

[注意事項]

本件は，物件番号2の売却です。

入札の際には，物件番号をお間違えのない
ようご注意ください。

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	6,630,000 5,304,000		1,326,000	83,137	18,523



物 件 目 録

2（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 31 番地 1

建物の名称 ユニープル松蔭公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松蔭三丁目 31 番 1 の 1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 70.55 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 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 31 番 1

地 目 宅地

地 積 779.00 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 18 万 3 4 6 9 分の 7 0 5 5



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 佐 野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人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2】

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 31番地1

建物の名称 ユニープル松蔭公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松蔭三丁目 31番1の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.55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 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 31番1

地 目 宅地

地 積 779.00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 18万3469分の7055



令和 7 年(ヌ)第 27 号

令和 7 年 3 月 25 日受理

令和 7 年 7 月 15 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 2)

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 31番地1

建物の名称 ユニークル松蔭公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松蔭三丁目 31番1の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.55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 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 31番1

地 目 宅地

地 積 779.00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 18万3469分の7055

(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	(住居表示未実施)		
建物	物件 2		
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	次のとおり 管理費 月額 10,770円 修繕積立金 月額 9,000円 駐車場 月額 8,000円 町内会費 年額 3,600円 水道代(使用水量による/隔月)	令和 7 年 4 月 3 0 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計58,202円 内訳は 3 枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 管理費等滞納額の内訳

管理費（月額10,770円）	21,540円（令和7年4月分～同5月分）
修繕積立金（月額9,000円）	18,000円（令和7年4月分～同5月分）
駐車場使用料（月額8,000円）	16,000円（令和7年4月分～同5月分）
水道代（使用水量による/隔月）	2,662円（令和7年3月分）
総 額	58,202円

- 駐車場設備 ■有（月額8,000円）※申し込めば使用できる。（専有部分の売却等をした場合、駐車場の専用使用权の継承可）

- ペット飼育 ■可（動物飼育細則あり、大きさは問わず家猫又は犬1戸3頭まで。ただし、飼育頭数制限の例外として、犬猫の出産時には「90日間を上限」として認める。）

- 管理組合の有無、管理方式等については評価人作成の評価書を参照

- 修繕積立金について、2025年7月分より月額14,750円へ改定

以 上

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者)の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成6年10月19日	
最初の契約等	契約日	平成27年ころ	
	期間	平成27年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	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		占有者は、債務者の元配偶者であり、平成6年10月19日売買により居住を開始した。10年ほど前に債務者が転居し、その後は、占有者とその家族が居住している。なお、管理費等は令和6年までは債務者が支払っていたが、令和7年からは占有者によって支払われている。	
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
■ A (債務者の元配偶者)	1 私は、物件2建物を含む一棟の建物の新築当時から家族で居住していましたが、債務者とは、10年くらい前に離婚し、現在は、私と息子と猫3匹で居住しています。私が物件2建物に住み続けることに関し、私と債務者との間で賃料等の支払関係はありません。 2 物件2建物のリフォームは、2012年に浴室と給湯器を、七、八年前に玄関を、四、五年前には台所の水道の蛇口の交換とトイレのドアの修理を行いました。さらに、2年前には、物件2建物を含む一棟の建物の外壁の塗り直しが行われています。 3 2年前までは、犬も飼っていたこともあり、室内には壁紙の剥がれや襖の剥がれも多数あります。 4 物件2建物の東側の道路は、朝夕は交通量が多く、特に洋室2は歩道を歩く大人の目線の高さに窓があるため、通行人の会話が聞こえてくることがあります。 5 物件2建物の北側には、国道1号線があり、その道路の補修工事後から台所のドアの締りが悪くなりました。 6 玄関ドアの上部には結露が付くため、カビもあります。 7 ベランダに置かれている物置には、債務者の物が入っていますが、鍵が無いので中に何が入っているのかわかりません。多分、CDやビデオテープだと思いますが、これまで債務者が中身を引き取りに来たいと連絡を受けたことはありません。

