

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 7年 6月25日から<br>令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで                                                                                          |                                       |
| 開札期日                                                                | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7年 7月 9日 午前 9時30分<br>名古屋地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7年 7月23日 午前10時30分<br>名古屋地方裁判所民事第2部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 7年 7月16日 午前 9時00分から<br>令和 7年 7月16日 午後 4時00分まで                                                                                 |                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年 6月10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 名古屋市港区十一屋三丁目 160番地

建物の名称 ロイヤルクレストベイレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十一屋三丁目 160番の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 65.83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 名古屋市港区十一屋三丁目160番

地 目 宅地

地 積 2271.73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 42万9550分の7040



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

---

### 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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 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 名古屋市港区十一屋三丁目 160番地

建物の名称 ロイヤルクレストベイレジデンス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十一屋三丁目 160番の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 65.83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 名古屋市港区十一屋三丁目160番

地 目 宅地

地 積 2271.73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 42万9550分の7040



令和 7 年(ケ)第 60 号

令和 7 年 3 月 27 日受理

令和 7 年 4 月23 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 名古屋市港区十一屋三丁目 160番地

建物の名称 ロイヤルクレストベイレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十一屋三丁目 160番の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 65.83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 名古屋市港区十一屋三丁目160番

地 目 宅地

地 積 2271.73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 42万9550分の7040

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                           |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                           |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない     —  種類:<br><input type="checkbox"/> ある       —  構造:<br>—  床面積:                                                                                                                                                      |                                                                                           |  |
| 占有者及び占有状況       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者A<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 「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)<br>管理費           10,210円<br>修繕積立金       6,330円<br>駐車場料          5,000円                                                                                                                                                                            | 令和7年4月9日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある |  |
| 管理費等照会先         | 丸美総合管理株式会社                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                           |  |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                           |  |
| 敷地権             | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                           |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                |                                                                                           |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                |                                                                                           |  |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                            |                                                                                           |  |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                           |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない     —  地方裁判所   支部   平成 年 ( ) 第   号<br><input type="checkbox"/> ある     —  保管開始日   平成 年   月   日                                                                                                                          |                                                                                           |  |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有關係用〈单独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                                        |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                     |          | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                                      |          | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                                                     |          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                                     |          | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                   |          | 令和元年8月1日                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の契約等                                                                   | 契約日      | 令和元年7月31日                                                                                                                                                                                              |  |
|                                                                          | 期間       | 令和元年8月1日から ■令和3年7月31日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                         |  |
| 更新の種類別                                                                   |          | ■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                      |  |
| 現在の契約等                                                                   | 期間       | 令和5年8月1日から ■令和7年7月31日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                        |  |
|                                                                          | 貸主       | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                                      | 借主       | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
|                                                                          | 賃料・支払時期等 | 毎月 金 100,000 円 (毎月27日限り, 翌月分払い)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                            |  |
| 敷金・保証金                                                                   |          | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 100,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                         |  |
| 特約等                                                                      |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める                                                                                                                                                                     |  |
| その他                                                                      |          | 共益費: 月額 10,000 円, 町費: 月額 500 円, 駐輪場代: 月額 200 円, 入居者サービス: 月額 2,150 円, 年間保証委託料: 年額 10,000 円                                                                                                              |  |
| 執行官の意見                                                                   |          | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

( 3 枚目)

# そ の 他 の 事 項

## ■令和7年4月11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 (ロイヤルクレストベイレジデンス管理組合)                                |
| 2  | 管理方式         | 全委託管理                                                   |
| 3  | 管理員の有無       | あり(5日/週)                                                |
| 4  | 管理室の有無       | あり                                                      |
| 5  | 管理費等の滞納額     | なし(令和7年4月9日現在)                                          |
| 6  | 大規模修繕計画の有無   | 令和7年2月頃実施済み                                             |
| 7  | 耐震性能診断の受検の有無 | なし                                                      |
| 8  | 駐車場の有無       | あり (申し込めば使用できる)<br>(有料:平面:月額 5,000 円, 機械式: 500~2,000 円) |
| 9  | ペット飼育等       | 可                                                       |
| 10 | 規約共用部分の有無    | あり(管理事務室, 共用トイレ, ペット足洗い場)                               |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■ A (占有者)         | <p>1 物件1建物は、私たち家族3人が住んでいます。これが賃貸借契約書です(建物賃貸借契約書を示した。)。賃料等の契約内容は同契約書に記載のとおりです。なお、同建物内ではペット(ウサギ1匹、オカメインコ4羽、ネズミ科のチンチラとデグー各1匹)を飼っています。</p> <p>2 賃料の滞納はなく、また、管理費等も私が支払っており、滞納はありません。</p> <p>3 物件1建物は、雨漏りする箇所はありませんが、排水管が詰まりやすい構造のようで、キッチンで水を流すと排水管からごぼごぼと異音がしますし、玄関とリビングでは結露が発生します。また、本件建物は最上階の10階なので、夏はとても暑く、エアコンの利きが悪く、日当たりが良すぎるので、バルコニーで植物は育ちません。</p> |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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り、物件1建物を含む一棟の建物(10階建、総戸数59戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地の上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の10階1004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と機械式駐車場で、駐輪場、貯水槽、LPガス貯蔵設備及びごみ置場が設置されている。</p> <p>2 物件1建物の占有状況については、所有者に通知書を送付したが連絡がなく、同人から事情聴取はできなかったが、関係人の陳述、収集した資料(建物賃貸借契約書)及び現認した状況から、占有者Aが家族と居住して占有しているものと認めた。なお、同建物内ではペットとしてウサギ1匹、オカメインコ4羽、チンチラ1匹、デグー1匹が飼われている。</p> <p>3 占有者Aの占有権原は、正常な賃借権であると思料する。同賃借権は抵当権設定登記後の賃借権であり、本件買受人の引受けとはならないが、原則として、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されるものと思料する。</p> <p>4 物件1建物の状況については、同建物は築16年目の建物であるから、床や壁等に経年に相当する汚れ、劣化が認められる。なお、関係人が述べる結露の発生、排水管の異音は調査当日には確認できなかった。また、ペット臭は感じられなかった。</p> <p>5 管理会社からの回答は4枚目に記載のとおりである。</p> <p>6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</p> |

