令和　８年（ケ）第　　１６７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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	11,010,000 8,808,000		2,202,000	52,585	11,754
備考					

令和　8年（ケ）第　　１６７号

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　４２０３番地

建物の名称　　エステムコート名古屋新栄Ⅲグローリィ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新栄二丁目　４２０３番の１００４

建物の名称　　１００４

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　２０．２９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４２０３番

地　　目　　宅地

地　　積　　２５３．０８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　１２５０９０分の２２３８

令和　8年（ケ）第　　167号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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】
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B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
【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。

令和　8年（ケ）第　　１６７号

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　４２０３番地

建物の名称　　エステムコート名古屋新栄Ⅲグローリィ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新栄二丁目　４２０３番の１００４

建物の名称　　１００４

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　２０．２９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４２０３番

地　　目　　宅地

地　　積　　２５３．０８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　１２５０９０分の２２３８

令和 8 年(ケ)第 167 号

令和 8 年 6 月 29 日受理

令和 8 年 8 月 12 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

令和　８年（ケ）第　　１６７号

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　４２０３番地

建物の名称　　エステムコート名古屋新栄Ⅲグローリィ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新栄二丁目　４２０３番の１００４

建物の名称　　１００４

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　２０．２９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４２０３番

地　　目　　宅地

地　　積　　２５３．０８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　１２５０９０分の２２３８

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４２番２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が異なる（□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 7,270円 修繕積立金　月額 1,400円 令和８年７月９日現在 □滞納はない ■滞納がある 計 78,720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）） （■㈱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　４年　９月３０日	令和　４年　９月３０日
最初の契約等	契約日	令和　４年　９月３０日	令和　４年　９月３０日
	期間	令和　４年　９月３０日から ■令和　５年　９月３０日まで約１年間 □期間の定めなし	令和　４年　９月３０日から ■令和　５年　９月３０日まで約１年間 □期間の定めなし
更新の種別		■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（㈱ｴｽﾃﾑﾌﾟﾗﾝﾆﾝｸﾞ）
	借主	■占有者（㈱ｴｽﾃﾑﾌﾟﾗﾝﾆﾝｸﾞ）　□その他（　）	■占有者（Ｂ）　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金５万４９１０円 （毎月１５日限り当月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月金５万７８００円 （毎月２５日限り翌月分） □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		■譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　■ペット飼育不可
その他		共益費月額８６７０円	共益費月額８６７０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

（その他の事項用）

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　　65,430円（令和７年１１月分～令和８年７月分）
　　修繕積立金　　13,290円（令和７年１０月分～令和８年７月分）
　　（総　額）　78,720円
2　駐車場なし
3　ペット飼育可（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　規約共用部分あり（倉庫）

（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。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。契約内容は３枚目に記載のとおりです。契約書の写しを送付しますので，詳細はそちらを参照してください。
■ 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４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。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。 なお，契約書記載の賃料は，３枚目記載の金額に変更（増額）されています。 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新栄Ⅲグローリィ（物件１建物を含む一棟の建物）の周囲の道路が冠水したことはありません。 5　物件１建物に特に不具合はありません。
■ 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新栄Ⅲグローリィ（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４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，契約書の記載内容及び現況等から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，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Ⅲグローリィ）の敷地等として使用されており，北側で道路に接している。

3　物件１建物には，経年相応の劣化が認められる。

4　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Ⅲグローリィ）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　４２０３番の１０１）が登記されている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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） 10：30－10：50	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），占有調査，立入調査期日調整
8年 7月 1日（水） 16：40－16：50	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作成送付
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21日（火） 15：50－16：25	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） 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 7月22日（水）	当庁執行官室	株式会社エステム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 8月 4日（火） 15：05－15：10	（携帯電話）	株式会社エステム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。

