

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

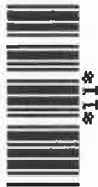
裁判所書記官 小久保 由希江

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 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 9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 7月23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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 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	10,980,000 8,784,000		2,196,000	84,639	19,276
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市港区品川町一丁目 63番地3

建物の名称 ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 品川町一丁目 63番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 73.02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 名古屋市港区品川町一丁目63番3

地 目 宅地

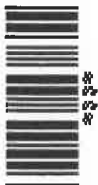
地 積 2595.97平方メートル

(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 49万356分の7750



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 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】

Bが占有している。同人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

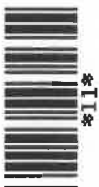
【物件番号1】

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市港区品川町一丁目 63番地3

建物の名称 ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 品川町一丁目 63番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 73.02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 名古屋市港区品川町一丁目63番3

地 目 宅地

地 積 2595.97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 49万356分の7750



令和 7 年(㌞)第 14 号

令和 7 年 3 月 7 日受理

令和 7 年 5 月 12 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市港区品川町一丁目 63 番地 3

建物の名称 ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 品川町一丁目 63 番 3 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 73.02 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 名古屋市港区品川町一丁目 63 番 3

地 目 宅地

地 積 2595.97 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 49 万 356 分の 7750

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 ☒ 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 6,200円 修繕積立金 月額 13,900円 駐車場使用料 月額 6,000円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計104,400円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 24,800円 (令和6年11月分～令和7年2月分) 修繕積立金 55,600円 (令和6年11月分～令和7年2月分) 駐車場使用料 24,000円 (令和6年11月分～令和7年2月分)	
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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ B (A (債務者兼所有者) の配偶者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(A (債務者兼所有者) ■ B (A (債務者兼所有者) の配偶者))の陳述/□ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年 9月11日	
最初の契約等	契約日	平成28年 9月11日	
	期間	平成28年 9月11日から ☐ 令和 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	
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	
	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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (3日/週) 2 管理室 無し 3 大規模修繕計画 有り (令和7年4月頃実施予定) 4 駐車場設備 有り (月額6,000円~8,000円) 申し込みば使用できる 5 ペットの飼育 不可
■ A (債務者兼所有者)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は居宅ですが、私は現在居住しておらず、家族が居住しています。 2 物件1建物は、玄関や洋室1、洋室2など、全体に北側が結露が酷く、カビや、壁のクロスの剥がれなどが見られます。
■ B (A (債務者兼所有者) の配偶者)	(回答書、電話による陳述の要旨) 1 物件1建物は私が家族とともに居住をしています。A (債務者兼所有者) は居住をしていません。A (債務者兼所有者) の了解のもとで居住をしています、賃貸借契約はありません。 2 物件1建物を改装したことはありません。 3 物件1建物が火事や風水害などの天災にあったことはありません。 4 物件1建物は結露が出ます。結露による損傷箇所があります。 5 物件1建物では、過去に犬を飼っていたことがあります。

(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 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び住民票の記載、現況等から2・3枚目に記載のとおり認めるのが相当であると判断した。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、通常程度の家具、家電製品、その他の日用品・動産類が存する。
- (2) 物件1建物は全体に、北側部分に結露によるものと思われる損傷等が見られる。玄関付近の壁面、天井にカビが見られ、クロスは大きく剥がれている。洋室1の窓付近の窓、天井、壁面等にカビが見られ、クロスは大きく剥がれている。洋室2の天井、壁面等にカビが見られ、クロスは大きく剥がれている。

その他、当職が目視で確認した限りで、下記の損傷等の箇所が見られた。

- ・ホールの壁面に傷が多数見られる。
- ・廊下の壁面に傷が多数見られる。
- ・リビング・ダイニングの窓枠に、結露又は雨の吹き込みが原因と思われる汚れ、損傷が見られる。壁面のクロスが剥がれている箇所が存する。
- ・浴室の天井にカビが見られる。
- ・洗面所の床面が大きく汚れている。

3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地は南側を道路に接する。北側は運河に接する。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館）が存する。その他、受水槽、自転車置場が設置されており、また、平面駐車場が整備されている。南東側付近にはゴミ置場が2カ所存する。
- (3) 敷地権土地の形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。

4 その他

物件1建物を含む一棟の建物（ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館）は、規約設定された共用部分として、「集会所（家屋番号 品川町一丁目 63番3の1）」、「物置（家屋番号 品川町一丁目 63番3の2）」が存し、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
令和7年3月10日(月) 15:20-16:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(屋外)、占有状況調査、 A (債務者兼所有者)に対する現況調査通知書及び占有 状況照会書を郵便受けに投函
令和7年3月10日(月) 18:00-18:10	(電話)	A (債務者兼所有者) から聞き取り
令和7年3月10日(月)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請 書送付(後日郵送回答)
令和7年3月10日(月)	(郵便)	熊本市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付 (後日郵送回答)
令和7年3月10日(月)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付 申請書送付(後日郵送回答)
令和7年3月10日(月)	(郵便)	名古屋市本陣市税事務所に対し固定資産評価証明書交 付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年3月11日(火) 15:15-15:30	(電話)	B (A (債務者兼所有者) の配偶者) から聞 き取り
令和7年3月17日(月)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付
令和7年3月21日(金)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付 申請書送付(後日郵送回答)
令和7年4月7日(月)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請 書送付(後日郵送回答)
令和7年4月9日(水) 12:50-13:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認、写真撮影(屋内・屋外)、 A A (債務者兼所有者) 及び B (A (債務者 兼所有者) の配偶者) 立ち会い、同人らから聞き取 り、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、解錠技術者により解錠し建物 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）



