

令和7年（ケ）第153号

注 意 書

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 現況調査報告書（本件）
- ④ 現況調査報告書
（令和7年（ヌ）第7号（本件の関連事件））
- ⑤ 評価書

名古屋地方裁判所民事第2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

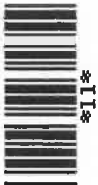
裁判所書記官 小久保 由希江

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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月25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 8年 4月15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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	30,670,000 24,536,000	一括	6,134,000	421,090	111,113
1	6,470,000				
2	6,470,000				
3	17,730,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市中川区高畑五丁目
 地 番 68 番
 地 目 宅地
 地 積 177.90 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市中川区高畑五丁目
 地 番 71 番
 地 目 宅地
 地 積 177.90 平方メートル

- 3 所 在 名古屋市中川区高畑五丁目 68 番地、71 番地
 家屋 番号 68 番
 種 類 店舗・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	154.22 平方メートル
2 階	151.66 平方メートル
3 階	151.66 平方メートル
4 階	113.74 平方メートル

 (現況)
 種 類 店舗・共同住宅・事務所
 床 面 積

1 階	約 167.82 平方メートル
2 階	151.66 平方メートル
3 階	151.66 平方メートル
4 階	113.74 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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1～3】

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1, 2】

物件3建物の敷地以外の部分につき本件所有者が占有している。

【物件番号3】

別紙占有者目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件と令和7年(ヌ)第7号事件の現況調査報告書のうち、本物件明細書は、
本件の現況調査報告書の占有権原等の認定を基に作成した。

【物件番号2, 3】

占有者株式会社ピコ・クラブ・コンサルタントが改装費等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 名古屋市中川区高畑五丁目
 地 番 68番
 地 目 宅地
 地 積 177.90平方メートル

 - 2 所 在 名古屋市中川区高畑五丁目
 地 番 71番
 地 目 宅地
 地 積 177.90平方メートル

 - 3 所 在 名古屋市中川区高畑五丁目 68番地、71番地
 家屋 番号 68番
 種 類 店舗・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積

1階	154.22平方メートル
2階	151.66平方メートル
3階	151.66平方メートル
4階	113.74平方メートル
- (現況)
- | | | | | | | | | | |
|-------|--|----|---------------|----|--------------|----|--------------|----|--------------|
| 種 類 | 店舗・共同住宅・事務所 | | | | | | | | |
| 床 面 積 | <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1階</td> <td>約167.82平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>151.66平方メートル</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>151.66平方メートル</td> </tr> <tr> <td>4階</td> <td>113.74平方メートル</td> </tr> </table> | 1階 | 約167.82平方メートル | 2階 | 151.66平方メートル | 3階 | 151.66平方メートル | 4階 | 113.74平方メートル |
| 1階 | 約167.82平方メートル | | | | | | | | |
| 2階 | 151.66平方メートル | | | | | | | | |
| 3階 | 151.66平方メートル | | | | | | | | |
| 4階 | 113.74平方メートル | | | | | | | | |



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
3	101号室	A	・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	102号室	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント 株式会社フェアリ・サイバー・eコマース	・ 同社の占有権原の存在は認められない。
3	102号室	株式会社フェアリ・スピリッツ	・ 同社の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	103号室	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント 株式会社フェアリ・サイバー・eコマース	・ 同社の占有権原の存在は認められない。
3	103号室	株式会社フェアリ・スピリッツ	・ 同社の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	105号室	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	・ 同社の占有権原の存在は認められない。
3	201号室	A	・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	202号室	B	・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	203号室	C	・ 同人の占有権原の存在は認められない。
3	205号室	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	・ 同社の占有権原の存在は認められない。
3	301号室	D	・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	302号室	有限会社エイティーセブンドットコム	・ 同社の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	303号室	有限会社エイティーセブンドットコム	・ 同社の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	305号室	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	・ 同社の占有権原の存在は認められない。
3	501号室	F	・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
3	502号室	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	・ 同社の占有権原の存在は認められない。
3	503号室	G	・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

令和 7 年(ケ)第 153 号

令和 7 年 7 月 14 日受理

令和 7 年 9 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中川区高畑五丁目 |
| | 地 番 | 68番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中川区高畑五丁目 |
| | 地 番 | 71番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市中川区高畑五丁目 68番地、71番地 |
| | 家屋 番号 | 68番 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 154.22平方メートル |
| | | 2階 151.66平方メートル |
| | | 3階 151.66平方メートル |
| | | 4階 113.74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, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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)(以下「関係図」という)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している ☐ 「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			
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異なる ☒ 種類: 店舗・共同住宅・事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 167.82 平方メートル 2階 151.66 平方メートル 3階 151.66 平方メートル 4階 113.74 平方メートル		
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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を店舗・居宅・事務所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	北西側に差し掛けが設置されている。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 関係図のとおり		

(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	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				
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	毎月末日限り，翌月分払い (共益費込み) 水道料免除 保証金は株式会社ピコ・クラブ・コンサルタントへの 承継なし
	A		自 R6・3・6 至 R8・3・5		☐ 敷 ☒ 保 120,000 円			
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	株式会社フェアリ・スピリッツ及び株式会社 フェアリ・サイバー・eコマースと共同占有 賃料は 103 号室分込み
	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント		自 . . 至 . .		☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び 株式会社フェアリ・サイバー・eコマース と共同占有 賃料は 103 号室分込み 毎月月末限り，翌月分 払い(共益費込み) 水道料実費
	株式会社フェアリ・スピリッツ		自 R6・11・1 至 R8・10・31		☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び 株式会社フェアリ・スピリッツと共同占有
	株式会社フェアリ・サイバー・eコマース		自 . . 至 . .		☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 103号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	株式会社フェアリ・スピリッツ及び株式会社 フェアリ・サイバー・eコマースと共同占有 賃料は 102 号室分込み
	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント		自 . . 至 . .		☐ 敷 ☐ 保 円			
3	☐ 全部 ☒ 103号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び 株式会社フェアリ・サイバー・eコマース と共同占有 賃料は 102 号室分込み 毎月月末限り，翌月分 払い(共益費込み) 水道料実費
	株式会社フェアリ・スピリッツ		自 R6・11・1 至 R8・10・31		☐ 敷 ☐ 保 円			

