

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1日

名古屋地方裁判所民事第2部

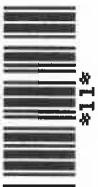
裁判所書記官 井 畑 弥 雄

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 7月16日から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月30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 7年 8月20日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6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 7年 7月 1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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	8,350,000 6,680,000		1,670,000	71,102	16,747
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区二番一丁目 1112 番地

建物の名称 ライオンズマンション白鳥西公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二番一丁目 1112 番の 4

建物の名称 301 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 65.79 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 名古屋市熱田区二番一丁目 1112 番

地 目 宅地

地 積 271.73 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 9 万 6 0 9 5 分の 7 0 9 3



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 15 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 ニデックアドバンスドモータ株式会社

期 限 令和 8 年 12 月 6 日まで

賃 料 月額 11 万円

敷 金 22 万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に
対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 名古屋市熱田区二番一丁目 1112番地

建物の名称 ライオンズマンション白鳥西公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二番一丁目 1112番の4

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.79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 名古屋市熱田区二番一丁目1112番

地 目 宅地

地 積 271.73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 9万6095分の7093



令和 7 年(ケ)第 25 号

令和 7 年 2月 25日受理

令和 7 年 4月 8 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区二番一丁目 1112番地

建物の名称 ライオンズマンション白鳥西公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二番一丁目 1112番の4

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.79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 名古屋市熱田区二番一丁目1112番

地 目 宅地

地 積 271.73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 9万6095分の7093

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市熱田区二番一丁目11番16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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 19,860円 修繕積立金 月額 14,700円	令和7年3月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	駐車場なし ペット飼育不可 大規模修繕工事の実施時期は未定 規約共用部分あり (管理事務室, 屋内自転車置場ほか)	
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■ニデックアドバンスドモータ株式会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ニデックアドバンスドモータ株式会社(占有者) ■C(建物入居者))の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成20年12月 7日	
最初の	契約日	平成20年12月 6日	
契約等	期間	平成20年12月 7日から ■平成22年12月 6日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 6年12月 7日から ■令和 8年12月 6日まで 2年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 110,000円 (毎月末限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金 220,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		上記借主が従業員Cの社宅として使用 上記占有開始時期における貸主はAの前所有者	
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	

(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 弁護士 (破産者 A 破産管財人)	(口頭による陳述要旨) A は物件 1 建物に居住していません。同建物は賃貸されています。賃貸借契約の内容等については、仲介会社である明弘株式会社又は賃借人に確認してください。
■ 明弘株式会社代表者	(口頭による陳述要旨) 1 当社は A との間で賃貸物件管理業務委託契約を締結し、物件 1 建物の管理維持行為及び賃借人からの賃料の集金業務等を受託しています。 2 物件 1 建物の賃借人から執行官へ連絡を入れるよう依頼しますので、賃貸借契約の内容等については、賃借人に確認してください。
■ ニデックアドバンス ドモータ株式会社 (物件 1 建物賃借人) 担当者	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 当社は A から物件 1 建物を賃借し、社宅として使用しています。現在、当社の従業員 C が居住しています。 2 物件 1 建物の賃借を開始した当初、賃貸人は A の前所有者でした。その後、同建物が同人から A に譲渡されたため、従前の賃貸借契約をそのまま引き継ぎました。賃貸借契約の内容等については、3 枚目記載のとおりです。 3 物件 1 建物は、現在の当社社内規程では社宅貸与対象外となっています。このため、仲介業者である明弘株式会社に対し、賃借人を当社から C 個人へ変更するよう依頼しました。しかし、A につき破産手続きが開始され破産管財人が同建物を管理していることを理由に、賃借人の変更に応じられないとの回答を受けたため、現在も当社が賃借人となっています。
■ 大京アステージ株式会社名古屋東支店担当者 (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ライオンズマンション白鳥西公園 (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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件1建物入居者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、平成20年から物件1建物に居住しています。同建物は私が勤務するニデックアドバンスドモータ株式会社が社宅として借り上げている物件です。 2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 3 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。 4 令和6年の秋ころ給湯器が故障し、お湯が出なくなっています。管理会社や所有者に修理をお願いしていますが、現在も故障したままです。 5 2週間程前にトイレで漏水が発生したので、すぐに業者に修理してもらいました。 6 5～6年前からキッチンで水を出すと蛇口（混合水栓）の可動部分から水が漏れるようになりました。そのため、キッチンの蛇口は現在使用していません。 7 洋室2のドア上部がドア枠と干渉して開けにくくなっています。 8 物件1建物で雨漏りが発生したことはありません。また、大雨の際でもライオンズマンション白鳥西公園南側の歩道が冠水したことはありません。 9 ライオンズマンション白鳥西公園南側の国道1号線は非常に交通量が多く、車両の通行音も大きいです。また、昼夜を問わず緊急車両が頻繁に通行するので、静かな環境とは言えません。

