

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月10日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3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10月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,470,000 7,576,000		1,894,000	53,513	12,176
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区千種一丁目 1610番地5

建物の名称 エステムコート名古屋千種グレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千種一丁目 1610番5の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 19.34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 名古屋市千種区千種一丁目1610番5

地 目 宅地

地 積 538.44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 153579分の2101



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

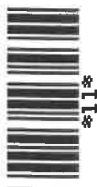
Aが占有している。原賃借人株式会社エステムプランニングの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

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 名古屋市千種区千種一丁目 1610番地5

建物の名称 エステムコート名古屋千種グレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千種一丁目 1610番5の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 19.34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 名古屋市千種区千種一丁目1610番5

地 目 宅地

地 積 538.44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 153579分の2101



令和 7 年(ケ)第 125 号

令和 7 年 6 月 13 日受理

令和 7 年 7 月 16 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 名古屋市千種区千種一丁目 1610 番地 5

建物の名称 エステムコート名古屋千種グレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千種一丁目 1610 番 5 の 1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 19.34 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 名古屋市千種区千種一丁目 1610 番 5

地 目 宅地

地 積 538.44 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 153579 分の 2101

(区分所有建物用)

（建物所有建物の場合）

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	名古屋市千種区千種一丁目１６番１９号			
建物	物件１			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない {種類： ☐ ある {構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が、本建物を居宅として使用し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」とおり			
管理費等の状況	次のとおり 管 理 費 月額５,５２０円 修繕積立金 月額１,５７０円		令和７年６月２４日現在 ■滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 内訳は枚目「その他の事項」とおり	
管理費等照会先	(株) エステム管理サービス 電話 ()			
その他の事項				
敷地権	符号１			
現況地目	☒ 宅地（符号　１） ☐ 公衆用道路（符号　　） ☐ （符号　　）			
形　　　　　状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり			
敷地権の種類	☒ 所有権（符号　　１） ☐ 地上権（符号　　） ☐ 賃借権（符号　　） ☐ （符号　　）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部　令和　　年（　）第　　号 ☐ 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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」とおり）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		■全部 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■(株) エステムプランニング (占有者) 担当者) ■文書(■特定賃貸借契約書 (滞納保証) 写し)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和6年3月21日	
最初の契約等	契約日	令和6年3月22日	
	期間	令和6年3月21日から ■令和7年3月31日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 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31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金51,300円 (毎月15日限り, 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		■転貸可 ☐	
その他		共益費月7,090円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- | | |
|------------------------------|--|
| ■ 駐車場設備 | ■有（月額使用料15,000円）
※申し込めば使用できる。 |
| ■ ペット飼育 | ■可（ただし、成獣で体長50センチ程度の犬・猫で、1住戸2匹以内等のペット飼育細則あり） |
| ■ 管理組合の法人格の有無 | ■無 |
| ■ その他管理方式等については、評価人作成の評価書を参照 | |

以 上

(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
■ (株) エステムプランニング(占有者)担当者 ■ A (占有者)	物件1建物（以下、「本件建物」という。）は、当社が債務者兼所有者から賃借し、Aに転貸しています。 本件建物は、私が使用しています。 本件建物に不具合はありません。 本件建物でペットは飼育していません。 私は、たばこは吸いません。 本件建物を含む1棟の建物には、管理室はありますが、集会室等はありません。 契約の内容は、契約書（契約日3月12日）のとおりです。

(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 本件建物を含む1棟の建物の敷地権土地は、南西側及び北東側を道路に各面している。
同敷地権土地には、同1棟の建物が建つほか、平面駐車場、駐輪場等が設けられている。
- 2 本件建物を含む1棟の建物は、令和1年8月新築の地上15階建て全73戸の物件で、1階には
エントランスホール・管理室等がある。
本件建物は、同1棟の建物10階の南西側から2戸目に位置する。
- 3 本件建物に経年に比し、特段の傷み・汚損は見受けられず、その傷み・汚損の程度については、
概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 4 (株) エステムプランニング(転貸人)担当者及びA(転借人)の各陳述、同社から提出を受けた
特定賃貸借契約書(滞納保証)写し及び区分建物賃貸借契約書写し、並びに本件建物内の状況
等から、本件建物の占有状況については、本報告書3枚目のとおりのもものと認めた。
- 5 敷地権土地に関する法令上の制限及び土壤汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参
照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から5枚目のとおりである。

