

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

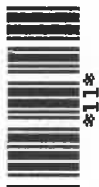
裁判所書記官 小久保 由希江

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11月12日から<br>令和 7年11月19日 午後 5時00分まで                                                                                          |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 7年11月26日 午前 9時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 7年12月10日 午前10時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第2部                                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 7年12月 3日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月 3日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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28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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 12,100,000<br>9,680,000 |          | 2,420,000  | 58,941   | 13,625   |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区栄五丁目 1703番地

建物の名称 オープンレジデンシア栄 THE COURT

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 1703番の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.46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 名古屋市中区栄五丁目1703番

地 目 宅地

地 積 375.80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 196448分の2556



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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】

本件所有者が占有している。

---

---

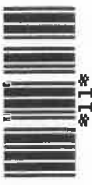
5 その他買受けの参考となる事項

【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 名古屋市中区栄五丁目 1703番地

建物の名称 オープンレジデンシア栄 THE COURT

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 1703番の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.46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 名古屋市中区栄五丁目1703番

地 目 宅地

地 積 375.80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 196448分の2556



令和 7 年(ケ)第 91 号

令和 7 年 5 月 20 日受理

令和 7 年 6 月 30 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 名古屋市中区栄五丁目 1703 番地

建物の名称 オープンレジデンシア栄 THE COURT

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 1703 番の 604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.46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 名古屋市中区栄五丁目1703番

地 目 宅地

地 積 375.80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 196448分の2556

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|
| 不動産の表示          |                                                                                                                                                                                                                                                               | 「物件目録」のとおり      |  |
| 住居表示            |                                                                                                                                                                                                                                                               | 名古屋市中区栄五丁目17番7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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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<br>種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                      |                 |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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<br>管理費 月額5,160円<br>修繕積立金 月額2,300円<br>固定費 月額880円<br>自治会費 月額300円<br>令和7年5月6日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>計927,910円<br>内訳は「その他の事項」のとおり<br><input type="checkbox"/> 不明                             |                 |  |
| 管理費等照会先         | グローバルコミュニティ株式会社                                                                                                                                                                                                                                               |                 |  |
| その他の事項          | 滞納額の内訳<br>管理費 296,120円（令和2年8月分～令和7年5月分）<br>修繕積立金 131,990円（令和2年8月分～令和7年5月分）<br>固定費 46,640円（令和3年1月分～令和7年5月分）<br>自治会費 16,800円（令和2年10月分～令和7年5月分）<br>違約金 269,349円（令和2年8月分～令和7年5月分）<br>遅延損害金 167,011円（令和2年8月分～令和7年5月分）                                              |                 |  |
| 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<br><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 ）                                                                                                                                              |                 |  |
| 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<br>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                               |
| ■管理会社             | <p>(回答書の要旨)</p> <p>1 管理員 有り (5日/週)</p> <p>2 管理室 有り</p> <p>3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定)</p> <p>4 駐車場設備 有り (月額28,000円～29,000円)<br/>すぐには使用できない (抽選)</p> <p>5 ミニバイク置場使用料 1台あたり月額1,500円<br/>自転車置場 1台あたり月額200円</p> <p>6 ペットの飼育 可 (ペット飼育細則有り)</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 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建物内は、家具、家電製品、その他日用品等がなく、債務者宛の郵便物その他チラシ等のみが存した。当職の立入調査時は、物件1建物は空き家といってよい状態であった。  
(2) 物件1建物内は、ほぼ全室に亘って、床面に埃が堆積しているほか、小さな虫の死骸が無数に落ちている状態であった。また、トイレは便器内が完全に乾いた状態で、排水の汚れが見られ、トイレの壁面にカビのようなものが見られた。
- 3 敷地権土地の状況  
(1) 敷地権土地は、全体に不整形な形状で、概ね西側、南側、東側を道路に接する。  
(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（オープンレジデンス栄 THE COURT）が存するほか、西側、南側、東側の各接道付近に平面駐車場が存する。南東側付近にゴミ置場、給水ポンプが存する。
- 4 その他  
(1) 物件1建物を含む一棟の建物（オープンレジデンス栄 THE COURT）は、共用部分として、1階部分に「駐輪場（家屋番号 栄五丁目 1703番の1）」が存し、登記されている。  
(2) ■ A （債務者兼所有者）に対し通知等するも、連絡、回答はなく、本件物件立ち入り調査時にも ■ A （債務者兼所有者）の立ち会いはなく、■ A （債務者兼所有者）からの陳述を得ることはできなかった。

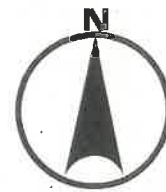
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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20日(火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (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20日(火)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (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21日(水)<br>11:20-12:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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21日(水)<br>16:00-16:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 名古屋法務局      | 登記関係書類取得                                             |
| 令和7年5月21日(水)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (郵便)        | <b>A</b> (債務者兼所有者) に対し現況調査期日通知書及び占有状況照会書を送付(連絡・回答なし) |
| 令和7年5月21日(水)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (郵便)        | 管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答あり)                               |
| 令和7年6月5日(木)<br>8:30-9:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目的物件所在地     | (立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 評価人同行                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月5日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</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)

