

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 日から 令和 8 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 11 月 18 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 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 10 月 6 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	10,800,000 8,640,000		2,160,000	88,778	11,127



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 日進市香久山四丁目 201番地13

建物の名称 日進香久山杜の街105号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香久山四丁目 201番13の123

建物の名称 105-702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 77.12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 日進市香久山四丁目201番13

地 目 宅地

地 積 18820.13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 178万9413分の7968



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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。
- ・買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。
ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 日進市香久山四丁目 201番地13

建物の名称 日進香久山杜の街105号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香久山四丁目 201番13の123

建物の名称 105-702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 77.12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 日進市香久山四丁目201番13

地 目 宅地

地 積 18820.13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 178万9413分の7968



令和 8 年(ケ)第 162 号

令和 8 年 7 月 31 日受理

令和 8 年 8 月 27 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 日進市香久山四丁目 201 番地 13

建物の名称 日進香久山杜の街 105 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 香久山四丁目 201 番 13 の 123

建物の名称 105－702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 77.12 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 日進市香久山四丁目 201 番 13

地 目 宅地

地 積 18820.13 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 178 万 9 千 4 百 13 分の 7968

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	☒ B (相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅 (空き家) として管理している ☐ 「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12,000円 修繕積立金 月額500円 棟別修繕積立金 月額10,300円		令和8年8月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計966,000円 ※内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社		
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)		
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 ☒ 土地建物配置図 (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	物件1の敷地権土地には、物件1を含む一棟の建物の外、101号棟ないし104号棟、106号棟ないし110号棟、立体駐車場、平面駐車場、駐輪場等も存している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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 ☒ 土地建物配置図 (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)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳

管 理 費	金480,000円 (令和4年12月分～令和8年8月分)
修繕積立金	金22,500円 (令和4年12月分～令和8年8月分)
棟別修繕積立金	金463,500円 (令和4年12月分～令和8年8月分)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡債務者兼所有者 Aの相続財産清算 人)	1 物件1建物(以下、「本件建物」という。)は、相続財産清算人が管理する物件です。執行官には信用して、本件建物の鍵をお貸しします。 2 本件建物には、以前は、Aさんが住んでおりましたが、Aさんが亡くなられ、令和4年12月28日ころから、現在まで、本件建物は空き家の状態です。 3 相続財産清算人としては、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があった旨の話は聞いておりません。 4 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。
■ 管理会社担当者	1 本件建物の居住者が亡くなられたとのことですが、特に不自然死とは聞いていませんので、自然死だと思います。不自然死なら何かと話題になるはずですが、そういった話は現地の管理人や居住者の方々から、管理会社に上がってきていませんので、自然死だと思います。 2 ペットを飼育することは禁止されています(小鳥および魚類以外の動物の飼育が禁止されています。))。 3 現時点では、大規模修繕工事の予定はありません。 4 駐車場については、空いていなければ、すぐには使用できません(空けばその都度抽選です。)。空きがあればすぐ使用できるため、管理室へ確認してください。なお、駐車場使用料は区画により異なり、1台当たり月額2,000円から同8,000円の範囲内の予定となります。また、2台目は通常の区画使用料に加えて、更に2台目分として月額3,000円の2台目割増加算が必要です。))。 5 管理費等の内、管理費については、値上げがあり、令和7年6月分より月額10,000円から月額12,000円に変更されました。 6 管理費等の内、修繕積立金は団地全体のもので、棟別修繕積立金は105号棟のものです。 (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 一部自主管理 管 理 員 有(3日/週) 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

