

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 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 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 名古屋市天白区平針一丁目 601番地

建物の名称 平針西住宅式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平針一丁目 601番の163

建物の名称 2号棟416号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.55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 名古屋市天白区平針一丁目601番

地 目 宅地

地 積 10281.12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 211分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1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】

本件債務者が占有している。

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 名古屋市天白区平針一丁目 601番地

建物の名称 平針西住宅式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平針一丁目 601番の163

建物の名称 2号棟416号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.55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 名古屋市天白区平針一丁目601番

地 目 宅地

地 積 10281.12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 211分の1



令和 7 年(ケ)第 42 号

令和 7 年 3 月 10 日受理

令和 7 年 4 月 15 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 名古屋市天白区平針一丁目 601番地

建物の名称 平針西住宅式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平針一丁目 601番の163

建物の名称 2号棟416号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.55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 名古屋市天白区平針一丁目601番

地 目 宅地

地 積 10281.12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 211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 (株式会社M&M) 上記の者が本建物を事務所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 7,000円 修繕積立金 月額 10,000円	令和7年3月24日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 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	株式会社東海トラスト	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場あり (月額5,000円。すぐには使用できない (抽選)) <input checked="" type="checkbox"/> ペット飼育可 (ただし、他の居住者に対し迷惑や危害を及ぼす放任飼育は禁止) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月から大規模修繕工事实施中 (令和7年9月ころまで) <input checked="" type="checkbox"/> 規約共用部分あり (管理棟 (管理事務所, 集会所など))	
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 <input type="checkbox"/> 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)	<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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社M&M (債務者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B(株式会社M&M(占有者, 債務者)代表者) <input checked="" type="checkbox"/> A(建物所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年11月 1日
最初の契約日	令和 3年11月 1日
契約等期間	令和 3年11月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(株式会社M&M) <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者, 株式会社M & M (債務者) 取締役)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は物件1建物に居住していません。同建物は、株式会社M&M (債務者) が事務所として使用しています。</p> <p>2 立入調査時には株式会社M&Mの代表者B (Aの子) を立ち合わせます。</p>
<p>■ B (株式会社M&M (債務者) 代表者代表取締役)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 物件1建物は、私の母Aが平成25年に取得した建物で、平成27年まで住居として使用されてきました。その後しばらくの間、同建物は使用されていませんでしたが、私が令和3年に株式会社M&M (債務者) を設立したことを契機に、同社が事務所兼従業員の休憩所として同建物を使用するようになりました。同社とAとの間で賃料の授受はありません。</p> <p>2 平成25年 (物件1建物の取得時) に浴室の交換及び居室の壁の塗り直しをしました。また、株式会社M&Mが令和3年に事務所等として使用を開始する際、トイレ及びキッチンシンクを交換し、L (リビング) に間仕切りを設置しました。さらに、DK (ダイニングキッチン) 南側壁面の一部を撤去し、玄関からL (リビング) を経由することなく和室 (1) 及び和室 (2) へ出入りできるようリフォームしました (写真6)。</p> <p>これらのリフォームに要した費用は総額で70万円くらいです。知り合いの業者に施工してもらいました。</p> <p>3 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>4 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、大雨の際でも平針西住宅の周囲の道路が冠水したことはありません。</p>
<p>■ 株式会社東海トラスト担当者 (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平針西住宅2号棟 (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。</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

