

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	12,320,000 9,856,000		2,464,000	76,694	17,284



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 4205番地1

建物の名称 エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 4205番1の1407

建物の名称 1407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 30.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市中区新栄二丁目4205番1

地 目 宅地

地 積 693.07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 320146分の3204



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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】

B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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 4205番地1

建物の名称 エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 4205番1の1407

建物の名称 1407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 30.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市中区新栄二丁目4205番1

地 目 宅地

地 積 693.07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 320146分の3204



令和 7 年(ケ)第 126 号

令和 7 年 6 月13 日受理

令和 7 年 7 月28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 4205番地1

建物の名称 エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 4205番1の1407

建物の名称 1407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 30.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市中区新栄二丁目4205番1

地 目 宅地

地 積 693.07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 320146分の3204

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市中区新栄二丁目42番31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 ☐ ある { 種類: 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 として使用している ☒ 「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8,170円 修繕積立金 月額4,800円	令和7年6月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計25,940円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 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	滞納額の内訳 管理費 16,340円 (令和7年5月分～令和7年6月分) 修繕積立金 9,600円 (令和7年5月分～令和7年6月分)	
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ B (転賃借人)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■株式会社エステムプランニング (原賃借人兼転賃貸人) ■ B (転賃借人))の陳述/ ■提示文書(区分建物賃貸借契約書 (写し))の要旨			
占有権原		■転賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 3年11月30日	
最初の	契約日	令和 3年11月30日	
契約等	期間	令和 3年11月30日から ■令和 4年11月30日まで 1年間 □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	期間	令和 6年12月 1日から ■令和 7年11月30日まで 1年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ■その他の者 (■株式会社エステムプランニング (原賃借人兼転賃貸人))	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金83,500円 (毎月 25日 限り 翌月 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転賃を認める □	
その他		■共益費 月額10,570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

■株式会社エステムプランニング（原賃借人兼転賃貸人）提出の転賃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3年11月30日
期 間 令和3年11月30日から 令和4年11月30日
- ・現在の契約等 期 間 令和6年12月 1日から 令和7年11月30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79,330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、転賃借契約に関与し、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（※株式会社エステムプランニング（原賃借人兼転賃貸人）と転借人との間の転賃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）

甲（※ ■ A ■（債務者兼所有者(原賃貸人)））が前項に違反した場合、乙（※株式会社エステムプランニング（原賃借人兼転賃貸人））は予告なしに本契約を解除することができる。その場合、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））に違約金として賃料6ヶ月分相当額の金員を支払うものとする。（第4条第2項）

賃料等は、標記のとおりとし、乙（※株式会社エステムプランニング（原賃借人兼転賃貸人））は標記の賃料等を賃貸借期間甲（※ ■ A ■（債務者兼所有者(原賃貸人)））に対して保証する。（略）尚、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の賃料等について異議を述べないものとする。（第5条第1項）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (4日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 無し 5 ペットの飼育 可
■ B (転賃借人)	(電話及び口頭による陳述、回答書の要旨) 1 物件1建物は私が賃借して居宅として使用しています。 2 物件1建物に、損傷や不具合のある箇所はありません。 3 物件1建物を改装等したことはありません。 4 物件1建物で現在も過去もペットは飼っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2・3・4枚目に記載のとおり認められる。
- (2) なお、4枚目記載のとおり、賃貸借契約（転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約）が存する。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、通常程度の家具、家電製品、その他日用品などの動産類が存する。
- (2) 物件1建物は、登記記録によれば、令和元年築であり、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) 敷地権土地は不整形な形状で、全体に、西側部分の西側、東側部分の北側を道路に接する。
- (2) 敷地権土地上は、西側部分に物件1建物を含む一棟の建物（エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ）が存する。東側部分にバイク置場、自転車置場が設置されているほか、東側部分と西側部分をつなぐ部分に、自転車置場、非常電源専用盤が設置されている。なお、一棟の建物の床面積には含まれないが、北西側付近に自転車置場が、南側付近に自転車置場及びペット足洗場が存する。これらの敷地権土地上の位置関係は、概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。
- (3) 敷地権土地の形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、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新栄Ⅱアリーナ）は、規約設定された共用部分として、「倉庫（家屋番号 新栄二丁目 4205番1の104）」が存し、登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月16日(月) 14:00-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, 「物件1建物に居住する者」宛てとした現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函
令和7年6月16日(月)	(郵便)	A (債務者兼所有者(原賃貸人)) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日回答あり)
令和7年6月16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(後日回答あり)
令和7年6月16日(月)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日回答あり)
令和7年6月17日(火)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年6月17日(火)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年6月18日(水) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月23日(月) 16:00-16:10	(電話)	B (転賃借人) から聞き取り
令和7年7月9日(水) 17:00-17:50	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 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7月24日(木) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月25日(金) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

- ☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日
本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

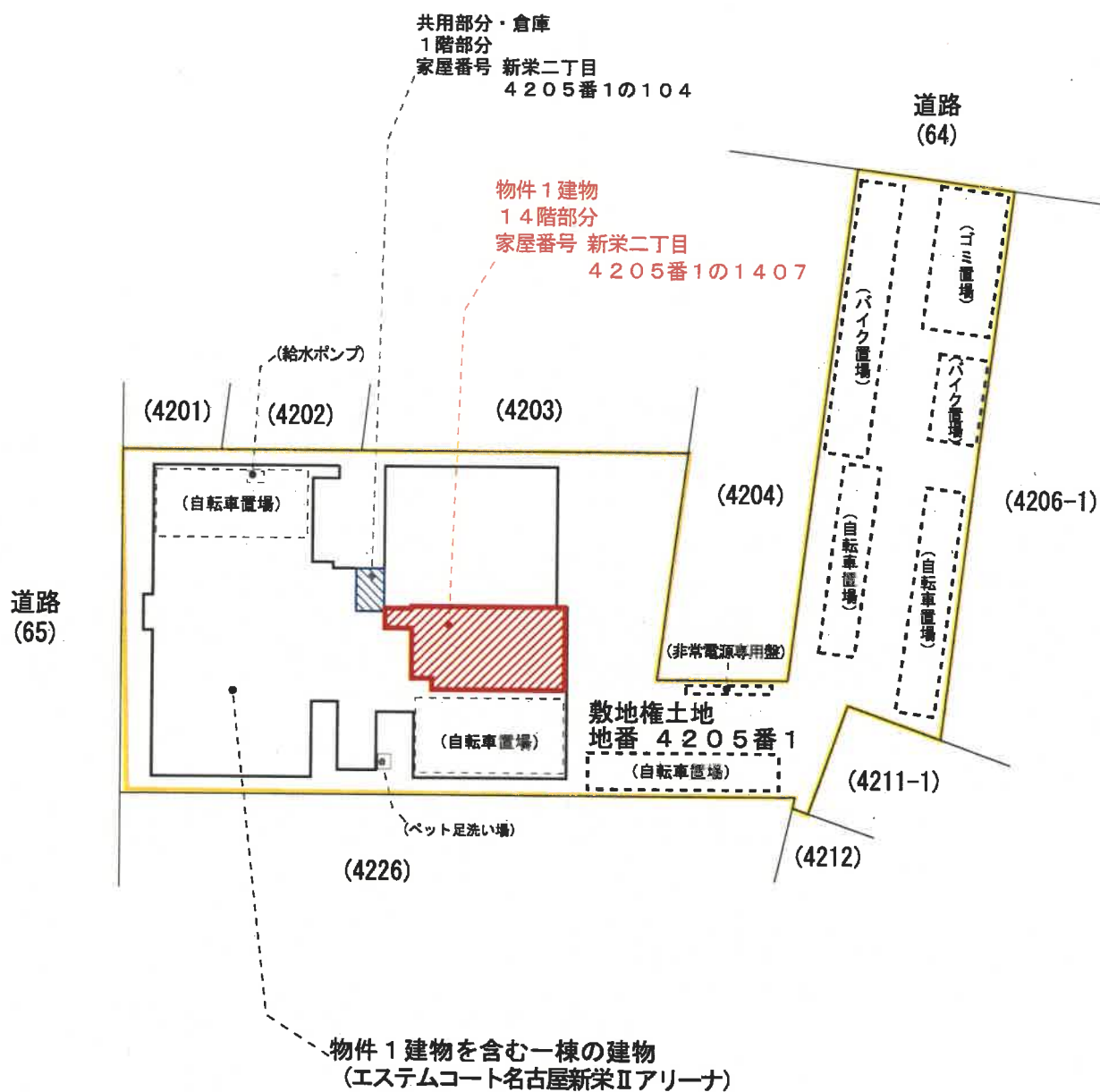
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



