

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 6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10月21日から 令和 8年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 4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11月18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11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11月11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10月 6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	12,740,000 10,192,000		2,548,000	77,769	18,249



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中村区大門町 22 番地

建物の名称 レインボー大門

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大門町 22 番の 702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 59.23 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 名古屋市中村区大門町 22 番

地 目 宅地

地 積 438.57 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 14 万 1390 分の 6230



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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 その他買受への参考となる事項

【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 名古屋市中村区大門町 22 番地

建物の名称 レインボー大門

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大門町 22 番の 702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 59.23 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 名古屋市中村区大門町 22 番

地 目 宅地

地 積 438.57 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 14 万 1390 分の 6230



令和 8 年(ケ)第 134 号

令和 8 年 6 月 4 日受理

令和 8 年 6 月 25 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 名古屋市中村区大門町 22 番地

建物の名称 レインボー大門

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大門町 22 番の 702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 59.23 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 名古屋市中村区大門町 22 番

地 目 宅地

地 積 438.57 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 14 万 1390 分の 6230

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 11,100 円 修繕積立金 10,108 円	令和8年6月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 内訳は3枚目に記載のとおり	
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社		
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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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 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 ☒ 配置図のとおり		

(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

■令和8年6月18日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨等

- | | | |
|----|--------------|--|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり
(レインボー大門管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | なし |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和8年6月13日現在) |
| | 滞納総額 | 384,200円 |
| | 内訳 管理費 | 188,700円(令和7年2月分～令和8年6月分) |
| | 修繕積立金 | 161,732円(同上) |
| | 遅延損害金 | 33,768円(同上) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(令和17年頃を予定) |
| 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5,000～13,000円)
すぐには使用できない(抽選) |
| 9 | ペット飼育等 | 可(他人に迷惑をかけない) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(管理人室、便所) |
| 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(所有者)	1 私は、リフォームされた物件1建物を取得後数年は同建物に住んでいましたが、同建物は2、3年前頃から空き家の状態で、現在、同建物には誰も住んでおらず、誰にも貸していません。 2 私が物件1建物に住んでいた時に、同建物内で犬や猫等の動物は飼っていませんでしたし、同建物内でタバコを吸ったこともありません。 3 物件1建物内に残置物はありません。残っている照明器具は当初から設置されていたものです。 4 物件1建物には、雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありませんでした。 5 物件1建物で事件・事故が起きたことはありません。

