

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月19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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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10月 7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	70,380,000 56,304,000		14,076,000	265,876	59,379



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 112番地

建物の名称 プラウドタワー栄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 112番の1902

建物の名称 1902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 19階部分 87.39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112番

地 目 宅地

地 積 871.02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 60万9323分の9035



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 112番地

建物の名称 プラウドタワー栄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 112番の1902

建物の名称 1902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 19階部分 87.39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112番

地 目 宅地

地 積 871.02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 60万9323分の9035



令和 7 年(ケ)第 145 号

令和 7 年 6 月19 日受理

令和 7 年 7 月28 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 名古屋市中区栄五丁目 112番地

建物の名称 プラウドタワー栄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄五丁目 112番の1902

建物の名称 1902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 19階部分 87.39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112番

地 目 宅地

地 積 871.02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 60万9323分の9035

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1番23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 ☐ 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20,400円 修繕積立金 月額14,200円 設備利用料 月額1,100円	令和7年6月27日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社		
その他の事項			
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 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

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 (5日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 未定 4 駐車場設備 有り (月額33,000円~35,000円) 申し込みば使用できる 5 ペットの飼育 可
■ 管理会社担当者	(電話による陳述の要旨) 1 管理費等の支払いは、当月分を当月締めで支払われますが、令和7年6月27日時点では、6月分の支払いが一応未納となっています。
■ A (債務者兼所有者)	(陳述の要旨) 1 物件1建物は私が一人で居住して使用しています。 小型犬2匹を飼っています。 2 物件1建物は、私が気づく限りでは損傷や不具合のある箇所はありません。 3 物件1建物は購入の際に、間取り等の希望を伝え、その間取りの状態で引渡しを受けています。それ以降に改装等したことはありません。 4 リビング・ダイニングは床暖房となっています。 5 上階や隣の部屋からの生活音がわずかに聞こえますが、気になるほど大きなものではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、日用品その他の動産類が存する。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、令和3年築であり、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) 敷地権土地は形状としては、おおよそ、西側部分を旗部分、東側部分を竿部分からなる、旗竿の形状となっている。旗部分の南側及び竿部分の東側を道路に接するが、竿部分の東側の接道部分は、変電設備等の設備等があり柵により道路との間が隔てられているため、通行はできず、旗部分の南側のみが通行できる接道箇所となっている。

(2) 敷地権土地の旗部分に物件1建物を含む一棟の建物（プラウドタワー栄）が存する。

竿部分に、タワーパーキング（登記記録上は「駐車場（家屋番号 112番の7）」）が存する。同タワーパーキングには、旗部分の東寄りの車路（一棟の建物の登記上の床面積には入っていない。）を通じて通行できる。なお、上述のとおり、竿部分の東側に変電設備が存する。

旗部分の南東側付近にゴミ置場が、東側付近にバイク置場が存する。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（プラウドタワー栄）は、規約設定された共用部分として、1階部分に、「集会所（家屋番号 栄五丁目112番の1）」、「便所（同112番の2）」、「物置（同112番の3）」が、2階部分に、「物置（家屋番号 栄五丁目112番の5）」、「控室（同112番の6）」が、1階部分及び2階部分に、「駐輪場・ゴミ置場・物置（同112番の4）」が存し、それぞれ登記されている。なお、「駐輪場・ゴミ置場・物置（同112番の4）」は、エレベーター設備となっており、1階部分が外部からの出入り口、2階部分が一棟の建物の2階部分に存する駐輪場・ゴミステーションに通じる。

また、上述のとおり、敷地権土地の竿部分に、物件1建物を含む一棟の建物（プラウドタワー栄）の規約設定された共用部分として、「駐車場（家屋番号 112番の7）」が存する（一棟の建物専有部分ではなく、独立した建物として登記されている。）。

(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
令和7年6月20日(金) 9:00-9:45	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 状況照会書を集合郵便受けに投函(連絡・回答なし)
令和7年6月24日(火)	(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6月24日(火)	(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6月24日(火)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年6月25日(水) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月30日(月)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査期日通知書 及び占有状況照会書を送付(連絡・回答なし)
令和7年7月2日(水) 15:45-15:50	(電話)	管理会社担当者から聴き取り
令和7年7月2日(水) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月11日(金) 11:00-12:30	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7月14日(月) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類取得
(特記事項) ☒ 令和7年7月11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。 なお, 本立入調査に対する抵抗の場合に備えて, 立会人を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 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

