

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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

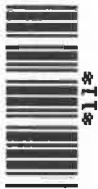
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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	16,930,000 13,544,000		3,386,000	101,570	23,162



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区丸の内三丁目 1003番地1
建物の名称 プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 1003番1の902
建物の名称 902
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 33.89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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番1
地 目 宅地
地 積 280.57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 160076分の3771



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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

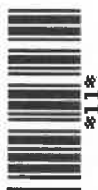
【物件番号1】

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 名古屋市中区丸の内三丁目 1003番地1

建物の名称 プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 1003番1の902

建物の名称 902

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 33.89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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番1

地 目 宅地

地 積 280.57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 160076分の3771



令和 7 年(ケ)第 189 号

令和 7 年 7 月24 日受理

令和 7 年10 月 2 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 名古屋市中区丸の内三丁目 1003番地1

建物の名称 プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸の内三丁目 1003番1の902

建物の名称 902

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 33.89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 名古屋市中区丸の内三丁目1003番1

地 目 宅地

地 積 280.57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 160076分の3771

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中区丸の内三丁目10番6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9,620円 修繕積立金 月額2,640円 自治会費 月額 90円 自転車置場使用料 月額500円	令和7年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計255,106円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 173,160円 (令和6年2月分～令和7年7月分) 修繕積立金 47,520円 (令和6年2月分～令和7年7月分) 自治会費 1,620円 (令和6年2月分～令和7年7月分) 自転車置場使用料 9,000円 (令和6年2月分～令和7年7月分) 遅延損害金 23,806円		
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

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 (火・水・金 9:00-11:30) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 無し 4 駐車場設備 有り (1台・月額30,000円・空きなし) 空きがでた場合募集抽選 5 ペットの飼育 可 (犬猫 (成獣時の体長60センチ程度まで) ・一住戸二匹まで・飼育前に事前申請要)
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述の要旨) 1 本件物件は私が一人で居住して使用しています。 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建物のリビング・ダイニングは床暖房になっています。故障はしていないと思います。 4 物件1建物では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) 物件1建物の占有関係は、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建物内は、家具、家電製品、その他日用品などの動産類がやや多く存する。

(2) 物件1建物（を含む一棟の建物）は、登記記録によれば、令和3年築であり、多少の経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるが、特段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) 敷地権土地は北側を道路に接する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA）が存するほか、北側付近にゴミ置場が、南側付近に自転車置場が存する。また、東側部分は、北側道路から南側付近の自転車置場まで、地上部の通路となっており（建物部分ではない。）、同通路部分の脇に、ペット足洗い場、自転車置場等が存する。

(3) これらの土地と建物等の位置関係は、概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。

4 その他

(1) 物件1建物を含む一棟の建物（プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA）は、規約設定された共用部分として、「駐輪場（家屋番号 丸の内三丁目 1003番1の101）」、「駐輪場（家屋番号 丸の内三丁目 1003番1の102）」、「ポンプ室（家屋番号 丸の内三丁目 1003番1の103）」が存し、それぞれ登記されている。

