

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 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 名古屋市中川区柳川町 2004番地

建物の名称 ライオンズマンション八熊通

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 柳川町 2004番の47

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 44.18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 名古屋市中川区柳川町2004番

地 目 宅地

地 積 697.03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 22万4738分の4787



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6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 名古屋市中川区柳川町 2004 番地

建物の名称 ライオンズマンション八熊通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳川町 2004 番の 47

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 44.18 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 名古屋市中川区柳川町 2004 番

地 目 宅地

地 積 697.03 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 22 万 4738 分の 4787



令和 8 年(ケ)第 72 号

令和 8 年 4 月 15 日受理

令和 8 年 5 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区柳川町 2 0 0 4 番地

建物の名称 ライオンズマンション八熊通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳川町 2 0 0 4 番の 4 7

建物の名称 1 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 4 4 . 1 8 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 名古屋市中川区柳川町 2 0 0 4 番

地 目 宅地

地 積 6 9 7 . 0 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 2 万 4 7 3 8 分の 4 7 8 7

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■令和8年4月30日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨

- | | | |
|----|--------------|---|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり
(ライオンズマンション八熊通管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(4日/週) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和8年4月20日現在) |
| | 滞納総額 | 2,219,620 円 |
| | 内訳 管 理 費 | 1,237,600 円(平成29年6月分～令和8年4月分) |
| | 修繕積立金 | 773,500 円(平成29年6月分～令和7年3月分) |
| | 修繕積立金 | 208,520 円(令和7年4月分～令和8年4月分) |
| | 遅延損害金 | 0 円 |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(実施時期未定) |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり(有料:月額10,000～13,000円)
すぐには使用できない(抽選) |
| 9 | ペット飼育等 | 不可 |
| 10 | 規約共用部分の有無 | なし |
| 11 | その他 | 特になし |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりで、敷地権の目的である土地(以下「敷地権土地」という。)上に物件1建物を含む一棟の建物(14階建、総戸数51戸、以下「一棟の建物」という。)が建てられており、物件1建物は一棟の建物の12階1203号室である。
- 2 敷地権土地のその他の敷地部分は主に駐車場で、駐輪場、受水槽及びゴミ置場が設置されている。
- 3 物件1建物の占有状況については、所有者に対して通知書、質問書を送付し、同人の携帯電話の留守番電話に数回メッセージを記録したが、一切連絡はなく、調査期日当日も不在だったので、同人から事情を聴取することはできなかったが、
 - (1) 物件1建物内には電化製品や衣服、寝具、食品等、家財道具類が全くなく、生活感がない。
 - (2) 所有者の住所地は物件1建物所在地とは異なる。
 - (3) 物件1建物内に所有者が契約者の同建物に関する不動産売買契約書が残っている。
 - (4) 電気、ガスの供給が停止されている。
 - (5) 第三者が占有する徴表は認められない。以上の状況から、物件1建物は所有者が居宅(空き家)として使用しているものと認めた。
- 4 物件1建物の状況について、同建物は築33年目の建物であり、床や壁等に経年に相当する劣化が認められる。特にトイレ内とトイレ付近の壁の汚れの程度は大きい。なお、同建物内の各部屋間には段差があり、バリアフリー化されていない。
- 5 管理会社からの回答要旨は2、3枚目に記載のとおりである。なお、同回答書には「規約共用部分の有無：無」とあるが、一棟の建物には規約共用部分として「車庫 自転車置場」(家屋番号：柳川町2004番の52，構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建，床面積：1階部分64.35㎡)の登記がある。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月15日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	土地、建物登記事項証明書申請 区分所有建物(マンション)照会書送付(4/30着)
8年4月16日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	公図、地積測量図、建物図面申請 所有者に通知書、質問書を送付(回答未着)
8年4月23日(木) 14:30-14:45	目的物件所在地	目的物件確認、敷地権土地調査、外観写真撮影
8年4月27日(月) 15:30-16:15	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。

