

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月17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 7月 1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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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 所在 名古屋市中区金山一丁目
地番 101番
地目 宅地
地積 492.71平方メートル
持分25万8938分の6992

2 (一棟の建物の表示)

所在 名古屋市中区金山一丁目 101番地
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1
1階建
床面積
1階 259.52平方メートル
2階 240.05平方メートル
3階 240.05平方メートル
4階 240.05平方メートル
5階 240.05平方メートル
6階 240.05平方メートル
7階 240.05平方メートル
8階 240.05平方メートル
9階 240.05平方メートル
10階 240.05平方メートル
11階 240.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 金山一丁目 101番の29
建物の名称 1102
種類 居宅
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 11階部分 66.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 25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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

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 所 在 名古屋市中区金山一丁目
地 番 101番
地 目 宅地
地 積 492.71平方メートル

持分25万8938分の6992

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区金山一丁目 101番地
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1
1階建
床 面 積 1階 259.52平方メートル
2階 240.05平方メートル
3階 240.05平方メートル
4階 240.05平方メートル
5階 240.05平方メートル
6階 240.05平方メートル
7階 240.05平方メートル
8階 240.05平方メートル
9階 240.05平方メートル
10階 240.05平方メートル
11階 240.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金山一丁目 101番の29
建物の名称 1102
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 11階部分 66.30平方メートル



令和 7 年(ケ)第 133 号

令和 7 年 12 月 16 日受理

令和 8 年 2 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 所 在 名古屋市中区金山一丁目

地 番 101番

地 目 宅地

地 積 492.71平方メートル

共有者 持分25万8938分の6992

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区金山一丁目 101番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1
1階建

床面積	1階	259.52平方メートル
	2階	240.05平方メートル
	3階	240.05平方メートル
	4階	240.05平方メートル
	5階	240.05平方メートル
	6階	240.05平方メートル
	7階	240.05平方メートル
	8階	240.05平方メートル
	9階	240.05平方メートル
	10階	240.05平方メートル
	11階	240.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金山一丁目 101番の29

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 11階部分 66.30平方メートル
所有者

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区金山一丁目1番2号	
建 物	物件2	
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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 月額 8,200円 修繕積立金 月額 9,390円 水道代 (使用量による)	令和8年1月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計355,433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	株式会社ユーホーム	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
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 (巡回) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 令和元年9月頃実施済み 4 ペットの飼育 可
■管理会社担当者	(電話による陳述の要旨) 1 物件1土地には、駐車場が1台分ありますが、現在は、1階にあるコンビニエンスストアが借りています。駐車場ではなく、物置として使用をしています。 したがって、駐車場が空く予定はなく、事実上、本件のマンションには駐車場設備がないものと考えてください。

(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3枚目に記載のとおり認められる。
- (2) なお、物件2建物の集合郵便受け内には、物件2建物を住所とした「A」を宛名人とした郵便物が存した。同人の住民票によれば、物件2建物を住所としている。しかしながら、下記のとおり、物件2建物内は動産類はなく、空き家の状態で、同人が居住している実態はない。なお、同人に対し、通知をするも、連絡、回答はなかった。

2 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物内は動産類はない。
- (2) 物件2建物は、登記記録によれば、昭和57年築であり、全体に経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる。当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。
 - ・リビング・ダイニングの床面のクロスが剥がれたり、汚れが酷い箇所が存する。天井にシミが見られる。
 - ・浴室の天井に存する点検口の蓋がない。
 - ・和室の壁面に大きなシミが見られる。畳に汚れ、シミ、劣化が見られる。床の間の床面に汚れ、シミ、擦れなどが見られる。
 - ・洋室①の壁面にクロスの剥がれが見られるほか、何かを修繕した形跡が見られる。天井面の表面の塗装が剥がれている。天井付近にヒビその他の隙間等が見られる。床面に汚れ、擦れが見られる。
 - ・洋室②の天井面の表面の塗装が剥がれている。天井付近にヒビその他の隙間等が見られる。床面に汚れ、擦れが見られる。
 - ・便所の床面が汚れている。水道管に補修の痕が見られる。

3 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地は北側及び西側を道路に接する。
- (2) 物件1土地上は、物件2建物を含む一棟の建物が存する。南側に、駐車場、自転車置場、受水槽等が存する。北東側にゴミ置場が存する。

