

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 9月16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10月 7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24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月24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 8月18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, 2	25,480,000 20,384,000	一括	5,096,000	158,348	46,093
1	11,160,000				
2	14,320,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中川区服部四丁目 | | |
| | 地 番 | 1607番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 328.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中川区服部四丁目 1607番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1607番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 119.24平方メートル | |
| | | 2階 | 119.24平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 令和8年12月23日まで

賃 料 月額4万円

敷 金 なし

保証金 6万円

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】

物件2建物の敷地以外の部分の一部につき、駐車場として使用されている。
使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

別紙占有者目録記載のとおり

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。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中川区服部四丁目 | | |
| | 地 番 | 1607番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 328.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中川区服部四丁目 1607番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1607番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 119.24平方メートル | |
| | | 2階 | 119.24平方メートル | |



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	101号室	A	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。
2	103号室	C	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。
2	201号室	D	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。
2	202号室	有限会社ナガラ技建	同社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。
2	203号室	E	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。

令和 7 年(ケ)第 284 号

令和 7 年 11 月 4 日受理

令和 8 年 **3** 月 **6** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中川区服部四丁目 | | |
| | 地 番 | 1 6 0 7 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 2 8 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中川区服部四丁目 1 6 0 7 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 7 番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 9 . 2 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 1 9 . 2 4 平方メートル | |

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)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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)のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が本件土地を駐車場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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2	
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 上記の者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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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

(2 枚目)

(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
2	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・6・17 自R7・6・17 至R9・6・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 月3,300円 安心サポート料 月880円 駐車料 月5,500円
2	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・12・24 自R6・12・24 至R8・12・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☒ 保 60,000円	共益費 月3,300円 駐車料 月5,500円
2	☐ 全部 ☒ 103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・16 自R6・12・16 至R8・12・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 月3,300円 安心サポート料 月1,500円 駐車料 月5,500円
2	☐ 全部 ☒ 201号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・1 自R7・11・1 至R9・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 月3,300円 安心サポート料 月2,200円
2	☐ 全部 ☒ 202号室 有限会社ナガラ技 建	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・6・18 自R7・6・18 至R9・6・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 月3,300円 安心サポート料 月880円
2	☐ 全部 ☒ 203号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・6・30 自R6・6・30 至R8・6・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 月3,300円 安心サポート料 月1,500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
貸主	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
■管理会社担当者	(電話により聴取) 1 賃貸借契約書上では、103、201、203号室については、賃貸人が「株式会社MAXIV」となっていますが、現在はオーナーである債務者兼所有者との直接契約に変更されています。また、102号室は賃貸人が債務者兼所有者の前所有者のままになっていますが、それも同様に債務者兼所有者との直接契約に変更されています。 2 弊社が物件2建物（エステート服部）全体の管理を行っています。 3 契約書では、102号室の駐車料が5,400円となっていますが、令和元年10月から5,500円になっています。
■A（101号室占有者）	1 私が令和7年6月17日から101号室を借りています。 2 家賃等は契約書のとおりです。 3 室内の設備等の不具合はありません。 4 ペットは飼育していませんし、タバコも吸いません。 5 駐車場はNo.3を借りています。
■B（102号室占有者）	1 私が平成26年12月24日から102号室を借りています。 2 家賃等は契約書の金額より少し上がったと思います。 3 室内の設備等の不具合はありませんが、上の階のエアコンの室外機からの排水が、常に私の庭に流れてきています。 4 ペットは飼育していませんし、タバコも吸いません。 5 駐車場はNo.2を借りています。
■C（103号室占有者）	1 私が令和4年12月16日から103号室を借りて、夫婦で住んでいます。 2 家賃等は契約書のとおりです。 3 室内の設備等の不具合はありません。 4 ペットは飼育していませんが、夫が紙タバコを吸っています。 5 駐車場はNo.1を借りています。
■D（201号室占有者）	1 私が令和5年11月1日から201号室を借りていますが、居住者は私の母です。 2 家賃等は契約書のとおりです。

