

令和6年(ヌ)159号

[注意事項]

本件建物は共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

名古屋地方裁判所民事2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 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 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 30 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 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 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 29 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	1,650,000 1,320,000		330,000	45,841	10,436
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市港区港陽三丁目 504 番地

建物の名称 丸美ロイヤル築地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港陽三丁目 504 番の 402

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 59.42 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 名古屋市港区港陽三丁目 504 番

地 目 宅地

地 積 1079.58 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 38 万 5157 分の 5942

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

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 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

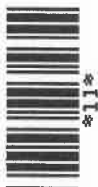
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

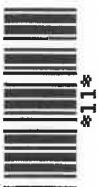
本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 名古屋市港区港陽三丁目 504 番地

建物の名称 丸美ロイヤル築地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港陽三丁目 504 番の 402

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 59.42 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 名古屋市港区港陽三丁目 504 番

地 目 宅地

地 積 1079.58 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 38 万 5157 分の 5942

持分 2 分の 1



令和 6 年(又)第 159 号

令和 7 年 2 月26 日受理

令和 7 年 3 月25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市港区港陽三丁目 504番地

建物の名称 丸美ロイヤル築地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港陽三丁目 504番の402

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 59.42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 名古屋市港区港陽三丁目504番

地 目 宅地

地 積 1079.58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 38万5157分の5942

共有者 持分2分の1

(区分所有建物用 1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		名古屋市港区港陽三丁目5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 上記の者らが本建物を住居（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費等の内訳は3枚目「その他の事項」のとおり	令和7年3月14日現在	☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は 枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	丸美総合管理株式会社 電話 ()		
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 ☐ 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
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の内訳	管理費	月額 8,020円
	修繕積立金	月額 7,720円
	水道代	使用量に応じて2か月に1回徴収

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (相共有者)	1 物件1建物には、誰も居住しておらず、空き家の状態で私と債務者が占有しています。 2 物件1建物については、3～4年前に70万円ぐらいをかけて、キッチンのリフォームをしています。また、2～3年前に上の階からの水漏れにより、洗面所を保険で直してもらっています。
■ Aの妻	1 私は、相共有者であるAの妻です。なお、債務者は、Aと私の子です。 2 物件1建物は、Aと債務者の共有物です。物件1建物には、誰も居住しておらず、空き家の状態です。 3 物件1建物について、増改築はしていませんが、3～4年前に約70万円をかけて、キッチンを交換しています。また、2～3年前に洗面所の天井から水漏れが生じたため、保険により洗面所内のクロスを貼り替えてもらっています。なお、雨漏り等の不具合はありません。 4 物件1建物内では、10年以上前に小型犬を飼っていたことがあります。 5 物件1建物を含む一棟の建物の南方向には、国道23号線が通っているため、自動車の走行により、若干の振動を感じることはありますが、窓を閉めていれば、走行音が気になることはありません。
■ 管理会社担当者	(R7.3.14付け回答書要旨及び電話による回答) 1 管理方式 全委託管理 2 管理形態 管理員 有 (日勤) 管理室 有 3 大規模修繕計画の有無 平成28年4月頃実施済み 4 負担決議された工事負担金の有無 無 5 耐震性能診断の受検の有無 無 6 駐車場 有 (月額9,000円) すぐには使用できない (抽選) 7 ペット飼育 可 (犬猫等 (体長等に制限あり。詳細はペット飼育細則を参照)) 8 規約共用部分 有 (管理人室、集会室)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物については、特段の損傷は認められなかったものの、建物内の壁面や床面の各所に傷みや汚れなどが見受けられた。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物には、管理人室・集会室（家屋番号：港陽三丁目504番の102）が規約共用部分として登記されている。
- 4 債務者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月27日(木) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R7年 3月 3日(月) 14:45 — 14:55	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年 3月 3日(月) 15:30 — 15:40	名古屋市港区区役所	住民票交付申請
R7年 3月 3日(月) : — :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R7年 3月 4日(火) : — :	(郵便)	債務者及びAに対し現況調査日連絡及び照会書送付
R7年 3月 6日(木) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R7年 3月14日(金) 10:00 — 10:30	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、Aの妻立会・聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 3月21日(金) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書(規約共用部分)交付申請
R7年 3月24日(月) 9:40 — 9:45	(電話)	管理会社担当者から回答書の内容について聴取
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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

