

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月21日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12月16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	9,110,000 7,288,000		1,822,000	52,439	11,847



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区栄一丁目 2429番地1

建物の名称 エステムコート名古屋栄プレシャス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 2429番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 19.65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 名古屋市中区栄一丁目2429番1

地 目 宅地

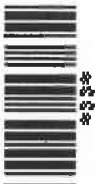
地 積 492.63平方メートル

(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 28万7476分の2115



物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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2月28日まで

賃 料 月額5万7860円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 別紙特約記載のとおり

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。

転借人Bが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 名古屋市中区栄一丁目 2429番地1

建物の名称 エステムコート名古屋栄プレシャス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 2429番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 19.65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 名古屋市中区栄一丁目2429番1

地 目 宅地

地 積 492.63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 28万7476分の2115



別紙

特 約

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（※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貸借契約における転貸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）

令和 7 年(ケ)第 204 号

令和 7 年 8 月 14 日受理

令和 7 年 10 月 16 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 名古屋市中区栄一丁目 2429番地1

建物の名称 エステムコート名古屋栄プレシャス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄一丁目 2429番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 19.65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 名古屋市中区栄一丁目2429番1

地 目 宅地

地 積 492.63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 28万7476分の2115

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	名古屋市中区栄一丁目24番34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が異なる (☐ 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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">つぎのとおり</td> <td style="width: 50%;">令和7年8月26日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費 月額6,000円</td> <td>☒ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金 月額1,370円</td> <td>☐ 滞納がある</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">計 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">内訳は「その他の事項」のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>			つぎのとおり	令和7年8月26日現在	管理費 月額6,000円	☒ 滞納はない	修繕積立金 月額1,370円	☐ 滞納がある		計 円		内訳は「その他の事項」のとおり		☐ 不明
つぎのとおり	令和7年8月26日現在														
管理費 月額6,000円	☒ 滞納はない														
修繕積立金 月額1,370円	☐ 滞納がある														
	計 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															
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 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		平成31年 2月23日	
最初の契約等	契約日	平成31年 2月23日	
	期間	平成31年 2月23日から ■令和 2年 2月29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	
現在の契約等	期間	令和 7年 3月 1日から ■令和 8年 2月28日まで 1年間 □期間の定めなし	
	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60,900円 (毎月 27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7,370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 平成31年 3月29日
期 間 平成31年 3月29日から 令和3年 2月28日
- ・現在の契約等 期 間 令和 7年 3月 1日から 令和8年 2月28日
- ・更新の種別 合意更新
- ・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57,860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 (5日/週 (月曜～金曜・8時～12時)) 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 有り (月額25,000円) 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、平成31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) 敷地権土地は長方形の形状で、西側部分を道路に接する。
- (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栄プレシャス）が存する。南西側部分にゴミ置場が設置されているほか、南側部分及び中央付近部分、東側部分に自転車置場が、中央付近に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栄プレシャス）は、規約設定された共用部分として、「駐輪場（家屋番号 栄一丁目 2429番1の101）」が存し、登記されている。

