

[注意事項]

本件は，物件番号1の売却です。

入札の際には，物件番号をお間違えのない
ようご注意ください。

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 佐野 聡 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月12日から 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 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12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12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） 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	2,120,000 1,696,000		424,000	28,125	8,419
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区五番町 901 番地

建物の名称 五番町住宅A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五番町 901 番の12

建物の名称 A棟206号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約2.57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 名古屋市熱田区五番町901番

地 目 宅地

地 積 4492.54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 88分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

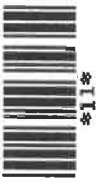
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

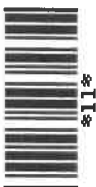
《 注 意 書 》

- 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 名古屋市熱田区五番町 9 0 1 番地

建物の名称 五番町住宅 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五番町 9 0 1 番の 1 2

建物の名称 A 棟 2 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 8 . 9 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 . 5 7 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 名古屋市熱田区五番町 9 0 1 番

地 目 宅地

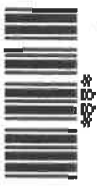
地 積 4 4 9 2 . 5 4 平方メートル

(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 8 8 分の 1



令和 7 年(又)第 27 号

令和 7 年 3 月 25 日受理

令和 **7** 年 **7** 月 **15** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1)

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 名古屋市熱田区五番町 901 番地

建物の名称 五番町住宅A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 五番町 901 番の12

建物の名称 A棟206号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.98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 名古屋市熱田区五番町901番

地 目 宅地

地 積 4492.54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 88分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類: 倉庫 ☒ ある 構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約2.57㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 1,500円 修繕積立金 月額 8,000円 駐車場 月額 6,500円 水道代(使用水量による/隔月)	令和7年5月9日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	
管理費等照会先	自主管理 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 ☐ あり ☐ あり [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 ☐ あり(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 管理方式等については自主管理であり、管理組合の総会で住民の中から役員が選出させることになる。ただし、高齢者等役員を務めることが困難と判断した者は除く。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	(電話により聴取) 1 私は、物件1建物を平成30年7月に購入し、仕事場として使用しています。 2 室内はリフォームされており、風呂の排水が悪い以外には特に不具合はありません。なお、集合郵便受けの鍵が壊れています。 3 物件1建物には外に倉庫がありますが、その倉庫は別に売買契約が必要でなく、物件1建物とセットで購入したことになっています。
■ 五番町住宅管理組合会計担当者	1 修繕積立金は月額8,000円、共益費(管理費)は月額1,500円、水道料は2か月毎に使用量に応じて請求しています。 2 駐車場は月額6,500円ですが、現在空きがなく、申し込んでも利用できません。 3 管理組合の積立修繕金総額は、令和7年3月20日現在、63,846,909円で、今年度到大規模修繕工事を行う予定はありません。令和8年度には内容は未定ですが、大規模改修を行う予定です。なお、建物の耐震工事はかなり前に行っています。 4 五番町住宅管理組合は自主管理で、毎年総会によって住民の中から役員を選出して管理業務を行っています。 5 ペットの飼育についての規則等はないため、飼育禁止ではありません。

(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、関係人の陳述及び現況等から2及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1建物は、内部がリフォームされており、築年数（昭和43年11月）にしては状態が良く、全室洋室となっている。
- 3 附属建物（倉庫）は、コンクリートブロック造で1箇所コンクリートブロックを格子にし、網が張られた窓がある。その窓は明り取り用で照明はなく、また降り方によっては雨が降り込む構造となっているため、収納物については、自転車等その条件下でも収納可能な物に制限される。
- 4 物件1建物を含む敷地権土地は、物件1建物を含む一棟の建物の外、五番町住宅B棟、同C棟及び同D棟の敷地として使用されている。さらに、同敷地権土地には、住人であれば誰でも使用可能な数点の遊具が置かれた公園のようなスペースと集会所の建屋がある。なお、集会所には、以前は管理人が居住していたようであるが、退去後居住者共有の集会所として使用しており、管理組合の方に尋ねてもその権利関係は不明である。
- 5 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から4枚目のとおりである。

