

[注意事項]

本件は、建物の共有持分についての売却です。

買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

本件の3点セットの構成は次のとおりです。

- ①公告書
- ②物件明細書
- ③補充現況調査報告書
- ④現況調査報告書
- ⑤補充評価書

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月17日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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 名古屋市熱田区西野町三丁目 40番地、40番地1

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	47.90平方メートル
	2階	47.90平方メートル

持分4分の2



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（①地番40番，地積115平方メートルの一部，所有者C，②地番40番1，地積122平方メートルの一部，所有者C）につき賃借権が存する。上記借地権につき，地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。
- ・地代の滞納あり。
- ・本件建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 名古屋市熱田区西野町三丁目 40番地、40番地1

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	47.90平方メートル
	2階	47.90平方メートル

持分4分の2



令和 7 年(又)第 18 号

令和 7 年 8 月 4 日受理

令和 7 年 9 月 16 日提出

補 充 現 況 調 査 報 告 書

(目的外土地(地番40番, 同40番1)の占有権原(賃貸借契約の解除の状況)について)

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 所 在	名古屋市熱田区西野町三丁目 40番地、40番地1		
家屋 番号	40番		
種 類	居宅		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	47.90平方メートル	
	2階	47.90平方メートル	
共有者	持分4分の2		

目的外土地の概況(その2) (物件 1 関係)

■関係人(■弁護士 **E** (**C** (目的外土地1・2所有者) 代理人) (電話))の陳述/■提示文書(賃貸借契約解除等通知書(写し))の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権(※下記の通り解除の意思表示あり) ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和55年 8月 1日		
最初の契約日	昭和55年 7月30日		
契約等	期間	昭和55年 8月 1日から ☒ 平成12年 7月31日まで 20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		
現在の契約等	期間	令和 2年 8月 1日から ☒ 令和22年 7月31日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 建物所有者(A (債務者(物件1建物共有者)) ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎月 金18,000円(毎月初日限り 当月分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある(令和 7年 4月 7日現在 金1,062,000円)		
契約解除	☐ ない ☒ ある(令和7年7月29日賃貸借契約解除通知)		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
その他			
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■弁護士 ■E (■C (目的外土地1・2所有者) 代理人)	(電話による陳述の要旨) 1 ■C (目的外土地1・2所有者) は、令和7年7月29日付けで、目的外土地1・2の賃貸借契約について、賃借人である ■A (債務者(物件1建物共有者)) に対し、賃料不払を理由として、契約の解除の通知をしました。合わせて、目的外土地1・2土地上に建っている物件1建物を収去し、明け渡すよう求めています。 2 令和7年7月29日付けの賃貸借契約解除等通知書の控えの写しを執行官に提出します。
■ ■A (債務者(物件1建物共有者))	(電話による陳述の要旨) 1 ■C (目的外土地1・2所有者) より、目的外土地1・2の賃貸借契約について契約の解除をされているとのことですが、通知は受け取っていると思いますが、内容は確認をしていません。 2 ただ、賃料が長期間不払いになっていることは当然認識していますし、賃貸借契約が解除されていることについて、当然のことと受け止めています。 3 ただし、お金がありませんので、物件1建物の収去ができませんし、引越すこともできません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

物件1建物の敷地となっている、目的外土地1・2について、令和7年7月29日付けで、**C**（目的外土地1・2所有者）は、賃貸借契約解除等通知書を**A**（債務者（物件1建物共有者））に対し送付した。

賃料不払いについて、当事者間で特段の異論はないようである。

したがって、物件1建物の買い受け人は、目的外土地1・2の所有者との間で新たな賃貸借契約をすることができない限り、物件1建物の収去及び目的外土地1・2の直ちの明渡しをしなければならない可能性が高い。

(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9月1日(月) 10:05-10:15	(電話)	A (債務者(物件1建物共有者))から聴き取り
令和7年8月22日(金) 13:25-13:30	(電話)	弁護士 E (C (目的外土地1・2所有者)代理人)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

令和 7 年(又)第 18 号

令和 7 年 3 月 11 日受理

令和 7 年 6 月 9 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 名古屋市熱田区西野町三丁目 40番地、40番地1

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	47.90平方メートル
	2階	47.90平方メートル

