

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22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 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月 4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 5月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月28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 4月22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	6, 830, 000 5, 464, 000	一括	1, 366, 000	51, 889	13, 464
1	2, 800, 000				
2	4, 030, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市名東区石が根町
地 番 62 番
地 目 宅地
地 積 489.27 平方メートル
持分 12 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区石が根町 62 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 227.10 平方メートル
2 階 227.10 平方メートル
3 階 227.10 平方メートル
4 階 212.92 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石が根町 62 番の 7
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 69.67 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13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。

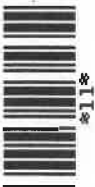
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

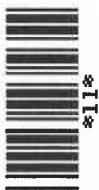
管理費等の滞納あり。

《 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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市名東区石が根町
地 番 62 番
地 目 宅地
地 積 489.27 平方メートル
持分 12 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区石が根町 62 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 227.10 平方メートル
2 階 227.10 平方メートル
3 階 227.10 平方メートル
4 階 212.92 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石が根町 62 番の 7
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 69.67 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 223 号

令和 6 年 9 月 3 日受理

令和 6 年 **10**月 **28**日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市名東区石が根町
地 番 62 番
地 目 宅地
地 積 489.27 平方メートル
共有者 持分 12 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区石が根町 62 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 227.10 平方メートル
2 階 227.10 平方メートル
3 階 227.10 平方メートル
4 階 212.92 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石が根町 62 番の 7
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 69.67 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	☒ 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 (A) ☐ 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	<table border="0"> <tr> <td> ☒ つぎのとおり 管理費 月額 8,000円 修繕積立金 月額 17,000円 駐車場使用料 月額 8,000円 水道代 検針値による </td> <td> 令和6年9月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 562,828円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明 </td> </tr> </table>			☒ つぎのとおり 管理費 月額 8,000円 修繕積立金 月額 17,000円 駐車場使用料 月額 8,000円 水道代 検針値による	令和6年9月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 562,828円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
☒ つぎのとおり 管理費 月額 8,000円 修繕積立金 月額 17,000円 駐車場使用料 月額 8,000円 水道代 検針値による	令和6年9月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 562,828円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明				
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー				
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり				
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	☒ 土地共有者 (A) ☐ 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	「執行官の意見」のとおり				
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

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和6年9月18日現在）

管 理 費	136,000円（令和5年6月分～令和6年10月分）
修繕積立金	289,000円（令和5年6月分～令和6年10月分）
駐車場使用料	64,000円（令和5年6月分～令和6年1月分）
水 道 代	23,595円（令和5年6月分～令和6年9月分）
遅延損害金	50,233円（令和5年6月分～令和6年9月分）
（総 額）	562,828円
- 2 駐車場あり（月額8,000円。すぐには使用できない（抽選）。）
- 3 ペット飼育可（2頭を限度。詳細はペット飼育細則による。）
- 4 令和5年1月ころ大規模修繕実施済み
- 5 規約共用部分なし

(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
■ 近隣居住者	(口頭による陳述要旨) 物件2建物に人が出入りする様子はありません。詳しいことはわかりませんが、現在、空き家になっていると思います。
■ 株式会社東急コミュニケーション名古屋支店 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件2建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに赤坂マンション石が根の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。
■ 中部電力ミライズ株式会社情報照会受付センター	(照会文書に対する回答要旨) 物件2建物に係る電気供給契約の内容は次のとおりです。 (1) 現在の契約状況 令和5年10月21日供給廃止(解約済) (2) 供給廃止の理由 令和5年9月25日転居を事由とする終了申出 (3) 最後の契約者 A