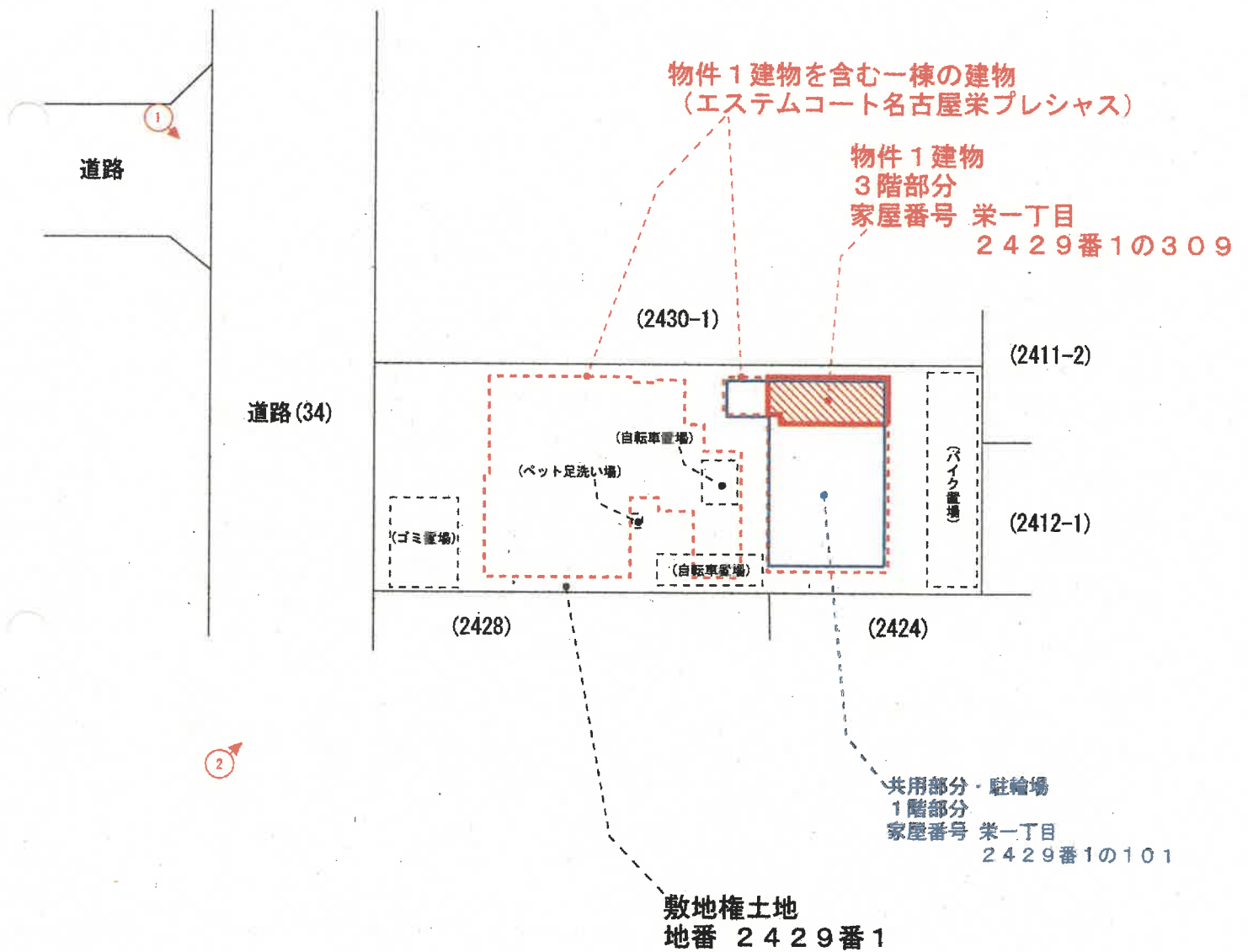
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月14日(木)	(郵便)	A (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 (連絡・回答なし)
令和7年8月14日(木)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付 (後日郵送回答)
令和7年8月14日(木)	(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8月14日(木)	(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8月20日(水) 14:10-14:40	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8月21日(木) 16:20-16:25	(電話)	B (転賃借人) から聞き取り
令和7年8月22日(金) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年8月26日(火) 17:50-18:20	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8月26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10月15日(水) 16:20-16:30	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

