

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 8年 6月24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月22日 午前 9時50分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月15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 8年 6月 9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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 601番地

建物の名称 オープンレジデンシア金山マークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋一丁目 601番の1002

建物の名称 1002

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 35.44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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目601番

地 目 宅地

地 積 726.89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 28万1990分の3783



物 件 明 細 書

令和 8年 4月24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】

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

【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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 601番地

建物の名称 オープンレジデンシア金山マークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋一丁目 601番の1002

建物の名称 1002

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 35.44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 名古屋市中川区尾頭橋一丁目601番

地 目 宅地

地 積 726.89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 28万1990分の3783



令和 7 年(ケ)第 322 号

令和 7 年 12 月 12 日受理

令和 8 年 3 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市 中川区 尾頭橋一丁目 601番地

建物の名称 オープンレジデンシア金山マークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋一丁目 601番の1002

建物の名称 1002

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 35.44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 中川区 尾頭橋一丁目601番

地 目 宅地

地 積 726.89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 28万1990分の3783

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中川区尾頭橋一丁目6番25号	
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類: <li style="margin-left: 10px;">├ 構造: <li style="margin-left: 10px;">└ 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 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 5,560円 修繕積立金 月額 3,400円 自転車置場使用料 月額 400円 固定費 月額 880円	令和8年1月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計10,240円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社名古屋支店 電話 ()	
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 <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
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) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">└ 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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"/> 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

■管理費等の滞納額の内訳
管理費 5,560円 (令和8年1月分)
修繕積立金 3,400円 (令和8年1月分)
自転車置場使用料 400円 (令和8年1月分)
固定費 880円 (令和8年1月分)

■駐車場 有 (すぐには使用できない、抽選)

■ペット飼育等 可 (ペット飼育細則あり)

下記動物に限る

記

1 成獣の状態で概ね体長60cm以内(頭・尻尾を除く。)、体重15kg以内の犬又は猫。ただし、1住戸につき合わせて2匹までとする。なお、身体障害者補助犬法に規定される盲導犬、聴導犬及び介助犬にあつては、この限りでない。

2 小鳥及び観賞魚

3 常時、籠・水槽内で飼育できる小型愛玩動物

※2、3における籠及び水槽の大きさは、縦・横・高さの和が150cm程度以内ものとし、籠・水槽の数はそれぞれ1つ以内とする。

4 1ないし3にかかわらず、①鳴き声が大ききペット及び臭いが強いペット、②猛毒のおそれのあるクモ、ヘビ等のペット、③爬虫類・ハト、その他条例等で定められた危険な動物、④理事会の判断で不適当とされたペットの飼育はできない。

■大規模修繕計画の有無 無

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"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■関係人(■A ■債務者兼所有者代理人弁護士)の陳述/■提示文書(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5年5月31日	
最初の契約日	年 月 日 (契約書に記載なし)	
契約等	期間	令和5年5月31日から ■ 令和7年5月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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7年5月31日から ■ 令和9年5月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	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27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <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 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■債務者兼所有者代理人弁護士</p>	<p>(電話により聴取)</p> <p>1 物件1建物は賃貸しています。契約書等は追って送付します。</p> <p>2 賃借人に対しては、追って裁判所から連絡があり、室内の調査が行われることも連絡しておきます。</p> <p>(令和8年1月5日付回答書の要旨)</p> <p>1 物件1建物は賃貸しています。</p> <p>2 室内をリフォームはしていません。</p> <p>3 設備等不具合はありません。</p>
<p>■A (占有者)</p>	<p>1 私は、物件1建物の賃借人です。</p> <p>2 私と債務者兼所有者間の賃貸借契約書のとおり、令和5年5月31日から借りています。期間は2年間ですが自動更新なので、現在の賃借期間の終期は令和9年5月30日です。家賃も契約書のとおり変更はなく月額10万円払っています。ただし、私は室内で猫を1匹飼育しているので、特約により家賃以外に月額3,000円を払っています。</p> <p>3 物件1建物には私と猫1匹で住んでいます。室内で放し飼いしているので、猫の足が届きそうな範囲にはクロスに保護シートが貼ってあります。</p> <p>4 室内は、リフォームはしていませんし、設備に不具合もありません。タバコは吸いません。</p> <p>5 物件1建物の南側には幹線道路が通っていますが、騒音はありません。</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

