

期間入札の公告

令和 8年 6月 9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 6月 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 22日 午前 9時50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 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15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 6月 9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 名古屋市東区葵三丁目 1101番地

建物の名称 プレサンス ジェネ 葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵三丁目 1101番の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.76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 名古屋市東区葵三丁目1101番

地 目 宅地

地 積 722.72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 39万6268分の2622



物件明細書

令和 8年 4月28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】

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 名古屋市東区葵三丁目 1101番地

建物の名称 プレサンス ジェネ 葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵三丁目 1101番の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.76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 名古屋市東区葵三丁目1101番

地 目 宅地

地 積 722.72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 39万6268分の2622



令和 7年(分第 330号

令和 7年 12月 23日受理

令和 8年 3月 9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 名古屋市東区葵三丁目 1101番地

建物の名称 プレサンス ジェネ 葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵三丁目 1101番の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.76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 名古屋市東区葵三丁目1101番

地 目 宅地

地 積 722.72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 39万6268分の2622

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区葵三丁目11番1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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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6,290円 修繕積立金 月額4,200円	令和8年2月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計176,999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	株式会社グローバルコミュニティ	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 95,640円 (令和6年11月分～令和8年2月分) 修繕積立金 67,200円 (令和6年11月分～令和8年2月分) 遅延損害金 14,159円 (令和6年11月分～令和8年2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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

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 (6日/週) 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17,000円~21,000円) すぐには使用できない (抽選) 5 ペットの飼育 可
■管理人	(陳述の要旨) 1 本件物件はしばらく人が出入りしていません。

(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

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、家具、家電製品その他の動産類は一切なく、空き家の状態である。
- (2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成29年築であり、当職が目視で確認した限りで、洋室の床面に擦れ、汚れが、壁面に多少の傷が、ウオークインクローゼットの壁面に多少の傷が、洗面・脱衣所の壁面に多少の傷が、トイレの戸に多少の傷が、それぞれ見られるなど、経年相当の劣化、傷、汚れなどが確認できたが、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地は不整形な形状の土地で、概ね北側及び北西側、南東側を道路に接する。北西側交差点(赤萩交差点)を西側に挟んだ箇所に地下鉄桜通線の車道駅が存する。
- (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 ジェネ 葵)が存するほか、南西側付近に自転車・バイク置場が、南側付近に受水槽が、西側付近にターンテーブルなどが存する。
- (3) 敷地権土地の形状、上記建物等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。なお、土地建物位置関係図(概略)は、法務局備え付けの公図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

4 その他

- (1) 物件1建物を含む一棟の建物(プレサンス ジェネ 葵)は、規約設定された共用部分として、「集塵庫(家屋番号 葵三丁目 1101番の1)」、「車庫(家屋番号 葵三丁目 1101番の2)」、「駐輪場(家屋番号 葵三丁目 1101番の3)」、「駐輪場(家屋番号 葵三丁目 1101番の4)」、「駐輪場(家屋番号 葵三丁目 1101番の5)」、「駐輪場(家屋番号 葵三丁目 1101番の6)」、「駐輪場(家屋番号 葵三丁目 1101番の7)」、「駐輪場(家屋番号 葵三丁目 1101番の8)」、「駐輪場(家屋番号 葵三丁目 1101番の9)」、「倉庫(家屋番号 葵三丁目 1101番の10)」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)記載のとおりである。
- (2) ■ A (債務者兼所有者)に対し通知等するも、連絡、回答はなく、■ A (債務者兼所有者)からの陳述を得ることができなかった。

