

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 成 田 雅 治

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24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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22日 午前 9時50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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月15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 6月 9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 名古屋市港区木場町 6番地7
名古屋市南区南陽通五丁目 3番地3

建物の名称 ニューコーポ名南B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木場町 6番7の259

建物の名称 B413

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.83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 名古屋市港区木場町6番7

地 目 宅地

地 積 13014.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市南区南陽通五丁目3番3

地 目 宅地

地 積 379.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 名古屋市南区三条一丁目1003番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 488.52平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 名古屋市南区三条一丁目1004番
地 目 宅地
地 積 51.53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 254万6118分の7883
土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 254万6118分の7883
土地の符号 3
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 254万6118分の7883
土地の符号 4
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 254万6118分の7883



物 件 明 細 書

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 成 田 雅 治

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 名古屋市港区木場町 6番地7
名古屋市南区南陽通五丁目 3番地3

建物の名称 ニューコーポ名南B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木場町 6番7の259

建物の名称 B413

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.83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 名古屋市港区木場町6番7

地 目 宅地

地 積 13014.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市南区南陽通五丁目3番3

地 目 宅地

地 積 379.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 名古屋市南区三条一丁目1003番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 488.52平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 名古屋市南区三条一丁目1004番

地 目 宅地

地 積 51.53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 254万6118分の7883

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 254万6118分の7883

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 254万6118分の7883

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 254万6118分の7883



令和 7 年(又)第 163 号

令和 7 年 12 月 10 日受理

令和 8 年 2 月 16 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 名古屋市港区木場町 6番地7
名古屋市南区南陽通五丁目 3番地3

建物の名称 ニューコーポ名南B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木場町 6番7の259

建物の名称 B413

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.83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 名古屋市港区木場町6番7

地 目 宅地

地 積 13014.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市南区南陽通五丁目3番3

地 目 宅地

地 積 379.67平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 名古屋市南区三条一丁目1003番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 488.52平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 名古屋市南区三条一丁目1004番

地 目 宅地

地 積 51.53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 254万6118分の7883

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 254万6118分の7883

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 254万6118分の7883

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 254万6118分の7883

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"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 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 管理費等の内訳は4枚目「その他の事項」のとおり	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計816,775円 内訳は4枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～4) <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1～4) <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"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">└ 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

- | | | |
|--------------|----------|----------------------------------|
| ■管理費等の内訳 | 管理費 | 月額 6,600円 |
| | 修繕積立金 | 月額 13,000円 |
| | 水道代 | 使用料に応じて2か月に1回徴収 |
| | 雑排水管清掃費 | 戸数の頭割り |
| | 自治会費 | 月額 600円 |
| ■管理費等の滞納額の内訳 | 管理費 | 237,600円 (令和4年12月分～令和7年11月分) |
| | 修繕積立金 | 468,000円 (令和4年12月分～令和7年11月分) |
| | 駐車場修繕積立金 | 6,000円 (令和4年12月分～令和5年5月分) |
| | | ※令和5年6月から廃止 |
| | 水道代 | 52,475円 (令和5年1月分～令和7年11月分) |
| | 雑排水管清掃費 | 9,100円 (令和5年7月分～令和7年7月分) |
| | 自治会費 | 21,600円 (令和4年12月分～令和7年11月分) |
| | 弁護士費用 | 22,000円 (令和7年3月) |
| | 合計 | 816,775円 |
| ■駐車場 | | 有 (申し込めば使用可能、無料) |
| ■ペット飼育等 | | 可 (ペットクラブへの入会が必要)
※動物飼育管理規程あり |
| ■大規模修繕計画の有無 | | 無 |

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	<p>(面談により聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物には、現在私一人で住んでいます。 2 生前私の父が物件1建物でタバコを吸っていました。 3 特に設備等に不具合はありません。 4 騒音もありません。 5 本件の管理費等の滞納については、返済して引き続き物件1建物に居住する方向でお願いをする予定です。
■ 管理組合担当者	<p>(面談により聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 規約共用部分として図書室の登記がされているとのことですが、現在図書室はありません。
■ 管理会社担当者	<p>(電話により聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ファクシミリで送信した回答書の管理費等の月額欄に滞納額を記載して、月額を記載し忘れました。 2 各月額は、管理費 6,600 円、修繕積立金 13,000 円、自治会費 600 円で、水道代は使用量に応じて2か月に1回徴収され、雑排水管清掃費は入居の戸数で頭割りで算出されます。また、以前は駐車場修繕積立金が徴収されていましたが、令和5年6月から廃止になりました。 3 現在、規約共用部分として登記されている図書室はありません。 4 その他は、回答書のとおりです。

(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建物の占有関係については、債務者の陳述及び現認使用状況から3枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、昭和62年1月新築の地上12階建の物件で、プレイルーム、集合郵便受けがあり、物件1建物は4階東端に位置している。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物には、規約共用部分として集会所があり、また、図書室(家屋番号:木場町6番7の360)は規約共用部分として登記されている。なお、現在、図書室は存在しない。
- 4 物件1建物は、経年相応の汚損や傷みが散見され、洋室①の北側窓付近の壁にはカビが発生していた(写真⑦)。また、洋室①と廊下及びリビング・ダイニングと廊下には5センチメートル程度の段差があった。
- 5 物件1建物は東端に位置するため、洋室①、リビング・ダイニング及び洋室②の東側に窓があり室内は明るい。
- 6 和室①には仏壇がある。
- 7 その他の本件調査結果は、本報告書3枚目及び4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 12月10日 (水) 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 12月11日 (木) 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 12月18日 (木) 11:35 - 12:00	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、照会書ポスト投函
R7年 12月26日 (金)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付
R8年 1月14日 (水)	郵便	債務者に対し、期日通知書送付
R8年 1月15日 (木) 9:30 - 9:35	電話	管理会社担当者より聴取
R8年 1月20日 (火) 10:00 - 11:10	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、債務者立会・聴取、評価人同行
R8年 2月6日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	建物全部事項証明書(規約共用部分)交付申請

(特記事項)

令和 8年 1月20日

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、解錠技術者を同行して臨場した。調査遂行の適正確保のため、立会人を立ち会わせた。