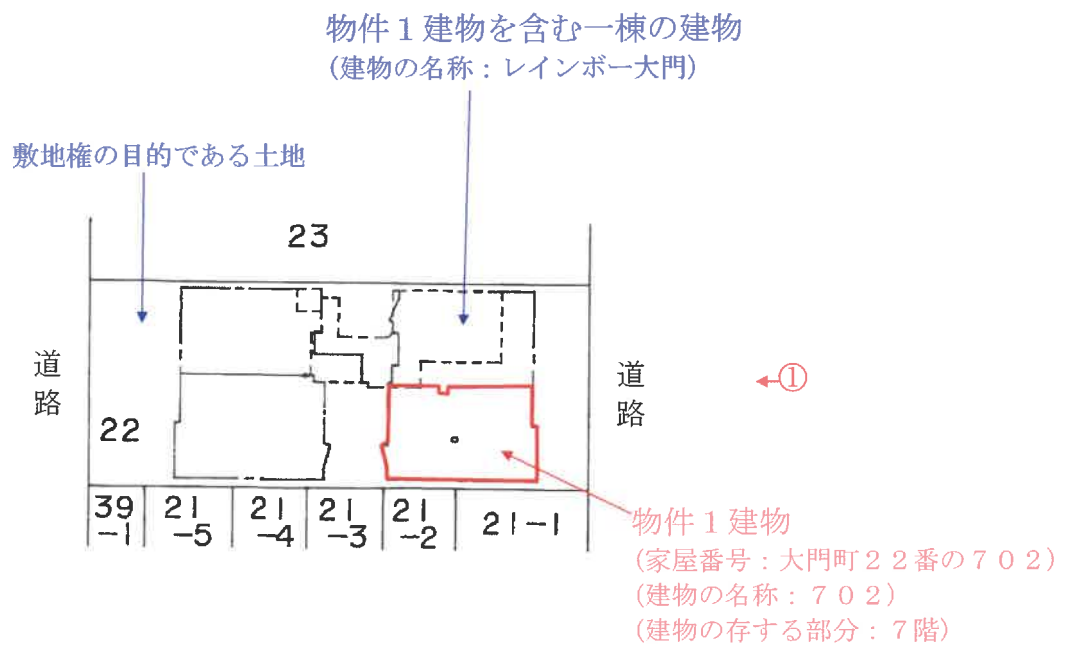
執行官の意見
1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。 2 敷地権の目的である土地に物件1建物を含む一棟の建物(7階建、総戸数24戸、以下「一棟の建物」という。)が建てられており、物件1建物は一棟の建物の7階702号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は主に平面駐車場で、駐輪場、ゴミ置場及び受水槽が設置されている。 3 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。 4 物件1建物の状況については、同建物は築29年目の建物であるが、Aが同建物を取得した令和3年頃にリフォームされていると思われ、同建物内は良好な状態にあり、経年による劣化箇所は殆ど認められなかった。 5 管理会社からの回答要旨等は2～3枚目に記載のとおりである。 6 一棟の建物には、規約共用部分として便所(家屋番号：大門町22番の101、建物の名称：101、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分1.88平方メートル)の登記がある。 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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6月5日(金) 10:00-10:10 10:40-10:55	名古屋法務局 目的物件所在地 当庁	土地、建物登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面各申請 目的物件確認、敷地権の目的である土地調査、外観写真撮影 区分所有建物(マンション)照会書送付(6/18着)、Aに通知書送付
8年6月19日(金) 15:00-16:10	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Aから事情聴取(評価人同行)
8年6月22日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	建物(規約共用部分)登記事項証明書申請
(特記事項) ☒ 令和8年6月19日 物件1建物は不在で施錠されていることが予想されたので、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 年 月 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）

