

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12月16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	10,060,000 8,048,000		2,012,000	52,375	11,883



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中村区名駅南二丁目 210番地

建物の名称 プレサンス名駅南エディフィス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名駅南二丁目 210番の1403

建物の名称 1403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 19.62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 名古屋市中村区名駅南二丁目210番

地 目 宅地

地 積 668.06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 349972分の2166



物件明細書

令和 7年11月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

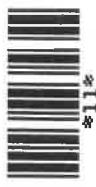
Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

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 名古屋市中村区名駅南二丁目 210番地

建物の名称 プレサンス名駅南エディフィス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名駅南二丁目 210番の1403

建物の名称 1403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 19.62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 名古屋市中村区名駅南二丁目210番

地 目 宅地

地 積 668.06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 349972分の2166



令和 7 年(ケ)第 196 号

令和 7 年 8 月 8 日受理

令和 7 年 9 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市中村区名駅南二丁目 210番地

建物の名称 プレサンス名駅南エディフィス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 名駅南二丁目 210番の1403

建物の名称 1403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 19.62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 名古屋市中村区名駅南二丁目210番

地 目 宅地

地 積 668.06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 349972分の2166

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中村区名駅南二丁目2番24号		
建 物	物件1		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ 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A 上記の者が本建物を住居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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 5,420 円 修繕積立金 1,300 円	令和7年8月22日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	
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			
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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	☐ 地方裁判所 支部 平成年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者兼所有者))の陳述/ ■提示文書(建物賃貸借契約書(写))の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年2月24日	
最初の契約等	契約日	令和7年2月24日	
	期間	令和7年2月24日から ■令和8年2月23日まで 1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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 71,000円(共益費込み)(毎月末日限り、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

そ の 他 の 事 項

■令和7年8月22日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨

- | | | |
|----|--------------|---------------------------------------|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり（プレサンス名駅南エディフィス管理組合） |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(巡回) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | なし(令和7年8月22日現在) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(実施時期未定) |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり（有料：月額 20,000 円）
すぐには使用できない、順番待ち |
| 9 | ペット飼育等 | 不可
(小鳥、観賞魚、登録された身体障害者補助犬のみ可) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(駐輪場、ポンプ室、倉庫) |
| 11 | その他 | 特になし |

(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
■ B (債務者兼所有者)	1 物件1建物は、私とAとの間で賃貸借契約が締結されており、同建物にはAが住んでいます。建物賃貸借契約書を送付します。
■ A (占有者)	1 私は物件1建物を借りて住んでいます。建物賃貸借契約書は、執行官から見せられたものに間違いありませんが、賃料は入居当初より月額7万1000円(共益費込み)です。滞納はありません。 2 物件1建物に不具合はなく、隣の部屋の生活音も気になりません。

執行官の意見
1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(15階建、総戸数140戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地の上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の14階1403号室である。なお、同土地は、その北側及び南側がそれぞれ道路に接している旗竿地の形状の土地で、その余の敷地部分には受水槽とゴミ置場が設置されている。 2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び収集した資料から3枚目、4枚目に記載のとおり認定した。 3 Aの物件1建物に対する占有権原は、正常な賃借権であると思料するが、同賃借権は平成16年4月1日以降の抵当権に後れる建物賃貸借であるから、本件買受人の引受けとはならないが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されるものと思料する。 4 一棟の建物は、規約設定された共用部分として「駐輪場(家屋番号：名駅南二丁目210番の1)」、「駐輪場(家屋番号：名駅南二丁目210番の2)」「駐輪場(家屋番号：名駅南二丁目210番の3)」「ポンプ室(家屋番号：名駅南二丁目210番の4)」「倉庫(家屋番号：名駅南二丁目210番の5)」があり、それぞれ登記されている。 5 敷地権の目的である土地の旗地部分の概ね南側東寄りの境界付近は、南側の隣家が越境している可能性がある。 6 管理会社からの回答要旨は4枚目に記載のとおりである。 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月12日(火) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請
10:30-10:40	当庁 目的物件所在地	Bに通知書送付 目的物件確認、外観写真撮影、1403号の郵便 受けに通知書投函
7年8月15日(金) 16:30-16:40	当庁	Aの住民票申請 Bから事情聴取(電話)
7年8月28日(木) 8:00-8:50	目的物件所在地 当庁	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Aから事情聴取、敷地権の目的である土地調 査 Aの住民票再申請(9/4着)

