

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 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 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 名古屋市天白区八事山 520番地

建物の名称 エスポア八事三号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八事山 520番の66

建物の名称 213

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 60.80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 名古屋市天白区八事山520番

地 目 宅地

地 積 2756.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市天白区八事山531番

地 目 宅地

地 積 114.63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 1万分の131



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の131



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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。

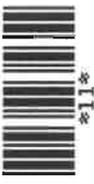
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

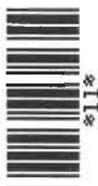
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市天白区八事山 520番地

建物の名称 エスポア八事三号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八事山 520番の66

建物の名称 213

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 60.80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 名古屋市天白区八事山520番

地 目 宅地

地 積 2756.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市天白区八事山531番

地 目 宅地

地 積 114.63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 1万分の131



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の131



令和 7 年(ケ)第 263 号

令和 7 年 10 月 22 日受理

令和 7 年 11 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区八事山 520番地

建物の名称 エスポア八事三号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八事山 520番の66

建物の名称 213

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 60.80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 名古屋市天白区八事山520番

地 目 宅地

地 積 2756.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市天白区八事山531番

地 目 宅地

地 積 114.63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 1万分の131

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の131

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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 5,300円 修繕積立金 月額 12,000円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 82,326円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	日本ハウズイング(株)名古屋支店 電話 ()	
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1,2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1,2) <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1,2) <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

その他の事項

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額5,300円）	15,900円（令和7年9月分～令和7年11月分）
修繕積立金（月額12,000円）	36,000円（令和7年9月分～令和7年11月分）
ルーフガーデン使用料（月額300円）	900円（令和7年9月分～令和7年11月分）
屋外駐車場使用料（月額8,800円）	24,312円（令和7年9月分～令和7年11月分）
水道使用料	2,750円（令和7年9月分～令和7年11月分）
下水道使用料	2,464円（令和7年9月分～令和7年11月分）
総額	82,326円

- 駐車場設備 ■有（月額使用料屋根あり：11,000円, 屋根なし：8,800円）
※順番待ちのため, すぐには使用できない。

- ペット飼育 ■不可

- 管理組合の法人格の有無 ■無

- その他管理方式等については, 評価人作成の評価書を参照

以上

(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
■ 債務者兼所有者	物件1建物（以下、「本件建物」という。）は、現在、私が使用しています。 本件建物でペットは飼育していません。 本件建物でたばこは吸っていません。 LDKのエアコンは故障しています。 別棟の1号館には管理室と集会室があります。 この付近は、酷い雨が降っても冠水はしません。

(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 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、南側を道路に面している。
同敷地権土地には、同1棟の建物（エスポア八事3号館）が建つほか、別棟（同1号館、2号館）、平面駐車場等が設けられている。
なお、同1棟の建物の北側一帯は墓地（名古屋市立八事霊園）となっている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、昭和60年6月新築の地上5階建ての物件で、本件建物は、同1棟の建物2階の西端に位置する。
前記別棟（1号館）1階には、管理室・集会室・自転車置場等が設けられているが、同1棟の建物には、エントランスやオートロック等の設備は特にない。
- 3 本件建物のLDKには、空き缶・カップ麺の空の容器・弁当の空箱等、玄関や廊下には宅配の水の入った段ボール等が所狭しと置かれている等していたほか、室内には埃や汚れが散見された。特に洗面室の床には髪の毛が多く落ちていたり、洗面台には汚れが目についた（添付の写真⑧参照）。
- 4 債務者兼所有者の陳述及び本件建物内の状況等から、本件建物は、現在、同人が、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 5 敷地権土地に関する法令上の制限及び土壌汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4枚目のとおりである。