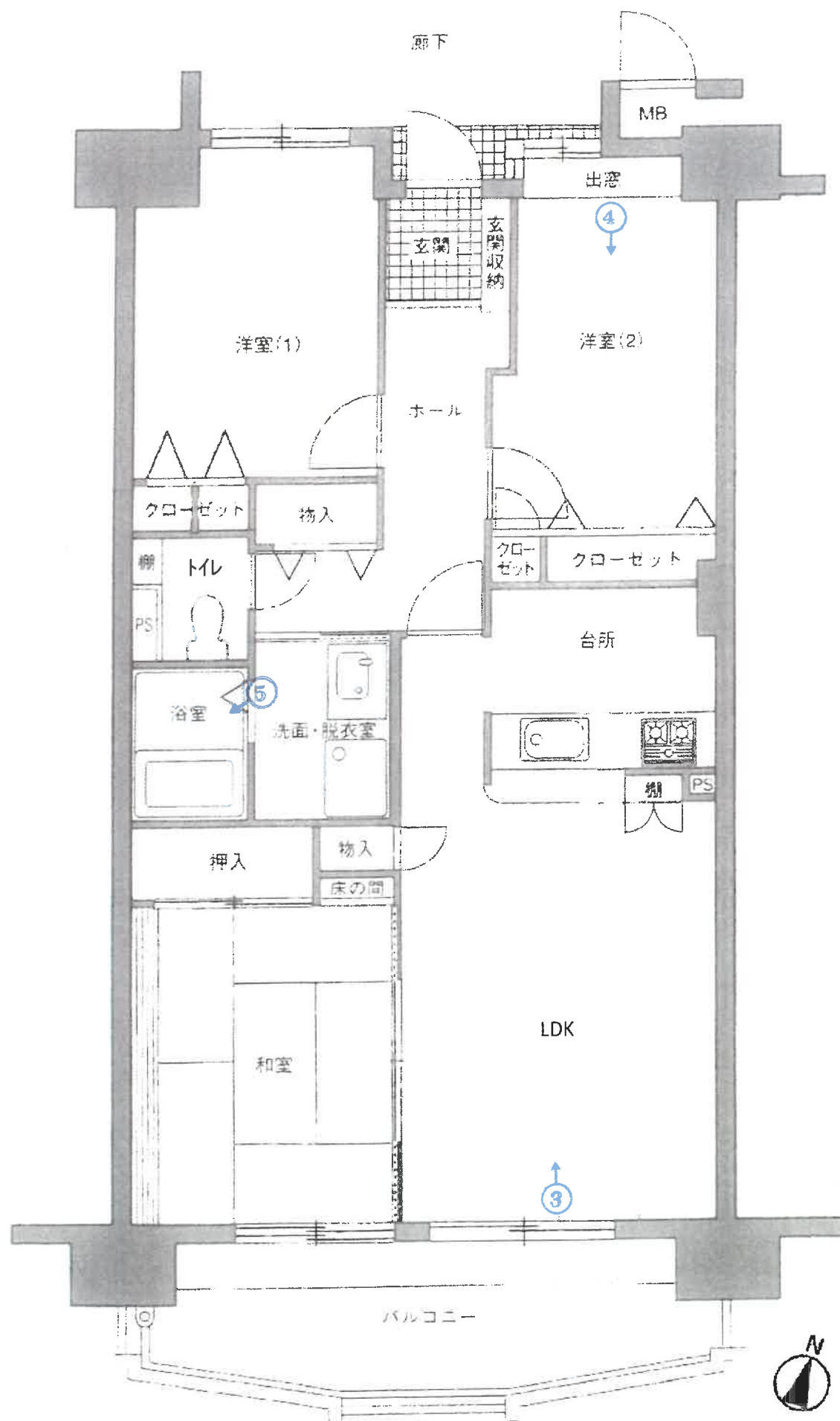
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。本件建物内に存した亡Aを名宛とする郵便物、Bの陳述、現認使用状況等から、Bが本件建物を住居（空き家）として管理していることが認められる。
- 2 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 3 本件建物の敷地権土地は広大地であり、本件建物を含む一棟の建物の外、101号棟ないし104号棟、106号棟ないし110号棟、立体駐車場、平面駐車場、駐輪場等も存している。また、敷地内の中央部を周回するように敷地内に道路が配され、南側の公道へ連続している。この敷地内の道路を中心に、各棟へ遊歩道が配されている。本件建物については、敷地権土地の概ね中央部に位置するため、北側から敷地内の道路を通過して南側公道に出るか、南側の遊歩道を通過して直接公道に出る形態となっている。
- 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 7月 30日 (木) 11:05-11:15	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 8月 3日 (月) 9:10-9:15	携帯電話	管理会社担当者から電話聴取
8年 8月 3日 (月) 11:35-12:10	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
8年 8月 3日 (月)	当庁	Bへ所有者宛照会書面作成郵便送付, 管理会社宛照会書面作成郵便送付
8年 8月 17日 (月) 9:55-10:00	携帯電話	Bから電話聴取
8年 8月 19日 (水) 12:50-13:25	物件所在地	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 8月 25日 (火) 12:00-12:05	携帯電話	管理会社担当者から駐車場等について電話聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年 8月19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, Bより預かった合鍵で解錠し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

