

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

名古屋地方裁判所民事第2部

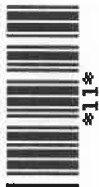
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 8月13日から<br>令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年 8月27日 午前 9時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年 9月10日 午前10時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第2部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 9月 3日 午前 9時00分から<br>令和 7年 9月 3日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7月29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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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    | 10,380,000<br>8,304,000 |          | 2,076,000  | 59,552   | 13,159   |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 905番地

建物の名称 エステムコート名古屋サウスプレミオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋三丁目 905番の705

建物の名称 705

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 22.97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 名古屋市中川区尾頭橋三丁目905番

地 目 宅地

地 積 430.09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 172920分の2535



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

---

### 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社エステムプランニング

期 限 令和8年3月31日まで

賃 料 毎月67,550円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

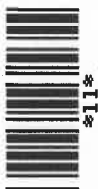
### 《 注 意 書 》

- 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 中川区 尾頭橋三丁目 905番地

建物の名称 エステムコート名古屋サウスプレミオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋三丁目 905番の705

建物の名称 705

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 22.97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 中川区 尾頭橋三丁目 905番

地 目 宅地

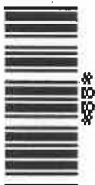
地 積 430.09平方メートル

### (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 172920分の2535



令和 7 年(7)第 45 号

令和 7 年 3 月 10 日受理

令和 7 年 5 月 20 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 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 905 番地

建物の名称 エステムコート名古屋サウスプレミオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 尾頭橋三丁目 905 番の 705

建物の名称 705

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 22.97 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 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 905 番

地 目 宅地

地 積 430.09 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 172920 分の 2535

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                    |  |
| 住居表示             | 名古屋市中川区尾頭橋三丁目9番14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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                                                                                    |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><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<br>管理費 月額5,140円<br>修繕積立金 月額1,190円                                                                                                                                                                                                                         | 令和7年4月2日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある<br>計 円<br>内訳は「その他の事項」のとおり<br><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           |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |  |
| 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<br><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<br><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 )<br><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 [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br><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<br><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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                                                                       |          | <input type="checkbox"/> 債務者 ■ <b>B</b> (転借人)                                                                                                                                                                                             |  |
| 占有状況                                                                                                                                      |          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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"/> |  |
| ■関係人(■ <b>B</b> (転借人) ■株式会社エステムプランニング (原賃借人兼転賃貸人))の陳述(回答書) / ■提示文書(区分建物賃貸借契約書(写し)) (■ <b>B</b> (転借人) 及び■株式会社エステムプランニング (原賃借人兼転賃貸人) 提示)の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                      |          | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                    |          | 令和 4 年 3 月 1 0 日                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 最初の契約等                                                                                                                                    | 契約日      | 令和 4 年 3 月 1 0 日                                                                                                                                                                                                                          |  |
|                                                                                                                                           | 期間       | 令和 4 年 3 月 1 0 日から ■令和 5 年 3 月 3 1 日まで 約 1 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                         |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                    |          | ■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 4 月 1 日から ■令和 8 年 3 月 3 1 日まで 1 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                                                           | 貸主       | ■株式会社エステムプランニング (原賃借人兼転賃貸人) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                            |  |
| 当事者                                                                                                                                       | 借主       | ■ <b>B</b> (転借人) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                                                                           | 賃料・支払時期等 | 毎月 金 7 1, 1 0 0 円 (毎月 2 7 日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                    |          | ■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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                       |          | ■共益費月額 6, 3 3 0 円                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                    |          | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり<br><br><br>                                                                                                                                                 |  |

(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

■株式会社エステムプランニング（原賃借人兼転賃貸人）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4年 4月22日  
期 間 令和4年 4月22日から 令和6年 3月31日
- ・現在の契約等 期 間 令和7年 4月 1日から 令和8年 3月31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 株式会社エステムプランニング（原賃借人兼転賃貸人）
- ・賃料（保証賃料）・支払時期等 毎月67,550円  
共益費 月額6,330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（※株式会社エステムプランニング（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（※株式会社エステムプランニング（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賃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、本契約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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ 管理会社            | <p>(回答書の要旨)</p> <p>1 管理員 有り (3日/週)</p> <p>2 管理室 有り</p> <p>3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定)</p> <p>4 駐車場設備 有り (月額14,000円程度)<br/>申し込めば使用できる</p> <p>5 ペットの飼育 可<br/>(犬・猫計2匹まで。小型50cm程度)</p>                                          |
| ■ B<br>(転借人)      | <p>(電話及び口頭による陳述, 回答書の要旨)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 私が物件1建物を改装等したことはありません。</p> <p>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。</p> <p>5 ペットは飼っていません。</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 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、現占有者は転賃借権により占有をしているが、4枚目記載のとおり、原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) 敷地権土地は西側及び南側を道路に接する角地である。
- (2) 敷地権土地は、物件1建物を含む一棟の建物（エステムコート名古屋サウスプレミオ）が存するほか、南側部分にゴミ置場が存する。

