

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 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区名駅三丁目 711番地1

建物の名称 グレイス名駅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名駅三丁目 711番1の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 62.54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 名古屋市西区名駅三丁目711番1

地 目 宅地

地 積 638.11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 24万5024分の6524



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 14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

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。



令和 8 年(ケ)第 1 号

令和 8 年 2 月 10 日受理

令和 8 年 3 月(7)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 名古屋市西区名駅三丁目 7 1 1 番地 1

建物の名称 グレイス名駅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名駅三丁目 7 1 1 番 1 の 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 2 . 5 4 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 名古屋市西区名駅三丁目 7 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 8 . 1 1 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 2 4 万 5 0 2 4 分の 6 5 2 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市西区名駅三丁目7番16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A <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 2,700円 修繕積立金 14,220円	令和8年2月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (「その他の事項」欄(3枚目)に記載)
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 — 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8年3月3日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨・要約	
1 管理組合の有無及び名称	あり (グレイス名駅管理組合)
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	なし
5 管理費等の滞納額	あり(令和8年2月19日現在：102万7732円)
(内訳)	
管 理 費	129,142 円(令和4年2月分～令和8年1月分)
修繕積立金	668,340 円(同上)
遅延損害金	230,250 円 (同上)
6 大規模修繕計画の有無	あり(実施時期：未定)
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14,000～24,000円) 申し込みば使用できる
9 ペット飼育等	可 (他に居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物を飼育してはならない)
10 規約共用部分の有無	なし
11 その他	滞納管理費等の一部について確定判決あり 外壁に漏水の形跡があり(大規模修繕工事を検討中)

(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
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 物件1建物は、私が住んでおり、第三者に貸している部分はありませんが、同建物内では猫を2匹飼っています。</p> <p>2 物件1建物のLDの西側部分は当初は和室でしたが、5、6年程前にフローリングにリフォームし、LD部分を広げました。その他の箇所はリフォームしていませんが、玄関扉の2か所あるうちの下側の鍵(ドアロック)は、同建物に入居して間もない頃に空き巣に入られたことがあったので、その際に追加で付けたものです。よって、上と下の鍵(ドアロック)は別々の鍵で解錠することになります。</p> <p>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。</p>

(執行官の意見用)