写真撮影方向を矢印で示す  
○内は写真番号



2

物件 1 建物  
6 階部分  
家屋番号 栄五丁目 1703番の604

共用部分・駐輪場  
1 階部分  
家屋番号 栄五丁目 1703番の1

(1702)

(1701)

道路(22)

道路(21)

敷地権土地  
地番 1703番

(給水ポンプ)

(コ)置場

物件 1 建物を含む一棟の建物  
(オープンレジデンス 栄 THE COURT)

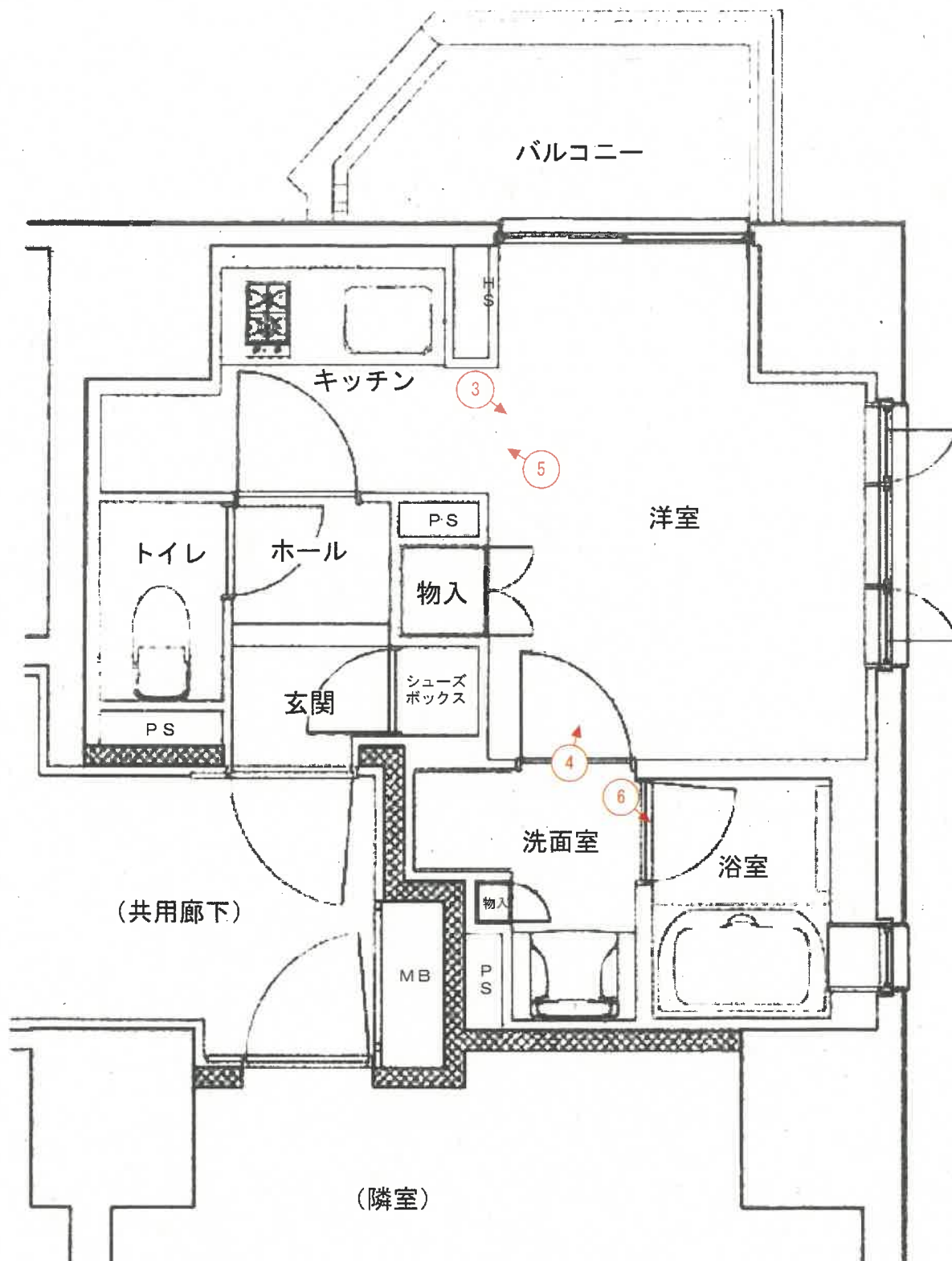
道路(35)

道路(36)

1

# 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  
(オープンレジデンス栄  
THE COURT)



1 南東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物  
(オープンレジデンス栄  
THE COURT)



