

[補足事項]

・ 物件1につき、管理会社が共用部分である天井の原状回復費用を請求すると主張しています。

・ 本件の3点セットの構成は次のとおりです。

- ① 公告書
- ② 物件明細書
- ③ 補充現況調査報告書
- ④ 現況調査報告書
- ⑤ 補充評価書

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 名古屋市東区葵一丁目 2501番地1、2501番地2

建物の名称 ニツシンビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 2501番1の9

建物の名称 401

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 65.63平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 東区葵一丁目2501番1

地 目 宅地

地 積 469.53平方メートル

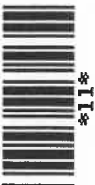
土地の符号 2

所在及び地番 東区葵一丁目2501番2

地 目 宅地

地 積 39.63平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38万1310分の6563



物件明細書

令和 6年12月19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】

株式会社中村建築設計事務所が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

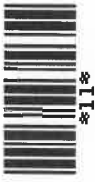
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

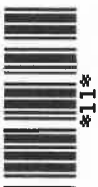
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市東区葵一丁目 2501番地1、2501番地2

建物の名称 ニツシンビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 2501番1の9

建物の名称 401

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 65.63平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 東区葵一丁目2501番1

地 目 宅地

地 積 469.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東区葵一丁目2501番2

地 目 宅地

地 積 39.63平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38万1310分の6563



令和 5 年(又)第 73 号

令和 6 年 11 月 11 日受理

令和 6 年 12 月 5 日提出

補充現況調査報告書

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 名古屋市東区葵一丁目 2501番地1、2501番地2

建物の名称 ニツシンビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 2501番1の9

建物の名称 401

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 65.63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 東区葵一丁目2501番1

地 目 宅地

地 積 469.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東区葵一丁目2501番2

地 目 宅地

地 積 39.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 38万1310分の6563

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区葵一丁目25番1号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input 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 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 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48,664円 修繕積立金 月額10,240円 水道代 (使用量による) 電気代 (使用量による) 看板代 月額2,200円	令和6年11月21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計507,522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	日進実業株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 340,648円 (令和6年6月分～令和6年12月分) 修繕積立金 71,680円 (令和6年5月分～令和6年11月分) 水道代 0円 電気代 46,947円 (令和6年4月分～令和6年10月分) 看板代 15,400円 (令和6年6月分～令和6年12月分) 遅延損害金 32,847円 (令和6年11月21日現在)	
敷地権	符号	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (符号) <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input type="checkbox"/> 所有権 (符号) <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 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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input 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 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

令和 5 年(又)第 73 号

令和 5 年 6 月 26 日受理

令和 5 年 9 月 12 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 名古屋市東区葵一丁目 2501番地1、2501番地2

建物の名称 ニツシンビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 2501番1の9

建物の名称 401

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 65.63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 東区葵一丁目2501番1

地 目 宅地

地 積 469.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東区葵一丁目2501番2

地 目 宅地

地 積 39.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 38万1310分の6563

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区葵一丁目25番1号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (■主である建物 □附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 事務所 <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所 として使用している <input checked="" 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44,240円 修繕積立金 月額10,240円 水道代 (使用量による)	令和5年7月3日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 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	日進実業株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1・2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1・2) <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1・2) <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"/> ある <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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社中村建築設計事務所
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ A (債務者, 株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	(不詳)年 月 日
最初の契約日	(不詳)年 月 日
契約等期間	(不詳)年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ A (債務者、株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述及び回答書の要旨)</p> <p>1 物件1建物は、私が代表者である株式会社中村建築設計事務所(占有者)の事務所として使用をしていましたが、現在は、多くの動産類が詰め込まれていて、事務所として使用をすることができない状態となっています。 私が代表者の会社のことですので、特に契約や賃料の授受などはありません。</p> <p>2 平成27年に漏水事故があり、その際に、天井の空調設備や照明、配線が故障して使えなくなっただけでなく、室内にあったものも水に濡れてしまいました。 屋階からの管の養生がいかげんで、漏水が伝わって、物件1建物に被害が出ました。 この漏水事故で天井のボードが落ち、天井裏の鉄骨の梁などが剥き出しとなって、このとき初めて天井に石綿を使用していることを知りました。 石綿をふきつけてあった箇所は、飛散しないよう覆いがあつたはずなのですが、漏水事故で覆いが損傷した物と思います。 覆いが残っていれば石綿の飛散の問題はなかったと思いますが、現状はそれがなく、また、近頃の温度上昇で石綿が物件1建物内にかなり飛散している物と思います。 物件1建物に立ち入るのは、健康への影響を考慮して、止めてください。健康被害のあるおそれがありますので、私は立ち入れませんので、調査に立ち会えません。</p> <p>3 行政の調査の結果が1ヶ月くらいで出る予定で、人体に影響のあるアスベストであるか否かが明確になる予定です。</p>
<p>■ 管理会社</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <p>1 管理員 無し 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 令和3年9月実施済み 4 駐車場設備 有り(月額35,000円) すぐには使用できない(順番待ち) 5 ペットの飼育 不可</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>(電話による陳述の要旨)</p> <p>1 A (債務者、株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者)さんが執行官に説明したという漏水事故がたしかにありました。屋階から漏水していましたが、漏水は現在は止めています。</p> <p>2 物件1建物内の天井裏について、A (債務者、株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者)さんからクレームがありましたので、当社が建築士に依頼して診てもらいました。精査はしていませんが、建築士によると、建築時期から、被覆材にアスベストを使用している可能性があるとの指摘を受けました。 あくまでも疑いがあるということで、アスベストの疑いのある被覆材の採取、検査はしていません。</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 占有関係

