

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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 名古屋市東区葵二丁目 345 番地

建物の名称 オープンレジデンシア葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵二丁目 345 番の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 66.20 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 名古屋市東区葵二丁目 345 番

地 目 宅地

地 積 683.05 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 20 万 8 0 7 5 分の 6 9 7 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 17 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

B が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

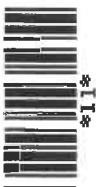
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市東区葵二丁目 345番地

建物の名称 オープンレジデンシア葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵二丁目 345番の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.20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 名古屋市東区葵二丁目345番

地 目 宅地

地 積 683.05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 20万8075分の6971



令和 7 年(ケ)第 41 号

令和 7 年 3 月 19 日受理

令和 7 年 6 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市東区葵二丁目 345 番地

建物の名称 オープンレジデンシア葵

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 葵二丁目 345 番の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.20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 名古屋市東区葵二丁目345番

地 目 宅地

地 積 683.05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 20万8075分の6971

(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		名古屋市東区葵二丁目3番47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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 居宅 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	つぎのとおり 管 理 費 月額 6,760円 修繕積立金 月額13,590円 駐輪場使用料 月額 300円 固 定 費 月額 1,920円	令和7年4月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計605,653円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社グローバルコミュニティ		
その他の事項	滞納額の内訳 管 理 費 196,040円（令和5年1月分～令和7年5月分） 修繕積立金 269,670円（令和5年1月分～令和7年5月分） 駐輪場使用料 8,700円（令和5年1月分～令和7年5月分） 固 定 費 55,680円（令和5年1月分～令和7年5月分） 遅延損害金 75,563円（令和5年1月分～令和7年5月分）		
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 ☒ 土地建物位置関係図（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 ）		
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 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）	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

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 ☒ B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☐ 関係人(☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	(資料なし) ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	(資料なし) 令和 年 月 日		
最初の契約日	(資料なし) 令和 年 月 日		
契約等期間	(資料なし) 令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類別	(資料なし) ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	(資料なし) 令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	(資料なし) ☐ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	(資料なし) ☐ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	(資料なし) 毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	(資料なし) ☐ 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

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	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (4日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 無し 4 駐車場設備 有り (月額11,000円~20,000円) すぐには使用できない (抽選) 5 ペットの飼育 可
■ 近隣者	(陳述の要旨) 1 本件物件は、3、4ヶ月前に引っ越しをしていました。一度挨拶をした限りで、名前も知りません。 男女問わず、いろいろな人が出入りをしていました。 引っ越して以降は、少なくとも私が気づく限りでは、誰も出入りしていないと思います。
■ A (債務者兼所有者)の母の知人と称する者	(電話による陳述の要旨) 1 私は A (債務者兼所有者)の母からの依頼を受けて、執行官に連絡をさせていただきました。 2 本件物件は A (債務者兼所有者)が所有する物件ですが、A (債務者兼所有者)ではない者が居住をしている可能性があります。誰が使用しているかは分かりません。少なくとも、現在は、A (債務者兼所有者)は使用をしていません。 3 事情があって、A (債務者兼所有者)とは連絡が取れません。 4 本件物件の鍵を預かっていますので、調査に立ち会いたいと思いましたが、執行官のご指摘のとおり、第三者が本件物件を使用しているとなると、第三者に無断で私が鍵を開けることになるので、立ち会いも鍵の貸し出しも控えたいと思います。
■ 管理会社担当者	(電話による陳述の要旨) 1 令和7年5月30日頃に、2人組の何者かが、物件1建物を含む一棟の建物の非常階段側の扉をバールで破壊し侵入しました。物件1建物の玄関扉もバールでこじ開けられており、同一の者らがこれらを破壊したものと思われます。 2 他の住民の方からの連絡を受けて、被害を確認しました。警察には通報済みです。

(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 占有関係

- (1) 立入調査時には、物件1建物内は家電製品はなく、多くのものが持ち出されていることが明らかな状態で、また、スマートメーターの表示から電気の供給が停止していることが窺え、ガスには供給を停止している旨の票が付けられており、人が居住をしているようには見受けられなかった。

物件1建物内に置かれていた動産類には、**B**の氏名が記載されたものが存した。また、物件1建物の集合郵便受け内には、**A**(債務者兼所有者)及び**B**宛ての郵便物等が存したほか、その他多数の者をそれぞれ宛名とする郵便物等が存した(これらが集合郵便受け内にチラシと共に多数存した。)

物件1建物内には、「株式会社ONE」という法人を宛名とする郵便物が存した。同社の登記記録によれば、同社の本店所在地は物件1建物ではなかったが、代表者は**B**となっており、**B**の住所地は物件1建物と所在が同じであった。

