

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月11日から<br>令和 8年11月18日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日<br>場 所                                                        | 令和 8年11月25日 午前 9時30分<br>名古屋地方裁判所売却場                                                                                         |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                  | 令和 8年12月 9日 午前 9時50分<br>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12月 2日 午前 9時00分から<br>令和 8年12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27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 名古屋市天白区鴻の巣一丁目  
地 番 504番  
地 目 宅地  
地 積 5123.19平方メートル  
持分128万9709分の7515

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区鴻の巣一丁目 504番地  
建物の名称 八事東サンハイツ

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鴻の巣一丁目 504番の33  
建物の名称 313  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 72.01平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 9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

---

---

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 名古屋市天白区鴻の巣一丁目

地 番 504番

地 目 宅地

地 積 5123.19平方メートル

持分128万9709分の7515

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区鴻の巣一丁目 504番地

建物の名称 八事東サンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鴻の巣一丁目 504番の33

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.01平方メートル



令和 8 年(ㄱ)第 143 号

令和 8 年 8 月 7 日受理

令和 8 年 8 月 25 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 名古屋市天白区鴻の巣一丁目  
地 番 504 番  
地 目 宅地  
地 積 5123.19 平方メートル  
共有者 持分 128 万 9709 分の 7515

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区鴻の巣一丁目 504 番地  
建物の名称 八事東サンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鴻の巣一丁目 504 番の 33  
建物の名称 313  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建  
床 面 積 3 階部分 72.01 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                               |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input 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 type="checkbox"/> 床面積：                                                                                    |                                                                                                                               |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>                                                                                                                                                                |                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物（居宅）を空き家の状態で、占有している。<br><input 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 5,300円<br>修繕積立金 12,120円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 令和8年8月13日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>計233,999円<br>内訳は3枚目「その他の事項」のとおり |  |
| 管理費等照会先        | 新日本管財（株）<br>電話 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                               |  |
| その他の事項         | 別紙「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                               |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                               |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <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等を所有し、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128万9709分の7515                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                               |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; margin-right: 5px;"> 地方裁判所<br/> 保管開始日 </div> <div> 令和 年 月 日 </div> </div> </div> |                                                                                                                               |  |
| 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

## そ の 他 の 事 項

## ■ 管理費等の滞納状況

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 管理費（月額5,300円）        | 93,045円（令和7年9月分～令和8年8月分）  |
| 修繕積立金（月額9,320円）      | 125,840円（令和7年9月分～令和8年8月分） |
| 同（令和8年4月分～月額12,120円） |                           |
| 遅延損害金                | 15,114円（令和7年9月分～令和8年8月分）  |
| 総 額                  | 233,999円                  |

## ■ 駐車場設備

■有（月額7,000円）

※順番待ちのため、すぐには使用できない。

## ■ ペット飼育

■可（成犬時の体重13kgまで、体高35cm以内で、1住戸1頭まで等と定めたペット飼育規定あり）

## ■ 管理組合の法人格の有無

■無

## ■ 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                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> 債務者兼所有者 | <p>私は、現在、物件2建物には住んでいません。私は調査に立ち会えませんので、鍵を使用して建物内の調査は行ってください。</p>                       |
| <input type="checkbox"/> 管 理 員   | <p>物件2建物を含む1棟の建物の1階には集会室、管理事務室、活動室があります。活動室は、かつて管理員が寝起きするのに使用されていましたが、今は物置になっています。</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土地は、東側、南側及び西側を道路に各面した宅地である。  
同1土地には、物件2建物を含む1棟の建物が建つほか、平面駐車場、公園、自転車置場等が設けられている。  
なお、物件1土地の東側道路を隔てた東方には、国道302号線及び名古屋第二環状自動車道が通っており、バルコニーに出ると、やや騒音が感じられた。
- 2 物件2建物を含む1棟の建物（呼称：八事東サンハイツ）は、昭和60年3月新築の地上15階建て全160戸の物件で、1階には玄関ホール、管理事務室、集会室、活動室等がある。  
物件2建物は、同建物を含む1棟の建物3階の北側に位置する。
- 3 物件2建物の壁や床には、飼育していたペットによると思われる損傷、クロスの剥離や汚損が方々に見受けられたほか、同建物は既に空き家になっているが、やや臭いも感じられた。
- 4 債務者兼所有者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4枚目のとおりである。

