

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12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10月28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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,150,000 6,520,000		1,630,000	52,900	13,129
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区安井一丁目 101番地1

建物の名称 エスポア城北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安井一丁目 101番1の83

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.85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 名古屋市北区安井一丁目101番1

地 目 宅地

地 積 7388.93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 10万分の499



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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。

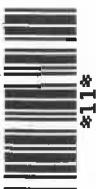
《 注 意 書 》

- 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。



11

- 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 名古屋市北区安井一丁目 101番地1

建物の名称 エスポア城北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安井一丁目 101番1の83

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.85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 名古屋市北区安井一丁目101番1

地 目 宅地

地 積 7388.93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 10万分の499



令和 7 年(ケ)第 152 号

令和 7 年 7 月 15 日受理

令和 7 年 8 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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区安井一丁目 101番地1

建物の名称 エスポア城北

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安井一丁目 101番1の83

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 58.85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 名古屋市北区安井一丁目101番1

地 目 宅地

地 積 7388.93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 10万分の499

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		名古屋市北区安井一丁目1番33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		
管理費等の状況	つぎのとおり 管 理 費 月額 6,360円 修繕積立金 月額 6,630円 水 道 代 検針値による 下水道使用料 検針値による ☐ 座振替手数料 月額 100円 令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計132,649円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明		
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
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7月31日現在）

管 理 費	57,240円（令和6年10月分～令和7年6月分）
修繕積立金	59,670円（令和6年10月分～令和7年6月分）
水 道 代	8,129円（令和6年11月分～令和7年5月分）
下水道使用料	6,710円（令和6年11月分～令和7年5月分）
口座振替手数料	900円（令和6年10月分～令和7年6月分）
（総 額）	132,649円
- 2 駐車場あり（月額8,000円。すぐには使用できない（順番待ち）。）
- 3 ペット飼育不可
- 4 大規模修繕の実施時期未定
- 5 規約共用部分あり（集会所）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、入院中で調査に立ち会うことができません。現在、不動産会社に物件1建物の売却を依頼していますので、立入調査の際は、その不動産会社の人に立ち会ってもらいます。 2 私は、平成27年に物件1建物を取得して以降、同建物に居住しています。 3 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 4 私は物件1建物をリフォームされた状態で購入しました。その後、リフォームや改造を行ったことはありません。 5 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 6 現在の病状からすると、退院したとしても、物件1建物内の家財道具を搬出することはできないと思います。
■ 不動産会社代表者	(口頭による陳述要旨) 1 当社はAと専任媒介契約を締結しています。 2 Aから鍵を預かっていますので、私が調査に立ち会います。
■ 日本ハウズイング株式会社担当者 (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エスポア城北(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

