

## 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<br>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<br>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<br>実施期間                                                        | 令和 8年 9月 2日 午前 9時00分から<br>令和 8年 9月 2日 午後 4時00分まで |                                                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    |                                                  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目

地 番 34番4

地 目 宅地

地 積 821.23平方メートル

持分82万1230分の2万5596

2 所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目

地 番 34番5

地 目 宅地

地 積 226.36平方メートル

持分82万1230分の2万5596

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目 34番地の4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 533.01平方メートル |
|       | 2階 | 536.42平方メートル |
|       | 3階 | 538.56平方メートル |
|       | 4階 | 538.56平方メートル |
|       | 5階 | 538.56平方メートル |
|       | 6階 | 483.64平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丘上町二丁目 34番4の2

建物の名称 4B' 1

種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 81.01平方メートル

(現況)

床 面 積 約81.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 5.88平方メートル



物件明細書

令和 8年 6月12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 ～ 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 ～ 3】

なし

#### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

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 所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目

地 番 34番4

地 目 宅地

地 積 821.23平方メートル

持分82万1230分の2万5596

2 所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目

地 番 34番5

地 目 宅地

地 積 226.36平方メートル

持分82万1230分の2万5596

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目 34番地の4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 533.01平方メートル |
|       | 2階 | 536.42平方メートル |
|       | 3階 | 538.56平方メートル |
|       | 4階 | 538.56平方メートル |
|       | 5階 | 538.56平方メートル |
|       | 6階 | 483.64平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丘上町二丁目 34番4の2

建物の名称 4B' 1

種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 81.01平方メートル

(現況)

床 面 積 約81.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 5.88平方メートル



令和 7 年(ケ)第 267 号

令和 7 年 10 月 24 日受理

令和 7 年 11 月 21 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 所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目  
地 番 34 番 4  
地 目 宅地  
地 積 821.23 平方メートル  
共有者 持分 82 万 1230 分の 2 万 5596

2 所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目  
地 番 34 番 5  
地 目 宅地  
地 積 226.36 平方メートル  
共有者 持分 82 万 1230 分の 2 万 5596

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区丘上町二丁目 34 番地の 4  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建  
床 面 積  
1 階 533.01 平方メートル  
2 階 536.42 平方メートル  
3 階 538.56 平方メートル  
4 階 538.56 平方メートル  
5 階 538.56 平方メートル  
6 階 483.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丘上町二丁目 34 番 4 の 2  
建物の名称 4B' 1  
種 類 居宅

## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 81.01平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 5.88平方メートル

所有者

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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3                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約81.21平方メートル |                                                                                                                                  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある         {           種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・物置として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |  |
| 下記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                  |  |
| 管理費等の状況        | 管理費 12,100円<br>修繕積立金 14,100円                                                                                                                                                                                                                                                                      | 令和7年10月31日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>計1,214,030円<br>内訳は4枚目「その他の事項」のとおり |  |
| 管理費等照会先        | (株) 合人社計画研究所                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                  |  |
| その他の事項         | 3枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |  |
| 土地             | 物件1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり                                                                                                                          |                                                                                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地等として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |  |
| 上記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                  |  |
| その他の事項         | 持分82万1230分の2万5596                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {           地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日         }                                                                                                                                                          |                                                                                                                                  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 3 関係)              |                                                     |  |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                             | ■全部 (附属建物含む)                                        |  |
| 占有者                              | □債務者 ■A                                             |  |
| 占有状況                             | □敷地 □駐車場 □物置の設置場所<br>■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■物置           |  |
| ■関係人(■A(占有者)及び所有者の陳述/□提示文書( )の要旨 |                                                     |  |
| 占有権原                             | □賃借権 ■使用借権 □                                        |  |
| 占有開始時期                           | 令和7年3月ころ                                            |  |
| 最初の契約日                           | 不詳                                                  |  |
| 契約等期間                            | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>■不詳                         |  |
| 更新の種別                            | □合意更新 □自動更新 □法定更新                                   |  |
| 現在の契約等期間                         | 令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間<br>■不詳                    |  |
| 契約等貸主                            | ■所有者 □その他の者 ( )                                     |  |
| 当事者借主                            | ■占有者 □その他の者 ( )                                     |  |
| 賃料・支払時期等                         | 毎月 金 , 円 (毎月 日限り, 月分支払)<br>□前払 ( 分 円)<br>□相殺 ( 分 円) |  |
| 敷金・保証金                           | □ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)                              |  |
| 特約等                              | □譲渡・転貸を認める □                                        |  |
| その他                              |                                                     |  |
| 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                       |  |
|                                  |                                                     |  |

(その他の事項用)

## そ の 他 の 事 項

■ 管理費等の状況

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| 管理費（月額12,100円）   | 471,900円（令和4年9月分～令和7年11月分） |
| 修繕積立金（月額14,100円） | 547,465円（令和4年9月分～令和7年11月分） |
| 水道料金             | 98,142円（令和4年10月分～令和7年10月分） |
| 町内会費（毎年2,400円）   | 7,200円（令和5年分～令和7年分）        |
| 遅延損害金            | 89,323円（令和4年9月分～令和7年10月分）  |
| 総 額              | 1,214,030円                 |

■ 駐車場設備

■有（月額14,000円）

※10月23日時点で空きなし（使用者選定方法は募集抽選による）

■ ペット飼育

■可（管理組合に事前申請要）

■ 管理組合の法人格の有無

■不明

■ 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<br>(当事者等との関係)                | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■ 所有者の破産事件管財人</p>             | <p>物件1, 2土地及び物件3建物（以下「本件建物」という）については, 9月5日財団放棄しています。</p> <p>物件3建物には以前占有者がいましたが, 今はどうなったのか分かりません。</p> <p>本件建物の占有者が誰かについてや, 破産者（以下「所有者」という）の電話番号を教えたり, 所有者に対する仲介は, 財団放棄していますので, することができません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>■ (物件1, 2土地共有者, 同3建物) 所有者</p> | <p>本件建物は, 現在, 元妻の母Aが使用しています。</p> <p>元妻の母Aとの間では, 本件建物を使用することについて書面は作成していません。対価も貰っていません。</p> <p>本件建物には私の荷物があるため, 引き取りたいと思っています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>■ A<br/>(占有者)</p>             | <p>私は, 3年位前から本件建物で暮らしています。暮らし始めてしばらくは, 所有者ら元夫婦, 孫も同居していました。</p> <p>所有者ら元夫婦が離婚したのは, 昨年の終り頃です。その後所有者は本件建物を出て, 今年の3月には娘も孫も本件建物を出ました。</p> <p>本件建物内にある所有者ら元夫婦の物としては, 食卓・テレビ等の家具・電化製品がそうだと思います。</p> <p>本件建物では, 娘の小型犬を2匹預かり, 飼育しています。</p> <p>本件建物でたばこは吸いません。</p> <p>本件建物を所有者が買ってから改装はしていません。本件建物は, 所有者が買う前に改装されていました。</p> <p>本件建物で不具合な所は, ドアや扉の開け閉めがしにくいところです。</p> <p>1階にある物置には, 私の物のほか, ストーブ・ファンヒーター・灯油のケース等所有者が置いていった物もあります。</p> <p>私が本件建物を使用することについて, 所有者との間で書面を交わしたり, 対価は支払っていません。私が本件建物を使用することについて, 直接所有者と話をしたことはありません。</p> <p>この付近は, 酷い雨が降っても冠水はしません。</p> |
| <p>■ 管理会社担当者</p>                 | <p>本件建物を含む1棟の建物は, 西側隣地（34-1）に一部越境しています。同隣地所有者との間では, 現状のままとする確認書を交わしていますので, その写しを提出します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