Bの住民票は物件1建物となっている。

また、関係人の陳述によれば、**A**(債務者兼所有者)ではなく、別の者が物件1建物を使用している可能性があるとのことである。

- (2) これらを勘案の上、物件1建物は、**B**が(物件1建物内に動産類を残置して)占有しているものとするのが相当であると判断した。
- (3) なお、占有始期は不明であるが、**B**の住民票の記載から、令和2年6月20日より占有している可能性が高いと考えられる。また、占有権原も不明であるが、当職の立入調査時の物件1建物の使用状況から、少なくとも、現在は有効な賃貸借契約はないものと考えられ、使用借による占有であるものとするのが相当である。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、少量の家具のほか、少量の日用品・雑品類が存するのみで、大型の家電製品や衣類・靴類などはなかった。
- (2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成30年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れや、壁への造作のためのビスの痕などが多少見られるものの、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地は南側を道路に接する。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(オープンレジデンスア葵)が存するほか、北西側付近に機械式駐車場が、また、北東側付近に機械式駐車場への自動車の入出庫のためのターンテーブルが存する。また、西側付近に駐輪場が、南東側付近にゴミ置場が設置されている。なお、東側部分は、南側道路から北側の機械式駐車場付近への出入りのための車路となっている。同車路部分に駐輪場、給水ポンプが存する。

これらの位置関係は、概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。

4 その他

- (1) **A**(債務者兼所有者)に対し、通知するも連絡・回答はなく、立入調査時に立ち会いを得ることができなかったため、同人からの陳述を得ることができなかった。
- B**に対し、通知するも、連絡・回答はなく、同人からの陳述を得ることができなかった。
- (2) 管理会社によると、令和7年5月30日頃、物件1建物の扉が破壊されたとのことである。当職が確認したところ、物件1建物の玄関扉がボールを使用したものと思われる破壊の痕が認められ

た。

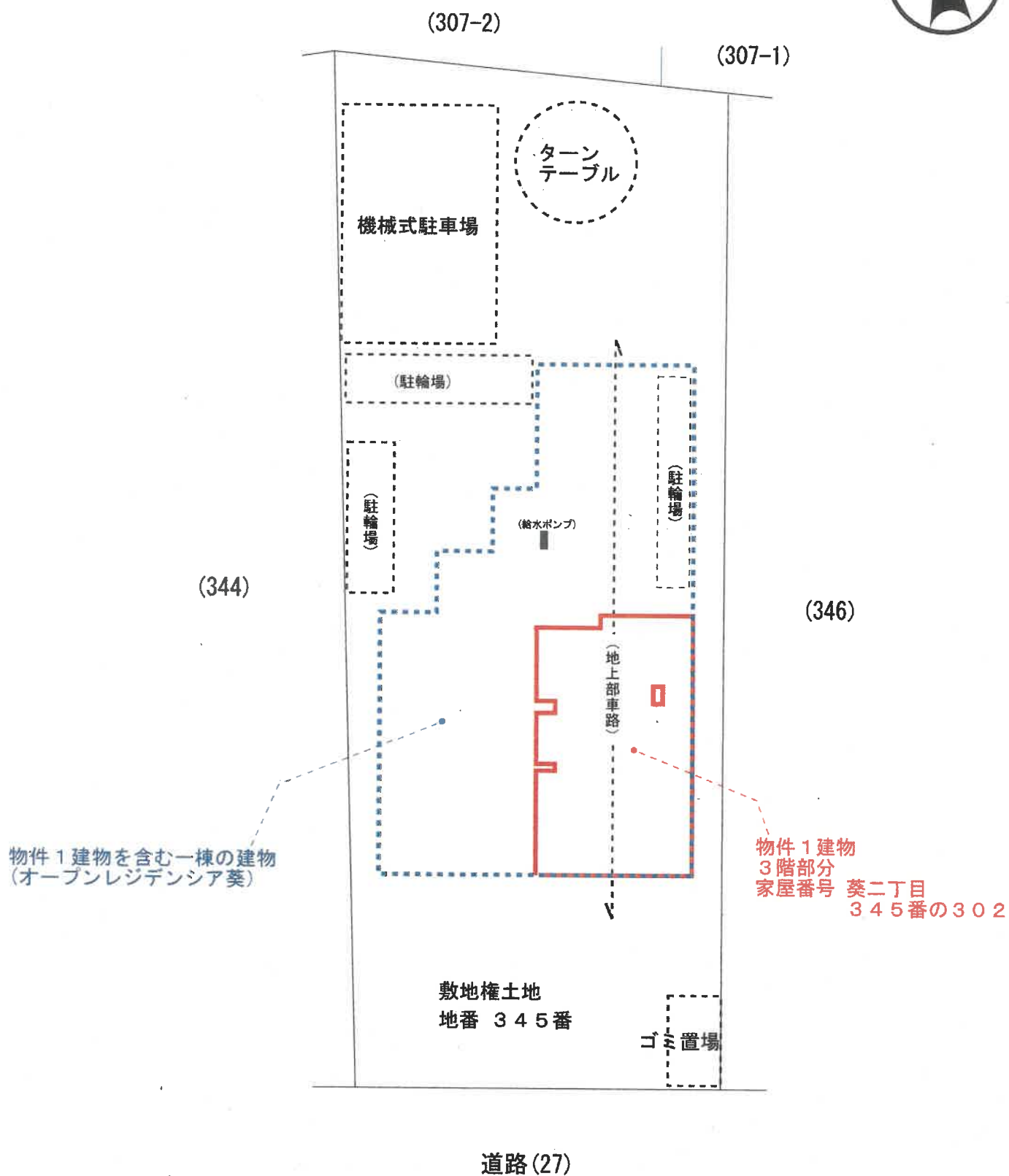
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月25日(火) 14:10-15:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者兼所有者)に対する現況調査通知書及び占有 状況照会書を集合郵便受けに投函(連絡・回答なし)
令和7年3月31日(月)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び 占有状況照会書を送付(連絡・回答なし)
令和7年3月31日(月)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年4月18日(金) 10:20-10:40	(電話)	A (債務者兼所有者) の母の知人と称する者から 聴き取り
令和7年4月23日(水) 14:40-16:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 近 隣者から聞き取り, 評価人同行, 立入調査実施済通知 書差し置き(連絡なし)
令和7年4月23日(水)	(郵便)	B (占有者) に対し占有状況照会書を送付(連絡 ・回答なし)
令和7年5月8日(木)	(ファクシミリ)	管理会社に対し照会書(再)送付(ファクシミリによ る回答)
令和7年5月26日(月) 11:00-11:10	名古屋市東区役所	住民票の写し交付申請・取得
令和7年5月26日(月) 11:10-11:20	名古屋市東区役所	固定資産評価証明書交付申請・取得
令和7年5月26日(月) 14:00-14:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年5月27日(火) 11:00-11:10	名古屋市東区役所	住民票の写し交付申請・取得
令和7年6月2日(月) 14:00-14:10	名古屋法務局	登記関係書類取得