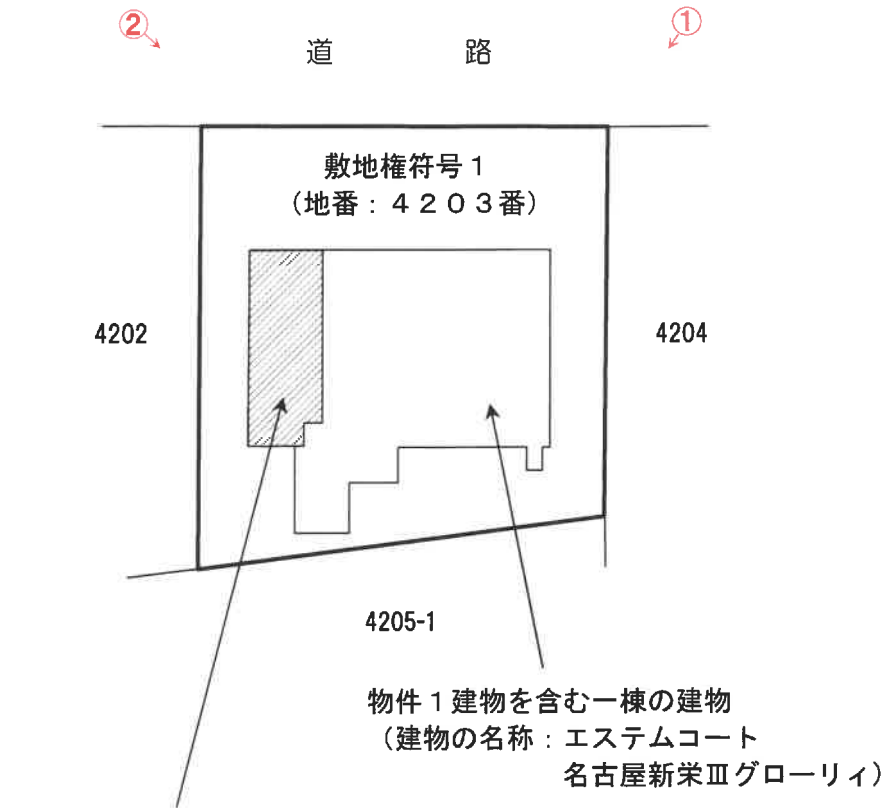
□　令和　　年　　月　　日
　本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（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）

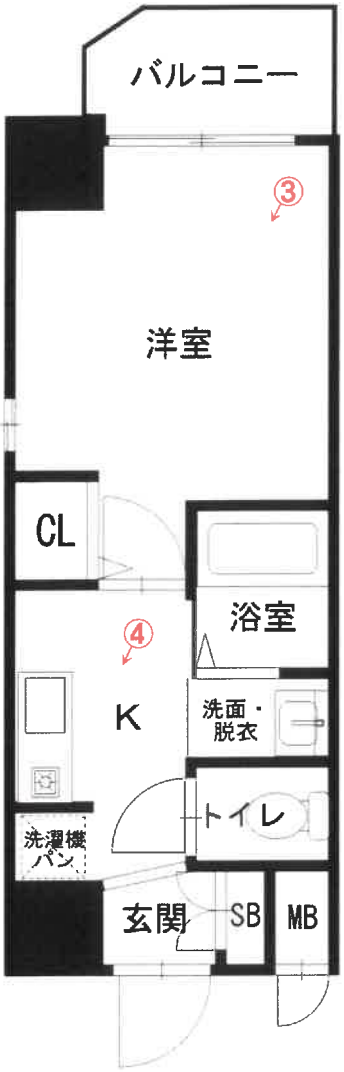




※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

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新栄Ⅲグローリィ）

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新栄Ⅲグローリィ）

3　物件１建物内部の状況（洋室）



4　物件１建物内部の状況（K（キッチン））



令和８年（ケ）第１６７号
令和８年　７月２日　受　　理
令和８年　７月２１日　現地調査
令和８年　８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
児　玉　和　久

第１　評価額

番号	評　　価　　額
物件１	金　１　１，０　１　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
		（一棟の建物の表示）	
１	所　　在	名古屋市中区新栄二丁目４２０３番地	同左
	建物の名称	エステムコート名古屋新栄Ⅲグローリィ	
		（専有部分の建物の表示）	
	家屋番号	新栄二丁目４２０３番の１００４	
	建物の名称	1004	
	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　　20.29㎡	
		（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４２０３番	
	地　　目	宅地	
	地　　積	253.08㎡	
		（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	125090分の2238	

