

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 5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11月19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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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10月 7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 名古屋市中区大須四丁目 119番地

建物の名称 久屋大通公園シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須四丁目 119番の1401

建物の名称 1401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 131.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市中区大須四丁目119番

地 目 宅地

地 積 488.23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 10000分の616



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件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 名古屋市中区大須四丁目 119 番地

建物の名称 久屋大通公園シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須四丁目 119 番の 1401

建物の名称 1401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 131.21 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市中区大須四丁目 119 番

地 目 宅地

地 積 488.23 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 10000 分の 616



令和 7 年(又)第 30 号

令和 7 年 4 月 28 日受理

令和 7 年 6 月 25 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 名古屋市中区大須四丁目 1 1 9 番地

建物の名称 久屋大通公園シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須四丁目 1 1 9 番の 1 4 0 1

建物の名称 1 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 1 3 1 . 2 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市中区大須四丁目 1 1 9 番

地 目 宅地

地 積 4 8 8 . 2 3 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 1 0 0 0 0 分の 6 1 6

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中区大須四丁目1番57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 種類： ☐ ある 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24,500円 修繕積立金 月額28,680円 CATV使用料 月額 550円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計2,808,417円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社		
その他の事項			
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

■ 管理会社回答に記載された滞納額の内訳

管 理 費	416,500円	(令和5年12月分～令和7年4月分)
修繕積立金	471,330円	(令和5年12月分～令和7年4月分)
CATV使用料	9,350円	(令和5年12月分～令和7年4月分)
遅延損害金	92,645円	(令和5年12月分～令和7年4月分)
判決による管理費等滞納分	1,295,728円	(令和5年2月分～令和5年11月分)
同遅延損害金	277,214円	(令和5年12月分～令和7年4月分)
訴訟費用	21,650円	
競売申立費用	224,000円	

(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 (2日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (令和8年10月頃実施予定) 4 駐車場設備 有り 屋外平面駐車場 月額29,000円 屋内機械式駐車場 月額30,000・31,000円) すぐには使用できない (空きなし。空きが出ると先着順で募集) 駐輪場使用料 1台月額300円(上段)・500円(下段) バイク置場使用料 1台月額1,000円 5 ペットの飼育 可 (ペット飼育細則による) 6 その他, 開発事項の承継事項等があり, 買い受け人はこれを承継する

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物は、若干の動産類が存するものの、家具、家電製品、その他日用品等の動産類がなく、空き家といってよい状態であった。
- (2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成9年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、特段の大きな損傷箇所等は見受けられなかった。
- (3) 物件1建物内は、火災報知器、防火扉等が設置されている。

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。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（久屋大通公園シティハウス）が存するほか、北東側に受水槽が設置されている。南側に平面駐車場が、南東側にゴミ置場が存する。

4 その他

- (1) 物件1建物を含む一棟の建物（久屋大通公園シティハウス）は、共用部分として、「駐車場（家屋番号 大須四丁目 119番の101）」、「駐輪場（家屋番号 大須四丁目 119番の102）」、「ポンプ室・倉庫（家屋番号 大須四丁目 119番の103）」が存し、登記されている。
- (2) ■ A （債務者）に対し通知等をするも、連絡、回答はなく、「あて所に尋ねあたりません」として郵便事業者から返送された。また、立入調査時に立ち会いを得られなかったため、■ A （債務者）からの陳述を得ることができなかった。

(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
令和7年5月1日(木) 16:00-16:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和7年5月2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5月2日(金)	(郵便)	名古屋市栄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5月2日(金)	(郵便)	A (債務者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(連絡・回答なし) (A (債務者) の住所地宛てに2通送付した内, 「転送不要」としたもののつき, 「あて所に尋ねあたりません」として郵便事業者から返送)
令和7年5月7日(水) 16:00-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年5月16日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年5月20日(火)	(郵便)	A (債務者) に対する現況調査期日通知書を送付(「あて所に尋ねあたりません」として郵便事業者から返送)
令和7年5月30日(金) 8:45-10:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 個人同行
(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7年5月30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。		

