

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 1日 午前10時00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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 2903番地

建物の名称 アドバンス名古屋モクシー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 2903番の508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 21.62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 名古屋市中区新栄二丁目2903番

地 目 宅地

地 積 1235.55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 494786分の2394



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

転賃借人株式会社BREXA Technologyが占有している。原賃借人株式会社日成アドバンス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 名古屋市中区新栄二丁目 2903番地

建物の名称 アドバンス名古屋モクシー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 2903番の508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 21.62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 名古屋市中区新栄二丁目2903番

地 目 宅地

地 積 1235.55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 494786分の2394



令和 7 年(ケ)第 311 号

令和 7 年 11 月 27 日受理

令和 8 年 2 月 2 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 名古屋市中区新栄二丁目 2903番地
建物の名称 アドバンス名古屋モクシー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 2903番の508
建物の名称 508
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 21.62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 名古屋市中区新栄二丁目2903番
地 目 宅地
地 積 1235.55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 494786分の2394

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区新栄二丁目29番13号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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3,700円 修繕積立金 月額1,200円	令和7年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計334,984円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 192,400円 (令和3年9月分～令和7年12月分) 修繕積立金 62,890円 (令和3年8月分～令和7年12月分) 遅延損害金 79,694円 (令和3年8月分～令和7年12月分)	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社BREXA Technology (転賃借人)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■株式会社日成アドバンス (原賃借人兼転賃貸人))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> (転) 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 7年 3月 26日	
最初の契約等	契約日	令和 7年 3月 26日
	期間	令和 7年 3月 26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 3月 25日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社日成アドバンス (原賃借人兼転賃貸人))
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (株式会社BREXA Technology (転賃借人)) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 65,000円 (毎月 月末限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 65,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転賃を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

■株式会社日成アドバンス（原賃借人兼転貸貸人）提出の転貸借を目的とした建物賃貸借契約書（写し）の要旨

- ・占有権原（原）賃借権
- ・最初の契約等 契約日 令和 4年 7月 1日
期 間 令和 4年 7月 1日から 令和6年 6月30日
- ・現在の契約等 期 間 令和 7年 3月 1日から 令和8年 2月28日
- ・更新の種別 合意更新
- ・契約等当事者（原）貸貸人 **A**（債務者兼所有者(原貸貸人)）
（原）賃借人 株式会社日成アドバンス（原賃借人兼転貸貸人）
- ・保証賃料・支払時期等 毎月55,200円（毎月10日まで当月分支払）
- ・特約等 乙（※株式会社日成アドバンス（原賃借人兼転貸貸人）），本物件を居住用（家具付賃貸を含む）として第三者に転貸する目的で賃借し、甲（※**A**（債務者兼所有者(原貸貸人)）は乙の第三者への転貸をあらかじめ承諾する。（転貸を受けた第三者を以下「転借人」という。）ただし、甲は本物件について、乙の自己使用を認める。（第1条第1項）
甲は、転貸借契約の内容、転借人の選択、変更その他の転貸の条件について乙に異議を述べない。（第1条第2項）

(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
<p>■ 管理会社</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理員 無し 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 無し 4 駐車場設備 有り (月額14,000円~20,000円) 申し込めば使用できる 5 ペットの飼育 不可
<p>■ B (株式会社BREXA Technology (転賃借人) 従業員)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は私が居宅として使用していますが、私が勤務する株式会社BREXA Technology (転賃借人) が賃借し、社宅として借り上げをしています。 したがって、賃貸借契約書は私は持っておらず、会社が持っています。 契約関係については会社に問い合わせしてください。 2 私が気づく限りで、物件1建物に損傷や不具合のある箇所はありません。 3 物件1建物を改装等したことはありません。 4 物件1建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 5 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枚目・3枚目-1・3枚目-2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、その他の日用品動産類が存する。