(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、関係人の陳述及び契約書等の関係資料等から2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（ライオンズマンション白鳥西公園）の敷地として使用されており、南側で道路に接している。
- 3 経年相応の劣化が認められるほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - (1) 給湯機の故障（Cの陳述4参照）
 - (2) キッチン混合水栓の故障（Cの陳述6参照）
 - (3) 洋室2ドアの開閉不良（Cの陳述7参照、写真6）
 - (4) 浴室ドアの把手の欠損（写真7）
- 4 物件1建物を含む一棟の建物は、規約設定された共用部分として、駐輪場（家屋番号：二番一丁目1112番の14）が登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

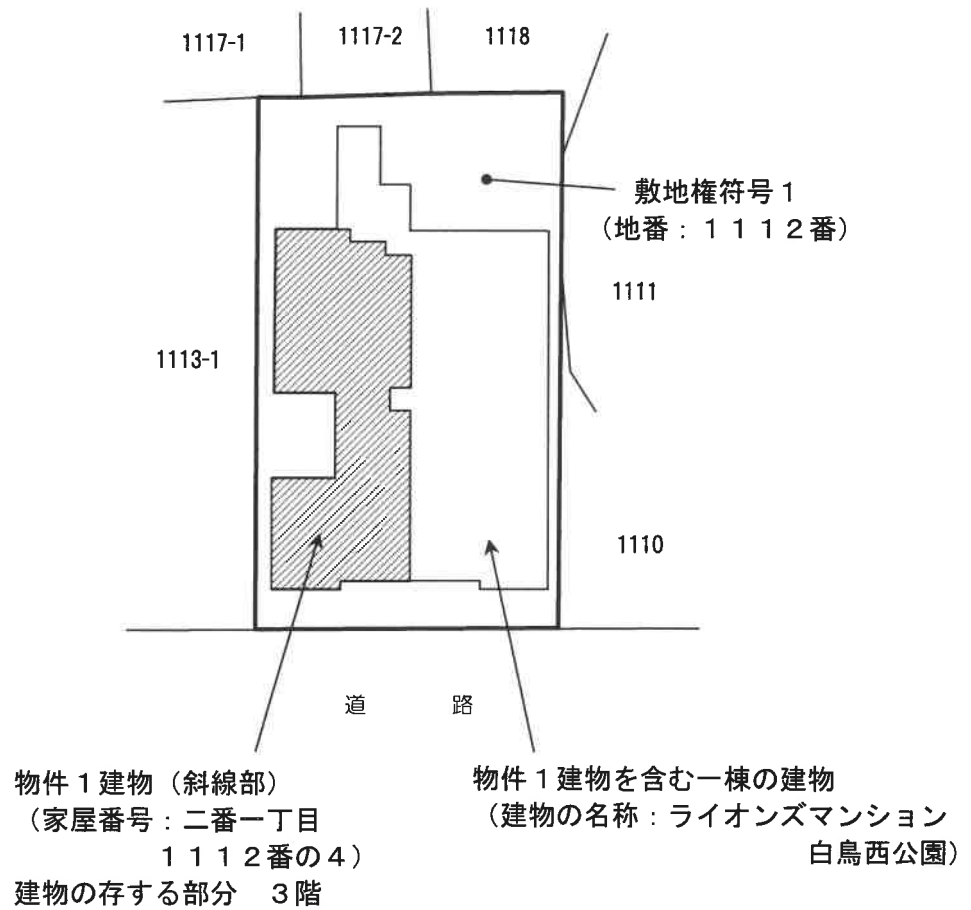
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月26日 (水) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年 2月26日 (水)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 2月26日 (水)	当庁執行官室	名古屋市金山市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 2月28日 (金) 12:40-13:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査
7年 2月28日 (金) 16:20-16:30	(携帯電話)	(破産管財人B弁護士へ架電) 占有状況等につき聴取
7年 3月 3日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 3月 3日 (月)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
(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。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

