

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 遠 藤 誠

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 2 5 日から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 3 0 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 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 3 0 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 7 月 1 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 6 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 0 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 名古屋市千種区覚王山通九丁目 2番地

建物の名称 覚王山アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 覚王山通九丁目 2番の4

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.01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 名古屋市千種区覚王山通九丁目2番

地 目 宅地

地 積 873.29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 39万3621分の7683



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 遠 藤 誠

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

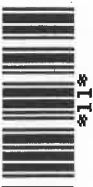
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市千種区覚王山通九丁目 2 番地

建物の名称 覚王山アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 覚王山通九丁目 2 番の 4

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.01 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 名古屋市千種区覚王山通九丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 873.29 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 39 万 3 6 2 1 分の 7 6 8 3



令和 7 年(ケ)第 51 号

令和 7 年 3 月 19 日受理

令和 7 年 4 月 16 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 名古屋市千種区覚王山通九丁目 2 番地

建物の名称 覚王山アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 覚王山通九丁目 2 番の 4

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.01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 名古屋市千種区覚王山通九丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 873.29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 39万3621分の7683

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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	つぎのとおり 管 理 費 月 額 15,400円 修繕積立金 月 額 15,955円 駐輪場使用料 月 額 1,200円 町 内 会 費 年 額 2,400円 令和 7 年 4 月 4 日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある 計 5 3 9 , 5 5 9 円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐不明		
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和7年4月4日現在）

管 理 費	231,000円（令和6年1月分～令和7年3月分）
修繕積立金	239,325円（令和6年1月分～令和7年3月分）
駐輪場使用料	18,000円（令和6年1月分～令和7年3月分）
町内会費	2,400円（令和6年4月分）
遅延損害金	48,834円
（総 額）	539,559円
- 2 駐車場あり（月額20,000円。すぐには使用できない（抽選））
- 3 ペット飼育可（ただし、ペットの飼育に関する使用細則による。）
- 4 平成30年3月ころ大規模修繕実施済（次回は令和12年10月ころを予定）
- 5 規約共用部分あり（管理員室及び集会室ほか）

（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
■ 野村不動産パートナーズ株式会社 (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覚王山アーバンライフ(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3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
関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地の現況等について
敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（覚王山アーバンライフ）の敷地及び駐車場等として使用されており、南側及び西側で道路に接している。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 椅子、書籍、各種書類及びキャットタワー等が残置されていたが、大半の家財道具が搬出された空き家の状態である。電気の供給は停止されていた。
 - (2) 水回り（キッチン、浴室、洗面所及びトイレ）を含む室内全体がリフォームされている。
 - (3) 室内で猫を飼育していた可能性が高い。
 - (4) 南側道路（広小路通）の交通量が極めて多い。また、サッシが老朽化しているため、窓を閉めた室内においても常時大きな騒音を感じた。
 - (5) 経年相応の劣化が認められる。また、新築から約50年経過した老朽化した建物であることから、建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件1建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月21日 (金) 9:00-9:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
7年 3月21日 (金) 16:30-16:40	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
7年 3月21日 (金)	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, 名古屋市栄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 3月21日 (金)	当庁執行官室	一宮市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 3月24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
7年 3月24日 (月)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答なし)
7年 4月 7日 (月) 15:30-16:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 評価人同行
7年 4月 8日 (火) 15:00-15:05	(携帯電話)	(管理会社あて架電) 担当者より物件1建物の管理状況等につき聴取

