

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 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 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 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 30 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 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 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中村区鳥居通三丁目 | |
| | 地 番 | 35 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 603.47 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中村区鳥居通三丁目 35 番地 | |
| | 家屋 番号 | 35 番 | |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 | |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 118.32 平方メートル |
| | | 2 階 | 125.46 平方メートル |
| | | 3 階 | 125.46 平方メートル |
| | | 4 階 | 125.46 平方メートル |
| | | 5 階 | 125.46 平方メートル |
| | | 6 階 | 110.61 平方メートル |
| | | 7 階 | 103.86 平方メートル |
| | | 8 階 | 103.86 平方メートル |
| | | 9 階 | 103.86 平方メートル |
| | | 10 階 | 103.86 平方メートル |
| | | 11 階 | 103.86 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・別紙占有者目録1記載のとおり
- ・別紙占有者目録1記載の範囲以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

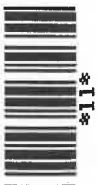
- ・別紙占有者目録2記載のとおり
- ・別紙賃借権目録及び別紙占有者目録2記載の範囲以外の部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

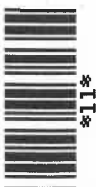
《 注 意 書 》

- 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 所 在 名古屋市中村区鳥居通三丁目
 地 番 35 番
 地 目 宅地
 地 積 603.47 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市中村区鳥居通三丁目 35 番地
 家屋 番号 35 番
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
 床 面 積

1 階	118.32 平方メートル
2 階	125.46 平方メートル
3 階	125.46 平方メートル
4 階	125.46 平方メートル
5 階	125.46 平方メートル
6 階	110.61 平方メートル
7 階	103.86 平方メートル
8 階	103.86 平方メートル
9 階	103.86 平方メートル
10 階	103.86 平方メートル
11 階	103.86 平方メートル



賃借権目録

物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	敷金・保証金	備考
2	別紙建物間取図 (概略)の1階 北側店舗(事務 室、店舗、トイレ部分)	株式会社エ コリング	令和7年6月30日まで	16万5000円	敷金 102万円 (償却率50%)	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の 更新は買受人に対抗できる。
2	別紙建物間取図 (概略)の1階 南側店舗(店 舗、厨房、トイレ、物入部分)	A	令和7年8月6日まで	14万円 (2台分の駐車場 料金を含む)	敷金 54万円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の 更新は買受人に対抗できる。
2	301号室	E	令和8年9月29日まで	6万4000円	保証金 6万4000円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の 更新は買受人に対抗できる。
2	601号室	H	令和7年8月6日まで	6万9000円	保証金 16万8000円 (実費償却)	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の 更新は買受人に対抗できる。
2	901号室	K	令和8年4月27日まで	6万5000円	保証金 13万円 (実費償却)	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の 更新は買受人に対抗できる。
2	1002号室	M	令和7年3月26日まで	7万5000円	保証金 15万円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の 更新は買受人に対抗できる。



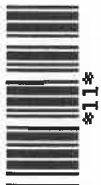
占有者目録 1

物件 番号	範囲	占有者	備考
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 1、同 2、 同 3、同 1 4 及び同 1 5	A	・ A の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 4	M	・ M の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 5	L	・ L の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 6	F	・ F の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 8	H	・ H の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 9	C	・ C の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 1 0 及び同 1 1	G	・ G の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物配置図（概略）の駐車位置 1 2 及び同 1 3	株式会社エ コリング	・ 株式会社エコリングの賃借権は、対抗要件 を有していない。

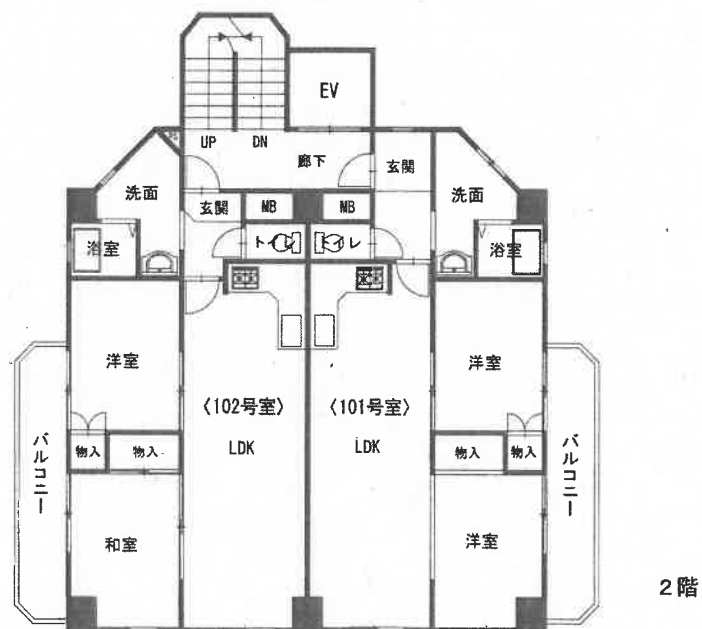
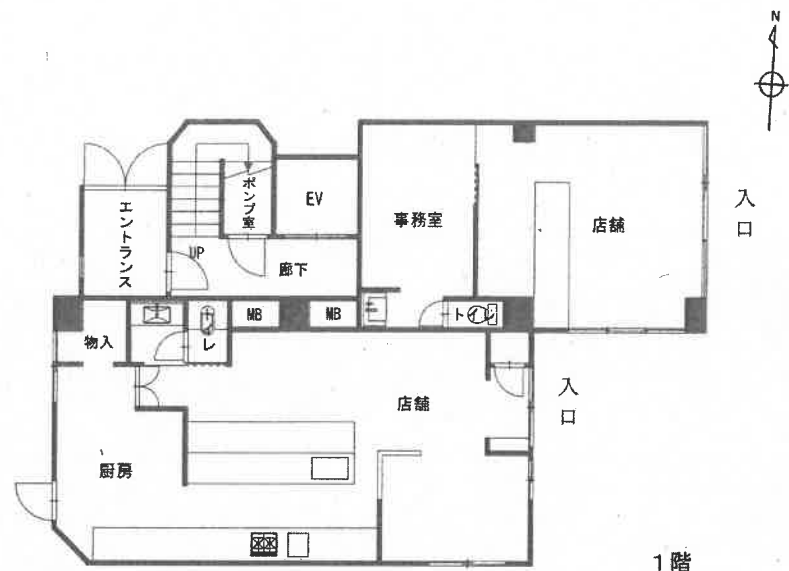


占有者目録 2

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	101号室	B	・ B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。
2	201号室	C	・ C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。
2	202号室	D	・ D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。
2	302号室	F	・ F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。
2	501号室	G	・ G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。
2	602号室	I	・ I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。
2	702号室	J	・ J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。
2	902号室	L	・ L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。
2	屋上部分	株式会社ソフトバンク	・ 株式会社ソフトバンクの賃貸借は、対抗要件を有していない。

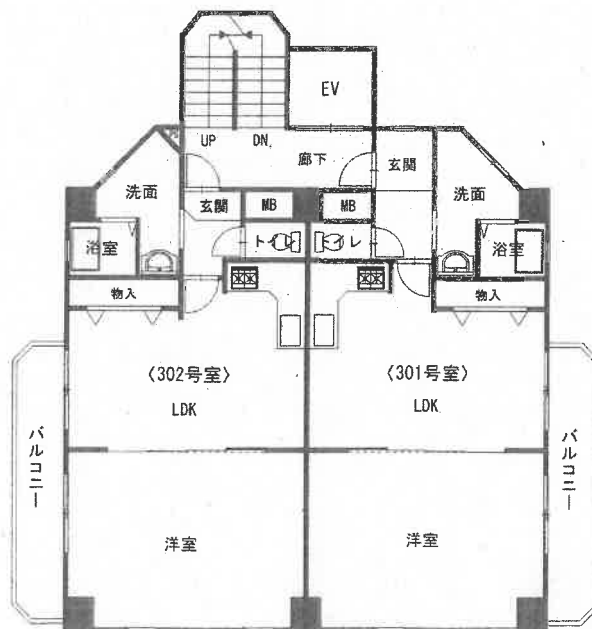
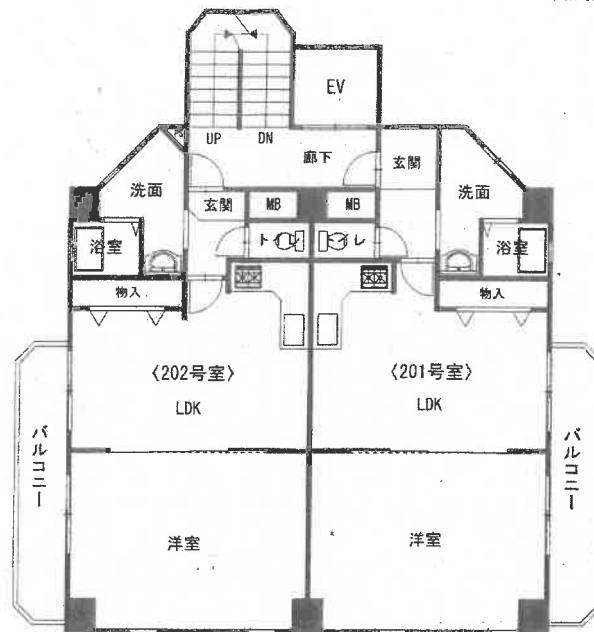


令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）

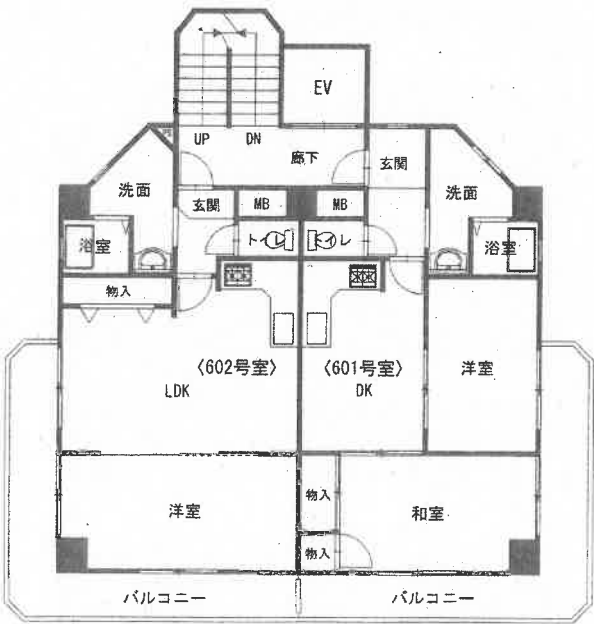
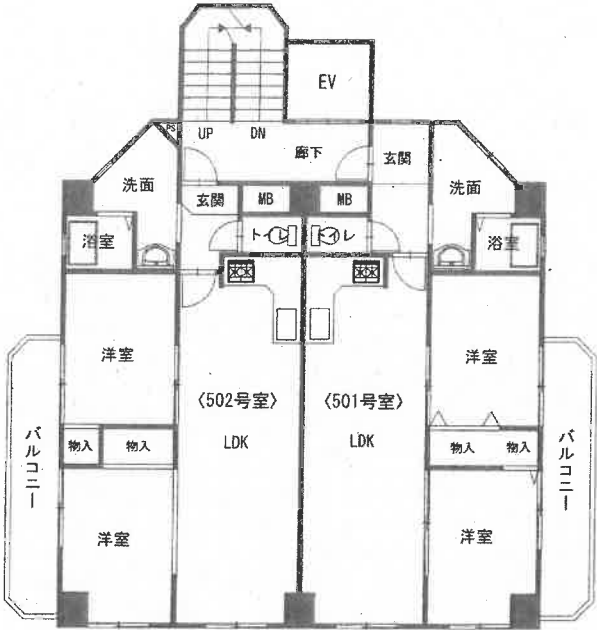


11

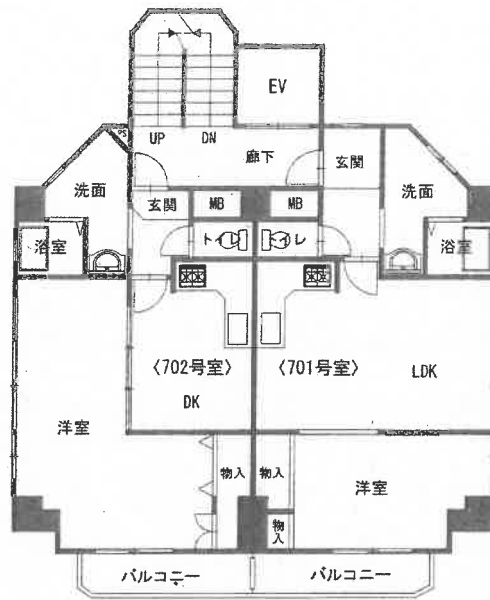
令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



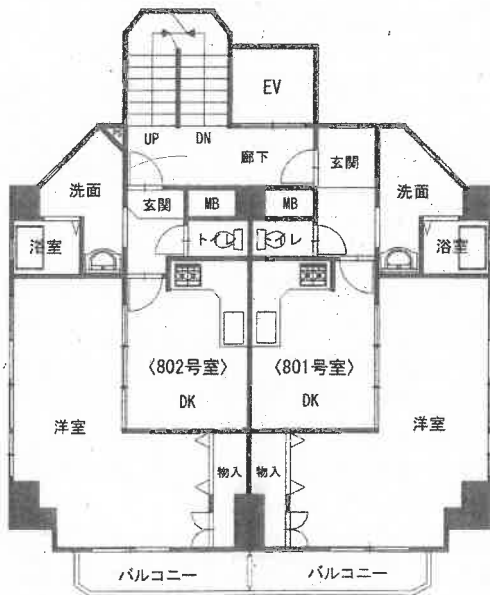
令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



