

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25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12月 9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12月 2日 午前 9時00分から 令和 8年12月 2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10月27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	9,220,000 7,376,000		1,844,000	59,814	13,280



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区外土居町 916番地

建物の名称 エステムコート名古屋金山サウスゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 外土居町 916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 19.63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 名古屋市熱田区外土居町916番

地 目 宅地

地 積 311.41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 122234分の2189



物 件 明 細 書

令和 8年 9月11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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人C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

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 名古屋市熱田区外土居町 916番地
建物の名称 エステムコート名古屋金山サウスゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 外土居町 916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 19.63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 名古屋市熱田区外土居町916番
地 目 宅地
地 積 311.41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 122234分の2189



令和 8 年(ㄗ)第 217 号

令和 8 年 7 月 27 日受理

令和 8 年 8 月 20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区外土居町 916 番地
建物の名称 エステムコート名古屋金山サウスゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 外土居町 916 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 19.63 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 名古屋市熱田区外土居町 916 番
地 目 宅地
地 積 311.41 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 122234 分の 2189

(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	(住居表示未実施)		
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 C 上記の者が、本建物を居宅として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額5,360円 修繕積立金 月額1,020円	令和8年7月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納はある 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	「その他の事項」(枚目) 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) ☐ 宅地(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 { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □一部	■全部 □一部
占有者		□債務者 ■株式会社エステムプランニング	□債務者 ■C
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(■B(占有者会社代表者)) ■文書(■特定賃貸借契約書写し, 区分建物賃貸借契約書写し)	■陳述(■B(株式会社エステムプランニング代表者) ■C(占有者)) ■文書(■区分建物賃貸借契約書写し, 合意書写し)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □不明	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和7年5月2日	令和7年5月2日
最初の契約等	契約日	令和7年5月2日	令和7年5月2日
	期間	令和7年5月2日から ■令和8年5月31日まで1年間 □期間の定めなし	令和7年5月2日から ■令和8年5月31日まで1年間 □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8年6月1日から ■令和9年5月31日まで1年間 □期間の定めなし	令和8年6月1日から ■令和9年5月31日まで1年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	■その他(株式会社エステムプランニング)
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金52,440円 (毎月15日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金58,000円 (毎月25日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □ある [□敷金 □保証金] 金 円	■ない □ある [□敷金 □保証金] 金 円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		共益費月額6,380円	共益費月額6,380円 あんしん保険料月額990円 家賃回収は家賃保証会社(株式会社オリコフオレントインシュア)と契約
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (株式会社エステムプランニング代表者)	(書面による回答) 1 当社は、本件建物を、令和7年5月2日より、A（債務者兼所有者）から賃借しています。ここに特定賃貸借契約書（転貸借を目的としたサブリース契約書）写しを提出します。なお、賃料は月額52,440円となっています。 2 当社は本件建物を、令和7年5月2日より、C（居住者）に転貸しており、ここに区分建物賃貸借契約書写しおよび合意書写しを提出します。なお、賃料は契約更新時に値上げとなり、月額55,200円から、月額58,000円に変更となっています。 3 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ C (居住者)	1 本件建物には、現在、私が単身で居住しています。 2 私は、本件建物を、株式会社エステムプランニングから賃借しています。契約当初の賃料は月額55,200円でした。ここに区分建物賃貸借契約書写しを提出します。なお、株式会社エステムプランニングへの賃料等の支払いは、株式会社オリコフォレントインシュアを介しており、家賃、共益費、あんしん保険料の合計額の1.5%を、私が株式会社オリコフォレントインシュアへ手数料として支払っています。今回、更新料16,500円を支払って、契約を更新しました。更新時の書類が見当たらず、詳細が判りませんが、家賃が値上がりし、現在は総額で66,350円を私が株式会社オリコフォレントインシュアへ毎月支払っています。 3 私が入居してからは、本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ 管理会社担当者	1 ペットの飼育は可能（ただし、飼育可能なペットの種類・大きさ等については、ペット飼育細則で定められています。）です。 2 大規模修繕計画はありますが、具体的な実施時期については未定です。 3 駐車場については、すぐには使用できません（現在空きはなく、順番待ちの状態です。なお、駐車場使用料は、区画により異なり、月額13,000円～14,000円の範囲内の予定となります。）。) (管理に関する書面回答の要旨) 管理方式 全委託管理 管理員 有（3日／週（午前9時から正午迄）） 管理室 有

