

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 8 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 8 月 1 2 日から 令和 8 年 8 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 9 日 午前 9 時 5 0 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 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 7 月 2 8 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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 16 番地 1
名古屋市瑞穂区日向町四丁目 28 番地

建物の名称 ユーハウス田辺通

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田辺通六丁目 16 番 1 の 9

建物の名称 2D

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 69.70 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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 16 番 1

地 目 宅地

地 積 333.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区日向町四丁目 28 番

地 目 宅地

地 積 443.13 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



11

物 件 目 録

敷地権の割合 1571分の73



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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

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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 16番地1
名古屋市瑞穂区日向町四丁目 28番地

建物の名称 ユーハウス田辺通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田辺通六丁目 16番1の9

建物の名称 2D

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 69.70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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目16番1

地 目 宅地

地 積 333.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区日向町四丁目28番

地 目 宅地

地 積 443.13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 1571分の73



令和 7 年(ケ)第 317 号

令和 7 年 12 月 4 日受理

令和 8 年 1 月 8 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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 16 番地 1
名古屋市瑞穂区日向町四丁目 28 番地

建物の名称 ユーハウス田辺通

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田辺通六丁目 16 番 1 の 9

建物の名称 2D

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 69.70 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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 16 番 1

地 目 宅地

地 積 333.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区日向町四丁目 28 番

地 目 宅地

地 積 443.13 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 1571分の73

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (亡A相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が、本建物 (居宅) を、相続財産清算の一環として管理し、占有している。 ☐ 「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 9,000円 修繕積立金 月額 20,000円	令和7年11月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 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	(株) ユーホーム 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	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	敷地権の割合：1571分の73		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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9,000円）

修繕積立金（月額20,000円）

駐車場使用料（月額13,000円）

CATV回線使用料（月額550円）

■ 駐車場設備

■有（月額13,000円）

※申し込めば使用できる（1台承継可）。

■ ペット飼育

■小鳥・観賞魚のみ飼育可

■ 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
■ 亡A相続財産清算人	物件1建物（以下、「本件建物」という。）の調査には、亡Aの妻と私が立ち会います。 本件建物には、現在、亡Aの妻と家族が暮らしています。
■ 亡Aの妻	本件建物は、現在、私を含めて2名が使用しています。 本件建物では小型犬を1匹飼育していたことがあります。 本件建物でたばこを吸う人はいません。 本件建物に改装等をしたことはありません。 本件建物で悪い所は、例えばLDの床のフローリングは一部剥がれていたりしますが、すぐに修理しなければいけないような特別悪い所はありません。 本件建物に振動・騒音等の問題はありません。 この付近は、酷い雨が降っても冠水はしません。

(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、北西側を道路に面している。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成7年1月新築の地下1階地上5階建て全20戸の物件である。
同1棟の建物には、自転車置場・地下駐車場・エントランスホール等はあるが、管理人室や集会室はない。
本件建物は、同1棟の建物2階の北東から見て2戸目に位置する。
- 3 本件建物には、LDのフローリングに剥がれた箇所（添付の写真⑦参照）があるのが目に付いたが、その他経年に比し特段の不具合までは見受けられず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 4 亡Aの妻及び亡A相続財産清算人の各陳述及び本件建物内の状況等から、同建物（居宅）は、現在、同清算人が相続財産清算の一環として管理し、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壤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5日 (金) 10:30-10:40	物件所在地	現地確認, 写真撮影
R7年12月10日 (水) 9:35-9:45	電 話	亡A相続財産清算人から聴取及び同人に対し, 立入調査期日告知
R7年12月11日 (木) 16:00-16:10	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 (12月18日回答到着)
R7年12月15日 (月) 15:30-15:40	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年12月22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, 亡A相続財産清算人及び亡Aの妻から聴取, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