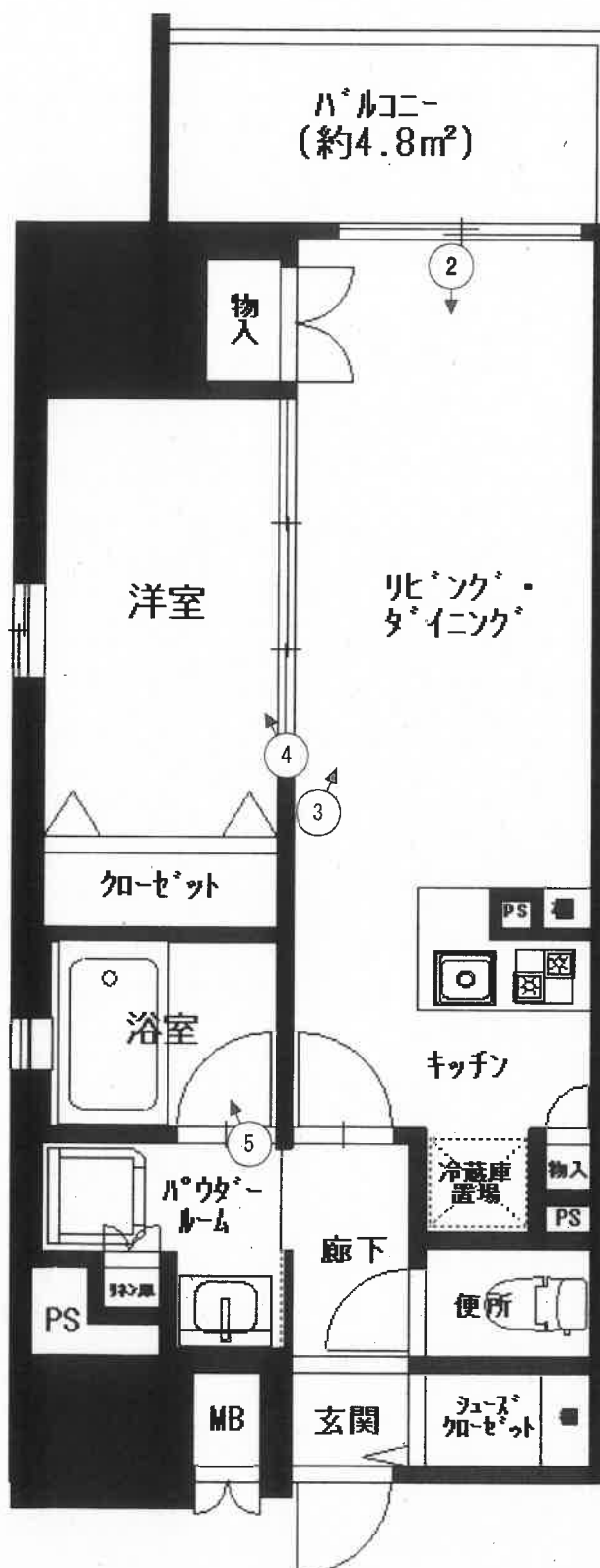
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月24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7月24日(木)	(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7月25日(金) 9:30-10:05	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
令和7年7月25日(金) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月25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7月28日(月) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年8月4日(月) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年8月12日(火) 13:55-14:10	目的物件所在地	占有調査, ■ A (債務者兼所有者) から聴き取り
令和7年9月2日(火) 16:40-17:30	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
(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 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
(プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA)



