

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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30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 名古屋市中区丸の内三丁目 1003番地1

建物の名称 プレサンスロジエ丸の内PRIME CASA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 1003番1の801

建物の名称 801

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 32.76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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番1

地 目 宅地

地 積 280.57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 160076分の3645



物件明細書

令和 8年 5月21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】

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 名古屋市中区丸の内三丁目 1003番地1
建物の名称 プレサンスロジエ丸の内PRIME CASA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 1003番1の801
建物の名称 801
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 32.76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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番1
地 目 宅地
地 積 280.57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 160076分の3645



令和 7 年(ケ)第 340 号

令和 8 年 1 月 23 日受理

令和 8 年 3 月 17 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 名古屋市中区丸の内三丁目 1003番地1
建物の名称 プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 1003番1の801
建物の名称 801
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 32.76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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番1
地 目 宅地
地 積 280.57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 160076分の3645

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区丸の内三丁目10番6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が異なる (<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9,290円 修繕積立金 月額2,550円 自治会費 月額 90円	令和8年2月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計36,247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	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 27,870円 (令和7年12月分～令和8年2月分) 修繕積立金 7,650円 (令和7年12月分～令和8年2月分) 自治会費 270円 (令和7年12月分～令和8年2月分) 遅延損害金 457円	
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	
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

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 (火・水・金 9:00-11:30) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 無し 4 駐車場設備 有り (1台・月額30,000円・空きなし) 空きがでた場合募集抽選 5 ペットの飼育 可 (犬猫 (成獣時の体長60センチ程度まで) ・一住戸 二匹まで・飼育前に事前申請要) 6 駐輪場 月額300円~500円 (一世帯2台まで) 空き有り

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 占有関係
(1) 物件1建物の占有関係は、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、その他日用品などの動産類が多く存する。食料品または廃棄物が腐敗し、虫が発生しているものと見受けられ、死骸が多数見られる。
(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が、特段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) 敷地権土地は北側を道路に接する。
(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA)が存するほか、北側付近にゴミ置場が、南側付近に自転車置場が存する。また、東側部分は、北側道路から南側付近の自転車置場まで、地上部の通路となっており(建物部分ではない。)、同通路部分の脇に、ペット足洗い場、自転車置場等が存する。
(3) これらの土地と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。
- 4 その他
(1) 物件1建物を含む一棟の建物(プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA)は、規約設定された共用部分として、「駐輪場(家屋番号丸の内三丁目1003番1の101)」、「駐輪場(家屋番号丸の内三丁目1003番1の102)」、「ポンプ室(家屋番号丸の内三丁目1003番1の103)」が存し、それぞれ登記されている。
(2) **A**(債務者兼所有者)に対し通知等をするも、何ら連絡、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8年1月23日(金)	(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8年1月23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8年1月23日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和8年1月26日(月) 13:30-14:10	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8年1月26日(月) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年2月16日(月) 15:30-15:40	目的物件所在地	占有状況調査, A (債務者兼所有者)に対する現況調査期日通知書を集合郵便受けに投函
令和8年2月25日(水) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年2月26日(木) 8:50-9:35	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
<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2月26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>		