(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                                |
| 7年3月27日(木)<br>10:00-10:10               | 名古屋法務局             | 土地, 建物登記事項証明書申請                            |
| 7年4月2日(水)<br>10:00-10:10                | 名古屋法務局             | 公図, 建物図面, 地積測量図等申請                         |
| 7年4月3日(木)                               | 当庁                 | 区分所有建物に関する照会書送付(4/11 回答書着)<br>所有者に通知書送付    |
| 7年4月9日(水)<br>13:30-13:40                | 目的物件所在地            | 目的物件確認, 外観写真撮影                             |
| 7年4月15日(火)<br>9:50-10:30<br>16:30-18:15 | 目的物件所在地<br>占有者の勤務先 | 目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行)<br>占有者Aから事情聴取 |
|                                         |                    |                                            |
|                                         |                    |                                            |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件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7年4月15日  
目的物件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て同物件内に立ち入ったところ, 占有者の息子が在宅していた。

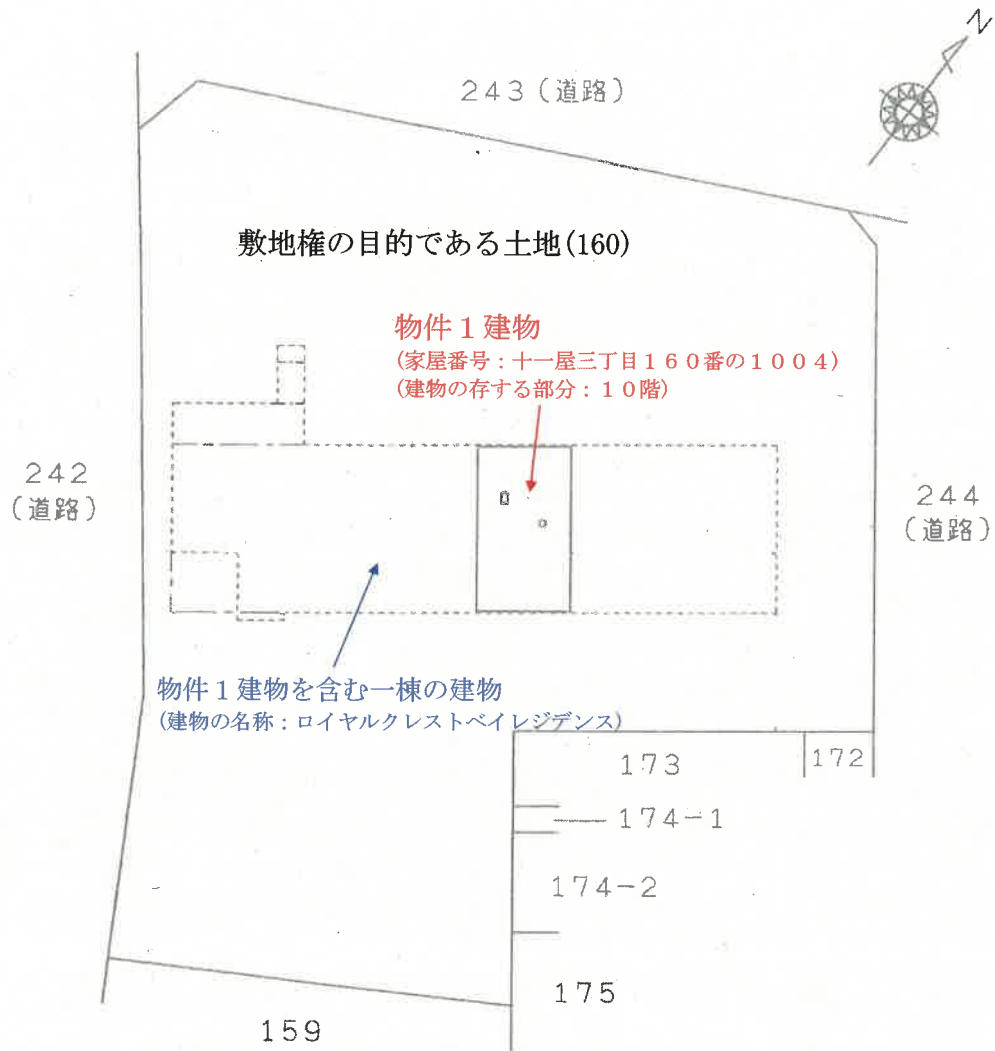
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日  
適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

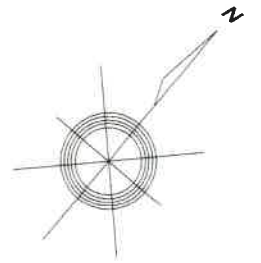
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図（概略）



