

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25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12月 9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12月 2日 午前 9時00分から 令和 8年12月 2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27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区振甫町三丁目 36 番地 1、37 番地
2
名古屋市千種区振甫町一丁目 66 番地 1

建物の名称 アルバックス覚王山ブランシェ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 振甫町三丁目 36 番 1 の 706

建物の名称 706

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 71.40 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 名古屋市千種区振甫町三丁目 36 番 1

地 目 宅地

地 積 4825.78 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市千種区振甫町三丁目 37 番 2

地 目 宅地

地 積 424.12 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 名古屋市千種区振甫町一丁目 66 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 854.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 115万4448分の7870



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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】

本件共有者らが占有している。

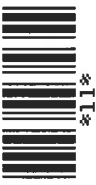
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市千種区振甫町三丁目 36番地1、37番地
2
名古屋市千種区振甫町一丁目 66番地1

建物の名称 アルバックス覚王山ブランシェ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 振甫町三丁目 36番1の706

建物の名称 706

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 71.40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 名古屋市千種区振甫町三丁目36番1

地 目 宅地

地 積 4825.78平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市千種区振甫町三丁目37番2

地 目 宅地

地 積 424.12平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 名古屋市千種区振甫町一丁目66番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 854.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 115万4448分の7870



令和 8 年(ケ)第 107 号

令和 8 年 5 月 20 日受理

令和 **8** 年 **6** 月 **19** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区振甫町三丁目 36 番地 1、37 番地
2
名古屋市千種区振甫町一丁目 66 番地 1

建物の名称 アルボックス覚王山ブランシェ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 振甫町三丁目 36 番 1 の 706

建物の名称 706

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 71.40 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 名古屋市千種区振甫町三丁目 36 番 1

地 目 宅地

地 積 4825.78 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市千種区振甫町三丁目 37 番 2

地 目 宅地

地 積 424.12 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 名古屋市千種区振甫町一丁目 66 番 1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 854.37 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 115 万 4448 分の 7870

共有者 持分 2 分の 1

共有者 持分 2 分の 1

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 (共有者) A, B ☐ その他の者 上記の者が、本建物を居宅 (空き家) として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額10,700円 修繕積立金 月額11,020円 スカイテラス使用料 月額470円 駐車場使用料 月額6,500円 バイク置場使用料 月額500円 自転車置場使用料 月額200円 オブティキャスト施設利用料 月額495円	令和8年6月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納はある 計306,711円 ※ 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2, 3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2, 3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 宅地 (符号)	
形状	☐ 概ね公図のとおり (符号) ☐ 地積測量図のとおり (符号) ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概ね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, 2, 3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	物件1の敷地権土地には、物件1を含む一棟の建物の外、駐車場、自転車置場等も存している。	
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	金107,000円	(令和7年9月分～令和8年6月分)
修繕積立金	金102,640円	(令和7年9月分～令和8年6月分)
スカイテラス使用料	金4,700円	(令和7年9月分～令和8年6月分)
駐車場使用料	金65,000円	(令和7年9月分～令和8年6月分)
バイク置場使用料	金5,000円	(令和7年9月分～令和8年6月分)
自転車置場使用料	金2,000円	(令和7年9月分～令和8年6月分)
オブティキャスト施設利用料	金4,950円	(令和7年9月分～令和8年6月分)
遅延損害金	金15,421円	(令和7年9月分～令和8年5月分)

(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
■ B (建物共有者)	1 物件1建物(以下、本件建物という)は、令和8年1月27日ころから、空き家の状態です。以前は、私とA(元夫、債務者兼本件建物共有者)が居住していました 2 本件建物は、私とAとの共有になっていますが、共有者間で使用に関する取り決めはありませんし、貸借関係ありません。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。 4 本件建物内で、犬を2匹飼育していました。
■ 管理会社担当者	1 ペットの飼育は可能(ただし、飼育可能なペットの種類・大きさ等については、飼育規則で定められています。)です。 2 現時点では、大規模修繕工事の予定はありません。 3 駐車場については、申し込めば使用できます(1住戸1台確保されています。区画は空いている場所となります。なお、駐車場使用料は、区画により異なり、月額2,000円~12,000円の範囲内の予定となります。) 4 管理費等の内、オブティキャスト施設利用料は、株式会社オブティキャストと契約している、テレビ放送の受信料です。 (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 全委託管理 管理員 有(7日/週) 管理室 有

