

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 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 12 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 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 10 月 27 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,250,000 7,400,000		1,850,000	57,154	13,112
備考					



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 1915 番地 1

建物の名称 プレサンス THE 栄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 1915 番 1 の 503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 21.17 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 1915 番 1

地 目 宅地

地 積 404.79 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 158676 分の 2337



物 件 明 細 書

令和 8年 9月18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 1915 番地 1

建物の名称 プレサンス THE 栄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 1915 番 1 の 503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 21.17 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 1915 番 1

地 目 宅地

地 積 404.79 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 158676 分の 2337



令和 8 年(ケ)第 110 号

令和 8 年 5 月 18 日受理

令和 8 年 6 月**30** 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 1915 番地 1

建物の名称 プレサンス THE 栄

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄五丁目 1915 番 1 の 503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 21.17 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 1915 番 1

地 目 宅地

地 積 404.79 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 158676 分の 2337

(目的外建物用)

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１９番２４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 ６,５４０円 修繕積立金 月 額 ２,５７０円	令和８年６月５日現在 □滞納はない ■滞納がある 計 ４５,５５０ 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □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）	■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6月5日現在）

管 理 費	32,700円（令和8年2月分～令和8年6月分）
修繕積立金	12,850円（令和8年2月分～令和8年6月分）
（総 額）	45,550円
- 2 駐車場あり（月額20,000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，屋内自転車置場等）

（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、令和元年に賃貸目的で物件1建物を取得し、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）に集金業務等の管理を委託していましたが、現在その契約がどうなっているのかよく分かりません。 2 賃貸借契約の内容はよく分からないのですが、2年くらい前から物件1建物は空き家になっており、賃料収入もありません。契約内容の詳細については、契約書の写しを提出しますので、そちらを参照してください。 3 現在、私が物件1建物の鍵（1個）を保管しています。 4 執行官に指定された立入調査期日は都合が悪く立ち会うことができません。適宜調査を実施してください。
■ 株式会社プレサンス 担当者	(口頭及び照会文書に対する回答要旨) Aが物件1建物を取得した当初、当社はAから同建物を賃借し第三者に転貸していました。その後、令和3年5月末までに当該転貸借契約は終了し、同時に当社の転貸人としての地位はAに承継されました。これにより、Aが同建物を入居者へ直接賃貸した上で、当社はAから同建物の管理業務を受託し、賃料等の集金業務等を行うこととなりました。 しかし、令和6年5月ころに同建物の入居者が退去した際、当社の担当者がAに対し次の入居者の募集条件等について連絡をしましたが、Aから一切返事がなく、音信不通になってしまいました。このため、当社は、同年6月までにAとの管理受託契約を解除しました。 以上の経過から、現在、当社は物件1建物に係る貸借契約及び管理業務のいずれについても一切関与していません。
■ 株式会社プレサンス コミュニティ (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THE栄（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。

(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。
- 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THE栄）の敷地及び駐車場等として使用されており、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) すべての家財道具が搬出された空き家の状態である。
なお、物件1建物へのガスの供給は令和6年5月に停止されていたことから、同月以降現在に至るまで、同建物は空き家になっているとみられる。
 - (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THE栄）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 1915番1の1）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 5月19日 (火) 10:15-10:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
8年 5月19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 5月19日 (火)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 5月19日 (火)	当庁執行官室	西尾市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
8年 5月25日 (月) 9:10-9:20	目的物件所在地	全戸不在, 立入調査期日通知書を玄関ドアへ貼付
8年 5月25日 (月)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付 (電話による回答あり)
8年 5月26日 (火)	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 6月 2日 (火) 15:30-15:40	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取
8年 6月 3日 (水) 13:50-14:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外) 評価人同行
8年 6月 4日 (木)	当庁執行官室	株式会社プレサンスあて占有状況等に関する照会文書作成送付
8年 6月11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

(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24日 (水) 18:30-18:40	(携帯電話)	(Aへ架電) 占有状況等につき聴取
8年 6月25日 (木) 16:30-16:40	(携帯電話)	(株式会社プレサンスへ架電) 照会文書に対する回答内容等につき聴取

