令和　７年（ケ）第　　２５４号

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 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。		

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）
1～3	37,600,000 30,080,000	一括	7,520,000	183,126	46,304
1	6,620,000				
2	4,060,000				
3	26,920,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　２５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市中村区大日町

　　地　　番　　４１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．０４平方メートル

２　所　　在　　名古屋市中村区大日町

　　地　　番　　４１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．５７平方メートル

３　所　　在　　名古屋市中村区大日町　４１７番地、４１８番地

　　家屋　番号　　４１７番

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８７．７９平方メートル
　　２階　　８７．７９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２５４号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月１７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１～３】
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
【物件番号３】
別紙賃借権目録記載のとおり

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
２０５号室部分につきＧが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
別紙賃借権目録記載及び２０５号室の範囲以外の部分につき、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。

令和　7年（ケ）第　　２５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市中村区大日町

　　地　　番　　４１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．０４平方メートル

２　所　　在　　名古屋市中村区大日町

　　地　　番　　４１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．５７平方メートル

３　所　　在　　名古屋市中村区大日町　４１７番地、４１８番地

　　家屋　番号　　４１７番

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８７．７９平方メートル
　　２階　　８７．７９平方メートル

賃借権目録

物件番号	範囲	賃借人	期限	賃料（月額）	敷金	備考
3	101号室	B	令和8年9月19日まで	5万1000円	—	・左記賃借権は最先の賃借権である。 ・期限後の更新は買受人に対抗できる。
3	103号室	C	令和7年12月26日まで	4万9000円	—	・左記賃借権は最先の賃借権である。 ・期限後の更新は買受人に対抗できる。
3	105号室	D	令和8年11月27日まで	5万1000円	—	・左記賃借権は最先の賃借権である。 ・期限後の更新は買受人に対抗できる。
3	201号室	E	令和8年10月30日まで	5万3000円	—	・左記賃借権は最先の賃借権である。 ・期限後の更新は買受人に対抗できる。
3	203号室	F	令和7年12月6日まで	5万1000円	—	・左記賃借権は最先の賃借権である。 ・期限後の更新は買受人に対抗できる。

令和 7 年(ケ)第 254 号

令和 7 年 10月 22 日受理

令和 7 年 11 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

令和　7年（ケ）第　　２５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市中村区大日町

　　地　　番　　４１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．０４平方メートル

２　所　　在　　名古屋市中村区大日町

　　地　　番　　４１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．５７平方メートル

３　所　　在　　名古屋市中村区大日町　４１７番地、４１８番地

　　家屋　番号　　４１７番

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　８７．７９平方メートル
　　２階　　８７．７９平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	名古屋市中村区大日町４番１７号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（物件　）　□　　（物件　）
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)(以下「関係図」という。)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者Ａ　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は、「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件３
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（□主たる建物　□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Ａ　　■その他の者ら 建物所有者Ａが本建物を共同住宅として使用している その他の者らが本建物を共同住宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	□ 全部 ■１０１号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R４・9・16 自R7・9・20 至R8・9・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 51,000円 □敷　□保 円	・共益費月額3,500円 ・町費月額300円 ・ライフサポート24月額880円 ・毎月27日限り，翌月分払い
	□ 全部 ■１０２号室 A(空室)	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□ 全部 ■１０３号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・12・27 自R6・12・27 至R7・12・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 49,000円 □敷　□保 円	・共益費月額3,500円 ・町費月額300円 ・安心サポート料月額850円 ・毎月27日限り，翌月分払い
	□ 全部 ■１０５号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	H27・11・28 自R6・11・28 至R7・11・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 51,000円 □敷　□保 円	・共益費月額3,500円 ・町費月額300円 ・毎月27日限り，翌月分払い
	□ 全部 ■２０１号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H26・10・31 自R7・10・31 至R8・10・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 53,000円 □敷　□保 円	・共益費月額3,500円 ・町費月額300円 ・毎月27日限り，翌月分払い
	□ 全部 ■２０２号室 A(空室)	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は４枚目の※印欄に記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈多占〉）

占 有 者 及 び 占 有 権 原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	□ 全部 ■２０３号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・12・7 自R6・12・7 至R7・12・6	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 51,000円 □敷　□保 円	・共益費月額3,500円 ・町費月額300円 ・ライフサポート24 月額880円 ・毎月27日限り、翌月分払い
3	□ 全部 ■２０５号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・5・30 自R7・5・27 至R8・5・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 51,000円 □敷　□保 円	・共益費月額4,000円 ・町費月額300円 ・ライフサポート24 月額880円 ・毎月27日限り、翌月分払い
	□ 全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□ 全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□ 全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□ 全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
賃主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
■Ａ（債務者兼所有者）	１　物件１建物に関することは全て管理会社の株式会社シノケンファシリティーズ(以下「管理会社」という。)に任せていますので、同建物に関する詳しいことはわかりません。
■Ｂ（１０１号室占有者）	１　私は物件１建物の１０１号室を賃借して居住しています。 ２　同１０１号室に関する賃貸借の内容は、建物賃貸借契約書に記載のとおりです。
■Ｄ（１０５号室占有者）	１　私は物件１建物の１０５号室を賃借して居住しています。 ２　同１０５号室に関する賃貸借の内容は、回答書及び建物賃貸借契約書に記載のとおりです。
■Ｅ（２０１号室占有者）	１　私は物件１建物の２０１号室を賃借して居住しています。 ２　同２０１号室に関する賃貸借の内容は、回答書及び建物賃貸借契約書に記載のとおりです。
■Ｆ（２０３号室占有者）	１　私は物件１建物の２０３号室を賃借して居住しています。 ２　同２０３号室に関する賃貸借の内容は、回答書及び建物賃貸借契約書に記載のとおりです。
■２０５号室占有者Ｇの父親	１　物件１建物の２０５号室には私の息子Ｇが住んでいます。 ２　Ｇからこれを預かっています（回答書を提出）。

