

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 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 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 名古屋市港区入場一丁目 1403番地10

建物の名称 ファミリアーレ当知東第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入場一丁目 1403番10の1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 70.33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 名古屋市港区入場一丁目1403番10

地 目 宅地

地 積 2315.13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 43万3298分の7511



物件明細書

令和 8年 2月13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

【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 名古屋市港区入場一丁目 1403番地10

建物の名称 ファミリアーレ当知東第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入場一丁目 1403番10の1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 70.33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 名古屋市港区入場一丁目1403番10

地 目 宅地

地 積 2315.13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 43万3298分の7511



令和 7 年(ケ)第 245 号

令和 7 年 9 月 29 日受理

令和 7 年 12 月 2 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 名古屋市港区入場一丁目 1403番地10

建物の名称 ファミリアーレ当知東第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入場一丁目 1403番10の1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 70.33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 名古屋市港区入場一丁目1403番10

地 目 宅地

地 積 2315.13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 43万3298分の7511

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	次のとおり 管理費 月額 5,810円 修繕積立金 月額 14,584円 バイク置場 月額 1,000円 アルコーブ 月額 100円 町内会費 年額 3,600円	令和7年10月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計952,742円 内訳は3枚目「その他の事項」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 電話 ()	
その他の事項	管理費は、現在、他の区分所有者へ転貸している駐車場を使用再開する場合(管理費等の滞納解消が条件)は7,310円となる	
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	
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	「その他の事項」のとおり 「執行官意見」のとおり	
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

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費	435,194円 (令和4年10月分～令和7年10月分)
	修繕積立金	210,964円 (令和4年10月分～令和7年10月分) ※令和7年10月分までは月額11,762円
	バイク置場	36,000円 (令和4年10月分～令和7年10月分)
	アルコープ	3,600円 (令和4年10月分～令和7年10月分)
	町内会費	10,800円 (令和4年10月分～令和7年10月分)
	弁護士費用	110,000円 (令和7年8月分～令和7年10月分)
	遅延損害金	146,184円 (令和4年10月分～令和7年10月分)
	■駐車場	有 (月額2,500円) ※物件1建物の割当区画No.11は転貸中、滞納金総額完済後 使用再開申込可能
■ペット飼育等	可 小鳥2羽以内若しくは観賞用魚類を除く下記の動物等の飼育希望者は、ペット飼育に関する申請書兼誓約書の提出が必要 (ペット飼育細則あり)	
	記	
	1 小動物 (但し、リス、ハムスター等で成長時の体長が15cm程度までとし、ゲージ内での飼育に限る。又、は虫類、クモ、有毒昆虫等他人に恐怖を抱かせるものは除く)	
	2 犬、猫又はウサギに準ずるもの (但し、いずれも成長時の体高が60cm程度までのものに限る)	
	3 盲導犬	
■規約共用部分	有 (管理庫等)	
■大規模修繕計画の有無	令和7年10月 (修繕工事中)	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の同居人	<ol style="list-style-type: none">1 私は、債務者兼所有者の同居人で、物件1建物購入時から債務者兼所有者と一緒に住んでいます。2 物件1建物内では、猫を1匹、犬を2匹飼育しています。なお、壁の剥がれは猫によるものです。3 債務者兼所有者も私もタバコは吸いません。4 物件1建物の不具合箇所としては、玄関から洗面室のへ入る扉を閉めるとその上部に隙間があります。廊下の照明スイッチが壊れています。玄関扉は毎年11月くらいから3月くらいまでの間は若干引っ掛かりがあります。5 時々上の階の床の音がしますが、気になる程度ではありません。

