

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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	6,940,000 5,552,000		1,388,000	101,330	22,874
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302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.85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6114



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。

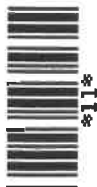
5 その他買受けの参考となる事項

【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302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.85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6114



令和 7 年(ケ)第 63 号

令和 7 年 4 月 2 日受理

令和 7 年 5 月 9 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 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 7 . 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 名古屋市中川区十番町四丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 8 2 . 4 4 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 2 3 万 1 6 2 4 分の 6 1 1 4

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 (A) ☐ 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 7,990円 修繕積立金 月 額 9,752円 町 内 会 費 年 額 3,000円	令和 7 年 4 月 7 日 現 在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 545,927円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社	
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4月7日現在）

管 理 費	279,831円（令和5年5月分～令和7年4月分）
修繕積立金	191,298円（令和5年5月分～令和7年4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	68,798円（令和5年5月分～令和7年4月分）
（総 額）	545,927円
- 2 駐車場あり（すぐには使用できない（抽選））

駐車場（屋根なし）を使用する区分所有者の管理費は、月額7,000円の駐車場使用料を含む額である。区分所有者自らが駐車場を使用せず第三者に転貸する場合、転借人が駐車場使用料として月額7,000円を管理組合へ直接支払い、区分所有者は管理費から月額7,000円を控除した額を管理組合へ支払う。

ただし、屋根付き駐車場（敷地内に1区画あり）の利用者は、管理費に含まれる月額7,000円に加え駐車場使用料として月額3,000円を管理組合へ支払う（実質的な駐車場使用料は10,000円）。

Aは屋根なし駐車場を第三者に転貸しているため、物件1建物に係る現在の管理費は月額7,990円であるが、転貸を終了しA自らが駐車場の使用を再開する場合、管理費は月額14,990円（7,990円＋7,000円）となる。
- 3 ペット飼育可（ただし、ペット飼育細則による。）
- 4 大規模修繕工事の実施時期は未定
- 5 規約共用部分あり（管理庫、防災備蓄庫、駐車場・バイク置場、ペット足洗い場等）

（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
■ 宝コミュニティサービス株式会社担当者 (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ファミリーレ昭和橋公園(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
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土地の現況等について
敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（ファミリーレ昭和橋公園）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。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 電気及びガスの供給が停止されている。大半の家財道具は搬出されていたが、たんす、液晶テレビ及びスチールラックのほか、ゴミ袋に入れられた不要物等が残置されていた。
 - (2) 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 室内全体が激しく汚損していた。また、室内の至る所でクロスの剥がれ及び落書きが認められた（写真6ないし8）。
 - イ 次の箇所の壁面にこぶし大の穴又はへこみが認められた。
 - (ア) 洋室2（3箇所）（写真6）
 - (イ) 台所（写真9）
 - (ウ) LD（リビングダイニング）
 - (エ) 廊下（2箇所）（一部につき写真10）
- 4 その他
 - (1) 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。
 - (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。
 - (3) 物件1建物を含む一棟の建物（ファミリーレ昭和橋公園）は、規約設定された共用部分として、以下の建物が登記されている。
 - ア 駐輪場（家屋番号：十番町四丁目 6番1の1）
 - イ 物置（家屋番号：十番町四丁目 6番1の2）
 - ウ 物置（家屋番号：十番町四丁目 6番1の3）
 - エ 足洗い場（家屋番号：十番町四丁目 6番1の4）

(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 3日 (木) 12:00-12:20	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)
7年 4月 3日 (木) 16:00-16:10	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 4月 3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, 名古屋市本陣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 4日 (金)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付 (連絡なし)
7年 4月 4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
7年 4月14日 (月)	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
7年 4月16日 (水) 13:45-13:55	(携帯電話)	管理会社担当者より駐車場の管理方法等につき聴取
7年 4月30日 (水) 15:30-16:10	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

(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。

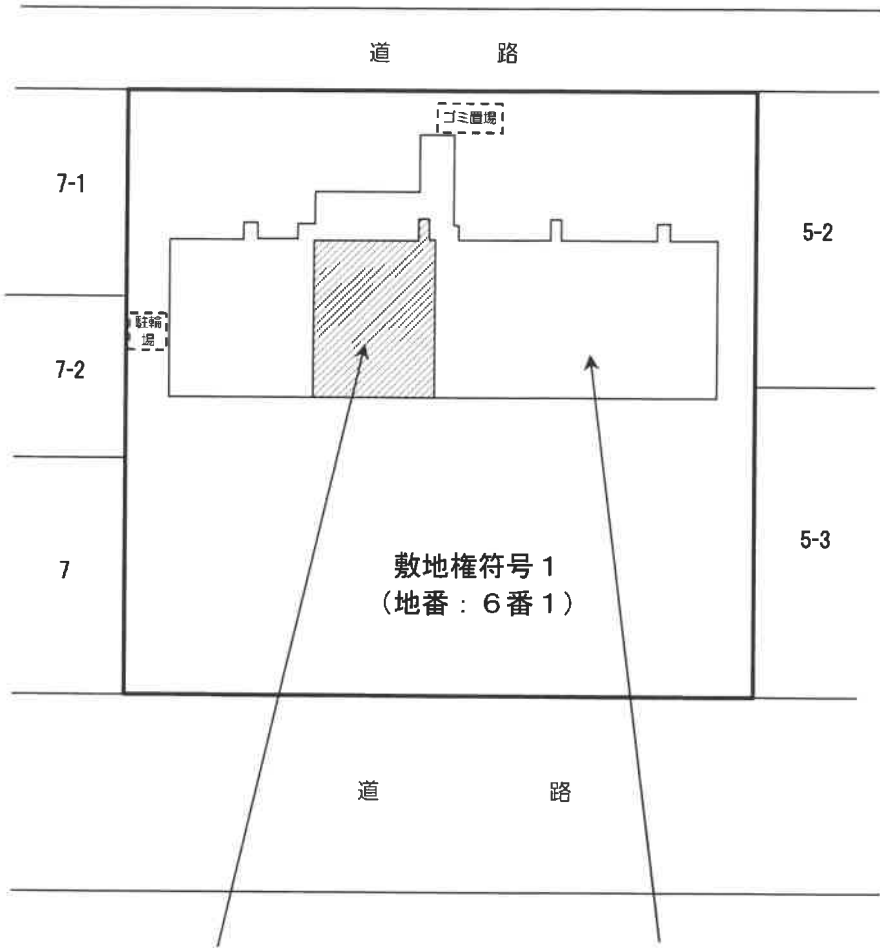
☐ 令和 年 月 日
 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7年 4月30日
 本件建物は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。また, 本件建物は施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

