

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市昭和区八事富士見 1611番地

建物の名称 サンハイツ八事ふじみD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八事富士見 1611番の193

建物の名称 D棟-801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 73.49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 名古屋市昭和区八事富士見1611番

地 目 宅地

地 積 10116.12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 135万9121分の7750



物 件 明 細 書

令和 6年 3月11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。
- ・買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調

査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市昭和区八事富士見 1611番地

建物の名称 サンハイツ八事ふじみD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八事富士見 1611番の193

建物の名称 D棟-801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 73.49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 名古屋市昭和区八事富士見1611番

地 目 宅地

地 積 10116.12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 135万9121分の7750



令和 5 年(令)第 251 号

令和 6 年 1 月 12 日受理

令和 6 年 3 月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大澤 雅 人

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市昭和区八事富士見 1611番地

建物の名称 サンハイツ八事ふじみD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八事富士見 1611番の193

建物の名称 D棟一801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 73.49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 名古屋市昭和区八事富士見1611番

地 目 宅地

地 積 10116.12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 135万9121分の7750

その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費	37,200円 (令和 5年10月分～令和 6年 1月分)
	修繕積立金	64,160円 (令和 5年10月分～令和 6年 1月分)
	合計	101,360円
	管理規約によれば、「管理組合は、管理費等の未払金額について納めるべき期日の翌日から起算して支払日までの年利14.5%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができるものとし、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても効力を有する。」旨の記載がある。	
■管理組合の形式等	名称	サンハイツ八事ふじみ管理組合
	法人格	無
	管理方式	全委託管理
	管理員	有 (3日/週・巡回)
	管理室	有
■大規模修繕計画の有無	無 (令和4年11月頃実施済み)	
■耐震性診断の受験の有無	無	
■駐車場設備	有 (有料 2,000円/月・4,000円/月・6,000円/月・7,000円/月) すぐには使用できない (抽選)	
■ペット飼育	不可 (小鳥及び魚類以外の動物禁止)	
■規約共用部分	(物件Iを含む一棟の建物D棟の規約共用部分)	
	車庫101 (家屋番号 八事富士見1611番の143)	
	車庫102 (家屋番号 八事富士見1611番の144)	
	車庫103 (家屋番号 八事富士見1611番の145)	
	車庫105 (家屋番号 八事富士見1611番の199)	
	車庫106 (家屋番号 八事富士見1611番の200)	
	(A棟の規約共用部分)	
	車庫103 (家屋番号 八事富士見1611番の87)	
	車庫105 (家屋番号 八事富士見1611番の88)	
	車庫106 (家屋番号 八事富士見1611番の89)	
	車庫107 (家屋番号 八事富士見1611番の90)	
	(B棟の規約共用部分)	
	車庫101 (家屋番号 八事富士見1611番の91)	
	車庫102 (家屋番号 八事富士見1611番の92)	
	車庫103 (家屋番号 八事富士見1611番の93)	
	車庫105 (家屋番号 八事富士見1611番の94)	
	車庫106 (家屋番号 八事富士見1611番の95)	
	車庫107 (家屋番号 八事富士見1611番の96)	
	(C棟の規約共用部分)	
	車庫101 (家屋番号 八事富士見1611番の97)	
	車庫102 (家屋番号 八事富士見1611番の98)	
	車庫103 (家屋番号 八事富士見1611番の99)	
	車庫104 (家屋番号 八事富士見1611番の100)	
	(団地 (A棟～D棟) 規約共用部分)	
	集会所 (家屋番号 八事富士見1611番の101)	
	ポンプ室 (家屋番号 八事富士見1611番の85)	
	電気室 (家屋番号 八事富士見1611番の86)	

