

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 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,900,000 11,120,000		2,780,000	77,962	15,936
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長久手市塚田 1501番地

建物の名称 藤和シティコープ藤ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚田 1501番の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 72.73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 長久手市塚田1501番

地 目 宅地

地 積 1595.71平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2540



物件明細書

令和 8年 7月21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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 長久手市塚田 1501 番地

建物の名称 藤和シティコープ藤ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚田 1501 番の 604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 72.73 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 長久手市塚田 1501 番

地 目 宅地

地 積 1595.71 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2540



令和 8 年(ヌ)第 67 号

令和 8 年 6 月 17 日受理

令和 8 年 7 月 13 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 長久手市塚田 1501 番地

建物の名称 藤和シティコープ藤ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塚田 1501 番の 604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 72.73 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 長久手市塚田 1501 番

地 目 宅地

地 積 1595.71 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 2540

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 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7,700円 修繕積立金 月額21,340円	令和8年6月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計1,479,017円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項	「その他の事項」(3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	☐ 概ね公図のとおり(符号) ☐ 地積測量図のとおり(符号) ☐ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳

管理費および修繕積立金	金1,107,093円
遅延損害金	金178,346円
弁護士費用(督促費用)	金82,931円
弁護士費用遅延損害金	金647円
弁護士費用(競売申立費用)	金110,000円

(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
■ 管理会社従業員	物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、Aさんが単身で居住されていると思います。
■ A (債務者)	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、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ B (藤和シティコープ藤ヶ丘管理組合代理人 弁護士)	1 ペットの飼育は可能（ペットの飼育に関する詳細は定められていません。ただし、「鳴き声のうるさい、または人に危害を加える恐れのある動物を飼育してはならない。万一、他の居住者に迷惑をかけた場合は、その飼育を禁止する。」という申し合わせがあります。）です。 2 大規模修繕工事については、令和5年9月ころに実施済みです。 3 駐車場については、区分所有権に付帯されておらず、確実に1台が借りられるルールではありません（なお、現在、募集中の区画が3台あります。また、駐車場使用料は、区画により異なり、月額6,000円～11,000円の範囲内の予定となります。）。申し込まれた時に空いているかどうかで決まります。抽選とか順番待ちの制度はありません。 (管理に関する書面回答の要旨) 管理形態 全委託管理 管理員 無 管理室 有