以 上

(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
R7年6月16日 (月) 11:30-11:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), Aから聴取
R7年6月24日 (火) 13:00-13:10	電話及び郵便	(株) エステムプランニング担当者から聴取及び賃貸借契約書写し送付依頼
R7年6月24日 (火) 13:30-13:40	電話及びFAX	管理会社担当者に対し, 滞納状況等の照会文書送付 (6月24日回答到着)
R7年6月24日 (火)	郵 便	Aに対し, 現況調査日連絡書送付
R7年6月25日 (水) 16:40-16:50	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年7月3日 (木) 15:45-16:15	物件所在地	敷地権土地及び本件建物を含む1棟の建物の立入調査, 写真撮影, Aから聴取, 評価人同行
R7年7月14日 (月) 14:00-14:10	名古屋法務局	(株) エステムプランニングの現在事項全部証明書取り寄せ

(特記事項)

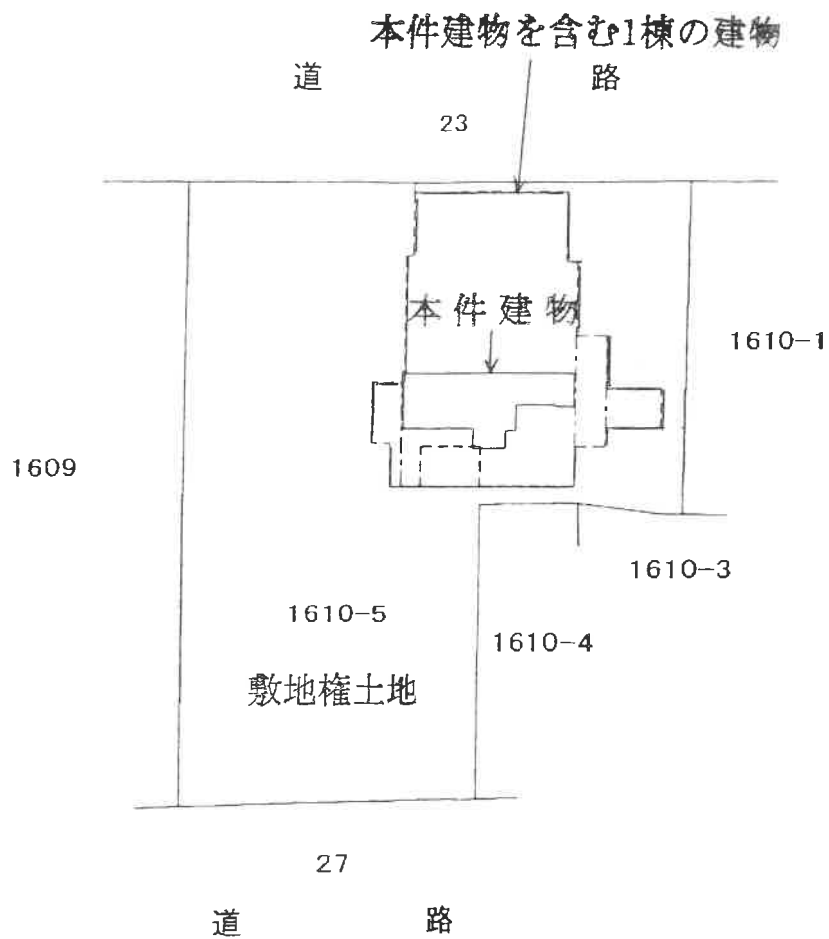
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