品川町一丁目

砂美町

物件1建物

4階部分

家屋番号 品川町一丁目 63番3の402

共用部分・集会所

1階部分

家屋番号 品川町一丁目 63番3の1

共用部分・物置

1階部分

家屋番号 品川町一丁目 63番3の2

運河用地(65)

運河用地(192)

運河用地(191)

堤(64)

(自転車置場)

(自転車置場)

(自転車置場)

(受水槽)

(自転車置場)

(7)

物件1建物を含む一棟の建物
(ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館)

(63-2)

敷地権土地
地番 63番3

(ゴミ置場)

道路(67-1・登記記録上の地目は雑種地)

道路(2-1・登記記録上の地目は原野)

道路(190)

(1-5)

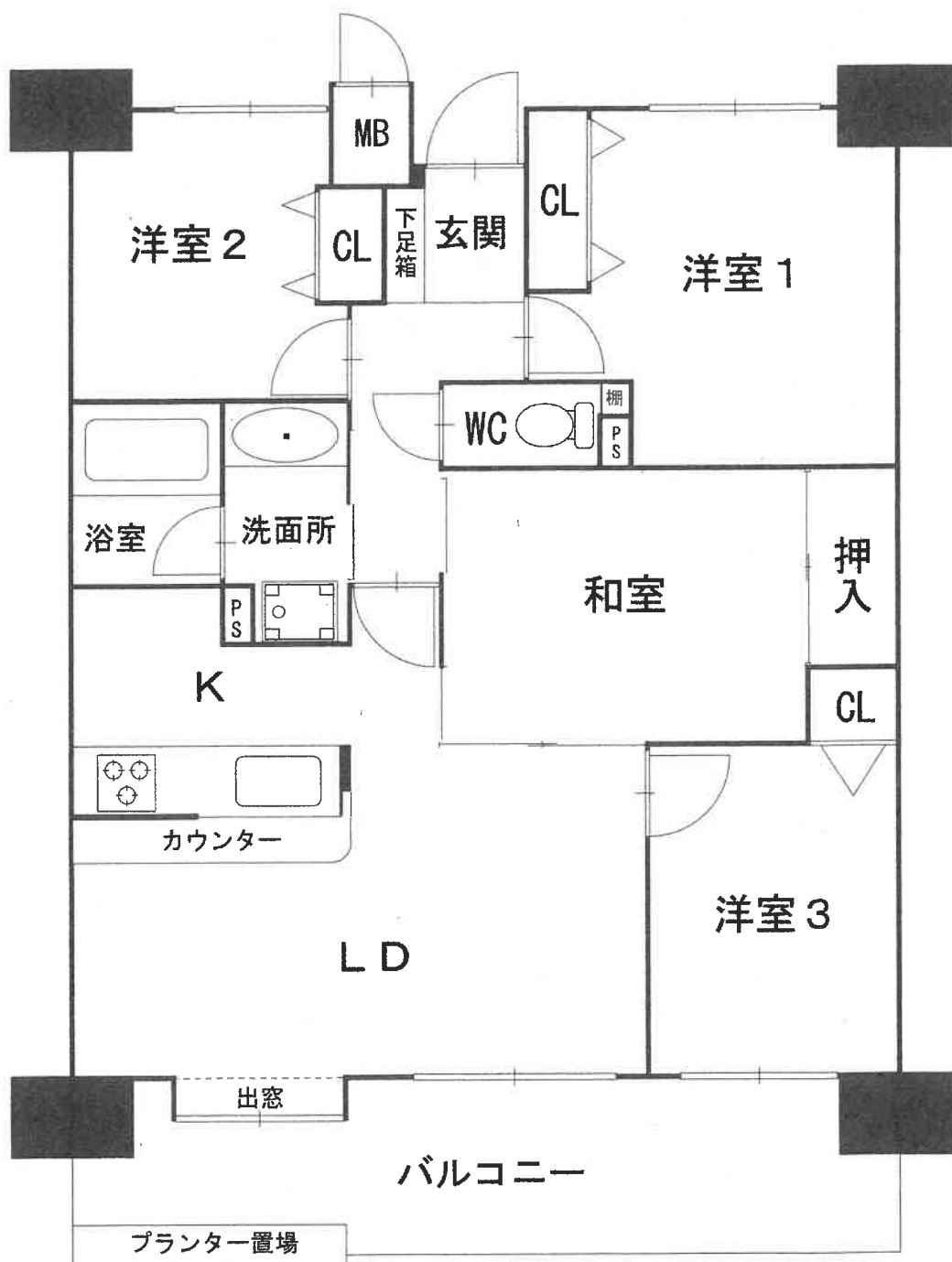
(1-4)

