

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 8年 6月 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 7月 22日 午前 9時50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 8年 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15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 8年 6月 9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 名古屋市中区葵一丁目 2712番地

建物の名称 プレサンス葵デュリス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 2712番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 23.07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 名古屋市中区葵一丁目2712番

地 目 宅地

地 積 486.85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 288288分の2535



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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Cが占有している。原賃借人株式会社プレサンスコーポレーション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 名古屋市中区葵一丁目 2712番地

建物の名称 プレサンス葵デュリス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 2712番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 23.07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 名古屋市中区葵一丁目2712番

地 目 宅地

地 積 486.85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 288288分の2535



令和 7年(分)第 308号

令和 7年 11月 19日受理

令和 8年 3月 9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 名古屋市中区葵一丁目 2712番地

建物の名称 プレサンス葵デュリス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 2712番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 23.07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 名古屋市中区葵一丁目2712番

地 目 宅地

地 積 486.85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 288288分の2535

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区葵一丁目27番33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 { 種類： 構造： 床面積：	
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「居宅」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	つぎのとおり 管理費 月額6,340円 修繕積立金 月額1,520円	令和7年12月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計39,350円 内訳は「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	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 31,750円 (令和7年8月分～令和7年12月分) 修繕積立金 7,600円 (令和7年8月分～令和7年12月分)	
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 { 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)	<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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C (転賃借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> D (<input checked="" type="checkbox"/> C (転賃借人) の子))の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社プレサンスコーポレーション (原賃借人兼転賃貸人) 提出の文書(建物賃貸借契約書(写し))の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 転賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 6年10月 2日
最初の契約日	令和 6年10月 2日
契約等期間	令和 6年10月 2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 1日まで 約1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年10月 2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年10月 1日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社プレサンスコーポレーション (原賃借人兼転賃貸人))
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金65,140円 (毎月 末日 限り 翌月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転賃を認める
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 共益費 月額7,860円 <input checked="" type="checkbox"/> 最初の契約時の賃貸人は <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者(原賃貸人))であったところ、5枚目「その他の事項」記載のとおり、 <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者(原賃貸人))と株式会社プレサンスコーポレーション(原賃借人兼転賃貸人)において(原)賃貸借契約が結ばれ、上記賃貸借契約は転賃借契約となっている。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

■株式会社プレサンスコーポレーション（原賃借人兼転賃貸人）提出の転賃借を目的とする定期建物賃貸借契約書（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10月28日
期間 令和6年11月1日から 令和11年10月31日（5年間）
- ・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 株式会社プレサンスコーポレーション（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20日限り当月分支払）
- ・特約等 甲（※ ■ A ■（債務者兼所有者(原賃貸人)））と乙（※株式会社プレサンスコーポレーション（原賃借人兼転賃貸人））とは、（略）転賃借を目的とする定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結する。
本契約の契約期間は、表記記載の通り（※上記の契約期間）の通りとし、更新がないものとする。（第2条）
乙（※株式会社プレサンスコーポレーション（原賃借人兼転賃貸人））は本物件を表記の用途として使用するものとする。（第3条第1項）
乙（※株式会社プレサンスコーポレーション（原賃借人兼転賃貸人））が前項に定める用途に従い、転賃を目的として本物件を使用することを甲（※ ■ A ■（債務者兼所有者(原賃貸人)））は予め承諾するものとする。但し、乙（※株式会社プレサンスコーポレーション（原賃借人兼転賃貸人））の自己使用は認めるものとする。（第3条第2項）
本契約が理由の如何に関わらず終了した場合には、甲（※ ■ A ■（債務者兼所有者(原賃貸人)））は乙（※株式会社プレサンスコーポレーション（原賃借人兼転賃貸人））の転賃人の地位を当然に継承するものとする。（第18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
<p>■ 管理会社</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (小鳥, 観賞魚, 登録された身体障害補助犬のみ可)
<p>■ 弁護士 B (破産者 A 破産管財人 (債務者兼所有者 (原賃貸人)))</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は株式会社プレサンスコーポレーション (原賃借人兼転賃貸人) に賃貸し, 借主が転賃をしています。 2 賃料については, 差押えをされています。 3 近々, 破産財団から放棄をする予定です。
<p>■ D (C (転賃借人) の子)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は, 私の父が契約者で賃借しており, 私が居宅として使用しています。 2 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建物を改装等したことはありません。 4 物件1建物で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) 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。■C(転賃借人)の占有権原は、転賃借権である。

