

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 井 畑 弥 雄

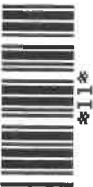
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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	13,520,000 10,816,000		2,704,000	109,843	24,840
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区十番町四丁目 6番地1

建物の名称 ファミリアーレ昭和橋公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十番町四丁目 6番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.58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 名古屋市中川区十番町四丁目6番1

地 目 宅地

地 積 1182.44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 23万1624分の6596



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 名古屋市中川区十番町四丁目 6 番地 1

建物の名称 ファミリアーレ昭和橋公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十番町四丁目 6 番 1 の 503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 62.58 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 名古屋市中川区十番町四丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1182.44 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 23 万 1624 分の 6596



令和 7 年(ケ)第 103 号

令和 7 年 5 月 27 日受理

令和 7 年 7 月 30 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区十番町四丁目 6番地1

建物の名称 ファミリアーレ昭和橋公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十番町四丁目 6番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.58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 名古屋市中川区十番町四丁目6番1

地 目 宅地

地 積 1182.44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 23万1624分の6596

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 (☐ 主たる建物 ☐ 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住居(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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 次のとおり 管理費 月額 16,170円 修繕積立金 月額 10,518円 駐車場使用料 月額 0円 町内会費 年額 3,000円 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 令和7年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計515,120円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり </td> </tr> </table>			次のとおり 管理費 月額 16,170円 修繕積立金 月額 10,518円 駐車場使用料 月額 0円 町内会費 年額 3,000円	令和7年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計515,120円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
次のとおり 管理費 月額 16,170円 修繕積立金 月額 10,518円 駐車場使用料 月額 0円 町内会費 年額 3,000円	令和7年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計515,120円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり				
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社 電話 ()				
その他の事項					
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	「その他の事項」のとおり 「執行官意見」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

■管理費等の滞納額の内訳	管理費 291,060円（令和6年 1月分～令和7年 6月分） 修繕積立金 169,413円（令和5年12月分～令和7年 6月分） 町内会費 6,000円（令和6年 4月分、令和7年 4月分） 遅延損害金 48,647円（令和5年12月分～令和7年 6月分）
■駐車場	有（月額0円～3,000円） ※物件1建物の割当区画はNo.3で無料であるが、滞納金総額完済後 使用可能
■ペット飼育等	可 事前届出許可制（ペット飼育細則あり）
■規約共用部分	有（管理庫、防災備蓄庫、駐車場、バイク置場、ペット足洗い場等）
■大規模修繕計画の有無	令和8年度提案予定

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 （ 3 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻	1 私は、物件1建物の債務者兼所有者の妻です。 2 物件1建物には、2016年の4月か5月ころから2025年4月28日まで、債務者兼所有者と子供2人、猫1匹と住んでいましたが、現在は空き家です。 3 物件1建物の不具合箇所は特にありませんが、キッチンカウンターの壁紙に子供の落書きがあったので一部剥がしました(写真⑦)。また、洗面台下の壁紙にも剥がれがあります(写真⑧)。 4 残置物として、ソファ(1)、小型のラック(1)、調子の悪いエアコン(1)及びビニール袋に入れた不要物(少量)がありますが、買受人に処分してもらいたいと思っています。 5 債務者兼所有者は、キッチンの換気扇の下でタバコを吸っていました。現在は電子タバコですが、以前は紙タバコを吸っていました。
■ 宝コミュニティサービス株式会社担当者(管理会社)	1 回答書に記載の町内会費は、年額3,000円ですので、「令和6年4月分～令和7年4月分」とあるのは、「令和6年4月分、令和7年4月分」という趣旨です。 2 駐車場については、滞納金総額515,120円を完済すれば、駐車場区画No.3を0円で使用することができます。 3 その他物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに物件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建物は、債務者兼所有者からの照会に対する回答書及び同人の妻からの聴取により、同人が空き家の状態で占有していることが確認できた。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、平成27年10月新築の全34戸の地上9階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受け、宅配ボックス及びペット足洗い場があり、物件1建物は5階に位置する。
- 3 敷地権符号1土地は、物件1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、北側及び南側で道路に接している。
- 4 物件1建物は、猫を1匹飼っていたが、キッチンカウンターのコーナー部分の壁紙（写真⑦）と洗面台下の壁紙（写真⑧）の剥がれ、浴室扉下のゴムパッキンの損傷及びキッチンの換気扇周辺の若干の壁の変色等は見られるものの、入居から全くリフォームされていないにも関わらず、築年数に比べて非常に状態は良く、設備等に不具合はない。
- 5 物件1建物には、玄関の左手にトランクルームが付いており、収納スペースが十分確保されている。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3枚目のとおりである。