以 上

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 4月7日 (月) 14:30 - 14:45	物件所在地	現地確認、物件1建物及び同敷地権土地の写真撮影(屋外)
R7年 4月9日 (水) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年 4月30日 (水)	執行官室	五番町住宅管理組合に照会書送付
R7年 5月27日 (火) 15:00 - 15:55	物件所在地	(立入調査)間取確認、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者(電話)、管理組合会計担当者から聴取

(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 7年 5月 27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。

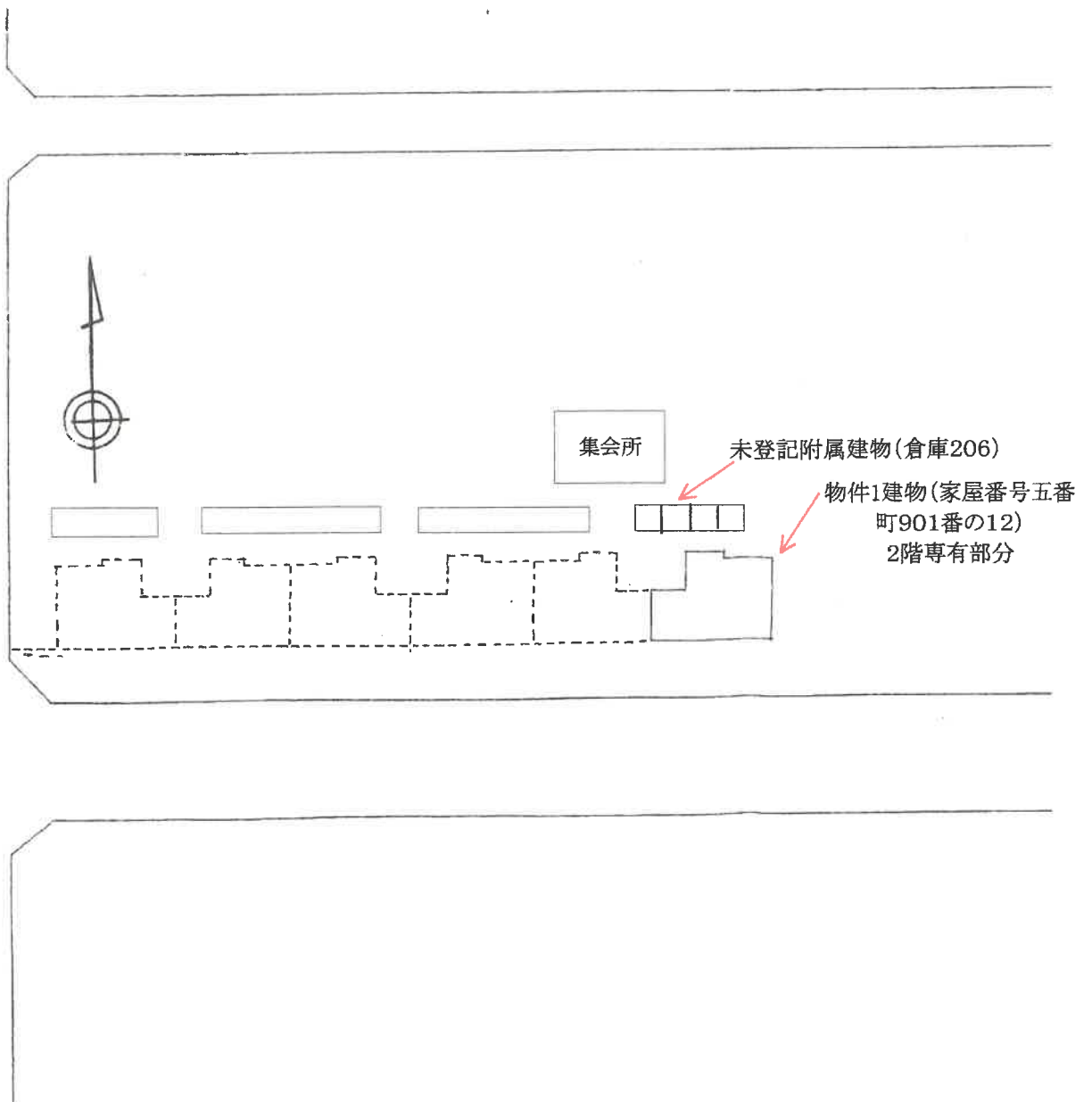
☐ 令和 年 月 日

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

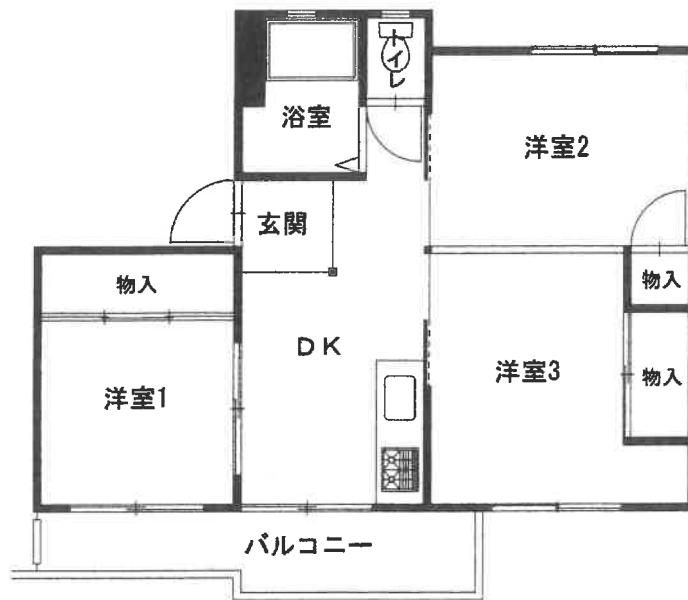
土地建物位置関係図(概略)

公道



建物間取図(概略)

【物件 1】



物件 1
未登記附属建物 (約2.57㎡)

1 階別棟 屋外倉庫

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（北西方向から撮影）



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）



③ ダイニング・キッチン



④ キッチン



⑤ 洋 室 3



⑥ 浴 室



⑦ 未登記附属建物（倉庫）の外観

令和7年（ヌ）第27号
物件1
令和7年 3月31日受理
令和7年 5月27日現地調査
令和7年 6月18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 2,120,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 名古屋市熱田区五番町 901番地 五番町住宅A棟 (専有部分の建物の表示) 五番町901番の12 A棟206号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 48.98平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市熱田区五番町901番 宅地 4492.54平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 88分の1	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	1棟建物の戸外に以下の専有部分に附属する未登記附属建物が存する。 種 類：倉庫 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約2.57㎡（概測）		

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	地下鉄名港線「東海通」駅 北東方 道路距離約480m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として、共同住宅、事業所等が混在する住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域 大規模集客施設制限地区 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	4492.54㎡ 長方形 間口 約41m、奥行 約109m ※西側を間口とする
