

## 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 藤田昌玄

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 名古屋市中区栄一丁目 1616番地1

建物の名称 チサンマンション栄

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 1616番1の32

建物の名称 408号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 25.60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 名古屋市中区栄一丁目1616番1

地 目 宅地

地 積 1030.30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 1万分の43



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

---

---

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 名古屋市中区栄一丁目 1616番地1

建物の名称 チサンマンション栄

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 1616番1の32

建物の名称 408号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 25.60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 名古屋市中区栄一丁目1616番1

地 目 宅地

地 積 1030.30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 1万分の43



令和 6 年(又)第 134 号

令和 6 年 11 月 15 日受理

令和 7 年 1 月 9 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 名古屋市中区栄一丁目 1616番地1  
建物の名称 チサンマンション栄

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 1616番1の32  
建物の名称 408号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 25.60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 名古屋市中区栄一丁目1616番1  
地 目 宅地  
地 積 1030.30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 1万分の43



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	名古屋市中区栄一丁目16番16号															
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類：</td></tr> <tr><td></td><td>構造：</td></tr> <tr><td></td><td>床面積：</td></tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：								
{	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5,000円 修繕積立金 月額2,730円 水道代 (使用量による)	令和6年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計3,261,991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	チサンマンション栄管理組合法人															
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 760,000円 (平成24年5月分～令和6年12月分) 修繕積立金 660,660円 (平成16年11月分～令和6年12月分) 水道代 321,099円 (令和6年12月分まで) 遅延損害金 1,276,719円 (令和5年9月30日までの確定損害金(年利13%)) 243,513円 (令和5年10月1日から令和6年11月30日まで年13%の割合による遅延損害金)															
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															
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 )															
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">[</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年( )</td><td>第</td><td>号</td></tr> <tr><td></td><td>保管開始日</td><td></td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日		令和	年	月	日
[	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
■管理組合	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (5日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕 令和2年10月実施済み 4 駐車場設備 有り (月額27,000円) すぐには使用できない (順番待ち) 5 ペットの飼育 不可 6 本件建物は平成24年3月頃から空き家となっている。
■弁護士 B (チサンマンション管理 組合法人 (債権者) 代理 人)	(回答書の要旨) 1 管理費等の滞納について、遅延損害金も含め、買受人に請求をいたします。

(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 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 物件1建物の状況

(1) 物件1建物内は、家具、家電製品、その他動産類は一切なく、空き家の状態である。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、昭和48年築であり、経年相当以上の劣化、傷、汚れなどが全体に見られ、洋室の壁面のクロスに汚れ、ヒビなどが、洋室の絨毯敷きの床に汚れ、家具等の置いた痕が、キッチン台はキッチン台全体に汚れ、傷、カビ、キッチン台上部の収納に油汚れなどが、浴室は全体に汚れ、カビ、浴槽の破損、扉に破損、汚れが、玄関の扉は傷、塗装の剥げ、郵便受けの損傷などが、見られる。

(3) 玄関付近に給湯器と思われる機器が設置されているが、正常に稼働するかどうかは不明である。

### 3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は不整形な形状で、東側及び南側を道路に接する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物が存するほか、西側付近にカーポート及び簡易物置が、北側東寄り付近に自転車置場が、存する。

(3) 敷地権土地の形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお、土地建物位置関係図(概略)は、法務局備え付けの公図、建物図面等を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

