

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区元柴田東町二丁目 1番地1

建物の名称 宝・名南ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元柴田東町二丁目 1番1の28

建物の名称 410

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 67.69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 名古屋市南区元柴田東町二丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1094.53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 19万5202分の7075



物件明細書

令和 7年 1月29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】

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。

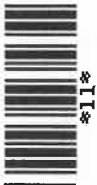
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市南区元柴田東町二丁目 1番地1

建物の名称 宝・名南ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元柴田東町二丁目 1番1の28

建物の名称 410

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 67.69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 名古屋市南区元柴田東町二丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1094.53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 19万5202分の7075



令和 6 年(午)第 291 号

令和 6 年 12 月 12 日受理

令和 7 年 1 月 20 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 名古屋市南区元柴田東町二丁目 1番地1

建物の名称 宝・名南ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元柴田東町二丁目 1番1の28

建物の名称 410

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 67.69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 名古屋市南区元柴田東町二丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1094.53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 19万5202分の7075

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 <ul style="list-style-type: none"> 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	次のとおり 管理費 月額 5,680円 修繕積立金 月額 14,227円 トランクルーム 月額 150円 水道代(その他の事項記載のとおり)	令和6年12月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計625,573円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社 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カ月に1回請求あり。	
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"/> 土地建物配置図 (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"/> あり <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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"/> あり (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	136,320円 (令和5年 1月分～令和6年12月分)
	修繕積立金	353,498円 (令和4年12月分～令和6年12月分)
	トランクルーム	3,600円 (令和5年 1月分～令和6年12月分)
	水道代	69,965円 (令和5年 2月分～令和6年11月分)
	遅延損害金	62,190円
	合 計	625,573円
■管理組合の形式等	名 称	宝名南ハイツ管理組合
	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	平成30年4月頃実施済	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有 (有料 7,000円～10,000円/月) すぐには使用できない (抽選)	
■ペット飼育	可 (「他の居住者への迷惑・危害を与える動植物は禁止とし、他の区分所有者からの苦情の申し出があり、又は当該動物等が危害を加える恐れがあると判断されたにもかかわらず、改善勧告に従わない場合には、理事長又は管理会社は、飼育禁止を含む措置をとることができる。」旨の記載あり。)	
■規約共用部分	無	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<p>1 私が、物件1建物に住んでいます。</p> <p>2 物件1建物はリフォーム工事等はしていません。 約2年前に、和室②の仏壇の横の押入れの襖を張替え、リビングダイニングの壁紙の上を塗料で塗装しました。</p> <p>3 雨漏り、床の軋み等の不具合は無いと思います。 なお、約20年くらい前に廊下の辺りと記憶していますが、配水管から水漏れが生じましたが、修理して以降は不具合はありません。</p> <p>4 ペットは飼育していませんが、令和6年3月から5月末まで、母親が亡くなるまでの短期間、猫を飼育しました。 以後は、ペットは飼育していません。</p> <p>5 室内で煙草は吸いません。</p> <p>6 物件1マンション周辺で水害が発生したことは、ないと思います。</p> <p>7 夜になると、階下から生活音が聞こえることがあります。</p> <p>8 1階の駐車場の南側にトランクルームが設置されており、物件1建物の所有者は、7番のトランクルームが割り当てられています。 なお、割り当てられている7番のトランクルームには番号ラベルが貼ってありませんが、6番と8番の間に置かれていますので、分かると思います。 トランクルーム内の動産類は長期間出し入れしてませんので、扉の開閉がしにくくなっています。</p> <p>9 競売になったので、転居しなければなりません、物件1建物内に置いてある動産類を持っていくことはできないと思います。</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 物件1建物を含む一棟の建物の状況は、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は北側の公道に面して、ほぼ等高に接しており、敷地内の1階の東側に平置き駐車場が設置されており、南側には自転車置場が設置されている。
なお、敷地の南側の一部にトランクルーム(物置)が置かれており、7番の番号のトランクルーム(物置)を債務者兼所有者は有料で使用しているとのことである。
なお、関係人の陳述等記載のとおり、トランクルーム(物置)の扉に7番と記載された番号ラベル等は貼付されていなかったが、6番及び8番の各トランクルーム(物置)の間に7番のトランクルーム(物置)は設置されていた。
- 3 物件1建物の室内は、リビングダイニングの床は絨毯が敷かれており、その上にフローリングシートが敷いてある。
- 4 和室①及び和室②の畳は、経年劣化による擦り切れ及び汚損が見受けられた。
関係人の陳述等記載のとおり、和室②に存在した仏壇の横の押入れの襖は張り替えられたと思われ、リビングダイニングの壁も壁紙は張り替えられていないが、塗料により塗装されたものと見受けられた。
- 5 関係人の陳述等記載のとおり、襖の張替え、壁紙の塗装等の補修は施されていたが、和室の畳の擦り切れ及び汚損、各室の壁紙の汚損及び剥がれ等、経年劣化以上の劣化が見受けられる部分もあることから、買受人は相応の改修費用を負担することになると思われる。
- 6 物件1建物のリビングダイニング及び和室②以外の各部屋には、債務者兼所有者及びその家族の家財道具及び多数の動産類が存在しており、和室①、洋室①及び洋室②の室内には、相当の動産類が残置されていたため、部屋の奥まで立ち入ることができなかった。
また、南側バルコニーにも不要となった家電製品等の動産類が山積していた。
買受人が、物件1建物内の動産類の処分の必要が生じた場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。
- 7 物件1建物の玄関入口の廊下の天井に屋根裏収納が設置されていた。収納庫の内部には何も存在していなかった。
- 8 廊下とリビングダイニングとの間は10cm程度の段差が、リビングダイニングと和室②との間は約5cm程度の段差が、廊下と洋室①との間は約5cm程度の段差が、各々存在している。
- 9 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
R6年12月11日(水) 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12月16日(月) 16:30 - 16:50	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査期日通知投函
R6年12月24日(火) 9:30 - 9:40	名古屋法務局	公図、建物図面取得
R6年12月25日(水)	当庁	管理費照会書送付
R7年 1月10日(金) 16:50 - 18:30	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、債務者兼所有者立会

