令和　８年（ケ）第　　１５７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時５０分 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２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,540,000 13,232,000		3,308,000	86,573	19,811
備考					

令和　8年（ケ）第　　１５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　名古屋市中区大須二丁目　１１１番地１

建物の名称　　オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大須二丁目　１１１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　３３．２４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　名古屋市中区大須二丁目１１１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９２９．７７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　５４３６０６分の３５５３

令和　8年（ケ）第　　157号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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】

本件債務者及び合同会社夢追舎が占有している。合同会社夢追舎の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　8年（ケ）第　　１５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　名古屋市中区大須二丁目　１１１番地１

建物の名称　　オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大須二丁目　１１１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　３３．２４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　名古屋市中区大須二丁目１１１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９２９．７７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　５４３６０６分の３５５３

令和 8 年(ケ)第 157 号

令和 8 年 7月 3日受理

令和 8 年 8月 5 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

令和　8年（ケ）第　　１５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　名古屋市中区大須二丁目　１１１番地１

建物の名称　　オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大須二丁目　１１１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　３３．２４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　名古屋市中区大須二丁目１１１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　９２９．７７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　５４３６０６分の３５５３

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	名古屋市中区大須二丁目１番３９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（B及び合同会社夢追舎） 上記の者が本建物を居宅及び事務所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　4,550円 修繕積立金　月額　3,550円 駐車場使用料　月額　26,000円 固定費　月額　880円 駐輪場使用料　月額　400円 令和８年７月１３日現在 □滞納はない ■滞納がある 計 70,760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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		■Ｂ（債務者）	■合同会社夢追舎
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ｂ（債務者），Ａ（所有者）） ■文書（■建物賃貸借契約書，受領書）	■陳述（■Ｂ（債務者）） □文書（□　　）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		令和　７年　１月　１日	令和　７年　５月３１日
最初の契約等	契約日	令和　７年　１月　１日	令和　７年　５月３１日
	期間	令和　７年　１月　１日から ■令和　８年１２月３１日まで　２年間 □期間の定めなし	令和　７年　５月３１日から □　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　　年　　月　　日から □令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	年　　月　　日から □令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（Ａ）□その他（　　）	■所有者（Ａ）　□その他（　　）
	借主	■占有者（Ｂ）□その他（　　）	■占有者（合同会社夢追舎）□その他（　）
賃料・支払時期		毎月　金１２万円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない ■ある［■敷金　□保証金 金２４万円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		共益費月額８０００円	
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □　「執行官の意見」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７月１３日現在）

管　理　費	9,100円	（令和８年６月分～令和８年７月分）
修繕積立金	7,100円	（令和８年６月分～令和８年７月分）
駐車場使用料	52,000円	（令和８年６月分～令和８年７月分）
固　定　費	1,760円	（令和８年６月分～令和８年７月分）
駐輪場使用料	800円	（令和８年６月分～令和８年７月分）
（総　額）	70,760円	

2　駐車場あり（月額22,000円～26,000円。すぐには使用できない（抽選））

3　ペット飼育可（ペット飼育細則による。）

4　大規模修繕工事の実施予定なし

5　規約共用部分あり（駐車場）

（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 （債務者）	（口頭による陳述及び提示を受けた文書要旨） 1　私は，令和６年８月に物件１建物を取得し，同建物での居住を開始しましたが，仕事の所属先の都合等により，私自身が同建物の所有を継続することが難しくなりました。このため，令和６年１２月，同建物を私の義理の子（子の夫）であるＡへ売却した上で，私がＡから同建物を賃借して引き続き居住することとし，現在に至っています。 2　賃貸借契約の内容は，３枚目記載のとおりです。賃貸借契約書及び領収証を提示しますので，詳細はそちらを確認してください。賃料は現金で支払っています。 なお，賃貸借契約書に記載された共益費月額８０００円については，私が物件１建物の管理費及び修繕積立金（合計月額８１００円）を管理組合へ支払うことにより，Ａに対する共益費の支払に代えています。 3　私の子（Ａの妻）が代表社員を務める合同会社夢追舎が，物件１建物を事務所として使用しています。同社と私の各使用部分が明確に区切られている訳ではないので，同社と私が共同で物件１建物を使用しているということになると思います。 なお，同社とＡとの間で賃料の授受はありません。 4　私が物件１建物での居住を開始した令和６年８月から，同建物内で犬を２匹飼っています。 5　物件１建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 6　物件１建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また，大雨の際でもオープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ（物件１建物を含む一棟の建物）の周囲の道路が冠水したことはありません。
■ A （所有者）	（照会文書に対する回答要旨） 私は，これまで物件１建物に居住したことはありません。現在，同建物をＢへ賃貸しています。契約内容の詳細については，賃貸借契約書の写しを提出しますので，そちらを参照してください。
■ グローバルコミュニティ株式会社担当者 （管理会社）	（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大須ＦＲＯＮＴ（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４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は，関係人の陳述，関係資料の記載内容及び現況等から２及び３枚目に記載のとおり認められる。

