

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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 名古屋市東区筒井一丁目 804番地1

建物の名称 プライムスイート建中寺

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筒井一丁目 804番1の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 76.97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 名古屋市東区筒井一丁目804番1

地 目 宅地

地 積 1651.46平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 428855分の8099



## 物件明細書

令和 8年 4月 1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 名古屋市東区筒井一丁目 804番地1

建物の名称 ブライムスイート建中寺

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筒井一丁目 804番1の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 76.97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 名古屋市東区筒井一丁目804番1

地 目 宅地

地 積 1651.46平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 428855分の8099



令和 7 年(ケ)第 250 号

令和 7 年 9 月 25 日受理

令和 8 年 1 月 13 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区筒井一丁目 804番地1

建物の名称 ブライムスイート建中寺

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 筒井一丁目 804番1の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 76.97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 名古屋市東区筒井一丁目804番1

地 目 宅地

地 積 1651.46平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 428855分の8099

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区筒井一丁目8番20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	つぎのとおり 全体管理費 月額 2,850円 全体修繕積立金 月額 6,200円 解体準備金 月額 3,340円 住宅共用管理費 月額 5,350円 住宅共用修繕積立金 月額 4,116円 駐車場使用料 月額 7,000円 自転車置場使用料 月額 1,000円 施設利用料 月額 770円 地代 月額 14,160円	令和7年10月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計182,744円 内訳は、3枚目「その他の事項1」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社	
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 type="checkbox"/> 所有権 (符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地権土地の地上権の内容の要旨 (管理会社提出の「定期借地権契約に関する確認書 (写し) の要旨」につき、4枚目「その他の事項2」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

## その他の事項 1

滞納額の内訳	
全体管理費	11,400円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
全体修繕積立金	24,800円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
解体準備金	13,360円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
住宅共用管理費	21,400円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
住宅共用修繕積立金	16,464円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
駐車場使用料	28,000円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
自転車置場使用料	4,000円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
施設利用料	3,080円 (令和7年7月分～令和7年10月分)
以上遅延損害金	2,430円
地代	56,640円 (令和7年8月分～令和7年11月分)
以上遅延損害金	1,170円

(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 2

■敷地権土地の地上権の内容の要旨（管理会社提出の「定期借地権契約に関する確認書（写し）の要旨）

占有権原	地上権
土地所有者	宗教法人建中寺（甲）
地上権者	A（債務者兼所有者）（丙）
地上権存続期間	平成30年12月1日から令和63年5月31日（62年6ヶ月間）（第3条）
地代	月額14,160円（第4条）
保証金	地代の24ヶ月分（第5条第1項）

保証金は、本件借地権に基づく丙の一切の債務を担保するものとし、丙に地代の不払いその他本件借地権に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。（第5条第3項）

その他 丙は、第三者に本件借地権の準共有部分を譲渡しようとする場合には、専有部分とともに譲渡するものとし、その場合には、その旨を甲に通知しなければならない。（第7条第1項）

丙は、前項の場合には、本件借地権に基づく丙の義務を当該第三者に承継させ、甲はこれを承諾する。（第7条第3項）

(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
■管理会社	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 管理員 無し</li> <li>2 管理室 有り</li> <li>3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定)</li> <li>4 駐車場設備 有り (月額7,000円～15,000円) すぐには使用できない, 現在使用中の区画の承継は不可 (所有権移転時には解約手続きが必要となる)</li> <li>5 ペットの飼育 可 (使用細則あり)</li> <li>6 建物の譲渡の際には, 「定期借地権契約に関する確認書」の取り交わしをもって, 土地所有者の承諾が必要となります。</li> </ol>
■ <b>C</b> ( <b>A</b> (債務者兼所有者) 及び <b>B</b> ( <b>A</b> (債務者兼所有者) の姉) の母)	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1建物は, 実際には, <b>B</b> (<b>A</b> (債務者兼所有者) の姉) とその子が居住をしていましたが, 現在は, 事情あって, 事実上居住をしていません。 また, 私は物件1建物で居住をしていません。</li> <li>2 <b>A</b> (債務者兼所有者) とは連絡がとれません。</li> </ol>
■ <b>B</b> ( <b>A</b> (債務者兼所有者) の姉)	<p>(回答書及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1建物は私の弟の <b>A</b> (債務者兼所有者) が所有する物件で, 物件1建物を購入した当初は, <b>A</b> (債務者兼所有者) と私で居住をしていました。 ところが, <b>A</b> (債務者兼所有者) が令和3年2月頃に仕事の都合だと思いますが, 物件1建物からいなくなりました。元々, 私は同居の身でしたが, 賃貸借契約の取り交わしや家賃の支払いなどもなく, 代わりに光熱費を負担していました。 現在は, 私も仕事の都合で物件1建物に居住をしておらず, 同居していた子も居住していません。今回, 競売手続きとなったとお聞きしましたので, 物件1建物内の私の所有する動産は全て持ち出しました。 そもそも, 物件1建物は <b>A</b> (債務者兼所有者) が所有者として使用をして, 私は同居人という立場であり, 私が物件1建物を借りていたという認識はありません。物件1建物を <b>A</b> (債務者兼所有者) に返すという感覚もありません。</li> <li>2 私が使用している限りでは, 物件1建物に特に不具合はなかったと思います。</li> <li>3 改装, 改築等も行っていない。</li> <li>4 物件1建物の玄関前の共用部分に専用の自転車置場があり, 使用をしています。</li> <li>5 物件1建物で現在も過去もペットは飼っていません。</li> <li>6 <b>A</b> (債務者兼所有者) とは連絡がとれません。</li> </ol>

