

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月17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 名古屋市中区栄一丁目 2201番地1

建物の名称 ライオンズ名古屋ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 2201番1の57

建物の名称 605号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 11.57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 名古屋市中区栄一丁目2201番1

地 目 宅地

地 積 1514.14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 1万分の15



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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】

賃借権(不明)

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年7月31日まで

賃 料 月額4万円

保証金 8万円

賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 名古屋市中区栄一丁目 2201番地1

建物の名称 ライオンズ名古屋ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 2201番1の57

建物の名称 605号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 11.57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 名古屋市中区栄一丁目2201番1

地 目 宅地

地 積 1514.14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 1万分の15



令和 7 年(又)第 79 号

令和 7 年 8 月 1 日受理

令和 7 年 12 月 23 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 名古屋市中区栄一丁目 2201番地1
建物の名称 ライオンズ名古屋ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 2201番1の57
建物の名称 605号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 11.57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 名古屋市中区栄一丁目2201番1
地 目 宅地
地 積 1514.14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 1万分の15

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区栄一丁目22番2号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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2,600円 修繕積立金 月額5,000円 水道代 月額1,500円	令和7年8月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計885,142円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ライオンズ名古屋ビル管理組合法人 (代理人弁護士)	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 193,700円 (令和2年2月分～令和7年8月分) 修繕積立金 335,000円 (令和2年2月分～令和7年8月分) 水道代 100,500円 (令和2年2月分～令和7年8月分) 遅延損害金 255,942円 (令和2年2月分～令和7年8月分)	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■ B (占有者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者) ■名古屋市中区役所保健福祉センター福祉部民生子ども課)の陳述(回答書) / ■提示文書(賃貸借契約書(写し))の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年 7月21日
最初の契約日	平成24年 7月18日
契約等期間	平成24年 7月21日から ■平成26年 7月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年 8月 1日から ■令和 8年 7月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金40,000円(毎月 1日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 ■保証金 80,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■ 管理会社</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理員 有り (日勤) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (令和8年4月頃を予定) 4 駐車場設備 無し 5 ペットの飼育 不可
<p>■ B (占有者)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は私が一人で居住して使用しています。 2 10数年居住をしていると思います。当初は不動産会社の通じて賃貸借契約をしており、その不動産会社に家賃を支払っていました。その後、管理をしている不動産会社もたびたび変わりましたが、3年ほど前に、当時の不動産会社から、所有者と連絡が取れなくなり、所有者に家賃が支払えなくなったと説明を受けました。 私は生活保護を受けていますが、担当する名古屋市中区役所の生活保護係に連絡をし、家賃の扶助を止め、私からの不動産会社への家賃の支払いも止めました。その後、所有者等から何も連絡はなく、家賃を支払わない状態で現在に至っています。 3 物件1建物は古く、天井、壁面、床面全体にカビが生えています。また、玄関扉も不具合があり、開け閉めがしにくいです。窓には隙間があり、風が入ってくるので、冬は寒いです。虫も入ってきます。 4 賃貸借契約の内容については、私は契約書など資料も今はないので、詳細をお答えできません。生活保護の担当の方には話をしておきますので、そちらに問い合わせをしてもらってかまいません。
<p>■ 名古屋市中区社会福祉事務所</p>	<p>(回答書及び担当者の陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 B (占有者)さんが物件1建物に入居時から、生活保護費として家賃を支給していました。 2 B (占有者)さんから「家主がいなくなって家賃と管理費が支払えない」との話があり、この状況が継続していたため、令和4年6月分から住宅扶助を支給しないことになり、そのまま現在に至っています。

(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) 物件1建物の占有者である■B(占有者)は、同人の物件1建物の占有権原につき、概ね賃借権を主張しているものと考えられる。しかしながら、■B(占有者)自ら陳述しているように、現在は賃料の支払いをしておらず、また、賃料の支払いをしなくなった理由として、家主側の行方不明を理由としているが、賃料の供託等を行っていないようである。

