

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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

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 8 月 12 日から 令和 8 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 50 分 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 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 7 月 28 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	14,120,000 11,296,000		2,824,000	59,006	13,628



※11※

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 4 2 2 番地

建物の名称 プレサンス丸の内フォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 4 2 2 番の 1 1 0 4

建物の名称 1 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 2 6 . 6 3 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 4 2 2 番

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 5 7 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 2 8 6 0 7 6 分の 2 9 0 7



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 11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】

Bが占有している。同人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 名古屋市中区丸の内三丁目 422 番地

建物の名称 プレサンス丸の内フォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 422 番の 1104

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 26.63 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 422 番

地 目 宅地

地 積 465.57 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 286076 分の 2907



令和 8 年(ケ)第 40 号

令和 8 年 2 月 27 日受理

令和 8 年 3 月 30 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 422 番地

建物の名称 プレサンス丸の内フォート

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 丸の内三丁目 422 番の 1104

建物の名称 1104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 26.63 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 422 番

地 目 宅地

地 積 465.57 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 286076 分の 2907

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4番33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 (☐ 主である建物 ☐ 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 居宅 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	つぎのとおり 管理費 月額7,270円 修繕積立金 月額1,740円	令和8年3月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計9,010円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社プレサンスコミュニティ	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 7,270円 (令和8年3月分) 修繕積立金 1,740円 (令和8年3月分)	
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 ☒ 土地建物位置関係図 (概略) 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 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)	☒ 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 ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ B (占有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者) ■株式会社プレサンスコーポレーション)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書(写し)・地位継承に関する覚書(写し))の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 9 月 2 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 9 月 2 1 日	
	期間	令和 6 年 9 月 2 1 日から ■令和 7 年 9 月 2 0 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7 年 9 月 2 1 日から ■令和 8 年 9 月 2 0 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 7 3, 9 9 0 円 (毎月月末限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

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 (巡回) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 無し 5 ペットの飼育 不可 (小鳥, 観賞用魚類及び身体障害補助犬は可)
■ B (占有者)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は私が賃借し居住しています。 2 物件1建物に損傷や不具合のある箇所はありません。
■ 株式会社プレサンスコーポレーション担当者	(電話) 1 物件1建物は、当初は当社が ■ A ■ (債務者兼所有者) から賃借し、■ B ■ (占有者) に転貸するサブリース契約がありましたが、令和6年3月14日付け「地位継承に関する覚書」をもって、当社の転貸人の地位を ■ A ■ (債務者兼所有者) に継承し、現在は、■ A ■ (債務者兼所有者) と ■ B ■ (占有者) の賃貸借契約となっています。

(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 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・3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建物は、通常程度の家具、家電製品、その他の動産類が存する。
(2) 物件1建物は、名古屋市の固定資産評価証明書の記載によれば、平成31年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるものの、当職が目視で確認した限りでは、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) 敷地権土地は西側を道路に接する。道路の向かい側は小学校が存する。
(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（プレサンス丸の内フォート）が存するほか、西側にゴミ置場が、東側に自転車置場が存する。東側の端は植込となっている。北東側付近に、レンタル電動キックボードの駐機場が存する。

4 その他

- (1) 物件1建物を含む一棟の建物（プレサンス丸の内フォート）には、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 422番の3）」、「駐輪場・倉庫（家屋番号 丸の内三丁目 422番の4）」が存しそれぞれ登記されている。
(2) また、登記はされていないが、1階部分に、共用部分として、ポンプ室が存する。

(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2月27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3月2日(月) 17:15-17:45	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, 「物件1建物の居住者様」宛とした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3月2日(月)	(郵便)	株式会社プレサンスコーポレーションに対し占有状況照会書送付(後日郵送回答)
令和8年3月2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8年3月2日(月)	(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(後日郵送回答あり)
令和8年3月2日(月)	(郵便)	債権者の情報提供に基づく物件1建物を含む一棟の建物の管理会社であるとする会社に対し管理に関する照会書送付(該当なしの回答)
令和8年3月3日(火) 15:00-15:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年3月3日(火) 15:55-16:10	(電話)	B (占有者) から聴き取り
令和8年3月6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3月9日(月) 17:45-18:15	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), A (債務者兼所有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和8年3月17日(火)	(郵便)	株式会社プレサンスコーポレーションに対し占有状況照会書送付(再)(後日郵送回答)
令和8年3月23日(月) 11:10-11:20	(電話)	株式会社プレサンスコーポレーション担当者から聴き取り