(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 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 3 本件建物を含むマンションにおいては、共用部分として、駐輪場（家屋番号：外土居町916番の101）と倉庫（家屋番号：外土居町916番の102）が登記されている。
- 4 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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 29日 (水) 10:35-11:00	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 管理会社を調査, 管理会社担当者から電話聴取, 外部写真撮影
8年 7月 29日 (水) 11:10-11:15	携帯電話	株式会社エステムプランニング担当者から電話聴取
8年 7月 29日 (水) 11:35-11:40	携帯電話	Cから電話聴取
8年 7月 30日 (木) 11:35-11:45	名古屋法務局	公図, 建物図面等交付申請
8年 7月 30日 (木)	当庁	管理会社宛照会書面作成 F A X 送付, 照会書面作成郵便送付 (A宛, C宛)
8年 8月 4日 (火) 16:25-16:30	携帯電話	管理会社担当者から駐車場使用料等について電話聴取
8年 8月 4日 (火) 18:35-19:20	物件所在地	評価人と共に立入調査, 間取り確認, Cから面談聴取, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8年 8月 5日 (水) 10:55-11:00	携帯電話	株式会社エステムプランニング担当者から電話聴取
8年 8月 5日 (水)	当庁	株式会社エステムプランニング宛照会書面作成郵便送付

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和8年8月4日
休日・夜間執行許可の提示をした。

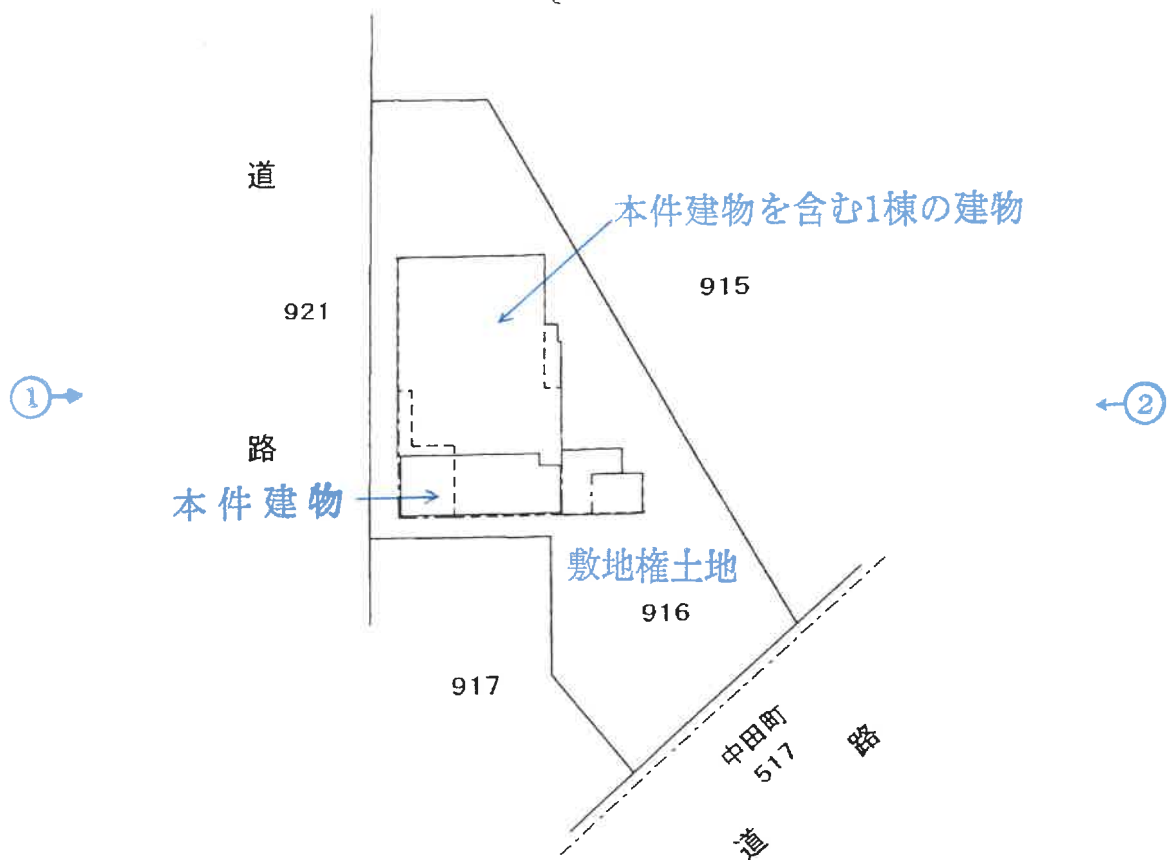
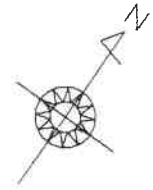
☐