本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から3・4枚目に記載のとおり認められる。
なお、占有の始期については、関係人の陳述では明確ではなく不詳である。

2 物件1建物の状況

物件1建物内は、事務用品、什器備品、パーティションなどの建材、その他のものなどが、整理をされていない状態で詰め込まれている。

物件1建物は、ほぼ全面に亘って天井のボード等がなく、天井裏の部分が剥き出しの状態となっている。

天井裏の梁などには、耐火材と思われるものが吹き付けられているように見受けられる。 **A**

(債務者、株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者)の陳述によれば、この石綿状の耐火材と思われるものは、人体に影響のあるアスベストである可能性が高い、とのことであるが、 **A** (債務者、株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者)及び管理会社とも、検査をしておらず、アスベストであると現段階では確定はされていないようである。しかしながら、その形状、物件1建物を含む一棟の建物の建築時期などから、アスベストである可能性がある。

3 敷地権土地の状況

敷地権土地は符号1及び符号2からなる(これらを合わせて敷地権土地という。)

敷地権土地は、北側(錦通)及び西側を道路に接する角地である(葵町交差点)。

敷地権土地は、物件1建物を含む一棟の建物が存する。

(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5年6月26日(月)	(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5年6月28日(水)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和5年6月29日(木) 15:00-15:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和5年6月29日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和5年6月29日(木)	(郵便)	A (債務者, 株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日回答あり)
令和5年7月4日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和5年7月25日(火) 14:25-15:00	(電話)	A (債務者, 株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者) から聞き取り
令和5年7月26日(水) 12:40-14:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), A (債務者, 株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者) 立ち会い(室内には立ち会わず), 同人から聞き取り, 評価人同行
令和5年7月26日(水) 16:30-16:40	(電話)	管理会社担当者から聞き取り
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年7月26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。 本件建物への立入に際し, A (債務者, 株式会社中村建築設計事務所(占有者)代表者) が立ち会いを拒んだので, 立会人を立ち会わせて立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 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会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）



物件 1 建物
4 階部分
家屋番号 葵一丁目 2501番1の9

道路 (38・錦通)

物件 1 建物を含む一棟の建物
(ニツシンビル)

敷地権土地符号 2
地番 2501番2

(2510)

(2502)

道路 (14)

(2509)

