

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 榑 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区今池五丁目 2302番地1

建物の名称 エステムコート名古屋今池アーバンゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今池五丁目 2302番1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 23.32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 名古屋市千種区今池五丁目2302番1

地 目 宅地

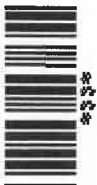
地 積 523.80平方メートル

(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 291368分の2579



物件明細書

令和 7年 1月28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】

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。株式会社エステムプランニングの原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】

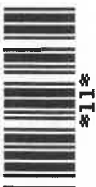
管理費等の滞納あり。

《 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 名古屋市千種区今池五丁目 2302番地1

建物の名称 エステムコート名古屋今池アーバンゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今池五丁目 2302番1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 23.32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 名古屋市千種区今池五丁目2302番1

地 目 宅地

地 積 523.80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 291368分の2579



令和 6 年(ケ)第 290 号

令和 6 年 11 月 26 日受理

令和 7 年 1 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区今池五丁目 2302番地1

建物の名称 エステムコート名古屋今池アーバンゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今池五丁目 2302番1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 23.32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 名古屋市千種区今池五丁目2302番1

地 目 宅地

地 積 523.80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 291368分の2579

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市千種区今池五丁目23番11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 (A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) 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 5,020円 修繕積立金 月 額 1,540円	令和6年12月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 111,520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	株式会社エステム管理サービス	
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり	
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	「執行官の意見」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

その他の事項

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和6年12月19日現在）
管理費 85,340円（令和5年8月分～令和6年12月分）
修繕積立金 26,180円（令和5年8月分～令和6年12月分）
（総額） 111,520円
- 2 駐車場あり（月額23,000円（1台のみ）。申込時に空きがあれば使用可）
- 3 ペット飼育可（ただし、ペット飼育細則による。）
- 4 大規模修繕計画の実施時期は未定
- 5 規約共用部分あり（駐輪場，倉庫）

(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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■株式会社エステムプランニング	■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■文書(■転貸借を目的とした家賃保証付賃貸借契約書) ■文書(■照会文書に対する回答(占有者))	■陳述(■B(占有者)) ■文書(■区分建物賃貸借契約書)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 3月18日	令和 5年 3月18日
最初の契約等	契約日	令和 5年 3月18日
	期間	令和 5年 3月18日から ■令和 6年 3月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 6年 4月 1日から ■令和 7年 3月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 6年 4月 1日から ■令和 7年 3月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者(A) <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者(■エステムプランニング) <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金 5万9240円 (毎月15日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月金 6万2350円 (毎月25日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	■譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	■債権執行(賃料の差押え)がされているため、借主は上記賃料を債権執行に係る差押債権者に支払っている ■共益費 月額6560円	■共益費 月額6560円 ■ペットを飼育する場合、届出が必要 ■ペットを飼育する場合、退去時に消毒費用として2万円の支払いを要す
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件1建物居住者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は令和5年3月から物件1建物を賃借し、同建物に居住しています。賃貸借契約の詳細については、契約書を提示しますので、そちらを確認してください。</p> <p>2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。</p> <p>4 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また、大雨の際でもエステムコート名古屋今池アーバンゲートの周囲の道路が冠水したことはありません。</p>
<p>■ 株式会社エステムブランニング担当者</p>	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>物件1建物はいわゆるサブリース物件で、当社がAから賃借し、Bへ転貸しています。賃貸借契約及び転貸借契約の詳細については、4枚目に記載のほか契約書写しのとおりです。</p>
<p>■ 株式会社エステム管理サービス担当者 (管理会社)</p>	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにエステムコート名古屋今池アーバンゲートの管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。</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建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（エステムコート名古屋今池アーバンゲート）の敷地及び駐車場等として使用されており、南側で道路に接している。また、同土地は北側隣地（名古屋市千種区今池五丁目2302番2の土地、地目：公衆用道路）を介して北側で道路に接している。
- 3 物件1建物には、経年相応の劣化が認められる
- 4 エステムコート名古屋今池アーバンゲート（物件1建物を含む一棟の建物）は、規約設定された共用部分として、以下の建物が登記されている。
 - ア 駐輪場（家屋番号：今池五丁目 2302番1の101）
 - イ 駐輪場（家屋番号：今池五丁目 2302番1の102）
 - ウ 駐輪場（家屋番号：今池五丁目 2302番1の103）
 - エ 倉庫（家屋番号：今池五丁目 2302番1の104）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