4 その他

- (1) エイトストルゲー株式会社(債務者兼所有者)に対し、通知等するも、連絡、回答はなく、同社からの陳述を得ることができなかった。

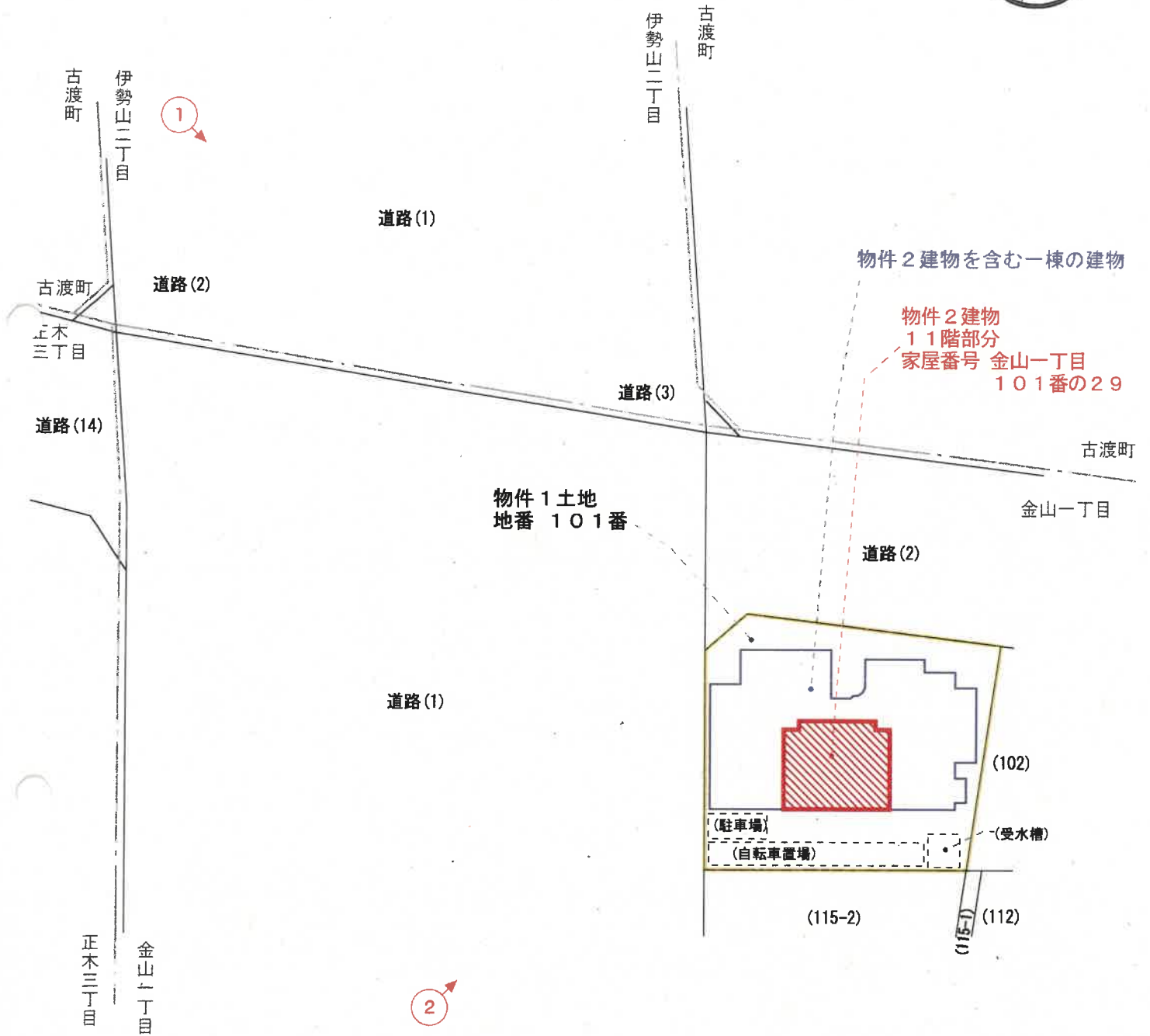
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月17日(水) 15:40-15:50	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月18日(木) 11:20-12:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和7年12月18日(木) 15:40-15:50	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月19日(金)	(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12月19日(金)	(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12月19日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年12月23日(火)	(郵便)	エイトストルゲー株式会社(債務者兼所有者)に対し現況調査期日通知書及び占有状況照会書を送付(連絡, 回答なし)
令和7年12月25日(木)	(郵便)	A (物件2建物の集合郵便受けにあった郵便物の宛名人) に対し現況調査期日通知書及び占有状況照会書を送付(連絡, 回答なし)
令和8年1月14日(水) 8:50-10:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 評価人同行
令和8年2月17日(火) 13:25-13:30	(電話)	管理会社担当者から聴き取り
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14日 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。</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> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

