

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 6月24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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22日 午前 9時50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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月15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 6月 9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 名古屋市天白区植田東一丁目 106番地1、106番地

建物の名称 エクレール天白植田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植田東一丁目 106番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 66.20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 名古屋市天白区植田東一丁目106番

地 目 宅地

地 積 530.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市天白区植田東一丁目106番1

地 目 宅地

地 積 723.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 2358分の70



- 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 名古屋市天白区植田東一丁目 106番地1、106番地

建物の名称 エクレール天白植田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植田東一丁目 106番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 66.20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 名古屋市天白区植田東一丁目106番

地 目 宅地

地 積 530.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市天白区植田東一丁目106番1

地 目 宅地

地 積 723.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 2358分の70



令和 7 年(ヌ)第 170 号

令和 7 年 12 月 26 日受理

令和 8 年 1 月 28 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 名古屋市天白区植田東一丁目 106番地1、106番地

建物の名称 エクレール天白植田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植田東一丁目 106番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 66.20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 名古屋市天白区植田東一丁目106番

地 目 宅地

地 積 530.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市天白区植田東一丁目106番1

地 目 宅地

地 積 723.58平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 2358分の70

共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の1
共有者 持分4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 4 名) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物 (居宅) を空き家の状態で、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 11,860 円 修繕積立金 月額 19,630 円	令和 7 年 1 2 月 3 1 日 現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 4,076,310 円 内訳は 3 枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	近鉄住宅管理 (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, 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	敷地権の割合：2358分の70		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 管理員</p>	<p>物件1建物（以下、「本件建物」という）のアルコープの手前の通路には大きなシミの様な跡が残っていますが、それができた原因は分かりません。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者（共有者）)</p>	<p>私（本件建物の相続人）は、被相続人がどのようにして亡くなったのかよく分かりません。本件建物のことは、生前、被相続人と交流のあったB（本件建物の相続人）に任せており、同人に聴いてもらえば分かると思いますので、Bに聴いてください。</p>
<p>■ B (債務者兼所有者（共有者）)</p>	<p>被相続人は、平成27年3月ころに本件建物の浴室で不自然死しています。本件建物に家財道具が残っていないのは、いずれ売却するだろうということで私達で片づけたからです。 本件建物に改装はしていません。 本件建物に不具合があるかは、詳しいことは分かりません。</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、南西側及び北東側を道路に各面している（ただし、同敷地北東側は、道路との間が擁壁やフェンスで仕切られている。）。
同敷地権土地には、同1棟の建物が建つほか、自転車置場、平面駐車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2月新築の地上11階建て全30戸の物件で、1階にはエントランスホール・管理室等がある。
本件建物は、同1棟の建物9階の中央に位置する。
- 3 本件建物には、所々、壁や天井のクロスにひび割れ箇所や汚れが見受けられた（添付の写真⑦⑧参照）ほか、バルコニーの床には鳩の糞が散見されたが、経年に比し、特段の不具合までは見当たらず、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。
なお、本件建物のアルコープ手前の通路には、広い範囲で茶色のシミの様な跡があった。
- 4 本件建物の電気・ガスは停止し、建物内の家財道具はほぼ搬出されており、現在、本件建物で人が生活している様子は窺われない。
本件建物は、Aら4名が相続した物件であるが、登記上相続した原因が平成27年3月1日から10日までの間となっており、被相続人の死亡の日が定かでないことや、Bの陳述から、被相続人は、本件建物（浴室）で不自然死したものと考えられる。
Bの陳述及び上記建物内の状況等から、本件建物（居宅）は、現在、Aら4名が空き家の状態で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

