

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,580,000 13,264,000		3,316,000	78,493	18,155



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区矢田五丁目 301番地

建物の名称 オープンレジデンシア ナゴヤドーム前矢田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢田五丁目 301番の105

建物の名称 105

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 34.51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 名古屋市東区矢田五丁目301番

地 目 宅地

地 積 3319.47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 861679分の3678



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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。

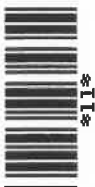
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市東区矢田五丁目 301番地

建物の名称 オープンレジデンシア ナゴヤドーム前矢田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢田五丁目 301番の105

建物の名称 105

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 34.51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 名古屋市東区矢田五丁目301番

地 目 宅地

地 積 3319.47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 861679分の3678



令和 7 年(ケ)第 201 号

令和 7 年 8 月 14 日受理

令和 7 年 10 月 16 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 名古屋市東区矢田五丁目 301番地

建物の名称 オープンレジデンシア ナゴヤドーム前矢田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢田五丁目 301番の105

建物の名称 105

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 34.51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 名古屋市東区矢田五丁目301番

地 目 宅地

地 積 3319.47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 861679分の3678

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		名古屋市東区矢田五丁目3番51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 5,190円 修繕積立金 月額 3,310円 駐車場使用料 月額 25,000円 固定費 月額 880円 町内会費 月額 160円 自転車置き場使用料 月額 400円	令和7年8月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計593,980円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社		
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 88,230円（令和6年5月分～令和7年9月分） 修繕積立金 56,270円（令和6年5月分～令和7年9月分） 駐車場使用料 425,000円（令和6年5月分～令和7年9月分） 固定費 14,960円（令和6年5月分～令和7年9月分） 町内会費 2,720円（令和6年5月分～令和7年9月分） 自転車置き場使用料 6,800円（令和6年5月分～令和7年9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 ） ☐ （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

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 (5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 (平面 月額19,000円~25,000円 機械式 月額 9,000円~15,000円) 5 駐輪場使用料 月額200円 6 ペットの飼育 可 (使用細則有り)
■ A (債務者兼所有者)	(電話及び口頭による陳述, 回答書の要旨) 1 物件1建物は私が使用して居住しています。 2 リビング・ダイニングの壁に穴があいています。また、収納の中の棚板に刺がれている箇所があります。 3 物件1建物を改装等したことはありません。 4 物件1建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 5 物件1建物で犬1匹及び猫3匹を飼っています。

(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 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1建物の状況

(1) 物件1建物内は、通常程度の家具、家電製品、その他の動産類が存する。また、犬、猫が複数匹飼育されている。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、令和5年築であり、通常使用による経年相当の劣化、傷、汚れなどのほか、犬・猫の飼育による傷、汚れなどが多数見られた。

なお、当職が目視で確認できなかったが、関係人の陳述によれば、壁面に穴があいている箇所があるとのことである。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地はほぼ長方形の形状で、東側、南側、西側の3方向を道路に接する。南側道路には、名古屋ガイドウェイバス（通称「ゆとリーとライン」）の高架線が通っている。

西側道路は、幅員が4mに満たない2項道路で、敷地権土地にセットバック部分が存する。

(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 ナゴヤドーム前矢田）が存するほか、機械式駐車場、平面駐車場、駐輪場、変電設備、ペット足洗い場、給水ポンプ等の設備が存する。これらの位置関係は、概ね土地建物位置関係図（概略）の通りである。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（オープンレジデンス ナゴヤドーム前矢田）は、規約設定された共用部分として、「駐輪場（家屋番号 矢田五丁目 301番の1）」、「事務所（家屋番号 矢田五丁目 301番の2）」、「倉庫（家屋番号 矢田五丁目 301番の3）」が存し、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
令和7年8月14日(木)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年8月14日(木)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年8月14日(木)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付
令和7年8月20日(水) 8:45-9:15	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
令和7年8月22日(金) 19:00-19:05	(電話)	A (債務者兼所有者) から聞き取り
令和7年8月25日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月1日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月3日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月3日(水) 18:45-20:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), A A (債務者兼所有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和7年9月4日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年10月15日(水) 14:00-14:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
(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 年 月 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7年9月3日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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会わせて建物内に立ち入った。

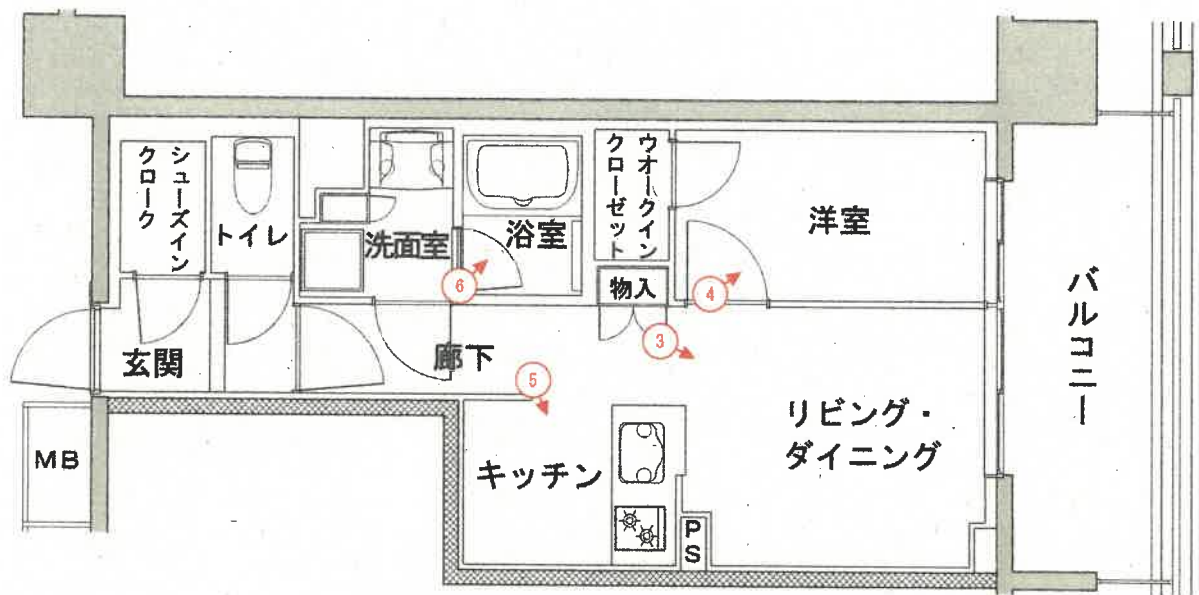
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(313)