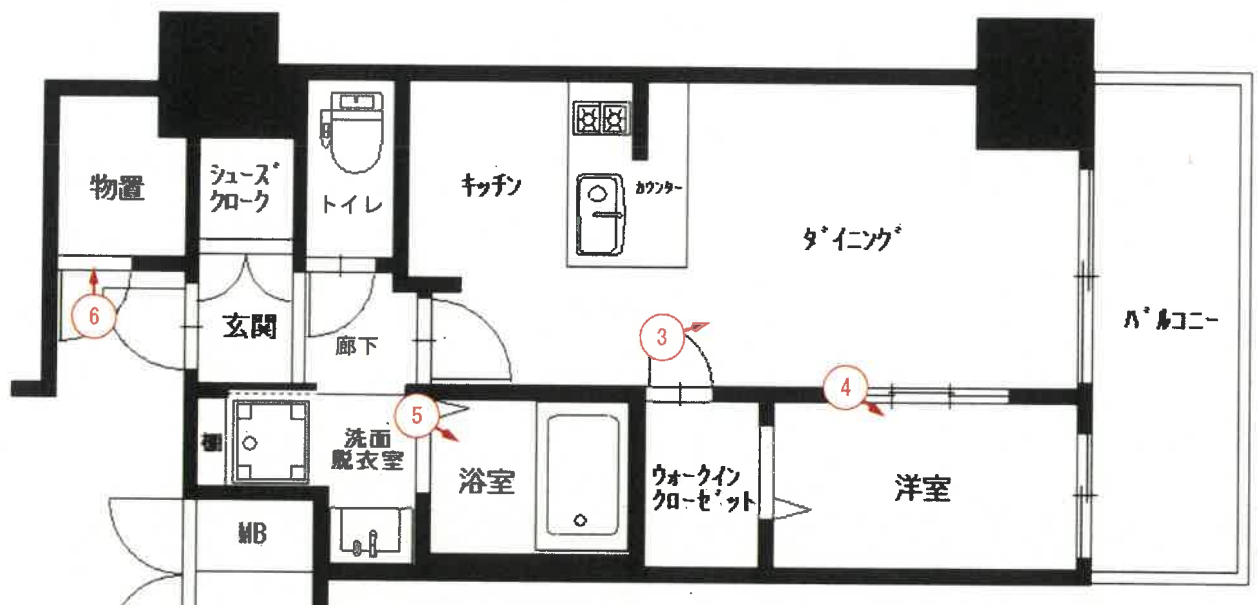
2



1

間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



物件1 建物を含む一棟の建物
(エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ)



物件1 建物を含む一棟の建物
(エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ)

1 南方向から撮影

(隣家)



2 北方向から撮影

敷地権土地

(11 枚目)



3 ダイニング



4 洋室



5 浴室



6 物置

令和 7 年 (ケ) 第 126 号
令和 7 年 6 月 19 日 受 理
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 12,320,000 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き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	(一棟の建物の表示) 所 在 名 古 屋 市 中 区 新 栄 二 丁 目 4205 番 地 1 建 物 の 名 称 エ ス テ ム コ ー ト 名 古 屋 新 栄 Ⅱ ア リ ー ナ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 新 栄 二 丁 目 4205 番 1 の 1407 建 物 の 名 称 1407 種 類 居 宅 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 14 階 部 分 30.18㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所 在 及 び 地 番 名 古 屋 市 中 区 新 栄 二 丁 目 4205 番 1 地 目 宅 地 地 積 693.07㎡ (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 320146 分 の 3204		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「鶴舞」駅 北東方 道路距離 約 850m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに中高層の事務所ビル及びマンション等が建ち並ぶ商業地域。	
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 規 制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域(路線防火(道路境界から11mまでの範囲)) 駐車場整備地区、緑化地域、特定用途誘導地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	693.07㎡ 不整形 間口 約17m(西側道路間口)、奥行 約40m
接面道路の状況	西側幅員約50m市道、北側幅員約8m市道にほぼ等高に接面している。(いずれも建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション一棟の敷地として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成20年、平成3年、昭和46年の住宅地図で調査したところ、従前設備工業関連会社が所有する敷地であった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 商業地域の防火地域内は基準建ぺい率に制限はない。 ・ 名古屋市備付のハザードマップによると、物件土地は内水氾濫浸水想定区域に該当する。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概況

マンション名	エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ	
建物の用途	居宅（総戸数 127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）令和元年8月21日新築 経過年数 約 6年 経済的残存耐用年数 約 39年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有（2基） 無 無 オートロックシステム、防犯カメラ等
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新栄Ⅱ アリーナ管理組合 法人格：無 全委託管理 株式会社エステム管理サービス 管理人室：有 管理員：有（4日/週）
管理の状況	普通	
特記事項	・修繕積立金：60,945,746円（令和6年6月30日現在） ・大規模修繕計画：有（未定） ・負担決議された工事負担金：無 ・ペット飼育：可（申込が必要）	

特 記 事 項	・規約共用部分として防災備蓄倉庫が規定されており、下記登記がされている。 家屋番号 新栄二丁目 4205番1の104 建物の名称 104 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 2.63㎡
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建							
位 置	14階（1407号室） 中間住戸 主要開口部の方位：東向き							
床 面 積	14階 30.18㎡（登記面積）							
間 取 り	1DK+物置 バルコニー 有(東側 約5.6㎡)							
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 電気、上下水道、都市ガス等 －						
保守管理の状態	普 通							
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞 納 額	8,170 円（月額） 4,800 円（月額） あり（令和7年6月17日現在 25,940円） <table><tr><td>管 理 費</td><td>16,340 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>9,600 円</td></tr><tr><td>計</td><td>25,940 円</td></tr></table>	管 理 費	16,340 円	修繕積立金	9,600 円	計	25,940 円
管 理 費	16,340 円							
修繕積立金	9,600 円							
計	25,940 円							
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。							
特 記 事 項	・経年相当の天井、壁、床の傷み、汚れ等が認められた。							