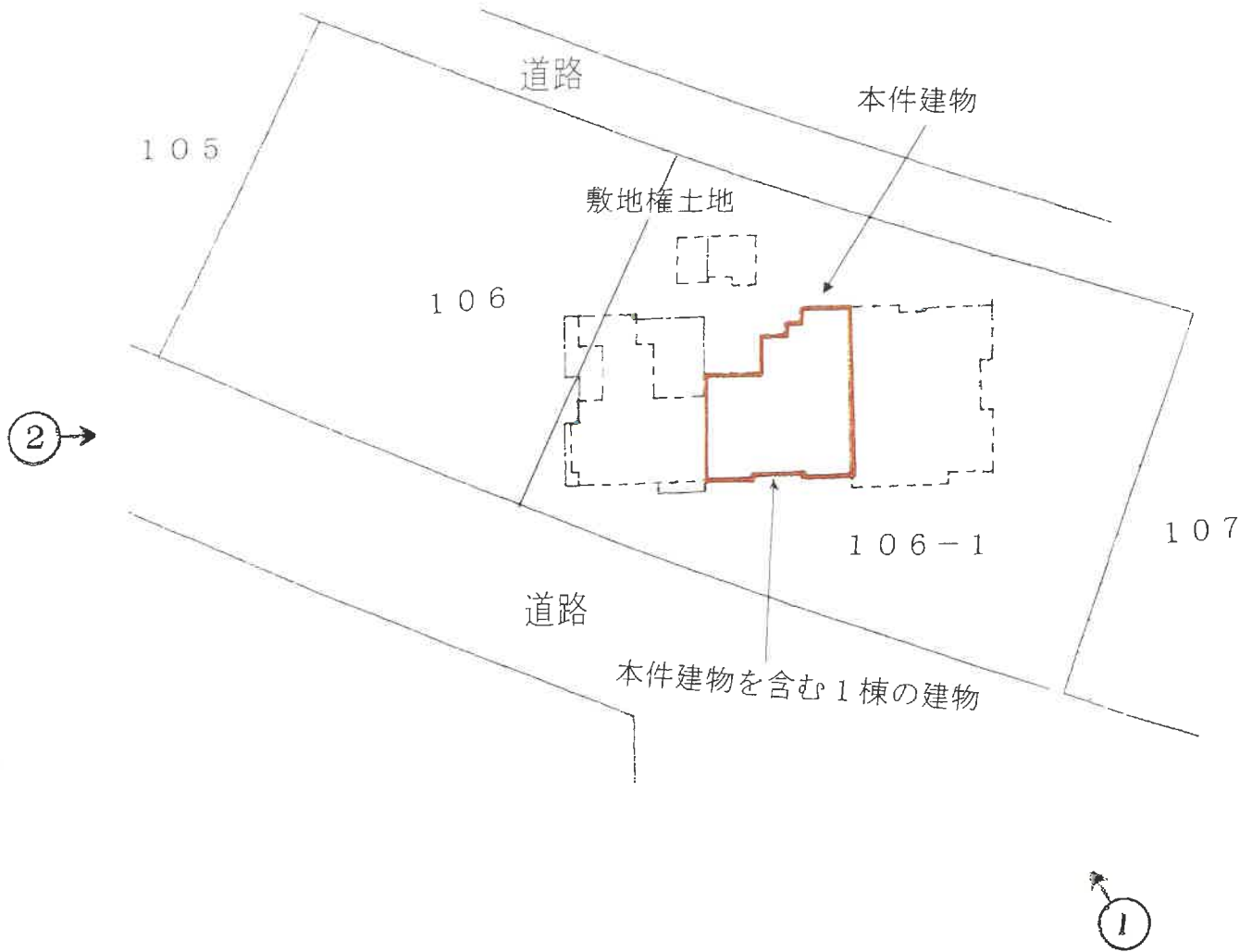
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月26日 (金) 16:30-16:40	電話及びFAX	管理会社担当者に対し、滞納状況等の照会書送付 (1月6日回答到着)
R8年1月5日 (月) 10:00-10:10	物件所在地	現地確認, 写真撮影
R8年1月5日 (月) 14:30-14:40	名古屋法務局	公函及び建物図面各取り寄せ
R8年1月7日 (水)	郵便	Aらに対し、現況調査日連絡書及び照会文書送付
R8年1月15日 (木) 11:00-12:10	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R8年1月15日 (木) 12:15-12:20	電話	Aから聴取
R8年1月15日 (木) 12:25-12:35	電話	Bから聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月15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）

