

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 名古屋市北区成願寺一丁目 609番地1

建物の名称 ザ・シーン城北アストロタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 成願寺一丁目 609番1の2006

建物の名称 A-2006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 89.09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 名古屋市北区成願寺一丁目609番1

地 目 宅地

地 積 19673.03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 453万9355分の9292



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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

【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 名古屋市北区成願寺一丁目 609番地1

建物の名称 ザ・シーン城北アストロタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 成願寺一丁目 609番1の2006

建物の名称 A-2006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 89.09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 名古屋市北区成願寺一丁目609番1

地 目 宅地

地 積 19673.03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 453万9355分の9292



令和 8 年(ケ)第 31 号

令和 8 年 3 月 2 日受理

令和 8 年 4 月 16 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市北区成願寺一丁目 609番地1

建物の名称 ザ・シーン城北アストロタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 成願寺一丁目 609番1の2006

建物の名称 A-2006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 20階部分 89.09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 名古屋市北区成願寺一丁目609番1

地 目 宅地

地 積 19673.03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 453万9355分の9292

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市北区成願寺一丁目6番	
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 <ul style="list-style-type: none"> — 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（A） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	つぎのとおり 管理費 月額 16,400円 修繕積立金 月額 7,900円	令和8年3月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 219,245円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	積村ビル管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <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	「執行官の意見」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 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、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和8年3月9日現在）

管理費	141,700円	（令和6年7月分～令和8年3月分）
修繕積立金	68,900円	（令和6年7月分～令和8年3月分）
遅延損害金	8,645円	（令和6年7月分～令和8年3月分）
（総額）	219,245円	
- 2 駐車場あり（月額16,000円～30,000円。すぐには使用できない（他の所有者の予約あり））
- 3 ペット飼育不可
- 4 令和7年12月から大規模修繕工事実施中（令和9年3月終了予定）
- 5 規約共用部分あり（コミュニティールーム，倉庫等）

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、平成24年に物件1建物を取得して以降、同建物に居住し、現在に至っています。</p> <p>2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 私が物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。</p> <p>4 物件1建物で雨漏りが発生したことはありません。また、大雨の際でも物件1建物を含む一棟の建物（ザ・シーン城北アストロタワー）の周囲の道路が冠水したことはありません。</p> <p>5 平成30年ころ、K（キッチン）の蛇口を閉め忘れて外出し、床を水浸しにしたことがありました。ただし、階下の居住者からは特に連絡はなかったため、階下まで水が漏れたということはないと思います。</p> <p>6 物件1建物からの退去に関して、転居先は確保できると思いますが、経済的な事情から、室内の荷物は搬出できない可能性が高いです。</p>
<p>■ 積村ビル管理株式会社担当者 (管理会社)</p>	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びに物件1建物を含む一棟の建物（ザ・シーン城北アストロタワー）の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。</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

執行官の意見

- 1 物件1建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地の現況等について
敷地権符号1土地は、ザ・シーン城北アストロタワー（物件1建物を含む一棟の建物）、同ウエストスター及び同イーストスターの敷地、公園並びに駐車場等として使用されており、南側で道路に接している。
なお、北東側隣地は矢田川の堤防道路として使用されている。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 室内全体に家財道具及び日用品が雑然と置かれており、特にLD（リビングダイニング）、K（キッチン）及び浴室の清掃がされていない様子であった。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか、キッチン床面に著しい劣化及び汚損が認められた。
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件1建物内の各種物品を搬出及び廃棄するため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) 物件1建物を含む一棟の建物（ザ・シーン城北アストロタワー）は、規約設定された共用部分として、次の建物が登記されている。

