

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 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 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	38,710,000 30,968,000		7,742,000	219,161	46,963
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区筒井一丁目 804番地1

建物の名称 ブライムスイート建中寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筒井一丁目 804番1の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 111.10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 名古屋市東区筒井一丁目804番1

地 目 宅地

地 積 1651.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 428855分の11522



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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。

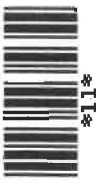
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

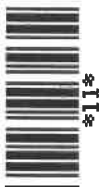
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市東区筒井一丁目 804番地1

建物の名称 ブライムスイート建中寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筒井一丁目 804番1の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 111.10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 名古屋市東区筒井一丁目804番1

地 目 宅地

地 積 1651.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 428855分の11522



令和 7 年(ケ)第 192 号

令和 7 年 7 月28 日受理

令和 7 年**10**月**15**日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

程、切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区筒井一丁目 804番地1

建物の名称 ブライムスイート建中寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筒井一丁目 804番1の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 111.10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 名古屋市東区筒井一丁目804番1

地 目 宅地

地 積 1651.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 428855分の11522

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区筒井一丁目8番20号	
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 ☐ 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 全体管理費 月額 4,060円 全体修繕積立金 月額 8,828円 解体準備金 月額 4,760円 住宅共用管理費 月額 7,610円 住宅共用修繕積立金 月額 5,865円 駐車場使用料 (解約済) 施設利用料 月額 770円 地代 月額 20,130円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計336,093円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 全体管理費 24,360円 (令和7年3月分～令和7年8月分) 全体修繕積立金 52,968円 (令和7年3月分～令和7年8月分) 解体準備金 28,560円 (令和7年3月分～令和7年8月分) 住宅共用管理費 45,660円 (令和7年3月分～令和7年8月分) 住宅共用修繕積立金 35,190円 (令和7年3月分～令和7年8月分) 駐車場使用料 15,000円 (令和7年3月分) 施設利用料 4,620円 (令和7年3月分～令和7年8月分) 以上遅延損害金 6,493円 地代 120,780円 (令和7年4月分～令和7年9月分) 以上遅延損害金 2,462円	
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) ☒ 地上権 (符号1) ☐ 賃借権 (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 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

■敷地権土地の地上権の内容の要旨（管理会社提出の「定期借地権契約に関する確認書（写し）」の要旨）

占有権原 地上権

土地所有者 宗教法人建中寺（甲）

地上権者 **A**（債務者兼所有者）（丙）

地上権存続期間 平成30年12月1日から令和53年5月31日（62年6ヶ月間）（第3条）

地 代 月額20,130円（第4条）

保証金 地代の24ヶ月分（第5条第1項）

保証金は、本件借地権に基づく丙の一切の債務を担保するものとし、丙に地代の不払いその他本件借地権に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。（第5条第3項）

そ の 他 丙は、第三者に本件借地権の準共有部分を譲渡しようとする場合には、専有部分とともに譲渡するものとし、その場合には、その旨を甲に通知しなければならない。（第7条第1項）

丙は、前項の場合には、本件借地権に基づく丙の義務を当該第三者に承継させ、甲はこれを承諾する。（第7条第2項）

（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
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 無し 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 有り (月額7,000円～15,000円) 4区画空きあり。要申込。 5 ペットの飼育 可 6 建物の譲渡の際には,「定期借地権契約に関する確認書」の取り交わしをもって,土地所有者の承諾が必要となります。
■ A (債務者兼所有者)	(回答書及び電話による陳述、口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は私が家族とともに居住して使用しています。 2 物件1建物は私が気づく限りでは、損傷や不具合のある箇所はないと思います。 3 物件1建物を改装等したことはありません。 4 物件1建物は床暖房設備があります。使用していますが、不具合はないと思います。 5 物件1建物を含む一棟の建物(ブライムスイート建中寺)の北側には消防署が、南側には道を挟んで警察署が隣接しています。緊急出動の際にサイレンなどが鳴りますが、物件1建物に居住をし始めたころは音が気になりましたが、すぐに慣れてしまいました。 6 物件1建物の玄関前の共用部分に専用の自転車置場があり、使用をしています。 7 本件物件で現在も過去もペットは飼っていません。

(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 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、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) なお、敷地権土地は物件1建物を含む一棟の建物（プライムスイート建中寺）のための地上権が設定されており、地上権（借地権）についての **A**（債務者兼所有者）の準共有持分の確認書（定期借地権契約に関する確認書）が存する。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、家具、家電製品、日用品その他の動産類が通常程度よりやや多数存する。
- (2) 物件1建物（を含む一棟の建物）は、登記記録によれば、令和2年築であり、当職が目視で確認できた限りでは、通常程度の使用の経年相当の劣化、傷、汚れは存するものの、特段の損傷箇所は見受けられなかった。
- (3) 物件1建物のリビング・ダイニングは床暖房設備が存する。また、廊下1及び廊下2の間の部分に防火扉が設置されている。