以 上

| 調 査 の 経 過                                                                                                                 |             |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                              |
| R8年8月7日 (金)<br>16:00-16:10                                                                                                | 電話及び郵便      | 管理会社に対し, 管理費等の滞納状況等の照会書送付依頼 (8月14日回答到着)  |
| R8年8月7日 (金)<br>17:20-17:30                                                                                                | 物件所在地       | 現地確認, 写真撮影                               |
| R8年8月9日 (日)<br>10:30-10:40                                                                                                | 電 話         | 債務者兼所有者から聴取                              |
| R8年8月10日 (月)<br>10:40-10:50                                                                                               | 電 話         | 債務者兼所有者から聴取                              |
| R8年8月12日 (水)<br>15:00-15:10                                                                                               | 名古屋法務局      | 公図及び建物図面各取り寄せ                            |
| R8年8月18日 (火)<br>14:30-15:00                                                                                               | 物件所在地       | 物件1土地, 同2建物を含む1棟の建物の立入調査, 管理員から聴取, 評価人同行 |
| R8年8月25日 (火)<br>10:50-11:00                                                                                               | 名古屋法務局      | 管理事務室及び集会室の登記事項全部証明書各取り寄せ                |
|                                                                                                                           |             |                                          |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 8月18日<br/>対象物件は全戸不在で施錠されていたため, 開錠の上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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

# 土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 3 階

②

5 0 1

5 0 3

5 0 5

物件 1 土地 5 0 4

物件 2 建物を含む 1 棟の建物

物件 2 建物

道 路

道 路

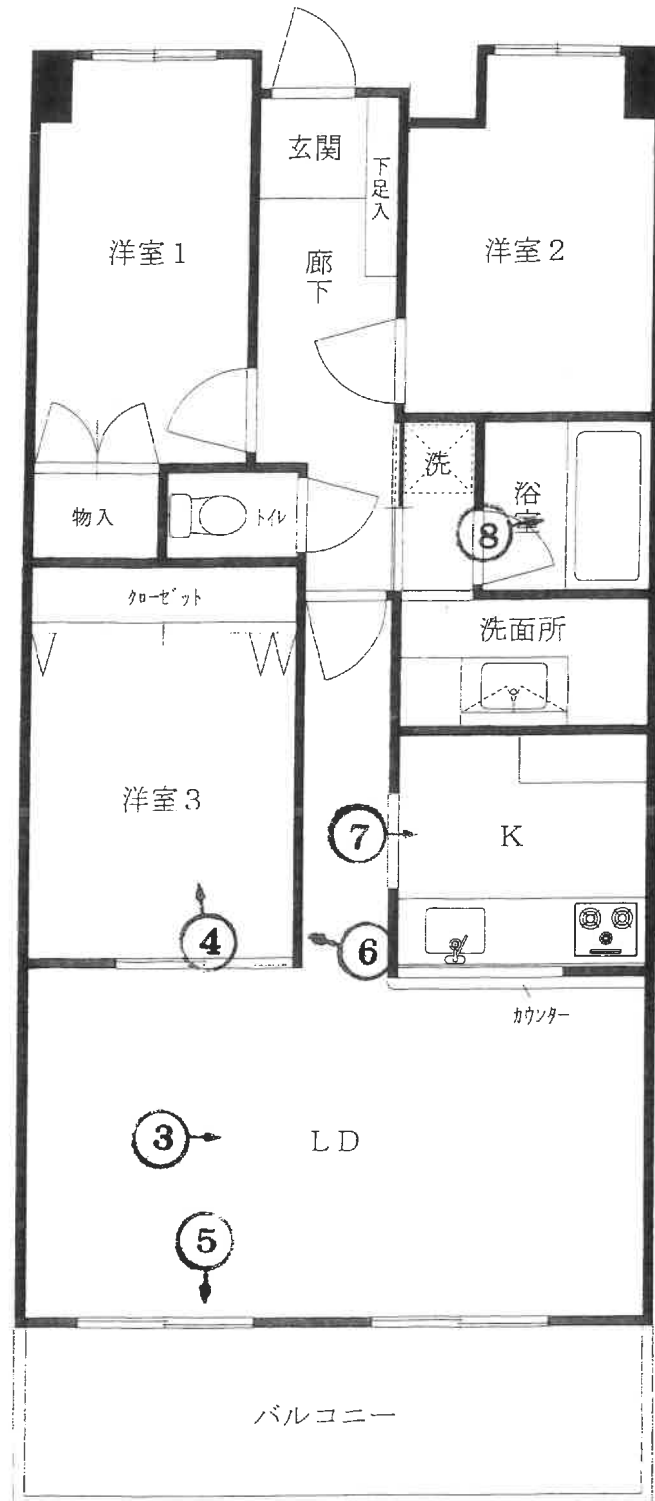
道 路

①

写真撮影方向を矢印で示す

○内写真番号

# 間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す

○内写真番号

①

物件2建物を含む1棟の建物及び物件1土地

(東方より撮影)



②

同 上

(北西より撮影)



③

L D



④

洋室 3



⑤

L D の窓枠（木）の状況



⑥

洋室 3 の壁（廊下側）の状況



⑦

キッチン



⑧

浴室





令和8年（ケ）第143号  
令和8年8月13日受理  
令和8年8月18日現地調査  
令和8年9月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

