

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 25 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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 4 月 9 日から 令和 7 年 4 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 4 月 23 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 5 月 14 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 4 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 4 月 30 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 3 月 25 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	9,990,000 7,992,000		1,998,000	62,222	14,077
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市 中村区 井深町 413番地

建物の名称 プレサンスNAGOYAファスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井深町 413番の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.49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 中村区 井深町 413番

地 目 宅地

地 積 798.07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 24万8206分の2593



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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】

転借人Bが占有している。原賃借人SGC株式会社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 中村区 井深町 413 番地

建物の名称 プレサンスNAGOYAファスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井深町 413 番の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 23.49 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 中村区 井深町 413 番

地 目 宅地

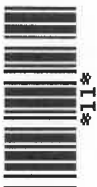
地 積 798.07 平方メートル

(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 24 万 8 206 分の 2593



令和 6 年(ㄱ)第 303 号

令和 6 年 12 月 2 日受理

令和 7 年 1 月 22 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 名古屋市中村区井深町 413番地

建物の名称 プレサンスNAGOYAファスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井深町 413番の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.49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 名古屋市中村区井深町413番

地 目 宅地

地 積 798.07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 24万8206分の2593

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中村区井深町4番41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6,740円 修繕積立金 月額2,590円 駐輪場使用料 月額 200円 令和6年12月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計27,560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 20,220円 (令和6年11月分～令和7年1月分) 修繕積立金 6,740円 (令和6年11月分～令和7年1月分) 駐輪場使用料 600円 (令和6年11月分～令和7年1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 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〈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 (転借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (転借人))の陳述／■提示文書(居住用建物賃貸借契約書(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 8 月 3 日	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 8 月 3 日	
	期間	令和 6 年 8 月 3 日から ■令和 7 年 8 月 2 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	■SGC株式会社(原賃借人兼転賃貸人) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■ B (転借人) ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 5 9, 0 0 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		■共益費月額 9, 0 0 0 円	
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

その他の事項

■株式会社ジーエフマネジメント（管理会社）提出の転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書（写し）の要旨

- ・占有権原（原）賃借権
- ・最初の契約等 契約日 令和6年 7月25日
期 間 令和6年 8月 3日から 令和7年 8月 2日
- ・契約等当事者（原）賃貸人 ■A（債務者兼所有者(原賃貸人)）
（原）賃借人 SGC株式会社（原賃借人兼転賃貸人）
- ・賃料（保証賃料）・支払時期等 毎月68,000円（毎月15日まで当月分支払）
- ・特約等 本契約は甲（※ ■A（債務者兼所有者(原賃貸人)））の左記物件（※物件1建物）の入居中の賃料及び管理費（以下「賃料等」という）の収入の保証を目的とする。（第1条第1項）
空室時の家賃は支払わないものとする。（第1条第2項）
甲（※ ■A（債務者兼所有者(原賃貸人)））は、乙（※SGC株式会社（原賃借人兼転賃貸人））が転借人と締結している賃貸借契約期間及びその更新について異議を述べないものとし、転貸借契約に関与し、若しくはその内容開示を請求する事は出来ないものとする。（第2条第2項）
甲（※ ■A（債務者兼所有者(原賃貸人)））は、乙（※SGC株式会社（原賃借人兼転賃貸人））からの通知により本契約が解除された場合、乙と転借人との間の転貸借契約における転貸人としての地位を引き継ぐものとする。（第3条第2項）
本契約の期間中に甲（※ ■A（債務者兼所有者(原賃貸人)））はいかなる事由でも直接転借人との間で、本物件の賃貸借契約その他本物件の使用に関する契約を締結することはできない。（第4条第1項）

（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 有り (月額12,000円) すぐには使用できない (順番待ち) 5 ペットの飼育 不可 (小鳥, 観賞魚, 登録された身体障害者補助犬のみ可)
■ B (転借人)	(電話及び口頭による陳述, 回答書の要旨) 1 物件1建物は私が居宅として賃借し使用しています。賃貸借契約書の写しを提出いたします。 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 私が物件1建物を改装等したことはありません。 4 近隣の方との騒音やその他のトラブルなどはありません。