なお、建物賃貸借契約書(写し)には、物件1建物の入居者として、■D(■C(転賃借人)の子)が記載されており、同人は■C(転賃借人)の子であることから、■C(転賃借人)が物件1建物の占有者であるとするのが相当である。

(2) 5枚目記載のとおり、原賃貸借契約(転賃借を目的とする定期建物賃貸借契約)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、その他日用品などの動産類が存する。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、令和4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) 敷地権土地は南側を道路(広小路通)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(プレサンス葵デュリス)が存するほか、南西側に変圧器、南東側にゴミ置場が存する。また、東側(物件1建物を含む一棟の建物(プレサンス葵デュリス)の地上部となる部分)に、バイク置場、自転車置場等が存する。これらのほか、北東側にレンタル電動キックボード置場が存する。これらの敷地権土地上の位置関係は、概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。

(3) 敷地権土地の形状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、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(プレサンス葵デュリス)は、規約設定された共用部分として、「駐輪場(家屋番号 葵一丁目 2712番の101)」、「駐輪場(家屋番号 葵一丁目 2712番の102)」、「ポンプ室(家屋番号 葵一丁目 2712番の103)」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7年11月20日(木) 9:10-9:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, 「物件1建物に居住する者」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(連絡・回答なし)
令和7年11月20日(木) 10:10-10:20	(電話)	弁護士 B (破産者 A 破産管財人(債務者兼所有者(原賃貸人))) から聴き取り
令和7年12月5日(金)	(郵便)	弁護士 B (破産者 A 破産管財人(債務者兼所有者(原賃貸人))) に対し占有状況照会書を送付(後日回答あり)
令和7年12月5日(金)	(郵便)	株式会社プレサンスコーポレーション(原賃借人兼転賃貸人) に対し占有状況照会書を送付(後日回答あり)
令和7年12月5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)
令和7年12月5日(金)	(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12月8日(月) 13:30-14:10	目的物件所在地	占有状況調査, D (C (転賃借人)の子) から聴き取り, 写真撮影(屋外)
令和7年12月8日(月)	(郵便)	日本管財住宅管理株式会社に対し照会書送付(後日回答あり・共用部の管理のみで管理費等の管理は別会社との回答)
令和7年12月9日(火) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月10日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月15日(月)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日回答あり)
令和7年12月16日(火) 8:40-9:00	目的物件所在地	占有状況調査, D (C (転賃借人)の子)の申出より立入調査中止, 写真撮影(屋外), 評価人同行

令和8年1月16日(金)
9:30-10:10

目的物件所在地

(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内・屋外), ■
D (C (転賃借人) の子) 立ち会い, 同人から
聴き取り, 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, 立会人を立ち合わせ, 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。

