

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30日
 名古屋地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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30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 所 在 名古屋市天白区井口二丁目
地 番 1211番
地 目 宅地
地 積 653.82平方メートル
持分1万分の550

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区井口二丁目 1211番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 206.47平方メートル
2階 222.99平方メートル
3階 222.99平方メートル
4階 222.99平方メートル
5階 214.16平方メートル
6階 147.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口二丁目 1211番の3
建物の名称 605
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 63.11平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 所 在 名古屋市天白区井口二丁目
地 番 1211番
地 目 宅地
地 積 653.82平方メートル
持分1万分の550

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区井口二丁目 1211番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積
1階 206.47平方メートル
2階 222.99平方メートル
3階 222.99平方メートル
4階 222.99平方メートル
5階 214.16平方メートル
6階 147.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口二丁目 1211番の3
建物の名称 605
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 63.11平方メートル



令和 7 年(又)第 40 号

令和 7 年 4 月 30 日受理

令和 7 年 6 月 4 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 所 在 名古屋市天白区井口二丁目
地 番 1211番
地 目 宅地
地 積 653.82平方メートル
共有者 持分1万分の550

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区井口二丁目 1211番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 206.47平方メートル
2階 222.99平方メートル
3階 222.99平方メートル
4階 222.99平方メートル
5階 214.16平方メートル
6階 147.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口二丁目 1211番の3
建物の名称 605
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 63.11平方メートル
所有者

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2	
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"/> 主たる建物 <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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 5,663円 修繕積立金 14,911円	令和7年5月19日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	宝コミュニティサービス(株) 電話 ()	
その他の事項	別紙「その他の事項」のとおり	
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
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	
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

- 管理費等の状況
 - 管理費（月額5,663円）
 - 修繕積立金（月額14,911円）
 - ケーブルテレビ使用料（月額550円）
 - 水道使用料（使用量に基づき, 奇数月支払い）

- 駐車場設備
 - 有（月額11,050円）
 - ※抽選のため, すぐには使用できない。

- ペット飼育
 - 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
■ 債務者の妻	<p>物件2建物の立入調査の日が5月27日午後4時からという通知が来ましたが、債務者は普段海外にいて立ち会えませんし、私もその日は立ち会うことができません。</p> <p>物件2建物に特に不具合はありません。</p> <p>物件2建物は、母が最後は使用していましたが、母も高齢で現在は施設に入っています。</p> <p>母が物件2建物を使用することについて、債務者との間で期間や対価の定めはしていません。</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 物件1土地は、南側を道路に面している。
同土地には、本件建物を含む1棟の建物が建つほか、平面駐車場・自転車置場等が設けられている。
- 2 物件2建物を含む1棟の建物は、昭和58年3月新築の地上6階建て全17戸の物件であるが、同建物に管理室・集会所等の設備は特にない。
物件2建物は、同建物を含む1棟の建物6階の東端に位置する。
- 3 物件2建物には、壁や床等、傷みや汚れが散見されたが、築年数を考慮すると、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る。
- 4 債務者の妻の陳述によると、物件2建物は、海外在住が長い債務者の了承の下、最後は債務者の妻の母が無償で使用していたとのことであるが、同母の使用は債務者の意思によるところが大きく、同建物の最終的な処分権は債務者に残されていると考えられるので、同母に独立した権原は認めない（債務者の占有補助者）。
よって、物件2建物は、現在、債務者が居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 5 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