執行官の意見

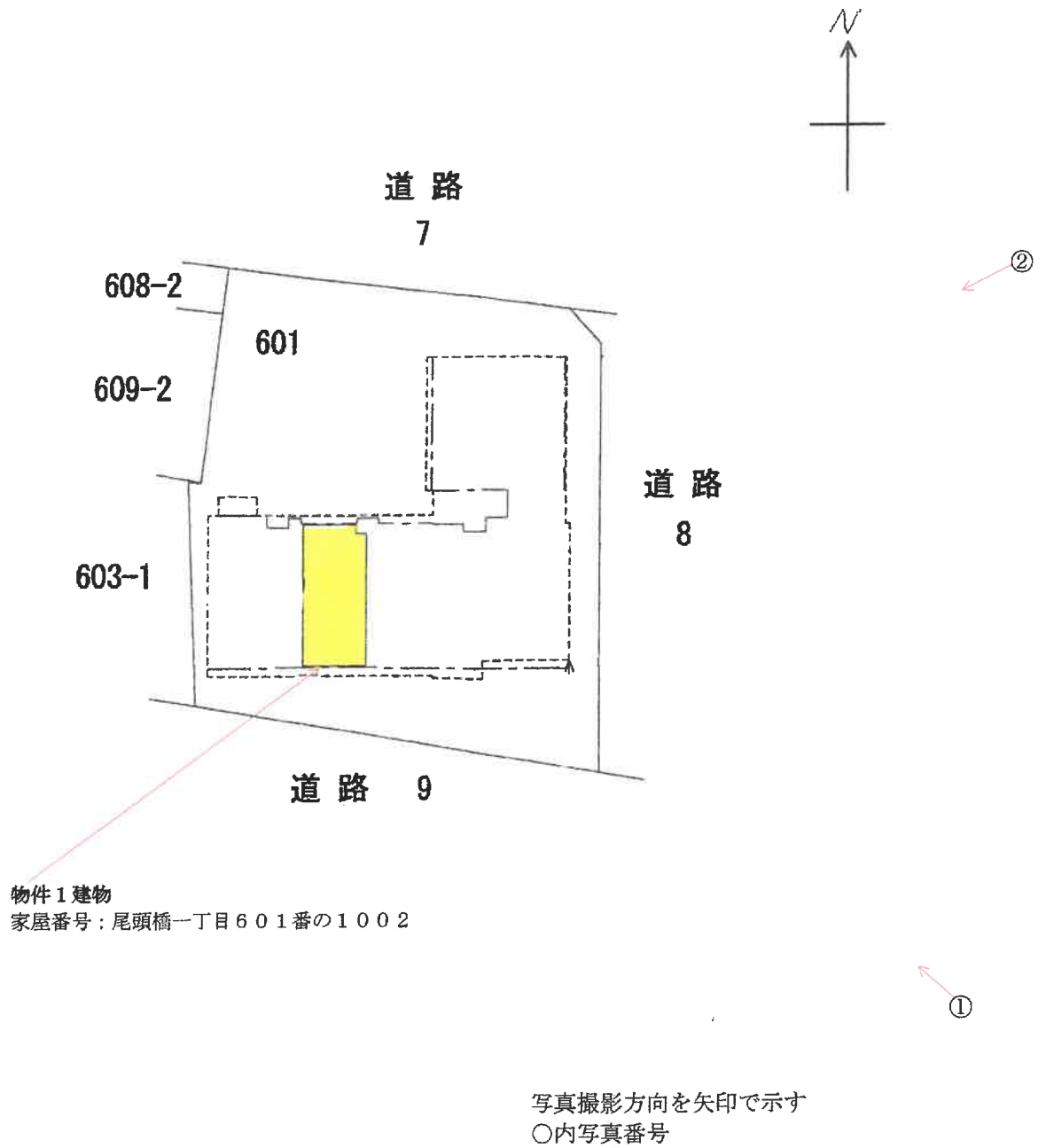
- 1 物件1建物の占有関係については、債務者兼所有者代理人弁護士及びA（占有者）の各陳述及び現認使用状況から2枚目及び4枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、令和3年8月23日新築の地上11階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受け及び宅配ボックスがあり、物件1建物は10階に位置している。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物には、規約共用部分として、駐輪場・物置（家屋番号：尾頭橋一丁目601番の101）、駐輪場（家屋番号：尾頭橋一丁目601番の102）、駐車場（家屋番号：尾頭橋一丁目601番の103）及び駐車場（家屋番号：尾頭橋一丁目601番の104）が登記されている。
- 4 物件1建物は、室内で猫1匹を放し飼いしているが、保護シートを貼ってあることもあり、クロス
の汚れや剥れなどはなく、経年相応の汚損や傷みも少なかった。
- 5 物件1建物は高層階に位置しているため、幹線道路の騒音が少なく景観が良い。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし4枚目のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