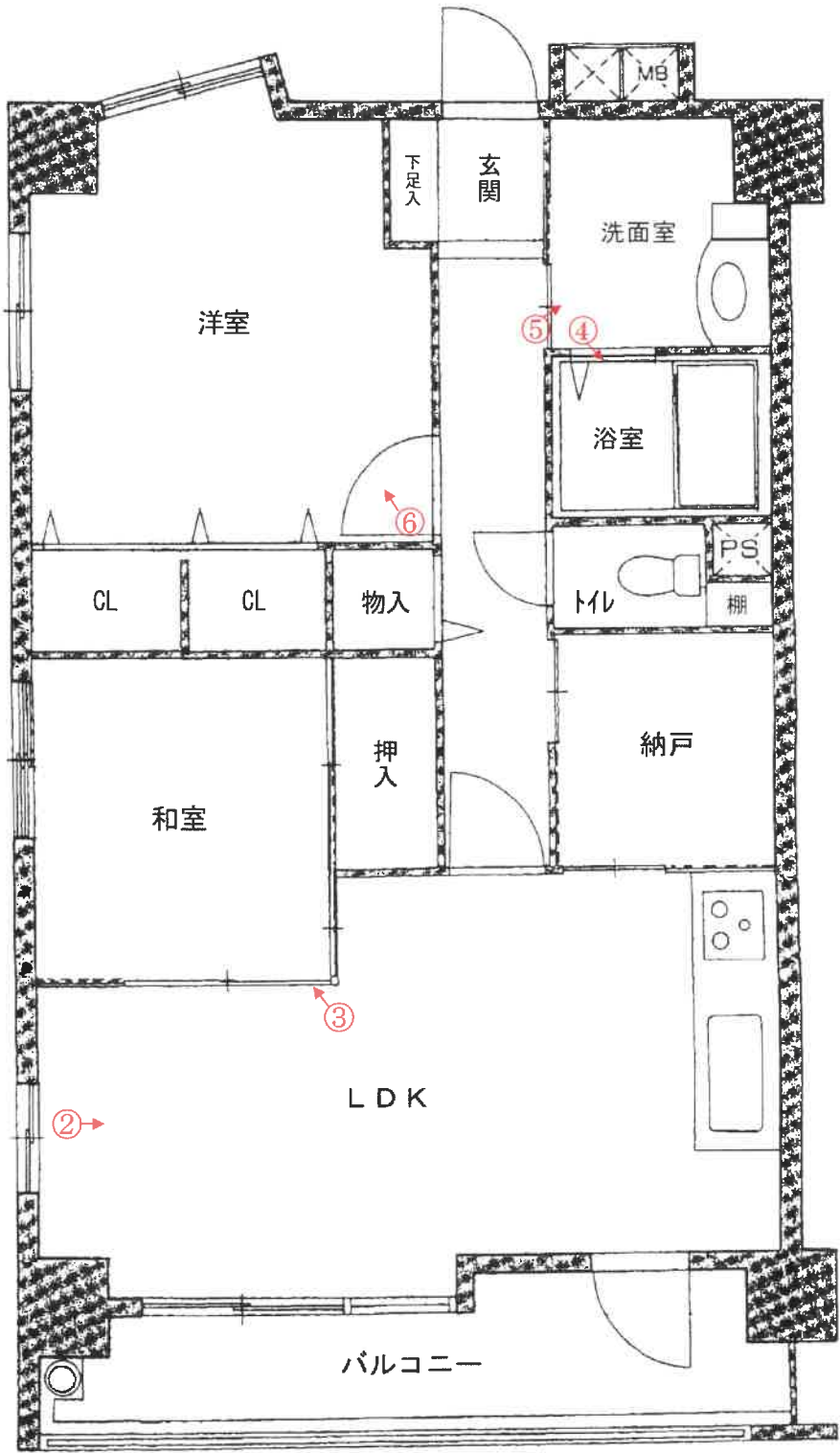


写真1

物件1 建物

物件1 建物を含む一棟の建物



ゴミ置場

敷地権の目的である土地

写真2

物件1 建物室内(LDK)



写真 3

物件 1 建物室内(和室)



写真 4

物件 1 建物室内(浴室)



写真 5

物件 1 建物室内(洗面室)



写真 6

物件 1 建物室内(洋室)



