

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月26日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 7年 9月10日から 令和 7年 9月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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 7年10月 8日 午前10時30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 7年10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 1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 7年 8月26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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	29,570,000 23,656,000		5,914,000	165,322	38,127
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区泉一丁目 2016番地
建物の名称 プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉一丁目 2016番の502
建物の名称 502
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 58.66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 名古屋市東区泉一丁目2016番
地 目 宅地
地 積 638.60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 496348分の6156



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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。

株式会社今野商貿が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

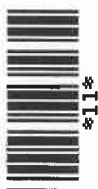
管理費等の滞納あり。

《 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。



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区泉一丁目 2016番地

建物の名称 プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉一丁目 2016番の502

建物の名称 502

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 58.66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 名古屋市東区泉一丁目2016番

地 目 宅地

地 積 638.60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 496348分の6156



令和 7 年(ケ)第 71 号

令和 7 年 4 月 24 日受理

令和 7 年 7 月 1 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 名古屋市東区泉一丁目 2016番地

建物の名称 プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉一丁目 2016番の502

建物の名称 502

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 58.66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 名古屋市東区泉一丁目2016番

地 目 宅地

地 積 638.60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 496348分の6156

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	名古屋市東区泉一丁目20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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積：</td> <td></td> </tr> </table>		種類：		構造：		床面積：					
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 その他の者が本建物を 事務所 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11,570円 修繕積立金 月額 4,310円 自転車置場使用料 月額 200円 自治会費 月額 300円	令和7年5月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計180,180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	滞納額の内訳 管理費 127,270円 (令和6年7月分～令和7年5月分) 修繕積立金 47,410円 (令和6年7月分～令和7年5月分) 自転車置場使用料 2,200円 (令和6年7月分～令和7年5月分) 自治会費 3,300円 (令和6年7月分～令和7年5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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年 () 第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■A (債務者兼所有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(A (債務者兼所有者)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権	
占有開始時期		令和 6 年 (頃) (月日不詳)	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 (頃) (月日不詳)	
	期間	令和 6 年 (頃) (月日不詳) から ☐ 年 月 日まで 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 (日勤) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 無し 4 駐車場設備 有り (月額22,000円～28,000円) すぐには使用できない (抽選) 5 ペットの飼育 可
■ A (債務者兼所有者)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件1建物は私が家族とともに居住し使用しています。 私が以前に代表者で、現在は私の妻が代表者である、株式会社今野商貿(占有者)という会社があります。同社は登記上は別の場所を本店所在地としていますが、現在は、物件1建物を連絡先としていて、郵便物等も届くようにしています。主にリビング・ダイニングに、同社の資料などを置いています。同社が物件1建物を使用していることについて、賃貸借契約書はありませんし、賃料の授受等もありません。 2 物件1建物は、私が気づく限りで、損傷や不具合のある箇所はありません。 3 物件1建物で現在も過去もペットは飼っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) なお、**A**（債務者兼所有者）の陳述によれば、**A**（債務者兼所有者）の妻である**B**（**A**（債務者兼所有者）の妻）が代表者である株式会社今野商貿（占有者）が、物件1建物を同社の連絡先及び同社の物品等を置いて使用しているとのことである。**A**（債務者兼所有者）は、同社との賃貸借契約などではなく、単に連絡先としているだけである、という主旨を述べるが、現実には同社の物が物件1建物内（主にリビング・ダイニング）に置かれていること、同社の代表者が**A**（債務者兼所有者）の妻である**B**（**A**（債務者兼所有者）の妻）であることから、同社の占有を認めるのが相当であると判断した。また、賃料の授受等はないとのことであるから、占有権原は使用借であるものとするのが相当である。

したがって、物件1建物は、**A**（債務者兼所有者）及び株式会社今野商貿（占有者）が共同して占有しているものとするのが相当であると判断した。

2 物件1建物の状況

(1) 物件1建物内は、家具、家電製品、その他の動産類がやや多数存する。

(2) 物件1建物（を含む一棟の建物（プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス））は、登記記録によれば、令和3年築であり、全体に経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるが、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) 敷地権土地はほぼ長方形の形状で、南側を道路（国道19号線・桜通）に接する。

敷地権土地の東方向には、名古屋高速道路の高架線が南北に通っている。

(2) 敷地権土地は、物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス）が存するほか、北側部分に規約設定された共用部分として、機械式駐車場（駐車場（家屋番号 2016番））が存する。北西側には、ターンテーブルが、北東側には、駐輪場・ミニバイク置場が存する。

なお、上記機械式駐車場及びターンテーブル部分には、南側接道から、敷地権土地の地上部分（物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス）の下部の地上部分）を通過して出入りができる。また、上記自転車置場も同様に、南側接道から、敷地権土地東側の通路を通過して出入りができる。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス）は、共用部分として、上記の機械式駐車場のほか、「駐車場（家屋番号 泉一丁目 2016番の101）」及び「ゴミ置場（同 2016番の102）」が存し、それぞれ登記がされている。

