

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 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 令和 7年11月 5日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月19日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年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	7,960,000 6,368,000		1,592,000	61,402	13,869
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区幅下二丁目 806番地

建物の名称 プレサンス名古屋幅下ファビュラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幅下二丁目 806番の1204

建物の名称 1204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 20.03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 名古屋市西区幅下二丁目806番

地 目 宅地

地 積 498.34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 147784分の2206



物件明細書

令和 7 年 9 月 8 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】

Aが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 名古屋市西区幅下二丁目 806番地

建物の名称 プレサンス名古屋幅下ファビュラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幅下二丁目 806番の1204

建物の名称 1204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 20.03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 名古屋市西区幅下二丁目806番

地 目 宅地

地 積 498.34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 147784分の2206



令和 7 年(ケ)第 173 号

令和 7 年 7 月 17 日受理

令和 7 年 8 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区幅下二丁目 806 番地

建物の名称 プレサンス名古屋幅下ファビュラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幅下二丁目 806 番の1204

建物の名称 1204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 20.03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 名古屋市西区幅下二丁目806番

地 目 宅地

地 積 498.34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 147784分の2206

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市西区幅下二丁目8番22号		
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A 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 4,850 円 修繕積立金 1,320 円		令和7年7月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(詳細は4枚目のとおり)
管理費等照会先	株式会社プレサンスコミュニティ		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)									
占有範囲		☒ 全部 ☐							
占有者		☐ 債務者 ☒ A							
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
☒ 関係人 (☒ A占有者) ☒ B (Cの代理人)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨									
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐							
占有開始時期		令和6年6月26日(Aが住民となった年月日)							
最初の契約等	契約日	令和6年6月頃							
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし							
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新							
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし							
	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (D)							
当事者	借主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (A)							
	賃料・支払時期等	毎月金6万5000円 (毎月20日限り支払、但し、当月分か翌月分かは不明) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)							
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)							
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める							
その他									
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり							

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■令和7年7月28日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨

- | | | |
|----|--------------|--------------------------------------|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり (プレサンス名古屋幅下ファビュラス管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(巡回) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和7年7月24日現在) |
| | 総額 37,020円 | |
| | (内訳)管 理 費 | 29,100円(令和7年2月分～令和7年7月分) |
| | 修繕積立金 | 7,920円(同上) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(実施時期未定) |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり(すぐには使用できない：順番待ち) |
| | | (有料：月額 16,000円) |
| 9 | ペット飼育等 | 不可 |
| | | (小鳥、観賞魚、登録された身体障害者補助犬のみ可) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(管理事務室、屋内自転車置場(駐輪場)、消火ポンプ室(ポンプ室)等) |
| 11 | その他 | 特になし |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
■ A(占有者)	1 私は、私の知人の紹介でDから物件1建物を月額6万5000円の賃料で借りて、同建物に1年程前から住んでいます。 2 私とDとの間に賃貸借契約書は作成しておらず、賃料以外の取り決めはありません。 3 賃料は、毎月20日頃にDが私の勤務先まで取りに来ますので、その際に現金で渡していますが、領収書等はありません。また、その賃料が当月分なのか翌月分なのかは知りません。 4 物件1建物に関する管理費等については、誰が支払っているのか知りません。 5 私は、令和7年7月は事情があって不在にしていたので、7月20日に支払うべき賃料は未払いです。Dには、いつでも取りに来てもらっても良い旨の連絡はしてあるのですが、同人から連絡はありません。 6 私は、Cという人物は知りませんし、会ったこともありません。 7 物件1建物の不具合としては、バルコニーの窓ガラスにひびが入っていることと、冷房の際にエアコンから「ゴボゴボ」と異音がすることです。窓ガラスのひびは、入居当時はありませんでしたが、その後しばらくしたらひびが入っていました。ひびが入った原因は分かりません。 8 私とDとの連絡は「LINE」のみなので、Dがどこに住んでいるのかは知りません。Dには執行官に連絡するように「LINE」してあります。 9 Dを紹介した私の知人にも執行官に連絡するように伝えてあります。
■ B(Cの代理人 弁護士)	1 Dはプレサンスコーポレーションの元社員で、CはDの紹介で物件1建物を購入しました。 2 Dは物件1建物の入居者等についても世話をすると話していましたが、Cは同建物にAが住んでいることは知りませんでした。 3 CとDとの間に物件1建物に関する賃貸借契約の締結はなく、DからCに対して、同建物の賃料が支払われたことは一度もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(14階建、総戸数65戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地の上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の12階1204号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は、平面駐車場(一部時間貸)と駐輪場である。
- 2 物件1建物の占有状況については、D及びAの知人から連絡はないが、その他の関係人の陳述及び現認した状況から、AとDの間には他人物賃貸借契約が成立しているものと思料するから、Aの同建物に対する占有権原は賃借権であると思料する。
- 3 前項の賃借権については、Cの追認がない限り、AはCに対して占有権原として対抗することはできないものと思料する。また、同賃借権は、抵当権設定後差押前の賃借権かつ平成16年以降の賃借権であることから、本件買受人の引受けとはならないものと思料する。
- 4 物件1建物の状況については、同建物は築4年目の建物であり、経年に相当する劣化は殆ど認められないが、バルコニーの窓ガラス(網入りガラス)がひび割れしている。なお、Aが述べるエアコンの異音は、調査期日の際には確認できなかった。
- 5 規約共用部分の駐輪場(家屋番号:幅下二丁目806番の101)とポンプ室(家屋番号:幅下二丁目806番の102)について、それぞれ登記がある。
- 6 管理会社からの回答要旨は4枚目に記載のとおりである。
- 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