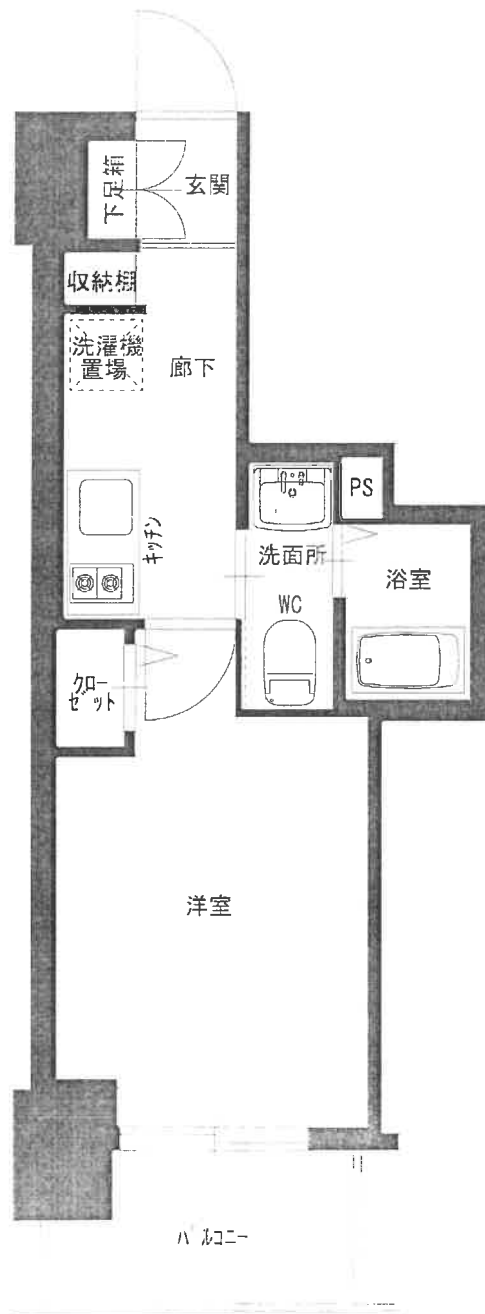
土地建物位置関係図（概略）



建物の存する部分 10 階



間取図（概略）



①

本件建物を含む1棟の建物及び敷地権土地

(南西より撮影)



②

同 上

(北西より撮影)



(10枚目)

③

エントランス内の状況



④

洋 室



⑤

キッチン付近



⑥

浴室





令和7年(ケ)第125号
令和7年6月19日受理
令和7年7月3日現地調査
令和7年7月30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

角谷 英之

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 9,470,000 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	所 在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 名古屋市千種区千種一丁目 1 6 1 0 番地 5 エステムコート名古屋千種グレイス (専有部分の建物の表示) 千種一丁目 1 6 1 0 番 5 の 1 0 0 4 1 0 0 4 居 宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 0 階部分 1 9 . 3 4 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市千種区千種一丁目 1 6 1 0 番 5 宅 地 5 3 8 . 4 4 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1 5 3 5 7 9 分の 2 1 0 1	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	J R 中央本線「千種」駅 南西方 道路距離約870m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗併用住宅、中高層のマンション等が建ち並ぶ、国道沿いの商業地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容 積 率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m高度地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)
画地条件	地 積 形状 間口・奥行	538.44m ² 不整形 間口 約14m、奥行 約29m
接面道路の状況	本件土地は、南西側で幅員約20mの舗装国道に、北東側で幅員約5mの舗装市道に、いずれも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	当該物件のマンションの敷地及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、南西側は国道、北東側は市道、南東側は事務所併用住宅、共同住宅等、北西側は共同住宅である。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和34年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅の敷地、駐車場等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤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	・ 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。 ・ 本件土地は、名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると内水氾濫の浸水想定区域(0.3m未満)に該当する。また、名古屋市浸水実績図によると本件土地周辺は平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当する。	

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千種グレイス	
建物の用途	居宅 (総戸数73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1年8月7日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約34年	
構造	鉄筋コンクリート造15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有(1基) 有(月額15,000円) 申し込めば使用できる。 無 オートロック等
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称(エステムコート名古屋千種グレイス 管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社エステム管理サービス 管理員 有 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合修繕積立金総額(令和6年6月30日現在)29,106,004円 大規模修繕計画 有 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 可(ペット飼育細則あり) 規約共用部分の有無 無	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	10 階 (1004 号室) 中間住戸 主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	19.34㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K 北西側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	5,520円 (月額) 1,570円 (月額) なし (令和7年6月24日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	・ 本件専有部分は特定賃貸借契約に基づいて賃貸借に供されており、賃借人は本件専有部分を転貸している。賃貸借等の契約内容は、現況調査報告書のとおりである。 ・ 室内は、目立った損傷等は認められず、汚損、劣化の程度は経年使用程度と見られた。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
304,000	19.34	0.77	4,530,000

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34年／（経済的残存耐用年数34年＋経過年数6年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.77

(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
340,000	0.98	538.44	1.00	$\frac{2,101}{153,579}$	2,450,000

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5-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $325,000\text{円/㎡} \times 104.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 340,000\text{円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 $1.03 \times$ 形状 $0.95 = 0.98$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ
4,530,000	2,450,000	1.07	7,470,000