(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
	3 室内の設備等の不具合はありません。 4 ペットは飼育していませんし、タバコも吸いません。 5 母は私の経営する飲食店で働いていて、そこで食事をする事が多いので、キッチンで料理をすることはありません。 6 駐車場は借りていません。
■ 有限会社ナガラ技 建担当者（202号室 占有者）	1 弊社が令和7年6月18日から202号室を借りて、社宅として実習生を住まわせています。現在2名の実習生が住んでいて、家賃は1人18,250円を負担してもらい、その余は会社が支払っています。 2 家賃等は契約書のとおりです。 3 室内の設備等の不具合はないと聞いています。 4 ペットは飼育していませんが、紙タバコは吸っているようです。 5 駐車場は借りていません。
■ E（203号室占有者）	1 私が平成30年6月30日から203号室を借りています。 2 家賃等は契約書のとおりです。 3 室内の設備等の不具合はありませんが、和室の軒下の建材に隙間があり、雨が降るとそこからポーチに雨粒が落ち、睡眠に支障があるくらいの音がします。 4 ペットは飼育していませんし、タバコも吸いません。 5 駐車場は借りていません。
■ 債務者兼所有者保佐人	(電話により聴取) 1 債務者兼所有者が物件1土地及び物件2建物の所有者で間違いありません。 2 その後においても権利関係に変動はありません。

(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

物件 1 土地

■占有関係について

- 1 債務者兼所有者保佐人の陳述、現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■現況について

- 1 西側及び南側を道路に接する南西角が斜めに切れているほぼ四角形に近い五角形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 中央部分に物件2建物（集合住宅）が建っており、南側部分は物件2建物の駐車場（7台分）として利用されている。ただし、南東側は斜めになっているため、区画No.8には軽自動車もしくはバイクしか駐車できない。
- 3 境界については、北東の境界杭が存在した。なお、東側と北側はブロック及びフェンスで囲われている。

物件 2 建物

■占有関係について

- 1 債務者兼所有者保佐人及び各室の占有者の陳述、管理会社から送付された契約書及び現認使用状況等から2枚目及び3枚目のとおり認定した。

■現況について

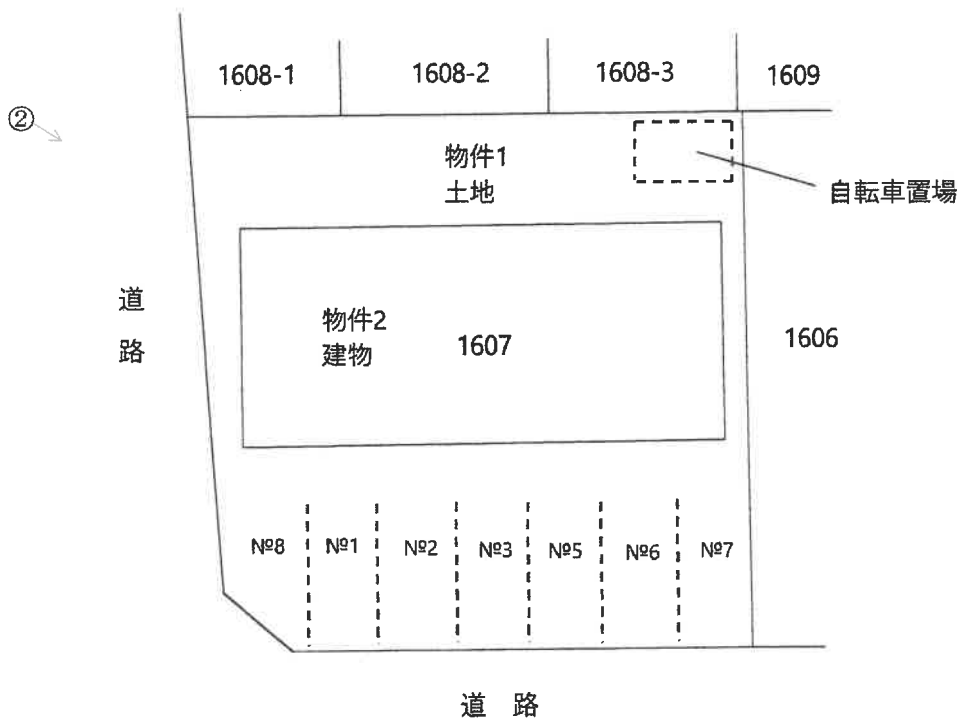
- 1 平成3年9月1日新築の鉄骨造スレート葺2階建の共同住宅（全6室）である。
- 2 各室内は、経年相応の傷みや汚れが見られる。なお、103号室の浴室とトイレ前の床に若干のひずみが見られた。また、203号室の和室の底部分の建材に隙間を確認した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 11月1日 (土) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 11月5日 (水) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年 11月18日 (火) 15:30 - 15:50	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物(外観)の写真撮影
R7年 12月5日 (金)	郵便	管理会社に対し、照会書送付
R8年 1月13日 (火)	郵便	占有者らに対し、照会書送付
R8年 1月15日 (木) 15:50 - 16:00	電話	管理会社から聴取
R8年 1月27日 (火) 9:50 - 11:20	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物(201、103、202室内)の写真撮影、D、有限会社ナガラ技建担当者、C立会・聴取、評価人同行
R8年 1月30日 (金) 14:50 - 15:20	物件所在地	現地確認、物件2建物(102室内)の写真撮影、B立会・聴取、評価人同行
R8年 2月4日 (水) 13:00 - 13:50	物件所在地	現地確認、物件2建物(101、203室内)の写真撮影、A、E立会・聴取、評価人同行
R8年 2月24日 (火)	郵便	中川区役所に対し、占有者らの住民票交付申請
R8年 2月26日 (木) 13:20 - 13:25	電話	債務者兼所有者保佐人弁護士より聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