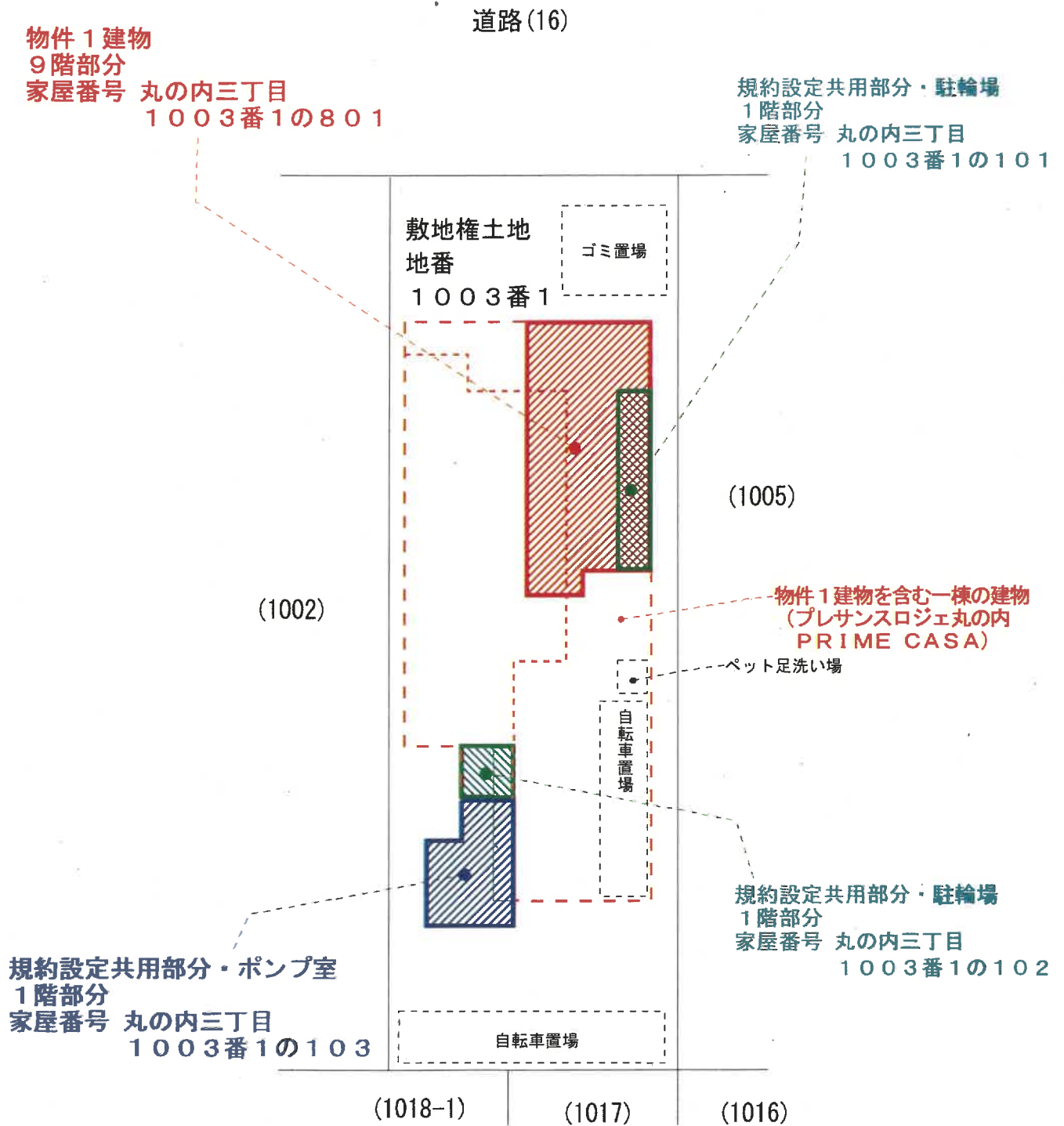
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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

