

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

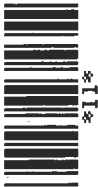
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 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	15,520,000 12,416,000		3,104,000	84,560	19,752



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区栄一丁目 1017番地

建物の名称 オープンレジデンシア栄伏見THE COURT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 1017番の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 28.47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 名古屋市中区栄一丁目1017番

地 目 宅地

地 積 433.49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 250516分の3045



物件明細書

令和 8 年 7 月 8 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。

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 名古屋市中区栄一丁目 1017番地

建物の名称 オープンレジデンシア栄伏見THE COURT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 1017番の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 28.47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 名古屋市中区栄一丁目1017番

地 目 宅地

地 積 433.49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 250516分の3045



令和 8 年(ケ)第 53 号

令和 8 年 3 月 18 日受理

令和 8 年 4 月 **30** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市中区栄一丁目 1017 番地

建物の名称 オープンレジデンス栄伏見 THE COURT

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄一丁目 1017 番の 902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 28.47 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 名古屋市中区栄一丁目 1017 番

地 目 宅地

地 積 433.49 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 250516 分の 3045

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区栄一丁目10番26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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（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	つぎのとおり 管理費 月額 5,120円 修繕積立金 月額 2,740円 固定費 月額 880円 駐輪場使用料 月額 200円 町内会費 月額 300円	令和8年4月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計194,906円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり	
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	「執行官の意見」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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）	☒ 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

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和8年4月9日現在）

管 理 費	97,280円（令和6年10月分～令和8年4月分）
修繕積立金	52,060円（令和6年10月分～令和8年4月分）
固 定 費	16,720円（令和6年10月分～令和8年4月分）
駐輪場使用料	3,800円（令和6年10月分～令和8年4月分）
町内会費	5,700円（令和6年10月分～令和8年4月分）
遅延損害金	19,346円（令和6年10月分～令和8年4月分）
（総 額）	194,906円
- 2 駐車場あり（月額 28,000円。すぐには使用できない（抽選））
- 3 ペット飼育可（ただし、ペット飼育細則による。）
- 4 令和17年ころ大規模修繕実施予定
- 5 規約設定登記された共用部分（ポンプ室（家屋番号：栄一丁目 1017番の1））以外の規約共用部分なし

（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
■ グローバルコミュニティ株式会社担当者	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにオープンレジデンシア栄伏見THE COURT (物件1建物を含む一棟の建物) の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。

