

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 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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区出来町二丁目 803番地

建物の名称 ザ・シーン徳川園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東区出来町二丁目 803番の126

建物の名称 2206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 22階部分 85.00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 名古屋市東区出来町二丁目803番

地 目 宅地

地 積 6175.11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 10万分の534



- 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 名古屋市東区出来町二丁目 803番地

建物の名称 ザ・シーン徳川園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東区出来町二丁目 803番の126

建物の名称 2206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 22階部分 85.00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 名古屋市東区出来町二丁目803番

地 目 宅地

地 積 6175.11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 10万分の534



令和 7年(月)第 275 号

令和 7年 10月 27日受理

令和 8年 1月 6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

(執 No 3)

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区出来町二丁目 803番地

建物の名称 ザ・シーン徳川園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東区出来町二丁目 803番の126

建物の名称 2206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 22階部分 85.00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 名古屋市東区出来町二丁目803番

地 目 宅地

地 積 6175.11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 10万分の534

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区出来町二丁目8番8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 <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 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を管理し 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17,000円 修繕積立金 月額13,420円 駐車場使用料 月額20,000円 水道代 (使用量による)	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計542,876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	日本管財住宅管理株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 170,000円 (令和7年2月分～令和7年11月分) 修繕積立金 134,200円 (令和7年2月分～令和7年11月分) 駐車場使用料 200,000円 (令和7年2月分～令和7年11月分) 水道代 15,227円 (令和7年2月分～令和7年11月分) 自転車置場使用料 600円 (令和7年2月分～令和7年4月分) 遅延損害金 22,849円 (令和7年4月分～令和7年11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	
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)	
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"> — 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

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 (5日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 無し (令和7年3月頃実施済み) 4 駐車場設備 有り (月額20,000円) 申し込めば使用できる 5 ペットの飼育 不可
■ 弁護士 B (破産者 A 弁護士 B 破産管財人)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は私が破産管財人として管理をしていますが、現在は誰も居住をしていません。

(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、動産類は存しない。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成2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が、当職が目視で確認した限りでは、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

なお、当職の調査時において、窓に結露が発生している箇所が複数見られた。

(3) 洗面所に電気温水器が設置されている収納部分が存する。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は東側及び西側を道路に接する。東側の道路を挟んだ向かい側はJR中央本線が通っている。西側の道路の挟んだ向かい側はショッピングセンターが存する。

(2) 敷地権土地は、物件1建物を含む一棟の建物(ザ・シーン徳川園)が存するほか、北側に規約設定された共用部分である駐車場(家屋番号803番の180)が存する。同駐車場は主に地下に存し、北東側部分に車両の出入口(スロープ)が存し、利用者の歩行の出入口として地上部分に建物が存する。主に地下のため、地上部分は広場となっている。

敷地権土地の南側は、広場及び緑地が整備されている。これらの北側及び南側の広場等は公開空地となっている。

敷地権土地南側西寄り付近の箇所には人工の池が作られている。東側付近にはゴミ置場が存する。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物(ザ・シーン徳川園)は、規約設定された共用部分として、「管理人室(家屋番号 東区出来町二丁目803番の175)」、「集会所・自転車置場(家屋番号 同803番の176)」、「集会所(家屋番号 同803番の177)」、「トレーニング室(家屋番号 同803番の178)」、「集会所(家屋番号 同803番の179)」が存し、登記されている。

上記以外に、登記をされていない多数の共用設備等が物件1建物を含む一棟の建物(ザ・シーン徳川園)内に存する(変電設備等)。

(2) 駐車場の使用につき、物件1建物使用者が使用する現在の駐車場の区画位置の月額使用料は20,000円であるが、管理規約に定められている駐車場の月額使用料は、区画位置によって異なる(月額18,000円～月額25,000円)。

