

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日

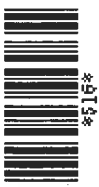
名古屋地方裁判所民事第2部

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 6月24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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22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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月15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 6月 9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 18.91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2108



物件明細書

令和 8年 4月27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】

株式会社エステムプランニングが占有している。同社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 18.91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2108



令和 7 年(ケ)第 301 号

令和 7 年 1 月 13 日受理

令和 8 年 3 月 2 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 18.91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2108

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	<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"> 種類： 構造： 床面積： 	
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7,120円 修繕積立金 月額1,320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"> 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)	<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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■株式会社エステムプランニング (占有者)
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 (占有者) (担当者) の陳述/■提示文書(転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書 (写し))の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 8月 1日 (ただし, 下記「その他」欄記載参照)
最初の契約日	令和 5年 8月 1日
契約等期間	令和 5年 8月 1日から ■令和 7年 7月 31日まで 2 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■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 7年 8月 1日から ■令和 9年 7月 31日まで 2 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
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 54, 150円 (毎月 15 日限り 当月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 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・転貸を認める ■「その他の事項」欄記載のとおり
その他	■共益費 月額 8, 440円 ■令和 8年 1月 30日まで転々賃借人による占有あり。退去済み。
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

■ **A** (※債務者兼所有者。以下、甲。)及び株式会社エステムプランニング(※占有者。以下、乙。)の原賃貸借契約(転貸借を目的とした家賃滞納保証付賃貸借契約書(写し))記載の特約等の要旨

本契約は甲(※**A**(債務者兼所有者)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))は、乙(※株式会社エステムプランニング(占有者))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、転貸借契約に関与し、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))は、乙(※株式会社エステムプランニング(占有者))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(占有者))と転借人との間の転貸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))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))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(占有者))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))は乙(※株式会社エステムプランニング(占有者))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(占有者))は標記の賃料等を賃貸借期間甲(※**A**(債務者兼所有者))に対して保証する。(略)尚、甲(※**A**(債務者兼所有者))は乙(※株式会社エステムプランニング(占有者))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
■ 管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 有り (4日/週) 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 無し 5 ペットの飼育 可
■ A (債務者兼所有者)	(賃貸借契約の内容につき、回答書あり)
■ (立入調査時に本件物件に現実に居住をしていた者)	(電話及び口頭による陳述、回答書の要旨 (令和7年11月28日立入調査時までの陳述等)) 1 物件1建物は、私が勤務する会社の社宅で、居宅として使用しています。 2 物件1建物に特段の損傷箇所等はありません。 3 物件1建物を改装等したことはありません。 4 物件1建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 5 物件1建物で現在も過去もペットは飼っていません。 6 来年 (令和8年) 1月に退去を予定しています。
■ (本件物件の従前の転賃借人会社の担当者)	(電話による陳述の要旨) 1 物件1建物は、当社が株式会社エステムプランニング (占有者) から賃借 (転賃借) し、当社が契約していた会社に転賃 (転々賃借) していましたが、令和8年1月31日に退去完了となり、契約が終了となる予定です。この契約終了に基づいて、当社と賃借人 (転賃借人) である株式会社エステムプランニング (占有者) との契約も終了となります。
■ 株式会社エステムプランニング (占有者)	(電話による陳述の要旨) 1 物件1建物の転賃借契約がありましたが、令和8年1月31日までに退去を完了するとの申し出があります。同日に賃貸借契約は終了となります。
■ 株式会社エステムプランニング (占有者)	(電話による陳述の要旨) 1 物件1建物の退去は令和8年1月30日に完了しました。
■ 株式会社エステムプランニング (占有者)	(電話による陳述の要旨) 1 物件1建物の鍵が当社に戻ってきました。空き家の状態を確認したいとのことですが、当社が物件1建物の鍵を持参して立ち会います。