(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 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ 亡債務者兼所有者 相続財産清算人A</p>	<p>1 相続人全員が相続放棄の申述したので、私が、物件1建物の処分のため相続財産清算人に選任されました。</p> <p>2 物件1建物内の動産類については、搬出しました。 現在は、空き家の状態です。</p> <p>3 区分所有者は、1階トランクルームの専用使用権を有することになっており、物件1建物の区分所有者は1階801番のトランクルームの専用使用権を有することになります。 トランクルーム内の動産類も、搬出しました。</p> <p>4 物件1建物は、床のたわみ等の不具合は見当たりませんが、詳細は不明です。</p> <p>5 壁紙、床面、畳等は汚損しており、建具も破損していますので、リフォーム工事が必要になると思います。</p> <p>6 物件1建物南側バルコニーは、鳩の糞が散乱しており、階下の住人の方より、糞が落下するので困ると苦情がありました。 物件1建物の西側洗面室に面したバルコニーも鳩の糞が散乱していますので、南側及び西側のバルコニー2カ所の清掃が必要になると思います。</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 本件物件1建物の状況は、建物間取図(概略)、土地建物配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物の敷地である土地には、本件建物を含む一棟の建物(D棟)の他にA棟、B棟及びC棟の3棟が存在する。
上記のA棟からD棟で構成されている団地の名称は「サンハイツ八事ふじみ」であり、愛知県住宅供給公社が分譲したものである。
- 3 本件敷地権の土地は不整形であり、西側から東側に向かって緩やかに傾斜して、物件1建物を含む一棟の建物(D棟)の東側の敷地から東側に面した道路までは、上記記載の傾斜よりも、大きく傾斜している状況が見受けられ、西側の道路と敷地権土地上のA棟及びC棟の辺りまで、急傾斜となっており、西側道路と接している。
また、北側から南側へ、緩やかに傾斜している。
- 4 北側の隣地(地番1601及び地番1610)と本件敷地権土地とは、擁壁で仕切られて接している。
北側の隣地(地番1601及び地番1610)との境界の上部に歩行者専用通路が西側道路から東側の富士見ヶ丘南公園まで設置されている。
- 5 敷地権土地には、共用部分として駐車場が存在する。
- 6 物件1建物を含む一棟の建物(D棟)の東側の敷地は、上記3記載のとおり、他の敷地部分より、大きく傾斜した敷地上に存在しており、地下1階が存在し、共用部分の駐車場、自転車置場及びトランクルームが設置されている。
物件1建物を含む一棟の建物(D棟)の西側から3棟部分の建物には、地下1階は存在せず、1階に屋内駐車場、自転車置場及びトランクルームが存在する。
- 7 物件1建物は電気、ガス、水道が供給停止となっており、室内及び小屋裏収納内の動産類は、ほとんど搬出されていた。
- 8 物件1建物は、雨漏れ及び床のたわみ等の大きな不具合は、一見して見当たらなかったが、床面、畳及び壁紙の汚損が見受けられ、トイレのドア、座敷の襖及び洋室(2)のドアが破損していた。
また、南側バルコニー側の窓の棧は、結露が原因と思われる黒い汚れも見受けられた。
- 9 トイレ及び洋室(1)のドアが外れている等建具の破損が見られた。
- 10 南側バルコニー及び西側バルコニーは、鳩の糞が散乱しており、相当に汚損していた。
- 11 買受人が、物件1建物を使用収益する場合は、室内の改修工事、洗面所、風呂等の水回り設備交換等及びバルコニーの清掃等の費用負担が生じることになると思料される。
- 12 物件1建物の各部屋は、段差は、ほとんど無く、平坦で、ほぼ、バリアフリーの状態であった。
- 13 物件1建物の区分所有者は、1階に設置されている物件1建物の部屋番号801番のトランクルームの専用使用权を有するとされている。
上記のトランクルーム内の動産類は、搬出されており、何も存在しなかった。
- 14 物件1建物を含む一棟(D棟)の建物北側2階に共有部分のエントランスがあり、エレベーターホール及び集合ポストが存在する。
- 15 物件1建物の占有関係は2枚目記載のとおりである。

(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
R5年11月20日(月) 8:45 - 9:05	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R6年 1月30日(火) 11:00 - 11:20	目的物件所在地	物件確認、管理人(管理会社連絡先聴取)
R6年 2月 2日(金) 12:40 - 14:10	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、亡債務者兼所有者相続財産清算人A立会
R6年 2月 5日(月)	当庁	管理費照会書送付
R6年 2月 5日(月) 8:50 - 9:05	名古屋法務局	公図、建物図面取得