名古屋市中区社会福祉事務所の回答も概ね■B(占有者)の陳述の内容と異なるところが無い。なお、同社会福祉事務所から提示を受けた、■B(占有者)の賃貸借契約にかかる資料によると、平成24年の賃貸借契約時の貸主は、当時の物件1建物の所有者であるが、登記記録によれば、その後、平成28年に、次いで令和元年(8月8日)に、所有権移転がされ、株式会社京王アーバンエステート(債務者)の所有に至っている。

現在の物件1建物の所有者である、株式会社京王アーバンエステート(債務者)は令和元年10月4日に解散しており、本競売手続きにおいても特別代理人が選任されているなど、同社の実体はなく、関係人の陳述からも、賃貸借契約解除の意思表示はないものと思われる。

(2) したがって、■B(占有者)の賃借権は、賃料不払いが令和4年6月ころから継続した状態で(契約解除されずに)一応継続しているものとも考えられるし、令和4年6月ころから実体のない賃貸借契約となっているとも考えられる。

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、電気温水器が物件1建物内に設置されている。

(2) 物件1建物(を含む一棟の建物(ライオンズ名古屋ビル))は、登記記録によれば、昭和48年築であり、物件1建物内は、壁面、天井、床面、窓など全体に汚れ、クロスの剥がれ、ヒビ、カビなどが見られる状態である。浴室はカビが多数見られる。

また、関係人の陳述によれば、窓に隙間があるほか、玄関扉に不具合があるとのことである。

関係人の陳述によれば、空調設備に不具合があり、送風口が塞がれている。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は北側及び西側を道路に接する角地である。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(ライオンズ名古屋ビル)が存する。北側及び西側の接道の歩道部分に、物件1建物を含む一棟の建物の差し掛けが存する。

(3) 敷地権土地の形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお、土地建物位置関係図(概略)は、法務局備え付けの公図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物(ライオンズ名古屋ビル)は、1階・地下部分などに管理人室、店舗等が存する。1階北東側部分に立体的機械式駐車場と思われる箇所が存するが、現在は使用がされておらず、駐輪場として使用をされていることが窺えた。

(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4日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年8月5日(火) 13:40-14:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, 「本件物件の占有者」宛とした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5日(火)	(郵便)	ライオンズ名古屋ビル管理組合法人代理人弁護士に対し管理費等に関する照会書送付(後日郵送回答)
令和7年8月22日(金) 16:40-17:00	目的物件所在地	占有状況調査, B (占有者)から聴き取り
令和7年8月29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9月9日(火) 10:15-10:35	(電話)	B (占有者)から聴き取り
令和7年9月9日(火) 17:50-19:20	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), B (占有者)立ち会い, 同人から聴き取り, 評価人同行
令和7年10月2日(木) 14:00-14:20	(電話)	B (占有者)から聴き取り
令和7年10月27日(月) 13:00-13:10	(電話)	名古屋市中区役所民生子ども課担当者から聴き取り
令和7年10月27日(月)	(郵便)	名古屋市中区社会福祉事務所に対し占有状況照会書送付
令和7年11月14日(金) 13:55-14:20	中区役所	名古屋市中区役所民生子ども課から回答書受領及び担当者から聴き取り

(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、立会人を立ち合わせ、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9日