(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

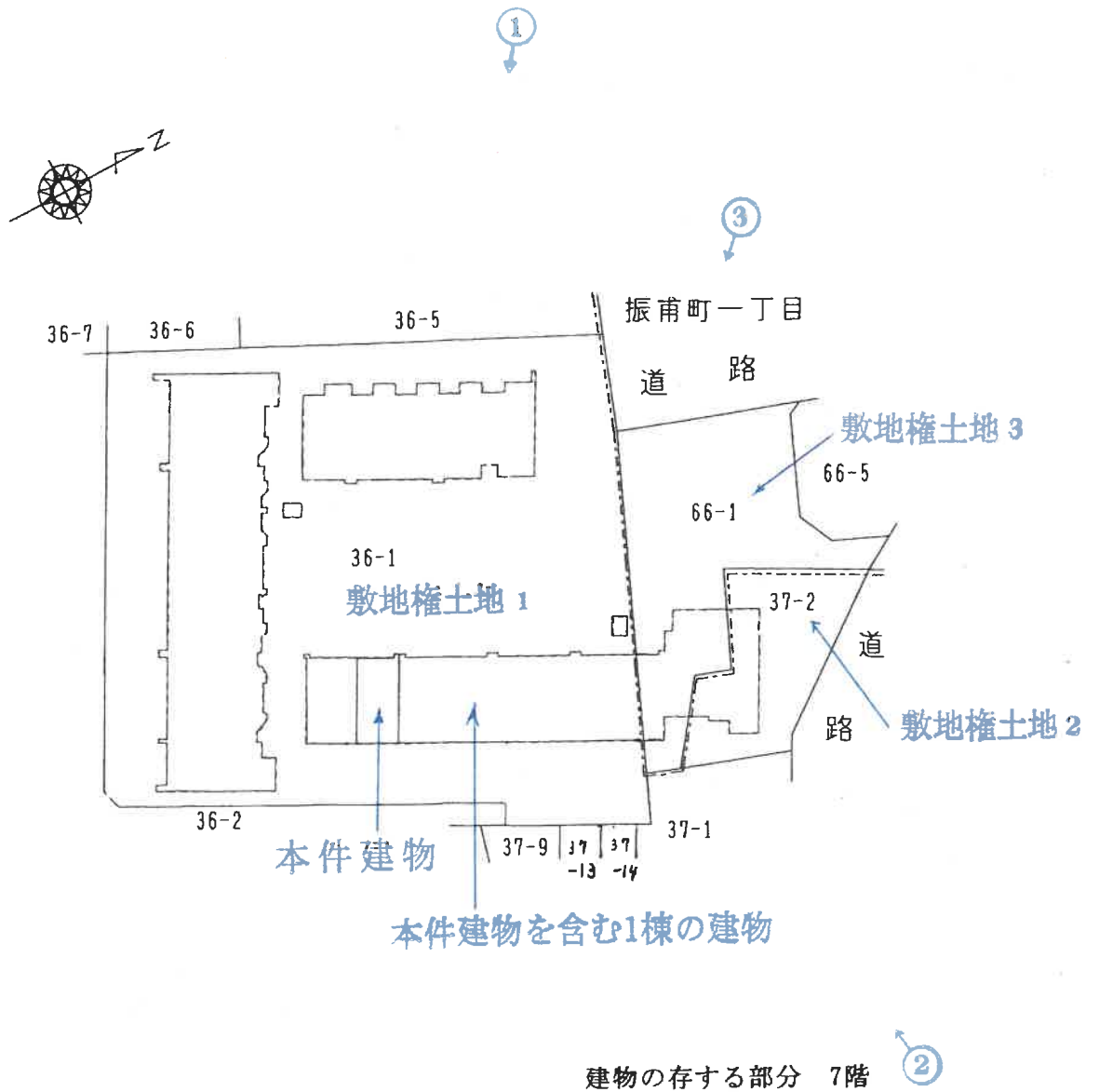
- 1 本件建物の室内には、第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気およびガスが停止しており、Bの陳述、住民票、ライフライン照会に対する回答、本件建物内に存在したAおよびBを名宛とする手紙、現認使用状況等から、AおよびBが本件建物を居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 Aに占有に関する照会をするも、回答が得られなかった。
- 3 本件建物内の洋室②の扉に破損等が見られる（写真No.⑦参照）。
- 4 本件建物内の和室の建具に破損等が見られる。
- 5 本件建物内のLDKの床に損傷等が見られる。
- 6 本件建物内を見渡した範囲においては、洋室②の扉の破損等やLDKの床の損傷等から、本件建物内の傷みの程度は、劣化の程度がやや大きいものと思われる。
- 7 本件建物の敷地権土地は広大地であり、本件建物を含む一棟の建物が、東側、南側および西側にコの字型に配置され、中央部には立体駐車場、北部には平面式駐車場等が配されている。
- 8 本件建物にはスカイテラスが付帯されている。
- 9 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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
8 年 5 月 21 日 (木) 16:00-17:05	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 外部写真撮影
8 年 5 月 21 日 (木) 11:25-11:35	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面等交付申請
8 年 5 月 22 日 (金)	当庁	照会書面作成郵便送付 (管理会社宛, 所有者 2 名宛, 中部電力ミライズ株式会社宛, 東邦ガス株式会社宛, 名古屋市役所上下水道局宛), 千種区役所市民課宛 A および B の住民票交付申請書面作成郵便送付
8 年 5 月 28 日 (木) 15:50-16:25	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8 年 5 月 29 日 (金) 17:15-17:20	携帯電話	B から電話聴取
8 年 5 月 29 日 (金) 17:15-17:20	携帯電話	管理会社担当者から駐車場等について電話聴取
8 年 6 月 2 日 (火) 17:10-17:25	物件所在地	評価人と共に立入調査, B から面談聴取, スカイテラスを調査, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8 年 6 月 13 日 (土) 17:10-17:15	携帯電話	管理会社担当者から管理費等について電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 8 年 5 月 28 日 目的物件は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 ☐		

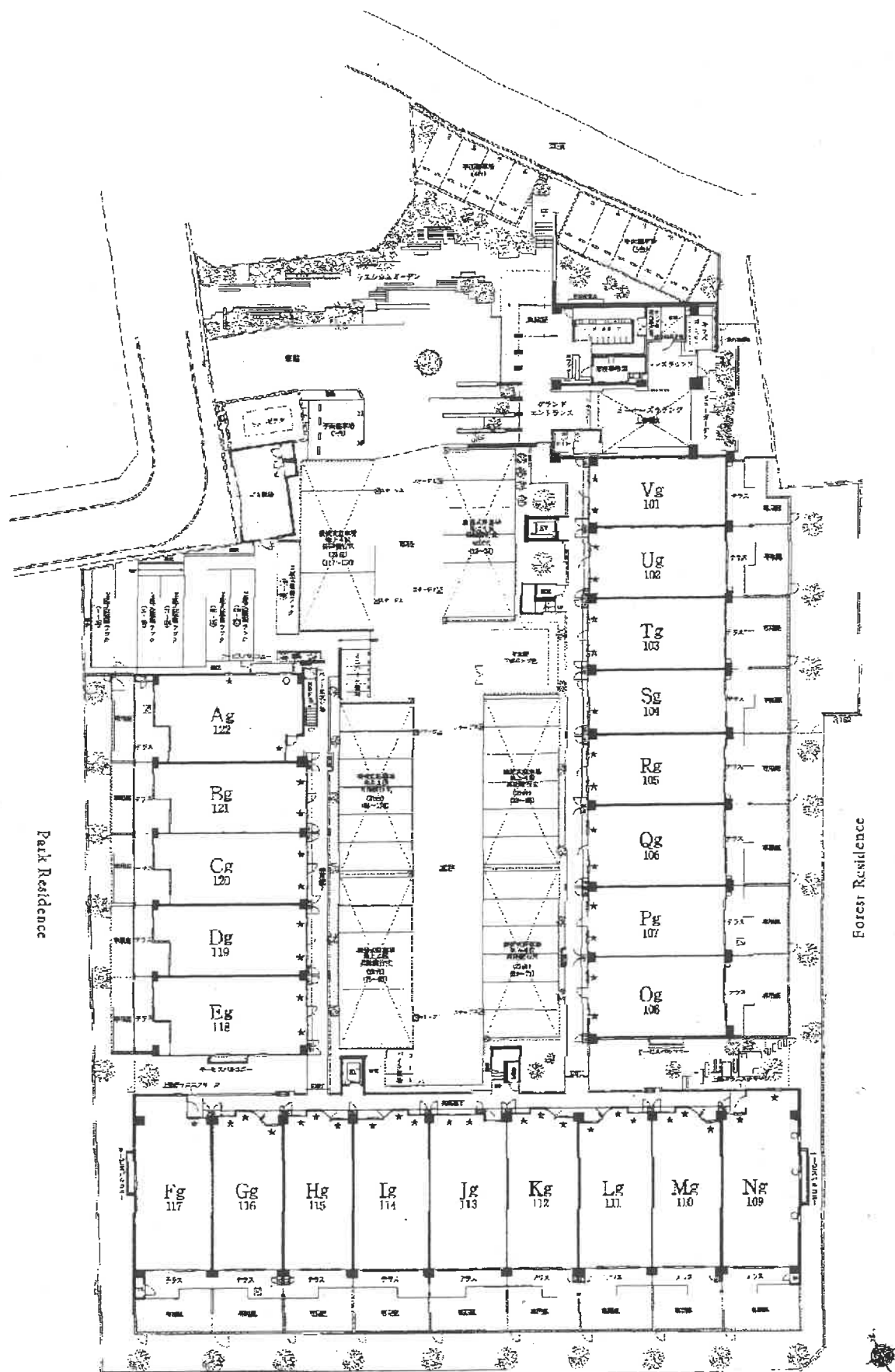
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

