

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 5日 午前 9時30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11月19日 午前10時30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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区東明町四丁目 12 番地

建物の名称 東山公園シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東明町四丁目 12 番の 102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 91.35 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 名古屋市千種区東明町四丁目 12 番

地 目 宅地

地 積 1172.00 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 1 万分の 922



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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。

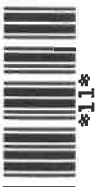
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市千種区東明町四丁目 12 番地

建物の名称 東山公園シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東明町四丁目 12 番の 102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 91.35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 名古屋市千種区東明町四丁目12番

地 目 宅地

地 積 1172.00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 1万分の922



令和 7 年(ヌ)第 34 号

令和 7 年 4 月 28 日受理

令和 7 年 6 月 18 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区東明町四丁目 12 番地

建物の名称 東山公園シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東明町四丁目 12 番の 102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 91.35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 名古屋市千種区東明町四丁目12番

地 目 宅地

地 積 1172.00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 1万分の922

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (巡回) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (令和7年9月頃を予定) 4 駐車場設備 有り (月額14,000円～18,000円) 申し込めば使用できる 5 ペットの飼育 可 6 その他, 開発事項の承継事項等があり, 買い受け人はこれを承継する
■ A (債務者兼所有者)	(陳述の要旨) 1 物件1建物は私が管理をしており, 駐車場を含め, 使用をしています。 2 物件1建物は, 入居前に多少の改装を行っていますが, その後は特段の大きな改装等はありません。 3 フローリングの床が全体に少し汚れていたり, 傷んでいるところがあります。特にキッチン近くの床面のフローリングが傷んでいます。 キッチンの食器洗浄機が故障しています。 給湯機は古く, 取り替えを長くしていません。 4 玄関の横にエレベーターがあり, エレベーターが使用されると, ブーンという音と振動を感じます。また, マンションの地下部分に給水ポンプがあるようですが, このポンプのモーター音が聞こえるときがあります。 5 物件1建物が, 火事や風水害などの天災にあったことはありません。 6 物件1建物で現在も過去もペットは飼っていません。

(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 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1建物の状況

(1) 物件1建物内は、通常程度の家具、家電製品、その他の日用品等の動産類が存する。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成9年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる。当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。

- ・リビング・ダイニングの壁面及び天井に凹み（小さな穴）が見られる。壁面及び天井に多少の黄ばみが見られる。床面のフローリングに劣化、剥がれが見られる。
- ・キッチンのキッチンカウンター面に汚れ（擦れ）が見られる。
- ・廊下2の窓にヒビが見られる。壁面に穴やクロスの剥がれが見られる。

(3) 物件1建物の南側は、テラス及び専用庭が存する。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は北側を道路に接する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（東山公園シティハウス）が存するほか、北側（東寄り付近）は駐車場となっており、機械式駐車場が存する。