　なお，Ｂの子（Ａの妻）が代表社員を務める合同会社夢追舎が物件１建物を含む一棟の建物の所在地（名古屋市中区大須二丁目１番３９号）を本店としている。

2　敷地権符号１土地は，物件１建物を含む一棟の建物（オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ）の敷地として使用されており，西側及び同土地東部の南側で道路に接している。

3　物件１建物には，経年相応の劣化が認められる。

4　物件１建物を含む一棟の建物（オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ）は，規約設定された共用部分として，次の建物が登記されている。

(1) 駐車場　家屋番号：大須二丁目　１１１番１の１

(2) 駐車場　家屋番号：大須二丁目　１１１番１の２

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 7月 7日（火） 13：50－13：50	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
8年 7月 7日（火）	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センター及び丹羽郡大口町役場あて関係人の住民票の写し請求書作成送付
8年 7月 7日（火）	当庁執行官室	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書作成送付
8年 7月 8日（水） 9：00－ 9：10	携帯電話	（Ｂより受電）占有状況等につき聴取，立入調査期日調整
8年 7月 8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 7月14日（火）	当庁執行官室	Ａあて占有状況等に関する照会文書作成送付
8年 7月21日（火） 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 7月24日（金） 10：00－10：40	目的物件所在地	（立入調査）間取確認，写真撮影（屋内外），Ｂ立会，Ｂより占有状況等につき聴取，評価人同行
8年 7月27日（月） 9：00－ 9：10	名古屋法務局	関係会社の履歴事項全部証明書取寄

（特記事項）

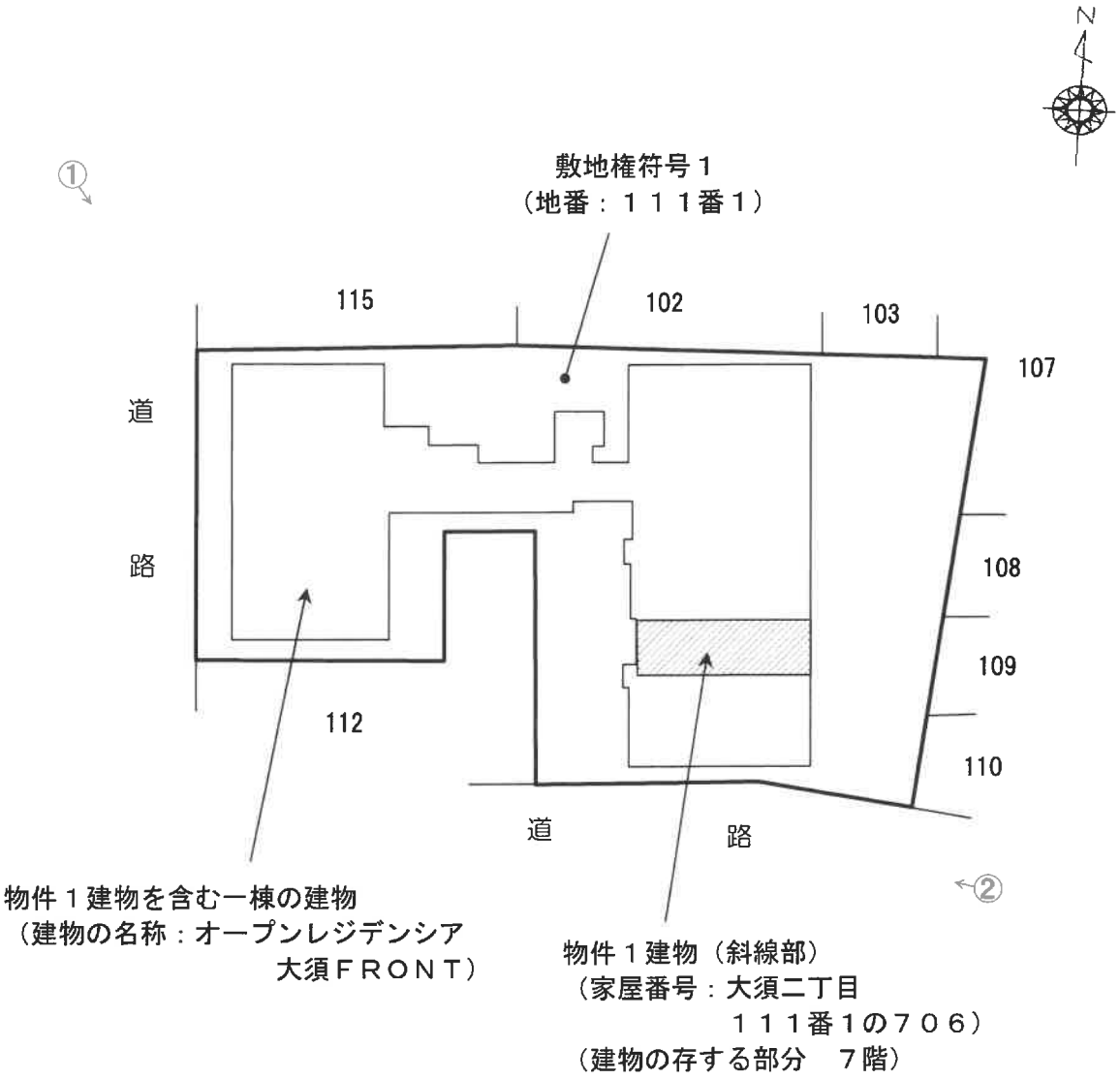
□　令和　　年　　月　　日
　本件建物は全戸不在で，施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　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。