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1.0㎞ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路背後に一般住宅、共同住宅のほか、事業所、駐車場等が見られる地域である。	
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
	建ぺい率	80％
	容積率	500％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区、特定用途誘導地区（都心地区）、緑化地域、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　253.08㎡ 形状　ほぼ台形 間口　約15.9ｍ 奥行　約16.0ｍ 地勢　平坦地	
接面道路の状況	北側幅員約8.0ｍの舗装市道（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。 東側隣地は店舗兼住宅、西側隣地は事務所ビル、南側隣地は共同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、昭和60年頃は店舗、一般住宅及び共同住宅の敷地、平成10年頃は店舗の敷地及び空地、平成30年頃は空地として利用されていた模様である。東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。 ・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～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。 ・名古屋市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件は平成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の近くに位置している。	

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新栄Ⅲグローリィ	
建物の用途	居住用マンション （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） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年2月10日　新築 約7年 約38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、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　（1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Ⅲグローリィ管理組合） 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	・積立金（令和7年5月31日現在）18,942,942円 ・大規模修繕計画の有無…あり（実施時期は未定） ・負担決議された工事負担金の有無…なし ・耐震性能診断の受検の有無…不明 ・ペットの飼育…可 ・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４２０３番の１０１ 建物の名称：101 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　1.31㎡	

（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　(1004号室)　北・西角住戸 主要開口部の方位　：北向き	
現況床面積	20.29㎡　(登記面積)	
間取り	１Ｋ バルコニー　・・・有(北側)	
仕様	天井	クロス等
	床	フローリング、クッションフロア等
	内壁	クロス等
	設備	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	7,270円(月額)
	修繕積立金	1,400円(月額)
	滞納額	あり　(令和8年7月9日　現在78,720円) 内訳　管理費　65,430円 修繕積立金　13,290円 小計　78,720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	経年相応の老朽化や汚損等を確認した。	

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
330,000	20.29	0.81	5,420,000

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

現価率 ＝［残価率　5　％＋（１－残価率　5　％）×｛経済的残存耐用年数　38　年／（経済的残存耐用年数　38　年＋経過年数　7　年）｝］×（１－観察減価等　5　％）＝　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
373,000	1.00	253.08	1.00	2238 ／ 125090	1,690,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　名古屋中５－３７

地価公示価格		時点修正		標準化補正	地域格差		標準画地価格
425,000円／㎡	×	100.9	／100 ×	100／ 100	×100／ 115	＝	373,000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：ない

◇地域格差：交通、環境、行政的条件格差等を考慮

イ　個別格差：形状1.00

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
5,420,000	1,690,000	1.10	7,820,000

ウ　個別格差：

階層補正	1.07	×	位置補正	1.03	×	その他補正	1.00	＝ 1.10
（階層：10階）			（位置：北・西角住戸）			（その他：特になし）		

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7月　961,000円／㎡（令和2年2月 建築、専有面積 20.29㎡）
B 令和8年1月　780,000円／㎡（令和1年8月 建築、専有面積 24.75㎡）

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	961,000	100/100	100.0/100	100/109	100/100	100/100	882,000
B	780,000	100/100	100.0/100	100/106	100/105	100/100	701,000

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
792,000	1.10	20.29	17,680,000

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(転貸)借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しているため、一般的な賃貸条件で賃貸借することを想定して、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無い。

《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
	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	ア＋カ
1,188千円 (14.2%)	470千円	5.5%	8,289千円	0.86384	7,160千円 (85.8%)	8,350,000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	708	708	694	694
	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	804	804	790	790
	空室損失	80	80	79	79
	貸倒損失	24	24	24	24
	有効総収益	700	700	687	687
イ　総費用	維持管理費	87	87	87	87
	修繕費	21	21	21	21
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	21	21	21	21
	運営支出合計	200	200	200	200
	資本的支出	139	17	17	17
	総費用合計	339	217	217	217
ウ　経費率(運営支出／有効総収益)(%)		28.6	28.6	29.1	29.1
エ　有効純収益　アーイ		361	483	470	470
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		344	438	406	

※ 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、市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量し、費用性を反映した①を参酌して、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	7,820,000	0	7,820,000
②比準価格	17,680,000	0	17,680,000
③収益価格	―		8,350,000
④調整後の価格			13,900,000

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×エーオ
13,900,000	1.00	0.80	0.99	―	11,010,000

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：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

