

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10月 7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24日 午前 9時00分から 令和 8年 9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 8月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,990,000 1,592,000		398,000	24,225	5,684
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区玉の井町 101番地1

建物の名称 ライオンズマンション熱田神宮公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉の井町 101番1の33

建物の名称 606号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 17.00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 名古屋市熱田区玉の井町101番1

地 目 宅地

地 積 293.04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 10万4480分の1891



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 名古屋市熱田区玉の井町 101 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション熱田神宮公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉の井町 101 番 1 の 33

建物の名称 606 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 17.00 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 名古屋市熱田区玉の井町 101 番 1

地 目 宅地

地 積 293.04 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 4 4 8 0 分の 1 8 9 1



令和 7 年(ケ)第 353 号

令和 8 年 1 月 19 日受理

令和 8 年 2 月 **17**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 名古屋市熱田区玉の井町 101 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション熱田神宮公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 玉の井町 101 番 1 の 33

建物の名称 606 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 17.00 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 名古屋市熱田区玉の井町 101 番 1

地 目 宅地

地 積 293.04 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 4 4 8 0 分の 1 8 9 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市熱田区玉の井町1番1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(空き家)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	令和8年1月26日現在	
	管理費 月額 7,000円	☐ 滞納はない	
	修繕積立金 月額 8,400円	☒ 滞納がある	
		計107,800円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ名古屋東支店		
	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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 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 | 49,000円 (令和7年7月分～令和8年1月分) |
| | 修繕積立金 | 58,800円 (令和7年7月分～令和8年1月分) |
| ■駐車場 | 無 | |
| ■ペット飼育等 | 不可 | |
| ■大規模修繕計画の有無 | 有 (実施時期未定) | |

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 私は、物件1建物の所有者です。物件1建物は、平成28年10月21日に購入して、同月から他人に賃貸していましたが、四、五年前に退去してからは空き家の状態になっています。 2 設備の不具合はないと思います。なお、時期は覚えていませんが、給湯器を交換したことがあります。 3 任意売却の手続も進めています。

(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同人が空き家として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、昭和63年10月新築の全43戸の地上11階建の物件で、集合郵便受け及び洗濯室があり、物件1建物は6階の南東端に位置する。なお、1階部分には飲食店の店舗と会社が入居している。
- 3 物件1建物は、ワンルームタイプで洋室とキッチンとの間に5センチメートル程度の段差がある。フローリングやクロス汚れなど、経年相応の使用による汚損が認められる。なお、角部屋であることから南側に出窓があり日当たりと景観が良い。
- 4 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3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
R8年 1月20日 (火) 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 1月21日 (水) 11:45 — 12:20	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 1月21日 (水)	郵便	債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R8年 1月23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 2月9日 (月) 10:20 — 10:50	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

(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、立会人を立ち合わせ、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。

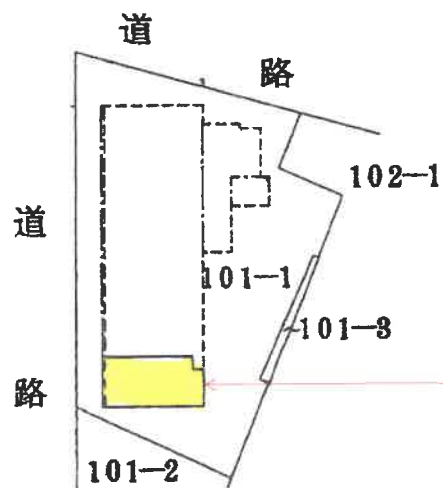
☐ 令和 年 月 日

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合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）