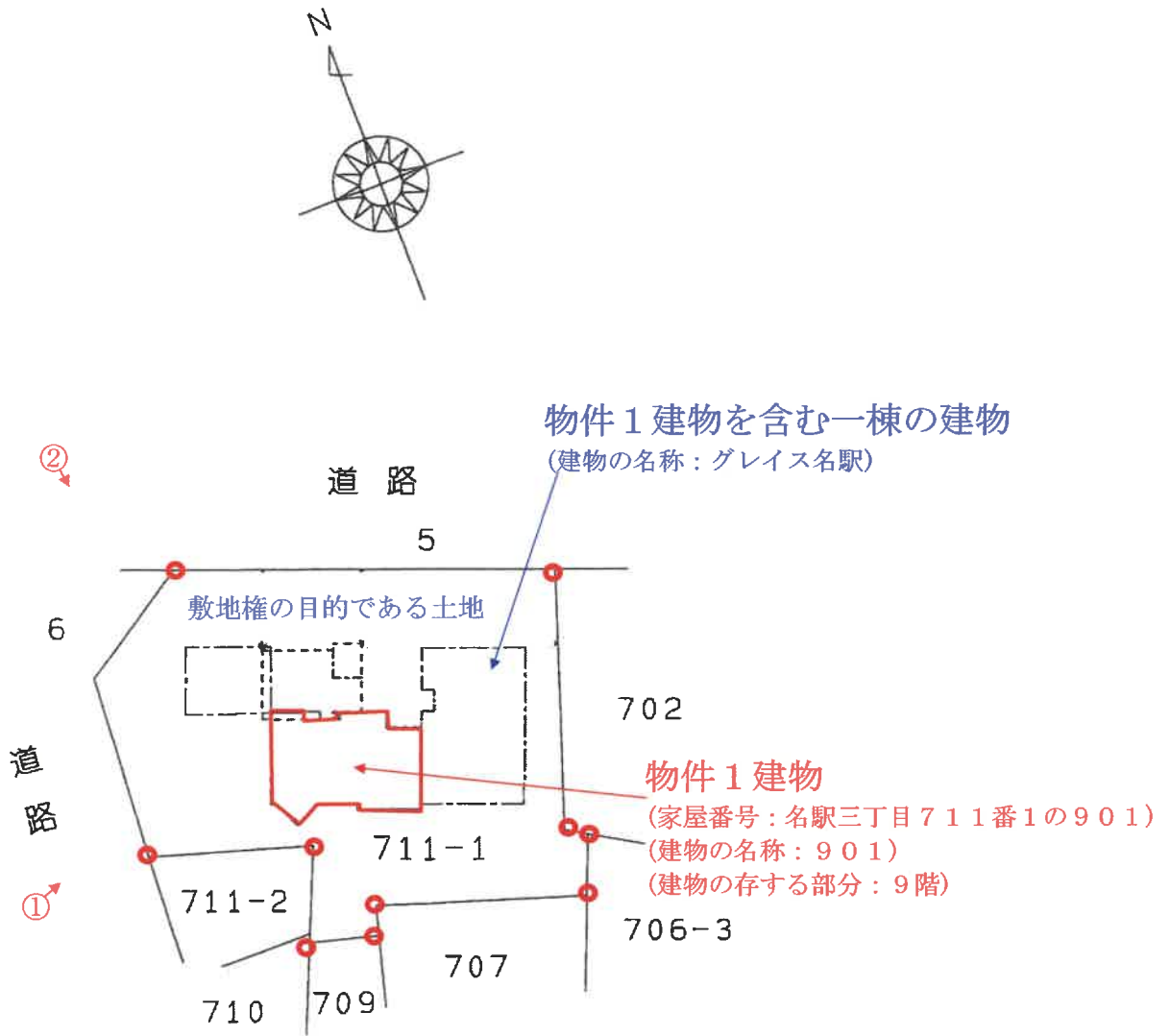
執行官の意見
<p>1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(14階建、総戸数33戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地に建てられており、物件1建物は一棟の建物の9階901号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は平面駐車場及び機械式駐車場で、貯水槽、ゴミ置場及び自転車置場が設置されている。</p> <p>2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表も認められないことから2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物内では猫が2匹飼われているものと思われる。</p> <p>3 物件1建物の状況については、同建物は築27年目の建物であり、経年に相当する劣化が認められるが、同建物内は衣服やゴミ等が大量に存在する所謂「ゴミ屋敷」状態であるため床の状態が確認できなかった部分が多いが、確認できた部分には壁、床、クロス等には汚損が認められ、獣臭も感じられた。</p> <p>4 玄関のドアロックが増設されているため、解錠には別々の鍵が必要であると思われる。</p> <p>5 敷地権の目的である土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること及び別紙配置図の赤丸付近に境界標が埋設されていることから、明らかになっているものと思料する。</p> <p>6 管理会社からの回答要旨は2枚目及び3枚目に記載のとおりである。</p> <p>7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月12日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請
11:50-12:05	当庁 目的物件所在地	マンション照会書送付(3/3 回答書着)、Aに通 知書送付 目的物件確認、敷地権の目的である土地立入 調査、外観写真撮影、901 号の郵便受けに当 職の名刺投函
8年2月27日(金)	当庁	Aの住民票交付申請
8年3月2日(月) 10:00-10:50	目的物件所在地	目的物件確認、室内外及び敷地権の目的であ る土地立入調査、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1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。立会人を立ち合わせて、同建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月2日 物件1建物の呼び鈴を数回押し、ドアを数回ノックしたが応答がなかったので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させたところ、債務者は在宅していた。</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)

