

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榑 原 久美子

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14日 午前10時30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 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 7年 3月25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	4,046,000 3,236,800	一括	809,200	60,627	14,652
1	1,288,000				
2	406,000				
3	2,352,000				
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項の規定により変更したものである。				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 324.08平方メートル
持分12万6分の8295

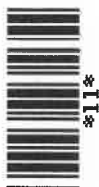
2 所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル
持分12万6分の8295

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目 32番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 214.70平方メートル
2階 174.96平方メートル
3階 174.96平方メートル
4階 174.96平方メートル
5階 174.96平方メートル
6階 174.96平方メートル
7階 174.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和橋通二丁目 32番1の2
建物の名称 202
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 82.95平方メートル



物件明細書

令和 6年10月31日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

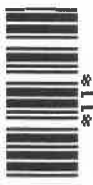
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

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 所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 324.08平方メートル
持分12万6分の8295

2 所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル
持分12万6分の8295

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目 32番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 214.70平方メートル
2階 174.96平方メートル
3階 174.96平方メートル
4階 174.96平方メートル
5階 174.96平方メートル
6階 174.96平方メートル
7階 174.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和橋通二丁目 32番1の2
建物の名称 202
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 82.95平方メートル



令和 6 年(ケ)第 234 号

令和 6 年 9 月 12 日受理

令和 6 年 10 月 25 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 所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目
地 番 32番1
地 目 宅地
地 積 324.08平方メートル
共有者 持分12万6分の8295

2 所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目
地 番 32番2
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル
共有者 持分12万6分の8295

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区昭和橋通二丁目 32番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 214.70平方メートル
2階 174.96平方メートル
3階 174.96平方メートル
4階 174.96平方メートル
5階 174.96平方メートル
6階 174.96平方メートル
7階 174.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和橋通二丁目 32番1の2
建物の名称 202
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 82.95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3		
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が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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住居(空き家)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		
下記以外の敷地(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)		
管理費等の状況	管理費 月額 10,000円 修繕積立金 月額 9,000円 水道代(その他の事項記載のとおり)	令和6年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 内訳は4枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	丸美総合管理株式会社 電話 ()		
その他の事項	水道代は、管理組合より使用量に応じて、2か月に1回請求あり。		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>		
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 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 <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 <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	物件1及び物件2については、いずれも持分のみの売却		
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日		
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"/> 土地建物配置図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費	440,000円 (令和 3年 3月分～令和 6年10月分)
	修繕積立金	396,000円 (令和 3年 3月分～令和 6年10月分)
	水道代	57,354円 (令和 3年 4月分～令和 6年10月分)
	弁護士費用	220,000円
	遅延損害金	194,262円
	合 計	1,307,616円
■管理組合の形式等	名 称	丸美タウンマンション昭和橋管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管 理 員	無
	管 理 室	無
■大規模修繕計画の有無	未定	(平成26年3月頃実施済)
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有	
	駐車場使用料	月/6,000円
■ペット飼育	利用状況	申し込めば利用できる
	可 (ペット飼育細則は無)	小鳥及び魚類・猫・小型座敷犬以外の動物の飼育は禁止。 但し、猫・小型座敷犬の飼育は、他の居住者に迷惑をかけることを前提とし、管理組合に届出を要します。
■規約共用部分	無	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のと

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 私が物件3建物の所有者です。2 私は、事情があり物件3建物を買受けてから、物件3建物に住んでいませんので、空き家の状態です。3 物件3建物の雨漏り等の不具合の有無については、分かりません。4 ペットは飼育していませんでした。 また、室内で喫煙もしていません。5 物件3建物の鍵は、私は所持していませんので、管理会社から取り寄せて、お送りします。