(注)チェック項目中の調査結果は「■」の箇所の記載のとおりであり，その内容は4枚目の欄外のとおり

(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
3	☐ 全部 ☒ 103号室 株式会社フェアリ・サイバー・eコマース	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・19 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び株式会社フェアリ・スピリッツと共同占有
3	☐ 全部 ☒ 105号室 株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4頃 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
3	☐ 全部 ☒ 201号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・1 自 R6・3・6 至 R8・3・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り，翌月分払い(共益費込み) 水道料免除
3	☐ 全部 ☒ 202号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H1・5・20 自 R6・3・6 至 R8・3・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,880 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り，翌月分払い(共益費込み) 水道料実費
3	☐ 全部 ☒ 203号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 205号室 株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・5頃 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室

※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	無：無権原	他：他人物賃借権
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
3	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	毎月末日限り，翌月 分払い(共益費込み) 水道料 3,000 円(偶 数月に徴収)
	D		自 R5・12・1 至 R7・11・30			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	毎月末日限り，翌月 分払い(共益費込み) 水道料 3,000 円(偶 数月に徴収) 居住者E
	有限会社エイティー セブンドットコム		自 R7・2・1 至 R9・1・31			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	毎月末日限り，翌月 分払い(共益費込み) 水道料 3,000 円(偶 数月に徴収) 居住者E
	有限会社エイティー セブンドットコム		自 R6・11・1 至 R8・10・31			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 305号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・10・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空室
	株式会社ピコ・クラ ブ・コンサルタント		自 . . 至 . .			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 501号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S62・11・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000 円	毎月末日限り，翌月 分払い(共益費込み) 水道料実費
	F		自 R6・3・6 至 R8・3・5			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 502号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・10・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空室
	株式会社ピコ・クラ ブ・コンサルタント		自 . . 至 . .			☐ 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	無：無権原	他：他人物賃借権
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				
3	☐ 全部 ☒ 503号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・1・27 自 R6・3・6 至 R8・3・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 135,000 円	毎月末日限り，翌 月分払い(共益費 込み) 町内会費 250 円 水道料実費
	☐ 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	
	☐ 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	無：無権原	他：他人物賃借権
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
■株式会社A Z X I A(旧商号：株式会社佳興業，以下「アズシア」という。)取締役	1 物件3建物105号室(以下，号室のみを記載する。)は，令和6年4月30日頃までは，当社が事務所として使用していました。 2 退去する際に，105号室の鍵をHに返却し，室内の残置物については所有権を放棄する旨申し述べています。よって，これをもって同室の賃貸借契約書は終了していると認識しています。 3 105号室退去後は，同室の賃料は支払っていませんし，請求もありません。
■H	1 私は，株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント(以下「ピコクラブ」という。)の代表者で，株式会社フェアリ・スピリッツ(以下「フェアリ」という。)の実質的な経営者です。また，株式会社フェアリ・サイバー・eコマース(以下「eコマース」という。)はピコクラブのグループ会社です(以下，この3社を合わせて「ピコクラブら」という。) 2 物件1～3土地建物(以下「本件物件」という。)がフェアリの所有となった平成26年8月26日当時，ピコクラブは301号室及び302号室を使用していました，平成30年頃に102号室に移り，令和3年7月頃に297万円をかけて102号室と103号室をフルリフォームして，両室を行き来できるようにしました(以下，102号室と103号室を合わせて「ピコクラブら使用部分」という。) 3 現在，ピコクラブら使用部分は，ピコクラブらが事務所として使用していますが，使用範囲についての取り決めはなく，ピコクラブらが同部分全体を共同で使用しています。なお，ピコクラブら使用部分をフェアリとeコマースが使用することについて，両社とピコクラブとの間に賃貸借契約の締結はなく，賃料等の金銭授受もありません。 4 ピコクラブは，令和3年4月頃に，約62万円をかけて物件1，2土地の概ね東側の境界付近に目隠しフェンスを設置しました。 5 本件物件がタカムラの所有となった際に，タカムラの代表者から，自分では本件物件を管理できないから，代わりに管理してほしいと頼まれましたが，本件物件に関してピコクラブとタカムラとの間に賃貸借契約の締結はありません。また，その賃料は，本件物件をピコクラブが管理しているため無償でしたが，タカム

(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
	ラの代理人の助言を受けて、令和6年11月から月額4万円をタカムラに支払うようにしましたが、実際に金銭授受はしておらず、ピコクラブがタカムラに融資した1000万円(以下「本件融資」という。)の返済分として、帳簿上で処理しています。 6 ピコクラブら使用部分の賃料が月額4万円である理由は、同部分は元々倉庫として使用されていたもので、その当時の賃料が一部屋2万円だったからです。 7 ピコクラブら使用部分について、雨漏り等の不具合はありませんが、物件3建物については、令和2年3月頃に実施した点検において、外壁や雨樋等にわずかに凹みや歪み等が生じていることが判明しましたが、修繕は行っていません。 8 101号室、201号室、202号室、203号室、301号室、302号室、303号室、501号室及び503号室(以下、これらの部屋を合わせて「賃貸部分」という。)に関する賃料はピコクラブが受領して、令和6年2月25日までは、毎週水曜日と日曜日にタカムラの代表者がピコクラブら使用部分を訪れていたため、その際に手渡ししていました。この賃料を手渡しする際に明細書は渡していましたが、受領書等は貰っていませんでした。 9 令和6年2月25日以降、タカムラの代表者がピコクラブら使用部分を訪れることがなくなり、タカムラの代理人から連絡があったことから、本件融資の返済がなくなりましたので、令和6年3月頃に一部の賃貸借についての賃貸人をピコクラブに変更し、賃貸部分の賃料をピコクラブが受け取り、それを本件融資の返済に充てることにしました。 10 令和6年2月25日まで、賃貸部分の賃料をタカムラの代表者に渡していたのは、本件融資とは別に、タカムラが愛知銀行への返済があったからです。 11 ピコクラブら使用部分及び賃貸部分に関する賃貸借の内容は、令和7年(ヌ)第7号の現況調査に際に提出した事業用建物賃貸借契約書並びに建物賃貸借契約書等のとおりです。なお、301号室に関する建物賃貸借契約書1枚目に「賃貸人(甲) 株式会社フェアリ・スピリッツ」とあるのは「賃貸人(甲) 株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント」の誤りです。 12 物件3建物の水道料は、その使用量に応じて水道料金を徴収し

