

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 神宮司 智 仁

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区振甫町一丁目 29 番地

建物の名称 メゾン・ド・コンコルド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 振甫町一丁目 29 番の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.16 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 名古屋市千種区振甫町一丁目 29 番

地 目 宅地

地 積 518.78 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 8 3 4 5 分の 1607



物 件 明 細 書

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 神宮司 智 仁

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和10年3月31日まで

賃 料 31,000円

敷 金 31,000円

保証金 なし

上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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

なし

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 名古屋市千種区振甫町一丁目 29 番地

建物の名称 メゾン・ド・コンコルド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 振甫町一丁目 29 番の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.16 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 名古屋市千種区振甫町一丁目 29 番

地 目 宅地

地 積 518.78 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 8 3 4 5 分の 1607.



令和 8 年(ケ)第 99 号

令和 8 年 5 月 27 日受理

令和 8 年 6 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区振甫町一丁目 29 番地

建物の名称 メゾン・ド・コンコルド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 振甫町一丁目 29 番の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.16 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 名古屋市千種区振甫町一丁目 29 番

地 目 宅地

地 積 518.78 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 8 3 4 5 分の 1607

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 ☒ その他の者 B 上記の者が、本建物を居宅として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額4,000円 修繕積立金 月額5,100円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計585,615円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社プレストサービス		
その他の事項	「その他の事項」(4枚目)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) ☐ 宅地(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 ☒ 概ね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	☒ 本件土地上の北西端部に電柱が1本ある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	□債務者 ■B(居住者)	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □作業所	
■関係人 (■B(居住者) □ ())の陳述/■提示文書(■貸室賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■貸借権 □使用借権 □黙示の使用借 □不明	
占有開始時期	平成20年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	平成20年 4月 1日
	期間	平成20年 4月 1日から ■平成22年 3月31日まで1年間 □期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和8年 4月 1日から ■令和10年 3月31日まで2年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者()
	借主	■占有者 □その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金31,000円(毎月25日限り翌月分払) □前払() 分 円) □相殺() 分 円)	
敷金・保証金	□ない ■ある(■敷金 31,000円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	■共益費月額4,000円 ■水道料月額1,571円(定額,税込み) ■更新料は賃料の0.5ヶ月分	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

■管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金 1 2 4 , 0 0 0 円	(令和 5 年 1 2 月分～令和 8 年 6 月分)
修繕積立金	金 1 5 8 , 1 0 0 円	(令和 5 年 1 2 月分～令和 8 年 6 月分)
水道使用料	金 5 9 , 2 1 0 円	(令和 5 年 1 2 月分～令和 8 年 6 月分)
違約金 (弁護士費用)	金 1 8 4 , 0 9 5 円	(令和 5 年 1 2 月分～令和 8 年 6 月分)
違約金 (実費)	金 5 2 0 円	(令和 5 年 1 2 月分～令和 8 年 6 月分)
遅延損害金	金 5 9 , 6 9 0 円	(令和 5 年 1 2 月分～令和 8 年 6 月分)

