

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月28日 午前 9時50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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 9月15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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,870,000 8,696,000		2,174,000	54,508	12,806
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区金山五丁目 1209 番地 1

建物の名称 エステムコート名古屋金山ミッドクロス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金山五丁目 1209 番 1 の 601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 23.12 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 名古屋市中区金山五丁目 1209 番 1

地 目 宅地

地 積 1057.20 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 211402 分の 2548



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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9月30日まで

賃 料 6万3650円

- ・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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区金山五丁目 1209番地1

建物の名称 エステムコート名古屋金山ミッドクロス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金山五丁目 1209番1の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.12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 名古屋市中区金山五丁目1209番1

地 目 宅地

地 積 1057.20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 211402分の2548



令和 8 年(ケ)第 168 号

令和 8 年 6 月 29 日受理

令和 8 年 8 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区金山五丁目 1209 番地 1

建物の名称 エステムコート名古屋金山ミッドクロス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金山五丁目 1209 番 1 の 601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 23.12 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 名古屋市中区金山五丁目 1209 番 1

地 目 宅地

地 積 1057.20 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 211402 分の 2548

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		名古屋市中区金山五丁目１２番２２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（Ａ） ☒ その他の者（Ｂ） 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 6,210円 修繕積立金 月 額 1,780円 令和８年７月９日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 15,980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	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり		
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	「執行官の意見」のとおり		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社エステムプランニング	■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者兼所有者)) (■株エステムプランニング) ■文書(■転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書写し)	■陳述(■B(占有者)) ■文書(■区分建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 2年11月27日	令和 2年 9月26日
最初の契約等	契約日	令和 2年11月27日	令和 2年 9月26日
	期間	令和 2年11月27日から ☒ 令和 4年 9月30日まで ☐ 期間の定めなし	令和 2年 9月26日から ☒ 令和 3年 9月30日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 7年10月 1日から ☒ 令和 8年 9月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	令和 7年10月 1日から ☒ 令和 8年 9月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者(A) ☐ その他()	☐ 所有者(A) ■その他(株エステムプランニング)
	借主	■占有者(株エステムプランニング) ☐ その他()	■占有者(B) ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金6万3650円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金6万7000円 (毎月25日限り翌月分) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費月額7990円	共益費月額7990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	■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

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和８年７月９日現在）
管 理 費 12,420円（令和８年６月分～令和８年７月分）
修繕積立金 3,560円（令和８年６月分～令和８年７月分）
（合 計） 15,980円
- 2 駐車場あり（月額13,000円～15,000円。申し込めば使用できる。）
- 3 ペット飼育可（ただし、ペット飼育細則による。）
- 4 大規模修繕工事の実施時期は未定
- 5 規約共用部分なし

（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
■ A (債務者兼所有者)	(照会文書に対する回答要旨) 私は、物件1建物を投資目的で取得し、賃貸していますが、現在の入居者が誰であるかは分かりません。また、同建物の不具合の有無等も分かりません。
■ 株式会社エステムプランニング担当者 (物件1建物転貸人)	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 当社は、Aから物件1建物を賃借し、Bへ転貸しています。賃貸借契約及び転貸借契約の内容は、3枚目に記載のとおりです。
■ B (物件1建物入居者)	(口頭による陳述及び提示を受けた文書要旨) 1 私は、令和2年9月から株式会社エステムプランニングより物件1建物を賃借し、同建物に居住しています。賃貸借契約内容の詳細については、契約書を提示しますので、そちらを参照してください。 2 物件1建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件1建物のリフォームや改造が行われたことはありません。 4 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また、大雨の際でもエステムコート名古屋金山ミッドクロス（物件1建物を含む一棟の建物）周囲の道路が冠水したことはありません。 5 トイレの便器と床の接合部分から、少量の水が染み出ることがあります。
■ 株式会社エステム管理サービス担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにエステムコート名古屋金山ミッドクロス（物件1建物を含む一棟の建物）の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。

(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 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述、住民票及び契約書の各記載内容並びに現況等から2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、一体で物件1建物を含む一棟の建物（エステムコート名古屋金山ミッドクロス）の敷地及び駐車場等として使用されており、南側で道路に接している。
- 3 バルコニー南側の物置（写真5）は、物件1建物の床面積に算入されている。
- 4 物件1建物には、経年相応の劣化が認められる。