(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

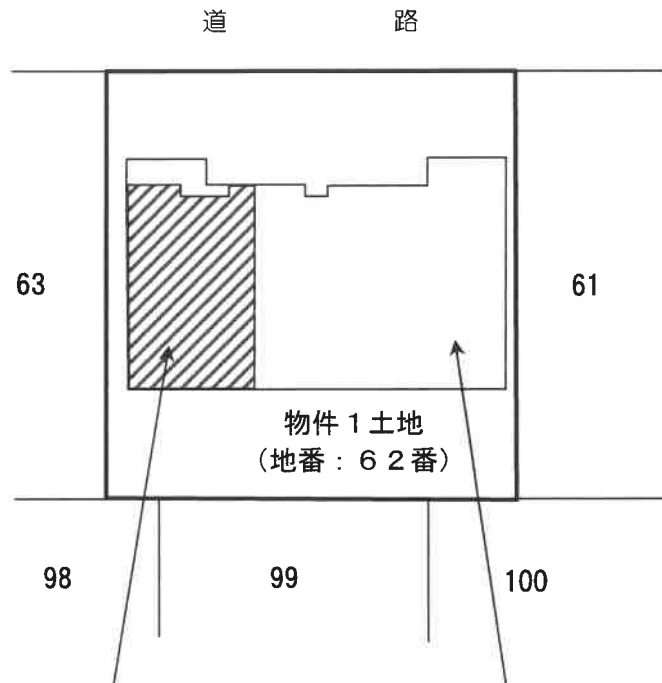
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
物件2建物を含む一棟の建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 物件2建物を含む一棟の建物の名称は登記されていないが、住宅地図及び現地では「赤坂マンション石が根」の名称で表示され、管理組合の名称も「赤坂マンション石が根管理組合」となっている。
 - (2) 室内にはスチール棚の部品、鉄製のパイプ、各種資材、自動車用のタイヤ・ホイール及び工具類等が置かれていた。電気及びガスの供給は停止されており、居住の用に供されていない様子であった。
 - (3) 経年相応の劣化が認められるほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - ア 浴室壁面の汚損(写真6)
 - イ ダイニングキッチン(DK)北西側壁面の損傷(写真7)
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件2建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月 4日 (水) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
6年 9月 4日 (水)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
6年 9月 5日 (木) 9:00-9:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函(連絡なし)
6年 9月 6日 (金)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
6年 9月11日 (水)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
6年 9月25日 (水) 14:30-14:50	目的物件所在地	全戸不在につき立入調査中止, 立入調査期日通知書を玄関ドアに貼付, 近隣居住者より聴取, 写真撮影(屋外), 評価人同行
6年10月 4日 (金) 14:20-16:20	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内外), 評価人同行, Aあて照会文書を物件2建物内に差置(回答なし)
6年10月 7日 (月)	当庁執行官室	中部電力ミライズ株式会社情報照会受付センターあて照会文書作成送付
(特記事項) ☒ 令和 6年10月 4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 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。		

(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2建物（斜線部）
（家屋番号：石が根町 62番の7）
（建物の名称：401）
建物の存する部分 4階

物件2建物を含む一棟の建物
（建物の通称：赤坂マンション石が根）

建物間取図（概略）



1 物件2建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



物件1 土地

物件2建物を含む一棟の建物
（赤坂マンション石が根）

2 物件2建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



物件2建物を含む一棟の建物
（赤坂マンション石が根）

物件1 土地

3 物件2建物内部の状況（ダイニングキッチン（DK）ほか）



4 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



5 物件2建物内部の状況（洋室1）



6 物件2建物内部の状況（壁面の汚損（浴室））



7 物件2建物内部の状況（壁面の損傷（ダイニングキッチン（DK）））



令和 6 年 (ケ) 第 2 2 3 号
令和 6 年 9 月 6 日 受 理
令和 6 年 1 0 月 4 日 現 地 調 査
令和 6 年 1 0 月 9 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		6,830,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,800,000	円
物件2（建物）	金	4,030,000	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き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については考慮していない。
- 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	(土地の表示) 所在地 地目 地積 共有持分	名古屋市名東区石が根町 62番 宅地 489.27 m ² 12分の1	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 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	名古屋市名東区石が根町62番地 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 227.10 m ² 2階 227.10 m ² 3階 227.10 m ² 4階 212.92 m ² 石が根町62番の7 401 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 69.67 m 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

位 置 ・ 交 通	名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅 西方 約800m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域 20m高度地区 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	489.27㎡ 整形 間口 約 22 m 奥行 約 23 m
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約8mの市道に接面する。 (道路との高低差なし)。 建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟の敷地に利用されている。	
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	土壌汚染の可能性について、不動産登記情報及び名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、昭和56年以前は畑であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	赤坂マンション石が根		
建物の用途	居宅 (総戸数 12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4月12日新築 経過年数 約 41 年 経済的残存耐用年数 約 9 年		
構造	鉄筋コンクリート造4階建		
仕様	屋外 その他	根 壁 他	陸屋根 リシン吹きつけ
設備等	エ レ ベ ー タ 駐 車 集 会 の 室 他	一 場 無 有 無	無 すぐには使用できない (抽選) 駐車場利用料 (8,000円/月) 無
建物の品等	使 用 資 材 工	普通 普通	
管理の形態等	管 理 組 人 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	合 格 無 全 委 託 管 理 株 式 会 社 東 急 コ ミ ュ ニ テ ィ ー 名 古 屋 支 店 管 理 員 無 管 理 室 無	有 (赤坂マンション石が根管理組合) 無 全委託管理 株式会社東急コミュニティー名古屋支店 管理員 無 管理室 無
管理の状況	普通		
特記事項	管理組合の修繕積立金 5,101,786 円 (令和6年3月31日現在) ペットの飼育可 (2頭を限度とするペット飼育細則有り) 令和5年1月頃に大規模修繕工事終了 負担決議された工事負担金無 耐震性能診断の受検無		

