

## 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 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目 3番地1

建物の名称 イトーピア堀田通

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豆田町一丁目 3番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 73.32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 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 1109.32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 30万2705分の7696



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目 3番地1

建物の名称 イトーピア堀田通

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豆田町一丁目 3番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 73.32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 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 1109.32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 30万2705分の7696



令和 7 年(ケ)第 358 号

令和 8 年 1 月 26 日受理

令和 8 年 2 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 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目 3番地1

建物の名称 イトーピア堀田通

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豆田町一丁目 3番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 73.32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 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目3番1

地 目 宅地

地 積 1109.32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 30万2705分の7696

共有者 持分2分の1

共有者 持分2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 (共有者) <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 8,850円 修繕積立金 月額 3,450円 修繕積立金 (長期) 月額 11,940円	令和 7 年 1 2 月 3 1 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 枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ (株) 電話 ( )	
その他の事項	3 枚目「その他の事項」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	
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	敷地権の割合：30万2705分の7696	
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

■ 管理費等の内容

管理費（月額8,850円）

修繕積立金（月額3,450円）

修繕積立金（長期）（月額11,940円）

駐車場使用料（月額13,000円）

組合費（月額700円）

水道料金（使用量による）

■ 駐車場設備  有（月額9,500円～14,000円）  
※機械式の下段のみ空きあり

■ 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	<p>物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、私と甥である共有者が暮らしています。</p> <p>本件建物でペットは飼育していません。</p> <p>私も甥もたばこを吸います。</p> <p>入居してからすぐ浴室・トイレ・キッチンが改装しています。それ以外には本件建物に改装はしていません。</p> <p>キッチンやリビング等の電球は、原因はよくわかりませんが、スイッチを入れても点かないときがあります。</p> <p>本件建物を含む1棟の建物には、管理人室はありますが、集会室はありません。</p> <p>近くには国道41号線と名古屋高速がありますが、騒音については、パトカーやバイクが通ると気になりますが、それ以外はさほど気になりません。</p>
■ 管理人	<p>駐車場の使用料は、月額9,500円～14,000円です。同使用料の額の違いは、機械式駐車場の下段が一番安く、屋根付き平面駐車場は高くなっています。</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、西側、東側及び南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（イトーピア堀田通）が建つほか、機械式駐車場、平面駐車場、プレイロット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10年8月新築の地上14階建て全39戸の物件で、1階には、駐輪場・エントランスホール・管理人室等がある。  
本件建物は、同1棟の建物11階の西端に位置する。
- 3 本件建物には洋室（1）・洋室（2）・LDKの壁のクロスにたばこが原因と思われる変色があったほか、キッチンの壁や廊下の床等に一部汚れが見受けられた（添付の写真③～⑧参照）。  
なお、本件建物の和室には仏壇がある。
- 4 債務者兼所有者の陳述及び本件建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者兼所有者及び共有者が、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

