

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 榊 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. 所 在 名古屋市天白区表山一丁目
地 番 1602番
地 目 宅地
地 積 5752.22平方メートル
持分10万分の1957

2 (一棟の建物の表示)

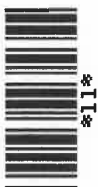
所 在 名古屋市天白区表山一丁目 1602番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積
1階 90.00平方メートル
2階 70.92平方メートル
3階 130.14平方メートル
4階 196.14平方メートル
5階 196.14平方メートル
6階 190.14平方メートル
7階 130.74平方メートル
8階 66.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 表山一丁目 1602番の2104
建物の名称 2-104
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積
5階部分 55.95平方メートル
6階部分 32.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	5階部分 5.04平方メートル



物件明細書

令和 6年 8月20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, 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

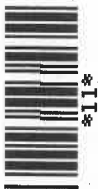
なし

《 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 名古屋市天白区表山一丁目
地 番 1602番
地 目 宅地
地 積 5752.22平方メートル
持分10万分の1957

2 (一棟の建物の表示)

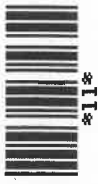
所 在 名古屋市天白区表山一丁目 1602番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積
1階 90.00平方メートル
2階 70.92平方メートル
3階 130.14平方メートル
4階 196.14平方メートル
5階 196.14平方メートル
6階 190.14平方メートル
7階 130.74平方メートル
8階 66.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 表山一丁目 1602番の2104
建物の名称 2-104
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積
5階部分 55.95平方メートル
6階部分 32.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	5階部分 5.04平方メートル



令和 6 年(ケ)第 120 号

令和 6 年 6 月 25 日受理

令和 6 年 7 月 26 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 名古屋市天白区表山一丁目
地 番 1602番
地 目 宅地
地 積 5752.22平方メートル
共有者 持分10万分の1957

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市天白区表山一丁目 1602番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積 1階 90.00平方メートル
2階 70.92平方メートル
3階 130.14平方メートル
4階 196.14平方メートル
5階 196.14平方メートル
6階 190.14平方メートル
7階 130.74平方メートル
8階 66.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 表山一丁目 1602番の2104
建物の名称 2-104
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 5階部分 55.95平方メートル
6階部分 32.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	5階部分 5.04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 <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	次の通り 管理費 月額 6,500円 修繕積立金 月額 9,500円 駐車場使用料 月額 12,000円	令和6年7月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	株式会社サンリフレ	電話	()
その他の事項			
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 <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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物等の敷地として占有している <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			
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 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

■管理組合の形式等	名 称	八事表山住宅管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社サンリフレ
	管 理 員	無
	管 理 室	有
■大規模修繕計画の有無	有 (実施時期 未定)	
	(平成31年頃実施済み)	
■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/12,000円
	利用状況	申し込めば利用できる
■ペット飼育	不可	
■規約共用部分	家屋番号	1602番の1 ポンプ室
	家屋番号	表山一丁目1602番の1100 駐車場・管理人室
	家屋番号	表山一丁目1602番の2100 駐車場
	家屋番号	表山一丁目1602番の3100 駐車場
	家屋番号	表山一丁目1602番の4100 駐車場
	家屋番号	表山一丁目1602番の5100 駐車場

(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
■ 債務者破産管財人	<ol style="list-style-type: none">1 私が債務者の破産管財人です。2 物件2建物は誰も住んでいません。空き家です。3 私も所有者も、現況調査期日には立会いできませんので、所有者から物件2建物の鍵を送るよう依頼しますので、物件2建物に立ち入っていただいて構いません。

(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2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土地は東側から西側に下った斜面となっており、東側の斜面上部から西側の斜面下部へ階段が設置されている(写真①)。
- 3 物件2建物を含む一棟の建物は物件1土地の斜面に建てられており、物件2建物を含む一棟の建物の1階部分に規約共用部分として駐車場が設置されており、物件1土地北西に規約共用部分としてポンプ室が設置されている。
- 4 物件1土地には、物件2建物を含む2号棟の他に、1号棟、3号棟乃至5号棟の4棟が存在し「八事表山住宅」の名称で上記の1号棟から5号棟で団地を構成している。
- 5 物件2建物5階部分の南側には庭が存在し、人工芝が敷かれているが、全体的に人工芝の表面は薄くなっており、一部、黒ずんで汚損している部分が見受けられる。
庭の東側には附属建物である物置が存在し、物置内部には動産類が格納されている。
- 6 物件2建物5階リビングダイニングの南側の壁の下部のクロスの一部が剥がれて、結露が原因と思われるカビが生じており黒ずんで汚れている部分が見受けられる(写真③)。
- 7 物件2建物5階洋室1の西側の天井のクロスの一部が剥がれているのが見受けられた。
- 8 物件2建物の5階及び6階の各室内は、床のたわみ等の大きな不具合は見当たらなかったが、上記6及び7記載の他に経年劣化による壁紙及び和室の畳の汚れ等が散見される。
- 9 物件2建物5階のホールと洋室1、ホールとリビング及びホールとキッチンとは各々約10cmの段差が生じている。
また、物件2建物6階の廊下と和室の段差も約10cm生じている。
- 10 物件2建物6階洋室2の東側の壁に、ダンス用鏡と思われる大型の鏡が設置されている(写真⑤)。
- 11 物件2建物5階及び6階の各部屋には、動産類が相応に残置されており、動産の処分が必要になった場合は、買受人は処分費用を負担することになると思われる。
- 12 物件2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 6月21日(金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R6年 7月 1日(月) 16:30 - 16:50	目的物件所在地	物件確認
R6年 7月 1日(月)	当庁	管理費照会書送付
R6年 7月 1日(月)	当庁	破産管財人(物件2建物現況等聴取)
R6年 7月 8日(月) 9:40 - 9:50	名古屋法務局	公図、建物図面取得
R6年 7月10日(水) 15:10 - 16:30	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