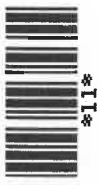
令和6年(ケ)第114号
建物間取図(概略)



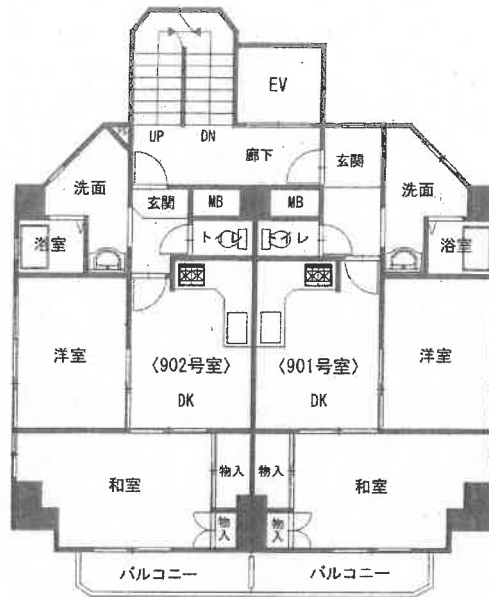
7階



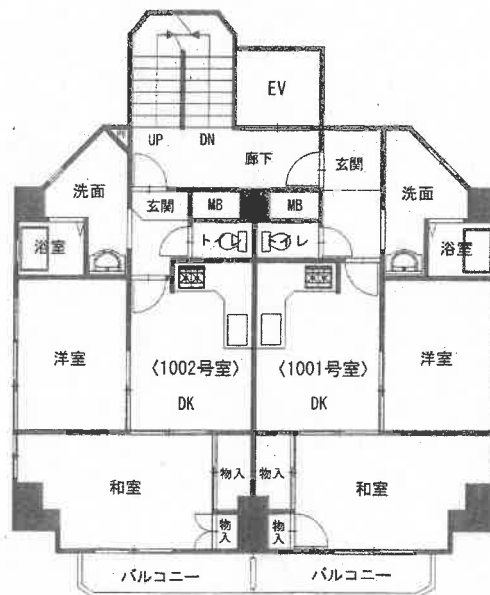
8階



令和6年(ケ)第114号
建物間取図(概略)



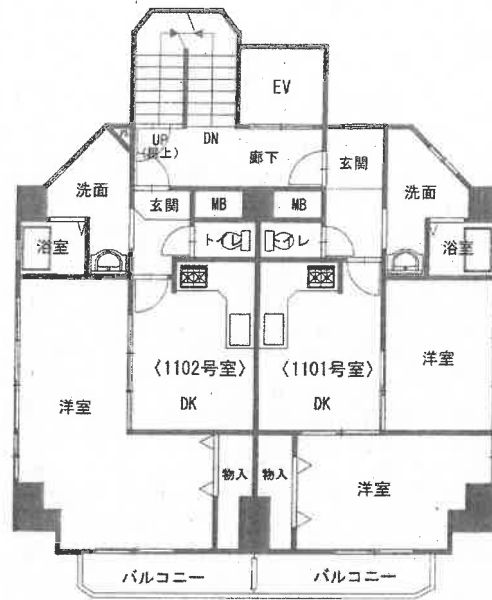
9階



10階



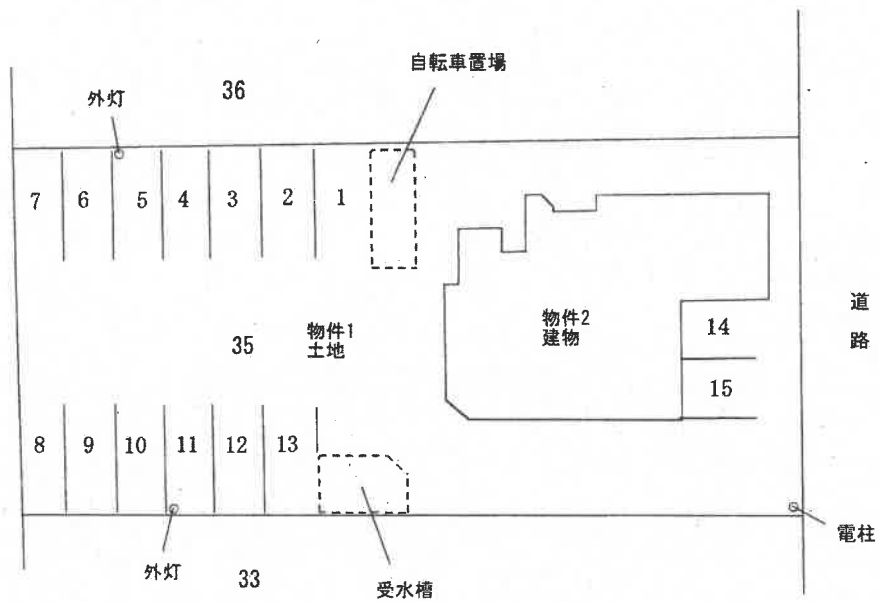
令和6年(ケ)第114号
建物間取図(概略)



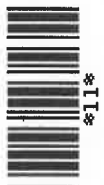
11階



令和6年（ケ）第114号
土地建物配置図（概略）



※上記のうち、1から15までの番号は駐車位置番号である。



令和 6 年(ㄗ)第 114 号

令和 6 年 6 月 27 日受理

令和 7 年 2 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

1	所 在	名古屋市中村区鳥居通三丁目
	地 番	35 番
	地 目	宅地
	地 積	603.47 平方メートル
2	所 在	名古屋市中村区鳥居通三丁目 35 番地
	家屋 番号	35 番
	種 類	共同住宅・店舗
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
	床 面 積	1 階 118.32 平方メートル
		2 階 125.46 平方メートル
		3 階 125.46 平方メートル
		4 階 125.46 平方メートル
		5 階 125.46 平方メートル
		6 階 110.61 平方メートル
		7 階 103.86 平方メートル
		8 階 103.86 平方メートル
		9 階 103.86 平方メートル
		10 階 103.86 平方メートル
		11 階 103.86 平方メートル

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)		
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 ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上下に下記建物を所有し、占有している。本件土地所有者及びその他の者が建物敷地部分及び建物の附属施設部分を除き、駐車場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	駐車位置番号は、本件物件1土地上下に記載されていないため、本報告書において便宜上記載した。なお、駐車位置は土地建物配置図 (概略) のとおりである。		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を空き家の状態で占有している。 ☒ その他の者 上記の物が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 1 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H23・8・1 ----- 自 R6・8・1 至 R7・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場賃貸借契約書上 (No 6)
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 2 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃貸借契約書が存在し ないため、占有開始時 期、現在の契約につい て特定が困難
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 3 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃貸借契約書が存在し ないため、占有開始時 期、現在の契約につい て特定が困難
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 4 ----- M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・2・1 ----- 自 R6・2・1 至 R7・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 5 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・5・22 ----- 自 R5・5・22 至 R7・5・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	建物の賃貸借契約書に 駐車場を含む旨の記載 あり。賃料の記載及び 賃貸借契約書は存在し ない。
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 6 ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・6・15 ----- 自 R5・6・15 至 R7・6・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	建物の賃貸借契約書に 賃料の記載あり。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 7 債務者兼所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 8 H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	S63・8ころ 自 R5・8・7 至 R7・8・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物の賃貸借契約書に賃料の記載あり。
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 9 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・10・1 自 R6・10・1 至 R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物の賃貸借契約書に駐車場の記載があるが、賃貸借契約書は存在しない。
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 10 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・1・15 自 R6・1・15 至 R7・1・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 11 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・8・31 自 R5・8・31 至 R7・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物賃貸借契約の重要事項説明書に賃料の記載あり。
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 12 株式会社エコリング	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H22・7・1 自 R4・7・1 至 R7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車位置 13 とともに建物の賃貸借契約に含まれる旨、覚書に記載あり。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 1 3 ----- 株式会社エコリング	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H22・7・1 ----- 自 R4・7・1 至 R7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車位置 1 2 とともに 建物の賃貸借契約に含 まれる旨、覚書に記載 あり。
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 1 4 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H15・8・7 ----- 自 R5・8・7 至 R7・8・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車位置 1 5 とともに 建物の賃貸借契約書に 賃料の記載あり。
1	☐ 全部 ☒ 駐車位置 1 5 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H15・8・7 ----- 自 R5・8・7 至 R7・8・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車位置 1 4 とともに 建物の賃貸借契約書に に賃料の記載あり。
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階北側店舗（事務 室、店舗、トイレ部 分） 株式会社エコリング	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・7・1 ----- 自 R4・7・1 至 R7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 165,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 1,020,000 円	看板使用料月額10,000 円 敷金償却率50%
2	☐ 全部 ☒ 1階南側店舗（店 舗、厨房、トイレ、物 入部分） A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・8・7 ----- 自 R5・8・7 至 R7・8・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 140,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 540,000 円	駐車料月額（駐車位置 14、15）月額20,000円 （建物の賃料に駐車 場代2台分を含む。）
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・7・7 ----- 自 R5・7・7 至 R7・7・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 65,000 円	共益費月額4,000円保 証金100%償却 ペット飼育（猫）あり
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・1 ----- 自 R6・10・1 至 R8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 64,000 円	共益費月額5,000円、保 証金100%償却、駐車 料月額11,000円、ペッ ト飼育（犬）あり
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・6 ----- 自 R5・11・6 至 R7・11・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 69,000 円	共益費月額5,000円、保 証金100%償却、ペッ ト飼育（犬）あり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・9・30 ----- 自 R6・9・30 至 R8・9・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 64,000 円	共益費月額5000円
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・15 ----- 自 R5・6・15 至 R7・6・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 64,000 円	共益費月額5,000円、保証金100%償却、駐車料月額11,000円
2	☐ 全部 ☒ 501号室 ----- G	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・31 ----- 自 R5・8・31 至 R7・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 64,000 円	共益費月額5,000円、駐車料月額22,000円 事務所使用、ペット飼育（犬）あり
2	☐ 全部 ☒ 502号室 ----- 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 601号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S63・8ころ ----- 自 R5・8・7 至 R7・8・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 168,000 円	共益費月額5,000円、駐車料月額11,000円、保証金実費償却
2	☐ 全部 ☒ 602号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1 ----- 自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 64,000 円	共益費月額5,000円、保証金100%償却、ペット飼育（猫）あり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 701号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 702号室 J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・10・1 自 R5・10・1 至 R7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,400 円 ☒ 敷 ☐ 保 64,000 円	民泊事業所 賃料に消費税を含む。 共益費月額5,500円
2	☐ 全部 ☒ 801号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 802号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 901号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18・4・28 自 R6・4・28 至 R8・4・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 130,000 円	共益費月額5,000円、 保証金は実費償却
2	☐ 全部 ☒ 902号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・5・22 自 R5・5・22 至 R7・5・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 130,000 円	共益費月額5,000円、駐 車料月額11,000円、ペ ット飼育（猫）あり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 1001号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1002号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・3・27 自 R5・3・27 至 R7・3・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 150,000 円	共益費月額5,000円、駐車場使用料月額11,000円
2	☐ 全部 ☒ 1101号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1102号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 屋上 株式会社ソフトバンク	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H15・8・8 自 R4・1・1 至 R13・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 150,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に別途消費税要

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 管理会社担当者	1 本件建物は1階に飲食店と買取店舗、2階から上の階が共同住宅となっています。共同住宅の部屋のうち102、502、701、801、802、1001、1101、1102号室は空き家となっています。 2 建物所有者は、平成15年当時、株式会社美瑛コーポレーションでしたが、名称変更があり株式会社美園コーポレーションになり、現在は債務者兼所有者となります。 3 建物賃貸借契約は、債務者兼所有者がすべて賃貸していることになっていると思います。現在の賃貸借契約内容は、当社から提出した賃貸借契約書のとおりです。以前のものは違う管理会社が管理しており、当社では把握しておりません。 4 主に古くから入居されている方の賃料について、債権差押命令が発令されており（1階南北店舗部分、101号室、301号室、601号室、901号室、1002号室）、当社は賃料が差押えされていない方の分しか集金できませんので、管理に必要な金額が集金できずにいます。そのため、さまざまな不具合箇所の補修ができずにいます。例えば、退去した後のリフォームができないでいる部屋（102号室、701号室、1001号室、1101号室）、雨漏りが発生していて修繕ができないために退去していただいた部屋（801号室、1102号室）、そのほかに募集ができず空室となったままの部屋（502号室、802号室）があります。 建物全体に及ぶ修繕として、エレベーター、受水槽、受水管等の交換等があります。雨漏りしている部屋の修繕もしなくてはなりません。 5 賃借人の中で動物を飼育されている方（101号室、201号室、202号室、501号室、602号室、902号室）、事務所として使用している方（501号室）、民泊業をされている方（702号室）がいます。
■ 1階北側店舗賃借人株式会社エコリング	1 1階北側店舗及び駐車場の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。駐車場を2台分を借りています。 2 駐車場から道路へ出る通路に、雨が降るとアスファルトにできた窪みに水が溜まります。地盤沈下によるものか、単なるアスファルトの表面が窪んでいるのかは分かりません。 3 改装部分は特にありませんが、天井にエアコンを組み込んだり、窓や出入口のドア、サッシなどを当社が取り付けたのではないかと思います。 4 店舗前の駐車場部分から店舗入口までの段差も気になります。
■ 1階南側店舗賃借人A	1 1階南側店舗及び駐車場（駐車位置1）の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 上の階の入居者の過失によって、天井の張替えを余儀なくされ、床が水浸しになったことがあります。 3 店舗内のU字溝の管がずれて、桝の流れが悪くなり、水が流れなくなったことがあります。 4 厨房から外へ通じる西側の扉の開閉がしづらくなっています。原因は地盤沈下だと思っています。同様に、道路から駐車場に通じる受水槽前のあたりで、アスファルトが沈んでいます。これも地盤沈下だと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 101号室賃借人B	5 駐車位置14及び15の駐車場2台分は、建物賃貸借契約書に記載があります。西側駐車場の1台分の契約書はありますが、残りの2台分（駐車位置2及び3）の賃貸借契約書は手元にありません。 1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 先月（7月）に台所の水漏れがあり、直してもらいました。 3 結露により洗面の給湯器下のクロスが剥がれています。 4 周辺の店舗でうるさく感じたことはありません。 5 猫を飼育しています。
■ 201号室賃借人C	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 不具合とまでは言えませんが、洗濯機の排水ホースをつなぐところがなかった。 3 犬を飼育しているので、犬の足に影響がでないようにするためと床が傷つかないようにするため、マットを敷いています。 4 1時間に2回程度、上階から物を落とす音がすることがあります。気にはなりません。ごくまれに南側隣地の店舗の焼肉店から大声で話している人の声が聞こえることがあります。 5 駐車場の賃貸借契約書はありません。
■ 202号室賃借人D	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 入居したときから床が傷ついていました。浴室も汚れていました。浴槽も替えられないとのことでした。 3 改装したところはありません。 4 犬を飼育しています。 5 南側隣地の店舗の焼肉屋から騒いでいる人の声が聞こえることがあります。
■ 301号室賃借人E	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 入居当時、風呂が使えませんでした。備え付けのクーラーが使えず、アンテナの不具合か分かりませんがテレビが映らなくなります。 3 改装したところはありません。 4 1か月に30回くらい救急車のサイレンが聞こえます。冷蔵庫の足を微調整しないとまっすぐに置けないので、建物の床が傾いていると思います。
■ 302号室賃借人F	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 断熱材が少ないせいか、冬は南側窓の結露がひどいですし、夏はとても暑いです。観葉植物を置くなどして、暑さを和らげるようにしています。
■ 501号室賃借人G	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。重要事項説明書を用意しましたので提出します。私は本件建物を事務所として

