令和　７年（ケ）第　　３１０号

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 場　所	令和　８年　４月２２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　５月１３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　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	12,800,000 10,240,000		2,560,000	99,654	22,402
備考					

令和　７年（ケ）第　　３１０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　名古屋市港区いろは町四丁目　８番地１、９番地

建物の名称　　クレステージ築地口

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　いろは町四丁目　８番１の８０６

建物の名称　　８０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　８１．０９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　名古屋市港区いろは町四丁目８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８５５．６５平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　名古屋市港区いろは町四丁目９番

地　　目　　宅地

地　　積　　５６７．８１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４７万２４５２分の８４９４

令和　7年（ケ）第　　３１０号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月２６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】
一般社団法人日本海事検定協会が占有している。同法人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　７年（ケ）第　　３１０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　名古屋市港区いろは町四丁目　８番地１、９番地

建物の名称　　クレステージ築地口

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　いろは町四丁目　８番１の８０６

建物の名称　　８０６

種　　類　　居宅

構　・　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　８１．０９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　名古屋市港区いろは町四丁目８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８５５．６５平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　名古屋市港区いろは町四丁目９番

地　　目　　宅地

地　　積　　５６７．８１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４７万２４５２分の８４９４

令和 7 年(ケ)第　　310 号

令和 7 年11 月 18 日受理

令和 8 年 1 月14日提出

現　況　調　査　報　告　書

名古屋地方裁判所

執行官　佐　藤　哲　也

令和　７年（ケ）第　　３１０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　名古屋市港区いろは町四丁目　８番地１、９番地

建物の名称　　クレステージ築地口

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　いろは町四丁目　８番１の８０６

建物の名称　　８０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　８１．０９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　名古屋市港区いろは町四丁目８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８５５．６５平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　名古屋市港区いろは町四丁目９番

地　　目　　宅地

地　　積　　５６７．８１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４７万２４５２分の８４９４

（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	（住居表示未実施）
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	次のとおり 管理費　月額　5,100円 修繕積立金　月額　7,900円 駐車場使用料　月額　4,000円 駐輪場使用料　月額　200円 令和７年１１月２６日現在 □滞納はない ■滞納がある 計457,926円 内訳は３枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所名古屋支店 電話　（　）
その他の事項	
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、２）　□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、２）　□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

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費　137,700円（令和5年9月分～令和7年11月分） 修繕積立金　213,300円（令和5年9月分～令和7年11月分） 駐車場使用料 84,000円（令和6年3月分～令和7年11月分） 駐輪場使用料　5,400円（令和5年9月分～令和7年11月分） 督促費用　17,526円
■駐車場	有（月額4,000円） ※すぐには使用できない（抽選）
■ペット飼育等	可
■規約共用部分	有
■大規模修繕計画の有無	令和元年３月（実施済み）

（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　■一般社団法人日本海事検定協会
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■一般社団法人日本海事検定協会担当者）の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２６年３月２７日
最初の契約等	契約日	平成２６年３月２１日
	期間	平成２６年３月２７日から平成２８年３月２６日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和６年３月２７日から令和８年３月２６日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金１００，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金２００，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		賃料に駐車場使用料を含む。

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
■株式会社合人社計画研究所担当者	（電話にて聴取） 1　当社は、物件１建物を含む一棟の建物の管理を行っています。
■日本社宅サービス株式会社担当者	（電話にて聴取） 1　当社は、一般社団法人日本海事検定協会（以下「会社」という。）と債務者兼所有者間の物件１建物の賃貸借契約に関して、会社に代わって債務者兼所有者に賃料等の支払を行っています。 2　賃料は、駐車場込みで月額１０万円です。
■会社担当者	（電話にて聴取） 1　物件１建物には、当社の社員が社宅として住んでいます。 2　社員からは賃料の一部として毎月４万円を給料天引きで負担してもらっています。
■A	1　私は、物件１建物に平成２６年３月末頃から住んでいます。 2　物件１建物は、債務者兼所有者と会社が賃貸借契約を締結し、私が会社から社宅として賃借しています。各社員が賃借している社宅の賃料等の管理は、日本社宅サービス株式会社が行っており、私に送付してもらった照会書の回答も同社から送信されています。 3　私は、家賃として会社に月額４万円程度払っています。債務者兼所有者への敷金、礼金及び賃料は会社が払っています。 4　物件１建物の不具合個所は、次のとおりです。 (1)　入居後三、四年後くらいからキッチンシンクに水漏れがあり、キッチンの床が腐食しています。 (2)　浴室の換気扇が動きません。 (3)　ウォシュレットに水漏れがあります。 (4)　洋室１の電気が点きません。 (5)　洋室１のエアコン（冷房）が効きません。 5　近隣の騒音はありません。 6　大雨や台風等で水害はありません。 7　以前はベランダで紙タバコを吸っていましたが、現在は電子タバコを吸っています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　物件１建物の占有関係は、Ａ、会社担当者、日本社宅サービス株式会社担当者の各陳述、賃貸借契約書の存在及び現認使用状況により、２枚目及び４枚目のとおり認める。なお、Ａの占有について、Ａは会社の従業員であり、物件１建物は会社の社宅として使用されていること、Ａから会社に対し毎月支払われる４万円は通常の賃料相当額に比して低廉な金額であることから、会社に対する従属性が高いものと認め、会社の占有補助者と判断する。