物件1 建物

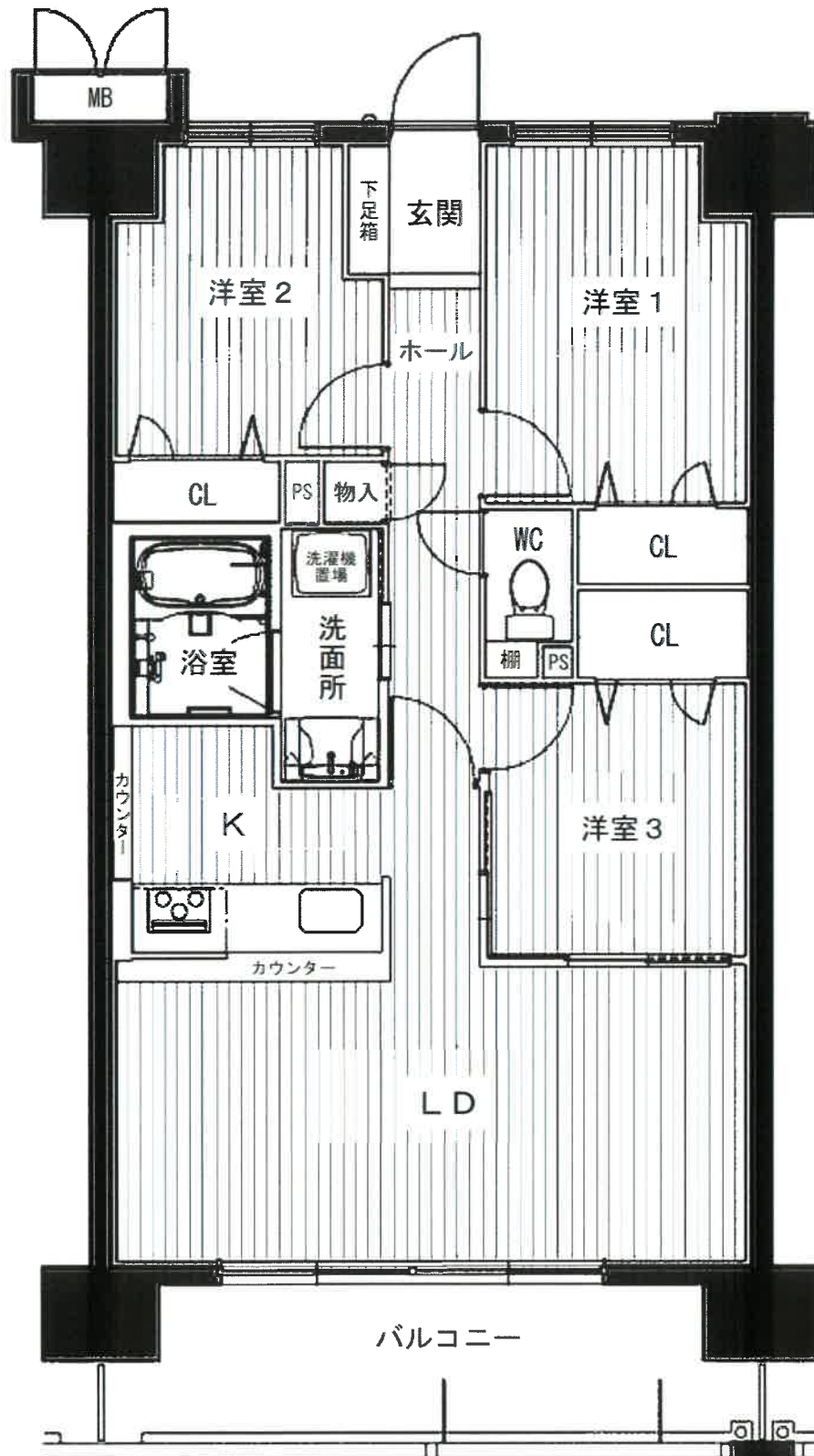


写真 1

物件 1 建物を含む一棟の建物



道路(243)

敷地権の目的である土地

道路(242)

写真 2

物件 1 建物

物件 1 建物を含む一棟の建物



敷地権の目的である土地

道路(244)

写真3

物件1 建物室内(LD)



写真4

物件1 建物室内(K)



写真5

物件1 建物室内(浴室)



写真6

物件1 建物室内(洋室1)



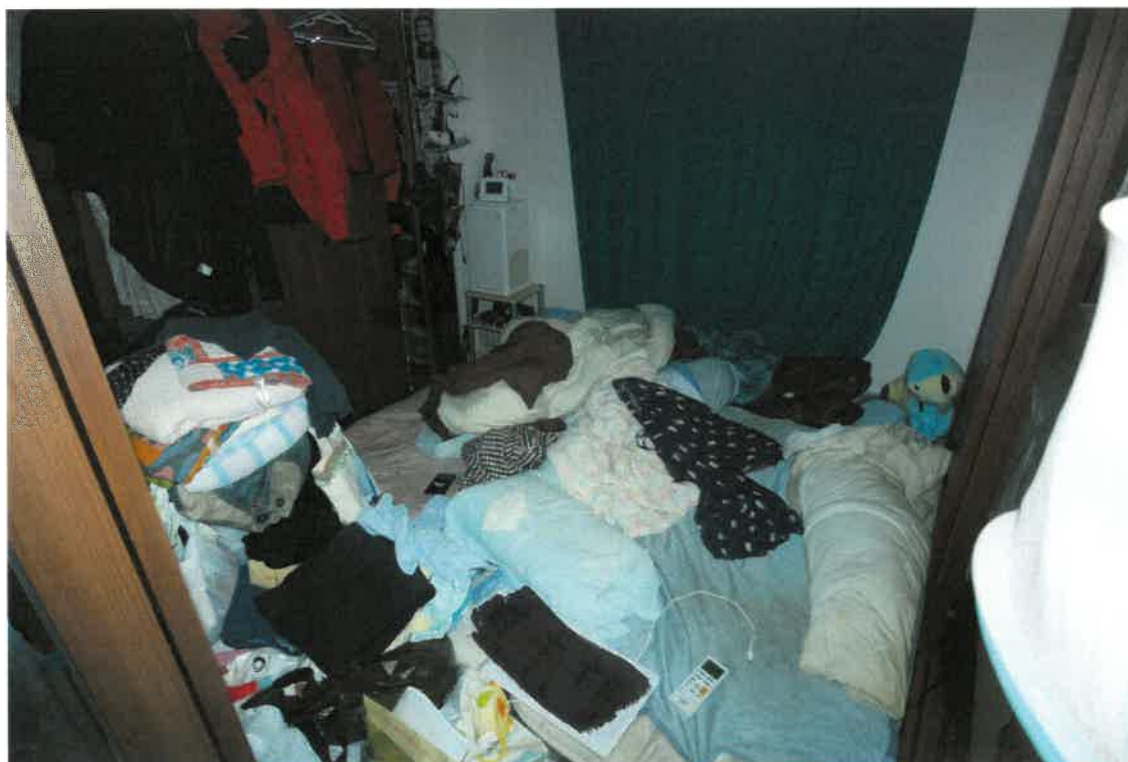
写真 7

物件 1 建物室内(洋室 2)



