

注意書

本件は、共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

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 成 田 雅 治

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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市昭和区広路通一丁目 21番地1

建物の名称 サンメゾン御器所

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広路通一丁目 21番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.34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 名古屋市昭和区広路通一丁目21番1

地 目 宅地

地 積 621.21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 18万4400分の7665

持分10分の6



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 成 田 雅 治

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】

売却対象外の共有持分を有する債権者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 名古屋市昭和区広路通一丁目 21番地1

建物の名称 サンメゾン御器所

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広路通一丁目 21番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.34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 名古屋市昭和区広路通一丁目21番1

地 目 宅地

地 積 621.21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 18万4400分の7665

持分10分の6



令和 7 年(又)第 174 号

令和 8 年 1 月 14 日受理

令和 8 年 1 月 30 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 名古屋市昭和区広路通一丁目 21番地1
建物の名称 サンメゾン御器所

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広路通一丁目 21番1の301
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 73.34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 名古屋市昭和区広路通一丁目21番1
地 目 宅地
地 積 621.21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 18万4400分の7665
共有者 持分10分の6

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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積： 		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者「債権者」) <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 9,900円 修繕積立金 月額 13,800円	令和8年1月23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	サンヨーホームズコミュニティ (株) 電話 ()		
その他の事項	①対象持分10分の6 ②3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：18万4400分の7665		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">├ 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

■ 管理費等の状況

管理費 (月額9,900円)

修繕積立金 (月額13,800円)

e-暮らしサポート (水まわり等に関するトラブル対応等。月額330円)

インターネット基本利用料 (月額638円)

ホームセキュリティ利用料 (月額220円)

スマートコンシェルジュ利用料 (マンションコミュニティ向け情報サービス。月額330円)

駐車場使用料 (月額14,000円)

■ 駐車場設備

■有 (月額5,000円~17,000円)

※順番待ちのため、すぐには使用できない。

■ ペット飼育

■可 (体長50センチ程度, 体重10キロまでの犬・猫等 (詳細は管理会社に問い合わせ))

■ 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
■ 債権者	物件1建物（以下「本件建物」という。）は、現在、私が使用しています。立入調査に私は立ち会えませんので、姉に代わりに立ち会ってまいります。
■ 債権者の姉	<p>妹（債権者）は、小型犬を1匹飼育しています。</p> <p>妹は、時々たばこを吸います。</p> <p>本件建物に不具合はないと思いますが、上の階からの子どもが騒ぐ音や運動器具を使うぎこぎここという様な音はしてくるそうです。</p> <p>西側にはマクドナルドがあり、店に入るのに本件建物を含む1棟の建物北側の道に車が並んでいることがあり、そのような場合は、同建物の東側の道に入れないということがあるようです。また、西側の窓を開けていると、ポテトの匂いがしてくるようです。</p> <p>洋室（1）西側のサービスバルコニーには、鳩が巣を作っていたと聞いています。</p> <p>リビングは午後遅い時間になると、電気を点けないと暗いです。</p>
■ 債権者	<p>私が本件建物を使用することについて、持分を持っている債務者との間で期間や対価等の取り決めはしていません。</p> <p>玄関のドアの鍵穴は、まっすぐに鍵が入っていかなくなっています。</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、北側及び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・機械式駐車場・ペット用足洗い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29年11月新築の地上9階建て全24戸の物件で、1階には、エントランスホール・管理人室・共用トイレ等がある。
本件建物は、同1棟の建物3階の西端に位置する。
- 3 本件建物に、経年に比し、特に不具合は見受けられず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応と思われた。
- 4 債権者及び同人の姉の陳述及び本件建物内の状況等から、同建物は、現在、債権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