令和8年3月26日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
-----------------------------	--------	----------

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し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 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会わせて建物内に立ち入った。

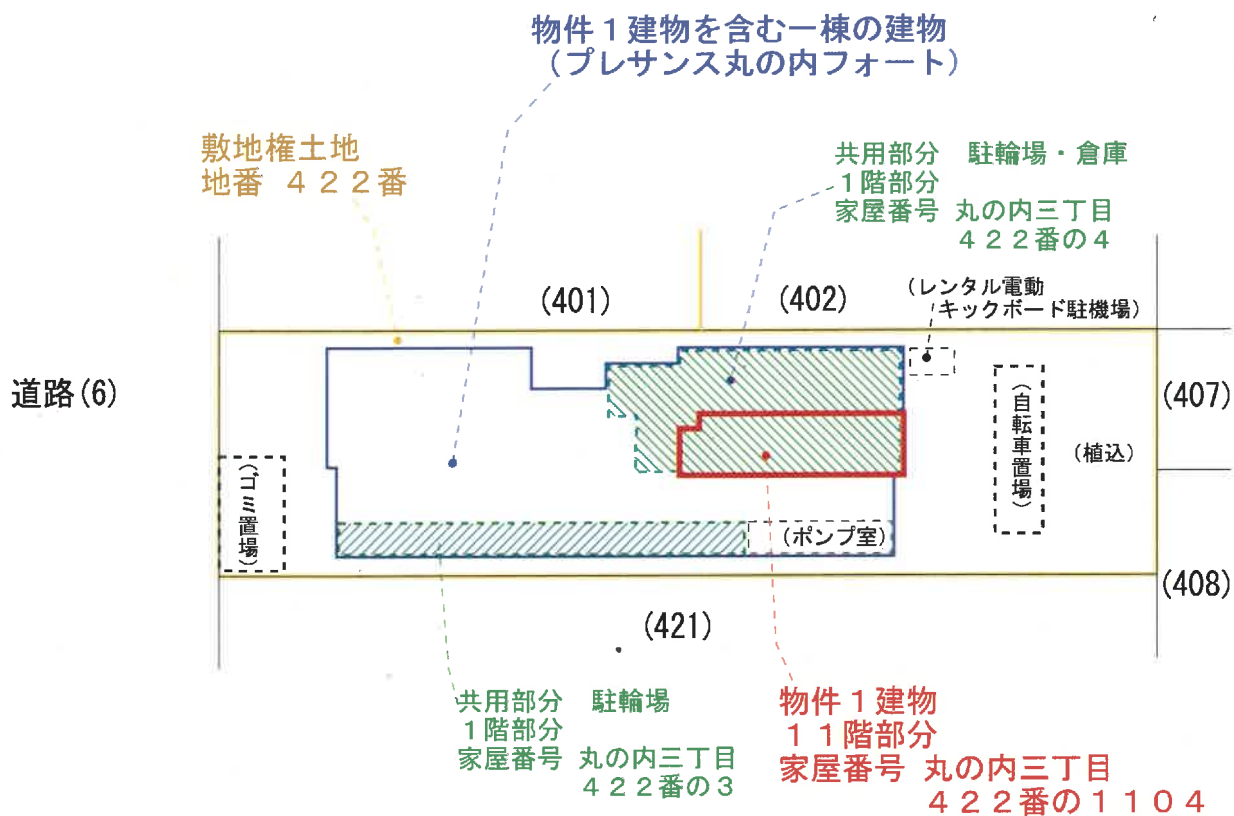
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

