

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 20日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 6月 4日から 令和 7年 6月 11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 18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 7月 2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 6月 25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 25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 5月 20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)
1~3	7,030,000 5,624,000	一括	.1,406,000	57,428	14,534
1	2,970,000				
2	20,000				
3	4,040,000				
備考					



物件目録

1 所 在 名古屋市名東区野間町
地 番 61番
地 目 宅地
地 積 12750.56平方メートル
持分480分の2

2 所 在 名古屋市名東区野間町 61番地
家屋 番号 61番の101
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 277.42平方メートル
持分480分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市名東区野間町 61番地
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
床 面 積

1階	580.44平方メートル
2階	576.84平方メートル
3階	576.84平方メートル
4階	576.84平方メートル
5階	576.84平方メートル
6階	576.84平方メートル
7階	576.84平方メートル
8階	576.84平方メートル
9階	576.84平方メートル
10階	576.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 野間町 61番の130
建物の名称 C棟501号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 75.56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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

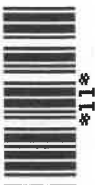
管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

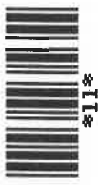
《 注 意 書 》

- 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。

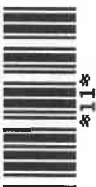
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市名東区野間町
地 番 61番
地 目 宅地
地 積 12750.56平方メートル
持分480分の2
- 2 所 在 名古屋市名東区野間町 61番地
家屋 番号 61番の101
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 277.42平方メートル
持分480分の2
- 3 (一棟の建物の表示)
- 所 在 名古屋市名東区野間町 61番地
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
- | | | |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 580.44平方メートル |
| | 2階 | 576.84平方メートル |
| | 3階 | 576.84平方メートル |
| | 4階 | 576.84平方メートル |
| | 5階 | 576.84平方メートル |
| | 6階 | 576.84平方メートル |
| | 7階 | 576.84平方メートル |
| | 8階 | 576.84平方メートル |
| | 9階 | 576.84平方メートル |
| | 10階 | 576.84平方メートル |

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 野間町 61番の130
建物の名称 C棟501号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 75.56平方メートル



令和 7 年(ケ)第 13 号

令和 7 年 1 月 31 日受理

令和 7 年 3 月 6 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 名古屋市名東区野間町
地 番 61番
地 目 宅地
地 積 12750.56平方メートル
共有者 持分480分の2
- 2 所 在 名古屋市名東区野間町 61番地
家屋 番号 61番の101
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 277.42平方メートル
共有者 持分480分の2
- 3 (一棟の建物の表示)
- 所 在 名古屋市名東区野間町 61番地
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
- | | | |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 580.44平方メートル |
| | 2階 | 576.84平方メートル |
| | 3階 | 576.84平方メートル |
| | 4階 | 576.84平方メートル |
| | 5階 | 576.84平方メートル |
| | 6階 | 576.84平方メートル |
| | 7階 | 576.84平方メートル |
| | 8階 | 576.84平方メートル |
| | 9階 | 576.84平方メートル |
| | 10階 | 576.84平方メートル |
- (専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 野間町 61番の130
建物の名称 C棟501号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 75.56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3	
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 { 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 (A) <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	
下記以外の敷地 (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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> つぎのとおり 管理費 月額 7,000円 修繕積立金 月額 10,000円 駐車場使用料 月額 6,000円 水道代 検針値による	令和7年1月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 344,676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	高針北住宅管理組合	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に物件3建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している 上記の者を含む土地共有者らが本土地上に物件2建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" 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	
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

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)														
土地	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件2														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を集会所・事務所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														
上記以外の敷地(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)														
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">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										
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

その他の事項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和7年1月31日現在）

管理費	98,000円	（令和5年12月分～令和7年1月分）
修繕積立金	140,000円	（令和5年12月分～令和7年1月分）
駐車場使用料	42,000円	（令和5年12月分～令和6年6月分）
水道代	40,682円	（令和5年12月分～令和7年1月分）
遅延損害金	23,994円	（令和6年2月分～令和7年1月分）
（総額）	344,676円	
- 2 駐車場あり（月額6,000円又は6,750円。申し込めば使用できる。）
- 3 大規模修繕計画の実施時期は未定
- 4 団地共用部分あり（管理事務室，管理用倉庫及び集会所ほか）

(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 (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、令和2年11月に物件1ないし3各土地建物を取得して以降、物件3建物に居住し、現在に至っています。 なお、物件3建物は全面的にリフォームされた状態で取得しました。</p> <p>2 物件3建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 物件3建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また、大雨の際でも高針北住宅の周囲の道路が冠水したことはありません。</p>
<p>■ 高針北住宅管理組合 担当者</p>	<p>(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨)</p> <p>1 物件3建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに物件3建物を含む一棟の建物(高針北住宅C棟)の管理状況等については、3及び5枚目に記載のとおりです。 なお、ペット飼育の可否について、管理規約及び細則等に特段の規定はなく、各入居者の判断に委ねられています。</p> <p>2 物件2建物は高針北住宅の集会所です。同住宅の入居者が参加する会合や習い事などに使用されており、事務室も併設されています。</p> <p>3 物件2建物の一部が貯水槽となっていますが、現在は使用されていません。また、ポンプ室に設置されていたポンプ設備も撤去され、現在は物置として使用されています。</p> <p>4 物件2建物の室内で雨漏りが発生したことはありませんが、平成30年ころ、同建物南側の底部分で雨漏りが発生しました。その後、屋上の防水工事を実施したところ、雨漏りは止まりました。</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