(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。

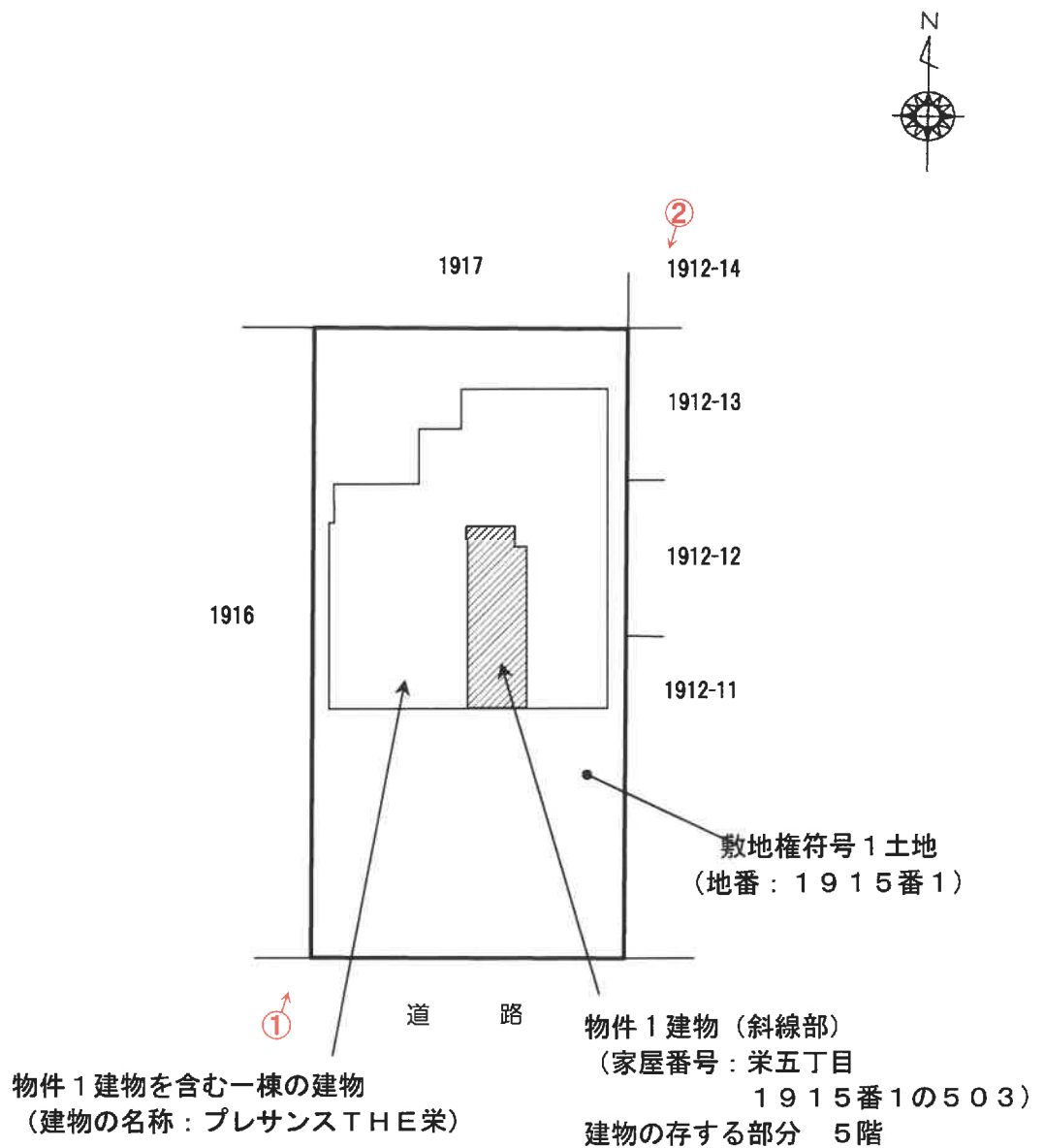
☒ 令和 8年 6月 3日
本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

