

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

名古屋地方裁判所民事第2部

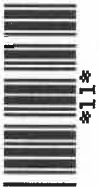
裁判所書記官 佐野 聡 美

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 8月13日から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27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 9月10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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3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 7月29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	29,910,000 23,928,000		5,982,000	157,652	35,118



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区清水三丁目 1708 番地

建物の名称 サークス清水駅前グランゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水三丁目 1708 番の 1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 73.05 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 名古屋市北区清水三丁目 1708 番

地 目 宅地

地 積 837.77 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 320236 分の 7614



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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。

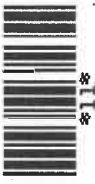
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

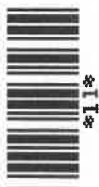
《 注 意 書 》

- 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 名古屋市北区清水三丁目 1708 番地

建物の名称 サークス清水駅前グランゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水三丁目 1708 番の 1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 73.05 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 名古屋市北区清水三丁目 1708 番

地 目 宅地

地 積 837.77 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 320236 分の 761.4



令和 7 年(ケ)第 59 号

令和 7 年 3 月 24 日受理

令和 7 年 4 月 **21** 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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区清水三丁目 1708 番地

建物の名称 サーパス清水駅前グランゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水三丁目 1708 番の 1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 73.05 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 名古屋市北区清水三丁目 1708 番

地 目 宅地

地 積 837.77 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 320236 分の 7614

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市北区清水三丁目17番19号	
建物	物件1	
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が異なる (☐ 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 (破産管財人B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) として使用している ☐ 「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 12,600円 修繕積立金 月額 6,500円 駐車場使用料 月額 5,500円 インターネット保管費 月額 2,835円 専有部警備料・SOS24利用料 月額 495円 エスコートサービス利用料 月額 495円 顔認証システムリース料 月額 770円 駐輪場使用料 月額 400円	令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 147,975円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ	
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	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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7年3月31日現在）

管 理 費	63,000円（令和6年12月分～令和7年4月分）
修 繕 積 立 金	32,500円（令和6年12月分～令和7年4月分）
駐車場使用料	27,500円（令和6年12月分～令和7年4月分）
インターネット保守費	14,175円（令和6年12月分～令和7年4月分）
専有部警備料・SOS24利用料	2,475円（令和6年12月分～令和7年4月分）
エスコートサービス利用料	2,475円（令和6年12月分～令和7年4月分）
顔認証システムリース料	3,850円（令和6年12月分～令和7年4月分）
駐輪場使用料	2,000円（令和6年12月分～令和7年4月分）
（総 額）	147,975円
- 2 駐車場あり（月額5,500円～17,000円。すぐには使用できない（抽選））
- 3 ペット飼育可（ただし、サーパス清水駅前グランゲートペット飼育細則による。）
- 4 大規模修繕の実施時期は未定
- 5 規約共用部分あり（管理事務室，ゴミ置場（ゴミステーション）及び屋内自転車置場ほか）

（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
■ B弁護士 (破産者A破産管財人)	(口頭による陳述要旨) 1 物件1建物は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有しています。 2 物件1建物内に残置されている家財道具を搬出する予定はありません。 3 執行官に鍵を貸与しますので、適宜調査を実施してください。
■ 破産者A (債務者兼所有者)	(照会文書に対する回答要旨 (B弁護士がAから聴取して回答)) 1 私は、令和7年3月ころまで物件1建物に居住していました。 2 現在、物件1建物は空き家になっています。 3 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 4 物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 5 物件1建物で雨漏りが発生したことはありません。
■ 株式会社穴吹コミュニティ担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにサーパス清水駅前グラ ンゲート (物件1建物を含む一棟の建物) 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。

(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建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（サーパス清水駅前グランゲート）の敷地及び駐車場等として使用されており、東側及び南側で道路に接している。
- 3 物件1建物は少量の家財道具が残置された空き家の状態である。
- 4 物件1建物には、経年相応の劣化が認められる。
- 5 物件1建物を含む一棟の建物は、規約設定された共用部分として、管理人室（家屋番号：清水三丁目 1708番の1）及び駐輪場（家屋番号：清水三丁目 1708番の2）が登記されている。

(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
7年 3月25日 (火) 9:00ー 9:10	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
7年 3月26日 (水) 13:20ー13:40	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
7年 3月26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
7年 3月26日 (水)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 4月 2日 (水)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
7年 4月 4日 (金) 8:45ー 8:50	春日井市役所	関係人の住民票の写し取寄
7年 4月 4日 (金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付

(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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 8日 (火) 15:00-15:05	(携帯電話)	(管理会社へ架電) 担当者より管理内容等につき聴取
7年 4月 9日 (水) 14:00-14:10	(携帯電話)	(B弁護士へ架電) 占有状況等につき聴取
7年 4月15日 (火) 13:45-13:50	名古屋市中区	B弁護士より物件1建物の鍵借用
7年 4月15日 (火) 14:20-15:00	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
7年 4月15日 (火) 15:30-15:35	名古屋市中区	B弁護士へ物件1建物の鍵返却

(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 7年 4月15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て上で、関係者から事前に貸与を受けた鍵を用いて玄関ドアを解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