道路

(2-3)

(2-2)

間取図（概略）



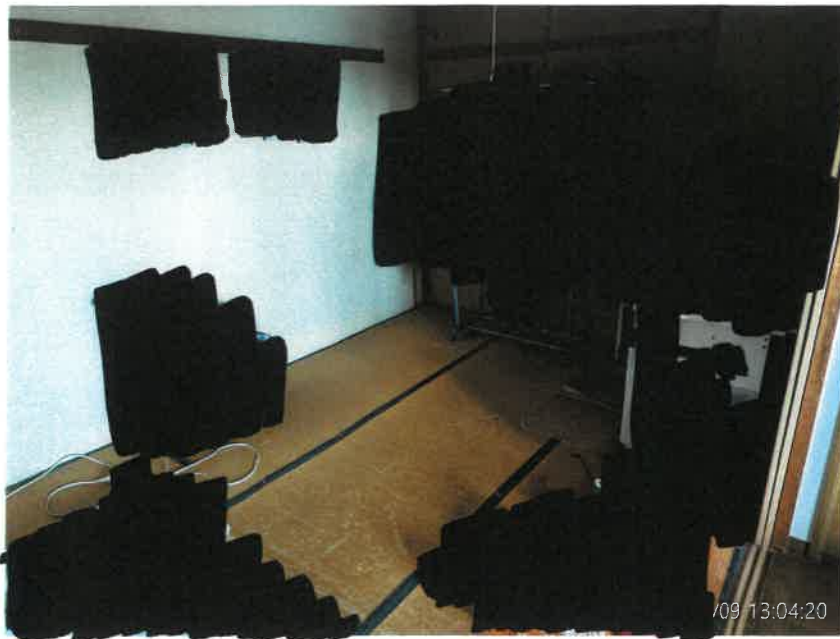
物件1 建物を含む一棟の建物
(ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館)



1 南方向から撮影



2 リビング・ダイニング



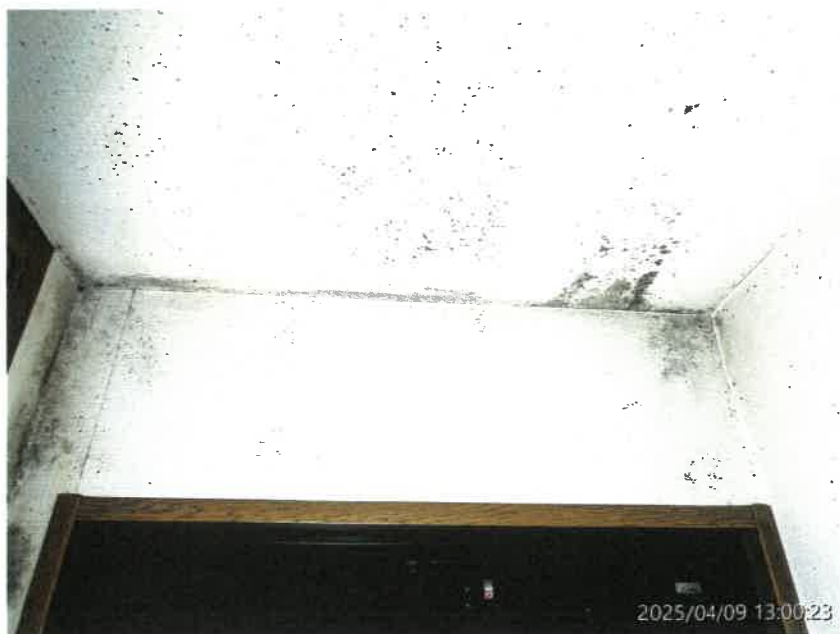
3 和室



4 洋室 1



5 浴室



6 玄関
損傷の状況
カビ

(11 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 3 月 12 日 受 理
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 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 10,980,000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】 名古屋市港区品川町一丁目 63 番地 3 ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館 【専有部分の建物の表示】 品川町一丁目 63 番 3 の 402 402 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 4 階部分 73.02 m² 【敷地権の目的である土地の表示】 1 名古屋市港区品川町一丁目 63 番 3 宅地 2,595.97 m² 【敷地権の表示】 1 所有権 49 万 356 分の 7,750	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)「荒子川公園」駅の東方 道路距離約 400m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、店舗、工場等が混在する地域。	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高 31m 高度地区、緑化地域 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内 (要安全配慮区域) 第2種臨海部防災区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	2,595.97 m ² ほぼ台形 間口約 67m、奥行約 38m
接面道路の状況	南側幅員約 18m 市道(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)にほぼ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 (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	過去の住宅地図を閲覧したところ、昭和 44 年版では、対象地の位置に建物名の記載はなく、平成元年版では、「大源海運株式会社品川倉庫」と記載されていた。当該倉庫において土壌汚染の可能性のある土地利用がなされていたかは不明である。 現在、対象地及びその周辺において土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく有害物質使用特定施設の届出が出ている施設もない。 以上より、対象地について土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、正確には専門的調査を要する。	