2　物件１建物を含む一棟の建物は、平成１５年３月新築の全５９戸の地上１１階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受け、宅配ボックスがあり、規約設定された共用部分として、「倉庫（家屋番号　いろは町四丁目　８番１の１０３）」、自転車置場（家屋番号　いろは町四丁目　８番１の１０４）」が存し、それぞれ登記されている。物件１建物は８階東端に位置している。また、管理人室があり管理人が土日祝日以外午前９時から午後４時まで常駐しており、共用部分の管理と清掃を行っている。

3　物件１建物は、経年相応の汚損や傷みが認められる。また、Ａの陳述のとおり各不具合を確認したが、「関係人の陳述等」のＡの陳述欄４⑵ないし⑸については、設備の故障であることも否定できない。キッチンシンクの水漏れは、その影響でキッチンの床が腐食していると思われる。また、同床には広範囲で黒ずみも見られた。

4　物件１建物は東端に位置するため、洋室１、洋室２、洋室３及びリビング・ダイニングの東側に窓があり室内は明るい。

5　その他の本件調査結果は、本報告書２枚目から４枚目のとおりである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年　11月19日（水） 9:00　－　9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書公図及び建物図面各交付申請
R7年　11月19日（水） 11:20　－　11:50	物件所在地	現地確認、本件建物を含む１棟の建物（外観）及び敷地権土地の写真撮影
R7年　11月21日（金）	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付
R7年　11月26日（水）	郵便	Ａに対し、照会文書送付
R7年　12月17日（水） 14:30　－　15:30	物件所在地	立入調査（間取確認）、写真撮影（室内）、Ａ立会・聴取、評価人同行
R8年　1月5日　（月） 10:45　－　10:50	電話	管理会社担当者より聴取
R8年　1月5日　（月） 10:50　－　10:55	電話	日本社宅サービス株式会社担当者より聴取
R8年　1月5日　（月） 11:15　－　11:20	電話	会社担当者より聴取

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は全戸不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて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。

□

（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
○内写真番号

建物間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

① 物件１建物を含む一棟の建物の外観

② 物件１建物を含む一棟の建物の外観

③　リビング・ダイニング

④　キッチン

⑤　キッチンの床の状況

⑥　浴　室

⑦　洋　室３

⑧　トイレの状況

副

令和７年（ケ）第 ３１０ 号
令和７年１１月２１日　受　　理
令和７年１２月１７日　現地調査
令和８年　１月　９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
後藤　龍

第１　評価額

番　号	評　価　額
物件１	金　１２，８００，０００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	名古屋市港区いろは町四丁目８番地１、９番地	同左
	建物の名称	クレステージ築地口	
		【専有部分の建物の表示】	
	家屋番号	いろは町四丁目８番１の806	
	建物の名称	806	
	種　　類	居宅	
	構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	８階部分 81.09㎡	
		【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	名古屋市港区いろは町四丁目８番１	
	地　　目	宅地	
	地　　積	1,855.65㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	名古屋市港区いろは町四丁目９番	
	地　　目	宅地	
	地　　積	567.81㎡	
		【敷地権の表示】	
	土地の符号	1・2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	47万2,452分の8,494	