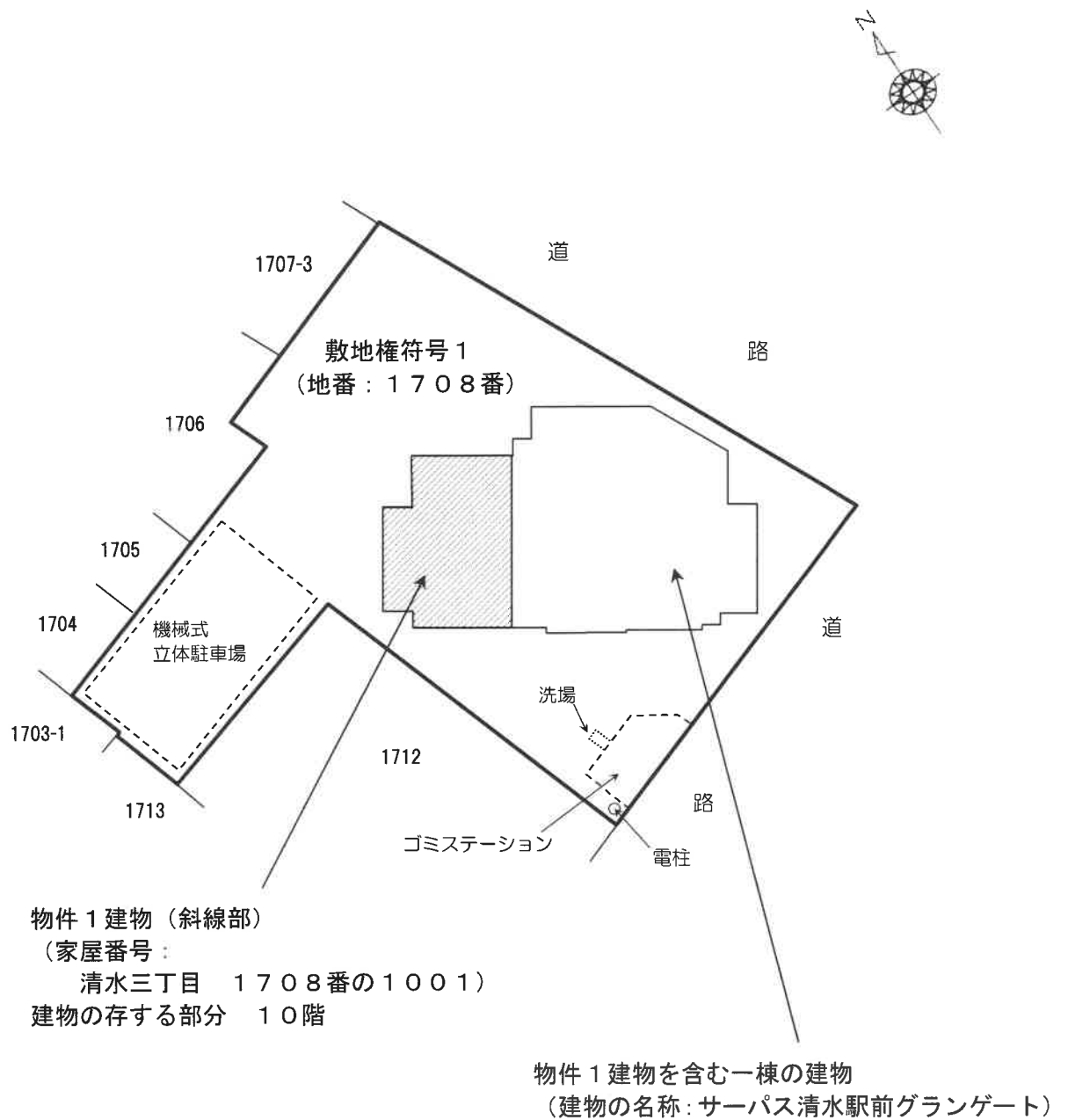
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

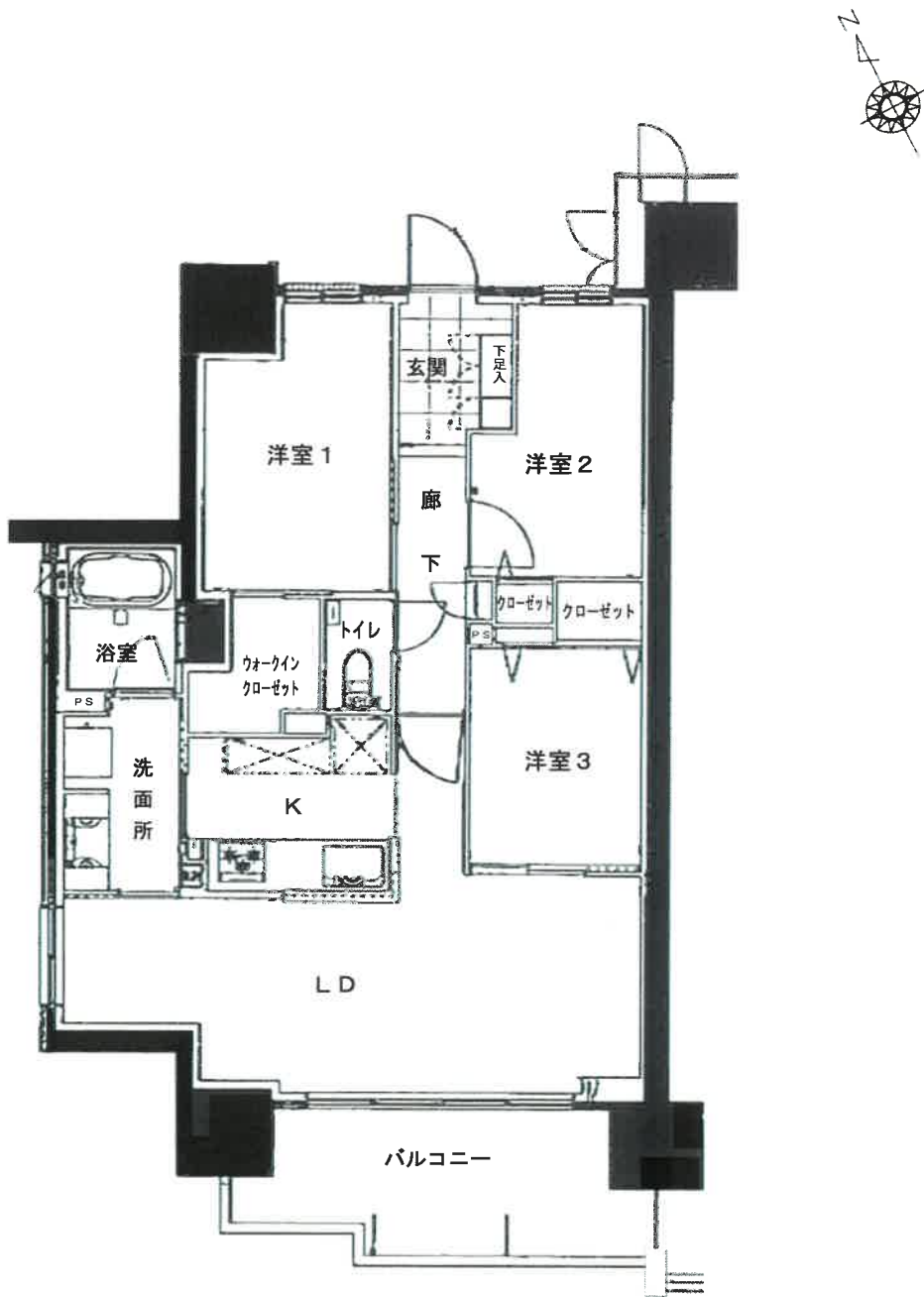
本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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）