以上

(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
R7年10月24日(金) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年10月24日(金) 17:15-17:30	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在のため, 事務連絡文書差し置き
R7年11月4日(火) 11:30-11:40	電話及びFAX	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会文書送付(11月14日回答到着)
R7年11月5日(水)	郵便	債務者兼所有者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付(回答なし)
R7年11月13日(木) 14:30-17:30	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟等の建物の立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者から聴取, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月13日</p> <p>(1) 目的物件の玄関ドアは施錠されており, 呼びかけても応答がなかったため, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠を指示した。その後玄関ドアの解錠はできたが, 更にドアガードがされていたため, 技術者がドアガードを外すための行為をしていたところ, 債務者兼所有者が出て来て, 玄関ドアを開けた。</p> <p>(2) 当職の物件所在地の立会時間: 午後2時30分~同3時30分, 同5時00分~同5時30分)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 夜間執行許可の提示をした。</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）

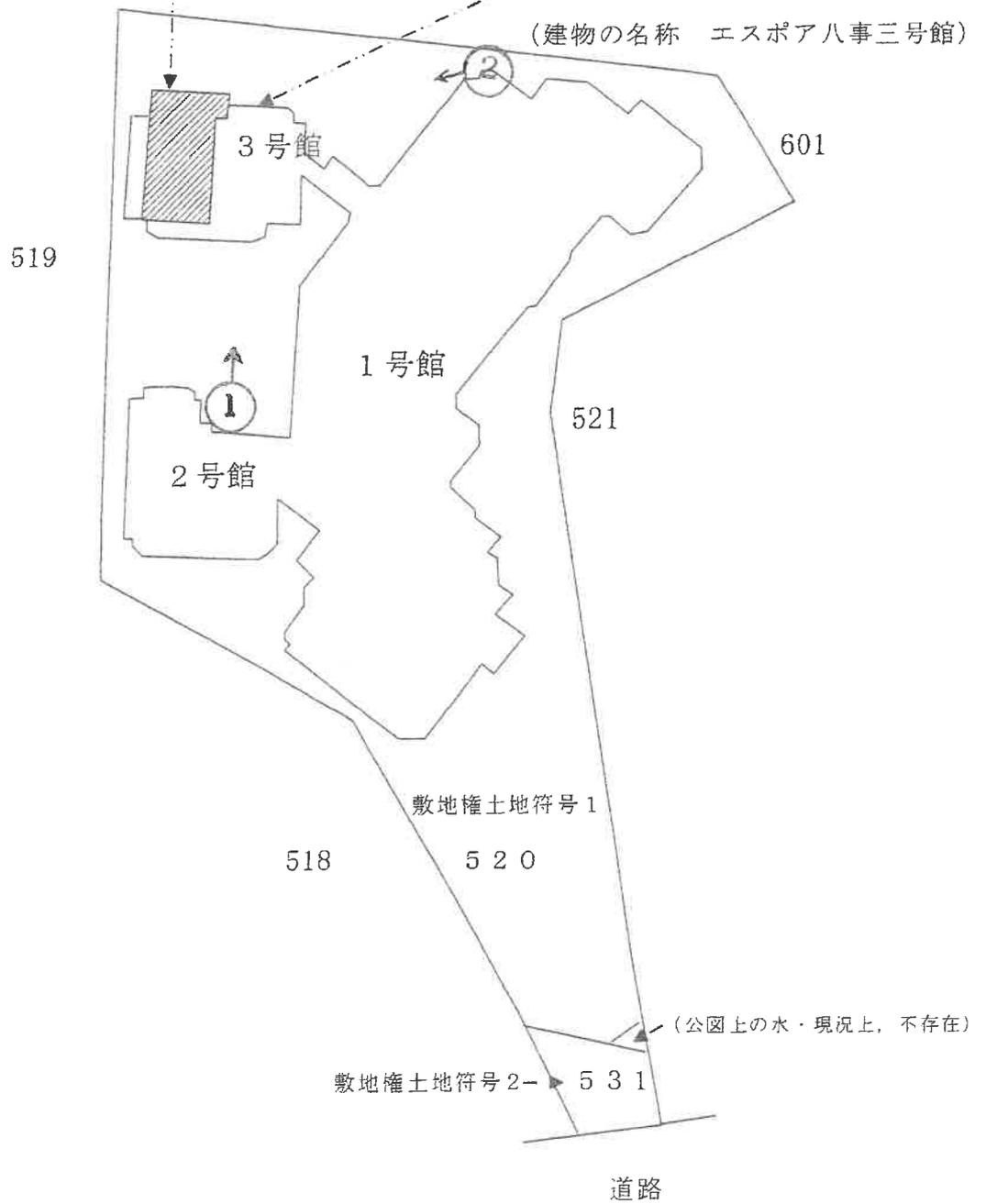


物件 1 建物（斜線部）

建物の存する部分 2 階

本件建物を含む 1 棟の建物

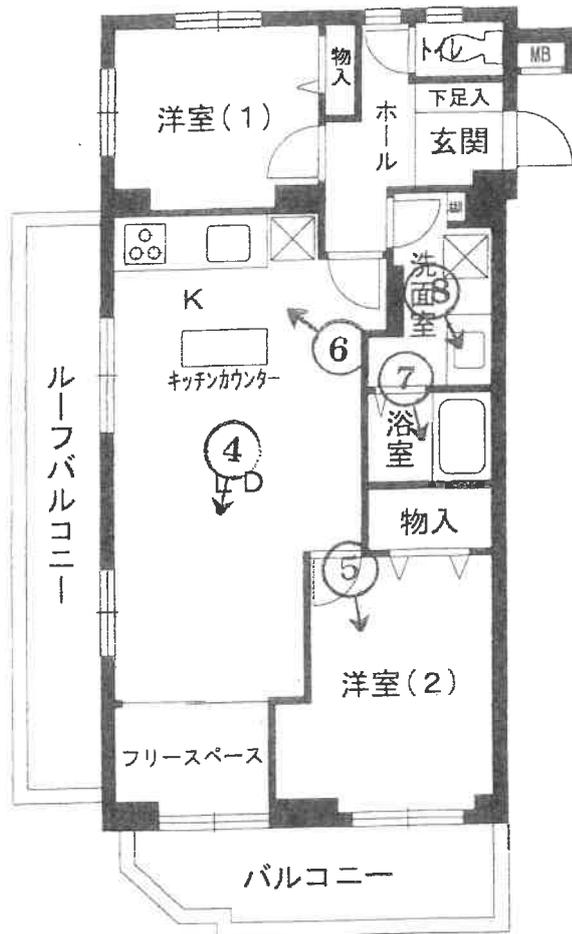
（建物の名称 エスポア八事三号館）



写真撮影方向を矢印で示す

○内写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地（南西より撮影）



②

同上

（東方より撮影）



③

敷地権土地上の状況

(南西より撮影)



④

リビング



(10枚目)

⑤

洋室（2）



⑥

キッチンの状況



(11枚目)

⑦

浴室



⑧

洗面台の状況



(12枚目)

令和 7年 (ケ) 第 263号
令和 7年 10月27日 受 理
令和 7年 11月13日 現 地 調 査
