

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日から<br>令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 1月21日 午前 9時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 2月 4日 午前10時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第2部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 1月28日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月28日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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12月16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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 5,470,000<br>4,376,000 |          | 1,094,000  | 78,831   | 18,276   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| </   |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区西味鋤二丁目 217 番地

建物の名称 宝マンション西味鋤第5

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西味鋤二丁目 217 番の505

建物の名称 505

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 73.02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 名古屋市北区西味鋤二丁目217番

地 目 宅地

地 積 877.59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 16万4936分の7698



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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。

---

---

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 名古屋市北区西味鋤二丁目 217番地

建物の名称 宝マンション西味鋤第5

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西味鋤二丁目 217番の505

建物の名称 505

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 73.02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 名古屋市北区西味鋤二丁目217番

地 目 宅地

地 積 877.59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 16万4936分の7698



令和 7 年(ケ)第 157 号

令和 7 年 7 月 24 日受理

令和 7 年 8 月 **15** 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 名古屋市北区西味鋤二丁目 217 番地

建物の名称 宝マンション西味鋤第5

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西味鋤二丁目 217 番の505

建物の名称 505

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 73.02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 名古屋市北区西味鋤二丁目217番

地 目 宅地

地 積 877.59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 16万4936分の7698



(区分所有建物用1)

[illegible]

(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  | 188,160円（令和5年8月分～令和7年7月分） |
| 修繕積立金  | 259,704円（令和5年8月分～令和7年7月分） |
| 駐車場使用料 | 168,000円（令和5年8月分～令和7年7月分） |
| （総 額）  | 615,864円                  |
- 2 駐車場あり（月額7,000円。すぐには使用できない（抽選））
- 3 ペット飼育可（ただし、他の居住者に危害を及ぼす恐れのある動物不可）
- 4 大規模修繕計画なし
- 5 規約共用部分あり（駐車場）

（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<br>(当事者等との関係)                 | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>■ A<br/>(債務者兼所有者)</p>          | <p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、平成16年に物件1建物を取得して以降、同建物に居住し、現在に至っています。</p> <p>2 10年くらい前から、物件1建物内で猫を2匹飼っています。</p> <p>3 物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。</p> <p>4 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。また、大雨の際でも宝マンション西味鈍第5（物件1建物を含む一棟の建物）の周囲の道路が冠水したことはありません。</p> <p>5 宝マンション西味鈍第5は、国道41号線から100メートルしか離れていないため、車両の騒音が大きいです。また、近隣の市道で暴走行為を繰り返す者がいて、その騒音に大変迷惑しています。</p> |
| <p>■ 積村ビル管理株式会社担当者<br/>(管理会社)</p> | <p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに宝マンション西味鈍第5（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。</p>                                                                                                                                                                                                                                     |

