

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 場 所 令和 8年11月 4日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月18日 午前 9時50分 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）
1～4	4,120,000 3,296,000	一括	824,000	50,812	12,964
1	170,000				
2	1,190,000				
3	860,000				
4	1,900,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市東区矢田二丁目
地 番 406番1
地 目 宅地
地 積 22.17平方メートル

持分276万分の22万4600

2 所 在 名古屋市東区矢田二丁目
地 番 406番3
地 目 宅地
地 積 147.83平方メートル

持分276万分の22万4600

3 所 在 名古屋市東区矢田二丁目
地 番 406番2
地 目 宅地
地 積 106.99平方メートル

持分276万分の22万4600

4 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区矢田二丁目 406番地3、 406番
地1、 406番地2

建物の名称 ネオカーサ大曾根

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 矢田二丁目 406番3の6

建物の名称 A-6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.30平方メートル
(現況)

床 面 積 6階部分 約60.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市東区矢田二丁目
地 番 406番1
地 目 宅地
地 積 22.17平方メートル

持分276万分の22万4600

2 所 在 名古屋市東区矢田二丁目
地 番 406番3
地 目 宅地
地 積 147.83平方メートル

持分276万分の22万4600

3 所 在 名古屋市東区矢田二丁目
地 番 406番2
地 目 宅地
地 積 106.99平方メートル

持分276万分の22万4600

4 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区矢田二丁目 406番地3、 406番
地1、 406番地2

建物の名称 ネオカーサ大曽根

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	矢田二丁目 406番3の6
建物の名称	A-6
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	6階部分 60.30平方メートル
(現況)	
床 面 積	6階部分 約60.43平方メートル



令和 8 年(ケ)第 142 号

令和 8 年 6 月 4 日受理

令和 8 年 7 月 **24** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市東区矢田二丁目

地 番 406 番 1

地 目 宅地

地 積 22.17 平方メートル

共有者 持分 276 万分の 22 万 4600

2 所 在 名古屋市東区矢田二丁目

地 番 406 番 3

地 目 宅地

地 積 147.83 平方メートル

共有者 持分 276 万分の 22 万 4600

3 所 在 名古屋市東区矢田二丁目

地 番 406 番 2

地 目 宅地

地 積 106.99 平方メートル

共有者 持分 276 万分の 22 万 4600

4 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区矢田二丁目 406 番地 3、 406 番
地 1、 406 番地 2

建物の名称 ネオカーサ大曽根

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 矢田二丁目 406番3の6
建物の名称 A-6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 60.30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	名古屋市東区矢田二丁目4番14号		
建 物	物件4		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：6階部分 60.43平方メートル		
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（破産管財人B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	つぎのとおり 管 理 費 月額 10,000円 修繕積立金 月額 23,000円 中部マンション協議会費 年額 360円	令和8年6月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 627,720円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	ネオカーサ大曽根管理組合		
その他の事項	「執行官の意見」のとおり		
土 地	物件1～3		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	☒ 土地共有者（破産管財人B） ☐ その他の者 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	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和8年6月21日現在）

管 理 費	190,000円（令和6年12月分～令和8年6月分）
修繕積立金	437,000円（令和6年12月分～令和8年6月分）
中部マンション協議会費	
	720円（令和7年～令和8年）
（総 額）	627,720円
- 2 駐車場なし
- 3 ペット飼育可（小動物に限り可，要届出）
- 4 令和2年11月ころ大規模修繕実施済み
- 5 規約共用部分なし

