

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	15, 870, 000 12, 696, 000		3, 174, 000	79, 267	18, 071



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区牛島町 209番地1

建物の名称 オープンレジデンス名古屋FRONT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 牛島町 209番1の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 29.91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 名古屋市西区牛島町209番1

地 目 宅地

地 積 419.70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 203252分の3179



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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。

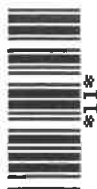
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市西区牛島町 209番地1

建物の名称 オープンレジデンシア名古屋FRONT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 牛島町 209番1の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 29.91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 名古屋市西区牛島町209番1

地 目 宅地

地 積 419.70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 203252分の3179



令和 7 年(ケ)第 187 号

令和 7 年 8 月 6 日受理

令和 7 年 8 月 25 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 名古屋市西区牛島町 209番地1

建物の名称 オープンレジデンス名古屋FRONT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 牛島町 209番1の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 29.91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 名古屋市西区牛島町209番1

地 目 宅地

地 積 419.70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 203252分の3179

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市西区牛島町2番24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(空き家)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 6,800円 修繕積立金 3,180円 固定費 880円 自治会費 60円	令和7年8月14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	グローバルコミュニティ株式会社 名古屋支店		
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 ☐ { 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8月18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
(オープンレジデンス名古屋FRONT管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(4日/週) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和7年8月14日現在)
総額207,480円
(内訳)管 理 費 129,200 円(令和6年2月分～令和7年8月分)
修繕積立金 60,420 円(同上)
固 定 費 16,720 円(同上)
自治会費 1,140 円(同上) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | なし |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | あり (令和2年11月17日) |
| 8 | 駐車場の有無 | あり (月額30,000円)
すぐには使用できない
(現状空なし, 利用者の退去若しくは解約後に抽選) |
| 9 | ペット飼育等 | 可 |
| 10 | 規約共用部分の有無 | 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(15階建、総戸数56戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地の上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の10階1002号室である。同土地のその余の敷地部分は駐車場、駐輪場で、ごみ置き場が設置されている。
- 2 物件1建物の占有状況については、債務者兼所有者(以下「所有者」という。)に対して通知書を送付したが、同人から連絡はなく、調査期日にも不在だったので、同人から事情を聴取することはできなかった。
 - (1) 物件1建物の郵便受けには所有者宛ての郵便物が多数存在し、所有者以外の郵便物は存在しなかった。
 - (2) 物件1建物内にも所有者宛ての郵便物が多数存在し、所有者以外の郵便物は存在しなかった。
 - (3) 物件1建物内にはエアコンと照明器具以外の電化製品、家財道具及び衣服等生活に必要なものは一切存在しておらず、生活感が全く感じられなかった。
 - (4) 第三者が占有する徴表が認められない。
以上の点を総合して、物件1建物は所有者が居宅(空き家)として管理、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4年目の建物であり、経年劣化の程度は軽微であるが、浴室、シンク、トイレの汚れ具合は激しく、洋室の壁面にも変色が認められる。
- 4 一棟の建物の規約共用部分として駐輪場(家屋番号：牛島町209番1の1)の登記がある。
- 5 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。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

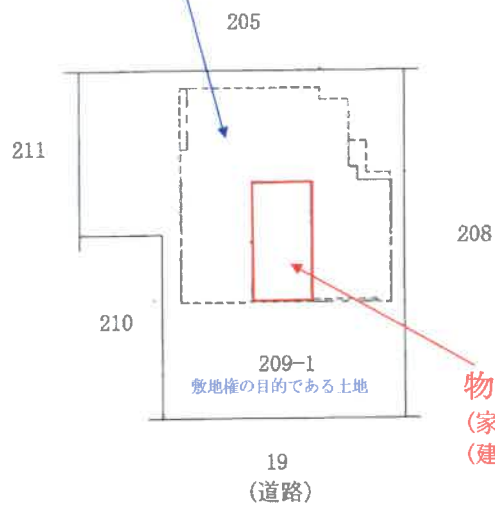
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月8日(金)	当庁	マンション照会書送付(8/18 着) 所有者に通知書送付
7年8月12日(火) 10:00-10:10 17:30-17:45	名古屋法務局 目的物件所在地	土地建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図等申請 目的物件確認、外観写真撮影
7年8月21日(木) 11:30-12:15	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査・写真撮影、 敷地権の目的である土地調査(評価人同行)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 物件1建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。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8月21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)