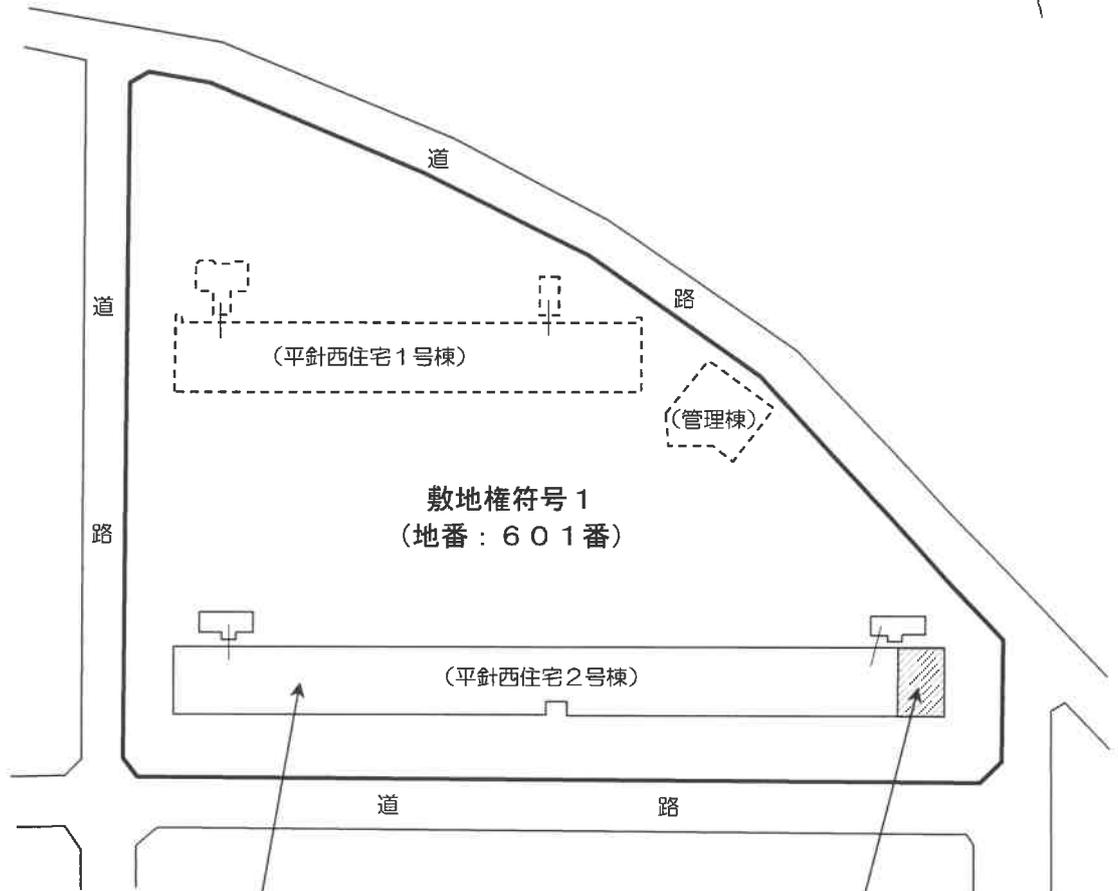
- 1 物件1建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地の現況等について
敷地権符号1土地は、平針西住宅2号棟（物件1建物を含む一棟の建物。登記記録上の建物の名称は平針西住宅式号棟である。）のほか同1号棟及び下記4記載の建物（管理棟）の敷地並びに駐車場等として使用されており、北東側、南側、西側及び東側で道路に接している。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 室内の一部がリフォームされている（Bの陳述2参照）。
 - (2) 和室（1）の東側壁面に約2メートル、天井に約0.5メートルのクラックが生じている（写真7及び8）。
 - (3) 新築から50年以上経過した老朽化した建物であることから、建物の躯体等に劣化及び損傷が生じている可能性がある。
- 4 その他
物件1土地北東部の建物（家屋番号：601番の212）は、平針西住宅の事務所及び集会所等として使用されている管理棟（登記記録上の種類は集会所・管理室・機械室）である。同建物につき規約共用部分の登記はされていない。平針西住宅1号棟及び同2号棟の区分所有者とみられる者らが同建物を共有している。

(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 3月11日 (火) 9:00-9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 3月11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, 名古屋市金山市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 3月12日 (水) 16:40-17:00	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 3月13日 (木) 8:30-8:40	名古屋法務局名東出張所	平針西住宅に係る規約共用部分の有無を調査
7年 3月14日 (金) 13:30-13:40	(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 3月17日 (月)	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 4月 3日 (木) 10:00-10:50	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
7年 4月 4日 (金) 9:45-9:50	(携帯電話)	(管理会社へ架電) 担当者より物件1建物の管理状況等につき聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

