

## 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 佐野 聡 美

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 名古屋市港区十一屋二丁目 192番地

建物の名称 ライオンズマンション港西第3

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十一屋二丁目 192番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.12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 名古屋市港区十一屋二丁目192番

地 目 宅地

地 積 1172.48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 21万3647分の7705



## 物件明細書

令和 8年 2月 6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

なし

### 《 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 名古屋市港区十一屋二丁目 192番地

建物の名称 ライオンズマンション港西第3

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十一屋二丁目 192番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.12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 名古屋市港区十一屋二丁目192番

地 目 宅地

地 積 1172.48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 21万3647分の7705



令和 7 年(ケ)第 268 号

令和 7 年 10 月 15 日受理

令和 7 年 12 月 8 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

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市港区十一屋二丁目 192番地

建物の名称 ライオンズマンション港西第3

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十一屋二丁目 192番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.12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 名古屋市港区十一屋二丁目192番

地 目 宅地

地 積 1172.48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 21万3647分の7705

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)	
<b>建 物</b>	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"/> 主たる建物 <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"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
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住居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	次のとおり 管理費 月額 14,250円 修繕積立金 月額 23,120円 駐車場使用料 月額 0円 水道代 月額 0円	令和7年11月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円
管理費等照会先	株式会社大京アステージ名古屋西支店 電話 ( )	
その他の事項		
<b>敷 地 権</b>	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	
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"> <li>— 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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

その他の事項

- |             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| ■駐車場        | 有 (月額9,000円)<br>※すぐには使用できない (抽選) |
| ■ペット飼育等     | 不可                               |
| ■規約共用部分     | 無                                |
| ■大規模修繕計画の有無 | 平成23年1月実施済み (令和8年1月頃実施予定)        |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 債務者兼所有者には、本日現在においても管理費及び修繕積立金の滞納はありません。</li><li>2 現在駐車場は、すべて使用されています。なお、債務者兼所有者は駐車場を使用していません。</li><li>3 その他は、送信した回答書のとおりです。</li></ol>

