

## 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 井 畑 弥 雄

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1002

建物の名称 1002

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 19.20平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 0.20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



物 件 目 録

敷地権の割合 320146分の2108

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 320146分の0



## 物件明細書

令和 8年 3月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

---

---

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7年12月31日まで

賃 料 月額5万7860円

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。

転賃借人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

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1002

建物の名称 1002

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 19.20平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 0.20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



物 件 目 録

敷地権の割合 320146分の2108

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 320146分の0



令和 7 年(ケ)第 302 号

令和 7 年 11 月 7 日受理

令和 8 年 1 月 6 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1002

建物の名称 1002

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 19.20平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 0.20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

**( 1 枚目)**

物 件 目 録

敷地権の割合 320146分の2108

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 320146分の0

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4番31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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積：</li> </ul>	
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5,370円 修繕積立金 月額3,160円	令和7年12月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 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	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 <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ <b>B</b> (転賃借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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(■株式会社エステムプランニング (原賃借人兼転賃貸人) ■ <b>B</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 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 元年12月24日
最初の契約日	令和 元年12月24日
契約等期間	令和 元年12月24日から ■令和 2年12月31日まで 約1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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 8年 1月 1日から ■令和 8年12月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金60,900円 (毎月 末日 限り 翌月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 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 ■ペットの飼育可。ペットを飼育する場合は、貸主および管理人へ届け出なければならぬ。ペットを飼育する場合は、借主は退去時に消毒費用として20,000円(税別)を支払うものとする。借主は退去時に室内クリーニング代として25,000円(税別)を支払うものとする。借主は退去時に鍵交換代として25,000円(税別)を支払うものとする。
その他	■共益費 月額8,530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

(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）及び賃料改定通知書（写し）等の要旨

- ・占有権原 （原）賃借権
- ・最初の契約等 契約日 令和2年 1月31日  
期 間 令和2年 1月31日から 令和3年12月31日
- ・現在の契約等 期 間 令和7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 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（共益費8,530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）

(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> <p>1 管理員 有り (4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 無し</p> <p>5 ペットの飼育 可</p>
<p>■ A (債務者兼所有者(原賃貸人))</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <p>1 物件1建物は賃貸し、借主が居宅としています。</p>
<p>■ B (転賃借人)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述、回答書の要旨)</p> <p>1 物件1建物は私が賃借して居宅として使用しています。契約書等の写しを別途提出します。</p> <p>2 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 物件1建物を改装等したことはありません。</p> <p>4 物件1建物で現在も過去もペットは飼っていません。</p>
<p>■ 株式会社エステムプランニング (原賃借人兼転賃貸人)</p>	<p>(電話による陳述の要旨)</p> <p>1 物件1建物の附属建物部分である、備蓄倉庫部分も、物件1建物主である建物とともに、所有者から賃借し、転借人に転貸をしています。備蓄倉庫の使用についても、本件の賃貸借契約に含まれています。</p>
<p>■ B (転賃借人)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <p>1 物件1建物主である建物とともに、備蓄倉庫も私が使用しています。</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3・4・5枚目に記載のとおり認められる。**■** (転賃借人) の占有権原は、転賃借権である。

(2) なお、5枚目記載のとおり、原賃貸借契約(転賃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。東側部分にゴミ置場、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、水景、自転車置場及びペット足洗場が存する。北西側付近に自動販売機が設置されている。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11月18日(火) 11:20-12:00	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11月21日(金) 12:50-13:00	(電話)	■B■(転賃借人)から聴き取り
令和7年11月27日(木) 18:45-19:15	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, 同人から聴き取り, 評価人同行
令和7年12月5日(金)	(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12月5日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日回答あり)
令和7年12月8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12月8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)
令和7年12月8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12月9日(火) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月18日(木) 15:45-15:50	(電話)	■B■(転賃借人)から聞き取り
令和7年12月26日(金) 16:45-16:55	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, 同人から聴き取り, 評価人同行
(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。		

- 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27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。