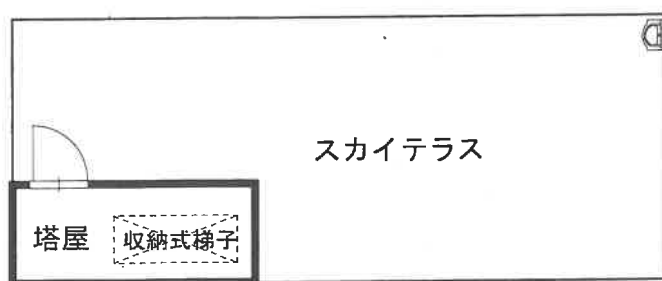
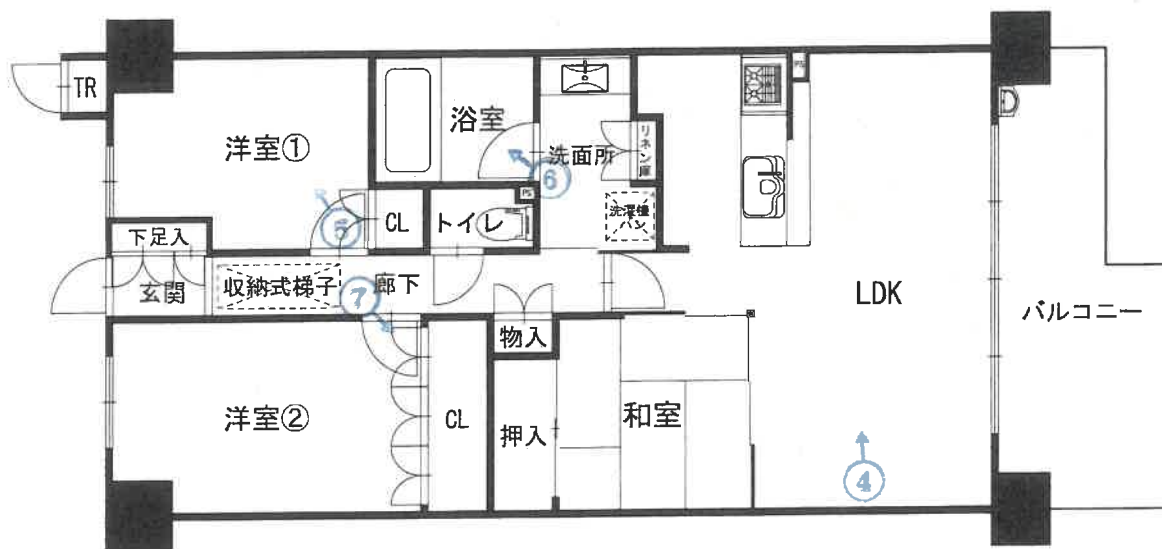
現況図（概略）



City Residence

(9 枚目)

建物間取図(概略)



※スカイテラスには廊下の天井に設置されている収納式梯子を利用して行き来する。

写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

本件建物を含む1棟の建物



②

本件建物を含む1棟の建物



③

本件建物を含む1棟の建物



④

屋内の状況 リビング・ダイニング



⑤

屋内の状況 洋室①



⑥

屋内の状況 浴室



⑦

屋内の状況 洋室② 扉の破損等



令和 8 年 (ケ) 第 1 0 7 号
令和 8 年 5 月 2 5 日 受 理
令和 8 年 5 月 2 8 日 外 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 1 5 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2 3 , 7 4 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	(一棟の建物の表示) 名古屋市千種区振甫町三丁目36番地1、 37番地2 名古屋市千種区振甫町一丁目66番地1 アルバックス覚王山ブランシェ (専有部分の建物の表示) 振甫町三丁目36番1の706 706 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 71.40㎡ (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 名古屋市千種区振甫町三丁目36番1 地 目 宅地 地 積 4825.78㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 名古屋市千種区振甫町三丁目37番2 地 目 宅地 地 積 424.12㎡ 土地の符号 3 所在及び地番 名古屋市千種区振甫町一丁目66番1 地 目 宅地 地 積 854.37㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1・2・3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 115万4448分の7870	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「覚王山」駅の北方・道路距離約1.2km 地下鉄東山線「池下」駅の北東方・道路距離約1.3km 市バス「振甫町」停留所の北東方・道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅、公共施設、駐車場等が見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 準防火地域 その他の規制 20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	6104.27㎡ 形状 不整形 間口 約41.0m 奥行 約72.0m 地勢 平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約7.3mの舗装市道及び北東側幅員約5.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地及び物置(当該マンションの規約共用部分)の敷地として利用されている。 東側隣地は一般住宅、公共施設の敷地の一部、西側隣地は公園、南側隣地は公共施設、北側隣地は一般住宅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	あり ガス配管 あり 下水道 あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和52年頃、平成7年頃は何れも公務員住宅の敷地、平成24年頃は空地として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと推測される。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・愛知県水害情報マップによると、受命物件周辺は昭和12年9月洪水、平成20年8月洪水による浸水区域となっている。 ・名古屋市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件周辺は平成12年9月の東海豪雨、平成20年8月末豪雨、平成23年9月の台風15号及び秋雨前線豪雨による浸水区域となっている。	

特記事項	・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。
------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルバックス覚王山ブランシェ	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 137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26年7月28日 新築 経過年数 約12年 経済的残存耐用年数 約33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 タイル貼り、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり (2基) あり(敷地内) : 申し込めば使用できる。 駐車場使用料: 2,000円/台~12,000円/台(月額) なし 特になし
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	あり(アルバックス覚王山ブランシェ管理組合) 法人格…なし 委託 株式会社長谷工コミュニティ 管理室…あり 管理員…あり(7日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	・積立金(令和7年7月31日現在) 220,463,336円 ・大規模修繕計画の有無…なし ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…可 ・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 【建物1】 家屋番号: 振甫町三丁目36番1の1 種類: 物置 構造: 鉄筋コンクリート造1階建 床面積: 1階部分 5.47㎡ 【建物2】 家屋番号: 振甫町三丁目36番1の2	

特 記 事 項	種 類：倉庫 構 造：鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積：2階部分 8.50m² 【建物 3】 家 屋 番 号：振甫町三丁目 3 6 番 1 の 3 種 類：物置 構 造：鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積：2階部分 9.73m² 【建物 4】 所 在：名古屋市千種区振甫町一丁目 6 6 番地 1、名古屋 市千種区振甫町三丁目 3 6 番地 1 家 屋 番 号：6 6 番 1 種 類：物置 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床 面 積：39.19m²
---------	--

(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 (706号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 南東向き	
現 況 床 面 積		71.40㎡ (登記面積)	
間 取 り		3LDK バルコニー …有(南東側)	
仕 様		天 井	クロス等
		床	フローリング、畳、クッションフロア等
		内 壁	クロス等
		設 備	電気、水道、公共下水道、都市ガス
		そ の 他	特になし
保 守 管 理 の 状 態		やや劣る	
管 理 費 等		管 理 費	10,700円(月額)
		修 繕 積 立 金	11,020円(月額)
		スカイテラス使用料	470円(月額)
		駐 車 場 使 用 料	6,500円(月額)
		バイク置場使用料	500円(月額)
		自転車置場使用料	200円(月額)
		オブティキャスト施設利用料	495円(月額)
		滞 納 額	あり (令和8年6月12日 現在306,711円)
		内訳	管 理 費 107,000円
			修 繕 積 立 金 102,640円
			<u>小 計 209,640円</u>
			スカイテラス使用料 4,700円
			駐 車 場 使 用 料 65,000円
			バイク置場使用料 5,000円
			自転車置場使用料 2,000円
			オブティキャスト施設利用料 4,950円
			遅 延 損 害 金 15,421円
		そ の 他	—
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		・立会人の陳述によれば、「室内で小型犬を2匹飼っていた。不具合は特にないが、LDKの床や和室の襖等には犬による引っ掻き	