(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

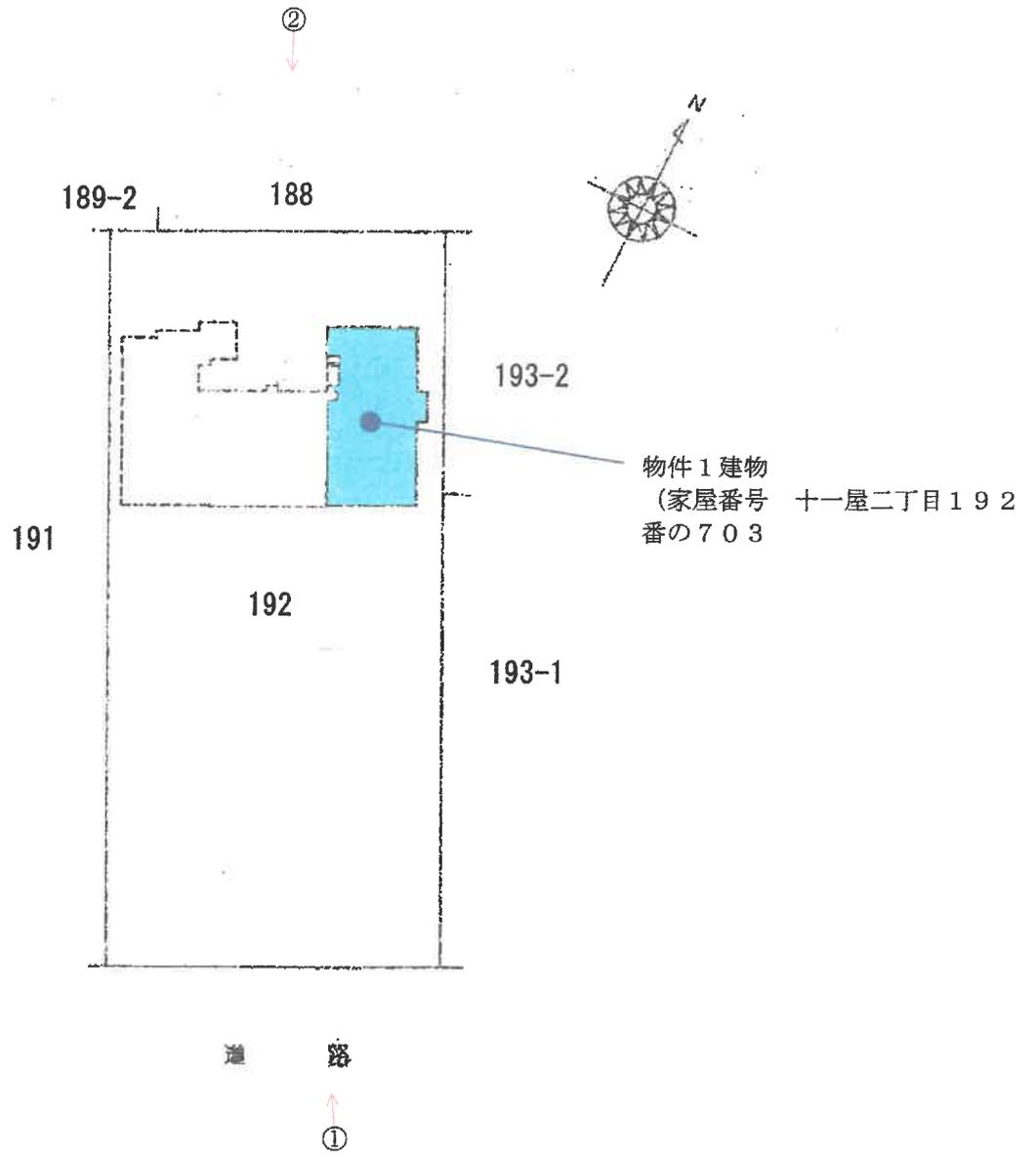
- 1 物件1建物は、管理会社担当者に対する聴取及び管理費等の滞納がないこと、郵便物の存在及び現認使用状況により、債務者兼所有者が占有していることが認められた。なお、債務者兼所有者は、照会書に対する回答もなく、本調査期日の通知に対しても応答はなかった。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、平成8年8月新築の全30戸の地上11階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受けがあり、物件1建物は7階東端に位置する。
- 3 物件1建物は、経年相応の汚損や畳の傷み、障子、襖に色褪せが認められる。また、便所の照明スイッチが壊れている。
- 4 物件1建物は東端に位置するため、洋室3、キッチン及びリビング・ダイニングの東側に窓があり室内は明るい。
- 5 和室には仏壇がある。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 10月16日 (木) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 10月17日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各交付申請
R7年 10月22日 (水) 15:00 - 15:30	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、照会書ポスト投函
R7年 11月7日 (金)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付 債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R7年 11月25日 (火) 10:00 - 10:40	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、評価人同行
R7年 12月4日 (木) 10:35 - 10:40	電話	管理会社より聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月25日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