(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。

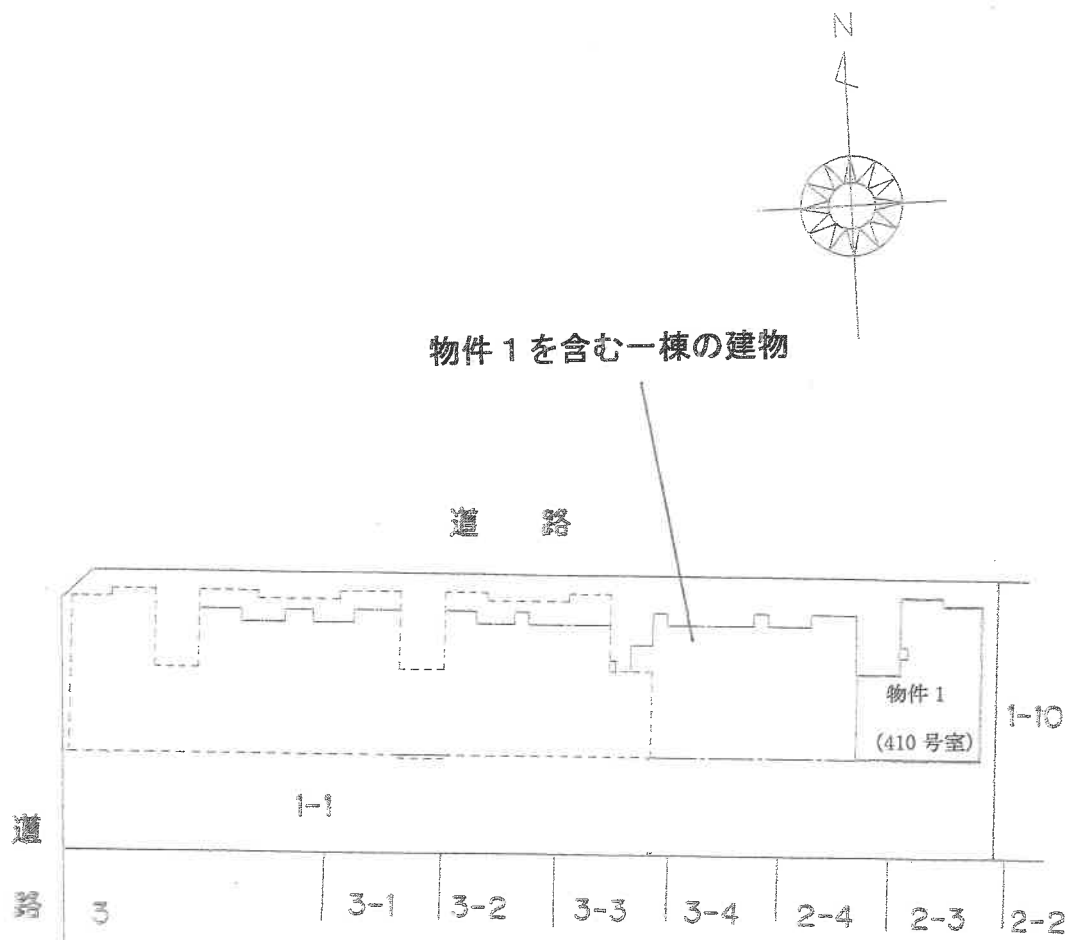
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

