

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3日 午前10時00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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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 名古屋市中村区若宮町一丁目 29番地
名古屋市中村区若宮町二丁目 16番地1

建物の名称 ファミリアーレ名駅マークレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮町一丁目 29番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.81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 名古屋市中村区若宮町一丁目29番

地 目 宅地

地 積 474.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市中村区若宮町二丁目16番1

地 目 宅地

地 積 696.80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



物 件 目 録

敷地権の割合 44万5830分の6000



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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 名古屋市中村区若宮町一丁目 29番地
名古屋市中村区若宮町二丁目 16番地1

建物の名称 ファミリアーレ名駅マークレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮町一丁目 29番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.81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 名古屋市中村区若宮町一丁目29番

地 目 宅地

地 積 474.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市中村区若宮町二丁目16番1

地 目 宅地

地 積 696.80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



物 件 目 録

敷地権の割合 44万5830分の6000



令和 7 年(ケ)第 229 号

令和 7 年 10月 17日受理

令和 7 年 11月 6日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中村区若宮町一丁目 29番地
名古屋市中村区若宮町二丁目 16番地1

建物の名称 ファミリアーレ名駅マークレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮町一丁目 29番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.81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 名古屋市中村区若宮町一丁目29番

地 目 宅地

地 積 474.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市中村区若宮町二丁目16番1

地 目 宅地

地 積 696.80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

物 件 目 録

敷地権の割合 44万5830分の6000

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	<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が異なる (<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"> — 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	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 6,120円 修繕積立金 8,084円 駐車場使用料 15,000円 町内会費(年額) 2,400円	令和7年10月29日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 滞納額 346,156円 (内訳は3枚目に記載のとおり)
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社	
その他の事項		
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"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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"/> 地方裁判所 支部 平成年()第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成年 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"/> 配置図のとおり	

(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

■令和7年10月30日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨等

- | | | |
|----|--------------|---|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり
(ファミリーレー名駅マークレジデンス管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | なし |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和7年10月29日現在)
滞納額34万6,156円
(内訳)
管理費 6万7,320円(令和6年12月分～令和7年10月分)
修繕積立金 8万8,924円(同上)
駐車場使用料16万5,000円(同上)
町内会費 2,400円(令和7年4月分～令和7年4月分)
遅延損害金 2万2,512円(令和6年12月分～令和7年10月分) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(令和11年頃を予定) |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり(有料:月額5,000～18,000円)
すぐには使用できない
(No.23…売却時に解約となる)
(その他…空き次第抽選) |
| 9 | ペット飼育等 | 1住戸2頭羽まで(ペット飼育細則あり) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(管理庫、防災備蓄庫、ペット足洗い場、駐車場等) |
| 11 | その他 | 特になし |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は私たち家族3人が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、同建物内で動物は飼っていません。 2 物件1建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。 3 物件1建物は、雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。 4 物件1建物で事件・事故が起きたことはありません。 5 物件1建物に関する管理費等は滞納していますが、具体的な金額は分かりません。

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(15階建、総戸数70戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地1、2(以下「敷地権土地」という。)上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の4階402号室である。なお、同土地は、西側が道路に接しており、その余の敷地部分にはゴミ置場、自転車置場、バイク置場、機械式駐車場、電柱等が設置されている。 2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び収集した資料(住民票)から2枚目に記載のとおり認定した。 3 物件1建物の状況について、同建物は築9年目の建物であるから、経年に相当する劣化は認められるが、その程度は比較的軽微であるものと思料する。 4 敷地権土地の概ね北側に接する土地(地番28・6)上の建物の一部は、敷地権土地に越境している可能性がある。 5 管理会社からの回答要旨等は4枚目に記載のとおりである。 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

