

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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

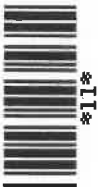
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 4月15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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17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	15,940,000 12,752,000		3,188,000	69,360	15,787



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中村区亀島一丁目 203番地

建物の名称 プレサンスロジェ名古屋駅NORTH FRONT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀島一丁目 203番の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 30.77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 名古屋市中村区亀島一丁目203番

地 目 宅地

地 積 948.32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 464156分の3400



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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 名古屋市中村区亀島一丁目 203番地

建物の名称 プレサンスロジェ名古屋駅NORTH FRONT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀島一丁目 203番の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 30.77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 名古屋市中村区亀島一丁目203番

地 目 宅地

地 積 948.32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 464156分の3400



令和 7 年(ケ)第 285 号

令和 7 年 10月 28 日受理

令和 7 年 11月 14 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 名古屋市中村区亀島一丁目 203番地

建物の名称 プレサンスロジエ名古屋駅NORTH FRONT

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀島一丁目 203番の904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 30.77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 名古屋市中村区亀島一丁目203番

地 目 宅地

地 積 948.32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 464156分の3400

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中村区亀島一丁目2番4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 上記の者が本建物を住居(空き家)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 5,070 円 修繕積立金 2,380 円 自治会費 100 円	令和7年10月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (内訳は3枚目に記載のとおり)
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
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

そ の 他 の 事 項

■令和7年11月7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
(プレサンスロジエ名古屋駅NORTH FRONT管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(日勤, 週5日) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | 37,750 円(令和7年10月10日現在) |
| | (内訳)管 理 費 | 25,350 円(令和7年6月分～令和7年10月分) |
| | 修繕積立金 | 11,900 円(同上) |
| | 自治会費 | 500 円(同上) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | なし |
| 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 9,000～22,000 円)
すぐには使用できない(空きなし) |
| 9 | ペット飼育等 | 可 |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(管理事務室等) |
| 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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1建物は、今年の10月初め頃から空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。 2 私が物件1建物に住んでいた頃に、同建物に不具合な箇所はありませんでした。網戸が破れていますが、これは自然と破れたのではなく、網戸が閉まっていることに気が付かなくて、私が網戸にぶつかって破ってしまったのです。 3 物件1建物の東側にJR東海道本線が通っていますが、新幹線等の通過音は、窓を閉めていればそれほど気にはなりませんでした。むしろ、バイクのエンジン音の方が気になりました。 4 管理費等は滞納していますが、具体的な金額は分かりません。 5 物件1建物内に残置物はないと思います。エアコンは私が設置したのですが、不要です。ルーターは運び出します。

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り、物件1建物を含む一棟の建物(15階建、総戸数98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9階904号室である。同土地のその余の敷地部分には機械式駐車場とごみ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、現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。
- 3 物件1建物の状況については、同建物は築3年目の建物であり、経年による劣化は殆ど認められない良好な状態にあるものと思料する。なお、網戸が破れているが、容易に修復可能な程度であると思料する。
- 4 物件1建物の東側にJR東海道本線が通っているため、窓を閉めていても新幹線等の通過音は同建物内で聞こえるが、騒音と言うまでのレベルではないと思われる。但し、夜間においては、人によっては通過音が気になる可能性はある。なお、Aが述べるバイクのエンジン音については、調査時には確認できなかった。
- 5 物件1建物の1階には規約共用部分として、次のとおり登記がある。
 - (1) 駐輪場(家屋番号：亀島一丁目203番の1)
 - (2) 駐車場(家屋番号：亀島一丁目203番の2)
 - (3) ポンプ室(家屋番号：亀島一丁目203番の3)
 - (4) 倉庫(家屋番号：亀島一丁目203番の4)
 - (5) 倉庫(家屋番号：亀島一丁目203番の5)
 - (6) 駐車場(家屋番号：亀島一丁目203番の6)
 - (7) 駐輪場(家屋番号：亀島一丁目203番の7)
- 6 敷地権の目的である土地の境界については、同土地に関する不動産登記法第14条第1項地図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたこと及びその他現認した状況から、明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その面積は概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 7 管理会社からの回答要旨は3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10月28日(火) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書申請
7年10月29日(水) 10:00-10:10 11:20-11:35 12:00-12:10	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地 当庁	公図、建物図面、地積測量図申請 Aに通知書送付 マンション照会書送付(11/7 着) 目的物件確認、敷地権の目的である土地調査、 外観写真撮影 Aから事情聴取(電話)
7年11月11日(火) 10:00-10:50	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から事情聴取(評価人同行)
7年11月12日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地・建物登記事項証明書申請