特 記 事 項	傷がある。」模様である。 ・和室の建具や洋室②の扉が損傷している。 ・LDKの床の一部が損傷しているほか、損傷している部分周辺の床はふわふわ浮いているような状態となっている。 ・屋上にスカイテラスが設置されているが、スカイテラスには廊下の天井に設置されている収納式梯子を利用して行き来するようになっている。
---------	--

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
270,000	71.40	0.67	12,920,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 33 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 33 \text{ 年} + \text{経過年数 } 12 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.67$$

(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
331,000	0.97	6104.27	1.00	7870 / 1154448	13,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋千種－15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 486,000\text{円/㎡} & \times 100.6 / 100 & \times 100 / 112 & \times 100 / 132 & = 331,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：二方路1.04×南向き緩傾斜1.08＝1.12

◇地域格差：交通接近条件1.10×環境条件1.20＝1.32

イ 個別格差：形状0.95×二方路1.02×方位(北西)1.00＝0.97

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した。

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
12,920,000	13,360,000	1.01	26,540,000

$$\begin{array}{ccccccc} \text{ウ 個別格差：} & \boxed{\text{階層補正}} & \boxed{1.04} & \times & \boxed{\text{位置補正}} & \boxed{1.00} & \times & \boxed{\text{その他補正}} & \boxed{0.97} & = & 1.01 \\ & & & & & & & & & & \\ & & & & & & & & & & \text{(階層：7階)} & \text{(位置：中間住戸)} & \text{(その他：保守管理の状態)} \end{array}$$

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(対象一棟内又は名古屋市千種区内等)}

A 令和7年10月 459,000円/㎡ (平成26年7月建築、専有面積 71.42㎡)

B 令和8年1月 485,000円/㎡ (平成26年7月建築、専有面積 63.67㎡)

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	459,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	450,000
B	485,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	466,000

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
458,000	1.01	71.40	33,030,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
3,412千円 (16.2%)	1,404千円	6.5%	20,952千円	0.83962	17,592千円 (83.8%)	21,000,000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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	2,160	2,160	2,117	2,117
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,280	2,280	2,237	2,237
	空室損失	228	228	224	224
	貸倒損失	68	68	67	67
	有効総収益	1,984	1,984	1,946	1,946
イ 総費用	維持管理費	128	128	128	128
	修繕費	65	65	64	64
	公租公課	129	129	129	129
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	71	71	70	70
	運営支出合計	412	412	410	410
	資本的支出	564	132	132	132
	総費用合計	976	544	542	542
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)		20.8	20.8	21.1	21.1
エ 有効純収益 アーイ		1,008	1,440	1,404	1,404
オ 複利現価率(割引率 6.0%)		0.94340	0.89000	0.83962	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		951	1,282	1,179	

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を6.0%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、収益性を反映した③を比較考量し、費用性を反映した①を参酌して、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	26,540,000	0	26,540,000
②比準価格	33,030,000	0	33,030,000
③収益価格	—		21,000,000
④調整後の価格	29,980,000		

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
29,980,000	1.00	0.80	0.99	—	23,740,000

イ 市場性修正：特になし。

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 : 名古屋千種－15
所 在 : 名古屋市千種区清住町2丁目38番1
価 格 : 486,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「東山公園」駅の北方道路距離約200m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 2,439㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北側7.3m市道に接面、背面道あり
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層マンション等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

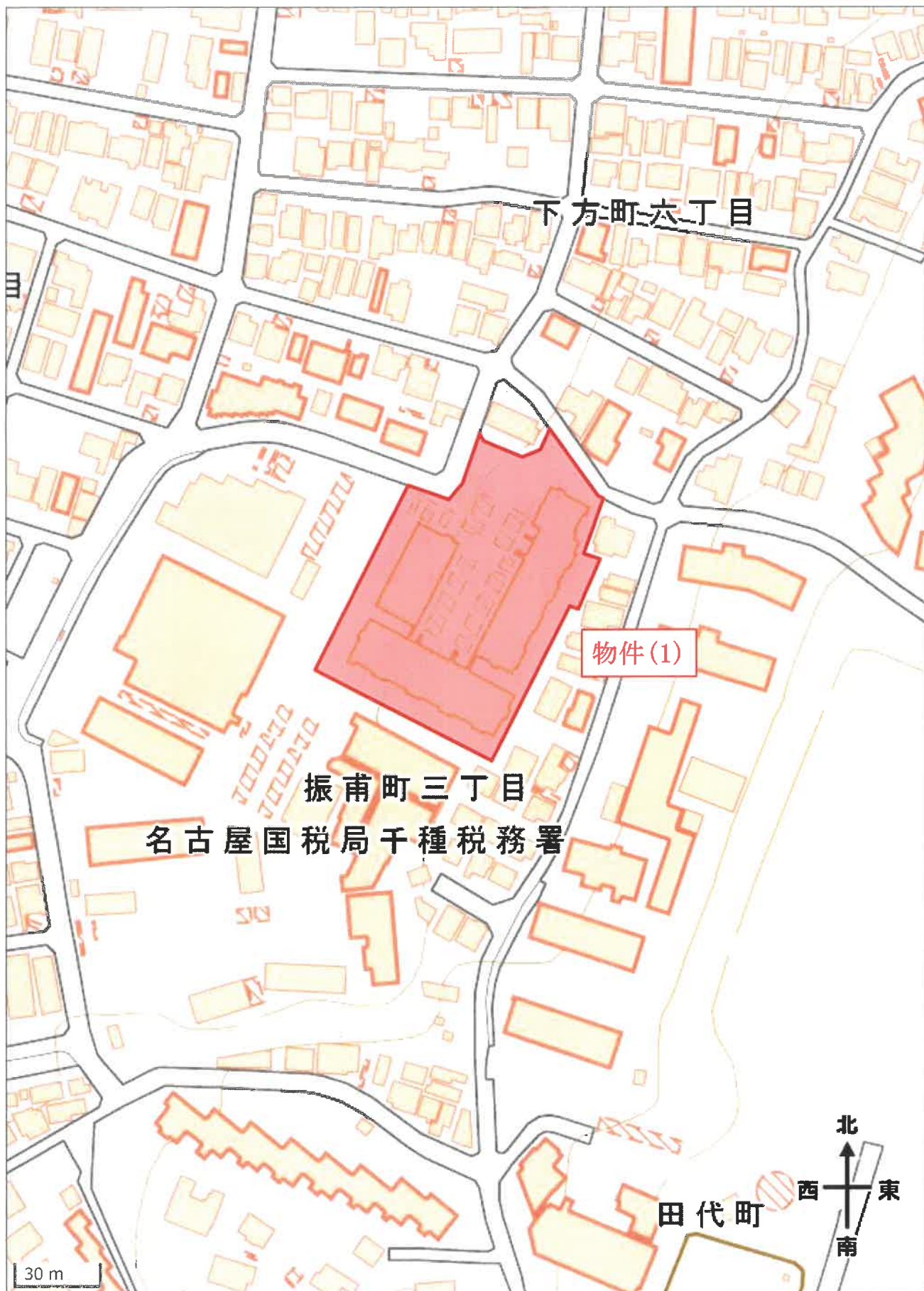
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

