

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 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	9,360,000 7,488,000		1,872,000	47,294	10,961



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区栄五丁目 422 番地 1

建物の名称 プレサンス SAKAE フロント

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 422 番 1 の 908

建物の名称 908

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 19.16 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 名古屋市中区栄五丁目 422 番 1

地 目 宅地

地 積 764.04 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 303836 分の 2221



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年9月4日まで

賃 料 月額5万7500円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 名古屋市中区栄五丁目 422番地1

建物の名称 プレサンスSAKAEフロント

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 422番1の908

建物の名称 908

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 19.16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 名古屋市中区栄五丁目422番1

地 目 宅地

地 積 764.04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 303836分の2221



令和 8 年(ケ)第 10 号

令和 8 年 3 月 19 日受理

令和 8 年 5 月 **19**日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区栄五丁目 4 2 2 番地 1

建物の名称 プレサンス SAKAE フロント

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 4 2 2 番 1 の 9 0 8

建物の名称 9 0 8

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 19.16 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 名古屋市中区栄五丁目 4 2 2 番 1

地 目 宅地

地 積 764.04 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 303836 分の 2221

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		名古屋市中区栄五丁目4番31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が異なる（ ☐ 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（A） ☒ 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 6,000円 修繕積立金 月 額 1,330円 令和8年4月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 197,910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	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり		
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	「執行官の意見」のとおり		
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		■B	
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) ■A(所有者) ■ダイアログ(株担当者)の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年 9月 5日	
最初の	契約日	令和 2年 9月 5日	
契約等	期間	令和 2年 9月 5日から ■令和 4年 9月 4日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 6年 9月 5日から ■令和 8年 9月 4日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(A) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(B) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金 5万7500円 (毎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		■令和2年9月5日から令和5年5月31日までの契約等当事者は、賃貸人A、 転貸人株式会社プレサンス (旧商号：株式会社プレサンスコーポレーション。以下同様)、 転借人Bであり、株式会社プレサンスとBは上記と同一内容の契約を 転貸借契約として締結していた。その後、Aと株式会社プレサンスとの間の原賃 貸借契約が令和5年5月31日に終了し、Aが転貸借契約における転貸人の地位 を株式会社プレサンスから承継したため、同年6月1日以降、AがBに対し、上 記の契約内容 (従前の転貸借契約と同条件) で物件1建物を賃貸している。 ■共益費月額7330円、駐輪場月額300円	
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

そ の 他 の 事 項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和8年4月2日現在）
管 理 費 162,000円（令和6年2月分～令和8年4月分）
修繕積立金 35,910円（令和6年2月分～令和8年4月分）
 （総 額） 197,910円
- 2 駐車場あり（月額 21,000円～24,000円。すぐには使用できない（順番待ち））
- 3 ペット飼育不可
- 4 大規模修繕工事の実施時期は未定
- 5 規約共用部分あり（管理事務室，防災備蓄倉庫，ゴミ置場等）

（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)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、株式会社プレサンスに物件1建物を賃貸し、同社が第三者に転貸していました。しかし、令和5年ころ、株式会社プレサンスとの賃貸借契約が終了したため、私は、同建物の管理をダイアログ株式会社に委託するとともに、株式会社プレサンスから当該転貸借契約における転貸人の地位を承継しました。 2 契約書は保管していません。契約内容の詳細については、ダイアログ株式会社へ確認してください。
■ 株式会社プレサンス 担当者	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る転貸借契約当事者としての当社の管理業務は、令和5年5月末日をもって終了しています。契約書は保管していません。
■ ダイアログ株式会社 担当者	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 当社は、令和5年6月1日より、物件1建物に係る賃料集金等の管理業務を行っています。 2 株式会社プレサンスを転貸人とする物件1建物の転貸借契約は、令和5年5月31日に終了しています。これを受けて、Aが、同年6月1日、株式会社プレサンスから従前の転貸借契約の転貸人の地位を承継し、従前の転貸借契約と同一条件で、Bに対し、同建物を賃貸しています。 3 物件1建物に係る賃料の滞納はありませんが、当社がAに対し支払う賃料の引渡金につき名古屋地方裁判所から債権差押命令を受けています。 4 物件1建物が競売され、Aから買受人へ所有権が移転すると、当社とAの管理業務契約は終了となります。所有権移転日より日割り計算で賃料や管理費を精算しなければならないので、買受人からできるだけ早く連絡をいただきたいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1建物入居者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、物件1建物が新築された令和2年9月から同建物に居住し現在に至っています。賃貸借契約書を紛失してしまいましたが、賃貸借契約時の重要事項説明書及び初回賃料等の明細はありますので、契約内容はそちらを参照してください。 なお、令和5年ころに貸主が変更になったとの通知を受けて、賃料の支払先を変更しています。 2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 4 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また、大雨の際でもプレサンスSAKAEフロント（物件1建物を含む一棟の建物）の周囲の道路が冠水したことはありません。 5 洗濯パンの排水口付近からトイレのような臭いがすることがあります。また、洗面所照明（天井）のスイッチが故障しており、点灯できない状態です。
■ 株式会社プレサンス コミュニティ担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにプレサンスSAKAEフロント（物件1建物を含む一棟の建物）の管理状況等については、2及び4枚目に記載のとおりです。