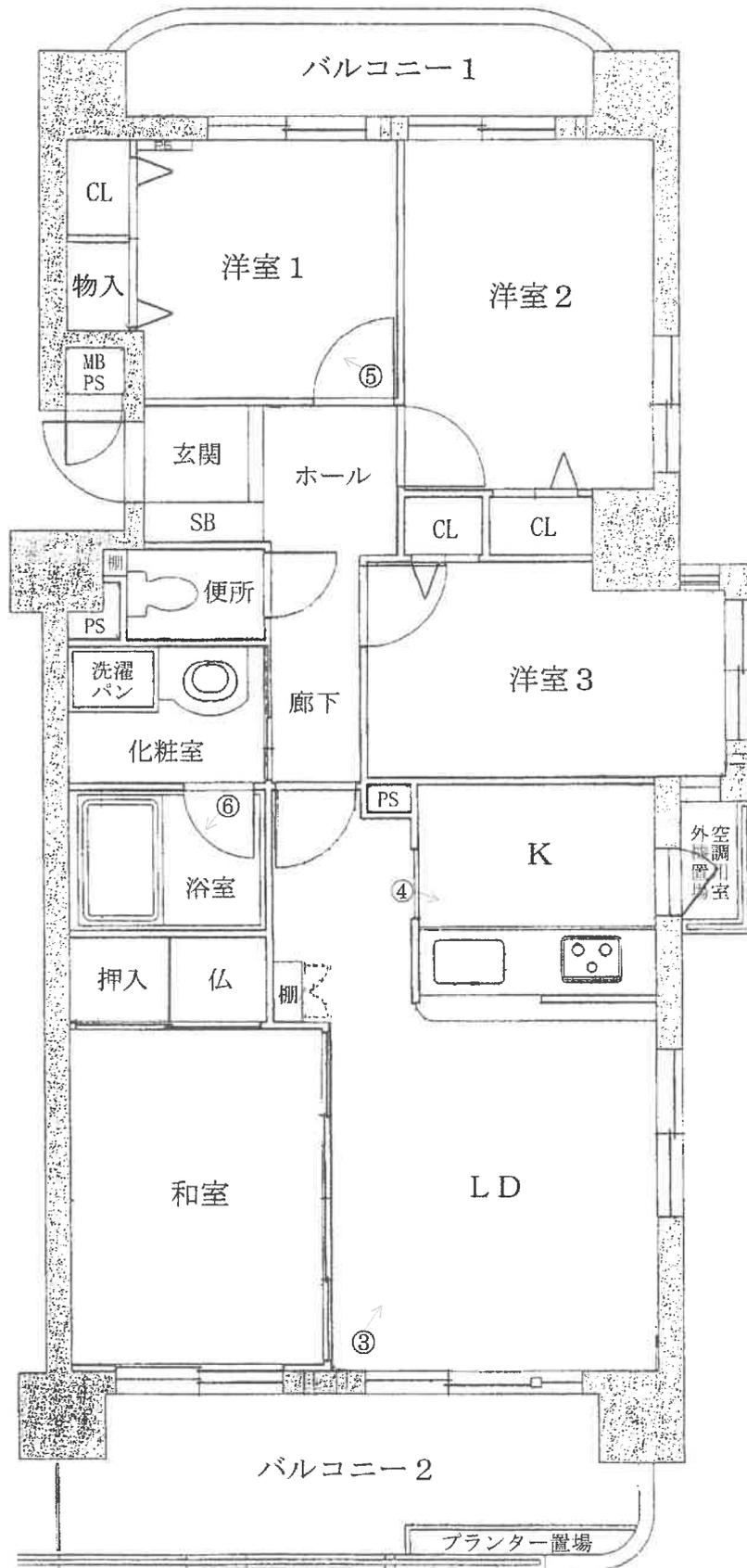
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 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 洋室1



⑥ 浴室

( 11 枚目)

令和7年(ケ)第268号  
令和7年10月20日受理  
令和7年11月25日現地調査  
令和7年12月15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 7,890,000 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   名古屋市港区十一屋二丁目192番地 建 物 の 名 称   ライオンズマンション港西第3 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号   十一屋二丁目 192番の703 建 物 の 名 称   703 種 類   居宅 構 造   鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積   7階部分 73.12㎡ (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 地 目   名古屋市港区十一屋二丁目192番 宅地 地 積   1,172.48㎡ (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   21万3647分の7705		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	あおなみ線「稲永」駅の北西方 道路距離約850m 名古屋市営バス「十一屋」停留所の北東方 道路距離約160m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小工場、一般住宅、アパート等が混在する地域	
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 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 工業地域 60% 200% 準防火地域 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、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	1,172.48㎡ 概ね長方形 間口約23m、奥行約51m
接面道路の状況	南東側現況幅員約13m舗装市道(荒子川南部第55号線)に概ね等高に接面。上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
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、田ののち製作所等利用を経て平成8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、東側に一般住宅及び駐車場等、西側に一般住宅、南側道路を介して一般住宅及び共同住宅、北側に中小工場である。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。 ○名古屋市役所備え付けのハザードマップ(港区)によると、本件土地周辺は洪水、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション港西第3	
建物の用途	居宅 (総戸数 30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8年8月22日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約11年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 タイル貼り外 —
設備等	エレベーター 駐車場  集会室 その他	有 有 すぐには利用できない(抽選)。 月額9,000円。 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(ライオンズマンション港西第3管理組合) 法人格 無 全委託管理  株式会社大京アステージ 管理員有(3日/週)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	<p>○管理組合の積立金総額44,479,538円(令和7年10月31日現在)。</p> <p>○大規模修繕計画:有(令和8年1月頃を予定)。 平成23年1月頃実施済み。</p> <p>○負担決議された工事負担金:無。</p> <p>○耐震性能診断の受検:無。</p> <p>○ペット飼育:不可。</p> <p>○規約共用部分:無。</p>	

