

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区葵二丁目 1301番地

建物の名称 プレザンス広小路通葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵二丁目 1301番の907

建物の名称 907

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 19.73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 名古屋市中区葵二丁目1301番

地 目 宅地

地 積 693.63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 381444分の2163



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

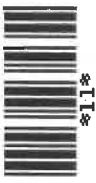
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

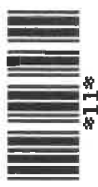
管理費等の滞納あり。

《 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区葵二丁目 1301番地

建物の名称 プレサンス広小路通葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵二丁目 1301番の907

建物の名称 907

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 19.73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 名古屋市中区葵二丁目1301番

地 目 宅地

地 積 693.63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 381444分の2163



令和 7 年(ケ)第 107号

令和 7 年 5 月29 日受理

令和 7 年 7 月 7 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 名古屋市中区葵二丁目 1301番地

建物の名称 プレサンス広小路通葵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵二丁目 1301番の907

建物の名称 907

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 19.73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 名古屋市中区葵二丁目1301番

地 目 宅地

地 積 693.63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 381444分の2163

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中区葵二丁目13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5,950円 修繕積立金 月額2,160円	令和7年6月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計24,330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	滞納額の内訳 管理費 17,850円 (令和7年4月分～令和7年6月分) 修繕積立金 6,480円 (令和7年4月分～令和7年6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 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

(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		□債務者 ■ B (占有者)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (債務者兼所有者) ■ B (占有者) ■株式会社プレサンスコーポレーション)の陳述／ ■提示文書(建物賃貸借契約書(写し))の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 6年 6月22日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 6月22日	
	期間	令和 6年 6月22日から ■令和 7年 6月21日まで 1 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 7年 6月22日から ■令和 8年 6月21日まで 1 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 5 2, 7 5 0 円 (毎月末日限り 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			
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 (巡回) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 無し 5 ペットの飼育 不可
■ A (債務者兼所有者)	(回答書の要旨) (3 枚目「占有者及び占有権原 (物件 1 建物)」記載と同内容を記載した回答書及び建物賃貸借契約書 (写し) を提出)
■ 株式会社プレサンスコーポレーション	(電話による陳述の要旨) 1 当社は物件 1 建物所有者である A (債務者兼所有者) の賃貸人の代理人として、賃貸借契約の管理を行っています。当社は直接、物件 1 建物を借りてはいません。 (3 枚目「占有者及び占有権原 (物件 1 建物)」記載と同内容を記載した回答書及び建物賃貸借契約書 (写し) を提出)
■ B (占有者)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件 1 建物は私が居宅として賃借して居住して使用しています。 2 私が気づく限りで、物件 1 建物に損傷や不具合のある箇所はありません。 3 物件 1 建物でペットは飼っていません。 4 賃貸借契約の内容について、回答書に記載したとおりです。

(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 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 物件1建物の状況
(1) 物件1建物内は、通常程度の家具、家電製品その他の動産類が存する。
(2) 物件1建物（を含む一棟の建物（プレサンス広小路通葵））は、登記記録によれば、令和元年築であり、物件1建物内は、当職が目視で確認した限りにおいては、特段の劣化、傷、汚れなどの損傷箇所は見受けられなかった。
- 3 敷地権土地の状況
(1) 敷地権土地は不整形な形状で、おおむね南側の建物敷地部分と北側の通路部分とでなる。
敷地権土地の南側（建物敷地部分の南側）及び北側（通路部分の北側）を道路に接する。
(2) 敷地権土地上は、南側部分に物件1建物を含む一棟の建物（プレサンス広小路通葵）が存する。
北側部分は通路であるが、バイク置場及びゴミ置場が存する。
東側付近に電気盤、ポンプが設置されている。
南東側付近に飲料の自動販売機が置かれている。
- 4 その他
(1) 物件1建物を含む一棟の建物（プレサンス広小路通葵）は、共用部分として、「倉庫（家屋番号 葵二丁目 1301番の1）」、「駐輪場（同 1301番の2）」、「駐輪場（同 1301番の3）」、「駐輪場（同 1301番の4）」、「駐輪場（同 1301番の5）」が存し、登記されている。それぞれの位置関係は土地建物位置関係図（概略）記載のとおりである。