二村 成彦

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,370,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 4,050,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 3,320,000 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のための敷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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                        | (土地の表示)<br>名古屋市天白区鴻の巣一丁目<br>504番<br>宅地<br>5123.19平方メートル<br><br>共有者 持分128万9709分の7515                                                       | 同左  |
| 2  | 所 在<br><br>建物の名称<br><br>家 屋 番 号<br>建物の名称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | (一棟の建物の表示)<br>名古屋市天白区鴻の巣一丁目<br>504番地<br>八事東サンハイツ<br><br>(専有部分の建物の表示)<br>鴻の巣一丁目 504番の33<br>313<br>居宅<br>鉄骨鉄筋コンクリート造1階建<br>3階部分 72.01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

|                                      |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | 地下鉄鶴舞線「原」駅 北方 道路距離約2,400m<br>地下鉄鶴舞線「植田」駅 北東方 道路距離約2,400m<br>名古屋市営バス「鴻ノ巣」停 北東方 道路距離約230m<br>(附属資料「位置図」参照)                             |                                                                                                                                                     |
| 付近の状況                                | マンション、一般住宅、事業所等が混在する国道沿いの地域                                                                                                          |                                                                                                                                                     |
| 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><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>第二種住居地域(東側国道または南側市道の道路境界から30mまでの地域)<br>※本件土地は用途地域を跨っている。(特記事項)<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地 |
| 画地条件                                 | 地 積<br>形状<br>間口・奥行                                                                                                                   | 5123.19㎡<br>ほぼ長方形<br>間口 約95m、奥行 約54m                                                                                                                |
| 接面道路の状況                              | 本件土地は、東側で認定幅員約72mの舗装国道(接面する歩道部分の幅員約3m)に、南側で幅員約16mの舗装市道に、西側で幅員約6.5mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する。(いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)                        |                                                                                                                                                     |
| 土地の利用状況等                             | 当該物件のマンションの敷地及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は国道、南側及び西側は市道、北側は事業所等である。                                                                   |                                                                                                                                                     |
| 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<br>ガス配管 あり<br>下水道 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過去の住宅地図を昭和40年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は未利用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、本件土地は土壌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                                 | ・本件土地は用途地域を跨っており、東側国道の道路境界から30m超、かつ南側市道の道路境界から30m超の地域は第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、その他の規制は上記に同じ)である。<br>・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。 |                                                                                                                                                     |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                            |                                                                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | 八事東サンハイツ                                                                                                                                                   |                                                                          |
| 建物の用途                   | 居宅 (総戸数160戸)                                                                                                                                               |                                                                          |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日 (登記記載) 昭和60年3月11日新築<br>経過年数 約 41 年<br>経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。                                                                                 |                                                                          |
| 構造                      | 鉄骨鉄筋コンクリート造 15 階建                                                                                                                                          |                                                                          |
| 仕様                      | 屋根<br>外壁<br>その他                                                                                                                                            | 陸屋根<br>吹付等<br>標準仕様                                                       |
| 設備等                     | エレベーター<br>駐車場<br><br>集会室<br>その他                                                                                                                            | 有 (2 基、停止階1・3・6・9・12・15階)<br>有 (月額7,000円)<br>すぐには使用できない。(順番待ち)<br>有<br>— |
| 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><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                           | 有 名称 (八事東サンハイツ管理組合)<br>法人格 無<br>全委託管理<br>新日本管財株式会社<br>管理員 有 (日勤) 管理室 有   |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                         |                                                                          |
| 特記事項                    | 管理組合修繕積立金総額 (令和8年7月末日現在) 175,671,510円<br>大規模修繕計画 平成25年2月頃実施済み<br>負担決議された工事負担金の有無 無<br>耐震性能診断の受検の有無 無<br>ペット飼育 可 (ペット飼育規定あり)<br>規約共用部分の有無 有 (集会室、管理事務所、活動室) |                                                                          |

(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            | 3 階 (3 1 3 号室) 中間住戸<br>主要開口部の方位：東向き                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                              |
| 床 面 積          | 72.01m <sup>2</sup> (登記面積)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                              |
| 間 取 り          | 3 L D K<br>東側バルコニー                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                              |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                      | クロス等<br>シートフローリング、カーペット等<br>クロス等<br>水道・電気、ガス等<br>—                                                           |
| 保守管理の状態        | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                              |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修繕積立金<br><br><br>滞 納 額<br>管理費<br>修繕積立金<br>小計<br>遅延損害金<br><br>そ の 他                                                                                                                                                                                                          | 5,300円(月額)<br>12,120円(月額)<br><br>あり (令和8年8月13日現在233,999円)<br>93,045円<br>125,840円<br>218,885円<br>15,114円<br>— |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 現況調査報告書の記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                              |
| 特 記 事 項        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件専有部分は所有者が空家として占有していると見られる。室内には家具、日用品類はほぼ置かれていない。</li> <li>・ 室内は、過去に内装、設備等のリフォームをしたと見られる。現況は壁クロスの破れ、汚れ、壁の損傷、床の汚れ、損傷等が著しく、適切な維持管理がなされていない状態である。</li> <li>・ 上記のほか、室内は経年使用相当の汚損等が見られた。</li> <li>・ 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を要する。</li> </ul> |                                                                                                              |