(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
8年 7月 1日 (水) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
8年 7月 1日 (水)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求書作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求書作成送付
8年 7月 2日 (木) 10:20-10:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函
8年 7月 3日 (金) 18:00-18:10	(携帯電話)	(Bより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
8年 7月 6日 (月)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付
8年 7月 6日 (月)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
8年 7月 6日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求書作成送付
(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, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 7月22日 (水) 17:50-18:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), B 立会, B より占有状況等につき聴取, 評価人同行
8年 7月22日 (水)	当庁執行官室	株式会社エステンプランニングあて占有状況等に関する照会文書作成送付
8年 7月24日 (金) 9:00-9:10	名古屋法務局	関係会社の現在事項全部証明書取寄
8年 8月 4日 (火) 15:00-15:05	(携帯電話)	株式会社エステンプランニング担当者より照会文書に対する回答内容につき確認

(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。

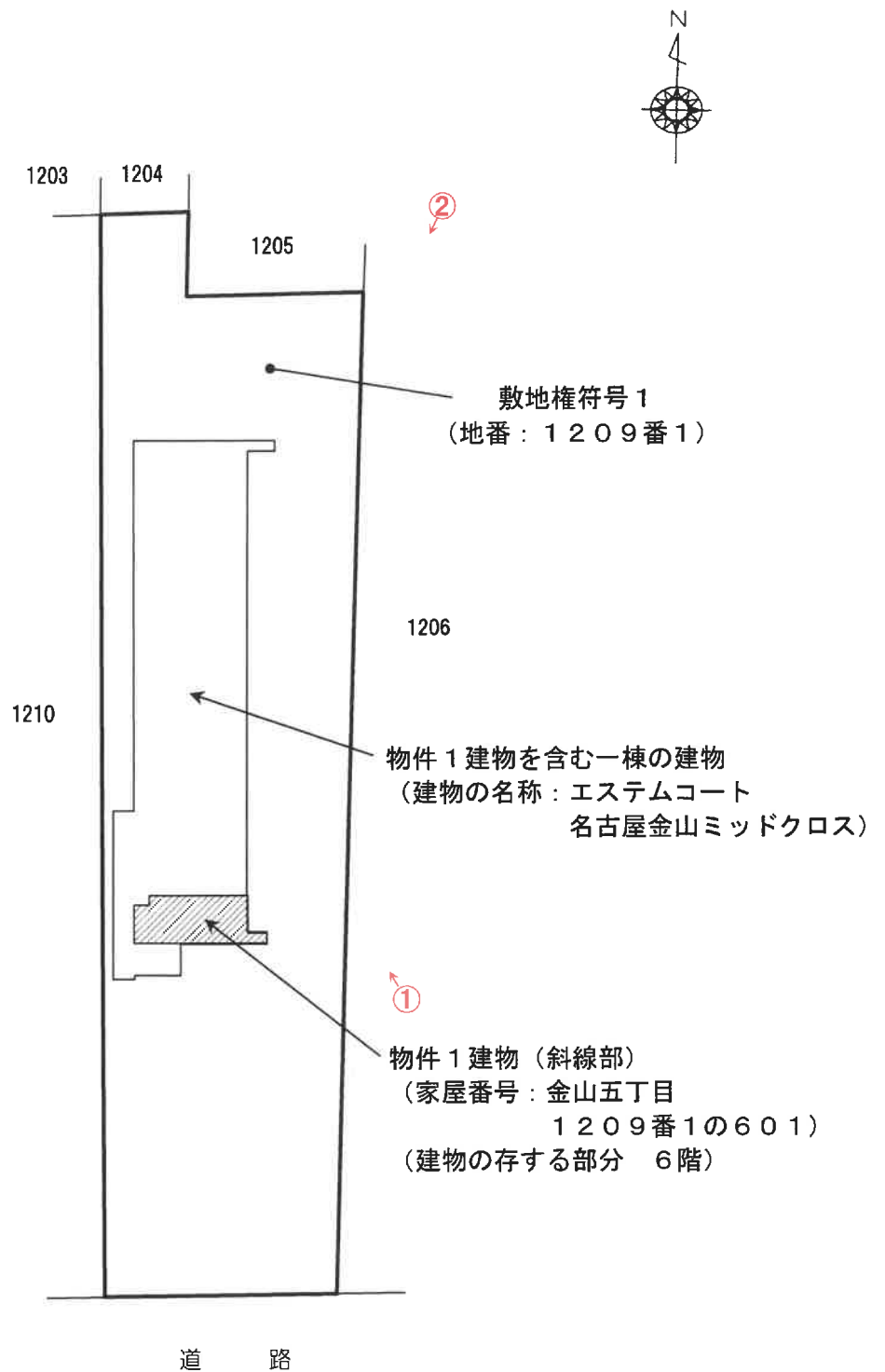
☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