(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	7階 (703号室) 角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	73.12㎡(登記面積)	
間取り	4LDK、バルコニーあり(南東側、北西側)	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス外 フローリング、畳外 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 駐車場使用料 水道代  滞納額  その他	14,250 円 (月額) 23,120 円 (月額) 0 円 (月額) 0 円 (月額)  なし あり (令和7年11月12日現在 )  -
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	<p>○経年や使用等によるクロスの変色や汚れ、亀裂等が見られる。目に付いた劣化等は以下である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・和室の畳の変色、障子紙の破れが見られる。</li> <li>・トイレ用スイッチの損傷</li> <li>・化粧室の照明が暗い。</li> <li>・トイレ、風呂、キッチン等設備の古さは否めない。</li> </ul> <p>○間取りの特徴は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南東バルコニーにプランター置場がある。</li> <li>・LDKと和室、廊下と洗面所との間に数cmの段差がある。</li> </ul>	

## 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
278,000	73.12	0.28	5,690,000

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 =  $\left[ \frac{\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{年}}{\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{年} + \text{経過年数 } 29 \text{年}} \right\}}{1 - \text{観察減価等 } 10\%} \right] = 0.28$

#### (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
97,500	0.90	1,172.48	0.90	7,705 / 213,647	3,340,000

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9-3

公示価格 79,500 円/㎡ × 時点修正 103 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 84 = 標準画地価格 97,500 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：奥行価格補正 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
5,690,000	3,340,000	0.86	7,770,000

ウ 個別格差： $\frac{7 \text{階}}{\text{階層補正 } 1.02} \times \frac{\text{角住戸}}{\text{位置補正 } 1.05} \times \frac{\text{内部の状態等}}{\text{その他補正 } 0.80} = 0.86$

## 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7月	170,000 円/㎡ (平成10年3月建築)	専有面積73㎡
B	令和7年11月	237,000 円/㎡ (平成14年3月建築)	専有面積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	170,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	176,000
B	237,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	182,000

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、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
179,000	0.86	73.12	11,260,000

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事例である。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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
-12千円 (0%)	374千円	7.0%	5,183千円	0.8278	4,290千円 (100%)	4,280,000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	1,140	1,140	1,117	1,117
	共益費収入	66	66	66	66
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,206	1,206	1,183	1,183
	空室損失	121	121	118	118
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,049	1,049	1,030	1,030
イ 総費用	維持管理費	172	172	172	172
	修繕費	34	34	34	34
	公租公課	122	122	122	122
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	379	379	379	379
	資本的支出	1,382	277	277	277
	総費用合計	1,761	656	656	656
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	36.1	36.1	36.8	36.8	
エ 有効純収益	ア-イ	-712	393	374	374
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.9390	0.8817	0.8278	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-669	347	310	

※ 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6.5%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。

収益価格は相当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	7,770,000	0	7,770,000
②比準価格	11,260,000	0	11,260,000
③収益価格	—		4,280,000
④調整後の価格	9,860,000		

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
9,860,000	1.00	0.80	1.00	—	7,890,000

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： 必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格（名古屋港9-3）

所 在：名古屋市港区十一屋2丁目166番外  
価 格：79,500円／㎡  
位 置：あおなみ線「稲永」駅の北西方 道路距離約700m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：1,708㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南東 8.0m 市道  
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