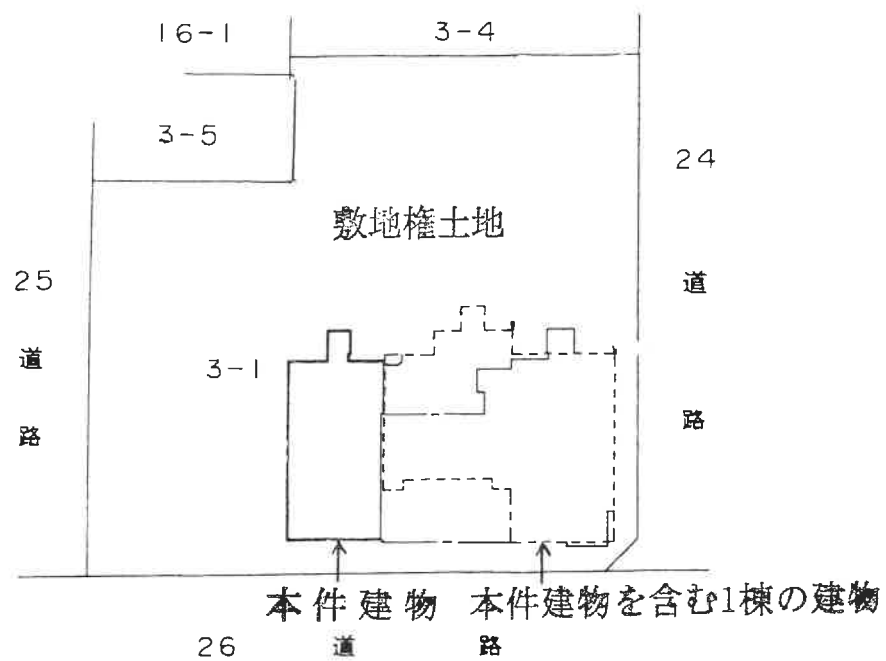
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月27日(火) 10:15-10:30	物件所在地	現地確認, 写真撮影, 全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R8年1月27日(火) 13:30-13:40	電話及びFAX	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会書送付(1月28日回答到着)
R8年1月28日(水) 14:30-14:40	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R8年1月30日(金) 17:15-17:25	電話	債務者兼所有者から聴取及び同人に対し, 立入調査期日(2月6日午後2時)告知
R8年2月6日(金) 9:45-9:55	電話	債務者兼所有者から, 立入調査期日の変更申出により同期日を2月13日午後2時に変更及び同人に対し, 変更後の立入調査期日告知
R8年2月13日(金) 14:00-14:30	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, 債務者兼所有者及び管理人から聴取, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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 目的物件は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> <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）



建物の存する部分 11階

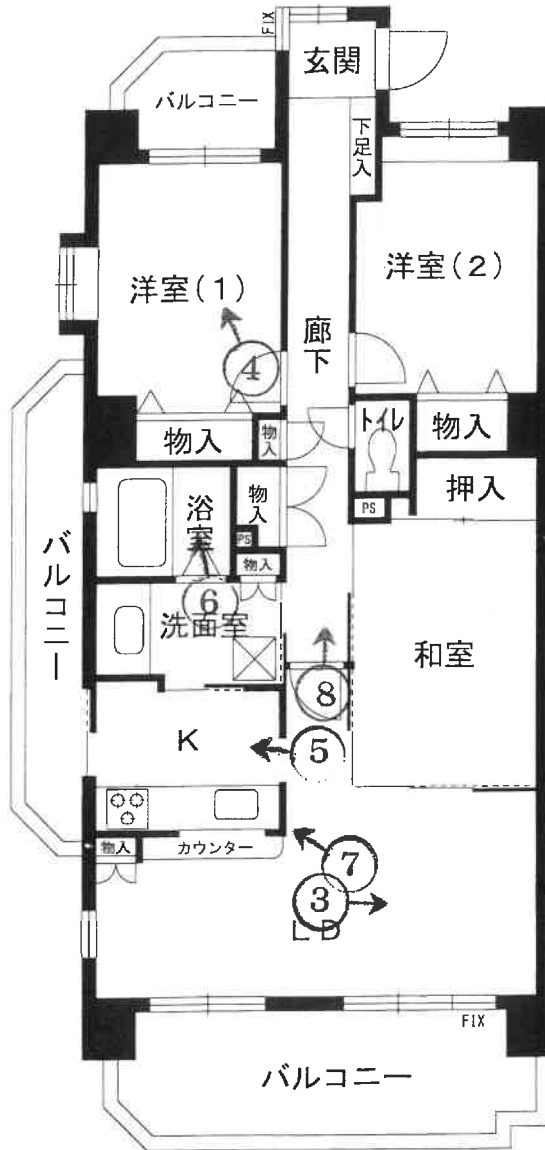


建物の番号 1101



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

(南方より撮影)