(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。

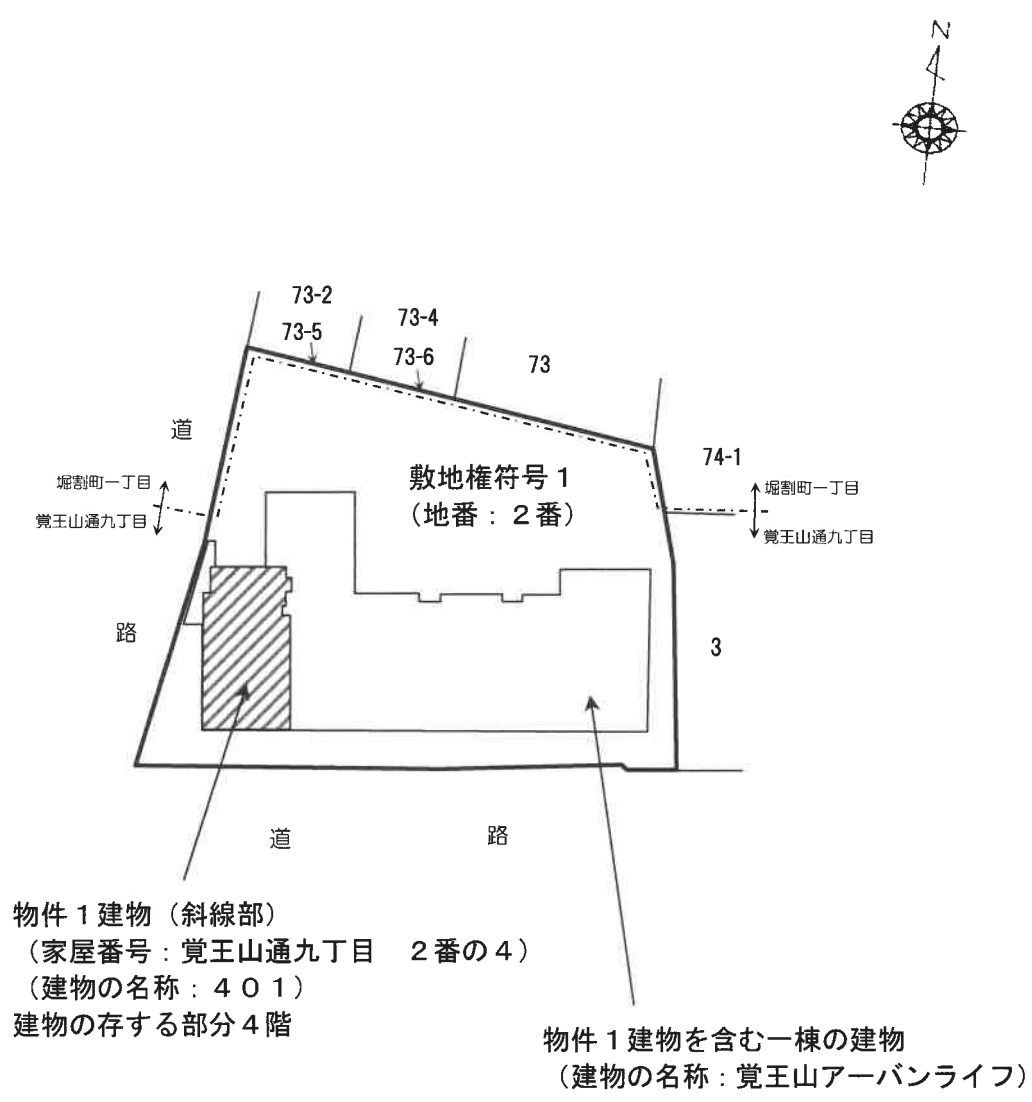
☒ 令和 7年 4月 7日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