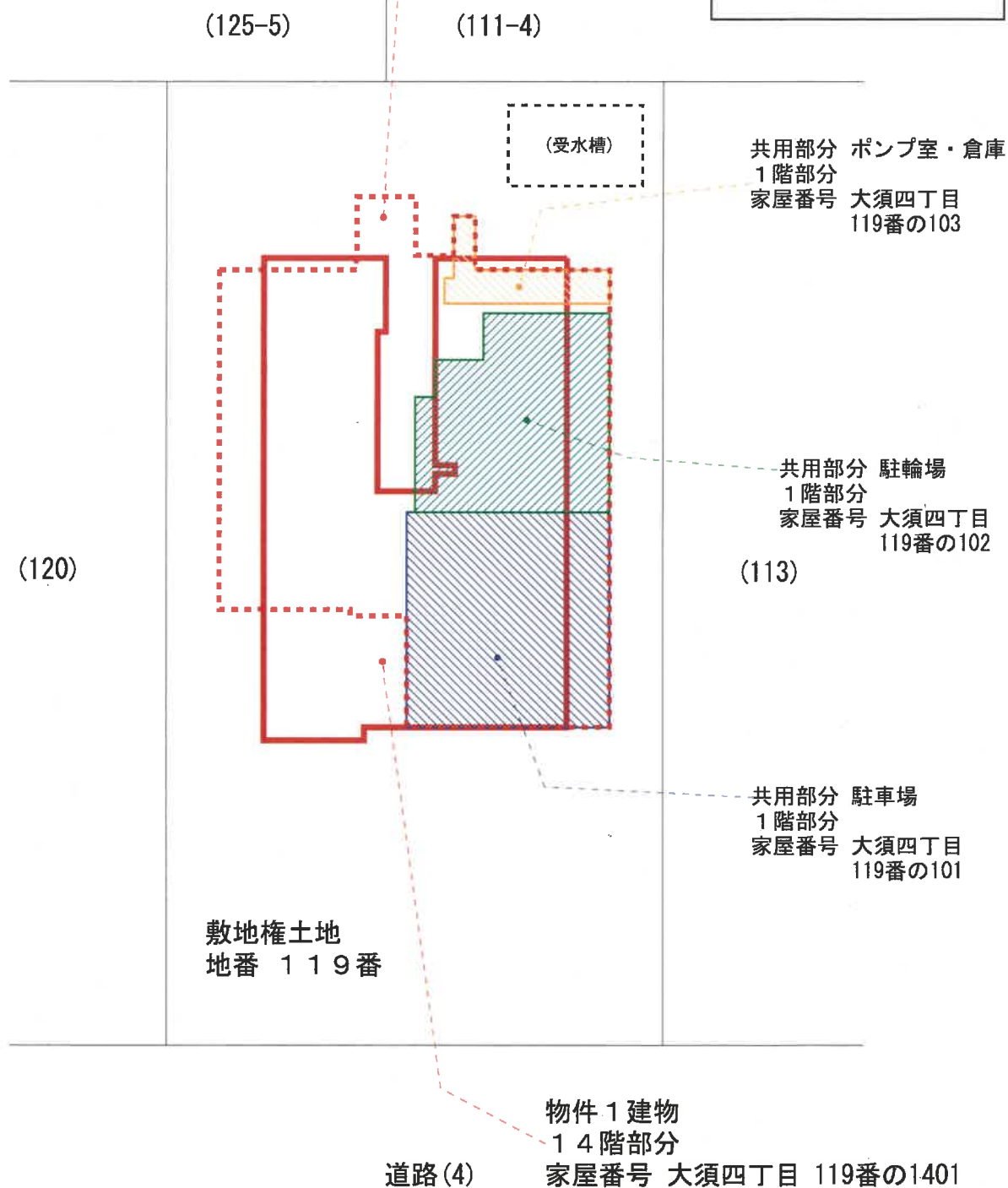
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