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 洋室(2)



⑤

屋内の状況 浴室



令和 8 年	(ケ)	第 1 6 2 号
令和 8 年	8 月 5 日	受 理
令和 8 年	8 月 1 9 日	現 地 調 査
令和 8 年	8 月 2 7 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 10,800,000 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) 日進市香久山四丁目 201番地13 日進香久山杜の街105号棟 (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 香久山四丁目201番13の123 105-702 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 77.12 m² (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 1 日進市香久山四丁目201番13 宅地 18,820.13 m² (敷 地 権 の 表 示) 1 所有権 178万9413分の7968	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	名古屋市営地下鉄鶴舞線「赤池」駅北東方 道路距離約3.4km 名鉄バス「香久山」停北東方 道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅の中に工場、空地等が混在する住宅地域		
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種中高層住居専用地域 60% 150% — —	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	18,820.13 m ² 不整形 間口約 70 m 奥行約 140 m	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約7mの市道に接面する (道路と等高に接面する)。 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含む10棟及び集会場、ポンプ室の敷地に 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国土地理院 地図・空中写真サービスにて調査し たところ昭和50年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可能性は低いと 思われるが確定に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	日進香久山杜の街105号棟	
建物の用途	居宅（総戸数23戸）	
建築時期 及び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成11年8月6日 新築 経過年数 約 27 年 経済的残存耐用年数 約 13 年	
構造	鉄筋コンクリート造8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 集会所 その他	有 有 すぐには使用できない 駐車場利用料（2,000～8,000円/月） 有
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（日進香久山杜の街住宅管理組合） 法人格 無 一部自主管理 日本総合住生活株式会社 名古屋支社 管理員 有（3日/週） 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育不可（小鳥及び魚類以外） 大規模修繕計画無 管理組合の積立金総額（令和8年7月31日現在） 全体修繕積立金 37,285,403円 105棟修繕積立金50,374,005円 負担決議された工事負担金無 規約共用部分有（集会所）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	7階（702号室） 主要開口部の方位：南東向き 中間住戸		
床 面 積	77.12 m ² （登記面積）		
間 取 り	3LDK バルコニー有 （位置：南東 バルコニー面積：約12m ² ）		
仕 様	天 井	ビニルクロス、合板	
	床	フローリング、畳	
	内 壁	ビニルクロス	
	設 備	電気、都市ガス、上下水道	
	そ の 他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	12,000	円（月額）
	修 繕 積 立 金	500	円（月額）
	105 修 繕 積 立 金	10,300	円（月額）
	駐 車 場 使 用 料		円（月額）
	滞 納 額	有（令和8年8月20日現在 966,000円）	
		管 理 費	480,000 円
		修 繕 積 立 金	22,500 円
		105 修 繕 積 立 金	463,500 円
		小 計	966,000 円
		駐 車 場 使 用 料	0 円
		水 道 料	円
		駐 車 場 使 用 料	円
		遅 延 損 害 金	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
242,000	77.12	0.32	5,970,000

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13年／(経済的残存耐用年数13年＋経過年数27年)}]×(1－観察減価等10%)＝0.32

(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
158,000	0.95	18,820.13	0.90	$\frac{7,968}{1,789,413}$	11,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日進-13