ウ 個別格差：階層補正 $1.07 \times$ 位置補正 $1.00 \times$ その他補正 $1.00 = 1.07$

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(名古屋市中種区内等))

A 令和7年2月 506,000円/㎡(平成26年10月建築, 専有面積34.32㎡)

B 令和6年11月 790,000円/㎡(令和2年8月建築, 専有面積31.18㎡)

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	506,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{90}$	625,000
B	790,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{102}$	697,000

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
661,000	1.07	19.34	13,680,000

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、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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ため必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 エ $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,101千円 (14.4%)	431千円	5.5%	7,601千円	0.8638	6,566千円 (85.6%)	7,670,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： 下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

（単位：千円）

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	648	648	635	635
	共益費収入	85	85	85	85
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	733	733	720	720
	空室損失	73	73	72	72
	貸倒損失	22	22	22	22
	有効総収益	638	638	626	626
イ 総費用	維持管理費	66	66	66	66
	修繕費	19	19	19	19
	公租公課	66	66	66	66
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	19	19	19	19
	運営支出合計	176	176	176	176
	資本的支出	119	19	19	19
	総費用合計	295	195	195	195
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		27.6	27.6	28.1	28.1
エ 有効純収益	ア-イ	343	443	431	431
オ 複利現価率 (割引率5%)		0.9524	0.9070	0.8638	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	327	402	372	

※ 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5.0%と決定した。

※ 総収益の各項目は現行賃料を計上した。総費用の各項目は、調査時点における同種同用途の収益不動産を参考に査定した。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、物件の費用性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) アーイ
①積算価格	7,470,000	0	7,470,000
②比準価格	13,680,000	0	13,680,000
③収益価格	—		7,670,000
④調整後の価格	11,840,000		

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 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
11,840,000	1.00	0.8	-	-	9,470,000

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（名古屋千種5-11）

所 在 : 名古屋市千種区千種1丁目2803番
価 格 : 325,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「吹上」駅の北西方道路距離約730m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 313㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北東側幅員20.0m国道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 国道沿いに中低層小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

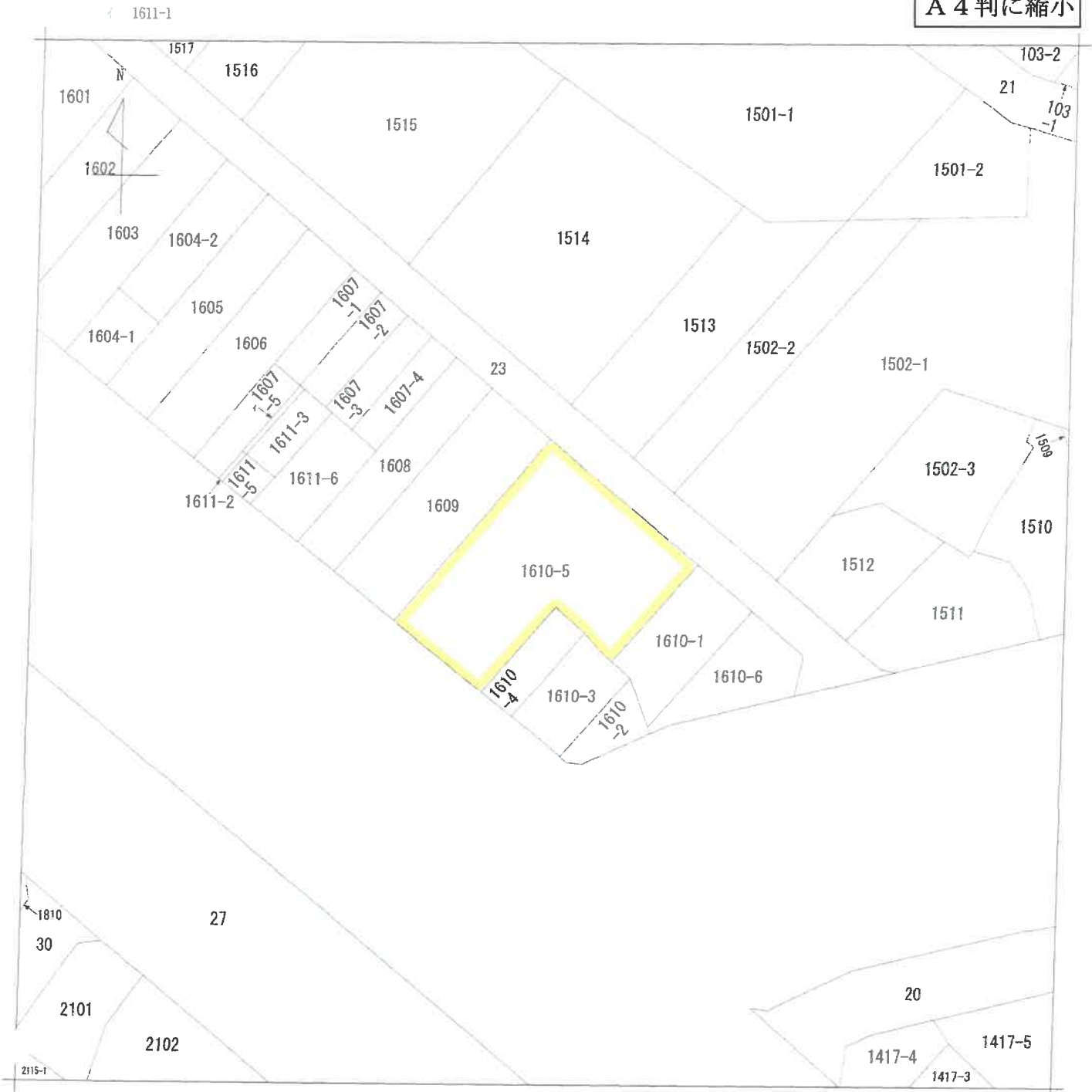
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図・土地所在図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図