(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, 2土地を合わせた本件建物を含む1棟の建物の敷地は, 南側及び東側を道路に各面している。  
同敷地上には, 平面駐車場が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は, 昭和48年8月新築の地上6階建て全36戸の物件で, 1階には玄関ホール・管理員室・自転車置場・店舗等がある。  
本件建物は, 同建物を含む1棟の建物4階の西端に位置する(附属建物の物置は, 1階西側付近)。
- 3 本件建物には, ダイニングの床に損傷を補修した跡(添付の写真⑧参照), 廊下の壁に飼育する小型犬が齧ったと思われる跡, リビング・ダイニングのサッシ, 洋室②の物入の扉, 洋室③のドアには孫が貼ったと思われるシールが貼ってある等の傷み・汚損が一部見受けられた。  
なお, 本件建物のリビング・ダイニングと洋室③との間には猫が通り抜けられる穴や板を張った猫用の通り道(添付の写真⑦参照), 及び洋室①のドア下部には小型犬や猫が通り抜けられる穴が設けられている。
- 4 本件建物(居宅部分)は, 建物内の間取りの状況, 概測の結果等から, 一部建物図面と異なっており, そのため, 同床面積は約81.21平方メートルになると考えられる(登記は, 81.01平方メートル)。
- 5 物件1, 2土地に関する法令上の制限, 土壌汚染の有無の可能性については, 評価人の評価書参照
- 6 本件建物を含む1棟の建物の北西側の一部は, 西側隣地(34-1)に越境している(越境部分については, 土地建物位置関係図(概略)参照)が, 同越境については, 管理組合と同隣地所有者との間で, 現状のままとする確認書が交わされている。
- 7 所有者及び占有者の陳述及び本件建物内の状況等から, 同建物(物置含む)は, 現在, 占有者が使用借(所有者との間に明確な合意はなく, 使用は黙示の合意によるものと考えられる。)により, 居宅・物置として使用し, 占有しているものと認めた。
- 8 その他の本件調査結果は, 本報告書2枚目から5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)

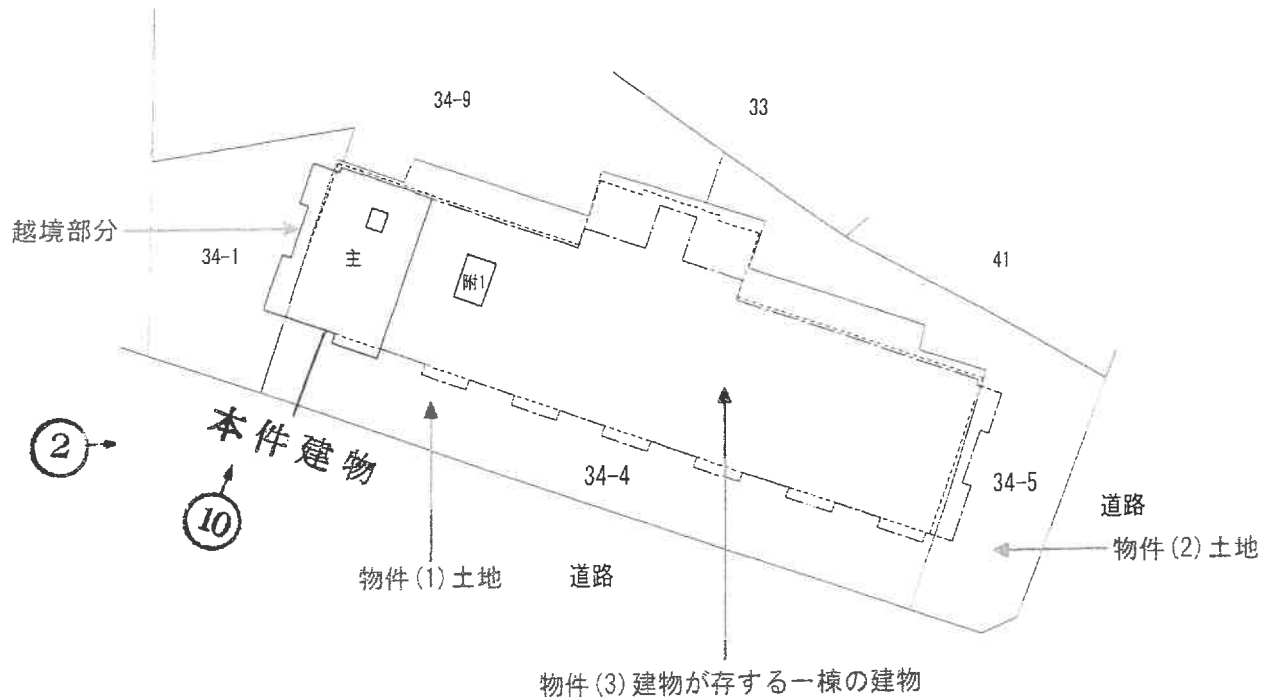
| 調 査 の 経 過                    |             |                                                               |
|------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                   |
| R7年10月27日 (月)<br>15:30-15:40 | 名古屋法務局      | 物件1, 2土地及び同3建物の公図, 地積測量図, 建物図面各取り寄せ                           |
| R7年10月29日 (水)<br>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                            |
| R7年10月29日 (水)<br>13:20-13:30 | 電 話         | 所有者の破産事件管財人から聴取                                               |
| R7年10月29日 (水)<br>14:20-14:30 | 電話及び郵便      | 管理会社名古屋支店担当者に管理費等の滞納状況の照会文書送付依頼 (管理会社本社より11月19日回答到着)          |
| R7年10月29日 (水)                | 郵 便         | 所有者宛ての事務連絡文書送付                                                |
| R7年11月1日 (土)<br>9:05-9:15    | 電 話         | 所有者から聴取                                                       |
| R7年11月4日 (火)<br>15:15-15:30  | 物件所在地       | 占有者から聴取及び同人に対し, 立入調査期日 (11月7日午前11時45分) 告知                     |
| R7年11月4日 (火)                 | 郵 便         | 証明書交付センターに占有者の住民票写し送付依頼                                       |
| R7年11月5日 (水)<br>10:00-10:10  | 電 話         | 占有者から立入調査期日の変更申出により, 同期日を11月11日午後0時30分に変更, 同人に対し変更後の立入調査期日告知  |
| R7年11月11日 (火)<br>12:30-13:20 | 物件所在地       | 物件1, 2土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 占有者から聴取, 評価人同行                   |
| R7年11月11日 (火)<br>13:40-13:50 | 電 話         | 管理会社担当者から聴取及び同人に対し, 西側隣地との間で締結された本件建物を含む1棟の建物の越境に関する合意書面の提出依頼 |
| R7年11月12日 (水)<br>14:10-14:20 | 名古屋法務局      | 西側隣地及び同隣地上建物の登記事項全部証明書, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ                      |
| R7年11月19日 (水)<br>14:10-14:20 | 電 話         | 管理会社本社照会事項の回答書作成担当者に回答書の送付依頼                                  |
| (特記事項)                       |             |                                                               |

(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 4 階  
(主である建物)