(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
R7年 5月14日 (水) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 5月30日 (金) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各交付申請
R7年 6月4日 (水) 10:30 — 10:45	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影
R7年 6月12日 (木)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付 中川区役所に対し、債務者兼所有者の住民票交付申請
R7年 6月24日 (火)	郵便	債務者兼所有者に対し、照会文書送付
R7年 6月26日 (木) 13:00 — 13:35	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、債務者兼所有者の妻立会・聴取、評価人同行
R7年 7月28日 (月) 15:19 — 15:24	電話	管理会社より聴取

(特記事項)

■ 令和7年 6月26日

目的物件は全戸不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

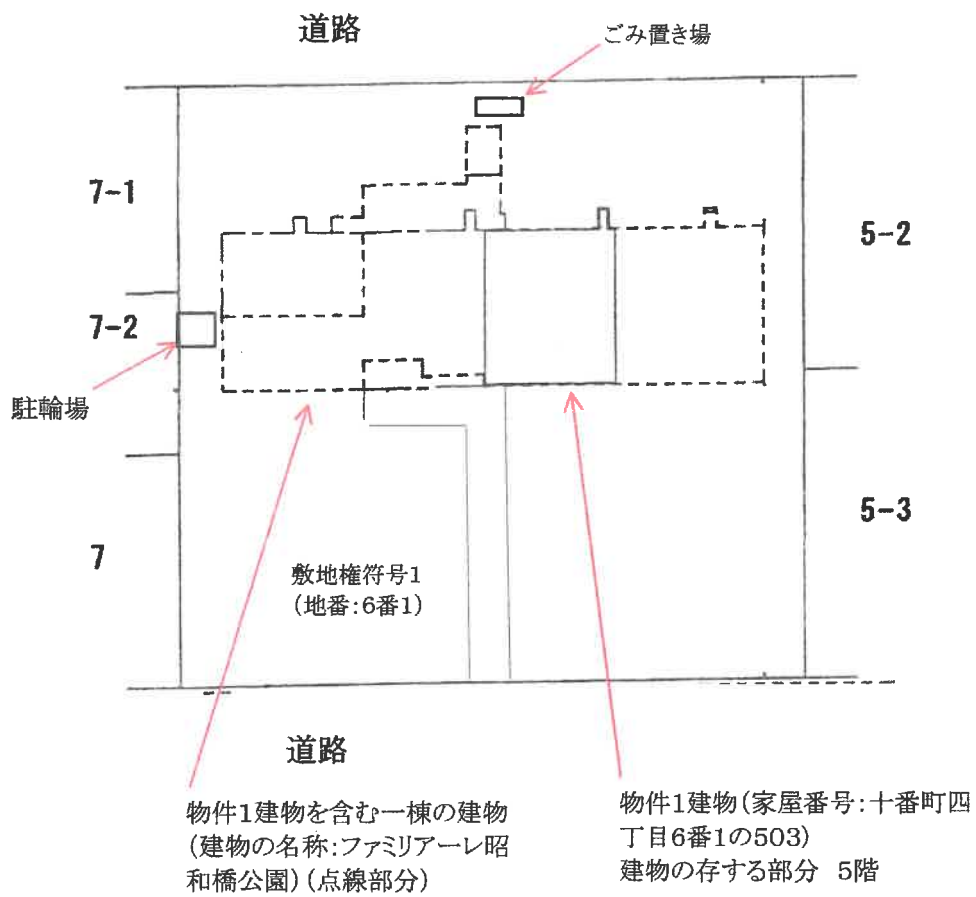
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