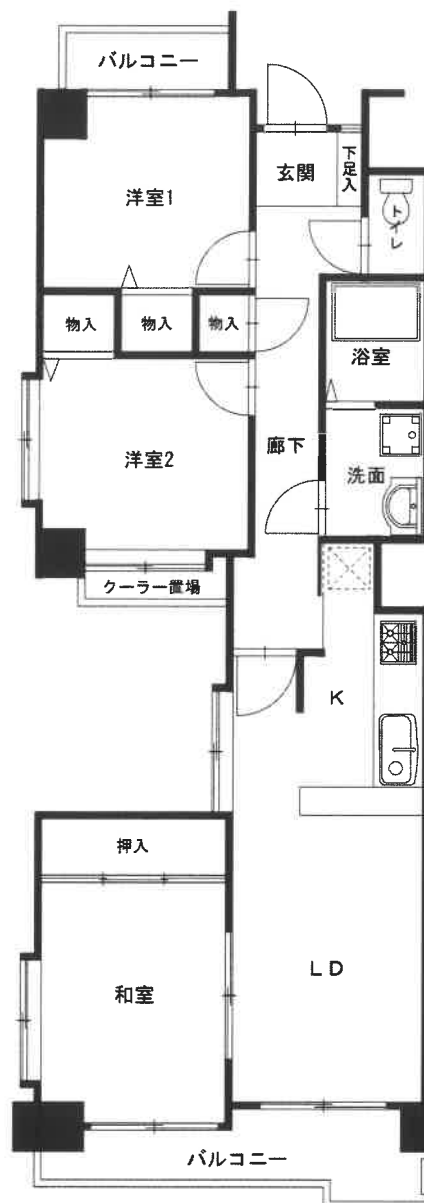
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月 7日 (金) 16:20-16:25	(携帯電話)	(明弘株式会社代表者へ架電) 占有状況等につき聴取, 賃借人から執行官あて連絡するよう依頼
7年 3月10日 (月) 17:00-17:10	(携帯電話)	(ニデックアドバンスドモータ株式会社担当者より受電) 占有状況等につき聴取, 物件1建物入居者から執行官あて電話連絡するよう依頼
7年 3月11日 (火) 9:00-9:05	名古屋法務局	関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 3月11日 (火) 10:40-10:50	(携帯電話)	(Cより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 3月12日 (水)	当庁執行官室	ニデックアドバンスドモータ株式会社あて占有状況等に関する照会文書作成送付
7年 3月30日 (日) 8:40-9:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), C立会, Cより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(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 7年 3月30日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（ライオンズマンション白鳥西公園）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（ライオンズマンション白鳥西公園）

3 物件1建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



4 物件1建物内部の状況（K（キッチン））



5 物件1建物内部の状況（和室）



6 物件1建物内部の状況（ドア枠の損傷・洋室2）



7 物件1建物内部の状況（ドア把手の欠損・浴室）



令和7年 (ケ) 第25号
令和7年 2月28日受理
令和7年 3月30日現地調査
令和7年 4月14日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 和徳