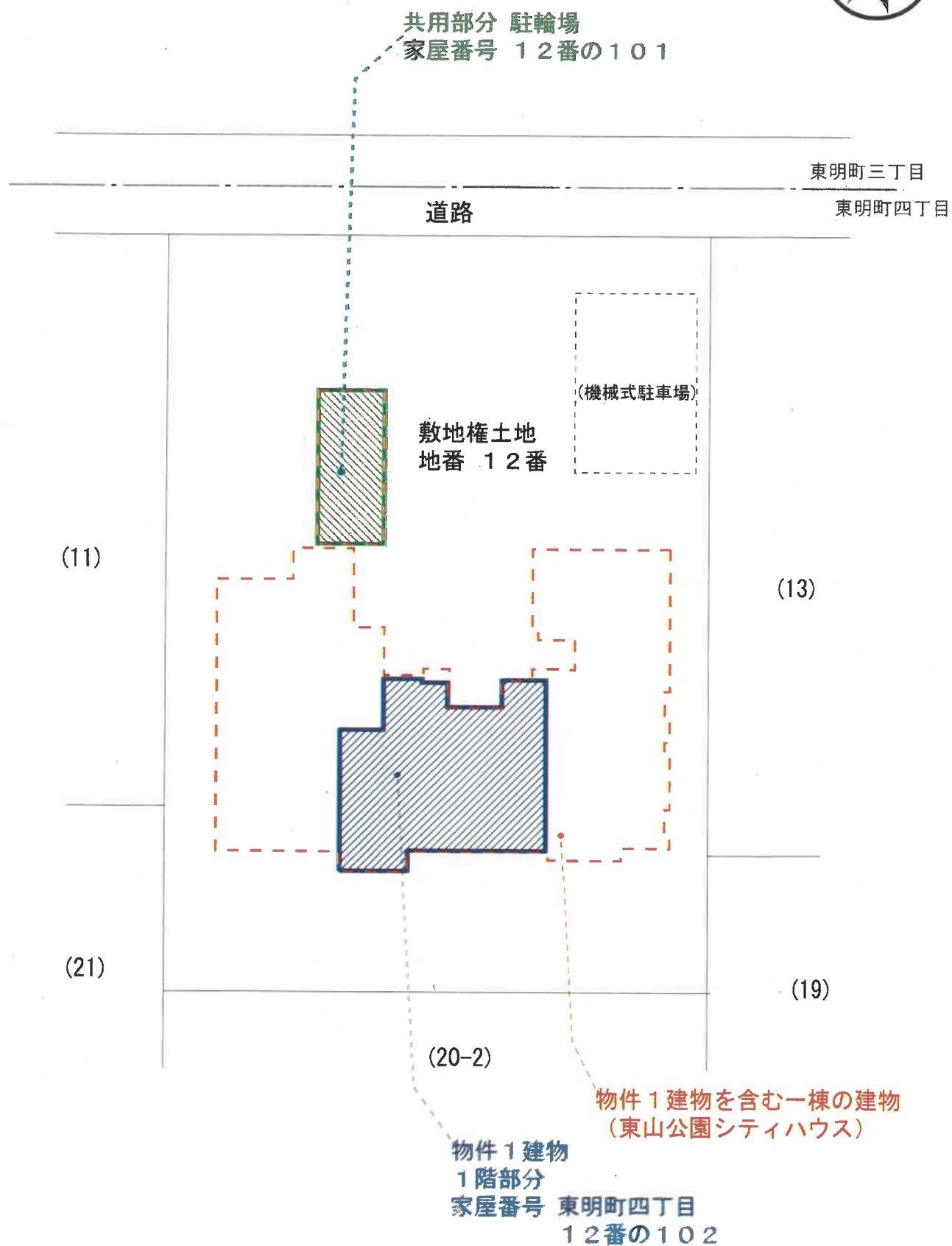
また、敷地権土地中央付近（やや西寄り付近）に規約設定された共用部分として、「駐輪場（家屋番号12番の101）」が存し、登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