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（エステムコート名古屋サウスプレミオ）は、規約設定された共用部分として、「駐輪場（家屋番号 尾頭橋三丁目 905番の101）」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

(調査経過用)

| 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3月14日(金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (郵便)        | 名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)                             |
| 令和7年3月14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)                        |
| 令和7年3月17日(月)<br>8:50-9:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 目的物件所在地     | 物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, 本件物件の占有者宛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  |
| 令和7年3月18日(火)<br>12:15-12:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (電話)        | <b>B</b> (転賃借人) から聞き取り                                          |
| 令和7年3月31日(月)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (郵便)        | <b>A</b> (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7年3月31日(月)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (郵便)        | 管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答あり)                                          |
| 令和7年3月31日(月)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (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7年3月31日(月)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (郵便)        | 株式会社エステムプランニング(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7年4月9日(水)<br>18:20-19:35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 目的物件所在地     | (立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), <b>B</b> (転賃借人) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行 |
| 令和7年4月11日(金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (郵便)        | 管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答あり)                                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月9日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

# 土地建物位置関係図（概略）



物件 1 建物を含む一棟の建物  
(エステムコート名古屋サウスプレミア)

規約設定共用部分・駐輪場  
1階部分  
家屋番号  
尾頭橋三丁目 905番の101

物件 1 建物  
7階部分  
家屋番号  
尾頭橋三丁目 905番の705

(908)

(907)

(1001)

敷地権土地  
地番  
905番

道路(16)

(1002)

(904-1)

道路(17)

道路(12)

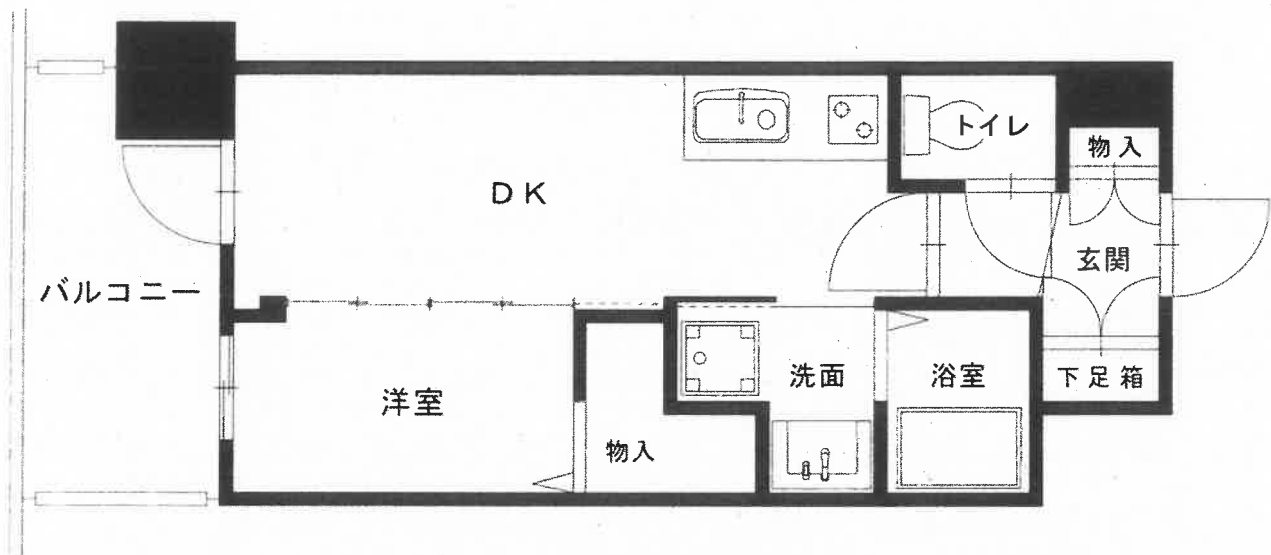
(ゴミ置場)