特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 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。 ・ 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。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館	
建物の用途	住居（総戸数 63 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 10 年 3 月 5 日新築
	経過年数	約 27 年
	経済的残存耐用年数	約 18 年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺 10 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	ルーフینگ葺 タイル貼、吹付タイル ー
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有（1 基） 有（6,000～8,000 円/月、申し込めば使用できる。） 有 ー
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（ラビデンス荒子川公園Ⅲ番館管理組合） 法人格：無 全委託管理 日本ハウズイング株式会社名古屋支店 管理員：有（3 日/週） 管理室：無
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・大規模修繕計画：有（令和 7 年 4 月頃を予定） ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：80,112,236 円（令和 6 年 7 月 31 日現在） ・ペットの飼育：不可 ・登記された規約共用部分として、1 階に集会所及び物置がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階 (402 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	73.02 m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK、バルコニー：有 (南)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、ジュウタン、畳等 ビニールクロス等 電気設備、給排水設備等 —
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額 そ の 他	6,200 円 (月額) 13,900 円 (月額) 6,000 円 (月額) 有 (令和 7 年 2 月 28 日現在 104,400 円) 管 理 費 24,800 円 修繕積立金 55,600 円 小 計 80,400 円 駐車場使用料 24,000 円 —
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・経年相応の損傷、汚損等のほか、結露による黒ずみが見られた。特に玄関及び洋室 2 の北側の壁が酷く汚れており、クロスの剥がれも生じていた。 ・建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。	

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
270,000	73.02	0.34	6,700,000

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18年／(経済的残存耐用年数18年＋経過年数27年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.34

(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
115,000	0.99	2,595.97	0.95	$\frac{7,750}{490,356}$	4,440,000

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 9-6

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 85,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{75} & = & 115,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：下記の街路、交通接近、環境条件格差を考慮。

街路条件（幅員・系統連続性）：100/98

交通接近条件（駅への接近性）：100/96

環境条件（周辺利用状況等）：100/80

相 乗 積 100/75

イ 個別格差：形状 0.99

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 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
6,700,000	4,440,000	1.00	11,140,000

ウ 個別格差：階層補正(4階)1.00×位置補正(南向中間住戸)1.00×その他補正1.00
= 1.00

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)

A 令和7年3月 249,000 円/㎡(平成14年3月建築、専有面積約72㎡)

B 令和7年3月 232,000 円/㎡(平成3年7月建築、専有面積約79㎡)

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	249,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{119}$	214,000
B	232,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{114}$	216,000

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
215,000	1.00	73.02	15,700,000

※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もので、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	
-296千円 -(8.2%)	413千円	8.2%	4,885千円	0.80048	3,910千円 (108.2%)	3,610千円 (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：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	912	912	894
	共益費収入	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	可能総収益	972	972	954
	空室損失	97	97	95
	貸倒損失	29	29	29
	有効総収益	846	846	830
イ総費用	維持管理費	74	74	74
	修繕費	27	27	27
	公租公課	104	104	104
	損害保険料	20	20	20
	その他費用	25	25	25
	運営支出合計	250	250	250
	資本的支出	1,670	167	167
	総費用合計	1,920	417	417
ウ経費率（%） （運営支出/有効総収益）	29.6	29.6	30.1	30.1
エ有効純収益 アーイ	-1,074	429	413	413
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	-997	370	331	

※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 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	11,140,000	0	11,140,000
② 比準価格	15,700,000	0	15,700,000
③ 収益価格	—		3,610,000
④ 調整後の価格			14,000,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

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

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
14,000,000	1.00	0.80	0.98	—	10,980,000

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：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

地価公示価格等 名古屋港 9-6

所 在	: 名古屋市港区砂美町 84 番 4
価 格	: 85,000 円/㎡
位 置	: 名古屋臨海高速鉄道(あおなみ線)「荒子川公園」駅の東方 道路距離約 1.0 km
価 格 時 点	: 令和 7 年 1 月 1 日
地 積	: 1,371 ㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路	: 南側幅員 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	: 中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域