(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） 角戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	69.67㎡ （登記面積）		
間 取 り	4DK バルコニー有（位置：南 バルコニー面積：約8.3㎡）		
仕 様	天井	合板、ビニルクロス	
	床	合板、畳	
	内壁	ビニルクロス、砂かべ	
設 備	備	電気、都市ガス、上下水道等	
そ の 他	他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	8,000 円（月額）	
	修 繕 積 立 金	17,000 円（月額）	
	駐 車 場 使 用 料	8,000 円（月額）	
	滞 納 額	有	（令和6年9月18日現在 562,828 円）
		管 理 費	136,000 円
		修 繕 積 立 金	289,000 円
		小 計	425,000 円
		水 道 料	23,595 円
		駐 車 場 使 用 料	64,000 円
		遅 延 損 害 金	50,233 円
		そ の 他	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。		
特 記 事 項	給湯器は使用できるか不明。		

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 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	225,000	1.00	489.27	0.90	$\frac{1}{12}$	8,260,000

特に注記がない場合、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 名古屋名東-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\ 307,000 \text{ 円/㎡} \times & & \frac{100}{100} \times & & \frac{100}{109} \times & & \frac{100}{125} \end{array}$$

標準画地価格

$$= 225,000 \text{ 円/㎡ (上三桁未満四捨五入)}$$

◇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1.09

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率

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	275,000	69.67	0.20	3,830,000

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} + \text{経過年数}41\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.20$$

(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	8,260,000	0.4	場所的利益	3,300,000

イ 敷地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を0.4%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	8,260,000	－ 3,300,000	0.92	4,560,000	0.410
2	3,830,000	+ 3,300,000		6,560,000	0.590
合計				11,120,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正0.92（エレベーターが無い）× 位置補正1.00 × その他補正1.00 = 0.92

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(対象一棟内又は名古屋市名東区内))

A	2023年4月	109,600 円/㎡	(1974年1月建築、専有面積約60㎡(内法面積))
B	2023年7月	246,200 円/㎡	(1977年6月建築、専有面積約60㎡(内法面積))

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 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	109,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{80}$	152,000
B	246,200	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	196,000

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＝エ
174,000	0.92	69.67	11,150,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差率：前記1(3)ウに同じ

ウ 専有面積：登記面積による

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
-358千円 (19.7%)	240千円	8.5%	2,739千円	0.7938	2,174千円 (119.7%)	1,820,000円 (100.0%)

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： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	696	696	696	696
	共益費収入	48	48	48	48
	駐車場収入	96	96	96	96
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	840	840	840	840
	空室損失	84	84	84	84
	貸倒損失	25	25	25	25
	有効総収益	731	731	731	731
イ 総費用	維持管理費	96	96	96	96
	修繕費	20	20	20	20
	公租公課	65	65	65	65
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	96	96	96	96
	運営支出合計	287	287	287	287
	資本的支出	1,259	204	204	204
	総費用合計	1,546	491	491	491
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		39.3	39.3	39.3	39.3
エ 有効純収益 アーイ		-815	240	240	240
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		-755	206	191	

※ 割引率：一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、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。

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	11,120,000	0	11,120,000
②比準価格	11,150,000	0	11,150,000
③収益価格	—		1,820,000
④調整後の価格			9,280,000

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) ア×イ
1	9,280,000	0.410	3,800,000
2		0.590	5,480,000

(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	3,800,000	1.0	0.8	0.92	—	2,800,000
2	5,480,000	1.0	0.8	0.92	—	4,030,000
一括価格 (合計)						6,830,000