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
(プライドタワー栄)



1 南西方向から撮影



2 リビング・ダイニング



3 キッチン



4 洋室1



共用部分・駐車場
家屋番号 112番の7

5 浴室



6 敷地権土地北東側付近
共用部分・駐車場
家屋番号 112番の7



令和7年(ケ)第145号
令和7年6月25日受理
令和7年7月11日現地調査
令和7年8月6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 70,380,000 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 112番地 プラウドタワー栄 (専有部分の建物の表示) 栄五丁目 112番の1902 1902 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 19階部分 87.39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112番 宅地 871.02平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 60万9323分の9035	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200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション、店舗・事務所ビル等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% 1000% 地区計画基準容積率800% (名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画) ※本件土地は異なる容積率の地域を跨っており、東側市道より西方30m内の地域は容積率700%、地区計画基準容積率600% (名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画) である。 防火地域 (集団防火) 特定用途誘導地区 (都心地区)、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画、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	871.02㎡ 不整形 間口 約20m、奥行 約31m
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約8mの舗装市道に、東側で幅員約15m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、南側は市道、東側は市道及び店舗・事務所ビル等、北側は立体駐車場等、西側は駐車場等である。	
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 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤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住宅、事業の敷地、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、本件土地は土壤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) によると内水氾濫の浸水想定区域 (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	プラウドタワー栄	
建物の用途	居宅 (総戸数96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4月15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23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、自転車置場用1基) 有 (月額33,000円～35,000円) 申し込めば使用できる。 有 宅配ロッカー等
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 (プラウドタワー栄管理組合) 法人格 無 全委託管理 野村不動産パートナーズ株式会社名古屋支店 管理員 有 (週5日) 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 138,892,191円 (令和7年6月27日現在) 大規模修繕計画 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 可 規約共用部分の有無 有 登記された規約設定共用部分がある (下記)。 規約設定共用部分: 「集会所」、「便所」、「物置」、「控室」、 「駐輪場・ゴミ置場・物置」、「駐車場」	

(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 9 階 (1 9 0 2 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	87.39㎡ (登記面積)	
間 取 り	2 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、タイル等 クロス等 電気・水道・ガス等 ガス温水床暖房 (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 設備利用料 (インターネット料) 滞 納 額	20,400円 (月額) 14,200円 (月額) 1,100円 (月額) なし (令和7年6月27日現在)
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	・室内で小型犬を2匹飼育している。 ・室内の汚損、劣化の程度は、経年使用相当と見られる。 ・玄関扉外側の脇に防災倉庫がある。	

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
389,000	87.39	0.81	27,540,000

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10%）＝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
755,000	1.02	871.02	1.00	$\frac{9,035}{609,323}$	9,950,000

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
 $1,040,000\text{円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/105 \times 100/132 = 755,000\text{円/㎡}$
 （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：幅員 1.10 × 周辺環境 1.20 = 1.32

イ 個別格差：二方路 1.05 × 形状 0.97 = 1.02

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
27,540,000	9,950,000	1.12	41,990,000

ウ 個別格差：階層補正 1.10 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 1.12

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6年9月 1,351,000円/㎡(令和3年4月建築,専有面積57.64㎡)

B 令和6年3月 1,104,000円/㎡(令和2年2月建築,専有面積68.17㎡)

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	1,351,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	1,039,000
B	1,104,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	984,000

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
1,012,000	1.12	87.39	99,050,000

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	
6,202千円 (13.7%)	2,305千円	5.0%	44,717千円	0.8763	39,186千円 (86.3%)	45,390,000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	3,600	3,600	3,528	3,528
	共益費収入	245	245	245	245
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	3,845	3,845	3,773	3,773
	空室損失	385	385	377	377
	貸倒損失	115	115	113	113
	有効総収益	3,345	3,345	3,283	3,283
イ 総費用	維持管理費	245	245	245	245
	修繕費	108	108	106	106
	公租公課	198	198	325	325
	損害保険料	34	34	34	34
	その他費用	100	100	98	98
	運営支出合計	685	685	808	808
	資本的支出	672	170	170	170
	総費用合計	1,357	855	978	978
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		20.5	20.5	24.6	24.6
エ 有効純収益 ア-イ		1,988	2,490	2,305	2,305
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		1,902	2,280	2,020	

