

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月20日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 7年 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月18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 7年 7月 2日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25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 7年 5月20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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	60,000,000 48,000,000	一括	12,000,000	339,622	97,671
1	40,440,000				
2	3,120,000				
3	16,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中区新栄二丁目
地 番 309 番
地 目 宅地
地 積 185.37 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 309 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 106.14 平方メートル
2 階 106.32 平方メートル
3 階 115.92 平方メートル
4 階 6.20 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 138.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 309 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 85.02 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階部分 約 122.02 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 309 番地



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	106.14平方メートル
	2階	106.32平方メートル
	3階	115.92平方メートル
	4階	6.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約138.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 309番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積	2階部分	96.81平方メートル
	3階部分	113.31平方メートル
	4階部分	5.60平方メートル

(現況)

種 類 店舗



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榑 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

ラリーニュクレール株式会社が占有している。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。

【物件番号3】

2階部分及び3階部分を転借人ラリーニュクレール株式会社が占有している。原
使用借人有限会社古池商店の占有権原は、使用借権と認められる。

その余の部分を有限会社古池商店が占有している。同社の占有権原は使用借権と
認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

占有者ラリーニュクレール株式会社が改装費を支出した旨主張している。

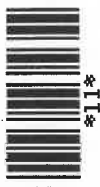
《 注 意 書 》

- 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 所 在 名古屋市中区新栄二丁目
地 番 309番
地 目 宅地
地 積 185.37平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 309番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 106.14平方メートル
2階 106.32平方メートル
3階 115.92平方メートル
4階 6.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約138.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 309番1
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 85.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 約122.02平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 309番地



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	106.14平方メートル
	2階	106.32平方メートル
	3階	115.92平方メートル
	4階	6.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約138.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 309番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積	2階部分	96.81平方メートル
	3階部分	113.31平方メートル
	4階部分	5.60平方メートル

(現況)

種 類 店舗



令和 6 年(ㄱ)第 286 号

令和 6 年 11 月 26 日受理

令和 7 年 2 月 27 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 所 在 名古屋市中区新栄二丁目
地 番 309 番
地 目 宅地
地 積 185.37 平方メートル
所有者

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 309 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 106.14 平方メートル
2 階 106.32 平方メートル
3 階 115.92 平方メートル
4 階 6.20 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 309 番 1
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 85.02 平方メートル
所有者

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区新栄二丁目 309 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 106.14 平方メートル
2 階 106.32 平方メートル

物 件 目 録

3階	115.92平方メートル
4階	6.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新栄二丁目 309番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造3階建

床 面 積	2階部分	96.81平方メートル
	3階部分	113.31平方メートル
	4階部分	5.60平方メートル

所有者

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3番12号		
建物	物件2		
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: 1階部分 約122.02平方メートル (約37平方メートルの未登記増築) (一棟の建物の表示) 1階 約138.14平方メートル (約32平方メートルの未登記増築)		
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 (ラリーニュクレール株式会社 (物件2・3建物占有者)) 上記の者が本建物を 店舗 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況			
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 (共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (目的外建物)	☐ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☐ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

不動産の表示	
住居表示	
建 物	物件3
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： 店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積： (一棟の建物の表示) 1階 約138.14平方メートル (約32平方メートルの未登記増築)
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	☒ その他の者 (ラリーニュクレール株式会社 (物件2・3建物占有者)) 上記の者が本建物の2・3階部分を 店舗 として使用している ☒ その他の者 (有限会社古池商店) 上記の者が本建物の4階部分を 物置 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
管理費等の状況	
管理費等照会先	
その他の事項	
土 地	物件1
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)
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
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (☒ A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者)) ☒ その他の者 (有限会社古池商店 (物件2建物所有者)) 上記の者らが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
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
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■物件2建物全部 (共用部分を含む) ☐	
占有者		■ラリーニユクレール株式会社 (物件2・3建物占有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者) ■B (ラリーニユクレール株式会社 (物件2・3建物占有者) 代表者)) の陳述 / ■提示文書(事業用定期建物賃貸借契約書 (写し) ・定期建物賃貸借契約書 (店舗))の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年 2月 1日	
最初の	契約日	平成30年 1月31日	
契約等	期間	平成30年 2月 1日から ■令和 5年 1月31日まで 5 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	
現在の	期間	令和 5年 2月 1日から ■令和 8年 1月31日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■有限会社古池商店 (物件2建物所有者)	
当事者	借主	■ラリーニユクレール株式会社 (物件2・3建物占有者)	
賃料・支払時期等		毎月 金462,000円 (消費税10%含む) (毎月25日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 900,000円 ☐ 保証金 円) 敷金の80%相当額及び消費税10%分 (792,000円) 償却	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■「その他の事項」欄記載	
その他		■物件2建物及び物件3建物 (1階部分から4階部分。共用部分を含む。)一括を賃貸借契約	
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 	

(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 3 関係)			
占有範囲		■物件3建物 (共用部分を含む。4階部分を除く。)	■物件3建物 (4階部分)
占有者		■ラリーニユクレール株式会社 (物件2・3建物占有者)	■有限会社古池商店 (物件2建物所有者)
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 ☒ 物置
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■関係人(■ A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者) ■ B (ラリーニユクレール株式会社 (物件2・3建物占有者) 代表者)) の陳述 / ■提示文書(事業用定期建物賃貸借契約書 (写し) ・定期建物賃貸借契約書 (店舗)) の要旨	■関係人(■ A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者) ■ B (ラリーニユクレール株式会社 (物件2・3建物占有者) 代表者)) の陳述 / ■提示文書(事業用定期建物賃貸借契約書 (写し) ・定期建物賃貸借契約書 (店舗)) の要旨
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年 2月 1日	(不明)
最初の契約等	契約日	平成30年 1月31日	(不明)
	期間	平成30年 2月 1日から ■令和 5年 1月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	(不明) 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	(不明) ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年 2月 1日から ■令和 8年 1月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	(不明) 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■有限会社古池商店 (物件2建物所有者)	■ A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者)
当事者	借主	■ラリーニユクレール株式会社 (物件2・3建物占有者)	有限会社古池商店 (物件2建物所有者)
	賃料・支払時期	毎月 金462,000円 (消費税10%含む) (毎月25日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 (金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ある (■敷金 900,000円) (敷金の80%相当額及び消費税10%分 (792,000円) 償却)	☐ ない ☐ ある
特約等		■「その他の事項」欄記載	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■物件2建物及び物件3建物 (1階部分から4階部分。共用部分を含む。) 一括を賃貸借契約	
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

(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		■物件1土地全部	■物件1土地全部
占有者		■有限会社古池商店 (物件2建物所有者)	■A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者)
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		■A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者) □文書(□)	■A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者) □文書(□)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 ■所有権
占有開始時期		昭和45年 5月 8日	年 月 日
最初の契約等	契約日	昭和45年 5月 8日	年 月 日
	期間	昭和45年 5月 8日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店 (物件2建物所有者) 代表者)	□所有者 □その他()
当事者		借主 有限会社古池商店 (物件2建物所有者)	□占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎金 円 (毎限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎金 円 (毎限り 分払) □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			
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

■令和5年1月18日付け定期建物賃貸借契約書(店舗)

第3条 賃貸借期間

- 1 契約期間は、2023年2月1日から2026年1月31日まで(3年間)とし、この期間満了により終了し、更新がない。
- 2 前項に規定する契約期間が1年以上の場合、甲(※有限会社古池商店(物件2建物所有者))は、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間(以下「通知期間」という)に乙(※ラーニョ株式会社(物件2・3建物占有者))に対し期間満了による賃貸借が終了する旨を書面により通知する。
- 3 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。但し、甲が、前項の通知期間の経過後乙に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合には、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

特約事項(抜粋)

- 3 甲は乙に対し現状での明け渡しを認めるものとする。ただし、乙の通常の使用に伴い生じた損耗および経年劣化を除く毀損・破損については乙の内装竣工時の状態に原状回復するものとする。また、残置が不適当と甲が判断した箇所については、乙の責任と費用において収去しなければならない。
- 4 本物件内のガスおよび給排水の配管、電気の配線を含む店内の諸設備によるトラブルに関して、その修繕および修理にかかる費用は、全て乙の負担とする。
- 5 乙は自己の責任と費用において、甲の指定する消防設備工事業者による本物件の消防用設備の設置および点検を消防法の定めに従い行うものとする。
 - 二 乙は前号の消防用設備の設置工事完了後、管轄の消防署の検査を受けるものとし、その検査済証の写しを遅滞なく甲に提出するものとする。
 - 三 乙は第一号の点検後、速やかに点検結果報告書を甲に提出するものとする。
- 6 乙は本物件の共有部分に、消防法上の避難経路の妨げのおそれのある構築物や動産類を設置しないものとする。