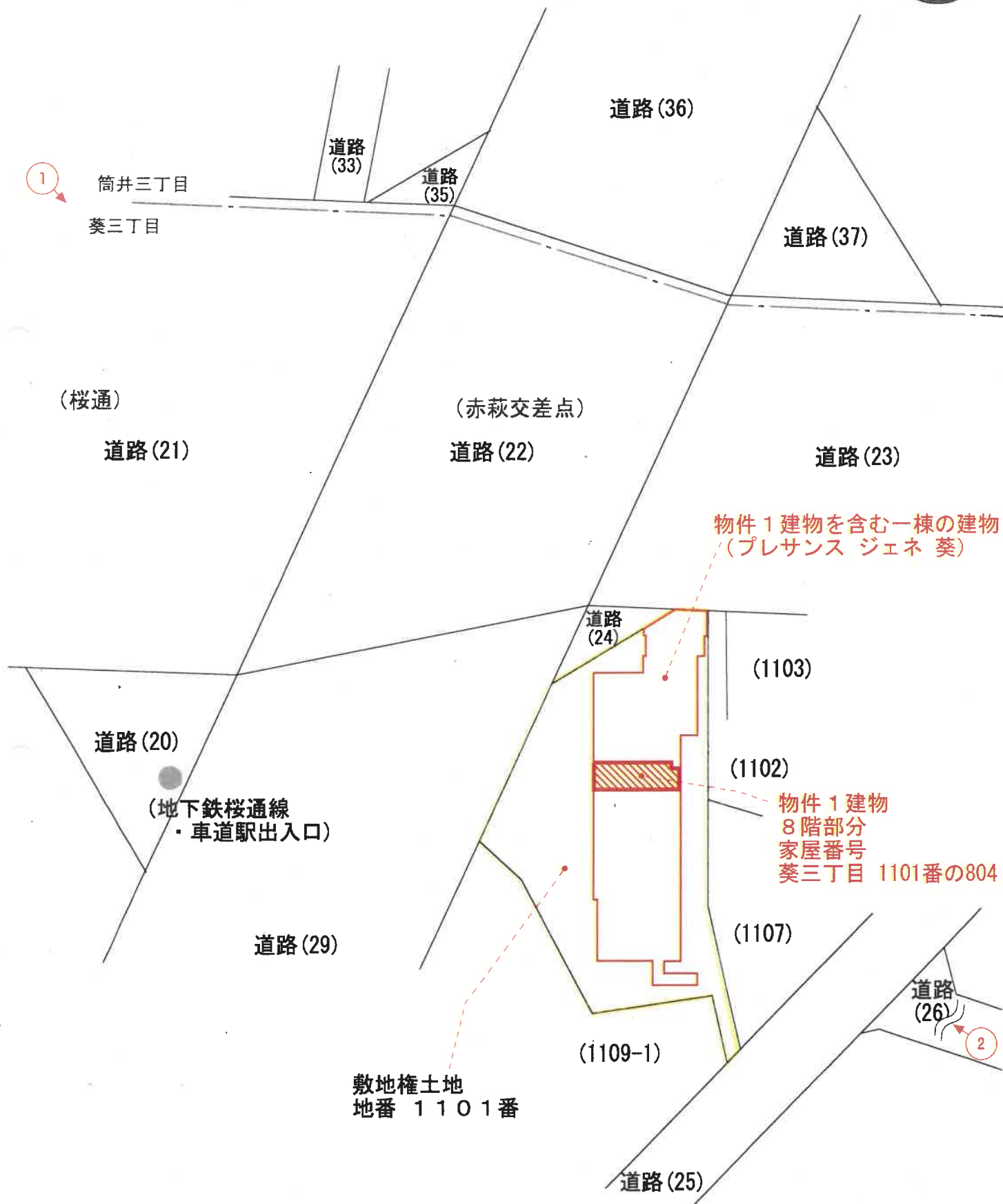
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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24日(水) 10:20-11:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, 管理人から聴き取り「物件1建物居住者宛」と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(連絡・回答なし)
令和7年12月24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24日(水)	(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24日(水)	(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24日(水)	(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24日(水)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付
令和8年1月13日(火) 14:00-14:10	目的物件所在地	占有状況調査, 「物件1建物居住者宛」とする現況調査期日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8年1月13日(火)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査期日通知書及び占有状況照会書を送付(連絡・回答なし)
令和8年1月22日(木) 8:40-9:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 評価人同行
令和8年1月22日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月22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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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

土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



土地建物位置関係図 (概略)



(赤萩交差点)

道路(23)

道路(22)

共用部分・集塵庫
家屋番号 葵三丁目 1101-1

道路
(24)

(1103)

物件 1 建物
8 階部分
家屋番号
葵三丁目 1101番の804

物件 1 建物を含む
一棟の建物
(プレサンス
ジェネ 葵)

共用部分・駐輪場
家屋番号 葵三丁目 1101-3)

道路(29)

(ターンテーブル)

(1102)

共用部分・車庫
家屋番号
葵三丁目 1101-2

共用部分・駐輪場
家屋番号 葵三丁目 1101-4

共用部分・駐輪場
家屋番号 葵三丁目 1101-5

共用部分・駐輪場
家屋番号 葵三丁目 1101-6

共用部分・倉庫
家屋番号 葵三丁目 1101-10

(機械式駐車場)

(ペット足洗場)

共用部分・駐輪場
家屋番号 葵三丁目 1101-7

共用部分・駐輪場
家屋番号 葵三丁目 1101-8

(バイク置場)

(1107)

共用部分・駐輪場
家屋番号 葵三丁目 1101-9

(自転車置場)

(受水槽)

