

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5日 午前10時00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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,870,000 8,696,000		2,174,000	62,963	14,238
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区大須二丁目 208番地1

建物の名称 プレサンス大須観音ディオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須二丁目 208番1の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.30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 名古屋市中区大須二丁目208番1

地 目 宅地

地 積 312.46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 146944分の2669



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

---

---

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】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社MAXIV
期 限	令和7年1月28日まで
賃 料	月額6万4700円
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸できる

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。  
再転借人Aが占有している。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

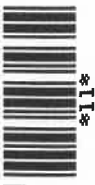
---

5 その他買受けの参考となる事項

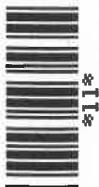
【物件番号1】

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 名古屋市中央区大須二丁目 208番地1

建物の名称 プレサンス大須観音ディオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須二丁目 208番1の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.30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 名古屋市中央区大須二丁目208番1

地 目 宅地

地 積 312.46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 146944分の2669



令和 5 年(㍊)第 260 号

令和 6 年 1 月 23 日受理

令和 6 年 3 月 6 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 今 井 達 裕

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区大須二丁目 208番地1

建物の名称 プレサンス大須観音ディオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須二丁目 208番1の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.30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 名古屋市中区大須二丁目208番1

地 目 宅地

地 積 312.46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 146944分の2669



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区大須二丁目2番17号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 7,340円 修繕積立金 月額 1,600円 駐輪場使用料 月額 300円	令和6年2月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計73,020円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社プレサンスコミュニティ 電話 ( )	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■管理費等の滞納額の内訳

管理費	58,720円	(令和5年7月分～令和6年 2月分)
修繕積立金	12,800円	(令和5年7月分～令和6年 2月分)
駐輪場使用料	1,500円	(令和5年7月分～令和5年11月分)
合計	73,020円	

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社MAXIV	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・1・29 自令5・1・29 至令7・1・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 64,700円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸を認める
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社MAXIV PLUS	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・3・1 自令4・3・1 至令9・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 65,465円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 貸主：株式会社MAXIV
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・5・20 自令5・5・20 至令7・5・19	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ※66,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	※賃料56,000円、管理費（共益費）10,000円の合計 <input checked="" type="checkbox"/> 貸主：株式会社MAXIV PLUS
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■株式会社MAXIV PLUS	<p>(令和6年2月1日付回答書要旨)</p> <p>1 物件1建物について、当社は、株式会社MAXIVから転貸目的で賃借し、Aに転貸しています。各契約内容については、送付した当社と株式会社MAXIVとの間の2022年3月1日付建物賃貸借契約書(サブリース契約書)及び当社とAとの間の2023年5月20日付建物賃貸借契約書(更新契約)のとおりです。</p> <p>(令和6年2月22日電話聴取)</p> <p>2 Aは、当社と上記賃貸借契約を締結する前、他社(当時、株式会社MAXIVが管理委託していた会社)から賃借していました。当社は、その他社の貸主の地位を引き継いでいます。</p>
■株式会社MAXIV	<p>(令和6年2月15日電話聴取及び同年2月16日付回答書要旨)</p> <p>1 物件1建物について、当社は所有者から賃借し、グループ会社である株式会社MAXIV PLUSに対し、転貸しています。株式会社MAXIV PLUSとの契約内容については、送付した2022年3月1日付建物賃貸借契約書(サブリース契約書)のとおりです。</p> <p>2 所有者との契約内容は、送付した令和3年1月9日付建物賃貸借・家賃保証契約書のとおりです。なお、契約期間が「令和3年1月29日～令和5年1月28日」となっていますが、この契約書は所有者が物件1建物を購入する前、すなわちローン審査の段階に作成したもので、所有者のローン審査が通り、同人が所有権を取得したのと同時に、双方合意の上、同契約期間欄を補充しています。よって、上記賃借権は申立債権者の抵当権設定日に後れるものではありません。</p>
■債務者破産管財人	<p>(令和6年2月21日電話聴取)</p> <p>1 私は、債務者の破産管財人です。なお、債務者は物件1建物の所有者です。</p> <p>2 債務者と株式会社MAXIVとの間の賃貸借契約の内容については、送付した令和3年1月9日付建物賃貸借・家賃保証契約書のとおりです。契約期間欄が空白になっていますが、最初の契約期間は令和3年1月29日から令和5年1月28日であり、更新後は令和5年1月29日から令和7年1月28日であることに間違いはありません。</p> <p>3 債務者に対し、賃貸借契約と申立債権者の抵当権設定の前後関係について尋ねたところ、記憶にない、分からないとのことでした。</p>
■A (占有者)	<p>(令和6年2月27日面接聴取)</p> <p>1 私は、物件1建物を株式会社MAXIV PLUSから賃借し、同建物に一人で住んでいます。同社との契約内容については、提示する2023</p>