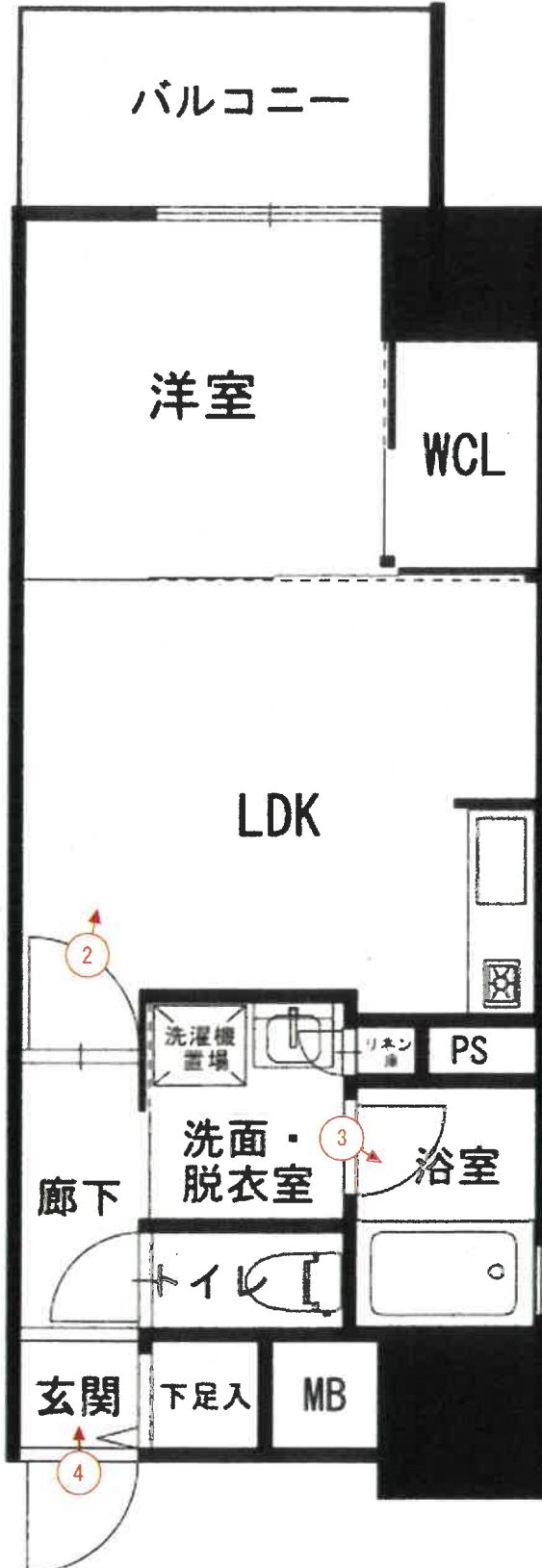


①



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
(プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA)



1 北東方向から撮影



2 リビング・ダイニング
・洋室



3 浴室



4 廊下

令和 7 年 (ケ) 第 3 4 0 号
令和 8 年 1 月 2 8 日 受 理
令和 8 年 2 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1 7 , 0 0 0 , 0 0 0 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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1 建 物 の 名 称 プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 丸の内三丁目1003番1の801 建 物 の 名 称 801 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 32.76㎡ (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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番1 地 目 宅地 地 積 280.57㎡ (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 160076分の3645		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「久屋大通」駅の北西方・道路距離約500m 市バス「外堀通」停留所の南東方・道路距離約300m (附属資料「位置図」参照)
付近の状況	中高層の共同住宅のほか、事務所ビル、事業所、駐車場等が見られる商業地域である。
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 市街化区域 用途地域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 600% 防火規制 防火地域 その他の規制 駐車場整備地区、特定用途誘導地区(都心地区)、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)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 280.57㎡ 形状 ほぼ長方形 間口 約9.5m 奥行 約29.2m 地勢 平坦地
接面道路の状況	北側幅員約10.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 東側隣地は駐車場、西側隣地は事務所ビル、南側隣地は店舗兼共同住宅、事業所として利用されている。
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 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和52年頃、平成10年頃は何れも事業所の敷地、令和2年頃は空地として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと推測される。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンスロジエ丸の内PRIME CASA	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 42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7月20日 新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約40年
構造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼り、吹付タイル等
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり (1基)
	駐車場	あり(敷地内) : すぐには使用できない。(抽選) 駐車場使用料: 30,000円/台(月額)
	集会室	なし
	その他	特になし
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり(プレサンスロジエ丸の内PRIME CASA管理組合) 法人格…なし
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり(3日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金(令和7年12月31日現在) 18,113,181円 ・大規模修繕計画の有無…なし ・負担決議された工事負担金の有無…不明。ただし、大規模修繕工 事実施に伴う一時金の徴収予 定はなし。 ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…可 ・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 <p>【建物1】 家屋番号: 丸の内三丁目1003番1の101 建物の名称: 101 種類: 駐輪場 構造: 鉄筋コンクリート造1階建 床面積: 1階部分 5.18㎡</p>	

特 記 事 項	<p>【建物2】 家屋番号：丸の内三丁目1003番1の102 建物の名称：102 種 類：駐輪場 構 造：鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積：1階部分 2.62㎡</p> <p>【建物3】 家屋番号：丸の内三丁目1003番1の103 建物の名称：103 種 類：ポンプ室 構 造：鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積：1階部分 8.78㎡</p>
---------	--

(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 (801号室) 北・東角住戸 主要開口部の方位 : 北向き		
現 況 床 面 積	32.76㎡ (登記面積)		
間 取 り	1LDK バルコニー …有(北側)		
仕 様	天 井	床	クロス等 フローリング、クッションフロア等
	内 壁	設 備	クロス等 電気、水道、公共下水道、都市ガス
	そ の 他		特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	9,290円(月額)	
	修 繕 積 立 金	2,550円(月額)	
	自 治 会 費	90円(月額)	
	滞 納 額	あり (令和8年2月2日 現在36,247円)	
	内 訳	管 理 費	27,870円
		修 繕 積 立 金	7,650円
		小 計	35,520円
		自 治 会 費	270円
		遅 延 損 害 金	457円
	そ の 他	—	
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	・室内に家電、衣類、日用品、生活用品等は残されているが、長期間、室内は利用されていない模様である。		