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「築地口」駅の西方、道路距離約 950m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	マンション、中小規模の工場、倉庫等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60％
	容 積 率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	絶対高 31m高度地区、緑化地域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外（要安全配慮区域） 第 2 種臨海部防災区域、宅地造成工事規制区域
画地条件	地　　積	2,423.46 ㎡（登記合計）
	形　　状	ほぼ正方形
	間口・奥行	間口約 51.7m、奥行約 49.4m
接面道路の状況	北側幅員約 5.5m舗装市道（建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）に概ね等高で接面している。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション一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	あり
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を閲覧したところ、昭和 52 年版では、対象地の位置に建物名の記載はなかったが、平成元年版では、「㈱ミツボシ」と記載されていた。以前は事業所敷地として利用されていた模様であるが、当該事業所において土壌汚染の可能性のある土地利用がなされていたかは不明である。 現在、対象地周辺には、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域の指定がある。(所在地：名古屋市港区いろは町四丁目 5 番の一部及び五丁目 15 番の一部) なお、対象地及びその周辺において、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出が出ている施設はない。 以上より、対象地について土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、正確な判断には専門的な調査が必要である。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	クレステージ築地口	
建物の用途	住居（総戸 59 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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 15 年 3 月 12 日新築 約 23 年 約 22 年
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
仕　　様	屋　　根 外　　壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル —
設　備　等	エレベーター 駐　車　場 集　会　室 そ　の　他	有（1 基） 有 〔4,000 円/月 すぐには使用できない（抽選）〕 無 オートロック等
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（クレステージ築地口管理組合）　法人格：無 全委託管理 株式会社合人社計画研究所名古屋支店 管理員：有（日勤、9～16 時、土日祝休） 管理室：有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・大規模修繕計画：令和元年 3 月頃実施済み ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：34,624,362 円（令和 7 年 10 月 31 日現在） ・ペットの飼育：可 ・1 階の倉庫及び自転車置場が規約共用部分として登記されている。	

（２） 専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	
位　　置	８階（806 号室）　南東角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	81.09 ㎡（登記面積）	
間 取 り	４ＬＤＫ、バルコニー：有（南・東）	
仕　　様	天　　井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、ＣＦシート等
	内　　壁	ビニールクロス等
	設　　備	電気設備、給排水設備、都市ガス等
	そ の 他	―
保守管理の状態	普通	
管理費等	管 理 費	5,100 円（月額）
	修繕積立金	7,900 円（月額）
	駐車場使用料	4,000 円（月額）
	滞 納 額	有（令和７年 11 月 26 日現在 457,926 円） 管 理 費　137,700 円 修繕積立金　213,300 円 小　　計　351,000 円 駐車場使用料　84,000 円 駐輪場使用料　5,400 円 督 促 費 用　17,526 円
	そ の 他	―
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・経年相応の損傷、汚損に加え、キッチンのシンクからの水漏れにより床材が著しく損傷していた。また、トイレではウォシュレットからの水漏れも確認された。 ・関係人によると、浴室の換気扇が壊れており、洋室１の電気が点かないとのことであった。	

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
270,000	81.09	0.41	8,980,000

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 22 年／(経済的残存耐用年数 22 年＋経過年数 23 年)}]×(1－観察減価等 20%)＝0.41

（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
96,400	1.00	2,423.46	0.95	8,494 / 472,452	3,990,000

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 9-6

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
85,000 円/㎡	×	104.3 / 100	×	100 / 100	×	100 / 92	＝	96,400 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、交通接近、環境条件格差等を考慮。

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
8,980,000	3,990,000	1.10	14,270,000

ウ　個別格差：階層補正(8 階)1.04×位置補正(南東角住戸)1.06×その他補正 1.00
＝1.10

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 249,000円/㎡（平成14年3月建築、専有面積約72㎡）
B　令和7年11月 237,000円/㎡（平成14年3月建築、専有面積約75㎡）

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	249,000	100/100	100/100	100/102	100/105	100/112	208,000
B	237,000	100/100	100/100	100/102	100/103	100/115	196,000

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
202,000	1.10	81.09	18,020,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。
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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考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通り求めた。