第7 附属資料

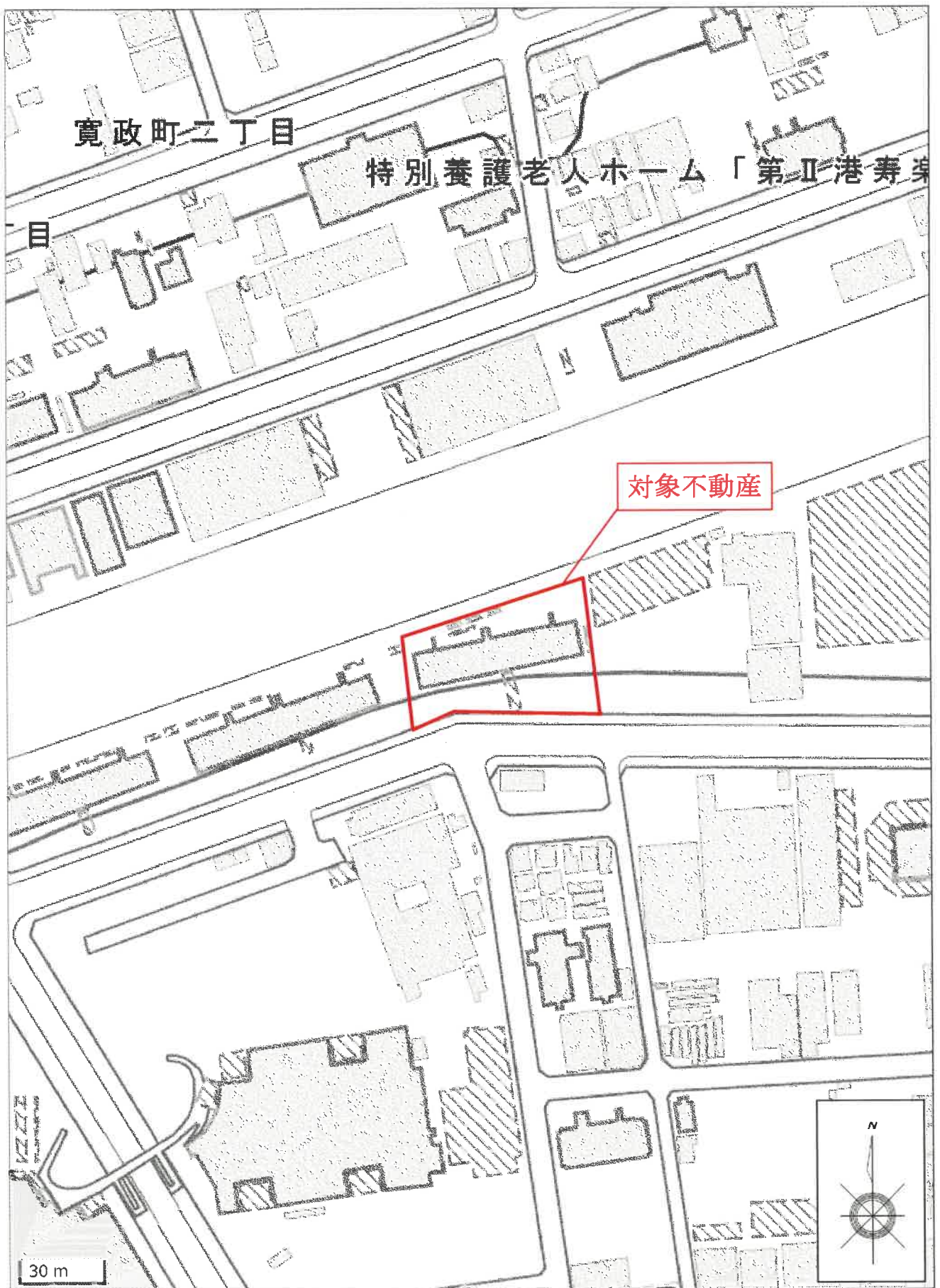
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