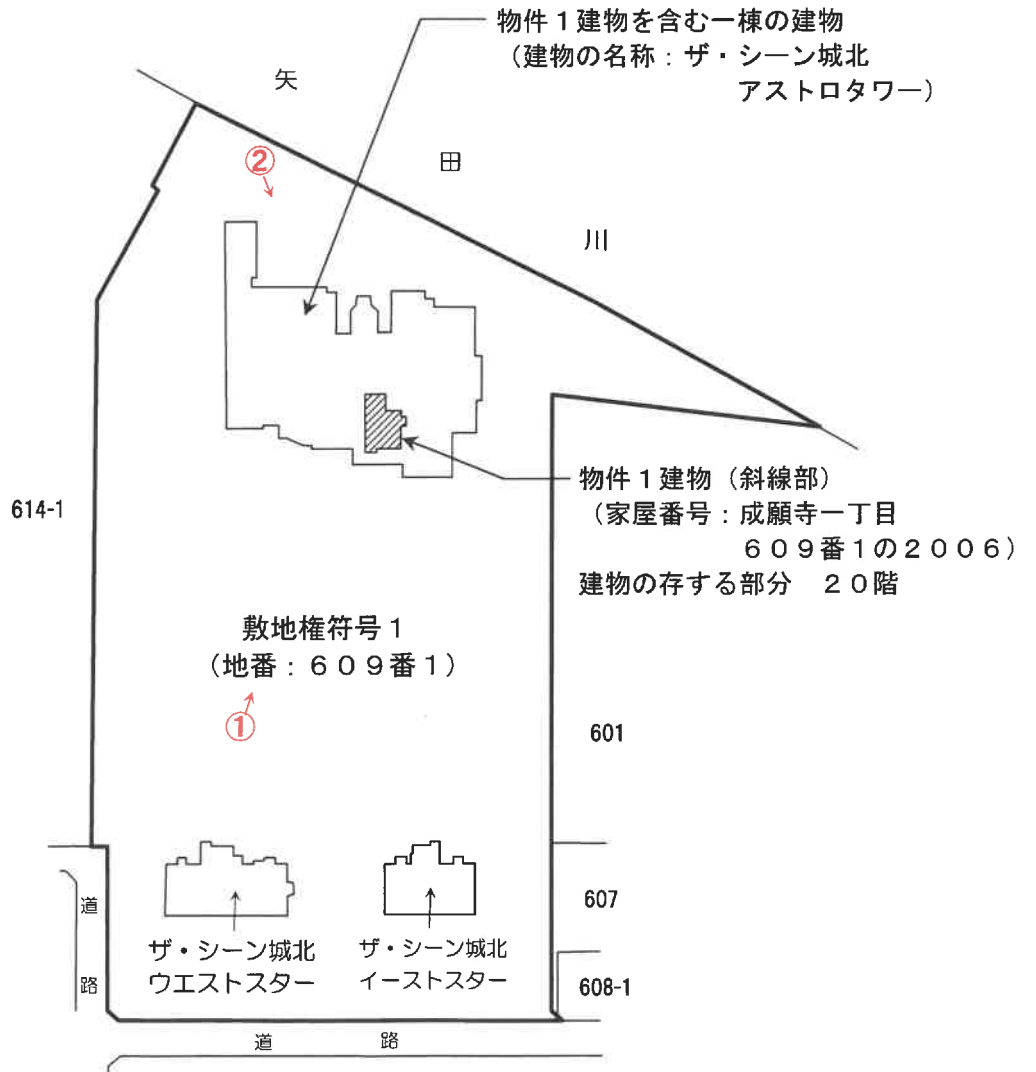
ア ザ・シーン城北アストロタワーの規約共用部分（かっこ内は家屋番号）	
自転車置場	（成願寺一丁目 609番1の102）
集会所・遊技室・便所	（成願寺一丁目 609番1の104）
駐車場	（成願寺一丁目 609番1の105）
休憩室	（成願寺一丁目 609番1の2509）
物置	（成願寺一丁目 609番1の2511）
イ ザ・シーン城北ウエストスター、同イーストスター及び同アストロタワーの団地共用部分（かっこ内は家屋番号）	
便所・倉庫	（成願寺一丁目 609番1の4）
駐車場	（609番1の80）
倉庫	（609番1の81）
ゴミ置場	（成願寺一丁目 609番1の101）
制御室・倉庫	（成願寺一丁目 609番1の103）
体育館	（成願寺一丁目 609番1の201）
会館	（成願寺一丁目 609番1の2501）
宿泊室	（成願寺一丁目 609番1の2502）
便所・倉庫	（成願寺一丁目 609番1の2503）
宿泊室	（成願寺一丁目 609番1の2508）
倉庫	（成願寺一丁目 609番1の2510）

(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
8年 3月 3日 (火) 16:40-16:50	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
8年 3月 3日 (火)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 3月 4日 (水) 13:30-13:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函(連絡なし)
8年 3月 6日 (金)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
8年 3月17日 (火)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
8年 4月 3日 (金) 14:30-15:40	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月 3日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていた。このため, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠作業をさせていたところ, 解錠作業中にAが本件建物に帰宅してきたことから, 以後, Aを立ち合わせて調査を実施した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。		

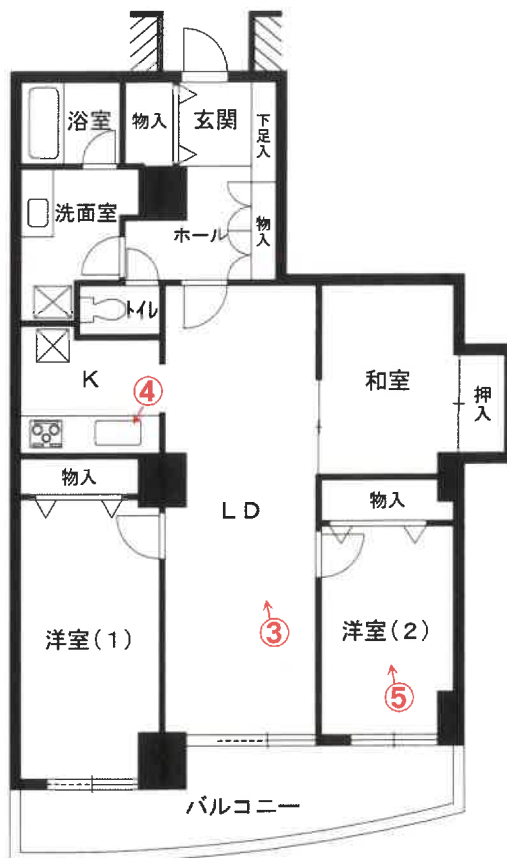
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(ザ・シン城北アストロタワー)