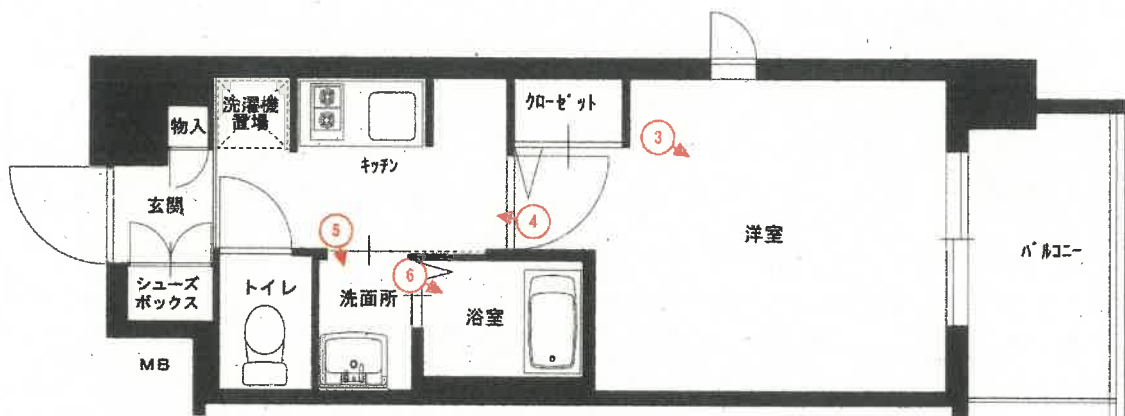
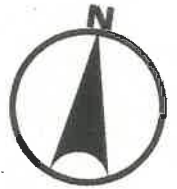
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



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栄プレシャス)
(隣家)



物件1建物を含む一棟の建物
(エステムコート名古屋栄プレシャス)

(隣家)



1 北西方向から撮影

2 南西方向から撮影



3 洋室



4 廊下・キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和7年(ケ)第204号
令和7年8月18日受理
令和7年8月26日現地調査
令和7年9月16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 9,110,000 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) 名古屋市中区栄一丁目 2 4 2 9 番地 1 エステムコート名古屋栄プレシヤス (専有部分の建物の表示) 栄一丁目 2 4 2 9 番 1 の 3 0 9 3 0 9 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 3 階部分 1 9 . 6 5 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区栄一丁目 2 4 2 9 番 1 宅地 4 9 2 . 6 3 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 2 8 万 7 4 7 6 分の 2 1 1 5	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	地下鉄鶴舞線「大須観音」駅 北西方 道路距離約380m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション、商業ビル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 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 西側市道から東へ30m超の地域は容積率800% 防火地域(集団防火) 特定用途誘導地区(都心地区)、緑化地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(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	492.63㎡ ほぼ長方形 間口 約13.5m、奥行 約36m
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約10mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (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、西側は市道、北側は駐車場、南側は住宅、駐車場等、東側は事務所ビルである。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和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駐車場、事業所、店舗等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特 記 事 項	・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。 包蔵地名：堅三蔵通遺跡 遺跡の種類：散布地 集落 遺跡の時代：弥生～江戸 土木工事に際しては、文化財保護法第93条第1項に基づく届出を工事着工の60日前に名古屋市教育委員会文化財保護課まで提出する。 ・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(中区)によると内水氾濫による浸水想定区域(浸水深0.5m～1.0m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栄プレシャス	
建物の用途	居宅 (総戸数126戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)平成31年1月11日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約33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 集会室 その他	有(2基) 有(月額25,000円) すぐに使用できない。(空きなし) なし オートロック
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栄プレシャス管理組合) 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(週5日(月～金)8時～正午) 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7年4月30日現在)46,113,298円 大規模修繕計画 有(実施時期:未定) 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 規約共用部分の有無 有(倉庫、自転車置場、ミニバイク置場)	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3 階 (309 号室) 角住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	19.65㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K 東側バルコニー	
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	6,000円 (月額) 1,370円 (月額) なし (令和7年8月26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	・ 本件建物内に目立った損傷等は認められなかった。 ・ 本件は最先順位の抵当権と同日設定の「転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約」が付着している。当該賃貸借契約及び転貸借契約の内容は現況調査報告書のとおりである。	

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
308,000	19.65	0.75	4,540,000

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33年／（経済的残存耐用年数33年＋経過年数7年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.75

(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
820,000	1.00	492.63	1.00	$\frac{2,115}{287,476}$	2,970,000

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5-31

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $710,000\text{円}/\text{㎡} \times 106.2/100 \times 100/100 \times 100/92 = 820,000\text{円}/\text{㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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
4,540,000	2,970,000	1.01	7,590,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.01 × その他補正 1.00 = 1.01

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は名古屋市中区内等))

A 令和5年11月 819,000円/㎡(平成31年1月建築, 専有面積30.33㎡)

