

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区金城一丁目 712番地

建物の名称 エスリード名城公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金城一丁目 712番の203

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 23.13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 名古屋市北区金城一丁目712番

地 目 宅地

地 積 503.82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 1.44928分の2566



物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	パナソニックホームズ不動産株式会社
期 限	令和8年2月28日まで
賃 料	月額5万5890円
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	譲渡転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



令和 7 年(ケ)第 312 号

令和 7 年 12 月 1 日受理

令和 8 年 1 月 7 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 名古屋市北区金城一丁目 712番地

建物の名称 エスリード名城公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金城一丁目 712番の203

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 23.13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 名古屋市北区金城一丁目712番

地 目 宅地

地 積 503.82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 144928分の2566

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市北区金城一丁目7番23号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) 上記その他の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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 5,000円 修繕積立金 月額 1,700円	令和7年12月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 26,800円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■パナソニックホームズ不動産株式会社	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) ■文書(■賃貸借契約書, 契約更新覚書)	■陳述(■B(占有者)) ■文書(■賃貸借契約書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年 3月 31日	令和 5年 5月 29日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 3月 31日	令和 5年 5月 19日
	期間	令和 3年 3月 31日から ■令和 6年 2月 29日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 5年 5月 29日から ■令和 7年 5月 28日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 3月 1日から ■令和 8年 2月 28日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 7年 5月 29日から ■令和 9年 5月 28日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者(A) <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他(パナソニックホームズ不動産)
当事者	借主	■占有者(パナソニックホームズ不動産) <input type="checkbox"/> その他()	■占有者(B) <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金5万5890円 (毎月25日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月金6万3500円 (毎月27日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない [■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある [金6万3500円(全額償却)	
特約等	■譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費:月額5000円	共益費:月額5000円	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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12月8日現在）
管理費 20,000円（令和7年9月分～令和7年12月分）
修繕積立金 6,800円（令和7年9月分～令和7年12月分）
（総額） 26,800円
- 2 駐車場あり（月額13,000円～17,000円。申し込めば使用できる。）
- 3 ペット飼育可（ただし、エスリード名城公園ペット飼育細則による。）
- 4 大規模修繕工事の実施時期は未定
- 5 規約共用部分あり（管理事務室，ゴミ置場）

(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
<p>■ B (物件1建物居住者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、令和5年5月から、パナソニックホームズ不動産株式会社より物件1建物を賃借(転借)し、同建物に居住しています。契約内容の詳細については、契約書の写しを提示しますので、そちらを参照してください。</p> <p>2 物件1建物に居住を開始した当初から、同建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>3 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、大雨の際でもエスリード名城公園(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。</p>
<p>■ パナソニックホームズ不動産株式会社中部営業所担当者 (物件1建物賃借人(転貸人))</p>	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>当社は、Aから物件1建物を賃借し、Bへ転貸しています。賃貸借契約及び転貸借契約の内容は、3枚目に記載のとおりです。</p> <p>なお、契約内容の詳細については、契約書の写しを提出しますので、そちらを参照してください。</p>
<p>■ エスリード建物管理株式会社担当者 (管理会社)</p>	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに物件1建物を含む一棟の建物(エスリード名城公園)の管理状況等については、2及び4枚目に記載のとおりです。</p>