(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 物件1及び物件2土地及び物件3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及び物件2土地は土地建物配置図(概略)のとおり、地形は長方形でほぼ整形であり三方路に囲まれ、敷地は平坦である。
物件3建物を含む一棟の建物の北側(物件1土地の一部及び物件2土地)に平面駐車場が存在する。
- 3 物件3建物を含む一棟の建物の1階は、飲食店等の3店舗入居しており、1階東側の中央に居住者用マンションエントランスの階段が設置され、2階がエレベーターホールとなっている。
- 4 物件3建物の玄関横の配電盤は撤去されており、電気、ガス、水道が供給停止となっている。
- 5 物件3建物玄関ドアの開閉用のアーム(ドアクローザー)が取り外されている。
- 6 物件3建物の室内は、長期間空き家の状態であったため、壁紙の汚損剥がれ等が多数見受けられた。
特に、リビングダイニングキッチン(以下「LDK」)の北側の壁紙は剥げ落ちて、コンクリートの壁面が剥き出しになっており、結露の影響と思われるが、黒ずんだ状態になっており、リビングダイニングキッチンの東側の床に汚損した高さ約5cm程度のフローリング台が置かれている(写真③)。
- 7 物件3建物の東側の洋室2の床の絨毯の一部が剥がれており、床面は汚損されていた。
- 8 物件3建物東側の和室2は、畳が擦り切れ汚損しており、壁も汚損した状態であった。
物件3建物南側の和室1は、他の部屋と比べて汚損された状態ではなかったが、畳の擦り切れ及び壁の汚損は見受けられた。
- 9 上記6乃至8記載のとおり、物件3建物の各室は、経年以上に劣化している状況が見受けられた。
買受人は、物件3建物を使用収益するためには、相応の改修費用を負担することになると思われる。
- 10 物件3建物の廊下と洋室1及び洋室2との段差が約8cm、廊下と和室1との段差は約5cm、廊下と洗面所との段差は約9cm、廊下とリビングダイニングキッチンとの段差が約4cmと、廊下と各部屋との間には段差が存している。
- 11 物件3建物の洗面所には、稼働の有無は不明だが、洗濯物乾燥機が設置されている。
- 12 物件3建物の各室には動産類はほとんど存在しなかった。
- 13 物件3建物の占有関係は3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
R6年 9月12日(木) 9:05 - 9:15	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R6年 9月24日(火) 9:20 - 9:30	名古屋法務局	公図、建物図面取得
R6年 9月24日(火) 14:00 - 14:30	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査
R6年 9月25日(水)	当庁	管理費照会書送付
R6年10月10日(木) 9:30 - 10:20	目的物件所在地	現況調査手続中止(債務者兼所有者から借用した鍵による解錠不可)、評価人、立会人同行、物件写真撮影(外観等)
R6年10月10日(木) 15:20 - 16:10	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、立会人同行

(特記事項)

令和 6年10月10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、立会人を同行して臨場した。

令和 6年10月10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。

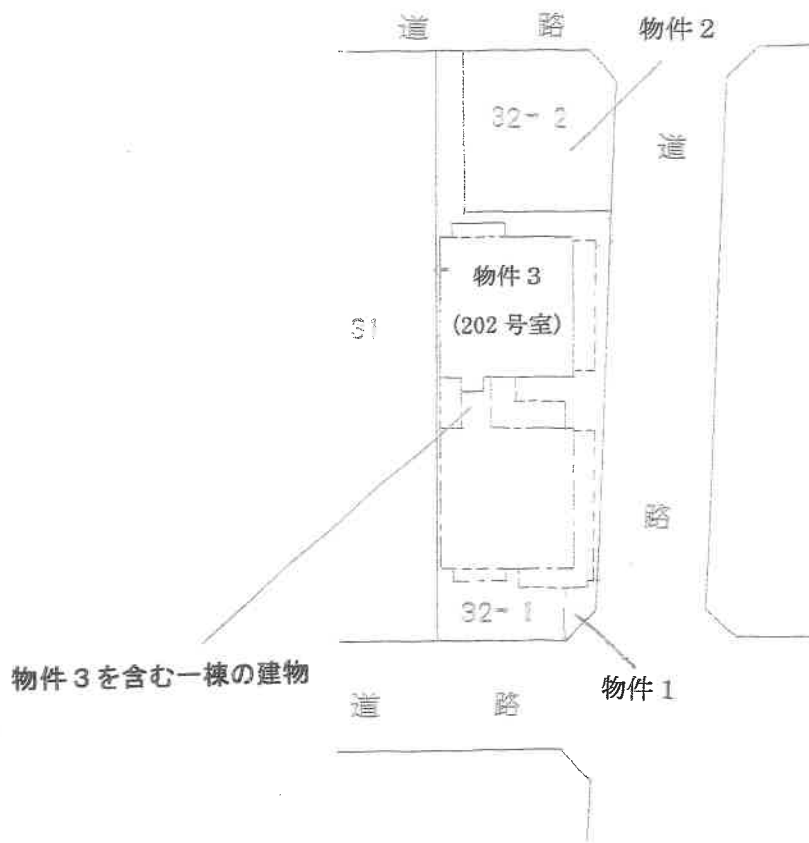
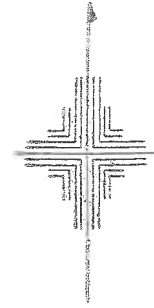
令和 年 月 日