物件1建物を含む一棟の建物
（久屋大通公園シティハウス）

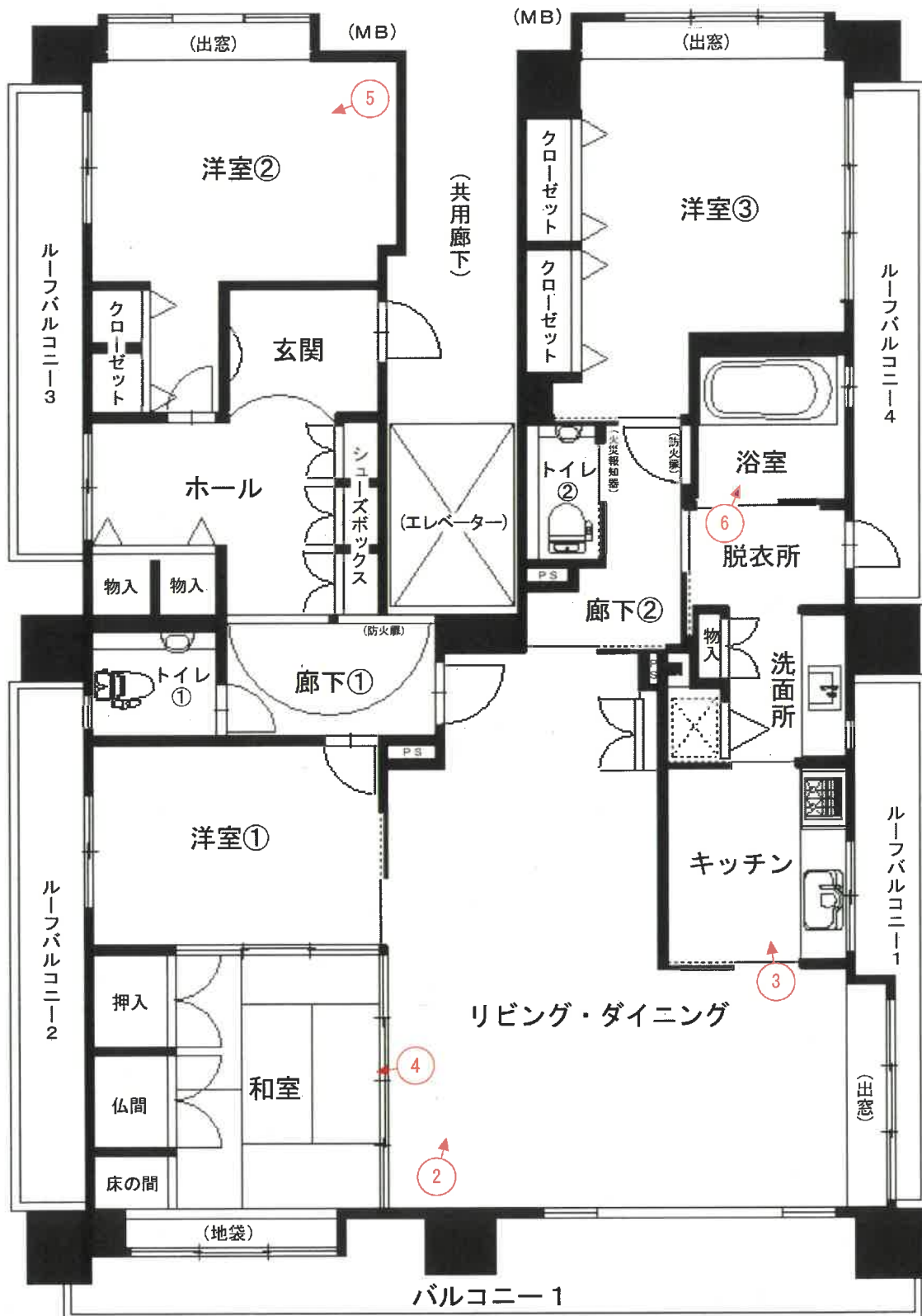


写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物
(久屋大通公園シティハウス)



1 南東方向から撮影



2 リビング・ダイニング



3 キッチン



4 和室



5 洋室②



6 浴室

令和 7 年 (又) 第 30 号
令和 7 年 5 月 7 日 受 理
令和 7 年 5 月 30 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 40,690,000 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き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	(一棟の建物の表示) 所 在 名 古 屋 市 中 区 大 須 四 丁 目 119 番 地 建 物 の 名 称 久 屋 大 通 公 園 シ テ ィ ハ ウ ス (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 大 須 四 丁 目 119 番 の 1401 建 物 の 名 称 1401 種 類 居 宅 構 造 鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 14 階 部 分 131.21㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所 在 及 び 地 番 名 古 屋 市 中 区 大 須 四 丁 目 119 番 地 目 宅 地 地 積 488.23㎡ (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 10000 分 の 616		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	地下鉄名城線「上前津」駅 北方 道路距離 約 300m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の中高層のマンションを中心に事務所ビル・店舗等が見られる商業地域。	
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 規 制	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域(集団防火) 駐車場整備地区、緑化地域、特定用途誘導地区(都心地区)、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	488.23㎡ ほぼ長方形 間口 約16m、奥行 約30.5m
接面道路の状況	南側幅員約8.0m市道にほぼ等高に接面している。(建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション一棟の敷地として利用されている。	
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	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い。また、平成5年、昭和57年、昭和44年の住宅地図で調査したところ、土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 商業地域の防火地域内は基準建ぺい率に制限はない。 ・ 前面道路幅員による基準容積率は約480%以下であるが、特定道路による緩和により基準容積率は600%以下である。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	久屋大通公園シティハウス	
建物の用途	居宅（総戸数 25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9年2月3日新築 経過年数 約 28年 経済的残存耐用年数 約 17年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出外断熱防水 45二丁掛タイル貼、一部吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有（1基） 有（29,000円～31,000円/月） すぐには使用できない。（空きなし） 無 オートロックシステム等
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：久屋大通公園シティハウス 管理組合 法人格：無 全委託管理 住友不動産建物サービス株式会社 管理人室：有 管理員：有（2日/週）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：95,393,649円（令和7年4月30日現在） ・大規模修繕計画：有（令和8年10月頃を予定） ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可（ペット飼育細則による） ・買受人は開発事項の承継事項等を遵守しなければならない。	

特 記 事 項	・規約共用部分として管理員室等が規定されており、下記が登記されている。 家屋番号 大須四丁目 119番の101 建物名称 101 種類 駐車場 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 1階部分 42.16㎡ 家屋番号 大須四丁目 119番の102 建物名称 102 種類 駐輪場 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 1階部分 29.26㎡ 家屋番号 大須四丁目 119番の103 建物名称 103 種類 ポンプ室・倉庫 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 1階部分 7.58㎡
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	14階（1401号室） 最上階ワンフロア－住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	14階 131.21㎡（登記面積）	
間 取 り	4 L D K バルコニー 有 （南側 約12.6㎡、東側約9.9㎡、西側約10.9㎡）	
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・畳等 ビニールクロス等 電気、上下水道、都市ガス等 －
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 C A T V使用料 滞 納 額	24,500 円（月額） 28,680 円（月額） 550 円（月額） あり（令和7年4月30日現在 2,562,767円） 管 理 費 416,500 円 修繕積立金 471,330 円 計 887,830 円 C A T V使用料 9,350 円 判決 1,295,728 円 遅延損害金 369,859 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	・ 修繕積立金は2026年3月に34,080円/月に改訂される。 ・ 関係者によると、平成18年1月以降空き家の状態である。 ・ 経年相当の天井、壁、床の傷み、汚れ等が認められた。 ・ 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
328,000	131.21	0.37	15,920,000

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調整を行った。(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17年／(経済的残存耐用年数17年＋経過年数28年)}〕×(1－観察減価等10%)＝0.37

(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
744,000	1.00	488.23	0.95	$\frac{616}{10000}$	21,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中(県)5-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 814,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.0 / 100 & \times & 100 / 97.0 & \times & 100 / 115 & = & 744,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：間口狭小等を考慮。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：標準的画地と判断。