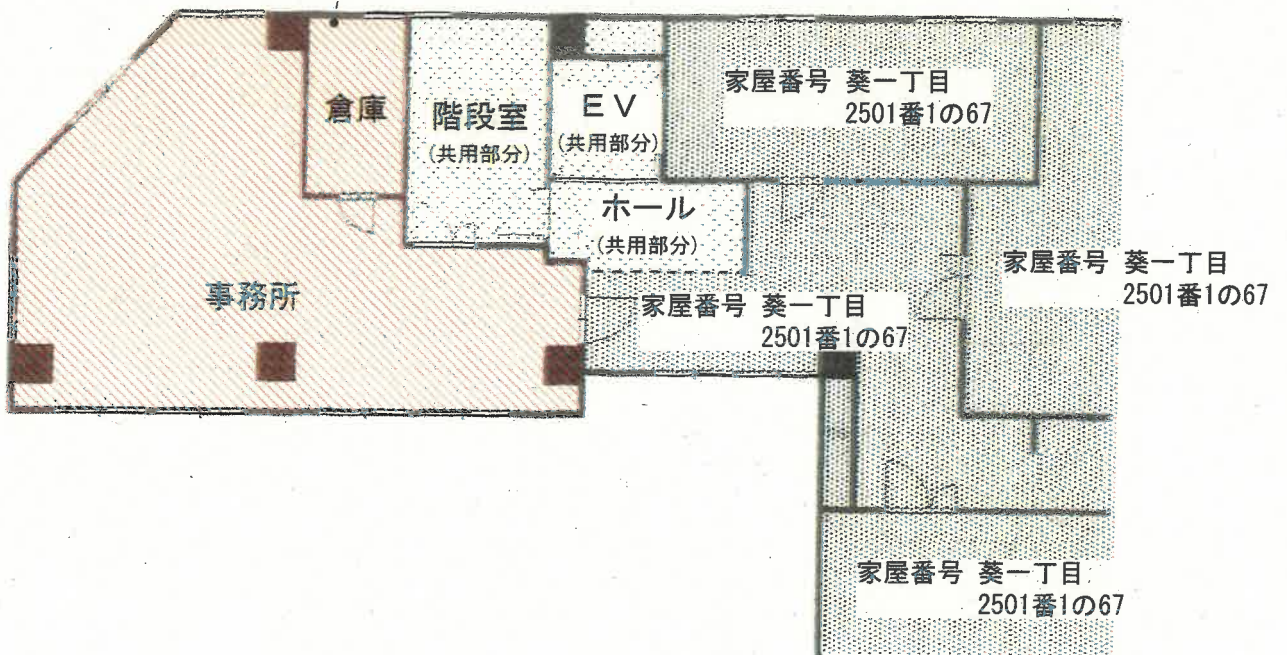
道路 (39)

敷地権土地符号 1
地番 2501番1

間取図 (概略)



物件 1 建物
4 階部分
家屋番号 葵一丁目 2501番1の9



物件1 建物を含む一棟の建物
(ニツシンビル)



敷地権土地符号1・符号2

1 北西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(ニツシンビル)



敷地権土地符号1・符号2

2 南西方向から撮影



3 室内の状況



4 室内の状況



5 室内の状況
天井



6 室内の状況

副

令和5年(又)第73号
令和5年10月10日評 価
令和6年11月13日受 理
令和6年12月13日補充評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

二村 成彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 3,030,000 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。
- 5 既提出の評価書（令和5年（又）第73号）について、前回評価後の期間の経過及び現時点での管理費等の滞納状況を考慮した補充評価である。

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 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	(一棟の建物の表示) 名古屋市東区葵一丁目 2501番地1、2501番地2 ニツシンビル (専有部分の建物の表示) 葵一丁目 2501番1の9 401 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 65.63平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 東区葵一丁目2501番1 宅地 469.53平方メートル 2 東区葵一丁目2501番2 宅地 39.63平方メートル (敷地権の表示) 1、2 所有権 38万1310分の6563	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	専有部分の建物の種類は事務所である。		