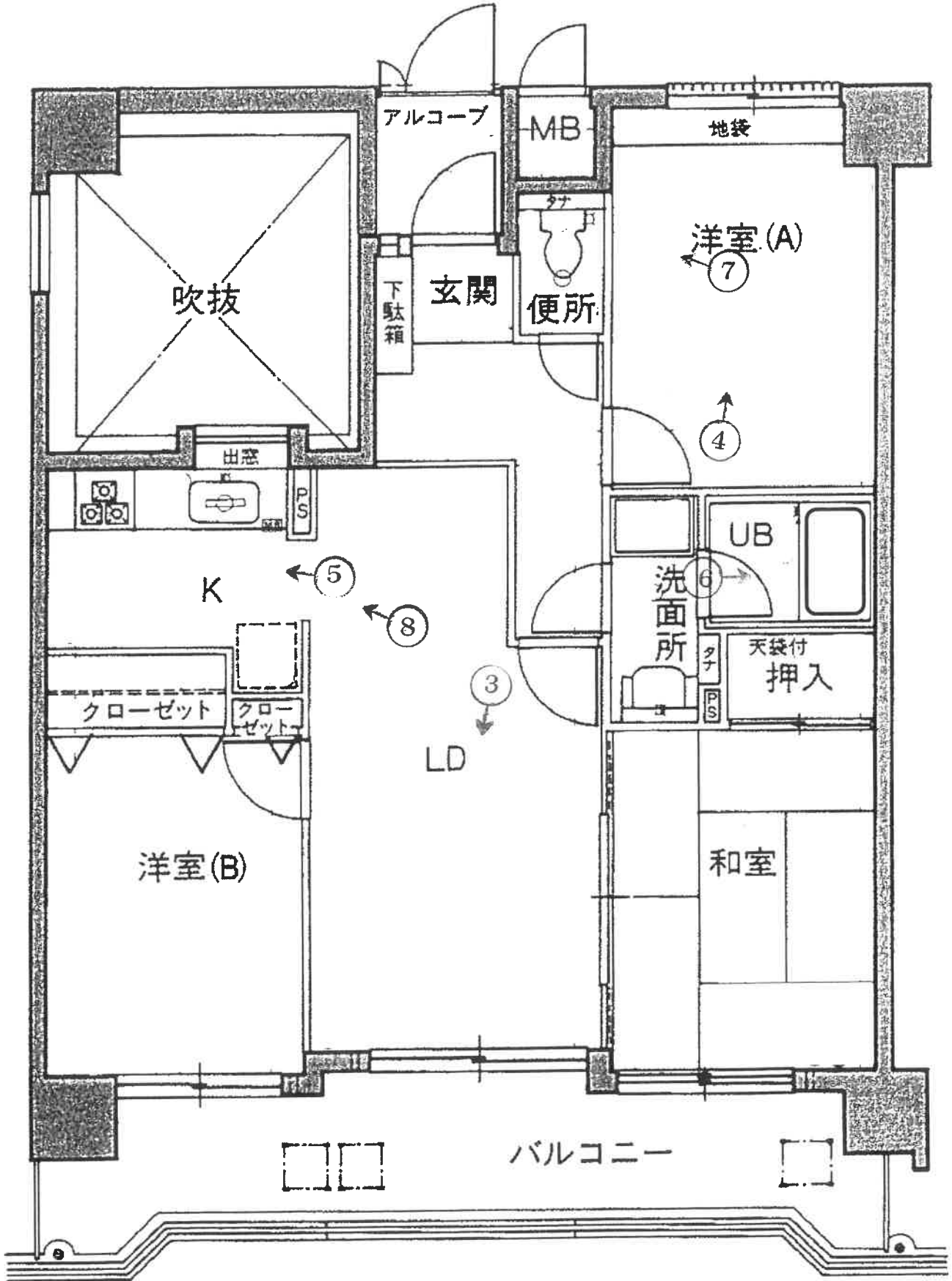


建物の存する部分9階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図(概略)



窓の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

(北西より撮影)



③

リビング



④

洋室 (A)



(10枚目)

⑤

キッチン



⑥

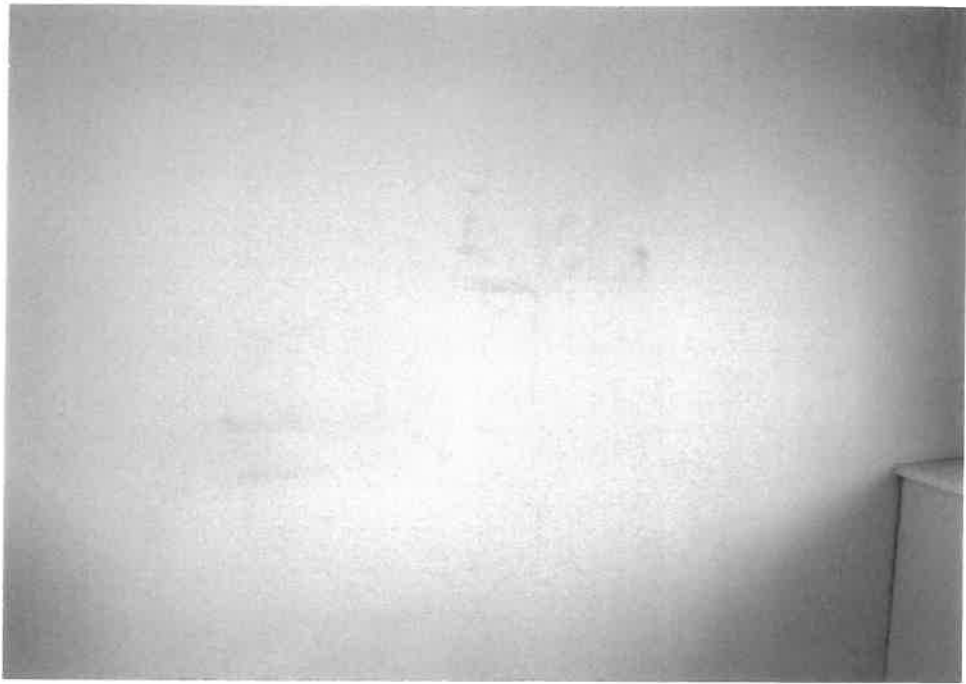
浴室



(11枚目)

