

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

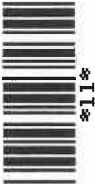
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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10月29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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16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	11,830,000 9,464,000		2,366,000	82,933	18,867
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区那古野一丁目 7 0 4 番地

建物の名称 BELISTA那古野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 那古野一丁目 7 0 4 番の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 36.52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 名古屋市西区那古野一丁目 7 0 4 番

地 目 宅地

地 積 254.07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 9万4704分の4051



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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。

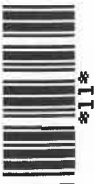
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

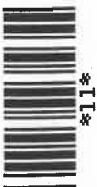
《 注 意 書 》

- 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 名古屋市西区那古野一丁目 7 0 4 番地

建物の名称 BELISTA那古野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 那古野一丁目 7 0 4 番の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 3 6 . 5 2 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 名古屋市西区那古野一丁目 7 0 4 番

地 目 宅地

地 積 2 5 4 . 0 7 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 9 万 4 7 0 4 分の 4 0 5 1



令和 7 年(ケ)第 72 号

令和 7 年 5 月 1 日受理

令和 7 年 5 月**22** 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 名古屋市西区那古野一丁目 704番地

建物の名称 BELISTA那古野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 那古野一丁目 704番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 36.52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 名古屋市西区那古野一丁目704番

地 目 宅地

地 積 254.07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 9万4704分の4051

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	名古屋市西区那古野一丁目7番6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が異なる（□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 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 12,320 円 修繕積立金 6,160 円 インターネット代 1,038 円 スカパー光代 495 円 駐車場使用料 22,000 円	令和7年5月12日現在 □滞納はない ■滞納がある(詳細は3枚目のとおり)	
管理費等照会先	積村ビル管理株式会社(分譲管理事業部)		
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 □ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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

そ の 他 の 事 項

■令和7年5月15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 (BELISTA那古野管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | なし |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | ある(令和7年5月12日現在) |
| | 総額 | 892,802円 |
| | (内訳)管 理 費 | 283,360 円(令和5年7月分～令和7年5月分) |
| | 修繕積立金 | 141,680 円(同上) |
| | インターネット代 | 23,874 円(同上) |
| | スカパー光代 | 11,385 円(同上) |
| | 駐車場使用料 | 360,067 円(令和5年7月分～令和6年11月) |
| | 遅延損害金 | 72,436 円 |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | 令和6年12月頃実施済み |
| 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, 抽選)
(有料: 月額 15,000～22,000 円) |
| 9 | ペット飼育等 | 可 |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(管理室, 平置駐車場) |
| 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

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(9階建、総戸数24戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地に建てられており、物件1建物は一棟の建物の7階703号室である。
- 2 物件1建物の占有状況については、所有者に通知書を送付したが連絡がなく、調査期日当日も不在だったので、同人から事情聴取はできなかったが、
 - (1) 郵便受内に所有者宛ての郵便物が多数存在する。
 - (2) 物件1建物内に当職からの通知書を含む所有者宛ての郵便物等が大量に存在する。
 - (3) 収集した資料(住民票)
 - (4) 第三者が占有する徴表が認められない。
 - (5) 現認したその他の状況以上の点を総合して、物件1建物は所有者が居住して占有しているものと認めた。
- 3 物件1建物の状況については、同建物は築15年の建物であるが、壁や天井に目立った劣化部分は認められなかったが、同建物内には衣服や雑品等が大量に散乱していたので、床の状況は確認できなかった。
- 4 管理会社からの回答要旨は3枚目に記載のとおりである。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月30日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地, 建物登記事項証明書申請
7年5月2日(金) 10:00-10:10 12:30-12:45	当庁 名古屋法務局 目的物件所在地	区分所有建物に関する照会書送付(5/15 回答書到着) 公図, 建物図面, 地積測量図等申請 目的物件確認, 外観写真撮影
7年5月7日(水)	当庁	所有者に通知書送付
7年5月14日(水) 10:00-10:40	目的物件所在地 当庁	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行) 名古屋市西区長に対して, 所有者の住民票交付申請(5/21 到着)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件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。