(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・3・4枚目に記載のとおり認められる。

(2) なお、4枚目記載のとおり、転賃貸借契約が存する。

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、その他の動産類が多数存する。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成31年築であり、当職が目視で確認した限りでは、特段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) 敷地権土地はおおよそ逆L字型の形状となっており、西側及び北側を道路に接する。

(2) 敷地権土地は、逆L字型の西側部分に物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスNAGOYAファスト）が存するほか、東側部分の北寄り付近にはゴミ置場、自転車置場が存し、南寄り付近には平面駐車場、バイク置場が存する。

また、逆L字型の西側部分の東寄り付近に電気盤が設置されている。

これらの配置、敷地権土地の形状等は、概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、地積測量図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスNAGOYAファスト）は、規約設定された共用部分として、「倉庫（家屋番号 井深町 413番の3）」、「駐輪場（家屋番号 井深町 413番の4）」、「駐輪場（家屋番号 井深町 413番の5）」、が存し、登記されている。

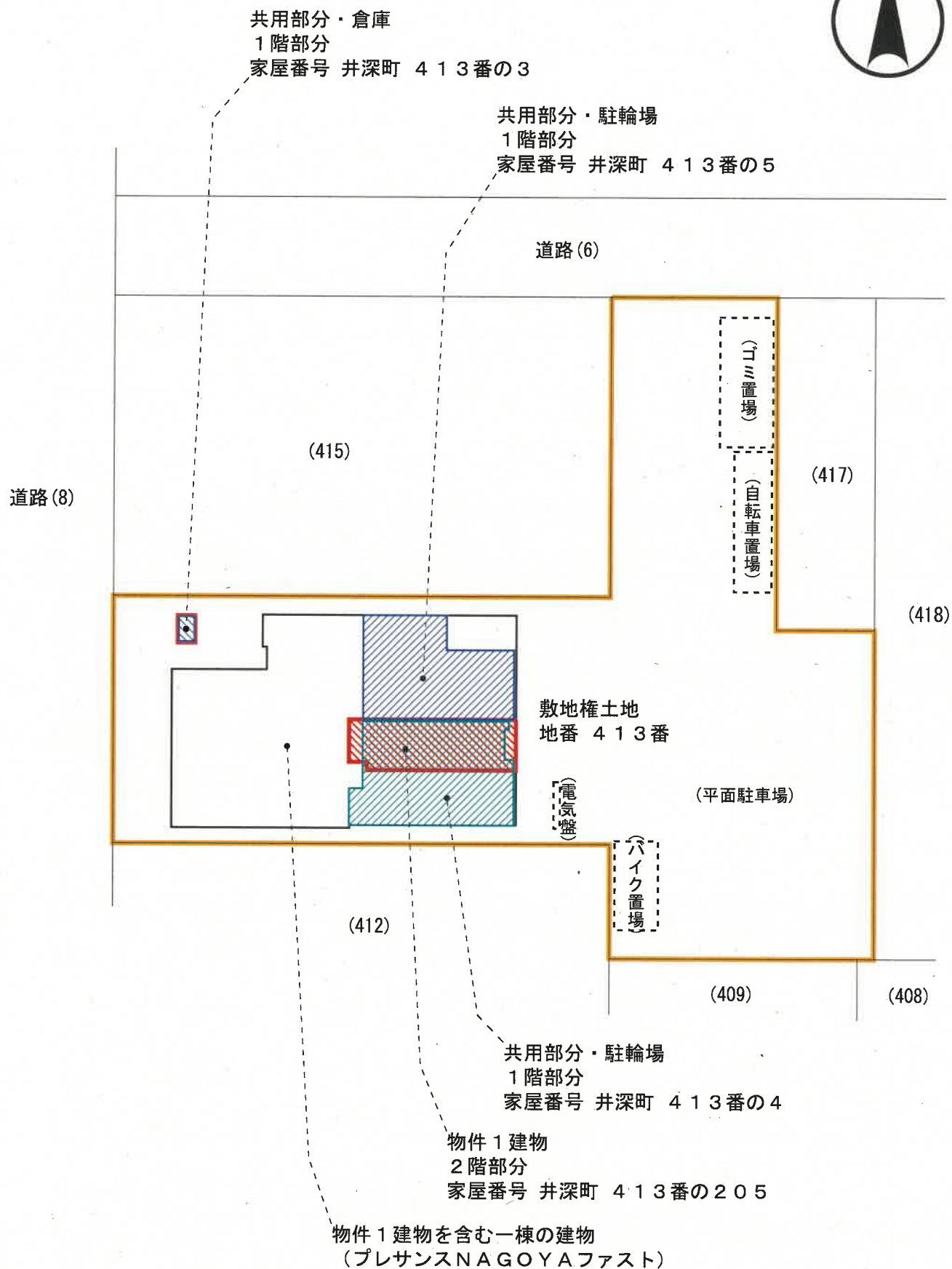
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月3日(火) 10:55-11:20	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6年12月5日(木)	(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(後日郵送回答あり)
令和6年12月5日(木)	(郵便)	B (転借人) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付
令和6年12月5日(木)	(郵便)	日本管財住宅管理株式会社に対し照会書送付(後日郵送回答あり(管理をしていない旨の回答))
令和6年12月9日(月) 18:25-18:45	(電話)	B (転賃借人) から聞き取り
令和6年12月10日(火)	(郵便)	管理会社(株式会社プレサンスコミュニティ) に対し照会書送付(後日郵送回答あり)
令和6年12月10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(後日郵送回答あり)
令和6年12月12日(木)	(郵便)	ジーエフマネジメント株式会社(原賃貸借契約における A (債務者兼所有者(原賃貸人)) の代理人) に対し占有状況照会書を送付(後日郵送回答あり)
令和6年12月13日(金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年12月25日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年12月25日(水) 18:20-19:15	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), B (転賃借人) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和6年12月27日(金)	(郵便)	S G C株式会社(原賃借人兼転賃貸人) に対し占有状況照会書を送付(後日郵送回答あり)

