

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

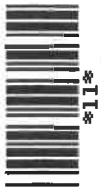
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月 4日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18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 3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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25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 8年 1月13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	8,020,000 6,416,000		1,604,000	49,811	11,164
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中村区若宮町三丁目 13番地4

建物の名称 プレサンス名古屋グロウ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮町三丁目 13番4の1504

建物の名称 1504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 22.14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 名古屋市中村区若宮町三丁目13番4

地 目 宅地

地 積 514.01平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市中村区若宮町一丁目37番

地 目 宅地

地 積 69.09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 22万9866分の2451



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 22万9866分の2451



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社リブマックスプロパティマネジメント

期 限 令和9年2月23日まで

賃 料 月額5万7000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
豊田通商システムズ株式会社が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 名古屋市中村区若宮町三丁目 13番地4

建物の名称 プレサンス名古屋グロウ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮町三丁目 13番4の1504

建物の名称 1504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 22.14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 名古屋市中村区若宮町三丁目13番4

地 目 宅地

地 積 514.01平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市中村区若宮町一丁目37番

地 目 宅地

地 積 69.09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 22万9866分の2451



11

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 22万9866分の2451



令和 7 年(ケ)第 185 号

令和 7 年 7 月 24 日受理

令和 7 年 9 月 27 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 名古屋市中村区若宮町三丁目 13番地4

建物の名称 プレサンス名古屋グロウ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮町三丁目 13番4の1504

建物の名称 1504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 22.14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 名古屋市中村区若宮町三丁目13番4

地 目 宅地

地 積 514.01平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 名古屋市中村区若宮町一丁目37番

地 目 宅地

地 積 69.09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 22万9866分の2451

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 22万9866分の2451

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 株式会社リブマックスプロパティマネジメント(以下「リブマックス」という)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・2・24 ----- 自R7・2・24 至R9・2・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	・共益費 8,090 円
1	☒ 全部 ☐ 株式会社リロケーション・ジャパン(以下「リロケーション」という)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・25 ----- 自R6・11・25 至R8・11・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,500 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	・管理費 11,000 円
1	☒ 全部 ☐ 豊田通商システムズ株式会社(以下「豊田通商」という)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・25 ----- 自R6・11・25 至R8・11・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 転	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,500 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	・管理費 11,000 円 ・業務委託手数料 1,870 円 ・居住者(A)ことA
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：転々借権
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	転：転借人	他：その他の者
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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7月31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 (プレサンス名古屋グロウ管理組合) |
| 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 | あり(令和7年7月31日現在) |
| | 総額44,150円 | |
| | (内訳)管 理 費 | 33,100円(令和7年4月分～令和7年8月分) |
| | 修繕積立金 | 11,050円(同上) |
| 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 (月額12,000～14,000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、鑑賞魚、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(管理事務室、防災備蓄倉庫、管理用トイレ等) |
| 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
■リロケーション 担当者	1 物件1建物に関して、令和6年11月25日にリブマックスを貸主、リロケーションを借主とする賃貸借契約を締結しました(「住宅賃貸借契約書」を提出)。 2 契約期間は令和6年11月25日から令和8年11月30日までの2年間で、毎月の賃料は7万1500円(管理費1万1000円含む)で、毎月末日限り、翌月分を振り込んで支払っています。滞納はなく、敷金也没有ありません。 3 物件1建物は、リブマックとリロケーションとの間で交わした覚書により、豊田通商に転借し、その従業員が入居者となることを承諾しています。よって、現在、物件1建物には豊田通商の従業員が入居しています(「覚書」と題する書面を提出)。 4 豊田通商からリロケーションに対して、物件1建物の賃料として毎月末日限り、翌月分として7万3370円(管理費1万1000円、業務移転手数料1870円含む)が支払われています。滞納はありません。 5 豊田通商の従業員が入居する際には、2か月分の賃料(管理費含む)の前払いとして14万3000円、礼金12万1000円、一括補償料6万0500円、仲介手数料相当額6万6550円、鍵交換料3万3000円、新規契約時適格請求処理対応手数料374円が豊田通商からリロケーションに支払われています。
■(A)ことA(物件1建物居住者)	1 私は豊田通商の従業員で、令和6年11月25日から物件1建物に住んでいます。 2 物件1建物に特に不具合はなく、隣の部屋の生活音等も聞こえません。
■豊田通商担当者	1 物件1建物には豊田通商の従業員である(A)ことAが居住しています。 2 豊田通商からリロケーションに対して、物件1建物の賃料として毎月末日限り、翌月分として7万3370円(管理費1万1000円、業務移転手数料1870円含む)を支払っています。なお、業務移転手数料は前月分として支払っています。滞納はありません。 3 (A)ことAが物件1建物に入居する際には、2か月分の賃料の前払い(管理費含む)14万3000円、礼金12万1000円、

