

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 佐 野 聡 美

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 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 9 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 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,480,000 8,384,000		2,096,000	93,794	21,983



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市緑区六田一丁目 71 番地

建物の名称 サンハウス鳴海

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 六田一丁目 71 番の 12

建物の名称 5A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.03 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 名古屋市緑区六田一丁目 71 番

地 目 宅地

地 積 781.01 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 10 万分の 5139



物 件 明 細 書

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 佐 野 聡 美

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】

本件共有者らが占有している。

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 名古屋市緑区六田一丁目 71 番地

建物の名称 サンハウス鳴海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六田一丁目 71 番の 12

建物の名称 5A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.03 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 名古屋市緑区六田一丁目 71 番

地 目 宅地

地 積 781.01 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 10 万分の 5139



令和 8 年(少)第 46 号

令和 8 年 3 月 12 日受理

令和 8 年 4 月 9 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 名古屋市緑区六田一丁目 71 番地

建物の名称 サンハウス鳴海

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 六田一丁目 71 番の 12

建物の名称 5A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.03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 名古屋市緑区六田一丁目71番

地 目 宅地

地 積 781.01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 10万分の5139

共有者 持分148分の25

共有者 持分148分の123

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 (共有者 2 名) ☐ 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10,300円 修繕積立金 月額15,400円 駐車場使用料 月額10,000円	令和 8 年 3 月 2 4 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 2 2 5, 9 9 1 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) 東急コミュニティー 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 ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり		☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 : 1 0 万分の 5 1 3 9		
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

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額10,300円）	61,800円（令和7年10月分～令和8年3月分）
修繕積立金（月額15,400円）	92,400円（令和7年10月分～令和8年3月分）
駐車場使用料（月額10,000円）	60,000円（令和7年10月分～令和8年3月分）
水道使用料	11,791円（令和7年10月分～令和8年3月分）
総 額	225,991円

- 駐車場設備 ■有（月額10,000円）
※抽選のため、すぐには使用できない。

- 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者（共有者）B	本日の調査には立ち会えませんので、できたら変更をお願いします。 変更はできないということなので、調査には誰かを立ち合わせます。
■所有者（共有者2名） の子	物件1建物（以下「本件建物」という）には、父、母と私を含め3人が暮らしています。 本件建物に特に不具合はないと思います。 本件建物でペットは飼育していません。 父Aはたばこを吸いますが、吸うときは外で吸っています。 本件建物を含む1棟の建物には、管理室はありますが、集会室等はありません。
■ 管理会社担当者	管理費等の滞納の期間は、令和7年10月分から令和8年3月分です。

(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、北側及び南側を道路に各面している。
同敷地権土地には、本件建物を含む1棟の建物が建つほか、駐輪場、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10年2月新築の地上7階建て全19戸の物件で、1階には管理室や玄関ホールはあるが、集会室等の設備は特にない。
本件建物は、同1棟の建物5階の西端に位置する。
- 3 本件建物内は、家財道具が所せましと置かれていて、深部は分かりづらいが、一見したところでは、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 関係人の陳述及び本件建物内の状況等から、同建物は、現在、所有者（共有者2名）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

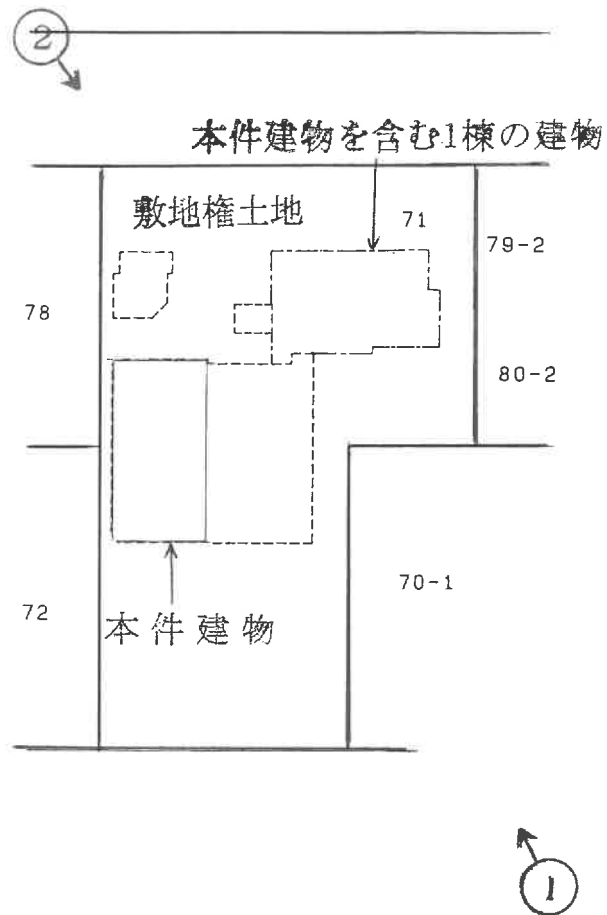
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月13日 (金) 9:30-9:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R8年3月13日 (金) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R8年3月23日 (月) 9:30-9:40	電話及び郵便	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会書送付 (3 月25日回答到着)
R8年3月23日 (月)	郵 便	所有者 (共有者) らに対し現況調査日連絡書及び照会 文書送付 (回答なし)
R8年4月1日 (水) 9:10-9:20	電 話	所有者 (共有者) B から聴取
R8年4月1日 (水) 15:30-16:00	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, 所有者 (共有者) らの子から聴取, 写真撮影, 評価人同 行
R8年4月9日 (木) 11:15-11:25	電 話	管理会社担当者から聴取
(特記事項) ☒ 令和8年4月 1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 目的物件は施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 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

