

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 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 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 4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 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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) 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, 2	13, 870, 000 11, 096, 000	一括	2, 774, 000	101, 697	27, 565
1	7, 810, 000				
2	6, 060, 000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市千種区法王町二丁目

地 番 5 番 7

地 目 宅地

地 積 1779.98 平方メートル

持分 32 万 4242 分の 9391

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区法王町二丁目 5 番地 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	339.54 平方メートル
	2 階	695.72 平方メートル
	3 階	695.72 平方メートル
	4 階	695.72 平方メートル
	5 階	695.72 平方メートル
	6 階	695.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法王町二丁目 5 番 7 の 28

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 92.30 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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, 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1, 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】

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

1 所 在 名古屋市千種区法王町二丁目

地 番 5番7

地 目 宅地

地 積 1779.98平方メートル

持分32万4242分の9391

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区法王町二丁目 5番地7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	339.54平方メートル
	2階	695.72平方メートル
	3階	695.72平方メートル
	4階	695.72平方メートル
	5階	695.72平方メートル
	6階	695.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法王町二丁目 5番7の28

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 92.30平方メートル



令和 7 年(ケ)第 216 号

令和 7 年 8 月 15 日受理

令和 7 年 9 月 16 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市千種区法王町二丁目
地 番 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1779.98 平方メートル
共有者 持分 32 万 4242 分の 9391

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区法王町二丁目 5 番地 7
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
床 面 積 1 階 339.54 平方メートル
2 階 695.72 平方メートル
3 階 695.72 平方メートル
4 階 695.72 平方メートル
5 階 695.72 平方メートル
6 階 695.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法王町二丁目 5 番 7 の 28
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 92.30 平方メートル
所有者

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（居宅）を空き家の状態で、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管理費 9,000円 修繕積立金 12,000円	令和7年8月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計331,185円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	(株)菱サ・ビルウェア中部支店		
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	持分32万4242分の9391		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額9,000円）	126,000円（令和6年6月分～令和7年7月分）
修繕積立金（月額12,000円）	168,000円（令和6年6月分～令和7年7月分）
水道料	20,856円（令和6年5月分～令和7年7月分）
内容証明郵便費等	6,374円
遅延損害金	9,955円（令和6年5月分～令和7年7月分）
総 額	331,185円

■ 駐車場設備

■有（月額20,000円）

※空きがないため、すぐには使用できない。

■ ペット飼育

■可（ただし、小型犬又は猫で、1住戸1匹まで等の飼育細則あり「詳細は、管理組合に要問合わせ」）

■ 管理組合の法人格の有無 ■無

■ その他管理方式等については、評価人作成の評価書を参照

以 上

（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
■ 管理会社担当者	駐車場は敷地内にありますが、今は空きがありません。敷地内の駐車場利用料は月額2万円です。敷地内に止められない人は、北側隣地の地主と直接交渉して借りられています。その場合の利用料は、月額1万6000円位だったと思います。 ペット飼育は、飼い主が責任を持って、常識の範囲内で飼育するなら管理組合に届け出しなくても可で、そのため蛇やワニ等危険なものは飼うことはできません。また、犬や猫は飼うことはできますが、大型・中型犬はだめで、柴犬サイズの犬までで、1住戸につき1匹しか飼育できないとペット飼育細則で決まっています。