(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
	ていますが、101号室及び201号室については、家庭の事情から、水道料は免除しています。また、101号室の保証金12万円は、管理会社であった株式会社プレシードからピコクラブが引継ぎを受けています。 13 105号室については、令和5年の秋頃に同室の賃借人であった株式会社佳興業(現商号：株式会社AZXIA)からフェアリの代表者に同室の鍵が返却されました。その際に同室に少しの残置物があるとも言っていました。鍵が返却されたことにより、同室の賃貸借契約は終了しており、残置物はゴミであると理解しています。 14 203号室の賃料は、当初から月額4万5880円ですが、同室の賃借人Cは、現在は住んでいません。同室に荷物を残したまま、どこかに行ってしまったようです。よって、同室に関する賃貸借契約は解除になっていると理解しています。 15 205号室については、元々はIが住んでいましたが、Iは令和5年4月頃に救急搬送され、その2～3か月後に中川区役所から依頼を受けた業者が同室の残置物を全て撤去しましたので、同室内に荷物はなく、誰も住んでいない空き家の状態です。 16 301号室にはDが友人と2人で住んでいます。契約内容は11項で訂正の旨を述べた以外は建物賃貸借契約書のとおりです。 17 302号室の賃借人は有限会社エイティーセブンドットコム(以下「エイティ」という。)ですが、同社の代表者だったEは仕事の都合でスリランカに行っているようで、1年以上、日本には帰ってきていません。現在、同室にはEの妻と子供の2人が住んでいます。同室の賃料はずっと未払いですが、賃借人がエイティなので、Eの妻らに賃料の請求はしていません。 18 303号室については、賃貸借契約締結当初からEの荷物が置かれています。賃料(月額4万円)の支払いはありません。この契約は解除・解約にはなっていません。 19 305号室及び502号室は空室です。 20 物件1、2土地の概ね東側部分は駐車場としてピコクラブ、フェアリ、D及びEが使用していますが、同部分は駐車区画されておらず、駐車位置の定めはなく、空いている場所に随時駐車するもので、駐車料は無料です。なお、e コマースは、同駐車場は使用していません。

(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
■ A (101 及び 201 号室占有者)	1 私は、現在も101号室を託児所として、201号室を居宅としてそれぞれ使用しています。 2 賃料等の内容や各室の使用状況については、以前に調査を受けたときと変わりはありません(回答書を要約)。
■ B (202号室占有者)	1 私は、現在も202号室を居宅として使用しています。 2 賃料等の内容や各室の使用状況については、以前に調査を受けたときと変わりはありません(回答書を要約)。
■ F (501号室占有者)	1 私は、現在も501号室を居宅として使用しています。 2 賃料等の内容や各室の使用状況については、以前に調査を受けたときと変わりはありません(回答書を要約)。
■ G (503号室占有者)	1 私は、現在も503号室を居宅として使用しています。 2 賃料等の内容や各室の使用状況については、以前に調査を受けたときと変わりはありません(回答書を要約)。
■ J (タカムラの破産管財人)	1 本件物件は私が管財業務の一環で管理しているものですが、ピコクラブらの使用部分及び賃貸部分の賃料は受け取っていませんので、ピコクラブとタカムラ間に賃貸借契約は成立していないという認識です。 2 Hからの聴取によれば、タカムラの代表者から頼まれたから本件物件を管理しているだけとのことであつたため、現時点において、本件物件に関するピコクラブとタカムラとの賃借関係は判然としません。 3 本件物件については、破産財団から放棄することを検討しています。

(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 本件物件の位置関係は、別紙関係図のとおりであり、物件3建物の間取りについては別紙間取図(概略)のとおりであると思料する。

2 物件1, 2土地は一体土地として利用されており、同土地に物件3建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は主に駐車場である。

3 本件物件の占有関係

(1) 物件1, 2土地について

同各土地の概ね東側部分は、ピコクラブ、フェアリ、D及びEが駐車場として利用していることが認められるが、同部分は区画割りされておらず、駐車場所の定めはなく、空いている場所に随時駐車しているものであるから同部分の利用者らの占有は認められない。

(2) ピコクラブら使用部分について

① ピコクラブの占有権原

ピコクラブとタカムラ間に物件3建物に関する賃貸借契約が締結されたと認めることはできず、ピコクラブはタカムラの代表者から依頼を受けて物件3建物を管理しているに過ぎず、賃貸人となる正当な理由が認められないことは勿論、ピコクラブら使用部分に関する賃料はタカムラに支払われることなく、本件融資の返済に充てられていること及びその他の関係人の陳述から、その占有権原は無権原であると判断した。

② ピコクラブの占有開始時期

ピコクラブは、フェアリが本件物件を所有していた平成26年8月26日当時から物件3建物の一部を占有していたところ、本件物件の所有権がタカムラに移転した令和4年10月19日以降は、その占有権原は無権原となったのであるから、本件競売事件においては、無権原となった時から占有を開始したと考えるのが相当であると思料するから、令和4年10月19日を占有開始日と認めた。

③ フェアリの占有権原

Hは、ピコクラブとフェアリ間には賃貸借契約の締結はない旨述べるが、聴取後に令和6年11月1日付けの建物賃貸借契約書を提出しており、陳述と矛盾するが、同契約書を直ちに偽造であると判断する根拠等はない。しかし、そもそもピコクラブは物件3建物に関して賃貸人となる立場にはないから、ピコクラブとフェアリ間には他人物賃貸借契約が成立していると考えるのが相当であると思料する。

④ フェアリの占有開始時期

フェアリは、本件物件を所有していた時から、本件物件を占有していたものであるが、本件競売事件においては、占有権原が変更となった時から占有を開始したと考えるのが相当であると思料するから、本件物件がタカムラに所有権が移転となった令和4年10月19日を占有開始日と認めた。