(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2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及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件2建物を含む一棟の建物は、平成6年10月新築の全26戸の地上13階建ての物件で、物件2建物は、1階の東南端に位置する。なお、令和5年10月に外壁塗装の修繕工事を行ったことから、外観上の状態は良いが、内部は同年数相応の経年劣化が認められる。
- 3 物件2建物は、内部がリフォームされている部分はあるものの、ペットを飼っていることから状態は悪く壁紙や襖は剥がれ、和室の畳の状態も良くなかった。また、壁の穴も複数個所見られた。
- 4 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4枚目のとおりである。

以 上

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月7日 (月) 13:40 - 14:00	物件所在地	現地確認、物件2建物及び同敷地権土地の写真撮影(屋外)、Aから事情聴取
R7年 4月9日 (水) 9:10 - 9:20	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年 4月30日 (水)	執行官室	Aに照会書送付
R7年 5月27日 (火) 13:00 - 13:40	物件所在地	(立入調査)間取確認、写真撮影(屋内外)、A立会、Aから占有状況等につき聴取、評価人同行
R7年 7月2日 (水)	郵便	Aの住民票写し交付申請

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

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

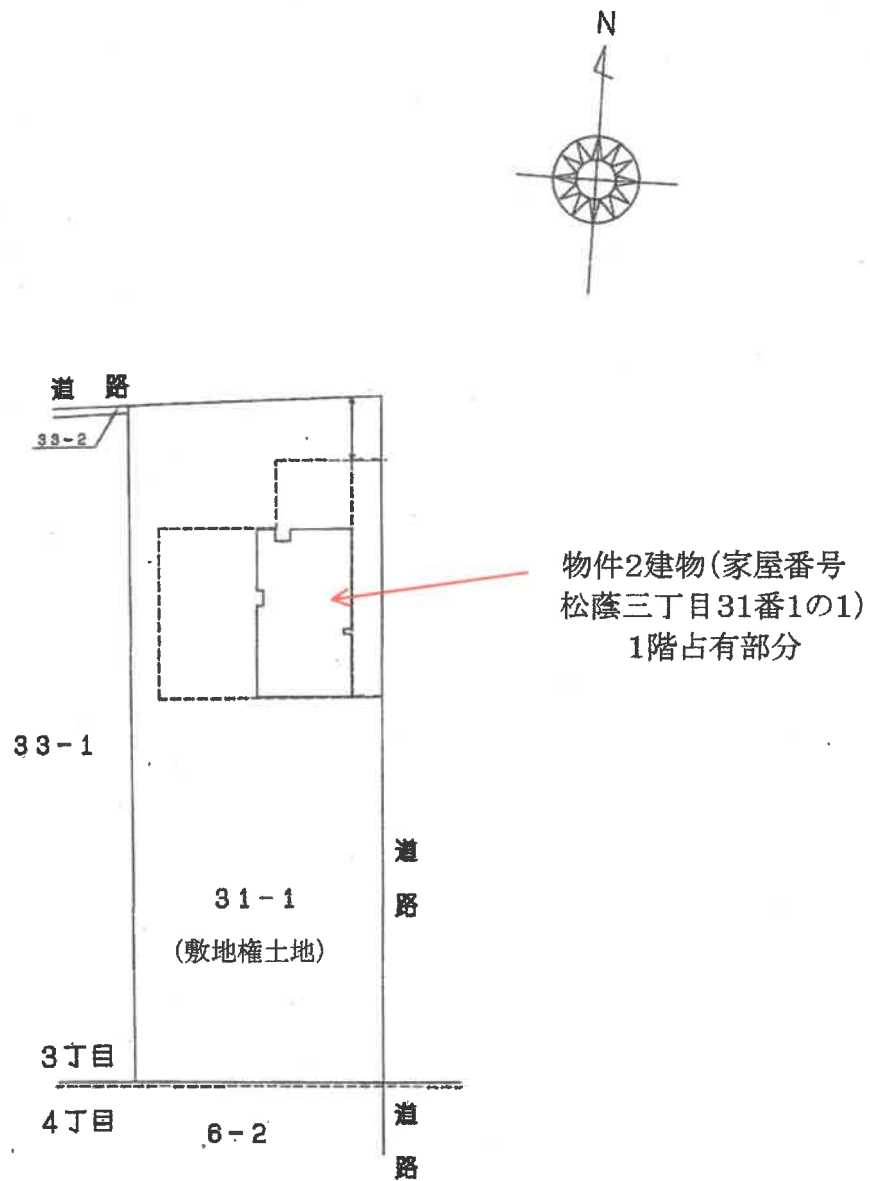
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