(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

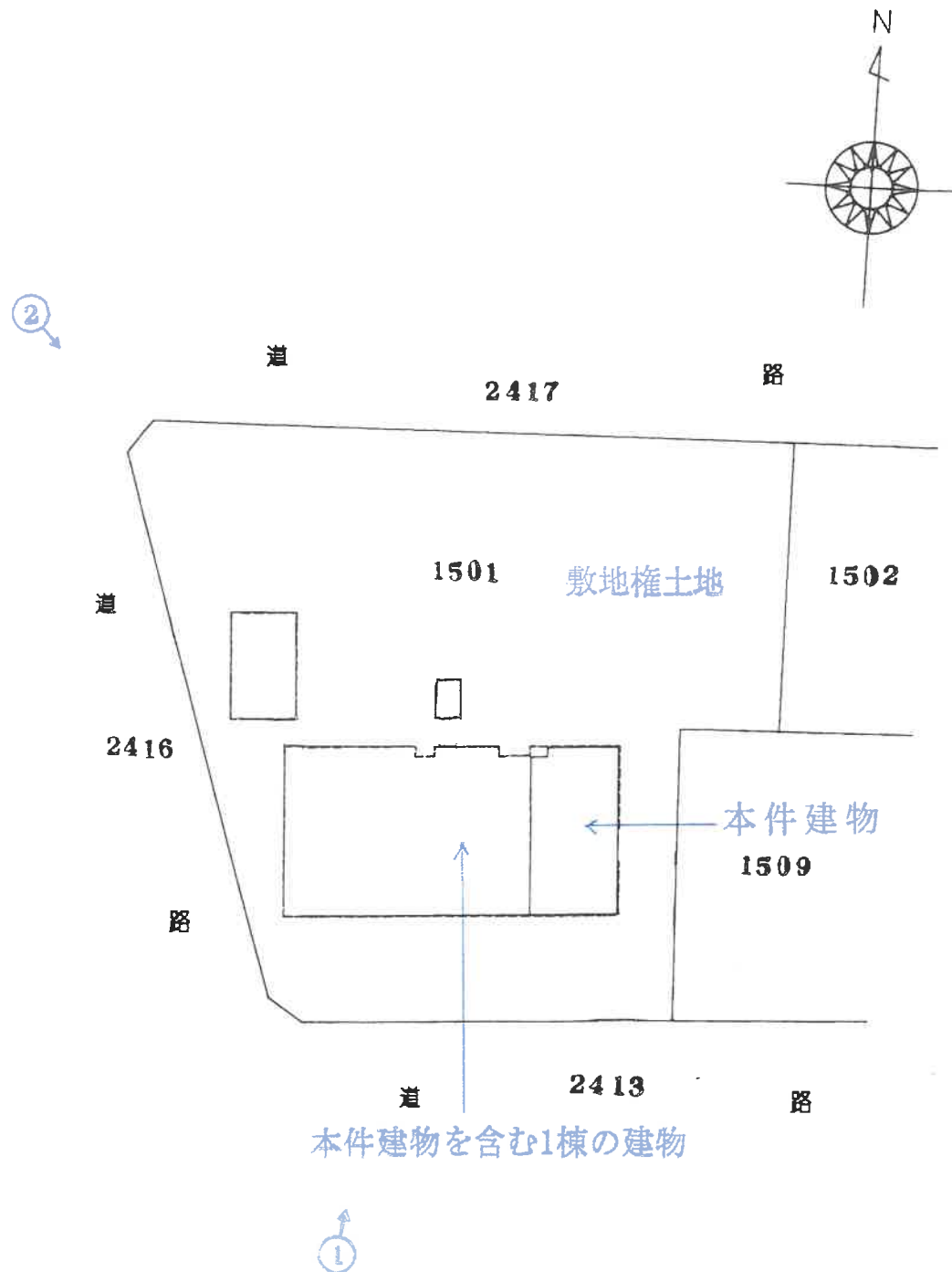
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 Aに書面にて占有に関する照会をするも、期限までに書面による回答が得られなかった。
- 3 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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 6 月 18 日 (木) 9 : 05 - 9 : 15	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 6 月 18 日 (木) 10 : 15 - 10 : 20	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
8 年 6 月 18 日 (木) 10 : 20 - 10 : 45	物件所在地	物件確認, 管理会社従業員から面談聴取, A から面談聴取, 外部写真撮影
8 年 6 月 18 日 (木)	当庁	管理会社宛照会書面作成 F A X 送付, 所有者宛照会書面および期日通知書作成郵便送付
8 年 6 月 25 日 (木) 15 : 00 - 15 : 50	物件所在地	全戸不在, 評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8 年 7 月 2 日 (木) 11 : 55 - 12 : 00	携帯電話	管理組合代理人弁護士 B から管理費等について電話聴取
8 年 7 月 9 日 (火) 16 : 40 - 16 : 45	携帯電話	管理組合代理人弁護士 B から駐車場等について電話聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 6 月 2 5 日 本件では立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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, 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 ☐		

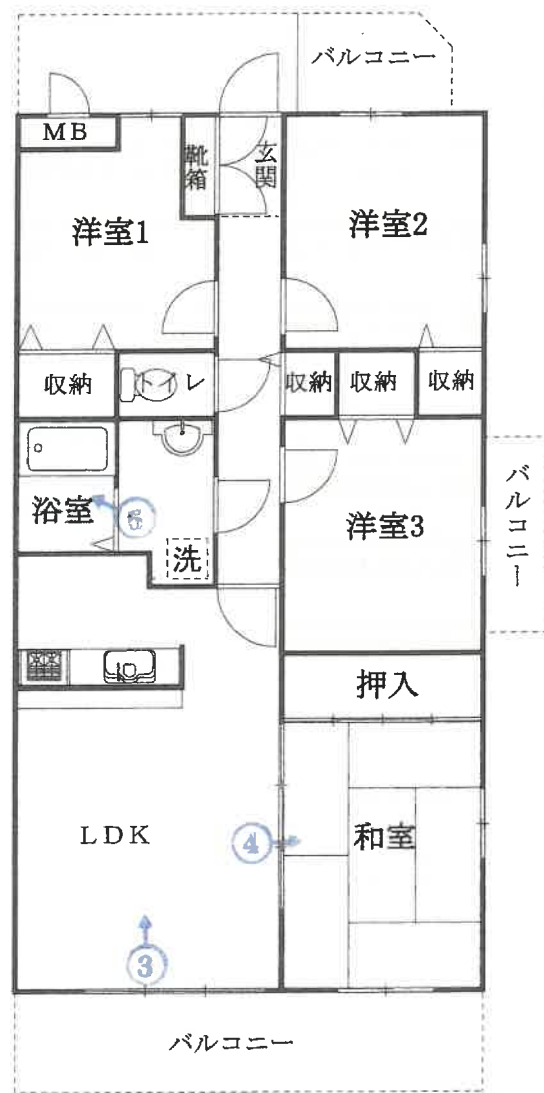
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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 LDK