⑤ e コマースの占有権原

(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

ピコクラブとeコマース間には、賃貸借契約の締結はなく、賃料等の金銭授受もないことが窺われる。また、eコマースはピコクラブのグループ会社であることから、eコマースはピコクラブら使用部分を当然のように事務所として使用し始めたと考えるのが自然であると思料する。よって、その占有権原はピコクラブと同様、無権原である。

⑥ eコマースの占有開始時期

eコマースについても、本件競売事件においては、ピコクラブが無権原となった時から占有を開始したと考えるのが相当であると思料するから、本件物件がタカムラに所有権が移転となった令和4年10月19日を占有開始日と認めた。

(3) 101号室、201号室、202号室、501号室及び503号室について

① 占有権原

関係人の陳述及び関係資料によれば、いずれも本件物件の所有権がタカムラに移転する前から賃借されていること、令和6年3月6日付けないしは同年4月1日付けで、その賃貸人がピコクラブに変更されていることが認められる。しかし、3(2)①に記載のとおりピコクラブが賃貸人となる正当な理由がないことから、他人物賃貸借契約が成立しているものと判断するのが相当であると思料する。

② 占有開始時期

当初の契約書及び住民票によって認定した。

③ 契約内容

関係人の陳述及び建物賃貸借契約書の内容で認定した。

(4) 105号室について

① 占有権原

関係人の陳述から同室の鍵は少なくとも令和6年4月までには返却され、それ以降、アズシアは、同室を使用していないことが認められる。同室内の残置物について、同社は所有権を放棄していること、残置物はゴミ扱いであると考えられること、関係人の陳述から、同室に関する賃貸借契約はすでに終了していると認めるのが相当である。よって、同室は空室であり、物件3建物を管理しているピコクラブが占有していると認めるのが相当であると思料する。但し、その占有権原は無権原である。

② 占有開始時期

鍵の返却時期について、Hとアズシア側とではその言い分が食い違うが、遅くとも令和6年4月までには鍵は返却されているものと認められるから、それ以降はピコクラブが無権原で占有しているものと思料する。

(5) 203号室について

① 占有権原

203号室については、本件物件の所有権がタカムラに移転後に他人物賃貸借

(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

契約が締結されているが、関係人の陳述及びCに対する郵便が「あて所に尋ねあたりません」との理由で届かないことから、Cは同室に居住していないものと思われる。同室の賃貸借契約は既に解除になっていると思料するが、同室にはCの荷物が残されたままになっていることから、同室は未だCが占有しており、その占有権原は無権原であると思料する。

② 占有開始時期

建物賃貸借契約書によると、賃貸借期間の始期が令和6年12月1日であることから、同日頃からCが203号室の占有を開始したと認められるが、同契約が解除となっていることから、本件競売事件においては、Cの占有権原が無権原となった時から占有が開始されたと認めるのが相当であると思料する。しかし、無権原となった時期は不明である。

(6) 205号室の占有権原・占有開始時期について

関係人の陳述から205号室は令和5年6～7月頃に、それまで同室に住んでいたIの荷物が全て搬出されてものと思われる。よって、これをもって同室の賃貸借契約は終了していると考えるのが相当であるから、その頃からピコクラブが無権原で占有しているものと判断した。

(7) 301号室について

① 占有権原

301号室の占有者Dに通知書等送付したが、連絡はなく、令和7年9月9日の調査の際にも不在だったので、Dから事情を聴取することはできなかったが、関係人の陳述及び建物賃貸借契約書の内容から、ピコクラブとDとの間に他人物賃貸借契約が成立しているものと思料する。

② 占有開始時期

賃貸借契約作成日及び賃貸借期間の始期が令和5年12月1日(契約には「令和4年12月1日から令和6年年11月30日まで」と記載されているがDの住民票及び契約締結日から「令和5年12月1日から令和7年11月30日まで」の誤記であると認めた。)であることから、同日を占有開始日と認めた。

(8) 302号室について

① 占有権原

エイティの代表者であったE及びその家族から事情を聴取することができなかったが、Eが物件3建物の所在地の住民となったのは平成30年1月5日であるから、本件物件の所有権がタカムラに移転する前に賃貸借契約が成立し、302号室を賃借していたと認められる。しかし、同契約の賃貸人は令和5年2月1日付けの建物賃貸借契約書によりピコクラブに変更されていることから、同室についてはピコクラブとエイティとの間に他人物賃貸借契約が成立しているものと思料する。

② 占有開始時期等

(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

本件競売事件においては、他人物質貸借契約が成立した時から占有が開始されたと認めるのが相当であるから、同契約の成立日である令和5年2月1日を占有開始日と認定した。なお、302号室はE家族が居住しているが、エイティとEとの間に転貸借契約が成立していると認めるに足りる証拠はなく、他人物質貸借契約成立当時、Eはエイティの代表者であったので、同室はエイティが社員用居宅として賃借したものと認めるのが相当であり、Eは同室の居住者であると判断した。

(9) 303号室について

① 占有権原

303号室に関する建物質貸借契約書が存在し、同契約書を直ちに偽造であると認める足りる証拠がないことから、同室については、ピコクラブとエイティ間で他人物質貸借契約が成立しているものと思料する。しかし、同室内には同契約成立当初からEの荷物が置かれている状況及び302号室と303号室は隣接していることから、303号室も302号室と同様、エイティが社員用居宅として賃借し、その居住者であるEが303号室は主に物置部屋として使用しているものと認めるのが相当であると思料する。

② 占有開始時期等

占有開始時期については、Eが303号室に住民票を移転した令和4年4月29日とすることが相当であると思料する。

なお、エイティに通知書を送付したが、連絡がなかったので、エイティから事情を聴取することはできなかったが、当庁令和7年(ヌ)第7号の現況調査報告書によると、エイティは302、303号室の建物質貸借契約の締結を同事件の調査の際に初めて知ったこと、物件3建物所在地はエイティの従前の本店所在地であったが、エイティの現代表者らは当時エイティに勤務していなかったもので、移転前の物件3建物については何も知らないこと、Eが302号室に居住しているのは、Eがエイティの代表者であった時のことなので、現代表者は関与していないこと、現代表者は物件3建物を訪れたことはないこと等を述べている。しかし、これらの事情があったとしても、302、303号室の他人物質貸借契約の成立を否定するものではない。