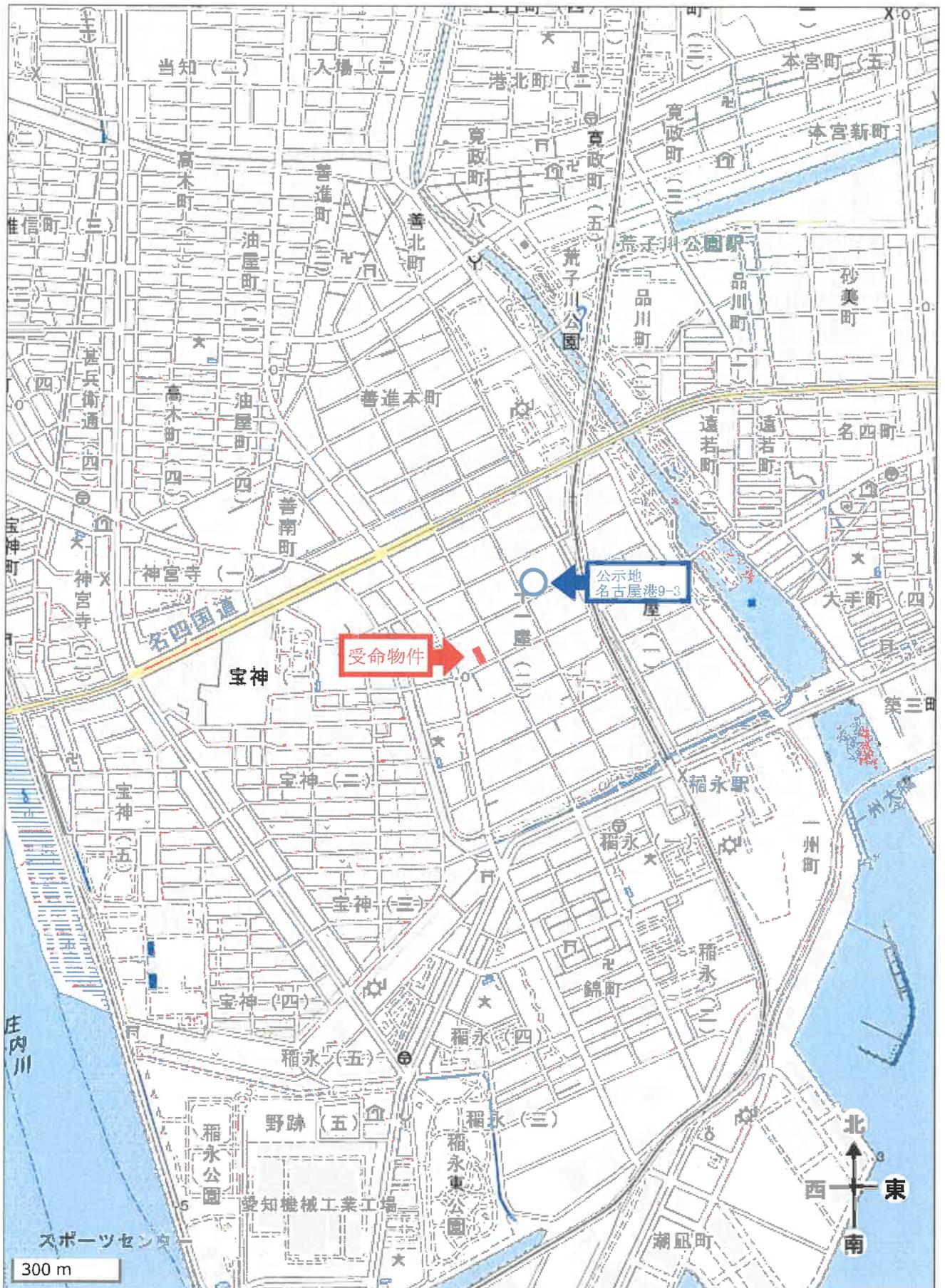
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps



# 付近案内図



受命物件

港西小学校

S=1/2,500

名古屋市都市計画基本図

4 253-5

公図写

186-3



(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  
十一屋二丁目

請求部	所在	名古屋市港区十一屋二丁目			地番	192番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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。

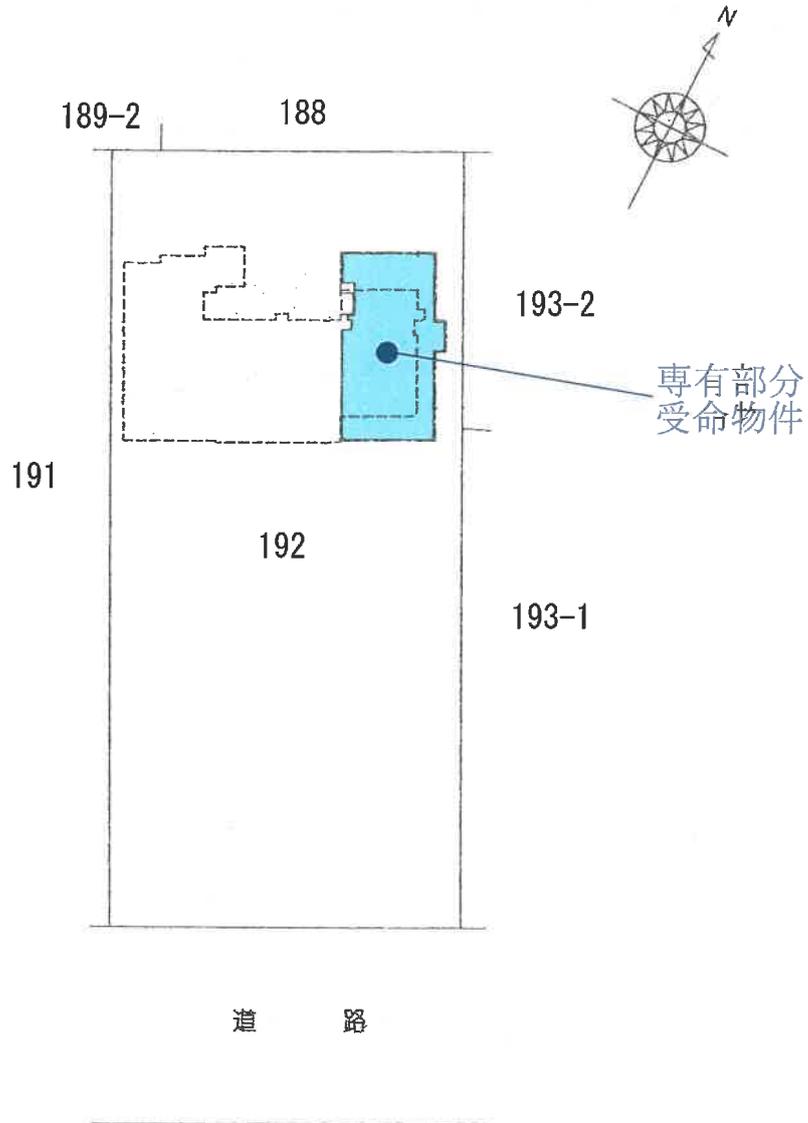
令和7年8月21日  
名古屋法務局熱田出張所  
登記官

地図整理番号：M74508  
(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図  
(概略)

家屋番号	十一屋二丁目 192-703	建 物 図 面
建物の所在	名古屋市港区十一屋二丁目192番地	



建物の存する部分7階

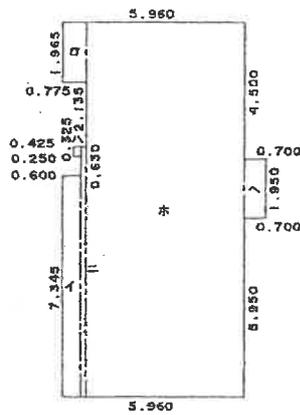
申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