④

屋内の状況 和室



⑤

屋内の状況 浴室



令和 8 年	(又)	第 6 7 号
令和 8 年	6 月 2 2 日	受 理
令和 8 年	6 月 2 5 日	現 地 調 査
令和 8 年	7 月 1 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 13,900,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更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 等 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 長久手市塚田1501番地 藤和シティコープ藤ヶ丘 (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 塚田1501番の604 604 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 72.73 m² (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 1 長久手市塚田1501番 宅地 1,595.71 m² (敷 地 権 の 表 示) 1 所有権 10万分の2540	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅南東方 道路距離約700m (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅を主に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1種住居地域 60% 200% — —	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	1,595.71 m ² 不整形 間口約 29 m 奥行約 42 m	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約16mの主要地方道力石名古屋線、西側幅員約6mの市道、 北側幅員約6m市道に接面する(いずれも道路と等高に接面する)。 いずれも建築基準法第42条1項道路に該当する。		
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟の敷地に利用されている。		
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	土壌汚染の可能性について不動産登記情報等にて調査したところ、平成4年以前は田であったと推定されることから、土壌汚染の可能性は低いと思われるが 土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。		
特 記 事 項	なし		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和シティコープ藤ヶ丘	
建物の用途	居宅（総戸数43戸）	
建築時期 及 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成6年9月22日 新築 経過年数 約 32 年 経済的残存耐用年数 約 18 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン、吹付タイル
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 申し込めば使用できる 駐車場利用料（6,000～11,000円/月） 無
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（藤和シティコープ藤ヶ丘管理組合） 法人格 無 全委託管理 三菱地所コミュニティ(株)名古屋支店管理2グループ 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育可（ただし、鳴き声のうるさい、または人に危害を加える恐れのある動物を飼育してはならない。） 大規模修繕（令和5年9月頃実施済み） 管理組合の積立金総額（令和7年8月30日現在）52,588,946円 負担決議された工事負担金無 規約共用部分無 耐震性能診断の受検無	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	6階（604号室） 角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	72.73 m ² （登記面積）		
間 取 り	4 L D K バルコニー有 （位置：南 北 東 バルコニー面積：約20m ² ）		
仕 様	天 井 床 内 壁 内 設 備 そ の 他	ビニルクロス フローリング、ジュータン ビニルクロス 電気、都市ガス、上下水道等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	7,700 円（月額）	
	修 繕 積 立 金	21,340 円（月額）	
	滞 納 額	有（令和8年6月8日現在1,479,017円）	
		管 理 費 及 び	
		修 繕 積 立 金	1,107,093 円
		小 計	1,107,093 円
		遅 延 損 害 金	178,346 円
		弁 護 士 費 用 （ 督 促 費 用 ）	82,931 円
		弁 護 士 費 用 遅 延 損 害 金	647 円
		弁 護 士 費 用 （競売申立費用）	110,000 円
	そ の 他		
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	なし		

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
330,000	72.73	0.35	8,400,000

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

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現価率＝〔残価率5%＋（1－残価率5%）×{経済的残存耐用年数18年／（経済的残存耐用年数18年＋経過年数32年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.35

(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
228,000	1.05	1,595.71	0.90	$\frac{2,540}{100,000}$	8,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長久手－1

公示価格 214,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{100}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{100}$ × 地域格差 $\frac{100}{94}$

標準画地価格
＝ 228,000 円/㎡ （上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：三方路1.05

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 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ
8,400,000	8,730,000	1.10	18,840,000

ウ 個別格差：階層補正1.03×位置補正1.07×その他補正（なし）1.0=1.10

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(長久手市内))

A 2026年3月 214,100 円/㎡ (1991年6月建築, 専有面積約81㎡(内法面積))
 B 2025年9月 291,600 円/㎡ (1996年10月建築, 専有面積約73㎡(内法面積))

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	214,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{110}$	234,000
B	291,600	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	272,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
253,000	1.10	72.73	20,240,000

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 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 エ $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,621千円 (20.2%)	708千円	8.5%	8,080千円	0.7938	6,414千円 (79.8%)	8,040,000円 (100.0%)

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： オで採用の複利現価率（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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,320	1,320	1,320	1,320
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,380	1,380	1,380	1,380
	空室損失	138	138	138	138
	貸倒損失	41	41	41	41
	有効総収益	1,201	1,201	1,201	1,201
イ 総費用	維持管理費	92	92	92	92
	修繕費	41	41	41	41
	公租公課	94	94	94	94
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	237	237	237	237
	資本的支出	476	256	256	256
	総費用合計	713	493	493	493
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		19.7	19.7	19.7	19.7
エ 有効純収益 アーイ		488	708	708	708
オ 複利現価率 (割引率8%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		452	607	562	