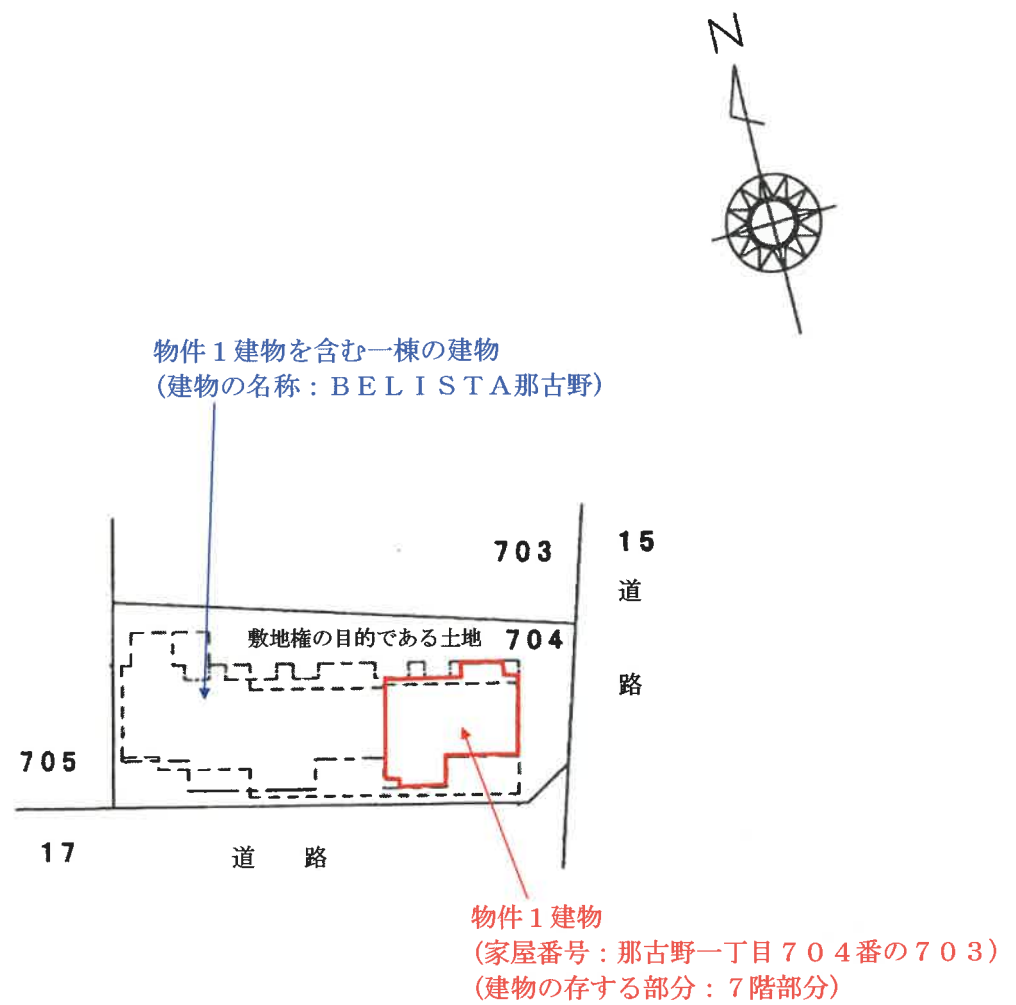
☒ 令和7年5月14日
物件1建物は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて同建物内に立ち入った。

☐ 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)