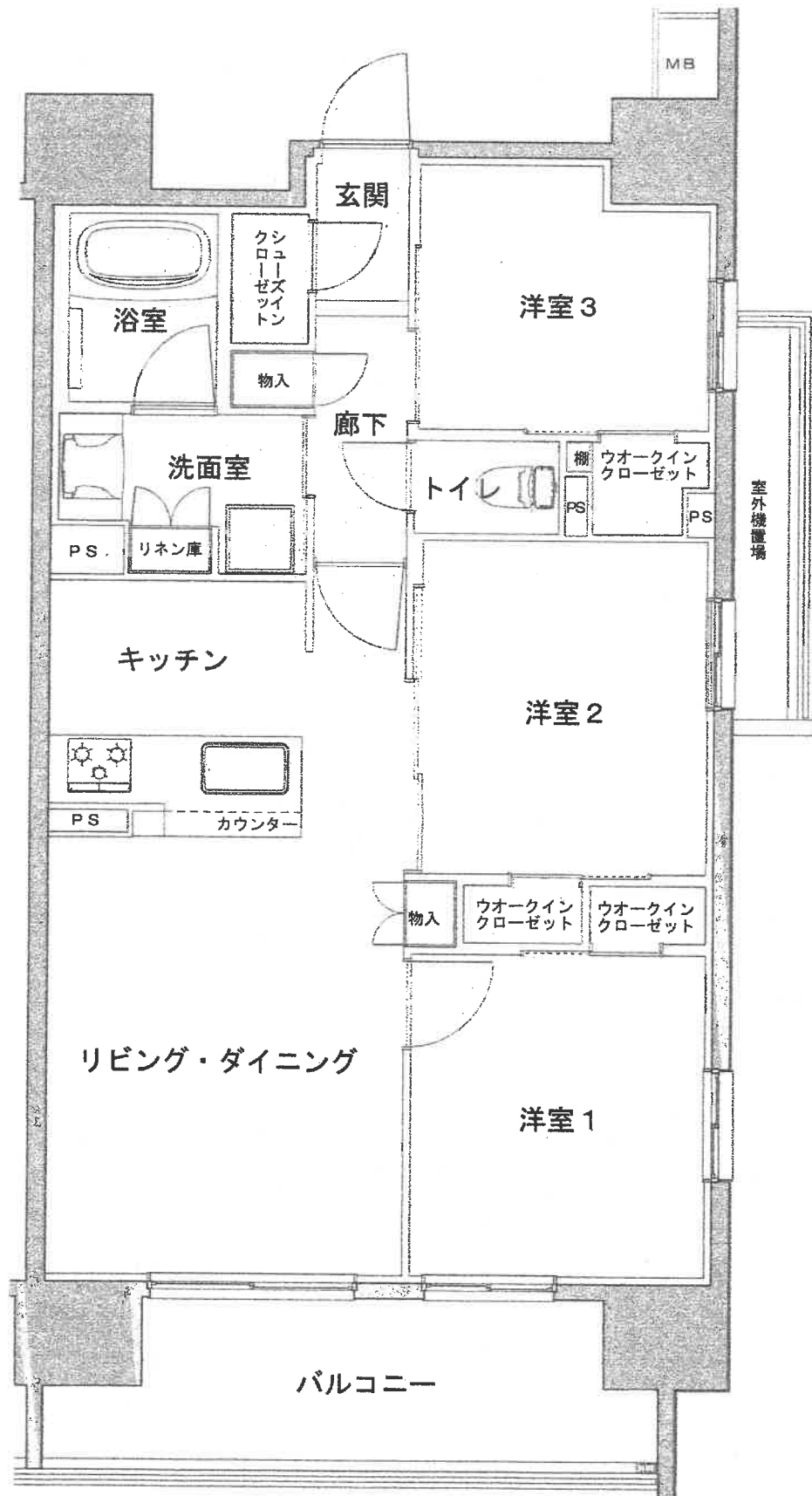
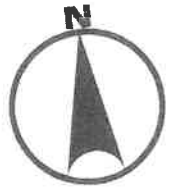
令和7年6月3日(火) 16:40-17:10	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋内・屋外)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年4月23日 本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年6月3日 本件建物は全戸不在で、XXXXXXXXXX 立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。		