(2) 物件1建物(を含む一棟の建物)は、登記記録によれば、令和3年築であり、多少の経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるものの、全体として良好な状態であると見受けられた。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は不整形な形状で、おおむね南側及び東側を道路に接する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(アドバンス名古屋モクシー)が存するほか、南西側付近に、機械式駐車場、ゴミ置場が設置されている。南西側境界角付近には飲料の自動販売機が設置されている。また、南側には、平面の駐車場が、東側には、平面の駐車場が、北側には自転車置場がそれぞれ存する。物件1建物を含む一棟の建物(アドバンス名古屋モクシー)の下部の地上部分にあたる箇所に自転車置場が存する。これらの敷地権土地の位置関係は、概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物(アドバンス名古屋モクシー)は、規約設定された共用部分として、「駐車場(家屋番号 新栄二丁目 2903番の101)」、「駐輪場(家屋番号 新栄二丁目 2903番の102)」、「駐輪場(家屋番号 新栄二丁目 2903番の103)」、「倉庫(家屋番号 新栄二丁目 2903番の104)」、「倉庫(家屋番号 新栄二丁目 2903番の105)」、「倉庫(家屋番号 新栄二丁目 2903番の106)」が存し、登記されている。これらの位置関係は、概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。

(2) **A**(債務者兼所有者)に対し通知するも、連絡、回答はなく、同人からの陳述を得ることができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

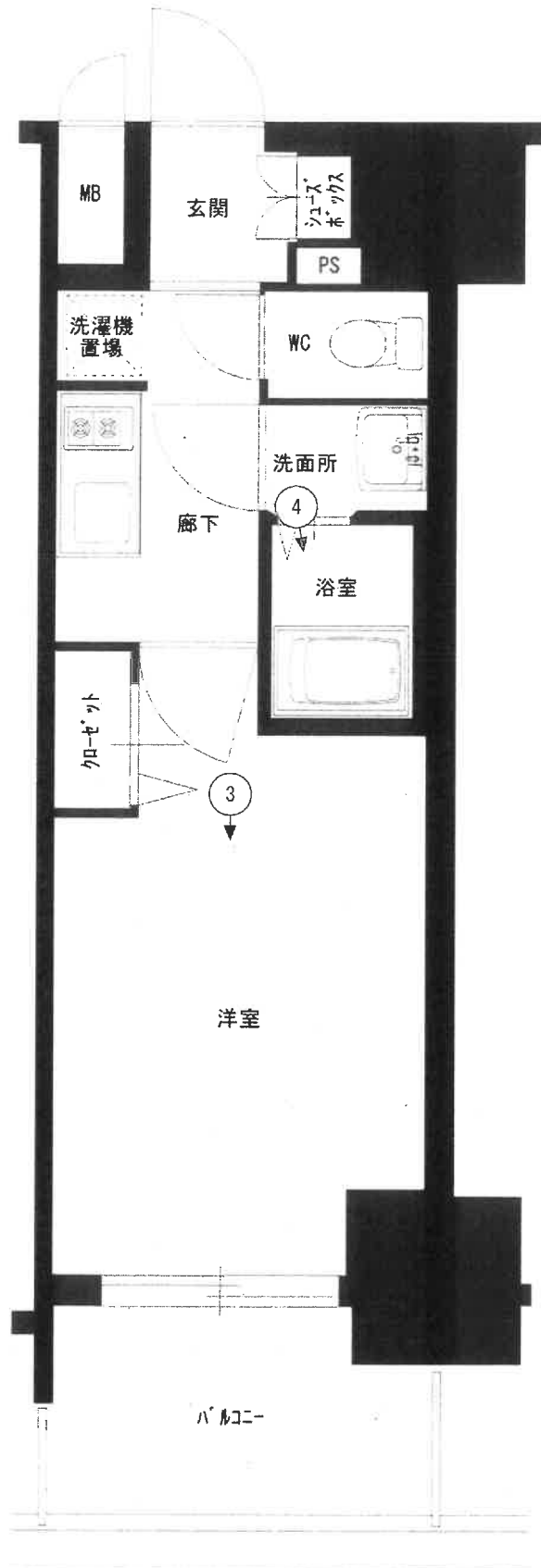
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月5日(金)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年12月5日(金)	(郵便)	A (債務者兼所有者)に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(連絡・回答なし)
令和7年12月8日(月) 13:20-13:45	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者兼所有者)に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函
令和7年12月8日(月)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年12月8日(月)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付
令和7年12月9日(火) 15:40-15:50	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月10日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月10日(水) 19:05-19:25	(電話)	B (株式会社BREXA Technology(転賃借人)従業員)から聴き取り
令和7年12月16日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月17日(水) 18:45-19:20	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), B (株式会社BREXA Technology(転賃借人)従業員)立ち会い, 同人から聴き取り, 評価人同行
令和7年12月17日(水)	(郵便)	株式会社BREXA Technology(転賃借人)に対し占有状況照会書を送付(後日回答あり)
令和8年1月8日(木)	名古屋法務局	登記関係書類取得