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

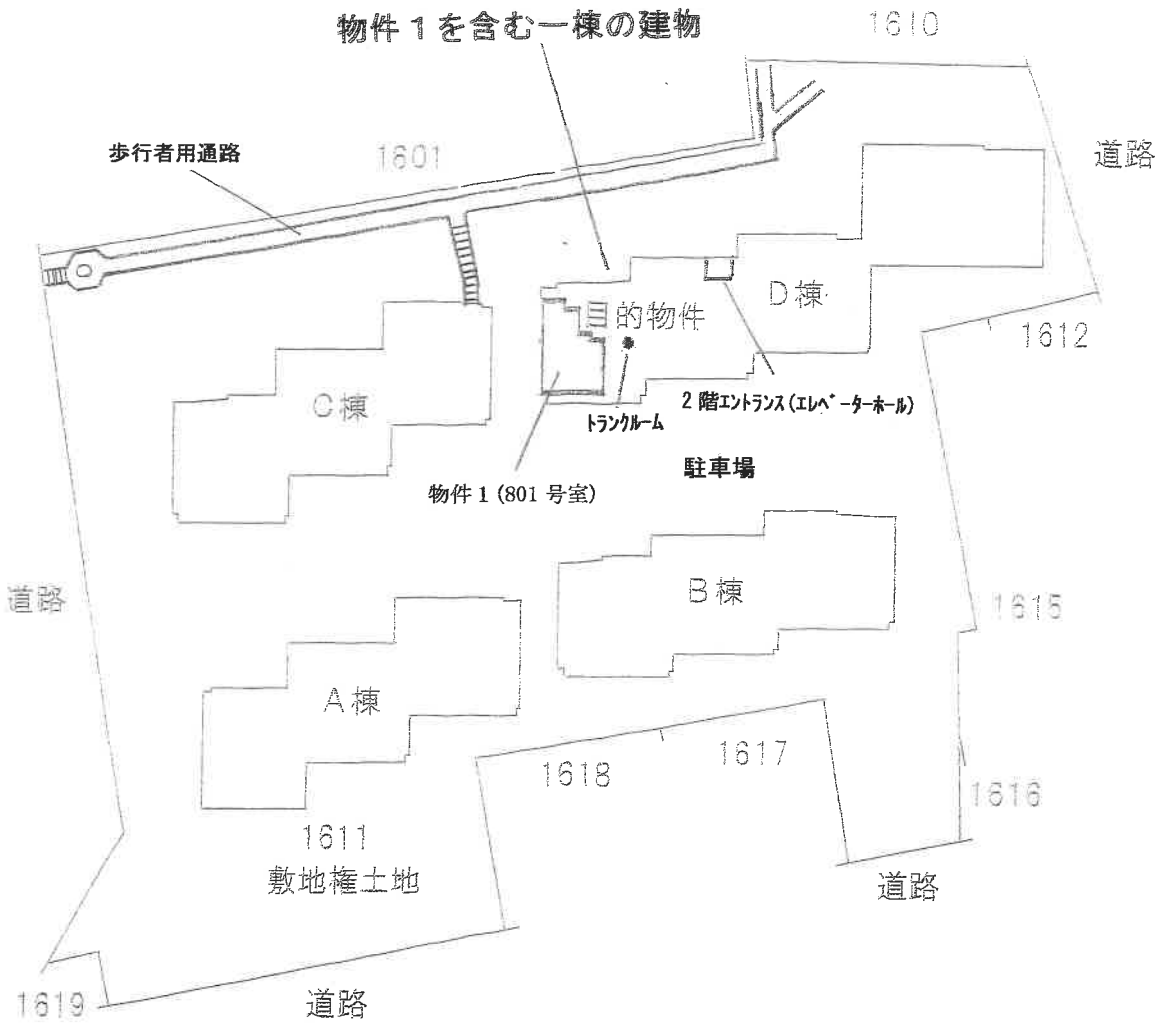
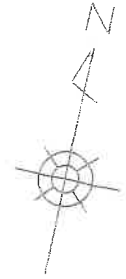
休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 年 月 日

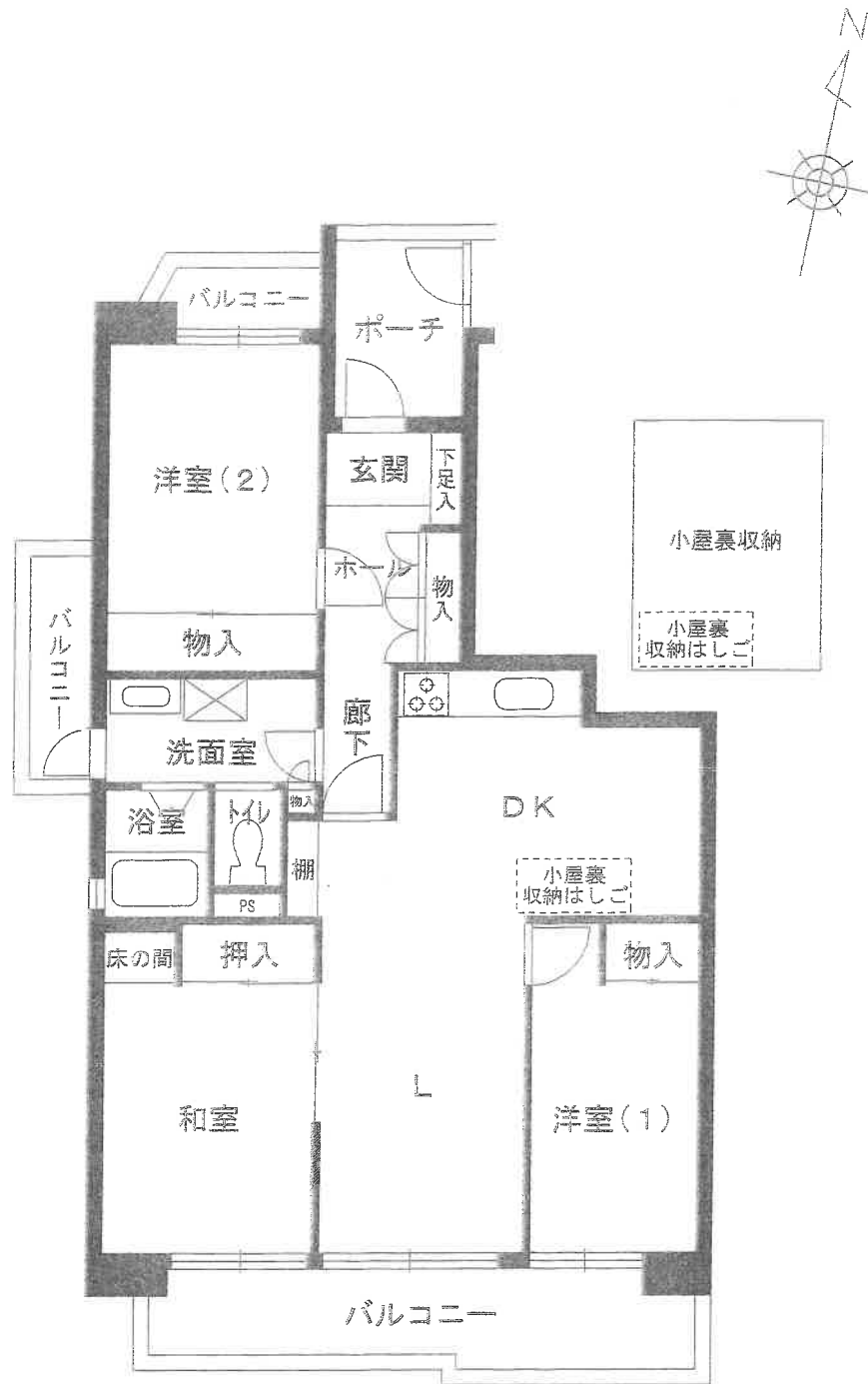
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

