

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 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 日 午前 9 時 50 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 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	10,260,000 8,208,000		2,052,000	56,980	12,875
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区泉二丁目 604番地

建物の名称 エステムコート名古屋泉プラチナムゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 604番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 19.00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 名古屋市東区泉二丁目604番

地 目 宅地

地 積 243.05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 118701分の2135



物 件 明 細 書

令和 8年 9月28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】

本件所有者が占有している。

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 名古屋市東区泉二丁目 604番地

建物の名称 エステムコート名古屋泉プラチナムゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 604番の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 19.00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 名古屋市東区泉二丁目604番

地 目 宅地

地 積 243.05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 118701分の2135



令和 8 年(7)第 132 号

令和 8 年 6 月 12 日受理

令和 8 年 9 月 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 戸 井 智 之

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市東区泉二丁目 604 番地

建物の名称 エステムコート名古屋泉プラチナムゲート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 604 番の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 19.00 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 名古屋市東区泉二丁目 604 番

地 目 宅地

地 積 243.05 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 118701 分の 2135

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市東区泉二丁目6番4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 (☐ 主たる建物 ☐ 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(空き家) 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	次のとおり 管理費 月額 7,210円 修繕積立金 月額 1,340円	令和8年7月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 3枚目「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 ☒ 土地建物配置図(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 ☐ あり 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 ☐ あり(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 ☒ 土地建物配置図(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

そ の 他 の 事 項

管理費等の滞納額の内訳（令和8年7月28日現在）

管理費	43,260円（令和8年2月分～令和8年7月分）
修繕積立金	8,040円（令和8年2月分～令和8年7月分）
総額	51,300円

(R8.7.28付け回答要旨)

- 1 管理組合名称
エステムコート名古屋泉プラチナムゲート管理組合
- 2 法人格の有無
無
- 3 管理方式
全委託管理
- 4 管理形態
管理員 有（日勤）
管理室 有
- 5 大規模修繕計画の有無
有（実施時期：未定）
- 6 負担決議された工事負担金の有無
無
- 7 耐震性能診断の受検の有無
不明
- 8 駐車場
無
- 9 ペット飼育
可（ペット飼育細則あり）
- 10 規約共用部分
有（1階駐輪場）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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 担当者	1 大規模修繕はいずれ行う予定ですが、時期については未定です。 2 ペットの飼育については、ペット飼育細則のとおりですが、居室が賃貸に出されている場合には、賃貸人がさらに条件を付けている場合もあるので、賃貸人に確認してください。
■ 株式会社エス テムプランニン グ担当者	物件1建物については、所有者から当社が賃借して、入居者に転貸していましたが、入居者との転貸借契約は令和8年1月末日で契約終了し、所有者と当社との賃貸借契約も令和8年3月末日で契約終了していますので、現在、当社は物件1建物の賃貸借には関与していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

