

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 6月 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 7月 22日 午前 9時50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 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15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 8年 6月 9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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 13番地2  
名古屋市瑞穂区日向町二丁目 32番地1

建物の名称 瑞穂日向町パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田辺通六丁目 13番2の53

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 88.82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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番2

地 目 宅地

地 積 1272.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区日向町二丁目32番1

地 目 宅地

地 積 1717.87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 54万2832分の9316



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

---

---

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

なし

### 《 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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 13番地2  
名古屋市瑞穂区日向町二丁目 32番地1

建物の名称 瑞穂日向町パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田辺通六丁目 13番2の53

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 88.82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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番2

地 目 宅地

地 積 1272.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区日向町二丁目32番1

地 目 宅地

地 積 1717.87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 54万2832分の9316



令和 7 年(ケ)第 356 号

令和 8 年 1 月 27 日受理

令和 8 年 3 月 4 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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目 13番地2  
名古屋市瑞穂区日向町二丁目 32番地1

建物の名称 瑞穂日向町パーク・ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田辺通六丁目 13番2の53

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 88.82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 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番2

地 目 宅地

地 積 1272.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市瑞穂区日向町二丁目32番1

地 目 宅地

地 積 1717.87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 54万2832分の9316

共有者 持分5分の3

共有者 持分5分の2

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者2名) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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 7,100円 修繕積立金 月額 32,980円	令和8年2月24日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 , 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス (株) 中部支店 電話 ( )	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	敷地権の割合：54万2832分の9316	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「

その他の事項

■ 管理費等の状況

管理費 (月額7,100円)

修繕積立金 (月額32,980円)

- 駐車場設備                    ■有 (機械式。月額7,000円～10,000円)  
※申し込めば使用できる。

- ペット飼育                    ■不可

- 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	所有者でもない第三者に、管理費等の滞納額を答えることはできないと思います。滞納管理費等の照会書を送られてくることは分かりました。それ見て検討はしてみます。
■ 債務者兼所有者（共有者）Bの子	物件1建物（以下、「本件建物」という。）は、現在、空き家です。 本件建物には、甥のCが最後は住んでいました。 本件建物にはまだA（債務者兼所有者（共有者））の荷物が置いてあると思います。 本件建物の鍵はAが持っていると思いますが、Aとは連絡が取れなくなっています。
■ 近隣の者	本件建物は、しばらく空き家だと思っています。
■ 管理会社担当者	照会書の回答書については、事務の者に確認して、送っていないければ早急で送付します。
■ 管理会社担当者	管理費等の照会回答書はまだ作成していませんので、電話で回答しますと、本件建物を含む1棟の建物は、全64戸です。 管理組合の名称は、瑞穂日向町パーク・ホームズ管理組合です。 管理組合に法人格はありません。 管理方式は、全委託管理です。 管理室はありますが、管理員はいません。 管理組合の理事長の名前を電話で答えるのは控えたいと思います。 月々の管理費は月7,100円で、修繕積立金は月32,980円です。 駐車料金の該当はありません。 水道料金は個別に支払っているの、こちらは分かりません。 大規模修繕計画はありますが、時期は未定です。 負担決議された工事負担金はありません。 管理組合の積立金総額は、令和7年2月末日時点で98,510,447円です。 耐震性能診断は受けていません。 駐車場は機械式で、上中下あり、位置により月の使用料は7,000円から10,000円になります。駐車場は、申し込みば使用できます。 人に迷惑や危害を加えるおそれがあるため、犬や猫は飼育できません。 回答書は、すぐに送ります。

(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、西側を道路に面している。  
同敷地権土地には、同1棟の建物が建つほか、機械式駐車場・駐輪場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10年3月新築の地上7階建て全64戸の物件で、1階にはエントランスホール・管理人室等がある。  
本件建物は、同1棟の建物6階の中央付近に位置する。
- 3 本件建物には、和室のサッシのガラスに割れた箇所（添付の写真⑦参照）、廊下のフローリングにシミの様な跡や、廊下の巾木や部屋のドア枠等には、表面材に一部剥がれた箇所が見受けられた（添付の写真⑧参照）。
- 4 本件建物の電気・ガス・水道は停止しており、現在、本件建物で人が生活している様子は窺われない。なお、建物内には家財道具が概ね残されていた。  
上記建物内の状況のほか、Bの子の陳述等から、本件建物（居宅）は、現在、A及びBが、空き家の状態で、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壌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

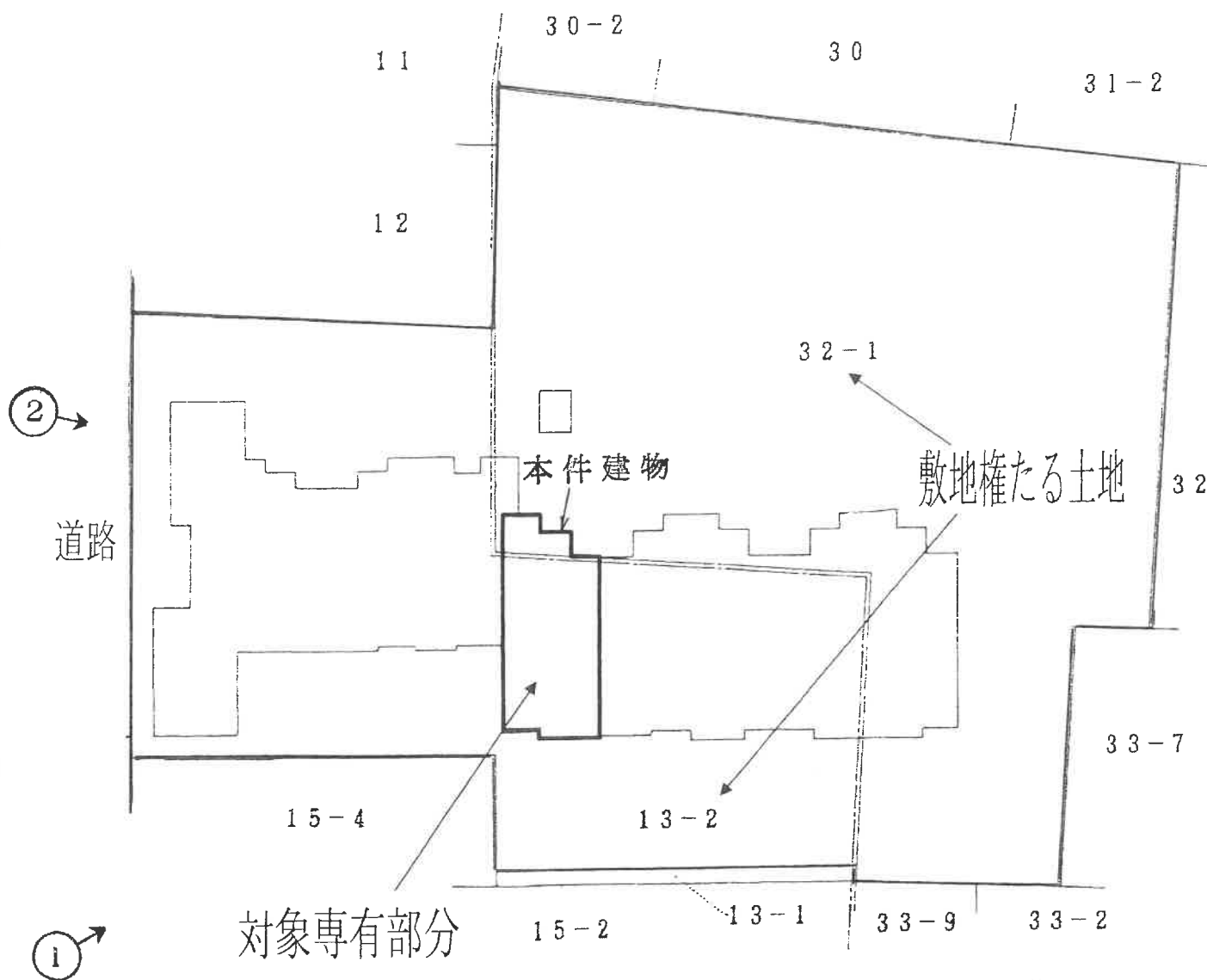
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月28日(水) 14:30-14:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在につき事務連絡文書差し置き(応答なし)
R8年1月28日(水)	郵便	A及びBに対し, 事務連絡文書送付
R8年1月29日(木) 15:30-15:40	名古屋法務局	公図及建物図面各取り寄せ
R8年2月2日(月) 14:30-14:40	瑞穂区役所	住民票基本台帳の閲覧(該当なし)
R8年2月3日(火) 15:30-15:40	電話	Bの子から聴取
R8年2月4日(水)	郵便	Aに対し, 現況調査日連絡書及び照会文書送付(回答なし), Bに対し, 現況調査日連絡書送付
R8年2月5日(木) 13:05-13:15	電話及び郵便	管理会社担当者から聴取及び同人に対し滞納状況等の照会書送付(3月2日回答到着)
R8年2月16日(月) 12:00-13:15	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, 近隣の者から聴取, 評価人同行
R8年2月19日(木) 11:15-11:20	電話	管理会社担当者から聴取, 同人に対し照会書の回答書送付催告
R8年2月24日(火) 16:40-16:55	電話	管理会社担当者から管理費等聴取, 同人に対し照会書の回答書送付依頼
R8年2月27日(金) 14:30-14:40	電話	管理会社担当者に対し照会書の回答書送付の有無の確認
(特記事項)		
<p>■ 令和8年2月16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。</p>		