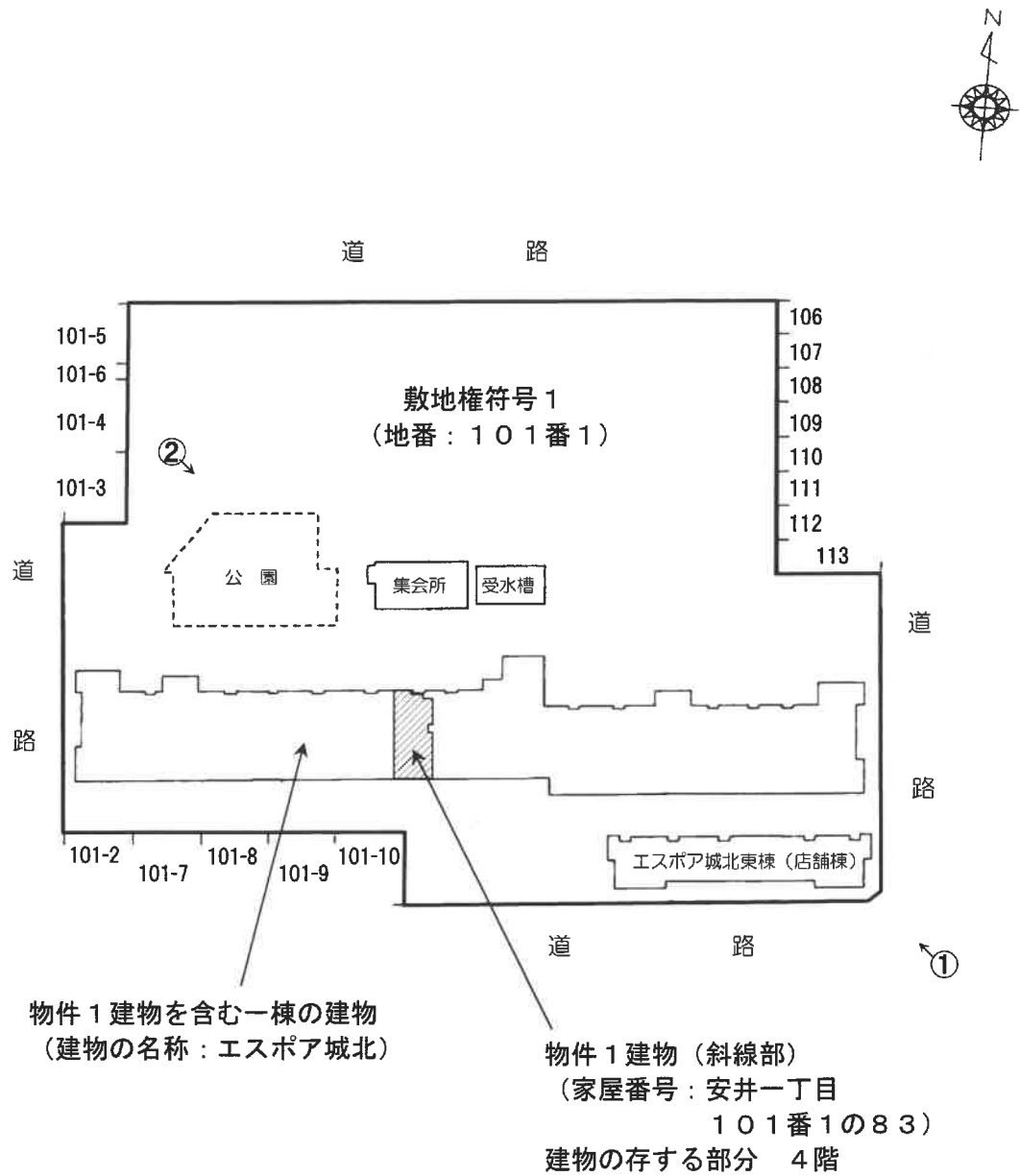
- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（建物の名称：エスポア城北）、店舗棟（建物名称：エスポア城北東側）及び集会所の敷地並びに駐車場等として使用されており、東西南北各側で道路に接している。
- 3 物件1建物は、経年相応の劣化が認められる。また、洋室のクロスがたばこのやににより黄ばんでいる（写真5）。
- 4 その他
買受人は物件1建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

(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 7月17日 (木) 16:30-16:40	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 7月17日 (木)	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建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 7月18日 (金) 11:40-12:00	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(Aの関係者より連絡あり)
7年 7月22日 (火) 15:30-15:40	(携帯電話)	(Aから債務整理の委任を受けている弁護士より受電) 立入調査の方法等につき確認
7年 7月22日 (火)	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 7月23日 (水) 15:30-15:40	(携帯電話)	(物件1建物の鍵を管理している不動産業者会社へ架電) 立入調査期日調整
7年 7月28日 (月) 16:30-16:40	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取
7年 7月30日 (水) 11:00-11:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 不動産業者代表者立会, 同人より占有状況等につき聴取, 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。		

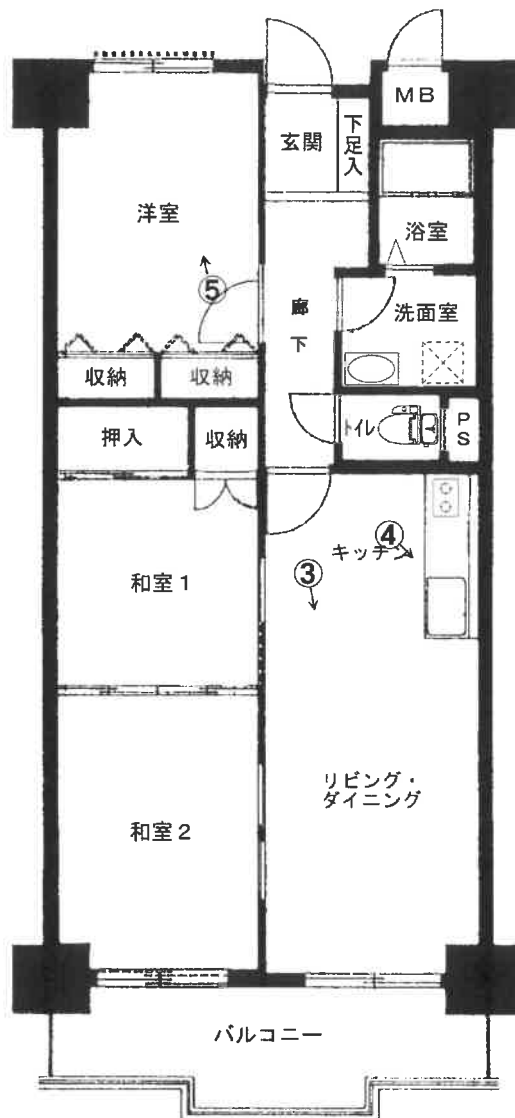
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(エスポア城北)