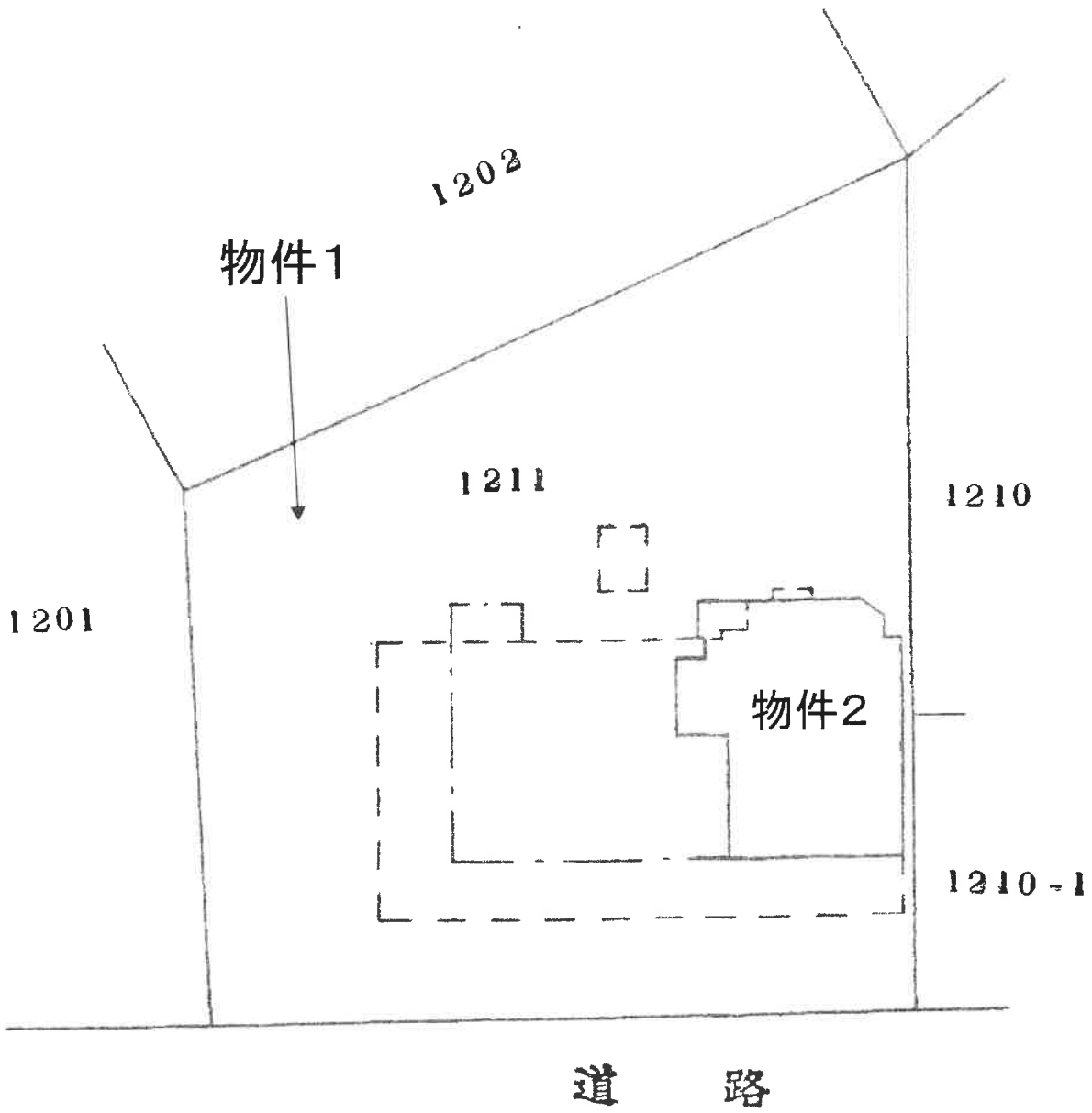
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年5月8日(木) 10:00-10:15	物件所在地	現地確認、写真撮影(外観)、全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R7年5月13日(火) 15:00-15:10	名古屋法務局	公函及び建物図面各取り寄せ
R7年5月14日(水) 16:00-16:10	電話及びFAX	管理会社に対し、管理費等の滞納状況等照会(5月22日回答到着)
R7年5月14日(水)	郵便	債権者に対し、現況調査日連絡書及び照会文書送付
R7年5月16日(金) 13:10-13:20	電話	債務者の妻から聴取
R7年5月27日(火) 16:00-16:30	物件所在地	物件1土地及び同2建物を含む1棟の建物立入調査、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月27日 対象物件は全戸不在で施錠されていたため、技術者に解錠させた上、立会人を立ち合わせて立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・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

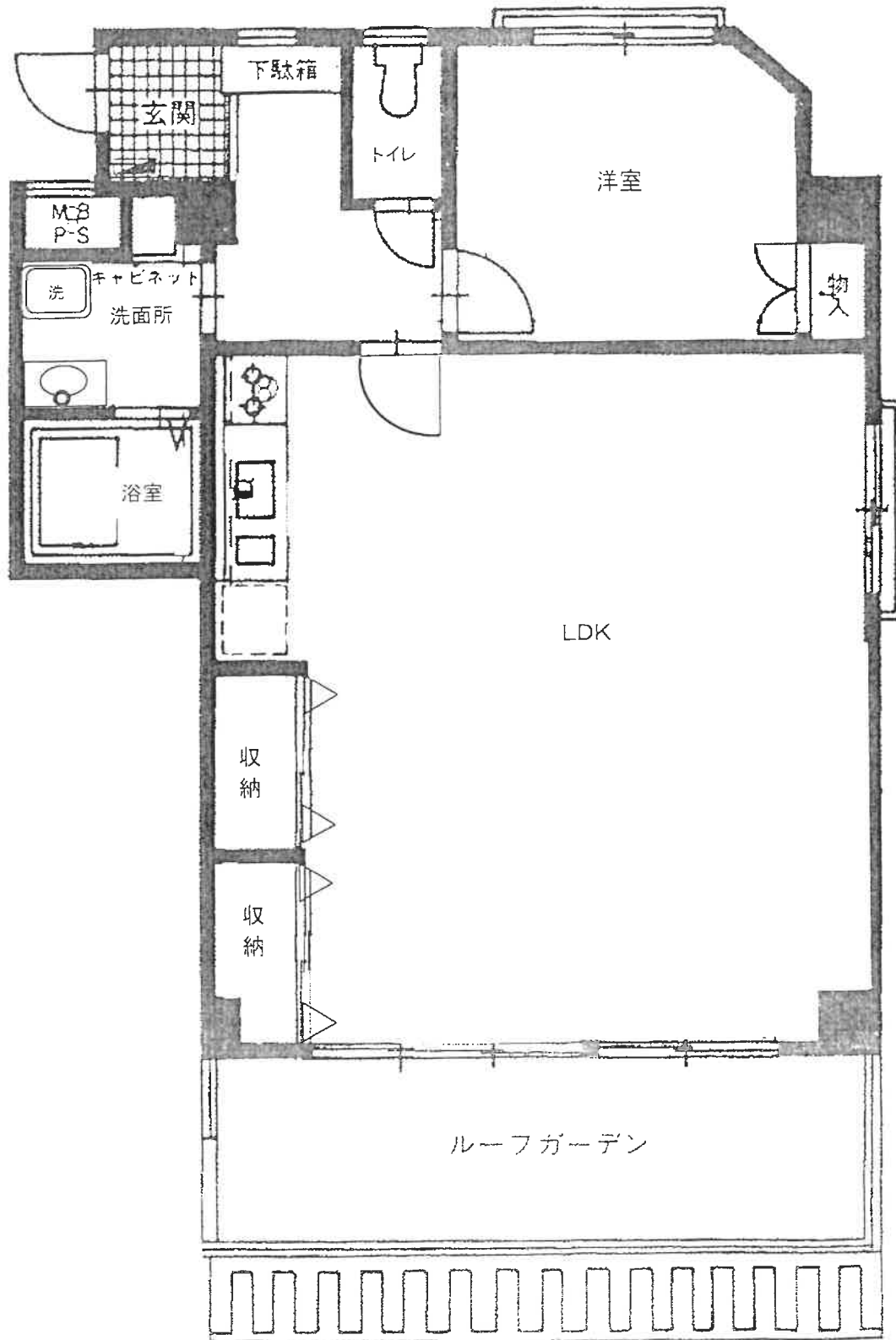
土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 6 階