(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）



間取図（概略）



物件1 建物を含む一棟の建物
(オープンレジデンス葵)



1 南方向から撮影



物件1 建物を含む一棟の建物
(オープンレジデンス葵)

機械式駐車場

2 北東方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 キッチン



5 洋室 2



6 浴室



令和7年(ケ)第41号
令和7年3月24日受理
令和7年4月23日現地調査
令和7年5月26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

二村 成彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 26,460,000 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) 名古屋市東区葵二丁目 3 4 5 番地 オープンレジデンシア葵 (専有部分の建物の表示) 葵二丁目 3 4 5 番の 3 0 2 3 0 2 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 66.20平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市東区葵二丁目 3 4 5 番 宅地 683.05平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 20万8075分の6971	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	地下鉄桜通線「車道」駅 西方 道路距離約230m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に、中高層のマンション、一般住宅等が建ち並ぶ地域	
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 ※本件土地は用途地域を跨っている。(特記事項) 80% 300% 準防火地域 絶対高45m高度地区、駐車場整備地区、緑化地域 都市機能誘導区域内、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
画地条件	地 積 形状 間口・奥行	683.05m ² ほぼ長方形 間口 約15.5m、奥行 約42m
接面道路の状況	南側で幅員約6mの舗装された土地区画整理事業による道路にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項2号の道路)	
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として利用されている。 隣接不動産の状態は、南側は道路、西側はマンション、東側は一般住宅等、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32年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は共同住宅、一般住宅、研修所等の敷地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特 記 事 項	・ 本件土地は用途地域を跨っており、北方道路(桜通)の南側道路境界から南へ30mまでの地域は商業地域(建ぺい率80%、容積率600%、準防火地域、駐車場整備地区、緑化地域、特定用途誘導地区(都心地区)、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域))である。 ・ 本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受けると見られる。 ・ 本件土地について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本件土地は、平成20年8月末豪雨、平成21年10月台風18号、平成25年9月集中豪雨の浸水区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オープンレジデンシア葵	
建物の用途	居宅 (総戸数32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30年10月26日新築 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 33 年	
構造	鉄筋コンクリート造 1 2 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1 基) 有 すぐには使用できない。(抽選) 2023年度第6期通常総会議事録に駐車場使用 料改訂の決定事項が記載されている。 改訂後使用料 月額11,000円～20,000円 (令和7年6月分より) 無 オートロック
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 (オープンレジデンシア葵管理組合) 法人格 無 全委託管理 グローバルコミュニティ株式会社名古屋支店 管理員 有 (週4日) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額 (令和7年3月31日現在) 26,793,420円 大規模修繕計画 無 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 ペット飼育 可 規約共用部分の有無 無	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (302 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	66.20m ² (登記面積)	
間 取 り	2LDK+サービスルーム+ウォークインクローゼット 南側バルコニー、東側室外機置場	
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 電気・水道・ガス等 ガス温水床暖房 (リビング・ダイニング)
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐輪場使用料 固 定 費 滞 納 額	6,760円(月額) 13,590円(月額) 300円(月額) 1,920円(月額) あり (令和7年4月22日現在605,653円) 管 理 費 196,040円 修繕積立金 269,670円 小 計 465,710円 駐輪使用料 8,700円 固定費 55,680円 遅延損害金 75,563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	・ 物件 1 建物は第三者が占有している可能性があり、占有権原は明確ではないが、使用借による占有であると推察される。占有状況の詳細については現況調査報告書のとおりである。 ・ 室内には、少量の家具及び生活用品等が置かれていた。 ・ 室内は経年使用相当の汚損等が見られた。	

