

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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市緑区有松南 501番地

建物の名称 シンフォニアみなみが丘イーストコートD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有松南 501番の193

建物の名称 D-505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.59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 名古屋市緑区有松南501番

地 目 宅地

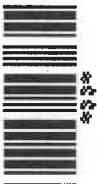
地 積 14662.87平方メートル

(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 206万5495分の7866



物件明細書

令和 7年 2月 7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】

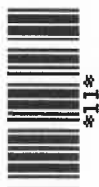
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市緑区有松南 501番地
建物の名称 シンフォニアみなみが丘イーストコートD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有松南 501番の193
建物の名称 D-505
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 74.59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 名古屋市緑区有松南501番
地 目 宅地
地 積 14662.87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 206万5495分の7866



令和 6 年(行)第 298 号

令和 6 年 12 月 4 日受理

令和 6 年 12 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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市緑区有松南 501番地

建物の名称 シンフォニアみなみが丘イーストコートD棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有松南 501番の193

建物の名称 D-505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.59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 名古屋市緑区有松南501番

地 目 宅地

地 積 14662.87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 206万5495分の7866

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 8,870円 団地修繕積立金 月額 1,730円 D棟修繕積立金 月額 8,500円	令和6年12月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計265,957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	積村ビル管理株式会社 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ヶ月に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	97,570円 (令和6年 2月分～令和6年12月分)
	団地修繕積立金	19,030円 (令和6年 2月分～令和6年12月分)
	D棟修繕積立金	96,152円 (令和6年 1月分～令和6年12月分)
	水道代	37,743円 (令和6年 3月分～令和6年11月分)
	遅延損害金	15,462円 (令和6年 4月分～令和6年12月分)
	合 計	265,957円
■管理組合の形式等	名 称	シンフォニアみなみが丘団地管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管 理 員	有 (5日又は6日/週)
	管 理 室	有
■大規模修繕計画の有無	令和6年5月実施済	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有 (有料 月/5,000円～8,000円)	
	すぐには使用できない (抽選)	
■ペット飼育	不可	
■規約共用部分	駐車場、事務所・集会所、ポンプ室 (2カ所)	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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 私が家族と物件1建物に住んでいます。</p> <p>2 物件1建物を購入してから、リビングダイニングと和室の壁を無くしてリビングダイニングキッチンを拡張しました。また、ウォークインクローゼットを造作しました。</p> <p>3 洋室2部屋の絨毯を張替えて、リビングダイニングキッチンの床もフローリングに交換しました。 各室の壁と天井のクロスも張り替えています。</p> <p>4 洗面所は洗面台の位置は変えてませんが、洗面台を入れ替えて、壁に窓枠を設置してガラス窓を入れてあります。</p> <p>5 リビングダイニングキッチンの天井板を外して、換気扇のダクトを外に出してあります。</p> <p>6 物件1建物は上階からの水漏れ、床の軋み等の不具合は、ありませんし、周囲の音も気になるほどではありません。</p> <p>7 何時頃の総会決議かは分かりませんが、ペット飼育禁止と議決されたため、室内でペットは飼育していません。 ただ、総会で議決される前に飼育されたペットは、当該ペットのみ飼育可能とのことでした。</p> <p>8 私は煙草は吸いますが、加熱式煙草です。 壁のクロス等はヤニの汚損は見当たらないと思います。</p> <p>9 物件1建物に住み始めてから、マンション周辺で水害による被害が発生したとは聞いてません。</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 物件1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南東から北西に向けて上って傾斜しており、公道に面した南東側に物件1建物のD棟エントランスへのスロープが設置されており、スロープは南東から北西に緩やかに上っている。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は南東側の公道にほぼ等高に接しており、上記2記載のとおりエントランスへのスロープが設置されている。
物件1建物を含む一棟の建物の敷地は敷地の北側、東側及び南側の各公道に接して、旗竿地のような地形である(土地建物配置図(概略)参照)。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物の敷地には3階建の駐車場、事務所及び集会所、ポンプ室(2カ所)が存在している。
物件1建物を含む一棟の建物の敷地には、物件1建物を含むD号棟の他に、A号棟乃至C号棟及びE号棟乃至G号棟が存在し「シンフォニアみなみが丘」の名称で上記のA号棟からG号棟の7棟で団地を構成している。
- 5 物件1建物の室内のリビングダイニングキッチン、ウオークインクローゼット及び廊下の床はフローリングとなっている。
- 6 関係人の陳述等記載のとおり、物件1建物内の床、壁及び天井のクロス等に特段の汚損及び不具合等は見受けられなかった。
- 7 物件1建物の玄関出入口付近の廊下部分とリビングダイニングキッチンの間には約13cmの段差が存在し、洗面室側付近の廊下との段差は約9cm存在している。
- 8 物件1建物のリビングダイニングキッチンは和室とリビングダイニングキッチンとの壁を取り払って造作されたと見受けられ、また、ウオークインクローゼットもリフォーム工事により造作されたと見受けられた。
- 9 リビングダイニングキッチンの天井は、換気扇の銀色のダクトが剥き出しの状態以南東側のバルコニーへ繋がられており、天井もリフォーム工事を実施したものと見受けられた。
- 10 物件1建物は、リビングダイニングキッチンに面した南東側に設置されたバルコニーと洋室1及び洋室2に面した北西側に設置されたバルコニーが2カ所設置されている。
南東側に設置されたバルコニーのほぼ中央部分に避難用ハッチが設置されている。
- 11 物件1建物の室内は、債務者兼所有者及び家族の家財道具及び動産類が存在した。
- 12 物件1建物の占有関係は2枚目記載のとおりである。
- 13 物件1建物を含む一棟の建物の南西側に送電線が存在しており、物件1建物を含む一棟の建物の敷地には下記の地役権が設定されている。

記

(地役権設定登記の内容)

- 1 昭和50年5月30日設定 名古屋法務局熱田出張所 昭和50年6月27日受付第32490号
目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立入ることができる。
地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75メートルの範囲内に入る建造物の築造、および工作物の設置、竹木の植栽ができない。
範囲 西寄り六角形92・20平方メートル
- 2 昭和50年5月30日設定 名古屋法務局熱田出張所 昭和50年6月27日受付第32490号
目的 地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立入ることができる。
地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75メートルの範囲内に入る建造物の築造、および工作物の設置、竹木の植栽ができない。
範囲 西側四角形92・20平方メートル

(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 4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 6日(金) 14:00 - 14:30	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知投函、マンション管理員聴取
R6年12月11日(水)	当庁	管理費照会書送付
R6年12月12日(木) 9:30 - 9:40	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面取得
R6年12月18日(水) 12:20 - 13:30	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。