休日・夜間執行許可の提示をした。

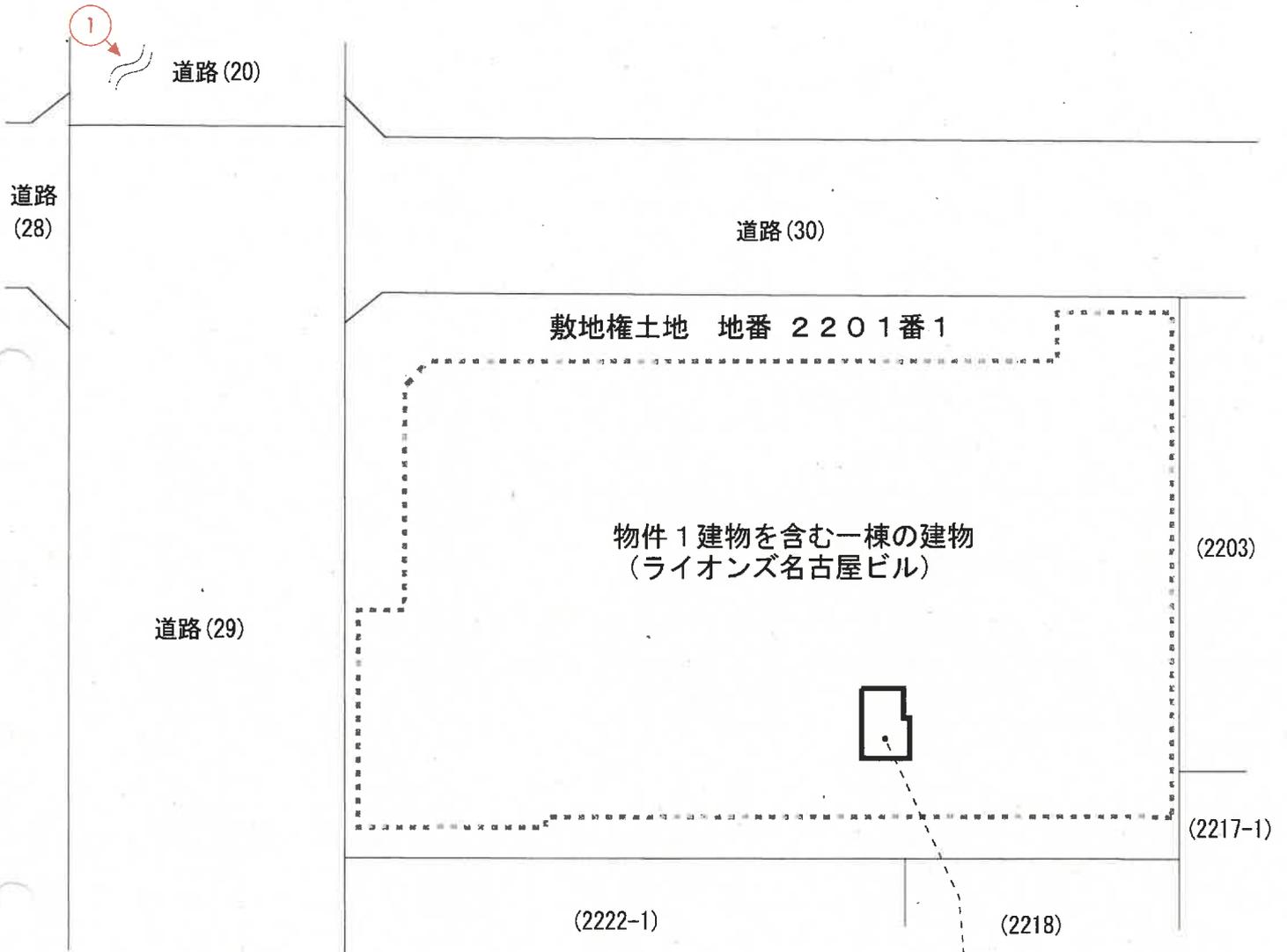
令和 年 月 日

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合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

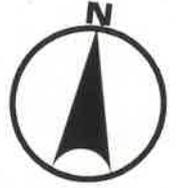
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1建物
6階部分
家屋番号 栄一丁目
2201番1の57

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
(ライオンズ名古屋ビル)



1 北西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(ライオンズ名古屋ビル)



