

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 佐 野 聡 美

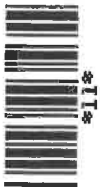
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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	4,830,000 3,864,000		966,000	59,404	14,039



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区尾頭橋四丁目 601番地

建物の名称 シャトー尾頭橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋四丁目 601番の29

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.01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 名古屋市中川区尾頭橋四丁目601番

地 目 宅地

地 積 606.74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 19万2666分の7497



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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。

別紙建物間取図（概略）記載の洋室2（約8.5平方メートル）を一幸産業株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 名古屋市中川区尾頭橋四丁目 601番地

建物の名称 シャトー尾頭橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋四丁目 601番の29

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.01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 名古屋市中川区尾頭橋四丁目601番

地 目 宅地

地 積 606.74平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

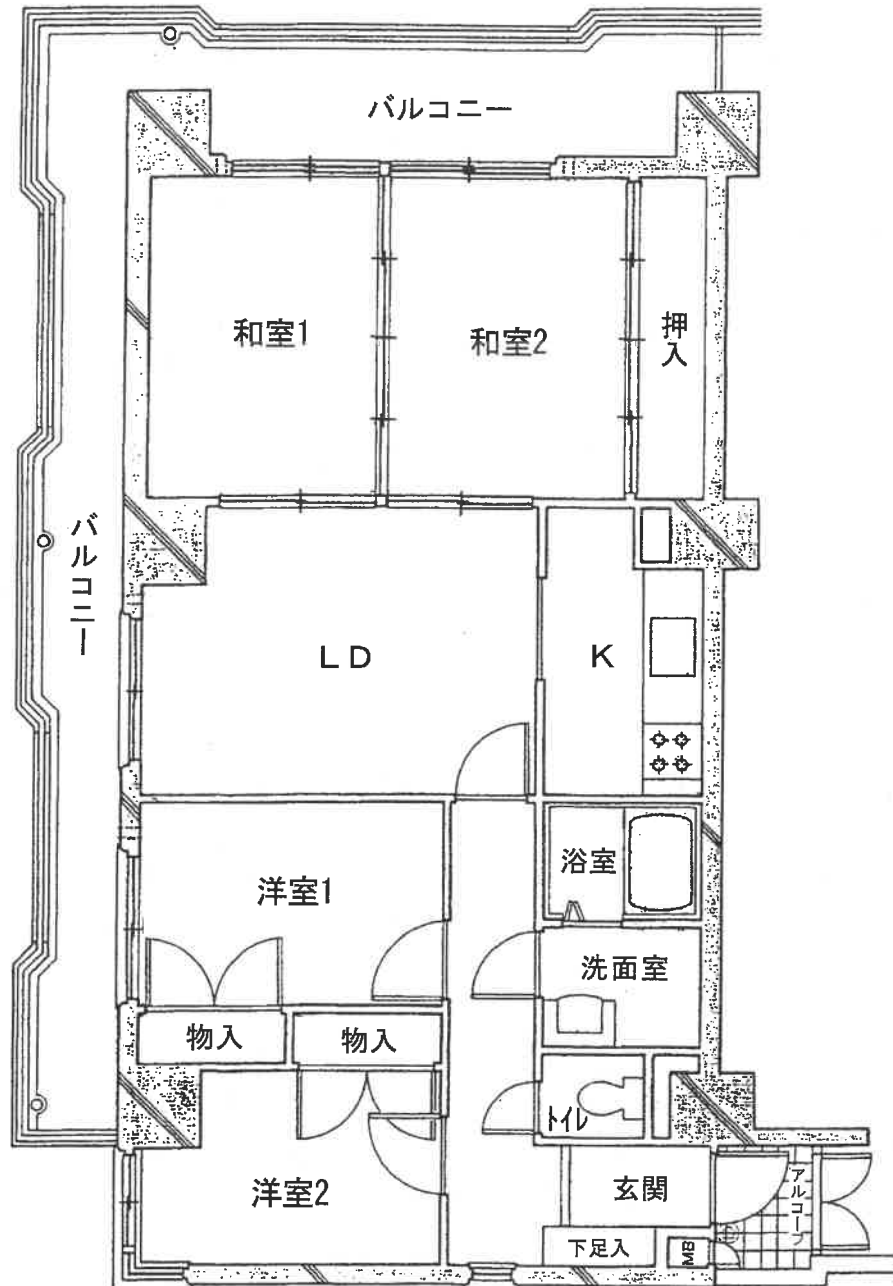
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万2666分の7497