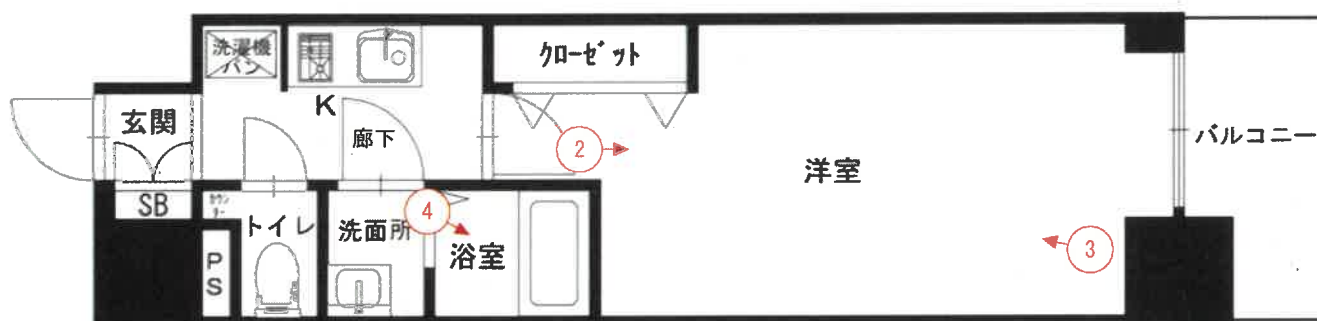


①



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
(プレサンス丸の内フォート)



1 北西方向から撮影



2 洋室



3 洋室



4 浴室

令和 8 年 (ケ) 第 4 0 号
令和 8 年 3 月 4 日 受 理
令和 8 年 3 月 9 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 8 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 4 , 1 2 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 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) 名古屋市中区丸の内三丁目4 2 2 番地 プレサンス丸の内フォート (専有部分の建物の表示) 丸の内三丁目4 2 2 番の1 1 0 4 1104 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 26.63㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区丸の内三丁目4 2 2 番 宅地 465.57㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 286076分の2907	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	地下鉄名城線「名古屋城」駅の南方・道路距離約350m 地下鉄桜通線「久屋大通」駅の北方・道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅、事務所ビル、小学校、駐車場等が見られる地域である。	
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% (一部900%) 防火地域 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)、宅地造成等工事規制区域、一部名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢	465.57㎡ ほぼ長方形 約10.9m 約42.8m 平坦地
接面道路の状況	西側幅員約15.0m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。 東側隣地は事務所ビル、官公庁施設、南側隣地は会館、北側隣地は会館、幼稚園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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和52年頃、平成9年頃、平成28年頃は何れも店舗兼住宅等の敷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。 ・受命物件が西側で接面する市道伊勢町通と民地との東側道路境界から東方30m以内は商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)、防火地域、駐車場整備地区、特定用途誘導地区(都心地区)、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域、30m超は商業地域(建ぺい率80%, 容積率900%)、防火地域、駐車場整備地区、特定	

特記事項	用途誘導地区(都心地区)、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域、名古屋駅・伏見・栄都市誘導地区計画となっている。なお、30m超部分の基準容積率は地区計画により800%と定められている。 ・ 建築計画概要書記載の基準容積率は659.82%となっている。 ・ 名古屋市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件周辺は平成25年9月の集中豪雨による浸水区域となっている。 ・ 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	プレサンス丸の内フォート		
建物の用途	居住用マンション (総戸数 70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31年2月7日 新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約38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 タイル貼り、吹付タイル等 特になし	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり (1基) なし なし 特になし	
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	あり (プレサンス丸の内フォート管理組合) 法人格…なし 委託 株式会社プレサンスコミュニティ 管理室 …あり 管理員 …あり(巡回)	
管理の状況	普通		
特記事項	・積立金(令和7年3月31日現在) 23,955,100円 ・大規模修繕計画の有無…あり(実施時期は未定) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…不可 ・登記事項証明書によれば、令和6年1月19日に区分登記が行われた模様である。 ・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。 【建物1】 家屋番号：丸の内三丁目422番の3 建物の名称：1 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 27.85㎡		