土地建物配置図（概略）

目的物件の存する部分 D棟8階



建物間取図 (概略)



物件1建物を含む一棟の建物

①

物件1（4棟の連棟建物が一棟の建物のD棟）



②



屋内の状況（リビング・ダイニングキッチン）

（ 9 枚目）

③



屋内の状況（洗面室）

④



屋外の状況（バルコニー）

（ 10 枚目）

令和 5年 (ケ) 第 251号
令和 6年 1月18日 受 理
令和 6年 2月 2日 現 地 調 査
令和 6年 2月14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 1 4 , 6 7 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>名古屋市昭和区八事富士見 1611番地 サンハイツ八事ふじみD棟</p> <p>八事富士見 1611番の193 D棟-801 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 73.49 m²</p> <p>1 名古屋市昭和区八事富士見1611番 宅地 10116.12 m²</p> <p>1 所有権 135万9121分の7750</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	地下鉄名城線「八事日赤」駅の南東方 道路距離約800m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	八事霊園北側に近接する、共同住宅、戸建住宅、事業所等が建つ丘陵地の住宅地域である。	
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	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、文教地区、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、砂防指定地、愛知県建築基準条例第8条(がけ条例)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	10,116.12㎡ 不整形 間口 約60m、 奥行 約95m
接面道路の状況	南側で幅員約10.9mの舗装市道に路面と概ね等高ないし約1.5m低く接面、東側で幅員約6.3mの舗装市道に路面と概ね等高に接面、西側で幅員約6.3mの舗装市道に路面より約5m低く接面する。当該三方の道路は、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(サンハイツ八事ふじみA棟～D棟)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、都市計画基本図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40年代、同50年代の頃は、自動車検査場や工場の敷地として利用されていた模様である。その後、昭和62年から順次、サンハイツ八事ふじみA棟～D棟が建築された。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 対象土地における造成工事は、以下のとおり宅地造成等規制法の許可等を取得している。(名古屋市開発指導課にて確認。) 許可番号：61-1-2 許可年月日：昭和61年3月7日 完了番号：1-2-46 検査済証交付年月日：平成1年5月11日	

特記事項	※3 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。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンハイツ八事ふじみD棟	
建物の用途	居住用マンション (A棟～D棟：178戸、D棟：53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1年3月20日 新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付8階建	
仕様	屋根	ルーフィング葺
	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 (抽選)。 駐車場使用料は、月額2,000円～7,000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：サンハイツ八事ふじみ管理組合) 法人格…なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	菱晃開発株式会社
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり (巡回、3日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金 (令和6年1月31日現在) 75,178,515円 ※2 負担決議された工事負担金の有無…なし ※3 大規模修繕計画の有無…令和4年11月頃実施済み ※4 ペット飼育不可 (小鳥及び魚類以外の動物禁止) ※5 一棟の建物は、以下の団地認定の適用を受けた建物である。 台帳番号：7-10 認定年月日：昭和61年1月31日	

特 記 事 項	<p>※6 以下の登記された規約共用部分がある。</p> <p>ポンプ室（家屋番号：八事富士見 1611番の85）</p> <p>電気室（家屋番号：八事富士見 1611番の86）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の87）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の88）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の89）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の90）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の91）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の92）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の93）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の94）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の95）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の96）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の97）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の98）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の99）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の100）</p> <p>集会所（家屋番号：八事富士見 1611番の101）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の143）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の144）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の145）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の199）</p> <p>車庫（家屋番号：八事富士見 1611番の200）</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	8階 (D棟-801号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	73.49㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK+小屋裏収納 南側、西側及び北側バルコニー	
仕 様	天 井	クロス等
	床	フローリング、タタミ等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気、水道、都市ガス、下水道
	そ の 他	—
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	9,300円 (月額)
	修 繕 積 立 金	16,040円 (月額)
	滞 納 額	あり (令和6年1月31日現在)
		管 理 費 37,200円
		修 繕 積 立 金 64,160円
		<hr/> 小 計 101,360円
		遅 延 損 害 金 —
	そ の 他	—
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 室内の劣化、損傷の程度は概ね経年相応である。</p> <p>※2 小屋裏収納がある。(附属資料6「建物間取図(概略)」参照)</p> <p>※3 専有部分とは別の位置にトランクルームがある。</p> <p>※4 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
285,000	73.49	0.14	2,930,000