共有者 持分4分の2

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	名古屋市熱田区西野町三丁目40番地			
建物	物件1			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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	☒ A （債務者（物件1建物共有者）） ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」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			
敷地（目的外土地）	「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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況 (その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	名古屋市熱田区西野町三丁目
	地 番	40番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	115平方メートル (☐ 全部 ☒ 目的外土地1及び2を合わせたうちの約77.900平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (☒ C (目的外土地所有者))
	そ の 他 の 事 項	☒ 現況地目は宅地
2	所 在	名古屋市熱田区西野町三丁目
	地 番	40番1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐
	地 積	122平方メートル (☐ 全部 ☒ 目的外土地1及び2を合わせたうちの約77.900平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (☒ C (目的外土地所有者))
	そ の 他 の 事 項	☒ 現況地目は宅地
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 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

目的外土地の概況(その2) (物件 1 関係)

■関係人(■ **D** (■ **C** (目的外土地1・2所有者)の子) (電話))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書(写し))の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和55年 8月 1日		
最初の契約日	昭和55年 7月30日		
契約等	期間	昭和55年 8月 1日から ■平成12年 7月31日まで 20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		
現在の契約等	期間	令和 2年 8月 1日から ■令和22年 7月31日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■建物所有者 (■ A (債務者(物件1建物共有者)) ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎月 金18,000円(毎月初日限り 当月分支払)		
地代前払	■ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ■ある(令和 7年 4月 7日現在 金1,062,000円)		
契約解除	■ない ☐ ある()		
訴訟提起等	■ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
その他			
執行官の意見	☐ 上記のとおり ■「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

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(物件1建物共有者))	(回答書及び電話による陳述の要旨) 1 物件1建物は現在は私がひとりで居住して使用しています。 姉である ■ B (物件1建物共有者) は、約45年居住がなく、また、所有権も放棄したく、この件には関わりたくないとのことです。 2 私と ■ B (物件1建物共有者) との間で、物件1建物の使用・管理等について、契約や取り決め等はありません。 3 物件1建物は損傷や不具合のある箇所はありません。 4 物件1建物を改装等したことはありません。 5 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。 6 本件物件で現在も過去もペットは飼っていません。
■ D (■ C (目的外土地1・2所有者) の子)	(電話による陳述の要旨) 1 私は目的外土地1・2の所有者である ■ C (目的外土地1・2所有者) の子です。 ■ C (目的外土地1・2所有者) は高齢ですので、私が代わってお答えします。 2 目的外土地1・2に物件1建物が建っていることについて、借地権の契約があります。契約の内容及び契約書は先日回答書に記載したとおりです。 3 物件1建物の敷地となっているのは、目的外土地1・2の一部となります。以前は、3軒の建物が建っていましたが、物件1建物を残して、両隣の建物は取り壊され、土地の返還を受けており、現在は空き地となっています。目的外土地1・2の登記上の地積を単純に3軒分で割った地積を、借地の範囲として契約書に記載しており、厳密には測量等は行っていない。 4 契約期間については、最初の契約は、昭和55年8月1日から平成12年7月31日までの20年間となっています。 ■ A (債務者(物件1建物共有者)) さんとの間で、改めて書面などで更新契約をしてはいませんが、旧借地法により、法定更新をしているという認識でいます。 5 賃料は、現在は月額18,000円です。 ■ C (目的外土地1・2所有者) が目的外土地1・2を相続した際に、値上げをしています。それからずいぶん経っており、地価や物価の高騰もありますので、改めて賃料の値上げをしたいです。 なお、地代の滞納があります。今のところは借地契約の解除はしていません。現在は支払いの督促を ■ A (債務者(物件1建物共有者)) さんに対ししていますが、 ■ A (債務者(物件1建物共有者)) さんからの連絡も直接はなく、未納が続いています。 6 目的外土地1・2土地の東側の更地部分を、 ■ A (債務者(物件1建物共有者)) さんが駐車場として使用しています。東側部分が更地となった直後くらいから駐車場として貸していて、月額10,000円の駐車料金で賃貸借契約をしています。借地の地代と同じく、滞納となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 占有関係

- (1) 物件1建物の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- (2) 目的外土地1・2の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2・4枚目に記載のとおり認めるのが相当である。なお、関係人の陳述によれば、借地契約は旧借地法による法定更新がされており、地代の滞納があるが、現在のところは契約解除は行っていないとのことである。