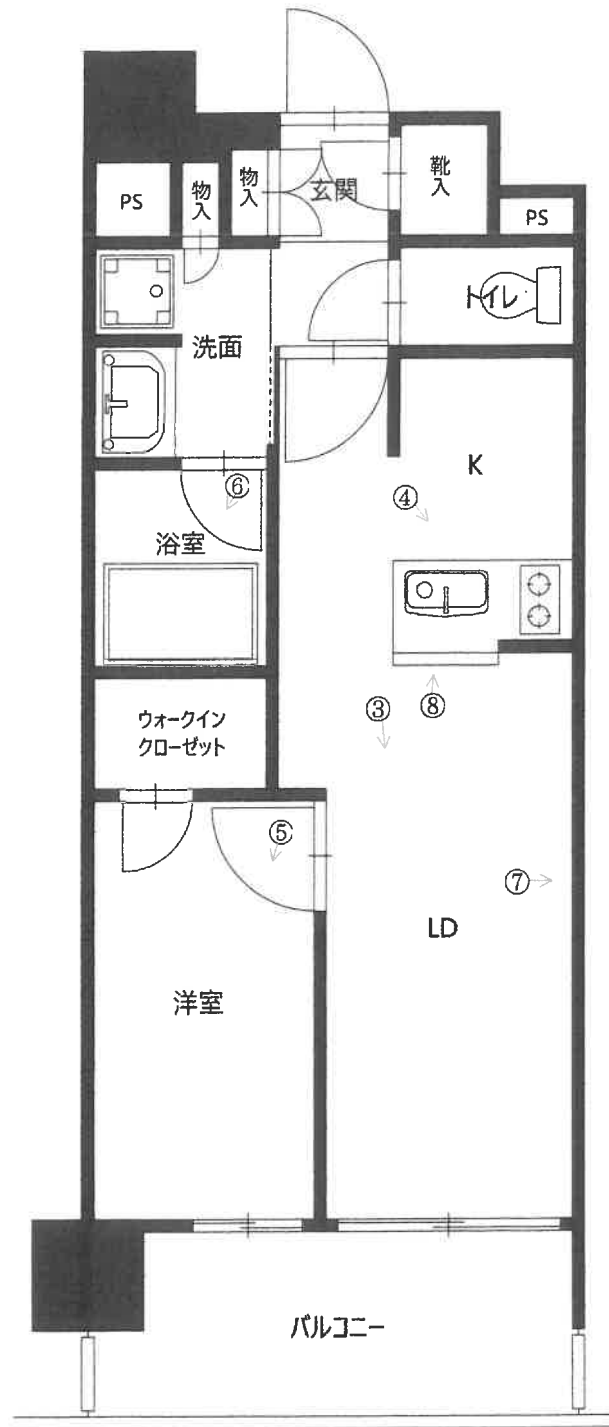
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 12月8日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 12月19日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年 12月26日 (金) 13:50 - 14:10	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影
R7年 12月26日 (金)	郵便	債務者兼所有者に対し、照会書送付
R8年 1月6日 (火) 9:30 - 9:40	電話	債務者兼所有者代理人弁護士より聴取
R8年 1月13日 (火)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付 Aに対し、照会書送付
R8年 2月10日 (火) 9:30 - 10:00	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、A立会・聴取、 評価人同行
R8年 2月20日 (金)	郵便	中川区役所に対し、Aの住民票交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。</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

土地建物位置関係図(概略)



建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1建物を含む一棟の建物の外観



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋室



⑥ 浴室



⑦ 保護シートの状況1



⑧ 保護シートの状況2

令和7年 (ケ) 第322号
令和7年 12月17日受理
令和8年 2月10日現地調査
令和8年 2月17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 17,920,000 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 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称</p> <p>種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 名古屋市中川区尾頭橋一丁目 601番地 オープンレジデンシア金山マークス</p> <p>(専有部分の建物の表示) 尾頭橋一丁目601番の1002 1002 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 35.44平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中川区尾頭橋一丁目601番 宅地 726.89平方メートル</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 28万1990分の3783</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	JR東海道本線「尾頭橋」駅 南東方 道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、事務所、店舗、駐車場等が混在する商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 緑化地域、駐車場整備地区 宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 南側道路は都市計画道路(3・4・149秋竹線)であるが、対象地前面は拡幅整備済み。
画地条件	地積 形状 間口・奥行	726.89㎡ やや不整形 間口 約26m、奥行 約28.5m
接面道路の状況	南側で幅員約20mの舗装県道に、東側で幅員約6mの舗装市道に、北側で幅員約6mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面する(いずれも建築基準法第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一棟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、北側は道路を挟んで税務署、東側は道路を挟んで一般住宅等、南側は道路を挟んで店舗兼共同住宅等、西側は店舗等である。	
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 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木材店舗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	<ul style="list-style-type: none"> ・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20年、平成21年、平成25年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オープンレジデンシア金山マークス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数70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) 令和3年8月23日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約36年	
構造	鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 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7,000~18,000円) すぐには使用できない(抽選) なし 駐輪場あり
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(オープンレジデンシア金山マークス管理組合) 法人格 無 全委託管理 グローバルコミュニティ株式会社 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"> ・管理組合修繕積立金総額(令和7年12月31日現在) 29,030,840円 ・大規模修繕計画 無 ・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(但し、ペット飼育細則あり) ・規約共用部分: 駐輪場・物置(家屋番号: 尾頭橋一丁目601番の101)、駐輪場(家屋番号: 尾頭橋一丁目601番の102)、駐車場(家屋番号: 尾頭橋一丁目601番の103)、駐車場(家屋番号: 尾頭橋一丁目601番の104) 	

(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(1002号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	35.44㎡(登記面積)	
間取り	1LDK 南側バルコニーあり(約7.5㎡)	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス フローリング等 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 修繕積立金 自転車置場使用料 固定費 滞納額	5,560円(月額) 3,400円(月額) 400円(月額) 880円(月額) あり(令和8年1月27日現在10,240円) 管理費 5,560円 修繕積立金 3,400円 小計 8,960円 自転車置場使用料 400円 固定費 880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	<ul style="list-style-type: none"> ・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)。 ・現地調査時、猫を1匹飼育していた。但し、目視した限り、特記すべき飼育に伴う汚損は見られなかった。 	

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
337,000	35.44	0.86	10,270,000

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36年 / (経済的残存耐用年数36年 + 経過年数4年)}] × (1 - 観察減価等5%) = 0.86