②



物件1建物
家屋番号：玉の井町101番1の33

①

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

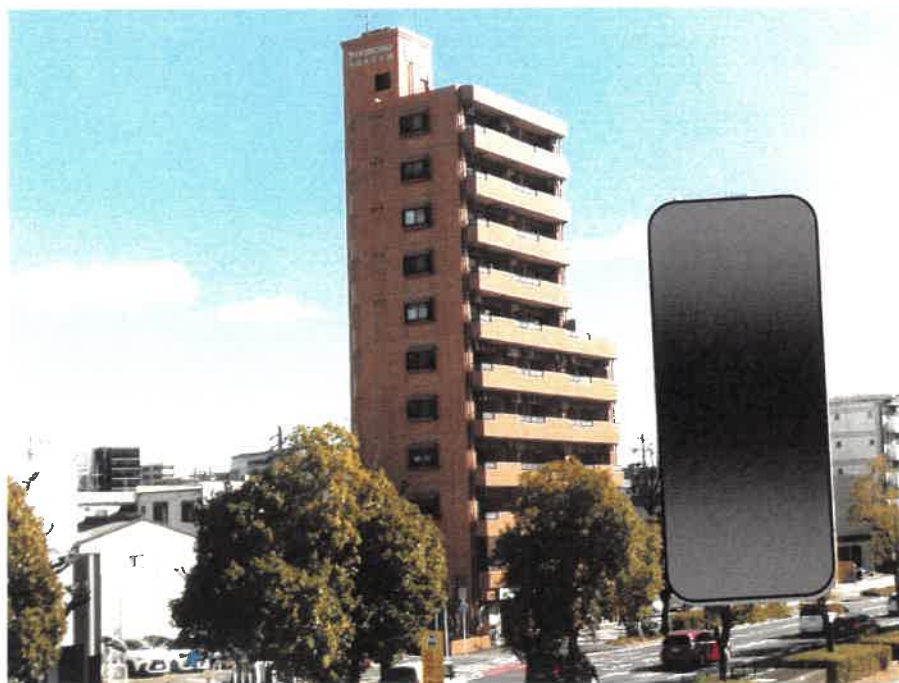
建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



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 洋 室



④ キッチン



⑤ ユニットバス



⑥ 洋室とキッチンとの段差

令和7年（ケ）第353号
令和8年1月22日受理
令和8年2月9日現地調査
令和8年2月16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 1,990,000 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) 名古屋市熱田区玉の井町 101番地1 ライオンズマンション熱田神宮公園 (専有部分の建物の表示) 玉の井町 101番1の33 606号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 17.00平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市熱田区玉の井町101番1 宅地 293.04平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 10万4480分の1891	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	地下鉄名城線「西高蔵」駅 南東方 道路距離約400m 地下鉄名城線「熱田神宮西」駅 北西方 道路距離約410m ＪＲ東海道本線「熱田」駅 北西方 道路距離約740m （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いに、店舗兼共同住宅、住宅、駐車場等が見られる路線商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域（路線防火）、準防火地域 緑化地域、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	293.04㎡ やや不整形 間口（南西側）約21.6m、奥行 約15m
接面道路の状況	南西側で幅員約50mの舗装国道に、北側で幅員約6mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している（いずれも建築基準法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として利用されている。 隣接不動産の状態は、東側は駐車場、西側は国道、南側は通路を介して住宅、北側は市道である。	
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36年まで遡って調査した結果、昭和36年、47年及び57年頃は住宅等であった模様である。その後、昭和63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	本件土地と東側隣地（101番3土地）との境界付近の擁壁の形状と公図及び地積測量図との形状が若干異なっている。 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12年東海豪雨以降の主な浸水区域には該当していない模様であるが、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	ライオンズマンション熱田神宮公園	
建物の用途	居宅・店舗 (総戸数 住居40戸、店舗3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63年10月3日新築 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 約 8 年	
構 造	鉄骨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 タイル貼等 ー
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (1基) 無 無 オートロック、自転車置場等
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：ライオンズマンション熱田神宮公園管理組合 法人格 無 全委託管理 株式会社大京アステージ 名古屋東支店 管理員 有 (巡回) 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和8年1月31日現在) 10,885,346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…不可	

(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	6階(606号室) 南東端 主要開口部の方位：南西向	
床 面 積	17.00㎡(登記面積)	
間 取 り	1K 南西側バルコニー	
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 滞 納 額	7,000円(月額) 8,400円(月額) あり(令和8年1月26日現在107,800円) 管 理 費 49,000円 修繕積立金 58,800円 小 計 107,800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37年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・洋室のフローリング及び壁のクロスに汚損が認められた。 ・ユニットバスの床に汚れが認められた。 ・玄関ドアの外側表面に劣化が認められた。 本件建物は、廊下と洋室及びユニットバスとの間に段差が存する。 関係人によると、給湯器を交換しているとのことであるが、交換時期等の詳細は不明である。 本件建物は現在空き家の模様であり、設備等の不具合についての詳細は不明である。 築年数から推測すると、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