(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

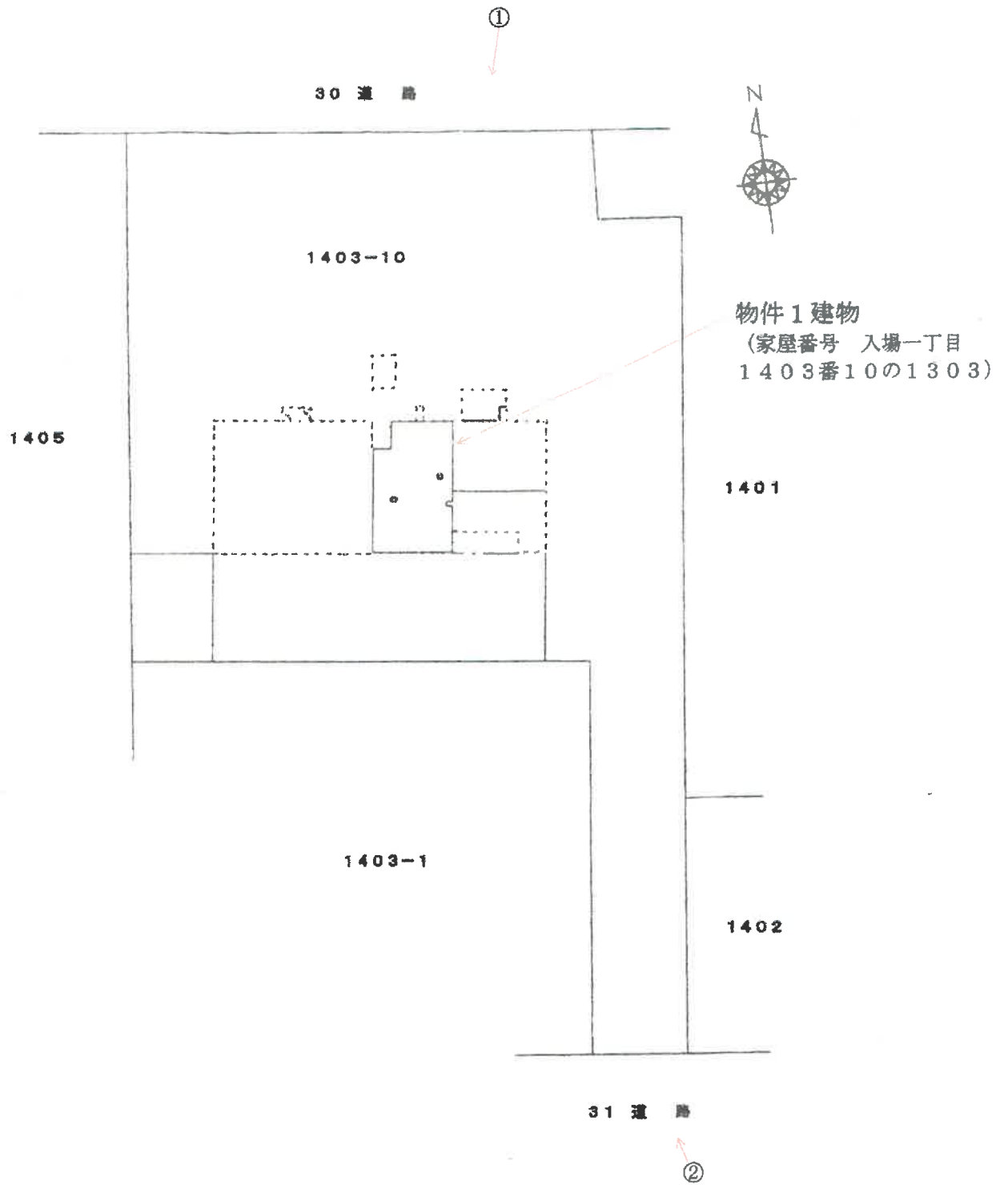
- 1 物件1建物は、債務者兼所有者の同居人に対する聴取及び現認使用状況により、債務者兼所有者が同居人と居住して占有していることが認められた。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、平成22年4月新築の全55戸の地上14階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受け、宅配ボックスがあり、物件1建物は13階に位置する。
- 3 物件1建物は、入居から全くリフォームされておらず、また、室内で犬を2匹(ゲージ内)、猫を1匹(放し飼い)飼育していることから、室内全体に強い動物臭が漂っており、また、猫により壁紙が剥がされている箇所が散見されることから、経年相応の使用以上の汚損が認められる。さらに、照明スイッチの破損により廊下の電気は点かず、フローリング、キッチン、洗面室など床に黒ずみや汚れも散見される。
- 4 洋室1には仏壇が置かれている。
- 5 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

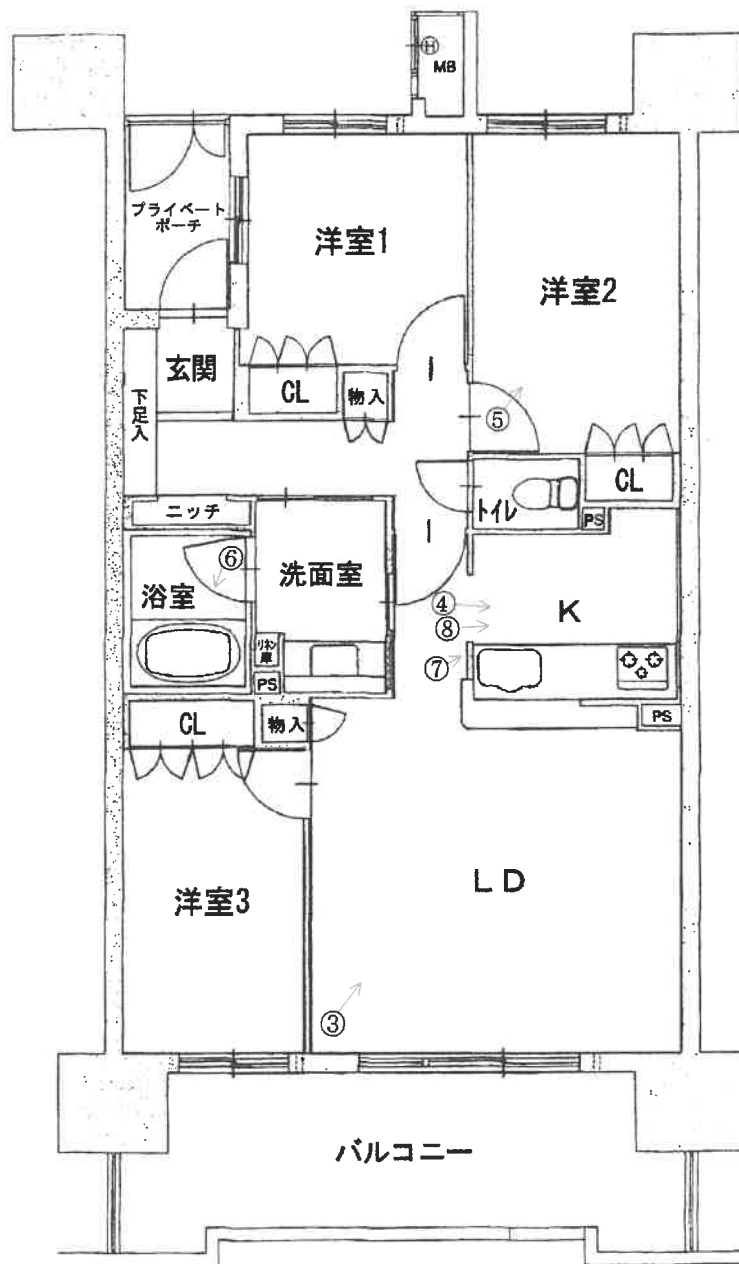
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 9月29日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 9月30日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各交付申請
R7年 10月2日 (木) 14:00 - 14:30	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影、債務者兼所有者に対し、照会書ポスト投函
R7年 10月3日 (金)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付
R7年 11月7日 (金)	郵便	債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R7年 11月19日 (水) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、債務者兼所有者の同居者立会・聴取、評価人同行
R7年 11月20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(共用部分)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月19日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