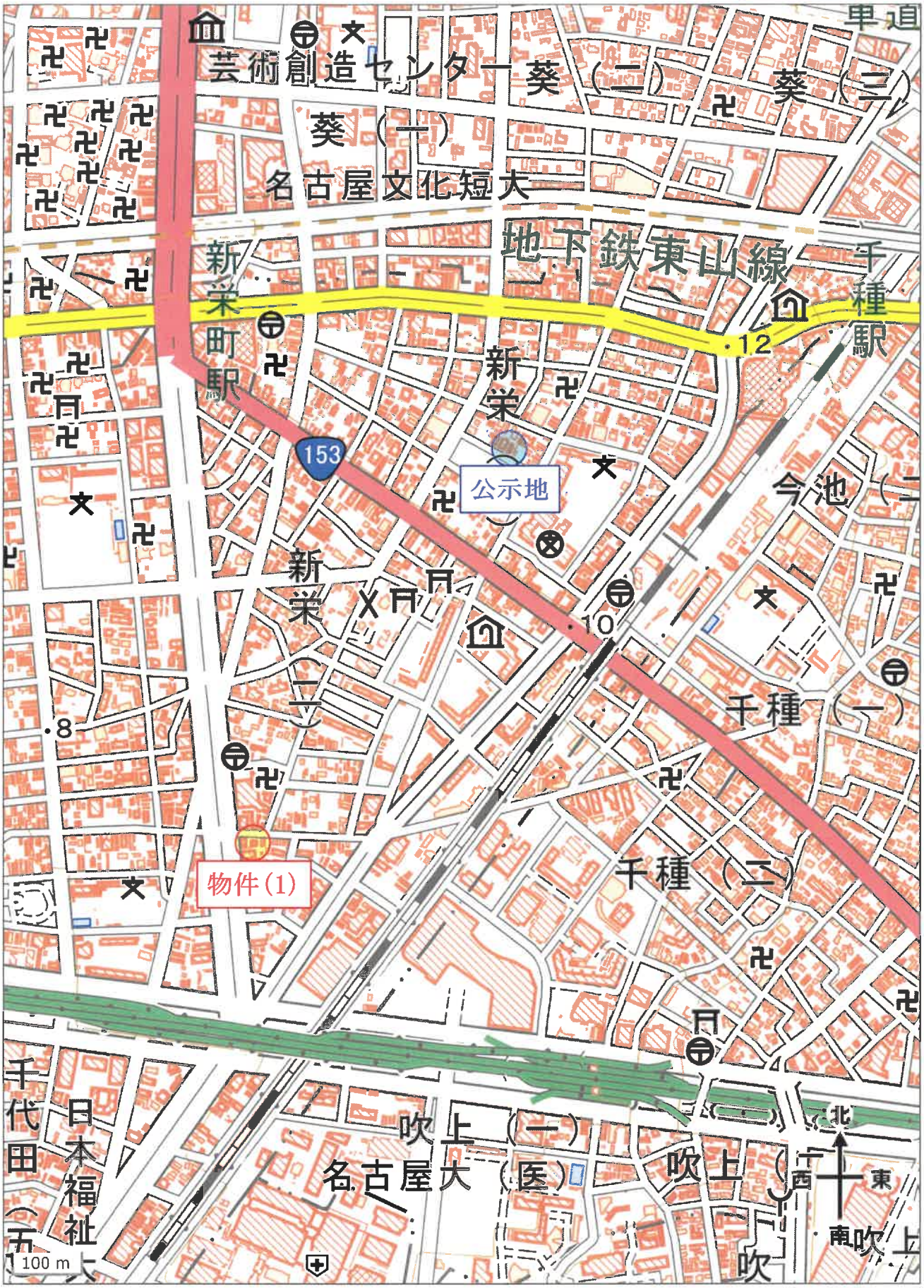
地価公示価格	：	名古屋中５－３７
所在	：	名古屋市中区新栄３丁目１２１７番
住居表示	：	新栄３－１２－２２
価格	：	425,000円／㎡
位置	：	地下鉄東山線「新栄町」駅の南東方道路距離約530m
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	203㎡
供給処理施設	：	水道、下水、ガス
接面街路	：	南西側8.0m市道に接面
用途指定等	：	近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域
地域の概要	：	中層の事務所、マンション等が混在する商業地域