(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5月30日(金) 11:30-12:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外); 占有状況調査
令和7年6月2日(月) 13:00-13:10	目的物件所在地	写真撮影(屋外), 占有状況調査, 「物件1建物居住者様」宛てとした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
令和7年6月2日(月) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月2日(月)	(郵便)	株式会社プレサンスコーポレーションに対し占有状況照会書を送付(後日, 回答書及び建物賃貸借契約書(写し)の返送あり)
令和7年6月2日(月)	(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2日(月)	(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3日(火)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日, 回答書及び建物賃貸借契約書(写し)の返送あり)
令和7年6月4日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月10日(火) 21:00-21:40	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12日(木)	(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20日(金)	(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)
(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、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。

☒ 令和7年6月10日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

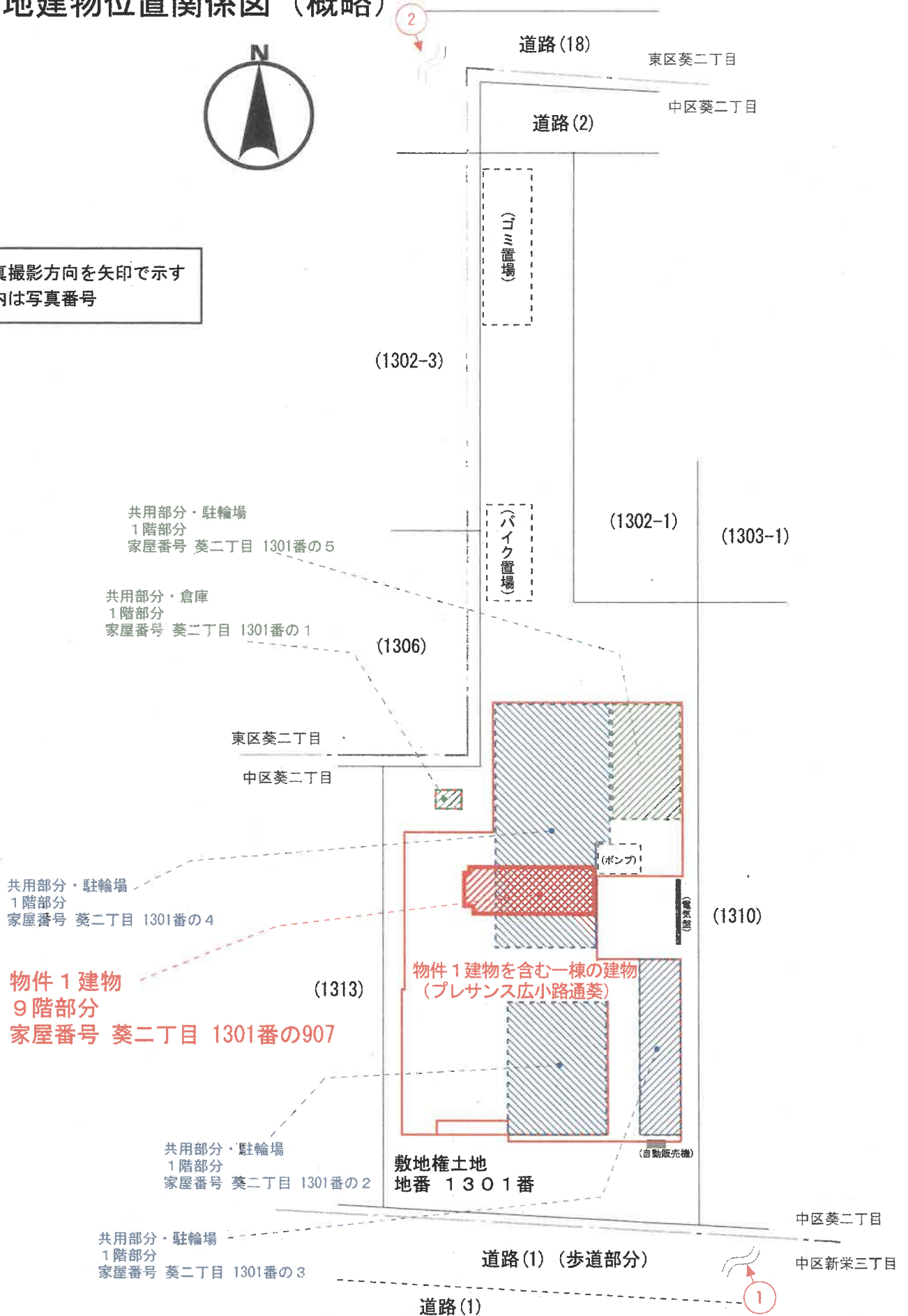
本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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）