令和 7年 11月25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 1 0 , 1 4 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>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>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>名古屋市天白区八事山 520番地 エスポア八事三号館</p> <p>八事山 520番の66 213 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 60.80 m²</p> <p>1 名古屋市天白区八事山520番 宅地 2756.03 m²</p> <p>2 名古屋市天白区八事山531番 宅地 114.63 m²</p> <p>1 所有権 1万分の131</p> <p>2 所有権 1万分の131</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「塩釜口」駅の北西方 道路距離約450m (附属資料1「位置図」参照)		
付近の状況	八事霊園の南側至近、国道153号の北側沿いに位置する、共同住宅等が建つ地域である。		
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	(南側道路境界から30m以北)	(南側道路境界から30m)
		市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、文教地区 緑化地域、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、砂防指定地(一部該当なし)、愛知県建築基準条例第8条(がけ条例)	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
画地条件	地積 形状 間口・奥行	2,870.66㎡ 不整形 間口 約7m、 奥行 約95m	
接面道路の状況	南側で幅員約24.5mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)に路面と等高に接面する。		
土地の利用状況等	共同住宅(3棟(一号館~三号館))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、過去の住宅地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年代の頃から目的物件を含む一棟の建物が建築されるまで、住宅の敷地、駐車場等として利用されていた模様である。		
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 対象土地は総じて西側隣接土地より低く、対象土地の北西端は西側隣接土地より約3.3m低い。</p> <p>※3 対象土地における造成工事は、以下のとおり宅地造成等規制法の許可等を取得している。(名古屋市開発指導課にて確認)</p> <p>許可番号：59-1-67 許可年月日：昭和59年3月5日 完了番号：60-1-67 検査済証交付年月日：昭和60年7月6日</p>		