(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

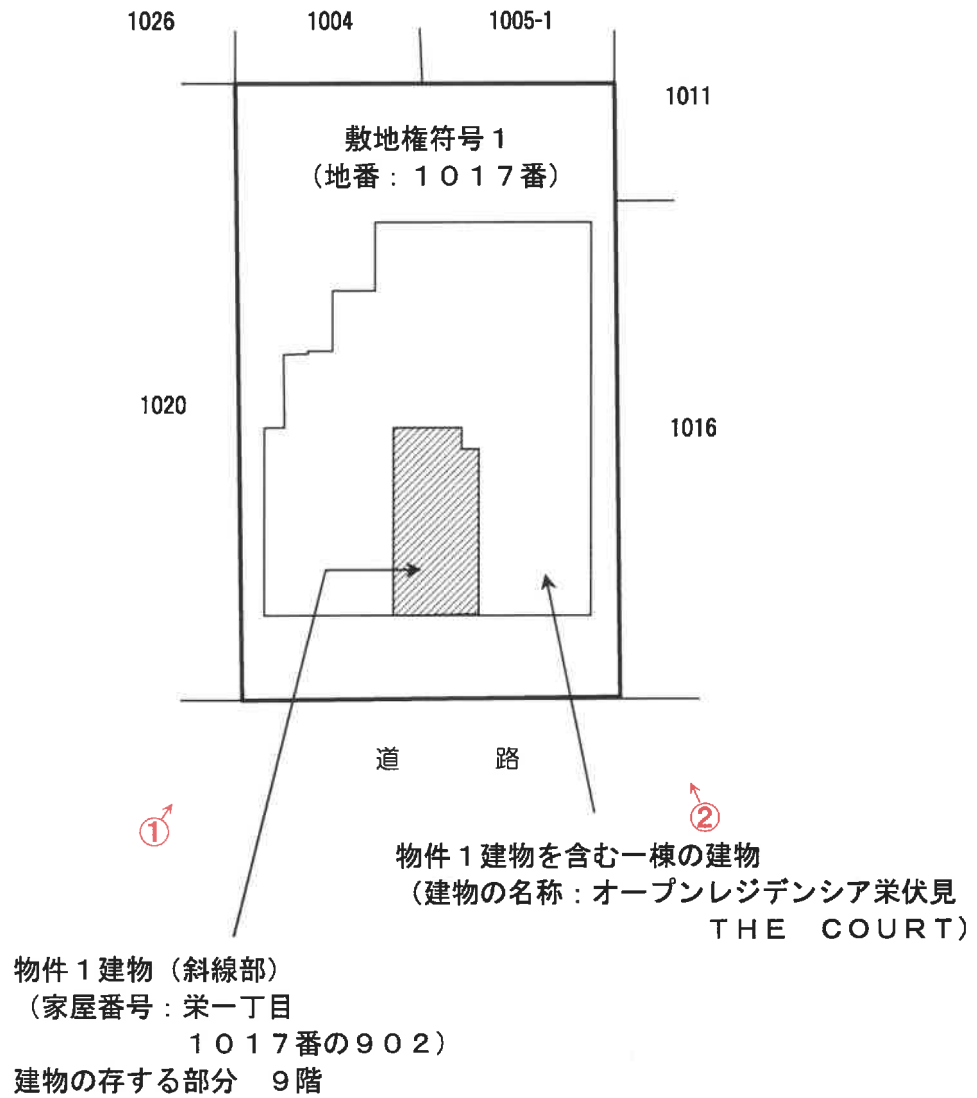
- 1 物件1建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地の現況等について
物件1建物を含む一棟の建物（オープンレジデンス栄伏見THE COURT）の敷地として使用されており，南側で道路に接している。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 電気の供給は停止され，数か月にわたって生活の用に供されていない空き家の状態である。一部の家財道具は搬出されていたものの，洗濯機，ソファ及びマットレスなどが残置されていた。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件1建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが，期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月23日 (月) 9:00— 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
8年 3月23日 (月) 14:00—14:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函 (連絡なし)
8年 3月23日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 3月24日 (火)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付 (連絡なし)
8年 3月25日 (水)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
8年 4月 3日 (金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答なし)
8年 4月14日 (火) 14:50—15:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 8年 4月14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 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）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(オープンレジデンス栄伏見THE COURT)

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(オープンレジデンス栄伏見THE COURT)

3 物件1建物内部の状況（洋室）



4 物件1建物内部の状況（キッチン）



令和 8 年 (ケ) 第 53 号
令和 8 年 3 月 23 日 受 理
令和 8 年 4 月 14 日 現地調査
令和 8 年 4 月 24 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

荒 川 鶴 章

印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 15,520,000 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 名 古屋市中区栄一丁目 1017番地 建 物 の 名 称 オープンレジデンスIA栄伏見THE COURT (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 栄一丁目 1017番の902 建 物 の 名 称 902 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1階建 床 面 積 9階部分 28.47㎡ (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 名古屋市中区栄一丁目1017番 地 目 宅地 地 積 433.49㎡ (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 250516分の3045		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	地下鉄鶴舞線「伏見」駅 南西方 道路距離 約 350m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事務所ビル等を中心に共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
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 規 制	市街化区域 商業地域 80% 700%(地区計画基準容積率600%) 防火地域(集団防火) 特別用途誘導地区(都心地区)、駐車場整備地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	433.49㎡ ほぼ長方形 間口 約16.4m、奥行 約26.3m
接面道路の状況	南側幅員約15m市道にほぼ等高に接面している。 (建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション一棟の敷地及び駐車場として利用されている。	
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	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成24年、平成3年、昭和46年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていない。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・防火地域内の耐火建築物の建ぺい率は制限がない。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	オープンレジデンシア栄伏見THE COURT	
建物の用途	居宅（総戸数 70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5年2月21日新築 経過年数 約 3年 経済的残存耐用年数 約 42年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有（1基） 有（28,000円/月） すぐには使用できない。（抽選） 無 オートロックシステム等
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栄伏見THE COURT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 管理人室：有 管理員：有（日勤 5日/週）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：30,128,520円（令和8年3月31日現在） ・大規模修繕計画：有（令和17年頃を予定） ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可（ペット飼育細則有）	