B 令和7年2月 624,000円/㎡(平成21年10月建築, 専有面積21.09㎡)

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	819,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	738,000
B	624,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{87}$	733,000

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
736,000	1.01	19.65	14,610,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,161千円 (14.0%)	470千円	5.5%	8,289千円	0.8638	7,160千円 (86.0%)	8,320,000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	694	694	680	680
	共益費収入	88	88	88	88
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	782	782	768	768
	空室損失	78	78	77	77
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	681	681	668	668
イ 総費用	維持管理費	72	72	72	72
	修繕費	21	21	20	20
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	20	20	20	20
	運営支出合計	183	183	182	182
	資本的支出	164	16	16	16
	総費用合計	347	199	198	198
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	26.9	26.9	27.2	27.2
エ 有効純収益	ア-イ	334	482	470	470
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	318	437	406	

※ 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。

本件は最先順位の抵当権と同日設定の「転貸借を目的とした家賃滞納保証付き賃貸借契約」が付着した建物であるので、市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③をも重視し、物件の費用性を反映した①を考慮して、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) アーイ
①積算価格	7,590,000	0	7,590,000
②比準価格	14,610,000	0	14,610,000
③収益価格	—		8,320,000
④調整後の価格	11,390,000		

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
11,390,000	1.00	0.8	-	-	9,110,000

