

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年12月17日 午前 9時30分
	場 所	名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 1月 7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24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	11,940,000 9,552,000		2,388,000	66,463	14,954
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区伊勢山一丁目 206番地

建物の名称 プレサンス東別院駅前Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊勢山一丁目 206番の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 22.76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 名古屋市中区伊勢山一丁目206番

地 目 宅地

地 積 297.59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 145848分の2520



物 件 明 細 書

令和 7年10月15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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区伊勢山一丁目 206番地

建物の名称 プレサンス東別院駅前Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊勢山一丁目 206番の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 22.76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 名古屋市中区伊勢山一丁目206番

地 目 宅地

地 積 297.59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 145848分の2520



令和 7 年(ケ)第 172 号

令和 7 年 7 月17 日受理

令和 7 年10 月10 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 名古屋市中区伊勢山一丁目 206番地

建物の名称 プレサンス東別院駅前Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊勢山一丁目 206番の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 22.76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 名古屋市中区伊勢山一丁目206番

地 目 宅地

地 積 297.59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 145848分の2520

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区伊勢山一丁目2番5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が異なる (☐ 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 上記の者が本建物を「居宅」として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	つぎのとおり 管理費 月額6,680円 修繕積立金 月額1,510円 駐輪場使用料 月額 400円	令和7年7月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計51,540円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社プレサンスコミュニティ	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 40,080円 (令和7年2月分～令和7年7月分) 修繕積立金 9,060円 (令和7年2月分～令和7年7月分) 駐輪場使用料 2,400円 (令和7年2月分～令和7年7月分)	
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 保管開始日 支部 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ B (占有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者))の陳述 ■ A (債務者兼所有者) (代理人弁護士)からの回答書及び提出文書(賃貸借契約書写し)の要旨 ■エイシン株式会社(賃貸管理会社)の回答書および提示文書(賃貸借契約書写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5 年 3 月 1 日	
最初の	契約日	令和 5 年 3 月 1 日	
契約等	期間	令和 5 年 3 月 1 日から ■令和 7 年 2 月 2 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 7 年 3 月 1 日から ■令和 8 年 2 月 2 8 日まで 1 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 5 9, 0 0 0 円 (毎月 2 7 日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (巡回) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 無し 5 ペットの飼育 不可
■ B (占有者)	(口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は私が賃借し居宅として使用しています。 2 物件1建物に、私が気づく限りで、損傷や不具合のある箇所はないと思います。 3 本件物件で現在も過去もペットは飼っていません。

(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 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・3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、通常程度の家具、家電製品、日用品その他の動産類が存する。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、令和3年築であり、当職が目視で確認した限りでは、損傷箇所は見受けられず、良好な状態に見受けられた。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は北側を道路に接する。同道路の上部には名古屋高速道路の高架線が通っている。

また、北側道路の向かい側は、寺院、テレビ放送局等が存する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（プレサンス東別院駅前Ⅱ）のほか、南側に屋根付きの自転車置場が存する。

敷地権土地の東側部分は、一棟の建物の地上部分として南北に通ずる通路となっており（登記床面積に含まれない。）、同通路部分にバイク置場が存する（同通路部分に接して、下記記載の共用部分（ポンプ室）・駐輪場）が存する。）。

北西側付近にはゴミ置場が存する。

また、敷地権土地内に、レンタル電動キックボードポートが設置されている。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（プレサンス東別院駅前Ⅱ）は、規約設定された共用部分として、「倉庫（家屋番号 伊勢山一丁目 206番の101）」、「ポンプ室（同 206番の102）」、「駐輪場（同 206番の103）」が存し、それぞれ登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月17日(木)	(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7月17日(木)	(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7月17日(木)	(郵便)	■A(債務者兼所有者)に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日, ■A(債務者兼所有者)代理人弁護士より回答あり)
令和7年7月17日(木)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年7月18日(金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月23日(水) 15:00-15:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, 「本件物件の居住者」宛とした現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函(連絡・回答なし)
令和7年7月24日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月25日(金)	(郵便)	エイシン株式会社(物件1建物賃貸管理の管理会社)に対し賃貸借契約に関する照会書送付(後日郵送回答)
令和7年8月12日(火) 12:25-13:15	目的物件所在地	占有状況調査, 写真撮影(屋外), ■B(占有者)から聴き取り, 同人に対し現況調査期日通知書を交付
令和7年9月3日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月3日(水) 17:30-18:20	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■B(占有者)立ち会い, 同人から聴き取り, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



