

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5日 午前10時00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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	6,750,000 5,400,000		1,350,000	41,166	12,309
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区亀の井一丁目 18番地

建物の名称 西一社第二団地101号棟東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀の井一丁目 18番の92

建物の名称 101-411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.91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 名古屋市名東区亀の井一丁目18番

地 目 宅地

地 積 20502.39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 2128992分の5832



物 件 明 細 書

令和 6年 3月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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。

《 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 名古屋市名東区亀の井一丁目 18番地

建物の名称 西一社第二団地101号棟東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀の井一丁目 18番の92

建物の名称 101-411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.91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 名古屋市名東区亀の井一丁目18番

地 目 宅地

地 積 20502.39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 2128992分の5832



令和 5 年(ケ)第 245 号

令和 6 年 1 月 12 日受理

令和 6 年 3 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区亀の井一丁目 18番地

建物の名称 西一社第二団地101号棟東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀の井一丁目 18番の92

建物の名称 101-411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.91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 名古屋市名東区亀の井一丁目18番

地 目 宅地

地 積 20502.39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 2128992分の5832

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
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 上記の者が本建物を「居宅」として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	つぎのとおり 管理費 月額 5,500円 修繕積立金 月額16,000円 駐車場使用料 月額12,000円 水道代 (使用量による) 駐輪場代 月額 100円 自治会費 年額 2,000円	令和5年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計227,155円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 33,000円 (令和5年8月分～令和6年1月分) 修繕積立金 99,795円 (令和5年7月分～令和6年1月分) 駐車場使用料 84,000円 (令和5年7月分～令和6年1月分) 水道代 8,660円 (令和5年8月分～令和5年12月分) 駐輪場代 700円 (令和5年7月分～令和6年1月分) 自治会費 1,000円 (令和5年12月支払い分)	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 管理会社</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理員 有り (5日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 平成30年10月頃実施済み 4 駐車場設備 有り (月額12,000円) すぐには使用できない (順番待ち) 5 ペットの飼育 可
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は私が家族とともに居住して使用しています。 2 私が気づく限りで物件1建物は損傷や不具合のある箇所はありません。 3 ダイニング・キッチンのキッチン台脇の箇所は、ずっと前に中を覗いたことがあります。パイプが上下に通っていた記憶です。ふたの鍵がかかっている、その鍵をどこかにしまっていましたので、今は開けることができません。 4 物件1建物では、小型犬1匹を飼っています。
<p>■ B (A (債務者兼所有者) の夫)</p>	<p>(電話による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は、A (債務者兼所有者) が所有する建物ですが、私とA (債務者兼所有者) とで居住して使用しています。

(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 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- (2) なお、**A** (債務者兼所有者) の住民票の記載によれば、**B** (**A** (債務者兼所有者) の夫) が世帯主との記載となっているが、同人は**A** (債務者兼所有者) とは夫婦の関係であり、物件1建物の使用について特段の貸借関係はないようであるから、物件1建物は**A** (債務者兼所有者) が占有しているものとするのが相当であると判断した。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、通常程度の家具、家電製品、その他の日用品等の動産類が多数存する。
- (2) 物件1建物は、登記記録によれば、昭和48年築であり、経年相当の多少の劣化、傷、汚れなどが見られるが、当職が目視で確認した限りでは、特段の大きな損傷等は見受けられなかった。
- (3) 物件1建物の西側の角付近はパイプスペース(P S) 及び給湯設備が存する箇所であるものと見受けられるが、同箇所は共用部分ではなく、物件1建物の床面積に含まれている。

3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地はほぼ長方形の形状となっており、全方向を道路に接する。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(西一社第二団地101号棟東) が存するほか、「西一社第二団地101号棟西」, 「西一社第二団地102号棟東」, 「西一社第二団地102号棟西」の各棟が存し、これらの敷地権土地となっている。また、規約設定された共用部分として、「集会場(家屋番号18番342)」が存する。
- (3) 敷地権土地内は、自動車が行き来できる道路が存するが、公道ではなく、敷地内の道路である。敷地権土地の北東側、北西側、東側に、平面駐車場が存する。また、受水槽、自転車置場、簡易物置などが複数設置されている。
敷地権土地内は、広場や緑地が整備されている。
上記の各建物、設備、施設等のおおよその位置関係は、土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお、敷地権土地の法務局備え付けの公図記載の形状は、現況と大きく乖離した形状となっている。

