

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 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 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 名古屋市中区門前町 4 1 2 番地
建物の名称 オープンレジデンシア大須門前町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 門前町 4 1 2 番の 2 0 5
建物の名称 2 0 5
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 27.84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 名古屋市中区門前町4 1 2 番
地 目 宅地
地 積 529.28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 257015分の3010



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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。

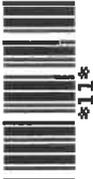
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

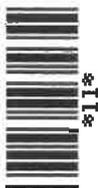
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市中区門前町 412番地

建物の名称 オープンレジデンシア大須門前町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 門前町 412番の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 27.84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 名古屋市中区門前町412番

地 目 宅地

地 積 529.28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 257015分の3010



令和 7 年(ケ)第 195 号

令和 7 年 8 月 7 日受理

令和 7 年 10 月 20 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 名古屋市中区門前町 412番地

建物の名称 オープンレジデンシア大須門前町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 門前町 412番の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 27.84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 名古屋市中区門前町412番

地 目 宅地

地 積 529.28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 257015分の3010

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区門前町4番27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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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5,720円 修繕積立金 月額2,710円 固定費 月額 880円 町内会費 月額 300円	令和7年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計19,220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	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 11,440円 (令和7年9月分～令和7年10月分) 修繕積立金 5,420円 (令和7年9月分～令和7年10月分) 固定費 1,760円 (令和7年9月分～令和7年10月分) 町内会費 600円 (令和7年9月分～令和7年10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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

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 (日勤) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期: 未定) 4 駐車場設備 有り (月額18,000円~20,000円) すぐには使用できない (抽選) 5 ペットの飼育 可
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は私が居宅として使用しています。 2 物件1建物は損傷や不具合のある箇所はありません。 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建物で現在も過去もペットは飼っていません。

(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、通常程度より多い家具、家電製品、その他の動産類が存する。

(2) 物件1建物(を含む一棟の建物)は、登記記録によれば、令和3年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られたが、全体に動産類が多く、整理をされていない状態で置かれており、床面やキッチン、浴室、トイレなど汚れが目立つ。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は西側を道路に接する。

(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大須門前町)が存するほか、南西側付近にゴミ置場及び変電設備が、南東側付近に駐輪場が存する。また、北東側付近には、給水ポンプ、ペット足洗い場が設置されている。

(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、地積測量図、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(オープンレジデンス大須門前町)の規約設定された共用部分として、「物置(家屋番号 門前町 4 1 2 番の1)」、「駐車場(家屋番号 門前町 4 1 2 番の2)」、「駐輪場(家屋番号 門前町 4 1 2 番の3)」が存し、登記されている。

(2) ■ A (債務者兼所有者)に対し通知、照会をするも、■ A (債務者兼所有者)からの連絡、回答等はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12日(火) 13:30-14:00	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)	(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12日(火)	(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12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
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2日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月10日(水) 8:45-9:30	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10日(水) 20:20-20:40	(電話)	A (債務者兼所有者)から聞き取り
令和7年9月24日(水)	(ファクシミリ)	管理会社に対し照会書(再)送付(後日郵送回答)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

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 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合わせて建物内に立ち入った。