令和8年（ケ）第134号
令和8年6月8日受理
令和8年6月19日現地調査
令和8年7月14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 12,740,000 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) 名古屋市中村区大門町 2 2 番地 レインボー大門 (専有部分の建物の表示) 大門町 2 2 番の 7 0 2 7 0 2 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 7 階部分 5 9 . 2 3 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中村区大門町 2 2 番 宅地 4 3 8 . 5 7 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 4 万 1 3 9 0 分の 6 2 3 0	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	地下鉄東山線「中村日赤」駅 南東方 道路距離約480m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、店舗、事務所、駐車場等が混在する地域	
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 駐車場整備地区、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	438.57㎡ 長方形 間口 約13.4m、奥行 約32.7m
接面道路の状況	東側で幅員約9.1mの舗装市道に、西側で幅員約4.37m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、東側及び西側は市道、南側は一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅等、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37年まで遡って調査した結果、昭和37年及び昭和52年頃はいずれも「芳翠」と表記され、平成6年頃は未利用地であった模様である。その後、平成9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。なお、本件土地は、かつての中村遊郭の一角に位置している。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	本件土地の西側市道の現況幅員は約4.37mであるが、道路法上の認定は4.54m(平成8年)となっている。本件土地の西側においては、同西側市道の現況道路境界より約0.3m後退した南北両端に杭が存しているほか、同後退部分が黄色に塗装されている。これらについての詳細は不明であるが、正確な官民境界の確定には測量等を要する可能性があり、注意が必要である。 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年の東海豪雨、平成20年8月末豪雨及び平成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	レインボー大門	
建物の用途	居宅 (総戸数24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9年10月28日新築 経過年数 約 29 年 経済的残存耐用年数 約 16 年	
構 造	鉄筋コンクリート造 7 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) 有 (月額5,000～13,000円) すぐには使用できない (抽選) 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：レインボー大門管理組合 法人格 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 無 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和8年5月31日現在) 2,557,596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 (令和17年頃を予定) ・ペットの飼育…可 (他人に迷惑をかけない) ・規約共用部分の有無…有 (管理人室、便所等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	7階 (702号室) 南東端 主要開口部の方位：東向	
床 面 積	59.23㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK+納戸、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、畳等 クロス等 水道・都市ガス・下水等 —
保守管理の状態	やや優る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額	11,100円(月額) 10,108円(月額) あり (令和8年6月13日現在384,200円) 管 理 費 188,700円 修繕積立金 161,732円 小 計 350,432円 遅 延 損 害 金 33,768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29年が経過しているが、令和3年頃にリフォームされている模様であり、同建物内は経年との比較において良好な状態であった。 和室の窓の障子が剥がれていた。 本件建物は2～3年前から空き家の模様であり、設備等の不具合について、その詳細は不明である。 本件建物の南側隣地上の建物は4階建てであり、本件一棟の建物の5階部分相当の高さとなっている。 本物件所有者には、共用部分（便所）についても固定資産税及び都市計画税が賦課されている。 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
310,000	59.23	0.39	7,160,000

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16年／（経済的残存耐用年数16年＋経過年数29年）}〕×（1－観察減価等0%）＝0.39

(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
269,000	1.03	438.57	0.95	$\frac{6,230}{141,390}$	5,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中村5-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $265,000\text{円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 269,000\text{円/㎡}$
 （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：二方路 1.03

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
7,160,000	5,090,000	1.07	13,110,000

ウ 個別格差：階層補正 1.04 × 位置補正 1.03 × その他補正 1.00 = 1.07

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(名古屋市中村区内))

A 令和8年4月 433,000円/㎡(平成12年6月建築, 専有面積77.32㎡)

B 令和8年6月 286,000円/㎡(平成10年8月建築, 専有面積79.12㎡)

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	433,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{103}$	324,000
B	286,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{101}$	270,000

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
297,000	1.07	59.23	18,820,000

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	
1,313千円 (16.5%)	579千円	7.0%	8,023千円	0.8278	6,641千円 (83.5%)	7,950,000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	1,044	1,044	1,023	1,023
共益費収入	133	133	133	133
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,177	1,177	1,156	1,156
空室損失	118	118	116	116
貸倒損失	35	35	35	35
有効総収益	1,024	1,024	1,005	1,005
イ 総費用				
維持管理費	133	133	133	133
修繕費	31	31	31	31
公租公課	96	96	96	96
損害保険料	15	15	15	15
その他費用	31	31	30	30
運営支出合計	306	306	305	305
資本的支出	390	121	121	121
総費用合計	696	427	426	426
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	29.9	29.9	30.3	30.3
エ 有効純収益 アーイ	328	597	579	579
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	308	526	479	

※ 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	13,110,000	0	13,110,000
②比準価格	18,820,000	0	18,820,000
③収益価格	—		7,950,000
④調整後の価格	16,590,000		

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
16,590,000	1.00	0.80	0.96	—	12,740,000

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（名古屋中村5-18）

所 在 : 名古屋市中村区中村町2丁目18番2
価 格 : 265,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「中村日赤」駅の北西方道路距離約230m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北側幅員14.5m市道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 小売店舗、事務所、住宅が混在する近隣商業地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