3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地は不整形な形状で、おおよそ西側及び南側を道路に接する。北側を名古屋市東消防署に接する。南側の道路を挟んだ向かい側は愛知県警察東署が存する。南西側に隣接する土地は、愛知県警察東署の駐車場となっている。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（プライムスイート建中寺）が存するほか、東側部分が駐車場となっており、平面駐車場のほか、機械式駐車場が存する。また、バイク置場及びゴミ置場が存する。
- (3) 上記の位置関係、形状等は、おおよそ土地建物位置関係図（概略）のとおりである。なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、建物図面及び現況から作成した。

4 その他

- (1) 物件1建物を含む一棟の建物（プライムスイート建中寺）は、規約設定された共用部分として、「駐車場（家屋番号・筒井一丁目 804番1の1）」、「駐輪場（同 804番1の2）」、「駐輪場（同 804番1の3）」、「物置（同 804番1の4）」、「物置（同 804番1の5）」、「足洗い場（同 804番1の6）」、「駐輪場（同 804番1の7）」が存し、それぞれ登記されている。
- (2) 物件1建物玄関前の共用廊下部分に、専用自転車置場が存する（使用には申請要。）。

(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
令和7年7月28日(月)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年7月28日(月)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年7月29日(火) 8:45-9:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, ■ A (債務者兼所有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函
令和7年7月29日(火)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年8月1日(金) 15:20-15:25	(電話)	■ A (債務者兼所有者) から聞き取り
令和7年9月1日(月) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月3日(水) 15:20-16:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ A (債務者兼所有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和7年10月9日(木) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
(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, 解錠技術者により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）



写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

道路(14)

共用部分・駐車場
1階部分
家屋番号
筒井一丁目 804番 1 の 1

共用部分・物置
1階部分
家屋番号
筒井一丁目 804番 1 の 4

共用部分・駐輪場
2階部分
家屋番号
筒井一丁目 804番 1 の 7

共用部分・駐輪場
1階部分
家屋番号
筒井一丁目 804番 1 の 3

(806)

(バイク置場)

(機械式駐車場)

物件 1 建物を含む一棟の建物
(ブライムスイート建中寺)

(804-2)

(805)

物件 1 建物
1 1階部分
家屋番号
筒井一丁目
804番 1 の
1103

敷地権土地
地番 804番 1

(ゴミ置場)

道路(16)