(特記事項)

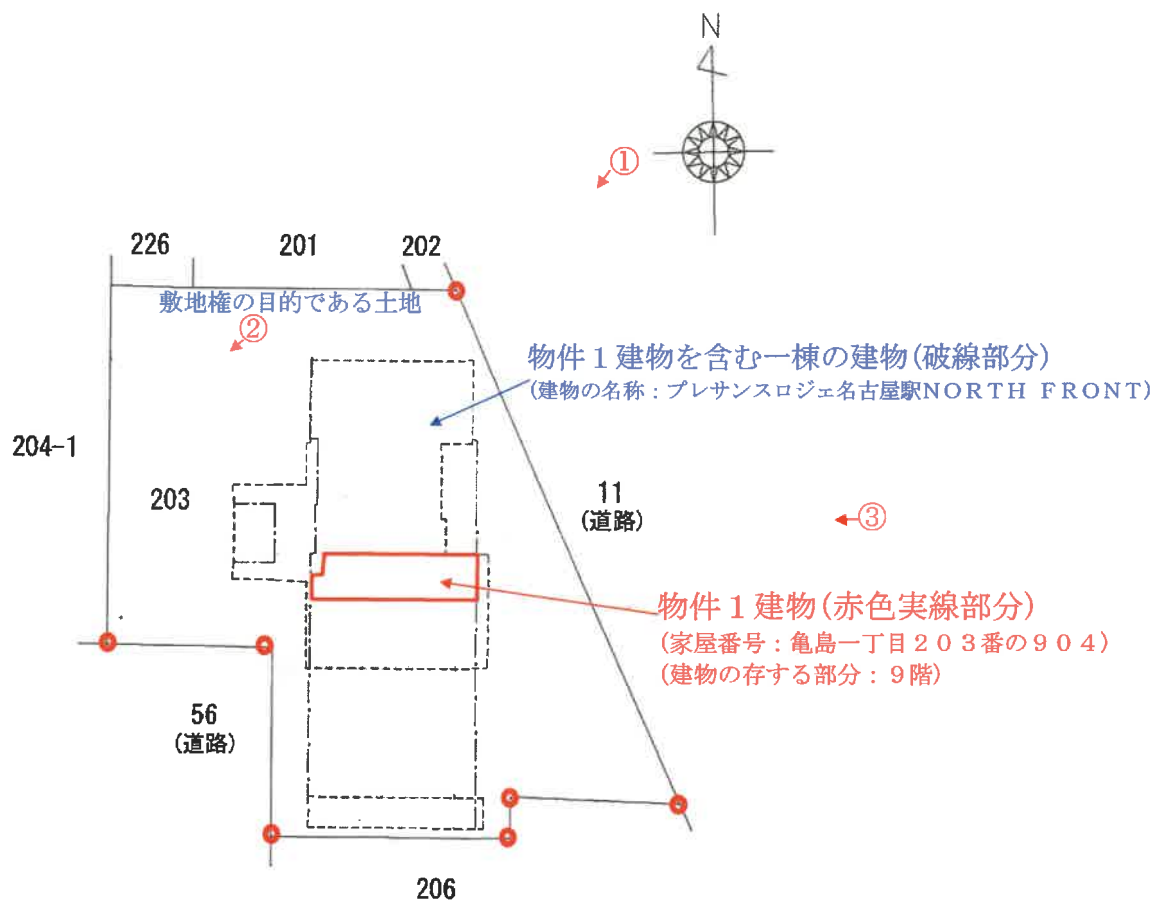
☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。

☐ 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7年11月11日
 適正調査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)



※ 〇は境界標を示す。

(7 枚目)