敷地権土地
地番 1101番

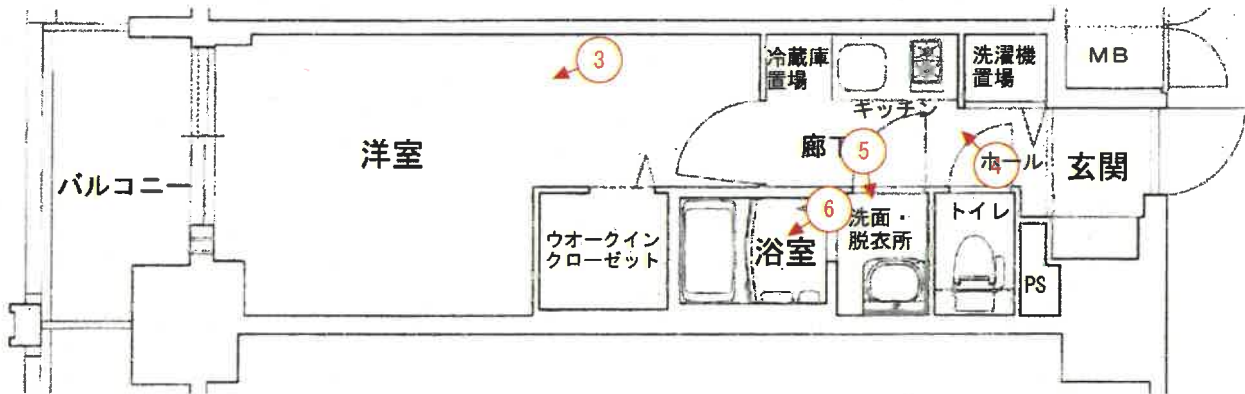
(1109-1)

道路(25)

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 ジェネ 葵)



1 北西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンス ジェネ 葵)



2 南東方向から撮影



3 洋室



4 キッチン



5 洗面・脱衣所



6 浴室

令和7年（ケ）第 330 号
令和7年12月26日 受理
令和8年 1月22日 現地調査
令和8年 2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

成田 晃浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 11,330,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>名古屋市東区葵三丁目 1101番地</p> <p>プレサンス ジェネ 葵</p> <p>葵三丁目 1101番の804</p> <p>804</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>8階部分 23.76平方メートル</p> <p>1</p> <p>名古屋市東区葵三丁目1101番 宅地</p> <p>722.72平方メートル</p> <p>1</p> <p>所有権</p> <p>39万6268分の2622</p>	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	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅 東方 道路距離約50m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに高層マンション、事務所ビル等が立地する商業地域である。	
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% 600% 防火地域(路線防火) 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)、 宅地造成等工事規制区域、駐車場整備地区、 特定用途誘導地区(都心地区)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	722.72㎡ 不整形 間口約33.2m、奥行約22.5m
接面道路の状況	北西側幅員約30.0mの舗装市道に等高にて接面しているほか、北側幅員約32.9mの舗装市道に等高にて接面している。いずれも、建築基準法42条1項1号の道路である。なお、南側においても幅員約8.0mの舗装市道に一部接面している。	
土地の利用状況等	目的物件のマンション1棟の敷地に利用されている。	
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(昭和45年、平成18年)等によれば、一般住宅および自動車整備工場として利用されていた可能性がある。また、公的資料、周辺の使用状況等からも、現時点において土壌汚染が存在することを直接的に示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有	

	無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特 記 事 項	※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、雨水出水浸水想定区域に含まれている。また、浸水実績図によれば、平成12年9月、平成20年8月、平成25年9月等において、目的物件を含む周辺一帯が浸水範囲として示されている。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	プレサンス ジェネ 葵	
建物の用途	居住用マンション (総戸数115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29年9月15日新築 経過年数 約 8年 経済的残存耐用年数 約 32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、一部石貼等 -
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有：2基 有：有料 17,000円/月～21,500円/月 すぐには使用できない。抽選。 無 オートロック、宅配ボックス、ペット足洗い場
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：プレサンスジェネ葵管理組合 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 有 (6日/週) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	※ 修繕積立金 (令和7年10月31日現在) 54,177,960円 ※ 大規模修繕計画 無 ※ 負担決議された工事負担金 無 ※ ペット飼育 可 ※ 規約共用部分 有 (管理事務室、管理用トイレ、管理用倉庫等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階(804号室) 中間住戸 主要開口部の方位:西向き	
床 面 積	23.76㎡(登記面積)	
間 取 り	1K バルコニーあり(西開口部)	
仕 様	天井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア、 ビニールタイル等 ビニールクロス、キッチンパネル等 電気、給排水ガス設備等 -
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額 そ の 他	6,290円(月額) 4,200円(月額) あり(令和8年2月1日現在 176,999円) 管 理 費 95,640円 修繕積立金 67,200円 <hr/> 小 計 162,840円 遅延損害金 14,159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	なし	

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
319,000	23.76	0.77	5,840,000

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5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数32年／(経済的残存耐用年数32年＋経過年数8年)}]×(1－観察減価率等5%)＝0.77

(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
844,000	0.98	722.72	1.00	$\frac{2,622}{396,268}$	3,960,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋千種5-8

$$615,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{107.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{78} = 844,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：街路条件1.00×交通接近条件0.97×環境条件0.80×行政的条件1.00＝0.78

イ 個別格差：三方路1.03×形状0.95＝0.98

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
5,840,000	3,960,000	0.94	9,210,000

ウ 個別格差 : 階層補正(8階)1.04 × 位置補正(中間住戸)1.00 × その他補正(開口部方位西向き)
0.90 = 0.94

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東区内等))

A 令和7年5月 766,000円/㎡ (平成29年9月 建築、専有面積23.76㎡)

B 令和7年8月 843,000円/㎡ (平成24年3月 建築、専有面積21.28㎡)

