

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 8年 7月 1日 午前10時00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 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 8年 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区葵一丁目 1002番地

建物の名称 エスリード葵桜通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 1002番の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 22.90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 名古屋市東区葵一丁目1002番

地 目 宅地

地 積 586.22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 346104分の2508



物件明細書

令和 8年 3月30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	エスリード賃貸株式会社
期限	令和7年12月31日まで
賃料	月額6万5500円
敷金	なし
保証金	なし
特約等	別紙「その他の事項」の特約等のとおり

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

なし

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 名古屋市東区葵一丁目 1002番地

建物の名称 エスリード葵桜通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 1002番の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 22.90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 名古屋市東区葵一丁目1002番

地 目 宅地

地 積 586.22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 346104分の2508



その他の事項

- **A** (債務者兼所有者(原賃貸人)。以下、甲。)及びエスリード賃貸株式会社(原賃借人兼転賃借人。以下、乙。)の原賃貸借契約(特定賃貸借契約書(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3月31日
期 間 令和4年3月31日から令和5年12月31日
 - ・最初の契約等 期 間 令和6年1月 1日から令和7年12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 エスリード賃貸株式会社(原賃借人兼転賃借人)
 - ・賃料・支払時期等 毎月65,500円(毎月27日限り当月分支払)
共益費4,600円
 - ・特約等(要旨)
 - ・甲及び乙は、本物件について、乙が転賃することを目的とする賃貸借契約を締結した。(第1条)
 - ・乙は、居住用として使用することを目的として本物件を転賃する。甲は、乙が本物件を借り受け、これを居住用として使用することを目的として第三者に転賃することを承諾する。ただし、乙の自己使用を認めるものとする。(第3条)
 - ・甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合は、その相手方は、何ら催告も要せずして、本契約を解除することができる。(第15条第3項)
 - ⑤本物件に関して、(略)競売手続き等の申し立て、あるいは国税徴収法による滞納処分その他公権力による処分を受けた場合
 - ・甲が第三者へ本物件を売却する場合は、本契約は当該第三者に承継されるものとする。ただし、乙は本物件の第三者への所有権移転日(登記上記載される日付)をもって契約を終了させることができる。(第17条第4項)
 - ・甲乙間の本契約が終了した際に、乙と転借人の転賃借契約が継続している場合は、甲は乙と転借人の転賃借契約における乙の転賃人としての地位の一切を承継し、甲と上記転借人において、上記転賃借契約と同一の条件で、直接に、賃貸借契約が成立する。(第18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

480-ジ

令和 7 年(ケ)第 274 号

令和 7 年 10 月 21 日受理

令和 8 年 1 月 9 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 名古屋市東区葵一丁目 1002番地

建物の名称 エスリード葵桜通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葵一丁目 1002番の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 22.90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 名古屋市東区葵一丁目1002番