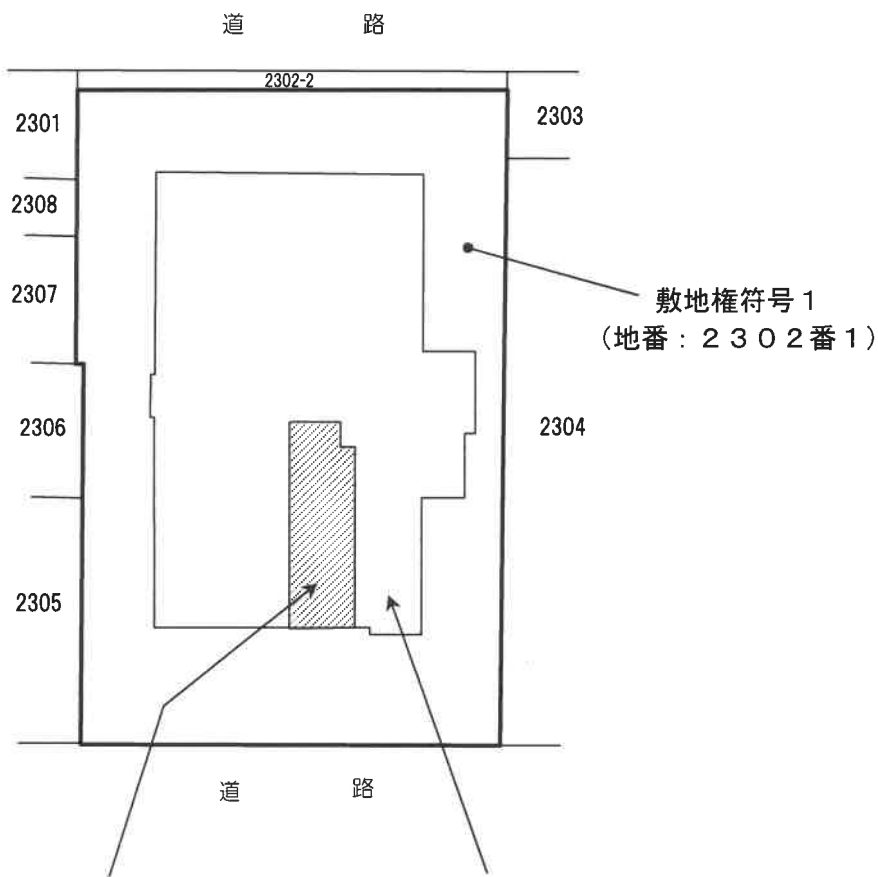
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月27日(水) 13:40-14:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査
6年11月27日(水)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
6年11月27日(水)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1建物の固定資産税評価額等証明書請求作成送付
6年11月28日(木) 9:00-9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
6年11月28日(木)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付(連絡なし)
6年12月3日(火) 11:00-11:05	目的物件所在地	全戸不在のため物件1建物居住者あて連絡依頼文書投函(連絡あり)
6年12月3日(火) 16:50-16:55	名古屋法務局	関係会社の履歴事項全部証明書取寄
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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, 解錠技術者に解錠させて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> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月 3日 (火)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
6年12月 3日 (火)	当庁執行官室	株式会社エステムプランニングあて占有状況等に関する照会文書作成送付
6年12月 6日 (金) 10:30-10:50	千種区役所	物件1居住者に係る住民基本台帳閲覧
6年12月 6日 (金) 18:00-18:10	(携帯電話)	(Bより受電)占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
6年12月10日 (火) 8:45-8:55	千種区役所	関係人の住民票の写し取寄
6年12月12日 (木) 18:00-18:40	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内), B立会, Bより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 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