(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

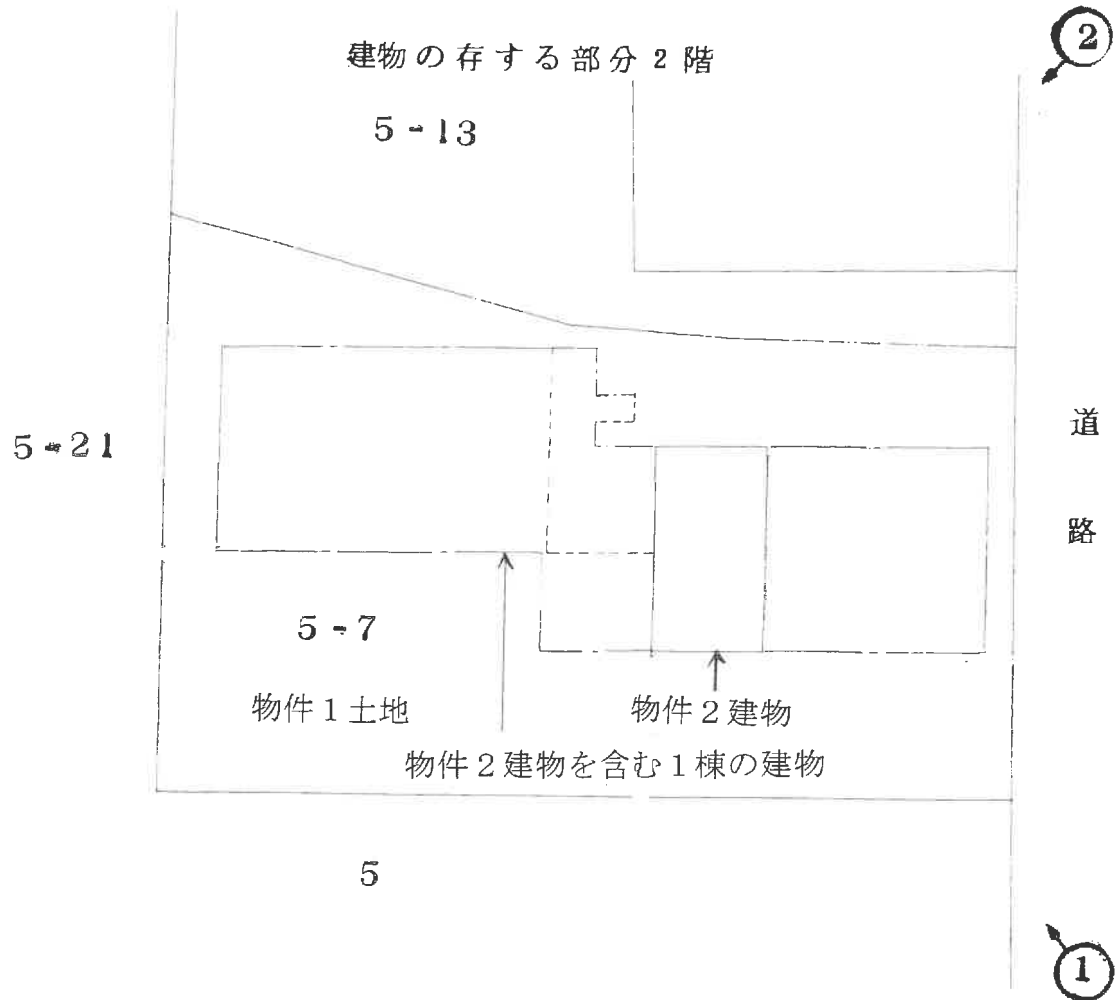
- 1 物件1土地は、東側を道路に面している。
同土地には、物件2建物を含む1棟の建物（法王マンション）が建つほか、平面駐車場、駐輪場等が設けられている。
なお、物件1土地の南西側付近は法面となっており、南側隣地との間には最大3メートル程度段差がある（物件1土地の位置が高い）。
- 2 物件2建物は、固定資産税（家屋）評価額等照明書によると昭和49年建築の居宅である。同建物を含めた1棟の建物は地上6階建て全37戸の物件で、1階には集会室・ポンプ室等はあるが、管理人室はない。
物件2建物は、同建物を含む1棟の建物2階の中央付近に位置する。
- 3 物件2建物は、建築から相当年数経過することから、壁のクロス・洋室のカーペット敷き部分・畳・障子等の建具等に経年相応の傷み・汚損が見受けられた。
なお、物件2建物内に家財道具はほぼないが、建物内やバルコニーには経年により使用できないと思われる大型のエアコンや室外機が残置していた。
そのほか、ユーティリティー内には相当年数経過すると思われる給湯器があったが、稼働の有無は不明である。
- 4 債務者兼所有者会社に対しては、事務連絡文書等を送付しているが、同社から応答はない。
物件2建物の電気・ガスは停止しており、建物内には家財道具はほぼなく、郵便受にはテープが貼ってあり投函できないようになっている。また、理由は不明であるが、建物内の照明のカバーはすべて外されていた。
前記の事情から、物件2建物は、現在、債務者兼所有者会社が空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 5 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