16:00-16:10		
令和8年1月8日(木)	(郵便)	株式会社日成アドバンス（原賃借人兼転賃貸人）に対し占有状況照会書を送付（後日回答あり）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月17日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
(アドバンス名古屋モクシー)

(隣家)



1 南東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(アドバンス名古屋モクシー)



2 南西方向から撮影

(10 枚目)



3 洋室



4 浴室

副

令和7年(ケ)第311号
令和7年12月1日受理
令和7年12月17日現地調査
令和8年1月28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

角谷 英之

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 9,600,000 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) 名古屋市中区新栄二丁目 2903番地 アドバンス名古屋モクシー (専有部分の建物の表示) 新栄二丁目 2903番の508 508 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 21.62平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区新栄二丁目2903番 宅地 1235.55平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 494786分の2394	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「新栄町」駅 南方 道路距離約690m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンションが建ち並ぶ中に、事業所、一般住宅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 近隣商業地域 ※本件土地は用途地域を跨る。(特記事項) 80% 400% 準防火地域 緑化地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1235.55㎡ 不整形 間口 約45m、奥行 約26m
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約8mの舗装市道に、北東側で幅員約6mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する。 (いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、南側は市道及び事業所等、北東側は市道、西側及び北側はマンション等である。	
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33年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅、事業所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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は用途地域を跨っている。西方市道(新栄老松町線)の以東20m以内の地域は商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、西方市道(葵町線)以東30m以内の地域は商業地域(建ぺい率80%、容積率500%、特定用途誘導地区:都心地区)である。 ・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、名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると内水氾濫の浸水想定区域(浸水深0.3m未満、0.3m~0.5m未満)に該当する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アドバンス名古屋モクシー	
建物の用途	居宅 (総戸数187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1月26日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約35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、吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(2基) 有 申し込めば使用できる。 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(アドバンス名古屋モクシー管理組合) 法人格 無 全委託管理 グローバルコミュニティ株式会社 管理員 無 管理室 有
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31日現在) 35,269,400円 大規模修繕計画 無 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 ペット飼育 不可 規約共用部分の有無 有(駐車場、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	5階(508号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	21.62㎡(登記面積)	
間 取 り	1K 南東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 シートフローリング等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	3,700円(月額) 1,200円(月額) あり(令和7年12月9日現在334,984円) 管 理 費 192,400円 修繕積立金 62,890円 小 計 255,290円 遅延損害金 79,694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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件所有者は、本件専有部分について転貸借を目的とした建物賃貸借契約を締結しており、賃借人は本件専有部分を転貸している。賃貸借等の契約書の内容については現況調査報告書のとおりである。 ・室内は特に目立った汚損、破損等は見られなかった。 	

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
351,000	21.62	0.79	6,000,000

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 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数35年 / (経済的残存耐用年数35年 + 経過年数5年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.79

(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
292,000	0.77	1235.55	1.00	$\frac{2,394}{494,786}$	1,340,000

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5-37

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $419,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.7/100 \times 100/100 \times 100/149 = 292,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：交通条件 1.10 × 環境条件 1.35 = 1.49

イ 個別格差：形状 0.75 × 二方路 1.03 = 0.77

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
6,000,000	1,340,000	1.00	7,340,000

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

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(名古屋市中区内))

A 令和7年10月 748,000円/㎡(令和3年6月建築, 専有面積36.45㎡)

B 令和7年1月 611,000円/㎡(平成27年2月建築, 専有面積36.00㎡)

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	748,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	673,000
B	611,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	672,000

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
673,000	1.00	21.62	14,550,000