(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6年 7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、合鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

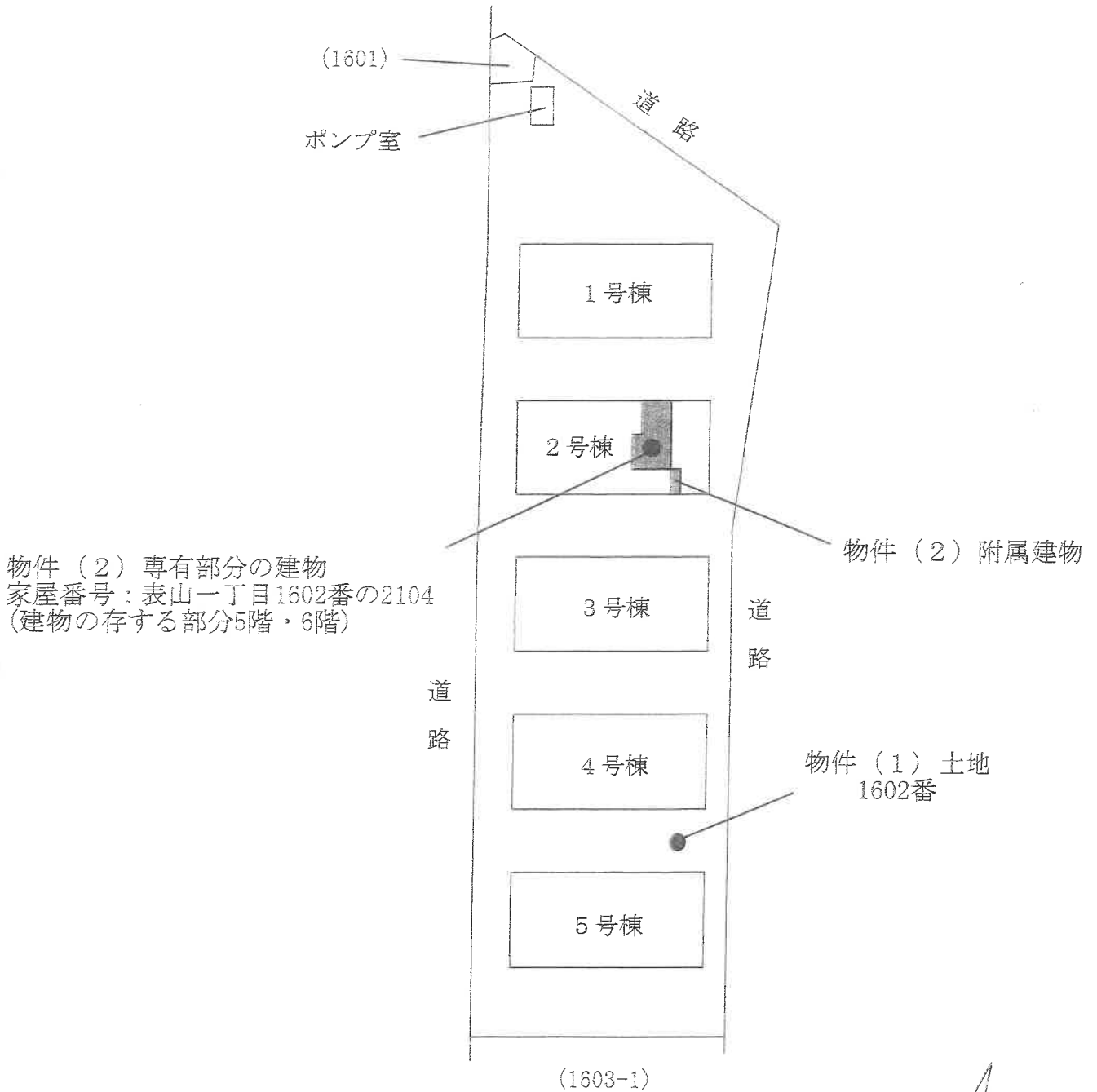
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 年 月 日