附 属 資 料



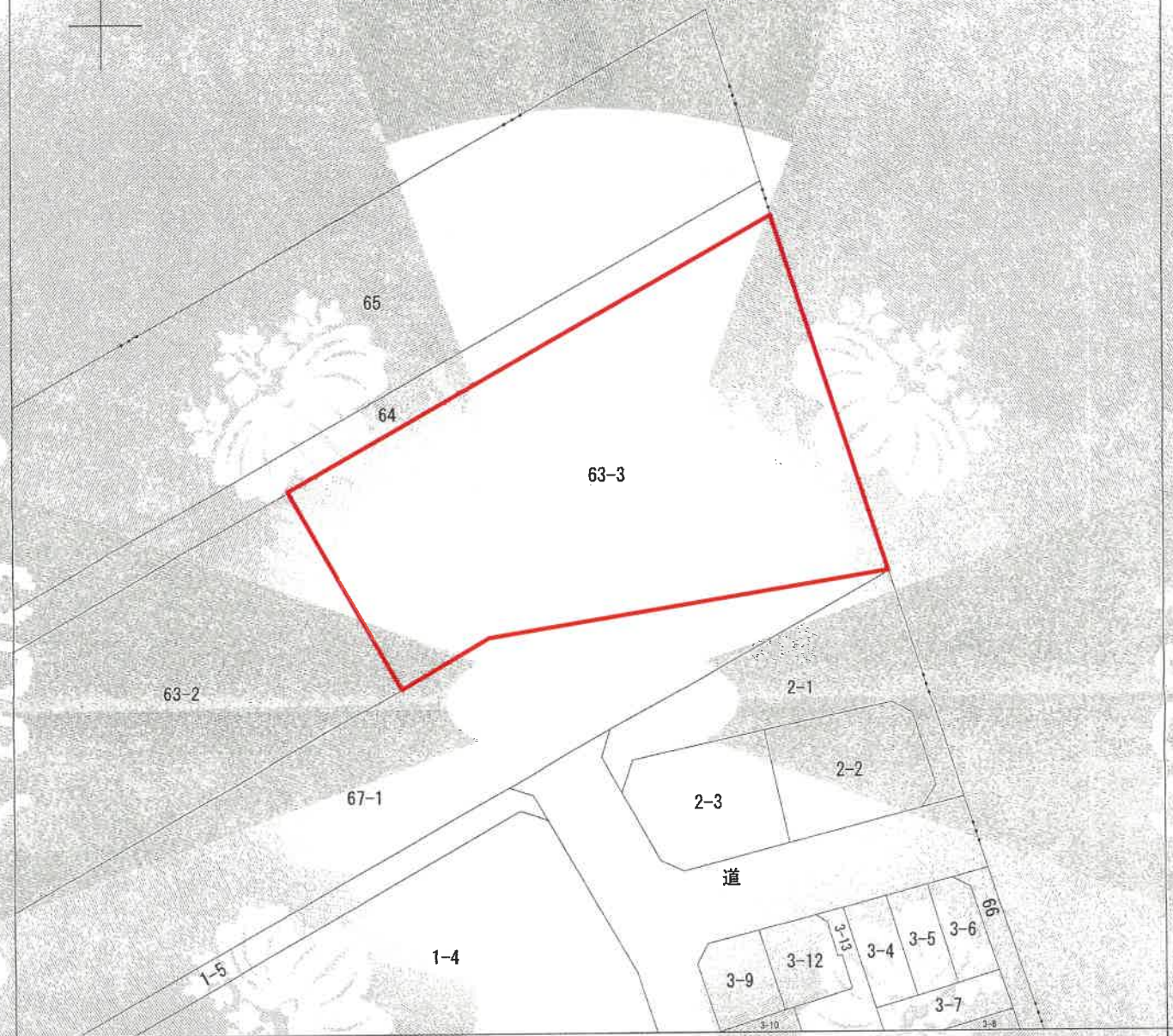
出典：国土地理院地図

※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



(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	名古屋市港区品川町一丁目				地番	63番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年12月24日
福岡法務局

地図整理番号：M67075
(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：平成8年2月14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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和6年12月24日 福岡法務局

3105048

前63-1-63-2-63-3
地積測量図

地番 63-1-63-2-63-3

土地の所在 名古屋市港区品川町一丁目

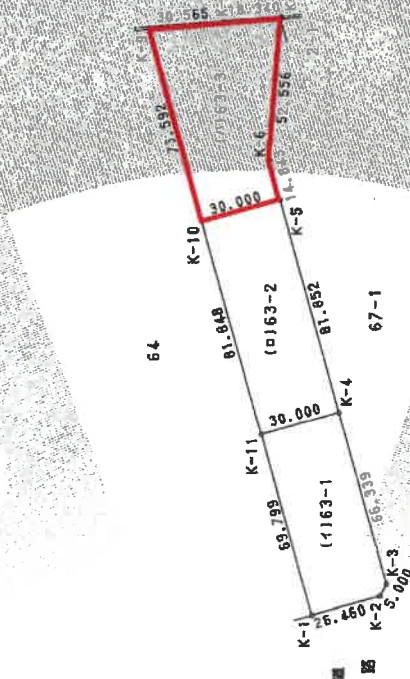
座標求積表

地番	測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
63-1-63-2-63-3	K-1	135.737	-134.785	-43.784	8528.904280	26.450
	K-2	120.176	-187.957	-28.057	5273.509548	35.000
	K-3	112.560	-183.624	14.824	-2722.042176	66.349
	K-4	35.000	-118.586	46.280	-5534.440090	30.000
	K-5	163.960	-127.747	10.737	-1358.076329	163.799
		計面積		4177.855244		
		面積		2088.927622		
		地積		2088.92 ^{m²}		

地番	測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
63-1-63-2-63-3	K-1	163.960	-127.747	-50.328	6412.642776	30.000
	K-4	135.000	-119.586	-7.591	907.777326	81.852
	K-5	156.389	-40.573	50.328	-2041.952944	30.000
	K-10	185.328	-46.407	7.591	-367.457537	81.848
		計面積		4911.004621		
		面積		2455.5023105		
		地積		2455.50 ^{m²}		