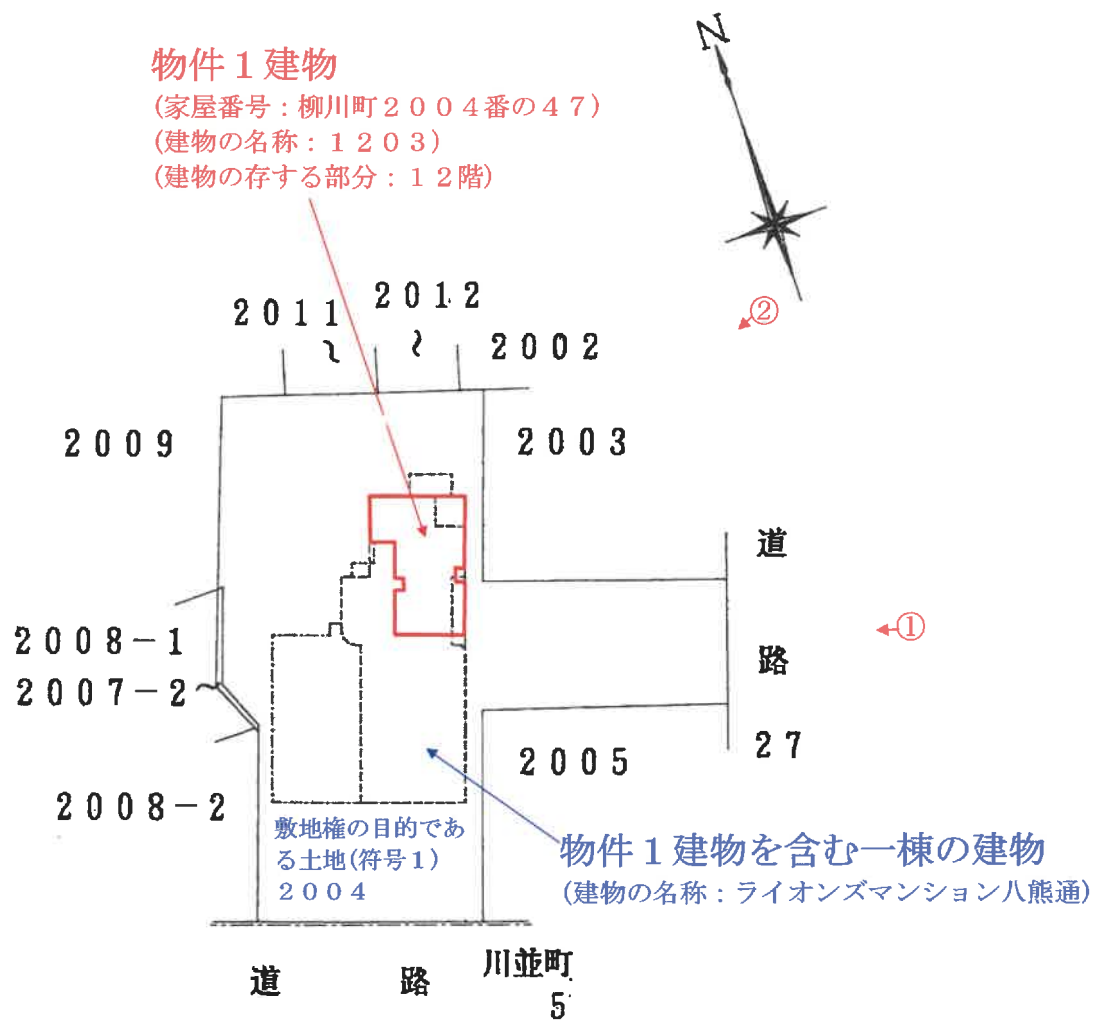
☒ 令和8年4月27日
 物件1建物は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ、同建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