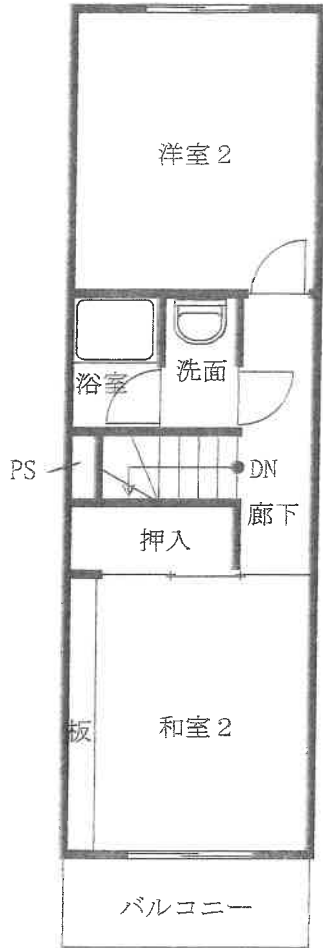
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

土地建物配置図（概略）

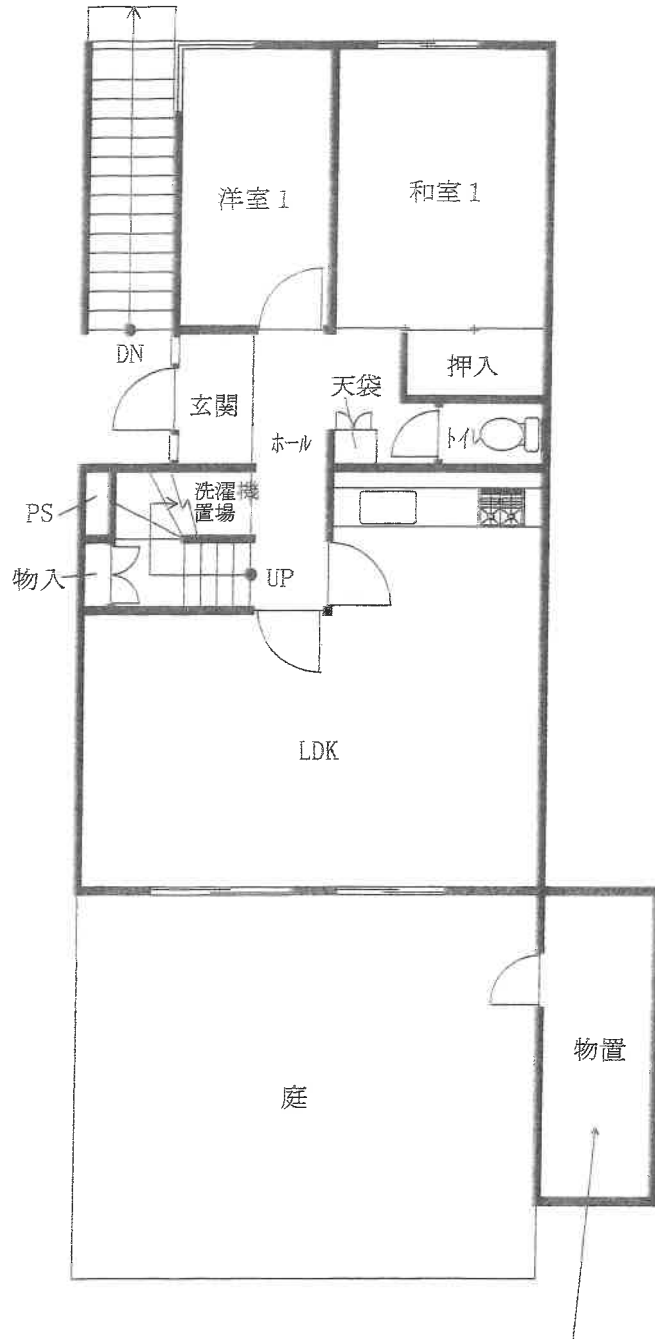


建物間取図 (概略)

専有部分の建物 (6階部分)



専有部分の建物 (5階部分)



附属建物 (5階部分)



物件 2 建物を含む一棟の建物

①



②



屋内の状況（5階 リビングダイニングキッチン）

（ 10 枚目）

③



結露により生じたと思われるカビにより壁面の下部が汚損した様子

屋内の状況（5階 リビングダイニングキッチン）

④



屋外の状況（5階 庭）

（ 1 枚目）

⑤



屋内の状況（6階 洋室2（大型の鏡が設置されている状況））

⑥



屋内の状況（洗面・浴室）

（ 12 枚目）

令和6年(ケ)第120号
令和6年6月28日受理
令和6年7月10日現地調査
令和6年7月30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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一括価格	
金	9,860,000 円
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,550,000 円
物件2(建物)	金 4,310,000 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	所在地 地目 地積 共有持分	名古屋市天白区表山一丁目 1602番 宅地 5,752.22㎡ 持分10万分の1957	同左
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積	名古屋市天白区表山一丁目 1602番地 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 1階 90.00㎡ 2階 70.92㎡ 3階 130.14㎡ 4階 196.14㎡ 5階 196.14㎡ 6階 190.14㎡ 7階 130.74㎡ 8階 66.00㎡	同左
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	表山一丁目 1602番の2104 2-104 居宅 鉄筋コンクリート造2階建 5階部分 55.95㎡ 6階部分 32.83㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 物置 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 5.04㎡	
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（物件1）