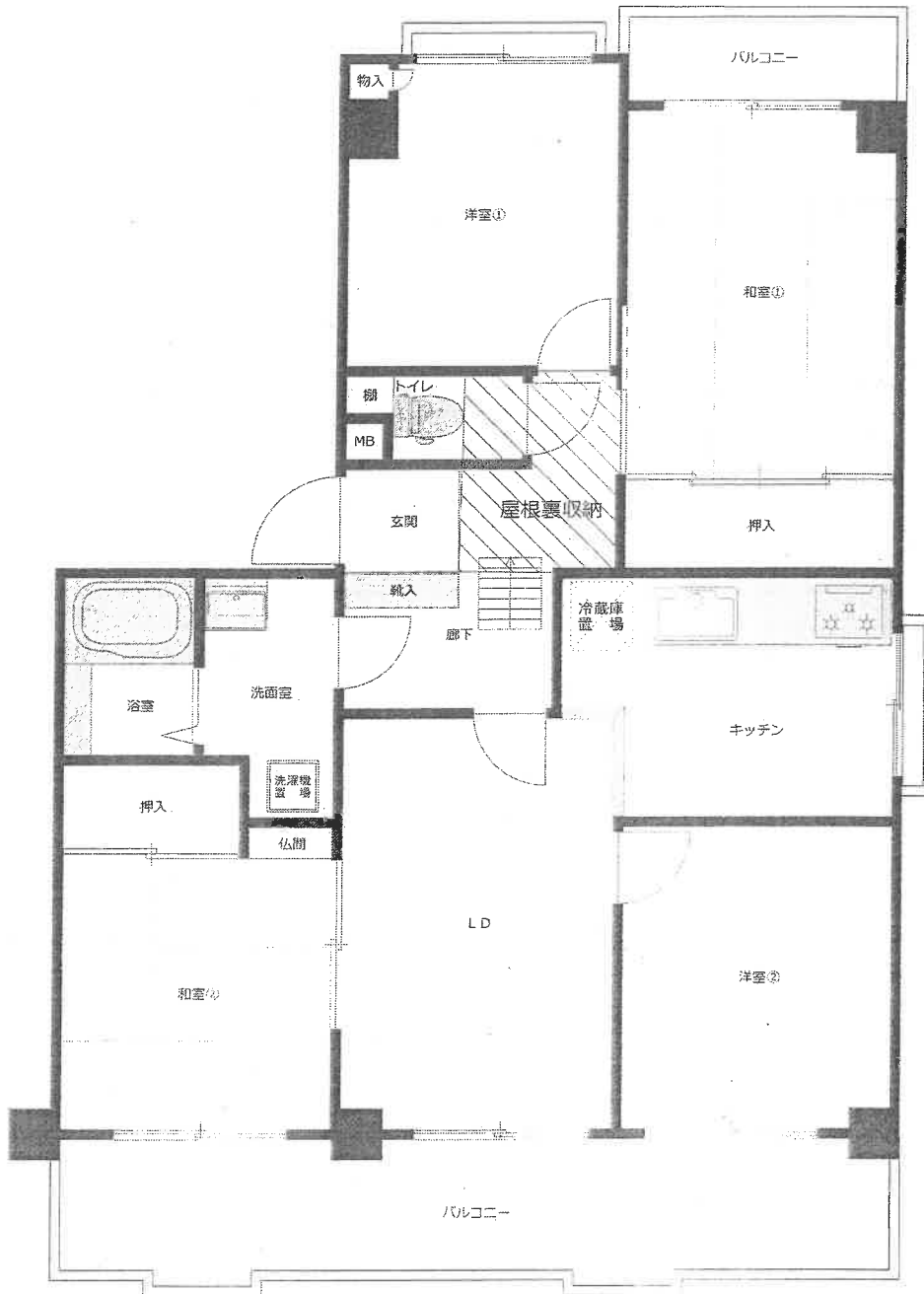
令和 年 月 日

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。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。

土地建物配置図 (概略)



建物間取図 (概略)



4 階

物件1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)

(9 枚目)

③



屋内の状況（キッチン）

④



屋内の状況（和室②）

（ 10 枚目）

令和 6 年 (ケ) 第 291 号
令和 6 年 12 月 18 日 受 理
令和 7 年 1 月 10 日 外 現地調査
令和 7 年 1 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

松原 一隆 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 5,130,000 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>名古屋市南区元柴田東町二丁目 1番地1 宝・名南ハイツ</p> <p>元柴田東町二丁目 1番1の28 410 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 67.69 平方メートル</p> <p>1 名古屋市南区元柴田東町二丁目1番1 宅地 1094.53 平方メートル</p> <p>1 所有権 19万5202分の7075</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	名鉄常滑線「柴田」駅 西方 約 150m (道路距離) (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 31m高度地区、緑化地域、第2種臨海部防災区域 津波災害警戒区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,094.53㎡ 長方形、角地 間口(北側)約 60.0m、奥行約 18.0m