## 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）

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<br>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<br>持分<br>オ             | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×オ |
|----|--------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1  | 179,000                  | 0.95          | 5123.19        | 0.95          | $\frac{7,515}{1,289,709}$ | 4,820,000                     |

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 名古屋天白5-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 181,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 102.7/100 & \times & 100/104 & \times & 100/100 & = & 179,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：二方路 1.04

◇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 × 地積大 0.90 = 0.95

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

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<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 |
|----|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 2  | 298,000             | 72.01            | 0.02     | 430,000              |

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 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41年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.02

## (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) | 敷地利用権等割合 |       | 敷地利用権等価格<br>(円) |
|----|--------------|----------|-------|-----------------|
|    | ア            | イ        |       | ア×イ             |
| 1  | 4,820,000    | 0.4      | 場所的利益 | 1,930,000       |

イ 敷地利用権等割合：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<br>価格<br>(円)<br><br>ア | 敷地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円)<br>イ | 個 別<br>格 差<br><br>ウ | 積算価格<br>(円)<br><br>(ア±イ)×ウ | 価格<br>割合<br><br>端数調整 |
|-----|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|
| 1   | 4,820,000                   | -1,930,000                          | 1.21                | 3,500,000                  | 0.55                 |
| 2   | 430,000                     | +1,930,000                          |                     | 2,860,000                  | 0.45                 |
| 合 計 |                             |                                     |                     | 6,360,000                  | 1.000                |

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 0.95

× リフォームの状況 1.50 × 室内の損傷等 0.85 = 1.21

## 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天白区内等))

A 令和7年8月 203,000円/㎡(昭和60年3月建築, 専有面積75.15㎡)

B 令和7年7月 140,000円/㎡(昭和62年4月建築, 専有面積74.87㎡)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正         | 地域品等<br>比較        | 建物品等<br>比較        | 試算価格<br>(千円未満四<br>捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| A  | 203,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{150}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 135,000                         |
| B  | 140,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{110}$ | $\frac{100}{105}$ | 121,000                         |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|-----------|------------------|------------------|
| 128,000                | 1.21      | 72.01            | 11,150,000       |

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：登記数量による。

### 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>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>エ<br>$=イ \div ウ \times (1-0.03)$ | 複利<br>現価率<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ=カ |                      |
| 61千円<br>(1.2%)              | 561千円               | 8.5%                 | 6,402千円                                           | 0.7938         | 5,082千円<br>(98.8%)    | 5,140,000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                      | 1,020  | 1,020  | 1,000  | 1,000 |
| 共益費収入                     | 64     | 64     | 64     | 64    |
| 駐車場収入                     | 0      | 0      | 0      | 0     |
| その他収入                     | 0      | 0      | 0      | 0     |
| 可能総収益                     | 1,084  | 1,084  | 1,064  | 1,064 |
| 空室損失                      | 108    | 108    | 106    | 106   |
| 貸倒損失                      | 33     | 33     | 32     | 32    |
| 有効総収益                     | 943    | 943    | 926    | 926   |
| イ 総費用                     |        |        |        |       |
| 維持管理費                     | 64     | 64     | 64     | 64    |
| 修繕費                       | 31     | 31     | 30     | 30    |
| 公租公課                      | 77     | 77     | 77     | 77    |
| 損害保険料                     | 21     | 21     | 21     | 21    |
| その他費用                     | 28     | 28     | 28     | 28    |
| 運営支出合計                    | 221    | 221    | 220    | 220   |
| 資本的支出                     | 1,671  | 145    | 145    | 145   |
| 総費用合計                     | 1,892  | 366    | 365    | 365   |
| ウ 経費率 (%)<br>(運営支出/有効総収益) | 23.4   | 23.4   | 23.8   | 23.8  |
| エ 有効純収益 アーイ               | -949   | 577    | 561    | 561   |
| 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            | -879   | 495    | 445    |       |

※ 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8.0%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<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   | 6,360,000                 | 0                  | 6,360,000          |
| ②比準価格   | 11,150,000                | 0                  | 11,150,000         |
| ③収益価格   | —                         |                    | 5,140,000          |
| ④調整後の価格 | 9,590,000                 |                    |                    |

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  | 9,590,000      | 0.55      | 5,270,000        |
| 2  |                | 0.45      | 4,320,000        |

##### (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<br>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>(円)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------|------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1            | 5,270,000              | 1.00           | 0.80            | 0.96                      | —                        | 4,050,000               |
| 2            | 4,320,000              | 1.00           | 0.80            | 0.96                      | —                        | 3,320,000               |
| 一 括 価 格 (合計) |                        |                |                 |                           |                          | 7,370,000               |