建物間取図（概略）

N ←



4ページ

令和 7 年(ケ)第 113 号

令和 7 年 6 月 12 日受理

令和 7 年 7 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区尾頭橋四丁目 601番地

建物の名称 シャトー尾頭橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋四丁目 601番の29

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 70.01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 名古屋市中川区尾頭橋四丁目601番

地 目 宅地

地 積 606.74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 19万2666分の7497

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中川区尾頭橋四丁目6番2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	☒ 亡 ☒ A 相続財産 (債務者兼所有者) ☒ その他の者 ☐ 亡 ☐ A 相続財産 (債務者兼所有者) が本建物を 居宅 として使用している その他の者が本建物を 事務所 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 7,500円 修繕積立金 月額 12,000円 水道代 月額 2,607円	令和7年6月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計582,498円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	積村ビル管理株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 210,000円 (令和5年2月分～令和7年5月分) 修繕積立金 336,000円 (令和5年2月分～令和7年5月分) 水道代 36,498円 (令和5年2月分～令和7年5月分)	
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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 洋室2部分 (約8.5平方メートル)	
占有者	☐ 債務者 ☒ 一幸産業株式会社 (占有者)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■弁護士 B (亡 A 相続財産 (債務者兼所有者) 清算人))の陳述 ／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	(不明) 令和 年 月 日	
最初の契約日	(不明) 令和 年 月 日	
契約等期間	(不明)) 令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	(不明) ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	(不明) 令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 無し 2 管理室 無し 3 大規模修繕計画 無し 4 駐車場設備 有り (月額10,340円) すぐには使用できない (順番待ち) 5 ペットの飼育 不可
■弁護士 B (亡 A 相続財産 (債務者兼所有者) 清算人)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は、私が亡 A 相続財産 (債務者兼所有者) 清算人として管理しています。 現在は誰も居住はしていません。 2 私が知る限りで、特段の大きな損傷箇所はないと思います。 3 物件1建物内は、家財道具その他の動産類が多数あります。現時点でこれらを処分するのに必要な相続財産はなく、物件1建物を買受けた方に事実上処分の負担をお願いせざるをえないと思います。 4 物件1建物内には、亡 A が生前使用していた動産類のほか、亡 A が代表者であった一幸産業株式会社 (占有者) のものと思われる事務机やその他の備品、資料類等が多数存します。同社はすでに解散手続きをしていると聞いていますが、私は亡 A 個人の相続財産清算人ですので、一幸産業株式会社 (占有者) に関するものの処分ができないものと思われます。

(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 占有関係

物件1建物は、亡■A相続財産として、亡■A相続財産清算人が選任され、同清算人である弁護士■Bが管理をしている。物件1建物内は、亡■Aが生前居住をしていた状態のまま、動産類が置かれているが、洋室2部分につき、一幸産業株式会社（占有者）の事務用品その他資料等が置かれており、従前、同社が使用していたことが認められる。一幸産業株式会社（占有者）の登記記録によれば、同社は令和2年12月16日会社法第472条第1項の規定により解散をしているが、なお、同社が物件1建物洋室2部分を、動産類を残置して占有しているものとするのが相当であると思料する。

なお、一幸産業株式会社（占有者）と亡■A相続財産清算人との間には、少なくとも現在は特段の貸借契約等はないものと見受けられることから、一幸産業株式会社（占有者）は使用借により占有しているとするのが相当である。

2 物件1建物の状況

(1) 物件1建物内は、家具、家電製品、その他の動産類が多数存する。なお、洋室2は一幸産業株式会社（占有者）のものと考えられる、机、イスなどの什器のほか、事務用品、資料その他動産類が多数存する。

(2) 物件1建物（を含む一棟の建物（シャトー尾頭橋））は、登記記録によれば、昭和61年築である。経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。

- ・玄関扉に傷、汚れ等が多数見られる。
- ・玄関の天井のクロスに剥がれ及び汚れが見られる。
- ・キッチンのガスコンロ付近の汚れが酷い。
- ・和室1の障子戸の障子に破れが見られる。畳にシミ、擦れが見られる。
- ・和室2の畳に擦れが見られる。襖戸に大きなシミが見られる。
- ・洋室2の天井及び壁面の間部分の隙間が見られる。
- ・浴室の扉、天井、床面など全体にカビが見られる。
- ・トイレの壁面のクロスに剥がれが見られる。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は北側、東側、南側の三方向を道路に接する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（シャトー尾頭橋）が存するほか、北側にゴミ置場が存する。北側、東側部分に駐車場が存する。北側に受水槽が設置されている。

