

## 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 名古屋市西区名駅三丁目 703番地

建物の名称 プレサンス名古屋駅前プラチナム

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名駅三丁目 703番の303

建物の名称 303

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 18.82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 名古屋市西区名駅三丁目703番

地 目 宅地

地 積 472.22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 14万6234分の2100



## 物件明細書

令和 8年 4月28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】

転々借人株式会社プレサンス住販が占有している。原賃借人株式会社MIR AP ASSET MANAGEMENT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 名古屋市西区名駅三丁目 703番地

建物の名称 プレサンス名古屋駅前プラチナム

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名駅三丁目 703番の303

建物の名称 303

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 18.82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 名古屋市西区名駅三丁目703番

地 目 宅地

地 積 472.22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 14万6234分の2100



令和 7 年(ケ)第 313 号

令和 7 年 11月 27日受理

令和 8 年 / 月 29日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市西区名駅三丁目 703番地

建物の名称 プレサンス名古屋駅前プラチナム

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名駅三丁目 703番の303

建物の名称 303

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 18.82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 名古屋市西区名駅三丁目703番

地 目 宅地

地 積 472.22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 14万6234分の2100

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市西区名駅三丁目7番4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"/> 主たる建物 <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 style="margin-left: 10px;">┌ 種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">└ 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	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 5,670円 修繕積立金 2,520円 Wi-Fi使用料 770円	令和7年12月3日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(詳細は4枚目のとおり)
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		
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"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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"/> <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 平成年( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">└ 保管開始日 平成 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"/> 配置図のとおり	

(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 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MIRAP ASSET MANAGEMENT (以下「MIRAP」 という)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・6・1 ----- 自R6・7・7 至R8・7・6	<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 type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,010 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社リブマッ クスプロパティマ ネジメント(以下 「マネジメント」 という)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・6・1 ----- 自R7・9・21 至R8・9・20	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 62,510 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社プレサン ス住販(以下「プレ サンス」という)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・4・1 ----- 自R6・4・1 至R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 63,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・管理費 11,000 円 ・居住者A
	<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：転々借権
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	転：転借人	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

## そ の 他 の 事 項

## ■令和7年12月8日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨

- |    |              |                                      |
|----|--------------|--------------------------------------|
| 1  | 管理組合の有無及び名称  | あり (プレサンス名古屋駅前プラチナム管理組合)             |
| 2  | 管理方式         | 全委託管理                                |
| 3  | 管理員の有無       | あり(巡回)                               |
| 4  | 管理室の有無       | あり                                   |
| 5  | 管理費等の滞納額     | あり(令和7年12月3日現在)                      |
|    | 総額8,960円     |                                      |
|    | (内訳)管 理 費    | 5,670円(令和7年12月分)                     |
|    | 修繕積立金        | 2,520円(同上)                           |
|    | Wi-Fi 使用料    | 770円(同上)                             |
| 6  | 大規模修繕計画の有無   | あり(実施時期：未定)(令和2年9月頃実施済)              |
| 7  | 耐震性能診断の受検の有無 | なし                                   |
| 8  | 駐車場の有無       | あり (月額 22,000 円)<br>すぐには使用できない(順番待ち) |
| 9  | ペット飼育等       | 不可<br>(小鳥、鑑賞魚、登録された身体障害者補助犬のみ可)      |
| 10 | 規約共用部分の有無    | あり(管理事務室、自転車置場、駐車場等)                 |
| 11 | その他          | 特になし                                 |