位置・交通	地下鉄名城線「総合リハビリセンター」駅の東方 道路距離約700m (附属資料 No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、マンションが建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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	市街化区域 {西側市道八事8号線官民境界から20m以内}
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	20m高度地区、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、緑化地域 {西側市道八事8号線官民境界から20m超}
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	100%
	防火規制	—
	その他の規制	10m高度地区、外壁後退距離1.0m、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成工事規制区域、緑化地域
画地条件	地積形状	5,752.22㎡ やや不整形
	間口・奥行	間口 (西側) 約151m 奥行 約39~45m
接面道路の状況	西側現況幅員約10.9m舗装市道(八事8号線)に、東側現況幅員約6.3m舗装市道(表山第11号線)に、北側現況幅員約5.4m舗装道路に接面。 北側道路は接続する市道部分との間にフェンスが設置されており利用ができない。 西側及び東側道路はそれぞれ市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。北側道路は名古屋市管理の道路である。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション(2号棟)及びマンション4棟(1号棟、3~5号棟)の敷地、ポンプ室の敷地、駐車場等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	昭和32年、44年、55年の住宅地区図等によると、従前は山林等であり、昭和55年8月頃に現在の建物等の敷地になったと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	

特記事項	<p>○西ダレ傾斜の土地で、敷地内高低差は約14mである。</p> <p>○名古屋市公表の内水氾濫ハザードマップ(天白区)によると、本件土地は浸水想定区域に該当する。</p> <p>○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成21年10月8日台風18号の際の浸水地域に該当する。</p> <p>○隣接不動産の状況は、東側道路を介して一般住宅等、西側道路を介して一般住宅、マンション等、南側マンション、北側道路を介してマンションである。</p>
------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件2)

マンション名	八事表山住宅2号棟	
建物の用途	居宅 (総戸数 1～5号棟の合計 50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29日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 約0年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 樹脂吹付等 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 申し込めば使用できる。 有料 (12,000円/月) 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 名称(八事表山住宅管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社サンリフレ 管理室有(1号棟)、管理員無
管理の状況	普通	
特記事項	<p>○管理組合積立金総額131,363,428円(令和6年3月31日現在、1～5号棟の合計)。</p> <p>○大規模修繕計画：平成31年頃実施済。</p> <p>○負担決議された工事負担金：無。</p> <p>○耐震性能診断の受検：無。</p> <p>○ペット飼育：不可。</p> <p>○登記記載の建築年月日から、本物件は旧耐震基準（新耐震基準は昭和56年6月施行）の建物と推定される。</p> <p>○規約共用部分：ポンプ室、1号棟の駐車場・管理人室、2～5号棟の駐車場が規約設定共用部分として登記されている。</p>	

(2) 専有部分(物件2)の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建	
位 置	5・6階(2-104号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	88.78㎡(登記面積)	
間 取 り	4LDK バルコニー あり(南側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 クッションフロア、畳外 ビニールクロス外 水道・都市ガス・下水道 －
保守管理の 状 態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	6,500 円 (月額) 9,500 円 (月額) 12,000 円 (月額) なし あり (令和6年7月5日現在 0円) 管理費 0円 修繕積立金 0円 小計 0円 駐車場使用料 0円 －
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	<p>○洋室1の北西角の天井に雨シミと思われる跡やクロスのはがれ、内壁に雨シミと思われる跡が見られる。</p> <p>○LDKの南側のクロスの剥がれ、破れ、幅木の損傷等が見られる。</p> <p>○和室2の襖に破れが見られる。</p> <p>○上記のほか、概ね使用や経年相当の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。</p> <p>○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。浴室の天井はパーライトモルタル吹付である。パーライトには飛散性アスベストが含まれている可能性があるが確定できない。</p> <p>○室内は段差がある箇所が多い。</p> <p>○南側に専用庭がある。</p>	

(3) 附属建物 (物件2) の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
現 況 用 途	物置	
床 面 積	5.04㎡(登記面積)	
建 築 年 月 日	昭和55年8月29日新築 (登記記載)	
間 取 り	-	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	コンクリート表し 合板 合板 - -
保守管理の 状 態	普通	
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	なし	

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 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	217,000	0.65	5,752.22	0.95	1,957 / 100,000	15,080,000

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）

地価調査 天白（県）-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 239,000 \text{ 円/㎡} & \times 101 / 100 & \times 100 / 109 & \times 100 / 102 & = & 217,000 & \text{円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：方位(南向)1.09

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：三方路(実質二方路)1.01 × 地勢(高低差)0.80 × 規模0.80 = 0.65

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 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	270,000	93.82	0.04	1,010,000

イ 専有面積：登記数量による（附属建物含む）。

ウ 現価率 = [残価率 5% + (1 - 残価率 5%) × {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 44年)}] × (1 - 観察減価等 30%) = 0.04

(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 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,080,000	0.40	場所的利益	6,030,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を区分所有建物で収去されない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) (ア±イ)×ウ	価格 割合 端数調整
1	15,080,000	- 6,030,000	0.84	7,600,000	0.563
2	1,010,000	+ 6,030,000	0.84	5,910,000	0.437
合 計				13,510,000	1.000