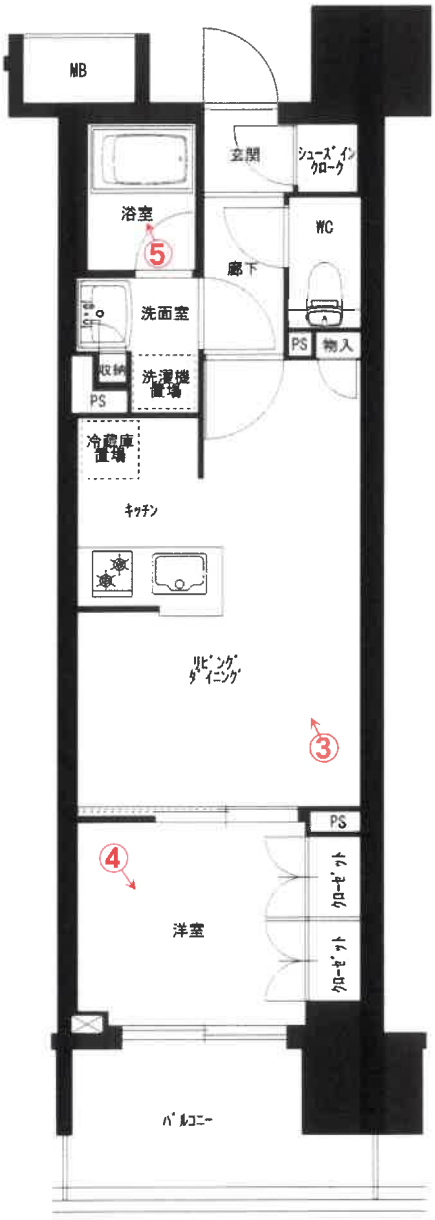
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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
（オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ）

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
（オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ）

3　物件１建物内部の状況（リビングダイニング）



4　物件１建物内部の状況（洋室）



5　物件１建物内部の状況（浴室）



副

令和８年（ケ）第１５７号
令和８年　７月　６日受　　理
令和８年　７月２４日現地調査
令和８年　８月７　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

番　号	評　価　額
物件１	金　１６，５４０，０００　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) 名古屋市中区大須二丁目 １１１番地１ オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ (専有部分の建物の表示) 大須二丁目　１１１番１の７０６ ７０６ 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 ７階部分　３３．２４平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) １ 名古屋市中区大須二丁目１１１番１ 宅地 ９２９．７７平方メートル (敷地権の表示) １ 所有権 ５４３６０６分の３５５３	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「大須観音」駅　北方　道路距離約120m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層のマンション、商業ビルが建ち並ぶ国道沿いの商業地域	
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% 600% 防火地域（集団防火） 特定用途誘導地区（都心地区）、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	929.77㎡ 不整形 間口　約18m、奥行　約45m
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約50mの舗装国道に、南側で幅員約8m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及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、西側は国道、南側は市道及びマンション等、東側は住宅、マンション、駐車場等、北側は商業ビル等である。	
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30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、旅館、住宅等の敷地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。 ・本件土地は、名古屋市の内水氾濫ハザードマップ（中区）によると、内水氾濫の浸水の予想される区域（浸水深0.3m未満）に該当する。また、名古屋市浸水実績図によると平成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	オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ	
建物の用途	居宅	（総戸数140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6年7月19日新築 経過年数　約２年 経済的残存耐用年数　約38年	
構造	鉄筋コンクリート造１５階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル、吹付タイル等
	その他	標準仕様
設備等	エレベーター	有（２基）
	駐車場	有（月額22,000～26,000円） すぐには使用できない。（抽選）
	集会室	無
	その他	オートロック
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有　名称（オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ管理組合） 法人格　無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態	管理員　有（週5日）　管理室　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5月31日現在）59,569,810円 大規模修繕計画　無 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　可（ペット飼育細則による） 規約共用部分：規約設定共用部分として下記の登記がある。 家屋番号：大須二丁目　111番1の1　種類：駐車場 家屋番号：大須二丁目　111番1の2　種類：駐車場	