建物間取図(概略)



①

物件2建物を含む1棟の建物及び物件1土地

(南西より撮影)



②

同上

(南東より撮影)



③

リビング



④

洋室



(10枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)

令和 7年	(又)	第 40号
令和 7年	5月12日	受理
令和 7年	5月27日	現地調査
令和 7年	5月28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

一 括 価 格			
金		6,690,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	3,020,000	円
物件2 (建物)	金	3,670,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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き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	(土地の表示) 所在地 地積 地積 共有持分	名古屋市天白区井口二丁目 1211番 宅地 653.82 m ² 1万分の550	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 構 床 面 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市天白区井口二丁目 1211番地 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 206.47 m ² 2階 222.99 m ² 3階 222.99 m ² 4階 222.99 m ² 5階 214.16 m ² 6階 147.81 m ² 井口二丁目 1211番の3 605 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 63.11 m ²	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	名古屋市営地下鉄鶴舞線「原」駅 北西方 約250m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模住宅、マンション等が見られる地域	
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 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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、31m高度地区 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内(要安全配慮区域)
画地条件	地積形状 間口・奥行	653.82㎡ 台形 間口 約 25 m 奥行 約 31 m
接面道路の状況	南西側幅員約8mの市道に接面する(道路との高低差なし)。 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都市計画情報提供サービスにて調査したところ、昭和47年以前は田、その後は未利用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	名古屋市洪水ハザードマップ(天白区)によれば、想定し得る最大規模の降雨による洪水時の浸水深は、0.3m~1.0m未満となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤル植田		
建物の用途	居宅 (総戸数 17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58年3月9日新築	
	経過年数	約 42 年	
	経済的残存耐用年数	約 8 年	
構造	鉄筋コンクリート造6階建		
仕様	屋外 その他	根 壁 他	陸屋根 リシン吹きつけ
設備等	エレベーター 駐車 集会所 その他	一 場 室 他	有 有 無
建物の品等	使用資 使施	材 工	普通 普通
管理の形態等	管理組 法人 管理方 式 管理会 社 管理形 態	合 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 管理室	有 (ロイヤル植田管理組合) 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 無
管理の状況	普通		
特記事項	管理組合の修繕積立金 19,830,244 円 (令和7年4月30日現在) ペットの飼育可 (他人に迷惑をかけること) 大規模修繕計画の有無 有 (令和8年頃を予定) 負担決議された工事負担金 無 耐震性能診断の受検有無 無 規約共用部分の有無 無		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建			
位 置	6階(605) 角住戸 主要開口部の方位：南向き			
床 面 積	63.11㎡ (登記面積)			
間 取 り	1LDK ルーフガーデン有(位置：南 ルーフガーデン面積：約11㎡)			
仕 様	天 井	合板、ビニルクロス		
	床	合板		
	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	5,663円(月額)		
	修繕積立金	14,911円(月額)		
	駐車場使用料	-円(月額)		
	ケーブルテレビ	550円(月額)		
	水道料 (奇数月分にて)	使用量に基づく		
	滞 納 額	無 (令和7年5月19日現在 0円)		
		管 理 費	0円	
		修 繕 積 立 金	0円	
		小 計	0円	
		水 道 料	0円	
	駐 車 場 使 用 料	0円		
	遅 延 損 害 金	0円		
	そ の 他	0円		
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり。			
特記事項	ルーフガーデン面積のうち、3.75㎡は屋根がついている。 駐車場(11,050円/月)は、すぐには使用できない(抽選)。			

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	232,000	1.00	653.82	0.90	$\frac{550}{10,000}$	7,510,000

特に注記がない場合、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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 天白-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\ 220,000 \text{ 円/㎡} \times & & \frac{100}{100} \times & & \frac{100}{101} \times & & \frac{100}{94} \end{array}$$

$$= \text{標準画地価格} = 232,000 \text{ 円/㎡ (上三桁未満四捨五入)}$$

◇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1.01

◇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：地上建物の存在による減価率

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

②建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	63.11	0.18	2,500,000

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}8\text{年} + \text{経過年数}42\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) \doteq 0.18$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等 価格 (円) ア×イ
1	7,510,000	0.4	場所的利益	3,000,000

イ 敷地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	価格割合 端数調整
1	7,510,000	- 3,000,000	1.07	4,830,000	0.451
2	2,500,000	+ 3,000,000		5,890,000	0.549
合計				10,720,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正1.03×位置補正1.04×その他補正1.00=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(名古屋市天白区内))

A 2023年10月 118,600 円/㎡ (1987年4月建築、専有面積約60㎡(内法面積))

B 2024年3月 205,200 円/㎡ (1985年 8月建築、専有面積約60㎡(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 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	118,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	113,000
B	205,200	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{115}$	140,000

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=エ
127,000	1.07	63.11	8,580,000