建物間取図（概略）



物件 1 建物

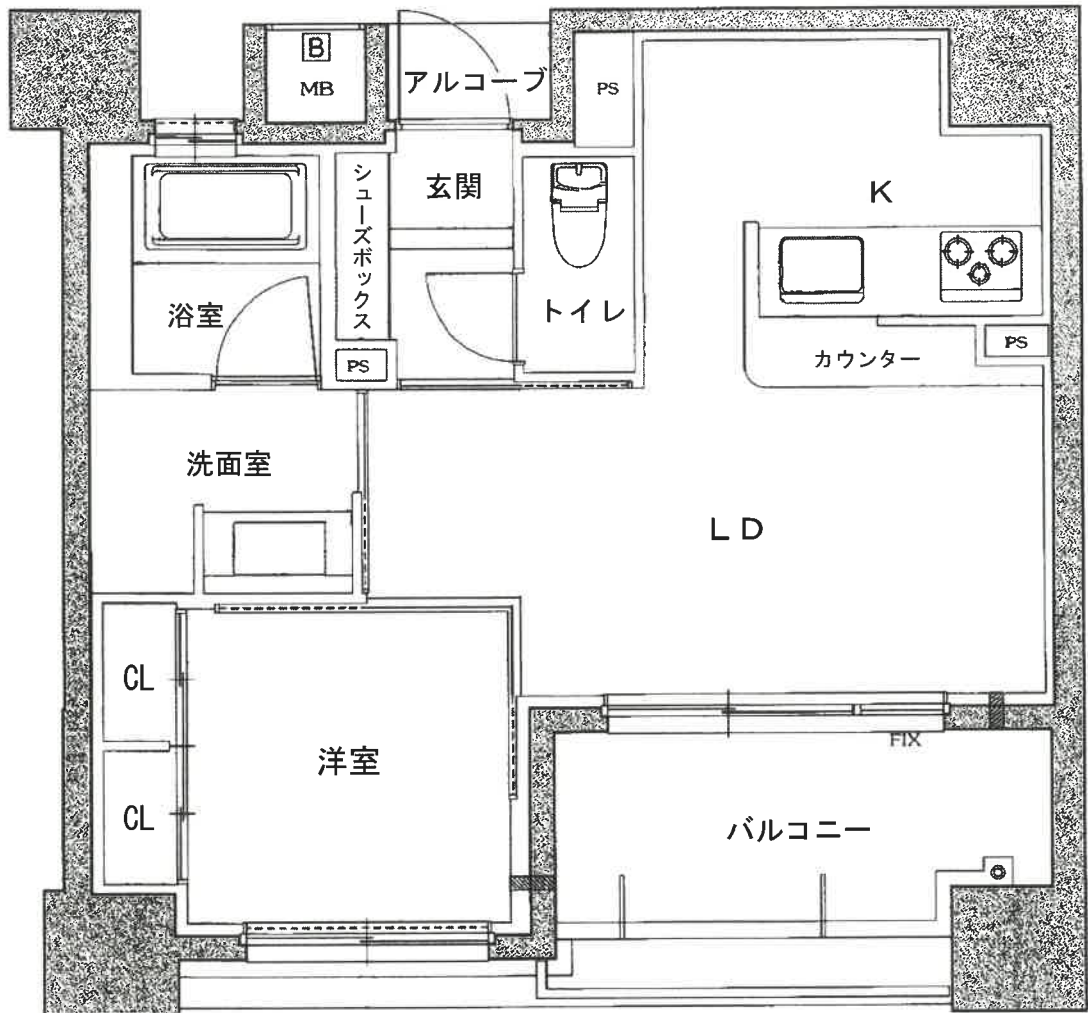


写真 1

物件 1 建物を含む一棟の建物

物件 1 建物



写真 2

物件 1 建物を含む一棟の建物

物件 1 建物



写真3

物件1 建物室内(LD)

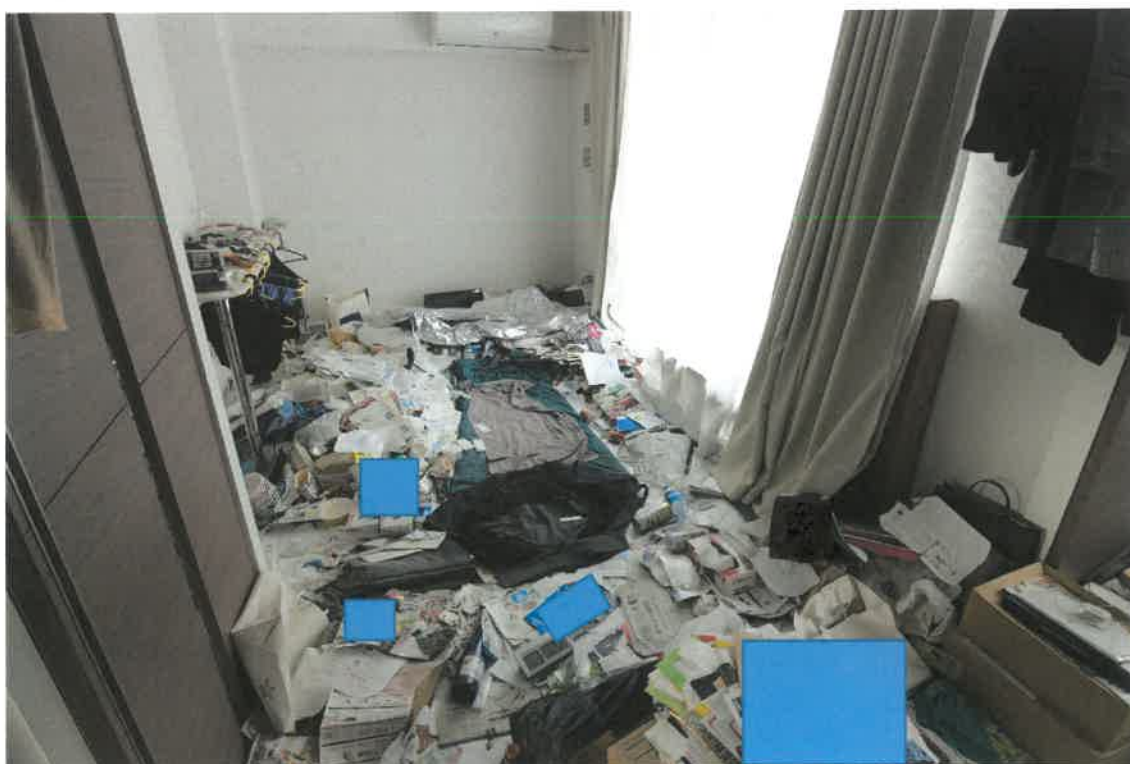


写真4

物件1 建物室内(K)



写真 5

物件 1 建物室内(洋室)



写真 6

物件 1 建物室内(浴室)