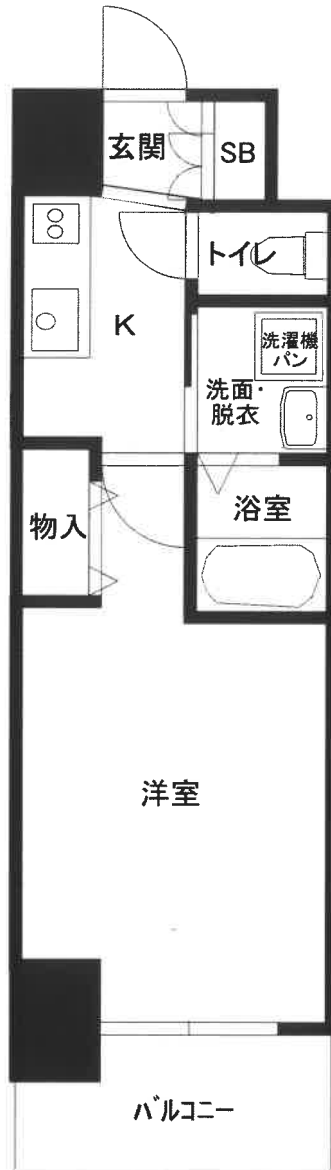
土地建物位置関係図（概略）



物件1建物（斜線部）
 （家屋番号：今池五丁目
 2302番1の303）
 建物の存する部分 3階

物件1建物を含む一棟の建物
 （建物の名称：エステムコート
 名古屋今池アーバンゲート）

建物間取図（概略）



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（エステムコート名古屋今池アーバンゲート）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（エステムコート名古屋今池アーバンゲート）

3 物件1 建物内部の状況 (洋室)



4 物件1 建物内部の状況 (洗面脱衣所)



令和 6 年 (ケ) 第 2 9 0 号

令和 6 年 1 1 月 2 9 日 受 理

令和 6 年 1 2 月 1 2 日 現 地 調 査

令和 7 年 1 月 6 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 2 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 千 種 区 今 池 五 丁 目 2 3 0 2 番 地 1 建 物 の 名 称 エ ス テ ム コ ー ト 名 古 屋 今 池 ア ー バ ン ゲ ー ト (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 今 池 五 丁 目 2 3 0 2 番 1 の 3 0 3 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 23.32㎡ (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 千 種 区 今 池 五 丁 目 2 3 0 2 番 1 地 目 宅 地 地 積 523.80㎡ (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 291368分 の 2579	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「今池」駅の南方・道路距離約120m (附属資料「位置図」参照)
付近の状況	中高層の共同住宅、低層店舗、診療所、専門学校、駐車場等が混在する商業地域である。
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 市街化区域 用途地域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 600% (一部500%) 防火規制 防火地域 その他の規制 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)、今池都市景観形成地区(今池駅周辺区域)
画地条件	地積 523.80㎡ 形状 ほぼ長方形 間口 約18.2m 奥行 約28.4m
接面道路の状況	南側現況幅員約7.9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)及び北側管理幅員約2.7mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路)にほぼ等高に接面する。なお、北側市道のうち、受命物件が接面している部分については、両側でセットバックが行われているため、現況幅員は約4.0mとなっているが、路線全体ではセットバックしていない部分もあり、幅員は一様ではない。
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。 東側隣地は事務所兼住宅、共同住宅、駐車場、西側隣地は店舗、店舗ビル等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 あり ガス配管 あり 下水道 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49年頃は歯科医院及び事業所の敷地、平成7年頃は事業所兼住宅の敷地、平成30年頃は一般住宅の敷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。 ・受命物件の西側に位置する市道名古屋環状線と民地との東側道路境界から東方30m以内は商業地域(建ぺい率80%,容積率600%)、30m超は商業地域(建ぺい率80%,容積率500%)となっている。なお、建築計画概要書記載の基準容積率は560.56%となっている。 ・名古屋市役所緑政土木局路政部道路利活用課及び住宅都市局建築指

特記事項	<p>導部建築指導課の担当者の説明によれば、「受命物件の北側にある2302番2の土地は道路区域に含まれておらず、道路法上の道路ではないが、セットバックされた土地であるため、建築基準法上は道路とみなしている土地である。」模様である。</p> <ul style="list-style-type: none">・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)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。・名古屋市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件は平成12年9月の東海豪雨、平成20年8月末豪雨による浸水区域となっている。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステムコート名古屋今池アーバンゲート	
建物の用途	居住用マンション (総戸数 112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1月12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15階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼り、リシン吹付等
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり (1基)
	駐車場	あり(敷地内) : 申込時に空きがあれば使用可。 駐車場使用料: 23,000円/台(月額)
	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(エステムコート名古屋今池アーバンゲート管理組合) 法人格…なし
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社エステム管理サービス
	管理形態	管理室…あり 管理員…あり(3日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金(令和6年6月30日現在) 37,702,264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…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: 今池五丁目2302番1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 60.40㎡</p> <p>【建物2】 家屋番号: 今池五丁目2302番1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 18.73m²</p> <p>【建物3】 家屋番号：今池五丁目2302番1の103 建物の名称：103</p> <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 13.42m²</p> <p>【建物4】 家屋番号：今池五丁目2302番1の104 建物の名称：104</p> <p>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 0.94m²</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 (303号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 南向き
現 況 床 面 積	23.32㎡ (登記面積)
間 取 り	1K バルコニー ……有(南側)
仕 様	天 井: クロス等 床: フローリング、クッションフロア等 内 壁: クロス等 内 設 備: 電気、水道、公共下水道、都市ガス そ の 他: 特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費: 5,020円(月額) 修 繕 積 立 金: 1,540円(月額) 滞 納 額: あり (令和6年12月19日 現在111,520円) 内訳 管 理 費 85,340円 修 繕 積 立 金 26,180円 <hr/> 小 計 111,520円 そ の 他: -
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	・立会人の陳述によれば、「不具合は特にない。」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	23.32	0.87	6,900,000