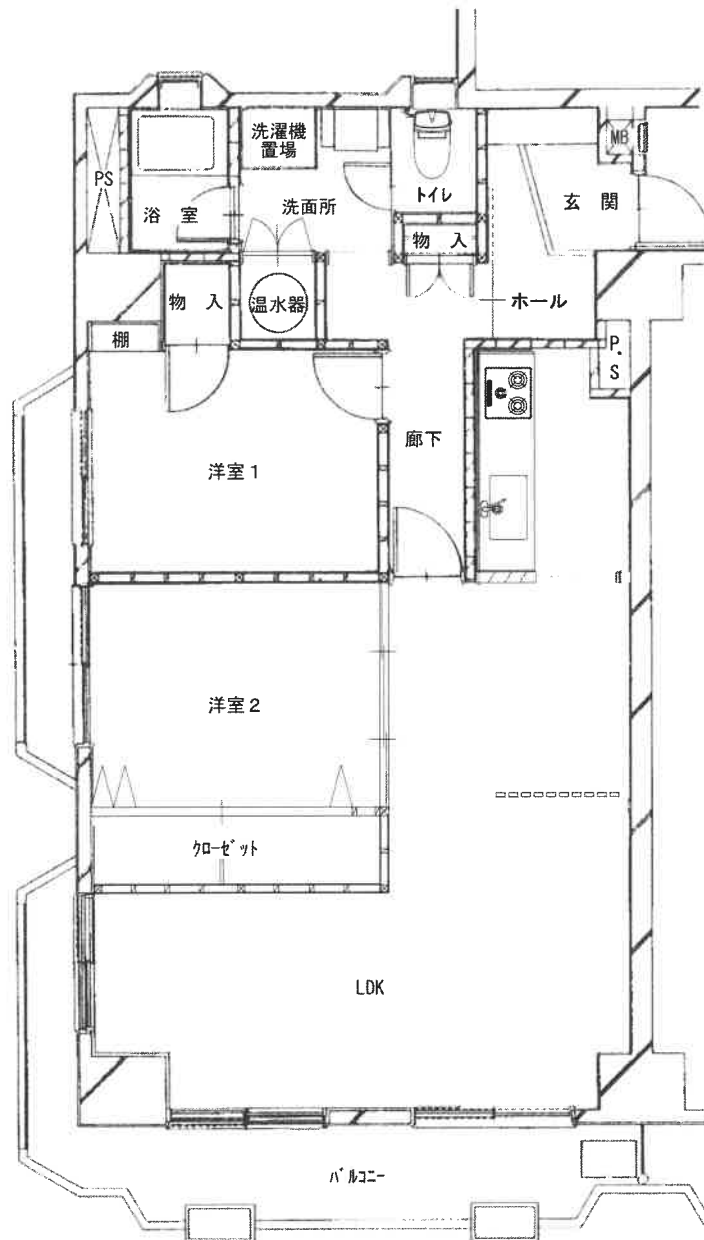
☐ 令和 年 月 日
本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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（南西方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（覚王山アーバンライフ）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（覚王山アーバンライフ）

3 物件1建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



4 物件1建物内部の状況（キッチンシンク）



5 物件1 建物内部の状況（洋室2）





令和7年(ケ)第51号
令和7年3月26日受理
令和7年4月7日現地調査
令和7年4月21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 9,590,000 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) 名古屋市千種区覚王山通九丁目 2 番地 覚王山アーバンライフ (専有部分の建物の表示) 覚王山通九丁目 2 番の 4 4 0 1 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 71.01平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市千種区覚王山通九丁目2番 宅地 873.29平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 39万3621分の7683	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 西方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いにマンション、事務所・店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	
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 ※本件土地は一部用途地域を跨っている可能性がある。(特記事項のとおり) 80% 500% 防火地域(集団防火) 緑化地域、宅地造成工事規制区域 宅地造成等工事規制区域(令和7年5月19日より運用) 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地 積 形状 間口・奥行	873.29㎡ ほぼ台形 間口 約39m、奥行 最大約30.5m
接面道路の状況	南側で幅員約40mの舗装県道に約2m高く接している(建築基準法第42条1項1号の道路)。また、西側で幅員約3.6mの舗装市道に、0～約2m高く接面する(建築基準法第42条2項の道路)。西側市道は、南垂れの傾斜がある。また、西側市道についてセットバックを要する。	
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、南側及び西側は公道、東側は店舗付共同住宅、北側は一般住宅等である。	
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34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	・本件土地は一部用途地域を跨っている可能性があり、南側の道路境界から北方30m超の地域は第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、31m高度地区、緑化地域)となっている。 ・名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると、本件土地は内水氾濫の浸水の予想される区域に該当する(浸水深0.3m未満)。 ・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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	覚王山アーバンライフ	
建物の用途	居宅 (総戸数57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)昭和49年9月25日新築 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 1 4 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル等 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) 有 (月額20,000円) すぐには使用できない。(抽選) 有 —
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 (覚王山アーバンライフ管理組合) 法人格 無 全委託管理 野村不動産パートナーズ株式会社 管理員 有 (週6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7年2月28日現在) 79,311,514円 大規模修繕計画 有 (令和12年10月頃実施予定) 平成30年3月頃実施済み 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 (ペットの飼育に関する使用細則あり) 規約共用部分の有無 有 (管理員室、集会室等) 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、 新耐震基準に適合しているか否かは不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階 (401 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	71.01m ² (登記面積)	
間 取 り	2LDK 南側及び西側バルコニー	
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 駐輪場使用料 滞 納 額	15,400円(月額) 15,955円(月額) 1,200円(月額) あり (令和7年4月4日現在539,559円) 管 理 費 231,000円 修繕積立金 239,325円 小 計 470,325円 駐輪場使用料 18,000円 町 内 会 費 2,400円 遅延損害金 48,834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	・室内は、間取りの一部変更、内装のリフォーム、また風呂、洗面所、キッチン、トイレ等の水回り設備の交換等がなされたと見られる (改装時期は不明)。 ・家財等は概ね運び出されており、ごく少量の生活用品等が残置されている状態である。 ・以前、室内で猫を飼育していた可能性がある。 ・室内に電気温水器が設置されている。 ・キッチンの南東角の床から金属製のパイプが露出している (用途は不明である)。 ・本件専有部分は幹線道路側に開口部があり、サッシが古く遮音性が低いため、幹線道路を通行する車両等の騒音がある。 ・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
253,000	71.01	0.02	360,000