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無い。

■DCF法による価格査定表

３年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目期首有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ
-127千円 -(2.1%)	657千円	8.2%	7,772千円	0.80048	6,221千円 (102.1%)	6,090千円 (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：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	1,200	1,200	1,176	1,176
	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	1,200	1,200	1,176	1,176
	空室損失	120	120	118	118
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,044	1,044	1,023	1,023
イ総費用	維持管理費	61	61	61	61
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	122	122	122	122
	損害保険料	22	22	22	22
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	272	272	271	271
	資本的支出	2,104	95	95	95
	総費用合計	2,376	367	366	366
ウ経費率（%）（運営支出/有効総収益）		26.1	26.1	26.5	26.5
エ有効純収益　ア－イ		-1,332	677	657	657
オ複利現価率　（割引率7.7%）		0.92851	0.86212	0.80048	
カ有効純収益の現価　エ×オ		-1,237	584	526	

※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7.7%と決定した。

総収益及び総費用の各項目は、調査時点における目的物件の現行の賃貸条件、近隣地域等における目的物件類似の不動産の費用等を参考にしている。また、手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及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を関連付け、収益性を反映した③も考慮し、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	14,270,000	0	14,270,000
② 比準価格	18,020,000	0	18,020,000
③ 収益価格	—		6,090,000
④ 調整後の価格			16,500,000

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
16,500,000	1.00	0.80	0.97	—	12,800,000

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

地価公示価格等　名古屋港 9-6

所　　在	：名古屋市港区砂美町 84 番 4
価　　格	：85,000 円/㎡
位　　置	：名古屋臨海高速鉄道（あおなみ線）「荒子川公園」駅の東方道路距離約 1.0 km
価格時点	：令和７年１月１日
地　　積	：1,371 ㎡
供給処理施設	：上水道、下水道、都市ガス
接面街路	：南側幅員 8m 市道に接面
用途指定等	：工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、準防火地域
地域の概要	：中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域

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
5　建物図面・各階平面図写
6　建物間取図（概略）
7　現況写真

附　属　資　料

位置図

出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

付近案内図

出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

(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	いろは町4丁目

請求部分	所在	名古屋市港区いろは町四丁目					地番	9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	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補正事項		

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。

Ａ４判に縮小

令和7年10月15日
名古屋法務局熱田出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M75147
(1/1)

登記年月日：平成15年2月27日

[redacted] 3100716

前後新

地　　番	8－1
土地の所在	名古屋市港区いろは町四丁目

地　積　測　量　図

地　番	8－1			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・（Yn+1－Yn－1）
K－7	117.805	276.842	35.552	4188.203360
K－4	167.039	272.439	－39.370	－6576.325430
K－5	162.483	237.472	－35.552	－5776.595616
K－6	113.117	236.887	39.370	4453.416290
			合　計	－3711.301396
			合計面積	1855.6506980
			地　積	1855.65 ㎡

筆界点	境界標の種類
㋑	コンクリート杭
㋒	プラスチック杭
㋓	金属鋲
㋔	金属鋲
㋕	刻み
㋖	金属杭
㋗	石杭

名古屋法務局 熱田出張所 15.2.27 処理

A４判に縮小

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：平成15年2月27日

[redacted]

3100718

前後新

地番	9
土地の所在	名古屋市港区いろは町四丁目

地積測量図

地番	9			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
K−1	119.145	288.259	7.018	836.159610
K−2	168.335	283.860	−15.162	−2552.295270
K−3	167.124	273.097	−11.421	−1908.723204
K−4	167.039	272.439	3.745	625.561055
K−7	117.805	276.842	15.820	1863.675100
			合計	−1135.622709
			合計面積	567.8113545
			地積	567.81 ㎡

境界点	境界標の種類
㋐	コンクリート杭
㋑	プラスチック杭
㋒	金属標
㋓	金属鋲
㋔	刻み
㋕	金属杭
㋖	石杭

名古屋法務局熱田出張所 15.2.27 処理

A4判に縮小

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

表示番号：2023 12/09

登記年月日：平成15年3月26日

[redacted]

各階平面 第02035 [redacted]

建物図面

家屋番号	いろは町四丁目 8番1の806
建物の所在	名古屋市港区いろは町四丁目8番地1、9番地

求積表

㋑	10.170 × 0.420 =	4.271400
㋺	9.420 × 1.630 =	15.354600
㋩	15.220 × 4.370 =	57.771400
㋥	4.620 × 0.800 =	3.696000
	合計	81.093400
	床面積	81.09 ㎡