(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

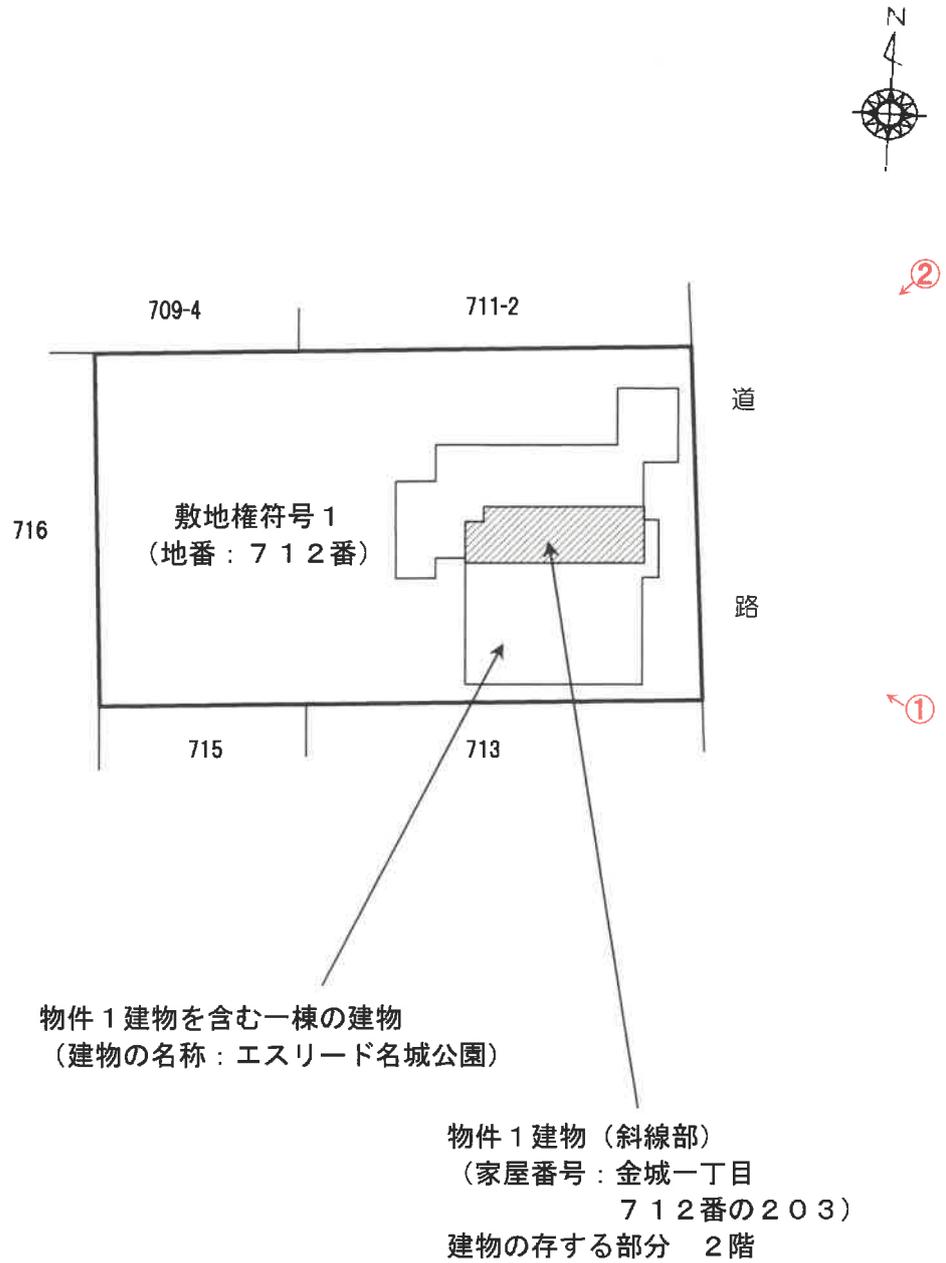
- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（エスリード名城公園）の敷地及び駐車場等として使用されており、東側で道路に接している。
- 3 物件1建物には、経年相応の劣化が認められる。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物（エスリード名城公園）は、規約設定された共用部分として、ゴミ置場（家屋番号：金城一丁目 712番の101）が登記されている。
- 5 Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(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12月 2日 (火) 13:00-13:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年12月 3日 (水)	当庁執行官室	北九州市役所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12月 4日 (木) 15:20-15:40	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12月 5日 (金)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付(回答なし)
7年12月 5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12月 5日 (金)	当庁執行官室	パナソニックホームズ不動産株式会社あて占有状況等に関する照会文書作成送付
7年12月 8日 (月) 19:30-19:40	(携帯電話)	(Bより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年12月10日 (水)	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(該当なし)
7年12月25日 (木) 15:50-16:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), B立会, Bより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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）



※ 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
(エスリード名城公園)