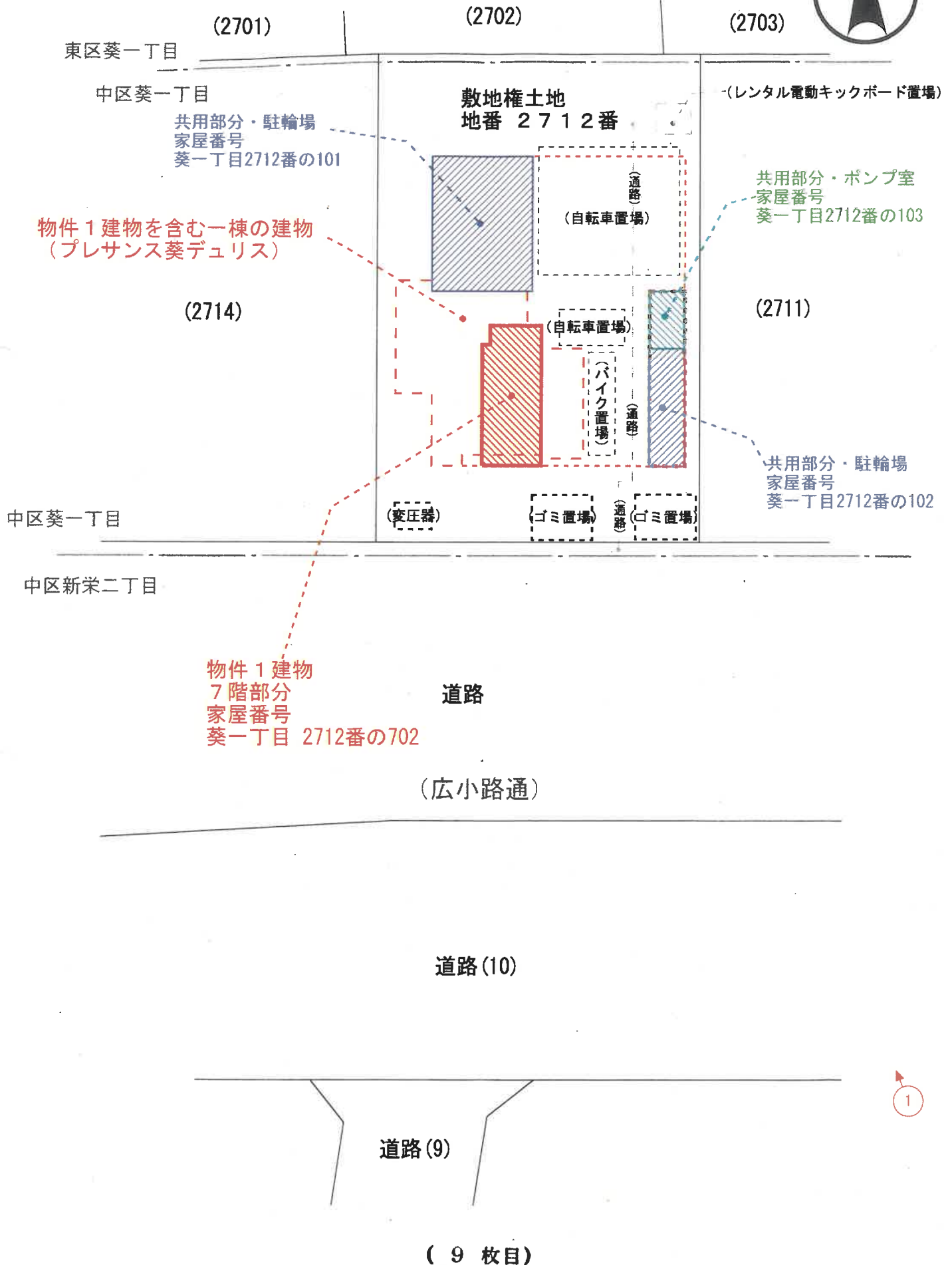
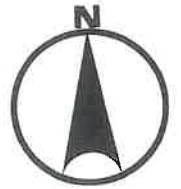
令和 年 月 日