(特記事項)

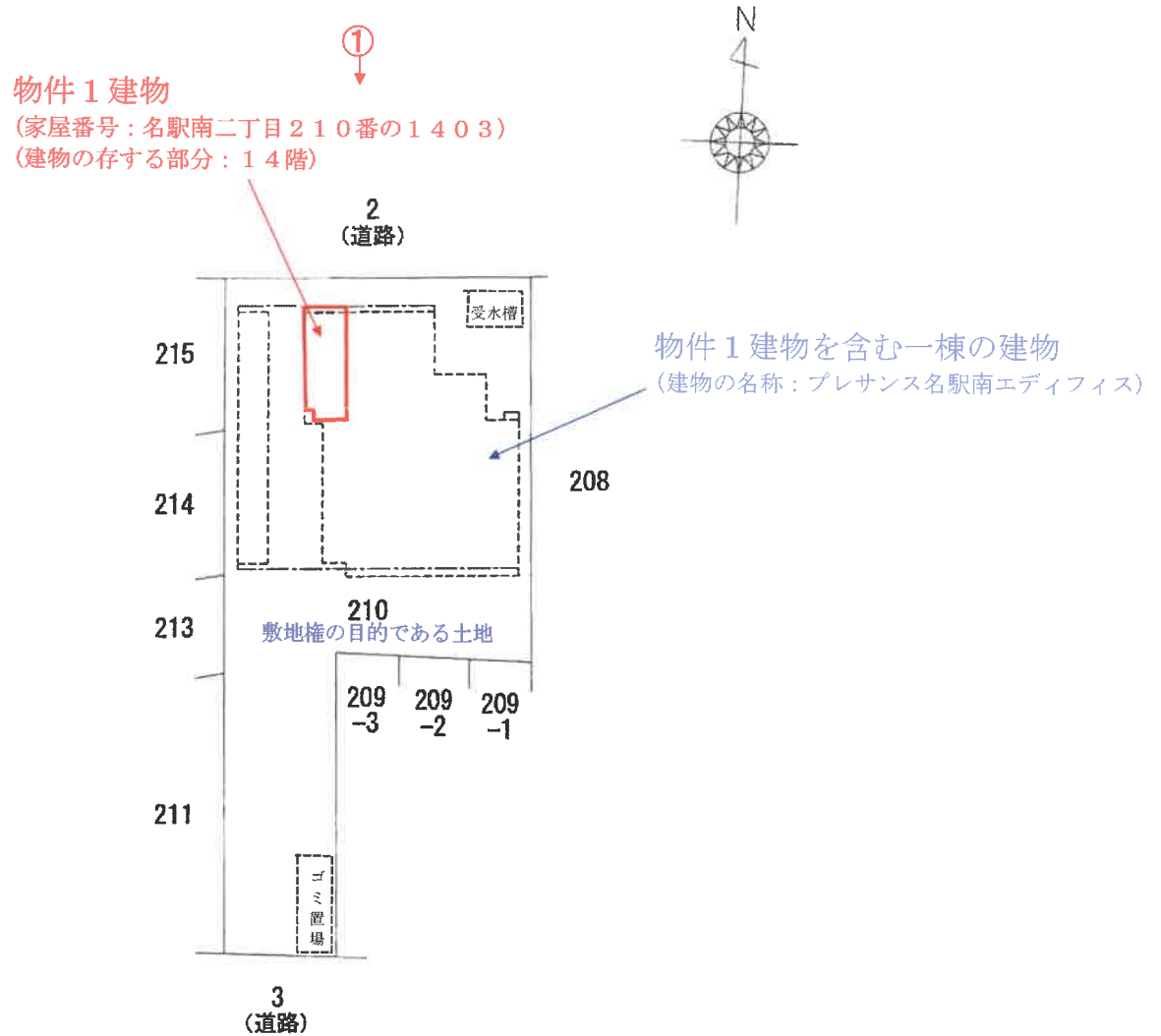
☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は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同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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