特 記 事 項	・規約共用部分として下記ポンプ室が登記されている。 家屋番号 栄一丁目 1017番の1 建物の名称 1 種 類 ポンプ室 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 4.98㎡
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9階 (902号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	9階 28.47㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K バルコニー 有(南側 約5.4㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 電気、上下水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐輪場使用料 固定費 (CATV・インターネット使用料) 町 内 会 費 滞 納 額	5,120 円 (月額) 2,740 円 (月額) 200 円 (月額) 880 円 (月額) 300 円 (月額) あり (令和8年4月9日現在 194,906円) 管 理 費 97,280 円 修繕積立金 52,060 円 計 149,340 円 駐輪場使用料 3,800 円 固 定 費 16,720 円 町 内 会 費 5,700 円 遅延損害金 19,346 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	・経年相当の天井、壁、床の痛み、汚れ等が認められた。	

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	28.47	0.84	8,610,000

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調整を行った。(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42年／(経済的残存耐用年数42年＋経過年数3年)}〕×(1－観察減価等10%)＝0.84

(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
1,540,000	1.00	433.49	1.00	$\frac{3045}{250516}$	8,110,000

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5-40

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,480,000 \text{ 円/㎡} \times 102.0 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 97 = 1,540,000 \text{ 円/㎡}$
 (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、容積率等を考慮。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：標準的画地と判断。

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
8,610,000	8,110,000	1.03	17,220,000

ウ 個別格差：階層補正（9階） 1.03 × 位置補正（南向き中間住戸）1.00 = 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（名古屋市中区内）)

A 令和 7年 12月 638,000円/㎡（令和5年 2月建築、専有面積 30.01㎡）

B 令和 7年 6月 816,000円/㎡（令和5年 6月建築、専有面積 36.14㎡）

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	638,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	660,000
B	816,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	806,000

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：近隣地域の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
733,000	1.03	28.47	21,490,000

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	正味復帰価値の現価					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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
1,950千円 (14.9%)	734千円	5.5%	12,945千円	0.8638	11,182千円 (85.1%)	13,130,000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	1,080	1,080	1,058	1,058
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,176	1,176	1,154	1,154
	空室損失	118	118	115	115
	貸倒損失	35	35	35	35
	有効総収益	1,023	1,023	1,004	1,004
イ 総費用	維持管理費	61	61	61	61
	修繕費	32	32	32	32
	公租公課	104	104	104	104
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	31	31	30	30
	運営支出合計	238	238	237	237
	資本的支出	119	33	33	33
	総費用合計	357	271	270	270
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.3	23.3	23.6	23.6
エ 有効純収益 アーイ		666	752	734	734
オ 複利現価率 (割引率5%)		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		634	682	634	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を標準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を5%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、市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格、収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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	17,220,000	0	17,220,000
② 比 準 価 格	21,490,000	0	21,490,000
③ 収 益 価 格	—		13,130,000
④調整後の価格	19,600,000		

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
19,600,000	1.00	0.80	0.99	—	15,520,000