(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 (担当者)	<p>年5月20日付建物賃貸借契約書 (更新契約) のとおりです。</p> <p>2 私は、令和3年5月20日から物件1建物に居住していますが、最初の契約時の貸主は株式会社セルーザコーポレーションです。賃貸借契約書が見当たらないので、重要事項説明書を提示します。賃料は現在と同じ6万6000円です。</p> <p>(令和6年2月1日付区分所有建物 (マンション) 回答書の要旨及び同年2月21日電話聴取)</p> <p>1 管理方式 全委託管理</p> <p>2 管理形態 管理員の有無：あり (巡回) 管理室の有無：あり</p> <p>3 大規模修繕計画の有無 あり (実施時期：未定)</p> <p>4 負担決議された工事負担金の有無 (ただし、滞納分、支払期が確定した分に限る。) なし</p> <p>5 耐震性能診断の受検の有無 なし</p> <p>6 駐車場 あり (有料：月額22,000円) すぐには使用できない (コインパーキングとして運用中のため)</p> <p>7 ペット飼育等 不可</p> <p>8 規約共用部分の有無 あり (管理事務室、倉庫など)</p> <p>9 管理組合が敷地権土地の一部 (駐車場部分) をコインパーキング (2台分) として運用しています。</p>

(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 占有関係については、関係人の陳述、債務者破産管財人、株式会社MAXIV及び株式会社MAXIV PLUSから提出された建物賃貸借契約書、物件1建物の使用状況などから2枚目及び4枚目のとおり認定した。
- 2 物件1建物について、立入調査時の目視の範囲において特筆すべき不具合箇所は見受けられない。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物の1階部分に規約共用部分として登記された倉庫（家屋番号：大須二丁目 208番1の101）が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目)

## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 1月24日 (水) 11:30 - 11:40	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R6年 1月24日 (水) : - :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会
R6年 1月25日 (木) 14:30 - 14:40	(郵便)	株式会社MAXIV PLUSに対し照会書送付
R6年 1月26日 (金) 16:30 - 16:40	名古屋法務局	公函等交付申請
R6年 2月6日 (火) : - :	(ファクシミリ)	債務者破産管財人に対し照会書送付
R6年 2月6日 (火) : - :	目的物件所在地	現況調査日通知投かん
R6年 2月14日 (水) 16:30 - 16:40	名古屋法務局	株式会社MAXIVの履歴事項全部証明書交付申請
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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合わせて建物内に立ち入った。		

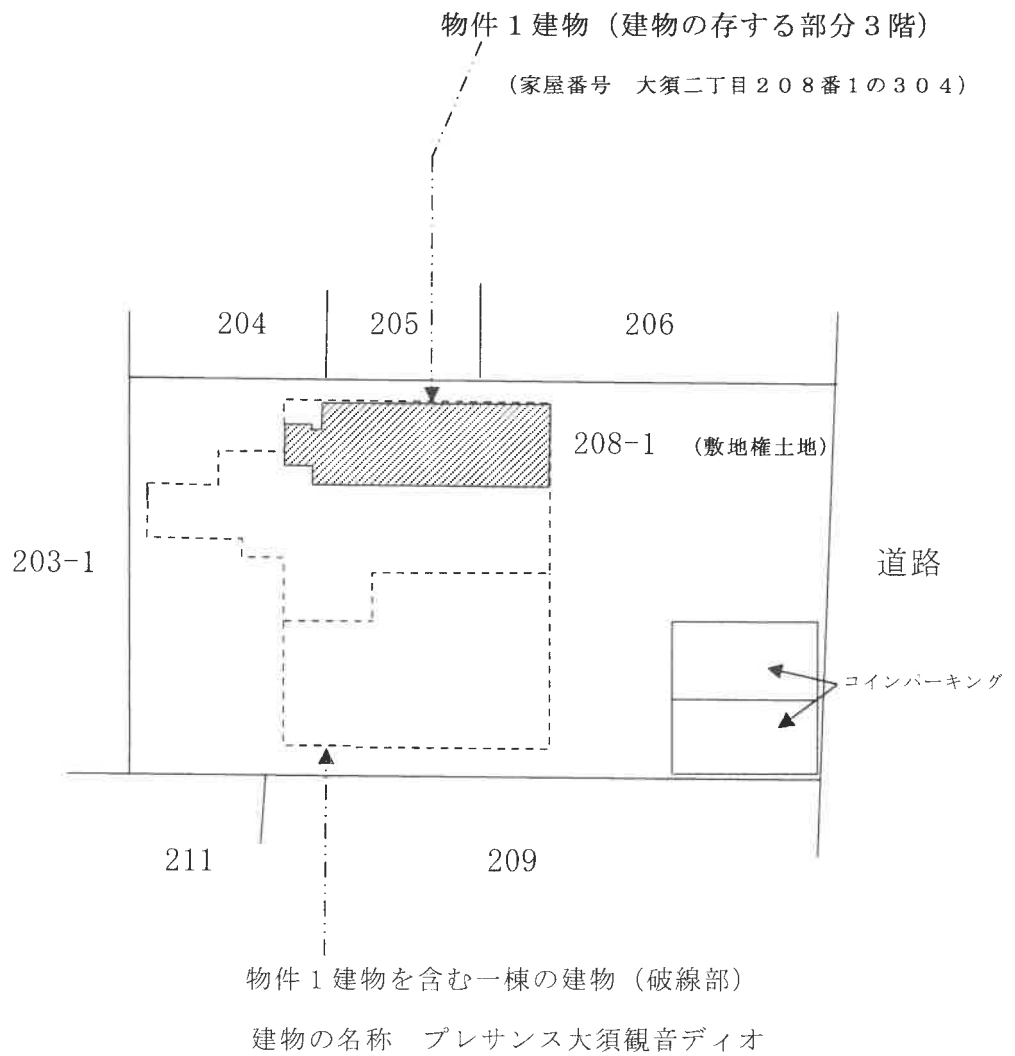
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年 2月15日 (木) 10:00 - 10:10	(電話) (ファクシミリ)	株式会社MAXIV (担当者) から聴取 照会書送付
R6年 2月20日 (火) 15:45 - 16:20	目的物件所在地	占有者不在のため立入調査中止、敷地権土地の形状 調査、写真撮影 (屋外)、評価人同行
R6年 2月21日 (水) 14:15 - 14:20	(電話)	管理会社 (担当者) から聴取
R6年 2月21日 (水) 16:20 - 16:25	(電話)	債務者破産管財人から聴取
R6年 2月22日 (木) 11:25 - 11:30	(電話)	株式会社MAXIV PLUS (担当者) から聴取
R6年 2月27日 (火) 13:00 - 13:25	目的物件所在地	立入調査 (間取確認)、写真撮影 (屋内)、評価人 同行、A立会・聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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合わせて建物内に立ち入っ た。		