(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
■ 601号室賃借人H	使用していますので、当初、駐車位置11を使用していましたが、令和6年1月15日から、もう1台の車を駐車するため（駐車位置10）、駐車場の賃貸借契約を締結しています。 2 犬を飼育しています。 1 現在の本件建物の賃貸借契約の内容は、更新された契約書を手元に持っていないので、はっきり分かりませんが、執行官から説明を受けた賃貸借契約内容のとおりだと思います。居住者の中では私が一番古いと思います。 2 私は本件建物が新築された直後に、所有者と直接契約し、約半年後の昭和63年8月ころに入居した記憶です。また、駐車場も契約書のとおり駐車位置8を使用しています。 3 なぜだか分かりませんが、まな板が上階から落下してきて窓が割れたことがあります。 4 洗面のクロスが剥がれてきて、管理会社に修繕をお願いしたのですが、していただかず、梁の部分に黒カビが発生しています。自分で直すのはよくないと思っていましたので、そのままにしています。また、洋室の窓ガラスにひびが入っています。
■ 602号室賃借人I	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 以前の入居者が取り付けたエアコンを使用していますが、一度壊れたので、自分で直して引き続き使用しています。 3 私は猫を飼育していますが、入居した当初から幅木などに傷があり、クロスにも引っかき傷などがあって退去する時に直さないといけないうか心配です。
■ 702号室賃借人J	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 本件建物で民泊事業を営んでいます。事業のために改装はしていません。 3 管理会社にもう一部屋、事業で借りたいとの申し出をしていました。 4 入居時にキッチンから水漏れがあり、パッキンの交換をしました。 5 壁の絵柄はシールを使用しています。非常時の通報装置、火災報知器を事業のために取り付けました。
■ 901号室賃借人K	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 洗面所からの水漏れがあり、洋室のクロスなどを修繕してもらったのですが、現在も洋室の床の浮き、クロスの剥がれ、玄関のクロスも剥がれています。
■ 902号室賃借人L	1 本件建物の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 上から椅子を引く音や、どンドンする音がします。原因はわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 1002号室賃借人M	3 猫を飼育していますが、床やクロスに引っかき傷などはありません。 4 入居時に洗面だけは綺麗になっていました。シャワーを使うと冷たい水か熱いお湯が出る感じになってしまっています。老朽化により水道のパッキンなどがゆるくなったりしています。 5 駐車場の契約書はなく、建物賃貸借契約書に駐車場を含むとの記載がある程度です。賃料の記載などはありません。
■ 1002号室賃借人M	1 本件建物及び駐車場の賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 2 トイレの換気扇が使用できません。昨年からはめ殺しの窓の網戸が、剥がれて、風で飛んでいきそうでしたので、現在まるめてテープで留めています。 3 東京にいますので、月に1回、遅くても2か月に1回はポストの中の郵便を整理しに来ています。下の階の方から家具を引きずる音がすると言われましたが、ほとんどいないので、そのように言われたことは不思議でした。 4 給湯器が壊れて取り替えてもらいました。 5 畳の部屋に絨毯をひいています。
■ 管理会社担当者	1 屋上にはソフトバンクの無線基地局（アンテナ、支持柱、機器収容箱、ケーブル類を含む。）の通信設備が設置されています。賃貸借契約は当社が提出した契約書のとおりです。

(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土地（以下、「本件土地」という。）及び物件2建物（以下、「本件建物」という。）の占有状況等は、管理会社担当者及び入居者の陳述並びに現認状況から2枚目ー1から6枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は東西に長い長方形であり、東側道路に概ね等高に接している。南西及び南東側に杭が存在していた。本件土地には、北側、西側及び南側にフェンスが存在しており、本件土地の範囲はその範囲内であると思われる。本件土地東側には本件建物が、西側には駐車場が存在する。本件土地の中央付近の南側に受水槽が存在している。また中央付近北側に自転車置場が備えられている。
- 3 本件建物は1階が店舗、2階から11階が共同住宅となり、屋上にソフトバンクの通信設備が設置されている。共同住宅の101号室、102号室は2階に、201号室、202号室は3階に、301号室、302号室は4階に存在する。501号室、502号室は5階に存在し、これ以降は部屋番号と階の表示が一致している。
- 4 本件土地には駐車場から道路へ出る通路が存在し、受水槽の付近で通路のアスファルトが沈んでいる部分があり、沈んでいる部分について地盤沈下が原因ではないかと一階の北側店舗の事務員や南側店舗の店主が述べていたが、通路のアスファルト部分以外はコンクリートであるため沈む要素がなく、柔らかいアスファルト部分が車の通行により沈んだ可能性が高いと思われるが、正確には専門業者の調査を要すると思われる。また、南側店舗東側入口付近に南北方向にコンクリートの亀裂が見られたが、この原因が鉄筋が打ち込まれている部分とそうでない部分のために生じた亀裂なのか、地盤沈下によるものかは専門業者による調査を要すると思われる。
- 5 本件建物の不具合な箇所について
 本件建物は登記履歴全部事項証明書によれば、昭和63年2月9日新築の建物であり、36年経過した物件であり、受水槽、上下水道管、エレベーターなどの交換時期を迎えている。令和7年1月上旬に屋上の受水槽で水漏れが生じて修繕するなどしている。また、本件申立債権者が居住者の一部に対し賃料差押をしているため、居住者からの修繕要望に応えられない状況になっているようである。
 以下は不具合のある箇所について記載する。
 - (1) 1階南側店舗部分で、地盤沈下により西側の駐車場へ通じる勝手口の開け閉めが困難になる旨述べていたが、ドアの傾きの変化や、湿気等により開け閉めが困難になっている可能性も否定できず、断定はできないものと思われる。
 - (2) 101号室は結露により洗面にある給湯器の下のカロスが剥がれていた。
 - (3) 301号室は、備え付けのエアコンが使えなかったり、テレビが映らなくなったりする。
 - (4) 302号室は、断熱材の使用が少ないせいか、夏は暑く冬は寒いとのことである。
 - (5) 601号室は、洋室の窓にひびが入っていたほか、洗面のカロスが剥がれており、梁の部分に黒カビが発生している。
 - (6) 602号室は、居住者が入居した時から幅木に傷があり、クロスに引っ掻き傷などが存在したとのこと。
 - (7) 901号室は、洗面所からの水漏れにより洋室の床の浮き、クロスの剥がれが見られた。また、玄関のクロスの剥がれも見られた。
 - (8) 902号室は、シャワーの混合機の故障により、シャワーから熱いお湯か冷たい水しか出ないとのことである。
 - (9) 1002号室は、換気扇が使用できないこと、網戸の網が強風により剥がれてしまい、飛ばされないようにテープで丸めて留めているとのことである。
 - (10) 空室として、リフォームが済んでいる部屋と思われる502号室は、幅木等に傷が見られた。同様に802号室には、洋室の床の一部に汚れ、浮きが見られ、ダイニングキッチンの壁に穴が開いていた。
 - (11) 102号室、701号室、1001号室、1101号室は空室でリフォームが未了であるが、701号室は他の部屋に比べ綺麗であったが、102号室はソフト幅木の剥がれが多く、1001号室は洋室のクロスの汚れ、洋室の壁に穴が開いていたほか、玄関付近や洗面の床の汚れがひどかつ

(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

た。1101号室は、南側洋室のクロスの剥がれ、洗面台付近の壁のクロスの汚れが見られた。

- (12) 801号室、1102号室はいずれも空室で、801号室は洋室東側サッシ上部付近で、1102号室は洋室西側サッシの上部で雨漏りが見られた。

6 駐車場の使用について

- (1) 駐車場賃貸借契約書の存在する居住者は、(501号室(駐車位置10)、1002号室(駐車位置10))であるが、501号室に駐車位置10を貸すときには、1002号室は既に別の位置に変更になっていた。
- (2) 駐車場賃貸借契約書はないが、建物賃貸借契約書の記載の中に「駐車場 有」と記載されている居住者は201号室、302号室、601号室、902号室であり、重要事項説明書に記載がある居住者は501号室(駐車位置11)であった。
- (3) 駐車場には賃貸借契約書に記載された番号などの表示はなく、当該箇所を使用している居住者の名前が表示されていたため、管理会社から提出されたレントロールの賃料支払額と駐車場の位置を照合して、当該居住者が使用していることを確認した。

7 賃貸借契約関係について

501号室の賃貸借契約書及び重要事項説明書に、賃料に消費税を加算して支払う旨記載されているが、実際には消費税抜きの金額を管理会社は徴収している。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月2日(火) 9:35-9:50	物件所在地	物件調査、管理会社確認、概則、外観写真撮影
6年7月3日(水) 13:15-13:30	名古屋法務局	公図、地積測量図等交付申請
6年7月5日(金)	執行官室	管理会社に対し、管理委託契約書、賃貸借契約書等の送付依頼
6年7月16日(火)	執行官室	管理会社から、管理委託契約書、賃貸借契約書等到着
6年8月9日(金)	執行官室	名古屋市証明書交付センターに対し、住民票交付申請
6年8月13日(火) 10:40-11:15	物件所在地	調査期日打合せ書面及び照会書の入った封筒を投函
6年8月22日(木) 16:30-17:14	物件所在地	立入調査(202号室)、評価人同行、写真撮影、賃借人立会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は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 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 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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月24日(土) 10:00-10:20 10:30-11:02	物件所在地	立入調査(302号室、901号室)、評価人同行、写真撮影、賃借人立会
6年8月26日(月) 9:45-12:20	物件所在地	立入調査(1階北側店舗、101号室、301号室、601号室、902号室)、評価人同行、写真撮影、賃借人立会
6年8月27日(火) 14:30-15:11	物件所在地	立入調査(501号室)、評価人同行、写真撮影、賃借人立会
6年8月30日(金) 10:14-10:30 14:34-14:55 15:23-15:26	物件所在地	立入調査(1階南側店舗、201号室、602号室)、評価人同行、写真撮影、賃借人立会
6年9月1日(日) 10:16-10:28	物件所在地	立入調査(702号室)、評価人同行、写真撮影、賃借人立会
6年9月9日(月) 11:30-11:50	物件所在地	立入調査(1002号室)、評価人同行、写真撮影、賃借人立会
6年9月11日(水) 10:00-11:44	物件所在地	立入調査(屋上、102号室、502号室、701号室、801号室、802号室、1001号室、1101号室、1102号室、1階施設)、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は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6年9月11日