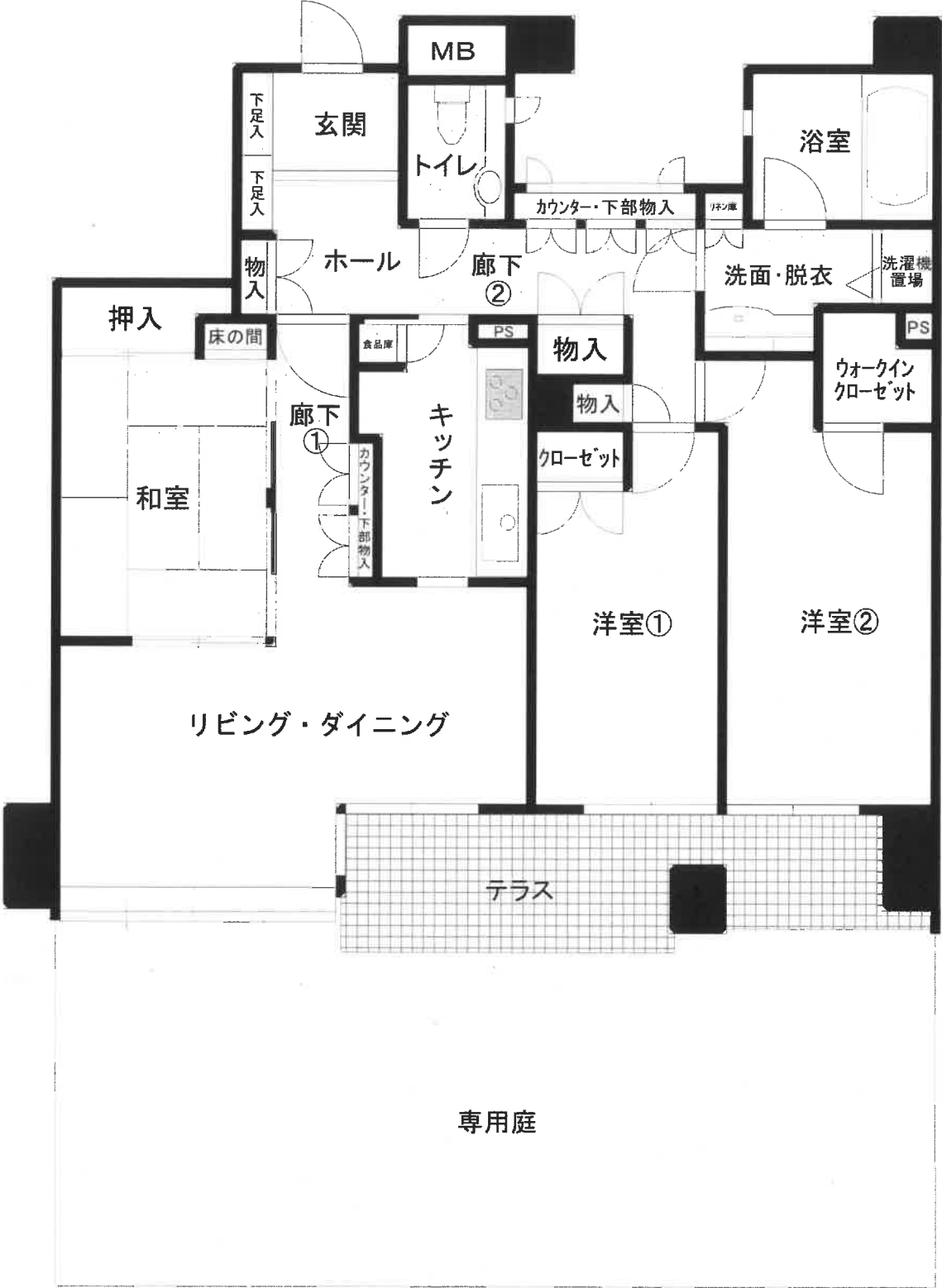
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月1日(木) 10:30-11:45	目的物件所在地 及び ■ A (債務者) 自宅	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, ■ A (債務者) から聴き取り, 同人に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を交付
令和7年5月2日(金)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年5月7日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年5月16日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年5月29日(木) 14:45-16:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ A (債務者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和7年5月29日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



物件1建物を含む一棟の建物
(東山公園シティハウス)



敷地権土地

1 北東方向から撮影

物件1建物を含む一棟の建物
(東山公園シティハウス)