特記事項	<p>※4 対象土地は、二つの用途地域に跨がる。したがって、対象土地の基準建ぺい率、基準容積率は、両用途地域の建ぺい率、容積率を各々が属する面積の割合にて加重平均して求める必要がある。</p> <p>※5 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	エスポア八事三号館	
建物の用途	居住用マンション	(戸数(一号館～三号館) 71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60年6月25日 新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5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(順番待ち)。 駐車場使用料は、屋根あり月額11,000円、屋根なし月額8,800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:エスポア八事管理組合) 法人格…なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	日本ハウズイング株式会社 名古屋支店
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり(6日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金(令和7年9月30日現在) 127,117,343円 ※2 負担決議された工事負担金の有無…なし ※3 大規模修繕計画の有無…令和5年7月頃実施済み ※4 ペット飼育不可	

(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(213号室) 角部屋 主要開口部の方位:南西向き	
床 面 積	60.80㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK 南西側及び北西側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気、水道、都市ガス、下水道 —
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 ルーフガーデン(ルーフ バルコニー)使用料 滞 納 額 そ の 他	5,300円 (月額) 12,000円 (月額) 8,800円 (月額) 300円 (月額) あり (令和7年10月31日現在) 管 理 費 15,900円 修 繕 積 立 金 36,000円 <hr/> 小 計 51,900円 駐 車 場 使 用 料 24,312円 ルーフガーデン(ルーフ バルコニー)使用料 900円 水 道 使 用 料 2,750円 下 水 道 使 用 料 2,464円 遅 延 損 害 金 — —
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が、時期等詳細は不明である。</p> <p>※2 室内には大量の不要物等がある。</p> <p>※3 関係人の陳述によると、LDのエアコンの調子が悪いとのことである。</p> <p>※4 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
325,000	60.80	0.12	2,370,000

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 =
$$\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{\text{残存耐用年数 } 5\text{年} + \text{経過年数 } 40\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%)$$

= 0.12

(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
265,000	0.77	2,870.66	0.95	$\frac{131}{10000}$	7,290,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 天白5-5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$287,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 265,000\text{円}/\text{㎡}$$
(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：個別的要因なし。

地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形0.90×間口・奥行の関係0.90×高低差0.95=0.77

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
2,370,000	7,290,000	1.05	10,140,000

ウ 個別格差： 階層補正 0.98 × 位置補正 1.02
× その他補正(リフォーム済、保守管理の状態) 1.05 = 1.05

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5月 219,000円/㎡(昭和63年3月建築、専有面積61.69㎡)

B 令和7年3月 240,000円/㎡(昭和63年3月建築、専有面積62.67㎡)

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	219,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.6}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{102}$	239,000
B	240,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.1}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	218,000

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
229,000	1.05	60.80	14,620,000

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	
952千円 (14.1%)	548千円	7.5%	7,087千円	0.8163	5,785千円 (85.9%)	6,740,000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	1,020	1,020	1,000	1,000
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,080	1,080	1,060	1,060
	空室損失	108	108	106	106
	貸倒損失	32	32	32	32
	有効総収益	940	940	922	922
イ 総費用	維持管理費	64	64	64	64
	修繕費	41	41	40	40
	公租公課	78	78	78	78
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	28	28	28	28
	運営支出合計	231	231	230	230
	資本的支出	696	144	144	144
	総費用合計	927	375	374	374
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		24.6	24.6	24.9	24.9
エ 有効純収益	ア-イ	13	565	548	548
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	12	493	447	