(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
	一括補償料6万0500円、仲介手数料相当額6万6550円、鍵交換料3万3000円、新規契約時適格請求処理対応手数料374円を豊田通商からリロケーションに支払っています。
■株式会社プレサンスコーポレーション(以下「プレサンス」という。)担当者	平成30年2月24日付け建物賃貸借契約書(以下「本件契約」という。)について 1 本件契約が締結された当時は当社が物件1建物の所有者でしたが、その後、同建物は当社からBに売却されたので、同契約の賃貸人の地位もBに承継され、当社とBとの間に管理委託契約が締結されました。 2 その管理委託契約も2年前に終了しているので、当社は物件1建物に関して関与する部分はありません。
■リブマックス担当者	1 本件契約が締結後に物件1建物はプレサンスからBに売却されたので、同契約の賃貸人の地位はBが承継したと聞いています。 2 プレサンスとBとの間で管理委託契約が締結されましたが、その後、管理会社は変更になり、現在の物件1建物の管理会社は株式会社ランドエフェクト(以下「ランド」という。)です。
■ランド担当者	1 当社は物件1建物に関してBとの間で不動産経営管理業務委託契約を締結し、同建物の管理をしているに過ぎないので、物件1建物の賃貸人の地位にはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

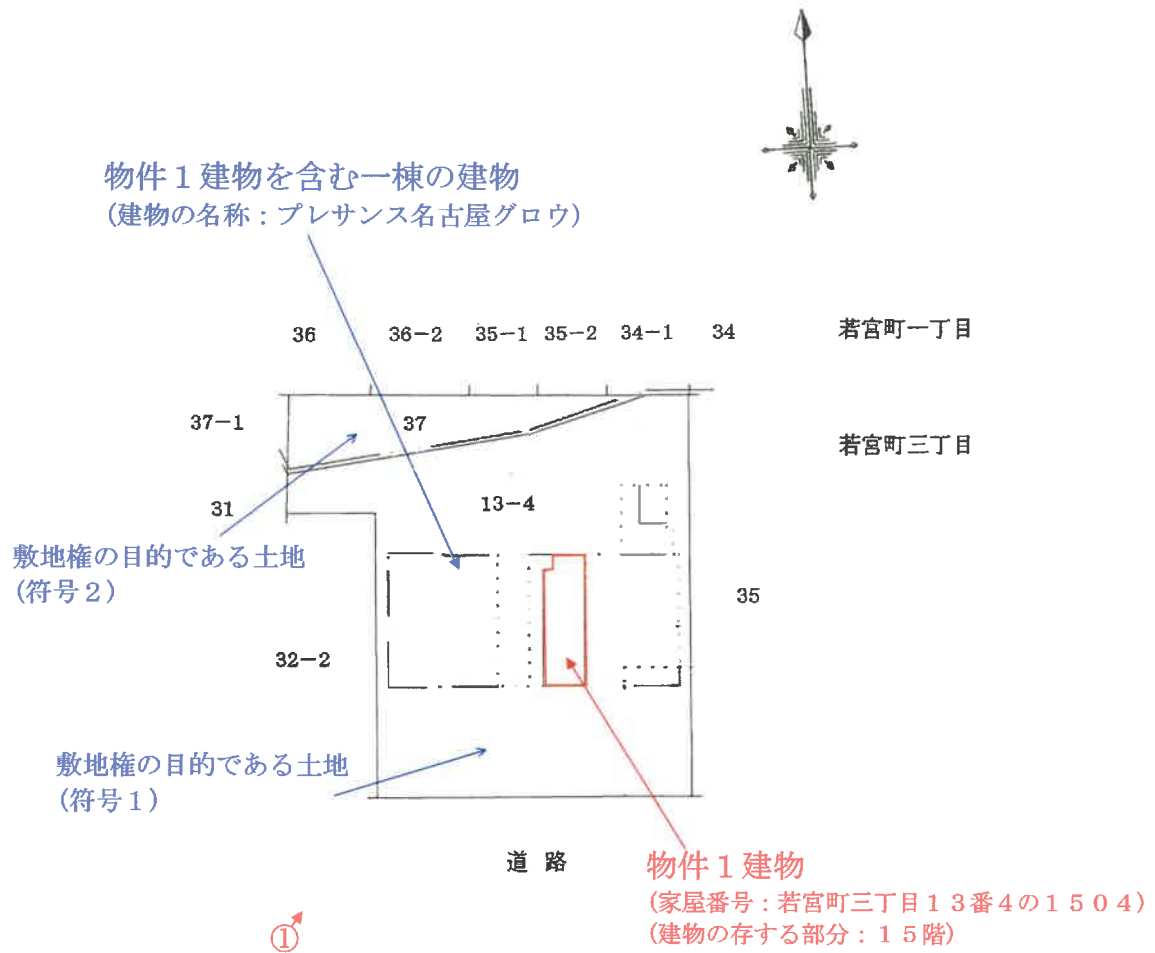
執 行 官 の 意 見

- 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る。
- 2 敷地権の目的である土地(符号1)及び同土地(符号2)は、一体土地として利用されており、同土地(符号1)上に、物件1建物を含む一棟の建物(15階建、総戸数84戸、以下「一棟の建物」という。)が建てられており、物件1建物は一棟の建物の15階1504号室である。なお、同各土地のその余の敷地部分は主に平面駐車場(1台分は時間貸)で、自転車置場が設置されている。
- 3 物件1建物の占有状況については、所有者であるBに通知書等を送付したが連絡がなかったため、同人から事情を聴取することはできなかったが、その他の関係人の陳述、現認した状況及び収集した資料(住宅賃貸借契約書等)から3枚目並びに4枚目に記載のとおり認定した。