(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（以下、本件建物という）は、現在、B（居住者）に貸しています。 2 本件建物内において、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。 3 現在のBとの賃貸借契約は、過去からの経緯と同様に、同条件で更新されているものと私は思っています。
■ B (居住者)	1 本件建物には、現在、私が単身で居住しています。 2 本件建物は、平成20年4月1日より、家賃月額31,000円で賃借しています。ここに入居当時の所有者と契約した入居当初の貸室賃貸借契約書等提出します。なお、現在のオーナーであるAとは、賃貸借契約書を作成していません。現在、私は家賃31,000円、共益費4,000円、水道料1,429円と水道料の消費税142円の合計36,571円を毎月Aの口座に振り込んでいます。 3 私が入居してから、管理会社が2回、代わりましたが、契約更新については、2年に1回ずつ行っており、最後は、契約期間を令和6年4月1日から令和8年3月31日までとする更新手続を行いました。令和6年6月に、Aの代理人弁護士から手紙が私に届き、管理会社との管理契約を解除したので、家賃をAの口座へ直接支払うようにとのことでした。管理会社がなくなった関係で、令和8年には更新手続は行っていません。しかし、過去からの経緯より、私は同条件で更新されているものと思っています。 4 敷金は、入居当初の所有者には支払いしましたが、Aに対しては支払っていません。 5 本件建物内の給湯器が使えないわけではありませんが、壊れており、雨の日が続くとお湯が出ないことがあります。また、トイレのタンクの水が止まらないことがあります。 6 私が入居してからは現在まで、本件建物内において、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ 管理会社担当者	管理費等についての照会に対する回答書は、当社が業務を委託している栗田綜合法律事務所から回答をさせますので、宜しくお願いします。
■ 栗田綜合法律事務所 担当者	1 ペットを飼育することは禁止されています。 2 現時点では、大規模修繕工事の予定はありません。 3 駐車場設備はありません。 4 区分建物所有者が支払う居室定額水道料は、月額1,910円（定額）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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 全委託管理 管 理 員 無 管 理 室 無

(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