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
15,920,000	21,260,000	1.13	42,010,000

ウ 個別格差：階層補正（14階） 1.08 × 位置補正（南向きワンフロア一住戸） 1.05 = 1.13

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代（名古屋市中区内）)

A 令和 7年 2月 340,000円/㎡（平成 7年 2月建築、専有面積 85.26㎡）

B 令和 6年 9月 483,000円/㎡（平成11年 7月建築、専有面積 71.98㎡）

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	340,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{98}$	393,000
B	483,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	381,000

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：近隣地域の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
387,000	1.13	131.21	57,380,000

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	正味復帰価値の現価					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 価値現価 エ×オ=カ	
5,171千円 (13.0%)	2,272千円	5.5%	40,070千円	0.8638	34,612千円 (87.0%)	39,780,000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	3,780	3,780	3,704	3,704
	共益費収入	240	240	240	240
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	4,020	4,020	3,944	3,944
	空室損失	402	402	394	394
	貸倒損失	121	121	118	118
	有効総収益	3,497	3,497	3,432	3,432
イ 総費用	維持管理費	294	294	294	294
	修繕費	113	113	113	113
	公租公課	263	263	263	263
	損害保険料	43	43	43	43
	その他費用	105	105	103	103
	運営支出合計	818	818	816	816
	資本的支出	1,535	344	344	344
総費用合計		2,353	1,162	1,160	1,160
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.4	23.4	23.8	23.8
エ 有効純収益	ア-イ	1,144	2,335	2,272	2,272
オ 複利現価率 (割引率5%)		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	1,090	2,118	1,963	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を標準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を5.0%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、市場の実勢を反映した②比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格、収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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) アーイ
① 積 算 価 格	42,010,000	0	42,010,000
② 比 準 価 格	57,380,000	0	57,380,000
③ 収 益 価 格	—		39,780,000
④調整後の価格	52,430,000		

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
52,430,000	1.00	0.80	0.97	—	40,690,000

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

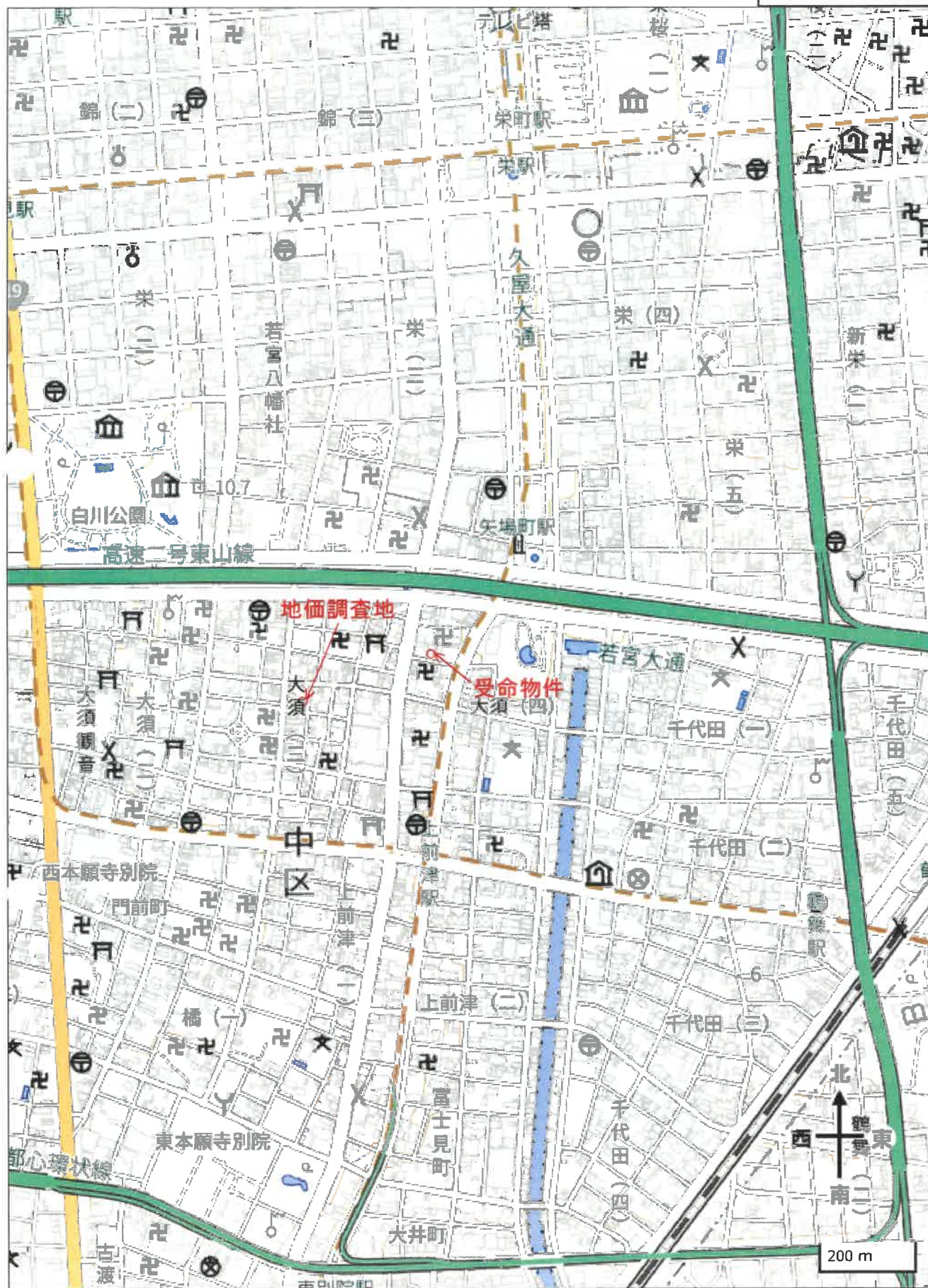
地価調査価格（中(県)5-4)