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0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数51年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.02

(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
741,000	0.99	873.29	0.95	$\frac{7,683}{393,621}$	11,880,000

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5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $781,000\text{円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/108 = 741,000\text{円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.05 × セットバック 0.99 × 高低差 0.95 = 0.99

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
360,000	11,880,000	1.12	13,710,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.02 ×
 その他補正（リフォーム履歴あり、騒音あり）1.10 = 1.12

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3月 262,000円/㎡(昭和49年9月建築, 専有面積64.17㎡)

B 令和6年7月 205,000円/㎡(昭和47年8月建築, 専有面積60.54㎡)

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	262,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{154}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	170,000
B	205,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{134}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	153,000

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
162,000	1.12	71.01	12,880,000

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	
1,957千円 (19.8%)	813千円	8.0%	9,858千円	0.8050	7,936千円 (80.2%)	9,890,000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	1,440	1,440	1,411	1,411
	共益費収入	185	185	185	185
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,625	1,625	1,596	1,596
	空室損失	163	163	160	160
	貸倒損失	49	49	48	48
	有効総収益	1,413	1,413	1,388	1,388
イ 総費用	維持管理費	185	185	185	185
	修繕費	43	43	42	42
	公租公課	97	97	97	97
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	42	42	42	42
	運営支出合計	385	385	384	384
	資本的支出	406	191	191	191
	総費用合計	791	576	575	575
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		27.2	27.2	27.7	27.7
エ 有効純収益 アーイ		622	837	813	813
オ 複利現価率 (割引率7.5%)		0.9302	0.8653	0.8050	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		579	724	654	

※ 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7.5%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した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	13,710,000	0	13,710,000
②比準価格	12,880,000	0	12,880,000
③収益価格	—		9,890,000
④調整後の価格	12,750,000		

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
12,750,000	1.00	0.8	0.94	-	9,590,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋千種5-3）

所 在 : 名古屋市千種区覚王山通9丁目19番2外
価 格 : 781,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「覚王山」駅の西方道路距離約100m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 571㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員40.0m県道に接面、背面道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、防火地域
地域の概要 : 幹線沿いに中高層店舗ビル等の建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