接面道路の状況	北側 現況幅員約 10.9m 舗装市道に概ね等高にて接面 西側 現況幅員約 7.2m 舗装市道に概ね等高にて接面 (いずれも建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況	当該物件のマンション1棟の敷地等に利用されている。	
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	過去の住宅地図(昭和30年、昭和43年、昭和53年)等の資料から、本件土地は元々、未利用地、駐車場等として利用されており土壌汚染の蓋然性は低い。汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、内水、高潮浸水想定区域内に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝・名南ハイツ	
建物の用途	居宅 (総戸数 28 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 63 年 12 月 19 日 新築 経過年数 約 36 年 経済的残存耐用年数 約 4 年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト不燃シングル葺 タイル調吹付タイル及びコンクリート打放し補修の一部スタッコ吹付 屋内外平面駐車場、自転車置場 集合郵便受
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 有 駐車場使用料 月額 7,000~10,000円/台 すぐには使用できない(抽選) 無 特になし
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 : 宝名南ハイツ管理組合 法人格 : 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 : 無 管理人室 : 無 その他 : 特になし
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金 (46,806,579円) : 令和6年11月30日現在 ・ 大規模修繕計画の有無 : 無 平成30年4月頃実施済 ・ 負担決議された工事負担金 : 無 ・ 耐震性能診断の受検の有無 : 無 ・ ペット飼育等 : 可 他の入居者へ迷惑・危害を加える動植物は禁止 ・ 規約共用部分の有無 : 無 ・ その他 : 特になし 	