※ 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基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を8%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。
 本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
①積算価格	18,840,000	0	18,840,000
②比準価格	20,240,000	0	20,240,000
③収益価格	—		8,040,000
④調整後の価格			18,880,000

イ占有減価修正：必要なし

2) 評価額の決定

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
18,880,000	1.0	0.8	0.92	—	13,900,000

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。

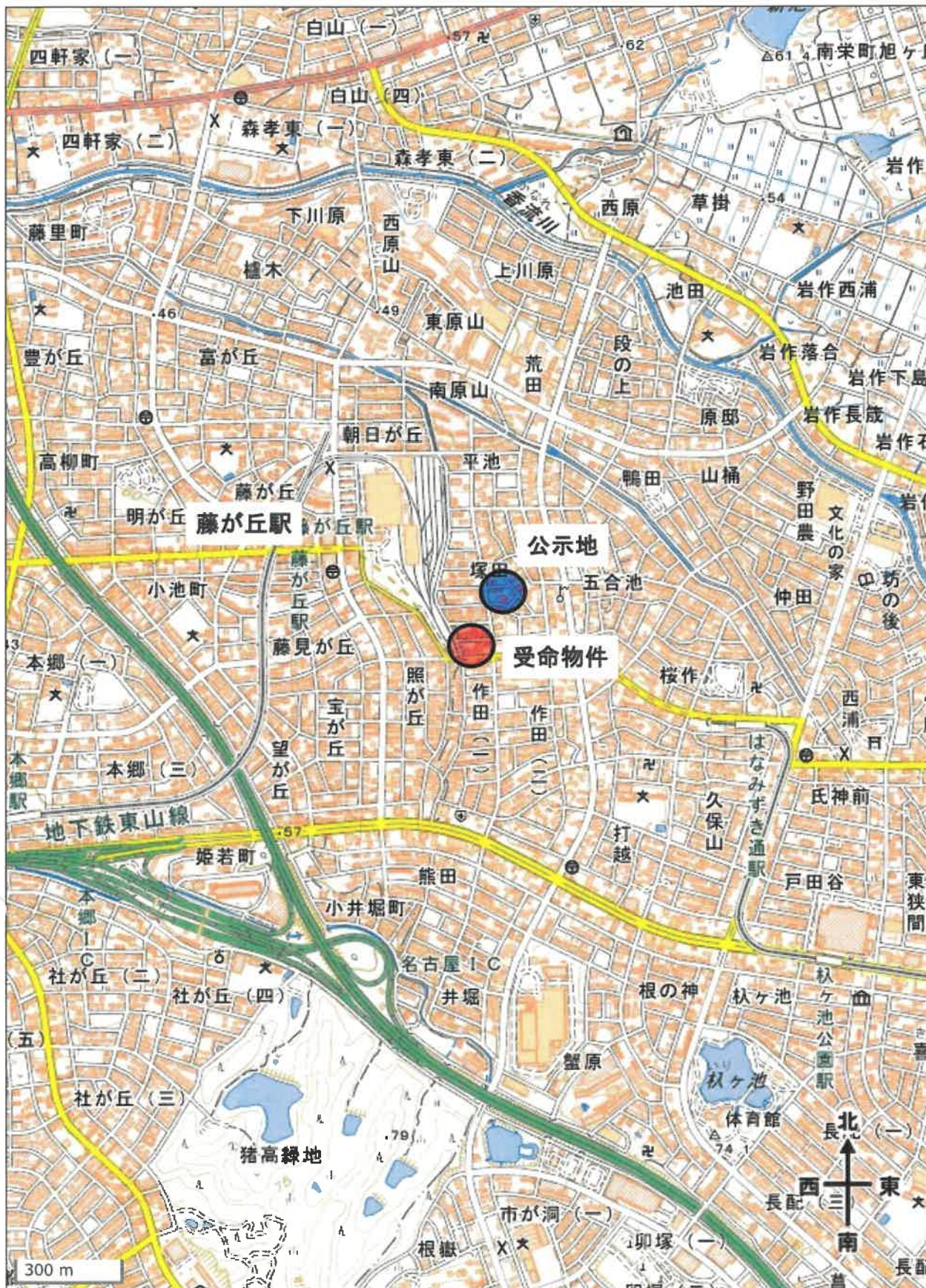
第6 参考価格資料

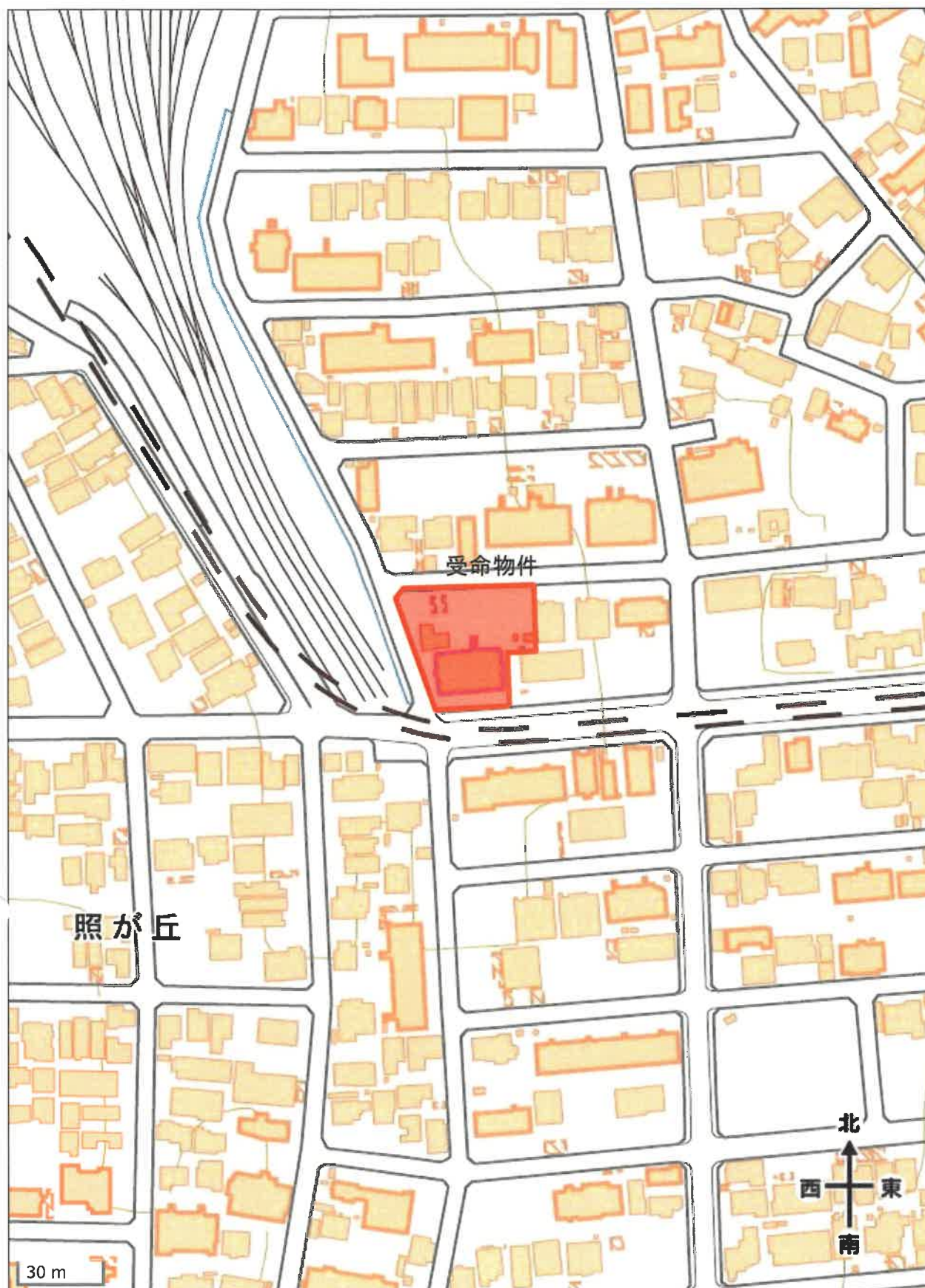
地価公示 価格 長久手ー 1
所 在：長久手市塚田 9 0 4 番
価 格：214,000 円/㎡
位 置：名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅の東方道路距離約1 k m
価 格 時 点：令和8年 1月1日
地 積：194 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域