特 記 事 項	【建物2】 家 屋 番 号：丸の内三丁目4 2 2 番の4 建物の名称：2 種 類：駐輪場・倉庫 構 造：鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積：1階部分 68.38㎡
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	11階 (1104号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 東向き		
床 面 積	26.63㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K バルコニー ……有(東側)		
仕 様	天 井	クロス等	
	床	フローリング、クッションフロア等	
	内 壁	クロス等	
	設 備	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	7,270円(月額)	
	修 繕 積 立 金	1,740円(月額)	
	滞 納 額	あり (令和8年3月12日 現在9,010円)	
	内 訳	管 理 費	7,270円
		修 繕 積 立 金	1,740円
		小 計	9,010円
		遅 延 損 害 金	0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	立会人の陳述によれば、「ペットは飼っておらず、建物に不具合も特にない。」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
300,000	26.63	0.81	6,470,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 38 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 38 \text{ 年} + \text{経過年数 } 7 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.81$$

(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
1,530,000	1.00	465.57	1.00	2907 / 286076	7,240,000

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－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 1,680,000\text{円/㎡} & \times 101.3 / 100 & \times 100 / 106 & \times 100 / 105 & = 1,530,000\text{円/㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：角地1.06

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：間口と奥行きの関係 $0.97 \times \text{容積率 } 1.03 = 1.00$

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
6,470,000	7,240,000	1.08	14,810,000

$$\begin{array}{ccccccc} \text{ウ 個別格差} : & \boxed{\text{階層補正}} & \boxed{1.08} & \times & \boxed{\text{位置補正}} & \boxed{1.00} & \times & \boxed{\text{その他補正}} & \boxed{1.00} & = & 1.08 \\ & (\text{階層：11階}) & & & (\text{位置：東向きの中間住戸}) & & & (\text{その他：特になし}) & & & \end{array}$$

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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	816,000
B	716,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{101}$	675,000

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
746,000	1.08	26.63	21,460,000

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	
1,687千円 (15.4%)	610千円	5.5%	10,758千円	0.86384	9,293千円 (84.6%)	10,980,000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	888	888	870	870
	共益費収入	108	108	108	108
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	996	996	978	978
	空室損失	100	100	98	98
	貸倒損失	30	30	29	29
	有効総収益	866	866	851	851
イ 総費用	維持管理費	87	87	87	87
	修繕費	27	27	26	26
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	26	26	26	26
	運営支出合計	221	221	220	220
	資本的支出	21	21	21	21
	総費用合計	242	242	241	241
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)		25.5	25.5	25.9	25.9
エ 有効純収益 アーイ		624	624	610	610
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		594	566	527	

※ 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	14,810,000	0	14,810,000
②比準価格	21,460,000	0	21,460,000
③収益価格	—		10,980,000
④調整後の価格	17,650,000		

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
17,650,000	1.00	0.80	1.00	—	14,120,000

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：滞納管理費等が少額のため、減価をする必要はないと判断した。