敷地権土地

2 北西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 キッチン



5 和室



6 洋室②

令和 7 年 (又) 第 3 4 号
令和 7 年 5 月 1 日 受 理
令和 7 年 5 月 2 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 1 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2 9 , 7 0 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	所 在 地 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) 名古屋市千種区東明町四丁目12番地 東山公園シティハウス (専有部分の建物の表示) 東明町四丁目12番の102 102 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 91.35㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市千種区東明町四丁目12番 宅地 1172.00㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 1万分の922	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「東山公園」駅の北方・道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中低層の共同住宅、一般住宅のほか、駐車場等が見られる丘陵地の閑静な住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 30% 容積率 100% 防火規制 — その他の規制 10m高度地区、外壁後退距離1.5m、第1種風致地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積	1172.00㎡ 形状 ほぼ長方形 間口 約29.4m 奥行 約39.8m 地勢 南西向きの緩傾斜地
接面道路の状況	北側幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地及び駐輪場(当該マンションの規約共用部分)の敷地として利用されている。 東側隣地は共同住宅及び一般住宅、西側隣地及び南側隣地は一般住宅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	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和52年頃、平成8年頃は何れも一般住宅の敷地として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。 ・管理会社から提出された「開発事項の承継事項等の遵守」によると、「受命物件の北側道路境界部分のU字溝(管理者：名古屋市)の一部が受命物件の敷地内に越境している。」模様である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東山公園シティハウス	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 10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9年10月17日 新築 約28年 約17年
構造	鉄筋コンクリート造4階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼り、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり (1基) あり(敷地内) : 申し込めば使用できる。 駐車場使用料: 14,000円/台~18,000円/台(月額) 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	あり(東山公園シティハウス管理組合) 法人格…なし 委託 住友不動産建物サービス株式会社 管理室…あり 管理員…あり(巡回)
管理の状況	普通	
特記事項	・積立金(令和7年4月30日現在) 45,075,056円 ・大規模修繕計画の有無…あり(令和7年9月頃実施予定) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…可 ・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 所 在 : 名古屋市千種区東明町四丁目12番地 家屋番号 : 12番の101 種 類 : 駐輪場 構 造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 : 29.16㎡	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	1階 (102号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
現況床面積		91.35㎡ (登記面積)	
間取り		3LDK テラス …有(南側)	
仕様		天井 床 内 設 その	井 壁 備 他 クロス、ボード等 フローリング、タイル貼り、畳、御影石等 クロス、タイル貼り等 電気、水道、公共下水道、都市ガス 特になし
保守管理の状況	管理	普通	
管理費等		管理費 修繕積立金 駐車場使用料 専用庭使用料 滞納額 内訳 小計 駐車場使用料 専用庭使用料 債務名義 弁護士費用 遅延損害金 その他	25,800円(月額) 25,790円(月額) 14,000円(月額) 500円(月額) あり (令和7年5月10日 現在2,354,525円) 管理費 166,500円 修繕積立金 206,320円 372,820円 112,000円 4,000円 1,459,353円 250,470円 155,882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		・南側に専用庭が設置されている。 ・受命物件の西側に住戸はないが、エントランスホール、ラウンジ、エレベーターがあるため、受命物件の西側に開口部はなく、実質的には中間住戸となっている。 ・経年相応の劣化が認められるほか、居間・食堂と台所の出入口付近のフローリングの損傷や廊下北側のカウンターのガラス窓にひびが入っていることを確認した。	

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	91.35	0.33	9,040,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} + \text{経過年数 } 28 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.33$$

(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
324,000	1.00	1172.00	0.95	922 / 10000	33,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋千種－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 480,000\text{円/㎡} \times & 102.0 / 100 \times & 100 / 112 \times & 100 / 135 = & 324,000\text{円/㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：二方路1.04×南向き緩傾斜1.08＝1.12

◇地域格差：街路条件1.02×交通接近条件1.05×環境条件1.15×行政的条件1.10＝1.35

イ 個別格差：方位(北)1.00

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 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
9,040,000	33,260,000	1.00	42,300,000

$$\begin{array}{l} \text{ウ 個別格差：} \boxed{\text{階層補正}} \boxed{1.00} \times \boxed{\text{位置補正}} \boxed{1.00} \times \boxed{\text{その他補正}} \boxed{1.00} = 1.00 \\ (\text{階層：1階・専用庭有り}) \quad (\text{位置：南向きの中間住戸}) \quad (\text{その他：特になし}) \end{array}$$