2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、家具、家電製品、その他日用品・雑品類などの動産類がやや多く存する。
- (2) 物件1建物は、登記記録によれば、昭和55年築であり、築40年以上を経過しているものと見受けられ、複数の箇所で雨漏りの痕及び損傷箇所が見られ、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる。当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。
- ・玄関の天井に雨漏りの痕及びカビが見られる。
 - ・和室②の畳に擦れが見られる。物入の戸に大きなシミが見られる。
 - ・ダイニング・キッチン天井及び壁面が全体に黄ばんでいる。
 - ・浴室の壁面、床面等にカビが見られる。
 - ・和室③の天井に比較的大きな雨漏りの痕が見られる。畳に擦れが見られる。
 - ・洋室の天井に雨漏りの痕が見られる。天井のクロスに隙間等が見られる。
 - ・物件1建物の外壁のトタン全体に錆が見られる。

3 目的外土地の状況

- (1) 目的外土地1・2はそれぞれの土地は不整形な形状となっているが、両土地は一体の土地として区画が整理されていて、目的外土地1・2は全体としては長方形の形状となっている（以下、目的外土地1及び目的外土地2を合わせた全体の土地を、目的外土地1・2という。）。
- (2) 目的外土地1・2は南側を道路に接する。
- (3) 物件1建物は、目的外土地1・2の一部を敷地とする。目的外土地1・2は概ね東西に3つに均等に分けられた3区画が存し、物件1建物の敷地となっている部分は、真ん中の区画部分にあたる。

目的外土地1・2の所有者である **C**（目的外土地1・2所有者）の回答及び **D**（**C**（目的外土地1・2所有者）の子）の陳述によれば、測量等は特に行っておらず、目的外土地1・2土地を単純に三分割している、とのことで、土地賃貸借契約書（写し）に記載されている、借地部分の地積は、目的外土地1・2の登記記録上の地積を3で割った数字と一致する。

当職が簡易に計測をしたところ、目的外土地1・2の地積、物件1建物の借地部分の範囲の地積等は、概ね登記記録及び土地賃貸借契約書（写し）の記載に一致するが、特に借地部分の範囲については、境界や区画を明示する標などはないから、別途、精密な測量、立ち会い等により、境界及び借地範囲等を確認する必要があると思われる。なお、評価人の簡易の計測と当職の計測とでも異同があることから、やはりなお、精密な測量、立ち会い等により、境界及び借地範囲等を確認する必要があると思われる。