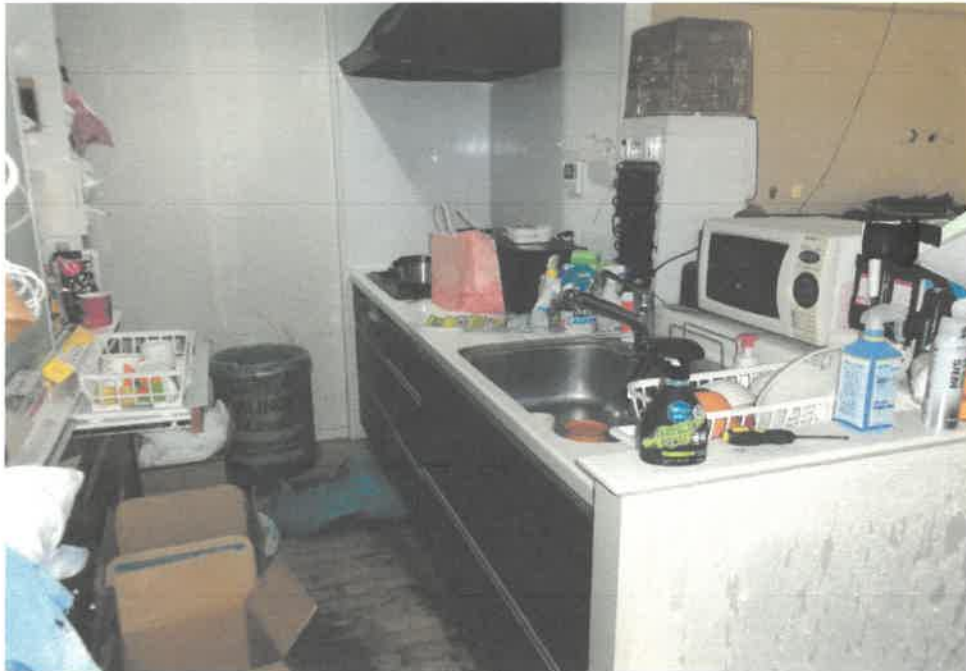
① 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



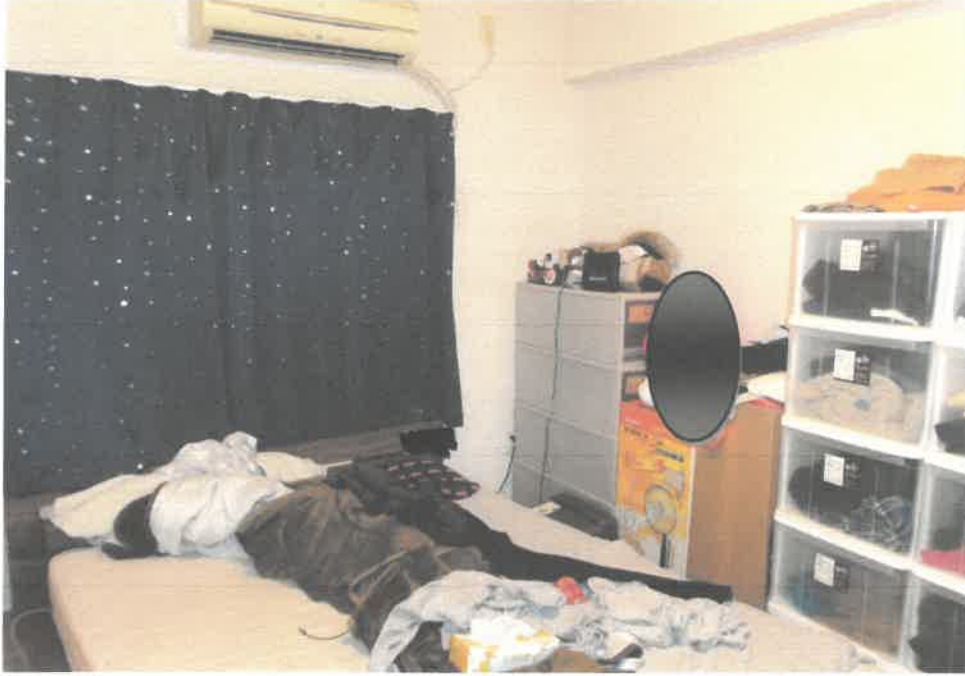
② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観