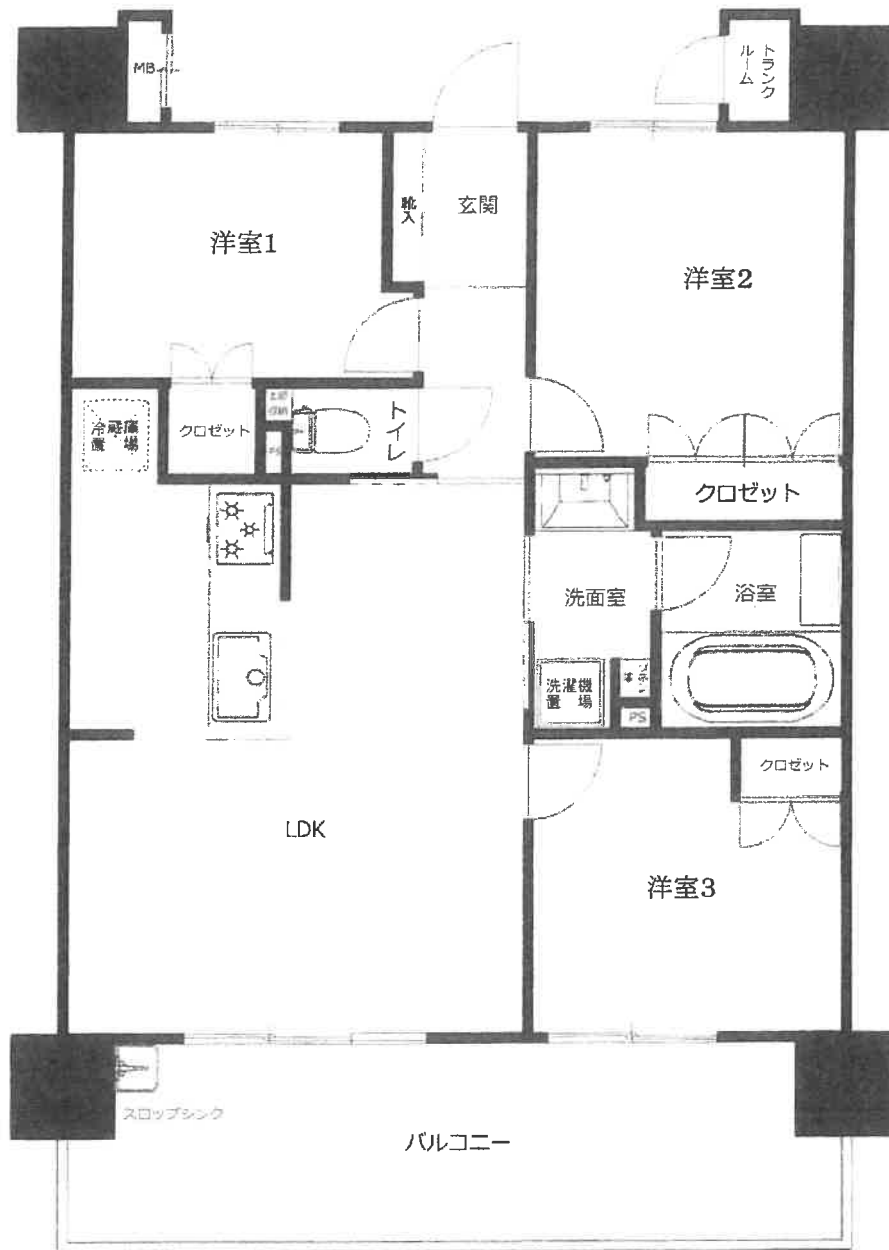
□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観



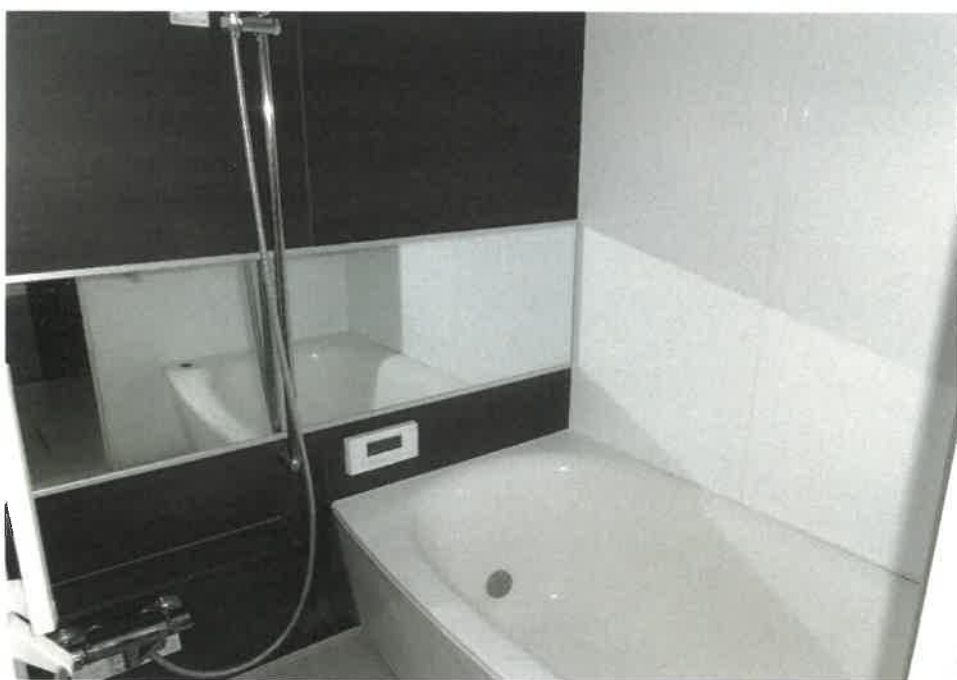
③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋 室 3