(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

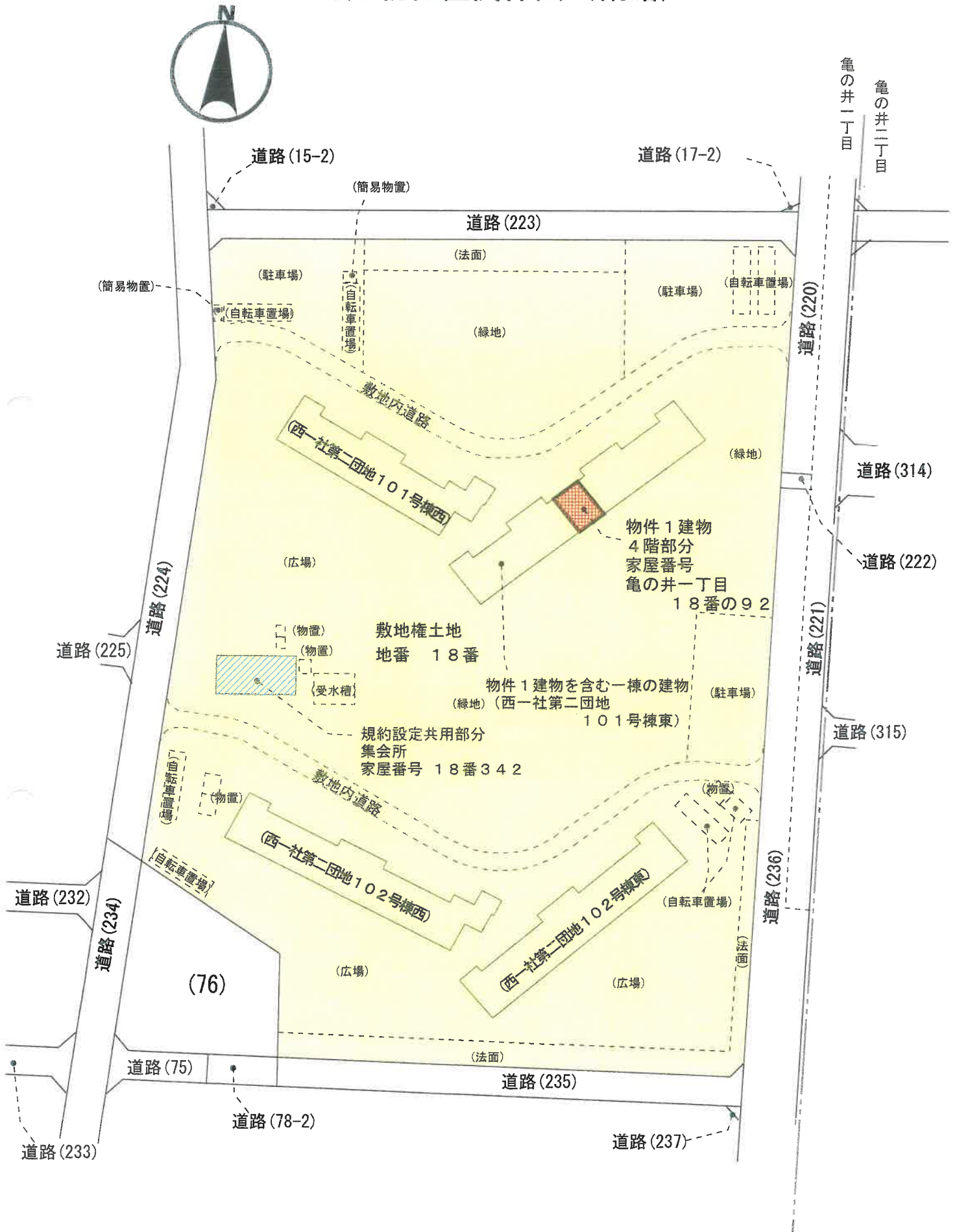
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月15日(月)	(郵便)	名古屋法務局名東出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和6年1月15日(月)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和6年1月15日(月)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和6年1月18日(木) 15:50-16:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, ■ A (債務者兼所有者) から聞き取り, 同人に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を交付
令和6年1月18日(木)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和6年1月22日(月) 14:20-14:30	(電話)	■ B (■ A (債務者兼所有者) の夫) から聞き取り
令和6年1月22日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年2月7日(水) 14:30-16:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ A (債務者兼所有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和6年2月22日(木)	(郵便)	名古屋法務局名東出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和6年2月27日(火)	(郵便)	名古屋法務局名東出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)

(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 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者により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合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）



間取図 (概略)





(受水槽)
規約設定共用部分
集会所

敷地権土地

緑地

1 南方向から撮影

物件1建物を含む一棟の建物 (西一社第二団地101号棟東) (西一社第二団地101号棟西) (西一社第二団地102号棟西)
緑地



道路

(簡易物置)
(自転車置場)

(駐車場)

敷地権土地

道路

(自転車置場)

(簡易物置)

(自転車置場)

2 北西方向から撮影



3 ダイニング・リビング



4 ダイニング・リビング



5 和室1



6 浴室

令和 5年 (ケ) 第 245号
令和 6年 1月18日 受 理
令和 6年 2月 7日 現 地 調 査
令和 6年 2月22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

中 島 豊 司

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 6 , 7 5 0 , 0 0 0 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>名古屋市名東区亀の井一丁目 18番地 西一社第二団地101号棟東</p> <p>亀の井一丁目 18番の92 101-411 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 55.91 m²</p> <p>1 名古屋市名東区亀の井一丁目18番 宅地 20502.39 m²</p> <p>1 所有権 2128992分の5832</p>	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	地下鉄東山線「一社」駅の南方 道路距離約500m (附属資料1「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅が建ち並ぶほか、戸建住宅、駐車場も混在する住宅地域である。		
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	(対象土地の約93%) (上記の割合は区上求積による。)	(対象土地の北東部約7%)
		市街化区域 第一種中高層住居専用地域 50% 150% 準防火地域 15m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成工事規制区域、愛知県建築基準条例第8条(がけ条例)	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	20,502.39㎡ ほぼ長方形 間口 約180m、 奥行 約120m	
接面道路の状況	東側で幅員約12mの舗装市道に路面と概ね等高ないし約2m高く接面、南側で幅員約6.5mの舗装市道に路面と概ね等高ないし約3.5m高く接面、西側で幅員約8mの舗装市道に路面と概ね等高ないし約1.5m高く接面、北側で幅員約6.5mの舗装市道に路面と概ね等高ないし約2.5m高く接面する。当該四方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。		
土地の利用状況等	共同住宅(西一社第二団地101号棟、102号棟)等の敷地及び駐車場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 あり ガス配管 あり 下水道 あり		
土壌汚染の可能性の調査	名古屋市上下水道局、名古屋市環境局にて聴取した結果、対象土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 対象土地の利用状況について、過去の住宅地図、登記簿等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和30年代、同40年代初期の頃は、山林等であった模様である。その後、昭和48年に目的物件を含む一棟の建物が建築された。		