（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：東向き	
床　面　積	33.24㎡（登記面積）	
間　取　り	１ＬＤＫ 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 駐車場使用料 固　定　費 駐輪場使用料 滞　納　額	4,550円（月額） 3,550円（月額） 26,000円（月額） 880円（月額） 400円（月額） あり（令和8年7月13日現在70,760円） 管　理　費　9,100円 修繕積立金　7,100円 小　　計　16,200円 駐車場使用料　52,000円 固　定　費　1,760円 駐輪場使用料　800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	・本件専有部分は賃借権及び使用借権による占有がある。賃貸借契約の内容及び占有関係については現況調査報告書のとおりである。 ・室内で犬を2匹飼育している。 ・室内の汚損等は経年使用程度と見られた。	

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
336,000	33.24	0.76	8,490,000

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3%＋（１－残価率3%）×｛経済的残存耐用年数38年／（経済的残存耐用年数38年＋経過年数2年）｝］×（１－観察減価等20%）＝ 0.76

（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
980,000	0.84	929.77	1.00	$\frac{3,553}{543,606}$	5,000,000

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5-11

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
990,000円／㎡	×	102.9／100	×	100／100	×	100／104	＝	980,000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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：二方路 1.05 × 形状 0.80 ＝ 0.84

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　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
8,490,000	5,000,000	1.01	13,620,000

ウ　個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 ＝ 1.01

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11月　798,000円/㎡（令和1年7月建築, 専有面積35.37㎡）
B 令和7年10月　748,000円/㎡（令和3年6月建築, 専有面積36.45㎡）

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	798,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{98}$	705,000
B	748,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{99}$	712,000

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
709,000	1.01	33.24	23,800,000

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あるが，その賃貸状況が本来の収益性からやや乖離しており，標準的水準へと補正すべきと認められるので，一部補正を行って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無い。

《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 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	収益価格 ア＋カ
1,970千円 (15.4%)	789千円	6.0%	12,756千円	0.8516	10,863千円 (84.6%)	12,830,000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	1,200	1,200	1,176	1,176
	共益費収入	55	55	55	55
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,255	1,255	1,231	1,231
	空室損失	126	126	123	123
	貸倒損失	38	38	37	37
	有効総収益	1,091	1,091	1,071	1,071
イ 総費用	維持管理費	55	55	55	55
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	106	106	106	106
	損害保険料	11	11	11	11
	その他費用	33	33	32	32
	運営支出合計	241	241	239	239
	資本的支出	245	43	43	43
	総費用合計	486	284	282	282
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	22.1	22.1	22.3	22.3
エ 有効純収益	アーイ	605	807	789	789
オ 複利現価率（割引率5.5%）		0.9479	0.8985	0.8516	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	573	725	672	

※ 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5.5%と決定した。

※ 現行賃料等は当該地域の標準的水準からやや乖離しているため、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標準化した。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	13,620,000	0	13,620,000
②比準価格	23,800,000	0	23,800,000
③収益価格	—		12,830,000
④調整後の価格			20,670,000

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（円） オ	評　価　額（円） ア×イ×ウ×エ－オ
20,670,000	1.00	0.8	1.00	－	16,540,000

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：滞納管理費等相当額は僅少のため減価を行わなかった。

第６　参考価格資料

地価公示価格（名古屋中5-11）

所　　在	：名古屋市中区栄１丁目２５３０番
価　　格	：990,000円／㎡
位　　置	：地下鉄鶴舞線「大須観音」駅の北西方道路距離約410m
価格時点	：令和8年1月1日
地　　積	：599㎡
供給処理施設	：ガス、水道、下水
接面街路	：南側幅員100m市道に接面
用途指定等	：商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域
地域の概要	：高層店舗、事務所兼共同住宅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　土地所在図・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