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千種区内等)}

A 令和6年5月 499,000円/㎡ (平成7年7月建築、専有面積 82.32㎡)

B 令和6年8月 446,000円/㎡ (平成13年3月建築、専有面積 96.69㎡)

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	499,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	475,000
B	446,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	394,000

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
435,000	1.00	91.35	39,740,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,660千円 (16.6%)	1,067千円	6.5%	15,923千円	0.83962	13,369千円 (83.4%)	16,030,000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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	2,280	2,280	2,234	2,234
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,400	2,400	2,354	2,354
	空室損失	240	240	235	235
	貸倒損失	72	72	71	71
	有効総収益	2,088	2,088	2,048	2,048
イ 総費用	維持管理費	310	310	310	310
	修繕費	68	68	67	67
	公租公課	201	201	201	201
	損害保険料	27	27	27	27
	その他費用	69	69	67	67
	運営支出合計	675	675	672	672
	資本的支出	585	309	309	309
	総費用合計	1,260	984	981	981
ウ 経費率(運営支出／有効総収益)(%)		32.3	32.3	32.8	32.8
エ 有効純収益 アーイ		828	1,104	1,067	1,067
オ 複利現価率(割引率 6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		781	983	896	

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を6.0%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、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参酌して、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	42,300,000	0	42,300,000
②比準価格	39,740,000	0	39,740,000
③収益価格	—		16,030,000
④調整後の価格	37,880,000		

イ 占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
37,880,000	1.00	0.80	0.98	—	29,700,000

イ 市場性修正：特になし。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

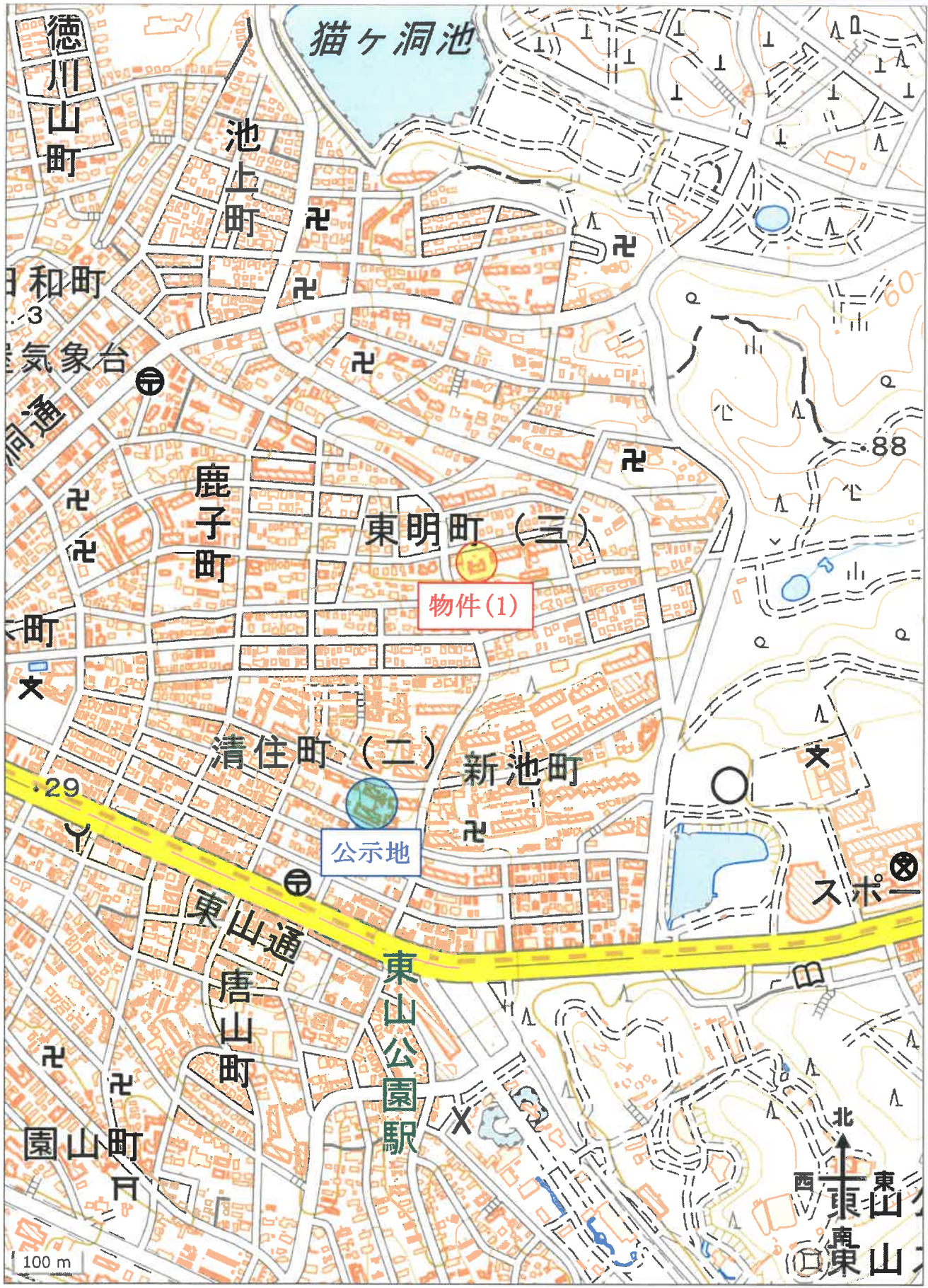
地価公示価格 : 名古屋千種ー15
所 在 : 名古屋市千種区清住町2丁目38番1
価 格 : 480,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「東山公園」駅の北方道路距離約200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,439㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北側7.3m市道に接面、背面道あり
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層マンション等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