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
497千円 (9.3%)	536千円	8.5%	6,117千円	0.7938	4,856千円 (90.7%)	5,350,000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	960	960	960	960
	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	1,020	1,020	1,020	1,020
	空室損失	102	102	102	102
	貸倒損失	31	31	31	31
	有効総収益	887	887	887	887
イ 総費用	維持管理費	68	68	68	68
	修繕費	20	20	20	20
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	171	171	171	171
	資本的支出	1,135	180	180	180
	総費用合計	1,306	351	351	351
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		19.3	19.3	19.3	19.3
エ 有効純収益	ア-イ	-419	536	536	536
オ 複利現価率 (割引率8%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-388	460	425	

※ 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8%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×イ
①積算価格	10,720,000	0	10,720,000
②比準価格	8,580,000	0	8,580,000
③収益価格	—		5,350,000
④調整後の価格			8,360,000

イ占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	8,360,000	0.451	3,770,000
2		0.549	4,590,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の 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
1	3,770,000	1.0	0.8	1.00	—	3,020,000
2	4,590,000	1.0	0.8	1.00	—	3,670,000
一括価格 (合計)						6,690,000

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。

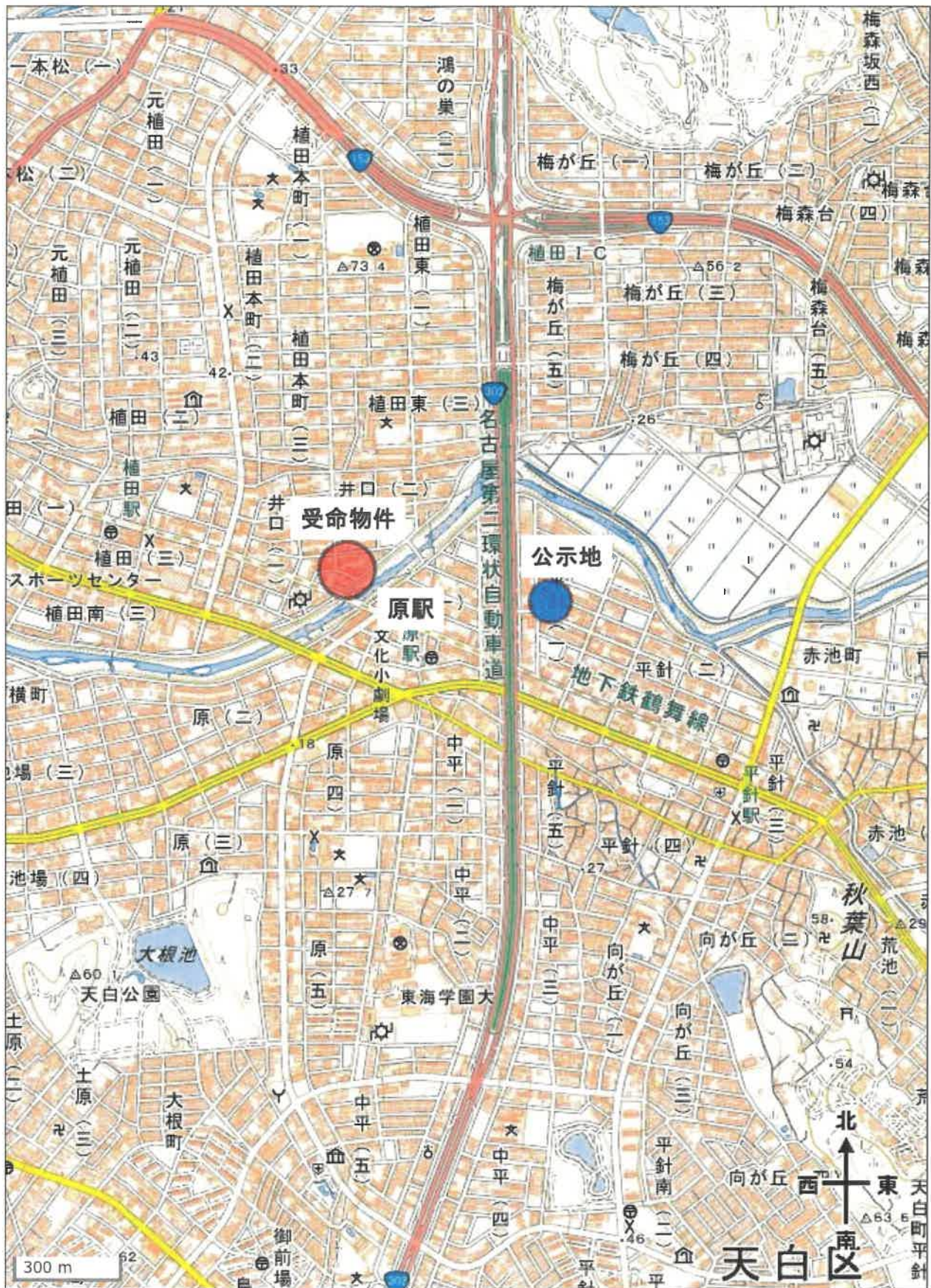
第6 参考価格資料

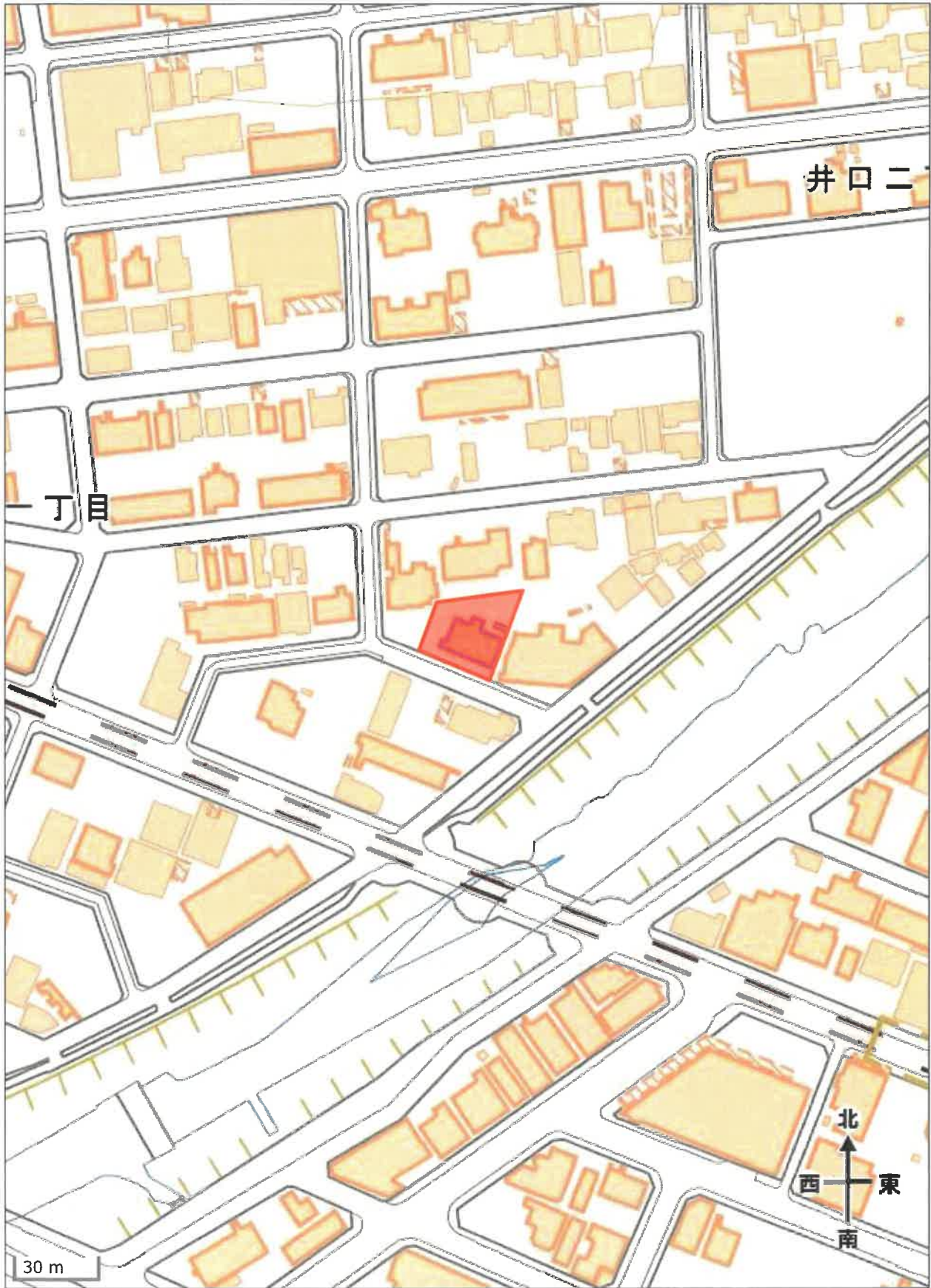
地価公示 価格 天白-9
所 在：名古屋市天白区平針1丁目1102番
価 格：220,000 円/m²
位 置：名古屋市営地下鉄鶴舞線「原」駅の北東方 道路距離約610m
価 格 時 点：令和7年 1月1日
地 積：258 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側6.5m市道に接面
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要：中小規模住宅、マンション等が見られる地域