間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物
(オープンレジデンス ナゴヤドーム前矢田)



1 南東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(オープンレジデンス ナゴヤドーム前矢田)



2 北東方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 洋室



5 キッチン



6 浴室

令和 7 年	(ケ)	第 2 0 1 号
令和 7 年	8 月 1 8 日	受 理
令和 7 年	9 月 3 日	現 地 調 査
令和 7 年	9 月 8 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	16,580,000	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	所 在 等 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 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) 名古屋市東区矢田五丁目301番地 オープンレジデンシア ナゴヤドーム前矢田 (専 有 部 分 の 建 物 の 表 示) 矢田五丁目301番の105 105 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 34.51 m² (敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示) 1 名古屋市東区矢田五丁目301番 宅地 3,319.47 m² (敷 地 権 の 表 示) 1 所有権 861679分の3678	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	名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅 北西方 道路距離約340m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する商業地域	
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(南西側道路境界より30m以内) 準工業地域(前記超) 80%(南西側道路境界より30m以内) 60%(前記超) 400%(南西側道路境界より30m以内) 200%(前記超) 準防火地域 絶対高31m高度地区(前記超) 第1種特別工業地区(前記超) 大規模集客施設制限地区(前記超) 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) ※実効建ぺい率 67% 容積率 270%
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	3,319.47 m ² 長方形 間口約 39 m 奥行約 85 m
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約38mの県道名古屋多治見線(県道名古屋瀬戸線、市道名古屋環状線)、北西側幅員約2.7mの市道、南東側幅員約5.5mの市道に接面する(いずれも道路と等高に接面する)。 南西側県道及び南東側市道は建築基準法第42条1項道路に該当し、北西側市道は同法同条2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、過去地図及び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、昭和30年頃から宅地、平成10年頃は結婚式場、平成21年に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	北西側市道に接する部分はセットバック済みである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	オープンレジデンス ナゴヤドーム前矢田	
建 物 の 用 途	居宅（総戸数159戸）	
建 築 時 期 及 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和5年8月25日 新築 経 過 年 数 約 2 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 38 年	
構 造	鉄筋コンクリート造11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 申し込めば使用できる（区画による） 駐車場利用料（9,000～25,000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（オープンレジデンスナゴヤドーム前矢田管理組合） 法人格 無 全委託管理 グローバルコミュニティ株式会社 管理員 有（5日/週） 管理室 有
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	ペット飼育可（使用細則有） 大規模修繕計画無 管理組合の積立金総額（令和7年7月31日現在）94,689,420円 負担決議された工事負担金無 規約設定共用部分有（駐輪場（家屋番号矢田5丁目301-1）、事務所（家屋番号矢田5丁目301-2）、倉庫（家屋番号矢田5丁目301-3））	

(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 (105号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	34.51 m ² (登記面積)		
間 取 り	1LDK バルコニー有 (位置：南東 バルコニー面積：約8m ²)		
仕 様	天井	ビニルクロス	
	床	フローリング	
	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	管 理 費	5,190 円 (月額)	
	修 繕 積 立 金	3,310 円 (月額)	
	駐 車 場 使 用 料	25,000 円 (月額)	
	滞 納 額	有 (令和7年8月18日現在 593,980円)	
	管 理 費	88,230 円	
	修 繕 積 立 金	56,270 円	
	小 計	144,500 円	
	駐 車 場 使 用 料	425,000 円	
	固 定 費	14,960 円	
	町 内 会 費	2,720 円	
	自転車置場使用料	6,800 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	犬1匹、猫3匹飼っている。 内装に傷有り。		

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	34.51	0.86	9,790,000

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38年／（経済的残存耐用年数38年＋経過年数2年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.86

(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
391,000	1.06	3,319.47	0.95	$\frac{3,678}{861,679}$	5,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 名古屋東（県）5-6

基準価格 276,000 円/㎡ × 時点修正 $\frac{104}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{105}$ × 地域格差 $\frac{100}{70}$

＝ 標準画地価格 391,000 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：角地（1.05）

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：三方路（1.06）

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
9,790,000	5,580,000	0.97	14,910,000

ウ 個別格差：階層補正0.97×位置補正1.00×その他補正（なし）1.0＝0.97

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(東区内))

A 2024年12月 875,800 円/㎡ (2024年8月建築, 専有面積約30㎡(内法面積))
B 2024年5月 541,800 円/㎡ (2007年5月建築, 専有面積約40㎡(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	875,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{90}$	727,000
B	541,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{60}$	626,000

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
677,000	0.97	34.51	22,660,000

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	
1,740千円 (13.3%)	669千円	5.0%	12,979千円	0.8763	11,373千円 (86.7%)	13,110,000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	1,044	1,044	1,044	1,044
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,044	1,044	1,044	1,044
	空室損失	104	104	104	104
	貸倒損失	31	31	31	31
	有効総収益	909	909	909	909
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	62	62	62	62
	修繕費	31	31	31	31
	公租公課	97	97	97	97
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	200	200	200	200
	資本的支出	144	40	40	40
	総費用合計	344	240	240	240
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		22.0	22.0	22.0	22.0
エ 有効純収益 アーイ		565	669	669	669
オ 複利現価率（割引率4.5%）		0.9569	0.9157	0.8763	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		541	613	586	