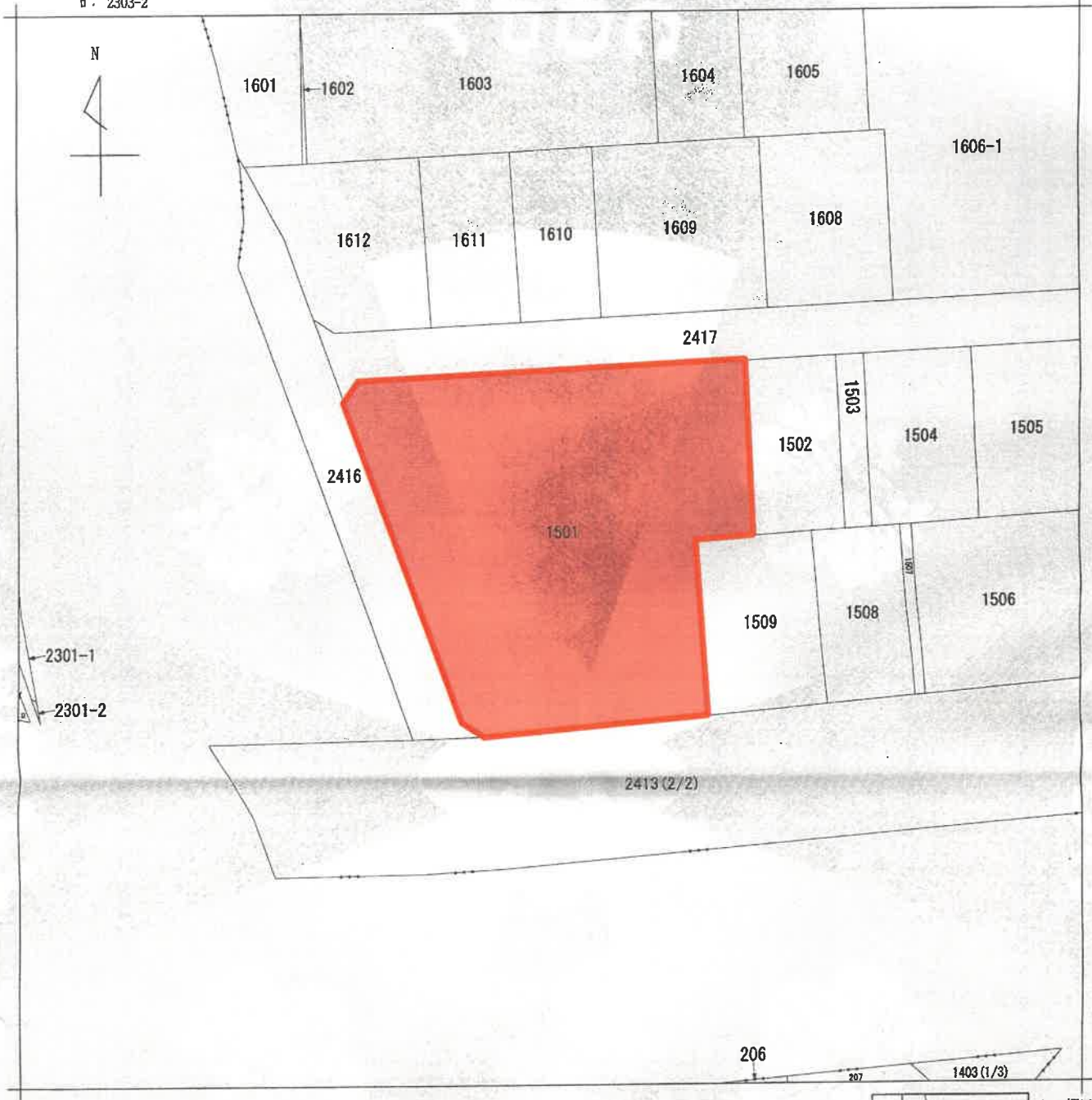
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

以 上





イ. 2303-1
ロ. 2303-2A 塚田
B 作田1丁目

請求部	所在	長久手市塚田				地番	1501番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年7月19日			備付年月日(原図)	平成9年7月19日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月14日
名古屋法務局名東出張所
登記官請求番号: 4-2
(1/1)

各階平面図 1212380

建築物図面

家屋番号

建物の所在

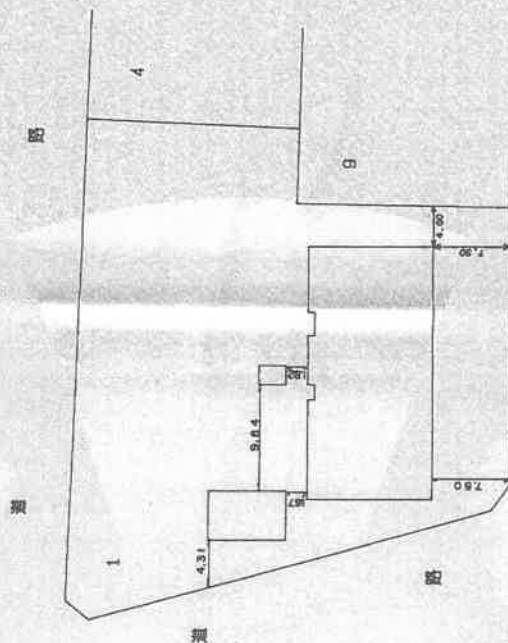
愛知県名古屋市中区東区五丁目五番地一

愛知県名古屋市中区東区五丁目五番地一

家屋番号

- 1501-101 ~ 1501-104
- 1501-201 ~ 1501-204
- 1501-301 ~ 1501-304
- 1501-401 ~ 1501-404
- 1501-501 ~ 1501-504
- 1501-601 ~ 1501-604
- 1501-701 ~ 1501-704
- 1501-801 ~ 1501-804
- 1501-901 ~ 1501-904
- 1501-1001 ~ 1501-1004
- 1501-1101、1501-1102