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	766,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	851,000
B	843,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{97}$	746,000

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/㎡)	個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
799,000	0.94	23.76	17,850,000

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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,340千円 (13.7%)	531千円	5.3%	9,718千円	0.8688	8,443千円 (86.3%)	9,780,000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及び社会・経済情勢等を考慮の上、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	780	780	764	764
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	876	876	860	860
空室損失	88	88	86	86
貸倒損失	26	26	26	26
有効総収益	762	762	748	748
イ 総費用				
維持管理費	75	75	75	75
修繕費	23	23	23	23
公租公課	61	61	61	61
損害保険料	8	8	8	8
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	167	167	167	167
資本的支出	194	50	50	50
総費用合計	361	217	217	217
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	21.9	21.9	22.3	22.3
エ 有効純収益 アーイ	401	545	531	531
オ 複利現価率(割引率4.8%)	0.9542	0.9105	0.8688	
カ 有効純収益の現価 エ×オ	383	496	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4.8%と決定した。

※ 総収益及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、将来収益及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、物件の費用性を反映した①と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	9,210,000	0	9,210,000
②比準価格	17,850,000	0	17,850,000
③収益価格			9,780,000
④調整後の価格			14,450,000

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 ーオ
14,450,000	1.0	0.8	0.98	—	11,330,000

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（名古屋千種5-8）

所 在：名古屋市千種区内山3丁目302番「内山3-3-2」

価 格：615,000円/㎡

位 置：JR中央本線「千種」駅の北東方道路距離約400mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側32.5m市道に接面