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	
993千円 (13.9%)	403千円	5.5%	7,107千円	0.8638	6,139千円 (86.1%)	7,130,000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	618	618	606	606
	共益費収入	44	44	44	44
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	662	662	650	650
	空室損失	66	66	65	65
	貸倒損失	20	20	20	20
	有効総収益	576	576	565	565
イ 総費用	維持管理費	44	44	44	44
	修繕費	19	19	18	18
	公租公課	61	61	61	61
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	17	17	17	17
	運営支出合計	149	149	148	148
	資本的支出	144	14	14	14
総費用合計	293	163	162	162	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		25.9	25.9	26.2	26.2
エ 有効純収益	ア-イ	283	413	403	403
オ 複利現価率 (割引率5%)		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	270	375	348	

※ 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5.0%と決定した。

※ 総収益の各項目は現行賃料を計上した。総費用の各項目は、調査時点における同種同用途の収益不動産を参考に査定した。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-イ
①積算価格	7,340,000	0	7,340,000
②比準価格	14,550,000	0	14,550,000
③収益価格	—		7,130,000
④調整後の価格	12,370,000		

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 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
12,370,000	1.00	0.8	0.97	-	9,600,000

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5-37）

所 在 : 名古屋市中区新栄3丁目1217番
価 格 : 419,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「新栄町」駅の南東方道路距離約530m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 203㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南西側幅員8.0m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 : 中層の事務所、マンション等が混在する商業地域