※ 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	41,990,000	0	41,990,000
②比準価格	99,050,000	0	99,050,000
③収益価格	—		45,390,000
④調整後の価格	87,980,000		

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
87,980,000	1.00	0.8	-	-	70,380,000

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：必要なし。

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 : 1,040,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名城線「矢場町駅」駅の北東方道路距離約220m
価格時点 : 令和7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

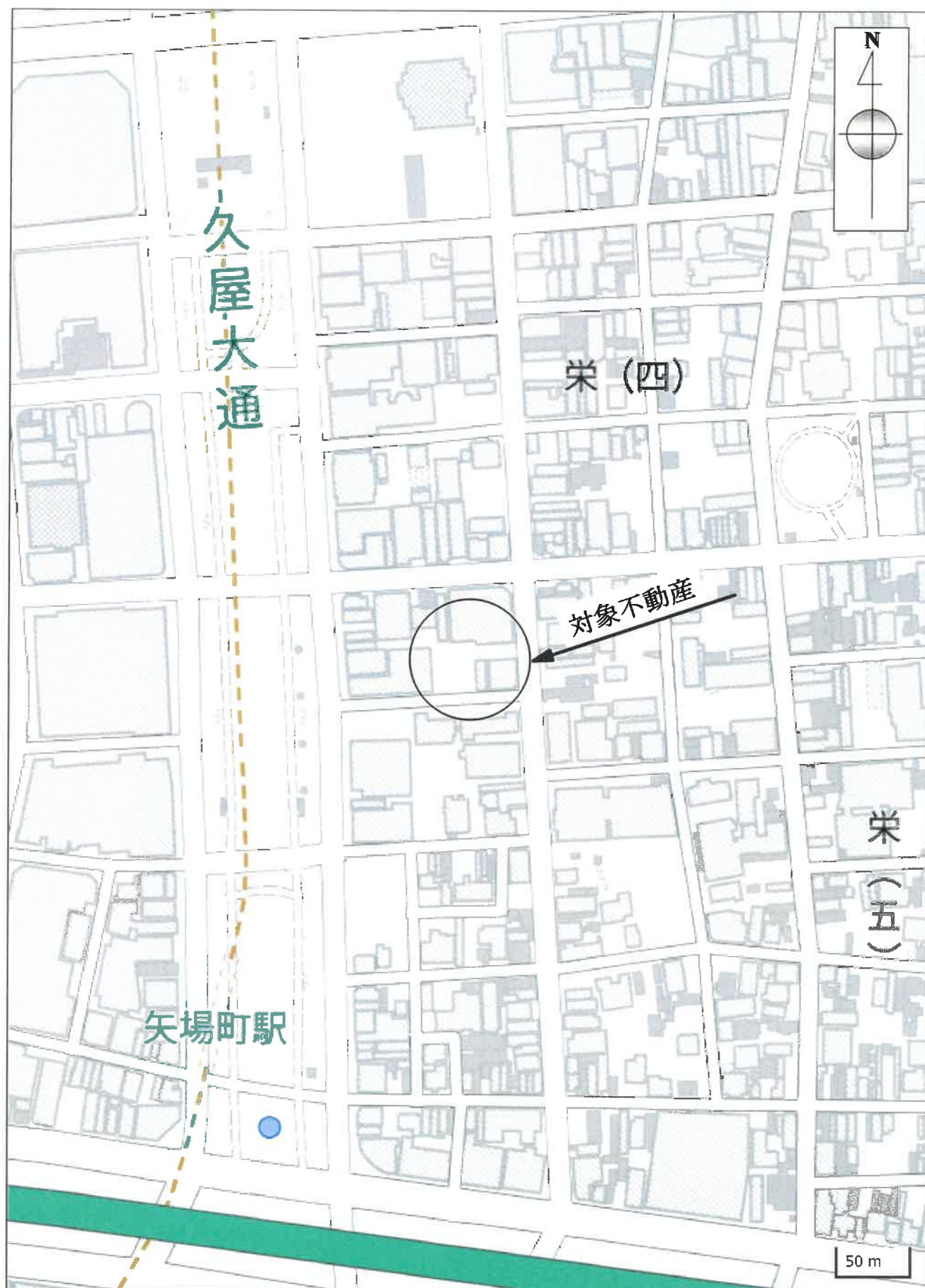
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・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。