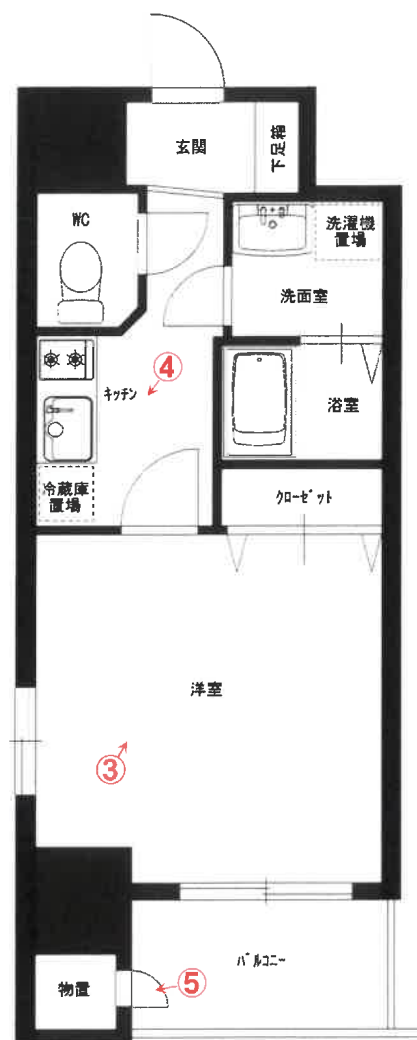
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



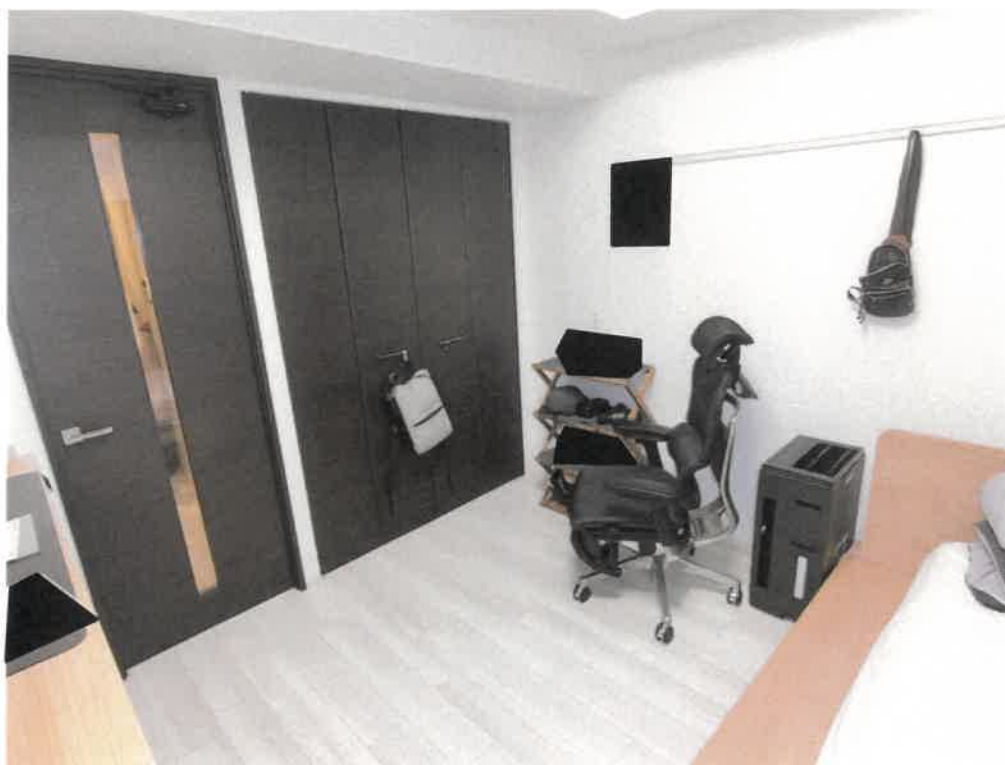
物件1建物を含む一棟の建物
(エステムコート名古屋金山ミッドクロス)