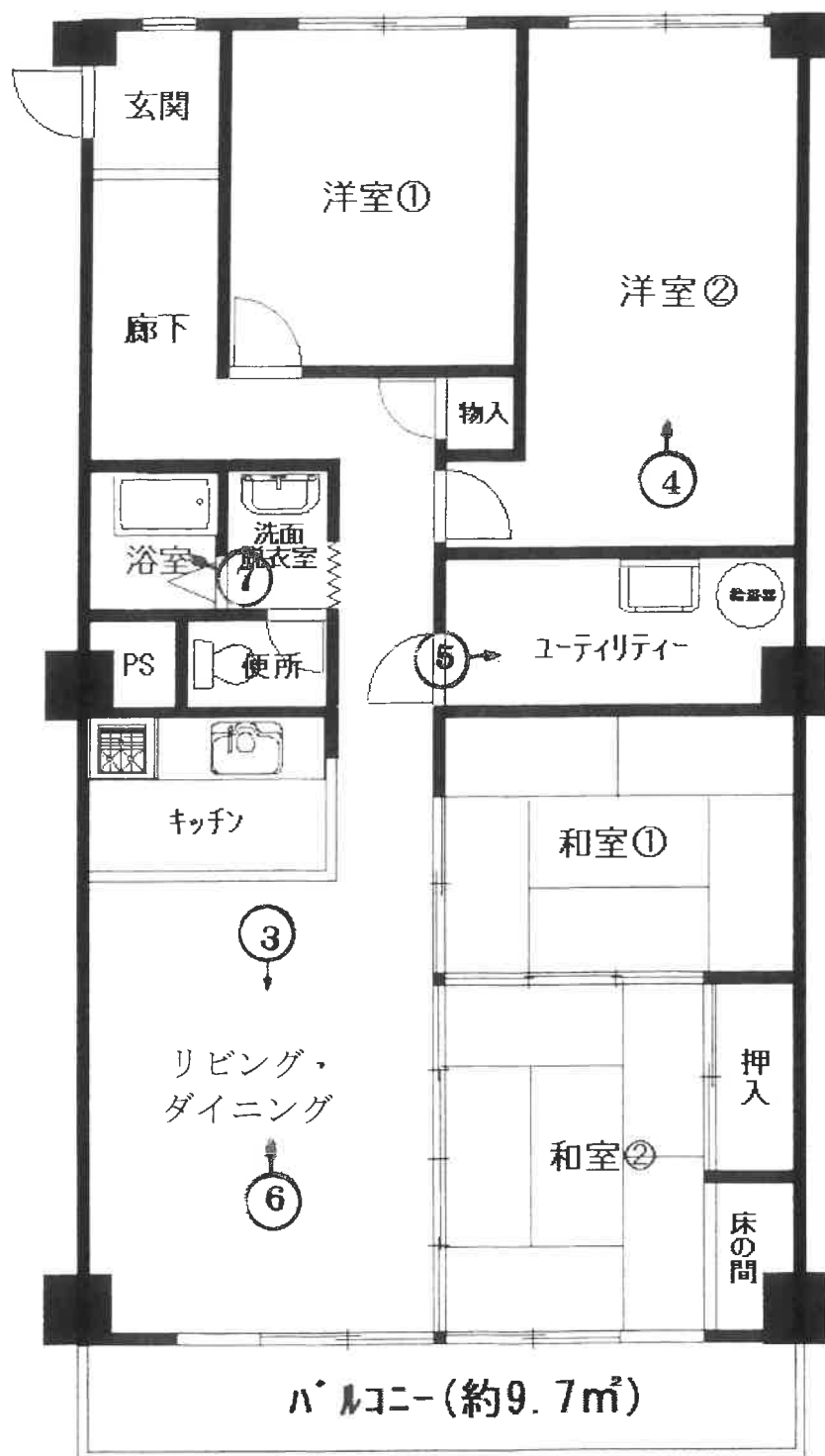
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月15日 (金) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年8月19日 (火) 10:00-10:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年8月20日 (水) 14:15-14:25	電話及びFAX	管理会社に対し, 管理費等の滞納状況等照会 (8月26日回答到着)
R7年8月20日 (水)	郵便	債務者兼所有者会社に対し, 事務連絡文書送付 (応答なし)
R7年8月26日 (火) 13:15-13:25	電話	管理会社担当者から聴取
R7年8月27日 (水)	郵便	債務者兼所有者会社に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付 (回答なし)
R7年9月10日 (水) 17:30-18:10	物件所在地	物件1土地及び同2建物を含む1棟の建物立入調査, 評価人同行
(特記事項) ■ 令和 7年 9月10日 対象物件は全戸不在で施錠されていたため, 技術者に解錠させた上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図(概略)



①

物件2建物を含む1棟の建物及び物件1土地

(南東より撮影)



②

同 上

(北東より撮影)



③

リビング



④

洋室②



⑤

ユーティリティー



⑥

ダイニング・キッチン



⑦

浴室



令和 7 年 (ケ) 第 216 号
令和 7 年 8 月 23 日 受 理
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 4 年 9 月 17 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7,810,000 円
物件2(建物)	金 6,060,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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き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	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	名古屋市千種区法王町二丁目 5番7 宅地 1779.98㎡ 32万4242分の9391	同 左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市千種区法王町二丁目 5番地7 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1階 339.54㎡ 2階 695.72㎡ 3階 695.72㎡ 4階 695.72㎡ 5階 695.72㎡ 6階 695.72㎡ 法王町二丁目 5番7の28 206 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2階部分 92.30㎡	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	地下鉄東山線「覚王山」駅 北東方 道路距離 約600m (附属資料 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに、マンション、店舗、事務所等が見られる地域。	
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 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m高度地区、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
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	1779.98㎡ ほぼ整形 間口 約29.5m、奥行 約55m
接面道路の状況	東側幅員約24.5m県道に等高に接面している。(建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション一棟の敷地に利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成元年、昭和52年、昭和40年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていない。しし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・敷地の南西側に法地(最大約3mの高低差)があり、愛知県がけ地条例の規制の適用を受ける。 ・北側隣接地(地番5番13)はマンション居住者用の駐車場になっている。	

特 記 事 項	・ 東側道路から30mより西の部分は第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域）に指定されており、準防火地域の建ぺい率緩和（プラス10%）を加味した基準建ぺい率は約80%、基準容積率は約250%である。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。
---------	--

(1) 一棟の建物の概況

-5-

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2階 (206号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	92.30㎡ (登記面積)	
間 取 り	4 L D K バルコニー 有 (約9.7㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス、ジュラク等 電気、上・下水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	9,000 円 (月額) 12,000 円 (月額) あり (令和7年8月20日現在 331,185円) 管 理 費 126,000 円 修繕積立金 168,000 円 計 294,000 円 水道料 20,856 円 内容証明郵便等 6,374 円 遅延損害金 9,955 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	・天井・床・壁クロス等に経年相当の汚れ、傷み等が認められた。 ・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。	