- 4 物件1建物に対するリブマックスの占有権原は賃借権であり、リロケーションの占有権原は転借権であり、豊田通商の占有権原は転々借権であり、いずれも正常なものであると思料する。
- 5 物件1建物の状況については、同建物は築8年目のマンションの一室であり、経年に相当する劣化は認められるが、その程度は比較的軽微であると思料する。
- 6 一棟の建物の登記された規約共用部分として、駐輪場(家屋番号：若宮町三丁目13番4の1)及び倉庫(家屋番号：若宮町三丁目13番4の2)がある。
- 7 管理会社からの回答要旨は5枚目に記載のとおりである。
- 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月28日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書申請
11:10-11:25	当庁 目的物件所在地	マンション照会書送付(7/31 着)、Bに通知書送付 目的物件確認、敷地権の目的である土地1～2調査、外観写真撮影
7年8月13日(水) 13:00-13:25	当庁	リロケーション担当者から事情聴取(電話)、リロケーションに照会書送付(8/25 着)
7年8月26日(火) 10:00-10:10	当庁 名古屋法務局	リブマックスに照会書送付(9/16 着) 現在事項全部証明書申請
7年8月29日(金) 16:00-17:00	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、(A)ことA及び豊田通商担当者から事情聴取(評価人同行)
7年9月16日(火) 16:00-16:45	当庁	プレサンス、リブマックス、ランドの各担当者から事情聴取(電話) プレサンスに依頼書送付(電話で回答) ランドに依頼書送付(9/26 着)
7年9月17日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	全部事項証明書申請
7年9月22日(月) 10:30-11:10	当庁	プレサンス、リブマックスの各担当者から事情聴取(電話)
(特記事項) ■ 令和7年8月29日 物件1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。 □ 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。 ■ 令和7年8月29日 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。		

