

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 遠 藤 誠

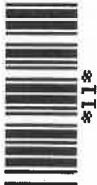
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 場 所	令和 7年 4月23日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 5月14日 午前10時30分 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。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,080,000 4,064,000	一括	1,016,000	53,918	13,476
1	2,750,000				
2	2,330,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市西区上堀越町一丁目

地 番 50 番 2

地 目 宅地

地 積 925.16 平方メートル

持分 23 万 7 6 5 4 分の 9 8 9 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区上堀越町一丁目 50 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	217.11 平方メートル
	2 階	217.10 平方メートル
	3 階	217.10 平方メートル
	4 階	217.10 平方メートル
	5 階	217.10 平方メートル
	6 階	217.10 平方メートル
	7 階	217.10 平方メートル
	8 階	217.10 平方メートル
	9 階	8.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上堀越町一丁目 50 番 2 の 1

建物の名称 1 A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 65.96 平方メートル



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 遠 藤 誠

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】

Bが占有している。同人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, 2】

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 所 在 名古屋市西区上堀越町一丁目

地 番 50番2

地 目 宅地

地 積 925.16平方メートル

持分23万7654分の9894

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区上堀越町一丁目 50番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	217.11平方メートル
	2階	217.10平方メートル
	3階	217.10平方メートル
	4階	217.10平方メートル
	5階	217.10平方メートル
	6階	217.10平方メートル
	7階	217.10平方メートル
	8階	217.10平方メートル
	9階	8.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上堀越町一丁目 50番2の1

建物の名称 1A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.96平方メートル



令和 6 年(ㄱ)第 250 号

令和 6 年 11 月 20 日受理

令和 7 年 1 月 8 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 所 在 名古屋市西区上堀越町一丁目

地 番 50 番 2

地 目 宅地

地 積 925.16 平方メートル

共有者 持分 23 万 7654 分の 9894

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区上堀越町一丁目 50 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	217.11 平方メートル
	2 階	217.10 平方メートル
	3 階	217.10 平方メートル
	4 階	217.10 平方メートル
	5 階	217.10 平方メートル
	6 階	217.10 平方メートル
	7 階	217.10 平方メートル
	8 階	217.10 平方メートル
	9 階	8.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上堀越町一丁目 50 番 2 の 1

建物の名称 1A

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 65.96 平方メートル

所有者

（区分所有建物用）

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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：					
物件目録にない附属建物	■ない □ある [種 類： 構 造： 床面積：					

占有者及び占有状況	□建物所有者 ■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 ■「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）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
管理費等の状況	管 理 費 月額 7,000円 修繕積立金 月額 9,500円 水 道 代 (使用量による)			令和 6 年12月 5 日現在 □滞納はない ■滞納がある 計49,500円 内訳は「その他の事項」のとおり □不明		
管理費等照会先	株式会社ユーホーム					
その他の事項	滞納額の内訳 管 理 費 21,000円（令和 6 年10月分～令和 6 年12月分） 修繕積立金 28,500円（令和 6 年10月分～令和 6 年12月分） 水 道 代 0円					
その他の事項						
土 地	物件 1					
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）					
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図（概略）のとおり □					
占有者及び占有状況	■土地所有者（共有者） □その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している □「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）	■ない □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	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある 保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ B (占有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者) ■ A (債務者兼所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年頃 (不詳)	
最初の	契約日	平成18年頃 (不詳)	
契約等	期間	平成18年頃 (不詳) から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (巡回 3日/週) 2 管理室 無し 3 大規模修繕 令和4年6月頃実施済み 4 駐車場設備 有り (月額7,000円) すぐには使用できない (順番待ち) 5 ペットの飼育 不可
■ B (占有者)	(電話による陳述, 回答書の要旨) 1 物件2建物は私が家族とともに居住していましたが, 今年(令和6年)の11月頃に転居しました。現在は, 物件2建物では居住していませんが, 動産類がまだ多数置いたままの状態となっており, ときおり, 取りにいたりしています。 2 物件2建物は, ■ A (債務者兼所有者) が所有する建物ですが, ■ A (債務者兼所有者) は, もう18年ほど前に物件2建物から出ており, それ以来, 物件2建物には戻ってきたことがありません。物件2建物内には, ■ A (債務者兼所有者) の物はありません。 3 ■ A (債務者兼所有者) は, 私が物件2建物を使用することで了解を取っています。賃料の授受はありませんが, 管理費や光熱費, 維持費などは私が支払っています。 4 物件2建物を改装等したことはありません。 5 物件1土地, 物件2建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 6 物件2建物は損傷や不具合のある箇所が多数あります。 7 物件2建物で, 過去に犬を1匹飼っていました。
■ A (債務者兼所有者)	(電話による陳述の要旨) 1 物件2建物は私が所有する物件ですが, 18年ほど前に物件2建物から出ていて, それ以降, 物件2建物には戻っていません。 ■ B (占有者) との間で賃料の授受はありません。