2 北東方向から撮影



3 洋室



4 洋室



5 キッチン



6 浴室



令和7年(ケ)第91号  
令和7年5月23日受理  
令和7年6月5日現地調査  
令和7年7月1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 12,100,000 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</p> <p>建物の名称</p> <p>家屋番号</p> <p>建物の名称</p> <p>種類</p> <p>構造</p> <p>床面積</p> <p>土地の符号</p> <p>所在及び地番</p> <p>地目</p> <p>地積</p> <p>土地の符号</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>名古屋市中区栄五丁目<br/>1703番地</p> <p>オープンレジデンシア栄<br/>THE COURT</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>栄五丁目 1703番の604<br/>604</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>6階部分 23.46平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1</p> <p>名古屋市中区栄五丁目1703番<br/>宅地</p> <p>375.80平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1</p> <p>所有権</p> <p>196448分の2556</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                                | 地下鉄名城線「矢場町」駅 南東方 道路距離約90m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                             |
| 付近の状況                                | 中高層のマンション、店舗・事務所ビルが建ち並ぶほか、一般住宅等も見られる商業地域                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容 積 率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>1000% (特記事項)<br>防火地域(集団防火)<br>特定用途誘導地区(都心地区)、緑化地域、駐車場整備地区、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画(地区計画基準容積率800%)、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<br>形状<br>間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                                                        | 375.80㎡<br>やや不整形<br>間口 約19.5m、奥行 約21.5m                                                                                                                     |
| 接面道路の状況                              | 本件土地は、南側で幅員約8mの舗装市道に、東側で幅員約6mの舗装市道に、西側で幅員約6mの舗装市道にいずれもほぼ等高に接面する。<br>(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                             | 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、東側、西側は市道、北側は一般住宅である。                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
| 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<br>ガス配管   あり<br>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30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事業所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"> <li>・ 本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける。なお特定道路接続による容積率制限の緩和がある。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 本件土地は、名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると内水氾濫の浸水想定区域(浸水深0.3m～0.5m未満、0.5m～1.0m未満)に該当する。また、名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当する。</li> </ul> |                                                                                                                                                             |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                          |                                                                                                       |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | オープンレジデンスシア栄 THE COURT                                                                                                                   |                                                                                                       |
| 建物の用途                   | 居宅                                                                                                                                       | (総戸数56戸)                                                                                              |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)令和2年7月14日新築<br>経過年数 約5年<br>経済的残存耐用年数 約35年                                                                                     |                                                                                                       |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造15階建                                                                                                                            |                                                                                                       |
| 仕様                      | 屋根<br>外壁<br>その他                                                                                                                          | 陸屋根<br>タイル貼、吹付タイル等<br>標準仕様                                                                            |
| 設備等                     | エレベーター<br>駐車場<br><br>集会室<br>その他                                                                                                          | 有(1基)<br>有(月額28,000円～29,000円<br>(管理規約記載による))<br>すぐには使用できない。(抽選)<br>無<br>オートロック、宅配ボックス                 |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施工                                                                                                                               | 普通<br>普通                                                                                              |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                         | 有 名称(オープンレジデンスシア栄<br>THE COURT管理組合)<br>法人格 無<br>全委託管理<br>グローバルコミュニティ株式会社 名古屋支店<br>管理員 有(日勤 週5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4月30日現在)19,301,860円<br>大規模修繕計画 有(実施時期:未定)<br>負担決議された工事負担金の有無 無<br>耐震性能診断の受検の有無 無<br>ペット飼育 可<br>規約共用部分 駐輪場(規約設定共用部分の登記有り) |                                                                                                       |

(2) 専有部分の概要

|                |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造            | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                           |
| 位 置            | 6階(604号室) 角住戸<br>主要開口部の方位：北向き                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                           |
| 床 面 積          | 23.46㎡(登記面積)                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                           |
| 間 取 り          | ワンルーム<br>北側バルコニー                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                           |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                       | クロス等<br>シートフローリング等<br>クロス等<br>電気・水道・ガス等<br>特記事項に記載                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態        | 劣る                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                           |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修繕積立金<br>固定費<br>自治会費<br><br>滞 納 額                                                                                                                                                                            | 5,160円(月額)<br>2,300円(月額)<br>880円(月額)<br>300円(月額)<br><br>あり(令和7年5月6日現在927,910円)<br>管 理 費 296,120円<br>修繕積立金 131,990円<br><hr/> 小 計 428,110円<br>固定費 46,640円<br>自治会費 16,800円<br>違約金 269,349円<br>遅延損害金 167,011円 |
| 専有部分の<br>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"> <li>・本件所有者が空き家で占有していると見られる。</li> <li>・室内の設備等に使用感はほぼ見られず、目立った損傷等も認められなかった。なお、室内の設備が使用可能な状態であるかは不明である。</li> <li>・室内は掃除等の維持管理がなされていないと見られ、全体的に埃等をかぶっており、床には一面に羽虫の死骸が落ちていた。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                           |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 334,000          | 23.46         | 0.79     | 6,190,000         |

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35年／（経済的残存耐用年数35年＋経過年数5年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.79

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 754,000              | 1.05          | 375.80         | 1.00      | $\frac{2,556}{196,448}$ | 3,870,000                 |

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $1,040,000\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/105 \times 100/132 = 754,000\text{円/㎡}$   
 （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：角地 1.05

地域格差：街路条件 1.10 × 環境条件 1.20 = 1.32

イ 個別格差：三方路 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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア＋イ)×ウ |
|------------------|-------------------|-----------|------------------------|
| 6,190,000        | 3,870,000         | 1.03      | 10,360,000             |