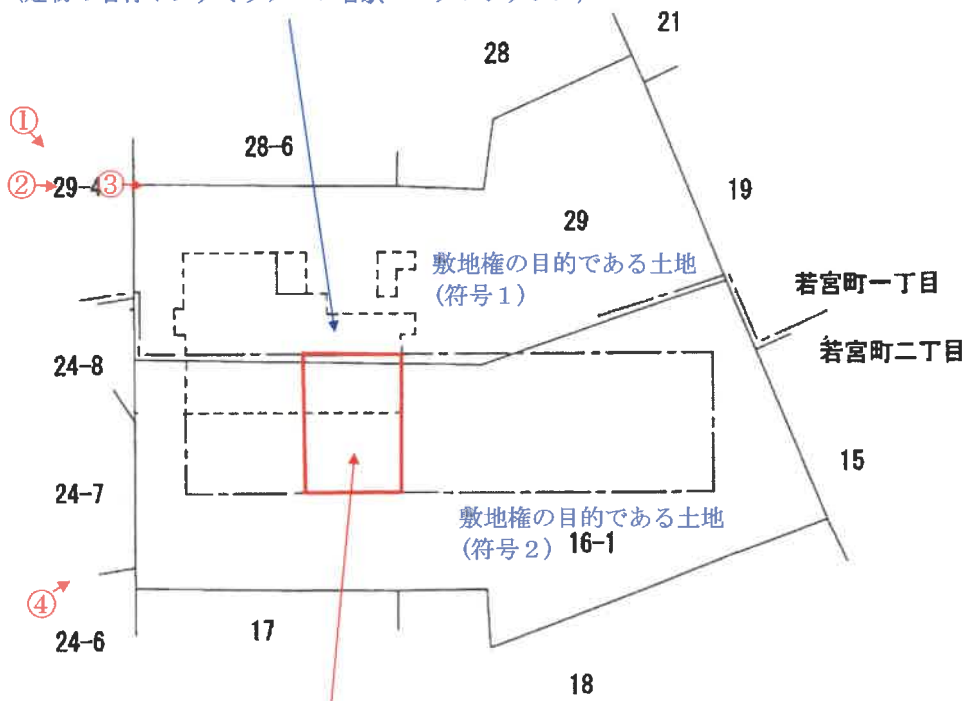
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月20日(月) 10:00-10:10 11:00-11:15	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	土地、建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請 Aに通知書送付、マンション照会書送付 (10/30着) 目的物件確認、敷地権土地調査、外観写真撮影
7年10月21日(火)	当庁	Aの住民票申請(10/27着)
7年10月31日(金) 15:00-15:50	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日 物件1建物は、呼び鈴を数回押して、更に、玄関ドアを数回叩いたが応答がなかったの で、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させたところ、Aは在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



物件1建物を含む一棟の建物
(建物の名称：ファミリー名駅マークレジデンス)



物件1建物
(家屋番号：若宮町一丁目29番の402)
(建物の存する部分：4階)
(建物の名称：402)