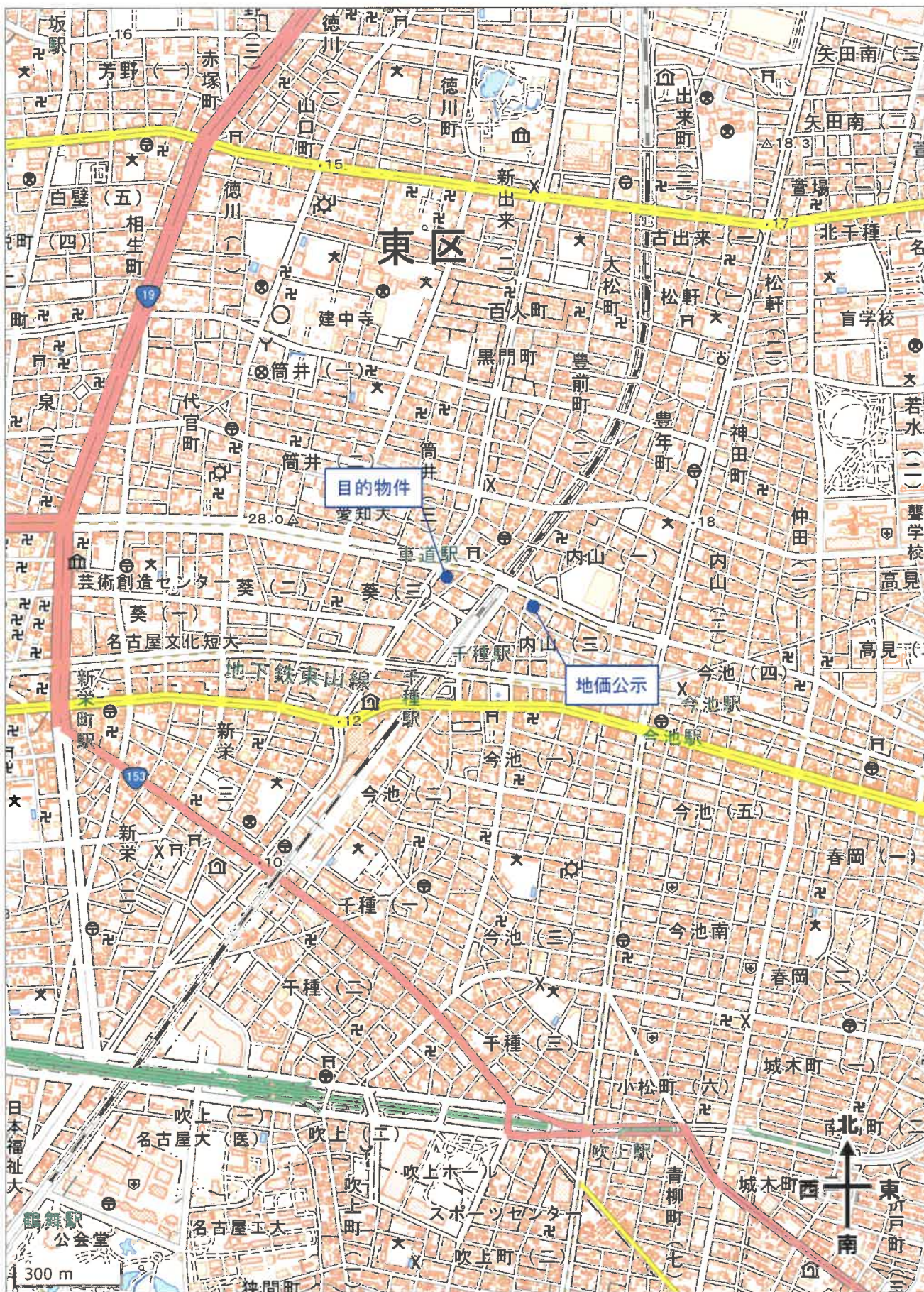
用途指定等：商業地域（建ぺい率80%：容積率600%）、防火地域

地域の概要：店舗、事務所やマンション等が建ち並ぶ商業地域

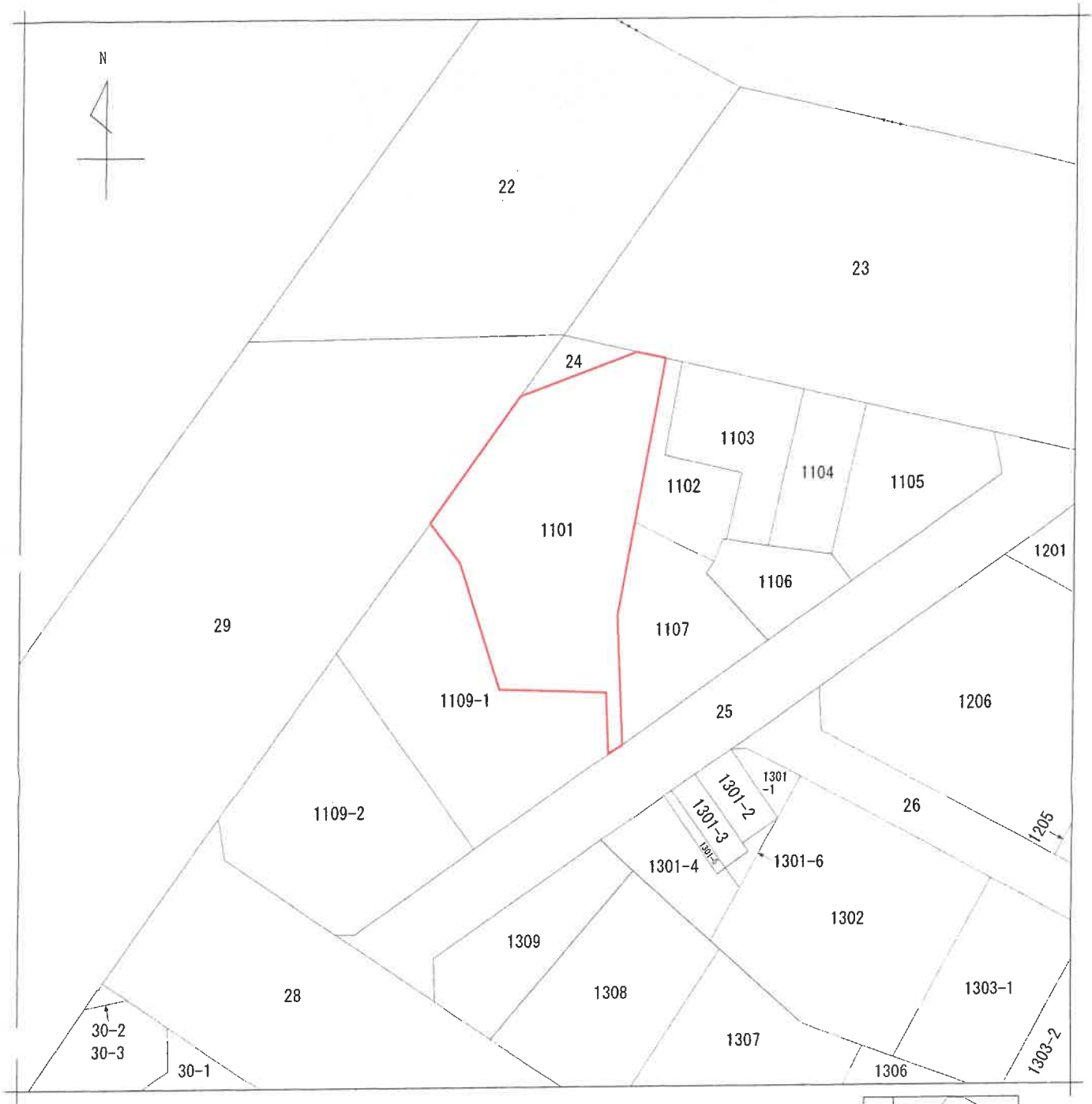
第7 附属資料

- 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







地番区域見出
葵三丁目

請求部	所在	名古屋市東区葵三丁目				地番	1101番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号		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					備付年月日(原図)					補記事項	

これは地図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10月30日
東京法務局品川出張所
登記官

地図整理番号：M86075
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成29年10月4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10月30日