(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）

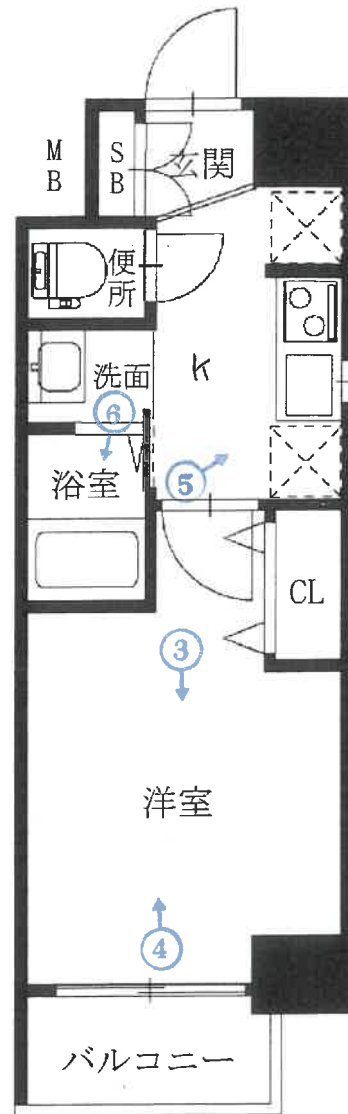
建物の存する部分 2階

建物の名称 204



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

本件建物を含む1棟の建物



②

本件建物を含む1棟の建物



③

屋内の状況 洋室



④

屋内の状況 洋室



⑤

屋内の状況 K



⑥

屋内の状況 浴室



令和8年（ケ）第217号
令和8年7月30日受
令和8年8月4日現地調査
令和8年9月11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

青山晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 9,220,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市熱田区外土居町916番地 建 物 の 名 称 エステムコート名古屋金山サウスゲート (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 外土居町 916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 19.63㎡ (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 名古屋市熱田区外土居町916番 地 目 宅地 地 積 311.41㎡ (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 122234分の2189		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「西高蔵」駅の東方 道路距離約600m JR東海道本線「熱田」駅の北方 道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅、店舗・事務所ビル、営業所等が建ち並ぶ大津通沿いの商業地域	
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% 400% 防火地域 緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	311.41m ² 不整形 間口約20m (南西側)、奥行約5.4～17m
接 面 道 路 の 状 況	南西側現況幅員約30m舗装市道(南大津町線)に等高に、南東側現況幅員約8m舗装市道(中田町第5号線)に等高～約1m高く接面。 上記道路はそれぞれ市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション、駐車場等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	昭和32年、44年、54年頃の住宅地図等によると、従前は店舗・事務所等の敷地であり、令和4年に現在のマンション等の敷地になったと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、本件土地について土壌汚染の可能性は否定できない。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側道路を介して事務所等、西側道路を介して住宅、駐車場等、南側に店舗兼住宅、北側に営業所等である。 ○名古屋市役所備付のハザードマップによると、本件土地周辺は内水氾濫の浸水想定区域に該当する。 ○本件土地には、東側に向かって傾斜があり、敷地内に高低差がある。	