(10) 305号室について

① 占有権原

305号室は空室であるが、ピコクラブはタカムラの代表者から物件3建物の管理を依頼されていると述べていることから、同室についてはピコクラブが無権原で占有しているものと判断した。

② 占有開始時期

本件競売事件においては、ピコクラブが無権原となった時から占有を開始したと考えるのが相当であると思料するから、本件物件がタカムラに所有権が移転となった令和4年10月19日を占有開始日と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

4 他人物賃貸借について

他人物賃貸借契約は債権的には有効であるから、その賃借人であるA, B, D, F, G及びエイティ(以下「賃借人ら」という。)は賃借権を取得するが、所有者であるタカムラの追認がない限り、賃借人らは所有者タカムラに対して、その賃借権を占有権原として主張することはできない。また、賃借人らの賃借権は本件買受人に対抗できないものと思料する。

5 本件で使用した資料(建物賃貸借契約書, 住民票, 履歴事項全部証明書等)は、当庁令和7年(ヌ)第7号事件の現況調査報告書の資料であり、また、本件物件の現況(占有関係部分を除く)については、同報告書の記載内容を引用する。

6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

〔調査経過用〕

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月8日(火) 10：00－10：10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7年7月15日(火) 10：00－10：10	名古屋法務局	公図，地積測量図，建物図面申請
7年8月26日(火) 11：30－11：50	当庁 〃	101，102，202，203，301，302，501，503号室の各占有者に通知書送付 アズシアの取締役から事情聴取(電話)
7年8月27日(水) 17：10－17：20	目的物件所在地	目的物件確認
7年9月9日(火) 9：50－11：00	目的物件所在地	Gから事情聴取，301号室及び302号室訪問(いずれも不在，当職の名刺投函，連絡なし)
7年9月10日(水) 13：10－13：25	当庁	Jから事情聴取(電話) エイティに通知書送付(連絡なし)

(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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

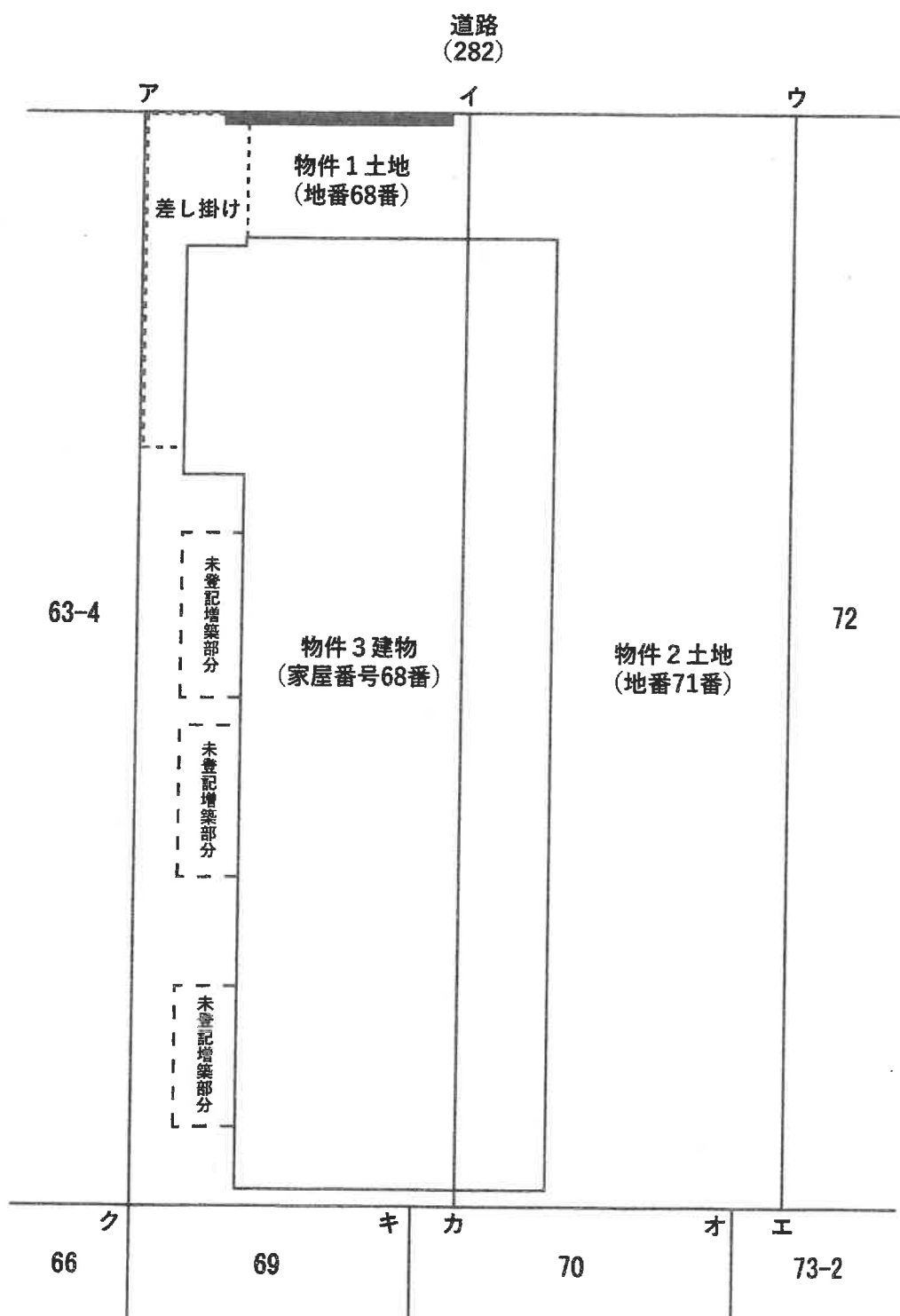
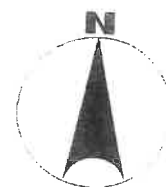
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