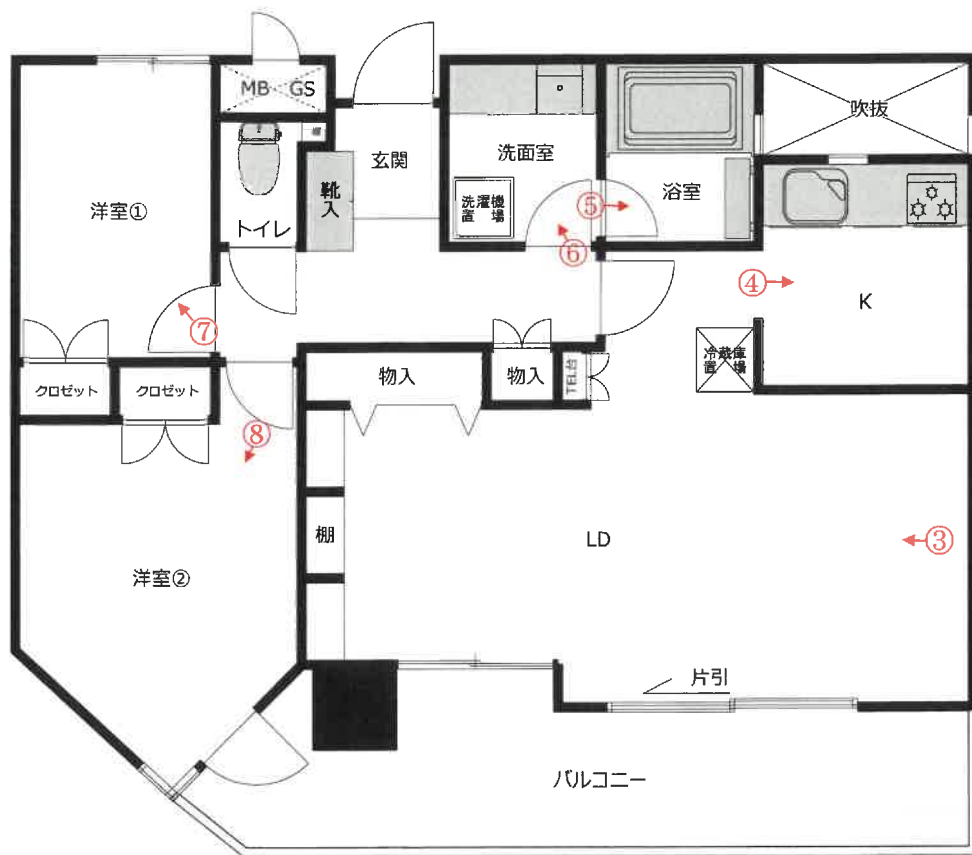


※ ●は境界標を示す。

(6 枚目)

令和8年(ケ)第1号
←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



9 階

(7 枚目)

令和8年(ケ)第1号
←○写真撮影位置・方向

写真1

物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



敷地権の目的である土地

ゴミ置場

写真2

物件1 建物を含む一棟の建物



敷地権の目的である土地

写真3

物件1 建物室内(LD)

リフォーム部分



写真4

物件1 建物室内(K)



写真 5

物件 1 建物室内(浴室)