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

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

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

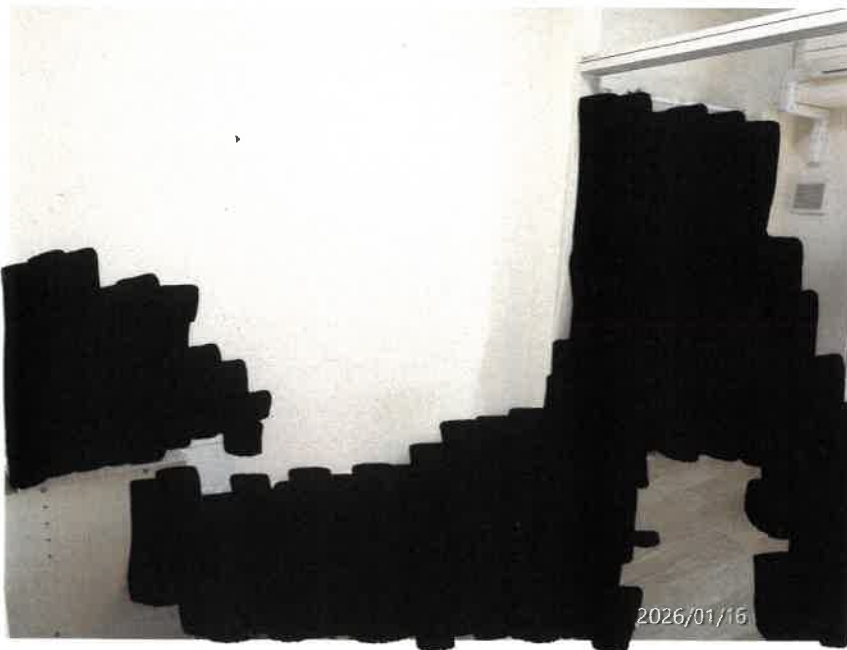
間取図 (概略)



物件1 建物を含む一棟の建物
(プレサンス葵デュリス)



1 南東方向から撮影



2 ダイニング



3 洋室



4 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 3 0 8 号
令和 7 年 1 1 月 2 5 日 受 理
令和 8 年 1 月 1 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 3 0 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

児 玉 和 久

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1 2 , 1 8 0 , 0 0 0 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 名 古 屋 市 中 区 葵 一 丁 目 2 7 1 2 番 地 建 物 の 名 称 プレサンス葵デュリス 家 屋 番 号 葵 一 丁 目 2 7 1 2 番 の 7 0 2 建 物 の 名 称 702 種 類 居 宅 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 7 階 部 分 23.07㎡ 土 地 の 符 号 1 所 在 及 び 地 番 名 古 屋 市 中 区 葵 一 丁 目 2 7 1 2 番 地 目 宅 地 地 積 486.85㎡ 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 所 有 権 敷 地 権 の 割 合 288288 分 の 2535	(一棟の建物の表示) (専有部分の建物の表示) (敷地権の目的である土地の表示) (敷地権の表示)	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」駅の南東方・道路距離約230m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	広小路通沿いに中高層の事務所ビル、マンションのほか、低層店舗等が見られる商業地域である。	
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 駐車場整備地区、特定用途誘導地区(都心地区)、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)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢	486.85㎡ ほぼ長方形 約17.8m 約27.2m 平坦地
接面道路の状況	南側幅員約30.0mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 東側隣地は事務所ビル、西側隣地は店舗兼共同住宅、北側隣地は事務所ビル、ホテル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	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和52年頃、平成10年頃は何れも事務所ビルの敷地、令和2年頃は空地として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。 ・南側県道は都市計画道路3・1・124広小路線に指定されているが、整備済みである。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス葵デュリス	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 117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4年1月6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14階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼り、吹付タイル等
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり (1基)
	駐車場	なし
	集会室	なし
	その他	特になし
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり (プレサンス葵デュリス管理組合) 法人格…なし
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社プレサンスコミュニティ
	管理形態	管理室 …あり 管理員 …あり(巡回)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金(令和6年12月31日現在) 20,478,825円 ・大規模修繕計画の有無…あり(実施時期は未定) ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…なし ・ペットの飼育…不可 ・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 <p>【建物1】 家屋番号：葵一丁目2712番の101 建物の名称：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 41.86㎡</p> <p>【建物2】 家屋番号：葵一丁目2712番の102 建物の名称：102</p>	