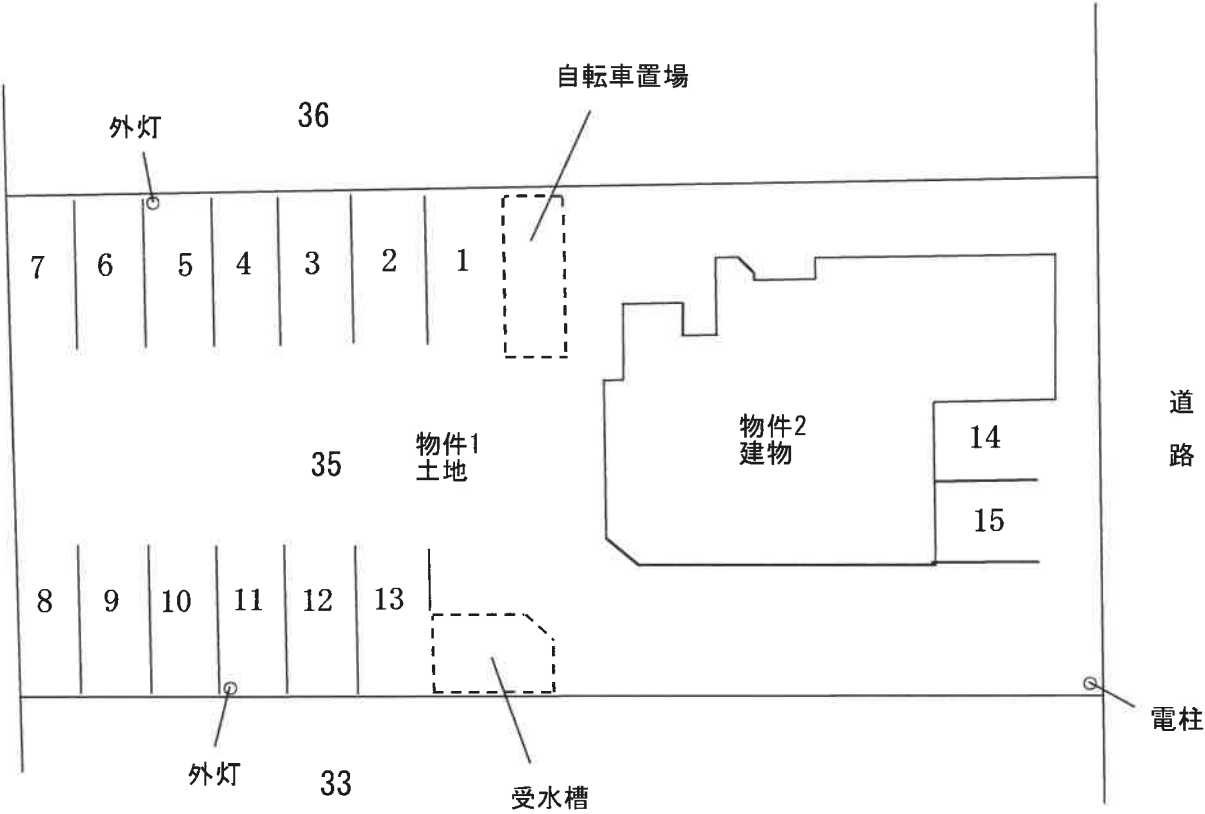
目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立会人として立ち合わせ、管理会社から提供を受けた鍵により解錠して建物内に立ち入った。

■ 令和6年9月1日

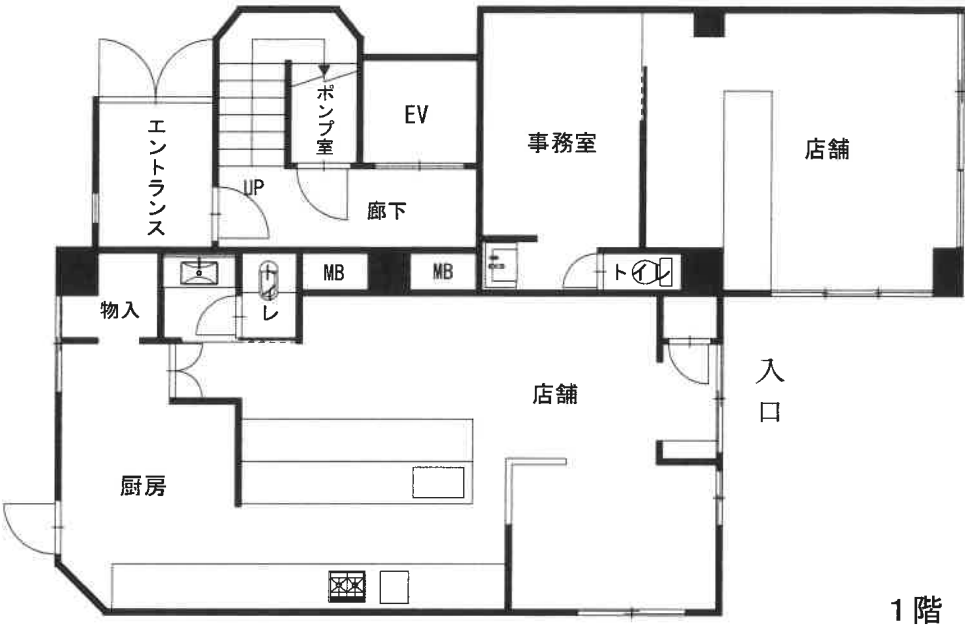
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

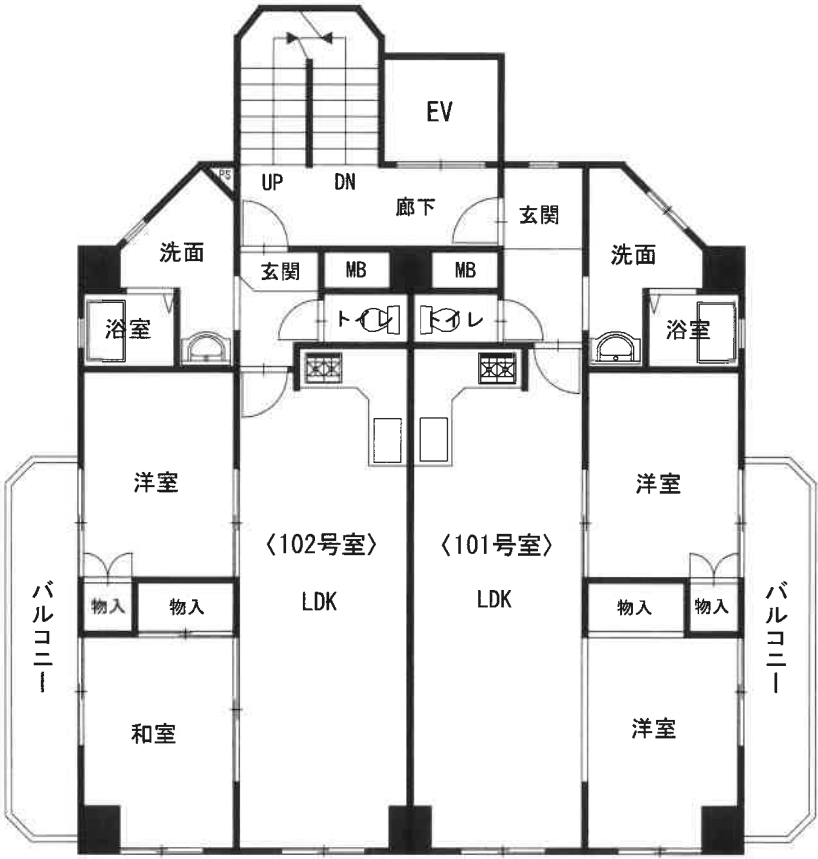
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



※上記のうち、1から15までの番号は駐車位置番号である。

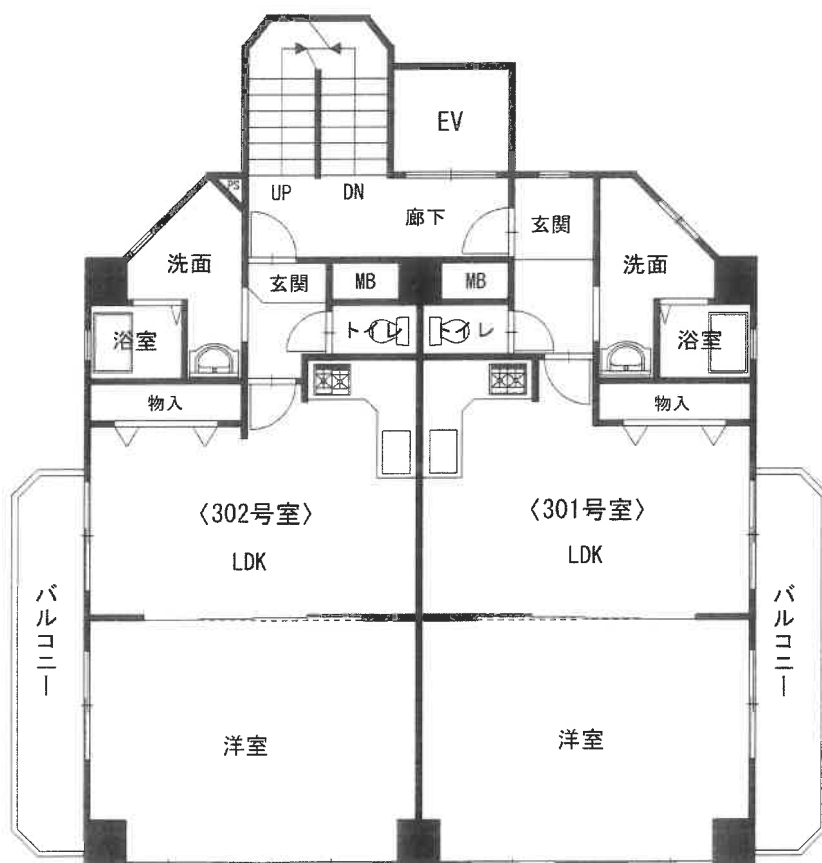
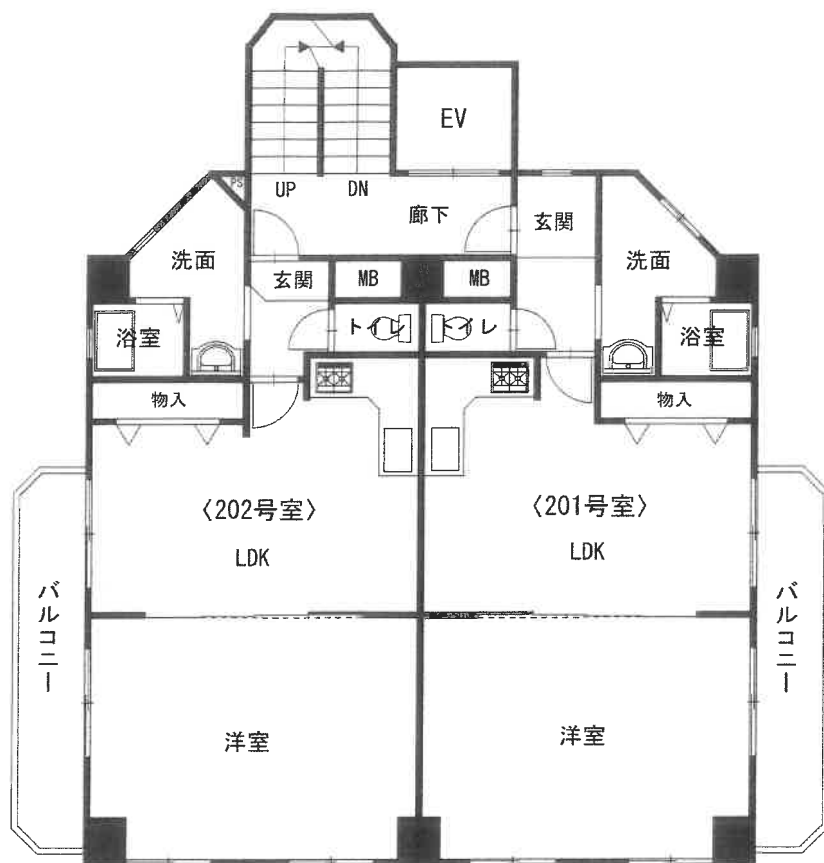


1 階

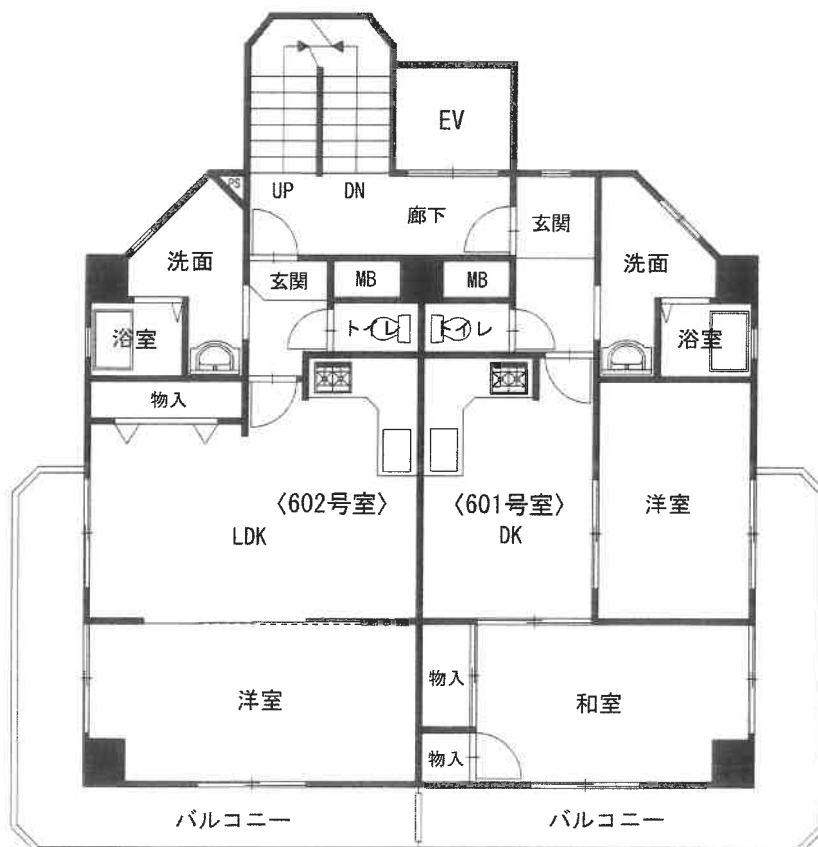
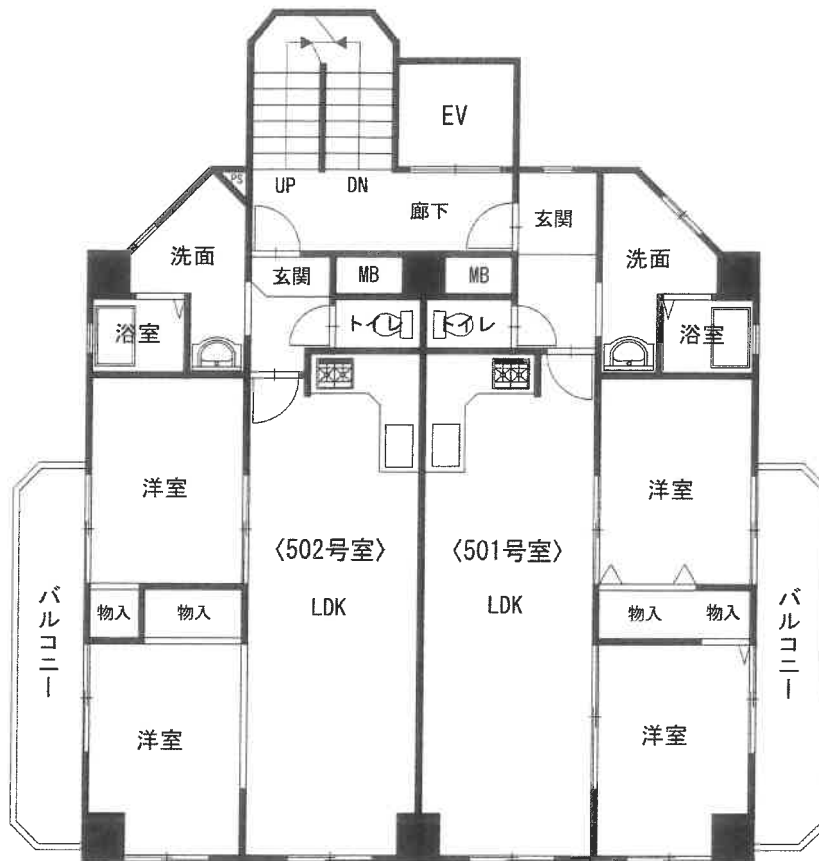