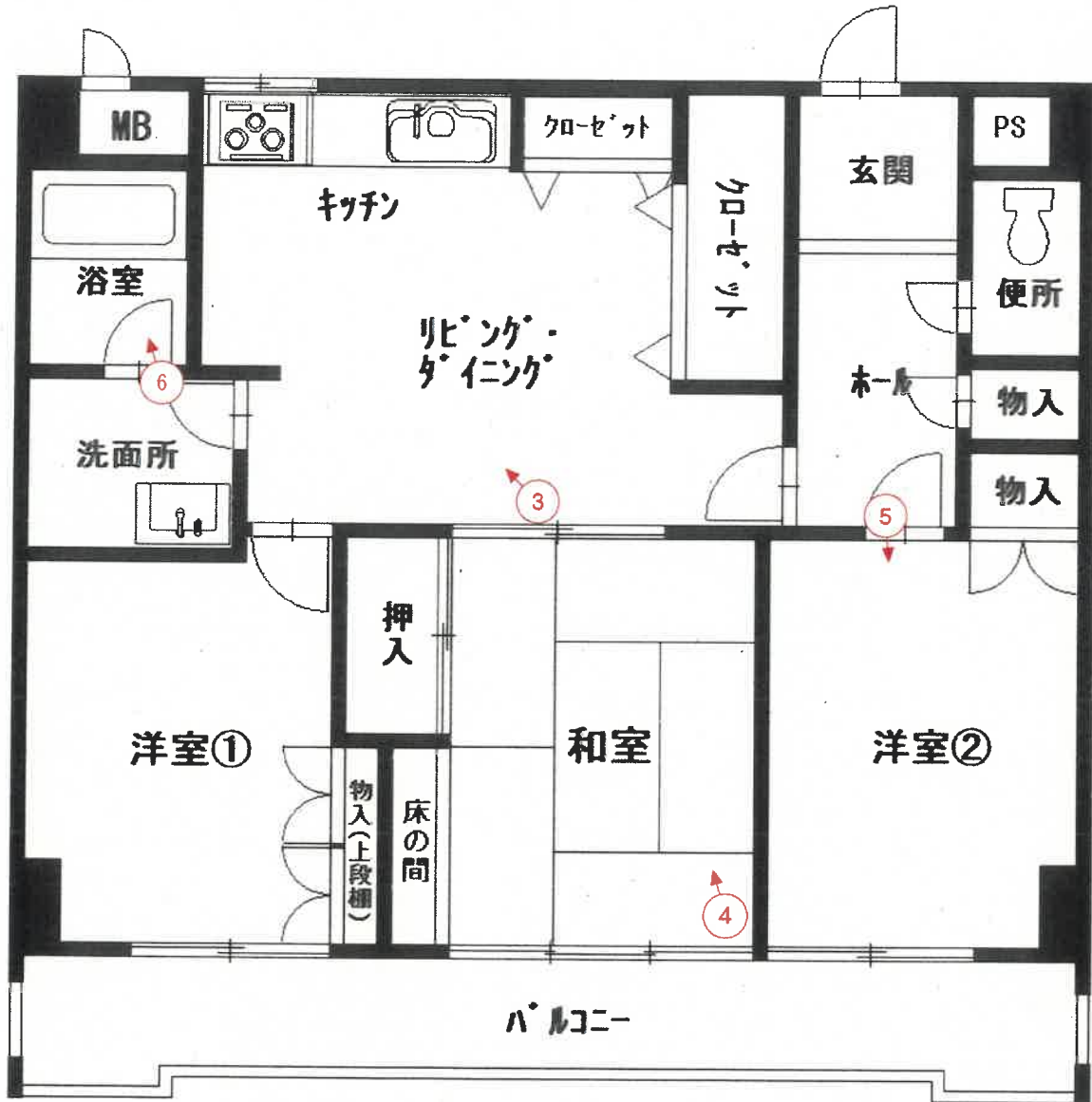
土地建物位置関係図（概略）

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 2 建物を含む一棟の建物



1 北西方向から撮影

物件 2 建物を含む一棟の建物



2 南西方向から撮影



3 リビング・ダイニング
・キッチン



4 和室



5 洋室②



6 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 133 号
令和 7 年 12 月 22 日 受 理
令和 8 年 1 月 14 日 現地調査
令和 8 年 1 月 21 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,180,000 円
物件2(建物)	金 5,310,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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き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	(土地の表示) 所在地目積 共有持分	名古屋市中区金山一丁目 101番 宅地 492.71m ² 25万8938分の6992	同左
2	(一棟の建物の表示) 構造 床面積	名古屋市中区金山一丁目 101番地 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 1階 259.52m ² 2階 240.05m ² 3階 240.05m ² 4階 240.05m ² 5階 240.05m ² 6階 240.05m ² 7階 240.05m ² 8階 240.05m ² 9階 240.05m ² 10階 240.05m ² 11階 240.05m ²	同左
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	金山一丁目 101番の29 1102 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 66.30m ²	
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「金山」駅 北西方 道路距離 約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに店舗、マンション、事務所等が建ち並ぶ商業地域。	
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 その他規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 準防火地域 特別用途誘導地区(都心地区)、緑化地域、駐車場整備地区、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	492.71㎡ ほぼ整形 間口 約19m、奥行 約23m～約25m
接面道路の状況	西側幅員約50m国道、北側幅員約15m市道に等高に接面している。(いずれも建築基準法上の道路である)	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、昭和52年、昭和46年、昭和36年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていない。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・準防火地域内の耐火建築物等又は準耐火建築物等で角地の建ぺい率は100%以下である。 ・名古屋市備付の内水氾濫ハザードマップによると対象土地は浸水想定区域に該当する。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	三旺マンション第5金山	
建物の用途	居宅(31戸)・店舗(1戸)(総戸数32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) 昭和57年3月16日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 約6年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・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 タイル貼り等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 有 すぐには使用できない。 無 ー
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：三旺マンション第5金山管理組合法人格：無 全委託管理 株式会社 ユーホーム 管理人室：有 管理人：有(巡回)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金：28,694,031円(令和7年12月31日現在) ・大規模修繕計画：令和元年9月頃実施済 ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	11階 (1102号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	66.30㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニー有 (南側 約10㎡)	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	吹付、合板、ビニールクロス等 フローリング、タイル、畳等 ビニールクロス等 電気、上・下水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	劣 る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	8,200 円 (月額) 9,390 円 (月額) あり (令和8年1月6日現在 355,433円) 管 理 費 147,600 円 修繕積立金 155,020 円 計 302,620 円 水 道 料 21,158 円 遅延損害金 31,655 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	<ul style="list-style-type: none"> 床・壁クロス等が一部剥がれている他、経年相当の汚れ、傷み等が認められた。 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 	