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

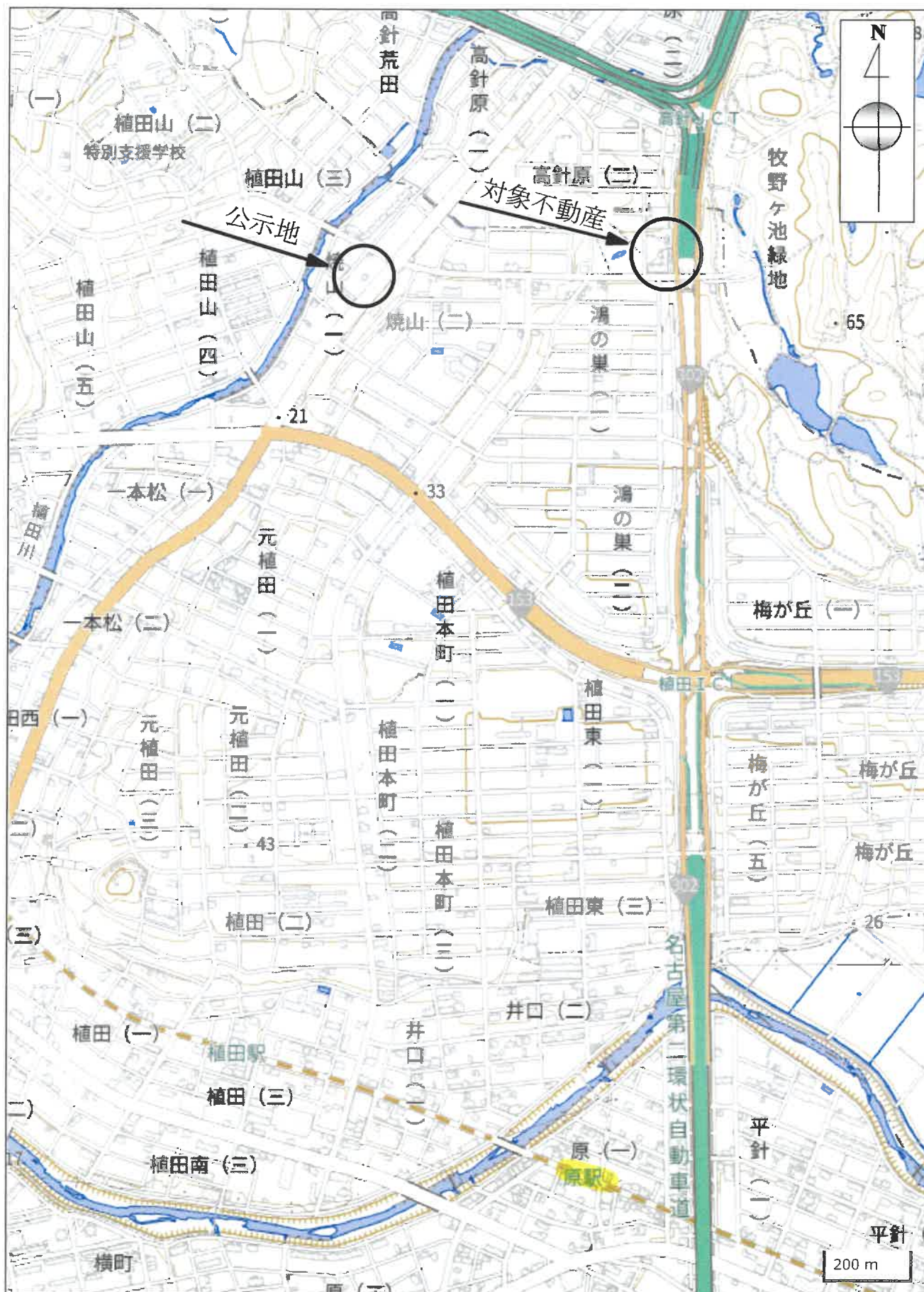
### 地価公示価格（名古屋天白5-3）

所 在 : 名古屋市天白区焼山1丁目411番外  
価 格 : 181,000円/㎡  
位 置 : 地下鉄鶴舞線「植田」駅の北方道路距離約1,800m  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 2,723㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接面街路 : 南東側幅員25.0m県道に接面、背面道  
用途指定等 : 準住居地域（建ぺい率60%、容積率300%）、準防火地域  
地域の概要 : 中小規模の小売店舗を中心とした路線商業地域