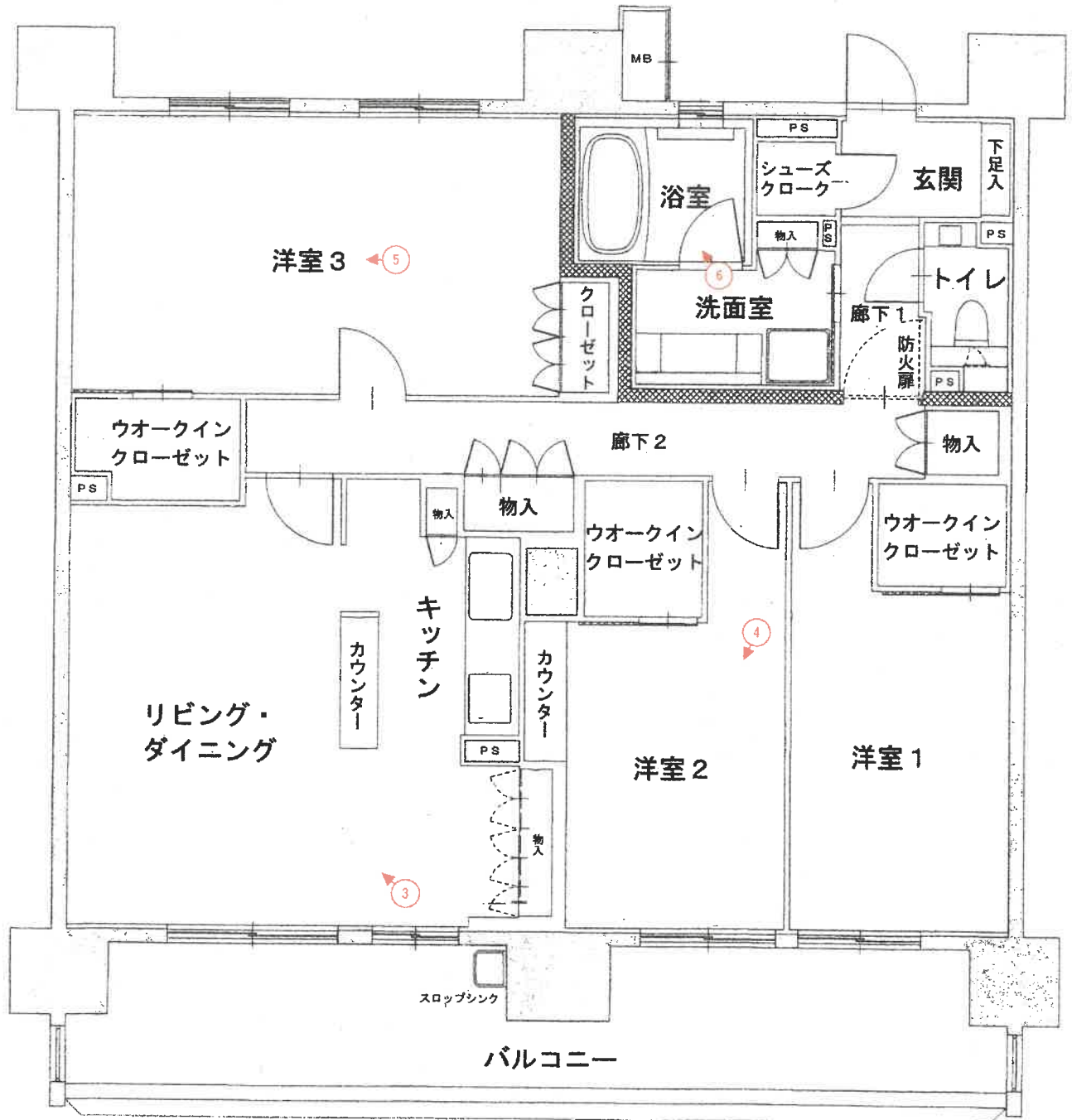
共用部分・足洗い場
1階部分
家屋番号
筒井一丁目 804番 1 の 6

共用部分・駐輪場
1階部分
家屋番号
筒井一丁目 804番 1 の 2

共用部分・物置
1階部分
家屋番号
筒井一丁目 804番 1 の 5

間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物
(プライムスイート建中寺)