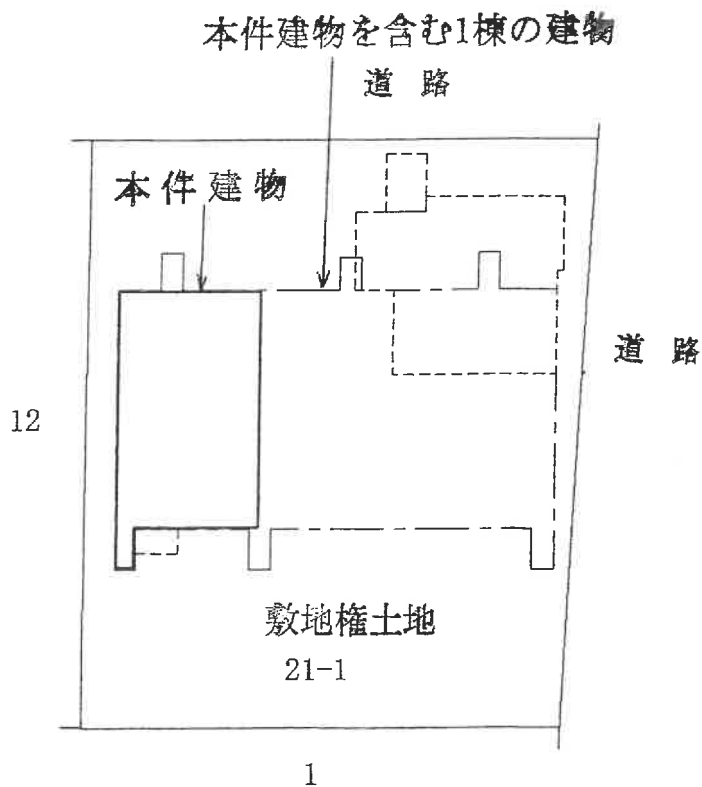
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月14日(水) 18:20-18:30	物件所在地	現地確認, 写真撮影
R8年1月15日(木) 13:40-13:45	電話及びFAX	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会書送付(1月26日回答到着)
R8年1月16日(金) 16:15-16:30	電話	債権者から聴取及び同人に対し立入調査期日告知
R8年1月20日(火) 15:30-15:40	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R8年1月26日(月) 16:00-16:30	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 債権者の姉から聴取, 写真撮影, 評価人同行
R8年1月27日(火) 16:15-16:25	電話	債権者から聴取
<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 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）