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
330,000	17.00	0.15	840,000

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8年／（経済的残存耐用年数8年＋経過年数37年）}〕×（1－観察減価等30%）＝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/㎡) 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
351,000	1.02	293.04	0.95	$\frac{1,891}{104,480}$	1,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋熱田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
 $355,000\text{円/㎡} \times 108.7/100 \times 100/100 \times 100/110 = 351,000\text{円/㎡}$
 （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：角地 1.05 × 形状 0.97 = 1.02

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
840,000	1,800,000	1.03	2,720,000

ウ 個別格差：階層補正 1.03 × 位置補正 1.05
 × その他補正（保守管理の状態）0.95 = 1.03

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(名古屋市熱田区、中区内))

A 令和6年8月 209,000円/㎡(昭和63年10月建築, 専有面積37.82㎡)

B 令和7年12月 140,000円/㎡(昭和55年6月建築, 専有面積20.63㎡)

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	209,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	186,000
B	140,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{91}$	157,000

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
171,000	1.03	17.00	2,990,000

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	
211千円 (10.0%)	166千円	7.0%	2,300千円	0.8278	1,904千円 (90.0%)	2,120,000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	396	396	388	388
	共益費収入	84	84	84	84
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	480	480	472	472
	空室損失	48	48	47	47
	貸倒損失	14	14	14	14
	有効総収益	418	418	411	411
イ 総費用	維持管理費	84	84	84	84
	修繕費	12	12	12	12
	公租公課	30	30	30	30
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	13	13	12	12
	運営支出合計	145	145	144	144
	資本的支出	356	101	101	101
	総費用合計	501	246	245	245
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		34.7	34.7	35.0	35.0
エ 有効純収益 アーイ		-83	172	166	166
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		-78	152	137	

※ 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	2,720,000	0	2,720,000
②比準価格	2,990,000	0	2,990,000
③収益価格	—		2,120,000
④調整後の価格	2,740,000		

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
2,740,000	1.00	0.80	0.91	－	1,990,000

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（名古屋熱田5-9）

所 在 : 名古屋市熱田区旗屋1丁目609番
「旗屋1-6-11」
価 格 : 355,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名城線「西高蔵」駅の南方道路距離約70m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 262㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北東側幅員50.0m国道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域
地域の概要 : 中層事務所、店舗兼共同住宅が多い路線商業地域