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 8,350,000 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) 名古屋市熱田区二番一丁目 1 1 1 2 番地 ライオンズマンション白鳥西公園 (専有部分の建物の表示) 二番一丁目1 1 1 2 番の4 3 0 1 号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 6 5 . 7 9 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市熱田区二番一丁目1 1 1 2 番 宅地 2 7 1 . 7 3 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 9 万 6 0 9 5 分の 7 0 9 3	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	地下鉄名港線「六番町」駅 東方 道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに、店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	
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% 400% 防火地域 緑化地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 南側国道は都市計画道路(3・2・158昭和橋線。尚、対象地前面は拡幅整備済み)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	271.73㎡ 長方形 間口 約13m、奥行 約21.5m
接面道路の状況	南側で幅員約33mの舗装国道に、ほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	対象専有部分が存するマンションの敷地として利用されている。 隣接不動産の状態は、北側は一般住宅、東側は神社、南側は道路を挟んで専門学校等、西側は店舗兼住宅である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり 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42年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は倉庫、住宅等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。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・名古屋市浸水実績図によると、平成12年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 ・国道沿いに位置する為、車両通行時に騒音がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション白鳥西公園	
建物の用途	店舗付共同住宅 (総戸数13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1年10月26日新築 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 5 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 タイル貼及び吹付タイル 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) なし なし 自転車置場あり
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 (ライオンズマンション白鳥西公園管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社大京アステージ 管理員 有 (1日/週) 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7年2月末日現在) 14,695,250円 ・大規模修繕計画 有 (但し、実施時期は未定) ・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 不可 ・規約共用部分 (登記) : 自転車置場 (家屋番号: 二番一丁目111 2番の14)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(301号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	65.79㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニーあり(約9.59㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス フローリング、畳等 クロス 電気・水道・ガス等 特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	19,860円(月額)
	修繕積立金	14,700円(月額)
	滞 納 額	なし(令和7年3月7日現在)
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	・現地調査時、賃貸借に供されている(詳細は現況調査報告書参照)。 ・洋室2の戸が開閉不良であった。 ・浴室折戸の把手が欠損していた。 ・関係人聴取内容によると①給湯器が故障して使用できない、②キッチン流し台の水栓が破損し、水漏れをするため使用が困難との事である。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
306,000	65.79	0.12	2,420,000

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3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数5年／（経済的残存耐用年数5年＋経過年数35年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.12

(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
275,000	1.00	271.73	0.95	$\frac{7,093}{96,095}$	5,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋熱田5-2

公示価格 305,000円/㎡ × 時点修正 101.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/113 = 275,000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：二方路 1.03 × 間口・奥行の関係 0.97 = 1.00

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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
2,420,000	5,240,000	1.02	7,810,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 1.02

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(名古屋市熱田区内等))

A 令和5年11月 200,000円/㎡(昭和60年4月建築, 専有面積37.07㎡)

B 令和6年3月 257,000円/㎡(平成4年1月建築, 専有面積79.73㎡)

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	200,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{90}$	216,000
B	257,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{113}$	235,000

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
226,000	1.02	65.79	15,170,000

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り、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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ため必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 エ $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,270千円 (16.0%)	531千円	6.5%	7,924千円	0.8396	6,653千円 (84.0%)	7,920,000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： 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： 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	1,320	1,320	1,294	1,294
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,294	1,294
	空室損失	132	132	129	129
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,148	1,148	1,126	1,126
	総費用合計	795	596	595	595
イ 総費用	維持管理費	238	238	238	238
	修繕費	40	40	39	39
	公租公課	88	88	88	88
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	34	34	34	34
	運営支出合計	420	420	419	419
	資本的支出	375	176	176	176
	総費用合計	795	596	595	595
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		36.6	36.6	37.2	37.2
エ 有効純収益 アーイ		353	552	531	531
オ 複利現価率（割引率6%）		0.9434	0.8900	0.8396	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		333	491	446	