⑥ 浴 室

(// 枚目)



⑦ キッチンカウンター壁紙の状況



⑧ 洗面室壁紙の剥がれの状況

令和 7 年 (ケ) 第 103 号
令和 7 年 6 月 2 日 受 理
令和 7 年 6 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 13,520,000 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 古屋市中川区十番町四丁目 6番地1 建 物 の 名 称 ファミリアーレ昭和橋公園 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 十番町四丁目 6番1の503 建 物 の 名 称 503 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 62.58 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 名古屋市中川区十番町四丁目6番1 地 目 宅地 地 積 1182.44 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 23万1624分の6596		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	名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅 南西方 約 600m（道路距離） （附属資料1「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 絶対高31m高度地区、緑化地域、第3種臨海部防災区域 第2種特別工業地区、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 形 積 状 間 口 ・ 奥 行	1,182.44㎡ ほぼ正方形、二方路 間口（南側）約 35.5m、奥行約 33.5m
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員約 10.9m 舗装市道に概ね等高にて接面 北側 現況幅員約 4.6m 舗装市道に概ね等高にて接面 （いずれも建築基準法第42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟の敷地等に利用されている。	
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45年、昭和60年、平成7年、平成18年）等の資料から、本件土地は元々、駐車場として利用されており土壌汚染の蓋然性は低い が、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、内水、高潮浸水想定区域内に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリーレ昭和橋公園	
建物の用途	居宅 (総戸数 34 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)	平成 27 年 10 月 5 日 新築
	経過年数	約 10 年
	経済的残存耐用年数	約 30 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	コンクリート金ゴテ仕上、シート防水 45二丁掛タイル、コンクリート打放し補修、吹付タイル 屋外平面駐車場、自転車置場、バイク置場 オートロック、メールコーナー、宅配ボックス ペット足洗い場、防災備蓄庫、防犯カメラ
設備等	エレベーター 駐車場	有 有 駐車場使用料 月額 0~3,000 円/台 すぐには使用できない(滞納金完済後)
	集会所 その他	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	有 名称 : ファミリーレ昭和橋公園管理組合 法人格 : 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 : 無 管理人室 : 有 その他 : 特になし
	管理方式 管理会社 管理形態	
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金(39,330,492円) : 令和7年5月31日現在 ・大規模修繕計画の有無 : 有 時期は未定、令和8年頃提案予定 ・負担決議された工事負担金 : 無 ・耐震性能診断の受検の有無 : 無 ・ペット飼育等 : 可 事前届出許可制 ・規約共用部分の有無 : 有 管理庫、防災備蓄庫、駐車場、バイク置場、ペット足洗い場等 ・その他 : 特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	置	5階（503号室） 中間住戸 主要開口部の方位 南向き		
床 面 積	積	62.58 m ² （登記面積）		
間 取 り	り	3LDK + トランクルーム バルコニー 有（ 南側 計 14.80m ² ） パンフレット記載面積		
仕 様	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス 等 フローリング、クッションフロア 等 ビニールクロス 等 電気、水道、都市ガス、下水 24時間換気システム、浴室暖房・乾燥機、ス ロップシンク	
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額	16,170 円 （ 月 額 ） 10,518 円 （ 月 額 ） あり（ 令和7年6月16日現在 515,120 円 ） 管 理 費 291,060 円 R6.1～ R7.6 修 繕 積 立 金 169,413 円 R5.12～ R7.6 小 計 460,473 円 町 内 会 費 6,000 円 R6.4～ R7.4 遅 延 損 害 金 48,647 円 R5.12～ R7.6 小 計 54,647 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		・室内の状況は経年相応であり、クロスの剥れ、補修跡や経年及び使用による汚損が見られる。 ・室内で猫が1匹飼育されていたが、目立った傷や獣臭は見れなかった。また、LDKでは喫煙が原因と思われるクロスの汚れ等が見られる。		

