

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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 8年 2月 4日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月 4日 午前10時30分 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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25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 1月13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 名古屋市港区入船二丁目 226番地

建物の名称 グラン・コート名古屋港

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入船二丁目 226番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.36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 名古屋市港区入船二丁目226番

地 目 宅地

地 積 661.04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 25万4609分の7143



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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】

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 名古屋市港区入船二丁目 226番地

建物の名称 グラン・コート名古屋港

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入船二丁目 226番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.36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 名古屋市港区入船二丁目226番

地 目 宅地

地 積 661.04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 25万4609分の7143



令和 7 年(ケ)第 177 号

令和 7 年 8 月 1 日受理

令和 7 年10 月 7 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 名古屋市港区入船二丁目 226番地

建物の名称 グラン・コート名古屋港

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入船二丁目 226番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 68.36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 名古屋市港区入船二丁目226番

地 目 宅地

地 積 661.04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 25万4609分の7143

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	名古屋市港区入船二丁目2番40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 8,790円 修繕積立金 月額10,220円 町内会費 月額 500円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計808,482円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	H E S T Aオークラハウジング株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管 理 費 304,670円（令和4年9月分～令和7年7月分） 修繕積立金 357,700円（令和4年9月分～令和7年7月分） 町内会費 17,500円（令和4年9月分～令和7年7月分） 遅延損害金 128,612円（令和7年7月31日）	
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 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 (平成30年6月頃実施済み) 4 駐車場設備 有り (月額9,000円~15,000円) 現在空き無し 5 ペットの飼育 可 (2頭羽まで。細則あり。)
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は、令和3年に中古で購入し、現在は私が一人で居住しています。以前同居人がいましたが、現在はいません。 2 ペットは今も過去も飼っていません。 3 洋室1や2の壁などに傷がある程度で、その他に特に大きな損傷箇所はありません。 4 物件1建物を改装等をしたことはありません。洋室3は、和室ではなかったかという指摘ですが、私が中古で購入したときから洋室となっています。

(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、通常程度よりやや多い家具、家電製品、その他日用品などの動産類が存する。

(2) 物件1建物（を含む一棟の建物）は、登記記録によれば、平成17年築であり、全体に経年相当の使用による劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。

- ・リビング・ダイニングの壁面のクロスに大きなシワが見られる。
- ・洋室1の壁面に数カ所の穴、傷が、扉に傷が、クローゼットの扉に傷が見られる。
- ・洋室2の壁面のクロスに、複数の大きなシワが見られる。出窓の窓枠に、雨の吹き込みが原因と思われる損傷が見られる。
- ・洋室3の窓枠に、雨の吹き込みが原因と思われる損傷が見られる。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は北側を道路に接する。南側が公園（浜町公園）が隣接する。なお、北側道路の向かい側は、名古屋市営バスのターミナル型のバス停及び名古屋市地下鉄名古屋港駅の出入り口等が存する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（グラン・コート名古屋港）が存するほか、北側にゴミ置場が存する。その他、特段の建物、工作物等はない。物件1建物を含む一棟の建物（グラン・コート名古屋港）の地上部に機械式駐車場及び平面駐車場、ペット足洗場などが存する。これらの概ねの位置関係は、土地建物位置関係図（概略）のとおりである。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（グラン・コート名古屋港）は、規約設定された共用部分として、「駐車場（家屋番号 入船二丁目 226番の101）」、「駐輪場（同 226番の102）」が存し、それぞれ登記されている。