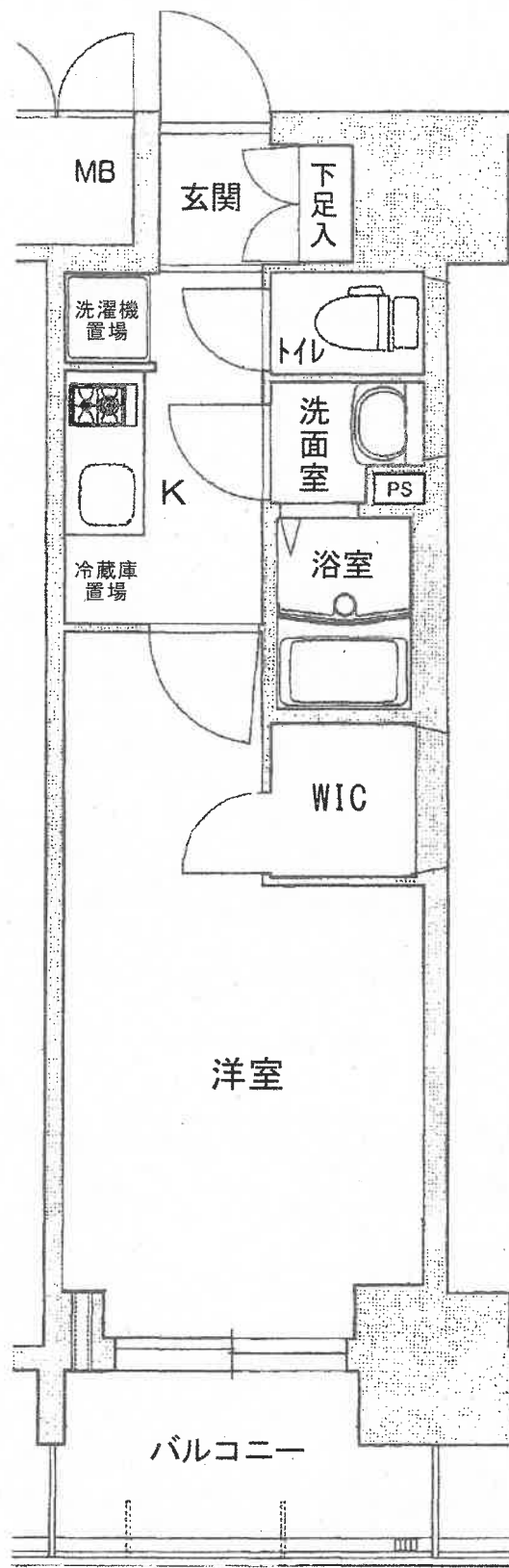
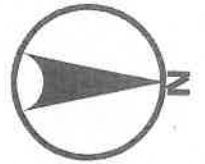
令和 6 年12月27日(金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和 6 年12月27日(金)	(郵便)	名古屋市本陣市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書送付(後日郵送回答あり)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。 ☒ 令和 6 年12月25日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが、全戸不在であっ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）