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

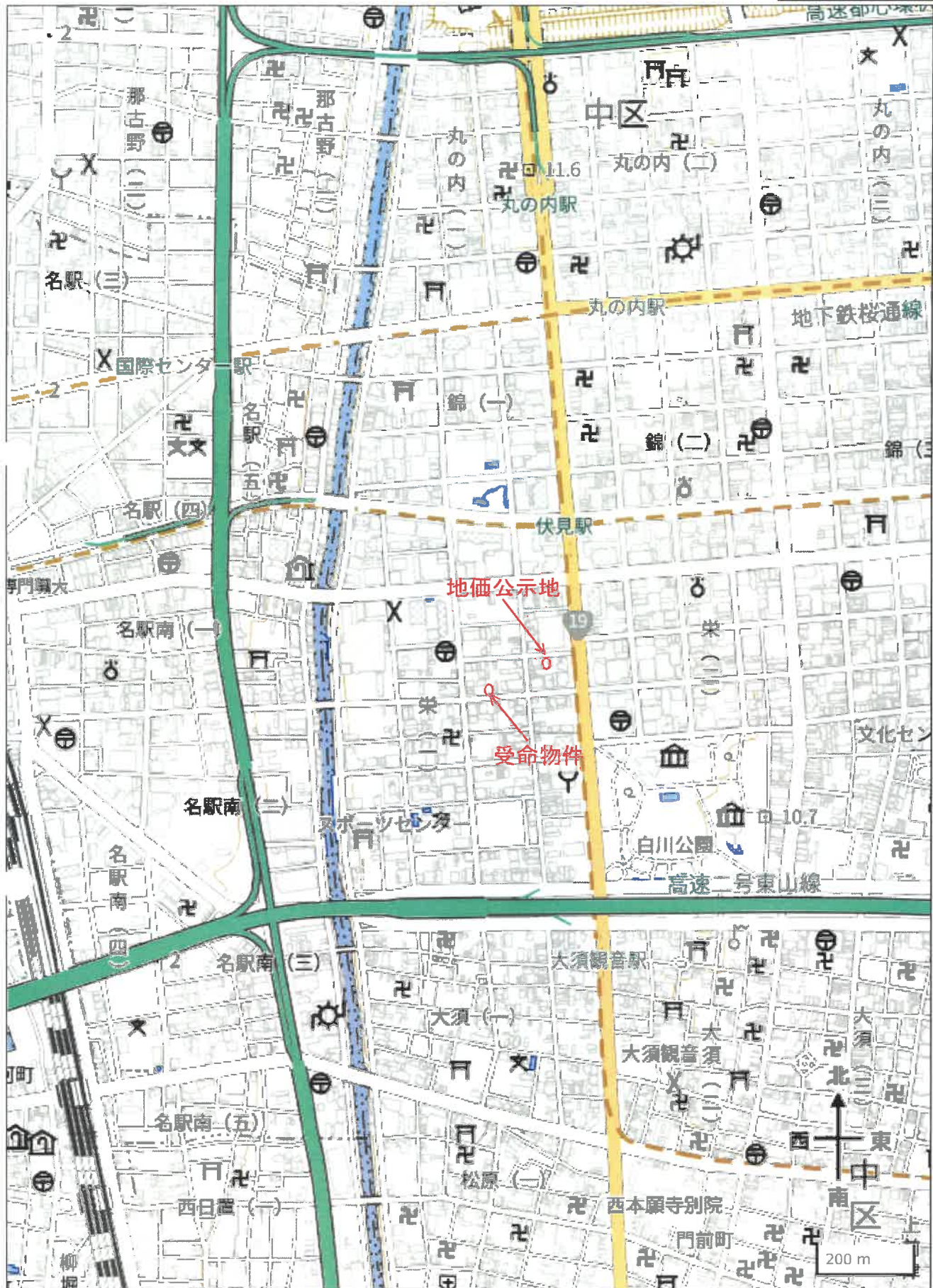
地価公示価格（名古屋中5-40）

所 在：名古屋市中区栄1丁目1102番外(栄1-11-4)
価 格：1,480,000円/㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「伏見」駅 南方 道路距離 約150m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：296㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北側 幅員11.0m市道
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 900%) 防火地域
地 域 の 概 要：中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

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



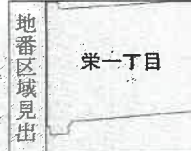


(座標値種別：図上測定) -24619.344



-24744.344 (座標値種別：図上測定)

(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 名古屋市中区栄一丁目				地 番 1017番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VII	分類 地図に準ずる図面（街区成果B）	種類 街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局