(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）

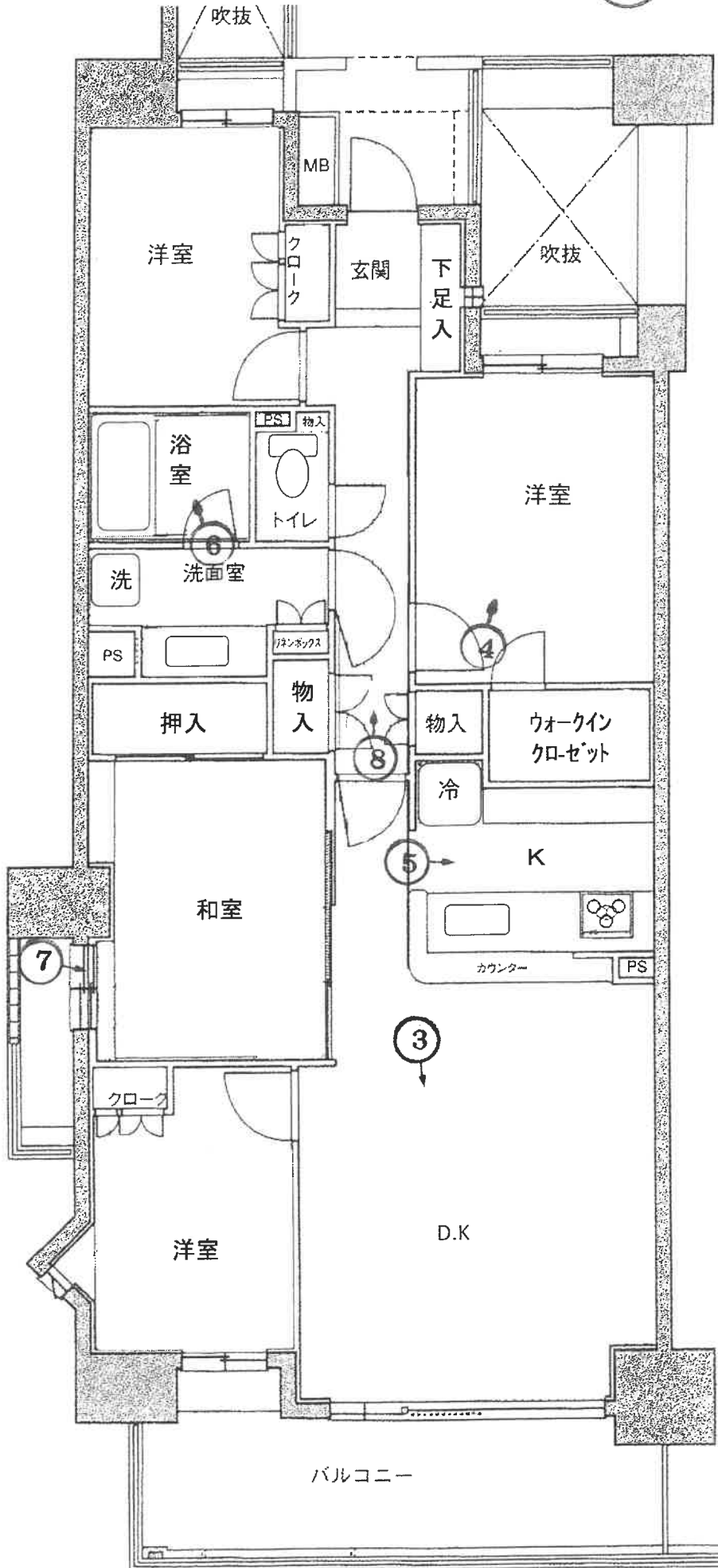


建物の存する部分 6 階



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 建物間取図(概略)



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地 (南西より撮影)



②

同上

(西方より撮影)



③

リビング



④

洋室（北東側）



(10枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)

⑦

和室のサッシのガラスの状況



⑧

廊下のフローリングや巾木の状況



令和 7年	(ケ)	第356号
令和 8年	1月30日	受理
令和 8年	2月16日	現地調査
令和 8年	3月 3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

樋沢 武司 印

## 第1 評価額

番号	評価額		
物件1	金	21,080,000	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については考慮していない。
- 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	<p>所 在</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>家 屋 番 号</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番</p> <p>地 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番</p> <p>地 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p>	<p>( 一 棟 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番地2</p> <p>名古屋市瑞穂区日向町二丁目32番地1</p> <p>瑞穂日向町パーク・ホームズ</p> <p>( 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>田辺通六丁目 13番2の53</p> <p>604</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>6階部分 88.82 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示 )</p> <p>1</p> <p>名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番2</p> <p>宅地</p> <p>1,272.13 m<sup>2</sup></p> <p>2</p> <p>名古屋市瑞穂区日向町二丁目32番1</p> <p>宅地</p> <p>1,717.87 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 表 示 )</p> <p>1.2</p> <p>所有権</p> <p>54万2832分の9316</p>	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	市営地下鉄名城線「瑞穂運動場東」駅南東方 道路距離約220m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかに事務所等も見られる住宅地域	
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(南西道路境界より30m以内) 第2種中高層住居専用地域(前記超) 80%(南西道路境界より30m以内) 60%(前記超) 300%(南西道路境界より30m以内) 200%(前記超) 準防火地域 絶対高45m高度地区(南西道路境界より30m以内) 20m高度地区(前記超) 緑化地域、都市機能誘導区域内、住居誘導区域内 ※実効建ぺい率 約67% ※実効容積率 約235%
画地条件	地積 形状 間口・奥行	2,990.00 m <sup>2</sup> 不整形 間口約 35 m 奥行約 72 m
接面道路の状況	南西側幅員約24.5mの県道関田名古屋線に接面する(道路と等高) 当該道路は、建築基準法第42条1項道路に該当する。	
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	土壌汚染の可能性について名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、当該物件は平成8年及び昭和55年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	瑞穂日向町パーク・ホームズ	
建物の用途	居宅（総戸数64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10年3月14日 新築 経過年数 約 28年 経済的残存耐用年数 約 22年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン、吹付タイル
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有（申し込めば利用可能） 駐車場利用料（7,000～10,000円/月） 無 －
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（瑞穂日向町パーク・ホームズ管理組合） 法人格 無 全委託管理 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育不可。 大規模修繕計画はあるが、時期は未定。 耐震性能診断の受検無。 管理組合の積立金総額98,510,447円。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建																				
位 置	6階(604号室) 角住戸 主要開口部の方位：南東向き																				
床 面 積	88.82 m <sup>2</sup> (登記面積)																				
間 取 り	4LDK バルコニー有 (位置：南東・南西・北西 バルコニー面積：約12m <sup>2</sup> )																				
仕 様	天井：ビニルクロス合板 床：フローリング、ジュータン 内 壁：ビニルクロス 設 備：電気、都市ガス、上下水道等 そ の 他：																				
保守管理の状態	普通																				
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>7,100 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>32,980 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td> <td>0 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>滞 納 額</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td></td> <td>管 理 費 0 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>修 繕 積 立 金 0 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小 計 0 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水 道 料 0 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>遅 延 損 害 金 0 円</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td></td> </tr> </table>	管 理 費	7,100 円 (月額)	修 繕 積 立 金	32,980 円 (月額)	駐 車 場 使 用 料	0 円 (月額)	滞 納 額	無		管 理 費 0 円		修 繕 積 立 金 0 円		小 計 0 円		水 道 料 0 円		遅 延 損 害 金 0 円	そ の 他	
管 理 費	7,100 円 (月額)																				
修 繕 積 立 金	32,980 円 (月額)																				
駐 車 場 使 用 料	0 円 (月額)																				
滞 納 額	無																				
	管 理 費 0 円																				
	修 繕 積 立 金 0 円																				
	小 計 0 円																				
	水 道 料 0 円																				
	遅 延 損 害 金 0 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	和室の窓ガラスは破損している。																				