位置図



国土地理院「地理院地図」

付近案内図

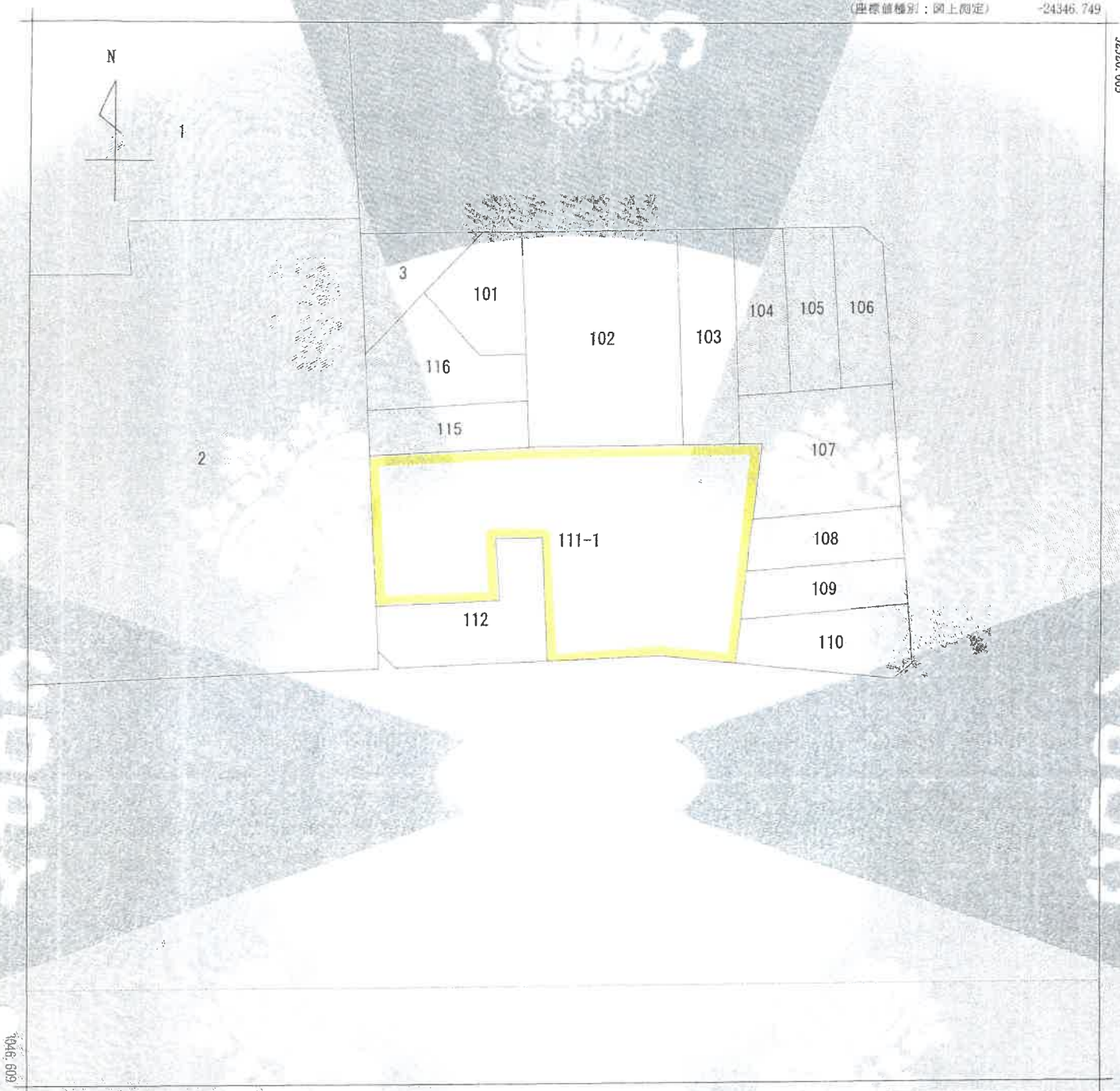


国土地理院「地理院地図」

A４判に縮小

（座標値種別：図上測定）　-24346.749

-92920.609



-92946.609

-24471.749　（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	大須二丁目

請求部分	所在	名古屋市中区大須二丁目			地番	111番1		
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4月30日

東京法務局立川出張所

登記官 [redacted]

請求番号：23-1

(1/1)

登記年月日：令和4年10月3日

土地所在図
地積測量図

地番	111-1
土地の所在	名古屋市中区大須二丁目

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4月30日
東京法務局立川出張所
登記官
[redacted]