ウ 個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 1.03

## 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5年6月 645,000円/㎡(令和1年11月建築, 専有面積37.21㎡)

B 令和7年1月 611,000円/㎡(平成27年2月建築, 専有面積36㎡)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正        | 地域品等<br>比較       | 建物品等<br>比較        | 試算価格<br>(千円未満四<br>捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|
| A  | 645,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{95}$ | $\frac{100}{90}$ | $\frac{100}{100}$ | 754,000                         |
| B  | 611,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{97}$ | $\frac{100}{90}$ | $\frac{100}{95}$  | 737,000                         |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|-----------|------------------|------------------|
| 746,000                | 1.03      | 23.46            | 18,030,000       |

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価           |                      |                                     |                |                       | 収益価格<br>ア+カ             |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
|                             | 4年目期首<br>有効純収益<br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>=イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ=カ |                         |
| 1,673千円<br>( 15.8% )        | 648千円               | 6.0%                 | 10,476千円                            | 0.8516         | 8,921千円<br>( 84.2% )  | 10,590,000円<br>( 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   | 960    | 960    | 941    | 941   |
|                           | 共益費収入  | 62     | 62     | 62     | 62    |
|                           | 駐車場収入  | 0      | 0      | 0      | 0     |
|                           | その他収入  | 0      | 0      | 0      | 0     |
|                           | 可能総収益  | 1,022  | 1,022  | 1,003  | 1,003 |
|                           | 空室損失   | 102    | 102    | 100    | 100   |
|                           | 貸倒損失   | 31     | 31     | 30     | 30    |
|                           | 有効総収益  | 889    | 889    | 873    | 873   |
| イ 総費用                     | 維持管理費  | 62     | 62     | 62     | 62    |
|                           | 修繕費    | 29     | 29     | 28     | 28    |
|                           | 公租公課   | 73     | 73     | 73     | 73    |
|                           | 損害保険料  | 8      | 8      | 8      | 8     |
|                           | その他費用  | 27     | 27     | 26     | 26    |
|                           | 運営支出合計 | 199    | 199    | 197    | 197   |
|                           | 資本的支出  | 135    | 28     | 28     | 28    |
|                           | 総費用合計  | 334    | 227    | 225    | 225   |
| ウ 経費率 (%)<br>(運営支出/有効総収益) |        | 22.4   | 22.4   | 22.6   | 22.6  |
| エ 有効純収益 アーイ               |        | 555    | 662    | 648    | 648   |
| オ 複利現価率 (割引率5.5%)         |        | 0.9479 | 0.8985 | 0.8516 |       |
| カ 有効純収益の現価 エ×オ            |        | 526    | 595    | 552    |       |

※ 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5.5%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<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>アーイ |
|---------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| ①積算価格   | 10,360,000                | 0                  | 10,360,000         |
| ②比準価格   | 18,030,000                | 0                  | 18,030,000         |
| ③収益価格   | —                         |                    | 10,590,000         |
| ④調整後の価格 | 15,750,000                |                    |                    |

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<br>(円)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の控<br>除減価<br>(円)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>-オ |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 15,750,000         | 1.00       | 0.8             | 0.96                      | -                        | 12,100,000                    |

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（名古屋中-5）

|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 所 在    | : 名古屋市中区栄5丁目113番外            |
| 価 格    | : 1,040,000円/㎡               |
| 位 置    | : 地下鉄名城線「矢場町」駅の北東方道路距離約220m  |
| 価格時点   | : 令和7年1月1日                   |
| 地 積    | : 406㎡                       |
| 供給処理施設 | : ガス、水道、下水                   |
| 接面街路   | : 東側幅員14.8m市道に接面、南側道         |
| 用途指定等  | : 商業地域（建ぺい率80%、容積率700%）、防火地域 |
| 地域の概要  | : 高層の店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ地域      |