地図整理番号：M96523

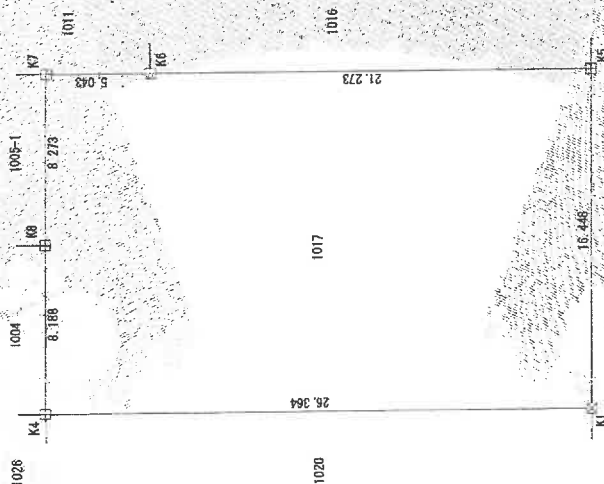
登記官

A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 1017番

土地の所在 名古屋市中区栄一丁目



求積表

地 番	1017				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) × (X _{n+1} - X _{n-1})
K7	-92443.406	-24676.089	-8.643	788988.368058	
K8	-92443.980	-24683.322	-15.419	1517837.755677	
K4	-92444.884	-24691.489	-6.100	563911.962400	
K1	-92470.867	-24689.422	18.468	-170751.971769	
K5	-92469.542	-24673.020	14.743	-136327.032006	
K6	-92448.434	-24674.679	-2.049	189426.841266	
合 計				-855.988161	
面 積				433.4925806	
合 計 面 積				433.4925806	
					433.49 m ²

基準点座標一覧

基準点種別	点 名	X座標	Y座標	座標の単位
都市官基本多角点	A3R-218	-92476.046	-24740.281	金属標
都市官基本多角点	A3R-219	-92467.274	-24683.780	金属標
都市官基本多角点	A3R-211	-92447.276	-24735.671	金属標

69年3月30日 測量 地籍地系(7系)

測量点	測量標の種類	単位 m
田	コンクリート柱	
区	ガラス管柱	
区	金属板	
区	金属プレート	
区	銅板	
区	計算点	
区	引張点	

1/250

申請人

作成者

登記年月日：令和3年3月29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。
(名古屋法務局管轄)