(1101)

(709)

(710)

# 間取図（概略）



物件1 建物を含む一棟の建物  
(エステムコート名古屋サウスプレミオ)



1 南西方向から撮影

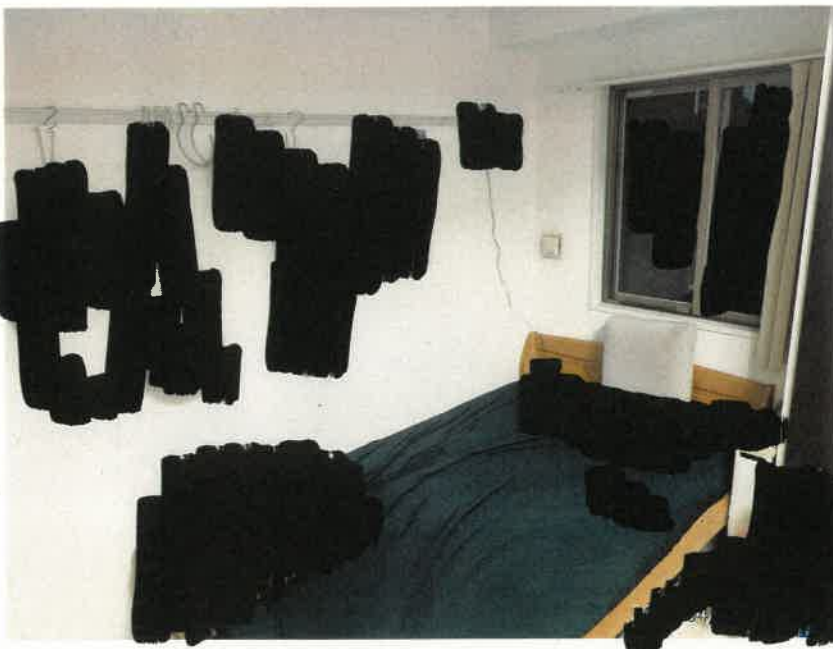
物件1 建物を含む一棟の建物  
(エステムコート名古屋サウスプレミオ)



2 北西方向から撮影



3 ダイニング



4 洋室



5 キッチン



6 浴室

令和7年 (ケ) 第45号  
令和7年 3月14日受理  
令和7年 4月9日現地調査  
令和7年 5月1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 10,380,000 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<br/>建物の名称</p> <p>家屋番号<br/>建物の名称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>名古屋市中川区尾頭橋三丁目 905 番地<br/>エステムコート名古屋サウスプレミオ</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>尾頭橋三丁目905 番の705<br/>705<br/>居宅<br/>鉄筋コンクリート造1階建<br/>7階部分 22.97平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1<br/>名古屋市中川区尾頭橋三丁目905 番<br/>宅地<br/>430.09平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1<br/>所有権<br/>172920分の2535</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                                | JR東海道本線「尾頭橋」駅 南方 道路距離約160m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                           |                                                                    |
| 付近の状況                                | 共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>緑化地域<br>都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 |
| 画地条件                                 | 地積<br>形状<br>間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                     | 430.09㎡<br>長方形<br>間口 約28.5m、奥行 約15m                                |
| 接面道路の状況                              | 西側で幅員約10mの舗装市道に、南側で幅員約6m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として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は一般住宅、東側は共同住宅、南側は道路を挟んで一般住宅、西側は道路を挟んで共同住宅である。                                                                                                                                                                |                                                                    |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の有無を基準としている)         | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                    | あり<br>あり<br>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44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駐車場及び一般住宅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>・本件土地について一部が津波災害警戒区域内に存する。</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16年、平成20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> </ul> |                                                                    |