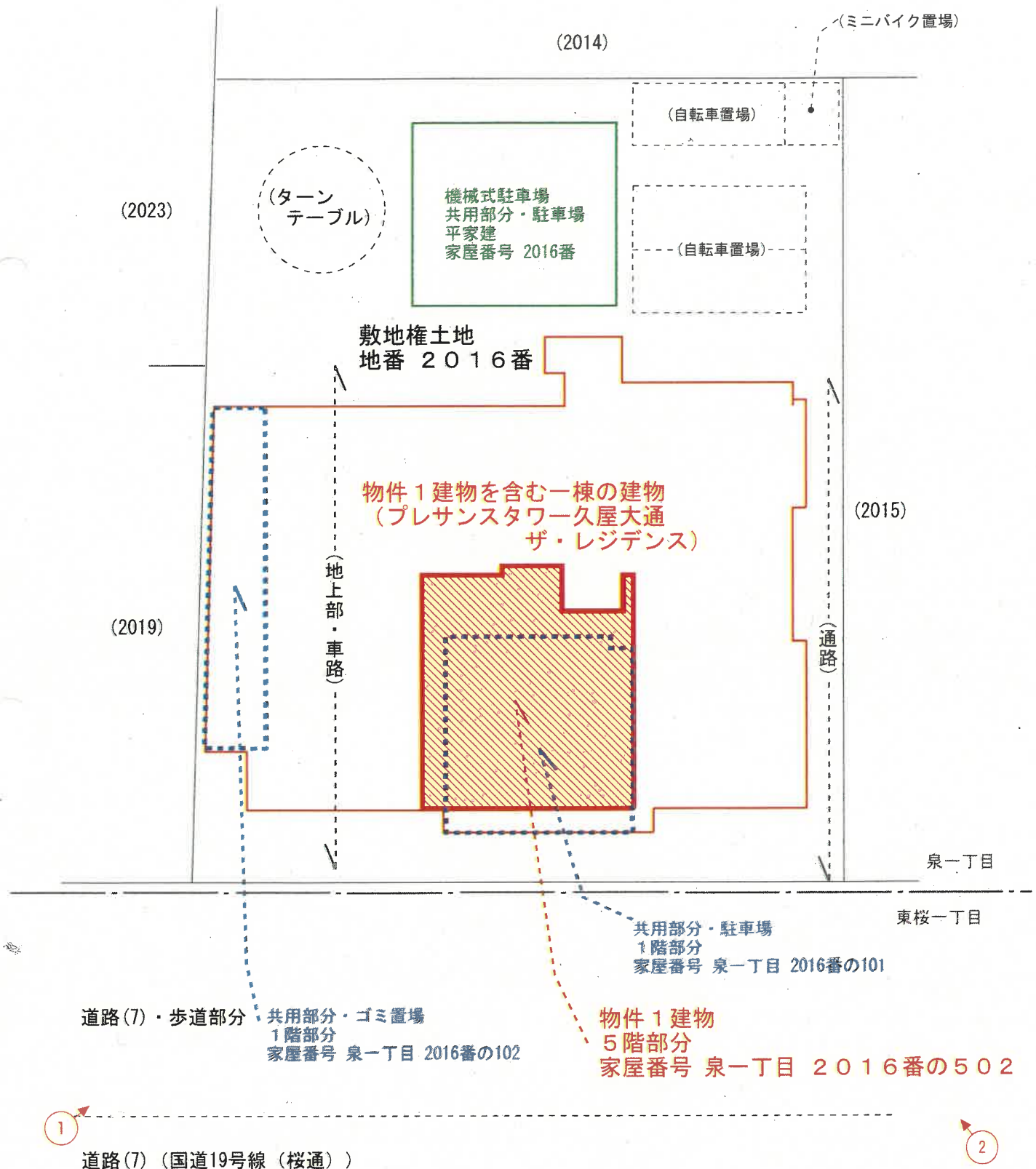
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月30日(水) 13:00-13:40	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 状況照会書を郵便受けに投函
令和7年4月30日(水) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年4月30日(水)	(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7年4月30日(水)	(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7年5月1日(木) 13:05-13:15	(電話)	■ A (債務者兼所有者) から聞き取り
令和7年5月2日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年5月27日(火)	(郵便)	■ A (債務者兼所有者) に対し現況調査期日通知書 を送付
令和7年5月29日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月3日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月17日(火) 14:40-15:40	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7年6月18日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
(特記事項) ■ 令和7年6月17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, 解錠技術者を同行して臨場した。 なお, 立入調査に対する抵抗が予想されたので, 立会人を立ち会わせて, 建物内に立ち入った。 □ 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