符号 1 の附属建物が存する部分 1 階



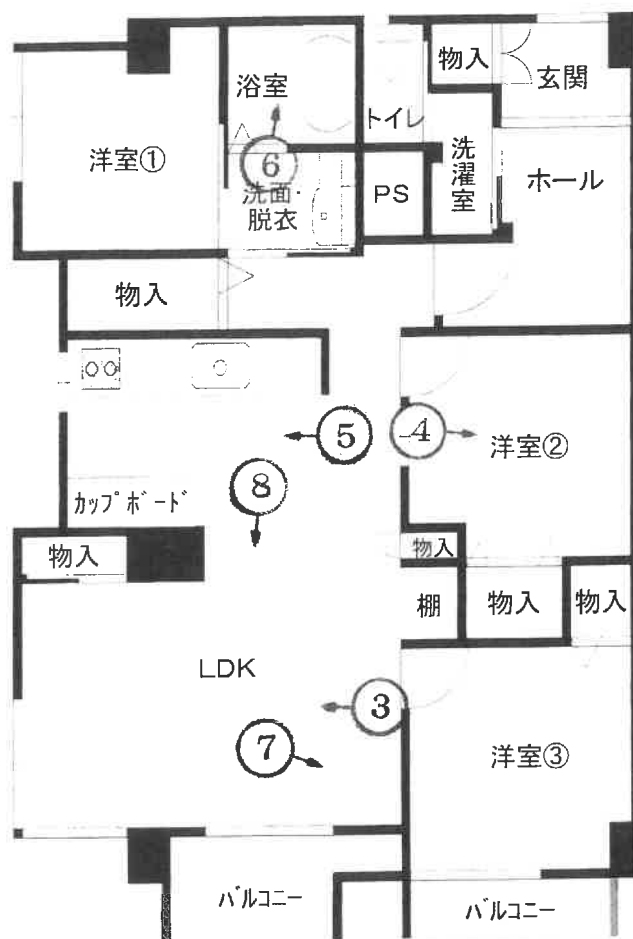
※一棟の建物の 1 階部分は点線、4 階部分は 1 点鎖線で表示している。

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

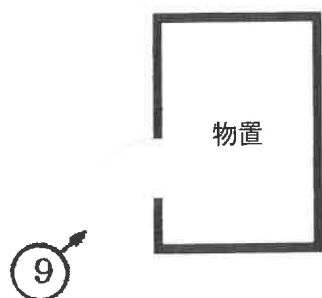
# 間取図（概略）



【専有部分：主である建物】



【符号 1 の附属建物】



①

物件3建物を含む1棟の建物及び物件1,2土地

(南東より撮影)



②

同 上

(西方より撮影)



西側隣地 (34-1) 上建物

③

リビング・ダイニング



④

洋室②



⑤

キッチン



⑥

浴室



⑦

ダイニングの壁上部の状況



⑧

ダイニングの床の状況



⑨

附属建物（物置）



⑩

本件建物を含む1棟の建物の西側隣地（34-1）への越境の状況

（南方より撮影）



西側隣地（34-1）南東角付近

（14枚目）

令和 7 年 ( ケ ) 第 2 6 7 号  
令和 7 年 1 0 月 3 0 日 受 理  
令和 7 年 1 1 月 1 1 日 現 地 調 査  
令和 7 年 1 2 月 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

児 玉 和 久

## 第1 評価額

| 一 括 価 格               |               |
|-----------------------|---------------|
| 金 9 , 5 5 0 , 0 0 0 円 |               |
| 内 訳 価 格               |               |
| 物件1 (土地)              | 金 4,050,000 円 |
| 物件2 (土地)              | 金 1,110,000 円 |
| 物件3 (建物)              | 金 4,390,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷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<br>地目<br>地積<br>共有持分                                                                                                                      | 名古屋市千種区丘上町二丁目<br>3 4 番 4<br>宅地<br>821.23㎡<br>82万1230分の2万5596                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 同左         |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積<br>共有持分                                                                                                                      | 名古屋市千種区丘上町二丁目<br>3 4 番 5<br>宅地<br>226.36㎡<br>82万1230分の2万5596                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 同左         |
| 3  | 所<br>構<br>床 面 積<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br><br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>名古屋市千種区丘上町二丁目 3 4 番地の 4<br/>鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建</p> <p>1 階      533.01㎡<br/>2 階      536.42㎡<br/>3 階      538.56㎡<br/>4 階      538.56㎡<br/>5 階      538.56㎡<br/>6 階      483.64㎡</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>丘上町二丁目 3 4 番 4 の 2<br/>4 B' 1<br/>居宅<br/>鉄筋コンクリート造 1 階建<br/>4階部分      81.01㎡</p> <p>(附属建物の表示)</p> <p>1<br/>物置<br/>鉄筋コンクリート造 1 階建<br/>1階部分      5.88㎡</p> | 特記事項記載のとおり |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| 3  | 専有部分の実際の形状と建物図面に記載されている形状に齟齬があり、現況床面積は約81.21㎡となっている。                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |

#### 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, 2）

|                                      |                                                                                                                                                          |                                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | 地下鉄東山線「覚王山」駅の南方・道路距離約450m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                               |                                                                                            |
| 付近の状況                                | 一般住宅のほか、共同住宅、学校、駐車場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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                          | 市街化区域<br>第二種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成工事規制区域 |
| 画地条件                                 | 地積<br>形状<br>間口<br>奥行<br>地勢                                                                                                                               | 1,047.59㎡<br>不整形<br>約52.5m<br>約22.0m<br>概ね平坦地                                              |
| 接面道路の状況                              | 南西側幅員約7.2mの舗装市道及び南東側幅員約7.2mの舗装市道(何れも建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。                                                                                          |                                                                                            |
| 土地の利用状況等                             | 当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。<br>北西側隣地は車庫、北側隣地は駐車場、一般住宅、共同住宅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<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                       | あり<br>あり<br>あり                                                                             |
| 土壌汚染の可能性の調査                          | 過去の住宅地図等を調査した結果、昭和36年頃は一般住宅の敷地及び空地、昭和46年頃は一般住宅の敷地及びゴルフ練習場、平成元年頃、平成20年頃は現況と同じマンションの敷地として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の端緒は低いものと推測される。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。 |                                                                                            |
| 特記事項                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。</li> </ul>               |                                                                                            |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                            |  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--|
| マンション名                  | ハイネスビレッジ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                            |  |
| 建物の用途                   | 店舗兼共同住宅<br>(総戸数 36戸)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                            |  |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 昭和48年8月13日 新築<br>経過年数 約52年<br>経済的残存耐用年数 約3年                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                            |  |
| 構造                      | 鉄骨コンクリート造6階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                            |  |
| 仕様                      | 屋根<br>外壁<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 陸屋根<br>タイル貼り、吹付タイル等<br>特になし                                                |  |
| 設備等                     | エレベーター<br>駐車場<br>集会室<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | あり (1基)<br>あり(敷地内) : すぐには使用できない。(抽選)<br>駐車場使用料: 月額14,000円/台<br>なし<br>特になし  |  |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施工                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 普通<br>普通                                                                   |  |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | あり (ハイネスビレッジ管理組合)<br>法人格…なし<br>委託<br>株式会社合人社計画研究所<br>管理室 …あり 管理員 …あり(2日/週) |  |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                            |  |
| 特記事項                    | ・積立金(令和7年10月31日現在) 76,965,362円<br>・大規模修繕計画の有無…なし<br>・負担決議された工事負担金の有無…なし<br>・耐震性能診断の受検の有無…なし<br>・昭和56年6月の建築基準法改正(新耐震)以前の建物である。<br>・ペットの飼育…可<br>・管理会社の担当者の説明によれば、「本件一棟の建物の一部が北西側隣地(34番1)に越境しているほか、本件一棟の建物に設置されている樋、パイプ、配管、擁壁等の一部が北側隣地(34番9)に越境している。」模様である。(問い合わせ先: 株式会社合人社計画研究所名古屋支店)<br>・分譲時のパンフレットによれば、建築確認(第701-940号)を受けている。 |                                                                            |  |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋市役所住宅都市局都市計画部都市計画課及び建築指導部建築審査課の担当者の説明によれば、「昭和47年9月15日以前は、容積率の定めはなかったが、昭和47年9月16日に容積率が200%に指定された。当該マンションは昭和47年9月15日以前に建築確認を受けて建築されたものと推定されるが、現在の容積率は200%となっており、当該マンションと同じ規模の建物を再建築することはできない。当該マンションは既存不適格建築物となっている可能性はあるが、検査済書等がなく、既存不適格建築物と確定することはできない。既存不適格建築物と判断するには、一級建築士等の専門家による調査が必要である。」模様である。</li> <li>・現地調査の際は確認できなかったが、建物の建築時期、構造、用途等を考慮するとアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。ただし、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。</li> </ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(2) 専有部分の概要