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
326,000	30.18	0.79	7,770,000

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調整を行った。(以下同じ)

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率＝〔残価率5%＋(1－残価率5%)×{経済的残存耐用年数39年／(経済的残存耐用年数39年＋経過年数6年)}〕×(1－観察減価等10%)＝0.79

(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
468,000	0.97	693.07	1.00	$\frac{3204}{320146}$	3,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中(県)5-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 483,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 102.0 & \times & 100 / 102 & = & 468,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：形状、二方路等を考慮。

◇地域格差：交通接近、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.95 × 二方路 1.02 = 0.97

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。

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)	敷地権価格(円)	個別格差	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
7,770,000	3,150,000	1.00	10,920,000

ウ 個別格差：階層補正（14階） 1.05 × 位置補正（東向き中間住戸）0.95 = 1.00

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（名古屋市中区内）)

A 令和 7年 7月 539,000円/㎡（平成 30年 3月建築、専有面積 25.96㎡）

B 令和 7年 7月 552,000円/㎡（平成 30年 3月建築、専有面積 25.96㎡）

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	539,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	545,000
B	552,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	563,000

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：近隣地域の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
554,000	1.00	30.18	16,720,000

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ため、現行の賃貸条件を参考とし一部補正を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	正味復帰価値の現価					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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
1,679千円 (15.4%)	605千円	5.5%	10,670千円	0.8638	9,217千円 (84.6%)	10,900,000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	952	952	933	933
	共益費収入	127	127	127	127
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,079	1,079	1,060	1,060
	空室損失	108	108	106	106
	貸倒損失	32	32	32	32
	有効総収益	939	939	922	922
イ 総費用	維持管理費	98	98	98	98
	修繕費	29	29	29	29
	公租公課	94	94	94	94
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	28	28	28	28
	運営支出合計	259	259	259	259
	資本的支出	58	58	58	58
	総費用合計	317	317	317	317
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 アーイ		622	622	605	605
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		592	564	523	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を標準として、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比準価格を中心に、物件の費用性を反映した①積算価格、収益性を反映した③収益価格を比較考慮して、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	10,920,000	0	10,920,000
② 比 準 価 格	16,720,000	0	16,720,000
③ 収 益 価 格	—		10,900,000
④調整後の価格	15,560,000		

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 ×エーオ
15,560,000	1.00	0.80	0.99	—	12,320,000

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：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

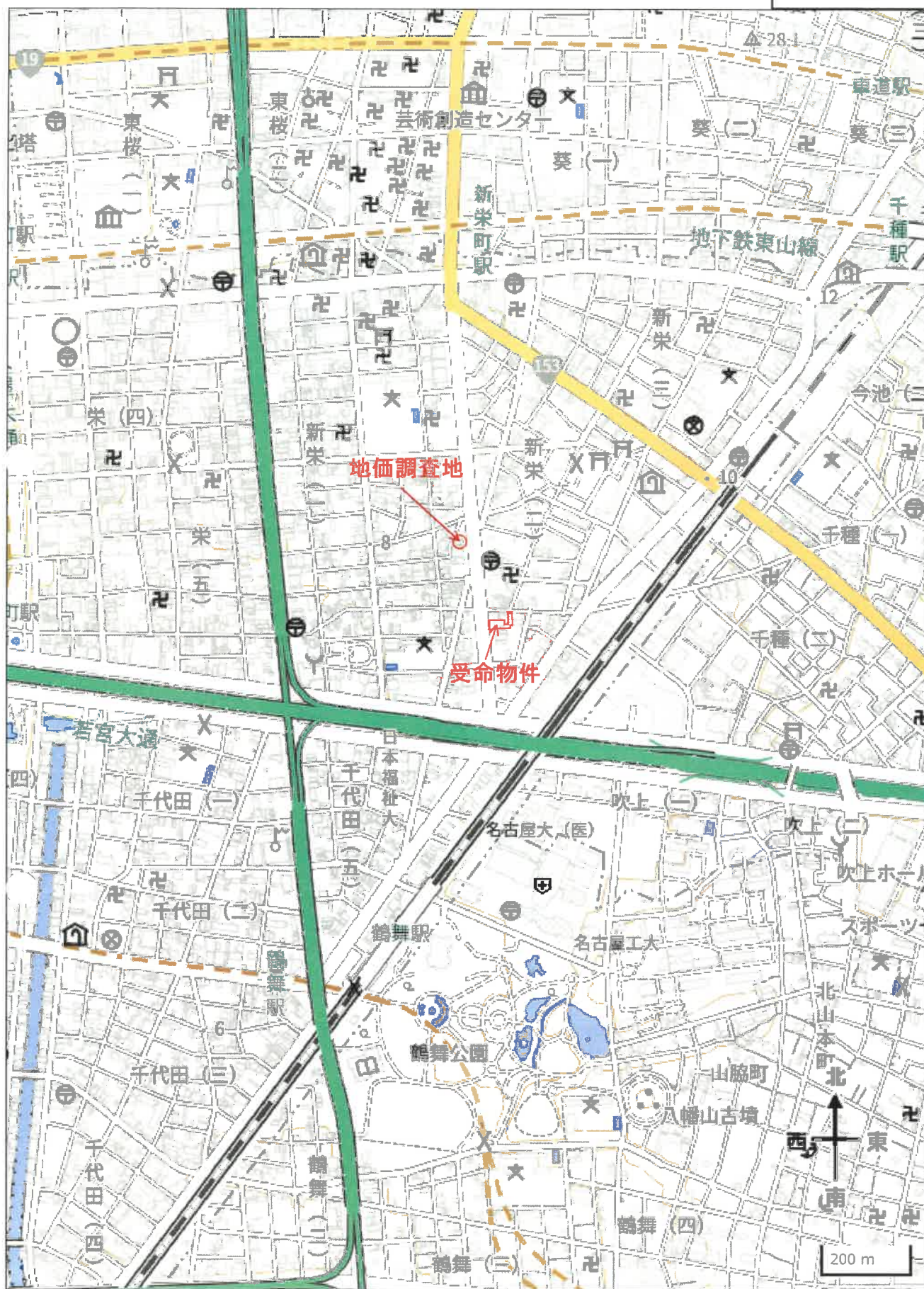
地価調査価格（中(県)5-13)