目的物件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合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)

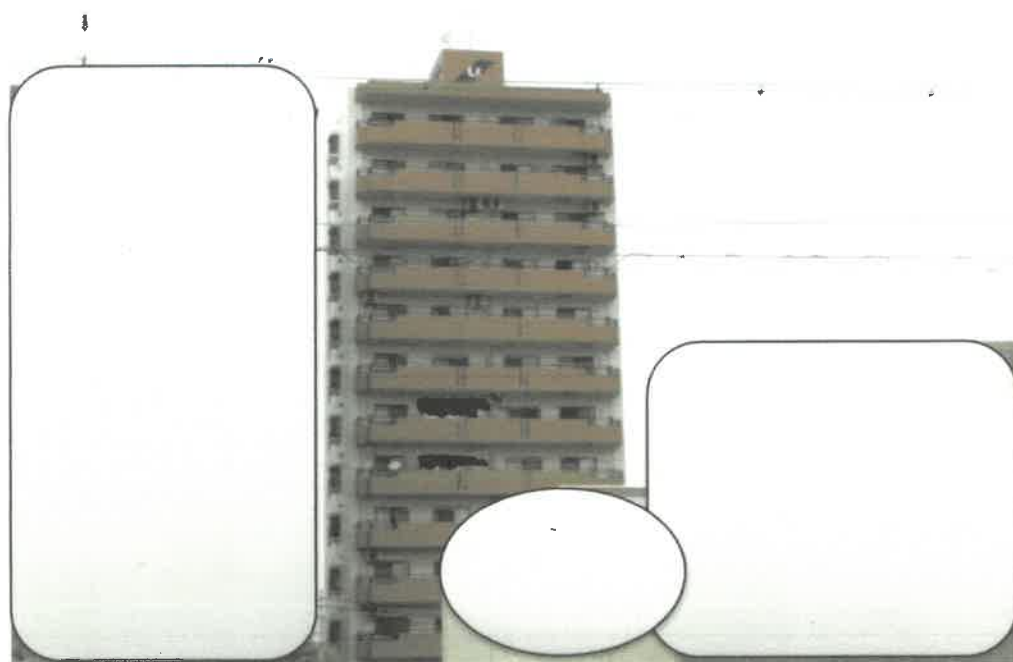
【物件 2】



物件2建物を含む一棟の建物



① 物件2建物を含む一棟の建物の外観（東方向から撮影）



② 物件2建物を含む一棟の建物の外観（南方向から撮影）



③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋 室2



⑥ 浴 室



⑦ 洗面所内の壁の穴の状況



⑧ キッチン床が剥がれた状況

令和7年（ヌ）第27号
物件2
令和7年 3月31日受理
令和7年 5月27日現地調査
令和7年 6月18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