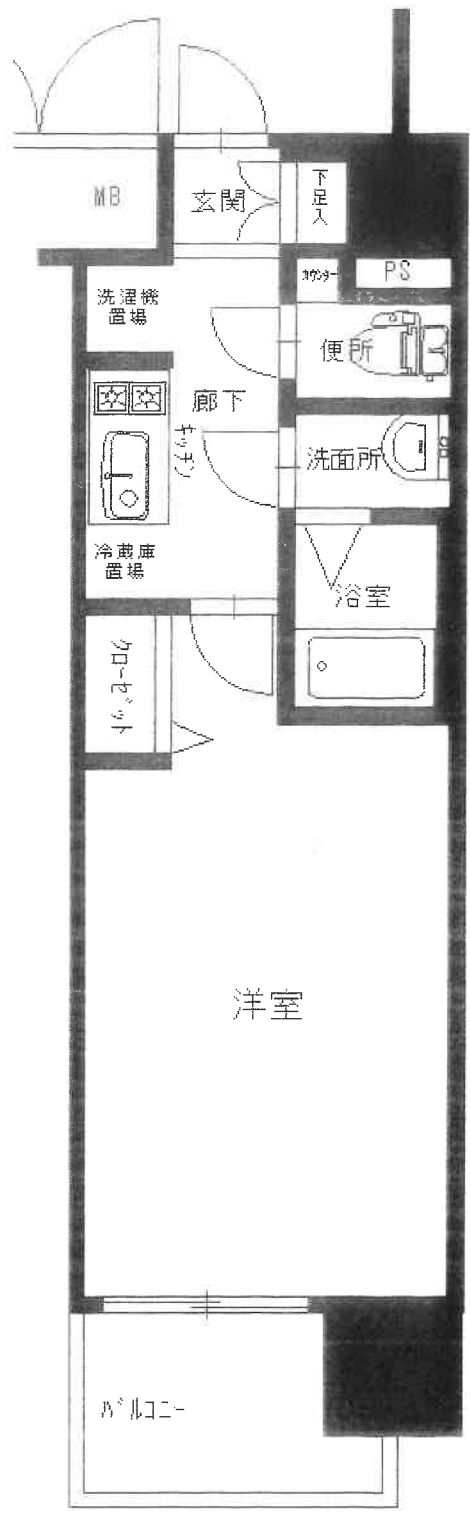
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 土地建物位置関係図（概略）



# 建物間取図(概略)





① 物件1建物を含む一棟の建物の外観（東方向から撮影）



② 屋内の状況（洋室）



③ 屋内の状況（キッチン）



④ 屋内の状況（浴室）

令和 5 年 (ケ) 第 260 号  
令和 6 年 1 月 26 日 受 理  
令和 6 年 2 月 27 日 外 現地調査  
令和 6 年 3 月 4 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 10,870,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>名古屋市中区大須二丁目 208番地1 プレサンス大須観音ディオ</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>大須二丁目 208番1の304 304 居宅 鉄筋コンクリート造 1階建 3階部分 23.30m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>1 名古屋市中区大須二丁目208番1 宅地 312.46m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p> <p>1 所有権 146944分の2669</p>		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	地下鉄鶴舞線「大須観音」駅 北東方 道路距離 約 270m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンション、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、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)
画地条件	地積 形状 間口・奥行	312.46㎡ ほぼ長方形 間口 約13.5m、奥行 約24m
接面道路の状況	東側幅員約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駐車場(コインパーキング)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20年、平成元年、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火地域内の耐火建築物は建ぺい率の制限はない。</li> <li>・前面道路幅員により基準容積率は480%である。</li> <li>・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。</li> </ul>	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概況