地 目 宅地

地 積 586.22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 346104分の2508

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区葵一丁目10番5号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	つぎのとおり 管理費 月額4,600円 修繕積立金 月額1,600円	令和7年10月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計6,200円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 4,600円 (令和7年10月分) 修繕積立金 1,600円 (令和7年10月分)	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (転賃借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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 (転賃借人) ■エスリード賃貸株式会社 (原賃借人, 転賃貸人)の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書の写し)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 転賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年12月11日
最初の契約日	令和 3年12月11日
契約等期間	令和 3年12月11日から ■令和 5年12月31日まで 約2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 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 6年 1月 1日から ■令和 7年12月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (エスリード賃貸株式会社 (原賃借人, 転賃貸人))
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金67,100円 (毎月 27日 限り 翌月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> (転)賃借人は退去時にハウスクリーニング費として30,000円 (税別)を支払うものとする。
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 共益費 月額4,600円 <input checked="" type="checkbox"/> 更新時更新料有 (67,100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 <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- **A** (債務者兼所有者(原賃貸人)。以下、甲。)及びエスリード賃貸株式会社(原賃借人兼転賃貸人。以下、乙。)の賃貸借契約(特定賃貸借契約書(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3月31日
期 間 令和4年3月31日から令和5年12月31日
 - ・最初の契約等 期 間 令和6年1月1日から令和7年12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 エスリード賃貸株式会社(原賃借人兼転賃貸人)
 - ・賃料・支払時期等 毎月65,500円(毎月27日限り当月分支払)
共益費4,600円
 - ・特約等(要旨)
 - ・甲及び乙は、本物件について、乙が転貸することを目的とする賃貸借契約を締結した。(第1条)
 - ・乙は、居住用として使用することを目的として本物件を転貸する。甲は、乙が本物件を借り受け、これを居住用として使用することを目的として第三者に転貸することを承諾する。ただし、乙の自己使用を認めるものとする。(第3条)
 - ・甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合は、その相手方は、何ら催告も要せずして、本契約を解除することができる。(第15条第3項)
 - ⑤本物件に関して、(略)競売手続き等の申し立て、あるいは国税徴収法による滞納処分その他公権力による処分を受けた場合
 - ・甲が第三者へ本物件を売却する場合は、本契約は当該第三者に承継されるものとする。ただし、乙は本物件の第三者への所有権移転日(登記上記載される日付)をもって契約を終了させることができる。(第17条第4項)
 - ・甲乙間の本契約が終了した際に、乙と転借人の転貸借契約が継続している場合は、甲は乙と転借人の転貸借契約における乙の転貸人としての地位の一切を承継し、甲と上記転借人において、上記転貸借契約と同一の条件で、直接に、賃貸借契約が成立する。(第18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
<p>■ 管理会社</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理員 有り (5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 有り (月額18,000円~20,000円) 申し込めば使用できる。 5 ペットの飼育 可
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(原賃貸借契約の内容につき、回答書あり)</p>
<p>■ B (転賃借人)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は私が居宅として使用しています。 2 物件1建物に特段の損傷箇所等はありません。 3 物件1建物を改装等したことはありません。 4 物件1建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 5 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 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、その他の日用品等の動産類が存する。

(2) 物件1建物(を含む一棟の建物)は、登記記録によれば、令和3年築であり、当職が目視で確認した限りでは、特段の大きな損傷、汚れ等は見受けられなかった。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は北側を道路(桜通り)に接する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物(エスリード葵桜通り)が存するほか、南東側にゴミ置場が存する。東側付近は平面駐車場、北西側にバイク置場、南西側に自転車置場が存する。

物件1建物を含む一棟の建物(エスリード葵桜通り)の北側付近地上部に駐車場が、中央やや南寄り部分の地上部分に自転車置場が存する。

(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、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(エスリード葵桜通り)には、規約設定された共用部分として、「駐輪場(家屋番号 葵一丁目 1002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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月27日(月)	(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 (後日郵送回答)
令和7年10月27日(月)	(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10月27日(月)	(郵便)	エスリード賃貸株式会社 (原賃借人, 転賃貸人) に対し占有状況照会書を送付 (後日郵送回答)
令和7年10月27日(月)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付 (後日郵送回答)
令和7年10月28日(火) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年10月31日(金) 13:20-14:00	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建物居住者」宛てとする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11月5日(水) 16:25-16:40	(電話)	■ B (転賃借人) から聞き取り
令和7年11月7日(金)	(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11月12日(水) 18:50-19:20	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8年1月5日(月) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記関係書類取得
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。

令和7年11月12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合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