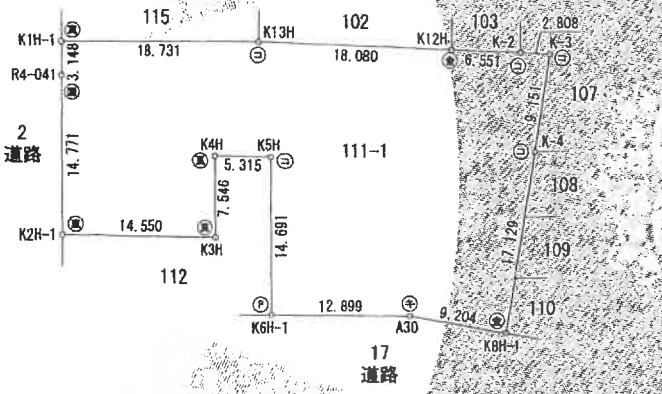
座標求積表

地番	111-1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn₁－Yn₋₁)	距離
K1H-1	-92971.904	-24432.291	1723978.015872	3.148
R4-041	-92975.048	-24432.132	-84421.343584	14.771
K2H-1	-92989.800	-24431.383	-1421442.082800	14.550
K3H	-92989.201	-24416.846	-1316913.064562	7.546
K4H	-92981.664	-24417.221	-458957.493504	5.315
K5H	-92981.443	-24411.910	-563002.637365	14.691
K6H-1	-92996.114	-24411.166	-1267165.049364	12.899
A30	-92995.447	-24398.284	-2048224.720175	9.204
K8H-1	-92996.502	-24389.141	-1032168.175698	17.129
K-4	-92979.485	-24387.185	-277729.721695	9.151
K-3	-92970.392	-24386.154	165208.386584	2.808
K-2	-92970.432	-24388.962	870017.302656	6.551
K12H	-92970.553	-24395.512	2289585.808731	18.080
K13H	-92970.859	-24413.589	3419375.223161	18.731
		合計	-1859.551743	
		合計面積	929.7758715	
		地積	929.77 ㎡	

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
19基Ⅳ4.50R	-93061.598	-24428.431	4級基準点
19基Ⅳ4.55R	-93006.176	-24434.912	4級基準点
19基Ⅳ4.63R	-92951.639	-24436.624	4級基準点
19基Ⅳ4.62L	-92835.008	-24485.502	4級基準点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅶ
測量の年月日	令和4年6月2日



単位：m

境界点	境界標の種類
コ	コンクリート杭
プ	プラスチック杭
金	金属鋲
金プ	金属プレート
キ	キザミ
鉄	鉄鋲
国	国土交通省プレート
計	計算点

作成者	[redacted]（令和4年9月28日作成）	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

請求番号：23-2

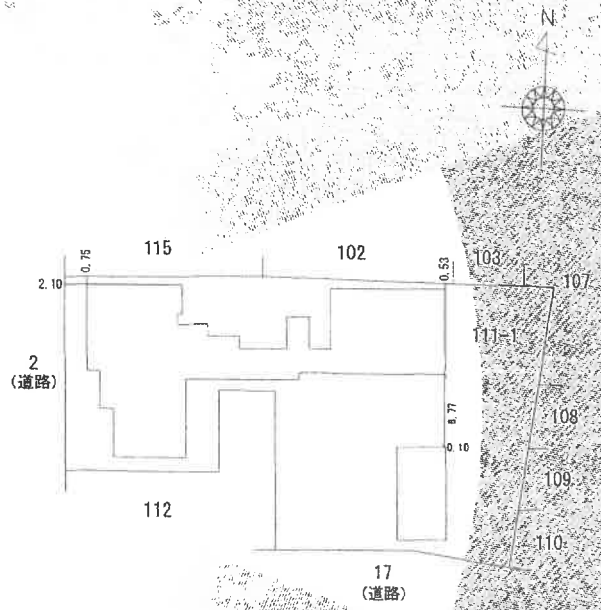
登記年月日：令和6年8月5日

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４月30日
東京法務局立川出張所
登記官
[redacted]

建　物　図　面　1／2

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区大須二丁目１１１番地１

一棟の建物の名称　オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ



作製者	[redacted] （令和 6 年 7 月 31 日作製）	縮尺	1／	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