目的外土地1・2の四隅の境界角付近には、境界標と思われるものを見ることができる。

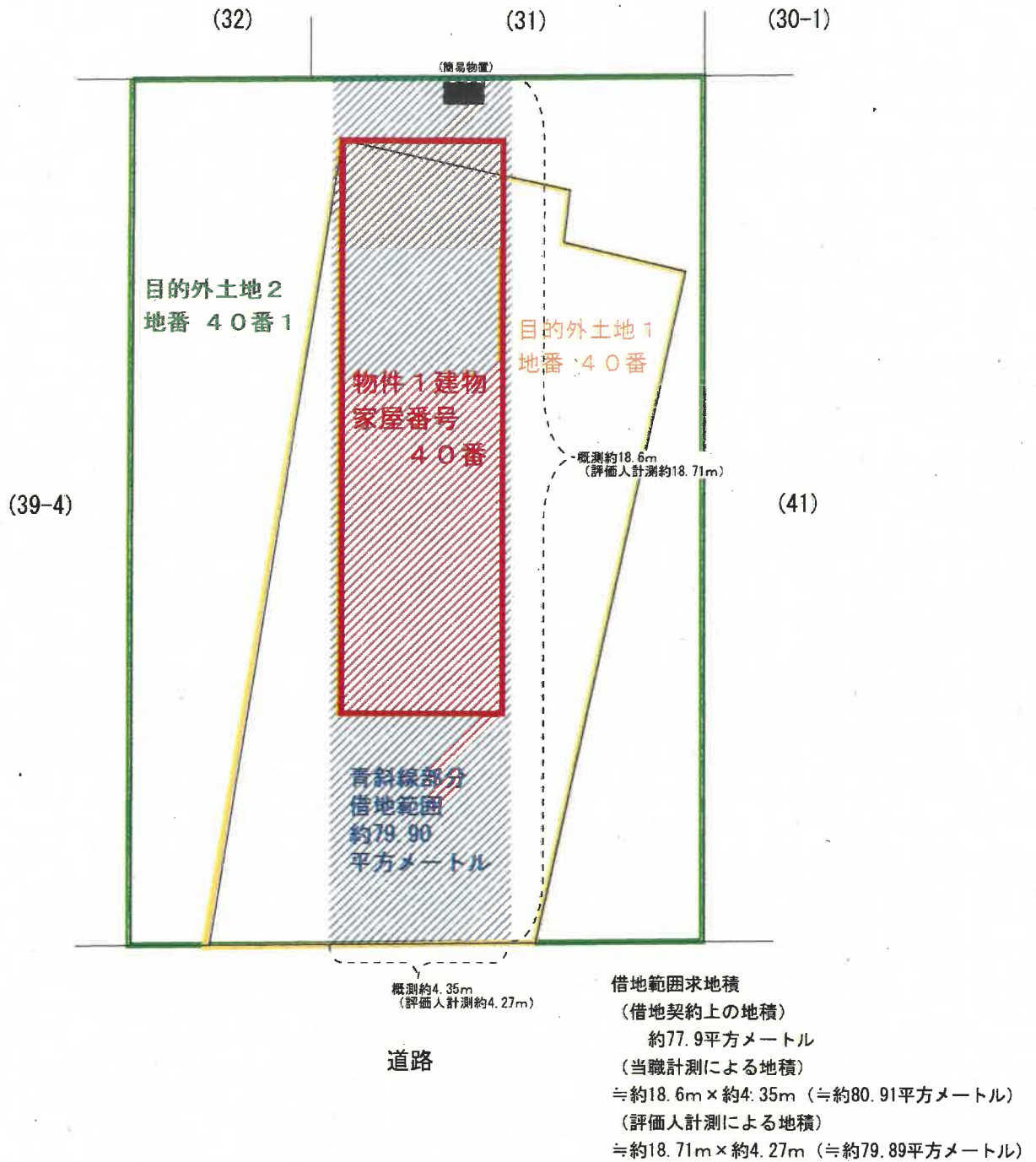
- (4) 目的外土地1・2は、借地部分につき、物件1建物が存するほか、北側に簡易物置が置かれている。南側は庭となっているが、樹木等がやや生い茂った状態となっている。
- (5) 目的外土地1・2の借地部分の南東側付近のコンクリート敷き部分のコンクリートに大きなヒビが見られる。南西側のコンクリート塀にヒビが多数見られる。
- (6) 目的外土地1・2の借地部分を除いた部分（借地部分の東西）は空き地となっている。なお、東側につき、**A**（債務者（物件1建物共有者））が賃借し、駐車場として使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