物件1建物を含む一棟の建物

(建物の名称: オープンレジデンス名古屋FRONT)



物件1建物

(家屋番号: 牛島町209番地1の1002)

(建物の存する部分: 10階)



令和7年(ケ)第187号

←○写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

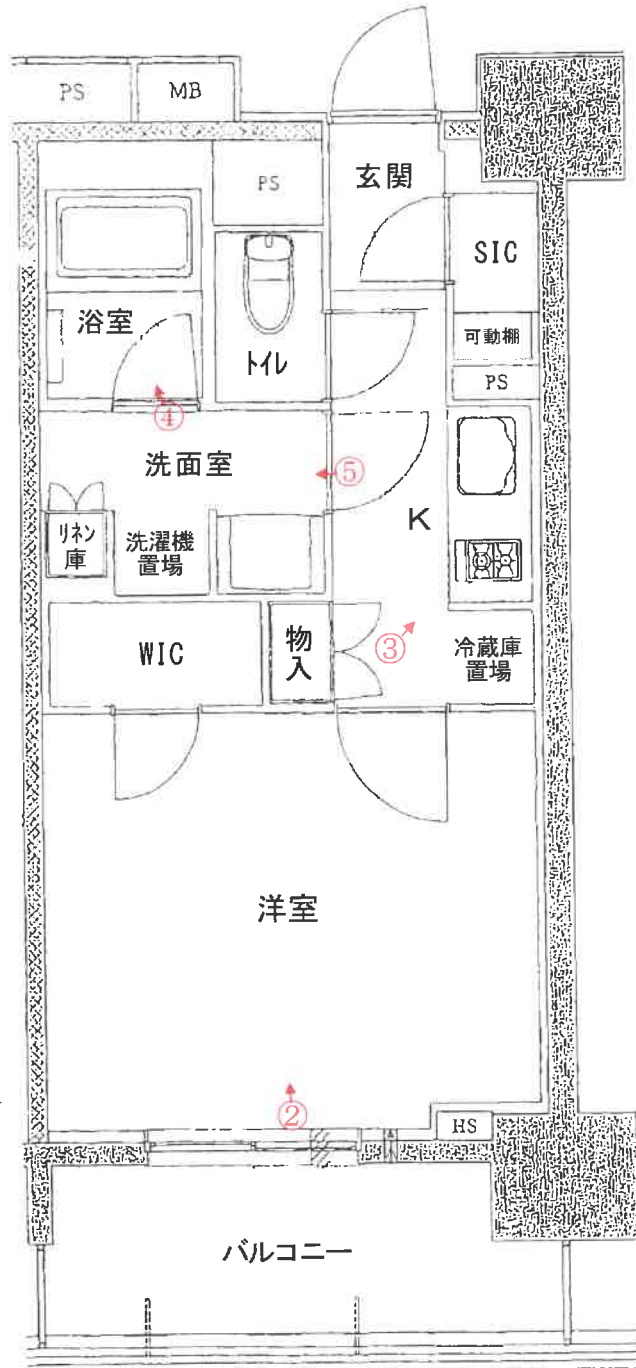


写真 1

物件 1 建物を含む一棟の建物

物件 1 建物



ゴミ置き場

敷地権の目的である土地

(8 枚目)

写真2

物件1 建物室内(洋室)



写真3

物件1 建物室内(K)



写真 4

物件 1 建物室内(浴室)



写真 5

物件 1 建物室内(洗面室)



