

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 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 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, 2	10, 170, 000 8, 136, 000	一括	2, 034, 000	73, 846	18, 639
1	5, 910, 000				
2	4, 260, 000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中区千代田二丁目

地 番 1901 番 1

地 目 宅地

地 積 507.80 平方メートル

持分 17 万 8932 分の 8497

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区千代田二丁目 1901 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積	1 階	60.10 平方メートル
	2 階	200.52 平方メートル
	3 階	206.34 平方メートル
	4 階	200.56 平方メートル
	5 階	139.40 平方メートル
	6 階	129.76 平方メートル
	7 階	129.76 平方メートル
	8 階	129.76 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田二丁目 1901 番 1 の 31

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 81.44 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 名古屋市中区千代田二丁目
 地 番 1901 番 1
 地 目 宅地
 地 積 507.80 平方メートル

持分 17 万 8932 分の 8497

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区千代田二丁目 1901 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
 床 面 積

1 階	60.10 平方メートル
2 階	200.52 平方メートル
3 階	206.34 平方メートル
4 階	200.56 平方メートル
5 階	139.40 平方メートル
6 階	129.76 平方メートル
7 階	129.76 平方メートル
8 階	129.76 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田二丁目 1901 番 1 の 31
 建物の名称 403
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 81.44 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 11 号

令和 8 年 2 月 24 日受理

令和 8 年 4 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中区千代田二丁目
 地 番 1901 番 1
 地 目 宅地
 地 積 507.80 平方メートル
 共有者 持分 17 万 8932 分の 8497

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区千代田二丁目 1901 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
 床 面 積
 1 階 60.10 平方メートル
 2 階 200.52 平方メートル
 3 階 206.34 平方メートル
 4 階 200.56 平方メートル
 5 階 139.40 平方メートル
 6 階 129.76 平方メートル
 7 階 129.76 平方メートル
 8 階 129.76 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田二丁目 1901 番 1 の 31
 建物の名称 403
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 81.44 平方メートル
 所有者

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	名古屋市中区千代田二丁目19番20号				
建物	物件2				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
管理費等の状況	管理費 15,240円 修繕積立金 13,130円 水道代 (使用量による)	令和8年2月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計2,368,756円 内訳は「その他の事項」のとおり			
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社				
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 853,440円 (令和3年8月分～令和8年3月分) 修繕積立金 735,280円 (令和3年8月分～令和8年3月分) 水道代 302,681円 (令和3年8月分～令和8年3月分) 遅延損害金 477,355円 (令和3年8月分～令和8年3月分)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)				
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 ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (3日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 有り (月額21,000円, 23,000円の2区画) すぐには使用できない (現在空きなし。空きが出た場合募集する) 1台分は車路の途中にあり, もう1台分は車路の奥のスペースにあり。 車路の駐車場の区画が狭く, 奥の駐車場への自動車の駐車がしにくい ため, いずれも駐車できる自動車の大きさに制限の場合あり。 5 ペットの飼育 不可
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述の要旨) 1 物件2建物は私が家族とともに居住しています。 2 以前にリビング・ダイニングで雨漏りをした箇所がありますが, 今はありません。 3 物件2建物は私が改装したところはありません。

(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 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、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 物件2建物の状況

(1) 物件2建物内は、全体にやや多くの家具、家電製品、日用品その他の動産類が存する。

(2) 物件2建物（を含む一棟の建物）は、登記記録によれば、昭和55年築であり、リビング・ダイニングや洋室3の天井のクロスに剥がれが見られるほか、全体に壁や床面などが、使用による汚れが見られる。その他、経年相当の劣化、傷、汚れなどが多少見られるものの、当職が目視で確認した限りでは、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

3 物件1土地の状況

(1) 物件1土地は西側及び北側を道路に接する角地である。

(2) 物件1土地上は、物件2建物を含む一棟の建物（トーカンマンション鶴舞）が存する。南側の地上部が車路・通路となっており、南東側空地部分まで通じる。車路・通路部分は自転車置場、駐車場となっている。南東側付近に簡易便所が存し、また駐車場区画が存する。

(3) 物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

4 その他

当職が調査した限りでは、物件2建物を含む一棟の建物（トーカンマンション鶴舞）に、登記された、規約設定された共用部分は存しなかったが、変電室及び管理室等の共用部分が存する。