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	818,000	1.07	492.71	0.95	$\frac{6992}{258938}$	11,060,000

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調整を行った。（以下同じ）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中(県)5-16

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 892,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.0 / 100 & \times & 100 / 107.0 & \times & 100 / 105 & = & 818,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：角地等を考慮。

◇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：角地1.07

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 共有持分：登記上の共有持分割合による。

②建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	275,000	66.30	0.13	2,370,000

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6年 / (経済的残存耐用年数6年 + 経過年数44年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.13

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
	1	11,060,000	0.40	場所的利益

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格 割合 端数調整
	1	11,060,000		- 4,420,000	1.06
2	2,370,000	+ 4,420,000	7,200,000	0.506	
合 計				14,240,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正(11階) 1.06 ×位置補正(南中間) 1.00 = 1.06

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(中区内))

A	令和7年 6月	224,000円/㎡	(昭和56年 8月建築、専有面積 75.24㎡)
B	令和7年12月	221,000円/㎡	(昭和57年10月建築、専有面積 83.75㎡)

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	224,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	217,000
B	221,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	213,000

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：近隣地域の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
215,000	1.06	66.30	15,110,000

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	
73千円 (1.1%)	663千円	8.2%	7,843千円	0.8005	6,278千円 (98.9%)	6,350,000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	1,140	1,140	1,117	1,117
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,236	1,236	1,213	1,213
	空室損失	124	124	121	121
	貸倒損失	37	37	36	36
	有効総収益	1,075	1,075	1,056	1,056
イ 総費用	維持管理費	98	98	98	98
	修繕費	57	57	57	57
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	32	32	32	32
	運営支出合計	280	280	280	280
	資本的支出	1,922	113	113	113
総費用合計	2,202	393	393	393	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		26.0	26.0	26.5	26.5
エ 有効純収益	ア-イ	-1,127	682	663	663
オ 複利現価率 (割引率7.7%)		0.9285	0.8621	0.8005	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-1,046	588	531	

※ 割引率= 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を標準として、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比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格と収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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	14,240,000	0	14,240,000
② 比準価格	15,110,000	0	15,110,000
③ 収益価格	—		6,350,000
④調整後の価格			13,670,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	13,670,000	0.494	6,750,000
2		0.506	6,920,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の 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×オ
1	6,750,000	1.00	0.80	0.96	—	5,180,000
2	6,920,000	1.00	0.80	0.96	—	5,310,000
一 括 価 格 (合計)						10,490,000