甲が乙による構築物等の設置を発見したときは、乙に催告することなく任意に処分できるものとし、処分に要した費用は乙の負担とする。
- 7 本物件は旧耐震基準(1981年5月31日以前の耐震基準)の建物であることが推測されるため、大規模な地震が起きたときは、破壊または倒壊などの被害が生じるおそれがあることを予め了承の上、本契約を締結するものとする。

また、甲は地震によって被った乙の損害について賠償の責を負わないものとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (ラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物占有者)代表者))	(回答書及び陳述の要旨) 1 物件2・3建物は、ラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物占有者)が賃借し、レストランを営業して使用しています。 一棟全体の賃借をしているという認識でいますが、専有部分と共用部分との区別は明確には認識をしておらず、建物全体を使用しています。 ただし、4階の物置は、賃借当初から、所有者の方のものと思われる物が置いたままになっていて、使用ができないまま、ずっと当社は使用をしていません。 2 2018年(平成30年)に賃借後、1階部分を全面的に改装をしています。1階の一部が増築されているとのことですが、増築されているという部分は、賃借のときからあります。当社で増築をしたものではありません。 2021年(令和3年)頃に2階部分を改装しています。 これらの改装は、共用部分とされている部分も改装していると思いますが、形状は変更をしておらず、共用部分と専有部分の区別を意識することなく改装をしています。 3 大雨が降ると雨漏りをし、床が水浸しになることがあります。3階の天井から雨漏りをしていますが、具体的に外のどの部分から雨が侵入をしているのかは分かりません。とりあえず、天井は簡単に補修をしています。 家主で修繕をしてもらえないため、1階のカーペットの貼り替えや、3階の天井の修繕など、自費で修繕をしています。雨漏りは現在も続いています。 4 4階の物置の扉が壊れていて、閉まりません。強風のときなど、扉がバタバタし、危険でしたので、私が針金でバタバタしないようにきつく縛っています。 5 本件物件でペットは現在も過去も飼っていません。 6 私が知る限りで、物件1土地の境界について、越境や隣地とのトラブル等はありません。
■ A (物件1土地・物件3建物所有者、有限会社古池商店(物件2建物所有者)代表者)	(回答書及び電話による陳述の要旨) 1 物件2・3建物は現在は、全部をラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物占有者)に賃貸しています。 2 賃貸借契約の賃貸人は、有限会社古池商店(物件2建物所有者)となっています。物件3建物は私個人(■ A (物件1土地・物件3建物所有者、有限会社古池商店(物件2建物所有者)代表者))が所有していますが、有限会社古池商店(物件2建物所有者)に貸した形で、一棟全部を有限会社古池商店(物件2建物所有者)からラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物占有者)に賃貸しています。 私(■ A (物件1土地・物件3建物所有者、有限会社古池商店(物件2建物所有者)代表者))と有限会社古池商店(物件2建物所有者)との間に契約や賃料の授受等はありません。 また、物件1土地を物件2建物の敷地としていることについても、契約や賃料の授受等はありません。 3 物件2・3建物は、現在の賃借人である、ラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物賃借人)が全面的に改装をしています。

- 4 物件2建物に増築の部分があるとのことですが、詳細は覚えていません。また、物件2・3建物の専有部分以外に共用部分も、専有部分と一体で使用がされている部分があるとのことですが、以前の賃借人が店舗として使用をしていたときに改装をして、現在の形になったのだと思いますが、詳細は覚えていません。
- 5 物件3建物の4階部分には、有限会社古池商店（物件2建物所有者）の掃除用具等が置いたままになっていると思いますが、しばらく中を見ていません。
- 6 本件物件が火事や風水害などの天災にあったことはありません。
- 7 本件物件の不具合等については、私は把握をしていません。
- 8 物件1土地の境界について、越境、隣地とのトラブル、等は、私が知る限りではありません。
- 9 私が代表者となっている、株式会社ベニタカという会社があり、登記上の同社の本店所在地が本件物件となっていますが、同社は本件物件を使用していません。
- 10 屋上には、通信回線の設備が設置してあります。

（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) 物件1土地関係

物件1土地には、物件2建物及び物件3建物を含む一棟の建物（以下、一棟の建物という。）が存する。物件2建物（所有者有限会社古池商店）が物件1土地（所有者 **A**（物件1土地・物件3建物所有者））を敷地としていることについて、関係人の陳述によれば、特段の賃貸借契約はなく、使用貸借の関係であることが認められる。

(2) 物件2・3建物関係

物件2・3建物は、関係人の陳述及び契約書の記載内容、現況等から、ラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）が賃借し使用していることが認められる。なお、一棟の建物の共用部分を含め一括で賃借しているものと見受けられるが、物件3建物の4階部分については、ラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）が使用をしておらず、現況から、有限会社古池商店（物件2建物所有者）が使用をしているものと認めるのが相当であると判断した。

なお、物件3建物は **A**（物件1土地・物件3建物所有者）が所有する物件であるが、賃貸人が有限会社古池商店（物件2建物所有者）となっていることから、有限会社古池商店（物件2建物所有者）が物件3建物を使用借し、ラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）に転賃貸しているものとするのが相当であると判断した。

(3) 株式会社ベニタカ（代表者は **A**（物件1土地・物件3建物所有者）となっている。）の登記記録上の本店所在地が本件物件となっているが、関係人の陳述及び現況から、同社の本件物件の占有は認められない。(4) **B**（ラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）代表者）は、登記記録記載その他の住所を本件物件所在地としているが、下記のとおり、物件2建物及び物件3建物は全体を店舗として使用されており、賃貸借契約も店舗目的での賃貸借であること、同人はラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）代表者という地位であること、などから、**B**（ラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）代表者）の本件物件の占有については、ラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）の占有補助者となるものと判断した。

2 物件2・3建物の状況

(1) 物件2建物及び物件3建物をそれぞれ専有部分として、一棟の建物となっている。他に専有部分はない。一棟の建物は、共用部分及び一部専有部分を通じて、事実上ひとつの建物として使用されている。物件3建物へは、物件2建物の専有部分を通じて、立ち入ることができる。

(2) 一棟の建物は全体に店舗として使用されている。客室部分には、客室用のテーブルやイスなどが置かれている。厨房部分には、業務用の厨房機器その他の什器が設置されており、一部は固定されている。その他、調理器具類も多数見られる。また、休憩室、物置等が存し、飲食店用の飲料・食料等、店舗用の備品類、その他多数の動産類が存する。

4階部分の物置は、清掃用具その他の動産類が置かれている。なお、関係人の陳述にあるとおり、扉が故障し、閉まらない状態になっており、扉が自由に開閉しないよう針金で固定されている。

(3) 一棟の建物は、登記記録によれば、昭和45年築である。店舗として使用され、改装等がされているため、当職が目視で確認した限りでは、外観及び内装等に損傷等の不具合は明らかなものは見受けられなかったが、**B**（ラリーニユクレール株式会社（物件2・3建物占有者）代表者）の陳述によれば、大雨の際に、床に浸水するほどの雨漏りがあり、現在もそれは続いているとのことである。築年数からも、全体に、目視では確認できない、不具合、劣化、損傷があるものと考えられる。なお、当職が目視で確認したところでは、3階の天井に補修の痕が見られた。

また、賃貸借契約書の記載にあるように、旧耐震基準（1981年5月31日以前の耐震基準）の建物である可能性があること、経年から、耐震性能に問題がある可能性がある。

(4) 前述のとおり、一棟の建物は店舗として使用され、改装がされている。また、増築されている部分も存する。

1階の南西側部分が増築されている。同増築部分は、専有部分の増築と共用部分の増築とがある。増築の時期は不明である。各増築部分の形状は、間取図（概略）記載のとおりである。なお、

名古屋市の課税記録には、増築部分は存しない。

1階の厨房1として使用されている部分は、物件2建物の専有部分の登記上の形状とは異なり、一棟の建物の共用部分にあたる登記上の部分を一体として使用されているよう改装がされている。専有部分と共用部分を明確に分ける形状とはなっていないことから、同共用部分は専有部分の一部となっているものとするのが相当である。なお、名古屋市の課税記録には、専有部分の変更はない。

2階の物置3部分付近は共用部分であるが、事実上物件3建物と一括で使用されている（同部分については、専有部分の一部とはしない。）。

上記の増築部分、専有部分の拡張等についての概測は、3枚目に記載、及び間取図（概略）に記載のとおりであるが、当職及び評価人による、簡易の測量による概測であるため、正確な形状、床面積の算定等は、別途精密な測量が必要である。

- (5) 物件3建物3階上部となる屋上部分には、空調設備の室外機と思われるものや、通信用の設備等が多数設置されている。なお、物件3建物4階上部となる屋上部分には、特段の設置物等は見受けられなかったが、何らかの設備が設置されていた痕が見られる。