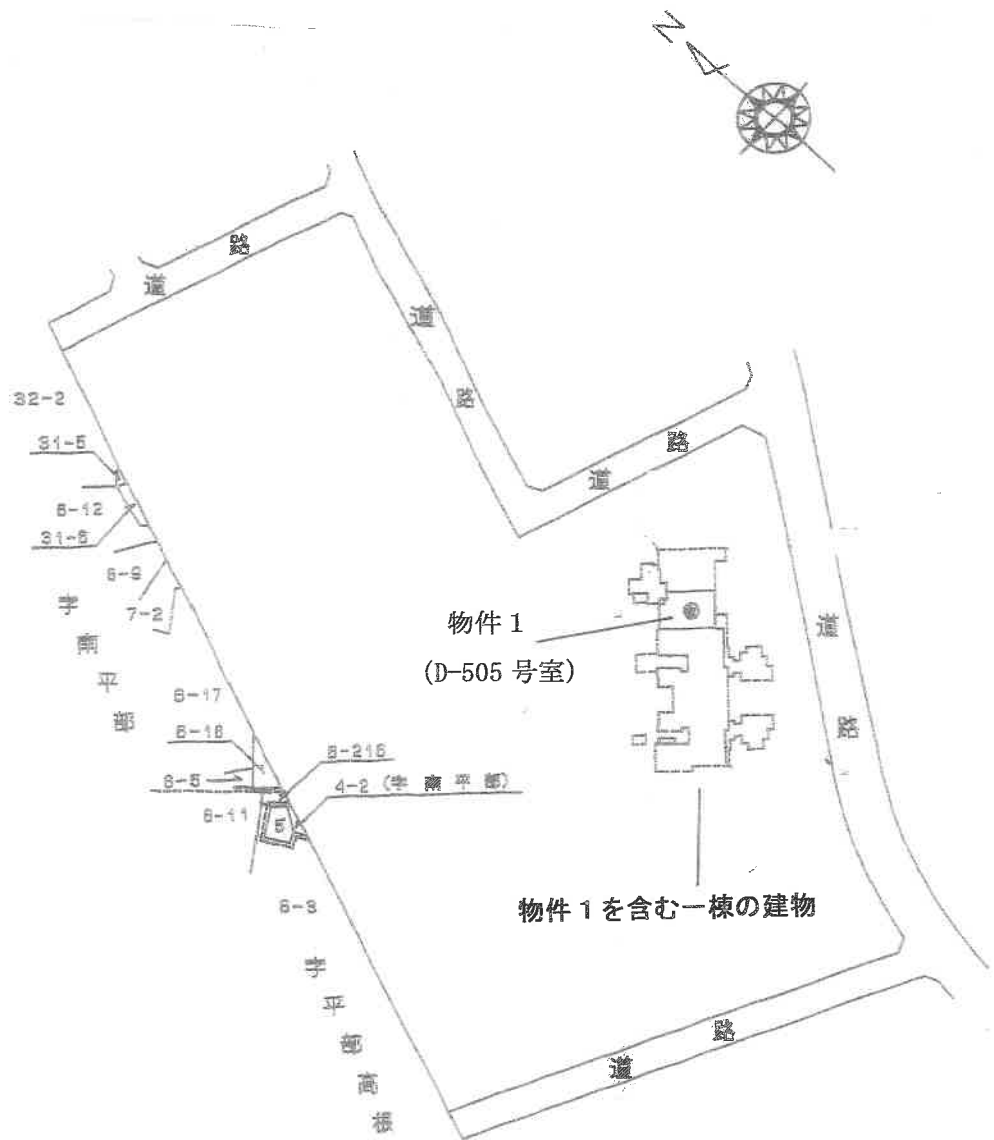
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

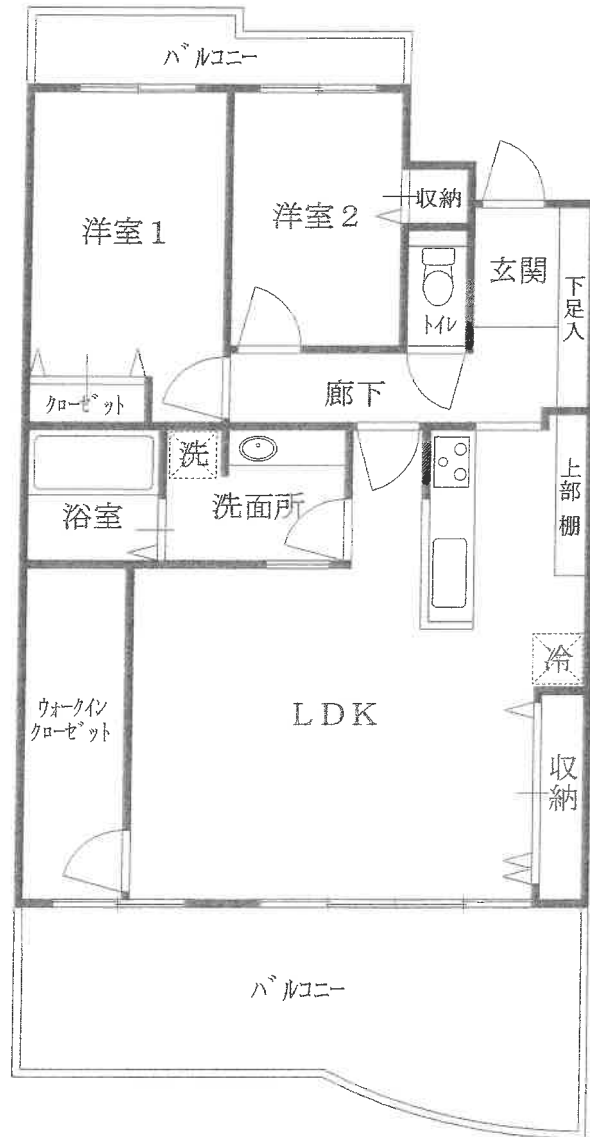
令和 年 月 日

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)



物件1建物を含む一棟の建物

①



②



屋外の状況(集会室・事務所)

(9 枚目)

③

換気扇のダクト



洗面所の窓

屋内の状況（リビングダイニングキッチン）

④



屋内の状況（リビングダイニングキッチン（キッチン））

副

令和6年(ケ)第298号
令和6年12月11日受理
令和6年12月18日現地調査
令和7年1月24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