執行官の意見

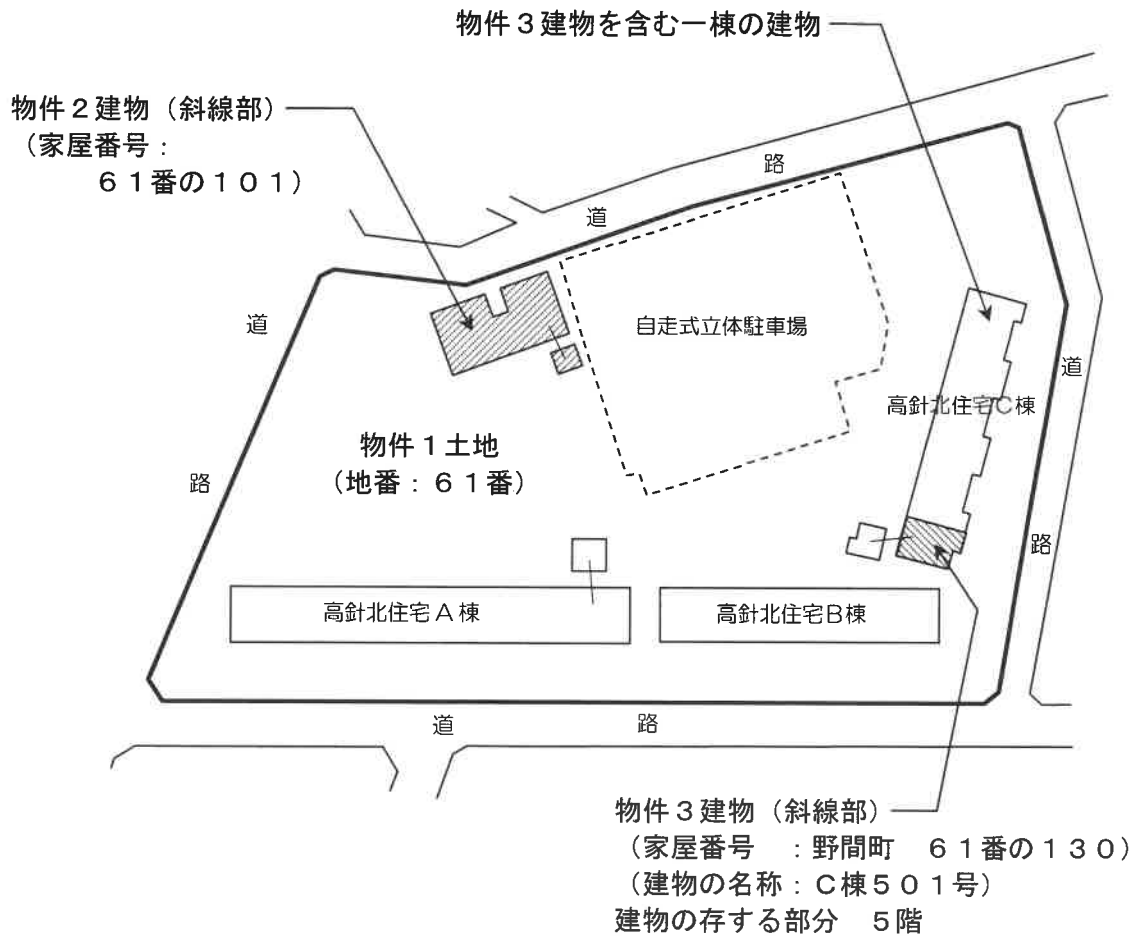
- 1 物件1ないし3各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から3及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
高針北住宅C棟(物件3建物を含む一棟の建物)の敷地のほか、同A棟、同B棟及び集会室(物件2建物)の各敷地並びに駐車場等として使用されており、東西南北各側で道路に接している。
- 3 物件2建物の現況等について
経年相応の劣化が認められる。
- 4 物件3建物の現況等について
 - (1) 水回り設備を含む室内全体がリフォームされている。
ただし、新築から45年以上経過した老朽化した建物であることから、建物の躯体等に劣化及び損傷が生じている可能性がある。
 - (2) クロスの剥がれなど経年相応の劣化が認められる。また、LDK(リビングダイニングキッチン)南側の壁面に損傷が認められる(写真11)。

(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
7年 2月 3日 (月)	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
7年 2月 3日 (月) 11:15-11:35	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 管理組合担当者より聴取, 連絡依頼文書を物件3建物郵便受けに投函(連絡なし)
7年 2月 3日 (月) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年 2月 7日 (金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年 2月13日 (木)	当庁執行官室	管理組合あて立入調査期日通知書兼管理費等照会書作成送付
7年 2月21日 (金) 10:50-11:10	目的物件所在地	(物件2建物立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 管理組合担当者立会, 同人より占有状況等につき聴取, 評価人同行
7年 2月21日 (金) 11:20-11:50	目的物件所在地	(物件3建物立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 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 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, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて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>		

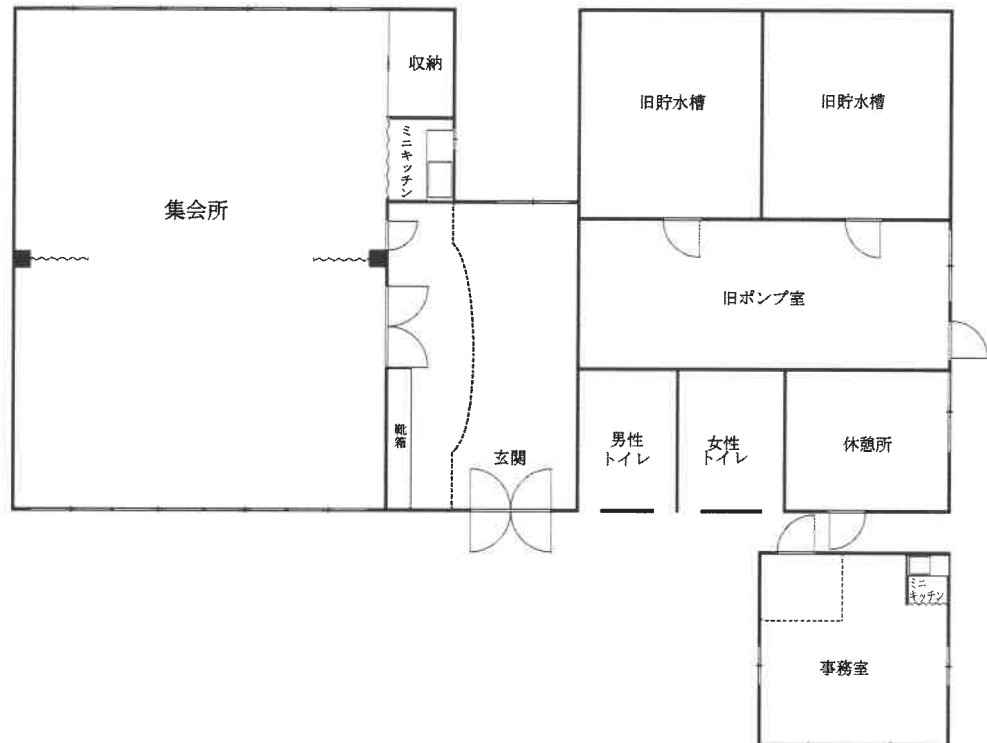
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



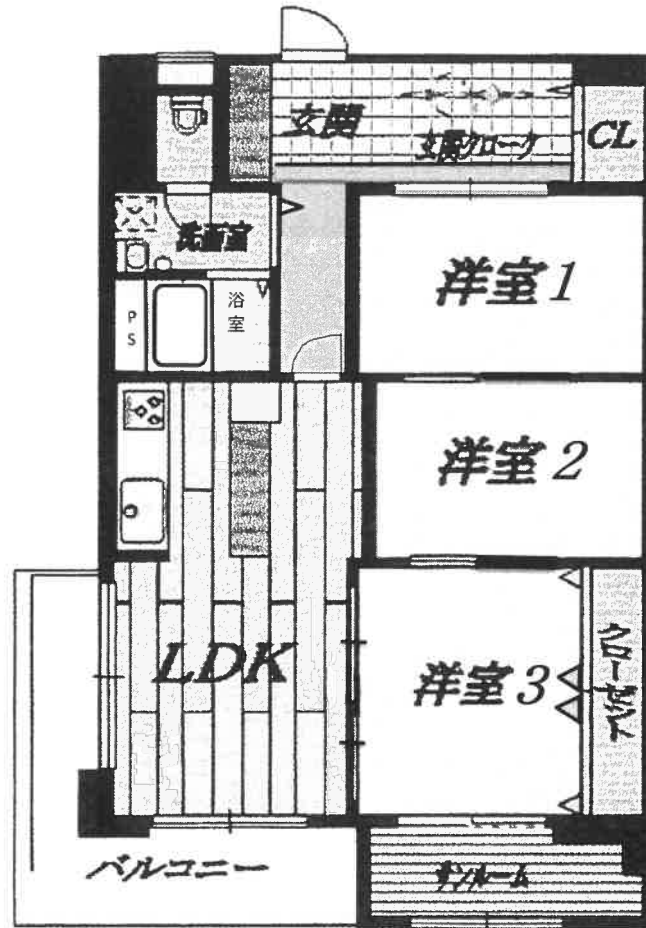
建物間取図（概略）

< 物件 2 建物 >



建物間取図（概略）

< 物件3建物 >



1 物件3建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）



(高針北住宅B棟)