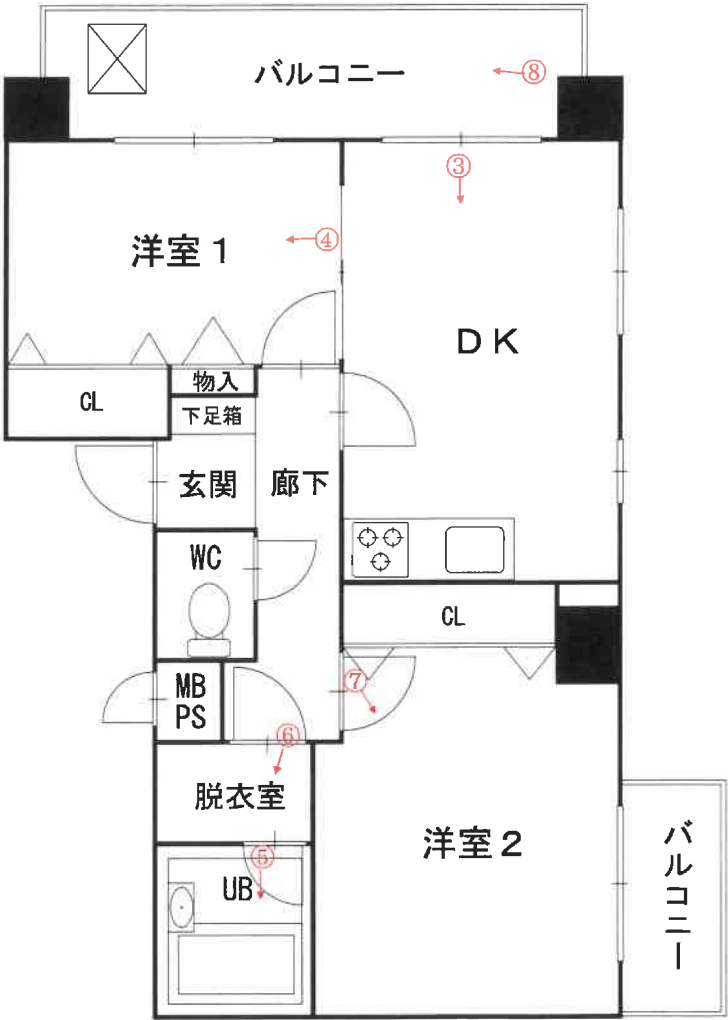
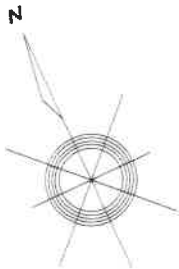


写真1 物件1建物を含む一棟の建物 物件1建物



道路(27)

敷地権の目的である土地

写真2 物件1建物を含む一棟の建物 物件1建物



写真3

物件1 建物室内(DK)



写真4

物件1 建物室内(洋室1)



写真 5

物件 1 建物室内(UB)



写真 6

物件 1 建物室内(脱衣室～UB)



写真 7

物件 1 建物室内(洋室 2)



写真 8

物件 1 建物(バルコニー)





令和8年（ケ）第 72 号
令和8年 4月20日 受 理
令和8年 4月27日 現地調査
令和8年 5月28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

後 藤 龍

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 4, 7 0 0, 0 0 0 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】 名古屋市中川区柳川町 2004 番地 ライオンズマンション八熊通 【専有部分の建物の表示】 柳川町 2004 番の 47 1203 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 12 階部分 44.18 m² 【敷地権の目的である土地の表示】 1 名古屋市中川区柳川町 2004 番 宅地 697.03 m² 【敷地権の表示】 1 所有権 22 万 4,738 分の 4,787	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	地下鉄名港線「日比野」駅の北方、道路距離約 650m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、事務所、店舗等が混在する地域。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 緑化地域、駐車場整備地区、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
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行	697.03 m ² 不整形 間口約 15m、奥行約 34m
接面道路の状況	南西側幅員約 8m舗装市道及び南東側幅員約 6m舗装市道に接面する二方路地。接面する市道は、いずれも建築基準法 42 条 1 項 1 号道路である。また、各市道と敷地は、等高で接面している。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション一棟の敷地に利用されている。	
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	過去の住宅地図を閲覧したところ、昭和 48 年版には対象地の位置に「初日工業所(株)」、昭和 59 年版には「初日工業」および「安井砲金工業所」との記載があり、当時は事業所の敷地として利用されていたことがうかがえる。ただし、これらの事業所において土壌汚染の可能性のある利用がなされていたかは不明である。 現在、対象地及びその周辺に、水質汚濁防止法及び下水道法の有害物質使用特定施設の届出がされている施設はなく、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の指定もない。 以上より、対象地について土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、正確には専門的調査を要する。	

特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・ 対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。 ・ 対象地は用途地域が二つに跨っている。対象地の西側に位置する主要地方道江川線の道路端から東方向へ 30mまでの範囲は上記のとおり商業地域であるが、30mを超える部分は近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）に指定されている。また、近隣商業地域に該当する部分には絶対高 31m高度地区が指定されている。
----------------	---