※ 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4.5%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－イ
①積算価格	14,910,000	0	14,910,000
②比準価格	22,660,000	0	22,660,000
③収益価格	—		13,110,000
④調整後の価格			20,930,000

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
20,930,000	1.0	0.8	0.99	—	16,580,000

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

地価調査 価格 名古屋東（県）5-6

所 在：名古屋市東区矢田2丁目803番外
「矢田二丁目8番13号」

価 格：276,000 円/㎡

位 置：名古屋市営地下鉄名城線「大曽根」駅の南方道路距離約400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：392 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側幅員16m市道、北側側道に接面

用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%・容積率200%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中高層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 付近案内図

3 公図写

4 地積測量図写し

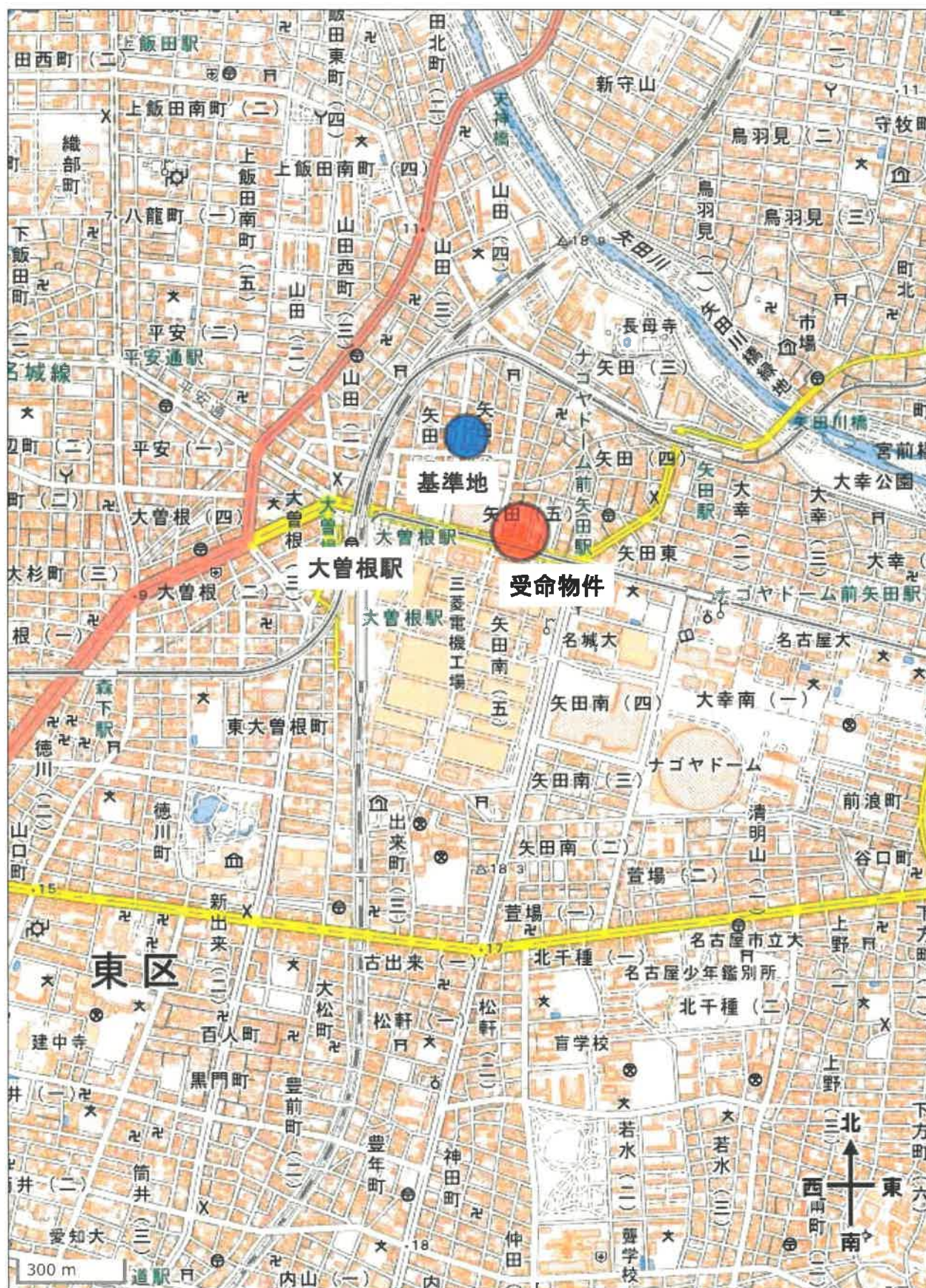
5 建物図面・各階平面図写

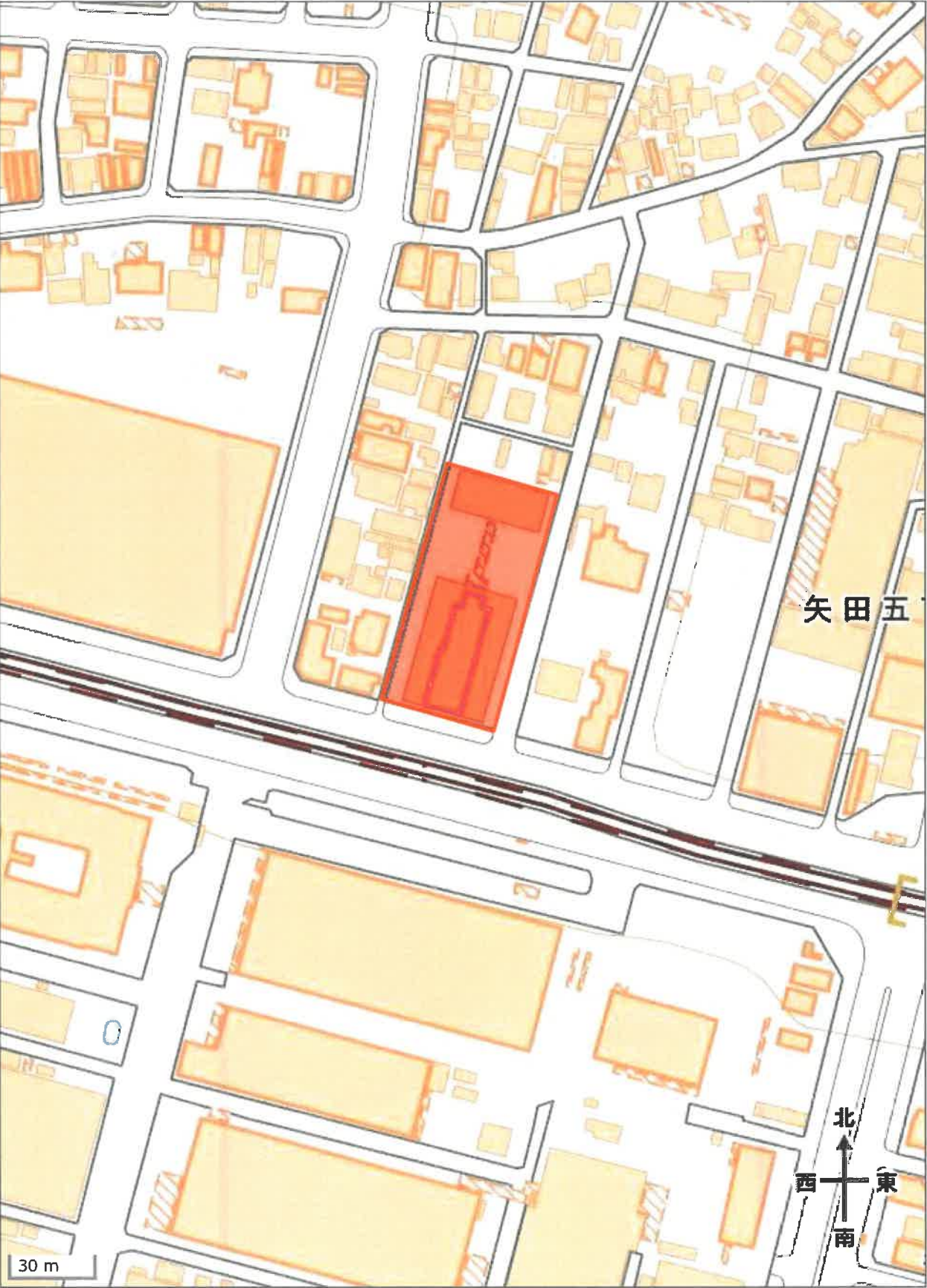
6 土地建物配置図（概略）

7 建物間取図（概略）

8 現況写真

以 上





イ 604
道

(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

矢田五丁目

A 矢田四丁目

請求部	所在	名古屋市東区矢田五丁目				地番	301番			