佐藤 和徳

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 2	金 6,630,000 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
2	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) 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 3 1 番地 1 ユニーブル松蔭公園 (専有部分の建物の表示) 松蔭三丁目 3 1 番 1 の 1 1 0 1 居 宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 1 階部分 7 0 . 5 5 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目 3 1 番 1 宅 地 7 7 9 . 0 0 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 8 万 3 4 6 9 分の 7 0 5 5	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	あおなみ線「中島」駅 西方 道路距離約2,400m 市営バス「松蔭公園前」停 南方 道路距離約150m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所、共同住宅等が混在する中、駐車場も散見される地域	
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% 300% 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 絶対高45m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 その他、国道1号線より30m超について特記事項参照
画地条件	地積 形状 間口・奥行	779.00㎡ 長方形 間口 約46m、奥行 約17m ※東側間口とする
接面道路の状況	東側で幅員約11.4mの舗装市道とほぼ等高にて接面、北側で幅員約30mの舗装国道と約5m低く接面する。 (何れも建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	対象専有部分が存する一棟マンションの敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、北側は道路を挟んで一般住宅及び共同住宅、東側は道路を挟んで駐車場及び一般住宅、南側は通路(西側共同住宅の進入路)を挟んで工場、西側は共同住宅である。	
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44年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は畑等(若しくは未利用地)であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地は名古屋市浸水実績図によると、平成20年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 ・本件土地は、国道1号線より30m超の区域で以下の都市計画の内容等が異なる地域に跨って存する。 容積率200%、絶対高31m高度地区、その他は同じ	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニーブル松蔭公園	
建物の用途	共同住宅	(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) 平成6年10月13日新築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 約 9 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造13階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 (1基) 有 (月額8,000円) 申し込めば使用できる (専有部分の売却等をした場合、駐車場の専用使用权の継承可) なし 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 (ユニーブル松蔭公園管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社ライフポート西洋 管理員 無 管理室 無
管理の状況	普通	
特記事項	・管理組合修繕積立金総額 (令和7年3月31日現在) 10,203,351円 ・大規模修繕計画 無 (令和5年10月頃実施済み) ・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 ・規約共用部分 無 ・ペット飼育 可 (動物飼育細則あり) ・北側国道と高低差があるため、建物の2階～3階の階段踊り場で歩道と接面して出入り可能となっている。	

(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	1階（101号室） 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	70.55㎡（登記面積）	
間 取 り	3LDK ・南側にバルコニーあり（約8.43㎡）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 電気、水道、ガス等 特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 水道代 町内会費 滞 納 額	10,770円（月額） 9,000円（月額） ※但し、特記事項参照 8,000円（月額） 使用量に応じて.. 3,600円（年額） あり（令和7年4月30日現在58,202円） 管 理 費 21,540円 修繕積立金 18,000円 小 計 39,540円 駐車場使用料 16,000円 水道代 2,662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	・調査時に猫を飼育していた。 ・玄関付近の内壁クロスで結露が原因と思われる汚損が見られた。 ・洋室1の南側廊下の内壁、リビング・ダイニングの西側（廊下の戸付近及び和室との間の内壁）で穴が空いていた（一部簡易に補修されていた）。 ・和室で畳が擦り切れているほか、襖紙が破れていた。 ・バルコニーに簡易物置が設置されていた（建物間取図（概略）参照）。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 ・管理会社聴取内容によると修繕積立金について2025年7月分より、月額14,750円へ改定予定。	

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
300,000	70.55	0.20	4,230,000

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3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数9年／（経済的残存耐用年数9年＋経過年数31年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.20

(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
103,000	0.98	779.00	0.95	$\frac{7,055}{183,469}$	2,870,000

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-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $100,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/103 \times 100/94 = 103,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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 1.03

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.03 × 規模 0.95 = 0.98

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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
4,230,000	2,870,000	0.97	6,890,000

ウ 個別格差：階層補正 0.95 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 0.97

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(名古屋市中川区及び周辺区内等))

A 令和6年1月 183,000円/㎡(平成11年12月建築, 専有面積68.98㎡)

B 令和6年7月 191,000円/㎡(平成9年9月建築, 専有面積67.06㎡)

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	183,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{117}$	143,000
B	191,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{116}$	134,000

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
139,000	0.97	70.55	9,510,000