写真 8

物件 1 建物室内(洋室 3)





令和 7 年 (ケ) 第 60 号  
令和 7 年 4 月 3 日 受 理  
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 6 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 11,600,000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  | <p>所 在<br/>建物の名称</p> <p>家 屋 番 号<br/>建物の名称</p> <p>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>【一棟の建物の表示】</p> <p>名古屋市港区十一屋三丁目 160 番地<br/>ロイヤルクレストベイレジデンス</p> <p>【専有部分の建物の表示】</p> <p>十一屋三丁目 160 番の 1004<br/>1004<br/>居宅<br/>鉄筋コンクリート造 1 階建<br/>10 階部分 65.83 m<sup>2</sup></p> <p>【敷地権の目的である土地の表示】</p> <p>1<br/>名古屋市港区十一屋三丁目 160 番<br/>宅地<br/>2,271.73 m<sup>2</sup></p> <p>【敷地権の表示】</p> <p>1<br/>所有権<br/>42 万 9,550 分の 7,040</p> | 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                                    | 名古屋臨海高速鉄道(あおなみ線)「稲永」駅の北西方、道路距離約 1.3 km。<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                            |                                                                                                              |
| 付近の状況                                    | マンション、一般住宅のほか、中小規模の工場等も見られる地域。                                                                                                                                      |                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容 積 率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                   | 市街化区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>絶対高 31m 高度地区、緑化地域<br>都市機能誘導区域外<br>居住誘導区域外 (要安全配慮区域)<br>第 2 種臨海部防災区域 |
| 画地条件                                     | 地 積<br>形 状<br>間口・奥行                                                                                                                                                 | 2,271.73 m <sup>2</sup><br>不整形<br>間口約 58.5m、奥行約 48m                                                          |
| 接面道路の状況                                  | 南西側幅員約 12.5m 舗装市道、北東側幅員約 8m 舗装市道及び北西側幅員約 8m 舗装市道に接面する三方路地。接面道路は、いずれも建築基準法 42 条 1 項 1 号道路である。又、各道路と敷地は、概ね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<br>(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上 水 道<br>ガス配管<br>下 水 道                                                                                                                                              | あり<br>引込可<br>あり                                                                                              |
| 土壌汚染の可能性の調査                              | 登記記録及び過去の住宅地図(昭和 44 年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。<br>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。 |                                                                                                              |

|         |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 北東側及び北西側市道内に都市ガスの本管が敷設されている。</li> </ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | ロイヤルクレストベイレジデンス                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |
| 建物の用途                   | 住居（総戸数 59 戸）                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載） 平成 21 年 11 月 2 日新築<br>経過年数 約 16 年<br>経済的残存耐用年数 約 29 年                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| 構 造                     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
| 仕 様                     | 屋 根<br>外 壁<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                     | 陸屋根<br>タイル貼、吹付タイル<br>—                                                                |
| 設 備 等                   | エレベーター<br>駐 車 場<br><br>集 会 室<br>そ の 他                                                                                                                                                                                   | 有（1 基）<br>有〔平面：5,000 円/月、機械式：500～2,000 円/月〕<br>〔申し込めば使用できる。〕<br>無<br>—                |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施 工                                                                                                                                                                                                             | 普通<br>普通                                                                              |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                                                                                        | 有（ロイヤルクレストベイレジデンス管理組合）<br>法人格：無<br>全委託管理<br>丸美総合管理株式会社<br>管理員：有（5 日/週）          管理室：有 |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕計画：無（令和 7 年 2 月頃実施済み）</li> <li>・負担決議された工事負担金：無</li> <li>・管理組合の積立金総額：55,830,877 円（令和 7 年 4 月 9 日現在）</li> <li>・ペットの飼育：可</li> <li>・管理事務室、共用トイレ、ペット足洗い場等の規約共用部分がある。</li> </ul> |                                                                                       |

(2) 専有部分の概要

|                |                                                                                                                                                  |                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造            | 鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                   |                                                                                    |
| 位 置            | 10 階 (1004 号室) 中間住戸<br>主要開口部の方位：南東向き                                                                                                             |                                                                                    |
| 床 面 積          | 65.83 m <sup>2</sup> (登記面積)                                                                                                                      |                                                                                    |
| 間 取 り          | 3LDK<br>バルコニー：有 (南東)                                                                                                                             |                                                                                    |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                  | ビニールクロス等<br>フローリング等<br>ビニールクロス等<br>電気設備、給排水設備、プロパンガス等<br>—                         |
| 保守管理の状態        | 普通                                                                                                                                               |                                                                                    |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修繕積立金<br>駐車料<br><br>滞 納 額<br><br>そ の 他                                                                                                  | 10,210 円 (月額)<br>6,330 円 (月額)<br>5,000 円 (月額)<br><br>無 (令和 7 年 4 月 9 日現在)<br><br>— |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                   |                                                                                    |
| 特 記 事 項        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築後約 16 年が経過しており、経年相応の損傷、汚損等が見られた。</li> <li>・ 建物内でペット (ウサギ1匹、オカメインコ4羽、チンチラ1匹、デグー1匹) を飼育している。</li> </ul> |                                                                                    |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 270,000          | 65.83         | 0.53     | 9,420,000         |