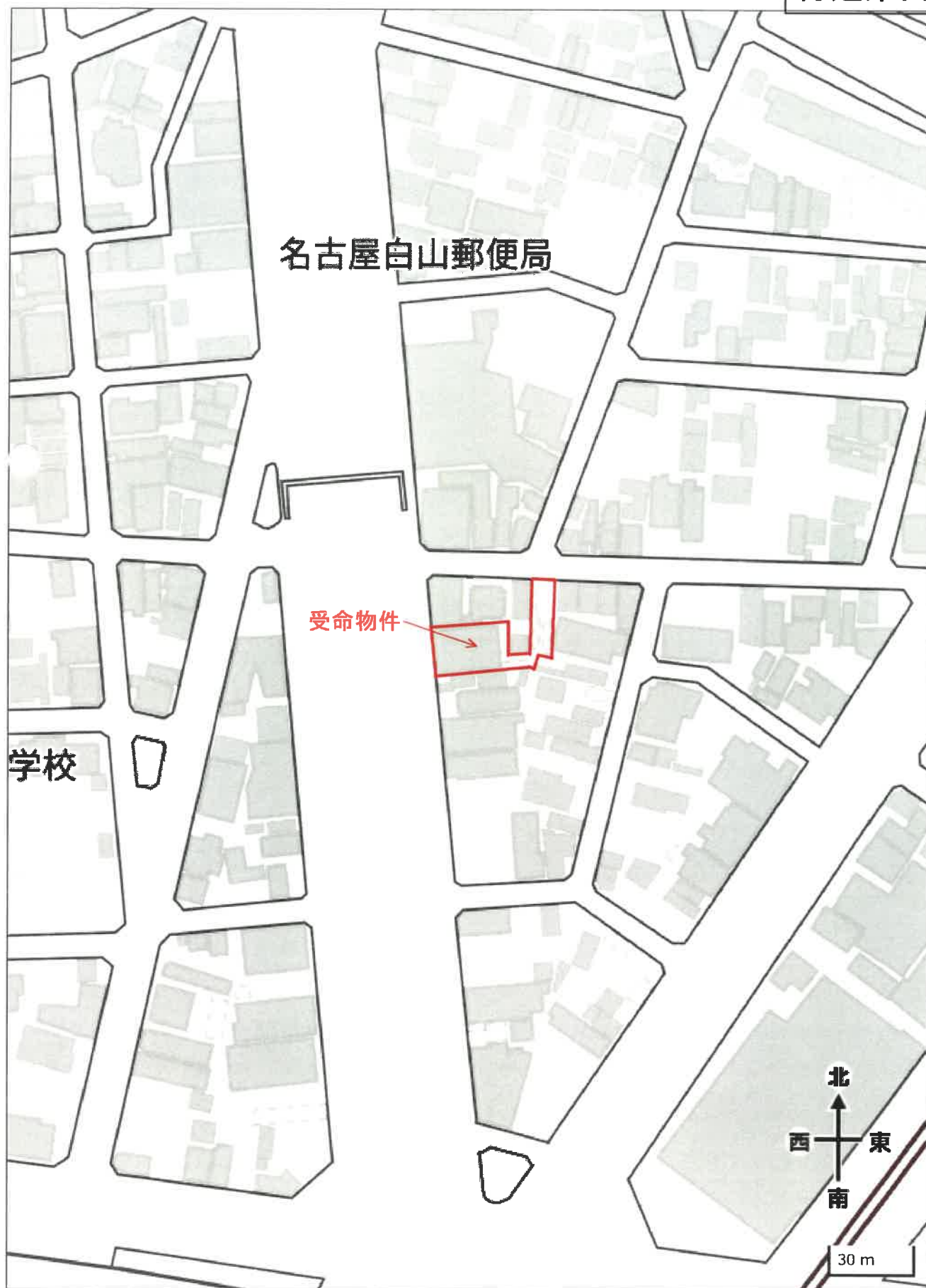
所 在：名古屋市中区新栄1丁目3503番3(新栄一丁目35番5号)
価 格：483,000円/㎡
位 置：地下鉄東山線「新栄町」駅 南方 道路距離 約780m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：284㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：東側 幅員50m市道、背面道
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 500%) 防火地域
地 域 の 概 要：幹線道路沿いに高層共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域

