

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 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 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	18,920,000 15,136,000		3,784,000	96,519	22,926
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区笹塚町一丁目 37番地1

建物の名称 ファミリアーレ庄内通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹塚町一丁目 37番1の107

建物の名称 107

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 75.21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 名古屋市西区笹塚町一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 2540.05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 49万5565分の7909



物件明細書

令和 7年 9月 5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 名古屋市西区笹塚町一丁目 37番地1

建物の名称 ファミリアーレ庄内通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹塚町一丁目 37番1の107

建物の名称 107

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 75.21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 名古屋市西区笹塚町一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 2540.05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 49万5565分の7909



令和 7 年(ケ)第 21 号

令和 7 年 2 月 26日受理

令和 7 年 6 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区笹塚町一丁目 37 番地 1

建物の名称 ファミリアーレ庄内通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹塚町一丁目 37 番 1 の 107

建物の名称 107

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 7.5. 21 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 名古屋市西区笹塚町一丁目 37 番 1

地 目 宅地

地 積 2540. 05 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 49 万 5565 分の 7909

(区分所有建物用1)

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 { 種 類 : ☐ ある { 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	☒ つぎのとおり 管 理 費 月額5,940円 修繕積立金 月額13,030円 (敷地内) 駐車場使用料 月額6,000円 専用庭使用料 月額410円		令和 7 年 3 月 2 5 日 現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 5 年 1 0 月 分～令和 7 年 3 月 分 計 5 1 0 , 3 6 6 円 内訳は 3 枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社		
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) 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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 ☒ 土地建物配置図 (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

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳（令和7年3月25日現在）

管 理 費	金106,920円（令和5年10月分～令和7年3月分）
修繕積立金	金234,540円（令和5年10月分～令和7年3月分）
敷地内駐車場使用料	金108,000円（令和5年10月分～令和7年3月分）
専用庭使用料	金7,380円（令和5年10月分～令和7年3月分）
町内会費	金3,600円（令和6年4月分）
遅延損害金	金49,926円（令和5年10月分～令和7年3月分）

（合計額） 金510,366円

（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	1 本件建物には私と妻、子の4人で住んでいます。 2 私は本件建物をリフォームされた状態で購入しましたので、私自身がリフォームしたところはありません。 3 本件建物で不具合のある箇所はないですが、子供がクレヨンで落書きした箇所があります。 4 集中豪雨などで道路が冠水したり、本件建物が浸水したりしたことはありません。 5 本件建物内で犬を2匹飼育しています。1匹は入居当初から、もう1匹は途中から飼育しています。1匹は建物内で放し飼いにしており、もう1匹はケージ内で飼育しています。 6 駐車場は2台分借りていましたが、1台は解約しました。
■管理会社担当者	(R7.3.25付け回答書要旨) 1 管理組合名称 ファミリーレ庄内通管理組合 2 法人格の有無 無 3 管理方式 全委託管理 4 管理形態 管理員 無 管理室 有(管理員室) 5 大規模修繕計画の有無 平成29年3月頃実施済み 6 負担決議された工事負担金の有無 無 7 耐震性能診断の受検の有無 無 8 駐車場 有(月額3,000円～8,000円) 滞納分解消後、使用可能 9 ペット飼育 可(但し、事前に届け出る必要あり。また、1頭羽以内で成長時60センチメートル以内等の制限あり。) 10 規約共用部分 有(管理事務室、集会室、物置)

(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 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、債務者兼所有者の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地には平面駐車場（62台分）及び自転車置場等が設置され、西側の自転車置場と通路部分の上部に受水槽が存在する。
- 3 概測したところ概ね公図と一致し、土地と建物の配置は土地建物配置図（概略）のとおりである。
- 4 本件建物内の襖や壁にクレヨンによる落書きが見られ（和室の襖、リネン庫横の廊下側の壁、洗面室横の廊下側の壁）、リビングダイニングのクロスに亀裂が見受けられた。一見して雨漏りなどの不具合がある箇所は見受けられなかった。
- 5 規約設定共用部分として、家屋番号笹塚町一丁目37番1の1に「管理事務室」、同笹塚町一丁目37番1の3に「物置」、同笹塚町一丁目37番1の5に「集会室」がそれぞれ登記されている。

