

期間入札の公告

令和 8年 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3日 午前10時00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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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 名古屋市昭和区山中町一丁目 81番地

建物の名称 メゾン・ド・アペーユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山中町一丁目 81番の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.07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 名古屋市昭和区山中町一丁目81番

地 目 宅地

地 積 304.13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 5万2604分の1701



《 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市昭和区山中町一丁目 81番地

建物の名称 メゾン・ド・アベーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山中町一丁目 81番の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.07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 名古屋市昭和区山中町一丁目81番

地 目 宅地

地 積 304.13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 5万2604分の1701



令和 7 年(又)第 138 号

令和 7 年 11 月 5 日受理

令和 7 年 12 月 8 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 名古屋市昭和区山中町一丁目 81番地

建物の名称 メゾン・ド・アペーユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山中町一丁目 81番の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.07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 名古屋市昭和区山中町一丁目81番

地 目 宅地

地 積 304.13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 5万2604分の1701

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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) 上記の者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額4,000円 修繕積立金 月額7,160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3,227,077円 内訳は4枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ 電話 ()	
その他の事項		
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	
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 type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> (株) MAXIV	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> (株) MAXIV (占有者) 担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借・家賃保証契約書 写し)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成24年10月31日	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	平成24年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年10月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和6年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金48,310円 (毎月10日限り, 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	①共益費月額4,000円 ②水道料月額2000円。	
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 (占有者)</p>	<p>そちらから手紙が来たので電話しました。 私は、物件1建物（以下、「本件建物」という。）を、ミニミニを通じて賃借しています。 賃貸借契約書の写しを郵送します。</p>
<p>■ (株) MAXIV (占有者) 担当者</p>	<p>本件建物は、当社が債務者（所有者）から賃借し、Aに転貸しています。 当社と債務者との間の賃貸借契約書写しを送信します。</p>
<p>■ A (占有者)</p>	<p>敷金や保証金はありません。 賃料は、毎月27日までに翌月分を引き落としで支払っています。</p>
<p>■ 弁護士法人マンション パートナーズ事務担当者</p>	<p>提出しました滞納状況等の回答書にある「実費」が77,803円になっているのは、正しくは77,307円です。 回答書にある違約金とは、弁護士費用等のことです。 同実費とは、弁護士の交通費や書類の作成費用等のことです。 違約金と実費については、2つの裁判に要したこれまでの費用（領収証等）を一つ一つ合計したものであり、それを一覧できるような資料はありません。</p>
<p>■ (株) MAXIV (占有者) 担当者</p>	<p>建物賃貸借・家賃保証契約書写しを送信しました。 同契約書には契約日の記載が抜けていますが、大分日にちがたってしまっているため、契約日はもう分かりません。 同契約で敷金や保証金は設定していません。 当社の家賃保証に比べ、Aの賃料が安いのは、債務者（所有者）との関係で、当時その様な額で急いで契約しなければいけない事情があったのではないかと推測しますが、詳しいことは分かりません。ただ、当社としては、赤字の状態が続いていることとなります。</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 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、北側、東側及び南東側を道路に各面している。同敷地権土地には、同1棟の建物が建つほか、自転車置場等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成1年11月新築の地上4階建て全29戸の物件で、1階には玄関ホールはあるが、管理室や集会室といった施設は特にない。
本件建物は、同1棟の建物1階の北西側付近に位置する。
- 3 本件建物には、キッチンの床が乗るとややふわつきがあるように感じたが、それ以外に特段の不具合は見受けられず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 4 (株)MAXIV(転貸人)担当者及びA(転借人)の各陳述、同社から提出を受けた建物賃貸借・家賃保証契約書写し及びAから提出を受けた重要事項説明書(賃貸借)写し、並びに本件建物内の状況等から、本件建物の占有状況については、本報告書2枚目及び3枚目のとおりものと認めた。
- 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5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