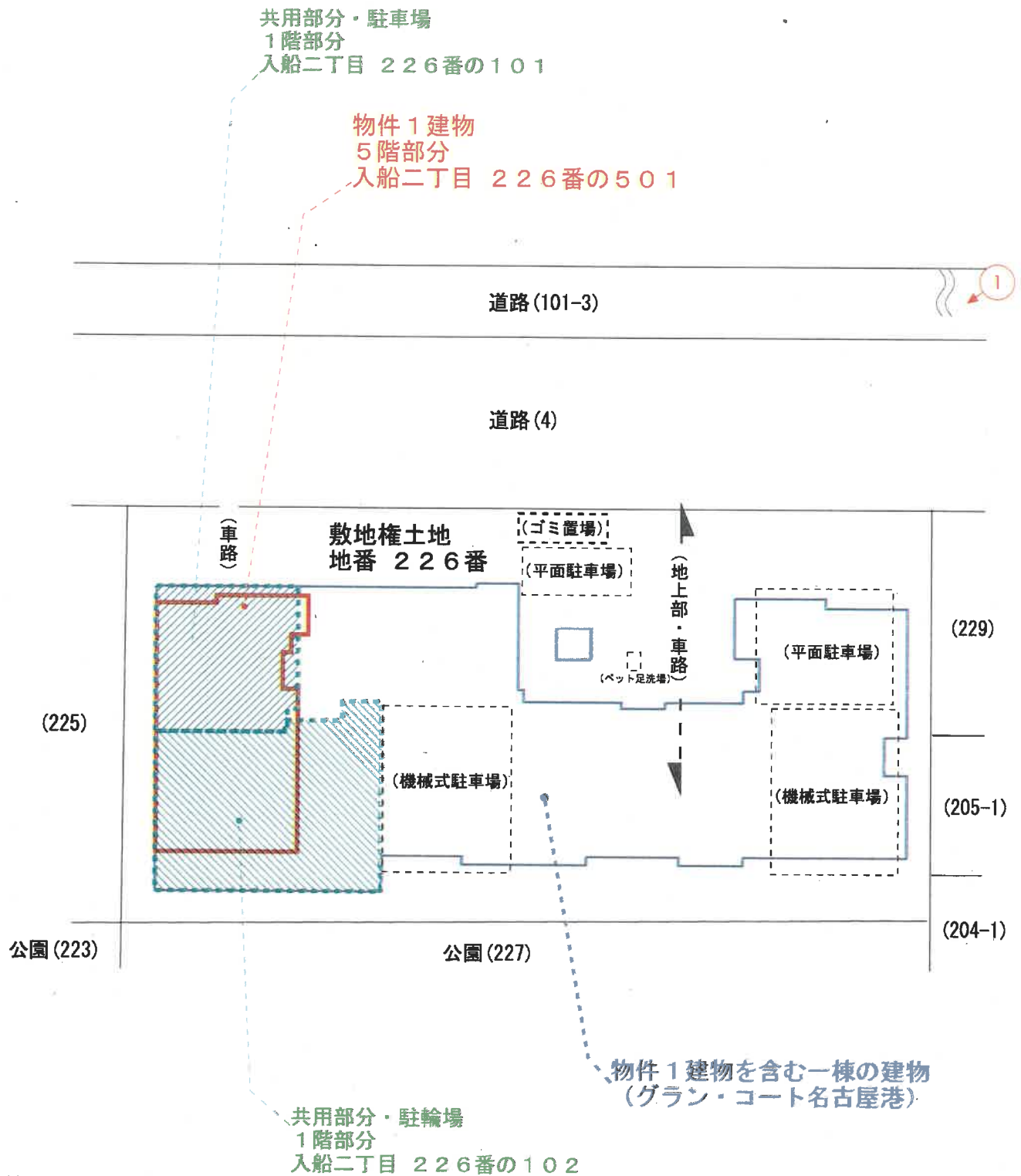
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1日(金)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年8月1日(金)	(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1日(金)	(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5日(火)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年8月6日(水) 12:00-12:40	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8月12日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年8月22日(金)	(郵便)	A (債務者兼所有者)に対し現況調査期日通知書を送付(連絡・回答なし)
令和7年9月3日(水) 12:50-13:30	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 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17日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
(特記事項) ☒ 令和7年9月3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。なお, 立入調査に対する抵抗の場合に備えて, 立会人を立ち会わせて本件建物内に立ち入った。 ☐ 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 年 月 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