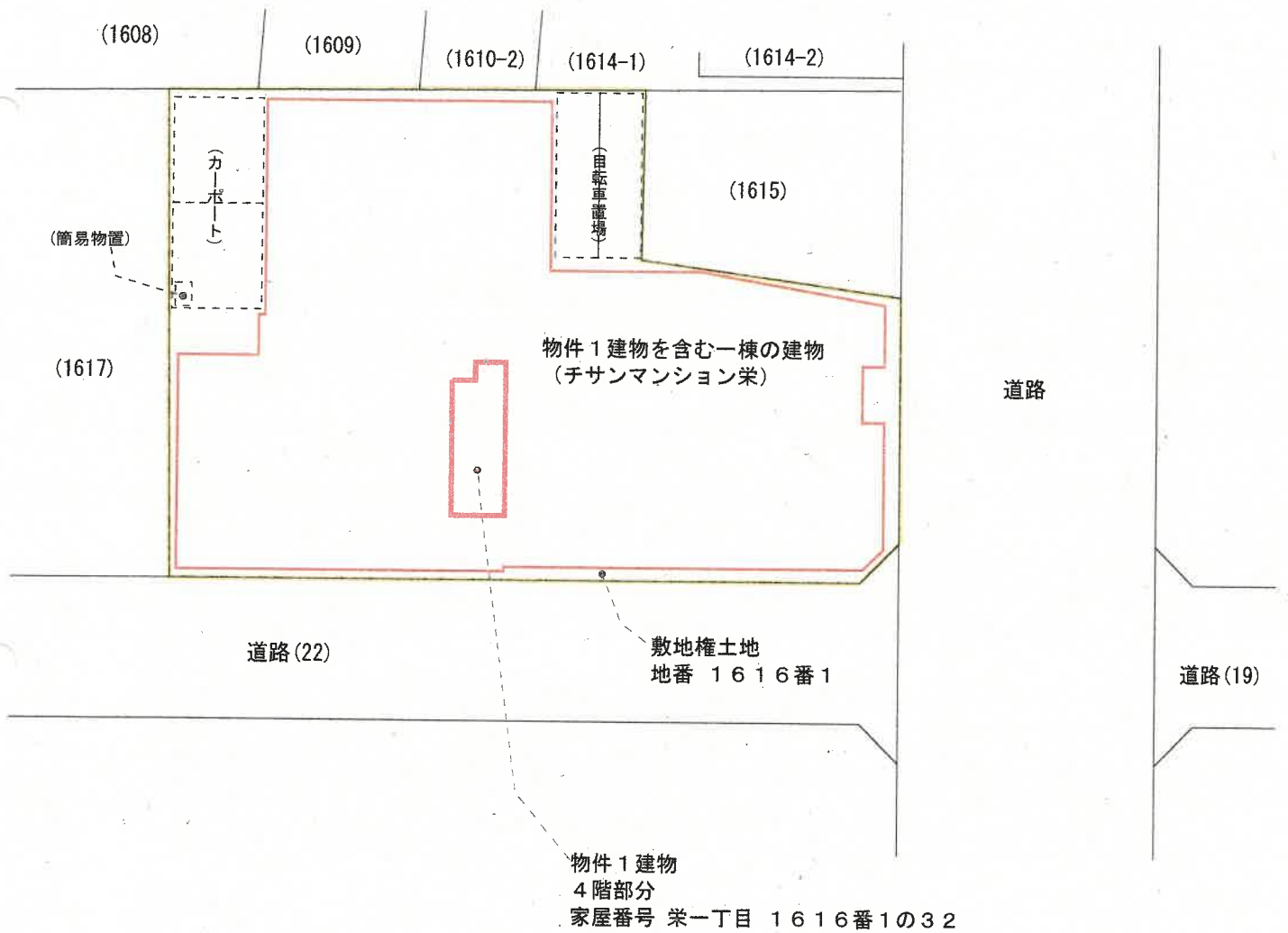
(4) 物件1建物を含む一棟の建物が存する部分の地上部は、駐車場となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