マンション名	プレサンス大須観音ディオ	
建物の用途	居宅（総戸数 56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2年1月16日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約41年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 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（22,000円/月） すぐには使用できない。（順番待ち） 現在駐車場はコインパーキング運用中 無 オートロックシステム・防犯カメラ等
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：プレサンス大須観音ディオ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金：11,253,227円（令和5年11月30日現在）</li> <li>・大規模修繕計画：有（実施時期 未定）</li> <li>・負担決議された工事負担金：無</li> <li>・ペット飼育：不可</li> </ul>	

特 記 事 項	<p>・規約共用部分として管理事務室、倉庫、管理用トイレ等が規定されており、下記が登記されている。</p> <p>家屋番号 大須二丁目 208番1の101 建物の名称 101 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 4.34m<sup>2</sup></p>
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建																		
位 置	3階 (304号室) 角住戸(南側開口部なし) 主要開口部の方位：東向き																		
床 面 積	23.30㎡ (登記面積)																		
間 取 り	1R バルコニー 有(東側約3.6㎡)																		
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 駐輪場使用料  滞 納 額	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">7,340 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1,600 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">300 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2">あり (令和6年2月1日現在 73,020円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">管 理 費</td> <td style="text-align: right;">58,720 円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">修繕積立金</td> <td style="text-align: right;">12,800 円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">71,520 円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">駐輪場使用料</td> <td style="text-align: right;">1,500 円</td> </tr> </table>	7,340 円 (月額)	1,600 円 (月額)	300 円 (月額)			あり (令和6年2月1日現在 73,020円)		管 理 費	58,720 円	修繕積立金	12,800 円	計	71,520 円			駐輪場使用料	1,500 円
7,340 円 (月額)																			
1,600 円 (月額)																			
300 円 (月額)																			
あり (令和6年2月1日現在 73,020円)																			
管 理 費	58,720 円																		
修繕積立金	12,800 円																		
計	71,520 円																		
駐輪場使用料	1,500 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賃貸借(転貸借)されている。																		
特 記 事 項	・経年相当の汚れ、損傷等が認められた。																		

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
300,000	23.30	0.82	5,730,000

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41年 / (経済的残存耐用年数41年 + 経過年数4年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.82

#### (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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
566,000	1.00	312.46	1.00	$\frac{2669}{146944}$	3,210,000

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5-30

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 450,000 \text{ 円/m}^2 & \times 107.0 / 100 & \times 100 / 100.0 & \times 100 / 85 & = & 566,000 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮。

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)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
5,730,000	3,210,000	0.97	8,670,000

ウ 個別格差：階層補正（3階） 1.00 × 位置補正（東向き角住戸） 0.97 = 0.97

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 1月 802,000円/㎡（令和 4年 11月建築、専有面積 37.40㎡）

B 令和 5年 6月 645,000円/㎡（令和 元年 11月建築、専有面積 37.21㎡）

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	802,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{105}$	643,000
B	645,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{98}$	686,000

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
664,500	0.97	23.30	15,020,000

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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価値現価 エ×オ=カ	
1,102千円 (13.2%)	428千円	5.0%	8,303千円	0.8763	7,276千円 (86.8%)	8,380,000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	776	776	760	760
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	776	776	760	760
	空室損失	78	78	76	76
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	675	675	661	661
イ 総費用	維持管理費	88	88	88	88
	修繕費	23	23	23	23
	公租公課	77	77	77	77
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	20	20	20	20
	運営支出合計	214	214	214	214
	資本的支出	124	19	19	19
総費用合計	338	233	233	233	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		31.7	31.7	32.4	32.4
エ 有効純収益	ア-イ	337	442	428	428
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	322	405	375	

※ 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－イ
① 積 算 価 格	8,670,000	0	8,670,000
② 比 準 価 格	15,020,000	0	15,020,000
③ 収 益 価 格	—		8,380,000
④調整後の価格	13,720,000		

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
13,720,000	1.00	0.80	0.99	—	10,870,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場性修正： 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5-30）

所 在：名古屋市中区大須1丁目908番3(大須1-9-34)

価 格：450,000円/m<sup>2</sup>

位 置：地下鉄鶴舞線「大須観音」駅 西方 道路距離 約160m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：145m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：南側 幅員9.0m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

