

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 28 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 12 日から 令和 8 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 50 分 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 00 分から 令和 8 年 9 月 2 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 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区中平三丁目 210 番地

建物の名称 グローリアス平針第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中平三丁目 210 番の 203

建物の名称 203

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 76.81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 名古屋市天白区中平三丁目210番

地 目 宅地

地 積 703.00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 8万3758分の7681



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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

【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 名古屋市天白区中平三丁目 210 番地

建物の名称 グローリアス平針第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中平三丁目 210 番の 203

建物の名称 203

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 76.81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 名古屋市天白区中平三丁目210番

地 目 宅地

地 積 703.00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 8万3758分の7681



令和 8 年(~~ヌ~~)第 2 号

令和 8 年 2 月 3 日受理

令和 8 年 3 月 5 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 名古屋市天白区中平三丁目 210 番地

建物の名称 グローリアス平針第二

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中平三丁目 210 番の 203

建物の名称 203

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 76.81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 名古屋市天白区中平三丁目210番

地 目 宅地

地 積 703.00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 8万3758分の7681

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が異なる (☐ 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 ☐ 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。 ☐ 「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 13,400円 修繕積立金 月額 23,150円	令和 8 年 2 月 8 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 1,018,117 円 内訳は 3 枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	(株) 東海トラスト 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		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	敷地権の割合：8 万 3 7 5 8 分の 7 6 8 1		
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13,400円）	268,000円（令和6年7月分～令和8年2月分）
修繕積立金（月額23,150円）	463,000円（令和6年7月分～令和8年2月分）
駐車場使用料（月額12,500円）	250,000円（令和6年7月分～令和8年2月分）
水道使用料	37,117円（令和6年7月分～令和8年1月分）
総 額	1,018,117円

■ 駐車場設備 ■有（月額12,500円）
※申し込めば使用できる。

■ ペット飼育 ■不可

■ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

(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、南側を道路に面している。
同敷地権土地には、同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 本件建物を含む1棟の建物は、平成7年8月新築の地上5階建ての物件で、1階にはエントランスホール・管理人室等がある。
本件建物は、同1棟の建物2階の東端に位置する。
- 3 本件建物には、洋室1の壁にシミの様な跡（添付の写真⑦参照）、廊下の床材に補修した様な跡（添付の写真⑧参照）がある等したほか、壁等全体的にたばこが原因と思われるクロス・建具等の黄ばみが目に付いた。
- 4 本件建物のカーテンは閉め切られており、内部は整然としていて、調査段階においては、人が寝食している様子は窺われなかったが、家財道具は概ね揃っており、債務者宛の郵便物等も存在したことから、本件建物は、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 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

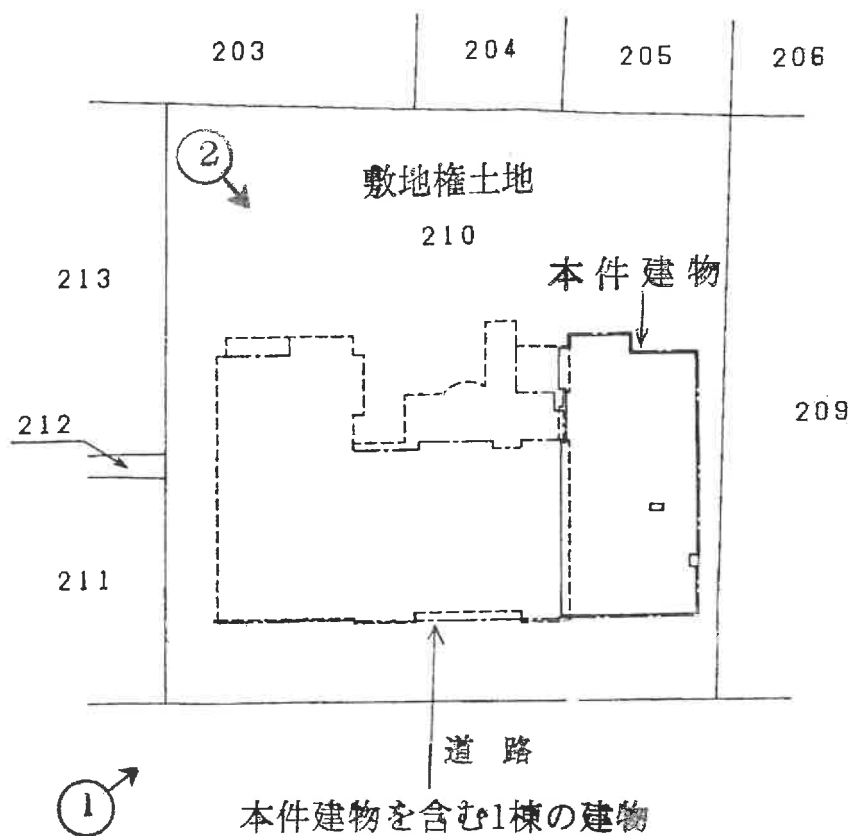
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月4日 (水) 10:30-10:40	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き (応答なし)
R8年2月4日 (水) 15:30-15:40	名古屋法務局	公図及建物図面各取り寄せ
R8年2月9日 (月) 15:15-15:25	電話及びFAX	管理会社担当者に対し滞納状況等の照会書送付 (2月 13日回答到着)
R8年2月12日 (木)	郵便	債務者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回 答なし)
R8年2月24日 (火) 9:45-10:30	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, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項) ■ 令和8年2月24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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