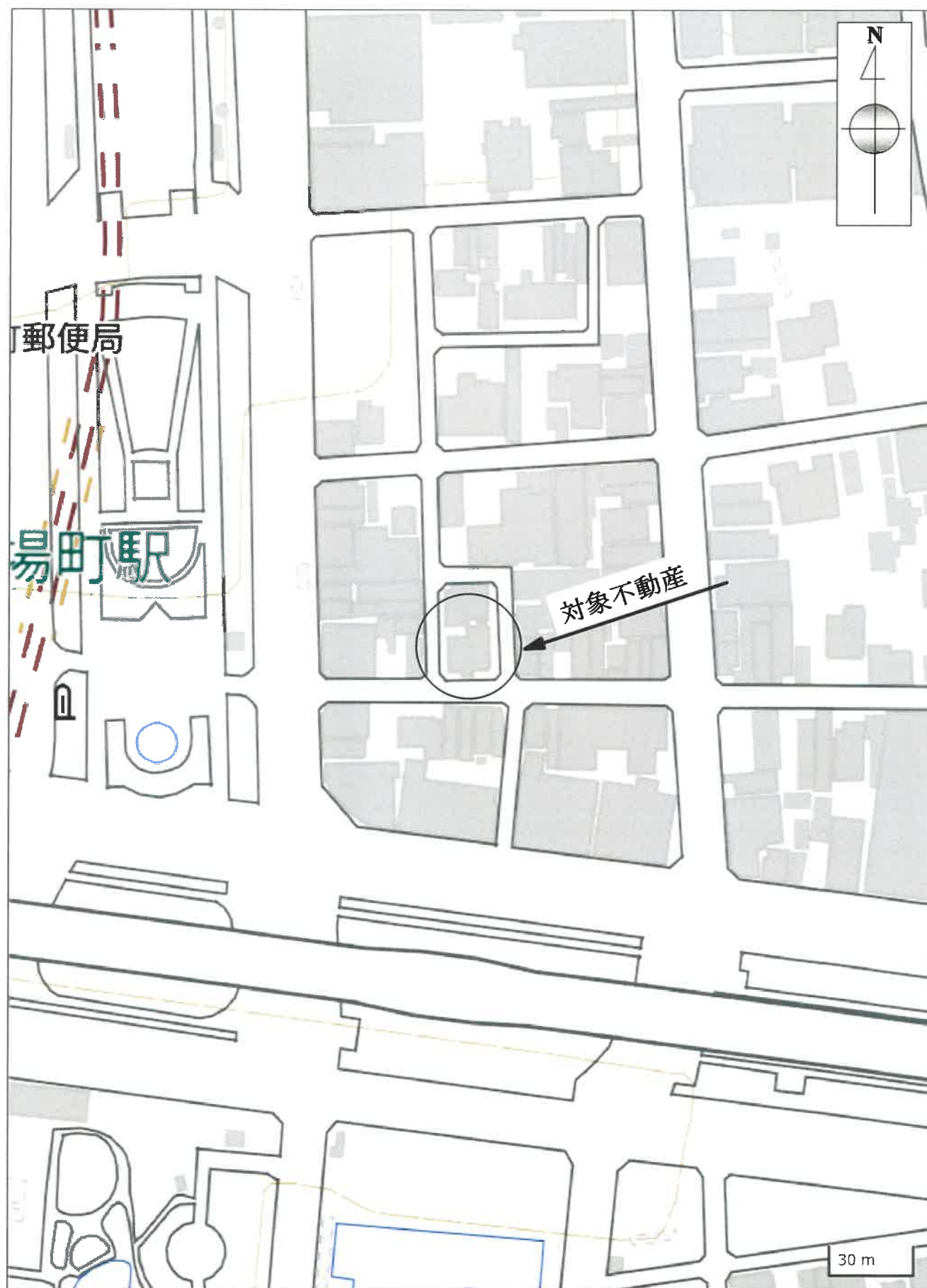
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・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

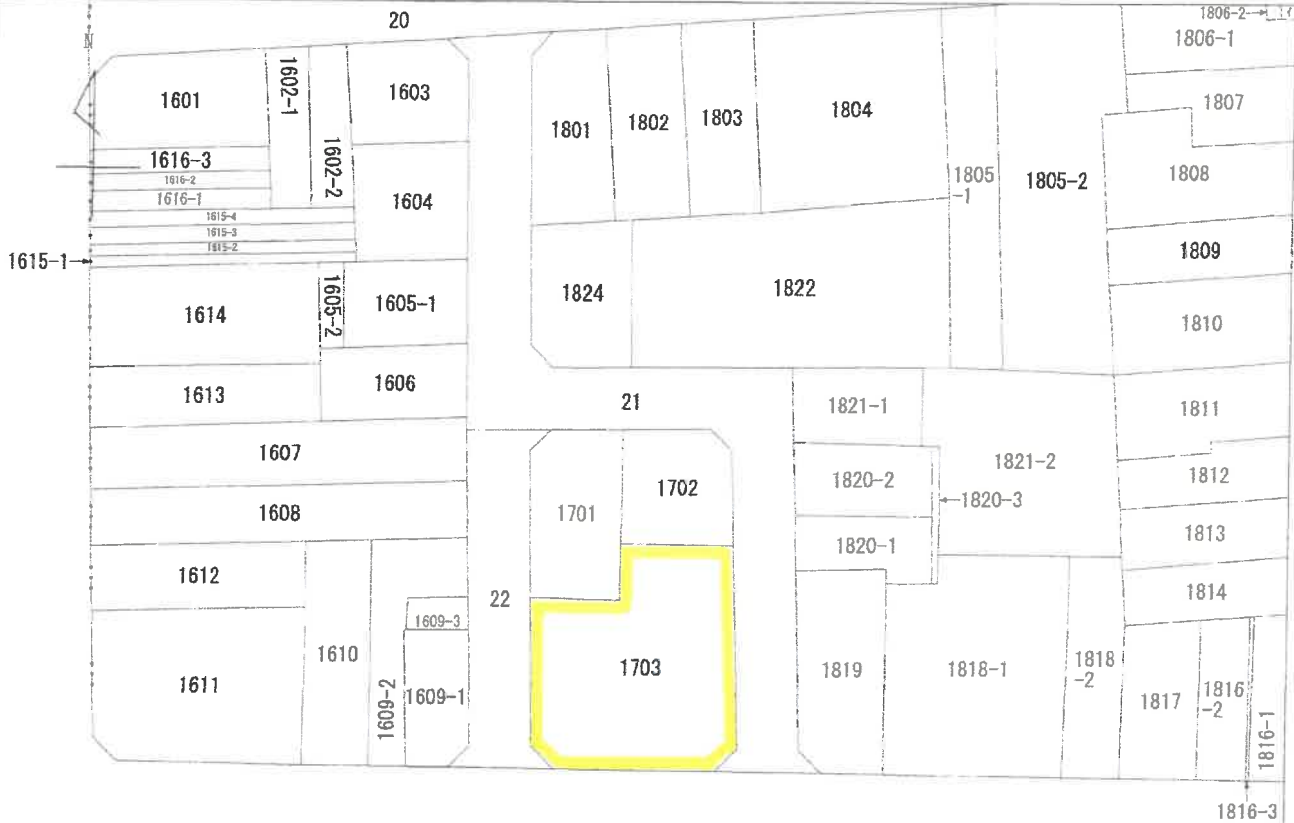


1806-3

(座標値種別：図上測定)