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＝
$$\left[\frac{\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} + \text{経過年数 } 35\text{年}} \right\}}{1 - \text{観察減価等 } 20\%} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%)$$

 = 0.14

(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
241,000	1.00	10,116.12	0.95	$\frac{7750}{1359121}$	13,210,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 昭和-4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$283,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 118 = 241,000\text{円}/\text{㎡}$$

 (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：方位1.01

地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形0.97×三方路地1.03=1.00

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
2,930,000	13,210,000	1.06	17,110,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.04 × 位置補正 1.02 × その他補正(なし) 1.00 = 1.06

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昭和区内))

A 令和4年5月 330,000円/㎡(平成1年3月建築、専有面積84.12㎡)

B 令和4年10月 228,000円/㎡(平成1年3月建築、専有面積65.39㎡)

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	330,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.1}{100}$	$\frac{100}{122}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	276,000
B	228,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	227,000

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
252,000	1.06	73.49	19,630,000

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	
460千円 (7.4%)	516千円	7.2%	6,952千円	0.8232	5,723千円 (92.6%)	6,180,000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	1,140	1,140	1,117	1,117
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,200	1,200	1,177	1,177
	空室損失	120	120	118	118
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,044	1,044	1,024	1,024
イ 総費用	維持管理費	112	112	112	112
	修繕費	46	46	45	45
	公租公課	107	107	107	107
	損害保険料	21	21	21	21
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	317	317	316	316
	資本的支出	1,191	192	192	192
総費用合計	1,508	509	508	508	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		30.4	30.4	30.9	30.9
エ 有効純収益	ア-イ	-464	535	516	516
オ 複利現価率 (割引率6.7%)		0.9372	0.8784	0.8232	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-435	470	425	

※ 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6.7%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を比較検討し、収益性を反映した③は参考として、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	17,110,000	0	17,110,000
②比準価格	19,630,000	0	19,630,000
③収益価格	—		6,180,000
④調整後の価格	18,710,000		

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×エーオ
18,710,000	1.00	0.80	0.98	—	14,670,000

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

基準地価格（昭和4）
所在：名古屋市昭和区高峯町133番17
価格：283,000円/㎡
位置：地下鉄名城線「八事日赤」駅の北東方道路距離約780m
価格時点：令和5年7月1日
地積：366㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路：西側幅員6.5m市道に接面
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率30%、容積率100%）
地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