※ 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7.0%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を比較検討し、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	10,140,000	0	10,140,000
②比準価格	14,620,000	0	14,620,000
③収益価格	—		6,740,000
④調整後の価格	12,940,000		

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
12,940,000	1.00	0.80	0.98	—	10,140,000

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

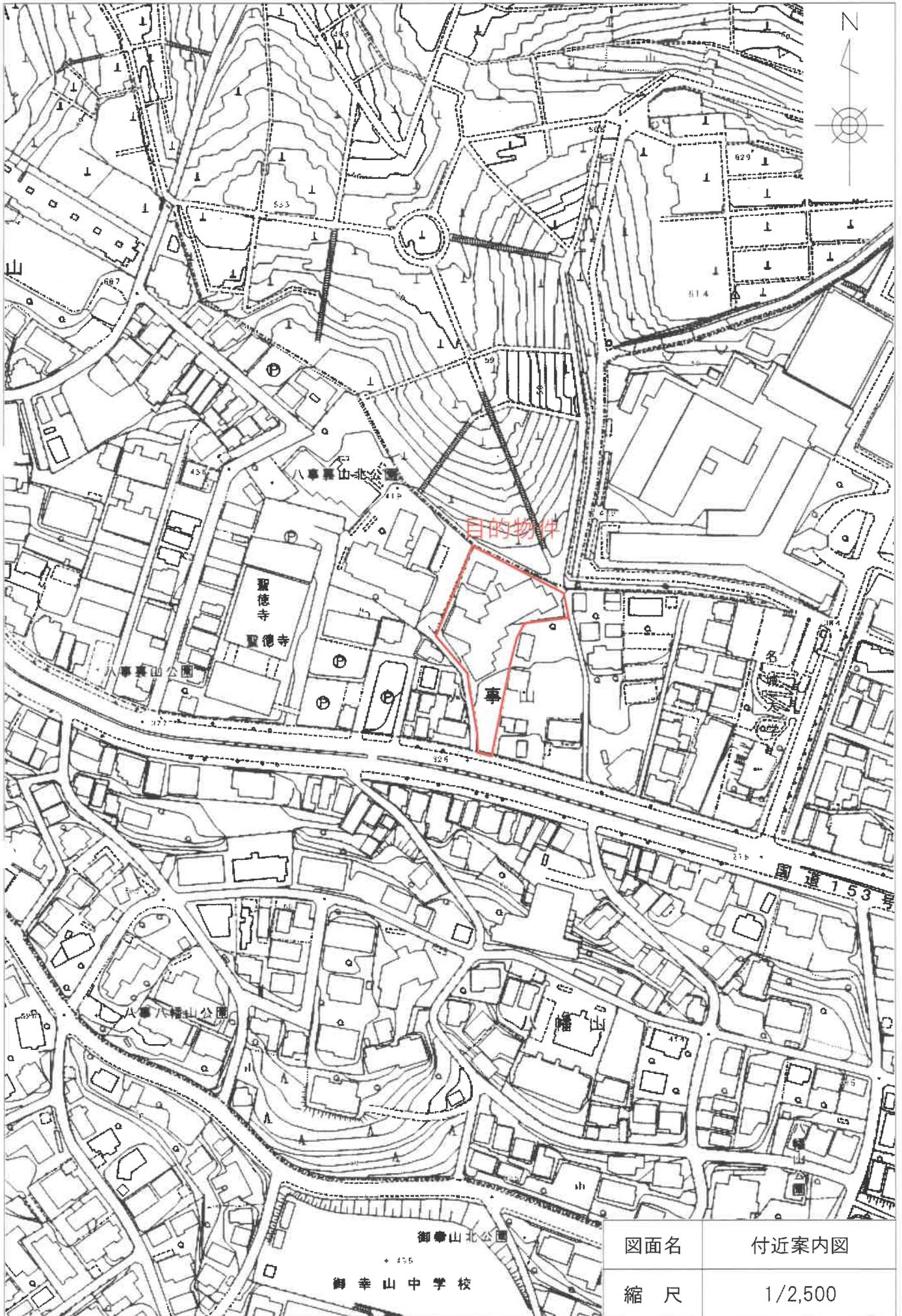
基準地価格（ 天白5-5 ）
所 在：名古屋市天白区八幡山1335番
価 格：287,000円／m²
位 置：地下鉄鶴舞線「塩釜口」駅近接
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：165m²
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北東側幅員26.1m国道に接面
用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要：中低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅至近の商業地域