## 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
330,000	88.82	0.42	12,310,000

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 = [残価率5% + (1-残価率5%) × {経済的残存耐用年数22年 / (経済的残存耐用年数22年 + 経過年数28年)}] × (1-観察減価等10%) = 0.42

#### (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
304,000	0.95	2,990.00	0.90	$\frac{9,316}{542,832}$	13,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋瑞穂-13

公示価格 232,000 円/㎡ × 時点修正  $\frac{100}{100}$  × 標準化補正  $\frac{100}{109}$  × 地域格差  $\frac{100}{70}$

標準画地価格  
= 304,000 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：方位（1.09）

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：形状劣る0.95

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
12,310,000	13,340,000	1.04	26,680,000

ウ 個別格差：階層補正1.04×位置補正1.00×その他補正（なし）1.0=1.04

## 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(瑞穂区内))

A 2025年7月 346,900 円/㎡ 1997年3月建築, 専有面積約78㎡(内法面積))  
B 2025年5月 326,300 円/㎡ 2000年9月建築, 専有面積約81㎡(内法面積))

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	346,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	329,000
B	326,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	283,000

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
306,000	1.04	88.82	28,270,000

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：登記面積による

### 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無い。

#### 《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期首有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
1,919千円 (18.0%)	827千円	7.5%	10,696千円 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	0.8163	8,731千円 (82.0%)	10,650,000円 (100.0%)

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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,680	1,680
	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	1,740	1,740	1,740	1,740
	空室損失	174	174	174	174
	貸倒損失	52	52	52	52
	有効総収益	1,514	1,514	1,514	1,514
イ 総費用	維持管理費	85	85	85	85
	修繕費	52	52	52	52
	公租公課	144	144	144	144
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	291	291	291	291
	資本的支出	665	396	396	396
	総費用合計	956	687	687	687
ウ 経費率 (%)	(運営支出/有効総収益)	19.2	19.2	19.2	19.2
エ 有効純収益	ア-イ	558	827	827	827
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	522	722	675	

※ 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7%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、収益性を反映した③を比較考量して、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	26,680,000	0	26,680,000
②比準価格	28,270,000	0	28,270,000
③収益価格	—		10,650,000
④調整後の価格			26,350,000

イ占有減価修正：必要なし

##### 2) 評価額の決定

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
26,350,000	1.0	0.8	1.00	—	21,080,000

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

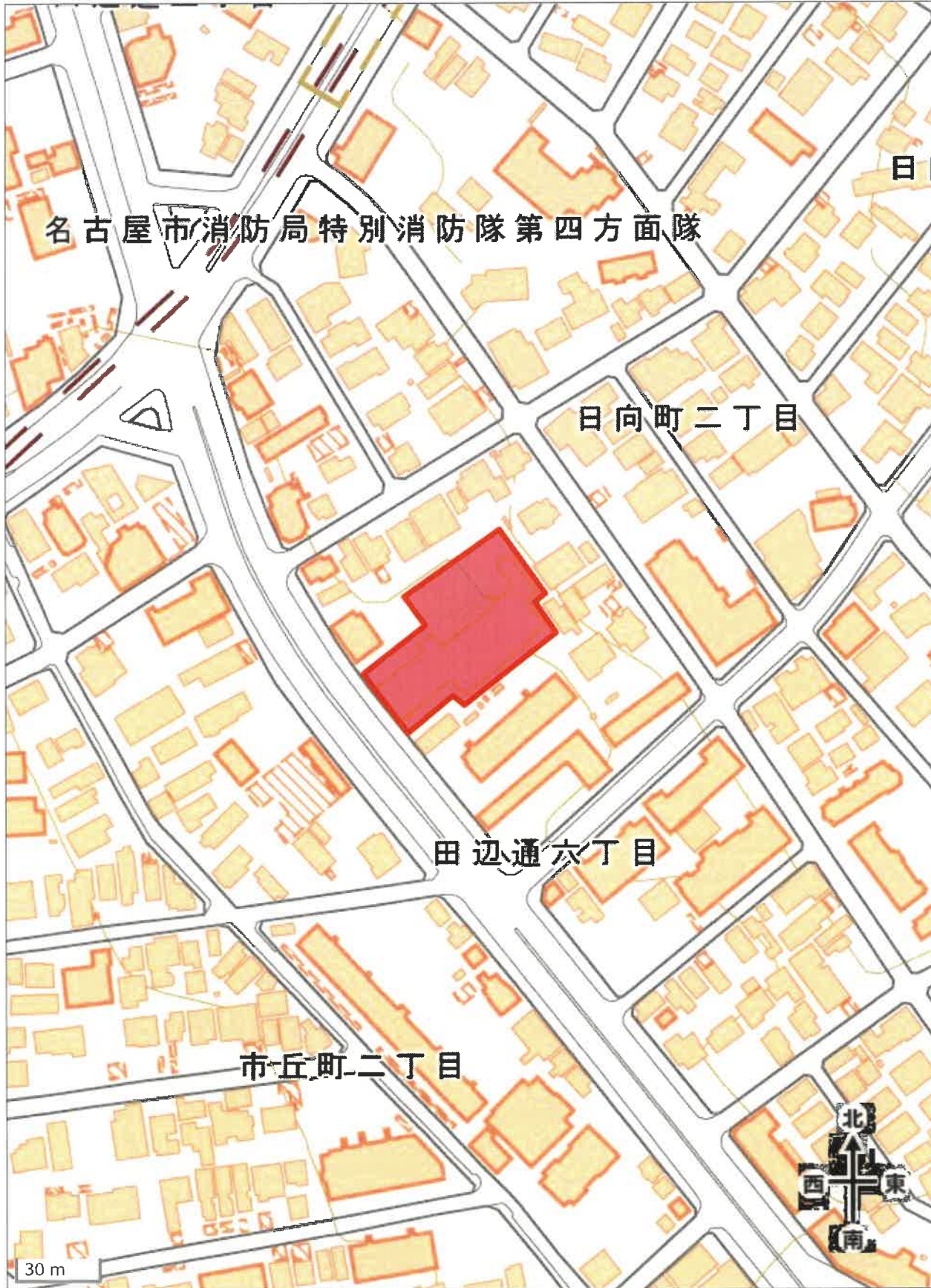
地価公示 価格 名古屋瑞穂-13  
所 在：名古屋市瑞穂区玉水町2丁目62番2  
価 格：232,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置：市営地下鉄名城線「瑞穂運動場東」駅東方 道路距離約1.2km  
価 格 時 点：令和7年 1月1日  
地 積：165 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南側幅員7.7m市道に接面  
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率150%)、  
準防火地域  
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに事務所等も見られる住宅地域