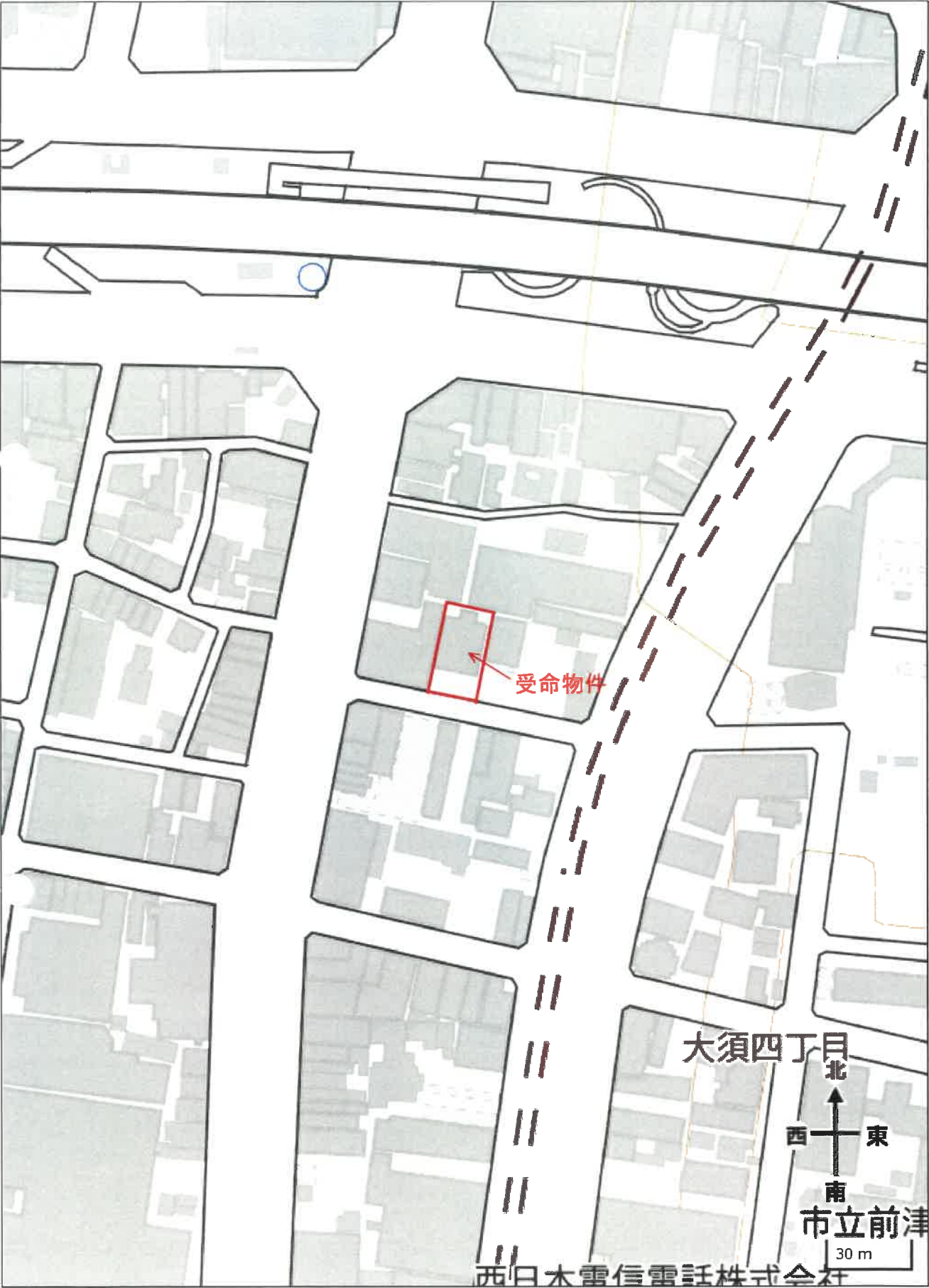
所 在：名古屋市中区大須3丁目1707番(大須三丁目17番12号)
価 格：814,000円/㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「上前津」駅 北方 道路距離 約350m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：103㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：東側 幅員6.0m市道
用途指定等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 600%) 防火地域
地域の概要：中低層の店舗、事務所、住宅が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