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	
424千円 (17.0%)	223千円	8.3%	2,606千円	0.7983	2,080千円 (83.0%)	2,500,000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	780	780	764	764
	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	816	816	800	800
	空室損失	82	82	80	80
	貸倒損失	24	24	24	24
	有効総収益	710	710	696	696
イ 総費用	維持管理費	129	129	129	129
	修繕費	23	23	23	23
	公租公課	102	102	102	102
	損害保険料	21	21	21	21
	その他費用	21	21	21	21
	運営支出合計	296	296	296	296
	資本的支出	369	177	177	177
	総費用合計	665	473	473	473
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		41.7	41.7	42.5	42.5
エ 有効純収益 アーイ		45	237	223	223
オ 複利現価率（割引率7.8%）		0.9276	0.8605	0.7983	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		42	204	178	

※ 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7.8%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	6,890,000	0	6,890,000
②比準価格	9,510,000	0	9,510,000
③収益価格	—		2,500,000
④調整後の価格	8,550,000		

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 -オ
8,550,000	1.00	0.8	0.97	-	6,630,000

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（修繕積立金については改定を想定）を割合として控除。

第6 参考価格資料

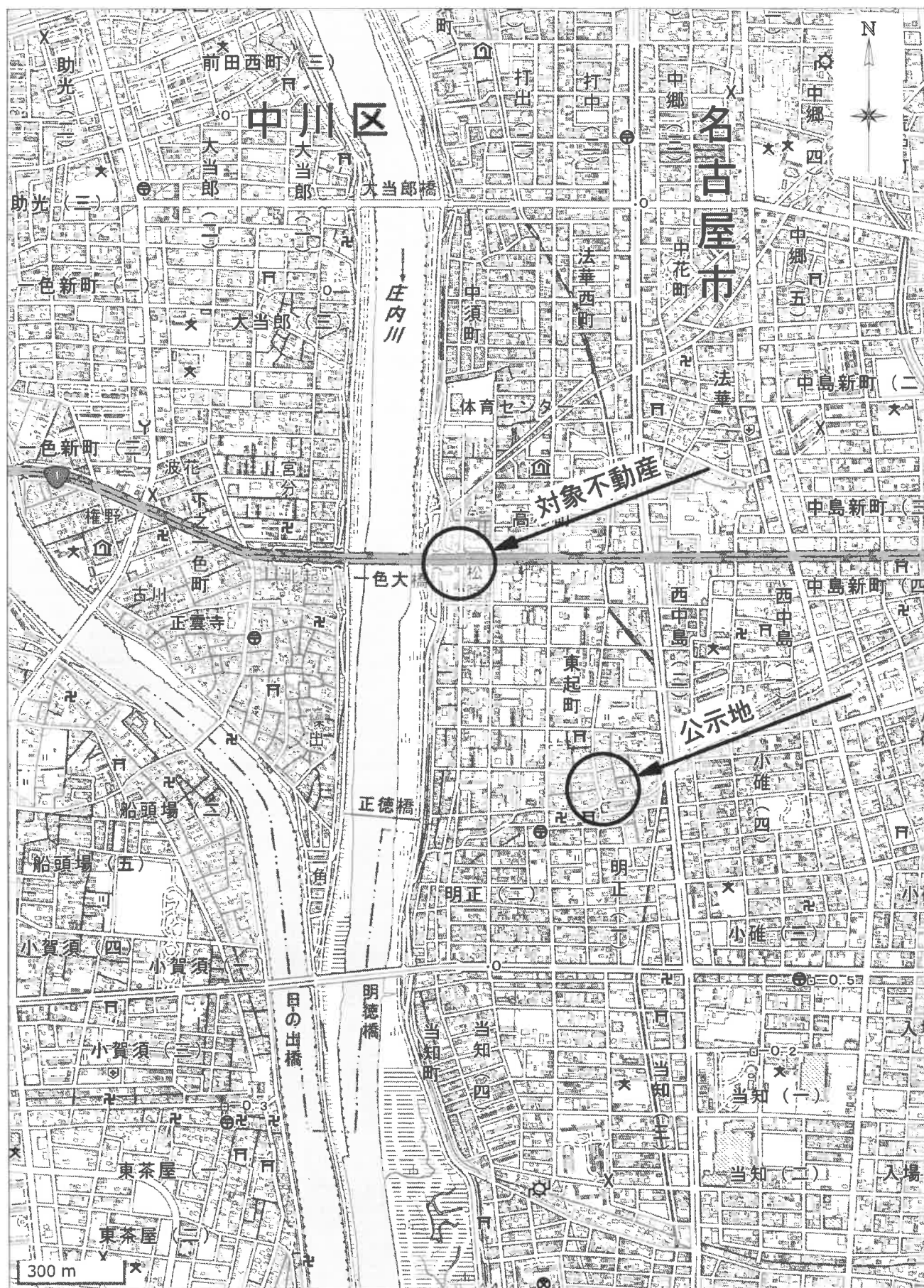
地価公示価格（名古屋中川-7）

所 在 : 名古屋市中川区東起町5丁目6番3
価 格 : 100,000円/㎡
位 置 : あおなみ線「中島」駅の南西方道路距離約2,200m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 222㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東側幅員4.3m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 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