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
326,000	66.20	0.66	14,240,000

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3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数33年／（経済的残存耐用年数33年＋経過年数7年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.66

(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
430,000	1.00	683.05	1.00	$\frac{6,971}{208,075}$	9,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋東5-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $538,000\text{円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/127 = 430,000\text{円/㎡}$
 （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：なし

地域格差：街路条件 1.10 × 環境条件 1.15 = 1.27

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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
14,240,000	9,840,000	1.04	25,040,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.04 × その他補正 1.00 = 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(対象一棟内又は名古屋市東区内等))

A 令和6年6月 620,000円/㎡(平成30年10月建築, 専有面積54.02㎡)

B 令和5年6月 735,000円/㎡(平成27年2月建築, 専有面積55.83㎡)

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	620,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	564,000
B	735,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	557,000

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
561,000	1.04	66.20	38,620,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,531千円 (14.8%)	1,058千円	6.0%	17,104千円	0.8516	14,566千円 (85.2%)	17,100,000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： 下記オ複利現価率で採用した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	1,800	1,800	1,764	1,764
	共益費収入	81	81	81	81
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,881	1,881	1,845	1,845
	空室損失	188	188	185	185
	貸倒損失	56	56	55	55
	有効総収益	1,637	1,637	1,605	1,605
イ 総費用	維持管理費	81	81	81	81
	修繕費	54	54	53	53
	公租公課	180	180	180	180
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	49	49	48	48
	運営支出合計	386	386	384	384
	資本的支出	563	163	163	163
	総費用合計	949	549	547	547
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.6	23.6	23.9	23.9
エ 有効純収益 アーイ		688	1,088	1,058	1,058
オ 複利現価率 (割引率5.5%)		0.9479	0.8985	0.8516	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		652	978	901	

※ 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5.5%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。

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と収益性を反映した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	25,040,000	0	25,040,000
②比準価格	38,620,000	0	38,620,000
③収益価格	—		17,100,000
④調整後の価格	33,750,000		

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 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
33,750,000	1.00	0.8	0.98	-	26,460,000