令和 年 月 日

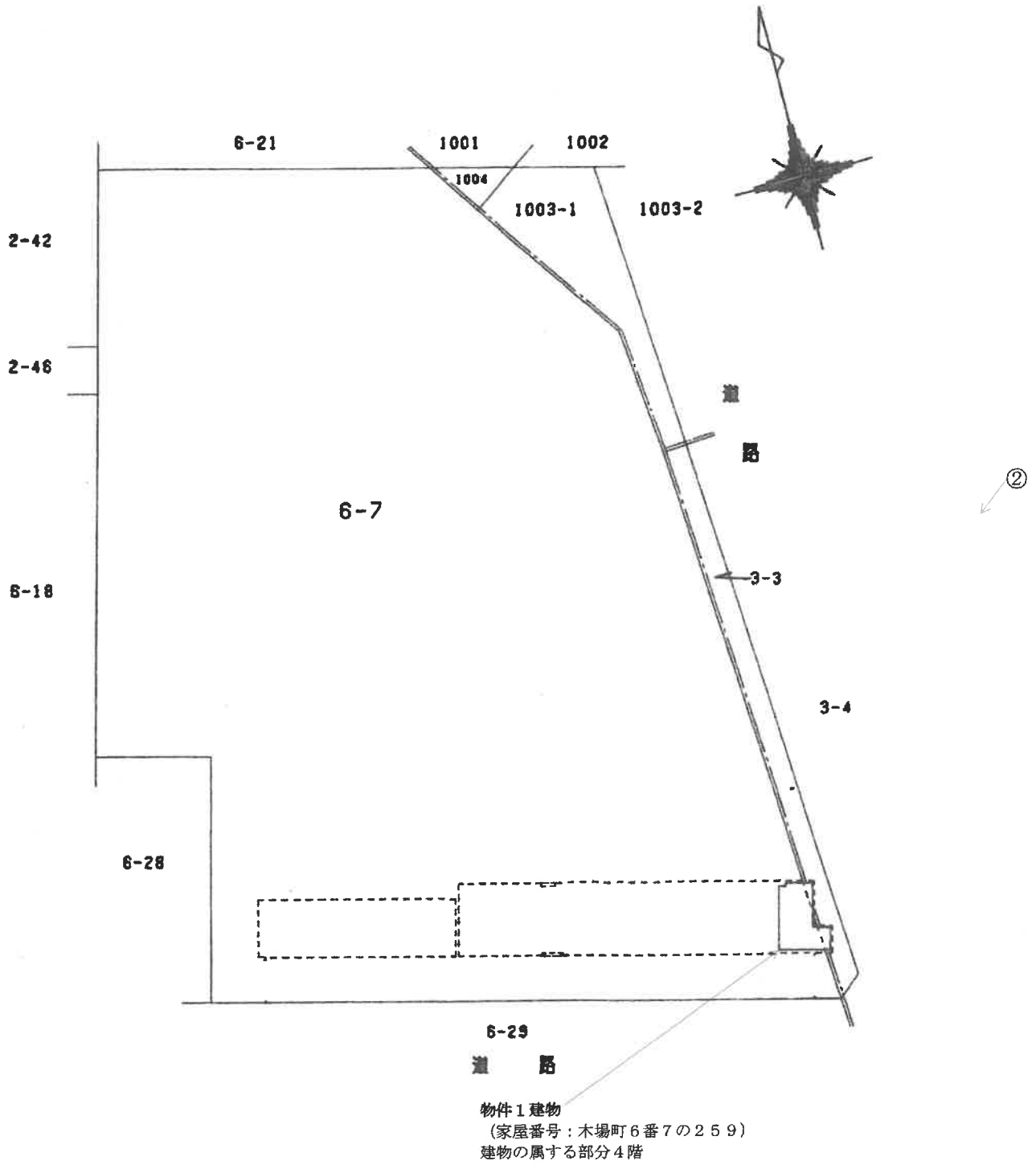
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

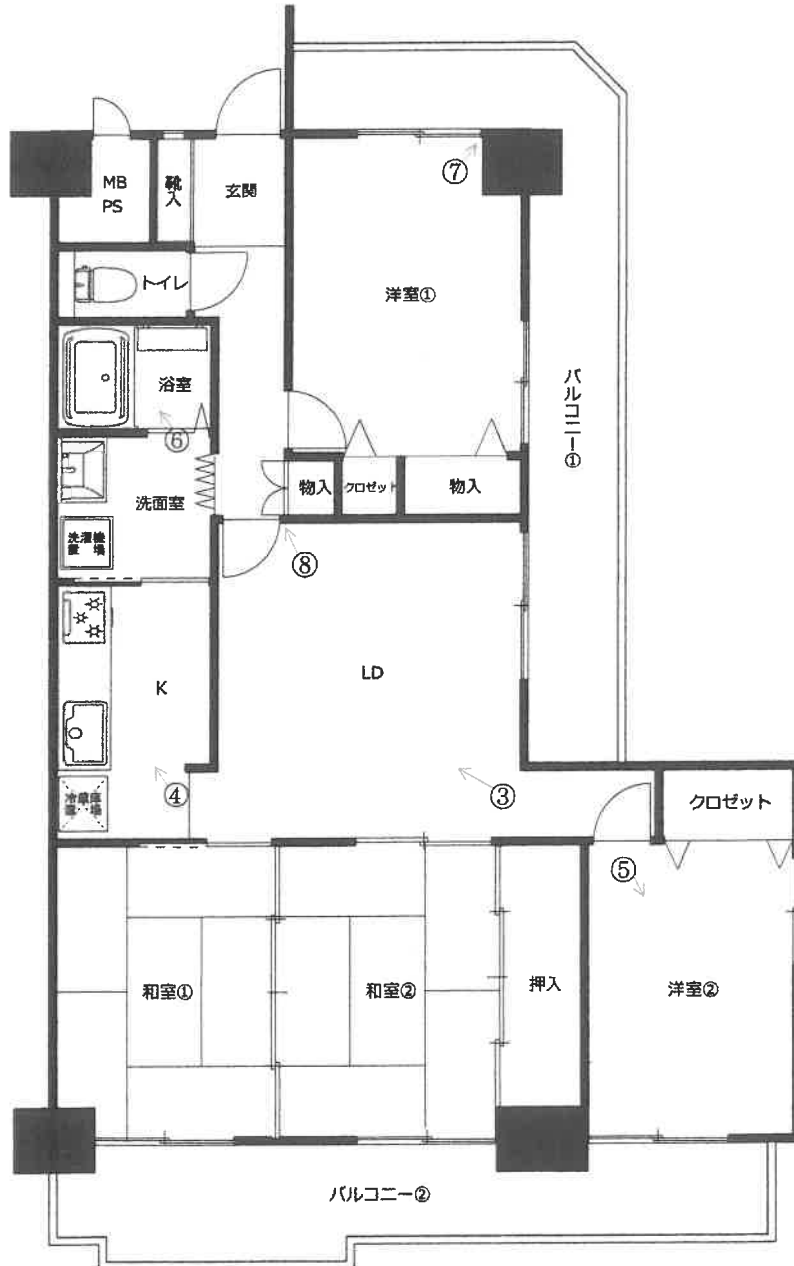
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



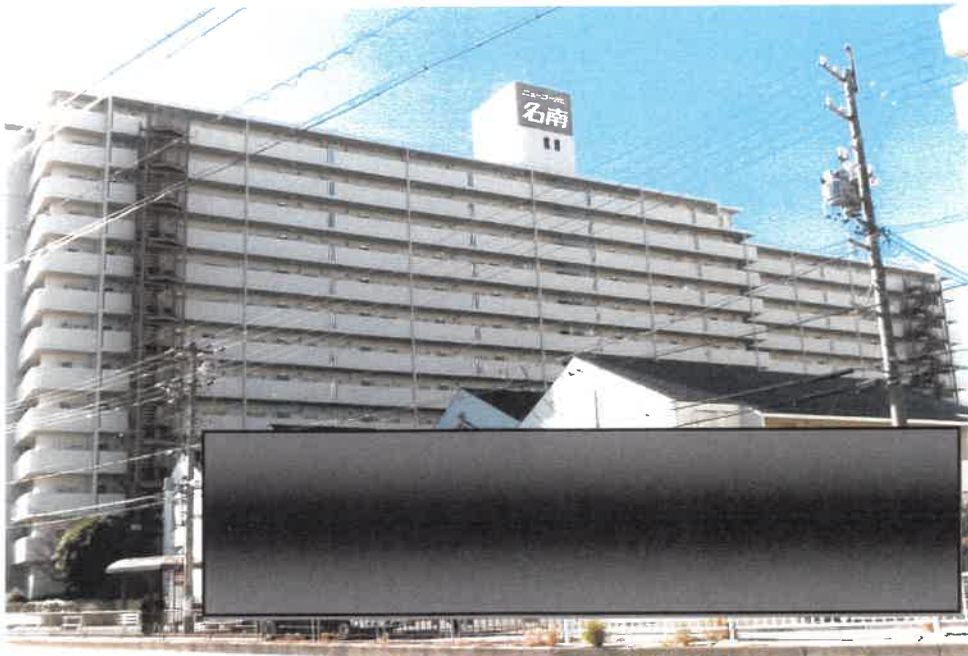
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

4 階

(9 枚目)