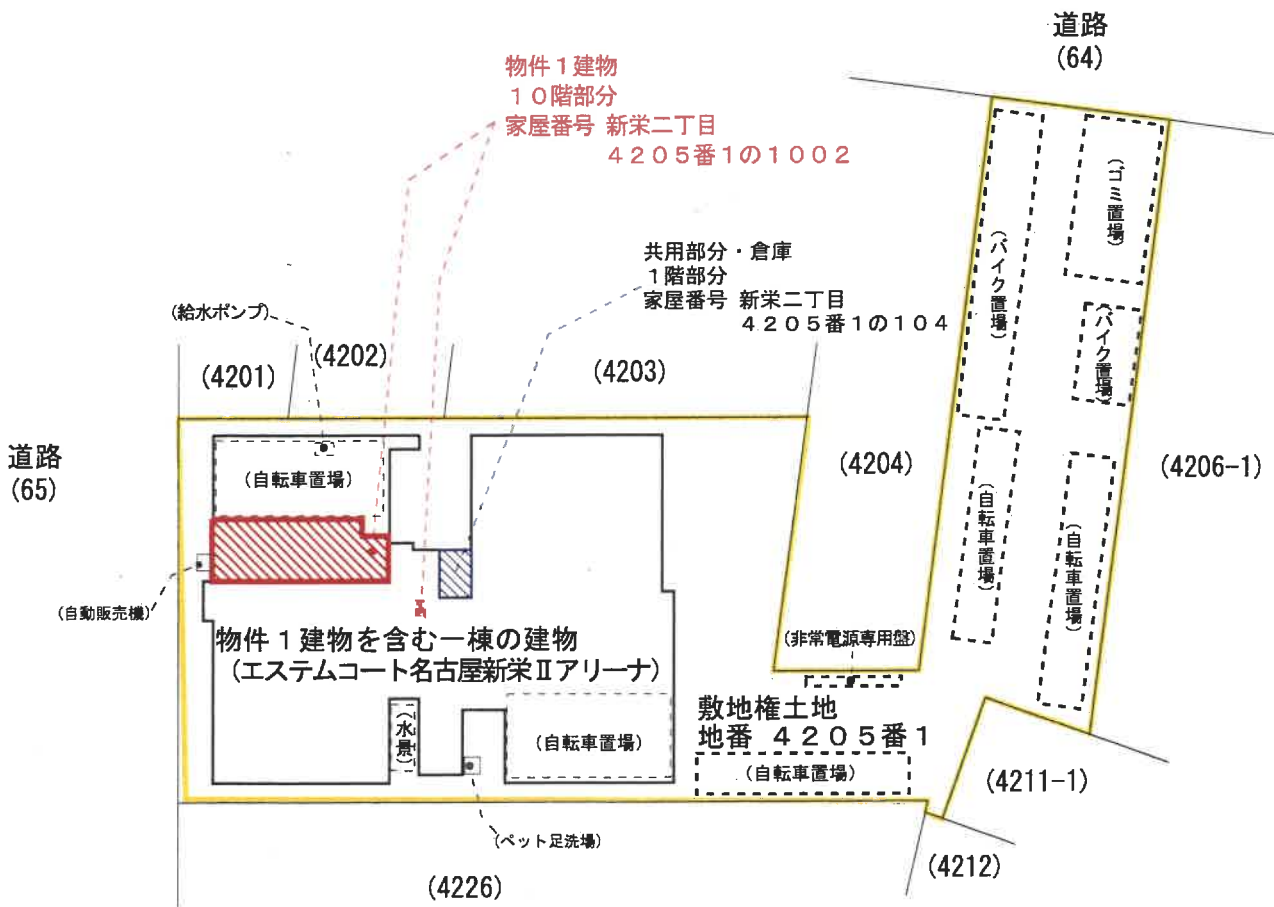
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）

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)



## 【専有部分：主である建物】



## 【符号 1 の附属建物】

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新栄Ⅱアリーナ)



2 北東方向から撮影

ゴミ置場

敷地権土地 (12 枚目)



3 洋室



4 浴室

令和 7 年 ( ケ ) 第 3 0 2 号  
令和 7 年 1 1 月 1 2 日 受 理  
令和 7 年 1 1 月 2 7 日 外 現 地 調 査  
令和 7 年 1 2 月 2 6 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

児 玉 和 久

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 8 , 5 2 0 , 0 0 0 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 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1002 建 物 の 名 称 1002 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 19.20㎡  (附属建物の表示) 符 号 1 種 類 倉庫 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 10階部分 0.20㎡  (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㎡  (専有部分の建物の敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 320146分の2108  (附属建物の敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 320146分の0	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	地下鉄東山線「新栄町」駅の南方・道路距離約900m 地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅の北東方・道路距離約900m (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共同住宅、事務所ビルのほか、駐車場等も見られる商業地域である。
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 市街化区域 用途地域 商業地域(一部近隣商業地域) 建ぺい率 80% 容積率 500% (一部400%) 防火規制 防火地域 その他の規制 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)、緑化地域、一部特定用途誘導地区(都心地区)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 693.07㎡ 形状 不整形 間口 約16.6m 奥行 約40.2m 地勢 平坦地
接面道路の状況	西側幅員約50.0mの舗装市道及び北側幅員約8.0mの舗装市道(何れも建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地として利用されている。 東側隣地は共同住宅、一般住宅、南側隣地は一般住宅、北側隣地は事務所ビル、共同住宅、店舗兼住宅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 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和53年頃は事業所兼住宅の敷地及び駐車場、平成10年頃は事業所兼住宅の敷地及び空地、平成30年頃は空地として利用されていた模様である。北側隣地にある店舗兼住宅は以前、クリーニングの取次店を行っていた模様であるが、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・受命物件が西側で接面する市道葵町線と民地との東側道路境界から東方30m以内は商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、駐車場整備地区、特定用途誘導地区(都心地区)、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域、30m超は近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、駐車場整備地区、都市機能誘導区域内、