3 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地は、物件2建物及び物件3建物からなる一棟の建物が存する。南東側付近に樹木が存し、これらの枝葉が道路側に越境して生い茂っている。東側及び北東側付近にそれぞれ簡易物置が置かれている。

- (2) 物件1土地は、南西及び南東側を道路に接する角地で、やや不整形な形状となっている。当職が目視で確認した限りでは、境界標と見受けられるものを見ることができなかったが、形状はおおよそ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。

（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6年11月27日(水)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和6年11月28日(木) 10:00-10:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和6年11月28日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年11月29日(金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年11月29日(金)	(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6年12月5日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年12月5日(木)	(郵便)	A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店(物件2建物所有者)代表者)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6年12月5日(木)	(郵便)	ラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物占有者)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6年12月10日(火) 14:40-14:50	(電話)	B (ラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物占有者)代表者)から聴き取り
令和7年1月7日(火) 8:30-11:20	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外) B (ラリーニユクレール株式会社(物件2・3建物占有者)代表者)立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和7年1月14日(火) 11:40-11:50	(電話)	A (物件1土地・物件3建物所有者, 有限会社古池商店(物件2建物所有者)代表者)から聴き取り

(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、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

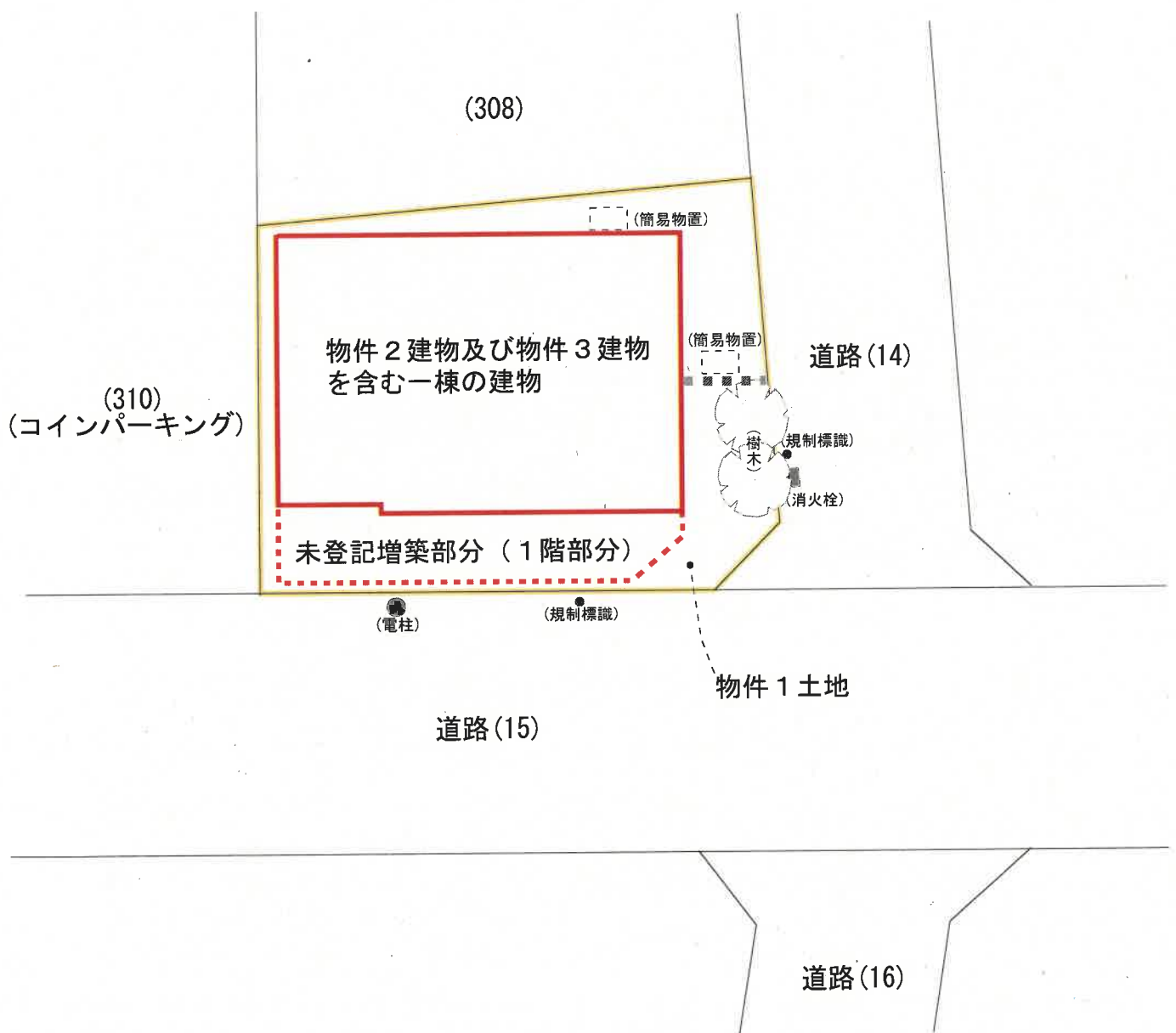
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

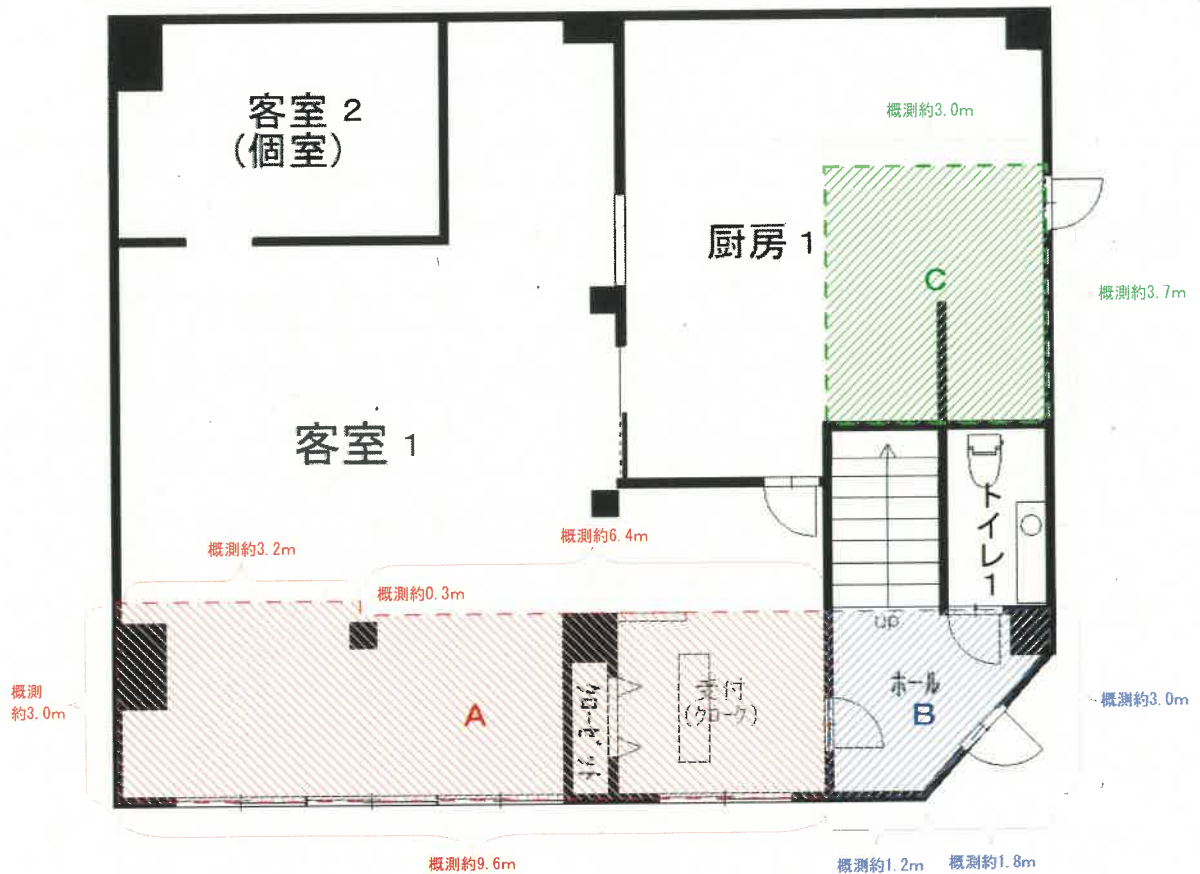
土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



1階（物件2建物）



A 未登記増築部分

約26平方メートル

≒約26.88平方メートル

≒(約3.2m×約3.0m)+(約6.4m×約2.7m)

B 未登記増築部分

約6平方メートル

≒約6.3平方メートル

≒(約1.2m×約3.0m)+((約1.8m×約3.0m)÷2)