(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建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスSAKAEフロント）の敷地及び駐車場等として使用されており、西側で道路に接している。
- 3 物件1建物には経年相応の劣化が認められる。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスSAKAEフロント）は、規約設定された共用部分として、倉庫（家屋番号：栄五丁目 422番1の101）が登記されている。

(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
8年 3月24日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
8年 3月24日 (火)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 3月25日 (水) 10:10 - 10:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
8年 3月26日 (木)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
8年 3月27日 (金) 17:30 - 17:40	(携帯電話)	(Bより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
8年 3月27日 (金)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
8年 4月 6日 (月)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付
(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, 解錠技術者に解錠させて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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月 8日 (水) 8:15 - 9:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), B 立会, B より占有状況等につき聴取, 評価人同行
8年 4月10日 (金)	(当庁執行官室)	プレサンス株式会社あて占有状況等に関する照会文書作成送付
8年 4月22日 (水) 11:30 - 11:40	(携帯電話)	(A より受電) 占有状況等につき聴取
8年 4月23日 (木) 16:50 - 17:00	(携帯電話)	(ダイアログ株式会社へ架電) 占有状況等につき聴取
8年 4月24日 (金)	(当庁執行官室)	ダイアログ株式会社あて占有状況等に関する照会文書作成送付

(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。

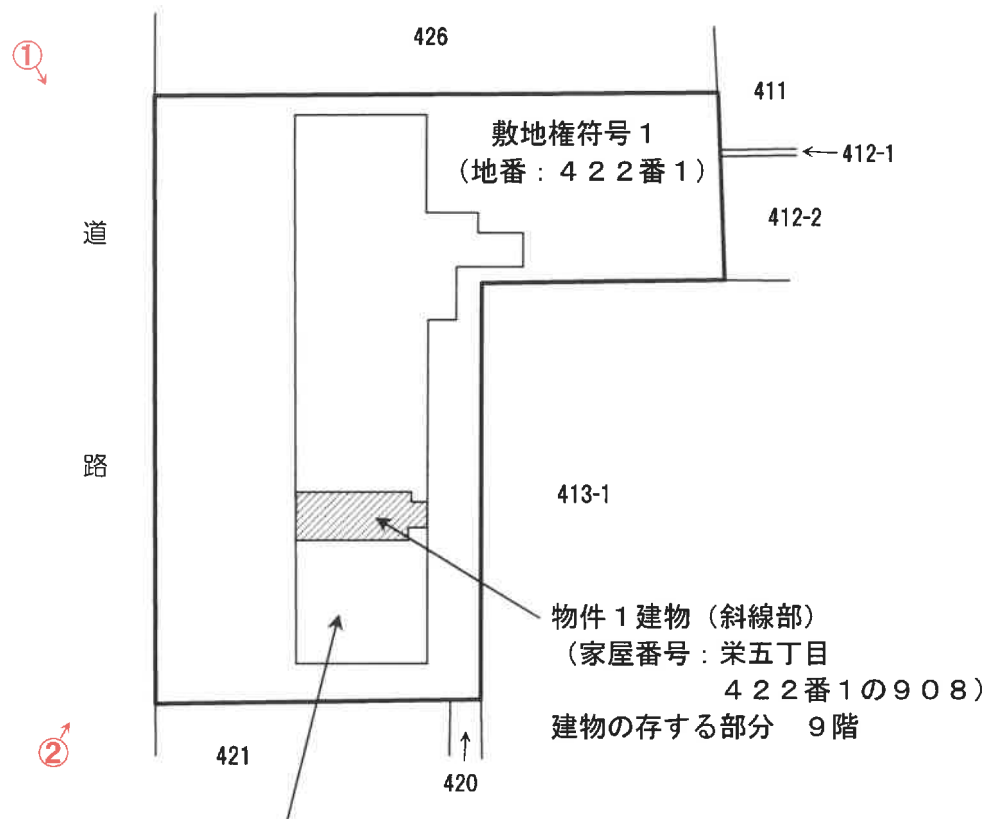
☐ 令和 年 月 日
 本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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合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

