

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月28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 8月12日から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 9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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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 7月28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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 203 番地

建物の名称 オープンレジデンシア金山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋一丁目 203 番の 1101

建物の名称 1101

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 59.63 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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 203 番

地 目 宅地

地 積 640.33 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 251080 分の 6300



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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。

別紙間取図（概略）記載の洋室3部分につきAが占有している。本件所有者はAの賃借権を主張するが、同人の占有権原は買受人に対抗できない。

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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 2 0 3 番地

建物の名称 オープンレジデンシア金山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋一丁目 2 0 3 番の 1 1 0 1

建物の名称 1 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 5 9 . 6 3 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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 2 0 3 番

地 目 宅地

地 積 6 4 0 . 3 3 平方メートル

(敷地権の表示)

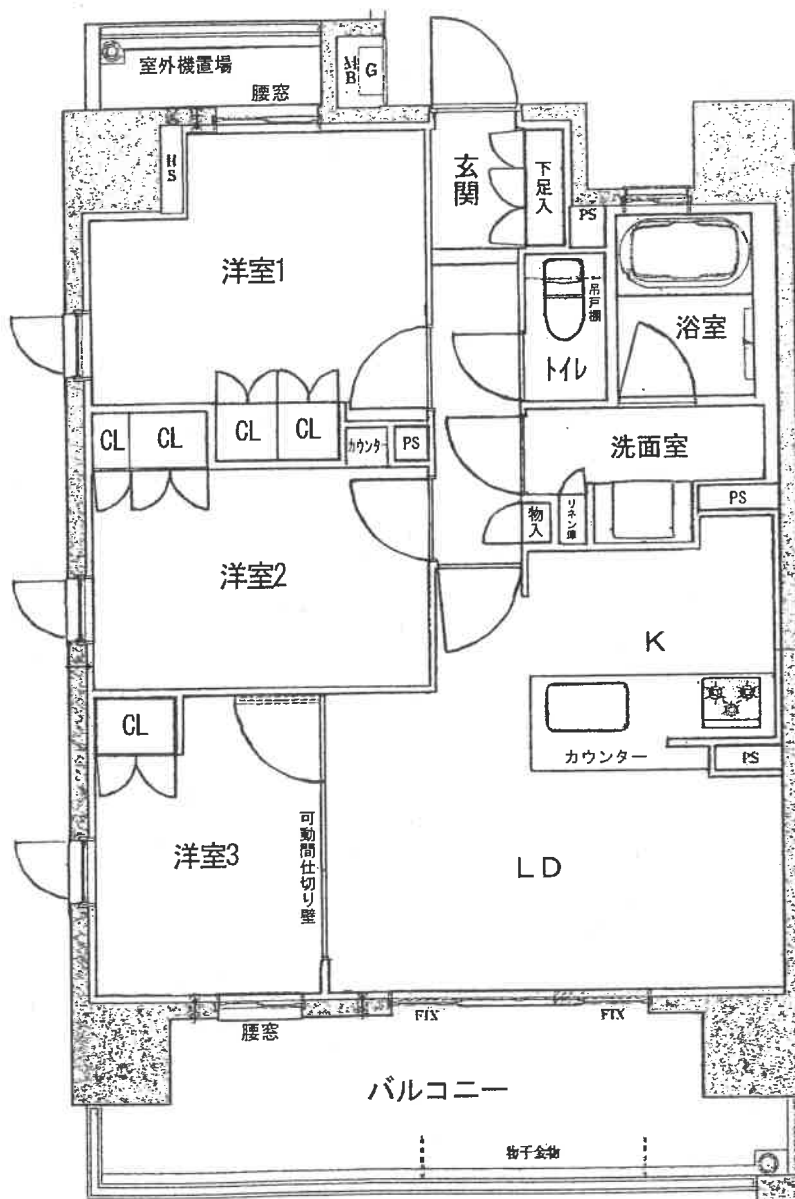
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 5 1 0 8 0 分の 6 3 0 0



建物間取図（概略）



410-31

令和 8 年(ケ)第 42 号

令和 8 年 3 月 4 日受理

令和 8 年 5 月 8 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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 203 番地

建物の名称 オープンレジデンシア金山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 尾頭橋一丁目 203 番の 1101

建物の名称 1101

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 59.63 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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 203 番