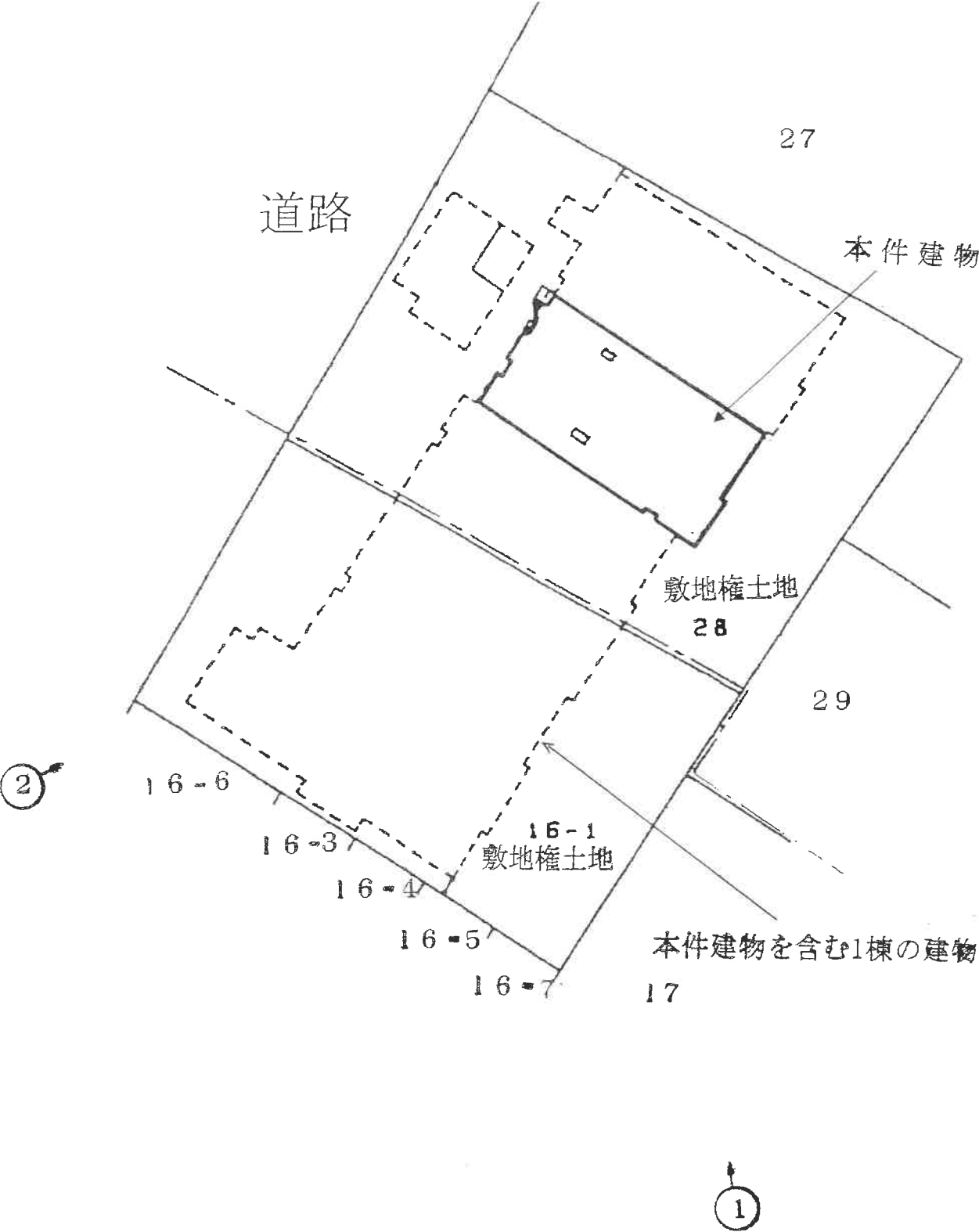
☐ 令和 年 月 日
夜間執行許可の提示をした。

(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）

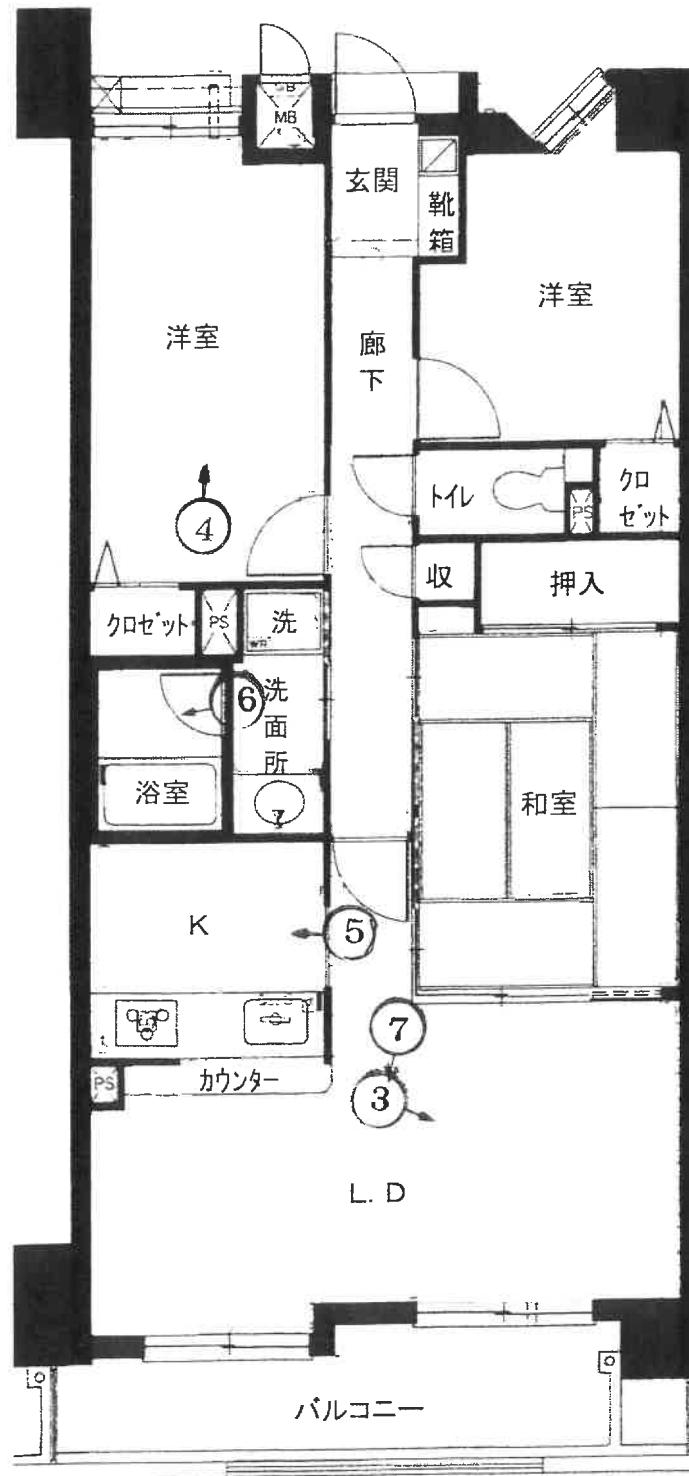


建物の存する部分 2 階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図(概略)



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

(南西より撮影)



南東側隣地
同上

②

(西方より撮影)



③

リビング



④

洋室（北西側）



⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

L D の床 の 状 況



(1 2 枚 目)