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(ザ・シン城北アストロタワー)

3 物件1建物内部の状況 (LD (リビングダイニング))



4 物件1建物内部の状況 (K (キッチン))



5 物件1 建物内部の状況 (洋室 (2))



令和8年(ケ)第 31号
令和8年3月9日 受理
令和8年4月3日 現地調査
令和8年4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

中 島 豊 司

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 1 3 , 8 2 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>名古屋市北区成願寺一丁目 609番地1 ザ・シーン城北アストロタワー</p> <p>成願寺一丁目 609番1の2006 A-2006 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 20階部分 89.09 m²</p> <p>1 名古屋市北区成願寺一丁目609番1 宅地 19673.03 m²</p> <p>1 所有権 453万9355分の9292</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	地下鉄名城線「黒川」駅の北方 道路距離約2.3km 市バス「中切町四丁目」バス停の北東方 道路距離約350m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	国道41号の東側、一級河川「矢田川」の南側に位置する、超高層マンション1棟と中高層マンション2棟が建つ地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、第一種特別工業地区、大規模集客施設制限地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域、一部が河川保全区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	19,673.03㎡ やや不整形 間口 約98m、 奥行 約190m
接面道路の状況	南側で幅員約8mの舗装市道に、西側で幅員約7.2mの舗装市道に、各々路面と概ね等高に接面する。当該二方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。	
土地の利用状況等	マンション3棟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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p> <p>対象土地の利用状況について、過去の住宅地図、都市計画基本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。</p> <p>マンション3棟が建築される以前は、昭和30年代の頃から長期に亘り紡織工場の敷地として利用されていた模様である。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>※2 以下のとおり団地認定を受けている。 台帳番号：3-18 認定：平成4年8月3日 番号：2-13</p> <p>※3 以下のとおり総合設計制度の適用を受けている。 許可年月日：平成4年8月3日 許可番号：4指令建指第1-1-22号</p> <p>※4 名古屋市備付けの洪水、内水氾濫及び高潮の各ハザードマップによると、対象土地は各々浸水想定区域に該当する。また、洪水ハザードマップによると、対象土地は家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。</p> <p>※5 名古屋市浸水実績図によると、対象土地は以下の豪雨の際の浸水区域に該当する。 平成12年9月 東海豪雨 平成20年8月 平成20年8月末豪雨</p>
-------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・シーン城北アストロタワー	
建物の用途	居住用マンション (総戸数452戸、うちアストロタワー381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8年3月26日 新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根43階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル
	その他	—
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり (敷地内) すぐには使用できない(他の所有者の予約あり。) 駐車場使用料は、月額16,000～30,000円。
	集会室等	あり
	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	あり (名称: ザ・シーン城北団地管理組合) 法人格…なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	積村ビル管理株式会社
	管理形態	管理室 …あり 管理員 …あり(日勤、7日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金 (令和7年1月31日現在) 1,134,492,600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…工事实施中 (令和9年3月完了予定) ※4 ペット飼育不可	

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93-00532号

交付年月日 平成5年6月30日

検査済証番号 第93-00532号

交付年月日 平成8年4月26日

※6 以下の登記された規約共用部分がある。

①ザ・シーン城北ウエストスター、同イーストスター及び同アストロタワーの団地共用部分

駐車場 (家屋番号：609番1の80)

倉庫 (家屋番号：609番1の81)

便所・倉庫 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の4)

ゴミ置場 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の101)

制御室・倉庫 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の103)

体育館 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の201)

会館 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の2501)

宿泊室 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の2502)

便所・倉庫 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の2503)

宿泊室 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の2508)

倉庫 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の2510)

②ザ・シーン城北アストロタワーの規約共用部分

自転車置場 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の102)

集会所・遊技室・便所 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の104)

駐車場 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の105)

休憩室 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の2509)

物置 (家屋番号：成願寺一丁目609番1の2511)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	20階 (A-2006号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	89.09㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK 南側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 カーペット、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	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	16,400円 (月額) 7,900円 (月額) あり (令和8年3月9日現在) 管 理 費 141,700円 修 繕 積 立 金 68,900円 <hr/> 小 計 210,600円 遅 延 損 害 金 8,645円 -
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	<p>※1 キッチンの床が汚損している。</p> <p>※2 日用品、不用品等が散乱しており、これらが残置される可能性がある。</p> <p>※3 関係人の陳述によると、キッチンの水道蛇口を閉め忘れ、床が水浸しになったことがあるとのことである。</p> <p>※4 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。</p>	