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



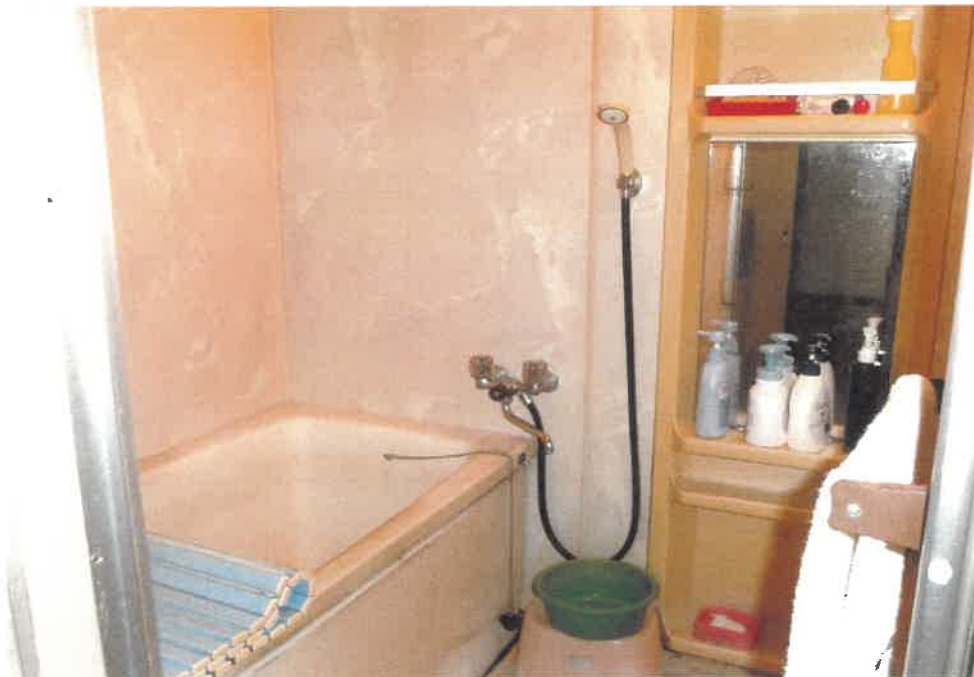
③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋室2



⑥ 浴室



⑦ 洋室①カビの状況



⑧ 廊下とリビング・ダイニングの段座の状況

令和 7 年 (又) 第 163 号
令和 7 年 12 月 15 日 受 理
令和 8 年 1 月 20 日 現地調査
令和 8 年 1 月 20 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 7,560,000 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	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 (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 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	名古屋市港区木場町 6番地7 名古屋市南区南陽通五丁目 3番地3 ニューコーポ名南B棟 木場町 6番7の259 B413 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 78.83 平方メートル 1 名古屋市港区木場町6番7 宅地 13014.77 平方メートル 2 名古屋市南区南陽通五丁目3番3 宅地 379.67 平方メートル 3 名古屋市南区三条一丁目1003番1 宅地 488.52 平方メートル 4 名古屋市南区三条一丁目1004番 宅地 51.53 平方メートル 1 所有権 254万6118分の7883 2 所有権 254万6118分の7883 3 所有権 254万6118分の7883	同左

	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	4 所有権 254万6118分の7883	
番号	特記事項		
	特になし。		

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	名鉄常滑線「道徳」駅 西方 約 1000m (道路距離) (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	中高層共同住宅を中心とする住宅地域	
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 (一部近隣商業地域) 第一種住居地域：60% 近隣商業地域：80% 第一種住居地域：200% 近隣商業地域：300% 準防火地域 居住誘導区域内 (要安全配慮区域)、都市機能誘導区域外 第一種住居地域：31m高度地区 近隣商業地域：絶対高45m高度地区 緑化地域 第2種臨海部防災区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	13,934.49㎡ ほぼ整形、角地 間口 (東側) 約 146.0m、奥行約 106.0m
接面道路の状況	東側 現況幅員約 27.0m 舗装県道に概ね等高にて接面 南側 現況幅員約 12.0m 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	当該物件を含むマンション2棟のほか店舗棟、管理事務所棟の敷地等に利用されている (一団地認定 第2-4号 昭和60年2月7日)。	
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、昭和52年) 等の資料から、本件土地は元々、木材の保税倉庫等の敷地として利用されており土壌汚染の蓋然性は低いが、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	ニューコーポ名南B棟	
建物の用途	居宅 (総戸数 150 戸) ※店舗部分を除く	
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62年1月5日 新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約1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12階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出断熱防水 RC打放し補修の上、アクリルリシン及び吹付タイル 駐車場 自転車置場 プレイロット、テニスコート メールボックス、防犯カメラ
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 有 駐車場使用料は無料 申し込めば使用できる 有 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 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 : ニューコーポ名南団地管理組合 法人格 : 無 全委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理員 : 有(日勤6日/週) 管理人室 : 有 その他 : 特になし
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金(785,145,900円) : 令和7年11月30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 ペットクラブへの入会が必要 ・ 規約共用部分の有無 : 有 集会所、管理人室、プレイルーム等 ・ その他 : 規約共用部分として図書室(木場町6番7の360)が登記されている 	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建																						
位置	B棟 4階 (413号室) 主要開口部の方位 南向き																						
床面積	78.83 m ² (登記面積)																						
間取り	4LDK バルコニー 有 (南・北東側 計 22.72m ²) パンフレット記載面積																						
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス 等 カーペット敷、クッションフロア、畳 等 ビニールクロス 等 電気、水道、都市ガス、公共下水 特になし																					
保守管理の状態	普通																						
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 その他	<p>6,600 円 (月 額)</p> <p>13,000 円 (月 額)</p> <p>あり(令和7年11月30日現在 816,775 円)</p> <hr/> <table> <tr> <td>管 理 費</td> <td>237,600 円</td> <td>R4.12~ R7.11</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>468,000 円</td> <td>R4.12~ R7.11</td> </tr> </table> <hr/> <p>小 計 705,600 円</p> <table> <tr> <td>駐 車 場 修 繕 積 立 金</td> <td>6,000 円</td> <td>R4.12~ R5.5</td> </tr> <tr> <td>水 道 代</td> <td>52,475 円</td> <td>R5.1 ~ R7.11</td> </tr> <tr> <td>雑排水管清掃費</td> <td>9,100 円</td> <td>R5.7 ~ R7.7</td> </tr> <tr> <td>自 治 会 費</td> <td>21,600 円</td> <td>R4.12~ R7.11</td> </tr> <tr> <td>弁 護 士 費 用</td> <td>22,000 円</td> <td>R7.3 ~ R7.3</td> </tr> </table> <hr/> <p>小 計 111,175 円</p> <p>()</p>	管 理 費	237,600 円	R4.12~ R7.11	修 繕 積 立 金	468,000 円	R4.12~ R7.11	駐 車 場 修 繕 積 立 金	6,000 円	R4.12~ R5.5	水 道 代	52,475 円	R5.1 ~ R7.11	雑排水管清掃費	9,100 円	R5.7 ~ R7.7	自 治 会 費	21,600 円	R4.12~ R7.11	弁 護 士 費 用	22,000 円	R7.3 ~ R7.3
管 理 費	237,600 円	R4.12~ R7.11																					
修 繕 積 立 金	468,000 円	R4.12~ R7.11																					
駐 車 場 修 繕 積 立 金	6,000 円	R4.12~ R5.5																					
水 道 代	52,475 円	R5.1 ~ R7.11																					
雑排水管清掃費	9,100 円	R5.7 ~ R7.7																					
自 治 会 費	21,600 円	R4.12~ R7.11																					
弁 護 士 費 用	22,000 円	R7.3 ~ R7.3																					
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"> ・ 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。 ・ 室内の状態は経年相応であり各所に使用、経年による汚損がみられる。洋室①の北側壁にはカビの発生がみられるほか、室内各所のカーペットに損傷がみられる。なお、LD及び洋室①と廊下には段差がある。 																						

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
369,000	78.83	0.06	1,750,000

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1年 / (経済的残存耐用年数1年 + 経過年数39年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.06

(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
111,000	1.00	13,934.49	0.95	$\frac{7,883}{2,546,118}$	4,550,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 港（県）-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 93,000\text{円/㎡} & \times & 100.2/100 & \times & 100/105 & \times & 100/80 & = & 111,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：方位（南西向き +5.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：環境条件格差等を考慮した。

$$\text{環 境 条 件}：\text{用途多様性}(-20.0) = 0.80$$

イ 個 別 格 差：角地(1.05) × 規模(0.95) = 1.00

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
1,750,000	4,550,000	1.02	6,430,000

$$\text{ウ 個別格差} : \text{階層補正} \times \text{位置補正} \times \text{その他補正} = 1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$$