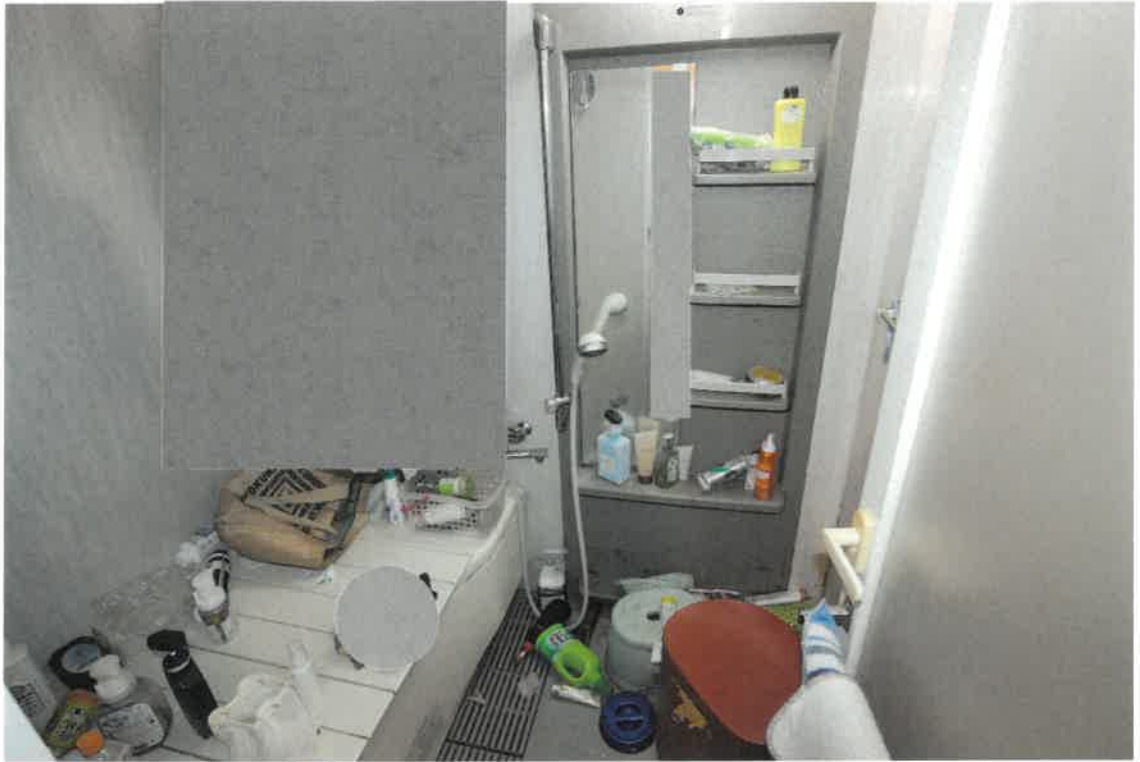


写真 6

物件 1 建物室内(洗面室)



写真7

物件1 建物室内(洋室①)



写真8

物件1 建物室内(洋室②)



令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 2 月 16 日 受 理
令和 8 年 3 月 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 3 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 22,200,000 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 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>名古屋市西区名駅三丁目 711番地1 グレイス名駅</p> <p>名駅三丁目 711番1の901 901 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 62.54 平方メートル</p> <p>1 名古屋市西区名駅三丁目711番1 宅地 638.11 平方メートル</p> <p>1 所有権 24万5024分の6524</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	名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅 北方 約 450m（道路距離） （附属資料1「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅を中心に事務所ビル、店舗等も見られる地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区 居住誘導区域内（要安全配慮地区） 都市機能誘導区域内 宅地造成工事等規制区域 緑化地域
画地条件	地形 積状 間口・奥行	638.11㎡ 不整形、角地 間口（北側）約 25.8m、奥行約 22.0m
接面道路の状況	北側 現況幅員約 10.9m 舗装市道に概ね等高にて接面 西側 現況幅員約 10.9m 舗装市道に概ね等高にて接面 （いずれも建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地等に利用されている。	
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44年、昭和54年、平成元年）等の資料から、本件土地は元々、事務所等として利用されており土壌汚染の蓋然性が認められるが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、内水、高潮浸水想定区域内に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレイス名駅	
建物の用途	居宅 (総戸数 33 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11年7月9日 新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕様	屋根	鉄筋コンクリート陸屋根、アスファルト防水 磁器質45X90タイル貼り、一部外部用吹付材及びコンクリート打放仕上 オートロック、機械式駐車場、平面式駐車場 自転車置場、メールコーナー、宅配ボックス
	その他	
設備等	エレベーター 駐車場	有 有 駐車場使用料 月額 14,000~24,000円/台 申し込めば使用できる。
	集会室 その他	無 特になし
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	有 名称 : グレイス名駅管理組合 法人格 : 無 全委託管理 株式会社 東急コミュニティー 管理員 : 無 管理人室 : 無 その他 : 特になし
	管理方式 管理会社 管理形態	
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金(50,176,380円) : 令和7年7月31日現在 ・ 大規模修繕計画の有無 : 有 時期は未定 ・ 負担決議された工事負担金 : 無 ・ 耐震性能診断の受検の有無 : 無 ・ ペット飼育等 : 可 他の居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物の飼育禁止 ・ 規約共用部分の有無 : 無 ・ その他 : 特になし 	

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
360,000	62.54	0.25	5,630,000

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13年 / (経済的残存耐用年数13年 + 経過年数27年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.25

(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
1,151,000	1.05	638.11	0.95	$\frac{6,524}{245,024}$	19,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋西5-15

公示価格等 1,090,000円/㎡ × 時点修正 105.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 1,151,000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：特になし。

◇ 地 域 格 差：環境条件格差等は概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：角地 (+5.0) = 1.05

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
5,630,000	19,510,000	1.05	26,400,000

$$\text{ウ 個別格差} : \text{階層補正} \times \text{位置補正} \times \text{その他補正} = 1.05$$

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（名古屋市西区内）

※取引価格は取引総額を内法面積で除した価格である。

A	令和7年3月	467,000円/㎡	(2002年3月建築、専有面積 78.84㎡)
B	令和7年8月	492,000円/㎡	(2006年1月建築、専有面積 75.21㎡)