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物
(エステムコート名古屋金山ミッドクロス)

3 物件1建物内部の状況（洋室）



4 物件1建物内部の状況（キッチン）



5 物件1 建物内部の状況（物置）





令和8年（ケ）第168号
令和8年7月2日受理
令和8年7月22日現地調査
令和8年8月12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 10,870,000 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) 名古屋市中区金山五丁目 1 2 0 9 番地 1 エステムコート名古屋金山 ミッドクロス (専有部分の建物の表示) 金山五丁目 1 2 0 9 番 1 の 6 0 1 6 0 1 居 宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 6 階部分 2 3 . 1 2 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市中区金山五丁目 1 2 0 9 番 1 宅 地 1 0 5 7 . 2 0 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 2 1 1 4 0 2 分の 2 5 4 8	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	地下鉄名城線「金山」駅東方 道路距離約710m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンション、店舗、工場等が混在する地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、大規模集客施設制限地区、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	1057.20㎡ ほぼ長方形 間口 約15m、奥行 約69m
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約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。隣接不動産の状況は、南側は市道、東側は店舗、駐車場、北側は事業所、西側はカーディーラーのサービス工場である。	
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金属加工、自動車部品関連の事業所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。なお、名古屋市作成の土壌汚染に係る区域一覧によれば、本件土地である中区金山五丁目1209番1の一部が「解除区域」となっている(解除年月日：令和元年6月26日)。	
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洪水ハザードマップ(中区)において洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～1.0m未満)、内水氾濫ハザードマップ(中区)において内水氾濫の浸水想定区域(0.5m～1.0m未満)、雨水出水浸水想定区域図(中区)において浸水想定区域(浸水深0.5m～1.0m未満、1.0m～3.0m未満)、高潮ハザードマップにおいて浸水想定区域(浸水深0.3m未満、0.3m～0.5m未満)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金山ミッドクロス	
建物の用途	居宅 (総戸数96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2年8月17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9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(1基) 有(月額13,000円～15,000円) 申し込みば使用できる。 なし 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	有 名称(エステムコート名古屋金山 ミッドクロス管理組合) 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3日3時間) 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11月30日現在)46,422,230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 不明 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	6 階 (6 0 1 号室) 角住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	23.12㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K + 物置 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	6,210円(月額) 1,780円(月額) あり (令和8年7月9日現在15,980円) 管 理 費 12,420円 修繕積立金 3,560円 小 計 15,980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	・ 本件専有部分について、本件所有者は不動産賃貸管理等の会社と「転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約」を締結している。賃借人である当該会社は、本件専有部分を転貸し、現地調査時点において転借人が占有していた。賃貸借契約等の内容については、現況調査報告書のとおりである。 ・ 占有者によれば、トイレの便器と床の接合部分から少量の水が染み出ることがあるとのことであった。 ・ 本件建物内の汚損等は経年使用相当であると見られ、目立った損傷等は認められなかった。	

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
300,000	23.12	0.77	5,340,000

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
350,000	0.90	1057.20	1.00	$\frac{2,548}{211,402}$	4,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋熱田-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $438,000\text{円/㎡} \times 104.3/100 \times 100/99 \times 100/132 = 350,000\text{円/㎡}$
 （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：間口・奥行の関係 0.99

地域格差：交通条件 1.10 × 環境条件 1.20 = 1.32

イ 個別格差：間口・奥行の関係 0.90

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
5,340,000	4,010,000	1.04	9,720,000

ウ 個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.03 × その他補正 1.00 = 1.04

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(名古屋市中区内等))

A 令和8年4月 848,000円/㎡(令和3年7月建築, 専有面積26.69㎡)

B 令和7年2月 644,000円/㎡(令和5年6月建築, 専有面積39.07㎡)

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	848,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{105}$	699,000
B	644,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{85}$	613,000

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
656,000	1.04	23.12	15,770,000

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 $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
986千円 (13.3%)	422千円	5.5%	7,443千円	0.8638	6,429千円 (86.7%)	7,420,000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	764	764	749	749
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	860	860	845	845
	空室損失	86	86	85	85
	貸倒損失	26	26	25	25
	有効総収益	748	748	735	735
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	75	75	75	75
	修繕費	23	23	22	22
	公租公課	67	67	67	67
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	22	22	22	22
	運営支出合計	194	194	193	193
	資本的支出	316	120	120	120
	総費用合計	510	314	313	313
ウ 経費率 (%)		25.9	25.9	26.3	26.3
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益 アーイ		238	434	422	422
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		227	394	365	