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（サーパス清水駅前グランゲート）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（サーパス清水駅前グランゲート）

3 物件1建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



4 物件1建物内部の状況（K（キッチン））



5 物件1 建物内部の状況（洋室1）



令和 7 年	(ケ)	第 59 号
令和 7 年	4 月 11 日	受 理
令和 7 年	4 月 15 日	現 地 調 査
令和 7 年	4 月 21 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

番号	評価額
物件1	金 29,910,000 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 等 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 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) 名古屋市北区清水三丁目 1708番地 サーパス清水駅前グランゲート (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 清水三丁目 1708番の1001 1001 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 73.05 m² (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 1 名古屋市北区清水三丁目1708番 宅地 837.77 m² (敷 地 権 の 表 示) 1 所有権 32万236分の7614	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	名鉄瀬戸線「清水」駅北西方 道路距離約110m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅、低層店舗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 商業地域(東側道路境界より30m以内) 第1種住居地域(前記超) 80%(東側道路境界より30m以内) 60%(前記超) 400%(東側道路境界より30m以内) 200%(前記超) 防火地域(集団防火)(東側道路境界より30m以内) 準防火地域(前記超) 31m高度地区(東側道路境界より30m超) 緑化地域、都市機能誘導区域内 居住誘導区域内(要安全配慮区域) ※実効建ぺい率:78% ※実効容積率:379%
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	837.77 m ² 不整形 間口約 33 m 奥行約 35.6 m
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約20mの国道41号線及び南側幅員約6mの市道に接面する (道路と等高に接面する)。 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過去地図等にて調査したところ、昭和37年頃から ガソリンスタンド(モービル石油深田町SS)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	周辺一帯は、平成12年9月東海豪雨時外に浸水実績あり。 名古屋市洪水ハザードマップ(北区)によれば、想定し得る最大規模の降雨に よる洪水時の浸水深は、0.3m~3.0m未満となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サーパス清水駅前グランゲート	
建 物 の 用 途	居宅（総戸数42戸）	
建 築 時 期 及 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和3年9月22日 新築 経 過 年 数 約 3.5 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 46.5 年	
構 造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 リシン、吹付タイル
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（抽選） 駐車場利用料(5,500円～17,000円/月) 無
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（サーパス清水駅前グランゲート管理組合） 法人格 無 全委託管理 株式会社穴吹コミュニティ 管理員 有（5日/週） 管理室 有
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	ペット飼育可（飼育細則有） 大規模修繕計画有（未定） 管理組合の積立金総額（令和6年10月31日現在）34,261,720円 負担決議された工事負担金無 規約共用部分有（管理事務室、ゴミ置場、屋内自転車置場） 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	10階（1001号室） 角住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	73.05 m ² （登記面積）		
間 取 り	3LDK バルコニー有 （位置：南西・バルコニー面積：約11m ² ）		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニルクロス フローリング ビニルクロス 電気、都市ガス、上下水道等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	12,600 円（月額）	
	修 繕 積 立 金	6,500 円（月額）	
	駐 車 場 使 用 料	5,500 円（月額）	
	インターネット保守管理費	2,835 円（月額）	
	専有部警備料SOS24利用料	495 円（月額）	
	エスコートサービス利用料	495 円（月額）	
	顔認証システムリース料	770 円（月額）	
	駐 輪 場 使 用 料	400 円（月額）	
	滞 納 額	有（令和7年3月31日現在 147,975円）	
		管 理 費	63,000 円
		修 繕 積 立 金	32,500 円
		小 計	95,500 円
		駐 車 場 使 用 料	27,500 円
		インターネット保守管理費	14,175 円
		専有部警備料SOS24利用料	2,475 円
	エスコートサービス利用料	2,475 円	
	顔認証システムリース料	3,850 円	
	駐 輪 場 使 用 料	2,000 円	
	遅 延 損 害 金	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	なし		