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29年／(経済的残存耐用年数29年＋経過年数16年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.53

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 87,000               | 1.04      | 2,271.73        | 1.00      | $\frac{7,040}{429,550}$ | 3,370,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋港 9-3

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 79,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.8}{100} & & \times \frac{100}{100} & & \times \frac{100}{93} & = & 87,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.06×形状 0.98＝1.04

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|------------------|-------------------|-----------|------------------------|
| 9,420,000        | 3,370,000         | 1.04      | 13,300,000             |

ウ 個別格差：階層補正(10 階)1.06×位置補正(南東向中間住戸)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・名古屋市港区内、対象一棟内)

A 令和6年12月 315,000 円/㎡(平成14年11月建築、専有面積約66㎡)

B 令和6年12月 302,000 円/㎡(平成21年11月建築、専有面積約66㎡)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正         | 地域品等<br>比較        | 建物品等<br>比較        | 試算価格<br>(千円未満四捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| A  | 315,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{104}$ | $\frac{100}{117}$ | $\frac{100}{119}$ | 218,000                     |
| B  | 302,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{125}$ | 242,000                     |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|-----------|------------------|----------------------|
| 230,000                | 1.04      | 65.83            | 15,750,000           |

※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あり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考とし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<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>ア | 正味復帰価格の現価               |                      |                                                                  |                    |                           | 収 益 価 格<br><br>ア+カ |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
|                                 | 4年目期首<br>有効純収益<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>= $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03)$<br>エ | 複利<br>現価率<br><br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br><br>エ×オ=カ |                    |
| 1,029千円<br>(12.8%)              | 740千円                   | 8.2%                 | 8,754千円                                                          | 0.80048            | 7,007千円<br>(87.2%)        | 8,040千円<br>(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    | 1,200   | 1,200   | 1,176 |
|                         | 共益費収入   | 120     | 120     | 120   |
|                         | 駐車場収入   | 0       | 0       | 0     |
|                         | その他収入   | 0       | 0       | 0     |
|                         | 可能総収益   | 1,320   | 1,320   | 1,296 |
|                         | 空室損失    | 132     | 132     | 130   |
|                         | 貸倒損失    | 40      | 40      | 39    |
|                         | 有効総収益   | 1,148   | 1,148   | 1,127 |
|                         | イ総費用    |         |         |       |
| イ総費用                    | 維持管理費   | 123     | 123     | 123   |
|                         | 修繕費     | 36      | 36      | 35    |
|                         | 公租公課    | 101     | 101     | 101   |
|                         | 損害保険料   | 18      | 18      | 18    |
|                         | その他費用   | 34      | 34      | 34    |
|                         | 運営支出合計  | 312     | 312     | 311   |
|                         | 資本的支出   | 1,071   | 76      | 76    |
|                         | 総費用合計   | 1,383   | 388     | 387   |
| ウ経費率（%）<br>（運営支出/有効総収益） | 27.2    | 27.2    | 27.6    | 27.6  |
| エ有効純収益 アーイ              | -235    | 760     | 740     | 740   |
| オ複利現価率（割引率7.7%）         | 0.92851 | 0.86212 | 0.80048 |       |
| カ有効純収益の現価 エ×オ           | -218    | 655     | 592     |       |

※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7.7%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<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア－イ |
|----------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| ① 積算価格   | 13,300,000                | 0                  | 13,300,000         |
| ② 比準価格   | 15,750,000                | 0                  | 15,750,000         |
| ③ 収益価格   | —                         |                    | 8,040,000          |
| ④ 調整後の価格 |                           |                    | 14,500,000         |

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<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| 14,500,000         | 1.00           | 0.80            | 1.00                  | —                 | 11,600,000                |

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：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格等 名古屋港 9-3

所 在 : 名古屋市港区十一屋2丁目166番外  
価 格 : 79,500 円/㎡  
位 置 : 名古屋臨海高速鉄道(あおなみ線)「稲永」駅の北西方  
道路距離約 700m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 1,708 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス  
接 面 街 路 : 南東側幅員 8m市道に接面  
用途指定等 : 工業地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)、準防火地域  
地域の概要 : 中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域