特記事項	<p>※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>※2 対象土地は二つの用途地域に跨がる。したがって、対象土地の基準建ぺい率、基準容積率は、両用途地域の建ぺい率、容積率を各々が属する面積の割合にて加重平均して求める必要がある（基準建ぺい率については、角地等による緩和（10%加算）も考慮する必要がある。）。</p> <p>※3 対象土地の北西端あたりは、南東端あたりより約10m高い。</p> <p>※4 名古屋市備付けの内水氾濫ハザードマップによると、対象土地は浸水想定区域（0.3m未満）に該当する。</p>
------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	西一社第二団地101号棟東	
建物の用途	居住用マンション (101号棟、102号棟：341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48年1月23日 新築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了している。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼、吹付タイル
	その他	—
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり (敷地内) すぐには使用できない (順番待ち)。 駐車場使用料は、月額12,000円。
	集会室	あり
	その他	—
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり (名称：西一社第二団地管理組合) 法人格…なし
	管理方式	一部自主管理
	管理会社	株式会社ライフポート西洋
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり (日勤、5日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	<p>※1 修繕積立金 (令和5年3月31日現在) 490,272,595円</p> <p>※2 負担決議された工事負担金の有無…なし</p> <p>※3 大規模修繕計画の有無…平成30年10月頃実施済み</p> <p>※4 耐震性能診断の受検の有無…あり (令和4年12月21日)</p> <p>※5 ペット飼育可</p> <p>※6 一棟の建物は、新耐震基準 (昭和56年制定) が適用される以前に建築された建物である。</p> <p>※7 以下の登記された規約共用部分がある。 集会所 (家屋番号：18番342)</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (101-411号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	55.91㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK 南東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	吹付け等 フローリング、タタミ等 クロス等 電気、水道、都市ガス、下水道 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 駐 輪 場 使 用 料 自 治 会 費 滞 納 額 そ の 他	5,500円 (月額) 16,000円 (月額) 12,000円 (月額) 100円 (月額) 2,000円 (年額) あり (令和5年12月31日現在) 管 理 費 33,000円 修 繕 積 立 金 99,795円 <hr/> 小 計 132,795円 駐 車 場 使 用 料 84,000円 駐 輪 場 使 用 料 700円 自 治 会 費 1,000円 水 道 代 8,660円 遅 延 損 害 金 — —
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>※1 改装工事が施工されている。</p> <p>※2 目的物件は、エレベーターが停止しない階 (スキップフロアー) に位置する。</p> <p>※3 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する必要がある。</p>	

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
290,000	55.91	0.03	490,000

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 = $\left[\frac{\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年} + \text{経過年数 } 51\text{年}) \}}{\text{残存耐用年数 } 0\text{年} + \text{経過年数 } 51\text{年}} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%)$
= 0.03

(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
262,000	1.02	20,502.39	0.95	$\frac{5832}{2128992}$	14,260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋名東-13

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $352,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.6 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 134 = 262,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：角地1.05

地域格差：街路条件0.98×交通接近条件1.04×環境条件1.05×行政条件1.25=1.34

イ 個別格差：四方路地1.05×高低差0.97=1.02

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て、減価率を5%と査定した。

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
490,000	14,260,000	0.97	14,310,000

ウ 個別格差： 階層補正 0.97 × 位置補正 1.00 × その他補正(なし) 1.00 = 0.97

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名東区内))

A 令和5年6月 179,000円/㎡ (昭和48年1月建築、専有面積55.91㎡)

B 令和5年9月 150,000円/㎡ (昭和48年1月建築、専有面積55.91㎡)

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	179,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	170,000
B	150,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	158,000

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
164,000	0.97	55.91	8,890,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の規範性は同程度と判断されるため、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）

潜在的な収益力を把握するために、新規の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	
550千円 (13.1%)	385千円	8.2%	4,554千円	0.8005	3,645千円 (86.9%)	4,200,000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	840	840	823	823
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	900	900	883	883
空室損失	90	90	88	88
貸倒損失	27	27	26	26
有効総収益	783	783	769	769
イ 総費用				
維持管理費	66	66	66	66
修繕費	34	34	33	33
公租公課	54	54	54	54
損害保険料	16	16	16	16
その他費用	23	23	23	23
運営支出合計	193	193	192	192
資本的支出	699	192	192	192
総費用合計	892	385	384	384
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	24.6	24.6	25.0	25.0
エ 有効純収益	-109	398	385	385
オ 複利現価率 (割引率7.7%)	0.9285	0.8621	0.8005	
カ 有効純収益の現価	-101	343	308	

※ 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7.7%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及び収益性を反映した③を比較検討して、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	14,310,000	0	14,310,000
②比準価格	8,890,000	0	8,890,000
③収益価格	—		4,200,000
④調整後の価格	8,790,000		