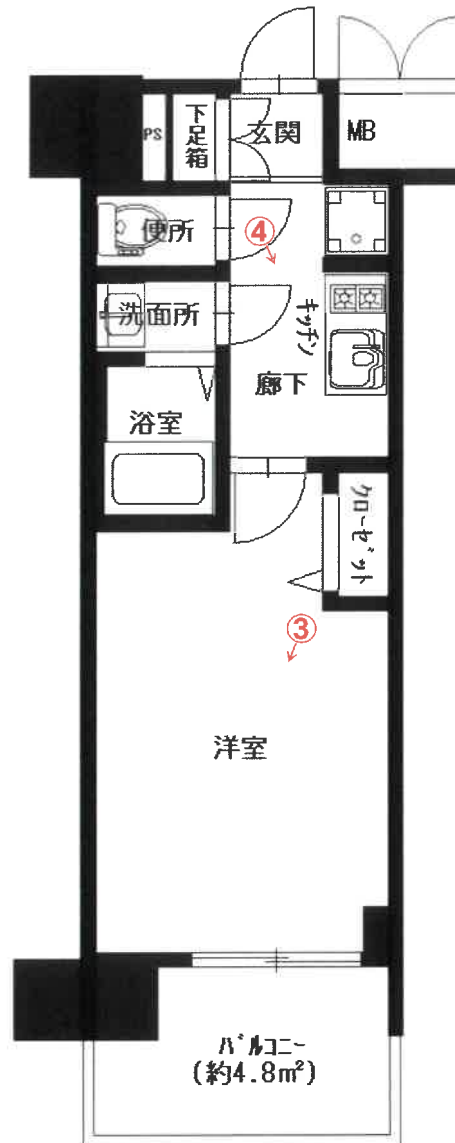
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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THE栄)

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THE栄)

3 物件1建物内部の状況（洋室）



4 物件1建物内部の状況（廊下・キッチン）



令和 8 年 (ケ) 第 110 号
令和 8 年 5 月 22 日 受 理
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 6 月 16 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

荒 川 鶴 章 印

第 1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 9,250,000 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き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	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市中区栄五丁目 1 9 1 5 番地 1 建 物 の 名 称 プレサンスTHE栄 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 栄五丁目 1 9 1 5 番 1 の 5 0 3 建 物 の 名 称 5 0 3 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1階建 床 面 積 5階部分 21.17㎡ (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 名古屋市中区栄一丁目 1 9 1 5 番 1 地 目 宅地 地 積 404.79㎡ (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 158676分の2337		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 東方 道路距離 約 250m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅、事務所ビル、マンション等を中心とした商業地域。	
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 規 制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、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
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	404.79㎡ 長方形 間口 約14.2m、奥行 約28.5m
接面道路の状況	南側幅員約8m市道にほぼ等高に接面している。 (建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション一棟の敷地及び時間貸駐車場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	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成24年、平成3年、昭和46年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 準防火地域の耐火・準耐火建築物の基準建ぺい率は90%である。 ・ 南西側に自動販売機、引込柱、ゴミ置場が設置されている。 ・ 名古屋市のハザードマップによると物件土地は内水氾濫浸水想定区域に該当する。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

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THE栄	
建物の用途	居宅（総戸数 60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3月28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陸屋根13階建	
仕様	屋根 外壁 その他	外断熱アスファルト露出防水 45二丁掛タイル、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	有（1基） 有（20,000円/月） すぐには使用できない。（順番待ち） 無 オートロックシステム等
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THE栄管理組合 法人格：無 全委託管理 株式会社プレサンスコミュニティ 管理人室：有 管理員：有（巡回）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：17,161,112円（令和7年4月30日現在） ・大規模修繕計画：有（未定） ・負担決議された工事負担金：無 ・耐震性能診断の受験の有無：無 ・ペット飼育：不可	

特 記 事 項	・規約共用部分として管理事務室、管理用トイレ、消火ポンプ室、ポンプ置場、防災備蓄倉庫、屋内自転車置場、屋内ミニバイク置場、ゴミ置場等が規定されており下記倉庫が登記されている。 家屋番号 栄五丁目 1915番1の1 建物の名称 1 種 類 倉庫 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 3.66㎡
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 (503号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	5階 21.17m ² (登記面積)	
間 取 り	1 K バルコニー 有(南側 約4.8m ²)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 電気、上下水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	6,540 円 (月額) 2,570 円 (月額) あり (令和8年6月5日現在 45,550円) 管 理 費 32,700 円 修繕積立金 12,850 円 計 45,550 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	・ハウスクリーニング済であり、比較的きれいな状態である。	

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
332,000	21.17	0.77	5,410,000

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調整を行った。(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38年／(経済的残存耐用年数38年＋経過年数7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
604,000	1.00	404.79	1.00	$\frac{2337}{158676}$	3,600,000