二村 成彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 12,370,000 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	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	(一棟の建物の表示) 名古屋市緑区有松南 501番地 シンフォニアみなみが丘 イーストコートD棟 (専有部分の建物の表示) 有松南 501番の193 D-505 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 74.59平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市緑区有松南501番 宅地 14662.87平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 206万5495分の7866	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	名鉄名古屋本線「有松」駅 南西方 道路距離約880m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅、マンション等が建ち並ぶ土地区画整理の行われた住宅地域	
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 西側国道境界より東方30m超の地域 (30m以内の地域は第二種住居地域) 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、宅地造成工事規制区域内 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	14662.87㎡ 不整形 間口 約105m、奥行 約100m
接面道路の状況	東側で幅員約9mの舗装市道に、北東側、北側、南側で幅員約6m舗装市道に、西側で幅員約75mの舗装国道(東部分の歩道約3m)にほぼ等高に接面する(ただし、北東側は接面道路より0～約3m高い)。いずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	当該物件のマンションを含む7棟及び共用棟の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、東側、北側、南側は市道、西側は国道である。	
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42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大学のグラウンド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	<p>・本件土地の南東から西方の上空に高圧線が架っており、下記の地役権が設定されている。</p> <p>登記の目的：地役権設定、原因：昭和50年5月30日設定 目的：地役権者は支持物を除く送電線路を設置しその保全のため立ち入ることができる。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造、および工作物の設置、竹木の植栽ができない。</p> <p>要役地：名古屋市緑区大高町字坊主山1番1 範囲：西寄り六角形92・20平方メートル 西側四角形92・20平方メートル</p>	

特記事項 (つづき)	<p>なお、中部電力パワーグリッド株式会社によれば、上記地役権の範囲以外の本件土地内の高圧線下地については、「地役権の承諾はするが、登記はしない」との承諾書を交わしているとのことであった。</p> <ul style="list-style-type: none">• 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するが、既に滅失しており事前の届出は不要とのことである。詳細は名古屋市教育委員会文化財保護課へ問い合わせのこと。
---------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シンフォニアみなみが丘イーストコートD棟	
建物の用途	居宅 (D棟42戸・総戸数262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)平成8年4月22日新築 経過年数 約 29 年 経済的残存耐用年数 約 11 年	
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 タイル貼、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 (2基) 有 (月額5,000円~8,000円) すぐには使用できない。(抽選) 別棟に集会室がある。 オートロック
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 (シンフォニアみなみが丘団地管理組合) 法人格 無 全委託管理 積村ビル管理株式会社 管理員 有 (日勤、週5~6日) 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9月30日現在) 124,600,170円 大規模修繕計画 令和6年5月頃実施済み 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 不可 規約共用部分の有無 有 (駐車場、事務所、集会室、ポンプ室2棟)	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	5階(D-505号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	74.59㎡(登記面積)	
間取り	2LDK+ウォークインクローゼット 南東側及び北西側バルコニー	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	スケルトン、塗装仕上げ等 フローリング等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	やや優る	
管理費等	管理費 団地修繕積立金 各棟修繕積立金 水道代 滞納額	8,870円(月額) 1,730円(月額) 8,500円(月額) 変動 あり(令和6年12月12日現在265,957円) 管理費 97,570円 団地修繕積立金 19,030円 各棟修繕積立金 96,152円 小計 212,752円 水道使用料 37,743円 遅延損害金 15,462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"> ・室内は全体的にリフォームされている。 ・室内に目立った損傷等は見られなかった。 ・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
242,000	74.59	0.24	4,330,000

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11年 / (経済的残存耐用年数11年 + 経過年数29年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.24

(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
147,000	0.77	14662.87	0.95	$\frac{7,866}{2,065,495}$	6,000,000

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 緑(県)-13

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
 $145,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.5/100 \times 100/101 \times 100/100 = 147,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：方位 1.01

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.80 × 四方路 1.06 × 不整形 0.95 × 一部高压線下地 0.95 = 0.77

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
4,330,000	6,000,000	1.20	12,400,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.00 × その他補正（リフォーム済）1.20 = 1.20

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(名古屋市緑区内))

A 令和5年10月 288,000円/㎡(平成7年3月建築, 専有面積72.37㎡)

B 令和6年9月 213,000円/㎡(平成5年12月建築, 専有面積78.13㎡)

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	288,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	208,000
B	213,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	189,000

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
199,000	1.20	74.59	17,810,000

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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,528千円 (15.4%)	671千円	6.5%	10,013千円	0.8396	8,407千円 (84.6%)	9,940,000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	1,200	1,200	1,176	1,176
共益費収入	106	106	106	106
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,306	1,306	1,282	1,282
空室損失	131	131	128	128
貸倒損失	39	39	38	38
有効総収益	1,136	1,136	1,116	1,116
イ 総費用				
維持管理費	106	106	106	106
修繕費	36	36	35	35
公租公課	130	130	130	130
損害保険料	18	18	18	18
その他費用	34	34	33	33
運営支出合計	324	324	322	322
資本的支出	439	123	123	123
総費用合計	763	447	445	445
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	28.5	28.5	28.9	28.9
エ 有効純収益	373	689	671	671
オ 複利現価率 (割引率6%)	0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価	352	613	563	

※ 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6.0%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、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－イ
①積算価格	12,400,000	0	12,400,000
②比準価格	17,810,000	0	17,810,000
③収益価格	—		9,940,000
④調整後の価格	15,940,000		

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
15,940,000	1.00	0.8	0.97	-	12,370,000

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

都道府県地価調査価格（緑(県)-13)

- 所 在 : 名古屋市緑区緑花台 2 5 0 2 番外
価 格 : 145,000円/m²
位 置 : J R 東海道本線「南大高」駅の東方道路距離約1,600m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 189m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北東側幅員6.0m市道に接面
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率150%）
高度地区
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理後の住宅地域