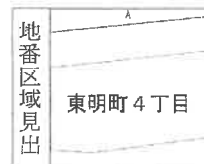
付近案内図



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。



請求部分	所在	名古屋市千種区東明町四丁目				地番	12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3月7日
名古屋法務局

請求番号：17-1
(1/1)

登記官

$\frac{1}{500}$

縮尺

人請中

~~1/250~~

縮尺

8 9 10 11

卷三

(會員專用)

臺南縣土地家屋調查十全紙)

(2/2)

請求番号: 17-2

登記年月日：平成9年11月5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
令和7年3月7日 名古屋法務局

令和7年3月7日 名古屋法務局

說明書

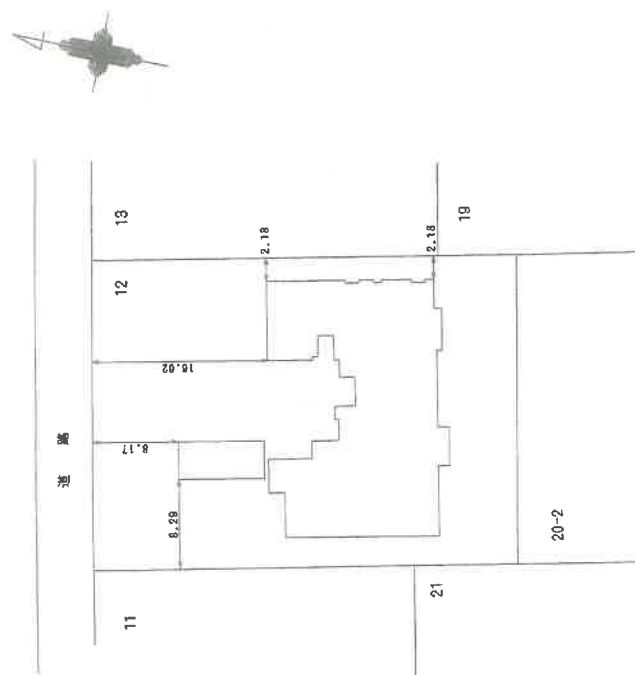
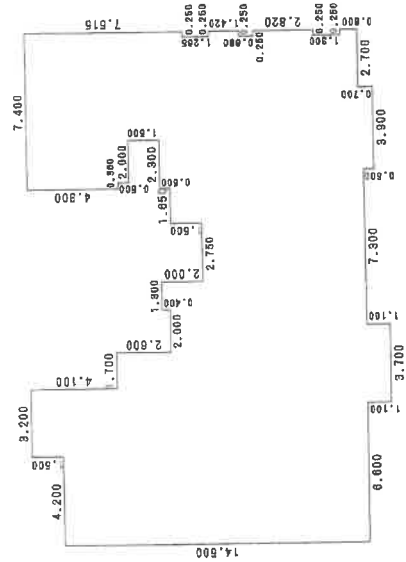
棟
の
各
階
平
面
図