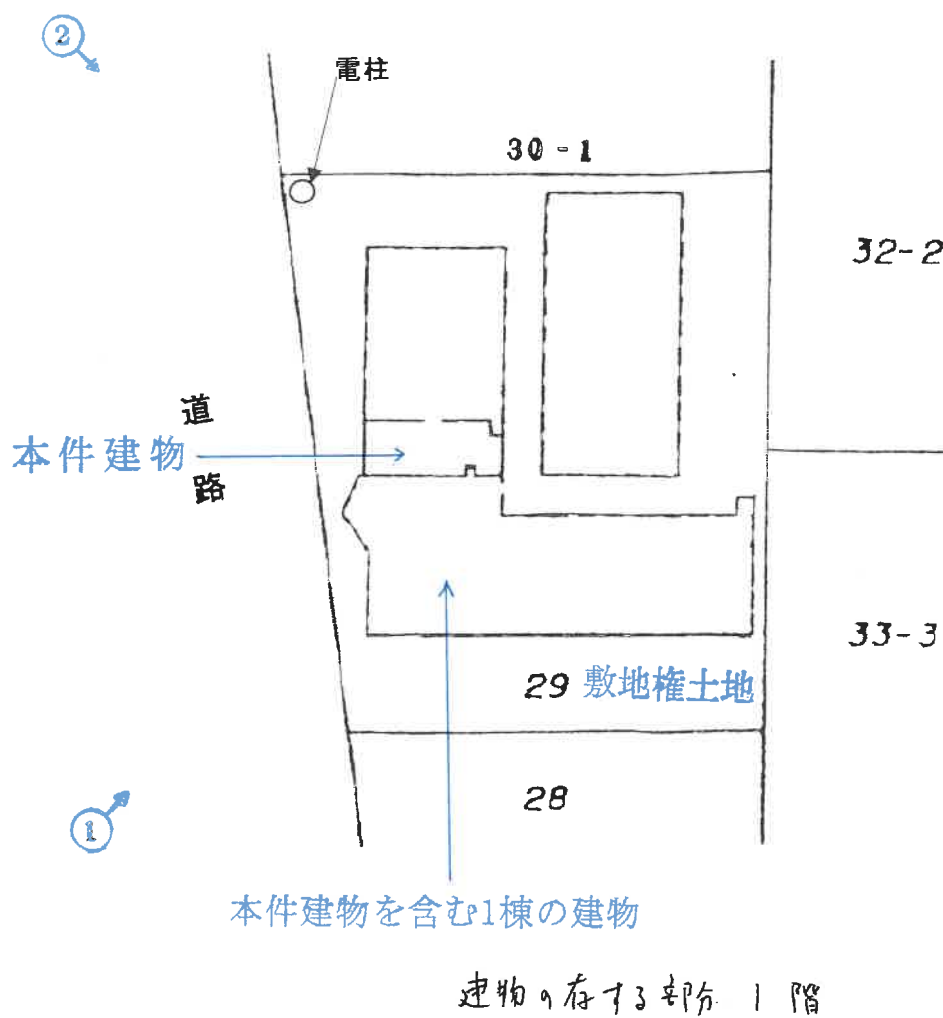
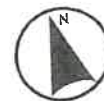
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 3 AとBとの間の賃貸借契約における敷金については、AもBも敷金はない旨述べているが、Bは入居当初の所有者には敷金を支払ったと述べており、また、入居当初の貸室賃貸借契約書にも敷金が記載され、領収書の写しも提出されている。
- 4 AとBとの間の賃貸借契約における契約更新については、契約期間を令和6年4月1日から令和8年3月31日までとする更新手続までは行われており、それ以降は書面による更新手続行われていないが、AとBの両者とも同条件での更新がされている旨述べているので、合意更新がされていると認め、現在の契約期間を判断した。
- 5 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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
8年5月27日(水) 10:15-10:25	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面等交付申請
8年5月27日(水) 11:50-11:55	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
8年5月27日(水) 13:15-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査(居住者不在), 外部写真撮影
8年5月27日(水)	当庁	管理会社宛照会書面作成FAX送付 所有者宛照会書面作成郵便送付
8年5月27日(水) 17:05-17:15	物件所在地	臨場するも占有者不在, 期日通知書差置
8年5月27日(水)	当庁	占有者B宛照会書面および期日通知書作成郵便送付
8年5月28日(木) 15:55-16:00	携帯電話	Bから電話聴取
8年6月2日(火) 14:20-14:45	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, Bから面談聴取, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8年6月8日(月) 9:40-9:45	携帯電話	Aから電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 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 休日・夜間執行許可の提示をした ☐		