(エスポア城北東棟 (店舗棟))

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(エスポア城北)

3 物件1建物内部の状況（リビング・ダイニング）



4 物件1建物内部の状況（キッチン）



5 物件1 建物内部の状況（洋室）



令和7年（ケ）第 1 5 2 号
令和7年 7月 18日 受 理
令和7年 7月 30日 現 地 調 査
令和7年 8月 20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
成田 晃浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 8,150,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名 古 屋 市 北 区 安 井 一 丁 目 1 0 1 番 地 1 建 物 の 名 称 エ ス ポ ア 城 北 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 安 井 一 丁 目 1 0 1 番 1 の 8 3 建 物 の 名 称 4 1 0 種 類 居 宅 構 造 鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 4 階 部 分 5 8 . 8 5 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 安 井 一 丁 目 1 0 1 番 1 地 目 宅 地 地 積 7 3 8 8 . 9 3 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 1 0 万 分 の 4 9 9		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	地下鉄名城線「志賀本通」駅 北方 道路距離約1.8km 名古屋市営バス 金田町二丁目停 北方 近接 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する住宅地域。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第1種特別工業地区、大規模集客施設制限地区、絶対高31m高度地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	7,388.93㎡ 不整形 間口約61.0m、奥行約76.5m
接面道路の状況	南側にて幅員約11.7mの舗装市道に等高にて接面している。このほか、東側にて幅員約8.0mの舗装市道、西側にて幅員約7.2mの舗装市道、北側にて幅員約5.2mの舗装市道に接面している。いずれも、建築基準法42条1項1号の道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件のマンション1棟及び店舗棟、集会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	過去の住宅地図(昭和34年、昭和46年)の地歴によれば、従前は羊毛工場であったと推定される。本件では、工場として利用されていた履歴があるため、土壌汚染の端緒は存在するものの、その有無及び程度は不明である。厳密に土壌汚染を判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項	水防法に基づく水害ハザードマップによれば、目的物件は洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に含まれている。浸水履歴については、浸水実績図の平成12年9月、平成20年8月、平成25年9月等に目的物件の位置が含まれている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	エスポア城北		
建物の用途	居住用マンション (居住用総戸数170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57年7月1日新築 経過年数 約43年 経済的残存耐用年数 約0年		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 12階建		
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、一部吹付タイル ー	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(3基) 有(有料8,000円/月)。すぐには使用できない。順番待ち。 有 宅配ボックス、公園等	
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(エスポア城北管理組合) 法人格 無 全委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理員 有(日勤) 管理室 有	
管理の状況	普通		
特記事項	※ 修繕積立金 (令和7年6月30日現在) 185,143,866円 ※ 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 ※ ペット飼育 不可 ※ 規約共用部分 有(集会所)		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階(410号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	58.85㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニーあり(南開口部)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、ペイント等 フローリング、タタミ、クッションフロア、 塩ビタイル等 ビニールクロス、キッチンパネル等 電気、給排水ガス設備等 ー
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水 道 代 口座振替手数料 下水道使用料 滞 納 額 そ の 他	6,360円(月額) 6,630円(月額) 変動 100円(月額) 変動 あり(令和7年7月31日現在 132,649円) 管 理 費 57,240円 修繕積立金 59,670円 小 計 116,910円 水 道 料 8,129円 口座振替手数料 900円 下水道使用料 6,710円 (ー)
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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 洋室は、天井や壁などにタバコによる黄ばみが顕著に見られ、臭いもやや強く残っている状態である。
---------	--

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
307,000	58.85	0.05	900,000

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0年／(経済的残存耐用年数0年＋経過年数43年)}]×(1－観察減価率等10%)＝0.05

(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
181,000	1.05	7,388.93	0.95	$\frac{499}{100,000}$	6,660,000

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-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 167,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 181,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：四方路1.07×形状0.98＝1.05

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。

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
900,000	6,660,000	1.00	7,560,000

ウ 個別格差：階層補正(4階)1.00×位置補正(中間住戸)1.00×その他補正(なし)1.00=1.00

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北区内等))

A 令和7年5月 241,000円/㎡ (平成11年10月 建築、専有面積69.84㎡)

B 令和7年4月 259,000円/㎡ (平成10年11月 建築、専有面積65.72㎡)

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	241,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	219,000
B	259,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	210,000

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
215,000	1.00	58.85	12,650,000