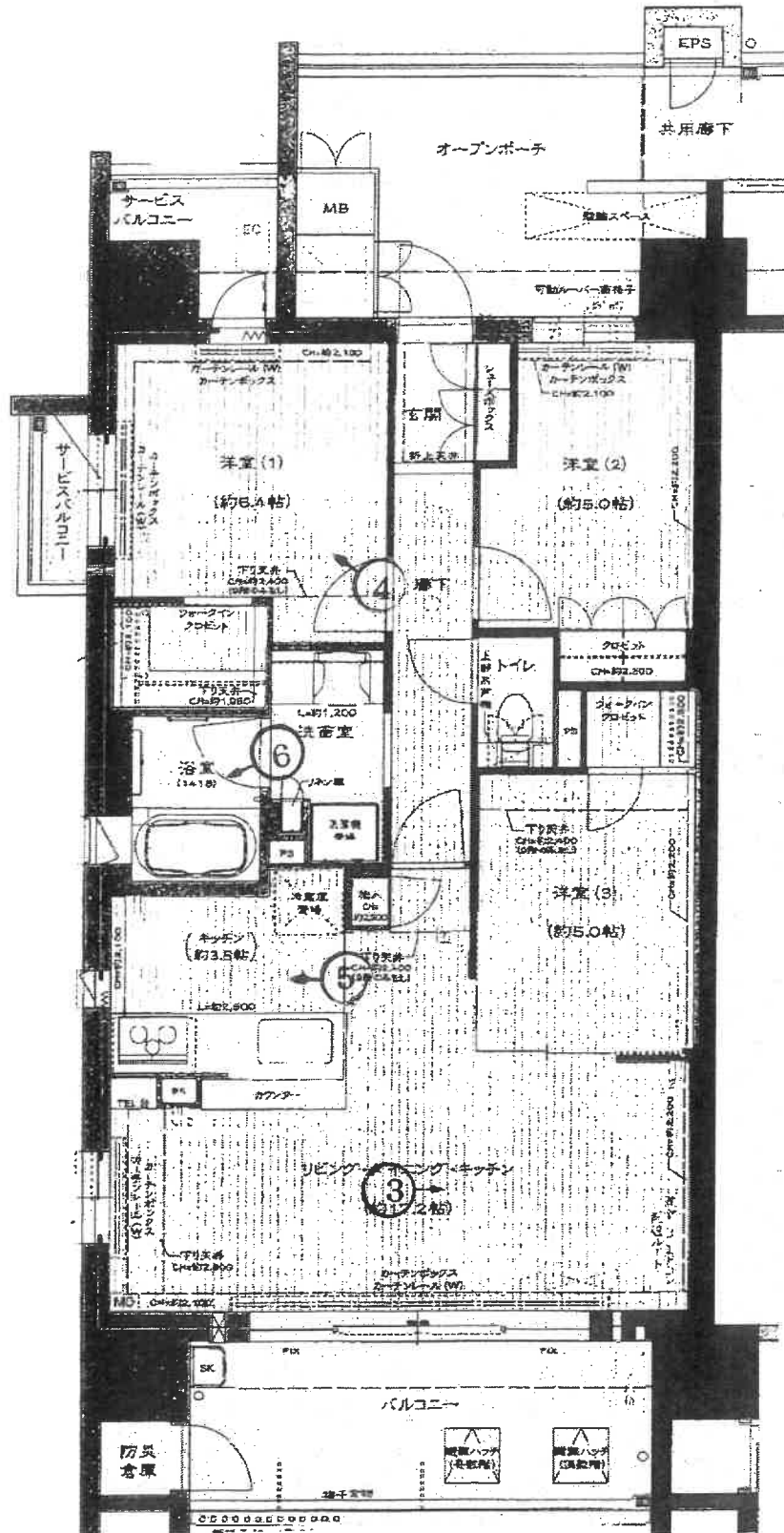


建物の存する部分 3 階



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

(南東より撮影)



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)

副

令和7年(又)第174号
令和8年1月19日受理
令和8年1月26日現地調査
令和8年2月13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 13,250,000 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	所 在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 名古屋市昭和区広路通一丁目 21番地1 サンメゾン御器所 (専有部分の建物の表示) 広路通一丁目 21番1の301 301 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 73.34平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市昭和区広路通一丁目21番1 宅地 621.21平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 18万4400分の7665 共有者 持分10分の6	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・桜通線「御器所」駅 東方 道路距離約390m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション、店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m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
画地条件	地積 形状 間口・奥行	621.21㎡ ほぼ長方形 間口 約23.5m、奥行 約27m
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約25mの舗装市道に、東側で幅員約6mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する。 (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及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、北側及び東側は市道、西側は店舗・事務所ビル等、南側はマンションである。	
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32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。 ・名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成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	サンメゾン御器所	
建物の用途	居宅 (総戸数24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29年11月10日新築 経過年数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 32 年	
構造	鉄筋コンクリート造 9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	有 (1基) 有 (月額5,000円~17,000円) すぐには使用できない。(順番待ち) なし オートロック、宅配ボックス
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 (サンメゾン御器所管理組合) 法人格 無 全委託管理 サンヨーホームズコミュニティ株式会社 管理員 有 (週3日) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和7年12月31日現在) 47,037,126円 大規模修繕計画 有 (実施時期: 令和11年頃を予定) 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 可 (体長50cm程度、体重10kgの犬猫等) 規約共用部分の有無 有 (倉庫、ゴミ置場、共用トイレ、SK室)	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	3階(301号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	73.34㎡(登記面積)	
間取り	3LDK+ウォークインクローゼット 南側バルコニー、西側及び北側にサービスバルコニー	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気・水道等 リビング・ダイニングに電気式床暖房、防災倉庫
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 e-暮らしサポート インターネット ホームセキュリティ スマートコンシェルジュ 駐車場 滞納額	9,900円(月額) 13,800円(月額) 330円(月額) 638円(月額) 220円(月額) 330円(月額) 14,000円(月額) なし(令和8年1月23日現在)
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"> ・室内で犬を飼育している。 ・室内の劣化、汚損等の程度は経年使用相当と見られた。 	

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
288,000	73.34	0.64	13,520,000

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32年 / (経済的残存耐用年数32年 + 経過年数8年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.64

(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
397,000	1.05	621.21	1.00	$\frac{7,665}{184,400}$	10,760,000

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5-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $510,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.5/100 \times 100/100 \times 100/138 = 397,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：なし

地域格差：交通条件 1.15 × 環境条件 1.20 = 1.38

イ 個別格差：角地 1.05

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
13,520,000	10,760,000	1.02	24,770,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 1.02

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昭和区内等))

A 令和4年7月 673,000円/㎡(平成29年11月建築, 専有面積76.65㎡)

B 令和7年11月 693,000円/㎡(平成27年8月建築, 専有面積72.16㎡)