令和 7 年	(ケ)	第 3 1 7 号
令和 7 年 1 2 月 1 1 日		受 理
令和 7 年 1 2 月 2 2 日		現 地 調 査
令和 7 年 1 2 月 2 4 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	13,090,000	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	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 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 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) 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目16番地1 名古屋市瑞穂区日向町四丁目28番地 ユーハウス田辺通 (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 田辺通六丁目16番1の9 2D 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 69.70 m² (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 1 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目16番1 宅地 333.30 m² 2 名古屋市瑞穂区日向町四丁目28番 宅地 443.13 m² (敷 地 権 の 表 示) 1・2 所有権 1571分の73	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	市営地下鉄名城線「瑞穂運動場東」駅南西方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかに事務所等も見られる住宅地域	
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 準住居地域(南西道路境界より30m以内) 第2種中高層住居専用地域(前記超) 60% 300%(南西道路境界より30m以内) 200%(前記超) 準防火地域 45m高度地区(南西道路境界より30m以内) 20m高度地区(前記超) 緑化地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 ※実効容積率約245%
画地条件	地形 間口・奥行	積状 776.43 m ² 長方形 間口約 33 m 奥行約 25 m
接面道路の状況	北西側幅員約11mの市道に接面する(道路と等高)。 当該市道は建築基準法第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、当該物件北側は昭和33年頃から宅地利用されており、南側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	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ユーハウス田辺通	
建 物 の 用 途	居宅（総戸数20戸）	
建 築 時 期 及 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成7年1月10日 新築 経 過 年 数 約 31 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 19 年	
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付5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 室 そ の 他	有 有 申し込めば使用できる。1台承継可 駐車場利用料（13,000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（ユーハウス田辺通管理組合） 法人格 無 全委託管理 株式会社ユーホーム 管理員 有（巡回） 管理室 無
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	ペット飼育可（小鳥・鑑賞魚のみ可） 大規模修繕計画2023～2024年実施済み。次回2038～2039年予定 管理組合の積立金総額（令和7年11月30日現在）3,977,076円 負担決議された工事負担金無 規約共用部分有（地下駐車場外） 耐震性能診断の受検無	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(2D号室) 中住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	69.70 m ² (登記面積)		
間 取 り	3LDK バルコニー有 (位置：南東 バルコニー面積：約8m ²)		
仕 様	天井	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	9,000 円 (月額)	
	修 繕 積 立 金	20,000 円 (月額)	
	駐 車 場 使 用 料	13,000 円 (月額)	
	C A T V回線使用料	550 円 (月額)	
	滞 納 額	無 (令和7年11月30日現在 0円)	
		管 理 費	0 円
		修 繕 積 立 金	0 円
		小 計	0 円
		駐 車 場 使 用 料	0 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	フローリング等一部破損箇所がある。		

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
242,000	69.70	0.37	6,240,000

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19年／（経済的残存耐用年数19年＋経過年数31年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.37

(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
266,000	1.00	776.43	0.90	$\frac{73}{1,571}$	8,640,000

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-13

公示価格 232,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{100}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{109}$ × 地域格差 $\frac{100}{80}$

標準画地価格
＝ 266,000 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（1.09）

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
6,240,000	8,640,000	0.98	14,580,000

ウ 個別格差：階層補正0.98×位置補正1.00×その他補正（なし）1.0=0.98

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(瑞穂区内))

A 2025年7月 346,900 円/㎡ 1997年3月建築, 専有面積約80㎡(内法面積))
B 2025年10月 221,500 円/㎡ 1996年11月建築, 専有面積約73㎡(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	346,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{120}$	273,000
B	221,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	243,000

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
258,000	0.98	69.70	17,620,000

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	
807千円 (10.1%)	683千円	7.5%	8,833千円	0.8163	7,210千円 (89.9%)	8,020,000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	1,320	1,320	1,320	1,320
	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	1,380	1,380	1,380	1,380
	空室損失	138	138	138	138
	貸倒損失	41	41	41	41
	有効総収益	1,201	1,201	1,201	1,201
イ 総費用	維持管理費	108	108	108	108
	修繕費	41	41	41	41
	公租公課	119	119	119	119
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	278	278	278	278
	資本的支出	1,295	240	240	240
	総費用合計	1,573	518	518	518
ウ 経費率 (%)		23.1	23.1	23.1	23.1
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益 アーイ		-372	683	683	683
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		-348	597	558	

※ 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－イ
①積算価格	14,580,000	0	14,580,000
②比準価格	17,620,000	0	17,620,000
③収益価格	—		8,020,000
④調整後の価格			16,360,000

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－オ
16,360,000	1.0	0.8	1.00	—	13,090,000

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 名古屋瑞穂-13

所 在：名古屋市瑞穂区玉水町2丁目62番2

価 格：232,000 円/㎡

位 置：市営地下鉄名城線「瑞穂運動場東」駅の東方道路距離約1.2 k m

価 格 時 点：令和7年 1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員7.7m市道に接面

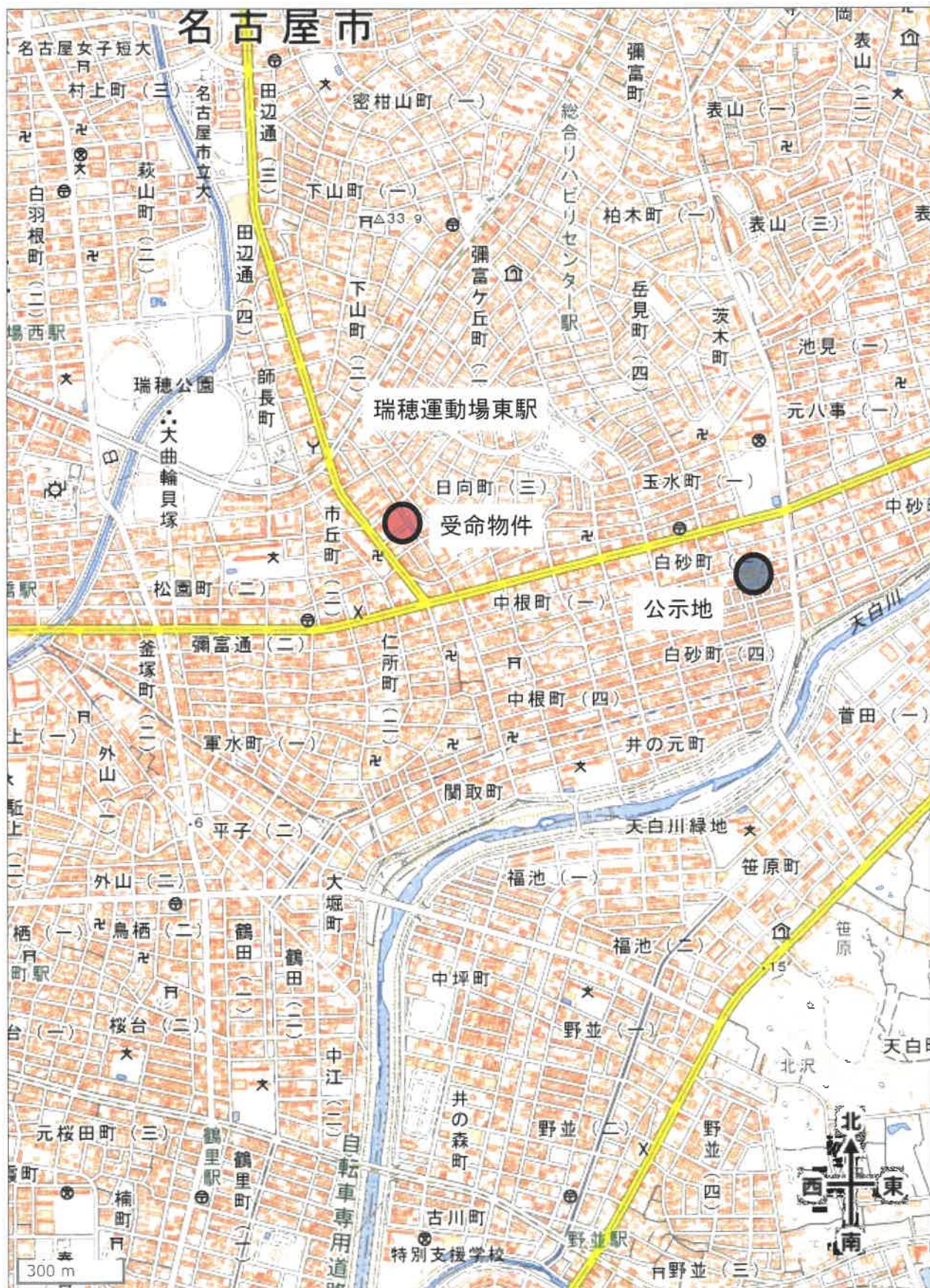
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率150%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに事務所等も見られる住宅地域