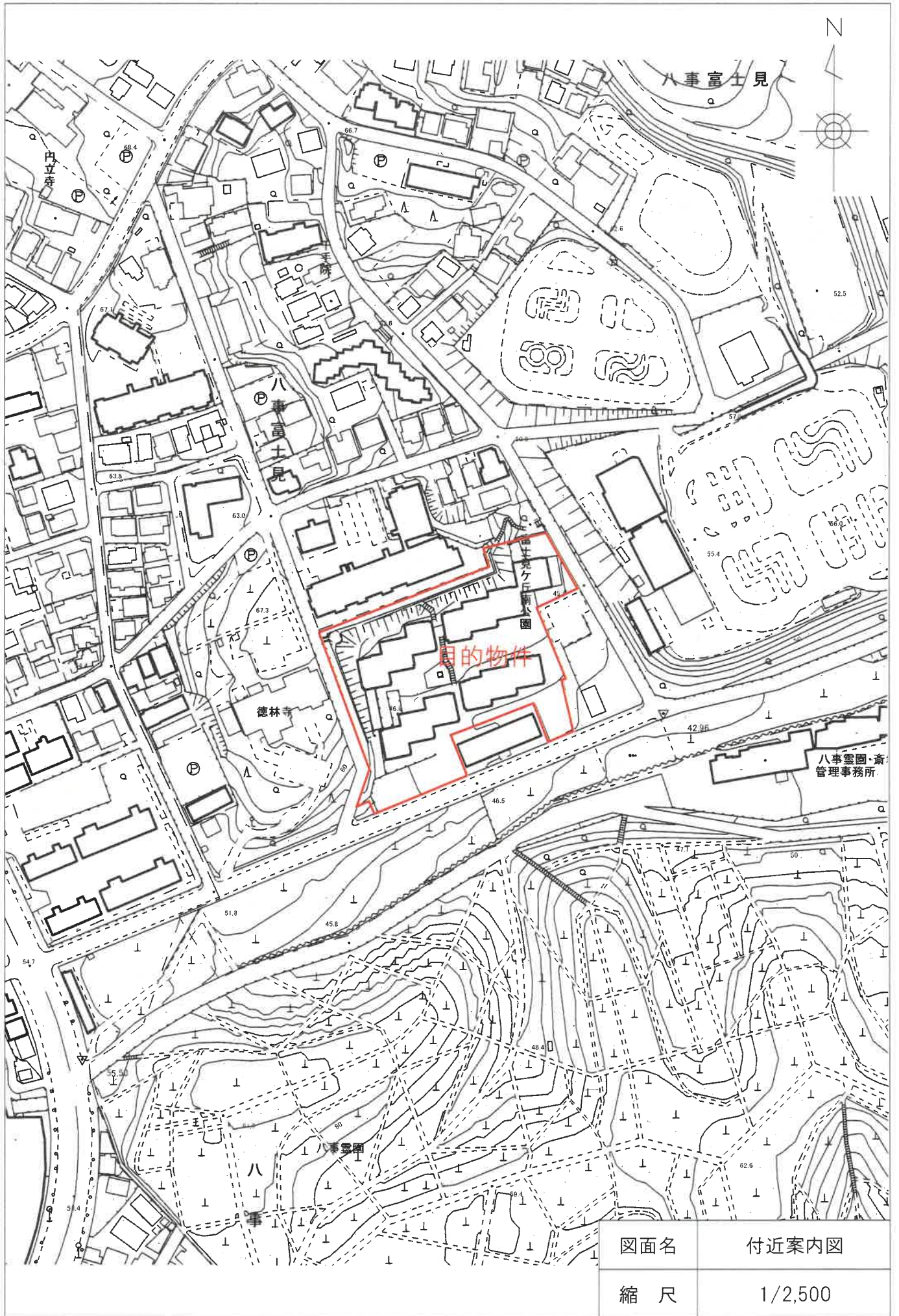
第7 附属資料の表示

- 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

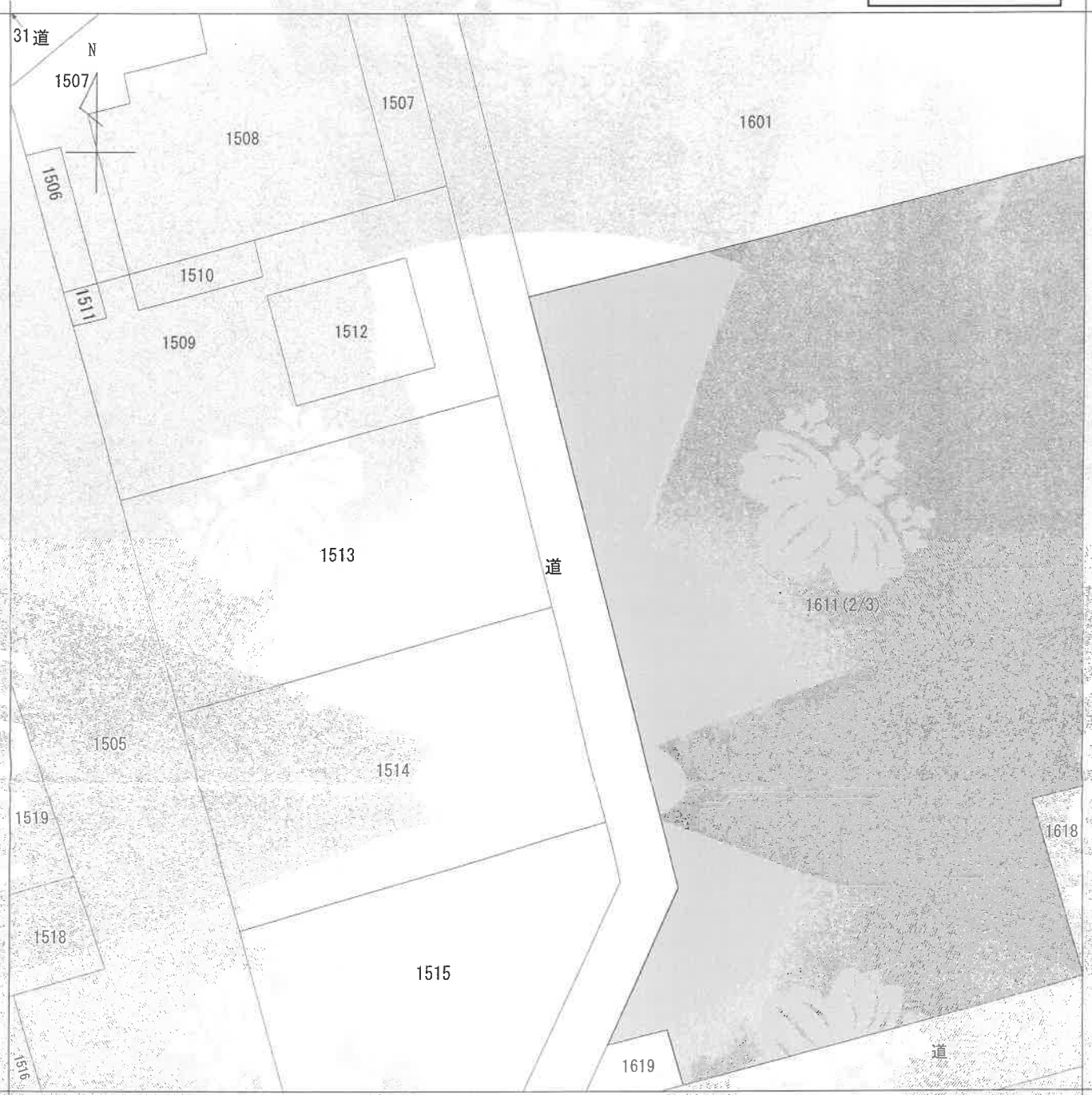
以上

位置図





図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500



(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。

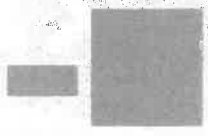
地番区域見出
八事富士見

請求部分	所在	名古屋市昭和区八事富士見			地番	1611番			
出力縮尺	1/500	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年12月15日			備付年月日(原図)		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11月17日
名古屋法務局