(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(410号室) 角住戸 主要開口部の方位 南向き	
床面積	67.69 m ² (登記面積)	
間取り	4LDK バルコニー 有 (南側・北側 計 13.76m ²) パンフレット記載面積	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備他 ビニールクロス等 カーペット敷、畳、クッションフロア等 ビニールクロス等 電気、水道、都市ガス、下水 屋根裏収納
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 水道代 物置使用料 滞納額 その他	<p>5,680 円 (月 額)</p> <p>14,227 円 (月 額)</p> <p>奇数月請求</p> <p>150 円 (月 額)</p> <p>あり(令和6年12月23日現在 625,573 円)</p> <hr/> <p>管 理 費 136,320 円 R5.1 ~ R6.12</p> <p>修 繕 積 立 金 353,498 円 R4.12 ~ R6.12</p> <hr/> <p>小 計 489,818 円</p> <p>水 道 代 69,965 円 R5.2 ~ R6.11</p> <p>物 置 使 用 料 3,600 円 R5.1 ~ R6.12</p> <p>遅 延 損 害 金 62,190 円 R6.12.23付</p> <hr/> <p>小 計 135,755 円</p> <p>()</p>
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"> ・ヒアリングによれば令和6年3月上旬から5月下旬まで室内で猫を1匹飼育していたとの事である。 ・専有部分とは別に物置を利用(有料)しているとの事である。 ・洋室①、和室②、LDの各部屋には段差がある。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

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
220,000	67.69	0.12	1,790,000

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 = [残価率5% + (1 - 残価率5%) × {経済的残存耐用年数4年 / (経済的残存耐用年数4年 + 経過年数36年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.12

(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
120,000	1.00	1,094.53	1.00	$\frac{7,075}{195,202}$	4,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋南-19

公示価格等 116,000円/㎡ × 時点修正 103.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 120,000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：方位（北向き 0.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：環境条件格差は概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：角地（1.05）×規模（0.95）= 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
1,790,000	4,760,000	1.05	6,880,000

$$\text{ウ 個別格差} : \text{階層補正 } 1.00 \times \text{位置補正 } 1.05 \times \text{その他補正 } 1.00 = 1.05$$

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（名古屋市南区内）

※取引価格は取引総額を内法面積で除した価格である。

A	令和 6 年 3 月	126,000円/㎡	(1989 年 8 月建築、専有面積 76.34㎡)
B	令和 6 年 5 月	123,000円/㎡	(1986 年 8 月建築、専有面積 71.80㎡)

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	126,000	100	100.0	100	100	100	126,000
		100	100	100	100	100	
B	123,000	100	100.0	100	100	100	123,000
		100	100	100	100	100	

- ◇ 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、リフォームの有無等を考慮した。
- ◇ 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
125,000	1.05	67.69	8,880,000

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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
890千円 (18.8%)	425千円	8.5%	4,850千円	0.7938	3,850千円 (81.2%)	4,740,000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	780	780	764	764
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	780	780	764	764
	空室損失	78	78	76	76
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	679	679	665	665
イ 総費用	維持管理費	68	68	68	68
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	180	180	180	180
	資本的支出	308	60	60	60
総費用合計	488	240	240	240	
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）	26.5	26.5	27.1	27.1	
エ 有効純収益	191	439	425	425	
オ 複利現価率（割引率8.0%）	0.9259	0.8573	0.7938		
カ 有効純収益の現価	177	376	337		

※ 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、建物の建築年、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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参考にして、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) アーイ
①積算価格	6,880,000	0	6,880,000
②比準価格	8,880,000	0	8,880,000
③収益価格	—		4,740,000
④調整後の価格	8,000,000		

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
8,000,000	0.90	0.80	0.89	—	5,130,000

イ 市場性修正： エレベーターが設置されていないこと及びバリアフリー非対応による市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

オ その他の控除減価： 必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 名古屋南-19 ）

所 在 : 名古屋市南区鳴浜町2丁目9番2号
価 格 : 116,000円/㎡
位 置 : 名鉄常滑線「柴田」駅 東方 約 480m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 158㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 5.5m 市道に接面
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 : 一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域