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。なお、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

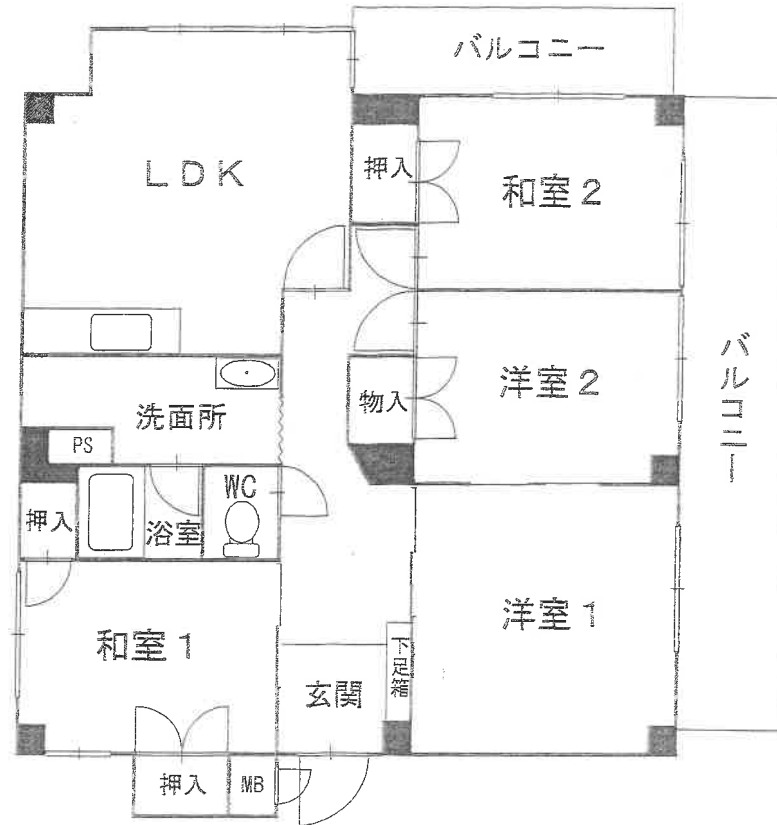
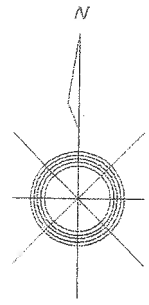
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