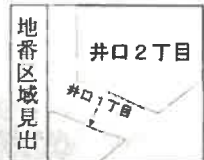
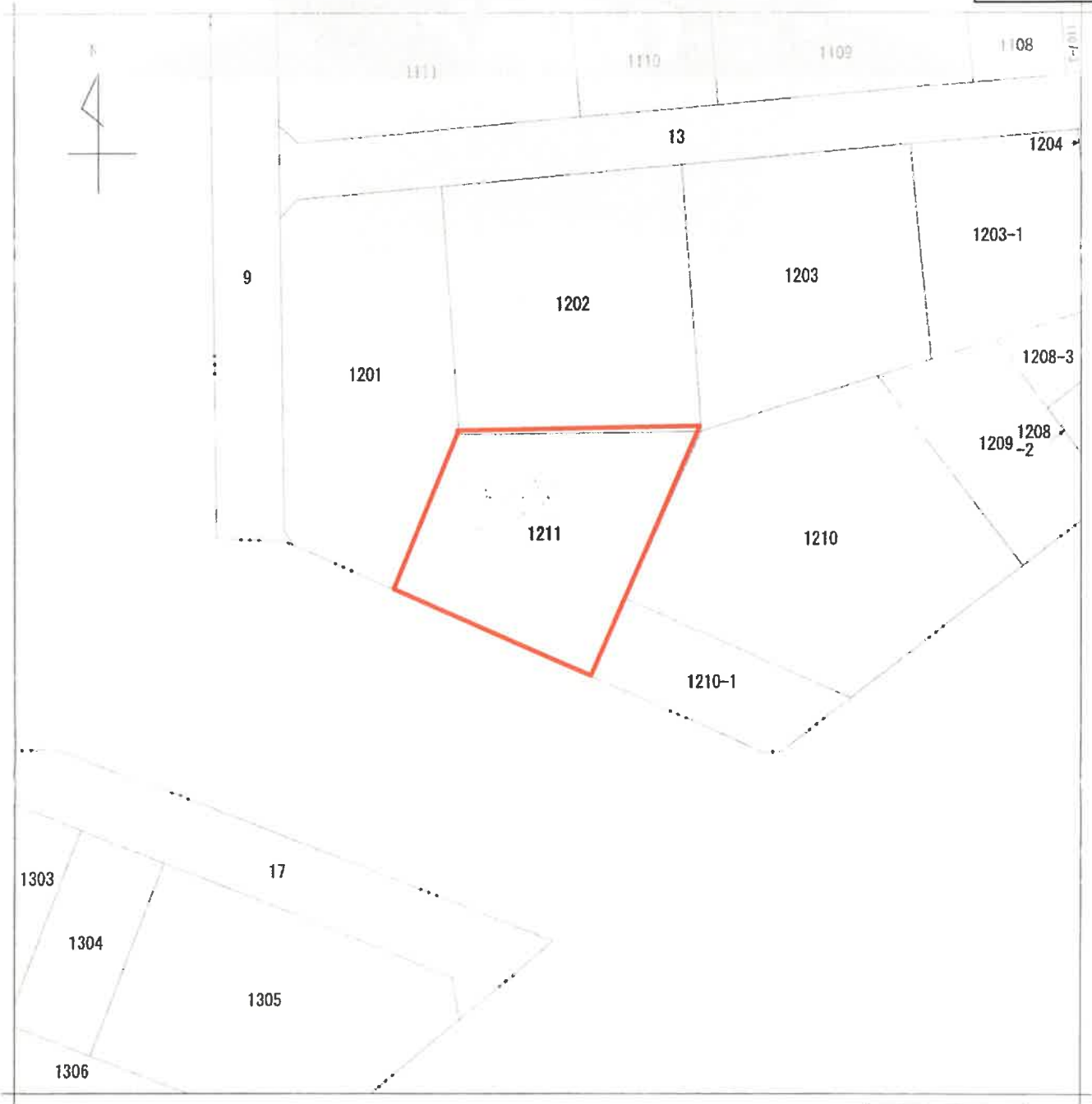
第7 附属資料の表示

- 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 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上







請求部	所在	名古屋市天白区井口二丁目			地番	1211番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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63年7月10日			備付年月日(原図)	昭和63年7月10日		補事項		