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サウスゲート	
建物の用途	居宅 (総戸数 56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4年1月8日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約35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 タイル貼外 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有{すぐには使用できない。順番待ち} 有料(13,000円～14,000円/月)、変更の可能性あり 無 —
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サウスゲート管理組合) 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日午前9時～正午迄)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額20,897,129円(令和8年3月31日現在)。 ○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：無 ○耐震性能診断の受検：無 ○ペット飼育：可(飼育細則有) ○規約共用部分：駐輪場と倉庫が規約設定共用部分として登記されている。	

(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) 角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	19.63㎡(登記面積)	
間 取 り	1K バルコニーあり(南西側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水道 ー
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	5,360 円 (月額) 1,020 円 (月額) なし あり (令和8年7月30日現在 0円) ー
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	○築浅物件で、使用相応の汚れや劣化等が見られる程度である。但し、玄関ドアの開閉が重いと感じた（気密性が高いため換気時に内圧が低くなるためと思われる）。 ○間取り等の特徴は以下の通り。 ・1階にコンシェルジュルームがあり、2階から各階に1Kの4タイプの部屋が配置されている。 ・スピーカー内蔵のシーリングライトが採用されている。 ○サブリース物件である。	

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
400,000	19.63	0.79	6,200,000

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＝ $\left[\frac{\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 35 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} 35 \text{年} + \text{経過年数 } 5 \text{年}) \}}{1} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.79$

(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
372,000	0.98	311.41	1.00	2,189 / 122,234	2,030,000

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5-8

公示価格 376,000 円/㎡ × 時点修正 102 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 372,000 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、二方路 1.04

地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：二方路 1.04 × 不整形 0.96 × 敷地内高低差 0.98 = 0.98

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
6,200,000	2,030,000	1.04	8,560,000

ウ 個別格差： $\frac{\text{2階}}{\text{階層補正 } 0.99} \times \frac{\text{角住戸}}{\text{位置補正 } 1.05} \times \frac{\text{内部の状態等}}{\text{その他補正 } 1.00} = 1.04$

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(名古屋市熱田区内))

A	令和6年9月	609,000 円/㎡ (令和4年1月建築)	専有面積20㎡)
B	令和8年4月	848,000 円/㎡ (令和3年7月建築)	専有面積25㎡)

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	609,000	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	641,000
B	848,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	771,000

事情補正：取引形態の種別、滞納の有無、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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

(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
674,000	1.04	19.63	13,760,000

ア 基準階の比準価格：事例Aは同一マンションの事例であり、A事例を重視しつつ、B事例を勘案して決定した。

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ので、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	
1,027千円 (13%)	462千円	5.5%	8,148千円	0.8638	7,038千円 (87%)	8,070,000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： オで採用の複利現価率（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	696	696	682	682
	共益費収入	77	77	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	773	773	759	759
	空室損失	77	77	76	76
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	673	673	660	660
イ 総費用	維持管理費	65	65	65	65
	修繕費	21	21	20	20
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	20	20	20	20
	運営支出合計	187	187	186	186
	資本的支出	278	12	12	12
総費用合計		465	199	198	198
ウ 経費率（%） （運営支出/有効総収益）		27.8	27.8	28.2	28.2
エ 有効純収益 アーイ		208	474	462	462
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		198	430	399	

※ 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%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。