(3) 敷地権土地の形状は不整形な形状で、概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりであるが、西側の境界に不明瞭な部分が存する。北西側付近に樹木が存し、枝葉が敷地権土地及び西側隣地に跨って生い茂っているが、同樹木の生えている位置が、両土地に跨っているように見受けられる。また、西側北寄りの隣地と敷地権土地の間の境界付近に存する塀がまっすぐではないように見受けられ、境界が不明瞭であるため、隣家の屋根が敷地権土地側に越境している可能性がある。敷地権土地の境界等を明確にするためには、精密な測量や境界確認等の手続きが必要となる可能性がある。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（シャトー尾頭橋）の規約設定された共用部分として、「集会室（家屋番号 尾頭橋四丁目 601番の1）」、「自転車置場（同 601番の2）」、「自転車置場（同 601番の3）」が存し、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
令和7年6月16日(月) 12:50-13:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和7年6月16日(月) 13:30-13:40	(電話)	弁護士 B (亡 A 相続財産(債務者兼所有者) 清算人) から聞き取り
令和7年6月16日(月)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年6月16日(月)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年6月16日(月)	(郵便)	名古屋市本陣市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年6月16日(月)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年6月17日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月18日(水) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月24日(火) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月1日(火) 10:40-12:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 弁護士 B (亡 A 相続財産(債務者兼所有者) 清算人) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和7年7月7日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
(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, 解錠技術者により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）



写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

物件 1 建物

7 階部分

家屋番号 尾頭橋四丁目 601番の29

1

道路(11)

道路(7)

共用部分・自転車置場
1階部分
家屋番号 尾頭橋四丁目
601番の2

(616)

(ゴミ置場)

(受水槽)

共用部分・自転車置場
1階部分
家屋番号 尾頭橋四丁目
601番の3

(602)

物件 1 建物を含む
一棟の建物
(シャトー尾頭橋)

共用部分・集会室
1階部分
家屋番号 尾頭橋四丁目
601番の1

道路
(9)

敷地権土地
地番 601番

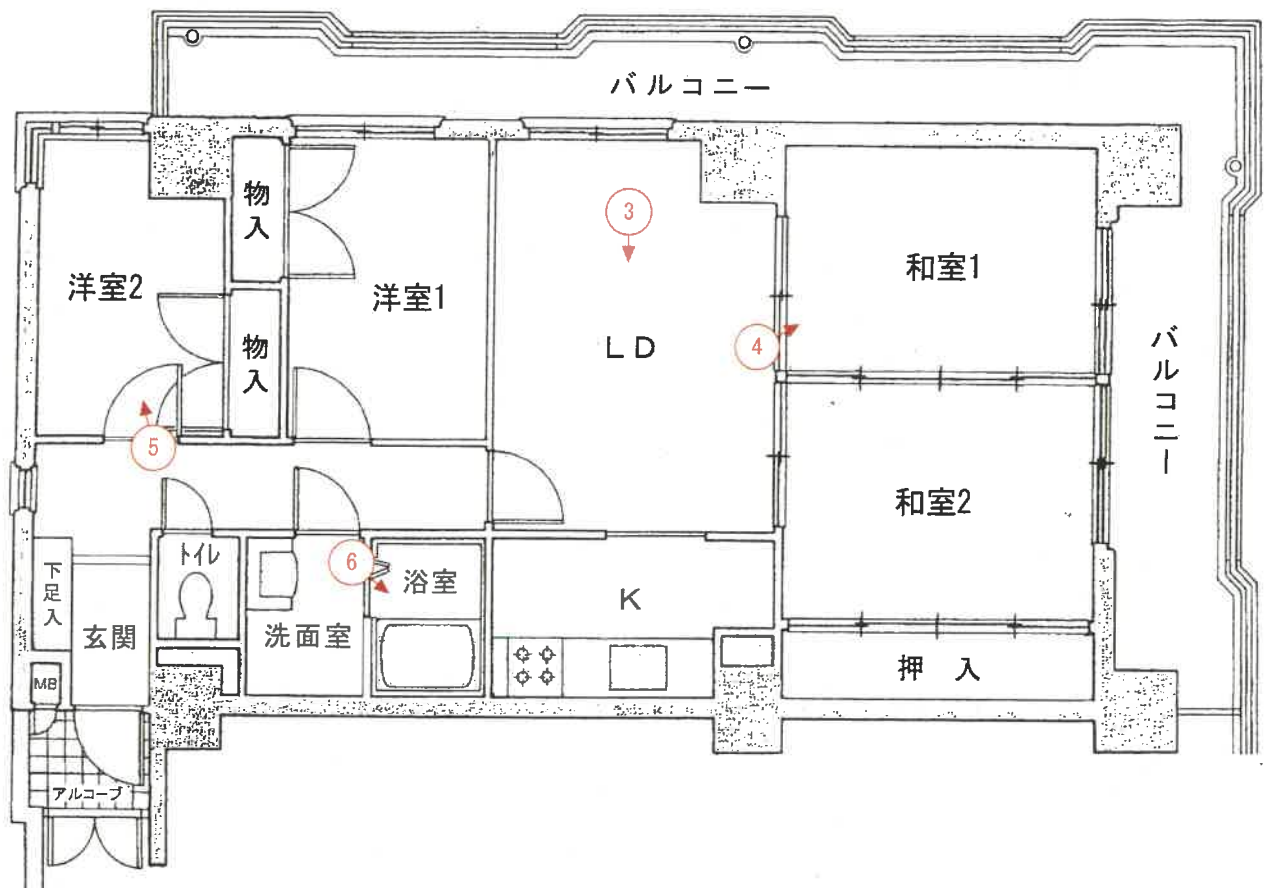
道路(12)