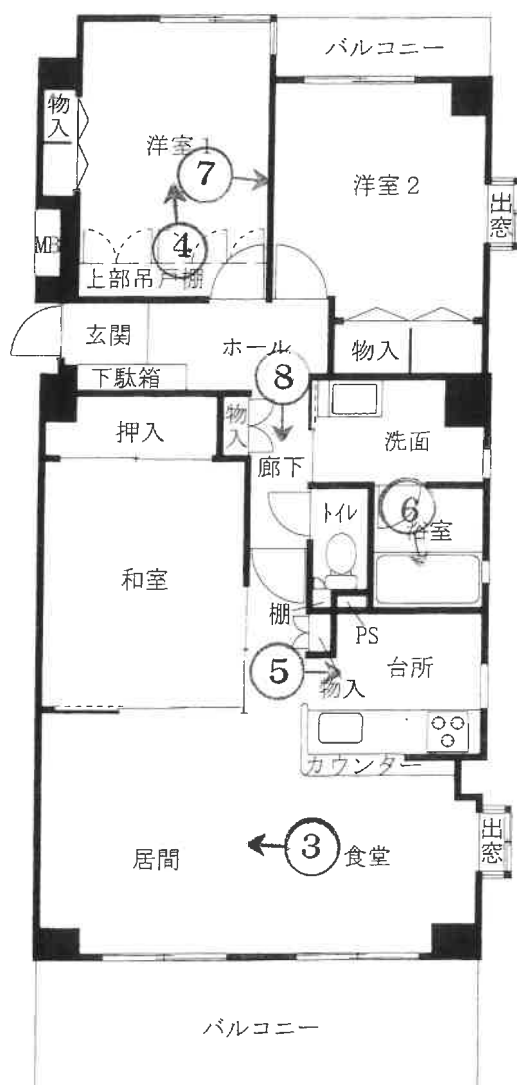
土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 2 階



間取図（概略）



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）



②

同 上

（北西より撮影）



③

居 間



④

洋室 1



⑤

台 所



⑥

浴 室



⑦

洋室 1 の壁の状況



⑧

廊下の床の状況



令和8年（ヌ）第2号
令和8年2月16日受理
令和8年2月24日現地調査
令和8年3月19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