A４判に縮小

請求番号：23-3

登記年月日：令和6年8月5日

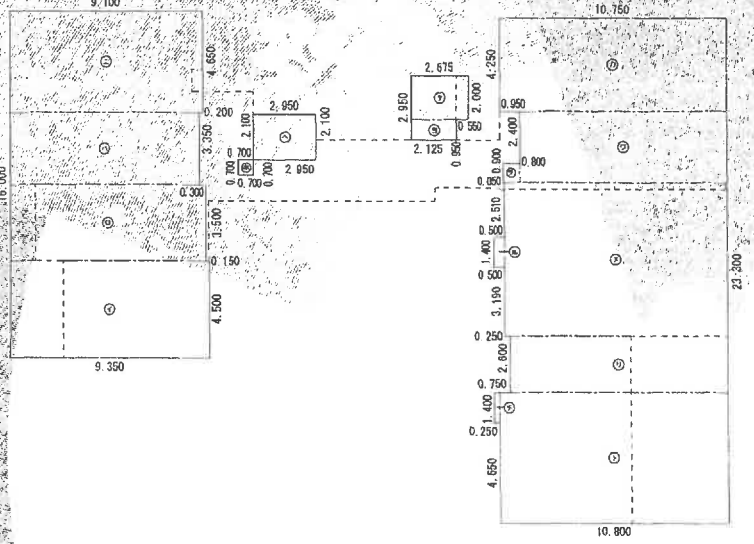
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局管轄）
令和8年4月30日
東京法務局立川出張所
登記官
[redacted]

各階平面図

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区大須二丁目１１１番地１

各階平面図　2／2

2階～15階（各階同型）



1階



求積表

(イ)	9.350	× 4.500	=	42.075000
(ロ)	9.200	× 3.500	=	32.200000
(ハ)	8.900	× 3.350	=	29.815000
(ニ)	9.100	× 4.650	=	42.315000
(ホ)	0.700	× 0.700	=	0.490000
(ヘ)	2.950	× 2.100	=	6.195000
(ト)	10.800	× 6.050	=	65.340000
(チ)	0.250	× 1.400	=	0.350000
(リ)	10.300	× 2.600	=	26.780000
(ヌ)	10.550	× 7.100	=	74.905000
(ル)	0.500	× 1.400	=	0.700000
(ヲ)	0.800	× 0.900	=	0.720000
(ワ)	9.800	× 3.300	=	32.340000
(カ)	10.750	× 4.250	=	45.687500
(ヨ)	2.125	× 0.950	=	2.018750
(タ)	2.675	× 2.000	=	5.350000
		合計		407.281250
		床面積		407.28 ㎡

求積表

(イ)	6.850	× 7.875	=	53.943750
(ロ)	1.300	× 3.500	=	4.550000
(ハ)	10.665	× 0.625	=	6.665625
(ニ)	10.650	× 0.330	=	3.514500
(ホ)	6.080	× 5.425	=	32.984000
(ヘ)	2.920	× 4.400	=	12.848000
(ト)	2.950	× 3.375	=	9.956250
(チ)	8.650	× 2.210	=	19.116500
(リ)	2.500	× 8.000	=	20.000000
(ヌ)	10.750	× 7.550	=	81.162500
(ル)	2.125	× 2.950	=	6.268750
(ヲ)	6.600	× 2.700	=	17.820000
(ワ)	4.550	× 8.650	=	39.357500
		合計		308.187375
		床面積		308.18 ㎡

作製者	[redacted]（令和 6年 7月 31日作製）	縮尺	1／250
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

A４判に縮小

請求番号：23-3

登記年月日：令和6年8月5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４月30日
東京法務局立川出張所
登記官