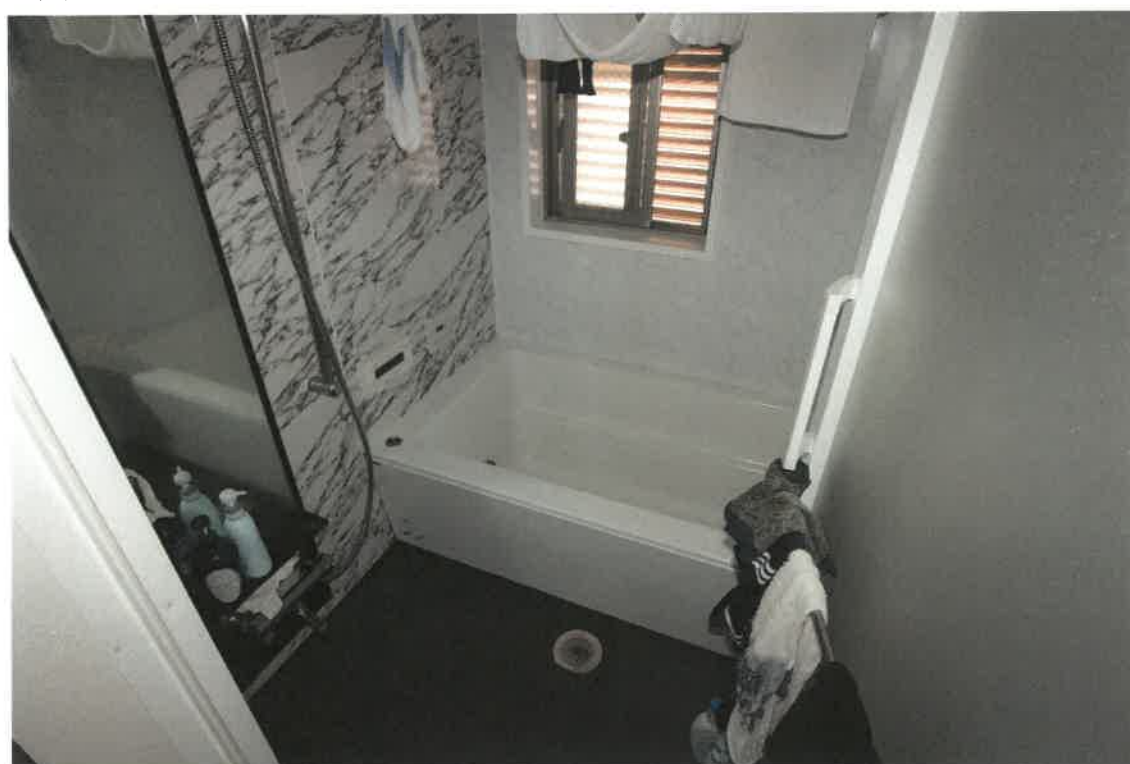


写真 7

物件 1 建物室内(洗面室)

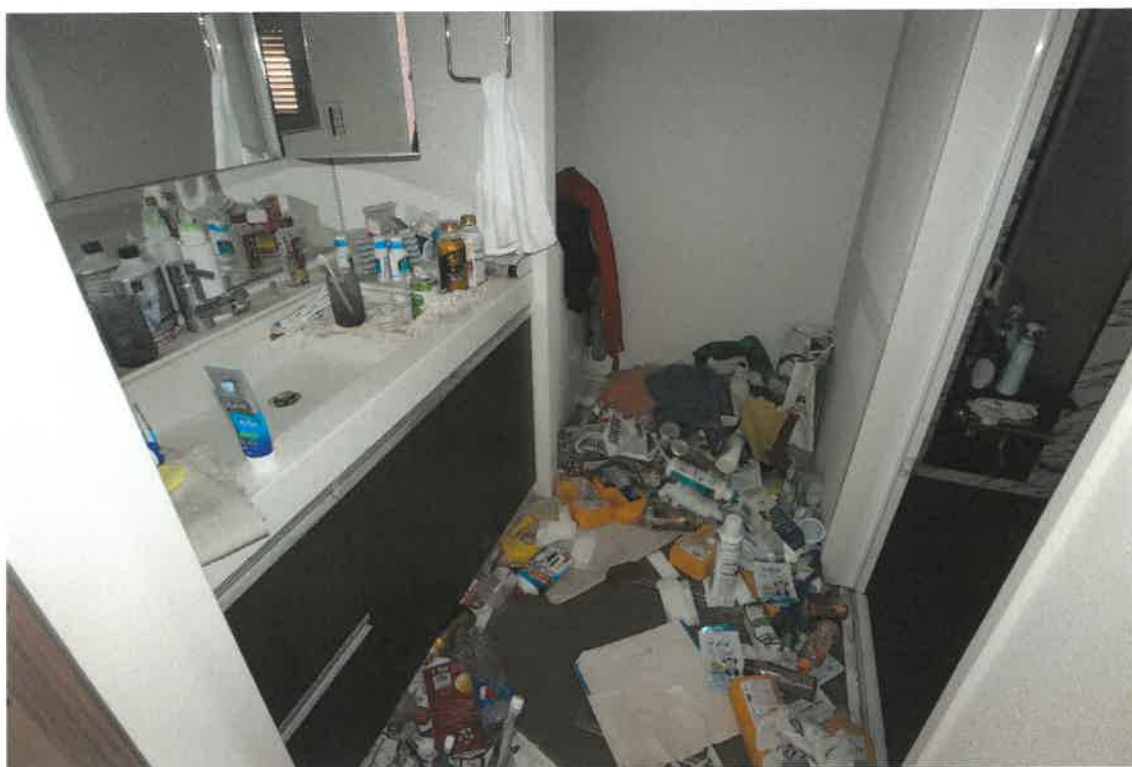


写真 8

物件 1 建物(バルコニー)