(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
■ A (物件1建物 居住者)	<p>1 私はプレサンス住販の社員です。</p> <p>2 物件1建物は、プレサンス住販が社員の住まい用に借りており、私が同建物に住んでいます。</p>
■ 株式会社リブ・ マックス(以下「リ ブマックスとい う)社員	<p>1 平成25年9月21日付け建物賃貸借契約書の締結当时にはマネジメントは設立されていませんでした。マネジメントはリブマックスのグループ会社で、マネジメントは賃貸借関係をリブマックスから継承した会社です。</p> <p>2 前記の様に継承された場合や、所有者が変わった場合等でも契約内容は継承される扱いで、契約書をまき直すことはしていません。</p> <p>3 よって、同契約書の現在の賃借人はマネジメントです。</p> <p>4 また、同契約書の賃貸人についても、MIRAPに継承されていますので、現在、マネジメントがMIRAPに対して支払っている物件1建物の月額賃料は、同契約書に記載のある6万2510円(共益費6510円含む)です。</p>
■ MIRAP 社員	<p>1 令和2年7月6日付け貸室賃貸借(借上)契約書による賃借人株式会社シュアーイノベーションの地位は、令和4年6月1日にMIRAPに移転しています。</p> <p>2 契約当事者が移転等によって変わっても契約書はまき直すことはしませんので、平成25年9月21日付け建物賃貸借契約書は継承されていますので、賃貸人はMIRAP、賃借人はマネジメントです。</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 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 敷地権の目的である土地(符号1)上に、物件1建物を含む一棟の建物(12階建、総戸数66戸、以下「一棟の建物」という。)が建てられており、物件1建物は一棟の建物の3階303号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は主に平面駐車場(5台分は時間貸)で、自転車置場及びゴミ置場等が設置されている。
- 3 物件1建物の占有状況については、所有者に通知書等を送付したが連絡がなかったので、同人から事情を聴取することはできなかったが、その他の関係人の陳述、現認した状況及び収集した資料等から2枚目、3枚目に記載のとおり認定した。
- 4 物件1建物に対するMIRAPの占有権原は賃借権であり、マネジメントの占有権原は転借権であり、プレサンスの占有権原は転々借権であり、いずれも正常なものであると思料する。
- 5 物件1建物の状況については、同建物は築18年のマンションの一室であり、経年に相当する劣化は認められるが、その程度は比較的軽微であると思料する。
- 6 一棟の建物の登記された規約共用部分として、駐輪場(家屋番号：名駅三丁目703番の101)及び駐輪場(家屋番号：名駅三丁目703番の102)がある。
- 7 管理会社からの回答要旨は4枚目に記載のとおりである。
- 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

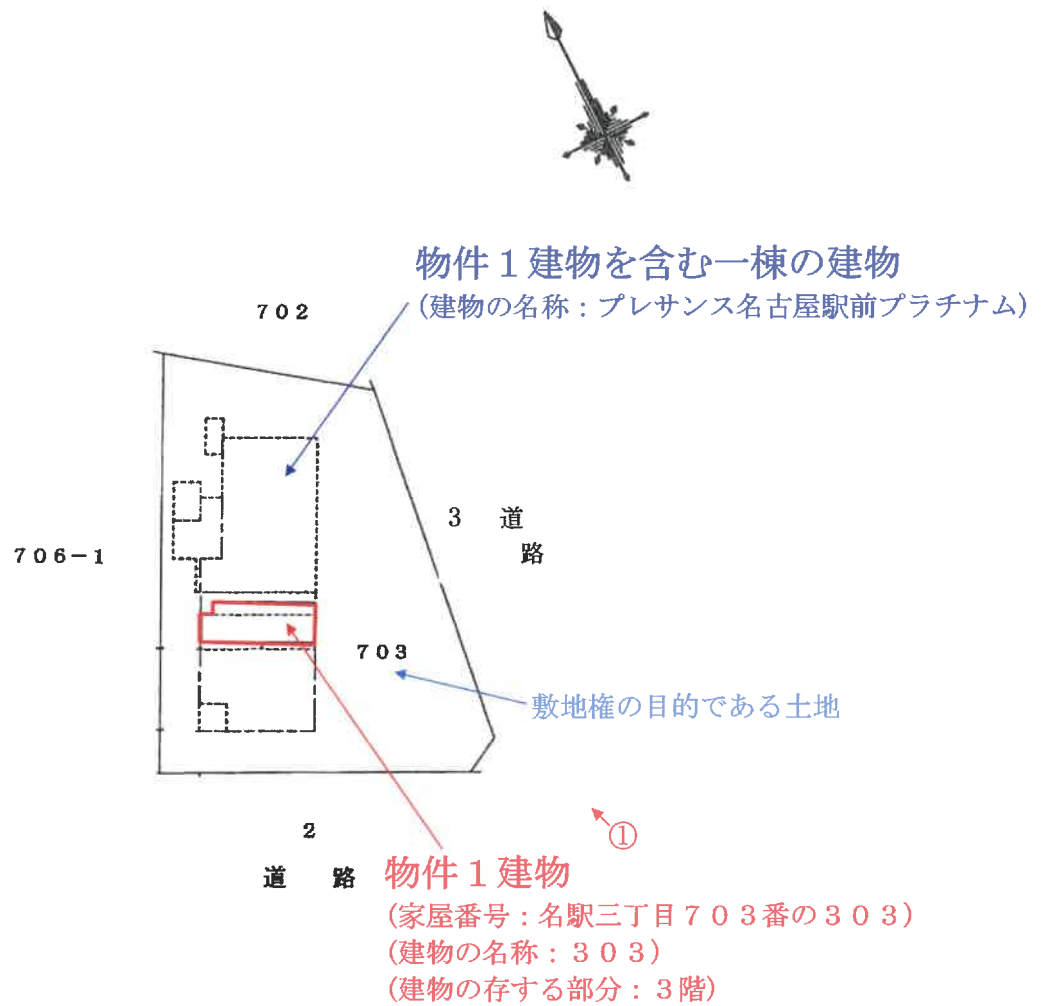
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月27日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地、建物登記事項証明書申請
7年12月1日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	公図、建物図面、地積測量図等申請 マンション照会書送付(12/8 着), 所有者及び賃借人会社等に通知書送付
7年12月2日(火) 11:30-11:40	目的物件所在地	目的物件確認, 敷地権の目的である土地調査, 外観写真撮影, 物件1建物の玄関扉に当職の名刺差し入れ
7年12月12日(金) 12:05-12:15	当庁	MIRAP 担当者から事情聴取(電話)
7年12月15日(月)	当庁	リーブマックスに照会書送付(1/20 着)
7年12月26日(金) 10:00-10:45	目的物件所在地 当庁	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行) 西区役所に住民票交付申請(1/9 着)
8年1月5日(月) 16:00-16:10	当庁	A から事情聴取(電話)
8年1月9日(金)	当庁	プレサンスに契約書送付依頼(1/16 着)
8年1月22日(木) 15:00-15:20	当庁	MIRAP 及びマネジメント社員から事情聴取(電話)
8年1月27日(火) 10:00-10:10	名古屋法務局	現在事項全部証明書申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件1建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月26日 物件1建物は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同建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