|    |     |                                                                                          |             |                            |
|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| 構  | 造   | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                             |             |                            |
| 位  | 置   | 4階      401号室    南西・北西角住戸<br>主要開口部の方位：南西向き                                               |             |                            |
| 現況 | 床面積 | 81.21㎡      (概測面積)                                                                       |             |                            |
| 間  | 取   | 3LDK<br>バルコニー      …有(南西側)                                                               |             |                            |
| 仕  | 様   | 天井                                                                                       | 井           | クロス等                       |
|    |     | 床                                                                                        |             | フローリング、クッションフロア等           |
|    | 内   | 壁                                                                                        |             | クロス、タイル貼り等                 |
|    | 設   | 備                                                                                        |             | 電気、水道、都市ガス、公共下水道           |
|    | その  | 他                                                                                        |             | 特になし                       |
| 保守 | 管   | 普通                                                                                       |             |                            |
| の  | 状   |                                                                                          |             |                            |
| 管  | 理   | 費                                                                                        | 12,100円(月額) |                            |
| 費  | 等   | 修繕積立金                                                                                    | 14,100円(月額) |                            |
|    |     | 町内会費                                                                                     | 2,400円(年額)  |                            |
|    |     | 滞納額                                                                                      | あり          | (令和7年10月31日 現在1,214,030円)  |
|    |     |                                                                                          | 内訳          | 管 理 費      471,900円        |
|    |     |                                                                                          |             | 修 繕 積 立 金      547,465円    |
|    |     |                                                                                          |             | <u>小 計      1,019,365円</u> |
|    |     |                                                                                          |             | 水 道 料 金      98,142円       |
|    |     |                                                                                          |             | 町 内 会 費      7,200円        |
|    |     |                                                                                          |             | 遅 延 損 害 金      89,323円     |
|    |     | そ の 他                                                                                    | ー           |                            |
| 専有 | 部   | 現況調査報告書の記載のとおり。                                                                          |             |                            |
| 分  | の   |                                                                                          |             |                            |
| 利  | 用   |                                                                                          |             |                            |
| 状  | 況   |                                                                                          |             |                            |
| 等  |     |                                                                                          |             |                            |
| 特  | 記   | ・立会人の陳述によれば、「室内で小型犬を2匹飼っている。リフォーム済みの物件を購入した。ドアや扉の開け閉めがしにくいところがある以外は、建物に不具合は特にはない。」模様である。 |             |                            |
| 事  | 項   | ・LDKの床に補修跡を確認したほか、内壁にペットが齧ったと思われる損傷等を確認した。                                               |             |                            |
|    |     | ・専有部分の実際の形状と建物図面に記載されている形状に齟齬があることを確認した。詳細については土地家屋調査士による調査が必要である。                       |             |                            |
|    |     | ・1階に附属建物として物置が設置されている。                                                                   |             |                            |

## 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

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 共有持分<br>オ      | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------------|
| 1  | 457,000              | 1.09          | 821.23          | 0.95          | 25596 / 821230 | 12,110,000                |
| 2  | 457,000              | 1.09          | 226.36          | 0.95          | 25596 / 821230 | 3,340,000                 |

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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 千種（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 488,000\text{円/㎡} & \times 103.1 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 110 & = 457,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位(北)1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模1.05×形状0.95×角地1.04×方位(南西)1.05＝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 共有持分：登記上の共有持分割合による。

##### 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-------|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 3(専)  | 250,000             | 81.21            | 0.08     | 1,620,000            |
| 3(附1) | 160,000             | 5.88             | 0.08     | 80,000               |
| 計     |                     |                  |          | 1,700,000            |

イ 専有面積：専有部分については概測面積、符号1の附属建物については登記数量による。

ウ 現価率

【専有部分：主である建物】

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 52 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.08$$

【符号1の附属建物】

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 52 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.08$$

## （2）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

| 番号  | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 12, 110, 000      | 0. 40         | 場所的利益 | 4, 840, 000            |
| 2   | 3, 340, 000       | 0. 40         | 場所的利益 | 1, 340, 000            |
| 合 計 |                   |               |       | 6, 180, 000            |

イ 敷地利用権等割合：地上建物の構造、所有形態等から敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

### (3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地  
利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた

| 番号  | 基礎となる価格<br>(円) | 敷地利利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 個別<br>格差 | 積算価格<br>(円) | 価格<br>割合<br>端数調整 |
|-----|----------------|-----------------------------|----------|-------------|------------------|
|     | ア              | イ                           | ウ        | (ア±イ) × ウ   | エ                |
| 1   | 12,110,000     | － 4,840,000                 | 1.04     | 7,560,000   | 0.424            |
| 2   | 3,340,000      | － 1,340,000                 |          | 0.116       |                  |
| 3   | 1,700,000      | ＋ 6,180,000                 |          | 0.460       |                  |
| 合 計 |                |                             |          | 17,840,000  | 1.000            |

ウ 個別格差：

|      |      |
|------|------|
| 階層補正 | 1.01 |
|------|------|

 × 

|      |      |
|------|------|
| 位置補正 | 1.03 |
|------|------|

 × 

|       |      |
|-------|------|
| その他補正 | 1.00 |
|-------|------|

 = 1.04  
(階層：4階) (位置：南西・北西角住戸) (その他：特になし)

## 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千種区内等)}

A 令和6年5月 233,000円/㎡ (昭和46年6月建築、専有面積 99.39㎡)

B 令和7年3月 262,000円/㎡ (昭和49年9月建築、専有面積 64.17㎡)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正            | 標準化<br>補正         | 地域品<br>等比較        | 建物品<br>等比較        | 試算価格<br>(千円未満<br>四捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| A  | 233,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{105}$ | $\frac{100}{105}$ | $\frac{100}{100}$ | 211,000                         |
| B  | 262,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{108}$ | $\frac{100}{115}$ | $\frac{100}{105}$ | 201,000                         |

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<br>比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------------------------|-----------|------------------|----------------------|
| 206,000                    | 1.04      | 81.21            | 17,400,000           |

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：専有部分の概測面積による。

### 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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価           |                      |                                     |                |                       | 収益価格<br><br>ア＋カ         |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
|                             | 4年目期首<br>有効純収益<br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>＝イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ＝カ |                         |
| 1,857千円<br>( 18.1% )        | 731千円               | 7.0%                 | 10,130千円                            | 0.82785        | 8,386千円<br>( 81.9% )  | 10,240,000円<br>( 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：下記《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》

| 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   | 1,294   | 1,294 |
|                      | 共益費収入  | 120     | 120     | 120     | 120   |
|                      | 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   | 1,414   | 1,414 |
|                      | 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   | 1,231   | 1,231 |
| イ 総費用                | 維持管理費  | 145     | 145     | 145     | 145   |
|                      | 修繕費    | 40      | 40      | 39      | 39    |
|                      | 公租公課   | 89      | 89      | 89      | 89    |
|                      | 損害保険料  | 21      | 21      | 21      | 21    |
|                      | その他費用  | 38      | 38      | 37      | 37    |
|                      | 運営支出合計 | 333     | 333     | 331     | 331   |
|                      | 資本的支出  | 292     | 169     | 169     | 169   |
|                      | 総費用合計  | 625     | 502     | 500     | 500   |
| ウ 経費率(運営支出／有効総収益)(%) |        | 26.6    | 26.6    | 26.9    | 26.9  |
| エ 有効純収益 アーイ          |        | 628     | 751     | 731     | 731   |
| オ 複利現価率(割引率 6.5%)    |        | 0.93897 | 0.88166 | 0.82785 |       |
| カ 有効純収益の現価 エ×オ       |        | 590     | 662     | 605     |       |