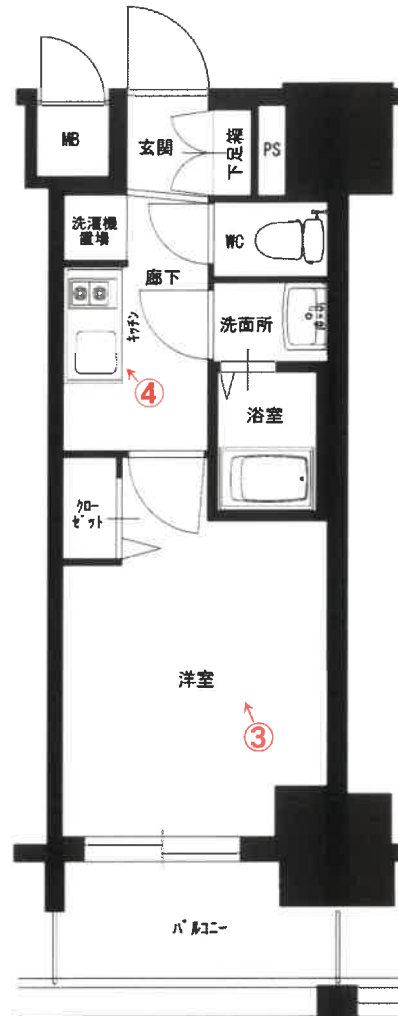
土地建物位置関係図（概略）



物件 1 建物を含む一棟の建物
(建物の名称: プレサンス SAKAE フロント)

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(プレサンスSAKAEフロント)

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(プレサンスSAKAEフロント)

3 物件1 建物内部の状況（洋室）



4 物件1 建物内部の状況（キッチン）



副

令和8年（ケ）第10号
令和8年3月27日受理
令和8年4月8日現地調査
令和8年5月29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 9,360,000 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) 名古屋市中区栄五丁目 4 2 2 番地 1 プレサンス SAKAE フロント (専有部分の建物の表示) 栄五丁目 4 2 2 番 1 の 9 0 8 9 0 8 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 9 階部分 1 9 . 1 6 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区栄五丁目 4 2 2 番 1 宅地 7 6 4 . 0 4 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 3 0 3 8 3 6 分の 2 2 2 1	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「矢場町」駅 北東方 道路距離約340m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション、商業ビル等が建ち並ぶほか駐車場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 商業地域 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	764.04㎡ 不整形 間口 約33.5m、奥行 最大約32m
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約8mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (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、西側は市道、北側及び南側は駐車場、東側は医療施設及び駐車場等である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり 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30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事業所、住宅、駐車場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	・本件土地は埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・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)によると内水氾濫による浸水想定区域(浸水深0.3m未満、0.3m～0.5m未満、0.5m～1.0m未満)に該当する。また、名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス SAKAE フロント	
建物の用途	居宅 (総戸数130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2年6月18日新築 経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 約 34 年	
構造	鉄筋コンクリート造 1 4 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 (1 基) 有 (月額21,000円～24,000円) すぐに使用できない。(順番待ち) なし オートロック、宅配ボックス
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 SAKAE フロント管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社プレサンスコミュニティ 管理員 有 (巡回) 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9月30日現在) 33,494,300円 大規模修繕計画 有 (実施時期: 未定) 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 (管理事務室、防災備蓄倉庫、ゴミ置場等)	