物件3 建物を含む一棟の建物

①



屋外の状況

②



屋内の状況（リビングダイニングキッチン（キッチン台））

（ 1 0 枚目）

③



フローリング台

屋内の状況（リビングダイニングキッチン）

④



洋室2から洋室1方向撮影

屋内の状況（洋室1及び洋室2）

（ 11 枚目）

副

令和6年(ケ)第234号
令和6年9月24日 受理
令和6年10月10日 現地調査
令和6年10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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 5,780,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,840,000円
物件2(土地)	金 580,000円
物件3(建物)	金 3,360,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地目地積共有持分	名古屋市中川区昭和橋通二丁目 32番1 宅地 324.08㎡ 12万6分の8,295	同左。
2	所在地目地積共有持分	名古屋市中川区昭和橋通二丁目 32番2 宅地 102.47㎡ 12万6分の8,295	同左。
3	所在構造床面積 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	【一棟の建物の表示】 名古屋市中川区昭和橋通二丁目32番地1 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 214.70㎡ 2階 174.96㎡ 3階 174.96㎡ 4階 174.96㎡ 5階 174.96㎡ 6階 174.96㎡ 7階 174.96㎡ 【専有部分の建物の表示】 昭和橋通二丁目32番1の2 202 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 82.95㎡	同左。
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「中島」駅の東方、道路距離約850m。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	低層店舗を中心とする幹線道路沿いの商業地域。	
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 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 都市機能誘導区域外、緑化地域 絶対高45m高度地区、第3種臨海部防災区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	426.55 m ² ほぼ長方形 間口約38m、奥行約11.5m
接面道路の状況	東側で幅員約7.3m市道、北側で幅員約32m国道1号及び南側で幅員約7.3m市道に接面する三方路地。接面道路は、いずれも建築基準法42条1項1号道路である。又、各道路と敷地は、概ね等高で接面している。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地に利用されている。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和44年版、昭和52年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。 現在、対象地及びその周辺において土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	丸美タウンマンション昭和橋	
建物の用途	住居 12 戸、店舗 3 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 55 年 8 月 25 日新築
	経過年数	約 44 年
	経済的残存耐用年数	約 6 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (1 基) 有 有料 (6,000 円/月)、申し込めば使用できる 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 (丸美タウンマンション昭和橋) 法人格：無 全委託管理 丸美総合管理株式会社 管理員：無 管理室：無
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕計画：未定（平成 26 年 3 月頃実施済み） ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：10,515,358 円（令和 6 年 8 月 31 日現在） ・ペットの飼育：可（小鳥及び魚類・猫・小型座敷犬） ・一棟の建物にオートロック設備は無い。 ・エレベーターは、1 階にはなく、2 階から利用可能である。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階 (202 号室) 三方向角住戸 (東、西、北) 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	82.95 m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK、バルコニー：有 (東、北)	
仕 様	天 井	ボード等
	床	ジュウタン、畳、クッションフロア等
	内 壁	ビニールクロス、合板等
	設 備	電気設備、給排水設備等
	そ の 他	—
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	10,000 円 (月額)
	修繕積立金	9,000 円 (月額)
	水 道 代	使用料による
	滞 納 額	有 (令和 6 年 9 月 30 日 現在 1,307,616 円)
		管 理 費 440,000 円
		修繕積立金 396,000 円
		<hr/> 小 計 836,000 円
		水 道 代 57,354 円
		弁護士費用 220,000 円
		遅延損害金 194,262 円
	そ の 他	—
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・保守管理の状態が劣っており、室内各所の壁、天井、床に損傷、汚損が見られた。特にLDKはクロスの破れや剥がれが著しく、壁には黒ずみが見られた。 ・廊下とLDK、洗面所、和室1、洋室1、洋室2の間には、段差がある。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ LDKの東側部分に高さ 5 cm程のフローリングの台が設置されていた。当該台の北端部分は、破損していた。・ ドアクローザーが破損していた。・ 建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については、不明であり、専門家の調査が必要である。
---------	---

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、2)

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	175,000	1.07	324.08	0.95	$\frac{8,295}{120,006}$	3,980,000
2	175,000	1.07	102.47	0.95	$\frac{8,295}{120,006}$	1,260,000

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 名古屋中川5-1

$$\text{公示価格} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格}$$

$$169,000 \text{ 円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/102 \times 100/97 = 175,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：二方路 1.02

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.07

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3)

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
3	250,000	82.95	0.11	2,280,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率＝[残価率 5%＋(1－残価率 5%)×{経済的残存耐用年数 6 年／(経済的残存耐用年数 6 年＋経過年数 44 年)}]×(1－観察減価等 30%)＝0.11