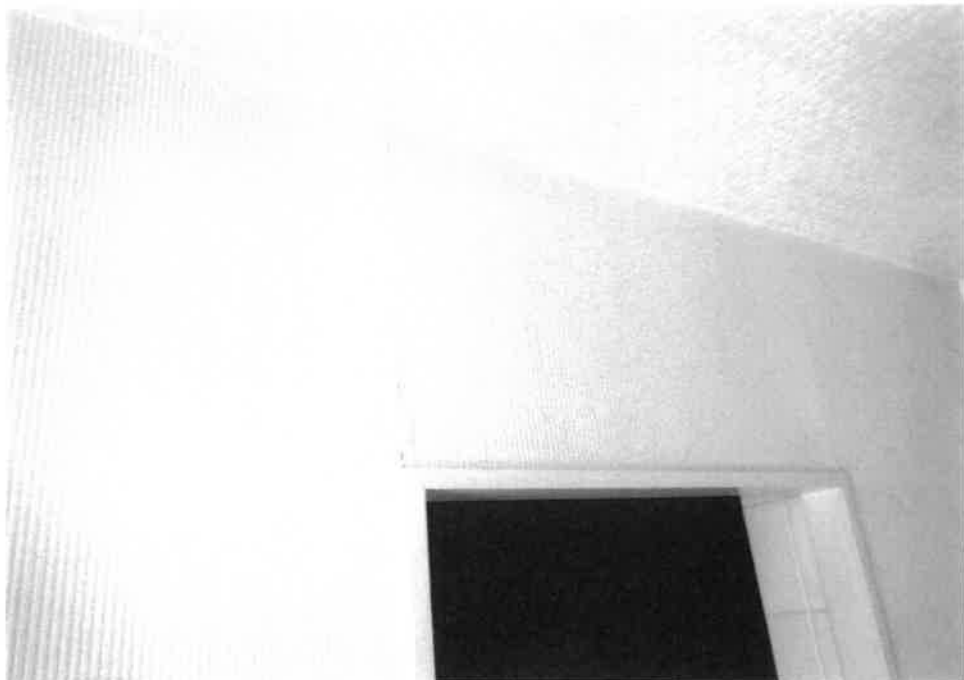
⑦

洋室（A）の壁の状況



⑧

ダイニングの壁の状況



令和 7年	(又)	第170号
令和 8年	1月 5日	受 理
令和 8年	1月15日	現 地 調 査
令和 8年	1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	6,250,000	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</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 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番</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>名古屋市天白区植田東一丁目106番地1, 106番地 エクレール天白植田</p> <p>(専 有 部 分 の 建 物 の 表 示)</p> <p>植田東一丁目 106番地の1の902 902</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>9階部分 66.20 m²</p> <p>(敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示)</p> <p>1 名古屋市天白区植田東一丁目106番 宅地 530.56 m²</p> <p>2 名古屋市天白区植田東一丁目106番1 宅地 723.58 m²</p> <p>(敷 地 権 の 表 示)</p> <p>1.2 所有権 2358分の70</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「原」駅北方 道路距離約1.5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、31m高度地区、都市機能誘導区域外、 居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域(市内全域)
画地条件	地積 地形 間口・奥行	1,254.14 m ² ほぼ長方形 間口約 57 m 奥行約 22 m
接面道路の状況	北東側の幅員58m国道153号(そのうち幅員7mの側道)に接面する(道路から+2~3m高く接面する)。南西側幅員9m市道に接する。(道路と等高) 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 ガス配管 下水道	あり あり 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昭和50年頃以前は山林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	エクレール天白植田	
建物の用途	居宅（総戸数30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2月9日 新築 経過年数 約 37年 経済的残存耐用年数 約 13年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階	
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 集会室 その他	有 有 申し込みすれば利用可能 駐車場利用料（7,000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（エクレール天白植田管理組合） 法人格 無 全委託管理 近鉄住宅管理株式会社 名古屋支店 管理員 有 日勤（月～土） 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	小鳥等の観賞用動物のみ可	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	9階 (902号室) 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	66.20 m ² (登記面積)		
間 取 り	3LDK バルコニー有 (位置：南西 バルコニー面積：約14m ²)		
仕 様	天井	井	ビニルクロス、合板
	床		フローリング、ジュータン、畳
	内壁		ビニルクロス
	設備		電気、都市ガス、上下水道等
	その他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	11,860 円 (月額)	
	修 繕 積 立 金	19,630 円 (月額)	
	駐 車 場 使 用 料	7,000 円 (月額)	
	滞 納 額	有 (令和7年12月31日現在 4,076,310円)	
		管 理 費	837,640 円
		修 繕 積 立 金	1,524,260 円
		小 計	2,361,900 円
		水 道 料	89,870 円
		駐 車 場 使 用 料	413,000 円
		遅 延 損 害 金	1,211,540 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	ベランダの広範囲に鳩の糞あり。 H27頃、本件物件内で不自然死があった模様。詳細は執行官作成の現況調査報告書を参照。		