令和7年（ケ）第72号
令和7年5月9日受理
令和7年5月14日現地調査
令和7年6月20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 11,830,000 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) 名古屋市西区那古野一丁目 704番地 BELISTA那古野 (専有部分の建物の表示) 那古野一丁目 704番の703 703 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 36.52平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市西区那古野一丁目704番 宅地 254.07平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 9万4704分の4051	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「丸の内」駅 北西方 道路距離約600m 地下鉄桜通線「国際センター」駅 北方 道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に、共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、緑化地域 宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域内、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	254.07㎡ ほぼ長方形 間口(東側)約9.6m、奥行 約25m
接面道路の状況	東側で幅員約8mの舗装市道に、南側で幅員約6m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として利用されている。 隣接不動産の状態は、東側は市道、西側は店舗兼住宅、南側は市道、北側は事務所ビルである。	
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40年まで遡って調査した結果、昭和40年頃は銭湯、店舗及び住宅等、昭和59年頃は店舗及び倉庫、平成15年頃は住宅及び未利用地等であった模様である。その後、平成22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20年8月末豪雨、平成21年の台風18号及び平成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	BELISTA那古野	
建物の用途	居宅 (総戸数24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22年8月17日新築 経過年数 約 15 年 経済的残存耐用年数 約 25 年	
構 造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付等 ー
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (1基) 有 (月額15,000～22,000円) すぐには使用できない (抽選) 無 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: BELISTA那古野管理組合 法人格 無 全委託管理 積村ビル管理株式会社 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4月30日現在) 3,437,940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…令和6年12月頃実施済 ・ペットの飼育…可 ・規約共用部分の有無…有 (管理室、平置駐車場)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階(703号室) 南東端 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	36.52㎡(登記面積)	
間 取 り	1LDK 南側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 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 インターネット代 スカパー光代 駐車場使用料 滞 納 額	12,320円(月額) 6,160円(月額) 1,038円(月額) 495円(月額) 22,000円(月額) あり(令和7年5月12日現在892,802円) 管 理 費 283,360円 修繕積立金 141,680円 小 計 425,040円 インターネット代 23,874円 スカパー光代 11,385円 駐車場使用料 360,067円 遅延損害金 72,436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15年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等が認められた。ただし、本件建物内には衣服や雑品等が大量に散乱しており、床を中心に目視可能な範囲が限られ、汚損等の詳細を確認できない箇所も多かった。 設備等の不具合について、その詳細は不明である。	

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
320,000	36.52	0.64	7,480,000

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25年／（経済的残存耐用年数25年＋経過年数15年）}〕×（1－観察減価等0%）＝0.64

(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
379,000	1.05	254.07	1.00	$\frac{4,051}{94,704}$	4,320,000

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5-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $380,000\text{円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/99 \times 100/102 = 379,000\text{円/㎡}$
 （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：間口狭小 0.99

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.05

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
7,480,000	4,320,000	1.02	12,040,000

ウ 個別格差：階層補正 1.04 × 位置補正 1.01
 × その他補正（保守管理の状態）0.97 = 1.02

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、中村区内))

A 令和5年5月 763,000円/㎡(令和2年8月建築, 専有面積28.71㎡)

B 令和6年3月 608,000円/㎡(令和2年8月建築, 専有面積25.58㎡)

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	763,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{114}$	$\frac{100}{121}$	527,000
B	608,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{120}$	506,000

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
516,000	1.02	36.52	19,220,000

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,366千円 (12.6%)	624千円	5.5%	11,005千円	0.8638	9,506千円 (87.4%)	10,870,000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	1,044	1,044	1,023	1,023
	共益費収入	148	148	148	148
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,192	1,192	1,171	1,171
	空室損失	119	119	117	117
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,037	1,037	1,019	1,019
イ 総費用	維持管理費	148	148	148	148
	修繕費	31	31	31	31
	公租公課	102	102	102	102
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	321	321	321	321
	資本的支出	459	74	74	74
	総費用合計	780	395	395	395
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		31.0	31.0	31.5	31.5
エ 有効純収益 アーイ		257	642	624	624
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		245	582	539	

※ 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5.0%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	12,040,000	0	12,040,000
②比準価格	19,220,000	0	19,220,000
③収益価格	—		10,870,000
④調整後の価格	15,400,000		

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
15,400,000	1.00	0.80	0.96	—	11,830,000

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5-16）

所 在 : 名古屋市西区那古野2丁目1921番
「那古野2-19-25」
価 格 : 380,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「国際センター」駅の北方道路距離約500m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 119㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北側幅員8.0m市道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ商業地域