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 (83.9%)	
864千円 (16.1%)	555千円	9.3%	5,789千円	0.7764	4,495千円 (83.9%)	5,360,000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及び社会・経済情勢等を考慮の上、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	900	900	882	882
	共益費収入	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	972	972	954	954
	空室損失	97	97	95	95
	貸倒損失	29	29	29	29
	有効総収益	846	846	830	830
イ 総費用	維持管理費	76	76	76	76
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	66	66	66	66
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	196	196	195	195
	資本的支出	703	80	80	80
	総費用合計	899	276	275	275
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		23.2	23.2	23.5	23.5
エ 有効純収益 アーイ		-53	570	555	555
オ 複利現価率(割引率8.8%)		0.9191	0.8448	0.7764	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-49	482	431	

※ 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8.8%と決定した。

※ 総収益及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、将来収益及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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	7,560,000	0	7,560,000
②比準価格	12,650,000	0	12,650,000
③収益価格			5,360,000
④調整後の価格			10,390,000

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 ーオ
10,390,000	1.0	0.8	0.98	—	8,150,000

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－9）

所 在：名古屋市北区金田町4丁目8番4外

価 格：167,000円／㎡

位 置：地下鉄名城線「志賀本通」駅の北方道路距離約1.5kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側5.5m市道に接面

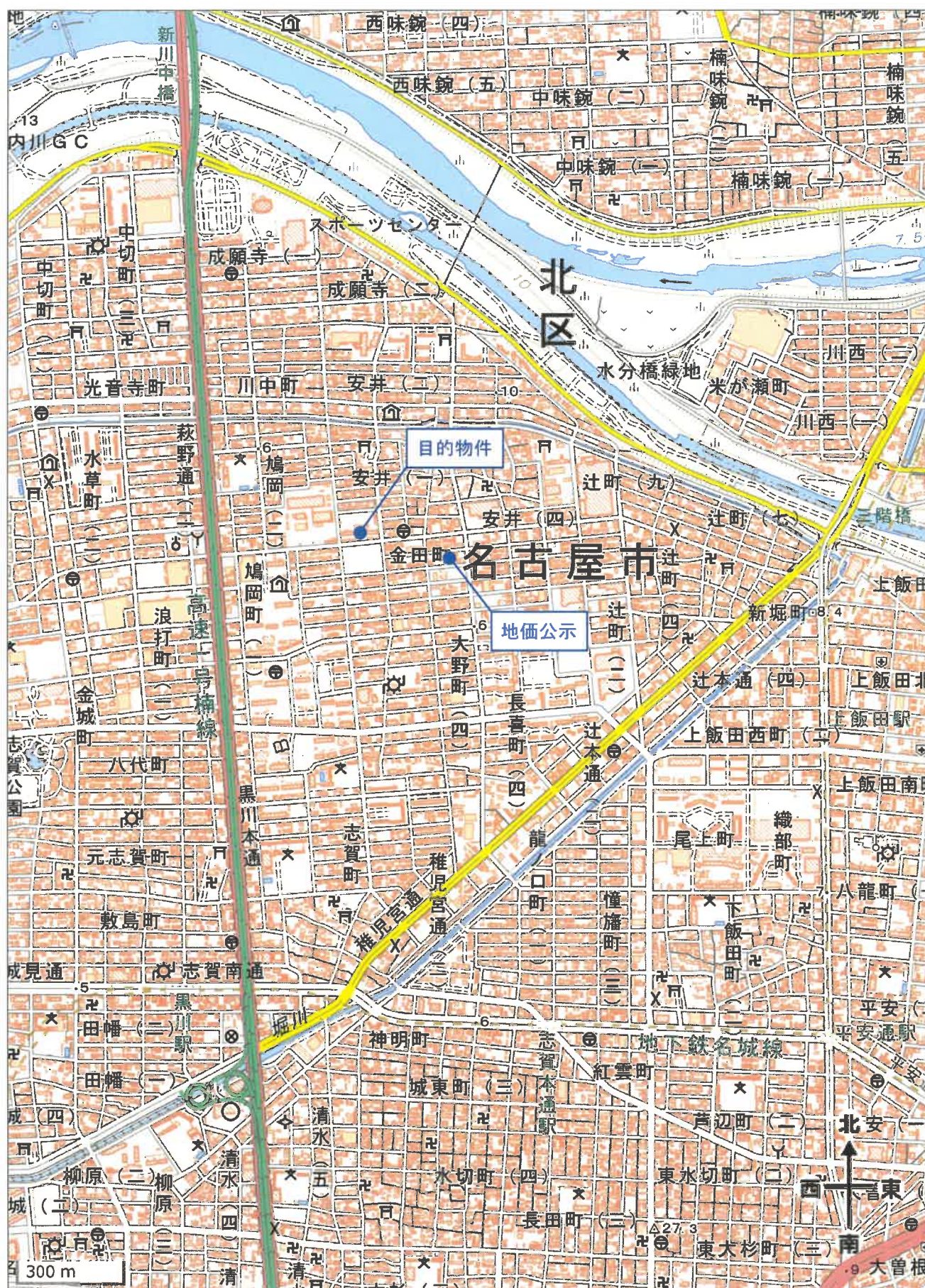
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%；容積率200%）、準防火地域