(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）

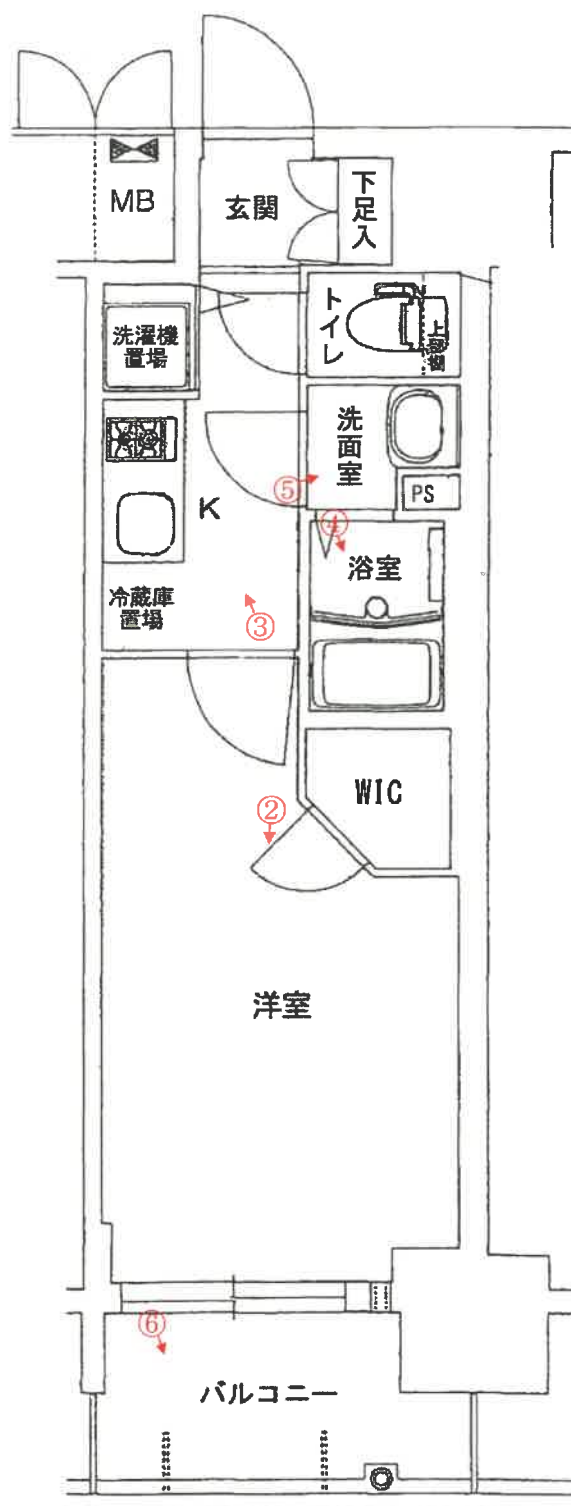


写真1 物件1建物を含む一棟の建物 物件1建物



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)



写真5

物件1 建物室内(洗面室)



写真6

物件1 建物(バルコニー)



令和7年（ケ）第185号
令和7年7月31日受理
令和7年8月29日現地調査
令和7年10月2日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 8,020,000 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 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) 名古屋市中村区若宮町三丁目 13番地4 プレサンス名古屋グロウ (専有部分の建物の表示) 若宮町三丁目 13番4の1504 1504 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 15階部分 22.14平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中村区若宮町三丁目13番4 宅地 514.01平方メートル 2 名古屋市中村区若宮町一丁目37番 宅地 69.09平方メートル (敷地権の表示) 1・2 所有権 22万9866分の2451	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「太閤通」駅 北西方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、事務所等が混在する地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容 積 率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 緑化地域、木造住宅密集地域(中村地区) 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行	583.10㎡ やや不整形 間口 約20.7m、奥行 約26.2m
接面道路の状況	南側で幅員約9mの舗装市道にほぼ等高に接面している(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。隣接不動産の状況は、東側は共同住宅、西側は事務所兼住宅、南側は市道、北側は住宅及び共同住宅である。	
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 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42年まで遡って調査した結果、昭和42年、平成3年及び26年頃は医院等であった模様である。その後、平成30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12年の東海豪雨、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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス名古屋グロウ	
建物の用途	居宅 (総戸数84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) 平成30年1月24日新築 経過年数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 37 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 ー
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 所 そ の 他	有 (1基) 有 (月額12,000～14,000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：プレサンス名古屋グロウ管理組合 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6年9月30日現在) 27,762,864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、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	15階(1504号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	22.14㎡(登記面積)	
間 取 り	1K 南側バルコニー	
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 －
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	6,620円(月額) 2,210円(月額) あり(令和7年7月31日現在44,150円) 管 理 費 33,100円 修繕積立金 11,050円 小 計 44,150円
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。 本件建物は新築後約8年であり、目視の範囲において経年相当を超える特段の汚損等は見受けられなかった。 本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。	