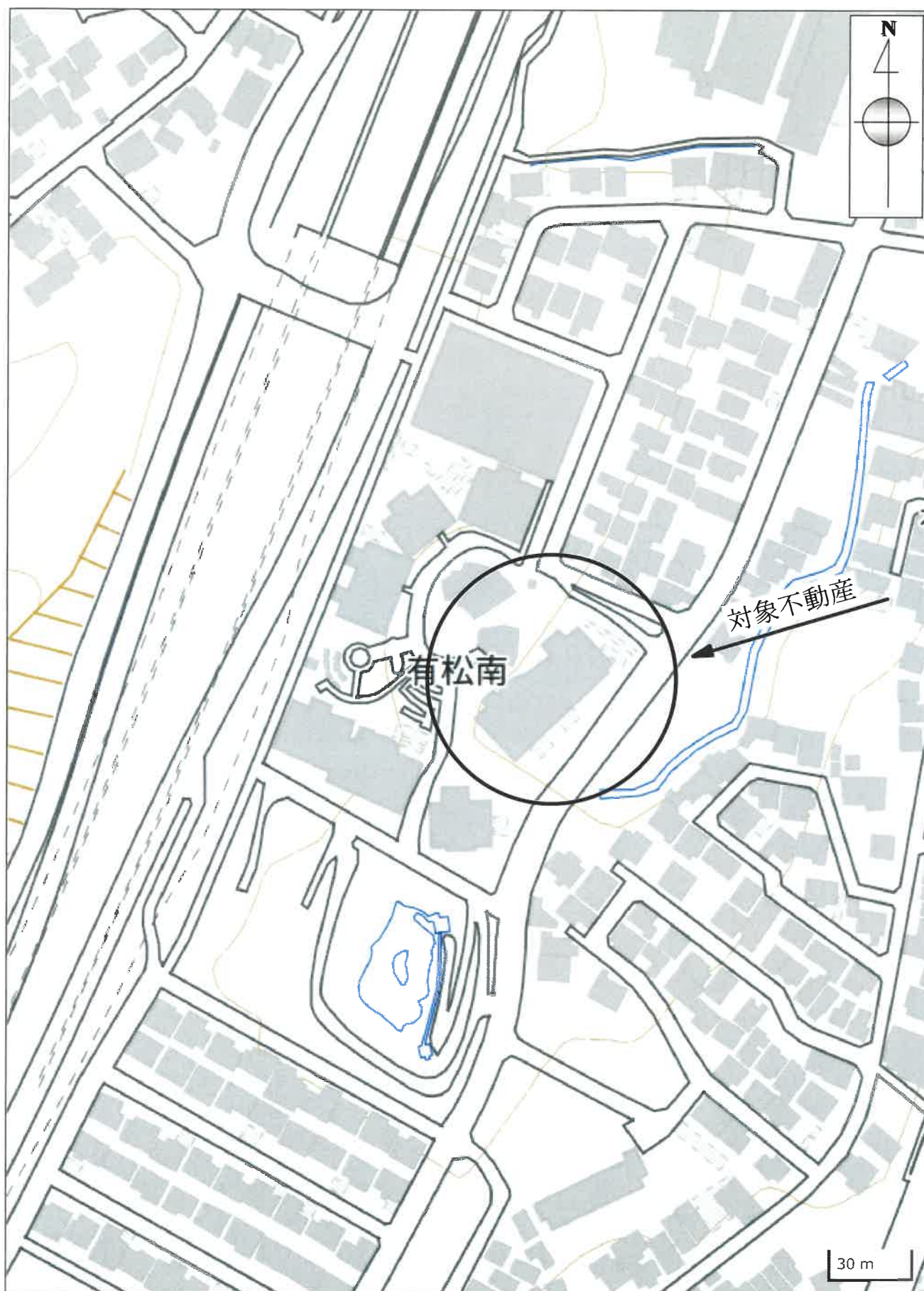
第7 附属資料

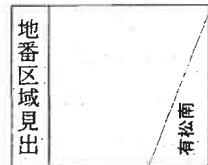
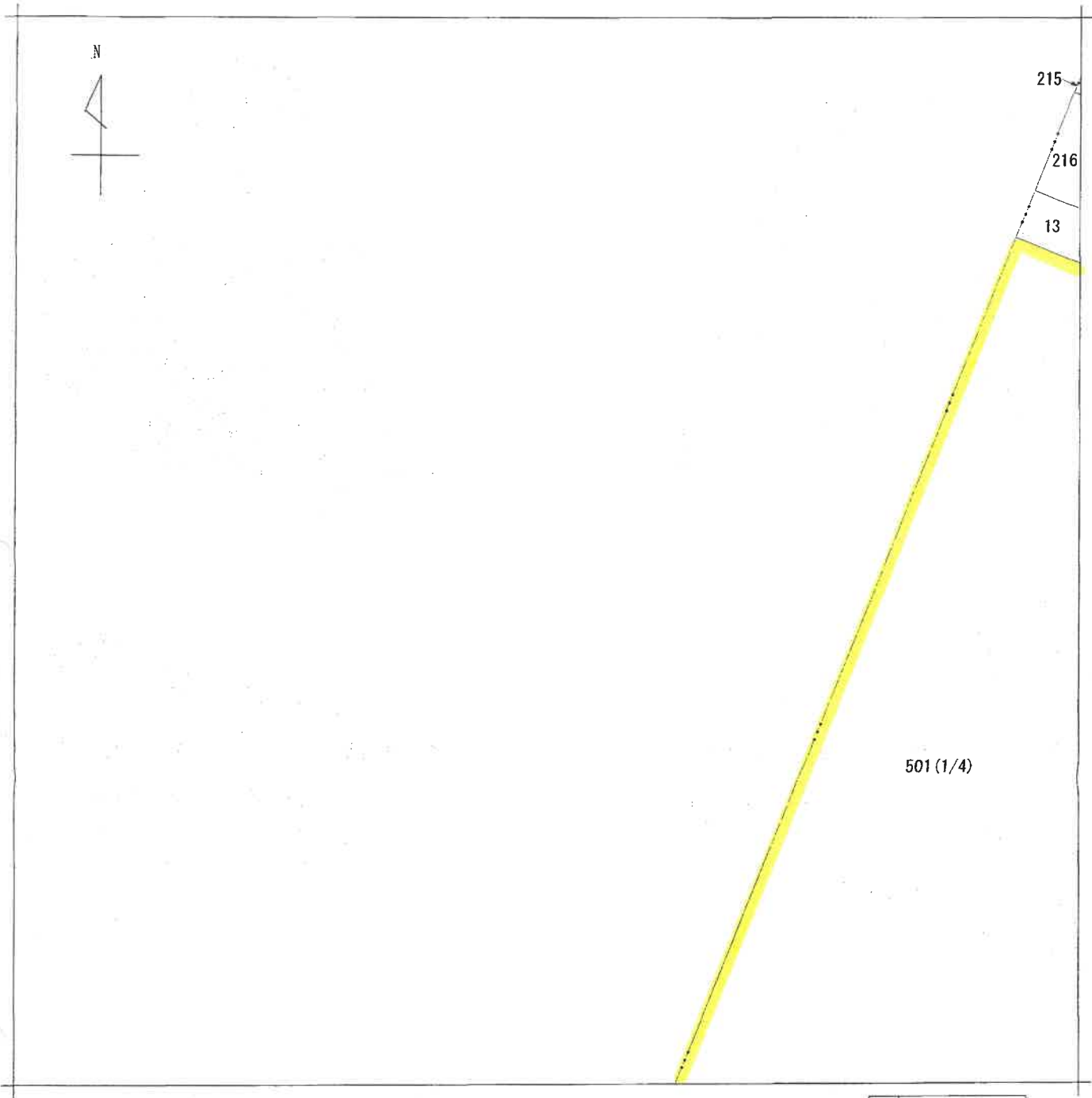
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 地役権図面写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





請求部分	所在	名古屋市緑区有松南			地番	501番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号	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	平成13年2月17日	備付年月日(原図)	平成13年2月19日
補事項							

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6年10月25日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

地図整理番号：M70984
(1/4)