一棟の建物



図



作製者

申請人

縮尺

1/

縮尺

1/500

(全頁専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月14日 名古屋地籍局 名古屋出張所

登記官

(1) 平成24年1月16日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在文は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に写真内容を記載した日
付である。

A4版に縮小

1212407

各階平面図

1501-0604

家屋番号

不佐田54番1

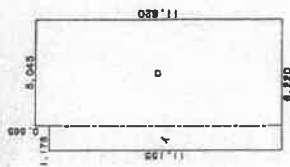
建



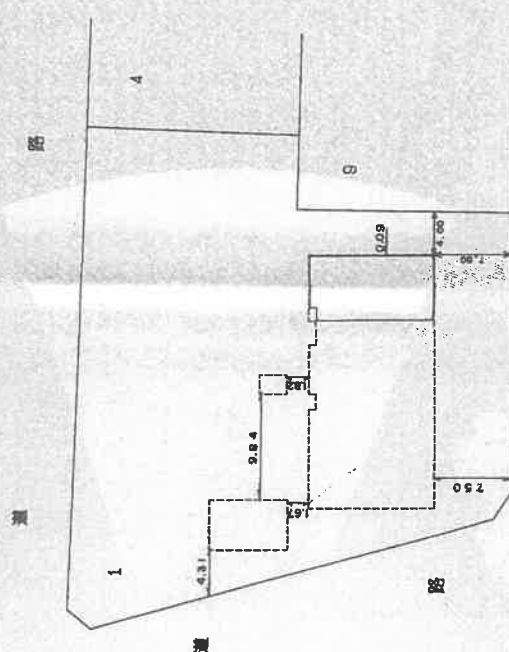
建築物の所在

愛知県長久手町原田1501番地

建物の存する部分6階



イ	11.155	×	1.175	=	13.107125
ロ	11.820	×	5.045	=	59.631900
合 計					72.739025
床面積					72.73 m ²



期

1999

(會員專用)

作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

$$\frac{(3/6)}{}$$

請求番号: 4-3

B

A4版に縮小

(1) 平成24年1月16日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。また日
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A4版に縮小

登記年月日：平成6年10月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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8年5月14日 名古屋送附局名東出張所

登記官

各階平面図 1212382

建物図面

家屋番号

建物の所在

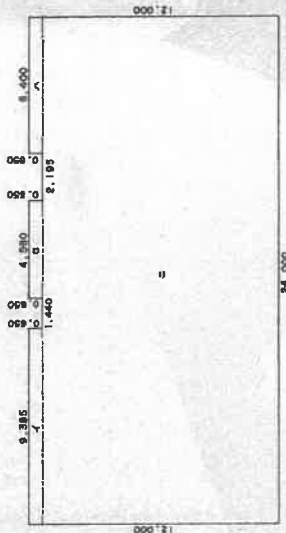
愛知県長久手郡長久手町下作田54番地1
(土地) 長久手地区区画整理30地区区画整理1期

愛知県長久手郡長久手町下作田54番地1

2/3

一棟の建物

2階～10階
(各階同型)



求積表					
イ	0.650	X	9.385	=	6.100250
ロ	0.650	X	4.580	=	2.977000
ハ	0.650	X	6.400	=	4.160000
ニ	11.350	X	24.000	=	272.400000
ホ	2.600	X	1.800	=	4.680000
合	計				290.317250
求積値					290.31 m ²



(会員専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(5/6)