<p>特記事項</p>	<p>居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域となっている。なお、市道葵町線と民地との東側道路境界から東方11mまでの範囲は防火地域(路線防火)、11m超は準防火地域となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築計画概要書記載の基準容積率は467.04%となっている。</li> <li>・ 西側市道は都市計画道路3・1・57葵町線に指定されているが、整備済みである。</li> <li>・ 名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(中区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域、浸水深0.3m～0.5m未満の区域及び浸水深0.5m～1.0m未満の区域となっている。</li> <li>・ 名古屋市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件周辺は平成20年8月28日～29日の平成20年8月末豪雨及び平成25年9月4日の集中豪雨における浸水区域となっている。</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新栄Ⅱアリーナ	
建物の用途	居住用マンション (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1年8月21日 新築 約6年 約39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 タイル貼り、石貼り、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	あり (2基) なし なし 特になし
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	あり (エステムコート名古屋新栄Ⅱアリーナ管理組合) 法人格…なし 委託 株式会社エステム管理サービス 管理室 …あり 管理員 …あり(4日/週)
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積立金 (令和7年6月30日現在) 63,633,871円</li> <li>・大規模修繕計画の有無…あり(実施時期は未定)</li> <li>・負担決議された工事負担金の有無…なし</li> <li>・耐震性能診断の受検の有無…不明</li> <li>・ペットの飼育…可</li> <li>・不動産登記上、以下の建物は規約により共用部分となっている。 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㎡</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	10階 (1002号室) 中間住戸 主要開口部の方位 : 西向き		
現 況 床 面 積	19.20㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K バルコニー …有(西側)		
仕 様	天 井	床	クロス等 フローリング、クッションフロア等
	内 壁	設 備	クロス等 電気、水道、公共下水道、都市ガス
	そ の 他		特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	5,370円(月額)	
	修 繕 積 立 金	3,160円(月額)	
	滞 納 額	なし (令和7年12月12日 現在0円)	
	内 訳	管 理 費	0円
		修 繕 積 立 金	0円
		小 計	0円
	そ の 他	-	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	受命物件は第三者に賃貸(転貸)されているため、賃借人(転借人)が占有している。なお、建物賃貸借契約等の詳細は現況調査報告書の記載のとおりである。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立会人の陳述によれば、「不具合は特にない。」模様である。</li> <li>・専有部分と同じ10階に附属建物として倉庫が設置されている。</li> </ul>		

## 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。

建物区分	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
専有	310,000	19.20	0.83	4,940,000
附属	160,000	0.20	0.83	30,000
計				4,970,000

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

【専有部分】

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 5 %) = 0.83

【符号1の附属建物】

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 5 %) = 0.83

#### (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。

建物区分	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
専有	481,000	0.94	693.07	1.00	2108 / 320146	2,060,000
附属	481,000	0.94	693.07	1.00	0 / 320146	0
計						2,060,000

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

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $495,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 102 = 481,000\text{円}/\text{㎡}$   
 （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：形状0.99×二方路1.03=1.02

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：形状0.90×二方路1.04=0.94

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した。

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
4,970,000	2,060,000	1.02	7,170,000

ウ 個別格差： $\frac{\text{階層補正 } 1.07}{\text{階層：10階}} \times \frac{\text{位置補正 } 0.95}{\text{位置：西向きの中間住戸}} \times \frac{\text{その他補正 } 1.00}{\text{（その他：特になし）}} = 1.02$

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7年4月 754,000円/㎡ (平成30年3月 建築、専有面積 23.61㎡)

B 令和6年3月 761,000円/㎡ (平成28年10月 建築、専有面積 23.78㎡)

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	754,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	756,000
B	761,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{99}$	648,000

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
702,000	1.02	19.20	13,750,000

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：専有部分の登記数量による。

### 3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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	
1,361千円 (15.3%)	493千円	5.5%	8,695千円	0.86384	7,511千円 (84.7%)	8,870,000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：下記《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》

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	102	102	102	102
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	796	796	782	782
	空室損失	80	80	78	78
	貸倒損失	24	24	23	23
	有効総収益	692	692	681	681
	イ 総費用	維持管理費	64	64	64
修繕費		21	21	20	20
公租公課		60	60	60	60
損害保険料		6	6	6	6
その他費用		0	0	0	0
運営支出合計		151	151	150	150
資本的支出		38	38	38	38
総費用合計		189	189	188	188
ウ 経費率(運営支出/有効総収益)(%)	21.8	21.8	22.0	22.0	
エ 有効純収益 アーイ	503	503	493	493	
オ 複利現価率(割引率 5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	479	456	426		

※ 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、建物の経過年数、管理の状況、周辺環境の将来動向等を勘案の上、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、収益性を反映した③を中心に、市場の実勢を反映した②を関連づけ、費用性を反映した①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－イ
①積算価格	7,170,000	0	7,170,000
②比準価格	13,750,000	0	13,750,000
③収益価格	—		8,870,000
④調整後の価格	10,650,000		

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×オ
10,650,000	1.00	0.80	1.00	—	8,520,000