対象物件はワンルームマンションであり収益価格の意義も認められるが、築後経過年数の短い建物であるため、比準価格を重視しつつ収益価格を考慮し、積算価格も勘案して、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	8,560,000	0	8,560,000
②比準価格	13,760,000	0	13,760,000
③収益価格	—		8,070,000
④調整後の価格	11,530,000		

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
11,530,000	1.00	0.80	1.00	—	9,220,000

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（名古屋熱田5-8）

所 在：愛知県名古屋市熱田区外土居町601番4外
「外土居町6-10」

価 格：376,000円／ m^2

位 置：地下鉄名城線「西高蔵」駅の北東方 道路距離約500m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：398 m^2

供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水

接 面 街 路：南西 30.0m 市道 背面道

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)、防火地域

地 域 の 概 要：中層事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域

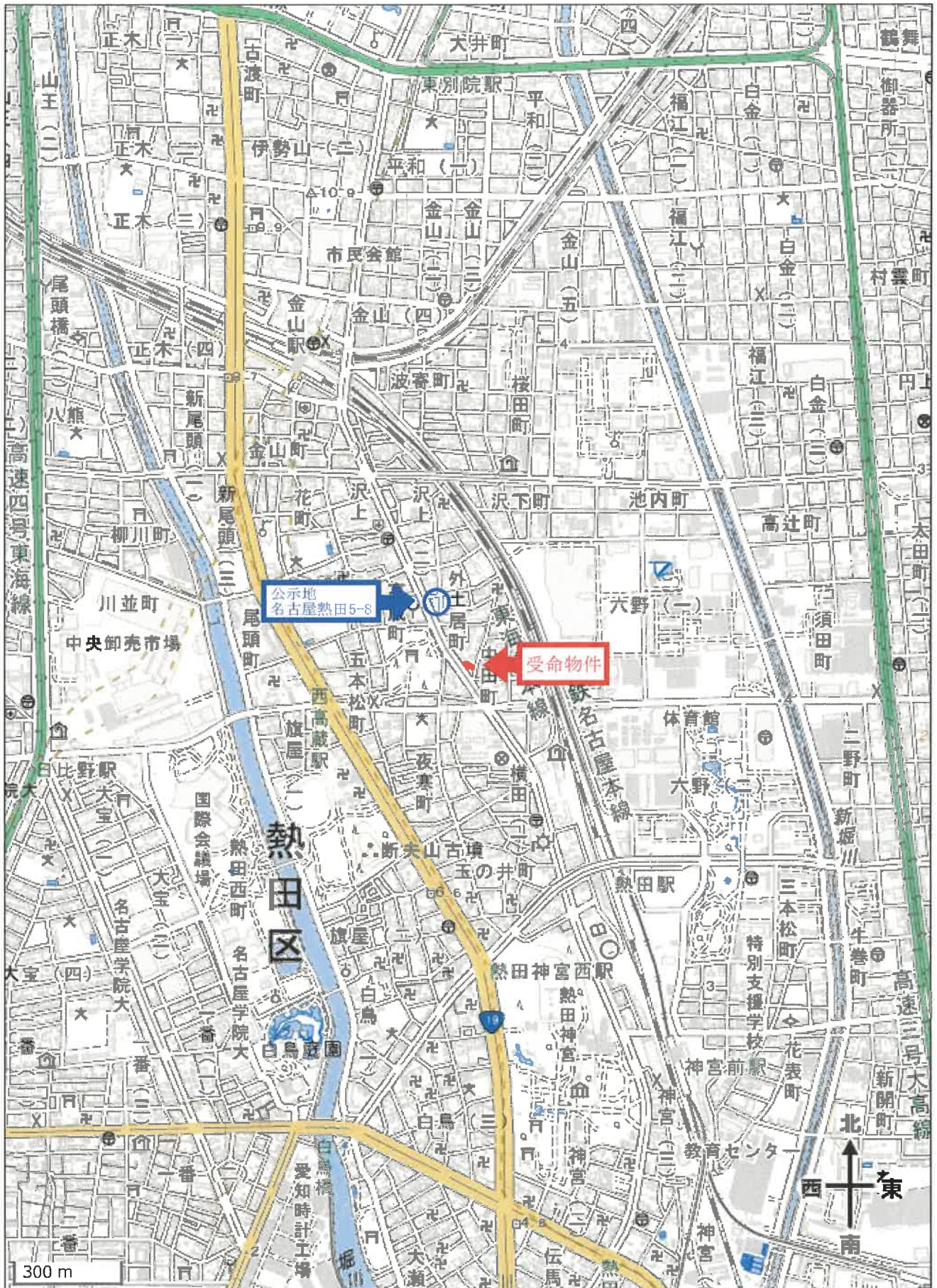
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図合成図
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