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 写真

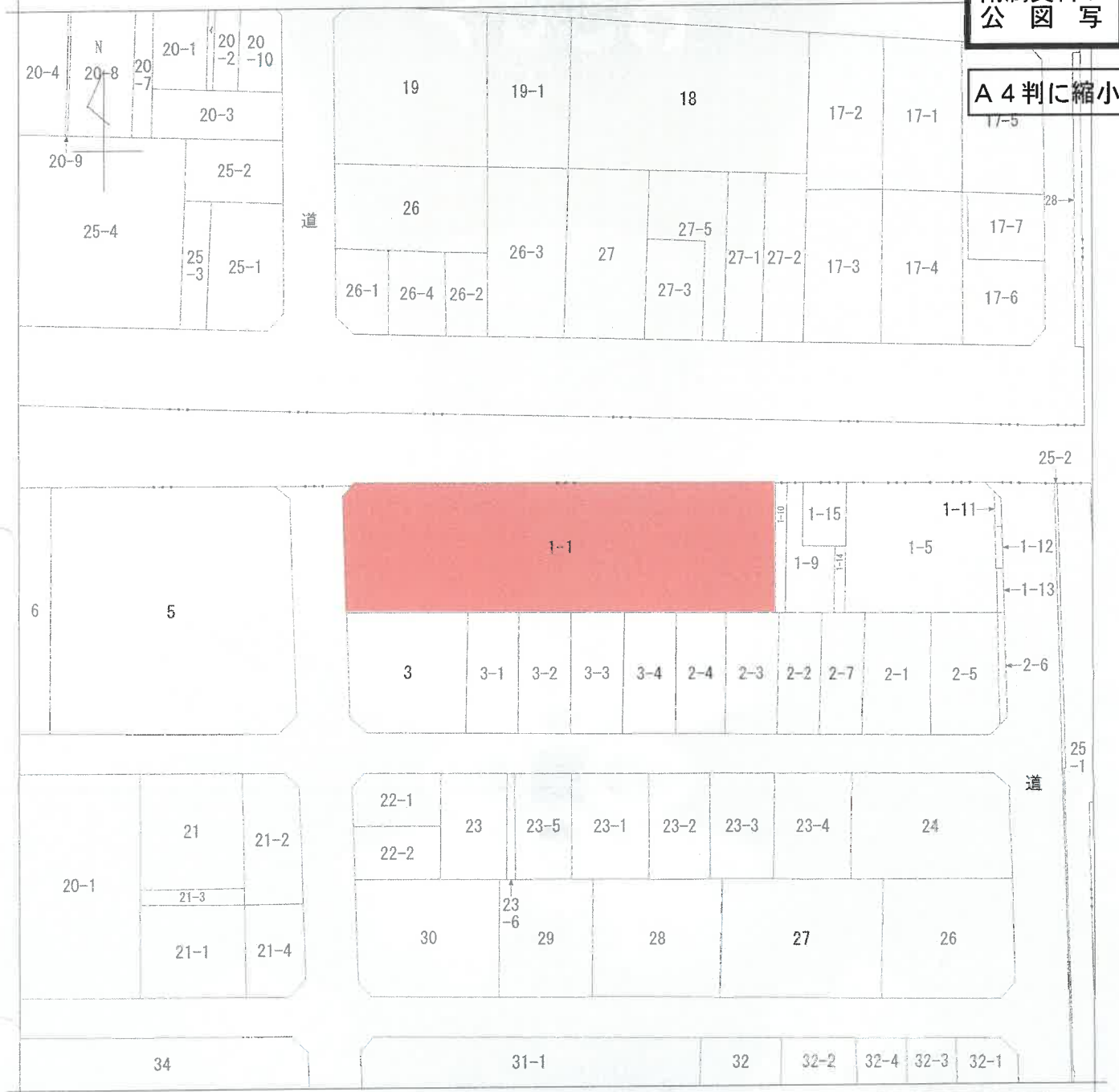
以 上

位置図



付近案内図





(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	元柴田東町 1丁目
	元柴田東町 2丁目

請求分	所在	名古屋市南区元柴田東町二丁目		地番	1番1			
出縮	力尺	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	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10月9日