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

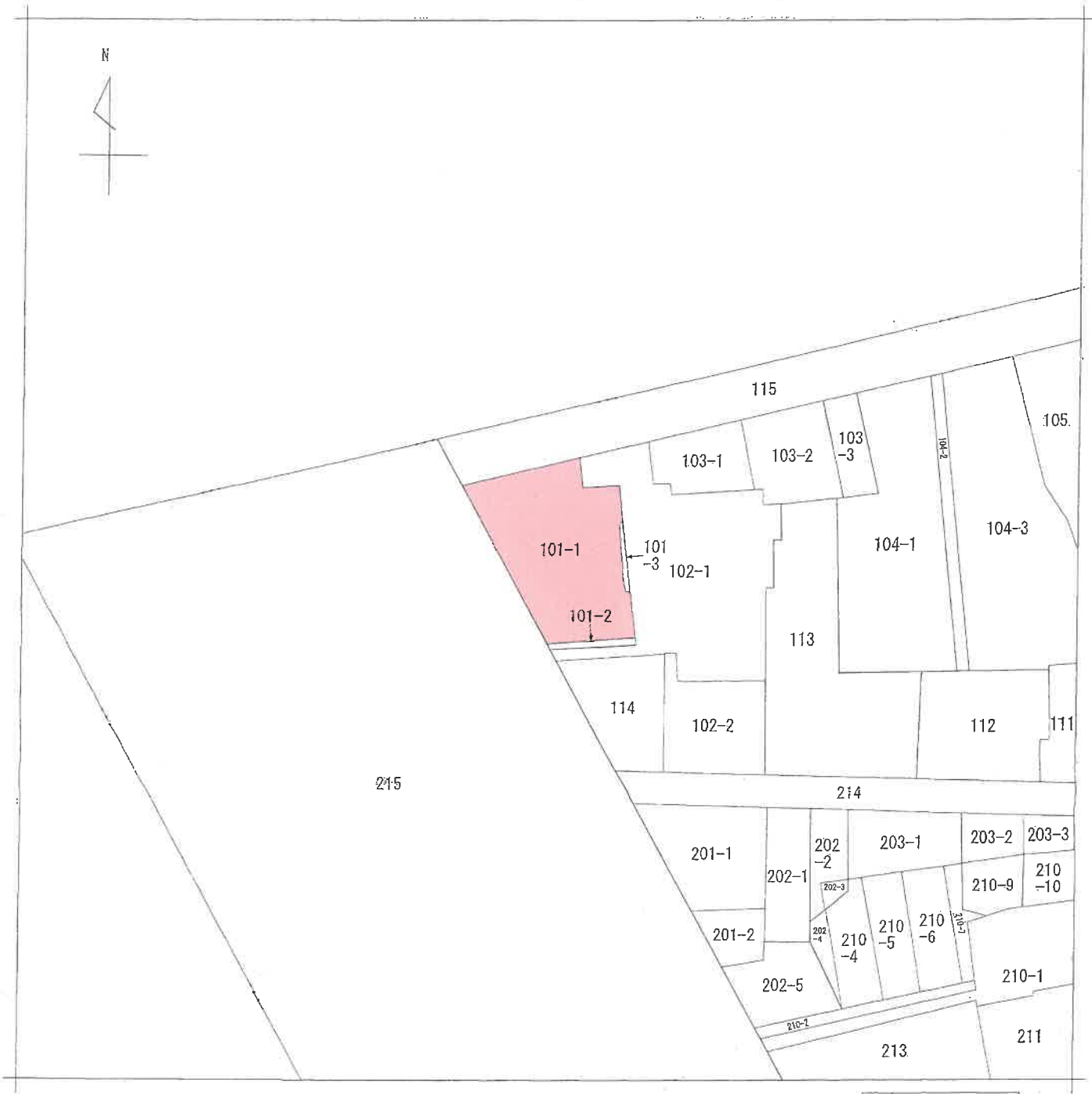
S=1/15000



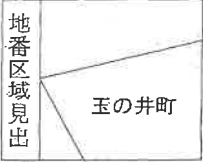
付近案内図

S=1/2000





(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	名古屋市熱田区玉の井町					地番	101番1		
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55年7月13日				備付年月日(原図)	昭和55年7月14日			補記事項	

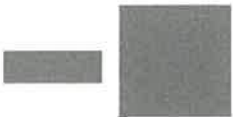
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年11月19日
東京法務局

地図整理番号：M94370

登記官



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)