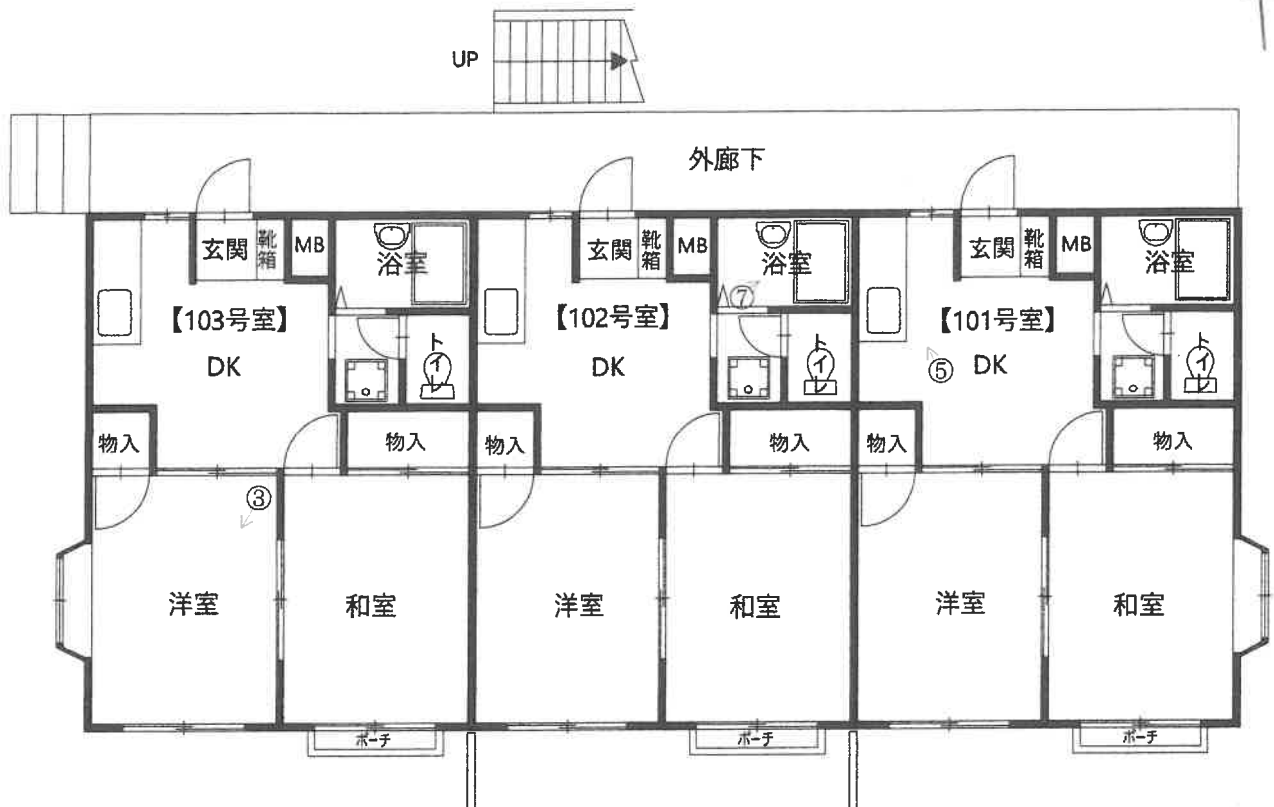
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ケ）第284号
土地建物位置関係図（概略）