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、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、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|         | 占有減価修正前<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア－イ |
|---------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| ①積算価格   | 17,840,000               | 0                  | 17,840,000         |
| ②比準価格   | 17,400,000               | 0                  | 17,400,000         |
| ③収益価格   | —                        |                    | 10,240,000         |
| ④調整後の価格 | 16,770,000               |                    |                    |

イ 占有減価修正：必要なし。

##### (2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 番号 | 調整後の価格(円)<br>ア | 価格割合<br>イ | 案分後の価格(円)<br>ア×イ |
|----|----------------|-----------|------------------|
| 1  | 16,770,000     | 0.424     | 7,110,000        |
| 2  |                | 0.116     | 1,950,000        |
| 3  |                | 0.460     | 7,710,000        |

##### (3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

| 番号              | 案分後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エーオ |
|-----------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1               | 7,110,000          | 0.80           | 0.80            | 0.89                      | —                 | 4,050,000               |
| 2               | 1,950,000          | 0.80           | 0.80            | 0.89                      | —                 | 1,110,000               |
| 3               | 7,710,000          | 0.80           | 0.80            | 0.89                      | —                 | 4,390,000               |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                    |                |                 |                           |                   | 9,550,000               |

イ 市場性修正：受命物件が存する一棟の建物が北西側隣地に越境していること、既存不適格建築物となっている可能性があり、現状と同規模の建物を再建築することが困難であること、築後約52年経過しており、建物が老朽化していること、アスベスト等を使用している可能性があること等から需要は弱く、一般不動産市場においても短期間での売却が困難であることを考慮して20%を減価した。

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

基準地価格：千種（県）－3  
所在：名古屋市千種区桐林町2丁目37番  
価格：488,000円／㎡  
位置：地下鉄東山線「池下」駅の南東方道路距離約380m  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：125㎡  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接面街路：北側7.2m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200%)、準防火地域  
地域の概要：中規模一般住宅を中心とした住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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 各階平面図（概測）
- 8 建物間取図（概略）
- 9 現況写真

以 上

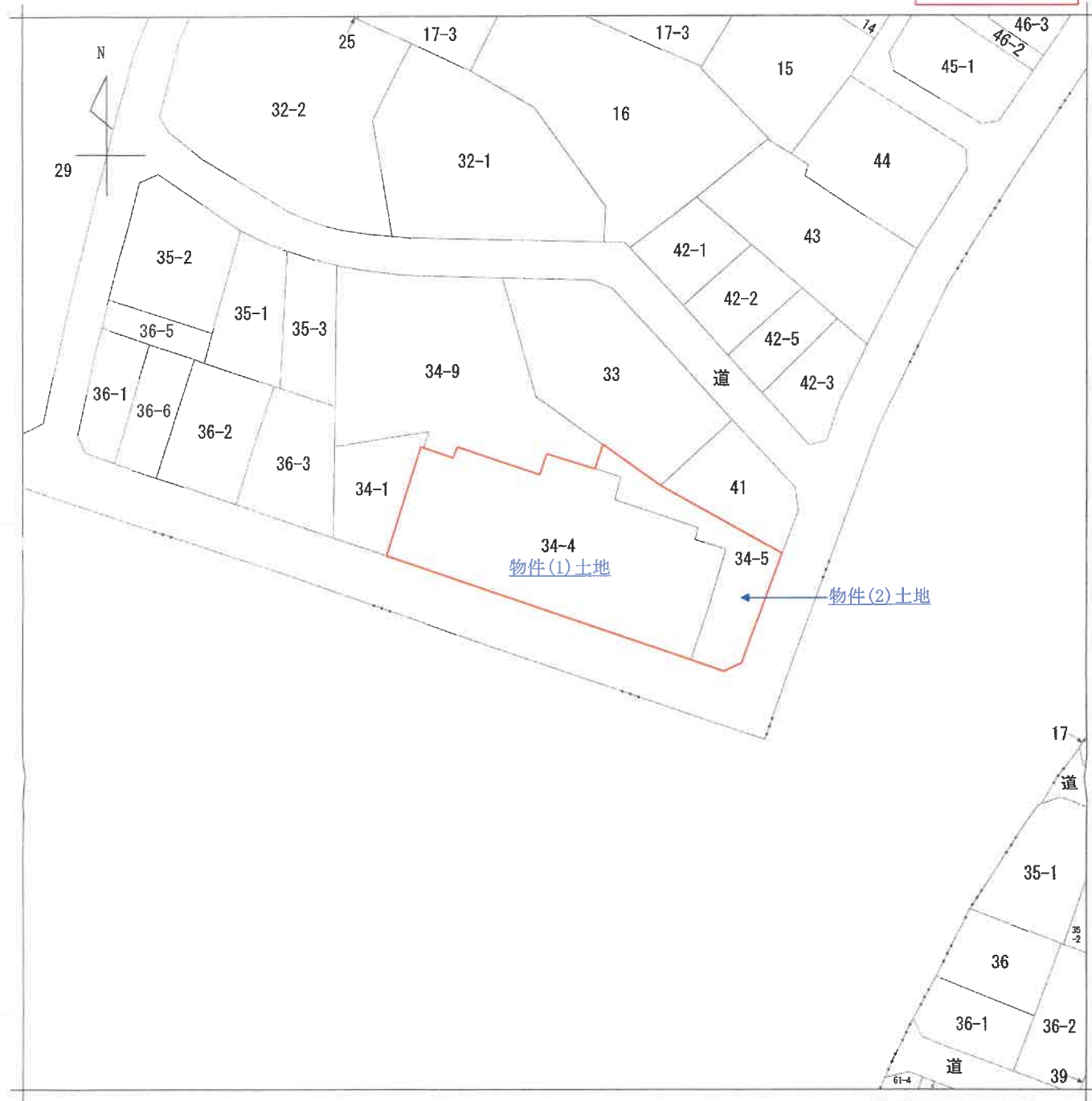
## 位置図



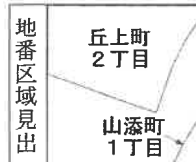
地理院地図

## 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。



|       |       |               |           |           |          |      |      |           |
|-------|-------|---------------|-----------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在    | 名古屋市千種区丘上町二丁目 |           |           | 地番       | 34番4 |      |           |
| 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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年8月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

登記年月日：昭和60年3月14日

これは図面に記載されている内容に証明した書面である。  
令和7年10月31日 名古屋地務局

登記官

請求番号：32-6  
(1/2)