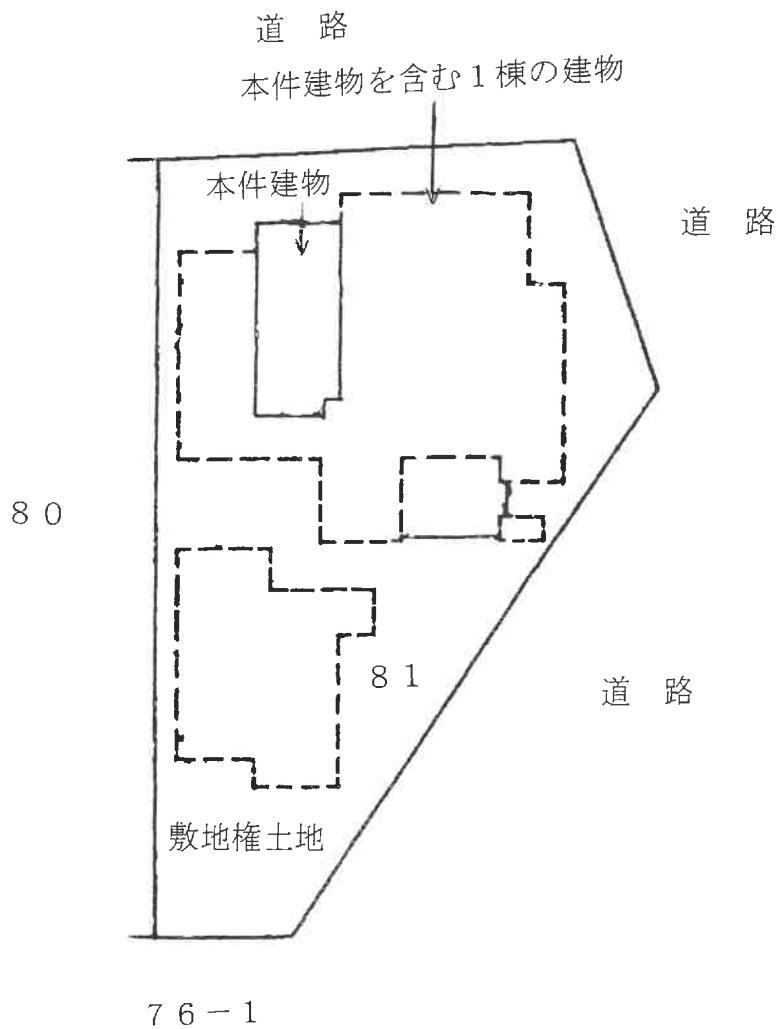
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月6日(木) 14:30-14:40	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R7年11月6日(木) 16:00-16:15	電話及びFAX	管理担当者に対し, 滞納状況等の照会文書送付(11月28日回答到着)
R7年11月6日(木)	郵便	債務者に対し事務連絡文書送付(応答なし)
R7年11月18日(火)	郵便	現況調査日連絡書及び照会文書送付(回答なし)
R7年11月26日(水) 12:00-12:40	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R7年11月26日(水)	郵便	Aに対し, 照会文書送付
R7年11月26日(水)	郵便	A(物件所在地)の住民票写し申請(該当なし)
R7年11月27日(木) 13:30-13:40	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年12月2日(火) 10:45-10:55	電話	Aから聴取
R7年12月4日(木) 16:30-16:45	電話及びFAX	(株)MAXIV担当から聴取及び同人に対し, 賃貸借契約書の写し送付依頼
R7年12月5日(金) 9:30-9:40	電話	Aから聴取
R7年12月5日(金) 11:00-11:10	電話	弁護士法人マンションパートナーズ事務担当者から聴取
R7年12月5日(金) 13:00-13:10	名古屋法務局	(株)MAXIVの現在事項全部証明書取り寄せ
R7年12月5日(金) 15:45-15:55	電話	(株)MAXIV担当から聴取
(特記事項)		
<p>■ 令和7年11月26日 目的物件は全戸不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠さ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）