- 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。

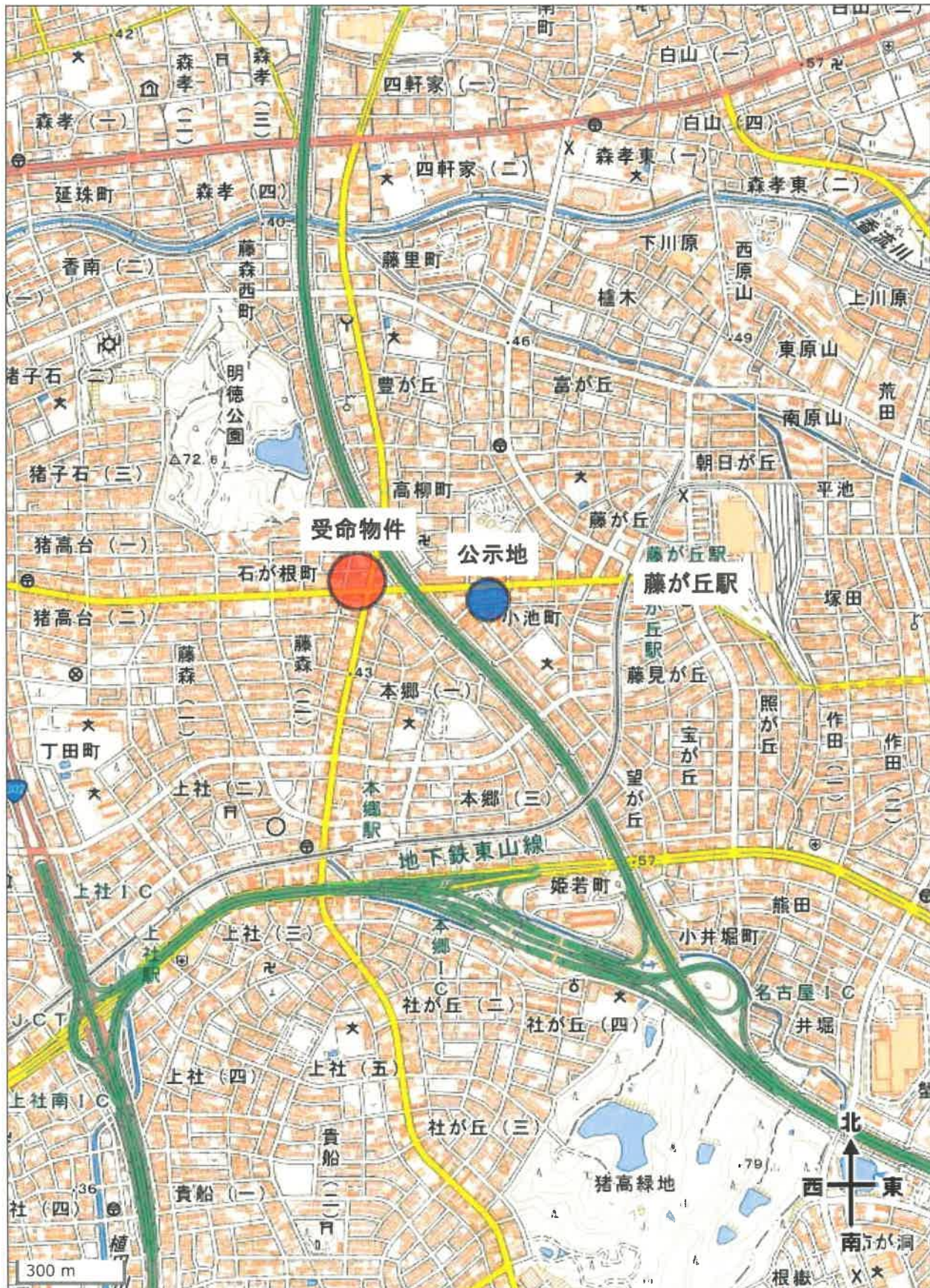
第6 参考価格資料

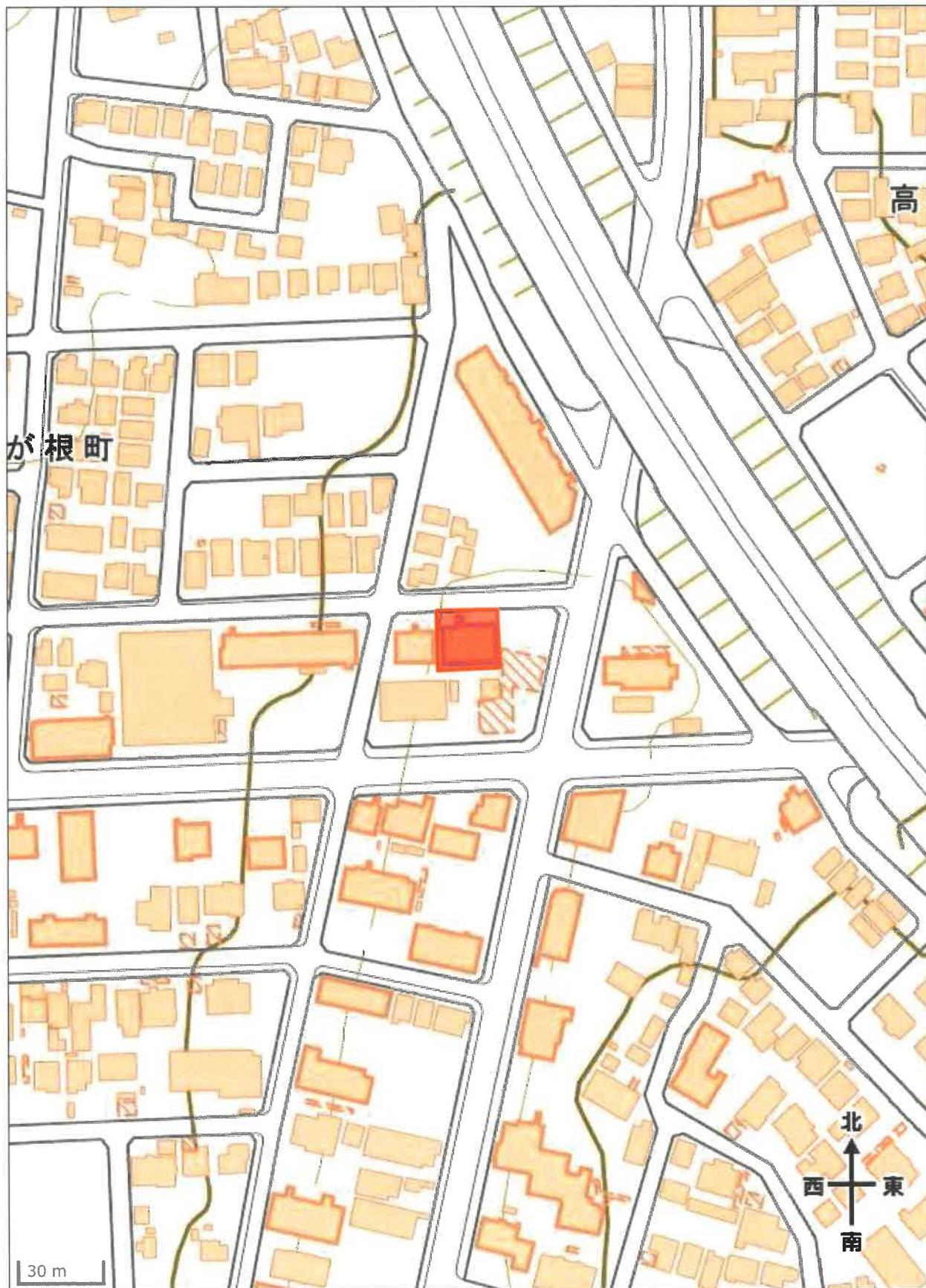
地価公示 価格 名古屋名東-22
所 在：名古屋市名東区小池町33番
価 格：307,000 円/㎡
位 置：名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅の西方道路距離約450m
価 格 時 点：令和6年 1月1日
地 積：172 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側8m市道に接面
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要：中規模住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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

以 上







(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	所在	名古屋市名東区石が根町				地番	62番			
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)	昭和49年11月1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8月8日

東京法務局

地図整理番号：M76407

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和58年8月8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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和6年8月8日 東京法務局