土地建物位置関係図（概略）



物件1建物を含む一棟の建物
(建物の名称: 平針西住宅2号棟)

物件1建物(斜線部)
(家屋番号: 平針一丁目 601番の163)
(建物の名称: 2号棟416号)
建物の存する部分 4階

建物間取図（概略）



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（平針西住宅2号棟）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）



（平針西住宅1号棟）

物件1建物を含む一棟の建物
（平針西住宅2号棟）

3 物件1建物内部の状況（L（リビング）北部）



4 物件1建物内部の状況（和室（2））



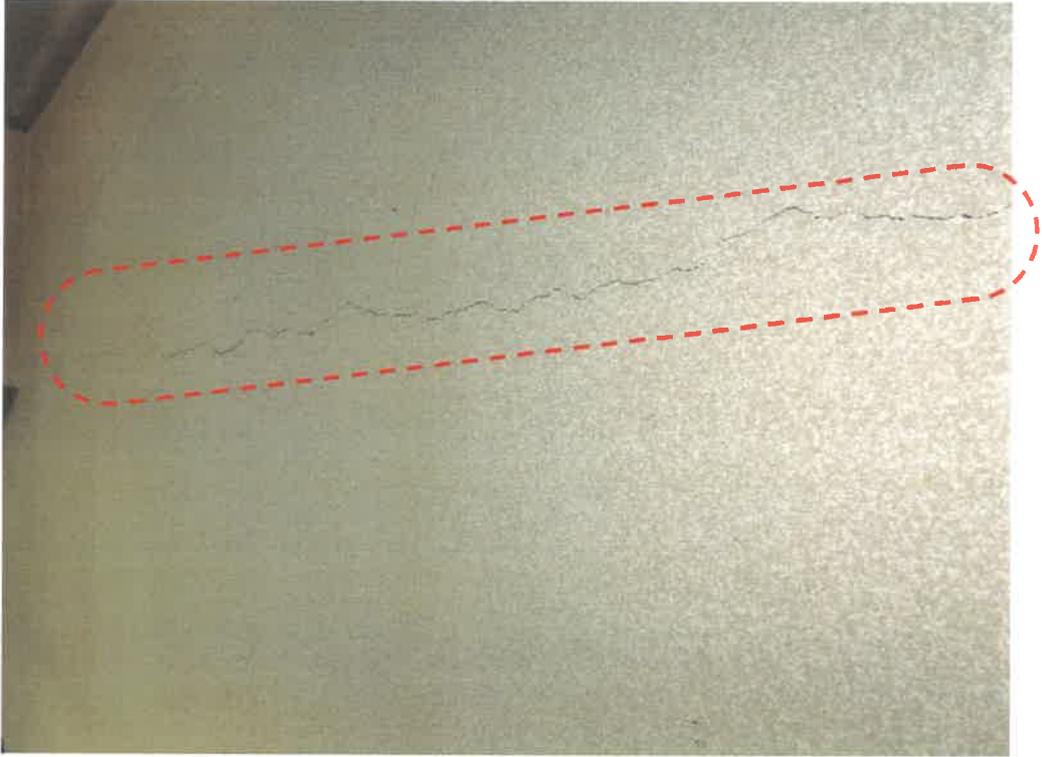
5 物件1建物内部の状況（キッチンシンク）



6 物件1建物内部の状況（DK（ダイニングキッチン）南側壁面）



7 物件1建物内部の状況（和室（1）東側壁面のクラック）



8 物件1建物内部の状況（和室（1）天井のクラック）



令和 7年 (ケ) 第 4 2 号
令和 7年 3月 14日 受 理
令和 7年 4月 3日 現 地 調 査
令和 7年 4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