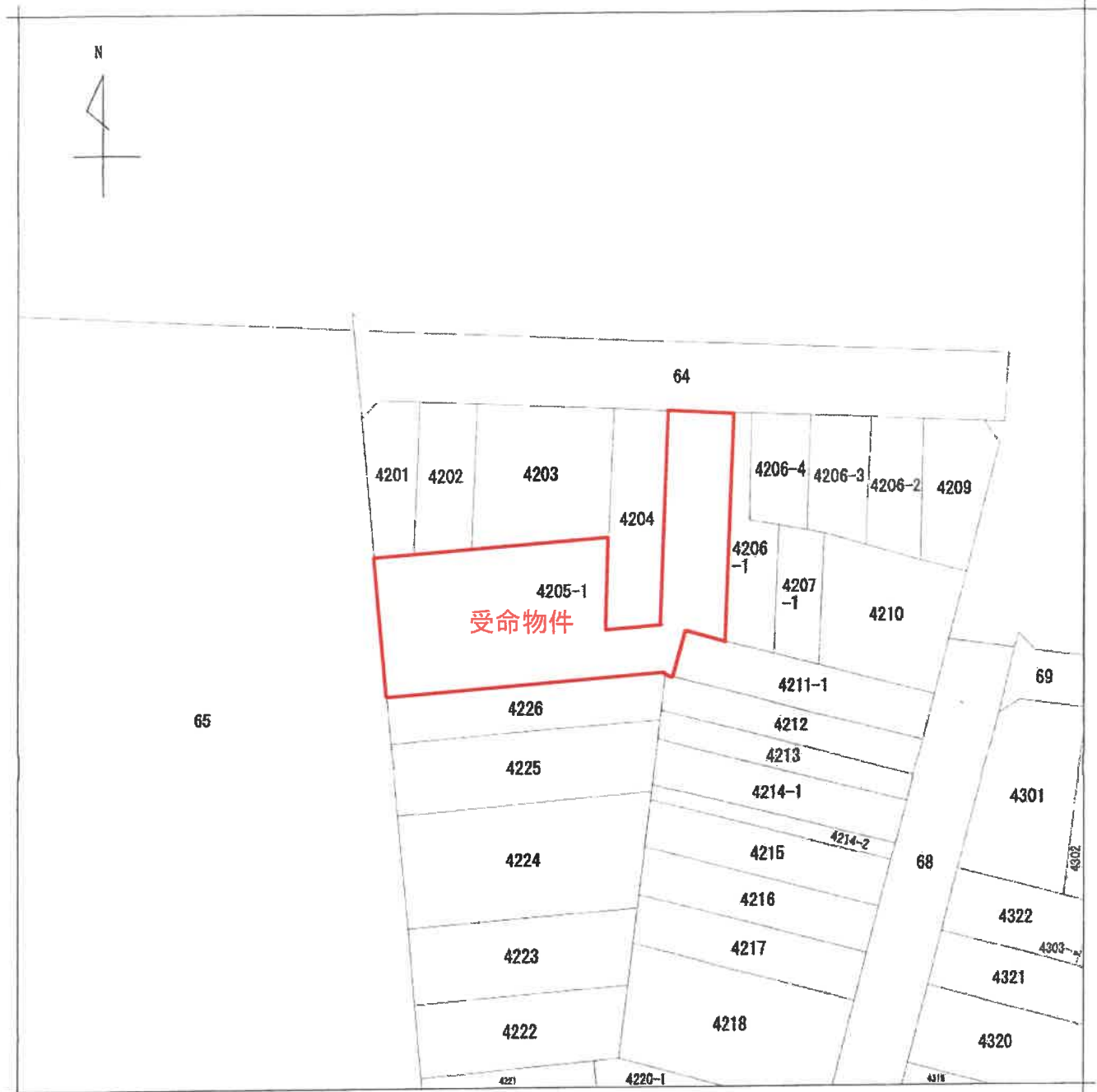
第7 附属資料

- 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







(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
新栄二丁目

請 求 分	所 在	名古屋市中区新栄二丁目				地 番	4205番1			
出 力 尺	1/500	精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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