道路(6)

2

間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物
(シャトー尾頭橋)



1 北東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(シャトー尾頭橋)



2 南西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 和室 1



5 洋室2



6 浴室

令和7年（ケ）第113号
令和7年6月16日受理
令和7年7月1日現地調査
令和7年7月25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

小 林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 4,830,000 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	所 在 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 地 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) 名古屋市中川区尾頭橋四丁目 6 0 1 番地 シャトー尾頭橋 (専有部分の建物の表示) 尾頭橋四丁目 6 0 1 番の 2 9 7 0 4 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 7 0 . 0 1 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中川区尾頭橋四丁目 6 0 1 番 宅地 6 0 6 . 7 4 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 9 万 2 6 6 6 分の 7 4 9 7	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	J R東海道本線「尾頭橋」駅 西方 道路距離約200m 名鉄名古屋本線「山王」駅 南方 道路距離約840m (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 絶対高31m高度地区、大規模集客施設制限地区 緑化地域、宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、津波災害警戒区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	606.74㎡ ほぼ長方形 間口(東側)約37m、奥行 約16.5m
接面道路の状況	東側で幅員約10mの舗装市道に、南側で幅員約6mの舗装市道に、北側で幅員約6mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している(いずれも建築基準法42条1項1号)。	
土地の利用状況等	本件マンション一棟の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、東側、南側及び北側は市道、西側は住宅である。	
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 あり ガス配管 あり 下水道 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、過去の住宅地図を昭和36年まで遡って調査した結果、昭和36年頃は共同住宅及び事業所等、昭和57年頃は共同住宅及び住宅であった模様である。その後、昭和61年頃に本件マンションの新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地と西側隣地の境界に不明瞭な部分が存するため、正確な境界等の確定には測量等が必要となる可能性がある。これとの関連において、本件土地と西側隣地(616番)との境界付近に樹木が生えているが、詳細は不明である。また、西側隣地(616番)上の建物の屋根の一部が本件土地に越境している可能性もある。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 本件土地は建築基準法による建ぺい率の角地等緩和の指定により、基準建ぺい率が10%緩和される。 名古屋市浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨、平成21年の台風18号及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャトー尾頭橋	
建物の用途	居宅 (総戸数26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61年7月24日新築 経過年数 約 39 年 経済的残存耐用年数 約 6 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 吹付等 ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) 有 (月額10,340円) すぐには使用できない (順番待ち) 有 自転車置場等
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：シャトー尾頭橋管理組合 法人格 無 全委託管理 積村ビル管理株式会社 管理員 無 管理室 無
管理の状況	普通	
特記事項	・積立金総額 (令和7年5月31日現在) 33,295,856円 ・負担決議された工事負担金の有無…無 ・耐震性能診断の受検の有無…無 ・大規模修繕計画の有無…無 ・ペットの飼育…不可 ・規約共用部分の有無…有 (集会室、自転車置場等) ・容積率に関して既存不適格建築物であると思料されるが詳細は不明である。したがって、建物の建替え等に際しては、現在と同程度の延床面積を確保することができない可能性に注意を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階(704号室) 北東端 主要開口部の方位：東向	
床 面 積	70.01m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK 東側・北側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス、合板等 カーペット、フローリング、畳等 クロス等 水道・都市ガス・下水等 －
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水 道 代 滞 納 額	7,500円(月額) 12,000円(月額) 2,607円(月額) あり(令和7年6月20日現在582,498円) 管 理 費 210,000円 修繕積立金 336,000円 小 計 546,000円 水 道 代 36,498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	本件建物は建築後約39年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等が認められた。主な汚損等は次のとおりである。 ・玄関の天井やトイレの壁のクロスに汚損等が認められた。 ・和室1、2の畳、障子及び襖に汚損等が認められた。 ・浴室の天井や床面等にカビが認められた。 ・廊下の床にきしみが認められた。 本件建物は、廊下と洋室1、2及びLDKの間に段差が存する。 本件建物の室内及びバルコニーには、家財道具その他の動産類が多数残置されていた。 本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。 築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 本物件所有者には、共用部分(集会所、自転車置場)についても、固定資産税及び都市計画税が賦課されている。	