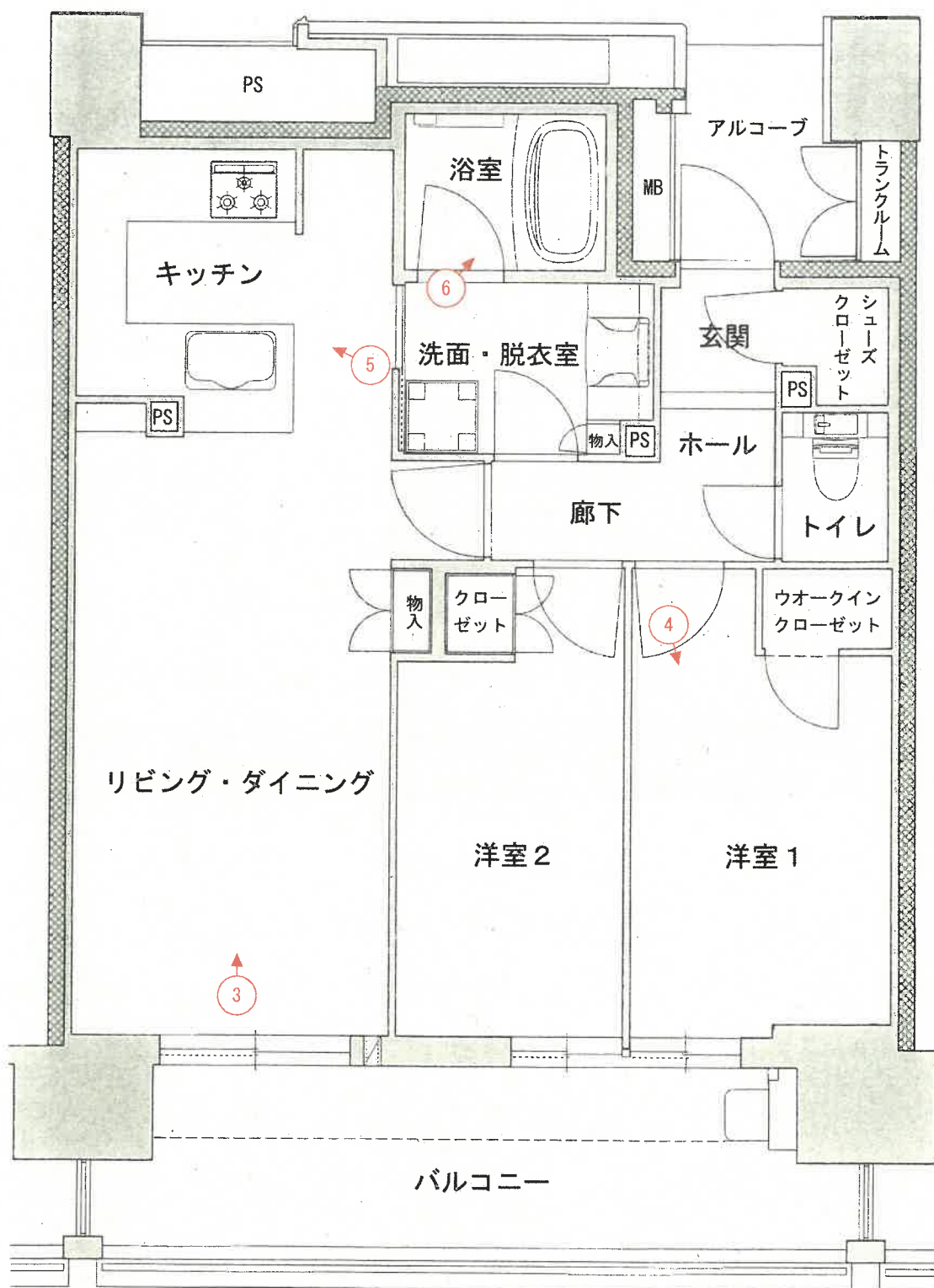
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

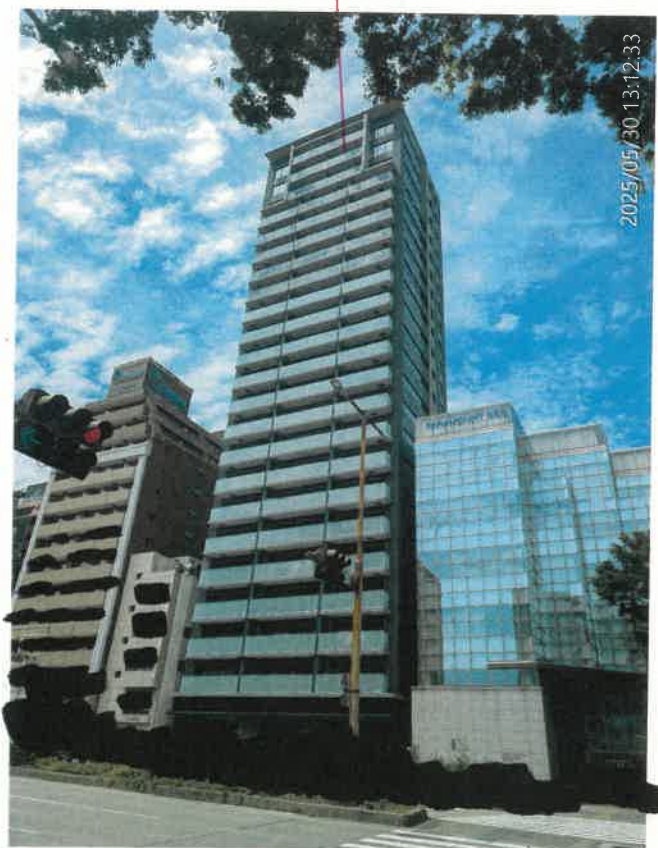


物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス)



1 南西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス)



2 南東方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 洋室1



5 キッチン



6 浴室

副

令和7年(ケ)第71号
令和7年4月28日受理
令和7年6月17日現地調査
令和7年7月11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