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
275,000	66.20	0.27	4,920,000

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13年／(経済的残存耐用年数13年+経過年数37年)}]×(1-観察減価等10%)＝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
187,000	1.00	1,254.14	0.90	$\frac{70}{2,358}$	6,270,000

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-21

公示価格 245,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{100}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{109}$ × 地域格差 $\frac{100}{120}$

標準画地価格
＝ 187,000 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：方位+9

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：なし

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
4,920,000	6,270,000	1.07	11,970,000

ウ 個別格差：階層補正1.07×位置補正（なし）×その他補正（なし）1.0=1.07

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(天白区内))

A 2024年6月 143,100 円/㎡ (1985年2月建築, 専有面積約63㎡(内法面積))

B 2024年8月 234,300 円/㎡ (1989年1月建築, 専有面積約51㎡(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	143,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{70}$	175,000
B	234,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	195,000

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
185,000	1.07	66.20	13,100,000

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	
984千円 (18.2%)	446千円	8.0%	5,408千円	0.8163	4,415千円 (81.8%)	5,400,000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	1,140	1,140	1,140	1,140
	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	1,200	1,200	1,200	1,200
	空室損失	120	120	120	120
	貸倒損失	36	36	36	36
	有効総収益	1,044	1,044	1,044	1,044
イ 総費用	維持管理費	142	142	142	142
	修繕費	36	36	36	36
	公租公課	90	90	90	90
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	84	84	84	84
	運営支出合計	362	362	362	362
	資本的支出	436	236	236	236
総費用合計	798	598	598	598	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	34.7	34.7	34.7	34.7	
エ 有効純収益	ア-イ	246	446	446	446
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	230	390	364	

※ 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7%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	11,970,000	0	11,970,000
②比準価格	13,100,000	0	13,100,000
③収益価格	—		5,400,000
④調整後の価格			12,220,000

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
12,220,000	0.9	0.8	0.71	—	6,250,000