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
350,000	32.76	0.85	9,750,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 40 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 40 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.85$$

(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
1,270,000	1.00	280.57	1.00	3645 / 160076	8,110,000

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5-35

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$1,310,000\text{円}/\text{㎡} \times 108.9 / 100 \times 100 / 98 \times 100 / 115 = 1,270,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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：奥行逓減0.98

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：ない

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した。

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
9,750,000	8,110,000	0.98	17,500,000

$$\text{ウ 個別格差} : \boxed{\text{階層補正 } 1.05} \times \boxed{\text{位置補正 } 0.93} \times \boxed{\text{その他補正 } 1.00} = 0.98$$

(階層：8階) (位置：北・東角住戸) (その他：特になし)

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中区内等)}

A 令和7年10月 791,000円/㎡ (令和3年7月建築、専有面積 32.76㎡)

B 令和7年3月 716,000円/㎡ (令和3年8月建築、専有面積 40.00㎡)

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	791,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	824,000
B	716,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	682,000

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
753,000	0.98	32.76	24,170,000

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	
2,072千円 (14.8%)	782千円	5.5%	13,792千円	0.86384	11,914千円 (85.2%)	13,990,000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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,200	1,200	1,176	1,176
	共益費収入	120	120	120	120
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,320	1,320	1,296	1,296
	空室損失	132	132	130	130
	貸倒損失	40	40	39	39
	有効総収益	1,148	1,148	1,127	1,127
イ 総費用	維持管理費	111	111	111	111
	修繕費	36	36	35	35
	公租公課	121	121	121	121
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	36	36	35	35
	運営支出合計	316	316	314	314
	資本的支出	130	31	31	31
	総費用合計	446	347	345	345
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)	27.5	27.5	27.9	27.9	
エ 有効純収益 アーイ	702	801	782	782	
オ 複利現価率(割引率 5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	669	727	676		

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を5.0%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、費用性を反映した①を参酌して、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	17,500,000	0	17,500,000
②比準価格	24,170,000	0	24,170,000
③収益価格	—		13,990,000
④調整後の価格	21,470,000		

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×オ
21,470,000	1.00	0.80	0.99	—	17,000,000