(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

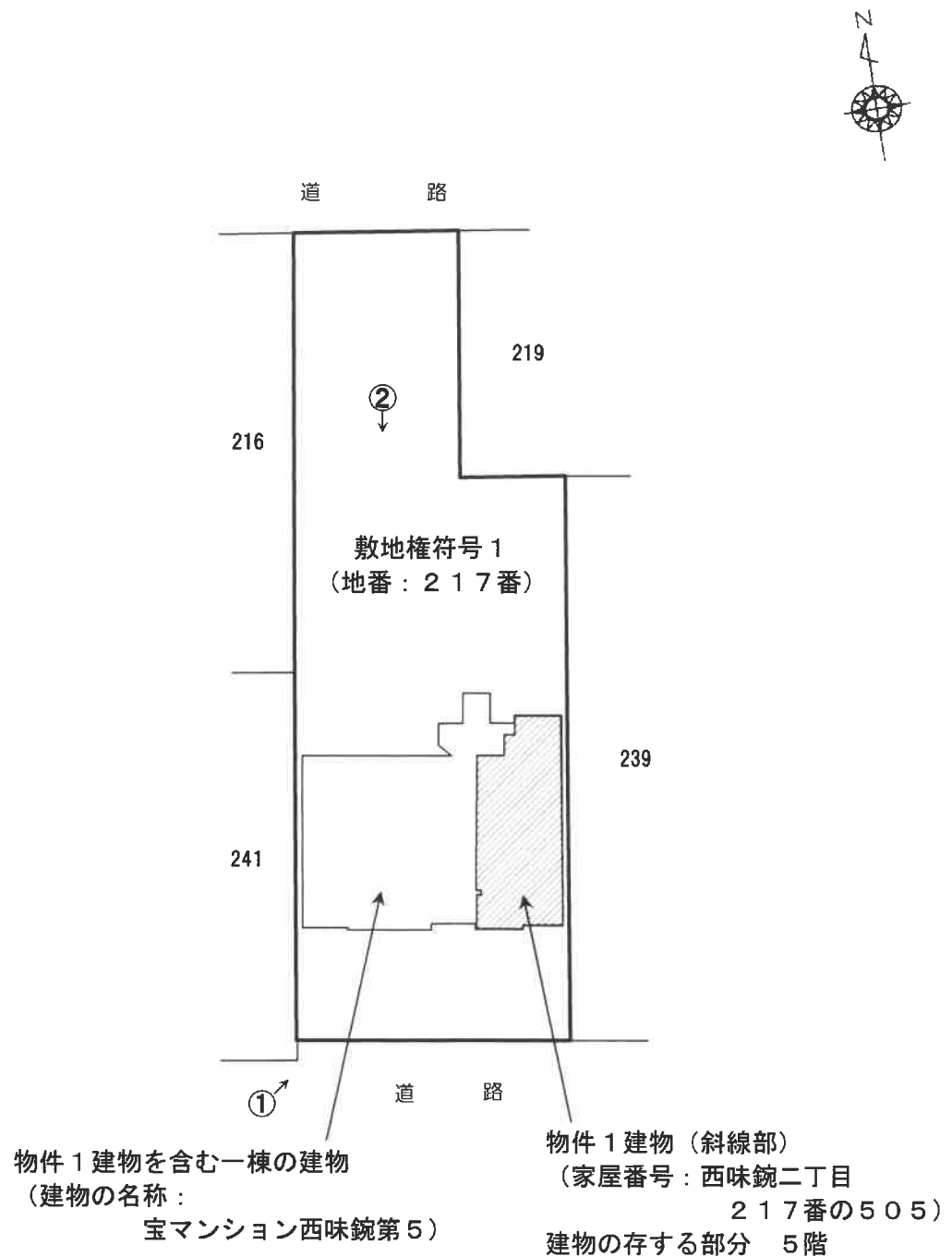
- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（宝マンション西味鈍第5）の敷地及び駐車場等として使用されており、北側及び南側で道路に接している。
- 3 物件1建物には、クロスの汚れやひび割れなど経年相応の劣化が認められる。また、室内で長期間にわたって猫を飼っていた影響で、建具、クロス及びドアなど多くの箇所でひっかき傷等の損傷が見受けられたほか（一部につき写真6及び7）、猫の糞尿による臭いが室内に充満していた。
- 4 洋室2及び3の各クローゼット（CL）の把手が欠損している（洋室3につき写真8）。
- 5 フローリングに損傷が認められる（写真9）
- 6 物件1建物を含む一棟の建物は、規約設定された共用部分として、駐車場（家屋番号：西味鈍二丁目 217番の1）が登記されている。

(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                                       |
| 7年 7月25日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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                   |
| 7年 7月25日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁執行官室      | 名古屋市栄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 7月25日 (金)<br>11:50-12:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地     | 物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 近隣居住者から聴取, 連絡依頼文書を投函(連絡なし)  |
| 7年 7月25日 (金)<br>16:50-17:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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29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30日 (水)<br>12:00-12:05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地     | (全戸不在) 立入調査期日通知書を投函                               |
| 7年 8月 6日 (水)<br>12:30-13:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地     | (立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月 6日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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合わせて建物内に立ち入った。</p> |             |                                                   |