建物間取図（概略）

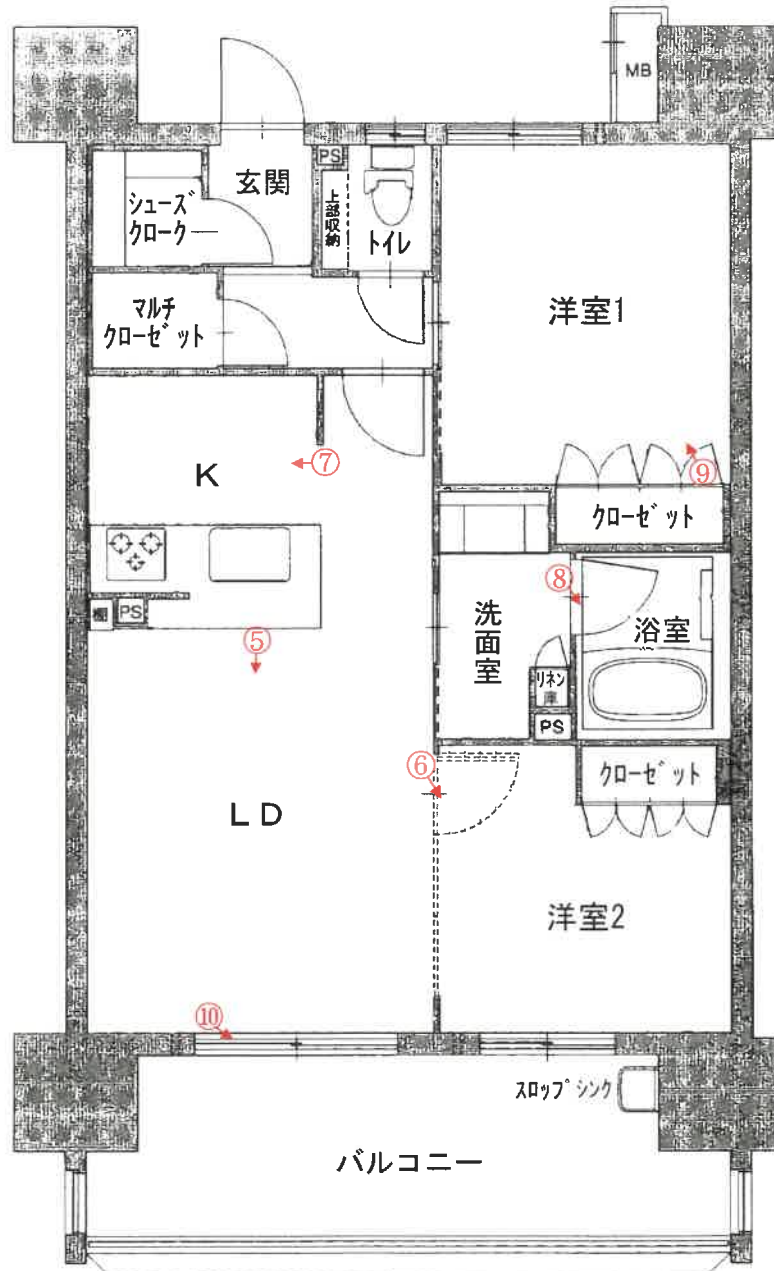


写真1

物件1 建物を含む一棟の建物



写真2 地番 28-6 上の建物(越境している可能性あり)



写真3 番 28-6 上の建物(越境している可能性が高い部分)