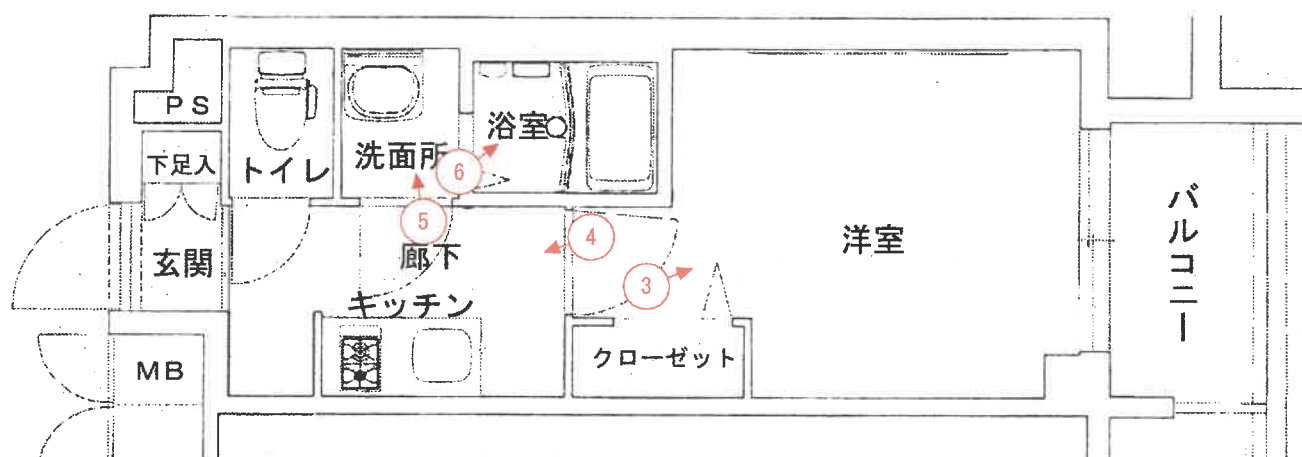


写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



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
(プレサンス広小路通葵)



1 南東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンス広小路通葵)



敷地権土地

2 北西方向から撮影



3 洋室



4 キッチン付近



5 洗面所



6 浴室



令和7年(ケ)第107号
令和7年6月2日受理
令和7年6月10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

角 谷 英 之

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 9,630,000 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) 名古屋市中区葵二丁目 1301番地 プレサンス広小路通葵 (専有部分の建物の表示) 葵二丁目 1301番の907 907 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 19.73平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区葵二丁目1301番 宅地 693.63平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 381444分の2163	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「新栄町」駅 南東方 道路距離約420m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の商業ビル、マンションが建ち並ぶ、幹線道路（広小路通）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% 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、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	693.63㎡ 不整形 間口 約18m、奥行 約60m
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約30mの舗装県道に、北側で幅員約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として利用されている。隣接不動産の状況は、南側は県道、北側は市道、東側は住宅、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駐車場、事業所等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、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（浸水深0.3m未満、0.3m～0.5m未満）に該当する。	

(1) 一棟の建物の概要

4

(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 (907 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	19.73㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K 東側バルコニー	
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	5,950円(月額) 2,160円(月額) あり (令和7年6月6日現在24,330円) 管 理 費 17,850円 修繕積立金 6,480円 小 計 24,330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	・ 本件は賃貸借に供されている。賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおりである。 ・ 室内に目立った損傷等は認められず、汚損等は経年使用程度と見られた。	

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
352,000	19.73	0.77	5,350,000

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
1,000,000	0.95	693.63	1.00	$\frac{2,163}{381,444}$	3,740,000

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5-2

公示価格 1,140,000円/㎡ × 時点修正 102.3/100 × 標準化補正 100/98 × 地域格差 100/119 = 1,000,000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

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.05 × 形状 0.90 = 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
5,350,000	3,740,000	1.03	9,360,000

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))

A 令和6年4月 660,000円/㎡ (令和1年5月建築, 専有面積23.94㎡)

B 令和7年2月 746,000円/㎡ (令和1年5月建築, 専有面積39.68㎡)

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	660,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	653,000
B	746,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	691,000

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
672,000	1.03	19.73	13,660,000

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 エ $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,041千円 (14.3%)	411千円	5.5%	7,249千円	0.8638	6,262千円 (85.7%)	7,300,000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	633	633	620	620
	共益費収入	87	87	87	87
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	720	720	707	707
	空室損失	72	72	71	71
	貸倒損失	22	22	21	21
	有効総収益	626	626	615	615
イ 総費用	維持管理費	71	71	71	71
	修繕費	19	19	19	19
	公租公課	63	63	63	63
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	19	19	18	18
	運営支出合計	179	179	178	178
	資本的支出	128	26	26	26
	総費用合計	307	205	204	204
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	28.6	28.6	28.9	28.9
エ 有効純収益	ア-イ	319	421	411	411
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	304	382	355	