物件3建物を含む一棟の建物
(高針北住宅C棟)

2 物件3建物を含む一棟の建物の外観（西方向から撮影）



物件3建物を含む一棟の建物
(高針北住宅C棟)

(高針北住宅B棟)

3 物件2建物の外観（南西方向から撮影）



物件2建物

物件1土地

4 物件2建物の外観（北西方向から撮影）



物件2建物

物件1土地

5 物件2建物内部の状況（集会所）



6 物件2建物内部の状況（事務室）



7 物件2建物内部の状況（ミニキッチン（事務室内））



8 物件3建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



9 物件3建物内部の状況（洋室3）



10 物件3建物内部の状況（浴室）



1 1 物件3建物内部の状況（壁面の損傷（LDK））



令和 7年 (ケ) 第 13号
令和 7年 2月 3日 受理
令和 7年 2月 21日 現地調査
令和 7年 2月 27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		7,030,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,970,000	円
物件2 (建物)	金	20,000	円
物件3 (建物)	金	4,040,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
物件2は共用施設部分の持分であるため、建物としての価格のみを表示した。

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	所在地 地 地 地 共有持	在 番 目 積 分	名古屋市名東区野間町 61番 宅地 12750.56 m ² 480分の2	同左
2	所在地 種 構 床 共有持	在 番 類 造 積 分	名古屋市名東区野間町 61番地 61番番の101 集会所 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 277.42 m ² 480分の2	同左
3	(一棟の建物の表示) 所 構 床 面	在 造 積	名古屋市名東区野間町 61番地 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1階 580.44 m ² 2階 576.84 m ² 3階 576.84 m ² 4階 576.84 m ² 5階 576.84 m ² 6階 576.84 m ² 7階 576.84 m ² 8階 576.84 m ² 9階 576.84 m ² 10階 576.84 m ²	同左
	(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		野間町 61番の130 C棟501号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 75.56 m ²	
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「星ヶ丘」駅 東方 約2200m(道路距離) 名古屋市営バス「高針口」停 北東方 約400m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	低層店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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 近隣商業地域(西側道路境界より30m以内) 第1種住居地域(前記超) 80%(西側道路境界より30m以内) 60%(前記超) 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区(西側道路境界より30m以内) 31m高度地区(前記超) 緑化地域、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	12750.56㎡ ほぼ台形 間口 約155m 奥行 約105m
接面道路の状況	南側幅員約8mの市道、東側幅員約6.5m市道、 北側幅員約8mの市道、西側幅員約42mの国道に接面する。 (いずれも道路との高低差なし)。 いずれも建築基準法第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3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過去地図等により調査したところ、昭和50年以前は未利用地であったと推定される。 土壌汚染の有無について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	高針北住宅C棟		
建物の用途	居宅 (A、B、C全体総戸数 240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51年8月9日新築	
	経過年数	約 49 年	
	経済的残存耐用年数	約 6 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造10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	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 の 他	一 場 室 他	有 有 申し込めば使用できる 駐車場使用料 (6,000円/月、6,750円/月) 有
建物の品等	使 用 資 材 施 工	材 工	普通 普通
管理の形態等	管 理 組 合 人 格 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	合 格 式 社 態	有 (高針北住宅管理組合) 無 自主管理 無 管理員 有 (日勤) 管理室 有
管理の状況	普通		
特記事項	管理組合の修繕積立金 269,274,243 円 (令和7年1月31日現在) ペットの飼育可 (規定無し) 大規模修繕計画有 実施時期未定 負担決議された工事負担金無 規約共用部分有 (管理室、集会室、旧ポンプ室) 耐震性能診断の受検有無 有 (問題なし)		

(2) 専有部分の概要 (物件 2)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造平家建		
位 置	1階 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	277.42㎡ (登記面積)		
間 取 り	集会所 (トイレ、旧ポンプ室等を含む)		
仕 様	天 井	ビニルクロス	
	床	フローリング	
	内 壁	ビニルクロス	
	設 備	電気、都市ガス、上下水道等	
	そ の 他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	—	円 (月額)
	修 繕 積 立 金	—	円 (月額)
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	約7年前に軒先の漏れ有り。 ポンプ室の機械は撤去済みである。		

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (C501) 角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	75.56㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー有 (位置：南、東 バルコニー面積：約11㎡)	
仕 様	天 井	ビニルクロス
	床	フローリング
	内 壁	ビニルクロス
	設 備	電気、都市ガス、上下水道等
	そ の 他	
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	10,000 円 (月額)
	駐 車 場 使 用 料	6,000 円 (月額)
	滞 納 額 有	(令和7年1月31日現在 344,676 円)
		管 理 費 98,000 円
		修 繕 積 立 金 140,000 円
		小 計 238,000 円
		水 道 料 40,682 円
		駐 車 場 使 用 料 42,000 円
		遅 延 損 害 金 23,994 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	令和2年頃、当該物件を全面的にリフォームしている。	

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。

なお、物件2は共用施設の共有持分に過ぎないため、比準価格及び収益価格の試算上は考慮外とした。

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	185,000	0.95	12,750.56	0.90	$\frac{2}{480}$	8,400,000

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 名東5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\ 172,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} \end{array}$$

標準画地価格

$$= 185,000 \text{ 円/㎡ (上三桁未満四捨五入)}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：四方路1.05、規模大0.90 ∴ $1.05 \times 0.90 \div 0.95$

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、3）

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	共有持分 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	242,000	277.42	$\frac{2}{480}$	0.14	40,000
3	330,000	75.56		0.14	3,490,000
				合計	3,530,000

(物件2、3)

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}6\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}6\text{年} + \text{経過年数}49\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) \div 0.14$$

- (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	8,400,000	0.4	場所的利益	3,360,000

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40%と査定した。

- (3) 積算価格
基礎となる価格に、土地（物件1）については敷地利用権等価格を控除し、
建物（物件3）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。
物件2は、建物のみの価格である。

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	8,400,000	- 3,360,000	1.06	5,340,000	0.422
2	40,000	+ 0	1.00	40,000	0.003
3	3,490,000	+ 3,360,000	1.06	7,260,000	0.575
合計				12,640,000	1.000

ウ 個別格差： 物件1及び3 … 階層補正1.02×位置補正1.04×その他補正1.00=1.06
物件2 … 特になし (1.00)