(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2月27日(木) 11:15-11:30	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年3月3日(月) 11:25-11:40	名古屋法務局	公図、建物図面等交付申請
7年3月10日(月)	物件所在地	債務者兼所有者に対し、期日連絡通知書(3月18日午前11時00分)を投函
7年3月18日(火) 11:00-11:55	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、債務者兼所有者立会
7年3月25日(火) 15:00-15:10	ファクシミリ	管理会社に対し、滞納管理費等について照会書を送付

(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。

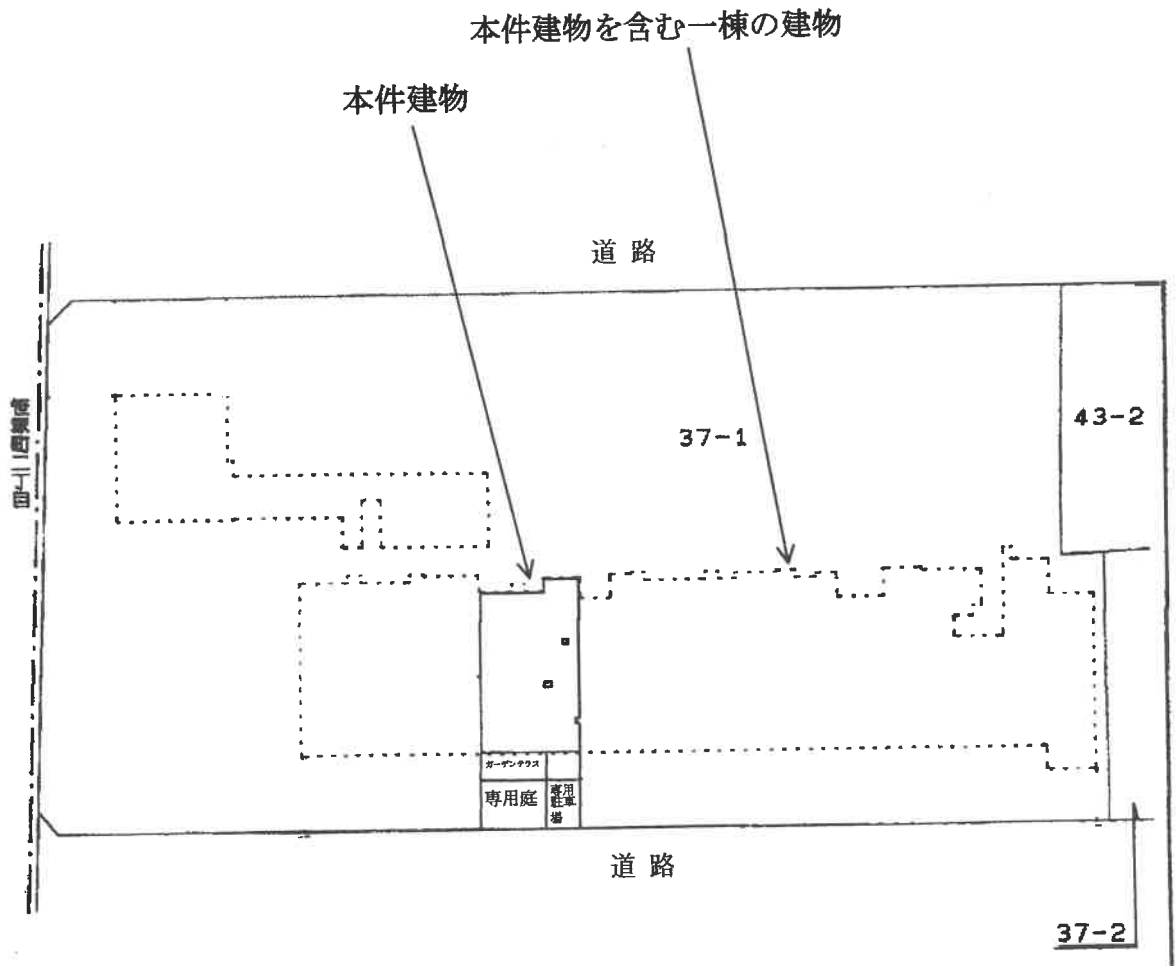
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