接面道路の状況	西側で幅員約9mの舗装市道、北側で幅員約4.5mの舗装市道、東側で幅員約9mの舗装市道、南側で幅員約9mの舗装市道とそれぞれほぼ等高にて接面する。 (何れも建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	対象専有部分が存する五番町住宅A棟、同B棟、同C棟、同D棟、集会室、トランクルーム(倉庫)等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駐車場、東側は道路を挟んで工場及び一般住宅、南側は道路を挟んで一般住宅、西側は道路を挟んで共同住宅、駐車場等である。	
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 あり ガス配管 あり 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38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未利用地(一部住宅等)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	・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。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・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等による浸水想定区域内の周辺に存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	五番町住宅A棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数88戸:A棟、B棟、C棟、D棟の合計)	
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43年11月30日新築 経過年数 約 57 年 経済的残存耐用年数 約 0 年	
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン吹付塗装等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 有 (6,500円/月) すぐには使用できない (順番待ち) 有 特になし
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 (五番町住宅管理組合) 法人格 無 自主管理 - 管理員 無 管理室 無
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3月20日現在) 63,846,909円 ・大規模修繕計画 有 (令和8年頃実施予定) ・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 詳細は不明であるが、管理組合の関係人より聴取した内容によると耐震補強工事实施済みとの事であった。 ・規約共用部分 有 (集会室) ・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 (未登記附属建物も同じ)。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階（A棟206号室） 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	48.98㎡（登記面積）	
間 取 り	3DK 南側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塗装仕上等 フローリング等 塗装仕上等 電気、水道、ガス等 特記事項参照
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 水道代 滞 納 額	1,500円（月額） 8,000円（月額） 6,500円（月額） 使用量に応じて なし（令和7年5月9日現在）
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	・洋室2の床でフローリングのきしみが認められた。 ・建築年から推測すると建物内を確認した限り、リフォームされているものと思料する。 ・一棟建物（A棟）の北側に各戸専用の倉庫（未登記附属建物）がある。	