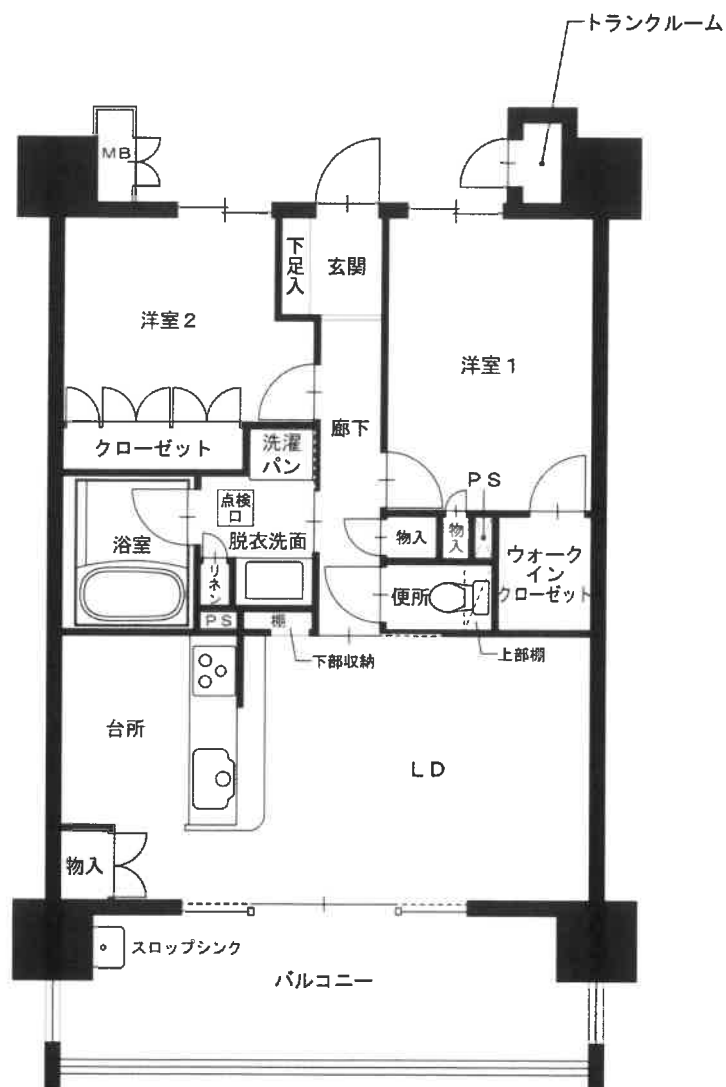
土地建物位置関係図（概略）



物件 1 建物を含む一棟の建物
(建物の名称 :
ファミリーレ昭和橋公園)

物件 1 建物 (斜線部)
(家屋番号 : 十番町四丁目
6 番 1 の 3 0 2)
建物の存する部分 3 階

建物間取図（概略）



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（ファミリーレ昭和橋公園）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（ファミリーレ昭和橋公園）