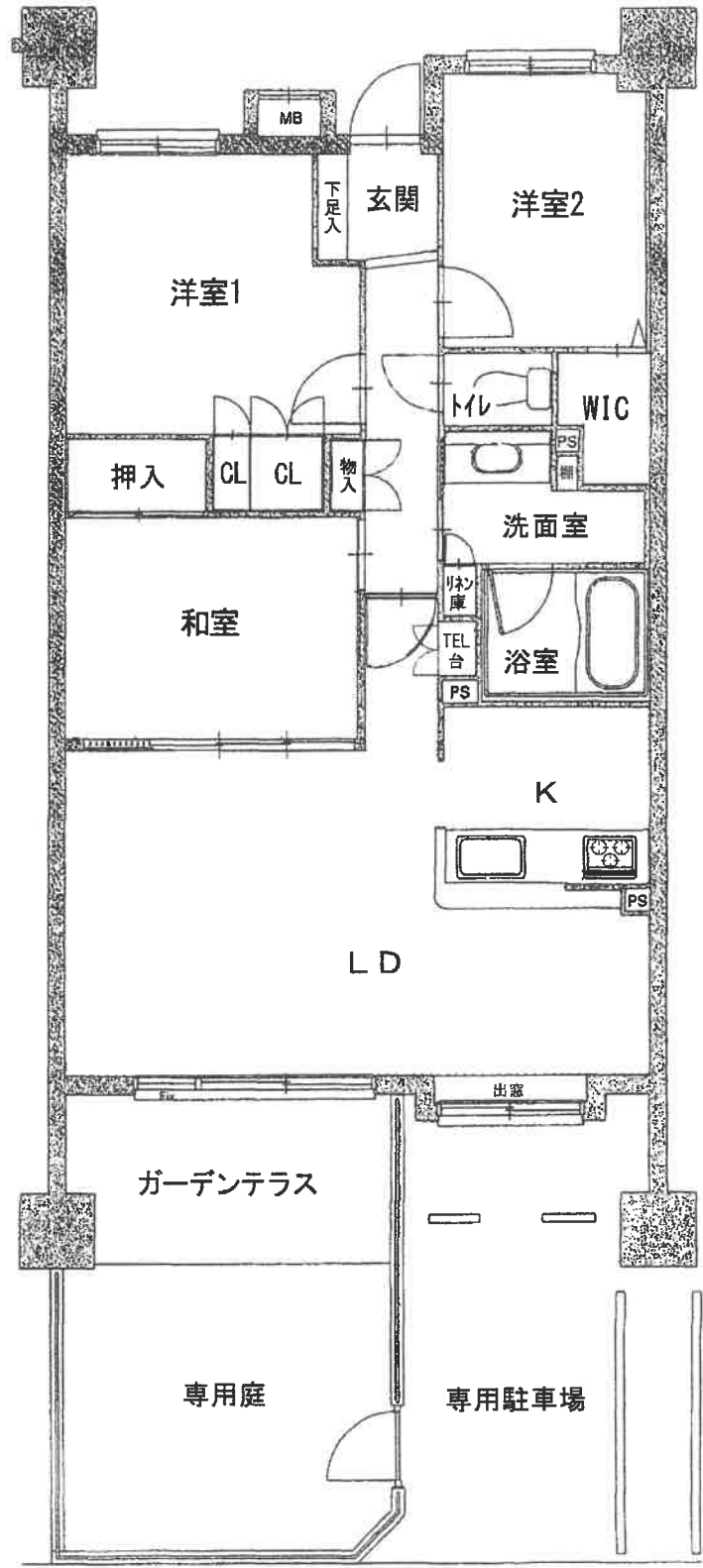
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