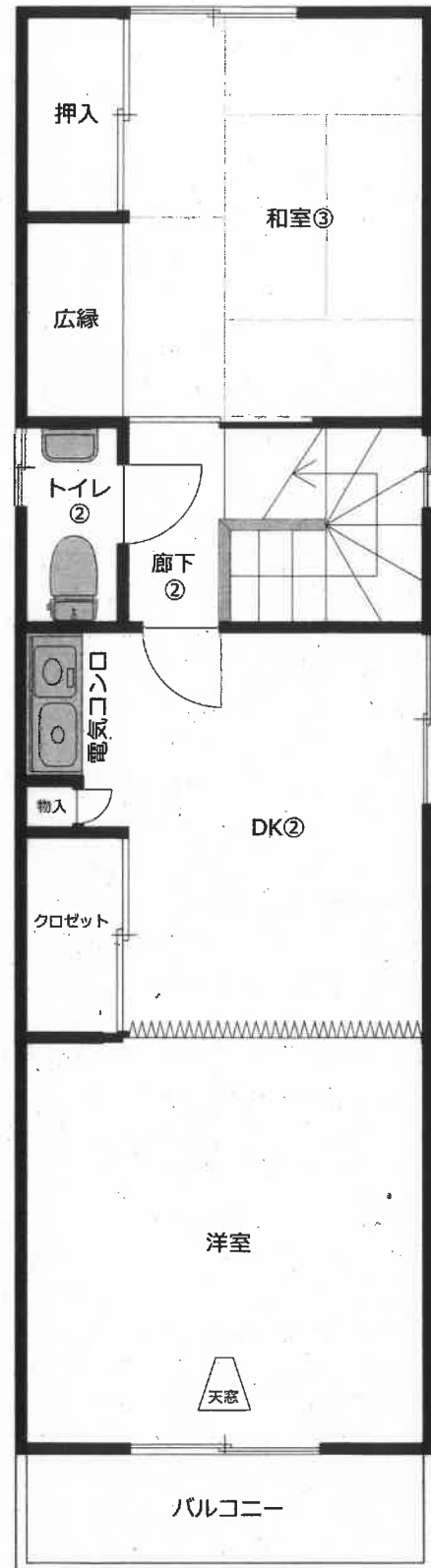
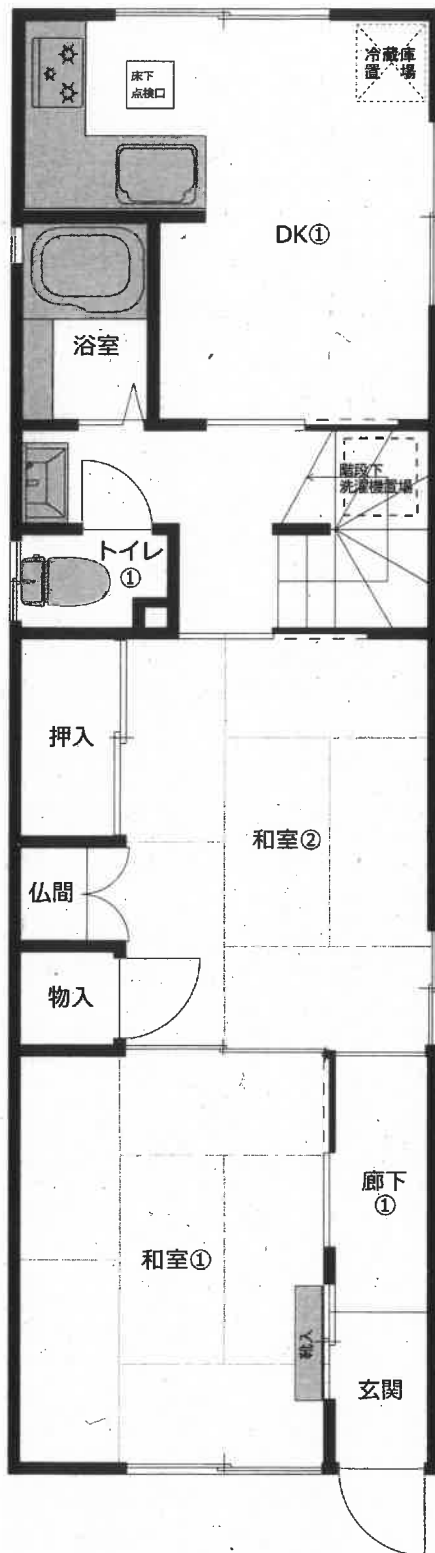
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月14日(金)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年3月14日(金)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年3月14日(金)	(郵便)	名古屋市金山市税事務所に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年3月17日(月) 9:45-10:15	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者(物件1建物共有者))に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函(回答・連絡なし)
令和7年3月31日(月)	(郵便)	A (債務者(物件1建物共有者))に対し現況調査期日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3月31日(月)	(郵便)	C (目的外土地1・2所有者)に対し目的外土地1・2に関する占有状況照会書を送付(後日郵送回答)
令和7年3月31日(月)	(郵便)	B (物件1建物共有者)に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(回答等なし)
令和7年4月25日(金) 10:50-12:10	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 評価人同行, A (債務者(物件1建物共有者))から電話により聴き取り
令和7年6月2日(月) 9:40-9:50	(電話)	D (C (目的外土地1・2所有者)の子)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7年4月25日 物件1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）



物件1 建物



目的外土地2

目的外土地1

目的外土地2

1 南西方向から撮影



2 和室①



3 ダイニング・キッチン①



4 浴室



5 洋室



6 和室③
損傷の状況
天井

令和 7 年 (又) 第 18 号
令和 7 年 3 月 14 日 受 理
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 月 25 日 評 価
令和 7 年 10 月 2 日 補 充