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。

地番区域見出し
八事富士見

請求部分	所在 名古屋市昭和区八事富士見			地番	1611番			
出力縮尺	1/500	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年12月15日			備付年月日(原図)			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。

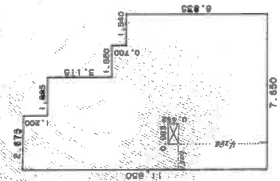
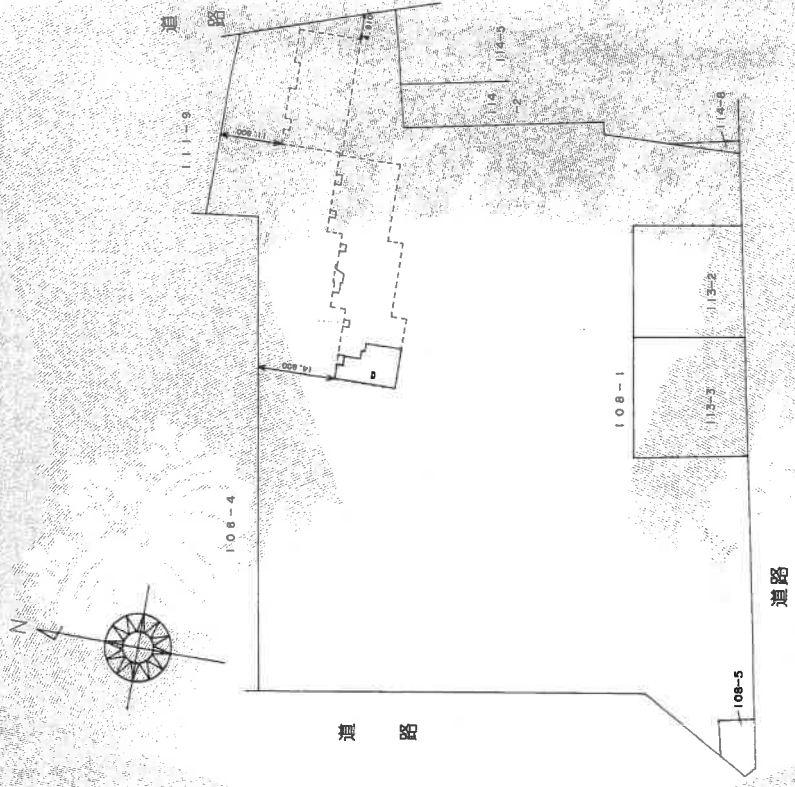
令和5年11月17日
名古屋法務局



数字訂正

人事富士見
 家屋番号 1133455-19
 大野八重子富士見五丁目108番19号
 建物の所在 名古屋市昭和区八事富士見五丁目108番地

1133455 各階平面図



求積表

11.850 X 2.675	=	31.698750
10.650 X 1.885	=	20.075250
7.535 X 1.550	=	11.679250
6.835 X 1.540	=	10.525900
0.492 X 0.983	=	0.483636
合計		73.495514
床面積		73.49 ㎡

建物の存する部分 8 者
 H13.24

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/1000
申請人 委託者		

(全員専用)

令和 5 年 11 月 17 日 名古屋法務局
 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

登記簿

〒467-8555 愛知県名古屋市中区東区
 (愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

赤字訂正

一貫の建物

八重富士見

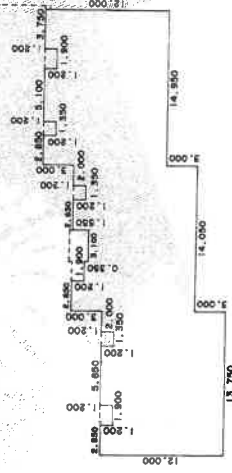
家屋番号 1611-143~
1611-200

建物の所在 名古屋市昭和区八重富士見4番1-60番地一

名古屋市昭和区八重富士見

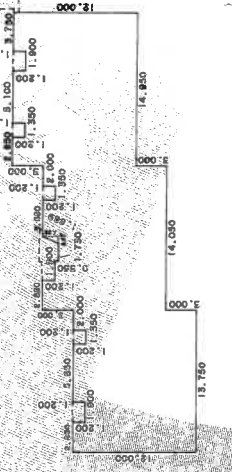
6階、7階
(各階同型)

8階



求積表

12,000 X 2,850	=	34,200,000
10,800 X 1,900	=	20,520,000
12,000 X 5,650	=	67,800,000
10,800 X 1,350	=	14,580,000
12,000 X 2,000	=	24,000,000
12,000 X 2,850	=	34,200,000
10,800 X 1,900	=	20,520,000
10,450 X 3,100	=	32,395,000
12,000 X 2,850	=	34,200,000
10,800 X 1,350	=	14,580,000
12,000 X 2,000	=	24,000,000
12,000 X 2,850	=	34,200,000
10,800 X 1,350	=	14,580,000
12,000 X 5,100	=	61,200,000
10,800 X 1,900	=	20,520,000
12,000 X 3,750	=	45,000,000
合計		496,455,000
床面積		496.49㎡