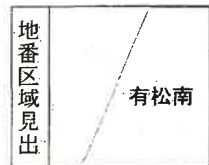
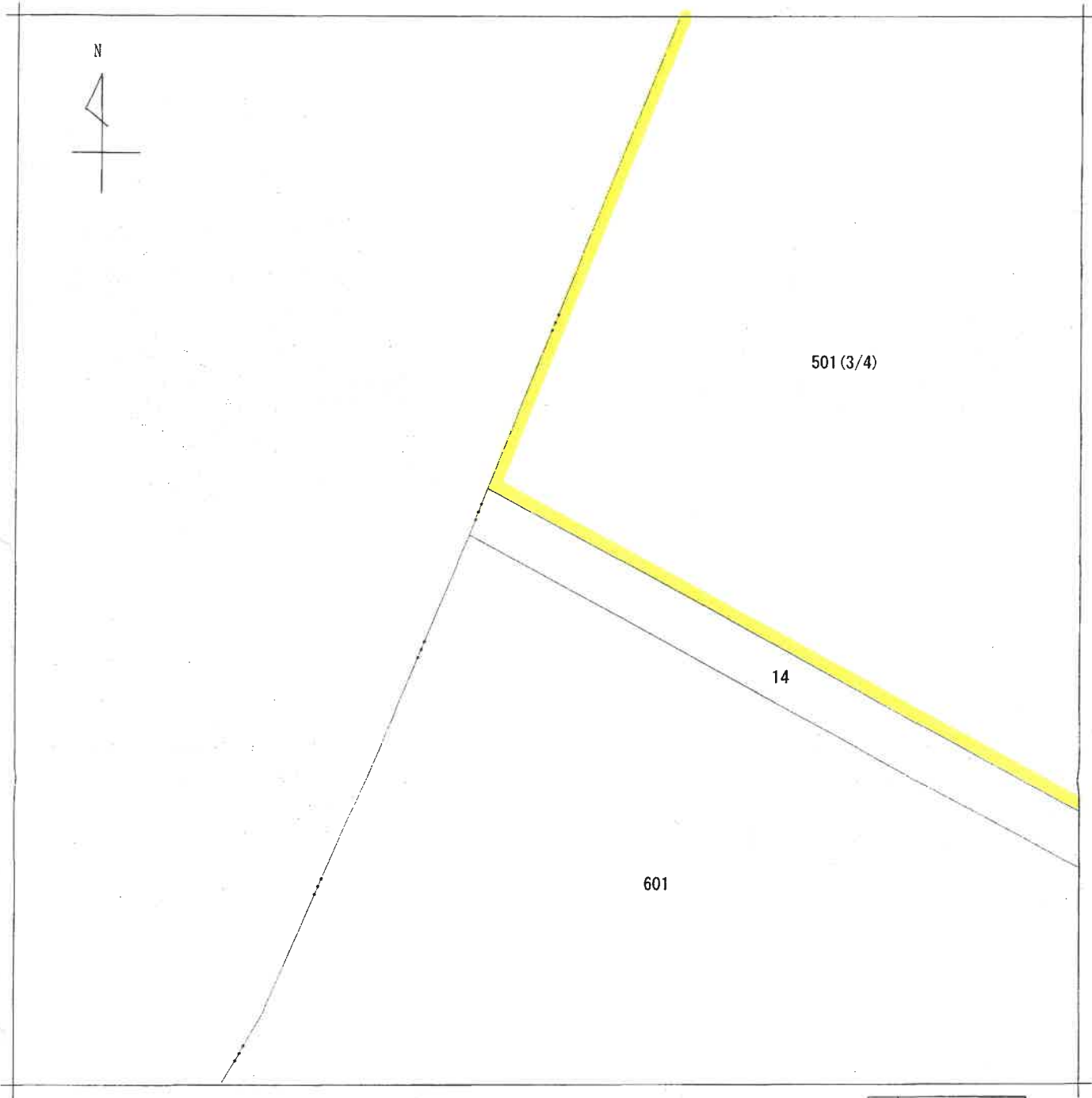
地番区域見出
有松南

請求部	所在	名古屋市緑区有松南			地番	501番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	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	平成13年2月17日			備付年月日(原図)	平成13年2月19日		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6年10月25日
名古屋法務局熱田出張所
登記官





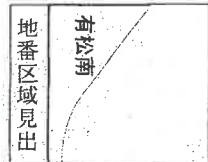
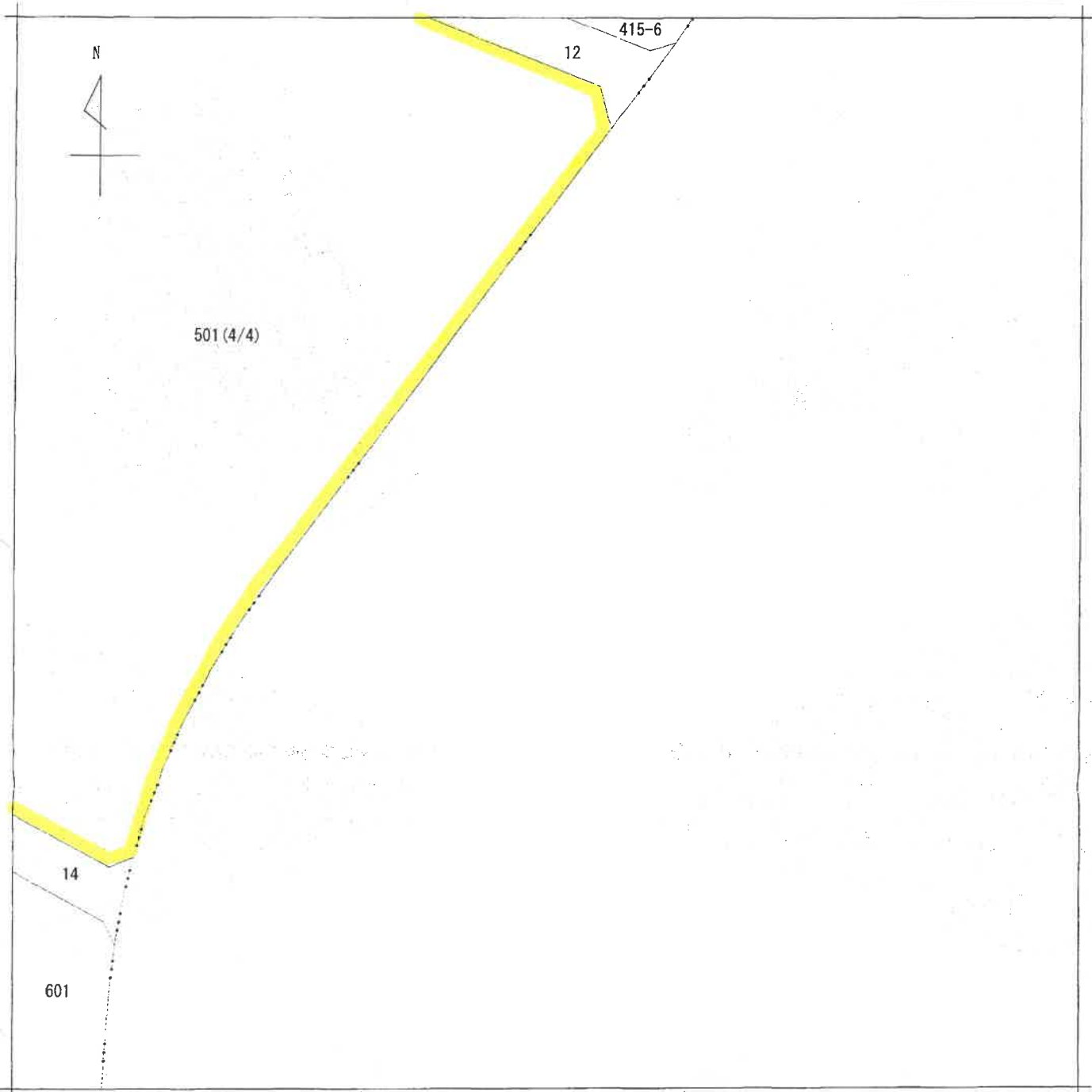
請求部分	所在	名古屋市緑区有松南			地番	501番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年2月17日			備付年月日(原図)	平成13年2月19日		補事項		