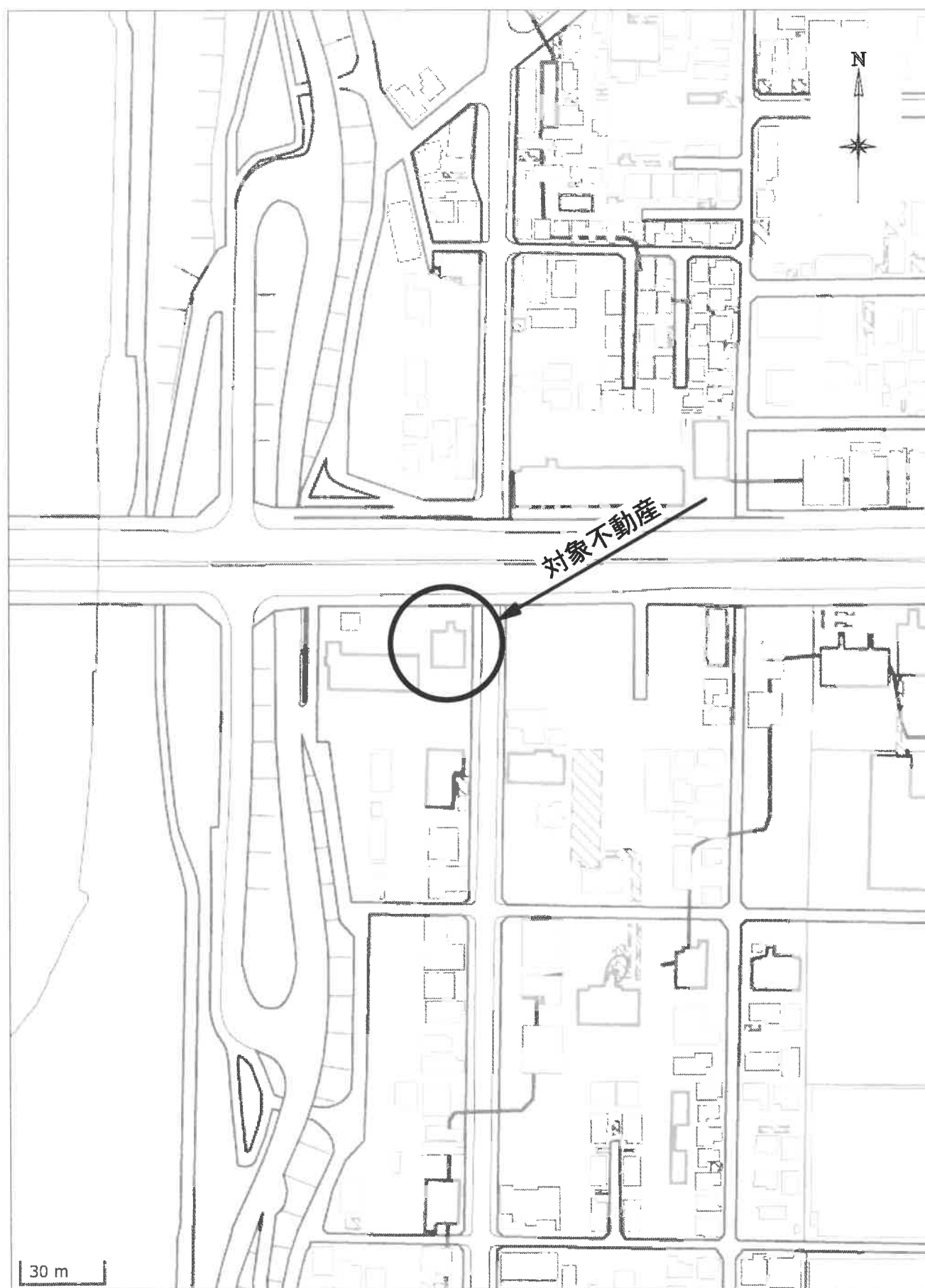
第7 附属資料

- 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 現況写真

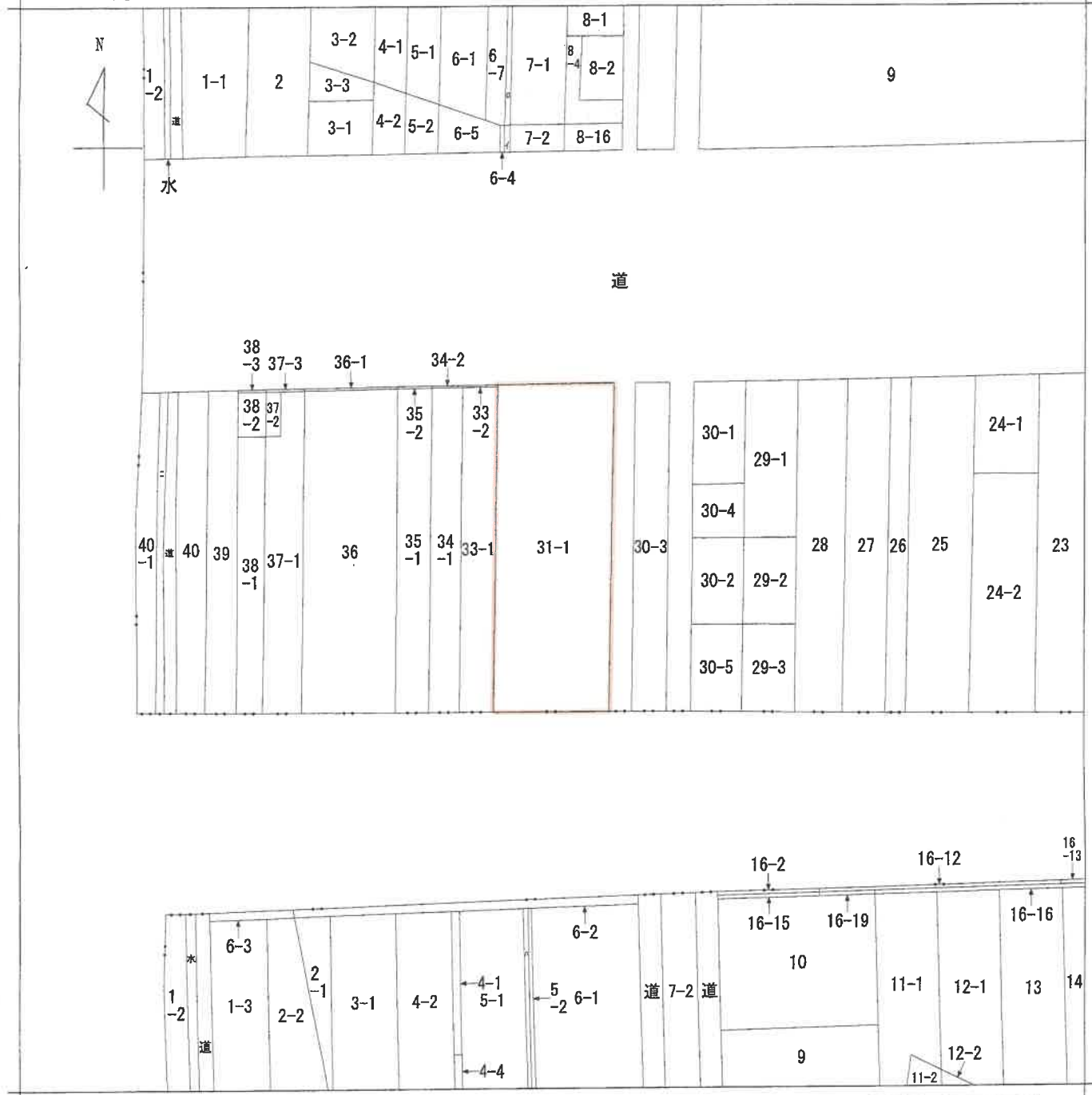
位置図



付近案内図



イ 6-6
ロ 6-3
ハ 5-5
ニ 水



(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

下之一色町
字松蔭3丁目

A

下之一色町
字松蔭4丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市中川区下之一色町字松蔭三丁目					地 番	31番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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3月10日

名古屋法務局

請求番号：14-3

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3月10日