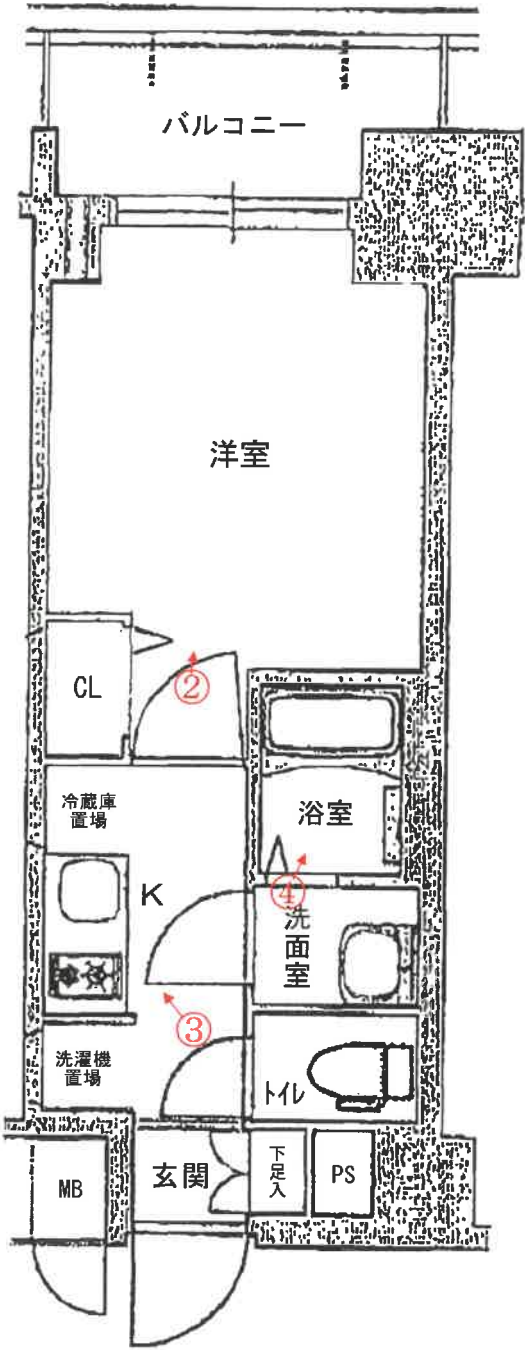
土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



物件 1 建物



令和 7 年（ケ）第 1 9 6 号
←○は写真撮影位置・方向

写真1 物件1建物を含む一棟の建物 物件1建物



写真2 物件1建物室内(洋室)



写真3

物件1 建物室内(K)