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6年10月25日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

地図整理番号：M70984
(3/4)





請求部分	所在	名古屋市緑区有松南			地番	501番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	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	平成13年2月17日			備付年月日(原図)	平成13年2月19日		補事項		

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6年10月25日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

地図整理番号：M70984
(4/4)



登記年月日：平成8年5月21日

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10月25日 名古屋法務局蘇田出張所 登記官

6203553

各階平面図

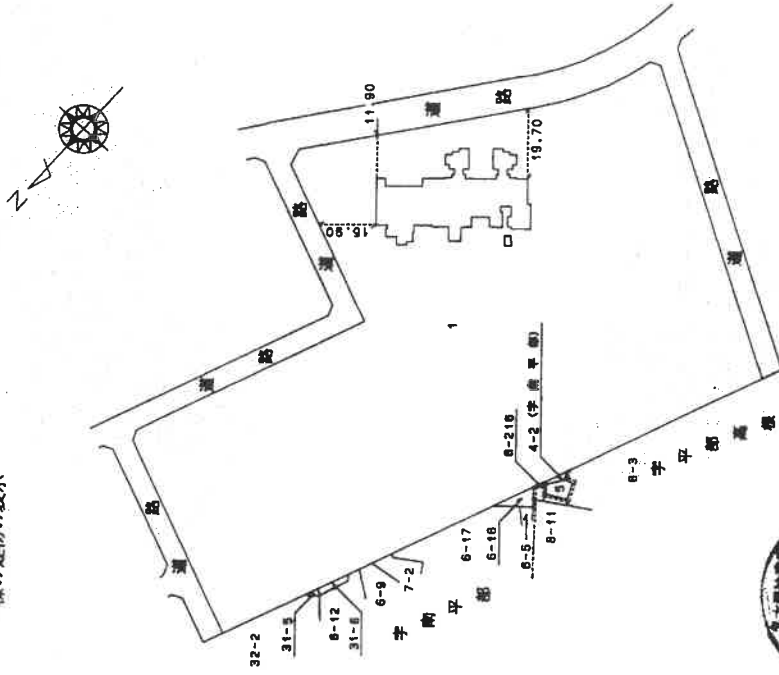
区 501-165-501-209

家屋番号

名古屋平野区大高町字平野1番地
(敷地：名古屋平野区大高町字平野1番地)
名古屋平野区有松南 501番地

建物図面

一棟の建物の表示



(会員専用)

製作者

(平野町) 田作製

縮尺

1/

申請

縮尺

1/1500

A4判に縮小

登記年月日：平成8年5月21日

6203654

各階平面図

家屋番号

名古屋市中区大高町南平部1番地
(建物)名古屋市中平区地区再開発7街区501番地
名古屋市中区有松南501番地

建物区画面

建物の所在

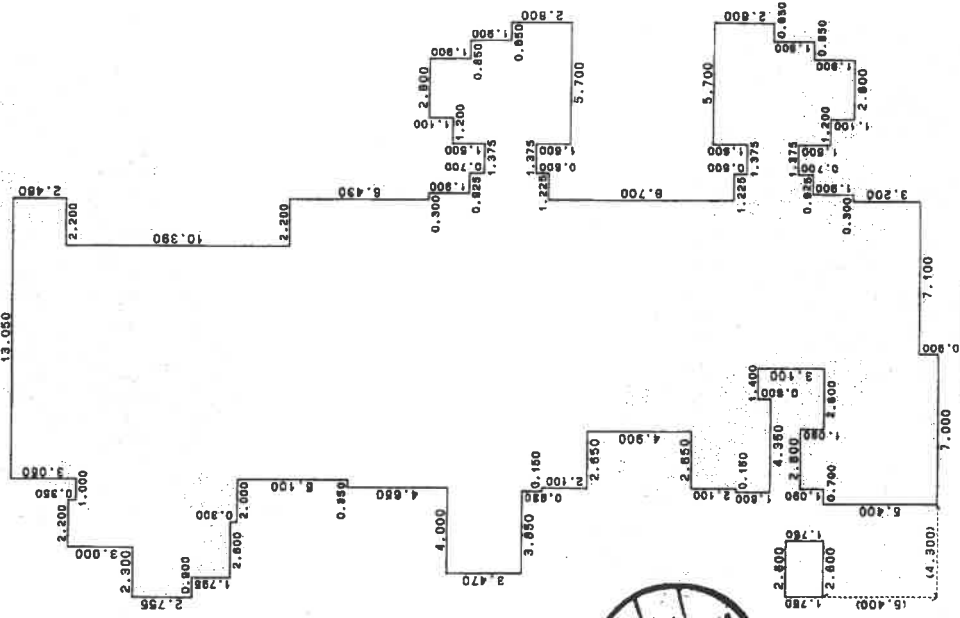
一棟の建物の表示

1階

床面積

10.850 x 12.870 =	139.639500
2.200 x 2.480 =	5.456000
0.350 x 0.770000 =	0.269750
3.200 x 2.650 =	8.480000
0.800 x 2.755 =	2.219000
4.600 x 4.550 =	20.930000
2.000 x 0.300 =	0.600000
13.050 x 2.780 =	36.279000
13.400 x 1.150 =	15.410000
0.300 x 1.900 =	0.570000
2.800 x 1.100 =	3.080000
4.000 x 3.470 =	13.880000
4.000 x 0.600 =	2.400000
4.532500 =	4.532500
4.650 x 4.700 =	21.795000
1.375 x 2.400 =	3.300000
0.650 x 2.800 =	1.820000
0.150 x 0.930 =	0.139500
10.750 x 8.000 =	86.000000
2.650 x 2.100 =	5.565000
4.850 x 4.700 =	22.795000
0.850 x 2.800 =	2.380000
2.800 x 1.600 =	4.480000
1.225 x 3.700 =	4.532500
1.550 x 2.400 =	3.720000
7.800 x 7.600 =	59.280000
2.800 x 1.600 =	4.480000
4.300 x 1.090 =	4.687000
4.000 x 0.800 =	3.200000
5.300 x 5.400 =	28.620000
2.700 x 1.400 =	3.780000
2.600 x 1.750 =	4.550000
合計 656.285500	