(3) 未登記附属建物の概要

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（固定資産税評価額等証明書より）昭和46年頃建築と推定 経過年数 約 54 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 コンクリートブロック造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 リシン吹付塗装 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 なし その他 なし
床面積（現況）	約 2.57㎡
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 附属資料5 建物間取図（概略）のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・戸外に設置された専有部分（物件1）に附属する倉庫（未登記附属建物）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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	215,000	48.98	0.02	210,000
附属 建物 (未登記)	90,000	2.57	0.02	10,000
合計	-	51.55	-	220,000

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）。

※ 附属建物の計算結果、建物価格が1万円未満の為1万円とした。

イ 面積：登記数量による（未登記附属建物は概測数量）。

ウ 【専有部分】現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数57年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.02

【未登記附属】現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数54年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.02

(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
185,000	0.85	4492.54	0.95	$\frac{1}{88}$	7,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋熱田-2

公示価格 181,000円/㎡ × 時点修正 102/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 = 185,000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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.80 × 四方路 1.06 = 0.85

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
220,000	7,630,000	1.05	8,240,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.05 × その他補正 1.00 = 1.05

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(名古屋市熱田区及び周辺区内等))

A 令和5年6月 43,000円/㎡(昭和45年5月建築, 専有面積49.98㎡)

B 令和5年6月 55,000円/㎡(昭和55年11月建築, 専有面積76.32㎡)

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	43,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	48,000
B	55,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{121}$	56,000

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
52,000	1.05	48.98	2,670,000

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(専有部分の登記面積を採用。尚、未登記附属建物は単独で取引の対象とならないことから、その経済価値は全て専有部分に集積しているものと判定した)。

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 エ $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
634千円 (24.8%)	288千円	10.8%	2,587千円	0.7452	1,928千円 (75.2%)	2,560,000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	540	540	529	529
	共益費収入	36	36	36	36
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	576	576	565	565
	空室損失	58	58	57	57
	貸倒損失	17	17	17	17
	有効総収益	501	501	491	491
イ 総費用	維持管理費	18	18	18	18
	修繕費	27	27	26	26
	公租公課	37	37	37	37
	損害保険料	11	11	11	11
	その他費用	15	15	15	15
	運営支出合計	108	108	107	107
	資本的支出	200	96	96	96
	総費用合計	308	204	203	203
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		21.6	21.6	21.8	21.8
エ 有効純収益 アーイ		193	297	288	288
オ 複利現価率（割引率10.3%）		0.9066	0.8220	0.7452	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		175	244	215	

※ 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10.3%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	8,240,000	0	8,240,000
②比準価格	2,670,000	0	2,670,000
③収益価格	—		2,560,000
④調整後の価格	2,940,000		

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
2,940,000	0.90	0.8	-	-	2,120,000