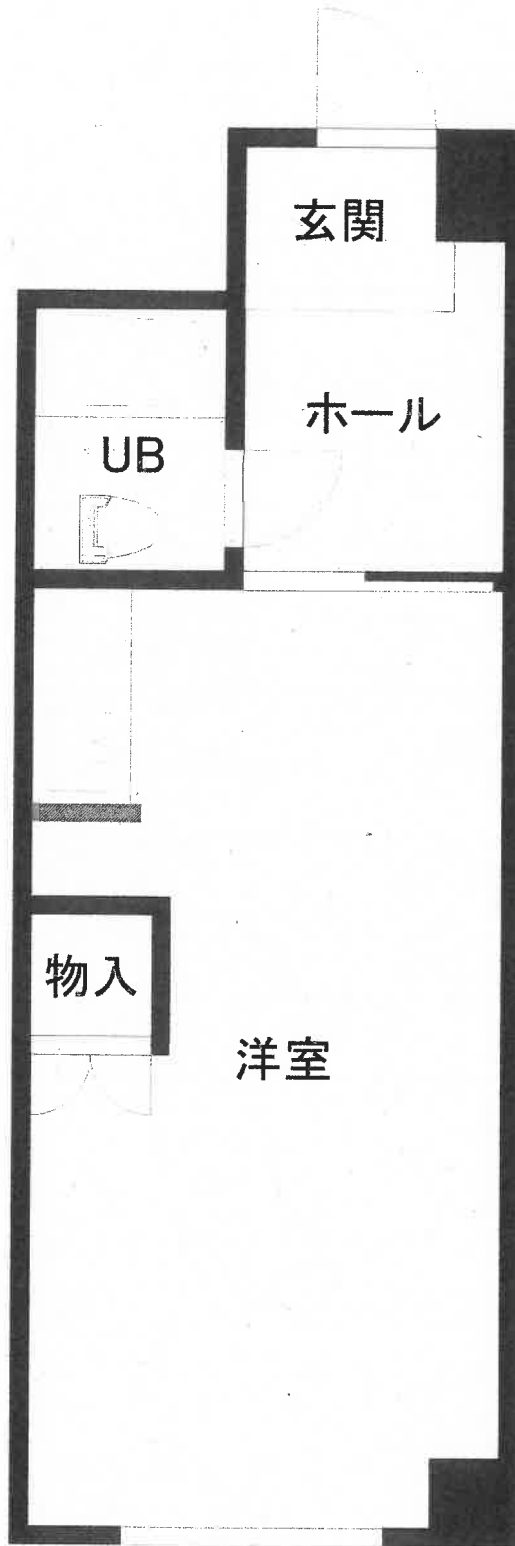
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月15日(金)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和6年11月15日(金)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和6年11月18日(月) 13:50-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, <b>A</b> (債務者)に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函
令和6年11月18日(月)	(郵便)	弁護士 <b>B</b> (チサンマンション管理組合法人(債権者)代理人)に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和6年11月19日(火) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年11月20日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年12月3日(火) 14:40-15:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月3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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

# 土地建物位置関係図（概略）



間取図 (概略)



バルコニー

物件1 建物を含む一棟の建物  
(チサンマンション栄)



1 南東方向から撮影

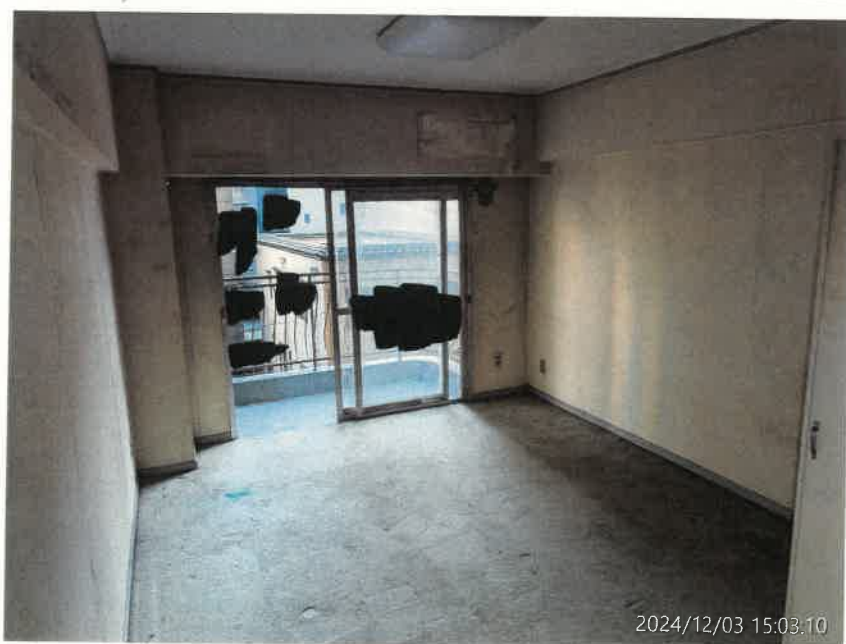
物件1 建物を含む一棟の建物  
(チサンマンション栄)



2 南西方向から撮影



3 洋室



4 洋室





5 キッチン



6 ユニットバス

令和 6 年 ( 又 ) 第 1 3 4 号  
令和 6 年 11 月 18 日 受 理  
令和 6 年 12 月 3 日 現 地 調 査  
令和 6 年 12 月 13 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