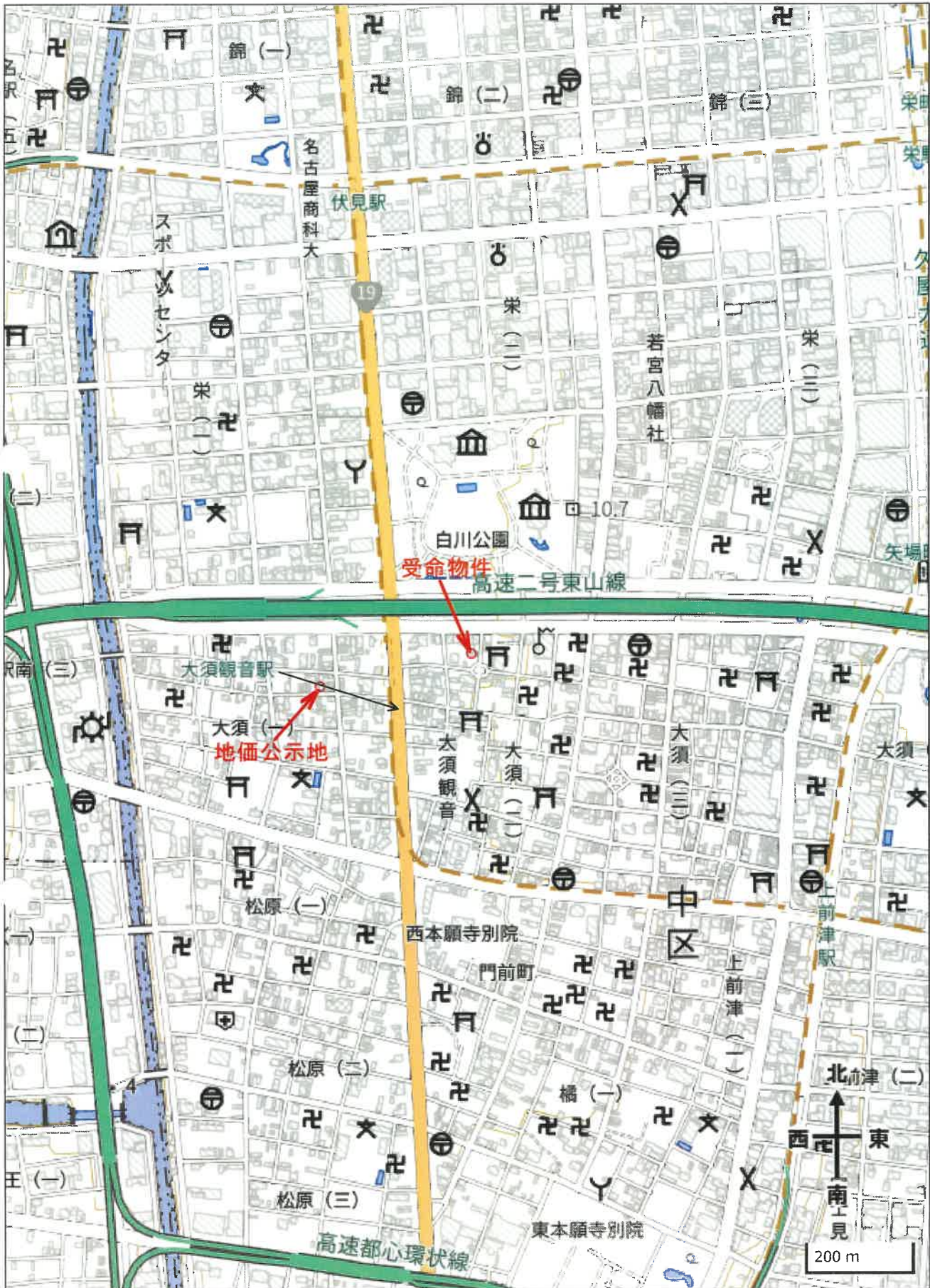
地域の概要：事務所兼マンション、店舗等が混在する商業地域

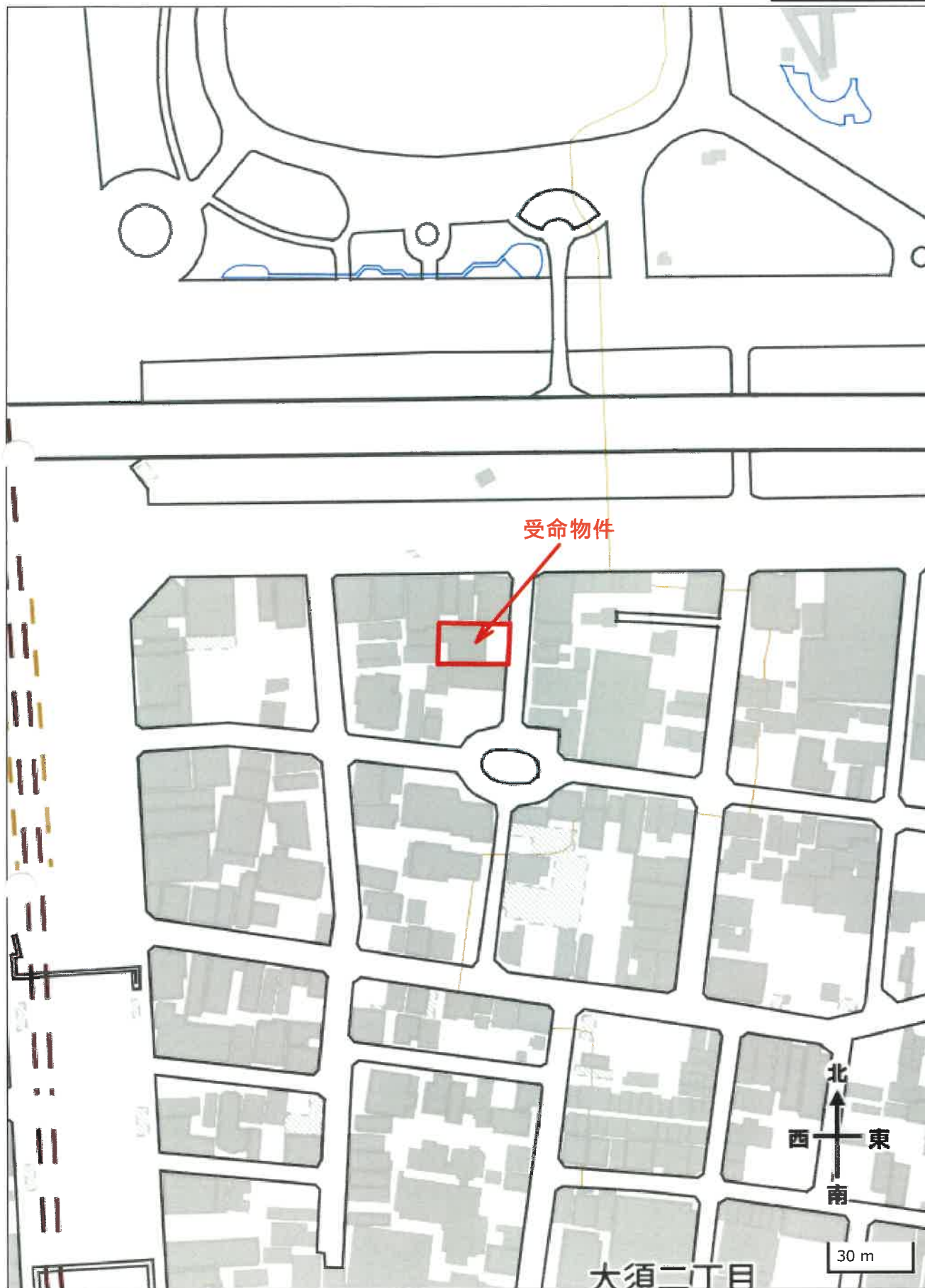
