

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 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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 2 8 日 午前 9 時 5 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 5 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 名古屋市中区栄四丁目 1513 番地

建物の名称 プレサンスロジエ栄ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄四丁目 1513 番の 1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 41.72 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 名古屋市中区栄四丁目 1513 番

地 目 宅地

地 積 569.34 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 338520 分の 4488



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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 名古屋市中区栄四丁目 1513 番地

建物の名称 プレサンスロジエ栄ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄四丁目 1513 番の 1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 41.72 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 名古屋市中区栄四丁目 1513 番

地 目 宅地

地 積 569.34 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 338520 分の 4488



令和 8 年(ケ)第 90 号

令和 8 年 4 月 27 日受理

令和 8 年 6 月 **17** 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 名古屋市中区栄四丁目 1513 番地

建物の名称 プレサンスロジェ栄ザ・レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄四丁目 1513 番の 1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 41.72 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 名古屋市中区栄四丁目 1513 番

地 目 宅地

地 積 569.34 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 338520 分の 4488

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区栄四丁目15番19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（空き家）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 8,350 円 修繕積立金 月 額 3,140 円	令和8年5月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 126,390 円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
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 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

その他の事項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和8年5月19日現在）
管 理 費 91,850円（令和7年7月分～令和8年5月分）
修繕積立金 34,540円（令和7年7月分～令和8年5月分）
 （総 額） 126,390円
- 2 駐車場あり（月額22,000～28,000円。すぐには使用できない（抽選））
- 3 ペット飼育可（ただし、ペット飼育細則による。）
- 4 大規模修繕工事の実施予定なし
- 5 規約共用部分あり（管理事務室、防災備蓄倉庫及び屋内駐車場等）

（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
■ B弁護士 (破産者A(債務者兼所有者)破産管財人)	(口頭による陳述要旨) 物件1建物については、令和8年4月23日に破産財団からの放棄を申請し、同月24日に裁判所の許可を受けています。
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、物件1建物を賃貸する目的で取得しました。これまで同建物に居住したことはありません。 2 私は、令和7年1月に物件1建物を取得した後、Cに月額13万円で賃貸し、Cが第三者に転貸していました。契約書は作成していません。入居者(転借人)はCが探してきて、これまで複数の者が入退去していたようですが、私に入居者の氏名は知らされていませんでした。 Cは、物件1建物の入居者の有無及び賃料滞納の有無に関係なく、私に月13万円の賃料を支払うと約束してくれていました。しかし、令和7年5月以降、入居者からCへの賃料が滞ったとの理由で、私に対する賃料が支払われなくなり、その後、Cとは連絡が取れなくなっていました。 3 今回の競売開始決定の前から、破産管財人のB弁護士が現在の入居者(D)に対し、物件1建物からの退去及び鍵を返却を求めているようで、令和8年6月4日にDから私の自宅へ同建物の鍵が郵送されてきました。 以上の経過から、私とCの賃貸借契約及びCとDの転貸借契約はいずれも終了しており、現在、私が物件1建物を管理占有しているという認識です。
■ D (物件1建物入居者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、令和7年9月ころから、物件1建物に居住しています。契約書は作成していません。Cが毎月集金に来ていたので、賃料として月15万円を現金で渡していました。しかし、数か月前からCが集金に来なくなったため、誰に対し賃料を支払えばよいかわからない状態になっています。 2 令和8年5月末までに、物件1建物から退去する予定です。B弁護士からは、退去等に関してAに連絡するよう文書で依頼されていて、その文書には連絡先としてAの住所が記載されていますので、退去後に鍵をAへ郵送するつもりです(令和8年6月2日、当職に対し物件1建物から退去した旨の連絡あり。) 3 物件1建物内でペットを飼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。

(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
■ 日本管財住宅管理株式会社担当者 (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ロジェ栄ザ・レジデンス(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3枚目に記載のとおりです。
■ 申立債権者担当者	(口頭による陳述要旨) Aは物件1建物を第三者に賃貸しているようですが、賃借人の氏名等詳細は不明です。