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
513,000	1.10	523.80	1.00	2579 / 291368	2,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋千種5-15

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 620,000\text{円}/\text{㎡} \times 108.7 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 124 = 513,000\text{円}/\text{㎡} \\ (\text{上三桁未満四捨五入})$$

◇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：角地1.06

◇地域格差：街路条件1.03×環境条件1.20=1.24

イ 個別格差：規模1.10×二方路1.02×容積率0.98=1.10

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
6,900,000	2,620,000	1.00	9,520,000

$$\text{ウ 個別格差} : \boxed{\text{階層補正}} \quad 1.00 \quad \times \quad \boxed{\text{位置補正}} \quad 1.00 \quad \times \quad \boxed{\text{その他補正}} \quad 1.00 \quad = \quad 1.00 \\ (\text{階層：3階}) \quad (\text{位置：南向きの中間住戸}) \quad (\text{その他：特になし})$$

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)}

A 令和5年5月 796,000円/㎡ (令和3年1月建築、専有面積 23.32㎡)

B 令和5年5月 841,000円/㎡ (令和3年1月建築、専有面積 24.16㎡)

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	796,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	812,000
B	841,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	841,000

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
827,000	1.00	23.32	19,290,000

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おり、標準的水準へと補正すべきと認められるので、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	
1,389千円 (15.0%)	515千円	5.5%	9,083千円	0.86384	7,846千円 (85.0%)	9,240,000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	756	756	741	741
	共益費収入	79	79	79	79
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	835	835	820	820
	空室損失	84	84	82	82
	貸倒損失	25	25	25	25
	有効総収益	726	726	713	713
	イ 総費用	維持管理費	60	60	60
修繕費		23	23	22	22
公租公課		69	69	69	69
損害保険料		8	8	8	8
その他費用		22	22	21	21
運営支出合計		182	182	180	180
資本的支出		54	18	18	18
総費用合計		236	200	198	198
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)	25.1	25.1	25.2	25.2	
エ 有効純収益 アーイ	490	526	515	515	
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	467	477	445		

※ 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	9,520,000	0	9,520,000
②比準価格	19,290,000	0	19,290,000
③収益価格	—		9,240,000
④調整後の価格	15,300,000		

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
15,300,000	1.00	0.80	0.99	—	12,120,000