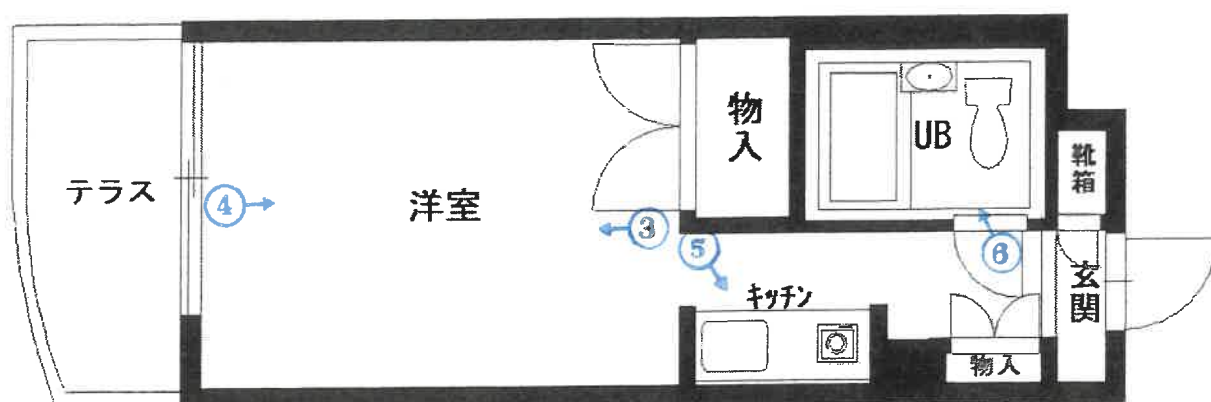
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