(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 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、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。

なお、**B** (**A** (債務者兼所有者) の姉) が物件1建物を居住していたことが認められるが、当職が立入調査を行った時点(令和8年1月6日)において、多数の動産類が持ち出されている状況で、同人の陳述によれば、退去をしたとのことであった。また、同人は**A** (債務者兼所有者) の親族であり、**A** (債務者兼所有者) と同居をしている旨の陳述をしている。**A** (債務者兼所有者) からの陳述を得られず、**A** (債務者兼所有者) の物件1建物の占有に関する認識は不明であるが、これまでの関係人の陳述、現況等から、物件1建物は**A** (債務者兼所有者) が占有しているものとするのが相当であると判断する。

(2) 敷地権土地は物件1建物を含む一棟の建物(プライムスイート建中寺)のための地上権が設定されており、地上権(借地権)についての**A** (債務者兼所有者) の準共有持分の確認書(定期借地権契約に関する確認書)が存する。

## 2 物件1建物の状況

(1) 物件1建物内は、当職の調査時においては、大型の家具、家電製品等はなく、多少の日用品その他の動産類が存した。

(2) 物件1建物(を含む一棟の建物)は、登記記録によれば、令和2年築であり、当職が目視で確認できた限りでは、通常程度の使用の経年相当の劣化、傷、汚れは存するものの、特段の損傷箇所は見受けられなかった。

(3) 物件1建物のリビング・ダイニングは床暖房設備が存する。

## 3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は不整形な形状で、おおよそ西側及び南側を道路に接する。北側を名古屋市東消防署に接する。南側の道路を挟んだ向かい側は愛知県警察東署が存する。南西側に隣接する土地は、愛知県警察東署の駐車場となっている。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(プライムスイート建中寺)が存するほか、東側部分が駐車場となっており、平面駐車場のほか、機械式駐車場が存する。また、バイク置場及びゴミ置場が存する。

(3) 上記の位置関係、形状等は、おおよそ土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお、土地建物位置関係図(概略)は、法務局備え付けの公図、建物図面及び現況から作成した。

## 4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物(プライムスイート建中寺)は、規約設定された共用部分として、「駐車場(家屋番号 筒井一丁目 804番1の1)」、「駐輪場(同 804番1の2)」、「駐輪場(同 804番1の3)」、「物置(同 804番1の4)」、「物置(同 804番1の5)」、「足洗い場(同 804番1の6)」、「駐輪場(同 804番1の7)」が存し、それぞれ登記されている。

(2) 物件1建物玄関前の共用廊下部分に、専用自転車置場が存する(使用には申請要。)

(3) **A** (債務者兼所有者) に対し、再三に亘り通知等をするも、何ら連絡も回答もなく、同人からの陳述を得ることはできなかった。

(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
令和7年9月30日(火) 13:00-13:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和7年10月2日(木) 15:20-15:30	目的物件所在地	占有状況調査, <b>A</b> (債務者兼所有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函
令和7年10月3日(金)	(郵便)	<b>A</b> (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付
令和7年10月3日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年10月3日(金)	(郵便)	佐久市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年10月3日(金)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年10月9日(木) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年10月17日(金)	(郵便)	豊田市役所市民課に対し戸籍関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年10月24日(金) 14:45-15:00	目的物件所在地 及び東区役所	占有状況調査, 住民票の写し取得
令和7年10月27日(月) 9:30-9:40	目的物件所在地	占有状況調査, <b>B</b> ( <b>A</b> (債務者兼所有者) の姉) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函
令和7年10月27日(月)	(郵便)	<b>B</b> ( <b>A</b> (債務者兼所有者) の姉) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付
令和7年11月7日(金) 12:00-12:10	目的物件所在地	占有状況調査, <b>B</b> ( <b>A</b> (債務者兼所有者) の姉) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集

		合郵便受けに投函
令和7年11月7日(金)	(郵便)	■ A (債務者兼所有者) 及び ■ B (■ A (債務者兼所有者) の姉) に対し現況調査期日通知書送付
令和7年11月7日(金)	(郵便)	豊田市役所市民課に対し戸籍関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年11月14日(金) 13:30-13:40	(電話)	■ C (■ A (債務者兼所有者) 及び ■ B (■ A (債務者兼所有者) の姉) の母) から聞き取り
令和7年11月21日(金) 8:15-9:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ C (■ A (債務者兼所有者) 及び ■ B (■ A (債務者兼所有者) の姉) の母) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和8年1月6日(火) 12:20-13:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ B (■ A (債務者兼所有者) の姉) 立ち会い, 同人から聞き取り
令和8年1月6日(火) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記関係書類取得

(特記事項)

- 令和7年11月21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。なお、■ C (■ A (債務者兼所有者) 及び ■ B (■ A (債務者兼所有者) の姉) の母) が立ち会ったが、同人は本件建物に居住をせず、代理権の有無についても不明瞭であったので、立会人を立ち合わせ、本調査を行った。
- 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、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 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。

(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）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内は写真番号

道路(14)

共用部分・駐車場  
1階部分  
家屋番号  
筒井一丁目 804番 1の1

共用部分・物置  
1階部分  
家屋番号  
筒井一丁目 804番 1の4

共用部分・駐輪場  
2階部分  
家屋番号  
筒井一丁目 804番 1の7

共用部分・駐輪場  
1階部分  
家屋番号  
筒井一丁目 804番 1の3

(806)

(バイク置場)