児 玉 和 久

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1 , 4 8 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	所 在 建 物 の 名 称  家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積  土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積  土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>名古屋市中区栄一丁目1616番地1</p> <p>チサンマンション栄</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>栄一丁目1616番1の32</p> <p>408号</p> <p>居宅</p> <p>鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>4階部分 25.60㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1</p> <p>名古屋市中区栄一丁目1616番1</p> <p>宅地</p> <p>1030.30㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1</p> <p>所有権</p> <p>1万分の43</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・鶴舞線「伏見」駅の南西方・道路距離約460m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗兼共同住宅、事務所ビル、低層店舗、駐車場等が混在する商業地域である。	
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)	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 商業地域 80% 500% 防火地域 駐車場整備地区、特定用途誘導地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)
画地条件	地積 形状 間口 奥行	1030.30㎡ 不整形 約16.4m 約42.0m
接面道路の状況	東側幅員約15.0mの舗装市道及び南側幅員約8.0mの舗装市道(何れも建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 西側隣地は駐車場、北東側隣地は店舗兼事務所ビル、北側隣地は共同住宅、一般住宅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 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、過去の住宅地図等を調査した結果、昭和35年頃は空地等、昭和47年頃はマンション建設中、平成10年頃は現況と同じマンションの敷地として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・名古屋市役所住宅都市局都市計画部都市計画課及び建築指導部建築審査課の担当者の説明によれば、「当該マンションが昭和47年3月に建築確認(第606-550号,パンフレット記載)を受けた当時、容積率の定めはなく、当該マンションは既存不適格建築物となっている可能性が考えられる。現在の容積率が500%のため、当該マンションと同じ規模の建物を再建築することはできない。」模様である。</li> <li>・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。</li> </ul>	

特記事項	・名古屋市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件は平成20年8月28日～29日の平成20年8月末豪雨における浸水区域に近接している。
------	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	チサンマンション栄	
建物の用途	店舗兼共同住宅  (総戸数 159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2月24日 新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約0年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付11階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼り、リシン吹付等
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり (1基)
	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: 27,000円/台(月額)
	集会室	なし
	その他	特になし
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(チサンマンション栄管理組合法人) 法人格…あり
	管理方式	自主管理
	管理会社	—
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり(5日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積立金(令和6年6月30日現在) 42,001,780円</li> <li>・大規模修繕計画の有無…なし(ただし、令和2年10月頃に大規模修繕を実施済みである。)</li> <li>・負担決議された工事負担金の有無…なし</li> <li>・耐震性能診断の受検の有無…なし</li> <li>・ペットの飼育…不可</li> <li>・駐輪場の年間使用料は2,000円となっている。</li> <li>・現地調査の際には明確に判断できなかったが、分譲時のパンフレットによると、アスベスト含有の建築材が使用されている模様である。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階 (408号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 南向き		
現 況 床 面 積	25.60㎡ (登記面積)		
間 取 り	1R バルコニー …有(南側)		
仕 様	天 井	吹 付 等	
	床	カーペット、フローリング、Pタイル等	
	内 壁	クロス等	
	内 設 備	電気、水道、公共下水道、都市ガス	
	そ の 他	特になし	
保 守 管 理 の 状 態	劣る		
管 理 費 等	管 理 費	5,000円(月額)	
	修 繕 積 立 金	2,730円(月額)	
	滞 納 額	あり (令和6年11月30日 現在3,261,991円)	
		内訳	
		管 理 費	760,000円
		修 繕 積 立 金	660,660円
		小 計	1,420,660円
		水 道 代	321,099円
		遅 延 損 害 金	1,520,232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"> <li>・関係人の陳述によると、「平成24年3月頃から空き家の状態となっている。また、遅延損害金が発生している。」模様である。</li> <li>・経年相応の老朽化や損傷している部分を確認した。</li> <li>・キッチンやユニットバスの汚れ(カビ、サビ等)や損傷(浴槽、UBの扉等)が特に目立った。</li> </ul>		



## 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
270,000	25.60	0.04	280,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 52 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.04$$

#### (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
792,000	1.13	1030.30	0.95	43 / 10000	3,770,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋中5-31

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

$$650,000\text{円}/\text{㎡} \times 109.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 792,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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：ない

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：規模1.10×形状0.97×角地1.06=1.13

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
280,000	3,770,000	0.81	3,280,000

ウ 個別格差： 

階層補正	1.01
------	------

 × 

位置補正	1.00
------	------

 × 

その他補正	0.80
-------	------

 = 0.81

(階層：4階) (位置：南向きの中間住戸) (その他：保守管理の状態)

## 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)}

A 令和5年3月 227,000円/㎡ (昭和48年2月建築、専有面積 39.71㎡)

B 令和6年1月 238,000円/㎡ (昭和48年2月建築、専有面積 23.76㎡)

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	227,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	205,000
B	238,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	236,000