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	491,000	0.79	1,779.98	0.95	$\frac{9391}{324242}$	19,000,000

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調整を行った。（以下同じ）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 千種(県)5-6

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 530,000 \text{ 円/㎡} \times & 102.0 / 100 \times & 100 / 100.0 \times & 100 / 110 = & 491,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的画地と判断。

◇地域格差：交通接近、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.85 × 法地有 0.95 × 形状 0.98 = 0.79

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 共有持分：登記上の共有持分割合による。

②建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	273,000	92.30	0.05	1,260,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率 = $\{ \text{残価率} 5\% + (1 - \text{残価率} 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 1\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} 1\text{年} + \text{経過年数} 51\text{年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等} 20\%) = 0.05$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	19,000,000	0.40	場所的利益	7,600,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) ×ウ	価格 割合 端数調整
1	19,000,000	－ 7,600,000	0.98	11,170,000	0.563
2	1,260,000	＋ 7,600,000		8,680,000	0.437
合 計				19,850,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 ×位置補正 1.00 = 0.98

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(千種区内))

A	令和7年 8月	270,000円/㎡	(昭和49年 3月建築、専有面積 93.13㎡)
B	令和7年 1月	177,000円/㎡	(昭和49年 3月建築、専有面積 99.72㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品等 比較	建物品等 比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	270,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{122}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	221,000
B	177,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	212,000

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：近隣地域の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
216,500	0.98	92.30	19,580,000

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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
358千円 (4.5%)	717千円	7.5%	9,273千円	0.8163	7,570千円 (95.5%)	7,930,000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： 下記オ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	1,380	1,380	1,352	1,352
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,440	1,440	1,412	1,412
	空室損失	144	144	141	141
	貸倒損失	43	43	42	42
	有効総収益	1,253	1,253	1,229	1,229
イ 総費用	維持管理費	108	108	108	108
	修繕費	69	69	69	69
	公租公課	129	129	129	129
	損害保険料	25	25	25	25
	その他費用	38	38	37	37
	運営支出合計	369	369	368	368
	資本的支出	1,818	144	144	144
	総費用合計	2,187	513	512	512
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		29.4	29.4	29.9	29.9
エ 有効純収益	ア-イ	-934	740	717	717
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-873	646	585	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を標準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を7.0%と決定した。

総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格と収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 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	19,850,000	0	19,850,000
② 比 準 価 格	19,580,000	0	19,580,000
③ 収 益 価 格	－		7,930,000
④調整後の価格	17,870,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	17,870,000	0.563	10,060,000
2		0.437	7,810,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の 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
1	10,060,000	1.00	0.80	0.97	－	7,810,000
2	7,810,000	1.00	0.80	0.97	－	6,060,000
一 括 価 格 (合計)						13,870,000

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

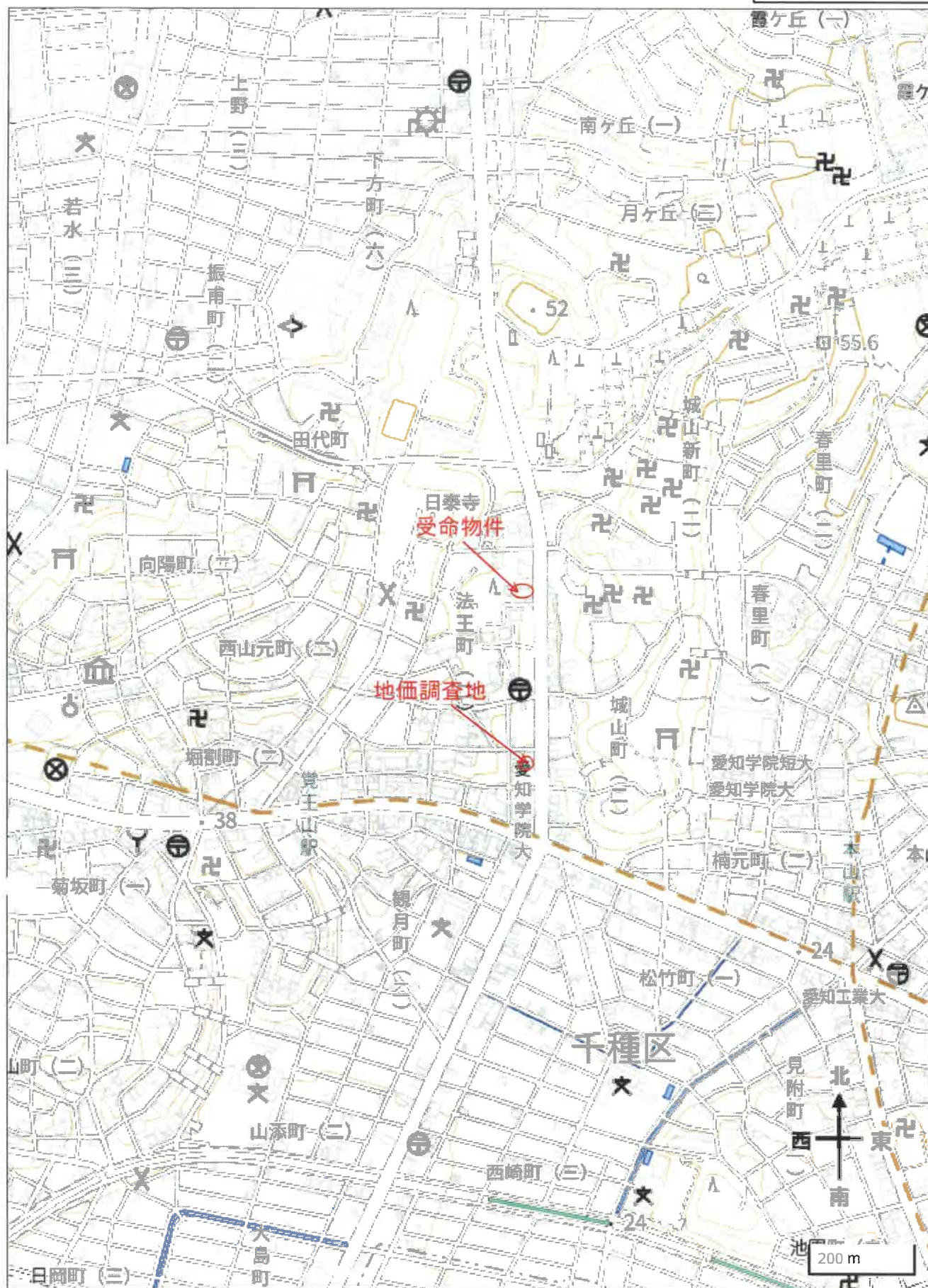
地価調査価格（千種(県)5-6)