2 階

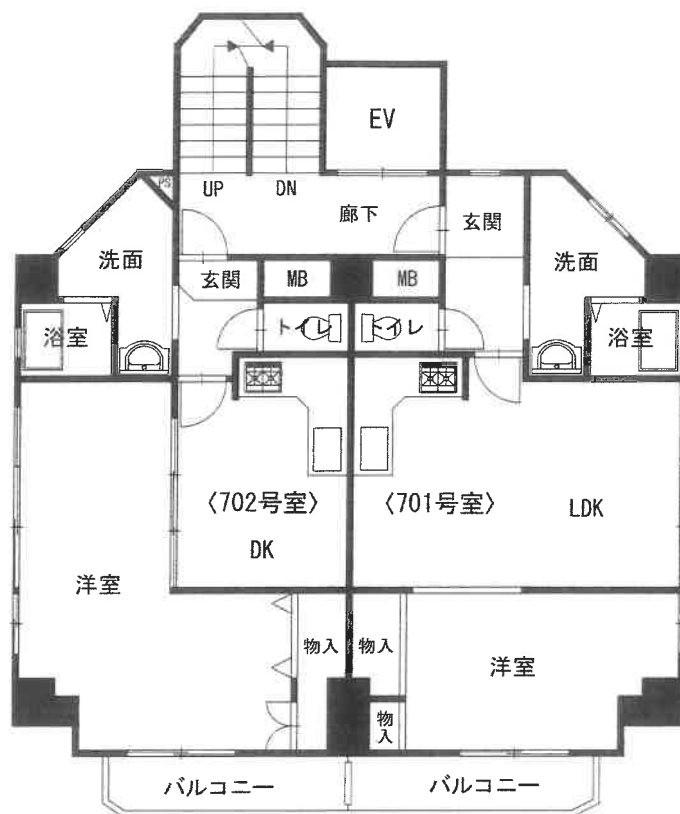
令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



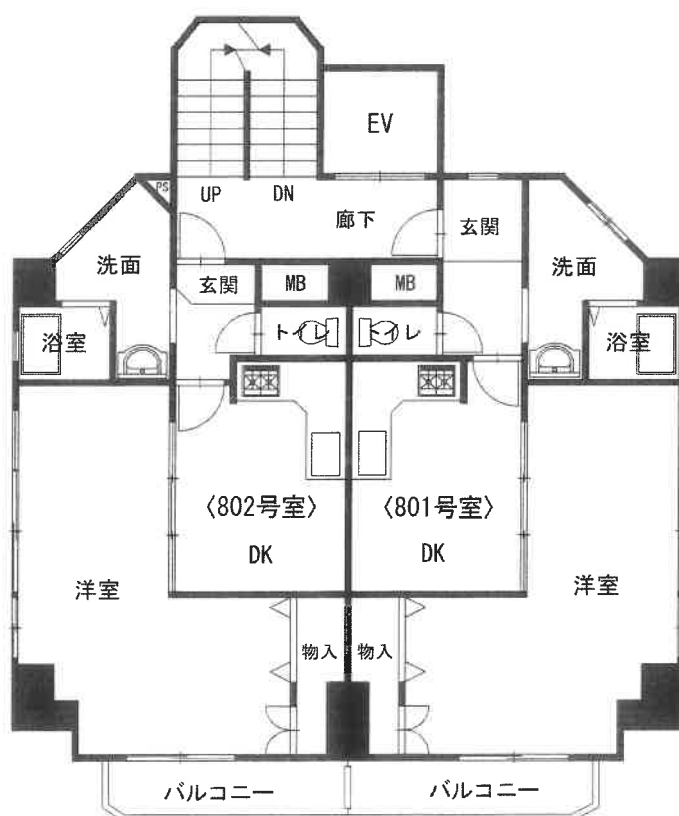
令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）

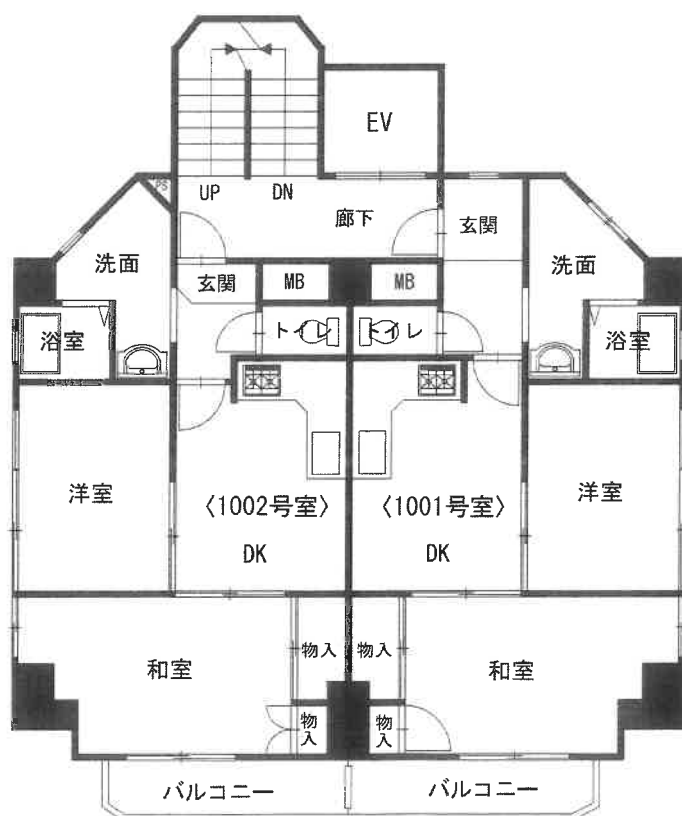
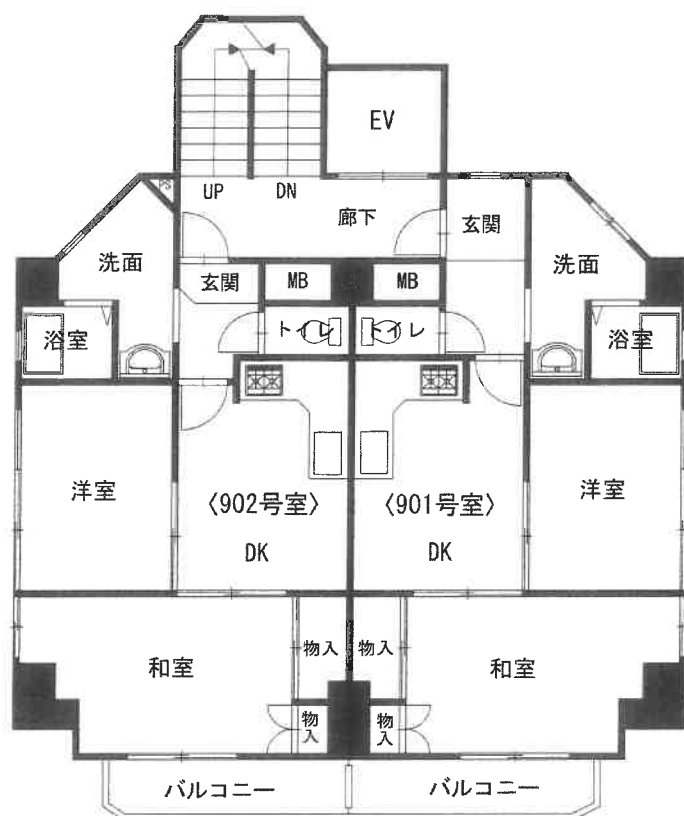


7階

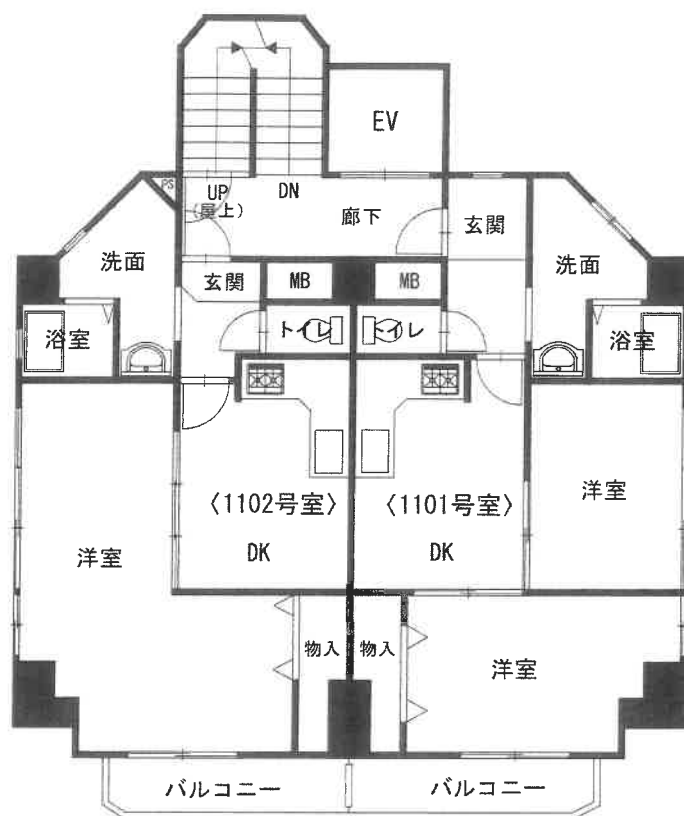


8階

令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



1 1 階

物件2建物



① 南東方向から撮影



② 屋内の状況（701号室キッチンの様子）



③ 屋内の状況（701号室洋室の様子）



④ 屋内の状況（701号室リビング・ダイニングの様子）



⑤ 屋内の状況（701号室リビング・ダイニング・キッチンの入口の木枠の傷の様子）



⑥ 屋内の状況（801号室洗面の様子）

（24枚目）



⑦ 屋内の状況（1102号室洋室の雨漏りの様子）



⑧ 屋内の状況（1101号室北側洋室の壁に穴が開いている様子）



⑨ 駐車場から道路に通じる通路の様子



沈んでいる部分

⑩ 駐車場から道路に通じる通路のアスファルトが沈んでいる様子



⑪ 西側駐車場の様子



⑫ 屋上の設備の様子

写真位置番号なし

(27枚目)

令和6年（ケ）第114号
令和6年7月1日受理
令和6年8月22日外現地調査
令和7年3月7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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 106,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 41,760,000 円
物件2（建物）	金 64,860,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土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については考慮していない。
- 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	名古屋市中村区鳥居通三丁目 35番 宅地 603.47平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中村区鳥居通三丁目 35番地 35番 共同住宅・店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 1階 118.32平方メートル 2階 125.46平方メートル 3階 125.46平方メートル 4階 125.46平方メートル 5階 125.46平方メートル 6階 110.61平方メートル 7階 103.86平方メートル 8階 103.86平方メートル 9階 103.86平方メートル 10階 103.86平方メートル 11階 103.86平方メートル	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（物件1）

位置・交通	地下鉄東山線「中村日赤」駅 北東方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m高度地区 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 東側接面道路は都市計画道路（3・5・13日比津小本線）。尚、対象地前面は拡幅整備済み。 近隣商業地域は、本件土地の南側道路（鳥居通）より北側30m以内のエリア。その他、第一種住居地域及び第二種住居地域に跨って存する（特記事項参照）。
画地条件	地積 603.47㎡ 間口 約17m、奥行 約32m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約14.5mの舗装県道とほぼ等高に接している（建築基準法第42条1項1号の道路）。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2の建物の敷地及び駐車場として利用されている。周辺土地の利用状況は、北側は共同住宅、東側は道路を挟んで共同住宅、南側は店舗兼共同住宅、西側は住宅等（但し、調査時に建物等取り壊し作業中）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42年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は店舗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洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。	