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18日(金) 10:00-10:10 14:10-14:20	名古屋法務局 目的物件所在地 当庁	土地、建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請 目的物件確認、外観写真撮影、Aに対する通 知書投函 Aの住民票申請(7/25着)、Cに通知書送付
7年7月29日(火)	当庁	Aに通知書送付
7年8月4日(月) 17:05-17:20	当庁	Aから事情聴取(電話)
7年8月7日(木) 17:00-17:10	当庁	Bから事情聴取(電話)
7年8月13日(水) 14:50-15:30	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Aから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和7年8月13日
 物件1建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査
 を確保するために立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ
 て同建物内に立ち入った。

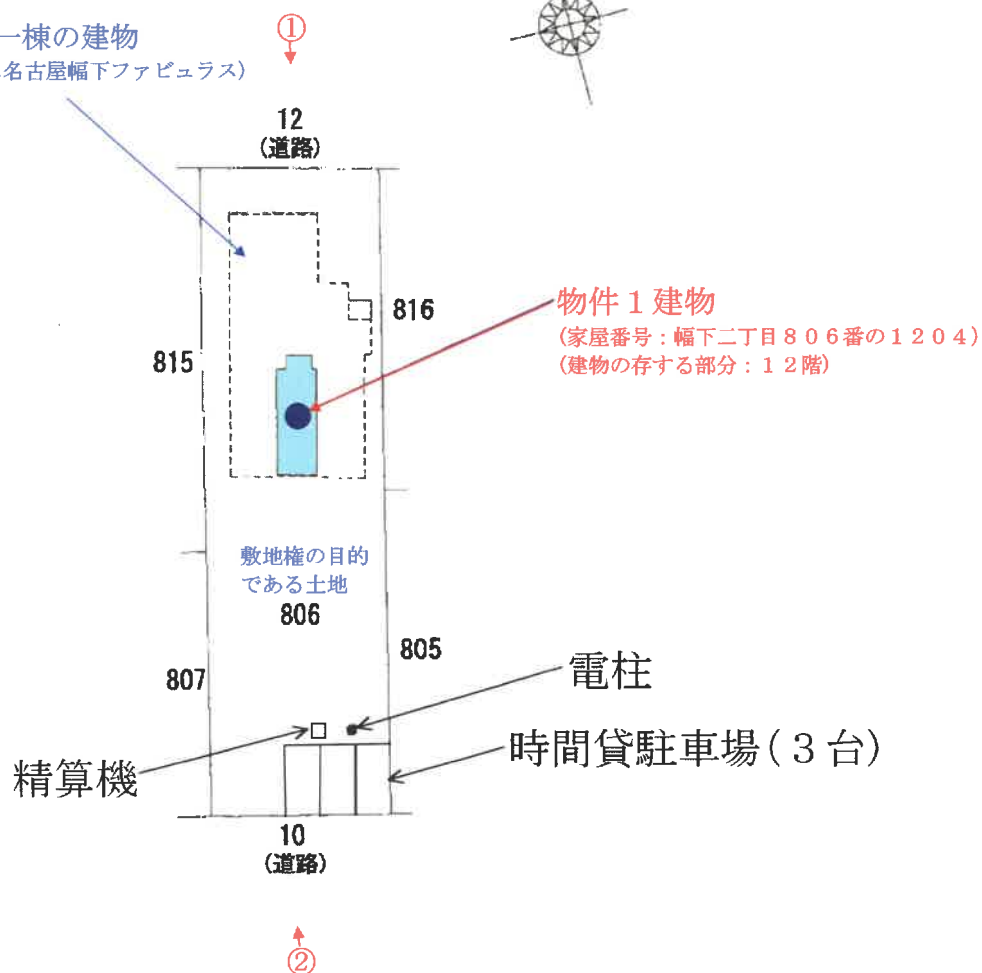
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)