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

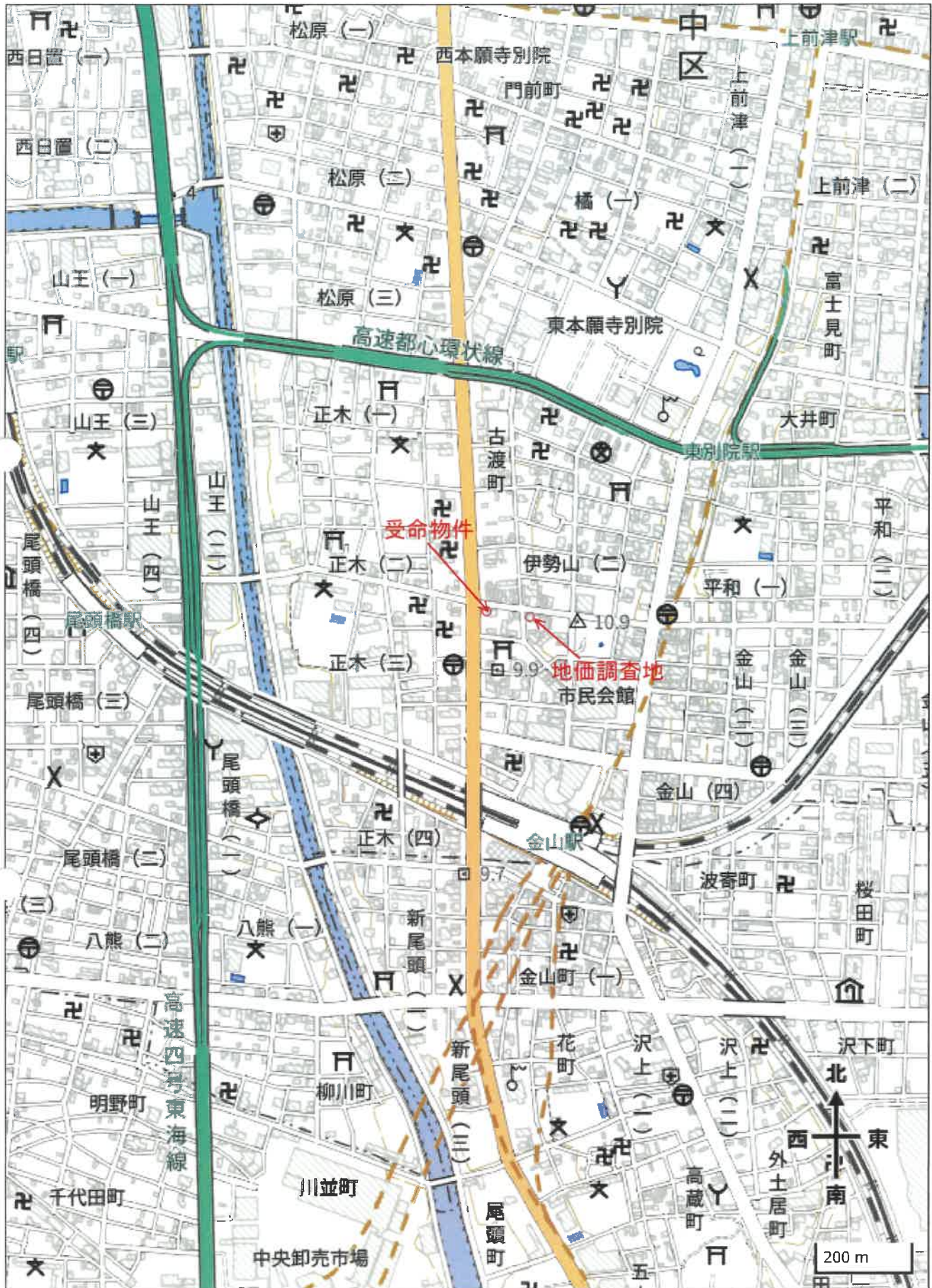
地価調査価格（中(県)5-16)