令和 8 年 1 月 23 日

東京法務局

登記官

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面

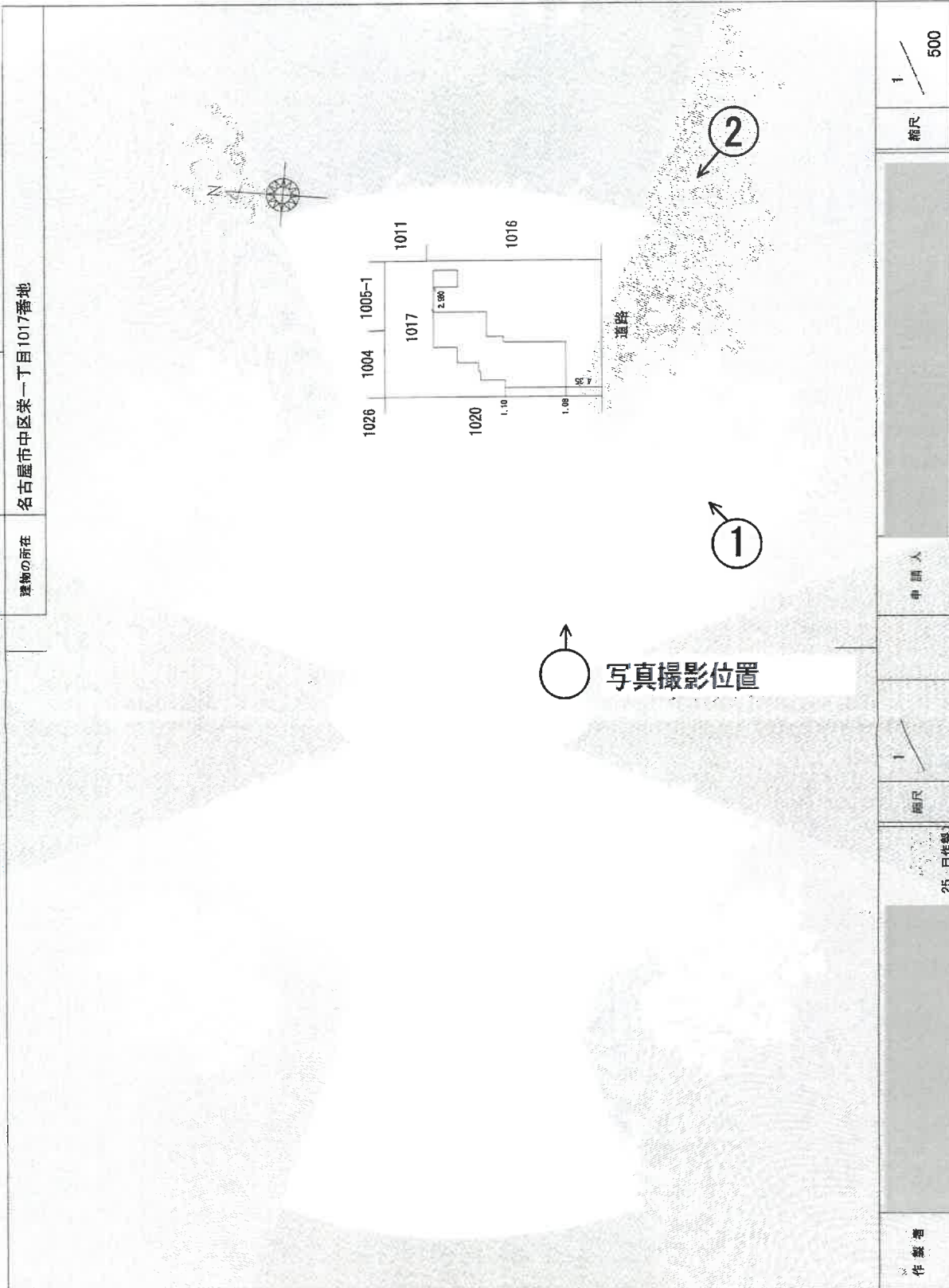
家屋番号 一棟の建物

建築物の所在 名古屋市中区栄一丁目1017番地

登記年月日：令和5年3月3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。
(名古屋法務局傳書)
令和 8 年 1 月 23 日 東京法務局

登記官



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

25 日作製

作製者

(1/3)

地図整理番号：M96522

登記年月日：令和5年3月3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。
(名古屋法務局等記録)
令和8年1月23日 東京法務局