物件1建物を含む一棟の建物
(建物の名称: プレサンス名古屋幅下ファビュラス)



建物間取図(概略)

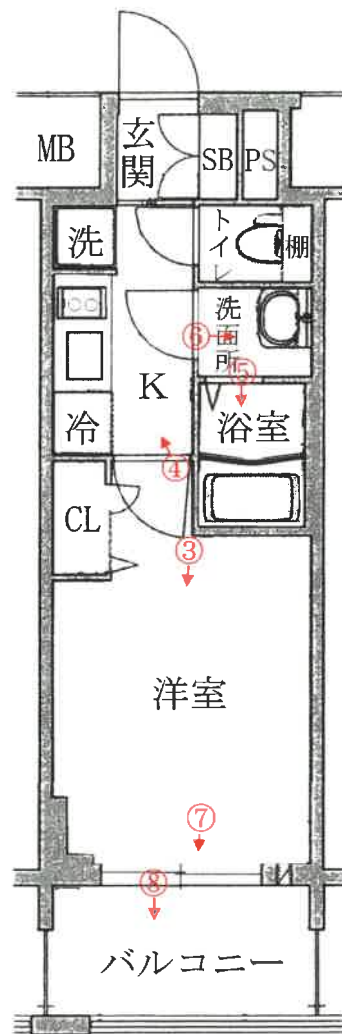


写真1 物件1建物を含む一棟の建物



敷地権の目的である土地

道路 (12)

写真2 物件1建物を含む一棟の建物

物件1建物



道路 (10)

敷地権の目的である土地

精算機

時間貸駐車場部分

電柱

写真3

物件1 建物室内(洋室)



写真4

物件1 建物室内(K)



写真5

物件1 建物室内(浴室)



写真6

物件1 建物室内(洗面所)