(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
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。
なお、A及びDの各陳述並びにAから提示を受けた預金口座の入金明細等から、AがCに対し物件1建物を賃貸し、CがDに対し転貸していたとみられる。しかし、既にDが退去して鍵をAに返却し同建物が空き家になっていること及びAがCに対する賃貸を終了させた旨の陳述をしていること等から、当該賃貸借及び転貸借の各契約はいずれも終了し、現在、Aが同建物を空き家の状態で管理し占有しているものと認めた。
- 2 敷地権符号1土地の現況等について
敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスロジェ栄ザ・レジデンス）の敷地及び駐車場等として使用されており、東側及び南側で道路に接している。
- 3 物件1建物の現況等について
(1) ほぼすべての家財道具が搬出された空き家の状態である。
(2) 経年相応の劣化が認められる。
- 4 その他
物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスロジェ栄ザ・レジデンス）は、規約設定された共用部分として、駐車場（家屋番号：栄四丁目 1513番の101）及び倉庫（家屋番号：栄四丁目 1513番の102）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 4月28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
8年 4月28日 (火)	当庁執行官室	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 4月28日 (火)	当庁執行官室	安城市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
8年 4月28日 (火) 10:00-10:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
8年 4月28日 (火) 16:50-17:00	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 4月30日 (木) 14:40-14:50	(携帯電話)	(B弁護士へ架電) 占有状況等につき聴取
8年 5月 1日 (金) 11:10-11:30	(携帯電話)	(申立債権者へ架電) 担当者より占有状況等につき聴取
8年 5月 1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 5月 7日 (木) 11:15-11:25	目的物件所在地	Dより占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
8年 5月11日 (月) 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 5月14日 (木) 8:45- 8:55	守山区役所	関係人の住民票の写し取寄
8年 5月14日 (木) 17:30-18:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), D立会, Dより占有状況等につき聴取, 評価人同行

(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 6月 2日 (火) 1 : 45	(携帯電話)	(Dよりメール受信) 物件1建物から退去し鍵をAへ郵送した旨の連絡あり
8年 6月 4日 (木) 21 : 10-21 : 15	(携帯電話)	(Aより受電) Dから物件1建物の鍵が返却された旨の連絡あり, 立入調査期日調整
8年 6月13日 (土) 16 : 00-16 : 20	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影 (屋内), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行

(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。

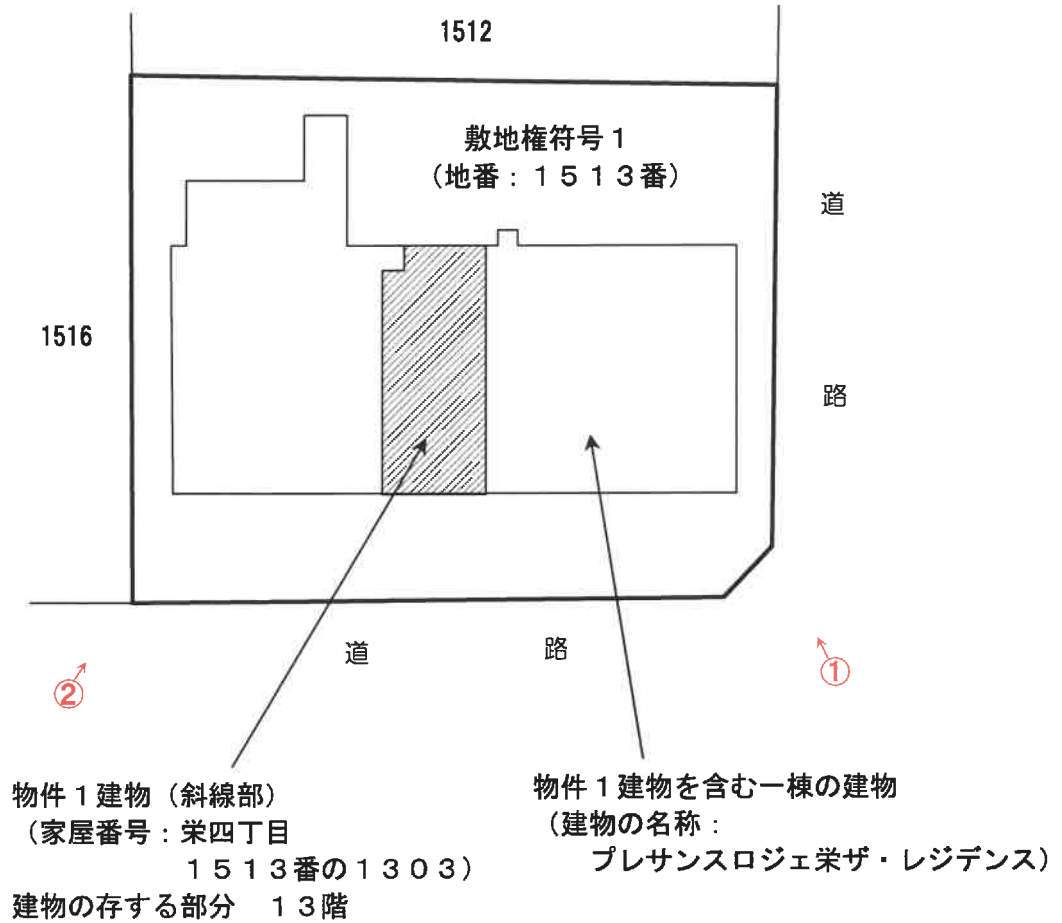
☐ 令和 年 月 日
 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