(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		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	3,980,000	0.40	場所的利益	1,590,000
2	1,260,000	0.40	場所的利益	500,000
合計				2,090,000

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 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)	価格 割合
				(ア±イ)×ウ	
1	3,980,000	－1,590,000	1.00	2,390,000	0.318
2	1,260,000	－500,000		760,000	0.101
3	2,280,000	＋2,090,000		4,370,000	0.581
合 計				7,520,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正(2階)0.98×位置補正(三方角住戸・主要開口部東、北、西)1.02
×その他補正 1.00 = 1.00

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・名古屋市中川区)

A 令和6年3月 118,000 円/㎡(昭和58年11月建築、専有面積約75㎡)

B 令和5年5月 113,000 円/㎡(昭和63年2月建築、専有面積約74㎡)

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	118,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	100,000
B	113,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{107}$	111,000

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
106,000	1.00	82.95	8,790,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

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通り求めた。

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ため、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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
-12千円 (-0.3%)	493千円	9.0%	5,313千円	0.78291	4,160千円 (100.3%)	4,150千円 (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：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	960	960	941	941
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	1,020	1,020	1,001	1,001
空室損失	102	102	100	100
貸倒損失	31	31	30	30
有効総収益	887	887	871	871
イ総費用				
維持管理費	120	120	120	120
修繕費	29	29	28	28
公租公課	75	75	75	75
損害保険料	21	21	21	21
その他費用	27	27	26	26
運営支出合計	272	272	270	270
資本的支出	1,514	108	108	108
総費用合計	1,786	380	378	378
ウ経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	30.7	30.7	31	31
エ有効純収益	-899	507	493	493
オ複利現価率 (割引率8.5%)	0.92166	0.84946	0.78291	
カ有効純収益の現価 エ×オ	-829	431	386	

※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8.5%と決定した。

総収益及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、将来収益及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を関連付け、収益性を反映した③も考慮し、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	7,520,000	0	7,520,000
② 比準価格	8,790,000	0	8,790,000
③ 収益価格	—		4,150,000
④ 調整後の価格			8,400,000

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	8,400,000	0.318	2,670,000
2		0.101	850,000
3		0.581	4,880,000

(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	2,670,000	1.00	0.80	0.86	—	1,840,000
2	850,000	1.00	0.80	0.86	—	580,000
3	4,880,000	1.00	0.80	0.86	—	3,360,000
一括価格(合計)						5,780,000

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

地価公示価格等 名古屋中川 5-1

所 在 : 名古屋市中川区昭和橋通 1 丁目 33 番 2 外
価 格 : 169,000 円/m²
位 置 : 地下鉄名港線「六番町」駅の西方 道路距離約 1.3 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 228 m²
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北側幅員 32.7m 国道、背面道
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 300%)、準防火地域
地域の概要 : 中低層店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