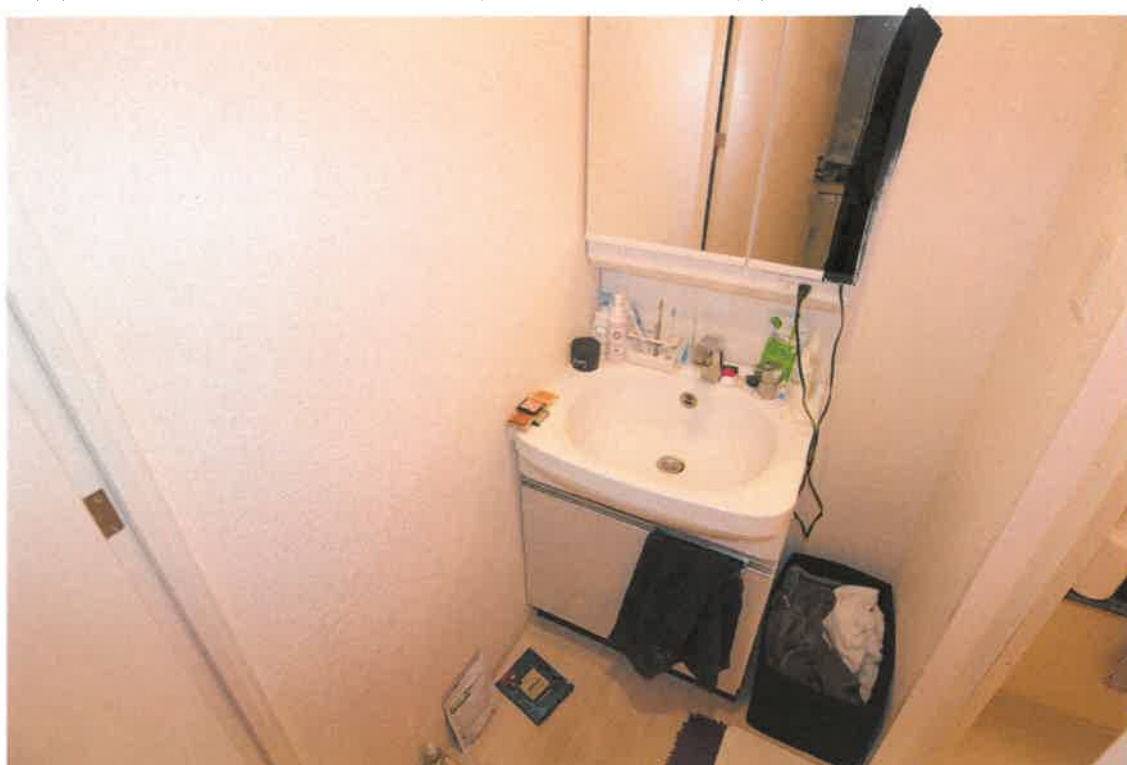


写真7

物件1 建物室内(窓ガラスのひび割れの状況)



写真8

物件1 建物(バルコニー)



令和7年（ケ）第173号
令和7年7月22日受理
令和7年8月13日現地調査
令和7年8月28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

青 山 晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 7,960,000 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) 所 在 名古屋市西区幅下二丁目806番地 建 物 の 名 称 プレサンス名古屋幅下ファビュラス (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 幅下二丁目 806番の1204 建 物 の 名 称 1204 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 12階部分 20.03㎡ (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 名古屋市西区幅下二丁目806番 地 目 宅地 地 積 498.34㎡ (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 14万7784分の2206		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	地下鉄鶴舞線「浅間町」駅の南東方 道路距離約580m 市バス「愛知県図書館」停留所の北西方 道路距離約380m 「明道町」停留所の北東方 道路距離約380m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事業所、共同住宅、一般住宅、駐車場等が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m高度地区、駐車場整備地区、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、緑化地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	498.34㎡ ほぼ長方形 間口約11.6m、奥行約45.2m
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約15m舗装市道（西藪下塩町線）及び南側現況幅員約8m舗装市道（新道塩町線）に概ね等高に接面する。 上記道路はそれぞれ市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンションの敷地及び駐車場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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和34年、44年、55年、平成19年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると従前は製菓工場等の敷地であり、その後駐車場等となり令和3年3月に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出はないが、従前は工場等の敷地であったことから汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側に駐車場、西側に一般住宅、北側道路を介して共同住宅及び一般住宅、南側道路を介して共同住宅及び事務所等である。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月東海豪雨、平成20年8月末豪雨及び平成25年9月集中豪雨の浸水区域に該当する。 ○名古屋市備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は洪水、内水及び高潮のいずれにおいても浸水想定区域に該当する。 ○敷地南側は時間貸駐車場（3台分）となっており、精算機及び電柱が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス名古屋幅下ファビュラス		
建物の用途	居宅 (総戸数 65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) 令和3年3月12日新築		
	経 過 年 数	約4年	
	経済的残存耐用年数	約46年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
仕 様	屋根	陸屋根	
	外壁	タイル、吹付タイル外	
	その他	—	
設 備 等	エレベーター	有	
	駐車場	有 {すぐには使用できない。順番待ち} 有料 (16,000円/月)。	
	集会室	無	
	その他	—	
建物の品等	使用資材	普通	
	施 工	普通	
管理の形態等	管理組合	有 名称 (プレサンス名古屋幅下ファビュラス管理組合)	
	管理方式	法人格 無 全委託管理	
	管理会社 管理形態	株式会社プレサンスコミュニティ 管理員有 (巡回)、管理室有	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	○管理組合の積立金総額11,523,004円 (令和7年2月28日現在)。 ○大規模修繕計画：有 (時期未定) ○負担決議された工事負担金：無 ○耐震性能診断の受検：無 ○ペット飼育：不可 (小鳥、観賞魚、登録された身体障害補助犬のみ可) ○規約共用部分：駐輪場及びポンプ室が規約共用部分として登記されているほか、管理事務室等がある。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	12階（1204号室） 中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	20.03㎡(登記面積)		
間 取 り	1K バルコニーあり(南側)		
仕 様	天 井	ビニルクロス	
	床	フローリング外	
	内 壁	ビニルクロス外	
	設 備	水道、都市ガス、下水道	
	そ の 他	－	
保守管理の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	4,850 円（月額）	
	修 繕 積 立 金	1,320 円（月額）	
	滞 納 額	なし <u>あり</u> （令和7年7月24日現在 37,020円）	
		管理費	29,100円
		修繕積立金	7,920円
	そ の 他	－	
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	○築浅で居住期間が短いため目についた劣化等は見られなかったが、以下の損傷が見られる。 ・バルコニーの網入り窓ガラスにひび割れが見られる。 ○間取等の特徴は以下のとおり。 ・洋室の天井高は約2.5mであるが、一部が下がり天井で天井高が低い部分がある。		