特 記 事 項	<p>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 11.74m²</p> <p>【建物3】 家屋番号：葵一丁目2712番の103 建物の名称：103</p> <p>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 5.45m²</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	7階 (702号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 南向き		
現 況 床 面 積	23.07㎡ (登記面積)		
間 取 り	1DK バルコニー …有(南側)		
仕 様	天 床 内 設 そ の	井 壁 備 他	クロス等 フローリング、クッションフロア等 クロス等 電気、水道、公共下水道、都市ガス 特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他		6,340円(月額) 1,520円(月額) あり (令和7年12月18日 現在39,350円) 内訳 管 理 費 31,750円 修 繕 積 立 金 7,600円 <u>小 計 39,350円</u> —
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	受命物件は第三者に賃貸(転貸)されているため、賃借人(転借人)が占有している。なお、建物賃貸借契約等の詳細は現況調査報告書の記載のとおりである。		
特 記 事 項	立会人の説明によれば、「建物に不具合は特にない。ペットは飼っておらず、近隣トラブルも特にない。」模様である。		

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
340,000	23.07	0.87	6,820,000

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 41 \text{ 年} + \text{経過年数 } 4 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.87$$

(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
1,220,000	1.00	486.85	1.00	2535 / 288288	5,220,000

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

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$1,140,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.7 / 100 \times 100 / 98 \times 100 / 100 = 1,220,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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：地位要因格差は認められないと判断した。

イ 個別格差：ない

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した。

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
6,820,000	5,220,000	1.04	12,520,000

$$\text{ウ 個別格差} : \boxed{\text{階層補正 } 1.04} \times \boxed{\text{位置補正 } 1.00} \times \boxed{\text{その他補正 } 1.00} = 1.04$$

(階層：7階) (位置：南向きの中間住戸) (その他：特になし)

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7年2月 956,000円/㎡ (令和3年8月建築、専有面積 22.16㎡)
 B 令和7年3月 780,000円/㎡ (令和1年5月建築、専有面積 21.68㎡)

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	956,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	797,000
B	780,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{99}$	761,000

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
779,000	1.04	23.07	18,690,000

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（転貸借）に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しているため、標準的な賃貸借に修正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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,496千円 (15.4%)	540千円	5.5%	9,524千円	0.86384	8,227千円 (84.6%)	9,720,000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：下記《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》

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	804	804	788	788
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	900	900	884	884
	空室損失	90	90	88	88
	貸倒損失	27	27	27	27
	有効総収益	783	783	769	769
イ 総費用	維持管理費	76	76	76	76
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	80	80	80	80
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	23	23	23	23
	運営支出合計	211	211	211	211
	資本的支出	18	18	18	18
総費用合計	229	229	229	229	
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)	26.9	26.9	27.4	27.4	
エ 有効純収益 アーイ	554	554	540	540	
オ 複利現価率(割引率 5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	528	502	466		

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、割引率を5.0%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、収益性を反映した③を比較考量し、費用性を反映した①を参酌して、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	12,520,000	0	12,520,000
②比準価格	18,690,000	0	18,690,000
③収益価格	—		9,720,000
④調整後の価格	15,380,000		

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×オ
15,380,000	1.00	0.80	0.99	—	12,180,000