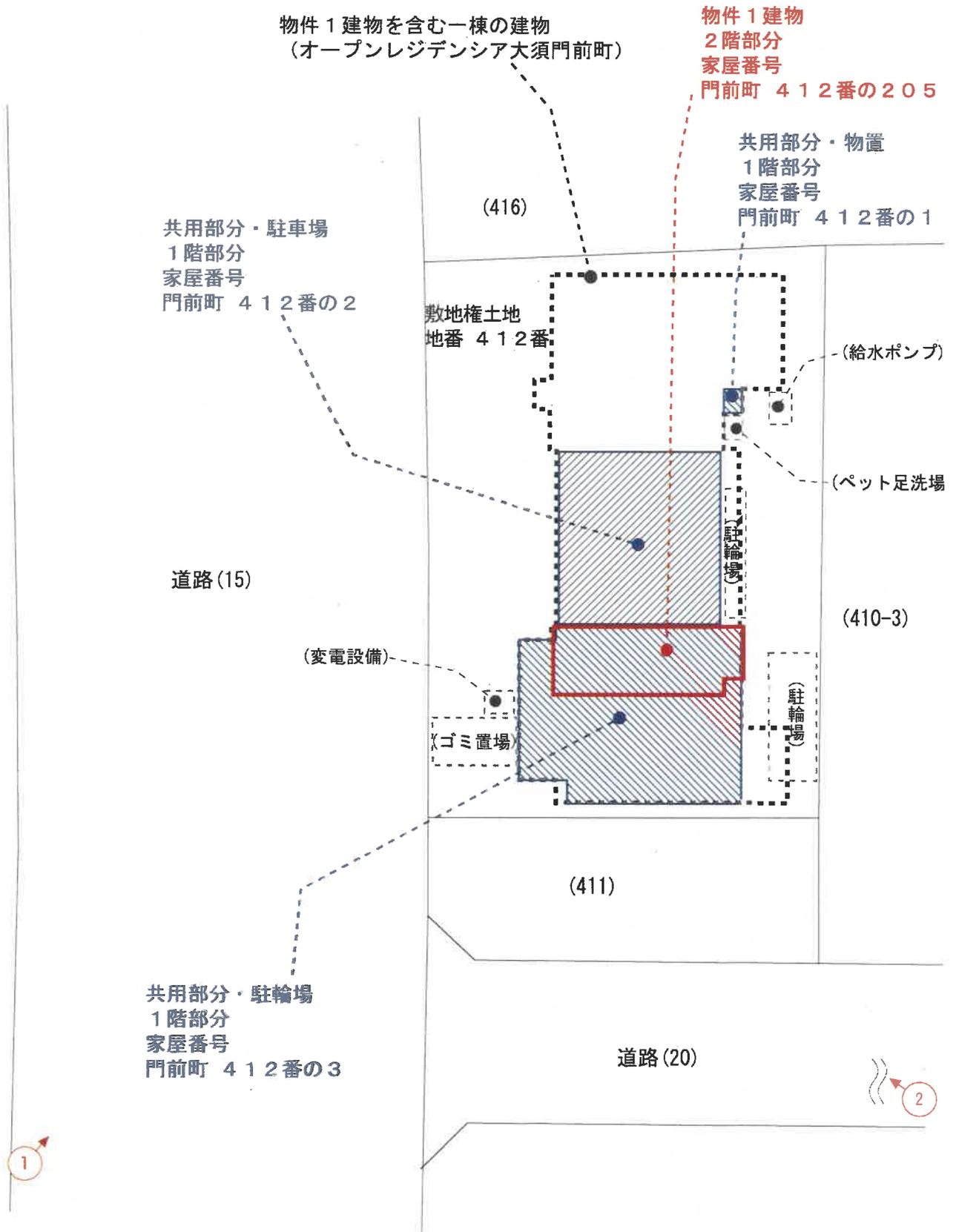
令和7年9月10日

インターフォン、玄関扉へのノック、声掛け等により、再三に亘り呼び掛けを行ったが、何ら応答がなかったため、本件建物は全戸不在であると判断し、施錠されていたので、立会人を立ち合わせた上で、解錠技術者に解錠作業を開始させたところ、**A**（債務者兼所有者）が本件建物内から現れた。その後、立入調査中に、**A**（債務者兼所有者）はいずれかに立ち去ったので、立会人を立ち合わせて立入調査を行った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