第6 参考価格資料

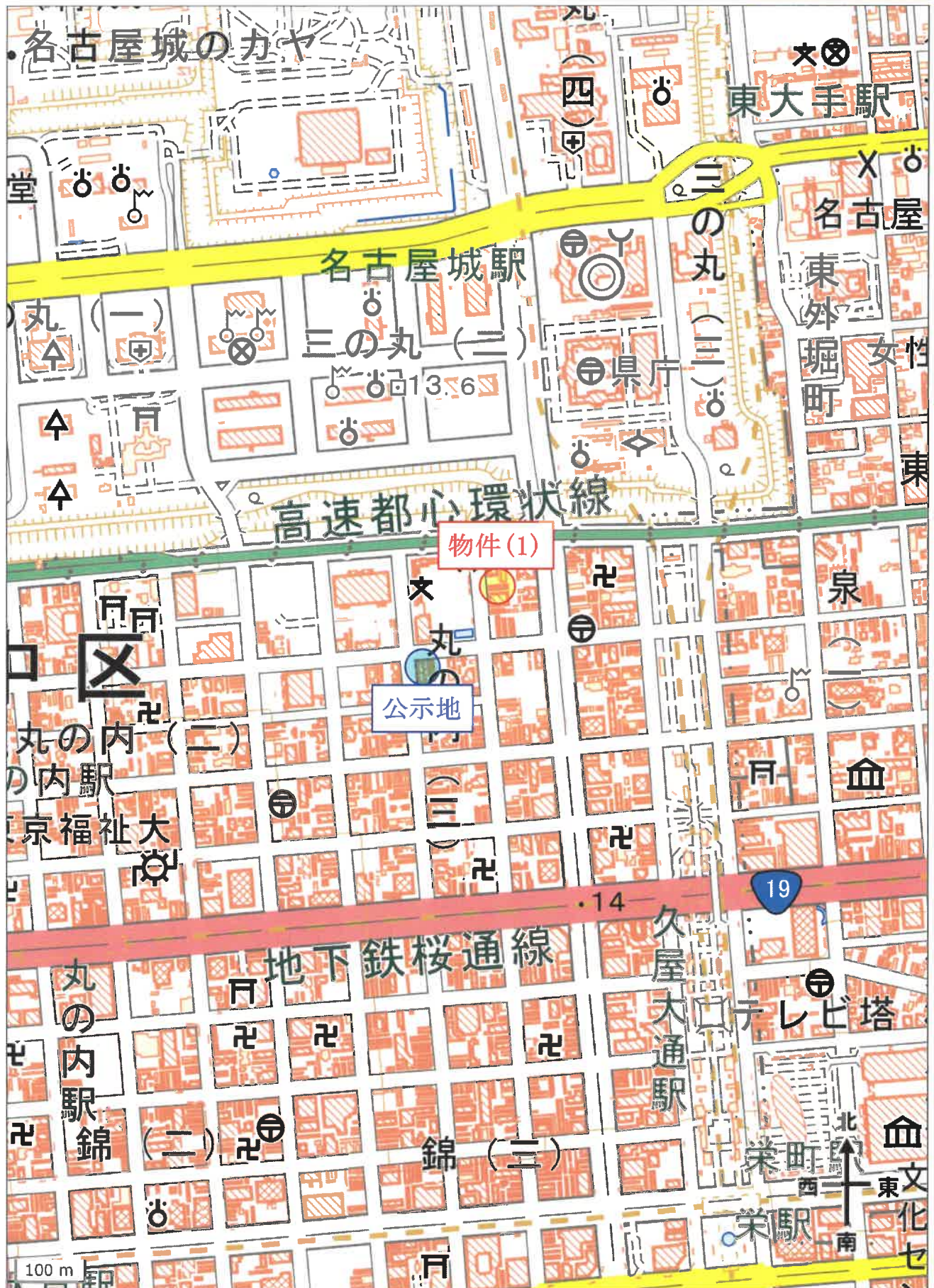
地価公示価格 : 名古屋中－4
所 在 : 名古屋市中区丸の内3丁目801番
住 居 表 示 : 丸の内3－8－1
価 格 : 1,680,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「久屋大通」駅の北西方道路距離約500m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 573㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 西側20.0m市道に接面、北側に側道あり
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

位置図

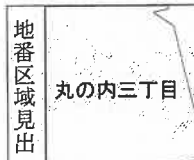


付近案内図





(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	422番			
出力縮	1/500	精度分	座標系番号又は記号	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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M86497

登記官

登記年月日：平成29年6月14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8年3月6日

名古屋法務局一宮支局

登記官

土地所在図
地積測量図

地番	422
土地の所在	名古屋市中区丸の内三丁目

求積表

地番	422	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
K1		-91204.735	-23797.973	-43644	3000539.454340
K2		-91208.207	-23940.007	-41.732	3800300.894324
K3		-91215.064	-23839.705	43644	-3801184.820216
K4		-91215.534	-23796.903	41.732	-3800808.864888
合計					-931.145240
合計面積					465.5726200
地積					465.57
㎡					

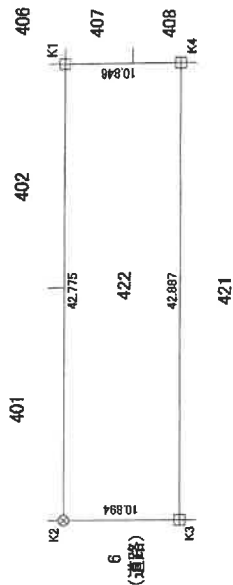
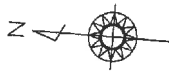
基準点等の名称及び座標