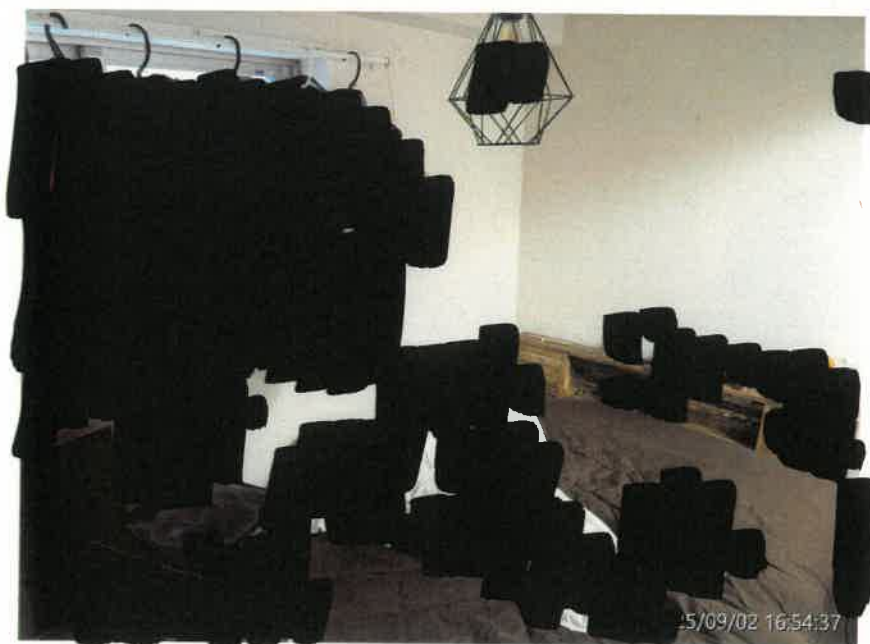
1 北東方向から撮影



2 リビング・ダイニング



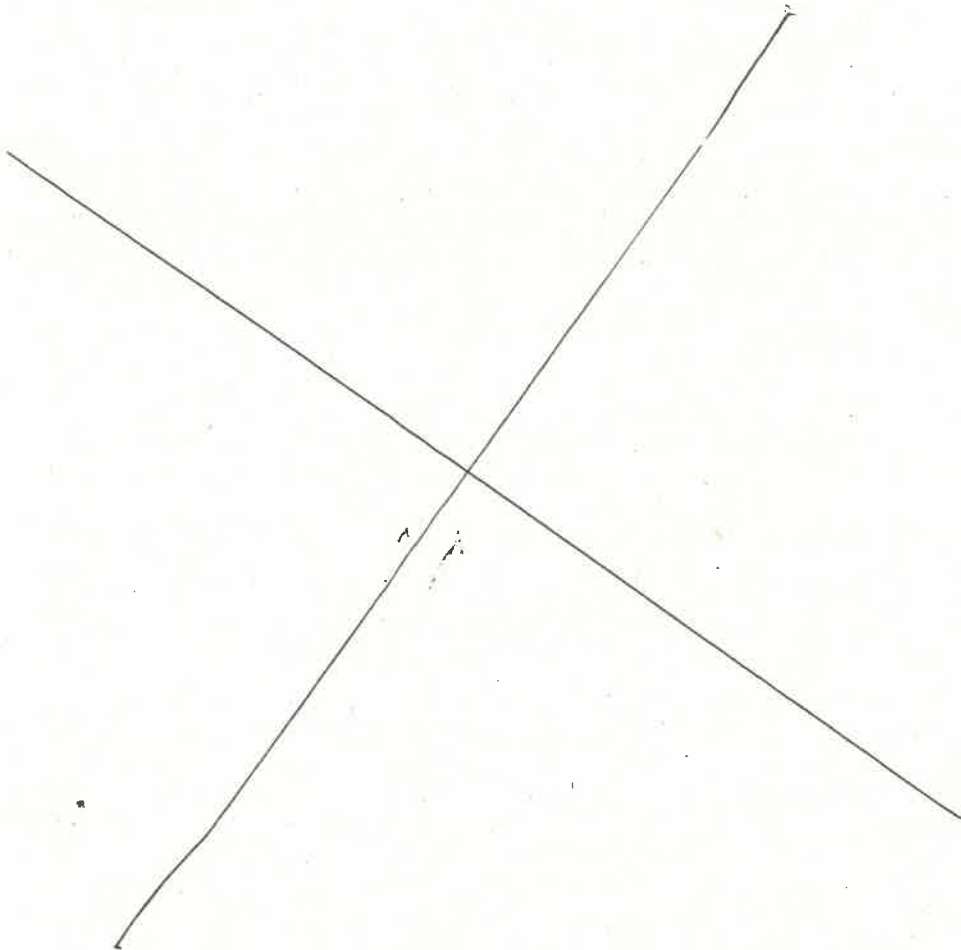
3 リビング・ダイニング



4 洋室



5 浴室



令和 7 年 (ケ) 第 189 号
令和 7 年 7 月 31 日 受 理
令和 7 年 9 月 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 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 16,930,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名 古 屋 市 中 区 丸 の 内 三 丁 目 1003 番 地 1 建 物 の 名 称 プ レ サ ン ス ロ ジ ョ 丸 の 内 P R I M E C A S A (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 丸 の 内 三 丁 目 1003 番 1 の 902 建 物 の 名 称 902 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 33.89m² (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 丸 の 内 三 丁 目 1003 番 1 地 目 宅 地 地 積 280.57m² (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 160076 分 の 3771		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「久屋大通」駅 北西方 道路距離 約 550m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事務所ビル、マンション、店舗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)、駐車場整備地区、緑化地域、 特定用途誘導地区(都心地区)、 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	280.57㎡ ほぼ長方形 間口 約9.5m、奥行 約29.5m
接面道路の状況	北側幅員約10m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に利用されている。	
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24年、平成元年、昭和44年の住宅地図で調査したところ、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	・ 商業地域の防火地域内は基準建ぺい率に制限はない。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA	
建物の用途	居宅（総戸数 42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7月20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、吹付タイル等 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（1区画のみ 30,000円/月） すぐには使用できない。（募集抽選） 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：プレサンスロジェ丸の内PRIME CASA管理組合 法人格：無 全委託管理 株式会社合人社計画研究所 管理人室：有 管理員：有（3日/週）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：15,864,194円（令和7年6月30日現在） ・大規模修繕計画：なし ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可（犬猫体長60cm程度まで・一住戸2匹まで）	