（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１～３土地建物の状況は、別紙関係図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件１、２土地は一体土地として利用されている形状が旗竿地の土地で、竿地部分の概ね北側が道路に接しており、旗地部分に物件３建物が建てられている。なお、竿地部分に自転車等を駐輪することは可能であるが、物件１、２土地に自動車等の駐車場所はない。

2　物件３建物には「ヴェリテール本陣」の表示板が設置されており、同建物は１階が４室、２階が４室(合計８室)の共同住宅として使用されている。

3　物件３建物の占有状況については、関係人の陳述、収集した資料(建物賃貸借契約書、住民票)及び現認した状況から２～４枚目に記載のとおり認定した。なお、103号室の占有者Ｃからは、回答書の返送はなく、調査期日当日も不在等であったので、同人から事情を聴取することはできなかった。

4　101号室のＢ、103号室のＣ、105号室のＤ、201号室のＥ、203号室のＦ及び205号室のＧの各占有権原については正常な賃借権であると思料する。

5　前項のＢ～Ｆの賃借権は、最先の賃借権であるから、期限後の更新は本件買受人に対抗できるものと思料する。また、Ｇの賃借権は、本件抵当権設定登記に後れる建物賃貸借であるから、期限後の更新は本件買受人に対抗できないが、代金納付日から６か月間明渡しが猶予されるものと思料する。

6　物件３建物の状況は、同建物は築約１６年の建物であるが、各室の状態は比較的良好であり、経年による劣化の程度は認められるが、その程度は低いものと思われる。

7　他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
7年10月22日(水) 10：00－10：10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7年10月23日(木) 10：00－10：10 11：10－11：30	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	公図、地積測量図、建物図面申請 Aに通知書送付 目的物件確認、物件１、２土地調査、外観写真撮影、各室に通知書投函
7年10月24日(金)	当庁	管理会社に賃貸借契約書送付依頼書送付(10/27着)
7年10月29日(水)	当庁	占有者Ｂ～Ｇの住民票申請(Ｃ、Ｄ、Ｅ分は11/15着、Ｂ、Ｆ、Ｇは該当なし)
7年11月5日(水) 12：00－16：30	目的物件所在地	101、102、105、202、203、205各号室立入調査、Ｂ、Ｄ、Ｆ、Ｇの父親から事情聴取、物件１、２土地調査、室内外写真撮影(評価人同行)
7年11月13日(木) 19：00－19：25	目的物件所在地	201号室立入調査・写真撮影、Ｅから事情聴取(評価人同行) 103号室Ｃは在宅するも解錠拒否のため事情聴取・立入調査できず
7年11月21日(金) 17：00－17：30	目的物件所在地	103号室立入調査・写真撮影

（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７年１１月５日

物件３建物１０２号室及び２０２号室は、Ａは不在で施錠されていたので、管理会社社員に解錠させて、立会人を立ち会わせて、同各号室内に立ち入った。

■　令和７年１１月２１日

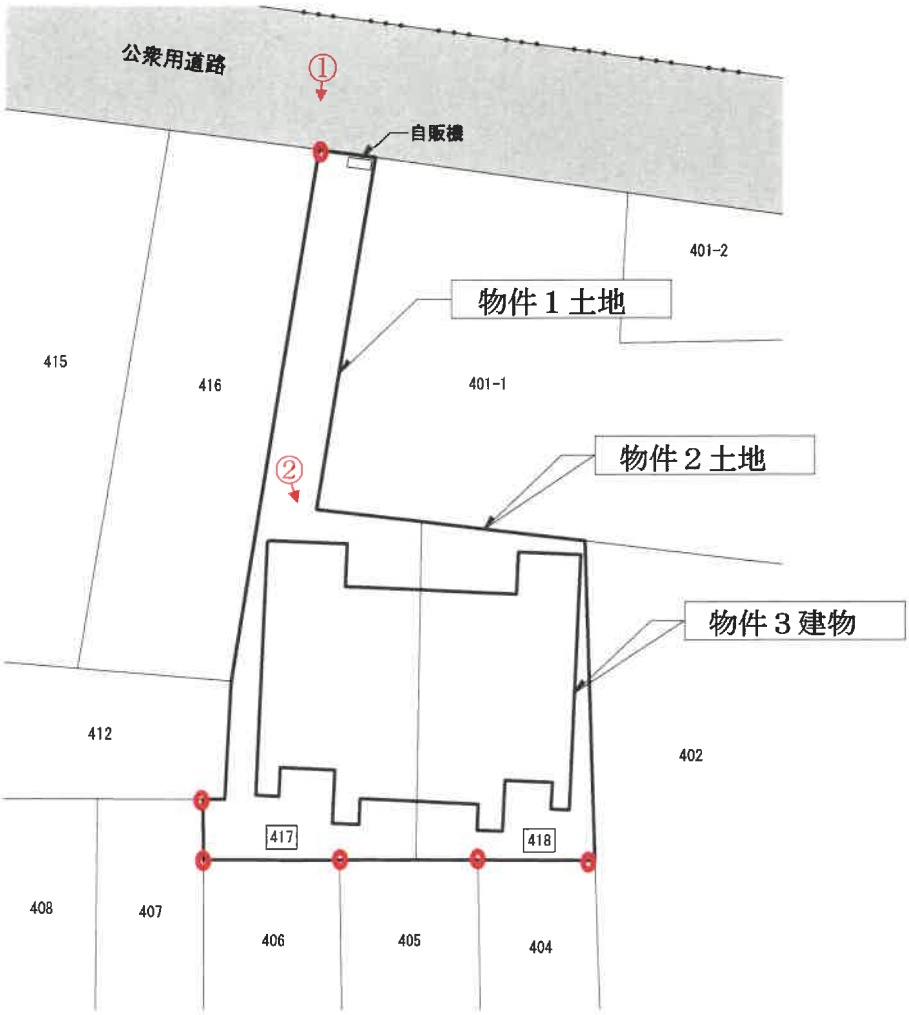
物件３建物１０３号室は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、同室に立ち入った。