令和7年（ケ）第187号
令和7年8月13日受理
令和7年8月21日現地調査
令和7年9月24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 15,870,000 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) 名古屋市西区牛島町 209番地1 オープンレジデンシア名古屋FRONT (専有部分の建物の表示) 牛島町 209番1の1002 1002 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 29.91平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市西区牛島町209番1 宅地 419.70平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 203252分の3179	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	地下鉄東山線「亀島」駅 南東方 道路距離約300m 地下鉄東山線「名古屋」駅 北西方 道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションのほか事務所兼住宅、駐車場等が見られる名古屋駅徒歩圏内の地域	
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% 600% (地区計画基準容積率500%) 準防火地域 緑化地域、特定用途誘導地区(都心地区) 駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 地区計画(名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画) 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	419.70㎡ やや不整形 間口 約16m、奥行 約23m
接面道路の状況	南側で幅員約9.1mの舗装市道に、ほぼ等高に接面している(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及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、東側及び北側はマンション、西側は事務所兼住宅、駐車場、南側は市道である。	
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52年まで遡って調査した結果、昭和52年頃は事業所、平成8年及び15年頃は未利用地等、平成28年頃は駐車場であった模様である。その後、令和4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	オープンレジデンシア名古屋FRONT	
建物の用途	居宅 (総戸数56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) 令和4年5月17日新築 経過年数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 42 年	
構 造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼等 ー
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 所 そ の 他	有 (1基) 有 (月額30,000円) すぐには使用できない (現状空なし、利用者の退去もしくは解約後に抽選) 無 オートロック、駐輪場等
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：オープンレジデンシア名古屋FRONT 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 (4日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和7年7月31日現在) 19,192,380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…有 (令和2年11月17日) ・大規模修繕計画の有無…無 ・ペットの飼育…可 ・規約共用部分の有無…駐輪場 (家屋番号：牛島町209番1の1)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	10階(1002号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	29.91㎡(登記面積)	
間 取 り	1K+WIC+SIC 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 ー
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 固 定 費 自 治 会 費 滞 納 額	6,800円(月額) 3,180円(月額) 880円(月額) ※特記事項参照 60円(月額) あり(令和7年8月14日現在207,480円) 管 理 費 129,200円 修繕積立金 60,420円 小 計 189,620円 固 定 費 16,720円 自 治 会 費 1,140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	本件建物は新築後約3年と築浅であるが、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・浴室、トイレ、キッチンシンクに汚れが認められた。 ・洋室の壁のクロスの一部に変色等が認められた。 本件建物は空き家(家財道具等なし)の模様であり、設備の不具合等の詳細は不明である。 固定費の内容はケーブルテレビとインターネットの使用料とのこと。	

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
378,000	29.91	0.94	10,630,000

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42年／（経済的残存耐用年数42年＋経過年数3年）}〕×（1－観察減価等0%）＝0.94

(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
877,000	0.98	419.70	1.00	$\frac{3,179}{203,252}$	5,640,000

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5-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $710,000\text{円/㎡} \times 105.0/100 \times 100/100 \times 100/85 = 877,000\text{円/㎡}$
 （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、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.98

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
10,630,000	5,640,000	1.06	17,250,000

ウ 個別格差：階層補正 1.07 × 位置補正 1.00
 × その他補正（保守管理の状態）0.99 ＝ 1.06

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(名古屋市区、中村区内))

A 令和7年4月 596,000円/㎡(平成31年1月建築, 専有面積23.49㎡)

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	596,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{97}$	688,000
B	608,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{99}$	696,000

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
692,000	1.06	29.91	21,940,000

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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,048千円 (13.4%)	779千円	5.0%	15,113千円	0.8763	13,244千円 (86.6%)	15,290,000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	1,176	1,176	1,152	1,152
	共益費収入	82	82	82	82
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,258	1,258	1,234	1,234
	空室損失	126	126	123	123
	貸倒損失	38	38	37	37
	有効総収益	1,094	1,094	1,074	1,074
イ 総費用	維持管理費	82	82	82	82
	修繕費	35	35	35	35
	公租公課	97	97	97	97
	損害保険料	11	11	11	11
	その他費用	33	33	32	32
	運営支出合計	258	258	257	257
	資本的支出	173	38	38	38
	総費用合計	431	296	295	295
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		663	798	779	779
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		634	731	683	

※ 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	17,250,000	0	17,250,000
②比準価格	21,940,000	0	21,940,000
③収益価格	—		15,290,000
④調整後の価格	20,240,000		

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
20,240,000	1.00	0.80	0.98	—	15,870,000

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5-14）

所 在 : 名古屋市西区名駅2丁目2404番
「名駅2-24-8」
価 格 : 710,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「名古屋」駅の北方道路距離約490m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員6.0m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 : 中小規模の営業所、事務所が見られる商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