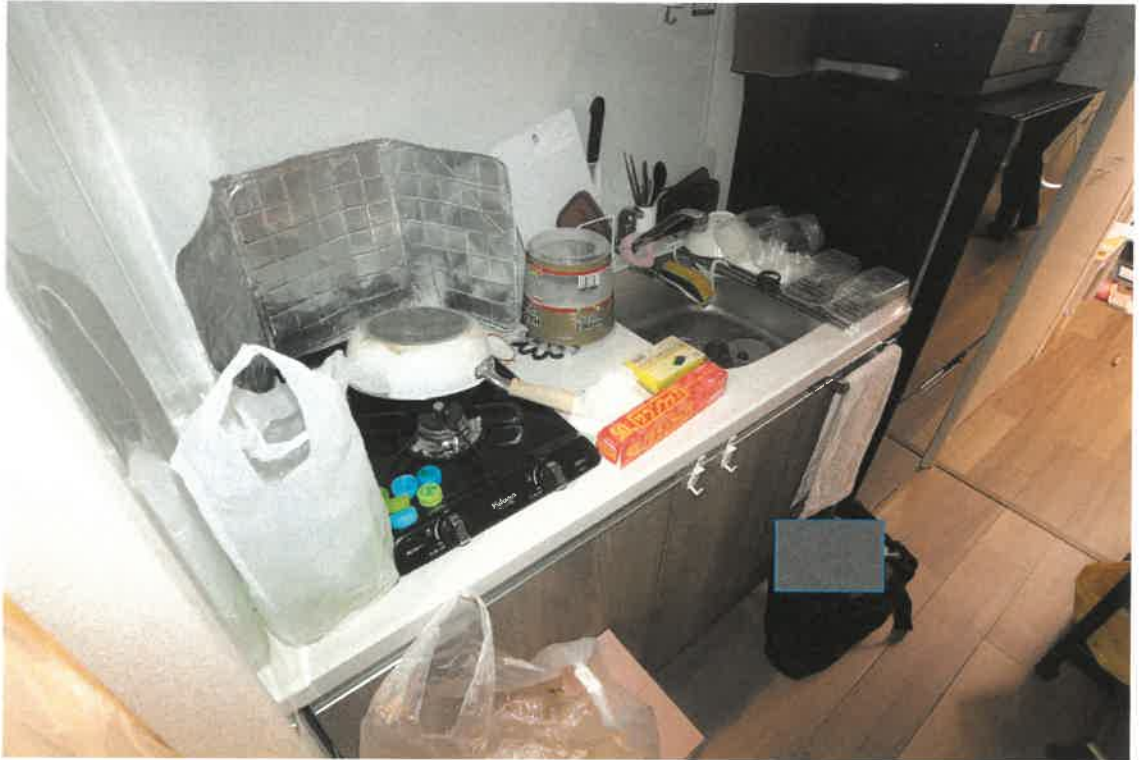


写真4

物件1 建物室内(浴室)



令和7年（ケ）第196号
令和7年8月14日受理
令和7年8月28日現地調査
令和7年9月26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

小 林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 10,060,000 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) 名古屋市中村区名駅南二丁目 210番地 プレサンス名駅南エディフィス (専有部分の建物の表示) 名駅南二丁目 210番の1403 1403 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 14階部分 19.62平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中村区名駅南二丁目210番 宅地 668.06平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 349972分の2166	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	地下鉄桜通線「国際センター」駅 南方 道路距離約760m 地下鉄鶴舞線「伏見」駅 南西方 道路距離約800m 地下鉄東山線「名古屋」駅 南東方 道路距離約1.0km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高層のマンション、事務所ビルのほか、ホテルや専門学校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 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 緑化地域、特定用途誘導地区(都心地区) 駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域) ※西方に位置する主要地方道江川線の境界線から30mまでについては、特記事項参照
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行	668.06㎡ 不整形 間口 約20.5m、奥行 約44.8m
接面道路の状況	北側で幅員約20mの舗装市道に、南側で幅員約8mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している(いずれも建築基準法42条1項1号)。	
土地の利用状況等	本件マンション一棟の敷地及び駐車場等として利用されている。 隣接不動産の状態は、東側は共同住宅、西側はガソリンスタンド及び寺院、南側は市道及び住宅等、北側は市道である。	
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36年まで遡って調査した結果、昭和36年、昭和58年及び平成14年頃はいずれも事業所、店舗及び住宅等であった模様である。その後、令和5年頃に本件マンションの新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 名古屋市浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。	

特 記 事 項	本件土地の西方に位置する主要地方道江川線の境界線から30mまでについては、次のとおり別途指定されている。 容積率700%（地区計画基準容積率600%） 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画 本件土地の旗地部分の南側東寄り境界付近において、南側隣地上の建物の一部が、本件土地に越境している可能性を有する。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス名駅南エディフィス	
建物の用途	居宅 (総戸数140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5年1月24日新築 経過年数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 42 年	
構 造	鉄筋コンクリート造 15 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼等 —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 所 そ の 他	有 (2基) 有 (月額20,000円) すぐには使用できない (順番待ち) 無 オートロック、駐輪場等
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：プレサンス名駅南エディフィス管理組合 法人格 無 全委託管理 株式会社プレサンスコミュニティ 管理員 有 (巡回) 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・修繕積立金総額 (令和7年1月31日現在) 22,273,900円 ・負担決議された工事負担金の有無…無 ・耐震性能診断の受検の有無…無 ・大規模修繕計画の有無…有 (実施時期：未定) ・ペットの飼育…不可 (小鳥、観賞魚、登録された身体障害者補助犬のみ可) ・規約共用部分の有無…有 (駐輪場、ポンプ室、倉庫等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	14階 (1403号室) 中間住戸 主要開口部の方位：北向	
床 面 積	19.62㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K 北側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 水道・都市ガス・下水等 ー
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	5,420円 (月額) 1,300円 (月額) なし (令和7年8月22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	本件建物の占有状況及び賃貸借契約の内容等については、現況調査報告書記載のとおりである。 本件建物は建築後約3年と新しく、経年との比較において特記すべき汚損等は特に見られなかった。 本件建物の設備等の不具合に関する詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
383,000	19.62	0.94	7,060,000

特に注記がない場合、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5%＋（1－残価率5%）×{経済的残存耐用年数42年／（経済的残存耐用年数42年＋経過年数3年）}〕×（1－観察減価等0%）＝0.94

