

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

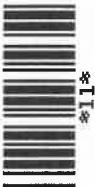
裁判所書記官 小久保 由希江

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 6 月 25 日から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 3 0 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 3 0 分 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 7 月 1 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 6 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 6 月 1 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	32,550,000 26,040,000		6,510,000	166,232	38,518



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目 14 番地
名古屋市瑞穂区駒場町七丁目 7 番地

建物の名称 ライオンズ桜山汐路

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瑞穂通一丁目 14 番の 201

建物の名称 201

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 86.23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 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目14番

地 目 宅地

地 積 481.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区駒場町七丁目7番

地 目 宅地

地 積 379.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 32万4828分の9000



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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】

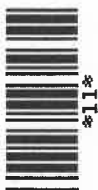
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目 14 番地
名古屋市瑞穂区駒場町七丁目 7 番地

建物の名称 ライオンズ桜山汐路

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瑞穂通一丁目 14 番の 201

建物の名称 201

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 86.23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 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目14番

地 目 宅地

地 積 481.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区駒場町七丁目7番

地 目 宅地

地 積 379.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 32万4828分の9000



令和 7 年(ㄱ)第 56 号

令和 7 年 4 月 2 日受理

令和 7 年 5 月 8 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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目 14 番地
名古屋市瑞穂区駒場町七丁目 7 番地

建物の名称 ライオンズ桜山汐路

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瑞穂通一丁目 14 番の 201

建物の名称 201

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 86.23 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 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目 14 番

地 目 宅地

地 積 481.41 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区駒場町七丁目 7 番

地 目 宅地

地 積 379.33 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 32万4828分の9000

(区分所有建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建 物	物件 1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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14,300円 修繕積立金 月額26,280円	令和7年4月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計181,740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) 大京アステージ名古屋東支店 電話 ()		
その他の事項			
敷 地 権	符号 1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 管理費等の滞納状況

管理費（月額14,300円）	42,900円（令和7年2月分～令和7年4月分）
修繕積立金（月額26,280円）	78,840円（令和7年2月分～令和7年4月分）
駐車場使用料（月額20,000円）	60,000円（令和7年2月分～令和7年4月分）
総 額	181,740円

■ 駐車場設備

■ 有（月額使用料12,000円～20,000円）

※空きが出た場合の抽選のため、すぐには使用できない。

■ ペット飼育

■ 可（ただし、介助犬等を除き体高40センチ以内、体重10キロ以内の犬又は猫で1住戸につき計2匹を限度にする等定めた飼育細則あり）

■ 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
■ 債務者兼所有者	物件1建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、4名が暮らしています。 本件建物に改装等したことはありません。 本件建物に不具合はありません。 LDの床材の表面が剥げていますが、特別なことはしていません。 本件建物でペットは飼育していません。 本件建物でたばこを吸う人はいません。 本件建物を含む1棟の建物には、管理人室はありますが、集会室はありません。 タワーパーキングは本件建物を含む1棟の建物の住民が専用で使用しています。 私は、敷地内の駐車場を使用しています。

(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 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、南側、東側及び西側を道路に各面している。
同敷地権土地上には、同1棟の建物が建つほか、平面駐車場、規約共用部分であるタワーパーキング（全38区画）等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、平成21年8月新築の地上15階建て全42戸の物件で、1階にはエントランスホール・管理事務室、規約共用部分である駐輪場・倉庫等がある。
本件建物は、同1棟の建物2階の西端に位置する。
- 3 本件建物には、リビングの床材の表面が剥けている（添付の写真④参照）、和室の押入の扉に一部傷がある等見られたが、経年に比し、特段の不具合は見受けられず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 4 債務者兼所有者の陳述及び本件建物内の状況等から、本件建物は、現在、同人が居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 5 敷地権土地に関する法令上の制限及び土壤汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参照
- 6 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