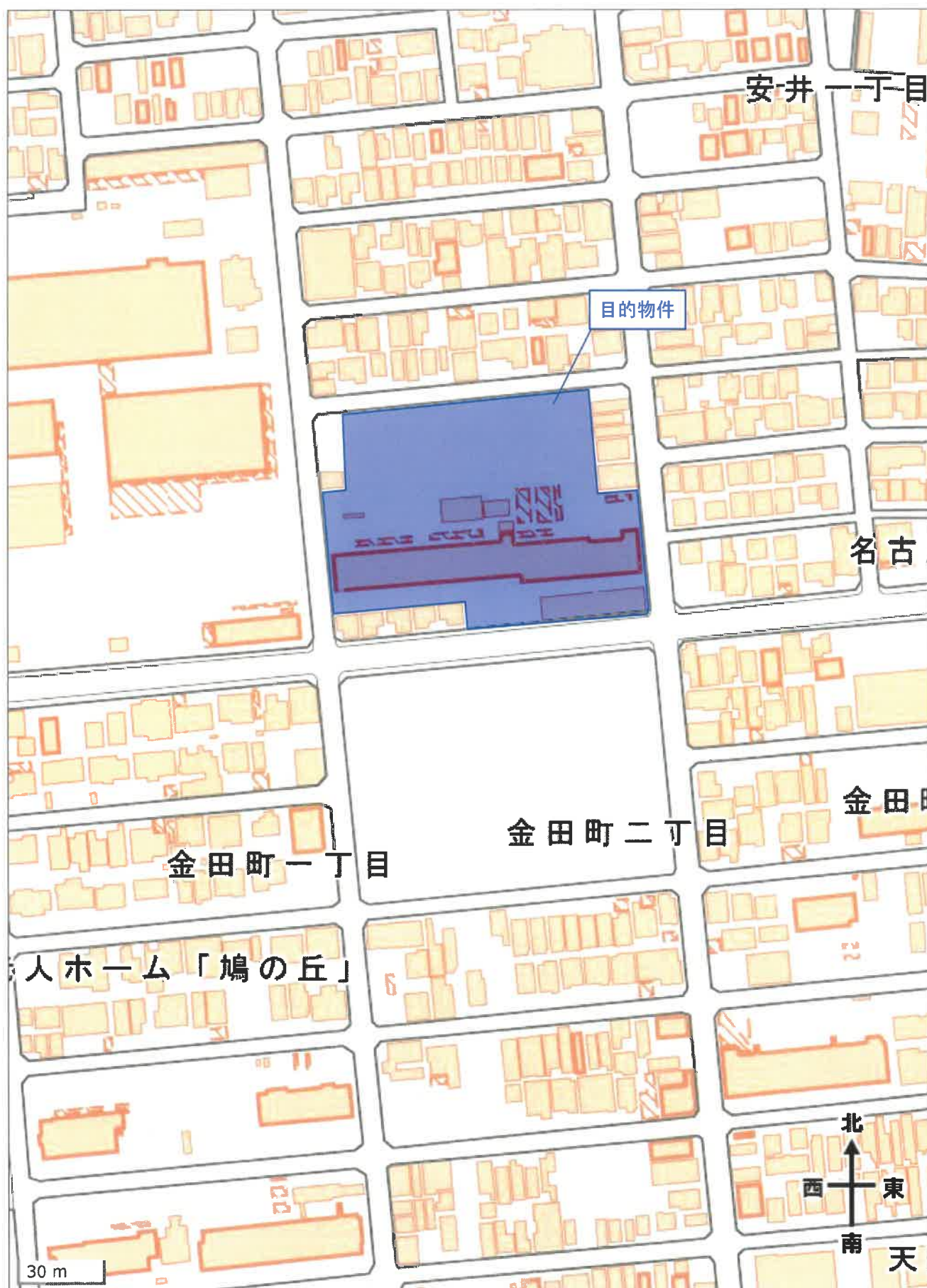
地 域 の 概 要：中小規模住宅が多い事業所等も見られる住宅地域

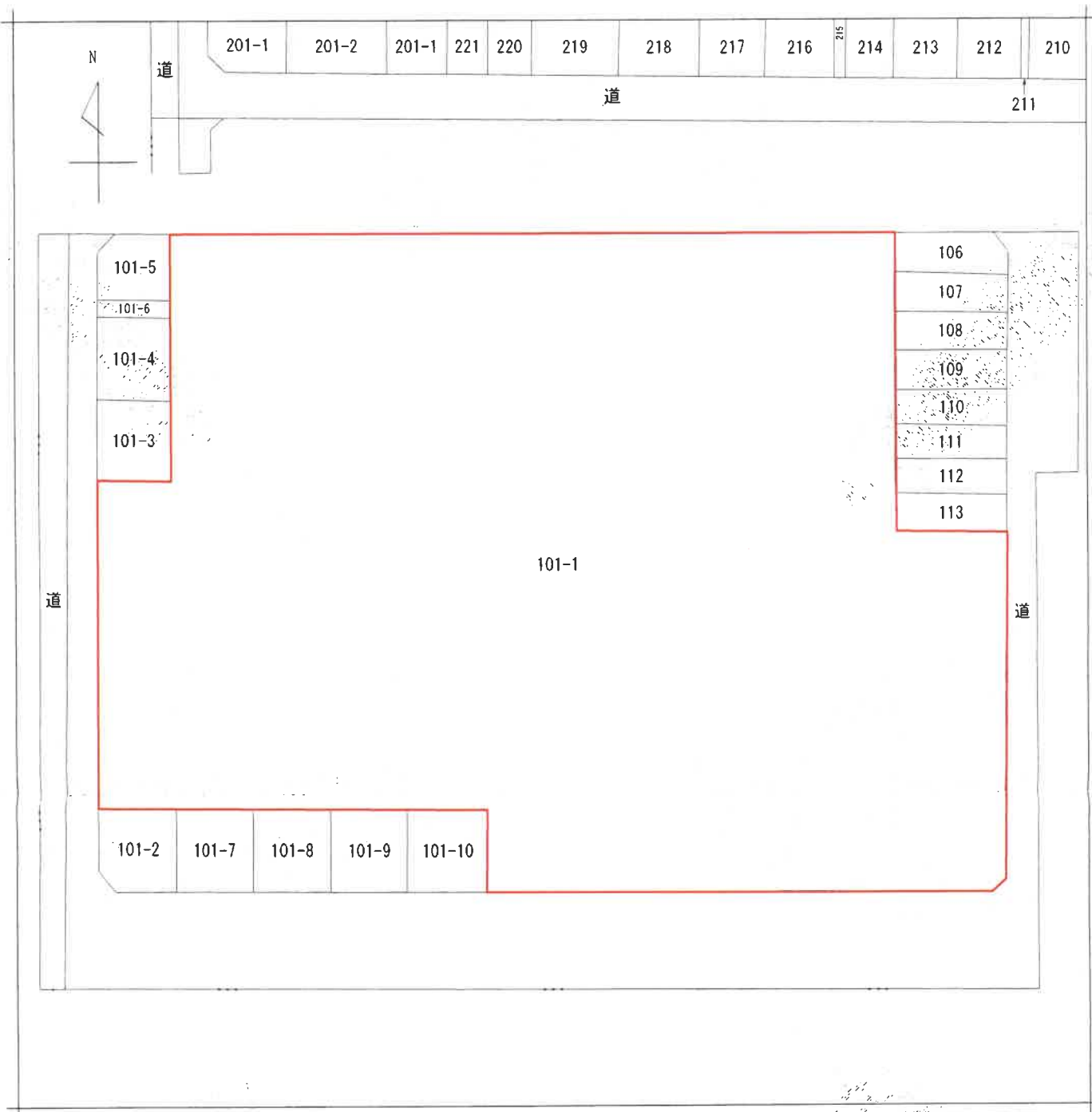
第7 附属資料

- 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 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。



A 安井一丁目

請求部	所在	名古屋市北区安井一丁目				地番	101番1			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

令和7年5月20日
名古屋法務局

地図整理番号：M67006

登記官

(1/1)