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

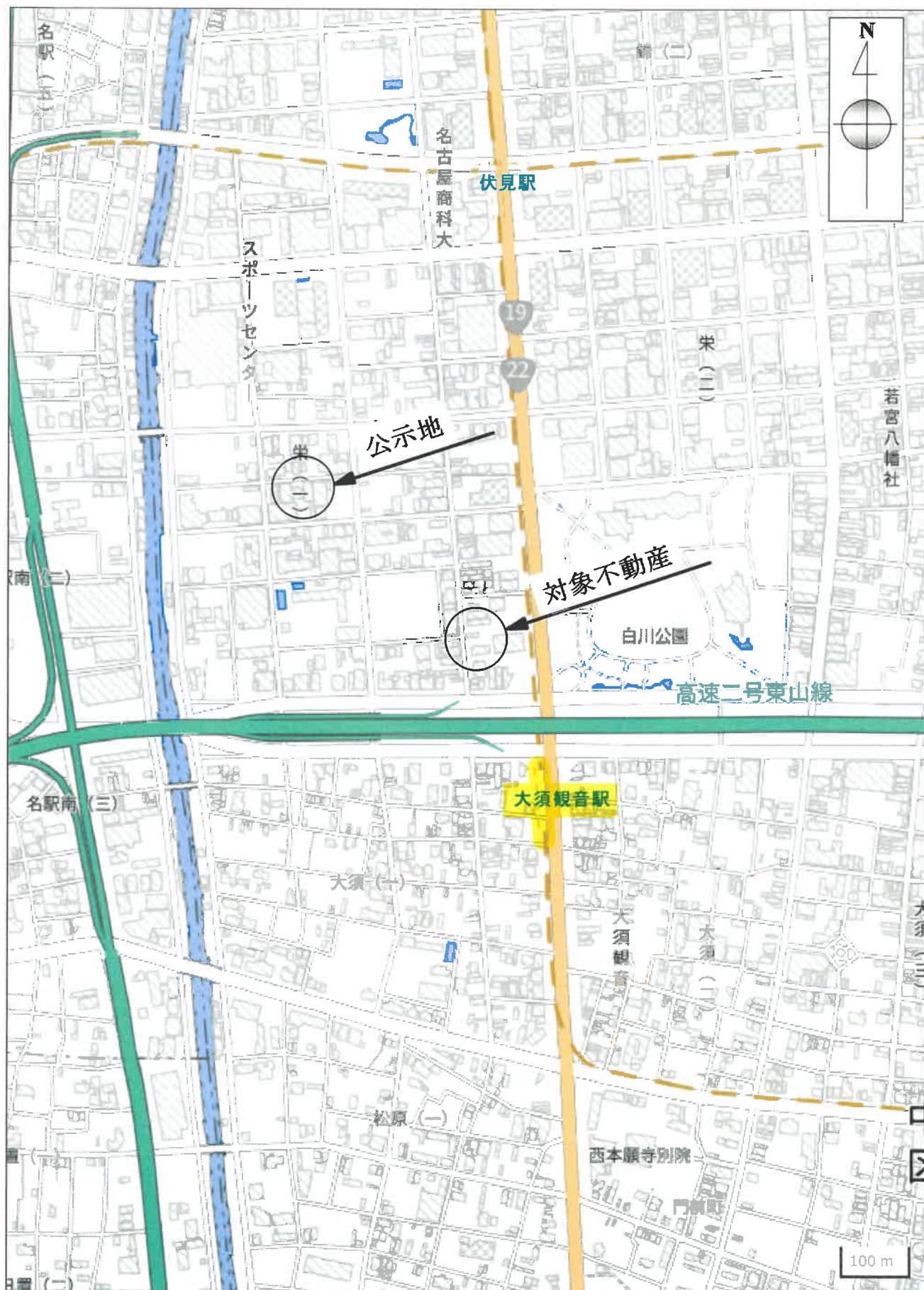
地価公示価格（名古屋中5-31）

所 在 : 名古屋市中区栄1丁目1506番
価 格 : 710,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅の南西方道路距離約540m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 332㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員8.0m市道に接面
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 : 中高層事務所ビルや共同住宅が混在する商業地域