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（港区内）

※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	144,000円/㎡	(1988年11月建築、専有面積 76.25㎡)
B	令和7年7月	150,000円/㎡	(1994年2月建築、専有面積 73.81㎡)

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	144,000	100	100.0	100	100	100	144,000
		100	100	100	100	100	
B	150,000	100	100.0	100	100	100	153,000
		100	100	98	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
149,000	1.02	78.83	11,980,000

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	
719千円 (12.2%)	489千円	7.5%	6,324千円	0.8163	5,162千円 (87.8%)	5,880,000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	912	912	894	894
	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	912	912	894	894
	空室損失	91	91	89	89
	貸倒損失	27	27	27	27
	有効総収益	794	794	778	778
イ 総費用	維持管理費	79	79	79	79
	修繕費	28	28	28	28
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	29	29	29	29
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	209	209	209	209
	資本的支出	714	80	80	80
	総費用合計	923	289	289	289
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）	26.3	26.3	26.9	26.9	
エ 有効純収益	ア-イ	-129	505	489	489
オ 複利現価率（割引率7.0%）		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-121	441	399	

※ 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7.0%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、物件の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	6,430,000	0	6,430,000
②比準価格	11,980,000	0	11,980,000
③収益価格	—		5,880,000
④調整後の価格	10,500,000		

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
10,500,000	1.00	0.80	0.90	—	7,560,000

イ 市場性修正： 特になし。

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

地価調査価格（ 港（県）-6 ）

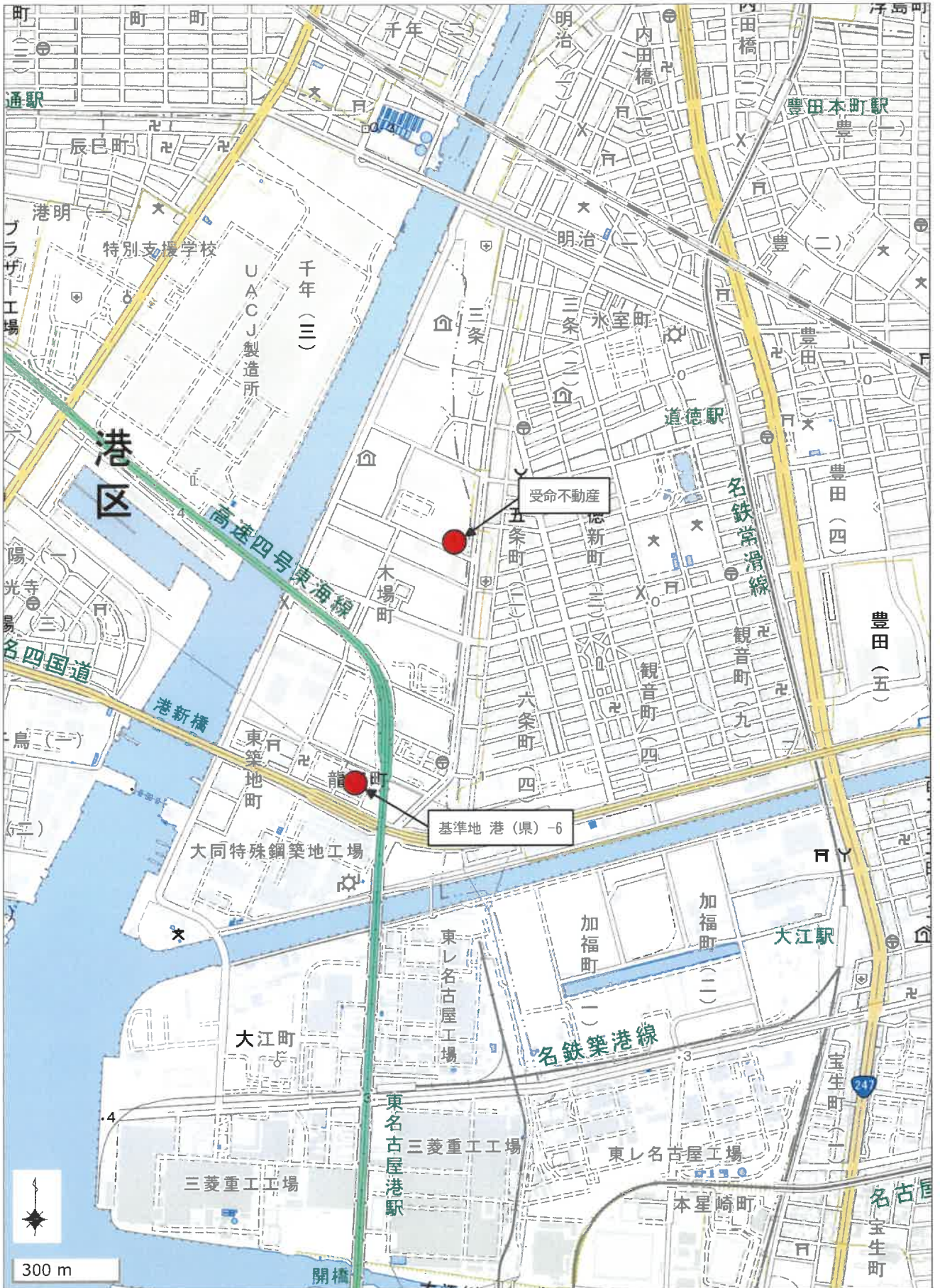
所 在 : 愛知県名古屋市港区龍宮町1番37
価 格 : 93,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名港線「築地口」駅 南東方 約1,500m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 118㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側 4.0m 市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅のほかに空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

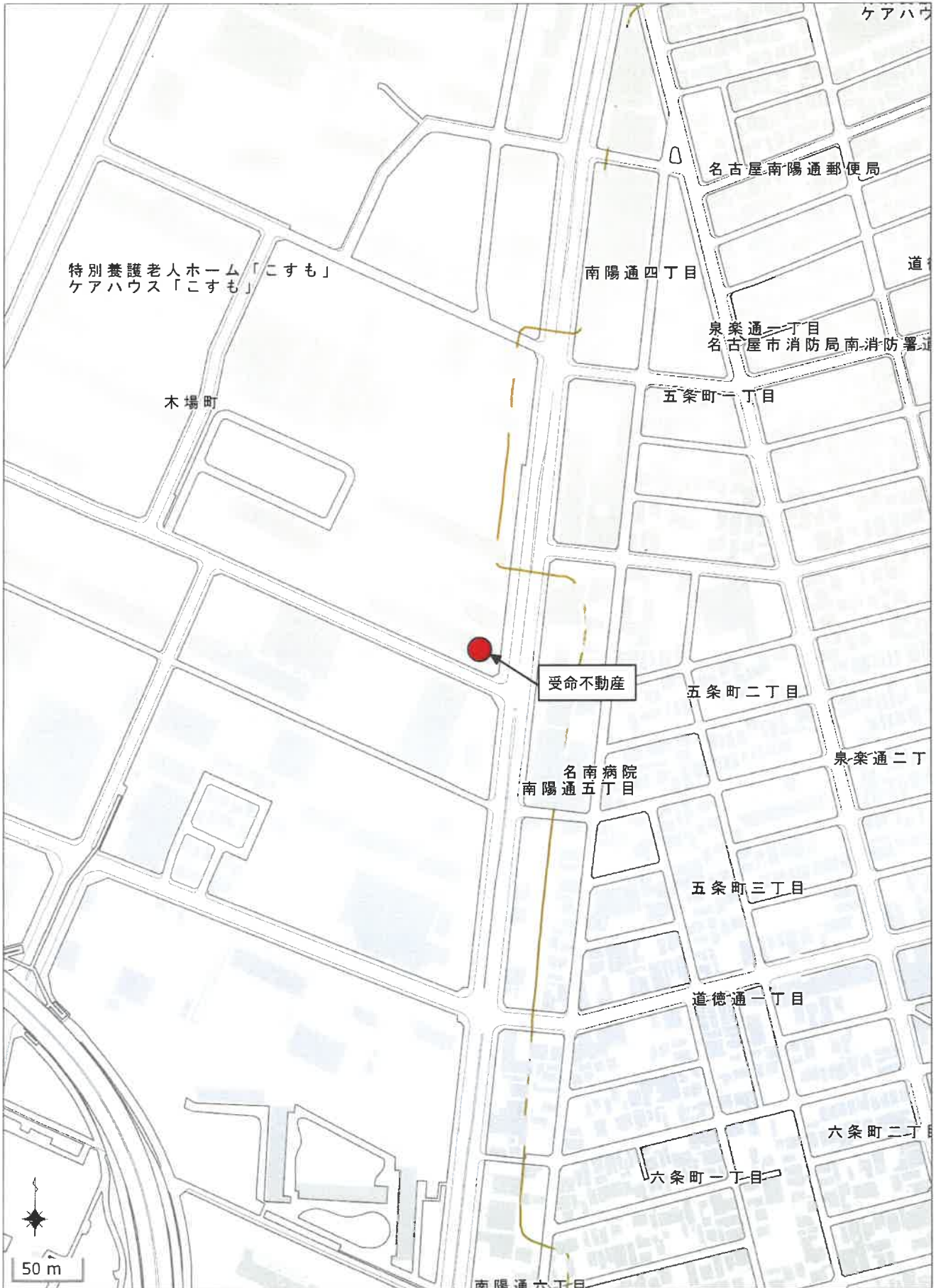
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