■　令和７年１１月１３日

Ｅに対して、休日・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）



※●は境界標を示す。

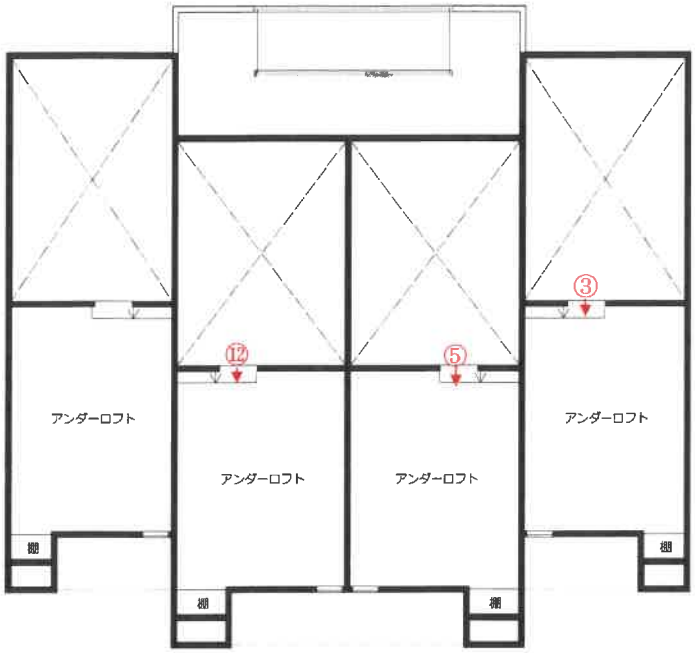
（ 3 枚目）

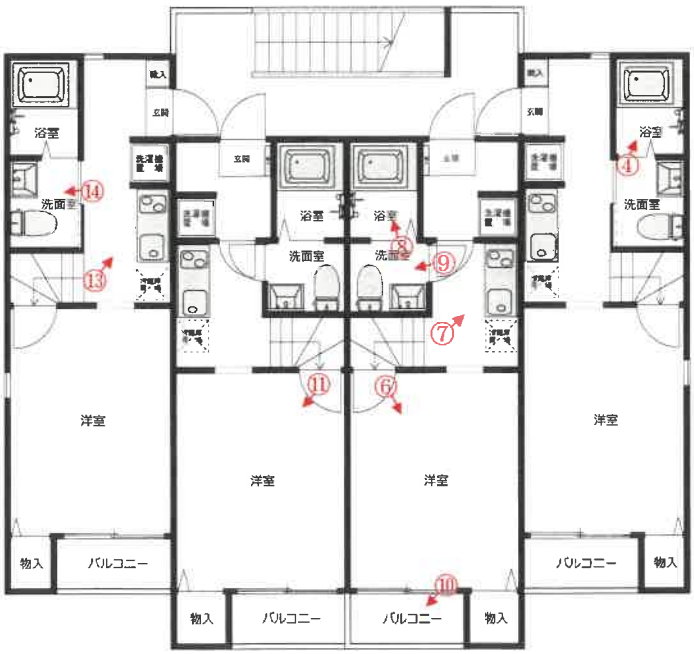
令和７年(ケ)第２５４号

←〇写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

物件３建物





105　103　102　101

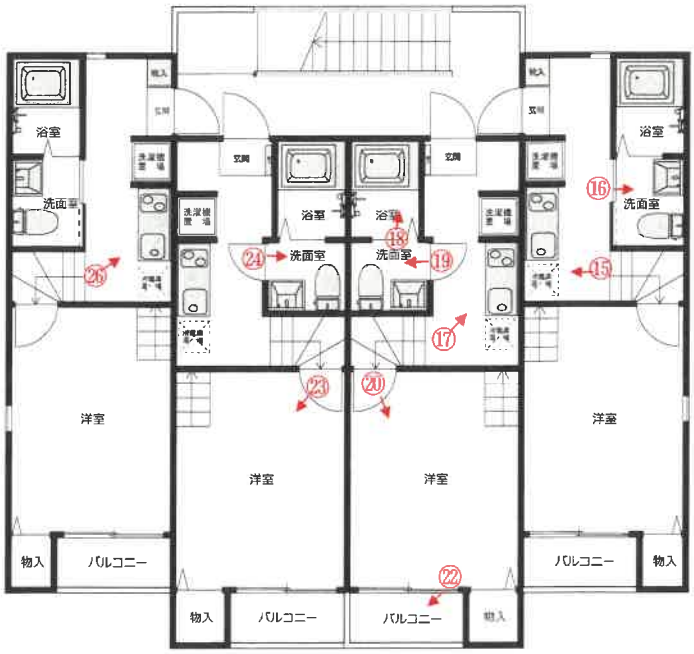
令和７年(ケ)第２５４号

←○写真撮影位置・方向

１　階

建物間取図（概略）

物件３建物



205　203　202　201

令和７年(ケ)第２５４号

←○写真撮影位置・方向

２　階

写真１　　自販機　　物件３建物

物件１，２土地

写真２　　物件３建物

写真３　　物件３建物　　１０１号室内(アンダーロフト)