2 南西方向から撮影



3 洋室



4 ユニットバス

令和 7 年 (又) 第 7 9 号
令和 7 年 8 月 8 日 受 理
令和 7 年 9 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 2 月 1 5 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1 , 6 9 0 , 0 0 0 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	(一棟の建物の表示) 名古屋市中区栄一丁目2201番地1 ライオンズ名古屋ビル	同左
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 栄一丁目2201番1の57 605号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 11.57㎡	
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区栄一丁目2201番1 宅地 1514.14㎡	
	土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(敷地権の表示) 1 所有権 1万分の15	
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・鶴舞線「伏見」駅の南西方・道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗兼共同住宅、事務所ビル、低層店舗、駐車場等が混在する商業地域である。	
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	市街化区域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 500% 防火規制 防火地域 その他の規制 駐車場整備地区、特定用途誘導地区(都心地区)、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)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積	1514.14㎡ 形状 ほぼ長方形 間口 約32.2m 奥行 約47.0m 地勢 平坦地
接面道路の状況	西側幅員約15.0mの舗装市道及び北側幅員約10.0mの舗装市道(何れも建築基準法第42条1項1号道路)にはほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 東側隣地は一般住宅、南側隣地は一般住宅及び駐車場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	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和37年頃は一般住宅、店舗及び旅館等の敷地、昭和46年頃は旅館の敷地、平成7年頃は現況と同じマンションの敷地として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の端緒は低いものと推測される。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 堅三蔵通遺跡に指定されている。試掘調査や発掘調査の有無及び履歴等の詳細については名古屋市教育委員会文化財保護課で確認が必要である。 ・ 名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズ名古屋ビル	
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数 425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)	昭和48年4月18日 新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約2年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付13階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル等
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり (2基)
	駐車場	なし
	集会室	なし
	その他	特になし
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり (ライオンズ名古屋ビル管理組合法人) 法人格…あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社サンリフレ
	管理形態	管理室 …あり 管理員 …あり(日勤)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金(令和7年4月30日現在) 50,356,071円 ・大規模修繕計画の有無…あり(令和8年4月頃実施予定) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…不可 ・分譲時のパンフレットによると、当該マンションの建築工事の着工は昭和46年10月となっている。また、戸数については、ライオンズホテル客室116室(9～11階)、分譲室数309室(2～8階)、分譲店舗(1階)となっている。 ・当該マンションの建築確認に係る確認済証番号や検査済証番号は確認できなかった。 ・名古屋市役所住宅都市局都市計画部都市計画課及び建築指導部建築審査課の担当者の説明によれば、「昭和47年9月15日以前は、容積率の定めはなかったが、昭和47年9月16日に容積率が500%に指定 	

特 記 事 項	<p>された。当該マンションの建築の経緯は不明であるが、建築着工日(昭和46年10月)以前に建築確認等の手続きを行ったものと推測される。なお、現在の容積率が500%となっているため、当該マンションと同じ規模の建物を再建築することはできない。」模様である。</p> <ul style="list-style-type: none">・現地調査の際は確認できなかったが、建物の建築時期、構造、用途等を考慮するとアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。ただし、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。・名古屋市中土木事務所の担当者の説明によれば、「北側市道の歩道部分に設置されている雨よけに係る道路占用許可は期限が切れている。」模様である。(問い合わせ先：名古屋市中土木事務所)
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階 (605号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 南向き		
現 況 床 面 積	11.57㎡ (登記面積)		
間 取 り	1R バルコニー …無		
仕 様	天 井	ボ ー ド 等	・
	床	モ ル タ ル、カ ー ペ ッ ト 等	
	内 壁	ク ロ ス 等	
	内 設 備	電 気、水 道、公 共 下 水 道	
	そ の 他	特 に な し	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費	2,600円(月額)	
	修 繕 積 立 金	5,000円(月額)	
	水 道 代	1,500円(月額)	
	滞 納 額	あり (令和7年8月12日 現在885,142円)	
	内 訳	管 理 費	193,700円
		修 繕 積 立 金	335,000円
		小 計	528,700円
		水 道 代	100,500円
		遅 延 損 害 金	255,942円
	そ の 他	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	第三者が占有しているが、占有権原等の詳細は現況調査報告書記載のとおりである。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・カーペットの一部が剥がれていたほか、経年相応の劣化や汚損等を確認した。 ・オール電化となっている。 		

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
360,000	11.57	0.07	290,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 53 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.07$$

(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
818,000	1.32	1514.14	0.95	15 / 10000	2,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中5-31

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$710,000\text{円}/\text{㎡} \times 109.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 818,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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：ない

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：規模1.20×角地1.10=1.32

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
290,000	2,330,000	0.98	2,570,000

$$\text{ウ 個別格差} = \boxed{\text{階層補正 } 1.03} \times \boxed{\text{位置補正 } 1.00} \times \boxed{\text{その他補正 } 0.95} = 0.98$$

(階層：6階) (位置：南向きの中間住戸) (その他：保守管理の状態)

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)}

A 令和6年10月 233,000円/㎡ (昭和48年4月建築、専有面積 14.17㎡)
 B 令和7年2月 242,000円/㎡ (昭和48年4月建築、専有面積 11.57㎡)