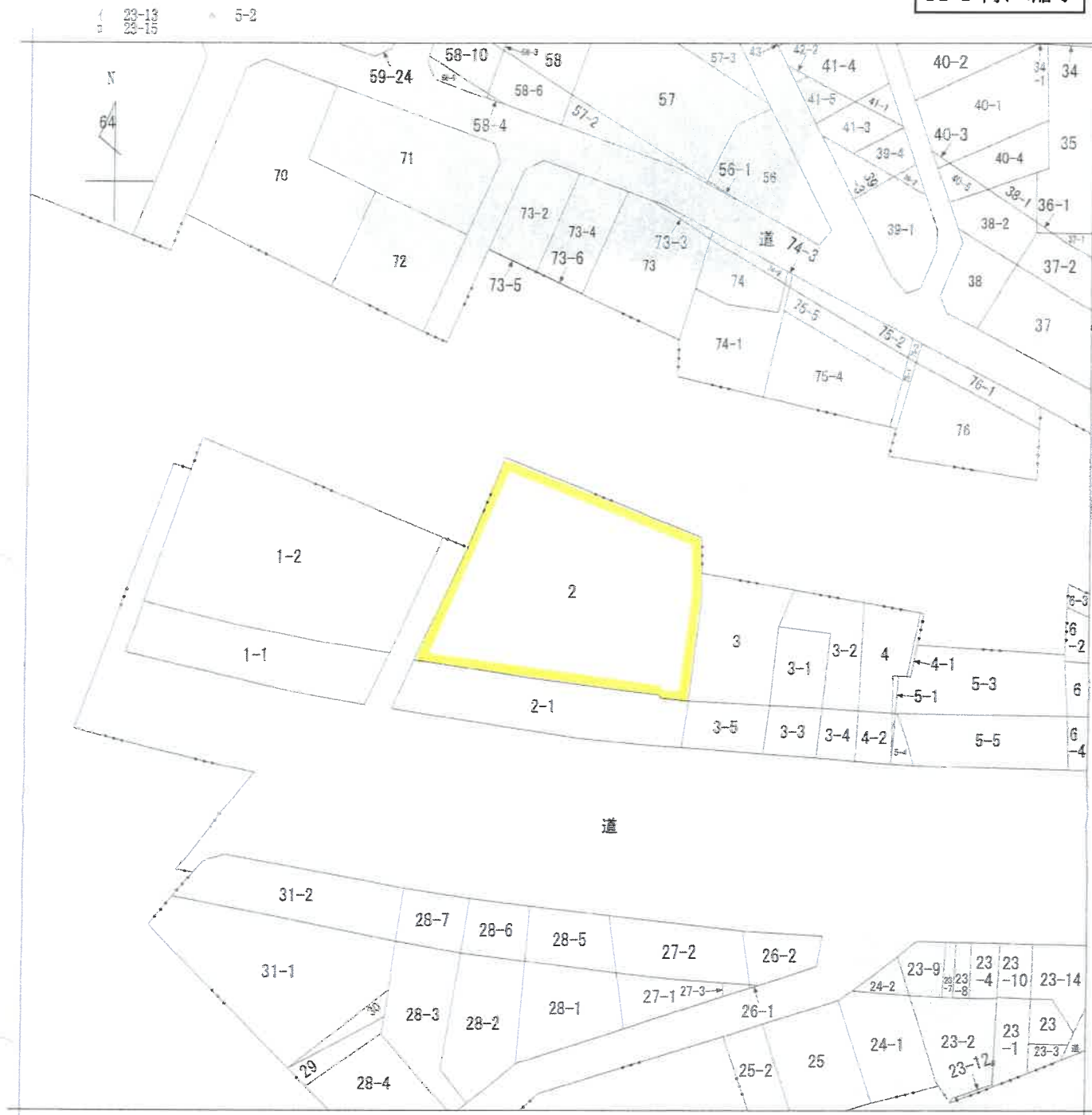
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図

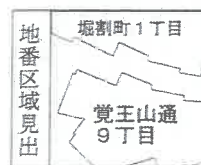


付近案内図





(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。



請求部	所在	名古屋市中千種区覚王山通九丁目				地番	2番			
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	昭和46年12月15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7年1月27日