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「新栄町」駅 東方 道路距離約50m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	新栄町駅に近い、中高層の店舗・事務所ビルが建ち並ぶ錦通沿いの商業地域	
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 商業地域 80% 600% (特記事項) 防火地域 (集団防火) 緑化地域、特定用途誘導地区、駐車場整備地区 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	509.16㎡ 不整形 間口 約33m、奥行 最大約23m
接面道路の状況	北側で幅員約37mの舗装市道に、西側で幅員約14.5mの舗装市道に、南側で幅員約8mの舗装市道にそれぞれほぼ等高に接している。 (いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	当該物件1棟の敷地として利用されている。 隣接不動産の状態は、北側及び南側は市道、西側は市道及び店舗、東側は駐車場である。	
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	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和33年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は機械製造関連の会社の敷地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 西側道路から20mまでの地域の指定容積率は800%である。 本件一棟の建物の容積率は、本件土地の基準容積率を超過している可能性があり、本件建物は既存不適格建築物に該当する可能性がある。 名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップ(東区)によると、本件土地は内水氾濫の浸水の予想される区域(浸水深1.0m未満)に該当し、名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成20年8月末豪雨、平成21年10月8日台風18号、平成25年9月4日集中豪雨の浸水区域に該当する。 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニッシンビル	
建物の用途	住戸、店舗、事務所 (総戸数77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12月14日新築 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 約 4 年	
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付13階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) 有 (月額38,500円) すぐには使用できない。(順番待ち) 有 -
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 (ニッシンビル管理組合) 法人格 無 自主管理 日進實業株式会社 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和6年11月21日現在) 49,822,088円 大規模修繕計画 令和3年9月頃実施済み ペット飼育 不可 規約共用部分の有無 有 (管理事務室等) 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、 新耐震基準に適合しているか否かは不明である。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	4階(401号室) 三方部屋 主要開口部の方位：南向き	
床面積	65.63㎡(登記面積)	
間取り	附属資料6 建物間取図(概略)のとおり バルコニーなし	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	無(修繕待ち) モルタル等(修繕待ち) 無(修繕待ち) 電気等 物置
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 水道代 電気料 看板代 滞納額 その他	48,664円(月額) 10,240円(月額) 使用量による 使用量による 2,200円(月額) あり(令和6年11月21日現在507,522円) 管理費 340,648円(令和6年6月～令和6年12月分) 修繕積立金 71,680円(令和6年5月～令和6年11月分) <hr/> 小計 412,328円 電気料 46,947円(令和6年4月～令和6年10月分) 看板代 15,400円(令和6年6月～令和6年12月分) 遅延損害金 32,847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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件専有部分は債務者が代表である会社の事務所として使用されており、占有権原は使用借権と見られる。 ・関係者によると、平成27年に屋階からの漏水事故が発生したとのことであり、現在、本件専有部分は内装材が剥がれ、天井ボードが無く、壁面及び天井裏の躯体、配線、配管等が剥き出しの状態である。また、天井裏に使用されている石綿状の耐火材と見られるものが露出している。 ・本件建物は建築年から推測すると、アスベスト含有建材を使用している可能性がある。 ・本件専有部分の天井裏に使用されている耐火材等はアスベスト含有の可能性があり、これらの一部が天井から床等に落ちて散らばっている状態となっている。また、事務用品、什器、建材等が室内に詰め込まれている。 	

特記事項 (つづき)	<ul style="list-style-type: none">• 本件専有部分を使用するためには、アスベスト含有の可能性のある建材の除去、天井等の共用部分を含めた内装の修繕等を要するが、修繕等における管理組合または所有者が負担する範囲等については本件評価時点において不明である。• 本件専有部分の東側の扉は目的外物件（建物の名称402）へ出入りする扉であるため、当該目的外物件と本件の所有者が異なる場合は利用できない。また、本件専有部分が所在する4階のトイレ、調理室は目的外物件にあるため利用できない。
---------------	---

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
300,000	65.63	0.08	1,580,000

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3% + (1 - 残価率3%) × {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51年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.08

(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
1,390,000	0.97	509.16	0.95	$\frac{6,563}{381,310}$	11,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 東(県)5-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,250,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/91 = 1,390,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.90 × 三方路 1.08 = 0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

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
1,580,000	11,230,000	0.41	5,250,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.03

× その他補正（要修繕、アスベスト使用の可能性）0.40 = 0.41

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(名古屋市内))

A 令和5年2月 406,000円/㎡(昭和54年4月建築, 専有面積84.56㎡)

B 令和5年7月 287,000円/㎡(昭和55年8月建築, 専有面積78.2㎡)

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	406,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{140}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	242,000
B	287,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{75}$	$\frac{100}{120}$	245,000

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
244,000	0.41	65.63	6,570,000

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も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	
-3,979千円 -(145.8%)	931千円	10.2%	8,854千円	0.7575	6,707千円 (245.8%)	2,730,000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	1,560	1,560	1,529	1,529
共益費収入	584	584	584	584
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	2,144	2,144	2,113	2,113
空室損失	214	214	211	211
貸倒損失	64	64	63	63
有効総収益	1,866	1,866	1,839	1,839
イ 総費用				
維持管理費	584	584	584	584
修繕費	47	47	46	46
公租公課	80	80	80	80
損害保険料	20	20	20	20
その他費用	56	56	55	55
運営支出合計	787	787	785	785
資本的支出	7,088	123	123	123
総費用合計	7,875	910	908	908
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	42.2	42.2	42.7	42.7
エ 有効純収益	-6,009	956	931	931
オ 複利現価率 (割引率9.7%)	0.9116	0.8310	0.7575	
カ 有効純収益の現価	-5,478	794	705	