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



②

本件建物を含む1棟の建物



③

屋内の状況 洋室



④

屋内の状況 洋室



⑤

屋内の状況 キッチン



⑥

屋内の状況 浴室



令和 8 年 (ケ) 第 99 号
令和 8 年 6 月 1 日 受 理
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 16 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 1,200,000 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き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 千 種 区 振 甫 町 一 丁 目 2 9 番 地 建 物 の 名 称 メ ゾ ン ・ ド ・ コ ン コ ル ド (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 振 甫 町 一 丁 目 2 9 番 の 1 0 1 建 物 の 名 称 1 0 1 種 類 居 宅 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 1 階 部 分 1 4 . 1 6 m² (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 千 種 区 振 甫 町 一 丁 目 2 9 番 地 目 宅 地 地 積 5 1 8 . 7 8 m² (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 8 3 4 5 分 の 1 6 0 7		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	地下鉄東山線「池下」駅 北方 道路距離 約 1,200m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域。	
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 規 制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、20m高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	518.78㎡ ほぼ長方形 間口 約25m、奥行 約19m～約22m
接面道路の状況	西側幅員約7.3m市道にほぼ等高に接面している。 (建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション一棟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	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成10年、昭和61年、昭和46年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 準防火地域内の耐火建築物・準耐火建築物は基準建ぺい率70%である。 ・ 北西部に電柱が設置されている。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	メゾン・ド・コンコルド	
建物の用途	居宅（総戸数 55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1年9月11日新築 経過年数 約 37年 経済的残存耐用年数 約 8年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 無 無 オートロックシステム等
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：メゾン・ド・コンコルド管理組合 法人 法人格：有 全委託管理 株式会社 プレストサービス 管理人室：無 管理員：無
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：9,377,829円(令和8年5月31日現在) ・大規模修繕計画：無 ・負担決議された工事負担金：無 ・耐震性能診断の受験の有無：無 ・ペット飼育：不可 ・規約共用部分の有無：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	1階 (101号室) 中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	1階 14.16㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K テラス有 (西側 約2.3㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 電気、上下水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 居室定額水道料 滞 納 額	4,000 円 (月額) 5,100 円 (月額) 1,910 円 (月額) あり (令和8年5月31日現在 585,615円) 管 理 費 124,000 円 修繕積立金 158,100 円 計 282,100 円 居室定額水道料 59,210 円 違約金 (弁護士費用) 184,095 円 違約金 (実費) 520 円 遅延損害金 59,690 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	・ 現在下記条件 (居住者陳述) で賃貸中である。 賃料 31,000円/月、共益費 4,000円/月、敷金 31,000円 水道料 1,571円/月 (定額・税込) (※管理会社陳述、居室定額水道料 1,910円/月と相違している。) ・ 経年相当の天井、壁、床の痛み、汚れ等が認められた。 ・ 居住者によると、雨天が続くと給湯器のお湯が出なくなることがあるとのこと。また、トイレのタンク内の水が止まらず、流れ続けることがあるとのこと。 ・ 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
258,000	14.16	0.18	660,000

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調整を行った。(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8年／(経済的残存耐用年数8年＋経過年数37年)}〕×(1－観察減価等20%)＝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
290,000	0.90	518.78	0.95	$\frac{1607}{88345}$	2,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 千種(県)-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 255,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.5 / 100 & \times & 100 / 100.0 & \times & 100 / 90 & = & 290,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：規模(0.90)等を考慮。

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。

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)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
660,000	2,340,000	0.94	2,820,000

ウ 個別格差：階層補正（1階） 0.97 × 位置補正（西向き中間住戸）0.97 = 0.94

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（名古屋市千種区内）)

A 令和 8年 3月 128,000円/㎡（昭和59年 9月建築、専有面積 16.47㎡）

B 令和 7年 10月 129,000円/㎡（昭和62年 7月建築、専有面積 20.41㎡）

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	128,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	127,000
B	129,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{96}$	145,000

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：近隣地域の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
136,000	0.94	14.16	1,810,000