※ 割引率：一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を6.0%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、類似性の高い取引事例が収集できたことから、市場の実勢を反映した②価格を中心に、賃貸借に供されていることから収益性を反映した③価格を比較考量して、費用性を反映した①価格を参考に留めて、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	7,810,000	1,560,000	6,250,000
②比準価格	15,170,000	3,030,000	12,140,000
③収益価格	—		7,920,000
④調整後の価格	10,710,000		

イ 占有減価修正：賃借権が存することを考慮した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の控 除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
10,710,000	1.00	0.8	—	220,000	8,350,000

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：必要なし。

オ その他の控除減価：預り金的性格を有する敷金等のうち、買受人が承継する敷金等相当額を控除。

第6 参考価格資料

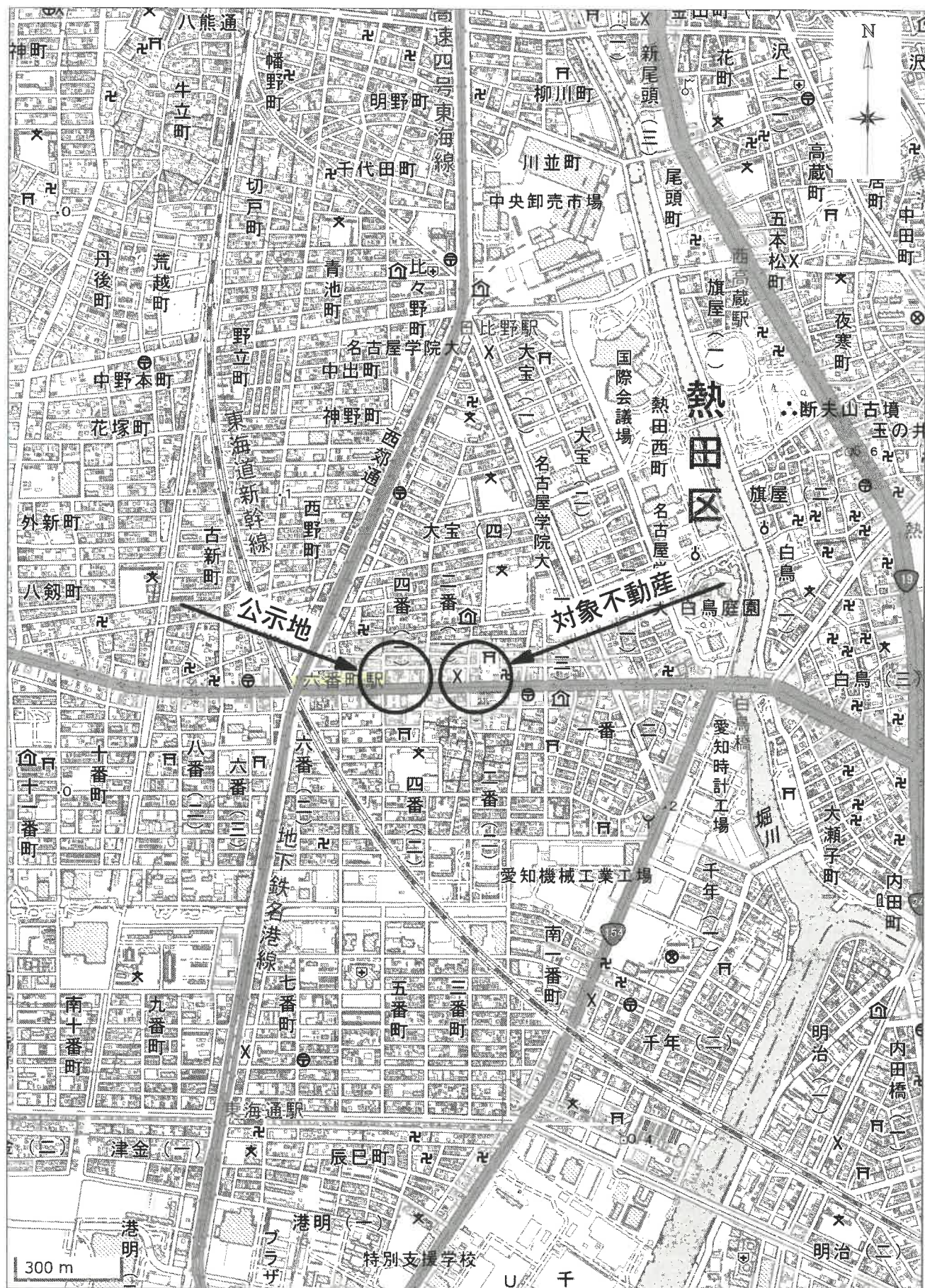
地価公示価格（名古屋熱田5-2）

所 在 : 名古屋市熱田区四番1丁目1509番
住居表示 : 四番1-15-13
価 格 : 305,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名港線「六番町」駅の東方道路距離約270m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 416㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員33m国道に接面、背面道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域
地域の概要 : 中低層の店舗、事務所兼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 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



付近案内図



1315		N	1316	1201		1202		1119	
1301		1302		1204		1203		1111	