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
221,000	0.81	25.60	4,580,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
90千円 ( 3.1% )	306千円	8.5%	3,492千円	0.79383	2,772千円 ( 96.9% )	2,860,000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：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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	492	492	482	482
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	540	540	530	530
	空室損失	54	54	53	53
	貸倒損失	16	16	16	16
	有効総収益	470	470	461	461
イ 総費用	維持管理費	60	60	60	60
	修繕費	15	15	14	14
	公租公課	27	27	27	27
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	14	14	14	14
	運営支出合計	123	123	122	122
	資本的支出	803	33	33	33
	総費用合計	926	156	155	155
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)	26.2	26.2	26.5	26.5	
エ 有効純収益 アーイ	-456	314	306	306	
オ 複利現価率(割引率 8.0%)	0.92593	0.85734	0.79383		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	-422	269	243		

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、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、市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量し、費用性を反映した①を参酌して、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	3,280,000	0	3,280,000
②比準価格	4,580,000	0	4,580,000
③収益価格	—		2,860,000
④調整後の価格	4,110,000		

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
4,110,000	0.90	0.80	0.50	—	1,480,000

イ 市場性修正：受命物件が築後約52年経過した保守管理が劣るワンルームマンションであること、マンションを利用するためにはリフォーム工事が必要になること、既存不適格建築物となっている可能性があり、現状と同規模の建物を再建築することができないこと、アスベスト含有の建築材を使用している可能性があること等から需要は弱く、一般不動産市場においても短期間での売却が困難であることを考慮して10%を減価した。

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。

## 第6 参考価格資料

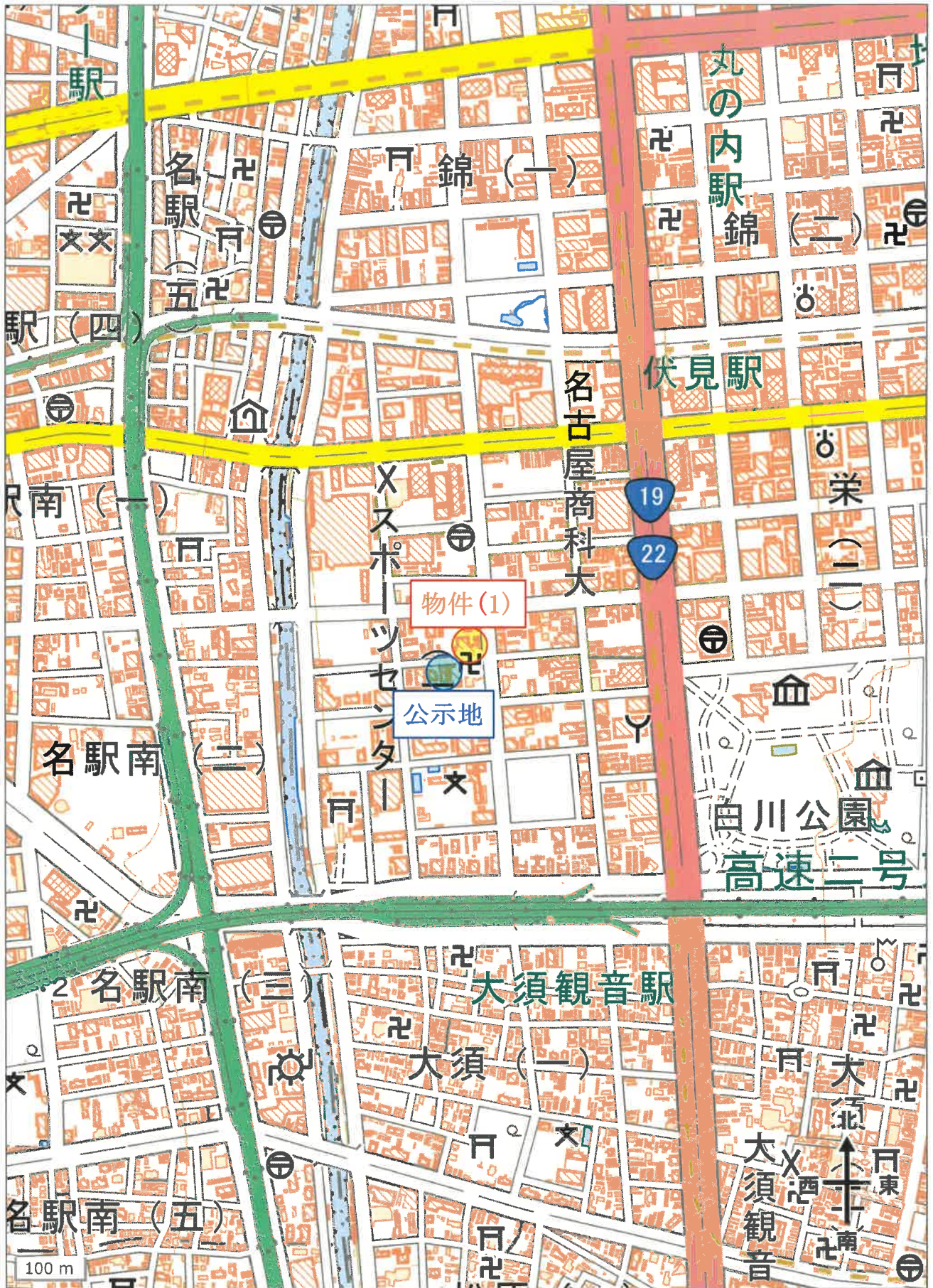
地価公示価格 : 名古屋中5-31  
所 在 : 名古屋市中区栄1丁目1506番  
住 居 表 示 : 栄1-15-6  
価 格 : 650,000円/㎡  
位 置 : 地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅の南西方道路距離約540m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 332㎡  
供給処理施設 : 水道、下水、ガス  
接 面 街 路 : 北側8.0m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域  
地 域 の 概 要 : 中高層事務所ビルや共同住宅が混在する商業地域