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

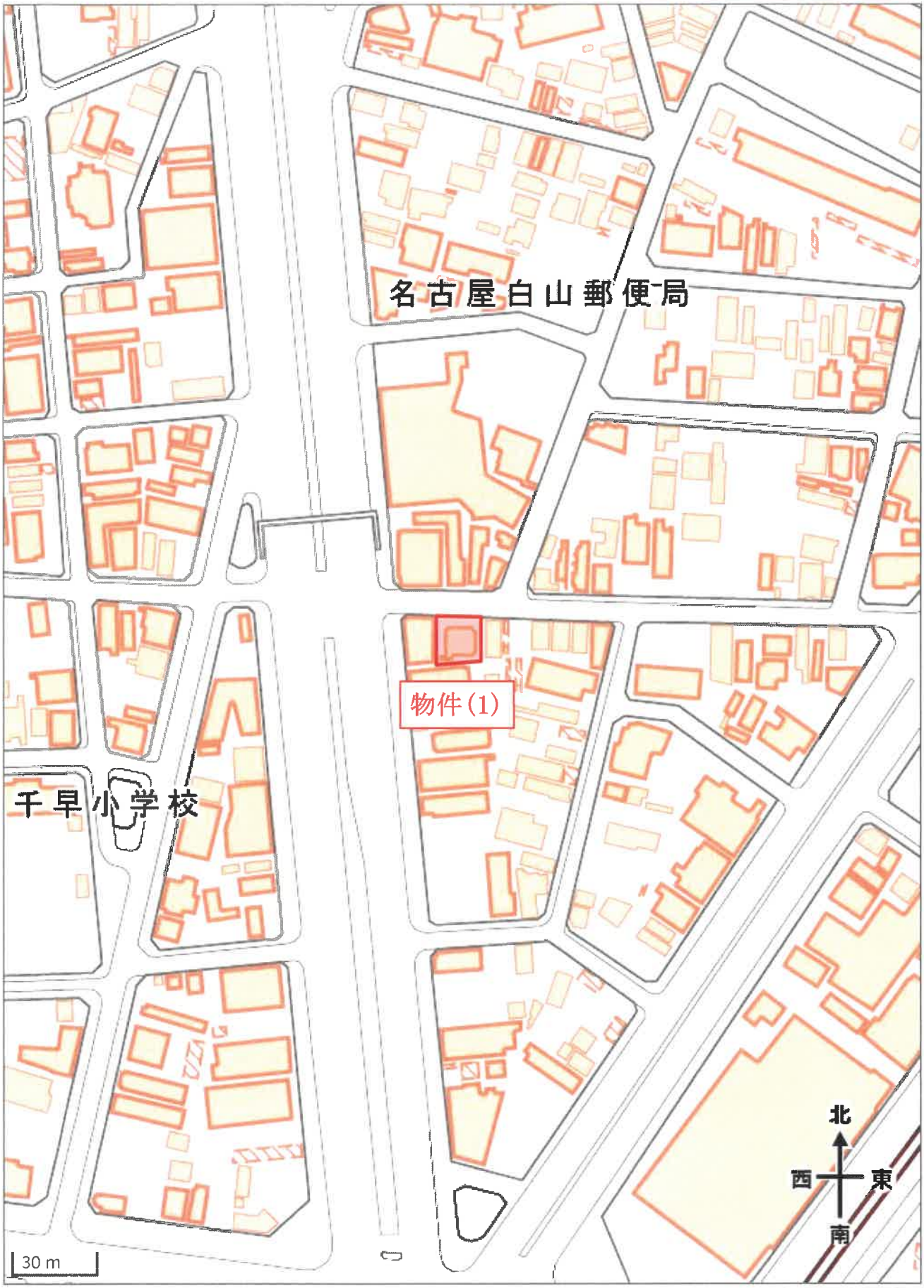
以　上

位置図


芸術創造センター
葵（一）
葵（二）
葵（三）
名古屋文化短大
地下鉄東山線
新栄町駅
千種駅
新栄
公示地
今池（一）
新栄（一）
千種（一）
千種（二）
物件(1)
吹上（一）
名古屋大（医）
吹上（二）
千代田（五）
日本福祉大
南吹上
153
100 m