令和7年(ケ)第285号
←〇写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



物件 1 建物

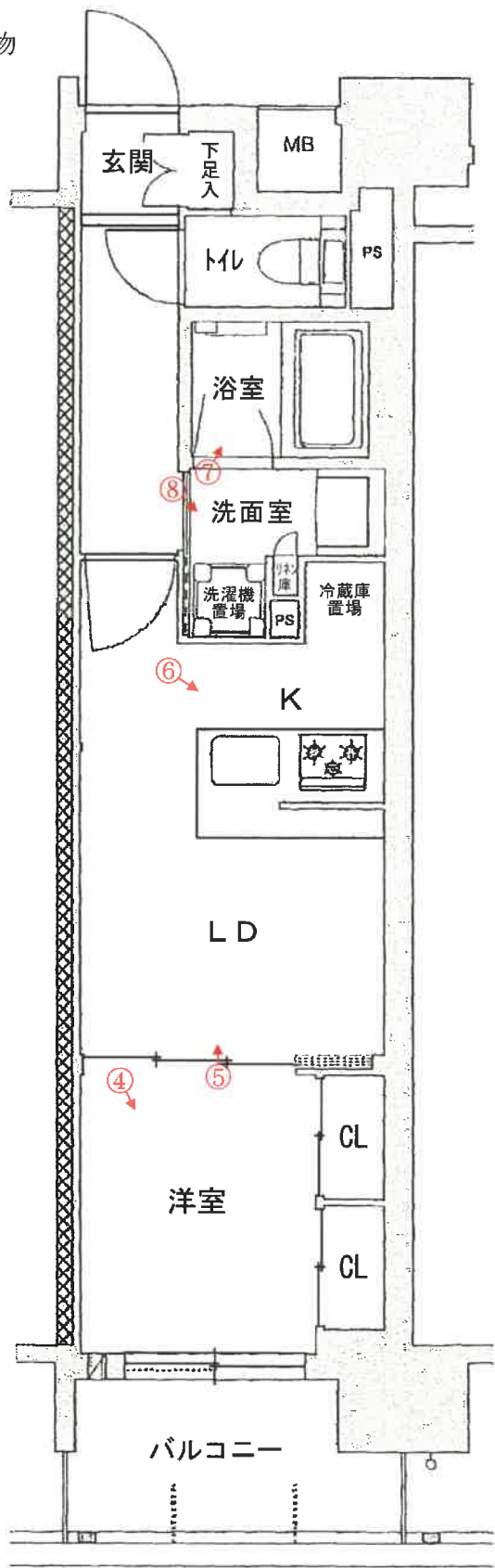


写真1 物件1建物を含む一棟の建物 物件1建物



写真2 敷地権の目的である土地にある機械式駐車場



写真3 物件1建物を含む一棟の建物 電柱 物件1建物



ごみ置場

写真4 物件1建物室内(洋室) 網戸の破れ



写真5

物件1 建物室内(LD)



写真6

物件1 建物室内(K)



写真7

物件1 建物室内(浴室)



写真8

物件1 建物室内(洗面室)