②

同上

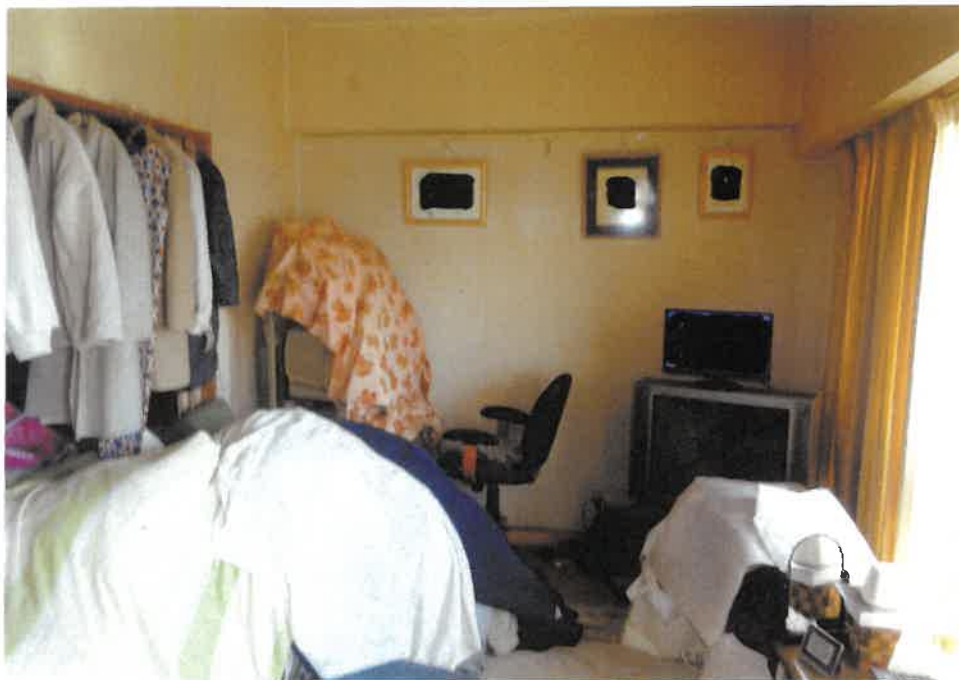
(北方より撮影)



(9枚目)

③

リビング



④

洋室（１）



（10枚目）

⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)

⑦

キッチンの壁の状況



⑧

廊下の床の状況



(12枚目)

令和 7年 (ケ) 第 358号  
令和 8年 1月29日 受 理  
令和 8年 2月13日 現 地 調 査  
令和 8年 2月24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 9 , 6 6 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>名古屋市瑞穂区豆田町一丁目 3番地1 イトーピア堀田通</p> <p>豆田町一丁目 3番1の1101 1101 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 73.32 m<sup>2</sup></p> <p>1 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目3番1 宅地 1109.32 m<sup>2</sup></p> <p>1 所有権 30万2705分の7696</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	名鉄名古屋本線・常滑線「神宮前」駅の北東方 道路距離約1.2km (附属資料1「位置図」参照)		
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。当該地域においては昭和45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	(南側道路境界から30m・敷地の約93% (※))	(南側道路境界から30m以北・敷地の約7% (※))
		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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 絶対高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)、宅地造成等工事規制区域、木造住宅密集地域 (※) 敷地の面積割合は図上求積による。			
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,109.32㎡ ほぼ整形 間口 約36m、 奥行 約33m	
接面道路の状況	南側で幅員約30mの舗装市道に、東側で幅員約7.2mの舗装市道に、西側で幅員約6mの舗装市道に各々路面と等高に接面する。当該三方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。		
土地の利用状況等	目的物件を含む一棟の建物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、事業所、住宅等の敷地として利用されていた模様である。		
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 対象土地の建ぺい率は、角地等により90%に緩和される。 ※3 対象土地は、二つの用途地域に跨がる。したがって、対象土地の基準容積率は、両用途地域の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。		