東京法務局

地図整理番号：M83725

登記官

登記年月日：平成7年10月20日

これは図面に記載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7年1月27日

東京法務局

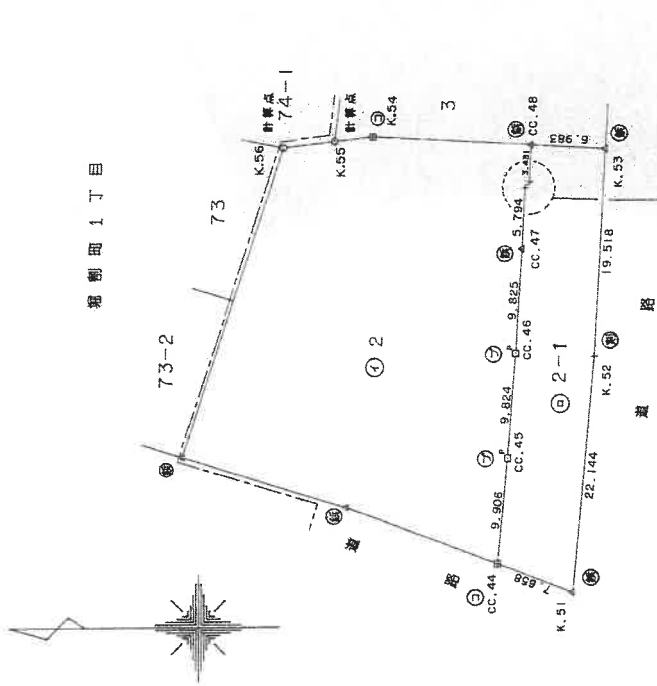
登記官

1202331

前2 後新 2.2-1

地 番 2-1.2

土地の所在 名古屋市千種区覚王山通9丁目



座標求積表

地番	④	2-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	延
測点							
K.51	-92803.655	-19522.172	177085.622212	22.144			
K.52	-92805.568	-19500.111	56725.822899	19.518			
K.53	-92806.564	-19480.618	-116377.211932	6.983			
CC.48	-92799.594	-19480.200	-138640.583400	3.431			
CC.50	-92799.447	-19483.628	-11339.471496	0.714			
CC.49	-92799.012	-19484.194	-13697.388382	5.794			
CC.47	-92798.744	-19489.982	-16741.894538	9.825			
CC.46	-92798.153	-19499.789	-26051.718104	9.824			
CC.45	-92797.408	-19509.585	-32307.872760	9.906			
CC.44	-92796.497	-19519.449	121937.997903	7.658			
倍面積			593.302402				
面積			296.6512010				
地積			296.65	m			

残地番	④	2	延計	残地	地積
公					
簿	1169.950413		296.6512010		
			873.292120		
			873.29	m	

測点名	X座標	Y座標
K.55	-92781.061	-19479.698
K.56	-92776.300	-19480.229

恒久的地物の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
CC.44	境界線(コンクリート杭)	-92796.497	-19519.449
K.54	境界線(コンクリート杭)	-92784.627	-19479.301

(会員専用)

作製者

(平成7年7月17日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

嘱託者
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

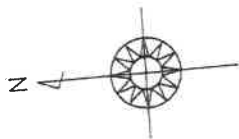
1311755

各階平面圖

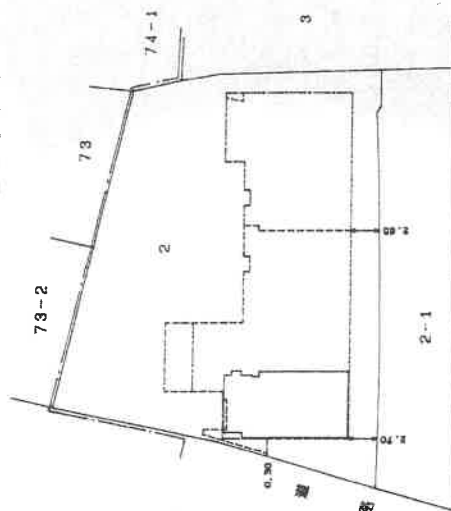
第9卷 王山 2-4

物建

建築物の所在



目 次



582

建築物の存する部分4階



(會員專用)

作者

(平成) 年 月 日(作製)