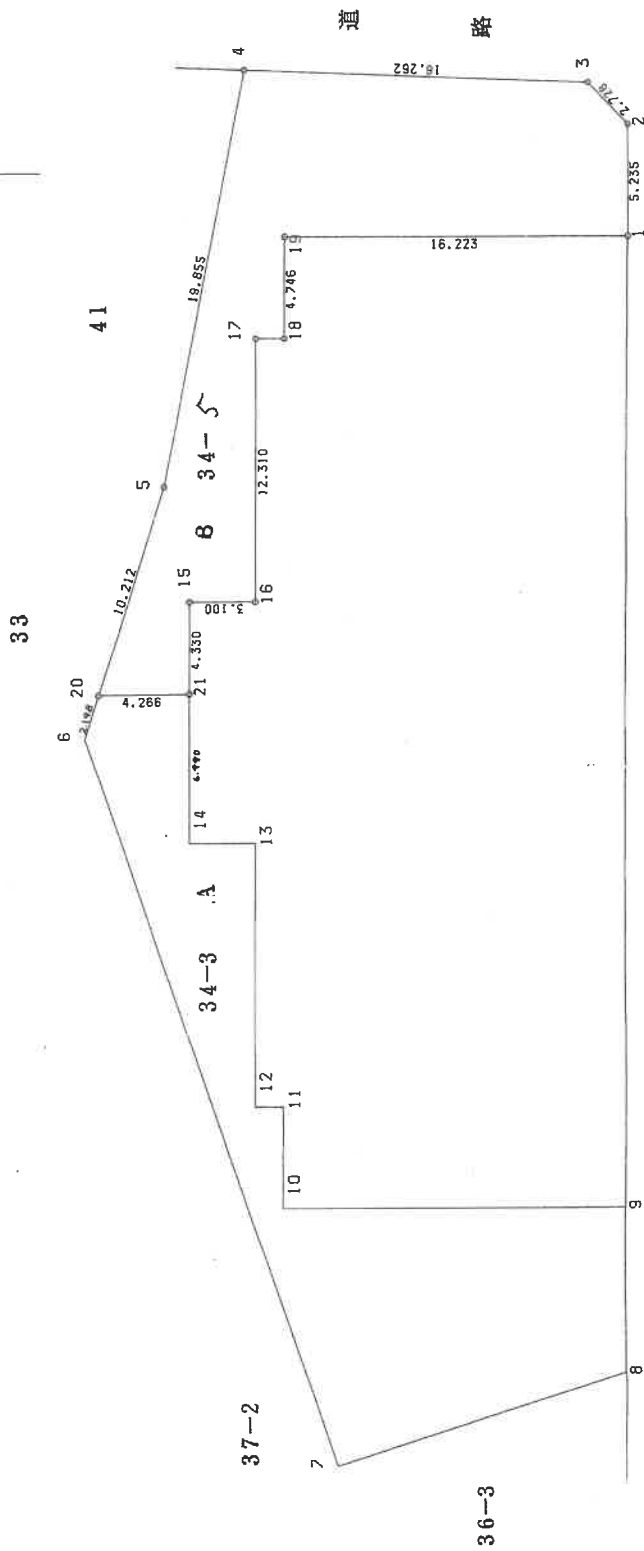
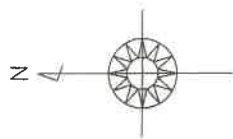
1261693

前34-3 後.新

地積測量図

地番 34-5・34-3

土地の所在 名古屋市千種区丘上町二丁目



コンクリート杭 ... 4、5、6、20、  
鉄 ... 15、16、17、18、19、21、

(会員専用)

作製者

(昭和60年3月6日作製)

申請人

縮尺

1/250

S60.3.14

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年3月14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31日 名古屋地務局

登記官

1201694

地番 84-5-34-3

地積測量図

土地の所在 名古屋市千種区丘上町二丁目

座標求積表

| 地番 | ④ 34-5 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n</sub> +1-X <sub>n</sub> -1) Y <sub>n</sub> | 距離     |
|----|--------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|--------|
| 測点 |        |                |                |                                                      |        |
| 20 |        | 34.934         | 38.561         | -46.196078                                           | 10.212 |
| 21 |        | 30.668         | 38.606         | -164.231802                                          | 4.266  |
| 15 |        | 30.667         | 42.936         | -133.144536                                          | 4.330  |
| 16 |        | 27.567         | 42.935         | -133.222305                                          | 3.100  |
| 17 |        | 27.564         | 55.245         | -74.194035                                           | 12.310 |
| 18 |        | 26.224         | 55.245         | -74.083545                                           | 1.340  |
| 19 |        | 26.223         | 59.991         | -973.293984                                          | 4.746  |
| 1  |        | 10.000         | 60.000         | -923.380000                                          | 16.223 |
| 2  |        | 10.000         | 65.235         | 123.489855                                           | 5.235  |
| 3  |        | 11.893         | 67.200         | 1219.276800                                          | 2.728  |
| 4  |        | 28.144         | 67.804         | 1354.249292                                          | 16.262 |
| 5  |        | 31.866         | 48.301         | 327.963790                                           | 19.855 |
|    |        |                | 佔面積            | 452.728452                                           |        |
|    |        |                | 地積             | 226.3642260                                          |        |
|    |        |                |                | 226.36 m <sup>2</sup>                                |        |

地番 ④ 34-3  
481.11 - 226.3642260 = 254.7457740  
地積 254.74 m<sup>2</sup>

(会員専用)

作製者

(昭和60年3月6日作製)

申請人

縮尺 1/

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

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7年8月12日 東京法務局中野出張所 登記官

1310706

家屋番号 丘上町2丁目3番4の2

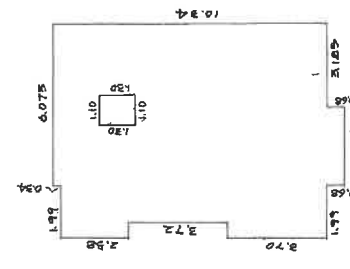
建物の所在 名古屋市千種区丘上町2丁目3番地の4

専有部分の建物  
建物番号 4B1

建物平面図

|                               |            |            |             |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| <p>昭和48年9月4日</p> <p>製作年月日</p> | <p>製作者</p> | <p>申請人</p> | <p>会員専用</p> |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|





**1階部分面積計算表**

$2.00 \times 2.944 = 5.88800$

588 m<sup>2</sup>

**4階部分面積計算表**

|      |   |       |                                          |                |
|------|---|-------|------------------------------------------|----------------|
| 0.34 | X | 6.075 | =                                        | 2.0655         |
| 2.58 | X | 8.065 | =                                        | 20.8077        |
| 3.72 | X | 7.465 | =                                        | 27.7698        |
| 3.70 | X | 8.065 | =                                        | 29.8405        |
| 0.68 | X | 2.89  | =                                        | 1.9652         |
|      |   |       |                                          | <u>82.4487</u> |
|      |   |       | $82.4487 - (1.10 \times 1.30) = 81.0187$ |                |