間取図（概略）

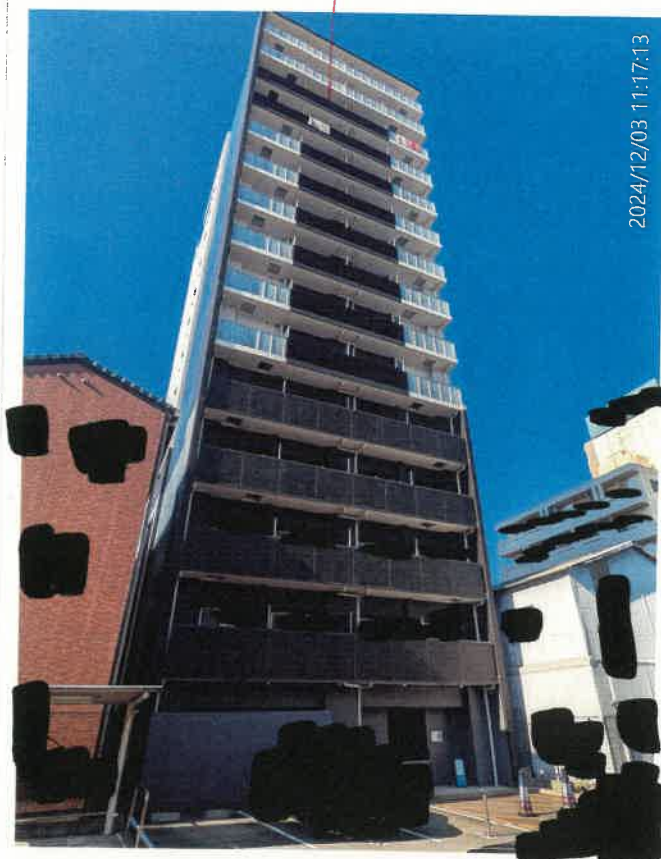


物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンスNAGOYAファスト)



1 北西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンスNAGOYAファスト)



2 南東方向から撮影



3 洋室



4 キッチン



5 洗面室



6 浴室

令和6年（ケ）第303号
令和6年12月5日受理
令和6年12月25日現地調査
令和7年2月13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

小 林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 9,990,000 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) 名古屋市中村区井深町 4 1 3 番地 プレサンスNAGOYAファスト (専有部分の建物の表示) 井深町 4 1 3 番の 2 0 5 2 0 5 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 2 3 . 4 9 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中村区井深町 4 1 3 番 宅地 7 9 8 . 0 7 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 2 4 万 8 2 0 6 分の 2 5 9 3	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「亀島」駅 北西方 道路距離約460m 名鉄名古屋本線「栄生」駅 南方 道路距離約460m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域	
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% 400% 防火地域 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) ※西側前面道路境界線から30m超については、準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、第1種特別工業地区、大規模集客施設制限地区、絶対高31m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行	798.07㎡ 不整形 間口(西側)約13.5m、奥行 約41.8m
接面道路の状況	西側で幅員約32.7mの舗装市道に、北側で幅員約5.4mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している(いずれも建築基準法42条1項)。	
土地の利用状況等	本件マンション一棟の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は駐車場等、西側は市道、南側は共同住宅、店舗等、北側は市道及び事業所等である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和38年まで遡って調査した結果、昭和38年頃は事業所、アパート等、昭和54年頃は事業所、倉庫、店舗等、平成12年頃は事業所、住宅等であった模様である。その後、平成31年頃に本件マンションの新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 名古屋市浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨及び平成25年の集中豪雨による浸水区域に該当しており、詳細については確認を要する。	