イ 市場性修正：一棟建物の建築年数による老朽化、エレベーター未設置等の機能的陳腐化等に伴う市場滞留期間の長期化リスクを考慮した。

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：必要なし。

第8 参考価格資料

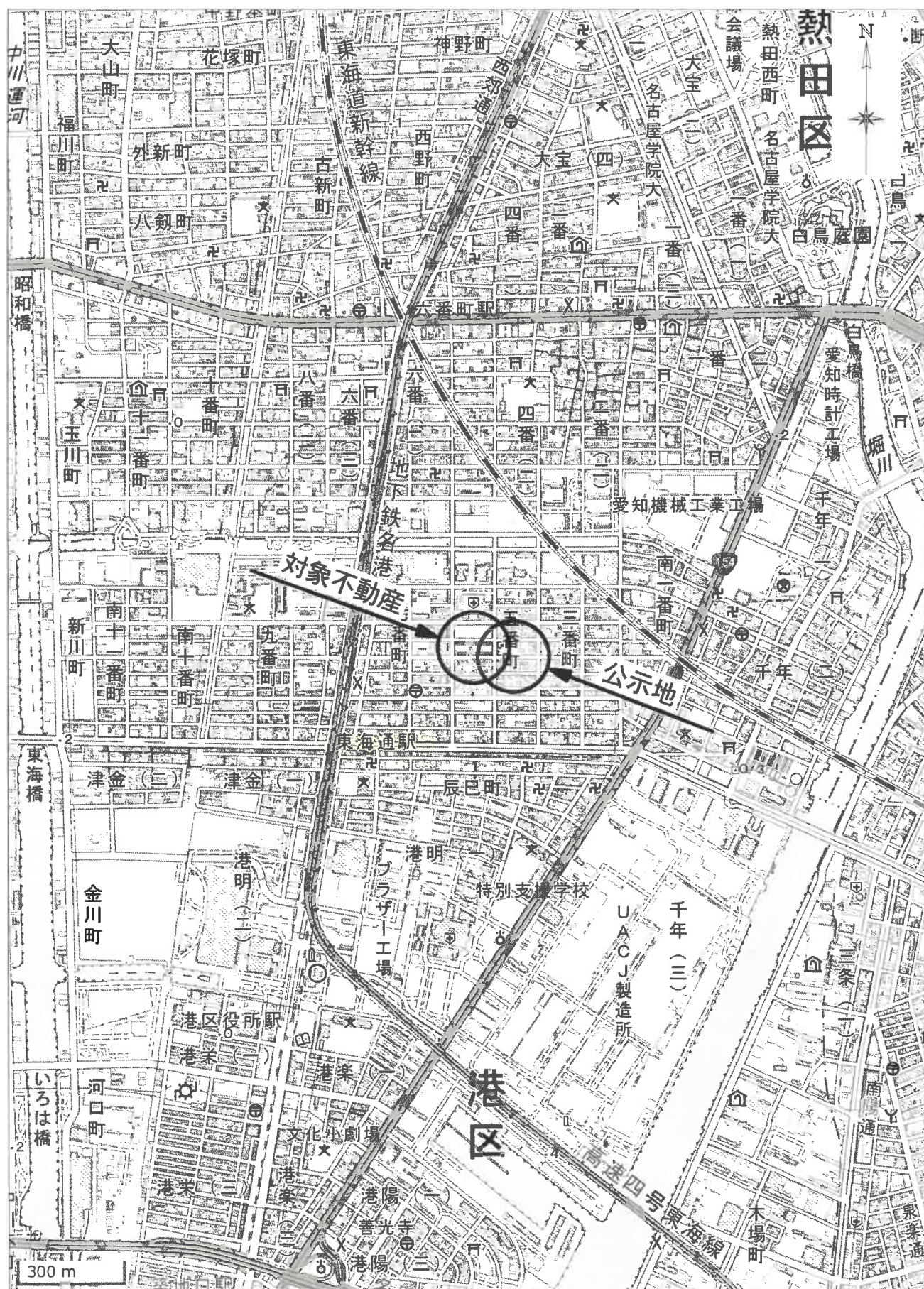
地価公示価格（名古屋熱田-2）

所 在 : 名古屋市熱田区五番町 1 1 1 7 番外
価 格 : 181,000円／m²
位 置 : 地下鉄名港線「東海通」駅の北東方道路距離約630m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 144m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北側幅員9m市道に接面
用途指定等 : 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 小規模住宅が多く中小工場も混在する住宅地域