イ 市場性修正：特になし。

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

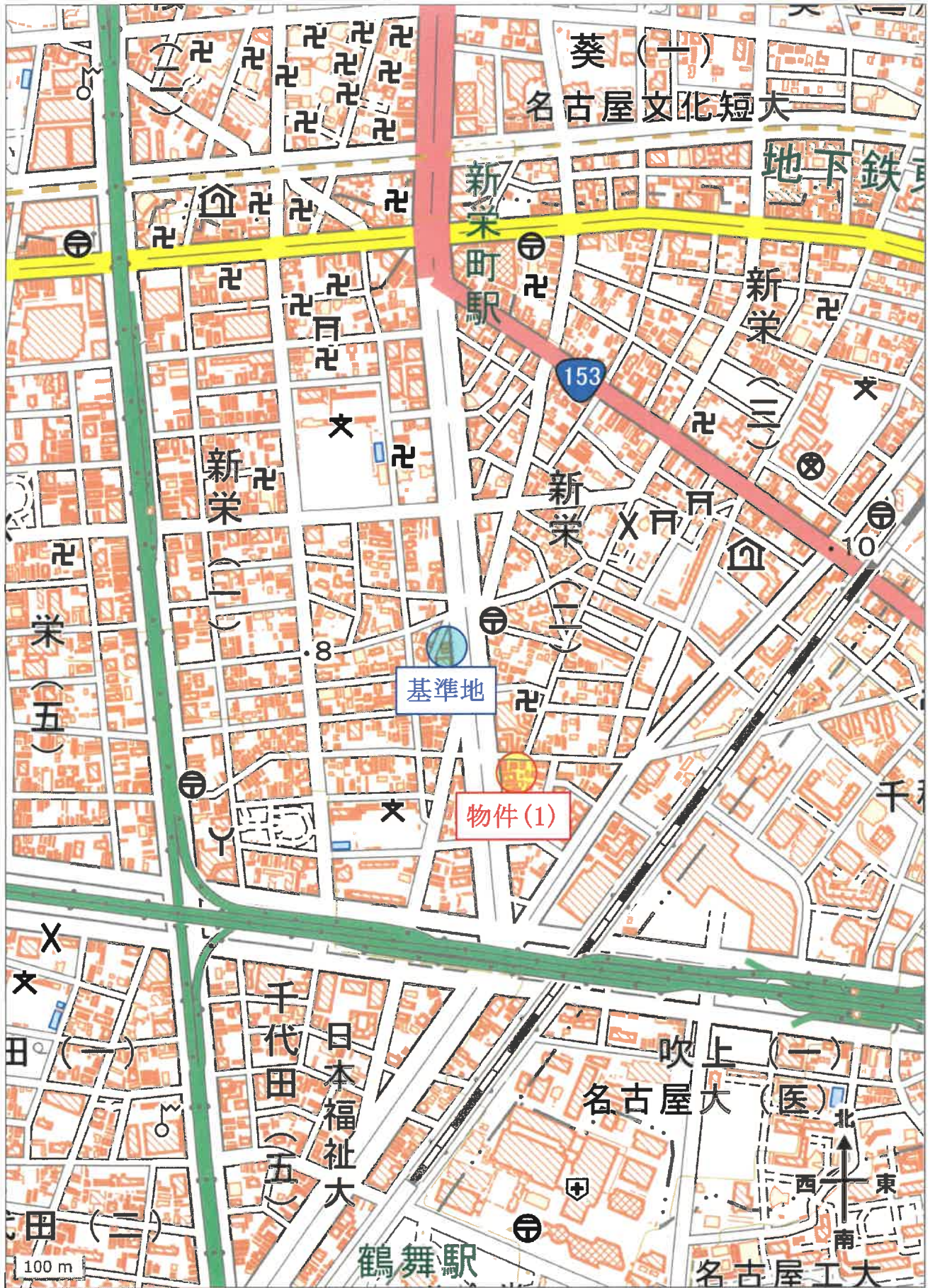
基準地価格 : 中(県) 5-13  
所在 : 名古屋市中区新栄1丁目3503番3  
住居表示 : 新栄1-35-5  
価格 : 495,000円/㎡  
位置 : 地下鉄東山線「新栄町」駅の南方道路距離約780m  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 284㎡  
供給処理施設 : 水道、下水、ガス  
接面街路 : 東側50.0m市道に接面、背面道あり  
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域  
地域の概要 : 幹線道路沿いに高層共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料