# 土地建物配置図(概略)



令和7年(ケ)第313号  
建物間取図(概略)

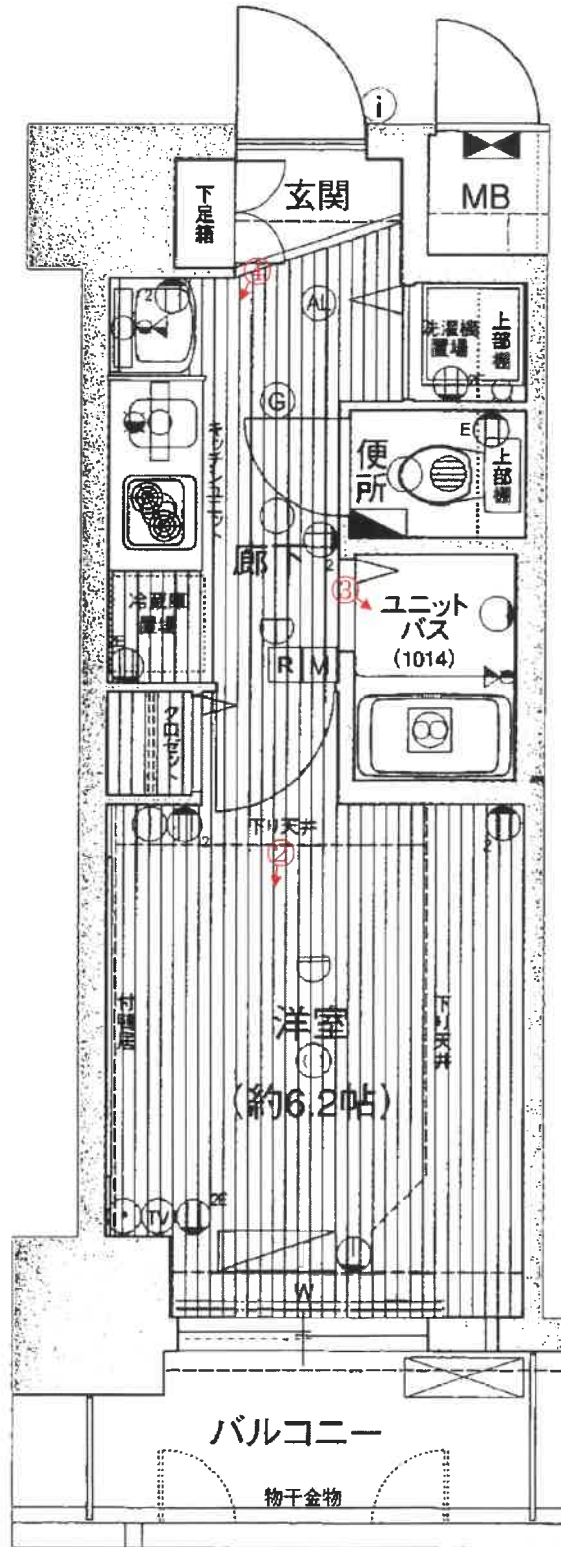


写真1

物件1建物を含む一棟の建物

物件1建物



敷地権の目的である土地

写真2

物件1建物(洋室)