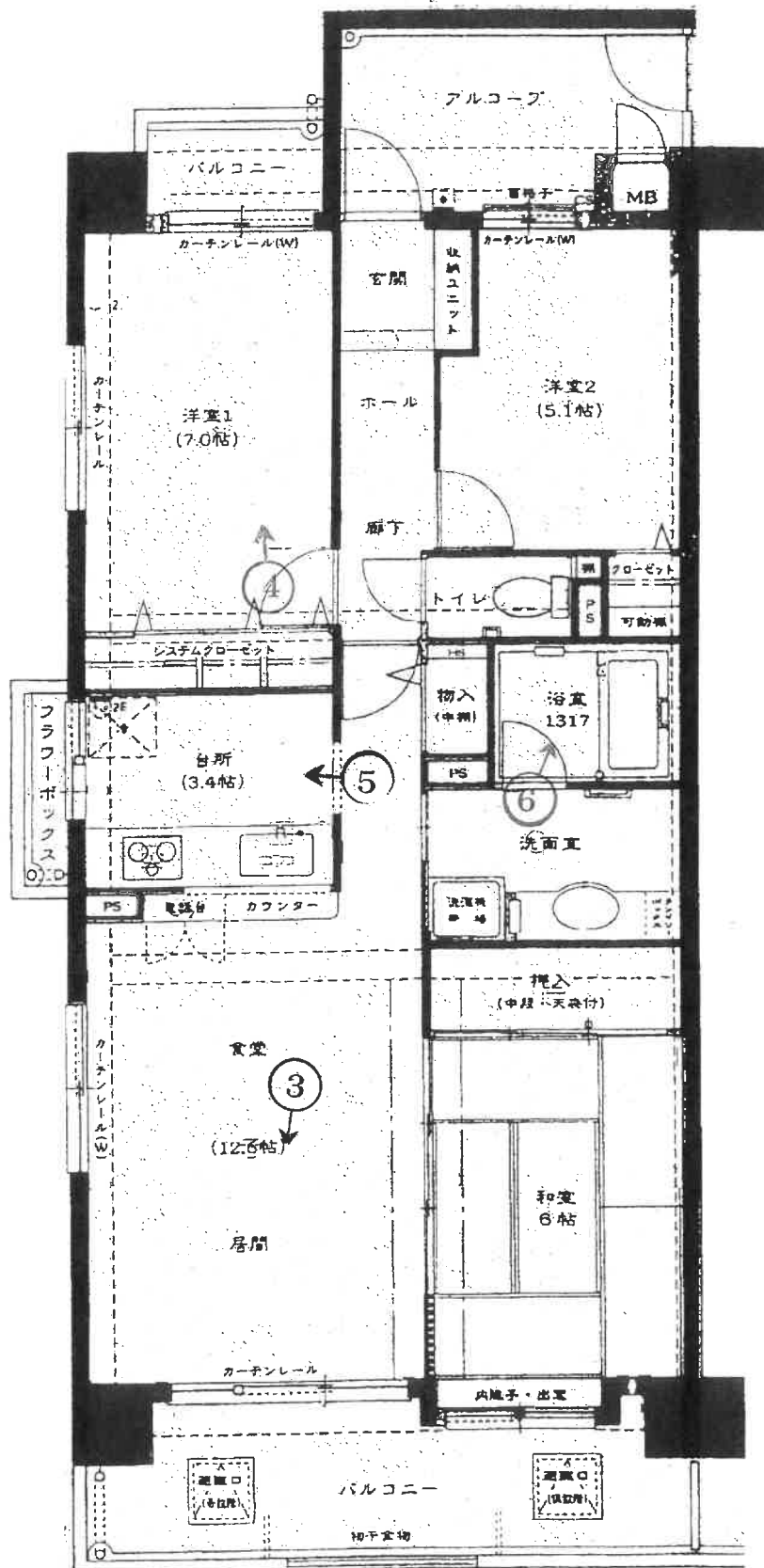
土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分5階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