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	112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。

令和7年5月14日
名古屋法務局

地図整理番号：M66876

登記官

登記年月日：平成30年10月30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。
令和7年5月14日 名古屋法務局 登記官

土地積測量図

地番 112

土地の所在 名古屋市中区栄五丁目

座標求積表

地番	112	X_n	Y_n	X_{n-1}	$(Y_n - Y_{n-1})$	距離
22-K28		-92552.849	-23352.491	-92552.849	1709358.568181	31.251
22-K25		-92583.986	-23349.814	-2118043.847722	20.230	20.230
22-K26		-92582.877	-23329.614	-1785370.288636	21.018	21.018
22-K23		-92581.891	-23330.746	-608686.95216	7.720	7.720
22-K24		-92581.446	-23323.038	-2498197.075728	19.299	19.299
22-K20		-92560.209	-23303.778	-1735276.238123	8.208	8.208
22-K21		-92552.019	-23304.291	2539534.849341	20.979	20.979
22-K22		-92553.724	-23331.217	2503948.448966	2.230	2.230
22-K27		-92551.497	-23331.346	1968940.547178	21.188	21.188
合計				-1742.041829		
合計面積				871.0208145		
合計地積				871.02	m ²	

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
83032004-01	-92580.809	-23305.186	都市部官民境界基本多角点
83032004-02	-92582.413	-23329.788	都市部官民境界基本多角点
03032005-01	-92595.597	-23418.282	都市部官民境界基本多角点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VI
測定の年月日	平成30年4月25日

境界線の種類	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金目板
④	金目プレート
⑤	キザミ
⑥	埋設杭
⑦	計測点

(会員専用)

作成者

平成30年10月

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和3年5月10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。
令和7年5月14日 名古屋法務局

登記官

地図整理番号：M66878

(1/5)

各階平面図

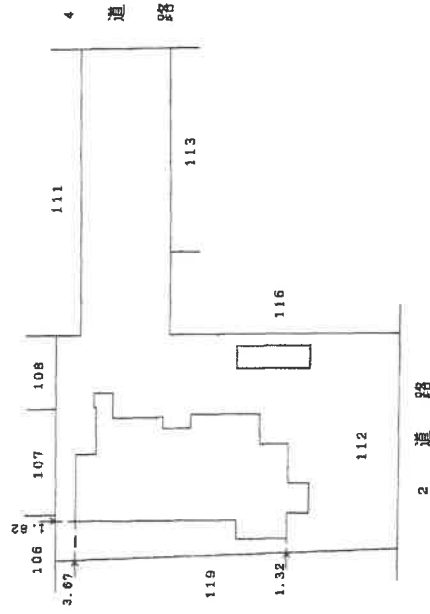
家屋番号

建物の所在
名古屋市中区栄五丁目112番地

建物図面図

1/4

一様の建物の表示
ブラウドタワー栄



作成者

(令和3年4月2日)

尺

1/

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和3年5月10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。
令和7年5月14日 名古屋法務局 登記官