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
280,000	70.01	0.12	2,350,000

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）。

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6年／（経済的残存耐用年数6年＋経過年数39年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.12

(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	1.03	606.74	0.95	$\frac{7,497}{192,666}$	4,180,000

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-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $194,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/108 \times 100/100 = 181,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：方位（南向） $1.09 \times$ 規模 $0.99 = 1.08$

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 $1.08 \times$ 規模 $0.95 = 1.03$

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
2,350,000	4,180,000	0.94	6,140,000

ウ 個別格差：階層補正 $1.04 \times$ 位置補正 0.95
 $\times$ その他補正（保守管理の状態） $0.95 = 0.94$

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))

A 令和7年3月 161,000円/㎡(昭和60年3月建築, 専有面積81.62㎡)

B 令和6年3月 124,000円/㎡(昭和58年11月建築, 専有面積74.52㎡)

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	161,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{130}$	124,000
B	124,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	118,000

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
121,000	0.94	70.01	7,960,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
263千円 (6.2%)	394千円	7.8%	4,900千円	0.8095	3,967千円 (93.8%)	4,230,000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	804	804	788	788
	共益費収入	90	90	90	90
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	894	894	878	878
	空室損失	89	89	88	88
	貸倒損失	27	27	26	26
	有効総収益	778	778	764	764
イ 総費用	維持管理費	90	90	90	90
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	16	16	16	16
	その他費用	23	23	23	23
	運営支出合計	226	226	226	226
	資本的支出	992	144	144	144
	総費用合計	1,218	370	370	370
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		29.0	29.0	29.6	29.6
エ 有効純収益 アーイ		-440	408	394	394
オ 複利現価率（割引率7.3%）		0.9320	0.8686	0.8095	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-410	354	319	

※ 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7.3%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、市場性を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①を関連付け、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	6,140,000	0	6,140,000
②比準価格	7,960,000	0	7,960,000
③収益価格	—		4,230,000
④調整後の価格	6,860,000		

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
6,860,000	1.00	0.80	0.88	—	4,830,000

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（名古屋中川-14）

所 在 : 名古屋市中川区尾頭橋4丁目806番
「尾頭橋4-8-7」
価 格 : 194,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「尾頭橋」駅の西方道路距離約160m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 230㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員6.0m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、共同住宅、工場等が混在する住宅地域