求積表

1,200 X 2,850	=	3,420,000
1,200 X 5,650	=	6,780,000
1,200 X 2,850	=	3,420,000
0,350 X 4,750	=	1,662,500
(3,550 + 4,068) X 1,200 X 1/2	=	4,571,400
1,200 X 2,850	=	3,420,000
1,200 X 5,100	=	6,120,000
1,200 X 3,750	=	4,500,000
1,800 X 14,950	=	26,910,000
1,200 X 16,950	=	20,340,000
(22,369 + 22,520) X 0,350 X 1/2	=	7,855,575
1,150 X 29,000	=	42,050,000
1,200 X 31,000	=	37,200,000
4,800 X 42,750	=	205,200,000
3,000 X 27,800	=	83,400,000
3,000 X 13,750	=	41,250,000
合計		498,099,475
床面積		498.09㎡

H13.24

縮尺 1/500

縮尺 1/500

申請人

作製者

(全員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日: 平成14年8月24日

1133403

一貫の建物各階平面図

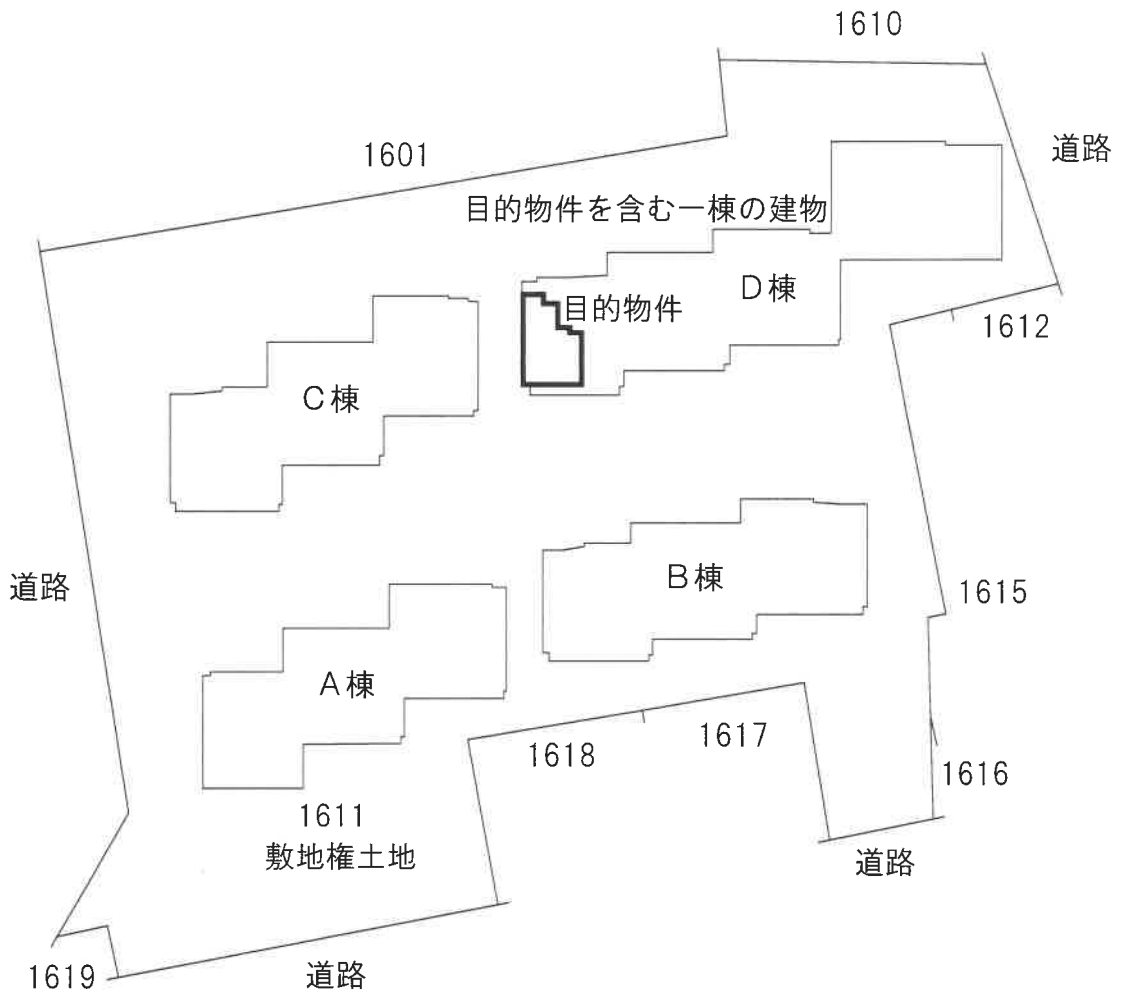
令和5年11月17日 名古屋法務局

登記官

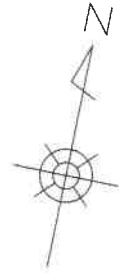
土地建物配置図（概略）



目的物件の存する部分 D棟8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