ウ 個別格差：

$$\begin{array}{c}
 \text{5・6階} \\
 \text{(エレベーター無)} \\
 \boxed{\text{階層補正}} \quad \boxed{0.90} \times \boxed{\text{中間住戸}} \quad \boxed{1.00} \times \boxed{\text{内部の状態}} \quad \boxed{\text{その他補正}} \quad \boxed{0.93} \\
 \hspace{15em} = 0.84
 \end{array}$$

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(名古屋市天白区内))

A	令和5年8月	208,000 円/㎡	(昭和62年7月建築)	専有面積96㎡
B	令和5年6月	277,000 円/㎡	(昭和59年7月建築)	専有面積71㎡

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	208,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{130}$	172,000
B	277,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{135}$	198,000

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、駐車場の有無、リフォームの有無等を考慮した。

(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
185,000	0.84	93.82	14,580,000

ア 基準階の比準価格：いずれも一般売買の事例であり規範性は同等と認められるので等しく重視して決定した。

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(附属建物含む)。

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 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	
653千円 (10%)	617千円	8.5%	7,041千円	0.7938	5,589千円 (90%)	6,240,000円

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	1,200	1,200	1,176	1,176
	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	1,200	1,200	1,176	1,176
	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	1,023	1,023
イ 総費用	維持管理費	78	78	78	78
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	123	123	123	123
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	293	293	292	292
	資本的支出	1,165	114	114	114
	総費用合計	1,458	407	406	406
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		28.1	28.1	28.5	28.5
エ 有効純収益	ア-イ	-414	637	617	617
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	-383	546	490	

※ 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%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。

収益価格は低位に求められたが、建築年次の古いマンションであり市場流通性が低いことから、収益価格の意義も認められる。よって、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格と収益価格を考慮して、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	13,510,000	0	13,510,000
②比準価格	14,580,000	0	14,580,000
③収益価格	—		6,240,000
④調整後の価格	12,700,000		

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) 端数調整 ア×イ
1	12,700,000円	0.563	7,150,000円
2		0.437	5,550,000円

(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	7,150,000	0.97	0.80	1.00	—	5,550,000
2	5,550,000	0.97	0.80	1.00	—	4,310,000
一 括 価 格 (合計)						9,860,000

イ 市場性修正：飛散性アスベストが使用されている可能性があることによる市場流通性の低下を考慮した。

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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価調査価格（天白（県）-7）

所 在：名古屋市天白区表山2丁目1007番
価 格：239,000円／m²
位 置：地下鉄鶴舞線・名城線「八事」駅の南方 道路距離約800m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：273m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