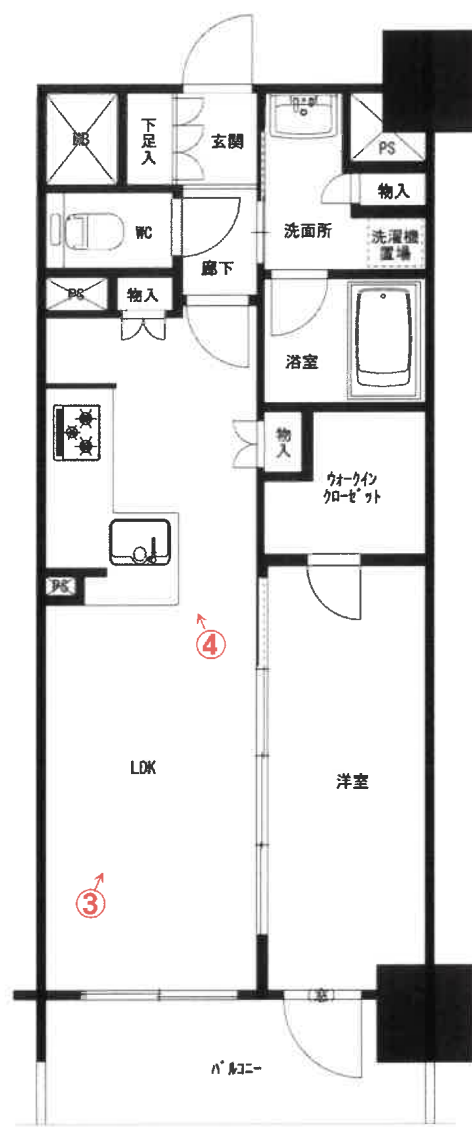
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 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
(プレサンスロジエ栄ザ・レジデンス)

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
(プレサンスロジエ栄ザ・レジデンス)

3 物件1建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



（令和8年6月13日撮影）

4 物件1建物内部の状況（キッチンシンク）



（令和8年6月13日撮影）

副

令和8年（ケ）第90号
令和8年5月1日受理
令和8年5月14日外現地調査
令和8年6月19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 21,510,000 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) 名古屋市中区栄四丁目 1 5 1 3 番地 プレサンスロジェ栄ザ・レジデンス (専有部分の建物の表示) 栄四丁目 1 5 1 3 番の 1 3 0 3 1 3 0 3 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 3 階部分 4 1 . 7 2 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区栄四丁目 1 5 1 3 番 宅地 5 6 9 . 3 4 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 3 3 8 5 2 0 分の 4 4 8 8	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・名城線「栄」駅 南東方 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、商業ビルが建ち並ぶ商業地域	
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% 700% (地区計画基準容積率600%) 防火地域(集団防火) 特定用途誘導地区(都心地区)、緑化地域、駐車場整備地区、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画、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	569.34㎡ ほぼ長方形 間口 約20.5m、奥行 約26m
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約15mの舗装市道に、南側で幅員約8m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、東側及び南側は市道、西側は駐車場、北側は店舗付共同住宅である。	
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、商業ビル、住宅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)によると内水氾濫による浸水想定区域(浸水深0.3m未満、0.3m～0.5m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	プレサンスロジエ栄ザ・レジデンス	
建物の用途	居宅 (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) 令和3年3月9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22,000円～28,000円) すぐには使用できない。(抽選) なし オートロック
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 (プレサンスロジエ栄ザ・レジデンス管理組合) 法人格 無 全委託管理 日本管財住宅管理株式会社 管理員 有 (日勤) 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8年4月30日現在) 34,299,829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 可 (ペット飼育細則あり) 規約共用部分の有無 有 (管理事務室、管理用トイレ、防災備蓄倉庫、 ポンプ室、屋内駐車場、屋内バイク置場、 屋内ミニバイク置場、屋内自転車置場等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 3 階 (1 3 0 3 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	41.72㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 L D K + ウォークインクローゼット 南側バルコニー	
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 床暖房
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	8,350円 (月額) 3,140円 (月額) あり (令和8年5月19日現在126,390円) 管 理 費 91,850円 修繕積立金 34,540円 <u>小 計 126,390円</u>
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	・ 本件所有者が本件専有部分を空家の状態で占有している。 ・ 室内は特に目立った損傷等は認められなかった。	