令和7年（ケ）第285号
令和7年10月31日受理
令和7年11月11日現地調査
令和7年12月12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 15,940,000 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) 名古屋市中村区亀島一丁目 203番地 プレサンスロジエ名古屋駅NORTH FRONT (専有部分の建物の表示) 亀島一丁目 203番の904 904 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 30.77平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中村区亀島一丁目203番 宅地 948.32平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 464156分の3400	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	地下鉄東山線「亀島」駅 近接 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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(路線防火)、準防火地域 特定用途誘導地区(都心地区)、駐車場整備地区 緑化地域、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) ※東側前面道路境界線から30m超については、 近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%、 準防火地域、絶対高45m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行	948.32㎡ 不整形 間口 約36.7m、奥行 約28m
接面道路の状況	東側で幅員約25mの舗装市道(建築基準法42条1項1号)に、西側で幅員約3.6mの舗装市道(建築基準法42条2項)に、南側で幅員約1.8mの舗装市道(建築基準法42条2項)に、それぞれほぼ等高に接面している。 当該西側及び南側市道については、道路中心線から2mのセットバックを要するが、本件土地はセットバック済みの模様である(問合せ先：名古屋市役所建築指導課)。	
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、東側は市道、西側はマンション等、南側は宗教施設等、北側は事務所ビル、地下鉄駅出入口及び自転車置場である。	
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年頃は事業所、資材置場、住宅等、昭和52年頃は事業所、資材置場、駐車場、住宅等、平成元年頃は駐車場、平成15年及び30年頃は結婚式場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。 建築計画概要書によると、基準容積率は499.99%である。 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	プレサンスロジエ名古屋駅NORTH FRONT	
建物の用途	居宅 (総戸数98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8月8日新築 経過年数 約 2 年 経済的残存耐用年数 約 43 年	
構 造	鉄筋コンクリート造 1 5 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 (2基) 有 (月額9,000円～22,000円) すぐには使用できない (空なし) 無 オートロック、自転車置場等
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：プレサンスロジエ名古屋駅NORTH FRONT管理組合 法人格 無 全委託管理 日本管財住宅管理株式会社 中部支店 管理員 有 (日勤、5日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和7年9月30日現在) 37,093,751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…無 ・ペットの飼育…可 ・規約共用部分の有無…有 (管理事務室、倉庫、ポンプ室等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9階(904号室) 中間住戸 主要開口部の方位：東向	
床 面 積	30.77㎡(登記面積)	
間 取 り	1LDK 東側バルコニー	
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 自 治 会 費 滞 納 額	5,070円(月額) 2,380円(月額) 100円(月額) あり(令和7年10月10日現在37,750円) 管 理 費 25,350円 修繕積立金 11,900円 小 計 37,250円 自治会費 500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	本件建物は新築後約2年と築浅であり、網戸が破れているほかは、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。 本件建物は令和7年10月初め頃から空き家(家財道具等なし)の模様である。 バルコニーに、東邦ガスの給湯器(エコジョーズ)が設置されている。 本件建物の設備等の不具合の詳細は不明である。 本物件の東方に存する東海道新幹線及びJR東海道本線等、あるいは前面道路等の通行車両による騒音等が気になる可能性がある。	

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	30.77	0.96	11,310,000

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43年／（経済的残存耐用年数43年＋経過年数2年）}〕×（1－観察減価等0%）＝0.96

(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
810,000	0.90	948.32	1.00	$\frac{3,400}{464,156}$	5,060,000

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5-3

公示価格 600,000円/㎡ × 時点修正 105.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/77 = 810,000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：二方路 1.02 × 背面道セツバック 0.99 = 1.01

地域格差：街路条件 1.00 × 交通接近条件 0.95 × 行政条件 0.90
× 環境条件 0.90 = 0.77

イ 個別格差：二方路 1.01 × 形状 0.95 × 背面道セツバック 0.99 × 基準容積率 0.95 = 0.90

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
11,310,000	5,060,000	1.03	16,860,000

ウ 個別格差：階層補正 1.06 × 位置補正 0.97 × 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{96}$	695,000
B	608,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{98}$	703,000

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
699,000	1.03	30.77	22,150,000

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 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	
1,884千円 (13.6%)	706千円	5.0%	13,696千円	0.8763	12,002千円 (86.4%)	13,890,000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	1,056	1,056	1,035	1,035
	共益費収入	61	61	61	61
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,117	1,117	1,096	1,096
	空室損失	112	112	110	110
	貸倒損失	34	34	33	33
	有効総収益	971	971	953	953
イ 総費用	維持管理費	61	61	61	61
	修繕費	32	32	31	31
	公租公課	85	85	85	85
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	29	29	29	29
	運営支出合計	219	219	218	218
	資本的支出	122	29	29	29
	総費用合計	341	248	247	247
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		22.6	22.6	22.9	22.9
エ 有効純収益 アーイ		630	723	706	706
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		603	662	619	

※ 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－イ
①積算価格	16,860,000	0	16,860,000
②比準価格	22,150,000	0	22,150,000
③収益価格	—		13,890,000
④調整後の価格	20,120,000		

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
20,120,000	1.00	0.80	0.99	—	15,940,000