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5-40

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 592,000 \text{ 円/㎡} & \times 103.8 / 100 & \times 100 / 95.1 & \times 100 / 107 = & 604,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：間口狭小、間口と奥行の関係等を考慮。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：標準的画地と判断。

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
5,410,000	3,600,000	1.01	9,100,000

ウ 個別格差：階層補正（5階） 1.01 × 位置補正（南向き中間住戸）1.00 = 1.01

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 7月 719,000円/㎡（令和 2年 7月建築、専有面積 26.36㎡）

B 令和 7年 9月 627,000円/㎡（平成31年 1月建築、専有面積 21.00㎡）

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	719,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	646,000
B	627,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	548,000

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：近隣地域の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
597,000	1.01	21.17	12,760,000

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	正味復帰価値の現価					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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
1,281千円 (13.8%)	469千円	5.0%	9,099千円	0.8763	7,973千円 (86.2%)	9,250,000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	720	720	706	706
	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	816	816	802	802
	空室損失	82	82	80	80
	貸倒損失	24	24	24	24
	有効総収益	710	710	698	698
イ 総費用	維持管理費	78	78	78	78
	修繕費	22	22	22	22
	公租公課	70	70	70	70
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	21	21	21	21
	運営支出合計	198	198	198	198
	資本的支出	63	31	31	31
	総費用合計	261	229	229	229
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		27.9	27.9	28.4	28.4
エ 有効純収益 アーイ		449	481	469	469
オ 複利現価率 (割引率4.5%)		0.9569	0.9157	0.8763	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		430	440	411	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を標準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を4.5%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比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格、収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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	9,100,000	0	9,100,000
② 比 準 価 格	12,760,000	0	12,760,000
③ 収 益 価 格	—		9,250,000
④調整後の価格	11,680,000		

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 ×エーオ
11,680,000	1.00	0.80	0.99	—	9,250,000