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	673,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	538,000
B	693,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{133}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	521,000

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
530,000	1.02	73.34	39,650,000

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÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
2,442千円 (13.5%)	1,134千円	6.0%	18,333千円	0.8516	15,612千円 (86.5%)	18,050,000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	1,920	1,920	1,882	1,882
共益費収入	119	119	119	119
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	2,039	2,039	2,001	2,001
空室損失	204	204	200	200
貸倒損失	61	61	60	60
有効総収益	1,774	1,774	1,741	1,741
イ 総費用				
維持管理費	119	119	119	119
修繕費	58	58	56	56
公租公課	193	193	193	193
損害保険料	21	21	21	21
その他費用	53	53	52	52
運営支出合計	444	444	441	441
資本的支出	876	166	166	166
総費用合計	1,320	610	607	607
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	25.0	25.0	25.3	25.3
エ 有効純収益	454	1,164	1,134	1,134
オ 複利現価率 (割引率5.5%)	0.9479	0.8985	0.8516	
カ 有効純収益の現価	430	1,046	966	

※ 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5.5%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	24,770,000	0	24,770,000
②比準価格	39,650,000	0	39,650,000
③収益価格	—		18,050,000
④調整後の価格	34,510,000		

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	持分割合 イ	市場性修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費 等相当額の 減価 オ	その他の控 除減価 (円) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ-カ
34,510,000	6 / 10	0.8	0.8	-	-	13,250,000

ウ 市場性修正：本件は持分のみ対象であることによる市場性の減退を考慮した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