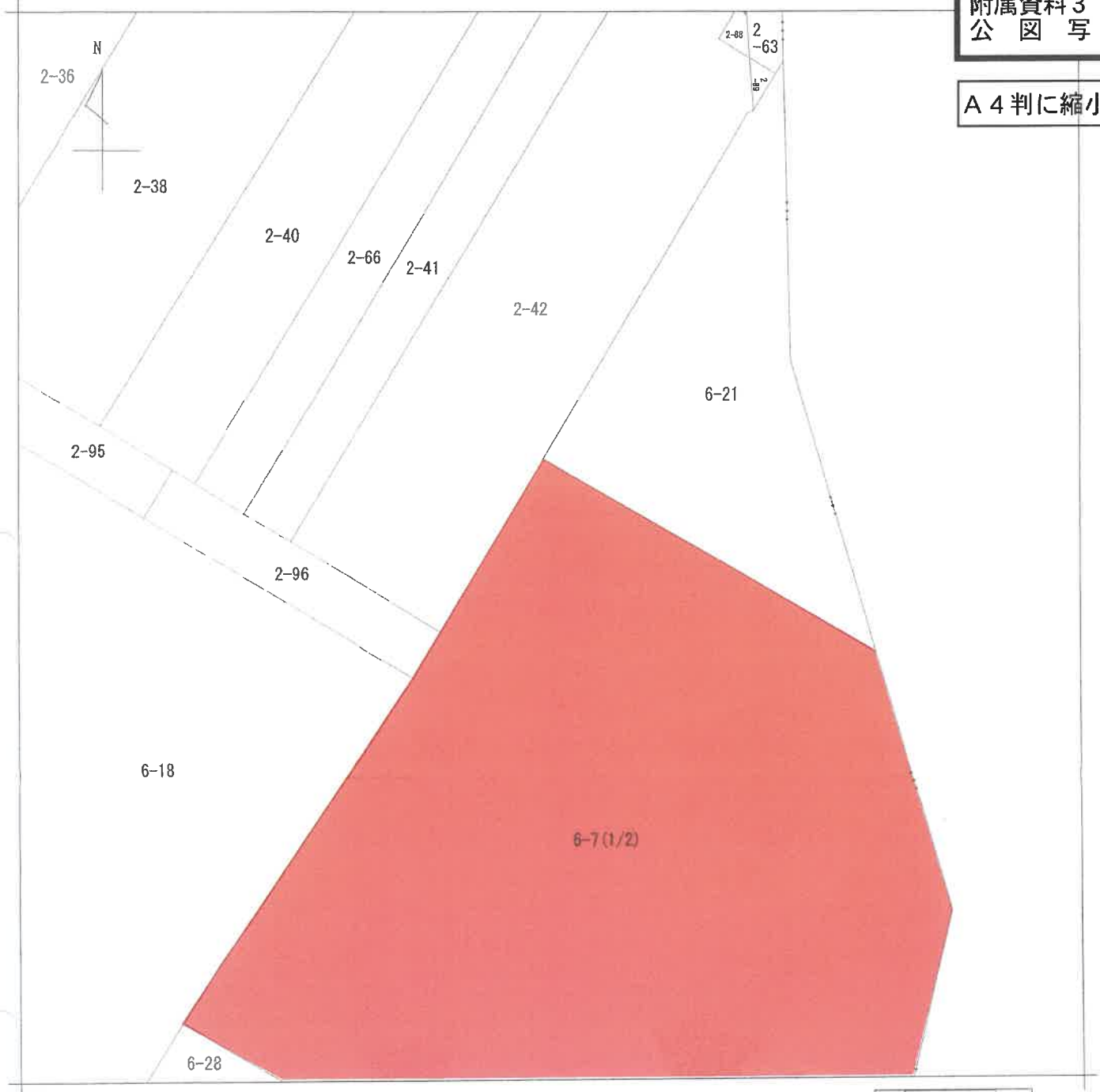
以 上

位置図



付近案内図





(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
木場町

請求部分	所在		名古屋市港区木場町		地番	6番7		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

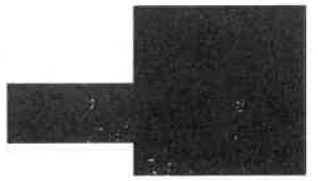
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

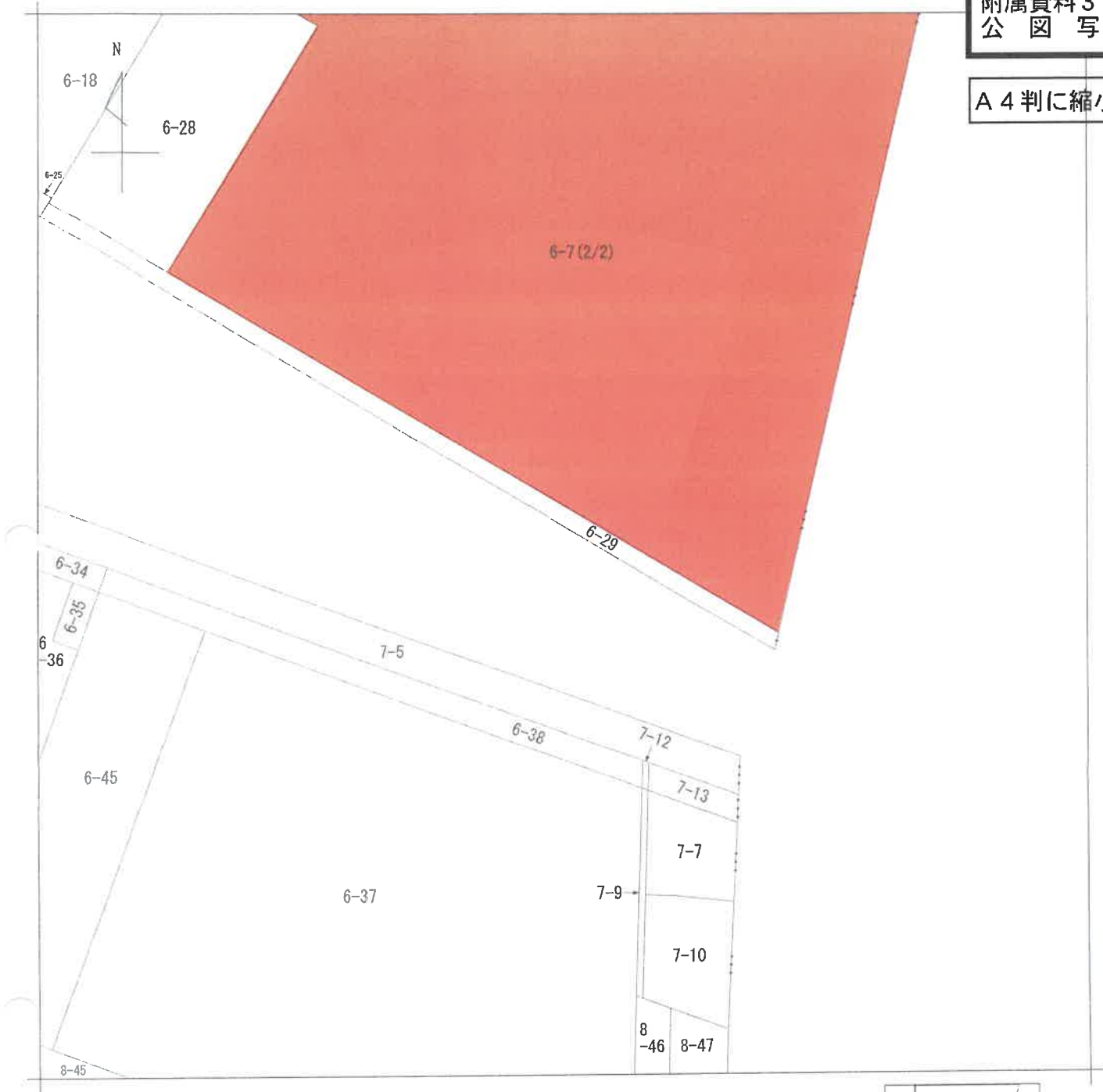
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年11月17日