(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
550,000	1.05	726.89	1.00	$\frac{3,783}{281,990}$	5,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中5-26

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $570,000\text{円/㎡} \times 110.4/100 \times 100/104 \times 100/110 = 550,000\text{円/㎡}$
 (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：形状 0.99 × 角地 1.05 = 1.04

地域格差：街路 0.97 × 交通接近 1.03 × 環境 1.10 = 1.10

イ 個別格差：形状 0.99 × 三方路 1.06 = 1.05

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
10,270,000	5,630,000	1.07	17,010,000

ウ 個別格差：階層補正 1.07 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.07

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中川区、中区等))

A 令和7年8月 721,000円/㎡(令和2年7月建築, 専有面積35.75㎡)

B 令和7年8月 751,000円/㎡(令和3年8月建築, 専有面積32.51㎡)

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	721,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	700,000
B	751,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	659,000

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
680,000	1.07	35.44	25,790,000

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、その賃貸状況は概ね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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
2,036千円 (15.4%)	734千円	5.5%	12,945千円	0.8638	11,182千円 (84.6%)	13,220,000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	1,200	1,200	1,176	1,176
	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	1,200	1,200	1,176	1,176
	空室損失	120	120	118	118
	貸倒損失	36	36	35	35
	有効総収益	1,044	1,044	1,023	1,023
イ 総費用	維持管理費	67	67	67	67
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	103	103	103	103
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	31	31	31	31
	運営支出合計	249	249	248	248
	資本的支出	41	41	41	41
	総費用合計	290	290	289	289
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.9	23.9	24.2	24.2
エ 有効純収益	ア-イ	754	754	734	734
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	718	684	634	

※ 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、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、収益物件としての性格を有す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	17,010,000	0	17,010,000
②比準価格	25,790,000	0	25,790,000
③収益価格	—		13,220,000
④調整後の価格	22,400,000		

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 -オ
22,400,000	1.00	0.8	1.00	-	17,920,000

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：滞納管理費等相当額が僅少であるため、特段の減価は認められない。