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
400,000	89.09	0.23	8,200,000

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 =
$$\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} + \text{経過年数 } 30\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%)$$

= 0.23

(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
151,000	1.00	19,673.03	0.95	$\frac{9292}{4539355}$	5,780,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋北-4

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $162,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 108 = 151,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：個別的要因なし。

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て、減価率を 5% と査定した。

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
8,200,000	5,780,000	1.05	14,680,000

ウ 個別格差： 階層補正 1.08 × 位置補正 1.00
× その他補正(保守管理の状態) 0.97 = 1.05

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北区内))

A 令和6年9月 247,000円/㎡(平成8年3月建築、専有面積101.35㎡)

B 令和6年9月 209,000円/㎡(平成8年3月建築、専有面積102.91㎡)

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	247,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.0}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	227,000
B	209,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.0}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	201,000

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
214,000	1.05	89.09	20,020,000

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：壁芯面積による。

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	
344千円 (6.7%)	454千円	7.5%	5,872千円	0.8163	4,793千円 (93.3%)	5,140,000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	1,140	1,140	1,117	1,117
	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	1,260	1,260	1,237	1,237
	空室損失	126	126	124	124
	貸倒損失	38	38	37	37
	有効総収益	1,096	1,096	1,076	1,076
	イ 総費用	維持管理費	197	197	197
修繕費		46	46	45	45
公租公課		217	217	217	217
損害保険料		36	36	36	36
その他費用		33	33	32	32
運営支出合計		529	529	527	527
資本的支出		1,037	95	95	95
総費用合計		1,566	624	622	622
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		48.3	48.3	49.0	49.0
エ 有効純収益	-470	472	454	454	
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	-439	412	371		

※ 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7.0%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	14,680,000	0	14,680,000
②比準価格	20,020,000	0	20,020,000
③収益価格	—		5,140,000
④調整後の価格	18,740,000		

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
18,740,000	0.95	0.80	0.97	—	13,820,000

イ 市場性修正：日用品、不用品等の残置可能性を考慮。

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（ 名古屋北-4 ）

所 在：名古屋市北区安井2丁目808番「安井2-8-11」

価 格：162,000円/㎡

位 置：地下鉄上飯田線「上飯田」駅の北西方道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側幅員5.2m市道に接面

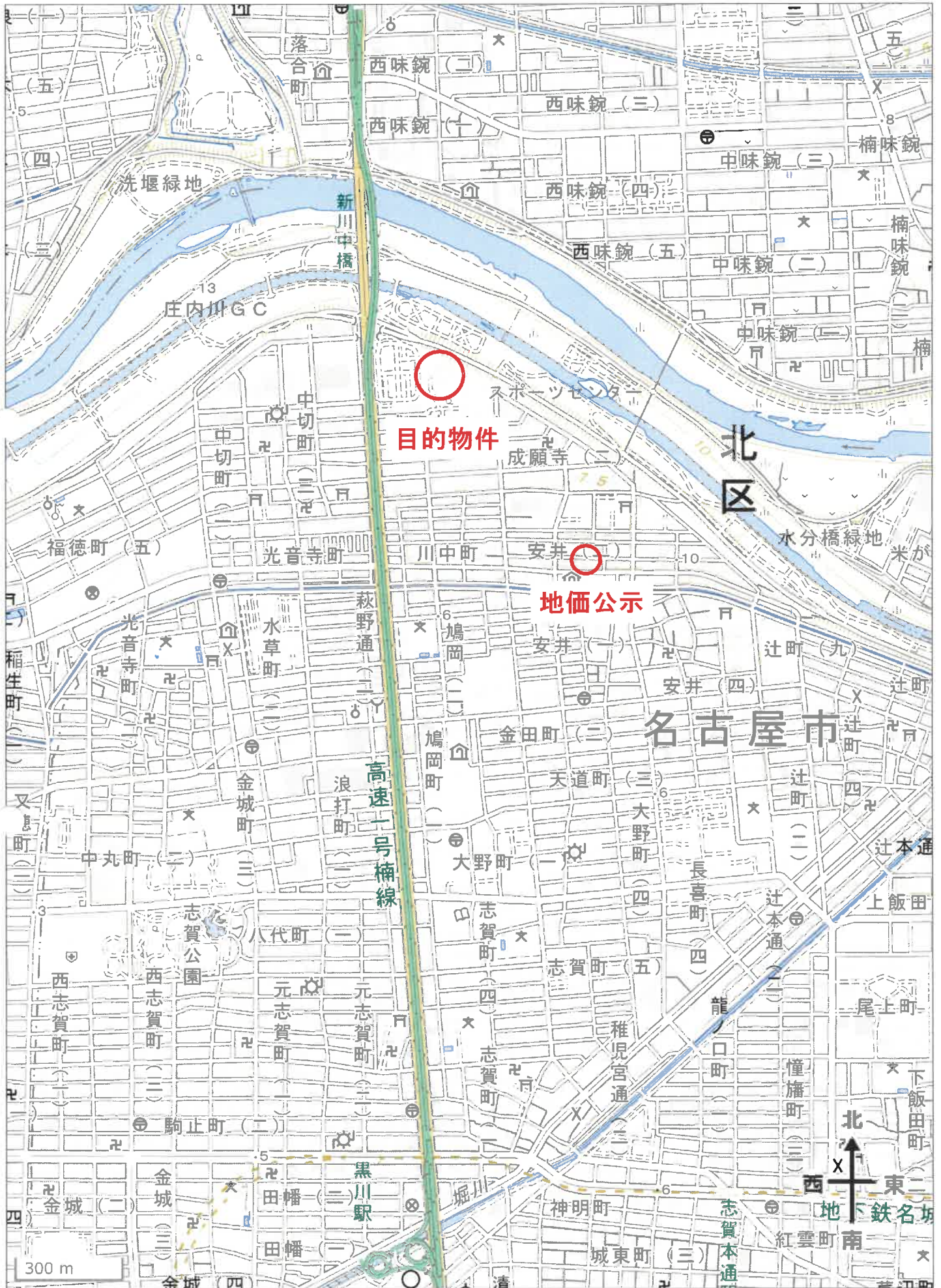
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