（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弁護士 (破産者A破産管財人)	(口頭による陳述要旨) 1 物件1ないし4各土地建物は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有しています。 2 現在、私が物件4建物の鍵を保管しています。執行官に鍵を貸与しますので、適宜調査を実施してください。
■ 破産者A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、平成30年に物件1ないし4各土地建物を取得して以降、物件4建物に居住していましたが、令和7年10月に退去しました。現在、同建物は空き家になっています。 2 令和4年ころまで物件4建物内で猫を2匹飼っていました。 3 私が物件4建物を取得した際、同建物を全面的にリフォームしました。リフォームに要した費用は約1000万円で、同建物の取得価額である約1100万円と併せて約2100万円を金融機関から借り入れました。 4 物件4建物を取得してすぐ(平成30年)に雨漏りが発生しました。原因は屋上の防水不良とのことだったので、管理組合の負担で修繕してもらいました。また、令和4年ころにも雨漏りが発生し、玄関南の上がり框に染みができました。ただし、その雨漏りは一度限りで再発しなかったため、修繕の話は立ち消えになりました。 5 大雨の際でも、ネオカーサ大曽根(物件4建物を含む一棟の建物)の周囲の道路が冠水したことはありません。
■ ネオカーサ大曽根管理組合理事長	(照会文書に対する回答要旨) ネオカーサ大曽根は自主管理です。物件4建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにネオカーサ大曽根の管理状況等については、3及び4枚目に記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1ないし4各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1ないし3各土地の現況について
物件1ないし3各土地は、一体で物件4建物を含む一棟の建物（ネオカーサ大曽根）の敷地として使用されており、北側で道路に接している。
- 3 物件4建物の現況等について
 - (1) ほぼすべての家財道具が搬出された空き家の状態である。室内は水回りも含め全面的にリフォームされているが、その間取りは、居間・食堂内にベッドを置くスペースが設けられ、浴室の周囲に廊下が配置されるなど、特徴的なものとなっている。
 - (2) 洗面所上部にトップライトが設けられている（写真6）。
 - (3) 居間・食堂の天井に大型のエアコンが設置されている（写真3）
 - (4) 物件4建物のリフォーム時に、上がり框南東側のパイプを囲う壁面（パイプスペース）が撤去されたとみられ、これにより現況床面積が増加している（写真7）。本報告書においては、壁面の撤去により拡大した床面積（0.13平方メートル）を登記床面積に加算して、現況床面積を算出した。
 - (5) 経年相応の劣化のほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - ア 居間・食堂及び台所のコンクリート壁面に、何らかの設置物を除去した跡のような損傷が認められる（写真8及び9）。
 - イ 各室の天井に硬質スポンジのような部材が貼られているが、当該部材に物を接触させたと思われる損傷が多数認められる（写真10）。
 - ウ 居間・食堂南側の網入りガラスに損傷が認められる（写真11）。

(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 8日 (月) 11:10-11:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
8年 6月 8日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 6月 9日 (火) 16:00-16:10	(携帯電話)	(B弁護士へ架電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日通知
8年 6月10日 (水) 17:00-17:10	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取
8年 6月22日 (月) 9:00-9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
8年 6月22日 (月) 14:15-15:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行, 管理組合理事長あて連絡依頼文書投函
8年 6月26日 (金)	当庁執行官室	管理組合あて管理費等照会書作成送付