※ 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) アーイ
①積算価格	9,360,000	0	9,360,000
②比準価格	13,660,000	0	13,660,000
③収益価格	—		7,300,000
④調整後の価格	12,160,000		

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
12,160,000	1.00	0.8	0.99	-	9,630,000

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

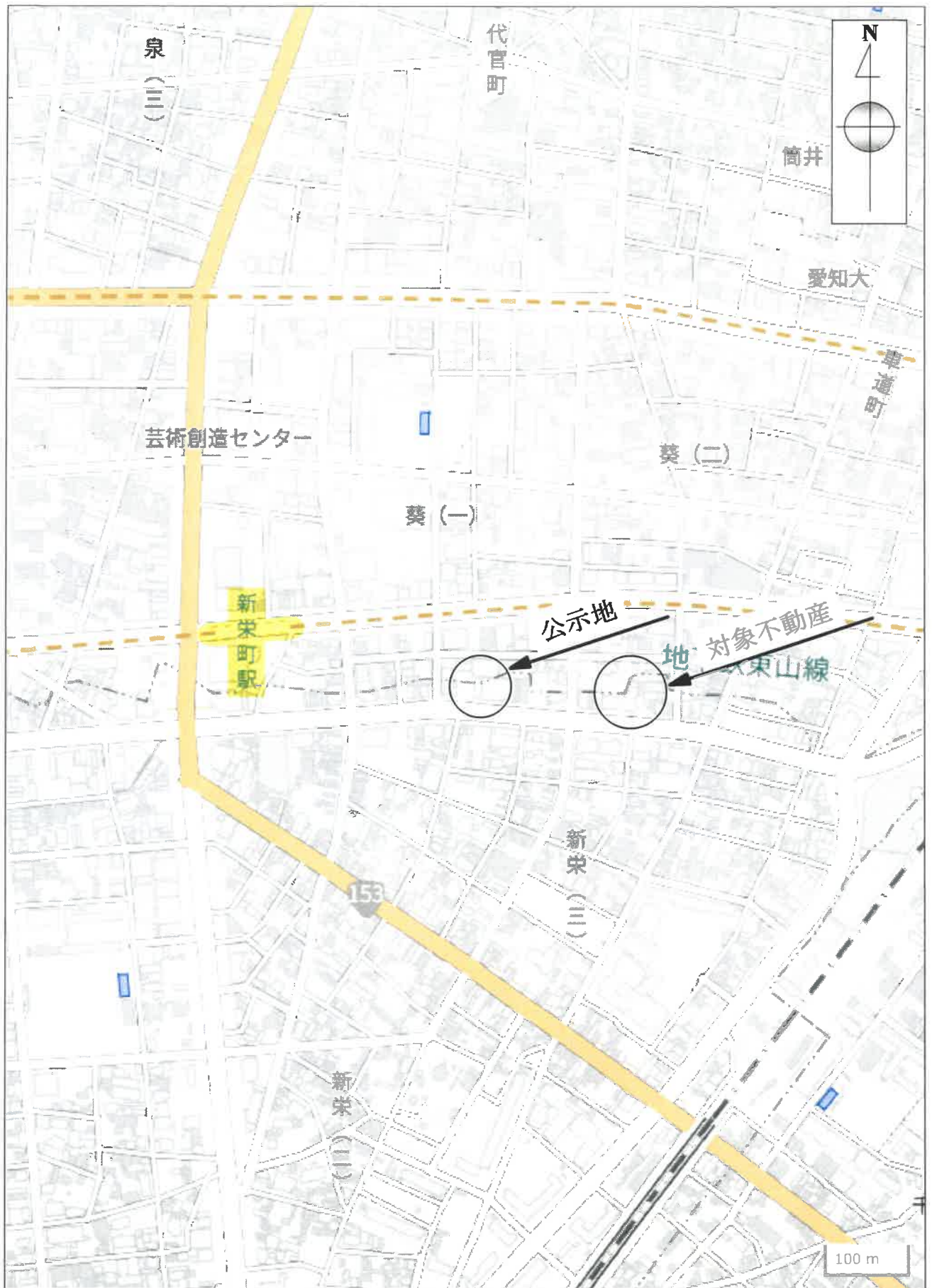
地価公示価格（名古屋中5-2）

所 在 : 名古屋市中区葵1丁目2711番
価 格 : 1,140,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「新栄町」駅の南東方道路距離約250m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 290㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員30.0m県道に接面
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所ビル、マンションが多い商業地域