イ 市場性修正：特になし。

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

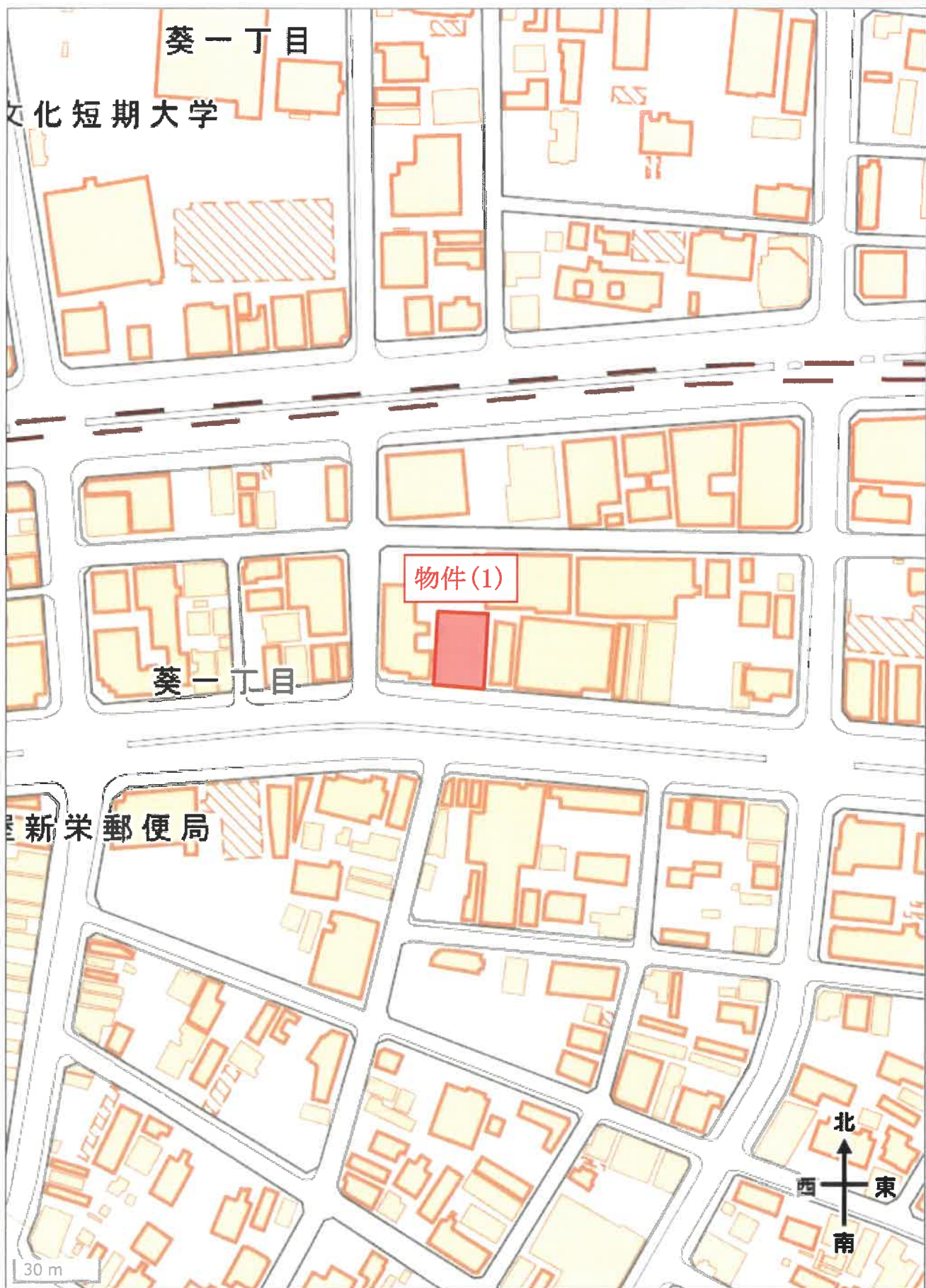
地価公示価格 : 名古屋中5-2
所 在 : 名古屋市中区葵1丁目2711番
住 居 表 示 : 葵1-27-31
価 格 : 1,140,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「新栄町」駅の南東方道路距離約250m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 290㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側30.0m県道に接面
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域
地域の概要 : 中高層の事務所ビル、マンションが多い商業地域