写真４　　物件３建物　　１０１号室内(浴室)

写真５　　物件３建物　　１０２号室内(アンダーロフト)

写真６　　物件３建物　　１０２号室内(洋室)

写真７　　物件３建物　　１０２号室内

写真８　　物件３建物　　１０２号室内(浴室)

写真９　　物件３建物　　１０２号室内(洗面室)

写真１０　　物件３建物(１０２号室：バルコニー)

写真１１　　物件３建物　　１０３号室内(洋室)

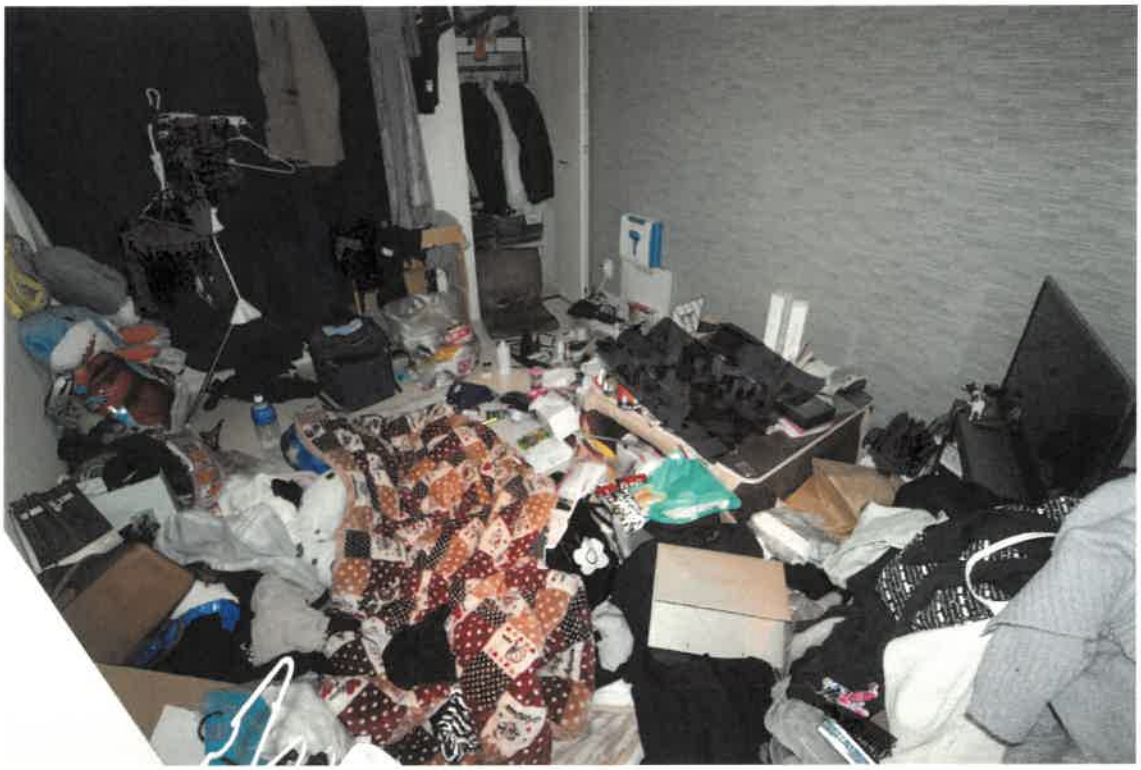


写真１２　　物件３建物　　１０３号室内(アンダーロフト)

写真１３　　物件３建物　　１０５号室内

写真１４　　物件３建物　　１０５号室内(洗面室)