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

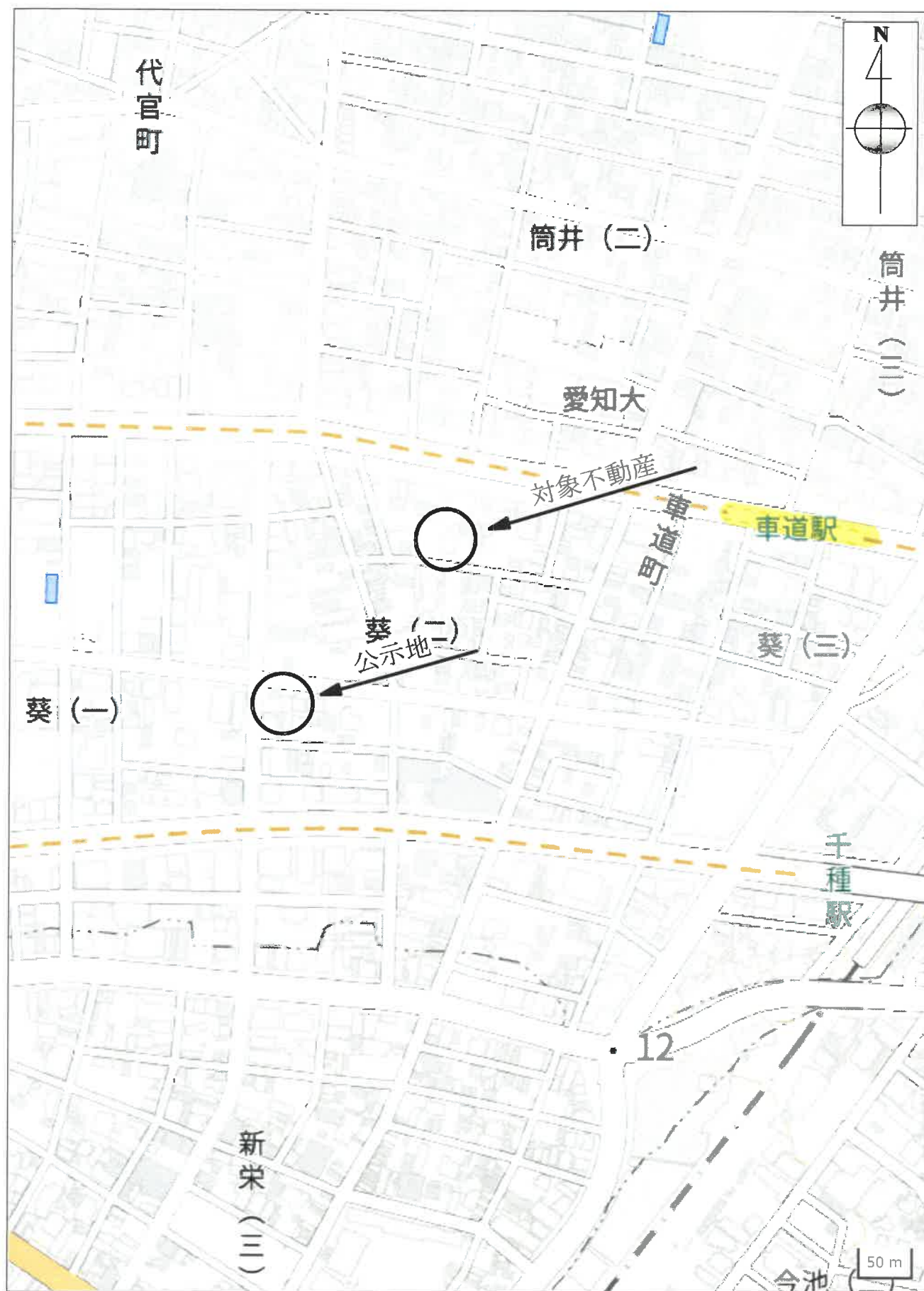
地価公示価格（名古屋東5-14）

所 在 : 名古屋市東区葵2丁目732番
価 格 : 538,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「車道」駅の南西方道路距離約450m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 252㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員16.0m市道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 店舗兼住宅、共同住宅等が多い商業地域

第7 附属資料

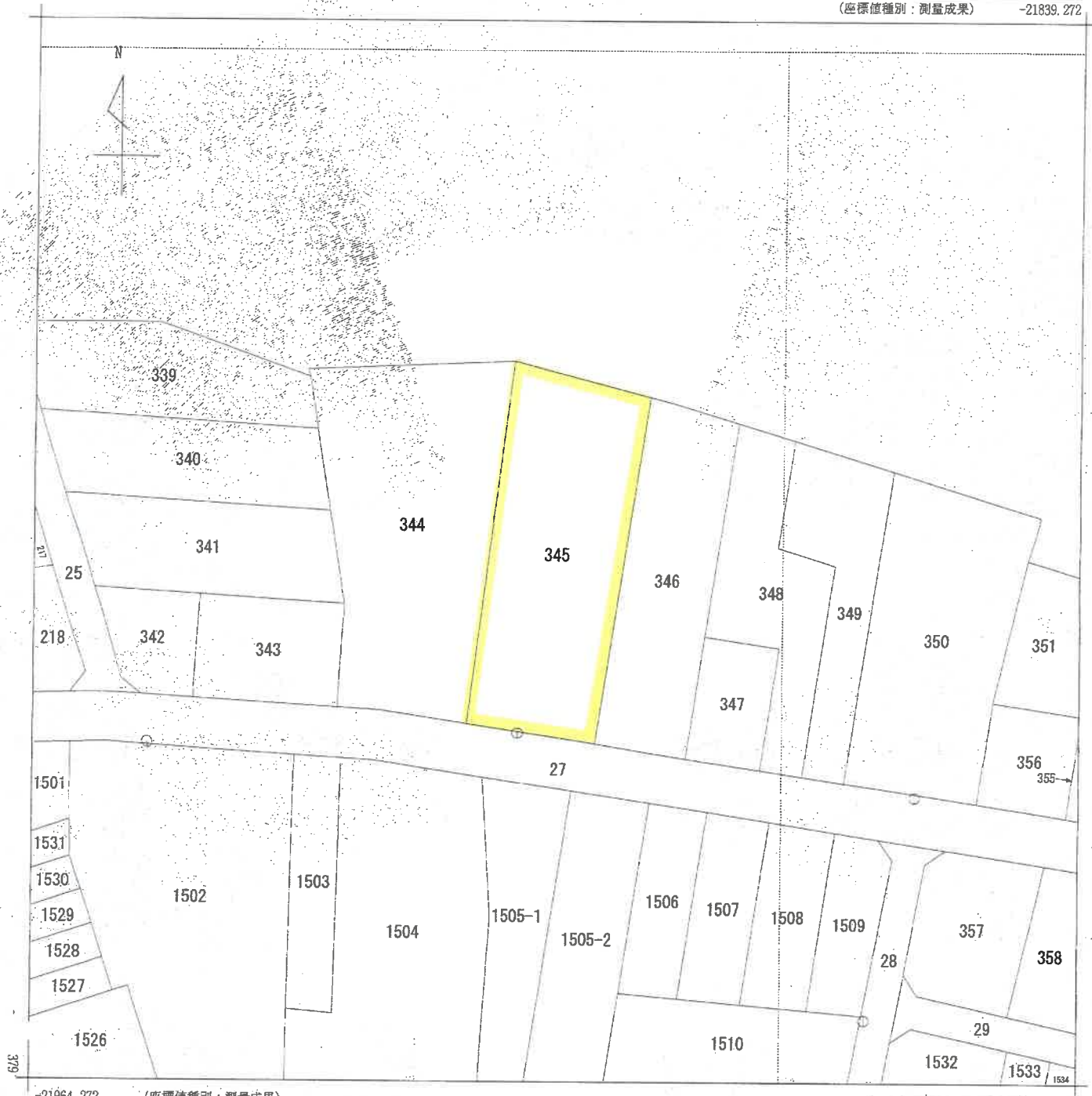
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