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	昭和46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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年6月27日

福岡法務局

地図整理番号：M73652

登記官

登記年月日：令和4年3月11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6月27日 福岡法務局

登記号

地番 301 地積測量図

土地の所在 名古屋市東区矢田五丁目

直角座標法求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
	K01	-88558.804	-20448.809	-1883252.842512	38.832
	K02	-88568.229	-20448.188	-8365029.477528	85.443
	K03	-88585.723	-20420.977	1382128.534544	38.859
	K04	-88576.062	-20464.616	5359514.941684	85.473
		合計		-8638.944012	
		合計面積		3319.470060	
		地積		3319.47	m ²

基準点の名称及び座標値

基準点名	X	Y	備考
10017	-89498.529	-20500.343	街区多角点
10018	-89549.213	-20539.040	街区多角点
10031	-88566.471	-20285.324	街区多角点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	置
測量年月日	令和3年8月31日
縮尺係数	0.999905

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
ST7	-89671.128	-20449.718	隣隣エフロン上郡測印
10018	-89649.213	-20539.040	街区多角点直線補

凡例	
田	コンクリート地
区	プラスチック地
区	金属プレート
区	金属板
区	金属印()
区	金属板



K03 313
38.859
K04

301
85.443
11
10
9

10018 K01
38.832
91.921
ST7

縮尺 500

作成者 (令和4年3月3日作成)