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
356,000	41.72	0.79	11,730,000

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
1,380,000	1.05	569.34	1.00	$\frac{4,488}{338,520}$	10,940,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,070,000\text{円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/105 \times 100/75 = 1,380,000\text{円/㎡}$
 （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：角地 1.05

地域格差：環境条件 0.75

イ 個別格差：角地 1.05

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
11,730,000	10,940,000	1.07	24,260,000

ウ 個別格差：階層補正 1.07 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.07

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9月 863,000円/㎡(令和2年10月建築,専有面積43.93㎡)

B 令和8年2月 767,000円/㎡(令和6年5月建築,専有面積43.65㎡)

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	863,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	706,000
B	767,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	769,000

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
738,000	1.07	41.72	32,940,000

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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
2,462千円 (14.4%)	959千円	5.5%	16,913千円	0.8638	14,609千円 (85.6%)	17,070,000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	1,440	1,440	1,411	1,411
	共益費収入	100	100	100	100
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,540	1,540	1,511	1,511
	空室損失	154	154	151	151
	貸倒損失	46	46	45	45
	有効総収益	1,340	1,340	1,315	1,315
イ 総費用	維持管理費	100	100	100	100
	修繕費	43	43	42	42
	公租公課	122	122	122	122
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	40	40	39	39
	運営支出合計	320	320	318	318
	資本的支出	240	38	38	38
	総費用合計	560	358	356	356
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.9	23.9	24.2	24.2
エ 有効純収益 アーイ		780	982	959	959
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		743	891	828	

※ 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、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) アーイ
①積算価格	24,260,000	0	24,260,000
②比準価格	32,940,000	0	32,940,000
③収益価格	—		17,070,000
④調整後の価格	27,160,000		

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
27,160,000	1.00	0.8	0.99	-	21,510,000