(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 (9 0 8 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	19.16㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K 西側バルコニー	
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 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	6,000円(月額) 1,330円(月額) あり (令和8年4月2日現在197,910円) 管 理 費 162,000円 修繕積立金 35,910円 合 計 197,910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	・ 本件建物は賃貸借に供されている。賃貸借契約の内容については現況調査報告書のとおりである。 ・ 関係者によれば、洗濯パンの排水口付近で臭気がすることがあるほか、洗面所の照明のスイッチが故障しているとのことである。 ・ 上記のほか建物は概ね経年使用相当の劣化、汚損等と見られる。	

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
299,000	19.16	0.77	4,410,000

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34年／（経済的残存耐用年数34年＋経過年数6年）}〕×（1－観察減価等10%）＝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
608,000	0.95	764.04	1.00	$\frac{2,221}{303,836}$	3,230,000

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5-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $592,000\text{円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/95 \times 100/105 = 608,000\text{円/㎡}$
 （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：間口狭小 0.98 × 間口・奥行の関係 0.97 = 0.95

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.95

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
4,410,000	3,230,000	1.03	7,870,000

ウ 個別格差：階層補正 1.03 × 位置補正 1.00 × 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(対象一棟内又は名古屋市中区内等))

A 令和5年6月 735,000円/㎡(令和2年6月建築, 専有面積22.21㎡)

B 令和7年2月 624,000円/㎡(平成21年10月建築, 専有面積21.09㎡)

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	735,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	687,000
B	624,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{90}$	709,000

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
698,000	1.03	19.16	13,770,000

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	
1,175千円 (13.9%)	476千円	5.5%	8,395千円	0.8638	7,252千円 (86.1%)	8,430,000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	690	690	676	676
	共益費収入	88	88	88	88
	駐輪場収入	4	4	4	4
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	782	782	768	768
	空室損失	78	78	77	77
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	681	681	668	668
イ 総費用	維持管理費	72	72	72	72
	修繕費	21	21	20	20
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	20	20	20	20
	運営支出合計	177	177	176	176
	資本的支出	167	16	16	16
総費用合計		344	193	192	192
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	26.0	26.0	26.3	26.3
エ 有効純収益	ア-イ	337	488	476	476
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	321	443	411	

※ 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	7,870,000	0	7,870,000
②比準価格	13,770,000	0	13,770,000
③収益価格	—		8,430,000
④調整後の価格	12,060,000		

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
12,060,000	1.00	0.8	0.97	-	9,360,000

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5-8）

所 在 : 名古屋市中区栄5丁目4 1 3 番 2
価 格 : 592,000円／m²
位 置 : 地下鉄名城線「矢場町」駅の北東方道路距離約420m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 173m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 東側幅員10.0m市道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 飲食店舗ビルを中心に駐車場等も多い商業地域