橋二丁目

伊勢山一丁目

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

道路(23)

(名古屋高速道路都心環状線高架線)



道路(22)

物件1建物
12階部分
家屋番号
伊勢山一丁目 206番の1203

(ゴミ置場)

敷地権土地
地番 206番

(バイク置場)

(205)

(バイク置場)

物件1建物を含む一棟の建物
(プレサンス東別院駅前Ⅱ)

(207)

共用部分・倉庫
1階部分
家屋番号 伊勢山一丁目 206番の101

共用部分・駐輪場
1階部分
家屋番号 伊勢山一丁目 206番の103

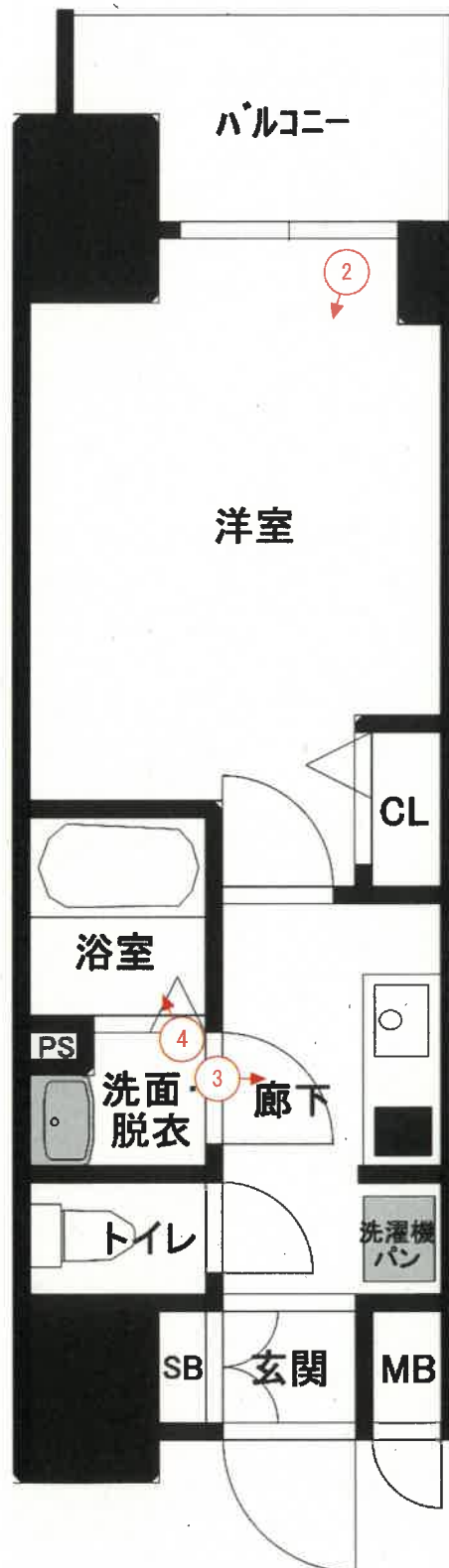
共用部分・ポンプ室
1階部分
家屋番号 伊勢山一丁目 206番の102

(自転車置場)

(218)