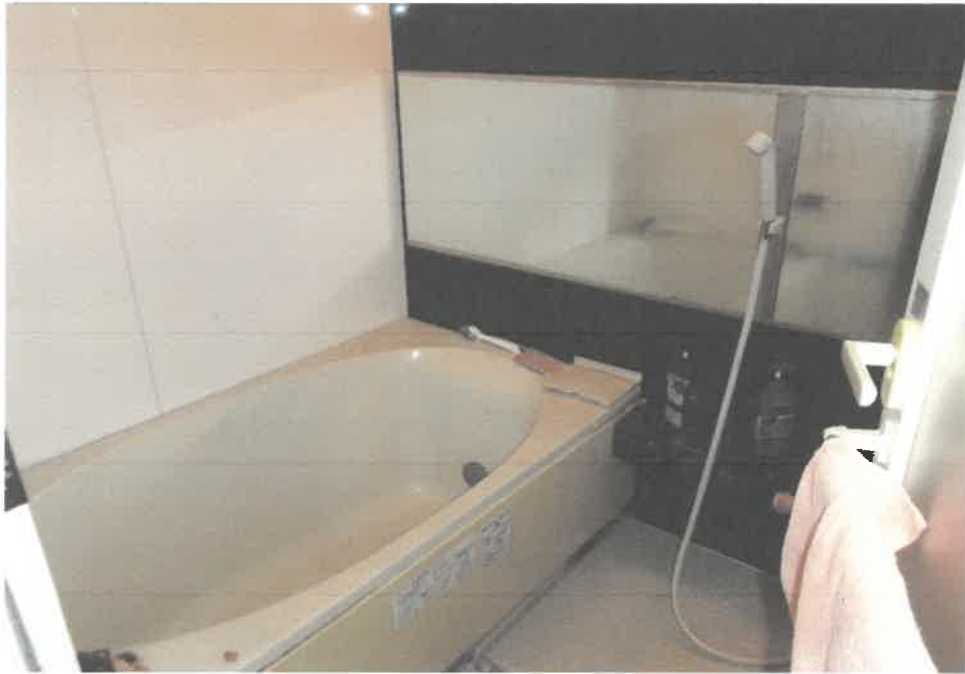
③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋室2



⑥ 浴室

(11 枚目)



⑦ キッチンカウンター壁紙の状況



⑧ キッチンの床の状況

令和7年（ケ）第245号
令和7年10月1日受理
令和7年11月19日現地調査
令和7年12月16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 12,390,000 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 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 名古屋市港区入場一丁目 1403番地10 ファミリーレー当知東第2</p> <p>(専有部分の建物の表示) 入場一丁目 1403番10の1303 1303 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 13階部分 70.33平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市港区入場一丁目1403番10 宅地 2315.13平方メートル</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 43万3298分の7511</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	あおなみ線「港北」駅 西方 道路距離約830m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅、事務所等が混在する地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、第3種臨海部防災区域 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域 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	2,315.13㎡ 不整形 間口(南側)約8m、奥行 約78m
接面道路の状況	南側で幅員約8mの舗装市道に、北側で幅員約4mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している(いずれも建築基準法42条1項1号)。	
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、東側は住宅、駐車場、社員寮等、西側はマンション、南側は事務所及び市道、北側は市道である。	
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36年まで遡って調査した結果、昭和36年頃は農地等、昭和52年及び平成14年頃は観光バス会社の営業所及び倉庫等であった模様である。その後、平成22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	本件土地南側の路地状部分は、幅(東西)約8m、長さ(南北)約33mである。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 名古屋市浸水実績図によると、平成20年8月末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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリーレー当知東第2	
建物の用途	居宅 (総戸数55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22年4月23日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約24年	
構造	鉄筋コンクリート造14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(1基) 有(月額0~7,000円) すぐには使用できない(物件1建物の割当区画No.11(月額2,500円)は転貸中。滞納完済後に使用再開申込可能) 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:ファミリーレー当知東第2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 無
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)66,910,535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7年10月から令和8年3月頃まで外壁工事中) ・ペットの飼育…可(ペット飼育細則あり) ・規約共用部分の有無…有(管理庫等) ・高度地区における既存不適格建築物に該当する模様であり、建替え等に関する詳細は、名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課において確認を要する。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	13階(1303号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	70.33㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK+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	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 バイク置場使用料 アルコーブ使用料 町内会費 滞 納 額	5,810円(月額) (現在、他の区分所有者へ転貸している駐車場を 使用再開する場合(管理費等の滞納解消が条件) は7,310円となる) 14,584円(月額) 1,000円(月額) 100円(月額) 3,600円(年額) あり(令和7年10月10日現在952,742円) 管 理 費 435,194円 修繕積立金 210,964円 <hr/> 小 計 646,158円 バイク置場使用料 36,000円 アルコーブ使用料 3,600円 町内会費 10,800円 弁護士費用 110,000円 遅延損害金 146,184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16年が経過しており、建物全体において、管理の状態が悪く、多くの日用品や衣類、段ボール箱等が雑然と置かれており、床及び壁等において目視可能な範囲が限られ、汚損等の詳細を確認できない箇所も随所に見受けられた。主な汚損等は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内で犬2匹と猫1匹が飼育されており(動物臭あり)、当該ペットによるものと思われる引っ掻き傷等も含めて、建物の随所に汚損等が認められた。 ・キッチン、洗面室、トイレの床を中心に、黒ずみやホコリの蓄積等の汚れが目立った。 	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・廊下（洋室1の扉付近）にあるスイッチが破損していた。・洗面室の廊下側の引き戸に、建付不良が認められた。 <p>関係人によると、玄関ドアは冬期になると開閉しづらくなるとのことであるが、詳細は不明である。</p> <p>設備等の不具合等について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
298,000	70.33	0.56	11,740,000