特記事項	<p>※4 名古屋市備付けの洪水、内水氾濫及び高潮の各ハザードマップによると、対象土地は各々浸水想定区域に該当する。</p> <p>※5 名古屋市浸水実績図によると、対象土地周辺は以下の豪雨の際の浸水区域に該当する。</p> <p>平成12年9月 東海豪雨 平成16年9月 集中豪雨 平成20年8月 平成20年8月末豪雨 平成21年10月 台風18号</p>
------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	イトーピア堀田通	
建物の用途	居住用マンション (戸数 39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10年8月4日 新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根14階建	
仕様	屋根	コンクリート屋根
	外壁	タイル貼、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。ただし、機械式の下段には空があり、申し込めば使用できる。 駐車場使用料は、月額9,500円～14,000円。
	集会室	なし
	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:イトーピア堀田通管理組合) 法人格…なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり (日勤)
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金・長期修繕積立金 (令和7年12月31日現在) 96,265,307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…あり (実施時期は未定)、平成24年頃実施済み ※4 ペット飼育不可	

特 記 事 項	<p>※5 以下の登記された規約共用部分がある。</p> <p>ポンプ室（家屋番号：3番1）</p> <p>駐輪場（家屋番号：豆田町一丁目 3番1の101）</p> <p>※6 一棟の建物は、以下のとおり建築確認等を受けている。（名古屋市建築審査課にて確認。）</p> <p>確認済証番号 第96-10337号</p> <p>交付年月日 平成9年1月20日</p> <p>検査済証番号 第96-10337号</p> <p>交付年月日 平成10年8月6日</p>
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	11階(1101号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	73.32㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK 南側、西側及び北側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、カーペット、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 長 期 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 組 合 費 滞 納 額 そ の 他	8,850円 (月額) 3,450円 (月額) 11,940円 (月額) 13,000円 (月額) 700円 (月額) なし (令和7年12月31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 関係人の陳述によると、トイレ、キッチン、風呂を交換したとのことである。</p> <p>※2 関係人の陳述によると、電気スイッチの不具合箇所があるとのことである。</p> <p>※3 クロスの黄ばみ、フローリングの剥がれが見受けられる。</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
340,000	73.32	0.27	6,730,000

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＝  $[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年} + \text{経過年数 } 28\text{年}} \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%)$   
 = 0.27

#### (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
260,000	1.07	1,109.32	0.95	$\frac{7696}{302705}$	7,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋瑞穂5-4

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  
 $263,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 260,000\text{円}/\text{㎡}$   
 （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： 三方路1.07

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
6,730,000	7,450,000	1.08	15,310,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.06 × 位置補正 1.02 × その他補正(なし) 1.00 = 1.08

## 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瑞穂区内))

A 令和6年7月 362,000円/㎡(平成11年3月建築、専有面積74.68㎡)

B 令和6年7月 345,000円/㎡(平成8年7月建築、専有面積71.82㎡)

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	362,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	336,000
B	345,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.0}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{99}$	332,000

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
334,000	1.08	73.32	26,450,000

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	
1,455千円 (12.9%)	931千円	7.5%	12,041千円	0.8163	9,829千円 (87.1%)	11,280,000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	1,620	1,620	1,588	1,588
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,740	1,740	1,708	1,708
	空室損失	174	174	171	171
	貸倒損失	52	52	51	51
	有効総収益	1,514	1,514	1,486	1,486
イ 総費用	維持管理費	106	106	106	106
	修繕費	65	65	64	64
	公租公課	130	130	130	130
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	45	45	45	45
	運営支出合計	371	371	370	370
	資本的支出	1,295	185	185	185
総費用合計	1,666	556	555	555	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		24.5	24.5	24.9	24.9
エ 有効純収益	ア-イ	-152	958	931	931
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	-142	837	760	

※ 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) アーイ
①積算価格	15,310,000	0	15,310,000
②比準価格	26,450,000	0	26,450,000
③収益価格	—		11,280,000
④調整後の価格	24,580,000		

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
24,580,000	1.00	0.80	1.00	—	19,660,000