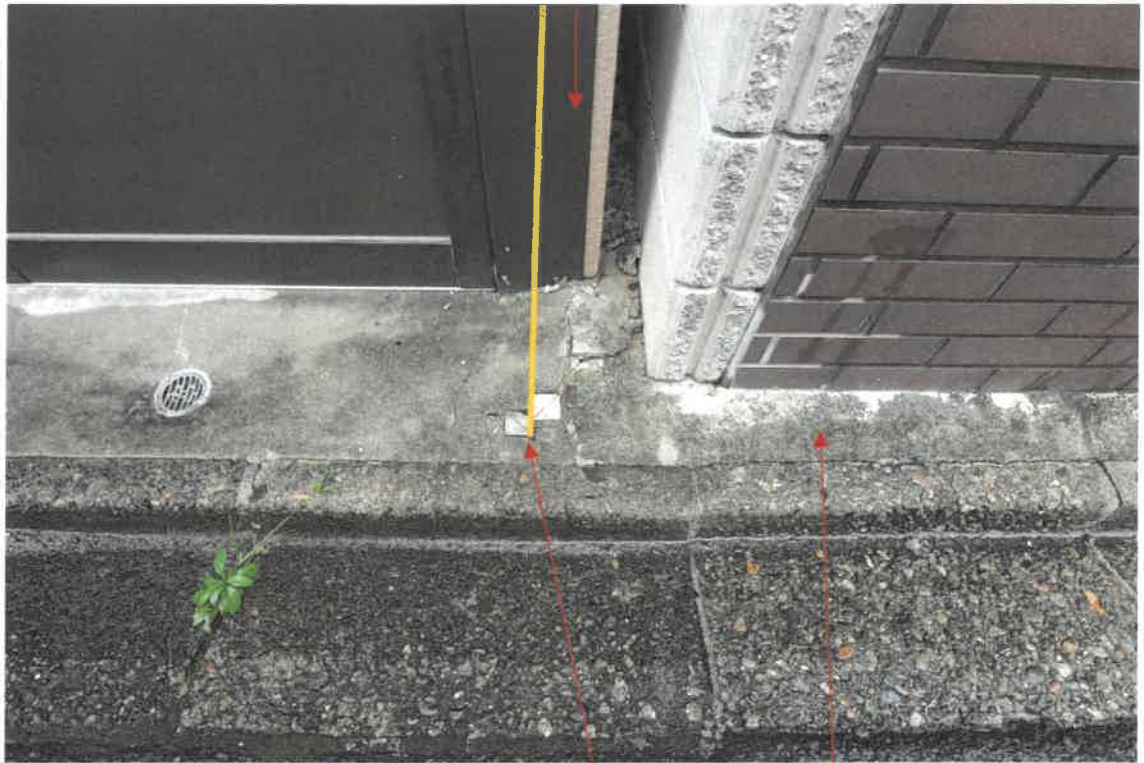


写真4 物件1 建物を含む一棟の建物 境界付近 敷地権の目的である土地



物件1 建物

写真5

物件1 建物室内(LD)



写真6

物件1 建物室内(洋室2)



写真7

物件1 建物室内(K)



写真8

物件1 建物室内(浴室)



写真9

物件1 建物室内(洋室1)



写真10

物件1 建物(バルコニー)



令和7年(ケ)第229号
令和7年10月22日受理
令和7年10月31日現地調査
令和7年11月30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

小林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 21,290,000 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	<p>所 在</p> <p>建物の名称</p> <p>家屋番号</p> <p>建物の名称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土地の符号</p> <p>所在及び地番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>土地の符号</p> <p>所在及び地番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>土地の符号</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>名古屋市中村区若宮町一丁目 29番地</p> <p>名古屋市中村区若宮町二丁目 16番地1</p> <p>ファミリーアーレ名駅マークレジデンス</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>若宮町一丁目 29番の402</p> <p>402</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>4階部分 56.81平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1</p> <p>名古屋市中村区若宮町一丁目29番</p> <p>宅地</p> <p>474.67平方メートル</p> <p>2</p> <p>名古屋市中村区若宮町二丁目16番1</p> <p>宅地</p> <p>696.80平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1・2</p> <p>所有権</p> <p>44万5830分の6000</p>	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	地下鉄桜通線「太閤通」駅 北西方 道路距離約280m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事務所、駐車場等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 緑化地域、木造住宅密集地域(中村地区) 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	1,171.47㎡ 不整形 間口 約26.2m、奥行 約42m
接面道路の状況	西側で幅員約6.4mの舗装市道に、ほぼ等高に接面している(建築基準法42条1項1号)。なお、本件土地の西側前面道路(若宮一丁目29番4、若宮二丁目24番6、24番7、24番8の各土地)は、登記記録によると道路内民地である。	
土地の利用状況等	本件マンション一棟の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は専門学校及び共同住宅、西側は市道、南側は住宅及び事務所(解体工事中)、北側は住宅及び駐車場である。	
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	土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和42年まで遡って調査した結果、昭和42年、昭和60年及び平成15年頃はいずれも店舗及び住宅等であった模様である。その後、平成29年頃に本件マンションの新築に至っているものと推定される。土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<p>本件土地は、建築基準法により前面道路幅員による容積率制限を受けて、基準容積率が約384%以下となっている。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨、平成20年8月末豪雨及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。</p> <p>本件土地の北側隣地(若宮一丁目28番6)上の建物の一部が、本件土地に越境している可能性がある。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリーレー名駅マークレジデンス	
建物の用途	居宅 (総戸数70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29年2月22日新築 経過年数 約 9年 経済的残存耐用年数 約 31年	
構造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 ー
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) 有 (月額5,000~18,000円) すぐには使用できない (現在契約中の区画は売却時に解約となり、その他区画は空き次第抽選) 無 オートロック、自転車置場等
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 名称：ファミリーレー名駅マークレジデンス 管理組合 法人格 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金総額 (令和7年9月30日現在) 63,834,443円 ・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 ・大規模修繕計画の有無…有 (令和11年頃を予定) ・ペットの飼育…可 (1住戸2頭羽まで。ペット飼育細則あり) ・規約共用部分の有無…有 (管理庫、防災備蓄庫、ペット足洗い場、駐車場等) 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階(402号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	56.81㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK+南側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 水道・都市ガス・下水等 —
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 町 内 会 費 滞 納 額	6,120円(月額) 8,084円(月額) 15,000円(月額) 2,400円(年額) あり(令和7年10月29日現在346,156円) 管 理 費 67,320円 修 繕 積 立 金 88,924円 小 計 156,244円 駐 車 場 使 用 料 165,000円 町 内 会 費 2,400円 遅 延 損 害 金 22,512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	<p>本件建物は建築後約9年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等が認められた。</p> <p>家具やベビーサークル等により、目視可能な床の範囲が限られた。</p> <p>設備等の不具合について、その詳細は不明である。</p>	