(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
R7年4月4日 (金) 10:30-10:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 債務者兼所有者の妻に債務者兼所有者宛ての事務連絡文書交付
R7年4月7日 (月) 11:10-11:20	電 話	債務者兼所有者に対し立入調査期日告知
R7年4月8日 (火) 17:00-17:10	電話及びFAX	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会文書送付 (4月15日回答到着)
R7年4月18日 (金) 10:15-10:45	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者から聴取, 評価人同行
R7年5月7日 (水) 16:40-16:50	名古屋法務局	公図及び建物図面, 規約共用部分の登記事項全部証明書等各取り寄せ

(特記事項)

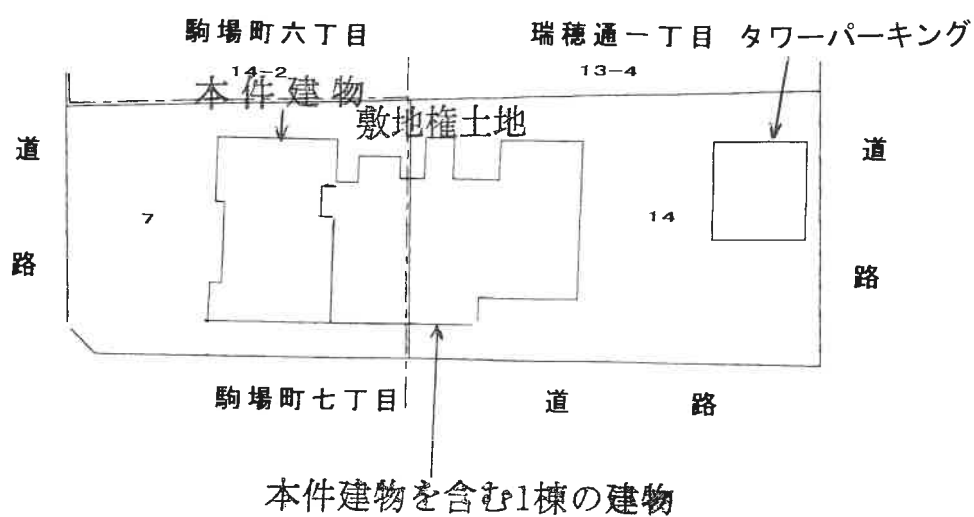
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 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）



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地

(南東より撮影)



タワー
パーキング

②

同 上

(南西より撮影)



(9 枚目)

③

リビング



④

リビングの床の状況



(10枚目)

⑤

洋室（１）



⑥

キッチン



⑦

浴室



(12枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 5 6 号
令和 7 年 4 月 7 日 受 理
令和 7 年 4 月 1 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 7 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

中 島 豊 司

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 3 2 , 5 5 0 , 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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) 所 在 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目 14番地 名古屋市瑞穂区駒場町七丁目 7番地 建 物 の 名 称 ライオンズ桜山汐路 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 瑞穂通一丁目 14番の201 建 物 の 名 称 201 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 86.23 m² (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目14番 地 目 宅地 地 積 481.41 m² 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 名古屋市瑞穂区駒場町七丁目7番 地 目 宅地 地 積 379.33 m² (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1・2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 32万4828分の9000		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	地下鉄桜通線「桜山」駅の南方 道路距離約250m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに共同住宅、店舗等が建ち並ぶ商業地域である。	
主な公法上の 規制等(道路の 幅員等の個別 的な規制を考 慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域(路線防火)・準防火地域 特定用途誘導地区(地域拠点A地区)、緑化地域、都 市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区 域)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	860.74㎡ ほぼ長方形 間口 約18.2m、 奥行 約50m
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約32.7mの舗装市道に、南側及び西側で幅員約7.2mの舗装市道に、各々路面と等高に接面する。当該三方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況 等	目的物件を含む一棟の建物、タワー式駐車場の敷地等として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の 有無を基準と している)	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 の 可能性の調査	名古屋市公表資料にて確認したところ、対象土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 対象土地の利用状況について、過去の住宅地図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和40年代の頃から目的物件を含む一棟の建物が建築されるまで、店舗、住宅等の敷地として利用されていた模様である。 一方、対象土地の北側隣接には昭和40年代の頃からクリーニング工場が立地している。名古屋市公表資料によると、当該工場は、以前有害物質を使用等していた。	
特 記 事 項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 対象土地の建ぺい率は、角地等により90%に緩和される。 ※3 名古屋市備付けの内水氾濫ハザードマップによると、対象土地は浸水想定区域に該当する。 ※4 名古屋市浸水実績図によると、対象土地は「台風15号及び秋雨前線豪雨(平成23年9月)」の浸水区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズ桜山汐路	
建物の用途	居住用マンション (戸数 42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21年8月18日 新築
	経過年数	約 16年
	経済的残存耐用年数	約 24年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 5 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり あり (敷地内) すぐには使用できない (抽選)。 駐車場使用料は、月額12,000円～20,000円。 なし ー
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	あり (名称：ライオンズ桜山汐路管理組合) 法人格…なし 全委託管理 株式会社大京アステージ 名古屋東支店 管理室 …あり 管理員 …あり (巡回)
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金 (令和7年3月末日現在) 15,518,839円 ※2 負担決議された工事負担金の有無…なし ※3 大規模修繕計画の有無…令和3年8月頃実施済み ※4 ペット飼育可 (ペット飼育細則あり)	