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

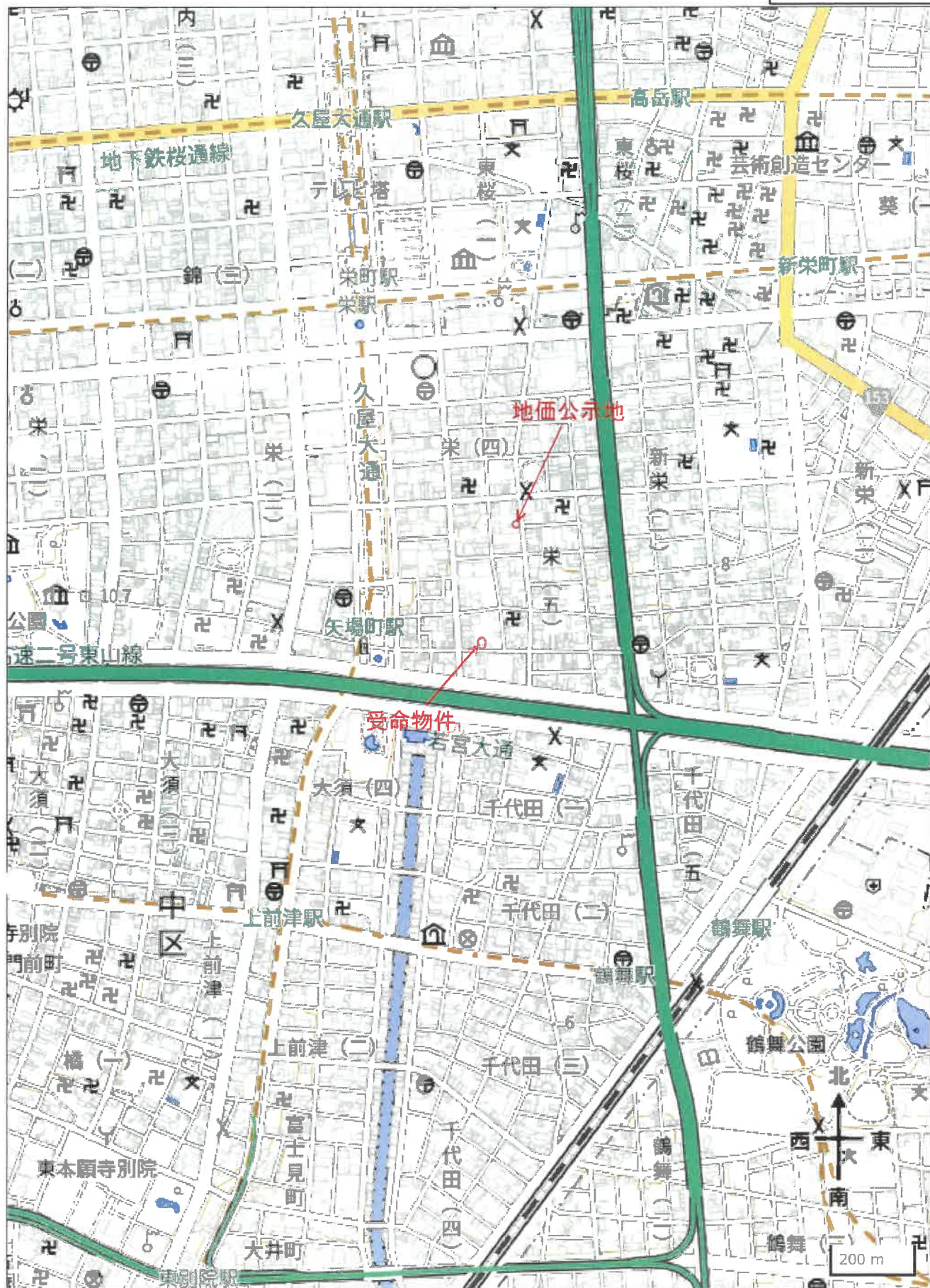
地価公示価格（名古屋中5-8）

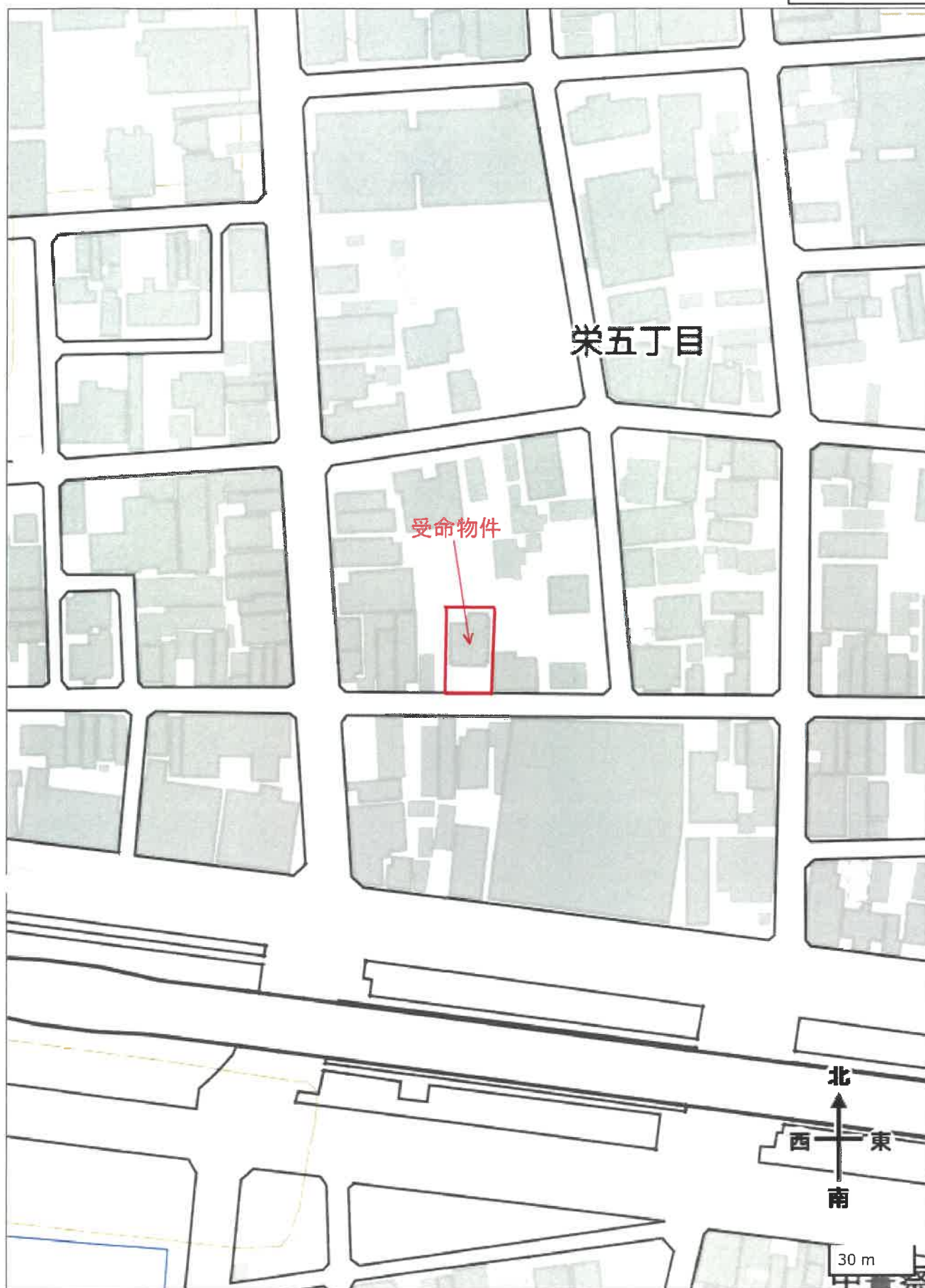
所 在：名古屋市中区栄5丁目413番2(栄5-4-12)
価 格：592,000円/㎡
位 置：地下鉄名城線「矢場町」駅 北東方 道路距離 約420m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：173㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：東側 幅員10.0m市道
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 400%) 準防火地域
地 域 の 概 要：飲食店舗ビルを中心に駐車場等も多い商業地域