## 第7 附属資料

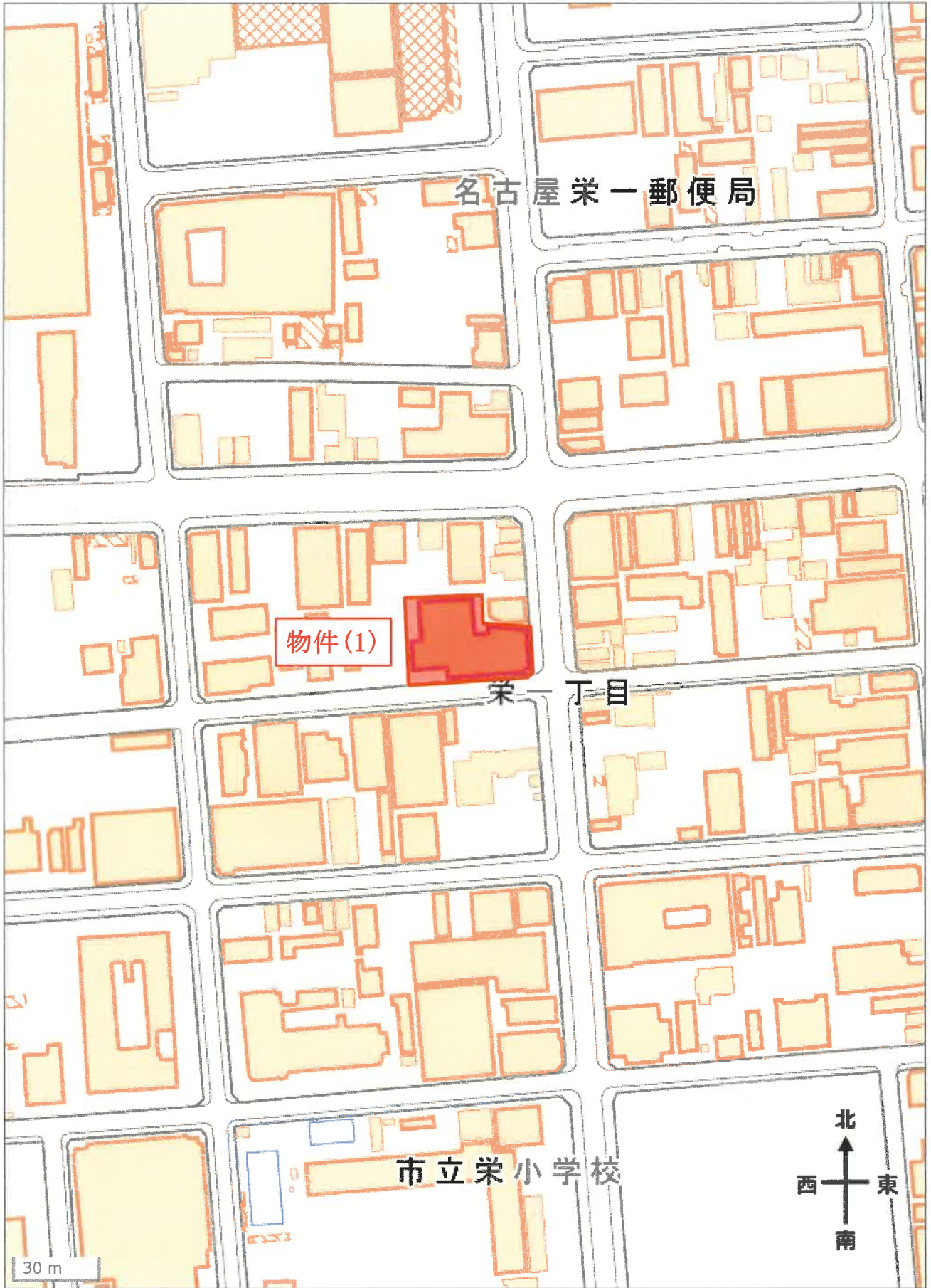
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上