家屋番号	12-102
	12-103

建築物の所在
名古屋千種区東明町四丁目12番地

12-201~203	12-301~303	12-401-402
棟		1/2

鼎



來稿

木製板	4,200 X 14,500 = 60,900,000
2,400 X 16,000 = 38,400,000	
2,800 X 17,100 = 47,880,000	
2,400 X 17,000 = 40,800,000	
1,700 X 13,000 = 22,100,000	
1,700 X 10,400 = 17,680,000	
1,200 X 10,400 = 12,480,000	
0,800 X 9,360 = 7,440,000	
1,300 X 9,700 = 12,610,000	
2,760 X 7,700 = 21,175,000	
1,650 X 9,200 = 15,180,000	
1,150 X 9,700 = 11,155,000	
0,800 X 9,700 = 7,760,000	
0,300 X 4,300 = 1,290,000	
1,500 X 4,800 = 7,200,000	
1,100 X 10,200 = 11,300,000	
1,500 X 10,200 = 15,300,000	
2,240 X 16,500 = 36,960,000	
2,450 X 15,800 = 38,710,000	
0,250 X 0,800 = 0,200,000	
0,250 X 2,820 = 0,705,000	
0,250 X 1,420 = 0,355,000	
0,250 X 7,515 = 1,878,750	
合計	319,363,750
床面積	319,36㎡

合計	319.363750
床面積	319.36m ²

登記年月日：平成9年11月5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。
令和7年5月29日 名古屋法務局

登記官

1337431

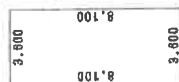
各階平面図

1337431

建物図面

家屋番号
12番の101

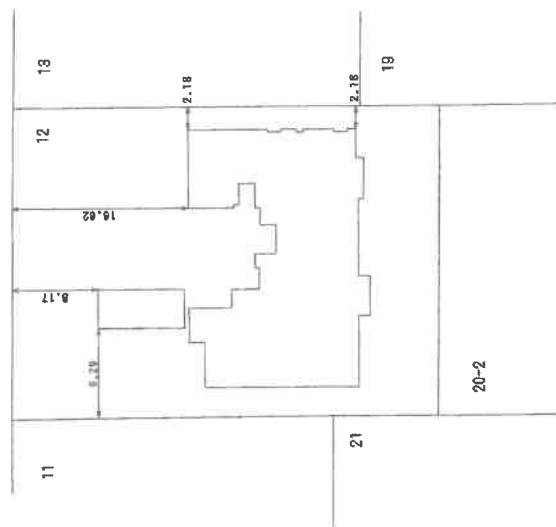
建物の所在
名古屋市千種区東明町四丁目12番地



求積表
3.800 X 8.100 = 29.180000
合計 29.180000
床面積 29.18㎡



道路



公用

(会員専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

9.11.5

A4判に縮小

請求番号：16-2

建物間取図(概略)



物件(1) 建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1) 建物が存する一棟の建物



写真撮影 2