特 記 事 項	・規約共用部分として管理事務室、管理用トイレ、ポンプ室、屋内ミニバイク置場、屋内自転車置場等が規定されており、下記登記がされている。 家屋番号 丸の内三丁目 1003番1の101 建物名称 101 種 類 駐輪場 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 5.18㎡ 家屋番号 丸の内三丁目 1003番1の102 建物名称 102 種 類 駐輪場 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 2.62㎡ 家屋番号 丸の内三丁目 1003番1の103 建物名称 103 種 類 ポンプ室 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 8.78㎡
---------	---

(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 (902号室) 角住戸 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	9階 33.89㎡ (登記面積)	
間 取 り	1LDK バルコニー 有(北側 約4.8㎡)	
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 自転車置場使用料 自 治 会 費 滞 納 額	9,620 円 (月額) 2,640 円 (月額) 500 円 (月額) 90 円 (月額) あり (令和7年6月30日現在 255,106円) 管 理 費 173,160 円 修繕積立金 47,520 円 計 220,680 円 自転車置場使用料 9,000 円 自 治 会 費 1,620 円 遅延損害金 23,806 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	・経年相当の天井、壁、床の傷み、汚れ等が認められた。	

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
386,000	33.89	0.82	10,730,000

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/㎡) 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
1,410,000	1.00	280.57	1.00	$\frac{3771}{160076}$	9,320,000

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-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $1,600,000 \text{ 円/㎡} \times 103.0 / 100 \times 100 / 106.0 \times 100 / 110 = 1,410,000 \text{ 円/㎡}$
(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：角地等を考慮。

◇地域格差：街路条件、交通接近、環境条件等を考慮。

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) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
10,730,000	9,320,000	0.98	19,650,000

ウ 個別格差：階層補正（9階） 1.03 × 位置補正（北向き角住戸） 0.95 = 0.98

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 7年 5月 757,000円/㎡（令和 6年 7月建築、専有面積 36.45㎡）

B 令和 7年 5月 775,000円/㎡（令和 5年 6月建築、専有面積 23.37㎡）

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	757,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	701,000
B	775,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	710,000

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
705,500	0.98	33.89	23,430,000