長谷川 明子 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 13,480,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市中平区中平三丁目210番地 建 物 の 名 称 グローリアス平針第二 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 中平三丁目 210番の203 建 物 の 名 称 203 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 76.81㎡ (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 名古屋市中平区中平三丁目210番 地 目 宅地 地 積 703.00㎡ (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 8万3758分の7681		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「平針」駅の南西方 道路距離約900m (附属資料 No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、共同住宅、一般住宅、老人ホーム、駐車場等が混在する住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 20m高度地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、緑化地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	703.00㎡ ほぼ長方形 間口 約25.4m 奥行 約27.2m
接 面 道 路 の 状 況	南側現況幅員約6.5m舗装市道(平針中央第37号線)に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション、駐車場等の敷地として利用されている。	
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	昭和32年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前は未利用地であり、平成7年頃に宅地に地目変更後、現在のマンション等の敷地になったと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○名古屋市備付けの内水ハザードマップによると、本件土地は浸水の想定される区域に該当する。 ○隣接不動産の状況は、東側老人ホーム、西側一般住宅等、南側道路を介して一般住宅、北側共同住宅、駐車場等である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローリアス平針第二	
建物の用途	居宅 (総戸数 11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7年8月1日新築 経 過 年 数 約31年 経済的残存耐用年数 約9年	
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	アスファルトシングル タイル貼外 —
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) 有料 (12,500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 名称 (グローリアス平針第2管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社東海トラスト 管理員有(巡回)、管理室有
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	○管理組合の積立金総額24,544,992円(令和7年11月30日現在)。 ○大規模修繕計画：令和9年7月頃予定 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：不可。 ○駐輪場が規約設定共用部分として登記されている。	

(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（203号室） 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	76.81㎡（登記面積）	
間 取 り	3LDK バルコニーあり（南側及び北側）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング、カーペット、畳外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水道 ー
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	13,400 円（月額） 23,150 円（月額） 12,500 円（月額） なし <u>あり</u> （令和8年2月8日現在 1,018,117円） 管理費 268,000円 修繕積立金 463,000円 小計 731,000円 駐車場使用料 250,000円 水道使用料 37,117円 ー
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	○タバコによるものと思料されるクロスの汚れが室内全体に見られるほか、臭いが残っていた。 ○洗面所の床のクッションフロアーに切れ目が見られる。 ○上記のほか概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。	

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
350,000	76.81	0.18	4,840,000

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＝ $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{年} + \text{経過年数 } 31 \text{年}) \} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.18$

(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
196,000	1.09	703.00	0.95	7,681 / 83,758	13,080,000

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-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $196,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 97 = 196,000 \text{ 円/㎡}$
 (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(東向) 1.03

地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：方位(南向) 1.09

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
4,840,000	13,080,000	0.98	17,560,000

ウ 個別格差： $\begin{array}{c} \text{2階} \\ \text{階層補正} \end{array} 0.98 \times \begin{array}{c} \text{角住戸} \\ \text{位置補正} \end{array} 1.05 \times \begin{array}{c} \text{内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{array} 0.95 = 0.98$

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(名古屋市天白区内))

A	令和7年9月	297,000 円/㎡ (平成8年12月建築)	専有面積72㎡)
B	令和6年3月	339,000 円/㎡ (平成7年6月建築)	専有面積78㎡)

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	297,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{115}$	246,000
B	339,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{115}$	289,000

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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

(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
268,000	0.98	76.81	20,170,000

ア 基準階の比準価格： 両事例はいずれも場所的に近く、規範性は同等と認められるので等しく重視して決定した。

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	
548千円 (7%)	558千円	6.5%	8,327千円	0.8396	6,991千円 (93%)	7,540,000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： 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： 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	1,440	1,440	1,411	1,411
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,440	1,440	1,411	1,411
	空室損失	144	144	141	141
	貸倒損失	43	43	42	42
	有効総収益	1,253	1,253	1,228	1,228
イ 総費用	維持管理費	161	161	161	161
	修繕費	43	43	42	42
	公租公課	125	125	125	125
	損害保険料	27	27	27	27
	その他費用	38	38	37	37
	運営支出合計	394	394	392	392
	資本的支出	1,322	278	278	278
	総費用合計	1,716	672	670	670
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		31.4	31.4	31.9	31.9
エ 有効純収益 アーイ		-463	581	558	558
オ 複利現価率 (割引率6%)		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-437	517	468	

※ 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6%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。

収益価格は相当低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、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	17,560,000	0	17,560,000
②比準価格	20,170,000	0	20,170,000
③収益価格	—		7,540,000
④調整後の価格	18,120,000		