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
353,000	22.14	0.83	6,490,000

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37年／（経済的残存耐用年数37年＋経過年数8年）}〕×（1－観察減価等0%）＝0.83

(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
299,000	0.99	583.10	1.00	$\frac{2,451}{229,866}$	1,840,000

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5-12

公示価格 315,000円/㎡ × 時点修正 104.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/110 = 299,000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 0.99

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
6,490,000	1,840,000	1.12	9,330,000

ウ 個別格差：階層補正 1.12 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.12

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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{102}$	586,000
B	608,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{104}$	584,000

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
585,000	1.12	22.14	14,510,000

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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	
1,262千円 (14.1%)	451千円	5.0%	8,749千円	0.8763	7,667千円 (85.9%)	8,930,000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	684	684	670	670
共益費収入	97	97	97	97
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	781	781	767	767
空室損失	78	78	77	77
貸倒損失	23	23	23	23
有効総収益	680	680	667	667
イ 総費用				
維持管理費	79	79	79	79
修繕費	21	21	20	20
公租公課	61	61	61	61
損害保険料	9	9	9	9
その他費用	20	20	20	20
運営支出合計	190	190	189	189
資本的支出	27	27	27	27
総費用合計	217	217	216	216
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益) (%)	27.9	27.9	28.3	28.3
エ 有効純収益 ア－イ	463	463	451	451
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	443	424	395	

※ 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、収益性を反映した③を中心に、市場性を反映した②及び物件の費用性を反映した①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－イ
①積算価格	9,330,000	0	9,330,000
②比準価格	14,510,000	0	14,510,000
③収益価格	—		8,930,000
④調整後の価格	10,130,000		

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
10,130,000	1.00	0.80	0.99	0	8,020,000

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した。

オ その他の控除減価：預かり金的性格を有する敷金等のうち、買受人が承継する敷金等相当額を控除する。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋中村5-12）

所 在 : 名古屋市中村区中島町3丁目3番4外
価 格 : 315,000円／㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「太閤通」駅の北方道路距離約360m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 187㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員9.1m市道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 店舗兼住宅、駐車場等が混在する近隣商業地域