写真3

物件1 建物(ユニットバス(浴室))



写真4

物件1 建物(キッチンユニット)



令和7年 (ケ) 第313号  
令和7年 12月 1日受 理  
令和7年 12月 26日現地調査  
令和8年 2月 9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

佐藤 和徳

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 9,100,000 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	<p>所 在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 名古屋市西区名駅三丁目 703番地 プレサンス名古屋駅前プラチナム</p> <p>(専有部分の建物の表示) 名駅三丁目703番の303 303 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 18.82平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市西区名駅三丁目703番 宅地 472.22平方メートル</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 14万6234分の2100</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	地下鉄桜通線「国際センター」駅 北西方 道路距離約370m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅、事業所、駐車場等が混在する商業地域	
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% 準防火地域 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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	472.22㎡ ほぼ台形 間口 約26m、奥行 約18m
接面道路の状況	東側で幅員約5.4mの舗装市道に、南側で幅員約5.4mの舗装市道に、それぞれ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	対象専有部分が存するマンション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、北側は共同住宅、東側は道路を挟んで一般住宅及び駐車場、南側は道路を挟んで事務所及び駐車場、西側は駐車場である。	
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48年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は公衆浴場、一般住宅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、本件土地は土壌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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。</li> <li>・名古屋市浸水実績図によると、平成12年、平成20年、平成21年、平成23年、平成25年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。</li> <li>・本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける(約324%以下)。</li> <li>・本件土地の一部は駐車場(時間貸を含む)として利用されている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレサンス名古屋駅前プラチナム	
建物の用途	共同住宅 (総戸数66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20年1月7日新築 経過年数 約 18 年 経済的残存耐用年数 約 22 年	
構造	鉄筋コンクリート造12階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場  集会室 その他	有 (1基) 有 (月額22,000円) すぐには使用できない (順番待ち)。 なし 自転車置場
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 (プレサンス名古屋駅前プラチナム管理組合) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合修繕積立金総額 (令和7年1月31日現在) 20,548,854円</li> <li>・大規模修繕計画 未定 (但し、令和2年9月頃実施済み)</li> <li>・負担決議された工事負担金の有無 無</li> <li>・耐震性能診断の受検の有無 無</li> <li>・ペット飼育 不可 (但し、小鳥、観賞魚、登録された身体障害者補助犬のみ可)</li> <li>・規約共用部分 (登記) : 駐輪場 (家屋番号: 名駅三丁目703番の101)、駐輪場 (家屋番号: 名駅三丁目703番の102)</li> </ul>	

(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(303号室) 中間住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	18.82㎡(登記面積)	
間 取 り	1K 東側バルコニー 約3.5㎡	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス フローリング等 クロス 電気・水道・ガス等 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 Wi-Fi使用料  滞 納 額	5,670円(月額) 2,520円(月額) 770円(月額)  あり(令和7年12月3日現在8,960円) 管 理 費 5,670円 修繕積立金 2,520円 小 計 8,190円 Wi-Fi使用料 770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	・現地調査時、賃貸借に供されている(詳細は現況調査報告書参照)。	

## 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
336,000	18.82	0.51	3,220,000

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22年 / (経済的残存耐用年数22年 + 経過年数18年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.51

#### (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
1,060,000	1.02	472.22	1.00	$\frac{2,100}{146,234}$	7,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋西5-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $1,090,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.9/100 \times 100/100 \times 100/107 = 1,060,000\text{円}/\text{㎡}$   
 (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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.97 × 角地 1.05 = 1.02

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
3,220,000	7,330,000	0.95	10,020,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 0.95 × 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(名古屋市西区又は中村区内等))

A 令和7年4月 680,000円/㎡(平成17年7月建築, 専有面積21.17㎡)

B 令和7年2月 633,000円/㎡(平成20年2月建築, 専有面積24.84㎡)

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	680,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.5}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{98}$	658,000
B	633,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	679,000

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
669,000	0.95	18.82	11,960,000