第9 附属資料

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

位置図



付近案内図



登記年月日：昭和43年12月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年3月10日 名古屋法務局

登記官

請求番号：14-1

1203725 建物図面

901-12

家屋番号

五番町三丁目九番地01

建物の所在

名古屋市熱田区五番町三丁目九番地01

別冊 五番町三丁目九番地01
名古屋市熱田区五番町 901 番地

昭和四参年拾月貳日

作製年月日

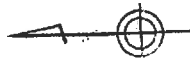
作製者

者

申請人

公道

公道



12-1

4.20

3.20

式階部分

単位

注. 83

縮尺 1/500

43.12.2

A4判に縮小

登記年月日：昭和43年12月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年3月10日 名古屋法務局

登記書

請求番号：14-1

(2/6)

A4判に縮小

1203699

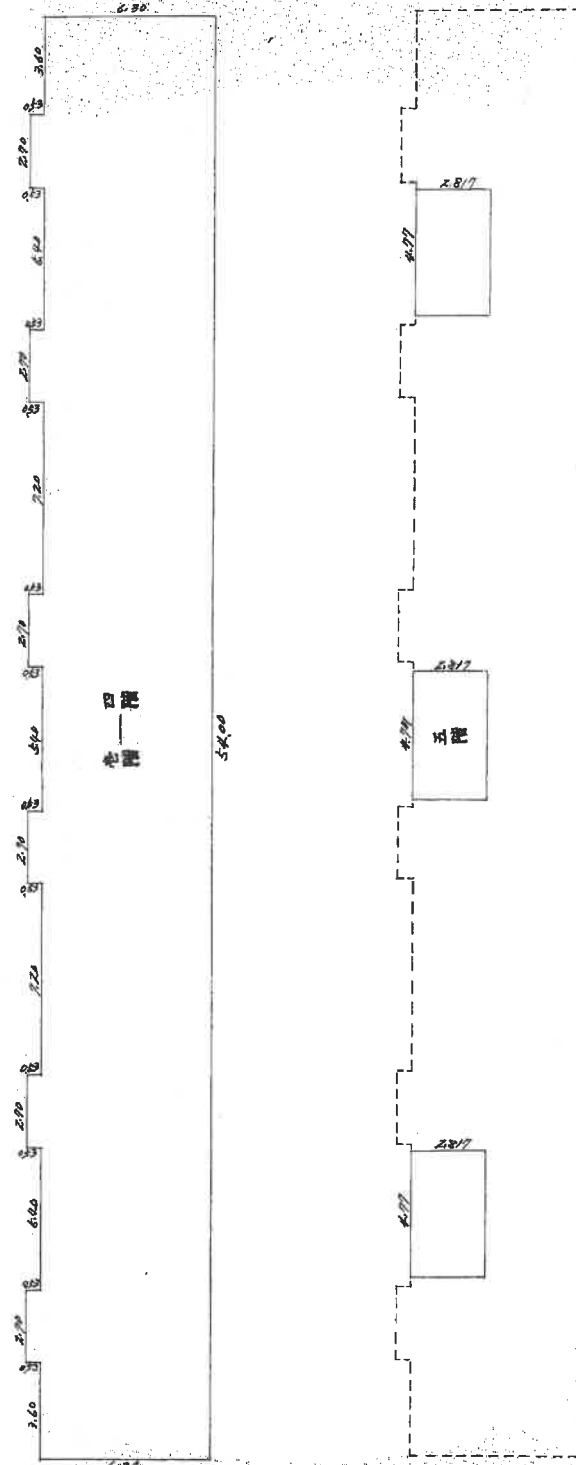
一棟9

各階平面図

家屋番号 901-1-901

建物の所在 名古屋市熱田区五番町901番地

名古屋市熱田区五番町901番地



第一階 54.00 x 28.17 = 1521.18
第二階 54.00 x 28.17 = 1521.18
第三階 54.00 x 28.17 = 1521.18
第四階 54.00 x 28.17 = 1521.18
合計 6085.80

単位

注 94

縮尺 1/200

登記年月日：昭和43年12月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年3月10日

名古屋法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：14-1 (3/6)