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	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
18,120,000	1.00	0.80	0.93	—	13,480,000

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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋天白-4）

所 在：名古屋市天白区向が丘1丁目1405番

価 格：196,000円/㎡

位 置：地下鉄鶴舞線「平針」駅の南西方 道路距離約820m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東8m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率 150%)

地 域 の 概 要：一般住宅を中心とした丘陵地の住宅地域

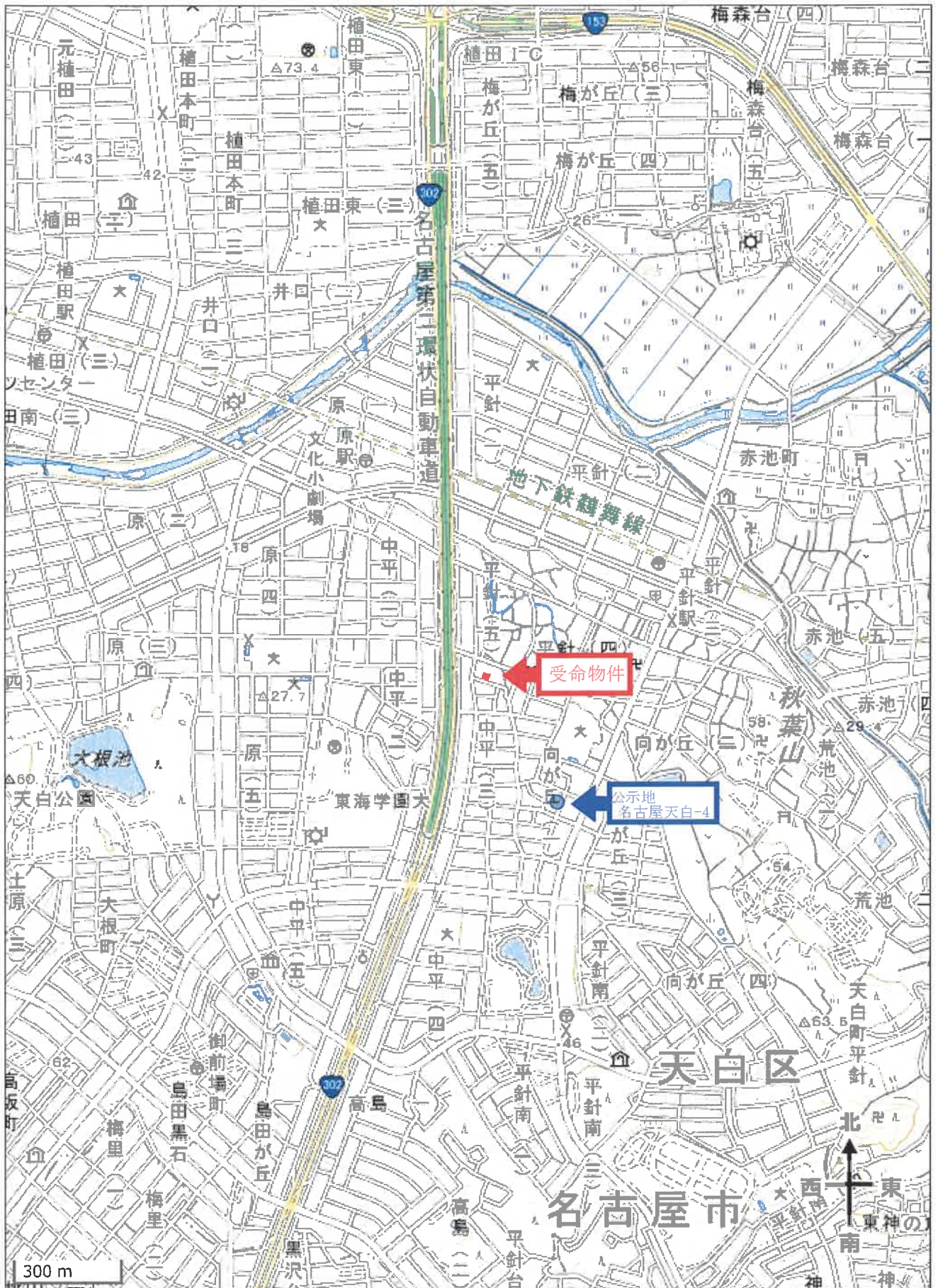
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