C 登記記録上共用部分であるが、専有部分となっている部分

約11平方メートル

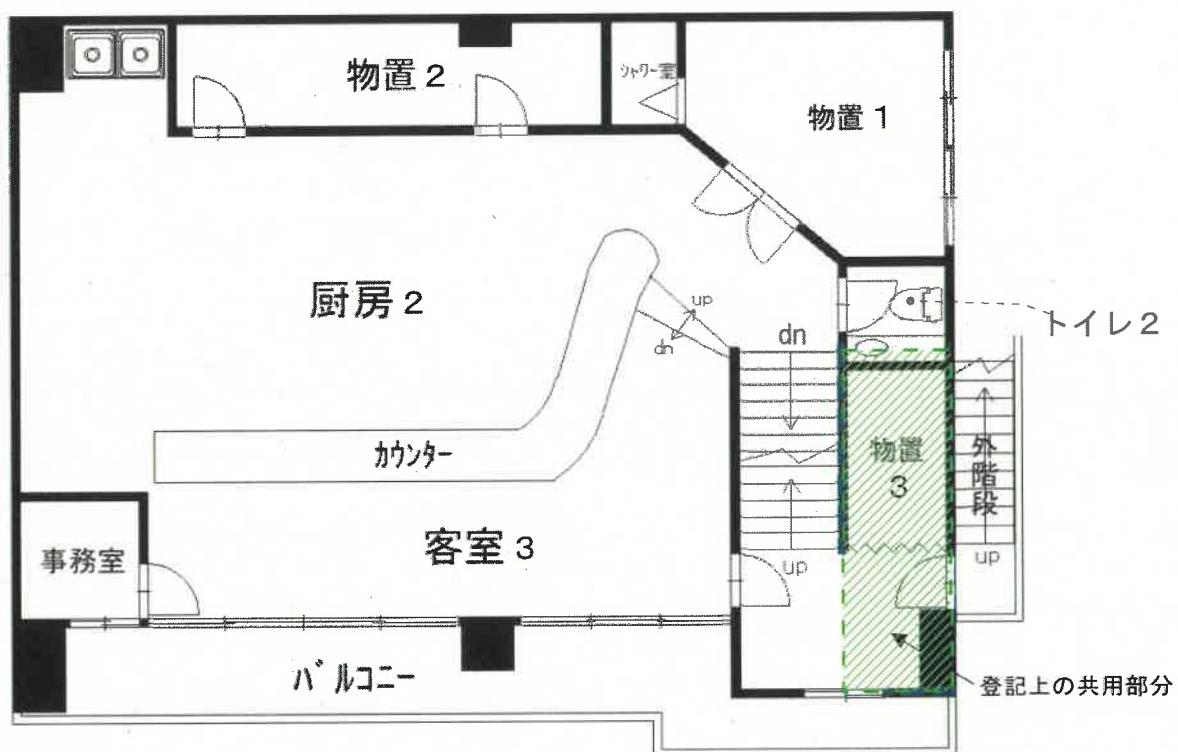
≒約11.1平方メートル

≒約3.0m×約3.7m

間取図（概略）



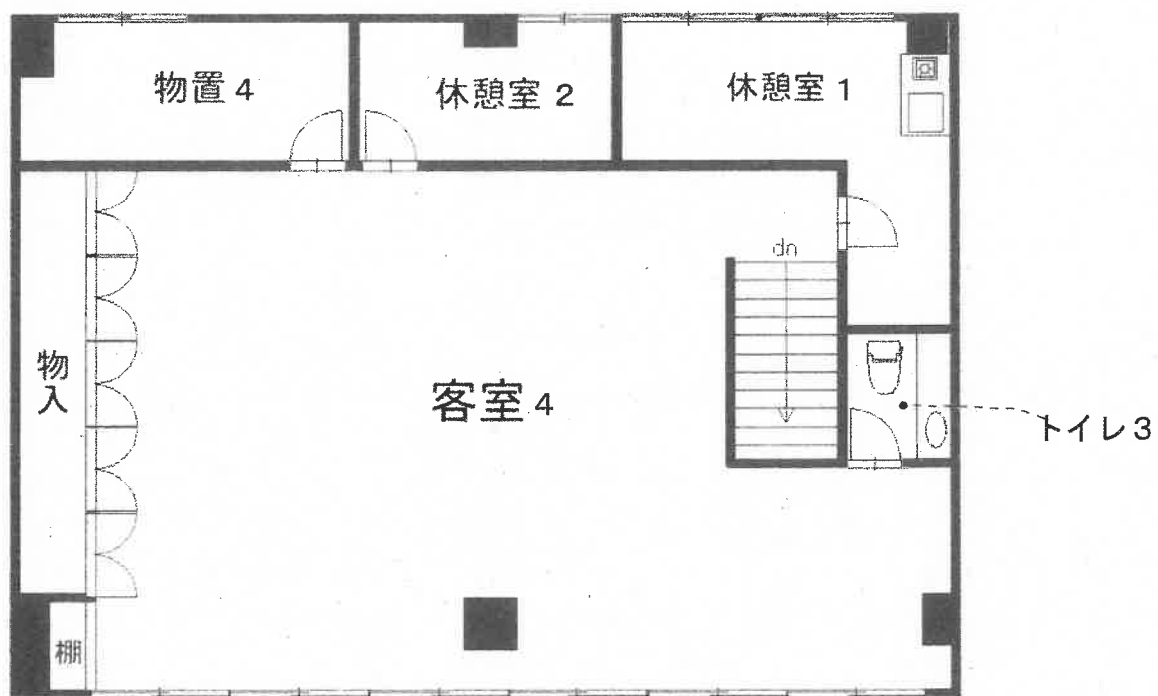
2階 （物件3建物）



間取図（概略）



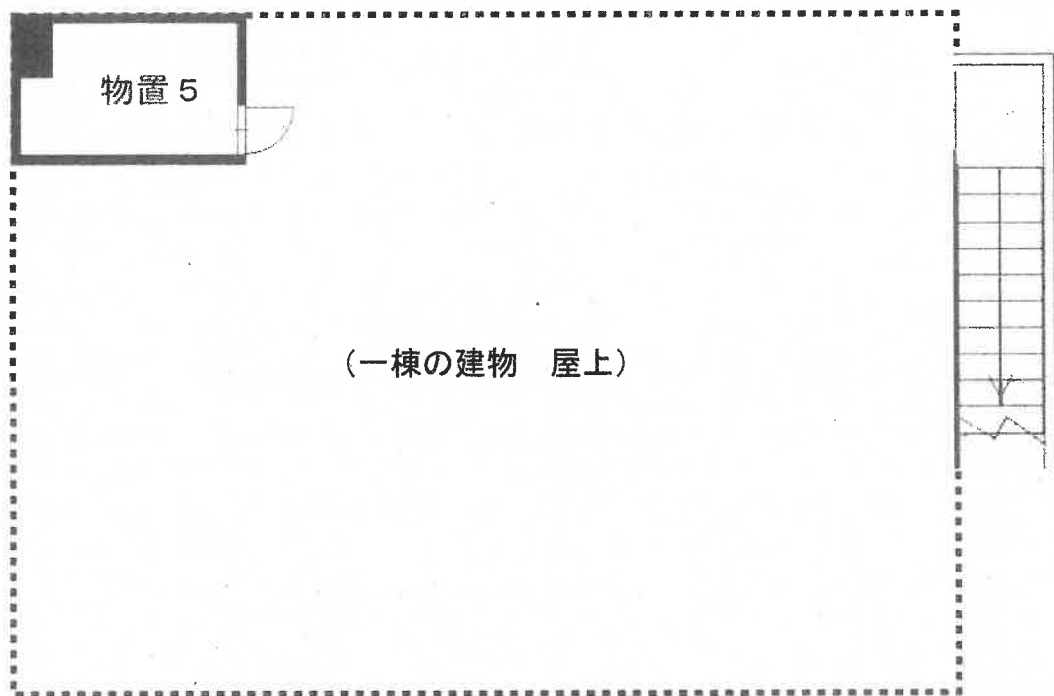
3階（物件3建物）



間取図（概略）



4階（物件3建物）



物件2建物及び物件3建物を含む一棟の建物



道路

物件1土地

1 南方向から撮影

物件2建物及び物件3建物を含む一棟の建物



隣地

物件1土地

道路

2 西方向から撮影



3 物件2建物
(全体の1階)
客室1



4 物件2建物
(全体の1階)
厨房1



5 物件2建物
 (全体の1階)
 客室1
 (未登記増築部分)