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

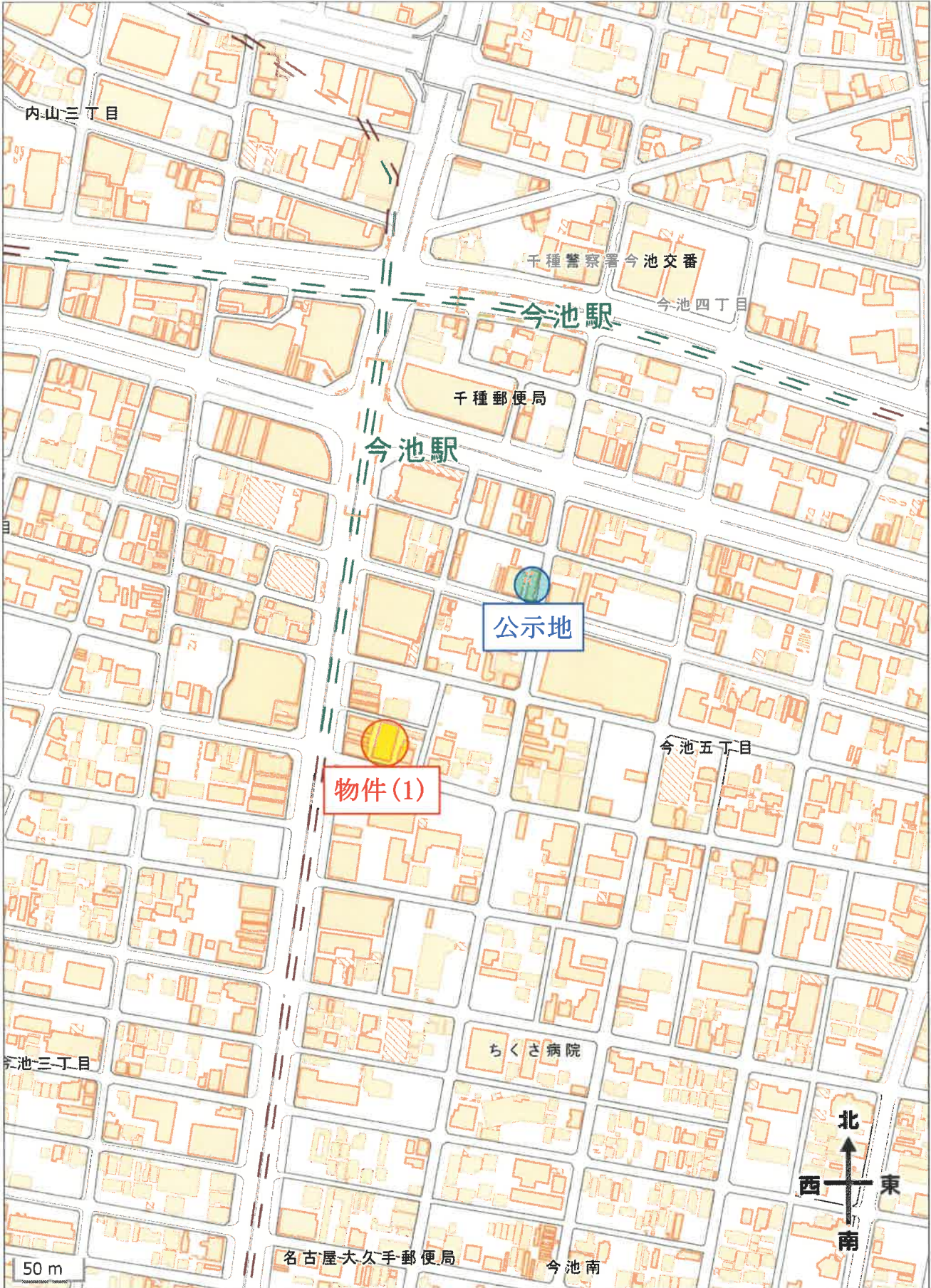
地価公示価格 : 名古屋千種5-15
所 在 : 名古屋市千種区今池5丁目9-11番
住 居 表 示 : 今池5-9-9
価 格 : 620,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「今池」駅の東方道路距離約150m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側11.5m市道に接面、東側に側道あり
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の飲食店、スーパー等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

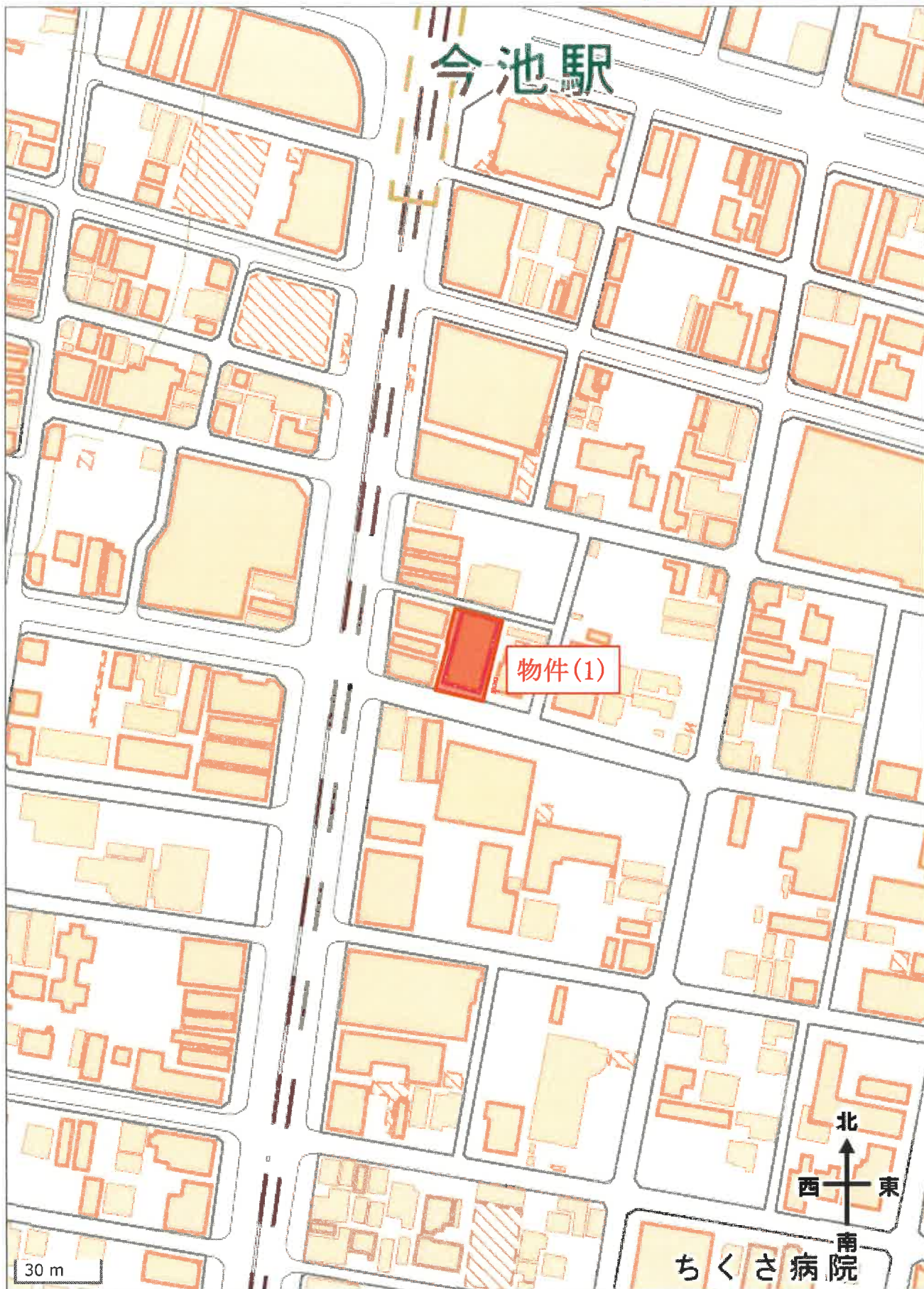
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