(8 枚目)

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

(北西より撮影)



③

居 間



④

洋室 1



⑤

台 所



⑥

浴 室





令和8年（ケ）第46号
令和8年3月16日受理
令和8年4月1日現地調査
令和8年4月9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 10,480,000 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	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) 名古屋市緑区六田一丁目 7 1 番地 サンハウス鳴海 (専有部分の建物の表示) 六田一丁目 7 1 番の 1 2 5 A 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 7 2 . 0 3平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市緑区六田一丁目 7 1 番 宅地 7 8 1 . 0 1平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 0 万分の 5 1 3 9 共有者 持分 1 4 8 分の 2 5 共有者 持分 1 4 8 分の 1 2 3	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	名鉄名古屋本線「鳴海」駅 東方 道路距離約580m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶほか、店舗等が混在する地域	
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 近隣商業地域 (北側市道境界から20mまでの地域) ※本件土地は用途地域を跨っている。(特記事項) 80% 200% 準防火地域 絶対高31m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	781.01㎡ 不整形 間口 約24.5m、奥行 約37.5m
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約9mの舗装市道に、南側で幅員約8m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、北側及び南側は市道、西側は店舗、一般住宅等、東側は一般住宅等である。	
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	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和38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店舗、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、本件土地は土壤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	・ 本件土地は用途地域を跨っている。北側市道境界より20m超の地域は第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、31m高度地区、緑化地域)である。 ・ 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。 ・ 本件土地は、名古屋市備え付けのハザードマップ(緑区)によると、洪水による浸水想定区域、内水氾濫による浸水想定区域、高潮による浸水想定区域に該当する。また、名古屋市浸水実績図によると平成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	サンハウス鳴海	
建物の用途	居宅	(総戸数19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10年2月23日新築 経過年数 約 28 年 経済的残存耐用年数 約 12 年	
構 造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼、吹付等 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10,000円) すぐには使用できない。(抽選) 無 オートロック
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(サンハウス鳴海管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社東急コミュニティー 管理員 有(巡回) 管理員室 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) 23,386,297円 大規模修繕計画 無(令和6年12月頃実施済み) 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 不可 規約共用部分の有無 有(管理員室、管理用物入およびその付属物)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階(5A号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	72.03㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK 南側及び北側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 電気・水道・ガス等 床暖房(洋室1及び2)
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額	10,300円(月額) 15,400円(月額) 10,000円(月額) あり(令和8年3月24日現在225,991円) 管 理 費 61,800円 修繕積立金 92,400円 小 計 154,200円 駐車場使用料 60,000円 水道使用料 11,791円
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	・室内には、多量の家具、生活用品等の動産類が置かれていた。 ・室内は経年使用相当の劣化、汚損等が見られた。 ・床暖房については作動の可否は不明である。 ・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を要する。	

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
273,000	72.03	0.26	5,110,000

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12年／（経済的残存耐用年数12年＋経過年数28年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.26

(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
154,000	1.03	781.01	0.95	$\frac{5,139}{100,000}$	6,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 緑(県)-11

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $156,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/104 = 154,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 $1.05 \times$ 形状 $0.98 = 1.03$

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
5,110,000	6,050,000	1.00	11,160,000

ウ 個別格差：階層補正 $1.00 \times$ 位置補正 $1.02 \times$ その他補正（維持管理の状態） $0.98 = 1.00$

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緑区内等))

A 令和7年5月 246,000円/㎡(平成10年2月建築, 専有面積82.59㎡)

B 令和8年3月 306,000円/㎡(平成14年3月建築, 専有面積88.62㎡)

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	246,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	212,000
B	306,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	214,000

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
213,000	1.00	72.03	15,340,000

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	
-149千円 (2.8%)	474千円	7.0%	6,568千円	0.8278	5,437千円 (102.8%)	5,290,000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	1,020	1,020	1,000	1,000
	共益費収入	124	124	124	124
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,144	1,144	1,124	1,124
	空室損失	114	114	112	112
	貸倒損失	34	34	34	34
	有効総収益	996	996	978	978
イ 総費用	維持管理費	124	124	124	124
	修繕費	31	31	30	30
	公租公課	116	116	116	116
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	30	30	29	29
	運営支出合計	321	321	319	319
	資本的支出	1,711	185	185	185
	総費用合計	2,032	506	504	504
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	32.2	32.2	32.6	32.6
エ 有効純収益	ア-イ	-1,036	490	474	474
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.9390	0.8817	0.8278	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-973	432	392	