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
330,000	73.05	0.93	22,420,000

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5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数46.5年／(経済的残存耐用年数46.5年＋経過年数3.5年)}]×(1－観察減価等0%)＝0.93

(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
270,000	1.05	837.77	1.00	$\frac{7,614}{320,236}$	5,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋北5-7

公示価格 348,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{100}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{100}$ × 地域格差 $\frac{100}{129}$

標準画地価格
＝ 270,000 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：角地(1.05)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：なし

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
22,420,000	5,650,000	1.12	31,440,000

ウ 個別格差：階層補正1.08×位置補正1.04×その他補正（なし）1.0≒1.12

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(東区内))

A 2025年2月 882,200 円/㎡ (2017年1月建築, 専有面積約80㎡(内法面積))

B 2024年1月 567,300 円/㎡ (2003年2月建築, 専有面積約85㎡(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 (千円未満 四捨五入) (円/㎡)
A	882,200	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{105}$	515,000
B	567,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{90}$	462,000

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
489,000	1.12	73.05	40,010,000

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	
3,793千円 (14.5%)	1,470千円	5.5%	25,925千円	0.8638	22,394千円 (85.5%)	26,190,000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	2,040	2,040	2,040	2,040
	共益費収入	180	180	180	180
	駐車場収入	66	66	66	66
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,286	2,286	2,286	2,286
	空室損失	229	229	229	229
	貸倒損失	69	69	69	69
	有効総収益	1,988	1,988	1,988	1,988
イ 総費用	維持管理費	151	151	151	151
	修繕費	20	20	20	20
	公租公課	193	193	193	193
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	66	66	66	66
	運営支出合計	440	440	440	440
	資本的支出	299	78	78	78
	総費用合計	739	518	518	518
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		22.1	22.1	22.1	22.1
エ 有効純収益	アーイ	1,249	1,470	1,470	1,470
オ 複利現価率（割引率5%）		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	1,190	1,333	1,270	

※ 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) アーイ
①積算価格	31,440,000	0	31,440,000
②比準価格	40,010,000	0	40,010,000
③収益価格	—		26,190,000
④調整後の価格			37,770,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の決定

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
37,770,000	1.0	0.8	0.99	—	29,910,000