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（名古屋瑞穂5-4）

所在：名古屋市瑞穂区豊岡通1丁目39番1

価格：263,000円／㎡

位置：地下鉄桜通線「瑞穂運動場西」駅の西方道路距離約630m

価格時点：令和7年1月1日

地積：333㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接面街路：北東側幅員24.5m市道に接面

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

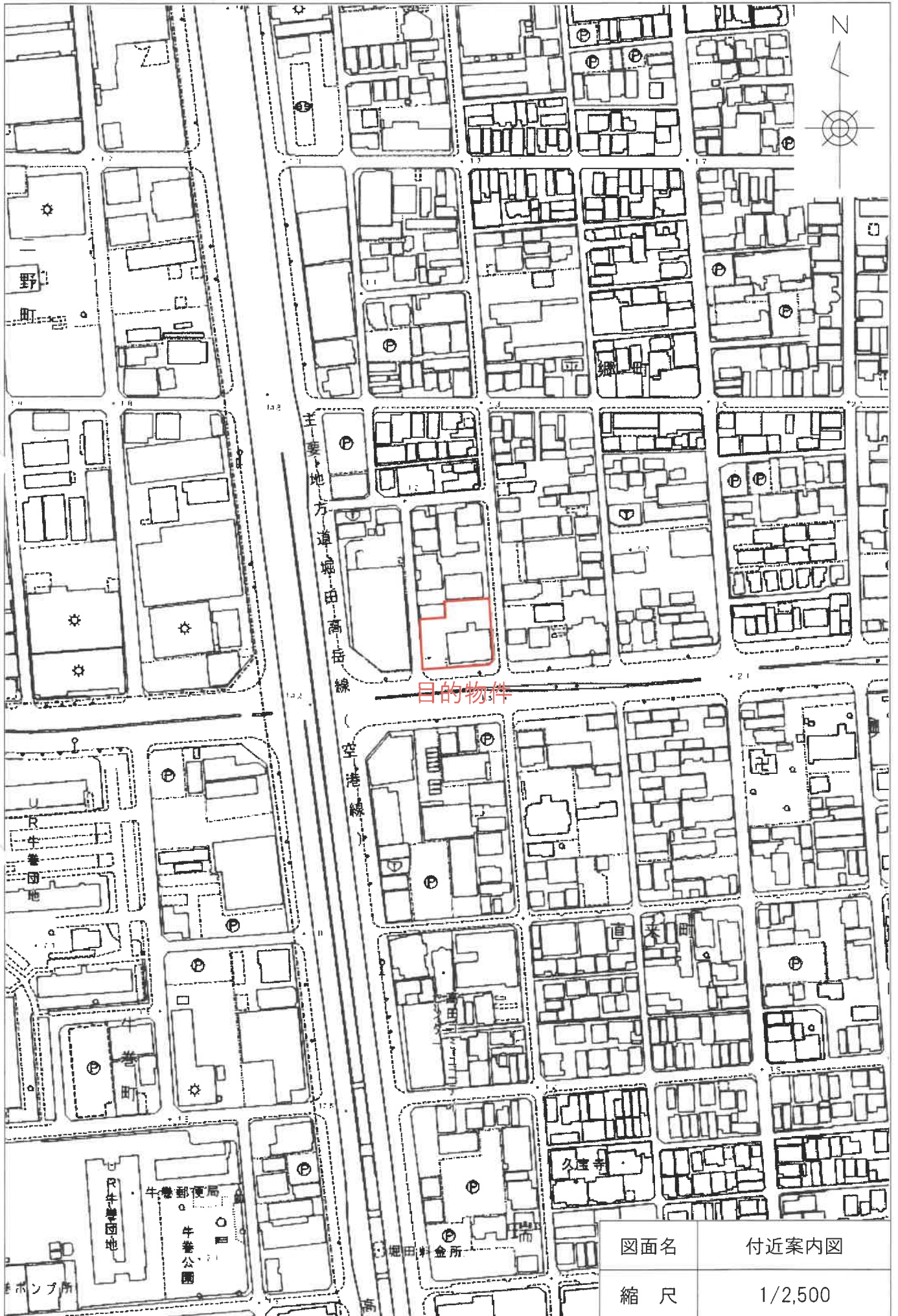
地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅等が見られる商業地域

## 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







(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	所在	名古屋市瑞穂区豆田町一丁目		地番	3番1	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年11月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