-23293.166

-92767.425



-23418.166 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

栄五丁目

|           |                |         |               |                 |            |                 |         |           |
|-----------|----------------|---------|---------------|-----------------|------------|-----------------|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 名古屋市中区栄五丁目 |         |               |                 | 地 番 1703番  |                 |         |           |
| 出 力 尺 寸   | 1/500          | 精 度 区 分 | 座 標 系 又 は 記 号 | Ⅶ               | 分 類        | 地図に準ずる図面（街区成果B） | 種 類     | 街区基本調査成果図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成22年3月23日     |         |               | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成22年3月23日 |                 | 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。

令和7年4月3日  
名古屋法務局

地図整理番号：M66057

登記官

登記年月日：平成30年7月31日

図 図

上 地 積 量

地 番 1703番

土地の所在 名古屋市中区栄五丁目

座 標 求 積 表

| 地 番    | 1703    | 標 識        | Xn          | Yn |
|--------|---------|------------|-------------|----|
| 12-K20 | コンクリート杭 | -92824.721 | -23365.658  |    |
| 12-K21 | コンクリート杭 | -92839.013 | -23365.307  |    |
| 12-K22 | コンクリート杭 | -92841.121 | -23363.173  |    |
| 12-K24 | コンクリート杭 | -92841.316 | -23347.706  |    |
| 12-K25 | 刻み      | -92839.177 | -23345.602  |    |
| 12-K26 | 金属板     | -92819.718 | -23346.172  |    |
| 12-K27 | コンクリート杭 | -92819.495 | -23357.043  |    |
| 12-K28 | コンクリート杭 | -92824.854 | -23357.189  |    |
| 倍 面 積  |         |            | 751.606639  |    |
| 地 積    |         |            | 375.8033195 | m  |
|        |         |            | 375.80      | m  |