各階平面図

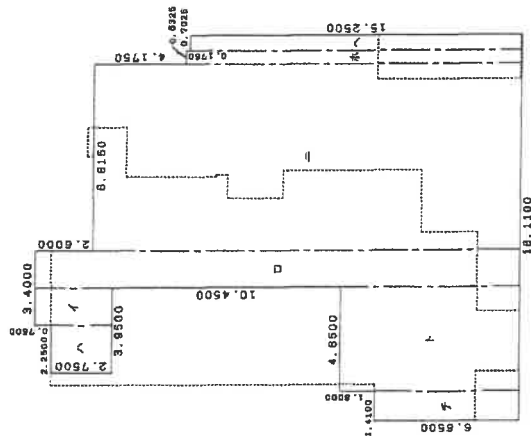
家屋番号

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目112番地

建物図面図

2/4

2階

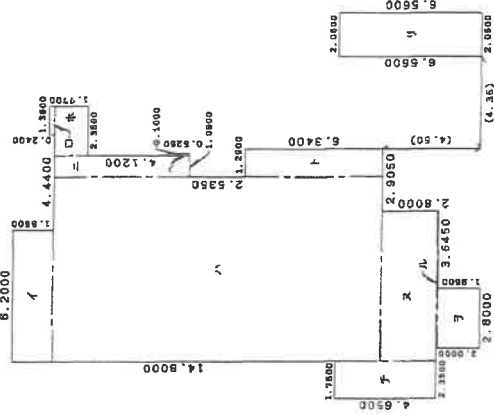


求積表

イ	1.7000	×	3.5000	=	5.95000000
ロ	1.7000	×	22.2000	=	37.74000000
ヘ	2.2500	×	2.7500	=	6.18750000
ト	8.8150	×	19.6000	=	172.77400000
フ	0.6325	×	15.4250	=	9.75631250
	0.7025	×	15.2500	=	10.71312500
	4.8500	×	8.2500	=	40.01250000
	1.4100	×	6.6500	=	9.37650000
計				=	292.50993750

床面積 292.50 m²

1階



求積表

イ	6.2000	×	1.8500	=	11.47000000
ロ	1.3600	×	0.2400	=	0.32640000
ヘ	8.6600	×	15.0500	=	130.33300000
ト	0.9900	×	6.1750	=	6.11325000
フ	2.3500	×	1.5300	=	3.59550000
	0.1000	×	0.5250	=	0.05250000
	1.2900	×	6.3400	=	8.17650000
	1.7500	×	4.6500	=	8.13750000
	2.0500	×	6.5600	=	13.44800000
	7.0450	×	2.5500	=	17.96475000
	6.4450	×	0.0500	=	0.32225000
	2.8000	×	1.9500	=	5.46000000
計				=	205.40175000

床面積 205.40 m²

作成者

(令和3年4月2日)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和3年5月10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。
令和7年5月14日 名古屋法務局 登記官

各階平面図

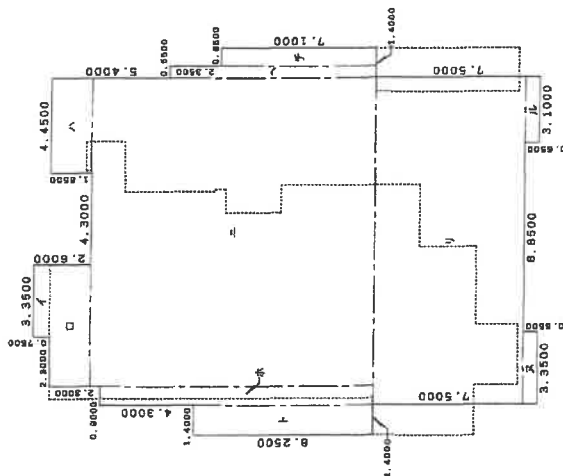
家屋番号

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目112番地

建物図面図
各階平面図

3/4

1.6階～2.2階（各階別型）

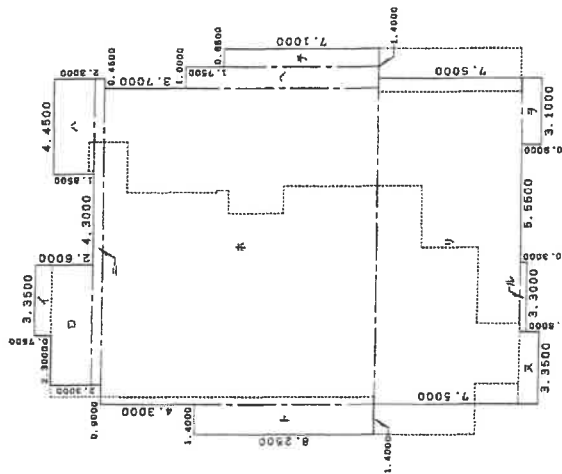


求積表

イ	3.3500	×	0.7500	=	2.512500000
ロ	5.6500	×	1.8500	=	10.452500000
ハ	4.4500	×	1.8500	=	8.232500000
ニ	14.4000	×	13.0000	=	187.200000000
ホ	0.9000	×	12.5500	=	11.289000000
ヘ	0.5500	×	9.4500	=	5.197500000
ト	1.4000	×	8.2500	=	11.550000000
チ	0.6500	×	7.1000	=	4.617500000
リ	15.3000	×	6.8500	=	104.805000000
ヌ	3.3500	×	0.8500	=	2.847500000
ル	3.1000	×	0.8500	=	2.635000000
計					351.472500000