建物の存在する部分1階

建物間取図（概略）



本件建物を含む1棟の建物



① 南西方向から撮影



② 屋内の状況（リビング・ダイニング・キッチンの様子）



③ 屋内の状況（洋室2）



④ 屋内の状況（和室の襖の落書きの様子）

（10枚目）



⑤ 屋内の状況（リネン庫の廊下側の壁の様子）



⑥ 屋内の状況（洗面室の廊下側の壁の様子）

（11枚目）

令和7年（ケ）第21号
令和7年3月3日受理
令和7年3月18日現地調査
令和7年7月16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

小 林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 18,920,000 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	所 在 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) 名古屋市西区笹塚町一丁目 37番地1 ファミリーレー庄内通 (専有部分の建物の表示) 笹塚町一丁目 37番1の107 107 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 75.21平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市西区笹塚町一丁目37番1 宅地 2540.05平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 49万5565分の7909	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「庄内通」駅 南西方 道路距離約950m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅、事業所等が混在する地域	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第1種特別工業地区、大規模集客施設制限地区 絶対高31m高度地区、緑化地域 宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域外、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	2,540.05㎡ ほぼ長方形 間口(西側)約36m、奥行 約70m
接面道路の状況	西側で幅員約7.3mの舗装市道に、北側で幅員約7.3mの舗装市道に、南側で幅員約5.5mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している(いずれも建築基準法42条1項1号)。	
土地の利用状況等	本件マンション一棟の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は住宅、西側は市道を介してマンション、南側は市道を介して共同住宅及び住宅、北側は市道を介して事業所及び駐車場である。	
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	土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和36年まで遡って調査した結果、昭和36年頃は農地または未利用地等、昭和46年及び昭和60年頃は「(株)愛知コクヨ」「(株)名古屋東洋現像所」等と表記されていた。その後、平成16年頃に本件マンションの新築に至っているものと推定される。土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨、平成20年8月末豪雨及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリーアーレ庄内通	
建物の用途	居宅 (総戸数62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16年2月27日新築 経過年数 約 21 年 経済的残存耐用年数 約 19 年	
構 造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 タイル貼等 —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (1基) 有 (月額3,000～8,000円) すぐには使用できない (滞納分解消後に使用可能。現在空きなし) 有 オートロック、自転車置場等
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	有 名称：ファミリーアーレ庄内通管理組合 法人格 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和7年2月28日現在) 63,456,792円 ・負担決議された工事負担金の有無…無 ・耐震性能診断の受検の有無…無 ・大規模修繕計画の有無…無 (平成29年3月頃実施済) ・ペットの飼育…可 (事前届出要す。1頭羽以内、成長時60cm以内等の制限あり) ・規約共用部分の有無…有 (管理事務室、物置、集会室等)	

(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(107号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向		
床 面 積	75.21㎡(登記面積)		
間 取 り	3LDK+南側ガーデンテラス及び専用庭		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、畳等 クロス等 水道・都市ガス・下水等 —	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 専 用 庭 使 用 料 町 内 会 費 滞 納 額	5,940円(月額) 13,030円(月額) 6,000円(月額) 410円(月額) 3,600円(年額) あり(令和7年3月25日現在510,366円)	管 理 費 106,920円 修 繕 積 立 金 234,540円 小 計 341,460円 駐 車 場 使 用 料 108,000円 専 用 庭 使 用 料 7,380円 町 内 会 費 3,600円 遅 延 損 害 金 49,926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	本件建物は建築後約21年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・和室、リビングダイニング及び廊下を中心に、壁や引き戸等に落書きが散見された。 ・リビング北側の引き戸のクロスが破れていた。 ・リビング南側の壁のクロスにひび割れが認められた。 リビングダイニング及び和室の床に、フロアマット等が敷設されており、同マット等の下の汚損等の詳細は不明である。		

特 記 事 項	室内で小型犬2匹を飼育している模様である。 設備等の不具合について、その詳細は不明である。 築年数から推測すると、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

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
298,000	75.21	0.50	11,210,000