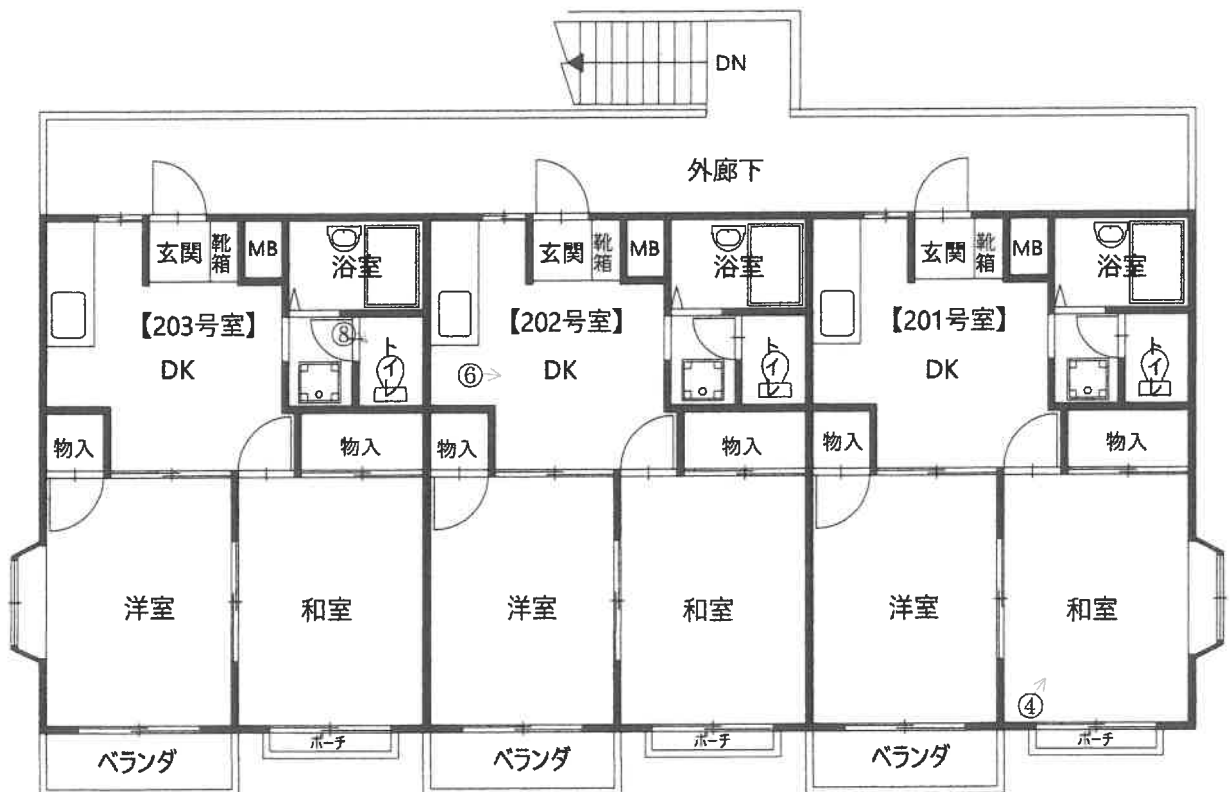


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

令和7年（ケ）第284号
建物間取図（概略）



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1土地を含む物件2建物の外観



② 物件1土地を含む物件2建物の外観



③ 洋 室



④ 和 室



⑤ キッチン



⑥ ダイニング

(2 枚目)



⑦ 浴室



⑧ トイレ

令和7年 (ケ) 第284号
令和7年 11月 7日 受理
令和8年 1月27日 外現地調査
令和8年 3月13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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 11,160,000 円
物件2 (建物)	金 14,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	名古屋市中川区服部四丁目 1 6 0 7 番 宅地 3 2 8 . 0 0 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中川区服部四丁目 1 6 0 7 番地 1 6 0 7 番 共同住宅 鉄骨造スレート葺2階建 1階 1 1 9 . 2 4 平方メートル 2階 1 1 9 . 2 4 平方メートル	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（物件1）

位置・交通	JR関西本線「春田」駅 北方 道路距離約1,300m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として、共同住宅等も見られる住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 50% 100% — 緑化地域、10m高度地区 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 328.00㎡ 間口 約18m、奥行 約18m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約8mの舗装市道、西側で幅員約5.5mの舗装市道と、それぞれほぼ等高に接している。 (何れも建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2の建物の敷地及び駐車場として利用されている。周辺土地の利用状況は、北側は一般住宅、東側は一般住宅、南側は道路を挟んで一般住宅、西側は道路を挟んで河川である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和48年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は農地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。本件土地の北東側に自転車置場がある（土地建物配置図（概略）参照）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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3年9月1日新築 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 石膏ボード、板張り等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	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	・賃貸借を目的とした共同住宅（全6室）である。調査時点において満室にて稼働中であった（賃貸借契約の詳細等は現況調査報告書参照）。 ・103号室の浴室前（脱衣所）の床で撓みが認められた。 ・203号室付近の屋根の南側軒下部分で破損が認められ、関係人聴取内容によると当該破損部分から水が漏れるとの事である。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、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）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	107,000	1.08	328.00	0.9	34,110,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中川-29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $106,000\text{円/㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 107,000\text{円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 1.09 × 角地 1.05 × 規模 0.94 = 1.08