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

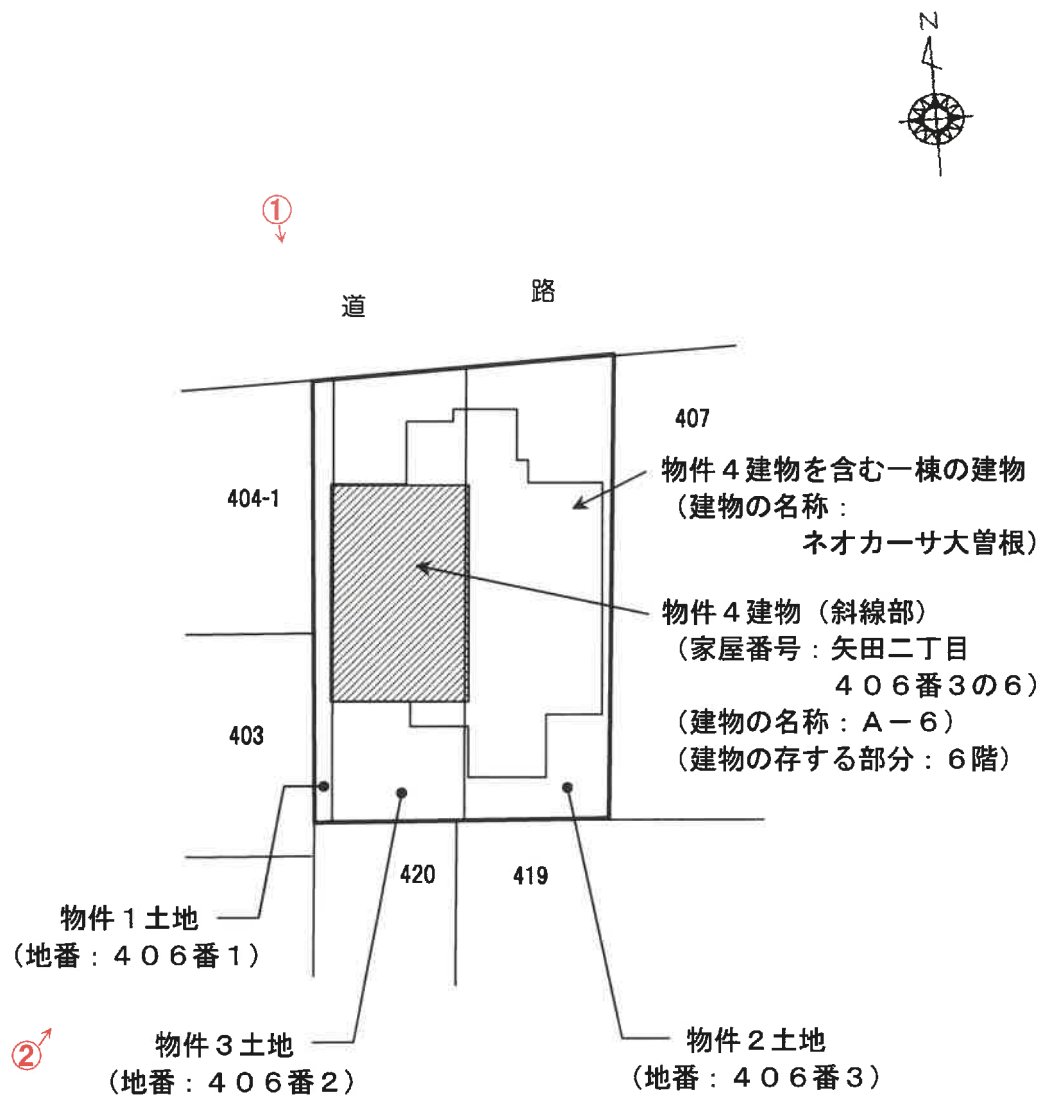
☒ 令和 8年 6月22日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 関係人から貸与を受けた本件建物の鍵を用いて解錠し, 建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
本件建物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。

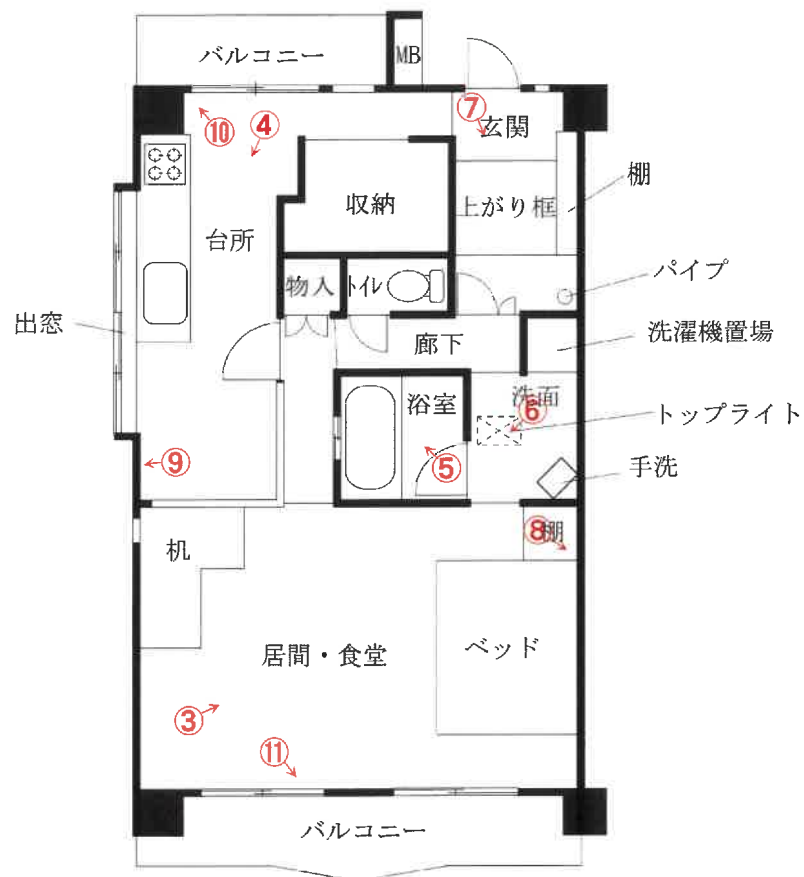
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件4建物を含む一棟の建物の外観