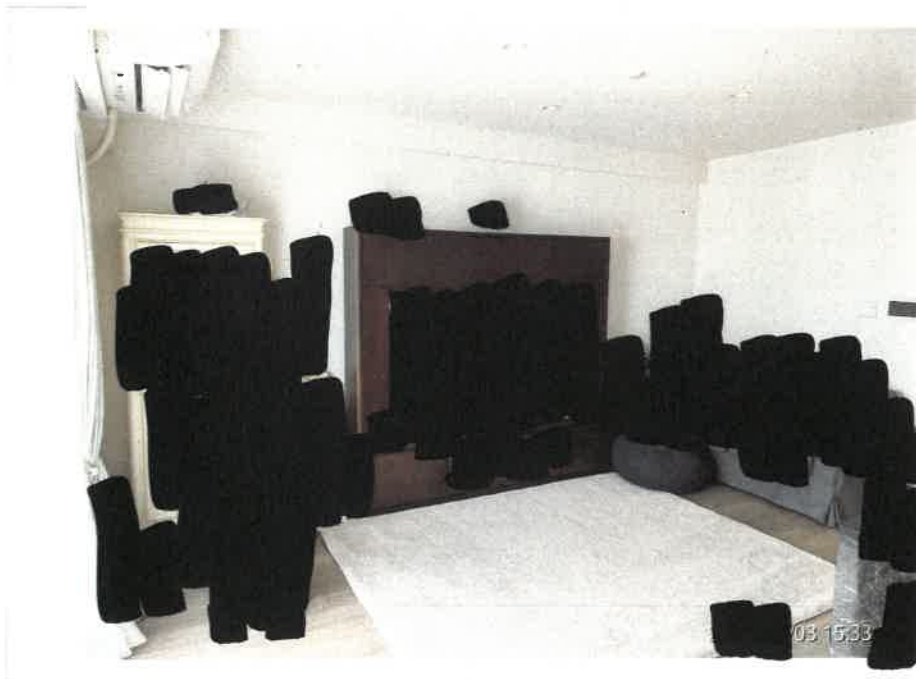


1 北西方向から撮影

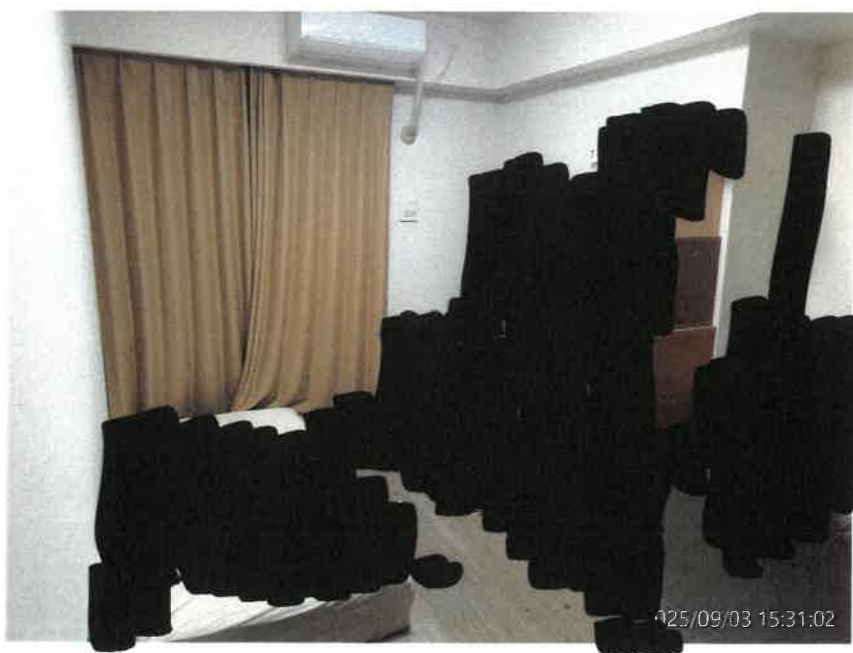
物件1 建物を含む一棟の建物
(プライムスイート建中寺)



2 南西方向から撮影



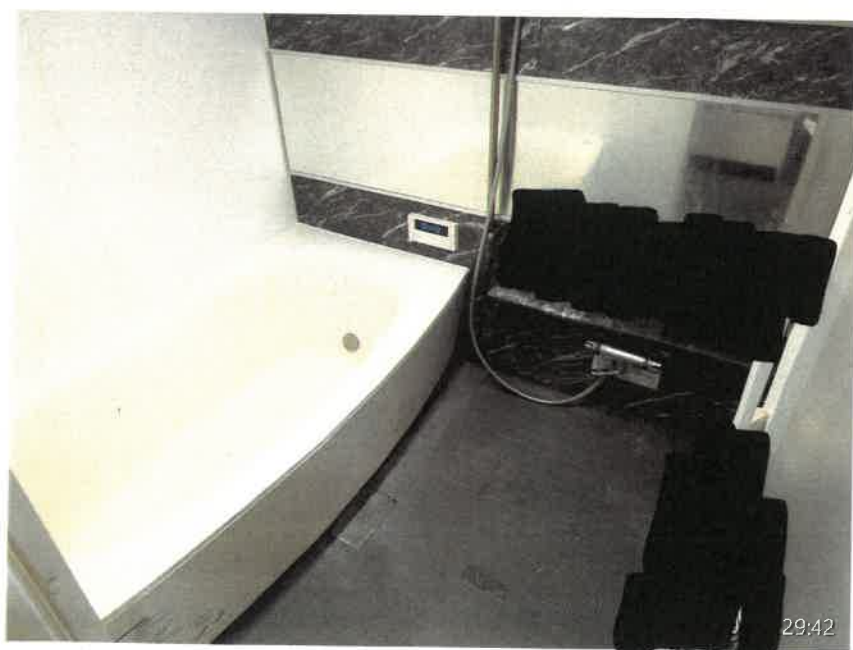
3 リビング・ダイニング



4 洋室 2



5 洋室3



6 浴室

令和7年（ケ）第 192 号
令和7年 7月 30日 受 理
令和7年 9月 3日 現 地 調 査
令和7年 9月 12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

番 号	評 価 額
物件 1	金 38,710,000 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 東 区 筒 井 一 丁 目 8 0 4 番 地 1 建 物 の 名 称 ブ ラ イ ム ス イ ー ト 建 中 寺 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 筒 井 一 丁 目 8 0 4 番 1 の 1 1 0 3 建 物 の 名 称 1 1 0 3 種 類 居 宅 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 1 1 階 部 分 1 1 1 . 1 0 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 東 区 筒 井 一 丁 目 8 0 4 番 1 地 目 宅 地 地 積 1 6 5 1 . 4 6 平 方 メ ー ト ル (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 地 上 権 敷 地 権 の 割 合 4 2 8 8 5 5 分 の 1 1 5 2 2	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	地下鉄桜通線「車道」駅 北西方 道路距離約770m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗兼住宅、共同住宅等が混在する地域。なお、北側に隣接して東消防署、南側は道路を隔てて東警察署がある。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m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	1,651.46㎡ 不整形 間口約26.7m、奥行約43.4m
接面道路の状況	西側幅員約15.0m舗装市道に等高にて接面しているほか、南側幅員約6.0m舗装市道に等高にて接面している。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	過去の住宅地図(昭和45年)の地歴によれば、養護施設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壤汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壤汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壤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、雨水出水浸水想定区域に含まれている。浸水履歴は、浸水実績図の平成20年8	