東京法務局品川出張所

登記官

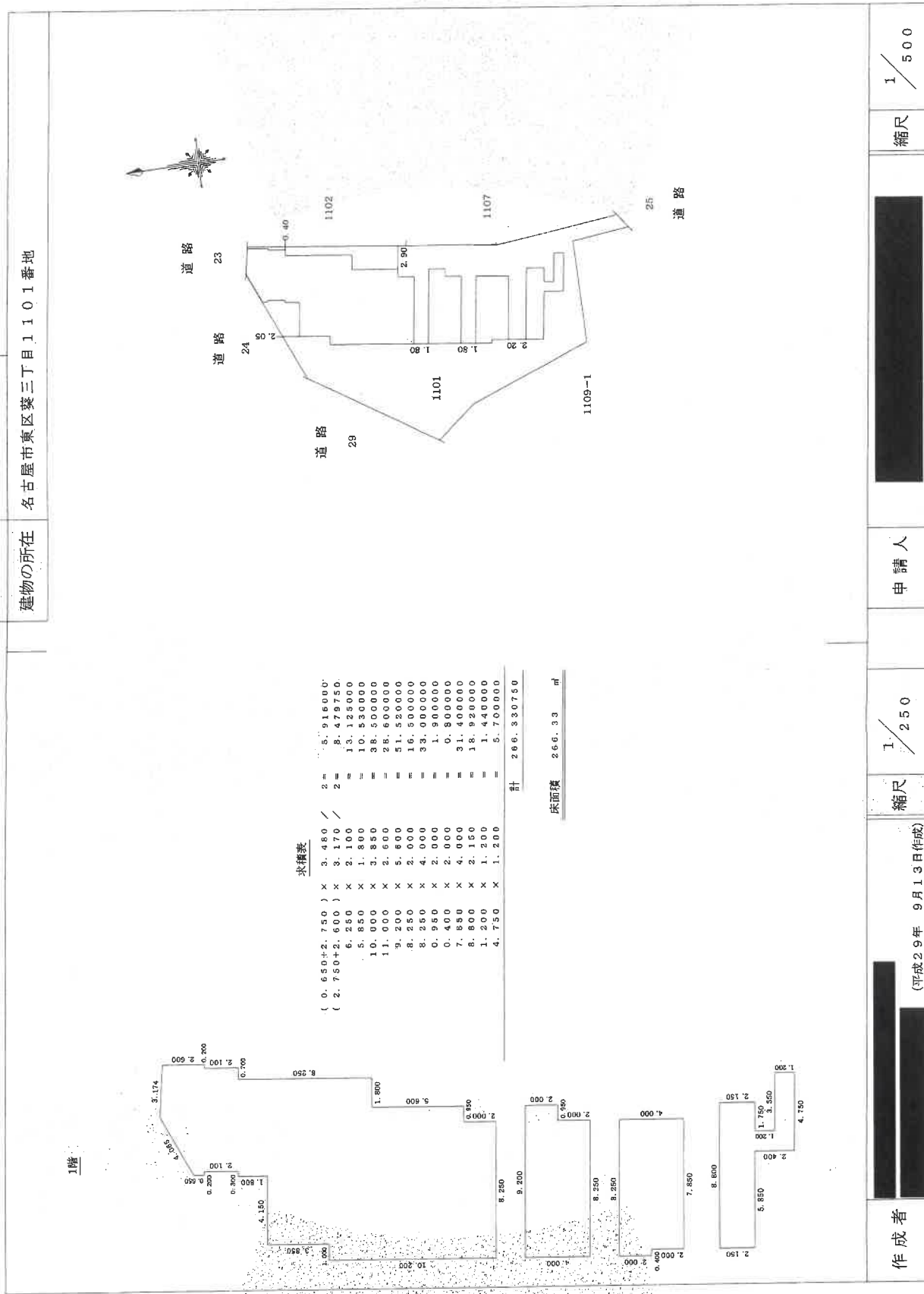
A4判に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 名古屋市東区葵三丁目1101番地



作成者

(平成29年 9月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成29年10月4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10月30日