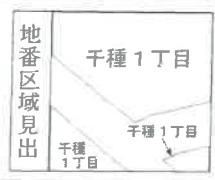


付近案内図





(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	名古屋市千種区千種一丁目				地番	1610番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年5月7日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

令和7年4月28日
東京法務局品川出張所
登記官

登記年月日：平成28年10月25日

地積測量図

地番 1610-1
1610-5

土地の所在 名古屋市千種区千種一丁目

直角座標法求積表

地番	(A) 1610-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1	
161	-92640.920422	-21746.807796	-22.735760	2106261.732894	
162	-92652.730494	-21756.518539	-7.422307	687697.010115	
123	-92654.610794	-21754.230103	4.908539	-454798.917868	
31	-92661.509000	-21751.610000	4.729103	-438203.820195	
KK1	-92650.155000	-21749.501000	16.870423	-1541688.996893	
100	-92656.743803	-21754.939577	15.718221	-1456399.178236	
99	-92651.448690	-21733.782779	-11.868219	1099607.683720	
			合計	-526.484164	
			合計面積	263.2422320	
			地積	263.24㎡	

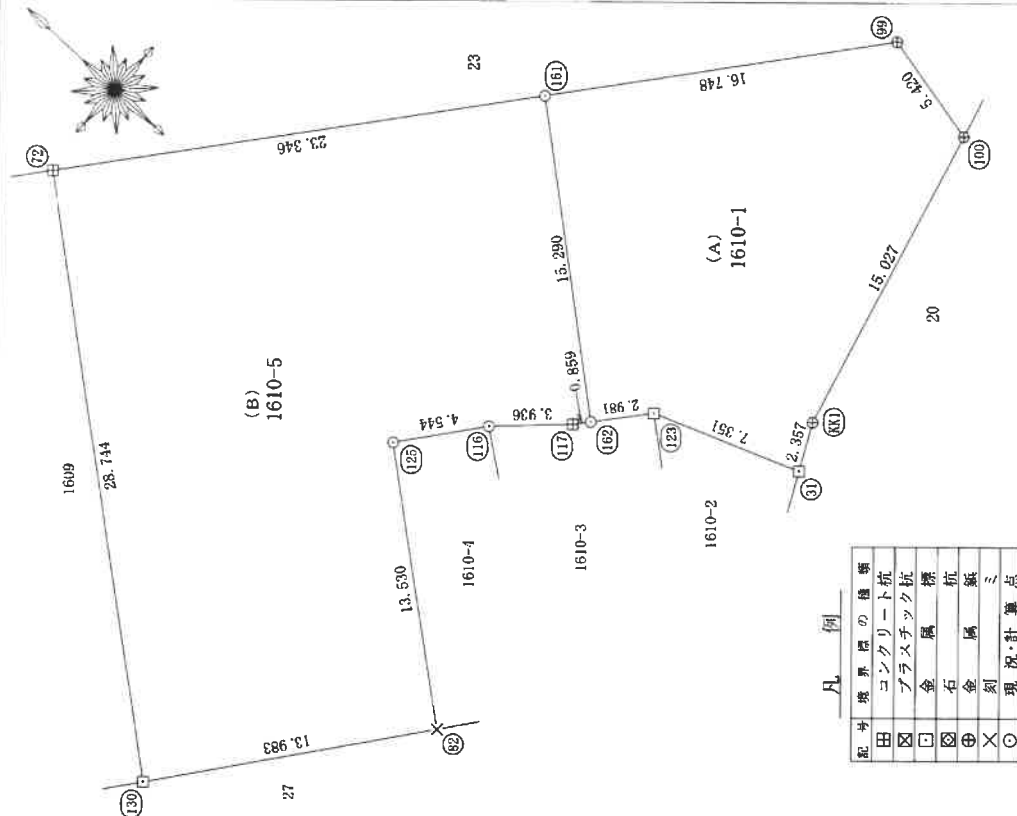
地番	(B) 1610-5				
	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1
161		-92640.920422	-21746.807796	-8.445618	782409.825053
72		-92626.244431	-21764.954157	-36.293063	3361690.124888