イ 市場性修正：不動産市場における事故物件の流通性を勘案して決定した。

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

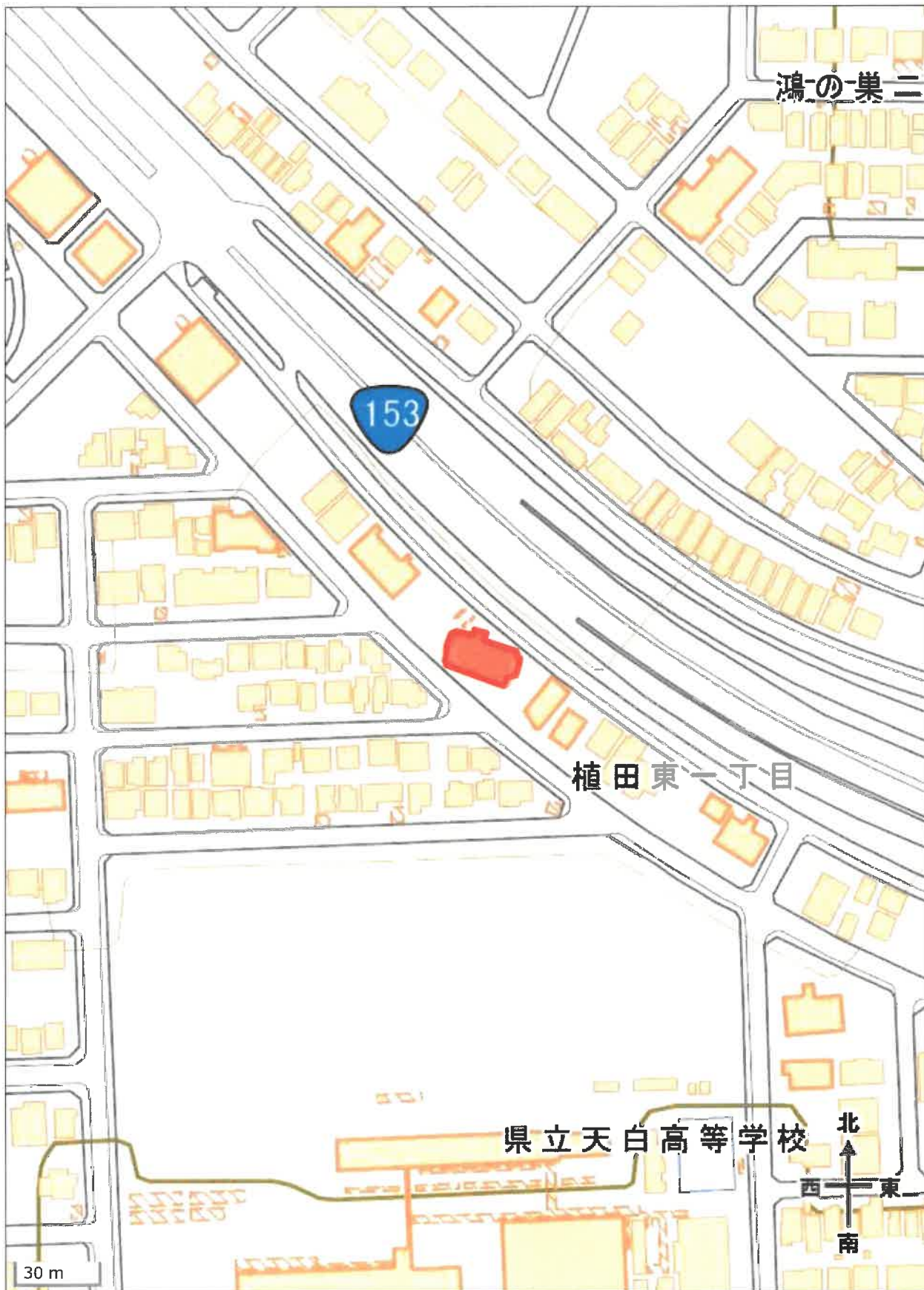
地価公示 価格 名古屋天白-2 1
所 在：名古屋市天白区植田東3丁目520番
価 格：245,000 円/㎡
位 置：名古屋市営地下鉄「原」駅の北東方道路距離約880m
価 格 時 点：令和7年 1月1日
地 積：189 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員6.5m市道に接面
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%・容積率150%)
地域の概要：一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上







地番区域見出
植田東
1丁目

請求部分	所在	名古屋市天白区植田東一丁目			地番	106番1				
出縮	力尺	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	平成9年1月18日				備付年月日(原図)	平成9年1月18日			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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年11月5日

名古屋法務局

請求番号: 27-1

登記官

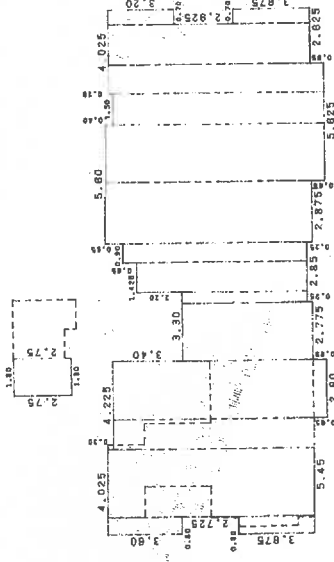


登記年月日：平成1年2月15日

5205559

各階平面図

2階~10階
(各階高型)



求積表

0.70 x 3.20 =	2.2400
0.70 x 3.675 =	2.57250
1.925 x 9.80 =	18.86500
1.40 x 10.45 =	14.6300
1.50 x 10.25 =	15.3750
2.725 x 10.65 =	29.02125
2.875 x 10.00 =	28.75000
0.90 x 8.90 =	8.0100
1.425 x 8.25 =	11.75625
0.525 x 6.05 =	3.17625
2.775 x 6.30 =	17.48250
2.80 x 10.35 =	28.9800
1.425 x 9.70 =	13.82250
3.225 x 10.00 =	32.25000
0.80 x 3.60 =	2.8800
0.80 x 3.675 =	2.94000
1.80 x 2.75 =	4.9500
計	237.70125
床面積	237.70 m ²

作製者

縮尺 1/250

会員専用

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

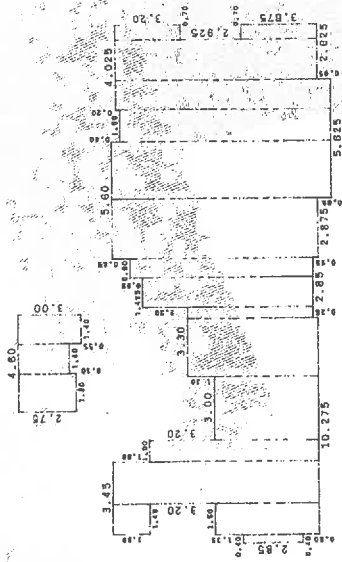
各階平面図

家屋番号

建物の所在

名古屋市天白区天白町大字植田字三丁目106番地1-9
(2階~10階高型)