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 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上





A 4 版に縮小

(座標値種別: 四上測定) 23153 731



受命物件

(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。

榮五丁目

請 求 部	所 在				名古屋市中区栄五丁目				地 番	1915番1				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座標系 番号又は記号	Ⅵ		分 類	地図に準ずる図面（街区成果A）			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 事 記 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3月12日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M87102

登記官

(1/1)

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

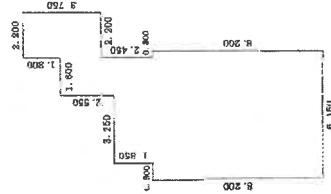
家屋番号

家屋番号

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目1915番地1

各階平面図

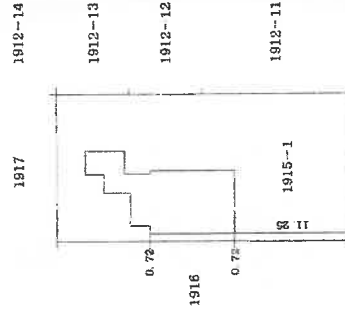
1階



床面積

2,200	×	3,750	=	8,250,000
1,800	×	2,800	=	5,040,000
8,050	×	1,000	=	8,050,000
6,150	×	6,200	=	38,130,000
計				72,012,500

床面積 72.01 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：平成31年4月17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12日 東京法務局品川出張所

登記官

登記年月日：平成31年4月17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12日 東京法務局品川出張所

令和8年3月12日

東京法務局品川出張所

效品也

A 4 版に縮小

建各階平面圖

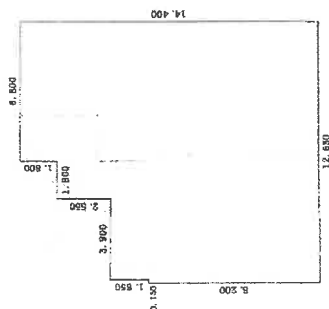
一棟の建物

家屋番号

建築物の所在
名古屋市中区栄五丁目19番地1

圖面平階各

2階~13階(各階同型)



求積表

6,800	×	1,800	22	13,240,000
8,600	×	2,550	21	21,930,000
2,500	×	10,050	204	125,625,000
0,150	×	8,200	1	1,230,000
合計				141,025,000

床面積 161.02 m²

者成作

縮尺

~~1/250~~

申請人

縮尺

1/

地图整理番号：M87103

 $(2/3)$

登記年月日：平成31年4月17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。
(名古屋法務局所蔵)
令和8年3月12日 東京法務局品川出張所