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

A 4判に縮小

イ 604
ロ 650 ハ 540-5



(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。

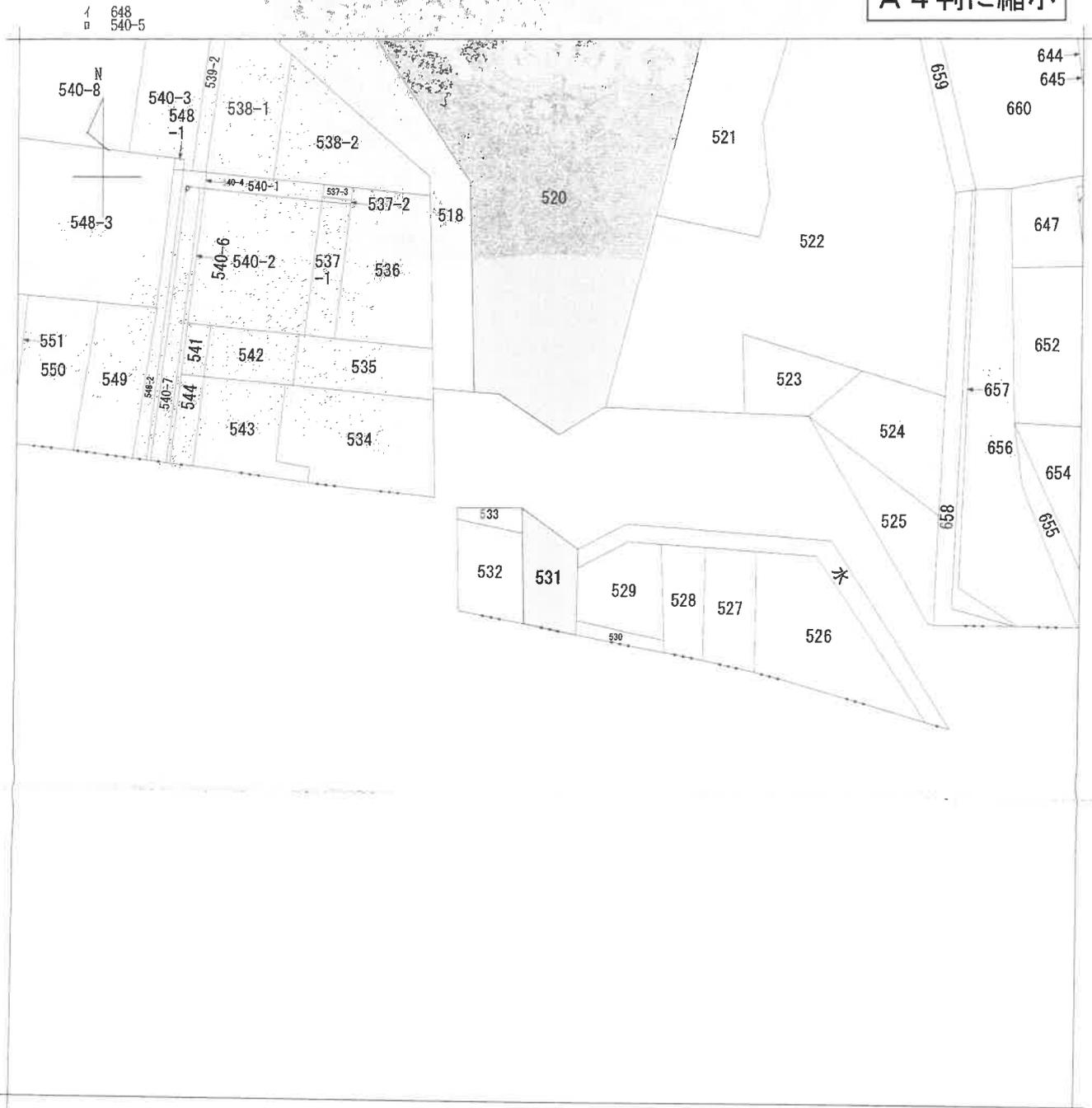


請求部分	所在		名古屋市天白区八事山		地番	520番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	その他						
作成年月日	平成3年9月24日			備付年月日(原図)	平成3年9月24日		補事項

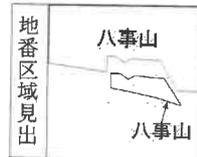
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月12日
名古屋法務局名東出張所
登記官

A 4判に縮小



(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	名古屋市天白区八事山		地番	531番			