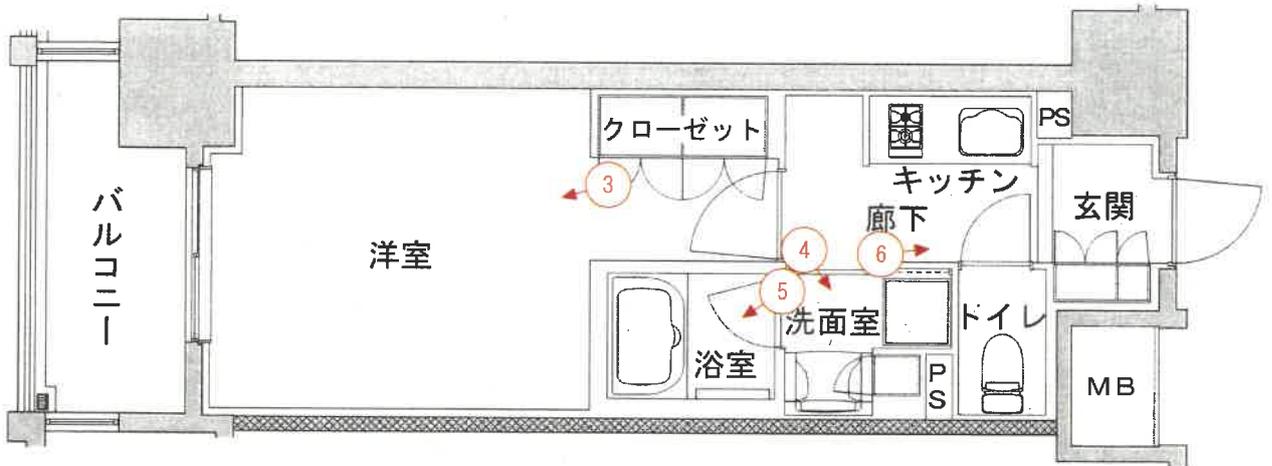
土地建物位置関係図（概略）

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
(オープンレジデンス大須門前町)



1 南西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(オープンレジデンス大須門前町)



2 南東方向から撮影



3 洋室



4 洗面室



5 浴室



6 玄関

副

令和7年(ケ)第195号
令和7年8月13日受理
令和7年9月10日現地調査
令和7年10月14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

角谷 英之

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 11,510,000 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) 名古屋市中区門前町 4 1 2 番地 オープンレジデンシア大須門前町 (専有部分の建物の表示) 門前町 4 1 2 番の 2 0 5 2 0 5 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 27.84平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区門前町4 1 2 番 宅地 5 2 9. 2 8平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 2 5 7 0 1 5 分の 3 0 1 0	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	地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅 西方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンションのほか、店舗・事務所が多く見られる商業地域	
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 商業地域 80% 500% 準防火地域 駐車場整備地区、特定用途誘導地区(都心地区)、 緑化地域、宅地造成等工事規制区域、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	529.28㎡ 長方形 間口 約27.5m、奥行 約19m
接面道路の状況	西側で幅員約20mの舗装市道にほぼ等高に接面する(建築基準法第42条1項1号の道路)。	
土地の利用状況等	本物件のマンションの敷地として利用されている。 隣接不動産の状態は、西側は市道、南側は店舗付マンション、東側は駐車場、北側は調査時点において建築中であった。	
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30年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は店舗等の敷地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、本件土地は内水氾濫による浸水の予想される区域(浸水深0.3m未満、0.3m~0.5m未満)に該当する。 	

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大須門前町	
建物の用途	居宅 (総戸数66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3年8月16日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約36年	
構造	鉄筋コンクリート造12階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(1基) 有(月額18,000円~20,000円) すぐには使用できない。(抽選) 無 オートロック
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大須門前町管理組合) 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(日勤) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額(令和7年7月31日現在)25,674,880円 大規模修繕計画 有(実施時期:未定) 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 無 ペット飼育 可 規約共用部分 物置、駐車場、駐輪場について規約設定共用部分の 登記がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(205号室) 中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	27.84㎡(登記面積)	
間 取 り	1K 西側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 シートフローリング等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 固 定 費 町 内 会 費 滞 納 額	5,720円(月額) 2,710円(月額) 880円(月額) 300円(月額) あり(令和7年9月30日現在19,220円) 管 理 費 11,440円 修繕積立金 5,420円 <hr/> 小 計 16,860円 固 定 費 1,760円 町内会費 600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	・室内は全体的に維持管理が劣ると見られる。風呂、トイレ等の汚れが目立つ。	

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	27.84	0.72	6,610,000

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3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数36年 / (経済的残存耐用年数36年 + 経過年数4年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.72

(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
650,000	1.00	529.28	1.00	$\frac{3,010}{257,015}$	4,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 中(県)5-8

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $588,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.8/100 \times 100/95 \times 100/96 = 650,000\text{円}/\text{m}^2$
 （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：形状 0.95