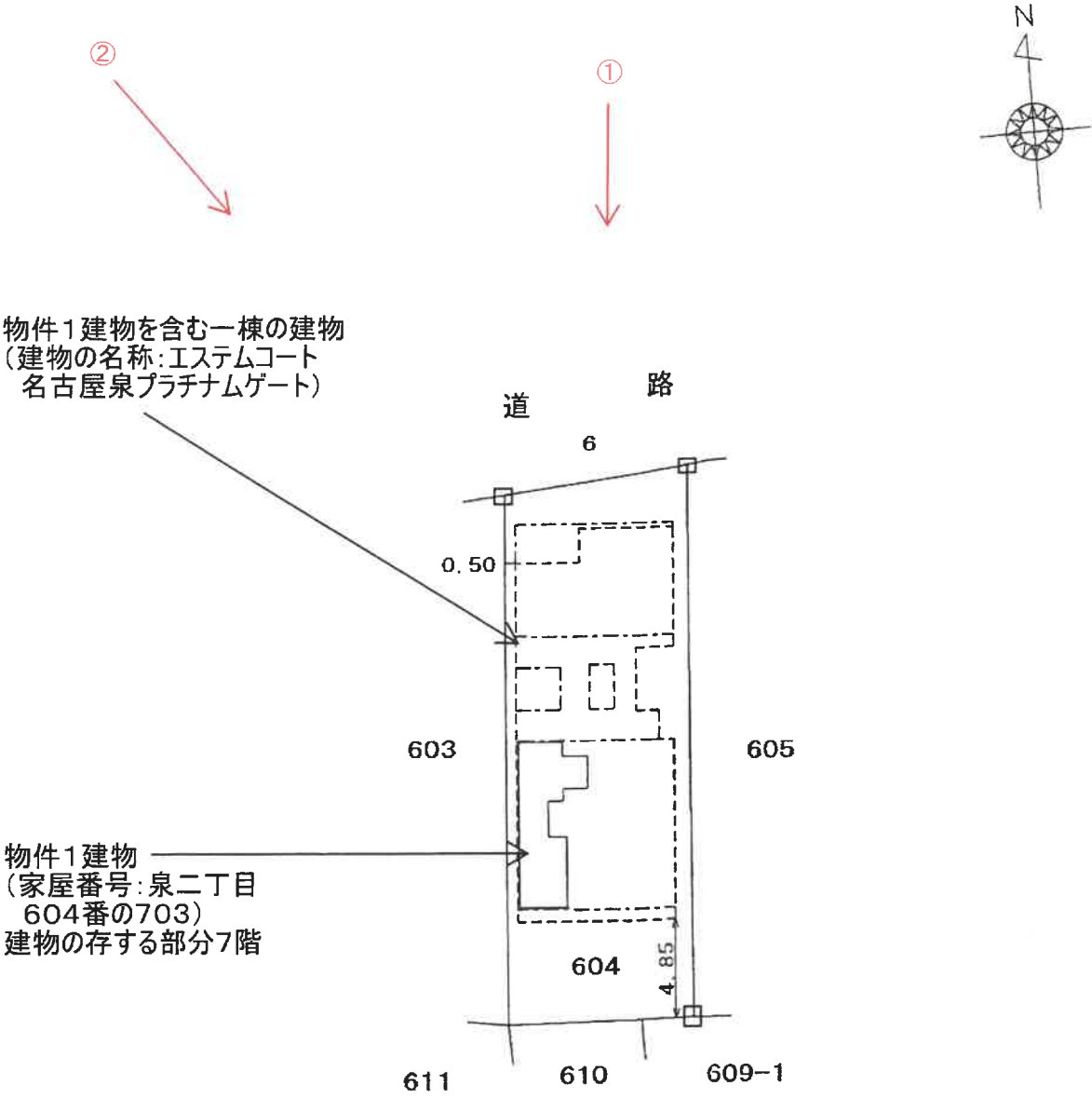
執行官の意見

- 1 物件1建物の占有関係
関係人及び現況等から2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物の状況
(1) 当職が目視で確認できた限りでは経年相応の劣化はあるが、おおむね状態は良いように見受けられた。
(2) 物件1建物内には家財道具、その他日用品、動産は存在しなかった。
- 3 敷地権符号1土地の状況
(1) 物件1建物を含む一棟の建物の敷地として利用されているほか、1階には駐輪場、管理人室、ゴミ捨て場がある。
(2) また、1階駐輪場には電動キックボード(Luup)の乗降・置き場が設置されている。
- 4 その他
(1) 債務者兼所有者より立入調査に立ち会えない旨の電話連絡があり、占有関係の確認のため、当職より複数回、架電するも電話に出なかったため、債務者兼所有者の陳述を得ることはできなかった。
(2) 物件1建物を含む一棟の建物の規約設定共用部分として以下のものが登記されている。
駐輪場(家屋番号: 泉二丁目 604番の101)
ただし、物件1建物を含む一棟の建物の区分所有建物(1階部分)である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 6月23日 (火)	(郵便)	債務者兼所有者の住民票交付申請
R8年 7月8日 (水) 13:00 - 13:10	目的物件所在地	物件確認、入居者宛とした現況調査日程調整連絡及び照会書投函、写真撮影 (外観)
R8年 7月8日 (水)	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日程調整連絡及び照会書送付
R8年 7月22日 (水)	(郵便)	・管理会社に対し管理費等照会書送付 ・株式会社エステムプランニングに対し賃貸借契約の提出依頼文書送付
R8年 8月4日 (火) 10:00 - 10:05	名古屋法務局	規約共用部分の登記記録事項証明書交付申請
R8年 8月28日 (金) 14:00 - 14:35	目的物件所在地	立入調査 (間取確認)、占有状況調査、写真撮影 (屋内外)、評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 8年 8月28日 目的物件は全戸不在で、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 目的物件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