(機械式駐輪場)

物件1建物を含む一棟の建物  
(プライムスイート建中寺)

(804-2)

(805)

敷地権土地  
地番 804番 1

(ゴミ置場)

道路(16)

共用部分・足洗い場  
1階部分  
家屋番号  
筒井一丁目 804番 1の6

共用部分・駐輪場  
1階部分  
家屋番号  
筒井一丁目 804番 1の2

共用部分・物置  
1階部分  
家屋番号  
筒井一丁目 804番 1の5

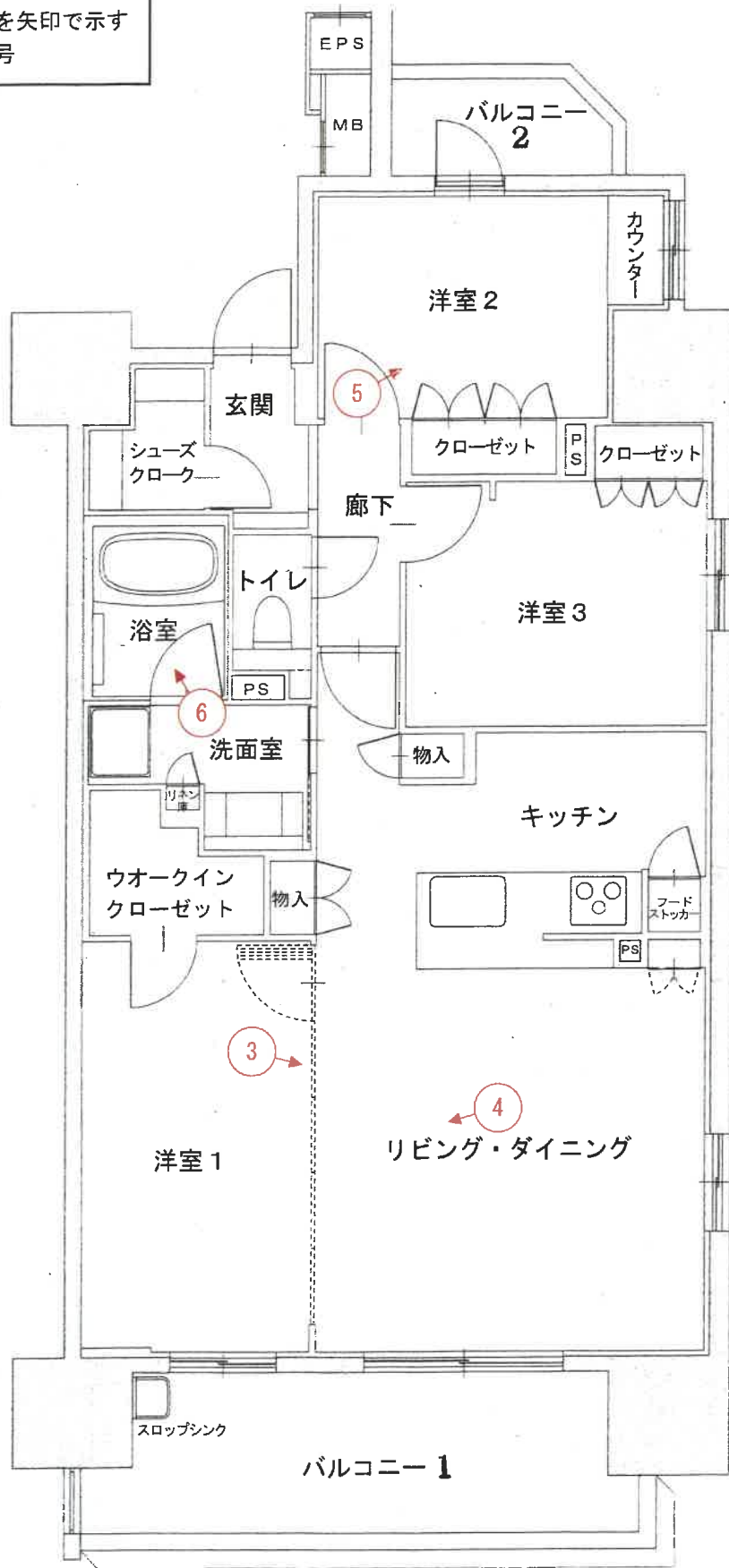
物件1建物  
8階部分  
家屋番号  
筒井一丁目  
804番 1の  
804

1

# 間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す  
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物  
(プライムスイート建中寺)



1 南西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物  
(プライムスイート建中寺)



2 北西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 洋室 1



5 洋室2



6 浴室

令和 7年 (ケ) 第250号  
令和 7年 9月29日 受理  
令和 7年11月21日 現地調査  
令和 7年11月26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