イ 市場性修正：特になし。

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

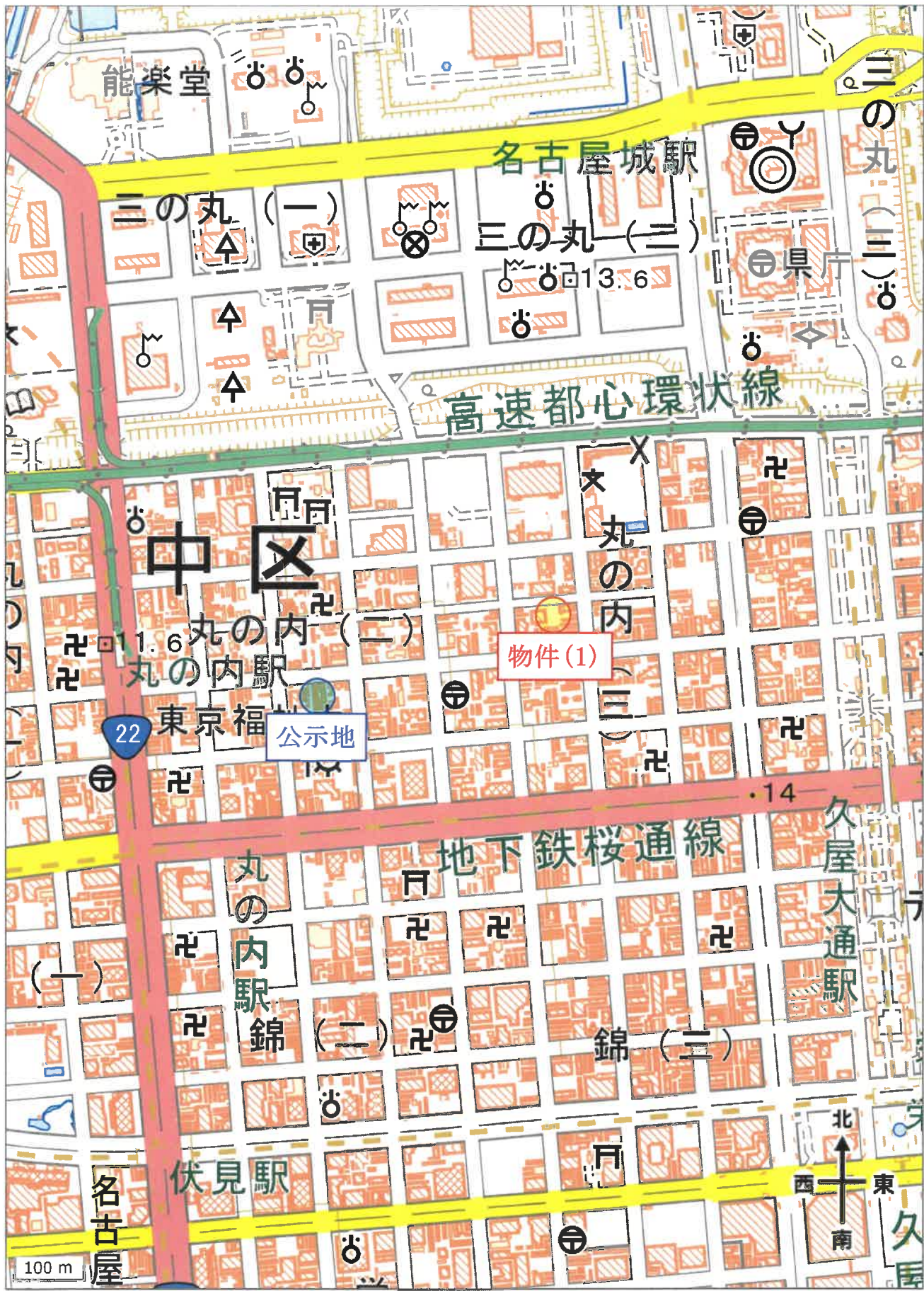
地価公示価格 : 名古屋中5-35
所 在 : 名古屋市中区丸の内2丁目1403番1外
住 居 表 示 : 丸の内2-14-4
価 格 : 1,310,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「丸の内」駅の北方道路距離約300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 466㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北側20.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域

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

位置図



付近案内図



市立丸の内小学校

物件(1)

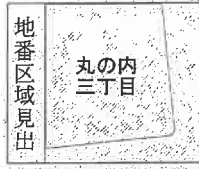
名古屋丸の内三郵便局

30 m





(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。

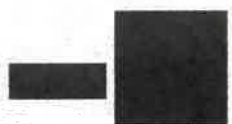


請求部	所在	名古屋市中区丸の内三丁目		地番	1003番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項			

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。

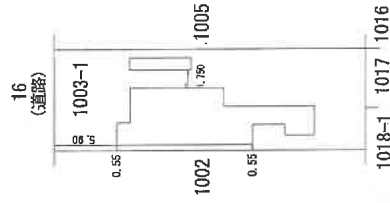
令和7年11月10日
名古屋法務局

登記官



建築物図面

家屋番号	一棟の建物
建築物の所在	名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



縮尺	1 / 500
申請人	[Redacted]

縮尺	1 / 500
製作者	[Redacted]
制作日	(令和3年8月30日作製)

登記年月日：令和3年9月6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。
令和7年11月10日 名古屋法務局

登記号

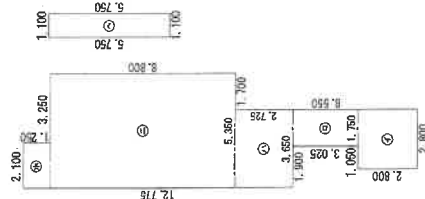


各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建築物の所在 名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1

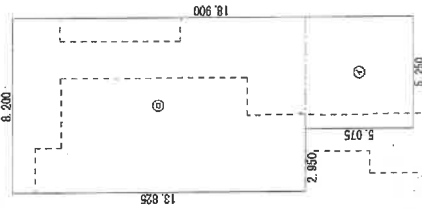
1階



求積表

㊦	2.800 × 2.800	=	7.840000
㊧	1.750 × 3.025	=	5.293750
㊨	3.650 × 2.725	=	9.946250
㊩	5.350 × 8.800	=	47.080000
㊪	2.100 × 1.250	=	2.625000
㊫	1.100 × 5.750	=	6.325000
合計			79.110000
床面積			79.11 m ²