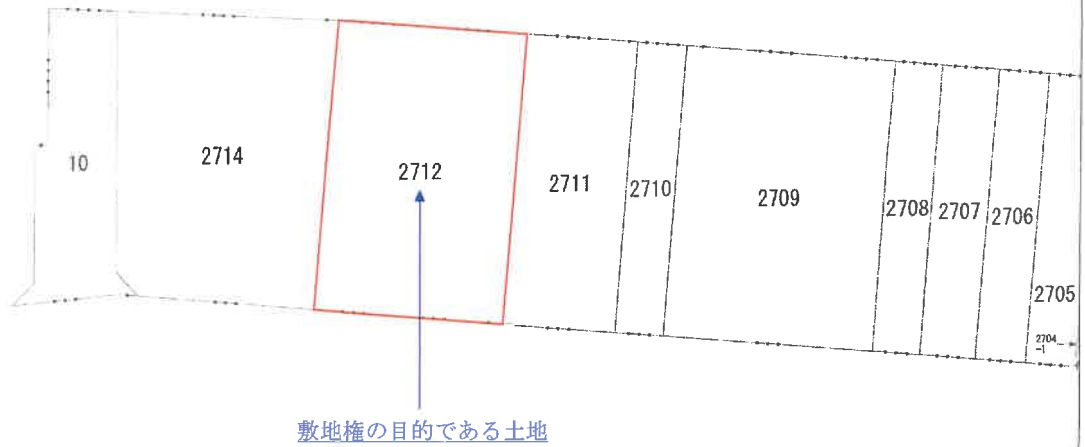
第7 附属資料

- 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

以 上

付近案内図





地番
区域見出

葵一丁目

請求部	所在	名古屋市中区葵一丁目			地番	2712番			
出力縮尺	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。

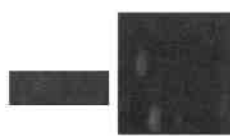
(名古屋法務局管轄)

令和7年10月9日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M85835

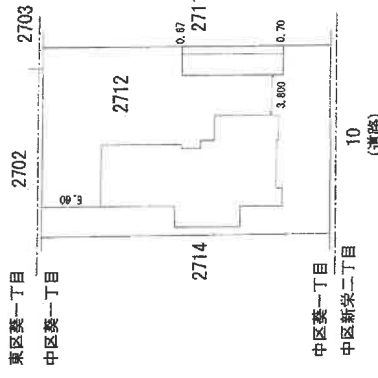
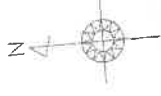
登記官



建築物図面

家屋番号
棟の建物

建築物の所在
名古屋市中区葵一丁目2712番地



縮尺
1 / 500

申請人
[Redacted]

縮尺
1 / [Redacted]

作製者
[Redacted]
(令和4年1月10日作製)

登記年月日：令和4年1月21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10月9日

東京法務局品川出張所

登記官



登記年月日：令和4年1月21日

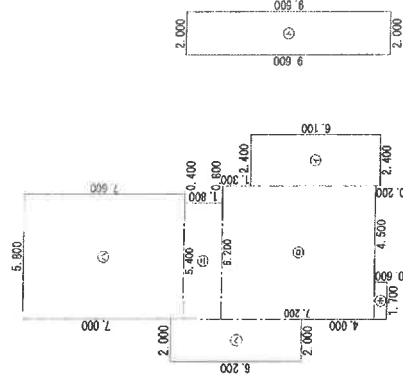
各階平面図

各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 名古屋市中区葵一丁目2712番地

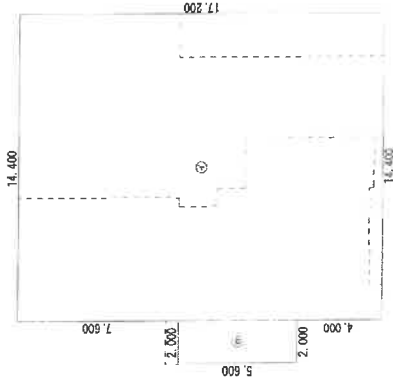
1階



求積表

①	2.400 × 6.100	=	14.640000
②	6.200 × 7.200	=	44.640000
③	5.800 × 7.600	=	44.080000
④	5.400 × 1.800	=	9.720000
⑤	1.700 × 0.600	=	1.020000
⑥	2.000 × 6.200	=	12.400000
⑦	2.000 × 9.600	=	19.200000
合計			145.700000
床面積			145.70 m ²

2階～14階
(各階同型)



求積表

①	14.400 × 17.200	=	247.680000
②	2.000 × 5.600	=	11.200000
合計			258.880000
床面積			258.88 m ²

作業者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(令和4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。
(名古屋法務局管轄)