地番	測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
63-1-63-3	K-10	185.328	-48.407	-48.172	2331.652004	30.000
	K-5	156.389	-40.573	-25.084	1017.733132	14.843
	K-6	160.244	-26.245	-0.609	15.983205	52.556
	K-7	155.760	26.119	13.810	360.703390	18.340
	K-8	174.054	24.615	48.781	1210.500515	30.565
K-9		204.541	-22.633	-11.274	255.164442	73.592
		計面積		5191.946688		
		面積		2595.973344		
		地積		2595.97 ^{m²}		

番号	境界線の種類
K-1	アラスチック板
K-2	金網
K-3	金網
K-4	コンクリート板
K-5	コンクリート板
K-6	コンクリート板
K-7	金網
K-8	アラスチック板
K-9	アラスチック板
K-10	コンクリート板
K-11	コンクリート板



(全頁適用)

A4判に縮小

作成者

主計人

1/2000

地図整理番号：467076

登記年月日：平成10年3月30日

3217729

各階平面圖

品川町一丁目
63番3の402

建

面

名古屋市港区品川町一丁目6番地3

専有部分の表示

町美美砂

190 漢 語

2-1

A

67-1

●

物件 1 (専有部分)

建築物の存する部分 4 階

申請人

1/250

作製者

500

A 4 判に縮小

(1/4)

图例：M67077

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年12月24日

煙囪法務局

陳品如

(1/4)

登記年月日：平成10年3月30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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年12月24日 福岡法務局

登記日

(会員専用)

A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

点線は2階部分を示す。



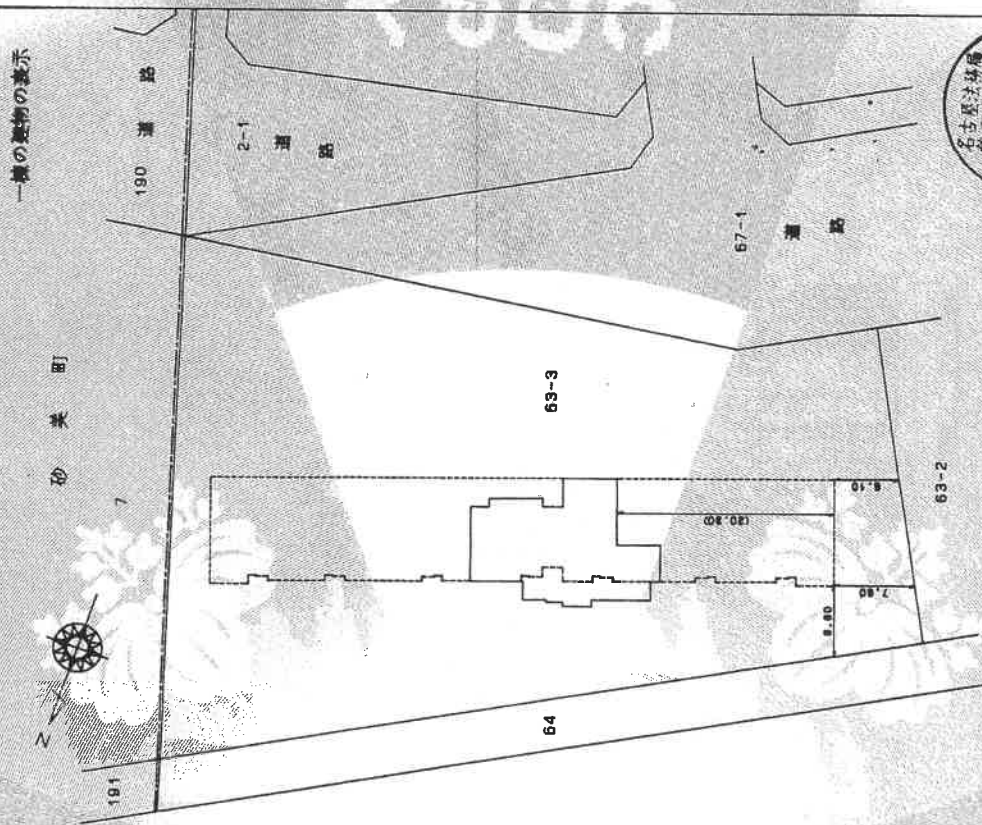
⑫ 63-3-1, 63-3-2
63-3-201 ~ 207
63-3-301 ~ 307
63-3-401 ~ 407
63-3-501 ~ 507
63-3-601 ~ 607
63-3-701 ~ 707
63-3-801 ~ 807
63-3-901 ~ 907
63-3-1001 ~ 1007