中 島 豊 司

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 4 , 2 0 0 , 0 0 0 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>名古屋市天白区平針一丁目 601番地 平針西住宅式号棟</p> <p>平針一丁目 601番の163 2号棟416号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 71.55 m²</p> <p>1 名古屋市天白区平針一丁目601番 宅地 10281.12 m²</p> <p>1 所有権 211分の1</p>	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	地下鉄鶴舞線「平針」駅の北西方 道路距離約700m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	二級河川「天白川」の南側背後に位置する、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。当該地域においては、昭和61年に土地区画整理法による換地処分がなされている。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、一部が河川保全区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	10,281.12㎡ ほぼ台形地 間口 約128m、 奥行 約80m
接面道路の状況	南側で幅員約8mの舗装市道に路面と概ね等高に接面する。 西側で幅員約7.3mの舗装市道に路面と概ね等高ないし約1.2m高く接面する。 北東側及び東側で幅員約6.5mの舗装市道に路面と概ね等高に接面する。 当該四方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	共同住宅(平針西住宅1号棟、2号棟)、集会所等の敷地及び駐車場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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	名古屋市公表資料にて確認したところ、対象土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 対象土地の利用状況について、過去の都市計画基本図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和30年代の頃から同40年代の中頃までは農地等であった模様である。その後、昭和48年に目的物件を含む一棟の建物が建築された。	
特記事項	<p>※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>※2 対象土地の建ぺい率は、角地等により70%に緩和される。</p> <p>※3 名古屋市備付けの洪水ハザードマップによると、対象土地の一部は浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。</p> <p>※4 名古屋市備付けの内水氾濫ハザードマップによると、対象土地は浸水想定区域(0.3m未満)に該当する。</p> <p>※5 名古屋市浸水実績図によると、対象土地は「東海豪雨(平成12年9月)」の浸水区域に該当する。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	平針西住宅式号棟	
建物の用途	居住用マンション (戸数(1号棟、2号棟) 211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48年11月22日 新築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル
	その他	—
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり(敷地内) すぐには使用できない(抽選)。 駐車場使用料は、月額5,000円。
	集会室	あり
	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	あり(名称:平針西住宅管理組合) 法人格…なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社東海トラスト
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり(3日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	<p>※1 修繕積立金(令和7年1月末日現在)660,714,451円</p> <p>※2 負担決議された工事負担金の有無…なし</p> <p>※3 大規模修繕計画の有無…調査時点において実施中(令和7年9月頃まで)</p> <p>※4 耐震性能診断の受検の有無…あり(実施時期は不明)</p> <p>※5 ペット飼育可(禁止事項、遵守事項あり)</p> <p>※6 一棟の建物は、新耐震基準(昭和56年制定)が適用される以前に建築された建物である。</p> <p>※7 規約共用部分として管理棟(家屋番号:601番の212、種類:集会所・管理室・機械室)がある。ただし、共用部分である旨の登記はない。</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	4階(2号棟416号室) 角部屋 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	71.55㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK 南側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	吹付け等 フローリング、タタミ等 クロス等 電気、水道、都市ガス、下水道 -
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	7,000円 (月額) 10,000円 (月額) なし (令和7年3月24日現在) -
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>※1 リフォーム工事が実施されている。(詳細については「現況調査報告書」参照)</p> <p>※2 和室(1)の天井、内壁にクラックが生じている。</p> <p>※3 築古建物であり、アスベスト含有建材等の使用には十分留意する必要がある。</p>	

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
320,000	71.55	0.03	690,000

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 = $\left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年}}{\text{残存耐用年数 } 0\text{年} + \text{経過年数 } 51\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%)$
= 0.03

(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	1.03	10,281.12	0.95	$\frac{1}{211}$	10,490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋天白-9

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $220,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 = 220,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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1.01

地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：四方路1.06×形状0.97=1.03

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て、減価率を5%と査定した。

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
690,000	10,490,000	1.00	11,180,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.00 × 位置補正 1.00 × その他補正(なし) 1.00 = 1.00

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))