令和7年10月9日

東京法務局品川出張所

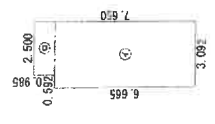
登記官

登記年月日：令和4年1月21日

各階平面図 建築物図面

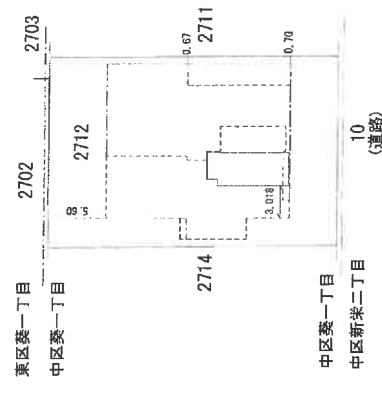
家屋番号 葵一丁目2712番の702

建築物の所在 名古屋市中区葵一丁目2712番地



求積表

㊦	3.092 x 6.665	=	20.608180
㊧	2.500 x 0.985	=	2.462500
合計			23.070680
床面積			23.07 m ²



建築物の存する部分 7階

作成者

縮尺 1/250
(令和4年1月10日作成)

申請人

縮尺 1/500

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10月9日 東京法務局品川出張所 登記官

登記年月日：令和4年1月21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。
令和7年12月16日 名古屋港務局

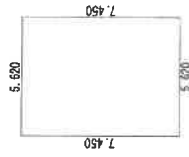
登記官

請求番号：6-I
(3/3)

各階平面図 建物図面

家屋番号 葵一丁目2712番の101

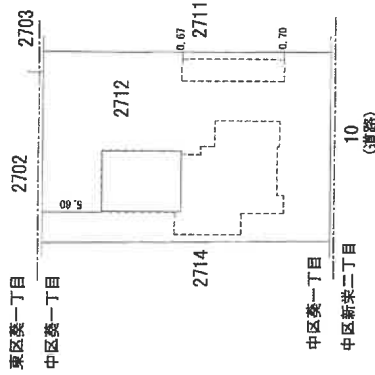
建物の所在 名古屋市中区葵一丁目2712番地



求積表

$5.620 \times 7.450 = 41.868000$

合計	41.868000
床面積	41.86 m ²



建物の存する部分 1階

作製者

(令和4年1月10日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和4年1月21日

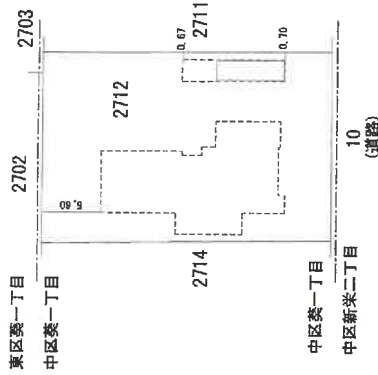
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月16日 名古屋法務局

登記官

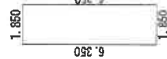
各階平面図 建物図面

家屋番号 葵一丁目2712番の102

建物の所在 名古屋市中区葵一丁目2712番地



建物の存する部分 1階



求積表

1.850 × 6.350	=	11.747500
合計床面積		11.74 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(令和4年1月10日作製)

(3/3)

請求番号：6-2

A4判に縮小

登記年月日：令和4年1月21日

令和7年12月16日 名古屋法務局

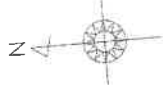
登記官

請求番号：6-3

各階平面図 建築物図面

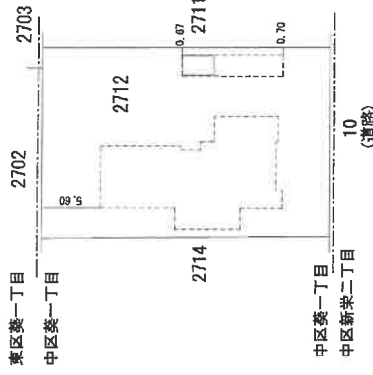
家屋番号 葵一丁目2712番の103

建築物の所在 名古屋市中区葵一丁目2712番地



求積表

1.850 × 2.950	=	5.457500
合計		5.457500
床面積		5.45 m ²



建築物の存する部分 1階

製作者

(令和4年1月10日作製)

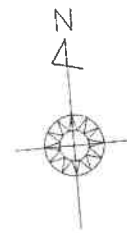
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

建物間取図(概略)



物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 2