※ 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－イ
①積算価格	9,720,000	0	9,720,000
②比準価格	15,770,000	0	15,770,000
③収益価格	—		7,420,000
④調整後の価格	13,730,000		

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
13,730,000	1.00	0.8	0.99	－	10,870,000

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

地価公示価格（名古屋熱田-12）

所 在 : 名古屋市熱田区波寄町1404番
価 格 : 438,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名城線「金山」駅の東方道路距離約420m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員6.0m市道に接面
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 : 一般住宅、共同住宅、事業所が混在する住宅地域

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

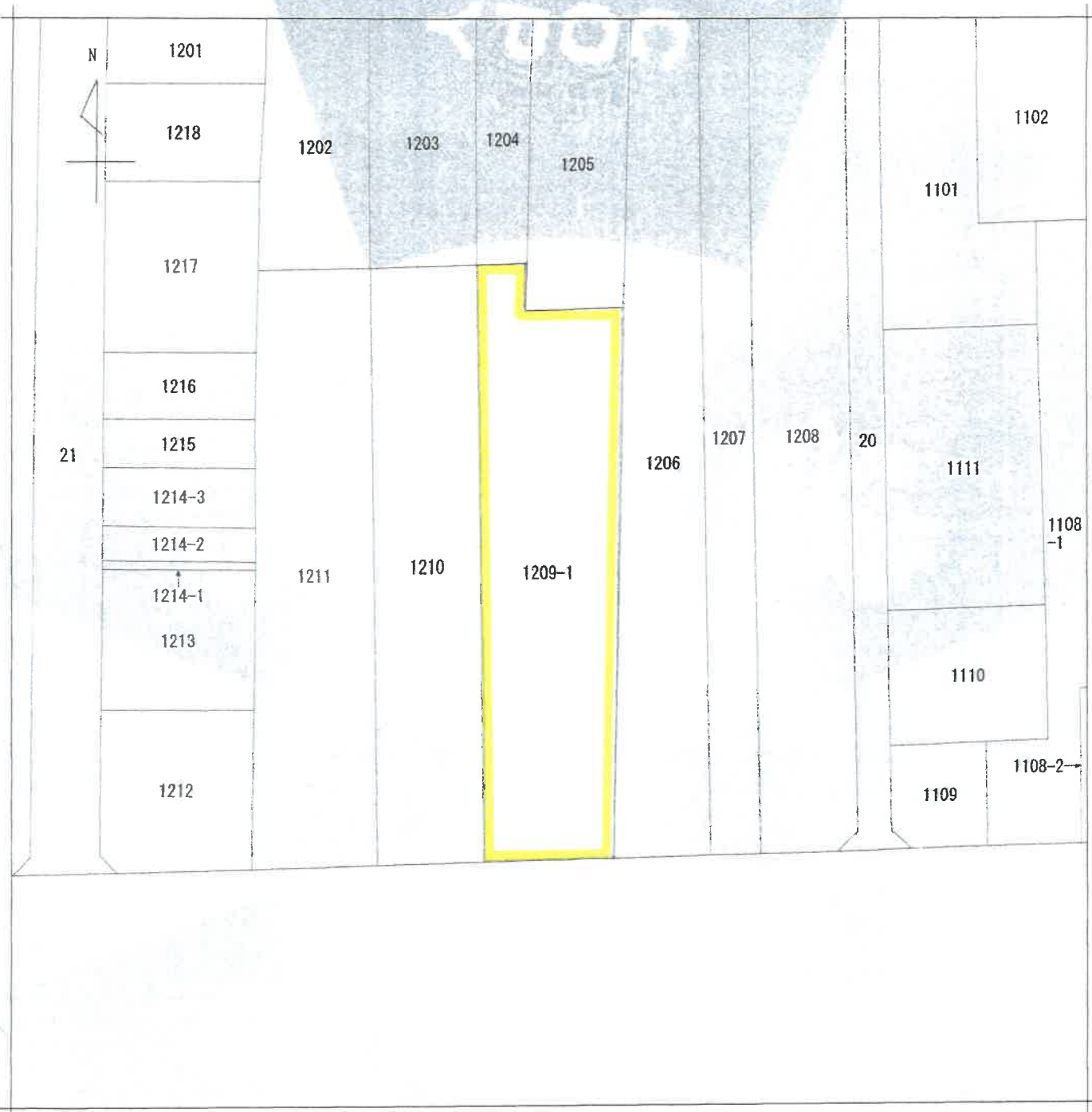
位置図



国土地理院「地理院地図」

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。

地番区域見出
金山五丁目

請求部	所在	名古屋市中区金山五丁目				地番	1209番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					備付年月日(原図)			補事項		