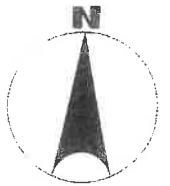
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(16 枚目)

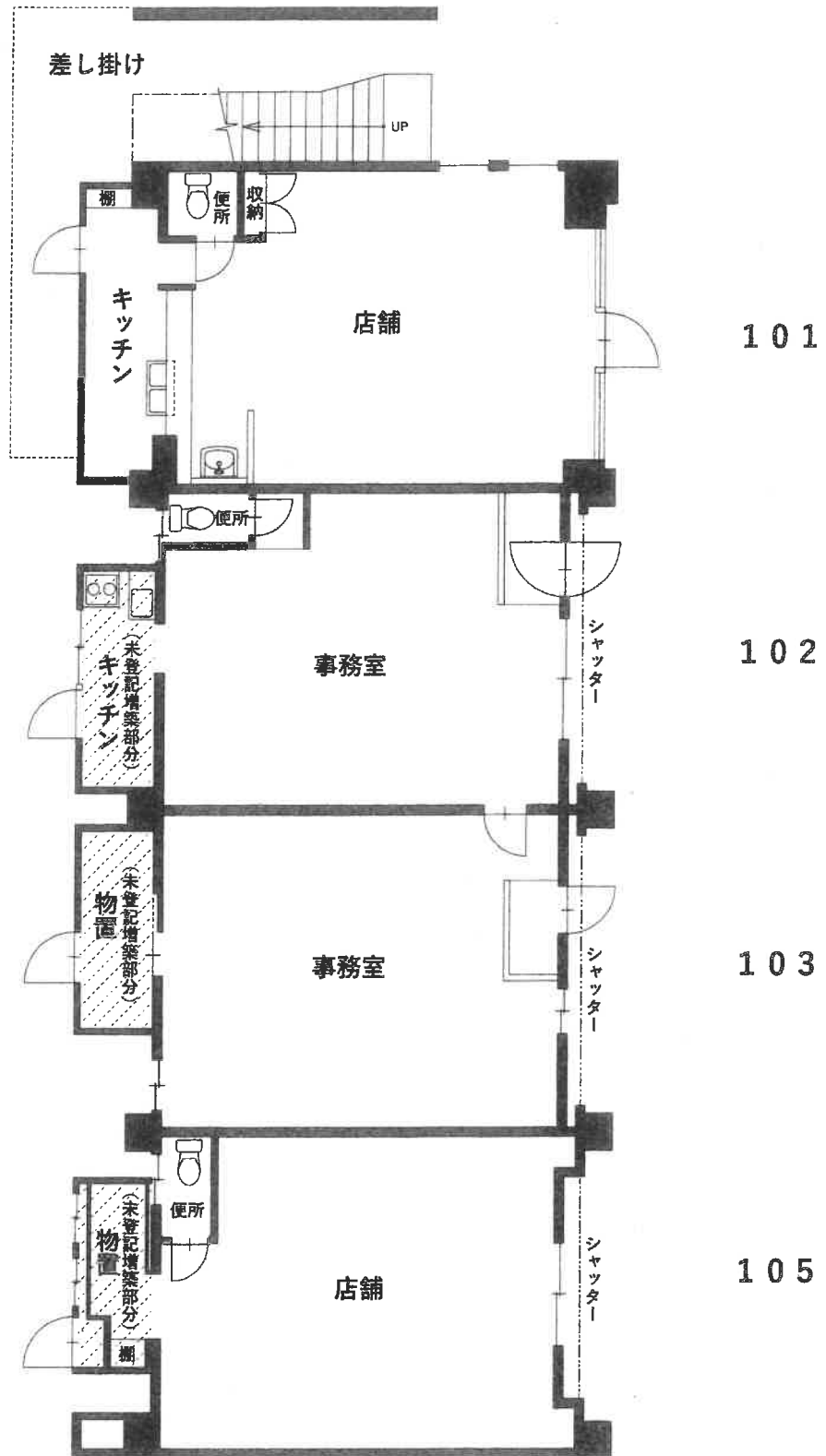
土地建物位置関係図（概略）



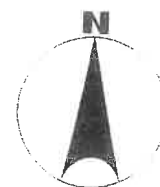
間取図 (概略)