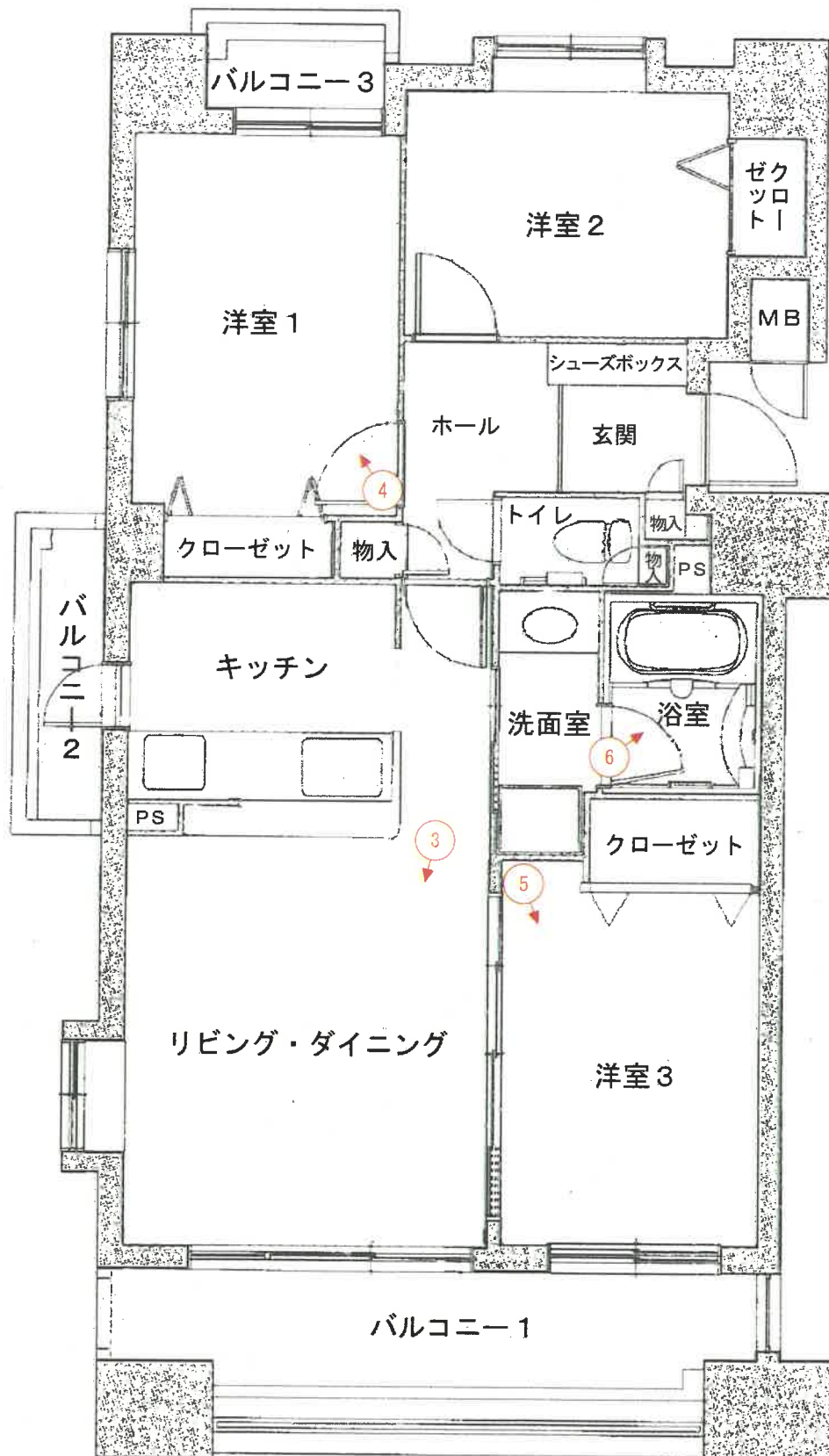
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



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
(グラン・コート名古屋港)



1 北東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(グラン・コート名古屋港)



2 南西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 洋室1



5 洋室3



6 浴室

令和7年（ケ）第177号
令和7年8月12日受理
令和7年9月3日現地調査
令和7年9月19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