地 目 宅地

地 積 640.33 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 251080 分の 6300

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中川区尾頭橋1丁目2番6号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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 8,570円 修繕積立金 月額 9,450円 固定費 月額 880円 駐輪代 月額 200円	令和8年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計267,400円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社名古屋支店 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [支部 令和 年 () 第 号 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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 119,980円（令和7年2月分～令和8年3月分） 修繕積立金 132,300円（令和7年2月分～令和8年3月分） 固定費 12,320円（令和7年2月分～令和8年3月分） 駐輪代 2,800円（令和7年2月分～令和8年3月分）
■駐車場	有（月額 18,000円） ※ すぐには使用できない、抽選
■ペット飼育等	可（ペット飼育細則あり） 下記動物に限る 記 1 成獣の状態で概ね体長60cm以内（頭・尻尾を除く。）、体重15kg以内の犬又は猫。ただし、1住戸につき合わせて2匹までとする。なお、身体障害者補助犬法に規定される盲導犬、聴導犬及び介助犬にあつては、この限りでない。 2 小鳥及び観賞魚 3 常時、籠・水槽内で飼育できる小型愛玩動物 ※ 2、3における籠及び水槽の大きさは、縦・横・高さの和が150cm程度以内ものとし、籠・水槽の数はそれぞれ1つ以内とする。 4 1ないし3にかかわらず、①鳴き声が大きなペット及び臭いが強いペット、②猛毒のおそれのあるクモ、ヘビ等のペット、③爬虫類・ハト、その他条例等で定められた危険な動物、④理事会の判断で不適当とされたペットの飼育はできない。
■大規模修繕計画の有無	有（実施時期未定）

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 洋室 3	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7 年 1 0 月から	
最初の契約等	契約日	令和 7 年 1 0 月 (日にち不明)	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 50,000 円 (毎末日ころ当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■債務者兼所有者	1 私が物件1建物の所有者です。物件1建物には、私と友人の2人で住んでいます。 2 設備等に不具合はありません。 3 私も友人も室内で電子タバコを吸っています。 4 室内でペットは飼育していません。 5 騒音も水害もありません。 (令和8年4月6日電話により聴取) 1 令和7年10月から知人のAに月額5万円で1室賃貸しています。 2 Aは、洋室3を居室として使っていて、私は洋室1を居室として使っています。その他の部屋等は全て共有で使っています。 3 口頭での約束なので、契約書はありません。Aは月末が給料日なので、家賃はその頃現金でもらっています。

(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建物は、債務者兼所有者の陳述及び現認使用状況から債務者兼所有者が占有していること、洋室3についてはAが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、令和2年7月22日新築の全50戸の地上11階建の物件で、集合郵便受け及びエントランスがあり、物件1建物は11階の西角に位置する。なお、規約共用部分として、駐輪場（家屋番号：尾頭橋一丁目203番の101）及びポンプ室（家屋番号：尾頭橋一丁目203番の102）が登記されている。
- 3 物件1建物は、経年相応の使用による汚損が認められる程度であり、比較的管理状態は良い。また、西角であることから洋室1ないし3のいずれにも西側に窓がある。
- 4 1室をAに賃貸している旨の債務者兼所有者の陳述を受け、Aに対して占有関係について照会書を送付するも同人から返送されなかった（返送期限：令和8年4月17日）。なお、債務者兼所有者とAは知人関係であり、口頭による契約のみで書面による契約書の提示がないこと、領収書など賃料の授受を客観的に示す資料の提示がないことなどから、賃貸借契約の存在そのものに疑義があるため、当職の調査においては、賃貸借契約の存在は認められない。