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





請求部	所在	名古屋市中区葵二丁目				地番	1301番			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年9月13日				備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図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4月10日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83823

登記官

登記年月日：令和7年6月11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4月10日

東京法務局品川出張所

登記官

建物図面図

各階平面図

家屋番号

家屋番号

一棟の建物

建物の所在

名古屋市中区葵二丁目1301番地

1階



東区葵二丁目
18
道路

東区葵二丁目
1302-3

東区葵二丁目
1306

1303-1

1301

1310

1313

求積表

5.800	×	16.400	=	95.120000
4.800	×	9.800	=	47.040000
1.500	×	1.200	=	1.800000
4.909	×	9.100	=	44.590000
2.375	×	10.000	=	23.750000
11.300	×	7.200	=	81.360000
2.000	×	0.800	=	1.600000
3.700	×	0.800	=	2.960000
計				301.260000

床面積 301.26 m²

作成者

(令和元 年 5月21日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和1年6月11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4月10日 東京法務局品川出張所

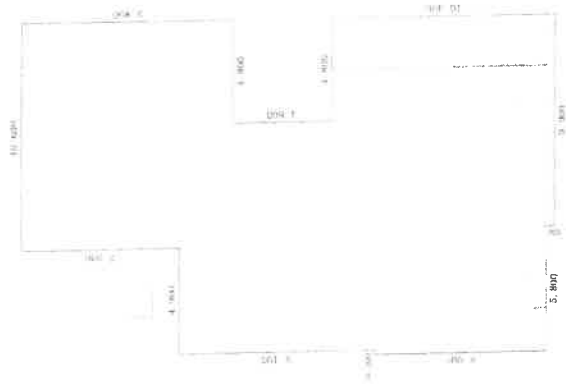
登記官

建物図面図
各階平面図

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区葵二丁目1301番地

各階平面図

2階～15階(各階同例)



求積表

0.700 x 24.400	=	17.080000
5.100 x 24.400	=	124.440000
4.800 x 17.100	=	82.080000
4.800 x 10.400	=	49.920000
0.200 x 8.000	=	1.600000
計		323.910000

床面積 323.91 m²

作成者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/250		1

登記年月日：令和1年6月11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4月10日 東京法務局品川出張所