1404-2		1404-1		1417		1401		1115	
1404		1403		1402		1116-2		1116-1	
1114		1113-2		1113-1		1112		1117-1	
1117-2		1118		1111		1120		1121	
1110		1109		1108		1107-1		1106	

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、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る図面であり、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

地番区域見出し	二番一丁目
	二番二丁目

請求部分	所在	名古屋市中村区二番一丁目		地番	1112番	
出尺	1/500	精度	座標系 番号文 は記号	分類	地区を再建する図面	
作成年月日		備付年月日 (原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月14日
名古屋法務局中村区支所
登記官

縮入

申請人

1/250

縮尺

作者

會員專用

知 東 上 武 產 設 資 工 張 (組 用)

2/2)

地圖整理番号: M71886

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1月14日 名古屋法務局 熱田出張所

令和7年1月14日

名古屋法務局熱田出張所

登記官

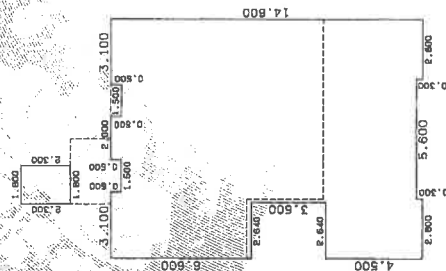
1201974

④ 112-1~112-14

面圖
圖面
物階
建各

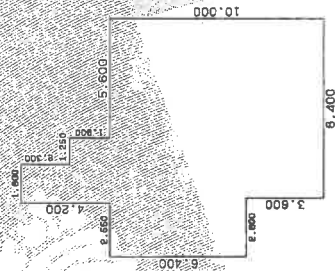
名古屋市熱田区二番一丁目1112番地

2階～7階(各階同型)



「樓の建物」

出版



求積表

0	500	x	1,500,000
0	500	x	1,500,000
0	500	x	1,500,000
6	500	x	69,320,000
7	500	x	29,960,000
8	500	x	47,040,000
0	500	x	0,840,000
0	500	x	0,840,000
2	500	x	1,400,000
		合計	155,240,000
		床面積	155,240

表 積 求

2,300	×	1,800	=	4,140,000
1,900	×	3,050	=	5,795,000
6,400	×	11,200	=	71,680,000
3,600	×	8,400	=	30,240,000
合計				111,855,000
床面積				111.85 ㎡

令和7年（ケ）第25号
建物間取図（概略）