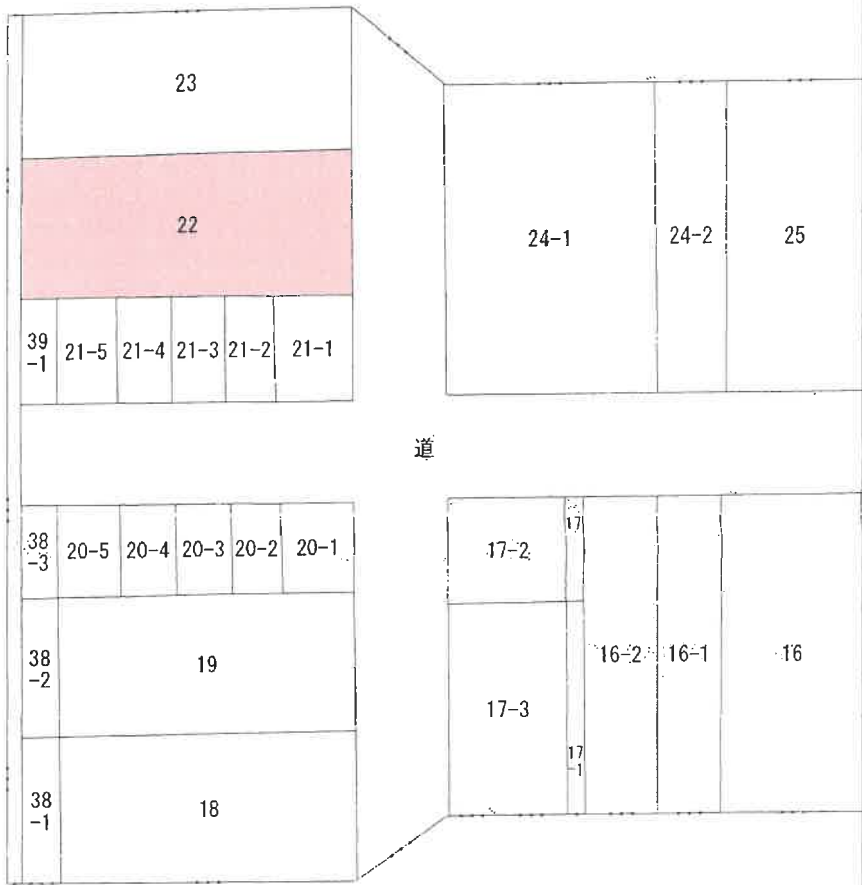
S=1/15000



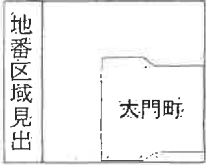
付近案内図

S=1/2000





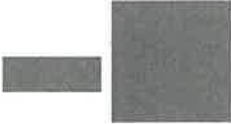
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在 名古屋市中村区大門町					地 番	22番			
出力縮尺	1/500	精 度 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年1月				備 付 年月日 (原図)			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8年4月6日
名古屋法務局



登記年月日：平成9年12月4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。
令和8年4月6日 名古屋地務局