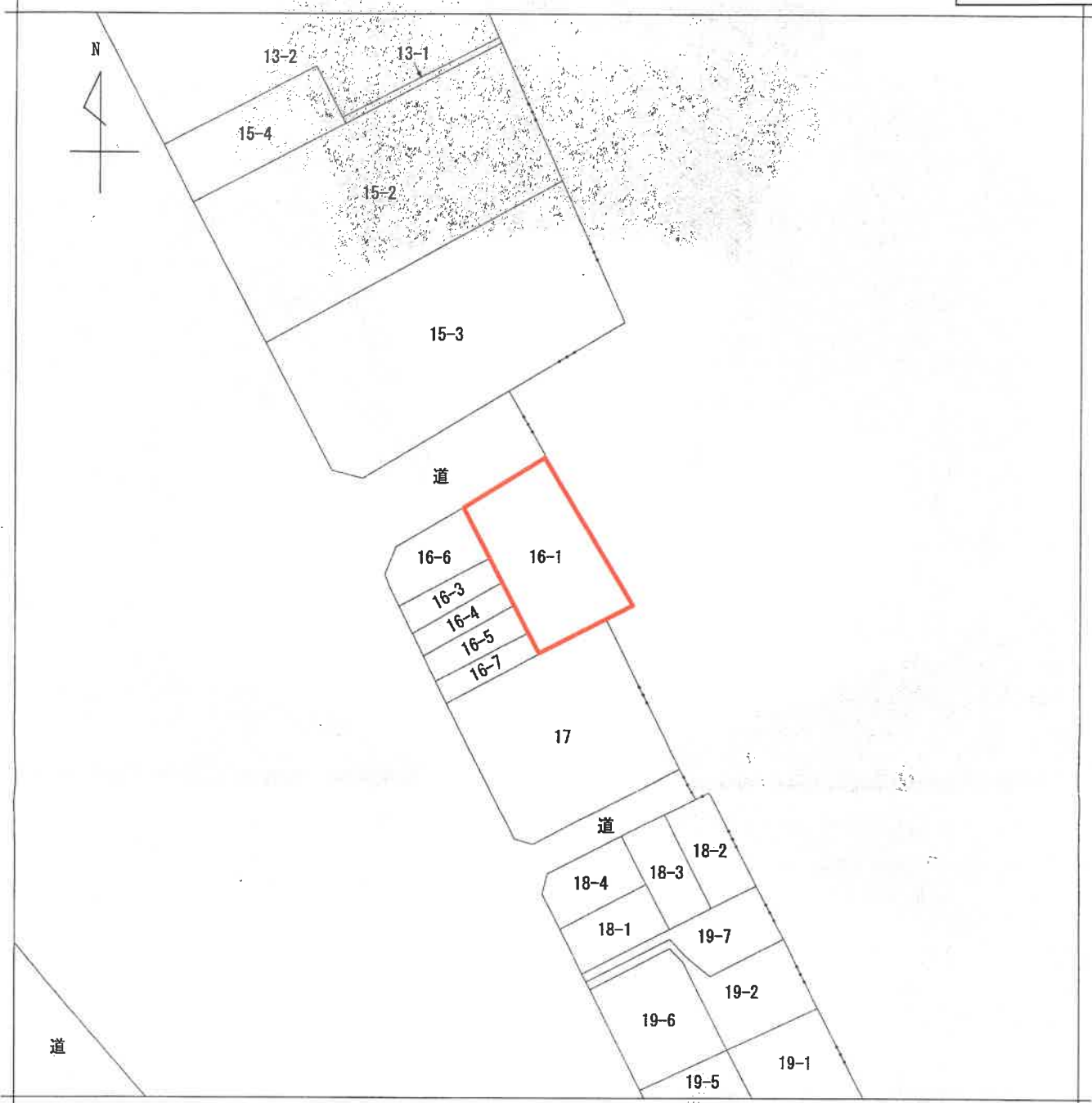
第7 附属資料

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

以 上





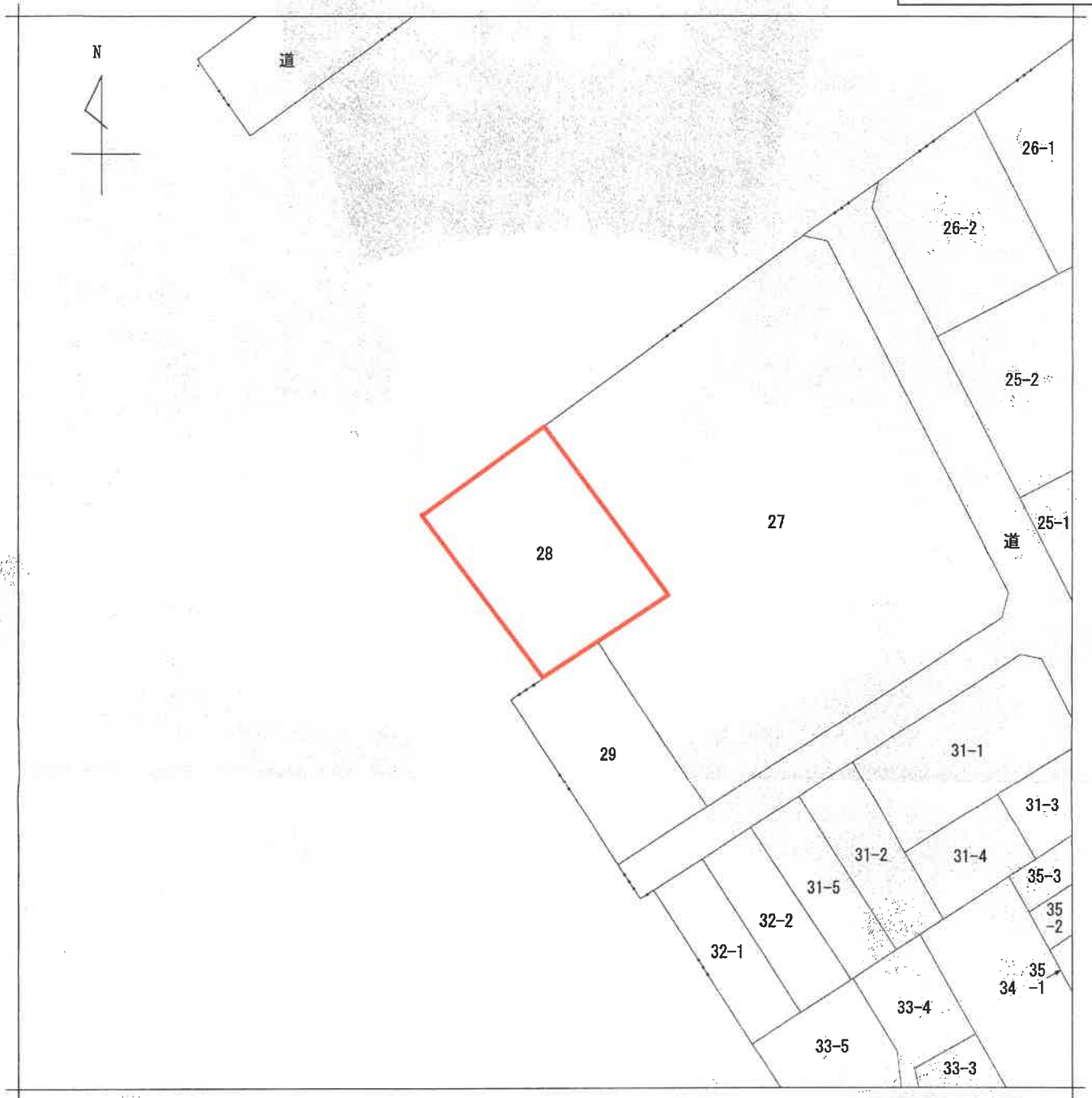


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	名古屋市瑞穂区田辺通六丁目				地番	16番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。