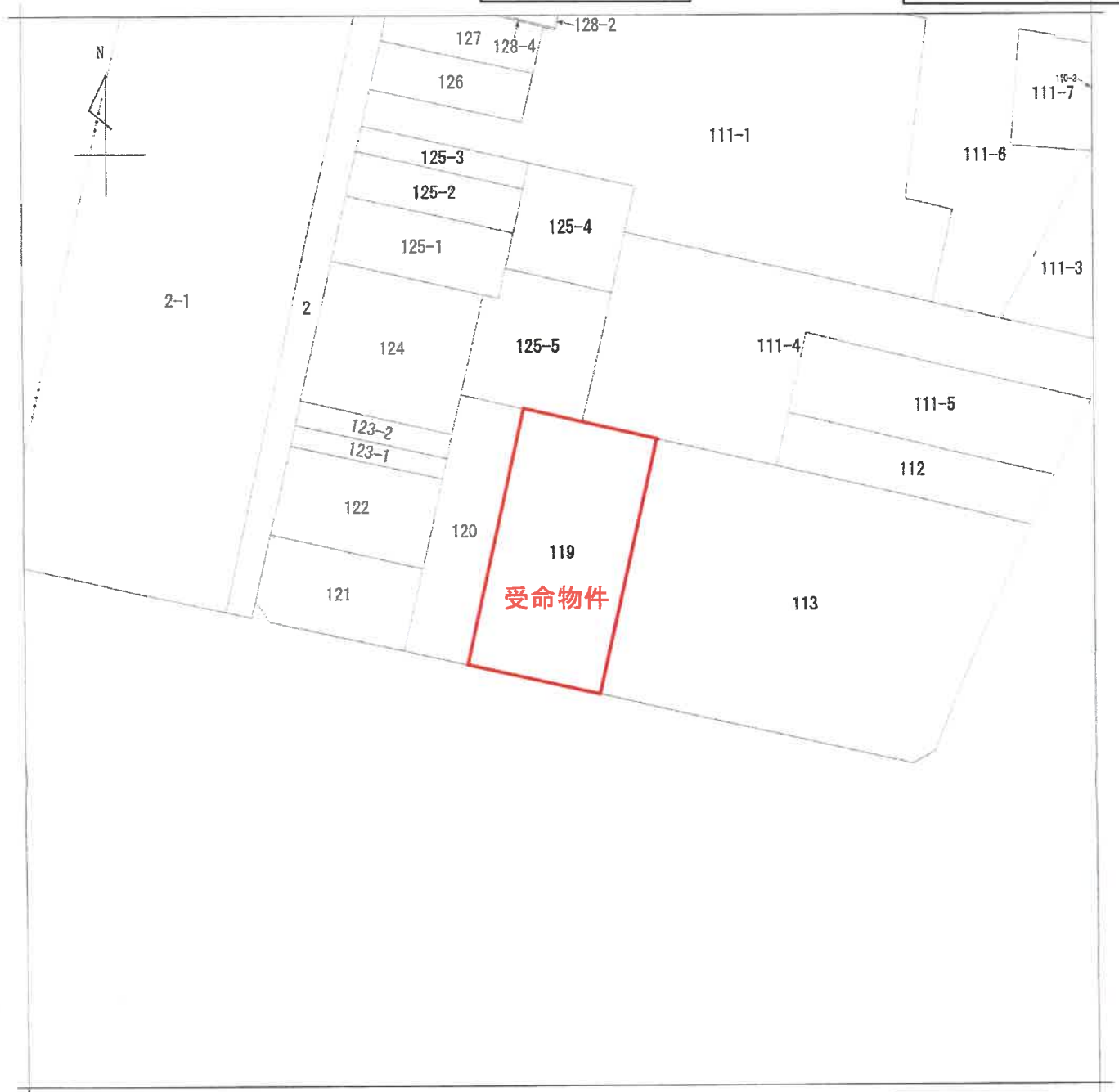
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上





A 4 版に縮小



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

大須四丁目

請求部	所在	名古屋市中区大須四丁目				地番	119番		
出力縮	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。

令和7年3月7日
名古屋法務局

請求番号：17-3
(1/1)

登記官



面
図
の
棟
物
建

家 屋 番 号

名古屋市中区大須四丁目11番地

棟の各階平面図

0504683

登記年月日：平成9年2月21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3月7日 名古屋法務局

令和7年3月7日

名古屋法務局

登記簿

請求番号: 17-4

(會員專用)

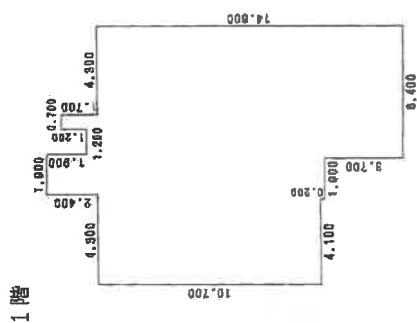
作者

日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

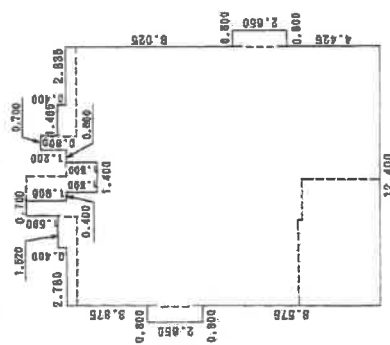
申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$ 

求積率	6.400 X 3.700 = 23.680000
	8.300 X 0.200 = 1.660000
	12.400 X 10.700 = 132.680000
	3.800 X 0.500 = 1.900000
	1.900 X 1.900 = 3.610000
	0.700 X 1.200 = 0.840000
合計	164.370000
床面積	164.37㎡

2階～10階(各階同型)

[illegible]