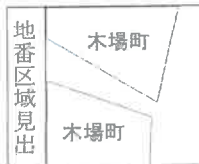
名古屋法務局

登記官





(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。



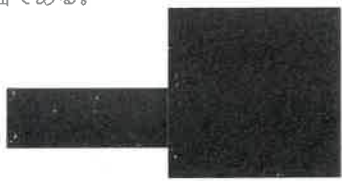
請求部	所在	名古屋市港区木場町		地番	6番7		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は座番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年11月17日

名古屋法務局



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	名古屋市南区南陽通五丁目		地番	3番3	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	種類 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年11月17日

名古屋法務局

請求番号：30-3

登記官



(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	名古屋市南区三条一丁目			地 番	1003番1		
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事	

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11月17日
名古屋法務局

登記年月日：昭和61年4月18日

3103022

地番 6-7, 28, 29

土地の所在 名古屋市港区木場町

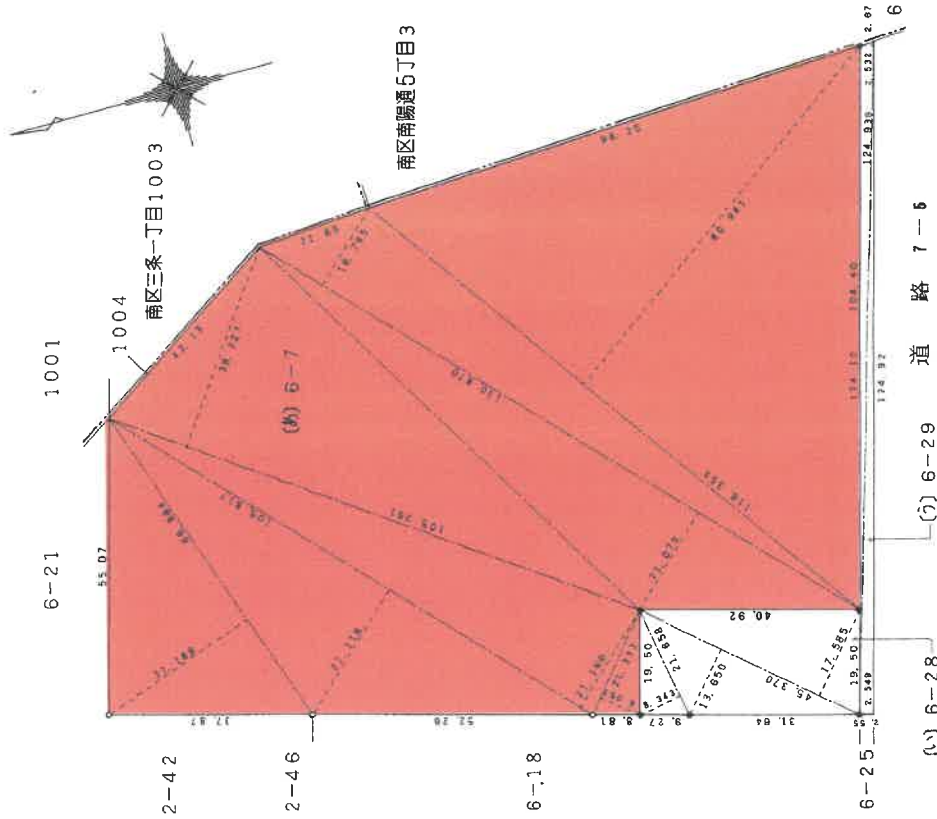
前6-7 地積測量図
6-7 地積測量図

求積計算

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(外) 6-7	66.884	31.188	2085.978192
	105.817	27.118	2869.545406
	21.333	8.053	171.794649
	105.817	21.166	2239.722622
	105.291	38.227	4130.250057
	130.870	21.079	2758.608730
	130.870	16.765	2194.035550
	118.353	80.941	9578.610173
		倍面積	26029.545379
		地積	13014.77 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(イ) 6-28	21.658	8.343	180.692694
	45.370	13.650	619.300500
	45.370	17.585	797.831450
		倍面積	1597.824644
	倍面積	798.9123220	
	地積	798.91 m ²	

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
(ウ) 6-29	124.939	2.532	316.345548
	124.939	2.549	318.469511
		倍面積	634.815059
		倍面積	317.4075295
	地積	317.40 m ²	



61.4.18
測量士

附属資料4
地積測量図写

A4判に縮小

縮尺 1/1000

申請人

作製者

登記年月日：昭和61年4月18日

4107508

地積測量図

前番
3-1-後新
(イ) 3-3
(ロ) 3-4

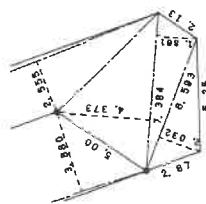
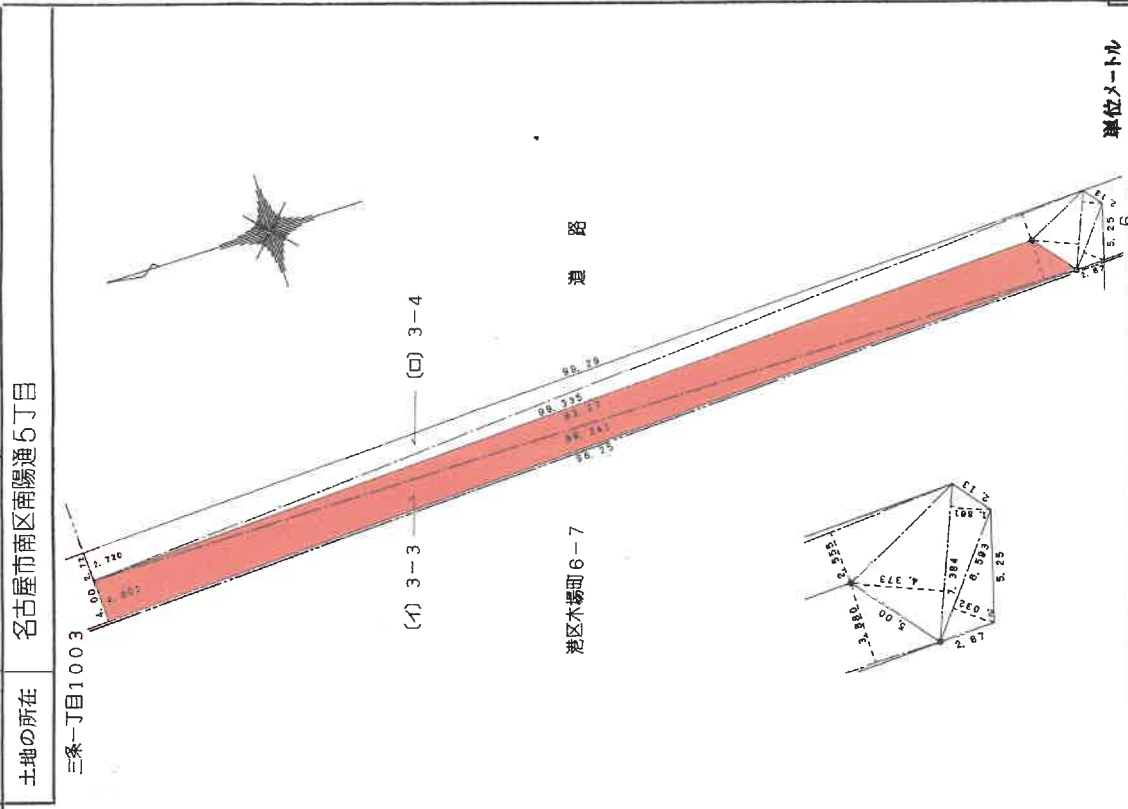
土地の所在
名古屋南区南陽通5丁目