(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	名古屋市瑞穂区日向町四丁目				地番	28番			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和43年3月			備考・付年月日(原図)		補記事項				

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17日
名古屋法務局熱田出張所

地図整理番号：W75522

(1/1)

登記官

登記年月日：平成1年2月21日

5107126

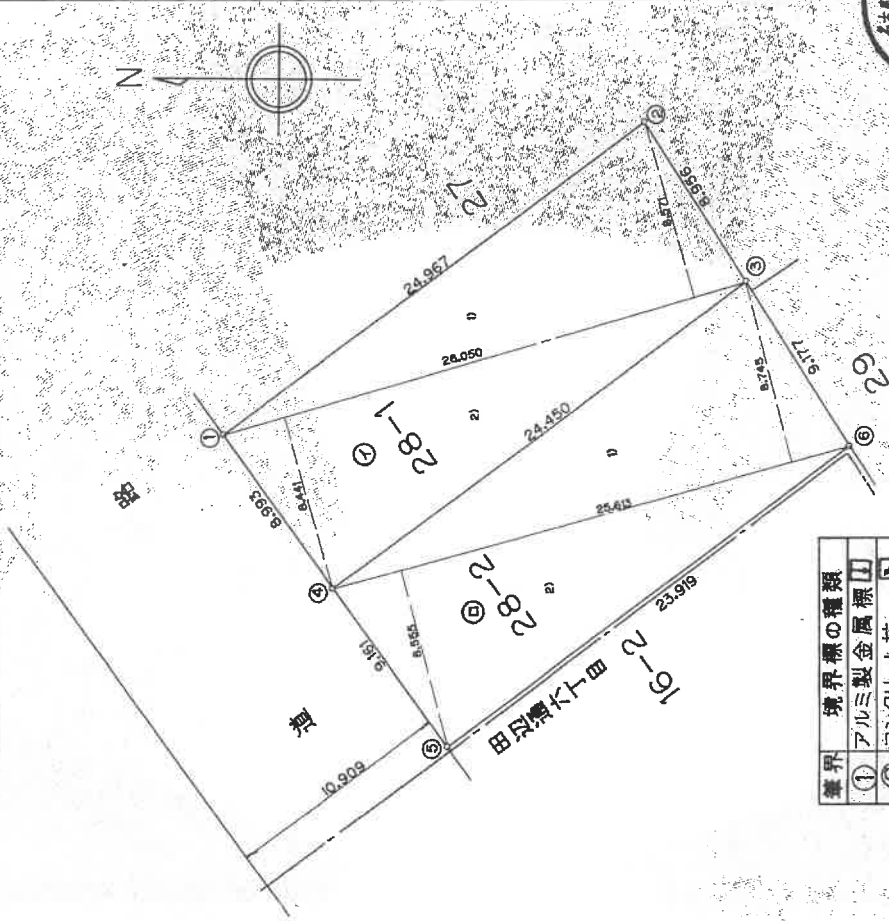
前28 後新28
地番 28-1,28-2
土地の所在 名古屋瑞穂区日向町4丁目