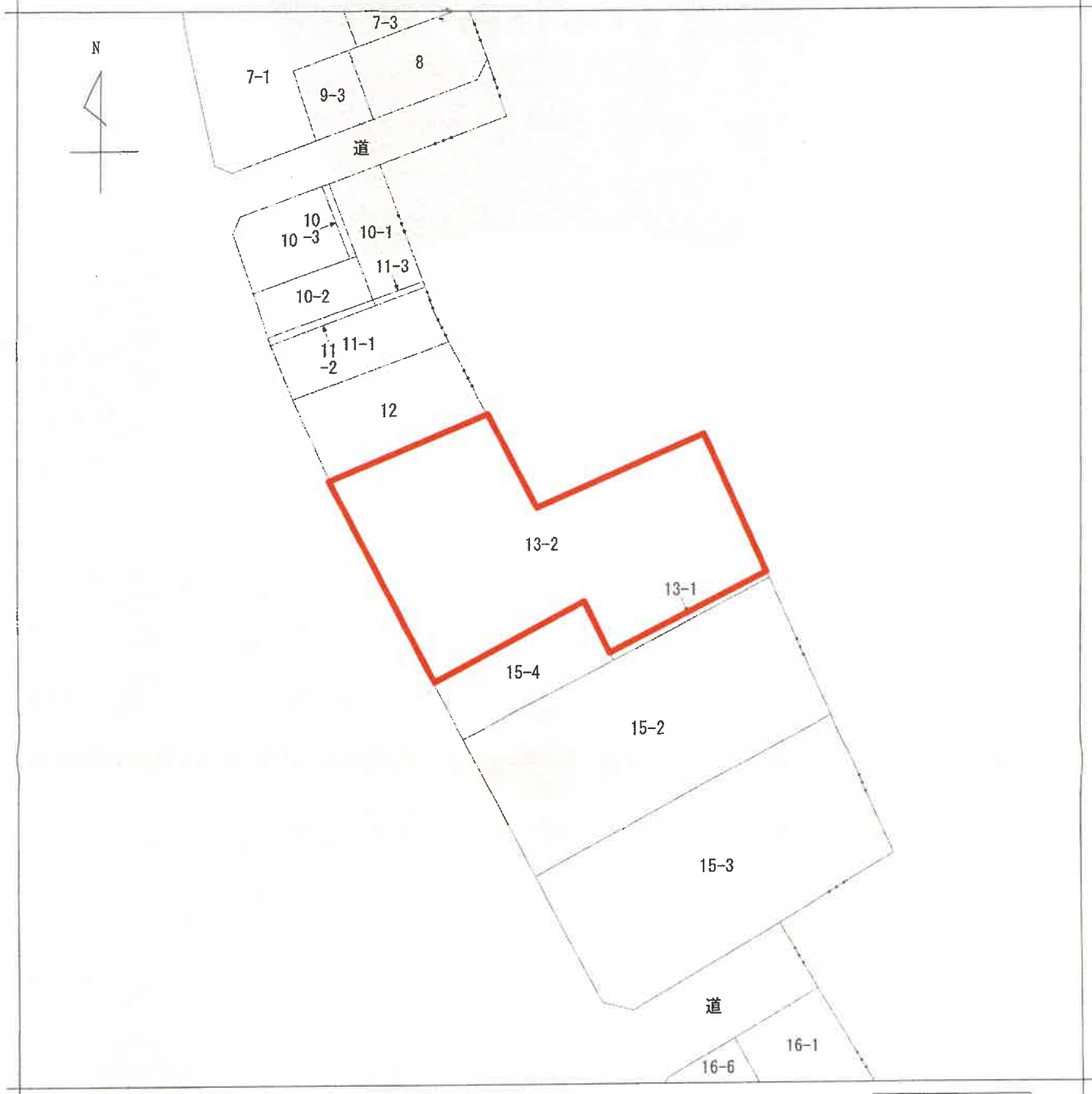
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

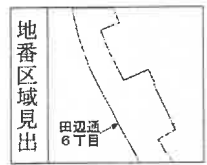
以 上







(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	所在	名古屋市瑞穂区田辺通六丁目			地番	13番2		
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。

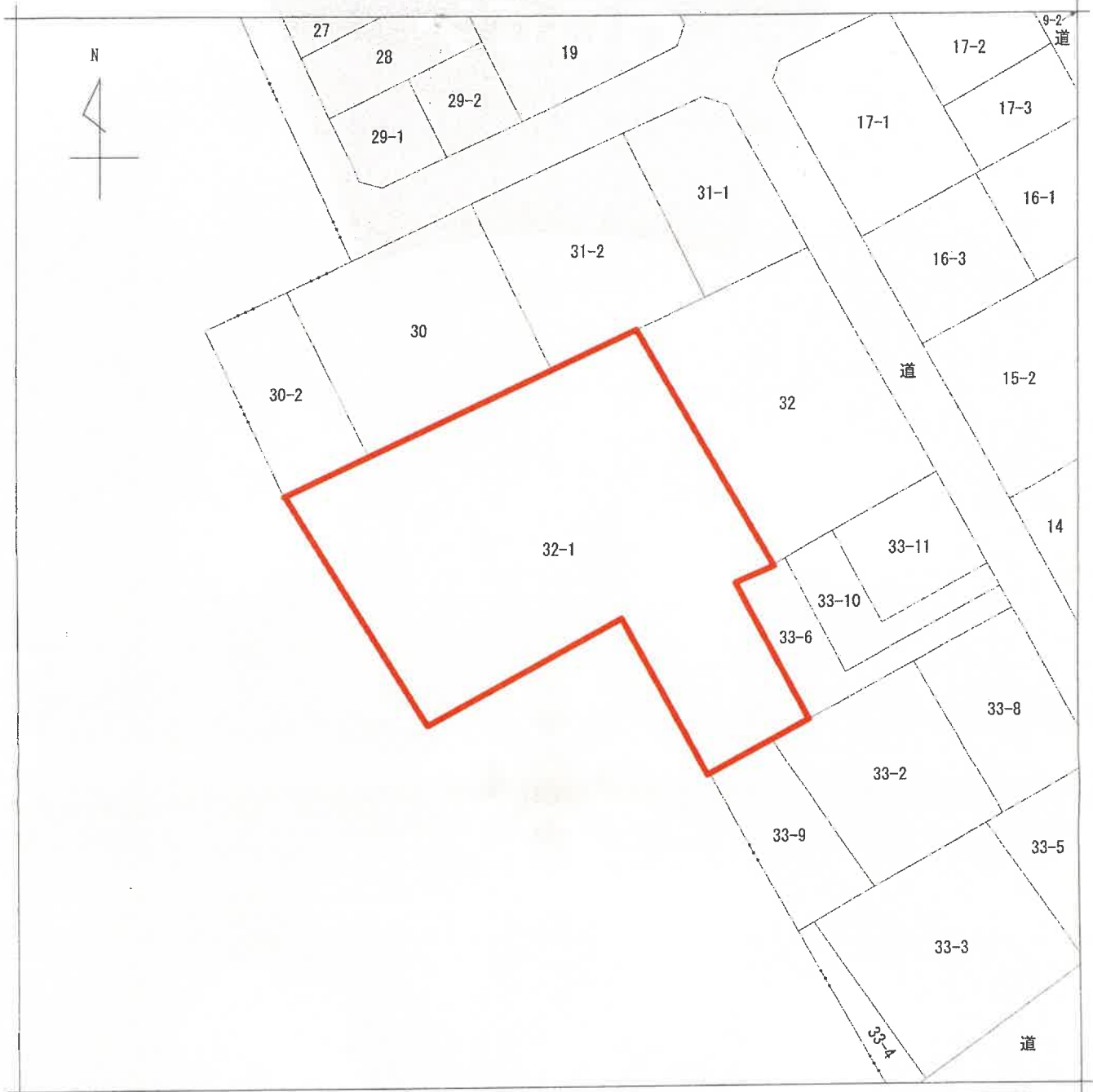
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年12月1日

東京法務局中野出張所

登記官





(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	所在	名古屋市瑞穂区日向町二丁目			地番	32番1		
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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年12月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)



登記年月日：平成8年11月21日

5105045

前13 修新

地積測量図

地番 B 13-2

土地の所在 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目

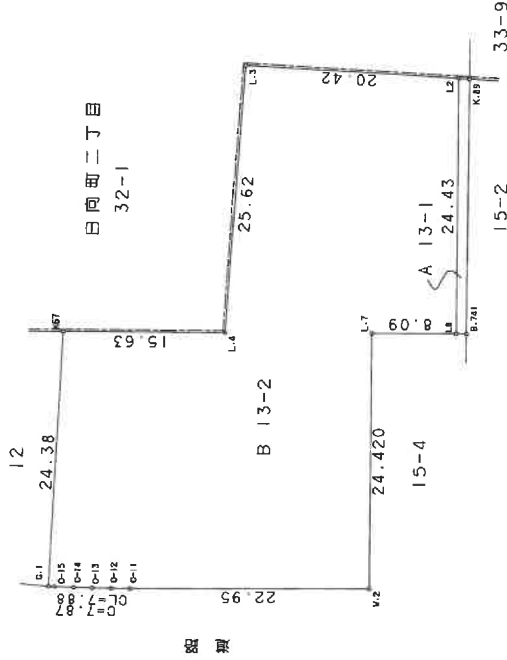
座標求積表

地番	① 13-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
L2		108.9841	150.5484	4110.362746
L.3		128.7371	145.2989	1957.539430
L.4		122.4666	120.4577	1035.815762
K67		137.3361	115.6402	977.333150
G.1		130.9181	92.1158	-642.222146
C-15		130.3642	92.2731	-212.664814
C-14		128.6112	92.7641	-324.957753
C-13		126.8619	93.3074	-326.100032
C-12		125.1163	93.8430	-327.268078
C-11		123.3745	94.3907	-2222.693325
W.2		101.5685	101.5698	-1447.471220
L.7		109.1235	124.7919	-16.722115
L.8		101.4345	127.3107	-16.474005
総面積				2544.277600
面積				1272.1388000
地積				1272.13 ㎡