三條一丁目1003

三斜求積表

(イ) 3-3			
地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	96.341	4.002	385.556682
	96.341	3.880	373.803080
		倍面積	759.359762
		面積	379.6798810
		地積	379.67 m ²

(ロ) 3-4			
地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	6.593	2.032	13.396976
	7.384	1.861	13.741624
	7.384	4.373	32.290232
	99.335	2.555	253.800925
	99.335	2.720	270.191200
		倍面積	583.420957
		面積	291.7104785
		地積	291.71 m ²



縮尺 1/500

申請人

作製者

A 4判に縮小

81

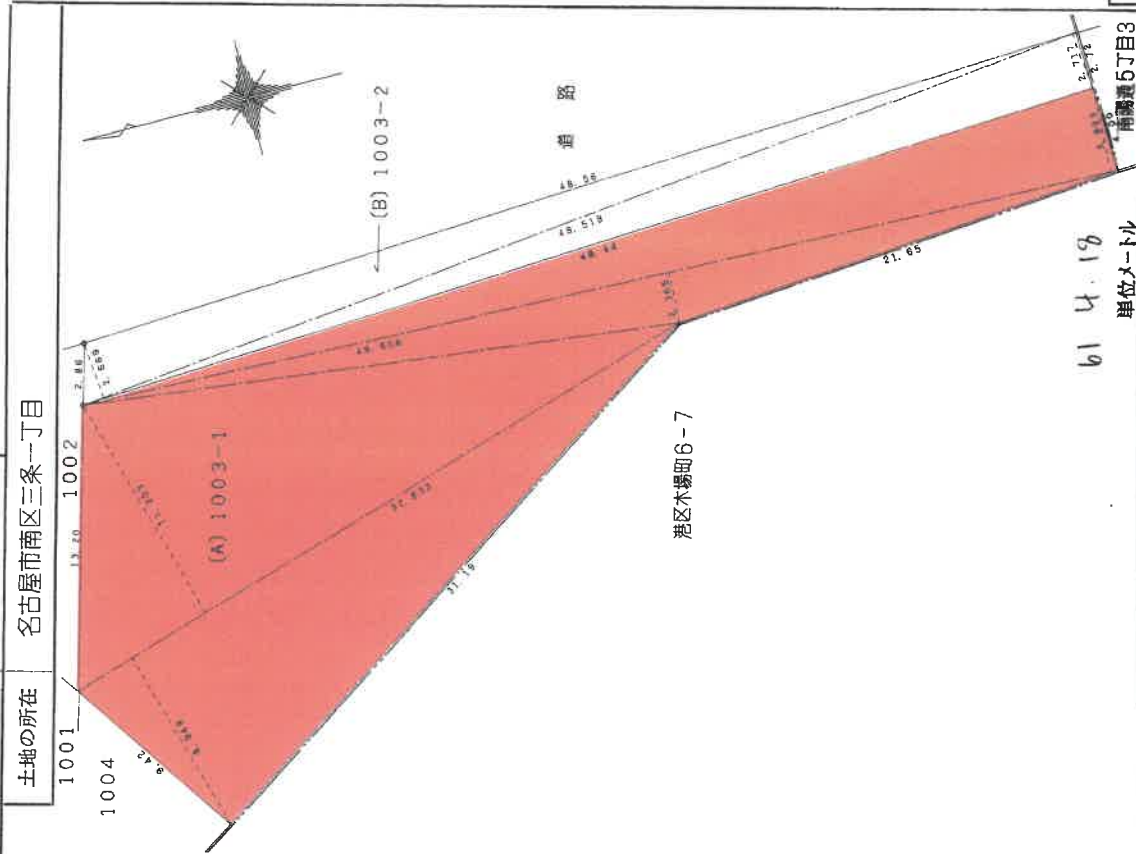
地積測量図

前番
地番
土地の所在
1001
1004

4113650

(A) 1003-1
(B) 1003-2

名古屋市南区三条一丁目



614.18
単位メートル

縮尺 1/250

三斜求積表

(A) 1003-1			
地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	32.833	8.949	293.822517
	32.833	11.203	367.828099
	48.606	2.365	117.318190
	48.606	3.993	198.076758
	倍面積		977.045564
	面積		488.5227820
	地積		488.52 m ²

(B) 1003-2			
地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	49.519	2.717	134.543123
	49.519	2.669	132.166211
	倍面積		266.709334
	面積		133.3546670
	地積		133.35 m ²

申請人

製作者

A4判に縮小

登記年月日：昭和

4113651

1004 1001
前：三条町 後：三条町
31816 31816-4
地積測量
新三条丁目
1000-1
1000-2
1004

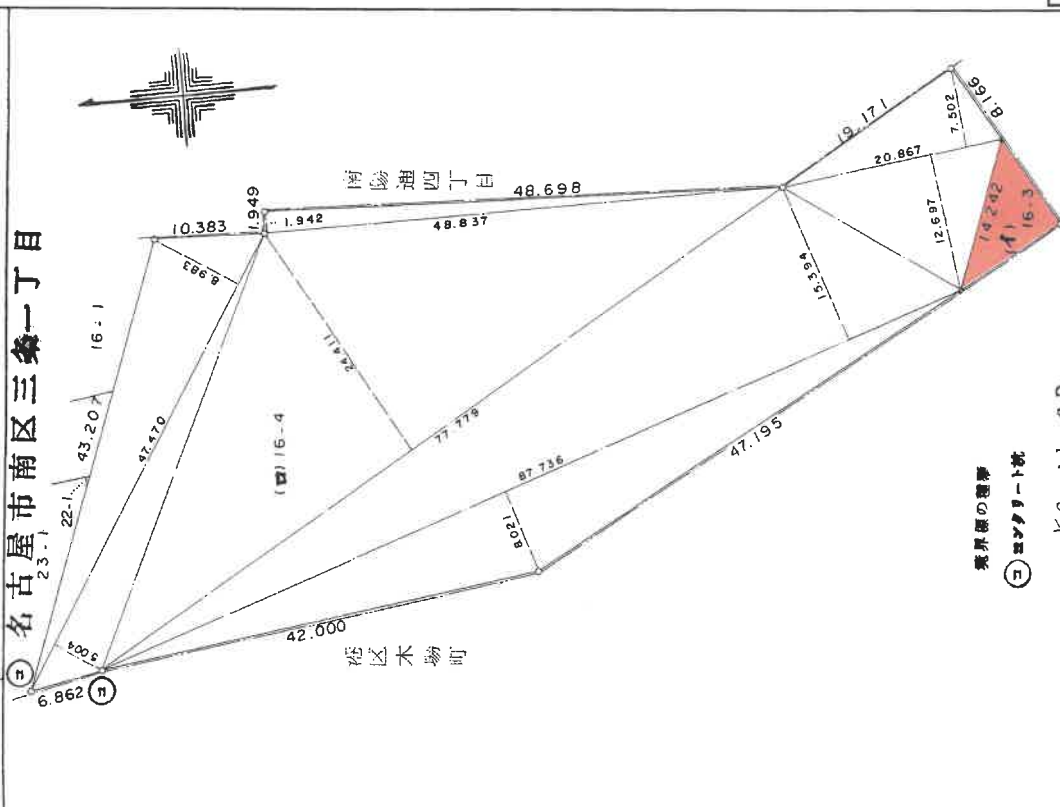
名古屋市中南区三條三丁目

土地の所在

求積表

(四)116-4	20.867 X	12.697 =	264.948299
	20.867 X	7.502 =	156.544234
	87.736 X	15.394 =	1350.607984
	87.736 X	8.021 =	703.730456
	77.779 X	24.411 =	1898.663169
	48.837 X	1.942 =	94.841454
	47.470 X	5.004 =	237.539880
	47.470 X	8.983 =	426.423010
		2751 =	5133.298486
		1/2 =	2566.6492430