第6 参考価格資料

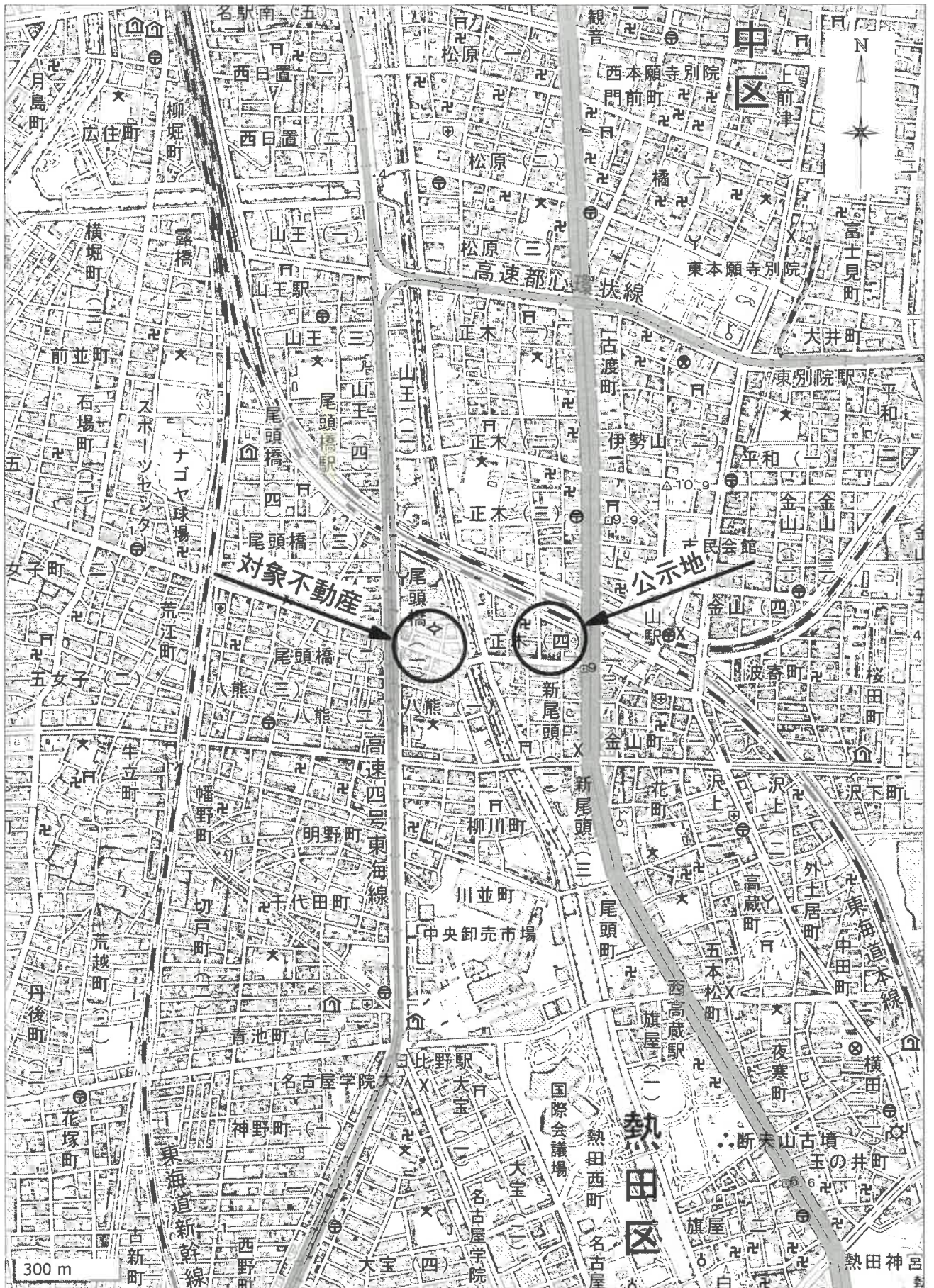
地価公示価格（名古屋中5-26）

所 在	: 名古屋市中区正木4丁目901番外
住居表示	: 正木4-9-1
価 格	: 570,000円/㎡
位 置	: JR東海道本線等「金山」駅の西方道路距離約390m
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 350㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面街路	: 西側幅員10m市道に接面、北側側道
用途指定等	: 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要	: 事務所や共同住宅等が混在する商業地域