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

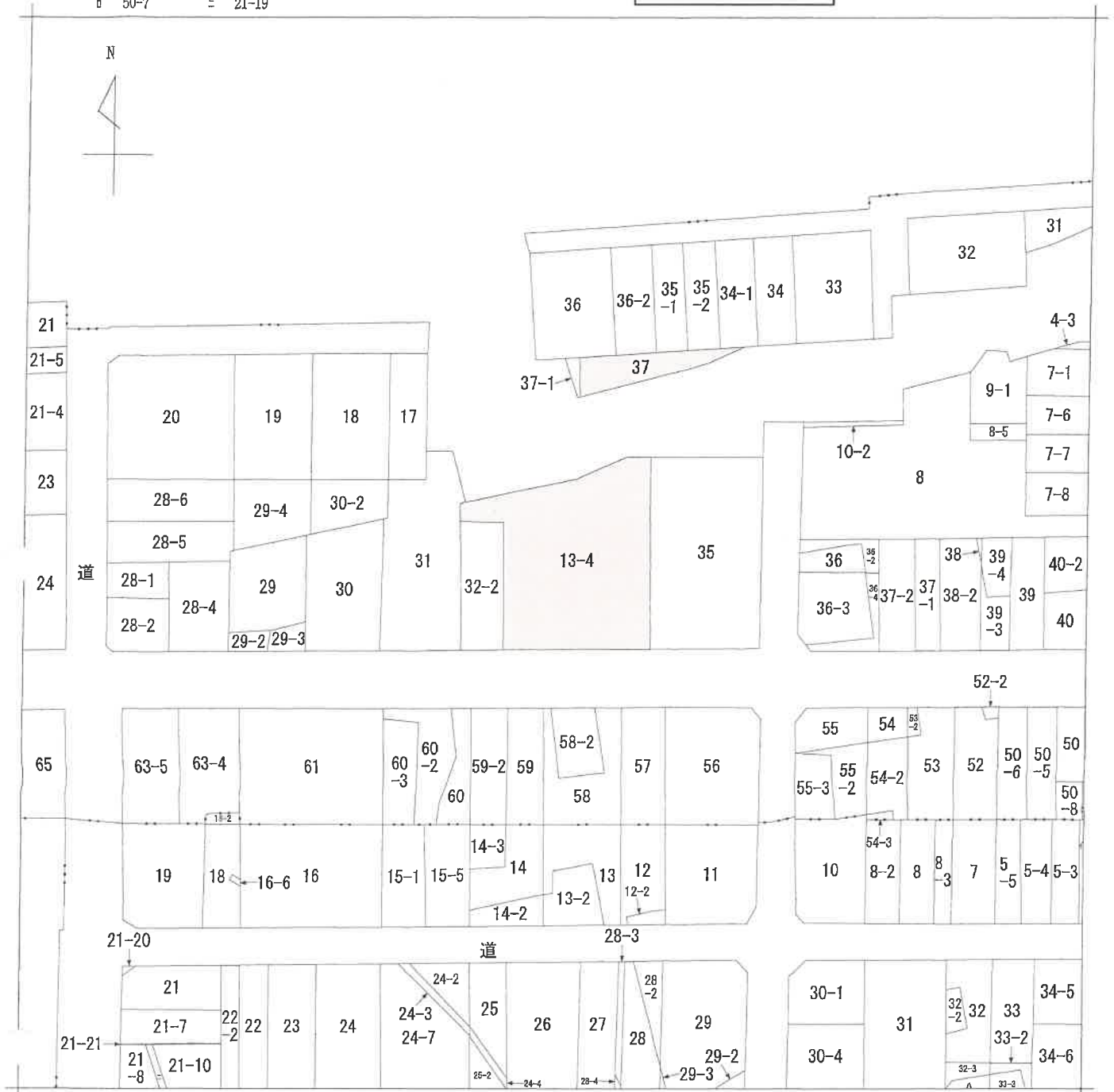
S=1/15000



付近案内図

S=1/2000





(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 名古屋市中村区若宮町三丁目					地 番	13番4					
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年6月5日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M84364

登記官

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5日

東京法務局出張所

登記書

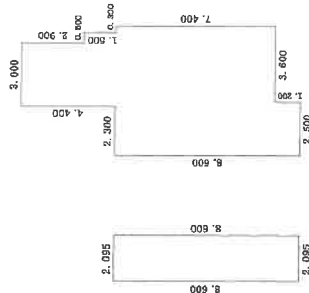
各階平面図

建物図面図

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 名古屋市中村区若宮町三丁目13番地4

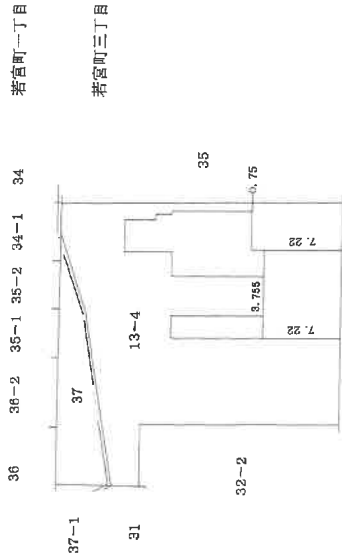
1階



求積表

3.000	×	4.400	=	13.200000
0.500	×	1.500	=	0.750000
2.095	×	8.800	=	18.444000
6.100	×	7.400	=	45.140000
2.500	×	1.200	=	3.000000
計				80.107000

床面積 80.10 ㎡



道路

作成者

30年 1月24日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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5日

東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

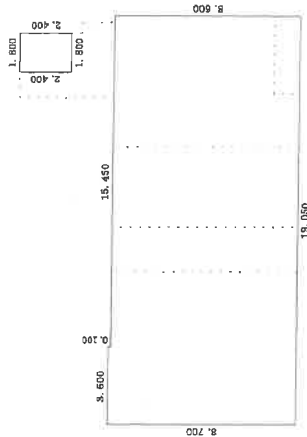
一棟の建物

家屋番号

名古屋市中村区若宮町三丁目13番地4

建物の所在

2階～15階(各階同型)



求積表

3,600	×	0,100	=	0,360,000
19,050	×	8,600	=	163,830,000
1,800	×	2,400	=	4,320,000
計				168,510,000