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
320,000	56.81	0.79	14,360,000

特に注記がない場合、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31年 / (経済的残存耐用年数31年 + 経過年数9年)}] × (1 - 観察減価等0%) = 0.79

(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
321,000	1.16	1,171.47	1.00	$\frac{6,000}{445,830}$	5,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中村5-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $315,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.0/100 \times 100/100 \times 100/103 = 321,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：なし

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 $0.97 \times$ 面大增 $1.20 = 1.16$

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
14,360,000	5,870,000	1.01	20,430,000

ウ 個別格差：階層補正 $1.01 \times$ 位置補正 $1.00 \times$ その他補正 $1.00 = 1.01$

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(名古屋市中村区内))

A 令和7年4月 584,000円/㎡(平成26年10月建築, 専有面積63.79㎡)

B 令和7年11月 531,000円/㎡(平成31年2月建築, 専有面積69.04㎡)

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	584,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{108}$	521,000
B	531,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{102}$	537,000

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
529,000	1.01	56.81	30,350,000

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	
2,174千円 (14.0%)	970千円	6.0%	15,682千円	0.8516	13,355千円 (86.0%)	15,530,000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	1,536	1,536	1,505	1,505
	共益費収入	73	73	73	73
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,609	1,609	1,578	1,578
	空室損失	161	161	158	158
	貸倒損失	48	48	47	47
	有効総収益	1,400	1,400	1,373	1,373
イ 総費用	維持管理費	73	73	73	73
	修繕費	46	46	45	45
	公租公課	132	132	132	132
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	42	42	41	41
	運営支出合計	308	308	306	306
	資本的支出	613	97	97	97
総費用合計	921	405	403	403	
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	22.0	22.0	22.3	22.3
エ 有効純収益	ア-イ	479	995	970	970
オ 複利現価率 (割引率5.5%)		0.9479	0.8985	0.8516	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	454	894	826	

※ 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5.5%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、市場性を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①及び収益性を反映した③を関連付けることにより、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	20,430,000	0	20,430,000
②比準価格	30,350,000	0	30,350,000
③収益価格	—		15,530,000
④調整後の価格	26,880,000		

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
26,880,000	1.00	0.80	0.99	—	21,290,000

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

地価公示価格（名古屋中村5-12）

所 在 : 名古屋市中村区中島町3丁目3番4外
価 格 : 315,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「太閤通」駅の北方道路距離約360m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 187㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員9.1m市道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 店舗兼住宅、駐車場等が混在する近隣商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

以 上

位置図

S=1/15000



公示地 名古屋中村5-12

中村区

受命物件

付近案内図

S=1/2000



A 4判に縮小



(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

若宮町一丁目

若宮町二丁目

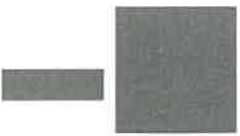
A 若宮町四丁目

B 若宮町一丁目

請求部	所在	名古屋市中村区若宮町一丁目		地番	29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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