特 記 事 項 の 続 き	・名古屋市浸水実績図によると、平成20年、平成25年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 ・本件土地の北側（中央辺り）に自転車置場が設置されている（土地建物配置図（概略）参照）。 ・本件土地の南側（中央辺り）に受水槽が設置されている（土地建物配置図（概略）参照）。 ・本件土地の西側駐車場に外灯が2基設置されている（土地建物配置図（概略）参照）。 ・本件土地の南東端に電柱が設置されている（土地建物配置図（概略）参照）。 ・本件土地は近隣商業地域のほか、下記の区域内で他の用途地域等に跨って存する。 ①南側道路（鳥居通）より北側30m超且つ東側県道より西側20m超の区域 第一種住居地域、建ぺい率60％、容積率200％、準防火地域、31m高度地区、緑化地域） ②南側道路（鳥居通）より北側30m超且つ東側県道より西側20m以内の区域 第二種住居地域、建ぺい率60％、容積率200％、準防火地域、31m高度地区、緑化地域 ・総合病院が近くにあるため、緊急車両通行時にはサイレンが聞こえる。
--------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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63年2月9日新築 経 過 年 数 約 37 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
仕 様	構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造11階建 屋 根 陸屋根 外 壁 タイル貼、吹付タイル等 内 壁 〈店舗〉クロス等 〈居宅〉クロス等 天 井 〈店舗〉ボード等 〈居宅〉クロス等 床 〈店舗〉シート貼等 〈居宅〉フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 共同住宅・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	・賃貸借を目的とした店舗兼共同住宅（1階：店舗2室、2～11階：居宅20室（一部事務所等利用あり））である。調査時点における空室の状況は、2階の102号室、5階の502号室、7階の701号室、8階の801号室及び802号室、10階の1001号室、11階の1101号室及び1102号室であった。その他、賃貸借契約の詳細等は現況調査報告書参照。 ・201号室、202号室、501号室は犬の飼育、101号室、602号室、902号室は猫の飼育をしていた。 ・経年相応の老朽化に伴う壁クロスの捲れ、湿気等によるカビ汚れなど各所で見られた（詳細は現況調査報告書）。特に1001号室は、他の部屋と比べて室内全体で酷く汚損が見られた。 ・屋上に携帯電話の通信設備（アンテナ、指示柱等）が設置されていた。 ・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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	248,000	1.00	603.47	0.9	134,690,000

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)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中村5-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 237,000\text{円/㎡} & \times & 107.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 248,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	253,000	1250.07	0.07	22,140,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}3\text{年} + \text{経過年数}37\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.07 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	134,690,000	0.55	法定地上権	74,080,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 端数調整 エ
1	134,690,000	-74,080,000	0.9	54,550,000	0.386
2	22,140,000	+74,080,000	0.9	86,600,000	0.614
合計				141,150,000	1.000

ウ 市場性修正：建物の老朽化、空室の状況等から市場滞留期間が長期化するリスクを考慮した。

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

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、その賃貸状況は建物の築年数、管理の状況等から概ね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)	家賃等 補正	粗利回り	その他補正	収益価格
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
16,806,552	1.00	0.13	1.00	129,280,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料

①家賃（但し、消費税を除き、共益費を含む）：1,123,273円/月

②駐車場（但し、消費税を除く）：118,182円/月

③その他（看板及びアンテナ使用料（消費税除く））：159,091円/月

④総収益：（①＋②＋③）×12ヶ月＝16,806,552円

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件（共同住宅）の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）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13%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。2 試算価格は、費用性、収益性の観点より適切に試算し、それぞれ妥当性を有する価格と判定した。

従って、本件においては積算価格、収益価格を等しく関連付けて調整後の価格を求め、さらに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 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	135, 220, 000	0. 386	0. 8	0	41, 760, 000
2		0. 614	0. 8	1, 562, 000	64, 860, 000
一括価格（合計）					106, 620, 000

イ 構成比：1（2）②エの比率を採用。

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。

エ その他の控除（敷金等）：預り金的性格を有する敷金・保証金等のうち、買受人が承継する敷金等相当額を控除。

第6 参考価格資料

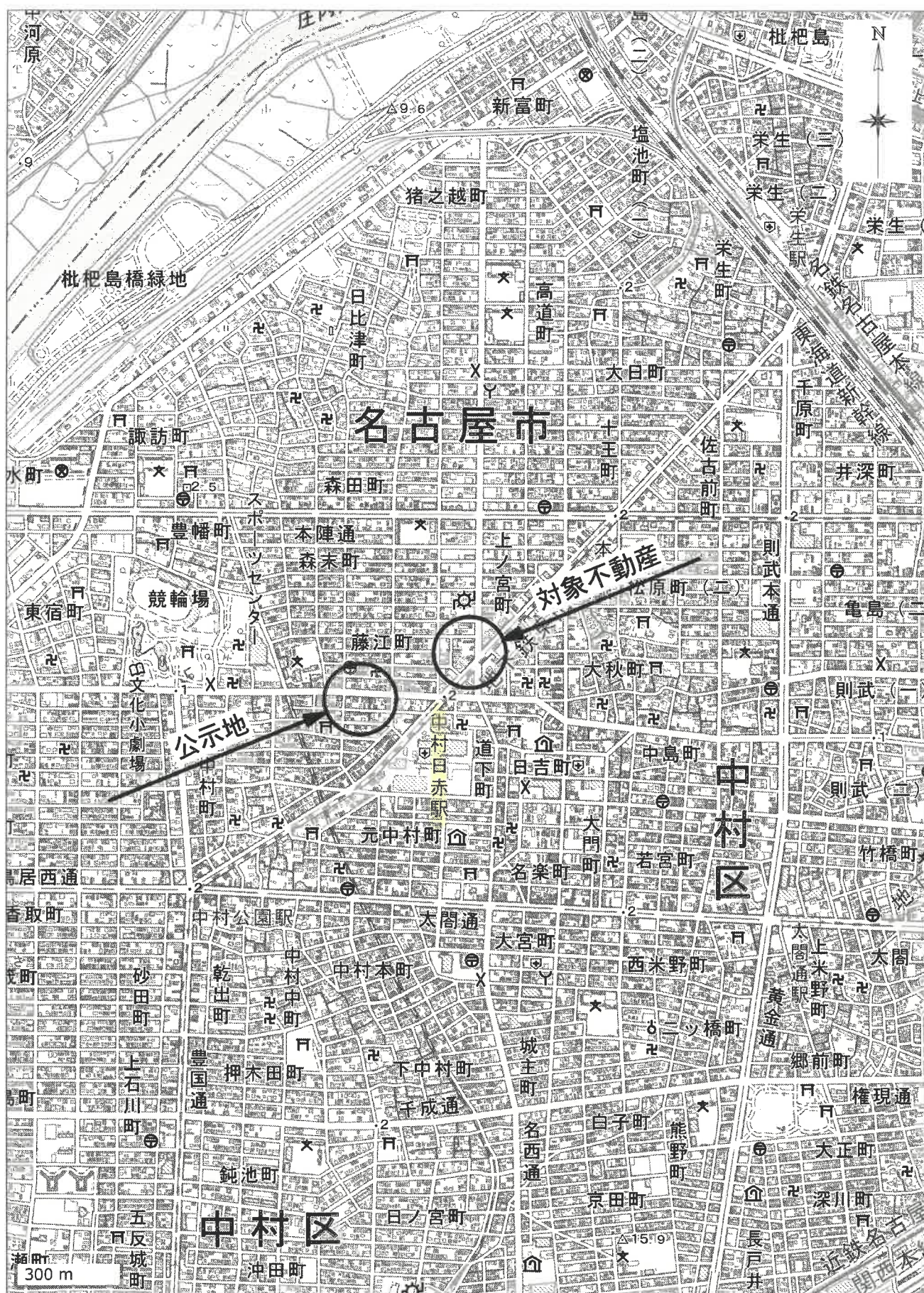
地価公示価格（名古屋中村5-18）

所 在：名古屋市中村区中村町2丁目18番2
価 格：237,000円／m²
位 置：地下鉄東山線「中村日赤」駅の北西方道路距離約230m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：171m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員14.5m市道に接面
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地 域 の 概 要：小売店舗、事務所、住宅が混在する近隣商業地域

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

位置図

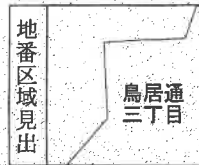


付近案内図





(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。



請求部	所在	名古屋市中村区鳥居通三丁目				地番	35番			
出力	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年1月			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5月9日

東京法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)



登記年月日：昭和63年2月16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6年5月9日

東京法務局

登記官

請求番号：4-2

(1/3)

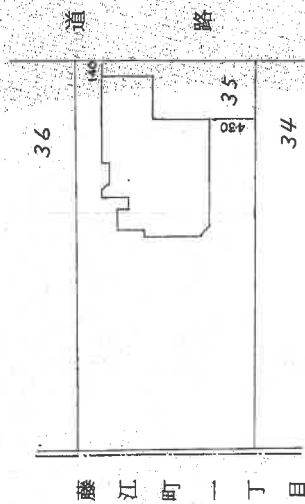
各階平面図

332767

35

建物

建物の所在 名古屋市中村区鳥居通3丁目35番地



A4判に縮小

作製者

(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和63年2月16日

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5月9日

東京法務局

登記官

請求番号：4-2
(2/3)

各階平面図

各階平面図

建物図面

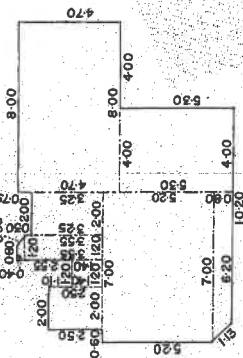
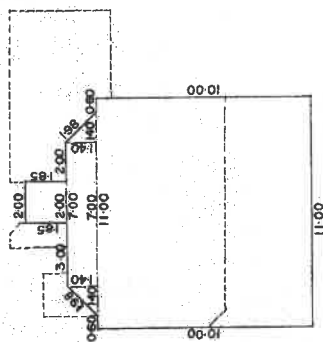
3.5

家屋番号

建物の所在 名古屋市中村区鳥居通3丁目3.5番地

2階～5階 各階同型

1階



$2.00 \times 1.85 = 3.7000$
 $\frac{1}{2} (7.00 + 9.80) \times 1.40 = 11.7600$
 $11.00 \times 10.00 = 110.0000$
合計 = 125.4600
床面積 125.46㎡

$2.00 \times 2.50 = 5.0000$
 $1.20 \times 1.40 = 1.6800$
 $\frac{1}{2} (0.80 + 1.20) \times 0.40 = 0.4000$
 $1.20 \times 3.55 = 4.2600$
 $2.00 \times 3.25 = 6.5000$
 $8.00 \times 4.70 = 37.6000$
 $7.00 \times 5.20 = 36.4000$
 $4.00 \times 5.30 = 21.2000$
 $\frac{1}{2} (7.00 + 6.20) \times 0.80 = 5.2800$
合計 = 118.3200
床面積 118.32㎡

作製者

縮尺

$\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

$\frac{1}{250}$

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年2月16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6年5月9日

東京法務局

登記官

請求番号：4-2

(3/3)

各階平面図

332769

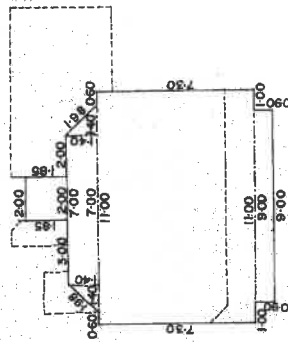
各階平面図

35

家屋番号

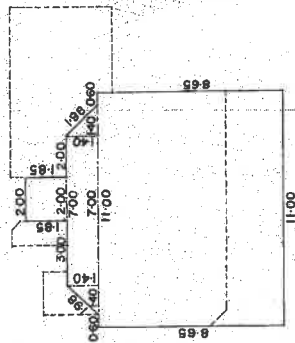
建物の所在 名古屋市中村区鳥居通3丁目35番地

7階～11階 各階同型



$$\begin{aligned} 2.00 \times 1.85 &= 3.7000 \\ \frac{1}{2} (7.00 + 9.80) \times 1.40 &= 11.7600 \\ 1.00 \times 7.30 &= 8.03000 \\ 9.00 \times 0.90 &= 8.1000 \\ \text{合計} &= 103.8600 \\ \text{床面積} &103.86\text{㎡} \end{aligned}$$

6階



$$\begin{aligned} 2.00 \times 1.85 &= 3.7000 \\ \frac{1}{2} (7.00 + 9.80) \times 1.40 &= 11.7600 \\ 1.00 \times 8.65 &= 9.51500 \\ \text{合計} &= 110.6100 \\ \text{床面積} &110.61\text{㎡} \end{aligned}$$



2/2

A4判に縮小

作製者

(複製)