登記簿

地図整理番号：M73234

、135

0304976

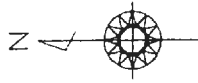
各階平面図

家屋番号

建物の所在

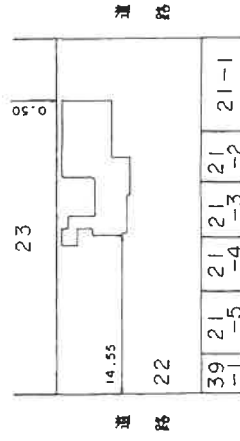
名古屋市中村区大門町2-2番地

建物図面



一棟の建物

A 4 判に縮小



申請人

1/250

縮尺

平成9年11月13日

作成

印

、135

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8年4月6日 名古屋地務局

全日8時半～10時

名古屋法務局

အိမ်ထောင်ရေး

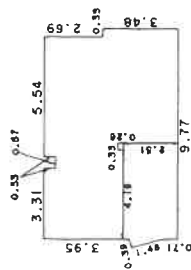
地圖整理番号: M73234

各階平面図	0305000
-------	---------

030500J

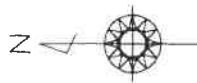
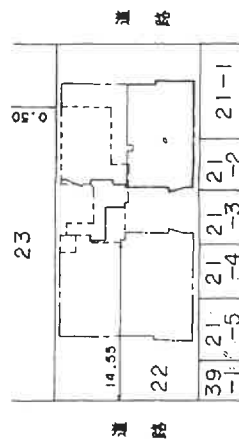
家屋番号	大門町22-702
建物の所在	名古屋市中村区大

面
义
物
建



7階 建物の存する部分

建物番号 702

[illegible]

作裂者

11 H 13 9 F

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

三、

~~1/250~~

三
日
一

財

 $\frac{1}{500}$

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。
令和8年4月6日 名古屋地務局

登記簿

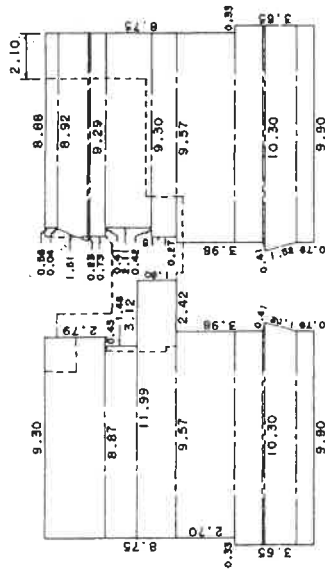
各階平面図 0304977

家屋番号

建築物の所在地 名古屋市中村区大門町2番地

平面図

2階～7階 (各階同型)



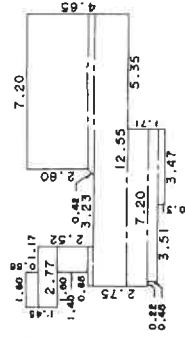
求積表

9.30 × 2.79	=	25.9470
8.67 × 1.46	=	12.6502
11.99 × 1.90	=	22.7810
9.57 × 2.70	=	25.8390
9.30 × 1.28	=	12.0960
(9.90 + 10.30) × 0.11	/ 2	= 1.11100
9.30 × 1.47	=	14.8410
9.30 × 0.79	=	7.8210
8.88 × 0.58	=	5.1304
8.92 × 1.39	/ 2	= 12.80190
9.50 × 0.09	/ 2	= 0.8455
9.29 × 0.73	=	6.7817
8.88 × 2.11	=	18.7368
9.30 × 1.15	=	10.6950
9.57 × 2.70	=	25.8390
9.90 × 1.28	=	12.6720
(10.30 + 9.90) × 0.11	/ 2	= 1.11100
(9.90 + 10.30) × 1.47	/ 2	= 14.84700
9.90 × 0.79	=	7.8210
計		240.07055

床面積 240.07㎡

一棟の建物

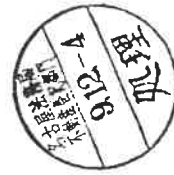
1階



求積表

1.60 × 0.58	=	0.9280
7.20 × 2.80	=	20.1600
2.77 × 0.87	=	2.4099
1.17 × 1.40	=	1.6380
1.82 × 0.25	=	0.4550
(7.50 + 7.20) × 0.30	/ 2	= 2.20500
12.55 × 1.55	=	19.4525
7.20 × 0.95	=	6.8400
6.98 × 0.45	=	3.1410
3.47 × 0.31	=	1.0757
計		58.30510