・価格割合端数調整：合計を1.000とするために1, 2は小数点第4位四捨五入、3は同切り上げた。

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	2024年9月	54,400 円/㎡	(1976年8月建築、専有面積約70㎡(内法面積))
B	2023年1月	238,600 円/㎡	(1977年3月建築、専有面積約70㎡(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	54,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{50}$	106,000
B	238,600	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{114}$	$\frac{100}{130}$	136,000

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
121,000	1.06	75.56	9,690,000

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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,110千円 (18.3%)	509千円	8.0%	6,172千円	0.8050	4,968千円 (81.7%)	6,080,000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	900	900	900	900
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	72	72	72	72
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,032	1,032	1,032	1,032
	空室損失	103	103	103	103
	貸倒損失	31	31	31	31
	有効総収益	898	898	898	898
イ 総費用	維持管理費	84	84	84	84
	修繕費	31	31	31	31
	公租公課	72	72	72	72
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	72	72	72	72
	運営支出合計	269	269	269	269
	資本的支出	349	120	120	120
	総費用合計	618	389	389	389
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		30.0	30.0	30.0	30.0
エ 有効純収益	ア-イ	280	509	509	509
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	260	440	410	

※ 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7.5%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。

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	12,640,000	0	12,640,000
②比準価格	9,690,000	0	9,690,000
③収益価格	—		6,080,000
④調整後の価格			9,260,000

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	9,260,000	0.422	3,910,000
2		0.003	30,000
3		0.575	5,320,000

(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 ーオ
1	3,910,000	1.0	0.8	0.95	—	2,970,000
2	30,000	1.0	0.8	0.95	—	20,000
3	5,320,000	1.0	0.8	0.95	—	4,040,000
一括価格 (合計)						7,030,000