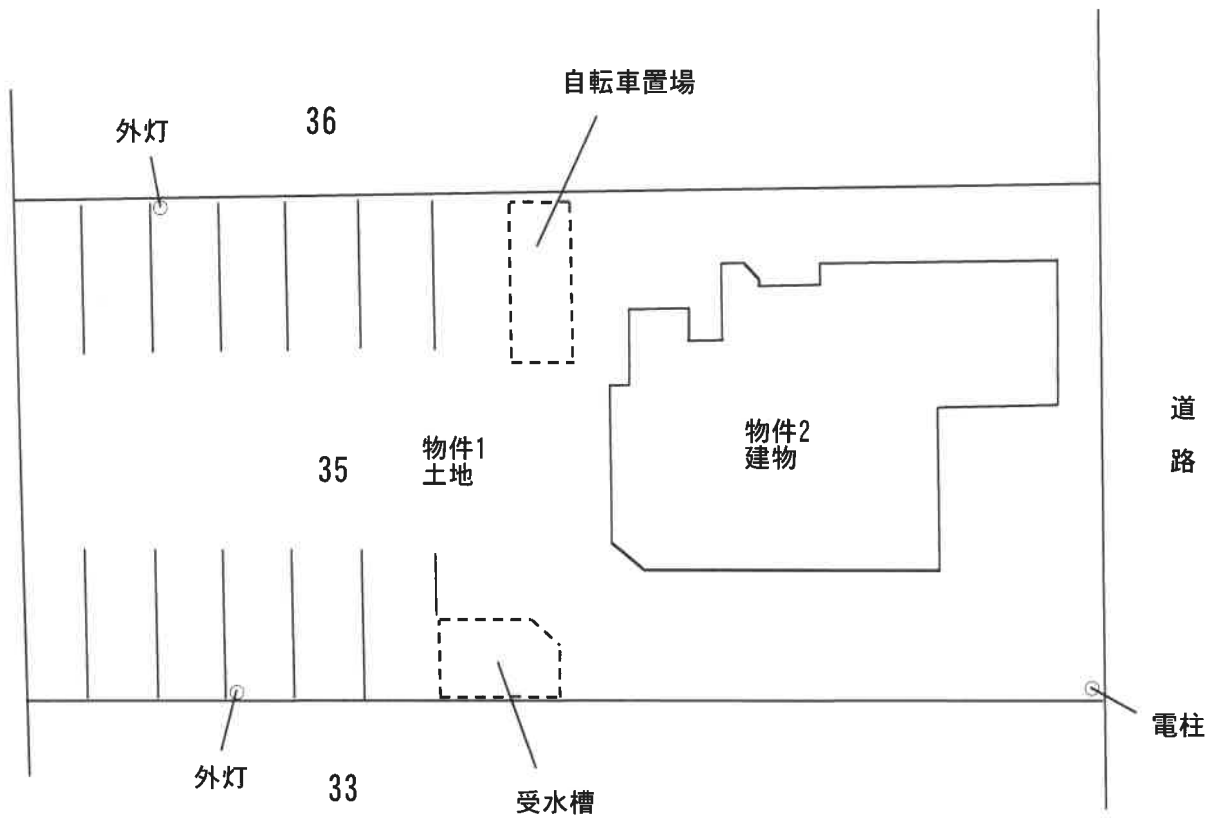
縮尺

1/250

申請人

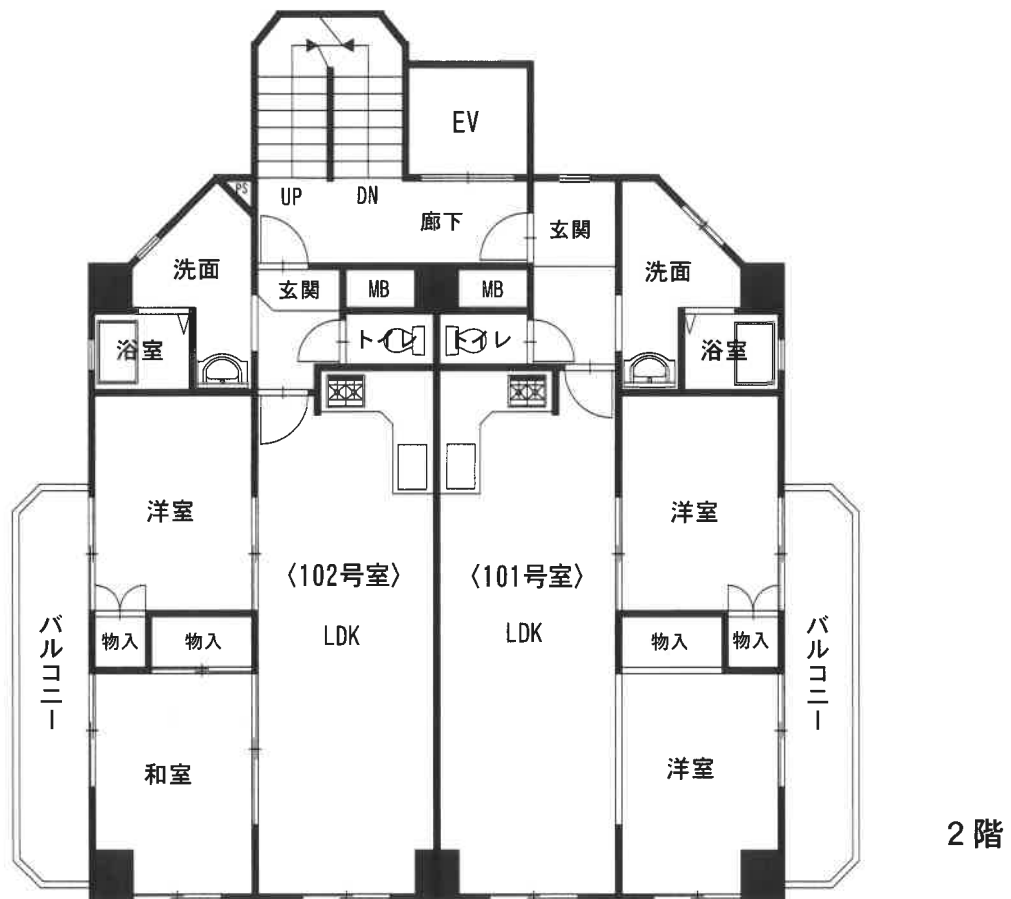
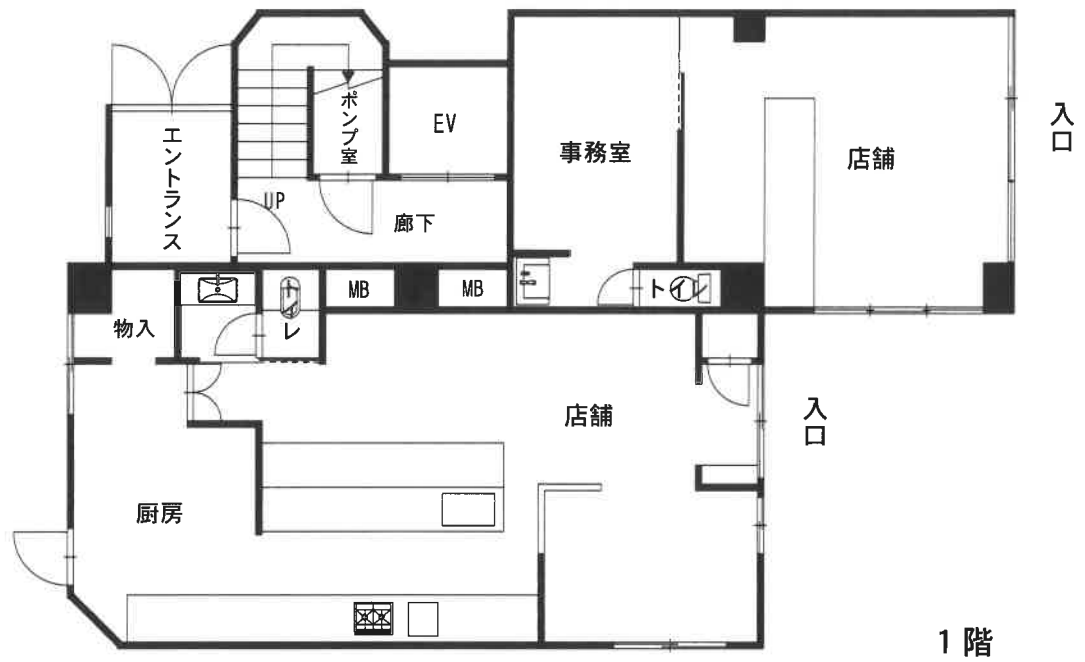
縮尺

1/250

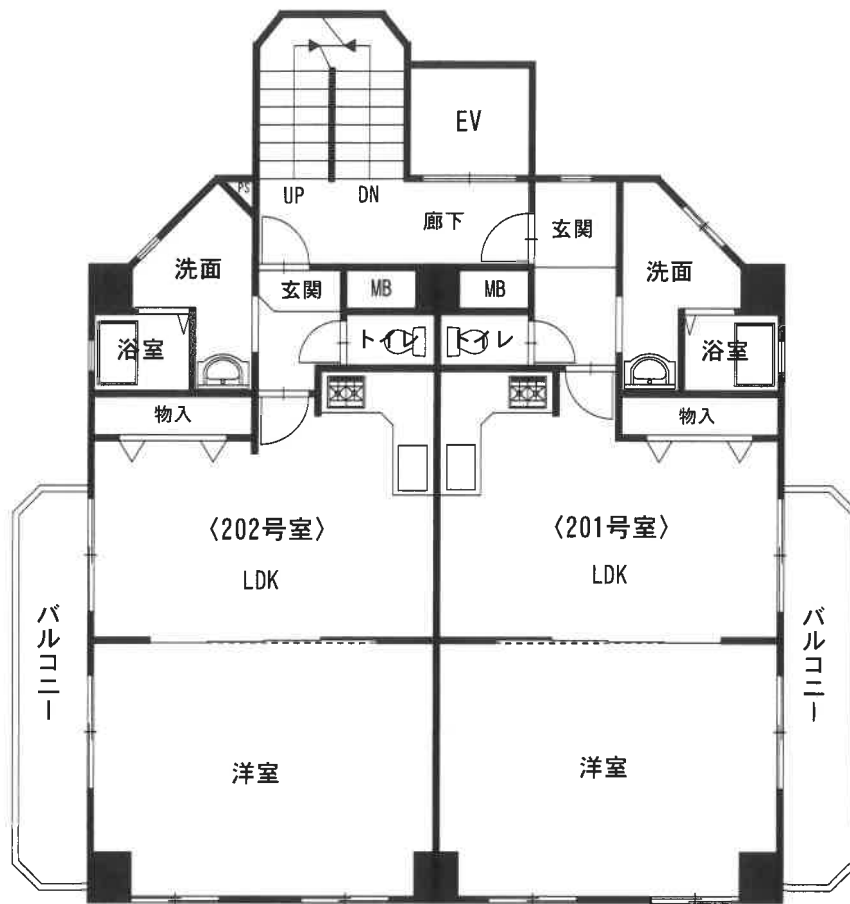


S = 1/250

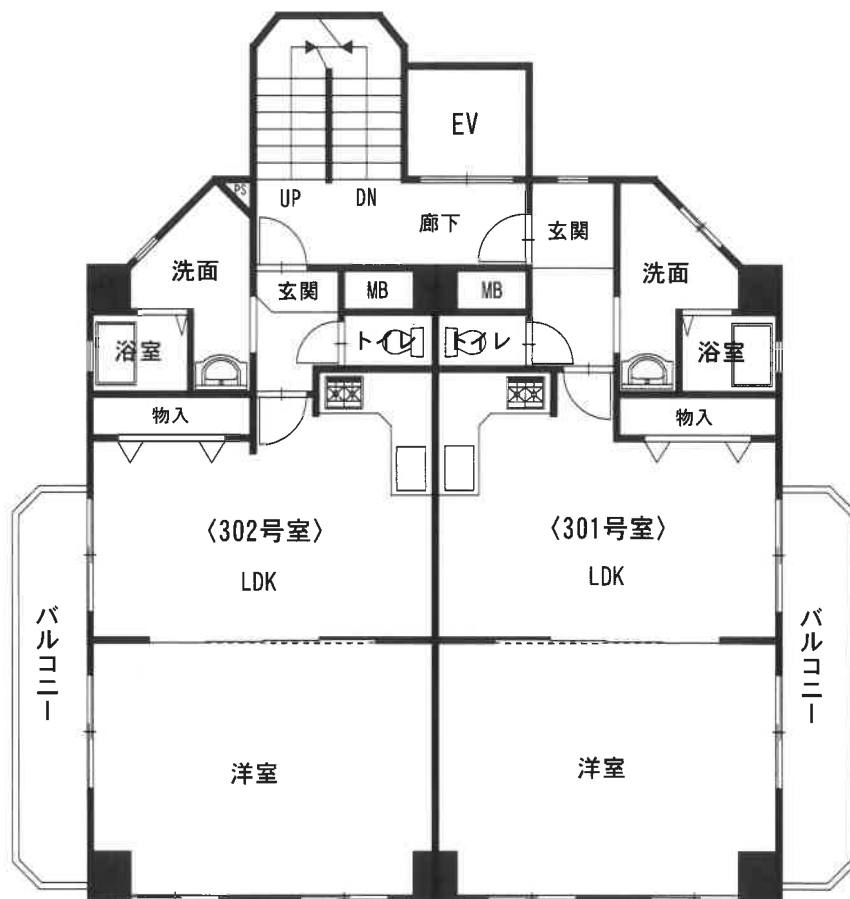
令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



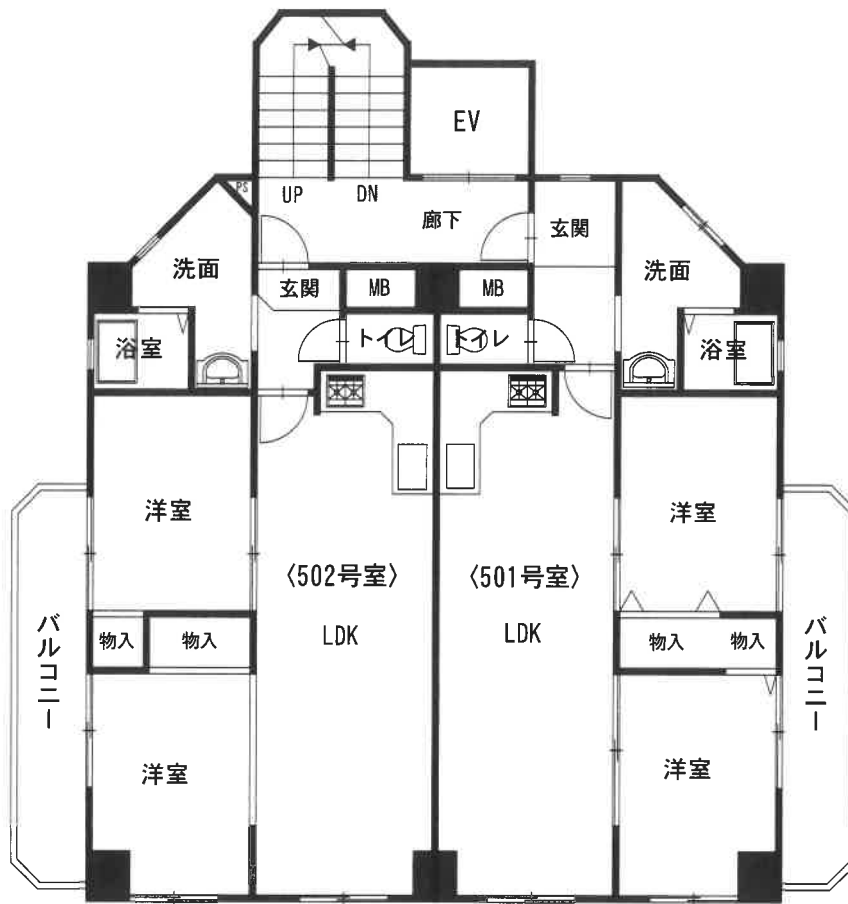
令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