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
(エスリード名城公園)

3 物件1建物内部の状況（洋室）



4 物件1建物内部の状況（浴室）



令和7年(ケ)第312号
令和7年12月4日受理
令和7年12月25日現地調査
令和8年1月16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 9,090,000 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 名古屋市北区金城一丁目712番地 建物の名称 エスリード名城公園 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 金城一丁目 712番の203 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 23.13㎡ (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 名古屋市北区金城一丁目712番 地目 宅地 地積 503.82㎡ (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 144928分の2566		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	地下鉄名城線「名城公園」駅の北方 道路距離約450m (附属資料 No.1「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、低層店舗、一般住宅、店舗兼事務所ビル等が見られる商業地域	
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% 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)、第1種特別工業地区、大規模集客施設制限地区、宅地造成等工事規制区域、緑化地域、名古屋城眺望景観保全エリア
画地条件	地積 形状 間口・奥行	503.82㎡ 長方形 間口 約17.2m 奥行 約29.5m
接面道路の状況	東側現況幅員約30m舗装市道(大津町線第1号)に概ね等高に接面。 上記道路は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30年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前は工場、事務所等の敷地であり、令和3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が、従前は工場等であり、本件土地について土壌汚染の可能性は否定できない。	
特記事項	○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月の東海豪雨、平成20年8月末豪雨の浸水地域である。 ○名古屋市備付けの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、東側道路を介して店舗、西側老人ホーム、南側一般住宅等、北側マンション等である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスリード名城公園	
建物の用途	居宅 (総戸数 56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3年1月29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陸屋根15階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼外
	その他	—
設備等	エレベーター	有
	駐車場	有(申し込めば使用できる) 有料(13,000~17,000円/月)
	集会室	無
	その他	—
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有 名称(エスリード名城公園管理組合)
	管理方式	法人格 無 全委託管理
	管理会社 管理形態	エスリード建物管理株式会社 管理員有(3日/週)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	<p>○管理組合の積立金総額19,527,429円(令和7年10月31日現在)。</p> <p>○大規模修繕計画：実施時期未定。</p> <p>○負担決議された工事負担金：無。</p> <p>○耐震性能診断の受検：マンション回答書に記載なし。</p> <p>○ペット飼育：可(ただし、エスリード名城公園ペット飼育細則による)。</p> <p>○規約共用部分：ゴミ置場が規約設定共用部分として登記されている。</p>	

(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：東向き	
床面積	23.13㎡(登記面積)	
間取り	1K バルコニーあり(東側)	
仕様	天井	ビニールクロス外
	床	クッションフロア外
	内壁	ビニールクロス外
	設備	水道、都市ガス、下水道
	その他	—
保守管理の 状態	普通	
管理費等	管理費	5,000円(月額)
	修繕積立金	1,700円(月額)
	滞納額	なし <u>あり</u> (令和7年12月8日現在 26,800円) 管理費 20,000円 修繕積立金 6,800円 <hr/> 合計 26,800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	○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。 ○転借人が室内で犬を1匹飼っている。	

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
395,000	23.13	0.79	7,220,000

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	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
276,000	0.99	503.82	1.00	2,566 / 144,928	2,440,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋北5-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $279,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 276,000 \text{ 円/㎡}$
 (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：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：過去工場の敷地0.99

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
7,220,000	2,440,000	0.99	9,560,000

ウ 個別格差：

2階
階層補正

 1.00 ×

中間住戸
位置補正

 1.00 ×

内部の状態等
その他補正

 0.99 = 0.99

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(名古屋市中区及び西区内))

A	令和7年12月	791,000 円/㎡	(令和3年7月建築)	専有面積33㎡
B	令和7年12月	787,000 円/㎡	(令和2年8月建築)	専有面積27㎡

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	791,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{103}$	593,000
B	787,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	622,000

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
608,000	0.99	23.13	13,920,000