登記年月日：令和5年9月5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6月27日 福岡法務局

登記官

建物図面

家屋番号

棟の建物

名古屋市中区矢田五丁目301番地

建物の所在

棟の建物の名称 オープンレジデンス アゴヤドーム前矢田

313



14

13

12

11

10

9

301

道路

A4版に縮小

道路

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

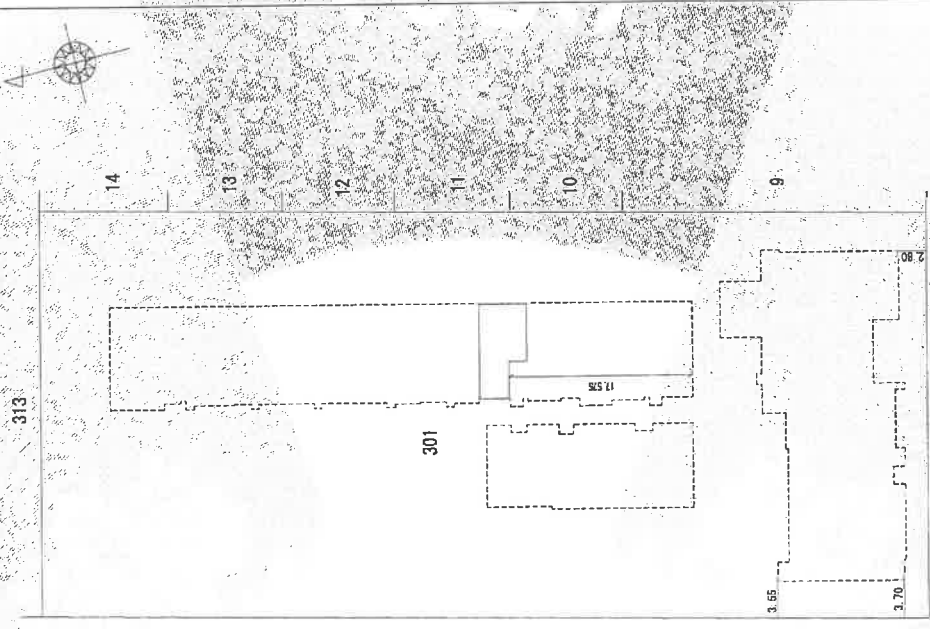
建物の所在

矢田五丁目301番の105

建 物

図 面

建物の名称 オープンレジデンス ア ナゴヤドーム前矢田



道路

建物の名称 105



求 積 表

⑦	5.430 × 4.525	=	24.570750
⑧	3.520 × 2.825	=	9.944000
合 計			34.514750
床面積			34.51 m ²

申請人

縮尺

1/500

作製者

縮尺

1/500

道路

建物の存する部分 1階

(複製)

登記年月日：令和5年9月5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6月27日

福岡法務局

登記官

登記年月日：令和5年9月5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6月27日 福岡法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

各階平面図

名古屋市東区矢田五丁目301番地

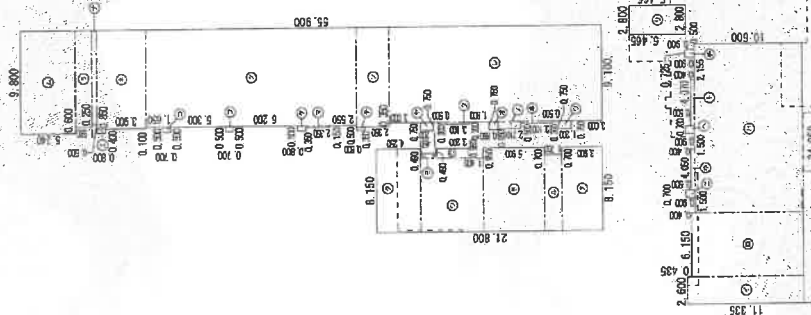
建物の所在

一棟の建物の名称 オープンレジデンス アゴヤドーム前矢田

求積表

①	2.600 × 11.335	=	29.471000
②	8.150 × 10.900	=	67.035000
③	16.200 × 10.500	=	170.100000
④	0.700 × 0.900	=	0.630000
⑤	4.050 × 0.400	=	1.620000
⑥	0.700 × 0.900	=	0.630000
⑦	4.370 × 0.400	=	1.748000
⑧	0.725 × 0.900	=	0.652500
⑨	2.800 × 5.465	=	15.302000
⑩	8.150 × 3.900	=	31.785000
⑪	7.450 × 1.700	=	12.665000
⑫	8.150 × 5.900	=	48.085000
⑬	7.200 × 6.050	=	43.560000
⑭	0.950 × 3.200	=	3.040000
⑮	0.460 × 1.450	=	0.667000
⑯	8.150 × 4.250	=	34.637500
⑰	9.100 × 20.500	=	186.550000
⑱	9.450 × 3.150	=	29.767500
⑲	9.300 × 20.250	=	188.325000
⑳	9.400 × 4.700	=	44.180000
㉑	8.950 × 0.500	=	4.475000
㉒	9.200 × 1.560	=	14.352000
㉓	9.800 × 5.240	=	51.352000
㉔	0.750 × 1.200	=	0.900000
㉕	0.200 × 3.100	=	0.620000
㉖	0.700 × 2.210	=	1.547000
㉗	0.750 × 0.890	=	0.667500
㉘	0.200 × 3.100	=	0.620000
㉙	0.750 × 1.200	=	0.900000
㉚	0.150 × 2.350	=	0.352500
㉛	0.500 × 0.800	=	0.400000
㉜	0.500 × 0.700	=	0.350000
㉝	0.500 × 0.700	=	0.350000
㉞	0.400 × 0.800	=	0.320000
㉟	0.350 × 0.800	=	0.280000
合 計			987.936500
床面積			987.93 m ²

2階



A4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

登記年月日：令和5年9月5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6月27日 福岡法務局 登記官