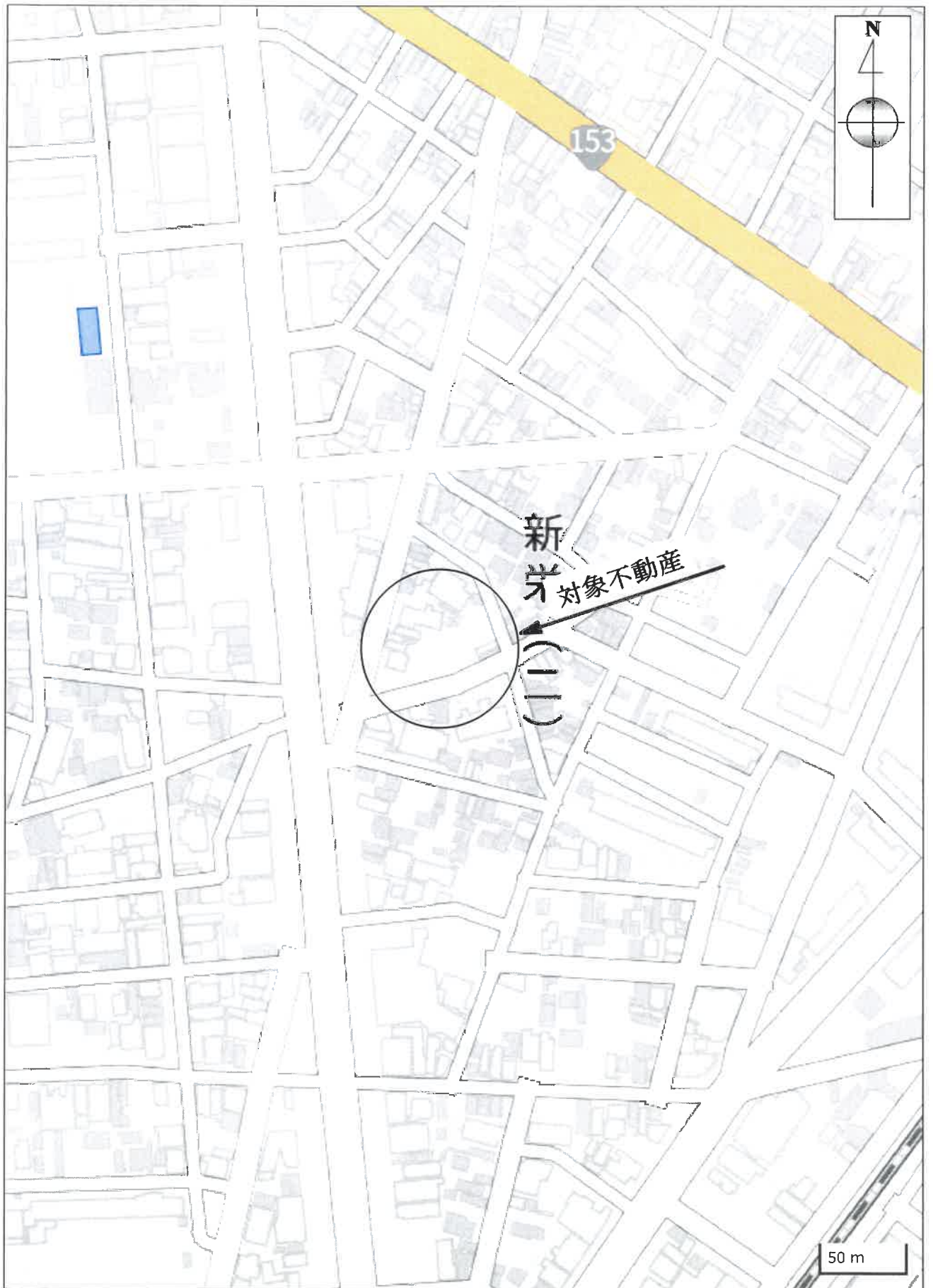
第7 附属資料

- 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

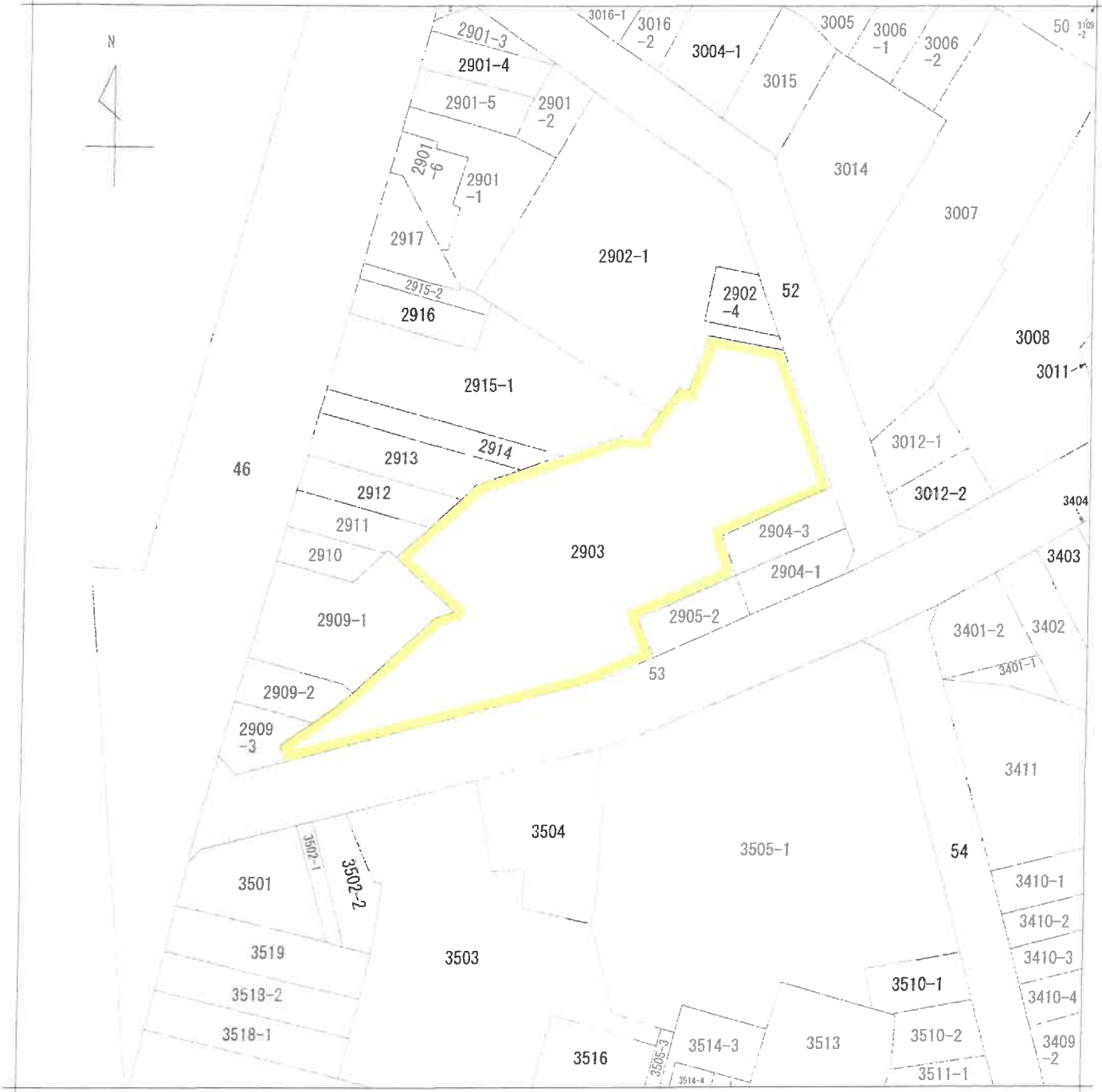
位置図



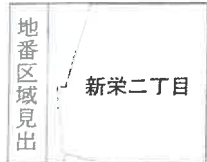
付近案内図



イ 3514-1
ロ 52



(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	名古屋市中区新栄二丁目		地番	2903番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 土地区画整理所在図

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10月6日

東京法務局品川出張所

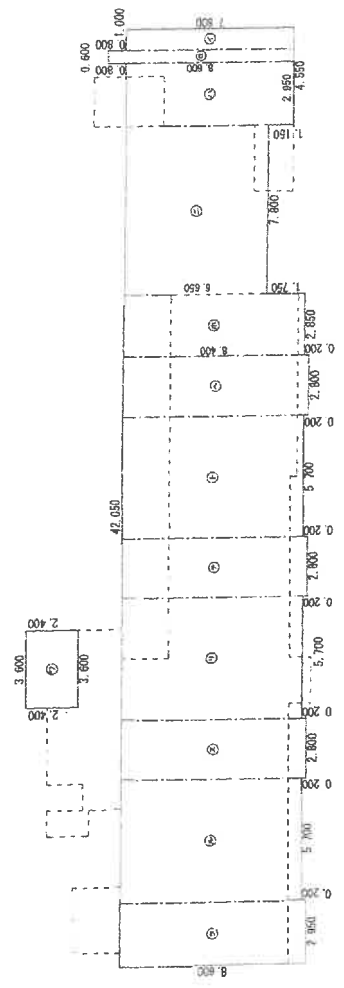
地図整理番号：M85817

登記官

各階平面図

家屋番号 一棟の建物
 建物の所在 名古屋市中区新栄二丁目2903番地

2階～12階
 (各階同型)



求積数	床面積
① 1.000 x 7.800	7.800000
② 0.800 x 8.600	5.160000
③ 2.950 x 7.800	23.010000
④ 7.800 x 6.650	51.870000
⑤ 2.850 x 8.400	23.940000
⑥ 2.800 x 8.600	24.080000
⑦ 5.700 x 8.400	47.880000
⑧ 2.800 x 8.600	24.080000
⑨ 5.700 x 8.400	47.880000
⑩ 2.800 x 8.600	24.080000
⑪ 5.700 x 8.400	47.880000
⑫ 2.950 x 8.600	25.370000
⑬ 3.600 x 2.400	8.640000
合計	361.670000
床面積	361.67 m ²

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
(令和3年2月2日作製)			

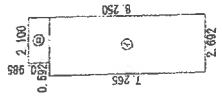
登記年月日：令和3年2月12日

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。
 (名古屋法務局備転)
 令和7年10月6日 東京法務局品川出張所 登記官