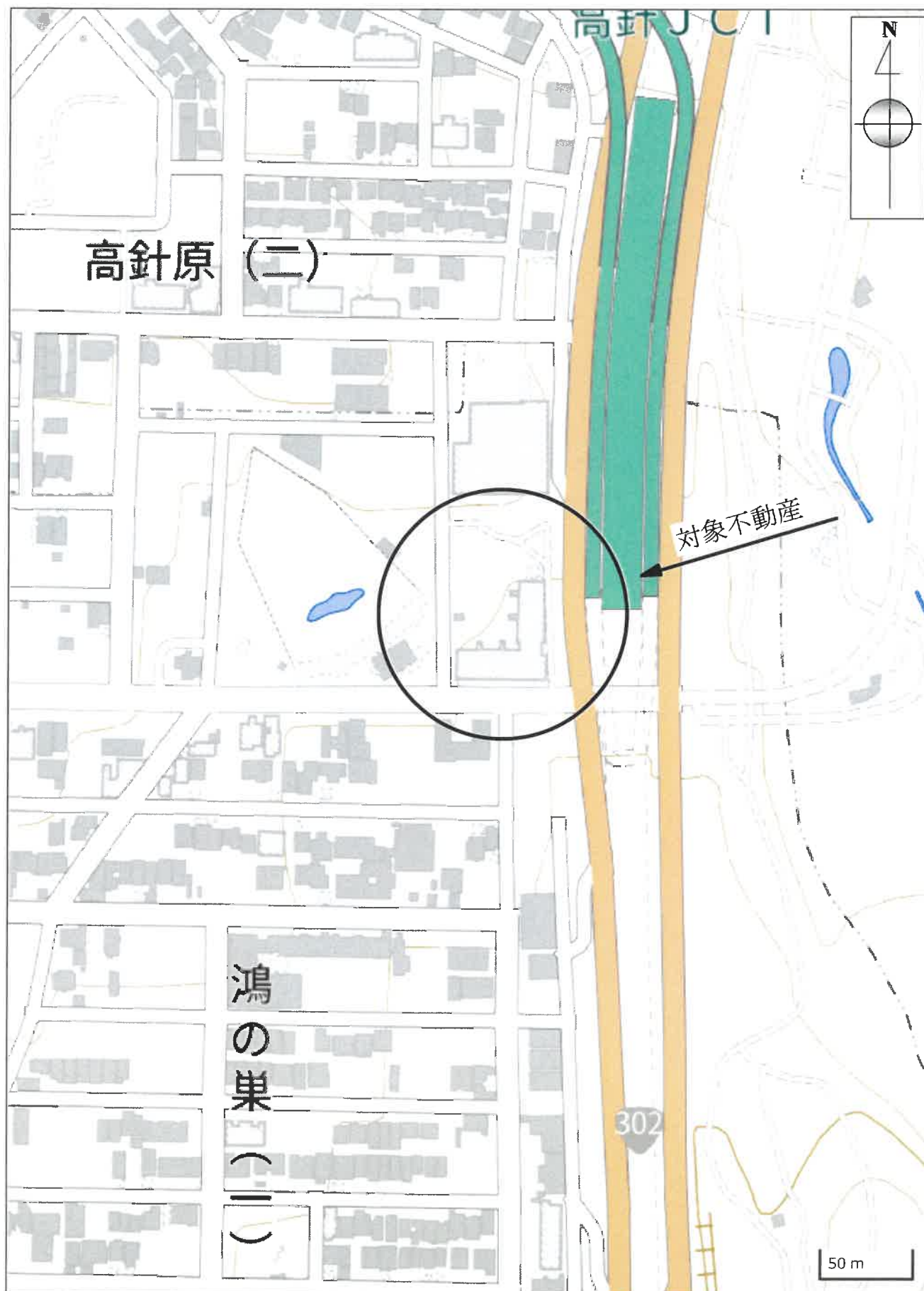
## 第7 附属資料

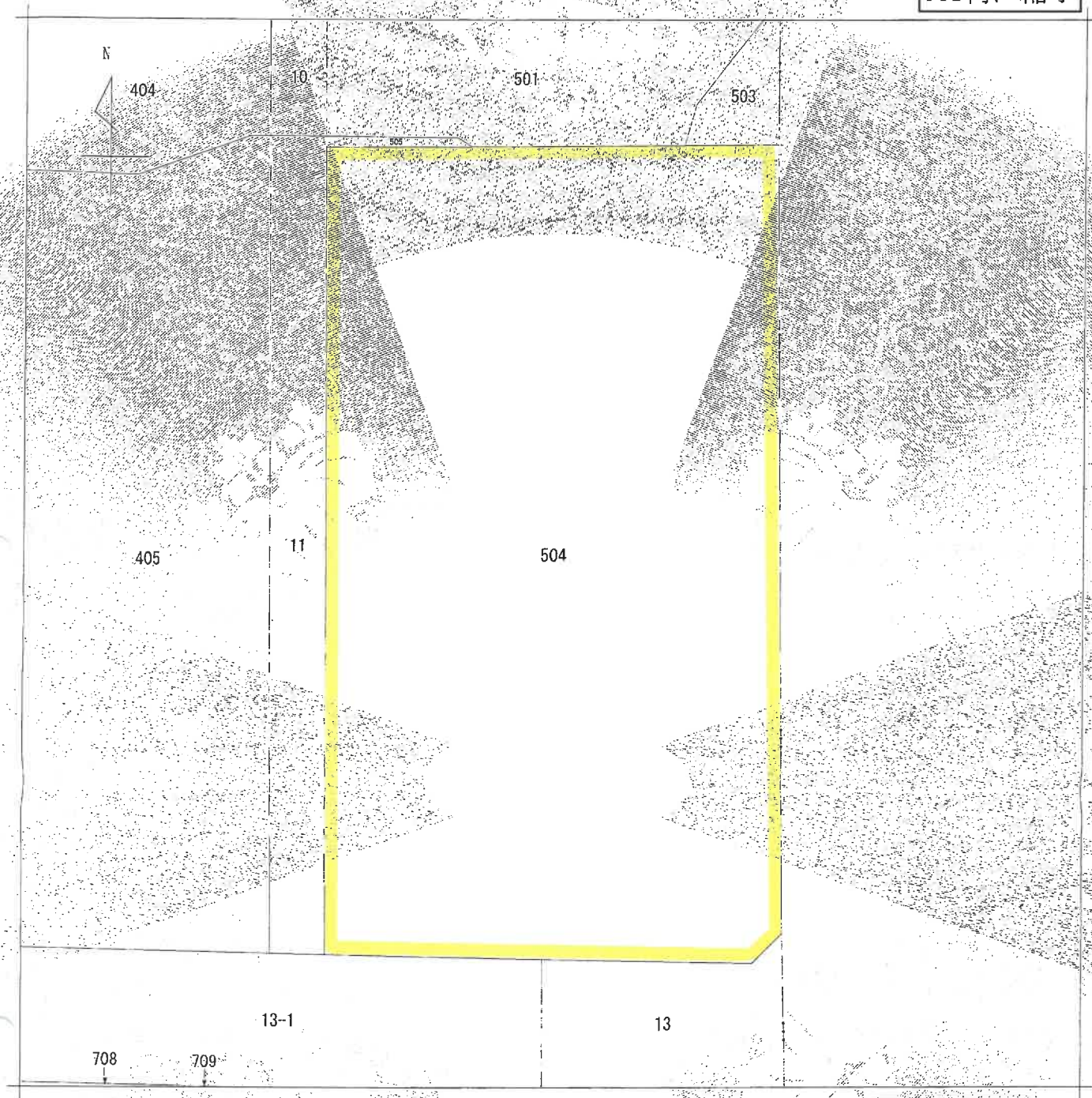
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

# 位置図



# 付近案内図





|       |           |               |    |           |           |    |              |      |    |           |
|-------|-----------|---------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 名古屋市天白区鴻の巣一丁目 |    |           |           | 地番 | 504番         |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分          | 甲一 | 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1月18日 |               |    | 備付年月日(原図) | 平成9年1月18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4月22日  
広島法務局

地図整理番号：M08294

(1/1)

登記官

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4月22日

広島法務局

終結

地区整理番号: M08295

 $(1/2)$ 

5216054

第一工目 504-33

2

60212 里 11 街 66

圖 1-1-1 建築物各階平面圖

## 建築物の所在

名古星市天白区天白町大字新田字朝ノ里11番地212

保留地 名古屋至福田中央1地区西整理28-7号 17

手定地盤工部

古屬市天白區第①區 504番地



3 階 313号

|        |       |       |       |           |           |
|--------|-------|-------|-------|-----------|-----------|
| 12.080 | x     | 6.050 | =     | 73.084000 |           |
| -)     | 0.375 | x     | 2.180 | =         | 0.817500  |
| -)     | 0.330 | x     | 0.750 | =         | 0.247500  |
|        |       |       |       | 合計 =      | 72.019000 |

床面積 = 72.01 m<sup>2</sup>

3 階  
建築物の存する部分

盜 賣

860 4 24

作製者

3月30日作製)

縮尺  $\frac{1}{250}$

人語

縮尺

1,000

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和50年4月24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。  
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年4月22日