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	198,000	238.48	0.02	940,000

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0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数35年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.02

(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	34,110,000	0.55	法定地上権	18,760,000

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	34,110,000	-18,760,000	1.0	15,350,000	0.438
2	940,000	+18,760,000	1.0	19,700,000	0.562
合計				35,050,000	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、その賃貸状況は建物の築年数、管理の状況等から概ね妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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)	家賃等 補正	粗利回り	その他補正	収益価格
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
3,435,600	1.00	0.12	1.00	28,630,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料

①家賃（共益費を含む）：269,800円/月

②駐車場：16,500円/月

③総収益：（①＋②）×12ヶ月＝3,435,600円

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（共同住宅）の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・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12%と決定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。2 試算価格はやや開差が生じたが、費用性、収益性の観点より何れも適切に試算し、それぞれ妥当性を有する価格と判定した。

従って、本件においては積算価格、収益価格を等しく関連付けて調整後の価格を求め、さらに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	その他の控除 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	31,840,000	0.438	0.8	0	11,160,000
2		0.562	0.8	0	14,320,000
一括価格（合計）					25,480,000

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）：特になし。

第6 参考価格資料

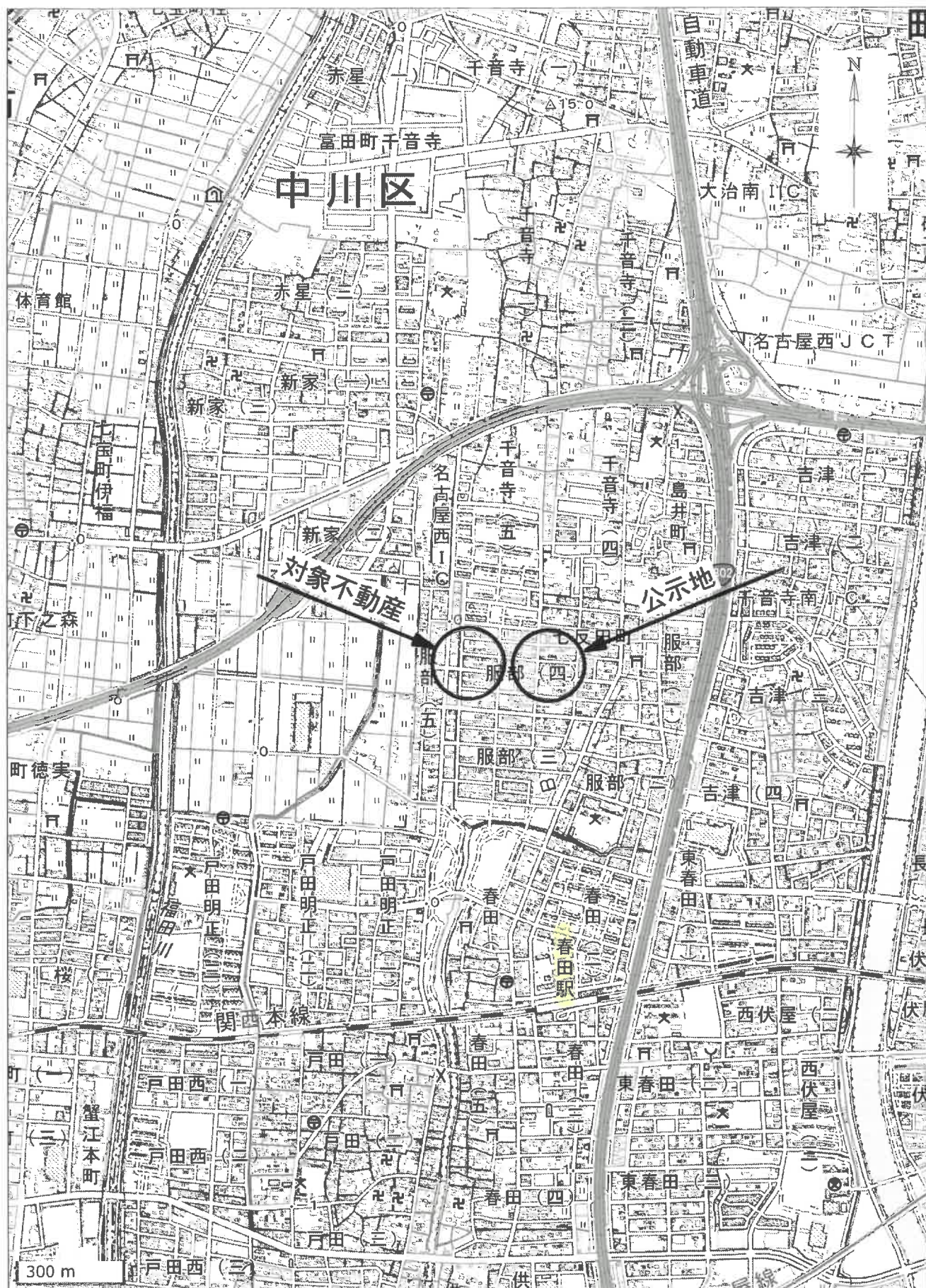
地価公示価格（名古屋中川-29）

所 在：名古屋市中川区服部4丁目808番
価 格：106,000円／㎡
位 置：JR関西本線「春田」駅の北方道路距離約1,200m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：161㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員6.5m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