登記年月日：令和3年2月12日

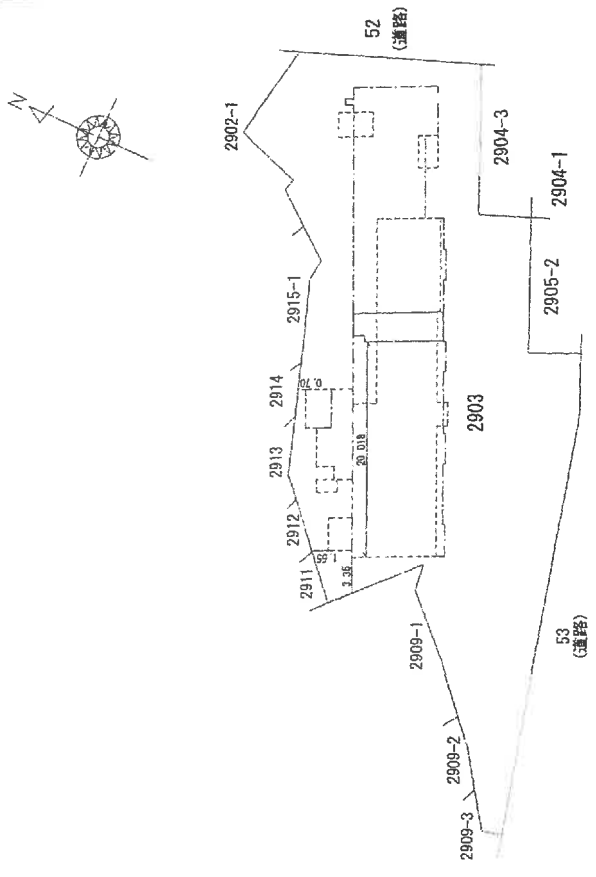
各階平面図 建築物図面

家屋番号 新栄二丁目2903番の508
 建築物の所在 名古屋市中区新栄二丁目2903番地



求積表

①	2.692 x 7.265	=	19.557380
②	2.100 x 0.995	=	2.068500
合計			21.625880
床面積			21.62 m ²

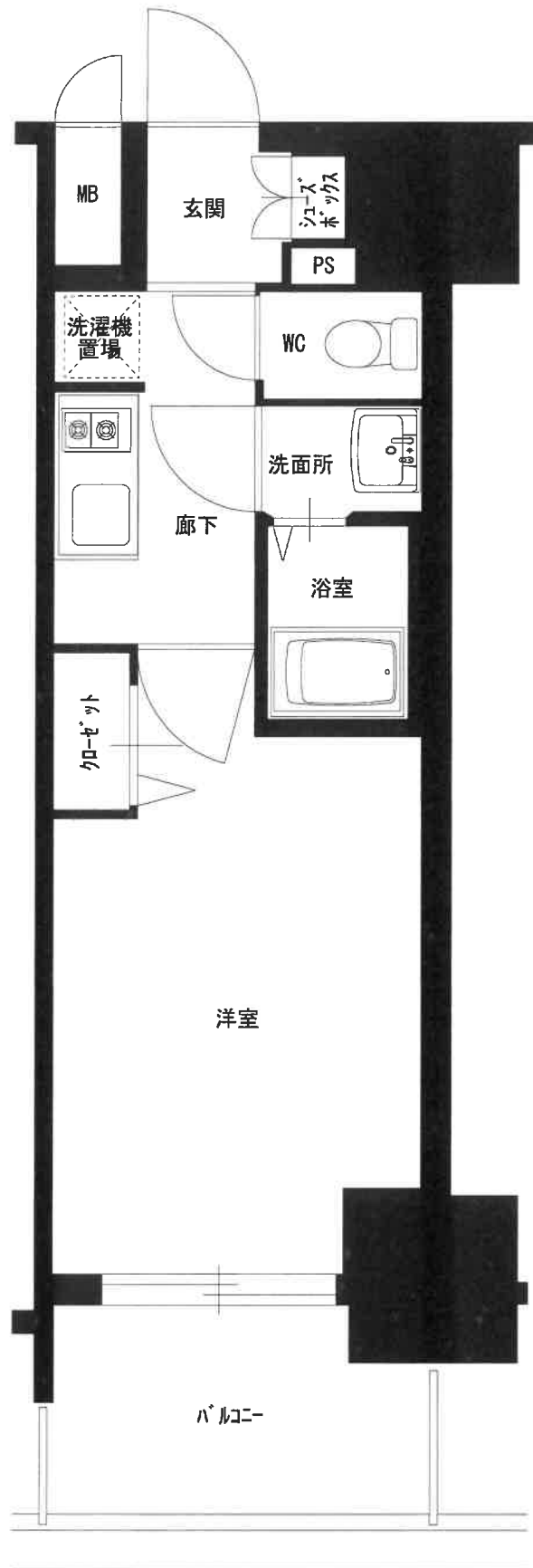


建築物の存する部分 5階

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(和令3年2月2日作製)			

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。
 (名古屋法務局第○階)
 令和7年10月6日 東京法務局品川出張所 登記官

建物間取図(概略)



現況写真

①

物件1(一棟の建物)



物件1(一棟の建物)

②