イ 占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

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×オ
8,790,000	1.00	0.80	0.96	—	6,750,000

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（名古屋名東-13）

所在：名古屋市名東区一社1丁目53番

価格：352,000円/㎡

位置：地下鉄東山線「一社」駅の南西方道路距離約280m

価格時点：令和5年1月1日

地積：1,303㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接面街路：北側幅員8m市道に接面、東側に側道

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

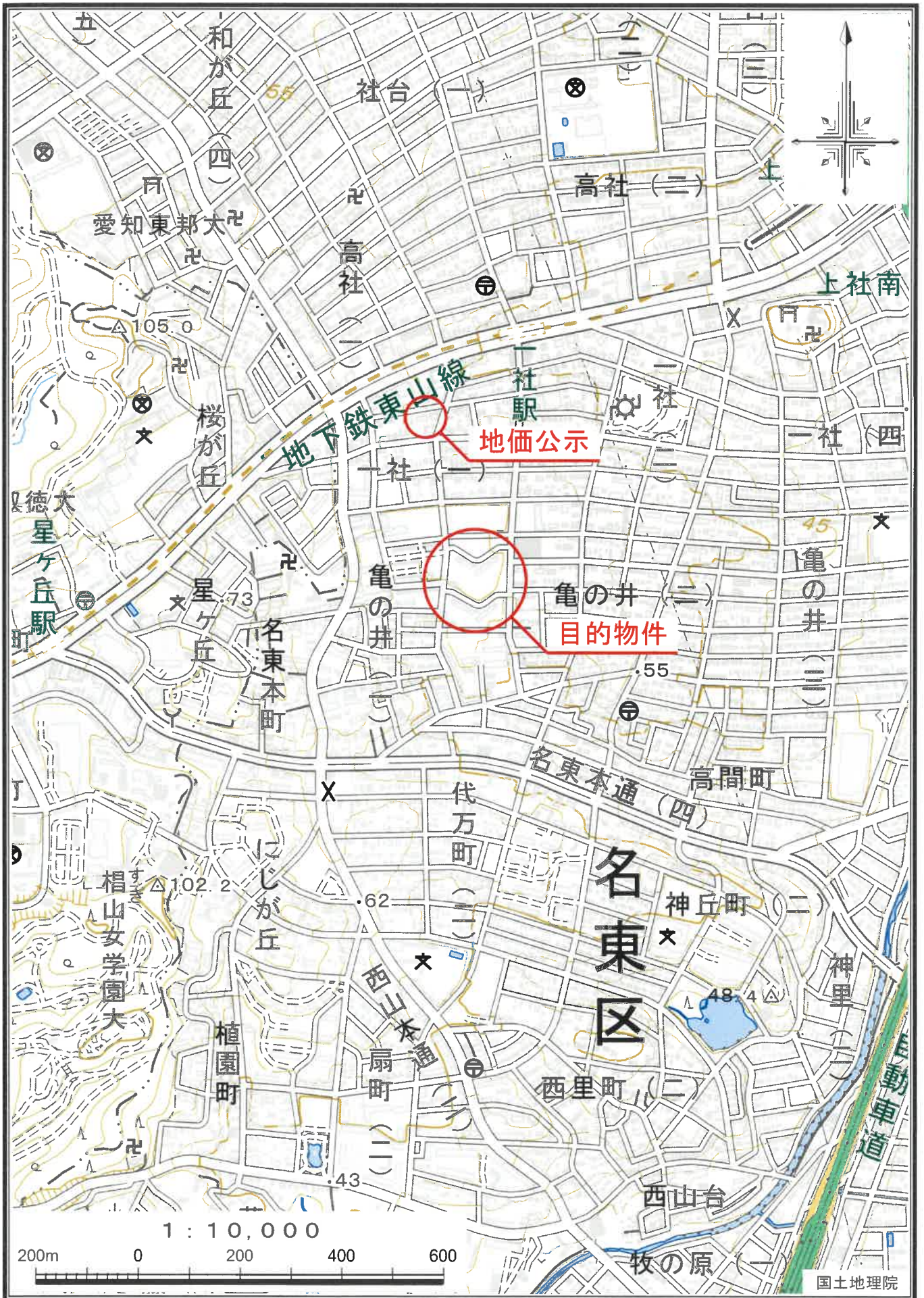
地域の概要：中高層マンションが多い利便性のよい住宅地域

第7 附属資料の表示

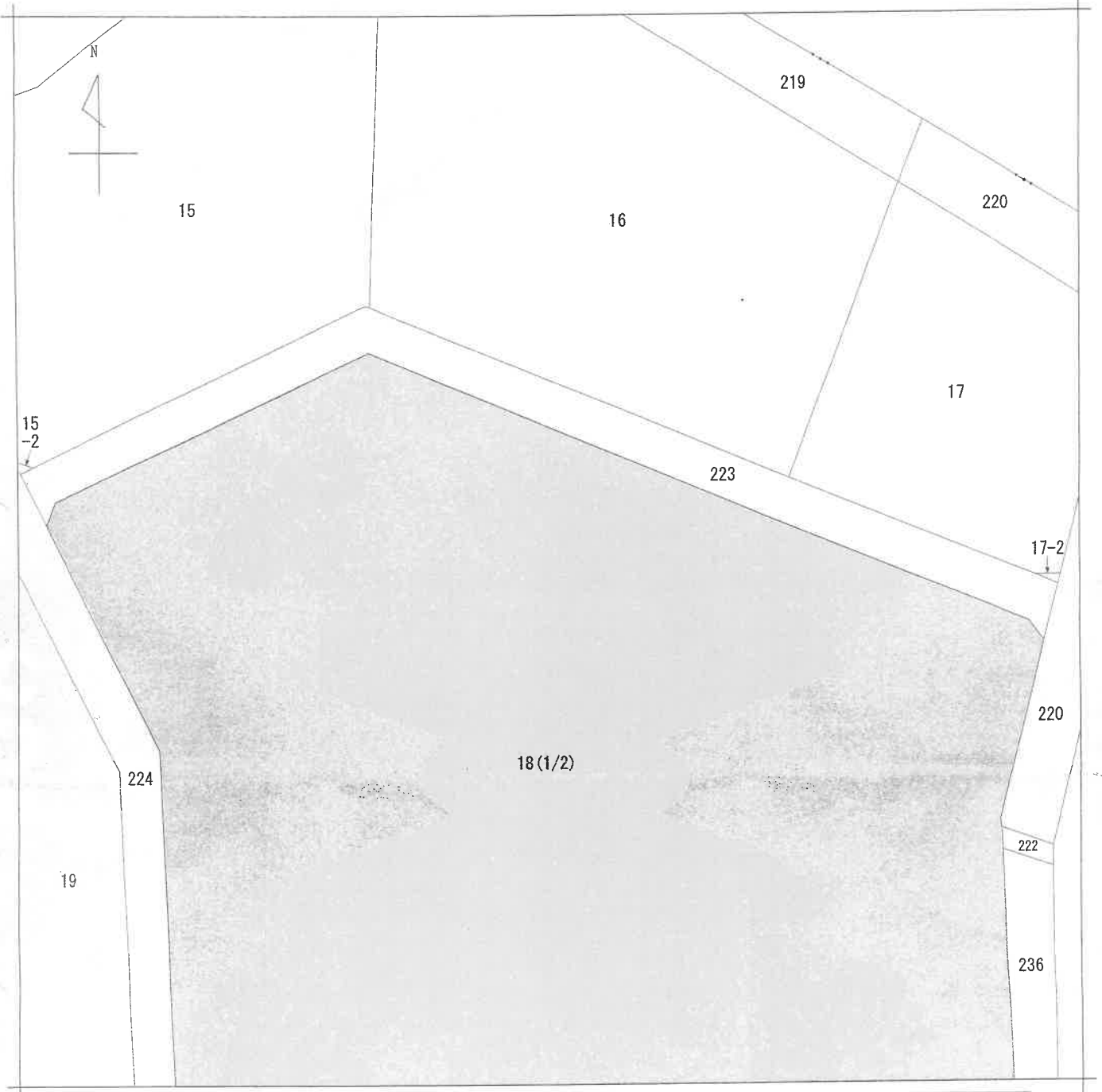
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以上

位置図







(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
亀の井1丁目

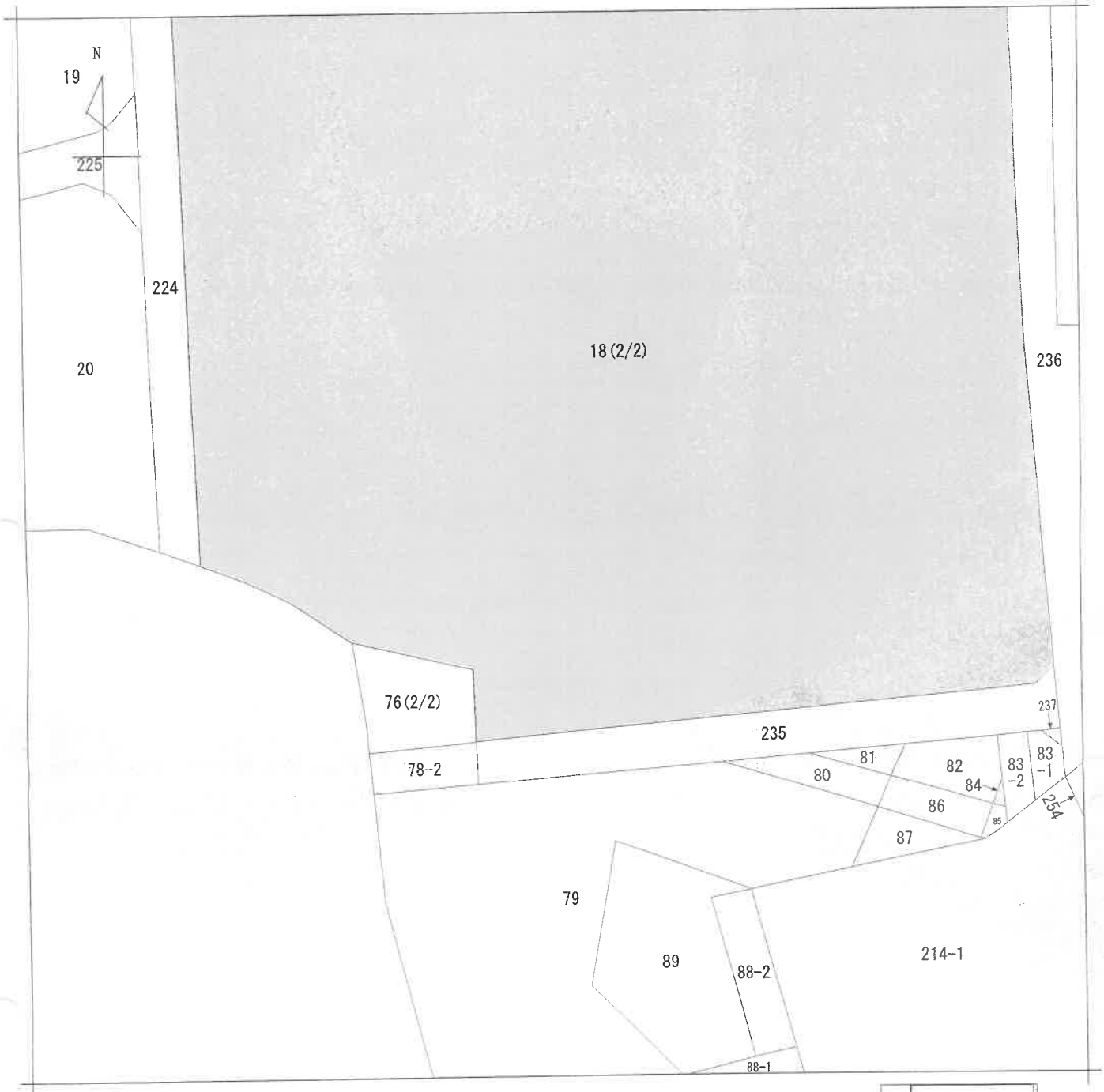
請求部	所在	名古屋市名東区亀の井一丁目			地番	18番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和49年11月15日		補記事項		