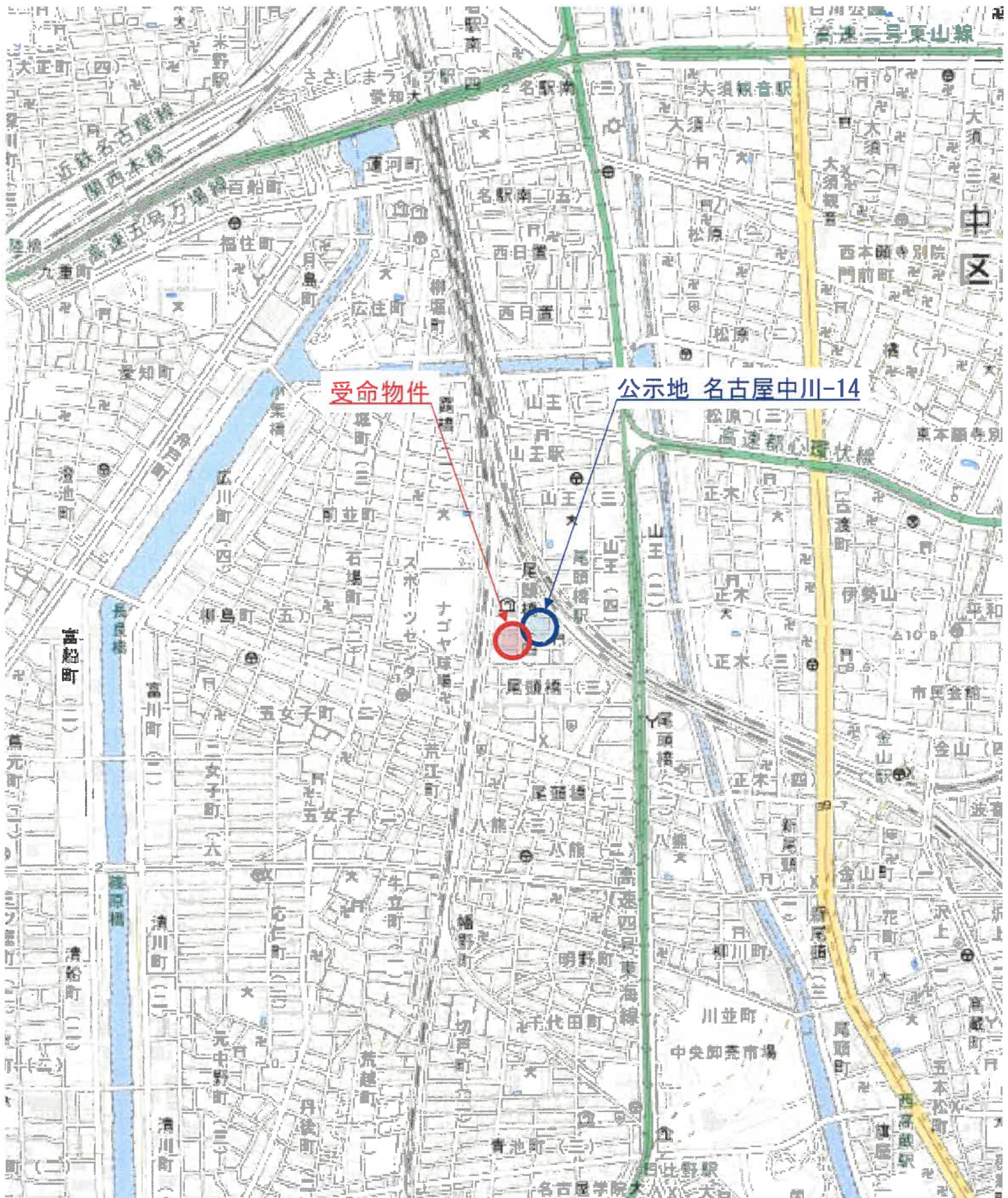
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上

位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000



A 4 判に縮小



(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。

地番区域見出
尾頭橋 4 丁目

請求部	所在	名古屋市中川区尾頭橋四丁目				地番	601番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年9月6日			備付年月日(原図)	昭和56年9月7日			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10日
東京法務局中野出張所
登記官

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10日

東京法務局中野出張所

登記官

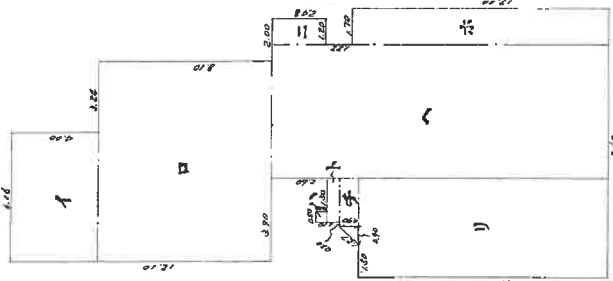
各階平面図 2207700

家屋番号

建物の所在 名古屋市中川区尾頭橋四丁目 60番地

建物図面

1. 階



式		積
イ	$6.16 \times 4.00 =$	24.6400
ロ	$9.40 \times 8.10 =$	76.1400
ハ	$0.50 \times 0.50 =$	0.2500
ニ	$1.20 \times 2.48 =$	2.9760
ホ	$1.70 \times 12.00 =$	20.4000
ヘ	$6.30 \times 15.70 =$	98.9100
ト	$0.60 \times 2.00 =$	1.2000
チ	$(2.20 + 3.10) \times 0.90$	
	$\div 2 =$	2.3850
リ	$4.60 \times 11.60 =$	53.3600
合	計	280.2610
床	面	積
		280.26 m^2