(四)116-3
 $2618.18 - 2566.649243 = 51.530757$
 m^2



縮尺 1/500

申請人

製作者

(会員専用)

登記年月日：昭和62年1月14日

3209198

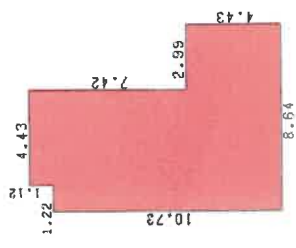
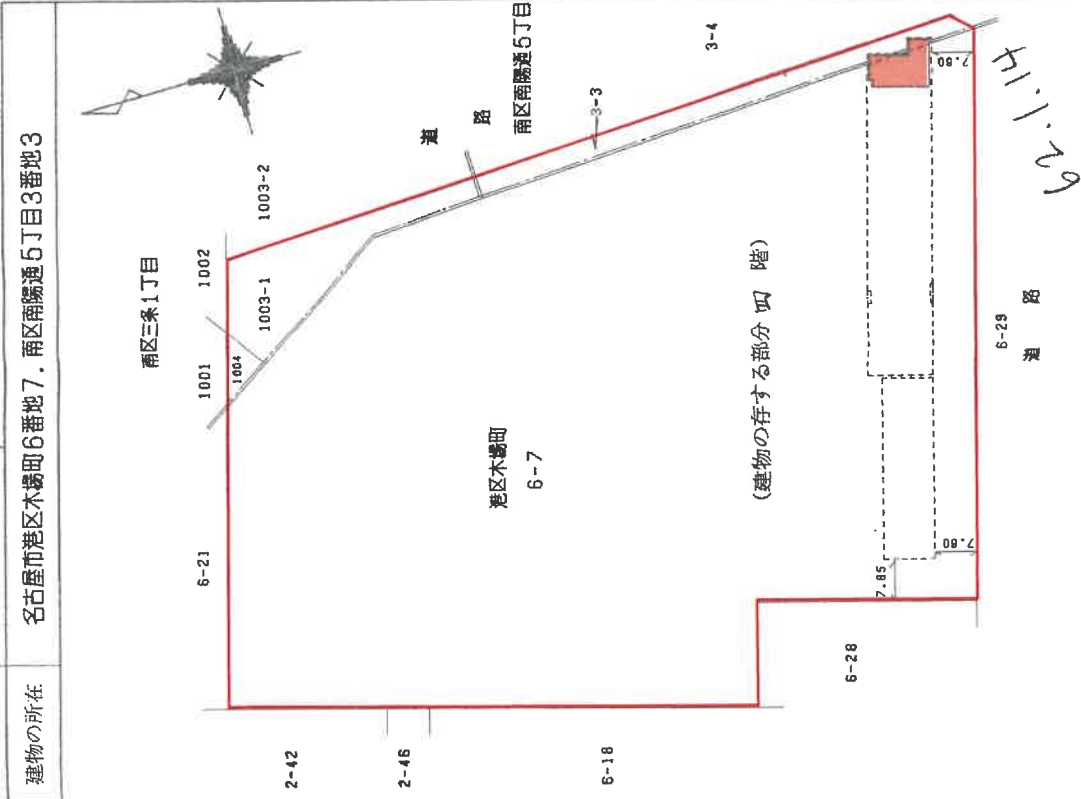
各階平面図

家屋番号 6-7-259

建物の所在

名古屋市港区木場町6番地7、南区南陽通5丁目3番地3

建物図面



求積表

10.73 X 1.22	=	13.0906
11.85 X 4.43	=	52.4955
4.43 X 2.99	=	13.2457
合計		78.8318
床面積		78.83 ㎡

附属資料 5
建物図面・各階平面図写

A4 縮尺 1/250

縮尺

申請人

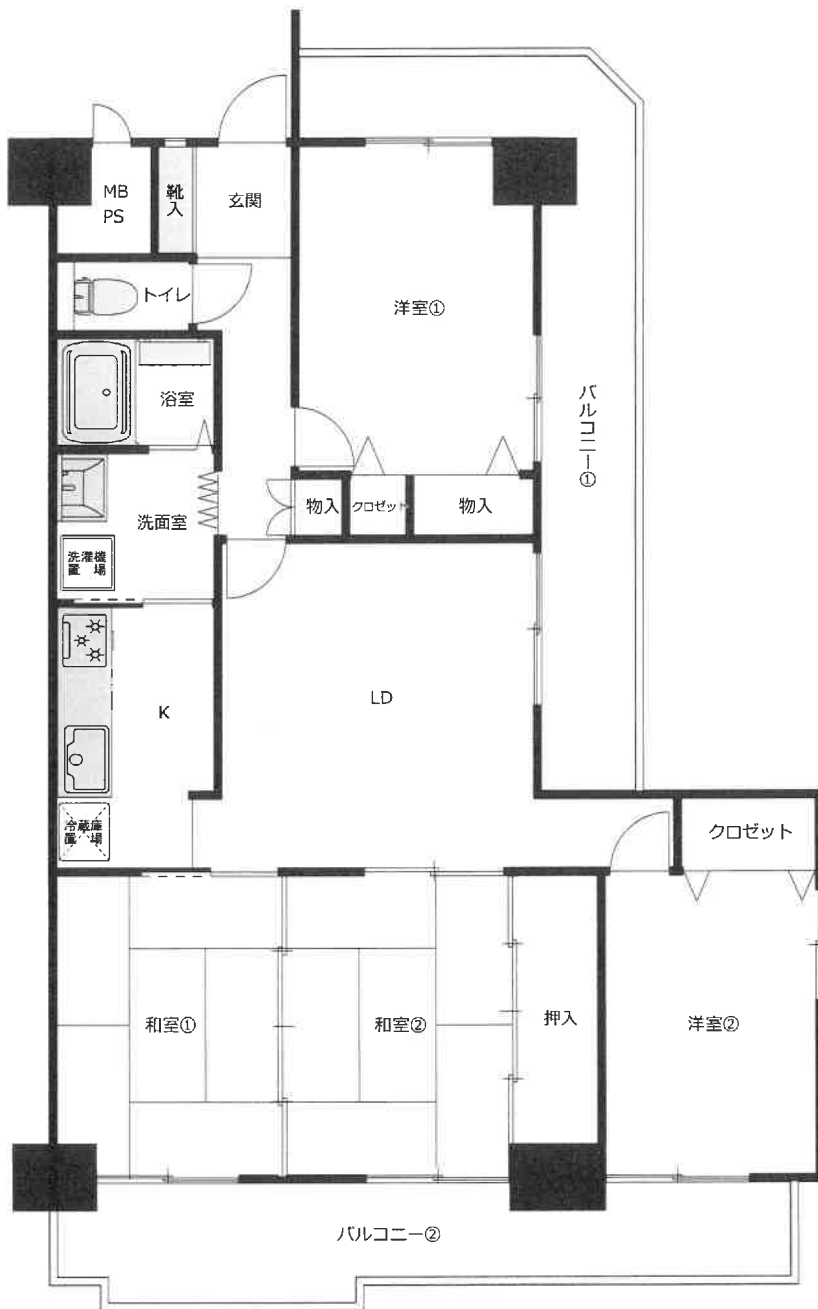
縮尺

製作者

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。
(名古屋法務局熱田出張所発給)
令和7年11月17日 名古屋法務局

登記官

建物間取図 (概略)



写 真



写真①



写真②