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 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
2,022千円 (13.6%)	758千円	5.0%	14,705千円	0.8763	12,886千円 (86.4%)	14,910,000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	1,200	1,200	1,176	1,176
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,260	1,260	1,236	1,236
	空室損失	126	126	124	124
	貸倒損失	38	38	37	37
	有効総収益	1,096	1,096	1,075	1,075
イ 総費用	維持管理費	79	79	79	79
	修繕費	36	36	36	36
	公租公課	125	125	125	125
	損害保険料	13	13	13	13
	その他費用	33	33	32	32
	運営支出合計	286	286	285	285
	資本的支出	135	32	32	32
	総費用合計	421	318	317	317
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		26.1	26.1	26.5	26.5
エ 有効純収益	アーイ	675	778	758	758
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	646	712	664	

※ 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) アーイ
① 積 算 価 格	19,650,000	0	19,650,000
② 比 準 価 格	23,430,000	0	23,430,000
③ 収 益 価 格	—		14,910,000
④調整後の価格	21,590,000		

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
21,590,000	1.00	0.80	0.98	—	16,930,000

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

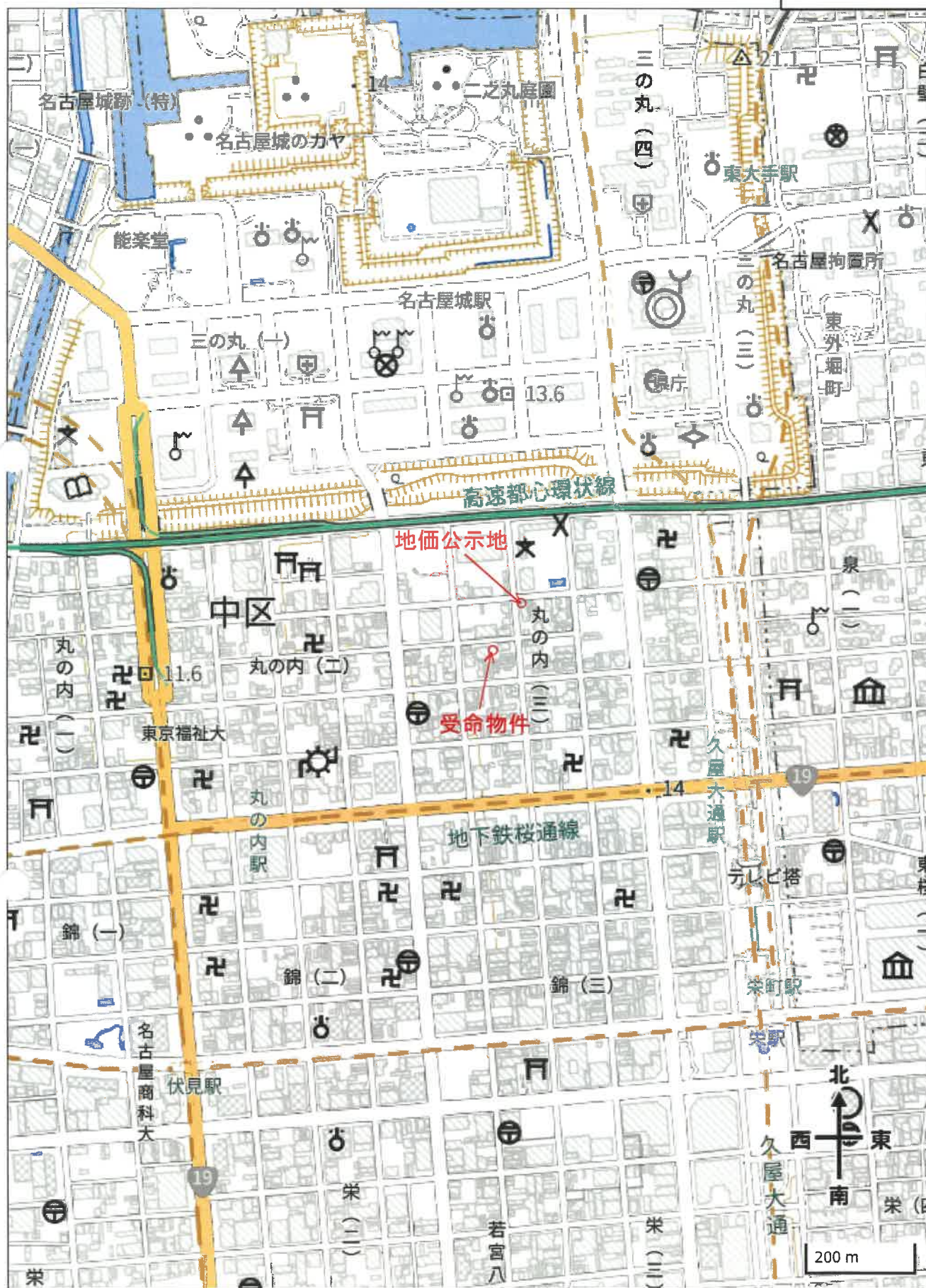
地価公示価格（名古屋中-4）

所 在：名古屋市中区丸の内3丁目801番（丸の内3-8-1）
価 格：1,600,000円/㎡
位 置：地下鉄桜通線「久屋大通」駅 北西方 道路距離 約500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：573㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：西側 幅員20m市道、北側道
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：中高層事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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