広島法務局

登記官

各階平面図

5216018

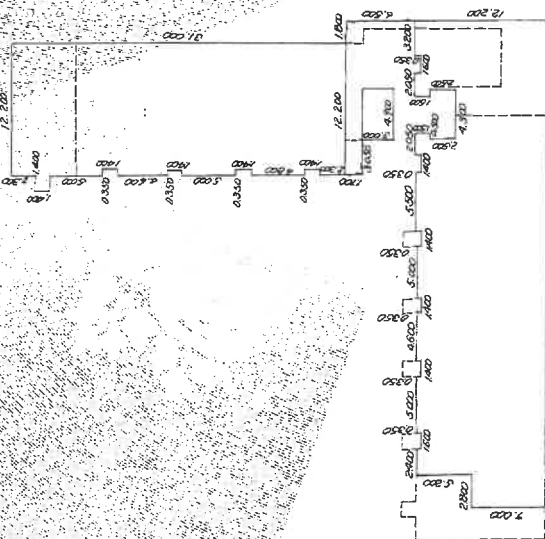
建物図面図

家屋番号

建築物の所在 名古屋市天白区天白町一丁目番地

築地 名古屋市天白区天白町一丁目番地

名古屋市天白区天白町一丁目番地



9 階

|                                  |
|----------------------------------|
| 12.200 x 31.000 = 378.200000     |
| 1.400 x 1.400 = 1.960000         |
| - 0.350 x 1.400 x 8 = - 3.920000 |
| 3.000 x 1.400 = 4.200000         |
| 12.200 x 42.100 = 513.620000     |
| 2.000 x 2.800 = 5.600000         |
| - 0.350 x 1.600 x 2 = - 1.120000 |
| 1.500 x 3.300 = 4.950000         |
| 2.500 x 4.300 = 10.750000        |
| 合計 = 907.340000                  |

床面積 = 907.34

作製者

縮尺 1/500

昭和60年3月30日

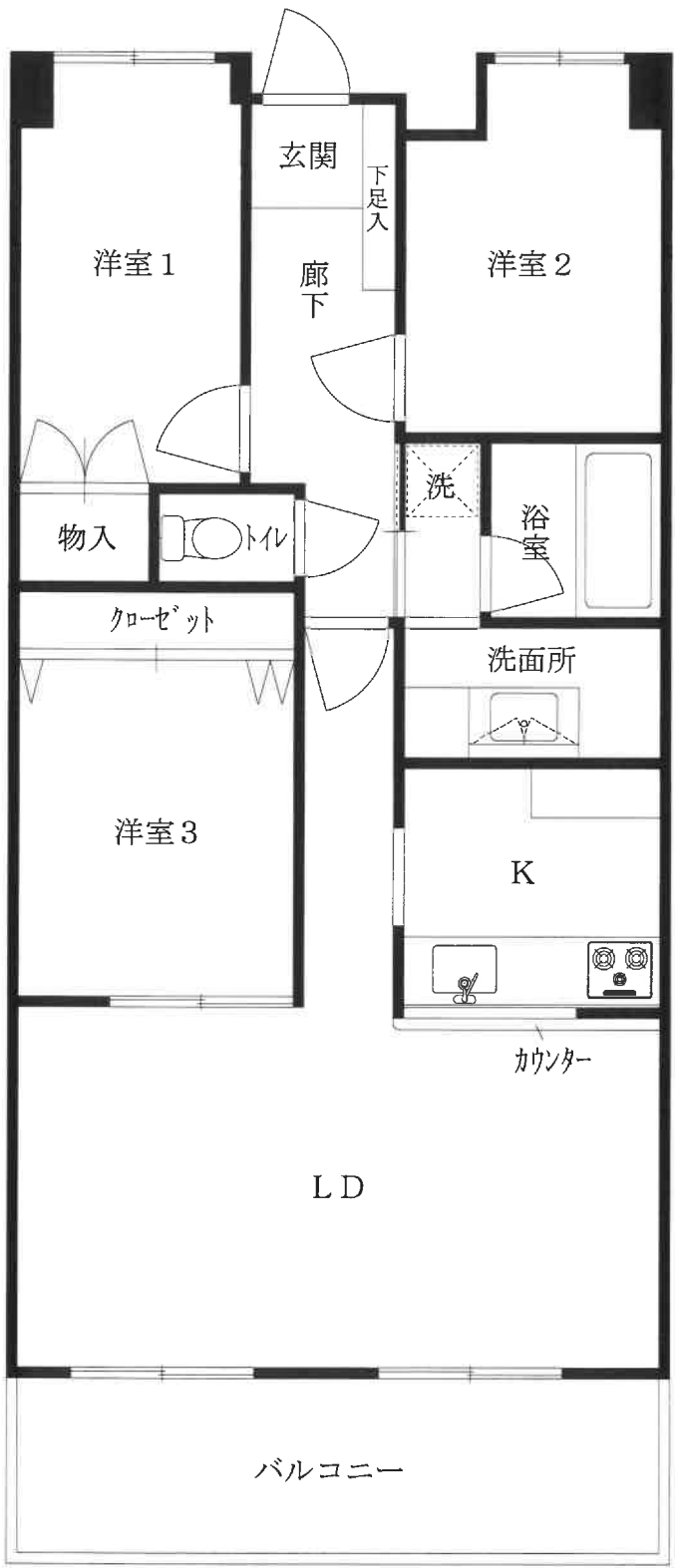
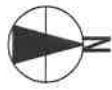
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)

A4判に縮小

建物間取図(概略)



# 現況写真

①



②