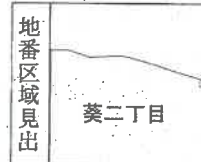
付近案内図





-21964.272

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	名古屋市東区葵二丁目				地番	345番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和5年7月21日			備付年月日(原図)	令和5年7月24日			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1月29日
福岡法務局

地図整理番号：M68024
(1/1)

登記官



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1月29日 福岡法務局

登記官

各階平面図

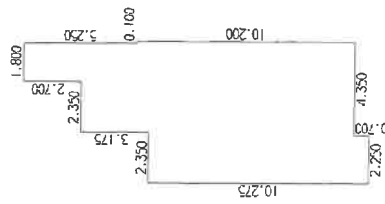
建物図面

家屋番号

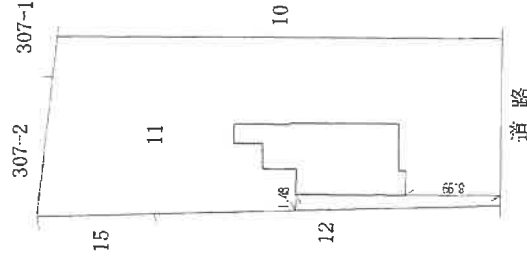
建物の所在

名古屋市東区葵二丁目326番地、327番地1、327番地2、328番地
(換地 名古屋都市計画事業葵土地区画整理2街区予定地番11番)

一棟の建物1階平面図



一棟の建物
建物の名称 オープンレジデンスア葵



A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1) 令和5年7月24日
令和5年7月24日所在を名古屋市東区袋井丁目
345番地と変更

A4判に縮小

- (1) 令和5年7月24日
令和5年7月24日所在及び家屋番号を名古屋市
東区築二丁目345番地、家屋番号築二丁目34
5番の302と変更

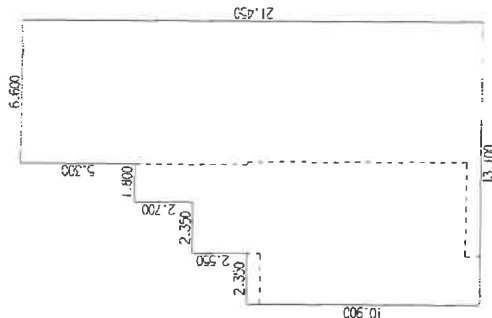
A4判に縮小

圖面階各

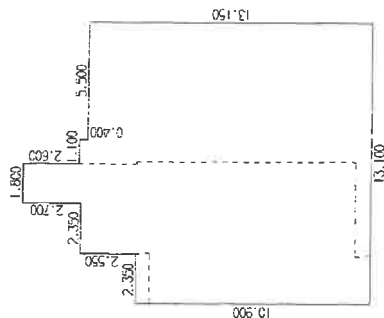
建物番号	建物の所在
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

名古屋市中區葵二丁目326番地、327番地、328番地
(換地 名古屋都市計画事業葵土地区區整班2街区予定地番11番)

一一棟の建物2階～11階平面図
(各階同型)