間取図（概略）

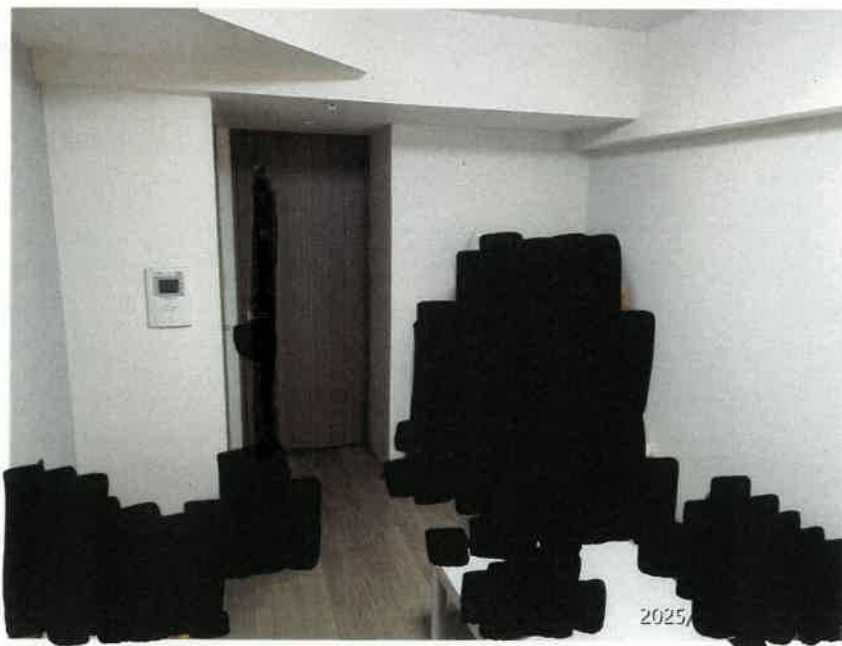
写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンス東別院駅前Ⅱ)



1 北方向から撮影



2 洋室



3 キッチン



4 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 1 7 2 号
令和 7 年 7 月 2 4 日 受 理
令和 7 年 9 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 5 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1 1 , 9 4 0 , 0 0 0 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) 名古屋市中区伊勢山一丁目206番地 プレサンス東別院駅前Ⅱ (専有部分の建物の表示) 伊勢山一丁目206番の1203 1203 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 12階部分 22.76㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区伊勢山一丁目206番 宅地 297.59㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 145848分の2520	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「東別院」駅の西方・道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに中低層の店舗、事務所、中高層の共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。	
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% 500% 防火地域 駐車場整備地区、特定用途誘導地区(都心地区)、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢	297.59㎡ ほぼ長方形 約10.9m 約27.5m 平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約54.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。ただし、受命物件が接面する道路付近には名古屋高速道路東別院入口があるため、実質的には当該道路の側道部分(一方通行)に接面している。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 南東側隣地は店舗、北西側隣地は事務所ビル、南西側隣地は高等学校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	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和52年頃、平成8年頃は何れも事務所ビルの敷地、令和2年頃は空地として利用されていた模様であり、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・北東側市道は都市計画道路3・1・144山王線に指定されているが、整備済みである。 ・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス東別院駅前Ⅱ		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 60戸)		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 令和3年4月30日 新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約41年		
構造	鉄筋コンクリート造13階建		
仕様	屋根	陸屋根	
	外壁	タイル貼り、吹付タイル等	
	その他	特になし	
設備等	エレベーター	あり (1基)	
	駐車場	なし	
	集会室	なし	
	その他	特になし	
建物の品等	使用資材	普通	
	施工	普通	
管理の形態等	管理組合	あり (プレサンス東別院駅前Ⅱ管理組合)	
		法人格…なし	
	管理方式	委託	
	管理会社	株式会社プレサンスコミュニティ	
	管理形態	管理室 …あり 管理員 …あり(巡回)	
管理の状況	普通		
特記事項	・積立金(令和7年1月31日現在) 11,077,755円 ・大規模修繕計画の有無…あり(実施時期は未定) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…不可 ・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 【建物1】 家屋番号：伊勢山一丁目206番の101 建物の名称：101 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 1.45㎡ 【建物2】 家屋番号：伊勢山一丁目206番の102		