- 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。

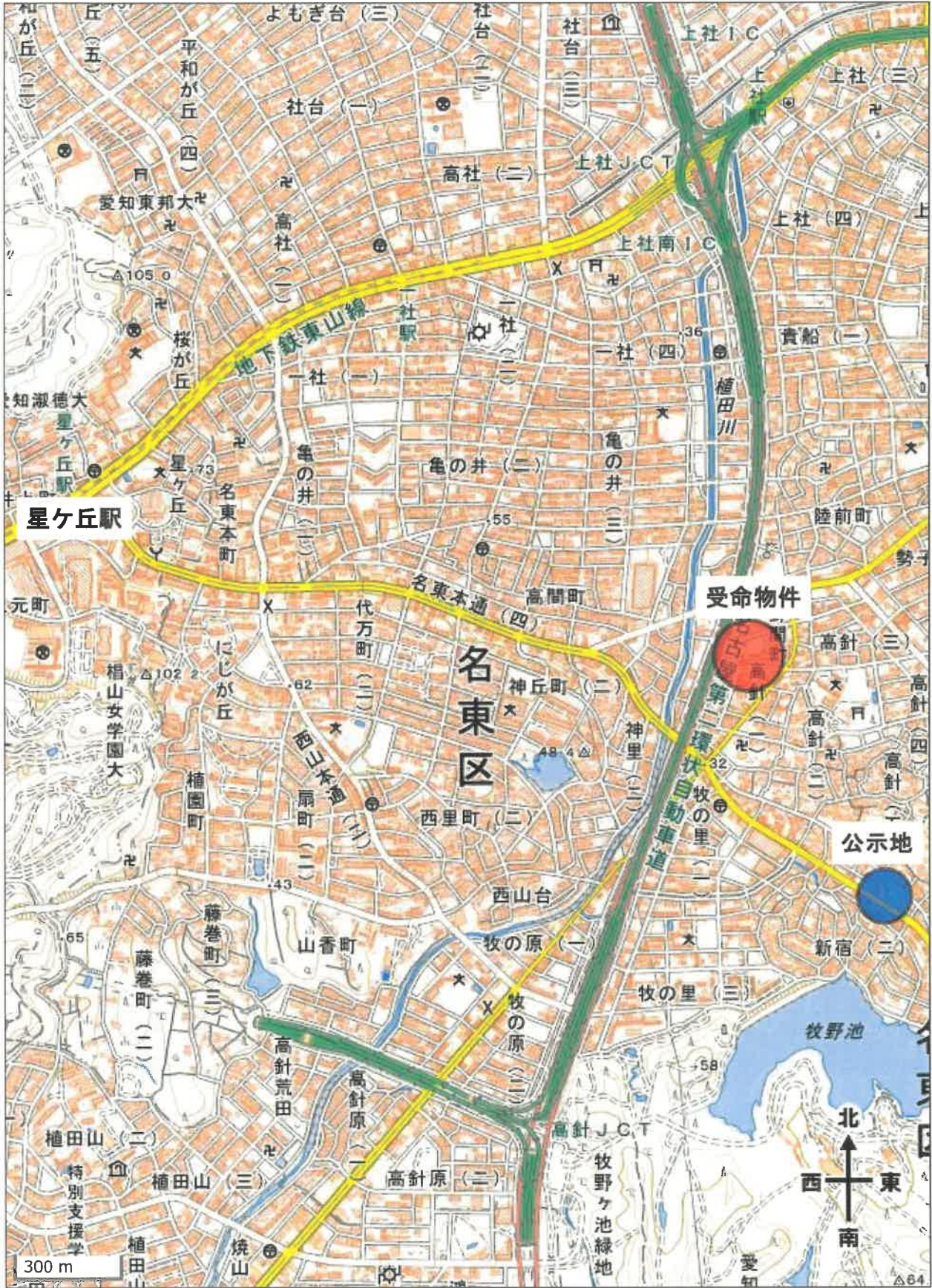
第6 参考価格資料

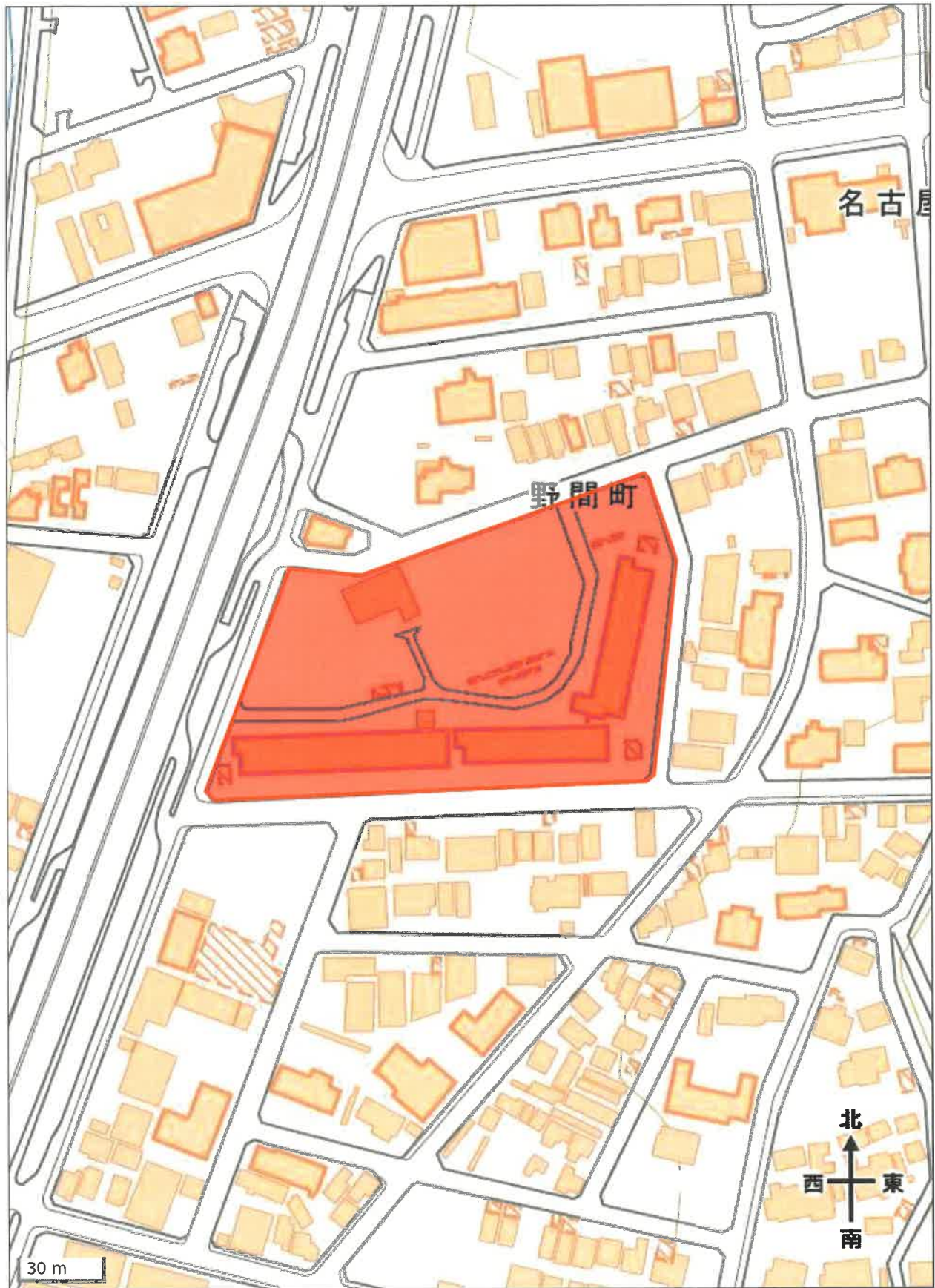
地価公示 価格 名東5-7
所 在：名古屋市名東区新宿1丁目86番
価 格：172,000 円/㎡
位 置：名古屋市営地下鉄東山線「星ヶ丘」駅の南東方道路距離約2600m
価 格 時 点：令和6年 1月1日
地 積：360 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側16m県道に接面
用途指定等：近隣商業地域(建ぺい率80%・容積率300%)
地域の概要：低層店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

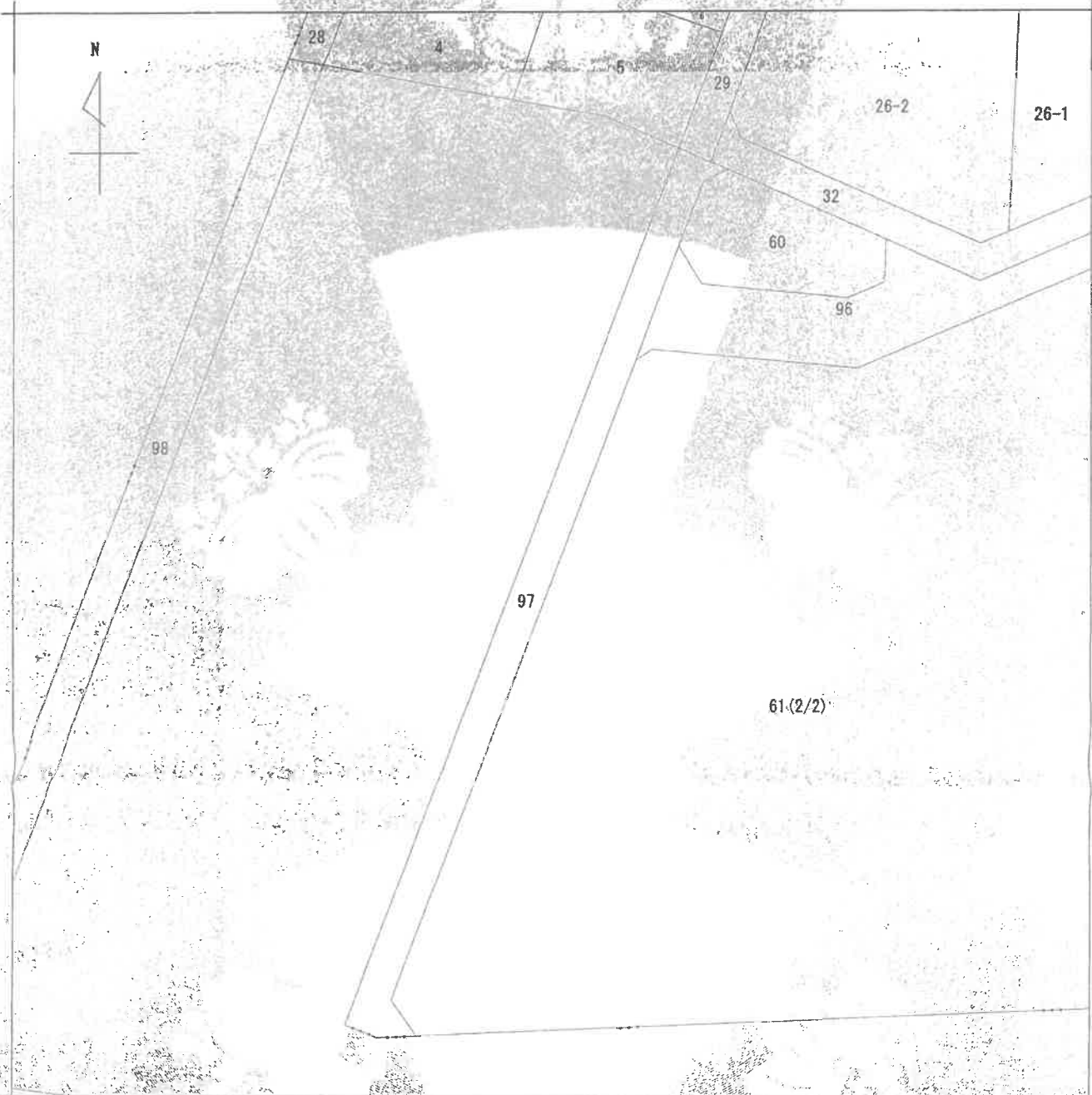
第7 附属資料の表示

- 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







請求部分	所在 名古屋市名東区野間町				地番	61番		
出縮	1/500	精度	中	座標番号又は記号	分類	地図(法第174条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年2月9日			編行年月日(原図)	昭和61年2月9日	補記		

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。

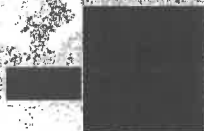
(名古屋法務局名東出張所管轄)