点名	X座標	Y座標	備考
1044A	-91117.091	-23781.609	御蔵三角点
M2532001-01	-91218.073	-23728.098	宮城県測量基本多角点
M2532001-02	-91437.575	-23712.793	宮城県測量基本多角点
M2K-001	-91155.291	-23732.255	宮城県測量基本多角点

(平成28年8月24日測量 世界測地系 縮尺係数0.999607)

単位:m

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属杭
田	金属プレート
田	鋼印
田	計算点



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成29年4月10日作成)

建各階平面圖

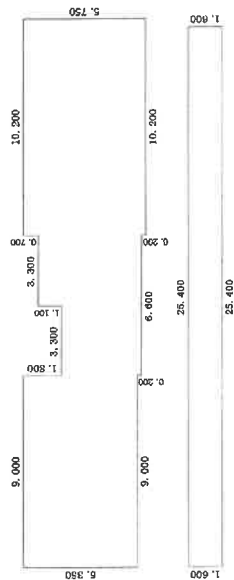
1/2

圖
面
平
階
各

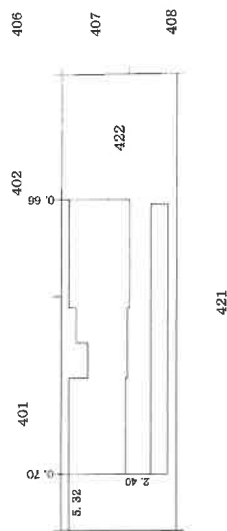
一棟の建物

号番厓家

建物の所在
名古屋市中区丸の内三丁目42番地



道路



数種あり

9.000	×	5.350	=	48.150000
25.400	×	1.600	=	40.640000
6.600	×	3.750	=	24.750000
3.300	×	1.100	=	3.630000
10.200	×	5.750	=	58.650000
				計 175.820000

床面積 175.82 m²

作者

$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 250 \end{array}$$

人
體
由

氏
籍

$$\frac{1}{500}$$

(令和6年 1月 5日作成)

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3月6日

名古屋法務局一宮支局

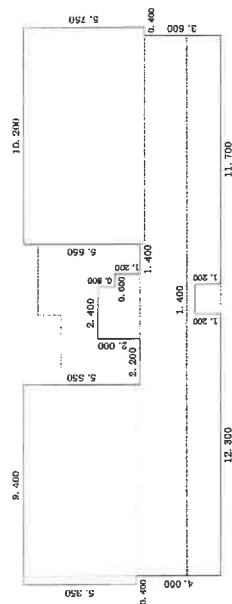
제품 소개

建各階平面圖

—棟の建物

名古屋市中区丸の内三丁目4番地

圖面平階各



求積表

0.400	×	5.350	=	2.140000
9.000	×	5.550	=	49.950000
26.800	×	0.200	=	5.360000
25.400	×	2.400	=	60.960000
12.300	×	1.200	=	14.760000
2.400	×	2.000	=	4.800000
0.600	×	1.200	=	0.720000
11.700	×	1.200	=	14.040000
10.200	×	5.550	=	56.610000
				209.140000

床面積 209.14 m²

作者

（令和6年1月5日作成）

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
世
中

縮尺

1/

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3月6日

名古屋法務局一宮支局

總品如

登記年月日：令和6年1月19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8年1月13日

東京法務局品川出張所

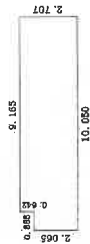
登記簿

建物図面図

家屋番号
丸の内三丁目422番の
1104

建物の所在
名古屋市中区丸の内三丁目422番地

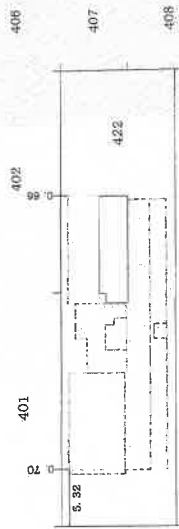
各階平面図



求積差

0.886 × 2.065 = 1.827525
9.165 × 2.707 = 24.809655
計 26.637180

床面積 26.63 m²



道路

建物の存する部分 11階

作成者

(令和6年1月5日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

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3月6日 名古屋法務局一宮支局

登記号

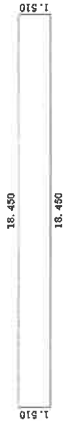
各階平面図

家屋番号 丸の内三丁目422番の3

建物図面図

(1)