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（台所）



5 物件1建物内部の状況（洋室1）



6 物件1建物内部の状況（壁面の汚損及び損傷（洋室2））



破線部：穴があいている箇所

7 物件1建物内部の状況（壁面の汚損及び損傷（洋室1））



8 物件1建物内部の状況（壁面の汚損及び損傷（LD））



9 物件1建物内部の状況（壁面の損傷（台所））



10 物件1建物内部の状況（壁面の損傷（廊下））



令和 7 年 (ケ) 第 63 号
令和 7 年 4 月 21 日 受 理
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 6, 9 4 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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 3 0 2 建物の名称 3 0 2 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 3 階部分 5 7 . 8 5 m² (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 1 1 8 2 . 4 4 m² (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 2 3 万 1 6 2 4 分の 6 1 1 4		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	地下鉄名港線「六番町」駅 南西方 道路距離約650m 最寄バス停 市バス 六番町停留所 徒歩約7～8分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	対象マンションを含む地域一帯は、中川区南東部に位置しており、一般住宅、マンション、工場等が混在する住宅地域である。上記のとおり最寄駅に比較的近く、ショッピングセンター等の商業施設は徒歩圏内にあり、生活の利便性は中川区区内では概ね良好な地域と認められる。	
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 第2種特別工業地区、絶対高31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外(要安全配慮区域)、名古屋市臨海部防災区域第3種
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,182.44㎡ ほぼ正方形 約35.2m×約33.6m
接面道路の状況	南側で幅員約10.9m舗装道路(市道熱田新田東組東西第1号線、両側歩道あり)、北側で幅員約4.5m舗装道路(市道熱田新田東組東西支線第32号)にほぼ等高に接する二方路面地である。これらの道路はいずれも建築基準法第42条1項に該当する道路である。	
土地の利用状況等	受命物件を含むマンションの敷地及び駐車場等として利用されている。	
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	昭和44年、昭和54年及び昭和62年の住宅地図で確認したところ、その住宅地図作製時には特に近くで土壌汚染をもたらすような工場は見られず、名古屋市役所によれば、受命物件敷地から直線距離で120m程の位置(十番町三丁目12番、13番)で土壌汚染の報告があったとのことであるが、ある程度離れているために影響はないものと判断される。また、土地の全部事項証明書によれば、現在まで分譲業者が所有する期間を除いて個人の所有であったことが確認された。	

特 記 事 項	①中川区役所によれば、平成１２年の東海豪雨時及び平成２５年の豪雨時、周囲で特に被害の報告はなかったが、平成２０年の豪雨時には被害の報告があったとのことである。 ②東側隣接地は一般住宅等の敷地、西側隣接地は一般住宅、事務所併用住宅等の敷地として利用されている。 ③名古屋市備付けのハザードマップによると、物件土地は内水氾濫の場合０．５ｍ～１．０ｍ未満の浸水が想定されるとのことである。
---------	--

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	マンション (分譲戸数 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	陸屋根 タイル貼り、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(1基) 有(0円~10,000円/月、すぐには使用できない(抽選等))。 無 特になし
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(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、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	・大規模修繕計画の有無：有(実施時期未定) ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：38,663,487円 (令和7年3月31日現在) ・耐震性能診断の受検の有無：無 ・ペット飼育等：可 ・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：駐車場使用契約の転貸借により管理費の請求金額が変動する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(302号室)、中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	57.85㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK(バルコニーあり 南側約13.70㎡ トランクルームあり 約0.66㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 水道、都市ガス、下水、オートロック等 特になし
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額 そ の 他	7,990円(月額) 9,752円(月額) あり(令和7年4月7日現在、 545,927円) 管 理 費 279,831円 修繕積立金 191,298円 小 計 471,129円 町 内 会 費 6,000円 遅延損害金 68,798円 特になし
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	①LD、洋室2の内壁に穴が空いている箇所があり、廊下の内壁には穴、凹み等が見られる。 ②各室内壁に落書き、汚損等が多く観察される。 ③特に洋室1、洋室2の内壁クロスに剥がれが認められる。 ④LDの一部コンセントが破損している。 ⑤LDを中心にゴミ等が残置されている。 ⑥エレベーターに乗るときは特定のキーが必要であり、セキュリティがしっかりしている。	

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。

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
256,000	57.85	0.61	9,030,000

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
125,000	1.05	1,182.44	1.00	$\frac{6,114}{231,624}$	4,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中川－20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $171,000 \text{ 円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/139 = 125,000 \text{ 円/㎡}$
 (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：地域内で概ね標準的な画地と判断

◇地域格差：街路条件格差（幅員）0.98

交通接近条件格差（最寄駅）0.97

環境条件格差等（周辺の利用状況等）1.42

行政的条件格差（用途地域）1.03

相乗積 1.39

イ 個別格差：規模大0.95 × 方位1.09 × 二方路1.01（地積を考慮）＝1.05

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：新築後20年以内の建物である等の理由により、建付減価を不要と判断

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
9,030,000	4,100,000	1.00	13,130,000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正1.00×その他1.00=1.00

(なお、上記個別格差率は競売で採用される標準的な数値を基礎として査定した。)

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。

[取引事例価格水準]

(類似構造・同種・同年代(名古屋市中川区及び熱田区内))

A 令和 5年 4月 245,505円/㎡(平成18年 8月建築、専有面積86.76㎡)

B 令和 6年 3月 313,244円/㎡(平成18年 8月建築、専有面積79.81㎡)

(比準表)

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	245,505	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	242,000
B	313,244	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{105}$	282,000

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：リフォームの程度、修繕の必要性等を考慮した。

(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
262,000	1.00	57.85	15,160,000

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もので、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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
670千円 (10.5%)	557千円	7.7%	7,017千円	0.8117	5,695千円 (89.5%)	6,370,000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：下記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	1,104	1,104	1,082	1,082
	共益費収入	36	36	36	36
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,140	1,140	1,118	1,118
	空室損失	114	114	112	112
	貸倒損失	34	34	34	34
	有効総収益	992	992	972	972
イ 総費用	維持管理費	96	96	96	96
	修繕費	33	33	33	33
	公租公課	124	124	124	124
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	30	30	30	30
	運営支出合計	298	298	298	298
	資本的支出	998	117	117	117
	総費用合計	1,296	415	415	415
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		30.0	30.0	30.7	30.7
エ 有効純収益 アーイ		-304	577	557	557
オ 複利現価率 (割引率7.2%)		0.9328	0.8702	0.8117	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-284	502	452	

※ 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7.2%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) アーイ
①積算価格	13,130,000	0	13,130,000
②比準価格	15,160,000	0	15,160,000
③収益価格	—		6,370,000
④調整後の価格	13,470,000		

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
13,470,000	0.70	0.80	0.92	—	6,940,000