地積測量図

三斜求積表

地番	(イ) 28-1	底辺	高さ	積面積
NO.				
1		26.050	8.571	223.274550
2		24.050	8.441	219.888050
			積面積	443.162600
			地積	221.5813000
				221.58 m ²

地番	(ロ) 28-2	底辺	高さ	積面積
NO.				
1		25.613	8.745	223.985685
2		25.613	8.555	219.119215
			積面積	443.104900
			地積	221.5524500
				221.55 m ²



境界	境界線の種類
①	アルミ製金属標
②	コンクリート杭
③	コンクリート杭
④	アルミ製金属標
⑤	プラスチック杭
⑥	コンクリート杭



申請者	縮尺	1/250
作製者		

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成7年1月30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10月22日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

地図整理番号：M75230

(1/7)

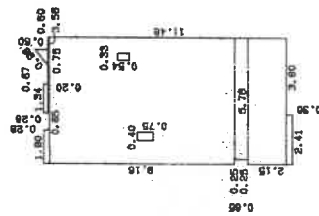
各階平面図

5219847

建物図面

家屋番号
田辺通六丁目16番1の9

建物の所在
名古屋市瑞穂区田辺通六丁目16番地1
同 所 日向町四丁目28番地



求積表

0.28 X 1.60	=	0.4480
0.20 X 1.34	=	0.2680
0.60 X 0.75 X 1/2	=	0.2250
0.08 X 3.58	=	0.2864
8.88 X 6.01	=	53.3888
0.85 X 5.76	=	3.7440
1.85 X 6.01	=	11.1185
0.30 X 2.41	=	0.7230
0.75 X 0.40	=	0.3000
0.54 X 0.33	=	0.1782

合計 88.7019
床面積 89.70 m²

建物の存する部分2階

日向町四丁目

田辺通六丁目

A 4 版に縮小



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(全員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成7年1月30日

令和7年10月22日 名古屋送務局熱田出張所

登記官

5219833

各階平面図

家屋番号

6-1-1-1-1-2

建物図

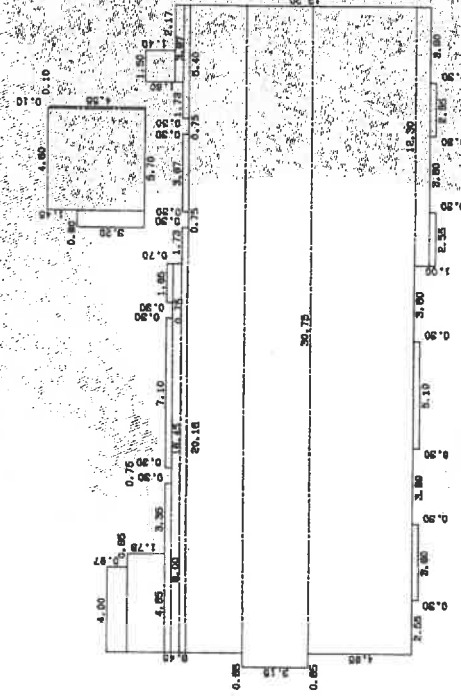
面

名古屋市瑞穂区田辺通六丁目16番地1
向所 日向町四丁目28番地

求積表

0.97 X 4.00	=	3.8800
1.78 X 4.85	=	8.2770
0.30 X 8.00	=	2.4000
0.30 X 7.10	=	2.1300
0.30 X 1.85	=	0.5550
0.40 X 18.45	=	7.3800
0.30 X 20.18	=	6.0540
0.30 X 3.67	=	1.1010
1.40 X 1.50	=	2.1000
0.40 X 3.87	=	1.4680
0.30 X 5.40	=	1.6200
2.70 X 30.75	=	83.0250
3.15 X 31.40	=	98.9100
4.85 X 30.75	=	152.2125
0.30 X 5.10	=	1.5300
0.30 X 3.60	=	1.0800
0.70 X 12.30	=	8.6100
0.30 X 2.55	=	0.7650
0.30 X 2.55	=	0.7650
3.20 X 0.80	=	2.5600
4.55 X 4.80	=	22.3200
4.55 X 0.10	=	0.4550
合計	409.1975	
床面積	409.19 ㎡	

1階



A 4版に縮小

(公員専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M75230

(2/7)

登記年月日：平成7年1月30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10月22日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

5219834

各階平面図

家屋番号

名古屋市長瀬区田辺通六丁目16番地1
同 所 日向町四丁目28番地

建物の所在

建物図面

2/6

求積表

0.97 X 4.00	=	3.8800
1.78 X 4.65	=	8.2770
0.30 X 8.00	=	2.4000
0.30 X 7.10	=	2.1300
0.30 X 1.85	=	0.5550
0.40 X 18.45	=	7.3800
0.30 X 20.18	=	6.0540
0.20 X 1.50	=	0.3000
(0.60 + 1.55) X 0.60 X 1/2	=	0.7050
0.10 X 3.67	=	0.3670
1.40 X 1.50	=	2.1000
0.40 X 3.67	=	1.4680
0.30 X 5.40	=	1.6200
2.70 X 30.75	=	83.0250
3.15 X 31.40	=	98.9100
4.95 X 30.75	=	152.2125
0.30 X 5.10	=	1.5300
0.30 X 3.60	=	1.0800
0.70 X 12.30	=	8.6100
0.30 X 2.55	=	0.7650
0.30 X 2.55	=	0.7650
1.85 X 2.50	=	4.6250
合計		388.7585
床面積		388.75 m ²

2 階



名古屋法務局
熱田出張所
7.1.30
処理

(会員専用)

作製者

(愛知県士地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

A 4 版に縮小

登記年月日：平成7年1月30日

5219335

各階平面図

建物図面

3/6

家屋番号

建物の所在

名古屋市瑞穂区田辺通六丁目16番地1
向所 日向町四丁目28番地

求積表

0.97 X 4.00	=	3.8800
1.78 X 4.65	=	8.2770
0.30 X 8.00	=	2.4000
0.30 X 7.10	=	2.1300
0.30 X 1.85	=	0.5550
0.40 X 18.45	=	7.3800
0.30 X 20.18	=	6.0540
0.40 X 2.17	=	0.8680
0.15 X 3.67	=	0.5505
0.15 X 5.37	=	0.8055
2.70 X 26.30	=	71.0100
3.15 X 26.95	=	84.8925
0.05 X 26.30	=	1.3150
4.90 X 27.05	=	132.5450
0.30 X 5.10	=	1.5300
0.30 X 3.60	=	1.0800
0.70 X 8.60	=	6.0200
1.85 X 2.50	=	4.6250
合計		335.9175
床面積		335.91 m ²