地域格差：交通、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
6,610,000	4,030,000	0.97	10,320,000

ウ 個別格差：階層補正 0.97 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 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(対象一棟内又は名古屋市中区内等))

A 令和6年9月 673,000円/㎡(令和3年8月建築, 専有面積36.75㎡)

B 令和5年11月 819,000円/㎡(平成31年1月建築, 専有面積30.33㎡)

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	673,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	612,000
B	819,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	620,000

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
616,000	0.97	27.84	16,630,000

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ため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	
797千円 (9.7%)	489千円	5.5%	8,624千円	0.8638	7,449千円 (90.3%)	8,250,000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	780	780	764	764
共益費収入	69	69	69	69
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	849	849	833	833
空室損失	85	85	83	83
貸倒損失	25	25	25	25
有効総収益	739	739	725	725
イ 総費用				
維持管理費	69	69	69	69
修繕費	23	23	23	23
公租公課	80	80	80	80
損害保険料	9	9	9	9
その他費用	22	22	22	22
運営支出合計	203	203	203	203
資本的支出	621	33	33	33
総費用合計	824	236	236	236
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	27.5	27.5	28.0	28.0
エ 有効純収益 アーイ	-85	503	489	489
オ 複利現価率 (割引率5%)	0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価 エ×オ	-81	456	422	

※ 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5.0%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	10,320,000	0	10,320,000
②比準価格	16,630,000	0	16,630,000
③収益価格	—		8,250,000
④調整後の価格	14,530,000		

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 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
14,530,000	1.00	0.8	0.99	-	11,510,000

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

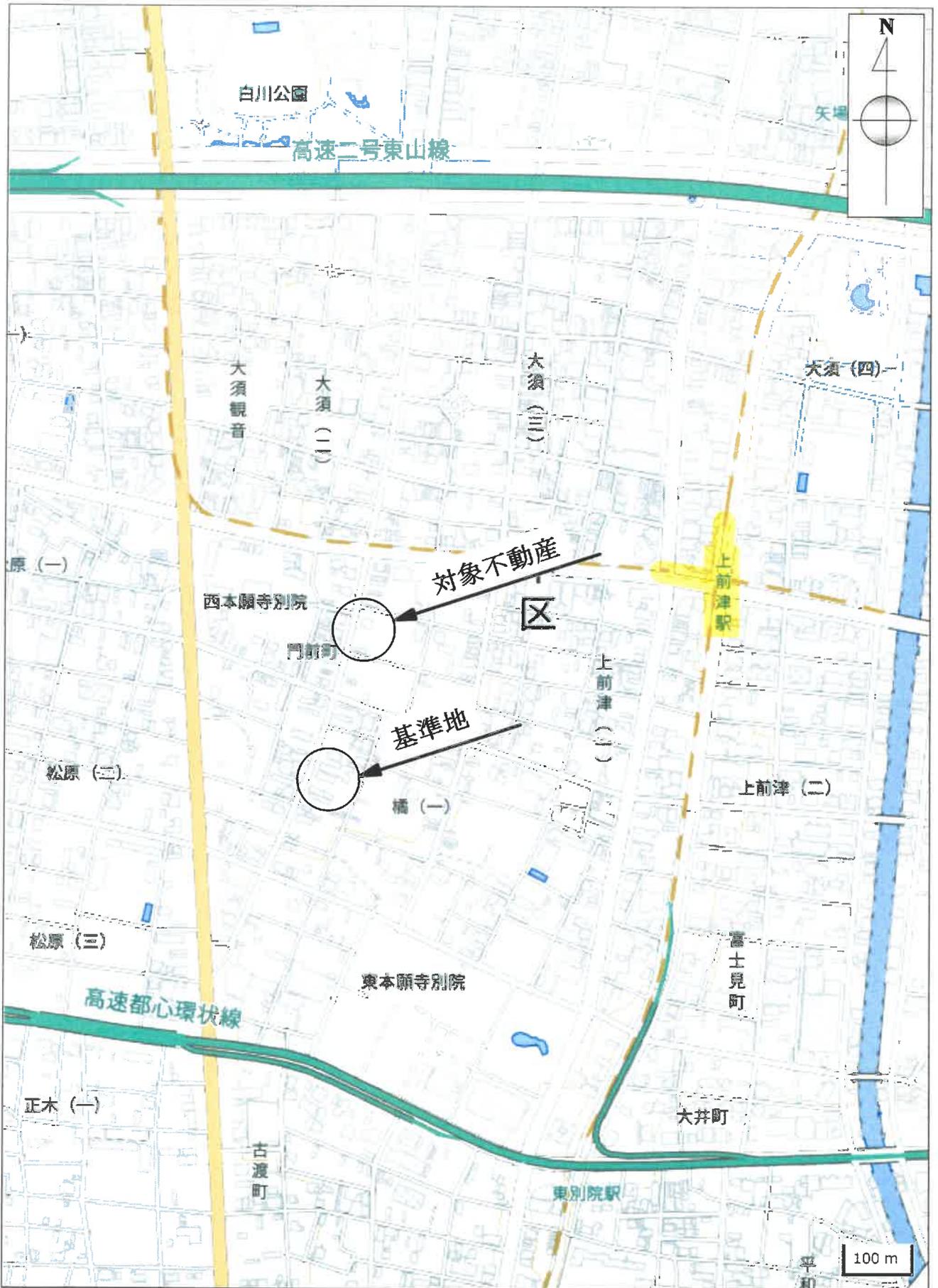
都道府県地価調査価格（中(県)5-8)