建物番号 806

15.3.26 処理

作製者	[redacted]	1/250	申請人	[redacted]	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10月15日
名古屋法務局熱田出張所

登記官

COPY

[redacted]

地図整理番号：M75148 (1/5)

登記年月日：平成15年3月26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10月15日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

一棟の各階平面図 [redacted]

一棟の建物図面 (1/4)

家屋番号	
建物の所在	名古屋市港区いろは町四丁目8番地1、9番地

1階

3201988

8-1-101～8-1-104, 8-1-201 8-1-202, 8-1-204～8-1-206,
8-1-301～8-1-306, 8-1-401～8-1-406, 8-1-501～8-1-506
8-1-601～8-1-606, 8-1-701～8-1-706, 8-1-801～8-1-806
8-1-1001～8-1-1006, 8-1-1101～8-1-1104
8-1-801～8-1-806

求積表

①	0.400	× 3.850	=	1.540000
②	0.800	× 6.350	=	5.080000
③	3.150	× 8.750	=	27.562500
④	0.500	× 2.950	=	1.475000
⑤	0.500	× 0.700	=	0.350000
⑥	0.750	× 7.875	=	5.906250
⑦	1.700	× 4.750	=	8.075000
⑧	0.850	× 11.725	=	9.966250
⑨	0.750	× 0.850	=	0.637500
⑩	0.750	× 0.850	=	0.637500
⑪	1.550	× 12.800	=	19.840000
⑫	2.000	× 13.425	=	26.850000
⑬	0.450	× 12.700	=	5.715000
⑭	0.350	× 27.575	=	9.651250
⑮	2.550	× 28.425	=	72.483750
⑯	1.800	× 27.775	=	49.995000
⑰	4.500	× 27.025	=	121.612500
⑱	2.000	× 8.275	=	16.550000
⑲	2.000	× 2.000	=	4.000000
		合計		387.927500
		床面積		387.92 ㎡

名古屋法務局
熱田出張所
15.3.26
処理

A4判に縮小

作製者 [redacted] 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

地図整理番号：M75148 (2/5)

COPY

登記年月日：平成15年3月26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10月15日
名古屋法務局熱田出張所

[redacted]

一棟の各階平面図

[redacted]

3201989

(2/4)

建物図面

家屋番号	
建物の所在	名古屋市港区いろは町四丁目8番地1、9番地

2階

求積表				
㋐	2.550	× 0.650	=	1.657500
㋑	4.350	× 0.200	=	0.870000
㋒	1.550	× 0.100	=	0.155000
㋓	6.700	× 0.050	=	0.335000
㋔	8.900	× 0.500	=	4.450000
㋕	13.400	× 2.450	=	32.830000
㋖	12.900	× 1.100	=	14.190000
㋗	13.400	× 0.700	=	9.380000
㋘	11.200	× 1.625	=	18.200000
㋙	11.950	× 0.850	=	10.157500
㋚	11.200	× 4.575	=	51.240000
㋛	11.950	× 0.850	=	10.157500
㋜	9.200	× 1.450	=	13.340000
㋝	11.200	× 0.550	=	6.160000
㋞	11.200	× 0.425	=	4.760000
㋟	11.950	× 0.850	=	10.157500
㋠	11.200	× 1.875	=	21.000000
㋡	10.200	× 3.000	=	30.600000
㋢	11.200	× 2.500	=	28.000000
㋣	11.950	× 0.850	=	10.157500
㋤	11.525	× 1.700	=	19.592500
㋥	9.900	× 1.950	=	19.305000
㋦	11.200	× 1.050	=	11.760000
㋧	9.600	× 1.450	=	13.920000
㋨	13.400	× 4.550	=	60.970000
㋩	4.800	× 0.800	=	3.840000
㋪	2.600	× 1.800	=	4.680000
		合計		411.865000
		床面積		411.86 ㎡

名古屋法務局
熱田出張所
15.3.26
処理

A4判に縮小

[redacted]

作製者 [redacted] 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地図整理番号：M75148 (3/5)

登記年月日　平成15年3月26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って、
令和7年10月15日　名古屋法務局熱田出張所

登記官

[redacted]