(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 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述、提出の資料の内容、現況から、2・3枚目記載のとおり認められる。
- (2) なお、本競売手続き開始時、及び、当職の立入調査時においては、転賃貸借及び転々賃貸借が存し、転々賃借人（法人）が占有していたが、契約終了及び退去済みであることが確認できたので、本調査報告書においては、占有関係は、2、3枚目記載のとおりとした。（従前の転賃貸借契約及び転々賃貸借契約の内容については、本報告書においては記載を省略することとする。）

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、動産類はない。
- (2) 物件1建物（を含む一棟の建物）は、登記記録によれば、令和2年築であり、当職が目視で確認した限りでは、小さなクロス傷のほか、通常使用程度の些少な汚れ、傷が存したが、特段の大きな損傷、汚れ等は見受けられなかった。

3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地は北側を道路に接する。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（エステムコート名古屋泉プラチナムゲート）が存する。北東側付近にゴミ置場が、南側付近にバイク置場が存する。
- (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、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泉プラチナムゲート）には、規約設定された共用部分として、「駐輪場（家屋番号 泉二丁目 604番の101）」が存し登記されている。また、登記はされていないが、1階部分に、共用部分として、管理人室（コンシェルジュルーム）、管理用トイレ、消火ポンプ室が存する。また、給水用ポンプ、ペット足洗い場が存する。

(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) 16:15-17:00	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建物居住者」宛てとする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25日(火) 11:05-11:15	(電話)	本件物件の従前の転々借人の従業員(現実に居住し占有していた者)から聴き取り
令和7年11月26日(水) 11:25-11:40	(電話)	本件物件の従前の転々借人から社宅管理を受託している会社の担当者から聴き取り
令和7年11月26日(水) 13:40-13:55	(電話)	本件物件の従前の転賃借人兼転々賃貸人の担当者から聴き取り
令和7年11月26日(水) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年11月28日(金) 17:50-18:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 本件物件の従前の転々借人の従業員(現実に居住し占有していた者)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)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年12月8日(月)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(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8日(月)	(郵便)	株式会社エステムプランニング(占有者)に対し占有状況照会書を送付(後日郵送回答)
令和7年12月8日(月)	(郵便)	本件物件の従前の転賃借人兼転々賃貸人に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年12月8日(月)	(郵便)	本件物件の転々賃借人から社宅管理を受託している会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
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9日(火) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年12月22日(月) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年1月13日(火) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年1月19日(月) 16:45-16:55	(電話)	本件物件の転々賃借人から社宅管理を受託している会社の担当者から聴き取り
令和8年1月28日(水) 10:45-10:55	(電話)	株式会社エステムプランニング(占有者)担当者から聴き取り
令和8年1月30日(金) 11:55-12:00	(電話)	株式会社エステムプランニング(占有者)担当者から聴き取り
令和8年2月6日(金)	(郵便)	株式会社エステムプランニング(占有者)に対し事務連絡を送付
令和8年2月16日(月) 11:00-11:05	(電話)	株式会社エステムプランニング(占有者)担当者から聴き取り
令和8年2月20日(金) 16:55-17:10	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 株式会社エステムプランニング(占有者)担当者立ち会い, 同人から聴き取り, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