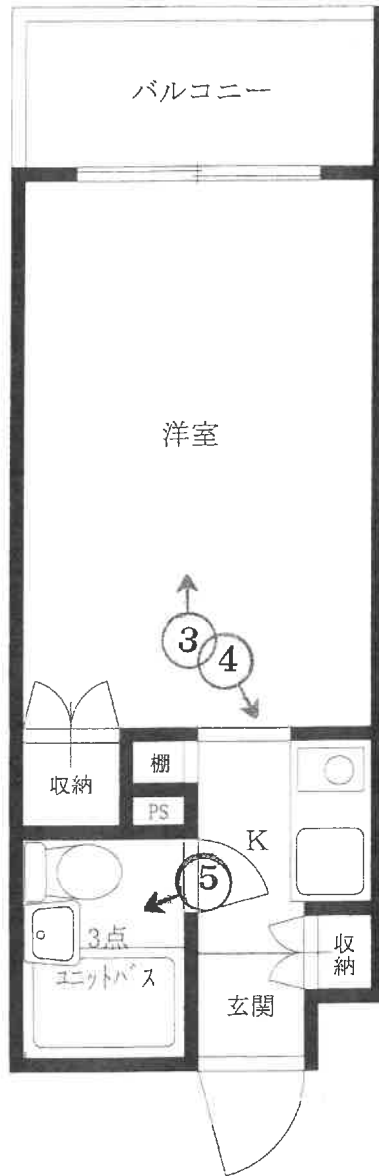


建物の存する部分 1階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

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 (南方より撮影)



②

同上

(東方より撮影)



③

洋 室



④

キッチン



(11枚目)

⑤

ユニットバス



⑥

バルコニー



(12枚目)

副

令和7年(又)第138号
令和7年11月10日受理
令和7年11月26日現地調査
令和7年12月22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 980,000 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	<p>所 在</p> <p>建物の名称</p> <p>家屋番号</p> <p>建物の名称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土地の符号</p> <p>所在及び地番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>土地の符号</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>名古屋市昭和区山中町一丁目 81番地</p> <p>メゾン・ド・アペーユ</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>山中町一丁目 81番の105 105</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>1階部分 15.07平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1</p> <p>名古屋市昭和区山中町一丁目81番 宅地</p> <p>304.13平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1</p> <p>所有権</p> <p>5万2604分の1701</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「川名」駅 東方 道路距離約630m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等を中心とした丘陵地の住宅地域	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 文教地区、緑化地域、20m高度地区、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、山中地区計画(低層住宅地区)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	304.13㎡ 不整形 間口 約20m、奥行 約18m
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約11mの舗装市道に、南西付近は約1m低く、南東付近は約1.8m高く接面する。また北東側で幅員約11mの舗装市道に約1.8m高く接面する。 (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、南側及び北東側は市道、北西側及び西側は一般住宅等である。	
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33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住宅の敷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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・名古屋市備え付けの内水ハザードマップ(昭和区)によると、本件土地周辺は内水氾濫の浸水の予想される区域(浸水深0.3m未満、0.3m～0.5m未満、0.5m～1.0m未満)に該当する。 ・本件土地は、名古屋市浸水実績図によると本件土地周辺は平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・アベージュ	
建物の用途	居宅 (総戸数29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1年11月10日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 約4年	
構造	鉄筋コンクリート造4階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 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	無 無 無 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(メゾン・ド・アベージュ管理組合法人) 法人格有 全委託管理 株式会社プレストサービス 管理員無 管理室無
管理の状況	普通	
特記事項	<p>管理組合修繕積立金総額(令和7年8月31日現在)1,637,519円 大規模修繕計画 無 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 不可 規約共用部分の有無 無</p> <p>管理組合法人管理規約に専有部分の用途として下記の規約が記載されている。</p> <p>第8条 区分所有者及び占有者は、管理員が使用する管理員室を除きその専有部分を専ら女性用の住宅として使用するものとし、男性が住宅として使用する等他の用途に供してはならない。ただし、建築の目的が住宅以外の場合はこの限りではない。</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	1階(105号室) 中間住戸 主要開口部の方位:北東向き	
床面積	15.07㎡(登記面積)	
間取り	1K 北東側バルコニー	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス等 クッションフロア等 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 水道料 滞納額	4,000円(月額) 7,160円(月額) 1,900円(月額) あり(令和7年10月31日現在3,227,077円) 管理費 588,000円 修繕積立金 634,690円 <hr/> 小計 1,222,690円 水道料 264,507円 違約金 491,833円 実費 77,307円 遅延損害金 1,170,740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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件専有部分は賃貸借に供されている。本件所有者は、不動産業者と建物賃貸借・家賃保証契約を締結している。また、当該不動産業者が転貸しており、本件専有部分は転借人が占有している。賃貸契約等の内容については現況調査報告書のとおりである。 ・室内の汚損等の状況は経年使用相当と見られた。 ・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
245,000	15.07	0.10	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 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数4年 / (経済的残存耐用年数4年 + 経過年数36年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.10