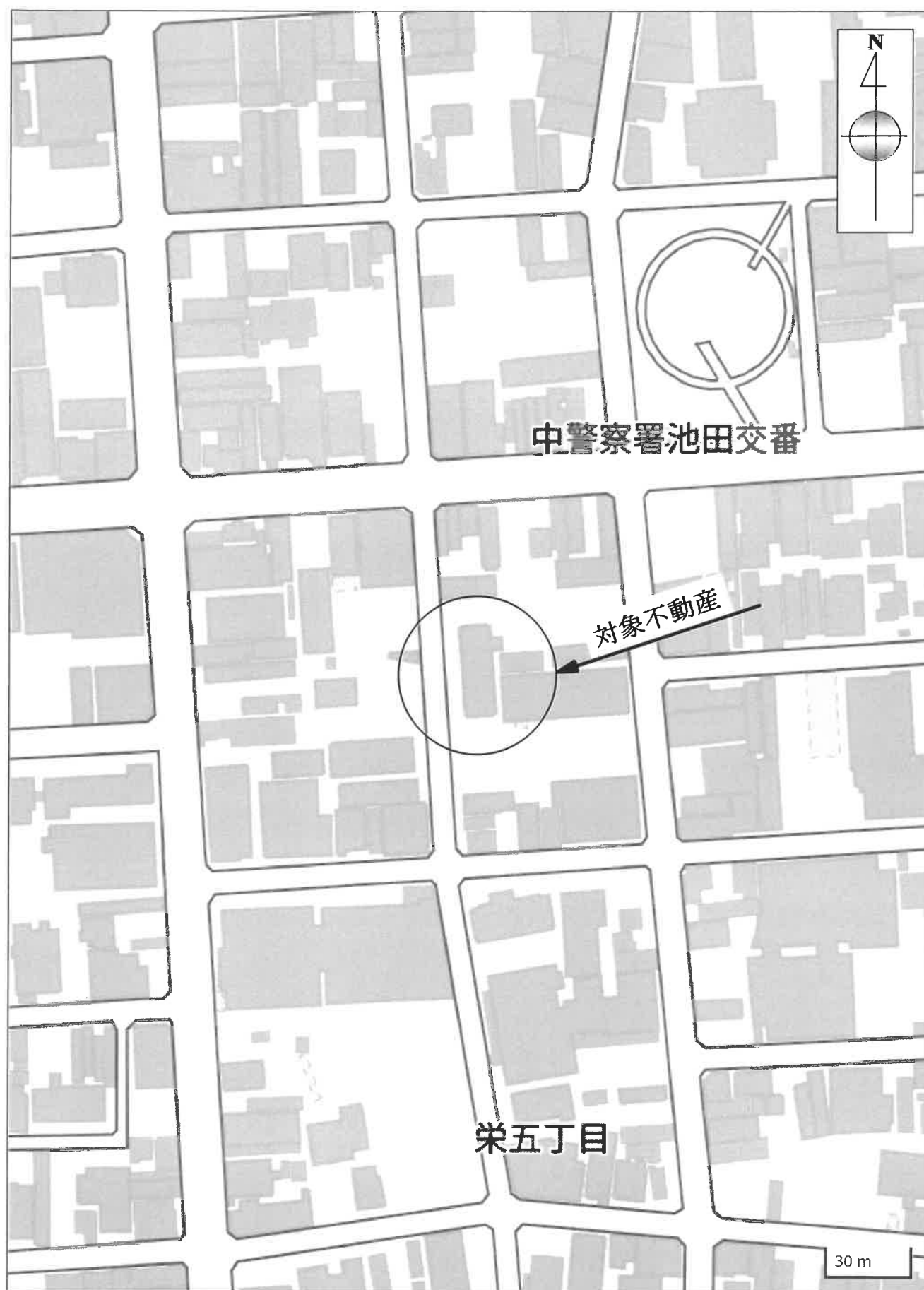
第7 附属資料

- 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

位置図



付近案内図





-23249.004 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
栄五丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市中区栄五丁目				地 番	422番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年3月23日			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7年12月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

登記年月日：令和2年7月13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12月25日

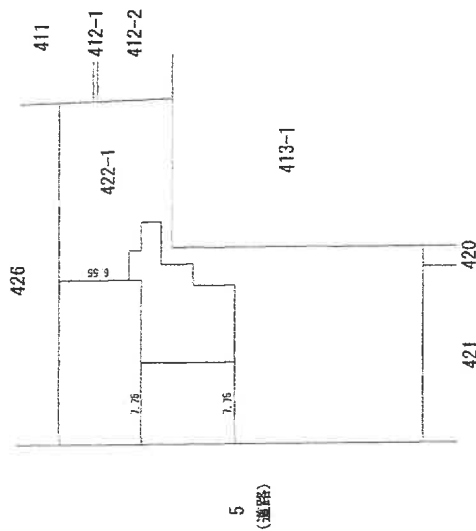
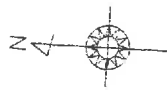
東京法務局豊島出張所

登記官

建築物図面

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目422番地1



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

(令和2年7月9日作製)

作製者

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12月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図

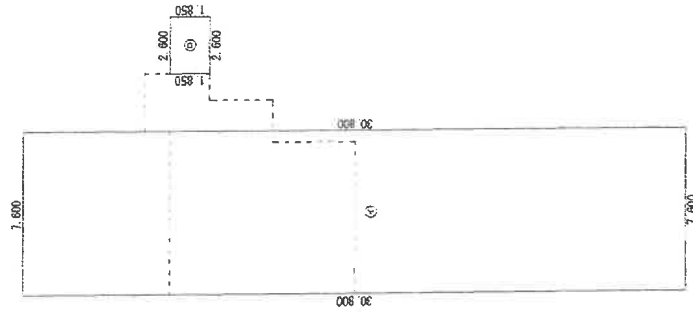
各階平面図

家屋番号

名古屋市中区栄五丁目422番地1

建物の所在

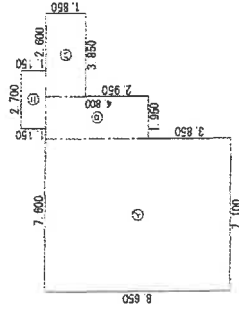
2階～14階
(各階同型)