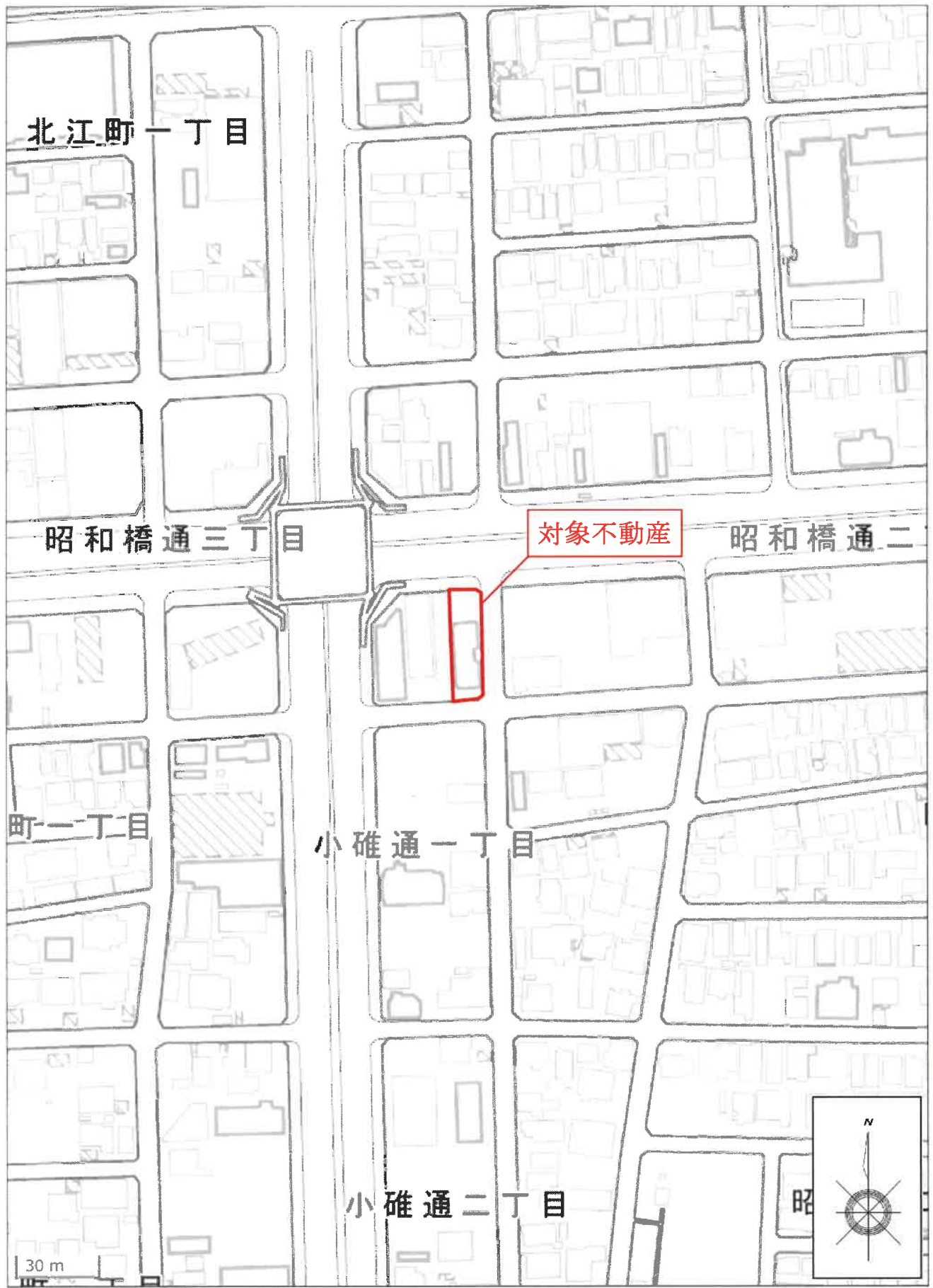
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