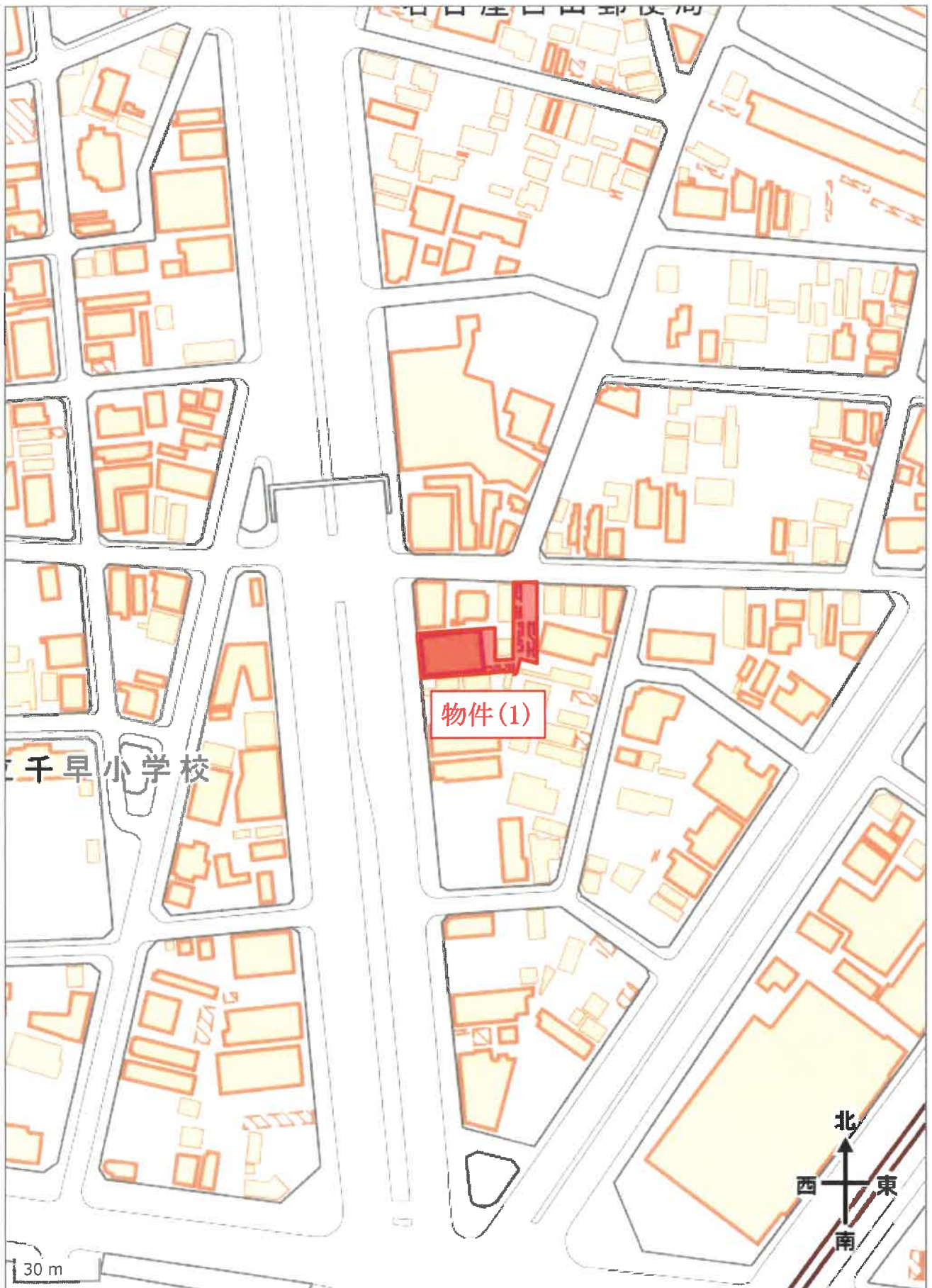
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