---棟の建物12階平面図



求積求

13. 100 × 10. 900	=	142. 790000
10. 750 × 2. 250	=	24. 187500
5. 250 × 0. 300	=	1. 575000
2. 900 × 0. 100	=	0. 290000
1. 800 × 2. 600	=	4. 680000
合計		173. 522500
床面積		173. 52 m ²

表 積 求

13,100 × 10,900	=	142,790,000
10,750 × 2,550	=	27,412,500
8,400 × 2,700	=	22,680,000
6,600 × 5,300	=	34,980,000
合計		227,862,500
床面積		227,86 m ²

作 成 者

(平成30年11月5日作成)

1	250
1	250

申請人

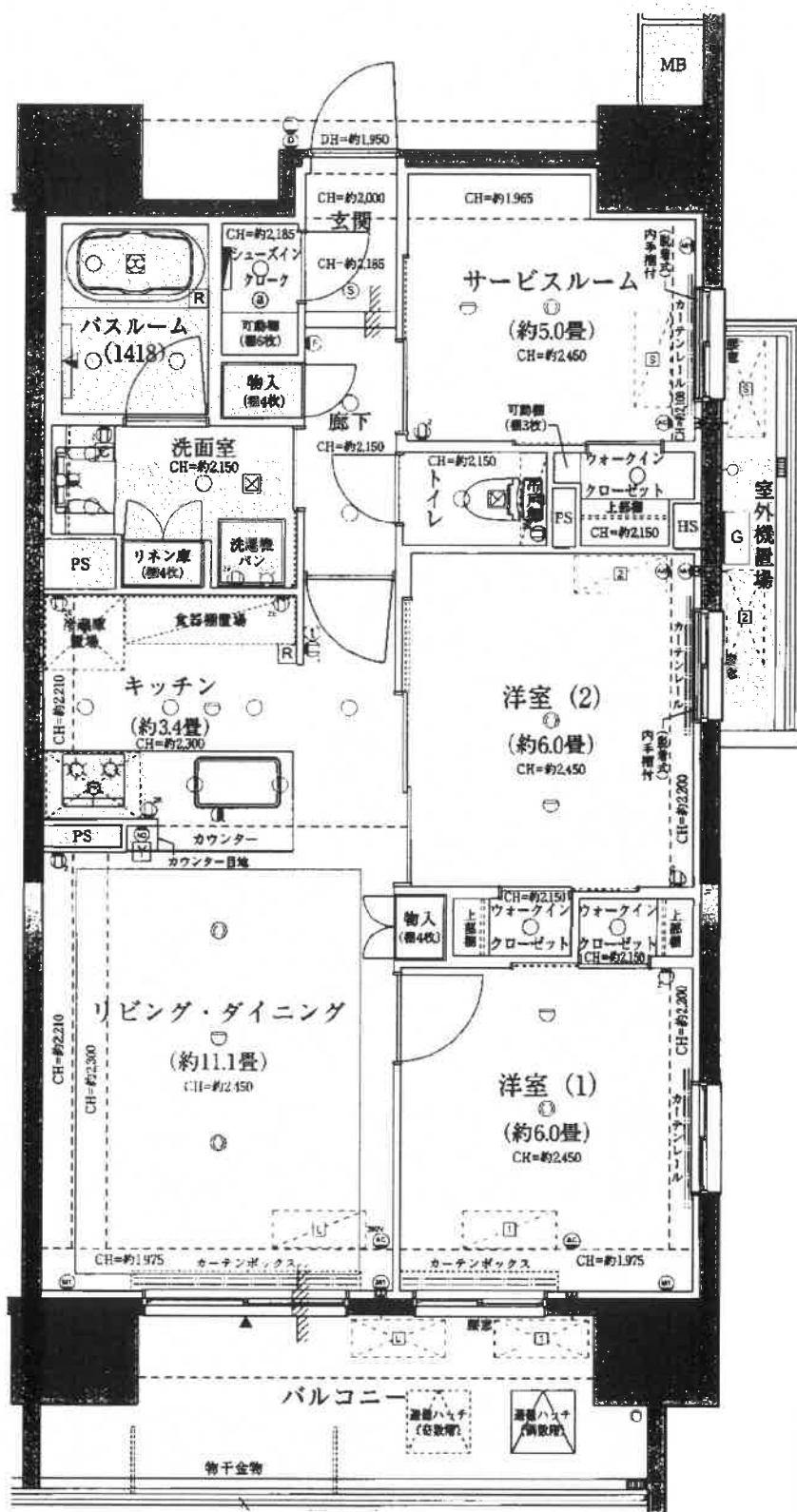
縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

A4判に縮小

(1) 令和5年7月24日
令和5年7月24日所在を名古屋市長区第二丁目
345番地と変更

A4判に縮小

建物間取図(概略)



現況写真 ①



②