青 山 晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 8,810,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市港区入船二丁目226番地 建 物 の 名 称 グラン・コート名古屋港 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 入船二丁目 226番の501 建 物 の 名 称 501 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 68.36㎡ (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 名古屋市港区入船二丁目226番 地 目 宅地 地 積 661.04㎡ (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 25万4609分の7143		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	地下鉄名港線「名古屋港」駅の西方 道路距離約120m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、事務所ビルを中心に、駐車場、公園等も見られる地域	
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、都市機能誘導区域内、居住 誘導区域内、津波災害警戒区域、第2種臨海部防災区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	661.04m ² 概ね長方形 間口約36.1m、奥行約18.2m
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約11m舗装市道(入船二丁目第2号線)に概ね等高に接面。左記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可 能 性 の 調 査	昭和34年、44年、55年の住宅地図及び登記事項証明書等によると従前は作業所及び未利用地等で、平成17年8月に当該マンションの敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側に店舗事務所ビル、西側に駐車場、南側に公園、北側道路を介して集合住宅である。 ○名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、本件土地は平成12年9月東海豪雨の浸水地域である。 ○東側が築地都市景観形成地区に隣接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラン・コート名古屋港	
建物の用途	居宅 (総戸数 35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17年8月24日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約20年	
構造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル、吹付タイル外 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 (有料。9,000円～15,000円) すぐには使用できない (空きなし) 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 名称 (グラン・コート名古屋港管理組合) 法人格 無 全委託管理 HESTAオークラハウジング株式会社 管理員有 (5日/週)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額14,879,126円(令和6年8月31日現在)。 ○大規模修繕計画：無。 平成30年6月頃実施済み。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：可。二頭羽まで、他細則有。 ○規約共用部分：有。 駐車場と駐輪場が規約共用部分として登記されているほか、管理組合によると管理事務室がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（501号室） 角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	68.36㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK バルコニーあり（南、西、北側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水 －	
保守管理の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 町 内 会 費	8,790 円（月額） 10,220 円（月額） 500 円（月額）	
	滞 納 額	なし（あり）（令和7年7月31日現在 808,482円） 管理費 304,670円 修繕積立金 357,700円 小計 662,370円 町内会費 17,500円 遅延損害金 128,612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	○使用による汚れや傷等が見られるものの、フローリングやクロス等は築後年数に比べ新しいと感じた。目に付いた劣化等は以下の通り。 ・洋室1の壁のへこみ（穴はなし）。 ・洋室2の壁クロスの浮き。 ○間取りの特徴は以下の通り。 ・全室洋室。 ・洋室3のクローゼット下には空間がある。 ・LDKの天井高は簡易計測で約2.5mである。 ・南側が公園に隣接し、南側バルコニーから眺望が開けている。		

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
261,000	68.36	0.46	8,210,000

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＝ $\left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{年} + \text{経過年数 } 20 \text{年}) \} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.46$

(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
131,000	0.90	661.04	0.90	7,143 / 254,609	1,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋港-15

公示価格 154,000 円/㎡ × 時点修正 101 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 119 = 標準画地価格 131,000 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：なし

地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：規模大 0.90

ウ 地積：公簿地積による。

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
8,210,000	1,970,000	0.97	9,870,000

ウ 個別格差： $\begin{array}{|c|c|} \hline \text{5階} \\ \hline \text{階層補正} & 1.00 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{南西角住戸} \\ \hline \text{位置補正} & 1.02 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{内部の状態等} \\ \hline \text{その他補正} & 0.95 \\ \hline \end{array} = 0.97$

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(名古屋市港区内))

A	令和7年3月	171,000 円/㎡ (平成9年11月建築)	専有面積77㎡
B	令和6年9月	272,000 円/㎡ (平成18年7月建築)	専有面積73㎡

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	171,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{90}$	194,000
B	272,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{120}$	206,000

事情補正：取引形態の種別、滞納管理費、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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

(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
200,000	0.97	68.36	13,260,000