各階平面図

家屋番号

一棟の建物

各階平面図

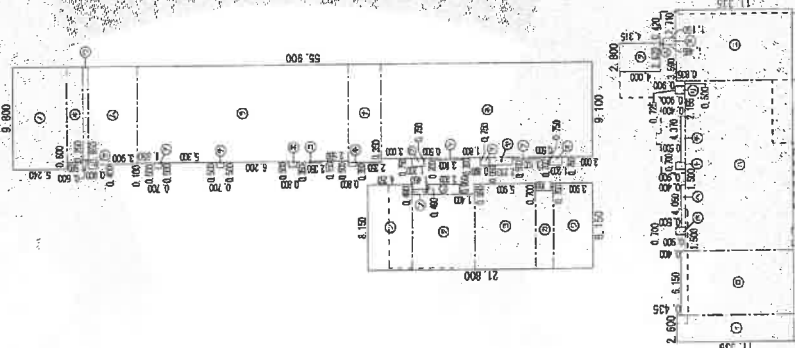
名古屋市中区矢田五丁目30番1地

建物の所在

一棟の建物の名称 オープンレジデンス ア ナゴヤドーム前矢田

求積表	
①	2,600 × 11,335
②	6,150 × 10,900
③	16,200 × 10,500
④	6,900 × 11,335
⑤	0,700 × 0,900
⑥	4,050 × 0,400
⑦	0,700 × 0,900
⑧	4,370 × 0,400
⑨	0,725 × 0,900
⑩	0,600 × 1,150
⑪	0,180 × 0,315
⑫	2,800 × 4,000
⑬	8,150 × 3,900
⑭	7,450 × 1,700
⑮	8,150 × 5,900
⑯	7,200 × 6,050
⑰	0,950 × 3,200
⑱	0,460 × 1,450
⑲	8,150 × 4,250
⑳	9,100 × 20,500
㉑	9,450 × 3,150
㉒	9,300 × 20,250
㉓	9,400 × 4,700
㉔	8,950 × 0,500
㉕	9,200 × 1,560
㉖	9,800 × 5,240
㉗	0,750 × 1,200
㉘	0,200 × 3,100
㉙	0,700 × 2,210
㉚	0,750 × 0,890
㉛	0,200 × 3,100
㉜	0,750 × 1,200
㉝	0,150 × 2,350
㉞	0,500 × 0,800
㉟	0,500 × 0,700
㊱	0,400 × 0,800
㊲	0,350 × 0,800
合計	1062.792700
床面積	1062.79 m ²

3階～5階
(各階同型)



作製者

縮尺

申請人

縮尺

500

A4版に縮小

登記年月日：令和5年9月5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6月27日

福岡法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

各階平面図

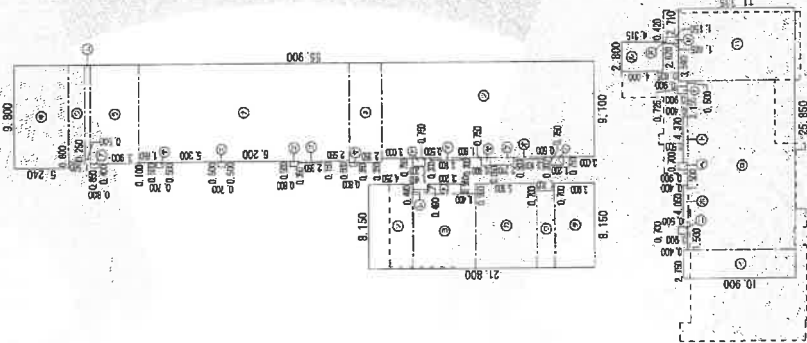
名古屋市東区矢田五丁目301番地

建物の所在

一棟の建物の名称 オープンレジデンスシア ナゴヤドーム前矢田

求積表	
①	2,750 × 10,800
②	16,200 × 10,500
③	6,900 × 11,335
④	0,700 × 0,900
⑤	4,050 × 0,400
⑥	0,700 × 0,900
⑦	4,370 × 0,400
⑧	0,725 × 0,900
⑨	0,600 × 1,150
⑩	0,180 × 0,315
⑪	2,800 × 4,000
⑫	8,150 × 3,900
⑬	7,450 × 1,700
⑭	8,150 × 5,900
⑮	7,200 × 6,050
⑯	0,950 × 3,200
⑰	0,460 × 1,450
⑱	8,150 × 4,250
⑲	9,100 × 20,500
⑳	9,450 × 3,150
㉑	9,300 × 20,250
㉒	9,400 × 4,700
㉓	8,950 × 0,500
㉔	9,200 × 1,560
㉕	9,800 × 5,240
㉖	0,750 × 1,200
㉗	0,200 × 3,100
㉘	0,700 × 2,210
㉙	0,750 × 0,890
㉚	0,200 × 3,100
㉛	0,750 × 1,200
㉜	0,150 × 2,350
㉝	0,500 × 0,800
㉞	0,500 × 0,700
㉟	0,500 × 0,700
㊱	0,400 × 0,800
㊲	0,350 × 0,800
合計	996,261.700
床面積	996,261.700 m ²

6階、7階
(各階同型)



作製者

縮尺

申請人

縮尺

500

A4版に縮小

登記年月日：令和5年9月5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6月27日

福岡法務局

登記官

各階平面図

一棟の建物

家屋番号

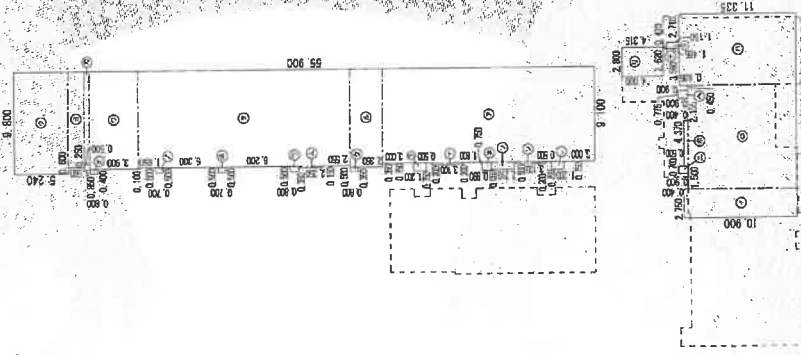
名古屋市中区矢田五丁目301番地

建物の所在

一棟の建物の名称 オープンレジデンス ア ナゴヤドーム前矢田

8階、9階
(各階同型)