(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 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・3枚目に記載のとおり認められる。
- (2) なお、**B** (占有者) の陳述によれば、現在は物件2建物は誰も居住をしていないが、**B** (占有者) が動産類を置いたままの状態であるとのことであり、当職の物件2建物の立入調査においても、**B** (占有者) 及びその家族らの動産類が置かれていることが確認できたことから、また、**A** (債務者兼所有者) は長期間に亘り物件2建物を使用していないと陳述していることから、2・3枚目に記載のとおり認めた。ただし、占有開始の始期は不詳である。

2 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物内は、多数の動産類が存し、これらが整理をされていない状態で置かれている。
- (2) 物件2建物は、登記記録によれば、昭和58年築であり、経年相当の劣化のほか、傷、汚れなどが全体に多数見られる。当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。
- ・玄関の壁面及び天井付近全体にカビによるものと思われる損傷、クロスの剥がれなどが見られる。
 - ・ホールの壁面のクロスの剥がれ、損傷等が多数見られる。
 - ・ダイニング・キッチンの床面に傷などの損傷、汚れが見られる。また、天井には、蜘蛛と思われる小虫が多数存する。
- キッチン台のガスコンロの下部の収納の戸が破損している。
- ・和室1・2の壁面に穴、クロスの破れ、カビによるものと思われる損傷が見られる。襖の引き戸に穴、破れ、シミなどが多数見られる。窓枠及びその付近にカビによるものと思われる損傷が見られる。
 - ・洋室1の壁面（特に出窓付近）に穴、クロスの破れ、カビによるものと思われる損傷が見られる。天井付近にカビによるものと思われる損傷が見られる。引き戸のガラスが大きくヒビが見られる。床面に全体に傷が見られる。
 - ・洋室2の壁面、窓枠付近、天井、床面に、カビによるものと思われる損傷が見られる。壁面に穴が見られる。
 - ・洗面所の壁面、天井、床面全体に、カビによるものと思われる損傷が見られる。
 - ・浴室全体にカビが見られる。出入口の枠全体に傷が見られる。
 - ・トイレの壁面、床面に汚れが見られる。

3 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地は南東側を道路に接する。北西側は河川敷となっており、河川敷上部は道路、その向かい側に庄内川が流れている。
- (2) 物件1土地は、物件2建物を含む一棟の建物（ユーハウス上堀越）が存するほか、受水槽、自転車置場が存する。これらの位置関係は、概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。
- 物件1土地の南西側及び南東側は平面駐車場となっている。
- (3) なお、物件1土地北東側境界付近の境界がやや不鮮明であるが、隣家の屋根・庇が物件1土地側に越境している可能性がある。
- (4) 物件1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、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

(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27日(水)	(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27日(水)	(郵便)	長久手市役所市民課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27日(水)	(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27日(水)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和6年11月29日(金) 11:50-12:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者兼所有者)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29日(金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年12月4日(水)	(郵便)	A (債務者兼所有者)に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付
令和6年12月9日(月) 19:10-19:25	(電話)	B (占有者)から聞き取り
令和6年12月9日(月)	(郵便)	B (占有者)に対し現況調査通知書を送付
令和6年12月10日(火)	(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12月11日(水) 15:05-15:10	(電話)	A (債務者兼所有者)から聞き取り
令和6年12月13日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書再送付(後日郵送回答)

令和6年12月26日(木) 13:50-14:50	目的物件所在地	(立入調査)間取確認,写真撮影(屋内・屋外), C 及び D (B (占有者)の子ら)立ち会 い, 同人らから聞き取り, 評価人同行
------------------------------	---------	---

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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。

☒ 令和6年12月26日
立入調査時, C 及び D (B (占有者)の子ら)が立ち会ったが, B (占有者) 及び C 及び D (B (占有者)の子ら)らの本件建物の占有権原が不明瞭であったので, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入り, 調査を行った。