月、平成21年10月、平成25年9月等に目的物件の位置が含まれている。

※ 目的物件は定期借地権付マンションであり、登記事項証明書および定期借地権契約に関する確認書、管理会社への聴取結果から、土地賃貸借契約の概要は下記のとおりである。

- ・ 敷地権の種類：借地借家法第22条所定の定期借地権（地上権）
- ・ 存続期間：西暦2018年12月1日から西暦2081年5月31日までの62年6ヶ月間
- ・ 地代：月額20,130円
- ・ 保証金：483,120円（地上権者は、第三者に本件借地権の準共有持分を譲渡する場合には、土地所有者に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡する。）

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	ブライムスイート建中寺	
建物の用途	店舗・居住用マンション（店舗2戸、住戸51戸、総戸数53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） 令和2年9月1日新築 経過年数 約 5年 経済的残存耐用年数 約 35年	
構 造	鉄筋コンクリート造 14階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼、コンクリート打放し、一部吹付タイルー
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有（1基） 有（有料 7,000～15,000円／月）。 すぐには使用できない。4区画空きあり。要申込。 無 オートロック、宅配ボックス、ペット足洗い場等
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（ブライムスイート建中寺管理組合） 法人格 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 無 管理室 有
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	※ 修繕積立金（令和7年7月31日現在） 37,800,526円 ※ 大規模修繕計画 有（実施時期：未定） ※ 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（管理庫、防災備蓄庫、ペット足洗い場、 ゴミ置場、駐輪場等）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	11階（1103号室） 中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	111.10㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK バルコニーあり（南開口部）		
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、塩ビタイル、磁器質タイル等 ビニールクロス、キッチンパネル等 電気、給排水ガス設備等 床暖房（リビング、ダイニング）、 IHクッキングヒーター、 11階共用部分に専用自転車置場	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	全体管理費 全体修繕積立金 解体準備金 住宅共用管理費 住宅共用修繕積立金 施設利用料 地 代 滞 納 額	4,060円（月額） 8,828円（月額） 4,760円（月額） 7,610円（月額） 5,865円（月額） 770円（月額） 20,130円（月額） あり（令和7年7月31日現在 336,093円）	
		全体管理費 24,360円 全体修繕積立金 52,968円 解体準備金 28,560円 住宅共用管理費 45,660円 住宅共用修繕積立金 35,190円 施設利用料 4,620円 地 代 120,780円 小 計 312,138円	

	駐車場使用料 15,000 円 遅延損害金 6,493 円 地代の遅延損害金 2,462 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	洋室（３）及び浴室の共用廊下側のサッシに、ブラインド面格子が設置されている。

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
334,000	111.10	0.79	29,310,000

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35年／(経済的残存耐用年数35年＋経過年数5年)}]×(1－観察減価率等10%)＝0.79

(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	定期借地権割合 オ	敷地権割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
620,000	0.98	1,651.46	1.00	0.35	$\frac{11,522}{428,855}$	9,440,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋東－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 762,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.4}{100} & \times & \frac{100}{100.9} & \times & \frac{100}{126} & = & 620,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(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：形状(0.97)、三方路(1.04)等を考慮。

◇地域格差：街路条件1.02×交通・接近条件1.03×環境条件1.20×行政的条件1.00＝1.26

イ 個別格差：二方路1.03×形状0.95＝0.98

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 定期借地権割合：敷地権の種類は地上権で、その残存期間に応じた定期借地権割合を35%と査定した。

カ 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
29,310,000	9,440,000	1.07	41,460,000

ウ 個別格差：階層補正(11階)1.07×位置補正(中間住戸)1.00×その他補正(なし)1.00=1.07

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内等))

A 令和7年6月 513,000円/㎡ (令和2年9月 建築、専有面積52.61㎡)

B 令和5年10月 610,000円/㎡ (平成27年5月 建築、専有面積37.40㎡)

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	513,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	475,000
B	610,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{98}$	444,000

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
475,000	1.07	111.10	56,470,000