- 所 在 : 名古屋市中区橋1丁目1639番2外
価 格 : 588,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅の南西方道路距離約600m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 410㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北西側幅員16.3m市道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、準防火地域
地域の概要 : 旧来からの店舗兼事務所のほか共同住宅も多く見られる商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・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

位置図



付近案内図





-24245.070 (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。



請求分	所在	名古屋市中区門前町		地番	412番				
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5日
名古屋法務局



登記年月日：令和2年5月20日

土地積所測量図

地番 412番

土地の所在 名古屋市中区門前町

座標求積表

地番	点名	座標	Xn	Yn
412	標識			
	K2	金属鉄	-93520.282	-24188.842
	K4	既設金属プレート	-93546.962	-24195.082
	K5	既設金属プレート	-93551.534	-24176.742
	K1	計算点	-93524.458	-24169.806
		倍面積	1062.184240	
		面積	531.0921199	
		地積	529.28	㎡

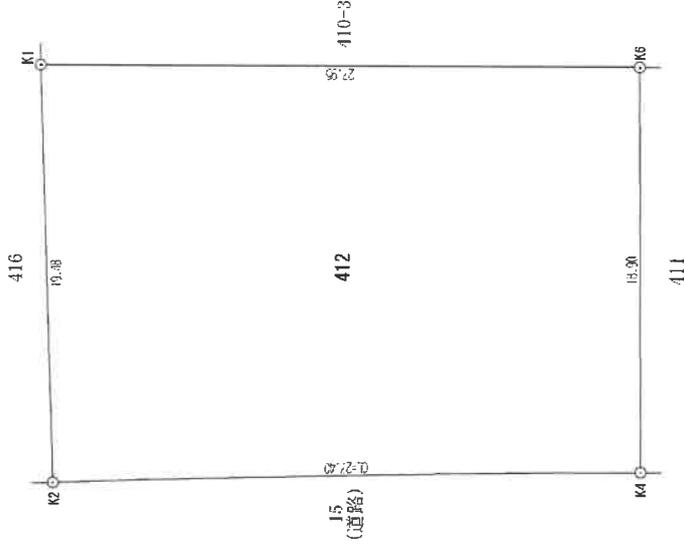
地番	標識	半径	長さ	I A	面積
412	標識				
K2	K4	-946.363	27.400	1-39-32	-1.8115643
				欠円面積	-1.8115643

合計 529.2805555

座標一覽表

世界測地系座標
縮尺係数：0.999907

測点名	標識	X座標	Y座標
10075	街区多角点	-93311.038	-24149.424
10076	街区多角点	-93397.128	-24181.875
10077	街区多角点	-93610.737	-24216.997
1A367	街区基準点節点	-93647.845	-24150.624