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

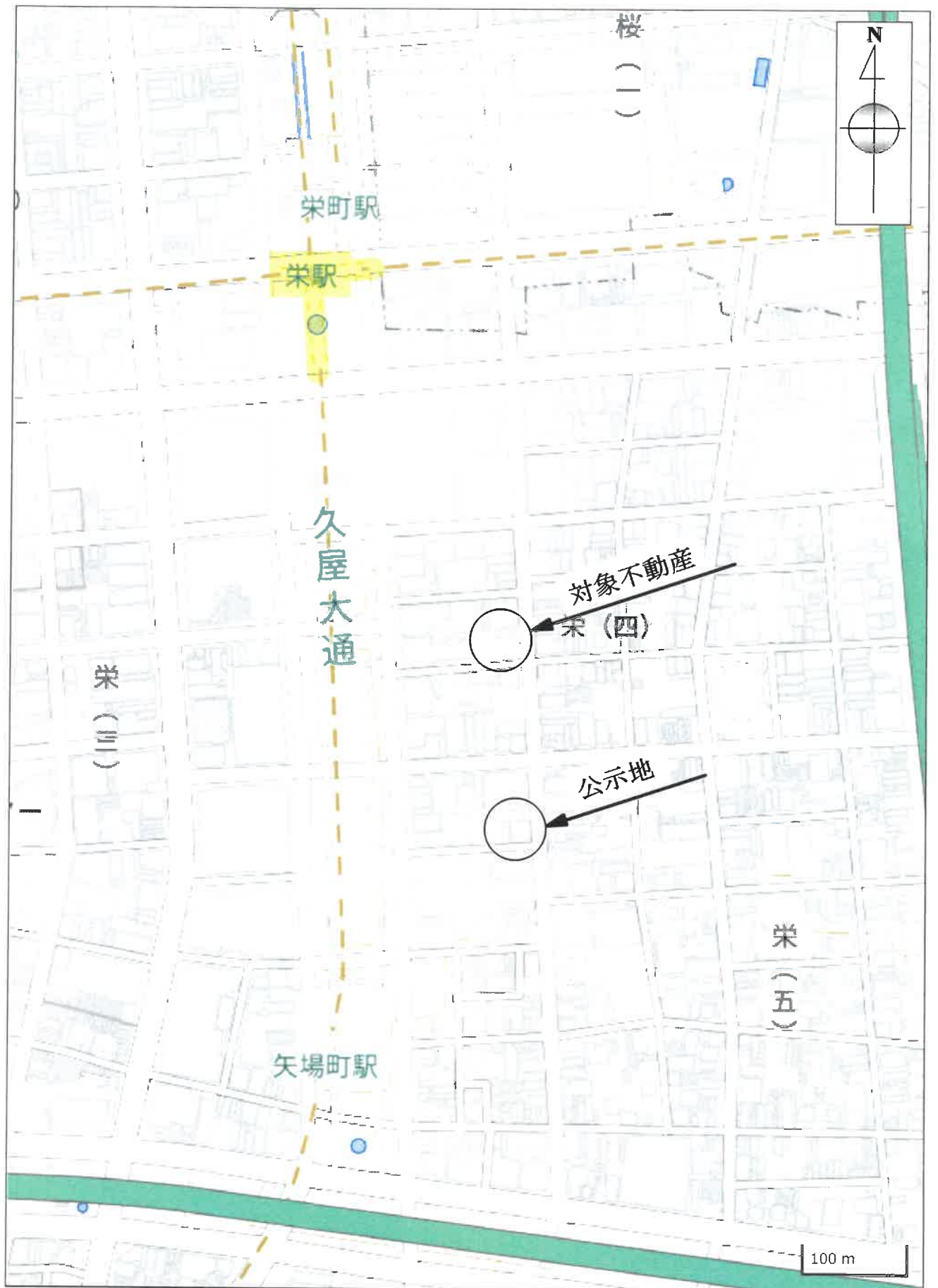
地価公示価格（名古屋中-5）

所 在 : 名古屋市中区栄5丁目113番外
価 格 : 1,070,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名城線「矢場町」駅の北東方道路距離約220m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 406㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 東側幅員14.8m市道に接面、南側道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率700%）、防火地域
地域の概要 : 高層の店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ地域

第7 附属資料

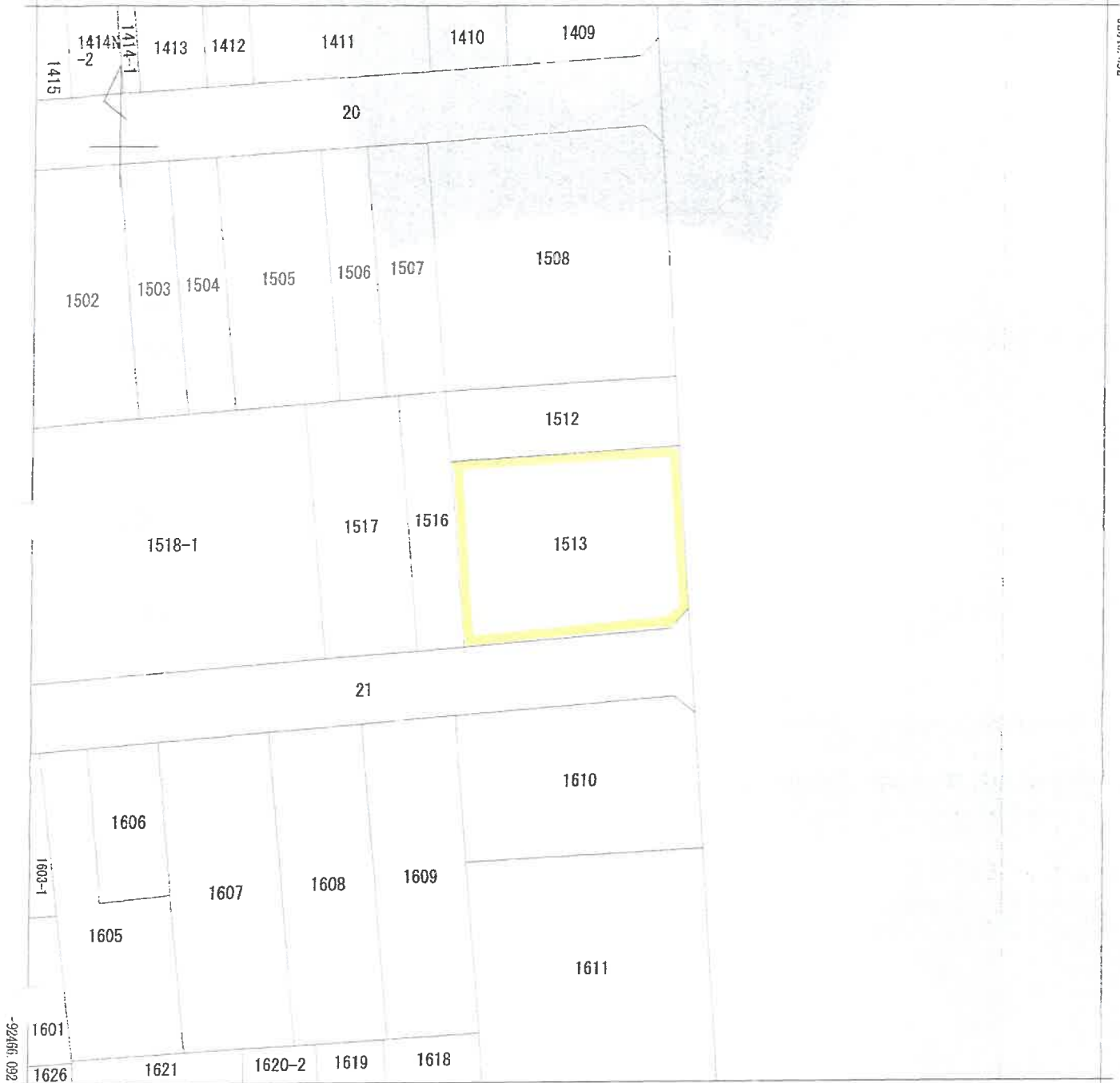
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