縮尺

囑託者 申請人

$$\frac{1}{500}$$

縮尺

A 4 判に縮小

401

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

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7年1月27日

東京法務局

登記官

地圖整理番号：M83724

A 4 判に縮小

登記年月日: 昭和49年10月9日

1311745

各階平面図

家屋番号

2-1, 2-3, 2-4, 2-6
2-8, 2-10, 2-12, 2-14

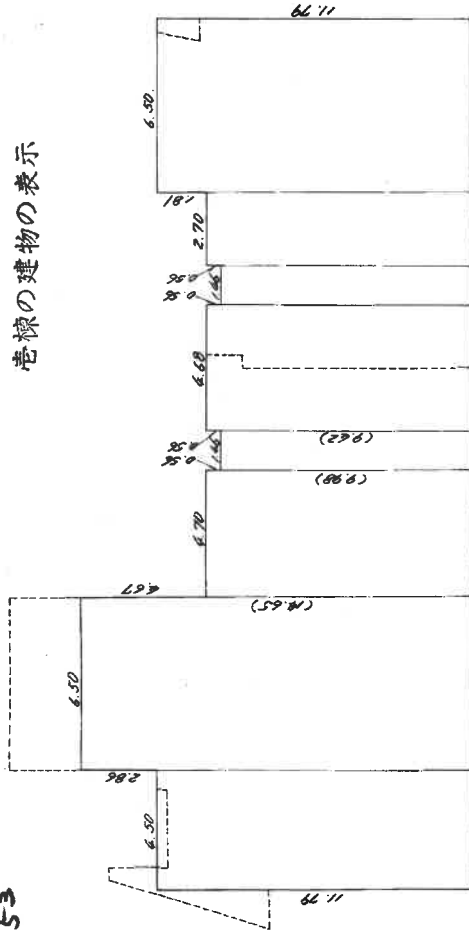
建物の所在

名古屋市中区栄王山通9丁目3番地・

2/5

2-15・2-16・2-17・2-19・2-21~2-24・2-29
2-31~2-33・2-37・2-39~2-44・2-48・2-50
2-53

巻棟の建物の表示



自2階
至7階
各階同型

面積計算

4.50	×	11.79	=	53.0550
6.50	×	14.65	=	95.2250
4.70	×	9.98	=	46.9060
1.46	×	9.42	=	13.7532
4.68	×	9.98	=	46.7064
1.46	×	9.42	=	13.7532
2.70	×	9.98	=	26.9460
6.50	×	11.79	=	76.6350
				372.9798
				372.97 m²

549.10.9

縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和49年10月9日

1311748

各 階 平 面 図

2-1 ~ 2-5B

家 屋 番 号

建 物 の 所 在

名古屋市千種区常王山通9丁目3番地・

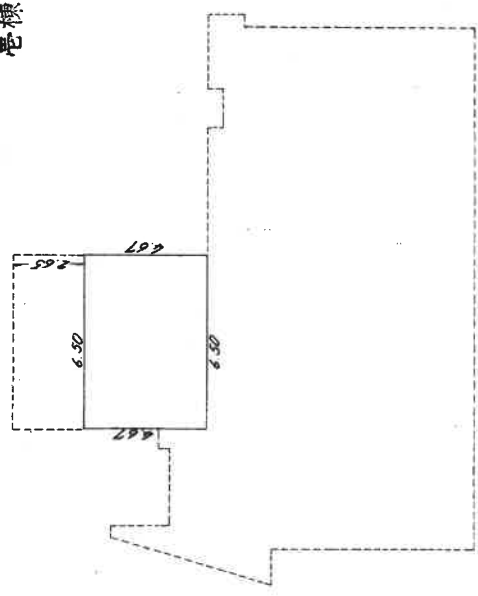
昭 和 四 拾 九 年 九 月 六 日	作 製 者	申 請 人
		

公 員 専 用

5/5



竜棟の建物の表示



13 階 } 各 階 同 型
14 階 }

面積計算

$6.50 \times 4.67 = 30.3550$

$30.35m^2$

S 49.10.9

縮 尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会 用 紙)