東京法務局中野出張所
登記官

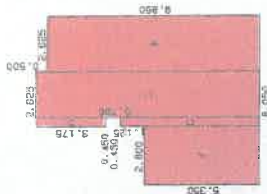
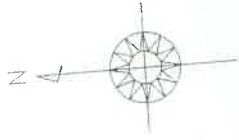
各階平面図 4238183

家屋番号 元柴田東町二丁目
1番1の28

建物図面

建物の所在 名古屋市南区元柴田東町二丁目1番地1

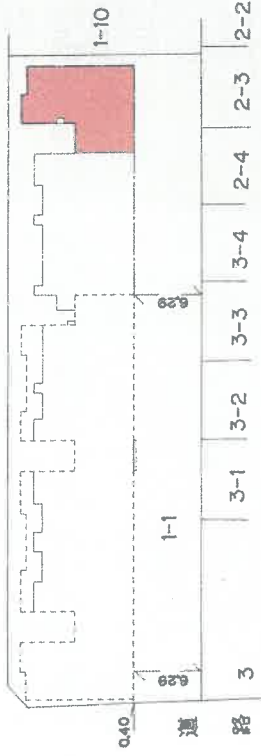
建物番号 410



求積表

イ	5.350 X 2.800	=	14.980000
ロ	6.475 X 0.450	=	2.913750
ハ	3.175 X 0.450	=	1.428750
ニ	10.950 X 2.175	=	22.511250
ホ	8.850 Y 2.625	=	25.856250
合計			67.690000
床面積			67.69 ㎡

道路



附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

建物の存する部分 4階

縮尺

申請人

縮尺 1/250

縮尺

作製者

(全員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用品)

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10月9日

東京法務局中野出張所

登記簿

登記年月日：昭和63年12月26日

4238150

一棟の各階平面図

家屋番号

一棟の各階平面図 2/2

名古屋市中区元柴田東町二丁目1番地1

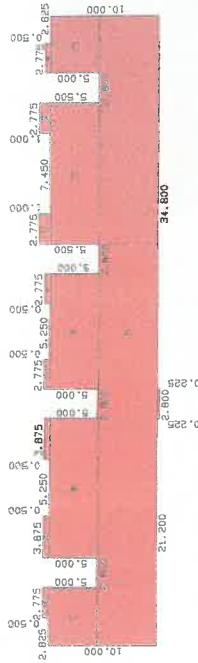
4階



求積表

イ	0.500 X 2.775	=	1.387500
ロ	4.500 X 5.400	=	24.300000
ハ	0.800 X 2.775	=	2.220000
ニ	0.800 X 1.800	=	1.440000
ホ	0.800 X 2.975	=	2.380000
ヘ	3.000 X 13.000	=	39.000000
ト	0.800 X 2.075	=	1.660000
チ	0.800 X 0.900	=	0.720000
リ	2.300 X 10.800	=	24.840000
ル	0.700 X 11.200	=	7.840000
ヲ	0.800 X 0.900	=	0.720000
ラ	0.800 X 0.900	=	0.720000
カ	0.800 X 2.875	=	2.300000
キ	1.300 X 13.000	=	16.900000
ク	1.700 X 14.400	=	24.480000
コ	0.500 X 2.775	=	1.387500
セ	4.500 X 5.400	=	24.300000
ソ	5.500 X 58.800	=	323.400000
合計			499.995000
床面積			499.99 ㎡

2階、3階
(各階同型)



求積表

イ	0.500 X 2.775	=	1.387500
ロ	4.500 X 5.400	=	24.300000
ハ	0.500 X 3.875	=	1.937500
ニ	0.500 X 3.875	=	1.937500
ホ	4.500 X 13.000	=	58.500000
ヘ	0.500 X 2.775	=	1.387500
ト	0.500 X 2.775	=	1.387500
チ	4.500 X 10.800	=	48.600000
リ	1.000 X 2.775	=	2.775000
ル	1.000 X 2.775	=	2.775000
ヲ	4.500 X 13.000	=	58.500000
ラ	0.500 X 2.775	=	1.387500
カ	4.500 X 5.400	=	24.300000
キ	5.500 X 58.800	=	323.400000
合計			553.205000
床面積			553.20 ㎡