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。

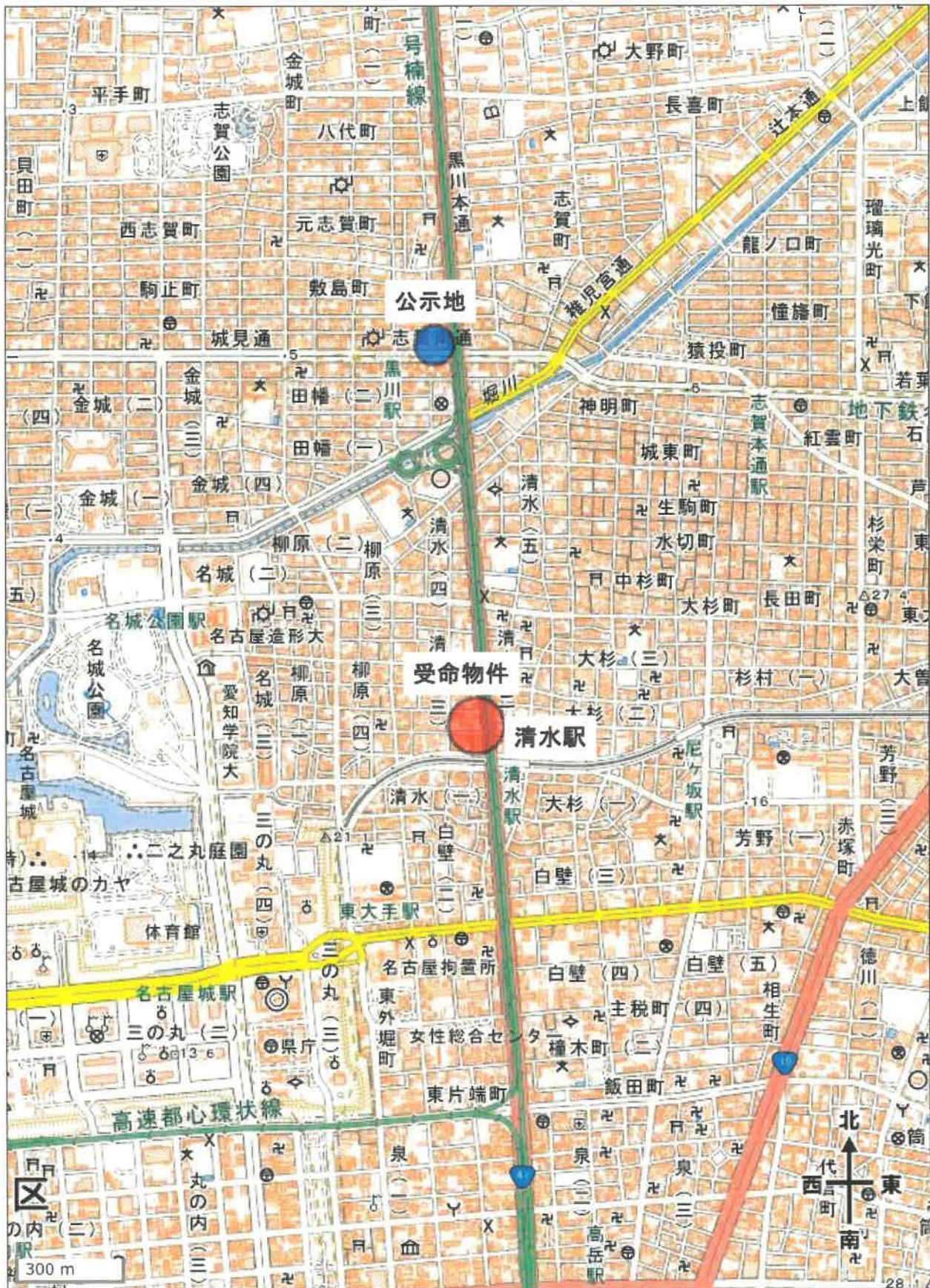
第6 参考価格資料

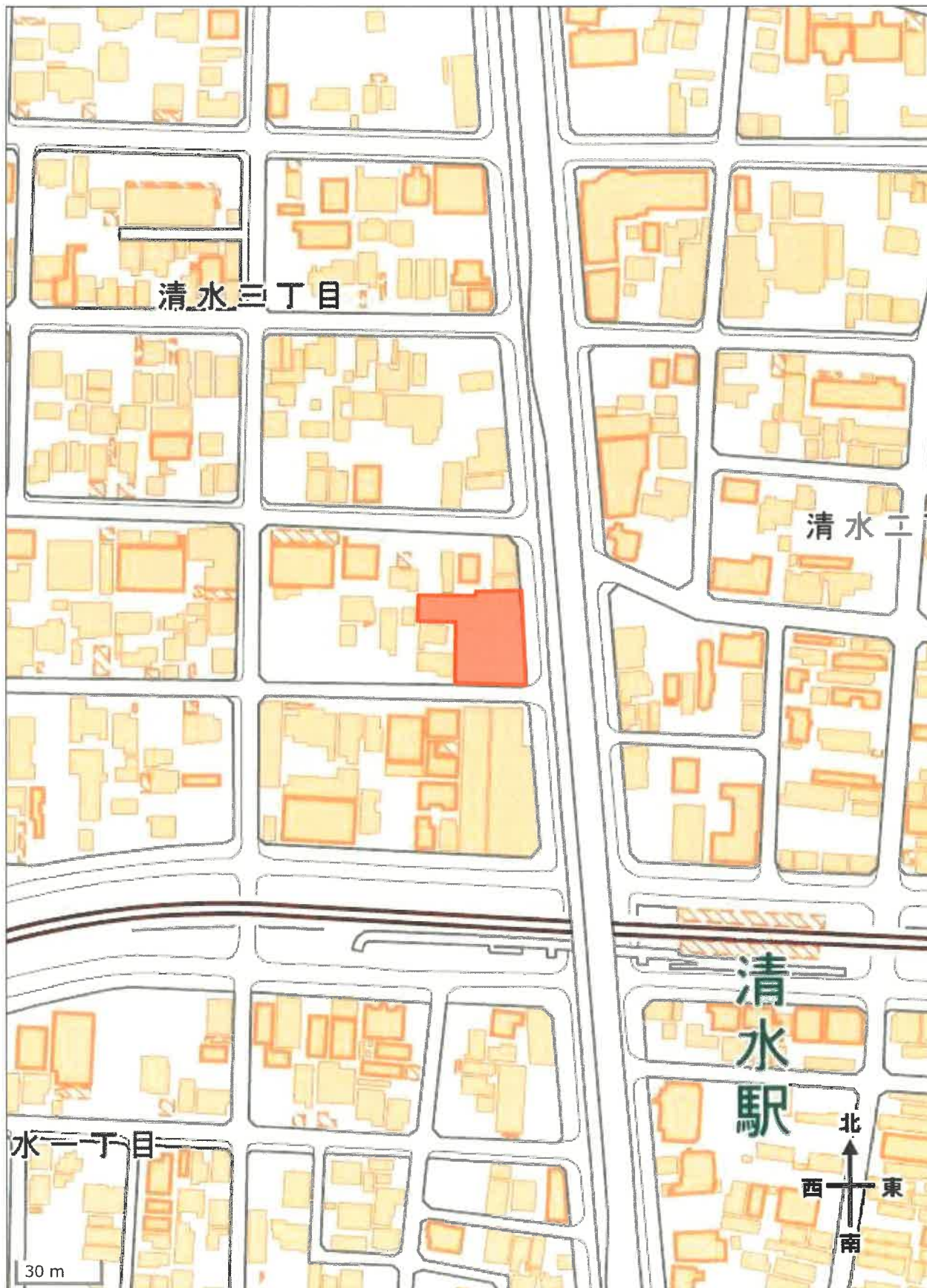
地価公示 価格 名古屋北5-7
所 在：名古屋市北区志賀南通1丁目18番
価 格：348,000 円/㎡
位 置：名古屋市営地下鉄名城線「黒川」駅近接
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：469 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員32.7m市道に接面
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%・容積率400%)、
防火地域
地 域 の 概 要：店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域