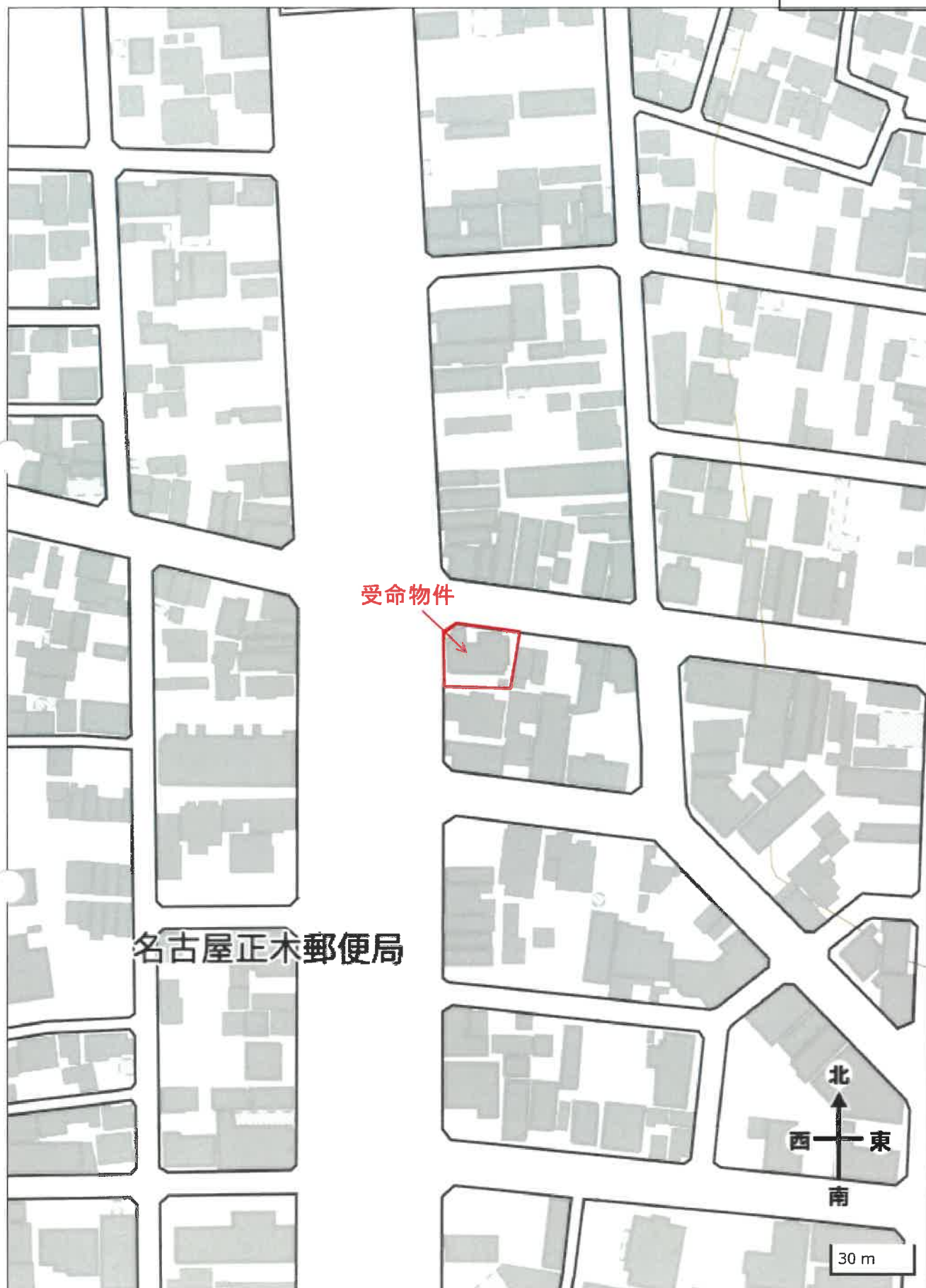
所 在：名古屋市中区金山1丁目201番1外(金山1-2-2)
価 格：892,000円／㎡
位 置：地下鉄名城線「金山」駅 北西方 道路距離 約370m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：463㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北側 幅員約15.0m市道、西側道
用途指定等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 500%)準防火地域
地域の概要：中高層の事務所ビル、共同住宅等がみられる商業地域

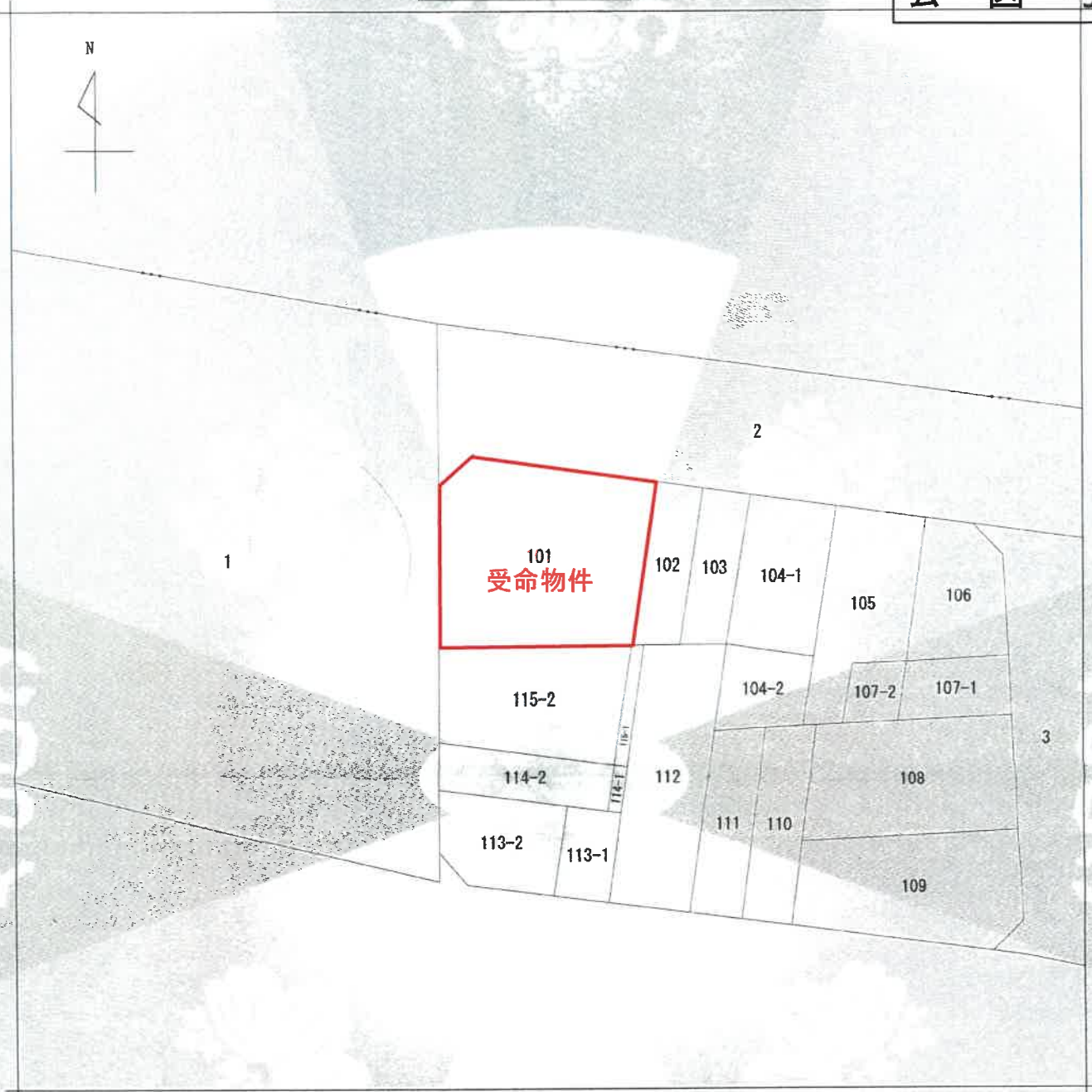
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