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
363,000	20.03	0.83	6,030,000

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＝ $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 46\text{年}}{\text{年数 } 46\text{年} + \text{経過年数 } 4\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.83$

(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
326,000	0.99	498.34	1.00	2,206 / 147,784	2,400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西(県)5-9

基準地価格 336,000 円/㎡ × 時点修正 105 / 100 × 標準化補正 100 / 95 × 地域格差 100 / 114 = 標準画地価格 326,000 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：間口・奥行の関係 0.97 × 間口狭小 0.98 = 0.95

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 1.04 × 奥行価格補正 0.95 = 0.99

ウ 地積：公簿地積による。

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
6,030,000	2,400,000	1.00	8,430,000

ウ 個別格差： $\begin{matrix} 12\text{階} \\ \text{階層補正} \end{matrix} 1.02 \times \begin{matrix} \text{中間住戸} \\ \text{位置補正} \end{matrix} 1.00 \times \begin{matrix} \text{内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{matrix} 0.98 = 1.00$

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(西区内))

A	令和6年3月	608,000 円/㎡ (令和2年8月建築)	専有面積26㎡
B	令和7年8月	772,000 円/㎡ (令和4年5月建築)	専有面積43㎡

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	608,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	587,000
B	772,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	594,000

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 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
591,000	1.00	20.03	11,840,000

ア 基準階の比準価格：A、Bともに西区内の事例であり、建物の類似性も高いので、両事例の中庸にて決定した。

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あり、現行の賃貸条件を参考として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	
1,060千円 (13%)	465千円	5.5%	8,201千円	0.8638	7,084千円 (87%)	8,140,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： オで採用の複利現価率（割引率）を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	780	780	764	764
	共益費収入	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	780	780	764	764
	空室損失	78	78	76	76
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	679	679	665	665
イ 総費用	維持管理費	59	59	59	59
	修繕費	23	23	23	23
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	20	20	20	20
	運営支出合計	184	184	184	184
	資本的支出	260	16	16	16
	総費用合計	444	200	200	200
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		27.1	27.1	27.7	27.7
エ 有効純収益 アーイ		235	479	465	465
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		224	434	402	

※ 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%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。

ワンルームマンションは収益性が重視されることを考慮しつつも、本建物は築後経過年数が短いので比準価格を最も重視し、収益価格及び積算価格も考慮して、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) アーイ
①積算価格	8,430,000	0	8,430,000
②比準価格	11,840,000	0	11,840,000
③収益価格	—		8,140,000
④調整後の価格	10,050,000		

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
10,050,000	1.00	0.80	0.99	—	7,960,000

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（西(県)5-9)

所 在：愛知県名古屋市西区新道1丁目1109番2
「新道一丁目11番9号」
価 格：336,000円／㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「浅間町」駅の南西方 道路距離約500m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：161㎡
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：南 15.0m 市区町村道
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)、準防火地域
地 域 の 概 要：中低層の店舗事務所ビルのほか、一般住宅も見られる商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

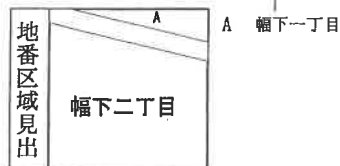
地理院地図
GSI Maps

位置図



付近案内図





請求部	所在	名古屋市西区幅下二丁目				地番	806番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年8月22日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年5月28日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M84271

登記官

(1/1)