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24年 / (経済的残存耐用年数24年 + 経過年数16年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.56

(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
113,000	0.87	2,315.13	1.00	$\frac{7,511}{433,298}$	3,950,000

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-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $109,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/98 \times 100/99 = 113,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：方位（北向） $1.00 \times$ 規模 $0.98 = 0.98$

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 $1.02 \times$ 形状 $0.95 \times$ 規模 $0.90 = 0.87$

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
11,740,000	3,950,000	0.99	15,530,000

ウ 個別格差：階層補正 $1.10 \times$ 位置補正 1.00
 \times その他補正（保守管理の状態） $0.90 = 0.99$

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6年9月 272,000円/㎡(平成18年7月建築, 専有面積77.29㎡)

B 令和7年4月 323,000円/㎡(平成21年1月建築, 専有面積79.75㎡)

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	272,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{98}$	257,000
B	323,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	258,000

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
257,000	0.99	70.33	17,890,000

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	
702千円 (8.2%)	626千円	6.5%	9,342千円	0.8396	7,844千円 (91.8%)	8,550,000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	1,200	1,200	1,176	1,176
	共益費収入	88	88	88	88
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,288	1,288	1,264	1,264
	空室損失	129	129	126	126
	貸倒損失	39	39	38	38
	有効総収益	1,120	1,120	1,100	1,100
イ 総費用	維持管理費	88	88	88	88
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	126	126	126	126
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	34	34	33	33
	運営支出合計	301	301	299	299
	資本的支出	1,240	175	175	175
	総費用合計	1,541	476	474	474
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	26.9	26.9	27.2	27.2
エ 有効純収益	ア-イ	-421	644	626	626
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-397	573	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6.0%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	15,530,000	0	15,530,000
②比準価格	17,890,000	0	17,890,000
③収益価格	—		8,550,000
④調整後の価格	16,480,000		

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
16,480,000	1.00	0.80	0.94	—	12,390,000

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（名古屋港-19）

所 在 : 名古屋市港区入場2丁目710番1
価 格 : 109,000円/㎡
位 置 : あおなみ線「荒子川公園」駅の北西方道路距離約1.1km
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 247㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北側幅員6.5m市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅のほかに工場等が見られる住宅地域