※ 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6.5%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) アーイ
①積算価格	11,160,000	0	11,160,000
②比準価格	15,340,000	0	15,340,000
③収益価格	—		5,290,000
④調整後の価格	13,500,000		

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 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
13,500,000	1.00	0.8	0.97	-	10,480,000

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。

第6 参考価格資料

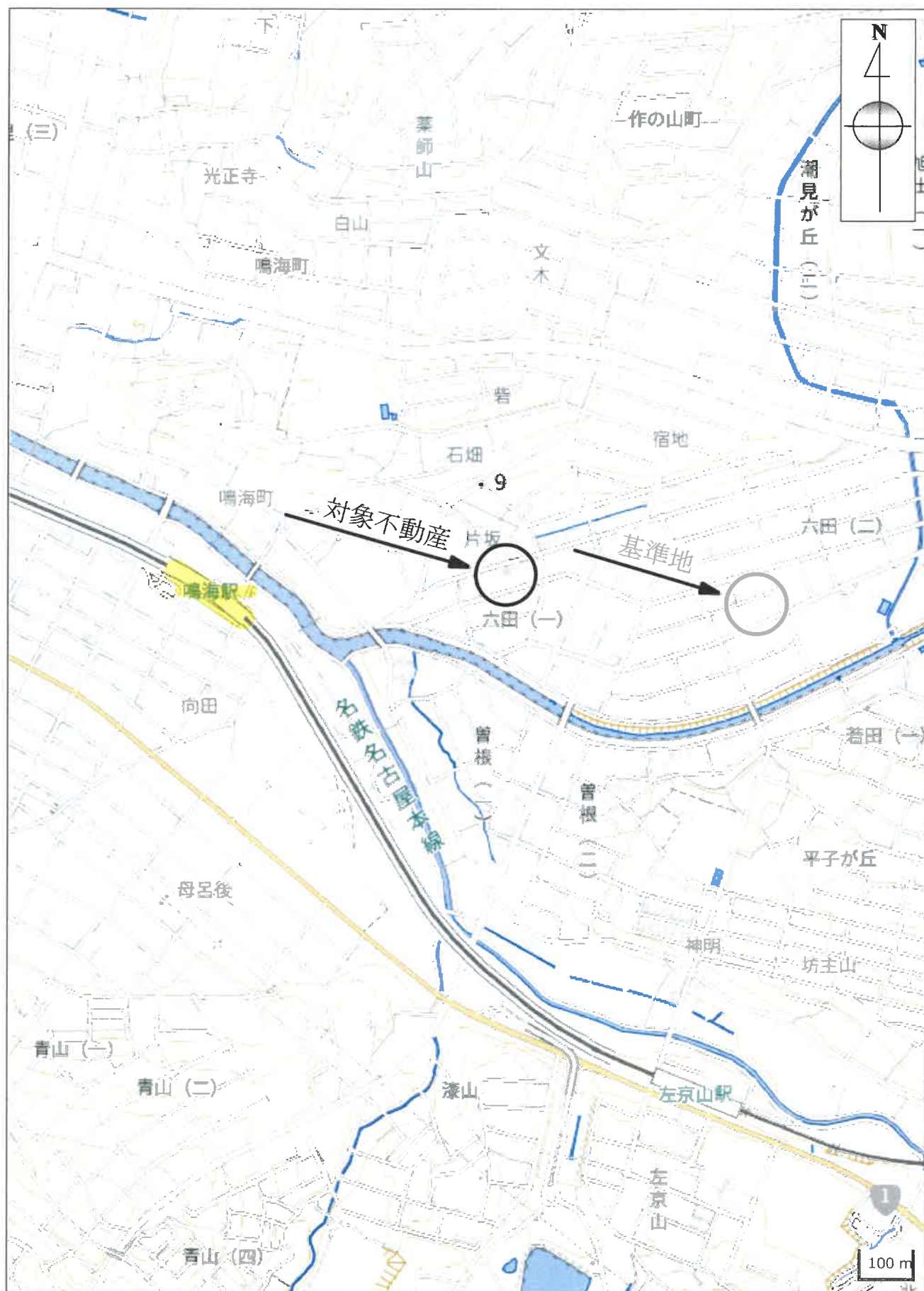
都道府県地価調査価格（緑(県)-11）

所 在 : 名古屋市緑区六田2丁目65番
価 格 : 156,000円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「左京山」駅の北方道路距離約950m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員6.5m市道に接面
用途指定等 : 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
高度地区、準防火地域
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