ア 基準階の比準価格：いずれも一般定期借地権(地上権)の取引事例であるが、対象一棟内で取引されたAを採用し、Bを参考に留め、上記のとおり査定した。

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
4,159千円 (13.6%)	1,663千円	5.3%	30,436千円	0.8688	26,443千円 (86.4%)	30,600,000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	3,000	3,000	2,940	2,940
	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	3,072	3,072	3,012	3,012
	空室損失	307	307	301	301
	貸倒損失	92	92	90	90
	有効総収益	2,673	2,673	2,621	2,621
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	149	149	149	149
	修繕費	90	90	88	88
	公租公課・地代	508	508	508	508
	損害保険料	37	37	37	37
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	784	784	782	782
	資本的支出	680	176	176	176
	総費用合計	1,464	960	958	958
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		29.3	29.3	29.8	29.8
エ 有効純収益 アーイ		1,209	1,713	1,663	1,663
オ 複利現価率(割引率4.8%)		0.9542	0.9105	0.8688	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		1,154	1,560	1,445	

※ 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4.8%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) アーイ
①積算価格	41,460,000	0	41,460,000
②比準価格	56,470,000	0	56,470,000
③収益価格	——		30,600,000
④調整後の価格			49,380,000

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
49,380,000	1.0	0.8	0.98	0	38,710,000

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

地価公示価格（名古屋東－4）

所 在：名古屋市東区代官町2701番「代官町27－30」

価 格：762,000円/㎡

位 置：地下鉄桜通線「車道」駅の北西方道路距離約590mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：3,443㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側20.0m市道に接面、三方路