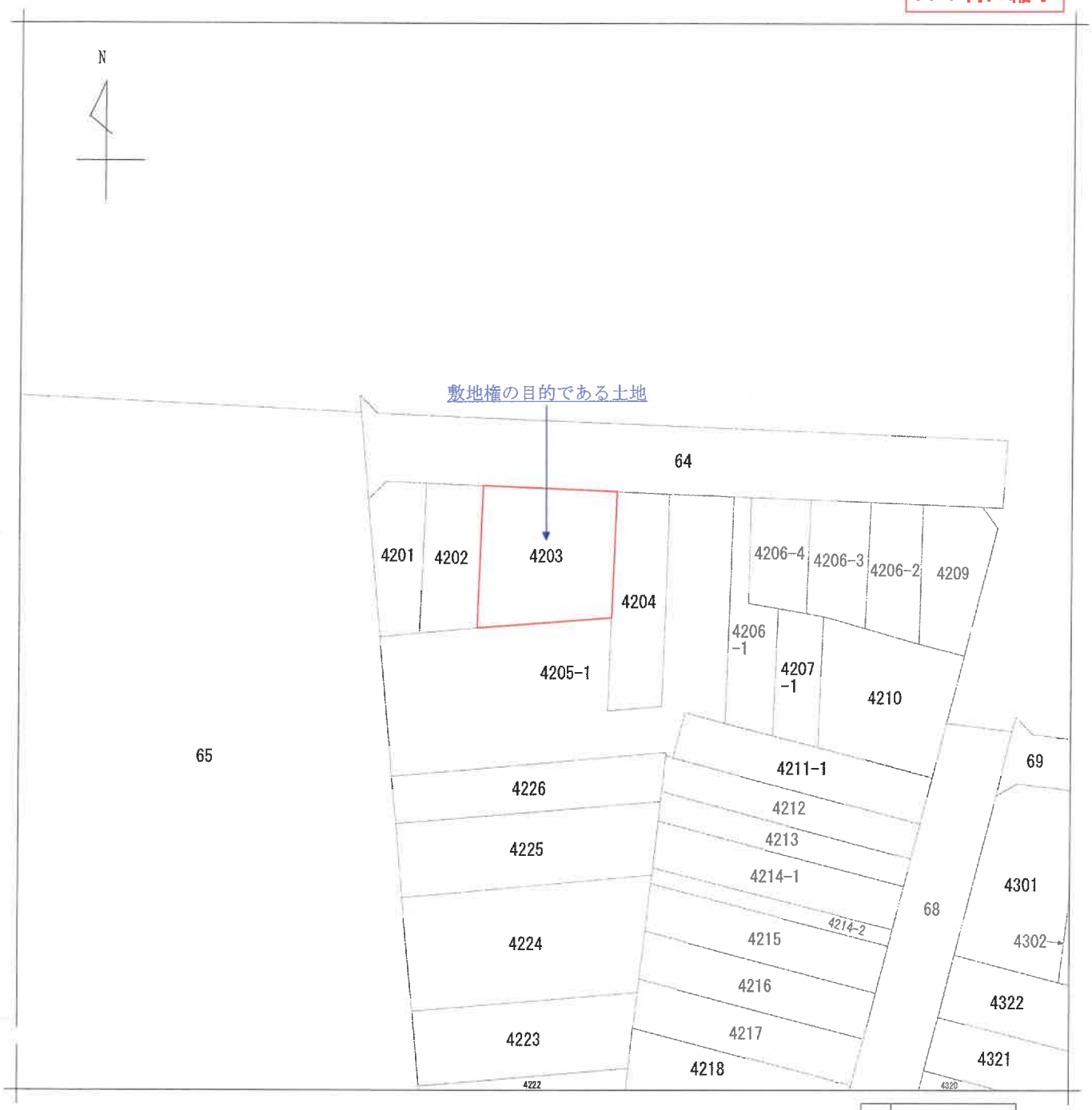
地理院地図

付近案内図

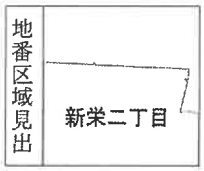


地理院地図

A４判に縮小



（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。



請求部分	所在	名古屋市中区新栄二丁目			地番	4203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。

令和8年7月23日
名古屋法務局

請求番号：21-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成30年7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8年5月20日
大阪法務局
登記官
[redacted]