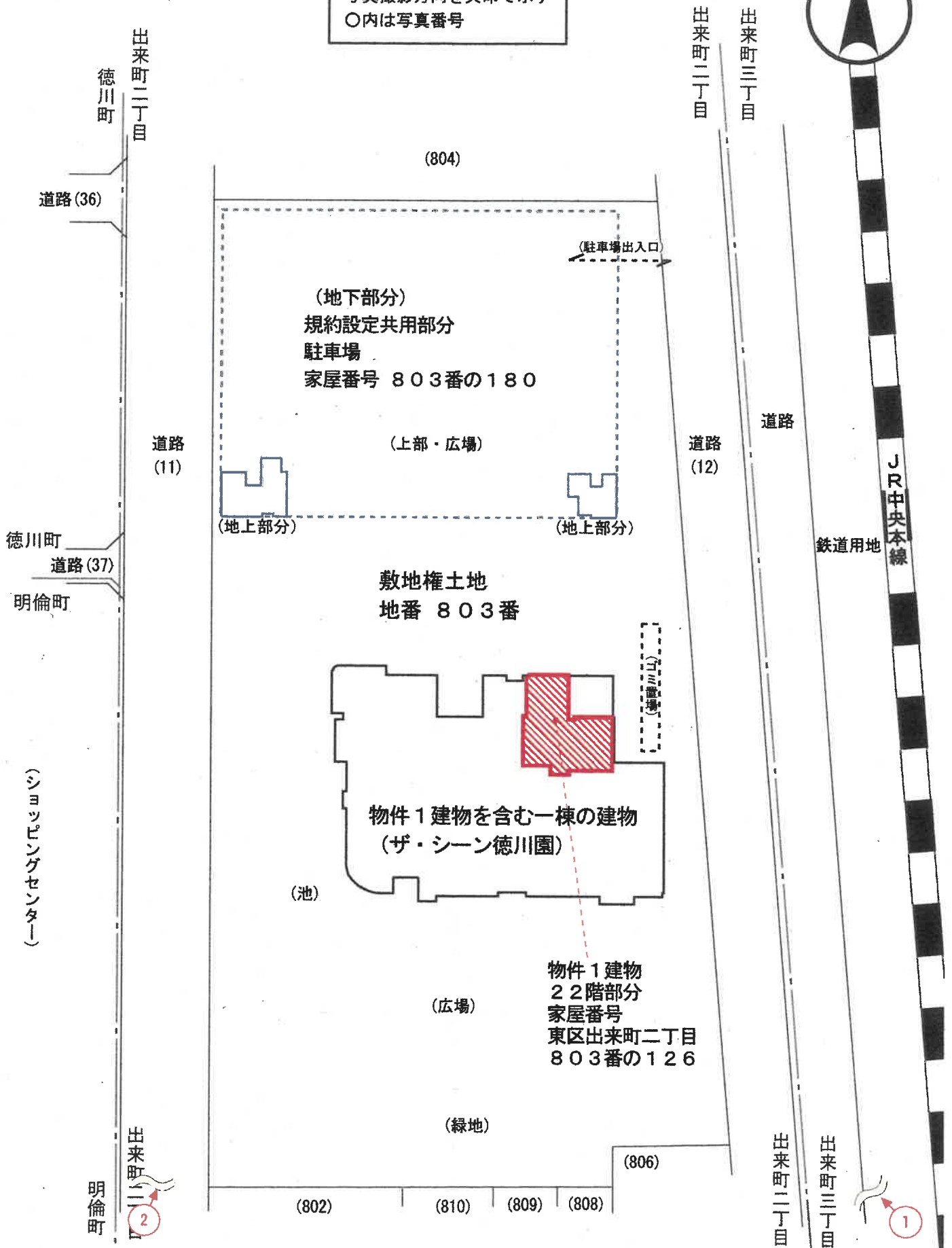
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月5日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年11月5日(水)	(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11月5日(水)	(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11月7日(金) 9:15-10:05	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11月7日(金)	(郵便)	破産者 A に対し現況調査期日通知書及び占有状況照会書を送付
令和7年11月7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11月18日(火) 15:40-15:50	(電話)	弁護士 B (破産者 A 弁護士 B 破産管財人) から聴き取り
令和7年11月19日(水) 15:30-17:20	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
<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7年11月19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