(名古屋法務局管轄)
令和7年7月3日
東京法務局



登記年月日：平成27年8月5日

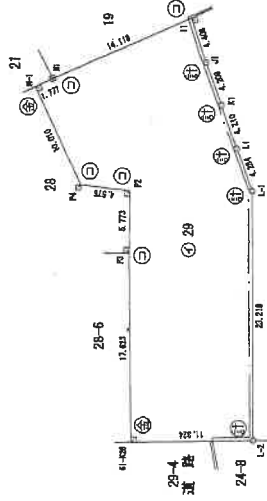
令和7年10月20日 名古屋法務局

図面
測量
土地
積算

地番 29

土地の所在 名古屋市中村区若宮町一丁目

A4判に縮小



求積表

地番	① 29	Xn	Yn	Vn+1 - Vn-1	Xn · (Vn+1 - Vn-1)
N0					935995.200176
P1		-92161.796	-26933.159	-10.156	1035832.151315
P4		-92194.085	-26942.904	-11.239	655778.230355
P2		-92188.409	-26944.393	-7.115	2110534.285506
P3		-92167.094	-26950.019	-22.899	1788356.721130
61-406		-92163.622	-26967.297	-19.415	-1897509.259398
L-2		-92174.743	-26969.434	20.586	-2486804.900104
L-1		-92179.512	-26946.711	26.967	-755655.079120
L1		-92178.928	-26942.467	8.415	-785904.007422
K1		-92178.354	-26938.296	8.343	-788468.875538
J1		-92177.797	-26934.124	8.554	-126835.990944
I1		-92177.319	-26929.742	1.376	314922.764925
H1		-92163.625	-26932.748	-3.417	-949.359439
合計					474.0797195
合計面積					474.57
					m ²

測量年月日 平成26年10月11日
図案 四葉

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
222223357-01	-92186.032	-26971.994	
222223357-02	-92228.507	-26979.977	

境界線の種類	延長	計算点
金	属	標
金	属	標
コンクリート杭		
プラスチック杭		
計		

(単位：m)

作成者

縮尺 1/500
(平成27年7月17日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年8月5日

令和7年10月21日 名古屋法務局

登記官

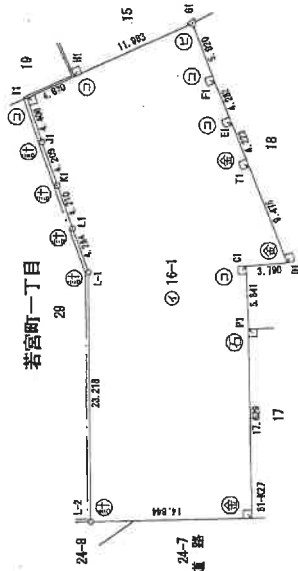
請求番号：15-1

図面
測量
積地
所在地

番 16-1

土地の所在 名古屋市中村区若宮町二丁目

A4判に縮小



(単位：m)

縮尺 1/500

求積表

地番	④ 16-1	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	Yn - (Xn-1 - Xn-1)	
NO		-92171.319	-26929.742	-5.435	500983.728765			
I1		-92171.797	-26934.124	-8.554	789488.875338			
J1		-92176.354	-26938.296	-8.343	769044.007422			
K1		-92178.928	-26942.467	-8.415	775895.679120			
L1		-92179.512	-26946.711	-26.967	2485904.900104			
L-2		-92174.743	-26969.434	-25.525	232760.315075			
61-K27		-92182.809	-26972.236	14.478	-1334716.974960			
P1		-92182.809	-26964.956	23.026	-2122931.620034			
CI		-92193.858	-26949.210	5.241	-463182.009778			
DI		-92197.614	-26949.715	8.843	-815303.500602			
T1		-92196.069	-26940.367	13.512	-1245755.284328			
E1		-92195.365	-26936.203	8.392	-773703.900080			
F1		-92194.685	-26931.975	10.078	-929138.035430			
GI		-92193.779	-26928.125	3.296	-302946.757784			
HI		-92182.074	-26928.689	-3.617	333422.561658			
合計面積							696.8091620	m ²
合計地積							696.80	m ²

測量年月日	平成26年10月11日
座標系	国産

境界点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
Z2222357-01	-92186.032	-26971.994	
Z2222357-02	-92228.507	-26973.977	

①	境界線の角距離
②	金属標
③	金属標
④	コンクリート杭
⑤	石杭
⑥	計算点

縮尺 1/500

作成者 (平成27年7月17日作成)

申請人

作成者

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。

登記年月日：平成29年3月3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。
(名古屋法務局管轄)