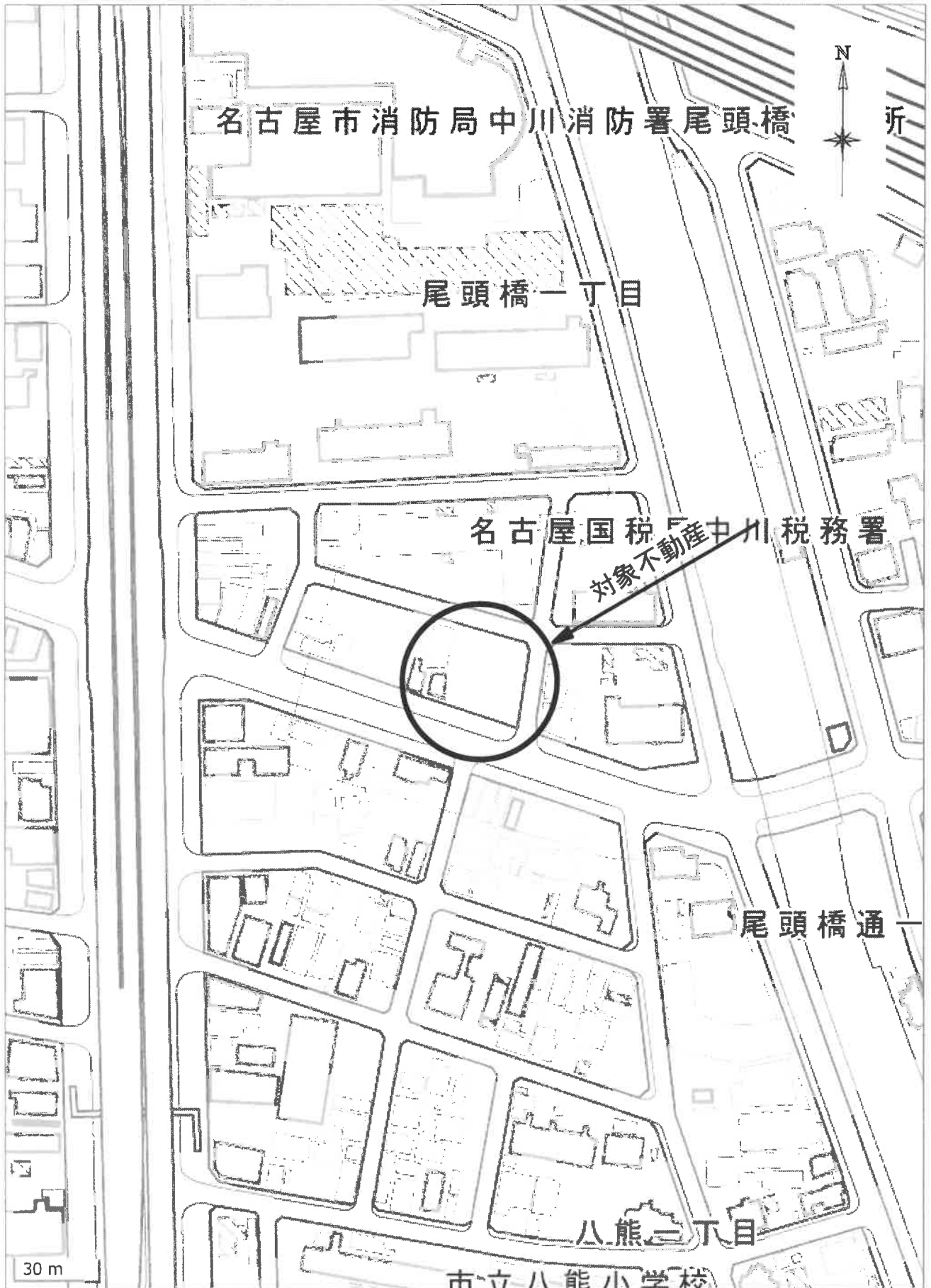
第7 附属資料

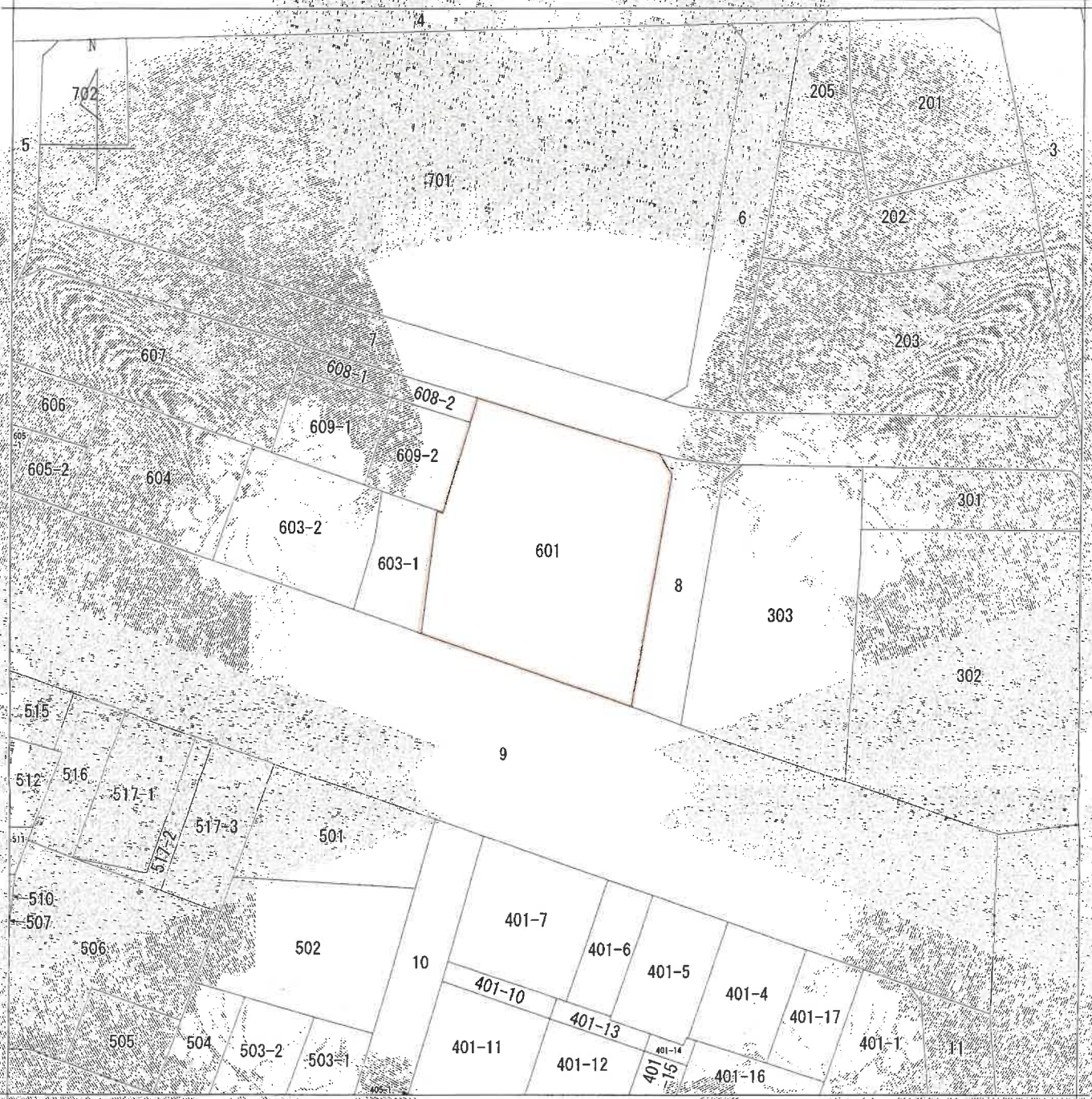
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

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す。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
尾頭橋1丁目

請求部分	所在 名古屋市中川区尾頭橋1丁目			地番 601番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	分類 地図に準ずる図面
作成年月日	昭和56年9月6日	備付年月日(原図)	昭和56年9月7日	補記事項	種類 土地区画整理所在図