地番	① 13-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
L2		1275.56	1272.1388000	1272.1388000
L.3			3.4212000	3.4212000
L.4			3.42 ㎡	3.42 ㎡

境界線の種類

- コンクリート杭 K67.K89.L7.W2
- 合成樹脂杭 L8.L2.B741
- 金属プレート G1.C-11



(会員専用)

製作者

申請人

縮尺

1/500

2.11.21

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)



登記年月日：平成10年3月25日

5219961

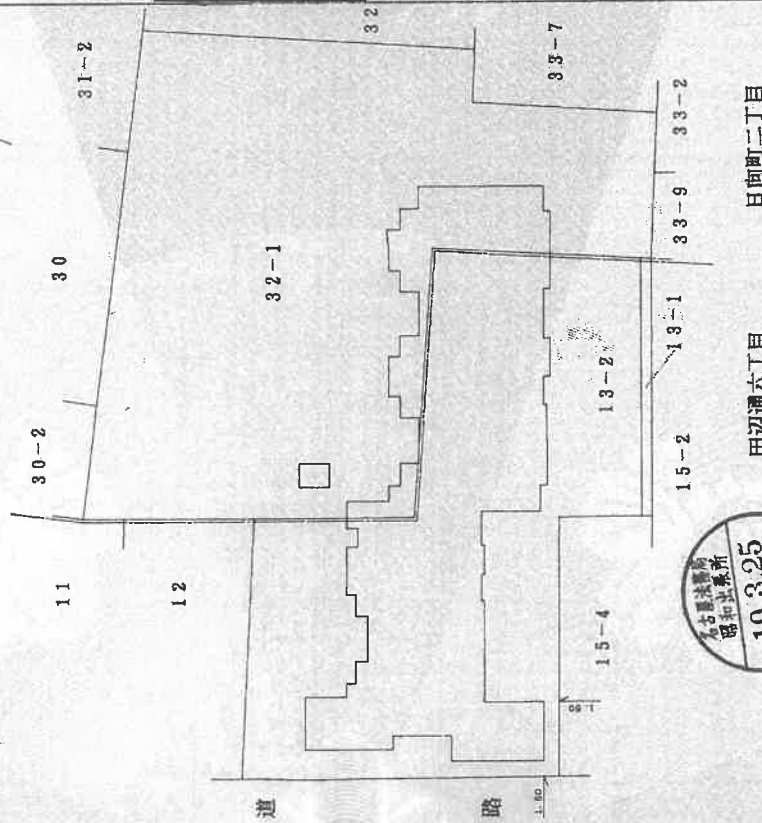
各階平面図

区 13-2-1 ~ 13-2-64

建物区画

家屋番号 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目1番地2・日向町二丁目32番地1

一枚の建物の表示  
建物の番号  
瑞穂日向町パーク・ホームズ



A4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺

作製者

名古屋法務局 瑞穂区田辺通六丁目1番地2・日向町二丁目32番地1

(1/11)

請求番号：18-3

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。

(名古屋法務局瑞穂区田辺通六丁目1番地2・日向町二丁目32番地1)

令和7年12月1日

名古屋法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成10年3月25日

5219962

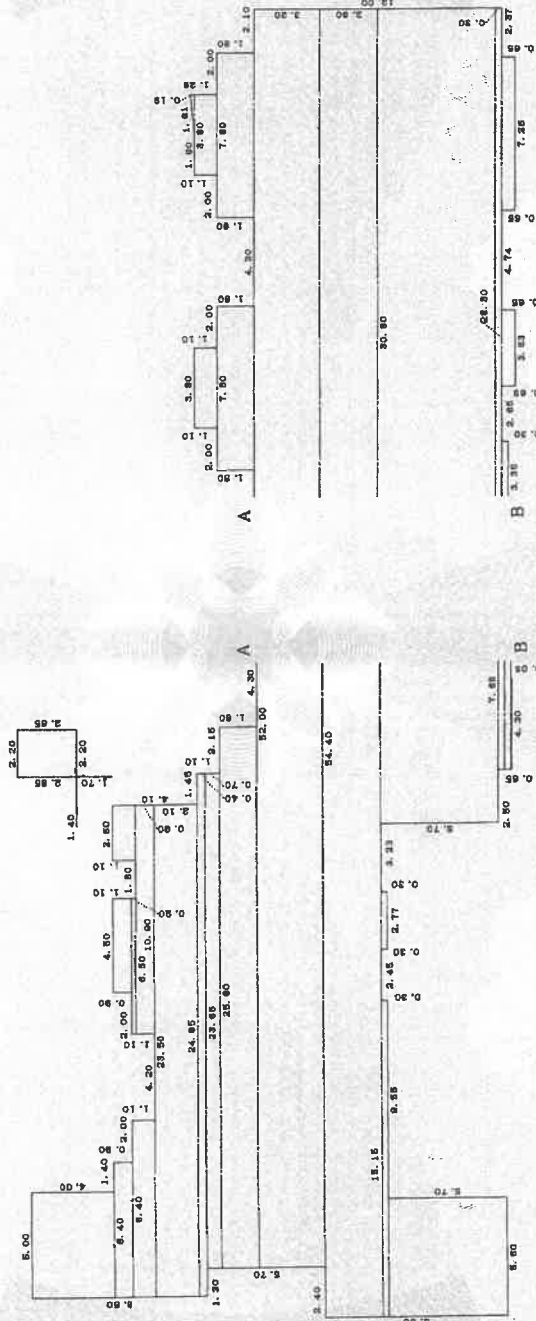
各階平面図

建物 図面 2/10

家屋番号

建物の所在 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番地2・日向町二丁目32番地1

1 階



名古屋法務局  
認可出張所  
10.3.25  
処理

A4版に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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 審判

令和7年12月1日

東京法務局 中野出張所

登記簿

登記年月日：平成10年3月25日

5219963

各階平面図

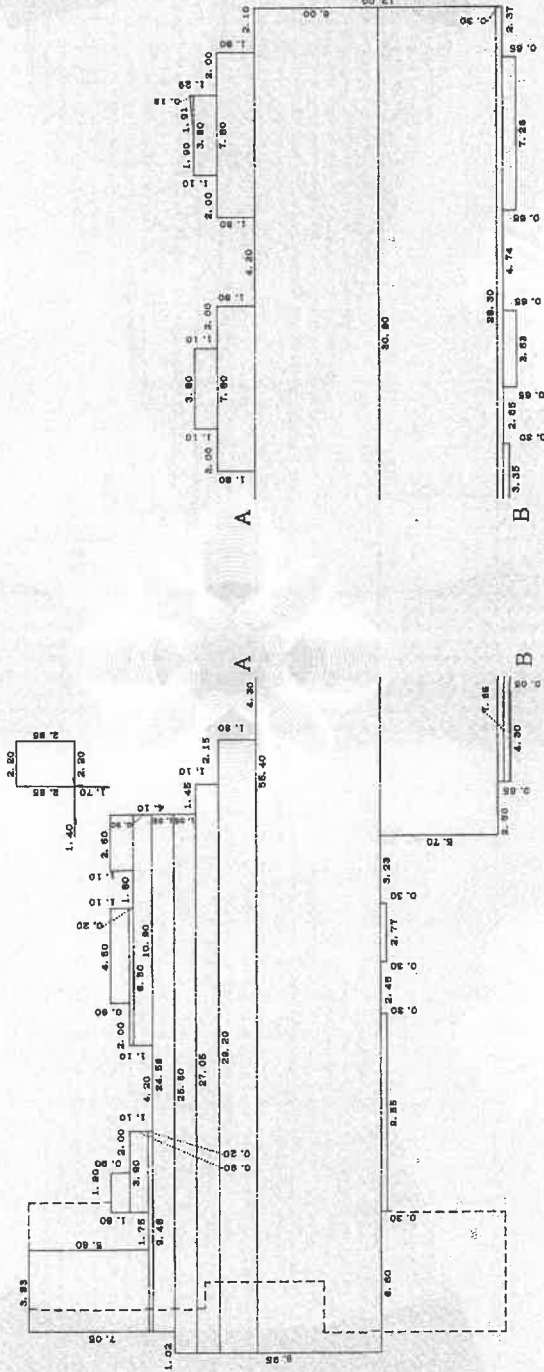
建物図

3/10

家屋番号

建物の所在 名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番地2・日町二丁目32番地1

2 階



名古屋法律事務所  
昭和区事務所  
10.3.25  
処理

A4版に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

(愛知県土地家屋調査士会用品)