令和7年7月3日 東京法務局

登記官

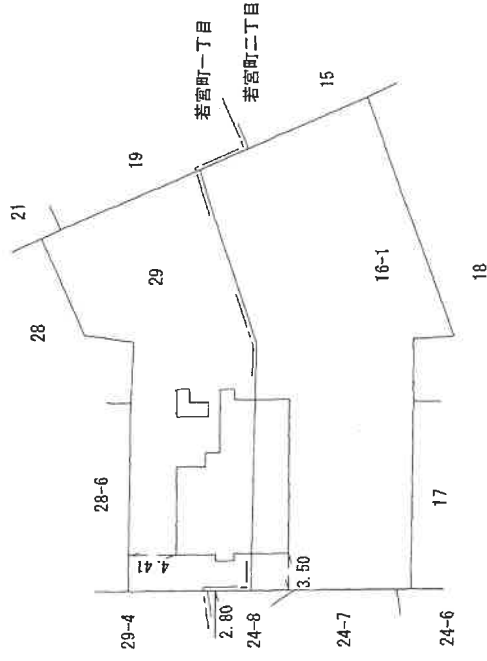
A4判に縮小

建物図面

家屋番号	
建物の所在	名古屋市中村区若宮町二丁目29番地1 名古屋市中村区若宮町二丁目16番地1



一棟の建物



作製者	[Redacted]	縮尺	1 / 500	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
		(平成29年2月25日 作製)					

登記年月日：平成29年3月3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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年7月3日

東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面

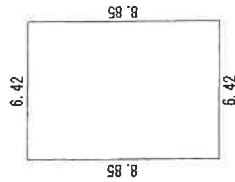
家屋番号
若宮町一丁目
29-402

建物の所在
名古屋市中村区若宮町二丁目29番地1
名古屋市中村区若宮町二丁目16番地1



建物の存する部分 4階

建物の名称 402

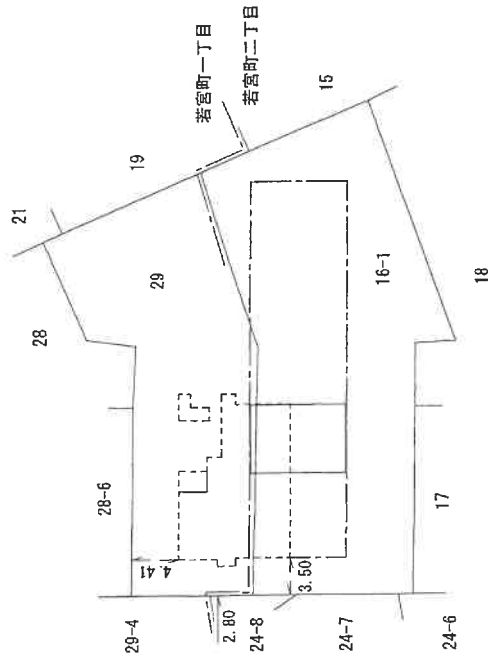


求積表

$$8.85 \times 6.42 = 56.8170$$

計 56.8170

床面積 56.81 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成29年2月25日作製)

A4判に縮小

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。
 (名古屋法務局管轄)
 令和7年7月3日 東京法務局 登記官

各階平面図

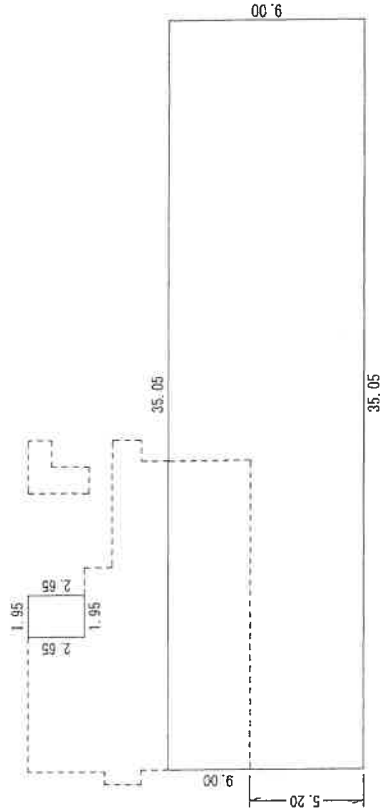
各階平面図

家屋番号

建物の所在

名古屋市中村区若宮町三丁目29番地1
 名古屋市中村区若宮町三丁目16番地1

一棟の建物
 2階～15階
 (各階同型)