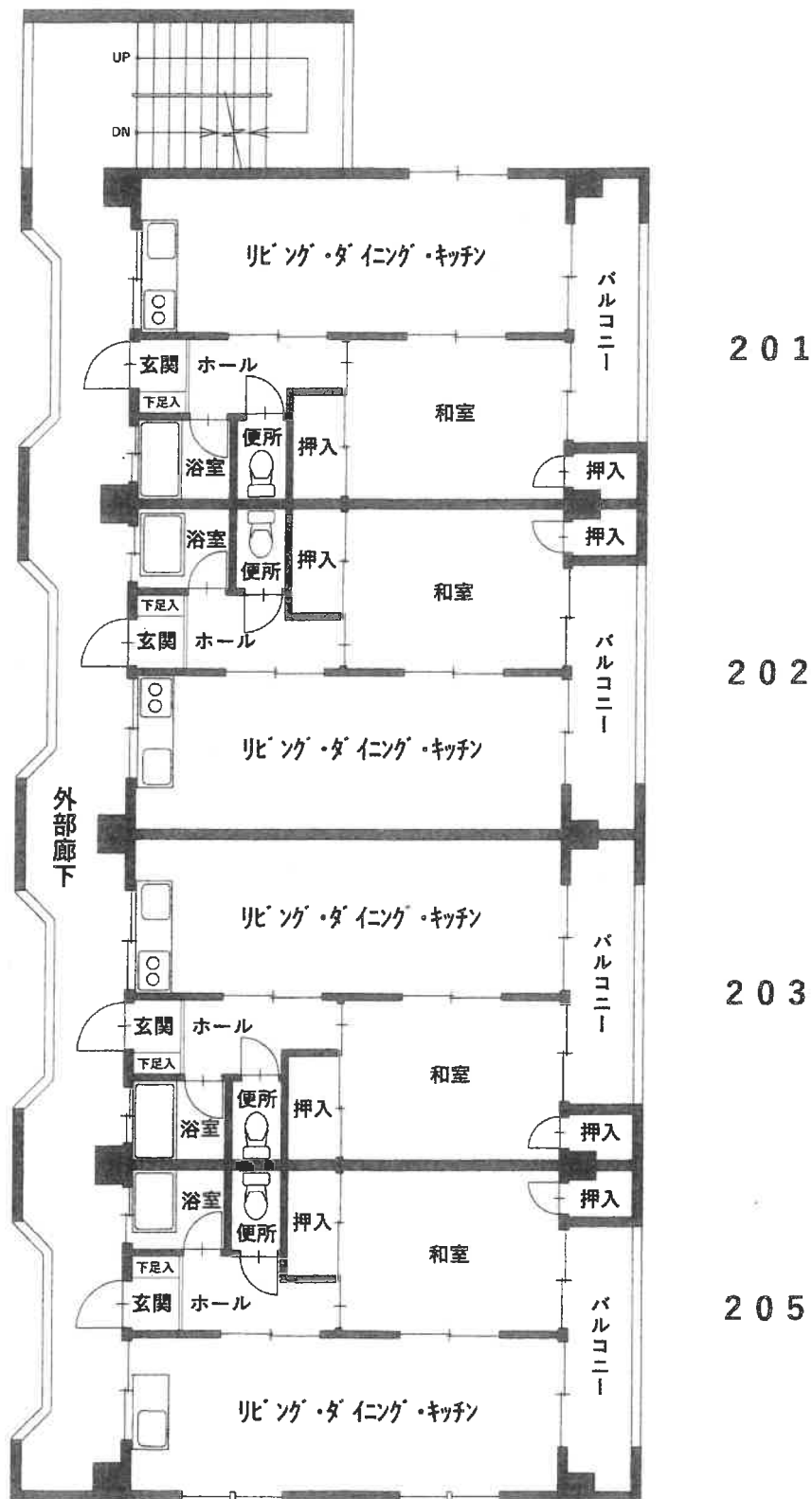
1 階



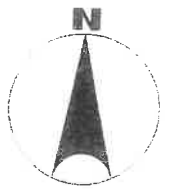
間取図（概略）



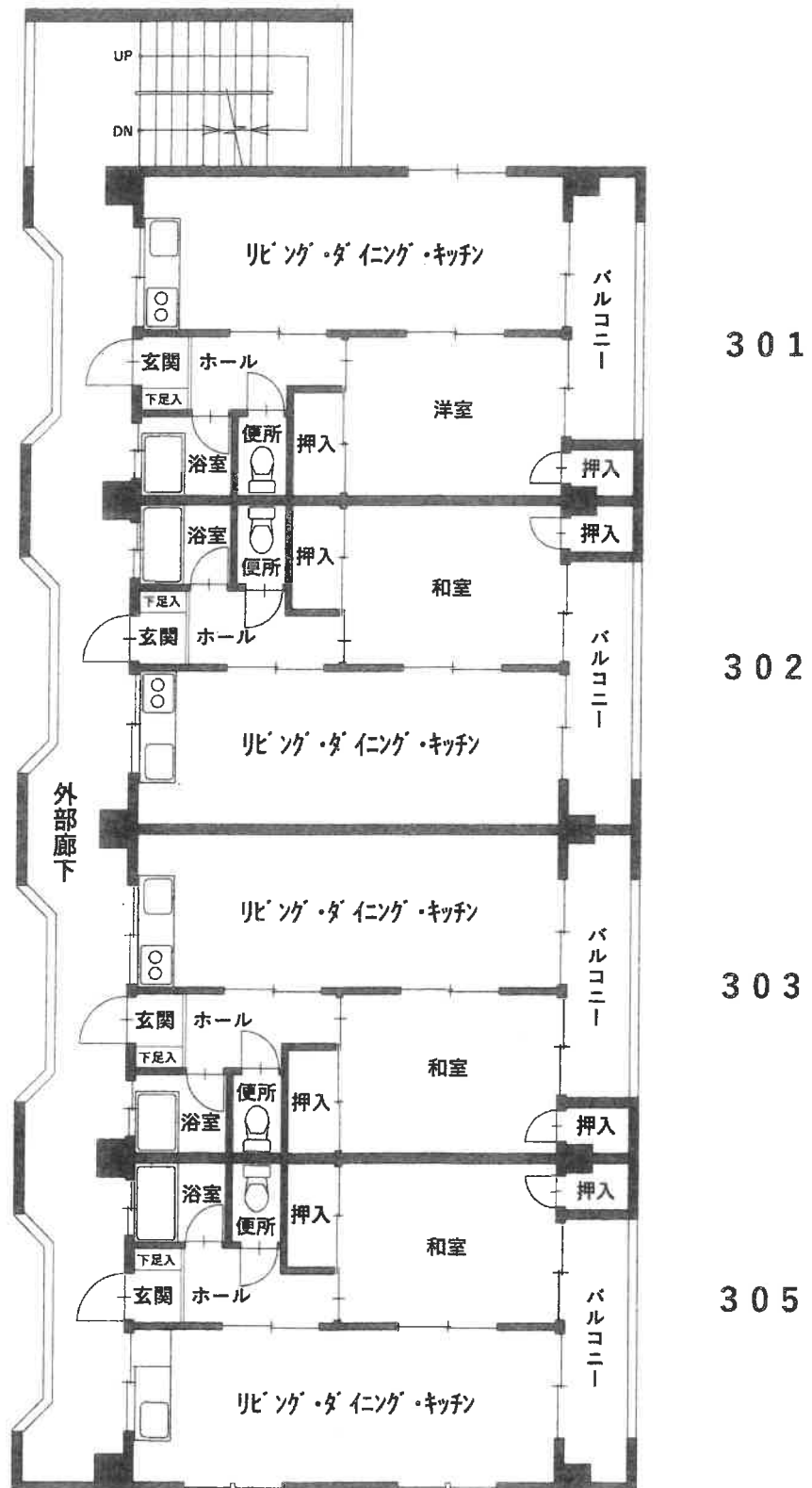
2 階



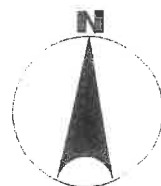
間取図 (概略)