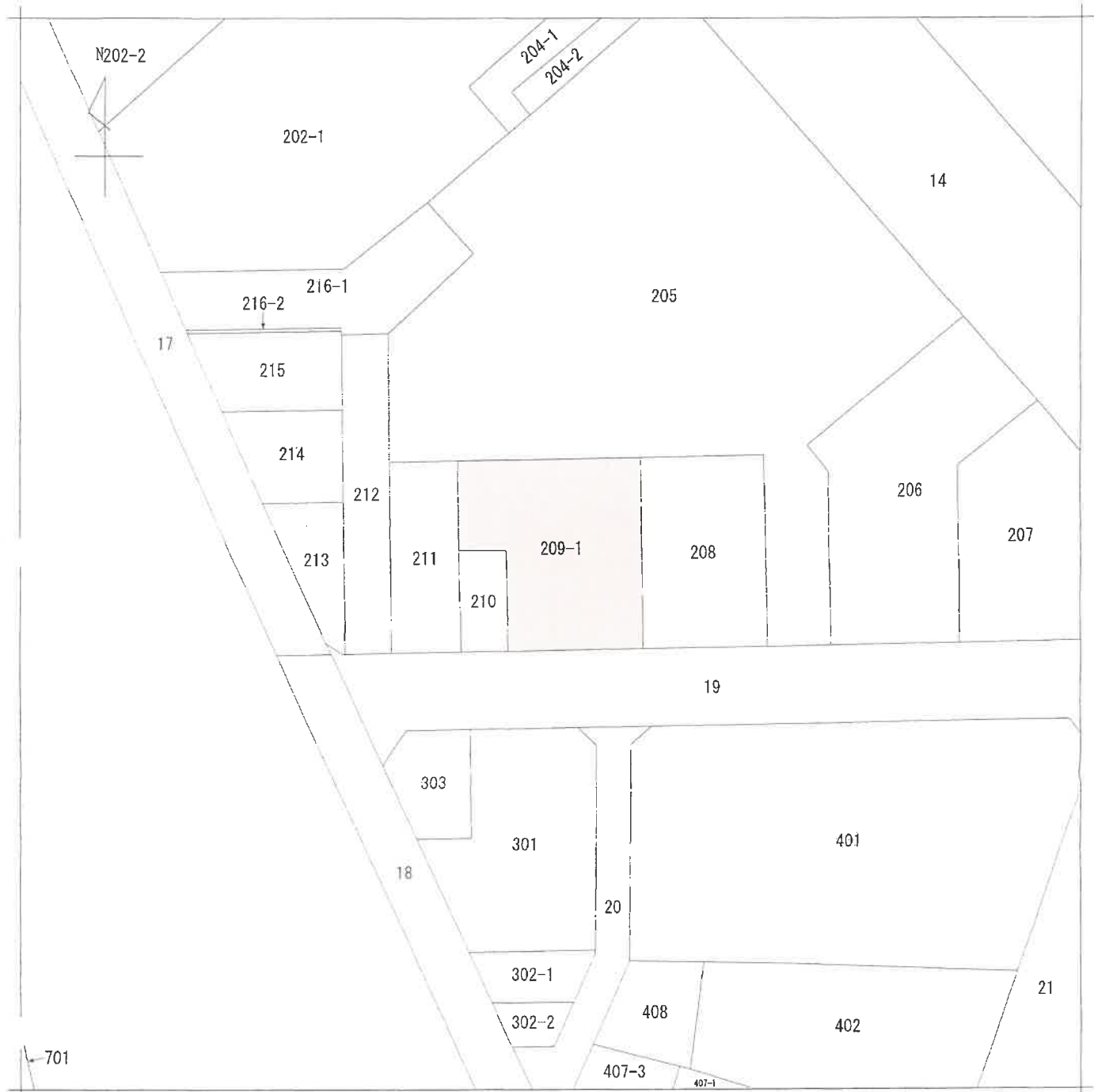


付近案内図

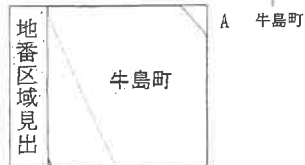
S = 1/2500



「名古屋市都市計画基本図」



(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	名古屋市西区牛島町				地番	209番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年10月23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。