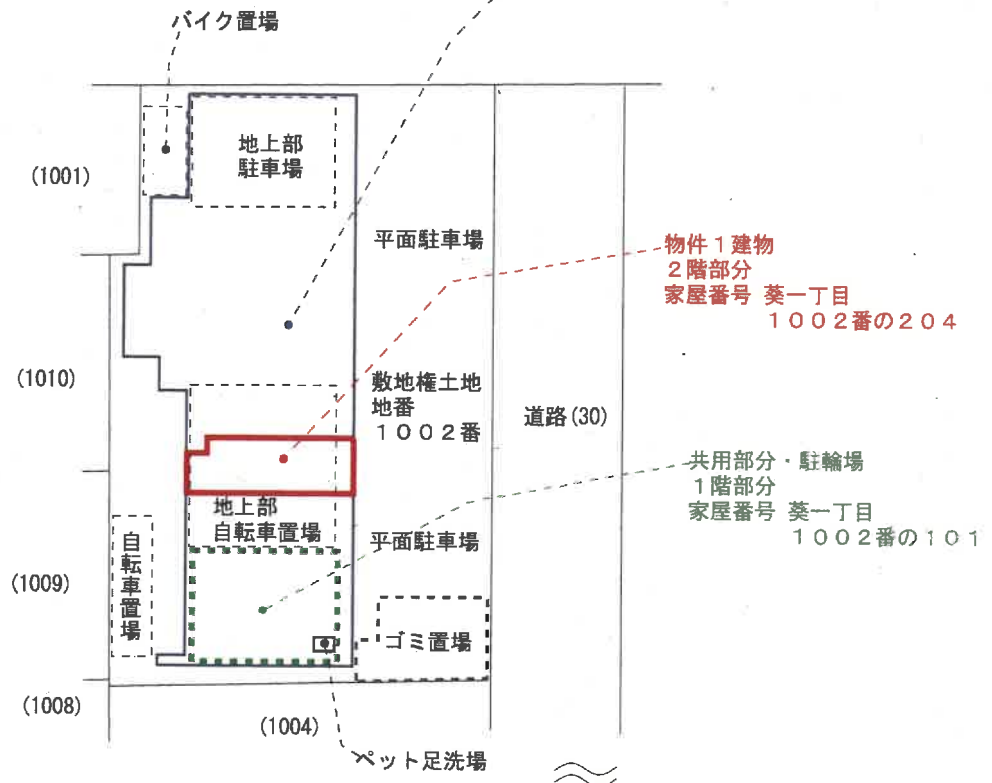
土地建物位置関係図（概略）

2

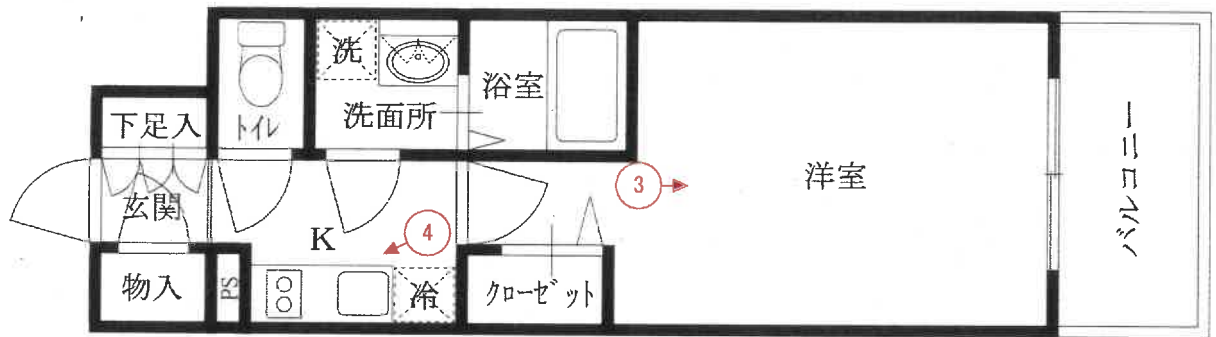
代官町
葵一丁目
1

道路(29)
桜通り

物件1建物を含む一棟の建物
(エスリード葵桜通り)



間取図 (概略)



物件1 建物を含む一棟の建物
(エスリード葵桜通り)



1 北東方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(エスリード葵桜通り)



2 北西方向から撮影



3 洋室



4 キッチン

副

令和7年(ケ)第274号
令和7年10月24日受理
令和7年11月12日現地調査
令和7年12月2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