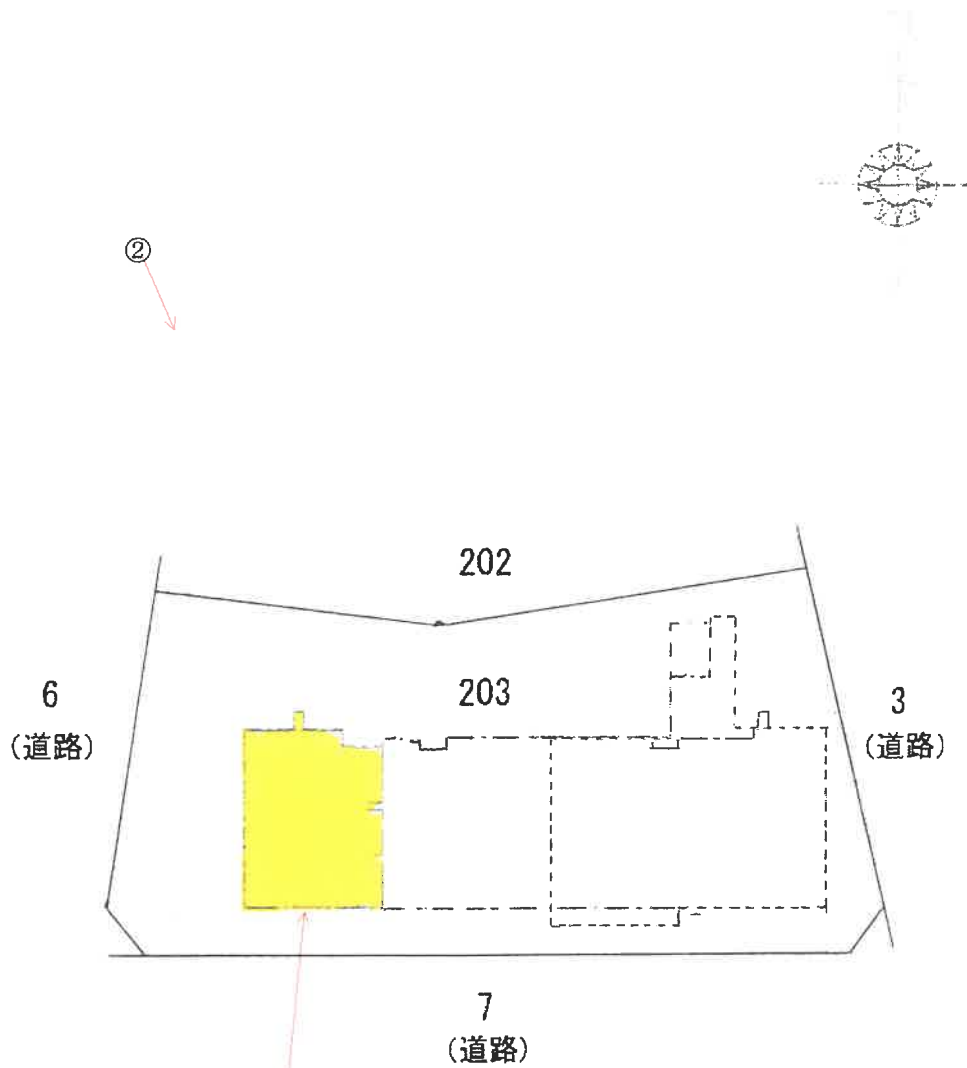
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 3月5日 (木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書、公図及び建物図面等交付申請
R8年 3月5日 (木)	郵便	債務者兼所有者に対し、照会書送付
R8年 3月6日 (金) 8:35 — 8:55	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
R8年 3月12日 (木)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付
R8年 4月1日 (水) 10:30 — 11:10	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、債務者兼所有者立会・聴取、評価人同行
R8年 4月2日 (木) 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
R8年 4月6日 (月) 15:55 — 16:05	電話	債務者兼所有者より聴取
R8年 4月8日 (水)	郵便	本件建物の同居人Aに対し、照会書送付
R8年 4月28日 (火)	郵便	Aの住民票交付申請
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件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会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