A 4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7年8月1日 名古屋法務局

登記簿

A4判に縮小

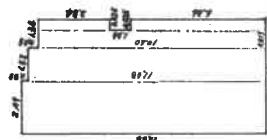
各階平面図

建物図面

0763738

家屋番号 安井一丁目101番1083

建物の所在 名古屋市長区安井一丁目101番地1



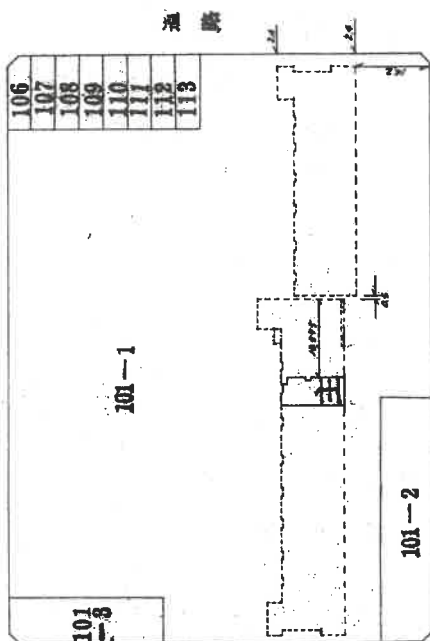
建物の存する部分 4 階

道路

求積

2.49 × 11.38 = 28.3362
1.52 × 11.08 = 16.8416
0.815 × 10.60 = 8.6390
0.525 × 3.34 = 1.75350
0.525 × 6.26 = 3.28650
計 58.85680