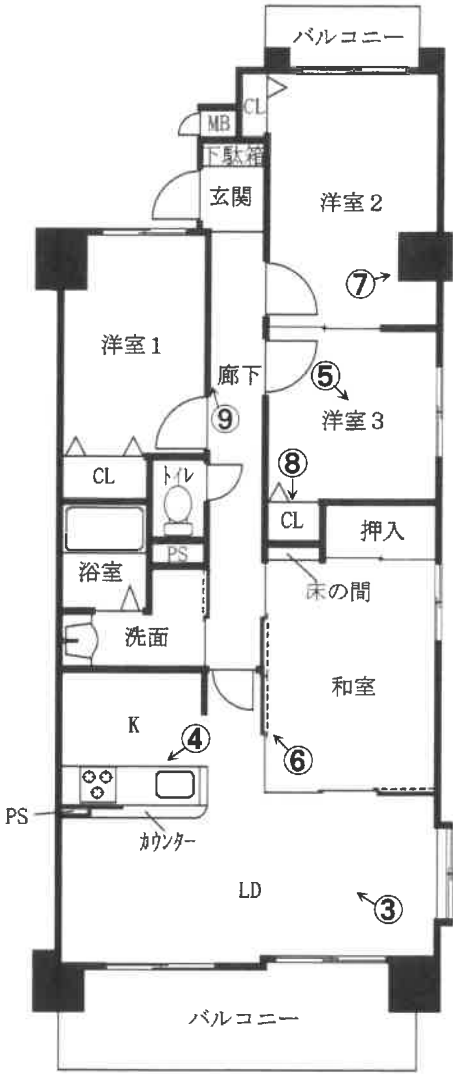
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 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  
(宝マンション西味錠第5)

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  
(宝マンション西味錠第5)



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（K（キッチン））



5 物件1建物内部の状況（洋室3）



6 物件1建物内部の状況（建具の損傷（和室））



7 物件1建物内部の状況（クロスの剥がれ（洋室2））



8 物件1建物内部の状況（C L（クローゼット））把手の欠損（洋室3））



9 物件1建物内部の状況（フローリングの損傷（廊下））



令和7年（ケ）第157号  
令和7年7月30日受理  
令和7年8月6日現地調査  
令和7年9月12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