A4判に縮小

作製者

(令和2年4月20日現在)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年8月25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。
令和7年6月5日 名古屋法務局

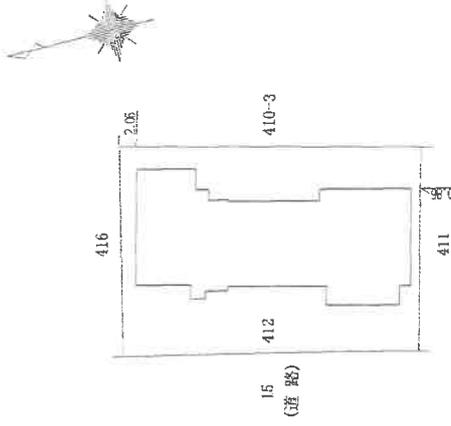
登記官

建物図面

家屋番号

建物の所在
名古屋市中区門前町4-1-2番地

棟の建物
建物の名称 オークブレジデンシア大須門前町



A4判に縮小

作成者

(令和3年8月18日作成)

縮尺

1

申請人

縮尺

1 / 500

登記年月日：令和3年8月25日

令和7年6月5日 名古屋法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

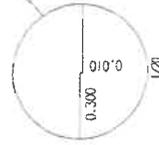
門前町412番の205

建物の所在

名古屋市中区門前町4-1-2番地

建物図面

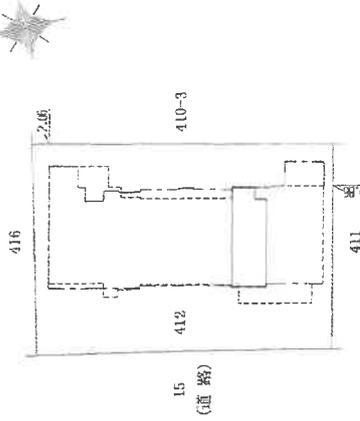
区分した建物の存する部分2階部分
建物の名称205



求積表

3.150 × 0.300	=	0.945000
3.160 × 7.850	=	24.806000
2.090 × 1.000	=	2.090000

合計	27.841000
床面積	27.84 ㎡



作成者

申請人

縮尺

1 / 250

1 / 500

(令和3年8月18日作成)

A4判に縮小

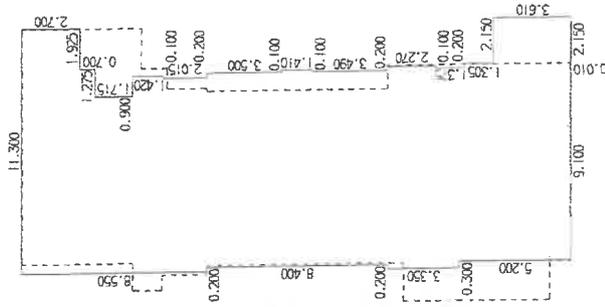
登記年月日： 令和3年8月25日

各階平面図

家屋番号

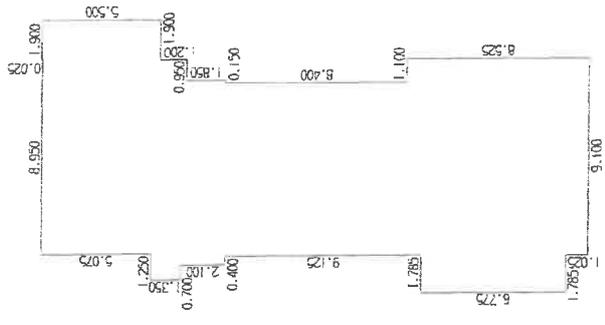
建物の所在 名古屋市中区門前町4 1 2 番地

棟の建物2階～1 2階平面図
(各階同型)



求積表	合計
8.550 × 0.200 =	1.710000
3.350 × 0.200 =	0.670000
20.300 × 0.100 =	2.030000
25.500 × 7.800 =	198.900000
3.400 × 1.275 =	4.335000
20.385 × 0.800 =	16.308000
1.420 × 0.100 =	0.142000
16.950 × 0.200 =	3.390000
1.410 × 0.100 =	0.141000
8.550 × 0.100 =	0.855000
2.270 × 0.100 =	0.227000
4.905 × 0.200 =	0.981000
2.700 × 1.925 =	5.197500
3.610 × 2.150 =	7.761500
合計	242.648000
床面積	242.64 m²