公示価格 123,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{100}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{100}$ × 地域格差 $\frac{100}{78}$

標準画地価格
＝ 158,000 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：形状劣る0.95

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
5,970,000	11,320,000	1.04	17,980,000

ウ 個別格差：階層補正1.04×位置補正1.00×その他補正（なし）1.0＝1.04

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(東郷町、名東区内))

A 2025年4月 180,400 円/㎡ (1995年10月建築, 専有面積約80㎡(内法面積))

B 2025年6月 277,200 円/㎡ (2001年7月建築, 専有面積約78㎡(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	180,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	193,000
B	277,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	189,000

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
191,000	1.04	77.12	15,320,000

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	
1,373千円 (17.7%)	606千円	7.5%	7,838千円	0.8163	6,398千円 (82.3%)	7,770,000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	948	948	948	948
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	996	996	996	996
	空室損失	100	100	100	100
	貸倒損失	30	30	30	30
	有効総収益	866	866	866	866
イ 総費用	維持管理費	120	120	120	120
	修繕費	30	30	30	30
	公租公課	100	100	100	100
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	260	260	260	260
	資本的支出	233	0	0	0
	総費用合計	493	260	260	260
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		30.0	30.0	30.0	30.0
エ 有効純収益 アーイ		373	606	606	606
オ 複利現価率（割引率7%）		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		349	529	495	

※ 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7%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	17,980,000	0	17,980,000
②比準価格	15,320,000	0	15,320,000
③収益価格	—		7,770,000
④調整後の価格			14,830,000

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
14,830,000	1.0	0.8	0.91	—	10,800,000

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 日進-13

所 在：愛知県日進市浅田町上ノ山60番40外

価 格：123,000 円/㎡

位 置：名古屋市営地下鉄鶴舞線「赤池」駅の北東方道路距離約1,200m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：265 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員6.4m市道に接面