特に注記がない場合、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＝〔残価率5%＋（1－残価率5%）×{経済的残存耐用年数19年／（経済的残存耐用年数19年＋経過年数21年）}〕×（1－観察減価等0%）＝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
224,000	1.03	2,540.05	0.95	$\frac{7,909}{495,565}$	8,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋西-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $253,000\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/110 = 224,000\text{円/㎡}$
 （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：三方路 1.03

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.03

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
11,210,000	8,890,000	0.95	19,100,000

ウ 個別格差：階層補正 0.96 × 位置補正 1.00

× その他補正（専用地1.01、保守管理の状態0.98）0.99＝0.95

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(名古屋市西区内))

A 令和6年2月 462,000円/㎡(平成16年2月建築, 専有面積74.65㎡)

B 令和6年5月 465,000円/㎡(平成15年2月建築, 専有面積70.16㎡)

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	462,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	371,000
B	465,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	380,000

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
376,000	0.95	75.21	26,870,000

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 エ ＝イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
2,065千円 (13.7%)	1,035千円	6.5%	15,445千円	0.8396	12,968千円 (86.3%)	15,030,000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： 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	1,680	1,680	1,646	1,646
	共益費収入	71	71	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,751	1,751	1,717	1,717
	空室損失	175	175	172	172
	貸倒損失	53	53	52	52
	有効総収益	1,523	1,523	1,493	1,493
イ 総費用	維持管理費	71	71	71	71
	修繕費	50	50	49	49
	公租公課	119	119	119	119
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	46	46	45	45
	運営支出合計	304	304	302	302
	資本的支出	954	156	156	156
	総費用合計	1,258	460	458	458
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		20.0	20.0	20.2	20.2
エ 有効純収益 アーイ		265	1,063	1,035	1,035
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		250	946	869	

※ 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、市場性を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①及び収益性を反映した③を関連付けることにより、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	19,100,000	0	19,100,000
②比準価格	26,870,000	0	26,870,000
③収益価格	—		15,030,000
④調整後の価格	24,130,000		

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
24,130,000	1.00	0.80	0.98	—	18,920,000

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

地価公示価格（名古屋西-6）

所 在 : 名古屋市西区大金町2丁目57番外
価 格 : 253,000円/㎡
位 置 : 地下鉄鶴舞線「庄内通」駅の西方道路距離約120m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,747㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員7.2m市道に接面、三方路
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