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。

令和5年12月18日
名古屋法務局名東出張所

地図整理番号：M57664

登記官



(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
 亀の井
 1丁目

請求部	所在	名古屋市名東区亀の井一丁目			地番	18番	
出力縮尺	1/600	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 その他
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和49年11月15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。

令和5年12月18日
 名古屋法務局名東出張所
 登記官

登記年月日：昭和60年5月27日

2210653

家屋番号

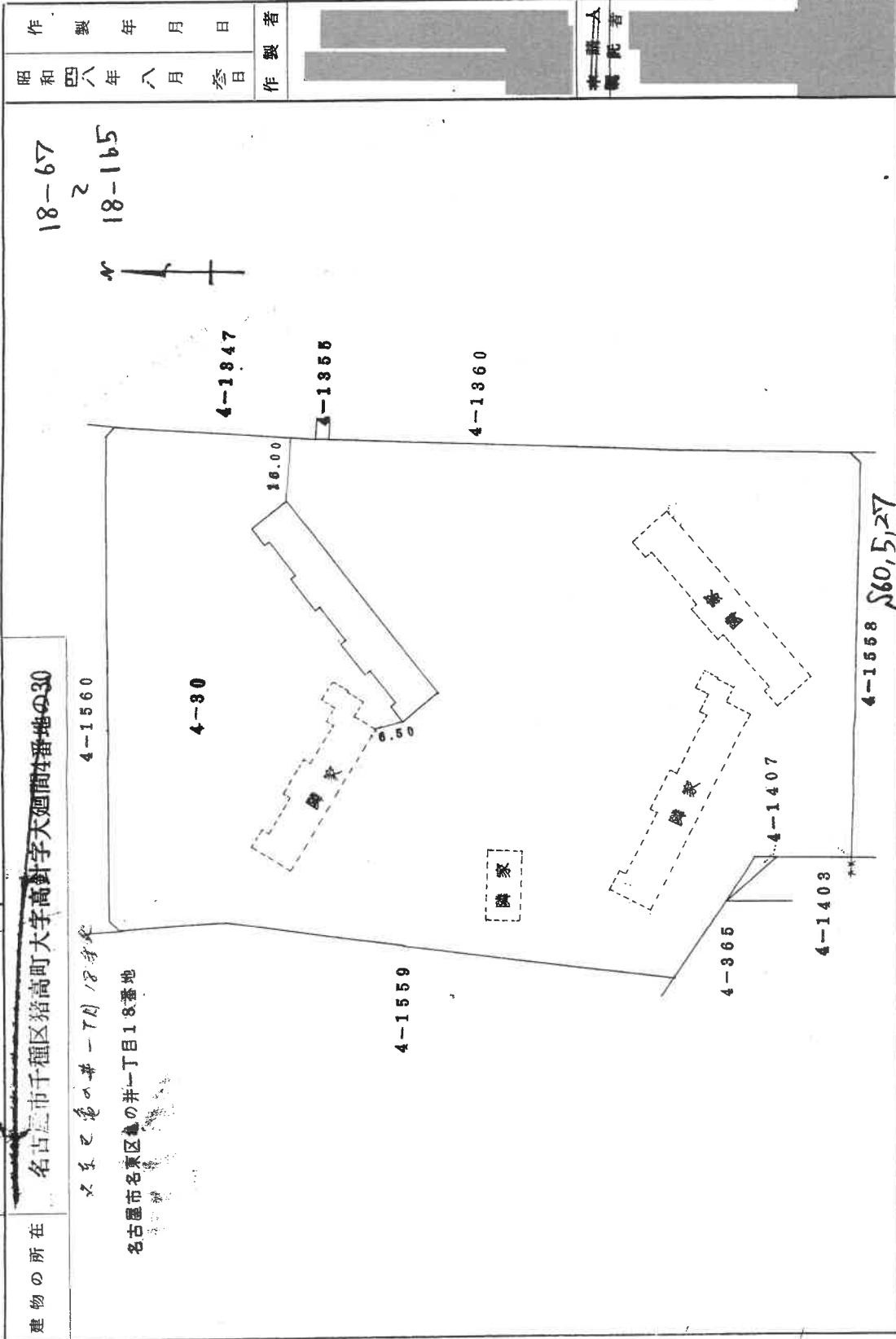
建物の所在

名古屋市千種区猪高町大字高針字天廻間番地の30

又至巴の華一丁目18番地

名古屋市名東区龜の井一丁目18番地

建築物図面 一棟の建物



作製年月日
昭和四八年八月叁日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

登記者
[Redacted]