附 属 资 料



出典：国土地理院地図

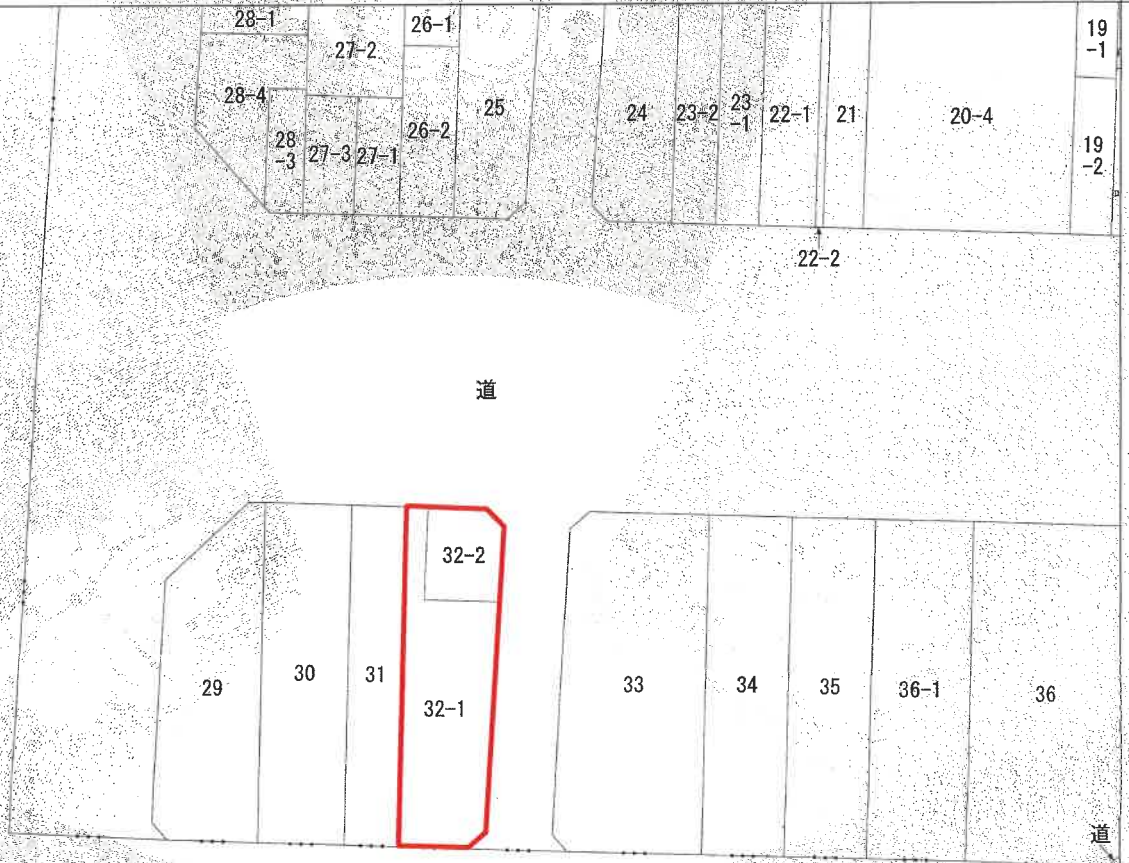
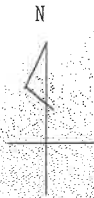
※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

1 18-1
2 18-2



(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
昭和橋通
2丁目

請求部分	所在	名古屋市東区昭和橋通二丁目		地番	32番1		
出方尺縮	縮尺不明	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			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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年8月5日
東京法務局



A 4判に縮小

地図整理番号：M76224

登記官

登記年月日：昭和54年8月27日

2106696

地番

神32-2

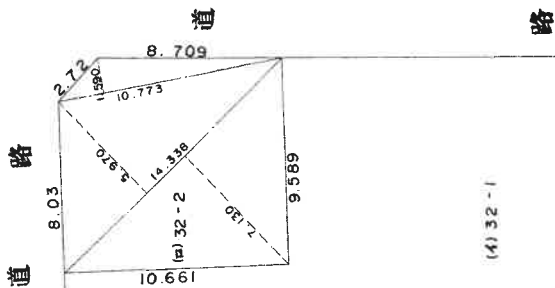
地積測量図

土地の所在 名古屋市東区昭和橋道式丁目

前江後折 32-1

面積計算

$14.334 \times 1.110 = 15.710$
 $14.334 \times 1.570 = 22.494$
 $10.773 \times 1.550 = 16.708$
 $19.991 = 19.991$
 $472 = 472$
 $426.56 - 102.476435 = 324.083565$



昭和五十四年八月廿七日

小野道徳 丁目

54-8.27

作製者

(全員専用)

A4判に縮小

申請人

縮尺

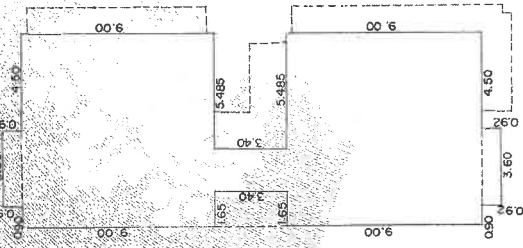
1/250

登記年月日：昭和55年8月29日

2218787

各階平面図

2～7階同型



面積計算

3.60	×	0.92	=	3.3120	
9.00	×	9.00	=	81.0000	
3.40	×	1.865	=	6.3410	
9.00	×	9.00	=	81.0000	
3.60	×	0.92	=	3.3120	
				計 =	174.9650