物件4建物を含む一棟の建物
(ネオカーサ大曽根)

2 物件4建物を含む一棟の建物の外観



物件4建物を含む一棟の建物
(ネオカーサ大曽根)

3 物件4建物内部の状況（居間・食堂（ベッド））



4 物件4建物内部の状況（台所）



5 物件4建物内部の状況（浴室）



6 物件4建物内部の状況（トップライト（洗面所））



7 物件4建物内部の状況（上がり框（パイプ周辺））



8 物件4建物内部の状況（コンクリート壁面の損傷（居間・食堂））



9 物件4建物内部の状況（コンクリート壁面の損傷（台所））



10 物件4建物内部の状況（天井材の損傷（台所））



1 1 物件4建物内部の状況（網入りガラスの損傷（居間・食堂））



令和8年（ケ）第142号
令和8年6月10日受理
令和8年6月22日現地調査
令和8年7月27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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一括価格		
金 4,120,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 170,000 円	
物件2(土地)	金 1,190,000 円	
物件3(土地)	金 860,000 円	
物件4(建物)	金 1,900,000 円	

- 1 一括価格は、物件1から4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から3の内訳価格は物件4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地番目積分 共有持分	名古屋市東区矢田二丁目 406番1 宅地 22.17㎡ 持分276万分の22万4600	同左
2	所在地番目積分 共有持分	名古屋市東区矢田二丁目 406番3 宅地 147.83㎡ 持分276万分の22万4600	同左
3	所在地番目積分 共有持分	名古屋市東区矢田二丁目 406番2 宅地 106.99㎡ 持分276万分の22万4600	同左
4	(一棟の建物の表示) 所在地 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	名古屋市東区矢田二丁目406番地3、 406番地1、406番地2 ネオカーサ大曾根 矢田二丁目 406番3の6 A-6 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 60.30㎡	特記事項記載の通り
番号	特 記 事 項		
4	0.13㎡増築され、現況床面積は60.43㎡である。		

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1～3）

位置・交通	地下鉄名城線「大曽根」駅の北東方 道路距離約400m (附属資料 No.1「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、共同住宅、事務所、一般住宅等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m高度地区、駐車場整備地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域、緑化地域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	276.99㎡ 台形 間口 約13.6m 奥行 約19.9m～21m
接面道路の状況	北側現況幅員約16m舗装市道(大曽根第13号線)に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地等として利用されている。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和44年、55年頃の住宅地図等によると、従前は住宅の敷地等であり、昭和59年頃に現在のマンション等の敷地になったと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年東海豪雨、平成20年8月末豪雨の浸水地域である。 ○名古屋市備付けのハザードマップによると、本件土地は浸水の想定される区域に該当する。 ○隣接不動産の状況は、東側共同住宅、西側一般住宅、南側駐車場、一般住宅等、北側道路を介して駐車場等である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件4)

マンション名	ネオカーサ大曽根	
建物の用途	居宅 (総戸数 12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) 昭和59年11月16日新築 経 過 年 数 約42年 経済的残存耐用年数 約0年	
構 造	鉄骨コンクリート造陸屋根6階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 —
設 備 等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 無 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 名称(ネオカーサ大曽根管理組合) 法人格 無 自主管理 — 管理室無、管理員無
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	○管理組合の積立金総額22,698,025円(令和8年3月31日現在)。 ○大規模修繕計画：令和2年11月頃実施済。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：可(小動物に限り可、届出必要)。	