所 在：名古屋市千種区姫池通3丁目7番
価 格：530,000円／㎡
位 置：地下鉄東山線「覚王山」駅 東方 道路距離 約360m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：331㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：東側 幅員約24.5m県道
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率 80%，容積率 300%)準防火地域
地 域 の 概 要：中低層の店舗、共同住宅等が見られる商業地域

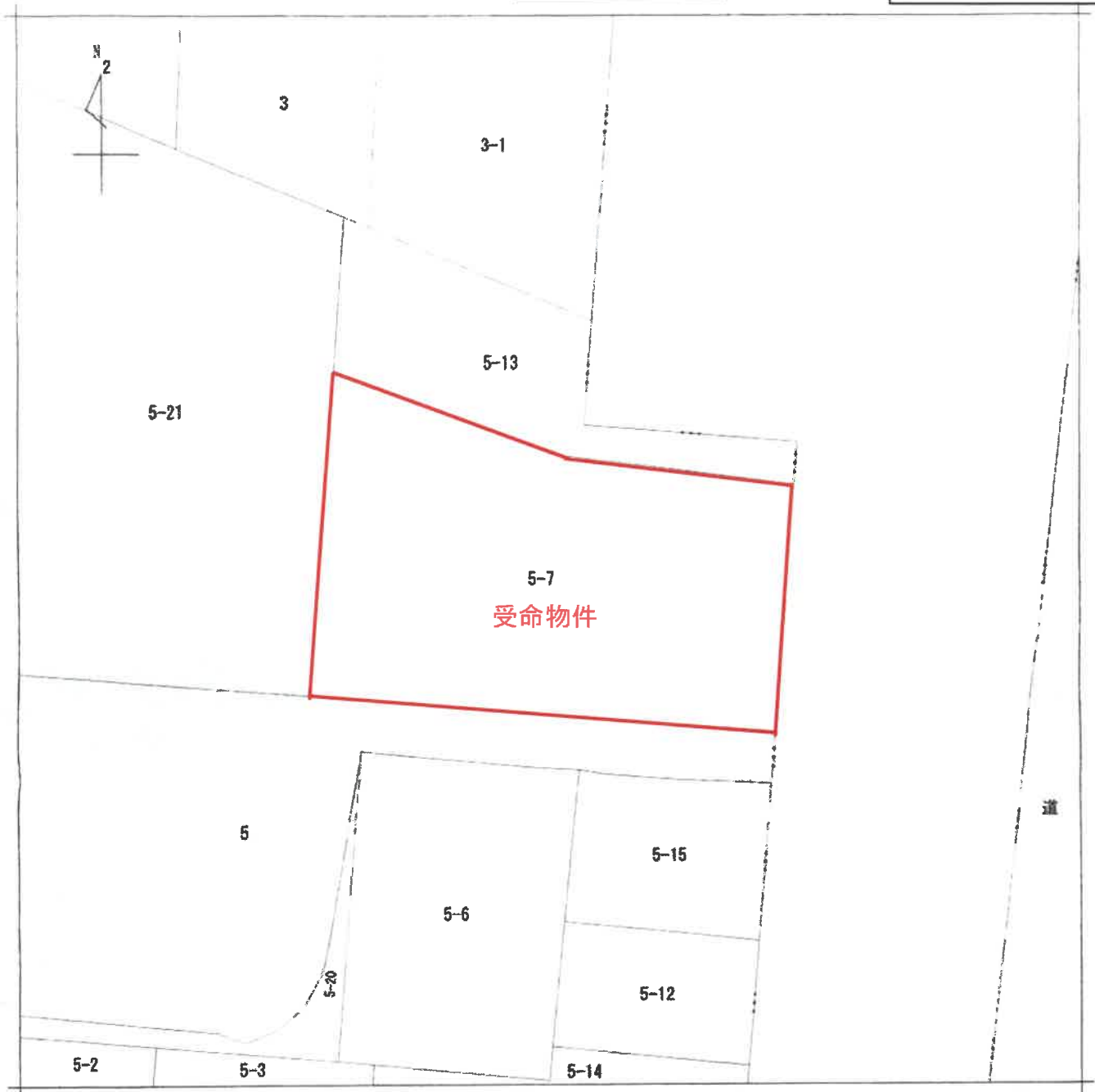
第7 附属資料

- 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 配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上







(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圖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

法王町
2丁目

圖 1-2 重機油

請 求 部 分	所 在 名古屋市千種区法王町二丁目				地 番 5番7					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分		座 標 系 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43年3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7月10日
名古屋法務局

請求番号：32-1
(1/1)

登記官

會員專用

昭和四年三月五日

作者

人請申

地積測量區

1210898 前5-17

112期 5~13 5-7

所在の土地

5



積求

(口) 5-

$$31.40 \times 17.65 \times \frac{1}{2} = 277.105$$
$$31.40 \times 11.79 \times \frac{1}{2} = 185.103$$
$$30,10 \times 4,45 \times \frac{1}{2} = 66,9725$$
$$7.03 \times 4.16 \times \frac{1}{2} = 14.6224$$
$$8.57 \times 1.32 \times \frac{1}{2} = 5.6562.$$
$$25.80 \times 4.90 \times \frac{1}{2} = 63.21$$
$$19\ 35 \times 4\ 92 \times \frac{1}{2} = 47\ 601$$

660, 2701

地積 660.27 平方メートル

5-7

2440.26-660, 2701=1779.9899

地積 1779.98 平方メートル

（名）古堡，土城，土家，土家堡，土家會，土家會用（紙）

縮尺	1/300.
----	--------

9. 2. 643

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

一棟の建物
建物図面

1349557

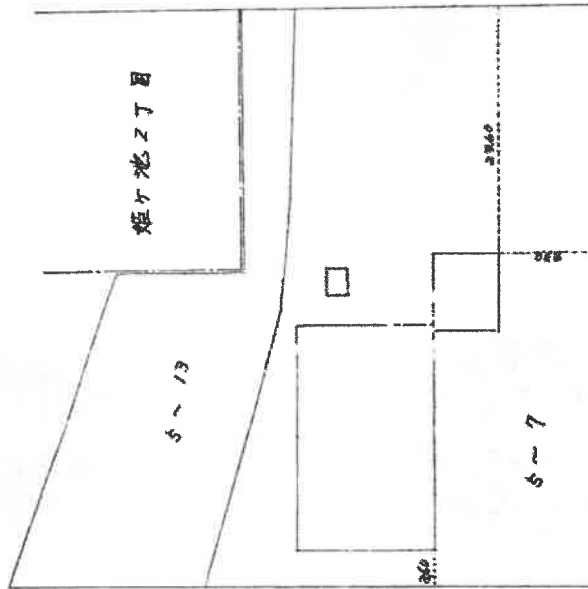
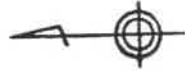
5-7-1 ~ 5-7-37

建物の所在 名古屋市千種区法王町2丁目5番地7

作製年月日
昭和九年参月四日

作製者

申請人



道路

単位 米

549.3.15

注. 98

縮尺 1/500

登記年月日 昭和49年3月15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。
令和7年7月10日 名古屋市法務局

登記官

登記年月日 昭和49年3月15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。
令和7年1月10日 名古屋法務局