位置図



付近案内図





敷地権の目的である土地

(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	名古屋市千種区今池五丁目			地番	2302番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和59年5月5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6年10月17日
東京法務局品川出張所

登記官



地積測量図

地番 2302-1、2302-2

土地の所在 名古屋市千種区今池五丁目

座標求積表

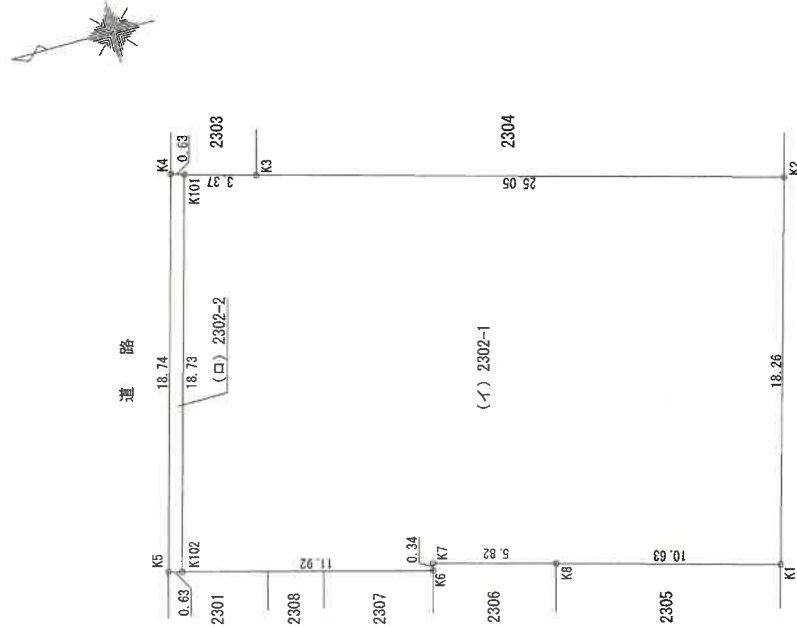
地番	(イ) 2302-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	境界線の種類			
K101	計算点	-92365.105	-20896.116	-170595.891024
K102	計算点	-92360.195	-20914.194	138431.050086
K6	既存コンクリート杭	-92371.724	-20917.257	243058.526340
K7	既存コンクリート杭	-92371.815	-20916.925	119435.641750
K8	既存コンクリート杭	-92377.434	-20918.458	332080.520750
K1	既存金属標	-92387.690	-20921.284	315618.490424
K2	既存コンクリート杭	-92392.520	-20903.668	-404088.806108
K3	既存石杭	-92368.359	-20897.024	-572891.912960
	倍面積		1047.619258	
	面積		523.8096290	
	地積		523.80	m ²
	坪数		158.45	