(2) 専有部分(物件4)の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階(A-6室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	60.43㎡(現況床面積)	
間 取 り	LDK+収納等 バルコニー あり(南側、北側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	コンクリート表し、断熱材ウレタン表し外 クッションフロア、塩化ビニールタイル外 コンクリート表し、塗装外 水道・都市ガス・下水道 —
保守管理の 状 態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 中部マン ション協議 会費 滞 納 額 そ の 他	10,000 円 (月額) 23,000 円 (月額) 360 円 (年額) なし (あり) (令和8年6月21日現在 627,720円) 管理費 190,000円 修繕積立金 437,000円 小計 627,000円 中部マンション協議会費 720円 —
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	○現地調査の結果、主な不具合は以下のとおり。 ・居間・食堂及び台所のコンクリート壁面に損傷。 ・各室の天井に損傷が多数認められる。 ・居間・食堂南側のガラスにひび割れ。 ○上記のほか、概ね使用や経年相当の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○所有者によると、物件購入後全面的にリフォームを行ったとのことである。浴室が室内の中央部分に設置される等その間取りは特徴的なものとなっている。 ○リフォーム時に、上がり框の南東側に設置されていたパイプを囲う壁面が撤去されたとみられ、現況床面積が増加している。	

特 記 事 項	○所有者によると、猫を2匹飼っていたとのことである。 ○所有者によると、物件購入後すぐに雨漏りが発生したが、管理組合で修繕してもらったとのことである。また、令和4年頃にも雨漏りが発生したが、一度限りでそれ以降は発生していないとのことである。 ○居間・食堂に大型のエアコンが設置されている。 ○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、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1～3）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	306,000	1.00	22.17	0.95	224,600 / 2,760,000	520,000
2	306,000	1.00	147.83	0.95	224,600 / 2,760,000	3,500,000
3	306,000	1.00	106.99	0.95	224,600 / 2,760,000	2,530,000

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 東(県)5-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 291,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 95 & = & 306,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：角地 1.05

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差： なし

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4）

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	300,000	60.43	0.04	730,000

イ 専有面積：現況床面積による。

ウ 現価率＝〔残価率 5% ＋ (1－残価率 5%) × {経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年＋経過年数 42年)}〕× (1－観察減価等 30%) = 0.04

(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 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	520,000	0.40	場所的利益	210,000
2	3,500,000	0.40	場所的利益	1,400,000
3	2,530,000	0.40	場所的利益	1,010,000
合 計				2,620,000

イ 敷地利用権等割合： 敷地利用権等を区分所有建物で収去されない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 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格 割合 端数調整
1	520,000	－ 210,000	1.26	390,000	0.042
2	3,500,000	－ 1,400,000	1.26	2,650,000	0.289
3	2,530,000	－ 1,010,000	1.26	1,920,000	0.209
4	730,000	＋ 2,620,000	1.26	4,220,000	0.460
合 計				9,180,000	1.000

ウ 個別格差：
$$\begin{array}{|c|c|} \hline \text{6階} \\ \hline \text{階層補正} & 1.03 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{角住戸} \\ \hline \text{位置補正} & 1.02 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{全面改装, 内部の状態} \\ \hline \text{その他補正} & 1.20 \\ \hline \end{array} = 1.26$$

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(名古屋市東区及び北区内))

A	令和7年3月	172,000 円/㎡ (昭和58年2月建築)	専有面積87㎡)
B	令和6年8月	225,000 円/㎡ (昭和57年2月建築)	専有面積76㎡)

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	172,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{130}$	143,000
B	225,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{140}$	157,000

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、駐車場の有無、リフォームの有無等を考慮した。

(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
150,000	1.26	60.43	11,420,000

ア 基準階の比準価格：両事例はいずれも場所的に比較的近く、規範性は同等と認められるため、等しく重視して決定した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：現況床面積による。

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ (96%)	
76千円 (4%)	288千円	10.5%	2,661千円	0.7513	1,999千円 (96%)	2,080千円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：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： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	960	960	941	941
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	941	941
	空室損失	96	96	94	94
	貸倒損失	29	29	28	28
	有効総収益	835	835	819	819
イ 総費用	維持管理費	120	120	120	120
	修繕費	29	29	28	28
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	25	25	25	25
	運営支出合計	256	256	255	255
	資本的支出	1,008	276	276	276
総費用合計		1,264	532	531	531
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		30.7	30.7	31.1	31.1
エ 有効純収益 アーイ		-429	303	288	288
オ 複利現価率 (割引率10%)		0.9091	0.8264	0.7513	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-390	250	216	

※ 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、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を10%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。

収益価格は低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	9,180,000	0	9,180,000
②比準価格	11,420,000	0	11,420,000
③収益価格	—		2,080,000
④調整後の価格			8,880,000