○ 03032017-03



1702

12-K27 10.57

1701

12-K20 8.47

12-K21 2.99

12-K22 15.46

12-K24 19.48

12-K25 30.32

12-K26 19.48

12-K27 10.57

12-K28 8.47

12-K29 14.28

12-K30 2.99

12-K31 15.46

12-K32 19.48

12-K33 30.32

12-K34 19.48

12-K35 10.57

12-K36 8.47

12-K37 2.99

12-K38 15.46

12-K39 19.48

12-K40 30.32

12-K41 19.48

12-K42 10.57

12-K43 8.47

12-K44 2.99

12-K45 15.46

12-K46 19.48

12-K47 30.32

12-K48 19.48

12-K49 10.57

12-K50 8.47

12-K51 2.99

12-K52 15.46

12-K53 19.48

12-K54 30.32

12-K55 19.48

12-K56 10.57

12-K57 8.47

12-K58 2.99

12-K59 15.46

12-K60 19.48

12-K61 30.32

12-K62 19.48

12-K63 10.57

12-K64 8.47

12-K65 2.99

12-K66 15.46

12-K67 19.48

12-K68 30.32

12-K69 19.48

12-K70 10.57

12-K71 8.47

12-K72 2.99

12-K73 15.46

12-K74 19.48

12-K75 30.32

12-K76 19.48

12-K77 10.57

12-K78 8.47

12-K79 2.99

12-K80 15.46

12-K81 19.48

12-K82 30.32

12-K83 19.48

12-K84 10.57

12-K85 8.47

12-K86 2.99

12-K87 15.46

12-K88 19.48

12-K89 30.32

12-K90 19.48

12-K91 10.57

12-K92 8.47

12-K93 2.99

12-K94 15.46

12-K95 19.48

12-K96 30.32

12-K97 19.48

12-K98 10.57

12-K99 8.47

12-K100 2.99

12-K101 15.46

12-K102 19.48

12-K103 30.32

12-K104 19.48

12-K105 10.57

12-K106 8.47

12-K107 2.99

12-K108 15.46

12-K109 19.48

12-K110 30.32

12-K111 19.48

12-K112 10.57

12-K113 8.47

12-K114 2.99

12-K115 15.46

12-K116 19.48

12-K117 30.32

12-K118 19.48

12-K119 10.57

12-K120 8.47

12-K121 2.99

12-K122 15.46

12-K123 19.48

12-K124 30.32

12-K125 19.48

12-K126 10.57

12-K127 8.47

12-K128 2.99

12-K129 15.46

12-K130 19.48

12-K131 30.32

12-K132 19.48

12-K133 10.57

12-K134 8.47

12-K135 2.99

12-K136 15.46

12-K137 19.48

12-K138 30.32

12-K139 19.48

12-K140 10.57

12-K141 8.47

12-K142 2.99

12-K143 15.46

12-K144 19.48

12-K145 30.32

12-K146 19.48

12-K147 10.57

12-K148 8.47

12-K149 2.99

12-K150 15.46

12-K151 19.48

12-K152 30.32

12-K153 19.48

12-K154 10.57

12-K155 8.47

12-K156 2.99

12-K157 15.46

12-K158 19.48

12-K159 30.32

12-K160 19.48

12-K161 10.57

12-K162 8.47

12-K163 2.99

12-K164 15.46

12-K165 19.48

12-K166 30.32

12-K167 19.48

12-K168 10.57

12-K169 8.47

12-K170 2.99

12-K171 15.46

12-K172 19.48

12-K173 30.32

12-K174 19.48

12-K175 10.57

12-K176 8.47

12-K177 2.99

12-K178 15.46

12-K179 19.48

12-K180 30.32

12-K181 19.48

12-K182 10.57

12-K183 8.47

12-K184 2.99

12-K185 15.46

12-K186 19.48

12-K187 30.32

12-K188 19.48

12-K189 10.57

12-K190 8.47

12-K191 2.99

12-K192 15.46

12-K193 19.48

12-K194 30.32

12-K195 19.48

12-K196 10.57

12-K197 8.47

12-K198 2.99

12-K199 15.46

12-K200 19.48

12-K201 30.32

12-K202 19.48

12-K203 10.57

12-K204 8.47

12-K205 2.99

12-K206 15.46

12-K207 19.48

12-K208 30.32

12-K209 19.48

12-K210 10.57

12-K211 8.47

12-K212 2.99

12-K213 15.46

12-K214 19.48

12-K215 30.32

12-K216 19.48

12-K217 10.57

12-K218 8.47

12-K219 2.99

12-K220 15.46

12-K221 19.48

12-K222 30.32

12-K223 19.48

12-K224 10.57

12-K225 8.47

12-K226 2.99

12-K227 15.46

12-K228 19.48

12-K229 30.32

12-K230 19.48

12-K231 10.57

12-K232 8.47

12-K233 2.99

12-K234 15.46

12-K235 19.48

12-K236 30.32

12-K237 19.48

12-K238 10.57

12-K239 8.47

12-K240 2.99

12-K241 15.46

12-K242 19.48

12-K243 30.32

12-K244 19.48

12-K245 10.57

12-K246 8.47

12-K247 2.99

12-K248 15.46

12-K249 19.48

12-K250 30.32

12-K251 19.48

12-K252 10.57

12-K253 8.47

12-K254 2.99

12-K255 15.46

12-K256 19.48

12-K257 30.32

12-K258 19.48

12-K259 10.57

12-K260 8.47

12-K261 2.99

12-K262 15.46

12-K263 19.48

12-K264 30.32

12-K265 19.48

12-K266 10.57

12-K267 8.47

12-K268 2.99

12-K269 15.46

12-K270 19.48

12-K271 30.32

12-K272 19.48

12-K273 10.57

12-K2

登記年月日：令和2年7月29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4月3日 名古屋法務局

登記官

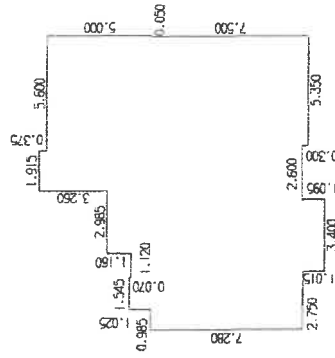
各階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目1703番地

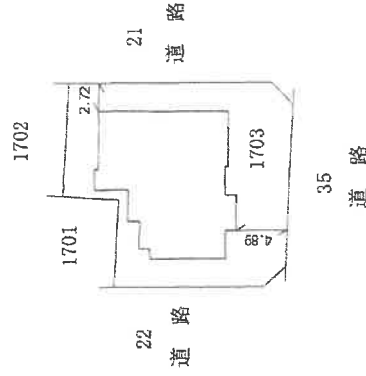
建物図面

一棟の建物 1 階平面図



一棟の建物

建物の名称 オープンレジデンシア栄 THE COURT



求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 3.400 × 8.295 | = | 28.203000 |
| 5.350 × 7.500 | = | 40.125000 |
| 2.750 × 7.280 | = | 20.020000 |
| 2.600 × 7.200 | = | 18.720000 |
| 1.545 × 1.025 | = | 1.583625  |
| 1.120 × 0.955 | = | 1.069600  |
| 2.985 × 2.115 | = | 6.313275  |
| 1.915 × 5.375 | = | 10.293125 |
| 5.600 × 5.000 | = | 28.000000 |

合計 154.327625  
床面積 154.32 m²

作成者

(令和2年7月20日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和2年7月29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4月3日 名古屋法務局 登記官

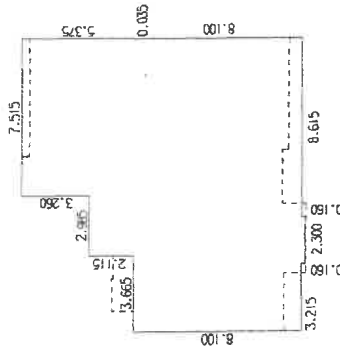
各階平面図

家屋番号

建物図面

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目1703番地

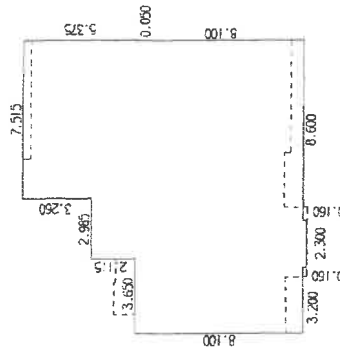
一棟の建物5階～10階平面図  
(各階同型)