用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%・容積率200%)、

地 域 の 概 要：一般住宅の中に工場、空地等が混在する住宅地域

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

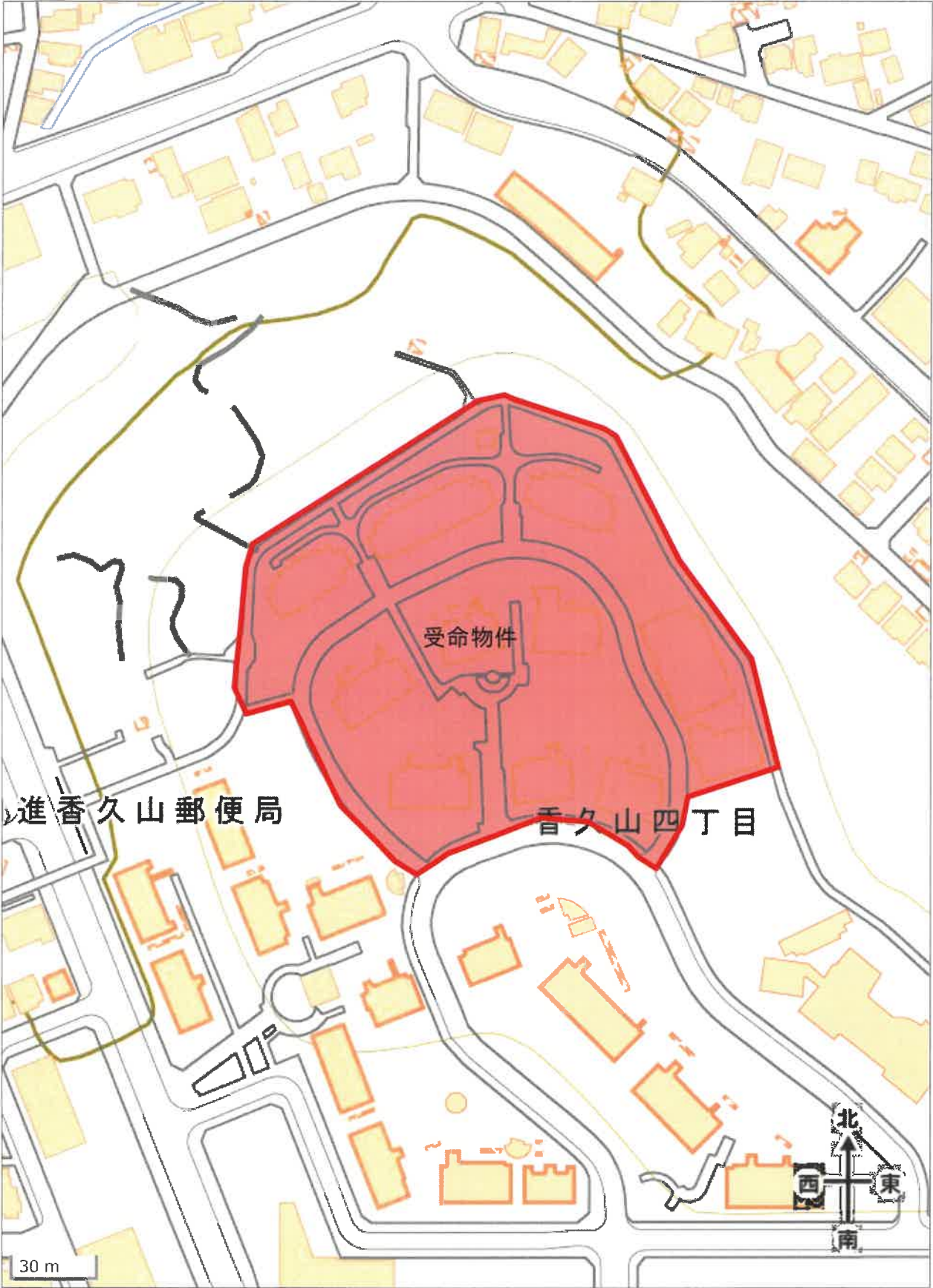
5 土地建物配置図（概略）

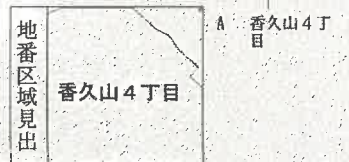
6 建物間取図（概略）

7 現況写真

以 上







請求部	所在	日進市香久山四丁目				地番	201番13			
出力縮尺	1/1000	精度区分	申二	座標系又は記号		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5年10月9日			備付年月日(原図)	平成5年10月9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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年3月5日
名古屋法務局

請求番号：31-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成11年8月26日

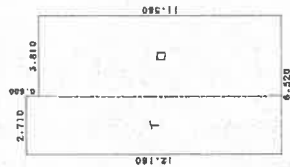
6214176

各階平面図

建物図面

家屋番号
香久山四丁目201番
13の123

建物の所在
日南市香久山四丁目201番地13



収容数

T 12.180 × 2.710 = 33.007800
D 11.580 × 3.810 = 44.119800

合計 77.127600
床面積 77.12 m²

建物の存する部分7階

1308-1

201-15

51.00 51.00 51.00

201-1

201-13



201-14

(会員専用)

作製者

縮尺

1/250

登記
申請人

縮尺

1/500

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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年3月5日

名古屋法務局

登記官

請求番号：31-2

(1/3)

(登記官または地家屋調査士専用紙)

A4版に縮小

登記官

登記年月日：平成11年8月26日

これは図面に記録されている図表を証明した書面である。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和8年9月5日 名古屋法務局 登記官

一棟の建物
各階平面図

6214156

家屋番号

建物の所在
日進市野久山西丁目201番地13

一棟の建物各階平面図

2-7階
(各階同型)



8 階

家 賃 表

イ	0.500 x	3.300	=	2.145000
ロ	0.600 x	3.320	=	1.992000
ハ	0.600 x	3.710	=	2.226000
ニ	0.450 x	2.000	=	0.900000
ヘ	11.700 x	14.710	=	172.107000
ホ	2.550 x	1.770	=	4.513500
合 計				183.883500
所 得 税				183.88 m