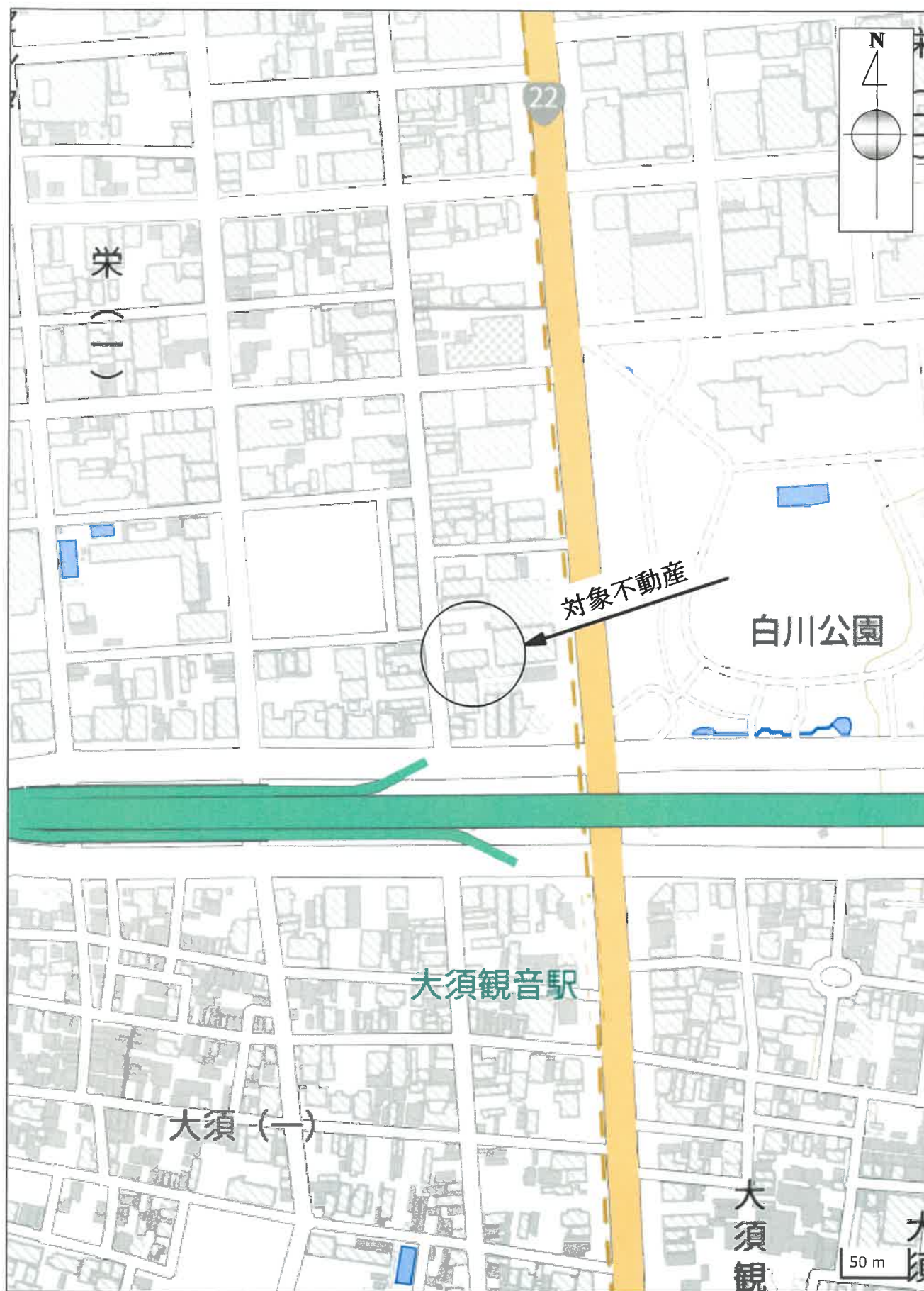
第7 附属資料

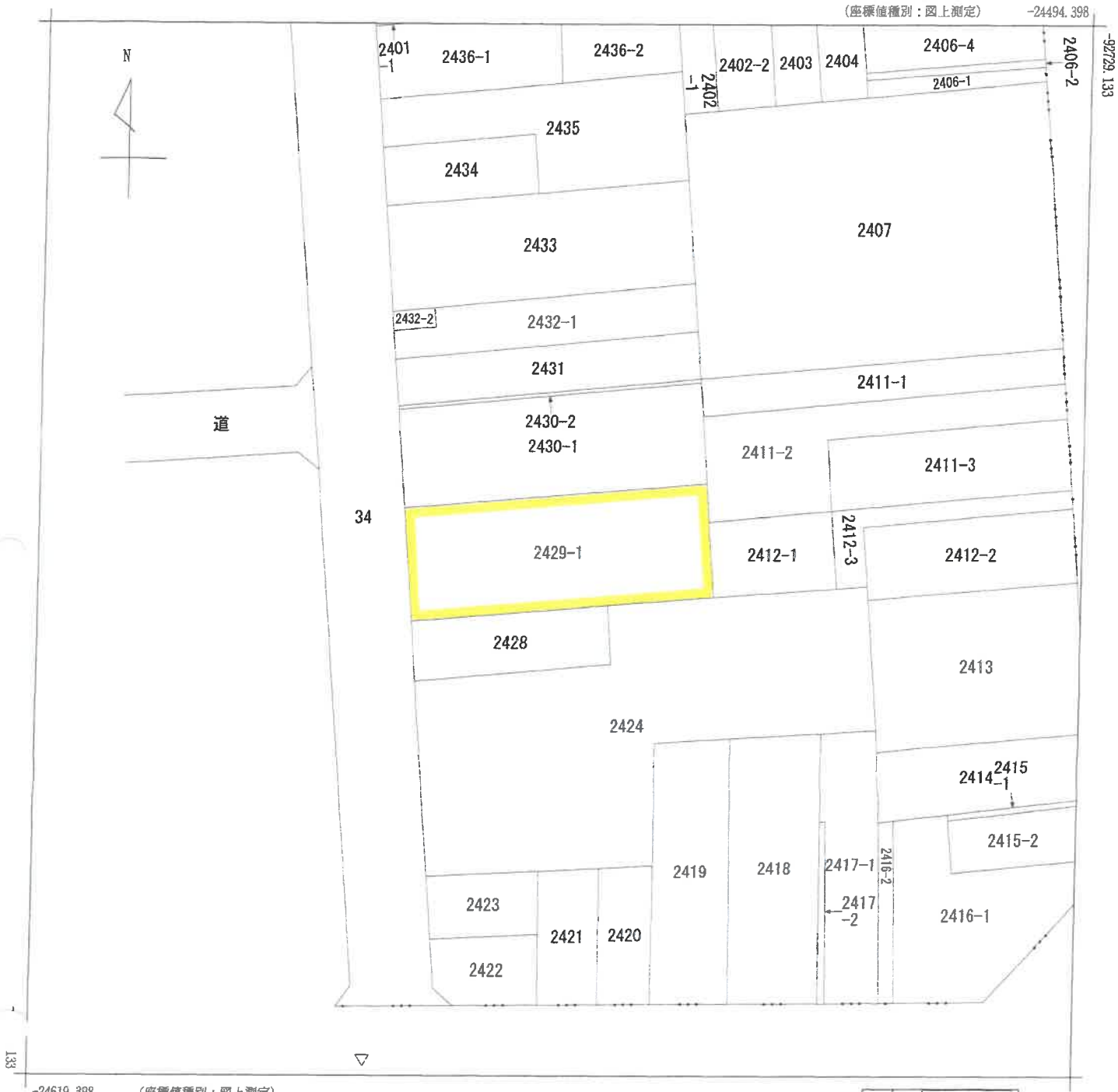
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