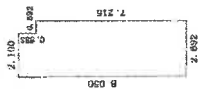
登記官

建物図面図

京屋番号 栄五丁目1915番1の
503

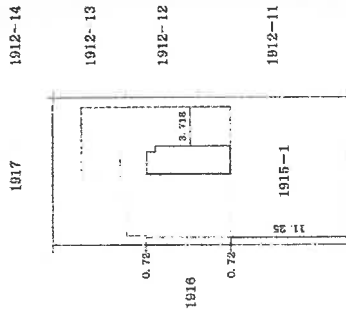
建物の所在 名古屋市中区栄五丁目1915番地1

各階平面図



収積数
2.100 x 0.835 1.753500
2.692 x 7.215 19.422780
計 21.176280

床面積 21.17 ㎡



33

道路

建物の存する部分 5階

A 4 版に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A 4 版に縮小

建物図面図面図面

家屋番号
柴五丁目1915番1の1

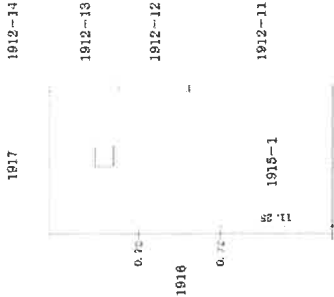
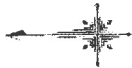
建物の所在
名古屋市中央区柴五丁目1915番地1