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	467,000	100	100.0	100	100	100	453,000
		100	100	103	100	100	
B	492,000	100	100.0	100	100	100	478,000
		100	100	103	100	100	

- ◇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、リフォームの有無等を考慮した。
- ◇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、エレベーターの有無、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
466,000	1.05	62.54	30,600,000

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	
3,041千円 (17.7%)	1,131千円	6.5%	16,878千円	0.8396	14,171千円 (82.3%)	17,210,000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	1,632	1,632	1,599	1,599
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,632	1,632	1,599	1,599
	空室損失	163	163	160	160
	貸倒損失	49	49	48	48
	有効総収益	1,420	1,420	1,391	1,391
イ 総費用	維持管理費	32	32	32	32
	修繕費	49	49	49	49
	公租公課	136	136	136	136
	損害保険料	23	23	23	23
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	240	240	240	240
	資本的支出	57	20	20	20
総費用合計	297	260	260	260	
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）		16.9	16.9	17.3	17.3
エ 有効純収益	ア-イ	1,123	1,160	1,131	1,131
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	1,059	1,032	950	

※ 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、建物の建築年、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、やや価格差が生じたが、市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参考にして、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) アーイ
①積算価格	26,400,000	0	26,400,000
②比準価格	30,600,000	0	30,600,000
③収益価格	—		17,210,000
④調整後の価格	28,900,000		

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
28,900,000	1.00	0.80	0.96	—	22,200,000

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。

オ その他の控除（敷金等）： 必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 名古屋西5-15 ）

所 在 : 名古屋市西区名駅3丁目612番
価 格 : 1,090,000円/㎡
位 置 : 名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅 北方 約 400m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 182㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 10.9m 市道に接面
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域
地域の概要 : 中層事務所ビル、店舗、住宅が混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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 写真

以 上

位置図



付近案内図



イ 504-5
ロ 1014-4

附属資料3
公 図 写

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。



請求部	所在	名古屋市西区名駅三丁目		地番	711番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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10月23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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年12月8日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 33-1



A4判に縮小

登記年月日：平成10年3月9日

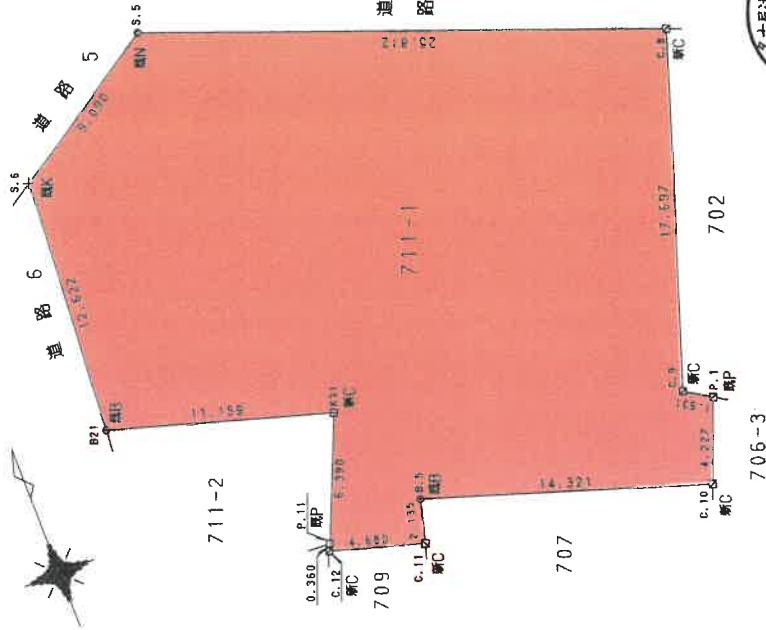
0809831

前後・新

711-1

地積測量図

土地の所在
名古屋市区西區名駅三丁目



座標求積表

地番 測点	Xn	711-1 Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
C.8	97.842	76.854	1994.745570	25.812
S.5	107.009	52.725	223.184925	9.090
S.6	102.075	45.090	-790.562970	12.622
B21	89.476	44.331	-701.848392	11.159
K31	86.243	55.011	-501.480276	6.390
P.11	80.360	52.519	-326.142990	0.360
C.12	80.033	52.366	-86.508632	4.680
C.11	78.708	56.854	42.015106	2.135
B.5	80.772	57.399	-136.724418	14.321
C.10	76.326	71.012	-36.500168	4.227
P.1	80.258	72.554	343.082592	1.531
C.9	81.054	71.256	1252.965504	17.697
合計			1276.225851	
面積			638.1129255	
地積			638.11	m ²