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	233,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	228,000
B	242,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	230,000

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
229,000	0.98	11.57	2,600,000

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）

目的物件は最先の賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として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	
502千円 (20.0%)	271千円	10.0%	2,629千円	0.76165	2,002千円 (80.0%)	2,500,000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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	480	480	470	470
	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	480	480	470	470
	空室損失	48	48	47	47
	貸倒損失	14	14	14	14
	有効総収益	418	418	409	409
イ 総費用	維持管理費	31	31	31	31
	修繕費	14	14	14	14
	公租公課	17	17	17	17
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	13	13	12	12
	運営支出合計	79	79	78	78
	資本的支出	270	60	60	60
	総費用合計	349	139	138	138
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)	18.9	18.9	19.1	19.1	
エ 有効純収益 アーイ	69	279	271	271	
オ 複利現価率(割引率 9.5%)	0.91324	0.83401	0.76165		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	63	233	206		

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、賃料の将来動向、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を9.5%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、収益性を反映した③を中心に、市場の実勢を反映した②を関連づけ、費用性を反映した①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	2,570,000	0	2,570,000
②比準価格	2,600,000	0	2,600,000
③収益価格	—		2,500,000
④調整後の価格	2,550,000		

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
2,550,000	0.90	0.80	0.92	—	1,690,000

イ 市場性修正：受命物件が築後約53年経過した保守管理がやや劣るワンルームマンションであること、現状と同規模の建物を再建築することができないこと、アスベスト等が使用されている可能性があること等から需要は弱く、一般不動産市場においても短期間での売却が困難であることを考慮して10%を減価した。

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から競売手続での回収見込額を考慮した金額を割合として控除。

第6 参考価格資料

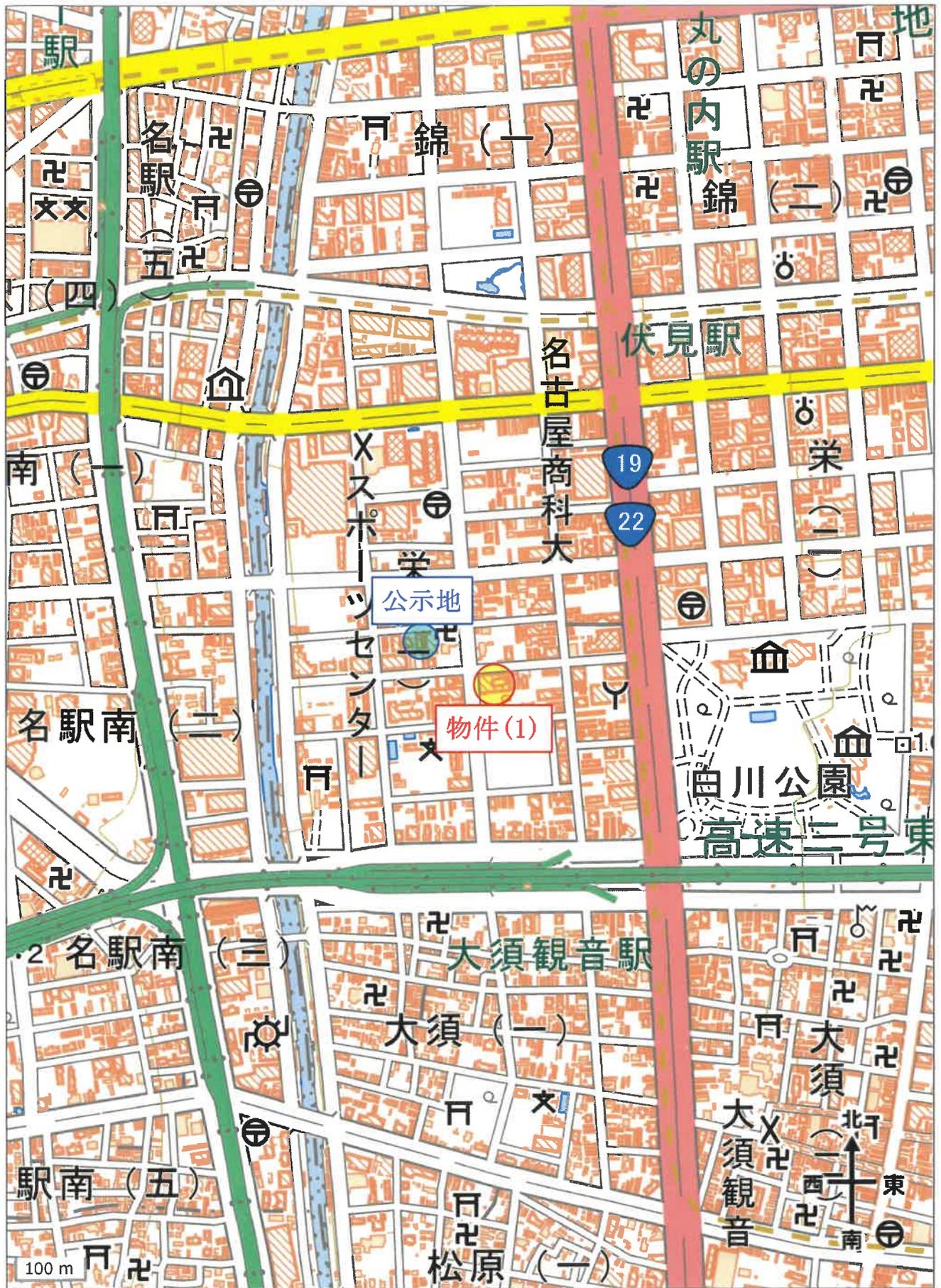
地価公示価格 : 名古屋中5-31
所 在 : 名古屋市中区栄1丁目1506番
住 居 表 示 : 栄1-15-6
価 格 : 710,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅の南西方道路距離約540m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 332㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北側8.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層事務所ビルや共同住宅が混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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