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8年5月20日

大阪法務局

請求番号：5-4

(1/1)

登記官

登記年月日：平成31年2月12日

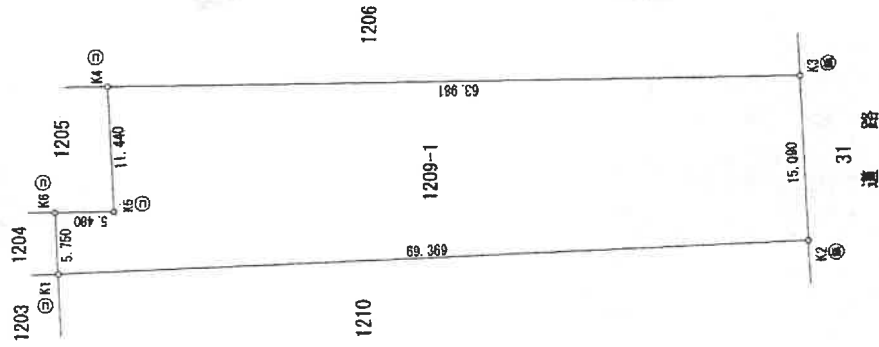
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)
令和8年5月20日 大阪法務局

登記官

地積測量図

地番 1209番1

土地の所在 名古屋市中区金山五丁目



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属線
④	金属板
⑤	鉄管杭
⑥	石杭
⑦	計算点

求積表

地番	1209-1			
NO.	X	Y	$X_n (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	内角
K1	-94848.444	-23381.121	292228.055964	90°36'39"
K2	-94917.782	-23378.459	-1083176.873546	89°19'30"
K3	-94917.006	-23383.388	-1381617.007778	92°24'45"
K4	-94853.026	-23383.904	1132450.277414	87°22'42"
K5	-94853.642	-23378.327	1088350.688308	272°33'03"
K6	-94848.182	-23378.378	648550.250528	87°43'21"
合計			-2114.409007	
合計面積			1057.2045036	
地積			1057.20	m ²

測量年月日	平成30年12月10日
図案	

測 量 の 基 礎		既知点の名称及び座標値 (7系)				
測地系	既知点	点名	X座標	Y座標	標高	備考
世界	街区多角点	10039	-94629.216	-23295.532	金属標	係数0.999907
世界	街区多角点	10032	-94630.872	-23361.528	金属標	係数0.999907
世界	街区多角点	10048	-94933.400	-23488.874	金属標	係数0.999907

A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

作成者

(平成31年2月6日作成)

登記年月日：令和2年10月1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8年5月20日 大阪法務局

登記官

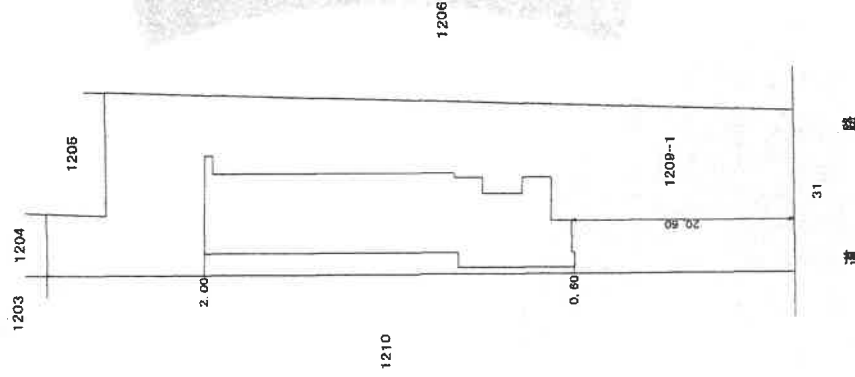
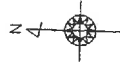
請求番号：5-6