床面積 168.51 m²

A4判に縮小

作成者

30年 1月24日(作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成30年3月1日

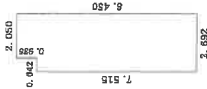
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和7年6月5日 東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

建物図面図

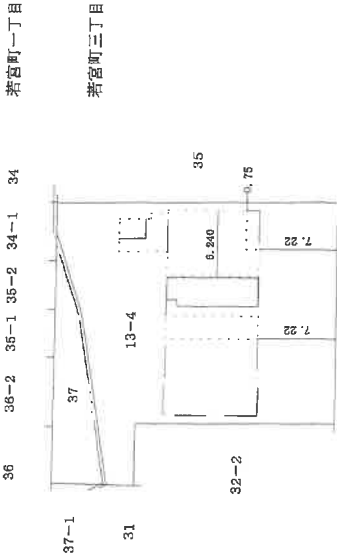
家屋番号	若宮町三丁目13番4の 1504
建物の所在	名古屋市中村区若宮町三丁目13番地4



求積表

2.050	×	0.935	=	1.916750
2.692	×	7.515	=	20.230380
計				22.147130

床面積 22.14 m²



建物の存する部分 15階

A4判に縮小

作成者

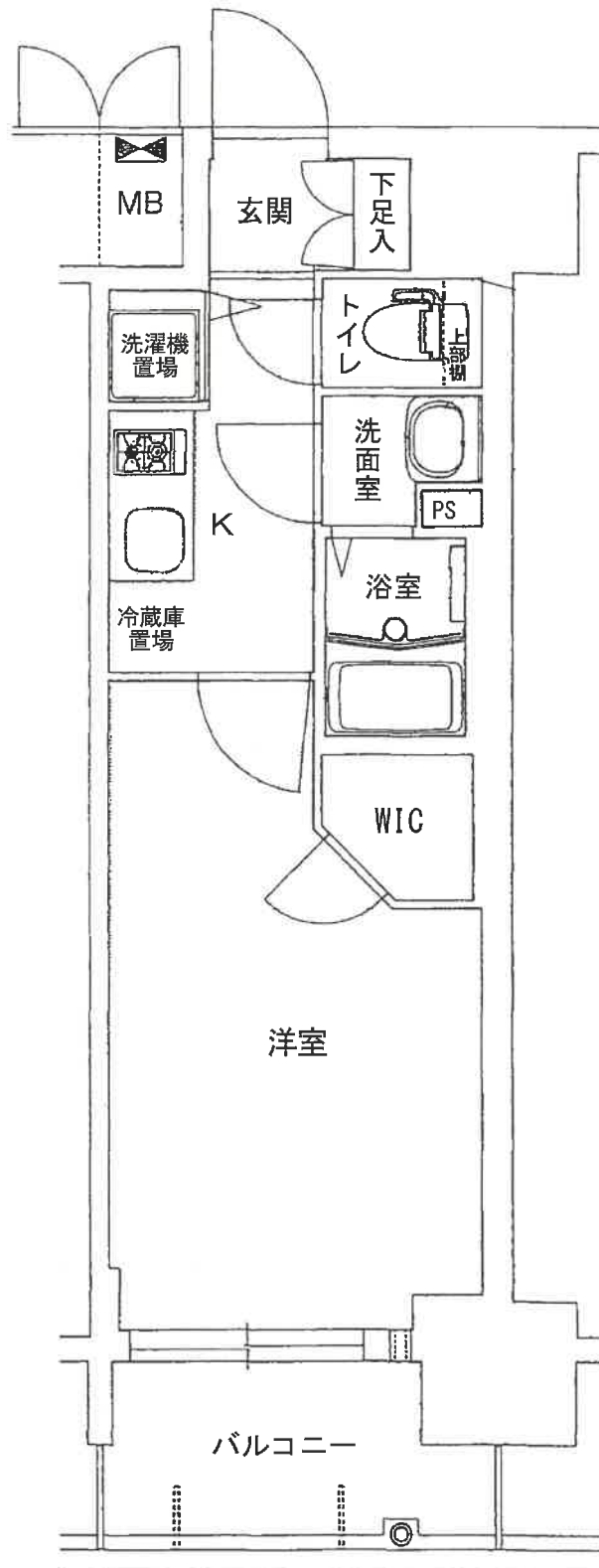
30年 1月24日作成)

縮尺 1/250

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