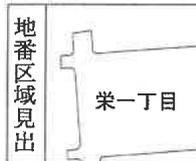
付近案内図





-24755.314 (座標値種別：図上測定)

(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。



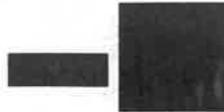
請求部	所在	名古屋市中区栄一丁目			地番	2201番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		補記事項		

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4日
名古屋法務局

地図整理番号：M67353

登記官



登記年月日：昭和48年5月28日

0510594

家屋番号 柴1丁目2201番57

建物の所在 名古屋市中区柴1丁目2201番地1

製作年月日 昭和四八年四月廿八日

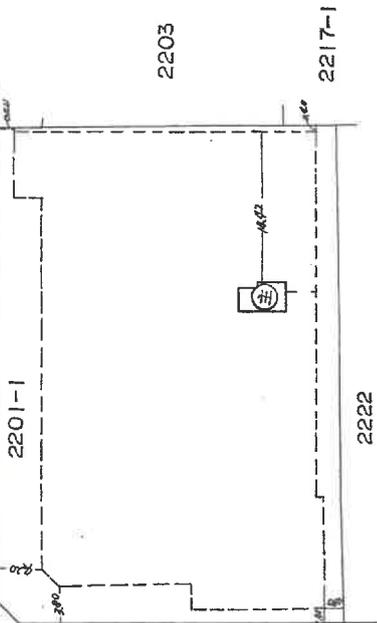
製作者

申請人

建築物図面

建築物の存する部分6階

道



道

昭和48年5月25日
単位=メートル

註: 93

縮尺 1/500

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

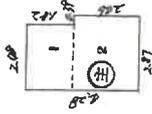
登記官

会員専用

作 製 年 月 日 昭和四十八年四月二十八日	作 製 者 [Redacted]
申 請 人 [Redacted]	

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 柴丁目 2201 番 57
 建 物 の 所 在 名古屋市中区 柴丁目 2201 番 地 1



求 積 表

1	2.48 x 1.82 =	4.5136
2	2.87 x 2.46 =	7.0602
T		11.5738㎡

28
昭和 48 年 5 月 28 日

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/200

登記年月日：昭和48年5月28日

0510595

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。
令和7年6月4日 名古屋送務局 登記官

建物間取図(概略)



雨よけ 物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)建物が存する一棟の建物 雨よけ



写真撮影 2