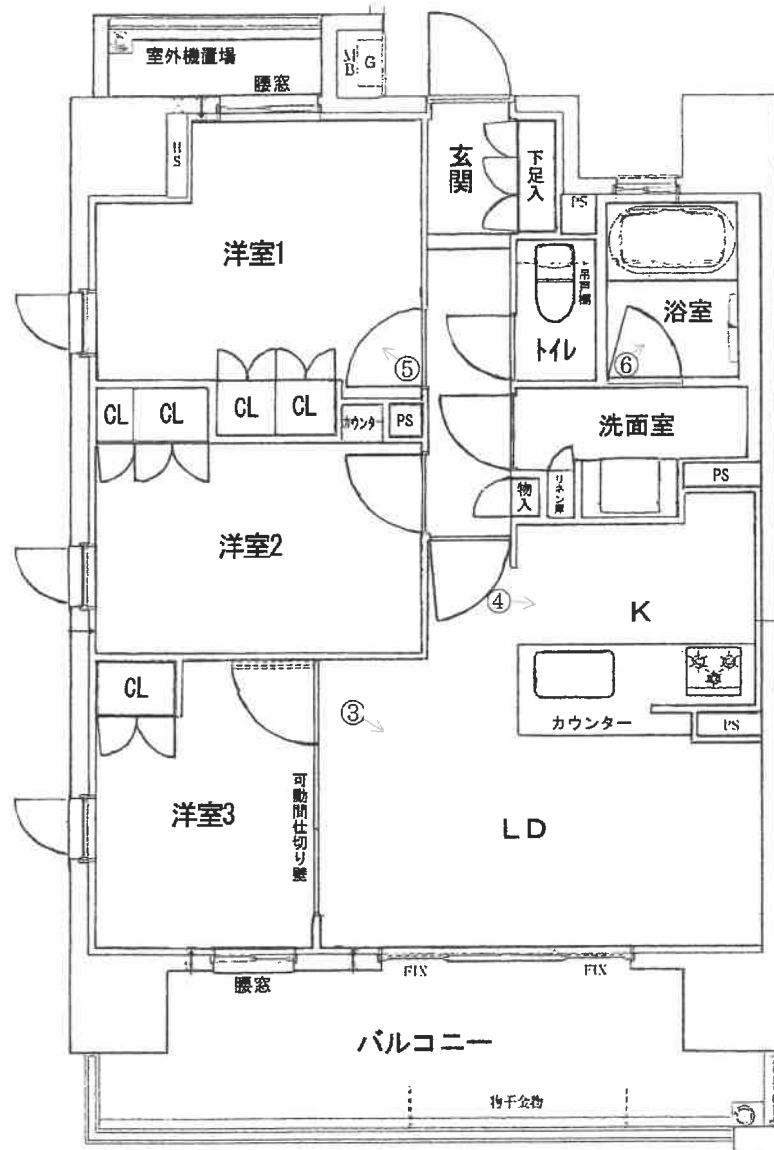


物件1建物

家屋番号：尾頭橋一丁目203番の1101

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



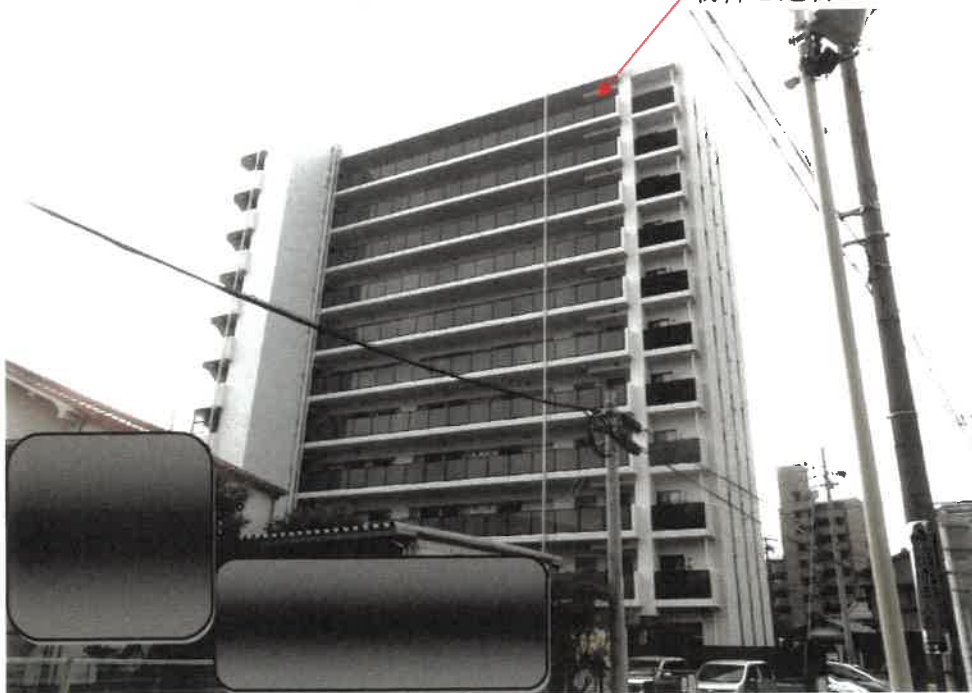
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件1建物