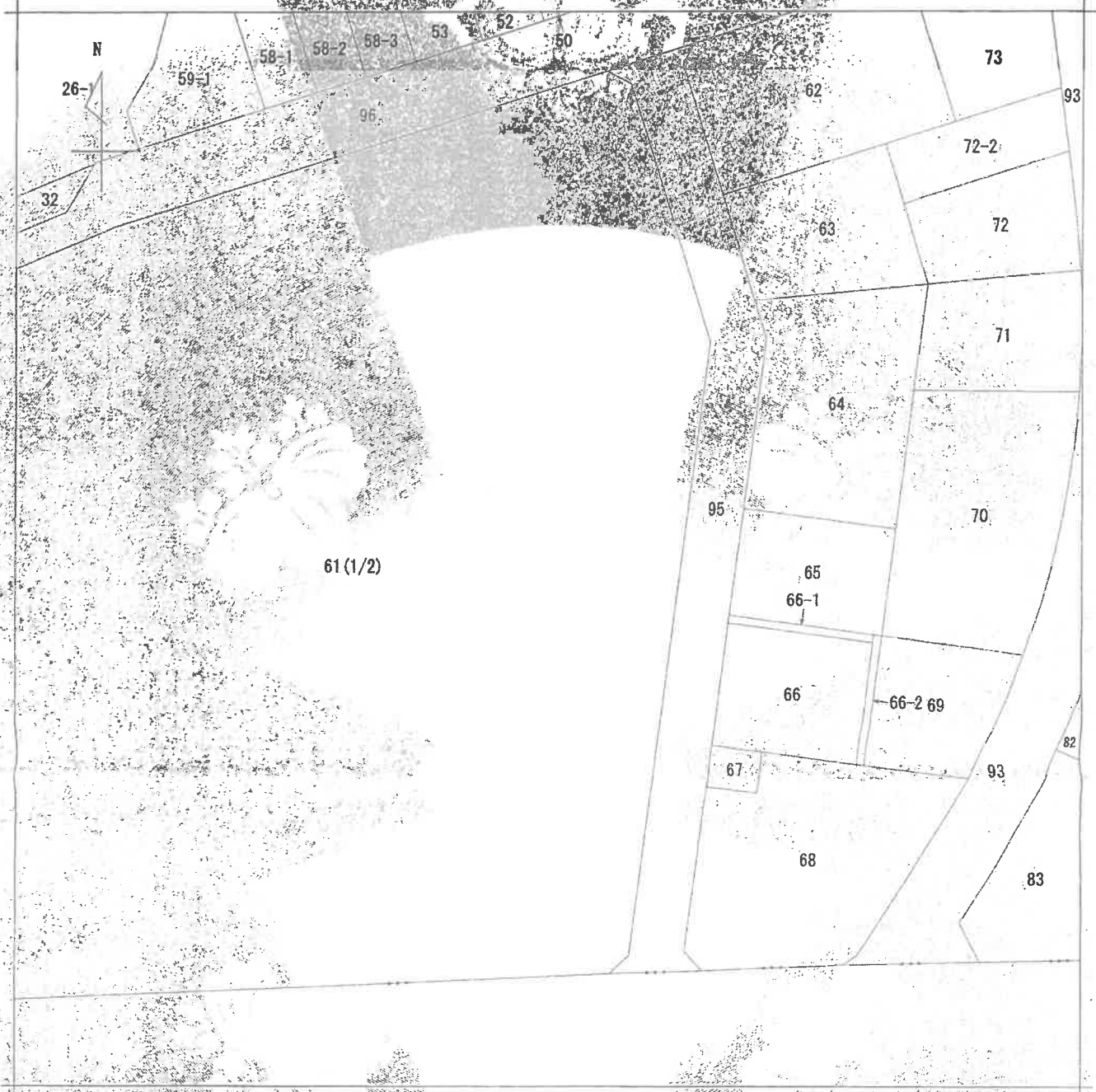
令和6年12月16日
東京法務局

地図整理番号：M82117

(1/2)

登記官





地番区域見出し
野間町

請求分	所在 名古屋市名東区野間町				地番	61番		
出尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	主地区画整理所在区
作成年月日	昭和61年2月9日			編入年月日(原図)	昭和61年2月9日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した謄面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和6年12月16日
東京法務局

地図整理番号：M82117
(2/2)

登記官

登記年月日 昭和三十五年十月四日

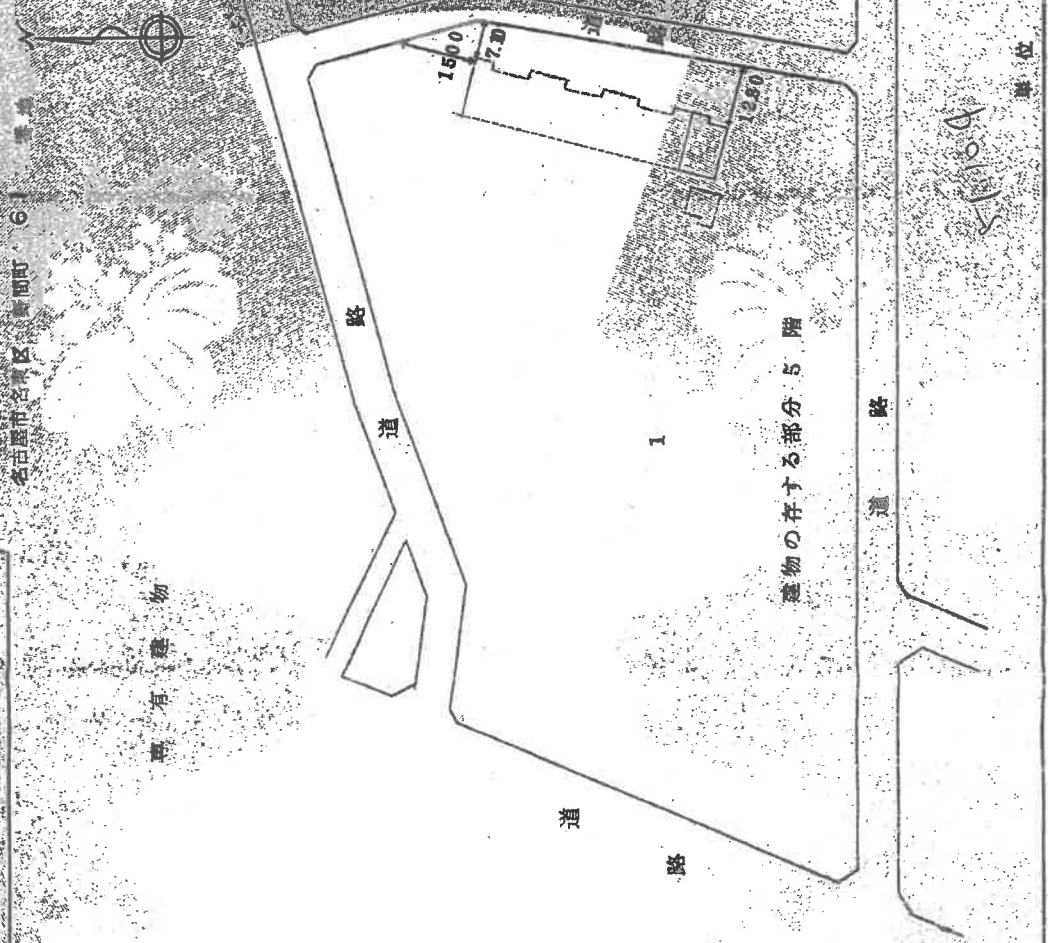
2228728

家屋番号 名古屋市中区北區三丁目一番地
110
110

建物の所在 名古屋市中区北區三丁目一番地
(保野地名古屋市中区北區三丁目一番地)