登記官

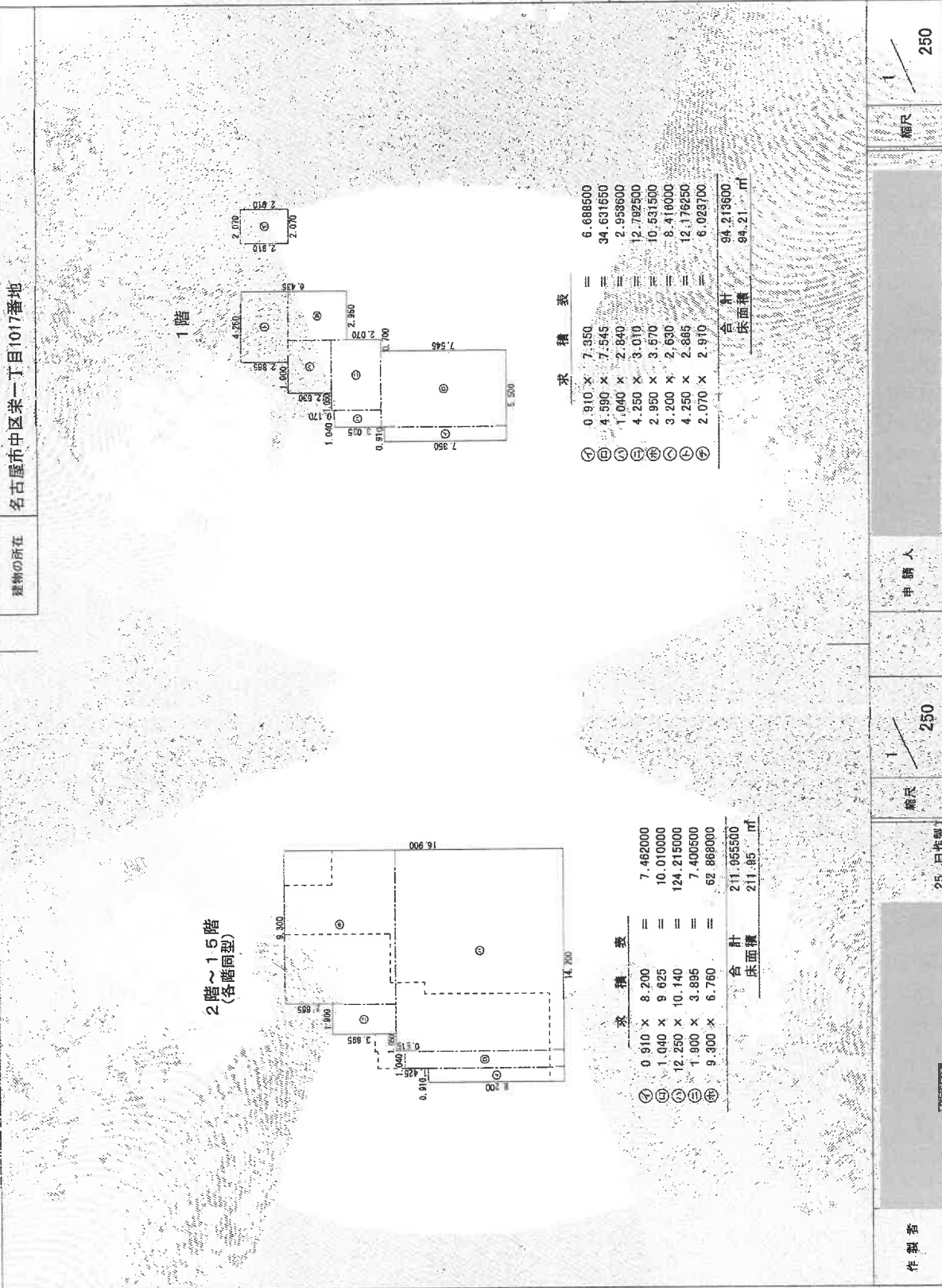
地図整理番号：M96522
(2/3)

各階平面図

各階平面図

家屋番号

建物の所在
名古屋市中区栄一丁目1017番地



登記年月日：令和5年3月3日

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。
(名古屋法務局書印)

令和8年1月23日 東京法務局

登記官

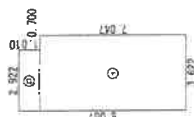
地図整理番号：M96522

(3/3)

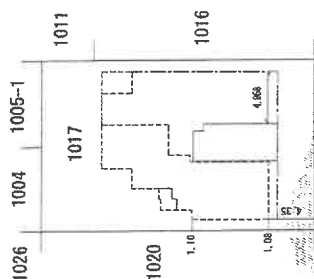
各階平面図 建物図面

家屋番号 栄一丁目1017番の902

建物の所在 名古屋市中区栄一丁目1017番地



求積表	
①	$3.622 \times 7.047 = 25.524234$
②	$2.922 \times 1.010 = 2.951220$
合計	
床面積	28.475454
	28.47 m ²



道路
建物の存する部分 9階

作製者

25 日作製

縮尺 250

申請人

縮尺

500

規約共用部分
(ポンプ室)