特 記 事 項	※5 一棟の建物は、以下のとおり建築確認等を受けている。(名古屋市建築審査課にて確認。) 確認済証番号 第BVJ-N07-10-1226号 交付年月日 平成20年3月13日 検査済証番号 第BVJ-N07-39-1226号 交付年月日 平成21年8月21日 ※6 以下の登記された規約共用部分がある。 駐輪場 (家屋番号：14番) 倉庫 (家屋番号：瑞穂通一丁目14番の101) 駐輪場 (家屋番号：瑞穂通一丁目14番の102) 駐輪場 (家屋番号：瑞穂通一丁目14番の103) 駐輪場 (家屋番号：瑞穂通一丁目14番の104)
---------	---

(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（2 0 1 号室）角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	86.23㎡（登記面積）		
間 取 り	4 L D K 南側、西側及び北側バルコニー		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、タタミ等 クロス等 電気、水道、都市ガス、下水道 －	
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 滞 納 額 そ の 他	14,300円（月額） 26,280円（月額） 20,000円（月額） あり（令和7年4月4日現在） 管 理 費 42,900円 修 繕 積 立 金 78,840円 小 計 121,740円 駐 車 場 使 用 料 60,000円 遅 延 損 害 金 － －	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。		
特 記 事 項	※1 LDのフローリングに傷みが生じている。その他、室内の劣化の程度は概ね経年相応である。		

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

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
320,000	86.23	0.50	13,800,000

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＝ $\left[\frac{\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{\text{残存耐用年数 } 24\text{年} + \text{経過年数 } 16\text{年}} \}}{1} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%)$
＝ 0.50

(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
414,000	1.05	860.74	1.00	$\frac{9000}{324828}$	10,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 瑞穂5-3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $385,000\text{円/㎡} \times 104.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 414,000\text{円/㎡}$
 （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：個別的要因なし。

地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路1.05

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
13,800,000	10,370,000	1.00	24,170,000

ウ 個別格差： 階層補正 0.98 × 位置補正 1.02 × その他補正(なし) 1.00 = 1.00

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(対象一棟内又は名古屋市瑞穂区内))

A 令和6年8月 548,000円/㎡(平成24年1月建築、専有面積83.57㎡)

B 令和6年10月 572,000円/㎡(平成28年6月建築、専有面積66.04㎡)

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	548,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.1}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{102}$	509,000
B	572,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	553,000

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
531,000	1.00	86.23	45,790,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の規範性は同程度と判断されるため、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）

潜在的な収益力を把握するために、新規の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 （ 88.6% ）	
1,925千円 （ 11.4% ）	985千円	5.5%	17,372千円	0.8638	15,006千円 （ 88.6% ）	16,930,000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： 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	2,100	2,100	2,058	2,058
	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	2,160	2,160	2,118	2,118
	空室損失	216	216	212	212
	貸倒損失	65	65	64	64
	有効総収益	1,879	1,879	1,842	1,842
イ 総費用	維持管理費	172	172	172	172
	修繕費	84	84	82	82
	公租公課	205	205	205	205
	損害保険料	28	28	28	28
	その他費用	56	56	55	55
	運営支出合計	545	545	542	542
	資本的支出	1,176	315	315	315
	総費用合計	1,721	860	857	857
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		29.0	29.0	29.4	29.4
エ 有効純収益 アーイ		158	1,019	985	985
オ 複利現価率（割引率5%）		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		150	924	851	