作製者

縮尺

1/250

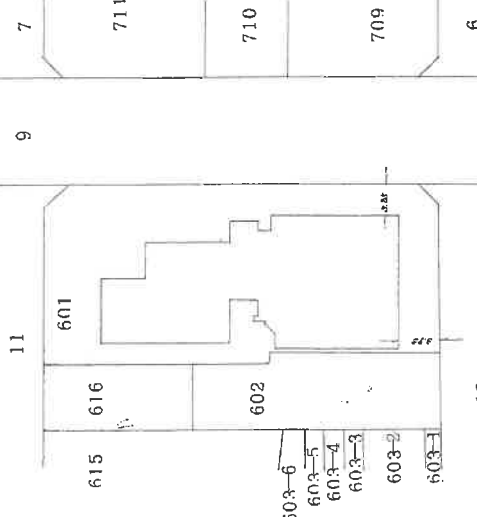
申請人

縮尺

1/500

61.88

A4判に縮小



登記年月日：昭和61年8月8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10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：9-2

(2/3)

2207701

各階平面図

家屋番号

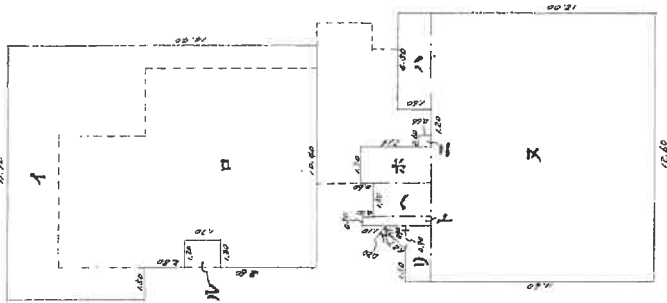
建物の所在
名古屋市中川区尾頭橋四丁目60番地

各階平面図

建物図面

2階～7階（各階同型）

求	積
イ $6.30 \times 11.90 =$	74.9700
ロ $8.10 \times 10.40 =$	84.2400
ハ $1.60 \times 4.50 =$	7.2000
ニ $0.60 \times 0.66 =$	0.3960
ホ $1.70 \times 3.30 =$	5.6100
ヘ $1.50 \times 2.70 =$	4.0500
ト $0.50 \times 3.20 =$	1.6000
チ $(0.20 + 1.10) \times 0.90 \div 2 =$	0.5850
リ $2.60 \times 1.20 =$	3.1200
ス $12.60 \times 10.40 =$	131.0400
ル $(1.20 \times 1.70) =$	2.0400
合 計	310.7710
床 面 積	
2 階	310.77 m^2
3 階	310.77 m^2
4 階	310.77 m^2
5 階	310.77 m^2
6 階	310.77 m^2
7 階	310.77 m^2



A4判に縮小

作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和61年8月8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10日

東京法務局中野出張所

登記書

請求番号：9-2

(3/3)

各階平面図

2207730

家屋番号
尾頭橋四丁目601番の29

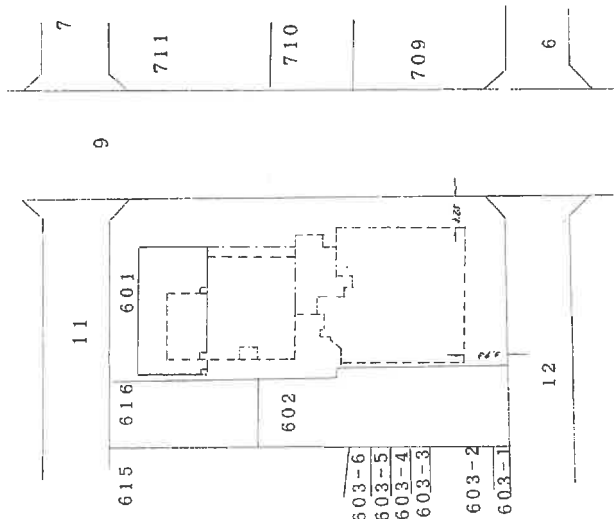
建物図面

建物の所在
名古屋市中川区尾頭橋四丁目601番地



求積

$$\begin{aligned} 9.41 \times 6.12 &= 57.5892 \\ - (0.71 \times 0.74) &= - 0.5254 \\ 0.99 \times 5.50 &= 5.4450 \\ 0.81 \times 6.21 &= 5.0301 \\ 0.44 \times 5.62 &= 2.4728 \\ \hline \text{合計} &= 70.0117 \\ \text{床面積} &= 70.01 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