名古屋法務局

登記官

各階平面図

2217325

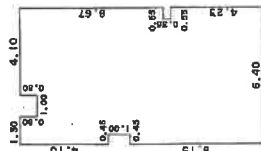
家屋番号 31番1の1

建物の所在

名古屋市中川区下之一色町字松蔭3丁目31番地1

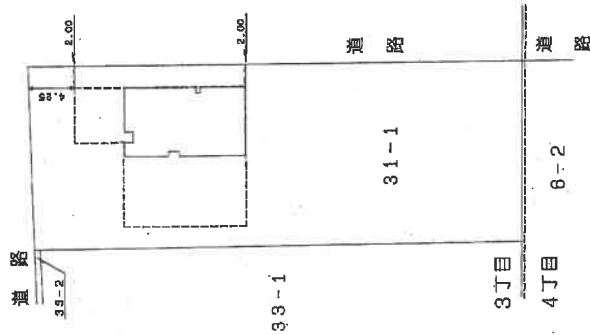
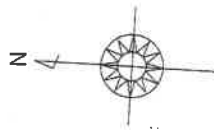
建物図面

建物の存する部分1階



求積表

0.80	X	1.30	=	1.0400
0.80	X	4.10	=	3.2800
3.30	X	6.40	=	21.1200
1.00	X	5.95	=	5.9500
1.57	X	6.40	=	10.0480
0.35	X	5.85	=	2.0475
4.23	X	6.40	=	27.0720
合計				70.5575
床面積				70.55 m ²



A4判に縮小



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成6年10月20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3月10日