地積測量図
土地所在図

地番	4203
土地の所在	名古屋市中区新栄二丁目

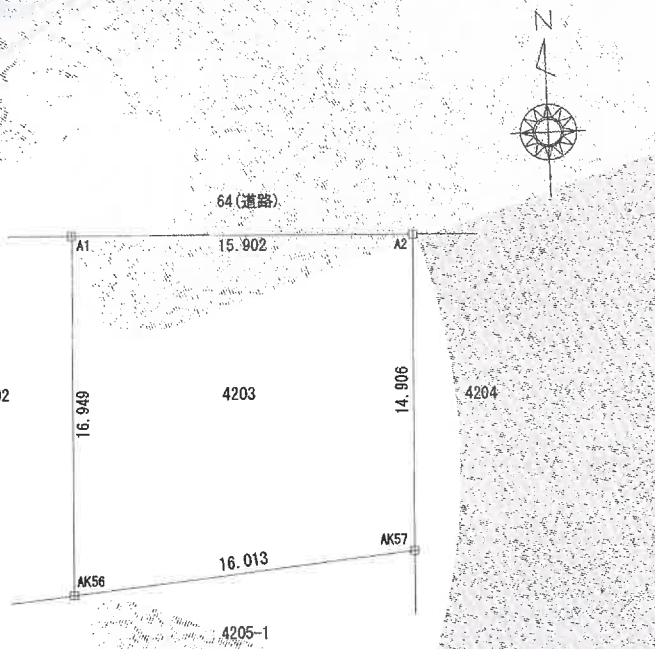
直角座標法求積表

地番	4203			
NO	Xn	Yn	Yn+1 － Yn－1	Xn（Yn+1 － Yn－1）
A1	－92800.262	－22423.673	16.531	－1534081.131122
A2	－92800.844	－22407.782	15.306	－1420409.718264
AK57	－92815.739	－22408.367	－16.531	1534336.981409
AK56	－92817.199	－22424.313	－15.306	1420660.047894
			合計	506.179917
			合計面積	253.0899585
			地積	253.08㎡
		合計		253.0899585

街区基準点の名称及び座標

世界測地系準拠　測量年月日　平成30年3月27日　縮尺係数　0.999906

点名	X座標	Y座標	名称
10C93	－92723.601	－22490.824	街区多角点
1A250	－92795.631	－22485.686	街区多角節点
1A251	－92912.927	－22476.599	街区多角節点



筆界点	境界標の種類
⊞	コンクリート杭
⊥	金属標

作製者	[redacted]（平成 30 年 6 月 26日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A４判に縮小

請求番号：5-2

登記年月日：令和2年3月6日

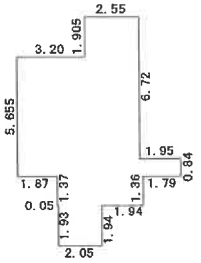
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局管轄）
令和8年7月15日
名古屋法務局半田支局
登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	一棟の建物
建物の所在	名古屋市中区新栄二丁目４２０３番地

1階

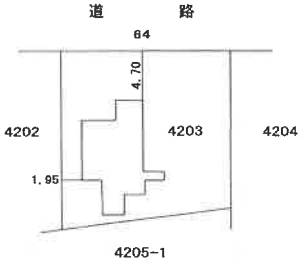


求積表

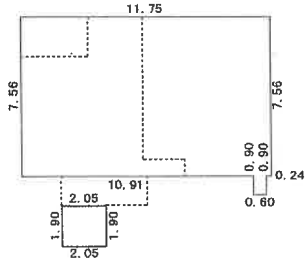
2.050	× 1.940	＝	3.977000
0.050	× 0.010	＝	0.000500
4.040	× 1.360	＝	5.494400
5.750	× 5.655	＝	32.516250
1.950	× 0.840	＝	1.638000
2.550	× 1.905	＝	4.857750
	合計		48.483900
	床面積		48.48 ㎡

エステムコート名古屋新栄Ⅲグローリィ





2階～１５階
（各階同型）



求積表

0.600	× 0.900	＝	0.540000
11.750	× 7.560	＝	88.830000
2.050	× 1.900	＝	3.895000
	合計		93.265000
	床面積		93.26 ㎡

作成者	[redacted] （令和 2 年 2 月 18 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A４判に縮小