(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
314,000	0.88	304.13	0.95	$\frac{1,701}{52,604}$	2,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋昭和-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $294,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.9/100 \times 100/107 \times 100/90 = 314,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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 1.07

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.03 × 形状 0.85 = 0.88

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
370,000	2,580,000	0.96	2,830,000

ウ 個別格差：階層補正 0.96 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 0.96

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(名古屋市昭和区周辺区内))

A 令和6年7月 192,000円/㎡(昭和60年6月建築, 専有面積16.43㎡)

B 令和6年8月 240,000円/㎡(昭和60年9月建築, 専有面積16.47㎡)

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	192,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{97}$	180,000
B	240,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{97}$	215,000

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
198,000	0.96	15.07	2,860,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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ため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	
645千円 (22.6%)	300千円	10.0%	2,910千円	0.7617	2,217千円 (77.4%)	2,860,000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	532	532	521	521
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	580	580	569	569
	空室損失	58	58	57	57
	貸倒損失	17	17	17	17
	有効総収益	505	505	495	495
イ 総費用	維持管理費	48	48	48	48
	修繕費	16	16	16	16
	公租公課	26	26	26	26
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	15	15	15	15
	運営支出合計	109	109	109	109
	資本的支出	224	86	86	86
総費用合計	333	195	195	195	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		21.6	21.6	22.0	22.0
エ 有効純収益	ア-イ	172	310	300	300
オ 複利現価率 (割引率9.5%)		0.9132	0.8340	0.7617	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	157	259	229	

※ 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9.5%と決定した。

※ 総収益の各項目は現行賃料を計上した。総費用の各項目は、調査時点における同種同用途の収益不動産を参考に査定した。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-イ
①積算価格	2,830,000	0	2,830,000
②比準価格	2,860,000	0	2,860,000
③収益価格	—		2,860,000
④調整後の価格	2,850,000		

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 -オ
2,850,000	1.00	0.8	0.43	-	980,000

イ 市場性修正：必要無し。

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（名古屋昭和-4）

所 在 : 名古屋市昭和区前山町2丁目60番
価 格 : 294,000円/㎡
位 置 : 地下鉄鶴舞線「川名」駅の北東方道路距離約950m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 244㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南東側幅員6.3m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100%）
地域の概要 : 中規模住宅にマンションもある閑静な住宅地域