会員専用

A 4判に縮小

縮尺 1/1000

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

4-1558 860,5,27

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5年11月29日

東京法務局豊田出張所

登記官

登記年月日：昭和60年5月27日

2210708

18-92
4番30の92

建築物図面

名古屋市中千種区猿高町大字高針字大廻間4番地の30

建築物の存する部分 4階

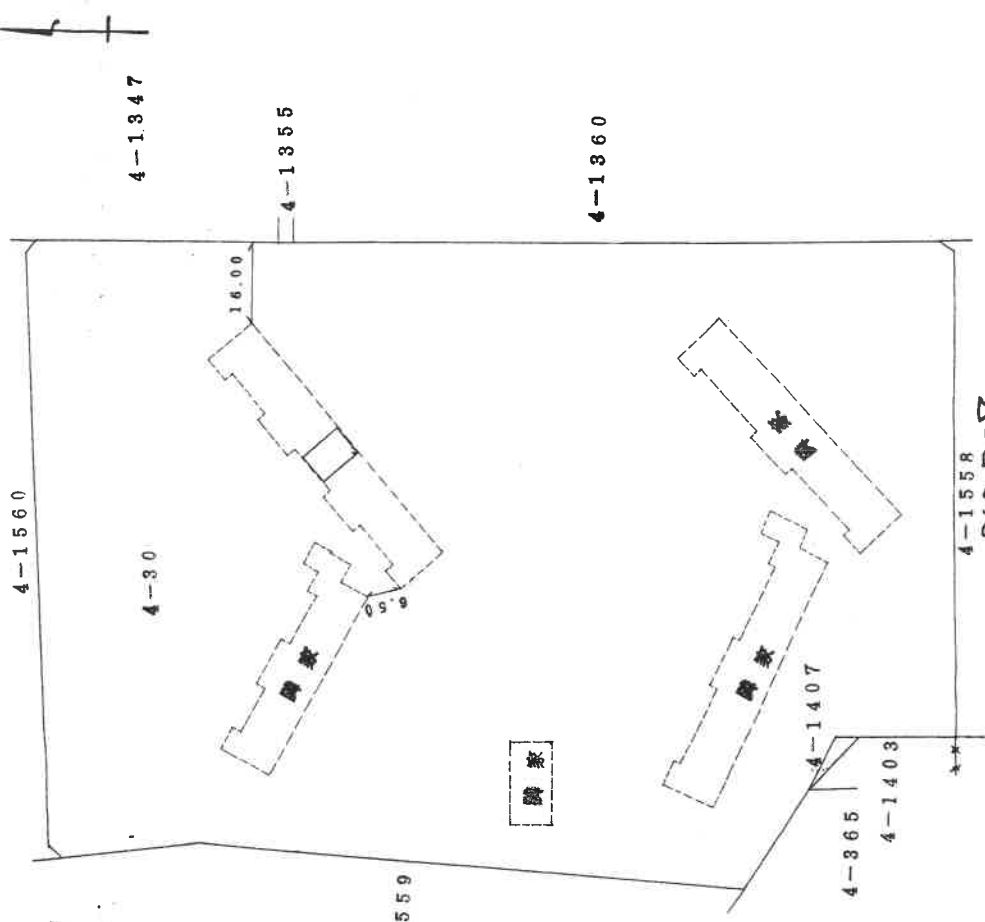
名古屋市名東区龜の井一丁目18番地
家屋番号 龜の井一丁目18番の92

昭和四八年八月廿日
作製年月日

作製者

申請者
大六
記

会員専用



(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

A4判に縮小

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5年11月29日 東京法務局豊島出張所 登記官

登記年月日：昭和60年5月27日

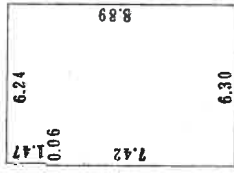
2210709

10-92

本番00972

建物の所在 名古屋市千種区南河内大学高外字大塚間4番地の30

名古屋市名東区龜の井一丁目18番地
家屋番号 龜の井一丁目18番の21



1.47 × 6.24 = 9.1728
 7.42 × 6.30 = 46.746
 計 = 55.9188㎡

860.5,27

縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

会員専用

昭和四八年八月三日
 作製年月日

作製者

申請者
 委託者