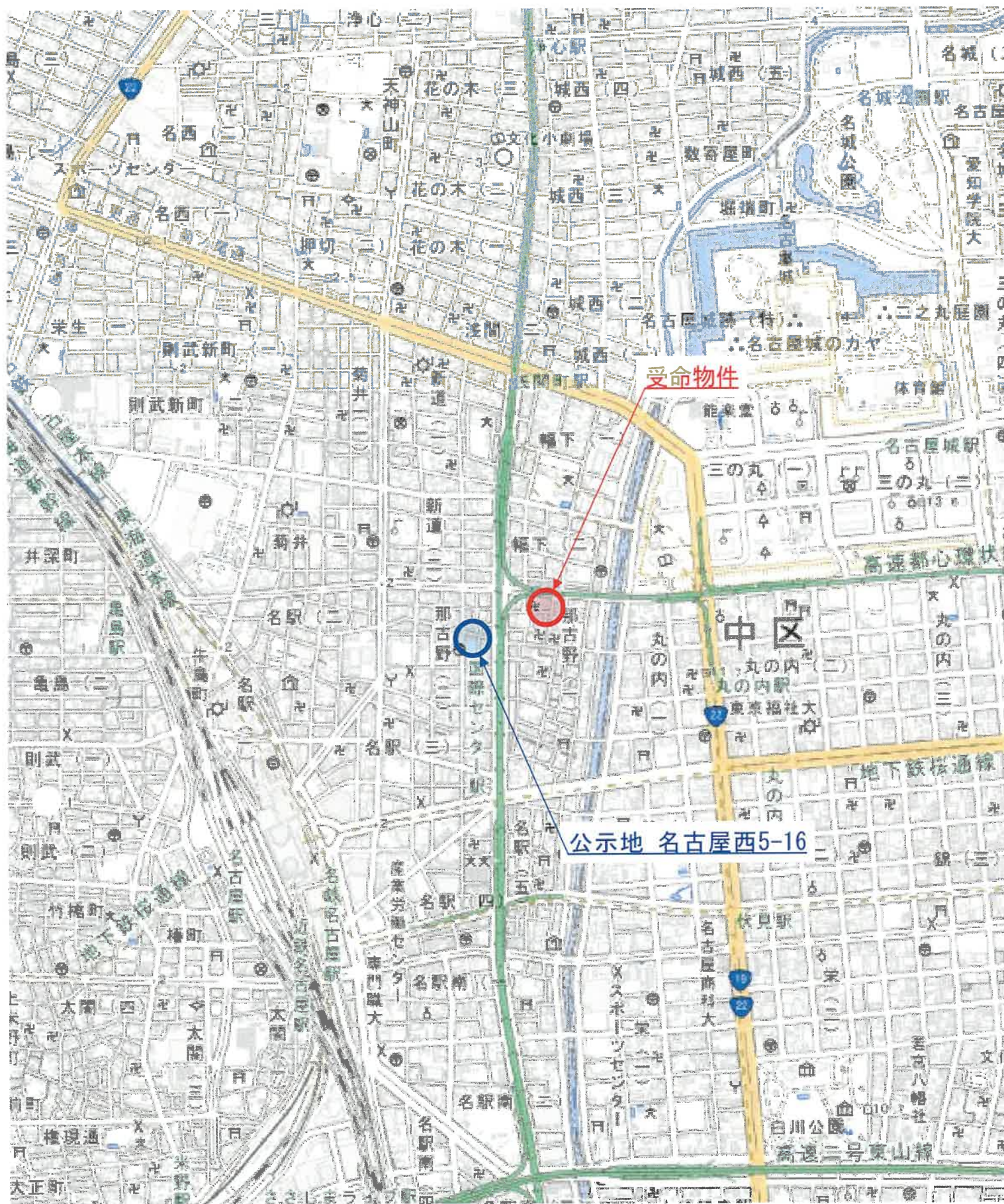
第7 附属資料

- 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

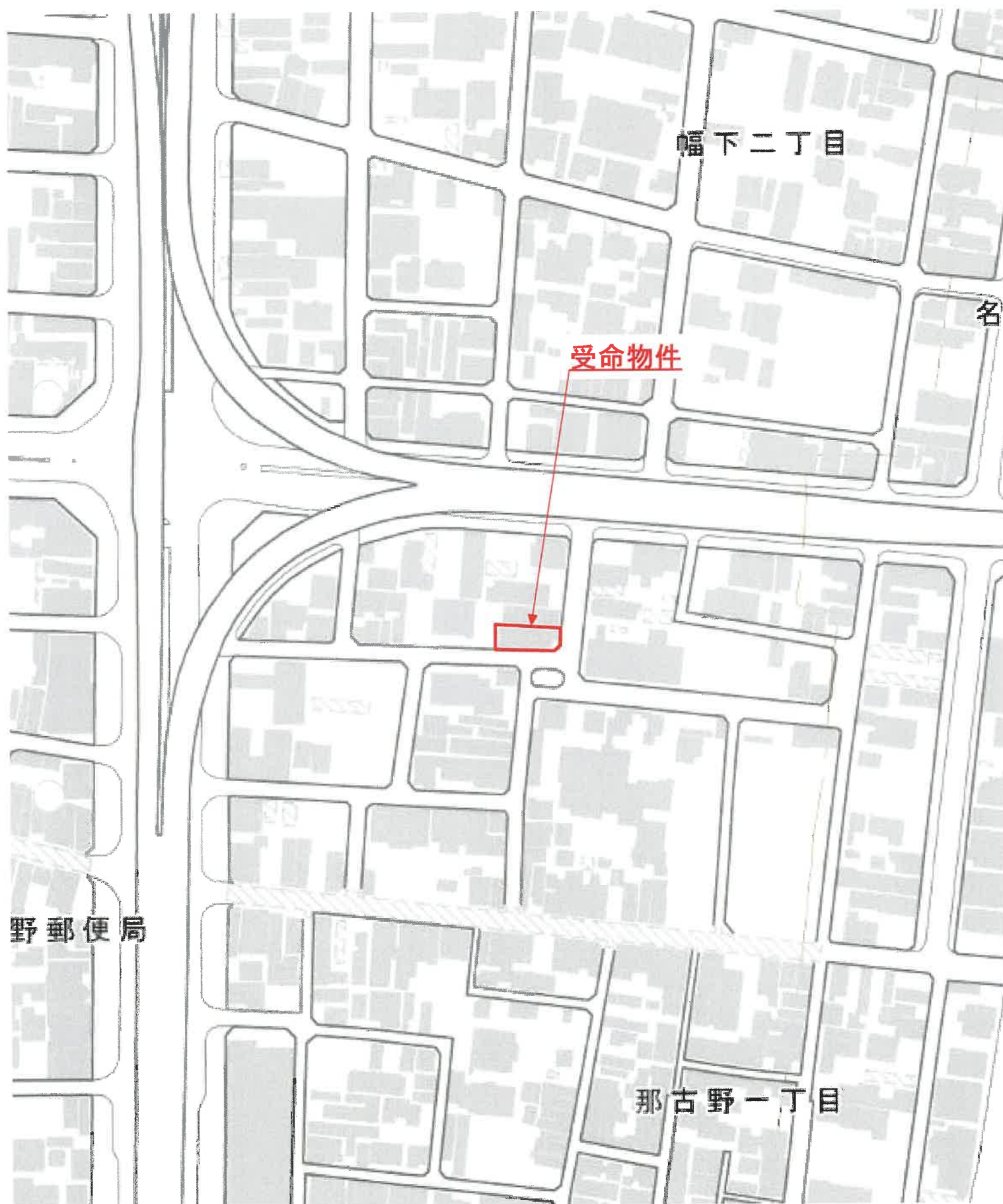
位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000



地番
区域見出

那古野一丁目

A 那古野一丁目

請求部	所在	名古屋市西区那古野一丁目				地番	704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53年10月15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2月20日

東京法務局墨田出張所

請求番号: 21-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成22年11月19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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年2月20日

東京法務局墨田出張所

登記証

建物図面図

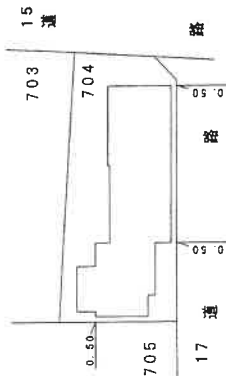
家屋番号

名古屋市西区那古野一丁目704番地

建物の所在



一棟の建物



(会員専用)

作成者

平成22年10月

(成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成22年11月19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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年2月20日

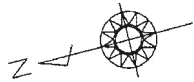
東京法務局墨田出張所

登記官

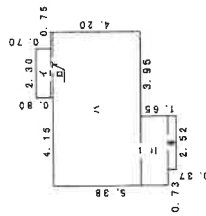
建物図面図

家屋番号
那古野一丁目
704番の703

建物の所在
名古屋市区那古野一丁目704番地

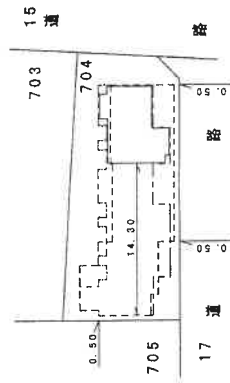


区分した建物の存する部分7階部分
建物の番号703



求積表

イ	2.30 x 0.70	=	1.6100
ロ	3.05 x 0.10	=	0.3050
ハ	7.20 x 4.10	=	29.5200
ニ	3.25 x 1.28	=	4.1600
ホ	2.52 x 0.37	=	0.9324
合計			36.5274
床面積			36.52 m ²



(会員専用)

作成者

平成22年11月

(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記:

(名古屋法務局管轄)