二村 成彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 29,570,000 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) 名古屋市東区泉一丁目 2016番地 プレサンスタワー久屋大通 ザ・レジデンス (専有部分の建物の表示) 泉一丁目 2016番の502 502 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 58.66平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市東区泉一丁目2016番 宅地 638.60平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 496348分の6156	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「高岳」駅 西方 道路距離約120m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の商業ビル、マンション等が建ち並ぶ、幹線道路（桜通）沿いの商業地域	
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% 800% 防火地域 特定用途誘導地区（都心地区）、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	638.60㎡ 長方形 間口 約23m、奥行 約28m
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約51mの舗装国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、南側は国道、北側及び東側は店舗・事務所ビル、西側は事務所ビル、マンション等である。	
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 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32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病院の敷地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、内水氾濫ハザードマップ（東区）によると内水氾濫の浸水想定区域（浸水深0.3m未満及び0.3m～0.5m未満）に該当する。 ・ 名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成21年台風18号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	プレサンスタワー久屋大通ザ・レジデンス	
建物の用途	居宅 (総戸数61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8月5日新築 経過年数 約 4 年 経済的残存耐用年数 約 36 年	
構造	鉄筋コンクリート造 2 3 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 (2 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、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 (プレサンスタワー久屋大通 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7年3月31日現在) 45,839,656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 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、管理用倉庫、清掃用倉庫、防災用倉庫 (ボンベ庫)、屋内駐車場、電気室、ポンプ室、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	5 階 (5 0 2 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	58.66㎡ (登記面積)	
間 取 り	2 L D K + ウォークインクローゼット + トランクルーム 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 (リビング・ダイニング)
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 自転車料金 自治会費 滞 納 額	11,570円 (月額) 4,310円 (月額) 200円 (月額) 300円 (月額) あり (令和7年5月9日現在180,180円) 管 理 費 127,270円 修繕積立金 47,410円 小 計 174,680円 自転車料金 2,200円 自治会費 3,300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	・室内には家具の他、生活用品等が多く置かれており、経年使用程度の汚損等が見られた。	

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
342,000	58.66	0.72	14,440,000

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36年／（経済的残存耐用年数36年＋経過年数4年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.72

(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
1,760,000	1.00	638.60	1.00	$\frac{6,156}{496,348}$	13,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋東5-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,270,000\text{円/㎡} \times 102.1/100 \times 100/115 \times 100/165 = 1,760,000\text{円/㎡}$
 （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：規模 1.04 × 三方路 1.10 × 間口大 1.05 × 容積率 0.96 = 1.15

地域格差：交通条件 1.10 × 環境条件 1.50 = 1.65

イ 個別格差：なし

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
14,440,000	13,940,000	1.00	28,380,000

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

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6年3月 753,000円/㎡(平成30年3月建築, 専有面積76.20㎡)

B 令和6年5月 985,000円/㎡(令和2年2月建築, 専有面積43.29㎡)

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	753,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	680,000
B	985,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	745,000

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
713,000	1.00	58.66	41,820,000

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	
3,570千円 (15.0%)	1,330千円	5.5%	23,456千円	0.8638	20,261千円 (85.0%)	23,830,000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	2,040	2,040	1,999	1,999
共益費収入	139	139	139	139
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	2,179	2,179	2,138	2,138
空室損失	218	218	214	214
貸倒損失	65	65	64	64
有効総収益	1,896	1,896	1,860	1,860
イ 総費用				
維持管理費	139	139	139	139
修繕費	61	61	60	60
公租公課	111	111	203	203
損害保険料	20	20	20	20
その他費用	57	57	56	56
運営支出合計	388	388	478	478
資本的支出	353	52	52	52
総費用合計	741	440	530	530
ウ 経費率 (%)	20.5	20.5	25.7	25.7
(運営支出/有効総収益)				
エ 有効純収益 アーイ	1,155	1,456	1,330	1,330
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	1,100	1,321	1,149	

※ 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	28,380,000	0	28,380,000
②比準価格	41,820,000	0	41,820,000
③収益価格	—		23,830,000
④調整後の価格	37,330,000		

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
37,330,000	1.00	0.8	0.99	-	29,570,000