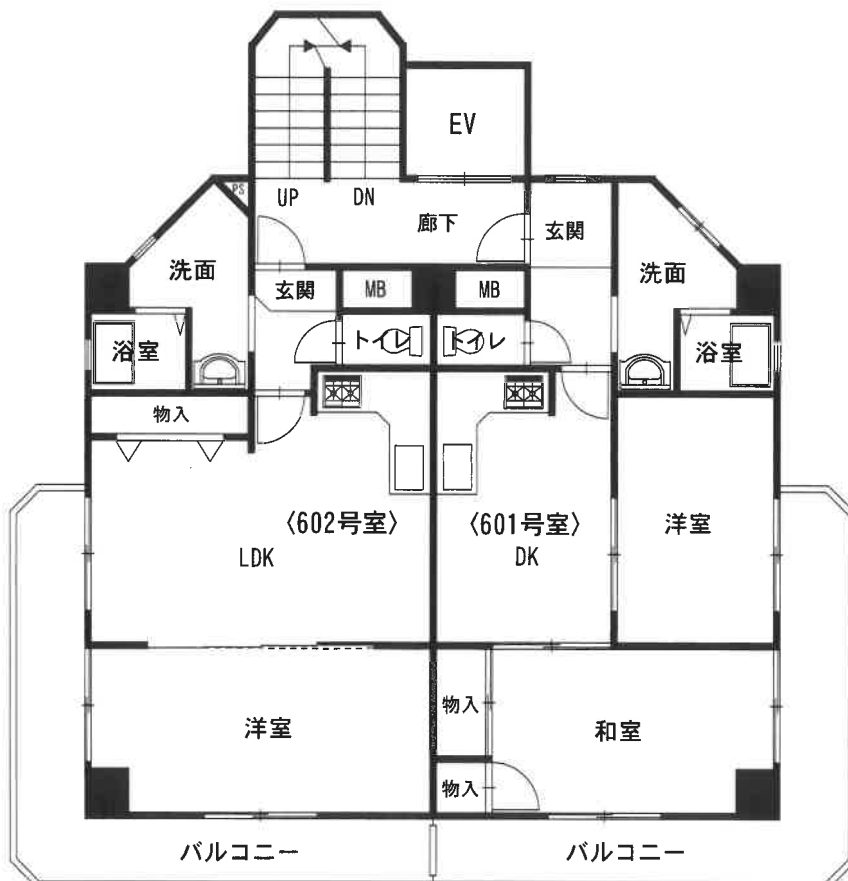
3 階



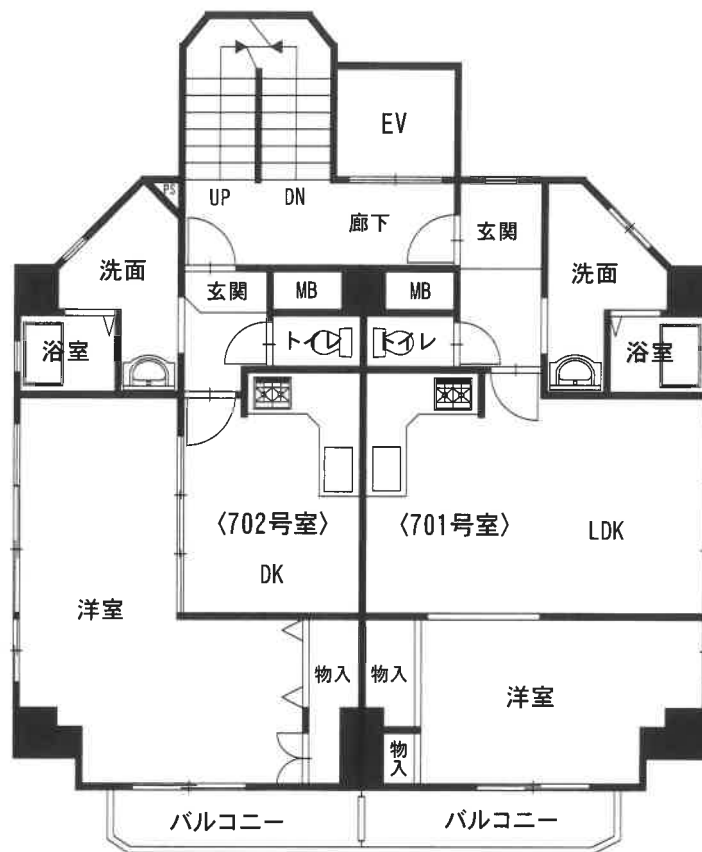
4 階



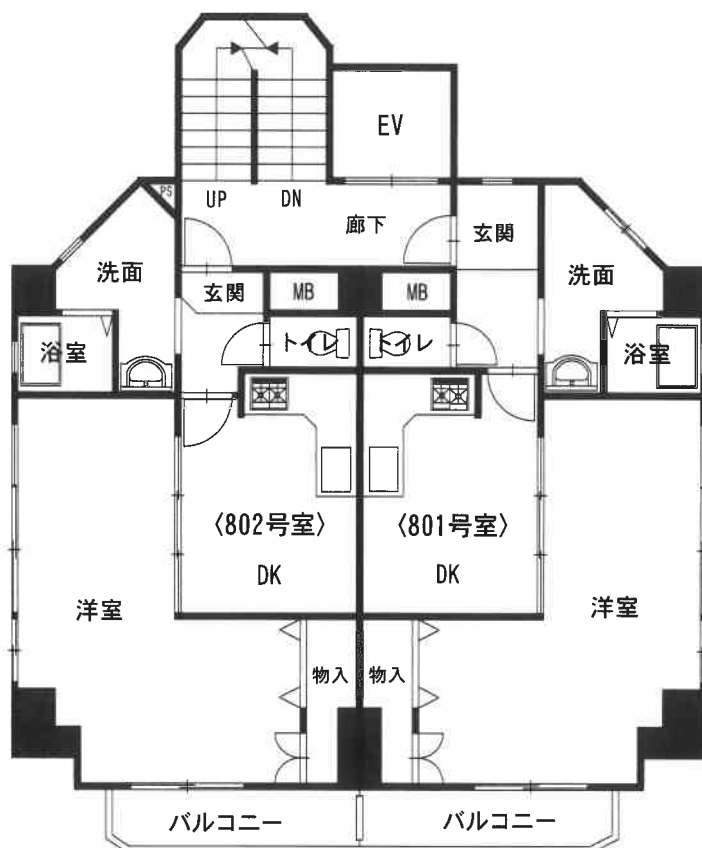
5 階



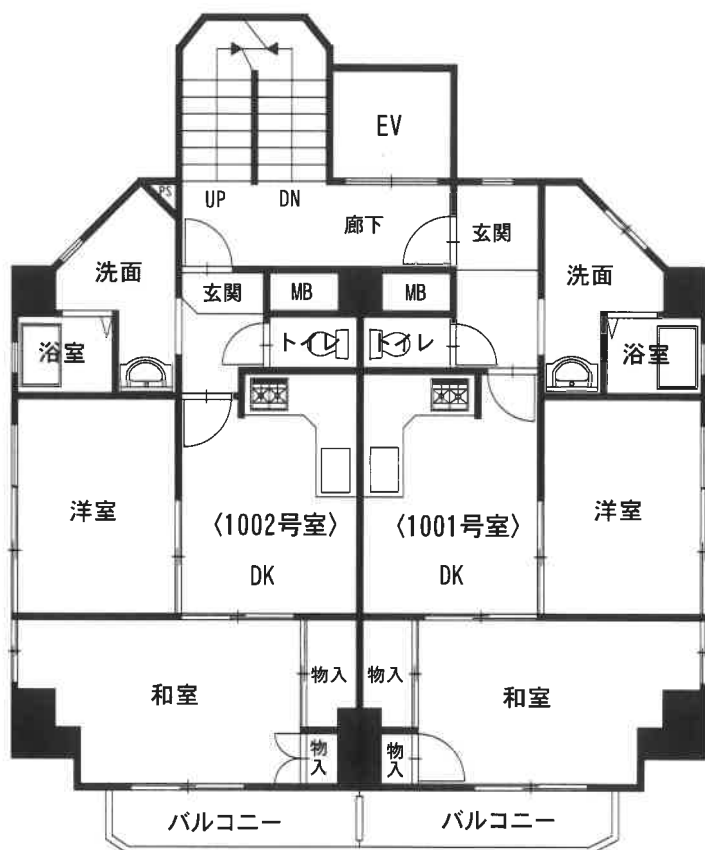
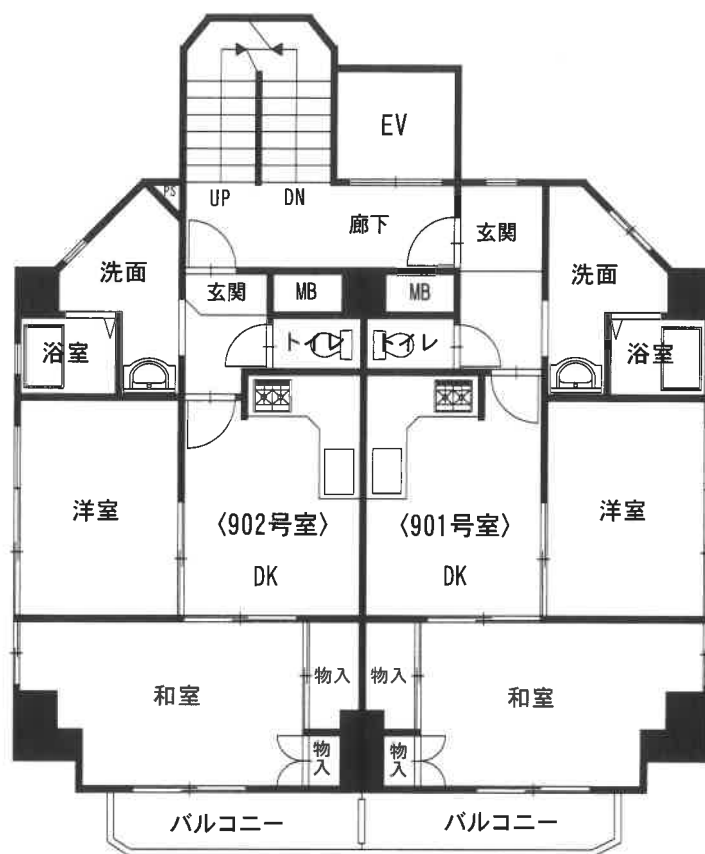
6 階



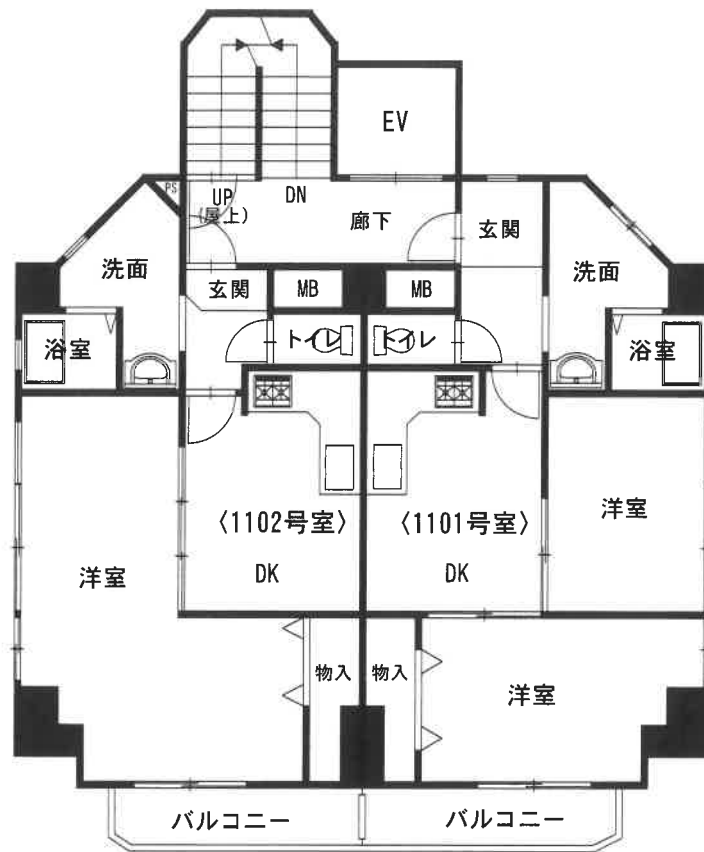
7 階



8 階



令和6年（ケ）第114号
建物間取図（概略）



1 1 階

現況写真

①



②