※ 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9.7%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と収益性を反映した③を比較考量して、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	5,250,000	0	5,250,000
②比準価格	6,570,000	0	6,570,000
③収益価格	—		2,730,000
④調整後の価格	5,920,000		

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 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ-オ
5,920,000	0.80	0.8	0.80	-	3,030,000

イ 市場性修正：専有部分の建物内において天井等の共用部分を含めた修繕を要すること、建物内の建材にアスベスト使用の可能性があること、また、本件建物が新耐震基準以前の建物であることによるリスクを考慮した。

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。

第6 参考価格資料

都道府県地価調査価格（東(県)5-1)

所 在 : 名古屋市東区葵1丁目1609番外

価 格 : 1,250,000円/㎡

位 置 : 地下鉄東山線「新栄町」駅の北東方道路距離約100m

価格時点 : 令和6年7月1日

地 積 : 417㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接面街路 : 南側幅員37.0m市道に接面

用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域

地域の概要 : 中高層の店舗兼共同住宅、事務所が多い商業地域

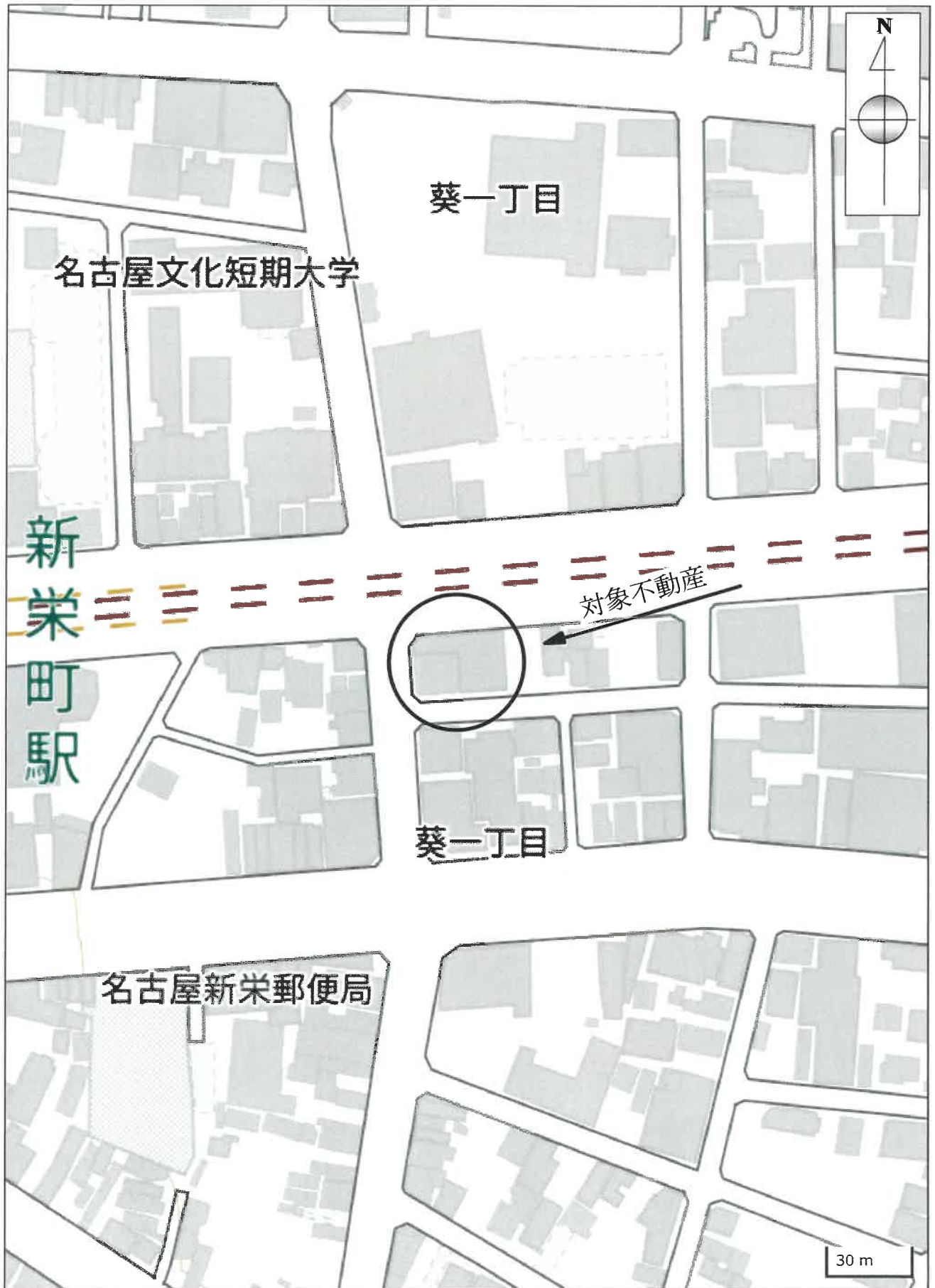
第7 附属資料

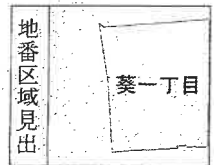
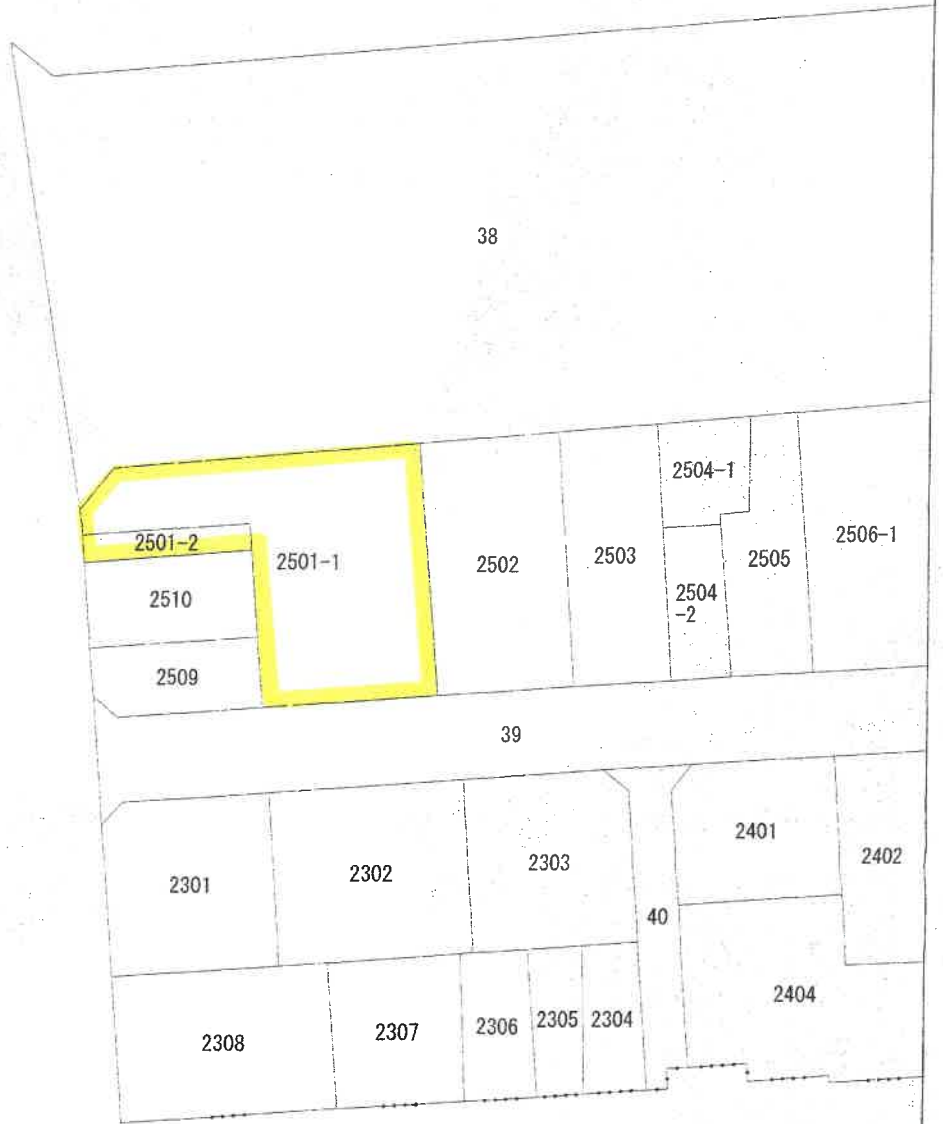
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





請求部分	所在	名古屋市東区葵一丁目			地番	2501番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和4年8月19日
名古屋法務局

請求番号：32-1
(1/1)