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として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	正味復帰価値の現価					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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
316千円 (16.7%)	199千円	9.5%	2,032千円	0.7722	1,569千円 (83.3%)	1,890,000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	372	372	365	365
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	420	420	413	413
	空室損失	42	42	41	41
	貸倒損失	13	13	12	12
	有効総収益	365	365	360	360
イ 総費用	維持管理費	48	48	48	48
	修繕費	15	15	15	15
	公租公課	22	22	22	22
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	11	11	11	11
	運営支出合計	100	100	100	100
	資本的支出	276	61	61	61
	総費用合計	376	161	161	161
ウ 経費率 (%)		27.4	27.4	27.8	27.8
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益	ア-イ	-11	204	199	199
オ 複利現価率 (割引率9%)		0.9174	0.8417	0.7722	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-10	172	154	

※ 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標準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を9.0%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比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格、収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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) アーイ
① 積 算 価 格	2,820,000	0	2,820,000
② 比 準 価 格	1,810,000	0	1,810,000
③ 収 益 価 格	—		1,890,000
④調整後の価格	1,920,000		

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
1,920,000	1.00	0.80	0.78	—	1,200,000

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

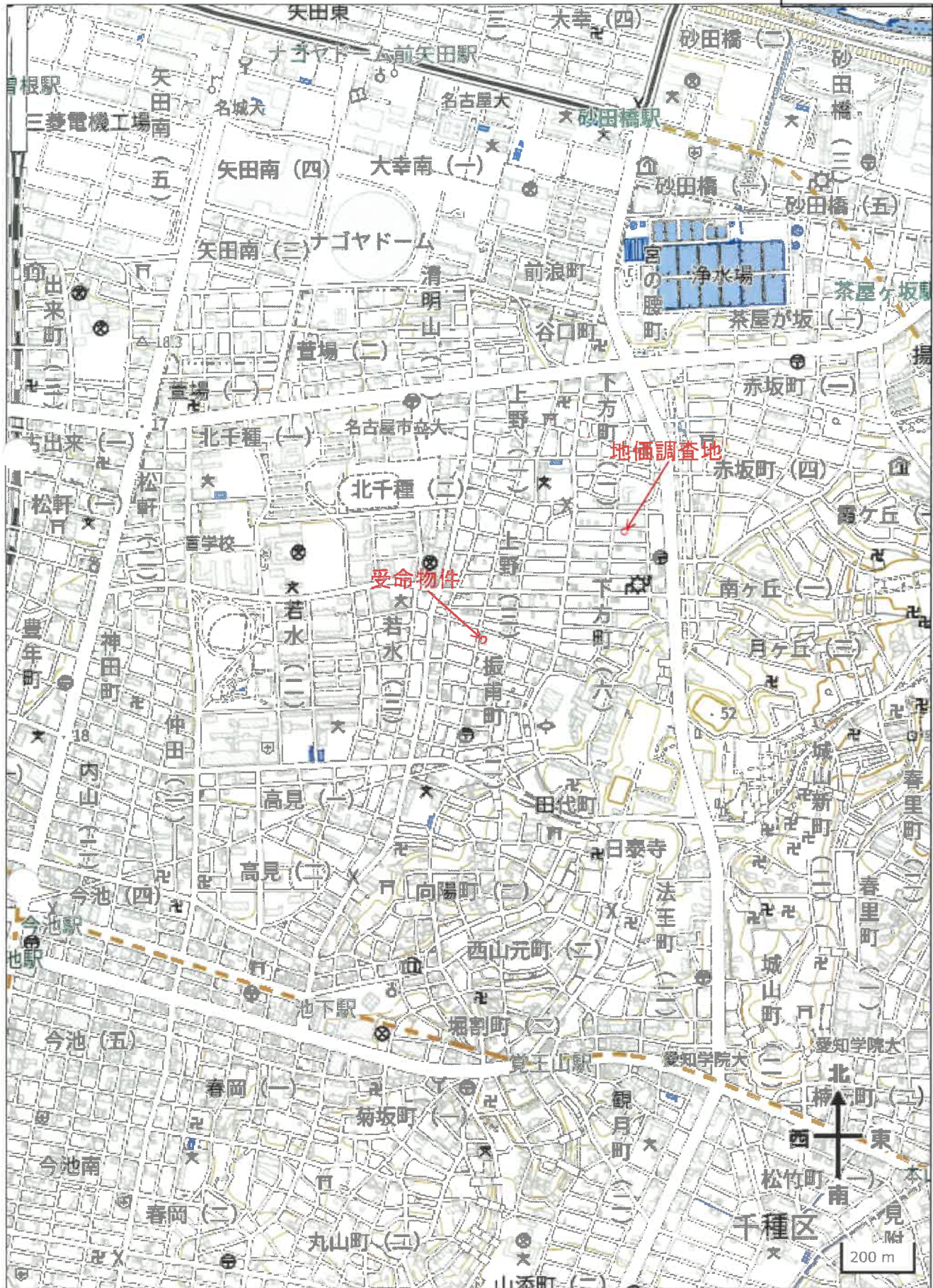
地価調査価格（千種(県)-4）

所 在：名古屋市千種区下方町3丁目58番
価 格：255,000円/㎡
位 置：地下鉄名城線「砂田橋」駅 南方 道路距離 約1,200m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：145㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北側 幅員5.4m市道
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 200%)準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