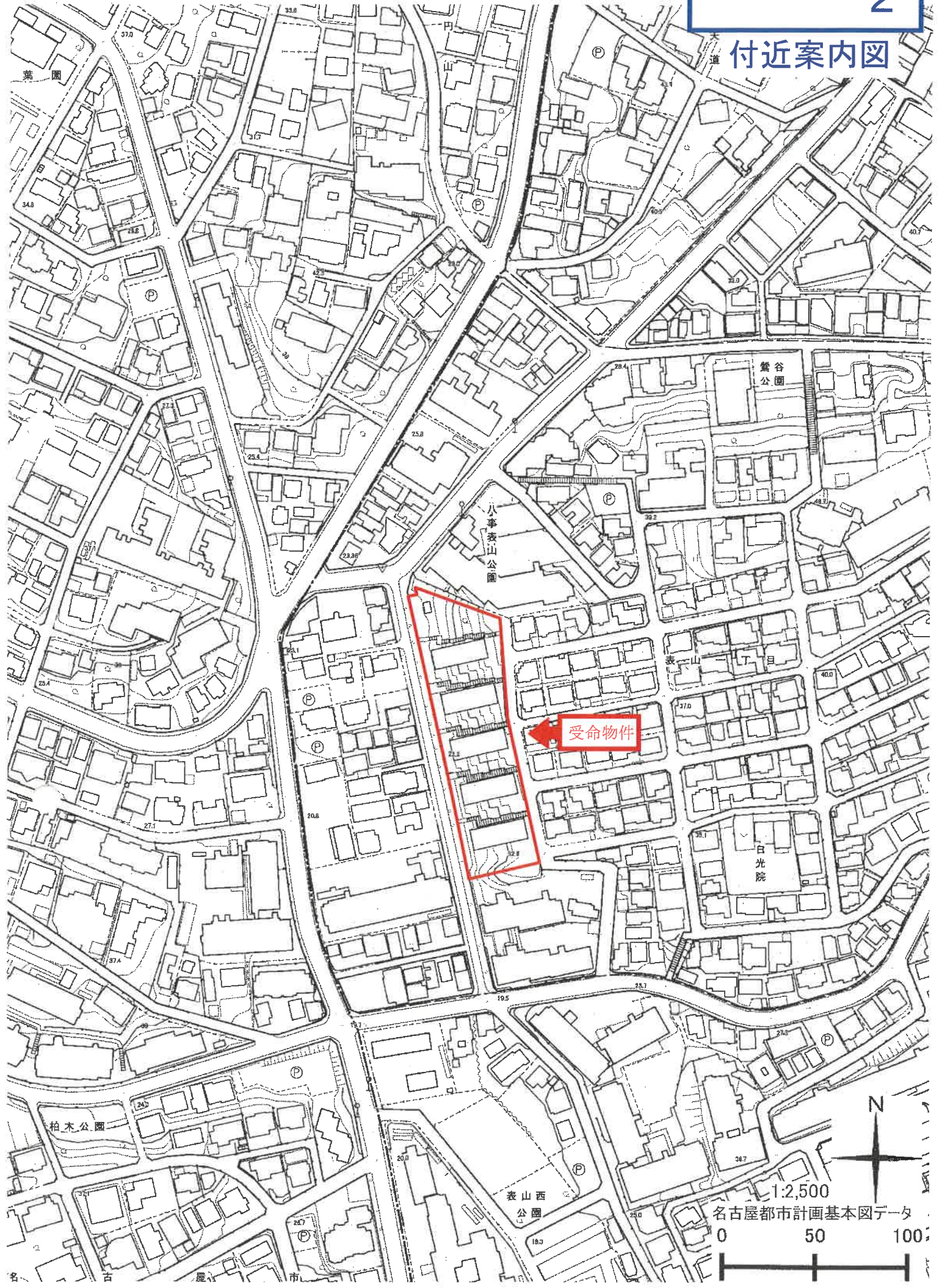
第7 附属資料

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

以 上



付近案内図



受命物件

1:2,500

名古屋都市計画基本図データ

0 50 100



(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。



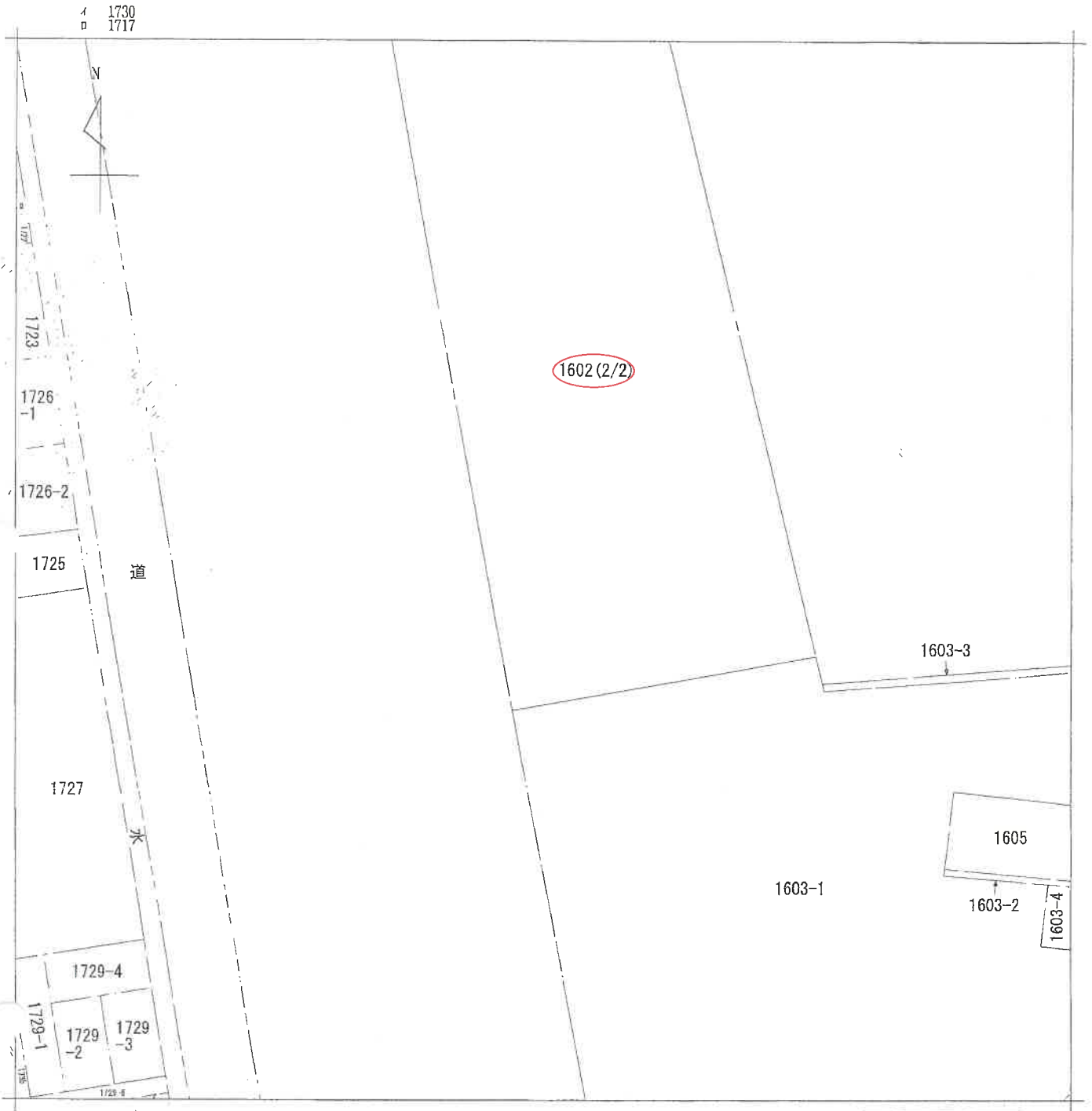
請求部分	所在	名古屋市天白区表山一丁目			地番	1602番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和55年10月			備付年月日(原図)	昭和55年10月27日		補事項	