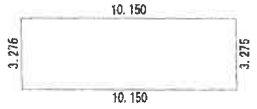
各階平面図

建物図面

家屋番号	大須二丁目111番1の706
建物の所在	名古屋市中区大須二丁目１１１番地１

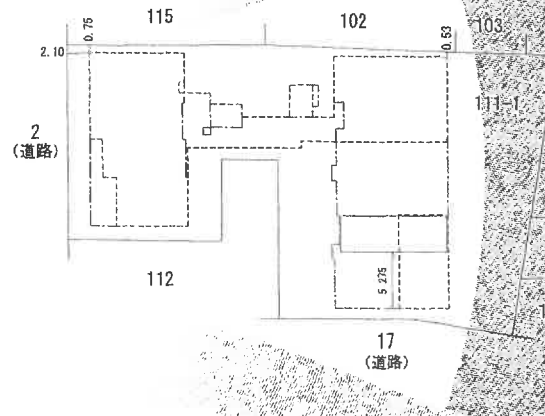
一棟の建物の名称　オープンレジデンシア大須ＦＲＯＮＴ

建物の名称　７０６



求　積　表

10.150 ×	3.275	＝	33.241250
	合　計		33.241250
	床面積		33.24 ㎡



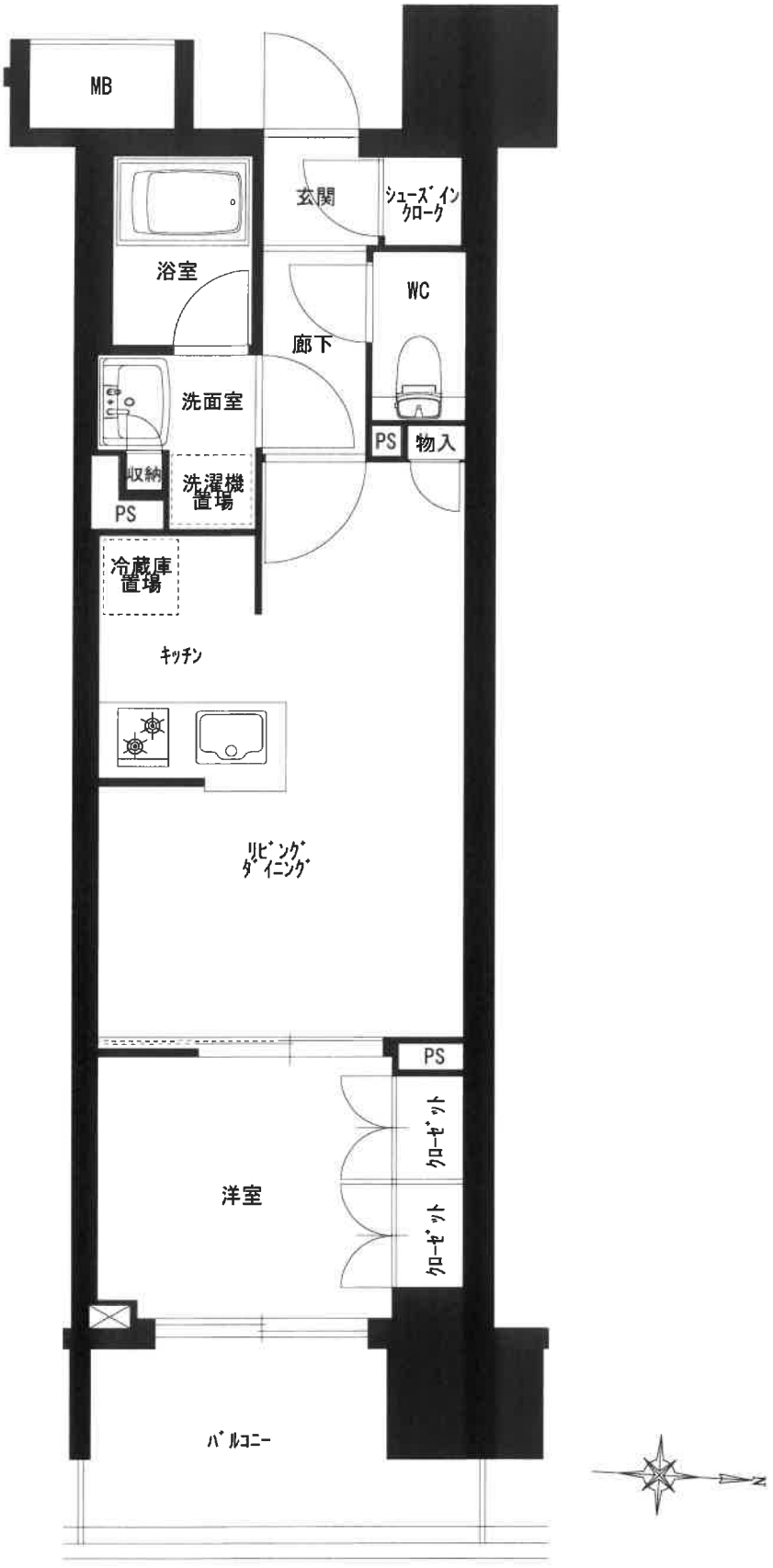
建物の存する部分　７階

作製者	[redacted]	（令和　６年　７月 31 日作製）	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

Ａ４判に縮小

請求番号：23-3　　(3/3)

建物間取図(概略)


MB
玄関
シューズイン
クローク
浴室
WC
廊下
洗面室
PS
物入
収納
洗濯機
置場
PS
冷蔵庫
置場
キッチン
リビング
ダイニング
PS
クローゼット
洋室
クローゼット
バルコニー
N

現況写真

①

物件１（一棟の建物）



②

物件１（一棟の建物）