1311756

名古屋市千種区覚王山通9丁目2番地・

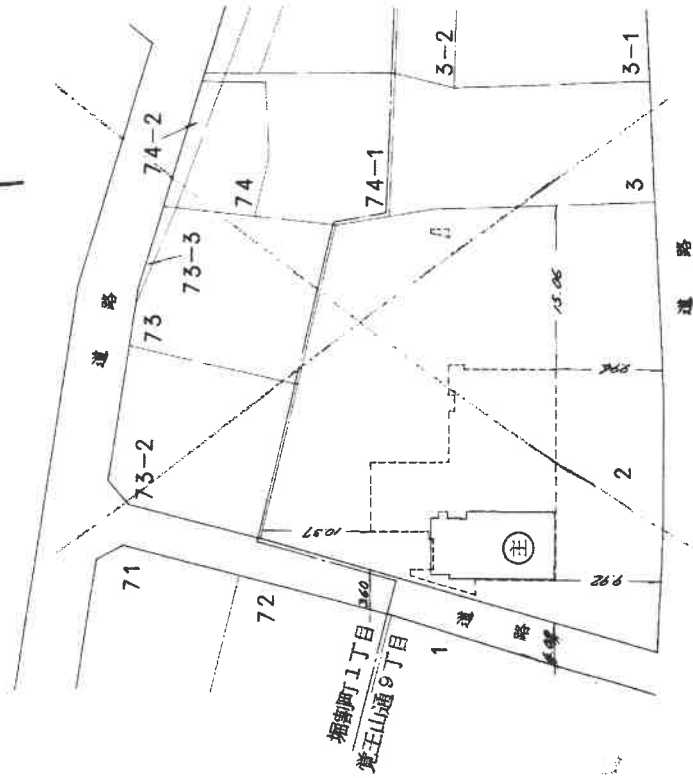
作者製

人
體
母

會員專用



建物の存する部分 4 階



S 49.10.15

面積計算

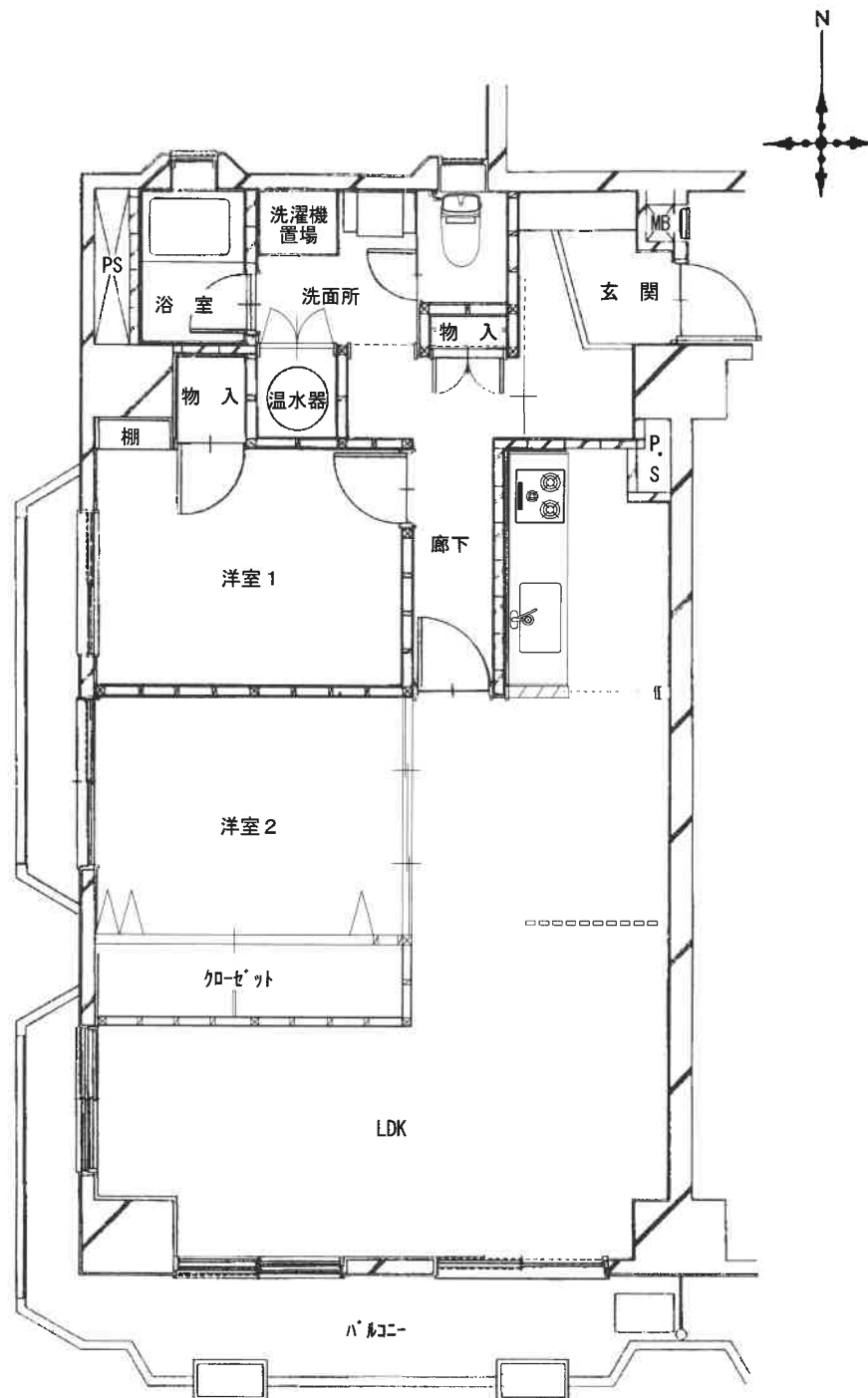
0.48	X	9.85	=	4.7280
5.33	X	11.61	=	61.8813
0.11	X	2.64	=	0.2904
0.40	X	0.91	=	0.3640
0.45	X	8.33	=	3.7485
				71.0122

71.01m

(名古屋土地家屋調査士会会紙)

縮尺	$1/100$	$1/500$
縮尺	$1/100$	$1/500$

建物間取図(概略)



物件1(一棟の建物)

①



物件1(一棟の建物)

②