イ 市場性修正：室内の汚れ、傷みの程度がひどく、今後居住するためには大幅なリフォームが必要と考えられること等を考慮して、市場性修正率を△30%と査定した。

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（名古屋中川－20）

所 在：名古屋市中川区外新町3丁目56番
価 格：171,000円/㎡
位 置：地下鉄名港線「六番町」駅の西方道路距離約1.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員約7.3m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：一般住宅のほか中小作業所等が混在する住宅地域

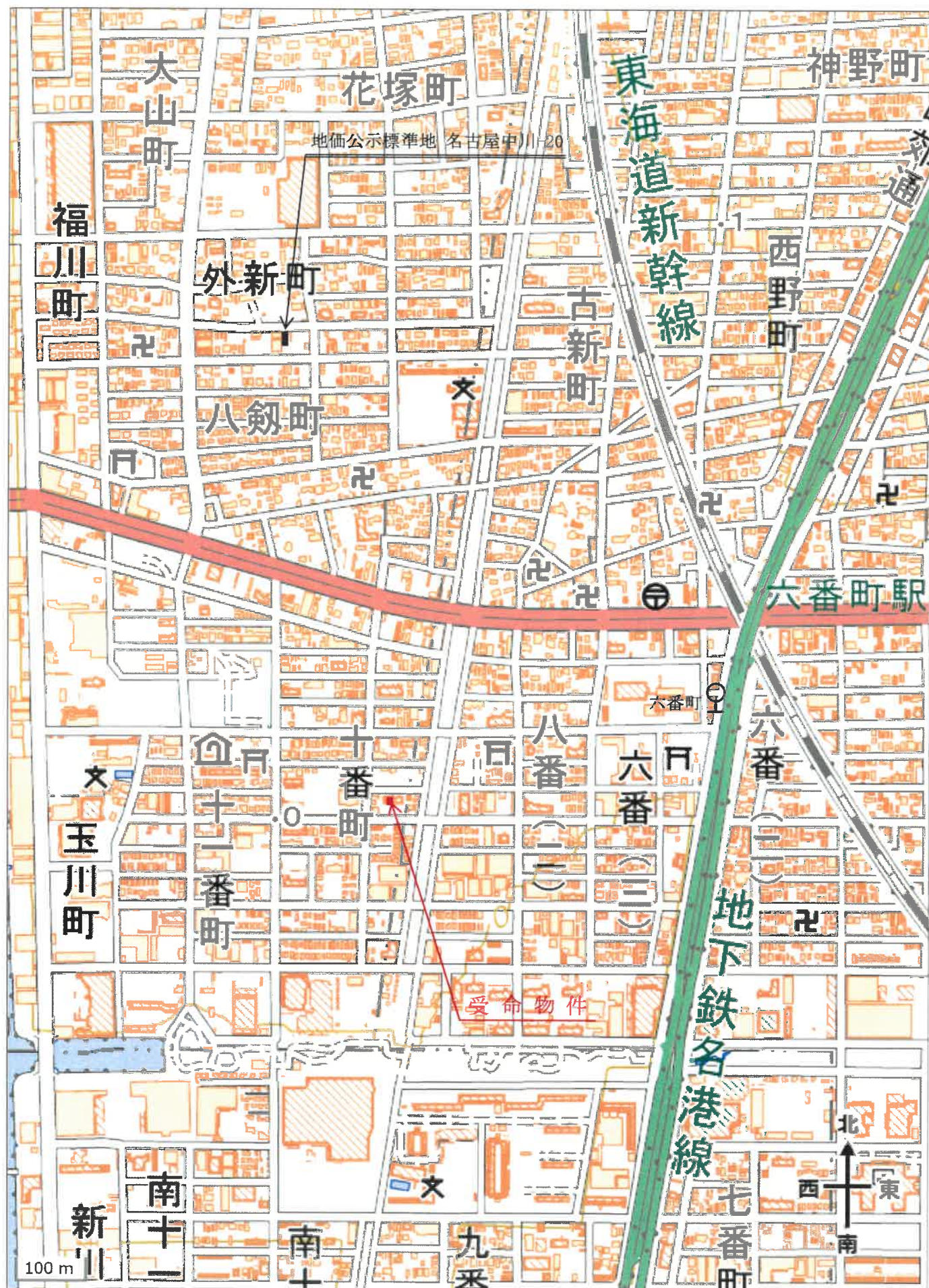
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