① 物件1建物を含む一棟の建物の外観

物件1建物



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観



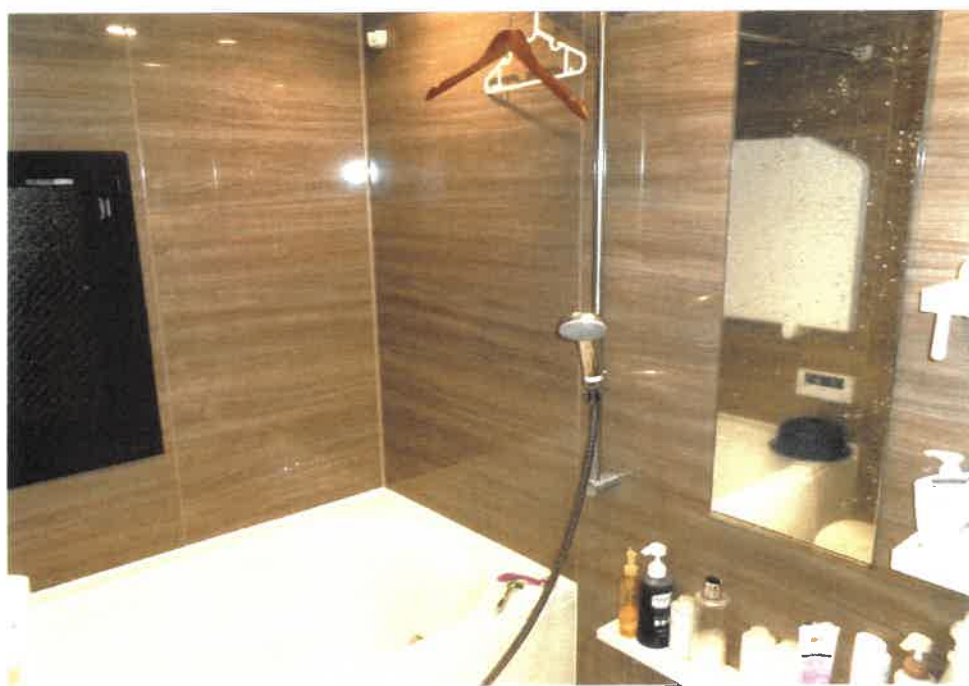
③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋 室1



⑥ 浴 室

(12 枚目)

令和8年（ケ）第42号
令和8年3月9日受理
令和8年4月1日現地調査
令和8年4月10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 23,540,000 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	所 在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 203番地 オープンレジデンスア金山 (専有部分の建物の表示) 尾頭橋一丁目 203番の1101 1101 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 59.63平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中川区尾頭橋一丁目203番 宅地 640.33平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 251080分の6300	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 東海道本線・名鉄名古屋本線「金山」駅 西方 道路距離約680m J R 東海道本線「尾頭橋」駅 南東方 道路距離約720m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンションのほか、官公庁、駐車場等が見られる地域	
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 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 緑化地域、河川保全区域(堀川) 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	640.33㎡ ほぼ台形 間口(東側)約19.6m、奥行 約37m
接面道路の状況	東側で幅員約9.9m(対面に堀川の河川整備による現況歩道あり)の舗装市道に、南側で幅員約6mの舗装市道に、西側で幅員約6mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している(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、西側及び南側は市道、北側は駐車場である。	
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35年まで遡って調査した結果、昭和35年、44年頃は材木置場、昭和54年、平成15年及び30年頃はいずれも駐車場であった模様である。その後、令和2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	本件土地は建築基準法による建ぺい率の角地等緩和の指定により、基準建ぺい率が10%緩和される。 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、平成21年の台風18号及び平成25年の集中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	オープンレジデンシア金山	
建物の用途	居宅 (総戸数50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) 令和2年7月22日新築 経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 約 39 年	
構 造	鉄筋コンクリート造 1 1 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (1基) 有 (月額18,000円) すぐには使用できない (抽選) 無 オートロック、駐輪場等
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：オープンレジデンシア金山管理組合 法人格 無 全委託管理 グローバルコミュニティ株式会社 管理員 有 (4日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和8年2月28日現在) 31,630,800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 (実施時期未定) ・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 (駐輪場、ポンプ室)	

(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(1101号室) 南西端 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	59.63㎡(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	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 固 定 費 駐輪場使用料 滞 納 額	8,570円(月額) 9,450円(月額) 880円(月額) 200円(月額) あり(令和8年2月28日現在267,400円) 管 理 費 119,980円 修繕積立金 132,300円 小 計 252,280円 固 定 費 12,320円 駐輪場使用料 2,800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	本件建物は建築後約6年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等が認められた。 本件建物内には、日用品、段ボール等が雑多に置かれている箇所が散見され、床を中心に汚損や不具合等の詳細を確認できない箇所もあった。 関係人によると、電子タバコを喫煙しているとのことである。 設備等の不具合について、その詳細は不明である。	