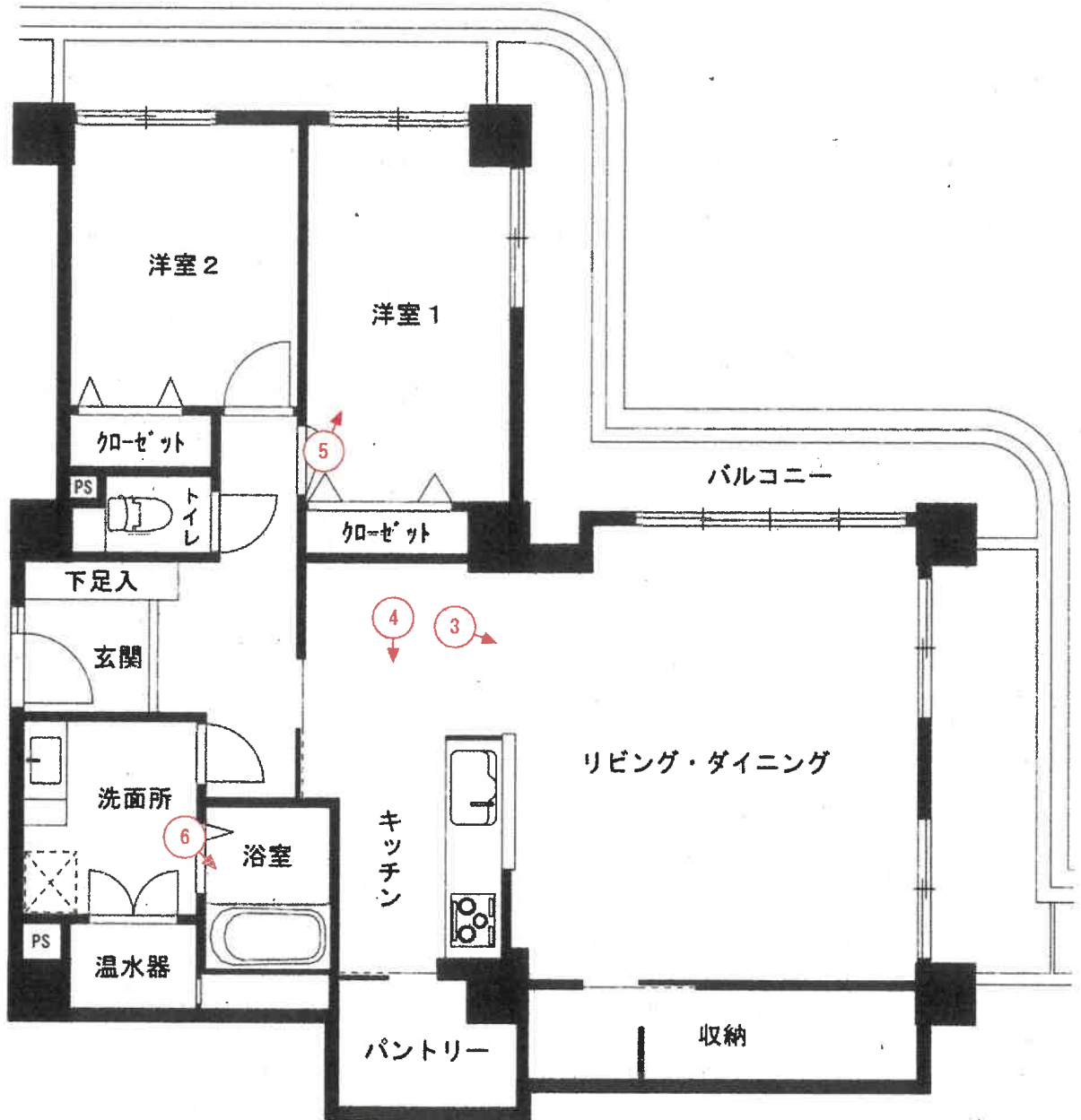
土地建物位置関係図 (概略)

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



規約設定共用部分

管理人室

家屋番号 東区出来町二丁目 803番の175



規約設定共用部分

集会所・自転車置場

家屋番号 東区出来町二丁目 803番の176

規約設定共用部分

集会所

家屋番号 東区出来町二丁目 803番の177



規約設定共用部分

トレーニング室

家屋番号 東区出来町二丁目 803番の178



規約設定共用部分

集会所

家屋番号 東区出来町二丁目 803番の179

物件1 建物を含む一棟の建物
(ザ・シーン徳川園)



1 南東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(ザ・シーン徳川園)