樋沢 武司 印

## 第1 評価額

番号	評価額		
物件1	金	32,510,000	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については考慮していない。
- 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 等 建 物 の 名 称</p> <p>家 屋 番 号 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 目 積</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>名古屋市東区筒井一丁目804番地1 ブライムスイート建中寺</p> <p>( 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>筒井一丁目804番1の804 804 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 76.97 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示 )</p> <p>1 名古屋市東区筒井一丁目804番1 宅地 1,651.46 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 表 示 )</p> <p>1 地上権 428855分の8099</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	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅北西方 道路距離約850m (附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	高層共同住宅、店舗、事務所ビルが見られる地域		
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	市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	緑化地域、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) 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	地積形状	1,651.46 m <sup>2</sup> 不整形	
	間口・奥行	間口約 27 m	奥行約 43 m
接面道路の状況	西側幅員約15mの市道、南側幅員約6mの市道に接面する(いずれも道路と等高に接面する)。いずれも建築基準法第42条1項道路に該当する。		
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地に利用されている。		
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	土壌汚染の可能性について、過去地図及び名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、平成21年頃は社会福祉施設敷地であったこと、及び昭和30年頃から宅地であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが確定には詳細な調査が必要である。		
特記事項	なし		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ブライムスイート建中寺	
建物の用途	店舗・居宅（店舗2戸、居宅51戸、計53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2年9月1日 新築
	経過年数	約 5年
	経済的残存耐用年数	約 57年
構造	鉄筋コンクリート造14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン、吹付タイル
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 有 すぐには使用できない 駐車場利用料（7,000～15,000円/月） 無
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（ブライムスイート建中寺管理組合） 法人格 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要 (続き)

特 記 事 項	<p>ペット飼育可 (ペット使用細則による)</p> <p>大規模修繕計画有 (未定)</p> <p>管理組合の積立金総額 (令和7年9月30日現在)</p> <table><tr><td>全体修繕積立金</td><td>38,039,610円</td></tr><tr><td>住宅共用修繕積立金</td><td>23,568,017円</td></tr></table> <p>負担決議された工事負担金無</p> <p>規約共用部分有</p> <p>(管理庫、防災備蓄庫、ペット足洗い場、ごみ置場等)</p> <p>耐震性能診断の受検無</p> <p>本件建物の敷地利用権原 (敷地権) は借地借家法22条に規定する定期借地権である。</p> <p>当該定期借地権の概要は以下のとおりである。</p> <table><tr><td>賃貸人</td><td>建中寺</td></tr><tr><td>物件1が負担する地代 月額</td><td>14,160円</td></tr><tr><td>賃貸借期間</td><td>2018年12月1日から2081年5月31日まで</td></tr><tr><td>保証金</td><td>上記地代の24カ月分 (無利息返還)</td></tr></table>	全体修繕積立金	38,039,610円	住宅共用修繕積立金	23,568,017円	賃貸人	建中寺	物件1が負担する地代 月額	14,160円	賃貸借期間	2018年12月1日から2081年5月31日まで	保証金	上記地代の24カ月分 (無利息返還)
全体修繕積立金	38,039,610円												
住宅共用修繕積立金	23,568,017円												
賃貸人	建中寺												
物件1が負担する地代 月額	14,160円												
賃貸借期間	2018年12月1日から2081年5月31日まで												
保証金	上記地代の24カ月分 (無利息返還)												

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	8階(804号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	76.97 m <sup>2</sup>	(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー有 (位置：南・北 バルコニー面積：約15m <sup>2</sup> )		
仕 様	天 井	ビニルクロス	
	床	フローリング、ジュータン	
	内 壁	ビニルクロス	
	設 備	電気、都市ガス、上下水道等	
	そ の 他	ガス床暖房	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理費(全体)	2,850 円(月額)	
	修繕積立金(全体)	6,200 円(月額)	
	解体準備金	3,340 円(月額)	
	管理費(住宅共用)	5,350 円(月額)	
	修繕積立金(住宅共用)	4,116 円(月額)	
	駐車場使用料	7,000 円(月額)	
	自転車置場使用料	1,000 円(月額)	
	施設使用料	770 円(月額)	
	地 代	14,160 円(月額)	
	滞 納 額	有(令和7年10月6日現在 182,744円)	
		管 理 費	32,800 円
		修 繕 積 立 金	41,264 円
		小 計	74,064 円
		解 体 準 備 金	13,360 円
	駐 車 場 使 用 料	28,000 円	
	自 転 車 置 場 使 用 料	4,000 円	
	施 設 利 用 料	3,080 円	
	地 代	56,640 円	
	遅 延 損 害 金	3,600 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	建物の譲渡の際には「定期借地権契約に関する確認書」の取り交わしをもって土地所有者の承諾が必要		

## 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
330,000	76.97	0.83	21,080,000

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57年／(経済的残存耐用年数57年+経過年数5年)}]×(1-観察減価等10%)＝0.83

#### (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
624,000	0.52	1,651.46	0.90	$\frac{8,099}{428,855}$	9,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋東-4

公示価格 762,000 円/㎡ × 時点修正  $\frac{100}{100}$  × 標準化補正  $\frac{100}{101}$  × 地域格差  $\frac{100}{121}$

標準画地価格  
＝ 624,000 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：形状（0.97）三方路（1.04）

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：二方路（1.04）、定期借地権（0.50）

∴1.04×0.50＝0.52

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
21,080,000	9,110,000	1.17	35,320,000

ウ 個別格差：階層補正1.06×位置補正1.10×その他補正（なし）1.0=1.17

## 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(東区内))

A 2025年5月 673,700 円/㎡ (2020年5月建築, 専有面積約70㎡(内法面積))  
 B 2025年7月 798,300 円/㎡ (2020年12月建築, 専有面積約70㎡(内法面積))

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	673,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{120}$	486,000
B	798,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{131}$	518,000

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、敷地権の種類等を考慮した。

## (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
502,000	1.17	76.97	45,210,000

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：登記面積による

### 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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,110千円 (8.2%)	815千円	5.5%	14,374千円	0.8638	12,416千円 (91.8%)	13,530,000円 (100.0%)