昭和五十五年九月十日
作成年 月 日
作成者
申請人

建物平面図



面積計算

$11.88 \times 8.465 = 100.8$
 $10.08 \times 8.535 = 86.1868$
 計 76.5686
 床面積 76.5686㎡

縮尺 1/200 1/1000
第 93

これは図面に記録されている内容の図面です
(名古屋法務局名東出張所管理)
昭和6年12月16日 東京法務局 登記官

登記年月日：昭和51年10月4日

2228699

名物の所在
名古屋市名東区猪高町大字高町字北島3丁目番地
(併用)名古屋市名東区北島地区区画整理工程(第一種市街地)

名古屋市名東区猪高町 61 番地

61-102
61-101

一棟の建物

面積計算

8.00 X 1.20 =	86000
6.00 X 5.00 =	800000
50.40 X 10.20 =	5140800
7.20 X 1.80 X 8 =	280800
8.60 X 1.80 =	46800
計	5804400

床面積 5804.4 m²

面積計算

6.00 X 5.00 =	800000
50.40 X 10.20 =	5140800
7.20 X 1.80 X 8 =	280800
8.60 X 1.80 =	46800
計	5768400

床面積 5768.4 m²



51.10 A

(名古屋土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容証明
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和6年12月16日 東京法務局 登記官

会員専用

登記年月日：昭和58年6月17日

2228698

敷地番号 731番地177 610/101

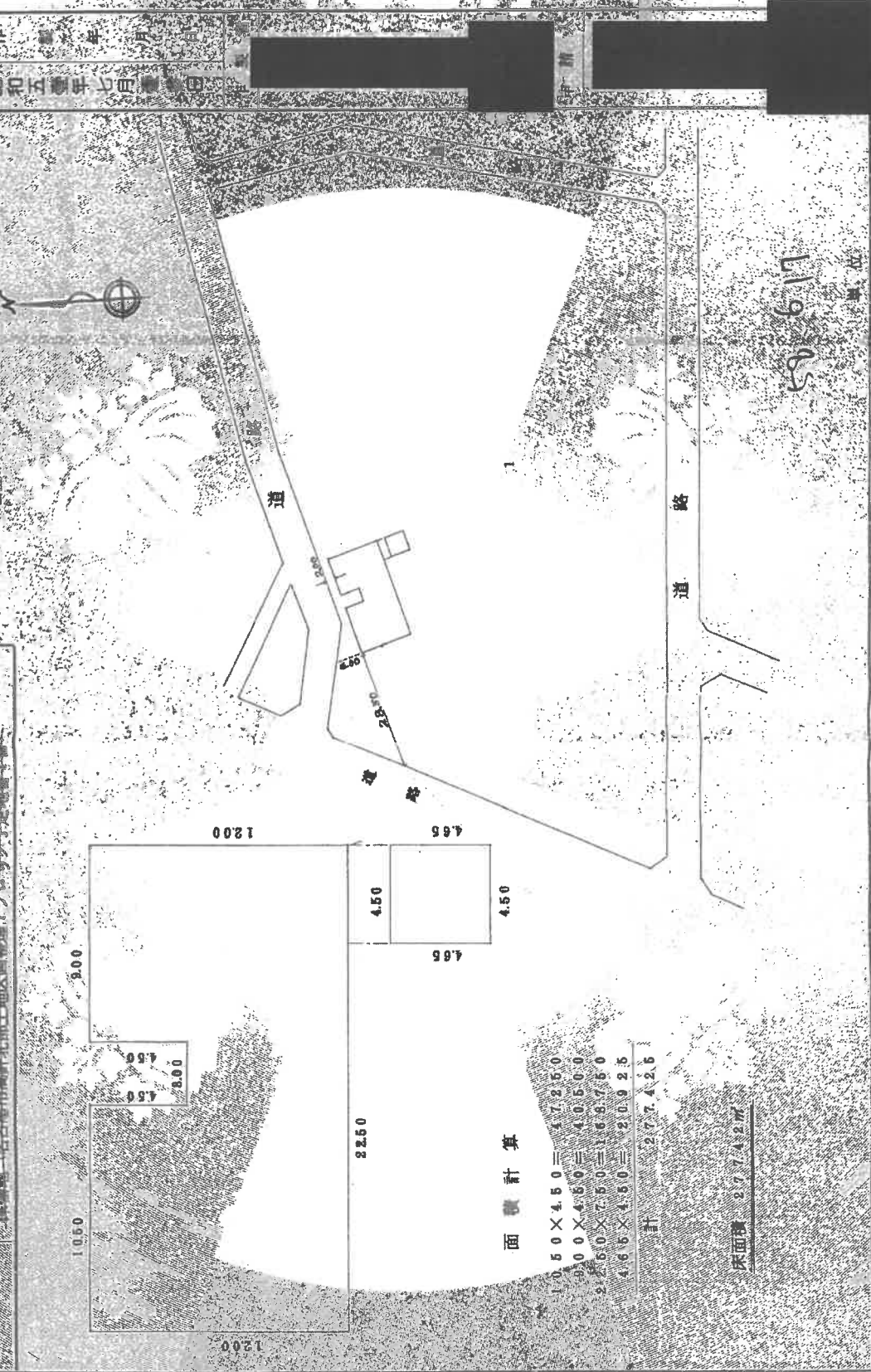
建物の所在 名古屋中各区東区津島大字津島字北島01番地

土地の所在 名古屋市東区北地区西側第一種中高層住居地域

建名 物 附 平 面 図

昭和五十八年七月

所在地 名古屋市東区 新町 61



面積計算

$10.50 \times 4.50 = 47.250$
 $4.00 \times 4.50 = 18.000$
 $2.250 \times 7.50 = 16.8750$
 $4.65 \times 4.50 = 20.925$
 計 207.426