各階平面図

建物図面

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区金山五丁目1209番地1

エステムコート名古屋金山ミッドクロス



作成者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

A4判に縮小

登記年月日：令和2年10月1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8年5月20日

大阪法務局

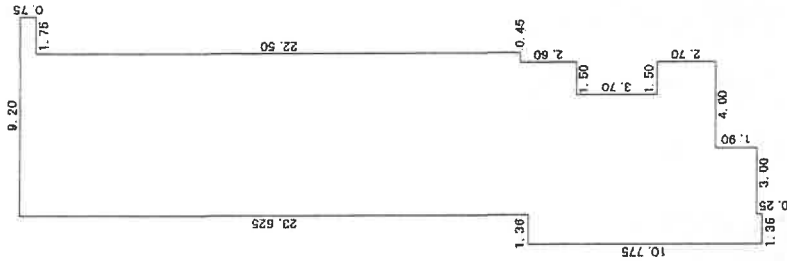
登記官

建物図面
各階平面図

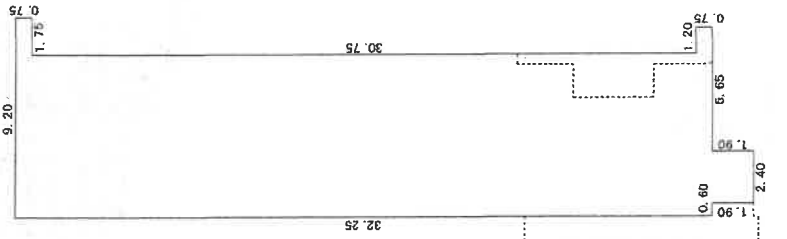
家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区金山五丁目1209番地1

各階平面図

1 階



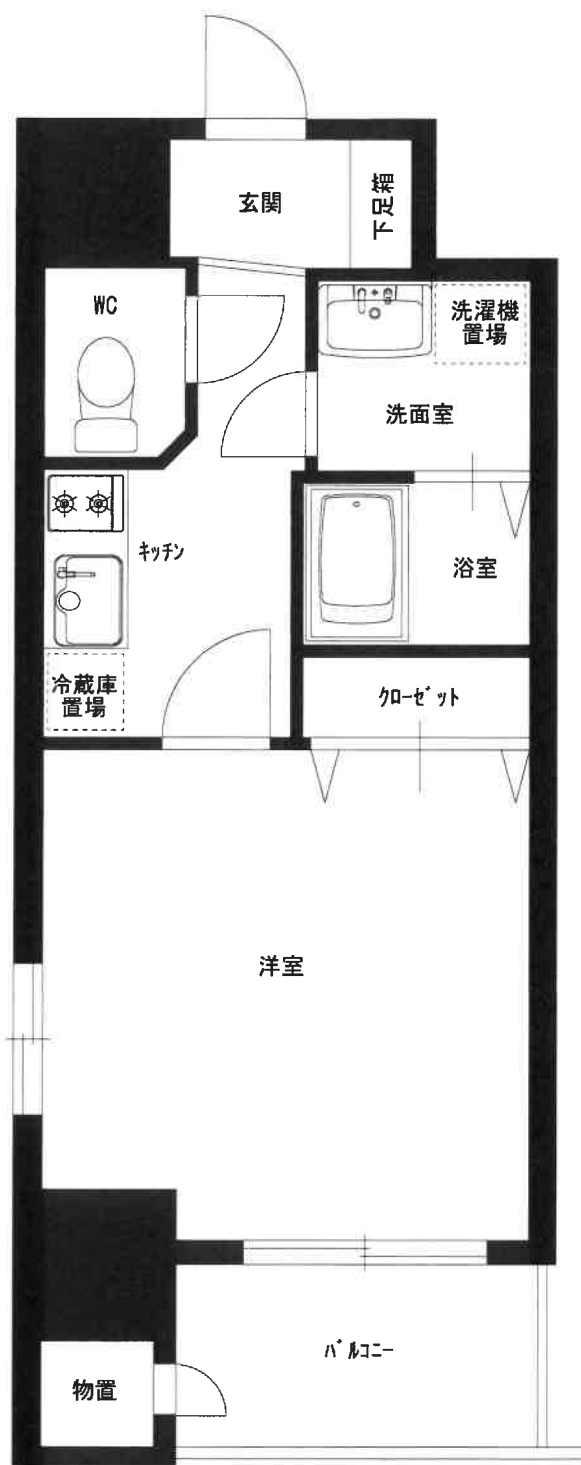
2 階～9 階
(各階同型)



A 4 判に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

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)