## 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サウスプレミオ                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| 建物の用途                   | 共同住宅 (総戸数66戸)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日 (登記記載) 令和4年1月8日新築<br>経過年数 約3年<br>経済的残存耐用年数 約37年                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造12階建                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |
| 仕様                      | 屋根<br>外壁<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                   | 陸屋根<br>タイル貼、吹付タイル<br>標準仕様                                                                              |
| 設備等                     | エレベーター<br>駐車場<br><br>集会所<br>その他                                                                                                                                                                                                                                   | 有(1基)<br>有(月額14,000円程度)<br>申し込めば使用できる(先着順)<br><br>なし<br>駐輪場                                            |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施工                                                                                                                                                                                                                                                        | 普通<br>普通                                                                                               |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                                                                                                                                  | 有 名称(エステムコート名古屋サウスプレミオ管理組合)<br>法人格 無<br>全委託管理<br>株式会社エステム管理サービス<br>管理員 有(3日/週(13時30分～16時30分))<br>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6年5月31日現在) 25,490,861円</li> <li>・大規模修繕計画 有(但し、実施時期は未定)</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 可(犬、猫の合計で2匹まで(小型50cm程度))</li> <li>・規約共用部分: 駐輪場(家屋番号: 尾頭橋三丁目905番の101)</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            | 7 階 (7 0 5 号室) 中間住戸<br>主要開口部の方位：西向き |                                                   |
| 床 面 積          | 22.97m <sup>2</sup> (登記面積)          |                                                   |
| 間 取 り          | 1 D K 西側バルコニー 約6.21m <sup>2</sup>   |                                                   |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他     | クロス<br>フローリング等<br>クロス<br>電気・水道・ガス等<br>特になし        |
| 保守管理の状態        | 普通                                  |                                                   |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修繕積立金<br><br>滞 納 額         | 5,140円 (月額)<br>1,190円 (月額)<br><br>なし (令和7年4月2日現在) |
| 専有部分の<br>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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 341,000          | 22.97         | 0.88     | 6,890,000         |

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37年／（経済的残存耐用年数37年＋経過年数3年）}〕×（1－観察減価等5%）＝0.88

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 186,000              | 1.05          | 430.09         | 1.00      | $\frac{2,535}{172,920}$ | 1,230,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中川-14

公示価格 194,000円/㎡ × 時点修正 100.7/100 × 標準化補正 100/108 × 地域格差 100/97 = 標準画地価格 186,000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：方位 1.09 × 規模 0.99 = 1.08

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.05

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア＋イ) × ウ |
|------------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| 6,890,000        | 1,230,000         | 1.04      | 8,440,000                |

ウ 個別格差：階層補正 1.04 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.04

## 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(名古屋市中川区内))

A 令和6年9月 702,000円/㎡(令和6年9月建築, 専有面積34.90㎡)

B 令和6年7月 646,000円/㎡(令和2年7月建築, 専有面積34.53㎡)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情<br>補正          | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正         | 地域品等<br>比較        | 建物品等<br>比較        | 試算価格<br>(千円未満四<br>捨五入)<br>(円/㎡) |
|----|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| A  | 702,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{110}$ | 620,000                         |
| B  | 646,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{108}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{95}$  | 611,000                         |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|-----------|------------------|------------------|
| 616,000                | 1.04      | 22.97            | 14,720,000       |

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、その賃貸状況は概ね標準的で  
 妥当なものであるので、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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正味復帰価格の現価           |                      |                                                   |                |                       | 収益価格<br>ア+カ          |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
|                             | 4年目期首<br>有効純収益<br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>エ<br>$=イ \div ウ \times (1-0.03)$ | 複利<br>現価率<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ=カ |                      |
| 1,518千円<br>(16.6%)          | 554千円               | 6.0%                 | 8,956千円                                           | 0.8516         | 7,627千円<br>(83.4%)    | 9,150,000円<br>(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   | 811    | 811    | 795    | 795  |
|                           | 共益費収入  | 76     | 76     | 76     | 76   |
|                           | 駐車場収入  | 0      | 0      | 0      | 0    |
|                           | その他収入  | 0      | 0      | 0      | 0    |
|                           | 可能総収益  | 887    | 887    | 871    | 871  |
|                           | 空室損失   | 89     | 89     | 87     | 87   |
|                           | 貸倒損失   | 27     | 27     | 26     | 26   |
|                           | 有効総収益  | 771    | 771    | 758    | 758  |
|                           |        |        |        |        |      |
| イ 総費用                     | 維持管理費  | 62     | 62     | 62     | 62   |
|                           | 修繕費    | 24     | 24     | 24     | 24   |
|                           | 公租公課   | 73     | 73     | 73     | 73   |
|                           | 損害保険料  | 8      | 8      | 8      | 8    |
|                           | その他費用  | 23     | 23     | 23     | 23   |
|                           | 運営支出合計 | 190    | 190    | 190    | 190  |
|                           | 資本的支出  | 14     | 14     | 14     | 14   |
|                           | 総費用合計  | 204    | 204    | 204    | 204  |
| ウ 経費率 (%)<br>(運営支出/有効総収益) |        | 24.6   | 24.6   | 25.1   | 25.1 |
| エ 有効純収益 アーイ               |        | 567    | 567    | 554    | 554  |
| オ 複利現価率（割引率5.5%）          |        | 0.9479 | 0.8985 | 0.8516 |      |
| カ 有効純収益の現価 エ×オ            |        | 537    | 509    | 472    |      |