床面積 207.426㎡

注：90

縮尺 1/2000

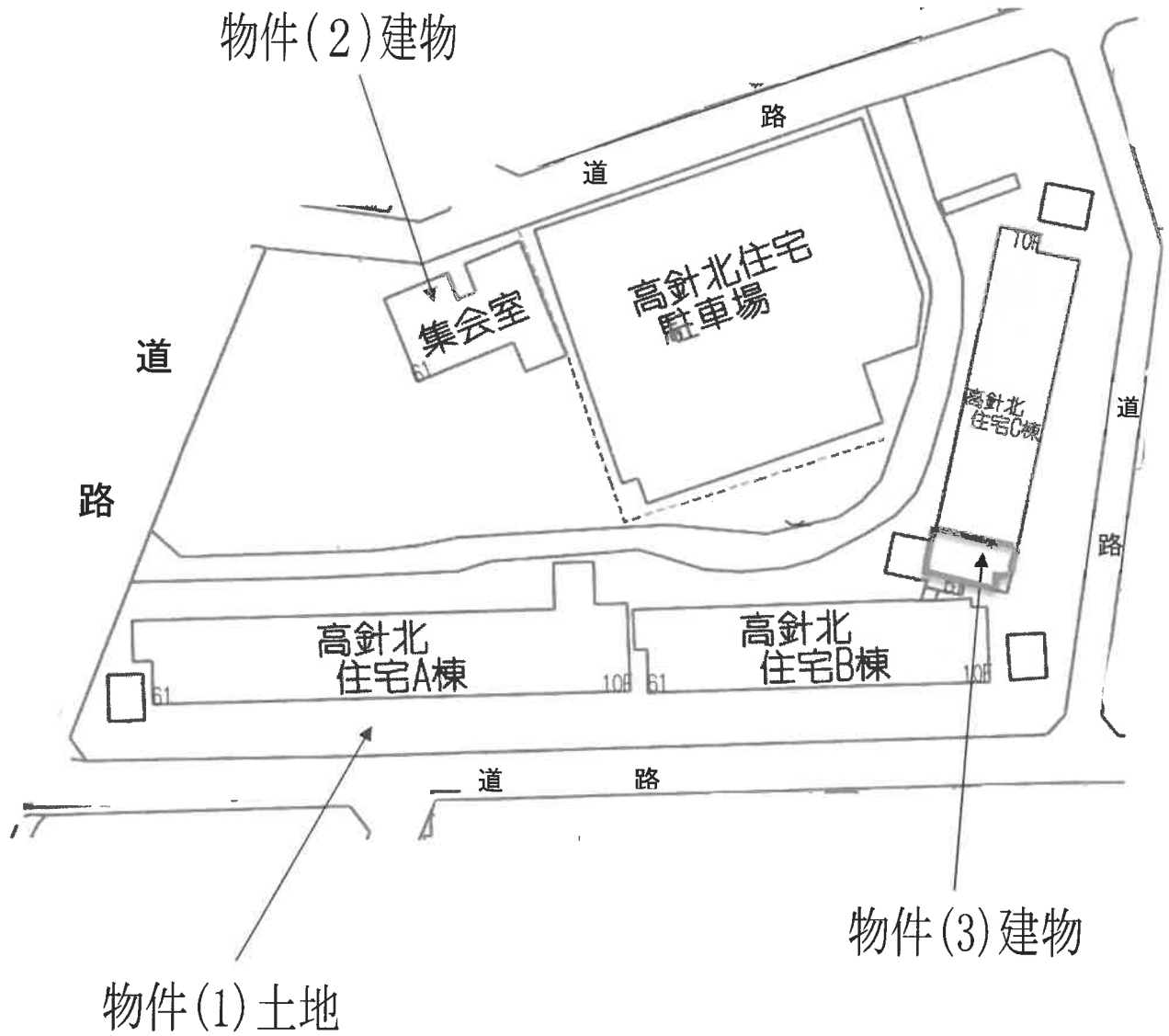
59-617

単位

これは図面に記載されている内容と証明
(名古屋法務局名東出張所発行)

令和6年12月16日 東京法務局

土地建物配置図(概略)

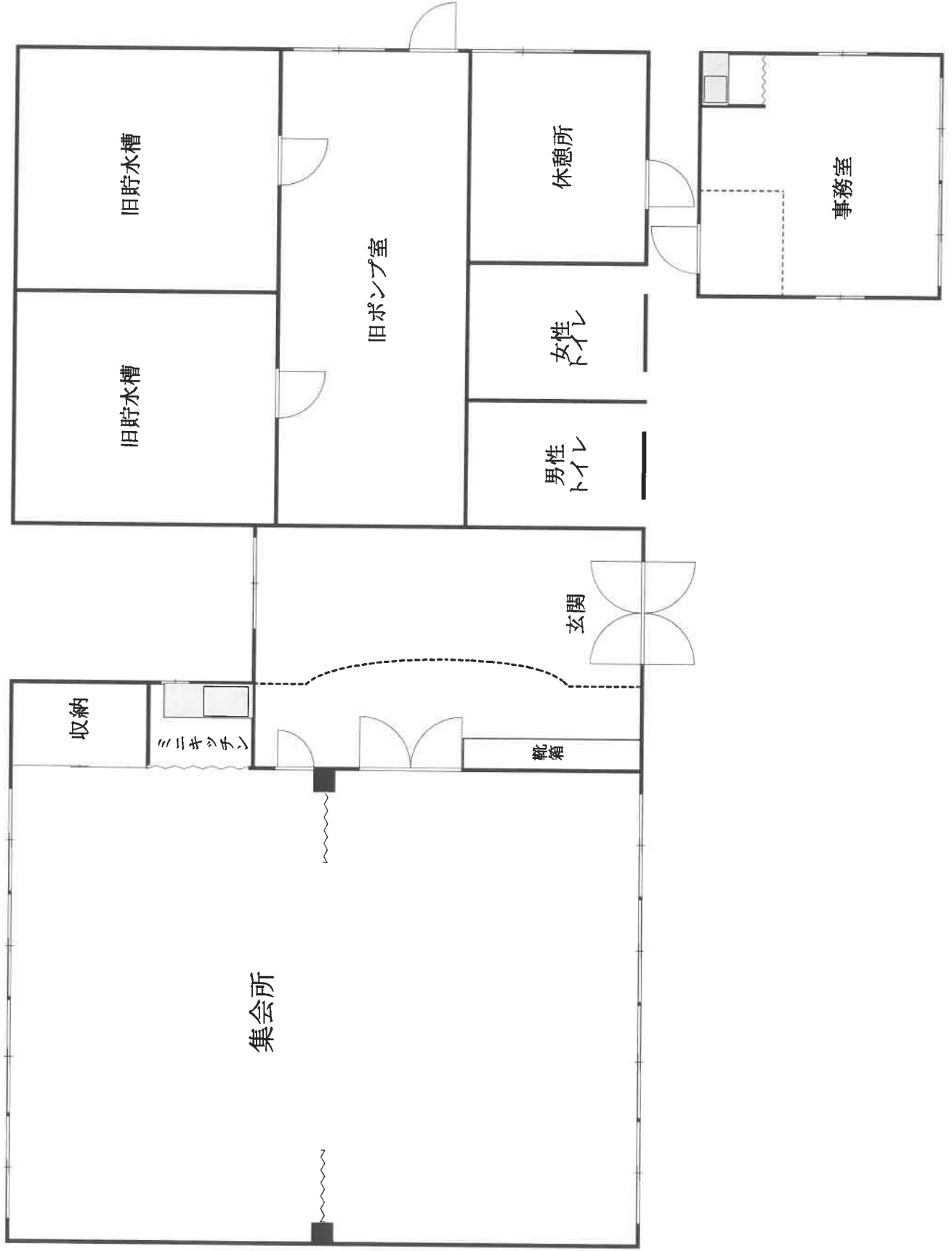


建物間取図(概略)①



建物間取図 (概略) ②

集会所



対象不動産の写真



A



B