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：高層共同住宅、店舗、事務所ビルが見られる地域

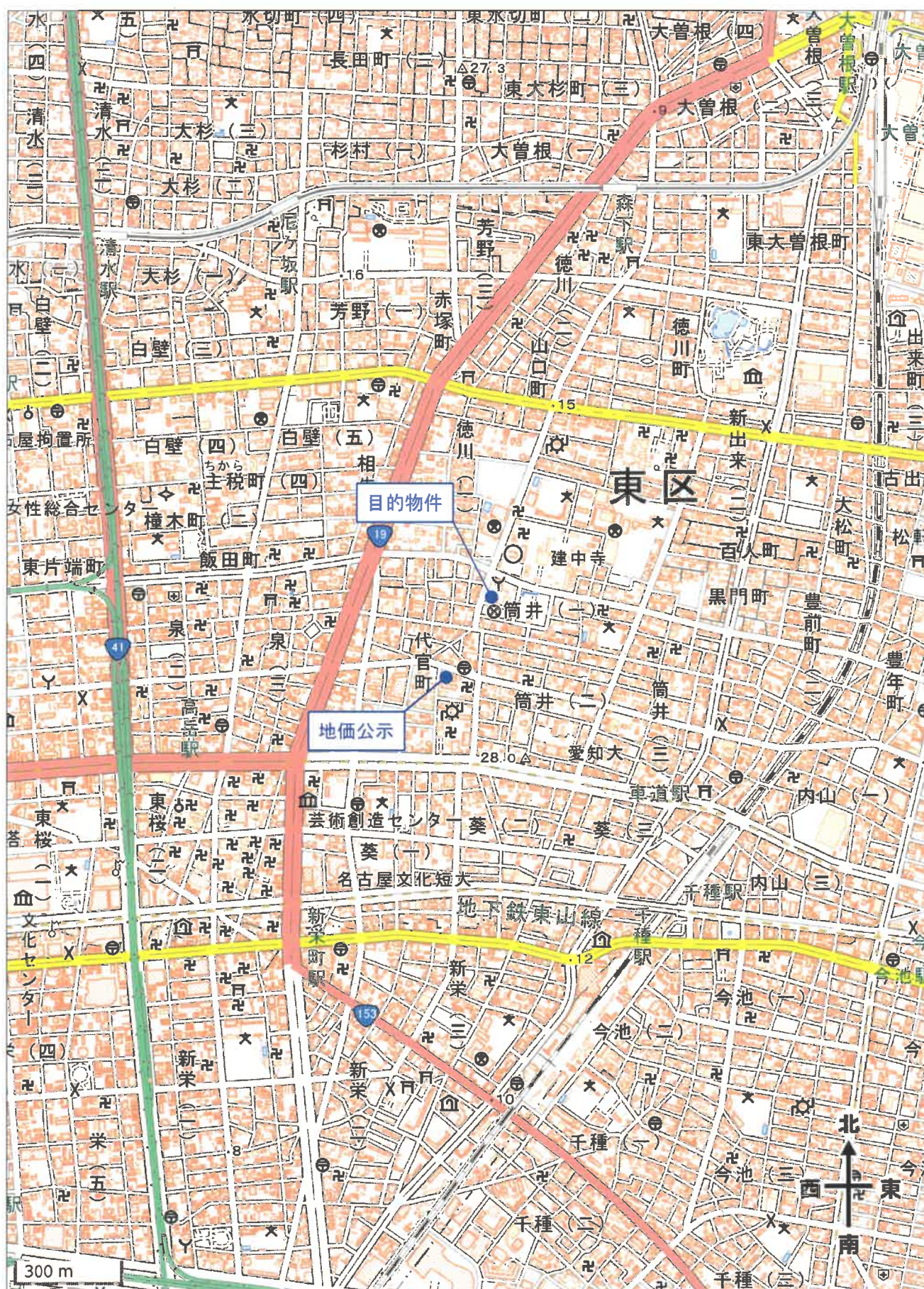
第7 附属資料

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

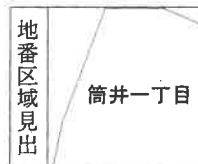
以 上

地理院地図

GSI Maps







請求部分	所在 名古屋市東区筒井一丁目				地番	804番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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56年9月13日			備付年月日(原図)			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。

令和7年3月4日
名古屋法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：平成27年5月22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9月2日 名古屋法務局

登記官

請求番号：6-1

地積測量図

地番 804-1, 804-2
804-3

土地の所在 名古屋市東区筒井一丁目

座標求積表

地番	(イ) 804-1				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離	
K-1	244.185	118.279	-1514.299490	26.672	
K-2	217.777	114.535	1425.568242	10.290	
K-3	217.826	124.825	2260.380402	12.920	
K-4	204.906	124.912	7592.177112	36.965	
YY2-1	205.059	161.877	7542.556153	38.255	
YY1-1	243.344	161.889	-10809.311712	43.478	
		合計	-3302.927293		
		面積	1651.468465		
		合計面積	1651.468465		

地番	(ロ) 804-2				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離	
YY1-1	243.344	161.889	-3553.065744	38.255	
YY2-1	205.059	161.877	7221.183690	35.022	
K-5	205.282	196.899	7619.530702	3.000	
K-6	207.406	196.986	312.146030	37.098	
K-15	244.499	186.404	-3132.521168	12.220	
K-16	244.280	186.186	-5356.083280	9.785	
K-12	243.058	176.478	-5864.191826	14.792	
		合計	-2843.001616		
		面積	1421.500880		
		合計面積	1421.500880		

地番	(ハ) 804-3				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離	
K-11	251.368	176.419	-2400.796866	8.306	
K-12	243.058	176.478	2373.942486	9.785	
K-16	244.280	186.186	2333.112800	7.090	
K-10	251.368	186.029	-2455.112256	9.610	
		合計	-148.843166		
		面積	74.4210780		
		合計面積	74.4210780		

恒久的地物の座標値

測地系	座標系	点名	X座標	Y座標	備 考
	任意	IN. 1	199.696	195.847	金属板 (雨水排水用)
		IN. 2	199.288	112.521	金属板 (雨水排水用)

凡 例

境界点の種類	境界線の種類
④ 金属板	境界線
⑤ コンクリート杭	境界線
⑦ プラスチック杭	境界線
⑧ 刻印	境界線
⑨ 金属板	境界線
⑩ 計	境界線

測量年月日	平成27年5月1日
座標系	任意座標系

作成者

(平成 27 年 5 月 14 日作成)

申請人

縮尺 1/1000

A 4 判に縮小

登記年月日：令和2年9月17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3月4日 名古屋法務局

登記号

請求番号：24-3

A 4 判に縮小

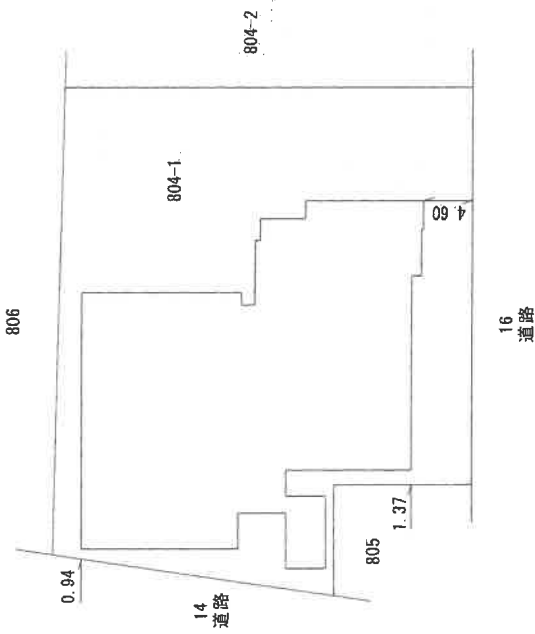
(1/3)

建物図面

家屋番号	
建物の所在	名古屋市東区筒井一丁目804番地1



一棟の建物



作製者	縮尺	申請人	縮尺
(令和 2 年 9 月 4 日 作製)			1 / 500

登記年月日：令和2年9月17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3月4日 名古屋法務局

登記官

請求番号：24-3
(2/3)