出力尺	1/500	精度分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成3年9月24日		備付年月日(原図)	平成3年9月24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。

令和7年8月12日
名古屋法務局名東出張所
登記官

請求番号：17-3
(1/1)

登記年月日：昭和60年8月9日

5244023

各階平面図

名古屋市天白区八事山520番地

八事山 520-66

字東山9番76の66

家屋番号

建物の所在

名古屋市天白区天白路大字六事字東山9番地76

建物図面

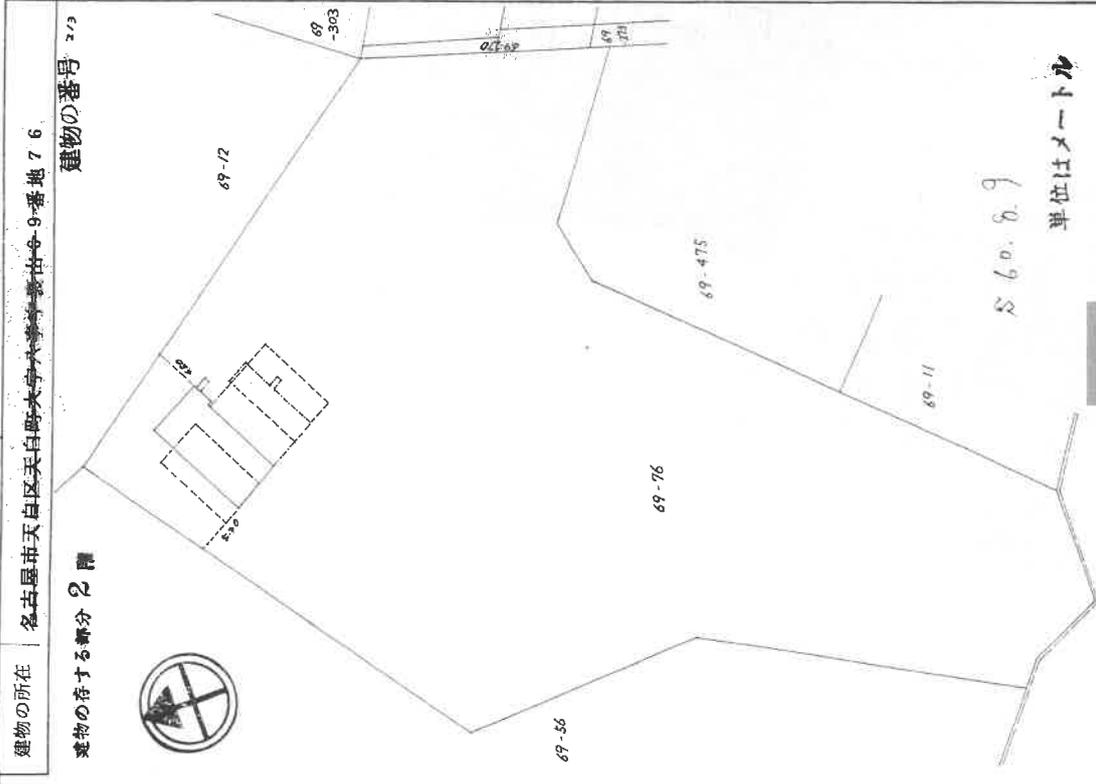
建物の番号 273

建物の存する部分 2階



求積表

イ	5.435 X 8.696	=	47.262760
ロ	5.585 X 2.424	=	13.538040
合計			60.800800
床面積			60.80 ㎡