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小



申請人

1/500

縮尺

作成者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

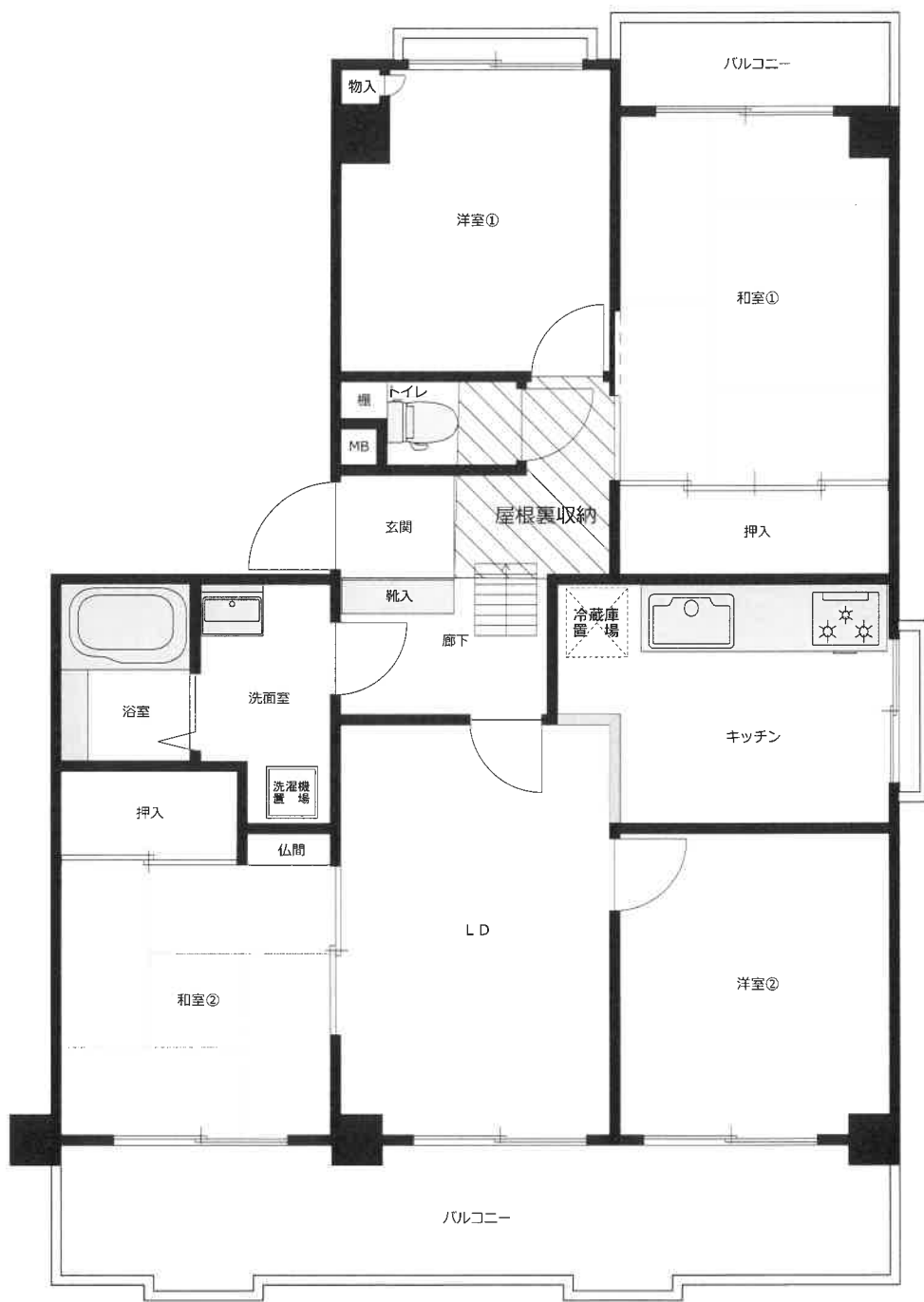
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年10月9日

東京法務局中野出張所

登記官

建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②