土地建物位置関係図（概略）

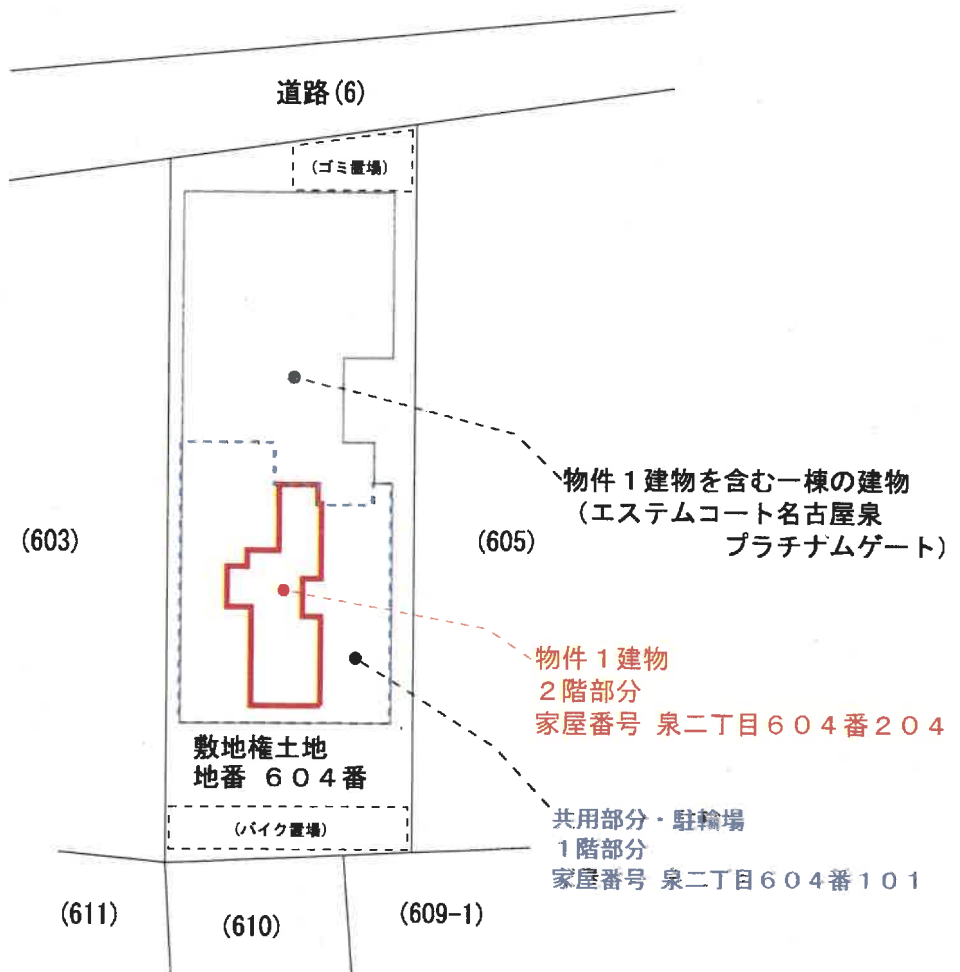


写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

飯田町
泉二丁目



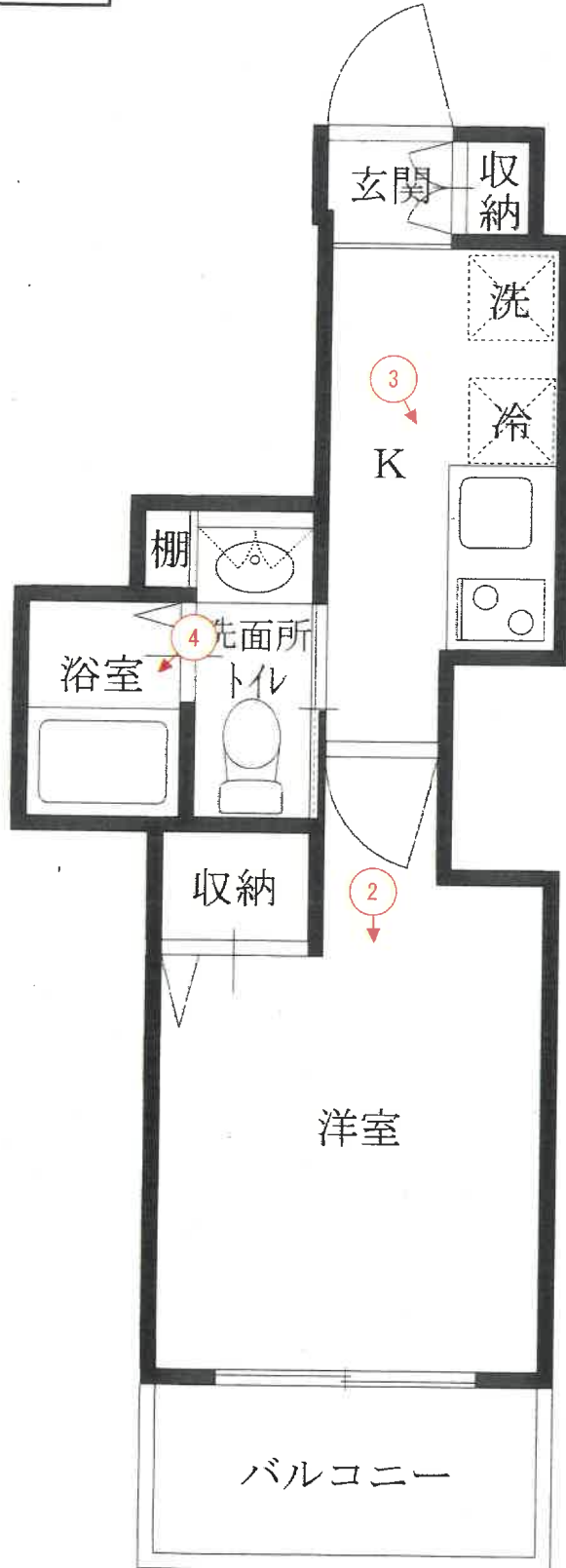
道路(6-1)