床面積 656.28m²



(会員専用)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

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10月25日 名古屋法務局熱山出張所 登記官

登記年月日：平成8年5月21日

6203655

各階平面図

家屋番号

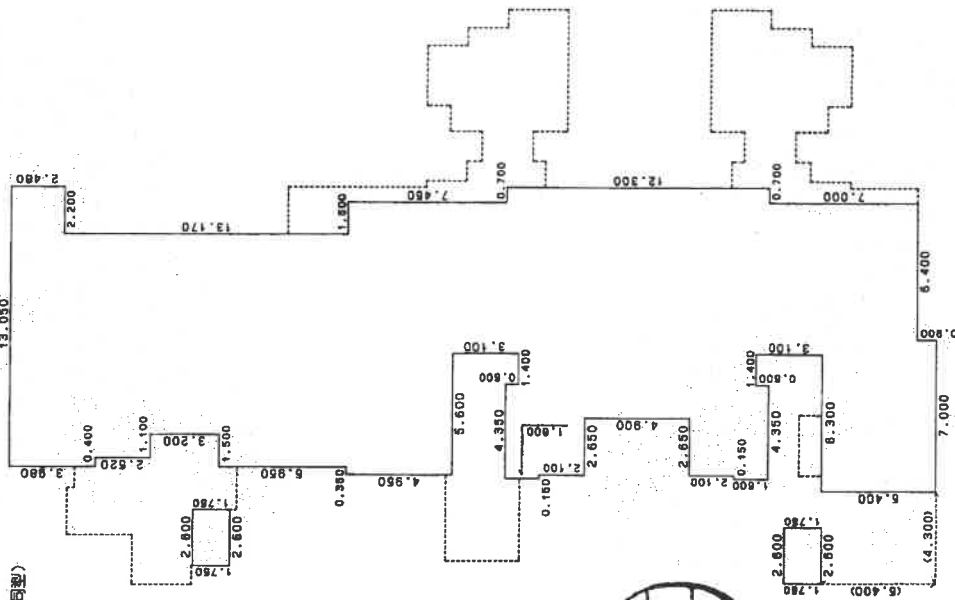
建築物の所在

名古屋市長区大高町字南平塚1番地
(換地一名古屋市南ヶ丘土地区画整理7街区予定地番1番)
名古屋市長区有松南501番地

建築物図面

一般の建築物の表示

2階～6階(各階同型)



床面積

0.400 x 3.980 =	1.592000
1.100 x 6.500 =	7.150000
9.950 x 15.650 =	148.327500
2.200 x 2.480 =	5.456000
1.500 x 5.950 =	8.925000
5.600 x 4.950 =	27.720000
7.100 x 26.750 =	189.925000
4.350 x 1.600 =	6.960000
0.700 x 12.300 =	8.610000
1.400 x 11.100 =	15.540000
4.200 x 2.100 =	8.820000
1.550 x 4.900 =	7.595000
4.200 x 2.100 =	8.820000
4.350 x 1.600 =	6.960000
6.300 x 5.400 =	34.020000
0.700 x 0.900 =	0.630000
2.600 x 1.750 =	4.550000
2.600 x 1.750 =	4.550000
合計	494.150500

床面積 494.15m²

(会員専用)

製作者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月25日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

登記年月日：平成8年5月21日

6203656

各階平面図

家屋番号

建物の所在

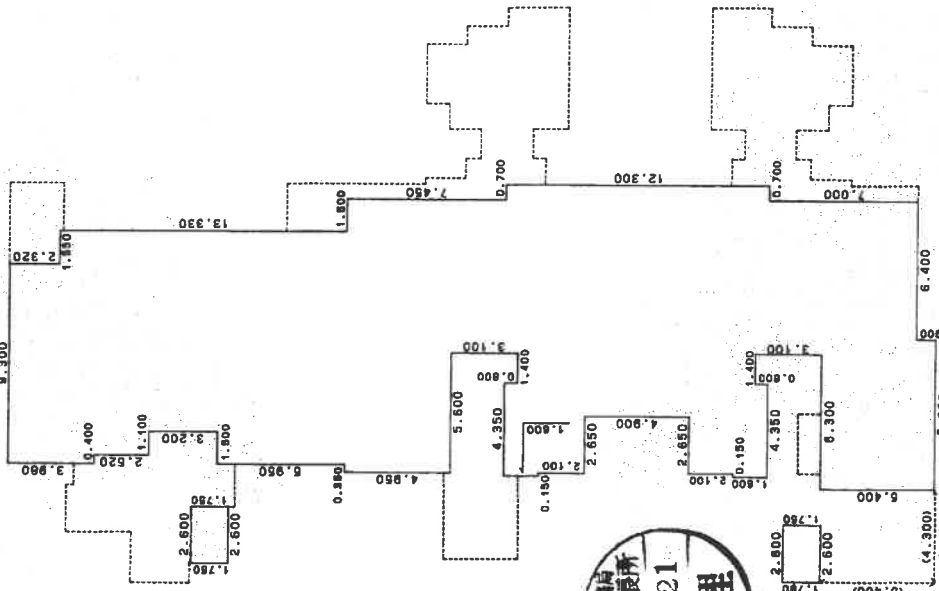
名古屋市緑区大高野字南平道1番地
(敷地 名古屋市面々丘土地地区管理子会区予定地番1番)

名古屋市緑区有松南501番地

建物図面

一棟の建物の表示

7階



床面積

0.400 x 3.980 =	1.592000
1.100 x 6.500 =	7.150000
7.800 x 2.320 =	18.096000
9.350 x 13.330 =	124.635500
1.500 x 5.950 =	8.925000
5.600 x 4.950 =	27.720000
7.100 x 26.750 =	189.925000
4.350 x 1.600 =	6.960000
0.700 x 12.300 =	8.610000
1.400 x 11.100 =	15.540000
4.200 x 2.100 =	8.820000
1.550 x 4.900 =	7.595000
4.200 x 2.100 =	8.820000
4.350 x 1.600 =	6.960000
6.300 x 5.400 =	34.020000
0.700 x 0.900 =	0.630000
2.600 x 1.750 =	4.550000
2.600 x 1.750 =	4.550000
合計	485.096500