(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）



（庄内川）

（河川敷）

堀越町字新替

上堀越町一丁目

（50-1）

（受水槽）

（自転車置場）

（自転車置場）

（簡易物置）

物件2建物を含む一棟の建物
（ユーハウス上堀越）

（自転車置場）

（49）

敷地権土地
地番 50番2

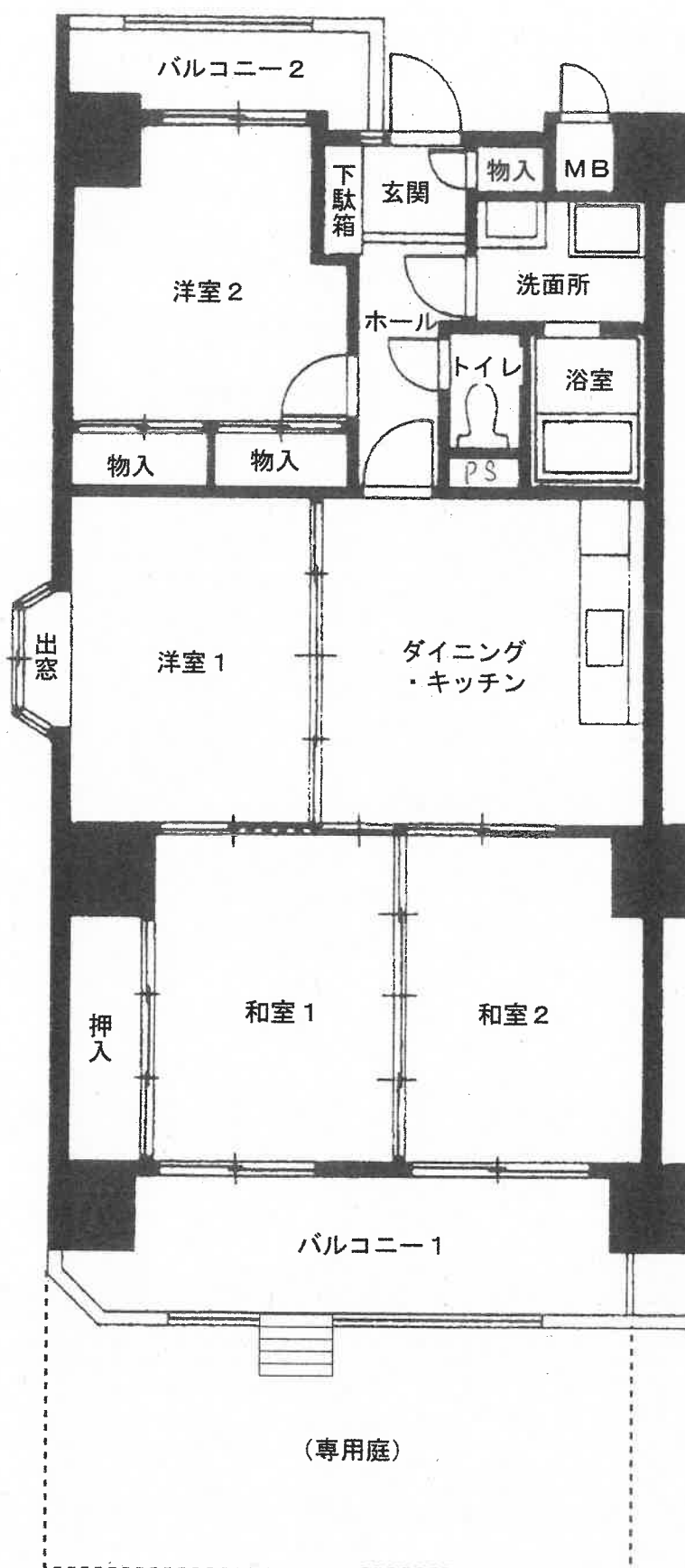
道路

物件2建物

1階部分

家屋番号 上堀越町一丁目 50番2の1

間取図 (概略)



物件2建物を含む一棟の建物
(ユーハウス上堀越)



1 東方向から撮影

物件2建物を含む一棟の建物
(ユーハウス上堀越)