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) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	8,880,000円	0.042	370,000円
2		0.289	2,570,000円
3		0.209	1,860,000円
4		0.460	4,080,000円

(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 (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×オ
1	370,000	0.70	0.80	0.83	—	170,000
2	2,570,000	0.70	0.80	0.83	—	1,190,000
3	1,860,000	0.70	0.80	0.83	—	860,000
4	4,080,000	0.70	0.80	0.83	—	1,900,000
一 括 価 格 (合計)						4,120,000

イ 市場性修正：特徴的な間取りで、戸数が少ない小規模マンションであることから需要者が限定的となることによる市場性の低下を考慮した。

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した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（東(県)5-6)

所 在：名古屋市東区矢田2丁目803番外、「矢田2－8－13」
価 格：291,000円/㎡
位 置：地下鉄名城線「大曾根」駅の北東方 道路距離約400m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：392㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西16m市道、北側道
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要：中高層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する商業地域

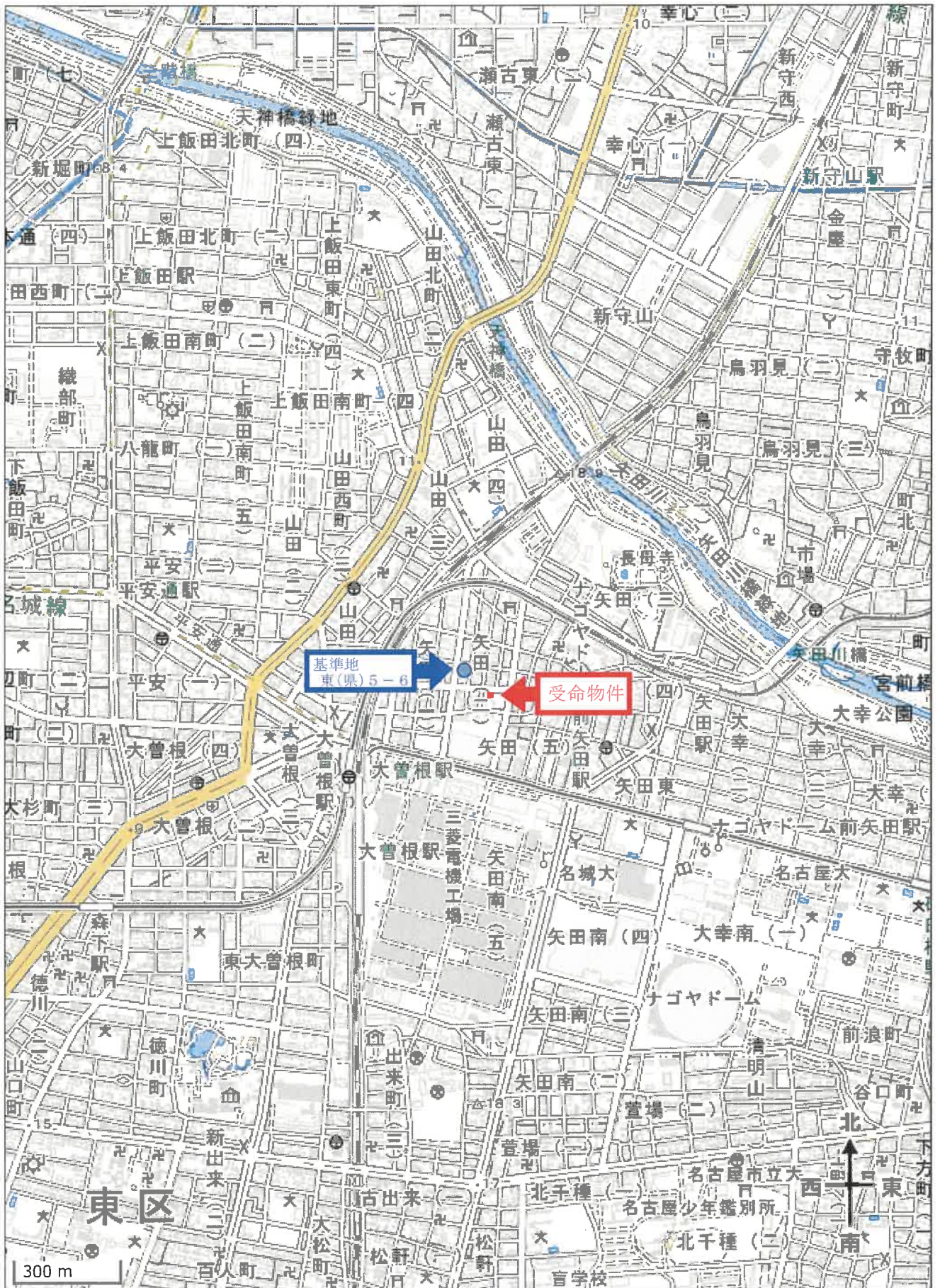
第7 附属資料

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

以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



付近案内図



公図写



請求部	所在	名古屋市東区矢田二丁目				地番	406番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年3月26日

東京法務局

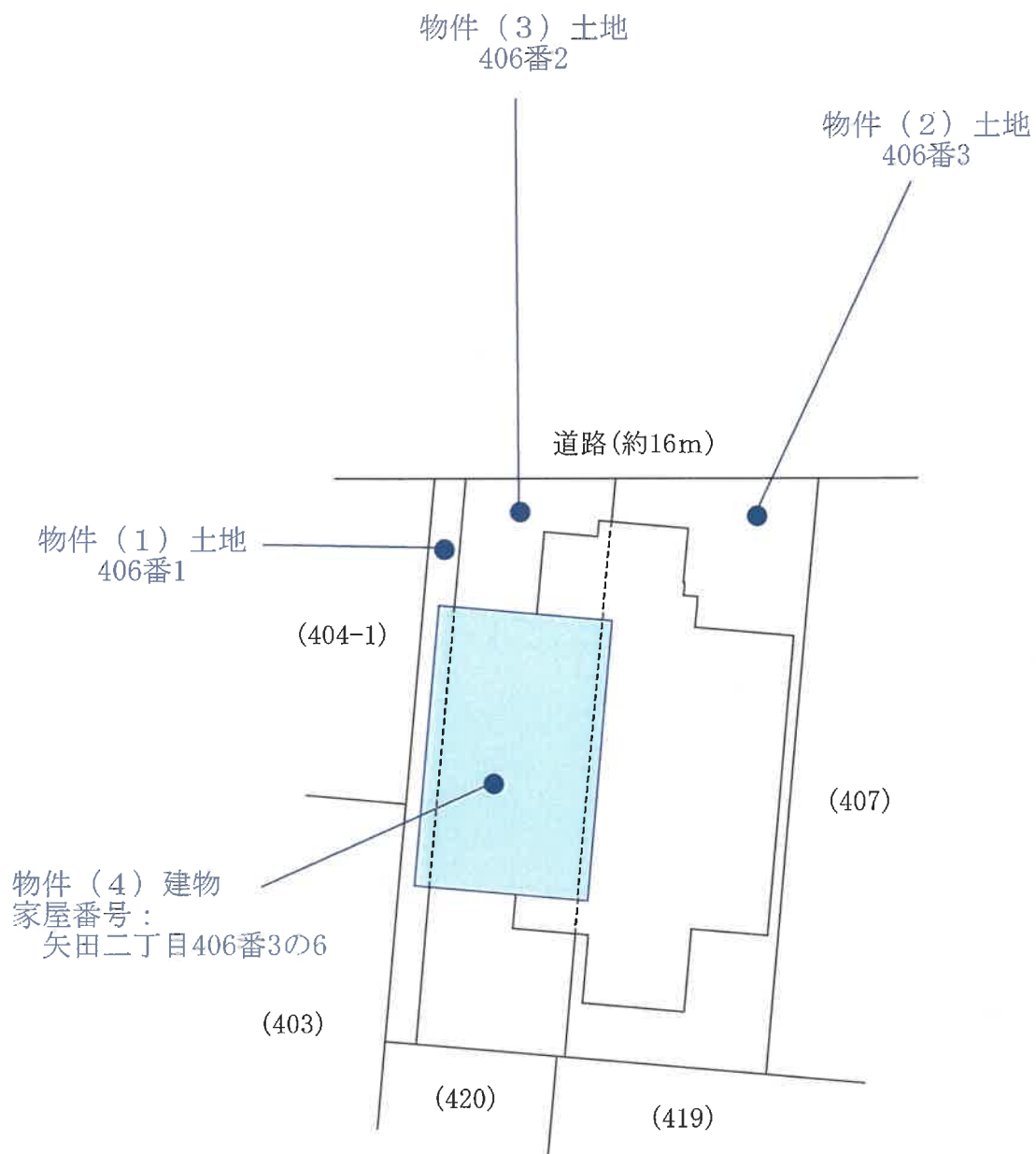
地図整理番号：M99293

登記官

(1/1)