建物の存する部分7階

61.8.8

作製者

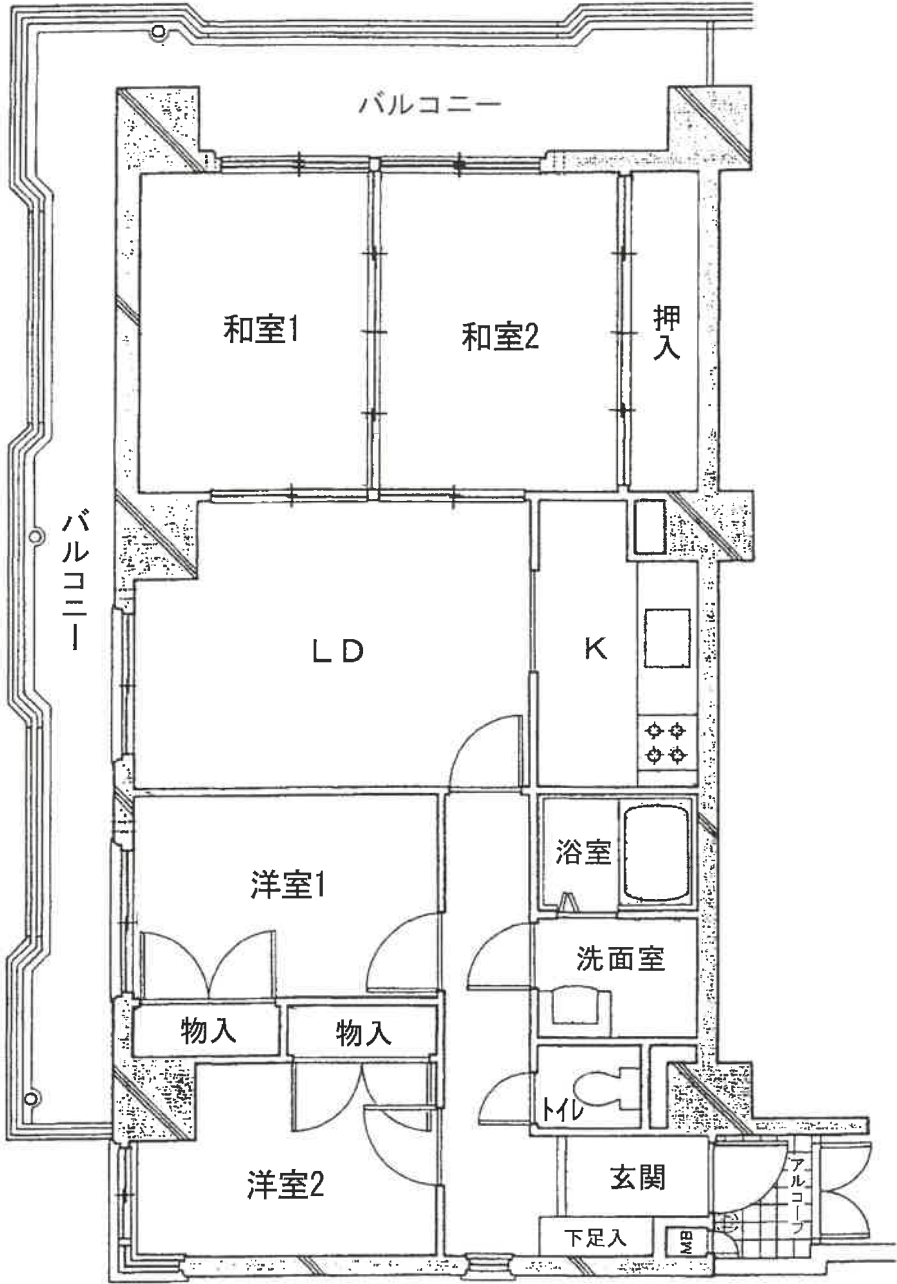
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物間取図（概略）

N ←



本件建物を含む1棟の建物

①



専有部分の建物

②