位置図

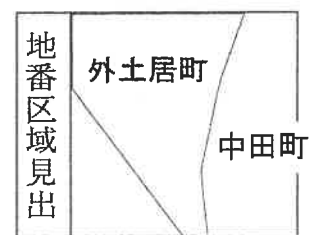
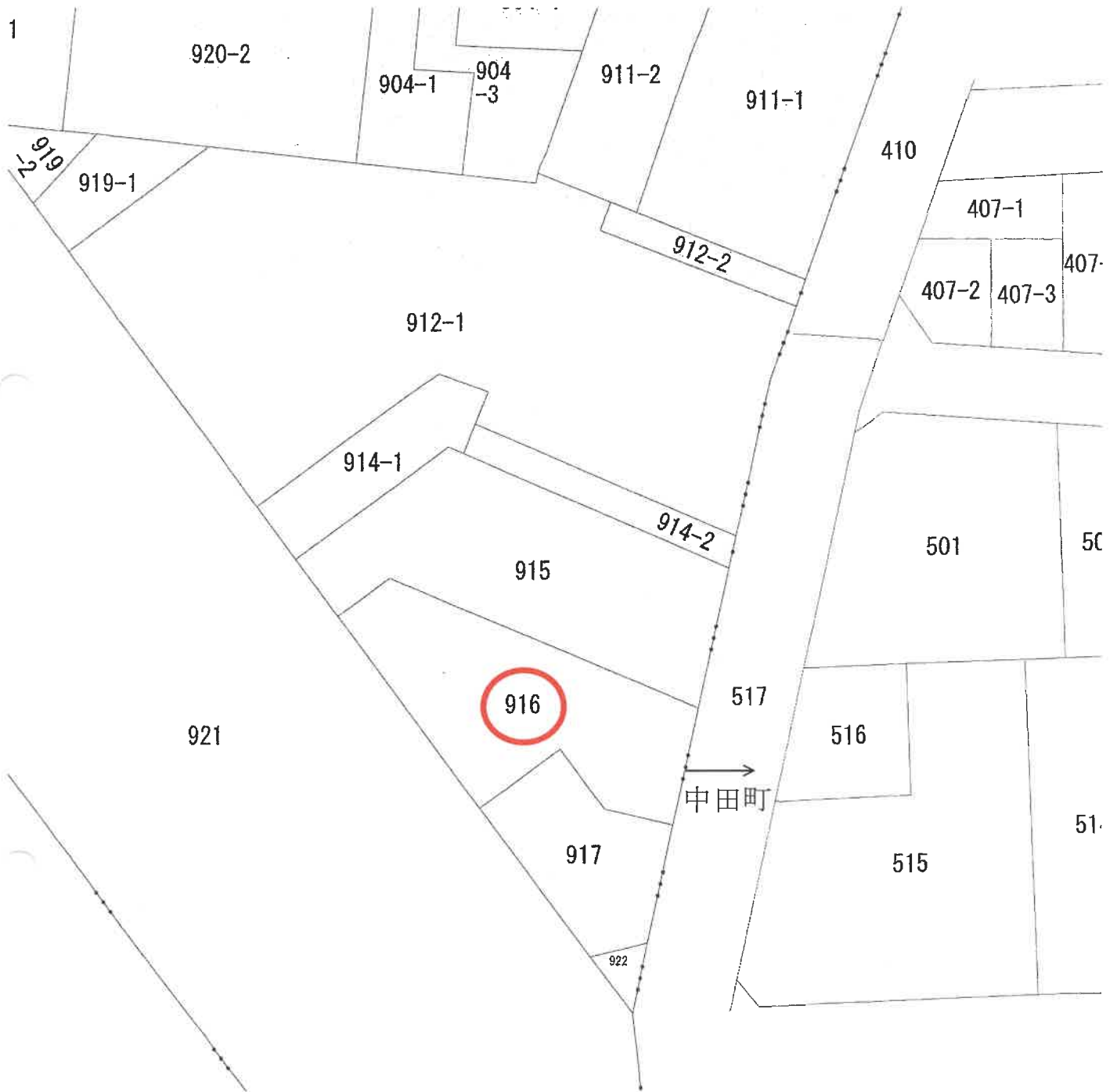
地理院地図
GSI Maps