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NAGOYAファスト	
建物の用途	居宅 (総戸数98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1月8日新築 経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 約 34 年	
構 造	鉄筋コンクリート造 15 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 吹付タイル等 —
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 所 そ の 他	有 (1基) 有 (月額12,000円) すぐには使用できない (順番待ち)。 無 オートロック、駐輪場等
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NAGOYAファスト管理組合 法人格 無 全委託管理 株式会社プレサンスコミュニティ 管理員 有 (巡回) 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・積立金総額 (令和6年3月31日現在) 23,087,085円 ・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 ・大規模修繕計画の有無…有 (実施時期: 未定) ・ペットの飼育…不可 (小鳥、観賞魚、登録された身体障害者補助犬のみ可) ・規約共用部分の有無…有 (倉庫、駐輪場等)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(205号室) 中間住戸 主要開口部の方位: 東向	
床 面 積	23.49㎡(登記面積)	
間 取 り	1K 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 水道・都市ガス・下水等 ー
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	6,740円(月額) 2,590円(月額) 200円(月額) あり(令和6年12月12日現在27,560円) 管 理 費 20,220円 修繕積立金 6,740円 小 計 26,960円 駐輪場使用料 600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	本件建物の占有状況及び賃貸借契約の内容等については現況調査報告書記載のとおりである。 本件建物は新築後約6年と比較的築浅であり、目視の範囲において経年相当を超える特段の汚損等は見受けられなかった。	

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
314,000	23.49	0.86	6,340,000

特に注記がない場合、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5%＋（1－残価率5%）×{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0%）＝0.86

(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
447,000	0.92	798.07	1.00	$\frac{2,593}{248,206}$	3,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中村5-3

公示価格 560,000円/㎡ × 時点修正 108.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/134 = 447,000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：二方路 1.02 × 背面道セツバック 0.99 = 1.01

地域格差：街路条件 1.00 × 交通接近条件 1.12 × 環境条件 1.20 = 1.34

イ 個別格差：二方路 1.02 × 形状 0.90 = 0.92

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
6,340,000	3,430,000	0.95	9,280,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 0.97 × その他補正 1.00 = 0.95

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(名古屋市中村区、西区内))

A 令和5年5月 763,000円/㎡(令和2年8月建築, 専有面積28.71㎡)

B 令和6年3月 608,000円/㎡(令和2年8月建築, 専有面積25.58㎡)

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	763,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{103}$	653,000
B	608,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{102}$	630,000

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
642,000	0.95	23.49	14,330,000

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,264千円 (15.9%)	456千円	5.7%	7,760千円	0.8589	6,665千円 (84.1%)	7,930,000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：オで採用の複利現価率（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	816	816	800	800
	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	816	816	800	800
	空室損失	82	82	80	80
	貸倒損失	24	24	24	24
	有効総収益	710	710	696	696
イ 総費用	維持管理費	81	81	81	81
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	76	76	76	76
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	21	21	21	21
	運営支出合計	209	209	209	209
	資本的支出	31	31	31	31
	総費用合計	240	240	240	240
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		29.4	29.4	30.0	30.0
エ 有効純収益 アーイ		470	470	456	456
オ 複利現価率 (割引率5.2%)		0.9506	0.9036	0.8589	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		447	425	392	

※ 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5.2%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、市場性を反映した②を中心に物件の費用性を反映した①及び収益性を反映した③を関連付けることにより、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	9,280,000	0	9,280,000
②比準価格	14,330,000	0	14,330,000
③収益価格	---		7,930,000
④調整後の価格	12,610,000		