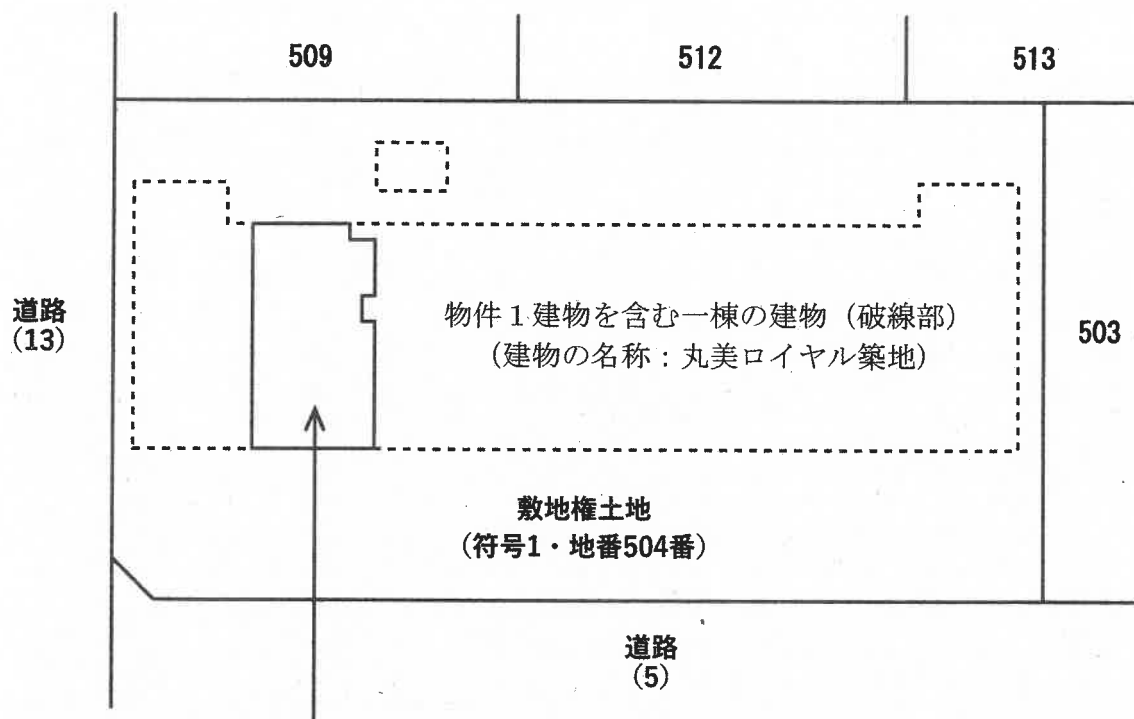
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