(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
令和8年2月24日(火)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和8年2月24日(火)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和8年2月24日(火)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付
令和8年2月25日(水) 15:30-15:40	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年2月26日(木) 11:30-12:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, ■ A (債務者兼所有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函(連絡・回答なし)
令和8年3月10日(火)	(郵便)	■ A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(連絡・回答なし)
令和8年3月24日(火) 8:45-9:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ A (債務者兼所有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和8年4月27日(月) 13:15-13:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
(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3月24日 立入調査実施にあたり、本件建物において、インターフォン、玄関扉へのノック、声掛け等により、再三に亘り呼び掛けを行ったが何ら応答がなかったため、全戸不在であると判断し、また、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入ったところ、■ A (債務者兼所有者) に出会った。 ☐ 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）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



道路（31）

2

道路（32）

物件1 土地

(1901-2)

道路（33）

(1902-1)

(1902-2)

物件2 建物を含む一棟の建物
（トーカンマンション鶴舞）

物件2 建物
4階部分
家屋番号 千代田二丁目
1901番1の31

（便所）

（ゴミ置場）

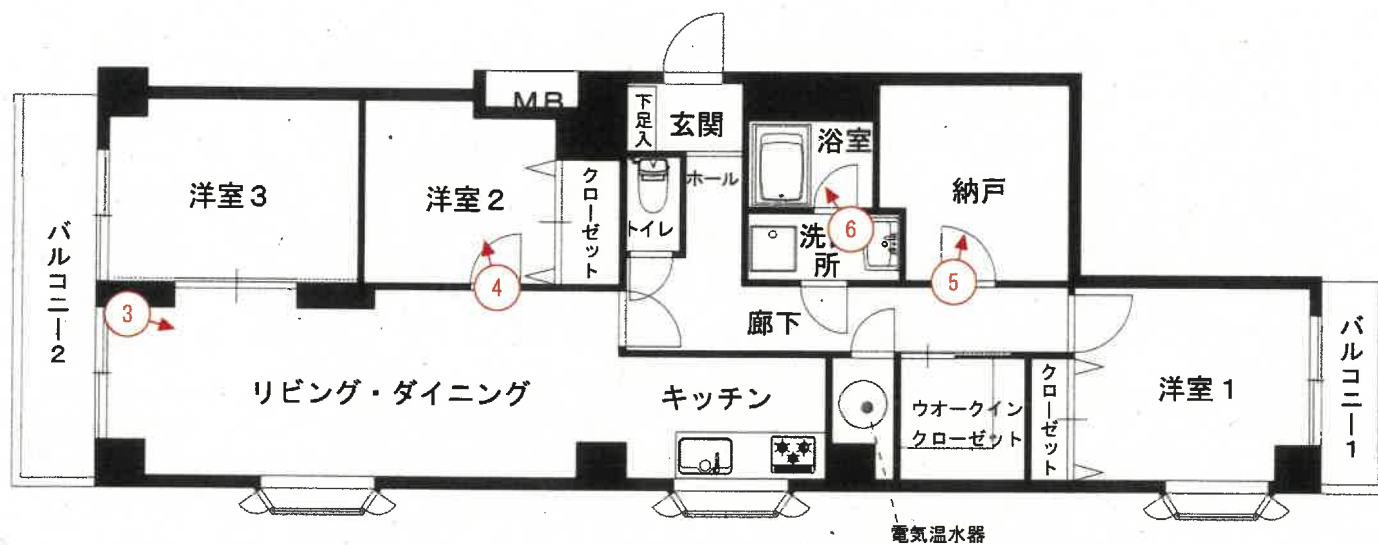
(1916)

1

間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件2建物を含む一棟の建物
(トークンマンション鶴舞)

(隣家)



1 南西方向から撮影

物件2建物を含む一棟の建物
(トークンマンション鶴舞)

(隣家)