## 第7 附属資料

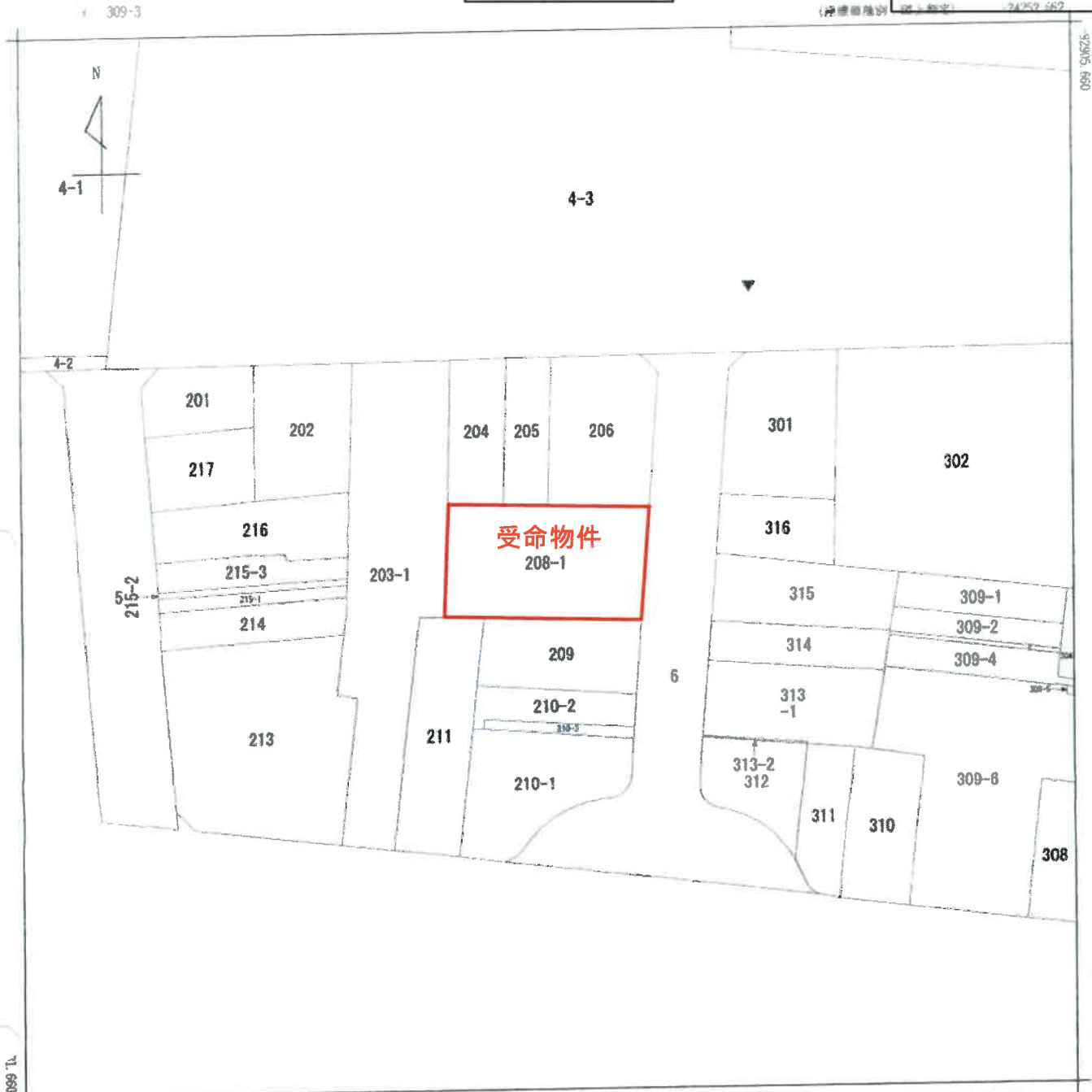
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上