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。

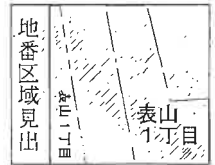
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和6年5月13日
大阪法務局

※A4判に縮小



(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。



請求部分	所在		名古屋市中天白区表山一丁目		地番	1602番		
出縮	方尺	1/500	精度区分	座標系又は座番記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和55年10月			備付年月日(原図)	昭和55年10月27日		補記事項	

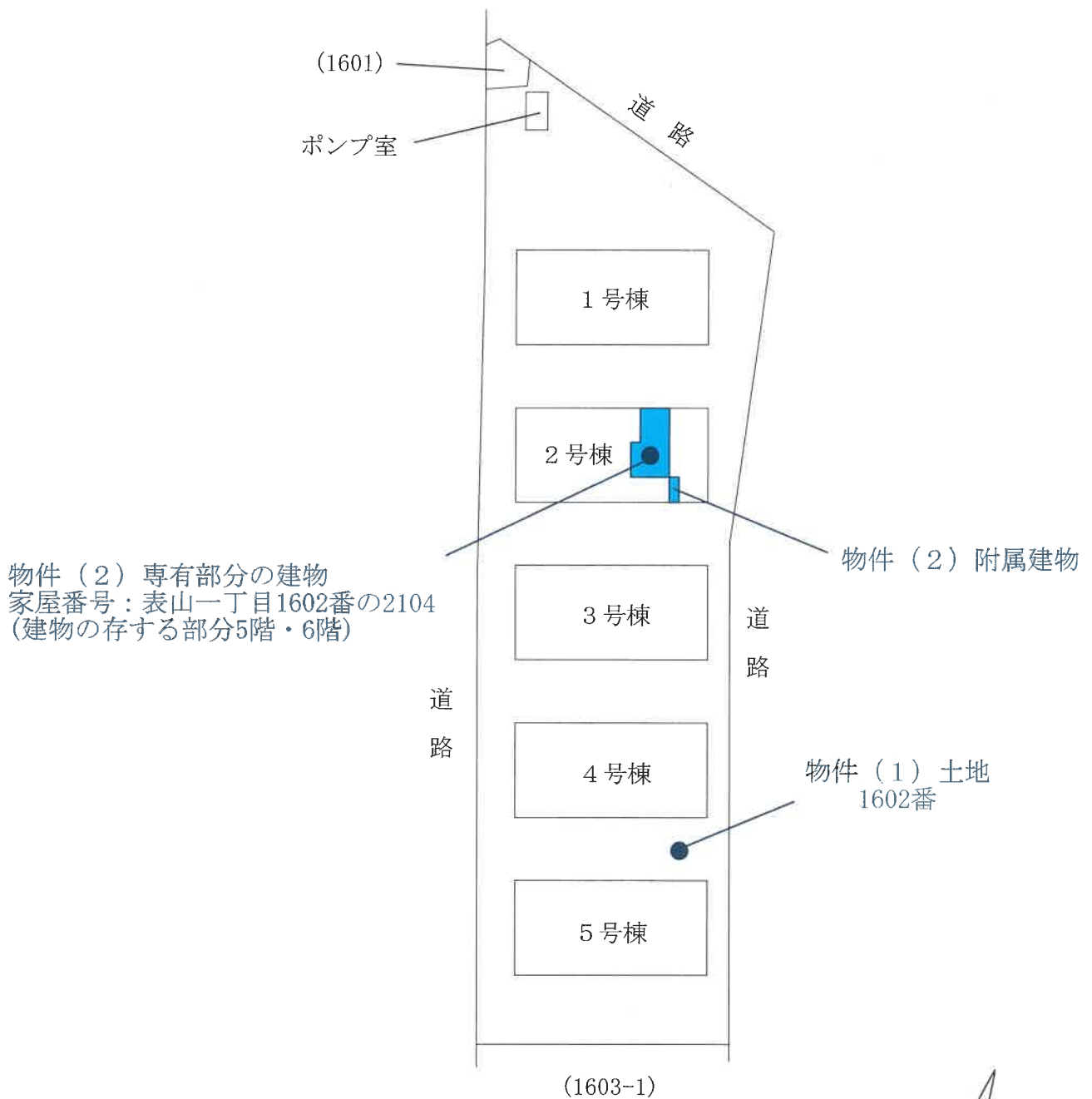
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和6年5月13日
大阪法務局