3 階



製作者

申請人

縮尺

1/

縮尺

1/250

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会館)

A 4 版に縮小

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10月22日 名古屋法務局瑞穂田辺出張所

登記官

登記年月日：平成7年1月30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10月22日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

各階平面図

5219536

家屋番号

名古屋市長橋区田辺通六丁目16番地1
同 所 日向面四丁目28番地

建築物図面

4/6

求積表

0.97 X 4.00	=	3.9800
1.78 X 4.65	=	8.2770
0.30 X 6.00	=	2.4000
0.30 X 7.10	=	2.1300
0.30 X 1.85	=	0.5550
0.40 X 18.45	=	7.3800
0.30 X 20.18	=	6.0540
0.40 X 2.17	=	0.8680
0.30 X 3.67	=	1.1010
2.70 X 24.50	=	66.4200
3.15 X 25.25	=	79.5375
4.95 X 24.60	=	121.7700
0.30 X 5.10	=	1.5300
0.30 X 3.60	=	1.0800
0.70 X 6.15	=	4.3050
0.30 X 2.55	=	0.7650
1.85 X 2.50	=	4.6250
合計		312.6775
床面積		312.67 m ²

4 階



(会員専用)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

A 4 版に縮小

登記年月日：平成7年1月30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10月22日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

各階平面図

5219337

家屋番号

建物の所在

名古屋市長瀬区田辺通六丁目16番地1
同 所 日向岡四丁目28番地

建築物図

面

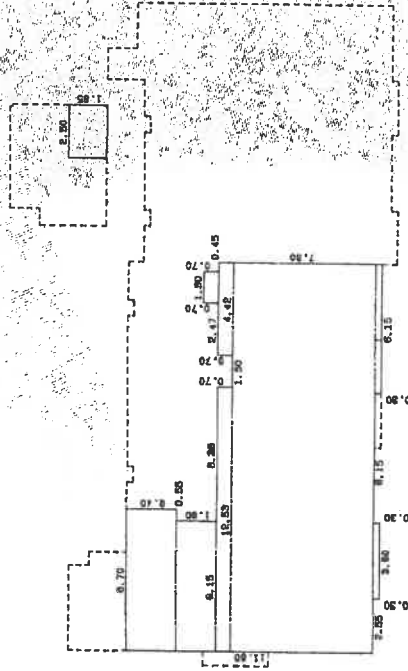
5/6

求積表

2.40 X 6.70	=	16.0800
1.90 X 6.15	=	11.6850
0.70 X 12.53	=	8.7710
0.70 X 1.50	=	1.0500
0.70 X 4.42	=	3.0940
6.80 X 18.45	=	125.4600
0.30 X 6.15	=	1.8450
0.30 X 3.80	=	1.0800
1.85 X 2.50	=	4.6250

合計 173.6900
床面積 173.69 ㎡

5 階



作製者

縮尺

1/

申請

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会専用紙)

A 4 版に縮小

登記年月日：平成7年1月30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10月22日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

各階平面図 5219838

6/6 面

建物図

家屋番号

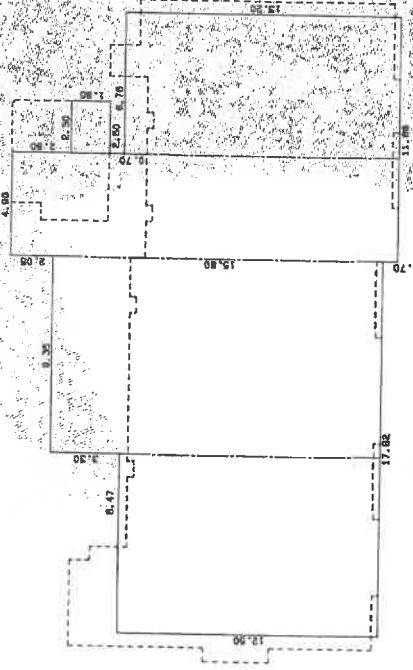
名古屋市瑞穂区田辺通六丁目1番地1
同 所 日向面四丁目28番地

建物の所在

求積表

12.50 X 8.47	= 105.8750
15.80 X 9.35	= 147.7300
18.55 X 4.90	= 90.8950
1.85 X 2.50	= 4.6250
13.20 X 6.78	= 89.4960
合計	438.6210
床面積	438.62 m ²