特 記 事 項	建物の名称：１０２ 種 類：ポンプ室 構 造：鉄筋コンクリート造１階建 床 面 積：１階部分 6.21㎡ 【建物３】 家 屋 番 号：伊勢山一丁目２０６番の１０３ 建物の名称：１０３ 種 類：駐輪場 構 造：鉄筋コンクリート造１階建 床 面 積：１階部分 12.41㎡
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	12階 (1203号室) 角住戸 主要開口部の方位 : 北東向き		
現 況 床 面 積	22.76㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K バルコニー …有(北東)		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、クッションフロア等 クロス等 電気、水道、公共下水道、都市ガス 特になし	
保 守 管 理 の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 輪 場 使 用 料 滞 納 額 そ の 他	6,680円(月額) 1,510円(月額) 400円(月額) あり (令和7年7月21日 現在51,540円) 内訳 管 理 費 40,080円 修 繕 積 立 金 9,060円 <u>小 計</u> 49,140円 駐 輪 場 使 用 料 2,400円 —	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	受命物件は第三者に賃貸されているため、賃借人が占有している。 なお、建物賃貸借契約等の詳細は現況調査報告書の記載のとおりである。		
特 記 事 項	・立会人の陳述によれば、「不具合は特にない。」模様である。 ・受命物件は北東・北西角に位置するが、北西側に開口部はない。		

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
350,000	22.76	0.87	6,930,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年} + \text{経過年数 } 4 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.87$$

(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
584,000	1.00	297.59	1.00	2520 / 145848	3,000,000

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5-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 515,000\text{円}/\text{㎡} & \times 102.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 90 & = 584,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：街路、交通、環境、行政的条件格差等を考慮

イ 個別格差：ない

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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
6,930,000	3,000,000	1.12	11,120,000

$$\text{ウ 個別格差} = \boxed{\text{階層補正 } 1.09} \times \boxed{\text{位置補正 } 1.03} \times \boxed{\text{その他補正 } 1.00} = 1.12$$

(階層：12階) (位置：北東・北西角住戸) (その他：特になし)

2 比準価格の試算

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

[取引事例・売出し価格水準]：

{類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は名古屋市中区内等)}

A 令和7年2月 871,000円/㎡ (令和3年4月建築、専有面積 21.23㎡)

B 令和6年3月 708,000円/㎡ (平成28年10月建築、専有面積 23.78㎡)

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	871,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	792,000
B	708,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{98}$	655,000

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
724,000	1.12	22.76	18,460,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものである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	
1,483千円 (15.4%)	535千円	5.5%	9,435千円	0.86384	8,150千円 (84.6%)	9,630,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	804	804	788	788
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	900	900	884	884
	空室損失	90	90	88	88
	貸倒損失	27	27	27	27
	有効総収益	783	783	769	769
イ 総費用	維持管理費	80	80	80	80
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	23	23	23	23
	運営支出合計	216	216	216	216
	資本的支出	18	18	18	18
	総費用合計	234	234	234	234
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)		27.6	27.6	28.1	28.1
エ 有効純収益 アーイ		549	549	535	535
オ 複利現価率(割引率 5.0%)		0.95238	0.90703	0.86384	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		523	498	462	

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を5.0%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量し、費用性を反映した①を参酌して、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－イ
①積算価格	11,120,000	0	11,120,000
②比準価格	18,460,000	0	18,460,000
③収益価格	—		9,630,000
④調整後の価格	15,080,000		

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
15,080,000	1.00	0.80	0.99	—	11,940,000