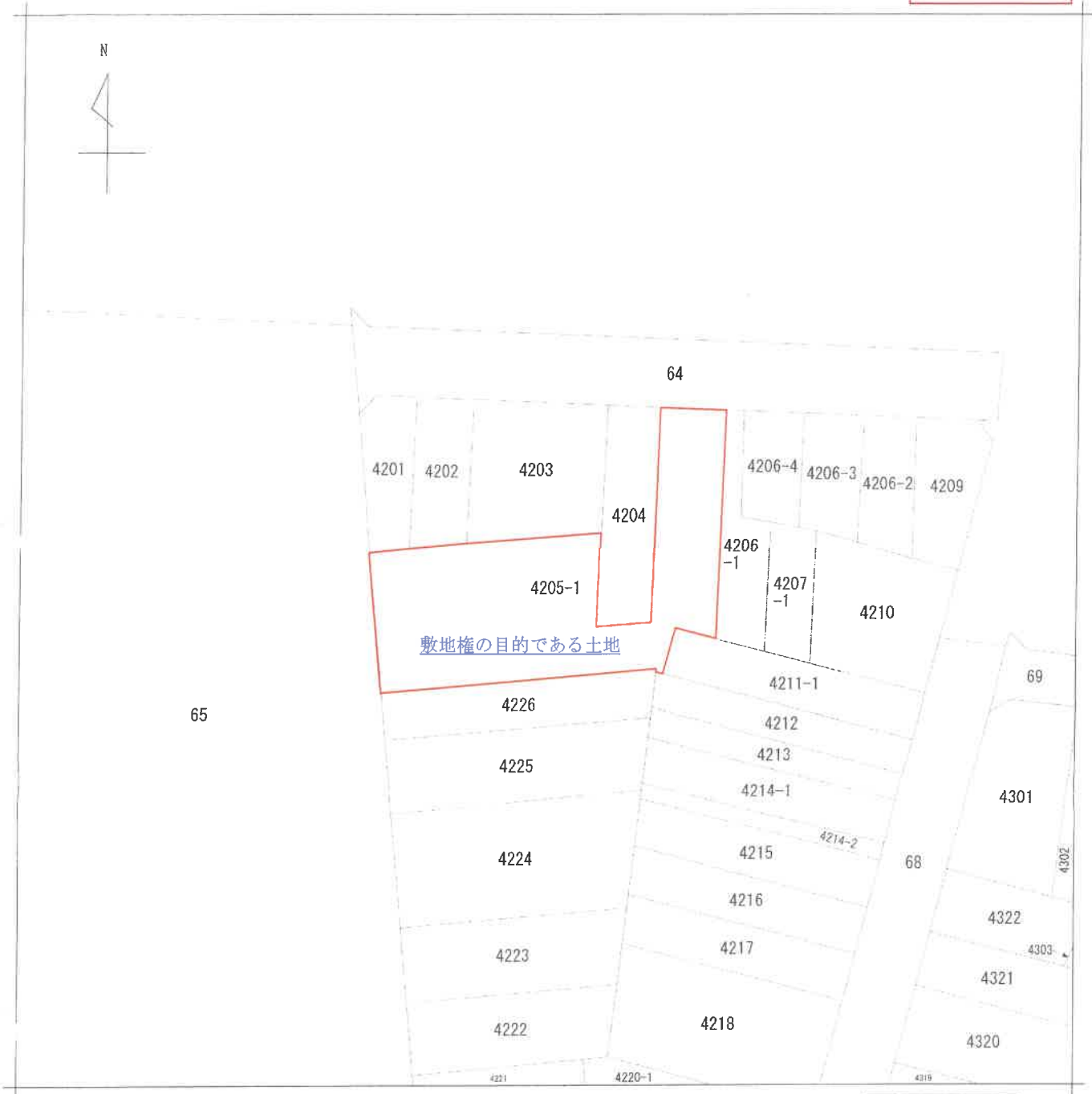
以上

# 位置図

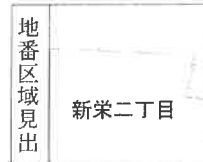


# 付近案内図





(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	名古屋市中区新栄二丁目		地番	4205番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			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9月30日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M85781