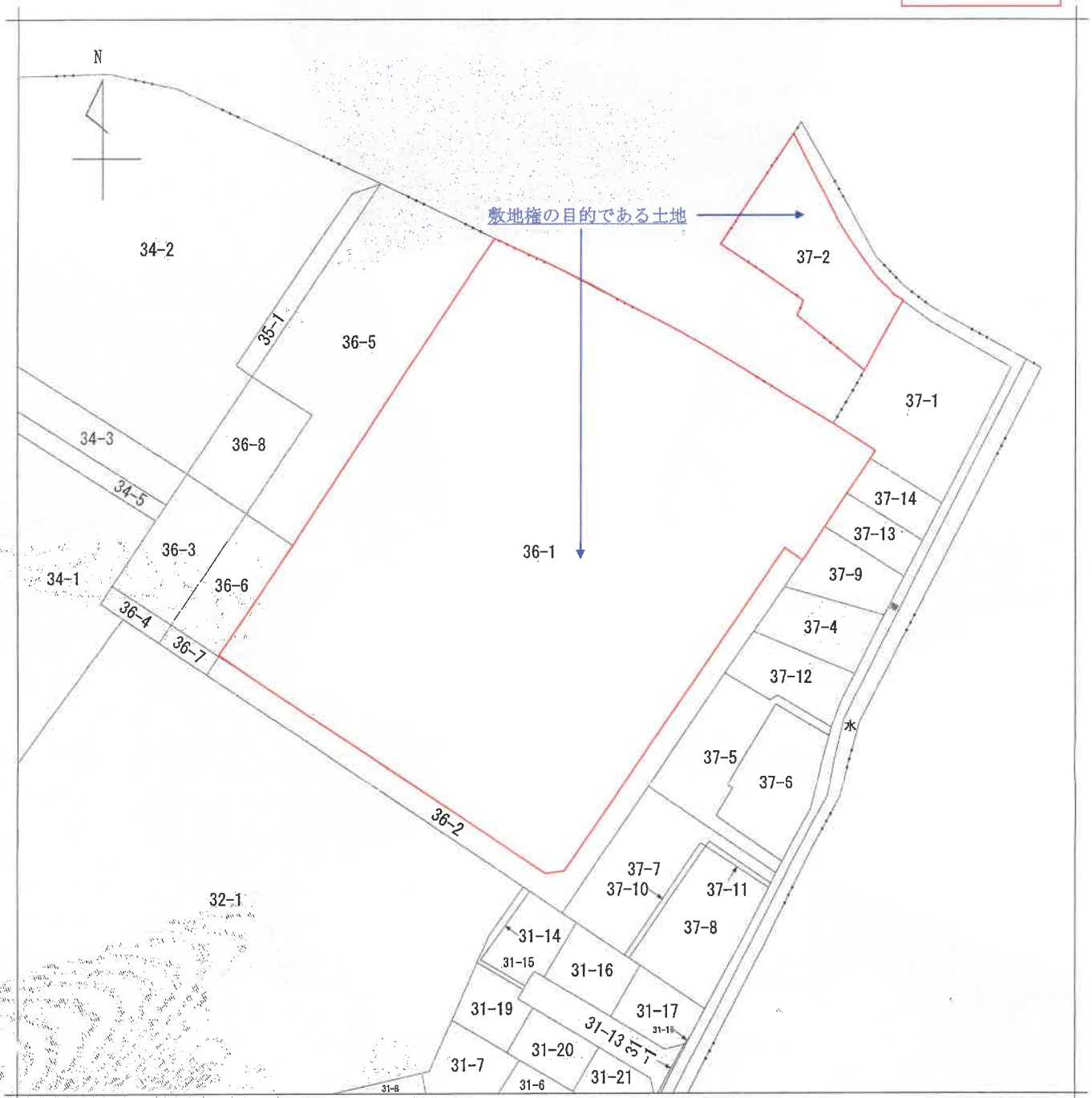
以 上

位置図



付近案内図





(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

振甫町
3丁目

請求部	所在	名古屋市千種区振甫町三丁目				地番	36番1		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				
						補事項			

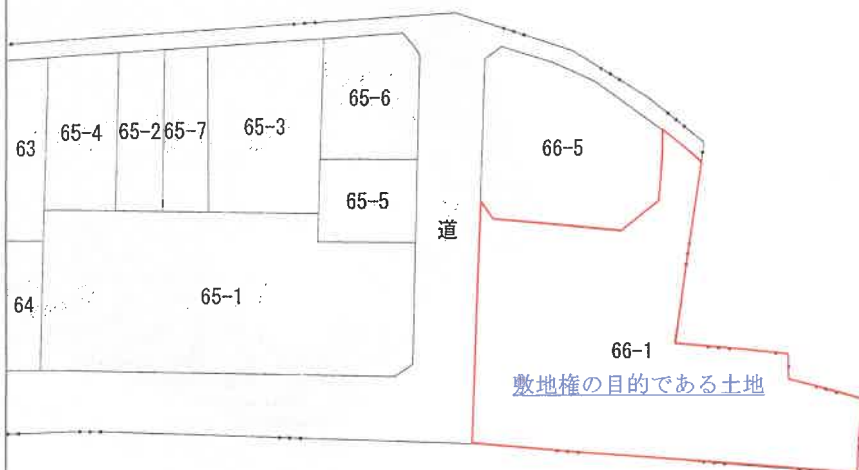
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和8年2月10日
東京法務局

地図整理番号：M97223

登記官



(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

振甫町
1丁目

請求部	所在	名古屋市千種区振甫町一丁目				地番	66番1			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年2月10日
東京法務局

地図整理番号：M97226

登記官

登記年月日：平成24年2月9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2月10日

東京法務局

登記官

地図整理番号：N97224

土地積測量図

地番 36-1.-5.-6

土地の所在 名古屋市中千種区振南町三丁目

求積表

地番	①36-1	Xn	Yn	Vn+1-Vn-1	Xn · (Vn+1-Vn-1)
N0		-91461.886	-19400.883	-37.304	340638.57544
K.9		-91471.368	-19422.917	-35.834	327624.89492
A03		-91463.341	-19445.717	-31.213	285578.15263
A04		-91510.304	-19454.130	45.719	-4183759.588376
A07		-91538.015	-19395.998	56.998	-5211686.146535
A18		-91538.143	-19397.181	28.599	-2606650.018787
A16		-91468.615	-19371.489	28.466	-2604343.380590
A4		-91491.097	-19365.665	6.450	-590117.575469
K.23		-91494.275	-19365.039	9.643	-882182.852953
K.24		-91472.108	-19358.032	-8.574	85906.543092
K.25		-91470.330	-19355.613	-34.631	444627.533299
合計					-9651.500162
面積					4828.7868310
合計					4828.78 m ²

地番	①36-5	Xn	Yn	Vn+1-Vn-1	Xn · (Vn+1-Vn-1)
A01		-91447.358	-19422.917	6.793	-623754.602824
K.10		-91441.472	-19435.824	-32.042	292967.445824
K.13		-91471.915	-19454.369	-6.187	564107.334173
A19		-91475.541	-19446.091	2.219	-202686.451136
A08		-91469.773	-19452.740	0.374	-34217.75102
A03		-91463.341	-19445.717	29.823	-2728605.898443
合計					-1489.187408
面積					744.5537400
合計					744.55 m ²