イ 市場性修正：特になし。

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

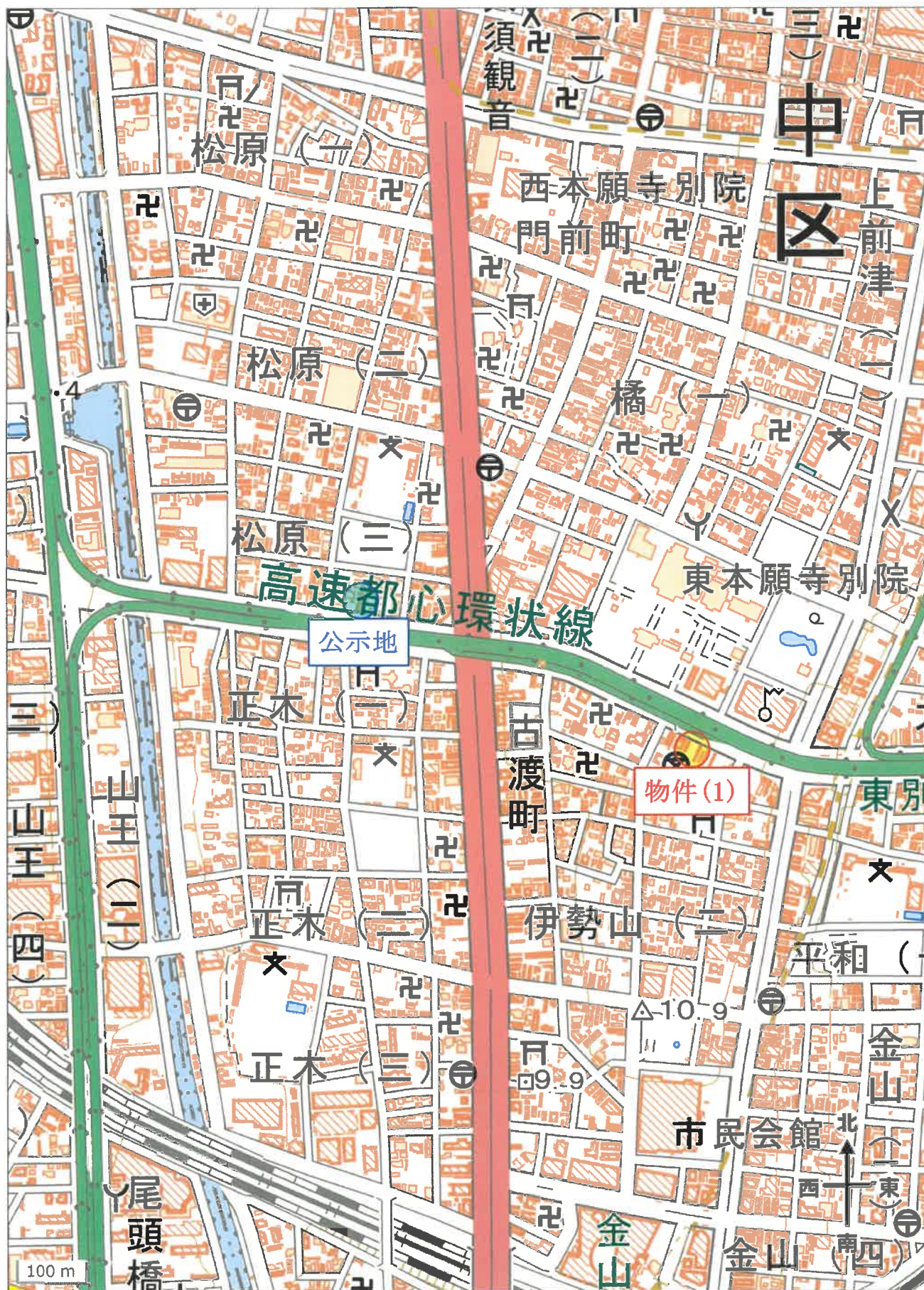
地価公示価格 : 名古屋中5-12
所 在 : 名古屋市中区松原3丁目1511番
住 居 表 示 : 松原3-15-23
価 格 : 515,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名城線「東別院」駅の西方道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 335㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側50.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



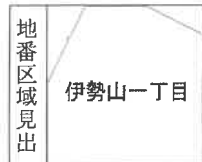
付近案内図





-24159. 807 (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。



請 求 部 分	所 在	名古屋市中区伊勢山一丁目				地 番	206番		
出 力 縮	1/500	精 度 区		座 標 系 番 号 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 項 事	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年5月28日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M84269