床面積 58.85 m²



道路

58-1.7

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和57年8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。
令和7年8月1日 名古屋法務局

登記官

請求番号：28-6 (1/2)

A 4 判に縮小

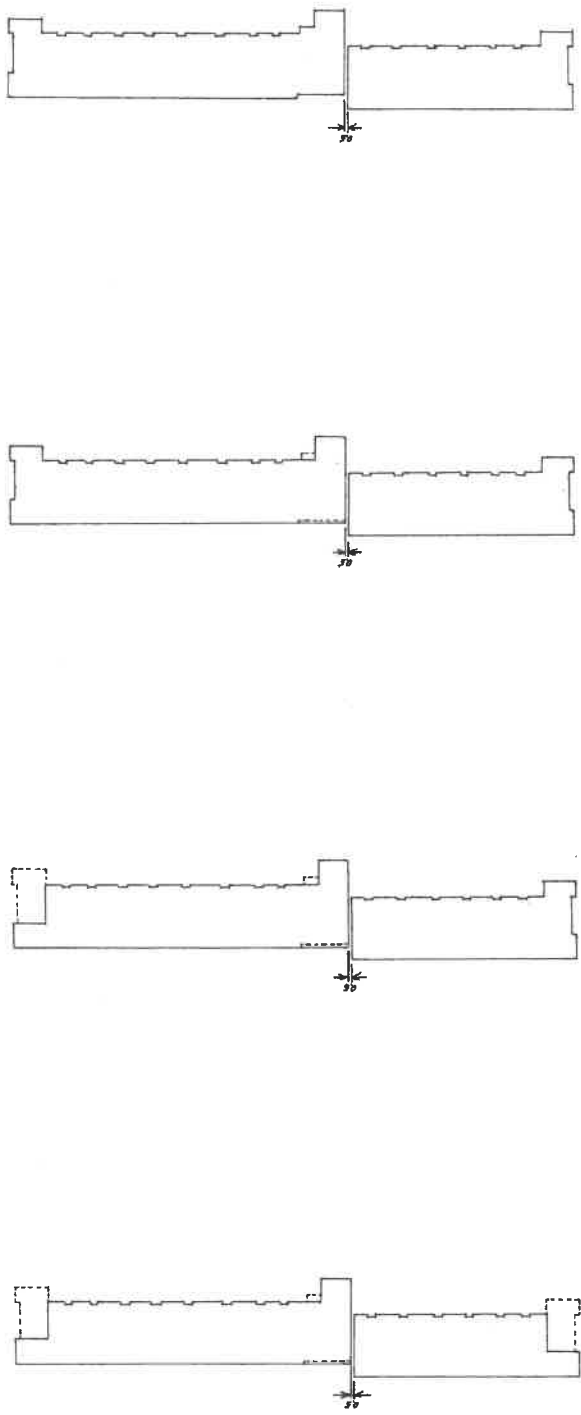
各階平面図 (建物平面図)

家屋番号	0763643 101-1-1 101-1-170
建物の所在	名古屋市中区安井一丁目101番地1

一棟の建物の表示

1/13

6 階 5 階 2 階～4 階 (各階同型) 1 階



一棟の建物の表示

57年8月13日

1/1000

1/1000

申請人

作製者

登記年月日：昭和57年8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。

令和7年8月1日

名古屋法務局

登記官

各階平面図

0763647

家屋番号

101-1-1

101-1-170

各階平面図

(建物図面)

建物の所在 名古屋市北区安井一丁目101番地1

一棟の建物の表示

一棟の建物の表示

5/13

2階・3階・4階(各階同型)

求積

2.71 × 11.50 = 31.1650
1.40 × 11.20 = 15.6800
4.625 × 11.50 = 53.18750
1.40 × 11.20 = 15.6800
5.205 × 11.50 = 59.85750
1.40 × 11.20 = 15.6800
4.40 × 11.50 = 50.6000
1.40 × 11.20 = 15.6800
4.40 × 11.50 = 50.6000
1.40 × 11.20 = 15.6800
3.445 × 11.50 = 39.61750
1.525 × 11.20 = 17.08000
3.33 × 11.50 = 38.2950
5.16 × 14.30 = 73.7880
0.90 × 2.80 = 2.5200
0.90 × 4.50 = 4.0500
小計 499.16050