境界線の種類
既B
既K
既N
既P
新C

製作者

(会員専用)

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年7月16日

各階平面図

建物階平面図

家屋番号

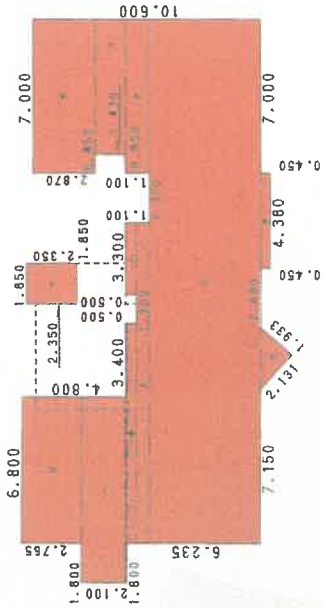
建物の所在

名古屋市西区名駅三丁目711番地1

1棟の建物の表示

1/3

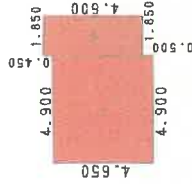
2階～7階 (各階同型)



求積表

イ	2.350 X 1.850	=	4.347500
ロ	2.765 X 6.800	=	18.802000
ハ	2.035 X 8.600	=	17.501000
ニ	0.065 X 12.000	=	0.780000
ホ	0.435 X 10.200	=	4.437000
ヘ	0.500 X 3.300	=	1.650000
ト	0.600 X 14.600	=	8.880000
チ	2.870 X 7.000	=	20.090000
リ	1.430 X 6.150	=	8.794500
ル	5.200 X 24.100	=	125.320000
ヲ	0.450 X 4.380	=	1.971000
7	1.430 X 2.880 X 1/2	=	2.059200
合計			222.332200
床面積			222.33 ㎡

1階



求積表

イ	4.650 X 4.900	=	22.785000
ロ	4.600 X 1.850	=	8.510000
合計			31.295000
床面積			31.29 ㎡

附属資料 5
建物図面・各階平面図写



A4用紙に縮小

縮尺

申請人

縮尺

1/250

作製者

会員専用

(愛知県土地家屋調査士会用品)

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

(名古屋法務局書機)

令和7年12月8日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成11年7月16日

0965164

各階平面図

各階平面図

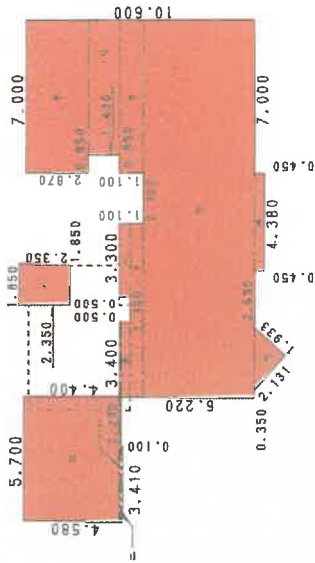
家屋番号

建物の所在

名古屋市西区名駅三丁目711番地1

一棟の建物の表

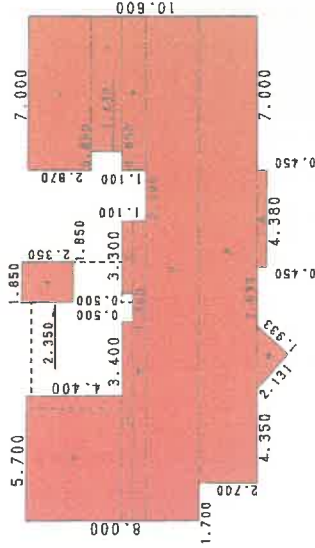
9階



求積表

イ	2.350	X	1.850	=	4.347500	
ロ	4.400	X	5.700	=	25.080000	
ハ	0.080	X	9.100	=	0.728000	
ニ	0.100	X	3.410	=	0.341000	
ホ	0.420	X	3.400	=	1.428000	
ヘ	0.500	X	3.300	=	1.650000	
ト	0.600	X	8.000	=	4.800000	
チ	2.870	X	7.000	=	20.090000	
リ	1.430	X	6.150	=	8.794500	
ヌ	1.100	X	7.000	=	7.700000	
ル	5.200	X	17.300	=	89.960000	
ヲ	0.450	X	4.380	=	1.971000	
ヲ	1.430	X	2.880	X 1/2	=	2.059200
合計					168.949200	
床面積					168.94 m ²	