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。

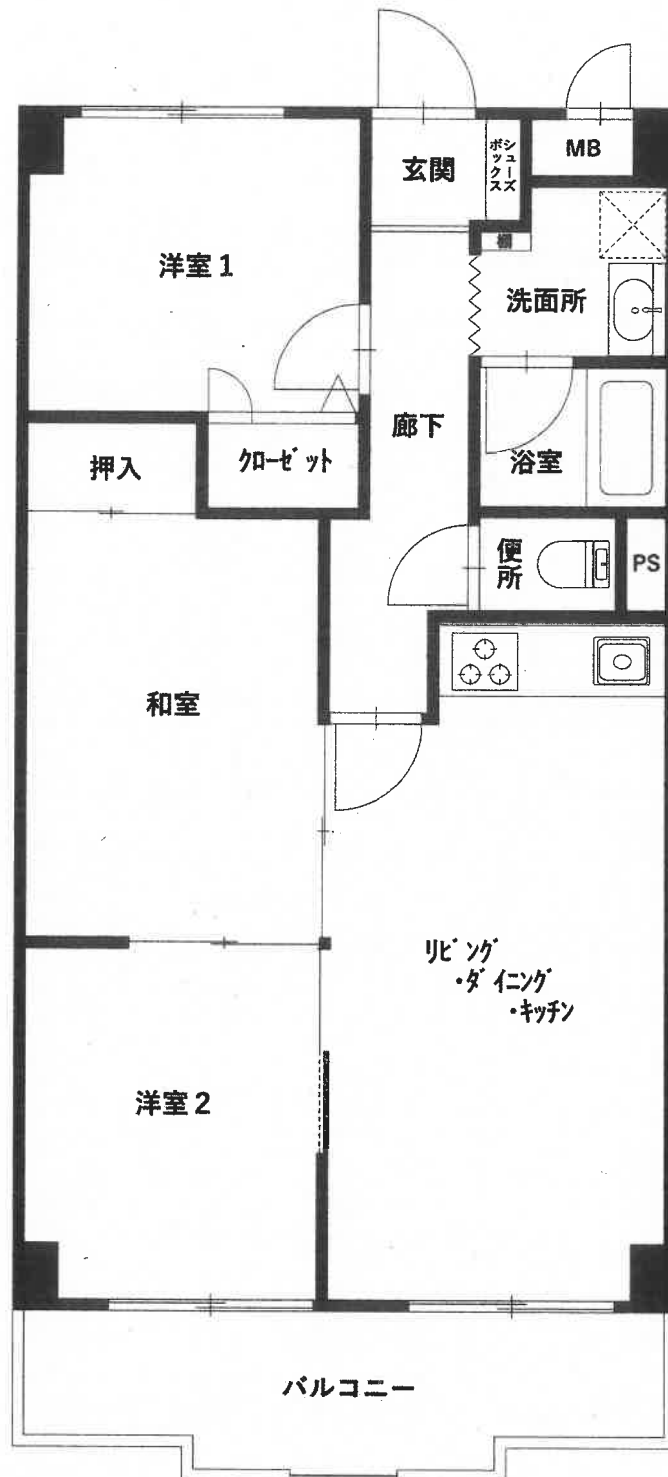
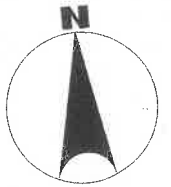
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



物件1建物
（家屋番号：港陽三丁目504番の402）
建物の存する部分4階

間取図（概略）



物件1 建物を含む一棟の建物



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



② 物件1 建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング・キッチン）



④ 屋内の状況（洋室1）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）

令和6年（ヌ）第159号
令和7年3月3日受理
令和7年3月14日現地調査
令和7年4月2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

青山晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 1,650,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市港区港陽三丁目504番地 建 物 の 名 称 丸美ロイヤル築地 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 港陽三丁目 504番の402 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 59.42㎡ (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 名古屋市港区港陽三丁目504番 地 目 宅地 地 積 1,079.58㎡ (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 38万5157分の5942 共有持分 持分2分の1		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	市営地下鉄名港線「築地口」駅の東方 道路距離約510m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅を中心に一般住宅、店舗兼住宅、駐車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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住 誘導区域内、津波災害警戒区域、第2種臨海部防災区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	1,079.58㎡ 概ね長方形 間口約24m、奥行約44.8m
接 面 道 路 の 状 況	西側現況幅員約10m舗装市道(港陽町第13号線)、南側現況幅員約8m舗装市道(港陽町第6号線)にそれぞれ概ね等高に接面。各道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション及び駐車場等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	昭和35年、45年、55年の住宅地図及び登記事項証明書等によると従前は旅館、店舗、アパート等で、昭和48年10月に土地区画整理法の換地処分を受け昭和63年10月頃当該マンションの敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側に駐車場及び一般住宅等、西側道路を介して駐車場、南側道路を介して緑地及び国道23号高架(約25m先)、北側に店舗兼住宅及びアパート、マンション等である。 ○名古屋市役所備付けのハザードマップ(港区)によると、本件土地周辺は、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月東海豪雨の浸水区域である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	丸美ロイヤル築地	
建物の用途	居宅 (総戸数 59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63年10月27日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 約14年	
構造	鉄筋鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル、吹付タイル外 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 (9,000円/月) すぐには利用できない(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 (丸美ロイヤル築地管理組合) 法人格 無 全委託管理 丸美総合管理株式会社 管理員有 (日勤)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額55,547,301円(令和7年1月31日現在)。 ○大規模修繕計画：平成28年4月頃実施済み。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：可(規約による制限あり)。 ○規約共用部分：有。管理人室、集会室が登記されている。	