A 4 判に縮小

各 階 平 面 図

家屋番号

名古屋市東区筒井一丁目804番地1

建物の所在

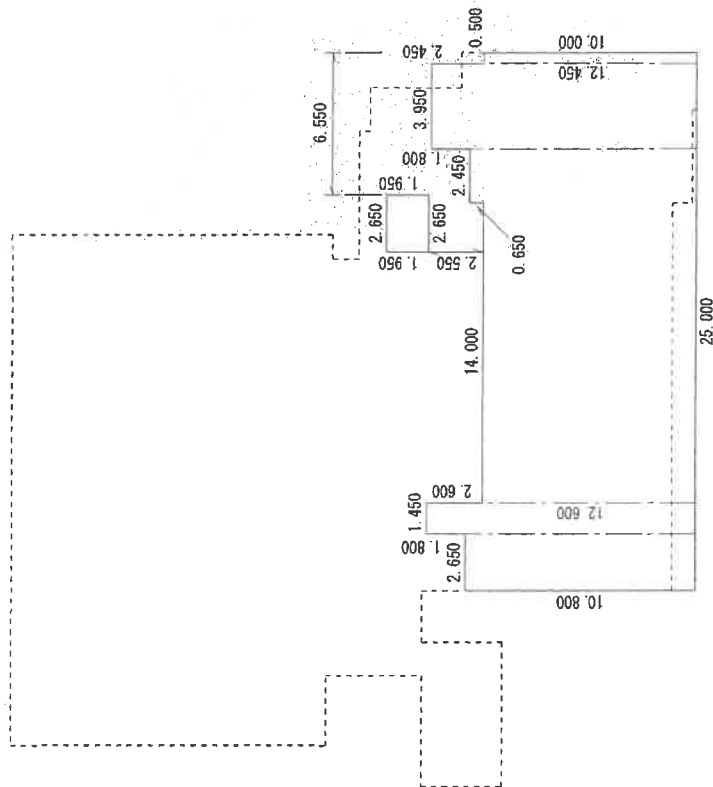
一様の建物
3階～13階（各階同型）

求 積 表

10.800 x	2.650 =	28.620000
12.600 x	1.450 =	18.270000
10.000 x	14.000 =	140.000000
10.650 x	2.450 =	26.092500
12.450 x	3.950 =	49.177500
10.000 x	0.500 =	5.000000
1.950 x	2.650 =	5.167500

計 272.327500

床面積 272.32 m²



作 製 者

(令和 2 年 9 月 4 日 作製)

縮尺

申 請 人

縮尺

1 / 250

登記年月日：令和2年9月17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3月4日 名古屋送務局

登記官

請求番号：24-3

(3/3)

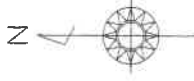
建物図面

各階平面図

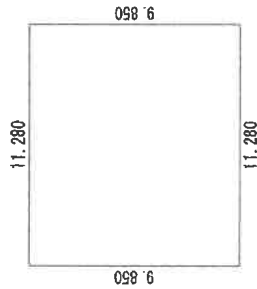
筒井一丁目
804-1-1103

名古屋市長区筒井一丁目804番地1

建物番号
建物名称



建物の存する部分 11階
建物の名称 1103

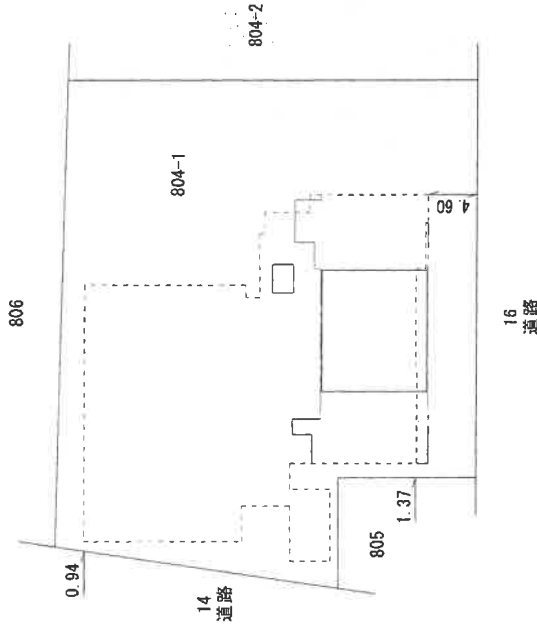


求積表

$$9.850 \times 11.280 = 111.108000$$

$$\text{計 } 111.108000$$

$$\text{床面積 } 111.10 \text{ m}^2$$



作製者

(令和2年9月4日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