## 第7 附属資料

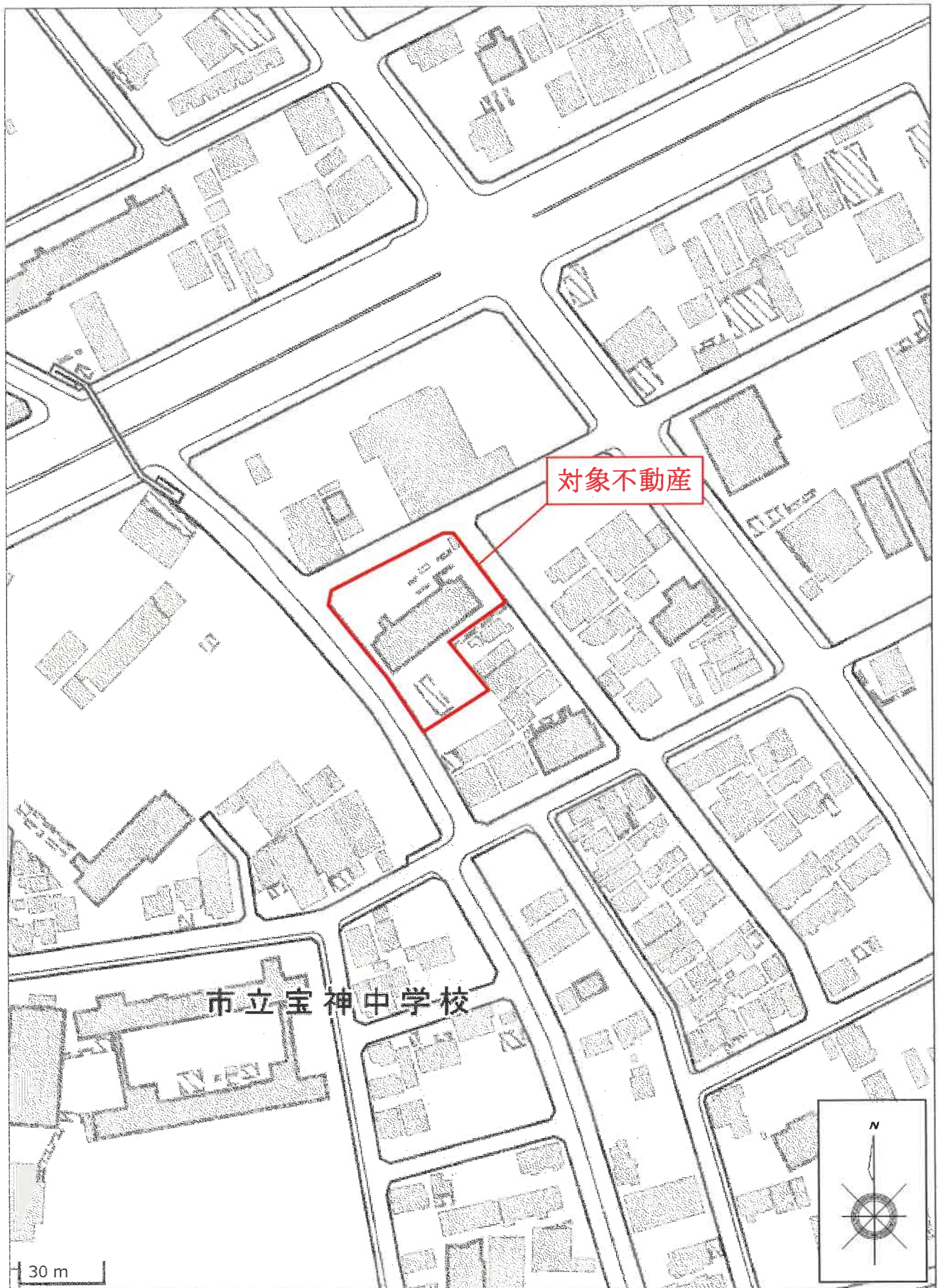
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

## 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

10  
178-6

COPY

COPY

(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

十一屋  
3丁目

|           |       |  |         |  |                   |  |         |           |  |
|-----------|-------|--|---------|--|-------------------|--|---------|-----------|--|
| 請 求 部     | 所 在   |  |         |  | 名古屋市中港区十一屋三丁目     |  | 地 番     | 160番      |  |
| 出 力 縮 尺   | 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 |       |  |         |  | 備 付 年 月 日 (原 図)   |  | 補 記 項 事 |           |  |

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。

A 4 判に縮小

令和7年2月6日  
名古屋法務局熱田出張所  
登記官

請求番号：11-2  
(1/1)

登記年月日: 平成21年6月4日

主地所在図  
地積測量図

地番 160

土地の所在 名古屋市港区十一番三丁目

求積表

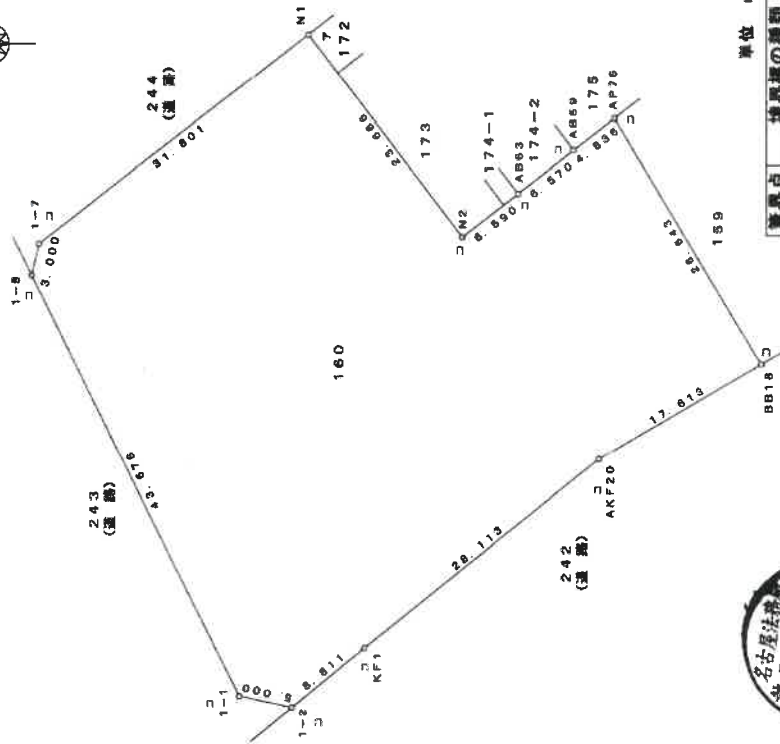
| 地番    | 160            |                |                                    |                                                       |   |
|-------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|---|
| NO    | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |   |
| 1-7   | -100236.883    | -28484.333     | -22.257                            | 2231974.873761                                        |   |
| 1-8   | -100236.203    | -28487.254     | -42.076                            | 4217438.241325                                        |   |
| 1-1   | -100255.557    | -28528.408     | -40.225                            | 4032778.780325                                        |   |
| 1-2   | -100268.441    | -28627.479     | 4.470                              | -448164.711370                                        |   |
| KP1   | -100267.292    | -28621.938     | 22.970                             | -2303139.397240                                       |   |
| AKF20 | -100289.350    | -28504.509     | 26.294                             | -2637008.188900                                       |   |
| BB18  | -100304.668    | -28496.644     | 31.696                             | -3179253.867328                                       |   |
| AP76  | -100290.834    | -28472.813     | 19.891                             | -1994884.979094                                       |   |
| AB69  | -100286.994    | -28475.753     | -6.933                             | 695289.729402                                         |   |
| AB63  | -100281.777    | -28479.740     | -7.999                             | 802153.934223                                         |   |
| N2    | -100276.544    | -28483.752     | 14.759                             | -1479981.512596                                       |   |
| N1    | -100262.123    | -28464.987     | -0.581                             | 58252.833453                                          |   |
|       |                |                | 合計                                 | -4543.464329                                          |   |
|       |                |                | 面積                                 | 2271.7321645                                          | ㎡ |
|       |                |                |                                    | 2271.73                                               | ㎡ |