6 物件3建物
 (全体の2階)
 厨房2



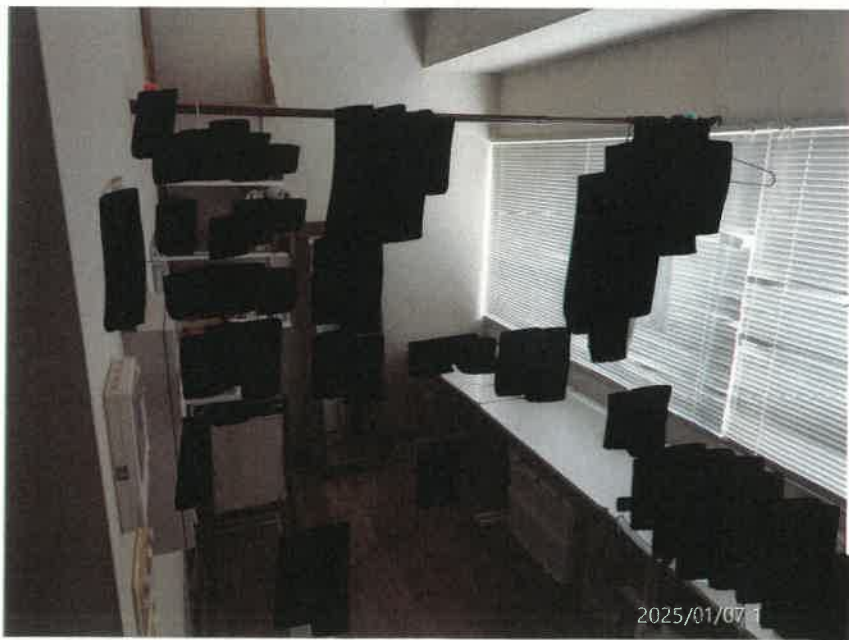
7 物件3建物
(全体の2階)
物置3



8 物件3建物
(全体の2階)
バルコニー



9 物件3建物
(全体の3階)
客室4



10 物件3建物
(全体の3階)
休憩室1



11 一棟の建物の屋上



12 物件3建物
(全体の4階)
物置5

令和 6 年 (ケ) 第 286 号
令和 6 年 11 月 30 日 受 理
令和 7 年 1 月 7 日 現地調査
令和 7 年 1 月 15 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 60,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 40,440,000 円
物件2(建物)	金 3,120,000 円
物件3(建物)	金 16,440,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2及び物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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き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 地 番 地 目 地 積	名古屋市中区新栄二丁目 309番 宅地 185.37㎡	同 左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	名古屋市中区新栄二丁目 309番地 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 106.14㎡ 2階 106.32㎡ 3階 115.92㎡ 4階 6.20㎡ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	特記事項記載 のとおり
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	名古屋市中区新栄二丁目 309番地 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 106.14㎡ 2階 106.32㎡ 3階 115.92㎡ 4階 6.20㎡	特記事項記載 のとおり

	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 新栄二丁目 309番2 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 3階建 床 面 積 2階部分 96.81㎡ 3階部分 113.31㎡ 4階部分 5.60㎡	
番号	特 記 事 項	
2	・1階に未登記増築部分(約32㎡)があり、一棟の建物の1階床面積は約138.14㎡である。 ・1階未登記増築部分の内、専有部分と判断される部分(約26㎡)と、登記上の共用部分の一部(約11㎡)が現況専有部分と判断されるため専有部分の床面積は約122.02㎡である。	
3	・1階に未登記増築部分(約32㎡)があり、一棟の建物の1階床面積は約138.14㎡である。 ・専有部分の種類は店舗である。	

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 南東方 道路距離 約350m (附属資料 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅、事務所ビル、マンション等が混在する商業地域。	
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 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、緑化地域、 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	185.37㎡ ほぼ長方形 間口 約15m(南側)、奥行 約12m
接面道路の状況	南側幅員約8m市道、東側幅員約6m市道に等高に接面している。 (いずれも建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び物件3の区分所有建物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	土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成14年、昭和52年、昭和37年の住宅地図で調査したところ、従前より土壤汚染の発生する利用はされていない。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・名古屋市備付のハザードマップによると、物件土地は内水氾濫浸水想定区域に該当する。 ・準防火地域の耐火・準耐火建築物の基準建ぺい率は90%である。 ・目的土地の北側及び東側に簡易物置が設置されている。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概況

建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）昭和 45年 5月 8日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約1年	
仕 様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 吹付タイル、モルタル等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 Pタイル、カーペット、フローリング等 設備 電気、上・下水道、都市ガス等 その他 —	
床面積（現況）	1階 約 138.14m ² 2階 106.32m ² 3階 115.92m ² 4階 6.20m ² 計 約 366.58m ²	
現況用途等	現況用途 店舗 間取り 附属資料6 建物間取図(概略) のとおり	
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり	
特 記 事 項	・4階屋上にN T T ドコモの基地局が設置されている。 ・1階に未登記増築(約32m²)部分があり、その内訳は専有部分が約26m²、共用部分が約6m²と判断される。 ・1階厨房部分は一部(約11m²)登記上共用部分となっているが、現況専有部分と判断される。 ・2階の共有部分と専有部分の境界壁が一部ない。	

(2) 専有部分の概要

【 物 件 2 】

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階	
床面積(現況)	約 122.02㎡	
現 況 用 途 等	店舗	
間 取 り	附属資料6 建物間取図(概略) のとおり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 Pタイル等 ビニールクロス等 電気、上・下水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	普 通	
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	・ 物件3(建物)と一体で賃貸されている。 ・ 賃借人によると平成30年に全面的改装をしたとのこと。 ・ 賃借人によると、大雨により北西側個室が従前浸水し、カーペットの張替を行ったとのこと。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。	

【 物 件 3 】

構 造	鉄筋コンクリート造3階建	
位 置	2階～4階	
床面積(現況)	2階 96.81㎡ 3階 113.31㎡ 4階 5.60㎡ 計 215.72㎡	
現 況 用 途 等	店舗	
間 取 り	附属資料6 建物間取図(概略) のとおり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット、フローリング等 ビニールクロス等 電気、上・下水道、都市ガス等 —

保守管理の状態	普 通
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	・ 物件2(建物)と一体で利用されている。 ・ 賃借人によると令和3年に2階部分を改装したとのこと。 ・ 賃借人によると、3階北西側の天井に雨漏り跡があり、簡易な修繕をしたとのこと。 ・ 4階物置の扉の開閉が困難であり、針金等で固定されている。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	430,000	1.05	185.37	0.90	75,330,000

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）

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 404,000 円/㎡ × 時点修正 101.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 95 = 標準画地価格 430,000 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：標準的画地と判断。

◇地域格差：交通接近、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.05

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減価率 10%

② 建物価格（物件2・物件3）

目的建物（一棟の建物）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。その価格に専有床面積案分比を乗じて各物件ごとの建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(一棟) (円) ア×イ×ウ
一棟の 建物	210,000	366.58	0.05	3,850,000

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1年／(経済的残存耐用年数1年＋経過年数54年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.05

番号	建物価格(一棟) (円) ア	専有床面積 案分比 イ	建物価格 (円) ア×イ
2	3,850,000	122.02㎡/(122.02㎡+215.72㎡)=0.361	1,390,000
3		215.72㎡/(122.02㎡+215.72㎡)=0.639	2,460,000

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等価格割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号		建付地価格 (円) ア	専有床面積 案分比 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	(物件2)	75,330,000	0.361	0.1	使用借権	2,720,000
	(物件3)		0.639	0.4	場所的利益	19,250,000
	合計		1.000			21,970,000

イ 専有床面積案分比：前述 1 (1) ②記載の専有床面積案分比を採用

ウ 敷地利用権等割合：物件2の敷地利用権等を使用借権、物件3の敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ10%、40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (円) {(ア±イ)×ウ}	価格 割合 端数調整
1	75,330,000	-21,970,000	1.00	53,360,000	0.674
2	1,390,000	+2,720,000		4,110,000	0.052
3	2,460,000	+19,250,000		21,710,000	0.274
合計				79,180,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.00 = 1.00

2 収益価格の試算(直接法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸借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。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
5,544,000	1.20	0.09	1.00	73,920,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況一括賃料合計である。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件(店舗)の標準的な還元利回り(粗賃料利回り・償却率・経費率を含む)を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを9.0%と決定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、収益性を反映した収益価格を重視し、費用性を反映した積算価格を比較考慮して調整後の価格を求め、各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除 減価(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ
1	75,000,000	0.674	0.8	—	40,440,000
2		0.052	0.8	—	3,120,000
3		0.274	0.8	—	16,440,000
一括価格(合計)					60,000,000