登記官

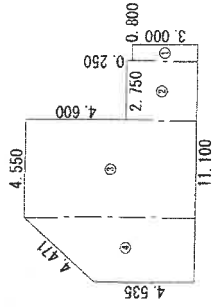
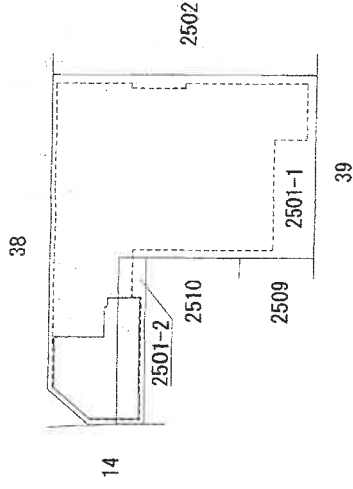
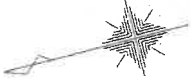


各階平面図

家屋番号 2501番1の9

建物の所在 名古屋市中区葵一丁目2501番地1、2501番地2

建物の所在



求積表

①	0.800×3.000	=	2.400000
②	2.750×3.250	=	8.937500
③	4.550×7.850	=	35.717500
④	$(7.850 + 4.535) \times 3.000 / 2$	=	18.577500
	合計		65.632500
	床面積		65.63 m ²

区分した建物の存する部分4階部分
建物番号401

作製者

(平成 2 年 月 日 作成)

申請人

縮尺

1 / 500

縮尺

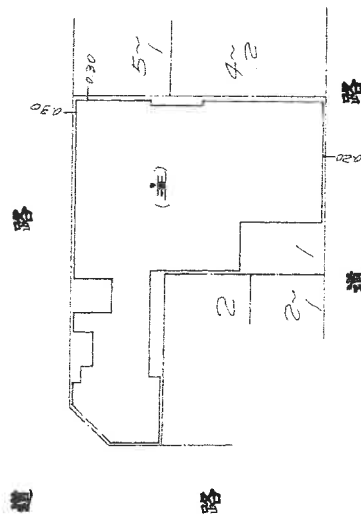
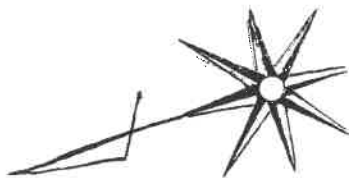
1 / 250

登記年月日: 昭和48年12月17日

0100812 2501-1-1 ✓
 家屋番号 2501-1-66

建築物図面

建物の所在
 名古屋市東区葵一丁目34番地36
~~名古屋市東区葵一丁目34番地36~~
 名古屋市東区葵一丁目35番地1番
 名古屋市東区葵一丁目35番地1番地2