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

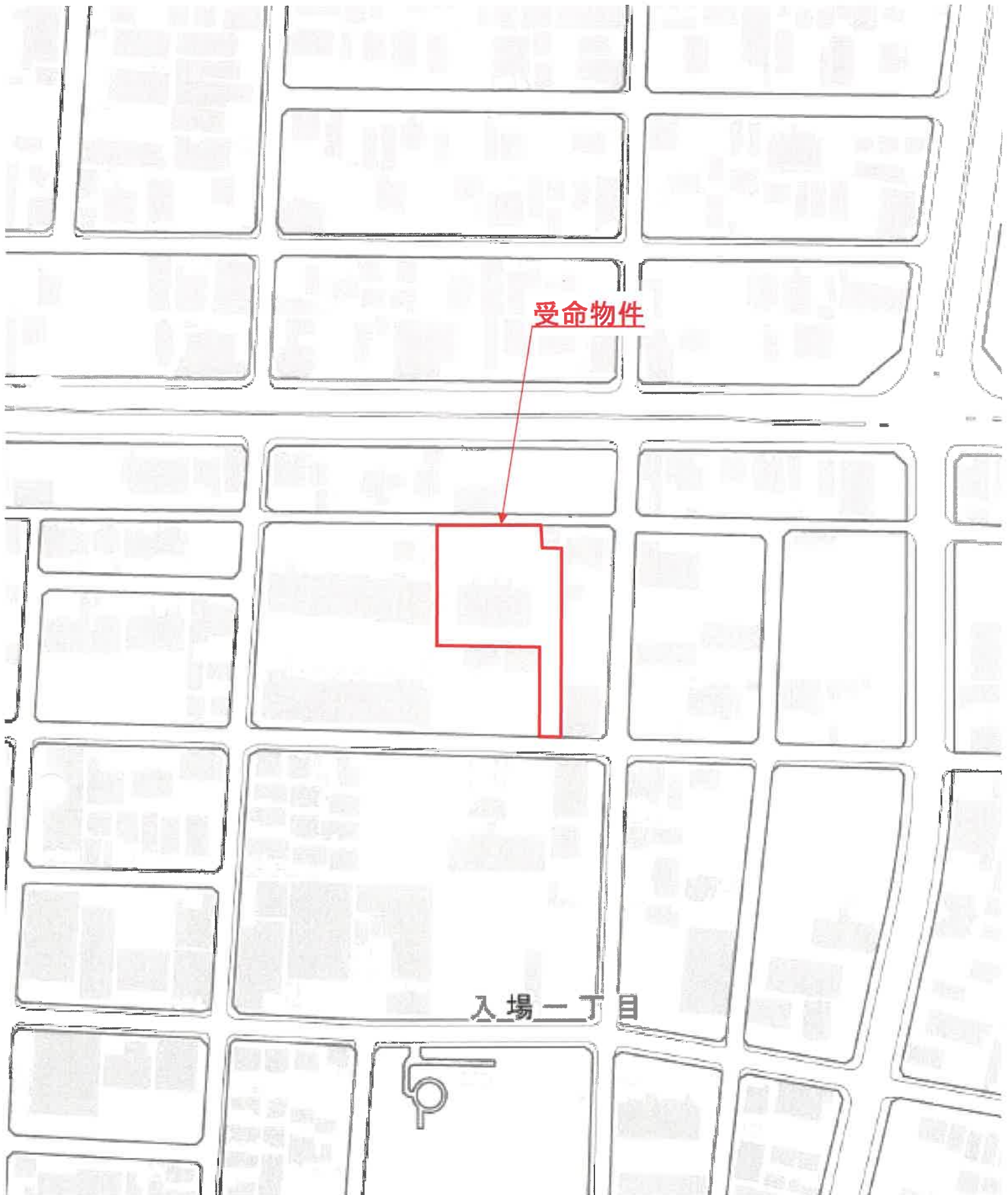
位置図

S=1/15000



付近案内図

S = 1/2000





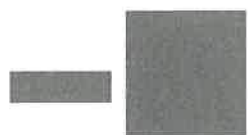
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
入場1丁目

請求部	所在	名古屋市港区入場一丁目		地番	1403番10		
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	昭和57年6月13日		備付年月日(原図)	昭和57年6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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年8月4日
東京法務局中野出張所
登記官



登記年月日：平成19年10月19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。
 (名古屋事務所熱田出張所管轄)
 令和7年10月2日 名古屋事務所