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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,800	1,800	1,800	1,800
	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	1,920	1,920	1,920	1,920
	空室損失	192	192	192	192
	貸倒損失	58	58	58	58
	有効総収益	1,670	1,670	1,670	1,670
イ 総費用	維持管理費	269	269	269	269
	修繕費	58	58	58	58
	公租公課	184	184	184	184
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	170	170	170	170
	運営支出合計	691	691	691	691
	資本的支出	1,329	164	164	164
総費用合計	2,020	855	855	855	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		41.4	41.4	41.4	41.4
エ 有効純収益	ア-イ	-350	815	815	815
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	-333	739	704	

※ 割引率：一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、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。  
 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 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
①積算価格	35,320,000	0	35,320,000
②比準価格	45,210,000	0	45,210,000
③収益価格	—		13,530,000
④調整後の価格			41,050,000

イ占有減価修正：必要なし

##### 2) 評価額の決定

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
41,050,000	1.0	0.8	0.99	—	32,510,000

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。

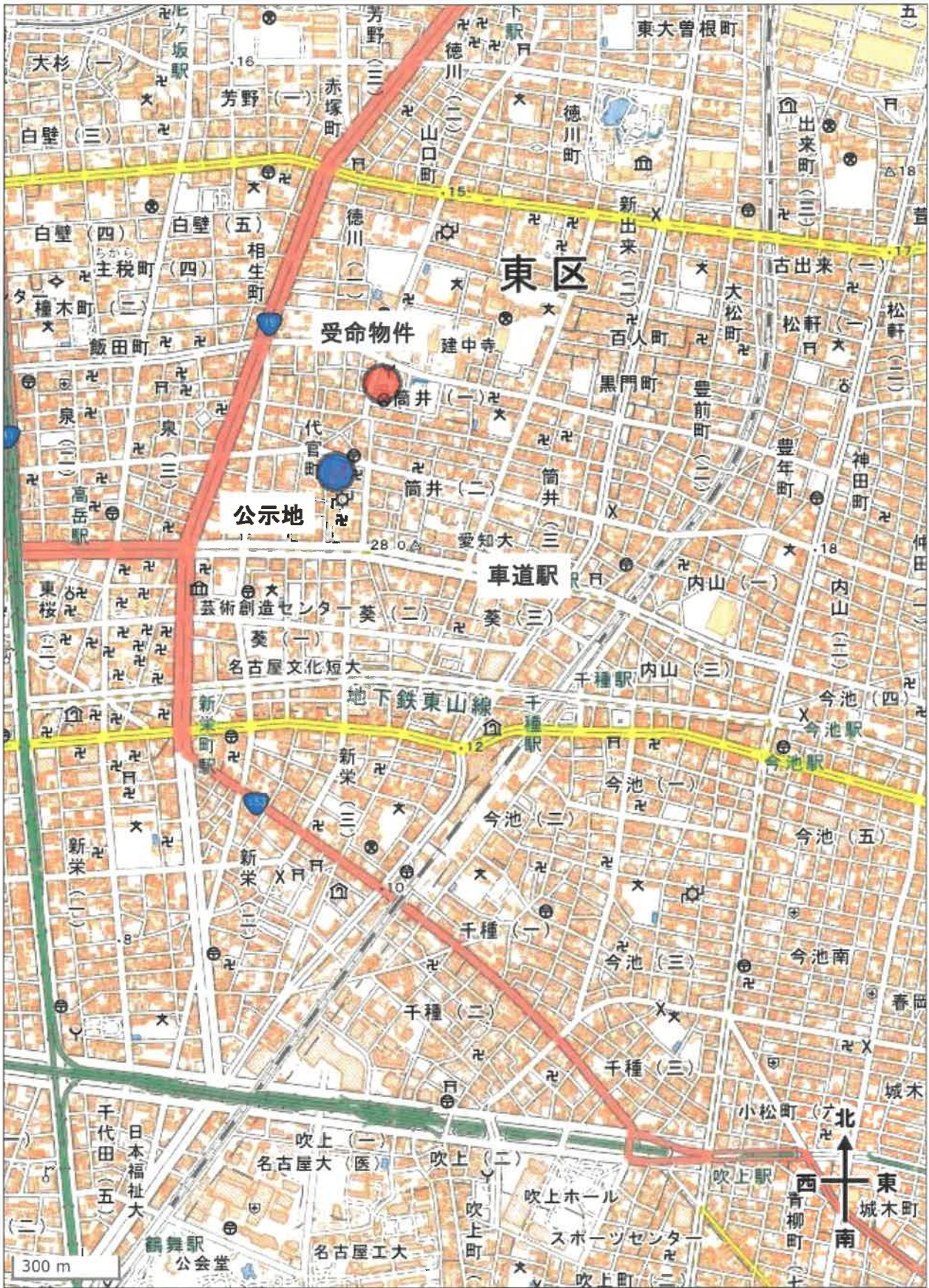
## 第6 参考価格資料

地価公示 価格 名古屋東-4  
所 在：名古屋市東区代官町2701番，「代官町27-30」  
価 格：762,000 円/㎡  
位 置：名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅の北西方 道路距離約590m  
価 格 時 点：令和7年 1月1日  
地 積：3,443 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側幅員20m市道、三方路に接面  
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：高層共同住宅、店舗、事務所ビルが見られる地域

## 第7 附属資料

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

以 上





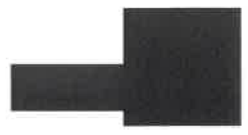


地番区域見出  
筒井一丁目

請求部	所在	名古屋市東区筒井一丁目			地番	804番1			
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56年9月13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5月7日  
名古屋法務局名東出張所