※ 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5.5%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価格を中心に、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価格を比較考量して、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<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>(円)<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア－イ |
|---------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| ①積算価格   | 8,440,000                 | 0                  | 8,440,000          |
| ②比準価格   | 14,720,000                | 0                  | 14,720,000         |
| ③収益価格   | —                         |                    | 9,150,000          |
| ④調整後の価格 | 12,980,000                |                    |                    |

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<br>(円)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価<br>エ | その他の控<br>除減価<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>-オ |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 12,980,000         | 1.00       | 0.8             | —                         | —                 | 10,380,000                    |

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：必要なし。

## 第6 参考価格資料

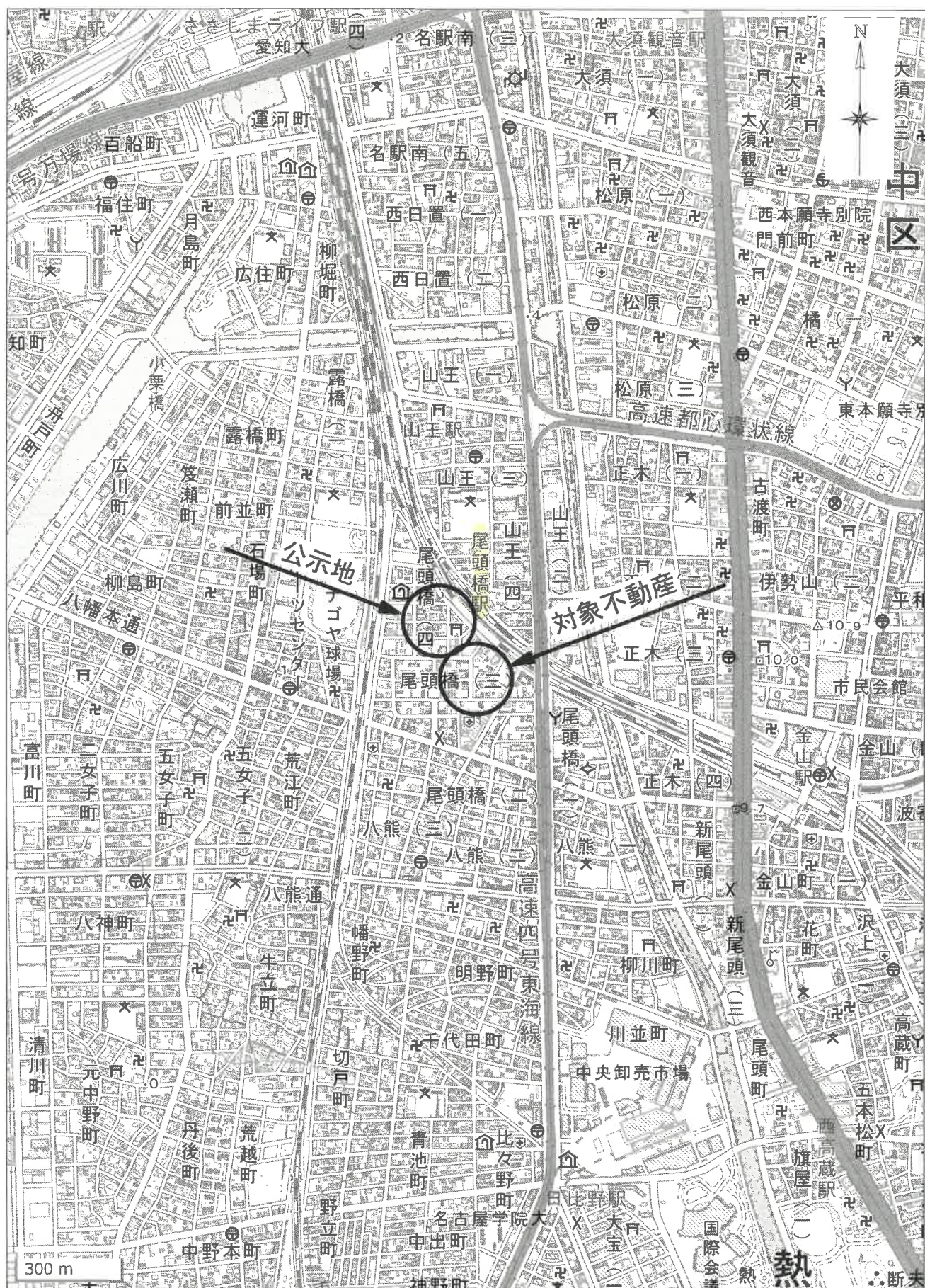
### 地価公示価格（名古屋中川-14）

所 在 : 名古屋市中川区尾頭橋4丁目806番  
住居表示 : 尾頭橋4-8-7  
価 格 : 194,000円/㎡  
位 置 : JR東海道本線「尾頭橋」駅の西方道路距離約160m  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 230㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南側幅員6m市道に接面  
用途指定等 : 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域  
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅、工場等が混在する住宅地域