2 北西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 洋室2



5 納戸



6 浴室

副

令和8年（ケ）第11号
令和8年2月27日受理
令和8年3月24日現地調査
令和8年4月1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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,910,000 円
物件2 (建物)	金 4,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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 地 番 地 目 地 積	(土地の表示) 名古屋市中区千代田二丁目 1901番1 宅地 507.80平方メートル 持分17万8932分の8497	同左
2	所 在 構 造 床 面 積 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 名古屋市中区千代田二丁目 1901番地1 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 1階 60.10平方メートル 2階 200.52平方メートル 3階 206.34平方メートル 4階 200.56平方メートル 5階 139.40平方メートル 6階 129.76平方メートル 7階 129.76平方メートル 8階 129.76平方メートル (専有部分の建物の表示) 千代田二丁目 1901番1の31 403 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 81.44平方メートル	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「鶴舞」駅 西方 道路距離約340m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗付マンション、事業所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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域(集団防火) 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 南方に存する市道(大須通)より北方30m以上の地域は中高層階住居専用地区(用途による容積率の制限あり)、30m以内の地域は特定用途誘導地区:都心地区である。
画地条件	地積 形状 間口・奥行	507.80㎡ 不整形 間口 約39m、奥行 約23m
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約8mの舗装市道に、西側で幅員約6mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する。 (いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地として利用されている。隣接不動産の状況は、北側及び西側は市道、東側はマンション、南側は病院・マンション等である。	
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34年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は事業所、住宅、駐車場等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・名古屋市の内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、本件土地は内水氾濫の浸水の予想される区域に該当する(浸水深0.3m未満、0.3m～0.5m未満)。また、名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トーカンマンション鶴舞	
建物の用途	居宅・店舗	(総戸数35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55年6月20日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。	
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(1基) 有(有料) すぐには使用できない。(空き無し) 無 ー
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(トーカンマンション鶴舞管理組合) 法人格 無 全委託管理 近鉄住宅管理株式会社 管理員 有(日勤、週3日) 管理人室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額(令和8年2月27日現在)23,006,373円 大規模修繕計画 有(実施時期:未定) 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 ペット飼育 不可 規約共用部分の有無 有(管理人室) 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、 新耐震基準に適合しているか否かは不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階 (4 0 3 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	81.44m ² (登記面積)	
間 取 り	3 L D K + ウォークインクローゼット + 納戸 西側及び東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、クッションフロア等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道代 滞 納 額 管理費 修繕積立金 小 計 水道代 遅延損害金 そ の 他	15,240円(月額) 13,130円(月額) 使用量による あり (令和8年2月27日現在2,368,756円) 853,440円 735,280円 1,588,720円 302,681円 477,355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	・室内は経年使用相当の汚損等が見られた。 ・関係者によれば、以前リビングダイニングの天井に水漏れがあったが、最近の水漏れは無いとのことである。 ・所有者が本件を購入する前に内装及び設備等のリフォームがなされていたものと推測される。 ・玄関ドアに、従来の鍵とは別に電池式のドアロックが取り付けられている。作動は確認していない。 ・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を要する。	

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ
1	601,000	0.88	507.80	0.95	$\frac{8,497}{178,932}$	12,120,000

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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 中(県)5-2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $570,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.5/100 \times 100/100 \times 100/102 = 601,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 $1.03 \times$ 形状 $0.85 = 0.88$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

②建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	233,000	81.44	0.02	380,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率 = $[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}46\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,120,000	0.4	場所的利益	4,850,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格 割合 端数調整
1	12, 120, 000	-4, 850, 000	1. 16	8, 430, 000	0. 581
2	380, 000	+4, 850, 000		6, 070, 000	0. 419
合 計				14, 500, 000	1. 000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.05 × その他補正（リフォーム）1.10 = 1.16

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6年10月 212,000円/㎡(昭和54年4月建築, 専有面積78.98㎡)

B 令和7年11月 207,000円/㎡(昭和56年6月建築, 専有面積74.69㎡)

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	212,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{126}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	160,000
B	207,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	171,000

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
166,000	1.16	81.44	15,680,000

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,189千円 (20.3%)	947千円	8.5%	10,807千円	0.7938	8,579千円 (79.7%)	10,770,000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	1,560	1,560	1,529	1,529
共益費収入	183	183	183	183
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,743	1,743	1,712	1,712
空室損失	174	174	171	171
貸倒損失	52	52	51	51
有効総収益	1,517	1,517	1,490	1,490
イ 総費用				
維持管理費	183	183	183	183
修繕費	47	47	46	46
公租公課	92	92	92	92
損害保険料	19	19	19	19
その他費用	46	46	45	45
運営支出合計	387	387	385	385
資本的支出	478	158	158	158
総費用合計	865	545	543	543
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	25.5	25.5	25.8	25.8
エ 有効純収益	652	972	947	947
オ 複利現価率 (割引率8.0%)	0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価	604	833	752	