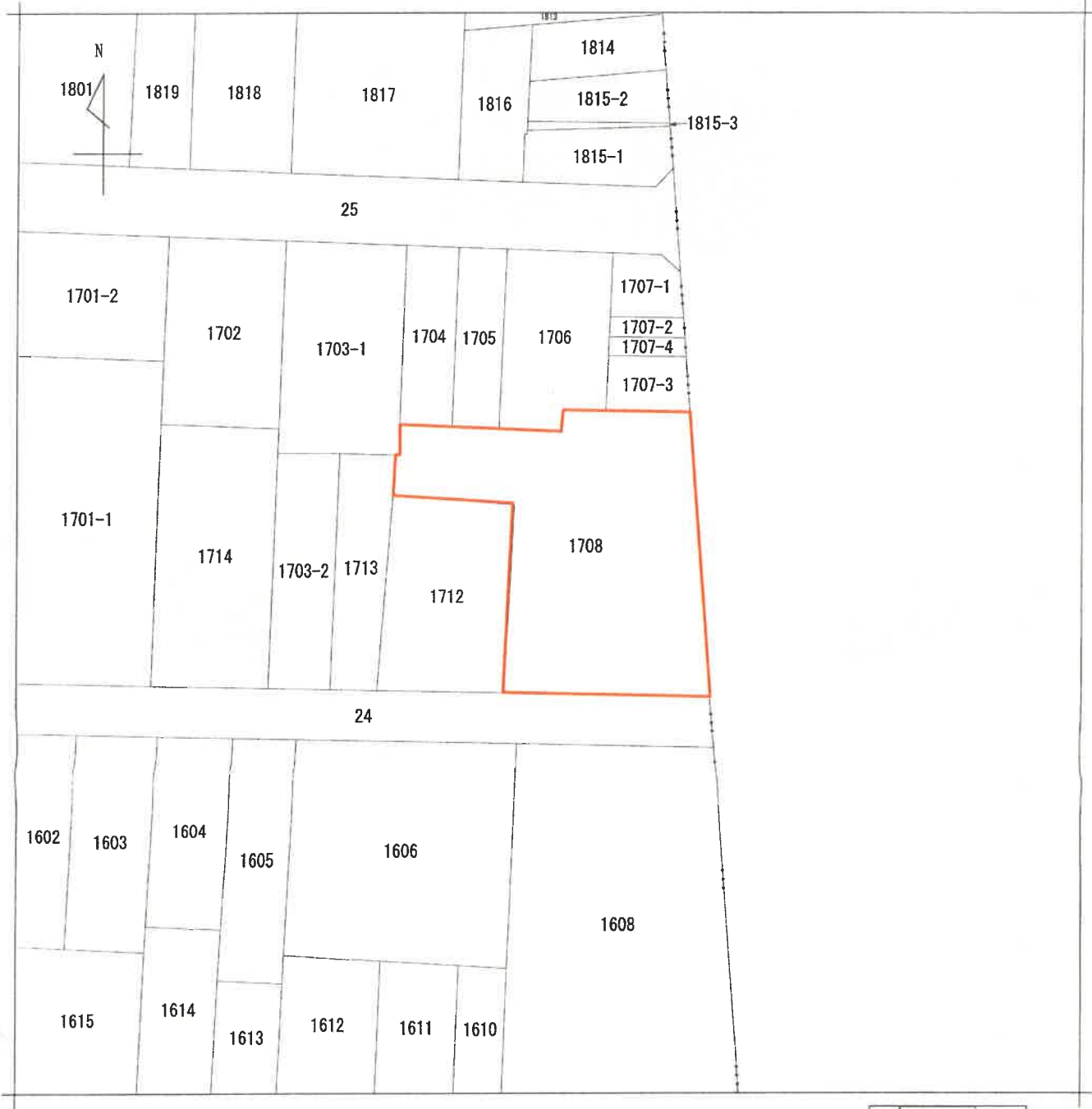
第7 附属資料

- 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 地積測量図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上







地番区域見出
清水三丁目

請求部	所在	名古屋市北区清水三丁目				地番	1708番			
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	昭和55年11月23日			備付年月日(原図)		補事項				

これは地図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7年1月22日
東京法務局

登記年月日：令和3年10月5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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年1月22日

東京法務局

登記官

建物図面

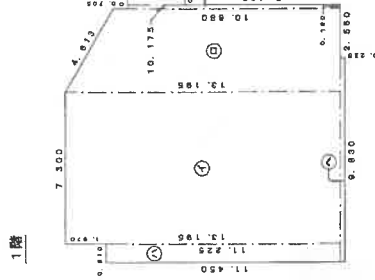
家屋番号 清水三丁目1708番

建物の所在 名古屋市区清水三丁目1708番地

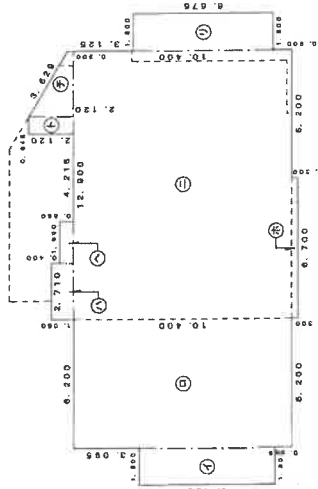
求積表

① 7.300 x 13.195	=	96.323500
② (13.195 + 10.880) x 3.990	2 =	48.029625
③ 0.910 x 11.225	=	10.214750
④ 0.180 x 10.175	=	1.831500
⑤ 0.520 x 2.755	=	1.432600
⑥ 9.830 x 0.225	=	2.211750
計		160.043725

床面積 160.04 m²



2階～15階 (各階同型)



求積表

① 1.800 x 6.480	=	11.664000
② 6.200 x 10.400	=	64.480000
③ 2.710 x 1.050	=	2.845500
④ 12.900 x 10.400	=	134.160000
⑤ 6.700 x 0.300	=	2.010000
⑥ 1.990 x 0.650	=	1.293500
⑦ 0.845 x 2.120	=	1.791400
⑧ (2.120 + 0.300) x 2	=	3.759400
⑨ 1.800 x 6.675	=	12.015000
計		234.028800

床面積 234.05 m²

(公図参照)