(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
847,000	1.00	668.06	1.00	$\frac{2,166}{349,972}$	3,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中村5-5

公示価格 740,000円/㎡ × 時点修正 106.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/93 = 847,000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：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.95 × 二方路 1.05 = 1.00

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。

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
7,060,000	3,500,000	1.02	10,770,000

ウ 個別格差：階層補正 1.11 × 位置補正 0.92 × その他補正 1.00 = 1.02

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(名古屋市中村区、西区内))

A 令和7年4月 596,000円/㎡(平成31年1月建築, 専有面積23.49㎡)

B 令和6年3月 608,000円/㎡(令和2年8月建築, 専有面積25.58㎡)

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	596,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{97}$	667,000
B	608,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	675,000

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
671,000	1.02	19.62	13,430,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,472千円 (14.1%)	526千円	5.0%	10,204千円	0.8763	8,942千円 (85.9%)	10,410,000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	852	852	835	835
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	852	852	835	835
	空室損失	85	85	84	84
	貸倒損失	26	26	25	25
	有効総収益	741	741	726	726
イ 総費用	維持管理費	65	65	65	65
	修繕費	26	26	25	25
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	22	22	22	22
	運営支出合計	185	185	184	184
	資本的支出	16	16	16	16
	総費用合計	201	201	200	200
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		25.0	25.0	25.3	25.3
エ 有効純収益 アーイ		540	540	526	526
オ 複利現価率 (割引率4.5%)		0.9569	0.9157	0.8763	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		517	494	461	

※ 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4.5%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、市場性を反映した②を中心に物件の費用性を反映した①及び収益性を反映した③を関連付けることにより、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	10,770,000	0	10,770,000
②比準価格	13,430,000	0	13,430,000
③収益価格	—		10,410,000
④調整後の価格	12,580,000		

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 ×エーオ
12,580,000	1.00	0.80	—	—	10,060,000

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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋中村5-5）

所 在 : 名古屋市中村区名駅南1丁目707番1外
「名駅南1-7-6」
価 格 : 740,000円/㎡
位 置 : 地下鉄鶴舞線「伏見」駅の南西方道路距離約700m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 211㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東側幅員15m市道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域
地域の概要 : 中層事務所ビルにホテル等が混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000





地番区域見出

名駅南二丁目

A 名駅南一丁目

請求部分	所在地	名古屋市中村区名駅南二丁目				地番	210番			
出力尺縮	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年6月7日				備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図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6月16日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M84468

登記官

(1/1)

登記年月日：令和5年2月8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6月16日

東京法務局品川出張所

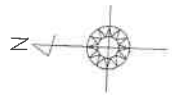
登記簿

A 4 判に縮小

建物図面

家屋番号
一棟の建物

建物の所在
名古屋市中村区名駅南二丁目210番地



製作者

2月3日作製

縮尺

1/500

申請人

[Redacted]

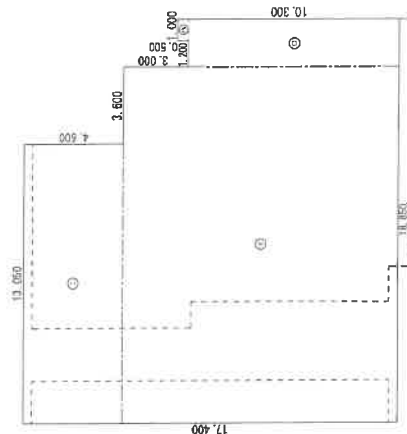
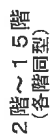
縮尺

1/500

図面 階平 各 図面 階平 各

家屋番号

名古屋市中村区名駅南二丁目210番地



求積表

①	16,650 × 12,800	=	213,120,000
②	2,200 × 9,800	=	21,560,000
③	1,000 × 0,500	=	0,500,000
④	13,050 × 4,600	=	60,030,000
合計			295,210,000
床面積			295.21 m ²