(会員専用)

請求番号：18-3 (3/11)

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。

(名古屋法律事務所 田辺出張所 管理)

令和7年12月1日

名古屋法律事務所 田辺出張所

登記簿

登記年月日：平成10年3月25日

5219964

各階平面図

建物

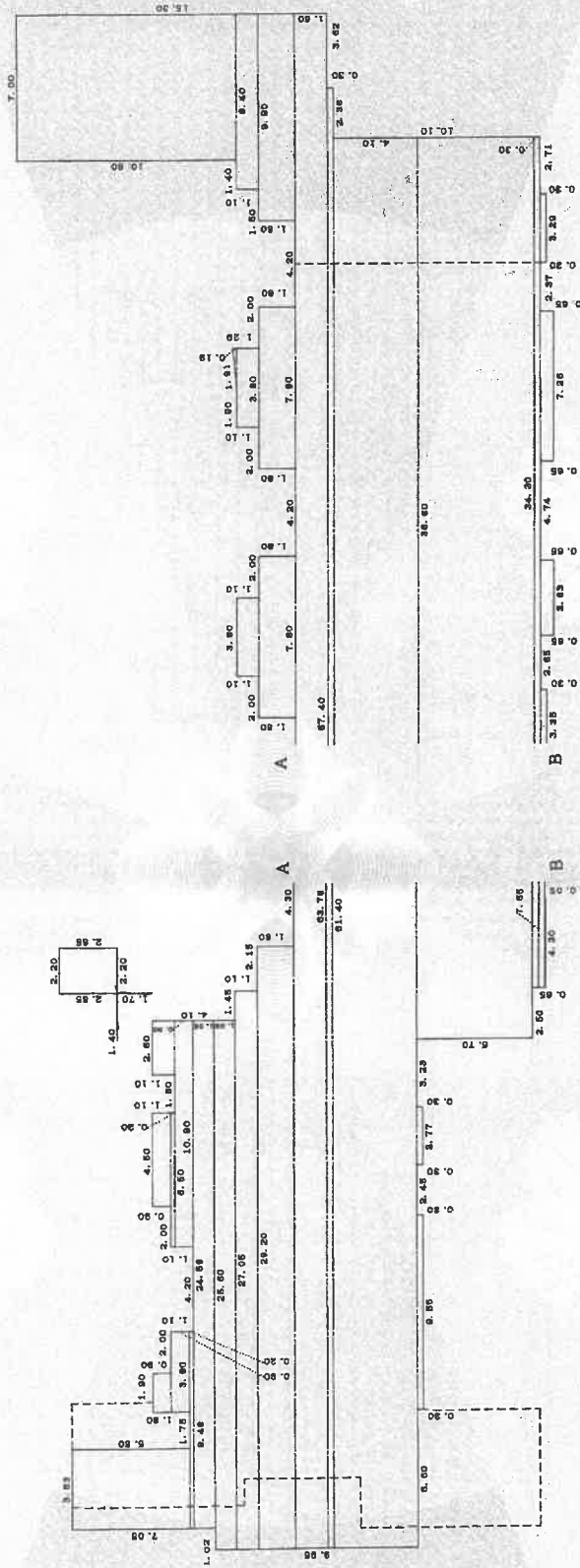
図面

4/0

家庭番号

建物の所在  
名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番地2・日向町二丁目32番地1

3階，4階（各階同型）



名古屋法務局  
調和出張所  
10.3.25  
処理

(会員専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

A4版に縮小

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発給)

令和7年12月1日

東京法務局中野出張所

登記官

(愛知県土地家屋調査士会用品)

請求番号：18-3 (4/11)





登記年月日：平成10年3月25日

5219967

各階平面図

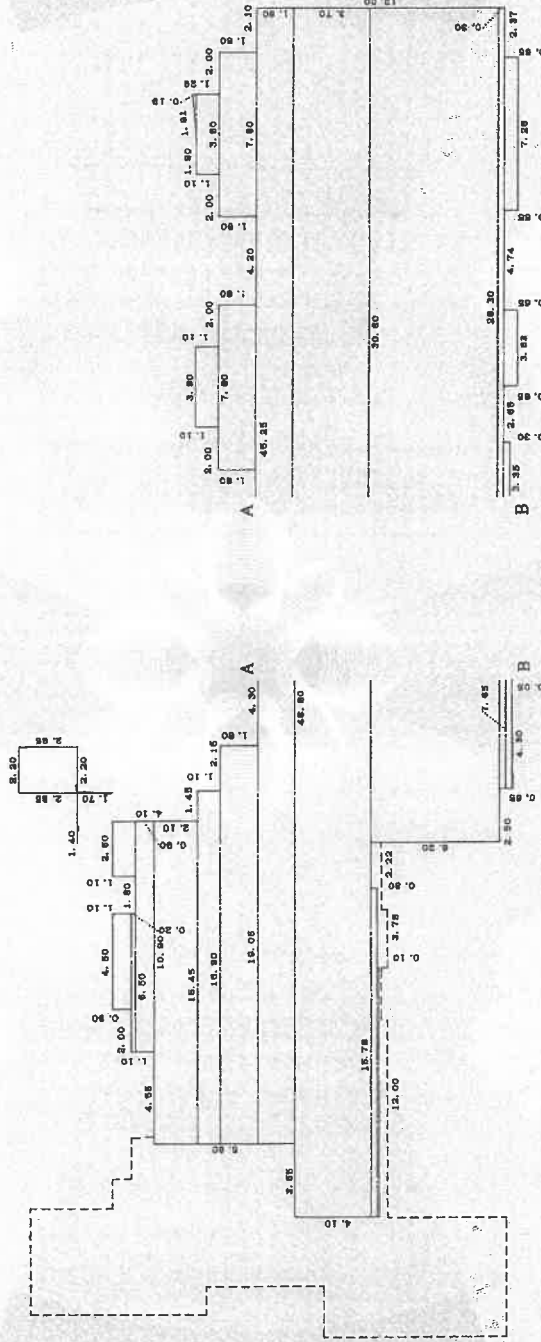
建物図

家屋番号

建物の所在 名古屋市中区瑞穂区田辺通六丁目13番地2・日向町二丁目32番地1

7/10

7階



名古屋法務局  
 瑞穂出張所  
 10.3.25  
 処理

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

製作者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(7/11)

請求番号：18-3

A4版に縮小

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12月1日 東京法務局中野出張所

登記簿

登記年月日：平成10年3月25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。

(名古屋法務局島田出張所管轄)

令和7年12月1日

東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：18-3 (8/11)

各階平面図 5219968

家屋番号

建物の所在

名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番地2・日向町二丁目32番地1

建物図面 8/10

2 階

求積表

2.20	x	2.85	6.2100
3.83	x	5.80	22.1740
1.90	x	0.90	1.7100
4.50	x	0.90	4.0500
2.60	x	1.10	2.8600
3.90	x	1.10	3.5100
1.30	x	0.20	1.3000
6.50	x	0.90	9.8100
9.48	x	0.20	1.8960
1.90	x	1.05	1.9950
24.58	x	0.19/2	25.8080
25.60	x	1.05	26.8800
1.90	x	1.10	0.1805
27.05	x	1.10	3.8000
3.80	x	1.10	4.1800
28.20	x	1.10	4.1800
7.80	x	1.80	52.5600
7.80	x	1.80	14.0400
55.40	x	6.00	332.4000
9.55	x	0.30	2.8650
2.77	x	0.30	0.8310
30.60	x	5.70	175.5600
28.30	x	0.30	8.4900
1.65	x	0.30	2.2950
3.63	x	0.65	2.3595
7.26	x	0.65	4.7190
4.30	x	0.05	0.2150
合計			754.9790
床面積			754.97㎡