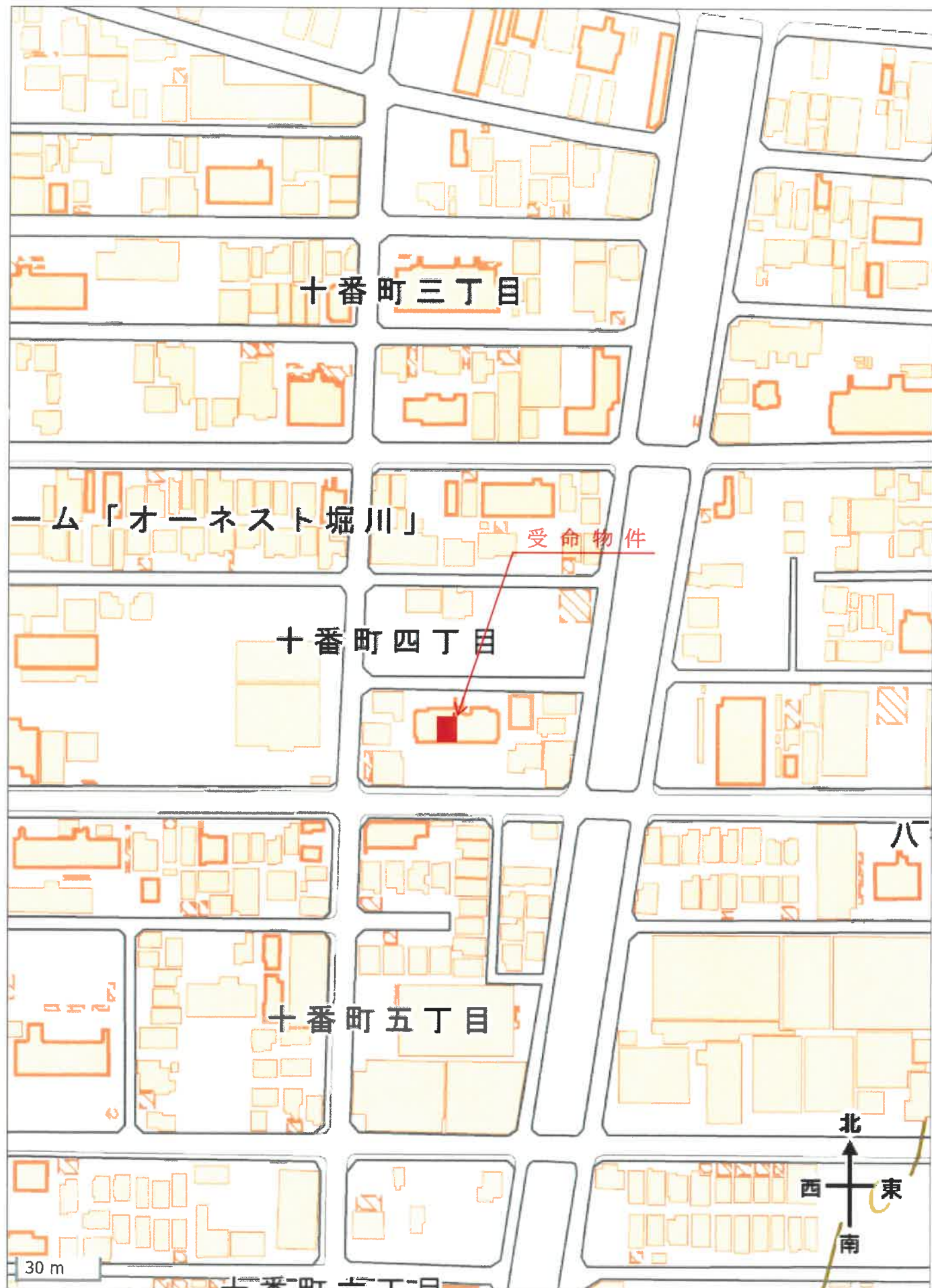
地理院地図 位置図

GSI Maps



地理院地図 付近案内図

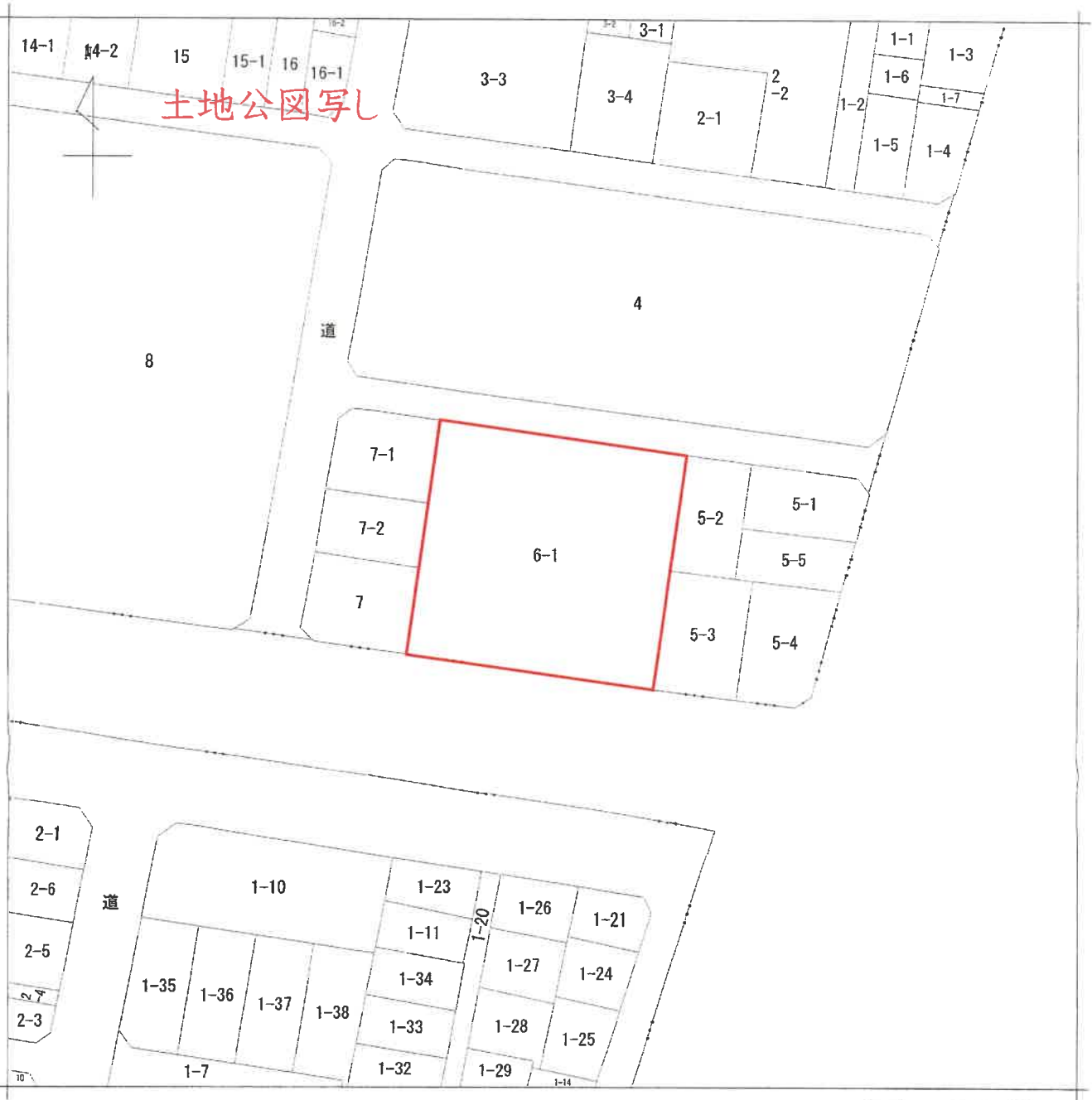
GSI Maps



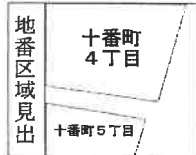
A4判に縮小

イ 2-7

土地公図写し



(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	名古屋市中川区十番町四丁目				地 番	6番1			
出 力 縮	1/600	精 度 区		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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A4判に縮小

図 測量所 在 地 積 土

地 番 6-1 6-2
6-3

土地の所在 名古屋市中川区十番町四丁目

座標求積表

地番 (イ) 6-1		X		Y		$(X_{n+1} - X_{n-1})$		Y_n		距 離	
N	O	X		Y		$(X_{n+1} - X_{n-1})$		Y_n			
A3		-97442.999		-25862.450		80937.780550		10.834			
A4		-97443.019		-25861.015		-443823.932780		17.192			
75		-97426.827		-25861.555		-858922.802780		16.420			
A8		-97409.407		-25861.842		-426028.702022		10.846			
A4		-97408.386		-25862.388		858758.337696		33.613			
		倍面積		倍面積		729.180204					
		面積		面積		364.6004820					
						364					
地番 (ロ) 6-2		X		Y		$(X_{n+1} - X_{n-1})$		Y_n		距 離	
N	O	X		Y		$(X_{n+1} - X_{n-1})$		Y_n			
A1		-97442.979		-25873.295		870222.437664		10.847			