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（名古屋中村5-3）

所 在 : 名古屋市中村区井深町 1 5 0 6 番
「井深町 1 5 - 1 7」
価 格 : 600,000円／㎡
位 置 : 地下鉄東山線「亀島」駅近接
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 201㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員24.5m県道に接面、背面道
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 中層事務所ビル、低層店舗等の多い商業地域

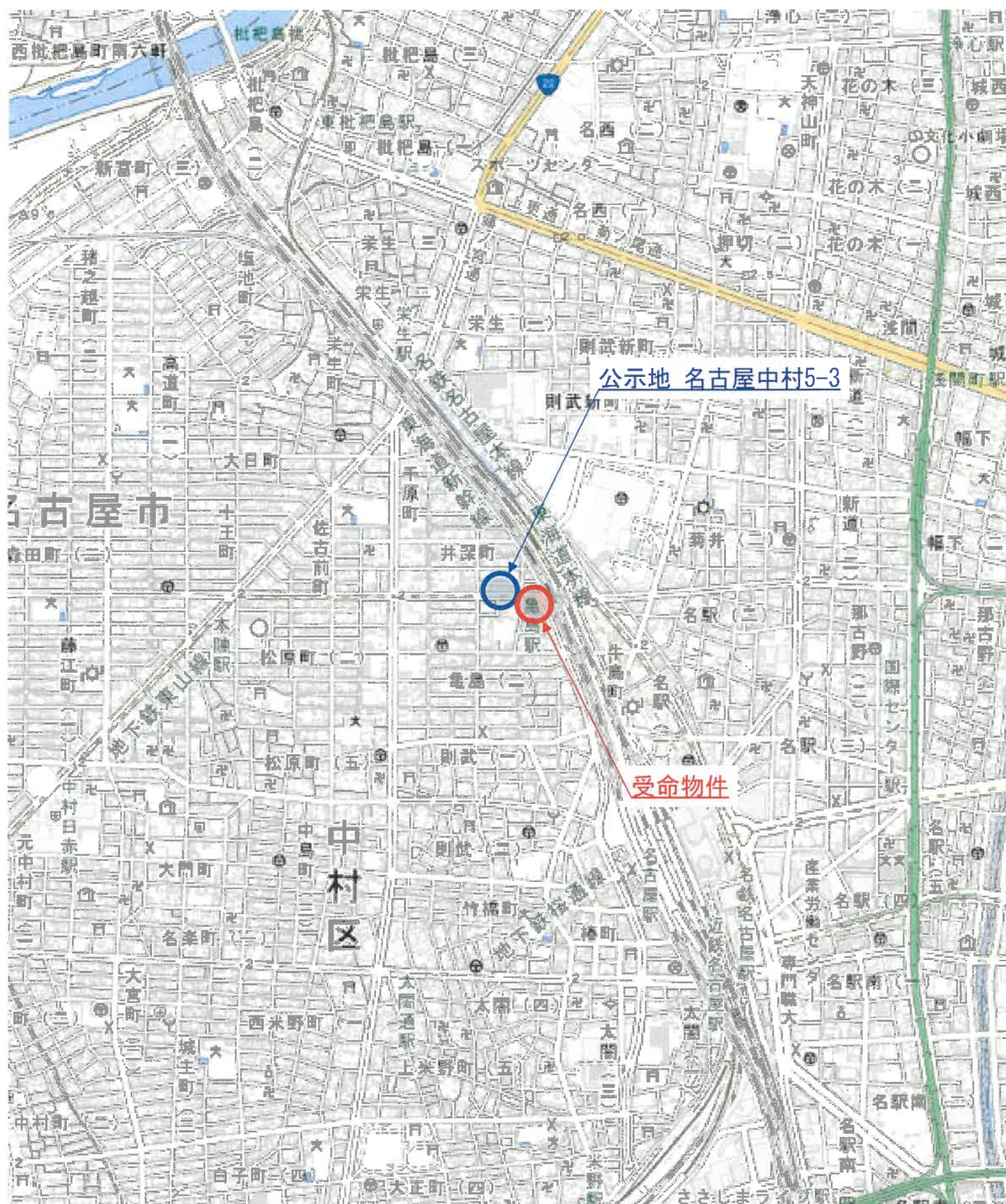
第7 附属資料