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年11月11日
青森地方法務局

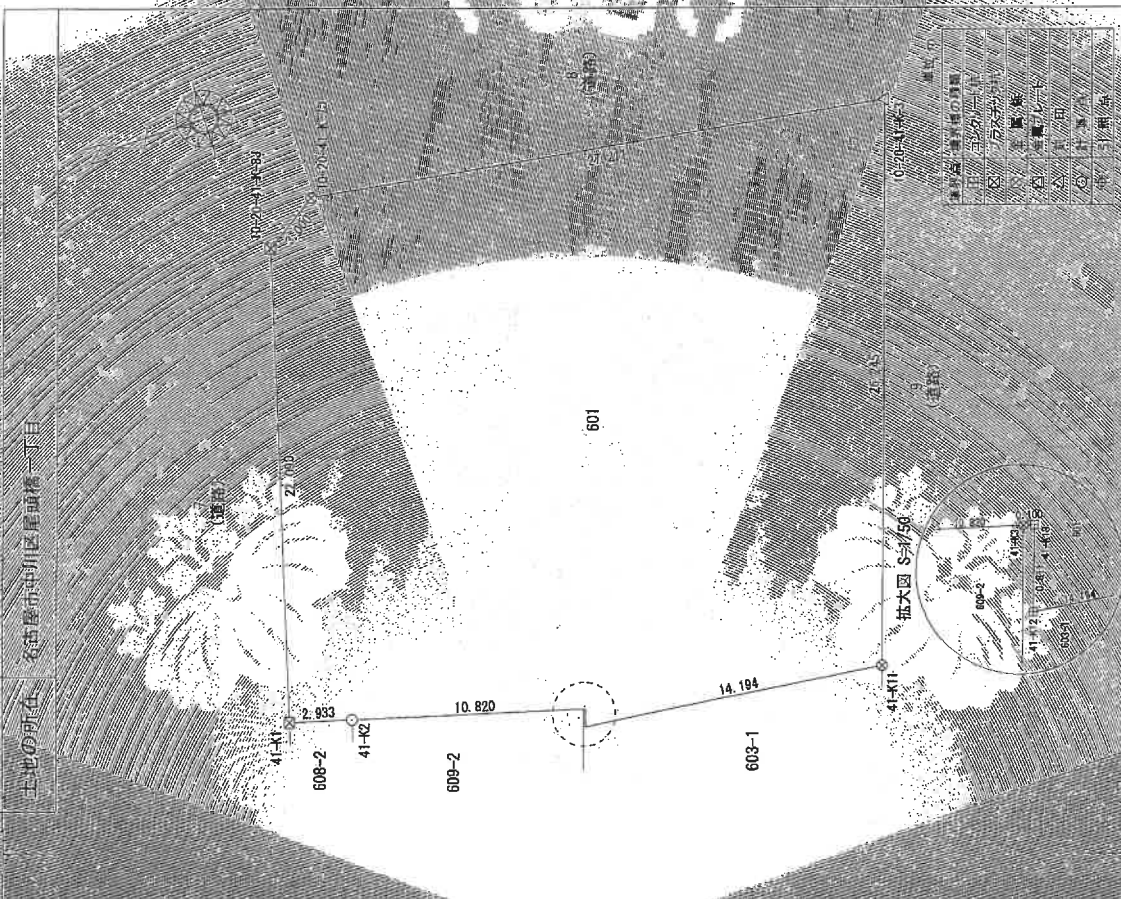


A4判に縮小

地積測量図

地番 601

土地の所在 須賀市中山区産田積一丁目



縮尺 1/250

申請人

作成者

求積表

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
10-20-41-K-1	-55034.499	-24707.749	2.360	2.360	-24707.749	-135912.17640
10-20-41-K-2	-55031.985	-24709.397	-22.937	-22.937	-24709.397	-135912.17640
41-K1	-55026.127	-24810.686	2957986.831906	-22.078	-24810.686	135912.17640
41-K2	-55028.855	-24811.485	346885.685750	-3.650	-24811.485	135912.17640
41-K3	-55039.387	-24814.356	275494.143526	-2.868	-24814.356	135912.17640
41-K13	-55039.484	-24814.353	75841.508232	-0.798	-24814.353	135912.17640
41-K12	-55039.339	-24815.134	223817.386070	-2.855	-24815.134	135912.17640
41-K11	-55053.339	-24816.718	23.387	23.387	-24816.718	135912.17640
10-20-41-K-3	-55061.415	-24791.747	28.969	28.969	-24791.747	135912.17640
合計						-1453.782539
合計面積						726.89

基準点座標一覧

基準点種別	点名	X座標	Y座標	備考
国土院付基準点	10-20-22	-95005.811	-24867.473	合算点
国土院付基準点	10-20-22	-95032.670	-24792.309	合算点
国土院付基準点	10-20-02	-95072.076	-24814.337	合算点

令和2年6月24日測量(測量基準法第7条)

登記年月日 令和7年11月16日

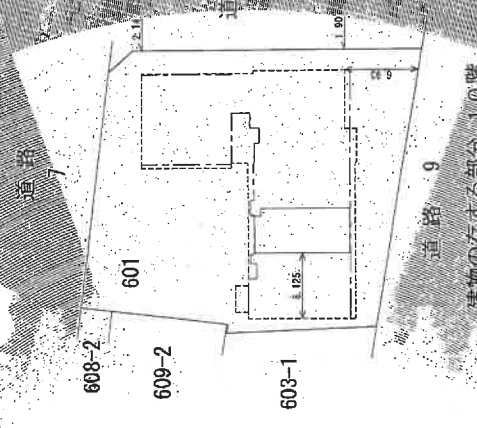
これは図面に記録されている内容を証明する図面である
 (名古屋法務局熱田出張所管理)
 令和7年11月11日 豊森地方方法務局 登記

A4判に縮小

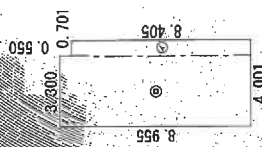
建物図面

家屋番号
尾頭橋一丁目6001
番の10002

建物の所在
名古屋市中央区尾頭橋一丁目6001番地



各階平面図



求積数			
①	0.701 × 8.405	=	5.891905
②	3.300 × 8.955	=	29.551500
合計			35.443405
床面積			35.44 m ²