写真撮影位置

处理
9.2.21
9.2.21

← 2

4
お
期

②

卷之四

处理

登記年月日：平成9年2月21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3月7日 名古屋法務局

登記官

0504712

各階平面図

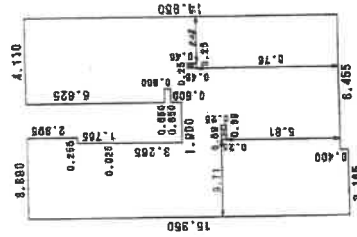
家屋番号

大須四丁目119番の
1401

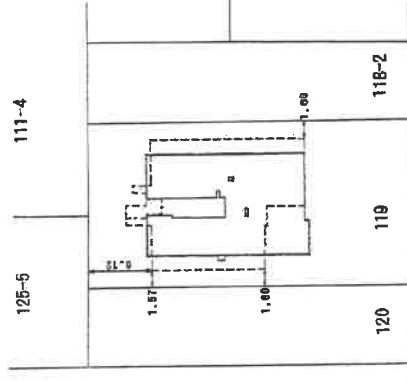
建物図面

建物の所在

名古屋市中区大須四丁目119番地



本階表
3.165 X 15.350 = 48.582750
0.445 X 14.950 = 6.652750
1.900 X 7.525 = 14.297500
0.025 X 4.160 = 0.104000
0.255 X 2.395 = 0.610725
0.650 X 8.025 = 5.216250
0.650 X 6.825 = 4.306250
3.460 X 14.950 = 51.727000
-0.250 X 0.450 = -0.112500
-0.680 X 0.250 = -0.172500
合計 131.212225
床面積 131.21m²



道路 4

建物の存する部分 1 4 階



(会員専用)

製作者

日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成9年2月21日

0504684

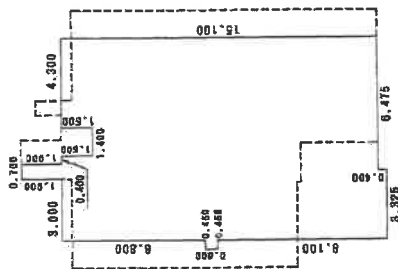
棟の各階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市中区大須四丁目119番地

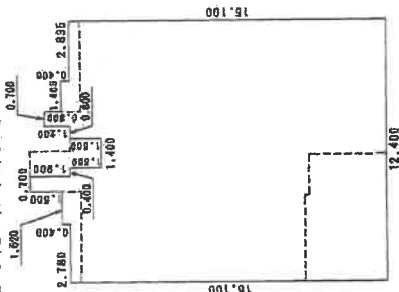
建物図面

1 4 階



床面積
3.325 X 0.400 = 1.330000
8.800 X 7.700 = 75.480000
10.250 X 0.600 = 6.150000
9.800 X 5.300 = 51.940000
4.100 X 1.500 = 6.150000
4.300 X 1.500 = 6.450000
0.700 X 1.300 = 0.910000
合 計 148.810000
床面積 148.81㎡

1 1 階～1 3 階 (各階同型)



床面積
12.400 X 13.600 = 168.640000
5.400 X 1.500 = 8.100000
5.600 X 1.500 = 8.400000
2.220 X 0.400 = 0.888000
2.185 X 0.400 = 0.874000
0.700 X 1.500 = 1.050000
0.700 X 0.800 = 0.560000
合 計 188.504000
床面積 188.50㎡



作製者

製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/250

(全 員 専 用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A 4 版に縮小

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。
令和7年3月7日 名古屋法務局

登記官

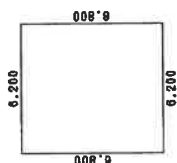
**規約共用部分
(駐車場)**

圖面階各

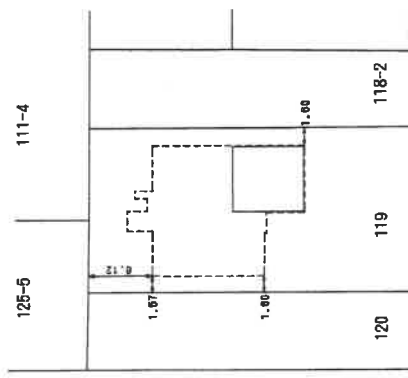
面
圖
物
建

大須四丁目119番の	101
------------	-----

建築物の所在
名古屋市中区大須四丁目119番地



求積差	
$6.200 \times 6.800 =$	<u>42.160000</u>
合計	<u>42.160000</u>
床面積	<u>42.16㎡</u>



道路 4

建物の存する部分1階

名古星法醫馬
不似金銀記專門

9.2.21

處理

(會員專用)

作者

作製)

縮尺

1/250

人請申

縮尺

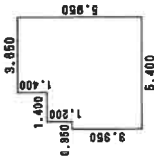
 $\frac{1}{500}$

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

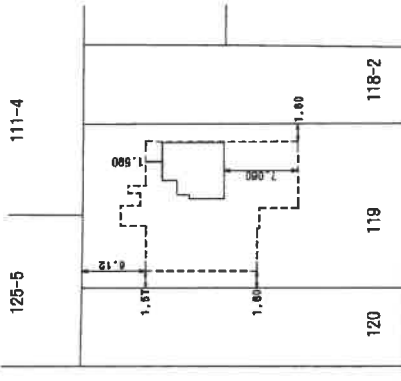
0504686 各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号
大須四丁目119番の
102