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八熊通	
建物の用途	住居（総戸数 51 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）	平成 5 年 9 月 21 日新築
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有（1 基） 有〔10,000～13,000 円/月 すぐには使用できない（抽選）〕 無 オートロック等
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（ライオンズマンション八熊通管理組合） 法人格：無 全委託管理 株式会社大京アステージ名古屋西支店 管理員：有（4 日/週） 管理室：有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・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：無 ・管理組合の積立金総額：51,805,799 円（令和 8 年 3 月 31 日現在） ・耐震性能診断の受検：無 ・ペットの飼育：不可 ・1 階の車庫・自転車置場が規約共用部分として登記されている。	

(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	12 階 (1203 号室) 北東・南東角住戸 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	44.18 m ² (登記面積)	
間 取 り	2DK、バルコニー：有 (北東・南東)	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気設備、給排水設備等
	そ の 他	—
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	11,900 円 (月額)
	修繕積立金	8,500 円 (月額) ※令和 7 年 3 月分まで
	修繕積立金	16,040 円 (月額) ※令和 7 年 4 月分以降
	滞 納 額	有 (令和 8 年 4 月 20 日現在 2,219,620 円)
		管 理 費 1,237,600 円 (平成 29 年 6 月分～令和 8 年 4 月分)
		修繕積立金 773,500 円 (平成 29 年 6 月分～令和 7 年 3 月分)
		修繕積立金 208,520 円 (令和 7 年 4 月分～令和 8 年 4 月分)
		小 計 2,219,620 円
		遅延損害金 0 円
	そ の 他	—
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・経年相応の劣化に加え、トイレ内及び付近の廊下では壁の汚れが目立っていた。 ・DKと洋室 1 及び廊下、又、洋室 2 と廊下の間には、約 15 cm の段差があり、DK 及び洋室 2 の床が低くなっていた。	

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
280,000	44.18	0.26	3,220,000

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12年／(経済的残存耐用年数12年＋経過年数33年)}]×(1－観察減価等15%)＝0.26

(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
224,000	1.02	697.03	0.95	$\frac{4,787}{224,738}$	3,220,000

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 5-1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 336,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{152} & = 224,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：なし。

地域格差：下記の街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

街路条件 (幅員、系統・連続性) : 100/110

交通接近条件 (駅への接近性) : 100/106

環境条件 (周辺利用状況) : 100/130

相 乗 積 100/152

イ 個別格差：不整形 0.98 × 二方路 1.04 = 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
3,220,000	3,220,000	1.04	6,700,000

ウ 個別格差：階層補正(12階) 1.06×位置補正(北東・南東角住戸) 0.98×その他補正 1.00
=1.04

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・対象一棟内)

A 令和6年11月 230,000 円/㎡(平成5年9月建築、専有面積約37㎡)

B 令和7年8月 251,000 円/㎡(平成5年9月建築、専有面積約37㎡)

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	230,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	223,000
B	251,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	241,000

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
232,000	1.04	44.18	10,660,000

※比準価格に個別格差を乗じ、次に専有面積を乗じる。

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通り求めた。

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もので、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 = $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
589千円 (16.4%)	340千円	8.7%	3,791千円	0.78944	2,993千円 (83.6%)	3,580千円 (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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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
	共益費収入	48	48	48
	駐車場収入	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	可能総収益	960	960	942
	空室損失	96	96	94
	貸倒損失	29	29	28
	有効総収益	835	835	820
	イ総費用			
イ総費用	維持管理費	143	143	143
	修繕費	27	27	27
	公租公課	81	81	81
	損害保険料	12	12	12
	その他費用	25	25	25
	運営支出合計	288	288	288
	資本的支出	527	192	192
	総費用合計	815	480	480
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	34.5	34.5	35.1	35.1
エ有効純収益 アーイ	20	355	340	340
オ複利現価率（割引率8.2%）	0.92421	0.85417	0.78944	
カ有効純収益の現価 エ×オ	18	303	268	

※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8.2%と決定した。

総収益及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、将来収益及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を関連付け、収益性を反映した③も考慮し、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	6,700,000	0	6,700,000
② 比準価格	10,660,000	0	10,660,000
③ 収益価格	—		3,580,000
④ 調整後の価格			8,900,000

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×オ
8,900,000	1.00	0.80	0.66	—	4,700,000