附属資料 2

付近案内図

受命物件

1:2,500

名古屋都市計画基本図データ

0 50 100

公図写



請 求 部	所 在	名古屋市天白区中平三丁目				地 番	210番			
出 力 縮	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	平成1年11月19日				備 付 年 月 日 (原図)	平成1年11月19日		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年12月23日

東京法務局

地図整理番号：M95657

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

建物の所在：名古屋市天白区中平三丁目210番地
 家屋番号：中平三丁目210番の203
 建物の存する部分 2階



S=約1/250

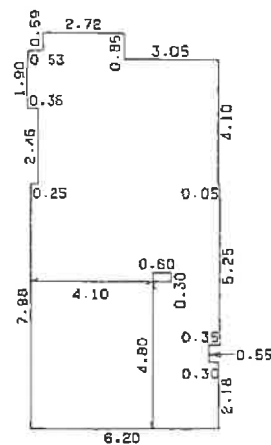
登記年月日：平成7年8月10日

5224895

各階平面図

各階平面図写

建物の番号 203



求積表

0.59 × 2.72	=	1.6048
0.26 × 3.25	=	0.8450
1.64 × 6.30	=	10.3320
2.46 × 5.95	=	14.6370
5.25 × 6.25	=	32.8125
0.55 × 5.90	=	3.2450
2.18 × 6.20	=	13.5160
-(0.30 × 0.60)	=	-0.1800
合 計		76.8123
床面積		76.81 m ²

(會員專用)

作製者

(平成 7 年 8 月)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

令和7年12月23日

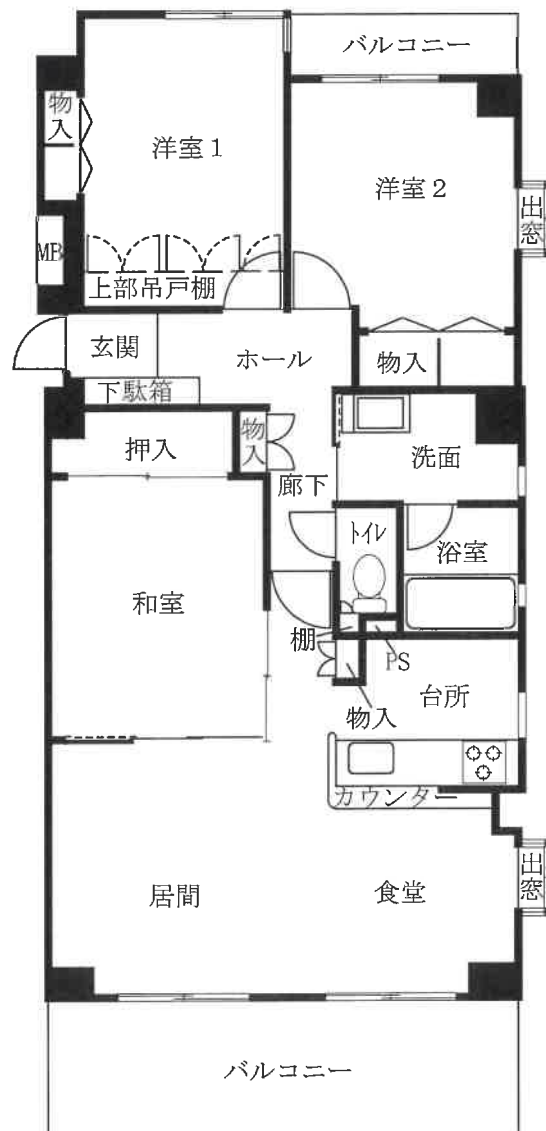
東京法務局

(名古屋法務局名東出張所管轄)

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。

建物間取図(概略)

S=約1/100



現況写真



専有部分
受命物件