付近案内図





(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。

地番 区域見出	六田 1丁目
	六田1丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市緑区六田一丁目				地 番	71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	土地区画整理所在図
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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和8年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

登記年月日：平成10年3月19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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和8年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-2

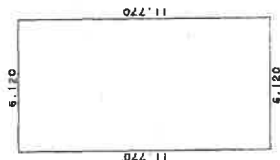
(1/3)

各階平面図

家屋番号：六田一丁目71番の12

建物図面

建物の所在：名古屋市長区六田一丁目71番地



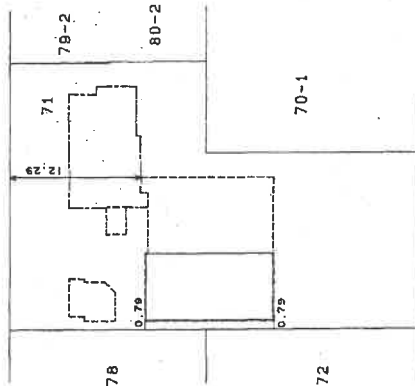
求積表

11.770 X 6.120 = 72.032400
72.032400
床面積 72.03 ㎡



建物の存する部分5階

道路



道路



(全頁専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会)

各階平面図 6249528

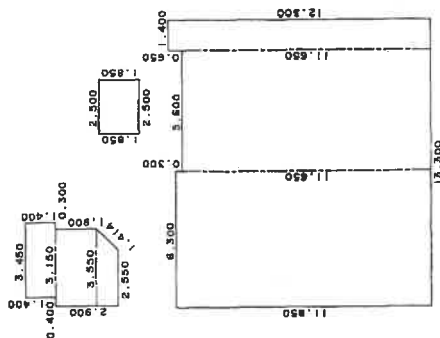
(7) 71-1~71-20

家屋番号

建物

面 $1/2$

名古屋市緑区六田一丁目7番地



求積表		
11.950	X	6.300
11.650	X	5.600
12.300	X	1.400
1.850	X	2.500
1.400	X	3.450
1.900	X	3.550
(3.550 + 2.550)	X	1.000 X 1/2
合計		176.995000
床面積		176.99 m ²

名醫治驗
鳴謝出藥所
10.3.19
處理

(會員專用)

作者

縮尺

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

人中

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(愛知県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成10年3月19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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和8年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

家屋番号

建物図

2/2

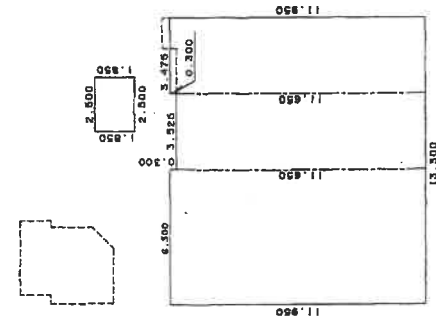
6249528

名古屋市緑区六田一丁目71番地

建物の所在

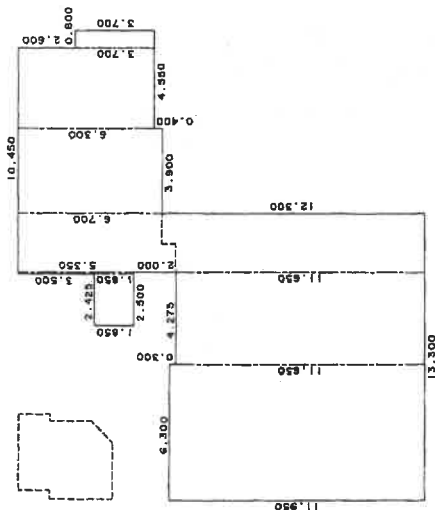
2階～6階
(各階同型)

7 階



求積表

11.950	X	6.300	=	75.285000
11.650	X	3.525	=	41.066250
11.950	X	3.475	=	41.526250
1.850	X	2.500	=	4.625000
合 計				162.502500
床面積				162.50 m ²



求積表

11.950	X	6.300	=	75.285000
11.650	X	4.275	=	49.803750
1.850	X	2.425	=	4.486250
5.350	X	0.075	=	0.401250
19.000	X	2.725	=	51.775000
6.700	X	3.900	=	26.130000
6.300	X	3.750	=	23.625000
3.700	X	0.800	=	2.960000
合 計				234.466250
床面積				234.46 m ²



(会 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)

建物間取図(概略)