一棟の 1203700

各階平面図

家屋番号

建物の所在

β

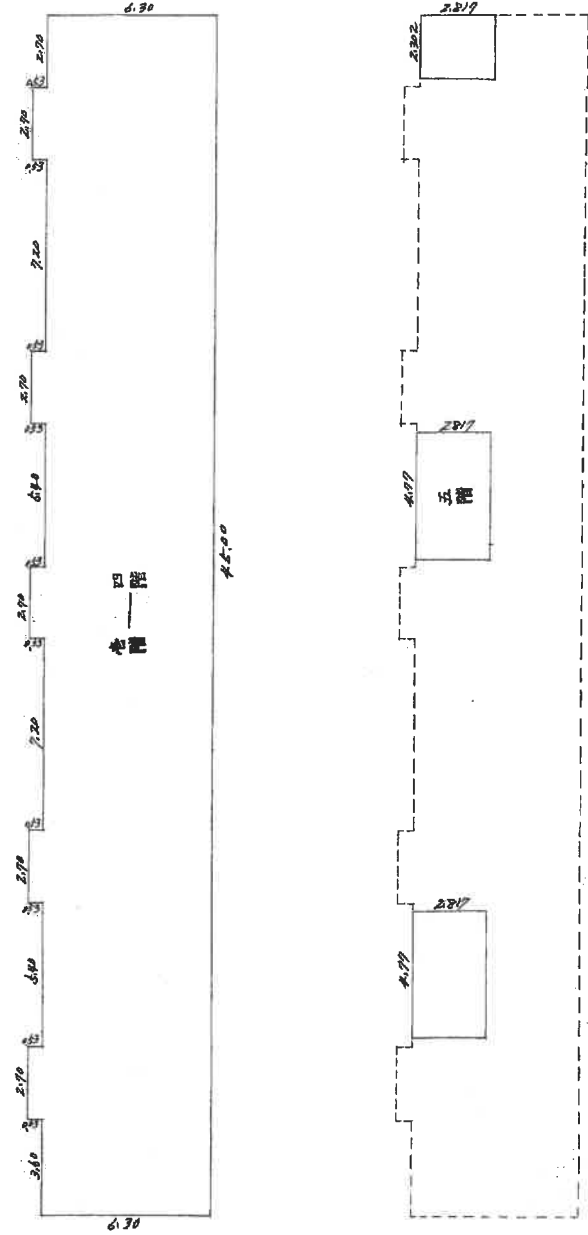
名古屋市熱田区五番町901番地

昭和四参年拾月貳日

作製年月日

作製者

申請人



単位

注. 94

縮尺 1/

49.12.2

登記年月日：昭和43年12月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年3月10日

名古屋法務局

登記官

1203701

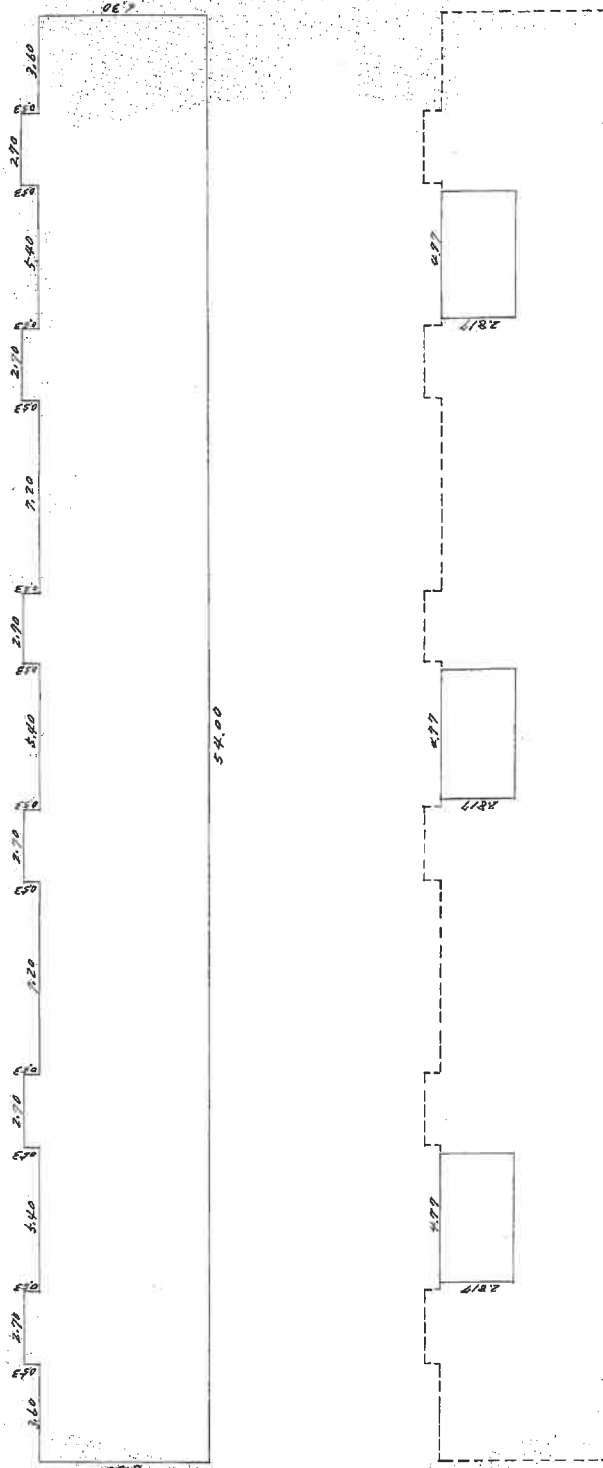
各階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市熱田区五番町3丁目17番地ナ