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

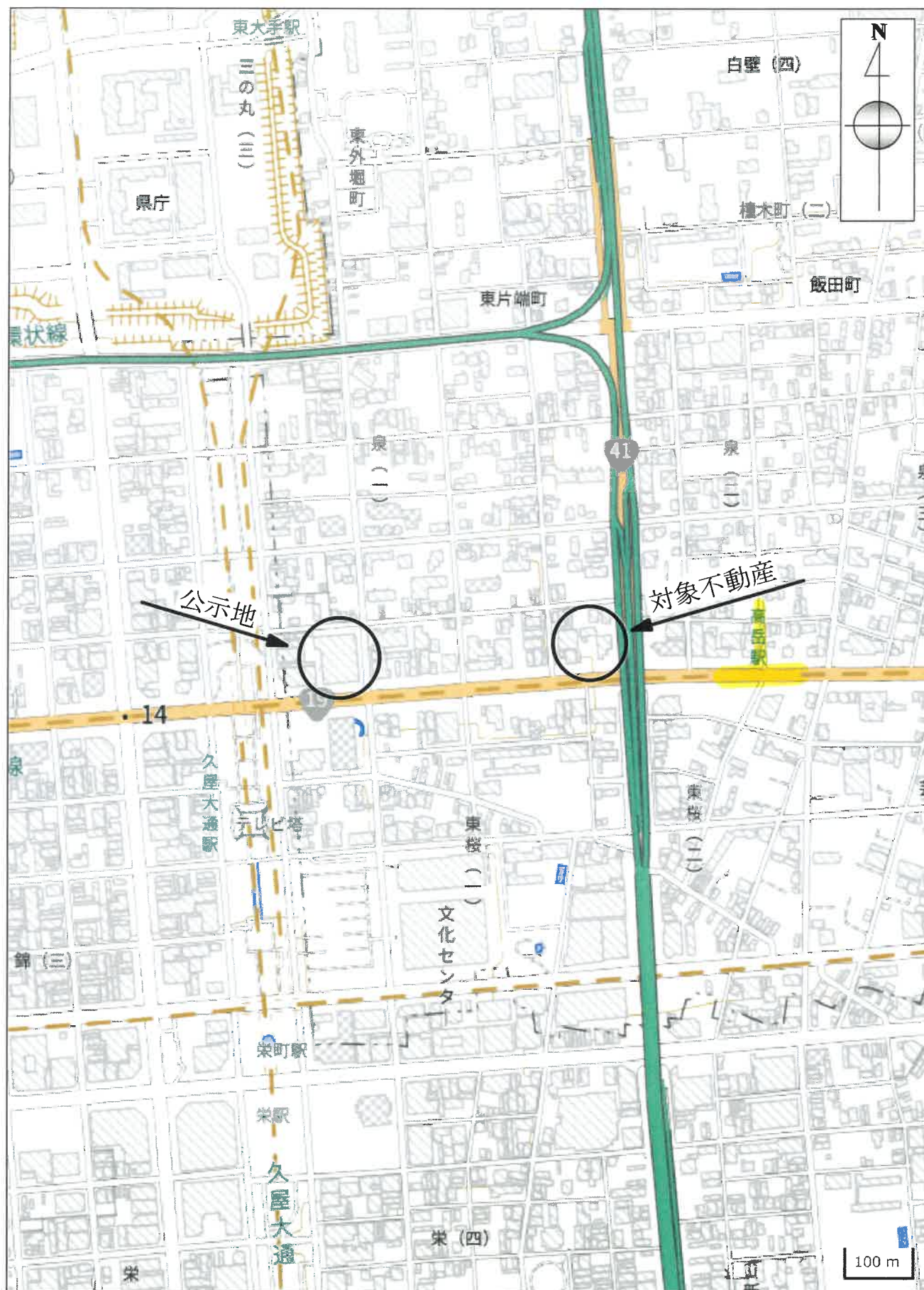
地価公示価格（名古屋東5-11）

所 在 : 名古屋市東区泉1丁目2304番
価 格 : 3,270,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅の東方道路距離約50m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 4,876㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員50.0m国道に接面、三方路
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率1000%）、防火地域
地域の概要 : 高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

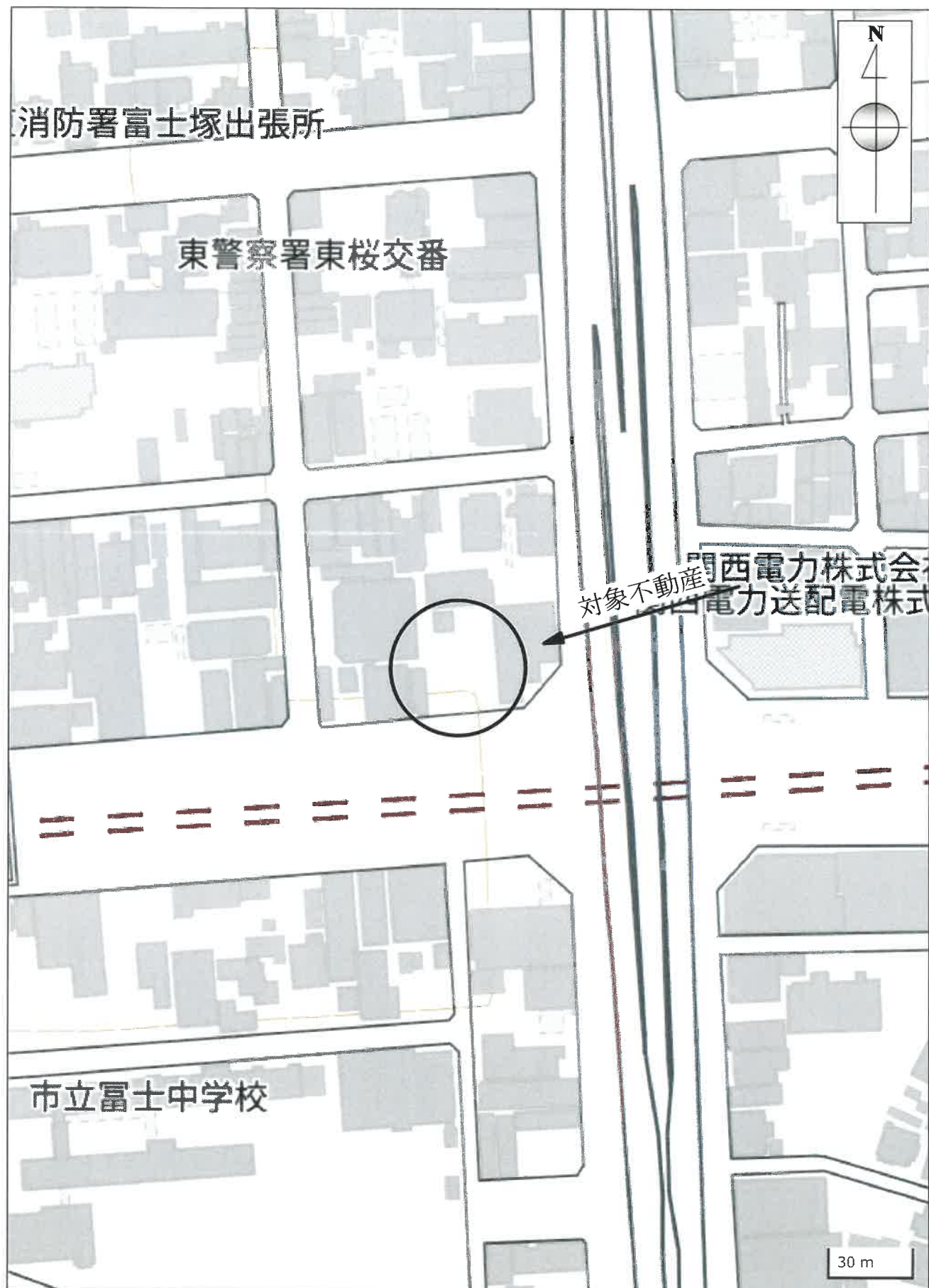
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