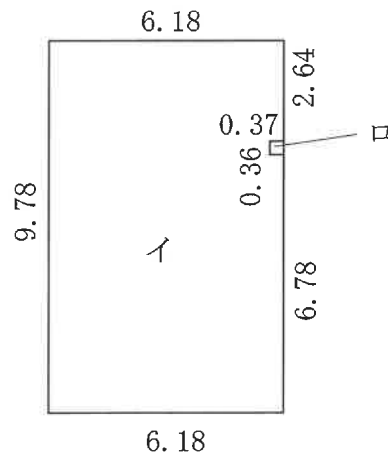
※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



S=約1/250

各階平面図



イ (登記部分)

$$9.78\text{m} \times 6.18\text{m} = 60.4404$$

$$-0.36\text{m} \times 0.37\text{m} = -0.1332$$

$$60.3072$$

床面積 60.30㎡

口 (増築部分)

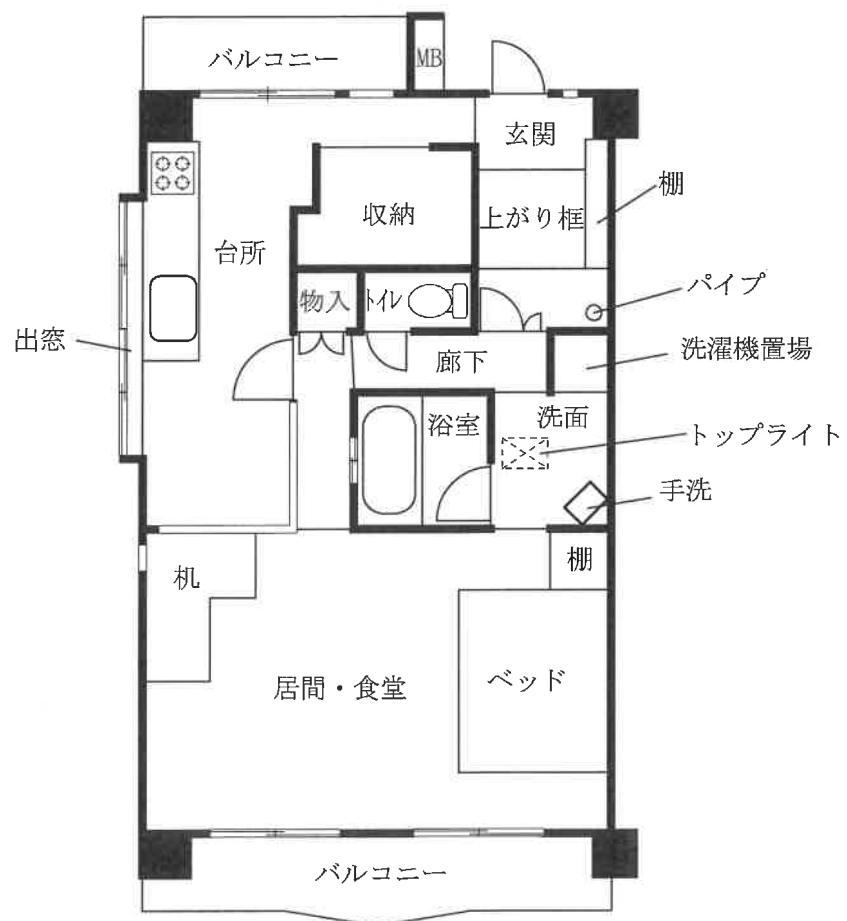
$$0.36\text{m} \times 0.37\text{m} = 0.1332$$

床面積 0.13㎡

$$\text{合計床面積 } 60.30\text{㎡} + 0.13\text{㎡} = 60.43\text{㎡}$$

$$S = 1 / 200$$

建物間取図(概略)



S=約1/100

現 況 写 真



専有部分
受命物件