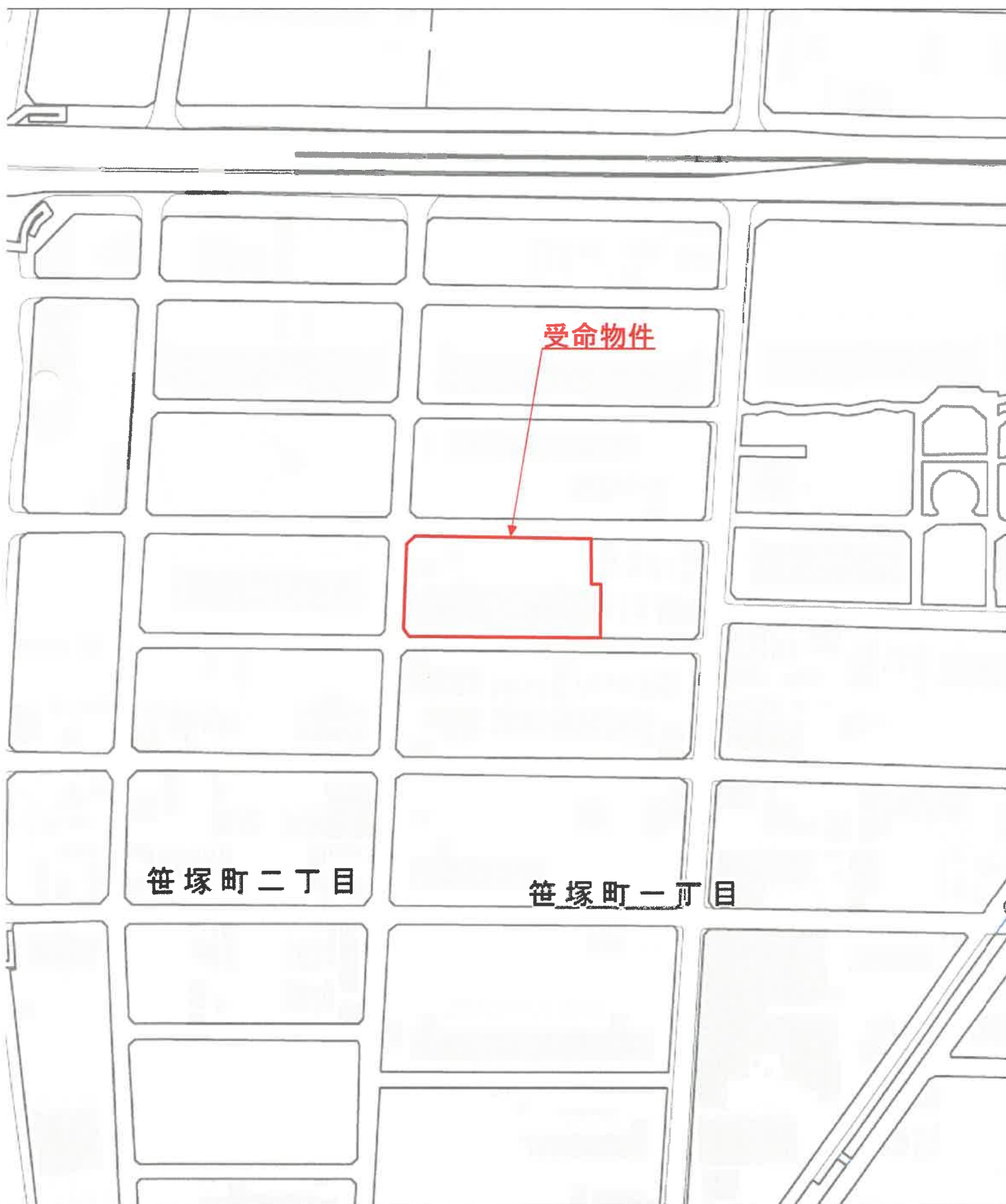
位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000



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	笹塚町一丁目
--------	--------

請 求 部 分	所 在 名古屋市西区笹塚町一丁目					地 番	37番1				
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
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。