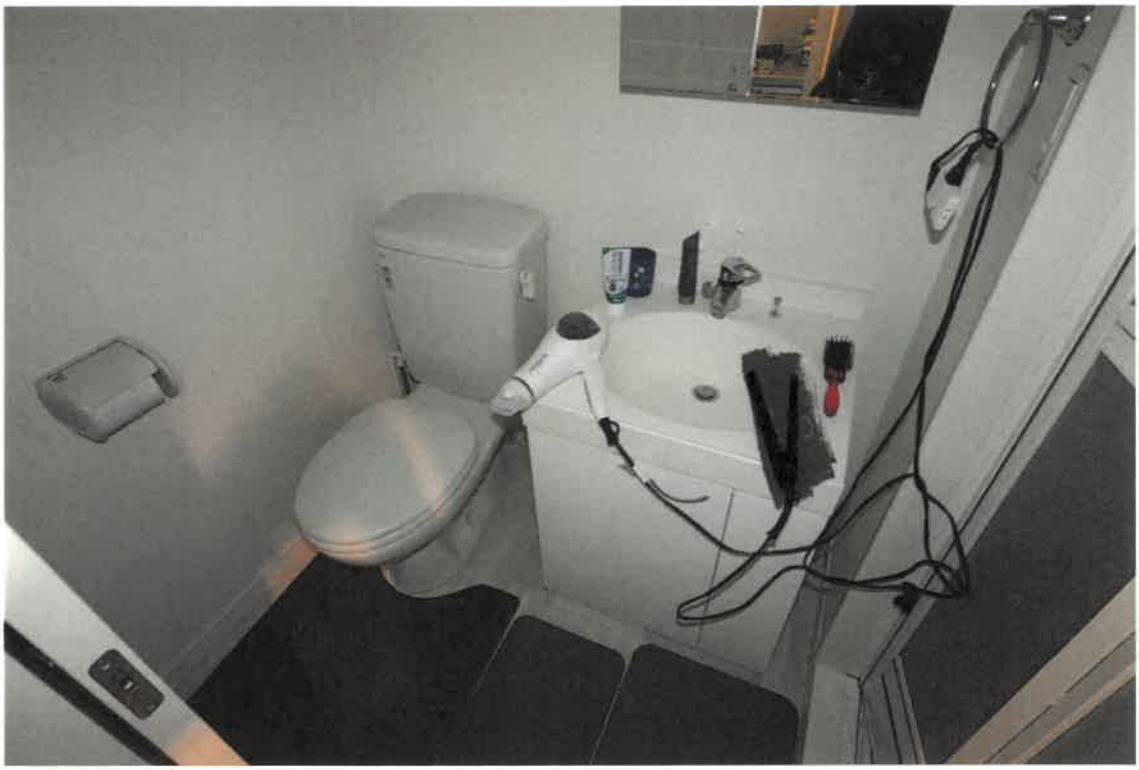


写真１５　　物件３建物　　２０１号室内

写真１６　　物件３建物　　２０１号室内(洗面室)

写真１７　　物件３建物　　２０２号室内

写真１８　　物件３建物　　２０２号室内(浴室)

写真１９　　物件３建物　　２０２号室内(洗面室)

写真２０　　物件３建物　　２０２号室内(洋室)

写真２１　　物件３建物　　２０２号室内(ロフト)

写真２２　　物件３建物(２０２号室：バルコニー)

写真２３　　物件３建物　　２０３号室内(洋室)

写真２４　　物件３建物　　２０３号室内(洗面室)

写真２５　　物件３建物　　２０５号室内(ロフト)

写真２６　　物件３建物　　２０５号室内

令和 7 年 （ケ） 第 254 号
令和 7 年 10 月 27 日 受 理
令和 7 年 11 月 5 日外 現地調査
令和 7 年 11 月 21 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

松原 一隆 印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 37,600,000 円	
内　訳　価　格	
物件 １ （ 土 地 ）	金　6,620,000 円
物件 ２ （ 土 地 ）	金　4,060,000 円
物件 ３ （ 建 物 ）	金　26,920,000 円

１　一括価格は、物件１、２、３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、２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３の内訳価格は当該土地利用権等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 地番 地目 地積	名古屋市中村区大日町 ４１７番 宅地 123.04 平方メートル	同左
2	所在 地番 地目 地積	名古屋市中村区大日町 ４１８番 宅地 75.57 平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市中村区大日町 ４１７番地、４１８番地 ４１７番 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　87.79 平方メートル ２階　87.79 平方メートル	同左

番号	特記事項
	・特になし

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（物件１及び２）

位置・交通	名鉄名古屋本線 「栄生」駅　　南西方　道路距離　約 400m （附属資料１「位置図」 参照）	
付近の状況	中小規模の住宅、共同住宅が多く見られる住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、居住誘導区域内（要安全誘導区域） 都市機能誘導区域内、緑化地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　計　198.61 ㎡ 間口　（北側）約 2.0m 、奥行 約 29.0m 形状　旗竿地、中間画地	
接面道路	北側　現況幅員　約 5.4m　舗装市道に概ね等高にて接面 （建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件１及び２は物件３建物の敷地等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　　あり ガス配管　　引込可（プロパンガスを利用） 下水道　　あり	
土壌汚染の可能性の調査	登記記録、過去の住宅地図（昭和46年、平成元年、平成10年）等の資料から、本件土地は個人宅の敷地として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・物件１の北側に自動販売機が設置されている。 ・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水・内水・高潮浸水想定区域内に該当する。	

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	主である建物
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 21 年 12 月 9 日 新築 経過年数　約 16 年 経済的残存耐用年数　約 9 年
仕　　様	構　　造　木造 屋　　根　合金メッキ鋼板ぶき 外　　壁　サイディング 等 内　　壁　ビニールクロス 等 天　　井　ビニールクロス、ボード 等 床　　フローリング、クッションフロア 等 設　　備　電気、水道、下水道、プロパンガス そ の 他　24時間換気システム １階各室アンダーロフト ２階各室ロフト
床面積（現況）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現況用途等	階　　層　２階建 現況用途　共同住宅 間 取 り　附属資料６「建物間取図（概略）」のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特記事項	・各室の使用等による汚損の程度は経年相応である。

第５　評価額算出の過程

本件においては積算価格、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、２）

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（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	206,000	0.85	123.04	0.90	19,390,000
2	206,000	0.85	75.57	0.90	11,910,000
建付地価格合計					31,300,000

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　名古屋中村-10

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
232,000円/㎡	× 103.8 /100	× 100/ 109	× 100/ 107	＝ 206,000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：南向き（+9.0）を考慮した。
◇ 地　域　格　差　：環境条件格差を考慮した。
　　周辺環境（1.07）