付近案内図



公図合成図



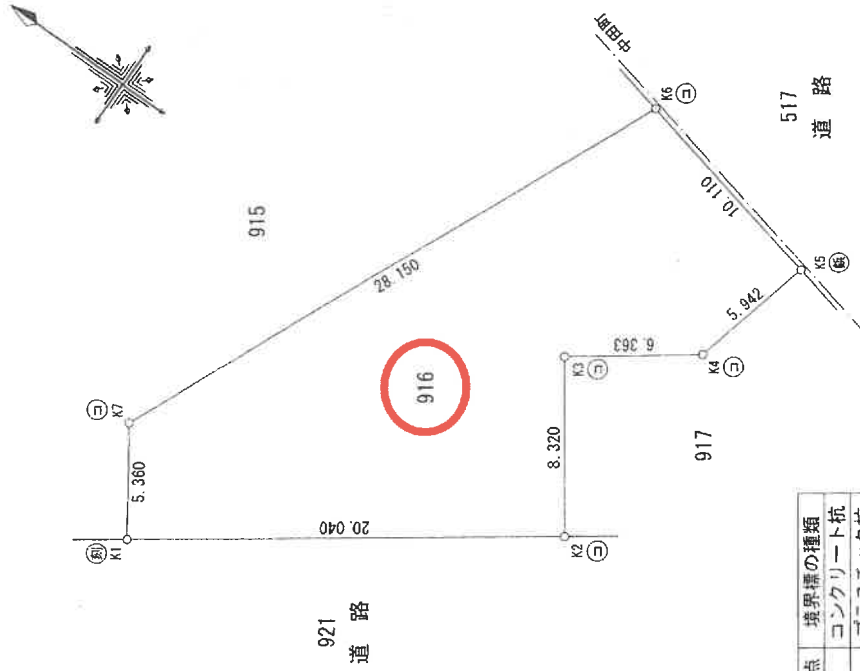
S=約1/500

地積測量図写

土地所在図

地番 916

土地の所在 名古屋市熱田区外土居町



求積表

地番	916	合計				面積
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	m	
K1	-95891.874	-23750.653	7.203	-690709.168422		
K2	-95908.212	-23739.047	18.394	-1764135.051528		
K3	-95903.400	-23732.259	10.512	-1008138.540800		
K4	-95908.559	-23728.535	9.479	-909117.230751		
K5	-95910.038	-23722.780	8.037	-770828.975406		
K6	-95900.189	-23720.498	-23.470	2250777.436830		
K7	-95888.818	-23746.250	-30.195	2891527.306790		
			合計	-622.824297		
			合計面積	311.4121495	m	
				31.41		

基本三角点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標高の種別
10A39	-95004.935	-23821.957	樹皮多角点
3A135	-95775.898	-23675.710	補助点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VII
測量完了年月日	令和01年07月26日