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松 原 一 隆 印

令和7年（ヌ）第18号に係る不動産の評価について本書をもって補充いたします。

補充内容

目的外土地（地番40番、同40番1）の占有権原（賃貸借契約の解除の状況）

第 1 評価額

番号	評価額
物件 1 （建 物）	金 970,000 円

物件 1 の評価額は目的外土地にかかわる土地利用権等価格を加算した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をとらなければならない場合があること、瑕疵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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市熱田区西野町三丁目 40番地、40番地1 40番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 47.90 平方メートル 2階 47.90 平方メートル 共有者 持分4分の2	特記事項記載 のとおり
番 号	特 記 事 項		
1	・ 本件建物は目的外土地に建っており、目的外土地の一部について建物所有目的の土地賃借権が設定されているが、賃料不払を理由として賃貸借契約解除等通知書が借地権者に送付されている。なお、目的外土地と土地賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 【 目的外土地の概要 】 所 在 名古屋市熱田区西野町三丁目 地 番 40番、40番1 現 況 地 目 宅地 地 積 計 237.00 平方メートル 【 土地賃貸借契約の概要 】 目 的 非堅固建物所有目的 契 約 始 期 昭和55年8月1日から 契 約 面 積 79.90㎡ 現 行 賃 料 18,000円/月 滞 納 額 1,062,000円（令和7年4月7日現在） 令和7年7月29日に賃貸借契約等解除通知がなされている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 55 年 12 月 25 日 新築 経 過 年 数 約 44 年 経済的残存耐用年数 約 0 年 （経済的な耐用年数は超過したものと推測される）
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング、丸波トタン 等 内 壁 ビニールクロス 等 天 井 ビニールクロス 等 床 畳、カーペット敷、フローリング 等 設 備 電気、水道、都市ガス、下水 そ の 他 天窓（2階洋室） 電気コンロ（2階DK②）
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増改築はなされていないものと推測される。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 2DK+4R 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	劣る
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	・室内の状態は経年相応であり、使用、経年による汚損が見られる。 ・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。 ・玄関、2階和室③、2階洋室の天井に雨漏り跡が見られる。 ・玄関ドアにゆがみが見られる。また、ヒアリングによれば台所の水栓が壊れているとのことである。

2 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅 北方 道路距離 約 400m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、中小工場が混在する地域	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種特別工業地区、絶対高31m高度地区 緑化地域、居住誘導区域内（要安全配慮区域） 都市機能誘導区域内 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地積 合計 237.00㎡ 間口 (南側) 約 12.7m、奥行 約 18.7m 形状 長方形、中間画地 【目的外土地のうち借地権設定部分の画地条件】 面積 79.90㎡ 間口 (南側) 約 4.27m、奥行 約 18.71m 形状 長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員 約 7.3m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外土地は物件1建物の敷地等として利用されており、物件1建物の所有を目的とする借地権(79.90㎡)が設定されているが賃料不払による賃貸借契約等解除通知がなされている。借地権の設定範囲(概略)については 附属資料5「現況図(概略)」を参照。	
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	登記記録、過去の住宅地図(昭和44年、50年、54年)等の資料から、本件土地は個人宅の敷地等として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件目的外土地周辺は洪水・内水・高潮浸水想定区域内に該当する。 ・ 物件1の北東側に簡易物置が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (目的外土地)

目的外土地の建付地価格（借地権設定部分）を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	借地 面積 ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外 土地の うち借 地権設 定部分	220,000	0.98	79.90	0.90	15,500,000

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 名古屋熱田-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 257,000\text{円/㎡} & \times 102.7/100 & \times 100/109 & \times 100/110 & = 220,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 方位南向き(1.09)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件格差等を考慮した。

・ 環 境 条 件 : 周 辺 環 境 +10.0

イ 個 別 格 差 : 方位南向き(1.09)×間口狭小(0.90)＝個別格差(0.98)

ウ 借 地 面 積 : 土地賃貸借契約書記載の借地面積による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格(物件1)

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	198,000	95.80	0.02	380,000

ウ 現 価 率 :

$$\begin{array}{l} \cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}44\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた目的外土地の建付地価格（借地権設定部分）から土地利用権等価格を控除し、物件1について土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

(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
目的外 土地の うち借 地権設 定部分	15,500,000	0.20	借地権	3,100,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を建物所有目的の土地賃借権（契約解除の可能性が高い）と判定し、その割合を20%と査定した。

(2) 土地利用権付建物価格（物件1）

番号	基礎となる 価 格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ
1	380,000	+ 3,100,000		0.7	0.8
			共有 持分 力	評価額 (円) $\{(ア+イ-ウ) \times Ⅰ \times Ⅱ\} \times Ⅲ$	
			2/4	970,000	

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地利用権等付建物の持分のみの売却であることによる市場性の減退等を考慮して30%を減価した。

オ 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（名古屋熱田-8）

所 在 : 名古屋市熱田区四番1丁目506番
価 格 : 257,000円/㎡
位 置 : 名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅の北東方約300m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 168㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側 5.5m市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域