A 令和6年2月 65,000円/㎡ (昭和48年11月建築、専有面積69.01㎡)

B 令和6年5月 81,000円/㎡ (昭和48年11月建築、専有面積71.55㎡)

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	65,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	68,000
B	81,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	79,000

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
74,000	1.00	71.55	5,290,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の規範性は同程度と判断されるため、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）

潜在的な収益力を把握するために、新規の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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
254千円 (6.5%)	400千円	8.5%	4,565千円	0.7938	3,624千円 (93.5%)	3,880,000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	840	840	823	823
共益費収入	36	36	36	36
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	876	876	859	859
空室損失	88	88	86	86
貸倒損失	26	26	26	26
有効総収益	762	762	747	747
イ 総費用				
維持管理費	84	84	84	84
修繕費	34	34	33	33
公租公課	65	65	65	65
損害保険料	23	23	23	23
その他費用	23	23	22	22
運営支出合計	229	229	227	227
資本的支出	984	120	120	120
総費用合計	1,213	349	347	347
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	30.1	30.1	30.4	30.4
エ 有効純収益	-451	413	400	400
オ 複利現価率 (割引率8%)	0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価	-418	354	318	

※ 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8.0%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及び収益性を反映した③は参考として、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	11,180,000	0	11,180,000
②比準価格	5,290,000	0	5,290,000
③収益価格	—		3,880,000
④調整後の価格	5,250,000		

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
5,250,000	1.00	0.80	1.00	—	4,200,000

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-9）
所 在：名古屋市天白区平針1丁目1102番
価 格：220,000円／㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「原」駅の北東方道路距離約610m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：258㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北東側幅員6.5m市道に接面
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：中規模住宅、マンション等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

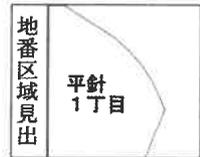
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上



図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500

イ 道 1210
ハ 1212-1



請求部	所在	名古屋市天白区平針一丁目			地番	601番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系又は記号	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10日			備付年月日(原図)	昭和61年8月10日		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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。