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

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
378,000	59.63	0.87	19,610,000

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39年／（経済的残存耐用年数39年＋経過年数6年）}〕×（1－観察減価等0%）＝0.87

(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
219,000	1.05	640.33	1.00	$\frac{6,300}{251,080}$	3,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中川5-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $198,000\text{円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/91 = 219,000\text{円/㎡}$
 （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：なし

地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.06 × 形状 0.99 = 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。

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
19,610,000	3,690,000	1.09	25,400,000

ウ 個別格差：階層補正 1.08 × 位置補正 1.03
 × その他補正（保守管理の状態）0.98 = 1.09

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(名古屋市中川区等))

A 令和6年11月 463,000円/㎡(平成28年2月建築, 専有面積70.02㎡)

B 令和7年5月 568,000円/㎡(令和4年1月建築, 専有面積56.47㎡)

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	463,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{97}$	493,000
B	568,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{103}$	520,000

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
507,000	1.09	59.63	32,950,000

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 (84.9%)	
2,828千円 (15.1%)	1,223千円	6.3%	18,830千円	0.8444	15,900千円 (84.9%)	18,730,000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	1,908	1,908	1,870	1,870
	共益費収入	103	103	103	103
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,011	2,011	1,973	1,973
	空室損失	201	201	197	197
	貸倒損失	60	60	59	59
	有効総収益	1,750	1,750	1,717	1,717
	イ 総費用				
	維持管理費	103	103	103	103
	修繕費	57	57	56	56
	公租公課	151	151	151	151
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	53	53	52	52
	運営支出合計	382	382	380	380
	資本的支出	654	114	114	114
	総費用合計	1,036	496	494	494
ウ 経費率 (%)		21.8	21.8	22.1	22.1
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益 アーイ		714	1,254	1,223	1,223
オ 複利現価率 (割引率5.8%)		0.9452	0.8934	0.8444	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		675	1,120	1,033	

※ 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5.8%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	25,400,000	0	25,400,000
②比準価格	32,950,000	0	32,950,000
③収益価格	—		18,730,000
④調整後の価格	30,020,000		

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
30,020,000	1.00	0.80	0.98	—	23,540,000

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（名古屋中川5-9）

所 在 : 名古屋市中川区露橋2丁目2309番
「露橋2-23-11」
価 格 : 198,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「尾頭橋」駅の南西方道路距離約700m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員20.0m県道に接面
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 : 中低層の店舗併用住宅が建ち並ぶ近隣商業地域

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 現況写真

以 上

位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000

名古屋市消防局中川消防署尾頭橋出張所

尾頭橋一丁目

受命物件

名古屋国税局中川税務署

正木

尾頭橋通一丁目

八幡一丁目

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。

地番
区域見出
尾頭橋
1丁目

請求部	所在	名古屋市中川区尾頭橋一丁目					地番	203番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		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56年9月6日				備付年月日(原図)	昭和56年9月7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8年1月20日
名古屋法務局

整理番号：H79888-1
(1/1) 登記官

登記年月日：令和1年5月10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8年3月5日 名古屋法務局

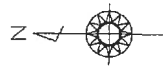
登記官

請求番号：16-2

地積測量図

地番 203

土地の所在 名古屋市中川区尾頭橋一丁目



求積表

地番	① 203	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
42-K27	-95009.058467	-24777.928349	-16.772770	1593565.085584	
42-K20	-95024.905568	-24780.255294	-0.357832	34002.952009	
42-K21	-95027.168883	-24778.286181	37.402203	-3554225.461077	
42-K22	-95026.920810	-24742.853091	37.290746	-3543824.767888	
42-K23	-95024.585154	-24740.995435	-2.060246	194823.734609	
42-K25	-95007.746248	-24744.903337	-22.487089	2136447.645568	
42-K26	-95010.719434	-24763.482524	-33.025012	3137730.149436	
合 計					-1780.660959
合 計 面 積					640.33 ㎡