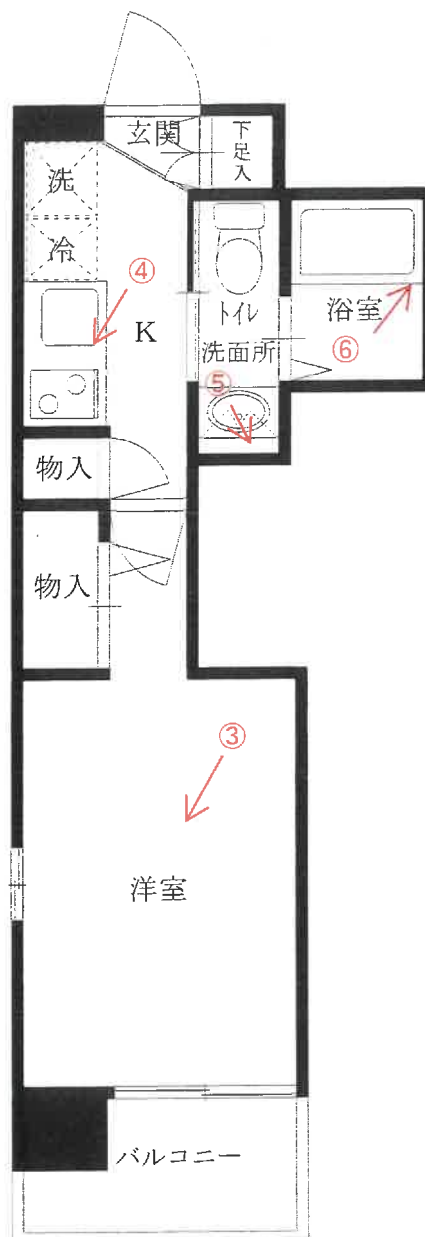
土地建物配置図(概略)



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

※ 境界杭等の位置を「□」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



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



③ 洋室



④ K

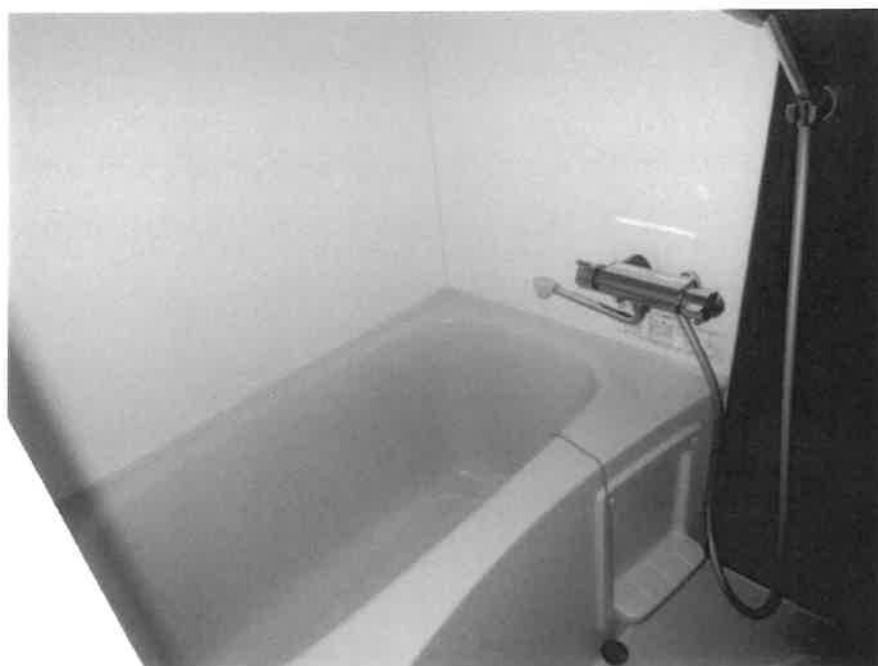


(10 枚目)