2 西方向から撮影



3 ダイニング・キッチン



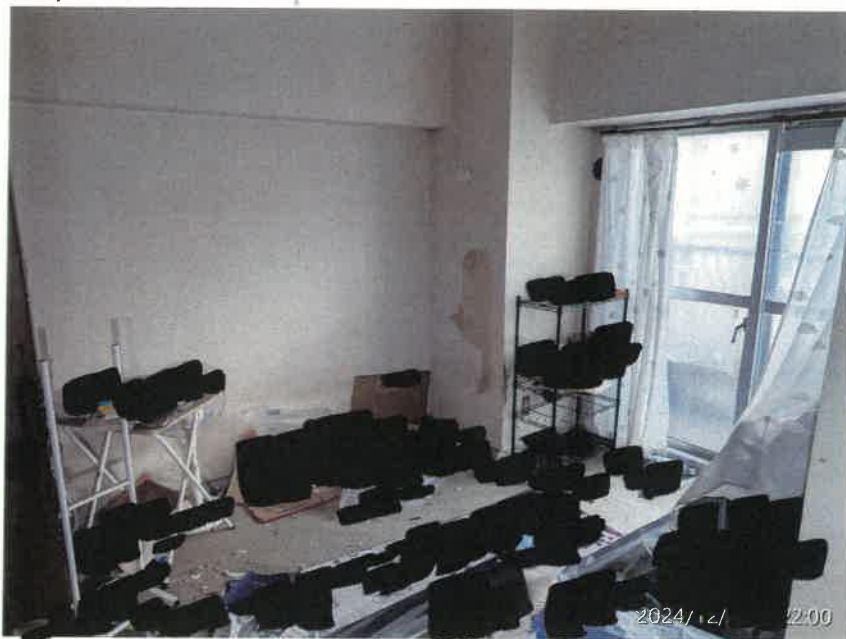
4 和室1



5 和室 2
損傷の状況
窓枠



6 洋室 1
損傷の状況
壁面



7 洋室2



8 浴室

令和6年（ケ）第250号
令和6年11月25日受理
令和6年12月26日現地調査
令和7年1月17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

青 山 晃 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金	5,080,000	円
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金 2,750,000	円
物件2(建物)	金 2,330,000	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 積 共 有 持 分	名古屋市西区上堀越町一丁目 50番2 宅地 925.16m ² 持分23万7654分の9894	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 地 積 構 造 床 面 積 (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	名古屋市西区上堀越町一丁目50番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 1階 217.11m ² 2階 217.10m ² 3階 217.10m ² 4階 217.10m ² 5階 217.10m ² 6階 217.10m ² 7階 217.10m ² 8階 217.10m ² 9階 8.00m ² 上堀越町一丁目 50番2の1 1A 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 65.96m ²	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	市営地下鉄鶴舞線「庄内通」駅の西方 道路距離約1.1km 名古屋市営バス「上堀越町」バス停の北方 道路距離約490m (附属資料 「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、駐車場、事業所等が混在する庄内川左岸の地域	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域 内、河川保全区域（河川区域端から巾18m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	925.16㎡ 不整形 間口 約39m 奥行 約12m～30m
接 面 道 路 の 状 況	南東側現況幅員約7.3m舗装市道(新福寺上堀越町線第2号)に概ね等高に接 面。 上記道路は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。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション及び駐車場等の敷地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	昭和34年、44年、55年の住宅地図及び都市計画基本図等によると、従前は 農地を経て工場等であり、昭和58年8月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、現在有 害物質使用特定施設の届出はない。従前が樹脂関連の工場等であったと推 定されることから土壌汚染の可能性は否定できない。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側に駐車場や一般住宅等、西側に一般住宅やア パート等、南側道路を介して一般住宅や事業所等、北側は堤である。堤上 部に県道が配置されており、車両通行音がある。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、本件土地はH20年8月末豪雨、H21 年10月台風18号、H23年9月台風15号及び秋雨前線豪雨、H25年9月集中豪雨 の浸水区域に該当する。 ○名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地は洪水、内水 氾濫、高潮の浸水想定区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件2)

マンション名	ユーハウス上堀越	
建物の用途	居宅 (総戸数 24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58年8月6日新築 経 過 年 数 約41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9階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	陸屋根 樹脂吹付等 ー
設 備 等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有{すぐには使用できない。順番待ち} 有料 (7,000円/月) 無 ー
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 ユーハウス上堀越管理組合 法人格 無 全委託管理 株式会社ユーホーム 管理員有 (週3日巡回)、管理室無
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	○管理組合積立金総額28,212,968円(令和6年11月30日現在)。 ○大規模修繕計画：令和4年6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：無 ○ペット飼育：不可。	

(2) 専有部分 (物件2) の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(1A号室) 角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	65.96㎡(登記面積)		
間 取 り	4DK+専用庭、バルコニー あり(南東側)		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 クッションフロアー、カーペット、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	普通		
管 理 費 等	管 理 費	7,000 円 (月額)	
	修繕積立金	9,500 円 (月額)	
	滞 納 額	なし <u>あり</u> (令和6年12月5日現在 49,500円)	
		管理費	21,000円
		修繕積立金	28,500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	○居住者によると、H15年12月購入以降浴槽以外の設備更新はしていない。クロス汚れ、破れ等、経年使用相応の劣化等がみられた。特に目に付いた劣化は以下の通り。 ・結露によるカビが北側部屋だけでなく、各所に見られる。 ・洋室2の出窓周辺の壁が損傷し、フローリングに傷がある。 ・和室バルコニー側の壁、廊下の壁に穴が空いている。 ・DKと洋室2の間の扉ガラスにヒビ割れがある。 ○間取り等の特徴は以下の通り。 ・廊下と各部屋は、約5cmの段差がある。 ・洋室1の天井高は約2.7mで比較的高い。 ・専用庭へは、バルコニーから階段を使用して出入りできる。 ○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

(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	187,000	0.93	925.16	0.90	9,894 / 237,654	6,030,000

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）

地価公示 名古屋西-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 249,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 132 & = & 187,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：三方路+3