求積表

|                |   |                       |
|----------------|---|-----------------------|
| 2.300 × 0.160  | = | 0.368000              |
| 14.130 × 8.100 | = | 114.453000            |
| 2.985 × 2.115  | = | 6.313275              |
| 7.515 × 5.375  | = | 40.393125             |
| 合計             |   | 161.527400            |
| 床面積            |   | 161.52 m <sup>2</sup> |

一棟の建物2階～4階平面図  
(各階同型)



求積表

|                |   |                       |
|----------------|---|-----------------------|
| 2.300 × 0.160  | = | 0.368000              |
| 14.100 × 8.100 | = | 114.210000            |
| 2.985 × 2.115  | = | 6.313275              |
| 7.515 × 5.375  | = | 40.393125             |
| 合計             |   | 161.284400            |
| 床面積            |   | 161.28 m <sup>2</sup> |

A4判に縮小

作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺 1/250

(令和2年7月20日作成)

登記年月日：令和2年7月29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4月3日 名古屋地務局

登記官

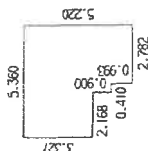
各階平面図

家屋番号 栄五丁目1703番の604

建物図面

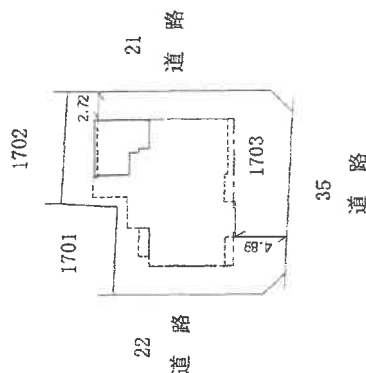
建物の所在 名古屋市中区栄五丁目1703番地

区分した建物の存する部分6階部分  
建物の名称604



求積表

|                      |     |                      |
|----------------------|-----|----------------------|
| $2.782 \times 0.993$ | $=$ | 2.762526             |
| $3.192 \times 0.900$ | $=$ | 2.872800             |
| $5.360 \times 3.327$ | $=$ | 17.832720            |
| 合 計                  |     | 23.468046            |
| 床面積                  |     | 23.46 m <sup>2</sup> |



作成者

縮尺 1/250

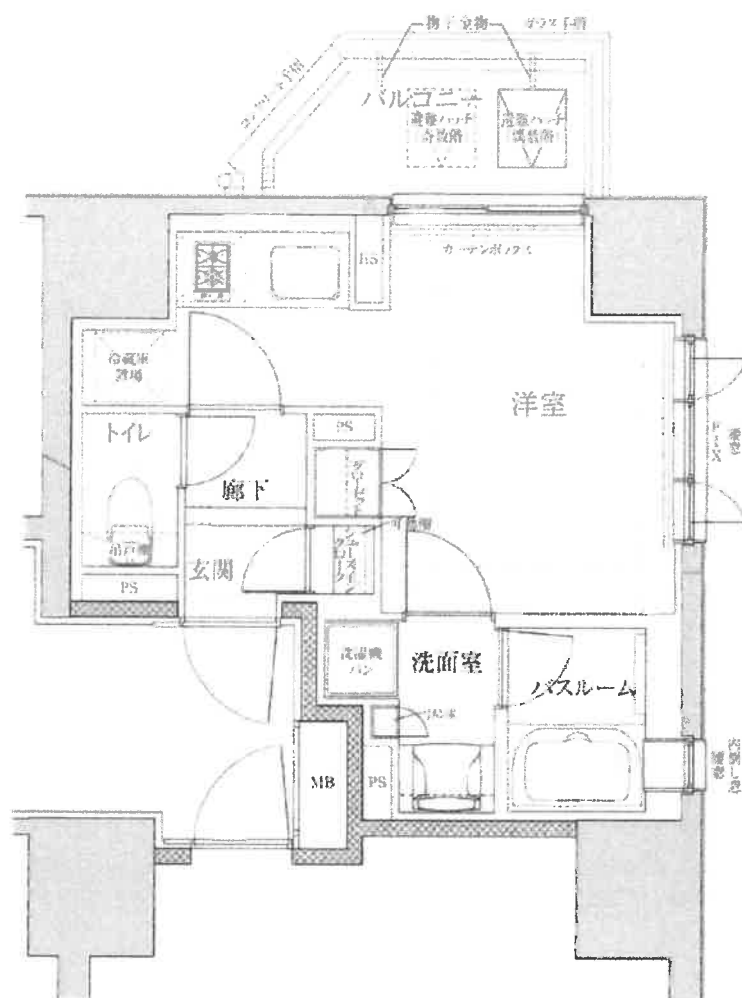
申請人

縮尺

1/500

(令和2年7月20日作成)

# 建物間取図(概略)



# 現況写真

①

物件1(一棟の建物)



物件1(一棟の建物)

②