イ　個 別 格 差　：方位北向き（0.0）、旗竿地（0.85）を考慮した。
　　1.00（方位）×0.85（旗竿地）＝ 0.85（個別格差）

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。

② 建物価格（物件３）

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	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
3	308,000	175.58	0.34	18,390,000

ウ　現　価　率：

・現価率 ＝ [残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数9年/（経済的残存耐用年数9年＋経過年数16年）}]×（1－観察減価等10%）＝ 0.34

（2）積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	19,390,000	0.55	法定地上権	10,660,000
2	11,910,000	0.55	法定地上権	6,550,000
土地利用権等価格合計				17,210,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	市場性修正 ウ	積算価格（円） （ア±イ）×ウ	構成比 端数調整 エ
1	19,390,000	-10,660,000	1.0	8,730,000	0.176
2	11,910,000	-6,550,000	1.0	5,360,000	0.108
3	18,390,000	17,210,000	1.0	35,600,000	0.716
合計				49,690,000	1.000

ウ 市場性修正 ： 特になし

エ 構成比 ： 小数点以下第3位まで表示。

2　収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況、家賃水準等は概ね標準的であるため、現行の賃貸条件を参考に収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総　収　益 （円） ア	家賃等 補　正 イ	粗利回り ウ	その他 補　正 エ	収 益 価 格 （円） ア×イ÷ウ×エ
3,672,000	1.00	0.08	1.00	45,900,000

ア　総　収　益　：　現況調査報告書記載の調査時点の賃料を前提とした賃料合計（年額）である。

イ　家賃等補正：　必要なし。

ウ　粗　利　回　り　：　一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗利回り・償却率・経費率含む）を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを 8.0% と決定した。

エ　その他補正：　特になし。

3　評価額の判定

積算価格、収益価格が試算され、概ね均衡が得られたため、物件の収益性を反映した収益価格、費用性を反映した積算価格を比較考量して調整後の価格を求め、各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 （円） ア	構成比 イ	競売市場修正 ウ	その他控除（敷金等）（円） エ	評　価　額 （円） ア×イ×ウ－エ
1	47,000,000	0.176	0.8	0	6,620,000
2		0.108	0.8	0	4,060,000
3		0.716	0.8	0	26,920,000
一括価格（合計）					37,600,000

イ　構　成　比　　：１（２）②エ の比率を採用。

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　その他の控除（敷金等）　：なし。

第６　参考価格資料

地価公示価格　　名古屋中村-10

所在	：	名古屋市中村区高道町４丁目７４番１
価格	：	232,000円/㎡
位置	：	地下鉄東山線「本陣」駅の北方約 480m（道路距離）
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 5.4m　市道に接面
用途指定等	：	第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要	：	中小規模の住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

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　土地建物配置図(概略)
6　建物間取図（概略）
7　写真