地番	(ロ) 2302-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	境界線の種類			
K4	既存金属標	-92364.492	-20895.945	-115450.096125
K5	既存金属標	-92359.580	-20914.031	-89867.591207
K102	計算点	-92360.195	-20914.194	115550.921850
K101	計算点	-92365.105	-20896.116	89790.610452
	倍面積		23.844970	
	面積		11.9224850	
	地積		11.92	m ²
	坪数		3.60	

使用した基準点の座標値

種	測点名	X	座標	Y	座標
街区多角点	10B67	-92182.452		-20786.482	
街区多角点	10C75	-92574.090		-20761.172	
街区多角点	10C80	-92545.223		-20961.571	
街区多角点節点	1A163	-92179.136		-20910.823	

測地系	世界測地系
座標系	第四系
測量年月日	平成31年3月8日
縮尺係数	0.999905



作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年2月26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6年12月3日 名古屋法務局

登記号

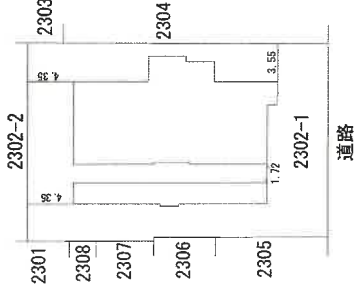
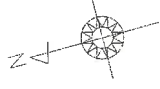
令和2年1月20日(作成)

登記年月日：令和3年3月23日

建築物図面

家屋番号
一棟の建物

建物の所在
名古屋市千種区今池五丁目2302番地1



製作者



(令和3年3月3日作製)

縮尺



申請人



縮尺



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6年12月3日 名古屋法務局

登記官



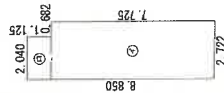
登記年月日：令和3年3月23日

各階平面図

建物図面

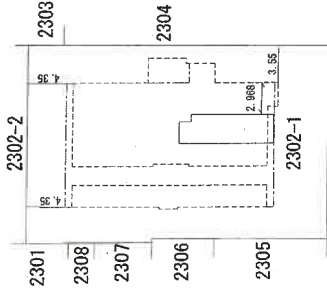
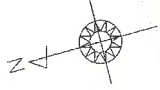
家屋番号 今池五丁目2302番10303

建物の所在 名古屋市千種区今池五丁目2302番地1



求積表

①	2.722 × 7.725	=	21.027450
②	2.040 × 1.125	=	2.295000
合計			23.322450
床面積			23.32 m ²



建物の存する部分 3階

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6年10月17日 東京法務局品川出張所 登記官

A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 (令和3年3月3日作製)

申請人

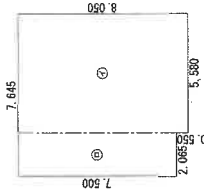
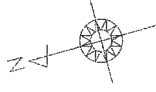
登記年月日：令和3年3月23日

A4判に縮小

各階平面図 建築物図面

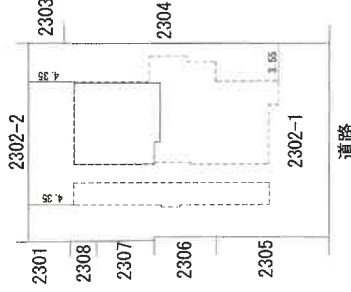
家屋番号 今池五丁目2302番1の101

建築物の所在 名古屋市千種区今池五丁目2302番地1



求積表

①	5.560 x 8.050	=	44.919000
②	2.065 x 7.500	=	15.487500
合計			60.406500
床面積			60.40 m ²



建築物の存する部分 1階

作成者

申請人

縮尺

1 / 250

1 / 500

(令和3年3月3日作製)

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6年12月3日 名古屋法務局

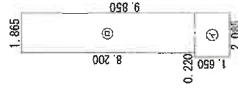
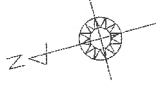
登記簿

登記年月日：令和3年3月23日

各階平面図 建築物図面

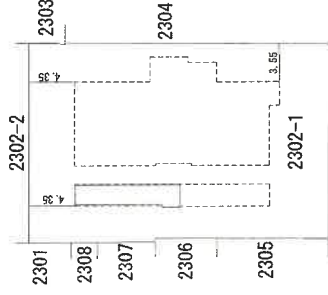
家屋番号 今池五丁目2302番1の102

建築物の所在 名古屋市千種区今池五丁目2302番地1



求積表

①	2.085 × 1.650	=	3.440250
②	1.865 × 8.200	=	15.293000
合計			18.733250
床面積			18.73 m ²