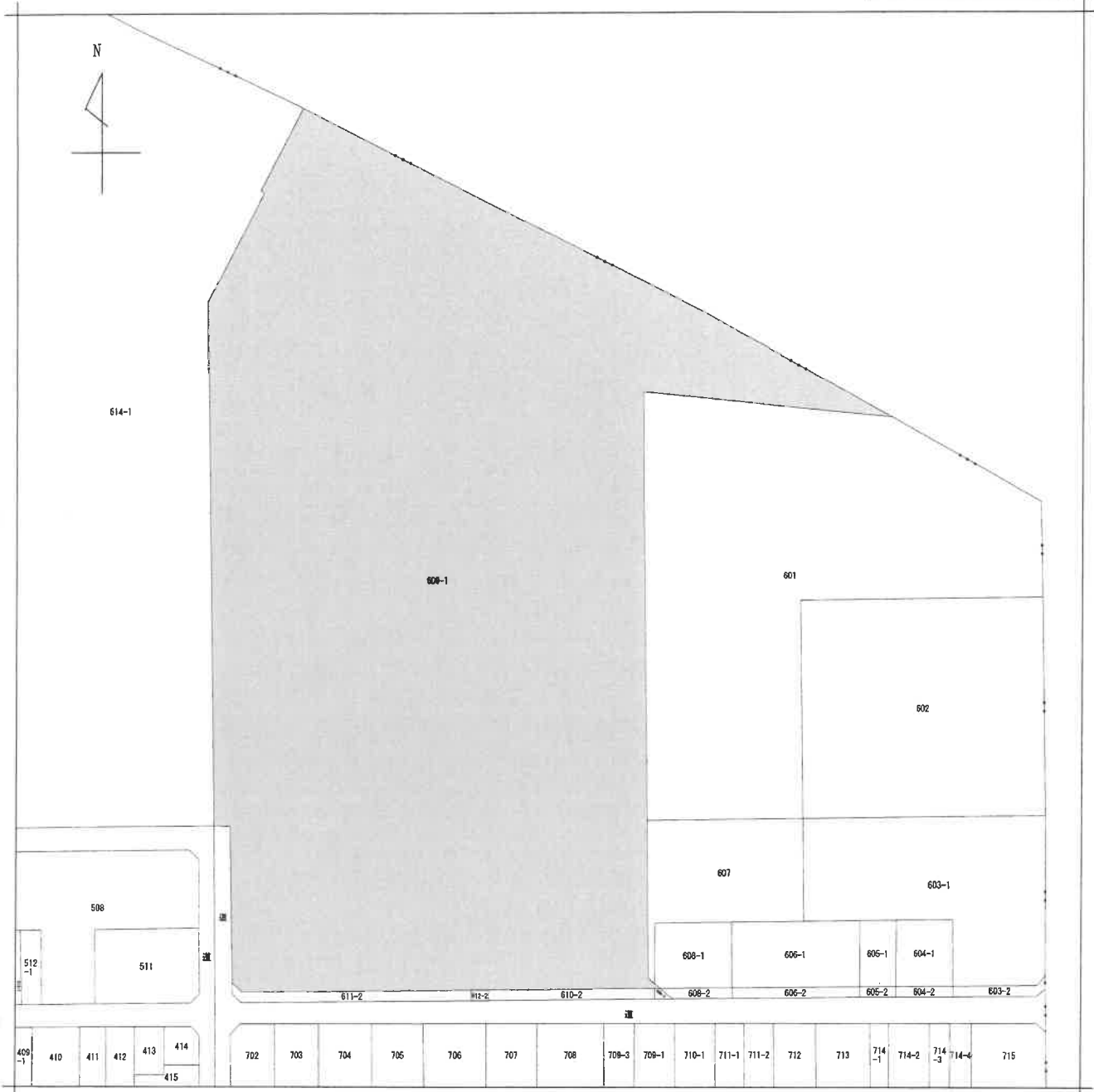
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