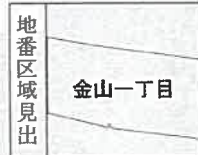
以 上







(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。



請求部分	所在	名古屋市中区金山一丁目		地番	101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	昭和52年5月9日			備付年月日(原図)		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。

令和7年7月25日
名古屋法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官



A 4 版に縮小

建物図面

金山一丁目
101番の29

家屋番号

名古屋市中区金山一丁目101番地

各階平面図

0505519

登記年月日：昭和58年6月18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7月28日 名古屋地務局

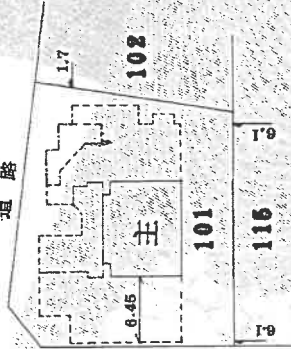
登記官



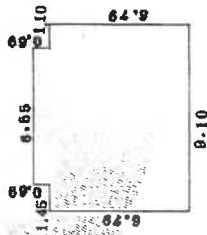
建物の存する部分 11 階



道路



写真撮影位置



求積

6.55 × 0.69 = 4.5195
9.10 × 6.79 = 61.7890
計 66.3085

床面積 66.30 m²

58.6.18

縮尺 1/500

申請人

1/250

作者

登記年月日：昭和57年3月25日

0505489

各階平面図

前

各階平面図

家屋番号 金一丁目10番の1
10番の32

建物の所在 名古屋市中区金山一丁目101番地

棟の建物の表示

A4版に縮小

1/2

1階

求積

- 1 2.70 × 10.80 = 29.1600
 - ロ 7.71 × 13.80 = 106.8980
 - ハ 1.575 × 1.575 = 1.575 × 1.575
 - ニ 3.14 × 0.25 = 0.58884375
 - ホ 1.755 × 18.085 = 22.876425
 - ヘ 1.47 × 11.70 = 17.1990
 - ト (9.10 + 11.70) × 2.60 × 0.5 = 27.0400
 - チ 1.765 × 7.60 = 13.41400
 - リ 1.80 × 6.30 = 11.3400
 - ヌ 0.90 × 2.00 = 1.8000
- 計 259.520759375

床面積 259.52 m²

57-3-25

縮尺 1/250

申請人

作製者

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。
令和7年7月28日 名古屋法務局 登記官

登記年月日：昭和57年9月25日

0505490

各階平面図

各階平面図

家屋番号 金山101-1
101-32

建築物の所在 名古屋市中区金山一丁目101番地

棟の建物の表示

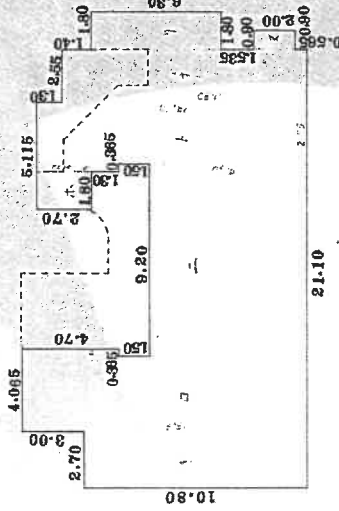
1/2

2階～11階
(各階同型)