床面積 485.09m²

A4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺

制作者

(平塚市建設部 建築課 制作)

製作者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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10月25日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

登記年月日：平成13年2月19日 地役権図面番号：13

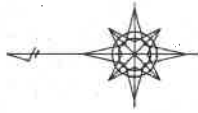
9402405

地役権図面

承役地番 の地番	501
承役所 の所在	名古屋市緑区有松南

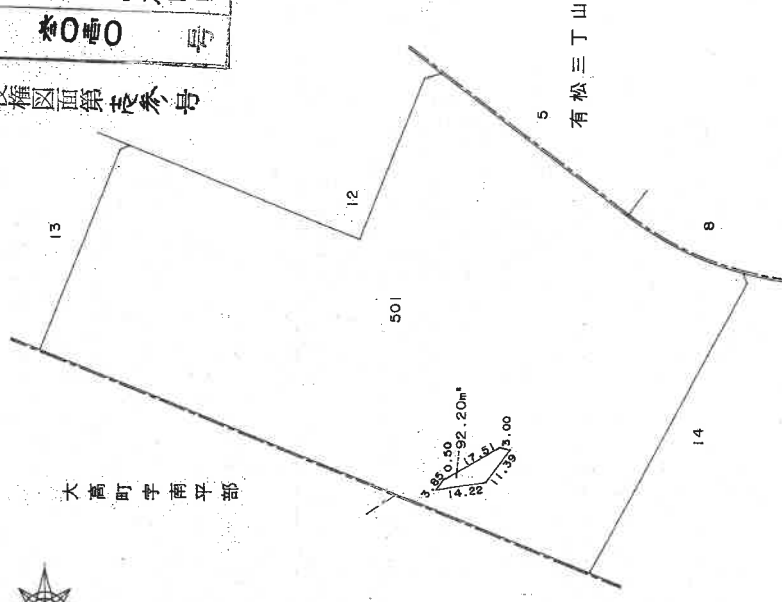
付受
平成拾参年貳月壹九日
第 〇 号

地役権図面算定番号



大高町字南平部

大高町字平部高根



申請人	平成	縮尺	1/1500
地役権者	年 2 月 1 7 日 作製	11.7 60x20 K	

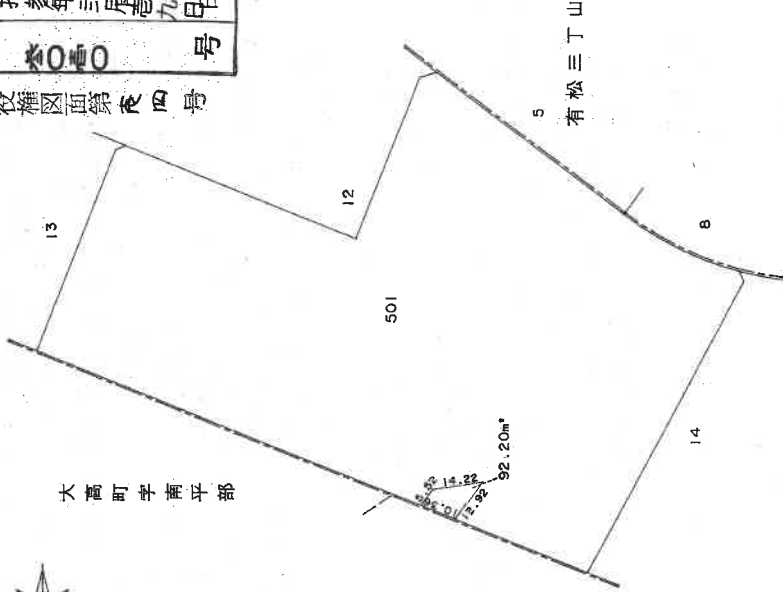
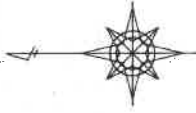
9402406

地役権図面

承役地番 承の地番	501
地役所 承の地所	名古屋市緑区有松南

受
付
第 501 号
平成 拾 参 年 貳 月 九 日

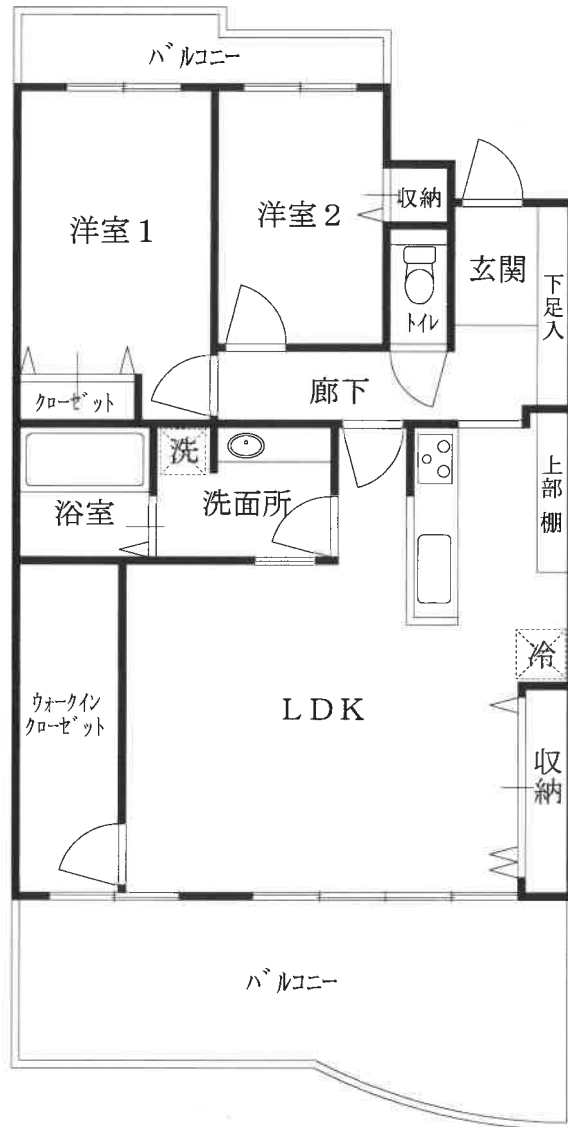
地役権図面第 四 号



有松三丁山

申請人	地役権	平成 3年 2月 17日 作製	縮尺 1/500
外冊B3, B4			11.7 80x28 K

建物間取図(概略)



現況写真 ①



②