イ 構成比：前述 1 (3) の価格割合を採用。

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。

第6 参考価格資料

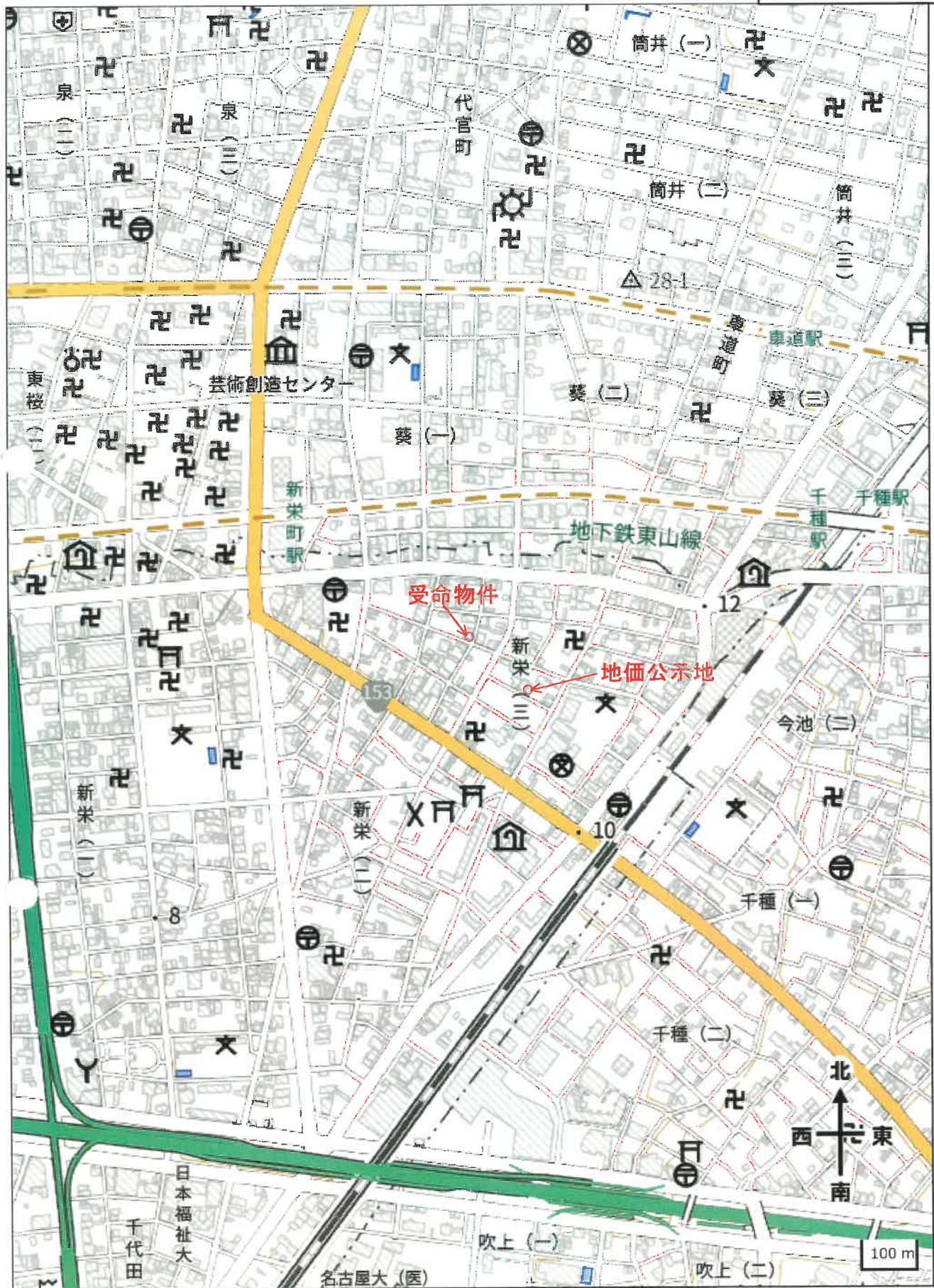
地価公示価格（名古屋中5-37）

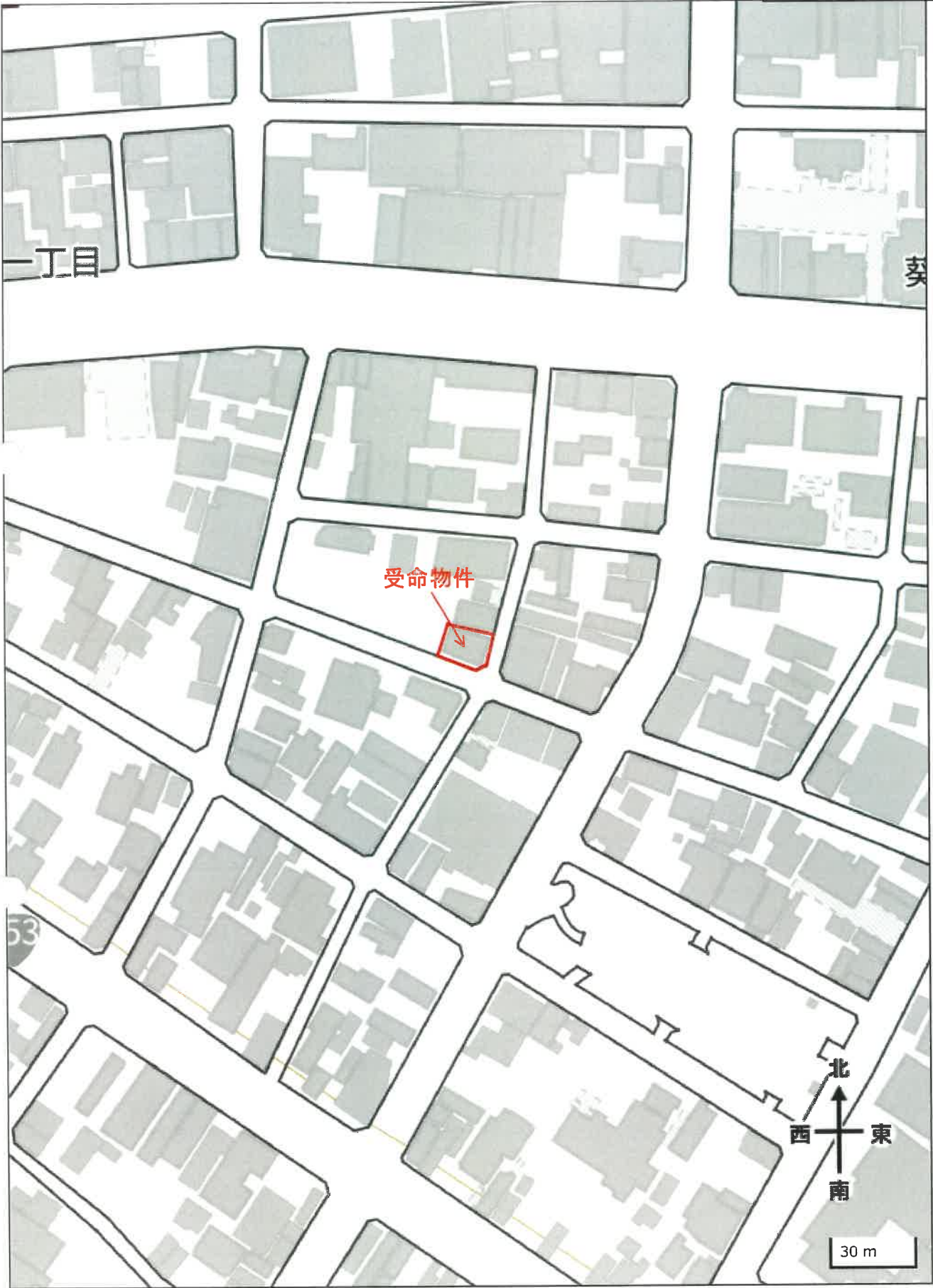
所 在：名古屋市中区新栄3丁目1217番（新栄3-12-22）
価 格：404,000円／㎡
位 置：地下鉄東山線「新栄町」駅 南東方 道路距離 約530m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：203㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南西側 幅員約8.0m市道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率 80%，容積率 400%）、準防火地域
地 域 の 概 要：中層の事務所、マンション等が混在する商業地域

第7 附属資料

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

以 上



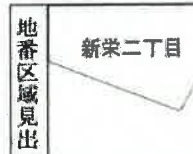


A 4 版に縮小

イ 504-1



(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	所在	名古屋市中区新栄二丁目				地番	309番			
出力尺	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	昭和52年10月23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6年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

作 製 年 月 日 者
昭和四十五年九月二十五日 作

申請人

単位メートル

45.10.14

専有部分の建物図面

0520242

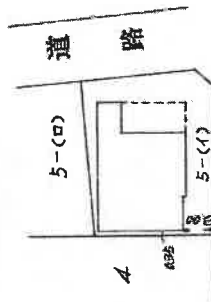
家屋番号

309-1

建物の所在

東京都中央区新富二丁目 309 番地
（旧）東京都中央区新富二丁目 309 番地（13）

4



道路

注 93

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋地務局電報)
昭和6年10月3日 東京地務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和45年10月14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。
(名古屋支務局管轄)