令和7年6月17日
名古屋法務局

地図整理番号：M67574

登記官

登記年月日：令和4年6月7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。

令和7年6月4日 名古屋法務局

登記簿

建物図面

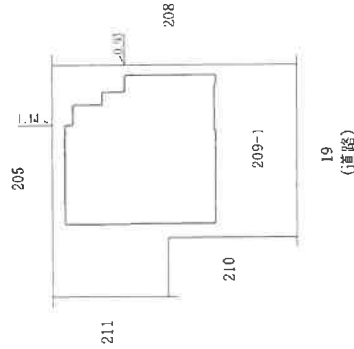
家屋番号

名古屋市西区牛島町209番地1

建物の所在



一棟の建物
建物の名称 オープンレジデンス名古屋FRONT



作成者

(令和4年6月1日作成)

縮尺

1 /

申請人

縮尺

1 /

500

A4判に縮小

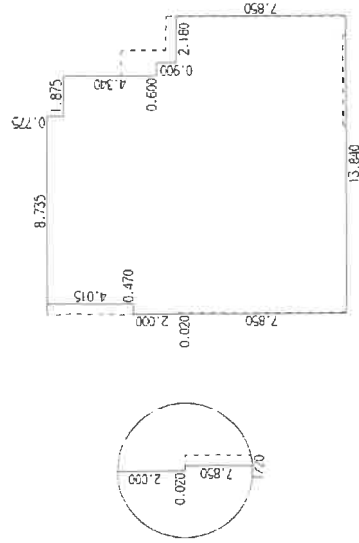
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月4日 名古屋法務局 登記官

各階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市西区牛島町209番地1

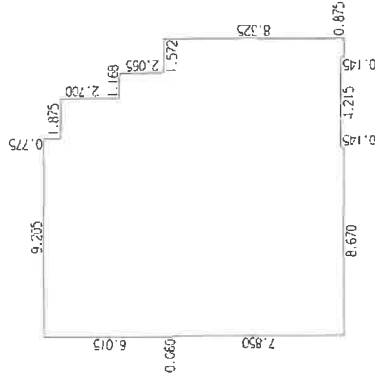
一棟の建物2階～5階平面図
(各階同型)



求積表

13.840 × 7.850	=	108.644000
11.080 × 0.900	=	10.512000
11.080 × 1.100	=	12.188000
10.610 × 3.240	=	34.376400
8.735 × 0.775	=	6.769625
合計		172.490025
床面積		172.49 m ²

一棟の建物1階平面図



求積表

8.670 × 0.145	=	1.257150
0.875 × 0.145	=	0.126875
13.760 × 7.705	=	106.020800
13.820 × 0.475	=	6.561500
12.248 × 2.065	=	25.292120
11.080 × 2.700	=	29.916000
9.205 × 0.775	=	7.133875
合計		176.311320
床面積		176.31 m ²

作成者

(令和4年6月1日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和4年6月7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。
令和7年6月4日 名古屋法務局

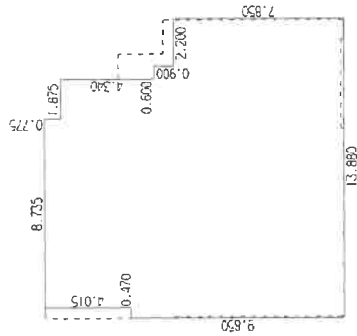
登記官

各階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市西区牛島町209番地1

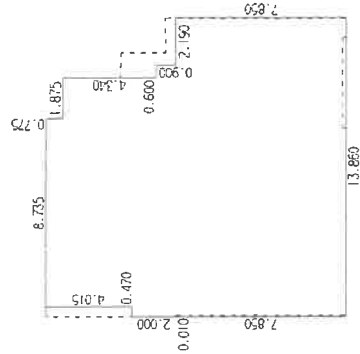
一棟の建物9階～15階平面図
(各階同型)



求積表

13.880 × 7.850	=	108.958000
11.680 × 0.900	=	10.512000
11.080 × 1.100	=	12.188000
10.610 × 3.240	=	34.376400
8.735 × 0.775	=	6.769625
合計		172.804025
床面積		172.80 m ²