一棟の各階平面図

3201990

[redacted]

(3/4)

建物図面

家屋番号	
建物の所在	名古屋市港区いろは町四丁目8番地1、9番地

求積表

①	2.550	×	0.650	=	1.657500
②	4.350	×	0.200	=	0.870000
③	1.550	×	0.100	=	0.155000
④	6.700	×	0.050	=	0.335000
⑤	8.900	×	0.500	=	4.450000
⑥	13.400	×	2.450	=	32.830000
⑦	12.900	×	1.100	=	14.190000
⑧	13.400	×	0.700	=	9.380000
⑨	11.200	×	1.625	=	18.200000
⑩	11.950	×	0.850	=	10.157500
⑪	11.200	×	4.575	=	51.240000
⑫	11.950	×	0.850	=	10.157500
⑬	9.200	×	1.450	=	13.340000
⑭	11.200	×	0.975	=	10.920000
⑮	11.950	×	0.850	=	10.157500
⑯	11.200	×	1.285	=	14.392000
⑰	11.450	×	2.100	=	24.045000
⑱	9.800	×	1.940	=	19.012000
⑲	0.550	×	0.500	=	0.275000
⑳	11.200	×	0.425	=	4.760000
㉑	11.950	×	0.850	=	10.157500
㉒	11.200	×	1.875	=	21.000000
㉓	10.200	×	3.000	=	30.600000
㉔	11.200	×	2.500	=	28.000000
㉕	11.950	×	0.850	=	10.157500
㉖	11.525	×	1.700	=	19.592500
㉗	9.900	×	1.950	=	19.305000
㉘	11.200	×	1.050	=	11.760000
㉙	9.600	×	1.450	=	13.920000
㉚	13.400	×	4.550	=	60.970000
㉛	4.800	×	0.800	=	3.840000
㉜	2.600	×	1.800	=	4.680000
			合計		484.506500
			床面積		484.50 ㎡

3～10階
（各階同型）

15.3.26
処理

A4判に縮小

[redacted]

作製者　[redacted]　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/250

[redacted]

地図整理番号：M75148　(4/5)

登記年月日：平成15年3月26日

令和7年10月15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。

名古屋法務局熱田出張所

登記官

[redacted]

一棟の各階平面図

3201991 [redacted]

(4/4)

建物図面

家屋番号	[redacted]
建物の所在	名古屋市港区いろは町四丁目8番地1、9番地

求積表

㋐	5.000	×	3.000	=	15.000000
㋑	10.600	×	0.075	=	0.795000
㋒	11.200	×	0.600	=	6.720000
㋓	10.150	×	1.925	=	19.538750
㋔	11.900	×	2.050	=	24.395000
㋕	11.950	×	0.850	=	10.157500
㋖	11.200	×	2.425	=	27.160000
㋗	11.950	×	0.850	=	10.157500
㋘	11.200	×	1.285	=	14.392000
㋙	11.450	×	2.100	=	24.045000
㋚	9.800	×	1.940	=	19.012000
㋛	0.550	×	0.500	=	0.275000
㋜	11.200	×	0.425	=	4.760000
㋝	11.950	×	0.850	=	10.157500
㋞	11.200	×	1.875	=	21.000000
㋟	10.200	×	3.000	=	30.600000
㋠	11.200	×	2.500	=	28.000000
㋡	11.950	×	0.850	=	10.157500
㋢	11.900	×	2.000	=	23.800000
㋣	10.150	×	1.925	=	19.538750
㋤	11.200	×	0.600	=	6.720000
㋥	10.800	×	0.075	=	0.810000
㋦	5.200	×	2.900	=	15.080000
㋧	2.600	×	1.800	=	4.680000

合計 346.951500

床面積 346.95 ㎡

1階

名古屋法務局 熱田出張所 15.3.26 処理

[redacted]

A4判に縮小

作製者 [redacted] 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/250

地図整理番号：M75148 (5/5)

建物間取図（概略）

N

CL
洋室１
バルコニー３
ポーチ
MB
TR
洋室２
下足箱
玄関
下足箱
物入
CL
CL
CL
バルコニー２
棚
PS
WC
浴室
洋室３
PS
洗面所
和室
押入
物入
K
ＬＤ
バルコニー１

写真1

受命物件の存する
マンション

写真2