境界点	境界線の種類
コ	コンクリート杭
金	金属標
金	金属杭
石	石刻
計	計算点

作成者

縮尺

申請人

縮尺

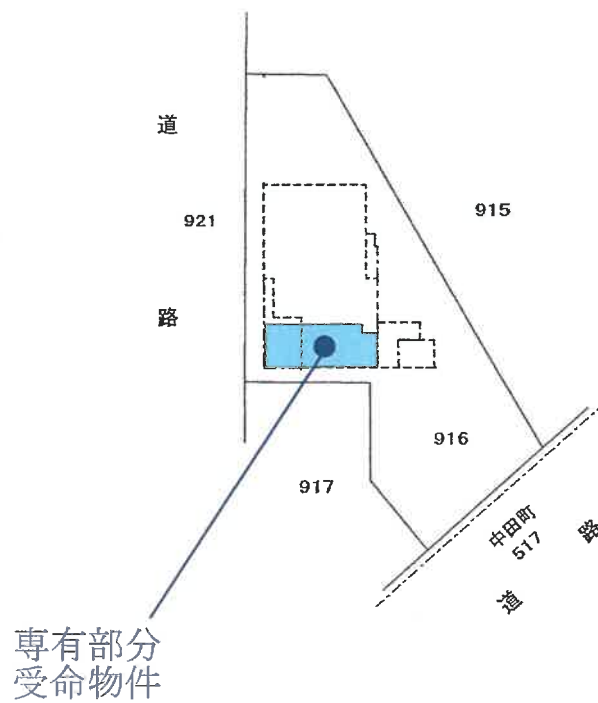
※A4判に縮小

土地建物配置図
(概略)

建物図
各階平面図

家屋番号	外土居町 916番の204
建物の所在	名古屋市熱田区外土居町916番地

建物の存する部分 2階
建物の名称 204



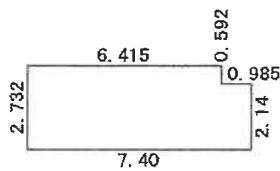
申請人		縮尺	1 500
-----	--	----	----------

登記年月日：令和4年2月21日

各階平面図写

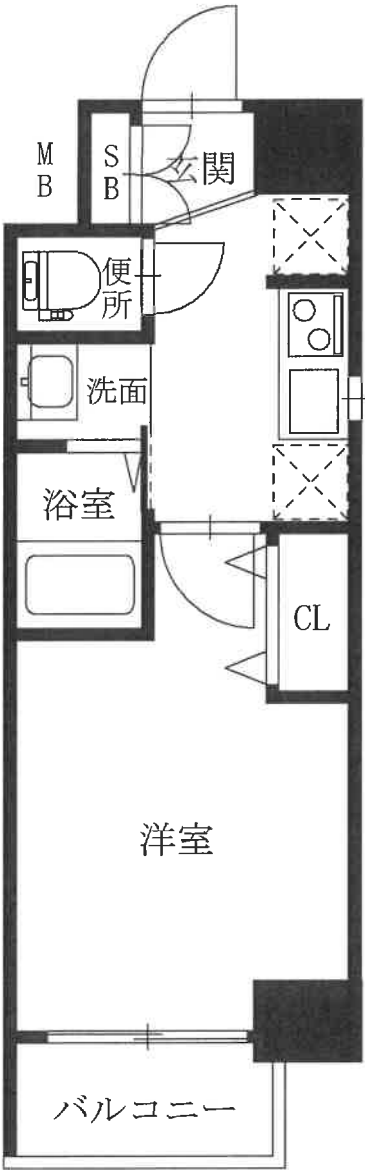
各階平面図

建物の存する部分 2階
建物の名称 204



求 積 表			
6.415 ×	2.732	=	17.525780
0.985 ×	2.140	=	2.107900
合 計			19.633680
床面積			19.63 m ²

建物間取図
(概略)



現況写真

専有部分
受命物件(204)



受命物件