81.01 m<sup>2</sup>

S48.9.10

建物の存する部分 4階  
附属建物の存する部分 1階

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和48年9月10日

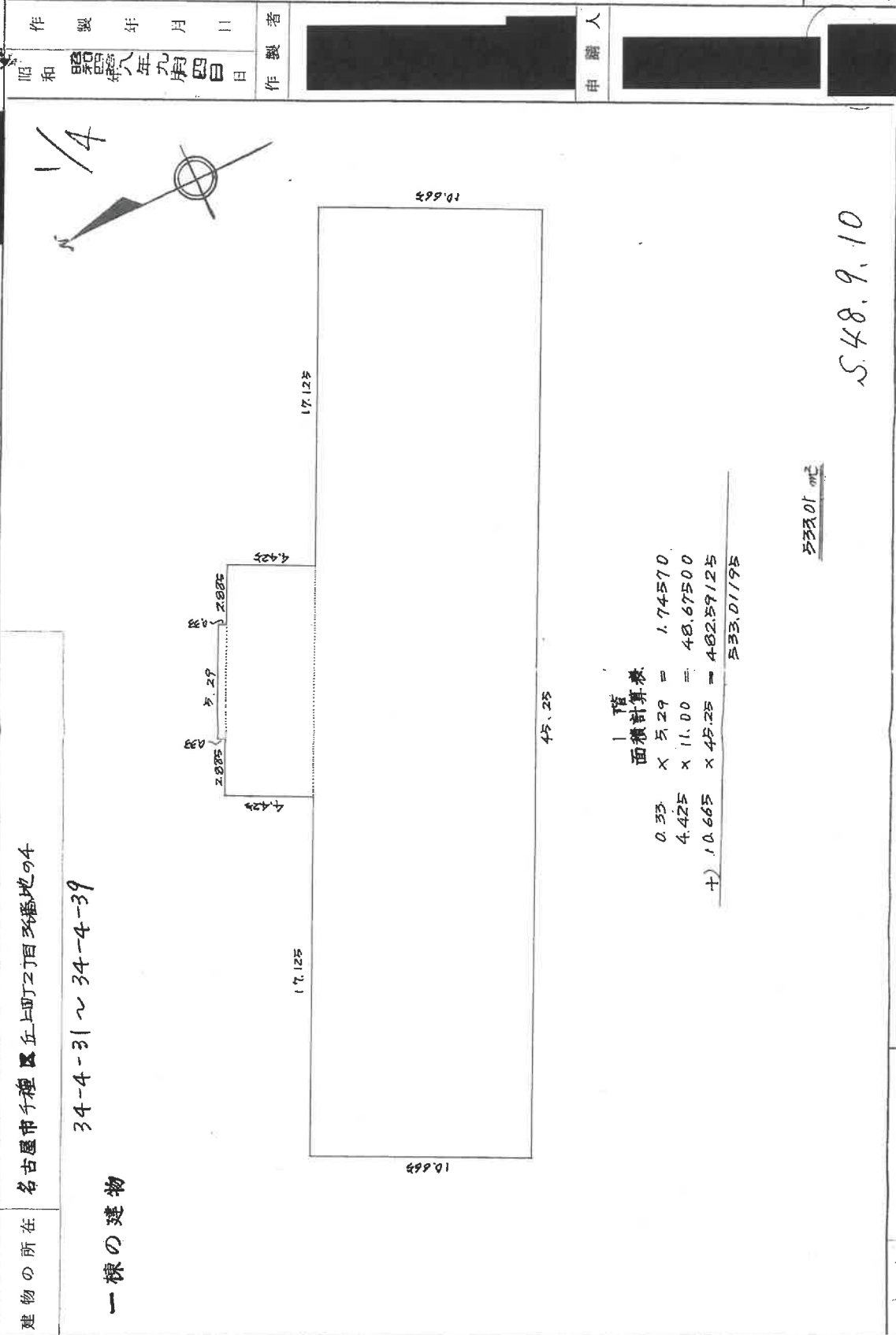
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法務局管轄)  
令和7年8月12日 東京法務局中野出張所

1310701 家屋番号 34-4-1-34-4-29 建物 各階平面図

建物の所在 名古屋市千種区丘上町2丁目34番地94

34-4-31~34-4-39

一棟の建物



(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 200 1/200

A4判に縮小

会員専用

申請人

作製者

昭和48年9月10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。  
(名古屋法務局管轄)  
令和7年8月12日 東京法務局中野出張所

登記官

1310703

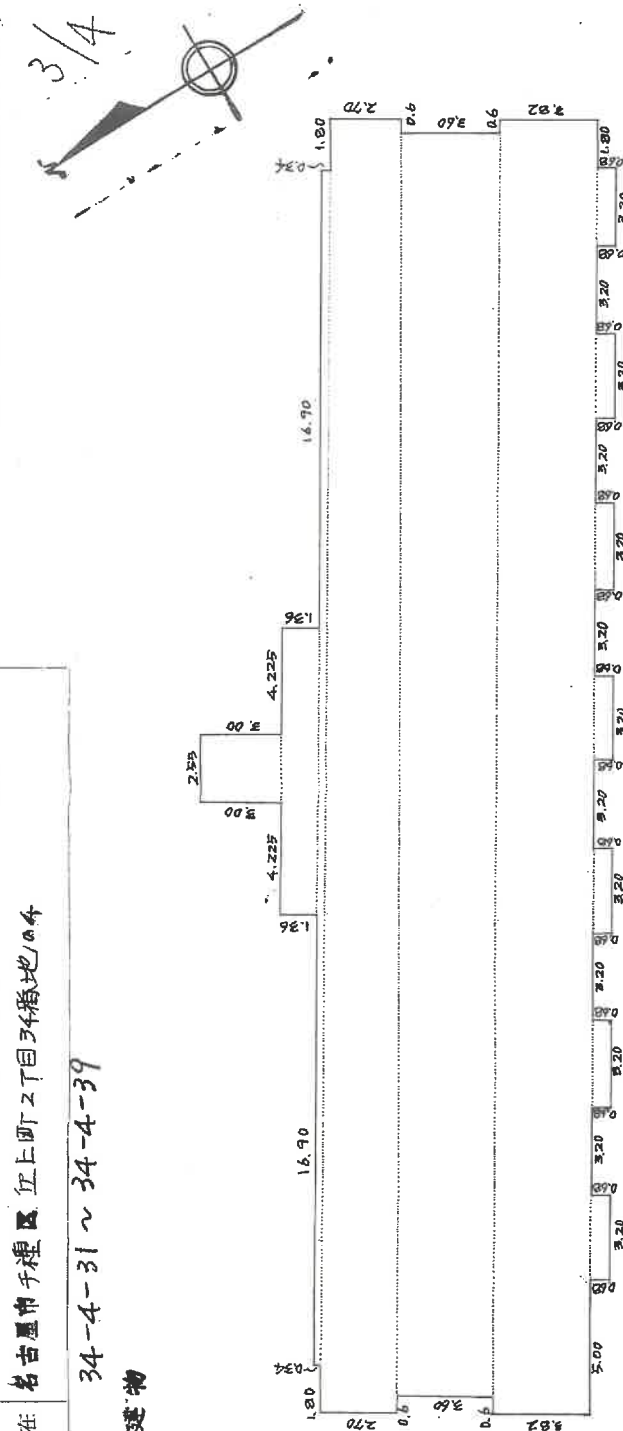
家屋番号 34-4-1 ~ 34-4-29

建物の所在 名古屋市千種区 江上町2丁目34番地104

34-4-31 ~ 34-4-39

一棟の建物

建物各階平面図



3-5 階  
面積計算表

|      |      |       |      |         |   |   |         |
|------|------|-------|------|---------|---|---|---------|
| 2.55 | x    | 3.00  | =    | 7.650   |   |   |         |
| 1.36 | x    | 11.00 | =    | 14.960  |   |   |         |
| 0.34 | x    | 44.80 | =    | 15.232  |   |   |         |
| 2.70 | x    | 48.40 | =    | 130.680 |   |   |         |
| 3.60 | x    | 47.20 | =    | 169.920 |   |   |         |
| 3.82 | x    | 48.40 | =    | 184.888 |   |   |         |
| +    | 0.68 | x     | 3.20 | x       | 7 | = | 15.232  |
|      |      |       |      |         |   |   | 538.562 |