※ 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8.0%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、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、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－イ
①積算価格	14,500,000	0	14,500,000
②比準価格	15,680,000	0	15,680,000
③収益価格	—		10,770,000
④調整後の価格	14,950,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	14,950,000	0.581	8,690,000
2		0.419	6,260,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の 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 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,690,000	1.00	0.80	0.85	—	5,910,000
2	6,260,000	1.00	0.80	0.85	—	4,260,000
一 括 価 格 (合計)						10,170,000

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

都道府県地価調査価格（中(県)5-2)

所 在 : 名古屋市中区千代田1丁目1618番1
価 格 : 570,000円/㎡
位 置 : 地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅の北方道路距離約400m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 537㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員9.0m市道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、防火地域
地域の概要 : 中低層事務所、中高層マンション等が混在する商業地域

第7 附属資料

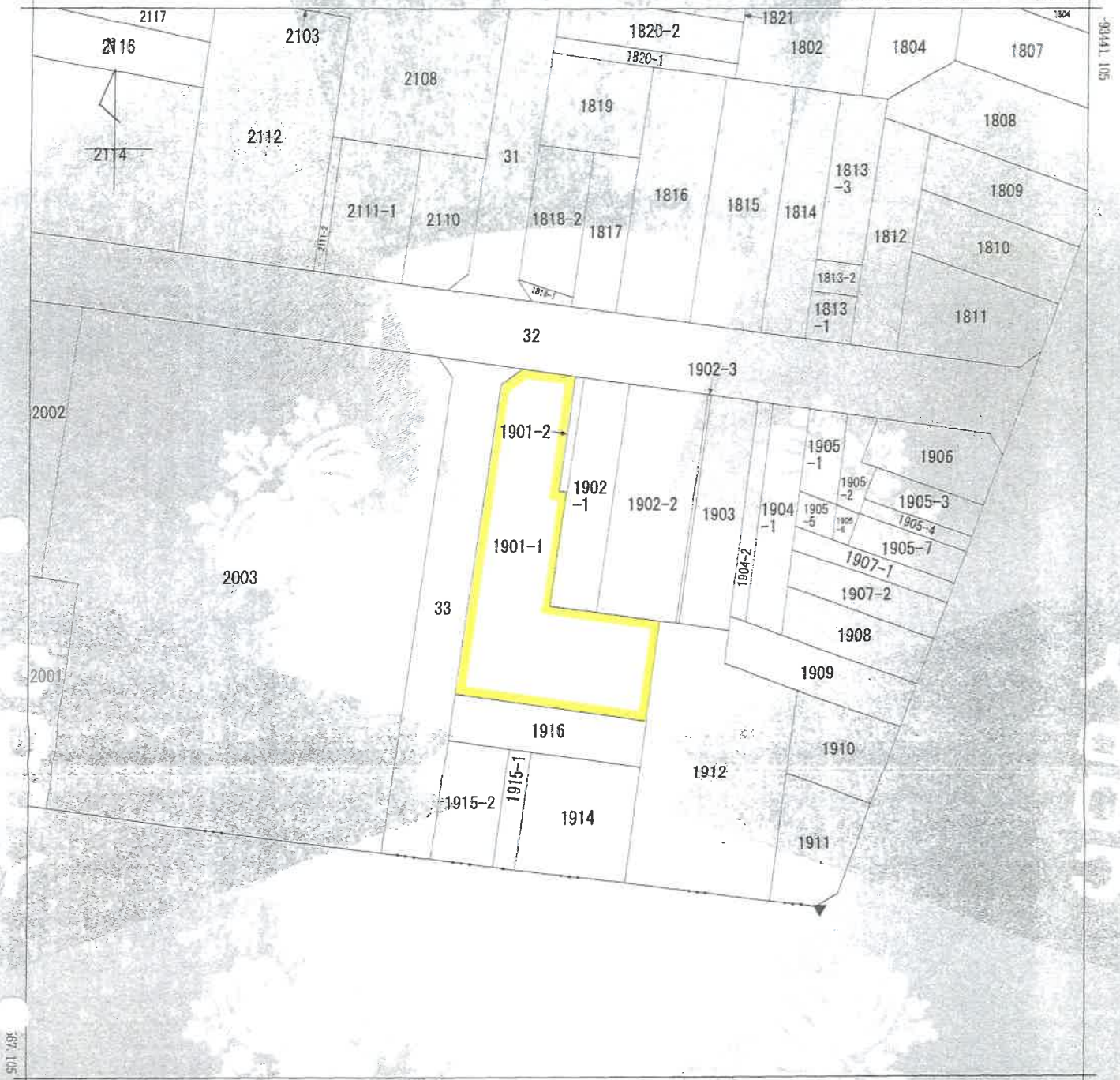
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