※ 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5.0%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を中心に、物件の費用性を反映した①を比較検討し、収益性を反映した③は参考として、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	24,170,000	0	24,170,000
②比準価格	45,790,000	0	45,790,000
③収益価格	—		16,930,000
④調整後の価格	41,100,000		

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
41,100,000	1.00	0.80	0.99	—	32,550,000

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

基準地価格（ 瑞穂5-3 ）
所 在：名古屋市瑞穂区瑞穂通2丁目8番
価 格：385,000円／㎡
位 置：地下鉄桜通線「瑞穂区役所」駅の北方道路距離約230m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：413㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：東側幅員33m市道に接面
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域
地 域 の 概 要：中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域

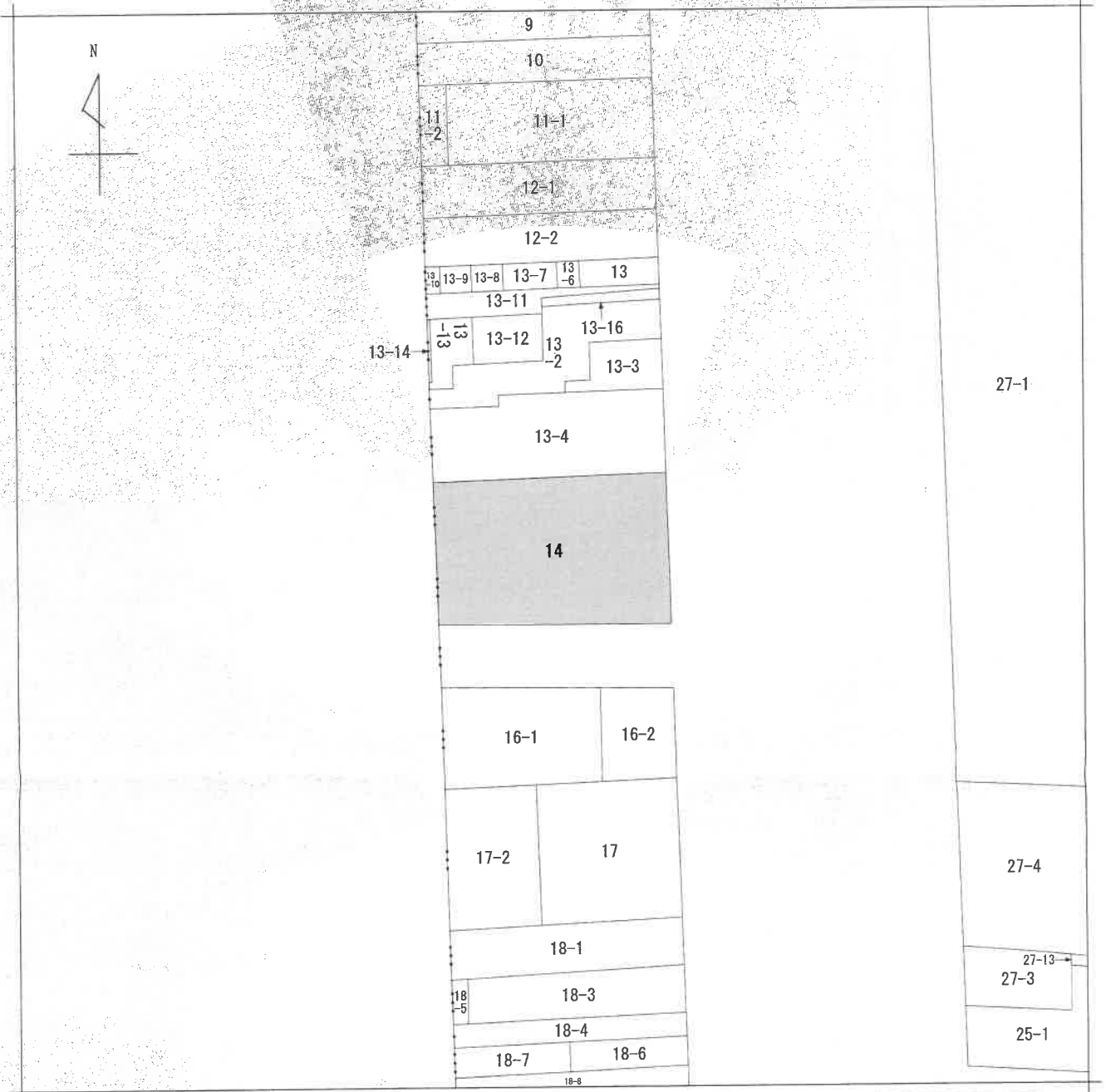
第7 附属資料の表示

- 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







(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。

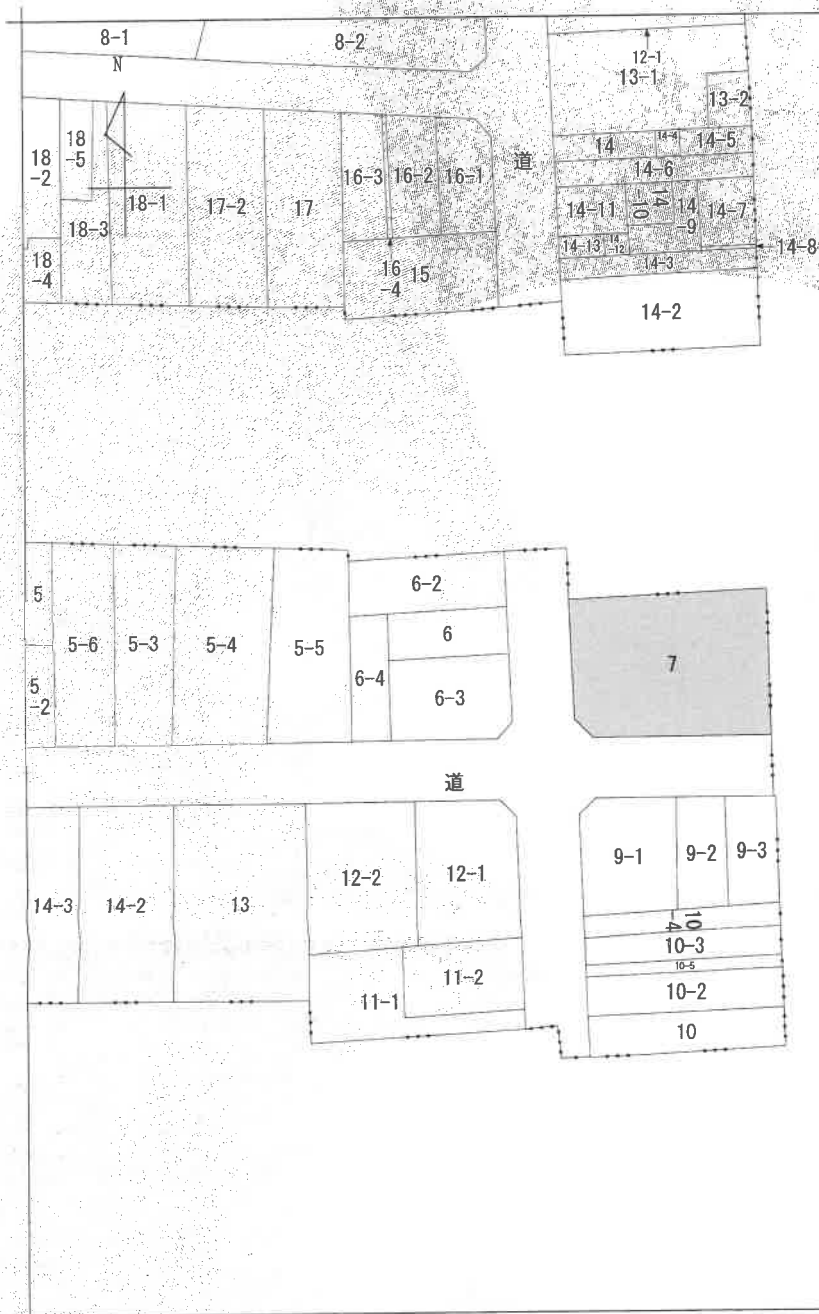
地番区域見出	瑞穂通 1丁目
--------	------------

請 求 部 分	所 在 名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目					地 番	14番					
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月12日
福岡法務局