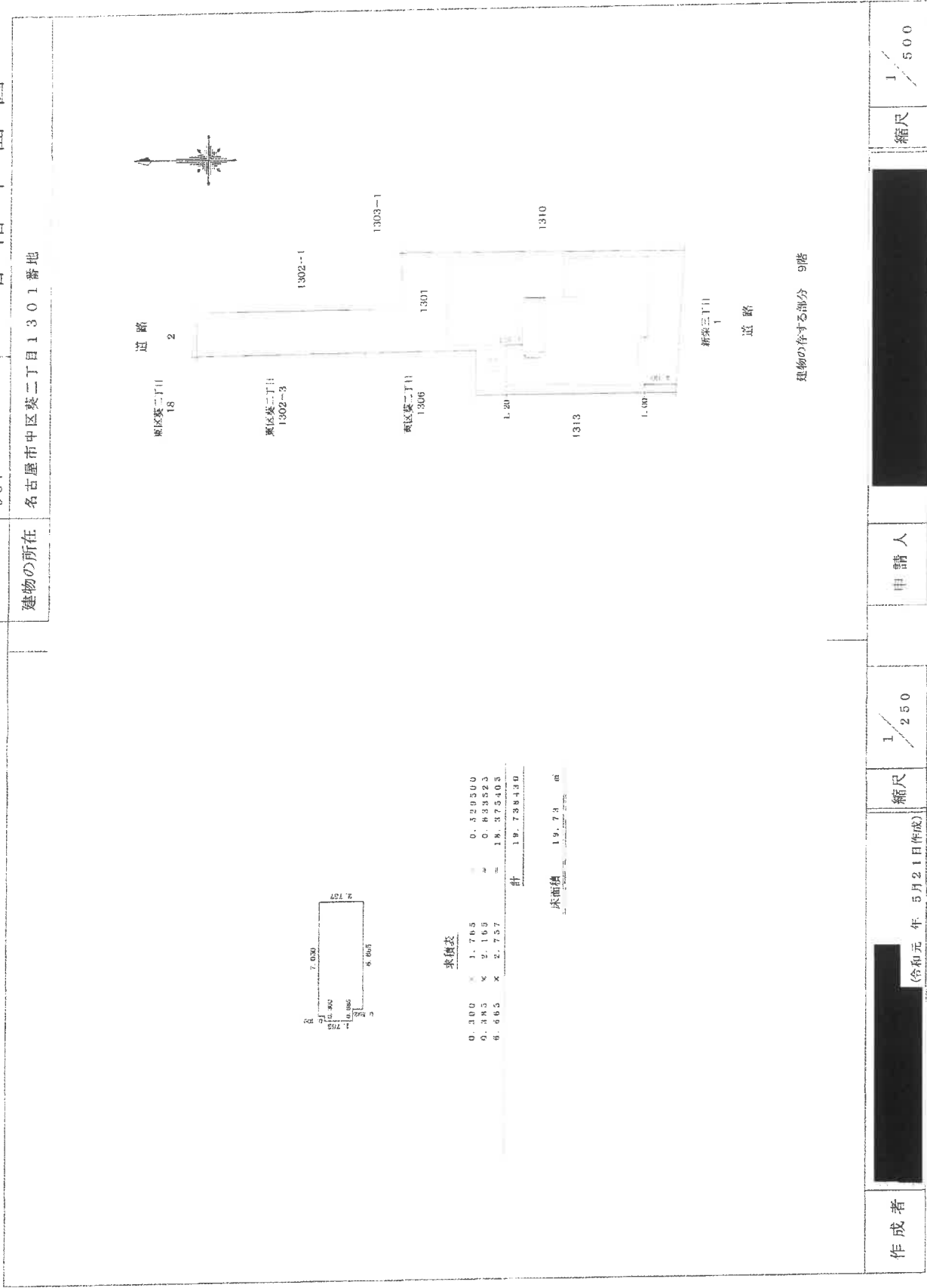
登記官

建物図面図

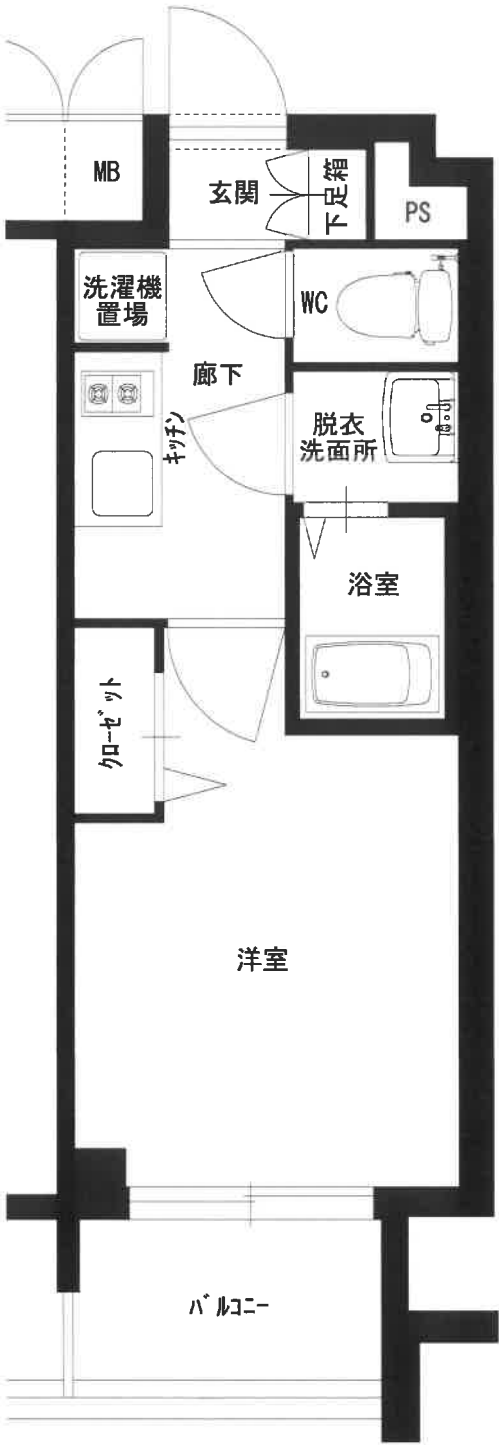
各階平面図

家屋番号
英二丁目1301番の
907

建物の所在
名古屋市中区英二丁目1301番地



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