(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 (402号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	59.42㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK バルコニーあり (南側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング、カーペット、畳外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水 ー
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	8,020 円 (月額) 7,720 円 (月額) なし あり (令和7年3月14日現在 0円) ー
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	○経年使用相応の劣化等が見られる。目に付いた劣化等は以下の通り。 ・全般的にクロスの黄ばみや黒ずみが目立ち、クロスが剥がれかかっている箇所も多く見られる。 ・キッチン是比较的新しいが、洗面台、ユニットバス、トイレ等の設備は古さが否めない。 ○間取りの特徴は以下の通り。 ・国道23号高架部分と部屋の高さが同程度である。 ・廊下と各部屋には約5cmの段差がある。 ・南側窓は、二重窓となっている。 ○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
250,000	59.42	0.28	4,160,000

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 = $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年}}{\text{年数 } 14 \text{ 年} + \text{経過年数 } 36 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.28$

(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
152,000	0.84	1,079.58	0.90	5,942 / 385,157	1,910,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 港(県)5-1

基準地価格 152,000 円/㎡ × 時点修正 103 / 100 × 標準化補正 100 / 107 × 地域格差 100 / 96 = 標準画地価格 152,000 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：角地 1.07

地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：角地 1.05 × 規模 0.80 = 0.84

ウ 地積：公簿地積による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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
4,160,000	1,910,000	0.80	4,860,000

ウ 個別格差： $\begin{matrix} \text{4階} \\ \text{階層補正} \end{matrix} 1.00 \times \begin{matrix} \text{中間住戸} \\ \text{位置補正} \end{matrix} 1.00 \times \begin{matrix} \text{高架に近接・内部の状態等} \\ \text{その他補正} \end{matrix} 0.80 = 0.80$

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5年10月	107,000 円/㎡ (昭和62年1月建築)	専有面積79㎡
B	令和6年7月	122,000 円/㎡ (昭和62年3月建築)	専有面積57㎡

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	107,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{90}$	111,000
B	122,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	112,000

事情補正：取引形態の種別、滞納管理費、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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

(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
112,000	0.80	59.42	5,320,000

ア 基準階の比準価格： Aは競売事例、Bは一般事例で共に港区内の事例である。
類似性に大きな差はなく、両事例を重視して決定した。

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	
-325千円 (-7%)	509千円	8.0%	6,172千円	0.8050	4,968千円 (107%)	4,640,000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	900	900	882	882
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	942	942
	空室損失	96	96	94	94
	貸倒損失	29	29	28	28
	有効総収益	835	835	820	820
イ 総費用	維持管理費	96	96	96	96
	修繕費	27	27	26	26
	公租公課	56	56	56	56
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	25	25	25	25
	運営支出合計	219	219	218	218
	資本的支出	1,893	93	93	93
総費用合計		2,112	312	311	311
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		26.2	26.2	26.6	26.6
エ 有効純収益 アーイ		-1,277	523	509	509
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		-1,188	453	410	

※ 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。

積算価格、比準価格、収益価格とも大きな開差は見られなかった。実証的で説得力の高い比準価格を重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、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	4,860,000	0	4,860,000
②比準価格	5,320,000	0	5,320,000
③収益価格	—		4,640,000
④調整後の価格	5,150,000		

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	共有 持分 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	滞納管理費 等相当額の 減価 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
5,150,000	1 / 2	0.80	0.80	1.00	—	1,650,000

ウ 市場性修正： 持分のみの売却であることによる市場流通性の低下を考慮した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価： 必要なし。

第6 参考価格資料

地価調査価格（港(県)5-1)