ア 基準階の比準価格： Aは競売事例、Bは一般事例で共に港区内の取引である。
類似性に大きな差はなく、両事例を重視して決定した。

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	
1,051千円 (14%)	686千円	8.0%	8,318千円	0.8050	6,696千円 (86%)	7,750,000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	1,320	1,320	1,294	1,294
	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	1,320	1,320	1,294	1,294
	空室損失	132	132	129	129
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,148	1,148	1,126	1,126
イ 総費用	維持管理費	106	106	106	106
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	120	120	120	120
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	34	34	34	34
	運営支出合計	318	318	317	317
	資本的支出	951	123	123	123
	総費用合計	1,269	441	440	440
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		27.7	27.7	28.2	28.2
エ 有効純収益 アーイ		-121	707	686	686
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-113	612	552	

※ 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7.5%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。

収益価格は低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、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	9,870,000	0	9,870,000
②比準価格	13,260,000	0	13,260,000
③収益価格	—		7,750,000
④調整後の価格	11,970,000		

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
11,970,000	1.00	0.80	0.92	—	8,810,000

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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋港-15）

所 在：名古屋市港区港栄4丁目1421番1
住 居 表 示：「港栄4－14－25」
価 格：154,000円／㎡
位 置：地下鉄名港線「築地口」駅の西方 道路距離約250m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：176㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北 9.1m 市道
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：一般住宅のほか、共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



附属資料 2

付近案内図

S=1/2,500
名古屋市都市計画基本図

名古屋市都市計画基本図

公図写



(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

入船2丁目

A 入船2丁目

請求部	所在	名古屋市港区入船二丁目				地番	226番			
出力縮尺	1/500	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					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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年6月5日

名古屋法務局一宮支局

地図整理番号:M59126

登記官

(1/1)

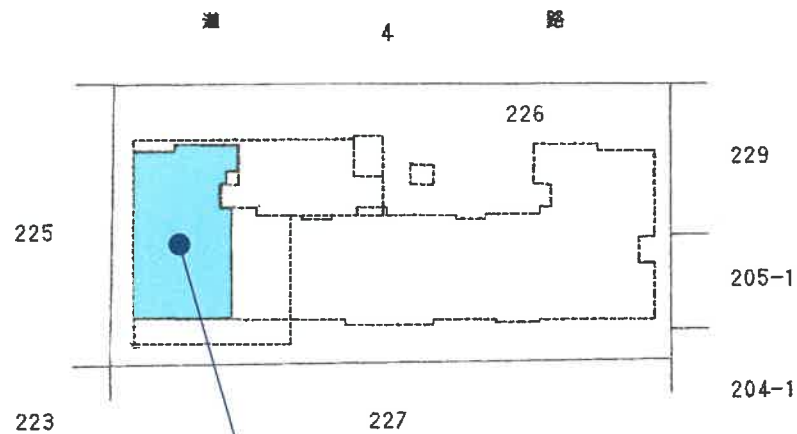
※A4判に縮小

土地建物配置図
(概略)

建 物 各 階 平 面 図

0214058
家 屋 番 号 入船二丁目
226番の501

建物の所在 名古屋市港区入船二丁目226番地



専有部分
受命物件

建物の存する部分 5 階
建物番号 501

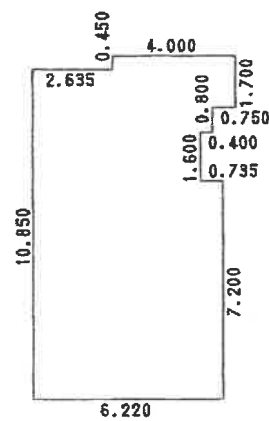
申 請 人

縮尺

1
500

各階平面図写

各 階 平 面 図



求 積 表

イ	4.000	X	0.450	=	1.800000
ロ	6.635	X	1.250	=	8.293750
ハ	5.885	X	0.800	=	4.708000
ニ	5.485	X	1.600	=	8.776000
ホ	6.220	X	7.200	=	44.784000
合 計					68.361750
床 面 積					68.36m ²