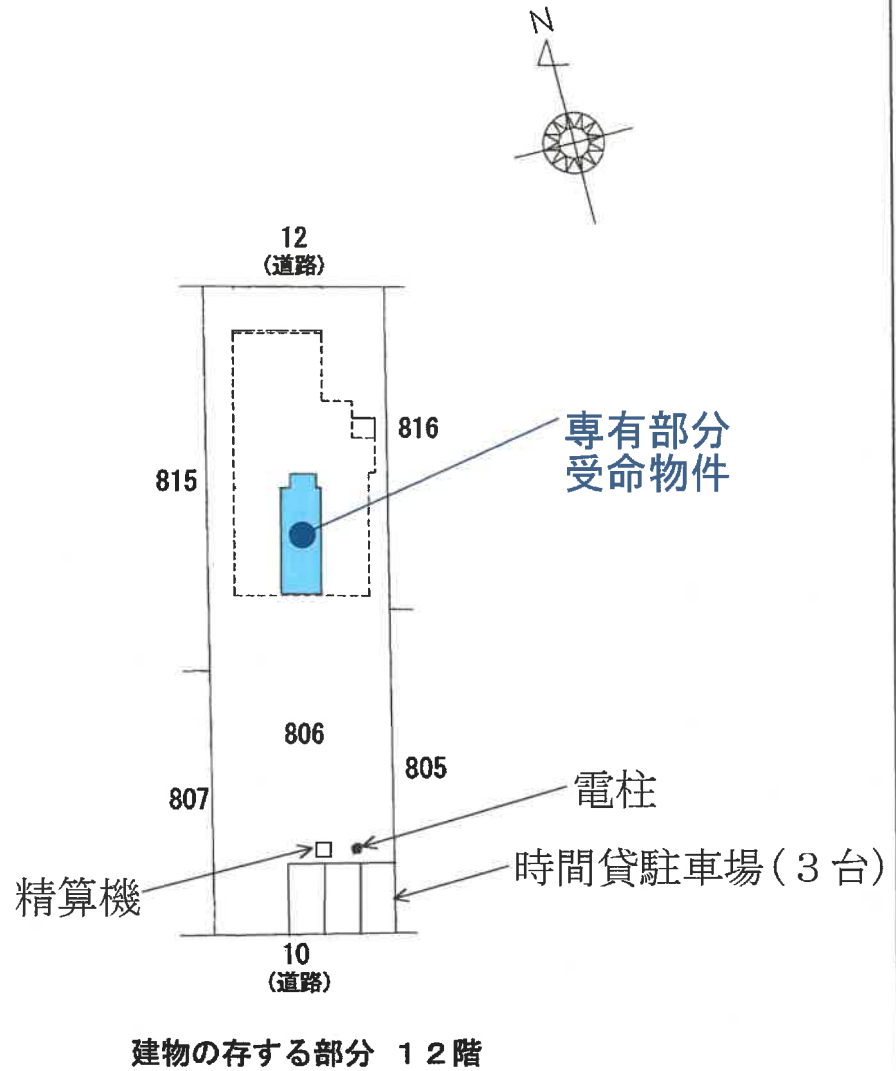
※A4判に縮小

建物図面・
各階平面図写

家屋番号 幅下二丁目806番の1204

建物図

建物の所在 名古屋市西区幅下二丁目806番地

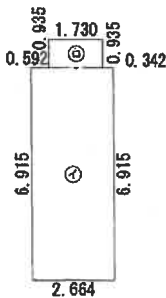


申請人

縮尺

1
500

各 階 平 面 図



求 積 表				
①	2.664 ×	6.915	=	18.421560
②	1.730 ×	0.935	=	1.617550
合 計				20.039110
床面積				20.03 m²

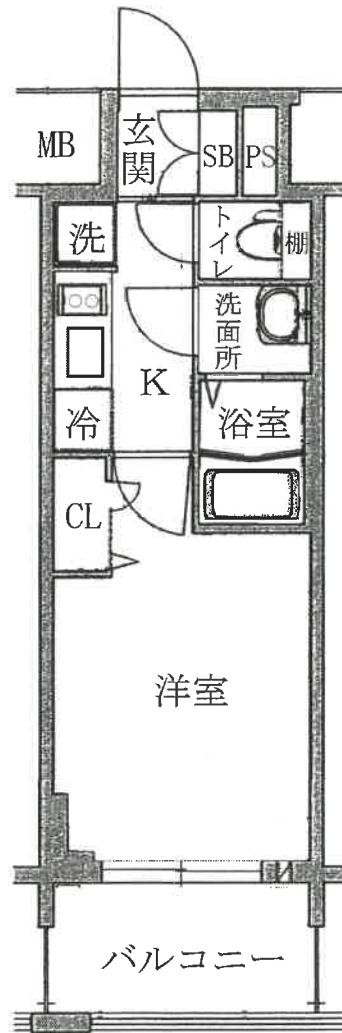
作 製 者

縮尺

1

250

建物間取図（概略）



現況写真



専有部分
受命物件