所 在：名古屋市港区港楽2丁目507番
「港楽二丁目5番24号」
価 格：152,000円／m²
位 置：地下鉄名港線「港区役所」駅の南東方 道路距離約270m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：264m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北 14.5m 市道 、 西側道
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要：店舗、事務所、一般住宅等が混在する商業地域

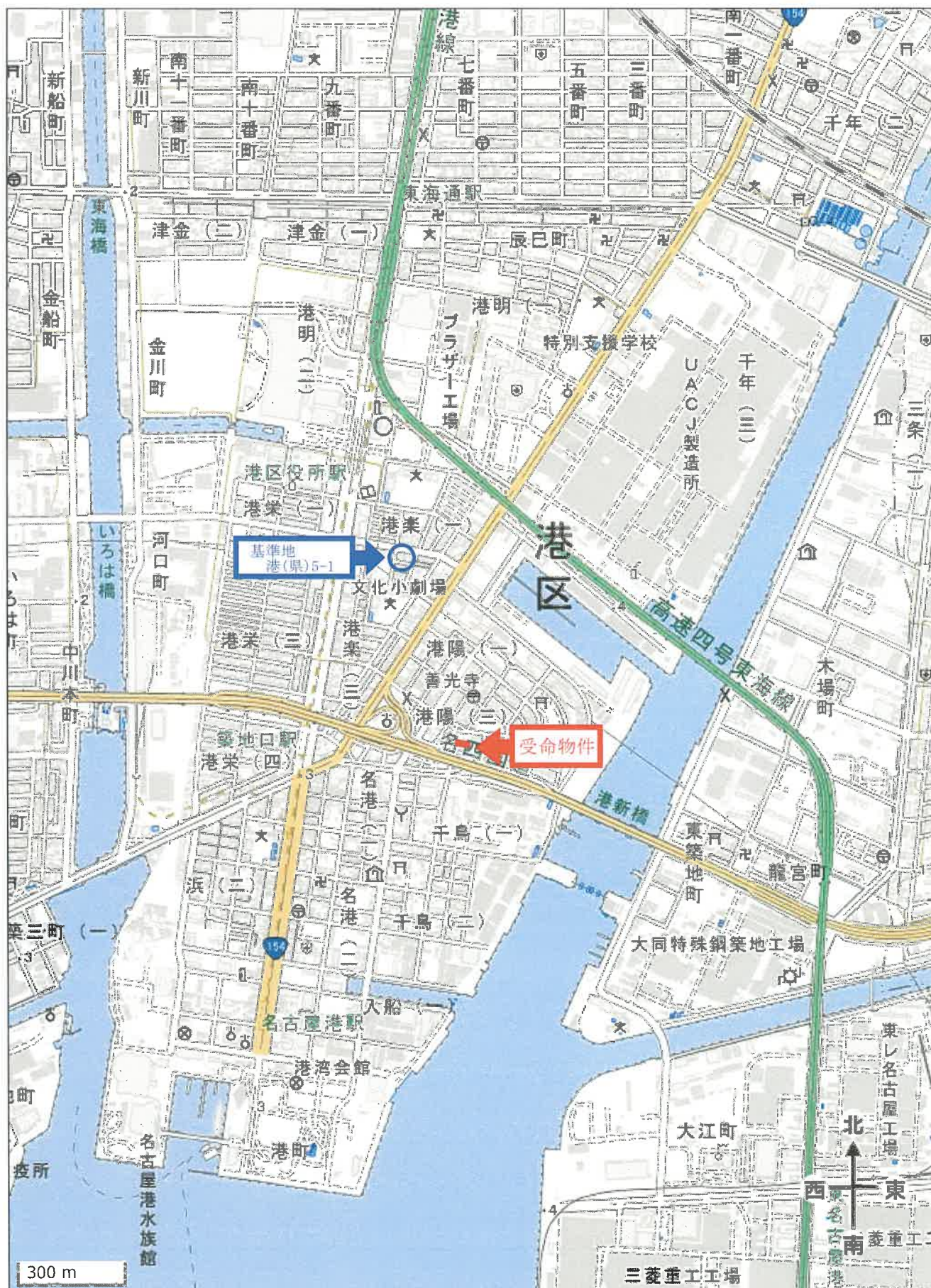
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