請求番号：13-1

登記年月日：令和2年3月6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

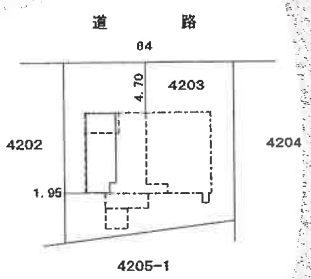
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	新栄二丁目 ４２０３番の１００４
建物の所在	名古屋市中区新栄二丁目４２０３番地

建物の存する部分　１０階
建物の名称　１００４







求　積　表

2.200	× 0.890	＝	1.958000
2.800	× 6.550	＝	18.340000
	合　計		20.298000
	床面積		20.29 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	（令和　2　年　2　月　18　日作成）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

[redacted]

A４判に縮小

請求番号：5-3

登記年月日：令和2年3月6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7月15日
名古屋法務局半田支局
登記官

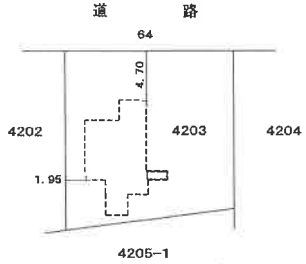
建物図面
各階平面図

家屋番号	新栄二丁目 ４２０３番の１０１
建物の所在	名古屋市中区新栄二丁目４２０３番地

各階平面図

建物の存する部分　１階
建物の名称　１０１





求　積　表		
1.830 × 0.720	＝	1.317600
合　計		1.317600
床面積		1.31 ㎡

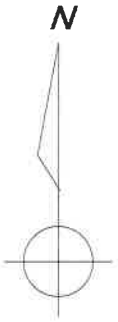
作成者	[redacted] （令和　2　年　2　月　18　日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

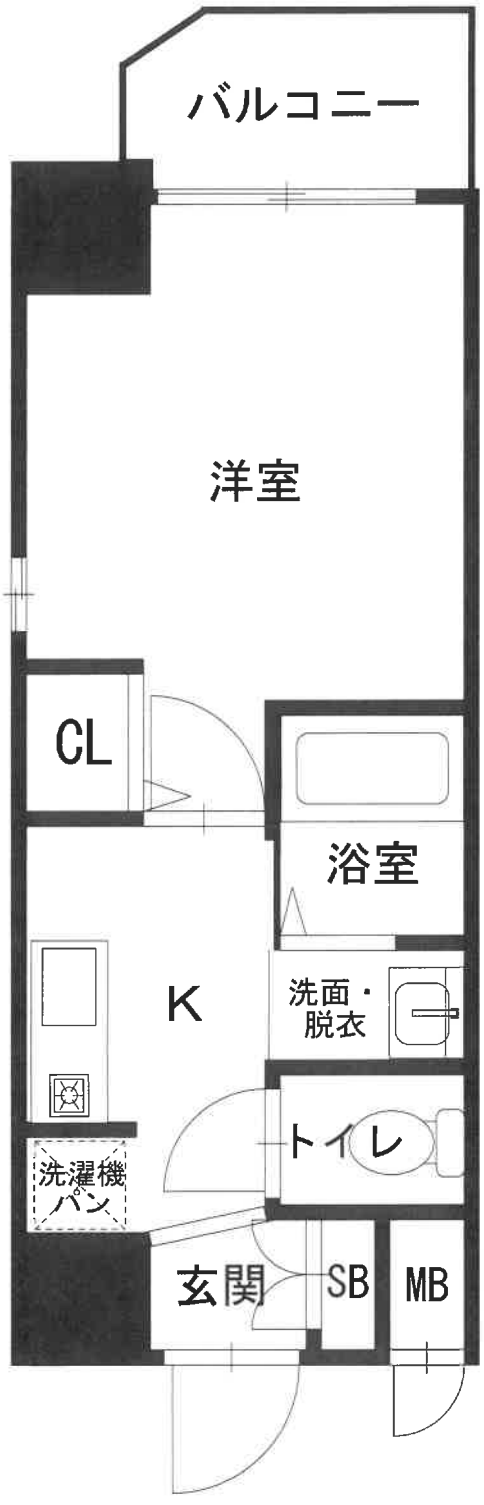
A４判に縮小

[redacted]

請求番号：13-1

建物間取図(概略)





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