以 上





図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500



(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	名古屋市北区成願寺一丁目			地番	609番1		
出力尺	1/1000	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53年11月			備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています

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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年4月7日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：平成8年6月10日

0720008

各階平面図

家屋番号

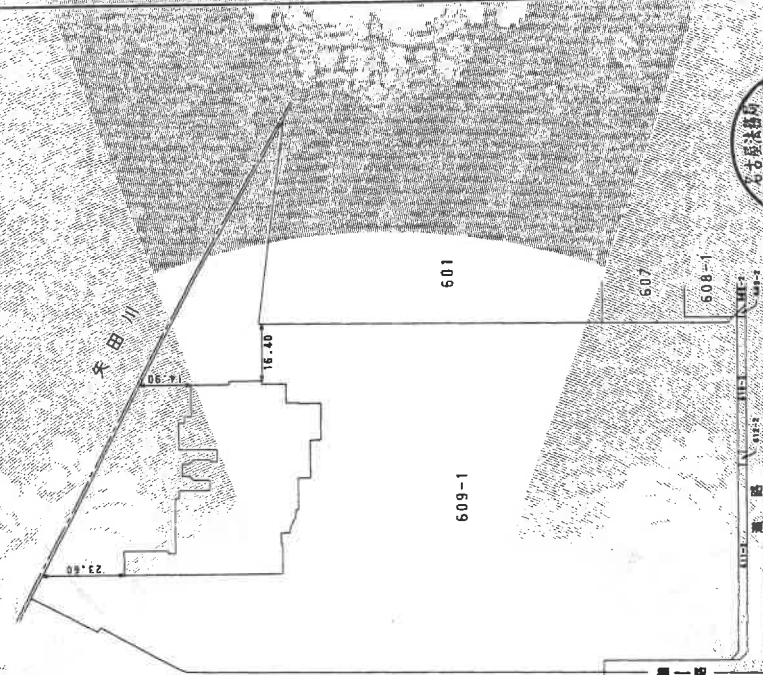
建物の所在

名古屋市北区成藏寺一丁目609番地1

建物図面

一棟の建物の表示

建物番号：サンシャイン城北 アストロタワー



614-1

名古屋地籍
不動産登記部
8.6.10
処理

(全員専用)

作製者

(平成8年5月18日作製)

縮尺

申請人

縮尺

1/1500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(1/3)

請求番号：11-2

A4判に縮小

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。
令和8年1月9日 名古屋法務局 登記官

登記年月日：平成8年6月10日

0720245

各階平面図

成慶寺一丁目
609番102006

家屋番号

名古座市北区成慶寺一丁目609番地1

建物の所在

建物図面

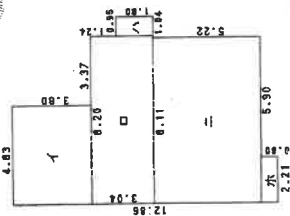
一般の建物番号 ガ・シーン城北 アストロタワー
所有部分の表示
建物番号 A-2006



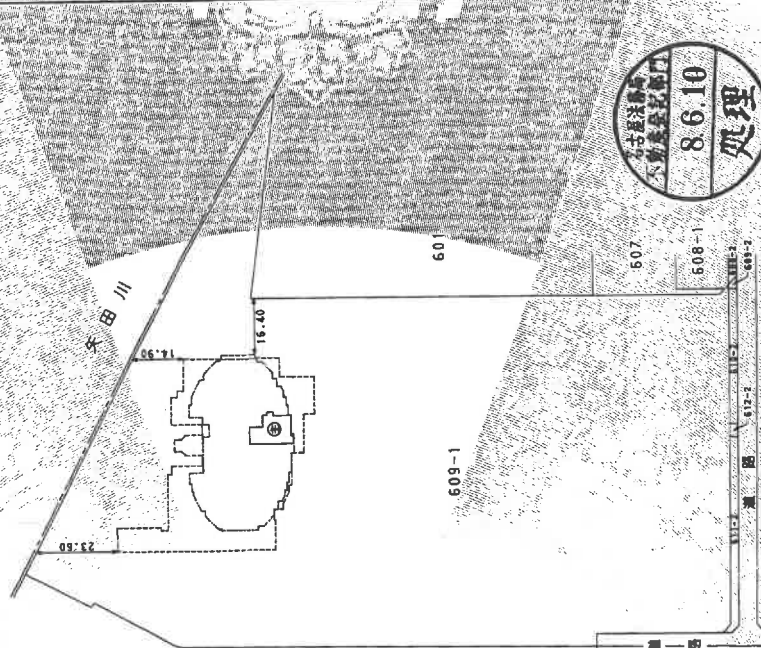
求積

イ	4.83 x 3.80 =	18.3540
ロ	8.20 x 3.04 =	24.9280
ハ	0.95 x 1.80 =	1.7100
ニ	8.11 x 5.22 =	42.3342
ホ	2.21 x 0.80 =	1.7680
計		89.0942