付近案内図



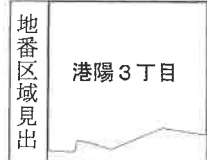
S=1/2,500

名古屋市都市計画基本図

公図写



(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	名古屋市港区港陽三丁目				地番	504番			
出力尺	1/500	精度区	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。

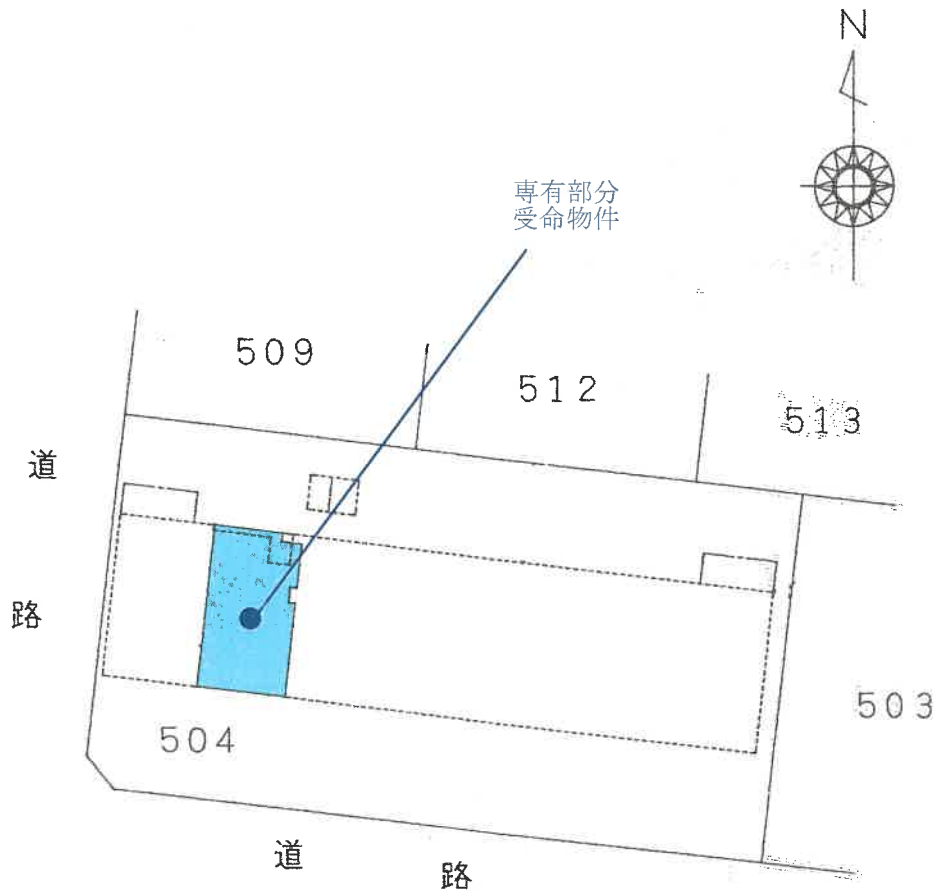
令和6年11月20日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図
(概略)

家屋番号	港陽三丁目 504番の402	建 物 図 面
建物の所在	名古屋市港区港陽三丁目504番地	



建物の存する部分4階

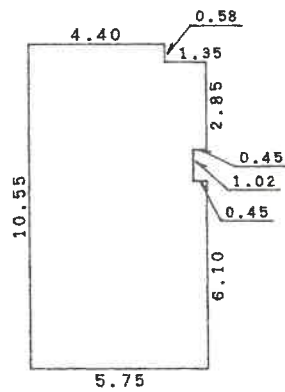


単位 m

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

各階平面図写

各 階 平 面 図



求 積 表				
0.58	x	4.40	=	2.5520
2.85	x	5.75	=	16.3875
1.02	x	5.30	=	5.4060
6.10	x	5.75	=	35.0750
計				59.4205
床面積				59.42 m ²

(会
員
専
用)

作 製 者

縮 尺

1 / 250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図
(概略)



現況写真

専有部分
受命物件



専有部分
受命物件