一棟の建物

縮尺 1/500

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

48.12.17

会員専用

昭 和 四 十 八 年 五 月 五 日
 製 作 日

製 者

申 請 人

登記年月日：昭和48年12月17日

0100816

各階平面図

家屋番号

2501-1-1
2501-1-66

建物の所在

名古屋市東区葵町34番地36
敷地名古屋市長3区1Bゾーンの
名古屋市東区葵一丁目250 / 番地 / 250 / 番地又

昭和四十八年拾月拾五日

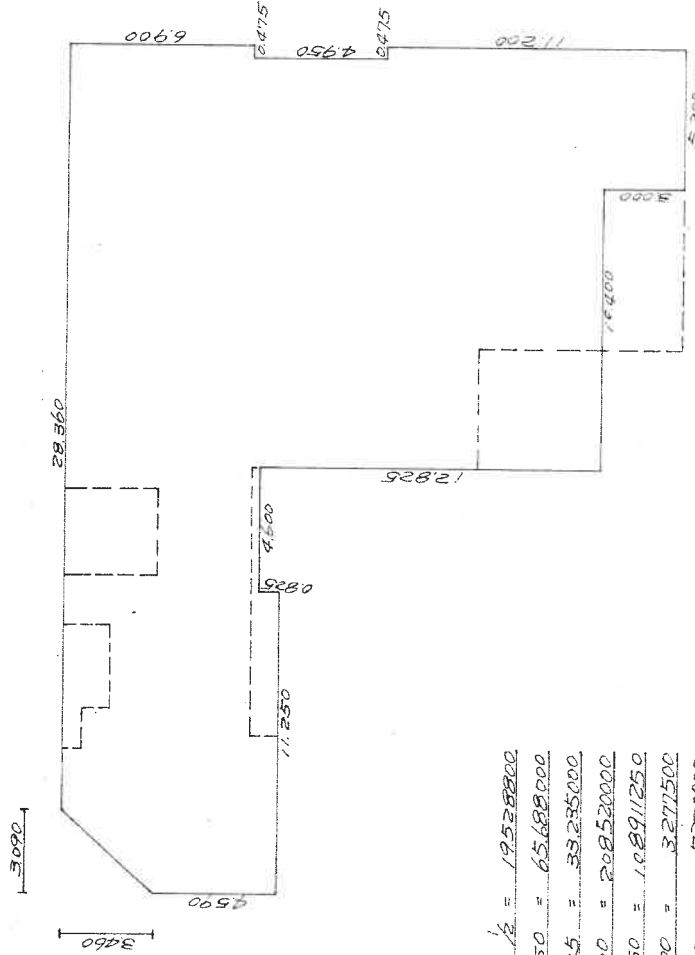
4/6

製作年月日

製作者

申請人

会員専用



棟の建物 4階平面図

$(4590 + 8050) \times 3090 \times \frac{1}{2} = 19528800$
 $8160 \times 8050 = 65688000$
 $4600 \times 7225 = 33235000$
 $20050 \times 10400 = 208520000$
 $4725 \times 23050 = 10891250$
 $0475 \times 6900 = 3277500$
 $0475 \times 11200 = 5320000$

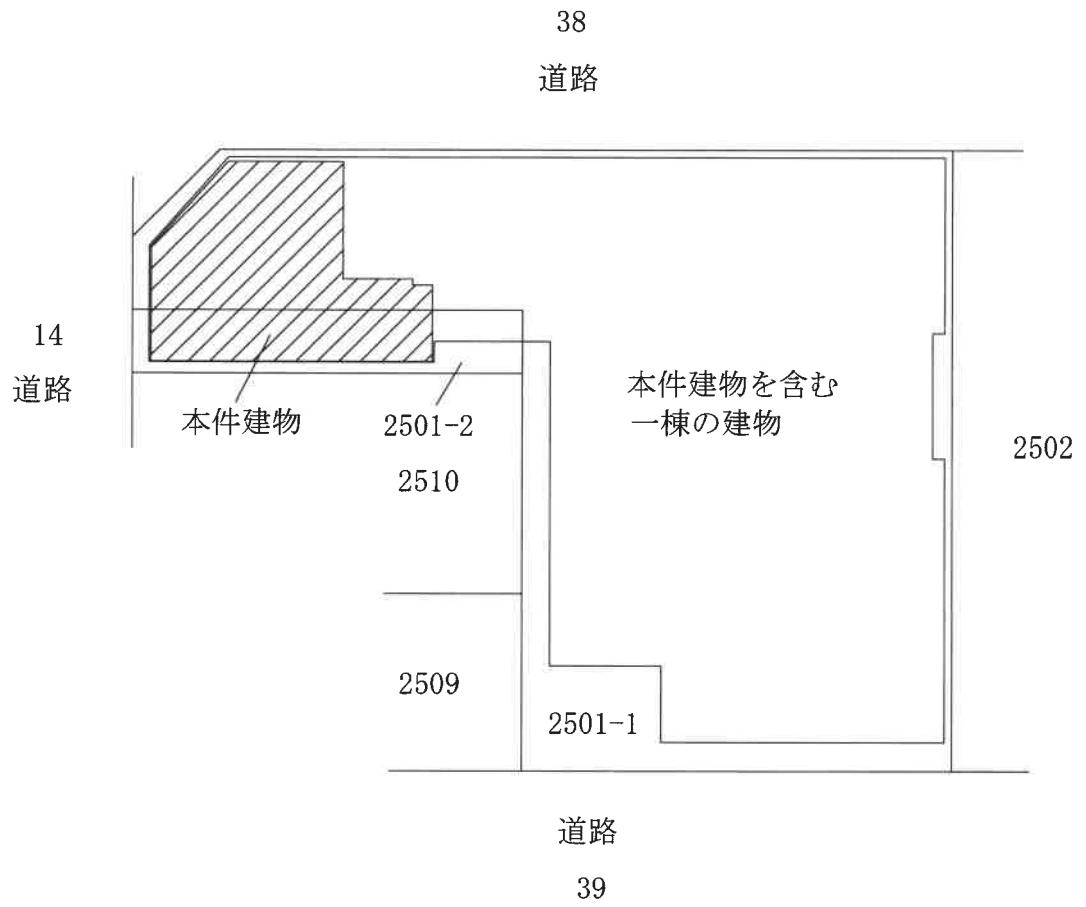
444480550 m²

48.12.17

縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