## 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

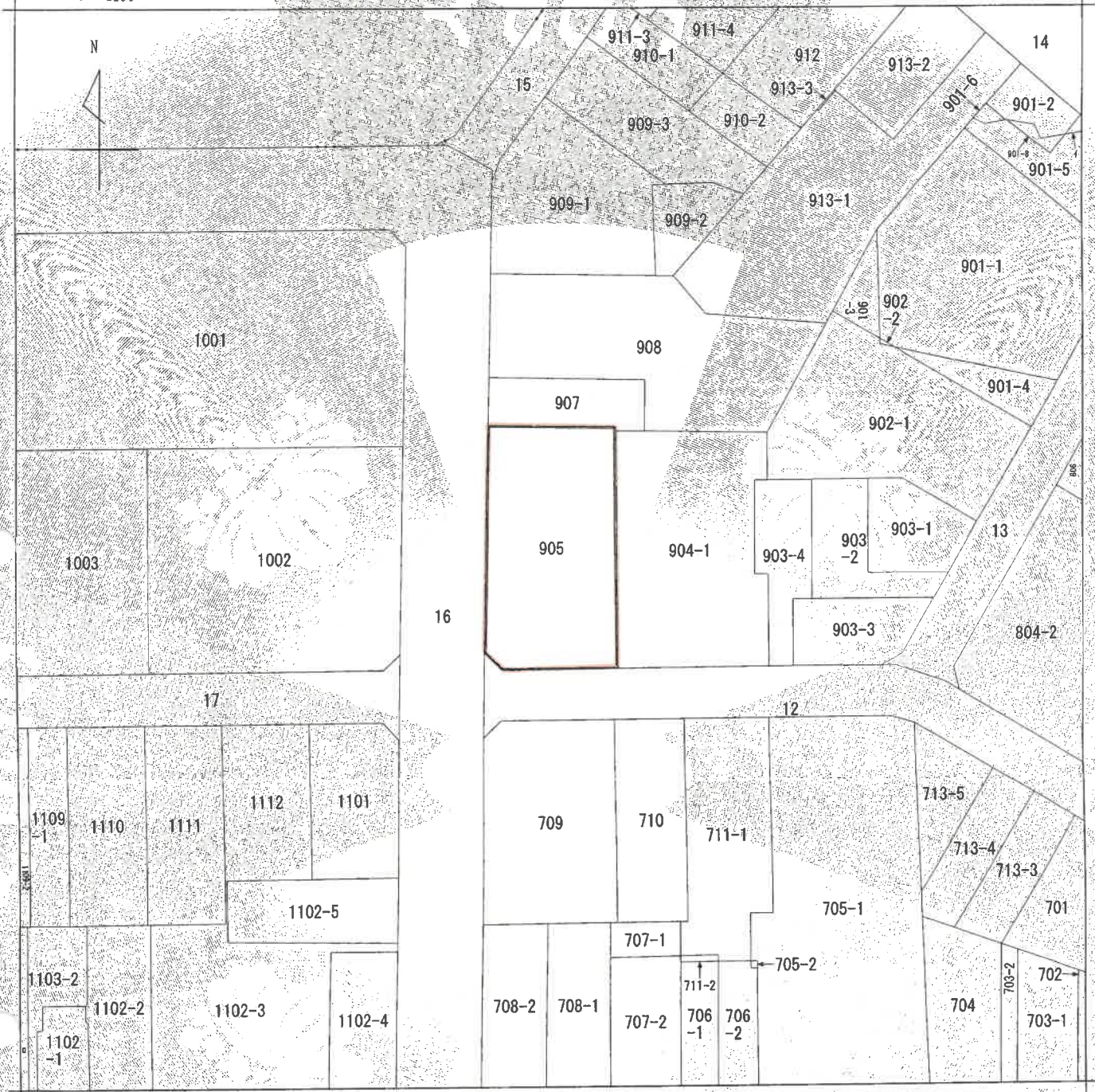
# 位置図



## 付近案内図



イ 901-7  
0 1104



(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。

地番区域見出し  
尾頭橋3丁目

|           |                   |         |    |                 |  |           |          |         |     |           |
|-----------|-------------------|---------|----|-----------------|--|-----------|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目 |         |    |                 |  | 地 番       | 905番     |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500             | 精 度 区 分 | 甲一 | 座 標 系 番 号 又 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56年9月6日         |         |    | 備 付 年 月 日 (原 図) |  | 昭和56年9月7日 |          | 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月3日  
大阪法務局

登記年月日：令和2年6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。  
(名古屋法務局熱田出張所管轄)  
令和7年2月3日 大阪法務局

登記官

土地積測量図

地番 905番

土地の所在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目

A4判に縮小

求積表

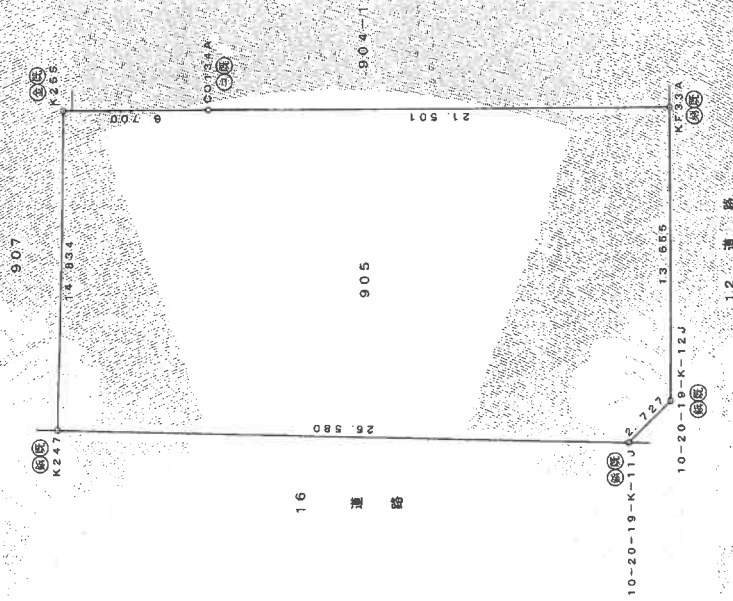
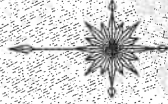
| 地番             | 905        |            |           |                 |   |
|----------------|------------|------------|-----------|-----------------|---|
| NO             | Xn         | Yn         | Yn+1-Yn-1 | Xn+1-Xn-1       |   |