二村 成彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 10,310,000 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) 名古屋市東区葵一丁目 1002番地 エスリード葵桜通り (専有部分の建物の表示) 葵一丁目 1002番の204 204 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 22.90平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市東区葵一丁目1002番 宅地 586.22平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 346104分の2508	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	地下鉄桜通線「車道」駅 西方 道路距離約440m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	桜通沿いに高層のマンション、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 ※本件土地は用途地域を跨っている。(特記事項) 80% 600% 防火地域(集団防火) 特定用途誘導地区:都心地区(北側桜通の道路境界から30m内の地域)、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	586.22㎡ ほぼ長方形 間口 約18m、奥行 約30m
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約50mの舗装市道に、東側で幅員約7m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、北側及び東側は市道、南側はマンション、西側は事務所ビル及び宗教施設等である。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和32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事業所、住宅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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は用途地域を跨っており、本件土地の北側桜通の道路境界から30m以南の地域は近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)である。 ・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(東区)によると内水氾濫の浸水想定区域(0.3m未満、0.3m~0.5m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、平成25年9月の集中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	エスリード葵桜通り	
建物の用途	居宅 (総戸数138戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載) 令和3年11月4日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約36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、吹付等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (1基) 有 (月額18,000円~20,000円) 申し込めば使用できる。 なし オートロック、宅配ボックス
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 (エスリード葵桜通り管理組合) 法人格 無 全委託管理 エスリード建物管理株式会社 管理員 有 (週5日) 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9月30日現在) 49,037,931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 (管理事務室)	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	2階(204号室) 中間住戸 主要開口部の方位: 東向き	
床面積	22.90㎡(登記面積)	
間取り	1K 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	4,600円(月額) 1,600円(月額) あり(令和7年10月30日現在6,200円) 管理費 4,600円 修繕積立金 1,600円 <hr/> 小計 6,200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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件専有部分は転貸借に供されている。 ・本件所有者は不動産業者と特定賃貸借契約を締結している。特定賃貸借契約及び転貸借契約の内容について詳細は現況調査報告書のとおりである。 ・室内には、特に目立った汚損、損傷等は見られなかった。 	

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
325,000	22.90	0.81	6,030,000

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36年 / (経済的残存耐用年数36年 + 経過年数4年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.81

(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
875,000	1.05	586.22	1.00	$\frac{2,508}{346,104}$	3,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋東5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $870,000\text{円/㎡} \times 104.6/100 \times 100/103 \times 100/101 = 875,000\text{円/㎡}$
 （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：二方路 1.03

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 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
6,030,000	3,900,000	0.98	9,730,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 0.98

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(名古屋市内))

A 令和7年7月 647,000円/㎡(令和4年11月建築, 専有面積25.05㎡)

B 令和6年12月 774,000円/㎡(令和3年8月建築, 専有面積24.51㎡)

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	647,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	647,000
B	774,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	626,000

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
637,000	0.98	22.90	14,300,000

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	
1,311千円 (14.1%)	525千円	5.5%	9,259千円	0.8638	7,998千円 (85.9%)	9,310,000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	786	786	770	770
	共益費収入	55	55	55	55
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	841	841	825	825
	空室損失	84	84	83	83
	貸倒損失	25	25	25	25
	有効総収益	732	732	717	717
イ 総費用	維持管理費	55	55	55	55
	修繕費	24	24	23	23
	公租公課	66	66	66	66
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	22	22	22	22
	運営支出合計	174	174	173	173
	資本的支出	171	19	19	19
総費用合計	345	193	192	192	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		23.8	23.8	24.1	24.1
エ 有効純収益	ア-イ	387	539	525	525
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	369	489	453	

※ 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	9,730,000	0	9,730,000
②比準価格	14,300,000	0	14,300,000
③収益価格	—		9,310,000
④調整後の価格	12,890,000		

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
12,890,000	1.00	0.8	1.00	-	10,310,000

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：滞納管理費等相当額は僅少のため減価を行わなかった。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋東5-4）