以　上

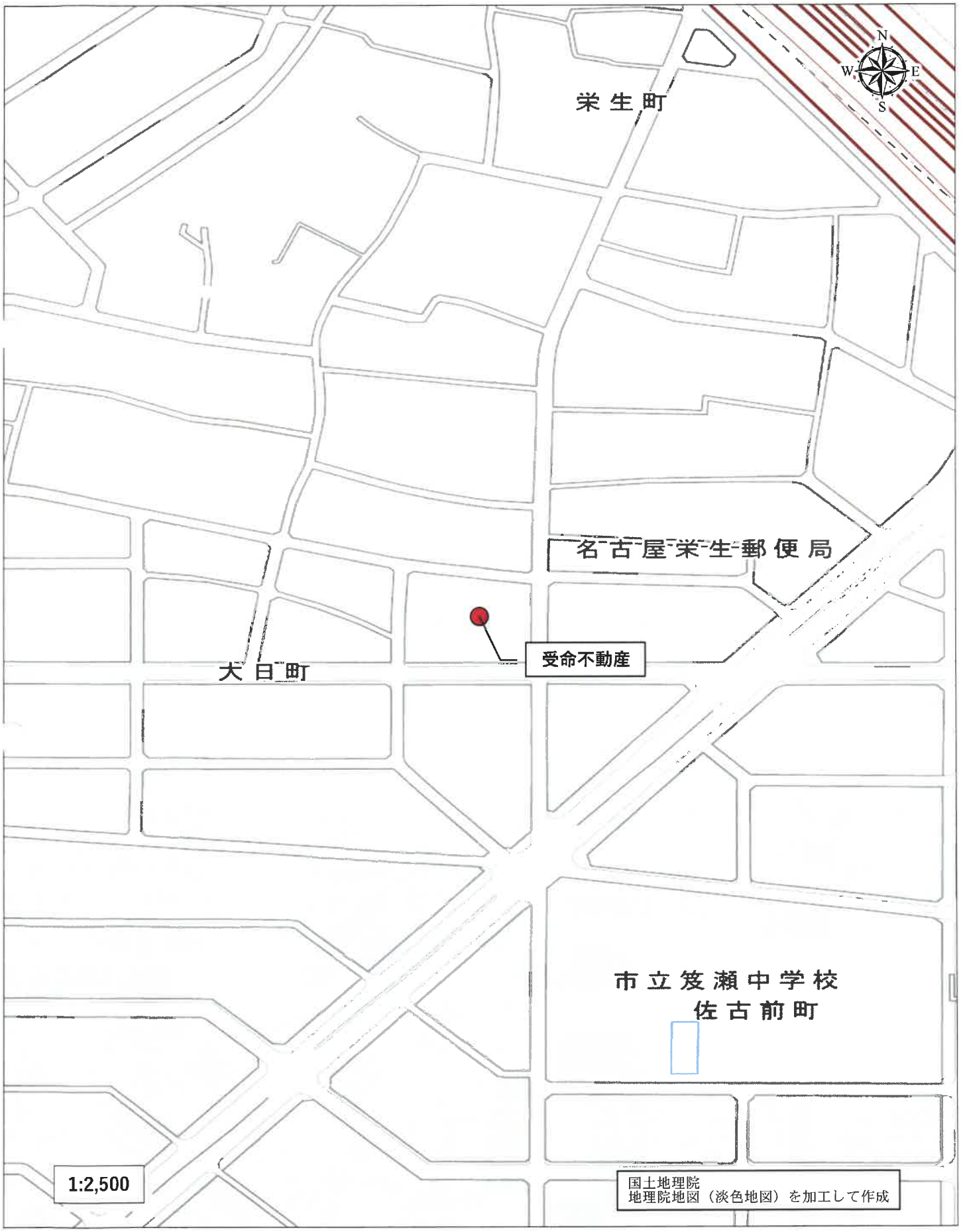
附属資料１

位　置　図

東枇杷島駅
枇杷島（二）
新富町
塩池町
猪之越町
栄生（三）
栄生（二）
栄生駅
栄生（一）
藤ノ宮通
高道町
栄生町
大日町
受命不動産
公示地
名古屋中村-10
名古屋市
佐古前町
井深町
原町
名鉄名古屋本線
東海道新幹線
本陣
本陣駅
上ノ宮町
松原町（二）
則武本通
亀島駅
亀島（二）
地下鉄東山線
大秋町
則武（一）
中村日赤
中村日
道下町
日吉町
中島町
1:10,000
国土地理院
地理院地図（淡色地図）を加工して作成

附属資料２

付近案内図


N
W
E
S
栄生町
名古屋栄生郵便局
受命不動産
大日町
市立笈瀬中学校
佐古前町
1:2,500
国土地理院
地理院地図（淡色地図）を加工して作成

903-4

附属資料３
公　図　写

Ａ４判に縮小

（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	大日町

請求部分	所在	名古屋市中村区大日町			地番	417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59年8月12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。

令和7年7月31日
名古屋法務局

登記官 [redacted]

請求番号：2-1
（1/1）

登記年月日：平成21年12月16日

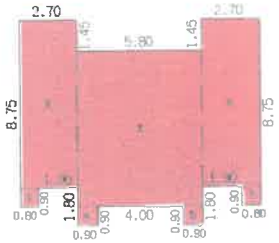
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日　名古屋法務局　登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	417番
建物の所在	名古屋市中村区大日町　417番地、418番地

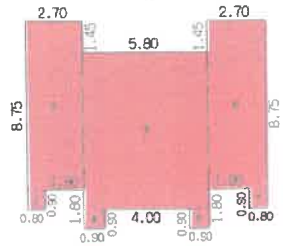
1階



求積表

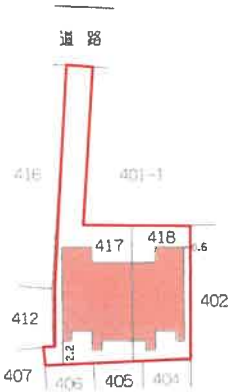
1	0.90	X 0.80	=	0.7200
2	2.70	X 7.85	=	21.1950
3	5.80	X 7.30	=	42.3400
4	0.90	X 0.90	=	0.8100
5	0.90	X 0.90	=	0.8100
6	2.70	X 7.85	=	21.1950
7	0.90	X 0.80	=	0.7200
		計		87.7900
		床面積		87.79 ㎡

2階



求積表

1	0.90	X 0.80	=	0.7200
2	2.70	X 7.85	=	21.1950
3	5.80	X 7.30	=	42.3400
4	0.90	X 0.90	=	0.8100
5	0.90	X 0.90	=	0.8100
6	2.70	X 7.85	=	21.1950
7	0.90	X 0.80	=	0.7200
		計		87.7900
		床面積		87.79 ㎡