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
12,610,000	1.00	0.80	0.99	－	9,990,000

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（名古屋中村5-3）

所 在 : 名古屋市中村区井深町 1 5 0 6 番
「井深町 1 5 - 1 7」
価 格 : 560,000円／m²
位 置 : 地下鉄東山線「亀島」駅近接
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 201m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南側幅員24.5m県道に接面、背面道
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 中層事務所ビル、低層店舗等の多い商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

以 上

位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000



A 4 判に縮小

(座標値種別: 測量成果)

-26651.423



(座標値種別: 測量成果)

地番区域見出	市町村	千原町
		井深町

請 求 部	所 在 名古屋市中村区井深町					地 番		413番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成29年1月10日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成29年2月1日			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6年10月31日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M82458

登記官

(1/1)

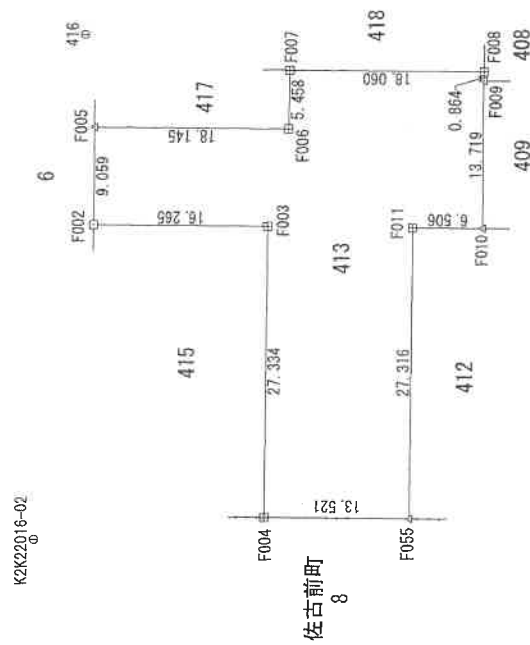
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

土地積測所在圖圖

地 番 413

土地の所在

A 4 判に縮小



座標求積表

地 番	413	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測点	F004	-90980.343	-26734.789	-354717.180452
F001	F003	-90980.595	-26707.485	-427666.476915
F002	F002	-90964.330	-26707.255	-432417.651435
F005	F005	-90964.404	-26698.226	-483388.287268
F006	F006	-90982.548	-26698.388	-485631.518076
F007	F007	-90982.631	-26692.930	-484263.136060
F008	F008	-91000.680	-26693.068	-481970.396926
F009	F009	-91000.687	-26693.953	-1706.472992
F010	F010	-91000.626	-26707.673	-175389.288591
F011	F011	-90994.120	-26707.602	-180623.512326
F055	F055	-90993.863	-26734.917	-366326.951509
		倍 面 積	倍 面 積	-1596.141868
		地 積	地 積	798.0709440
				798.07

基礎三本角点の等価値及び称名

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	名 称
K2K-011	-91037.890	-26793.636	都市部官民境界基本多角点
K2K22016-02	-90958.905	-26736.851	都市部官民境界基本多角点
K2K22017-02	-90959.694	-26645.659	都市部官民境界基本多角点
416	-90963.508	-26669.321	4 号基準点

種類等境界域

	コンタクトシート紙
	プラスチック板
	石
	板
	金 属 錠
	金属プレート
	銅
	木
	針
	重
	手
	産

公 田

作者

縮尺

計画機関

名古屋法務局

(不動産登記法第14条1項地図作成作業)

11

500

測地系	世界測地系(測地成果2011) VII 系
測量年月日	平成28年12月28日
縮尺係数	0.999909

(平成29年1月10日作成)