地番	①36-6	Xn	Yn	Vn+1-Vn-1	Xn · (Vn+1-Vn-1)
N0		-91463.341	-19445.717	1.390	-127175.745290
A03		-91469.773	-19452.740	-15.463	1414706.358899
A01		-91506.555	-19461.180	-1.390	127184.725350
A04		-91510.304	-19454.130	15.463	-1416523.530782
合計					-299.089483
面積					149.5444465
合計					149.54 m ²

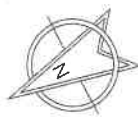
基本三角点等座標一覧表

座標	地番	面積
①36-1		4828.7868310 m ²
①36-5		744.5537400 m ²
①36-6		149.5444465 m ²

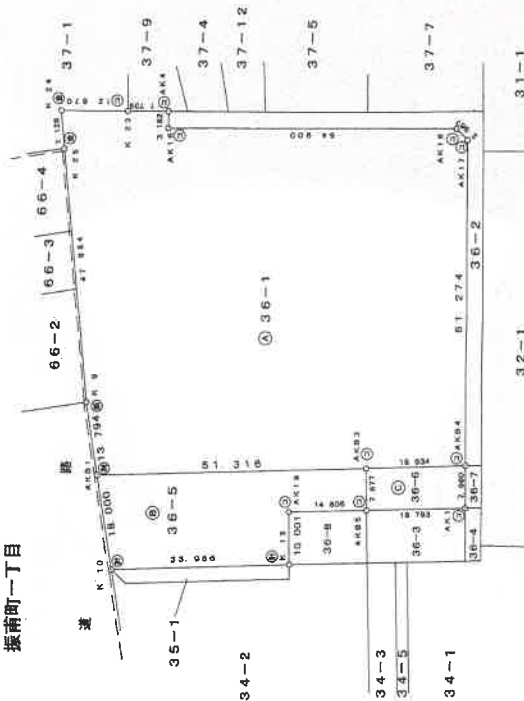
基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	精度の単位
10476	-91382.876	-19485.355	10m
10477	-91401.677	-19481.110	10m
10478	-91433.123	-19355.715	10m

測地系	世界測地系
平面座標座標系の記号	W
測量の年月日	平成24年1月13日



振南町一丁目



測地系	測地系の座標
①	コンクリート系
②	金属板
③	金属板
④	金属板
⑤	計算点
⑥	プラスチック系
⑦	計測点

(会員専用)

作成者

縮尺

1/1000

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成26年8月7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5月25日

名古屋法務局一宮支局

登記簿

請求番号：34-1

(1/5)

A 4 判に縮小

建 物 図 面

家屋番号

建物の所在

名古屋千種区振甫町三丁目36番地1、37番地2
同 所 振甫町一丁目66番地1



振甫町一丁目

36-7

36-6

36-5

A 棟

36-1

B 棟

7.45

36-2

C 棟

0.52

37-9

37-1

37-2

66-5

66-1

道

路

作成者

(平成 26年 7月 28日作成)

縮尺

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成26年8月7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5月25日

名古屋法務局一宮支局

登記官

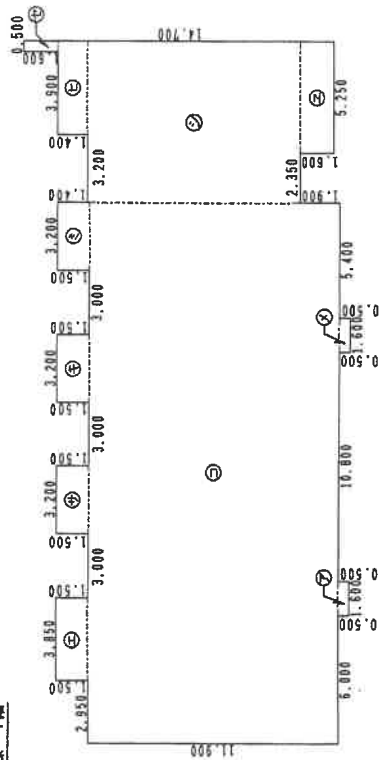
A 4 判に縮小

各 階 平 面 図

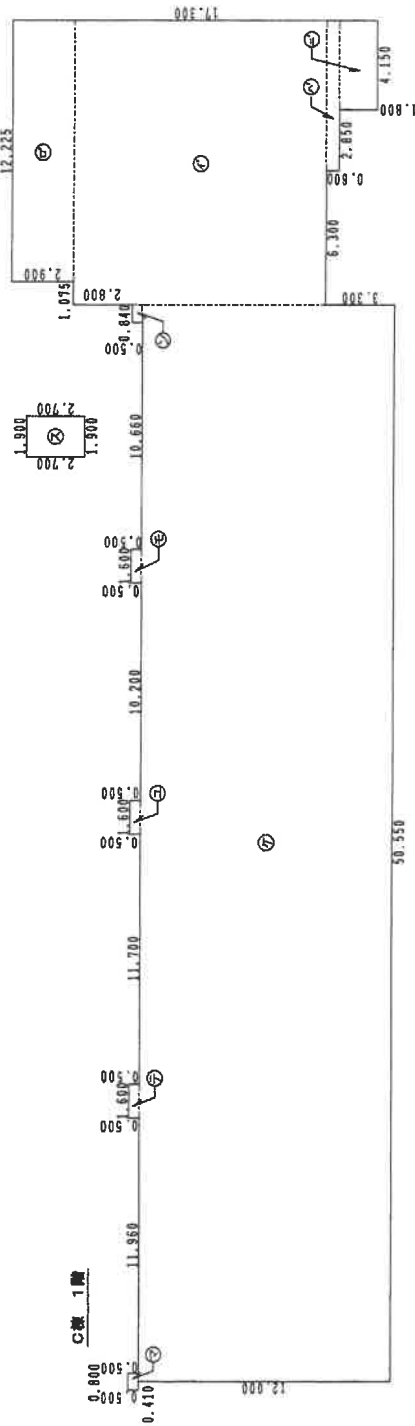
家屋番号

建物の所在
名古屋市千種区振南町三丁目36番地1、37番地2
同 所 振南町二丁目66番地1

A棟 1階



C棟 1階



作成者

(平成 26年 7月 28日作成)

縮尺

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成26年8月7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5月25日