所 在 : 名古屋市東区代官町3902番
価 格 : 870,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「新栄町」駅の北東方道路距離約500m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 744㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員50.0m市道に接面、背面道
用途指定等 : 商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域
地域の概要 : 中高層の店舗、事務所ビルが見られる商業地域

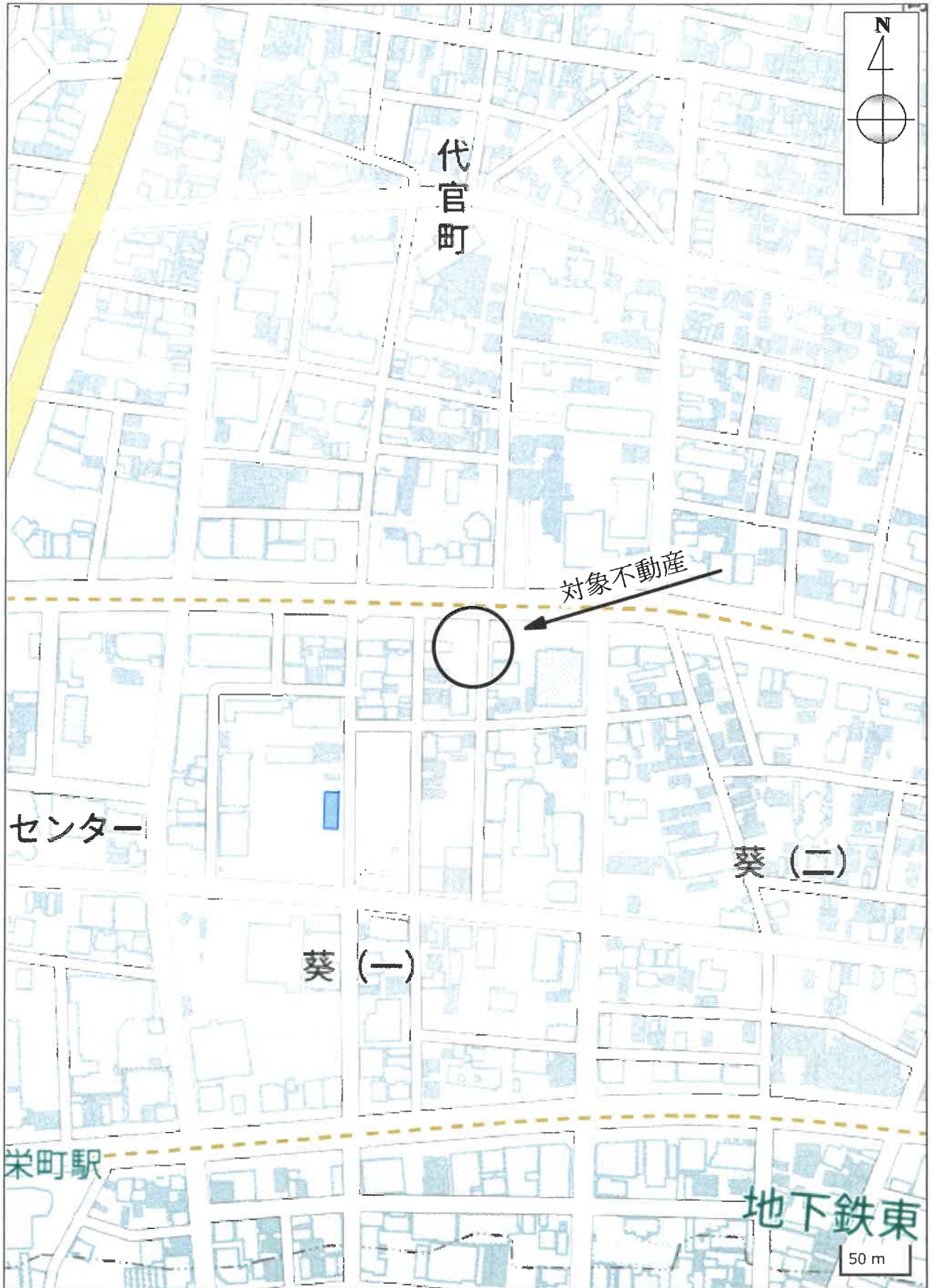
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・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