地下1階



縮尺 1/250

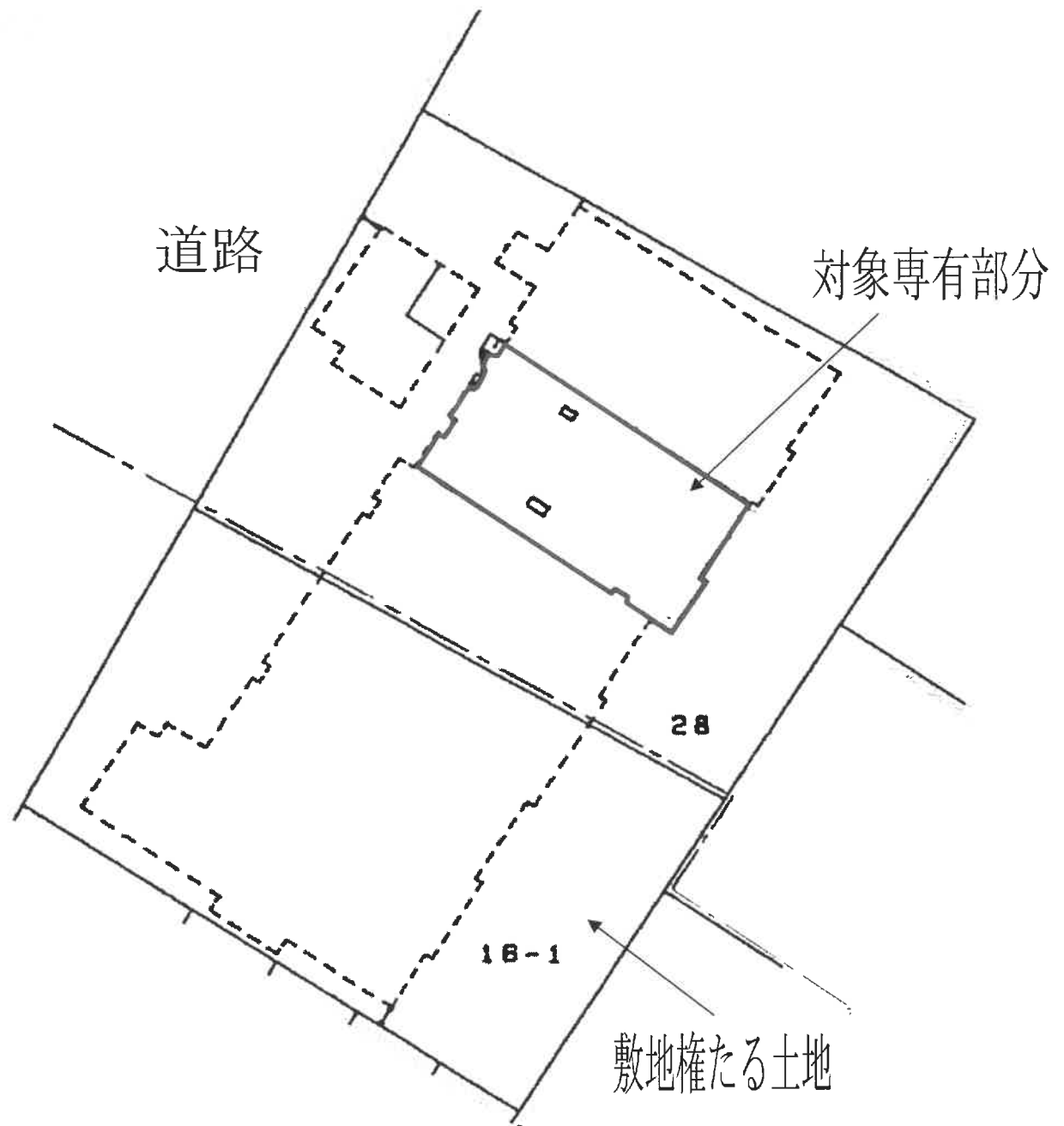
申請人

縮尺 1/

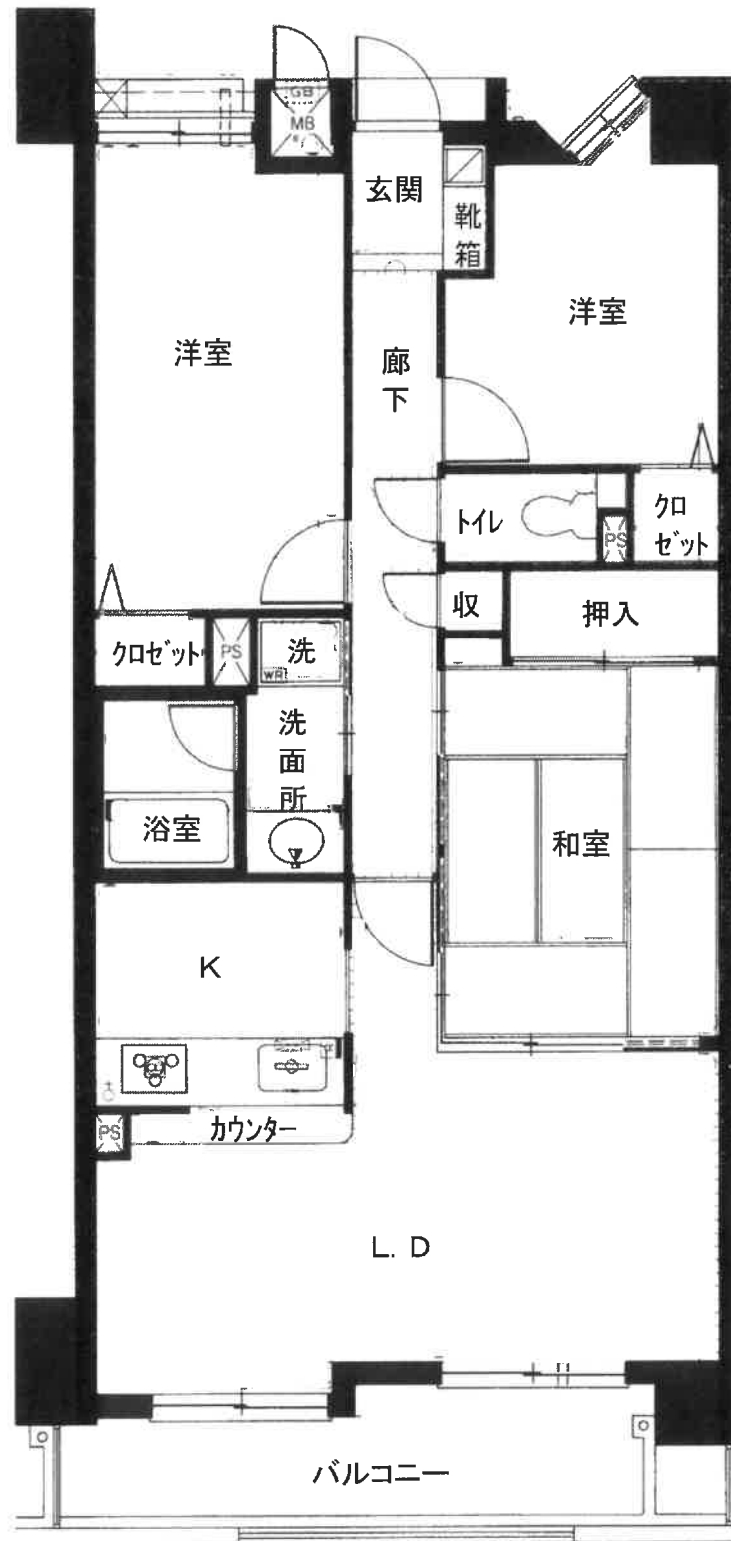
作製者

(公員専用)

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