登記官

請求番号：19-4

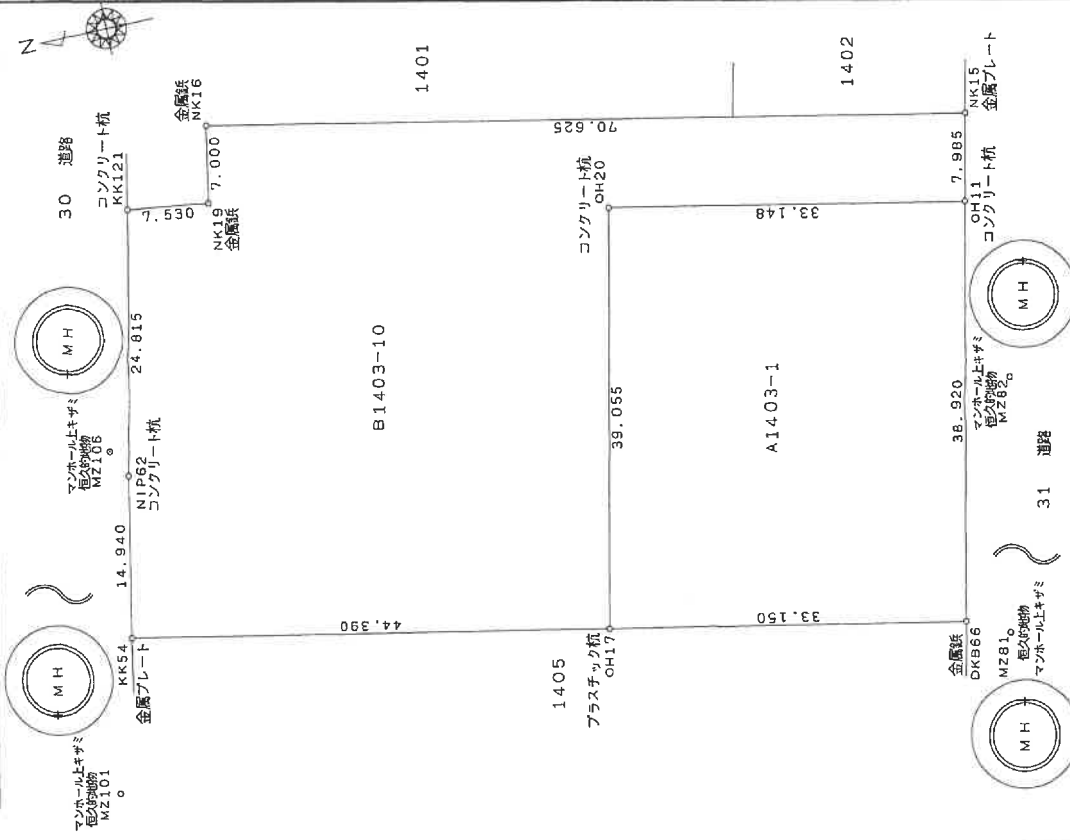
3100544

新1403-1 後新

土地所在図
 土地積測量図

地積測量図 A1403-10

土地の所在 名古屋港区区入場1丁目



求積表

地番	① A1403-1	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	Xn+1	Xn-1	面積	地積
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	Xn+1	Xn-1		
DKB66	522.171	433.745	31.313		16350.740523				
OH11	513.724	471.737	44.803		23016.370372				
OH20	546.165	478.548	-31.313		-17102.064645				
OH17	554.641	440.424	-44.803		-24849.580723				
				合計	-2584.528473				
				面積	1292.2642365				
				合計	1292.2642365				m ²

地番	② B1403-10	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	Xn+1	Xn-1	面積	地積
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	Xn+1	Xn-1		
OH11	513.724	471.737	0.984		505.504416				
NK15	511.991	479.532	22.307		11420.983237				
NK16	581.108	494.044	7.529		4433.272932				
NK19	582.384	487.161	-5.795		-3374.915280				
KK121	589.835	488.249	-23.156		-13658.219260				
NIP62	595.127	464.005	-38.880		-23138.537760				
KK54	598.121	449.369	-23.581		-14104.279130				
OH17	554.641	440.424	29.179		16183.869739				
OH20	546.165	478.548	31.313		17102.064645				
				合計	-4630.268632				
				面積	2315.1343160				
				合計	2315.1343160				m ²

総計面積 3607.3985525 m²

恒久的地物

点名	X座標	Y座標	備考
MZB1	523.493	408.777	マンホール上キヤミ
MZB2	513.209	454.966	マンホール上キヤミ
MZ101	603.950	428.373	マンホール上キヤミ
MZ106	596.307	466.635	マンホール上キヤミ

(会員専用)

作成者

日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成22年7月6日

A4判に縮小

建築物各階平面図

家屋番号

名古屋市港区入場一丁目1403番地10

建築物の所在

30 道路



1403-10

1405

1401

7.00

0.6

1403-1

1402

31 道路

(単位：m)

作成者

（平成22年 6月 9日作成）

縮尺

申請人

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。

(名古屋市土木部 総務課 登記課)

令和 7年 8月 4日

東区建設局 申請課

登記簿

登記年月日：平成22年7月6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管轄)

令和7年8月4日

東京法務局中野出張所

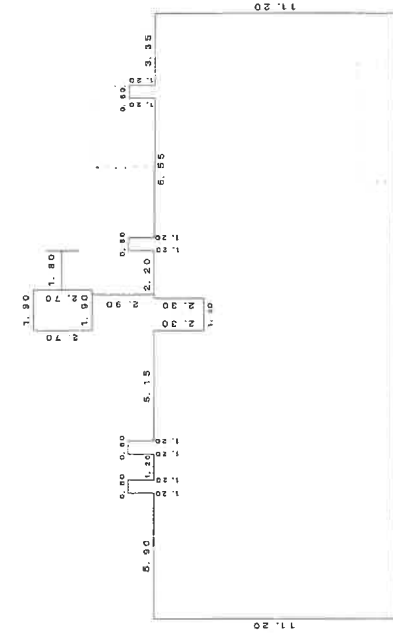
登記官

建築物図面

家屋番号
建築物の所在

名古屋市港区入場一丁目1403番地10

2階~14階 (各階同型)



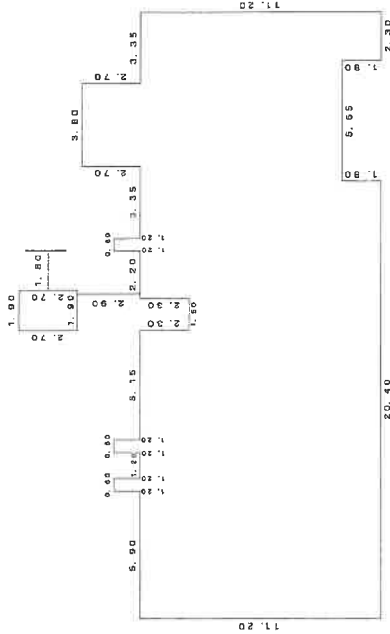
20.40

求積表

13.45 X 11.20	=	150.6400
0.60 X 1.20	=	0.7200
0.60 X 1.20	=	0.7200
1.90 X 2.70	=	5.1300
1.30 X 8.90	=	13.3500
13.30 X 11.20	=	148.9600
0.60 X 1.20	=	0.7200
0.60 X 1.20	=	0.7200
計	=	320.8600