令和7年1月6日
名古屋法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官



これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年1月6日 名古屋地務局

登記官

0918581

各階平面図

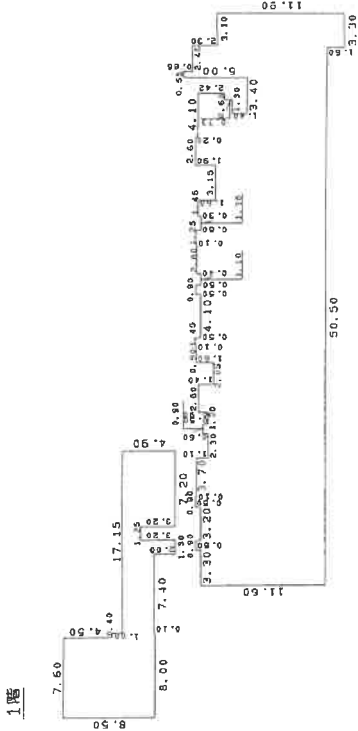
家屋番号

建物

図面

建築物の所在
名古屋市西区榎塚一丁目37番地1

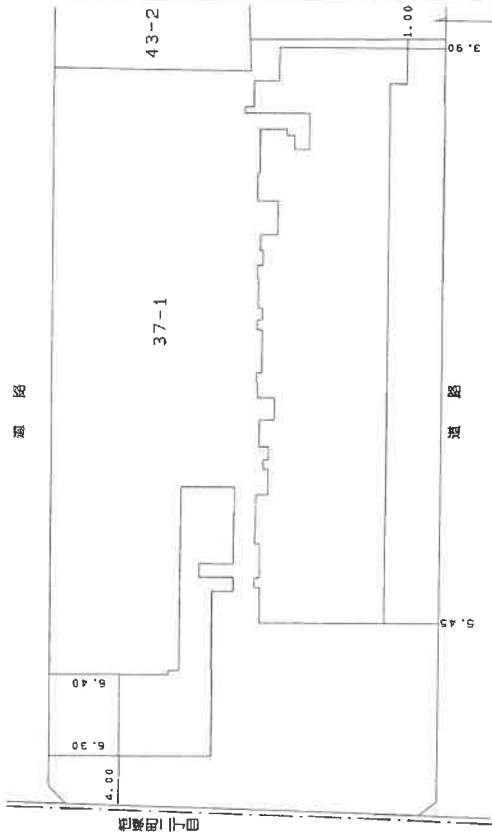
一棟の建物
1階



求積表

7.50 x 8.50	=	64.6000
0.40 x 4.00	=	1.6000
8.70 x 2.90	=	25.2300
12.00 x 0.70	=	8.4000
19.00 x 3.45	=	65.5500
53.80 x 7.45	=	400.8100
1.30 x 2.00	=	2.6000
0.90 x 0.50	=	0.4500
1.25 x 1.70	=	2.1250
7.20 x 4.90	=	35.2800
0.90 x 0.10	=	0.0900
4.60 x 0.40	=	1.8400
0.90 x 0.50	=	0.4500
2.60 x 0.90	=	2.3400
2.05 x 2.95	=	6.0475
2.35 x 0.40	=	0.9400
15.30 x 4.15	=	63.4950
0.90 x 0.10	=	0.0900
0.90 x 0.50	=	0.4500
4.05 x 0.40	=	1.6200
1.25 x 0.10	=	0.1250
1.45 x 0.30	=	0.4350
3.15 x 2.85	=	8.9775
4.80 x 4.55	=	21.8400
2.60 x 0.20	=	0.5200
1.30 x 3.15	=	4.0950
0.60 x 2.42	=	1.4520
6.10 x 2.85	=	17.3850
3.00 x 2.30	=	6.9000
0.55 x 0.85	=	0.4675
3.30 x 1.60	=	5.2800
計		751.4845

所面積 751.48 m²



(単位：m)

申請人

縮尺 1/500

作製者

(平成16年 3月 6日)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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1月6日 名古屋法務局

登記証

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

作製者

(平成16年 3月 6日)

縮尺

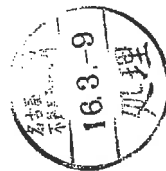
1/250

申請人

縮尺

1/500

(単位：m)