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

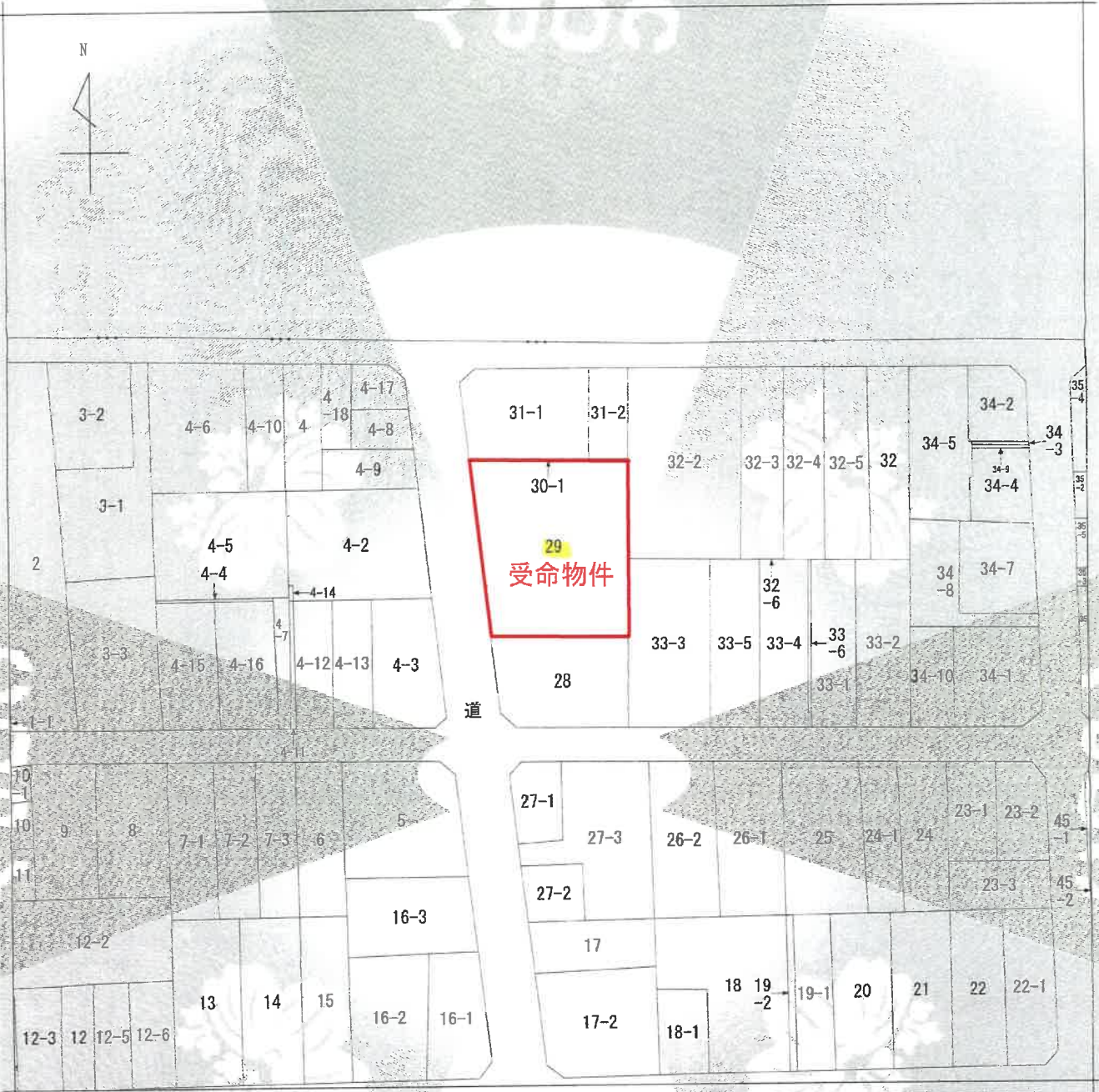
以 上





A 4 版に縮小

4 12-4



(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。

地番区域見出し
振甫町1丁目

請 求 部 分	所 在 名古屋市千種区振甫町一丁目				地 番	29番		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局

地図整理番号: M97306

登記官

(1/1)

古風法醫局
昭和出張所
63.2.29
処理

単位×一トル

縮尺 1/250

昭和63年 2月24日作製)

愛知縣土地家屋調査士会(用紙)

(會員專用)

图例：M97307

登記年月日：昭和63年2月29日

1205096

番	地
30-1	30-1
30-2	30-2

前30番30-1, 30-2 折 29, 30-1

積測 量 区

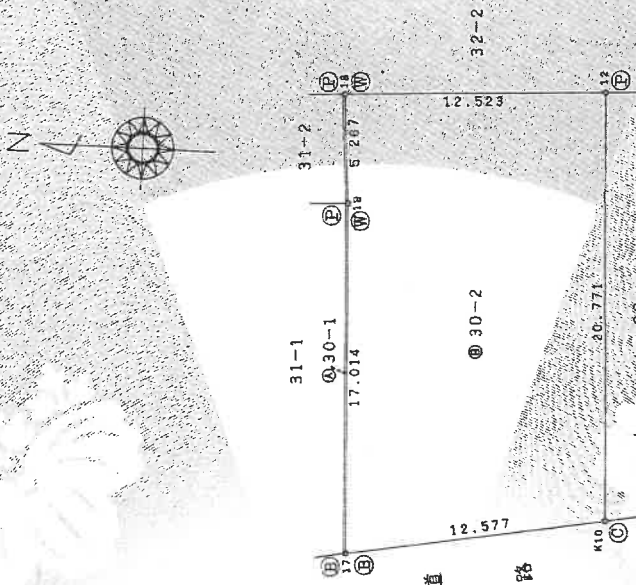
平成15年9月8日 30番2と29番1合算

土地の所在
名古屋市中千種区城南一丁目

求積表

[illegible]

地番	公簿	合計面積	殘地
271 074380		267.5495750	3.5308050
		地積	3.63 m ²



杭
ト
ー
ク
リ
ス
チ
ン
コ
ア
木

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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局