地番区域見出
葵一丁目

請求部	所在	名古屋市東区葵一丁目				地番	1002番		
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

令和7年8月28日
東京法務局品川出張所
登記官



登記年月日：令和2年7月27日

土地積測量図

地番 1002
土地の所在 名古屋市東区葵一丁目

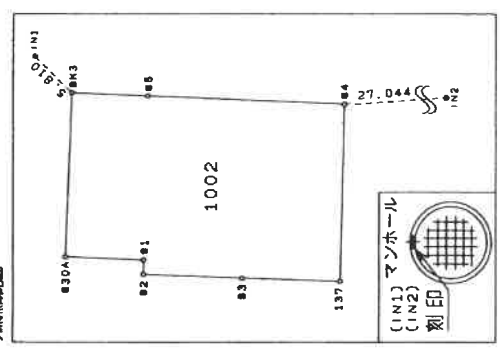
求積表

NO	X _n	Y _n	辺長	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
S4	66.950	91.295	21.877	1374.621940
S5	68.818	92.200	6.417	111.288954
S43	97.227	92.548	18.193	-1733.849091
S30A	97.909	74.367	8.650	-1812.491408
S1	89.265	74.036	1.600	-172.370715
S2	89.300	72.436	10.931	-179.871800
S3	78.377	72.024	10.925	-59.958405
137	67.458	71.671	19.631	1288.983118
合計				-1172.447307
合計面積				586.223654
合計面積				586.223654
合計面積				586.22
合計面積				m ²

任意座標1:1.0000000

角番	各角	X	Y
IN1	N/A-MCHED	101.349	96.043
IN2	N/A-MCHED	39.979	83.147

902年7月10日



境界線の種類

コンクリート杭	◎
石杭	○
金属プレート	◇
計算点	⊙

(会員専用)

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

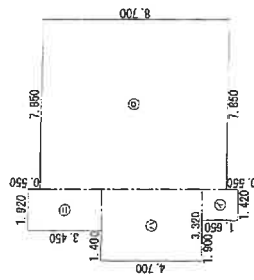
申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会紙)

登記年月日：令和3年11月11日

各階平面図

1階



求積表

①	1.420 × 1.650	=	2.343000
②	7.650 × 8.700	=	66.2955000
③	8.320 × 4.700	=	15.604000
④	1.920 × 3.450	=	6.624000
⑤	7.450 × 5.800	=	43.210000
合計			136.076000
床面積			136.07 m ²

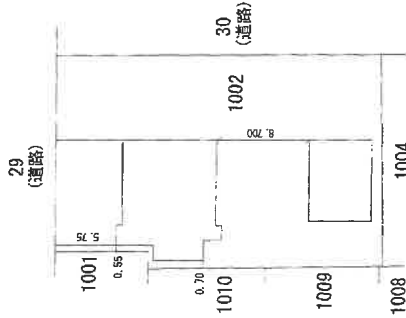
建築物図面

家屋番号

名古屋市東区葵一丁目1002番地

建物の所在

各階平面図



作製者

(令和3年11月8日作製)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

令和7年8月28日

東京法務局品川出張所

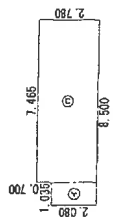
登記官

登記年月日：令和3年11月11日

各階平面図 建築物図面

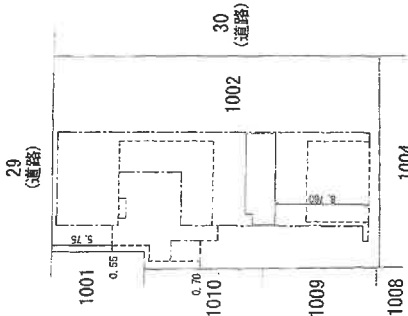
家屋番号 葵一丁目1002番の204

建築物の所在 名古屋市東区葵一丁目1002番地



求積表

①	1.035 × 2.080	=	2.162800
②	7.465 × 2.780	=	20.762700
合計			22.905500
床面積			22.90 m ²