◇地域格差：交通接近条件1.20 × 環境条件1.10 = 1.32

イ 個別格差：不整形0.98 × 土壤汚染の可能性0.98 × 河川隣接0.97 = 0.93

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	242,000	65.96	0.04	640,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を4%と判定した。

(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	6,030,000	0.40	場所的利益	2,410,000

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	6,030,000	－ 2,410,000	0.70	2,530,000	0.542
2	640,000	＋ 2,410,000	0.70	2,140,000	0.458
合 計				4,670,000	1.000

$$\begin{array}{l}
 \text{ウ 個別格差：} \quad \begin{array}{c} \text{1階} \\ \text{階層補正} \end{array} \begin{array}{|c|} \hline 0.96 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{c} \text{角住戸} \\ \text{位置補正} \end{array} \begin{array}{|c|} \hline 1.04 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{c} \text{内部の状態} \\ \text{その他補正} \end{array} \begin{array}{|c|} \hline 0.70 \\ \hline \end{array} \\
 \hspace{20em} = 0.70
 \end{array}$$

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(名古屋市西区内))

A	令和5年4月	235,000 円/㎡ (昭和55年3月建築)	専有面積60㎡)
B	令和5年12月	244,000 円/㎡ (昭和59年1月建築)	専有面積61㎡)

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	235,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{120}$	162,000
B	244,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{120}$	168,000

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
165,000	0.70	65.96	7,620,000

ア 基準階の比準価格：いずれも西区内の一般売買事例で、類似性に大きな差異はなく、両事例を重視して決定した。

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。

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	
-258千円 (-7%)	465千円	9.0%	5,012千円	0.7829	3,924千円 (107%)	3,666千円 (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	876	876	858	858
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	936	936	918	918
	空室損失	94	94	92	92
	貸倒損失	28	28	28	28
	有効総収益	814	814	798	798
イ 総費用	維持管理費	84	84	84	84
	修繕費	28	28	28	28
	公租公課	67	67	67	67
	損害保険料	16	16	16	16
	その他費用	24	24	24	24
	運営支出合計	219	219	219	219
	資本的支出	1,714	114	114	114
	総費用合計	1,933	333	333	333
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		26.9	26.9	27.4	27.4
エ 有効純収益 アーイ		-1,119	481	465	465
オ 複利現価率（割引率8.5%）		0.9217	0.8495	0.7829	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-1,031	409	364	

※ 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8.5%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	4,670,000	0	4,670,000
②比準価格	7,620,000	0	7,620,000
③収益価格	—		3,670,000
④調整後の価格	6,540,000		

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	6,540,000円	0.542	3,540,000円
2		0.458	3,000,000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×エーオ
1	3,540,000	1.00	0.80	0.97	—	2,750,000
2	3,000,000	1.00	0.80	0.97	—	2,330,000
一 括 価 格 (合計)						5,080,000

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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋西-6）

所 在：名古屋市西区大金町2丁目57番外
価 格：249,000円／㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「庄内通」駅の西方 道路距離約120m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：2,747㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 7.2m 市道 、三方路
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