受命物件  
208-1

地番区域見出  
大須二丁目

(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要略を記載した図面です。

請求部	所在	名古屋市中区大須二丁目		地番	208番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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5年12月7日

東京法務局渋谷出張所

地図整理番号: M46769

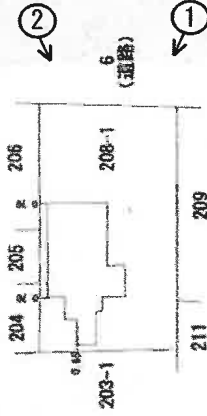
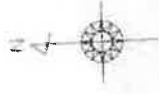
登記官

建物図面  
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区大須二丁目208番地1



↑ 写真撮影位置

作製者	縮尺	縮尺	500
申請人			

登記年月日：令和2年2月20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。  
(名古屋法務局管轄)

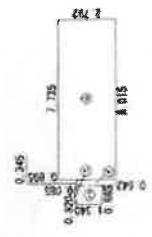
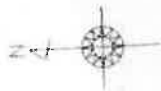
令和5年12月7日 東京法務局 名古屋出張所

登記官

A 4 版に縮小

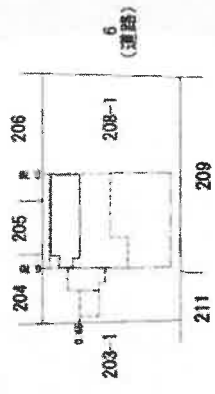
各階平面図 建築物図面

申請番号 大須二丁目208番地の304  
 建築物の所在 名古屋市中央区大須二丁目208番地1



水 積 表

①	0.280 × 1.897	=	0.531160
②	7.735 × 2.792	=	21.596120
③	0.885 × 1.255	=	1.110875
④	0.820 × 0.085	=	0.069700
合 計			23.307855
床面積			23.30 m <sup>2</sup>



建築物の存する部分 3階

作業者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

登記年月日：令和2年2月20日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。  
 (名古屋市法務局管轄)  
 令和5年12月7日 東栄法務局総合出張所 登記官

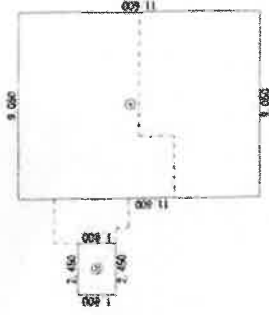
登記年月日：令和2年2月20日

各階平面図

建物図面

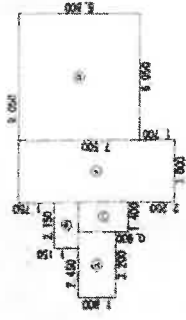
家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区大須二丁目208番地1

2階～15階  
(各階同型)



①	9.080 × 11.800	=	104.980000
②	2.450 × 1.800	=	4.410000
合計			109.390000
床面積			109.39 m <sup>2</sup>

1階



③	3.000 × 7.500	=	22.500000
④	6.050 × 5.800	=	35.090000
⑤	1.400 × 2.400	=	3.360000
⑥	3.200 × 1.800	=	5.760000
⑦	2.150 × 1.150	=	2.472500
合計			69.182500
床面積			69.18 m <sup>2</sup>

作業者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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。  
(名古屋市移住管理課)  
令和5年12月7日 東区役所 公印 出雲