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	駒場町 6丁目
	駒場町 7丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市瑞穂区駒場町七丁目				地 番	7番			
出 力 縮 尺	1/600	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

地図整理番号：M68553

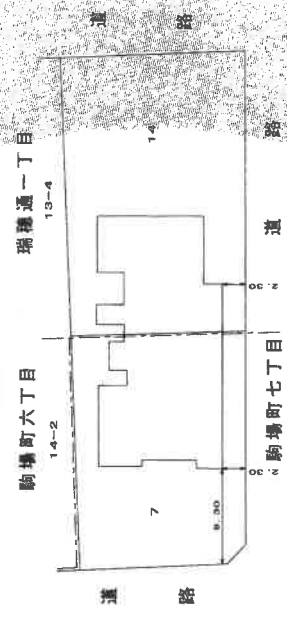
登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

一 棟 の 建 物 図 面 平 面 図 (1 / 2)

家屋番号	
建物の所在	名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目14番地 名古屋市瑞穂区駒場町七丁目7番地



作成者	(平成 21年 8月 作成)	縮尺	1/	申請人	縮尺	1/500
-----	----------------	----	----	-----	----	-------

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(全頁専用)

登記年月日：平成21年9月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年2月12日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成21年9月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月12日

福岡法務局

登記官

建物図面(2/2)

家屋番号

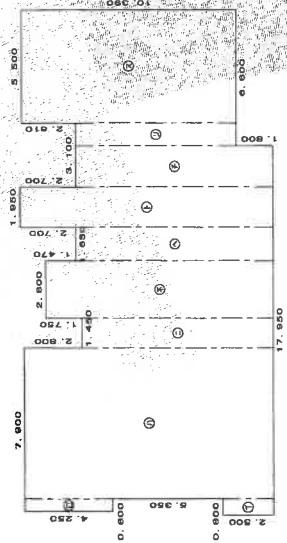
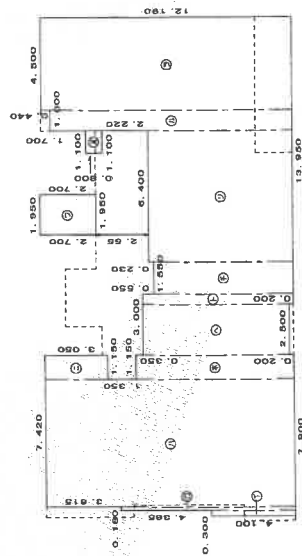
建物の所在

名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目14番地

名古屋市瑞穂区駒場町七丁目7番地

2~15階
(各階同型)

1 階



求積表

①	4.100 x 0.300	=	1.230000
②	6.485 x 0.180	=	1.167300
③	12.100 x 6.270	=	75.867000
④	3.050 x 1.150	=	3.507500
⑤	7.700 x 1.150	=	8.855000
⑥	7.150 x 2.500	=	17.875000
⑦	7.350 x 0.500	=	3.675000
⑧	6.800 x 1.550	=	10.540000
⑨	7.030 x 6.400	=	44.992000
⑩	0.800 x 1.100	=	0.880000
⑪	11.750 x 1.000	=	11.750000
⑫	12.190 x 4.500	=	54.855000
⑬	2.700 x 1.950	=	5.265000
合計			240.818600
床面積			240.81 m ²

求積表

①	2.500 x 0.800	=	2.000000
②	4.250 x 0.800	=	2.550000
③	12.100 x 7.300	=	88.330000
④	6.300 x 1.150	=	13.485000
⑤	11.050 x 2.800	=	30.940000
⑥	6.550 x 1.850	=	15.807000
⑦	12.280 x 1.850	=	23.846000
⑧	6.580 x 2.000	=	19.160000
⑨	7.780 x 1.100	=	8.558000
⑩	10.380 x 5.500	=	57.145000
合計			261.927000
床面積			261.92 m ²