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	2/500		500

登記年月日 令和3年11月11日

これは図面に記載されている図面を証明する
(名古屋法務局兼田出署所管轄)
令和7年11月11日 青森地方法務局

登記年月日：令和3年9月10日

これは図面に記載されている図案の証明として提出されたものである。
(名古屋地務局熱田出張所管轄)

令和7年11月11日

青森地方法務局

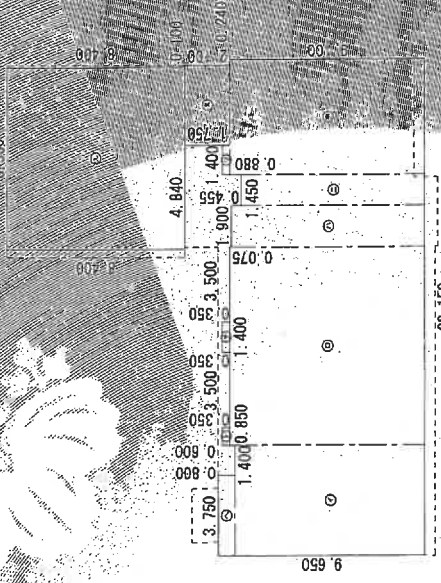
登記日

建物図面

家屋番号

建物の所在 名古屋市中山区尾頭橋一丁目6の1番地

1棟の建物 2階～3階 (各階同型)



面積表

①	5.150 x	8.850	=	45.577500
②	9.250 x	0.400	=	84.175000
③	1.400 x	0.085	=	17.147500
④	1.450 x	8.570	=	12.426500
⑤	5.400 x	9.400	=	49.940000
⑥	3.750 x	0.600	=	9.000000
⑦	0.850 x	0.350	=	0.297500
⑧	1.400 x	0.350	=	0.490000
⑨	1.400 x	0.351	=	0.490000
⑩	3.760 x	2.110	=	7.946600
⑪	8.500 x	8.400	=	71.400000
合計				292.040000
床面積				292.04 m

A4判に縮小

各階平面図

作成者

申請人

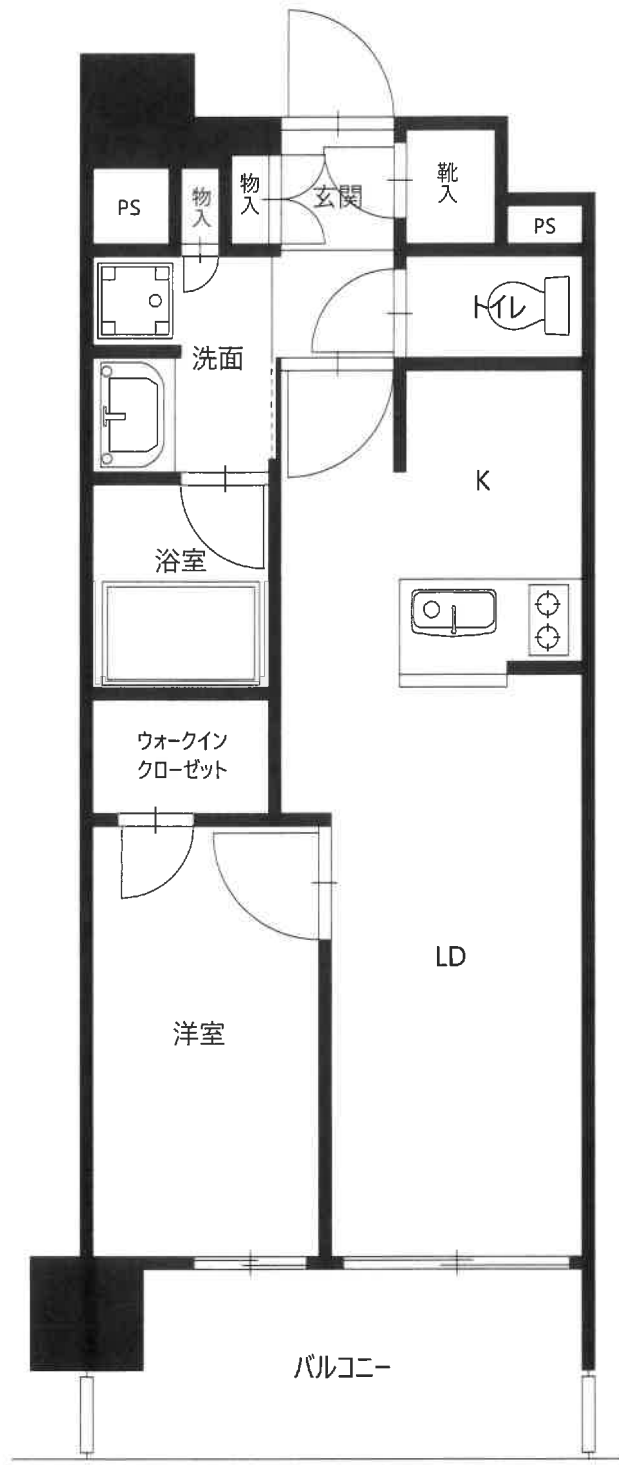
縮尺

1/28(自作)

250

縮尺

令和7年(ケ)第322号
建物間取図(概略)



現況写真

①



②