# 位置図



# 付近案内図





-24823.022 (座標値種別：図上測定)

(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	栄一丁目
--------	------

請求部分	所在	名古屋市中区栄一丁目	地番	1616番1
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	Ⅶ
作成年月日	平成22年3月23日	備付年月日(原図)	平成22年3月23日	補記事項
			分類	地図に準ずる図面(街区成果B)
			種類	街区基本調査成果図

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6年9月25日  
名古屋法務局

地図整理番号：M61988

登記官



登記年月日：昭和48年3月16日

0510159

家屋番号 栄一丁目巷六番巷の32

建物の所在 名古屋市中区栄一丁目巷六番地巷

建物階面図

制作年月日  
昭和四拾八年貳月拾四日

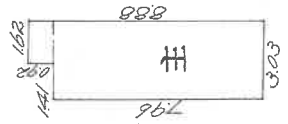
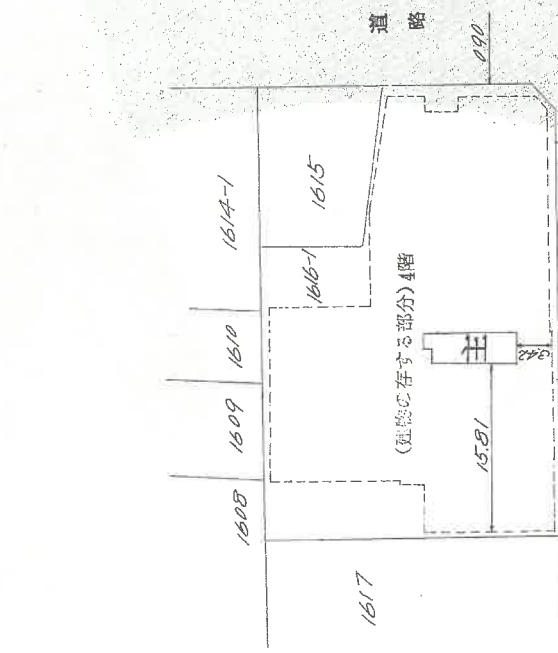
寄附者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

会員専用

A4判に縮小

専有部分の表示



面積計算主

$$0.92 \times 1.62 = 1.4904$$

$$7.96 \times 3.03 = 24.1188$$

$$\text{計} = 25.6092 \text{ m}^2$$

48年3月16日

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。  
令和6年9月25日 名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和48年3月16日

0510113

建築物図面

家屋番号

建築物の所在 名古屋市中区栄一丁目老六巷六番地貳

製作年月日

昭和四拾陸年式用審四印

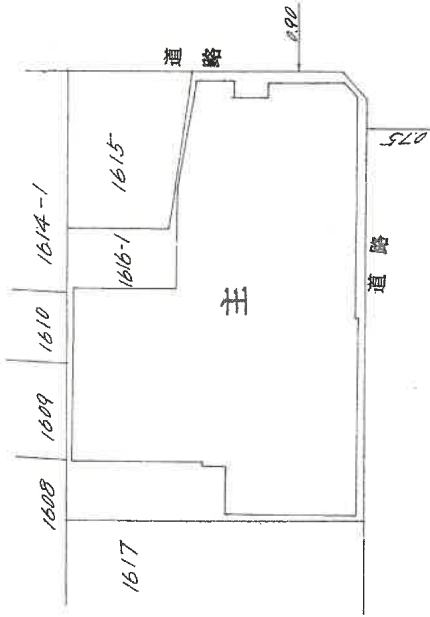
製作者

申請人

会員専用

A4判に縮小

48.3.16



一棟の建築物の表示

縮尺 1/500

(名古屋土地家屋調査士会紙)