東京法務局品川出張所

登記官

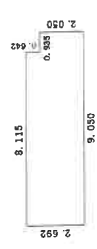
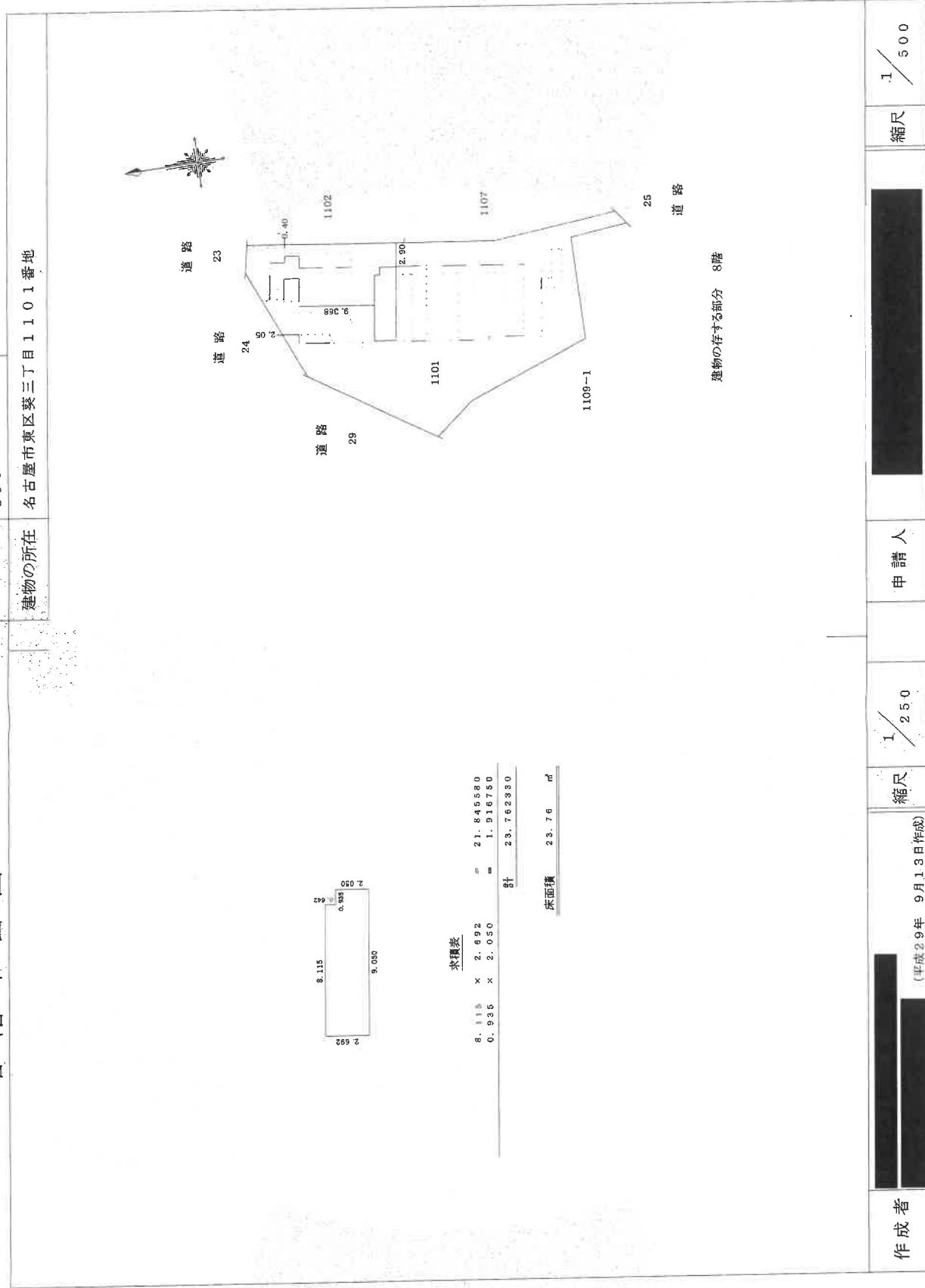
建物図面

各階平面図

家屋番号
葵三丁目1101番の
804

建物の所在
名古屋市東区葵三丁目1101番地

各階平面図



求積表

8.115 × 2.692	=	21.845880
0.936 × 2.050	=	1.916750
計		23.762630

床面積 23.76 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成29年 9月13日作成)

A4判に縮小

登記年月日：平成29年10月4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10月30日

東京法務局品川出張所

登記号

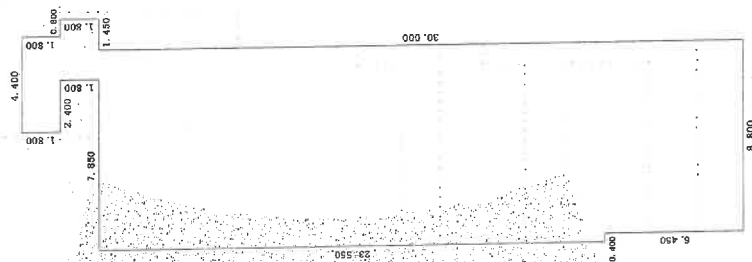
建築物図面

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 名古屋市東区葵三丁目1101番地

4階

2階3階(各階面型)



求積表

4,400	x	1,800	=	7,920,000
5,800	x	1,800	=	10,440,000
9,200	x	23,550	=	216,660,000
8,800	x	6,450	=	56,760,000
計				291,240,000

床面積 291.24 m²

作成者

(平成29年 9月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成29年10月4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10月30日