名古屋市天白区植田東一丁目106番地 1/2
一棟の建物 106番地1



求積表

0.70 x 3.20 =	2.2400
0.70 x 3.675 =	2.57250
1.925 x 9.80 =	18.86500
1.40 x 10.45 =	14.6300
1.50 x 10.25 =	15.3750
2.725 x 10.65 =	29.02125
2.875 x 10.00 =	28.75000
0.90 x 8.90 =	8.0100
1.425 x 8.25 =	11.75625
0.525 x 6.05 =	3.17625
2.775 x 6.30 =	17.48250
3.00 x 5.00 =	15.00000
1.00 x 8.20 =	8.20000
2.00 x 10.00 =	20.00000
1.45 x 1.80 =	2.6100
1.50 x 5.00 =	7.50000
0.40 x 2.85 =	1.1400
1.40 x 3.00 =	4.20000
1.40 x 2.45 =	3.4300
1.80 x 2.75 =	4.9500
計	218.90875
床面積	218.90 m ²

A4版に縮小

単位

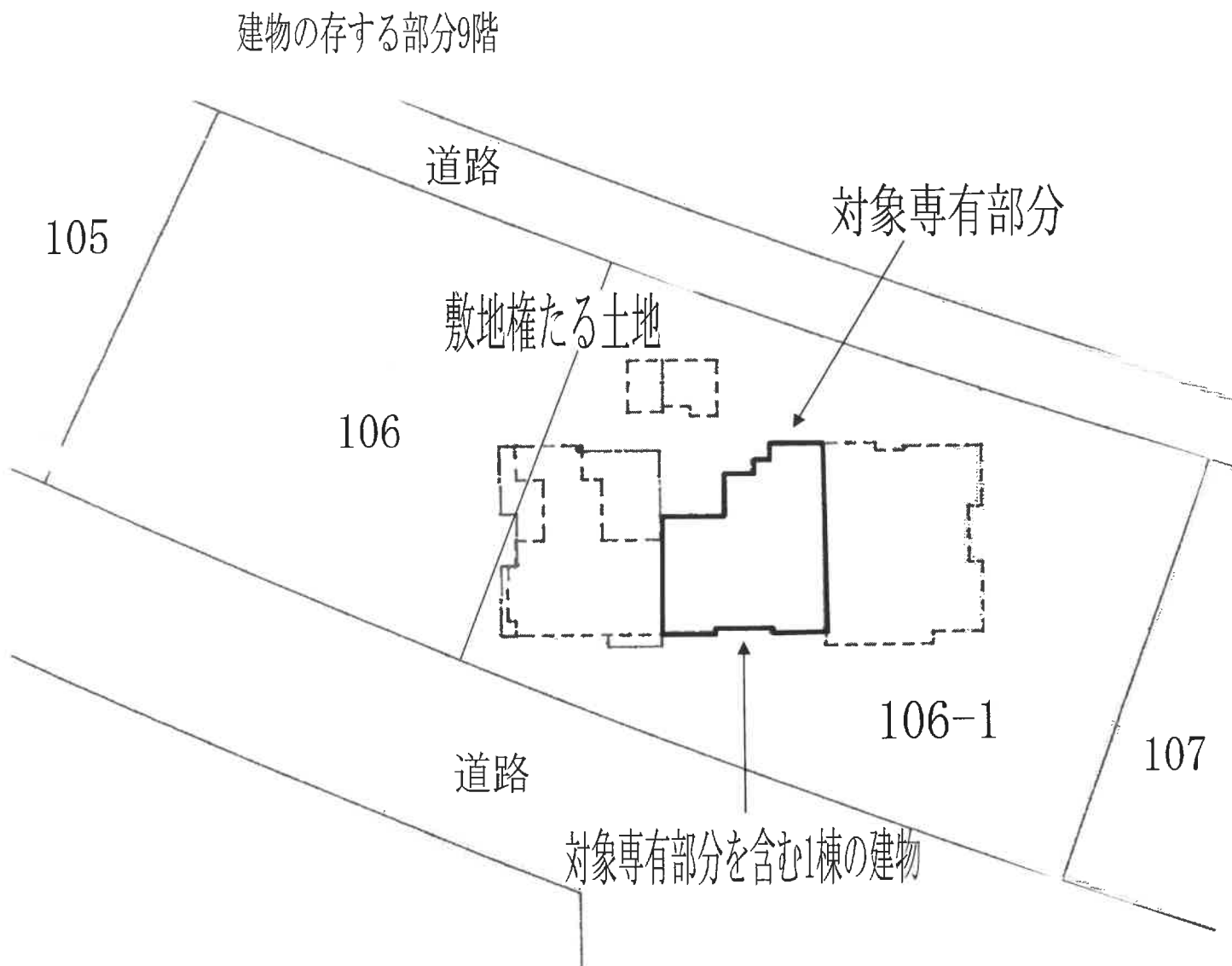
H-1 2.15

申請人

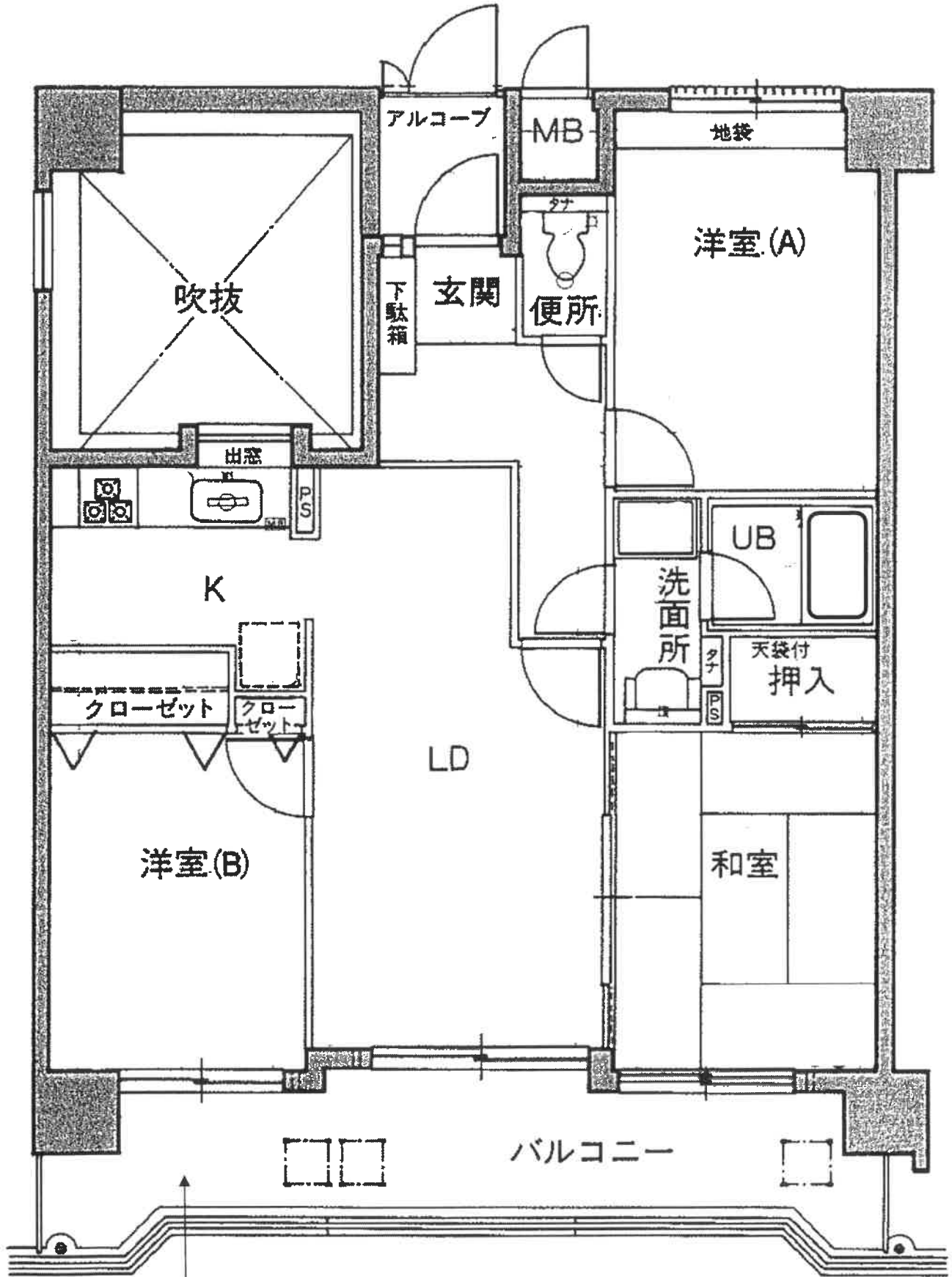
縮尺 1/250

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。
(名古屋法務局名東出張所 所管轄)
令和7年11月5日 名古屋法務局 登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



ベランダ一帯に鳩の糞



対象不動産の写真



A



B