- 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

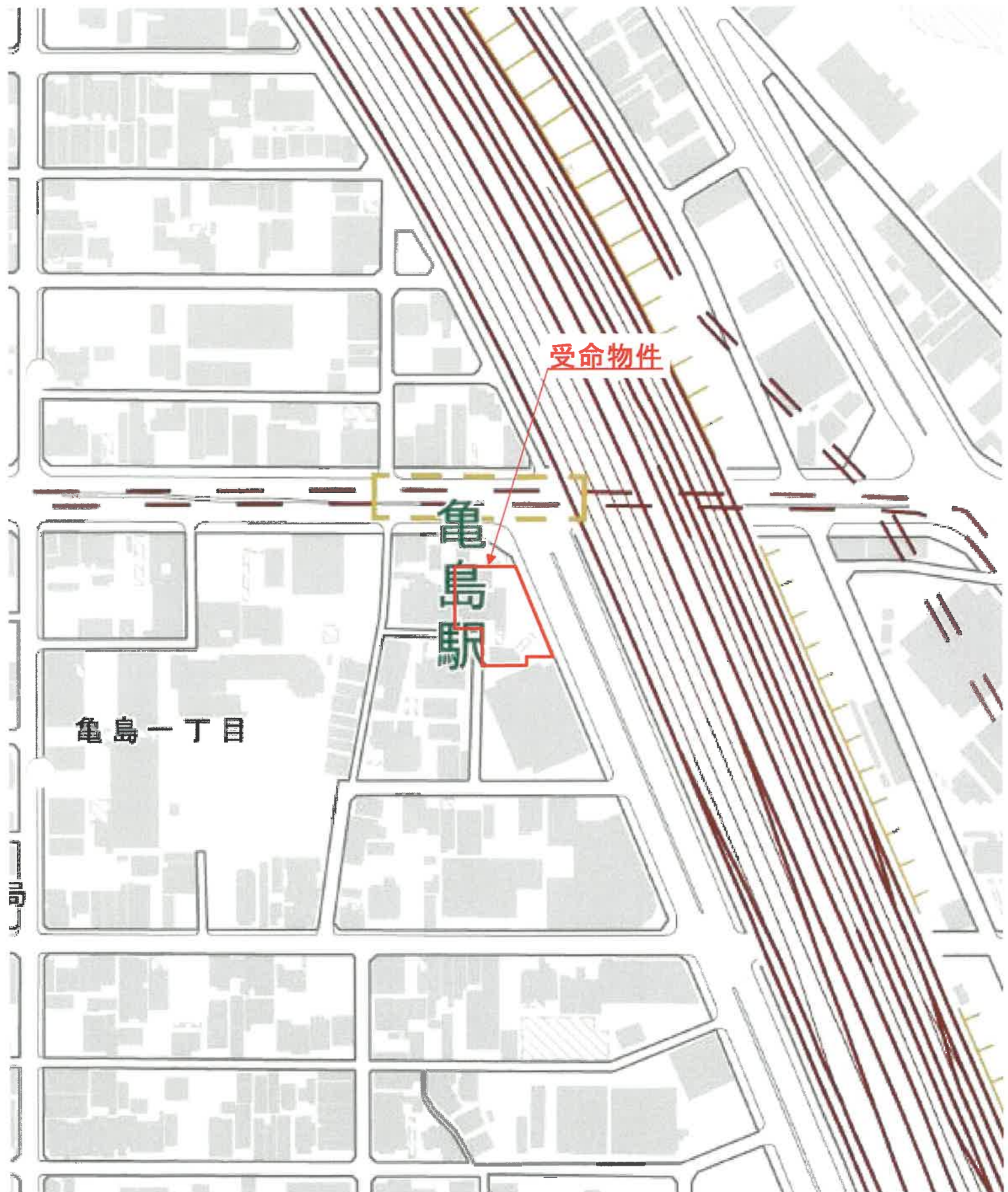
位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000



イ 504-6
ロ 504-4 ハ 504-5
ニ 506-2

(座標値種別：測量成果)

-26268.382



請 求 部	所 在	名古屋市中村区亀島一丁目				地 番	203番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成29年12月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成30年1月19日			補 記 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9月9日