ア 基準階の比準価格： 両事例はいずれも取引時点が新しく、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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
861千円 (12%)	418千円	5.5%	7,372千円	0.8638	6,368千円 (88%)	7,230,000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	731	731	716	716
	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	731	731	716	716
	空室損失	73	73	72	72
	貸倒損失	22	22	21	21
	有効総収益	636	636	623	623
イ 総費用	維持管理費	60	60	60	60
	修繕費	22	22	21	21
	公租公課	76	76	76	76
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	19	19	19	19
	運営支出合計	186	186	185	185
	資本的支出	335	20	20	20
	総費用合計	521	206	205	205
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	29.2	29.2	29.7	29.7	
エ 有効純収益	ア-イ	115	430	418	418
オ 複利現価率 (割引率5%)		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	110	390	361	

※ 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。

対象物件はワンルームマンションであり収益価格の意義も認められるが、築後経過年数の短い建物であるため、比準価格を重視しつつ収益価格を考慮し、積算価格も勘案して、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	9,560,000	0	9,560,000
②比準価格	13,920,000	0	13,920,000
③収益価格	—		7,230,000
④調整後の価格	11,480,000		

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
11,480,000	1.00	0.80	0.99	—	9,090,000

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した。

第6 参考価格資料

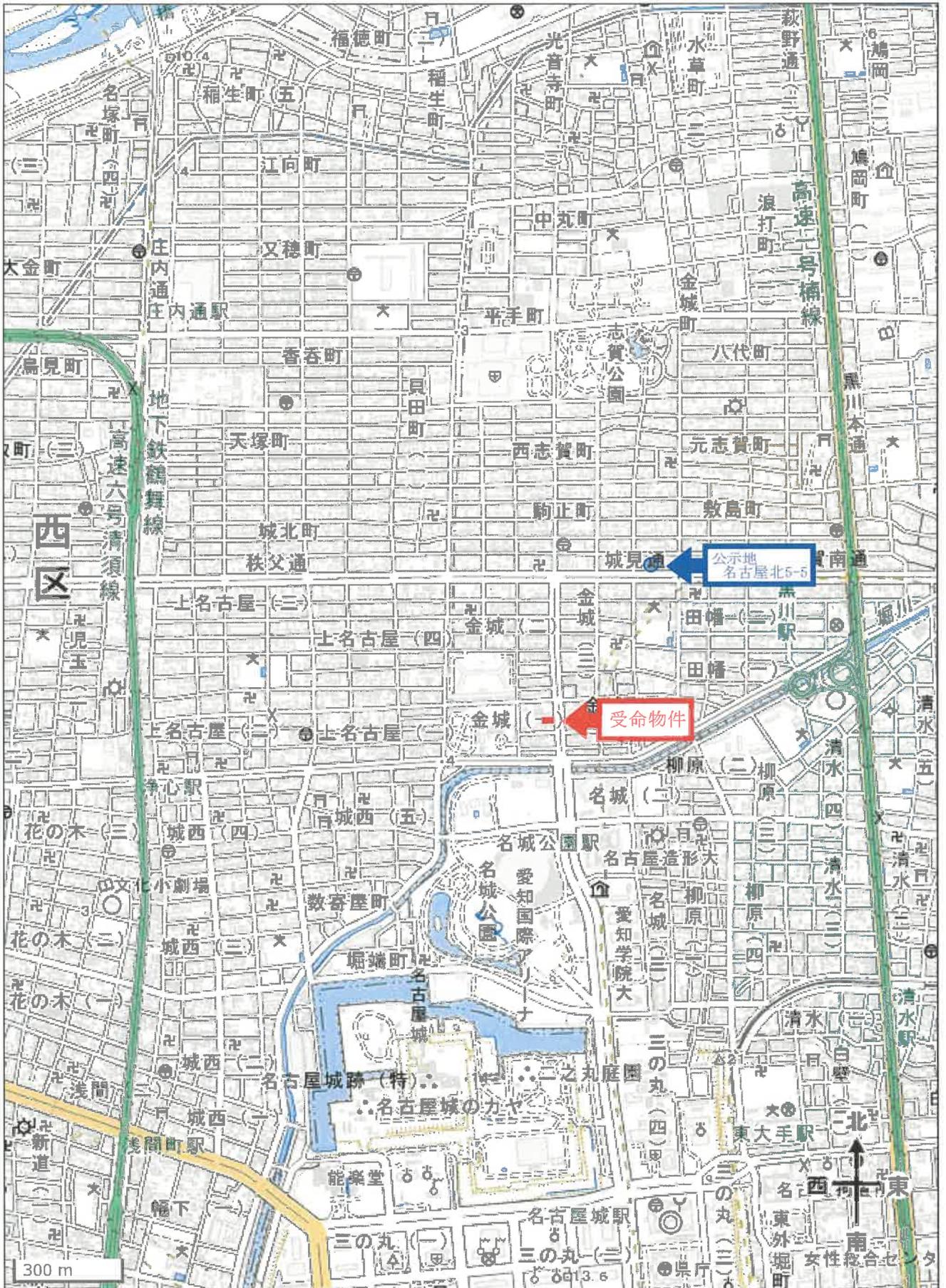
地価公示価格（名古屋北5-5）

所 在：名古屋市北区域見通2丁目16番外
価 格：279,000円/m²
位 置：地下鉄名城線「黒川」駅の西方 道路距離約300m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：924m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南32.7m市道
用途指定等：商業地域(建ぺい率80%，容積率 400%)、防火地域
地 域 の 概 要：店舗及び中高層共同住宅等が混在する商業地域