第6 参考価格資料

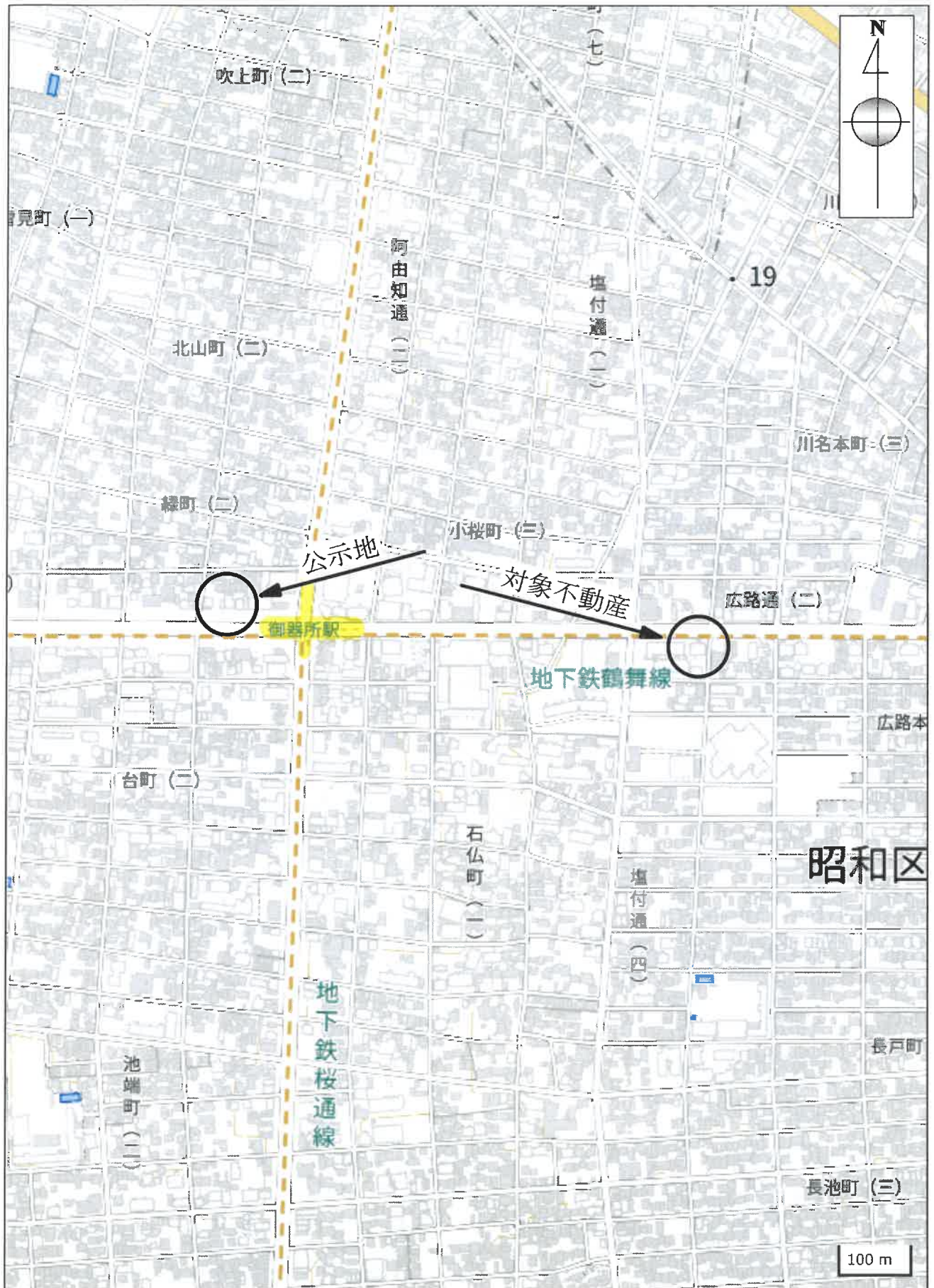
地価公示価格（名古屋昭和5-5）

所 在 : 名古屋市昭和区御器所通2丁目23番1
価 格 : 510,000円/㎡
位 置 : 地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅の西方道路距離約50m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 312㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員50.0m市道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域
地域の概要 : 中層の店舗兼事務所が建ち並ぶ駅に近い商業地域