東京法務局

地図整理番号：M92197

登記官

登記年月日：令和5年8月30日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年9月9日

東京法務局

登記簿

A 4 判に縮小

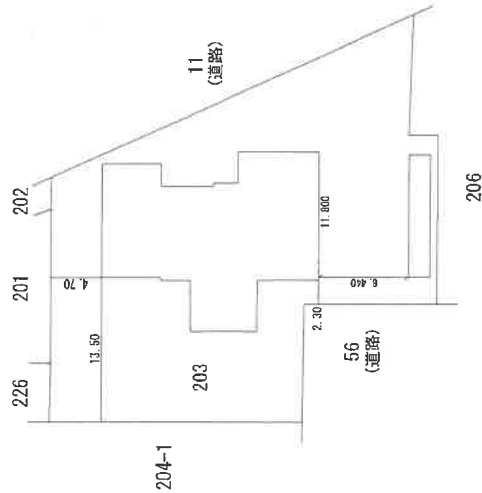
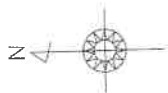
建築物図面

家屋番号

建物の所在

名古屋市中村区亀島一丁目203番地

一棟の建物の名称 プレサンスロジェ名古屋駅NORTH FRONT



作製者

令和5年8月28日作成

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和5年8月30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9月9日

東京法務局

登記官

各階平面図

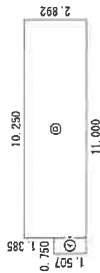
建物図面

家屋番号 亀島一丁目203番の904

建物の所在 名古屋市中村区亀島一丁目203番地

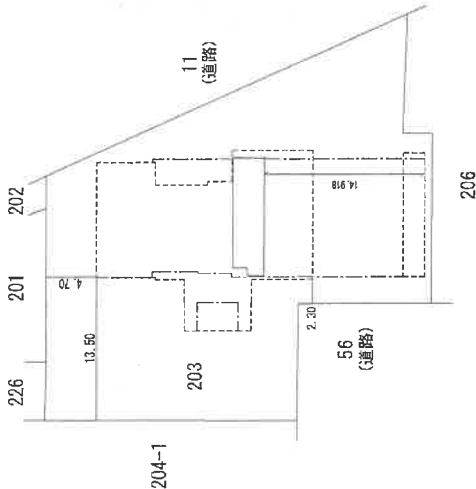
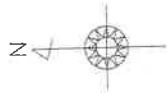
一棟の建物の名称 プレサンスロジエ名古屋駅NORTH FRONT

建物の名称 904



求積表

①	0.750 × 1.507	=	1.130250
②	10.250 × 2.892	=	29.643000
合計	30.773250		
床面積	30.77	m ²	



建物の存する部分 9階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

平成30年8月28日作製

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9月9日 東京法務局

登記号

各階平面図

各階平面図

一棟の建物

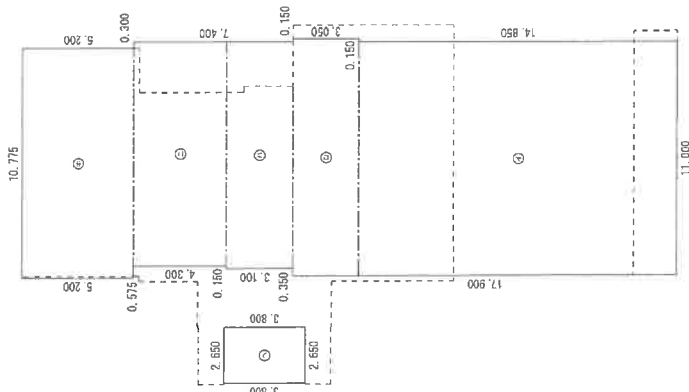
家屋番号

建物の所在
名古屋市中村区亀島一丁目203番地

一棟の建物の名称
ブレザンスロジエ名古屋駅NORTH FRONT

2階～15階
(各階同型)

1階



求積表

①	11.000 × 14.850	=	163.350000
②	11.150 × 3.050	=	34.007500
③	10.650 × 3.100	=	33.015000
④	10.500 × 4.300	=	45.150000
⑤	10.775 × 5.200	=	56.030000
⑥	2.650 × 3.800	=	10.070000