538.56 m<sup>2</sup>

S48.9.10

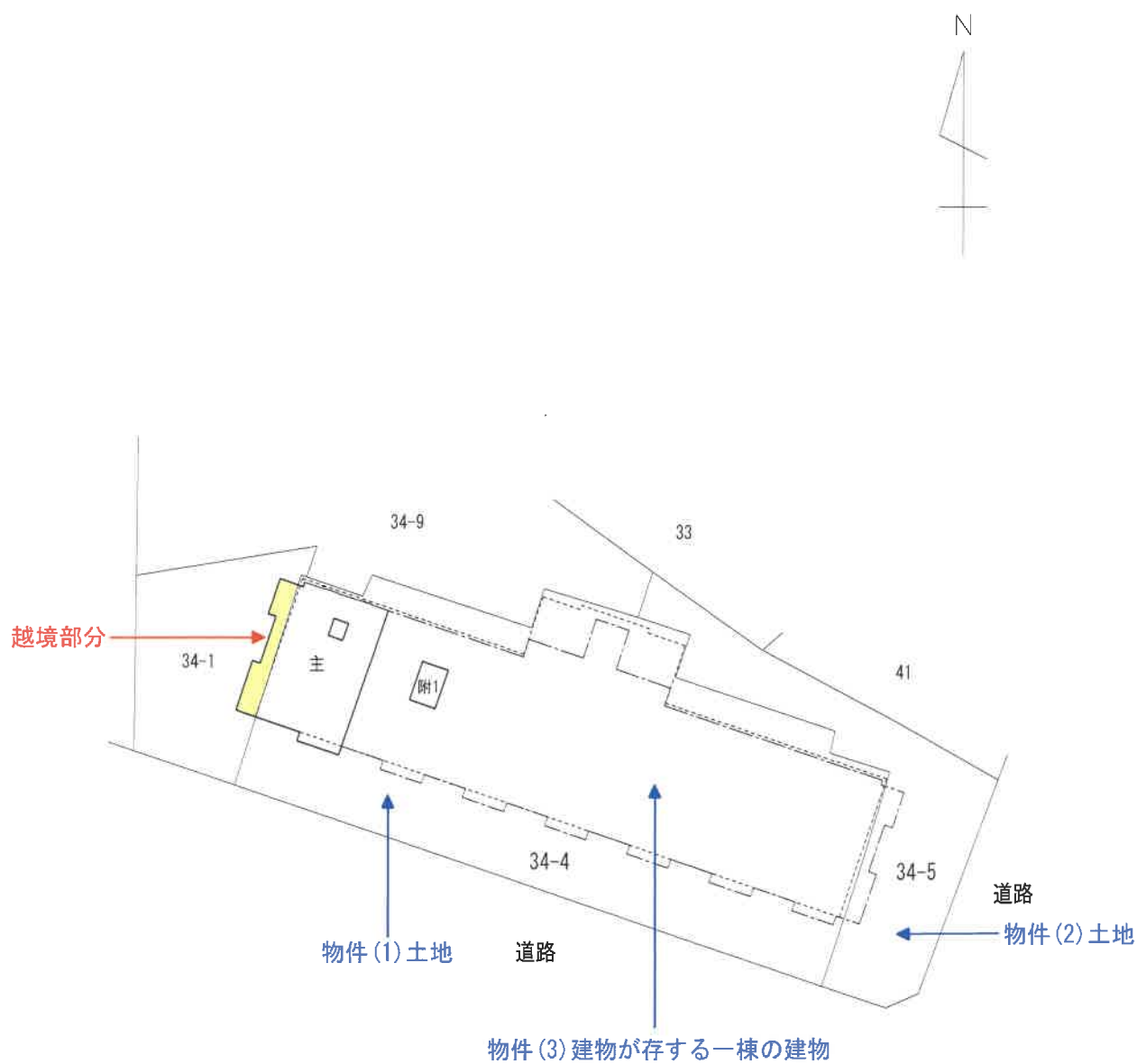
縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

会員専用

A4判に縮小

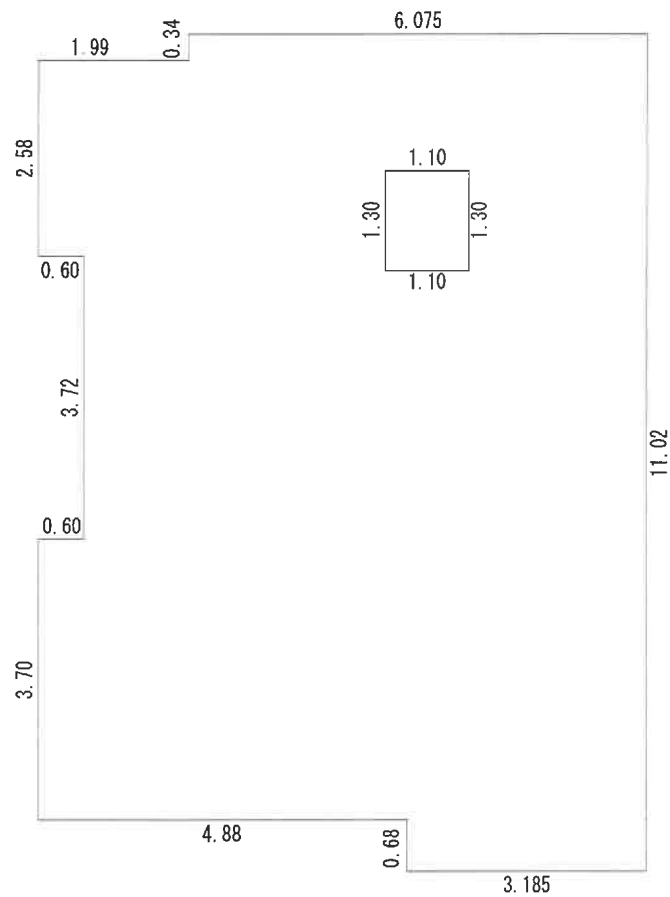
# 土地建物配置図(概略)



専有部分の建物(主である建物)が存する部分 4 階  
 符号 1 の附属建物が存する部分 1 階

※一棟の建物の 1 階部分は点線、4 階部分は 1 点鎖線で表示している。

# 各階平面図(概測)



## 求積表

|      |   |       |   |          |
|------|---|-------|---|----------|
| 0.34 | × | 6.075 | = | 2.0655   |
| 2.58 | × | 8.065 | = | 20.8077  |
| 3.72 | × | 7.465 | = | 27.7698  |
| 3.70 | × | 8.065 | = | 29.8405  |
| 0.68 | × | 3.185 | = | 2.1658   |
| 小計   |   |       |   | 約82.6493 |

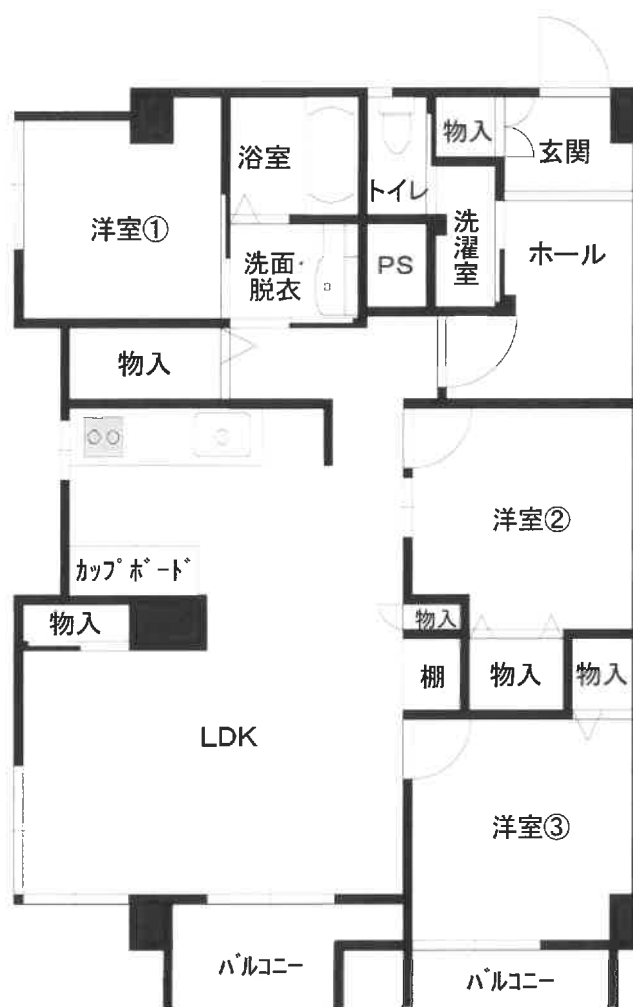
$$82.6493 - (1.10 \times 1.30) = 81.2193$$

床面積 約81.21m<sup>2</sup>

# 建物間取図(概略)



【専有部分：主である建物】



【符号 1 の附属建物】



物件(1) 土地 物件(3) 建物が存する一棟の建物 物件(2) 土地



写真撮影 1

物件(3) 建物が存する一棟の建物 物件(1) 土地



写真撮影 2