A4判に縮小

面

図

建

物

図

面

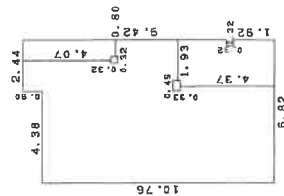
0918583

各階平面図

家屋番号
宅地第107
番地第107

建築物の所在
名古屋市西区笹塚町一丁目37番地1

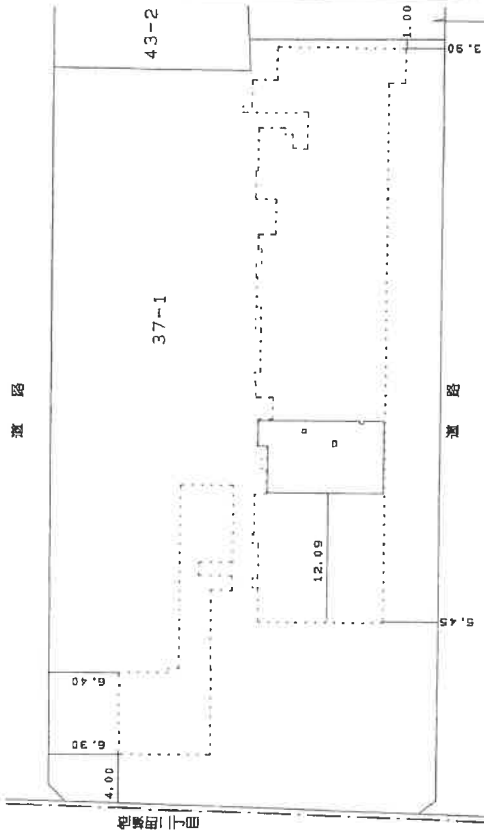
区分した建物



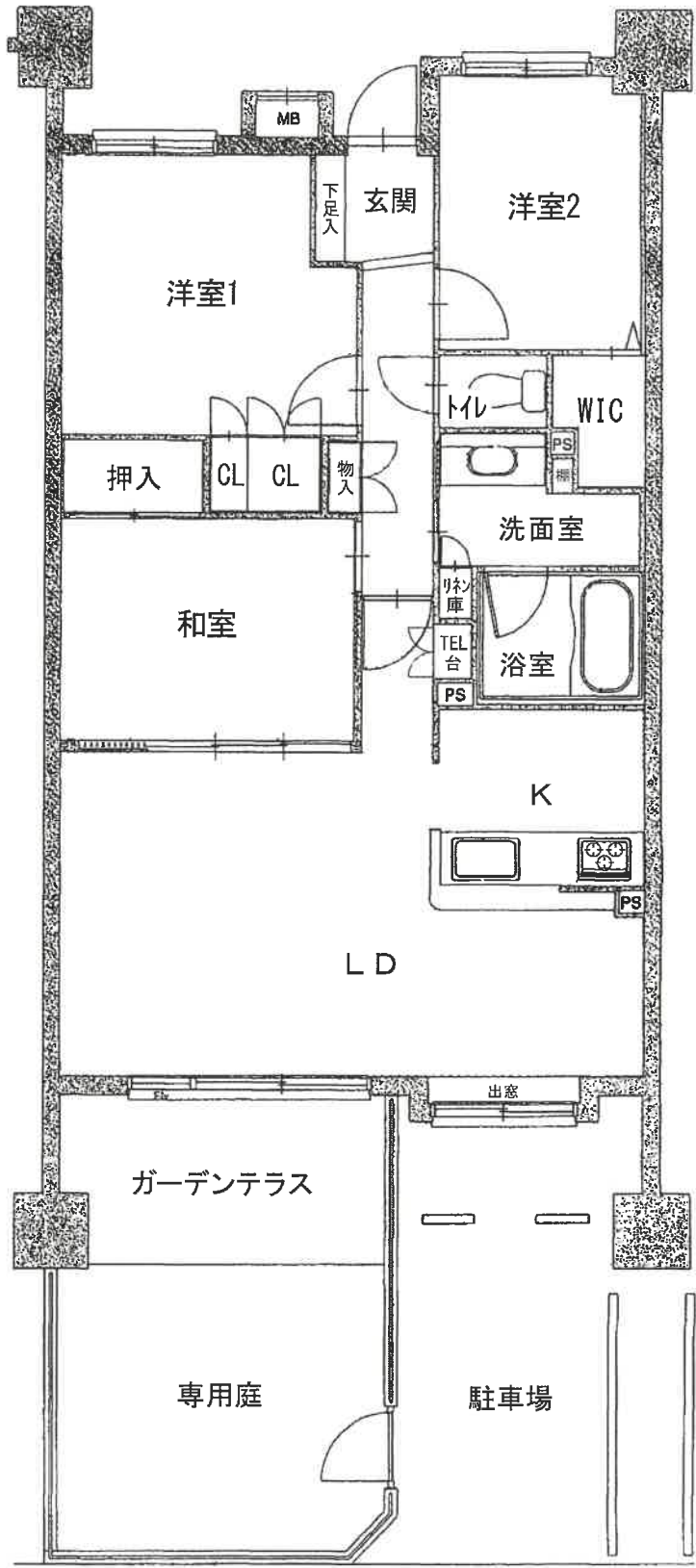
求積表

0.32 x 9.42	=	3.0144
2.12 x 11.66	=	24.7192
4.38 x 10.76	=	47.1288
0.32 x 1.92	=	0.6144
0.32 x 0.32	=	-0.1024
0.49 x 0.33	=	-0.1617
計		75.2127

床面積 75.21 m²



建物間取図（概略）



本件建物を含む1棟の建物

①



②



専有部分の建物