令和6年10月3日

東京支務局中野出張所

登記官

0520241

一棟の

各階平面図

家屋番号 {309-1
309-2}

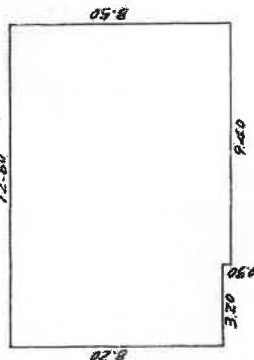
建物の所在 名古屋市中区新栄二丁目 309番地
(名古屋市南区南戸原101番地)
(棟別名古屋市中区新栄二丁目309番地と番地(47))

作製年月日 昭和四十五年九月貳拾五日 作製者

申請人

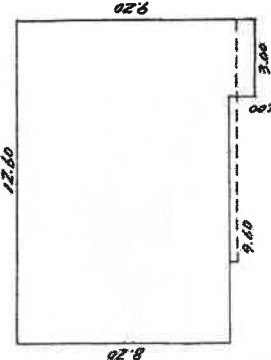
1階床面積

$$\begin{array}{r} 12.60 \times 8.20 = 103.3200 \\ 9.40 \times 0.30 = 2.8200 \\ \hline 106.1400 \text{ m}^2 \end{array}$$



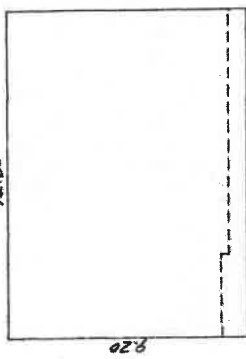
2階床面積

$$\begin{array}{r} 12.60 \times 8.20 = 103.3200 \\ 3.00 \times 1.00 = 3.0000 \\ \hline 106.3200 \text{ m}^2 \end{array}$$



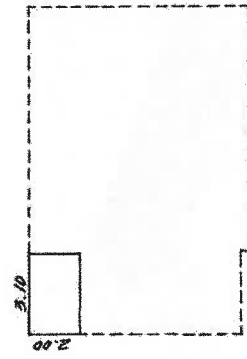
3階床面積

$$12.60 \times 9.20 = 115.9200 \text{ m}^2$$



4階床面積

$$3.10 \times 2.00 = 6.2000 \text{ m}^2$$



単位メートル

45.10.14

注. 94

縮尺 1/200

これは図面に記載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6年10月3日 東京法務局中野出張所

登記官

0520243

専有部分の

各階平面図

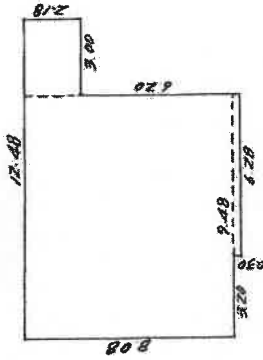
家屋番号

309-1

建物の所在

名古屋市中区新栄二丁目 309 番地
(名古屋市中区新栄二丁目106番地
(棟内名古屋市中区新栄二丁目106番地と最上階との間に))

名古屋市中区新栄二丁目 309 番地



床面積

$$\begin{array}{r} 9.48 \times 8.08 = 76.5984 \\ 3.00 \times 2.18 = 6.5400 \\ 6.28 \times 0.30 = 1.8840 \\ \hline 85.0224 \text{ m}^2 \end{array}$$

縮尺 1/200

注. 94

単位メートル

45.10.14

A4版に縮小

作製年月日
昭和45年九月二十五日

作製者

登記年月日：昭和45年10月14日

0520244

専有部分の

建物図面

家屋番号

106-12-39-2

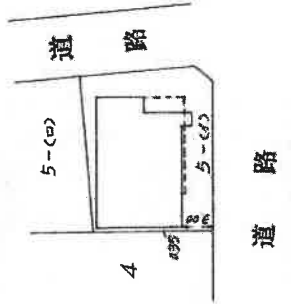
建物の所在

名古屋市南区南原町106番地-1
(名古屋市南区南原町106番地-1A7007平成17年度地籍調査図-17)

名古屋市中区錦栄二丁目 309 番地

作製年月日
昭和45年九月二十五日
作製者

A 4 版に縮小



単位メートル

縮尺 1/500

注 31

45-10-14

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。

(名古屋法務局書庫)

令和6年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和45年10月14日

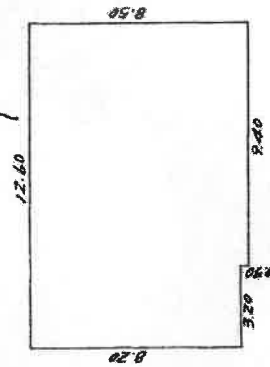
0520241

一様の

各階平面図

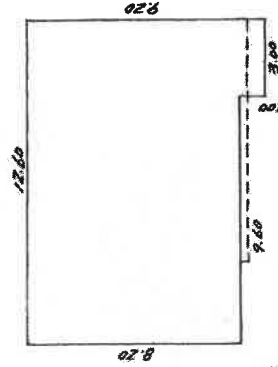
家屋番号	309-1 309-2
建物の所在	名古屋市南区高田町106番地 (所在地名古屋市中区栄二丁目309番地) 名古屋市南区高田町106番地

名古屋市南区栄二丁目 309 番地



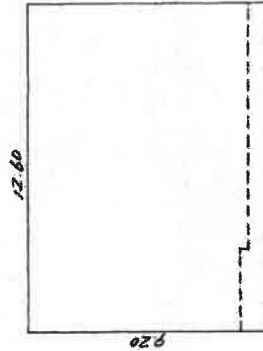
1階床面積

$$\begin{aligned} 12.60 \times 8.20 &= 103.3200 \\ 9.40 \times 0.30 &= 2.8200 \\ \hline 106.1400 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



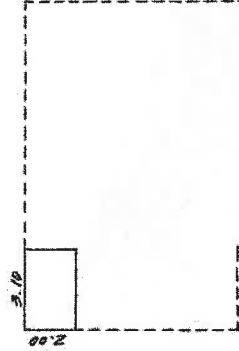
2階床面積

$$\begin{aligned} 12.60 \times 8.20 &= 103.3200 \\ 9.40 \times 1.00 &= 9.4000 \\ \hline 112.7200 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



3階床面積

$$12.60 \times 9.20 = 115.9200 \text{ m}^2$$



4階床面積

$$3.10 \times 2.00 = 6.2000 \text{ m}^2$$

単位：メートル

縮尺 1/200

注：94

45-10.14

A 4 版に縮小

作製年月日 昭和45年九月二十五日

申請人

これは図面に記載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6年10月3日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和45年10月14日

0520245

所有者の

各階平面図

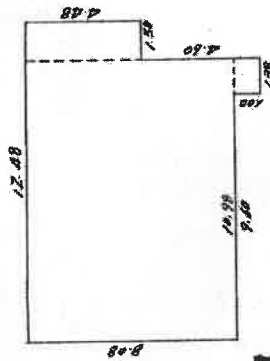
家屋番号

106-1 309-2

建物の所在

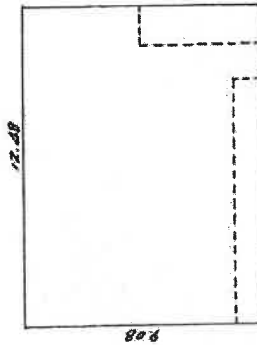
名古屋市南区南栄二丁目106番地
(敷地) 名古屋市南区南栄二丁目106番地(地番) 5番地-1(1)

名古屋市中区新栄二丁目 309 番地



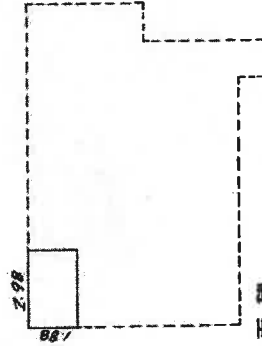
2階床面積

$$\begin{aligned} 10.98 \times 8.08 &= 88.7184 \\ 1.50 \times 4.48 &= 6.7200 \\ 1.38 \times 1.00 &= 1.3800 \\ \hline &= 96.8184 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



3階床面積

$$12.48 \times 9.08 = 113.3184 \text{ m}^2$$



4階床面積

$$2.98 \times 1.88 = 5.6024 \text{ m}^2$$

A 4 版に縮小

作製年月日
昭和45年九月貳拾五日

作製者

申請人

単位メートル

45.10.14

注. 94

縮尺 1/200

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6年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

土地建物配置図(概略)