2階～15階
(各階同型)



求積表

㊦	5.250 × 5.075	=	26.643750
㊧	8.200 × 13.825	=	113.365000
合計			140.008750
床面積			140.00 m ²

製作者

（令和3年8月30日作製）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

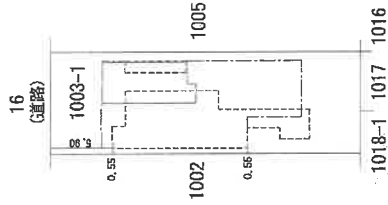
登記年月日：令和3年9月6日

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。
令和7年11月10日 名古屋法務局

登記官

各階平面図 建築物図面

家屋番号 丸の内三丁目1003番1の801
 建築物の所在 名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



建築物の存する部分 8階

製作者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

(令和3年8月30日作製)

登記年月日：令和3年9月6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。
 令和7年11月10日 名古屋法務局

登記簿

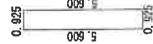
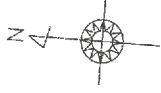
登記年月日：令和3年9月6日

各階平面図

建物図面

家屋番号 丸の内三丁目1003番1の101

建物の所在 名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



求積表

0.925 x 5.600	=	5.180000
合計		5.180000
床面積		5.18 m ²



建物の存する部分 1階

作製者

縮尺 1/250
(令和3年8月30日作製)

縮尺 1/500

申請人

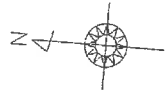
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和8年2月25日 名古屋法務局一宮支局

登記官

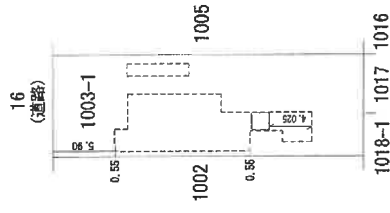
登記年月日：令和3年9月6日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 丸の内三丁目1003番1の102
建築物の所在 名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



求積表	=	2.621375
1.565 x 1.675		
合計		2.621375
床面積		2.62 m ²



建築物の存する部分 1階

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]	(令和3年8月30日作製)	[Redacted]	

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8年2月25日 名古屋法務局一宮支局

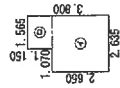
登記官

登記年月日：令和3年9月6日

各階平面図 建物図面

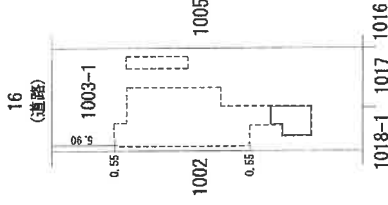
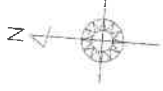
家屋番号 丸の内三丁目1003番1の103

建物の所在 名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



求積表

①	2.635×2.650	$=$	6.982750
②	1.585×1.150	$=$	1.795750
合計			8.782500
床面積			8.78 m ²



建物の存する部分 1階

作製者

申請人

縮尺

縮尺

(令和3年 8月 30日 作製)

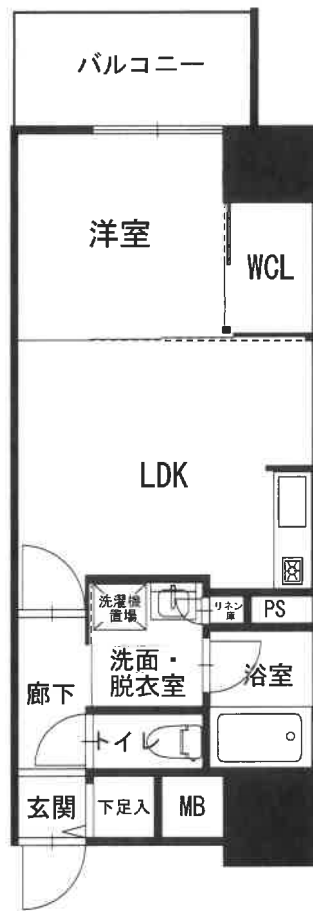
1 / 250

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8年2月25日 名古屋法務局一宮支局

登記官

建物間取図(概略)



物件(1)の存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)の存する一棟の建物



写真撮影 2