付近案内図





-23389.533 (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
栄四丁目

請求部	所在	名古屋市中区栄四丁目				地番	1513番			
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8年2月24日
東京法務局

地図整理番号：M97772

登記官

登記年月日：令和3年4月12日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

(名古屋法務局管轄)

令和8年2月24日

東京法務局

登記官

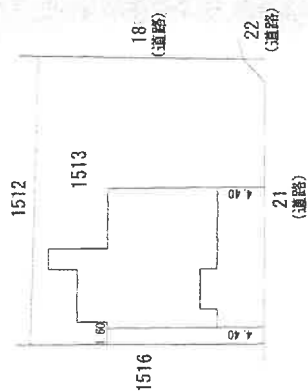
建築物図面

一棟の建物

家屋番号

名古屋市中区栄四丁目1513番地

建物の所在



作製者

(令和3年3月31日作製)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1

500

A4判に縮小

登記年月日：令和3年4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。

(名古屋法務局管轄)

令和8年2月24日

東京法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

各階平面図

名古屋市中区栄四丁目1513番地

建物の所在

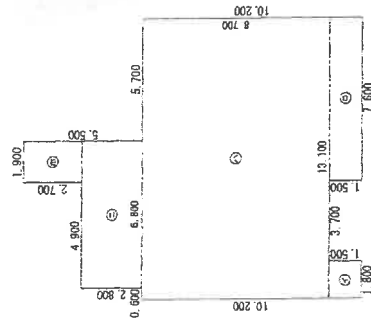
2階～15階
(各階同型)



求積表

①	9.100 × 10.200	=	92.820000
②	0.900 × 10.800	=	9.720000
③	6.700 × 10.200	=	68.340000
④	0.900 × 10.800	=	9.720000
⑤	6.000 × 10.200	=	61.200000
⑥	1.900 × 2.700	=	5.130000
合計			246.930000
床面積			246.93 m ²

1階



求積表

①	1.800 × 1.500	=	2.700000
②	7.600 × 1.500	=	11.400000
③	13.100 × 8.700	=	113.970000
④	6.800 × 2.800	=	19.040000
⑤	1.900 × 2.700	=	5.130000
合計			152.240000
床面積			152.24 m ²

作製者

(令和3年3月31日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：令和3年4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。

(名古屋法務局管轄)