130		-92648.843528	-21783.100539	-7.033349	651629.340980
32		-92657.042419	-21771.397506	19.824493	-1818347.480352
125		-92646.534320	-21763.476368	12.095506	-1120606.699651
116		-92649.339600	-21759.902000	8.228266	-583539.448880
117		-92652.180000	-21757.178000	3.383461	-313485.037595
162		-92652.730494	-21756.518539	10.370204	-960827.716380
			合計		-1076.890057
			合計面積		538.4450285
			地積		538.44 m ²
			合計		801.6872605

基準点名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	基準点の種別
10C86	-92607.719	-21866.215	街区多角点
10C87	-92736.665	-21704.226	街区多角点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VII
測量の年月日	平成28年10月17日

A4判に縮小



作成者

申請人

縮尺 1/250

平成28年10月17日作成

登記年月日：令和1年10月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和7年4月28日 東京法務局品川出張所

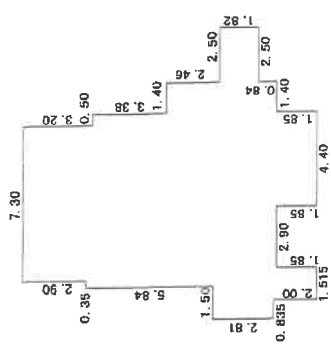
登記官

地図整理番号：N83995

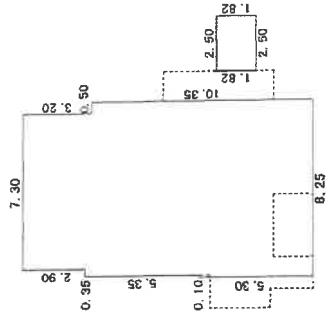
(1/2)

各階平面図

1 階



2 階～15 階
(各階同型)



作成者

(令和 1 年 9 月 3 日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

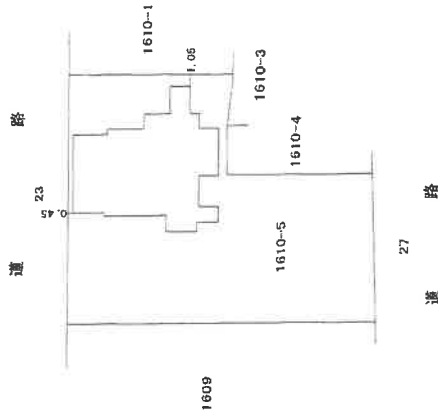
A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
一棟の建物