東京法務局品川出張所

登記簿

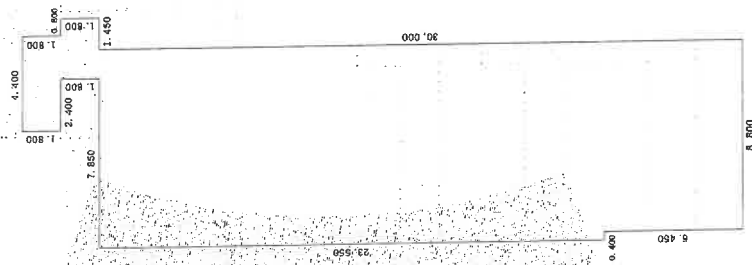
建物図面
各階平面図

家屋番号
一棟の建物

建物の所在
名古屋市東区葵三丁目1101番地

7階

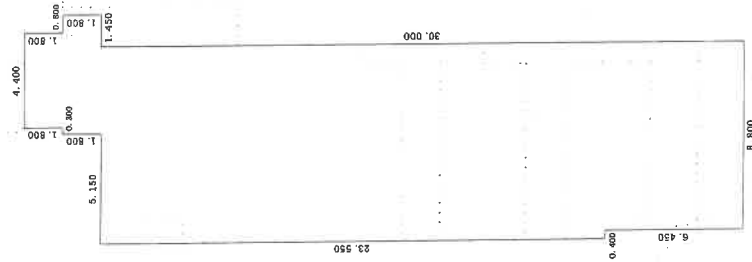
5階6階(各階同型)



求積表

4.400	X	1.800	=	7.920000
2.800	X	1.800	=	5.040000
9.200	X	23.550	=	216.660000
8.800	X	6.450	=	56.760000
計				286.380000

床面積 286.38 m²



求積表

4.400	X	1.800	=	7.920000
5.500	X	1.800	=	9.900000
9.200	X	23.550	=	216.660000
8.800	X	6.450	=	56.760000
計				291.240000

床面積 291.24 m²

作成者

(平成29年 9月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成29年10月4日

建築物図面

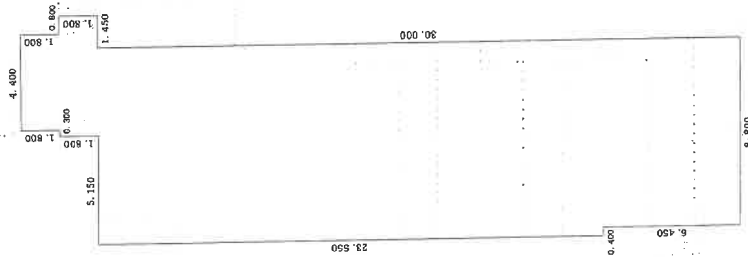
各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建築物の所在 名古屋市東区葵三丁目1101番地

10階

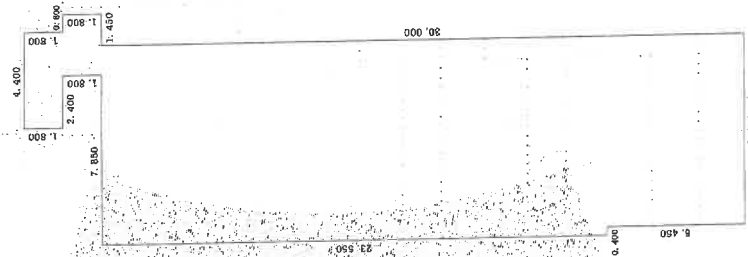
8階9階(各階同型)



求積表

4,400	×	1,800	=	7,920,000
5,500	×	1,800	=	9,900,000
9,200	×	23,550	=	216,660,000
8,800	×	6,450	=	56,760,000
計				291,240,000

床面積 291.24 m²



求積表

4,400	×	1,800	=	7,920,000
2,800	×	1,800	=	5,040,000
9,200	×	23,550	=	216,660,000
8,800	×	6,450	=	56,760,000
計				286,380,000

床面積 286.38 m²

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(平成29年 9月13日作成)

作成者

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10月30日

東京法務局 印刷課

登記簿

A4判に縮小

登記年月日：平成29年10月4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10月30日

東京法務局品川出張所

登記簿

建築物図面

家屋番号
一棟の建物

建築物の所在
名古屋市長区菱三丁目1101番地

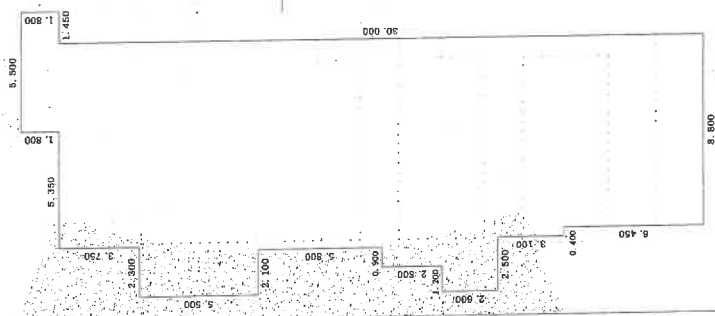
各階平面図

11階～15階(各階同型)

求積表

5.500	X	1.800	=	9.900000
9.400	X	3.750	=	35.250000
2.100	X	5.500	=	11.550000
9.600	X	16.700	=	160.320000
0.900	X	5.400	=	4.860000
1.200	X	2.600	=	3.120000
9.200	X	2.100	=	19.320000
8.500	X	6.450	=	54.765000
計				310.280000

床面積 310.28 m²



作成者

(平成29年 9月13日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

建物間取図（概略）