各階平面図写

3219725

各階平面図

建物番号 703



求積表

イ	7.345	X	0.600	=	4.407000
ロ	1.965	X	0.775	=	1.522875
ハ	0.325	X	0.250	=	0.081250
ニ	8.300	X	0.175	=	1.452500
ホ	12.400	X	5.185	=	64.294000
ヘ	1.950	X	0.700	=	1.365000
合計					73.122625
床面積					73.12 m <sup>2</sup>

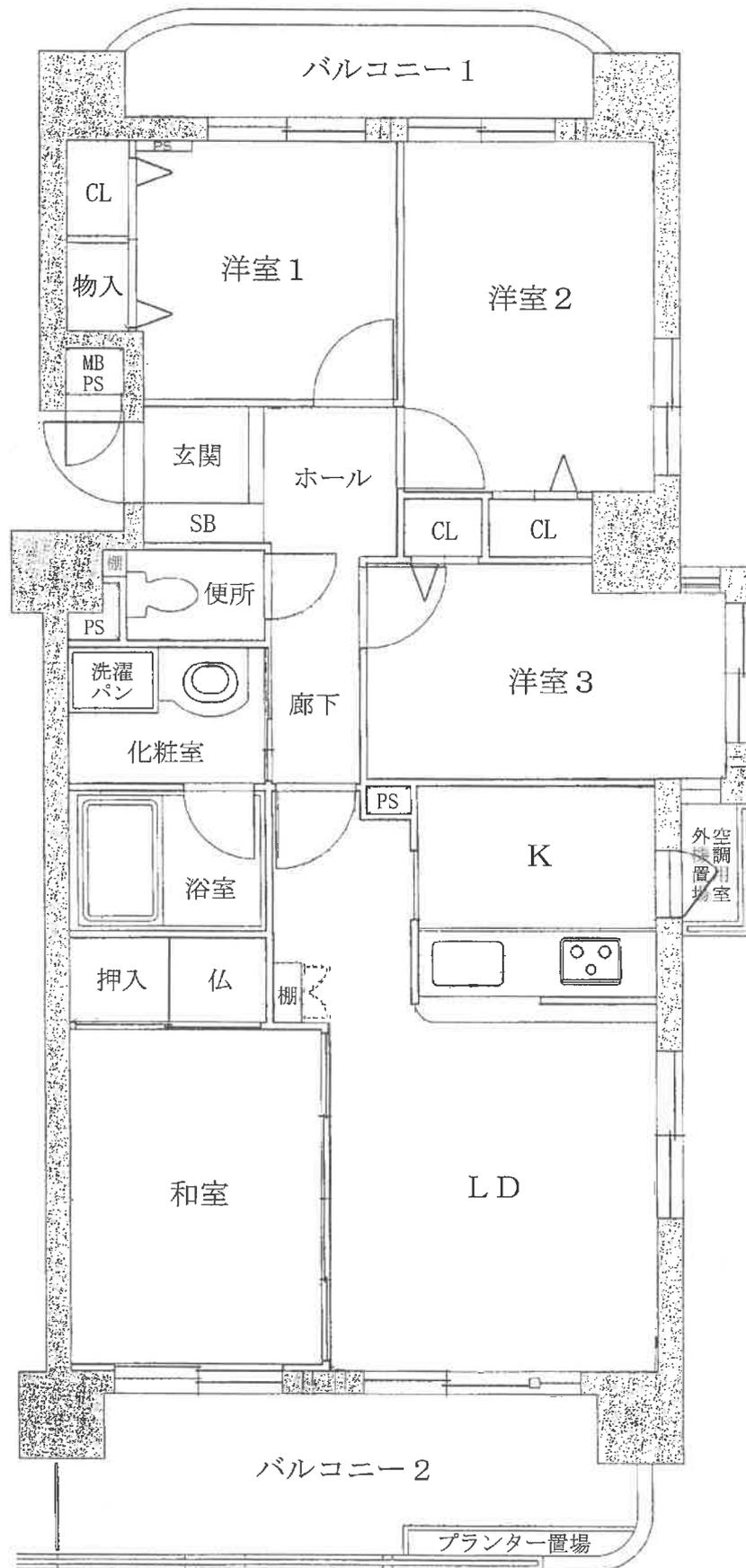
(会員専用)

作製者

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