名古屋法務局一宮支局

通知

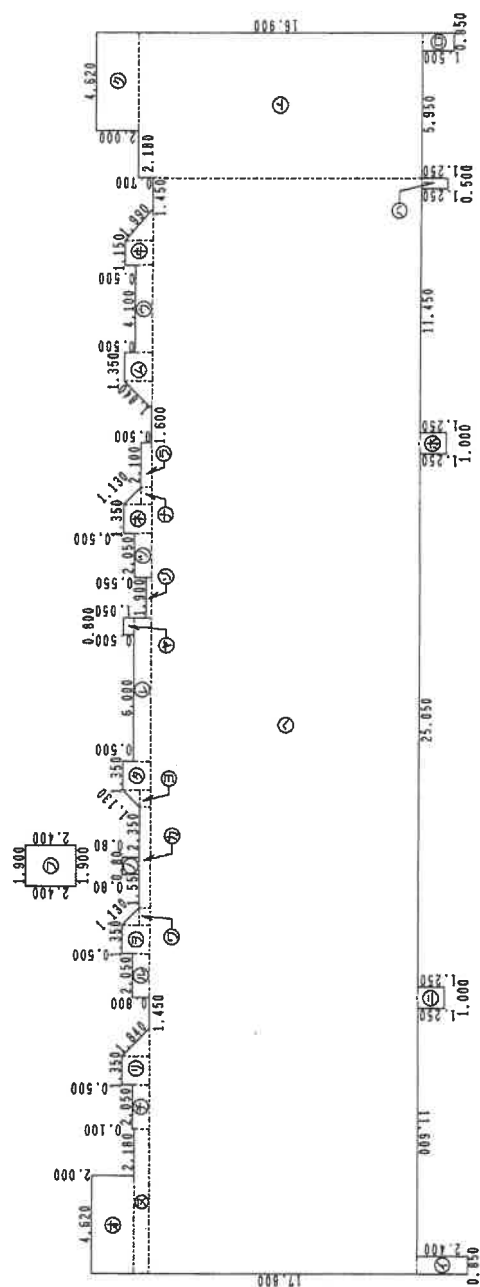
請求番号：34-1

各階平面圖 $2/21$

家園番號

建物名	所在地
名古屋市千種区振甫町三丁目36番地1、37番地2	振甫町三丁目36番地1、37番地2
同所	振甫町三丁目66番地1

日校 1 階



作者

(平成 26年 7月 28日作成)

申請人

縮尺

尺蠖

1/250

登記年月日：平成26年8月7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5月25日 名古屋法務局 一宮支局

登記官

A 4 判に縮小

各 階 平 面 図 3/21

家屋番号	名古屋市中種区振南町三丁目36番地1、37番地2 同 所 振南町二丁目66番地1
建物の所在	

1階床面積

①	2.400 x 0.850 =	2.0400
②	1.500 x 0.850 =	1.2750
③	1.250 x 0.500 =	0.6250
④	1.250 x 1.000 =	1.2500
⑤	1.250 x 1.000 =	1.2500
⑥	12.700 x 51.450 =	653.4150
⑦	13.400 x 6.800 =	91.1200
⑧	0.800 x 2.050 =	1.6400
⑨	(1.350+2.650) x 1.300 / 2 =	2.60000
⑩	0.700 x 6.800 =	4.7600
⑪	0.800 x 2.050 =	1.6400
⑫	1.300 x 1.350 =	1.7550
⑬	(1.300+0.500) x 0.800 / 2 =	0.72000
⑭	0.500 x 4.700 =	2.3500
⑮	(0.500+1.300) x 0.800 / 2 =	0.72000
⑯	1.300 x 1.350 =	1.7550
⑰	0.800 x 6.800 =	5.4400
⑱	0.250 x 1.900 =	0.4750
⑲	0.800 x 2.050 =	1.6400
⑳	1.300 x 1.350 =	1.7550
㉑	(1.300+0.500) x 0.800 / 2 =	0.72000
㉒	0.500 x 2.100 =	1.0500
㉓	(2.650+1.350) x 1.300 / 2 =	2.60000
㉔	0.800 x 4.100 =	3.2800
㉕	(1.150+2.650) x 0.800 / 2 =	2.47000
㉖	0.800 x 0.800 =	0.6400
㉗	2.000 x 4.620 =	9.2400
㉘	2.000 x 4.620 =	9.2400

①	0.500 x 0.800 =	0.4000
②	0.800 x 0.500 =	0.4000
③	50.550 x 12.000 =	606.6000
④	2.400 x 1.900 =	4.5600
⑤	25.400 x 11.900 =	302.2600
⑥	3.850 x 1.500 =	5.7750
⑦	1.600 x 0.500 =	0.8000
⑧	1.600 x 0.500 =	0.8000
⑨	3.200 x 1.500 =	4.8000
⑩	1.600 x 0.500 =	0.8000
⑪	1.600 x 0.500 =	0.8000
⑫	3.200 x 1.500 =	4.8000
⑬	7.600 x 10.100 =	76.7600
⑭	5.250 x 1.600 =	8.4000
⑮	4.400 x 1.400 =	6.1600
⑯	1.600 x 0.500 =	0.8000
⑰	0.500 x 1.600 =	0.8000
⑱	1.900 x 2.700 =	5.1300
⑲	0.840 x 0.500 =	0.4200
㉑	13.300 x 12.000 =	159.6000
㉒	12.225 x 2.900 =	35.4525
㉓	7.000 x 0.600 =	4.2000
㉔	4.150 x 1.800 =	7.4700

計 2050.25350
床面積 2050.25 m²

作成者

(平成 26年 7月 28日作成)

縮尺

申請人

縮尺

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2月10日 東京法務局

令和8年2月10日

令和8年2月10日

東京法務局

제품명: [제품명]

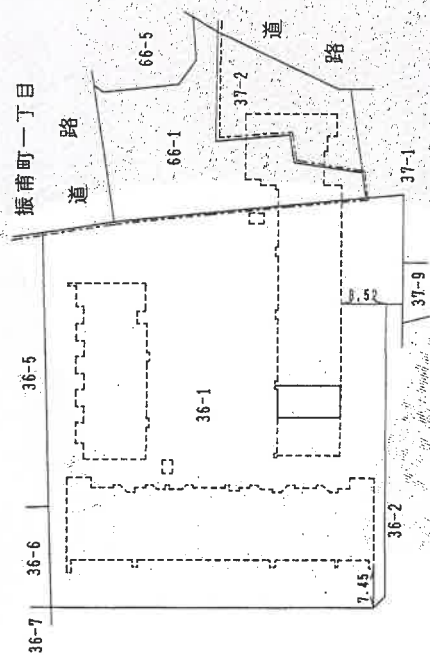
地图整理番号: M97228

$$(2/5)$$

A 4 判に縮小

振甫町三丁目 36番1の706	振甫町三丁目 36番1の706
家屋番号	振甫町三丁目 36番1の706
建物の所在	振甫町三丁目 36番1の706

一棟の建物の名称 アルバックス覚王山ブラスンシェ



求積性		
5,310	5,970 × 11,900 =	71,0430
5,310	0,560 × 0,850 =	0,3650
	計	71,4080
	求積側	71,40 m ²

建築物の存する部分 7階

作成者	[REDACTED]				(平成 25年 7月 28日作成)
縮尺	1/250	申請人	[REDACTED]		
縮尺	1/1000	[REDACTED]			

地图整理番号: M97228

登記年月日：平成26年8月7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5月25日

名古屋法務局一宮支局

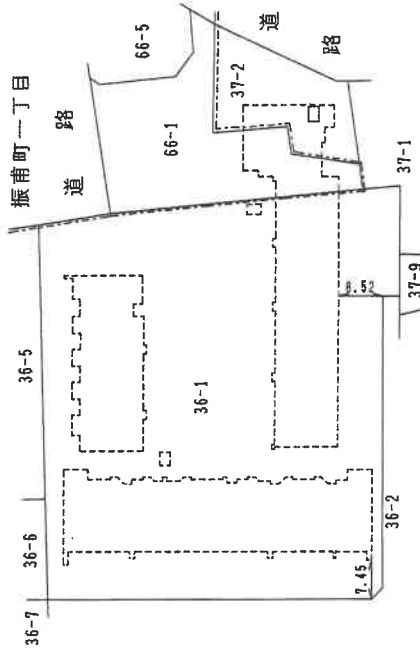
登記官

建物図面

家屋番号
振甫町三丁目
36番1の1

建物の所在
名古屋千種区振甫町三丁目36番地1、37番地2
同所 振甫町二丁目66番地1

一棟の建物の名称 アルパックス覚王山プランシエ



建物の存する部分 1階

求積表

① 2,770 x 1,975 m 5,470.8



床面積 5,470 m²

作成者

(平成 26年 7月 28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A 4 判に縮小

登記年月日：平成26年8月7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5月25日 名古屋法務局一宮支局