118.26

作製者

縮尺

1/250

嘱托者
地 主

縮尺

1/250

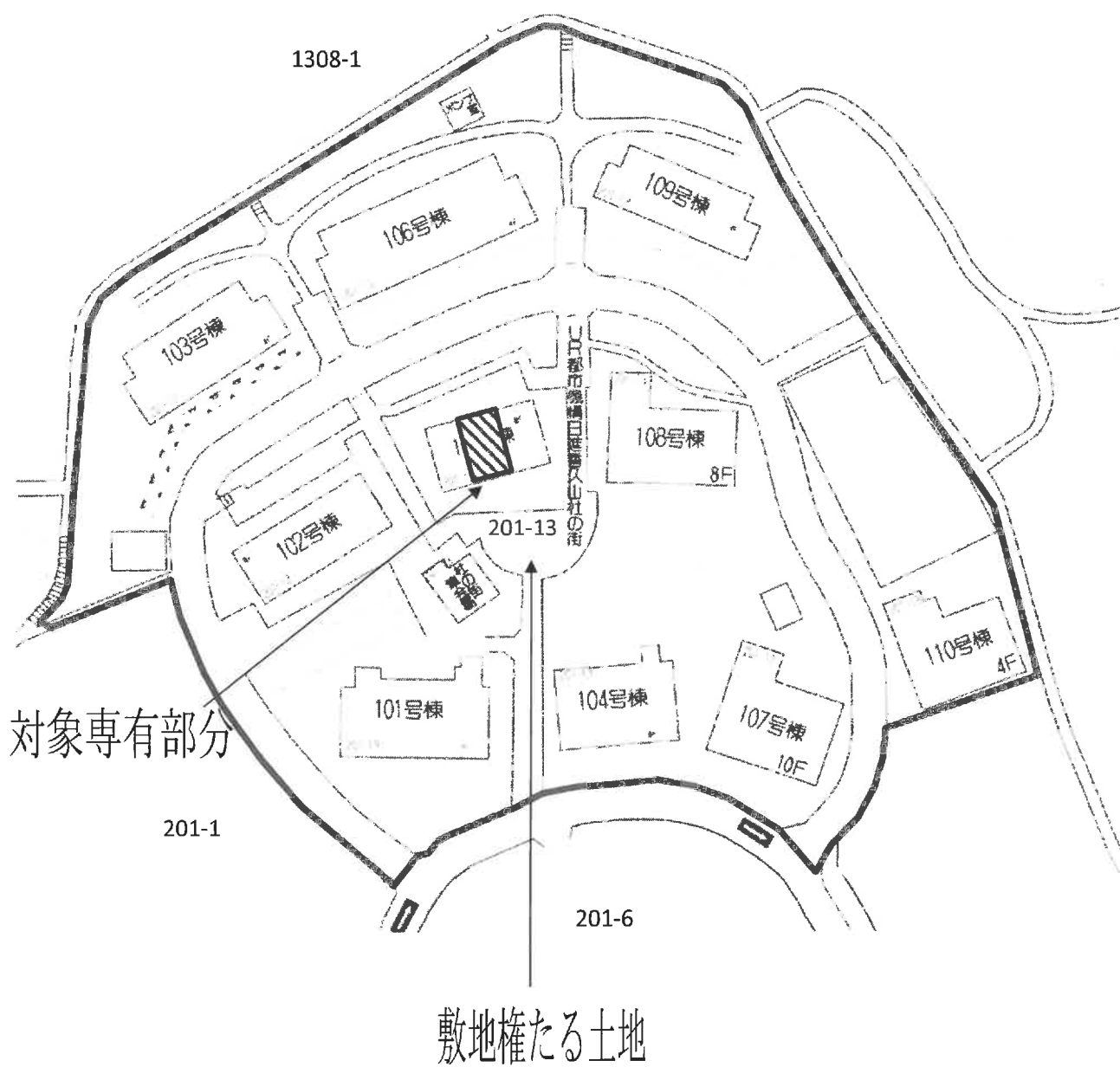
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(3/3)