求積表		
①	2.750 × 10.900	= 29.975000
②	9.950 × 10.900	= 104.475000
③	6.900 × 11.335	= 78.211500
④	0.700 × 0.900	= 0.630000
⑤	4.370 × 0.400	= 1.748000
⑥	0.775 × 0.900	= 0.697500
⑦	0.600 × 1.150	= 0.690000
⑧	0.180 × 0.315	= 0.056700
⑨	2.800 × 4.000	= 11.200000
⑩	9.100 × 20.500	= 186.550000
⑪	9.450 × 3.150	= 29.767500
⑫	9.300 × 20.250	= 188.325000
⑬	9.400 × 4.700	= 44.180000
⑭	8.950 × 0.500	= 4.475000
⑮	9.200 × 1.560	= 14.352000
⑯	9.800 × 5.240	= 51.352000
⑰	0.750 × 1.200	= 0.900000
⑱	0.200 × 3.100	= 0.620000
⑲	0.700 × 2.210	= 1.547000
⑳	0.750 × 0.890	= 0.667500
㉑	0.200 × 3.100	= 0.620000
㉒	0.750 × 1.200	= 0.900000
㉓	0.150 × 2.350	= 0.352500
㉔	0.500 × 0.800	= 0.400000
㉕	0.500 × 0.700	= 0.350000
㉖	0.500 × 0.700	= 0.350000
㉗	0.400 × 0.800	= 0.320000
㉘	0.350 × 0.800	= 0.280000
合計		753.992200
床面積		753.99 m ²



A4版に縮小

縮尺

申請人

縮尺

500

作製者

登記年月日：令和5年9月5日

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(官署))

令和7年6月27日

福岡法務局

登記官

各階平面図

各階平面図

各階平面図

家屋番号

家屋番号

家屋番号

名古屋市東区矢田五丁目301番地

建物の所在

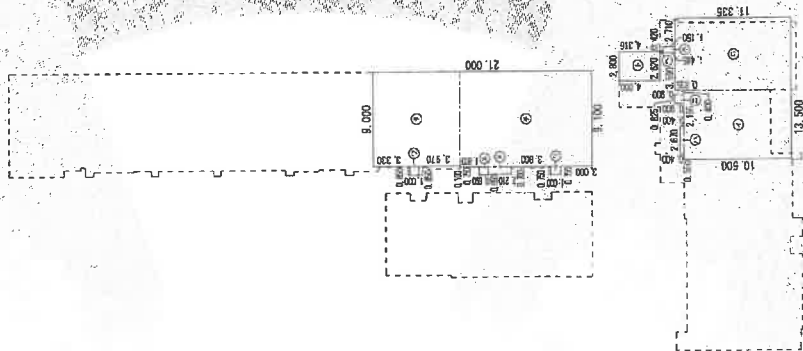
建物の所在

建物の所在

一棟の建物の名称 オープンレジデンス ナゴヤドーム前矢田

10階

求積表	
イ	6.800 x 10.500 = 69.300000
ロ	6.900 x 11.335 = 78.211500
ハ	2.670 x 0.400 = 1.068000
ニ	0.825 x 0.900 = 0.742500
ホ	0.600 x 1.150 = 0.690000
ヘ	0.180 x 0.315 = 0.056700
ロ	2.800 x 4.000 = 11.200000
チ	9.100 x 12.700 = 115.570000
リ	0.750 x 1.000 = 0.750000
ニ	0.700 x 2.210 = 1.547000
ノ	0.750 x 0.890 = 0.667500
ハ	9.000 x 8.300 = 74.700000
コ	0.850 x 1.000 = 0.850000
合計 355.353200	
床面積 355.35 m ²	



作製者

縮尺

申請人

縮尺

500

A4版に縮小

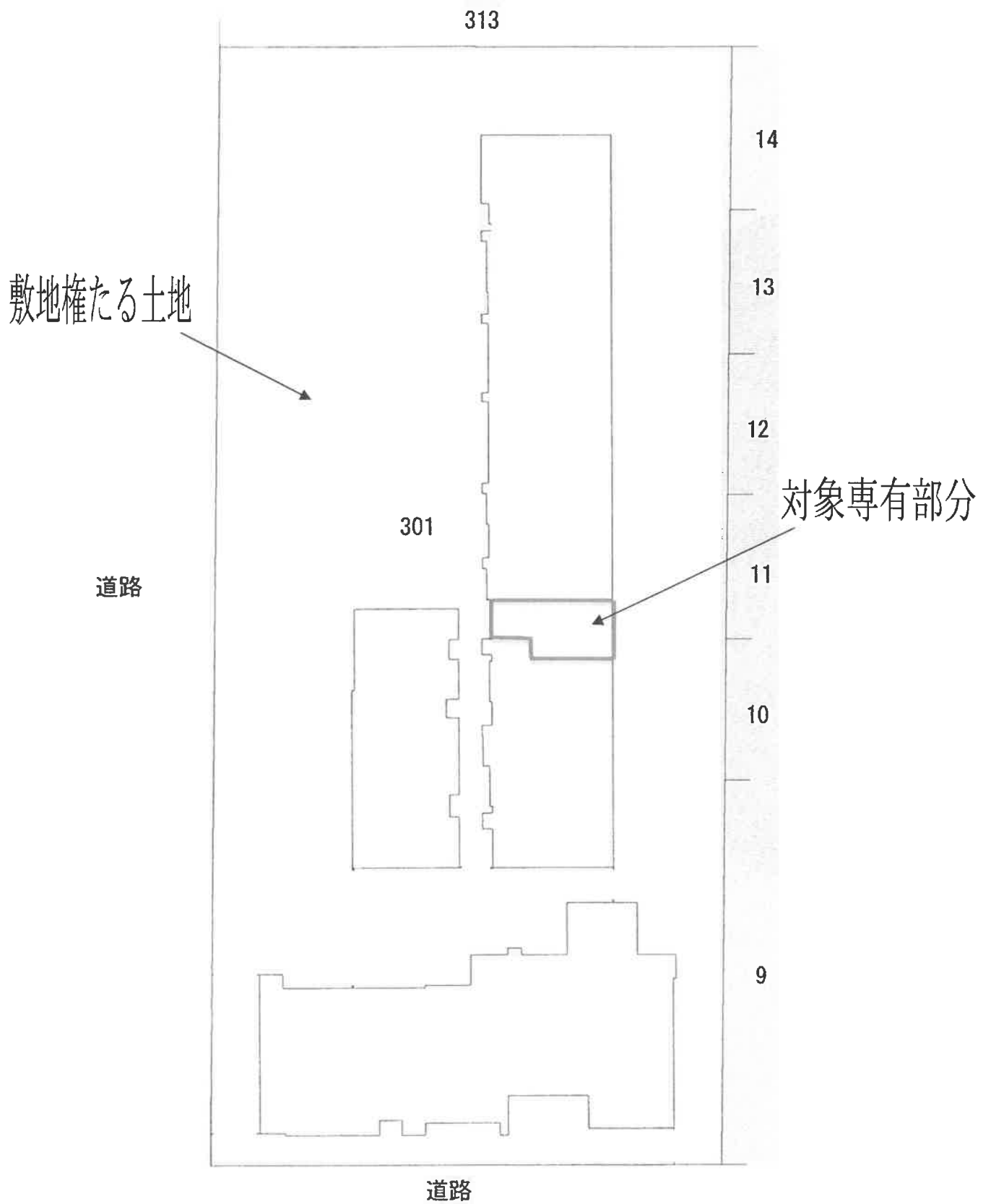
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和7年6月27日 福岡法務局