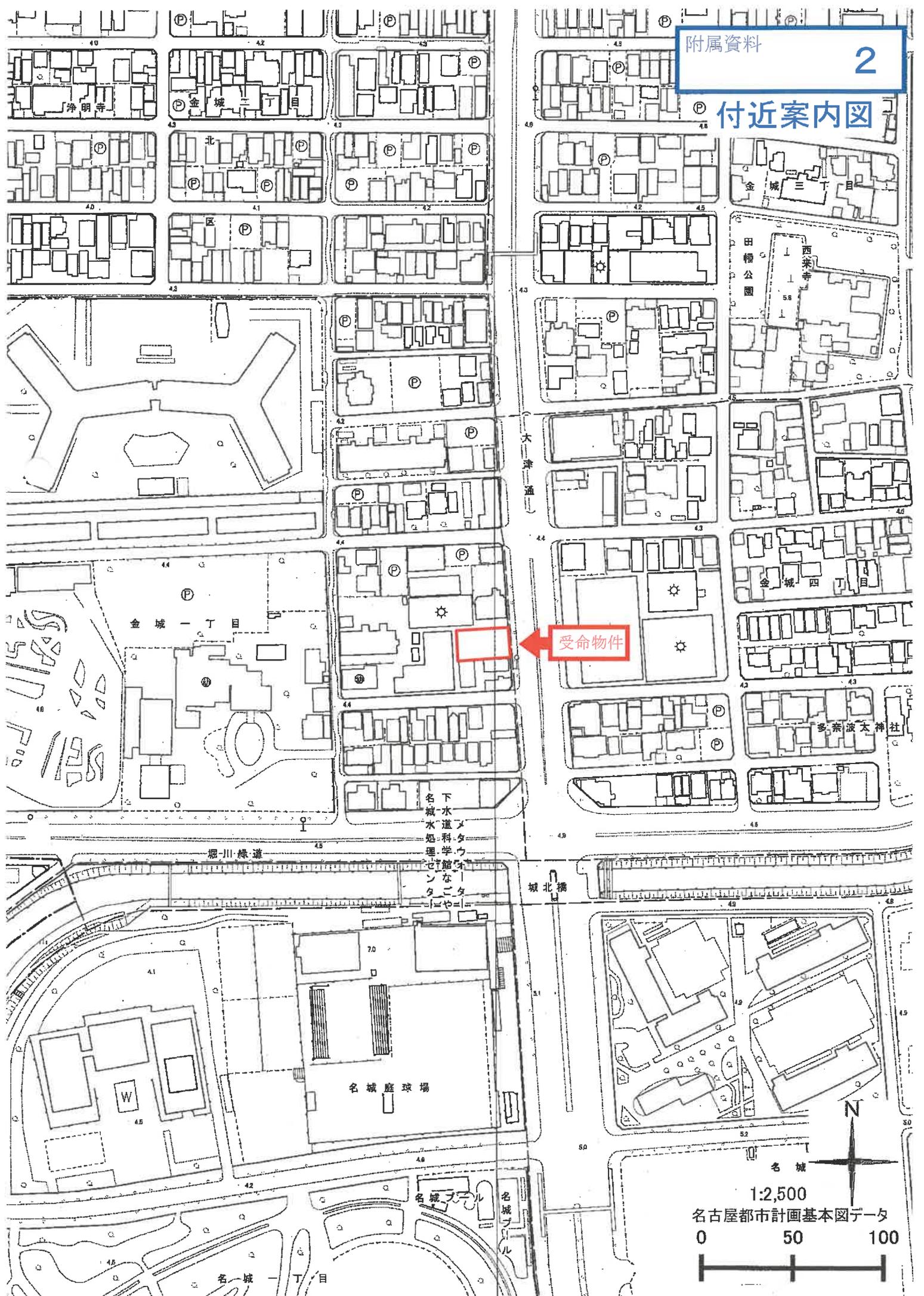
第7 附属資料

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

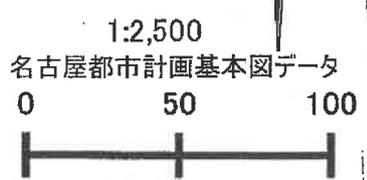
以 上



付近案内図



受命物件



1:2,500
名古屋都市計画基本図データ

公図写



地番区域見出
 金城一丁目
 金城四丁目
 A 金城一丁目

請求部	所在	名古屋市北区金城一丁目				地番	712番			
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55年10月12日			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (名古屋法務局管轄)