位置図

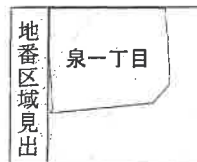


付近案内図





(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 分	所 在 名古屋市東区泉一丁目				地 番	2016番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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7年2月26日
福岡法務局

地図整理番号：M69115

登記官

登記年月日：平成29年12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7年2月26日

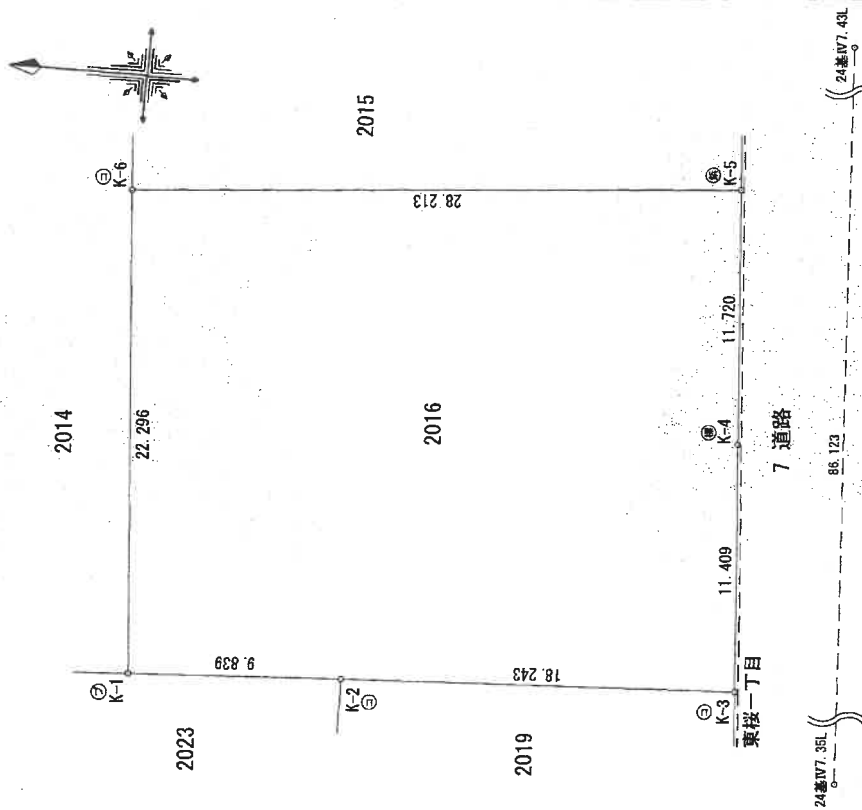
福岡法務局

登記官

地積測量図

地番 2016番

土地の所在 名古屋市東区泉一丁目



求積表

地番	2016				
NO.	X	Y	Xn (Yn+1 - Yn-1)	内角	
K-1	-91541.072	-23060.894	1985088.146320	91° 47' 14"	
K-2	-91550.896	-23060.164	-128637.457884	180° 20' 37"	
K-3	-91569.119	-23059.280	-1121538.568512	88° 14' 13"	
K-4	-91568.222	-23047.916	-2111380.062878	178° 59' 48"	
K-5	-91567.800	-23036.232	-864120.610100	89° 58' 40"	
K-6	-91539.177	-23038.478	2289231.347774	86° 41' 30"	
合計			-1277.206378		
合計面積			638.9031890		
地積			638.90		m²

測定の基準	既知点の名称及び座標値 (7系)				
測地系	既知点	点名	X座標	Y座標	備考
世界4級基準点	24基IV7.35L	-91576.529	-23099.458	金属標	係数0.999907
世界4級基準点	24基IV7.43L	-91570.952	-23013.516	金属標	係数0.999907