令和7年2月20日

東京法務局墨田出張所

类制品包

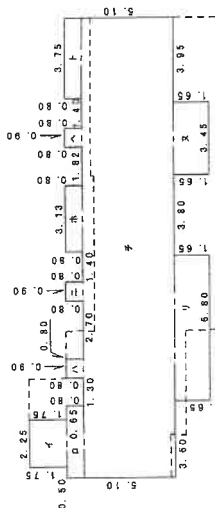
A 4 判に縮小

建各階平面圖

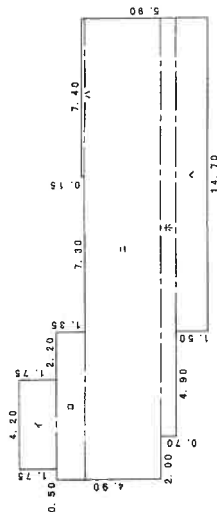
詩畫題家

建物の所在

—棟の建物1階平面図



図面 1-1 棟の建物 2 階～9 階平面図
(各階同型)



求積表

イ	2.25	×	1.75	=	3.9375
ロ	3.40	×	0.80	=	2.7200
ハ	0.90	×	0.80	=	0.7200
ニ	0.90	×	0.80	=	0.7200
ホ	3.13	×	0.80	=	2.5040
ケ	0.90	×	0.80	=	0.7200
コ	3.75	×	0.80	=	3.0000
子	21.60	×	4.30	=	92.8800
予	6.80	×	1.65	=	11.2200
又	3.45	×	1.65	=	5.6925
合計					124.1140
底面積					124.11 m ²

(會員專用)

著者

平成 22年 10

(成)

1/250

人請由

縮尺

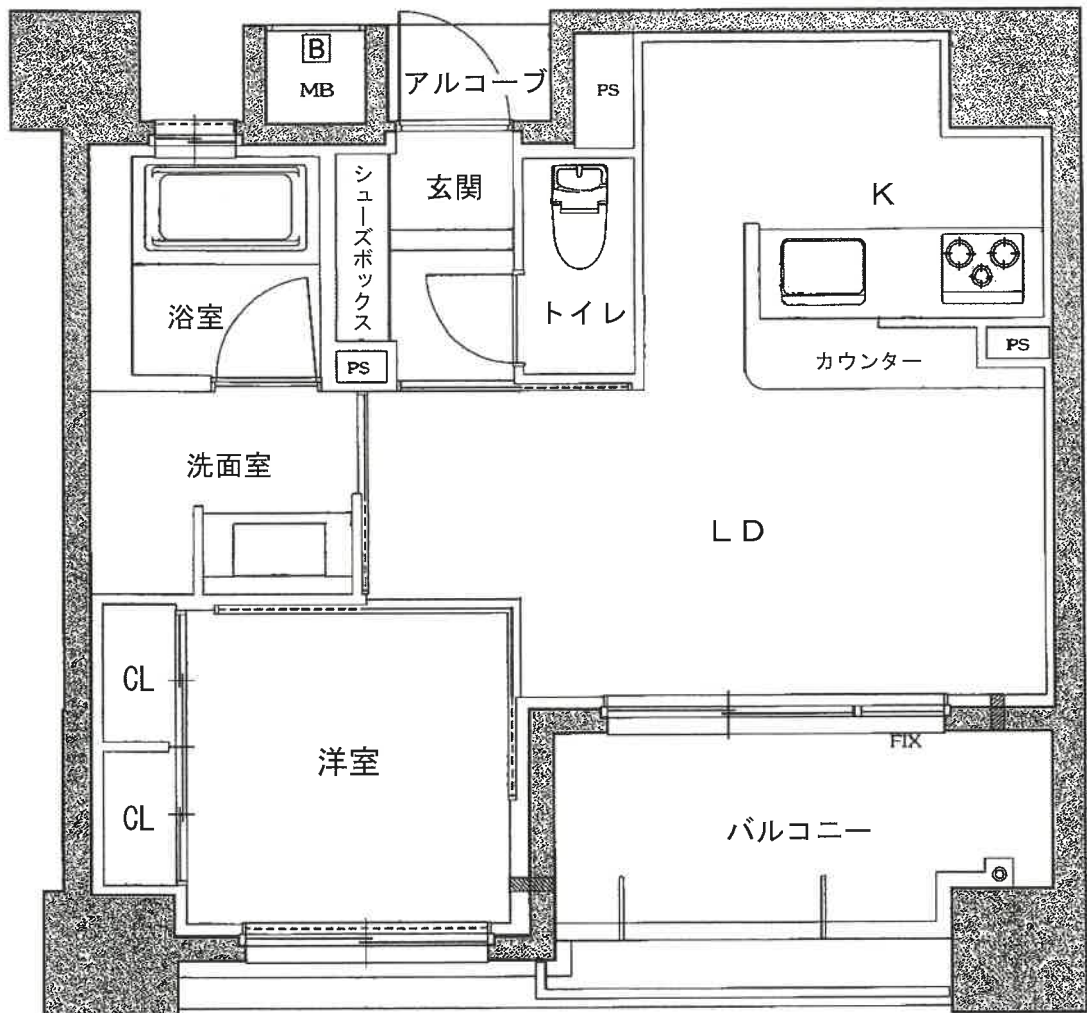
$$\frac{1}{25}$$

(愛知県土地家屋調査士会(紙))

請求番号: 21-2

(3/3)

建物間取図（概略）



専有部分の建物

①



本件建物を含む1棟の建物

②