令和7年10月20日
 東京法務局品川出張所

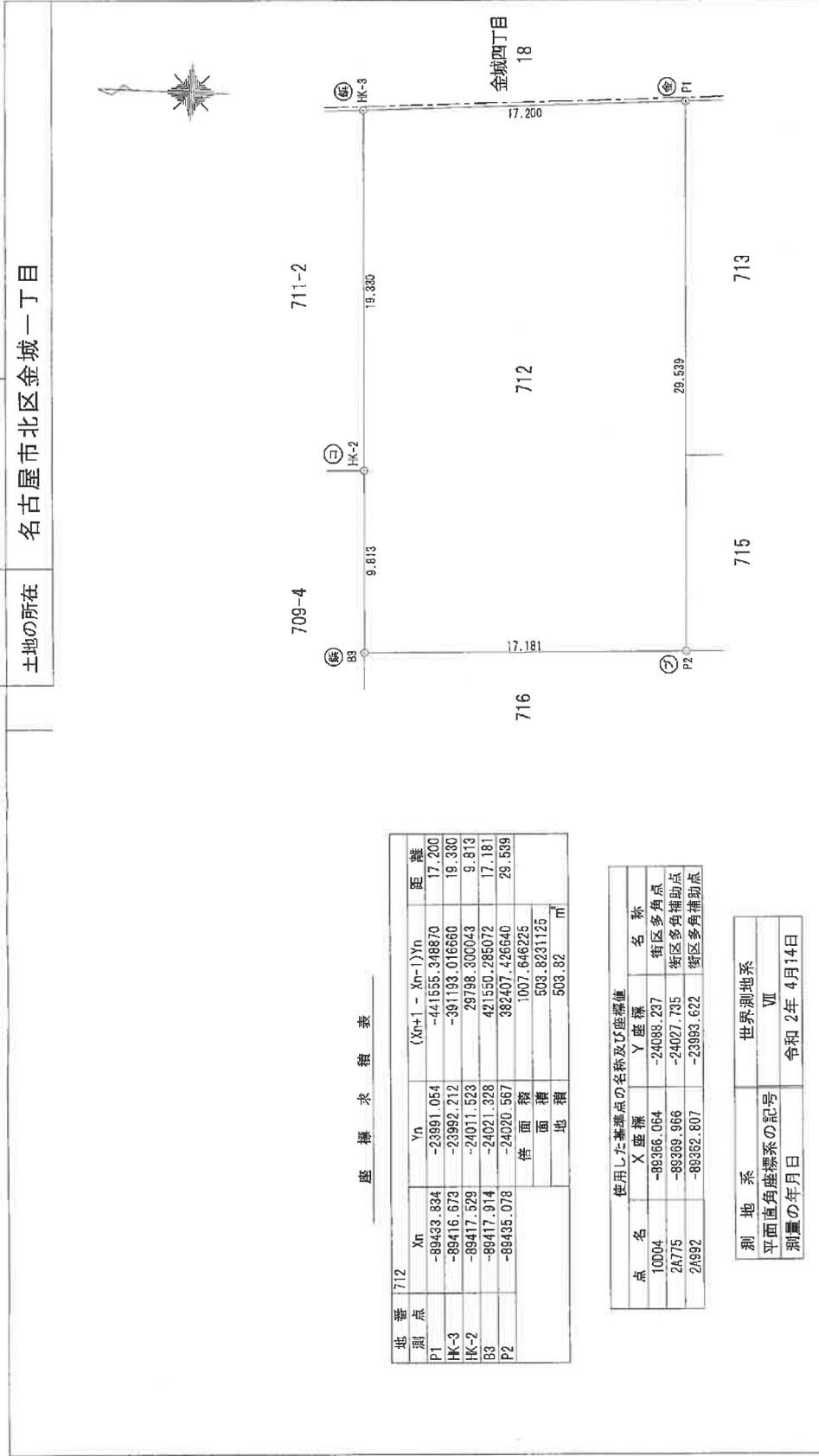
登記官

登記年月日：令和2年5月11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12月4日 名古屋法務局 登記官

土地積測量図

地番	712
土地の所在	名古屋市北区金城一丁目



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
712	P1	-89433.834	-23991.054	-441555.346670	17.200
	HK-3	-89416.573	-23992.212	-391193.016660	19.330
	HK-2	-89417.529	-24011.523	29798.300043	9.813
	B3	-89417.914	-24021.328	421550.285072	17.181
	P2	-89435.078	-24020.567	382407.426640	29.539
			併面積	1007.646225	
			面積	503.8231125	m
			地積	503.82	m

使用した基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	名称
10004	-89386.064	-24088.237	街区多角点
2A775	-89389.966	-24027.735	街区多角補助点
2A992	-89382.807	-23993.622	街区多角補助点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VII
測量の年月日	令和2年4月14日