1 階

求積表

2.20	x	2.85	6.2700
5.40	x	4.00	20.9000
6.40	x	0.90	5.7600
4.50	x	0.90	4.0500
2.60	x	1.10	2.8600
8.40	x	1.10	9.2400
1.30	x	0.20	1.3000
6.50	x	0.90	9.8100
23.50	x	2.10	48.3500
1.90	x	0.40	0.7600
24.95	x	1.10	4.1800
3.80	x	1.10	4.1800
23.65	x	0.70	16.5250
23.80	x	1.80	46.2400
7.80	x	1.80	14.0400
52.40	x	3.20	168.4800
15.15	x	0.30	4.5450
2.77	x	0.30	0.8310
30.60	x	5.70	175.5600
28.30	x	0.30	8.4900
1.65	x	0.30	2.2950
3.63	x	0.65	2.3595
7.26	x	0.65	4.7190
4.30	x	0.05	0.2150
合計			767.8900
床面積			767.89㎡



A4版に縮小

(会員専用)

作製者

縮尺

申請人

縮尺

✓

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成10年3月25日

5219969

各階平面図

家屋番号

建物の所在

名古屋市瑞穂区田辺通六丁目13番地2・日向町二丁目32番地1

建物図面

9/10

A4版に縮小

3階・4階（各階同型）

求積表

7.00	X	10.80	75.6000
3.83	X	5.80	22.2140
1.90	X	0.90	1.7100
4.50	X	0.90	4.0500
2.60	X	1.10	2.8600
3.90	X	0.90	3.5100
6.50	X	0.20	1.3000
10.90	X	0.90	9.8100
9.48	X	0.20	1.8960
24.58	X	1.05	25.8090
25.60	X	1.05	26.8800
1.90	X	0.19/2	0.1805
27.05	X	1.10	29.7550
3.80	X	1.10	4.1800
3.80	X	1.10	4.1800
8.40	X	1.10	9.2400
29.20	X	1.80	52.5600
7.80	X	1.80	14.0400
7.80	X	1.80	14.0400
9.90	X	1.80	17.8200
67.78	X	1.80	121.8000
63.45	X	0.30	19.0350
9.77	X	0.30	2.9310
32.80	X	5.70	187.1760
34.30	X	0.30	10.2900
7.65	X	0.65	4.9725
3.28	X	0.65	2.1372
3.28	X	0.30	0.9840
4.30	X	2.85	12.2550
合計			940.8400
床面積			940.84㎡

5階

求積表

3.20	X	8.45	27.0400
2.18	X	2.85	6.2140
1.90	X	1.80	3.4200
4.50	X	0.90	4.0500
2.60	X	1.10	2.8600
3.90	X	0.90	3.5100
6.50	X	0.20	1.3000
10.90	X	0.90	9.8100
9.48	X	0.20	1.8960
24.58	X	1.05	25.8090
25.60	X	1.05	26.8800
1.90	X	0.19/2	0.1805
27.05	X	1.10	29.7550
3.80	X	1.10	4.1800
3.80	X	1.10	4.1800
8.40	X	1.10	9.2400
29.20	X	1.80	52.5600
7.80	X	1.80	14.0400
7.80	X	1.80	14.0400
9.90	X	1.80	17.8200
61.40	X	6.00	368.4000
9.55	X	0.30	2.8650
2.77	X	5.70	15.7110
34.30	X	0.30	10.2900
7.65	X	0.65	4.9725
3.28	X	0.65	2.1372
3.28	X	0.30	0.9840
4.30	X	2.85	12.2550
合計			850.41㎡
床面積			850.41㎡

名古屋法務局  
昭和出発所  
10.3.25  
処理

(会員専用)

作製者

申請人

縮尺

縮尺

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(9/11)

請求番号：18-3

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 発)

令和7年12月1日

東京法務局中野出張所

登記簿

登記年月日：平成10年3月25日

5219970

各階平面図

家屋番号

建物の所在

名古屋市中瑞穂区田辺通六丁目13番地2・日向町二丁目32番地1

建物図面

10/10

A4版に縮小

7階

求積表

2.20	x	2.85	6.2700
4.50	x	0.90	4.0500
2.50	x	1.10	2.7500
16.50	x	0.50	8.2500
19.50	x	0.50	9.7500
15.45	x	2.10	32.4450
15.60	x	0.18/2	0.1800
15.60	x	1.10	17.1600
3.80	x	1.10	4.1800
3.05	x	1.80	5.4900
7.80	x	1.80	14.0400
45.25	x	1.80	81.4500
48.80	x	3.70	180.5600
30.80	x	0.30	9.2400
12.00	x	0.10	1.2000
28.30	x	0.30	8.4900
3.63	x	0.65	2.3595
7.26	x	0.65	4.7190
4.30	x	0.05	0.2150
合計			623.2180
床面積			623.21㎡

6階

求積表

2.20	x	2.85	6.2700
4.50	x	0.90	4.0500
2.50	x	1.10	2.7500
16.50	x	0.50	8.2500
19.50	x	0.50	9.7500
15.45	x	2.10	32.4450
15.60	x	0.19/2	0.1805
15.60	x	1.10	17.1600
3.80	x	1.10	4.1800
3.05	x	0.29	0.8845
4.56	x	0.29	1.3224
8.50	x	0.81	6.8850
19.05	x	0.40	7.6200
7.80	x	1.80	14.0400
29.20	x	1.40	40.8800
13.09	x	0.30	3.9270
2.77	x	0.30	0.8310
34.50	x	2.50	86.2500
28.30	x	0.50	14.1500
7.65	x	0.65	4.9725
3.63	x	0.65	2.3595
3.63	x	0.05	0.1815
4.30	x	0.05	0.2150
合計			732.6514
床面積			732.65㎡



作製者

申請人

縮尺

縮尺

縮尺

1/10

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

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12月1日 東京法務局中野出張所

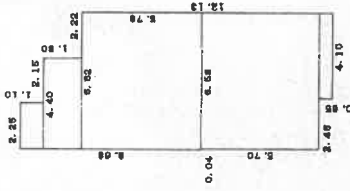
登記官

各階平面図 5220023 建築物図面

家屋番号 田辺通六丁目 13番2の53

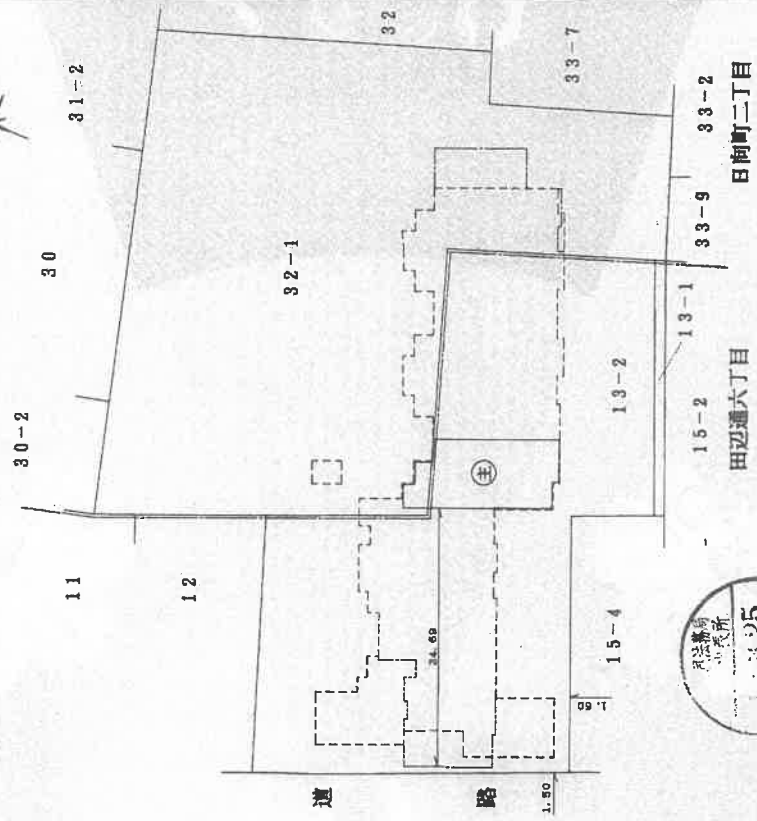
建築物の所在 名古屋市長瀬区田辺通六丁目13番地2・日南町二丁目32番地1

専有部分の建築物の表示  
建築物の存する部分 6階  
建築物の番号 604



求積表

2.25 x 1.10 =	2.4750
4.40 x 1.80 =	7.9200
6.62 x 5.78 =	38.2636
6.58 x 5.70 =	37.5060
4.10 x 0.65 =	2.6650
合計	88.8296
取囲積	88.8296