長谷川 明子 印

## 第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額         |
|-----|---------------|
| 物件1 | 金 5,470,000 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)<br>所 在   名古屋市北区西味鋤二丁目217番地<br>建 物 の 名 称   宝マンション西味鋤第5<br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号   西味鋤二丁目 217番の505<br>建 物 の 名 称   505<br>種 類   居宅<br>構 造   鉄筋コンクリート造1階建<br>床 面 積   5階部分 73.02㎡<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号   1<br>所在及び地番   名古屋市北区西味鋤二丁目217番<br>地 目   宅地<br>地 積   877.59㎡<br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号   1<br>敷地権の種類   所有権<br>敷地権の割合   16万4936分の7698 |     | 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                                                | 名鉄小牧線「味鋺」駅の西方 道路距離約2.5km<br>名古屋市営バス「新川中橋」バス停の北方 道路距離約180m<br>(附属資料No.1「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                | 分譲マンション、共同住宅、一般住宅、工場、駐車場等が混在する地域                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |
| 主な公法上の<br>規制等(道路<br>の幅員等の個<br>別的な規制を<br>考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>緑化地域、絶対高31m高度地区、都市機能誘導区域外、<br>居住誘導区域内(要安全配慮区域)、大規模集客施設<br>制限地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                  | 地 積<br>形 状<br>間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                                            | 877.59m <sup>2</sup><br>概ね整形<br>間口(南側)約18m、奥行約53m                                                                    |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                         | 南側現況幅員約6m舗装市道(四反田北八尻第2号線)、北側現況幅員約5.4m<br>舗装市道(四反田北八尻第1号線)に各々概ね等高に接面。<br><br>上記道路はいずれも市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道<br>路である。                                                                                                                                                      |                                                                                                                      |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                       | 当該物件のマンション、駐車場等の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                      |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込<br>の有無を基準<br>としている)                     | 上 水 道<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                      | あり<br>あり<br>あり                                                                                                       |
| 土壌汚染の可<br>能 性 の 調 査                                      | 昭和32年、44年、55年頃の住宅地図等によると従前は農地ないしは未利用地<br>であり、平成6年頃現在のマンション等の敷地になったと推定されるが確定<br>できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届<br>出はないが、本件土地の南西側に工場が立地している(当該工場について有<br>害物質使用特定施設の届出はない)。汚染の原因となる物質を含むかは不明<br>である。                                                                          |                                                                                                                      |
| 特 記 事 項                                                  | ○隣接不動産の状況は、東側駐車場、西側共同住宅、工場、南側道路を介し<br>て一般住宅等、北側道路を介して一般住宅等である。<br><br>○航空法第49条に基づき、本件土地は県営名古屋空港の水平表面に位置し、<br>制限高はTP+59m(TP:東京湾平均海水面)である。<br><br>○名古屋市備え付けのハザードマップによると、本件土地は浸水の予想され<br>る区域に該当する。<br><br>○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月の東海豪雨、平成20年8<br>月末豪雨、平成25年9月4日集中豪雨の浸水区域内に位置する。 |                                                                                                                      |



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                     |                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | 宝マンション西味錠第5                                                                                                                                                         |                                                                         |
| 建物の用途                   | 居宅 (総戸数 24戸)                                                                                                                                                        |                                                                         |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載) 平成6年10月11日新築<br>経 過 年 数 約31年<br>経済的残存耐用年数 約9年                                                                                                           |                                                                         |
| 構 造                     | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建                                                                                                                                                     |                                                                         |
| 仕 様                     | 屋根<br>外壁<br>その他                                                                                                                                                     | 陸屋根<br>タイル調吹付タイル、アクリルリシン吹付<br>ー                                         |
| 設 備 等                   | エレベーター<br>駐車場<br><br>集会室<br>その他                                                                                                                                     | 有<br>有 {すぐには使用できない(抽選)}<br>有料 (7,000円/月)<br>無<br>ー                      |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施 工                                                                                                                                                         | 普通<br>普通                                                                |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br><br>管理方式<br><br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                                | 有 名称 (宝マンション西味錠第5管理組合)<br>法人格 無<br>全委託管理<br><br>積村ビル管理株式会社<br>管理員無、管理室無 |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                  |                                                                         |
| 特記事項                    | ○管理組合の積立金総額56,063,919円(令和6年9月30日現在)。<br>○大規模修繕計画：無。<br>○負担決議された工事負担金：無。<br>○耐震性能診断の受検：無。<br>○ペット飼育：可。ただし他の居住者に危害を及ぼすおそれのある動物は不可。<br>○規約共用部分：駐車場が規約設定共用部分として登記されている。 |                                                                         |