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
282,000	62.58	0.61	10,770,000

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30年 / (経済的残存耐用年数30年 + 経過年数10年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.61

(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
160,000	0.95	1,182.44	1.00	$\frac{6,596}{231,624}$	5,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋熱田-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 218,000\text{円/㎡} & \times & 104.5/100 & \times & 100/99 & \times & 100/144 & = & 160,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：方位（北向き 0.0）、間口・奥行の関係（-1.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

交通接近条件：最寄駅への距離（3.0）＝ 1.03

環 境 条 件：居住環境（40.0）＝ 1.40

地 域 格 差：1.44 ＝ 1.03 × 1.40

イ 個 別 格 差：二方路（1.05）×規模（0.90）＝ 0.95

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 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
10,770,000	5,120,000	1.01	16,050,000

$$\text{ウ 個別格差} : \begin{matrix} \text{階層補正} \\ 1.01 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{位置補正} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{その他補正} \\ 1.00 \end{matrix} = 1.01$$

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（名古屋市中川区、熱田区内）

※取引価格は取引総額を内法面積で除した価格である。

A	令和 7 年 5 月	327,000円/㎡	（ 2006 年 4 月建築、専有面積 72.81㎡ ）
B	令和 7 年 4 月	345,000円/㎡	（ 2011 年 2 月建築、専有面積 92.72㎡ ）

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	327,000	100	100.0	100	100	100	303,000
		100	100	98	100	110	
B	345,000	100	100.0	100	100	100	277,000
		100	100	103	110	110	

◇ 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、リフォームの有無等を考慮した。

◇ 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、エレベーターの有無、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
290,000	1.01	62.58	18,330,000

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	
1,326千円 (13.8%)	660千円	6.5%	9,849千円	0.8396	8,269千円 (86.2%)	9,600,000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： 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	1,296	1,296	1,270	1,270
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,296	1,296	1,270	1,270
	空室損失	130	130	127	127
	貸倒損失	39	39	38	38
	有効総収益	1,127	1,127	1,105	1,105
イ 総費用	維持管理費	194	194	194	194
	修繕費	38	38	38	38
	公租公課	135	135	135	135
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	385	385	385	385
	資本的支出	567	60	60	60
総費用合計		952	445	445	445
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）		34.2	34.2	34.8	34.8
エ 有効純収益 アーイ		175	682	660	660
オ 複利現価率（割引率6.0%）		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		165	607	554	

※ 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、建物の建築年、管理の状況等を勘案の上、割引率を6.0%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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参考にして、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	16,050,000	0	16,050,000
②比準価格	18,330,000	0	18,330,000
③収益価格	—		9,600,000
④調整後の価格	17,600,000		

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 オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エーオ
17,600,000	1.00	0.80	0.96	—	13,520,000