境界点	境界線の種類
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	金属標
⑧	金属標

測量完了年月日：平成29年10月27日

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年9月15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2月26日

福岡法務局

登記簿

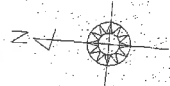
A4判に縮小

建築物図面

家屋番号

建物の所在

名古屋市中区泉一丁目2016番地



2014

2023

2016

駐車場

2019

2015

泉一丁目
東横一丁目

7
(道路)

作製者

(令和3年8月30日作成)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和3年9月15日

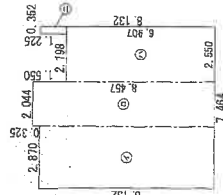
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和7年2月26日 福岡法務局

各階平面図

家屋番号 泉一丁目2016番の502

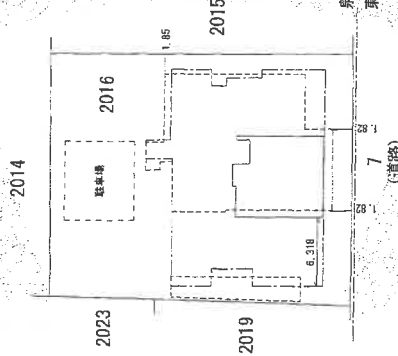
建物図面

建物の所在 名古屋市東区泉一丁目2016番地



求積表

①	2.870 × 8.132	=	23.338840
②	2.044 × 8.457	=	17.286108
③	2.550 × 6.907	=	17.612850
④	0.352 × 1.225	=	0.431200
合計			58.668998
床面積			58.66 m²



建物の存する部分 5階

作製者

(令和3年8月30日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和3年9月15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2月26日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M69117

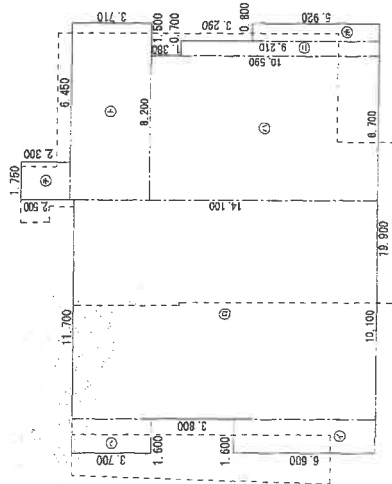
(3/4)

各階平面図 各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 名古屋市東区泉一丁目2016番地

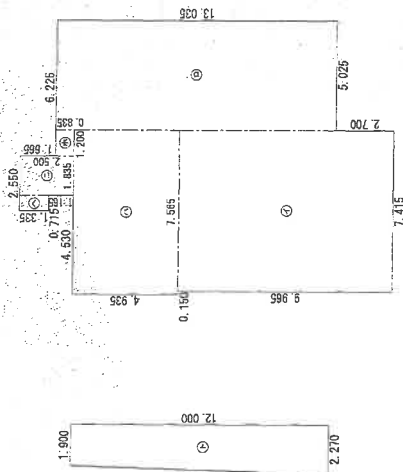
2階～10階
(各階同型)



求積表

①	1.600 × 6.600	=	10.560000
②	10.100 × 14.100	=	142.410000
③	6.700 × 10.590	=	70.953000
④	0.700 × 9.210	=	6.447000
⑤	0.800 × 5.920	=	4.736000
⑥	1.600 × 3.700	=	5.920000
⑦	8.200 × 3.710	=	30.422000
⑧	1.750 × 2.300	=	4.025000
合計			275.473000
床面積			275.47 m ²

1階



求積表

①	7.415 × 9.965	=	73.890475
②	5.025 × 13.035	=	65.500875
③	7.565 × 4.935	=	37.333275
④	1.835 × 2.500	=	4.587500
⑤	1.200 × 0.835	=	1.002000
⑥	0.715 × 1.335	=	0.954525
⑦	(2.270 + 1.900) × 12.000 / 2	=	25.020000
合計			208.286500
床面積			208.28 m ²

作製者

申請人

縮尺

(令和3年8月30日作製)

縮尺

250

縮尺

250

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7年2月26日

福岡法務局

登記簿

各階平面図

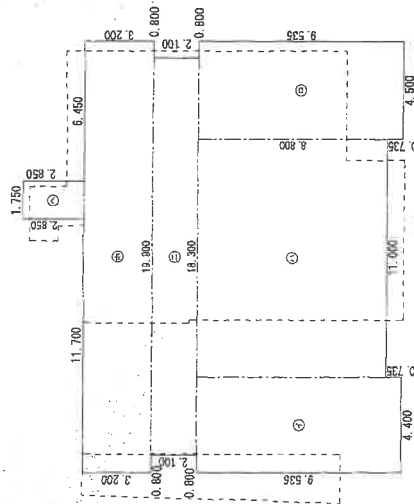
一棟の建物

家屋番号

名古屋市長区泉一丁目2016番地

建物の所在

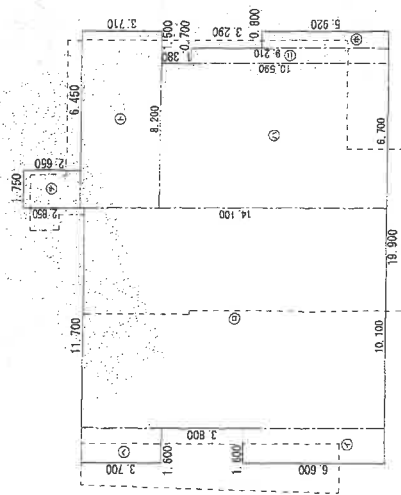
2 1階～2.3階
(各階同型)