| K247           | -94722.476 | -25123.022 | -15.640   | 1471997.277940  |   |
| 10-20-19-K-114 | -94728.047 | -25123.722 | 1.193     | -113035.633071  |   |
| 10-20-19-K-124 | -94757.000 | -25121.829 | 15.658    | -1474136.058000 |   |
| KF33A          | -94760.994 | -25108.174 | 13.660    | -1294286.578040 |   |
| CO134A         | -94729.493 | -25108.169 | -0.016    | 1705.130874     |   |
| K255           | -94722.793 | -25108.192 | -14.863   | 1406917.644429  |   |
| 合計             |            |            |           | -850.196768     |   |
| 合計面積           |            |            |           | 430.0983840     | m |

基準点の名称及び座標値

| 名称              | 座標値                   |
|-----------------|-----------------------|
| X               | Y                     |
| 図根多角点 10-07-183 | -94756.599 -25226.559 |
| 図根多角点 10-07-184 | -94751.082 -25132.126 |
| 初地系             | 世界測地系                 |
| 平面座標座標系の記号      | VII                   |
| 測 定 年 月 日       | 令和2年5月25日             |

| 記号 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| ㊸  | 刻金風標    |
| ㊹  | コンクリート杭 |
| ㊺  | 計築点     |
| ㊻  | 金風標     |
| ㊼  | プラスチック杭 |

| 記号 | 既設境界線 |
|----|-------|
| ㊽  | 新設境界線 |



登記年月日：令和4年2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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月3日