一棟の建物 各階平面図

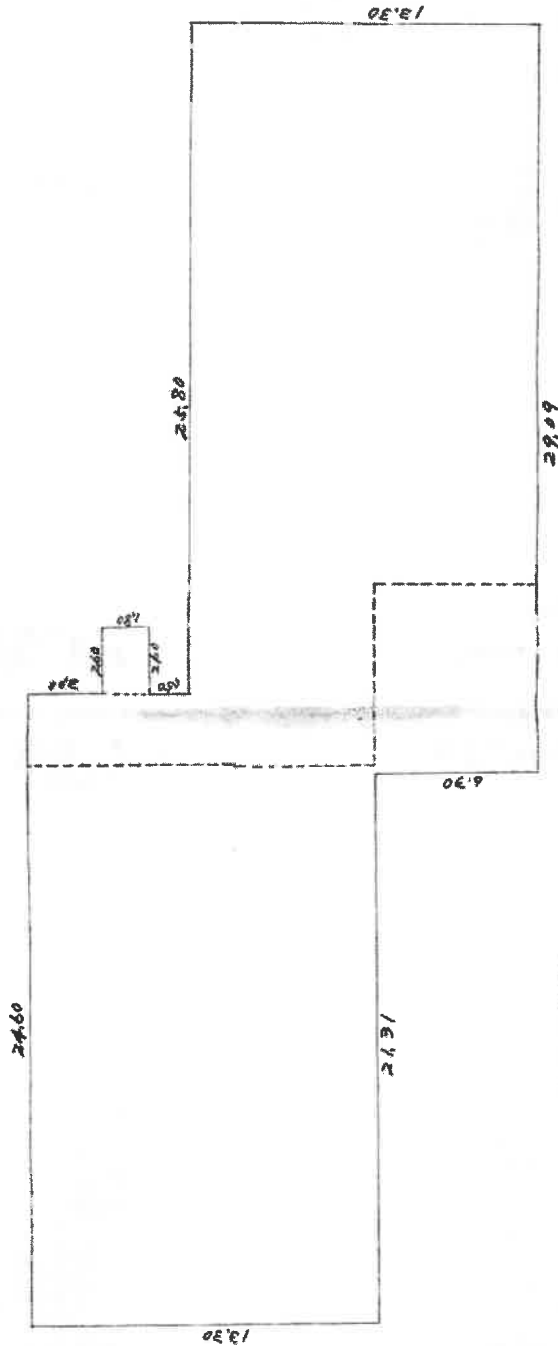
1349559

5-7-1 ~ 5-7-37

建物の所在 名古屋市千種区法王町2丁目5番地7

昭和四十九年四月四日
作製者 作製年月日

7/2



面積計算表

式	24.60 × 13.30	=	327.1800
参	25.80 × 13.30	=	343.1400
照	6.30 × 3.29	=	20.7270
同	2.60 × 1.80	=	4.6800
面	計		695.7270