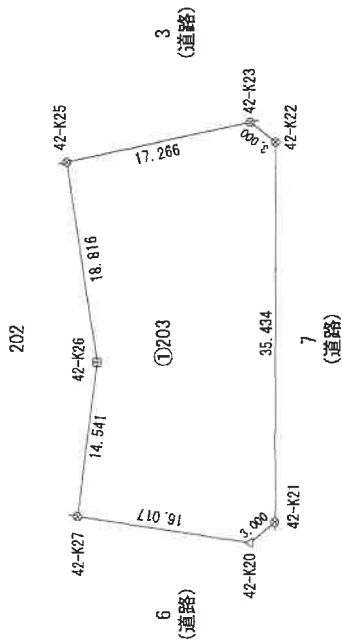
基準点座標一覧

基準点種別	点名	X座標	Y座標	標高の種別
地籍図相多角点	10-07-221	-95005.811	-24867.473	真値標
地籍図相多角点	10-07-222	-95032.670	-24782.309	金属標

(平成31年 3月15日 測量 世耕測量株式会社 測量図第0.999908)

単位：m

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
◎	金属杭
四	金属プレート
△	刻印
○	計算点
+	引張点



作成者

平成 31年 4月 10日 作成

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和8年1月20日

名古屋法務局

登記官

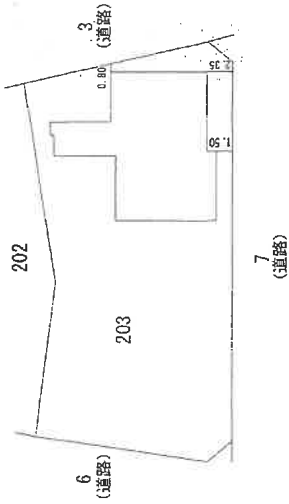
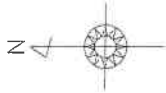
A 4 判に縮小

建築物図面

家屋番号

一棟の建物
名古屋市中川区尾頭橋一丁目203番地

建物の所在



作製者

29 日作製

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。
(名古屋屋務局熱田出張所管轄)
令和8年1月20日 名古屋屋務局

藥品圖

各階平面図 建物図面

家屋番号 尾頭橋一丁目203番の1101

尾頭橋一丁目203番の1101 建物

名古屋市中川区尾張橋一丁目203番地

建物の所在

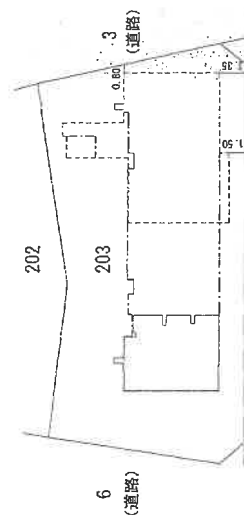
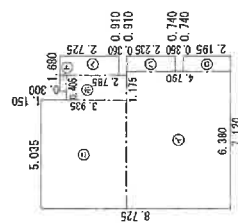
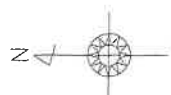


表 續

㊦	6.380	×	4.790	=	30.560200
㊥	0.740	×	2.195	=	1.624300
㊤	0.740	×	2.235	=	1.653900
㊣	5.035	×	3.935	=	19.812725
㊢	1.175	×	2.785	=	3.272375
㊡	0.910	×	2.725	=	2.479750
㊠	0.770	×	0.300	=	0.231000
合計					59.634250
床面積					59.63 m ²

建物の存する部分 11階

指 錄 作

29 日作製)

氏鑑

250

人請母

縮尺

500

A 4 判に縮小

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8年1月20日

名古屋法務局

登記官

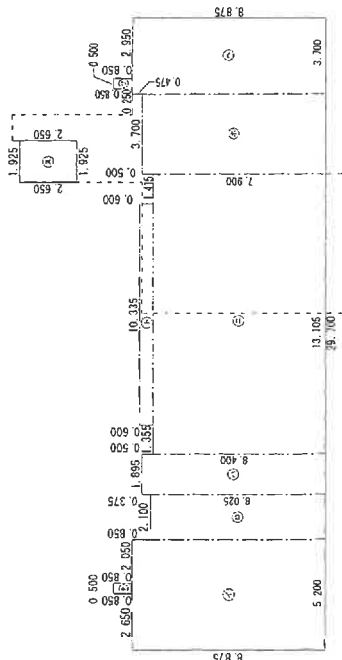
各階平面図

家屋番号

各階平面図

建物の所在
名古屋市中川区尾頭橋一丁目203番地

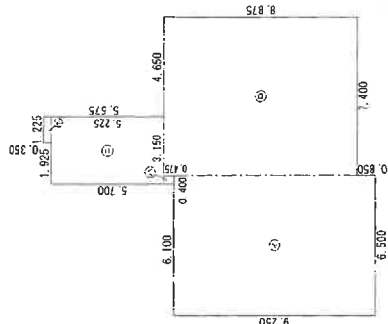
2階～11階
(各階同型)