第7 附属資料

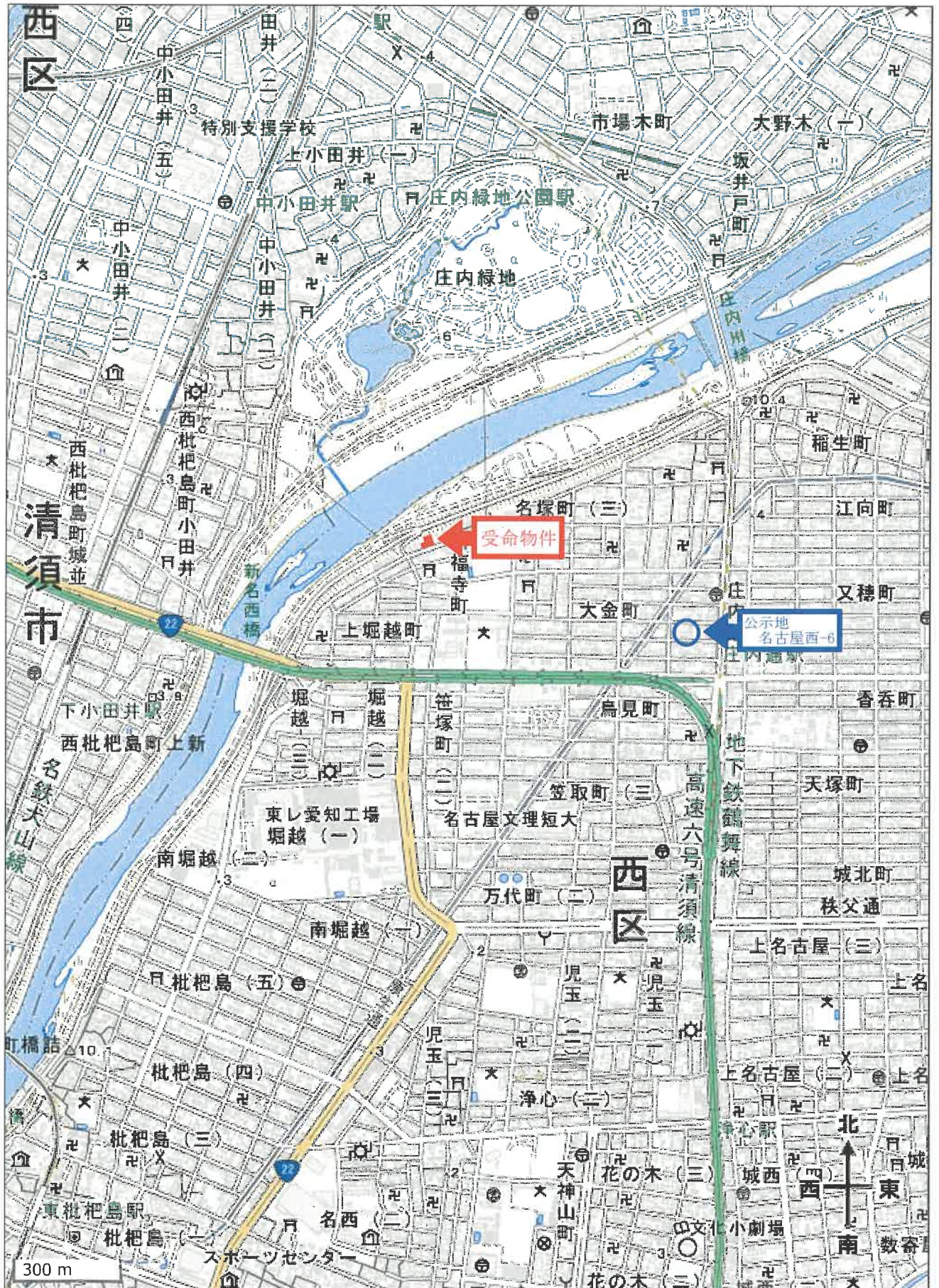
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上