登記官

各階平

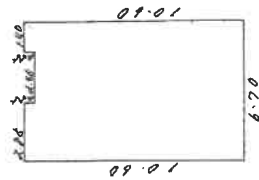
2201793

家屋番号
62-7

建物の所在
名古屋市名東区石が根町62番地

建物図面

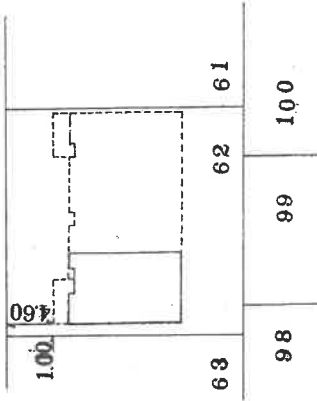
C 401 ✓



建物の存する部分4階



道路



求積

$$2.85 \times 0.55 = 1.5675$$

$$1.40 \times 0.55 = 0.7700$$

$$6.70 \times 10.05 = 67.3350$$

計 69.6725

床面積 69.67㎡

55 8 18

作製者

縮尺

1/250

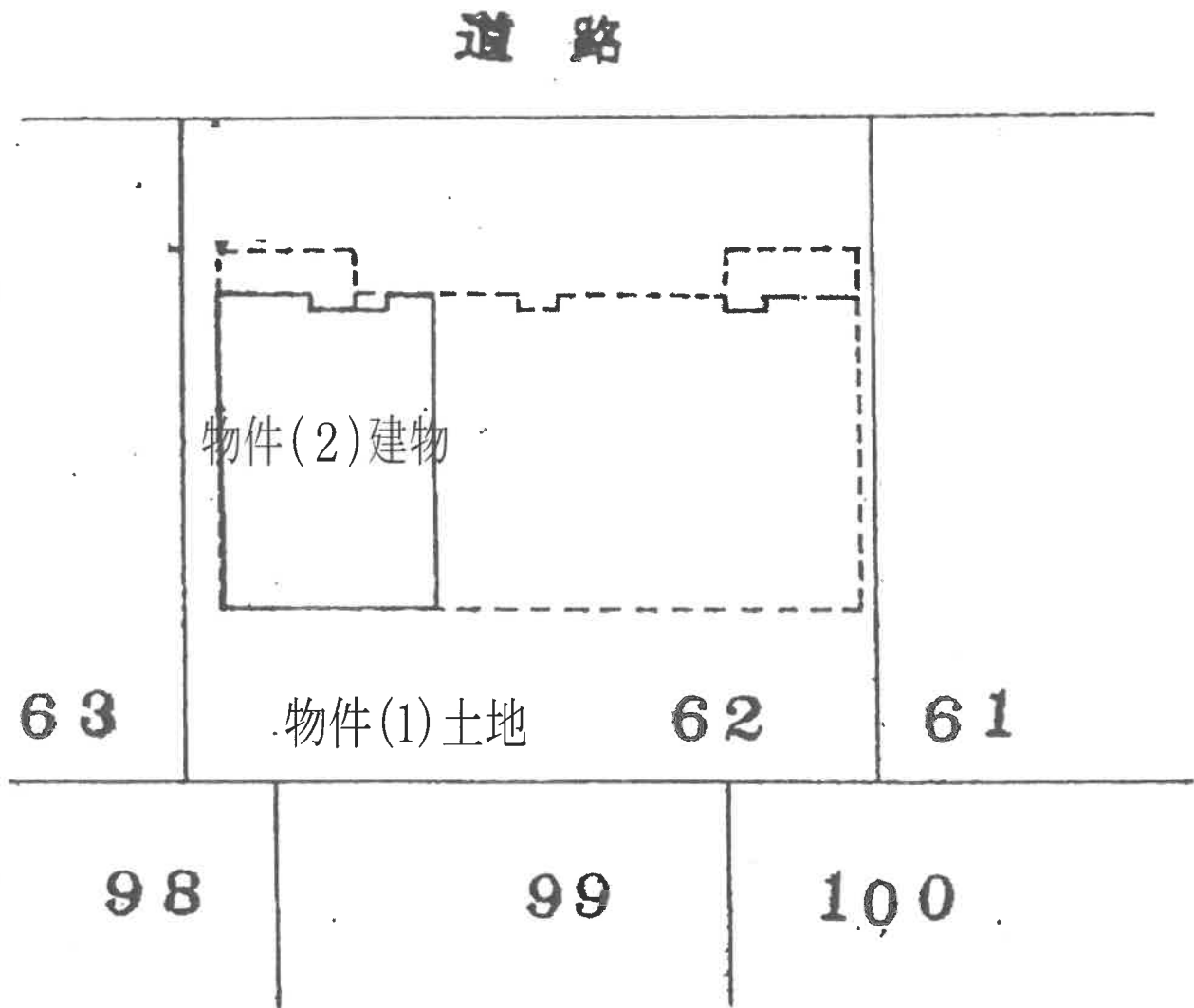
申請人

縮尺

1/500

A 4 版に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



対象不動産の写真



A



B