A 4 版に縮小

各 階 平 面 図		建 物 図 面	
家 屋 番 号	栄一丁目1017番の1	建 物 図 面	
建物の所在	名古屋市中区栄一丁目1017番地		
1.805 2.760 2.760 1.805 求 積 表 1.805 × 2.760 = 4.981800 合 計 床面積 4.981800 床面積 4.98 m² 1026 1004 1005-1 1011 1017 1020 1.10 1.00 1016 道路 建物の存する部分 1階 N ↑			

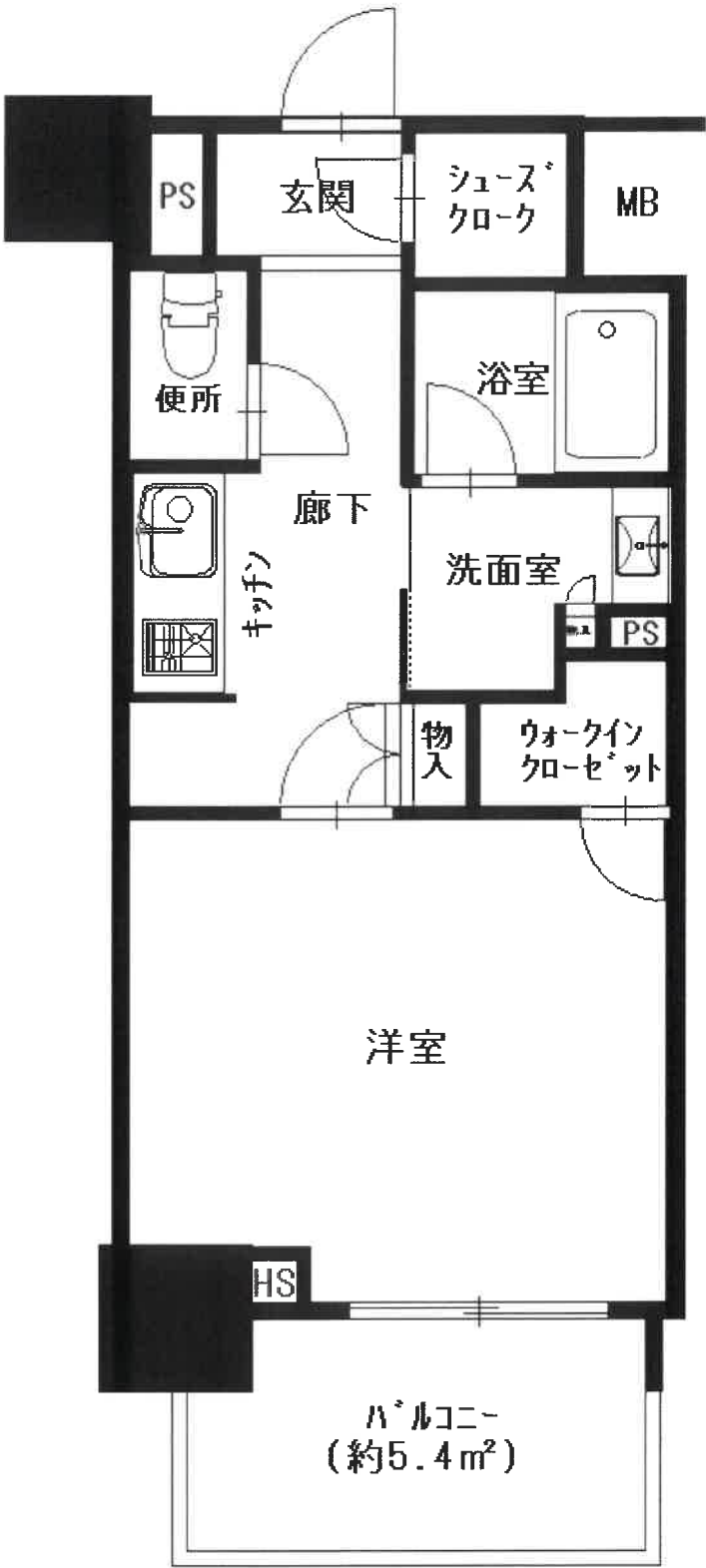
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製 作 者

建物間取図(概略)



現況写真



①



②