附属資料

4

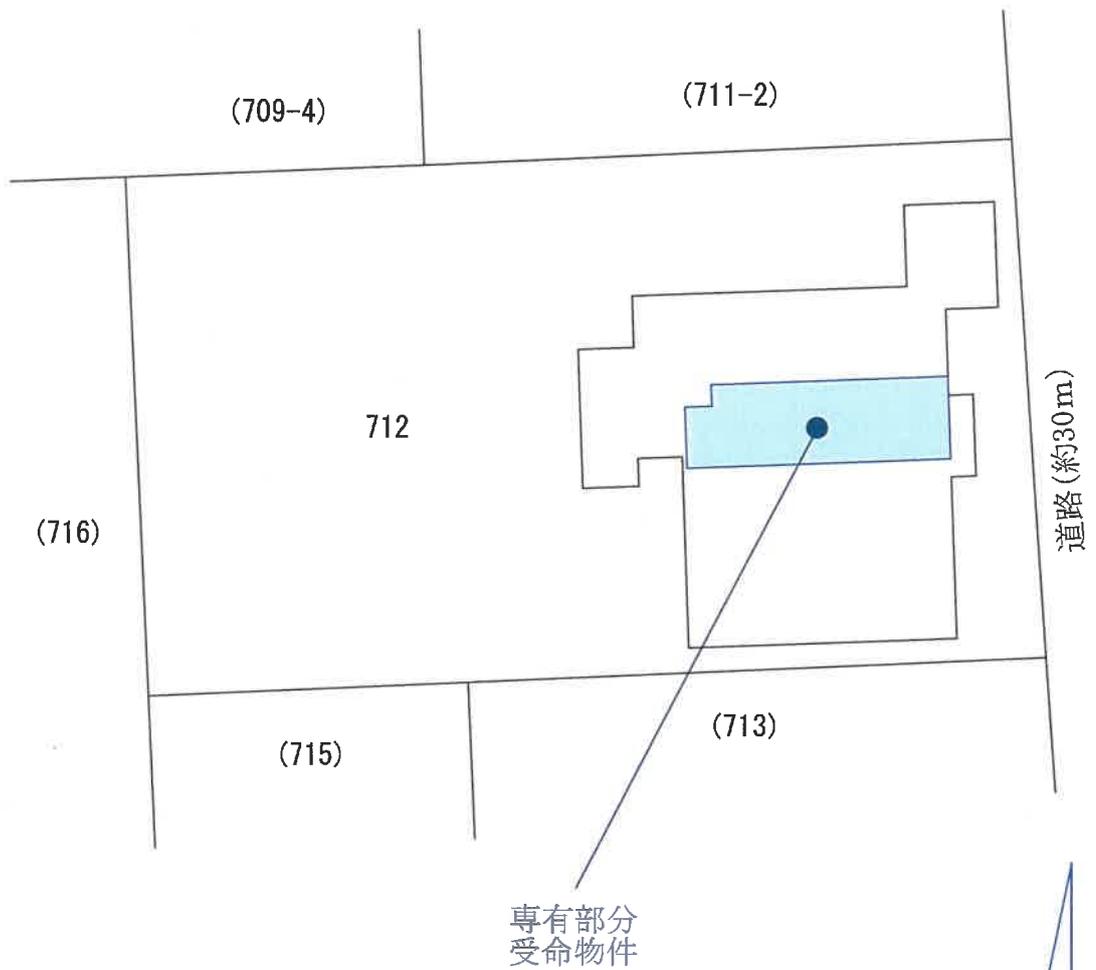
地積測量図写

凡例	コ	コンタリート板
	○	プラスチック板
	●	鉄金属標
	○	銅金属標
	○	銅キザ
	○	銅計
	○	銅尺

作成者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/
			(令和2年4月15日作成)

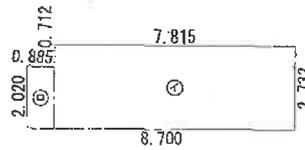
土地建物配置図(概略)

家屋番号：金城一丁目712番の203
土地の所在：名古屋市北区金城一丁目712番地
建物の存する部分 2階



各階平面図

各階平面図写



求積表

①	7.815×2.732	=	21.350580
②	0.885×2.020	=	1.787700
合計			23.138280
床面積			23.13 m ²

作製者

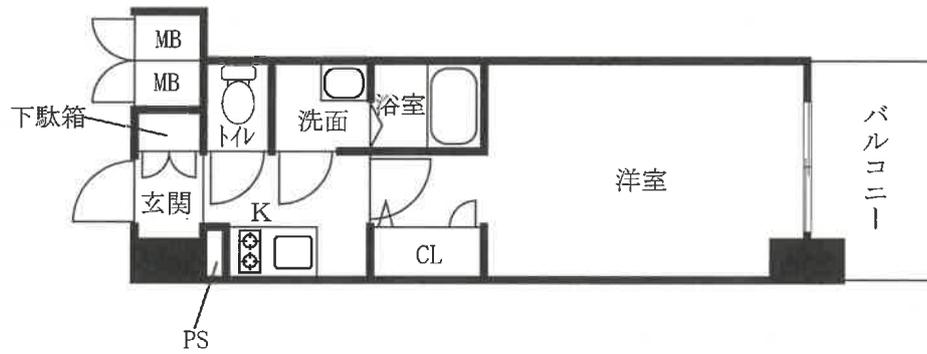
(令和 3 年 2 月 7 日作製)

縮尺

1 / 250

建物間取図(概略)

S=約1/100



現況写真