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。

オ その他の控除（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 名古屋熱田-7 ）

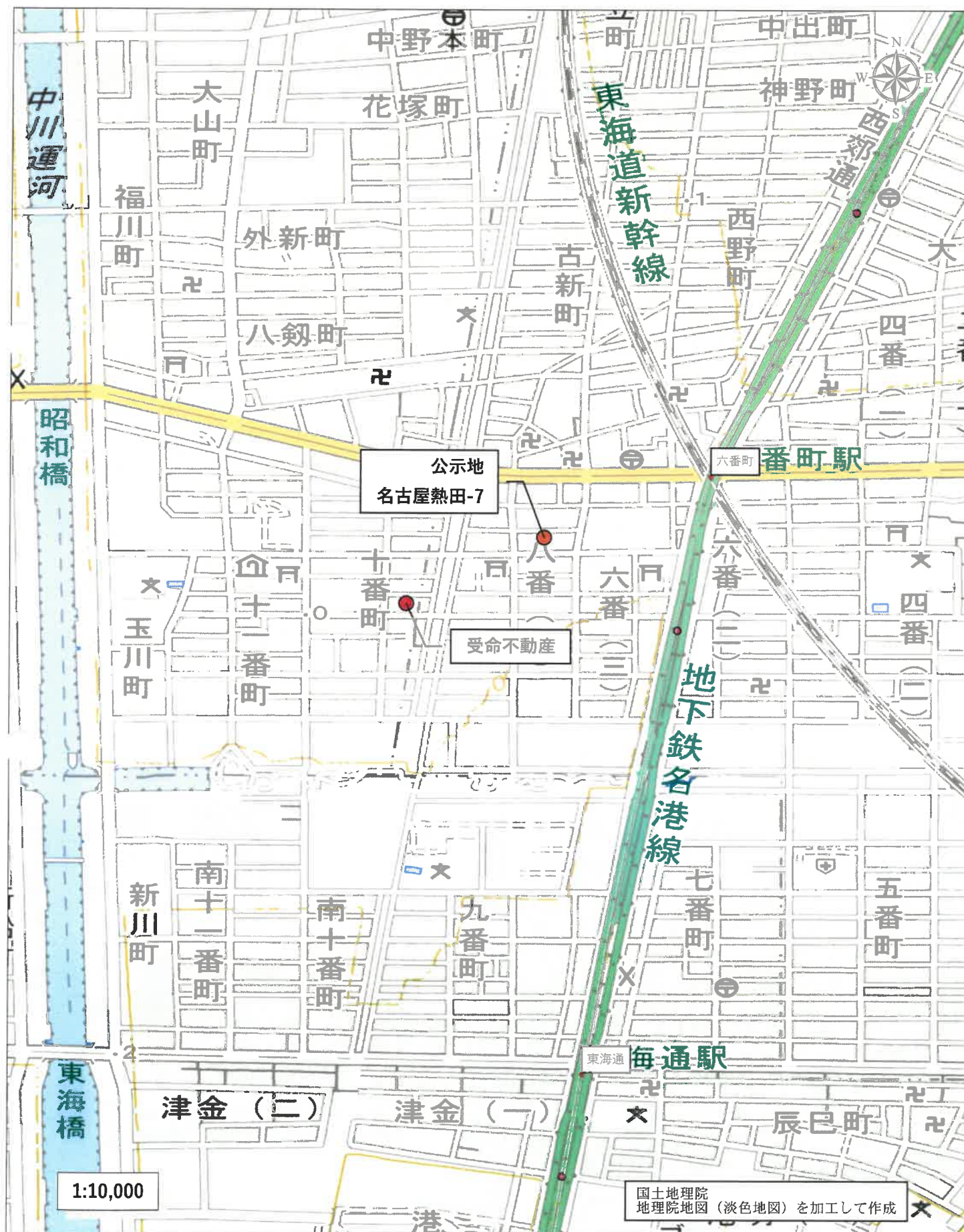
所 在 : 名古屋市熱田区八番2丁目614番
価 格 : 218,000円/㎡
位 置 : 名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅 南西方 約 300m （道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 118㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 5.5m 市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域