大阪法務局

登記官

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号

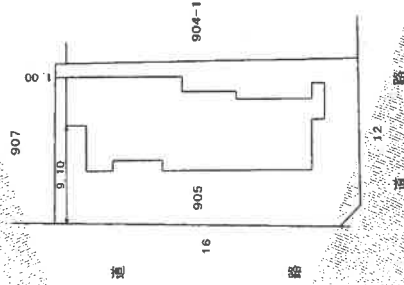
一般の建物

名古屋市中川区尾頭橋三丁目9-05番地

建物の所在



エステムコート名古屋サウスプレミオ



作成者

(作成者名をここに記入してください)

縮尺



申請人



縮尺



A4判に縮小

登記年月日：令和4年2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。  
(名古屋法務局熱田出張所管轄)  
令和7年2月3日 大阪法務局

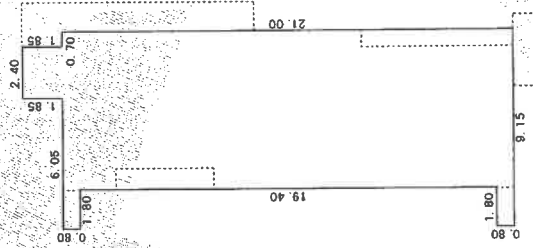
建物図面  
各階平面図

各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 名古屋市中川区尾頭橋三丁目905番地

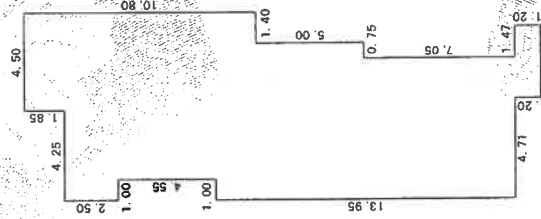
2階～12階  
(各階同型)



求積表

|                |   |                       |
|----------------|---|-----------------------|
| 1,800 × 0,800  | = | 1,440,000             |
| 7,350 × 21,000 | = | 154,350,000           |
| 1,800 × 0,800  | = | 1,440,000             |
| 2,400 × 1,850  | = | 4,440,000             |
| 合計             |   | 161,670,000           |
| 床面積            |   | 161.67 m <sup>2</sup> |

1階



求積表

|               |   |                       |
|---------------|---|-----------------------|
| 3,360 × 1,200 | = | 4,032,000             |
| 6,600 × 7,050 | = | 46,530,000            |
| 7,350 × 6,900 | = | 50,715,000            |
| 1,400 × 1,900 | = | 2,660,000             |
| 3,250 × 7,050 | = | 22,912,500            |
| 4,500 × 8,900 | = | 40,050,000            |
| 1,000 × 2,500 | = | 2,500,000             |
| 合計            |   | 169,399,500           |
| 床面積           |   | 169.39 m <sup>2</sup> |

A4判に縮小

作成者

日作成

申請人

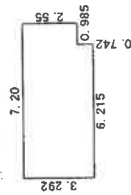
縮尺

1/250

登記年月日：令和4年2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。  
(名古屋法務局熱田出張所管轄)  
令和7年2月3日 大阪法務局

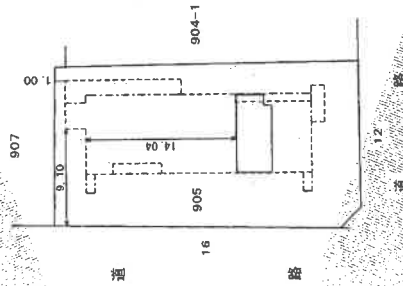
各階平面図



求積表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 6.215 × 3.292 | = | 20.459780            |
| 0.985 × 2.550 | = | 2.511750             |
| 合計            |   | 22.971530            |
| 床面積           |   | 22.97 m <sup>2</sup> |

建物の存する部分 7階  
建物の名称 705



建物図面  
各階平面図

家屋番号  
尾頭橋三丁目  
905番の705

建物の所在  
名古屋市中川区尾頭橋三丁目905番地

A4判に縮小

作成者

日作成

縮尺  
1  
250

申請人

縮尺  
1  
500



# 現況写真①



②