令和3年2月24日

東京法務局

登記官

各階平面図

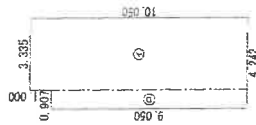
家屋番号

栄四丁目1513番の1303

建物図面

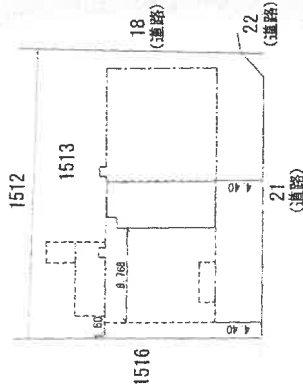
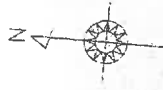
建物の所在

名古屋市中区栄四丁目1513番地



求積表

(イ)	3.335×10.050	=	33.516750
(ロ)	0.907×9.050	=	8.206350
合計			41.725100
床面積			41.72 m ²



建物の存する部分 13階

作製者

(令和3年3月31日作製)

縮尺

250

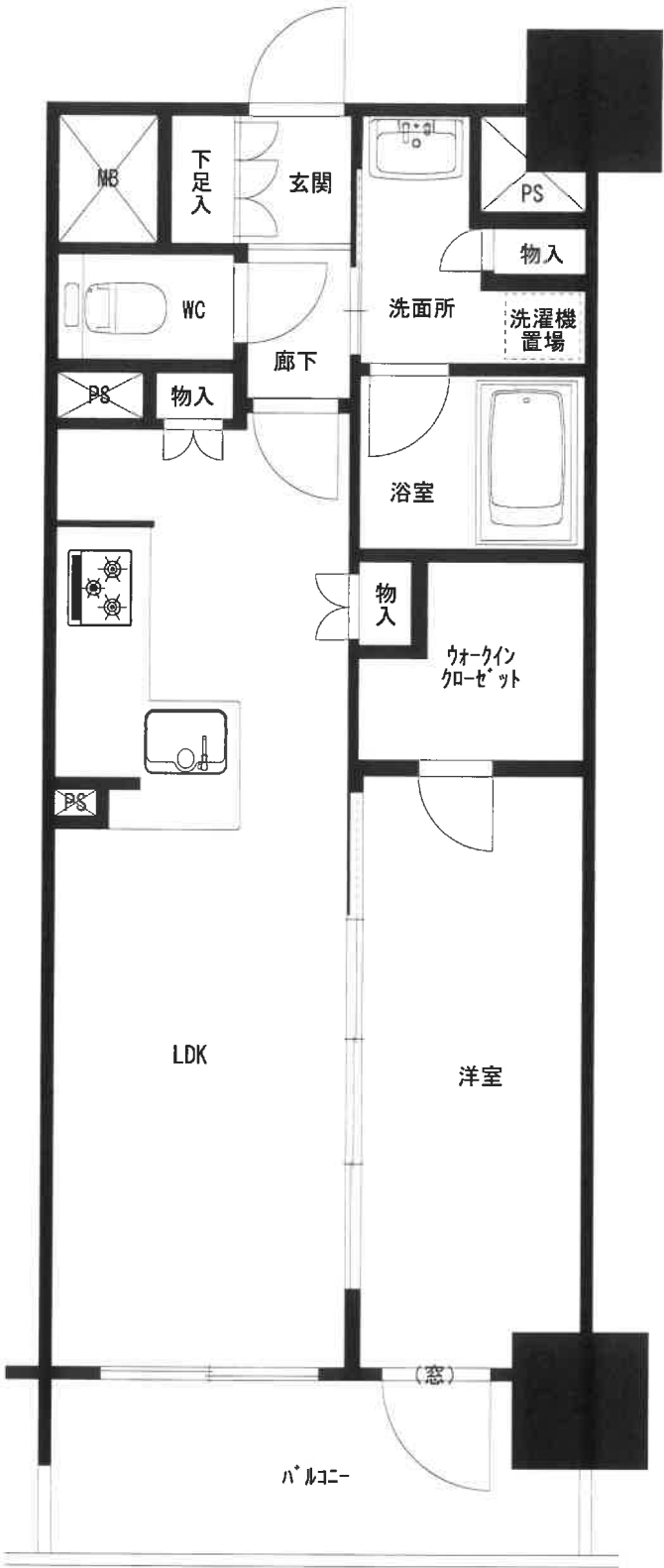
申請人

縮尺

500

A4判に縮小

建物間取図(概略)



①

物件1(一棟の建物)



物件1(一棟の建物)

②