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



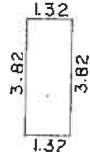
S=約1/1,000

登記年月日：昭和55年9月17日

各階平面図写

5213624 各階平面図

附 1

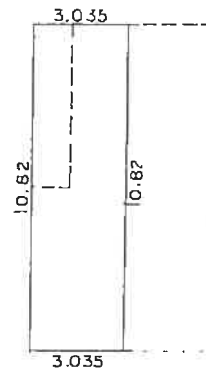
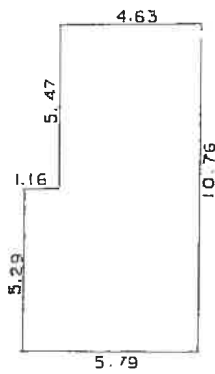


$$3.82 \times 1.32 = 5.0424$$

$$\text{床面積} = 5.04 \text{ m}^2$$

5 階部分

6 階部分



面積計算

5 階部分

$$\begin{aligned} 4.63 \times 10.76 &= 49.8188 \\ 1.16 \times 5.29 &= 6.1364 \\ \text{計} &= 55.9552 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} = 55.95 \text{ m}^2$$

6 階部分

$$3.035 \times 10.82 = 32.8387$$

$$\text{床面積} = 32.83 \text{ m}^2$$

作成者

(昭和55年9月17日作成)

縮尺

1/250

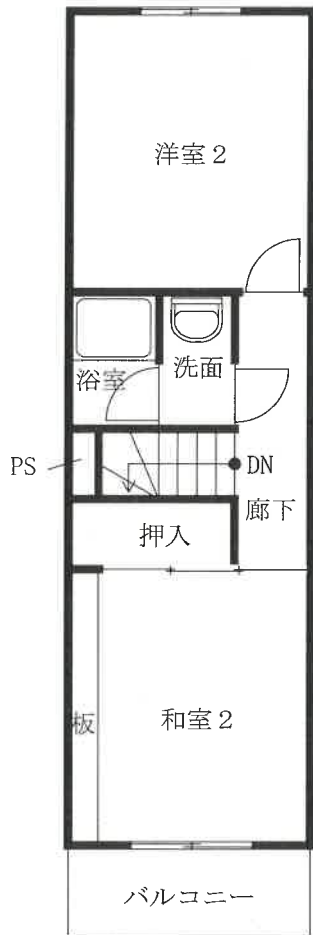
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和6年5月13日 大阪法務局

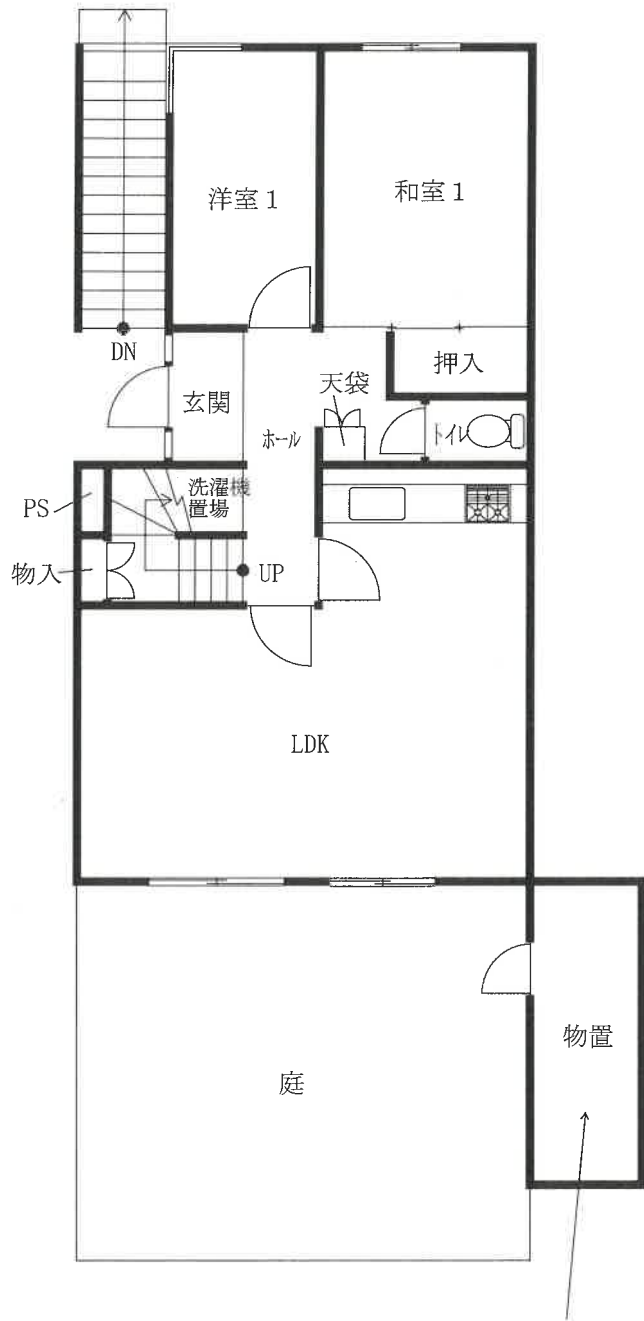
登記官

建物間取図(概略)

専有部分の建物(6階部分)



専有部分の建物(5階部分)



附属建物(5階部分)



S=約1/100

現況写真



専有部分
受命物件