建築物の存する部分 1階

作製者

(令和3年3月3日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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6年12月3日 名古屋法務局

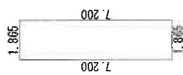
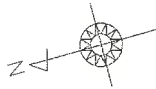
登記官

登記年月日：令和3年3月23日

各階平面図 建築物図面

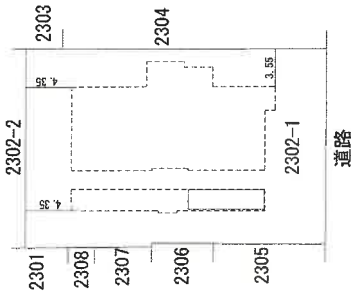
家屋番号 今池五丁目2302番1の103

建築物の所在 名古屋市千種区今池五丁目2302番地1



求積表

1.865 × 7.200	=	13.428000
合計		13.428000
床面積		13.42 m ²



建築物の存する部分 1階

作製者



(令和3年3月3日作製)

縮尺 1/250

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。
令和6年12月3日 名古屋法務局

登記官

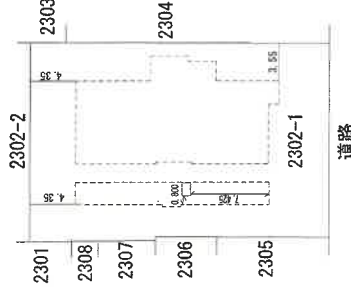
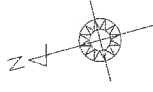
登記年月日：令和3年3月23日

A4判に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号 今池五丁目2302番1の104

建築物の所在 名古屋市千種区今池五丁目2302番地1



建築物の存する部分 1階

0.1175
0.800
0.1175

求積表

1.175×0.800	$=$	0.940000
合計床面積		0.940000
		0.94 m^2

作成者

(令和3年3月3日作製)

申請人

縮尺

1/500

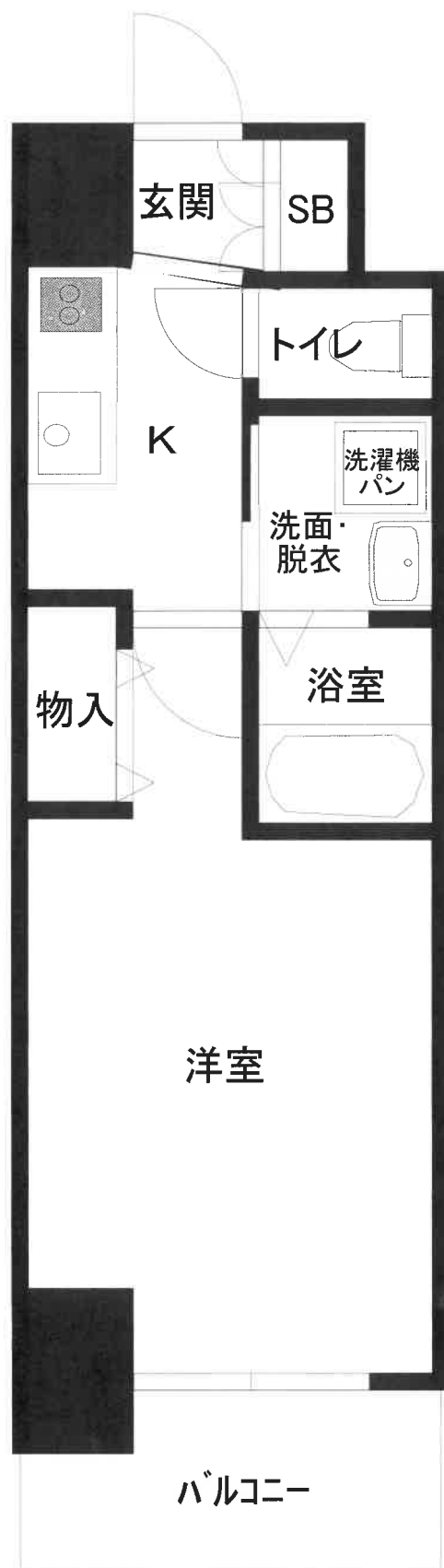
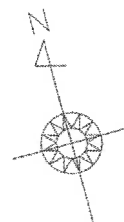
縮尺

1/250

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6年12月3日 名古屋法務局

登記官

建物間取図(概略)



物件(1)の存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)の存する一棟の建物



写真撮影 2