A3		-97442.999		-25862.450		-868787.282850		33.613			
A4		-97409.386		-25862.388		-868655.557992		10.847			
A2		-97409.386		-25873.235		868160.883855		33.614			
		倍面積		倍面積		729.180177					
		面積		面積		364.6000885					
						364					
地番 (ハ) 6-3		X		Y		$(X_{n+1} - X_{n-1})$		Y_n		距 離	
N	O	X		Y		$(X_{n+1} - X_{n-1})$		Y_n			
A3		-97442.955		-25866.792		873967.859016		13.496			
A1		-97442.878		-25873.298		-869084.012640		33.814			
A2		-97409.355		-25873.235		-870949.782165		13.481			
A6		-97408.340		-25866.716		866169.917769		11.467			
50		-97420.806		-25896.733		870182.559795		22.148			
		倍面積		倍面積		906.521782					
		面積		面積		453.2608810					
						453					

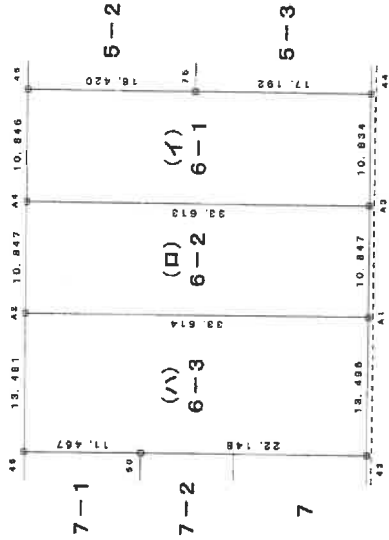
基本三角点等座標一覧表

点 名	X	Y	標高の種別
T09-74	-97443.727	-25806.857	街区多角点
T10-405	-97489.056	-26039.055	街区多角点

測 地 系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅶ
測量の年月日	平成23年5月27日



道 十番町五丁目



道 十番町五丁目

界 境 界 線 の 種 類
田 コンクリート杭



(会 員 専 用)

作成者

縮尺 1/

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：平成23年6月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所等 用紙)
令和7年4月22日 名古屋法務局春日井支局