請求番号：4-3

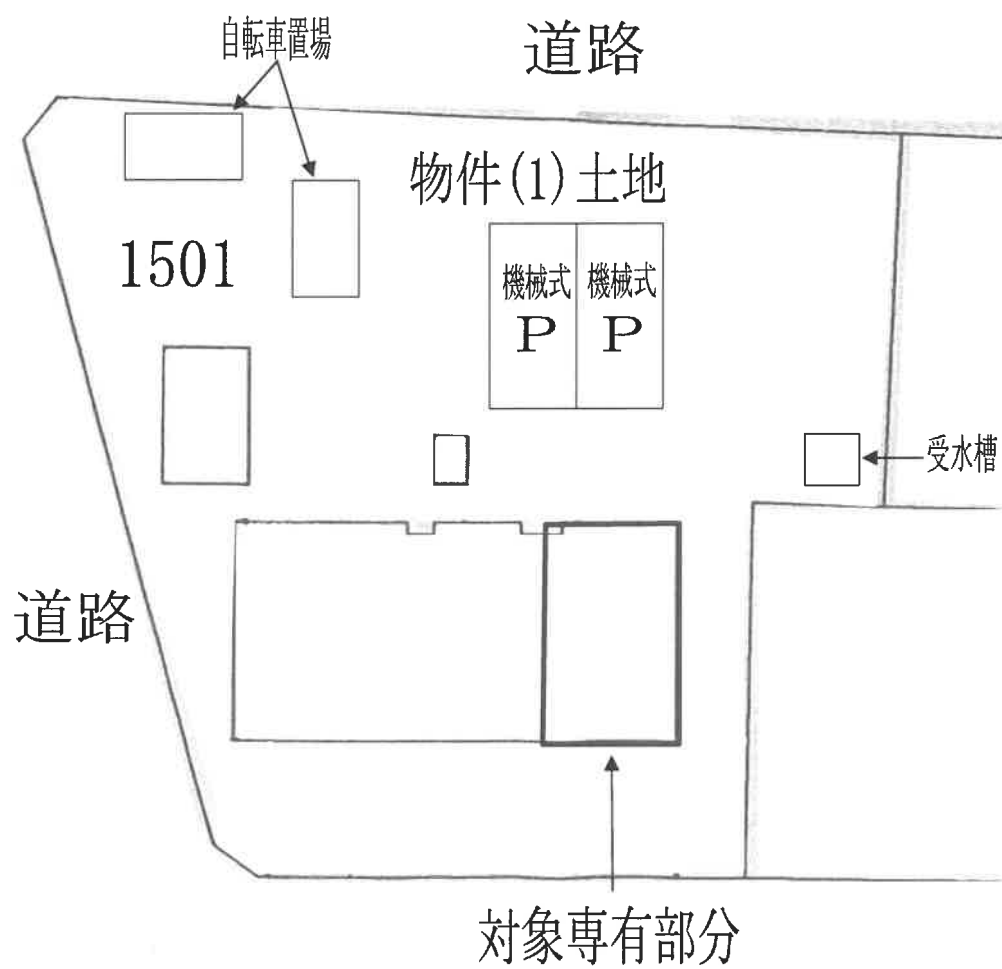
A4版に縮小

C

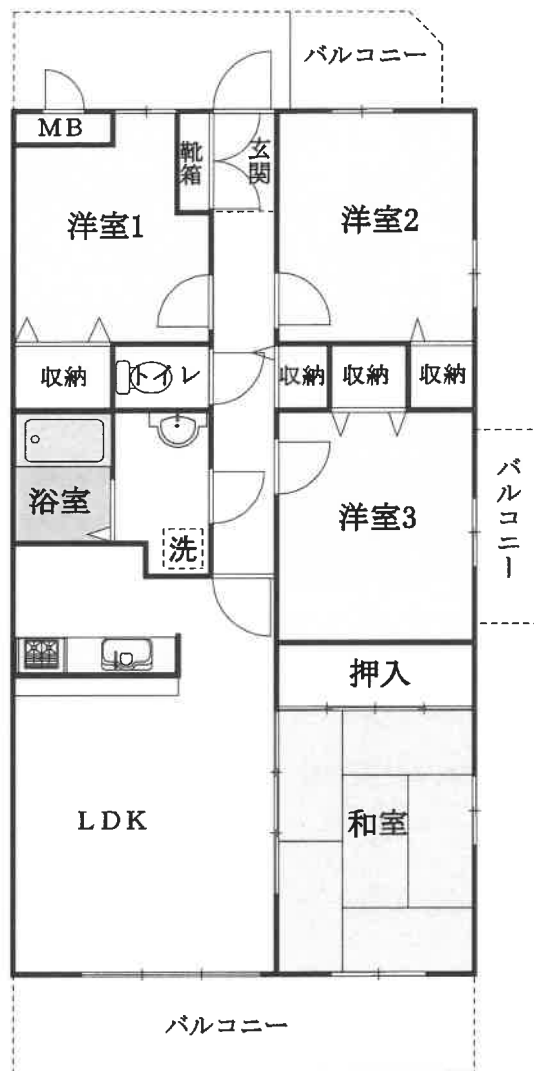
(1) 平成24年1月16日
この図面に記録されている建物の金部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A4版に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



対象不動産の写真



A



B