1103611

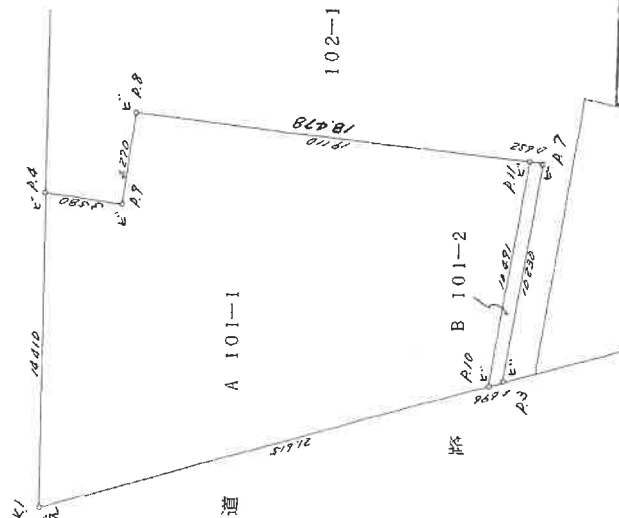
第101 後 新 101-1~101-3

地 番 101-1-2 地 積 測 量 図

土地の所在 名古屋市熱田区玉の井町

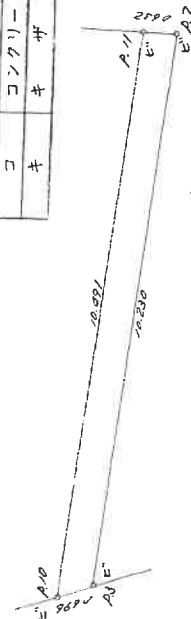


道路



記 号	境界線の種類
ビ	鉄
ブ	プラスチック杭
コ	コンクリート杭
キ	キ
サ	サ
ニ	ニ

114



61.6.20

メセキ ケイラン

A 101-1	X	Y	X*(Y+1)	X*(Y-1)
N0.1	197.441	198.017	3985.557995	39100.820758
P.10	191.682	177.195	33637.862050	37948.373914
P.11	181.285	175.585	3148.804795	32122.095575
P.9	179.240	195.887	34855.243260	31457.990500
P.4	183.448	194.483	36329.675024	35568.182376
	183.031	198.038	36243.249527	35596.417973
			211200.492651	211794.181096
			1111456# =	553.688445
			1111456# =	296.844225
				296.84
B 101-2	X	Y	X*(Y+1)	X*(Y-1)
N0.1	191.642	177.195	33829.613408	33637.862050
P.10	191.456	176.584	33485.080032	35943.045920
P.7	181.336	176.897	31832.511900	32013.686544
P.11	181.285	175.525	31122.795575	31706.202645
			131269.799915	151282.897159
			1111456# =	13.097244
			1111456# =	6.5486220
				6.54

作製者

申請人

縮尺 1/250

(会員専用)

年月日(作製) 6月5日
(愛知県土地家屋調査士会 甲 紙)

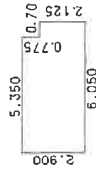
1214438

各階平面図

家屋番号 玉の井町101番1
の33

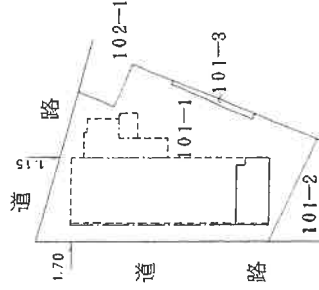
建物図面

建物の所在 名古屋市熱田区玉の井町101番地1



床面積

$5.350 \times 0.775 = 4.146250$
 $6.050 \times 2.125 = 12.856250$
合計 17.002500 m²
床面積 17.00 m²



建物の存する部分 6階



作製者

(昭和68年10月)

作製)

縮尺 1/250

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。
(名古屋市法務局熱田出張所管理)
令和7年11月19日 東京法務局

登記官

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登録)
令和7年11月19日 東京法務局

登記簿

1214404
1214466

(2) 101-1-1-101-1-43

建物図面
各階平面図

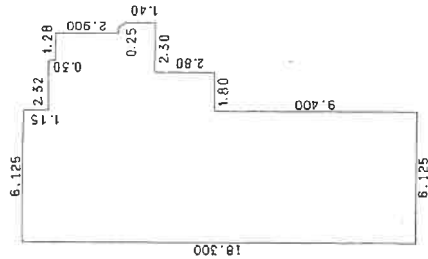
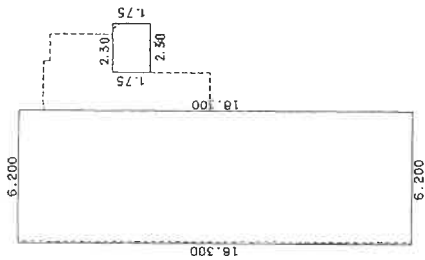
家屋番号

建物の所在 名古屋市熱田区玉の井町101番地1

一様の建物

2階～6階（各階同型）

1階



床面積

$6.200 \times 18.300 = 113.460000$
 $2.300 \times 1.750 = 4.025000$
合計 117.485000 m^2
床面積 117.48
 m^2

床面積

$6.125 \times 1.150 = 7.043750$
 $8.445 \times 0.300 = 2.533500$
 $5.725 \times 2.900 = 16.602500$
 $0.350 \times (9.975 + 10.225) \times 2 = 14.315000$
 $10.225 \times 1.400 = 14.315000$
 $7.925 \times 2.800 = 22.190000$
 $6.125 \times 9.400 = 57.575000$
合計 135.394750 m^2
床面積 135.39
 m^2