求積表

①	5.200 × 8.875	=	46.150000
②	2.100 × 8.025	=	16.852500
③	1.895 × 8.400	=	15.918000
④	13.105 × 7.900	=	103.529500
⑤	3.700 × 8.400	=	31.080000
⑥	3.700 × 8.875	=	32.837500
⑦	10.335 × 0.600	=	6.201000
⑧	0.500 × 0.850	=	0.425000
⑨	0.500 × 0.850	=	0.425000
⑩	1.925 × 2.650	=	5.101250
合計			258.519750
床面積			258.51 m ²

1階



求積表

①	6.500 × 9.250	=	60.125000
②	7.400 × 8.875	=	65.675000
③	0.400 × 0.475	=	0.190000
④	3.150 × 5.225	=	16.458750
⑤	1.225 × 0.350	=	0.428750
合計			142.877500
床面積			142.87 m ²

作製者

29 日作製

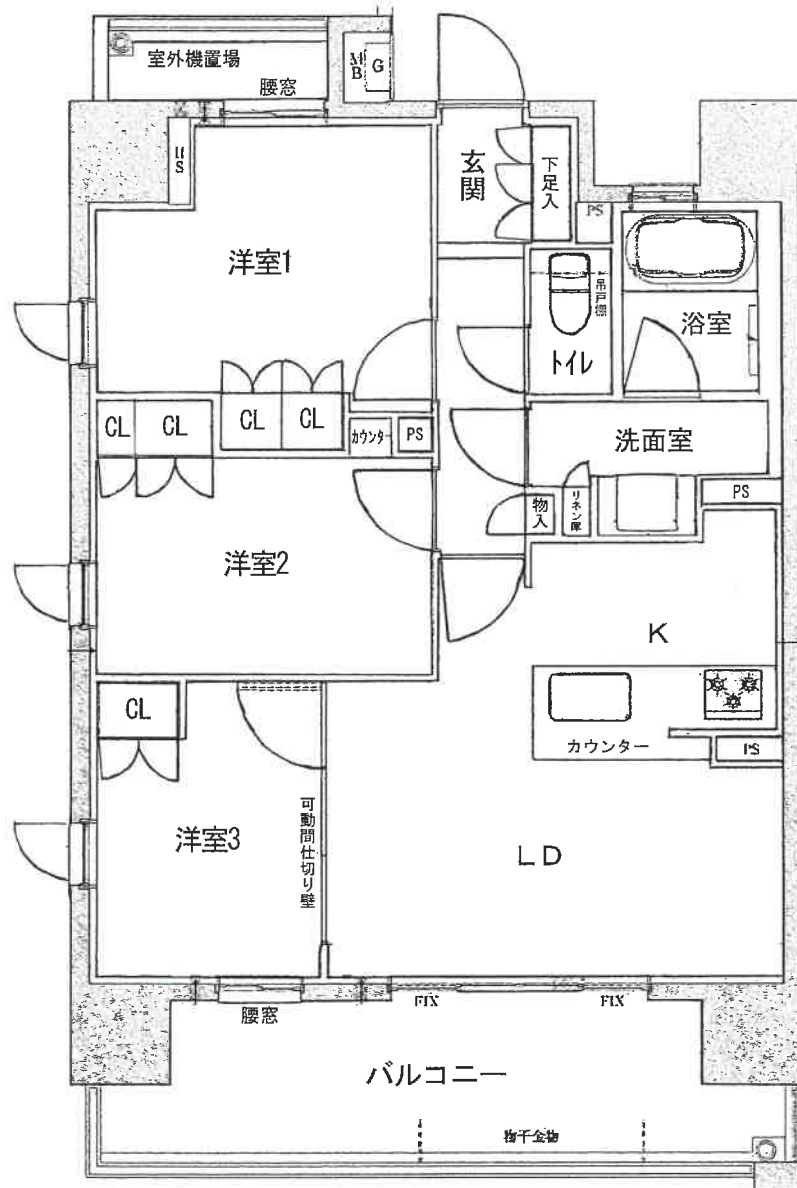
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

建物間取図（概略）



専有部分の建物

①



本件建物を含む1棟の建物

②