第7 附属資料

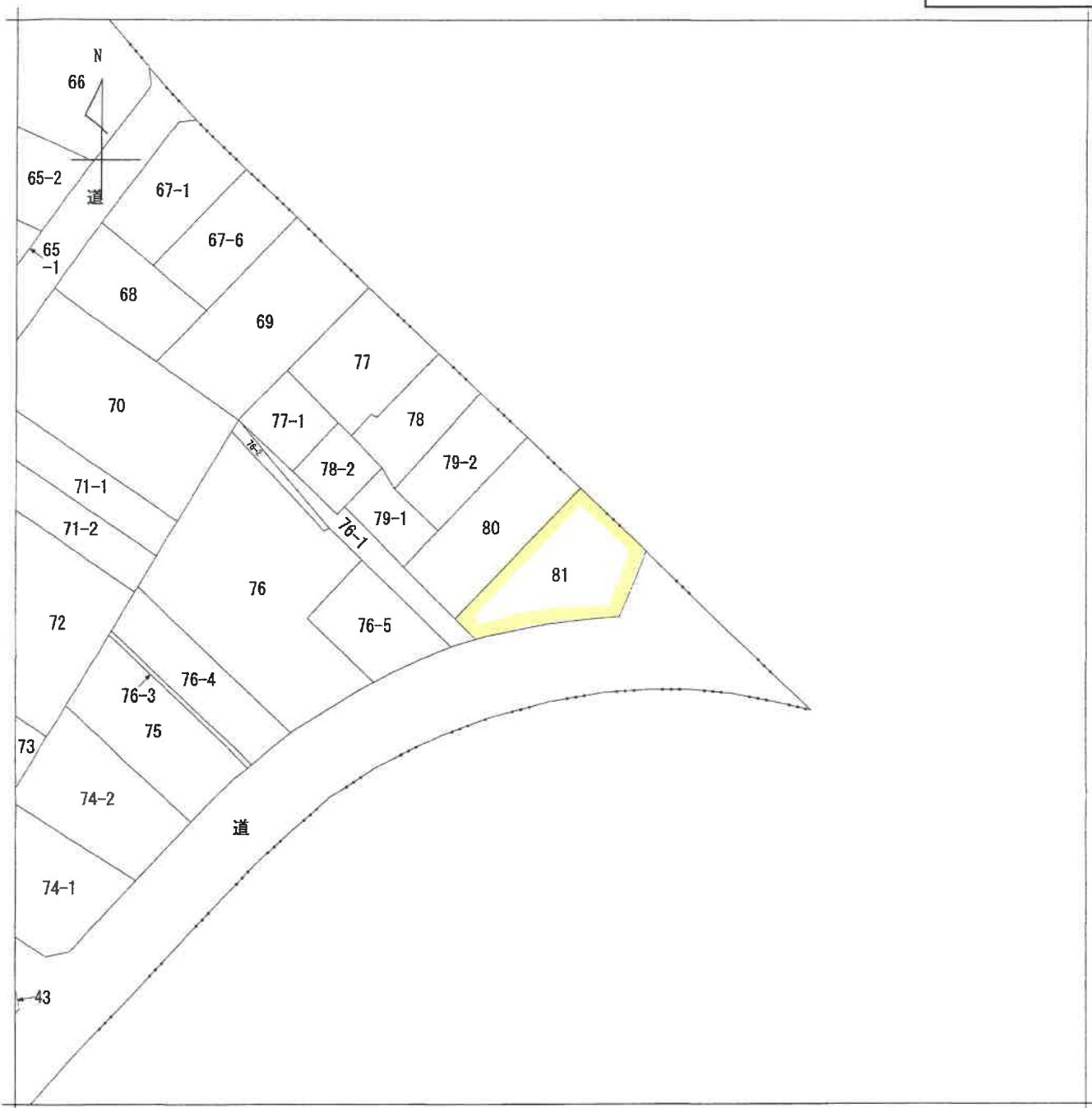
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図

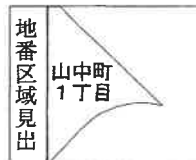


付近案内図





(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	名古屋市昭和区山中町一丁目			地番	81番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)				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9月17日
名古屋法務局

地図整理番号：M69461

登記官

登記年月日：平成1年11月18日

1134944

各階平面図

家屋番号 山中町1丁目 81-105

建物の所在

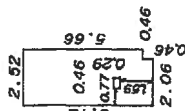
名古屋市昭和区山中町1丁目81番地 メゾン・ド・アペーユ

建物図表

各階平面

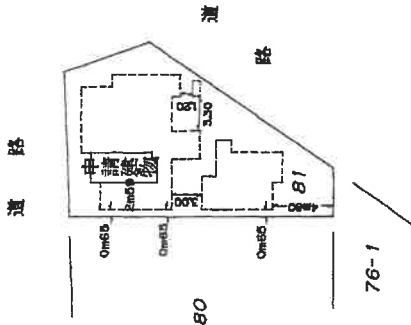


建物の存する部分 1階
建物番号 105



$$\begin{aligned}
 5.66 \times 2.52 &= 14.2632 \\
 0.46 \times 2.06 &= 0.9476 \\
 -0.46 \times 0.67 &= -0.3082 \\
 \hline
 &= 15.0774
 \end{aligned}$$