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。

令和7年1月8日
名古屋法務局名東出張所
登記官

登記年月日：昭和58年5月10日

5203907

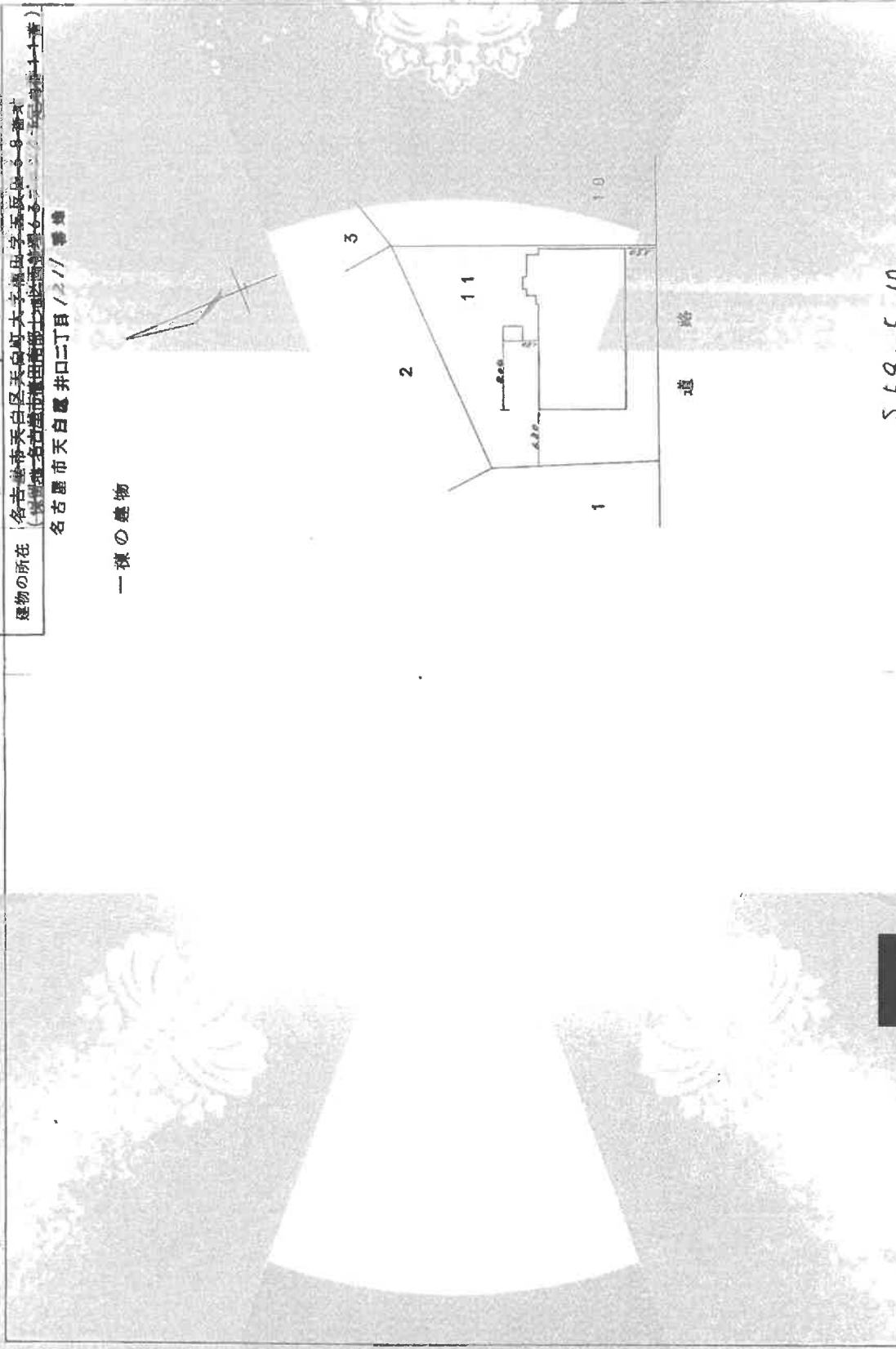
各階平面図

建築物図面

家屋番号

建築物の所在
名古屋市天白区天白町大字瀬田字五反田6-8番地
（現住所）名古屋市天白区瀬田字五反田6-8番地
名古屋市天白区井口二丁目1-11番地

一棟の建物



S 58-5 10

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

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1月8日 名古屋建築局長 渡辺 弘 登記者

登記年月日：昭和58年5月10日

5203909

各階平面図

各階平面図

家屋番号

建物の所在

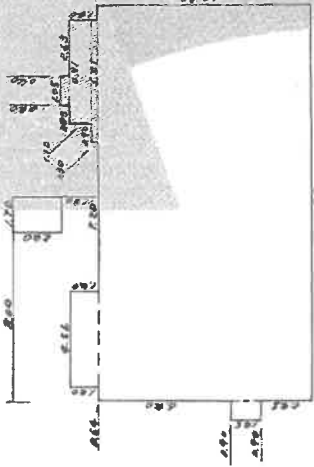
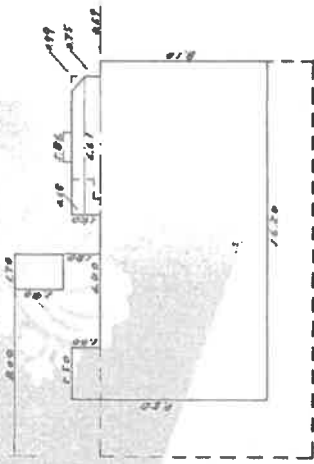
名古屋市天白区天白町大字種田字五段田55番地
(保田池-名古屋市中区南七区西通5丁目1番地)

名古屋市中区南七区西通5丁目1番地

一棟の建物

5 階

6 階



面積計算・・・6階

1.70	X	2.40	=	4.0800
2.50	X	1.40	=	3.5000
$\frac{1}{2} (5.86 + 6.61) \times 0.65 =$				
6.61	X	0.75	=	4.9575
16.20	X	8.10	=	131.2200
<hr/>				
				147.81025
				147.81 ㎡

面積計算・・・5階

1.70	X	2.40	=	4.0800
0.90	X	1.45	=	1.3050
4.56	X	1.40	=	6.3840
1.45	X	0.40	=	0.5800
4.91	X	1.10	=	5.4010
5.81	X	0.30	=	1.7430
18.90	X	10.30	=	194.6700
<hr/>				
				214.1630
				214.16 ㎡

558.510

作製者

(昭和58年5月10日)