間取図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



(隣家) 物件1.建物を含む一棟の建物 (エステムコート名古屋泉プラチナムゲート) (隣家)



1 北東方向から撮影



2 洋室



3 キッチン・廊下



4 浴室

副

令和7年(ケ)第301号
令和7年11月19日受理
令和8年2月20日外現地調査
令和8年3月3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 9,860,000 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	<p>所 在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称</p> <p>種 類 構 造 床 面 積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(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</p> <p>(専有部分の建物の表示) 泉二丁目 604番の204 204 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 18.91平方メートル</p> <p>(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</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 118701分の2108</p>	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) なお、北側市道境界から奥行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、理容室、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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12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
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、週4日 13:00~15:00) 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(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	2階(204号室) 中間住戸 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	18.91m ² (登記面積)	
間 取 り	1K 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	7,120円(月額) 1,320円(月額) なし(令和7年12月12日現在)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件所有者は本件専有部分について、不動産管理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が、現地調査時点において、転貸借契約は解約され、転借人はいない状態であった。占有状況については、現況調査報告書のとおりである。 ・本件専有部分は目立った汚損、損傷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	18.91	0.77	4,730,000

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
637,000	1.00	243.05	1.00	$\frac{2,108}{118,701}$	2,750,000

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
 $548,000\text{円}/\text{㎡} \times 109.2/100 \times 100/100 \times 100/94 = 637,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：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
4,730,000	2,750,000	0.98	7,330,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 0.98

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	0.98	18.91	14,420,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
1,128千円 (14.7%)	428千円	5.5%	7,548千円	0.8638	6,520千円 (85.3%)	7,650,000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	650	650	637	637
	共益費収入	101	101	101	101
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	751	751	738	738
	空室損失	75	75	74	74
	貸倒損失	23	23	22	22
	有効総収益	653	653	642	642
イ 総費用	維持管理費	85	85	85	85
	修繕費	20	20	19	19
	公租公課	69	69	69	69
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	20	20	19	19
	運営支出合計	200	200	198	198
	資本的支出	73	16	16	16
総費用合計	273	216	214	214	
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	30.6	30.6	30.8	30.8
エ 有効純収益	ア-イ	380	437	428	428
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	362	396	370	

※ 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	7,330,000	0	7,330,000
②比準価格	14,420,000	0	14,420,000
③収益価格	—		7,650,000
④調整後の価格	12,330,000		

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
12,330,000	1.00	0.8	-	-	9,860,000

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（名古屋東5-2）

所 在 : 名古屋市東区飯田町4 7 番外
価 格 : 548,000円/m²
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7年1月1日
地 積 : 360m²
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