⑤ 洗面所



⑥ 浴室





令和8年（ケ）第132号
令和8年6月18日受理
令和8年8月28日現地調査
令和8年9月25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 10,260,000 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) 名古屋市東区泉二丁目 604番地 エステムコート名古屋泉 プラチナムゲート (専有部分の建物の表示) 泉二丁目 604番の703 703 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 19.00平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市東区泉二丁目604番 宅地 243.05平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 118701分の2135	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「高岳」駅 北方 道路距離約560m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に中高層のマンション、事務所ビルが建ち並ぶ、幹線道路沿いの商業地域	
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% 500% 防火地域(路線防火)※ ※北側道路境界から11mまでの地域は路線防火地域、11m超の地域は準防火地域 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	243.05㎡ ほぼ長方形 間口 約9m、奥行 約27m
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約30m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として利用されている。隣接不動産の状況は、北側は市道、東側はマンション、西側は事務所等、南側は住宅等である。	
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 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住宅、店舗、駐車場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(浸水深0.3m未満、0.3m～0.5m未満、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12年9月東海豪雨、平成20年8月末豪雨、平成23年9月台風15号及び秋雨前線豪雨、平成25年9月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	エステムコート名古屋泉プラチナムゲート	
建物の用途	居宅 (総戸数55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2月13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 1 2 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 タイル貼、吹付タイル等 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) 無 無 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 (エステムコート名古屋泉プラチナム 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 (日勤) 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6月30日現在) 19,942,275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 規約共用部分の有無 有 (1階駐輪場 (自転車置場 (ラック式)))	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	7 階 (7 0 3 号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	19.00㎡ (登記面積)	
間 取 り	1 K 南側バルコニー	
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	7,210円(月額) 1,340円(月額) あり (令和8年7月28日現在51,300円) 管 理 費 43,260円 修繕積立金 8,040円 <u>小 計 51,300円</u>
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	・ 本件所有者が空き家で占有していると見られる。 ・ 室内の汚損の程度は経年使用相当であり、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
325,000	19.00	0.75	4,630,000

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
601,000	1.00	243.05	1.00	$\frac{2,135}{118,701}$	2,630,000

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5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $565,000\text{円/㎡} \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/96 = 601,000\text{円/㎡}$
 （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：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
4,630,000	2,630,000	1.03	7,480,000

ウ 個別格差：階層補正 1.01 × 位置補正 1.02 × その他補正 1.00 = 1.03

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(名古屋市東区内又は周辺区内))

A 令和6年12月 922,000円/㎡(令和6年8月建築, 専有面積31.06㎡)

B 令和7年10月 748,000円/㎡(令和3年6月建築, 専有面積36.45㎡)

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	922,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	814,000
B	748,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	741,000

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
778,000	1.03	19.00	15,230,000

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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	
1,139千円 (14.3%)	450千円	5.5%	7,936千円	0.8638	6,855千円 (85.7%)	7,990,000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	696	696	682	682
	共益費収入	87	87	87	87
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	783	783	769	769
	空室損失	78	78	77	77
	貸倒損失	23	23	23	23
	有効総収益	682	682	669	669
イ 総費用	維持管理費	87	87	87	87
	修繕費	21	21	20	20
	公租公課	70	70	70	70
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	20	20	20	20
	運営支出合計	204	204	203	203
	資本的支出	130	16	16	16
	総費用合計	334	220	219	219
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		29.9	29.9	30.3	30.3
エ 有効純収益 アーイ		348	462	450	450
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		331	419	389	

※ 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、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	7,480,000	0	7,480,000
②比準価格	15,230,000	0	15,230,000
③収益価格	—		7,990,000
④調整後の価格	12,960,000		

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
12,960,000	1.00	0.8	0.99	－	10,260,000

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（名古屋東5-2）

所 在 : 名古屋市東区飯田町47番外
価 格 : 565,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「高岳」駅の北東方道路距離約700m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 360㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 南側幅員30.0m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 : 中高層の事務所ビル、マンションの多い商業地域