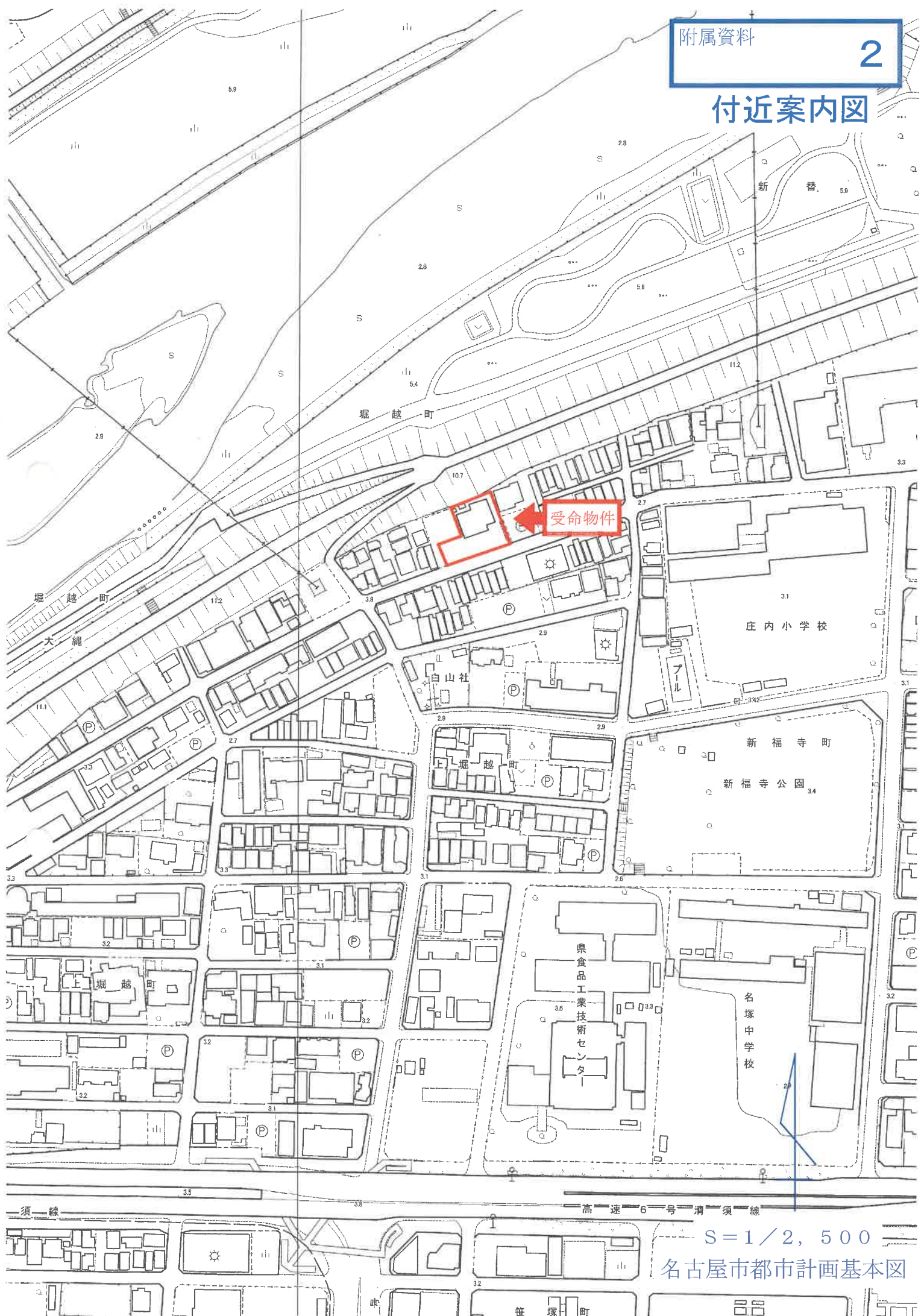
位置図

地理院地図

GSI Maps



付近案内図



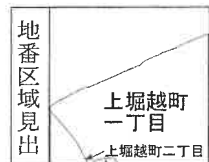
S=1/2, 500

名古屋市都市計画基本図

公図写



(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。



A 堀越町字宮東

請 求 部 分	所 在 名古屋市西区上堀越町一丁目					地 番	50番2				
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和57年11月14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。

(名古屋法務局管轄)

令和6年8月22日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

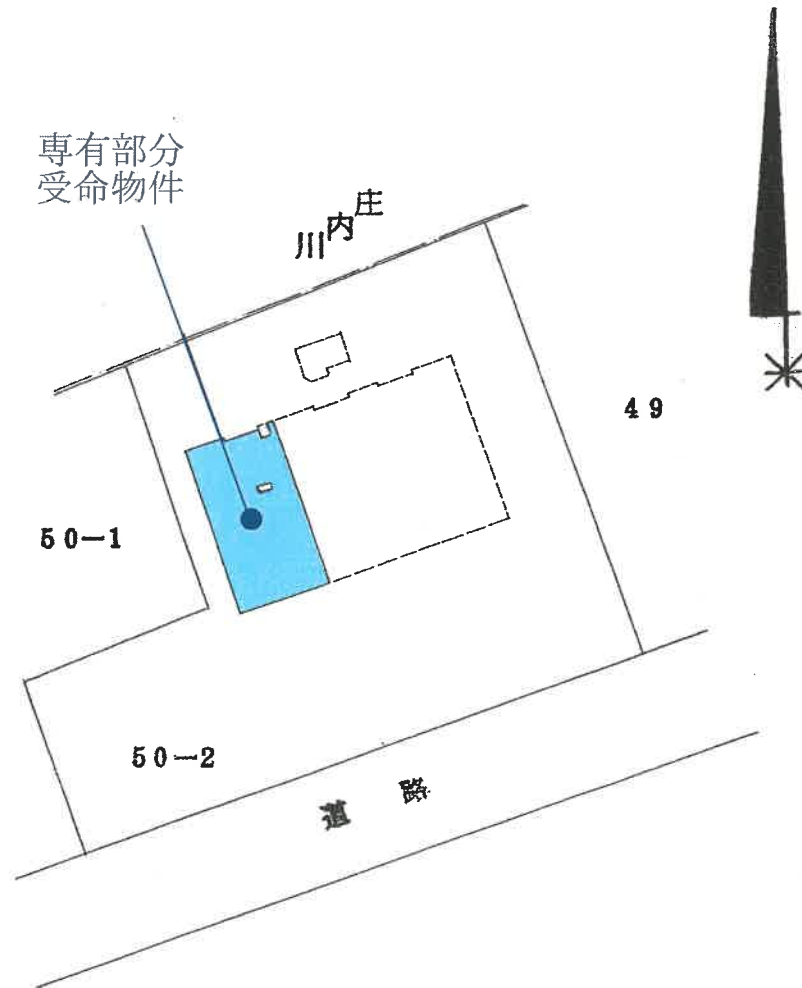
(1/1)