棟の建物1階平面図



求積表	合計
6.775 × 1.785 =	12.083375
1.350 × 0.700 =	0.945000
3.450 × 0.400 =	1.380000
20.375 × 0.150 =	3.056250
25.450 × 7.850 =	199.782500
8.525 × 0.150 =	1.278750
8.525 × 1.100 =	9.377500
6.675 × 0.950 =	6.341250
5.500 × 1.900 =	10.450000
合計	244.704625
床面積	244.70 m²

作成者

(令和3年8月18日作成)

縮尺 1/250

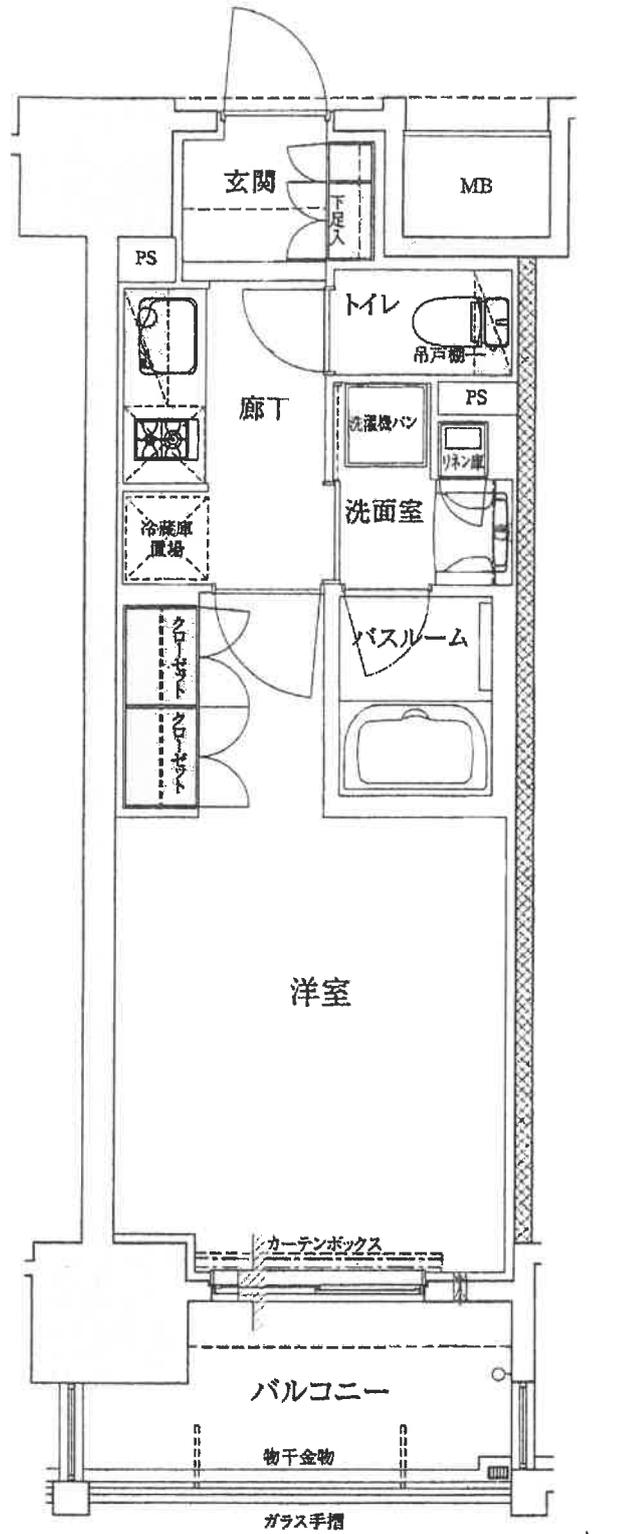
申請人

縮尺

1/250

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5日 名古屋法務局 登記官

建物間取図(概略)



物件1(一棟の建物)

①



物件1(一棟の建物)

②