基準点座標

| 点名      | X座標         | Y座標        | 国土地院No. | 他の座標 |
|---------|-------------|------------|---------|------|
| T11-217 | -100120.049 | -28474.231 | 10C41   | 側面角点 |
| T11-218 | -100276.481 | -28354.518 | 10D02   | 側面角点 |

(座標係数0.999910)

「世界測地系」



単位 m

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ア   | 金 属 杭   |
| ヒ   | 金 属 杭   |
| コ   | コンクリート杭 |
| ク   | 合成樹脂杭   |
| キ   | 石 杭     |



作成者

(会員専用)

尺 1/

申請人

縮尺 1/

500

A4判に縮小

登記年月日：平成21年11月24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7年2月6日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市港区十一丁目160番地

棟の建物  
階

求積表

|       |   |      |   |           |
|-------|---|------|---|-----------|
| 8.70  | x | 2.70 | = | 23.49000  |
| 39.80 | x | 7.10 | = | 282.58000 |
| 35.45 | x | 3.90 | = | 138.25500 |
| 3.15  | x | 0.50 | = | 1.57500   |
| 1.80  | x | 3.80 | = | 6.84000   |
| 合計    |   |      |   | 452.74000 |

床面積 452.74 m<sup>2</sup>



(全戸使用)

作成者

新

1/

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成21年11月24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7年2月6日 名古屋港務局熱田出張所 登記官

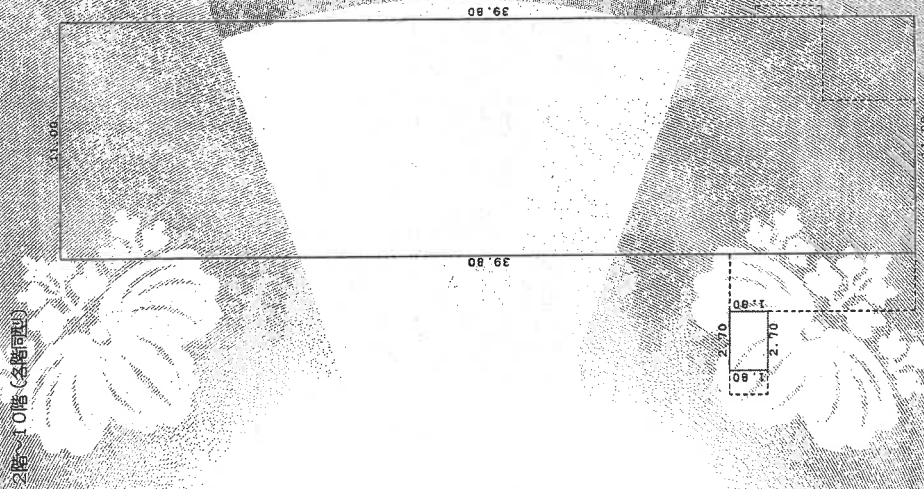
建物図面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  |                  |
| 建物の所在 | 名古屋港区十一屋三丁目160番地 |

求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 39.80 | x | 11.00 | = | 437.80000 |
| 1.80  | x | 2.70  | = | 4.86000   |
| 合 計   |   |       |   | 442.66000 |

|     |        |                |
|-----|--------|----------------|
| 床面積 | 442.66 | m <sup>2</sup> |
|-----|--------|----------------|



(全頁専用)

作成者

図 紙

申請人

箱 尺

1/250

A 4 判に縮小

登記年月日：平成21年11月24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7年2月6日 名古屋法務局熱田出張所

令和7年2月6日

名古屋法務局熱田出張所

登品會

A 4 判に縮小

(會員專用)

作成者

權尺

請人

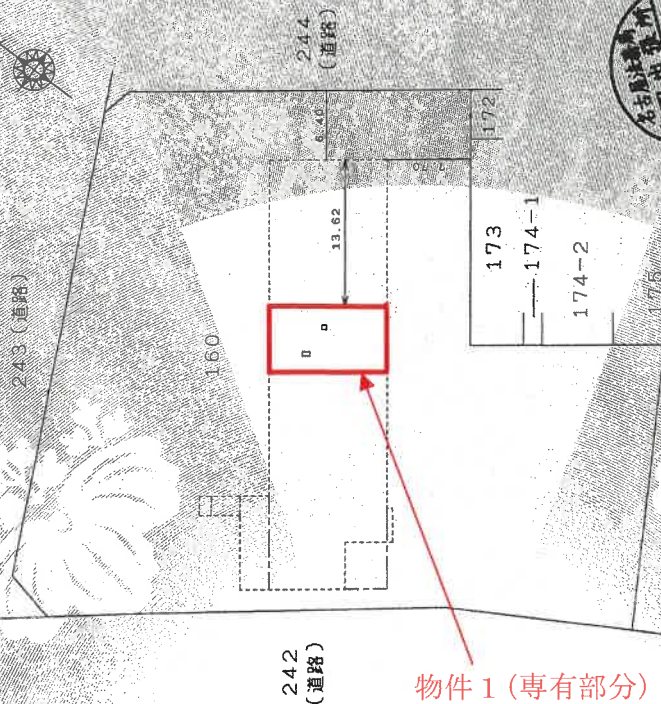
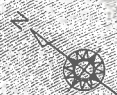
縮尺  $\frac{1}{500}$