求積表

①	4.400 × 9.535	=	41.954000
②	4.500 × 9.535	=	42.907500
③	11.000 × 8.800	=	96.800000
④	18.300 × 2.100	=	38.430000
⑤	19.900 × 3.200	=	63.680000
⑥	1.750 × 2.850	=	4.987500
合計			288.750000
床面積			288.75 m ²

1 1階～2.0階
(各階同型)



求積表

①	1.600 × 6.600	=	10.560000
②	10.100 × 14.100	=	142.410000
③	6.700 × 10.590	=	70.953000
④	0.700 × 9.210	=	6.447000
⑤	0.800 × 5.920	=	4.736000
⑥	1.600 × 3.700	=	5.920000
⑦	8.200 × 3.710	=	30.422000
⑧	1.750 × 2.650	=	4.637500
合計			276.085500
床面積			276.08 m ²

A4判に縮小

製作者

(令和3年8月30日作製)

縮尺

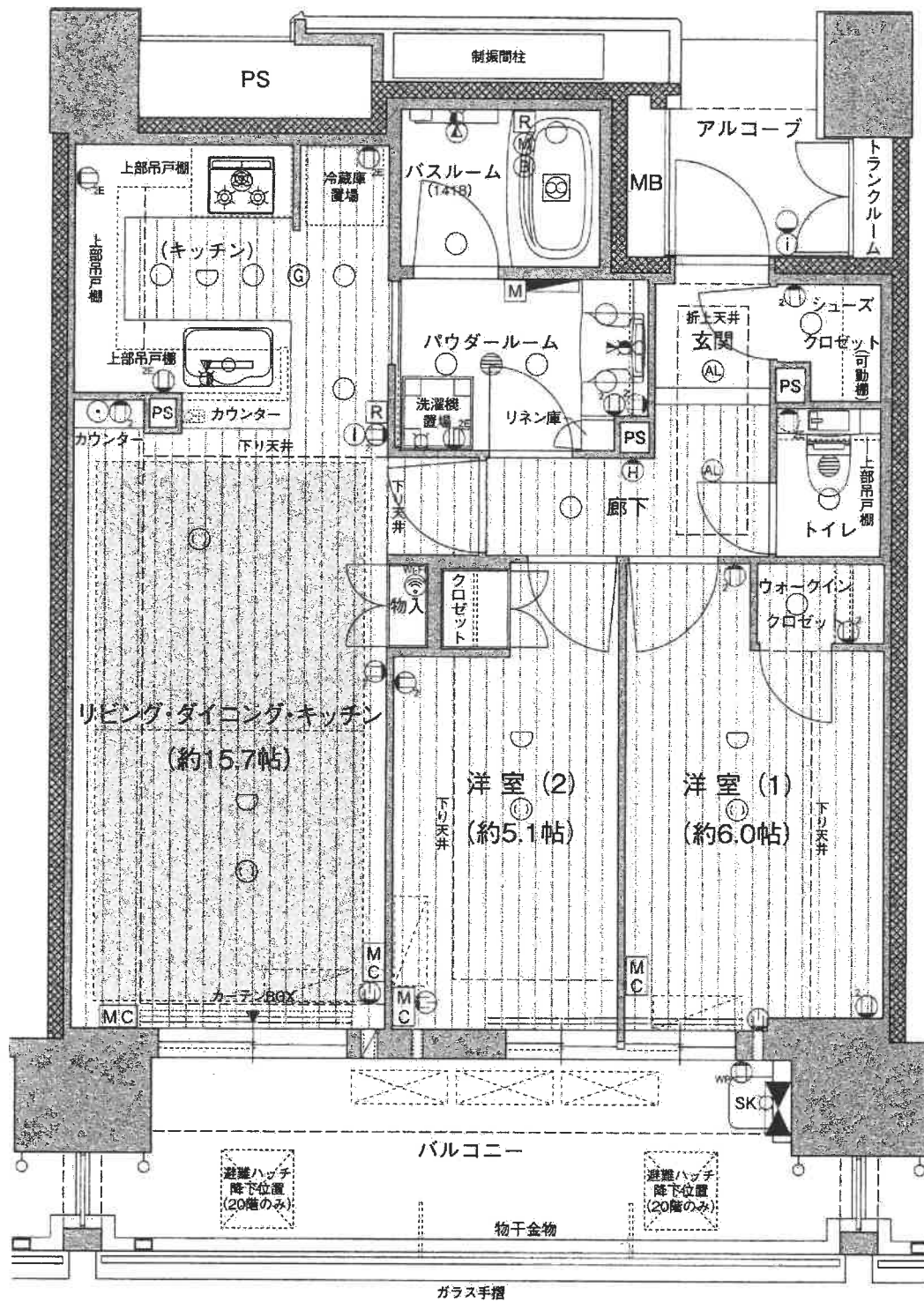
250

申請人

縮尺

250

建物間取図(概略)



現況写真

①



②