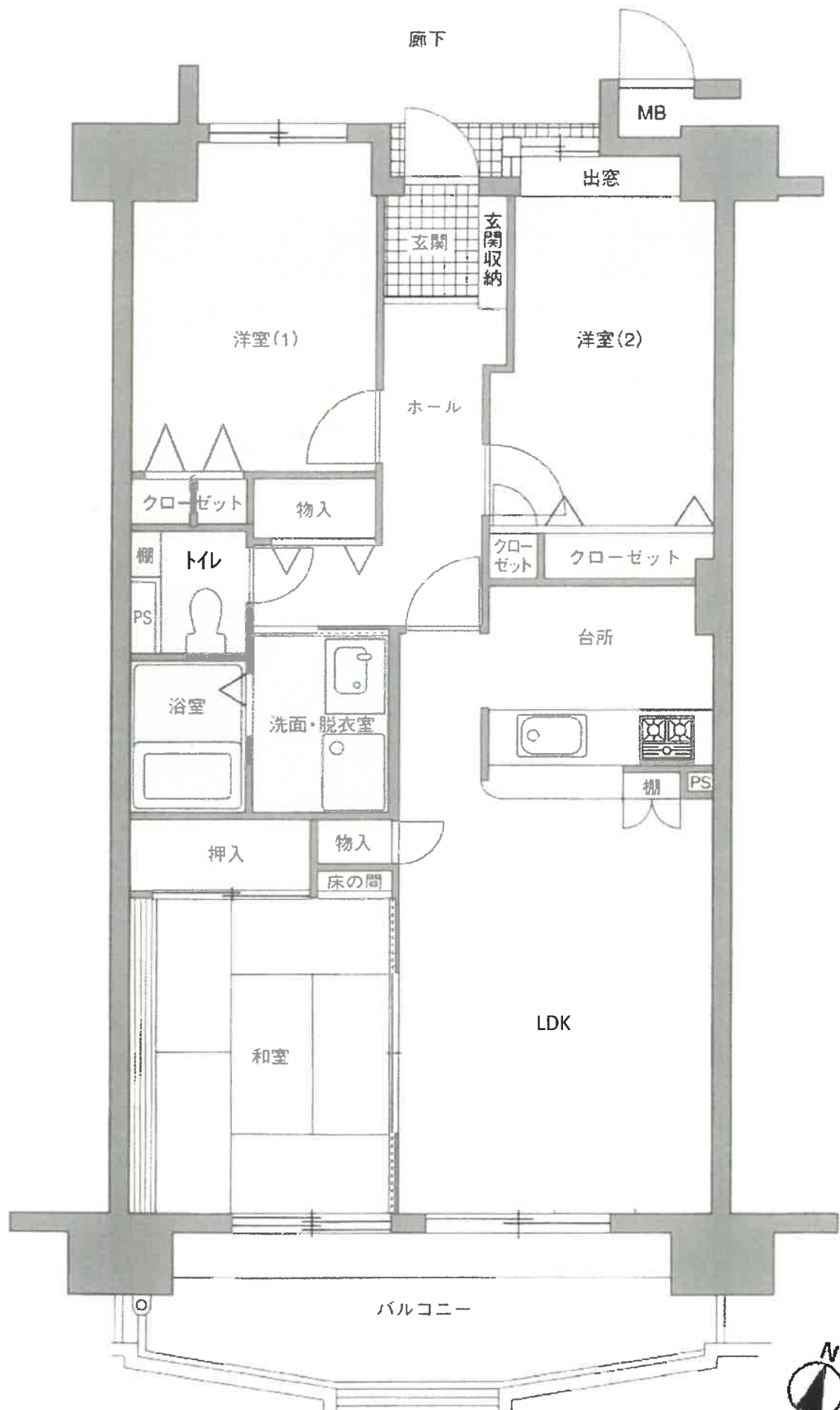
請求番号：31-2

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