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 現況図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 写真

以 上

位置図



付近案内図



附属資料3
公 図 写

A4判に縮小

目的外土地



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
西野町3丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市熱田区西野町三丁目				地 番	40番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月17日

東京法務局

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和56年3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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年2月17日 東京法務局

登記官

請求番号：3-2

1217591

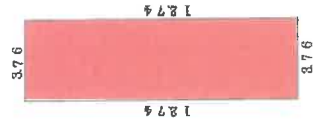
各階平面図

家屋番号 40

建物図面

建物の所在 名古屋市熱田区西野町3丁目40番地40番地 /

1 階 2 階
(各階同型)



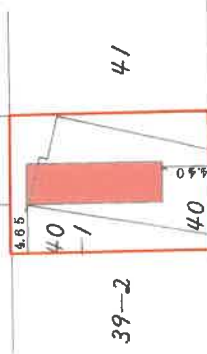
求 積

$$12.74 \times 3.76 = 47.9024$$

$$47.90\text{m}^2$$



32 31 30



道 路

単位: m

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A 4 判に縮小

556.3.16

作成者

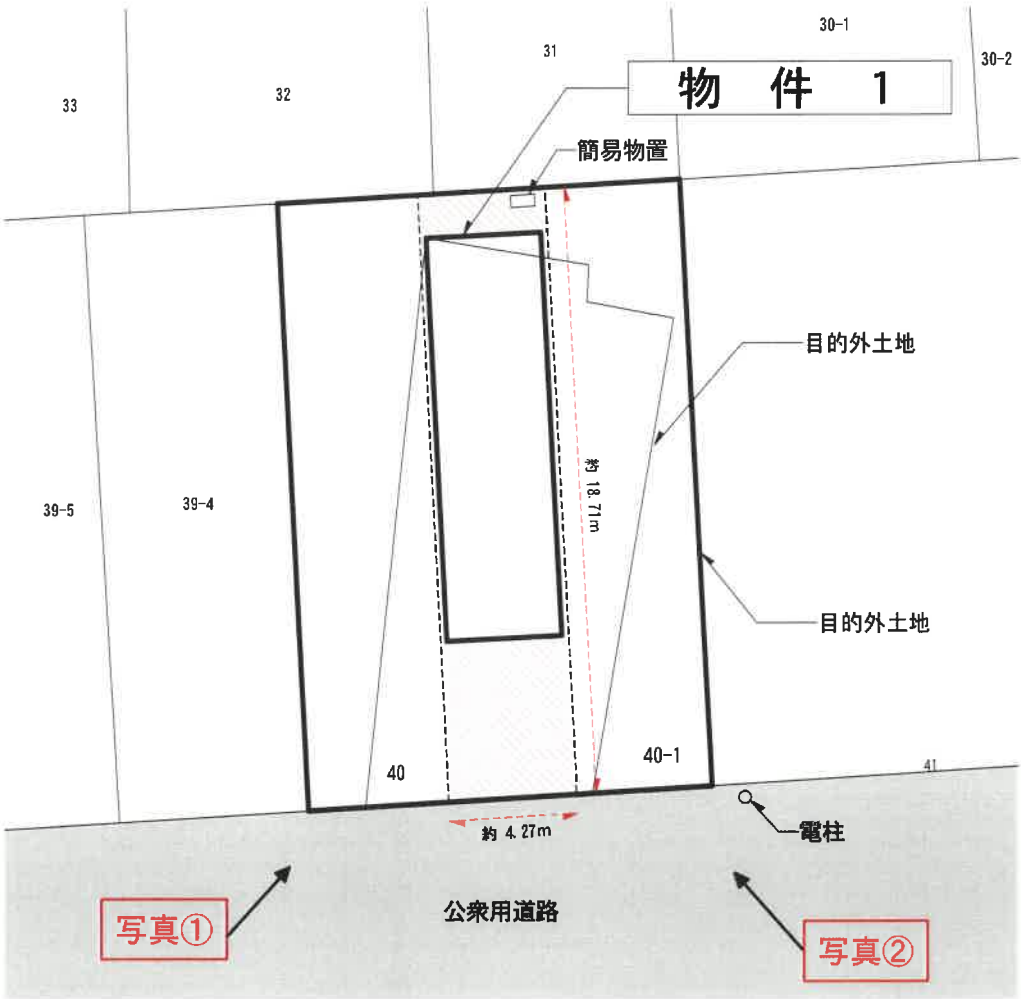
縮尺

1/250

申請人

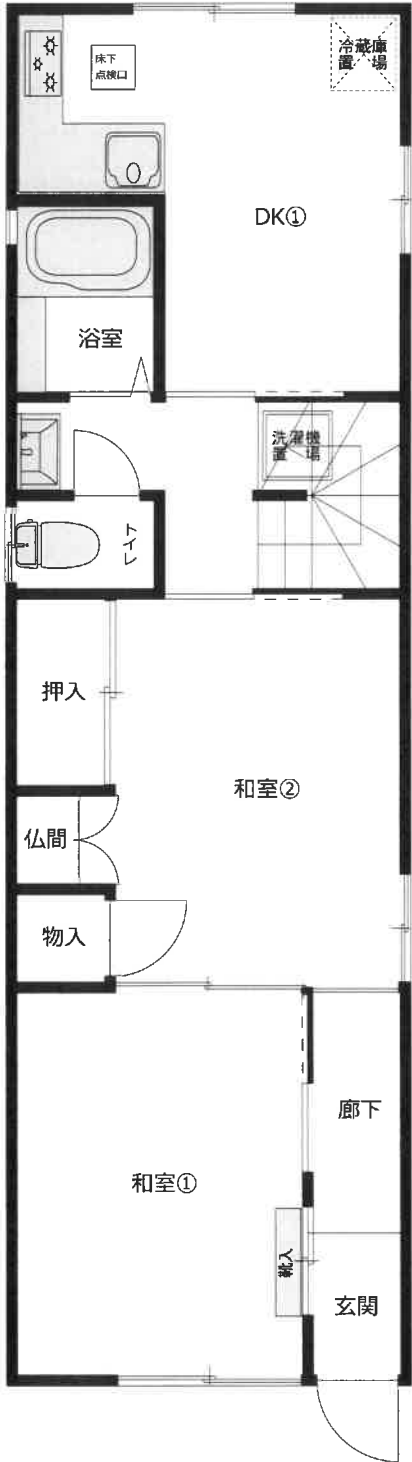
縮尺

現況図（概略）

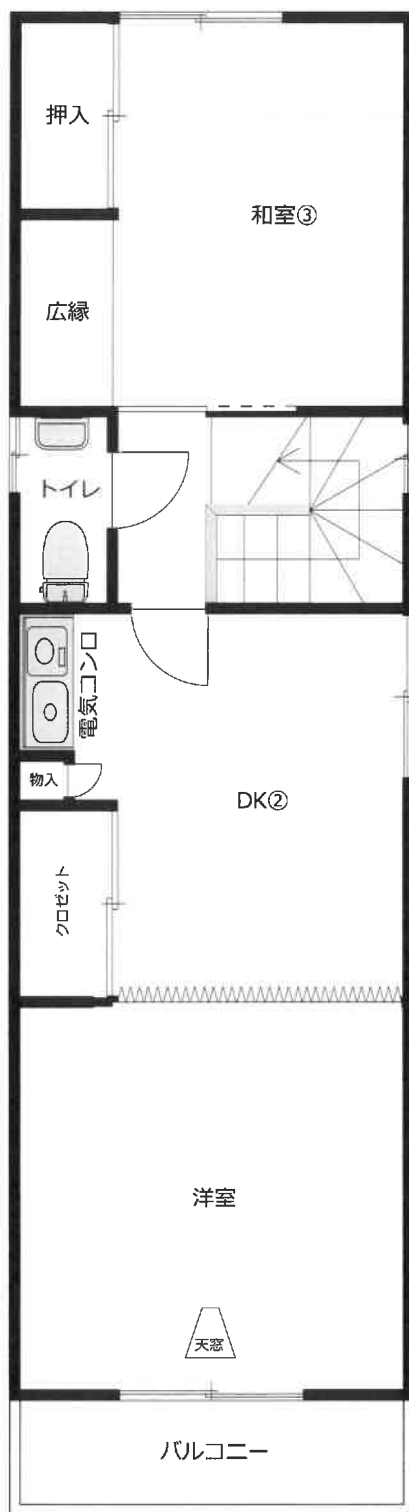


借地権の設定範囲（概略）
約 4.27m × 約 18.71m ≒ 約 79.90㎡

建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



2 階

写 真



写真①



写真②