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

地価公示価格等 名古屋熱田 5-1

所 在	: 名古屋市熱田区千代田町 1305 番「千代田町 13-4」
価 格	: 336,000 円/㎡
位 置	: 地下鉄名港線「日比野」駅の北方、道路距離約 300m
価 格 時 点	: 令和 8 年 1 月 1 日
地 積	: 128 ㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路	: 東側幅員 50m市道に接面
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	: 中層の店舗ビル等が建ち並ぶ市場に近い商業地域

第7 附属資料

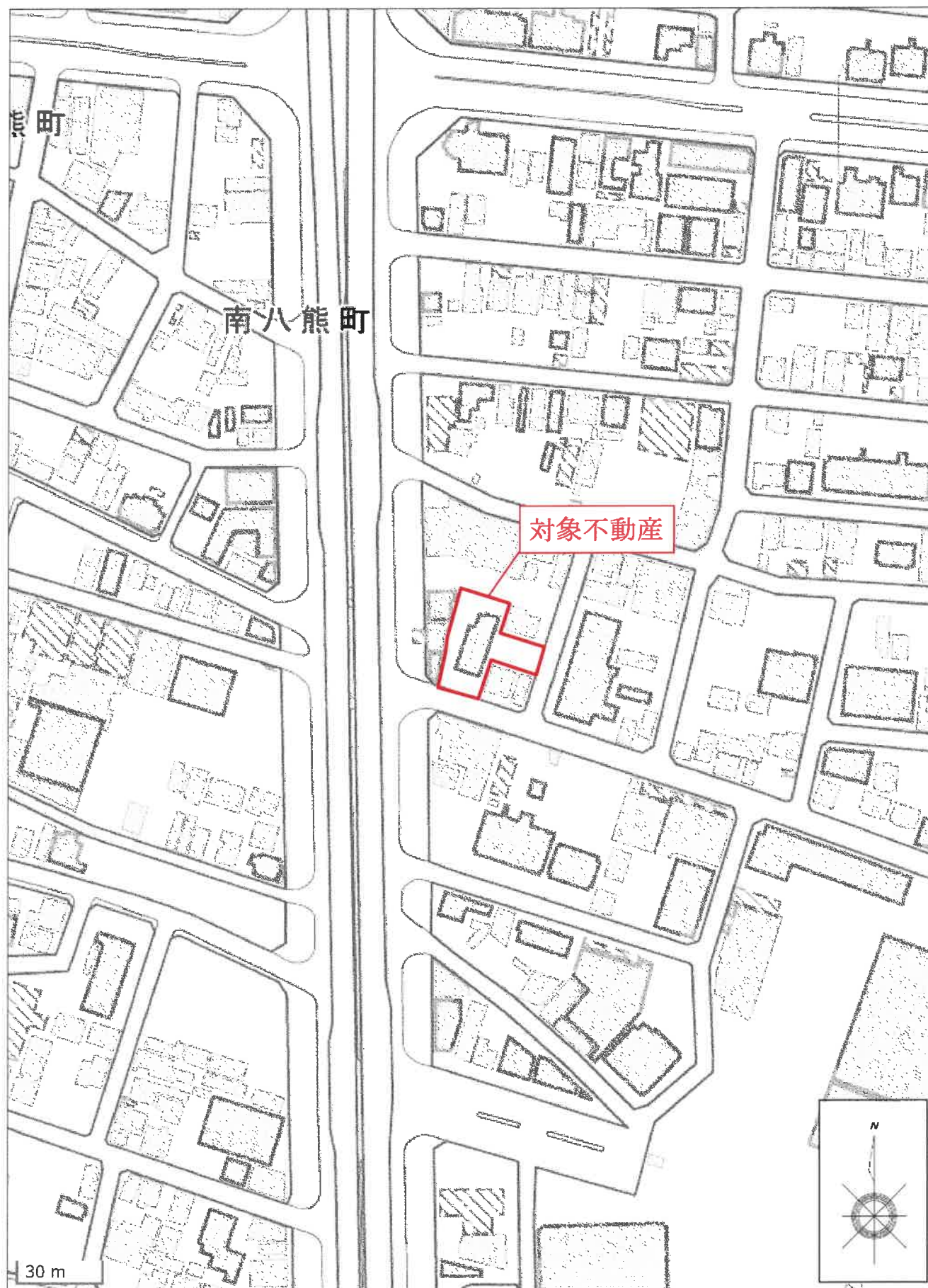
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