床面積 351.47 m

3階～15階（各階別型）



求積表

イ	3.3500	×	0.7500	=	2.512500000
ロ	5.6500	×	1.8500	=	10.452500000
ハ	4.4500	×	1.8500	=	8.232500000
ニ	14.4000	×	12.5500	=	180.660000000
ホ	0.9000	×	8.2500	=	7.425000000
ヘ	1.4000	×	8.2500	=	11.550000000
ト	0.6500	×	7.1000	=	4.617500000
チ	15.3000	×	6.8500	=	104.805000000
リ	3.3500	×	0.9000	=	3.015000000
ヌ	3.3500	×	0.9000	=	3.015000000
ル	3.1000	×	0.9000	=	2.790000000
計					348.250000000

床面積 348.25 m

作成者

(令和3年4月27日)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和3年5月10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。
令和7年5月14日 名古屋法務局

登記官

各階平面図

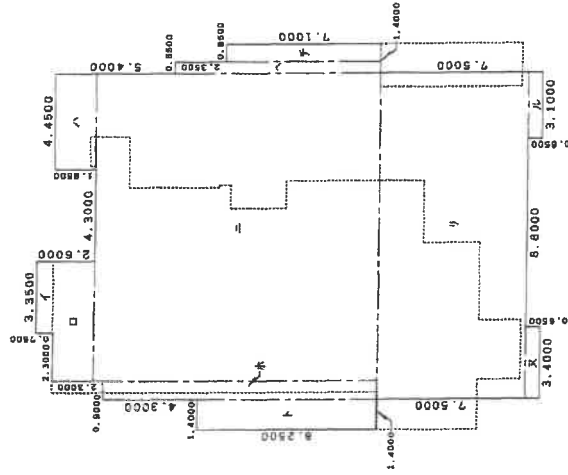
建物図面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市中区栄五丁目112番地

4/4

23階



求積表

イ	3.3500	x	0.7500	=	2.512500000
ロ	5.6500	x	1.8500	=	10.452500000
ハ	4.4500	x	1.8500	=	8.232500000
ニ	14.4000	x	13.0000	=	187.200000000
ホ	0.9000	x	12.5500	=	11.299500000
ヘ	0.5500	x	9.4500	=	5.197500000
ト	1.4000	x	8.2500	=	11.550000000
チ	0.8500	x	7.1000	=	6.035000000
リ	15.3000	x	6.8500	=	104.805000000
ス	3.4000	x	0.6500	=	2.210000000
ル	3.1000	x	0.6500	=	2.015000000
計				=	351.505000000

床面積 351.50 m²

作成者

申請人

縮尺

1/250

尺

(令和3年4月27日)

登記年月日：令和3年5月10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。
令和7年5月14日 名古屋法務局

登記官

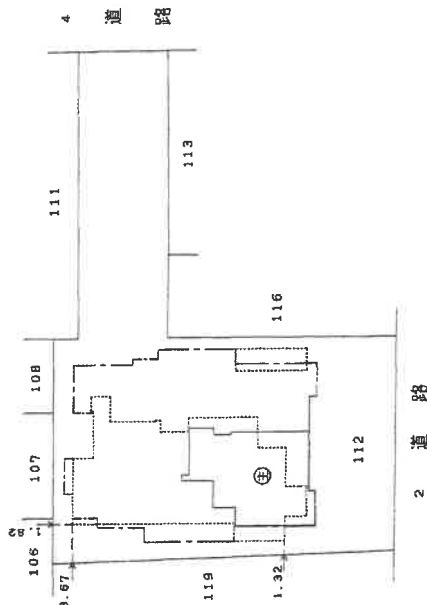
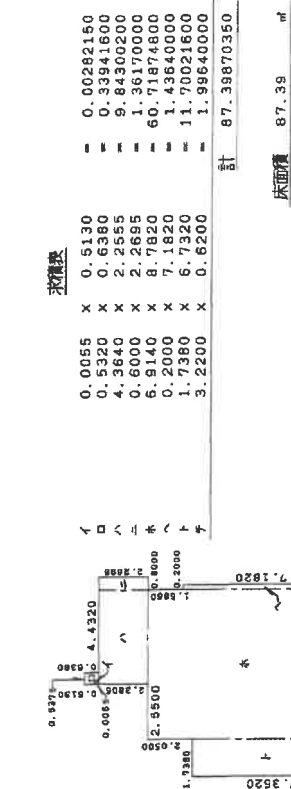
各階平面図