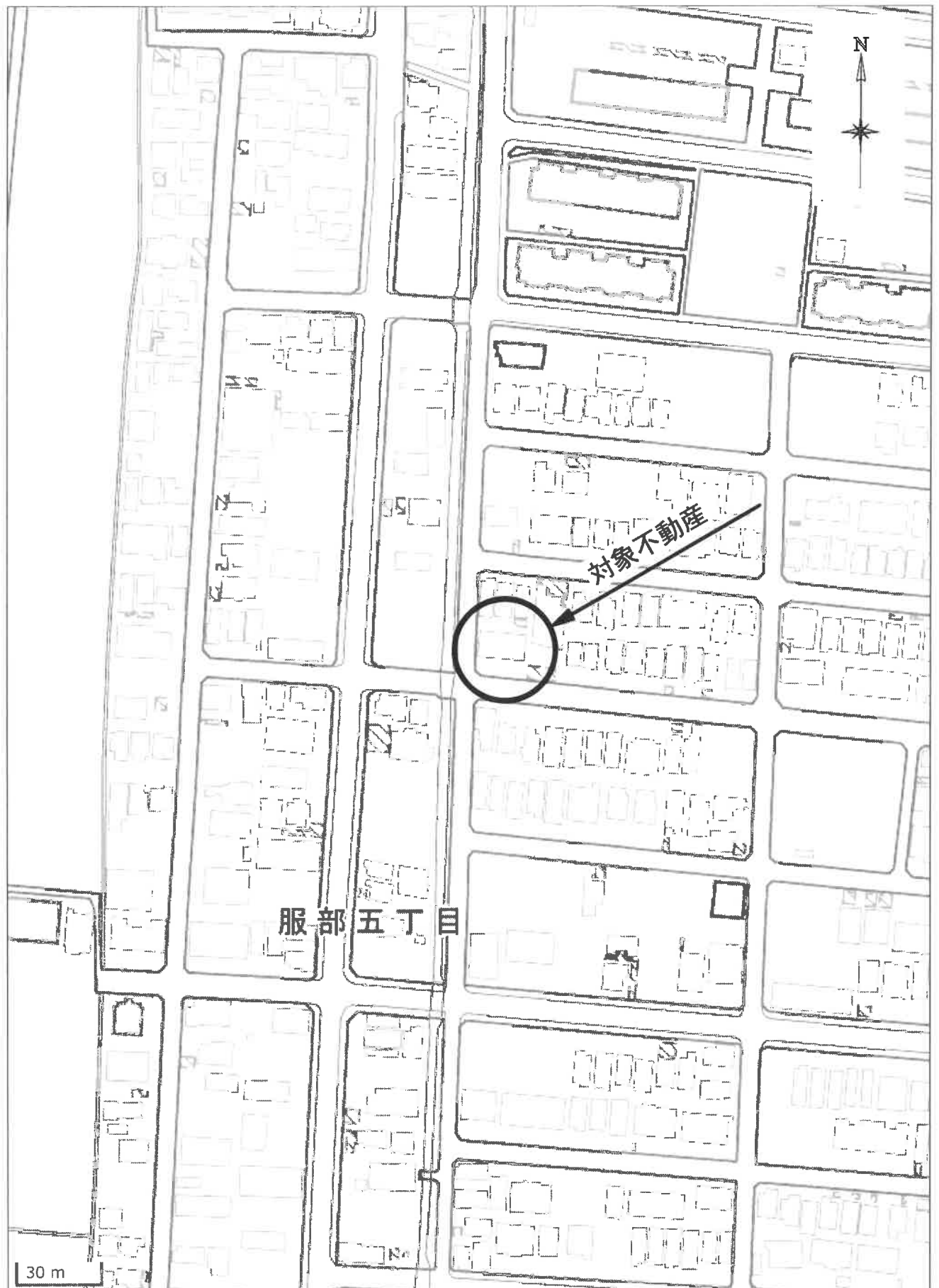
第7 附属資料

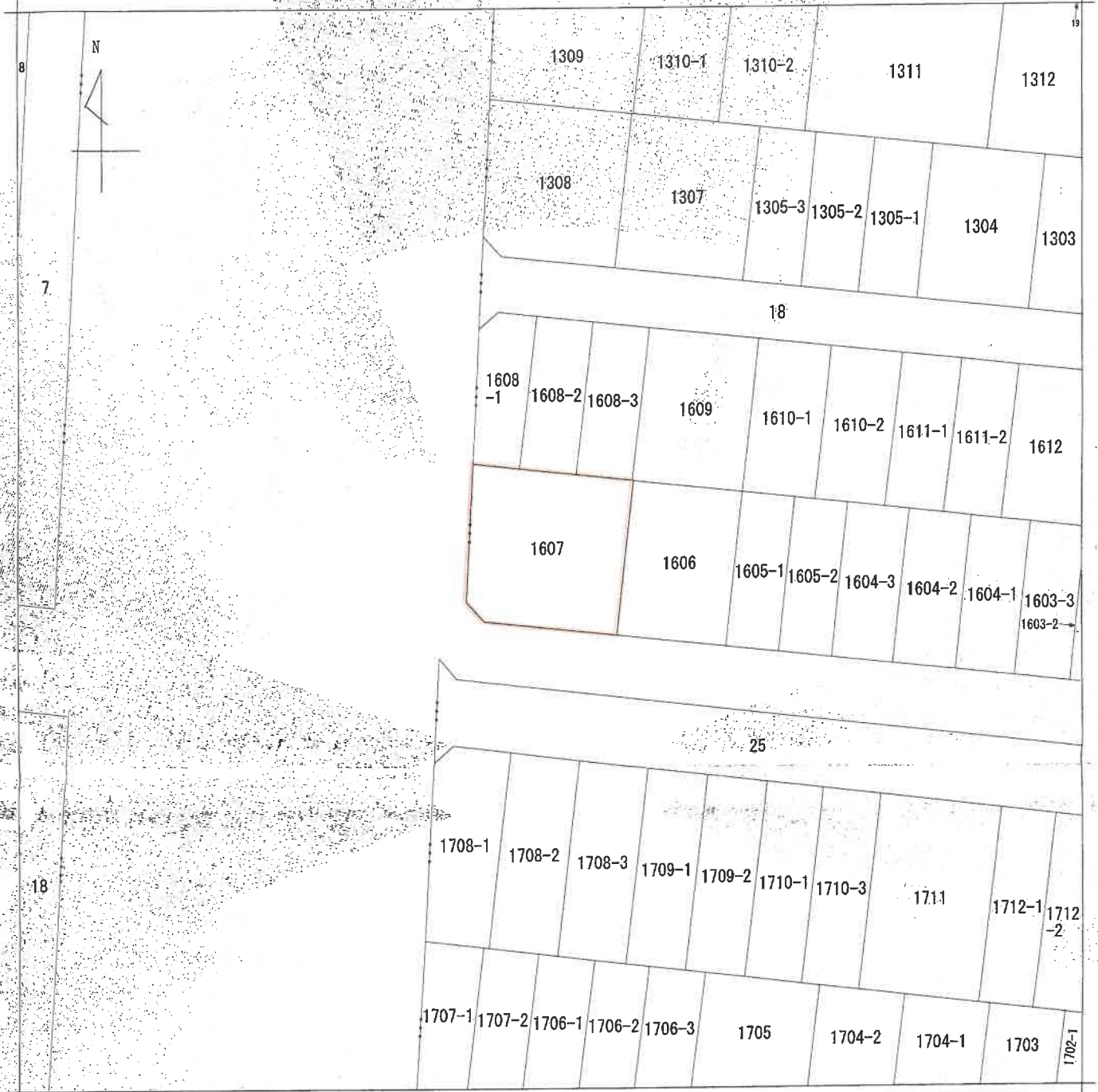
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
服部5丁目
服部4丁目
服部5丁目
服部4丁目