建物の所在
名古屋市中区大須四丁目119番地



求積表
5.400 X 3.350 = 18.090000
5.050 X 1.200 = 6.060000
3.650 X 1.400 = 5.110000
合 計 29.260000
床面積 29.26㎡



道 路 4

建物の存する部分 1 階



(会員専用)

作製者

作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A 4 版に縮小

規約共用部分
(ポンプ室・倉庫)

0504687

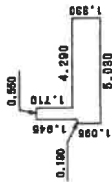
登記年月日：平成9年2月21日

各階平面図

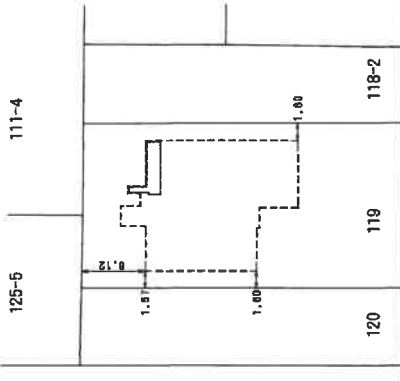
建物図面

家屋番号
大須四丁目119番の
103

建物の所在
名古屋市中区大須四丁目119番地



本調査
0.180 X 1.095 = 0.208050
0.550 X 3.040 = 1.672000
4.290 X 1.330 = 5.705700
合 計 7.585750
床面積 7.58㎡



道 路 4



建物の存する部分 1 階

(会員専用)

作製者

縮尺

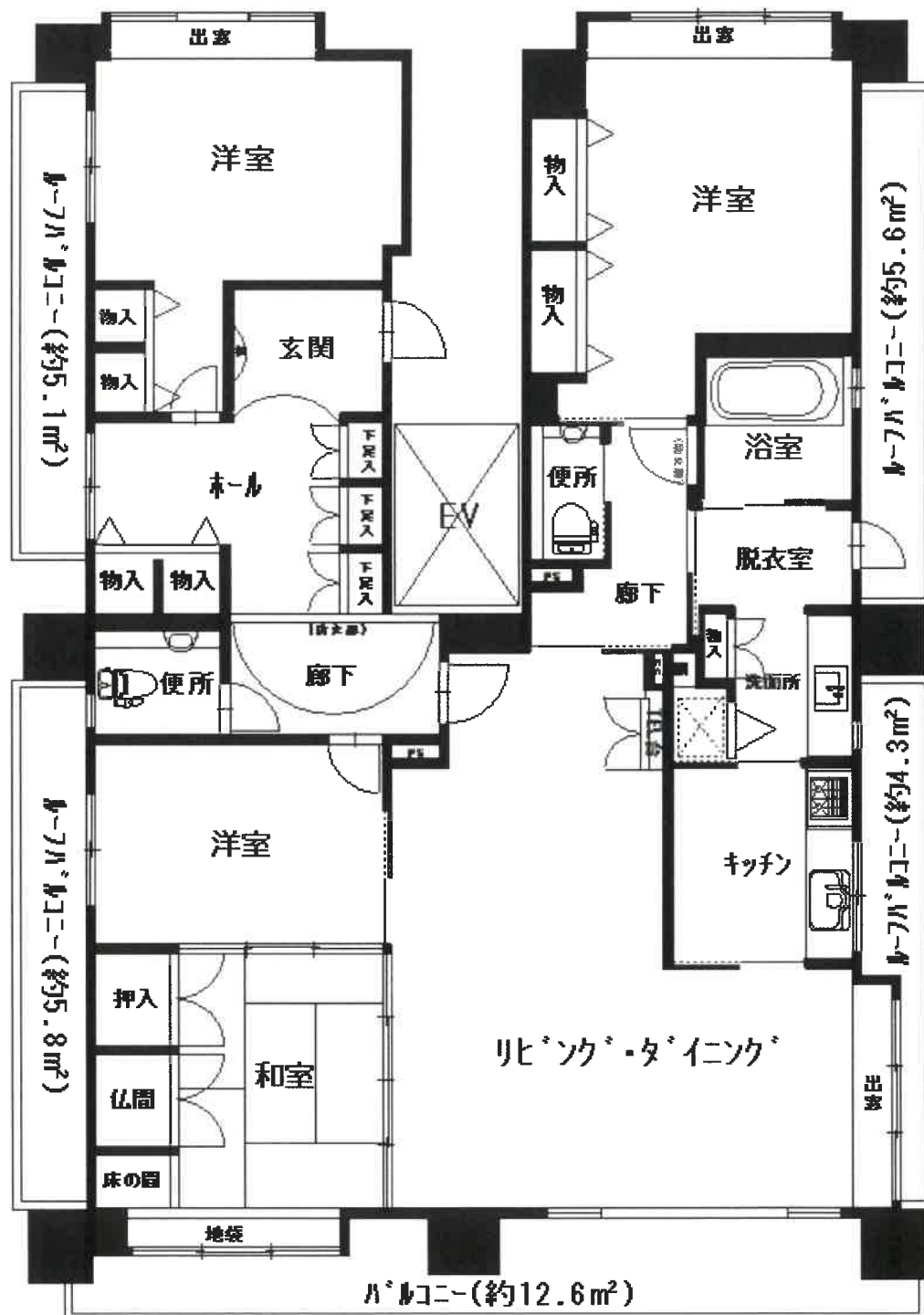
1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)



現況写真



①



②