床面積 58.30㎡



縮尺 1/250

申請人

縮尺

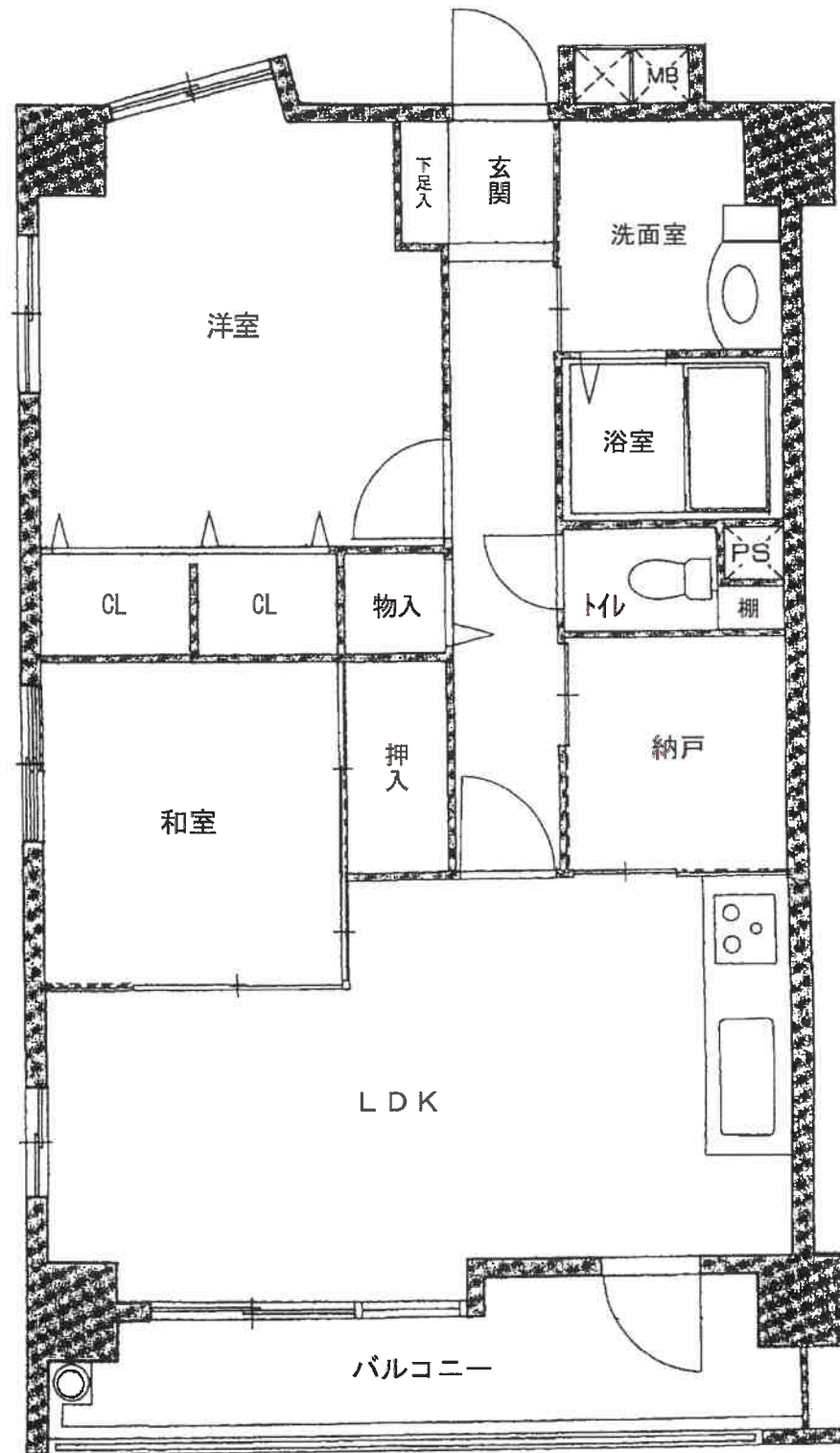
1/250

会社専用

平成9年11月13日
愛知県土地家屋調査士会

建物間取図（概略）

→ N



専有部分の建物

①



本件建物を含む1棟の建物

②