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5年11月29日 名古屋法務局名東出張所

登記官

登記年月日：昭和60年5月27日

2210655

家屋番号

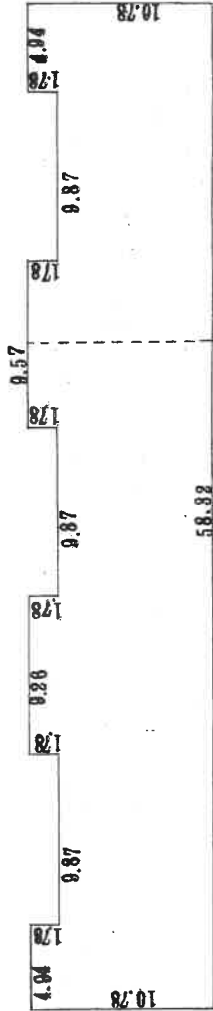
建物の所在

名古屋市千種区猪高町大字高針字大畑間4番地の30

名古屋市東区4の井一丁目18番地

2.3.4.6.7.9.10階同型

一棟の各階平面図



$$\begin{aligned}
 1.78 \times 4.94 & \times 2 = 17.5864 \\
 1.78 \times 9.26 & = 16.4828 \\
 1.78 \times 9.57 & = 17.0346 \\
 9.00 \times 58.82 & = 524.88 \\
 \text{計} & = 575.9838 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

560,5,27

(名古屋市土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

昭和四八年八月廿日 作製年月日

作製者

申請人 購買者

A4判に縮小

会員専用

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。(名古屋市法務局名東出張所管轄)

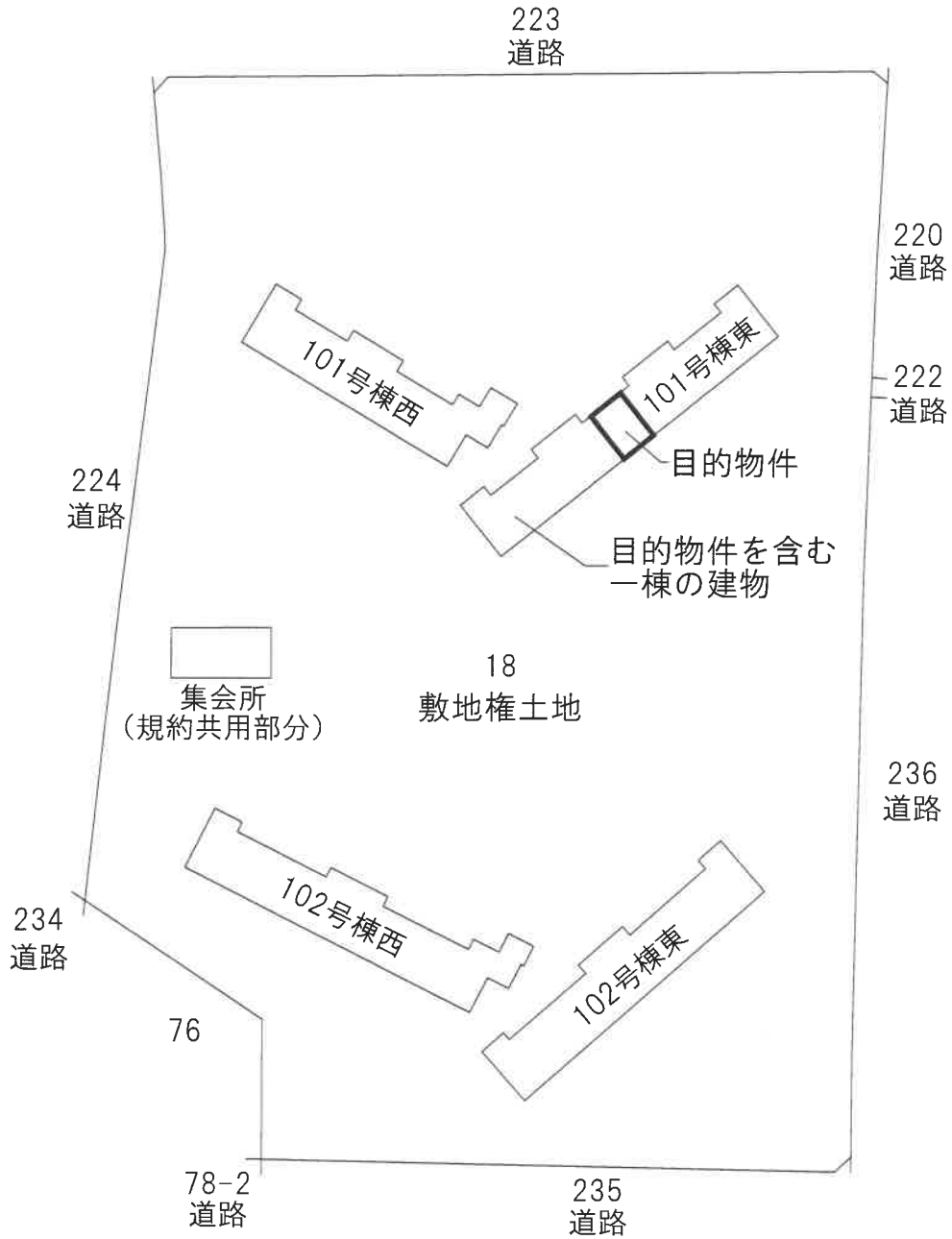
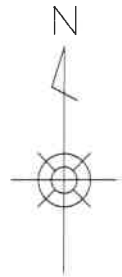
令和5年11月29日

東区法務局豊島出張所

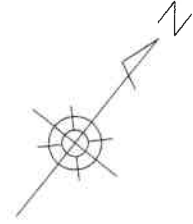
登記官

土地建物配置図（概略）

目的物件の存する部分 101号棟東 4階



建物間取図（概略）





NO. 1

目的物件を含む一棟の建物



NO. 2

目的物件を含む一棟の建物