總品目

建物図面
各階平面図

A 4 版に縮小

建物図面

1327174

各階平面図

1327174

各階平面図

1327174

各階平面図

1327174

各階平面図

名古屋市千種区城南町1丁目29番地 メゾン・ド・コンコルド

家屋番号

建物の所在

29-101

城南町1丁目

29-101

メゾン・ド・コンコルド

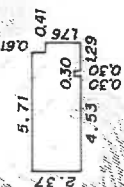
29-101

城南町1丁目

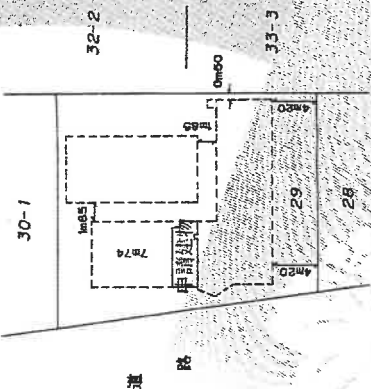
29-101

メゾン・ド・コンコルド

建物の存する部分：1 階
建物番号 101



1 階部分床面積 14.16 m²



昭和出資
1.9.18
処理

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月 9 日作製

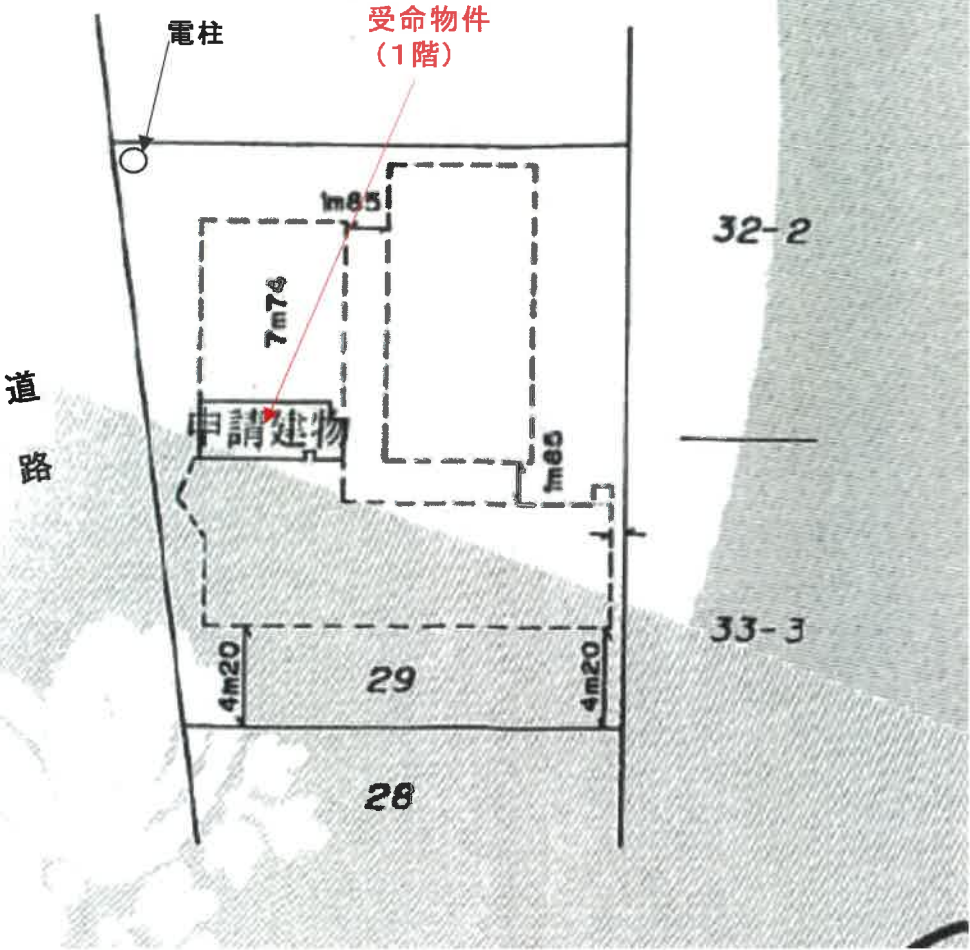
作製者

在名譽法務局
 昭和出張所
 1.9.18
 処理

土地建物配置図(概略)



1



2

写真撮影位置

建物間取図(概略)



現況写真



①



②