地図整理番号：M83997

登記官

面圖
圖面
物平
階
建各

圖面平階各

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

水産部

遺物の所在

エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ

写真撮影位置

總
一



15
 16
 17

求 種 姓

45.056000	=	=	5.120	3.800
5.049000	=	=	1.800	2.805
1.803750	=	=	1.850	0.975
9.327850	=	=	2.030	4.595
46.272500	=	=	11.150	1.150
1.995000	=	=	1.900	1.050
4.182500	=	=	2.380	1.750
0.315000	=	=	0.630	0.500
2.345000	=	=	1.000	2.150
4.717500	=	=	2.550	1.850
57.120000	=	=	8.400	6.800
21.240000	=	=	7.200	2.950

合計	199.444100
床運賃	199.44 円

作成者

縮尺

人請申

縮尺 500

地图整理番号: M83998

(1/3)

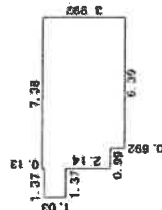
登記官

各階平面図

建物図面図
各階平面図

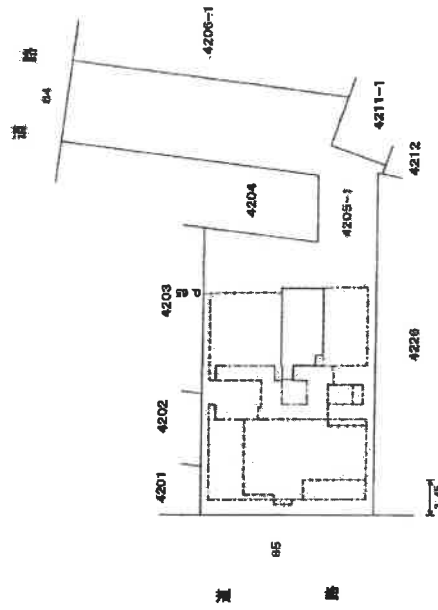
家原番号	新栄二丁目 4205番1の1407
建物の所在	名古屋市中区新栄二丁目4205番地1

建物の存する部分 14階
建物の名称 1407



求積算

6.390×3.992	$=$	25.508880
0.990×3.300	$=$	3.267000
1.370×1.030	$=$	1.411100
合計		30.186980
床面積		30.18 m ²



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

建各階平面圖

一棟の建物

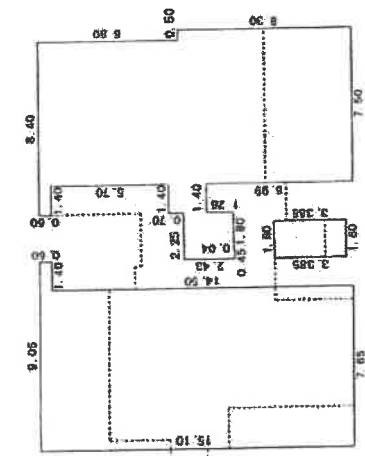
李維賢

古堡市新区新采二丁目4205番地1

建築物の所在

各階平面圖

3略(1.5分)



陸 空

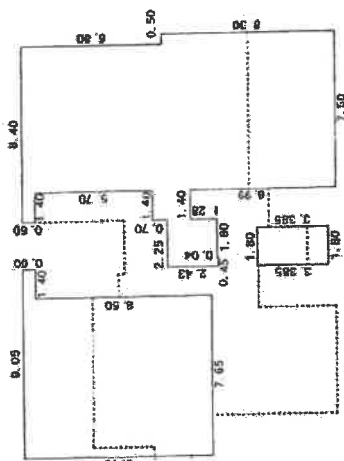


表 1

62,250,000	7,500 × 8,300	241,067,500
1,093,500	0,450 × 2,430	241.06 元
4,302,000	1,800 × 2,380	
2,534,600	1,400 × 1,810	
47,800,000	1,400 × 6,800	
0,340,000	7,000 × 0,500	
115,515,000	7,650 × 15,100	
0,840,000	1,400 × 0,600	
5,983,000	1,800 × 3,385	
	合計	
	底面積	

基 礎 求 求

7.500 × 8.300	62.250000
0.450 × 2.430	1.093500
1.800 × 2.250	4.050000
1.400 × 1.810	2.534000
7.000 × 6.800	47.600000
1.400 × 0.600	0.840000
7.650 × 9.100	69.615000
1.400 × 0.600	0.840000
1.800 × 3.385	6.093000
合計	195.167500
床面積	195.16 ㎡