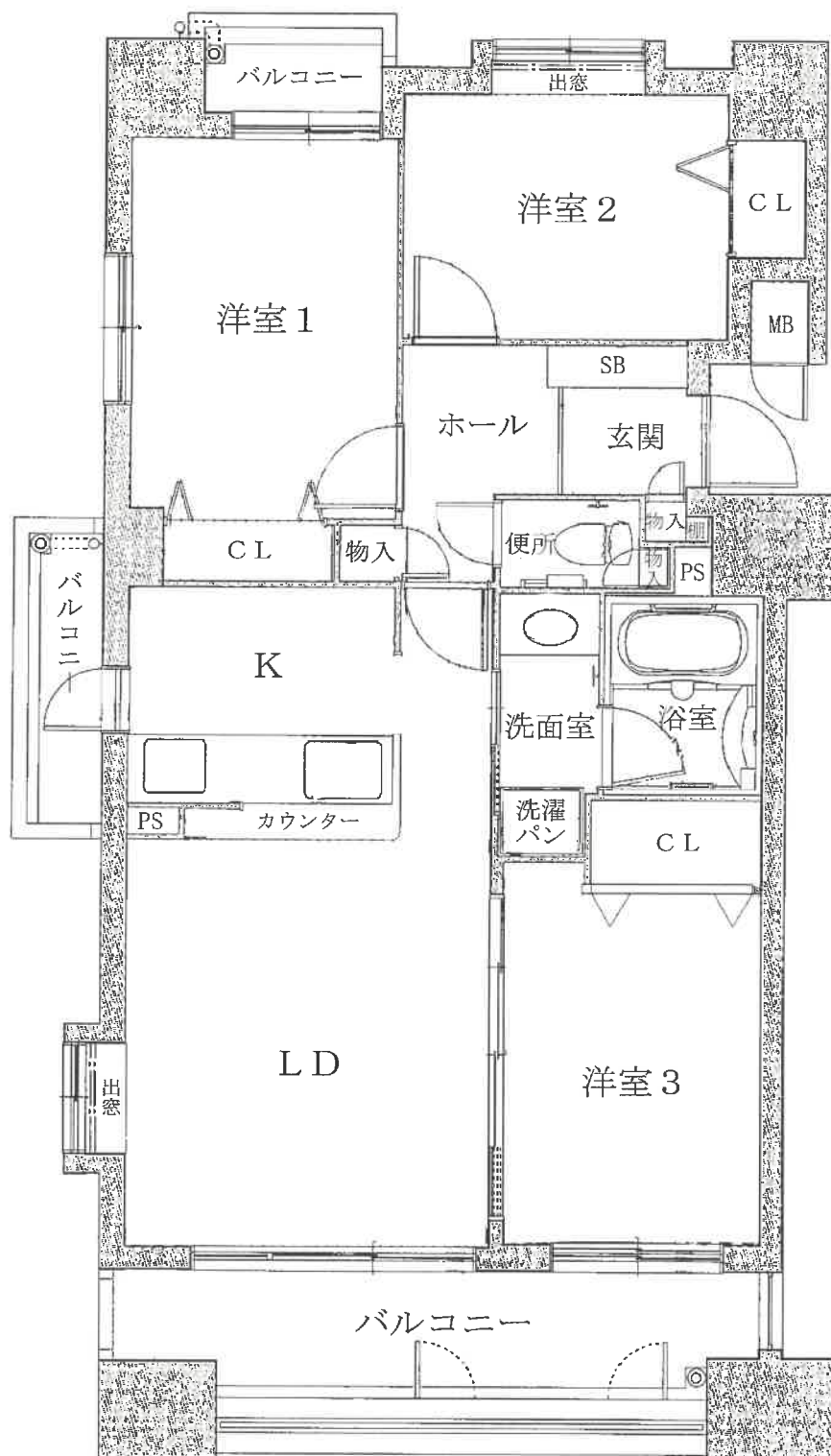
作 製 者

(平成 17 年 8 月 15 日作製)

縮尺

1
250

建物間取図 (概略)



現況写真

専有部分
受命物件



専有部分
受命物件