求 積

1 2.70 X 10.80 = 29.1600
 ロ 3.70 X 13.80 = 51.0600
 ハ 0.365 X 4.70 = 1.71550
 ニ 9.20 X 7.60 = 69.9200
 ホ 1.80 X 2.70 = 4.8600
 ヘ 0.365 X 4.00 = 1.46000
 ト 2.95 X 13.10 = 38.6450
 チ 2.55 X 11.80 = 30.0900
 リ 1.80 X 6.30 = 11.3400
 又 0.90 X 2.00 = 1.8000
 計 240.05050

床面積 240.05 ㎡



57.9.25

縮尺 1/250

申請人

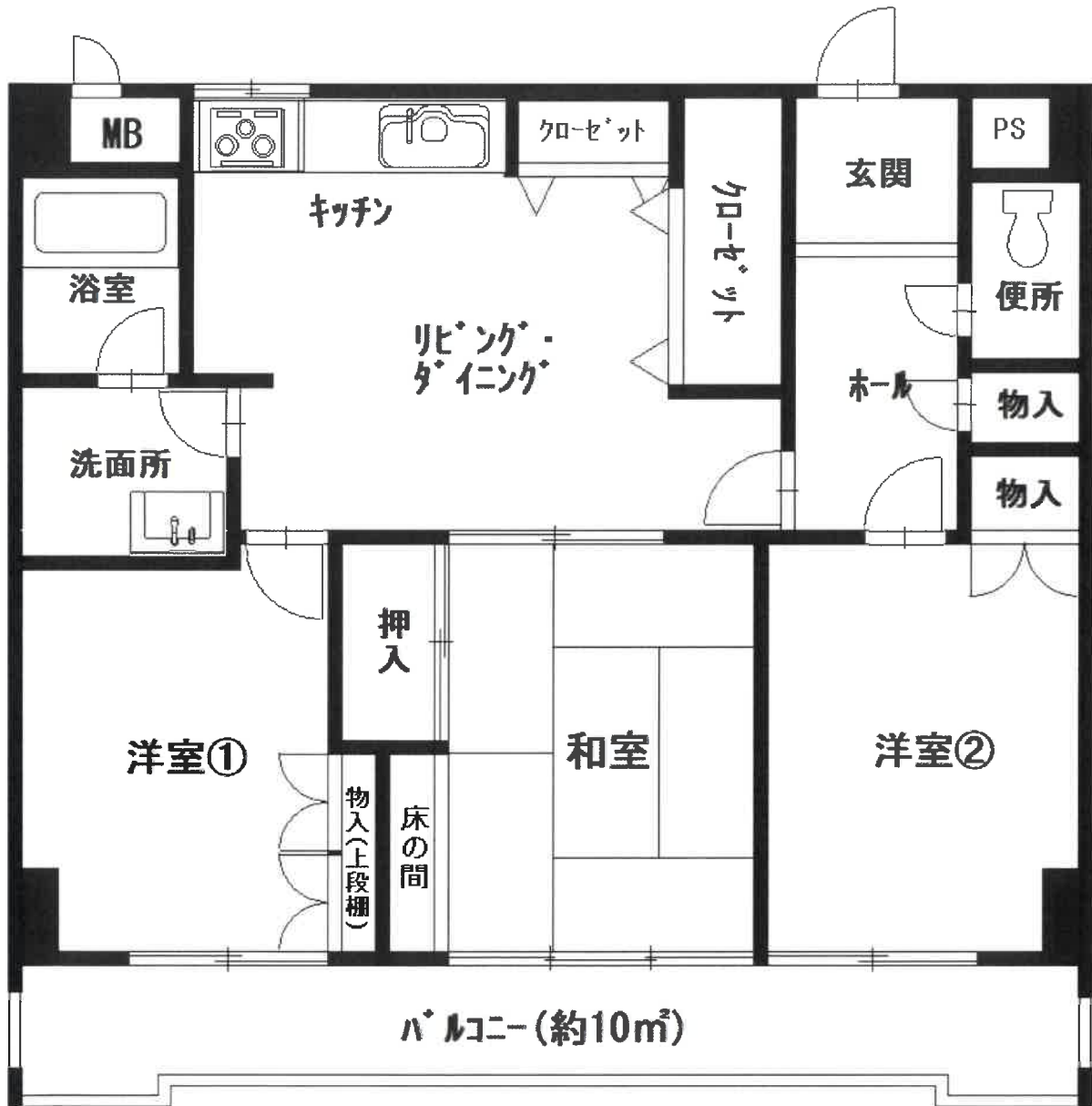
1/

作製者

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7月28日 名古屋法務局

登記官

建物間取図(概略)



現況写真



①



②