市立丸の内小学校

受命物件

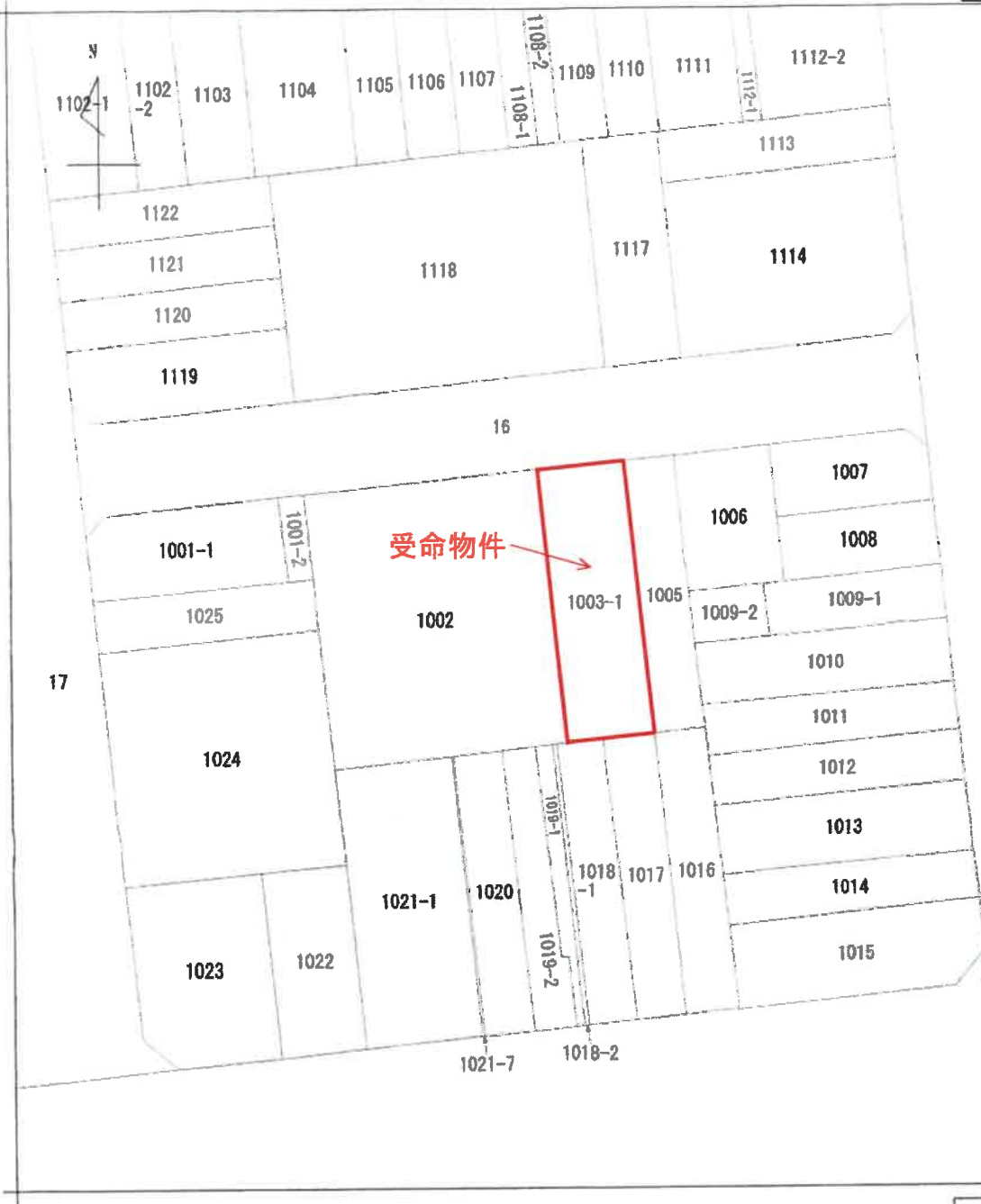
丸の内

丸の内三郵便局



30 m





〔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
丸の内三丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市中区丸の内三丁目				地 番	1003番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 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6月13日

津地方法務局四日市支局

地図整理番号：M29425

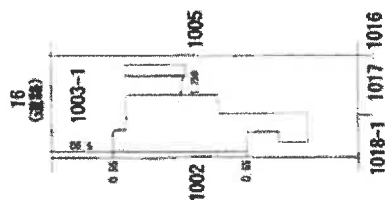
登記官

面
因
物
處

一棟の建物

中
 國
 經
 濟

名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



500
—
英尺

人 類 學

種

目次

總編輯

登記年月日：令和3年9月6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6月13日

在地方方法務局四日市支局

摘要

地圖整理番号: W29426

登記年月日：令和3年9月6日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年6月13日

津地方法務局四日市支局

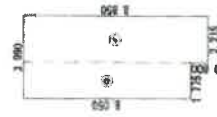
登記官

各階平面図

家屋番号
丸の内三丁目1003番1の802

建物の所在
名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1

建物図面

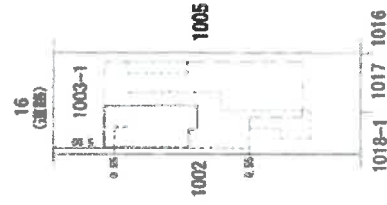


求積表

①	2.215 × 8.850	=	19.602750
②	1.775 × 8.050	=	14.288750
合計	床面積		33.891500
			33.89 m ²

2

1



建物の存する部分 9階



写真撮影位置