750.01350 + 499.16050
= 1249.17400

床面積 1249.17 m²

求積

0.90 × 2.80 = 2.5200
0.90 × 4.50 = 4.0500
5.16 × 14.30 = 73.7880
3.08 × 11.50 = 35.4200
1.495 × 11.20 = 16.74400
3.425 × 11.50 = 39.38750
1.40 × 11.20 = 15.6800
4.40 × 11.50 = 50.6000
1.40 × 11.20 = 15.6800
4.40 × 11.50 = 50.6000
1.40 × 11.20 = 15.6800
4.575 × 11.50 = 52.61250
1.40 × 11.20 = 15.6800
5.73 × 11.50 = 65.8950
1.40 × 11.20 = 15.6800
4.875 × 11.50 = 56.06250
1.495 × 11.20 = 16.74400
2.75 × 11.50 = 31.6250
1.525 × 11.20 = 17.08000
5.99 × 11.50 = 68.8850
5.60 × 16.00 = 89.6000
小計 750.01350

57年8月13日

作製者

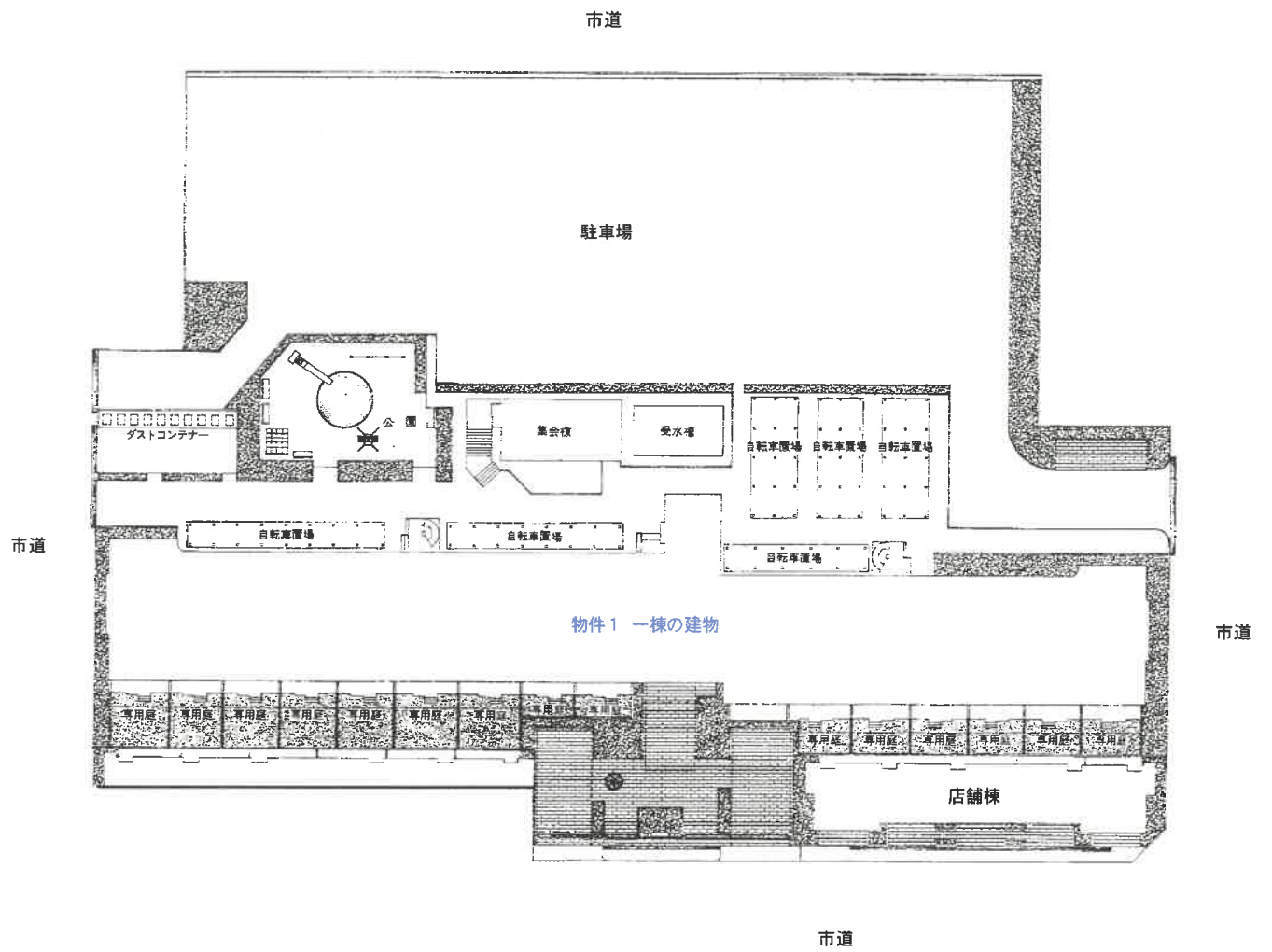
申請人

1/500

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