登記年月日：平成27年5月22日

地積測量図

地番 804-1, 804-2  
804-3

土地の所在 名古屋市区筒井一丁目

座標求積表

地番	(イ) 804-1	(ロ) 804-2	(ハ) 804-3
NO			
K-1	244.185	118.279	176.419
K-2	217.777	-11514.289430	2373.947486
K-3	114.535	1425.568242	2333.118280
K-4	217.626	124.825	2455.11256
YY2-1	204.906	7592.177112	-148.842156
YY2-1	205.088	161.877	74.4210780
YY1-1	243.344	-10609.311712	74.4210780
合計	243.344	-3302.927293	74.4210780
面積	1851.4036465	1851.4036465	1421.5008080
合計	1851.4036465	1851.4036465	1421.5008080

地番	(イ) 804-1	(ロ) 804-2	(ハ) 804-3
NO			
YY1-1	181.889	-3553.055744	176.419
YY2-1	161.877	7221.183690	2373.947486
K-5	195.899	7619.530702	2333.118280
K-6	188.696	812.126030	37.098
K-7	198.404	-3132.521188	12.220
K-15	176.478	-5356.083260	9.785
K-16	176.478	-5954.181826	14.782
合計	176.478	-2843.001618	74.4210780
面積	1421.5008080	1421.5008080	1421.5008080
合計	1421.5008080	1421.5008080	1421.5008080

地番	(イ) 804-1	(ロ) 804-2	(ハ) 804-3
NO			
K-11	251.366	176.419	176.419
K-12	243.034	176.478	2373.947486
K-15	244.280	186.186	2333.118280
K-16	251.366	186.029	2455.11256
合計	244.280	186.186	74.4210780
面積	74.4210780	74.4210780	74.4210780
合計	74.4210780	74.4210780	74.4210780

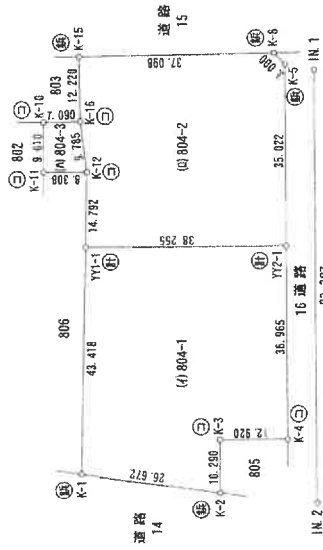
恒久的地物の座標値

測地系	座標系	点名	X座標	Y座標	種別
任意	任意	IN.1	199.696	195.847	金属係 (鋼水筒天端)
		IN.2	199.288	112.521	金属係 (漆柱天端)

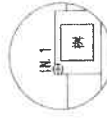
凡例

境界点の種類	境界線の種類
①	金属
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	銅印
⑤	金属
⑥	新設
⑦	計算

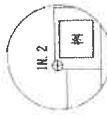
測量年月日	平成27年5月1日
座標系	任意座標系



拡大図1/50



拡大図1/50



縮尺 1/1000

申請人

作成者

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。  
 (名古屋法務局管轄)  
 令和7年5月7日 名古屋法務局名東出張所 登記官

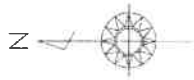
登記年月日：令和2年9月17日

建物図面

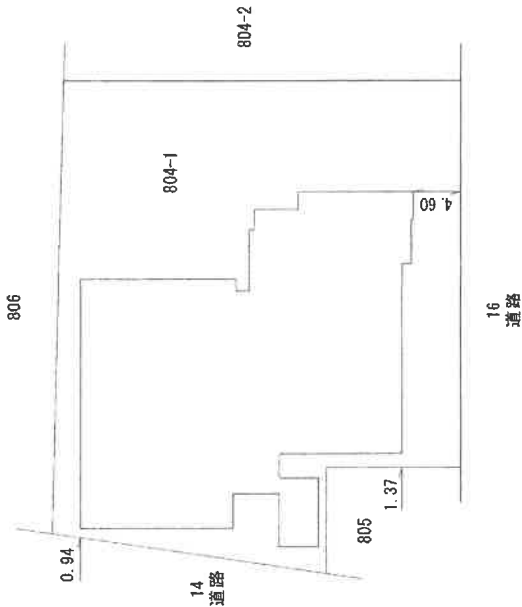
家屋番号

建物の所在

名古屋市東区筒井一丁目804番地1



一棟の建物



製作者

縮尺

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。

(名古屋法務局鑑印)