名古屋法務局
熱田出張所

63.10.19

処理

作製者

(昭和63年10月)

製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

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7年11月19日 東京法務局

登記証

1214405

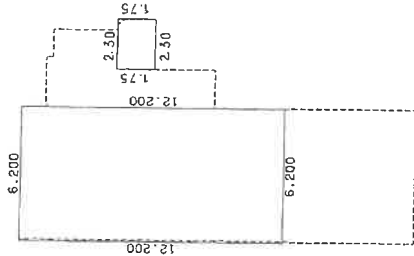
建築物各階平面図

家屋番号

建物の所在

名古屋市熱田区玉の井町101番地1

7階～11階（各階同型）



床面積

6.200 X 12.200 = 75.640000
2.300 X 1.750 = 4.025000
合計 79.665000 m²
床面積 79.66



作製者

(昭和63年10)

製

縮尺

1/

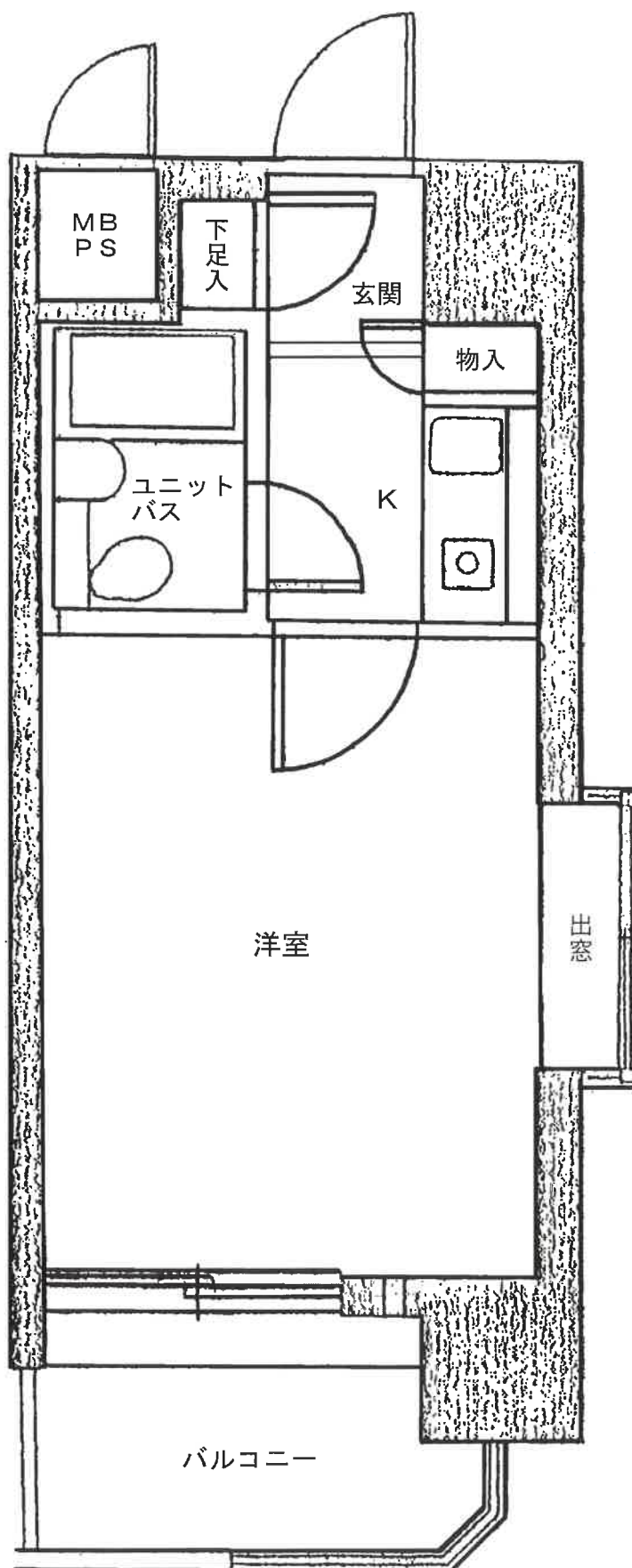
申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

建物間取図（概略）



本件建物を含む1棟の建物

①



専有部分の建物

②