縮尺 1/200

注. H

単位 米

549 3.15

A 4版に縮小

登記年月日：昭和55年3月14日

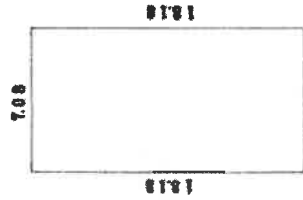
1349587

各階平面図

家屋番号 決王町2丁目5番7の

建物の所在 名古屋市千種区法王町2丁目5番地7

建物図面



面積計算

$$12.1 \times 7.08 = 85.668$$

床面積 85.668 m²

建物の存する部分2階

5-18

5-7

1440

930

200

道路

5-5

555 3 14

205

作成者

日作成

縮尺

1/250

申請人

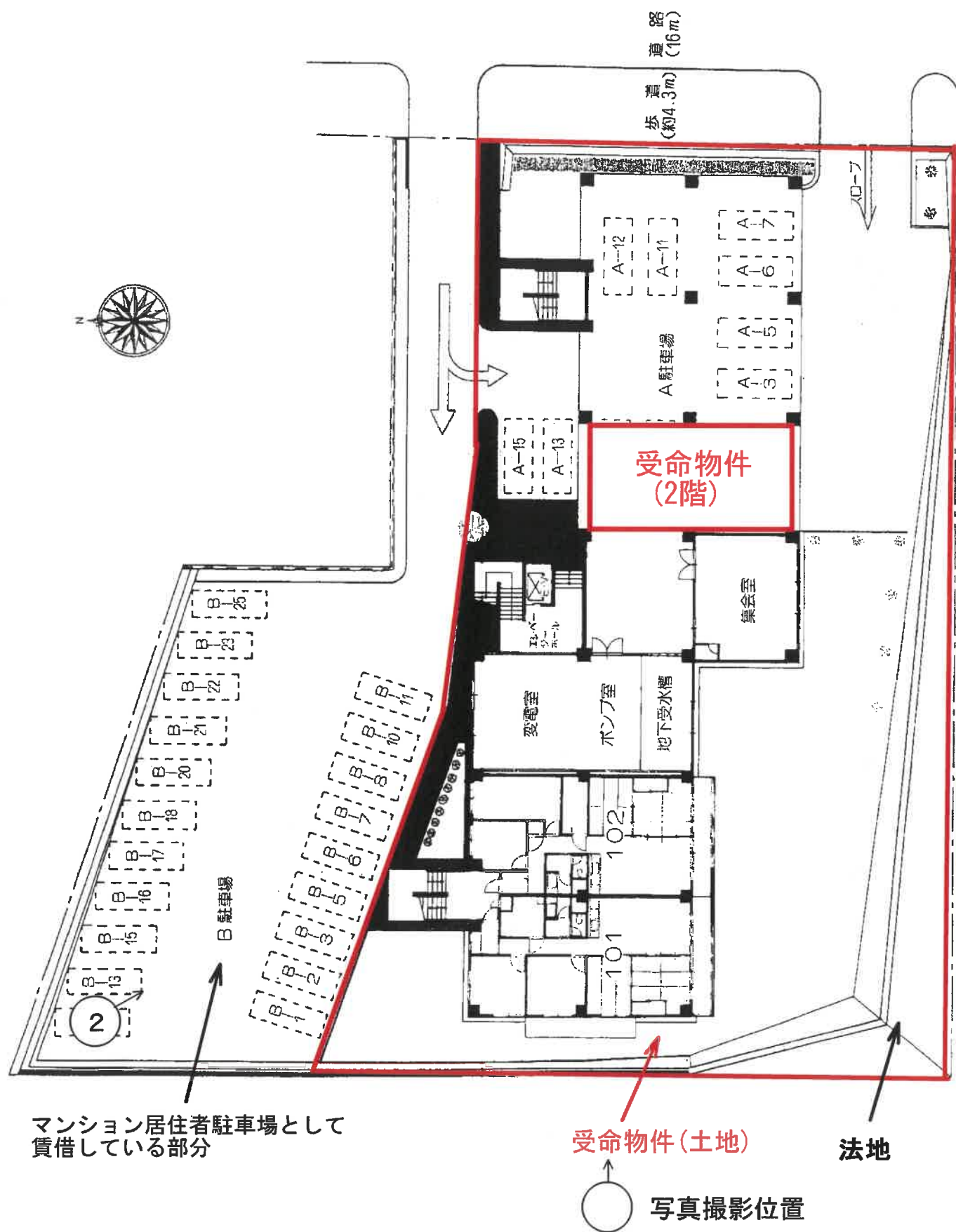
縮尺

1/500

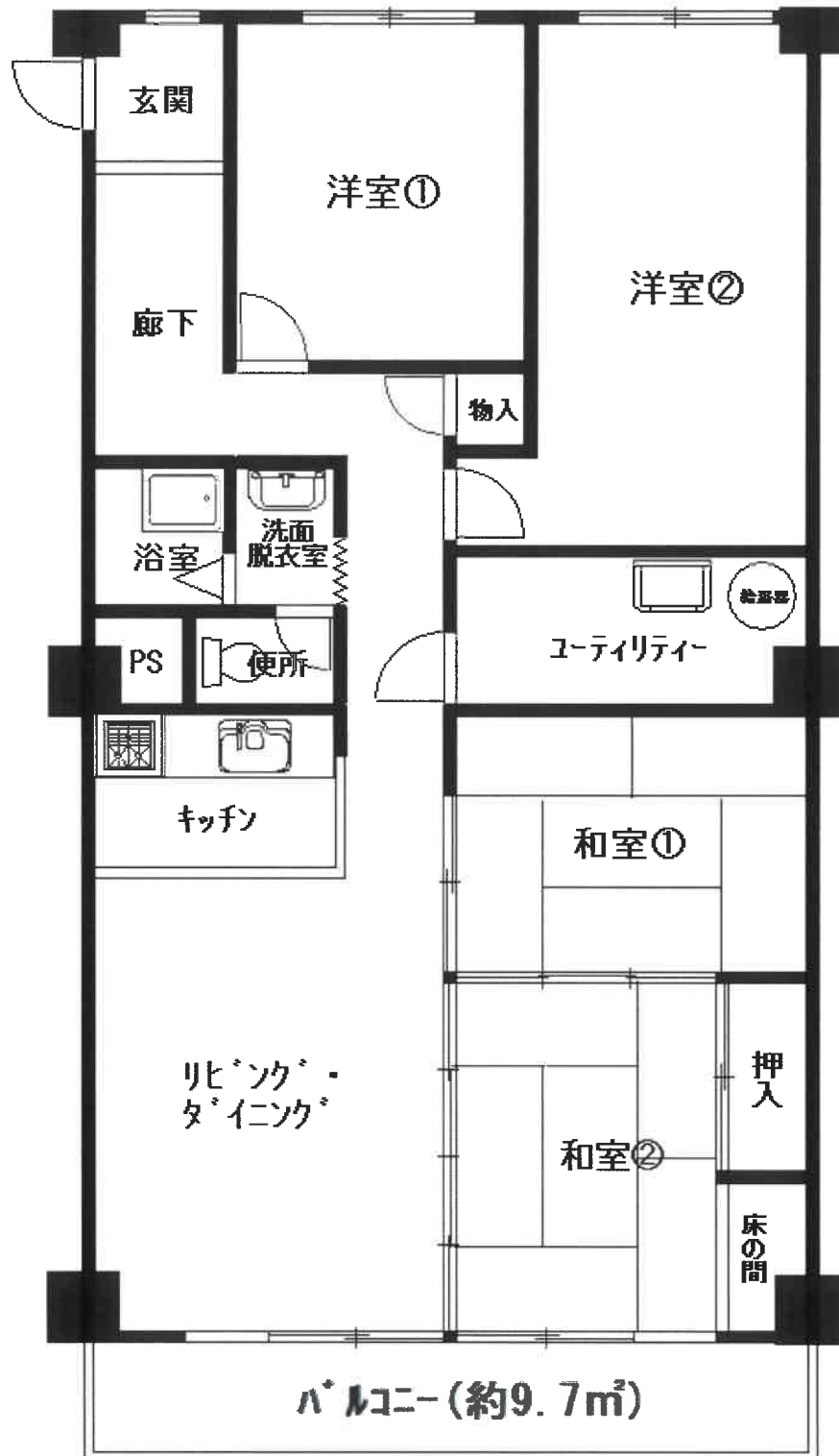
A4版に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年7月10日 名古屋市役所

登記簿



建物間取図(概略)



現況写真



①



②