名古屋熱田区五番町901番地

一棟の建物



面積計算表

地積参四 $54.00 \times 6.90 = 372.60$
附屬附設 $2.80 \times 6.53 \times 6 = 11.16$
面積計 342.786

面積計算表

延 床 $4.77 \times 28.17 \times 3 = 40.31127$

45.6.8

単位

注. 94

縮 尺 1/200

A4判に縮小

縮
尺
1/

登記年月日：昭和43年12月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年3月10日 名古屋法務局

登記官

1203726

各階平面図

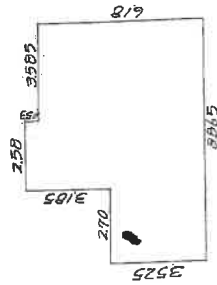
901-12

五巻町3丁目12番地

建築物の所在

名古屋市中熱田区五巻町3丁目12番地

名古屋市熱田区五巻町901番地



面積計算表
 $6.10 \times 6.165 = 38.0997$
 $250 \times 0.53 = 13674$
 $3525 \times 270 = 95175$
計 409846

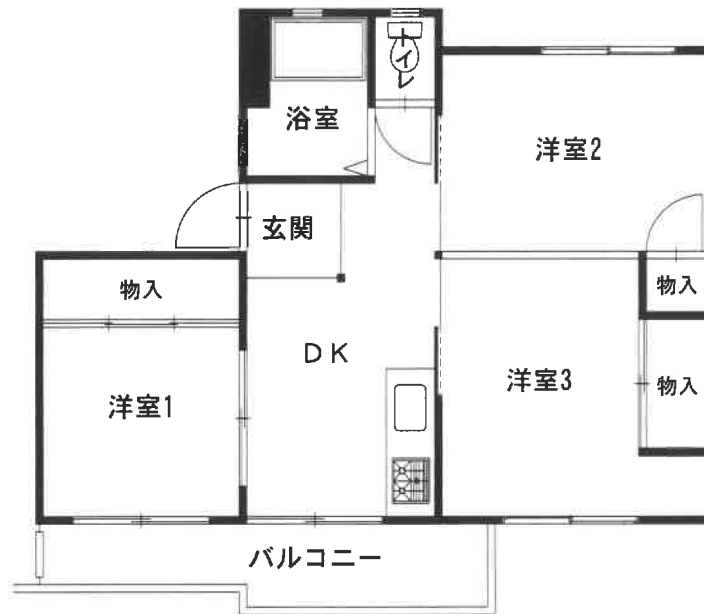
単位

注. 94

縮尺 1/200

A4判に縮小

【物件 1】



物件 1
未登記附属建物（約2.57㎡）

1 階別棟 トランクルーム

現況写真

①



②