A4判に縮小

申請人

縮尺 1/250

縮尺

(昭和60年8月7日)

作製者

縮尺 1/500

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8月12日 名古屋法務局名東出張所 登記官

登記官

登記年月日：昭和60年8月9日

5244020

各階平面図

名古屋市天白区八草 520 番地

家屋番号 520-65 ~
520-71

建築物の所在 名古屋市天白区天白町大学八草字東山6-9番地7.6.

建築物図面

建築物の番号

建築物の存する部分

一棟の建物

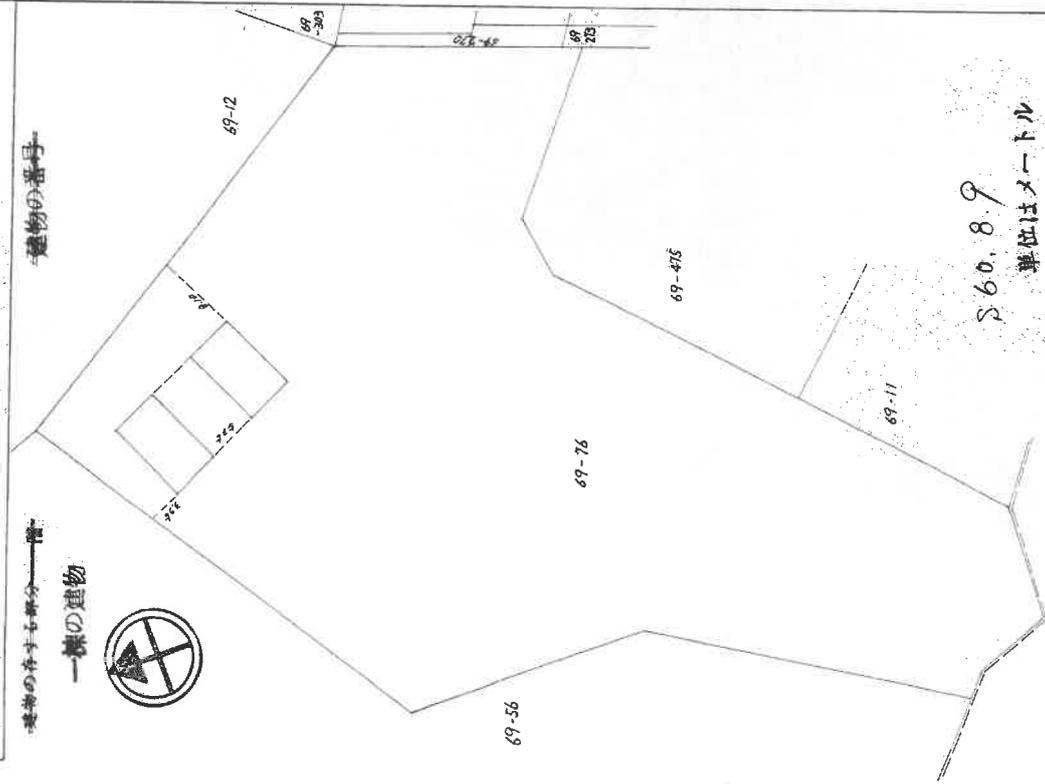


1階



求積表

□ 4.02	x	8.50	=	42.6700
□ 5.05	x	8.50	=	42.9250
				合計 85.5950
				求積積 85.59 m ²



A 4判に縮小

製作者

7月

縮尺 1/2.50

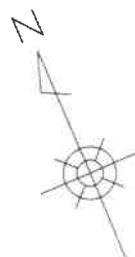
申請人

縮尺 1/500

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8月12日 名古屋法務局名古屋出張所

登記官

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