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 写真

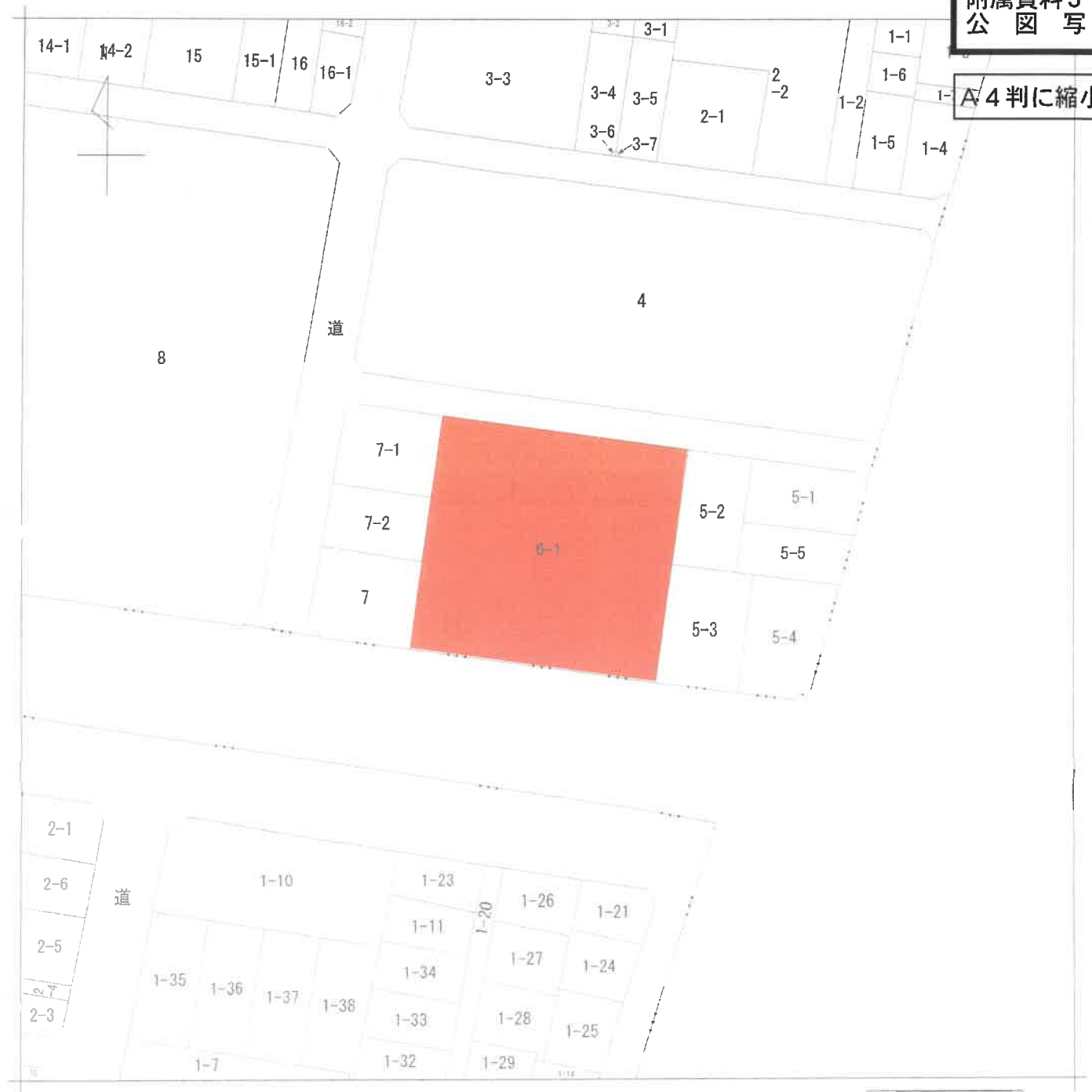
以 上

位置図

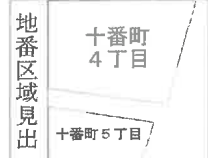


付近案内図





(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 分	所 在	名古屋市中川区十番町四丁目				地 番	6番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年4月8日

福岡法務局

請求番号：32-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成27年11月12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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年4月8日

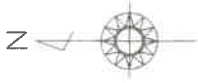
福岡法務局

登記官

各 階 平 面 図

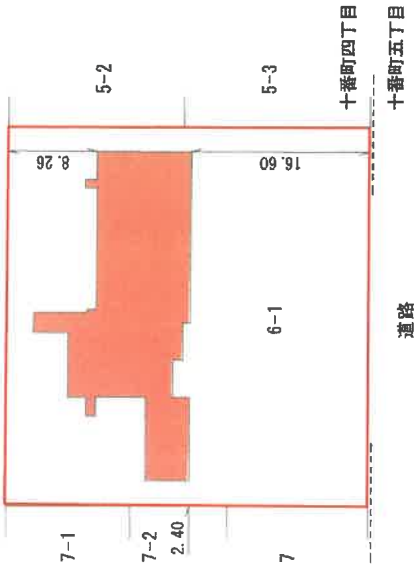
建 物 図 面

登録番号	
建物の所在	名古屋市中川区十番町四丁目.6番地1



一棟の建物

道路



附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A 4判に縮小

縮尺

申請人

縮尺

作成者

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。

(名古屋支務局熱田出張所管轄)

令和7年4月8日

福岡支務局

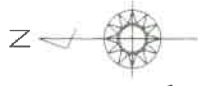
登記官

建築物図面

十番町四丁目
6-1-503

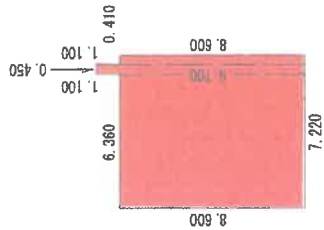
家屋番号

建築物の所在
名古屋市中川区十番町四丁目6番地1



建築物の存する部分 5階

建築物の名称 503



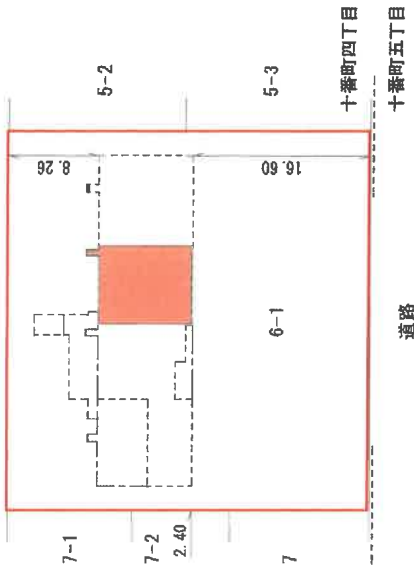
求積表

$8.600 \times 6.360 = 54.696000$
 $9.700 \times 0.450 = 4.365000$
 $8.600 \times 0.410 = 3.526000$