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るが、その賃貸状況が転貸借に供されているなど、やや特殊であることから、賃貸事例等を参考に、一部補正を行っ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も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 エ =イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,408千円 (14.1%)	503千円	5.0%	9,758千円	0.8763	8,551千円 (85.9%)	9,960,000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	744	744	729	729
	共益費収入	72	72	72	72
	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	801	801
	空室損失	82	82	80	80
	貸倒損失	24	24	24	24
	有効総収益	710	710	697	697
	イ 総費用	維持管理費	68	68	68
修繕費		22	22	22	22
公租公課		47	47	47	47
損害保険料		6	6	6	6
その他費用		21	21	21	21
運営支出合計		164	164	164	164
資本的支出		30	30	30	30
総費用合計		194	194	194	194
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		23.1	23.1	23.5	23.5
エ 有効純収益 アーイ		516	516	503	503
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		494	473	441	

※ 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、類似性の高い取引事例が収集できたことから、市場の実勢を反映した②を中心に、収益物件としての性格を有することから収益性を反映した③を比較考量して、費用性を反映した①価格を参考に留めて、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	10,020,000	0	10,020,000
②比準価格	11,960,000	0	11,960,000
③収益価格	—		9,960,000
④調整後の価格	11,370,000		

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
11,370,000	1.00	0.8	1.00	-	9,100,000

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：滞納管理費等相当額が僅少であるため、特段の減価は認められない。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格（名古屋西5-15）

所 在	: 名古屋市西区名駅3丁目6 1 2 番
住居表示	: 名駅3-6-20
価 格	: 1,090,000円/㎡
位 置	: 地下鉄桜通線「国際センター」駅の北方道路距離約400m
価格時点	: 令和7年1月1日
地 積	: 182㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面街路	: 北東側幅員10.9m市道に接面
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	: 中層事務所ビル、店舗、住宅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

# 位置図

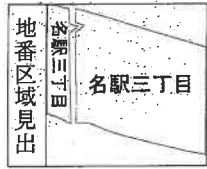


# 付近案内図





(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。



請求部	所在	名古屋市西区名駅三丁目			地番	703番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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	昭和52年10月23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10月20日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M85925

登記官



登記年月日：平成20年1月15日

# 建築物各階平面図

1/2

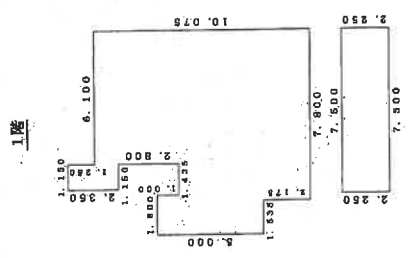
0965110

# 各階平面図

家屋番号

名古屋市中区名駅三丁目703番地

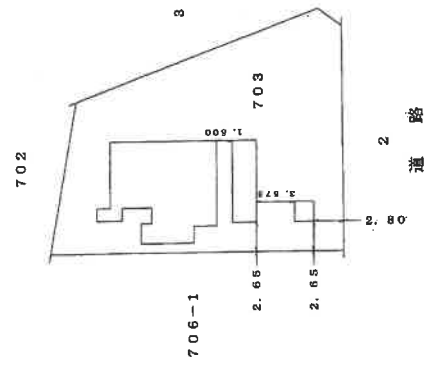
建築物の所在



### 求積表

1.150 x 2.350	=	2.702500
6.100 x 10.075	=	61.467375
1.800 x 1.000	=	1.800000
3.235 x 4.000	=	12.940000
1.700 x 2.175	=	3.697500
7.500 x 2.250	=	16.875000
1.800 x 1.800	=	3.240000
<b>計</b>		<b>102.712500</b>

床面積 102.71 m<sup>2</sup>



A4判に縮小

作成者

申請人



縮尺 1/250

縮尺 1/500

年 12 月 25 日 作成

(大塚土地家屋調査士会)

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7年10月20日

東京法務局 出 出 裁 前

登記簿

登記年月日：平成20年1月15日

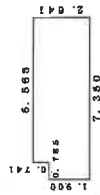
これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
(名古屋法務局管轄)  
令和7年10月20日 東京法務局品川出張所 登記官