(2) 専有部分の概要

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造            | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |
| 位 置            | 5階 (505号室) 角住戸<br>主要開口部の方位：南向き                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |
| 床 面 積          | 73.02㎡(登記面積)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |
| 間 取 り          | 4LDK バルコニーあり(南側、北側)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                     | ビニールクロス外<br>クッションフロア、フローリング、タタミ外<br>ビニールクロス外<br>水道、都市ガス、下水<br>ー                                                                                                      |
| 保守管理の<br>状 態   | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>駐 車 場 使 用 料<br><br>滞 納 額<br><br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                         | 7,840 円 (月額)<br>10,821 円 (月額)<br>7,000 円 (月額)<br><br>なし (あり) (令和7年7月31日現在 615,864円)<br>管理費 188,160円<br>修繕積立金 259,704円<br>小計 447,864円<br><br>駐車場使用料 168,000円<br><br>ー |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 現況調査報告書の記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |
| 特 記 事 項        | <p>○室内で猫を2匹飼育しており、建具、クロス、ドア等多くの箇所で猫による引っ掻き傷等の損傷が見られるほか、猫の糞尿による臭いが室内に充満している。</p> <p>○洋室2, 3のクローゼットの把手が欠損している。</p> <p>○フローリングに損傷が見られる。</p> <p>○上記のほか概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。</p> <p>○所有者によると、国道が近いとため車両の騒音が大きいほか、近隣の市道で暴走行為による騒音が大きいとのことである。</p> <p>○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。</p> |                                                                                                                                                                      |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 300,000             | 73.02            | 0.18     | 3,940,000            |

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 =  $\left[ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年} + \text{経過年数 } 31\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.18$

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ      | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 115,000              | 0.99          | 877.59         | 0.95      | 7,698 / 164,936 | 4,430,000                 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北(県)-8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $108,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 115,000 \text{ 円/㎡}$   
 (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：方位(北向)1.00

地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：二方路地1.02×形状0.99×相隣関係(南西側工場隣接)0.98=0.99

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|------------------|-------------------|-----------|------------------------|
| 3,940,000        | 4,430,000         | 0.85      | 7,110,000              |

ウ 個別格差： $\frac{\text{5階}}{\text{階層補正 } 1.01} \times \frac{\text{角住戸}}{\text{位置補正 } 1.05} \times \frac{\text{内部の状態等}}{\text{その他補正 } 0.80} = 0.85$

## 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(名古屋市内))

|   |        |                        |         |
|---|--------|------------------------|---------|
| A | 令和7年2月 | 118,000 円/㎡ (平成1年3月建築) | 専有面積75㎡ |
| B | 令和6年8月 | 131,000 円/㎡ (平成9年2月建築) | 専有面積67㎡ |

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正         | 地域品<br>等比較        | 建物品<br>等比較        | 試算価格<br>(千円未満四捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| A  | 118,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{102}{100}$ | $\frac{100}{106}$ | $\frac{100}{98}$  | $\frac{100}{94}$  | 123,000                     |
| B  | 131,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{105}{100}$ | $\frac{100}{95}$  | $\frac{100}{108}$ | $\frac{100}{100}$ | 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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

## (2) 比準価格

| 基準階の<br>比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------------------------|-----------|------------------|----------------------|
| 129,000                    | 0.85      | 73.02            | 8,010,000            |

ア 基準階の比準価格：両事例はいずれも場所的に近く、規範性に差はないので双方を重視して決定した。

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価               |                      |                                     |                    |                       | 収益価格<br><br>ア＋カ          |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|
|                             | 4年目期首<br>有効純収益<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>＝イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br><br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ＝カ |                          |
| -520千円<br><br>(-16%)        | 423千円                   | 8.5%                 | 4,827千円                             | 0.7938             | 3,832千円<br><br>(116%) | 3,310,000円<br><br>(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   | 960    | 960    | 941    | 941  |
|                           | 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  | 960    | 960    | 941    | 941  |
|                           | 空室損失   | 96     | 96     | 94     | 94   |
|                           | 貸倒損失   | 29     | 29     | 28     | 28   |
|                           | 有効総収益  | 835    | 835    | 819    | 819  |
| イ 総費用                     | 維持管理費  | 94     | 94     | 94     | 94   |
|                           | 修繕費    | 29     | 29     | 28     | 28   |
|                           | 公租公課   | 97     | 97     | 97     | 97   |
|                           | 損害保険料  | 22     | 22     | 22     | 22   |
|                           | その他費用  | 25     | 25     | 25     | 25   |
|                           | 運営支出合計 | 267    | 267    | 266    | 266  |
|                           | 資本的支出  | 1,898  | 130    | 130    | 130  |
|                           | 総費用合計  | 2,165  | 397    | 396    | 396  |
| ウ 経費率 (%)<br>(運営支出/有効総収益) |        | 32.0   | 32.0   | 32.5   | 32.5 |
| エ 有効純収益 アーイ               |        | -1,330 | 438    | 423    | 423  |
| オ 複利現価率 (割引率8%)           |        | 0.9259 | 0.8573 | 0.7938 |      |
| カ 有効純収益の現価 エ×オ            |        | -1,231 | 375    | 336    |      |