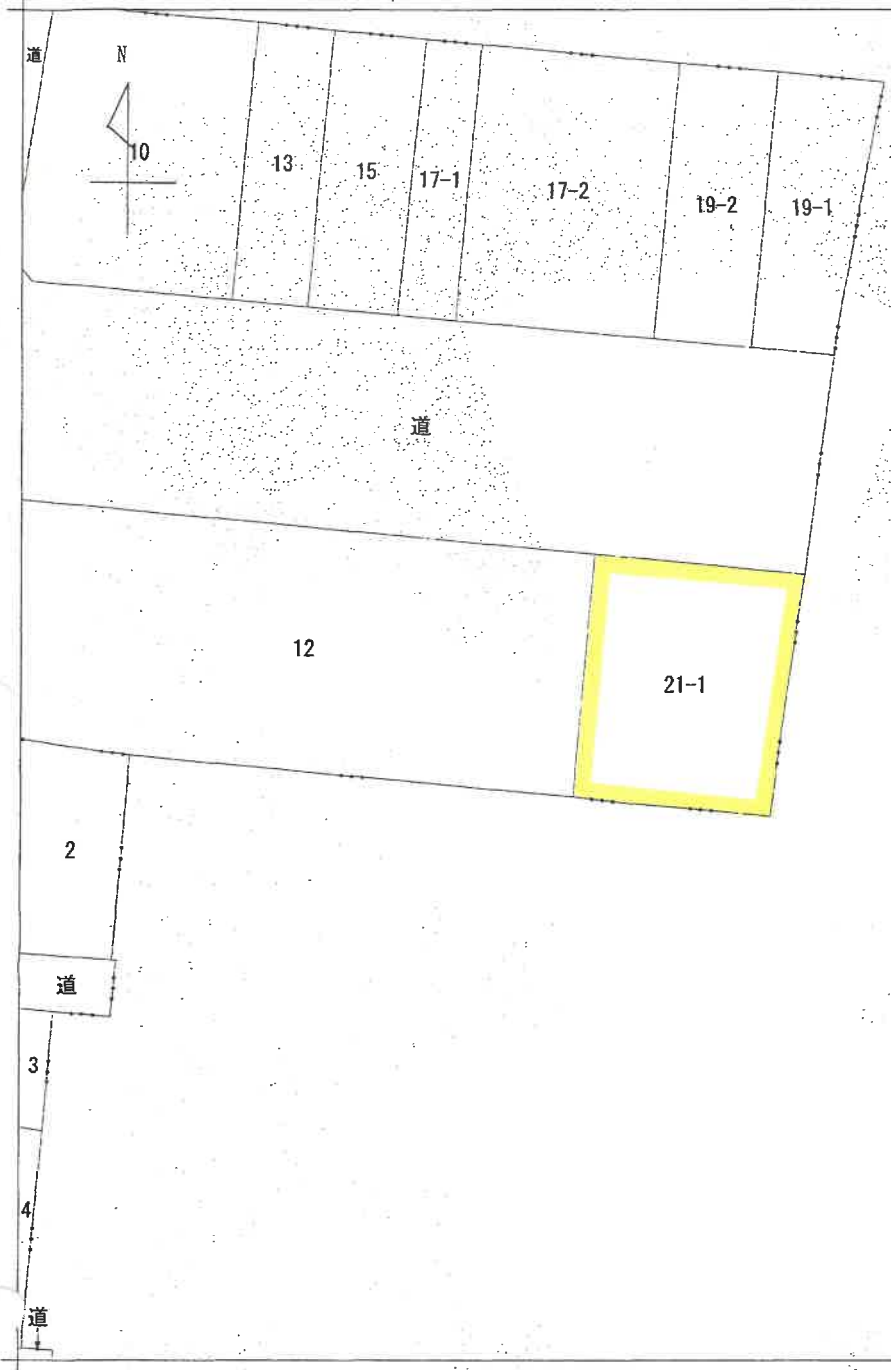
第7 附属資料

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

位置図







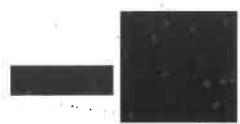
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	名古屋市昭和区広路通一丁目		地番	21番1	
出力尺	1/600	精度区	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)			補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

令和7年11月26日
名古屋法務局

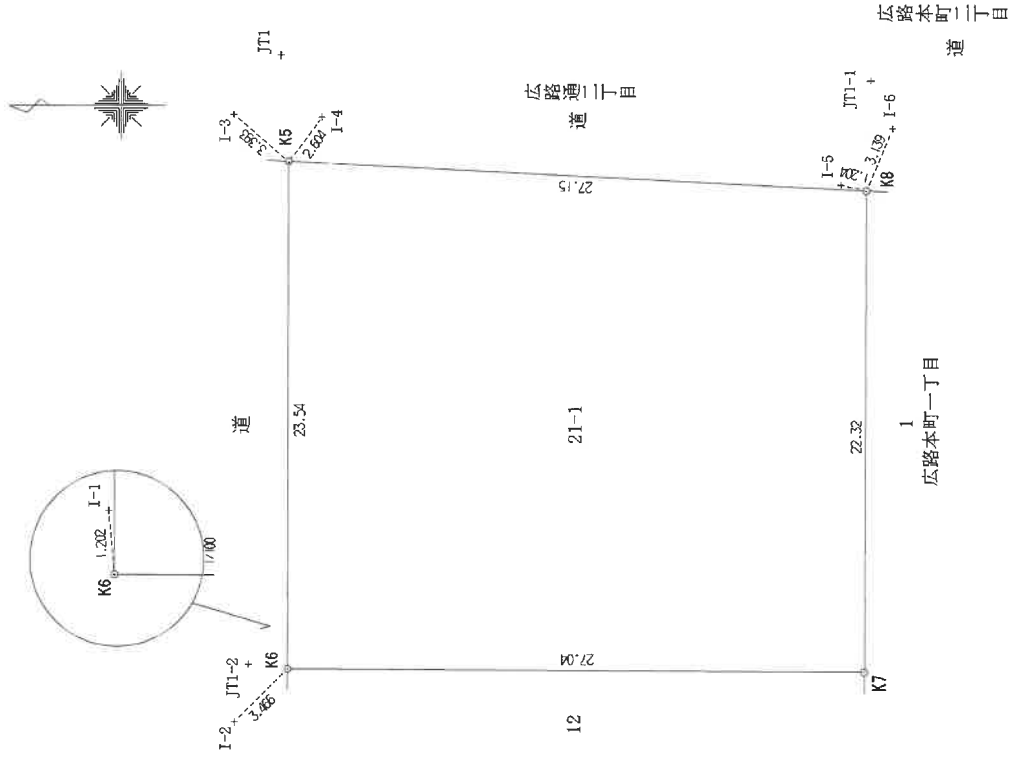


登記年月日：平成29年6月30日

地積測量図

地番 21番1

土地の所在 名古屋市昭和区広路通一丁目



座標求積表

地番	21番1	任意座標	
点名	標識	X _n	Y _n
K5	金 属 鉄	499.693	495.055
K6	金 属 鉄	499.858	471.509
K7	コンクリート杭	472.813	471.147
K8	金 属 鉄	472.585	493.473
	倍 面 積	1242.435204	
	面 積	621.2176020	
	地 積	621.21 m ²	