各階平面図



求積算
2.035 × 1.800 = 3.663000

床面積 3.66 m²



建物の存する部分 1階

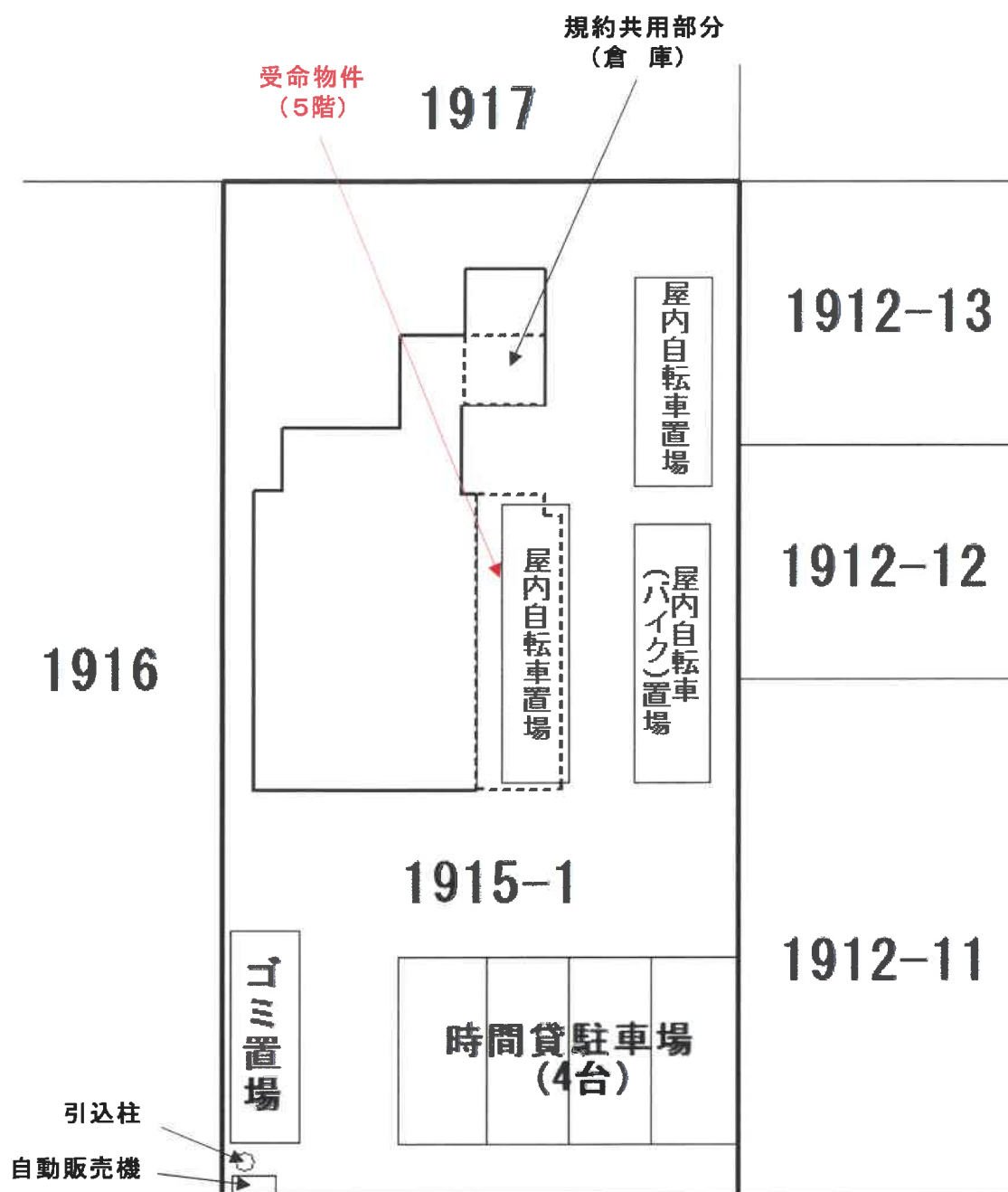
作成者

縮尺 1 250

申請人

縮尺 1 500

土地建物配置図(概略)

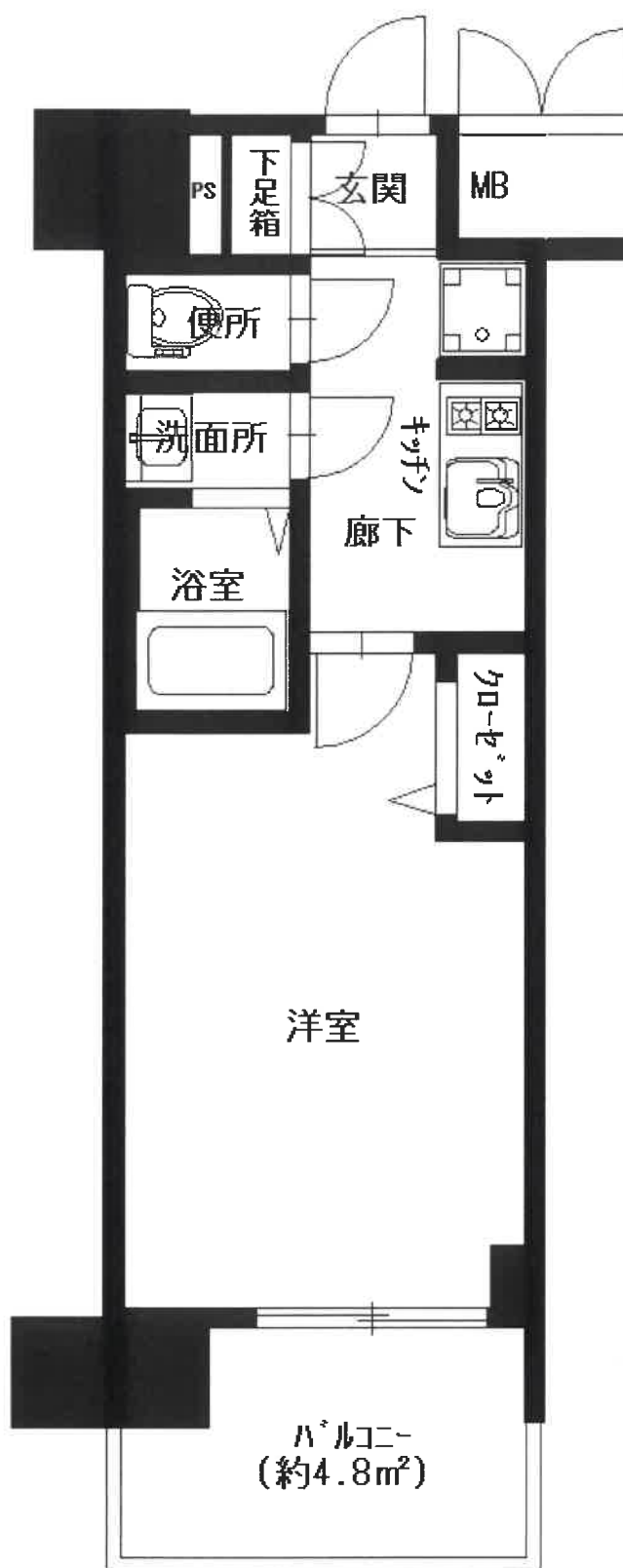


道路(市道)



写真撮影位置

建物間取図(概略)



現況写真



①



②