登記官

請求番号：19-1

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2月10日 東京法務局中野出張所

登記官

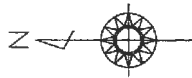
各階平面図

家屋番号

建物の所在

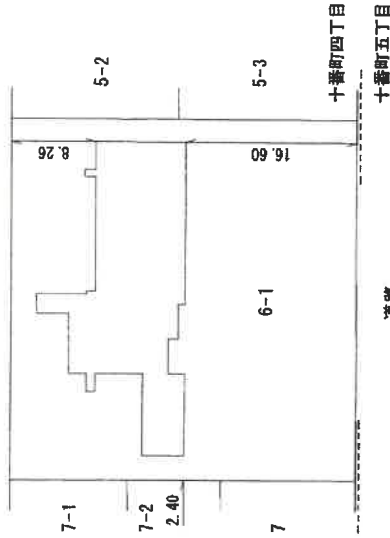
名古屋市中川区十番町四丁目6番地1

建物図面



一棟の建物

道路



A4判に縮小

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

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発給)
令和7年2月10日 東京法務局中野出張所

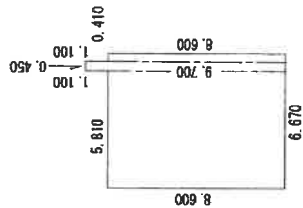
登記官

各階平面図

家屋番号
十番町四丁目
6-1-302

建物図面

建物の所在
名古屋市中川区十番町四丁目6番地1

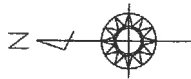


求積表

$8.600 \times 5.810 = 49.966000$
 $9.700 \times 0.450 = 4.365000$
 $8.600 \times 0.410 = 3.526000$

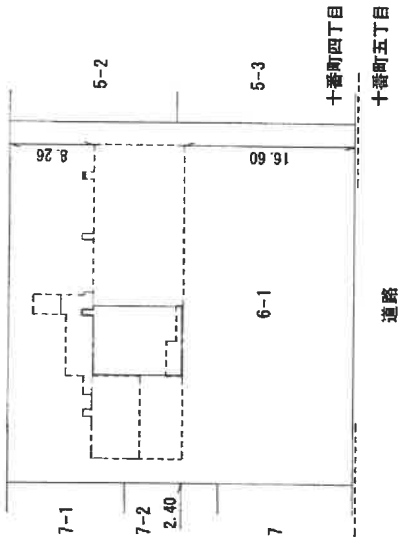
計 57.857000

床面積 57.85 m²



建物の存する部分 3階
建物の名称 302

道路



道路

作業者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

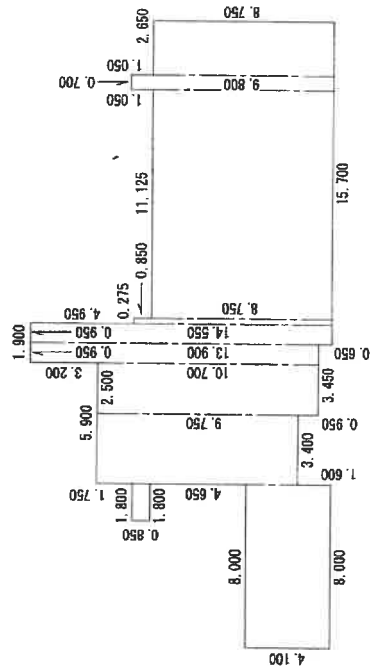
各階平面図

各階平面図

家屋番号

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
1階

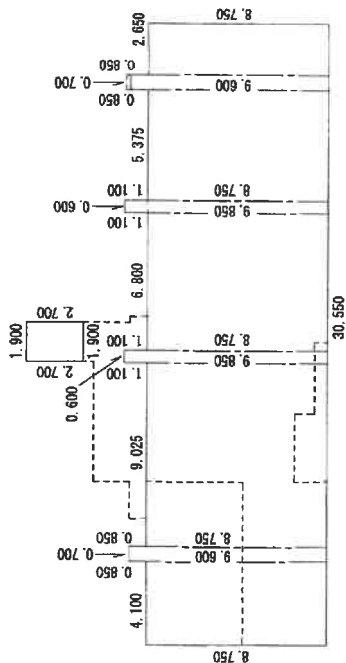


求積表

4.100 x 8.000	=	32.800000
0.850 x 1.800	=	1.530000
9.750 x 3.400	=	33.150000
10.700 x 2.500	=	26.750000
13.900 x 0.950	=	13.205000
14.550 x 0.950	=	13.822500
9.600 x 0.275	=	2.640000
9.750 x 11.125	=	97.343750
8.800 x 0.700	=	6.160000
8.750 x 2.650	=	23.187500
計		251.288750

床面積 251.28 m²

一棟の建物
2階～9階（各階同型）



求積表

8.750 x 4.100	=	35.875000
9.600 x 0.700	=	6.720000
8.750 x 9.025	=	78.968750
9.850 x 0.600	=	5.910000
8.750 x 6.800	=	59.500000
9.850 x 0.600	=	5.910000
8.750 x 5.375	=	47.031250
9.600 x 0.700	=	6.720000
8.750 x 2.650	=	23.187500
2.700 x 1.900	=	5.130000
計		274.952500