床面積 89.09㎡



614-1



建物の存する部分 20 階

(会員専用)

製作者

(平成8年5月/8日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/1500

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8年1月9日 名古屋事務所 登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成8年6月10日

0720012

各階平面図

各階平面図

家屋番号

名古屋市北区成願寺一丁目609番地1

4/10

一概の建物の表示

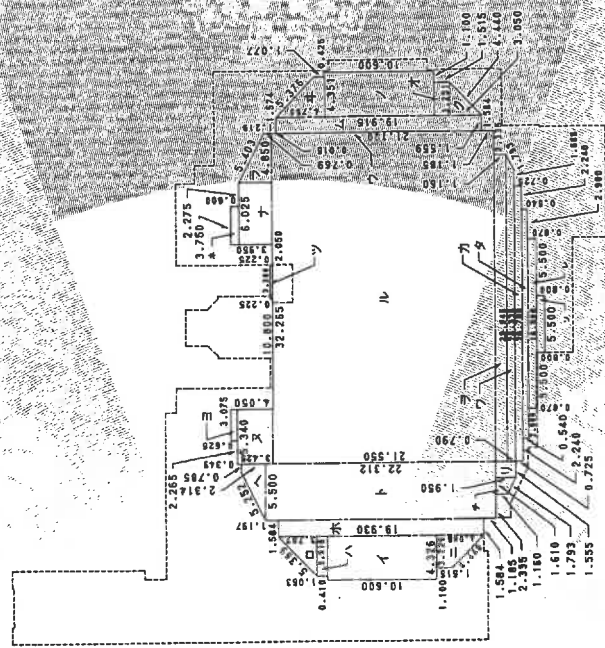
建物番号 サ・シ・ン・建北 アストロタワー

20 階

求積

1	4.326 × 10.600	=	45.8556
2	3.916 × 3.702 / 2	=	7.24852
3	3.916 × 1.063	=	4.16274
4	1.584 × 3.226 / 2	=	2.56004
5	1.584 × 19.930	=	31.59975
6	5.500 × 2.314 / 2	=	192.71665
7	1.160 × 22.312 / 2	=	12.93235
8	1.160 × 1.600	=	1.85600
9	5.355 × 3.425	=	18.38895
10	5.260 × 2.550	=	13.41300
11	32.265 × 21.150	=	682.3108
12	28.345 × 1.700 / 2	=	24.09575
13	23.7362	=	23.02060
14	19.4155	=	19.4155
15	23.075 × 0.655	=	15.1219
16	22.305 × 0.870	=	19.40635
17	15.500 × 0.800	=	12.40000
18	3.200 × 0.225	=	0.72000
19	3.750 × 0.800	=	3.00000
20	6.025 × 3.150	=	18.97875
21	0.769 × 4.850 / 2	=	9.50358
22	1.559 × 19.915	=	31.0475
23	0.015 × 21.100	=	0.3165
24	1.077 × 3.926 / 2	=	11.43840
25	4.351 × 10.600	=	46.1206
26	3.251 × 1.515	=	4.9253
27	0.025 × 3.050 / 2	=	0.03125
28	計		1188.70464

床面積 1188.70㎡



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺

平成8年5月18日作製

作製者

(委員専用)