登記官

建物図面

家屋番号
振甫町三丁目
36番1の2

建物の所在
名古屋市中種区振甫町三丁目36番地1、37番地2
同所 振甫町一丁目66番地1

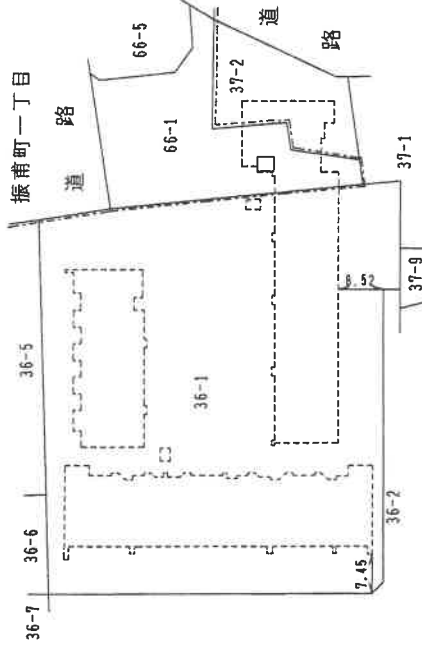
一棟の建物の名称 アルパックス覚玉山プランシェ



求積法

① 2.785 × 3.055 = 8.5082

床面積 8.50 m²



建物の存する部分 2階

作成者

(平成 26年 7月 28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日：平成26年8月7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5月25日

名古屋法務局一宮支局

登記官

請求番号：34-3

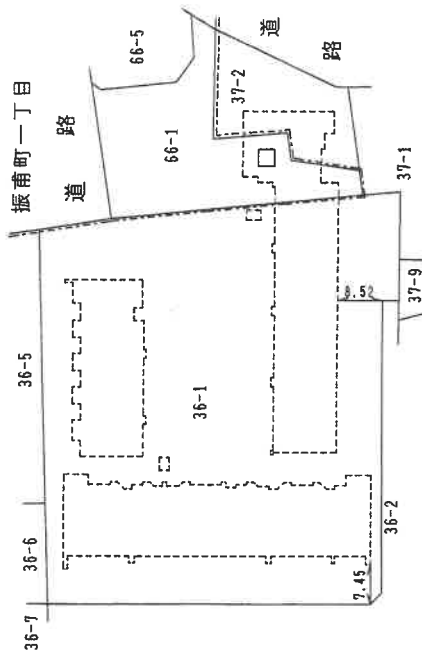
(2/5)

A 4 判に縮小

建物図面図

家屋番号	振甫町三丁目 36番1の3
建物の所在	名古屋市中千種区振甫町三丁目36番地1、37番地2 同所 振甫町一丁目66番地1

一棟の建物の名称 アルパックス覚王山プラランジェ



建物の存する部分 2階

作成者

(平成 26年 7月 28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成26年8月7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5月29日 名古屋法務局一宮支局

登記官

建物図平面図

家屋番号 66-1

建物の所在
名古屋千種区振甫町一丁目66番地1
同所 振甫町三丁目36番地1

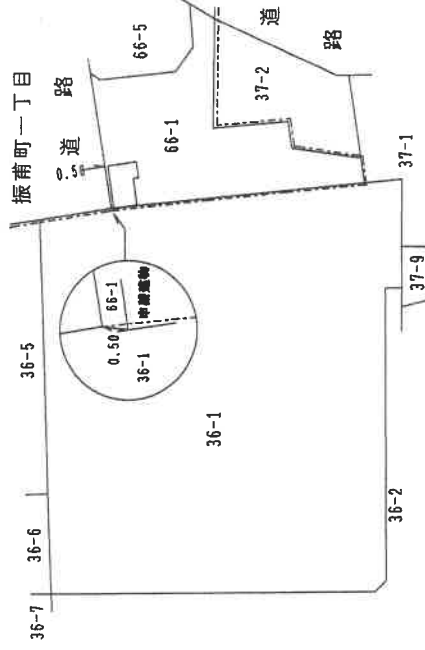
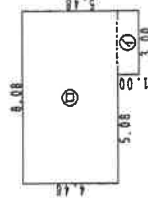


寸法表

② 3.00 × 1.00 = 3.0000
③ 8.08 × 4.48 = 36.1984

計 39.1984

床面積 39.19 ㎡



作成者

(平成 26年 7月 28日作成)

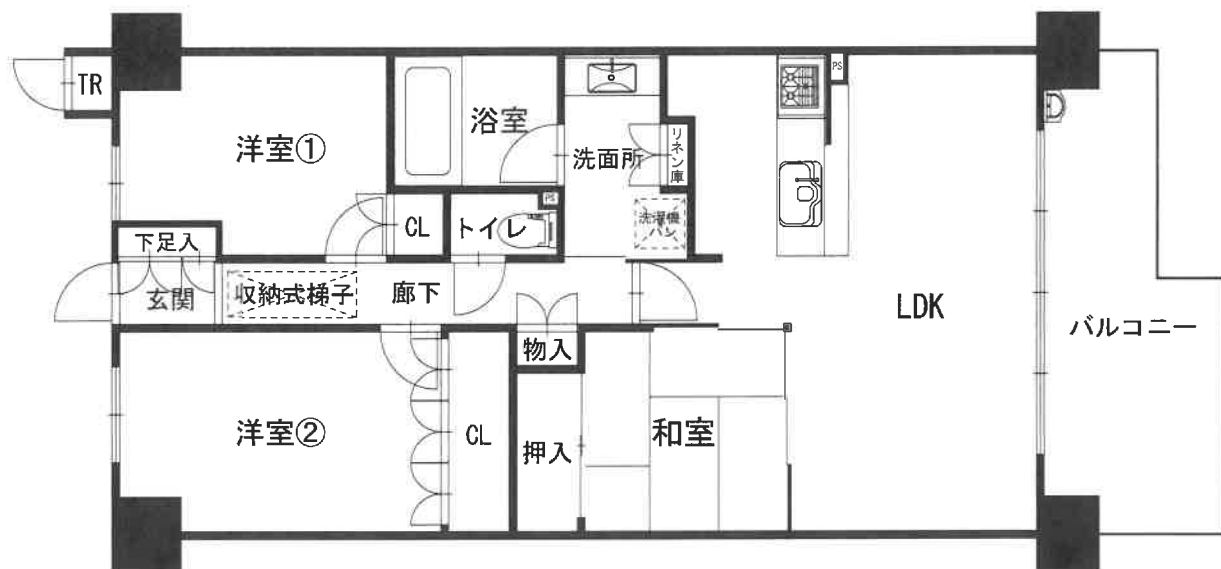
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A 4 判に縮小

建物間取図(概略)



※スカイテラスには廊下の天井に設置されている収納式梯子を利用して行き来する。



写真撮影 1



写真撮影 2