第7 附属資料

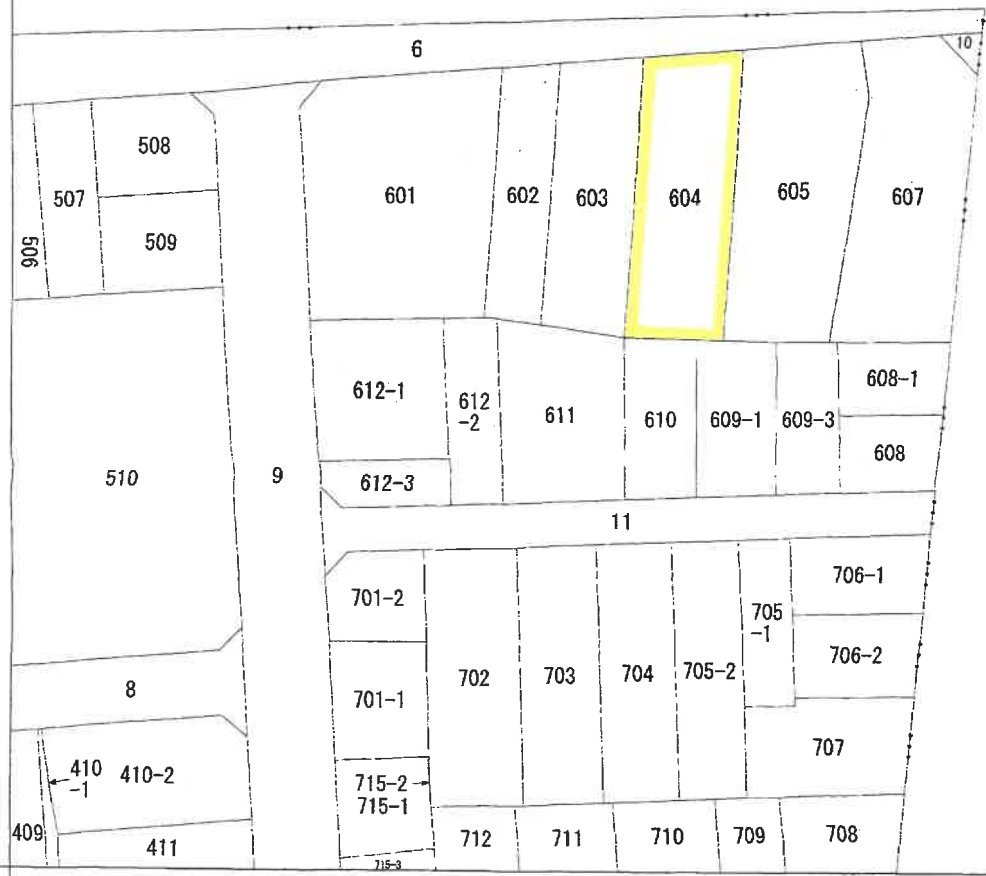
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

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。

地番区域見出し
泉二丁目

請求部	所在	名古屋市東区泉二丁目			地番	604番		
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)

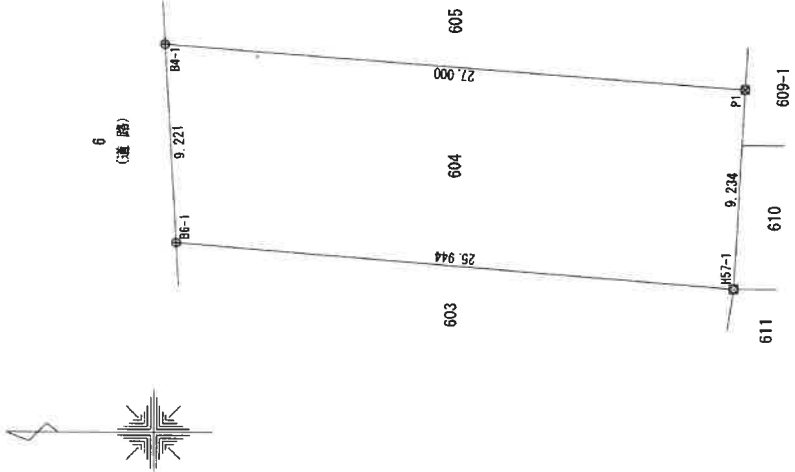
令和8年4月2日
東京法務局品川出張所

登記年月日：平成30年7月13日

地積測量図

地番 604

土地の所在 名古屋市東区泉二丁目



座標求積表

地番	604				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
B4-1	-91088.399	-22679.102	-598047.919740	9.221	
B6-1	-91088.949	-22688.306	599175.473154	25.944	
H57-1	-91114.808	-22690.406	598346.006220	9.234	
P1	-91115.319	-22681.186	-598987.441074	27.000	
		倍面積	486.118560		
		面積	243.0592800		
		地積	243.05		m

街区基準点の名称及び座標一覧			
測点名	X	座標 Y	座標名
1039A	-91070.709	-22880.219	街区三角点
10060	-91060.569	-22651.758	街区多角点
10066	-91190.526	-22667.967	街区多角点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VI
測量年月日	平成30年3月28日

縮尺係数 0.999906

凡例	
境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属プレート
田	金属パイプ
田	金属板杭
田	木杭
田	計
田	算点