登記年月日：令和3年5月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

令和7年7月30日 名古屋法務局二宮支局

登記官

各階平面図

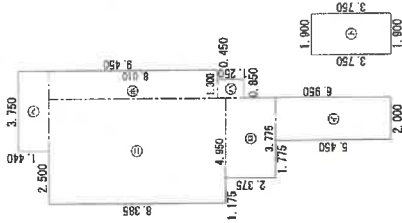
家屋番号

建物の所在

建物の所在

名古屋市中区伊勢山一丁目206番地

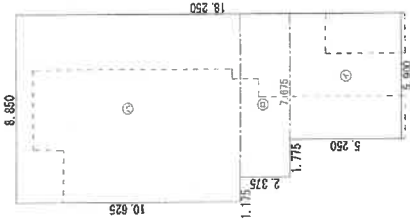
1階



求積表

①	2.000 × 5.450	=	10.900000
②	3.775 × 2.375	=	8.965625
③	0.850 × 1.250	=	1.062500
④	4.950 × 8.385	=	41.505750
⑤	1.300 × 8.010	=	10.413000
⑥	3.750 × 1.440	=	5.400000
⑦	1.900 × 3.750	=	7.125000
合計			85.371875
床面積			85.37 m ²

2階～13階
(各階同型)



求積表

①	5.900 × 5.250	=	30.975000
②	7.875 × 2.375	=	18.228125
③	8.850 × 10.625	=	94.031250
合計			143.234375
床面積			143.23 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/250

(令和3年5月5日作成)

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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年5月28日

東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

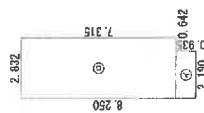
家屋番号

伊勢山一丁目206番の1203

建物図面

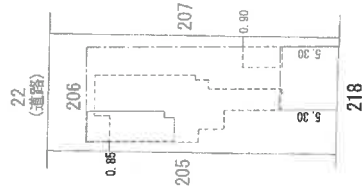
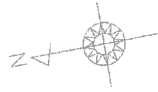
建物の所在

名古屋市中区伊勢山一丁目206番地



求積表

①	2.130 x 0.935	=	2.047650
②	2.832 x 7.315	=	20.716080
合計	22.763730		
床面積	22.76	m ²	



建物の存する部分 12階

作製者

(令和3年5月5日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和3年5月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局 増巻)

令和7年7月30日

名古屋法務局二宮支局

登記官

各階平面図

建物図面

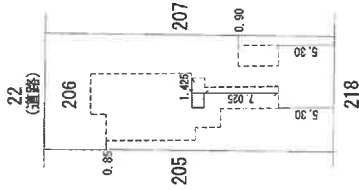
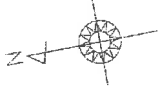
家屋番号 伊勢山一丁目206番の101

建物の所在 名古屋市中区伊勢山一丁目206番地

1.325
0.1
1.325

求積表

1.325 × 1.100 = 1.457500
合計 1.457500
床面積 1.45 m²



建物の存する部分 1階

作製者

(令和3年5月5日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和3年5月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年7月30日

名古屋法務局二宮支局

登記簿

各階平面図

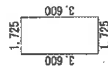
家屋番号

建物図面

伊勢山一丁目206番の102

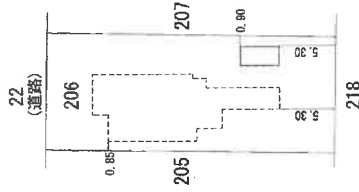
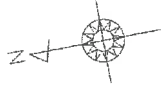
建物の所在

名古屋市中区伊勢山一丁目206番地



求積表

1.725×3.600	$=$	6.210000
合計		6.210000
床面積		6.21 m ²



建物の存する部分 1階

作製者

縮尺

申請人

縮尺

(令和3年5月5日作製)

1/250

1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和3年5月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

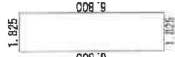
令和7年7月30日 名古屋法務局一宮支局

登記官

各階平面図 建物図面

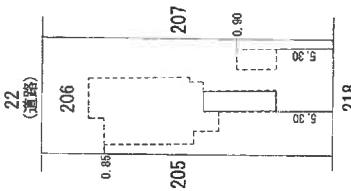
家屋番号 伊勢山一丁目206番の103

建物の所在 名古屋市中区伊勢山一丁目206番地



求積表

1.825 × 6.800	=	12.410000
合計		12.410000
床面積		12.41 m ²



建物の存する部分 1階

作製者



(令和3年5月5日作製)

縮尺

1 / 250

申請人



縮尺

1 / 500

A4判に縮小

建物間取図(概略)



物件(1)の存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)の存する一棟の建物



写真撮影 2