請求番号: 11-1 (3/3)

面圖  
圖面  
物平  
建階  
各

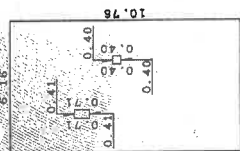
|      |                     |
|------|---------------------|
| 家屋番号 | 十一屋三丁目<br>160番01004 |
|------|---------------------|

建築物の所在  
名古屋市中区十一屋三丁目160番地



物件 1 (専有部分)

三



5.16

求積表

|      |   |       |    |          |
|------|---|-------|----|----------|
| 6.16 | x | 10.76 | == | 66.28160 |
| 0.41 | x | 0.71  | == | -0.29110 |
| 0.40 | x | 0.40  | == | -0.15000 |
|      |   |       |    | 65.83050 |

401

| 床面積 | 65.83 | m <sup>2</sup> |
|-----|-------|----------------|
|-----|-------|----------------|

65.83 m

21.11.24  
熱田出張所  
処理

$$\frac{1}{(3/3)}$$

建物間取図（概略）

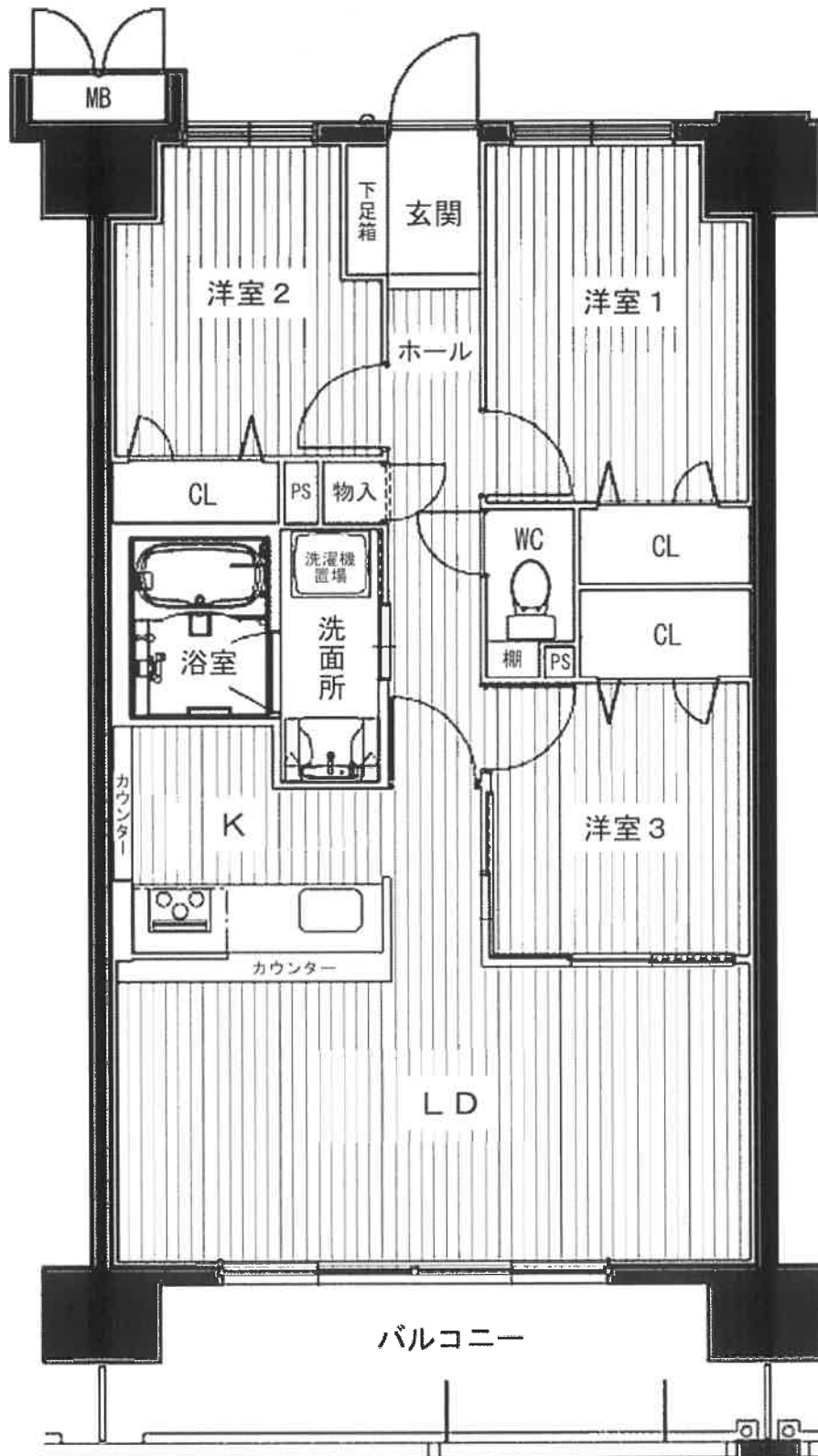
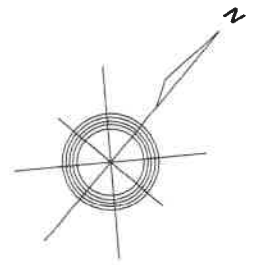




写真1

受命物件の存する  
マンション



写真2