8階



求積表

イ	2.350	X	1.850	=	4.347500	
ロ	4.400	X	5.700	=	25.080000	
ハ	0.500	X	9.100	=	4.550000	
ニ	0.500	X	3.300	=	1.650000	
ホ	0.600	X	13.700	=	8.220000	
ヘ	2.870	X	7.000	=	20.090000	
ト	1.430	X	6.150	=	8.794500	
チ	1.100	X	7.000	=	7.700000	
リ	2.500	X	23.000	=	57.500000	
ヌ	2.700	X	21.300	=	57.510000	
ル	0.450	X	4.380	=	1.971000	
ヲ	1.430	X	2.880	X 1/2	=	2.059200
合計					199.472200	
床面積					199.47 m ²	

附屬資料 5
建物図面・各階平面図写

11.7.16
乳理

申請人

1/250

縮尺

製作者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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)

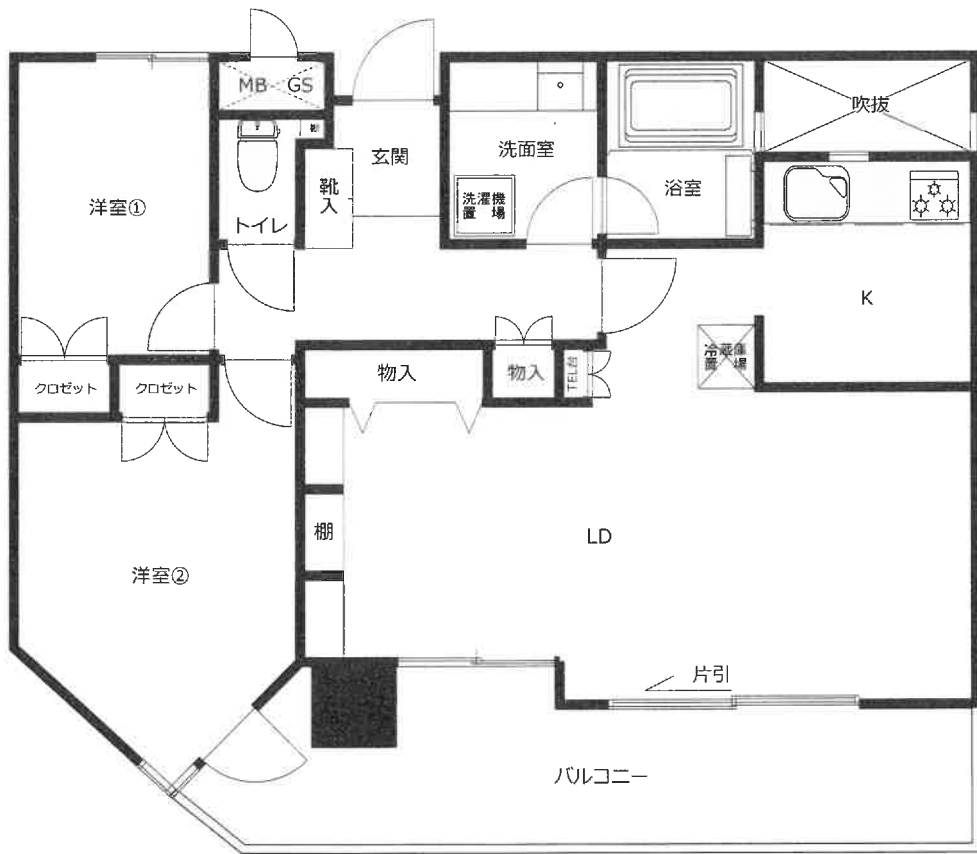
令和7年12月8日

東京法務局 中野出張所

登記官

請求番号：33-2 (3/3)

建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②