· 卷成作

出版

人語

縮尺

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。
(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

登記簿

各階平面図

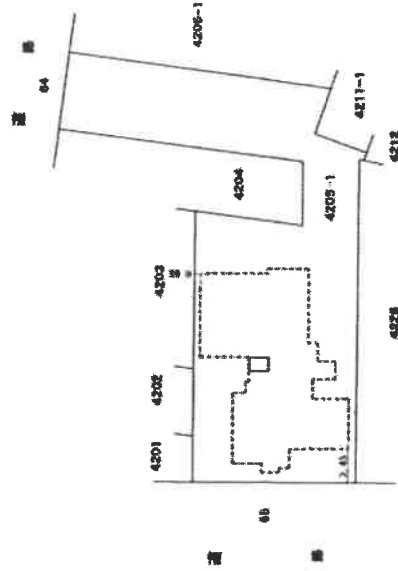
建物図面図

家屋番号	新栄二丁目 4205番地の104
建物の所在	名古屋市中央区新栄二丁目4205番地1

建物の存する部分 1階
建物の名称 104



床面積	=	2.639000
1.40 × 1.885		
合計		2.639000
延面積		2.63 m ²

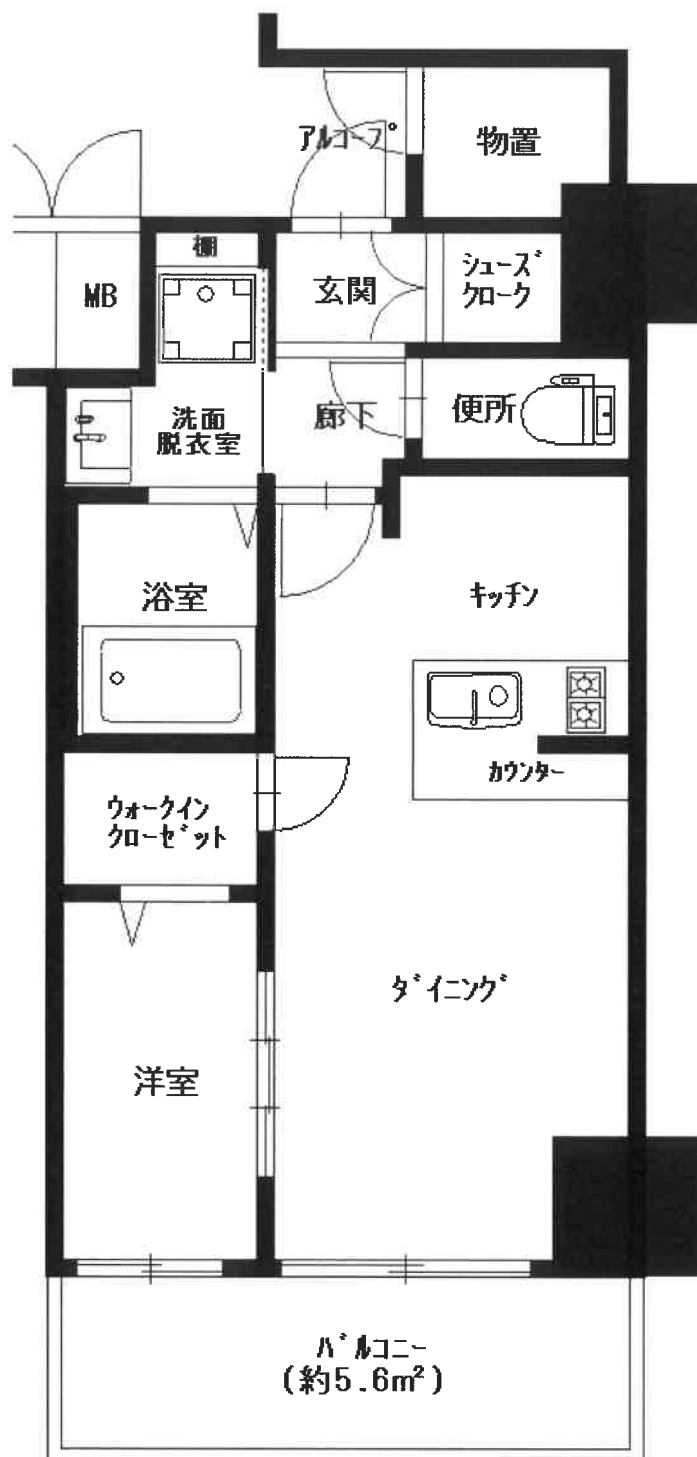


A 4 版に縮小

規約共用部分
(倉庫)

作成者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------

建物間取図(概略)



現況写真



①



②