1階部分床面積 15.07 m²



製作者

元 年 11月 10日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(東京土地家屋調査士会用品)

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9月17日 名古屋法務局

登記官

登記年月日：平成1年11月18日

1134940

各階平面

81
名古屋市中区山崎町1丁目81番地
メゾン・ド・アペーユ

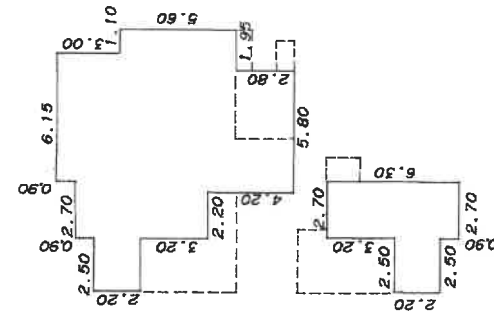
各階平面

81
名古屋市中区山崎町1丁目81番地
メゾン・ド・アペーユ

4階
81-105 ~ 81-108
81-201 ~ 81-203
81-205 ~ 81-208
81-301 ~ 81-303
81-305 ~ 81-308
81-401 ~ 81-403
81-405 ~ 81-407
81-210
81-310

4.20	X	9.95	=	41.7500
3.10	X	6.75	=	18.6750
2.10	X	2.70	=	5.6700
2.20	X	2.80	=	6.1600
4.20	X	5.80	=	24.3600
1.40	X	1.95	=	2.7300
6.50	X	2.70	=	17.0100
2.20	X	2.50	=	5.5000
			=	121.0100

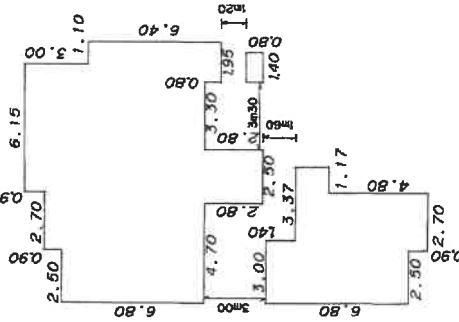
床面積 121.01 m²



1階

5.60	X	12.45	=	69.7200
3.00	X	6.15	=	18.4500
2.10	X	2.70	=	5.6700
1.50	X	2.50	=	3.7500
2.80	X	1.95	=	5.4600
5.40	X	5.20	=	28.0800
1.40	X	3.00	=	4.2000
0.90	X	2.70	=	2.4300
1.50	X	1.17	=	1.7550
0.80	X	1.40	=	1.1200
			=	142.3850

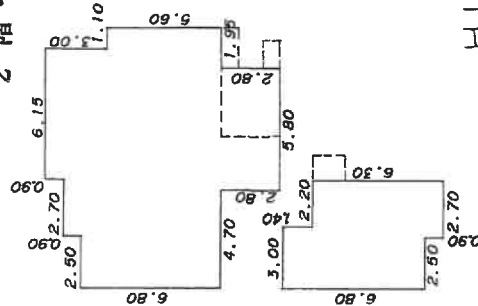
床面積 142.98 m²



2階・3階各階同型

5.60	X	12.45	=	69.7200
3.00	X	6.15	=	18.4500
2.10	X	2.70	=	5.6700
1.50	X	2.50	=	3.7500
2.80	X	1.95	=	5.4600
5.40	X	5.20	=	28.0800
1.40	X	3.00	=	4.2000
0.90	X	2.70	=	2.4300
1.50	X	1.17	=	1.7550
0.80	X	1.40	=	1.1200
			=	147.7850

床面積 147.79 m²



H11.18

作製者

縮尺 1/250
平成11年11月10日作製

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会 用紙)

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17日 名古屋法務局 登記官

建物間取図(概略)