登記年月日：平成10年8月13日

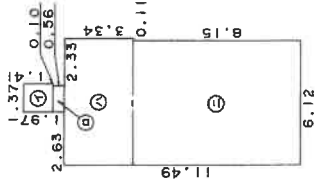
# 各階平面図

## 5229929

# 建物図面

家屋番号  
建物番号

豆田町一丁目3番1  
の1101  
名古屋瑞穂区豆田町一丁目3番地1

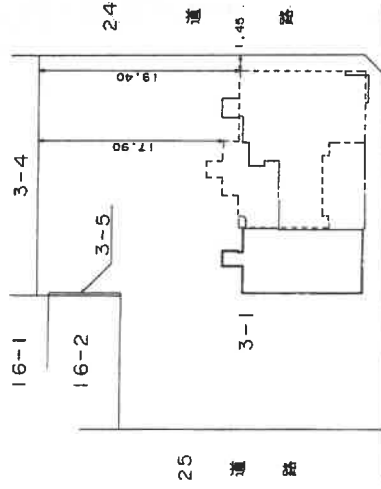


### 求積表

㊦	1.37	x	1.41	=	1.9317
㊧	1.27	x	0.56	=	0.7112
㊨	6.23	x	3.34	=	20.8082
㊩	6.12	x	8.15	=	49.8780
計					73.3291

床面積 73.32㎡

建物の存する部分 11階



建物の番号 1101



A4判に縮小

作製者

(平成10年8月11日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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。  
(名古屋法務局瑞穂田出張所管理)

令和7年11月25日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成10年8月13日

5229900

階平面図

- 3-1-1001~3-1-1003
- 3-1-1101~3-1-1103
- 3-1-1201~3-1-1203
- 3-1-1301~3-1-1303
- 3-1-1401~3-1-1403

各

- 3-1-401~3-1-403
- 3-1-501~3-1-503
- 3-1-601~3-1-603
- 3-1-701~3-1-703
- 3-1-801~3-1-803
- 3-1-901~3-1-903

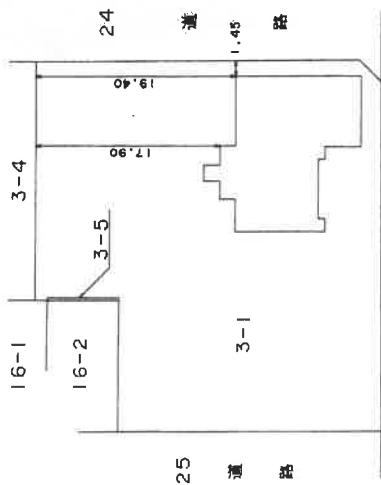
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋法務局熱田出張所管轄)  
 令和7年11月25日 東京法務局中野出張所 登記官

HOUSE 一棟の

建築物 図 面 1/2

家屋番号

建築物の所在 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目3番地1



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者 (平成10年8月11日作製)

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年8月13日

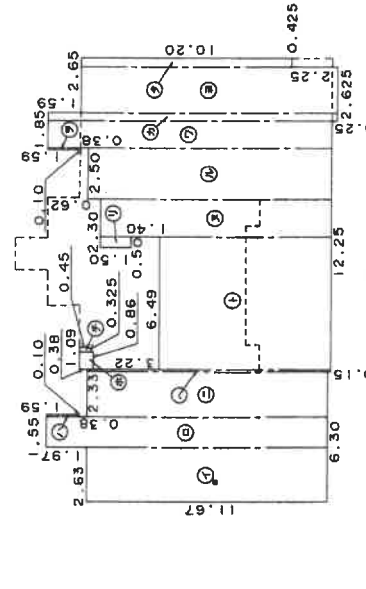
### 5223901 一棟の各階平面図

家屋番号 建物 図面 1/2

建物の所在 名古屋市瑞穂区豆田町一丁目3番地1

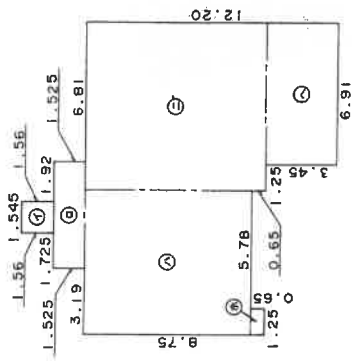
2階、3階、4階、5階、6階、7階、8階、9階、10階、11階、12階、13階、14階（各階同型）