2 南西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 キッチン



5 洋室1



6 浴室

令和7年（ケ）第275号
令和7年10月31日受理
令和7年11月19日現地調査
令和7年12月5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
成田 晃浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 25,340,000 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>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 名古屋市東区出来町二丁目 803番地</p> <p>建物の名称 ザ・シーン徳川園</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 東区出来町二丁目 803番の126</p> <p>建物の名称 2206</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 22階部分 85.00平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 名古屋市東区出来町二丁目803番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 6175.11平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 10万分の534</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	J R中央本線「大曾根」駅 南方 道路距離約550m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、店舗等が建ち並ぶ住宅地域であり、目的物件の東側にはJ R中央本線（掘割）が通っている。	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	6,175.11㎡ ほぼ長方形 間口約113m、奥行約55m
接面道路の状況	西側幅員約10.5m舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面しているほか、東側幅員約11.0m（緑地帯を除く）舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面している。	
土地の利用状況等	目的物件のマンション1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	過去の住宅地図（昭和45年）の地歴によれば、旧国鉄の工事宿舎であったと推定される。また、公的資料、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	
特記事項	水防法に基づく水害ハザードマップによれば、目的物件付近が雨水出水浸水想定区域に含まれている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	ザ・シーン徳川園	
建物の用途	居住用マンション (総戸数157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2年12月4日新築 経過年数 約 35年 経済的残存耐用年数 約 5年	
構造	鉄筋コンクリート造 30階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル、一部タイル貼等 -
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (2基 [非常用1基あり]) 有 (有料20,000円/月)。申し込めば使用 できる。 有 オートロック等
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 (ザ・シーン徳川園管理組合) 法人格 無 全委託管理 日本管財住宅管理株式会社 管理員 有 (日勤、5日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	※ 修繕積立金 (令和6年12月31日現在) 329,580,210円 ※ 大規模修繕計画 令和7年3月実施済み ※ 負担決議された工事負担金 無 ※ ペット飼育 不可	

※ 規約共用部分 有（フロント及び保管庫、会議室、プレイルーム、陶芸スタジオ、清掃員控室、防災センター、コミュニティールーム、ゲストルーム、パノラマルーム、駐車場棟）

※ 建築確認番号 昭和63年10月6日第302-105号

※ 総合設計制度 許可年月日：昭和63年3月3日
許可番号：63指令建指第1-1-50号

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	22階(2206号室) 角住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	85.00㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK バルコニーあり(東、北開口部)	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビタイル等 ビニールクロス等 電気、給排水ガス設備等 -
保守管理の状態	やや優る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	17,000円(月額) 13,420円(月額) 20,000円(月額) あり(令和7年10月31日現在 542,876円) 管 理 費 170,000円 修繕積立金 134,200円 <hr/> 小 計 304,200円 駐車場使用料 200,000円 水道代 15,227円 自転車置場使用料 600円 遅延損害金 22,849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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。	

※ 洗面所の横に、自動風呂給湯電気温水器が設置されている。

※ 洋室1と洋室2の壁紙に、小さな釘穴が認められた。

※ リフォーム後の日が浅いと認められ、適切に手入れが施されており、全体として良好な状態にある。

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

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
605,000	85.00	0.15	7,710,000

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5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数5年／(経済的残存耐用年数5年＋経過年数35年)}]×(1－観察減価率等10%)＝0.15

(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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
419,000	1.03	6,175.11	0.95	$\frac{534}{100,000}$	13,520,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋東-9

$$400,000\text{円/㎡} \times \frac{103.6}{100} \times \frac{100}{99} \times \frac{100}{100} = 419,000\text{円/㎡}$$

(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：形状 (0.99)、二方路 (1.02)、地勢 (0.98) 等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 (1.03)

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
7,710,000	13,520,000	1.18	25,050,000

ウ 個別格差：階層補正(22階)1.18×位置補正(角住戸・東向)1.00×その他補正(なし)1.00
=1.18

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東区内等))

A 令和7年11月 593,000円/㎡ (平成29年1月 建築、専有面積87.73㎡)

B 令和7年5月 451,000円/㎡ (平成11年10月 建築、専有面積75.99㎡)

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	593,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{131}$	419,000
B	451,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{115}$	350,000

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/㎡)	個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
385,000	1.18	85.00	38,620,000

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 エ $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,718千円 (16.7%)	1,185千円	7.0%	16,421千円	0.8278	13,593千円 (83.3%)	16,310,000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及び社会・経済情勢等を考慮の上、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	2,040	2,040	1,999	1,999
共益費収入	120	120	120	120
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	2,160	2,160	2,119	2,119
空室損失	216	216	212	212
貸倒損失	65	65	64	64
有効総収益	1,879	1,879	1,843	1,843
イ 総費用				
維持管理費	204	204	204	204
修繕費	82	82	80	80
公租公課	162	162	162	162
損害保険料	51	51	51	51
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	499	499	497	497
資本的支出	675	161	161	161
総費用合計	1,174	660	658	658
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	26.6	26.6	27.0	27.0
エ 有効純収益 ア-イ	705	1,219	1,185	1,185
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	662	1,075	981	