福岡法務局

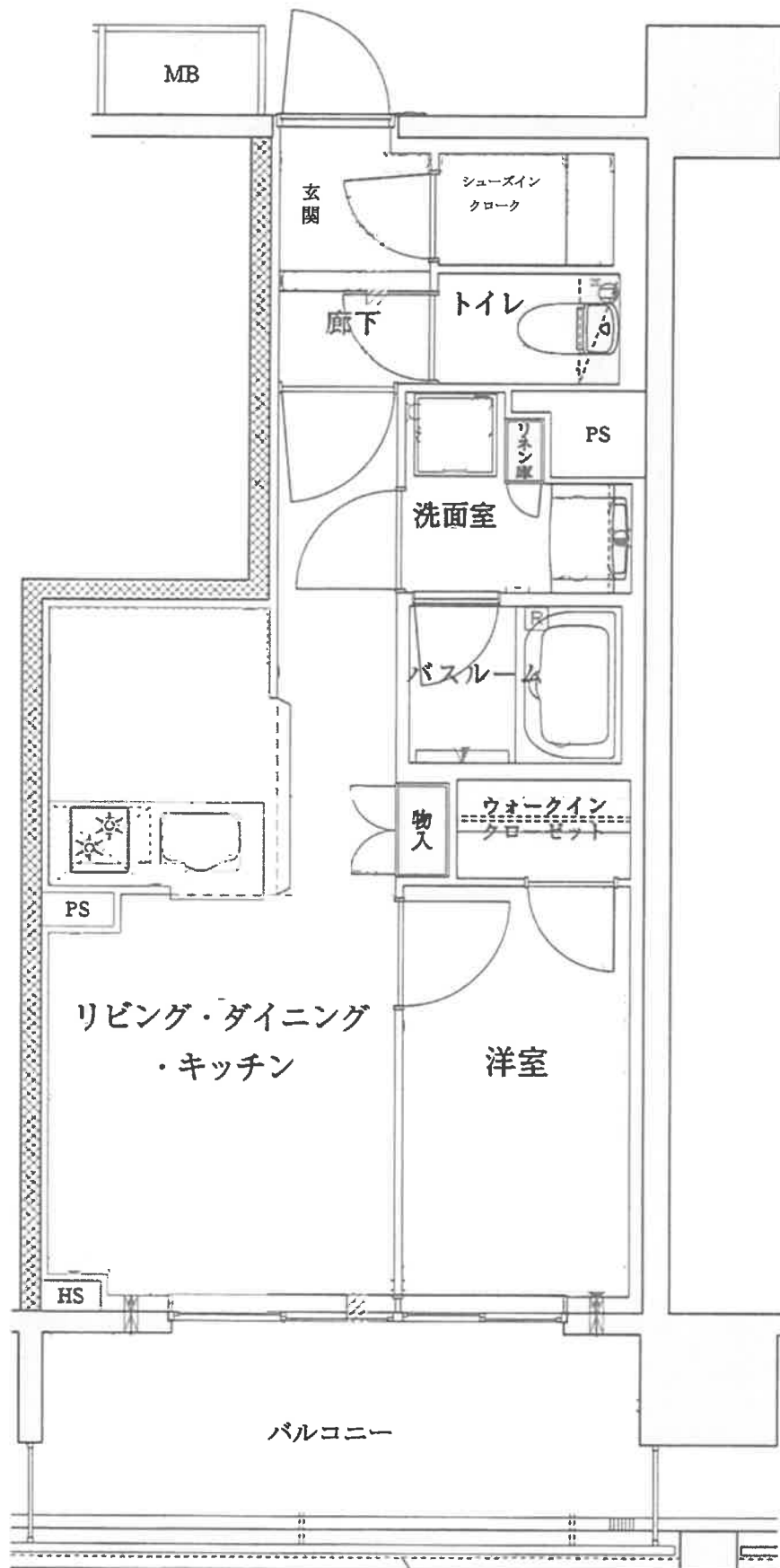
地図整理番号：N73654 (9/9)

縮尺 1/500

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