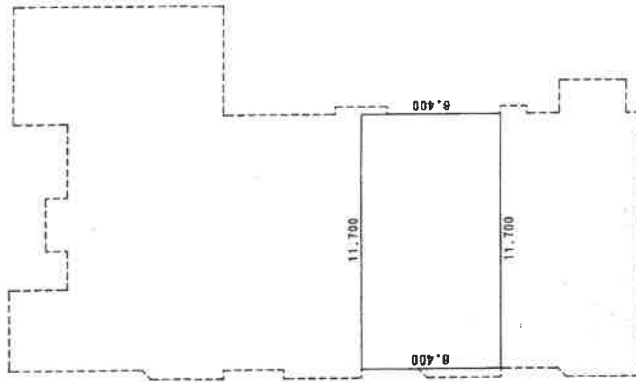
A4判に縮小

2216510-1棟の各階平面図

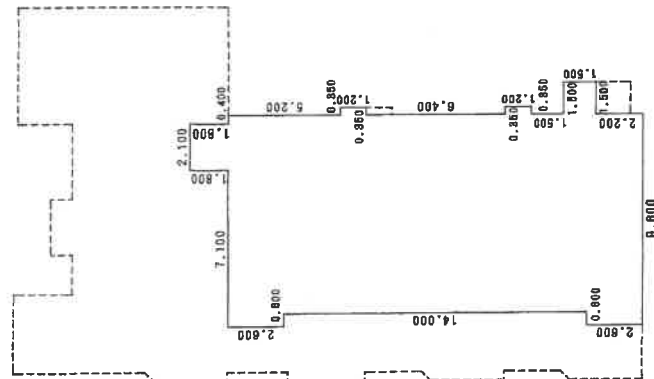
号番匪家

建築物の所在
名古屋市長久保町三丁目番地

地下1階



附 5



201-1
201-101
201-103
201-105
201-201
201-203
201-205
201-301
201-303
201-305
201-401
201-403
201-405
201-406
201-501
201-502

大理州中级人民法院
10.12.18
处理

求積表

11,700 X 6.400 =	74.880000
合計	74.880000
床面積	74.88㎡

求積表	0.600 X 2.600 =	1.560000
	0.600 X 2.600 =	1.560000
	6.500 X 19.200 =	124.800000
	2.100 X 21.000 =	44.100000
	0.400 X 19.200 =	7.680000
	1.500 X 1.500 =	2.250000
	0.350 X 1.200 =	0.420000
	0.350 X 1.200 =	0.420000
合 計		182.790000
床面積		182.79㎡

建物間取図(概略)