作成者

令和3年9月22日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和3年10月5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。
(名古屋法務局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局

登記官

建物図面
各階平面図

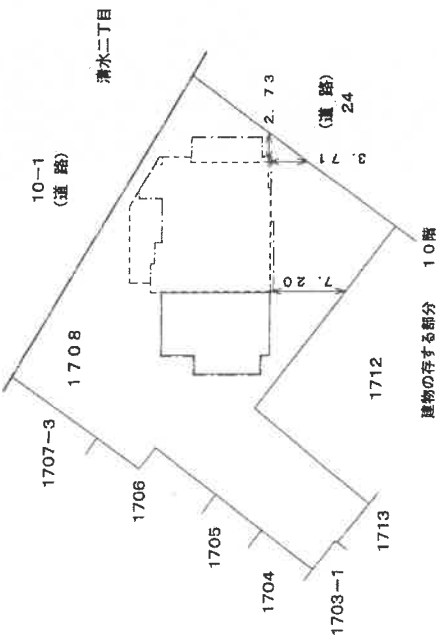
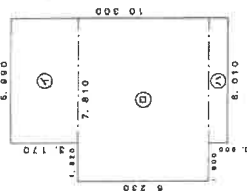
家屋番号
清水三丁目1708番
01001
建物の所在
名古屋市中区清水三丁目1708番地



求積表

①	5.990 x 3.170	=	18.988300
②	7.810 x 6.230	=	48.656300
③	6.010 x 0.500	=	3.005000
計			70.649600

床面積 73.05 ㎡



会員専用

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和1年5月13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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年1月22日

東京法務局

登記官

土地積測量図

地番	1708
土地の所在	名古屋市北区清水三丁目

24基IV1.56L



座標求積表

地番	1708	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
NO					
K1		-90028.473	-23110.751	923422.047561	9.961
K2		-90028.371	-23120.712	1342323.011610	4.950
K3		-90028.319	-23125.661	457343.860520	2.523
K4		-90030.839	-23125.792	665958.176083	7.274
K5		-90030.484	-23133.058	1153200.469556	5.550
K6		-90030.214	-23138.601	1058305.165570	6.218
K7		-90028.927	-23144.813	573130.515282	3.460
K8		-90033.404	-23144.967	35473.161176	0.240
K9		-90033.400	-23145.207	54740.307200	4.780
K10		-90038.166	-23145.575	-1248739.324254	14.280
K11		-90039.275	-23131.338	-1196351.846825	21.900
K12		-90061.154	-23132.288	-2090768.690110	24.170
KK2		-90061.650	-23108.123	-2110414.644450	9.266
Ⅷ1-45		-90052.413	-23108.855	210002.227116	20.263
Ⅷ1-46		-90032.214	-23110.455	170701.077744	3.753
		合計面積		-1675.546321	
		合計距離		837.77	m

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
24基IV1.40L	-90164.424	-23096.844	4級基準点
24基IV1.51L	-90060.391	-23107.121	4級基準点
24基IV1.56L	-90003.300	-23111.551	4級基準点
24基IV1.62L	-89933.935	-23115.871	4級基準点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅷ
測定の年月日	平成31年3月27日

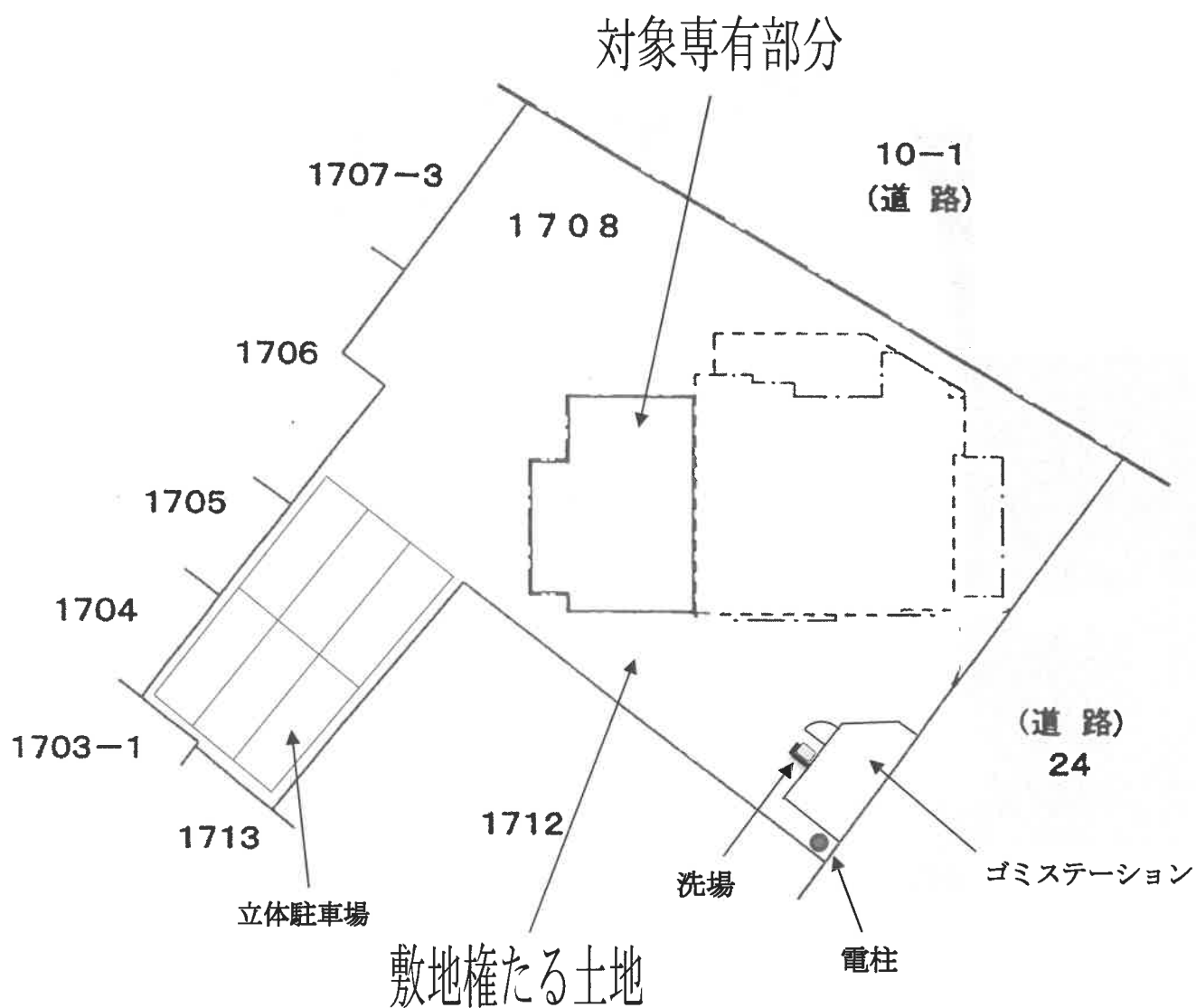
境界線の種類
① コンクリート杭
② プラスチック杭
③ 金属線
④ 金属プレート
⑤ 石
⑥ 計算点
⑦ 国土地交通省
⑧ 金属プレート