令和7年5月7日

名古屋法務局名古屋出張所

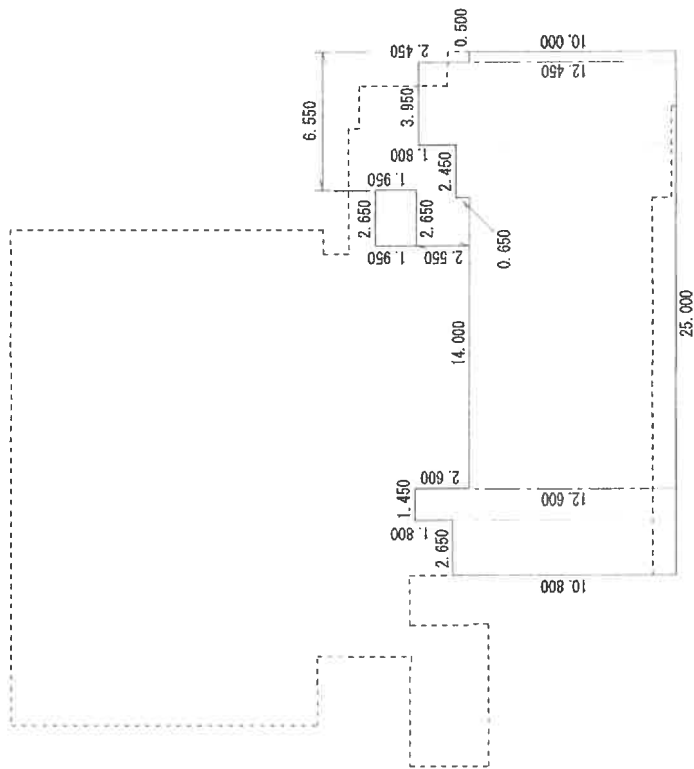
登記官

登記年月日：令和2年9月17日

各階平面図

家屋番号	名古屋市中区筒井一丁目804番地1
建物の所在	

一棟の建物  
3階~13階 (各階同型)



求積表

10.800 x 2.650	=	28.620000
12.600 x 1.450	=	18.270000
10.000 x 14.000	=	140.000000
10.650 x 2.450	=	26.092500
12.450 x 3.950	=	49.177500
10.000 x 0.500	=	5.000000
1.950 x 2.650	=	5.167500

計 272.327500

床面積 272.32 m<sup>2</sup>

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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年5月7日

名古屋法務局 名東出張所

登記官

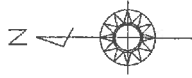
作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1 / 250	

登記年月日：令和2年9月17日

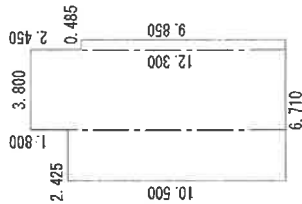
各階平面図

建物図面

家屋番号	筒井一丁目 804-1-804
建物の所在	名古屋市東区筒井一丁目804番地1



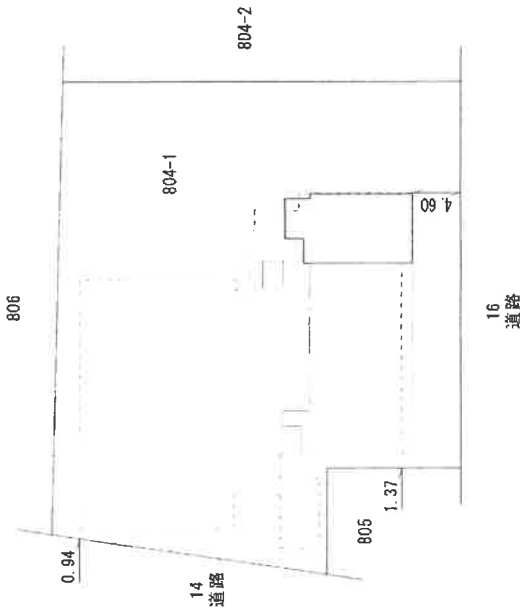
建物の存する部分  
8階  
804



求積表

$10.500 \times 2.425 = 25.462500$   
 $12.300 \times 3.800 = 46.740000$   
 $9.850 \times 0.485 = 4.777250$   
 計 76.979750

床面積 76.97 m<sup>2</sup>



製作者

縮尺 1/250

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。

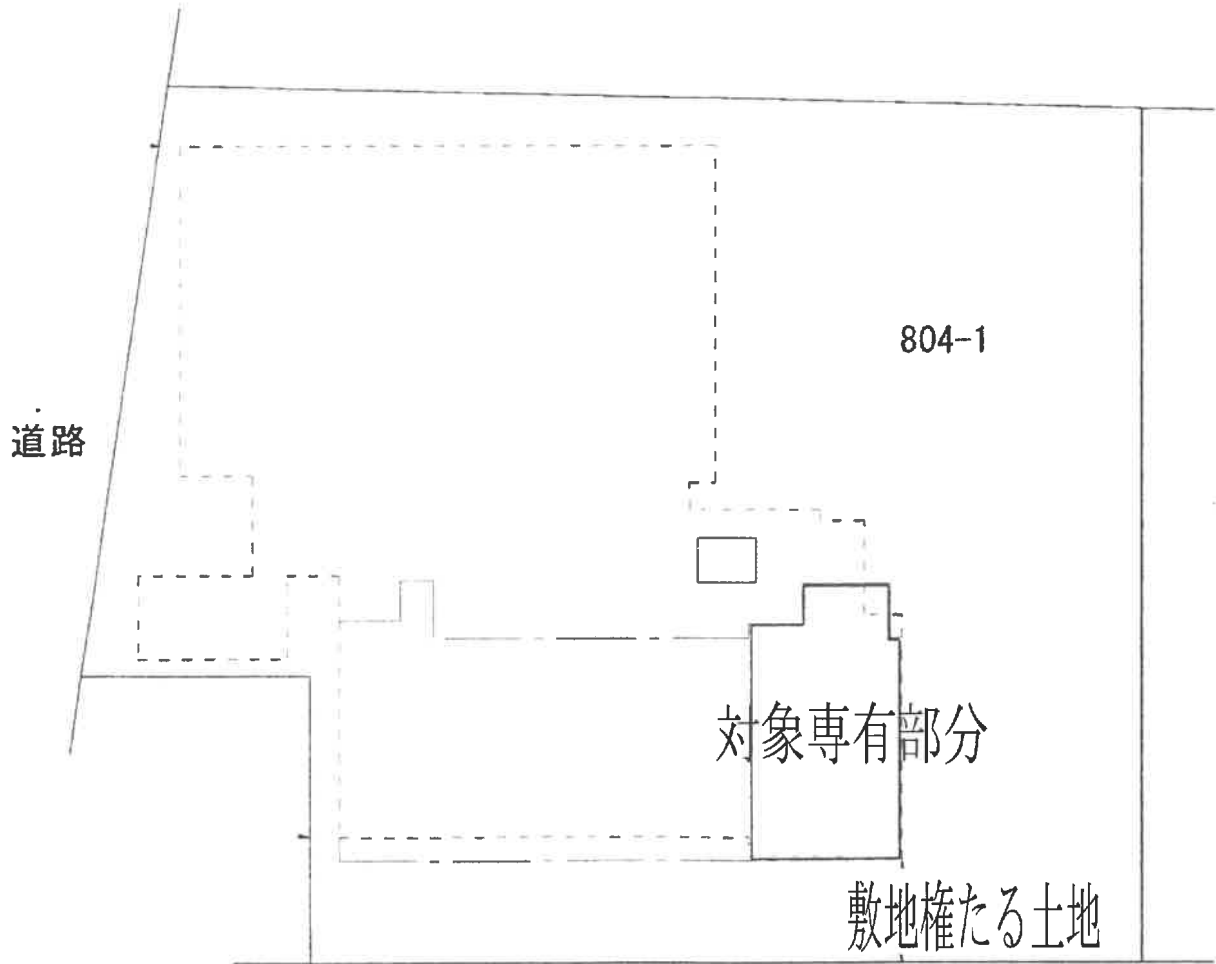
(名古屋法務局管轄)