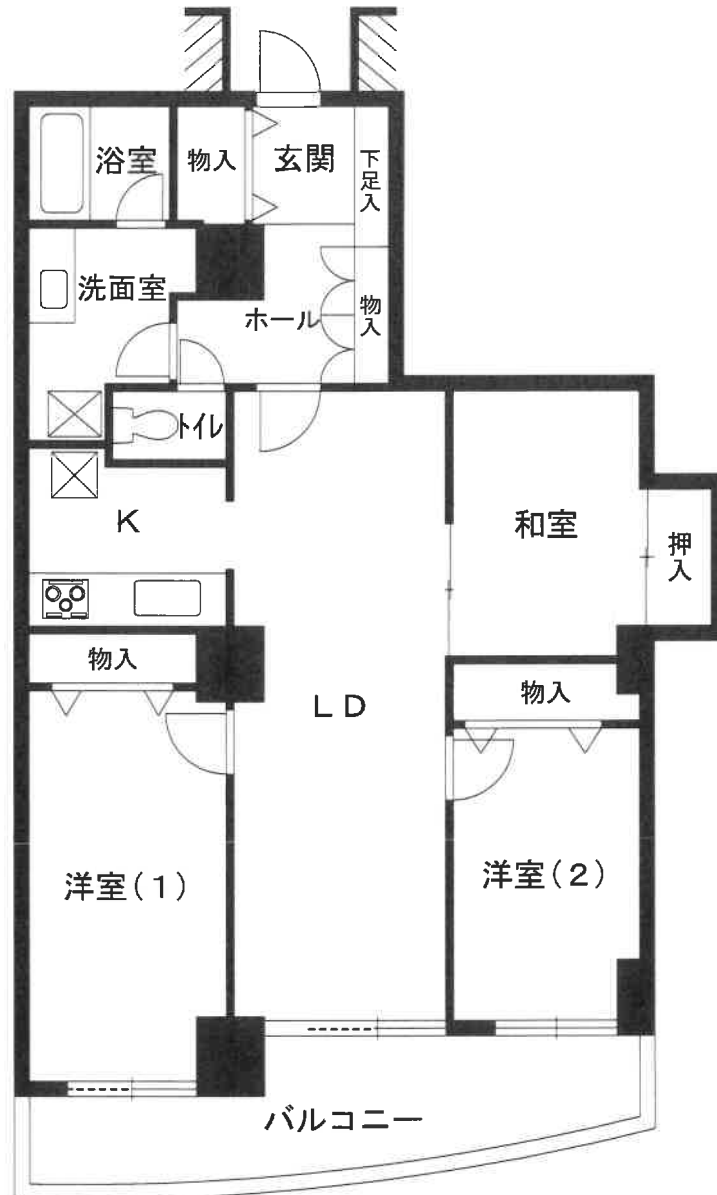
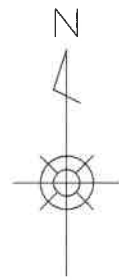
(愛知県土地家屋調査士会用品)

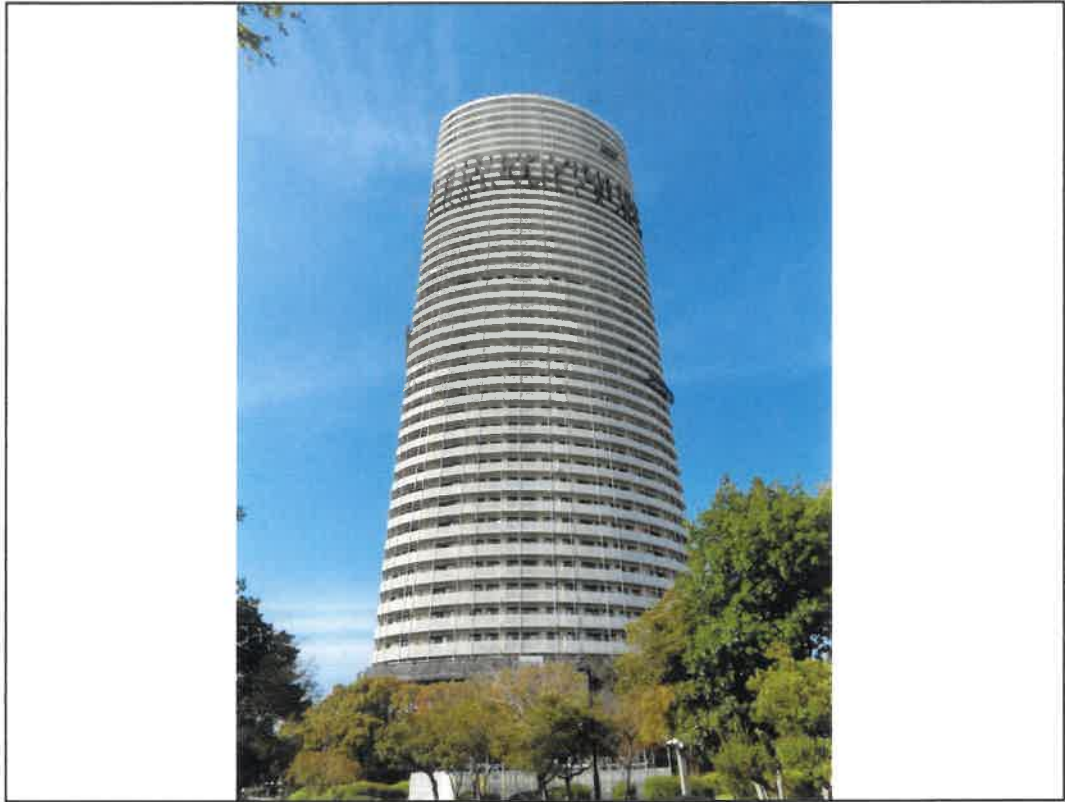
(3/3)

請求番号：11-2

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8年1月9日 名古屋法務局 登記官

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