※ 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。

※ 総収益及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、将来収益及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、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	25,050,000	0	25,050,000
②比準価格	38,620,000	0	38,620,000
③収益価格			16,310,000
④調整後の価格			32,320,000

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 ーオ
32,320,000	1.0	0.8	0.98	—	25,340,000

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（名古屋東-9）

所 在：名古屋市東区徳川町2609番1

価 格：400,000円/㎡

位 置：JR中央本線「大曽根」駅の南西方道路距離約500mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,698㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側8.0m市道に接面

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%：容積率200%）、準防火地域

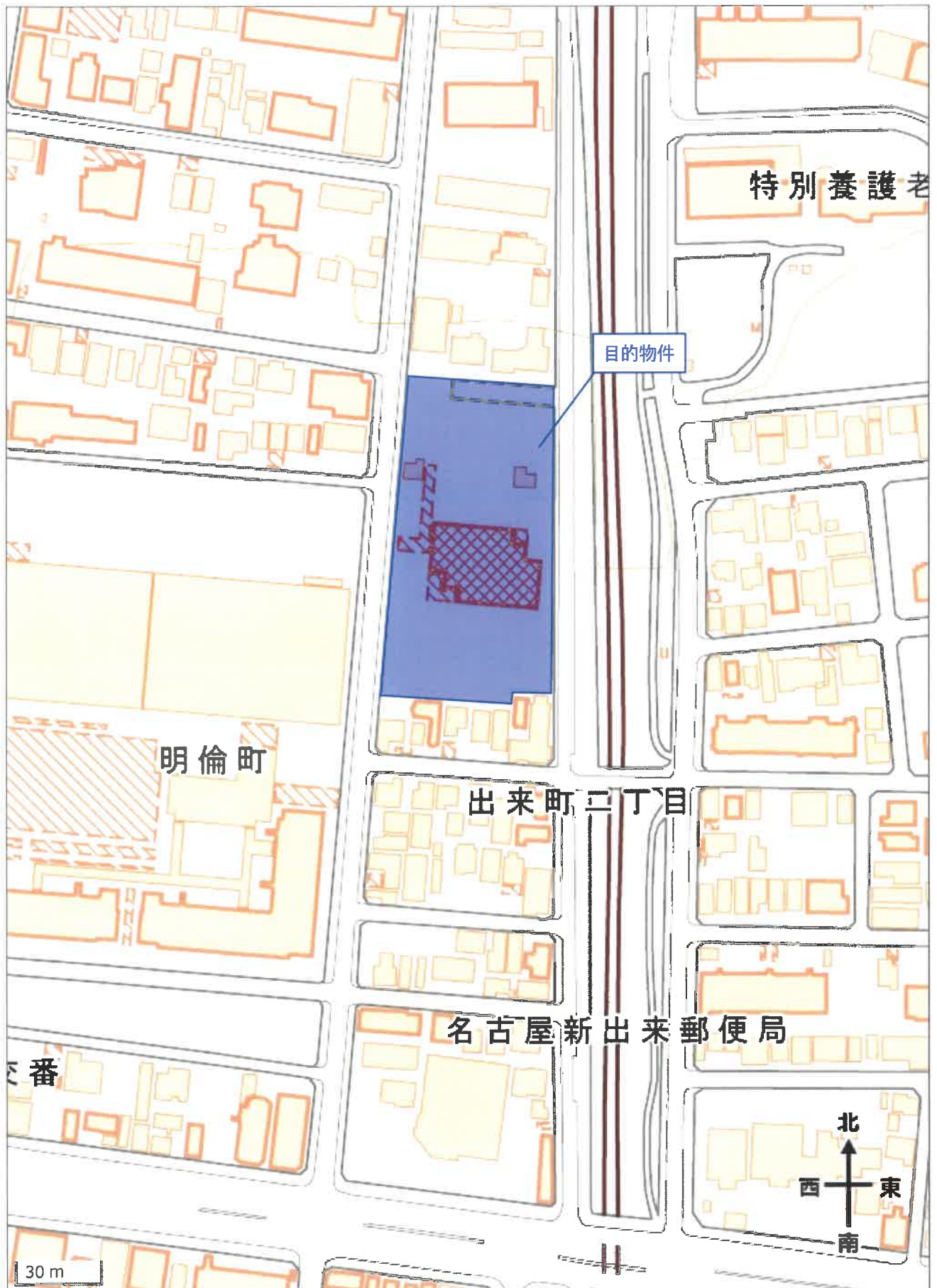
地域の概要：共同住宅の他、一般住宅等も見られる住宅地域

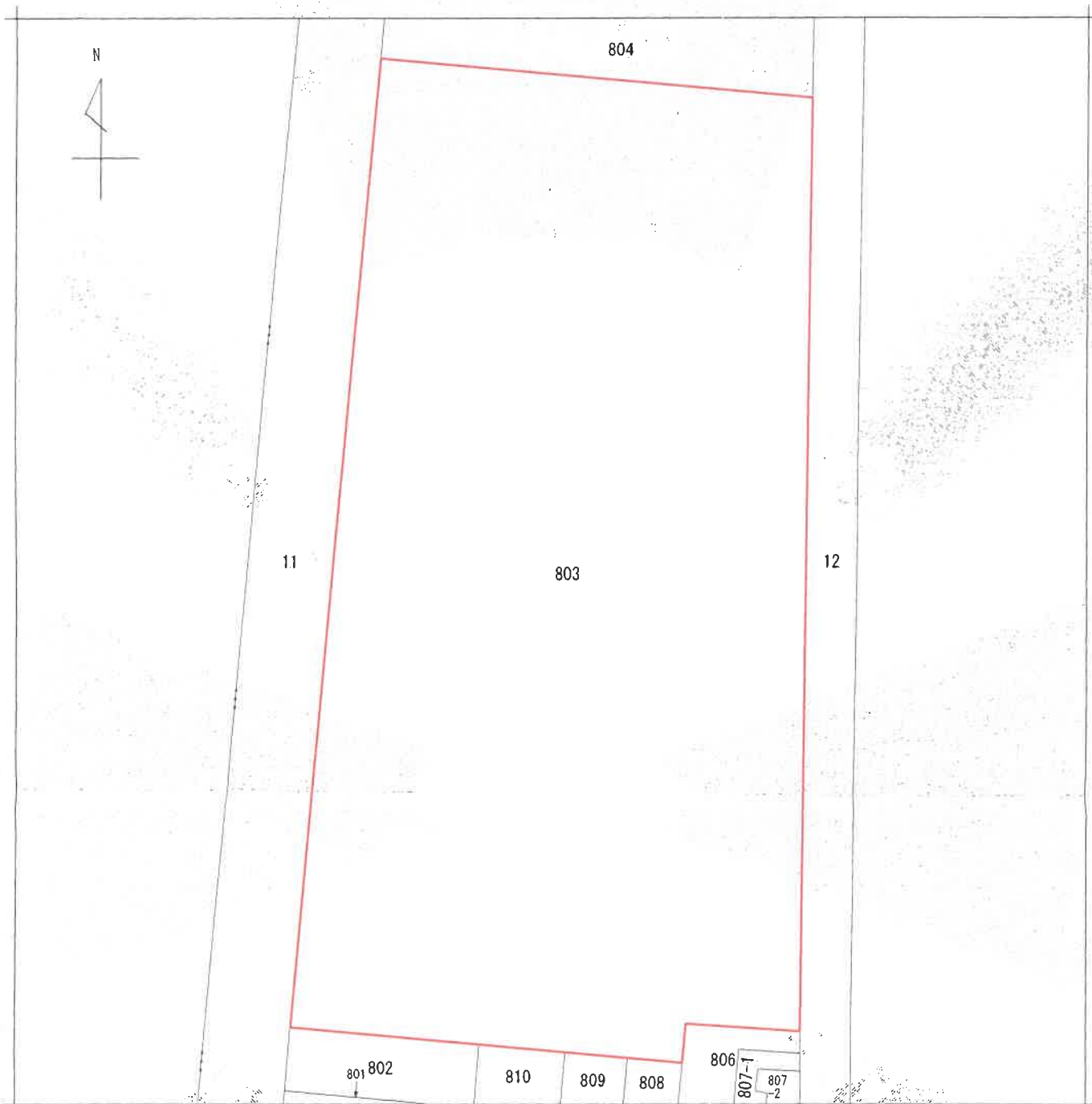
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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







地番区域見出
出来町二丁目

請求部分	所在 名古屋市東区出来町二丁目			地番	803番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年9月13日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図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9月1日