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会用品)

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。

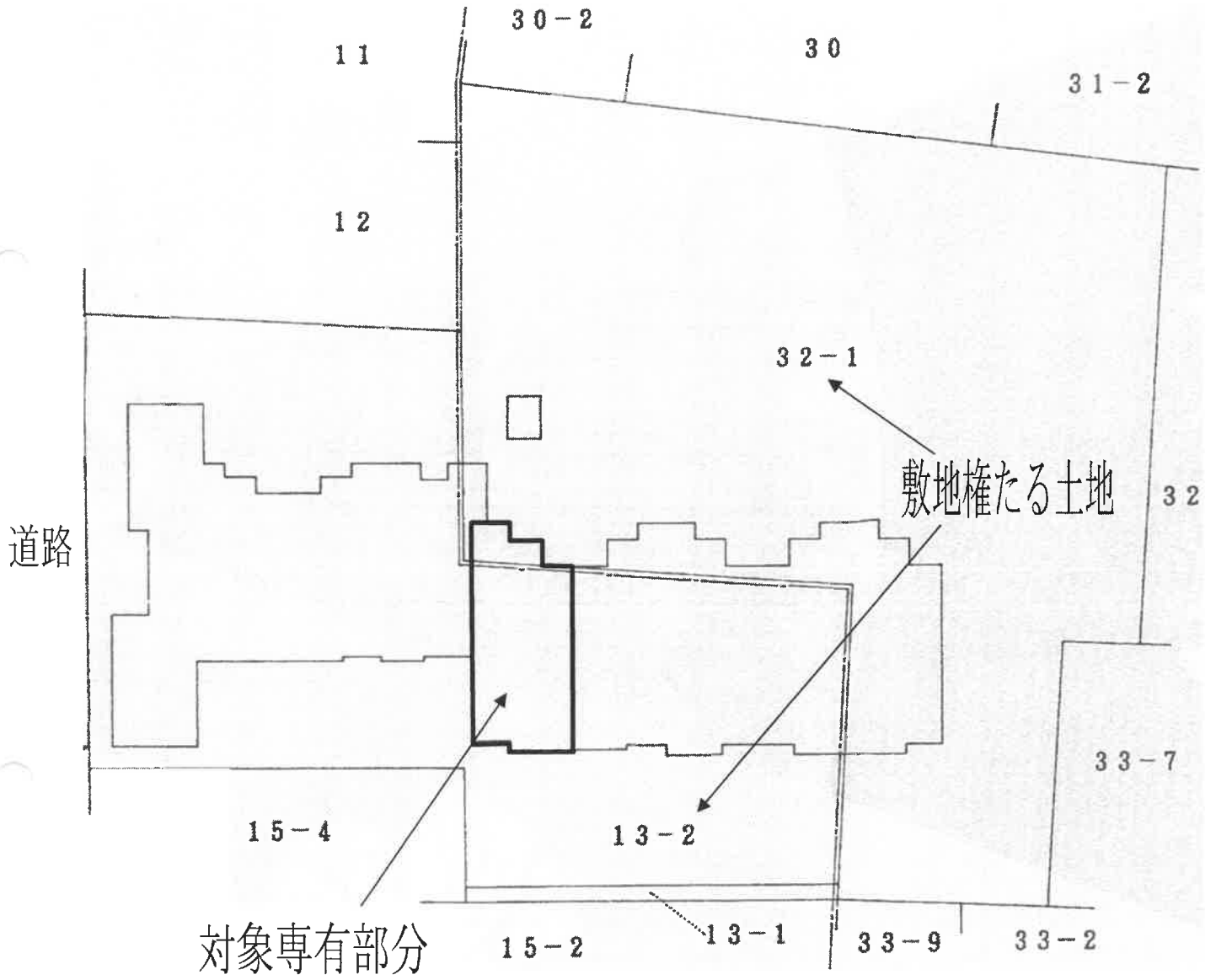
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年12月1日

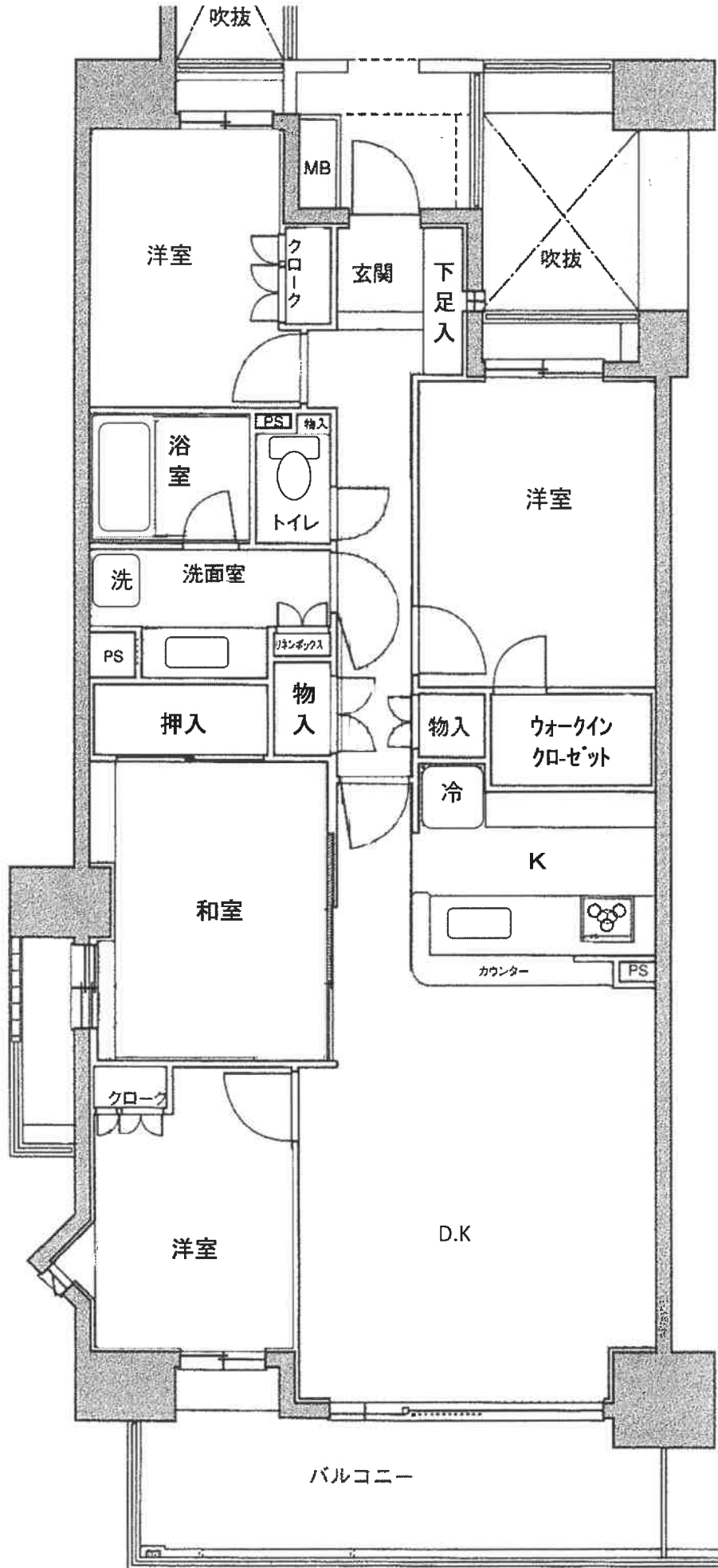
東京法務局中野出張所

登記番号

# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)



対象不動産の写真



A



B