計 62.587000

床面積 62.58 m²

道路



道路

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

縮尺

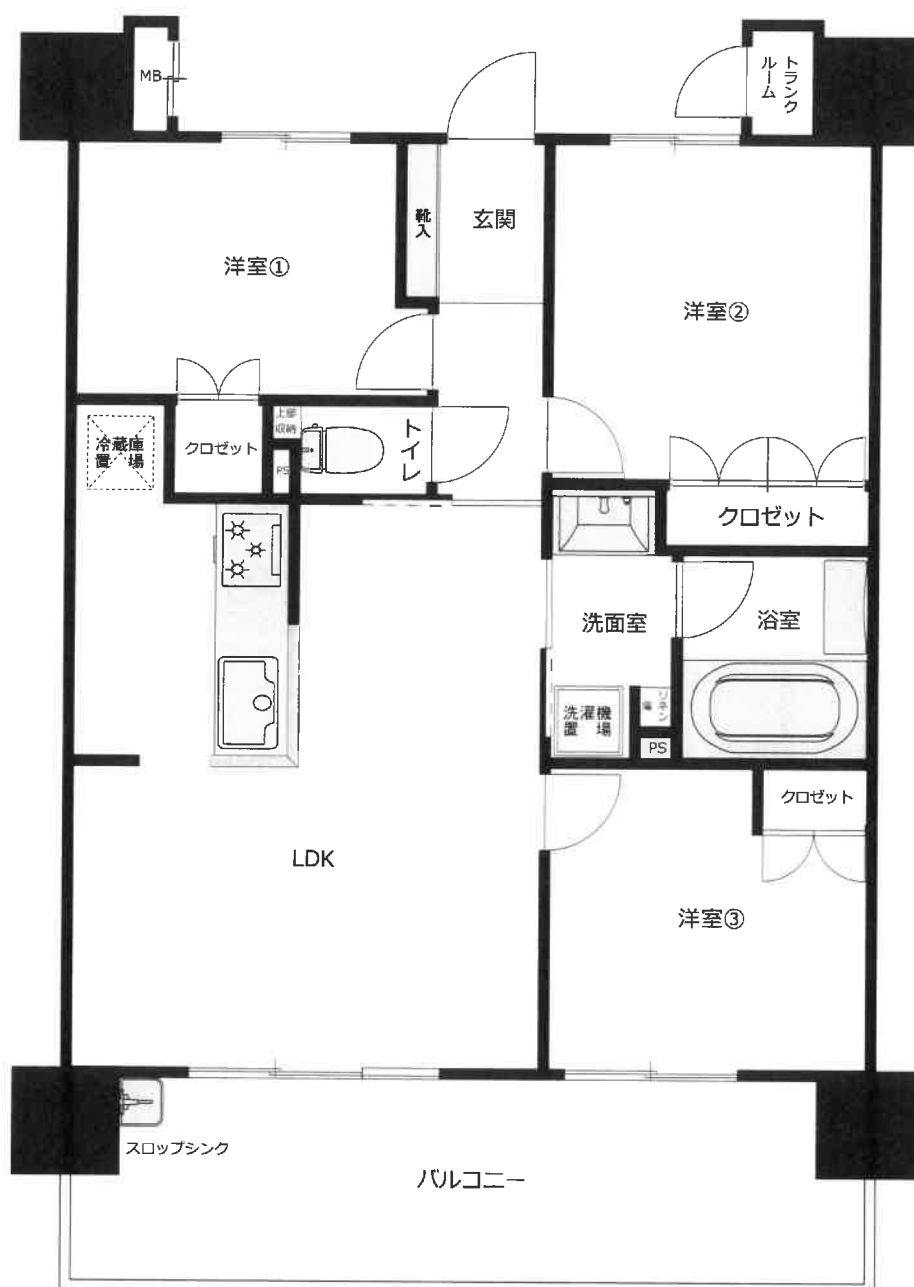
申請人

縮尺
1/250

製作者

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②