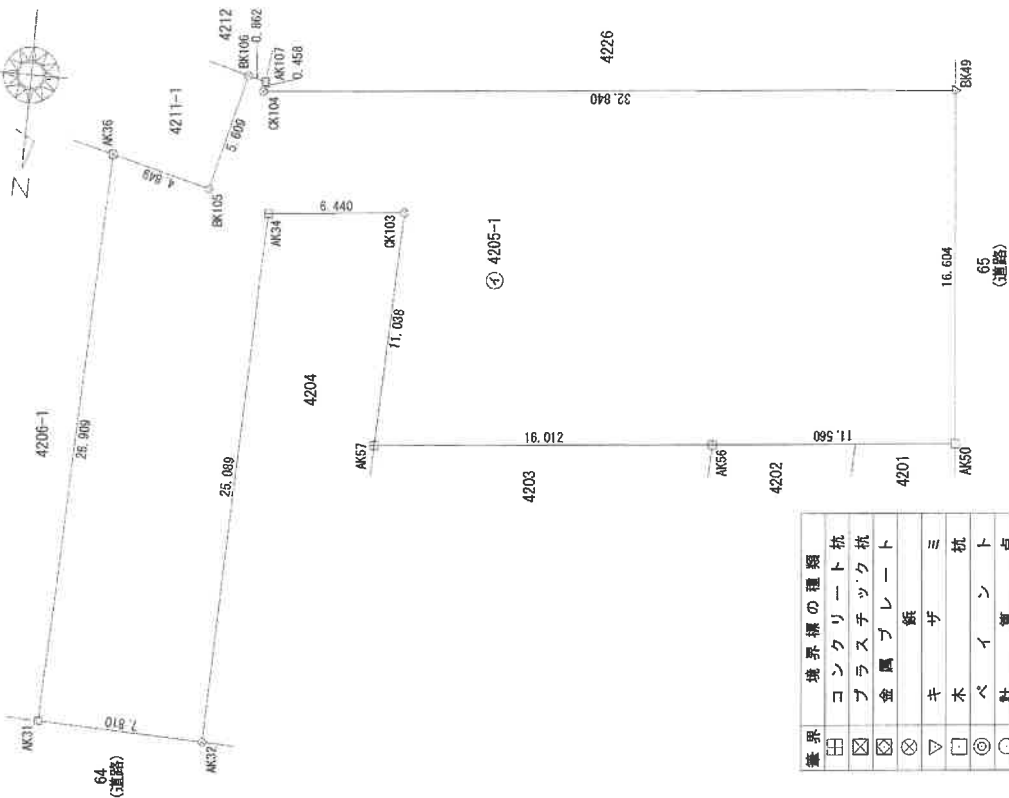
登記官



地積測量図

地番 4205-1

土地の所在 名古屋市中央区新栄二丁目



求積表

地番	4205-1				X n · (Y n+1 - Y n-1)				距離
NO	X n	Y n	X n+1	Y n+1	X n	Y n	X n+1	Y n+1	
AK50	-92518.291	-22195.821	92437.360	69.9					16.604
BK49	-92534.824	-22434.272	-3176885.656	824					32.840
CK104	-92531.818	-22401.570	-3030958.690	350					0.458
AK107	-92532.276	-22401.622	-72887.971	325					0.458
BK106	-92532.489	-22400.787	-206366.823	047					5.609
BK105	-92527.053	-22390.399	-655038.271	1611					4.849
AK36	-92528.251	-22384.700	-527728.606	935					26.800
AK31	-92501.360	-22383.714	632812.473	840					7.810
AK32	-92501.074	-22401.518	600502.064	324					26.089
AK34	-92526.150	-22402.340	671318.716	900					6.440
CK103	-92526.771	-22408.751	559456.948	817					11.038
AK57	-92515.739	-22408.367	1444398.530	318					16.012
AK56	-92517.193	-22424.313	2548203.381	346					11.560
合計									
合計面積				693.0722890				㎡	

この地積測量図は、世界測地系に基づき作成である

3級基準点 (街区三角点 街区多角点) 4級基準点 (節点)	座標系番号	境界線	X座標	Y座標
1070A (街区三角点)		金属標	-92764.720	-22230.141
10684 (街区多角点)		金属標	-92593.255	-22355.559
10693 (街区多角点)		金属標	-92723.601	-22490.824
1A250 (節点)		金属標	-92795.631	-22485.666

縮尺係数: 0.999906  
平成29年3月23日測量

境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属プレート
区	鉄
▽	キ
□	木
◎	ベ
○	計

作成者

申請人

縮尺

1 / 250

(平成29年 7月 27日作成)

登記年月日: 平成29年8月2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11月25日 名古屋法務局一宮支局