請求部	所在	名古屋市中川区服部四丁目				地番	1607番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図			
作成年月日	昭和57年10月19日			備付年月日(原図)	昭和57年10月19日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年8月18日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M33943

(1/1)

登記年月日：平成30年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年8月18日 東京法務局熱田出張所

登記号

地図整理番号：M3944

各階平面図

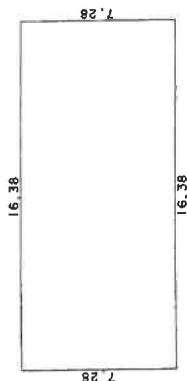
2243230

家屋番号 1607番

建築物の所在 名古屋市中川区服部四丁目1607番地

建築物図面

1階・2階
(各階同型)

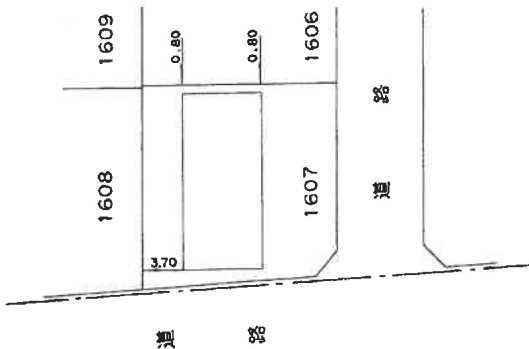
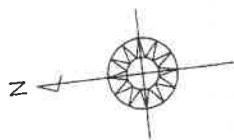


求積表

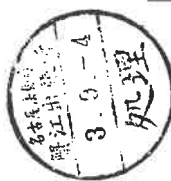
7.28 x 16.38 = 119.2464

119.2464

床面積 119.24 m²



服部五丁目



(会員専用)

作製者

(愛知県土地家屋調査士会)

(愛知県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

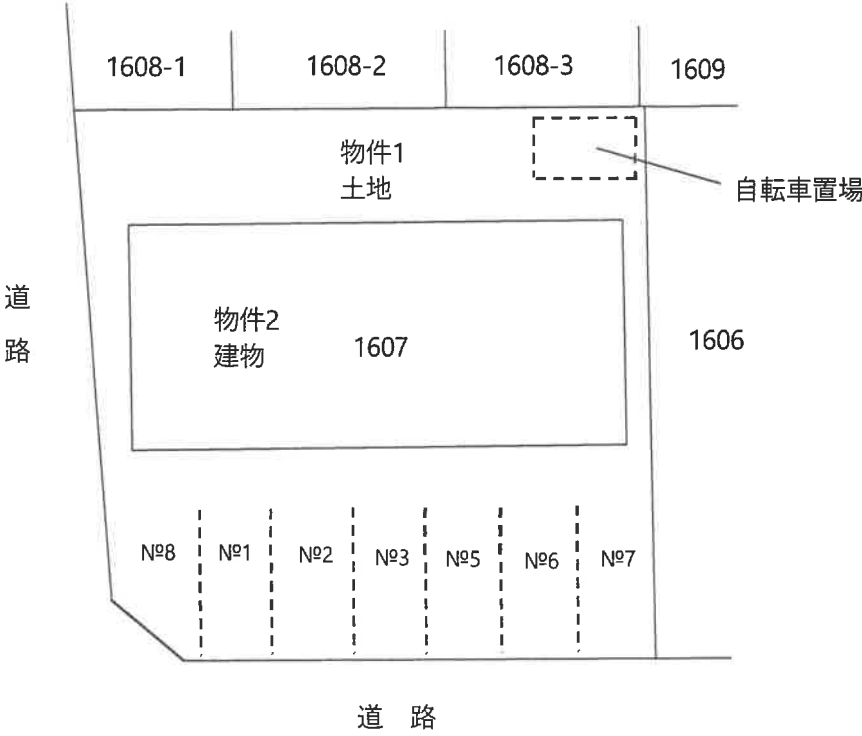
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

令和7年（ケ）第284号
土地建物配置図(概略)



S=1/250



1 階



2 階

現況写真 ①



②