各階平面図

建物図

面 1/3

家屋番号
建物の所在
名古屋港区品川町一丁目63番地3



一棟の建物の表示

登記年月日：平成10年3月30日

3217710

各階平面図

登記番号

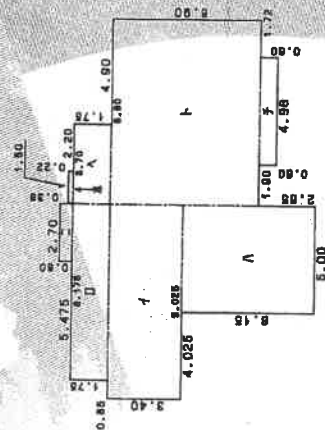
建築物の所在
名古屋港区品川町一丁目6番地3

建築物図面

2/3



一棟の建物の表示



床面積

1	9.025 x 3.40	=	30.68500
2	8.175 x 1.75	=	14.30625
3	5.00 x 5.15	=	25.75000
4	2.70 x 0.60	=	1.62000
5	1.50 x 0.22	=	0.33000
6	3.70 x 1.75	=	6.47500
7	8.60 x 6.60	=	56.76000
8	4.98 x 0.60	=	2.98800
計			147.49025

床面積 147.49㎡

A4判に縮小

10330
処理

製作者

縮尺 1/250

令和6年12月24日

国土院

建物間取図（概略）

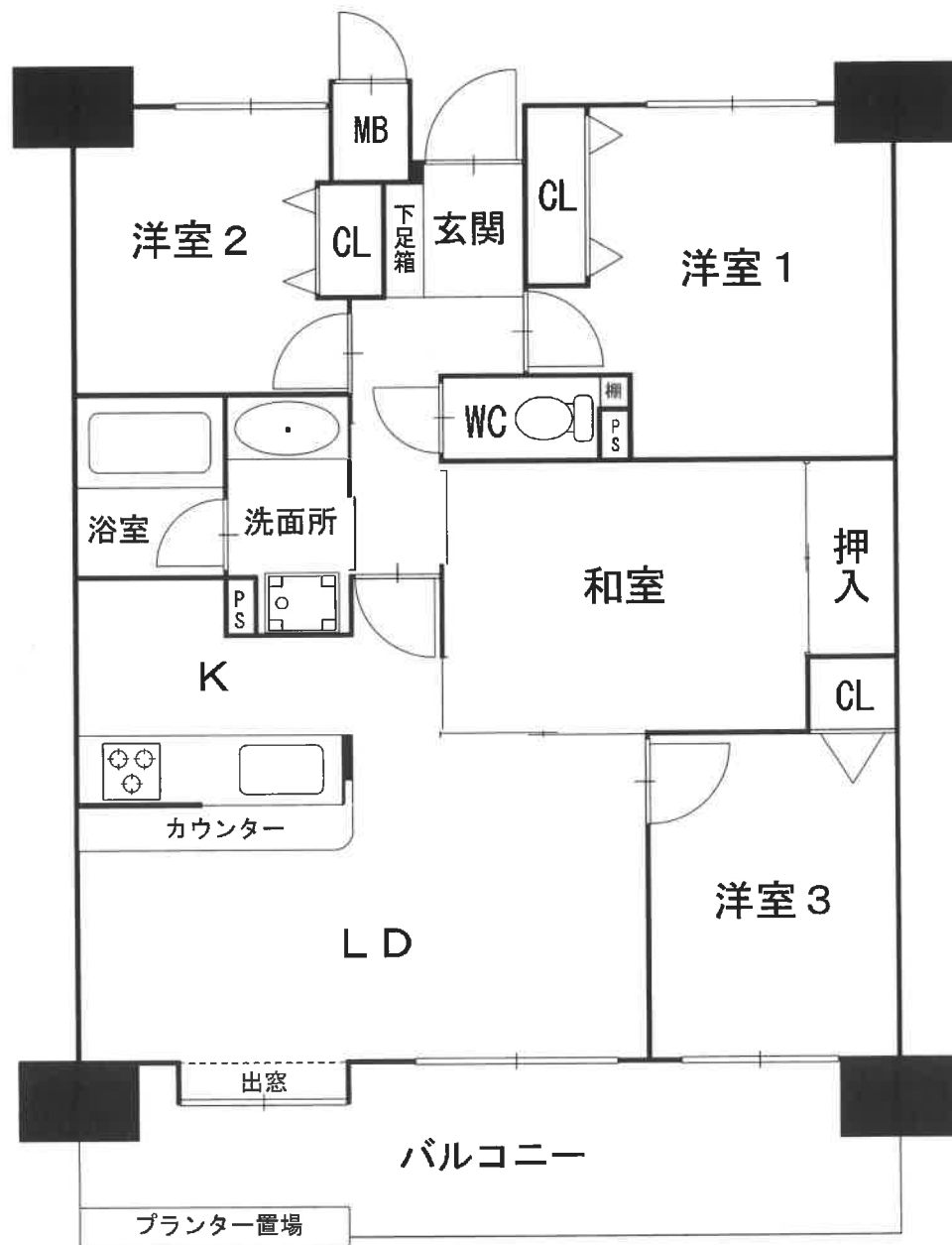
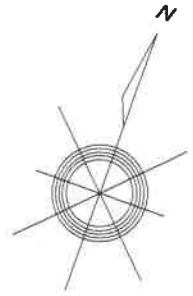




写真1

受命物件の存する
マンション



写真2