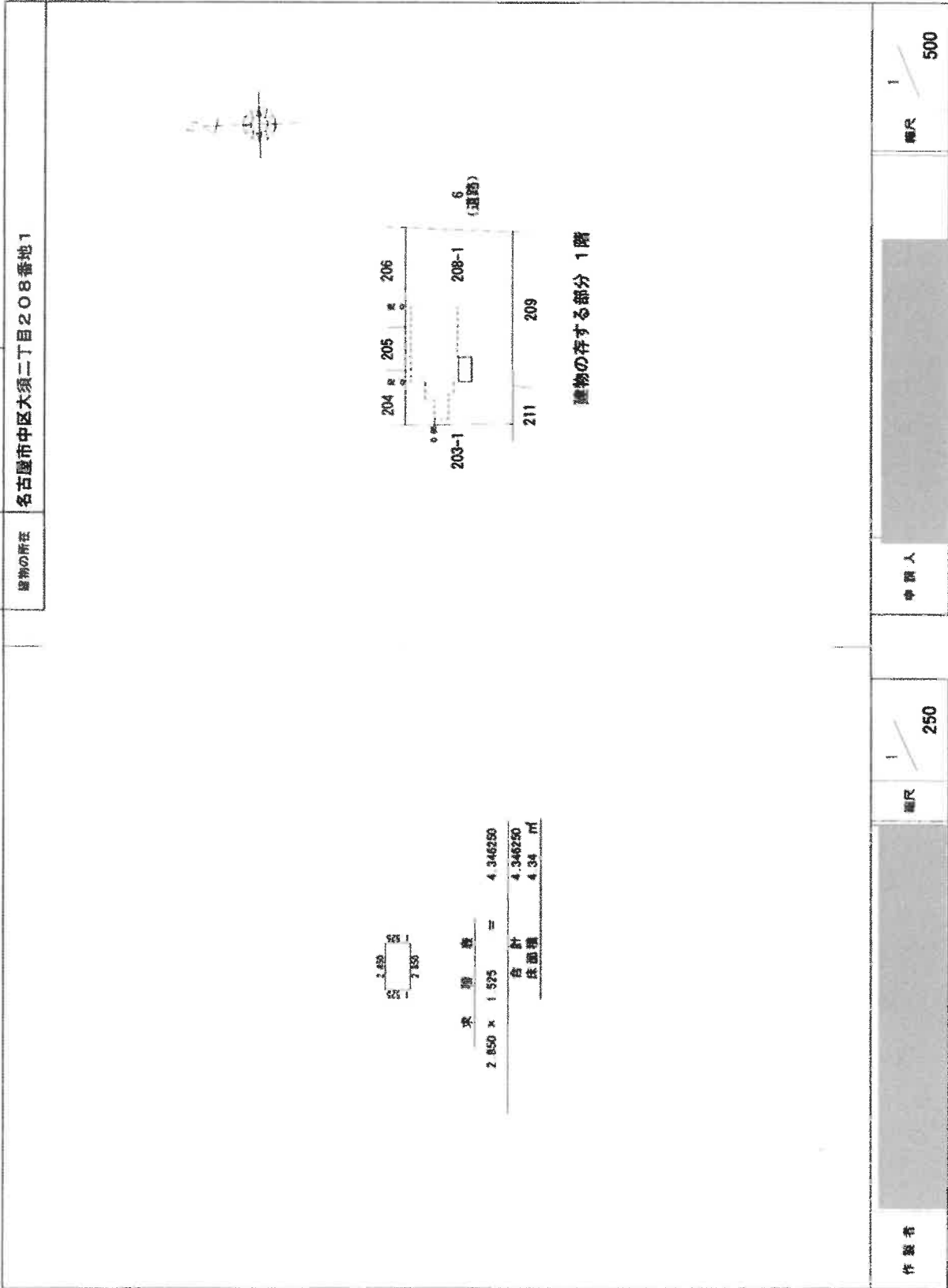
登記官

A4版に縮小

A 4 版に縮小

各階平面図 建築物図面

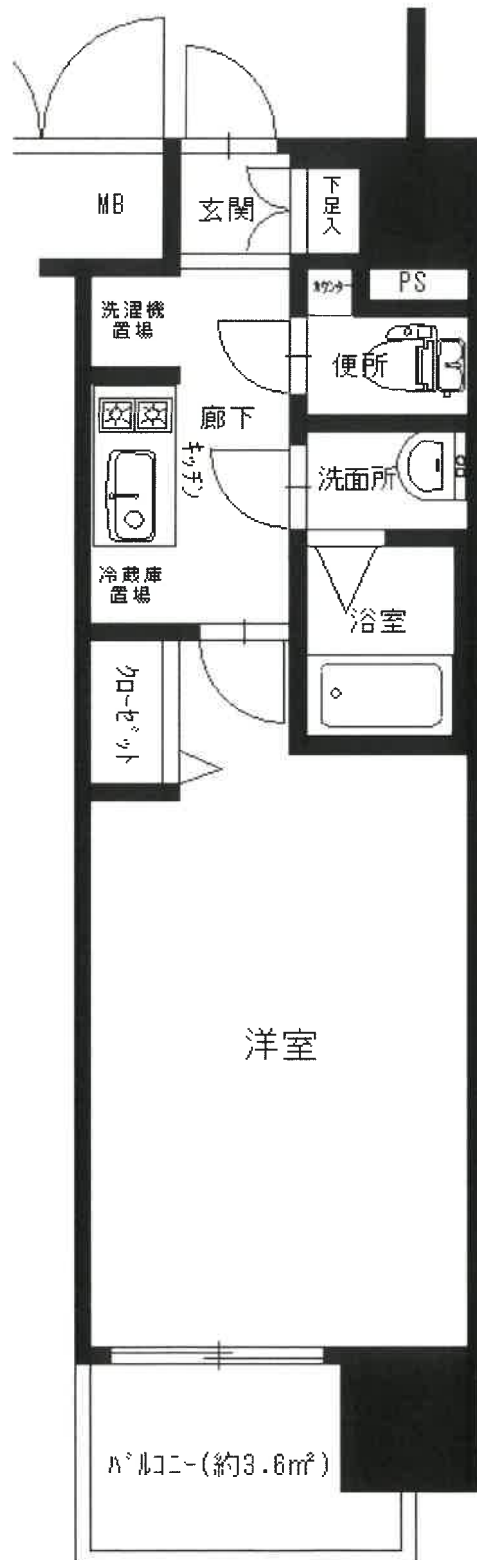
収容番号	大須二丁目208番1の101
建築物の所在	名古屋市中央区大須二丁目208番地1



求積数	=	4,346,250
2,850 x 7,850		
合計		4,346,250
床面積		4.34 m <sup>2</sup>

作者		縮尺	1 / 250
申請人		縮尺	1 / 500

# 建物間取図(概略)





# 現況写真



①

受命物件(一棟の建物)



②