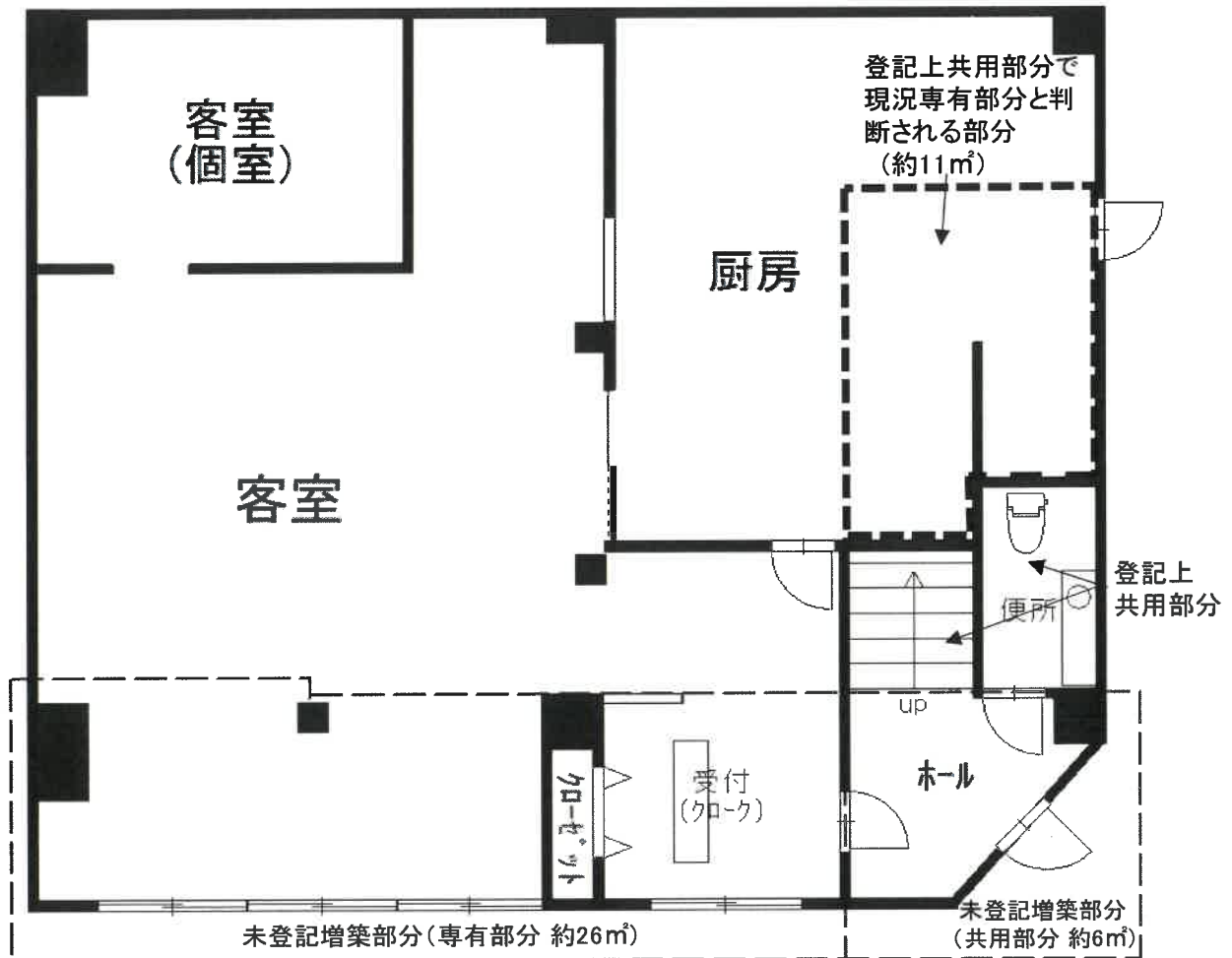


写真撮影位置

建物間取図(概略)

物件2(専有部分)

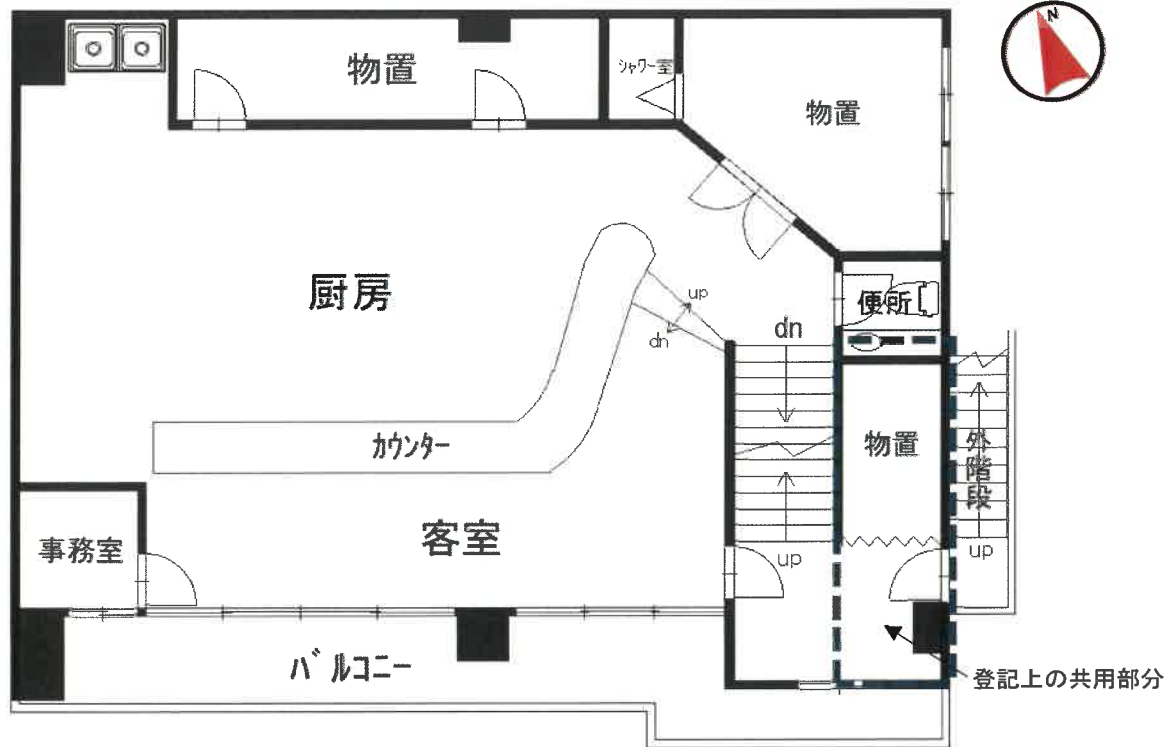
1階 (約122.02㎡)



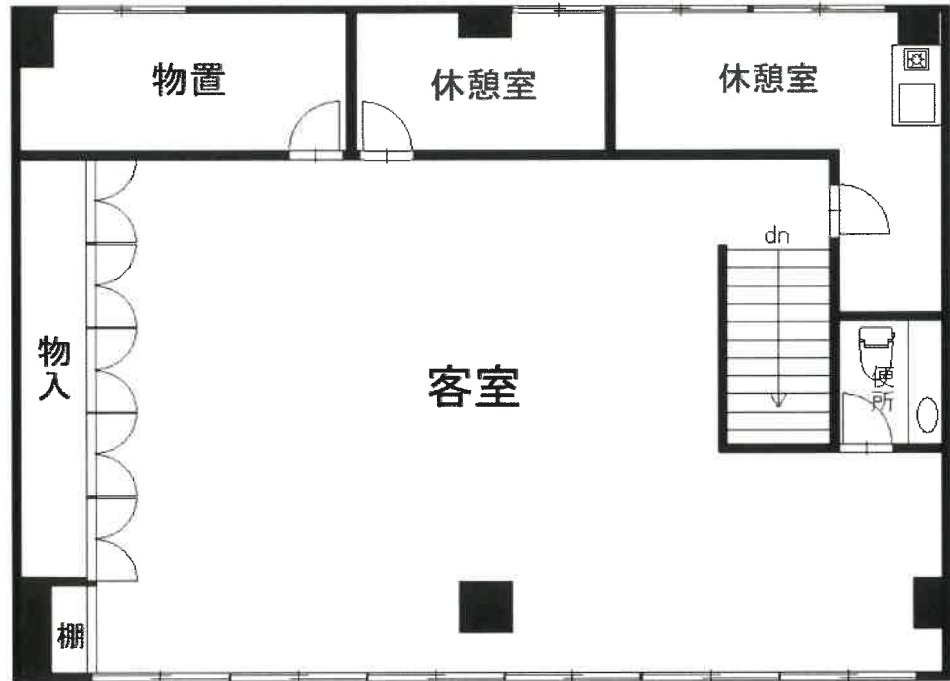
未登記増築部分 (約32㎡)

物件3(専有部分)

2階



3階



4階



現況写真



①



②