福岡法務局

地図整理番号：M76266

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成2年12月14日

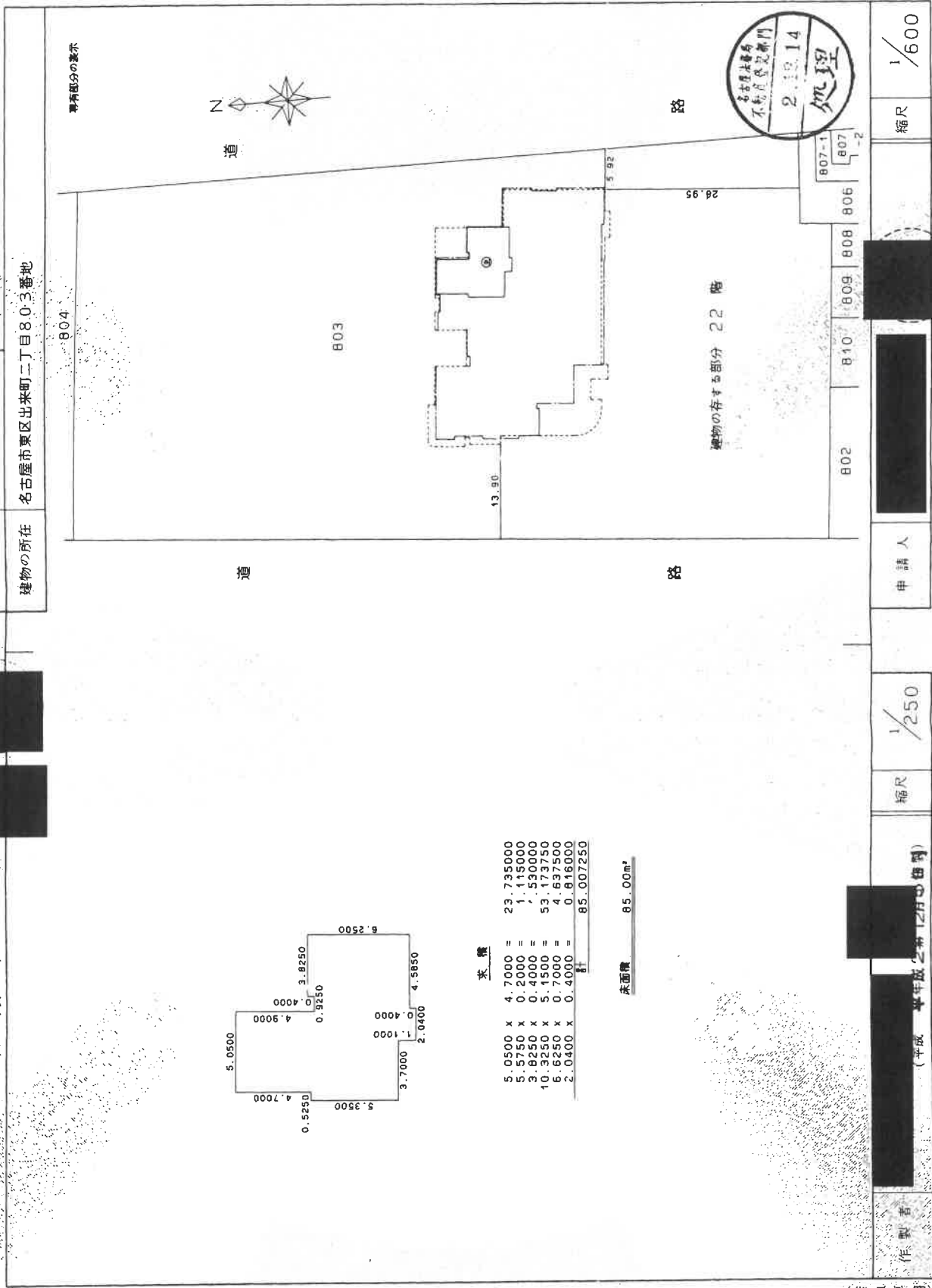
0117612

各階平面図

家屋番号
出来町二丁目803番
の126

建物の所在
名古屋市東区出来町二丁目803番地

建築物図面 2206



(全頁専用)

製作者
[Redacted]
(平成 平年版之第12月号付録)

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/600



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。
(名古屋法務局管轄)
令和7年9月1日 福岡法務局 登記官

A4判に縮小

地図整理番号：M76267

建物間取図（概略）