床面積 = 174.96 ^{m²}

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

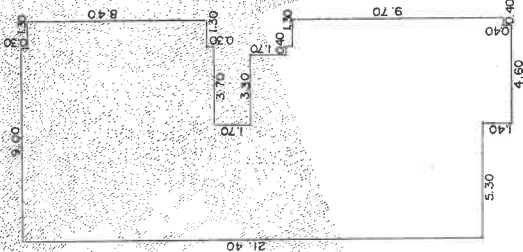
555829

床面積 = 214.70 ^{m²}

面積計算

8.40	×	1.30	=	10.9200	
9.00	×	9.00	=	81.0000	
3.40	×	5.30	=	18.0200	
1.70	×	3.30	=	5.6100	
9.00	×	9.00	=	81.0000	
8.70	×	1.30	=	11.3100	
4.60	×	1.40	=	6.4400	
1.00	×	0.40	=	0.4000	
				計 =	214.7000

棟の建物の表示



各階平面図

建物各階

家屋番号 2218787

建物の所在 名古屋市中川区昭和橋通2丁目32番地1

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
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和6年8月5日 東京法務局 登記官

A4判に縮小

建物間取図（概略）

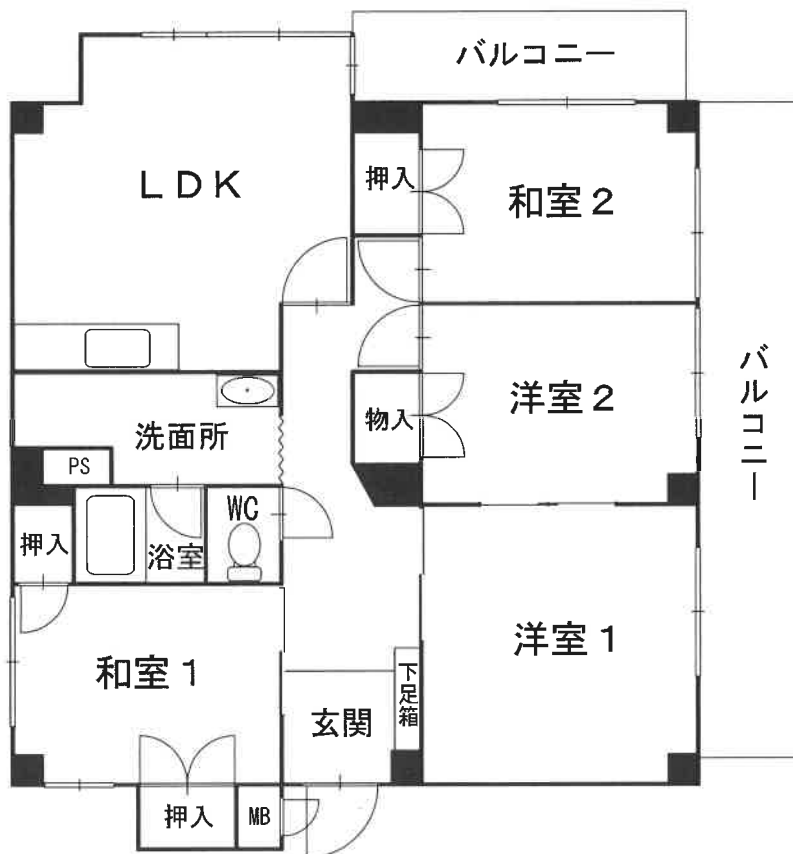
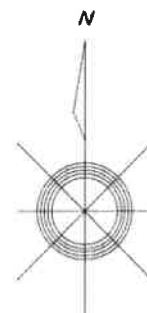




写真1

受命物件の存する
マンション



写真2