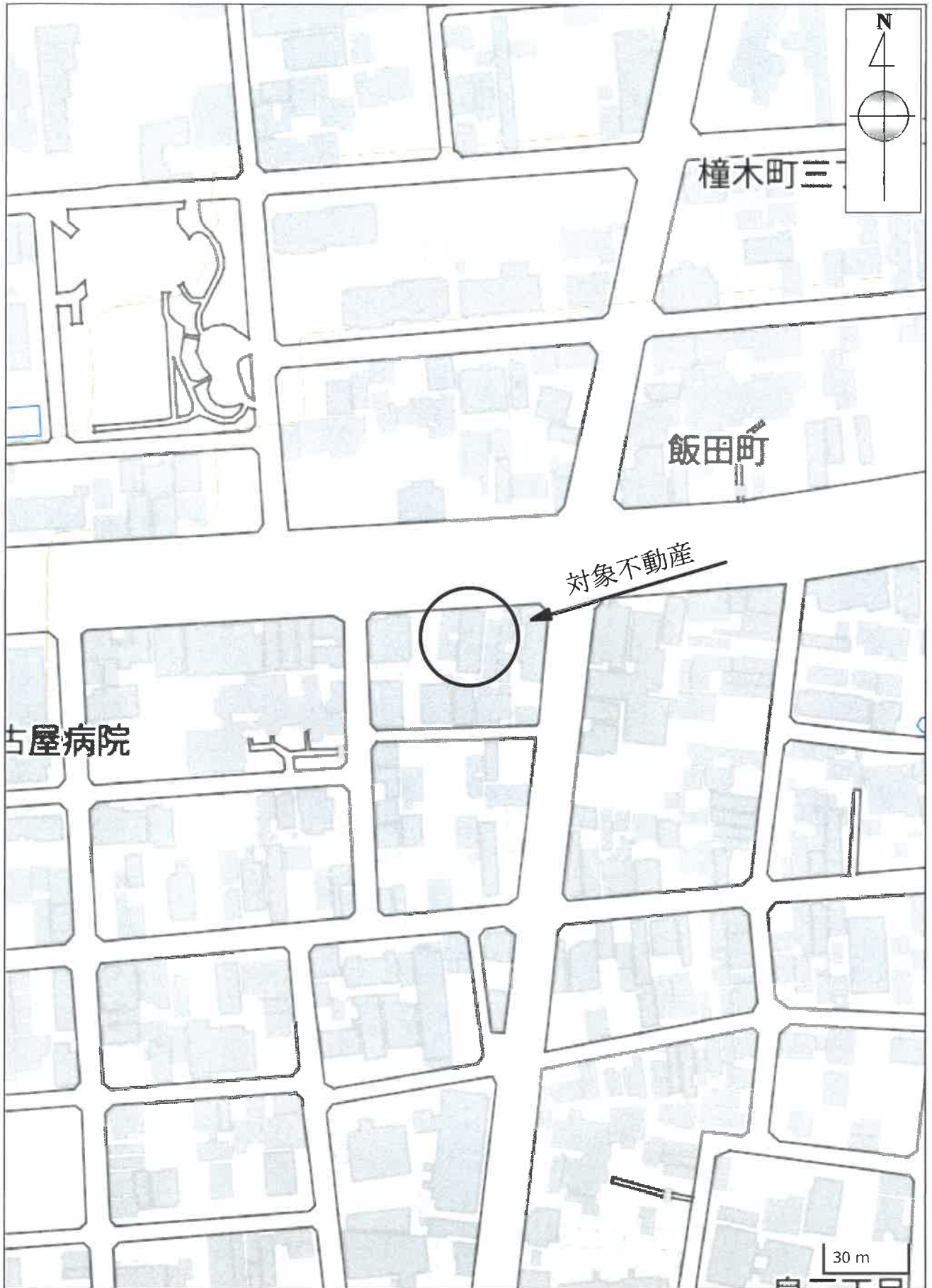
第7 附属資料

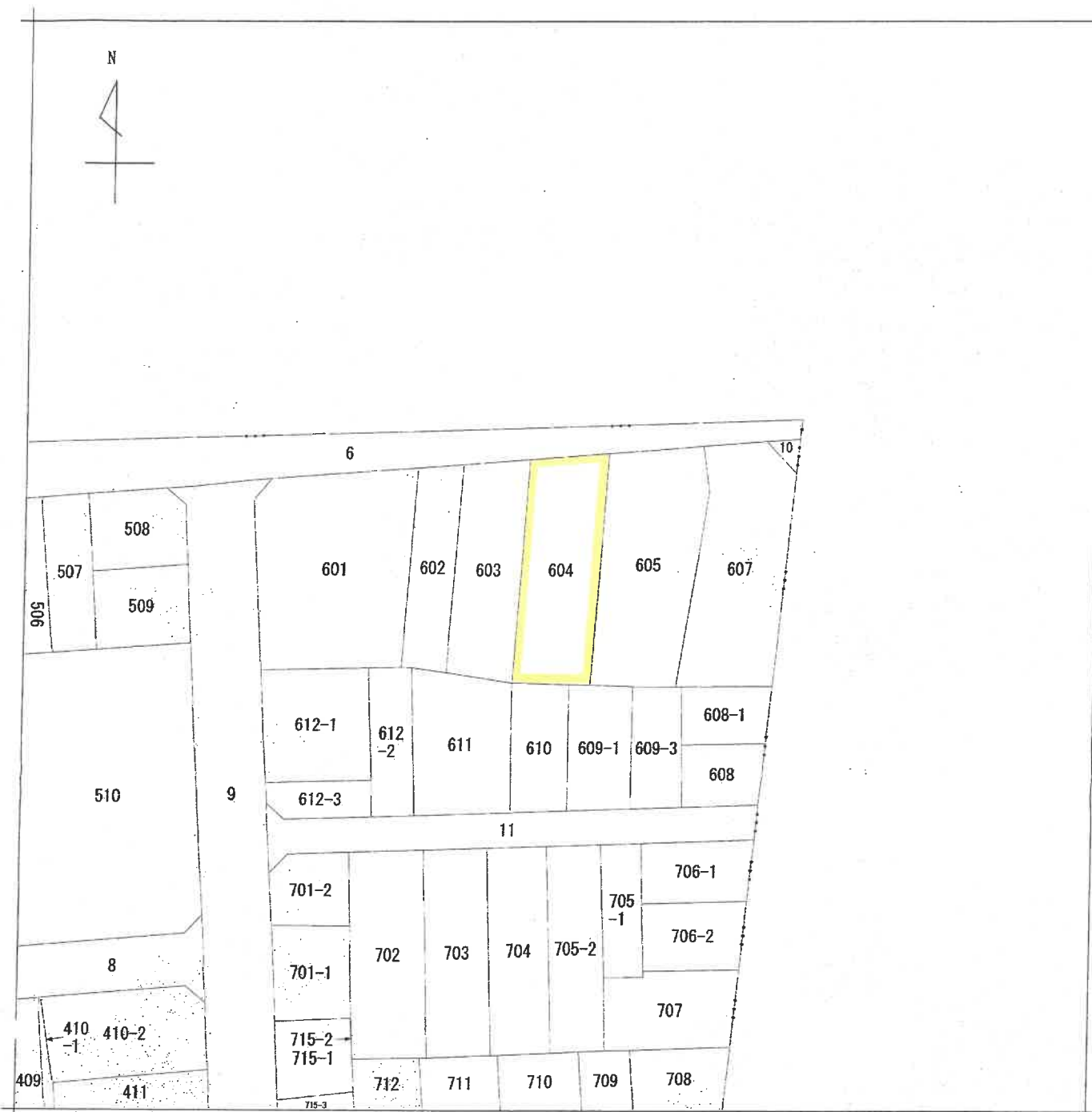
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

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
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7年9月30日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M85783