作成者

日付

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A 4 版に縮小

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6月13日 津地方法務局西四日市支局

津地方法務局四日市支局

地圖整理番号: M29426

(3/3)

A 4 版に縮小

新題作

30 日作製

五、

250

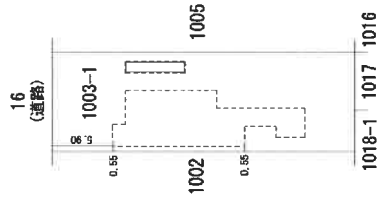
0637

A 4 版に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 丸の内三丁目1003番1の101

名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



建物の存する部分 1階



表 積 求

$$0.925 \times 5.600 = 5.180000$$

合計	5.180000
床面積	5.18 m ²

箱尺

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

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

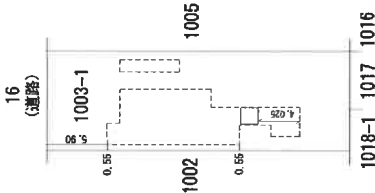
日作製

A 4 版に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号
丸の内三丁目1003番1の102

建物の所在
名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1



求積表	=
1.565 × 1.675	2.821375
合計床面積	2.821375
	2.82 m ²

作製者

30 日作製

縮尺 1/250

申請人

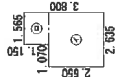
縮尺

1/500

A 4 版に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	丸の内三丁目1003番1の103
建物の所在	名古屋市中区丸の内三丁目1003番地1