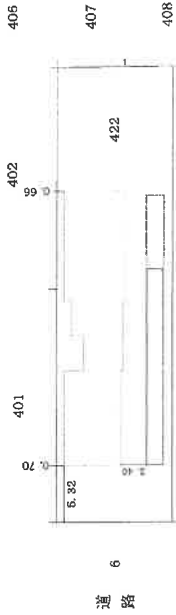
建物の所在 名古屋市中区丸の内三丁目422番地



球積数

$$18.450 \times 1.510 = 27.859500$$

床面積 27.85 m²



建物の存する部分 1階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(令和6年1月5日作成)

A4判に縮小

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3月6日 名古屋法務局一宮支局

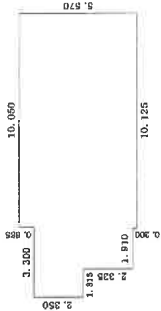
登記書

各階平面図

家屋番号
丸の内三丁目4番22番の4

建物の所在
名古屋市中区丸の内三丁目4番22番地

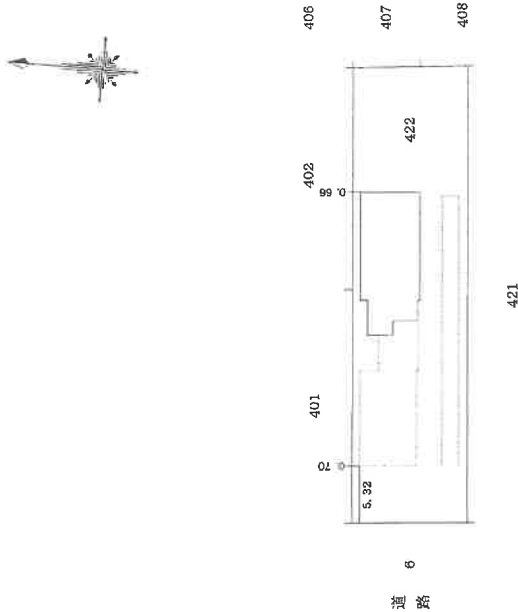
建物各階平面図



求積表

1. 315	×	2. 350	=	3. 080250
1. 910	×	4. 085	=	8. 948350
0. 075	×	4. 885	=	0. 366375
10. 060	×	5. 570	=	55. 978500
計				68. 383475

床面積 68.38 m²



建物の存する部分 1階

作成者

令和6年1月5日作成

縮尺

1/250

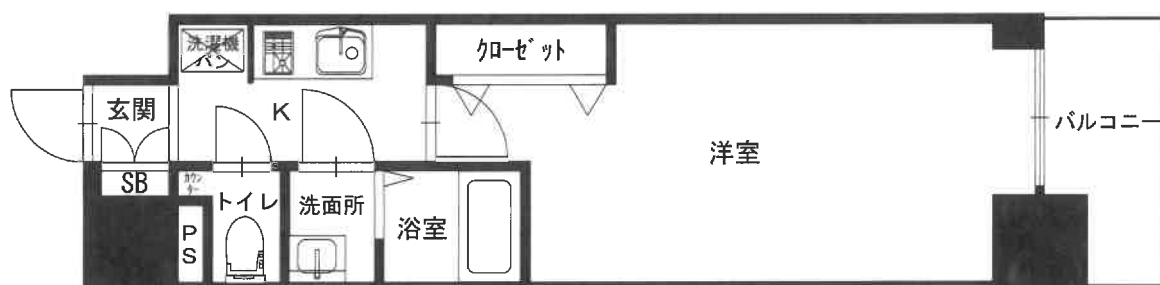
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

建物間取図(概略)



物件(1) 建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1) 建物が存する一棟の建物



写真撮影 2