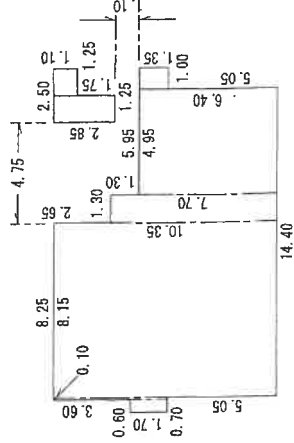


求積表

9.00 x 35.05	=	315.4500
2.65 x 1.95	=	5.1675
計		320.6175

床面積 320.61 m²

一棟の建物
 1階



求積表

1.70 x 0.60	=	1.0200
5.30 x 0.10	=	0.5300
10.35 x 8.15	=	84.3525
7.70 x 1.30	=	10.0100
6.40 x 4.95	=	31.6800
1.35 x 1.00	=	1.3500
2.85 x 1.25	=	3.5625
1.10 x 1.25	=	1.3750
計		133.8800

床面積 133.88 m²

製作者

(平成29年7月25日 作製)

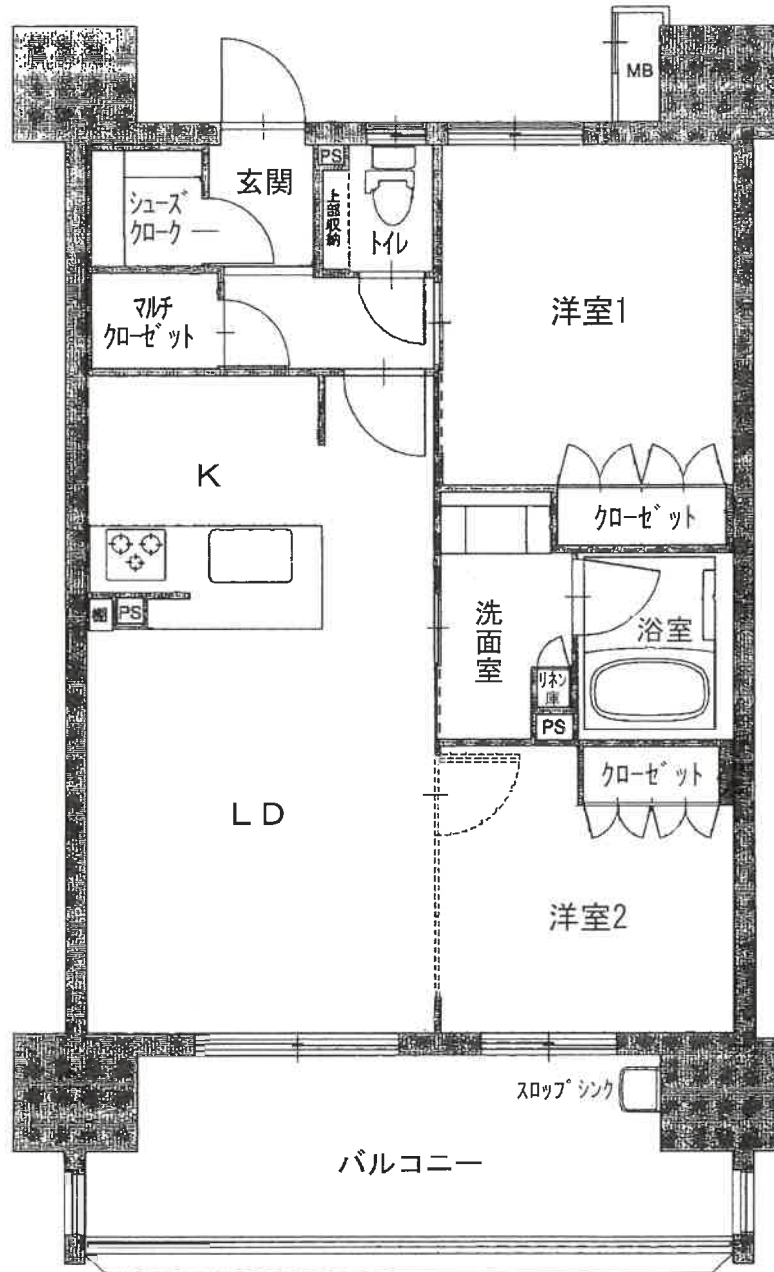
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

建物間取図 (概略)



①



専有部分の建物

本件建物を含む1棟の建物 ②