1階



求積表	
①	2.63 x 11.67 = 30.6921
②	1.45 x 13.64 = 19.7780
③	0.10 x 1.59 = 0.1590
④	2.22 x 11.67 = 25.9074
⑤	0.86 x 0.68 = 0.5848
⑥	0.11 x 1.82 = 0.2002
⑦	6.49 x 8.30 = 53.8670
⑧	( 0.45 + 0.68 ) x 0.23 / 2 = 0.12995
⑨	0.50 x 1.50 = 0.7500
⑩	1.80 x 11.20 = 20.1600
⑪	2.50 x 11.82 = 29.5500
⑫	0.10 x 1.59 = 0.1590
⑬	1.35 x 13.79 = 18.6165
⑭	0.40 x 14.04 = 5.6160
⑮	2.225 x 12.45 = 27.7013
⑯	0.425 x 10.20 = 4.3350
計	239.30625

床面積 239.30㎡



求積表	
①	1.545 x 1.56 = 2.4102
②	5.19 x 1.525 = 7.9148
③	7.03 x 8.10 = 56.9430
④	8.16 x 8.75 = 71.4000
⑤	1.25 x 0.65 = 0.8125
⑥	6.91 x 3.45 = 23.8395
計	163.3200

床面積 163.32㎡

名古屋法務局  
瑞穂区支務所  
10.8.13  
処理

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者 [Redacted] (平成10年8月11日作製) (愛知県土地家屋調査士会用紙)

(会員専用)

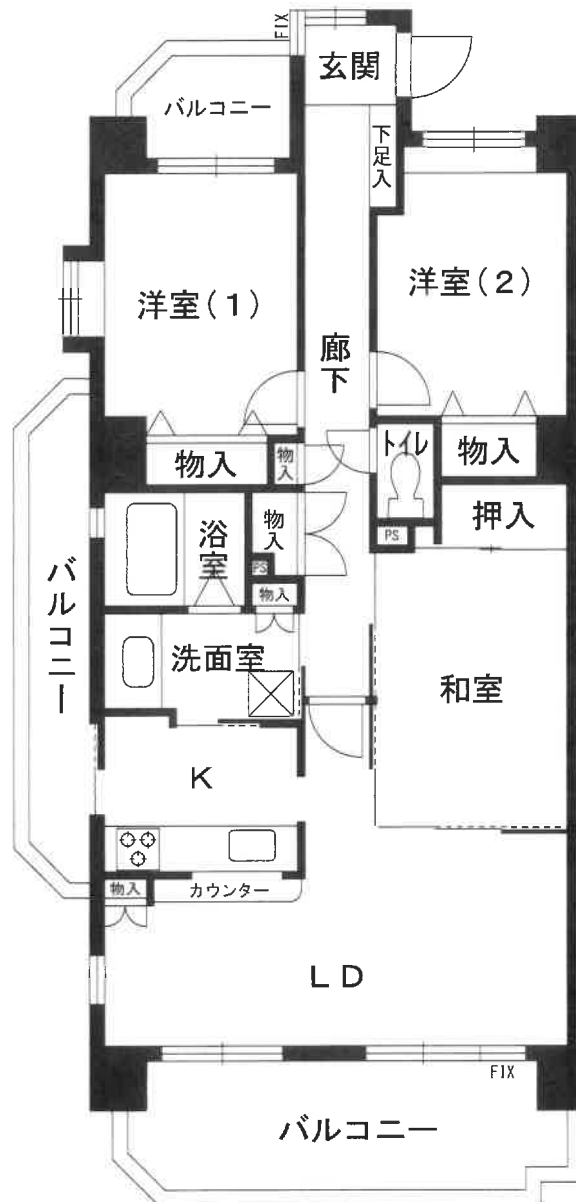
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法務局瑞穂出張所発)

令和7年11月25日

東京法務局中野出張所

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