名古屋法務局

登記官

各階平面図

2217324

各階平面図

建物図面

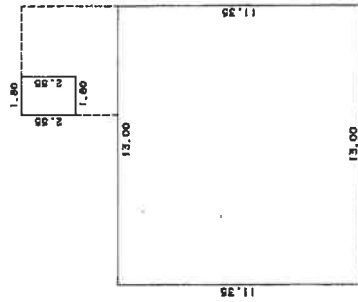
31-11ハ 31-1-26

家屋番号

建物の所在 名古屋市中川区下之一色町字松蔭3丁目31番地1

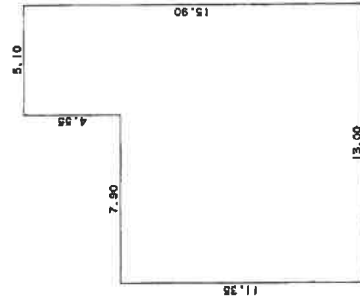
一棟の建物

2階～13階
(各階同型)



一棟の建物

1. 階



求積表

11.35	X	13.00	=	147.5500
2.55	X	1.80	=	4.5900
合計				152.1400
床面積				152.14 m ²

求積表

4.55	X	5.10	=	23.2050
11.35	X	13.00	=	147.5500
合計				170.7550
床面積				170.75 m ²

A4判に縮小



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：14-4

(2/2)

【物件 2】



現況写真

①



②