単位：m

作製者

申請人

縮尺

1 / 250

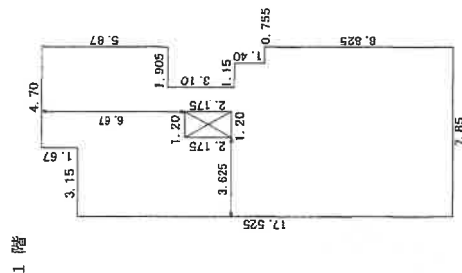
22日作製

$$\overline{(1/2)}$$

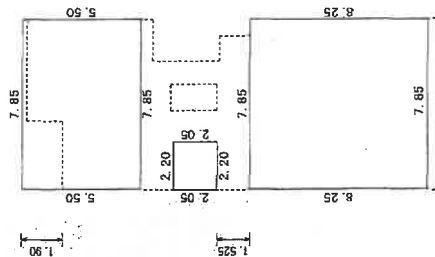
建各階平面圖

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市長区泉二丁目

エステムコート名古屋泉プラチナムゲート

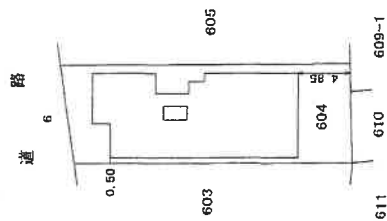
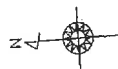


2階～12階
(各階同型)



求 積 表	
7.850 ×	8.825 =
5.945 ×	4.500 =
1.150 ×	1.400 =
3.150 ×	4.200 =
4.700 ×	5.670 =
1.200 ×	2.175 =
合計	135.84750
床面積	135.84 m

求 積 表		
7.850×8.250	$=$	64.762500
7.850×5.500	$=$	43.175000
2.200×2.050	$=$	4.510000
合 計		112.447500
床面積		112.44 m ²



作者

日作成)

人
體
田

民權

500

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8年4月2日

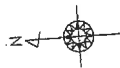
東京法務局品川出張所

登記官

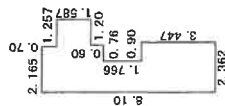
A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	泉二丁目 604番の703
建物の所在	名古屋市中区泉二丁目604番地

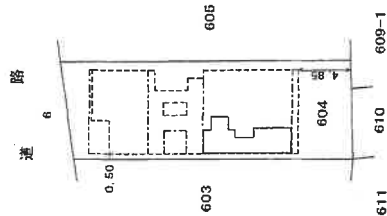


建物の存する部分 7階
建物の名称 703



求積表

2.362 x 3.447	=	8.141814
1.462 x 2.366	=	3.459092
0.760 x 0.600	=	0.456000
2.165 x 2.287	=	4.951355
1.257 x 1.587	=	1.994859
合計		19.003120
床面積		19.00 m ²



作成者

(令和2年2月19日作成)

縮尺

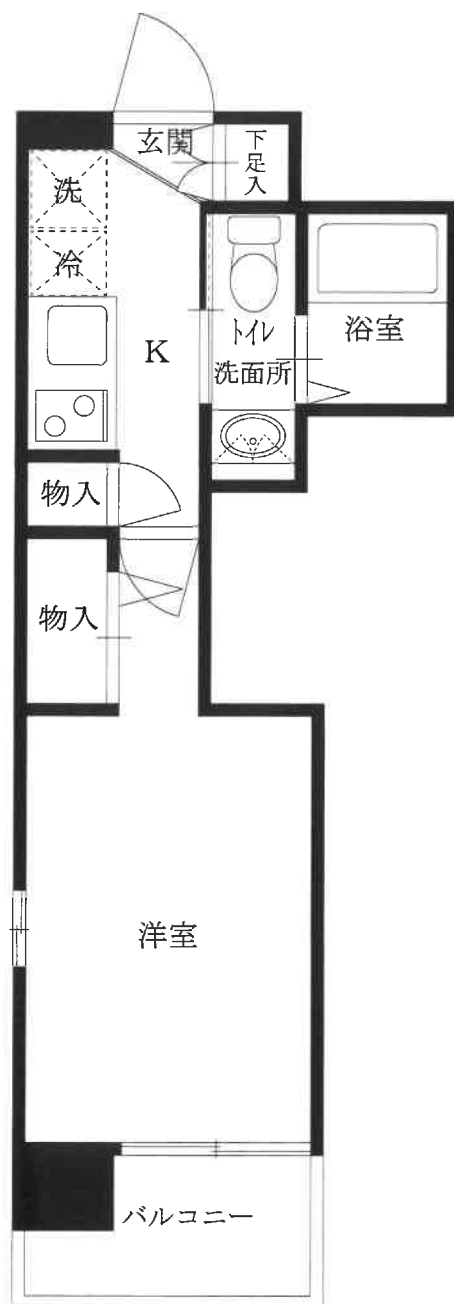
250

申請人

縮尺

500

建物間取図(概略)



現況写真

①



②