合計 341.622500
床面積 341.62 m²

作製者

令和5年8月28日(作製)

縮尺

1 / 250

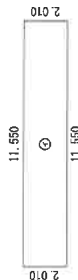
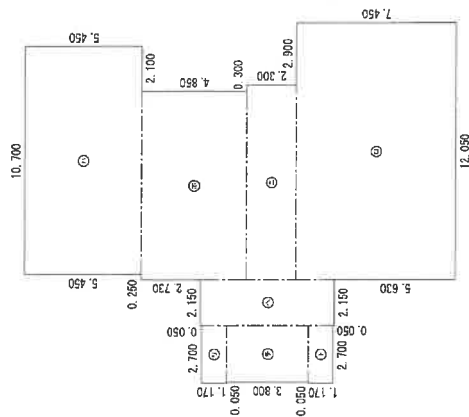
申請人



縮尺

1 / 250

A4判に縮小



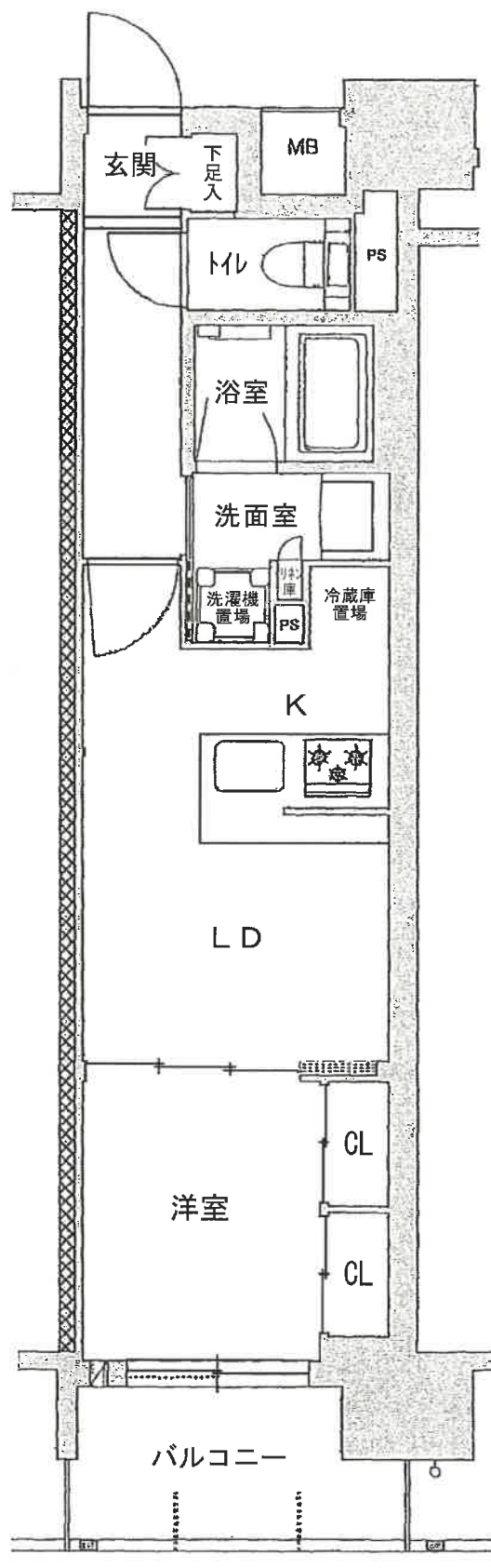
求積表

①	11.550 × 2.010	=	23.215500
②	12.050 × 7.450	=	89.772500
③	10.700 × 5.450	=	58.315000
④	9.150 × 2.300	=	21.045000
⑤	8.850 × 4.850	=	42.922500
⑥	2.150 × 6.240	=	13.416000
⑦	2.700 × 1.170	=	3.159000
⑧	2.650 × 3.800	=	10.070000
⑨	2.700 × 1.170	=	3.159000

合計 265.074500
床面積 265.07 m²

建物間取図（概略）

→ N



本件建物を含む1棟の建物

①



専有部分の建物

②