令和7年5月7日

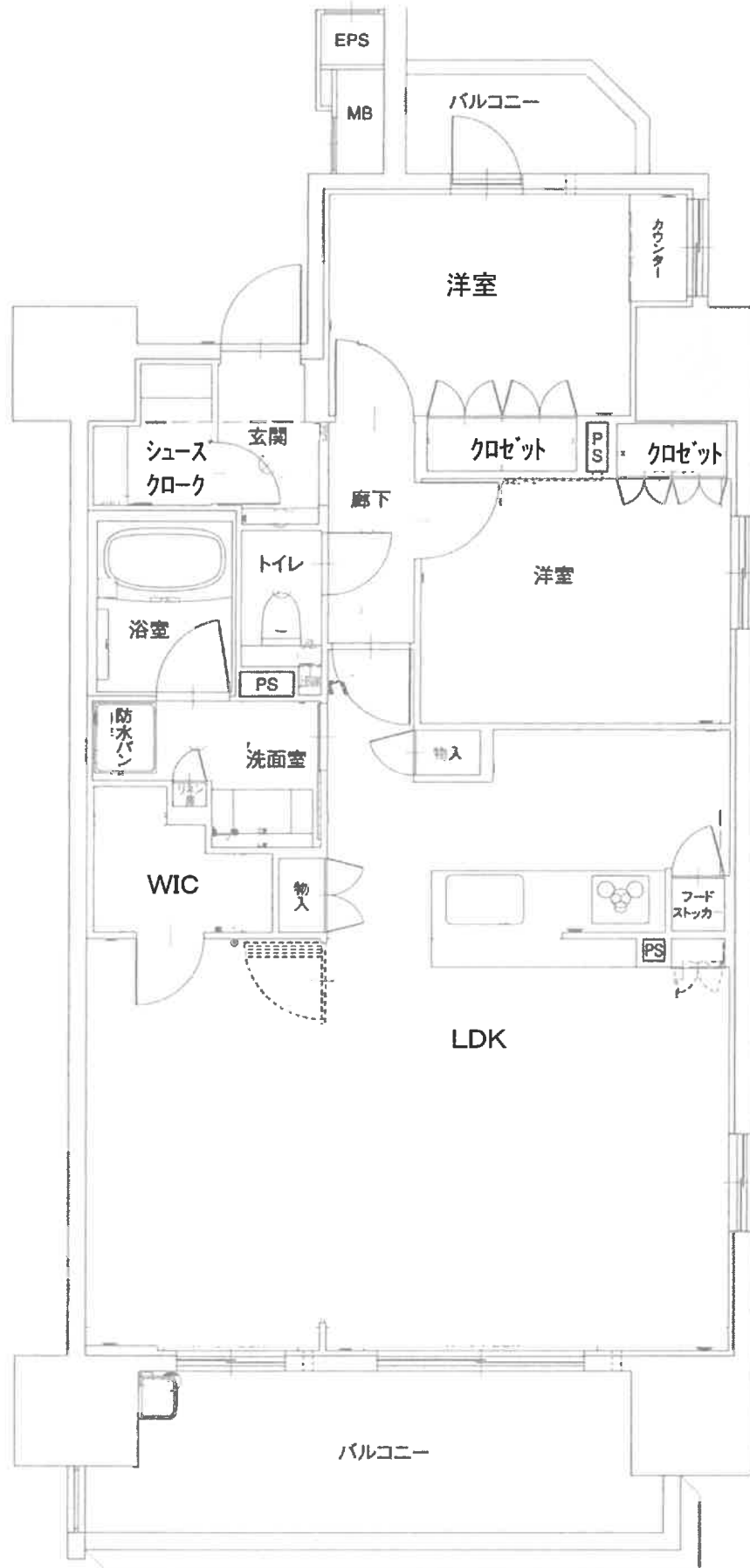
名古屋法務局名東出張所

登記官

# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)



対象不動産の写真



A



B