※ 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%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。

収益価格は相当低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|         | 占有減価修正前<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>アーイ |
|---------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| ①積算価格   | 7,110,000                 | 0                  | 7,110,000          |
| ②比準価格   | 8,010,000                 | 0                  | 8,010,000          |
| ③収益価格   | —                         |                    | 3,310,000          |
| ④調整後の価格 | 7,510,000                 |                    |                    |

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<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エーオ |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| 7,510,000          | 1.00           | 0.80            | 0.91                      | —                 | 5,470,000               |

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した。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査価格（北(県)-8)

所 在：名古屋市北区西味鋤4丁目310番1  
価 格：108,000円／m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄小牧線「味鋤」駅の西方 道路距離約2km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：139m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北5.5m市道  
用途指定等：第2種中高層住居専用地域(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 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

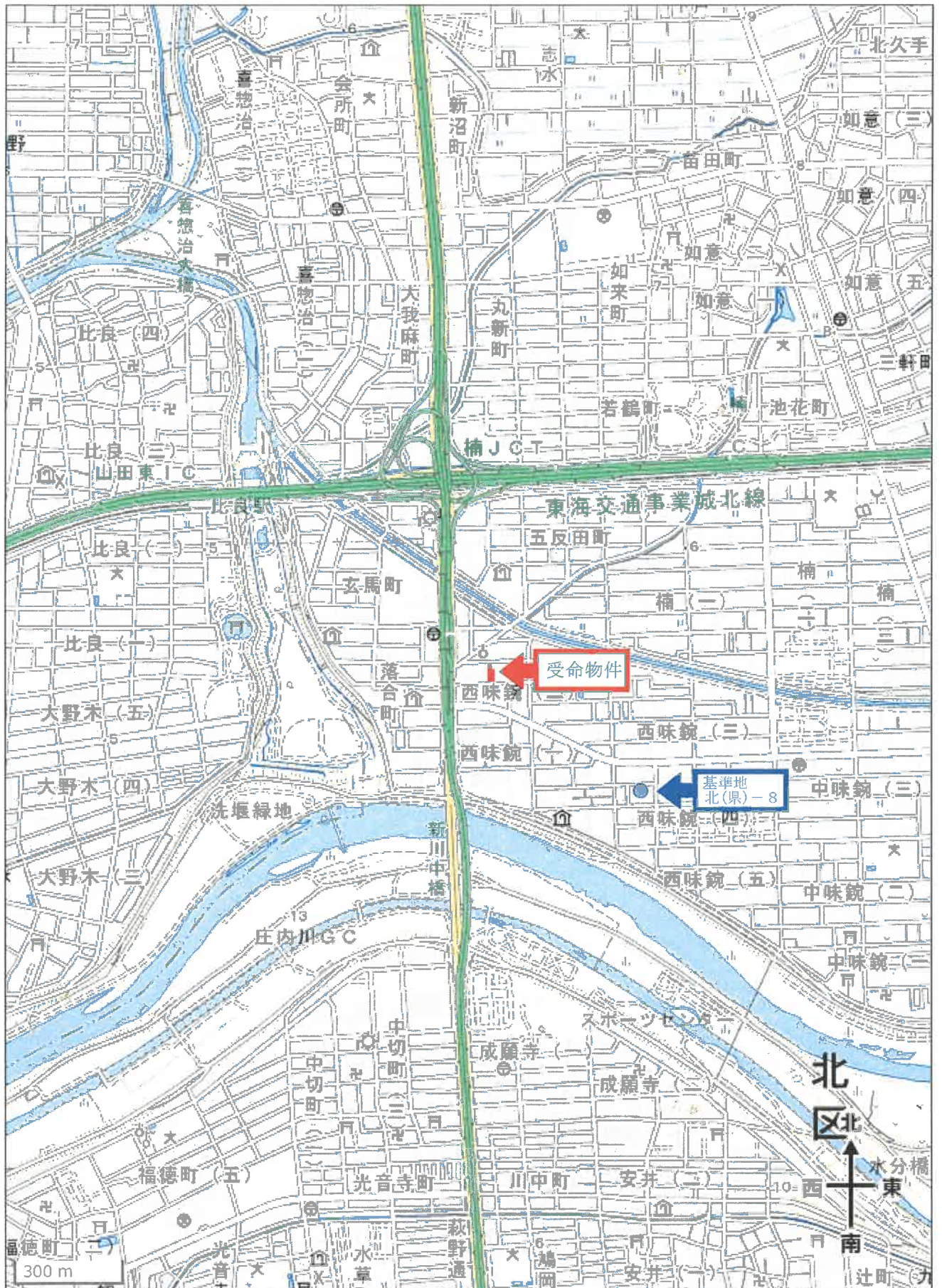
以 上



# 地理院地図

GSI Maps

## 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。

地番区域見出し  
西味鏡二丁目

|       |          |              |  |           |           |    |          |  |    |           |
|-------|----------|--------------|--|-----------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在       | 名古屋市北区西味鏡二丁目 |  |           |           | 地番 | 217番     |  |    |           |
| 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 | 昭和53年10月 |              |  |           | 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30日  
名古屋法務局

請求番号：30-1  
(1/1)

登記官

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

家屋番号 ~~217~~ 505

建物 図 面

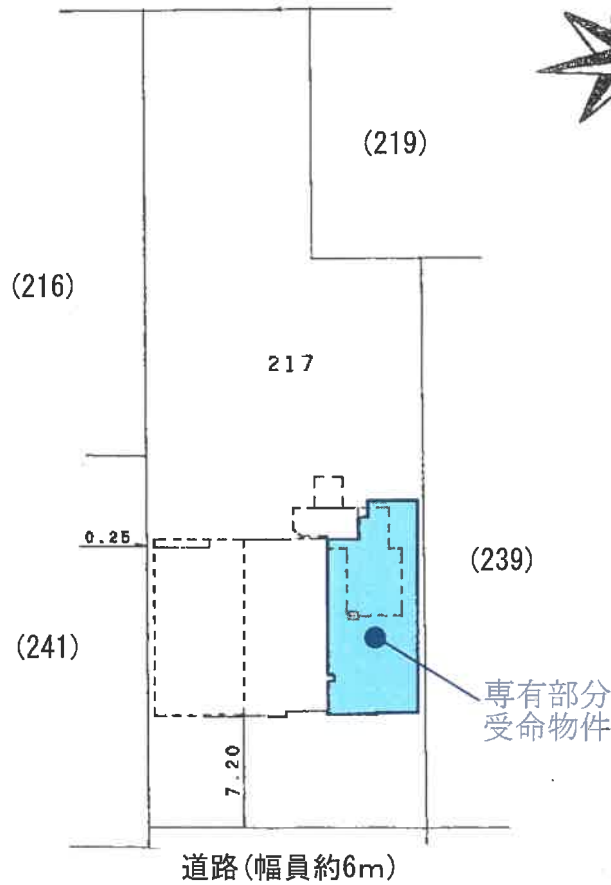
建物の所在 名古屋市北区西味鋭二丁目217番地

宝マンション西味鋭第五

専有部分の建物

建物番号 505

道路(幅員約5.4m)