(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 部分	所 在 名古屋市中区栄一丁目				地 番	2429番1				
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成22年3月23日				備 付 年月日 (原図)	平成22年3月23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。
(名古屋法務局管轄)

令和7年6月26日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M84546

登記官

3400950

前 2429 後・新

地 番 2429 二 1

積

土地の所在 名古屋市中央区栄一丁目

A. 2429-1 計 算 式

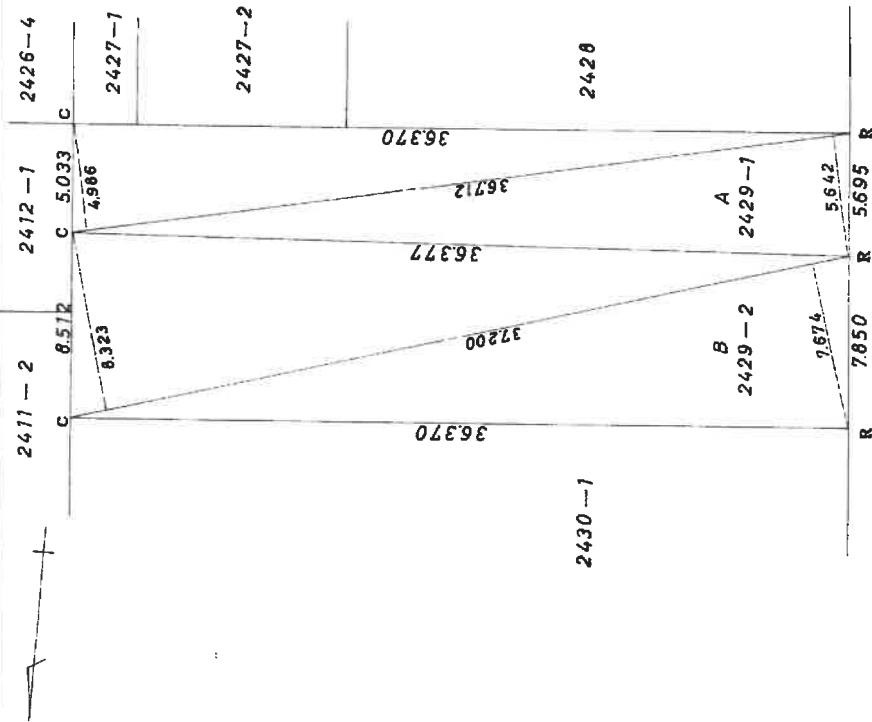
$$(5642 + 4986) \times 36.712 \times 0.500 = 195087568$$