家屋番号
米五丁目112番
の1902

建物の所在
名古屋市中区米五丁目112番地

建物図面
各階平面図

専有部分の表示



建物の存する部分 19階

作成者

(令和3年4月2日)

尺

1/250

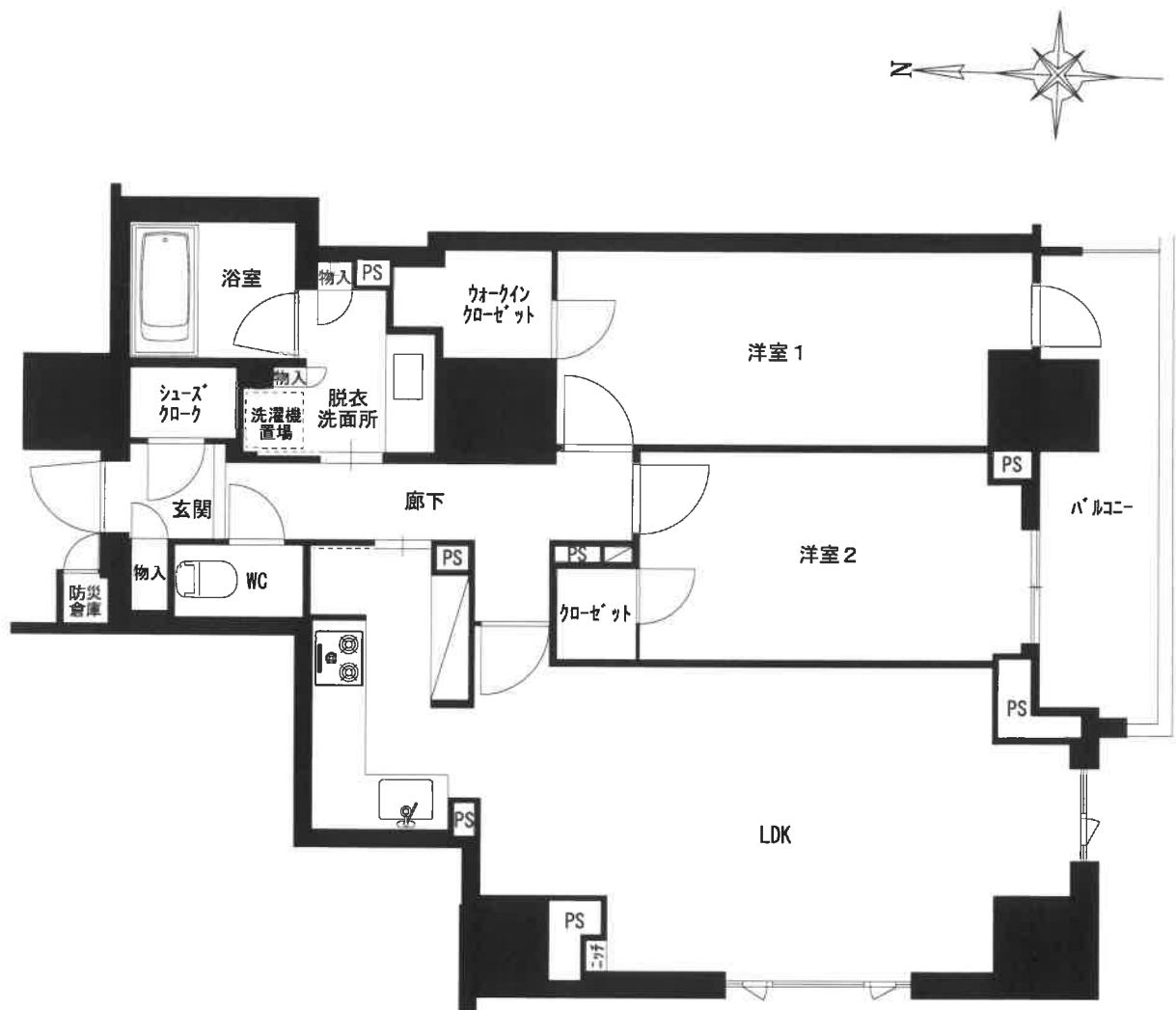
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

建物間取図(概略)



現況写真

①

物件1(一棟の建物)



②

物件1(一棟の建物)