# 0965122 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 名駅三丁目703番の303

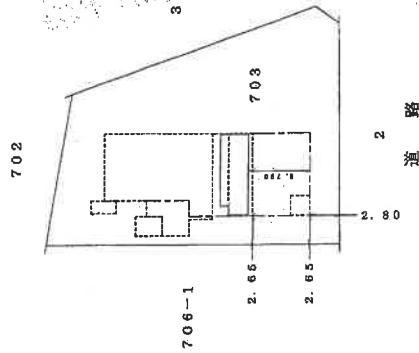
建物の所在 名古屋市西区名駅三丁目703番地



求積表

0.785 x 1.900 = 1.491500  
 6.565 x 2.641 = 17.338165  
 計 18.829665

床面積 18.82 ㎡



建物の存する部分 3階



作成者



申請人

縮尺 1/250

年 12 月 25 日 (作成)

縮尺 1/500

(大塚土地家屋調査士会)

登記年月日：平成20年1月15日

# 0965112 各階平面図

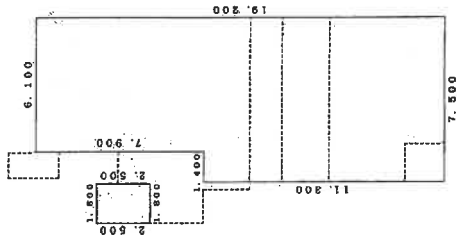
# 建物図面 各階平面図 1/2

家屋番号

建物の所在

名古屋市西区名駅三丁目703番地

2階~12階 (各階同型)



### 求積表

6.100 X 7.900	=	48.180000
1.800 X 2.500	=	4.500000
7.500 X 1.300	=	84.750000
計		137.430000

床面積 137.44 m<sup>2</sup>

A4判に縮小



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/

年12月25日作成

(大阪土地家屋調査士会)

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。

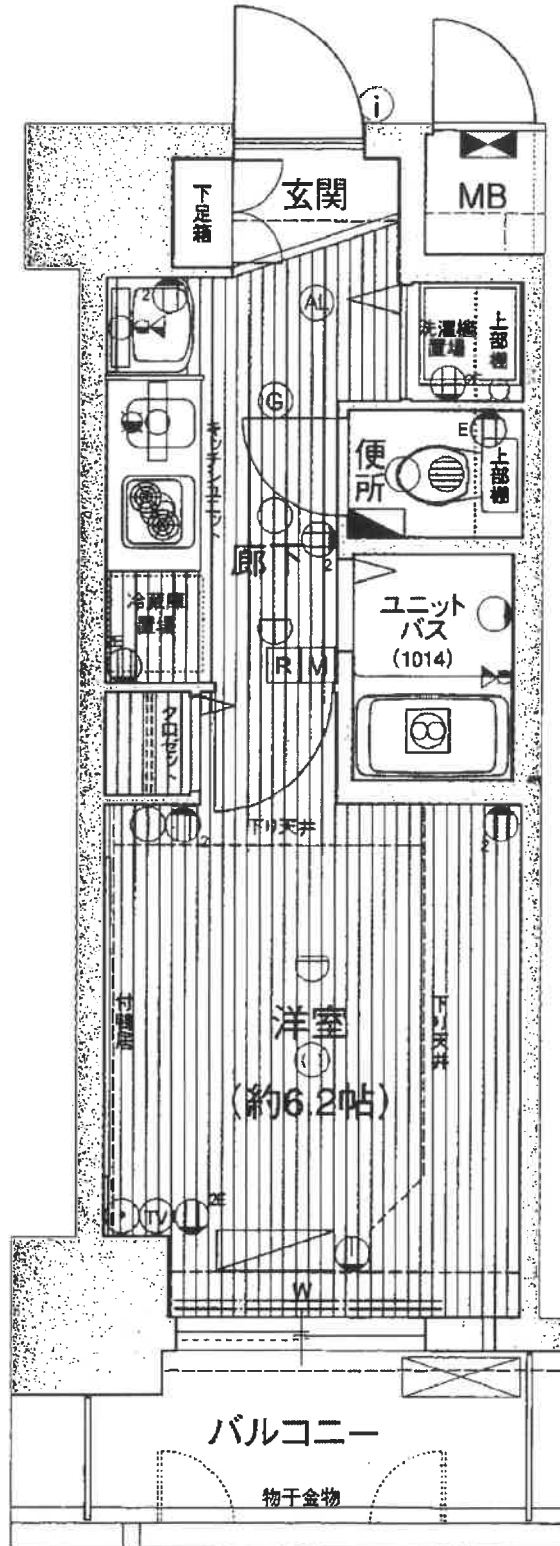
(名古屋法務局管理)

令和7年10月20日

名古屋法務局品川出張所

登記簿

令和7年(ケ)第313号  
建物間取図(概略)



# 現況写真 ①



②