建築物の存する部分 2階

作製者

(令和3年11月8日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

令和7年8月28日

東京法務局品川出張所

登記簿

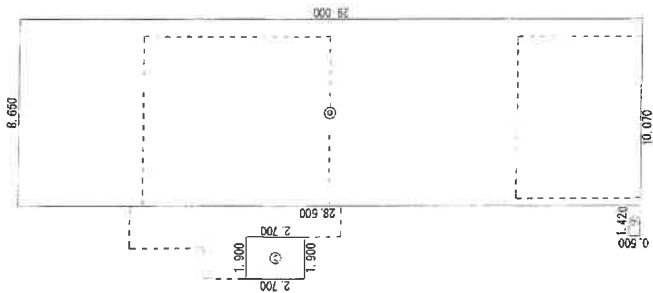
登記年月日：令和3年11月11日

各階平面図

家屋番号
一棟の建物

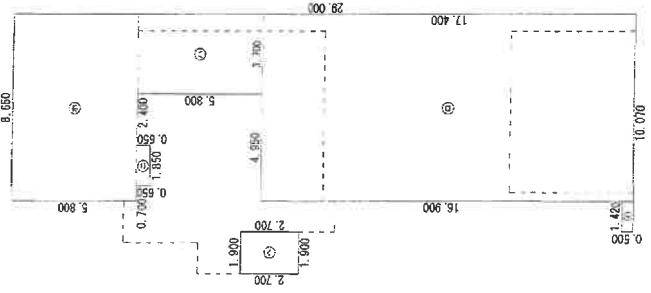
建物の所在
名古屋市東区葵一丁目1002番地

3階～15階
(各階同型)



求積表	
①	1.420 × 0.500 = 0.710000
②	8.650 × 29.000 = 250.850000
③	1.900 × 2.700 = 5.130000
合計	256.690000
床面積	256.69 m ²

2階



求積表	
①	1.420 × 0.500 = 0.710000
②	8.650 × 17.400 = 150.510000
③	3.700 × 5.800 = 21.480000
④	1.850 × 0.650 = 1.202500
⑤	8.650 × 5.800 = 50.170000
⑥	1.900 × 2.700 = 5.130000
合計	229.182500
床面積	229.18 m ²

作製者

(令和3年11月8日作製)

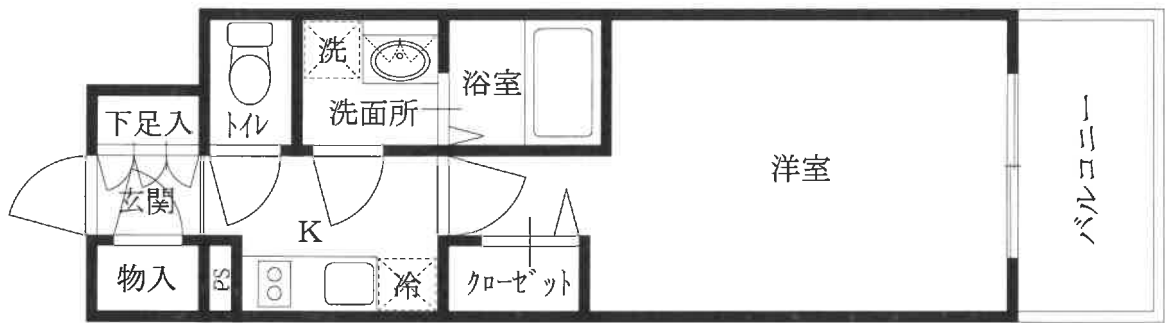
縮尺 1/250

申請人

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8月28日 東京法務局品川出張所 登記官

建物間取図(概略)



現況写真 ①



②