※A4判に縮小

建物図面・
各階平面図写

家屋番号	上堀越町一丁目 50番地の1	/ 建 物 図
建物の所在	名古屋市西区上堀越町一丁目50番地2	

建物の存する部分 1 階



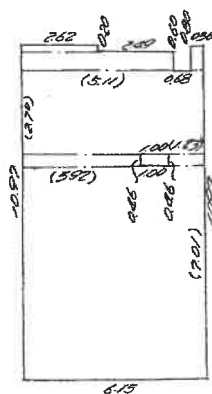
58年9月14日

単位 M

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

0912406
各 階 平 面 図

専有部分の建物の表示



面積計算

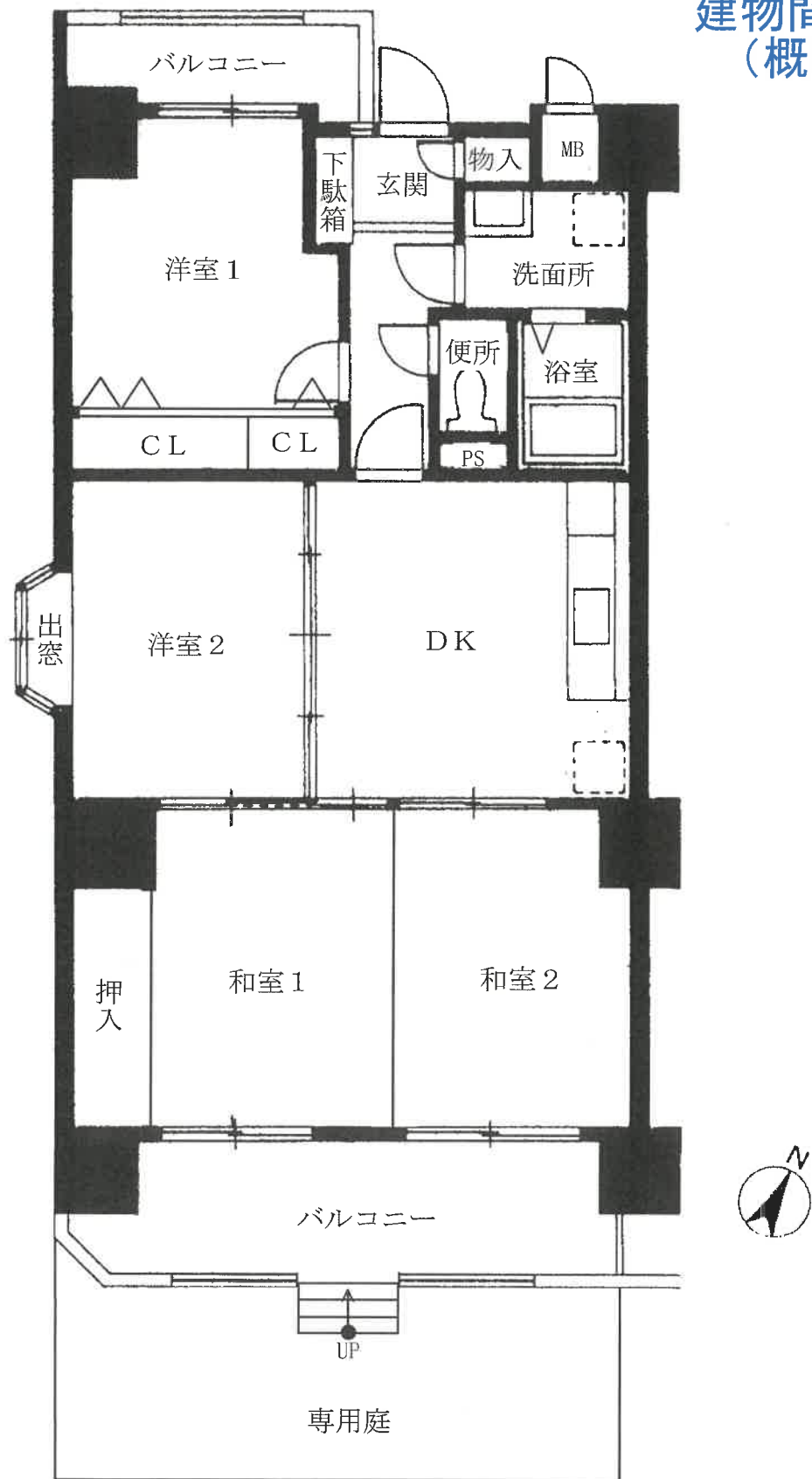
6.15	X	7.01	=	43.1115
3.92	X	0.46	=	1.8032
1.23	X	0.46	=	0.5658
6.15	X	2.70	=	16.6050
5.11	X	0.60	=	3.0660
2.62	X	0.20	=	0.5240
0.36	X	0.80	=	0.2880
計				65.9635㎡

作 製 者

縮尺

1 / 250

建物間取図
(概略)



現況写真

受命物件



受命物件