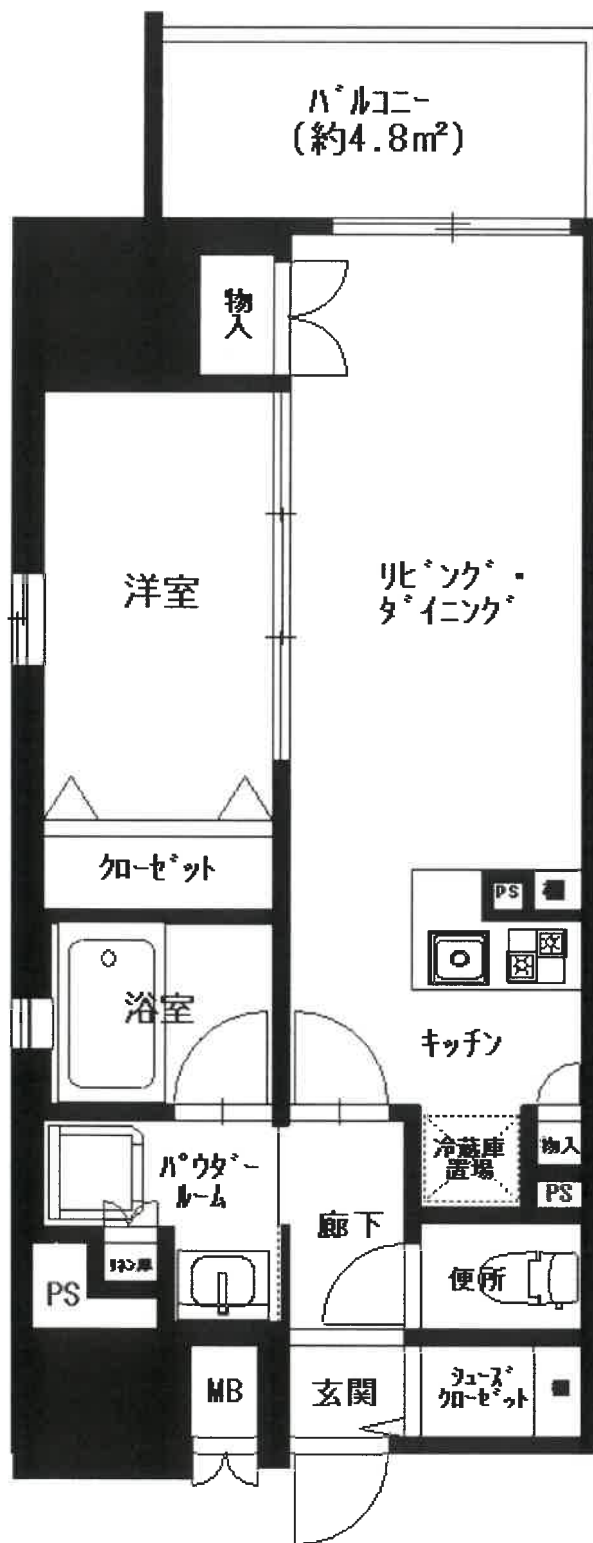


求 積 表			
①	2.635 × 2.650	=	6.982750
②	1.565 × 1.150	=	1.799750
合 計	8.782500		
床面積	8.78 m ²		

建物の存する部分 1 階

作 製 者	縮 尺	縮 尺	申 請 人	縮 尺
	30 日作製	1 / 250		1 / 500

建物間取図(概略)



現況写真



①



②