床面積 320.86 m²

1階



20.40

求積表

13.45 X 2.30	=	30.9350
28.25 X 7.10	=	200.8750
20.40 X 1.80	=	36.7200
0.60 X 1.20	=	0.7200
0.60 X 1.20	=	0.7200
1.90 X 2.70	=	5.1300
13.30 X 2.30	=	30.5900
0.60 X 1.80	=	1.0800
3.80 X 2.70	=	10.2600
2.30 X 1.80	=	4.1400
計	=	320.5100

床面積 320.51 m²

作成者

(平成22年 6月 9日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成22年7月6日

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 入場一丁目1403番10の1303

建物の所在 名古屋市港区入場一丁目1403番地10



30 道路

1403-10

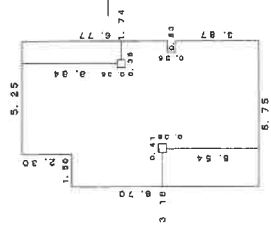
1405

1401

床面積

0.53 x 6.77	=	3.5861
4.72 x 11.00	=	51.9200
1.50 x 8.70	=	13.0500
0.53 x 3.87	=	2.0511
0.36 x 0.36	=	-0.1296
0.41 x 0.36	=	-0.1476
計		70.3320

床面積 70.33 ㎡



1403-1

1402

建物の存する部分 13階 31 道路

(単位：m)

作成者

(平成22年 5月 9日 作成)

縮尺 1/250

申請人

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。

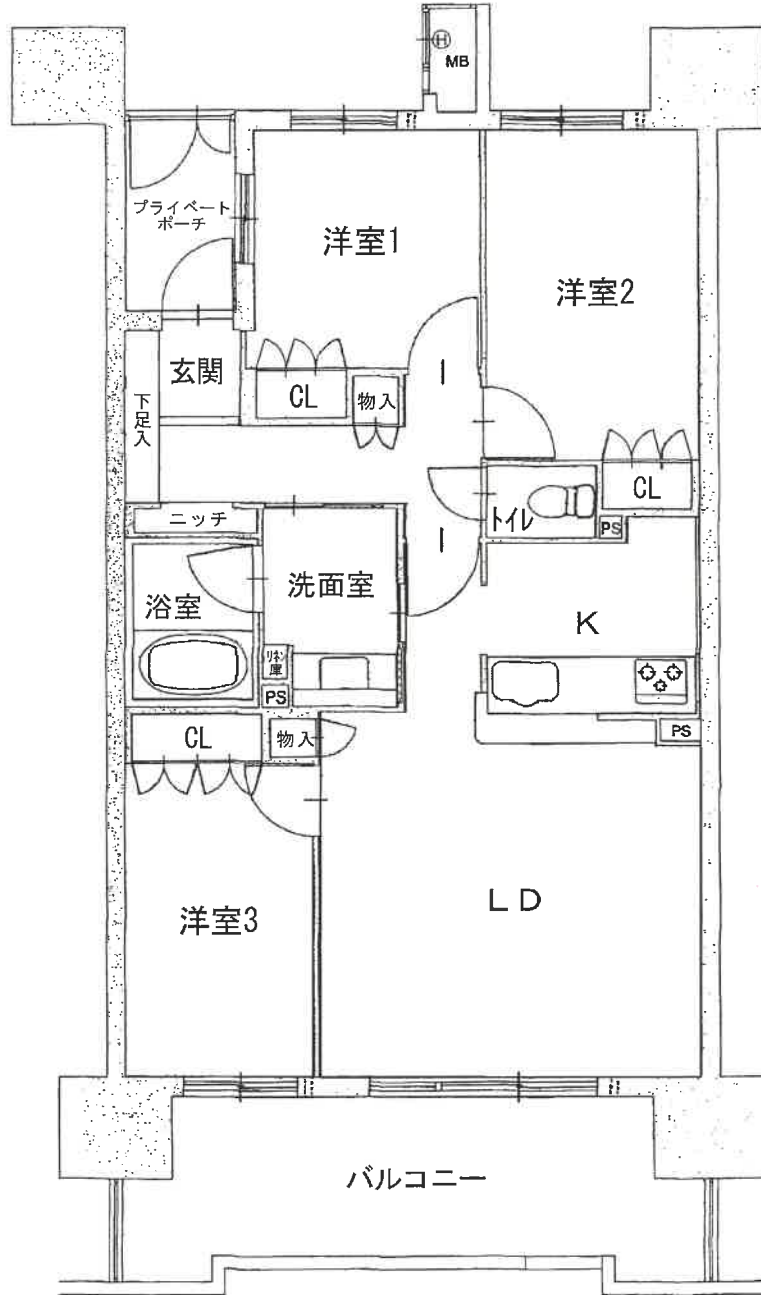
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年8月4日

東京法務局中野出張所

登記官

建物間取図 (概略)



本件建物を含む1棟の建物

①



本件建物を含む1棟の建物

②