名古屋法務局
不動産登記部門
21.12.16
処理

単位＝m

報告書番号 0900219

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/

（福岡県土地家屋調査士会）

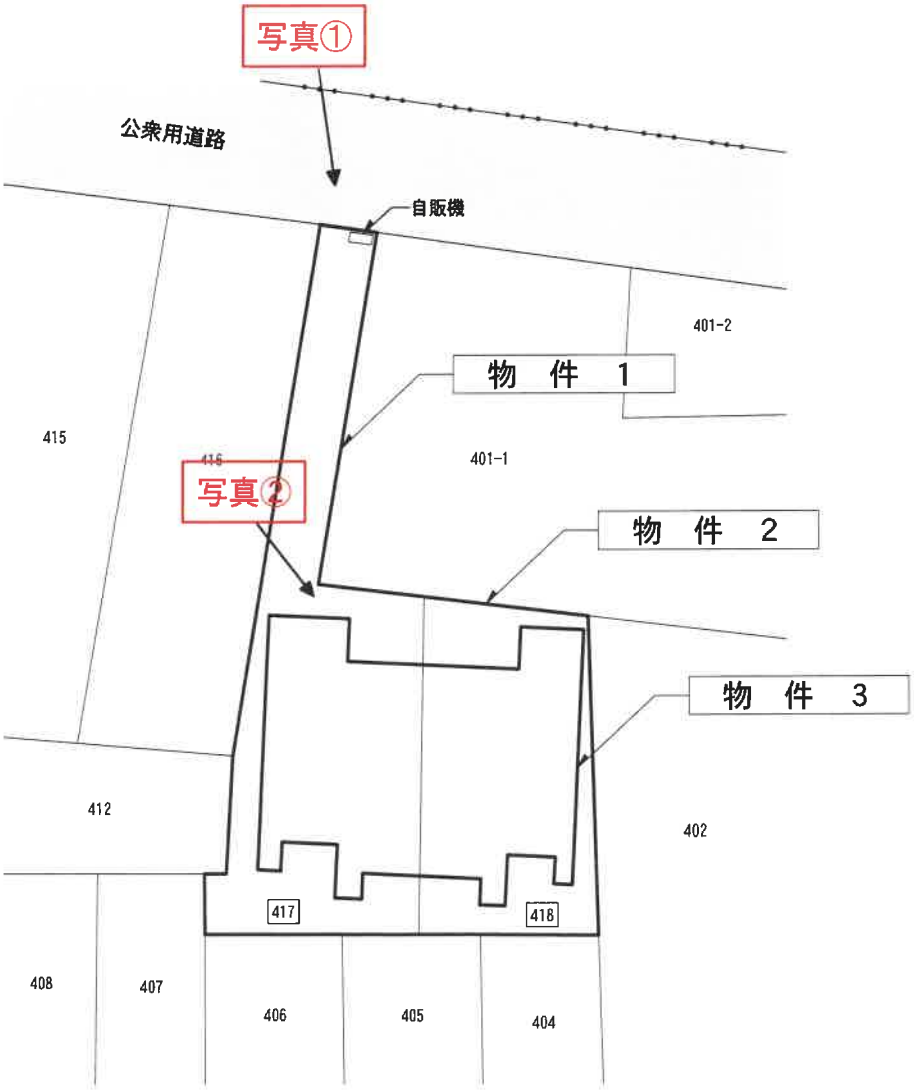
A4判に縮小

附属資料4
建物図面・各階平面図写

請求番号：2-2

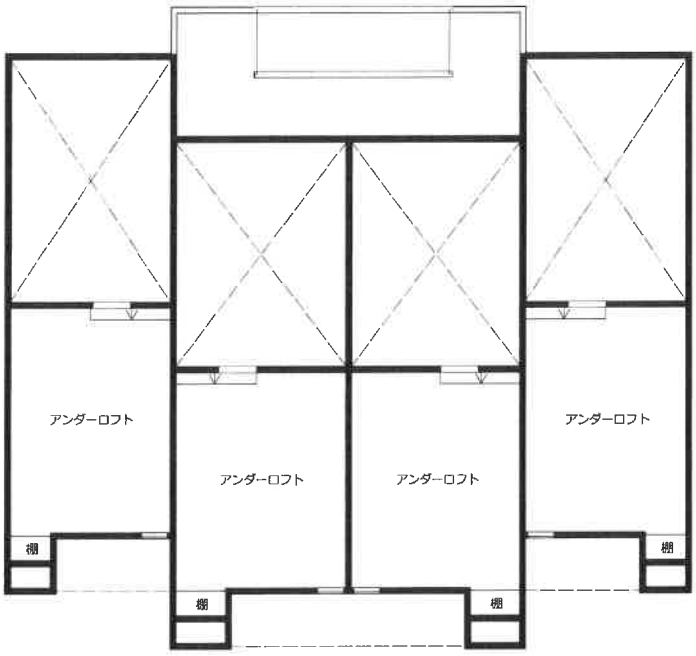
附属資料５

土地建物配置図（概略）



附属資料６

建物間取図（概略）

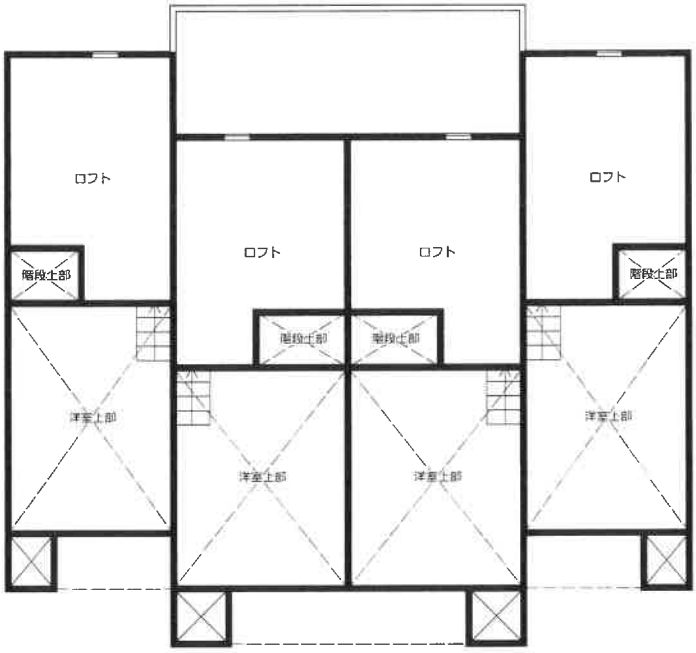


105　103　102　101

1　階

附属資料６

建物間取図（概略）



２　階

附属資料７

写　真

写真①

写真②