令和7年3月24日
名古屋法務局名東出張所
登記官

登記年月日：昭和48年11月28日

5233373

平針一丁目 601-163

家屋番号 天白町大字平針字神田497番の163

建物の所在 名古屋市中区天白町大字平針字神田497番地
原簿地名古屋市中区天白町大字平針字神田497番地番付番

名古屋市天白区平針一丁目 601 番地

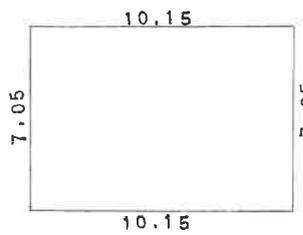
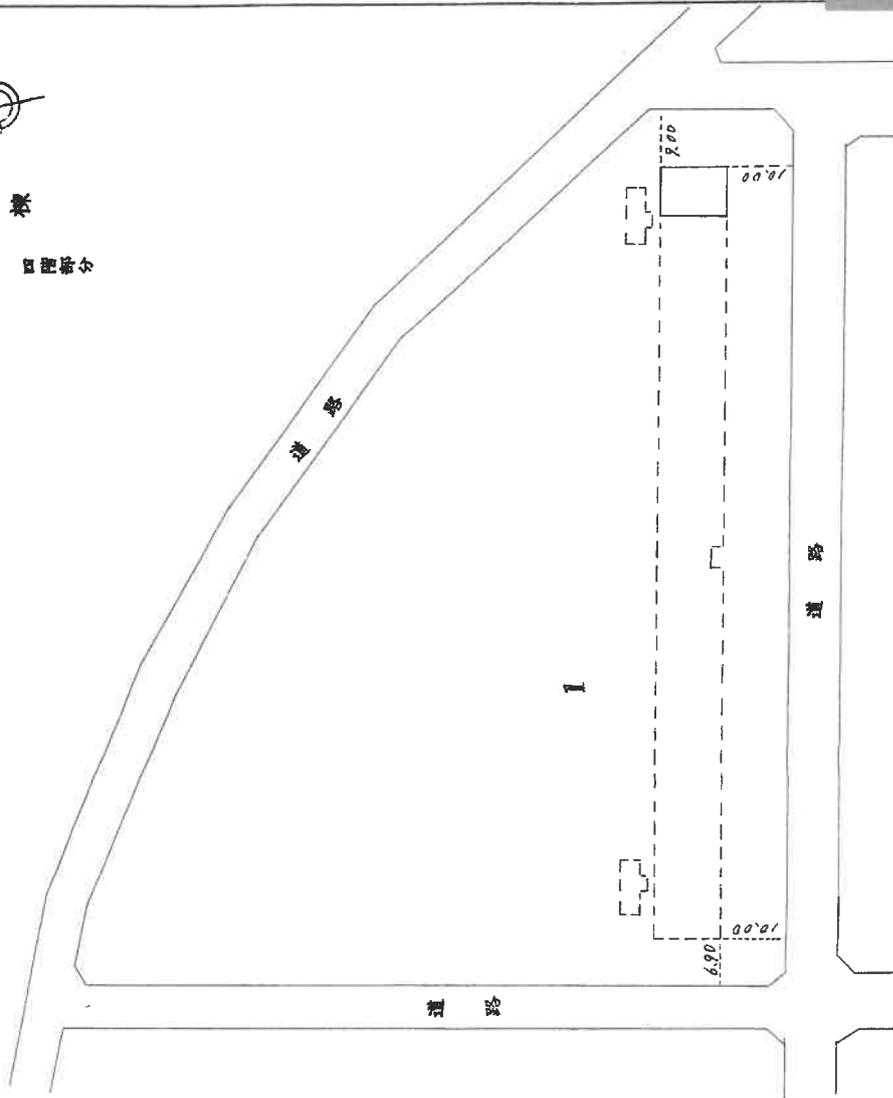
建築物階平面図