附 属 資 料



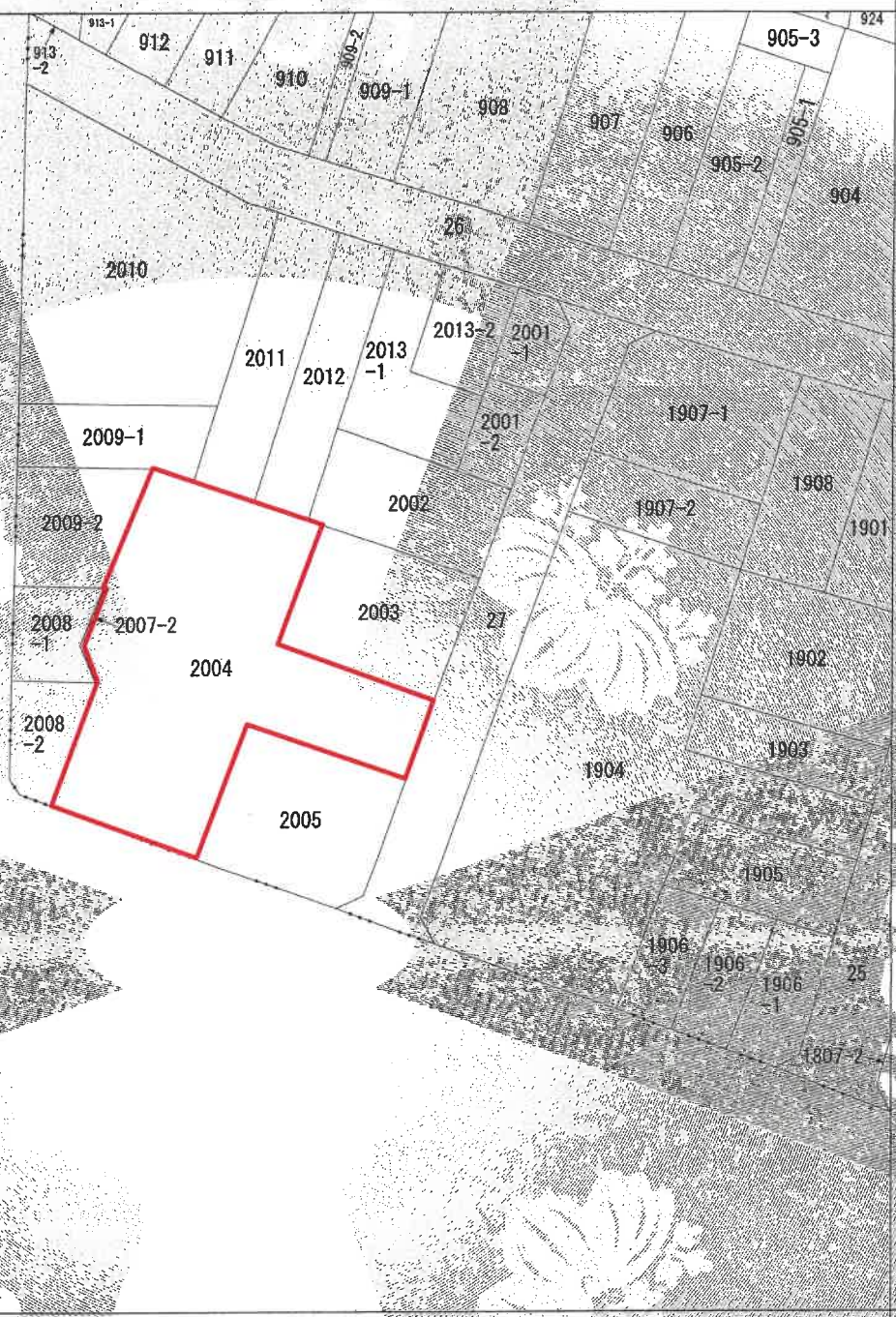
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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	名古屋市中川区柳川町				地番	2004番			
出力縮	1/500	精度区分		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53年1月20日			備付年月日(原図)	昭和53年6月26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2月4日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M59196

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成5年10月8日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管理)