登記官

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

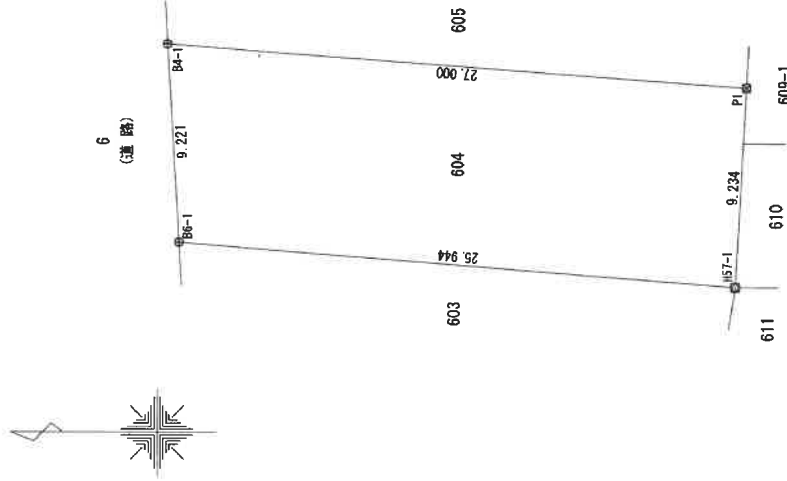
座標求積表

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
格面積		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	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	Ⅷ
測量年月日	平成30年3月28日

縮尺係数 0.999906



凡例

境界線の種類	田	コンクリート杭
	⊗	プラスチック杭
	△	金属プレート
	⊕	木
	○	鉄杭
	□	計
	◇	算点

単位：m

製作者

22日(作製)

申請人

縮尺

1/250

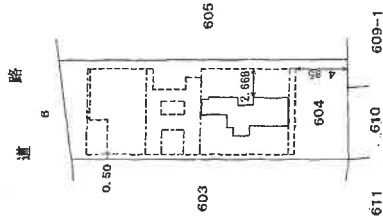
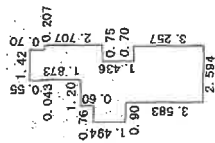
建物各階平面図

家屋番号	第二丁目 604番の204
建物の所在	名古屋市東区泉二丁目604番地

各階平面図



建物の存する部分 2階
建物の名称 204



求積表

1.894 x 4.693	8.888542
0.700 x 3.257	2.279900
0.900 x 1.494	1.344600
1.060 x 0.984	1.043040
1.584 x 2.707	4.287888
0.140 x 0.800	0.084000
1.377 x 0.150	0.206550
1.420 x 0.550	0.781000
合計	18.915520
床面積	18.91 m ²

作成者

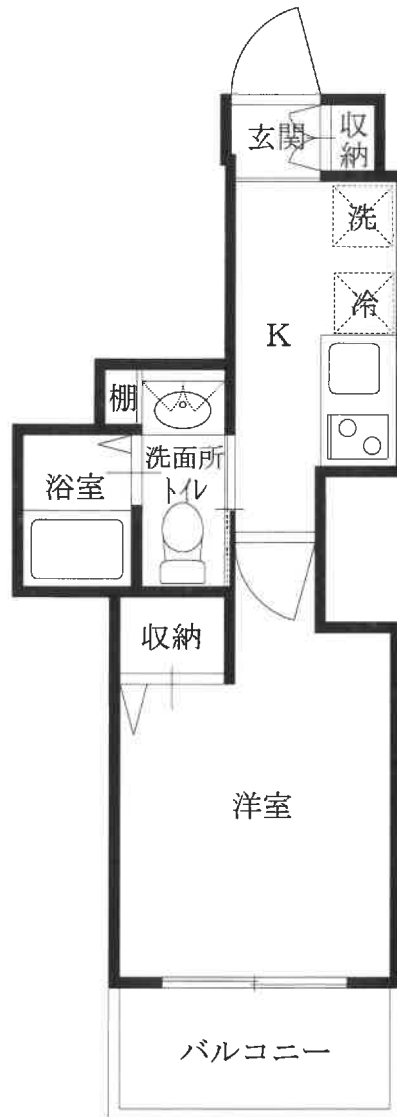
令和2年2月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図(概略)



現況写真

①



②