(会員専用)

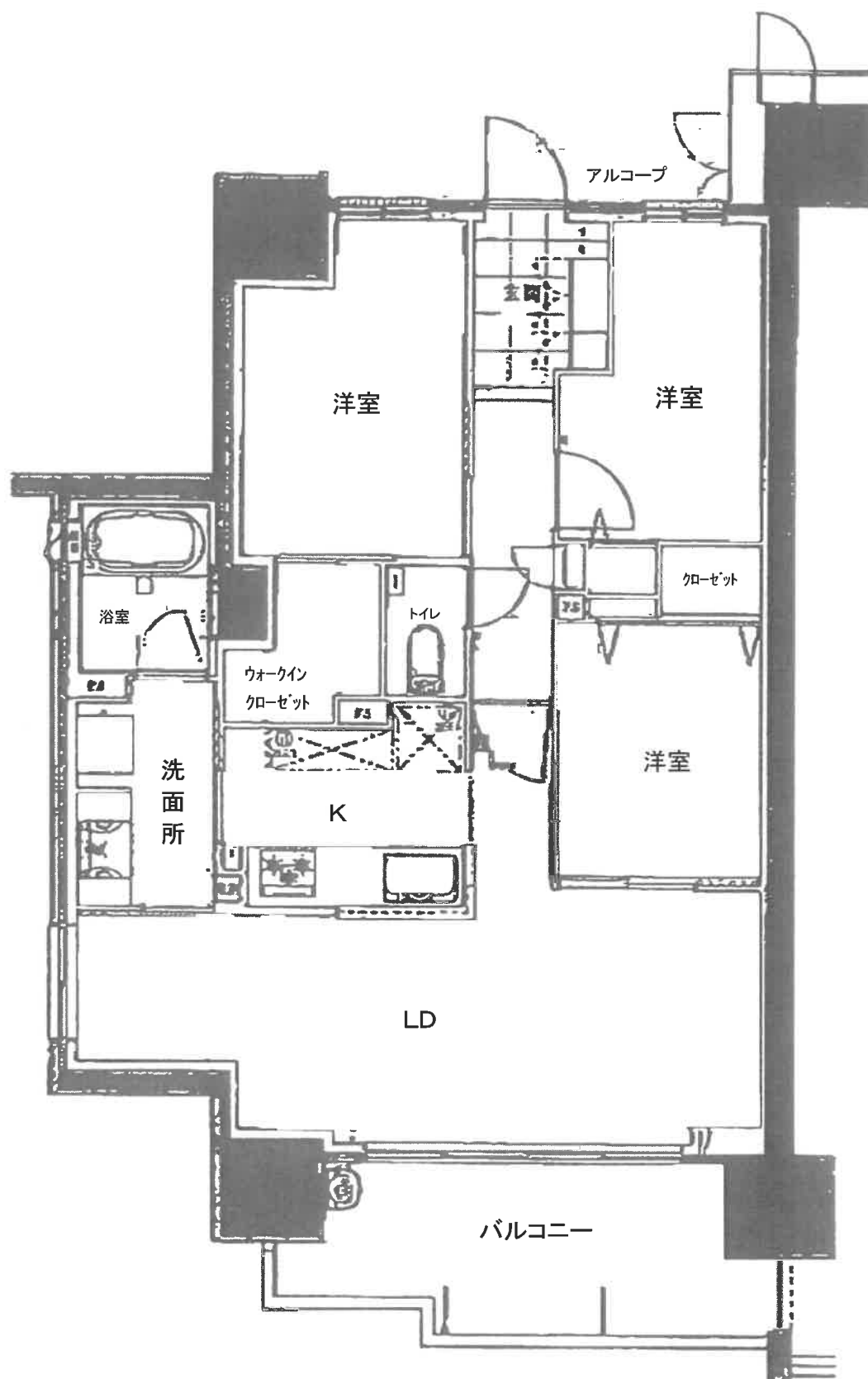
作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



対象不動産の写真



A



B