一棟の建物6階～8階平面図
(各階同型)



求積表

13.880 × 7.850	=	108.801000
11.680 × 0.900	=	10.512000
11.080 × 1.100	=	12.188000
10.610 × 3.240	=	34.376400
8.735 × 0.775	=	6.769625
合計		172.647025
床面積		172.64 m ²

作成者

(令和4年6月1日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 250

A4判に縮小

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。
令和7年6月4日 名古屋法務局

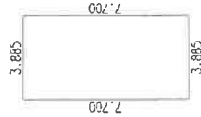
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 牛島町209番1の1002

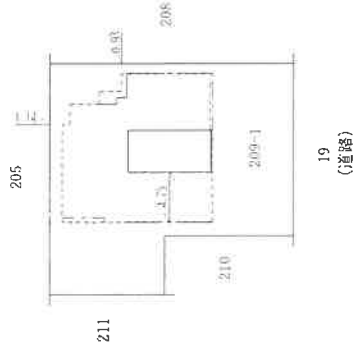
建物の所在 名古屋市西区牛島町209番地1



求積表

3.885×7.700	$=$	29.914500
合計		29.914500
床面積		29.91 m ²

区分した建物の存する部分10階部分
建物の名称1002



作成者

(令和4年6月1日作成)

縮尺

1/250

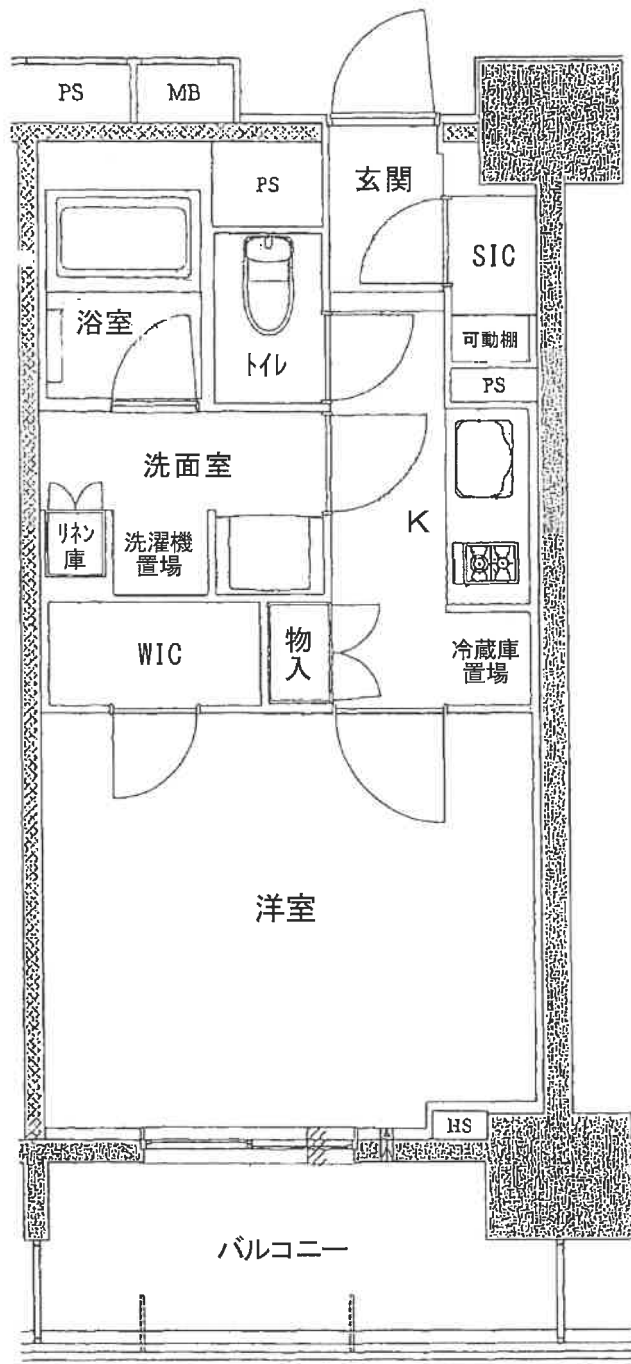
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

建物間取図（概略）



本件建物を含む1棟の建物

①



専有部分の建物

②