(会員専用)

作成者

(平成 21年 8 月 作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

A 4 判に縮小

登記年月日：平成21年9月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年2月12日 福岡法務局

登記官

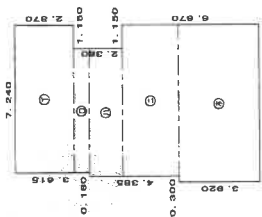
地図整理番号：M68554

(3/3)

建物図面平面図

家屋番号	瑞穂通一丁目 14番の201
建物の所在	名古屋市瑞穂区瑞穂通一丁目14番地 名古屋市瑞穂区駒場町七丁目7番地

建物の存する部分2階



家 積 算

①	2.970 x 7.240 =	20.778800
②	0.745 x 6.090 =	4.537050
③	1.635 x 6.270 =	10.251450
④	2.750 x 7.420 =	20.405000
⑤	3.920 x 7.720 =	30.262400
合 計		86.234700
床面積		86.23 m ²

建物番号 201

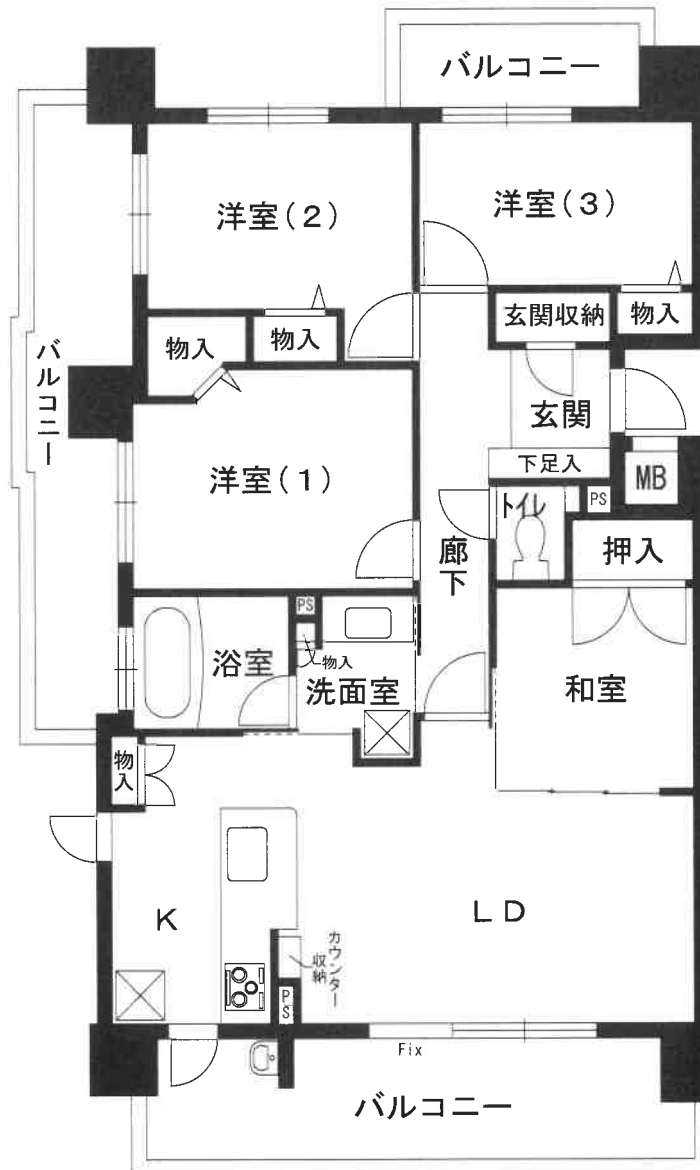
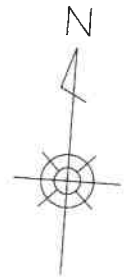


(会員専用)

作成者	(平成 21年 作成)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	----	-------

A 4 判に縮小

建物間取図（概略）





NO. 1

目的物件を含む一棟の建物



NO. 2

目的物件を含む一棟の建物