付近案内図





-23205.625 (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。

地番区域見出し

千代田二丁目

請求部	所在	名古屋市中区千代田二丁目				地番	1901番1		
出力尺	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。

令和7年12月11日
名古屋法務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和55年7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。
令和7年12月11日 名古屋法務局 登記官

0525249

各階平面図

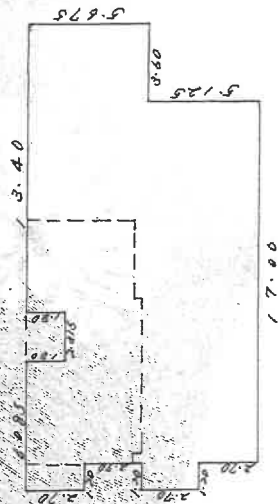
建物図面

家屋番号

1棟の建物

名古屋市中区千代田二丁目1901番地の1

3階平面図

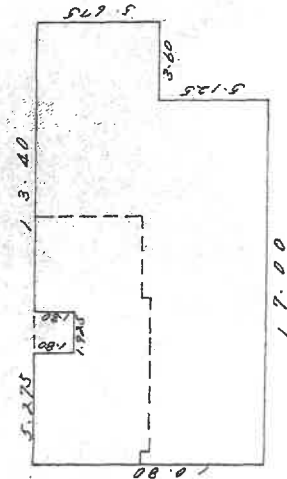


求積

$$\begin{aligned} (270+270) \times 1.20 &= 64800 \\ (4885+980) \times 1.80 &= 264330 \\ 360 \times 5.675 &= 204300 \\ 1700 \times 9.00 &= 1530000 \\ \text{計} &2063430 \end{aligned}$$

床面積 206.34㎡

4階平面図



求積

$$\begin{aligned} (5275+980) \times 1.80 &= 271350 \\ 5675 \times 3.60 &= 204300 \\ 1700 \times 9.00 &= 1530000 \\ \text{計} &2005650 \end{aligned}$$

床面積 200.56㎡

作成者

昭和55年7月

尺

250

申請人

縮尺

55.7.9

✓

A4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。
令和7年12月11日 名古屋法務局

名古屋法務局

請求番号: 14-2

各階平面図

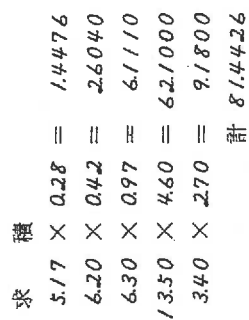
1961-1-31

名古屋市中区千代田二丁目1901番地の1

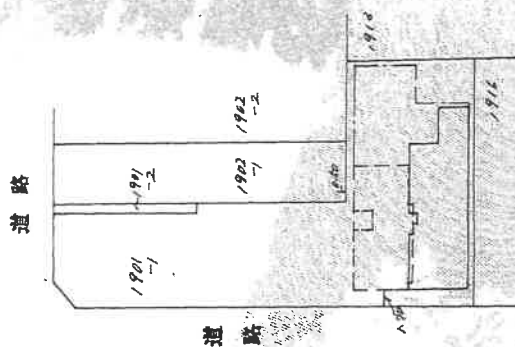
403



建築物の存する部分 4 階



床面積: 81.44m^2



58.12.5

作者

58128

~~1/50~~

申隨人

民權

賭尺

$$\frac{1}{500}$$

A 4 判に縮小

建物間取図(概略)



①

物件2(一棟の建物)



②

物件2(一棟の建物)