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。  
令和6年9月25日 名古屋法務局

登記官

会員専用

作製年月日

昭和48年3月16日

製図者

申請人

各階平面図

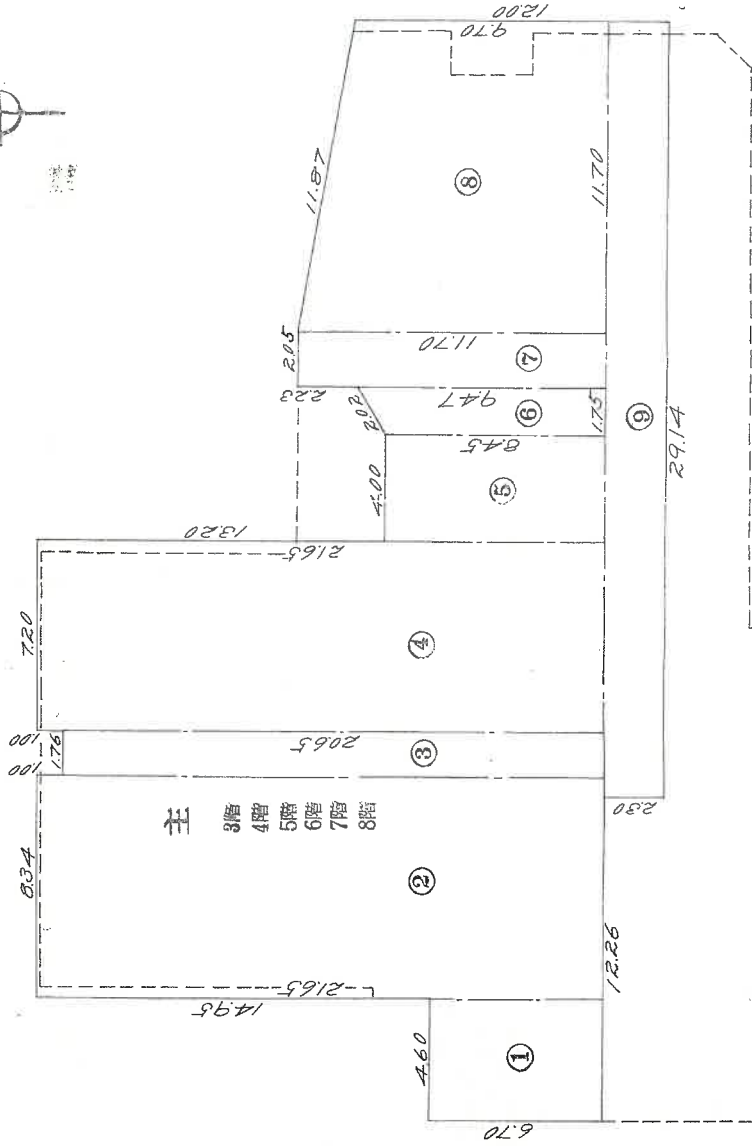
名古屋市栄区栄一丁目巻六番地宅

家屋番号

0510116

建物の所在

棟の建物の表示



昭和48年3月16日

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和48年3月16日

0510123

各階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市中央区栄一丁目巷六番地番

10/4

面積計算主

8階 (3階に同型)  
 4階 (3階に同型)  
 5階 (3階に同型)  
 6階 (3階に同型)  
 7階 (3階に同型)  
 8階 (3階に同型)

①	6.70	X	4.60	=	30.8200
②	2.165	X	8.34	=	180.5610
③	2.065	X	1.76	=	36.3440
④	2.165	X	7.20	=	155.8800
⑤	8.45	X	4.00	=	33.8000
⑥	1.75 X ( 8.45 + 9.47 )	X $\frac{1}{2}$		=	15.6800
⑦	1.170	X	2.05	=	23.9850
⑧	1.170 X ( 1.70 + 9.70 )	X $\frac{1}{2}$		=	125.1900
⑨	2.30	X	29.14	=	67.0220
計				=	669.2820 m <sup>2</sup>

棟の建物の表示

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。

令和6年9月25日 名古屋港務局

登記官

会員専用

昭和四拾八年三月拾四日

書製

申請人

昭和48年3月16日

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/4

建物間取図(概略)



物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影1

物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影2