参照点座標一覧表

測点名	標 識	X 座 標	Y 座 標	任意座標
I-1	刻 み	499.953	472.709	
I-2	コンクリート杭	502.351	469.101	
I-3	刻 み	502.253	497.282	
I-4	刻 み	498.119	497.130	
I-5	刻 み	473.749	493.784	
I-6	コンクリート杭	471.359	496.363	

基準点座標一覧表

測点名	標 識	X 座 標	Y 座 標	任意座標
JT1	金 属 鉄	500.000	500.000	
JT1-1	金 属 鉄	472.353	498.600	
JT1-2	金 属 鉄	501.680	471.738	

作 製 者

（平成 29年 6月 13日 作製）

申 請 人

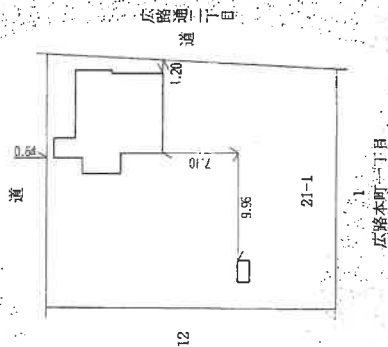
縮尺 1/250

建物図面

家屋番号	
建物の所在	名古屋市昭和区広路通一丁目2-1番地1



一棟の建物
 建物の名称 サンメソンの御器所



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者 (平成30年1月31日作成)

登記年月日：平成30年2月7日

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11月26日 名古屋法務局

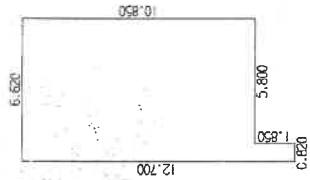
登記官

登記年月日：平成30年2月7日

各階平面図

建物図面

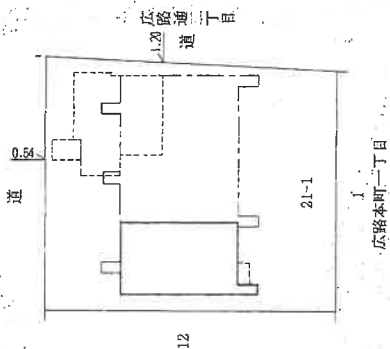
家屋番号	広路通一丁目21番1の301
建物の所在	名古屋市昭和区広路通一丁目21番地1



床積表

0.820 × 1.850	=	1.517000
6.620 × 10.850	=	71.827000
合計		73.344000
床面積		73.34 m ²

区分した建物の存する部分 8階部分
建物の名称 301



作成者

（平成30年1月31日現在）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

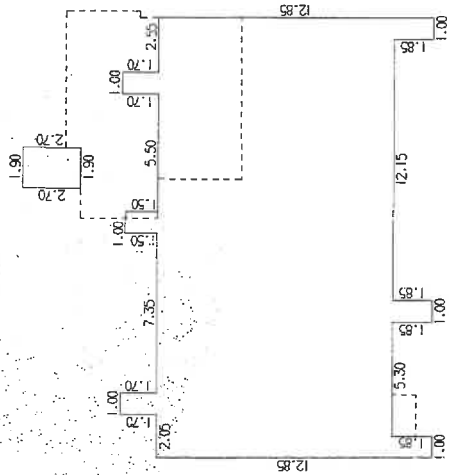
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月26日 名古屋法務局 登記官

登記年月日：平成30年2月7日

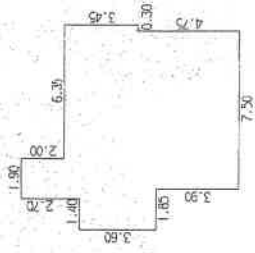
各階平面図

家屋番号
建物の所在
名古屋市昭和区広路通一丁目2番地1

一棟の建物2階～9階平面図
(各階同型)



一棟の建物1階平面図



求積表

求積表	
7.500 × 3.900	= 29.250000
9.350 × 0.850	= 7.947500
9.650 × 2.750	= 26.537500
8.250 × 0.700	= 5.775000
1.900 × 2.000	= 3.800000
2.000 × 1.100	= 2.200000
合計	75.510000
床面積	75.51 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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11月26日 名古屋法務局 登記官