床面積 274.95 m²

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

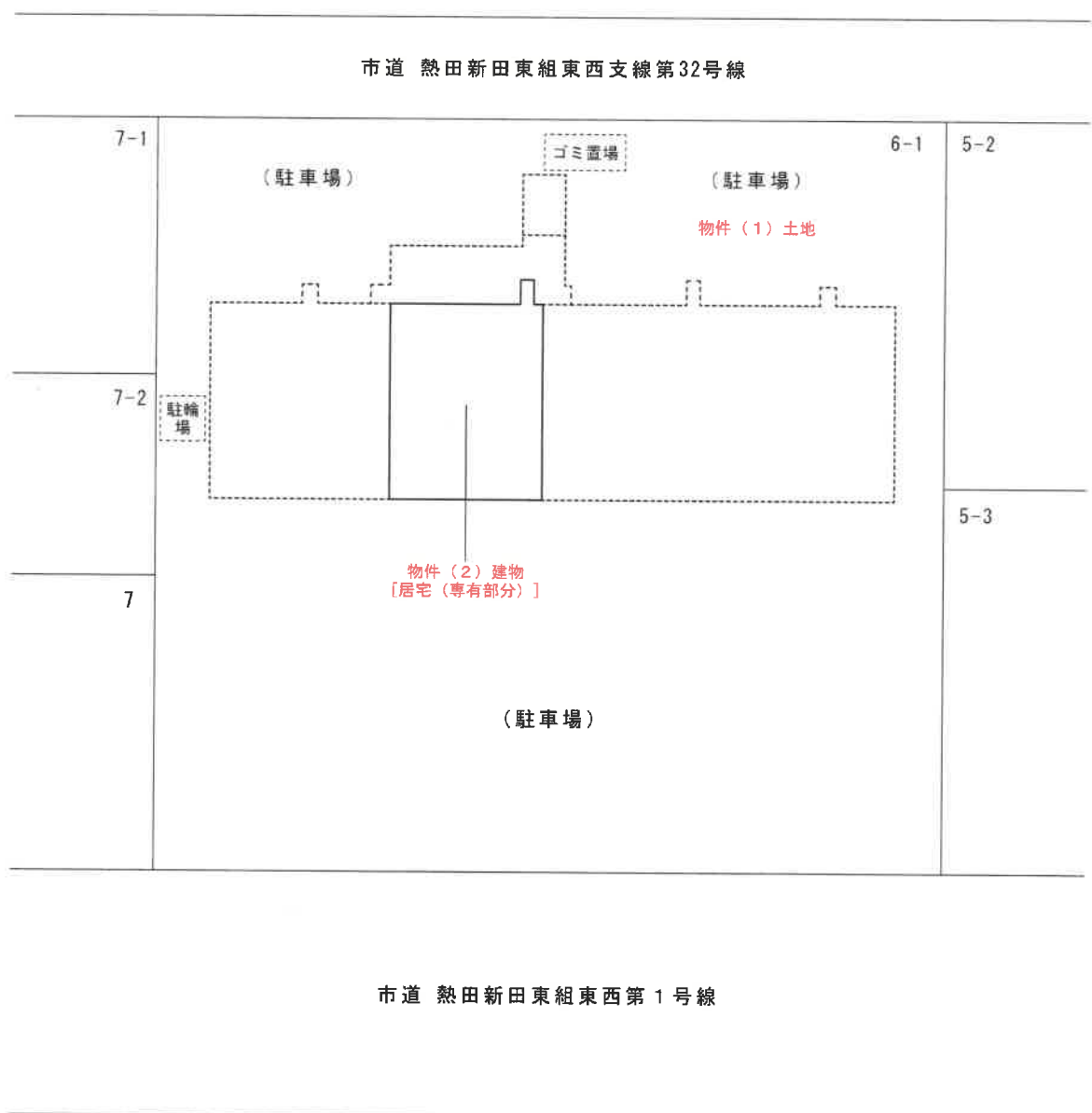
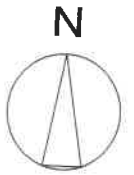
(名古屋法務局 熱田出張所 鑑印)

令和7年2月10日

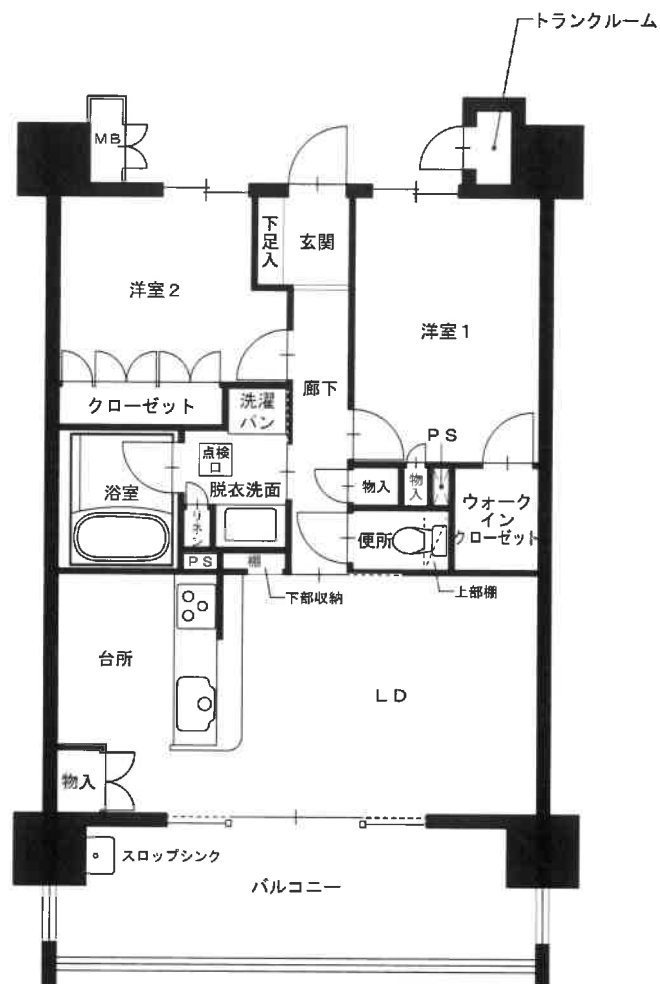
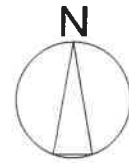
東京法務局 中野出張所

登記官

土地建物配置図（概略）



間 取 図 （ 概 略 ）



現況写真

受命物件

①



受命物件を含む一棟の建物

②