建物の所在
名古屋千種区千種一丁目1610番地5

エスラムコート名古屋千種グレイス



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

令和7年4月28日

東京法務局品川出張所

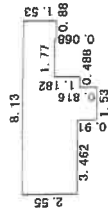
登記官

各階平面図

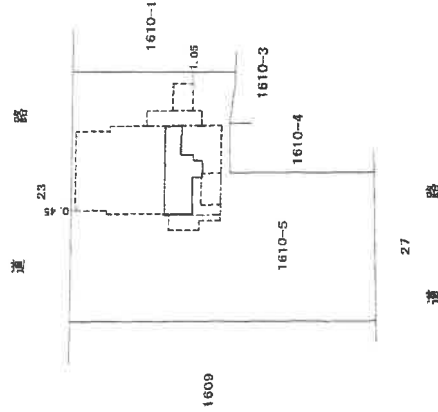
建物図面
各階平面図

家屋番号	千種一丁目 1610番5の1004
建物の所在	名古屋市千種区千種一丁目1610番地5

建物の存する部分 10階
建物の名称 1004



求 積 表	
1.530 × 0.910	= 1.392300
0.488 × 1.182	= 0.576816
4.992 × 2.550	= 12.729600
0.880 × 1.530	= 1.346400
2.258 × 1.462	= 3.301196
合 計	19.346312
床面積	19.34 m²



作成者

(令和1年9月3日作成)

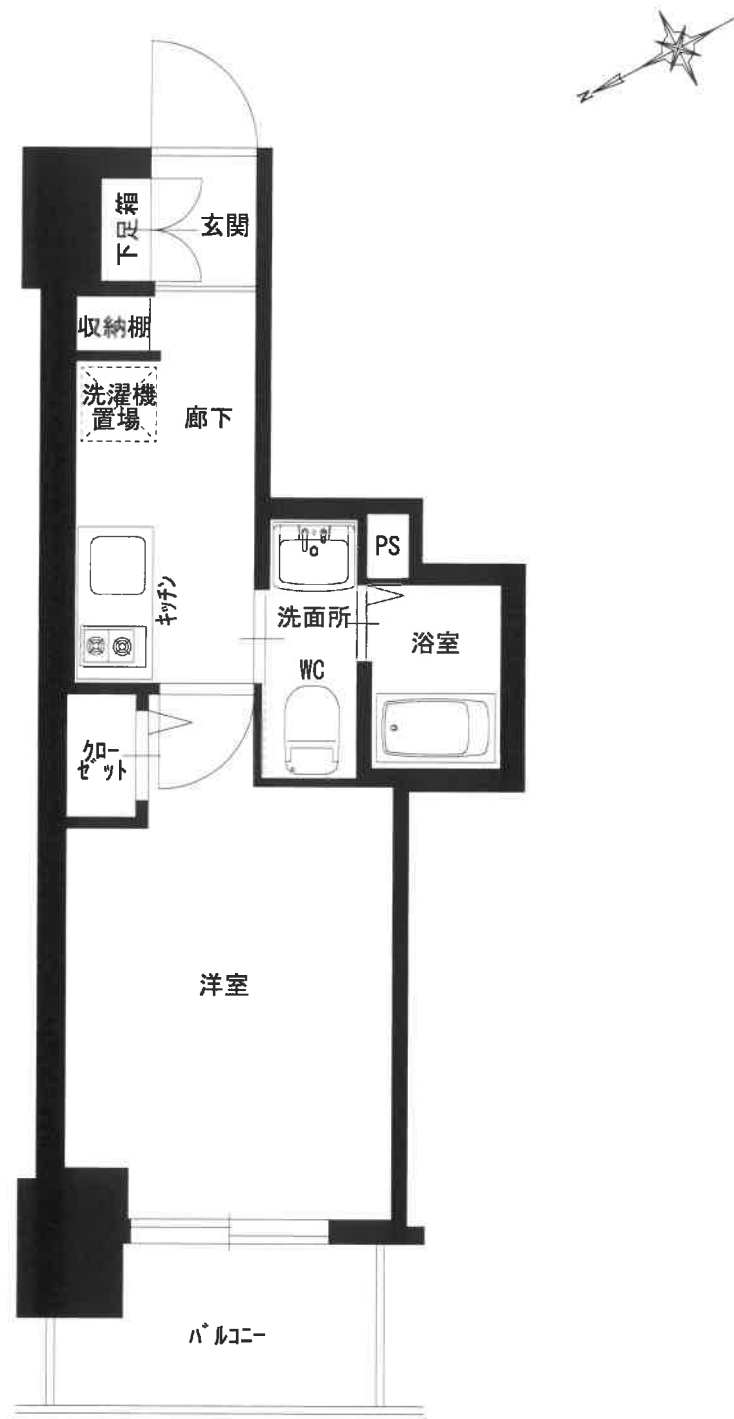
縮尺 250

申請人

縮尺 500

A4判に縮小

建物間取図(概略)



①

物件1(一棟の建物)



②

物件1(一棟の建物)