縮尺

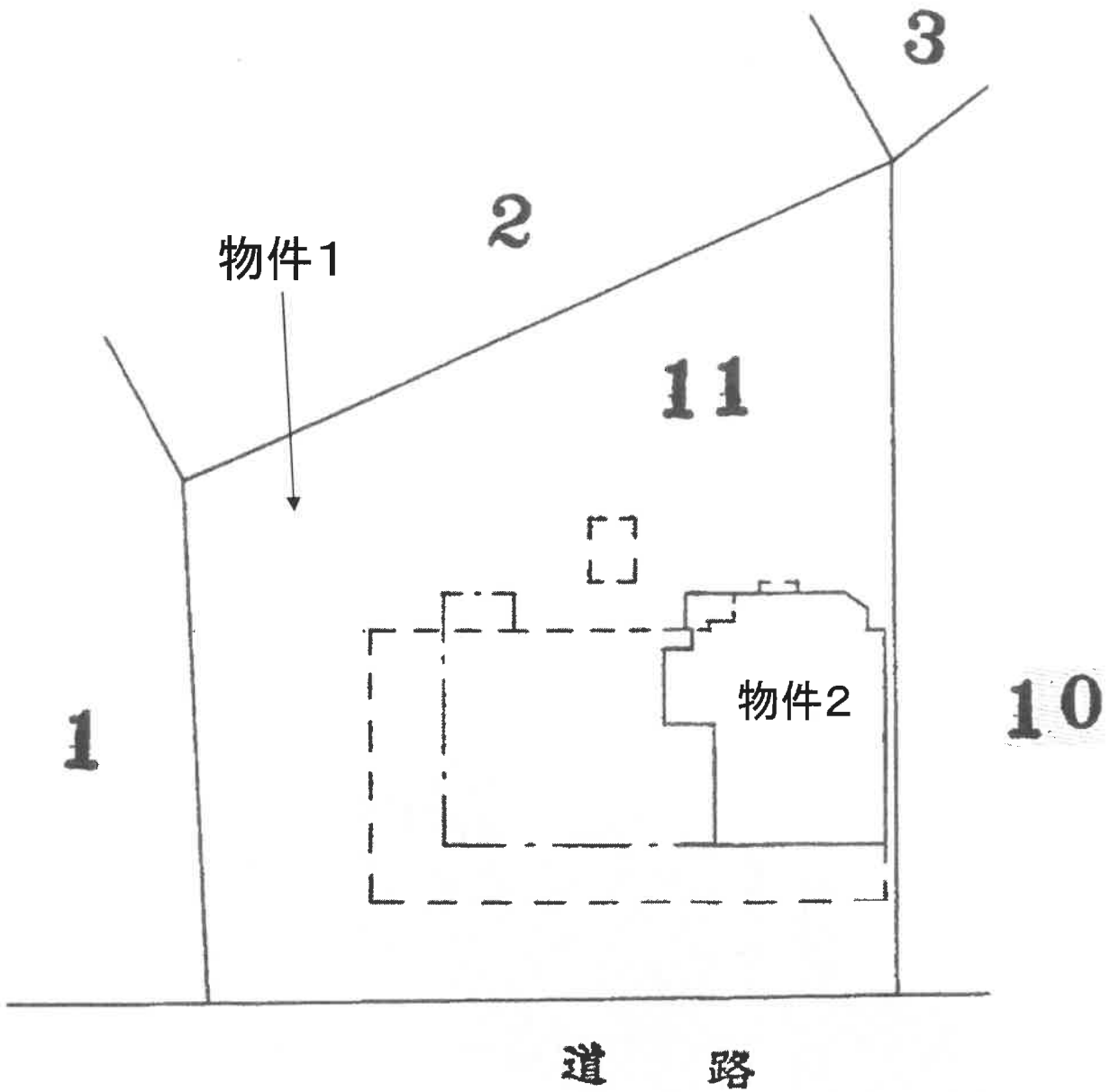
1/250

申請人

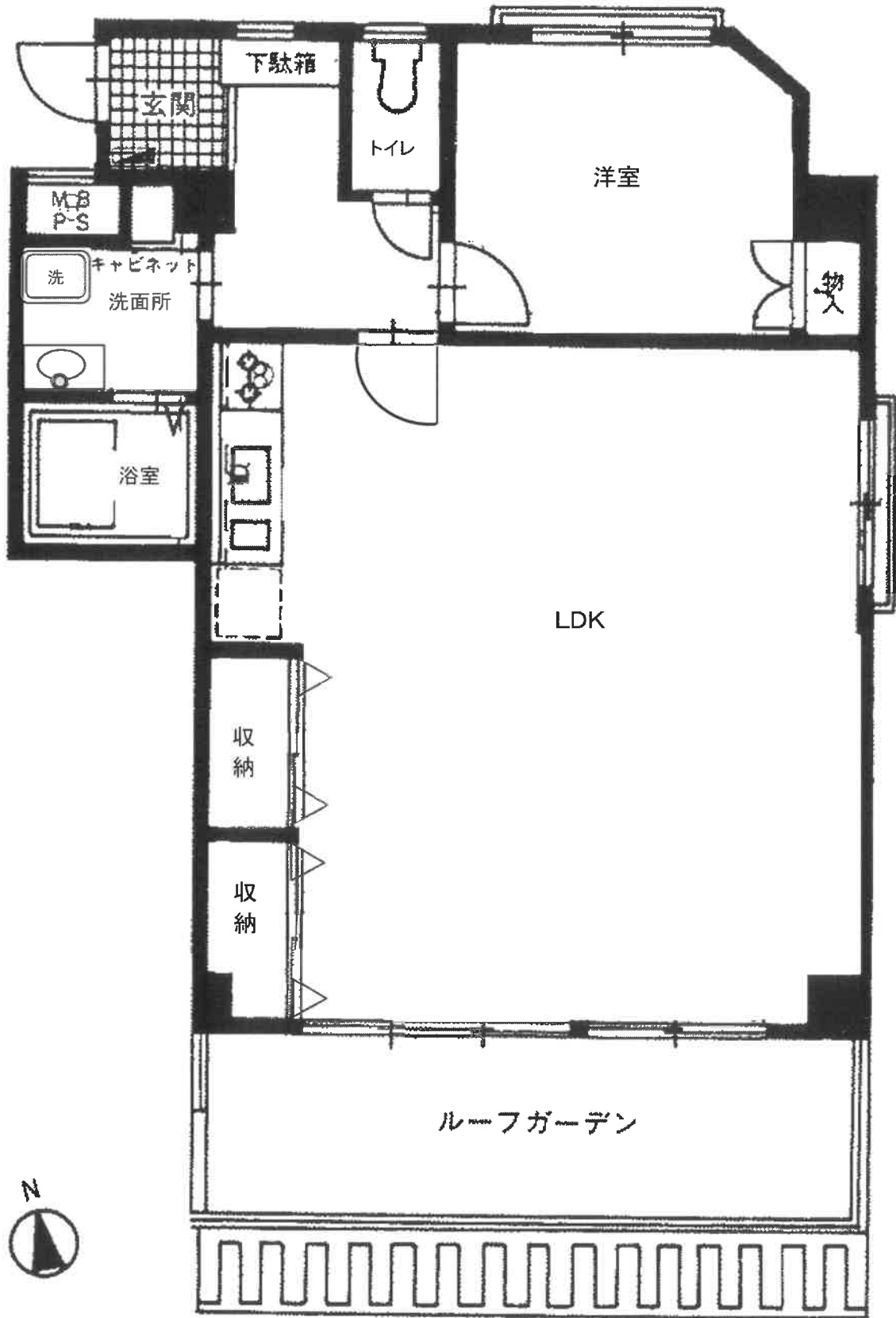
縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容の説明した書面である
令和7年1月8日 名古屋建築局名古屋事務所 建築官

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