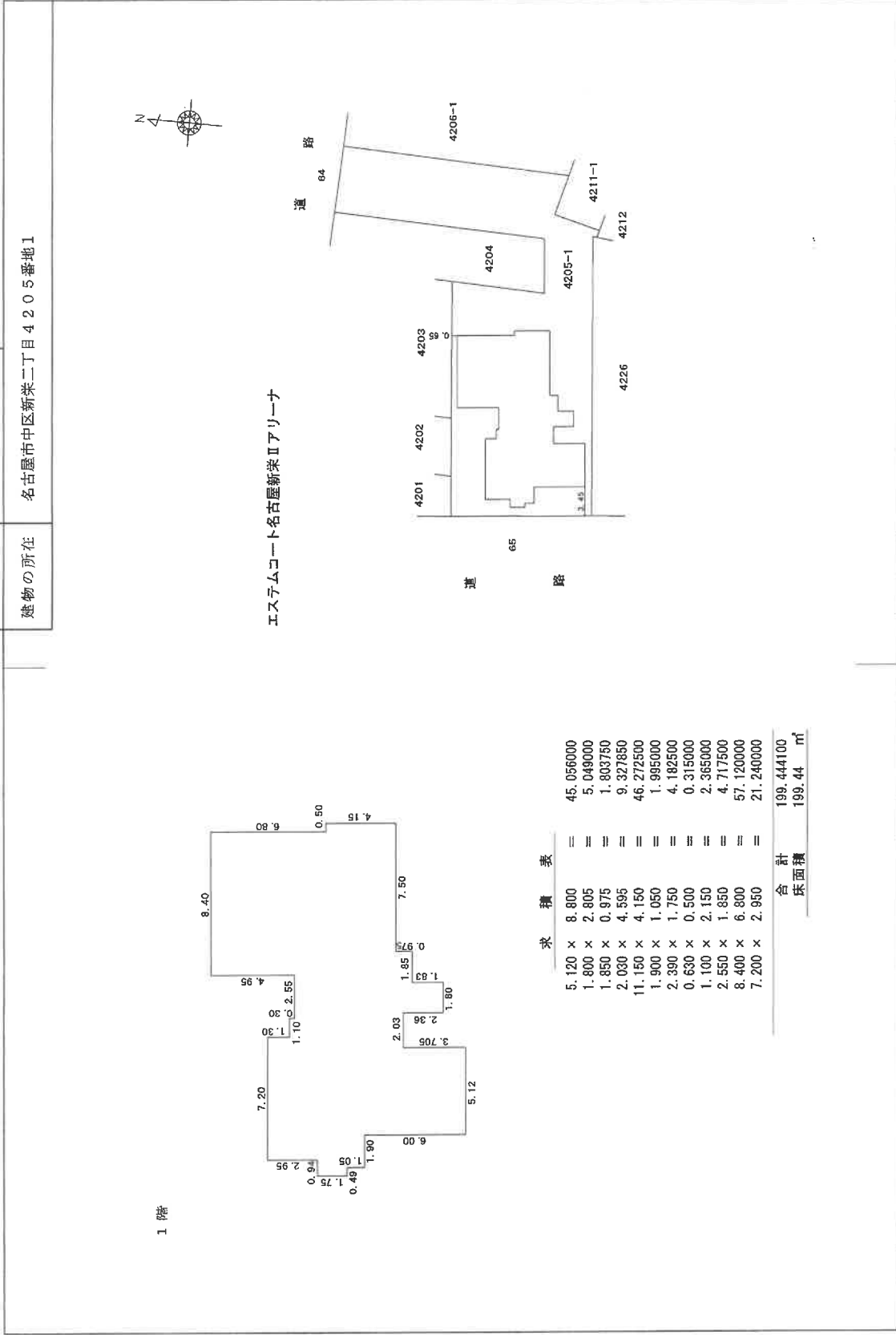
登記官

登記年月日：令和1年10月8日

建物図面

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区新栄二丁目4205番地1

各階平面図



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	(令和1年9月5日作成)		

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11月25日 名古屋法務局一宮支局 登記官



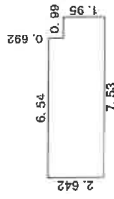
建物図面  
各階平面図

家屋番号 新栄二丁目  
4205番1の1002

建物の所在 名古屋市中区新栄二丁目4205番地1

各階平面図

主である建物



求積表

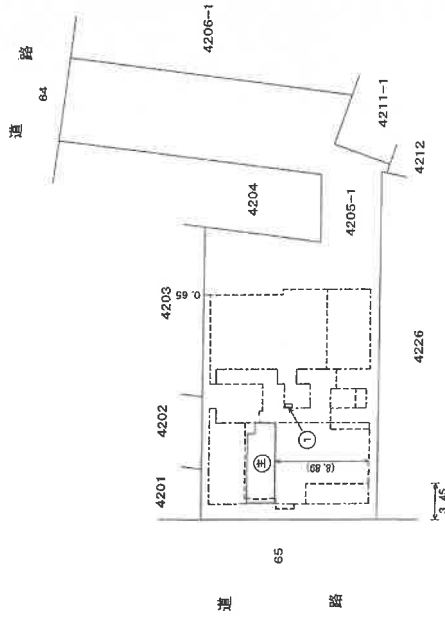
6.540 × 2.642	=	17.278680
0.990 × 1.950	=	1.930500
合計		19.209180
床面積		19.20 m <sup>2</sup>

附属建物番号1



求積表

0.300 × 0.690	=	0.207000
合計		0.207000
床面積		0.20 m <sup>2</sup>



作成者

(令和1年9月5日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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1年9月30日 東京法務局品川出張所

登記官

登記年月日：令和1年10月8日

A4判に縮小

建物図面  
各階平面図

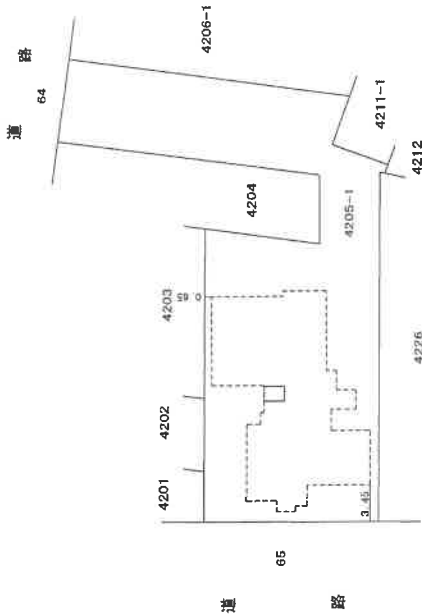
家屋番号  
新栄二丁目  
4205番1の104

建物の所在  
名古屋市中区新栄二丁目4205番地1

各階平面図



建物の存する部分 1階  
建物の名称 104



求積表

1.400 × 1.885	=	2.639000
合計床面積		2.639000
		2.63 m <sup>2</sup>

縮尺 1/500



申請人

縮尺 1/250



作成者

(令和1年9月5日作成)

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11月25日

名古屋法務局一宮支局

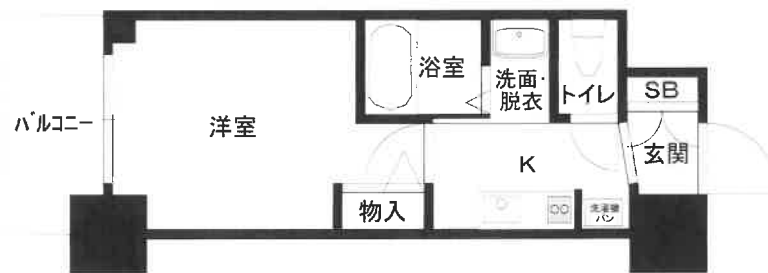
登記官



# 建物間取図(概略)



【専有部分：主である建物】



【符号 1 の附属建物】



物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 1

物件(1)建物が存する一棟の建物



写真撮影 2