建物の存する部分 5 階



申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成6年10月21日

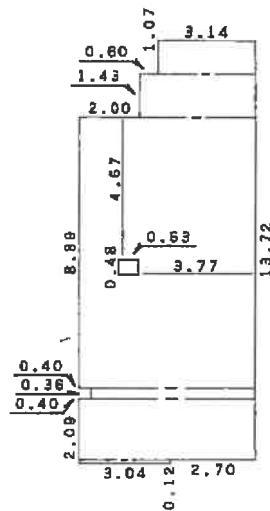
## 各階平面図写

各階平面図<sup>1725113</sup>

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5月30日 名古屋法務局

名古屋法務局

登記官



| 求積表  |   |      |                      |
|------|---|------|----------------------|
| 1.07 | x | 3.14 | = 3.3598             |
| 1.43 | x | 3.74 | = 5.3482             |
| 8.89 | x | 5.74 | = 51.0286            |
| 0.36 | x | 5.34 | = 1.9224             |
| 1.97 | x | 5.74 | = 11.3078            |
| 0.12 | x | 3.04 | = 0.3648             |
| 0.48 | x | 0.63 | = -0.3024            |
| 計    |   |      | 73.0292              |
| 床面積  |   |      | 73.02 m <sup>2</sup> |

(會員專用)

作製者

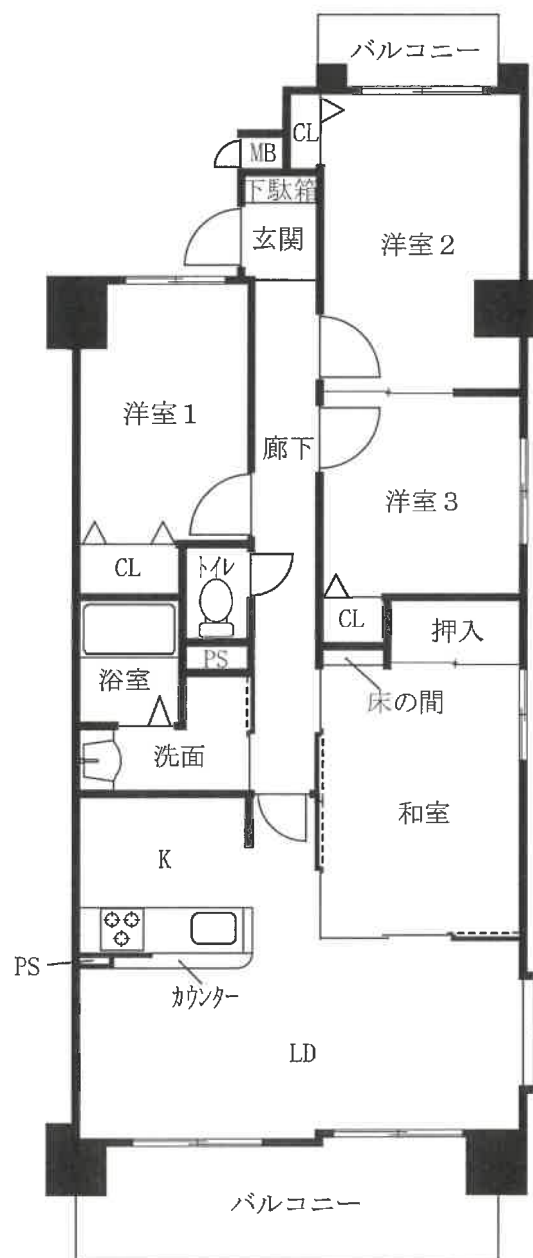
(平成 6 年 10 月 13 日作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図(概略)



S=約1／100



# 現況写真



専有部分  
受命物件