合計	295.210000
床面積	295.21 m ²

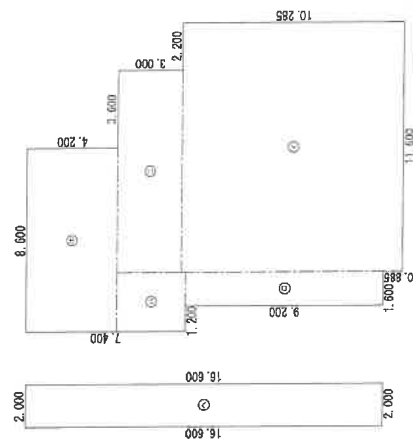


表
積
求

㉠	$11,600 \times 10,285$	$=$	119,306,000
㉡	$1,600 \times 9,200$	$=$	14,720,000
㉢	$2,800 \times 3,200$	$=$	8,960,000
㉣	$9,400 \times 3,000$	$=$	28,200,000
㉤	$8,600 \times 4,200$	$=$	36,120,000
㉥	$2,000 \times 16,600$	$=$	33,200,000

合計	240.506000
床面積	240.50 m ²

者
製
作

昭和5年 2月 3日 作製

人請申

縮尺 250

檣尺

250

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6月16日

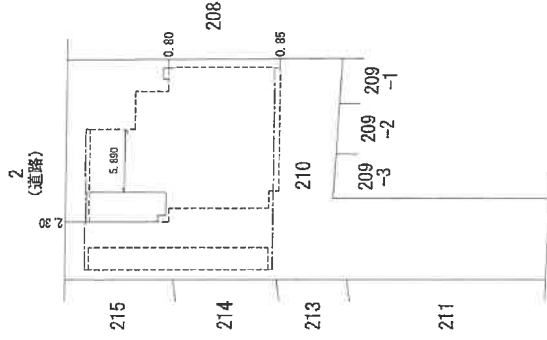
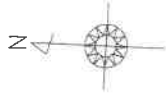
東京法務局品川出張所

登記書

各階平面図 建物図面

家屋番号 名駅南二丁目210番の1403

建物の所在 名古屋市中村区名駅南二丁目210番地



建物の存する部分 14階

求積表

①	2.100×0.735	$=$	1.543500
②	2.692×6.715	$=$	18.076780
合計			19.620280
床面積			19.62 m ²

作製者

縮尺

2月 3日作製

縮尺

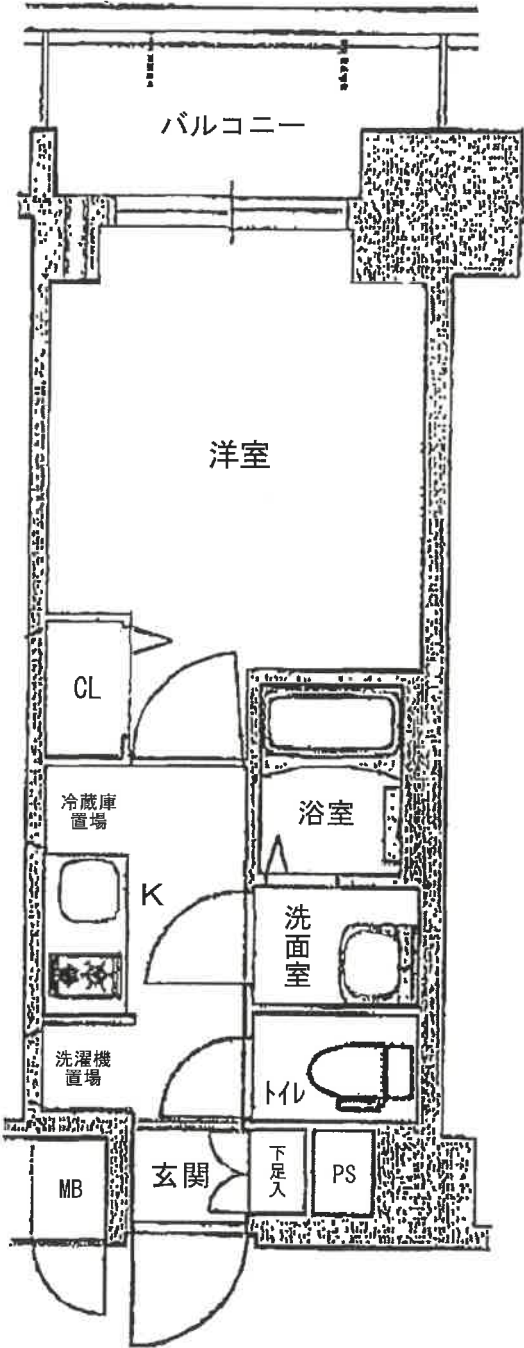
250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図（概略）



本件建物を含む1棟の建物

①



専有部分の建物

②