求積表

①	7,600 × 30,900	=	234.080000
②	2,600 × 1,850	=	4.810000
合計	238.890000		
床面積	238.89	m ²	

1階



求積表

①	7,100 × 8,650	=	61.415000
②	1,950 × 4,800	=	9.360000
③	3,850 × 1,850	=	7.122500
④	2,700 × 1,150	=	3.105000
合計	81.002500		
床面積	81.00	m ²	

A 4 判に縮小

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者 (令和2年7月9日作製)

申請人

登記年月日：令和2年7月13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12月25日

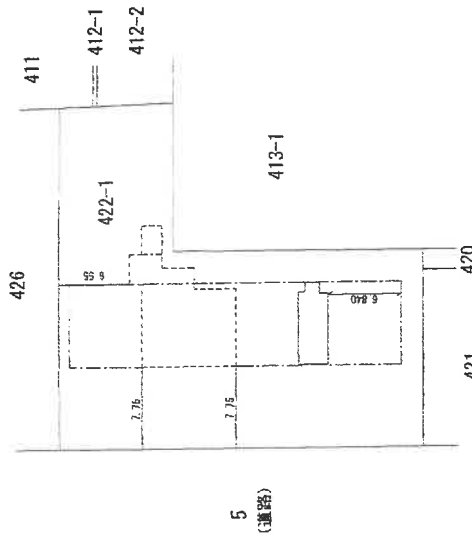
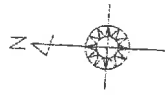
東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 栄五丁目422番1の908

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目422番地1



求積表

①	6.480 × 0.790	=	5.119200
②	7.450 × 1.380	=	10.132000
③	6.615 × 0.592	=	3.916080
合計			19.167280
床面積			19.16 m ²

建物の存する部分 9階

作成者

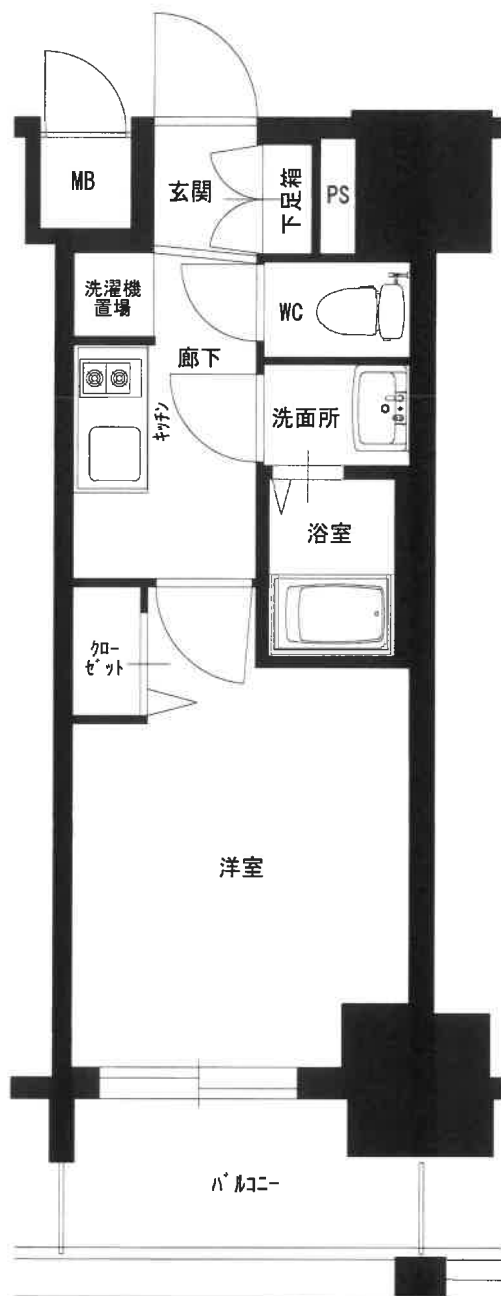
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

建物間取図(概略)



物件1(一棟の建物)

①



物件1(一棟の建物)

②