令和8年2月4日

東京法務局新堀出張所

登記官

地図整理番号：M59195

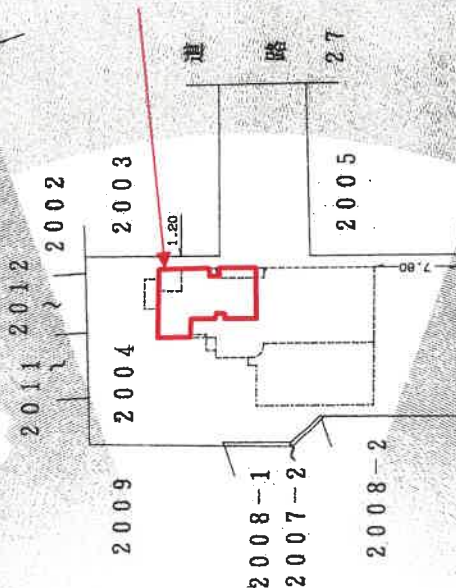
各階平面図

家屋番号
柳川町2004番
の47

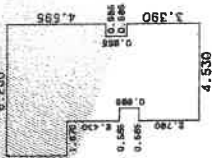
建築物の所在
名古屋市中川区柳川町2004番地

建物図面

物件1(専有部分)



建物の存する部分12階



求積表

2.835 × 6.200	= 17.577000
1.760 × 4.530	= 7.972800
0.670 × 3.945	= 2.643150
0.295 × 3.360	= 0.991200
0.600 × 3.945	= 2.367000
2.790 × 4.530	= 12.638700
合計	44.18850
床面積	44.18 m ²

(全員専用)

A4判に縮小

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（概略）

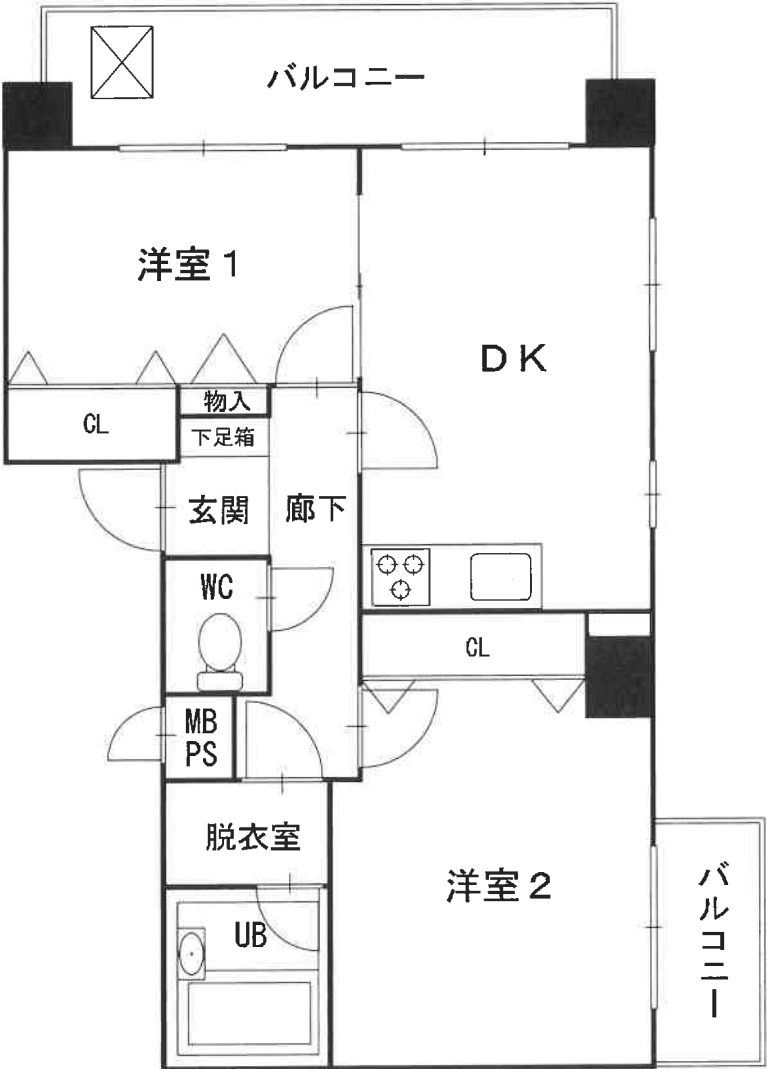
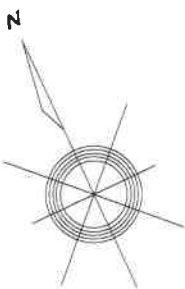




写真1

受命物件の存する
マンション



写真2