B. 2429-2 計 算 式

$$(7674 + 8323) \times 37.200 \times 0.500 = 297544200$$

A. 2429-1 地 積 195.08M²

B. 2429-2 地 積 297.54M²



560.218

A 4 判に縮小

作 製 者

昭和60年 2 月 7 日 作 製

申 請 人

境界線

図. C コンクリート

縮尺

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

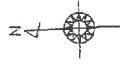
令和7年6月26日

東京法務局品川出張所

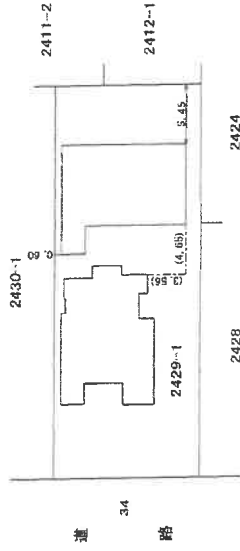
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	棟の建物
建物の所在	名古屋市中区栄一丁目2429番地1



エスデムコート名古屋栄プレシャス



作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1		500

A4判に縮小

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6月26日 東京法務局品川出張所 登記官

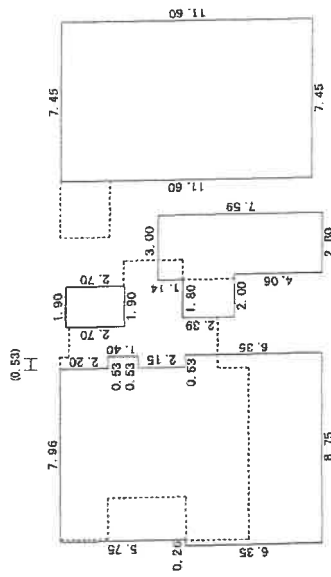
建物図面

家屋番号
--棟の建物

建物の所在
名古屋市中区栄一丁目242番地1

各階平面図

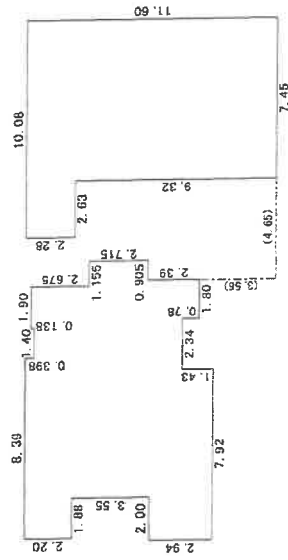
2階～1.5階
(各階同型)



求積表

7.450 × 11.600	=	86.420000
1.900 × 2.700	=	5.130000
2.800 × 4.060	=	11.368000
1.800 × 2.390	=	4.302000
3.000 × 3.530	=	10.590000
8.750 × 6.350	=	55.562500
7.960 × 5.750	=	45.770000
0.530 × 1.400	=	0.742000
合計		219.884500
床面積		219.88 m ²

1階



求積表

7.450 × 11.600	=	86.420000
2.630 × 2.280	=	5.996400
2.000 × 2.940	=	5.880000
5.920 × 6.490	=	38.420800
1.800 × 2.390	=	4.302000
2.340 × 4.325	=	10.120500
2.705 × 2.715	=	7.344075
0.590 × 0.735	=	0.433650
1.400 × 2.537	=	3.551800
1.900 × 2.675	=	5.082500
8.390 × 2.200	=	18.458000
合計		186.009725
床面積		186.00 m ²

A4判に縮小

作成者

縮尺 250

申請人

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6月26日

東京法務局品川出張所

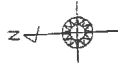
登記官

建物図面

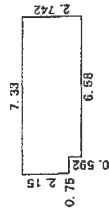
各階平面図

家屋番号
2429番1の309

建物の所在
名古屋市中区栄一丁目2429番地1

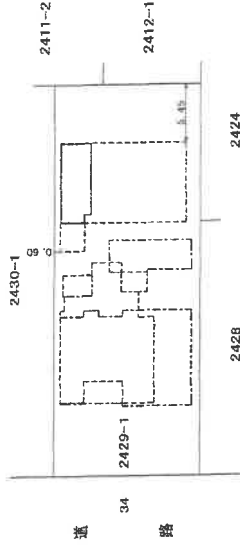


建物の存する部分 3階
建物の名称 309



求積表

6.580 × 2.742	=	18.042360
0.750 × 2.150	=	1.612500
合計		19.654860
床面積		19.65 m ²



作成者

(平成31年2月4日作成)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

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)