式号棟

専有 四階部分



製作年月日 省
昭和四八年建書局第八日 製作
申請人



面積計算表

$10.15 \times 7.05 = 71.5575$

縮尺 1/200 1/800 単位米

註. 04

縮尺 1/200 1/800

A 4 判に縮小

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1月22日 名古屋建築局名東出張所 登記官

A 4 判に縮小

製 年 月 日 者
昭和四十八年 陰曆 八月 作

申 請 人

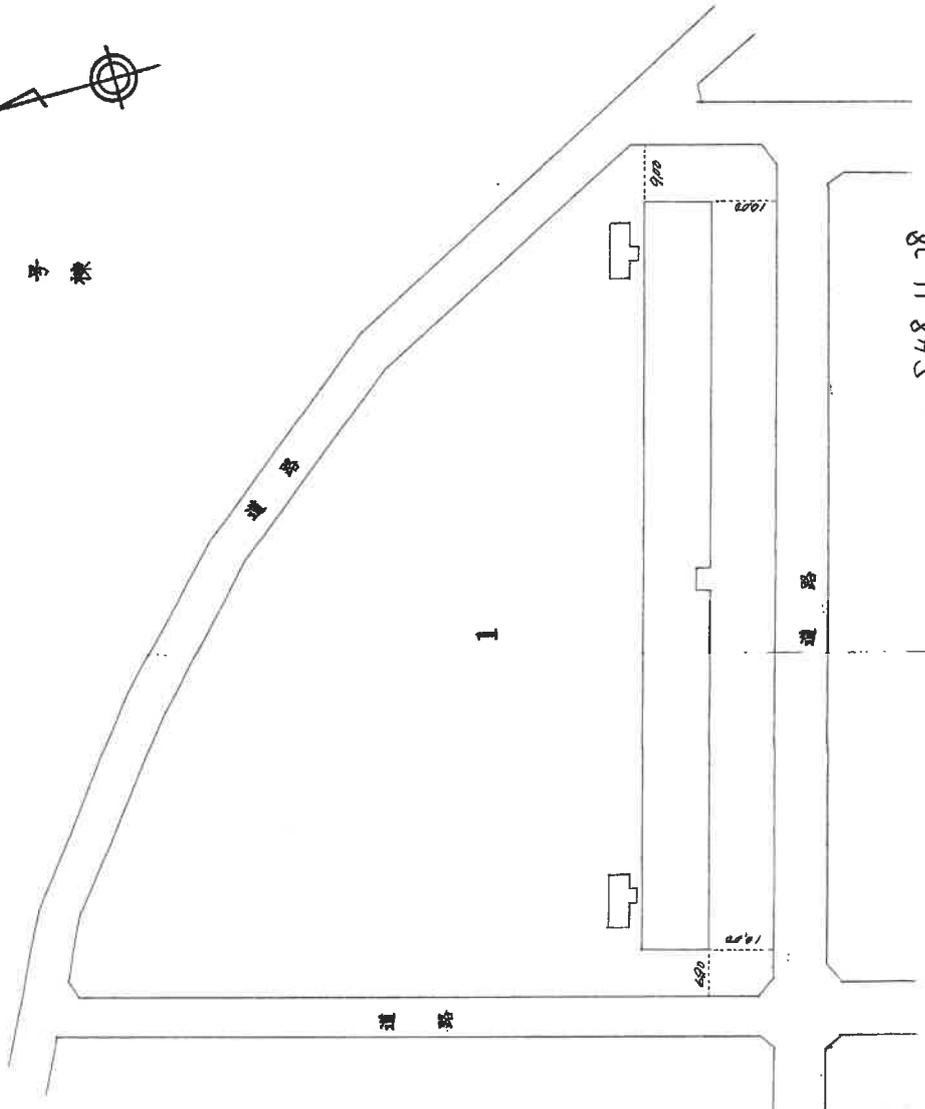
一棟の建物
建 物 図 面

式 号 棟



5433366
家 屋 番 号 601-101 ~ 601-211

建 物 の 所 在
名古屋市白区平針一丁目60番地
名古屋市白区平針一丁目60番地
名古屋市白区平針一丁目60番地



単 位米

548.11.28

注. 88

縮 尺 1/800

登記年月日：昭和48年11月28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1月22日 名古屋法務局名東出張所 登記簿

各階の平面図

家屋番号 601-101 ~ 601-211

名古屋市中区天白区平針一丁目60番地
 所在地 名古屋市天白区平針一丁目49番地
 所在地 名古屋市天白区平針一丁目49番地

製作者 年月日
 昭和四十八年拾月貳八日

申請人



面積計算表
 5.640 x 1.930 x 2 = 1161.8400
 8.10 x 3.60 = 29.1600
 8.50 x 3.00 x 2 = 51.0000
 2.30 x 1.00 x 2 = 4.6000
 計 1246.6000



面積計算表
 5.640 x 1.930 x 2 = 1161.8400
 8.10 x 3.60 = 29.1600
 8.50 x 3.00 x 2 = 51.0000
 2.30 x 1.00 x 2 = 4.6000
 2.00 x 1.00 x 1/2 x 2 = 2.0000
 計 1248.6000

548.11.28

単位.....米

註. 94

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年1月22日 名古屋法務局名東出張所

登記官

各階の建物平面図

家屋番号 601-101 ~ 601-211

建物の所在 名古屋市天白区平針一丁目601番地
名古屋市天白区平針一丁目601番地

昭和八年拾月貳八日



面積計算表

面積 $8.50 \times 3.00 \times 2 = 51.0000$

S48 11.28

単位.....米

巻.04

縮尺 1/500

登記年月日：昭和48年11月28日

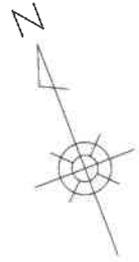
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月22日

名古屋法務局名東出張所

登記簿

建物間取図（概略）





NO. 1

目的物件を含む一棟の建物



NO. 2

目的物件を含む一棟の建物