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。

建各階平面圖

各階平面図

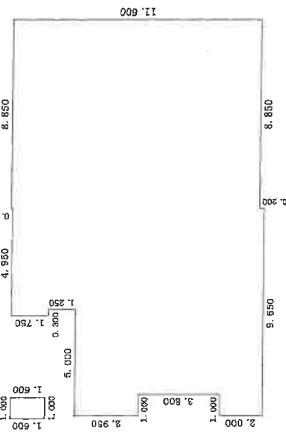
一棟の建物

呼羅家

建物の所在
名古屋市中村区井深町4-1-3番地



部
類



附註

道路 佐古前町 8

求積表

1.000	×	1.600	=	1.600000
1.000	×	2.950	=	2.950000
1.000	×	2.000	=	2.000000
4.000	×	8.750	=	35.000000
0.300	×	0.300	=	0.090000
4.850	×	11.750	=	54.637500
8.550	×	11.600	=	102.600000
				<u>199.372500</u>

床面積	199.37	m ²
-----	--------	----------------

床面積	199.37	m ²
-----	--------	----------------

著成作

31年 1月11日(作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人體田

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

A 4 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6年10月31日

東京法務局品川出張所

登記官



建物図面

各階平面図

家屋番号 井深町413番の205

建物の所在 名古屋市中村区井深町413番地

		作成者	31年 1月11日(作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--	--	-----	---------------	----------	-----	----------

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6年10月31日

東京法務局品川出張所

登記簿

建物図面図

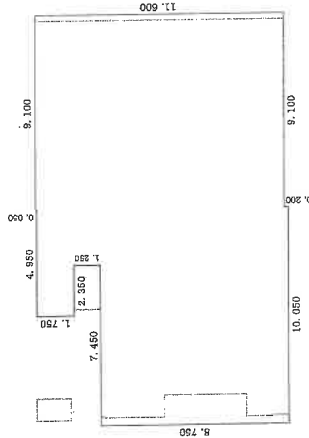
各階平面図

家屋番号

建物の所在

名古屋市中村区井深町413番地

2階～15階(各階同型)



求積表

7.450	×	8.750	=	65.187500
2.350	×	1.750	=	4.112500
2.600	×	11.750	=	30.650000
9.100	×	11.600	=	105.560000
計				205.410000

床面積 205.41 m²

A4判に縮小

作成者

31年 1月11日(作成)

縮尺

1/250

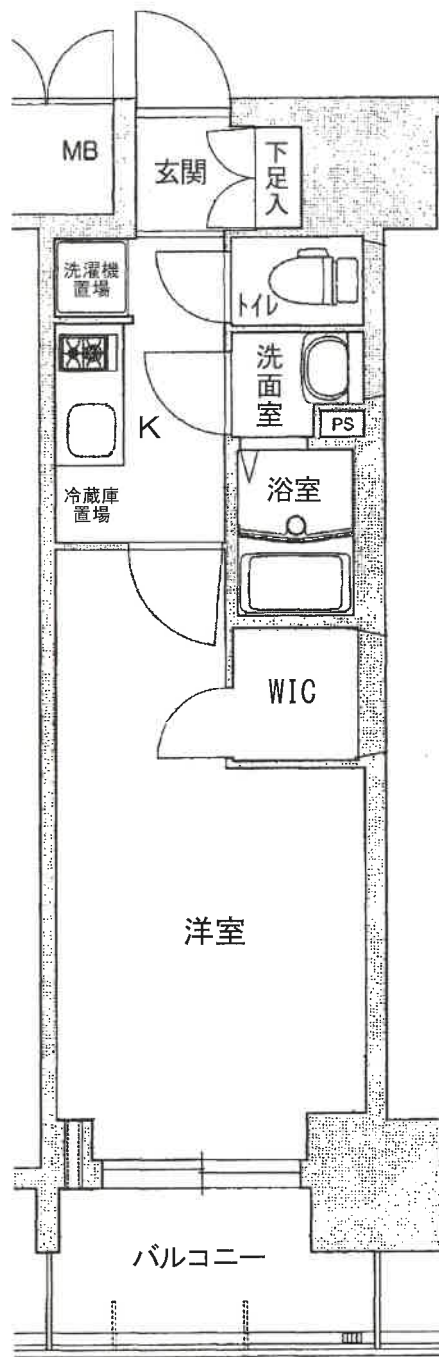
申請人

縮尺

1/

建物間取図（概略）

→ N



本件建物を含む1棟の建物

①



②



専有部分の建物