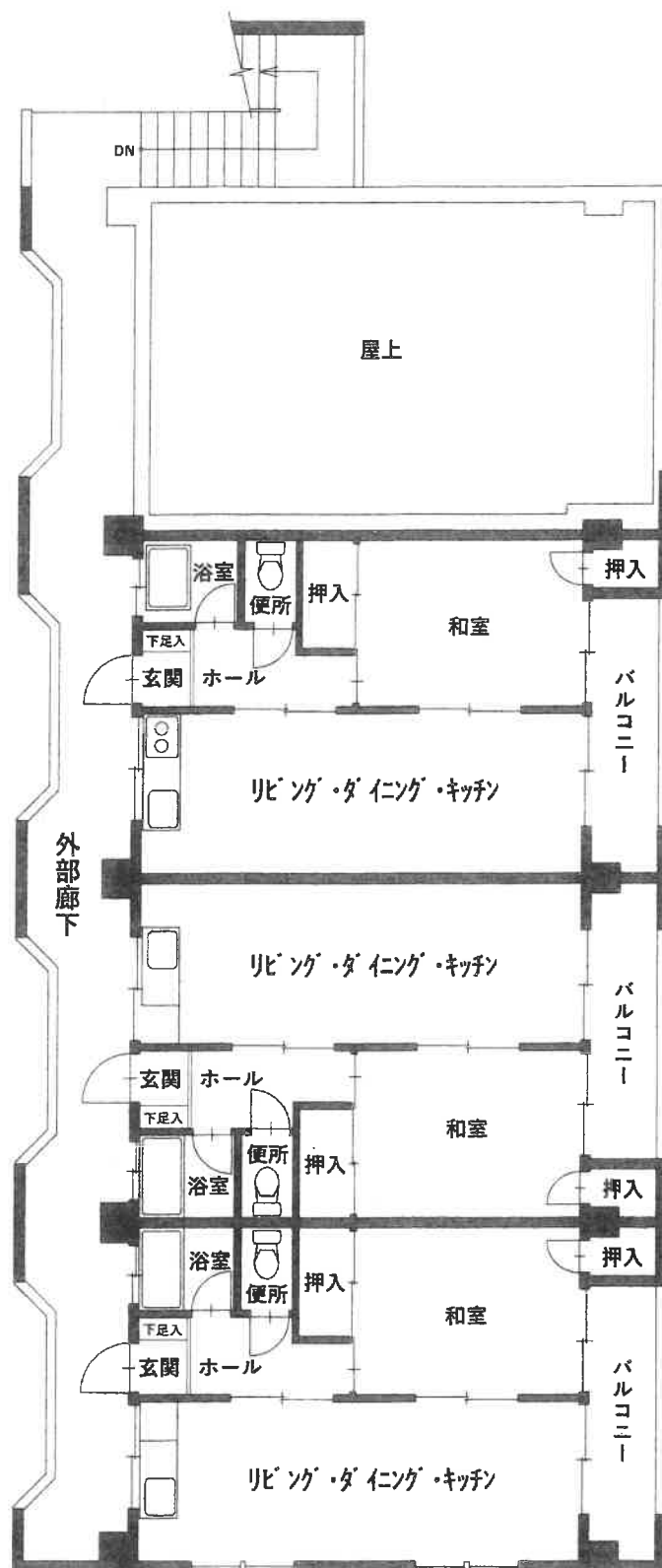
3階



間取図 (概略)



4 階



令和 7 年(ヌ)第 7 号

令和 7 年 2 月 17 日受理

令和 7 年 8 月 21 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中川区高畑五丁目 |
| | 地 番 | 68 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中川区高畑五丁目 |
| | 地 番 | 71 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.90 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市中川区高畑五丁目 68 番地、71 番地 |
| | 家屋 番号 | 68 番 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 154.22 平方メートル |
| | | 2 階 151.66 平方メートル |
| | | 3 階 151.66 平方メートル |
| | | 4 階 113.74 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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者がその余の部分を駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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				
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・共同住宅・事務所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約167.82平方メートル 2階 151.66平方メートル 3階 151.66平方メートル 4階 113.74平方メートル			
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 上記の者が本建物を店舗・居宅・事務所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	北西側に差し掛けが設置されている。			
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
(2 枚目)

(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 ☒ 東側部分約128.9平方メートル 株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・8・26 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社フェアリ・スピリッツ、D及びEと共同占有 19枚目「執行官の意見」のとおり
2	☐ 全部 ☒ 東側部分約128.9平方メートル 株式会社フェアリ・スピリッツ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・8・26 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント、D及びEと共同占有 19枚目「執行官の意見」のとおり
2	☐ 全部 ☒ 東側部分約128.9平方メートル D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 5・12・1 自 R 5・12・1 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント、株式会社フェアリ・スピリッツ及びEと共同占有 19枚目「執行官の意見」のとおり
2	☐ 全部 ☒ 東側部分約128.9平方メートル E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・1・5 自 H30・1・5 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント、株式会社フェアリ・スピリッツ及びDと共同占有 19枚目「執行官の意見」のとおり

※ 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				
3	☒ 全部 ☐ 株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	☒ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・10・19 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	104号室、204号室、304号室、400番台は欠番 16枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・2・1 自 R 6・3・6 至 R 8・3・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☒ 保 120,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料なし 17枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 102号室 株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30頃 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社フェアリ・スピリッツ及び株式会社フェアリ・サイバー・eコマースと共同占有 16枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 102号室 株式会社フェアリ・スピリッツ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30頃 自 R 6・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び株式会社フェアリ・サイバー・eコマースと共同占有 賃料は、103号室分を含む 毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料実費 16枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 102号室 株式会社フェアリ・サイバー・eコマース	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30頃 自 H30頃 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び株式会社フェアリ・スピリッツと共同占有 16、17枚目「執行官の意見」のとおり

※ 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

(4 枚目)

(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
3	☐ 全部 ☒ 103号室 株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7頃 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社フェアリ・スピリッツ及び株式会社フェアリ・サイバー・eコマースと共同占有 16枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 103号室 株式会社フェアリ・スピリッツ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7頃 自 R 6・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び株式会社フェアリ・サイバー・eコマースと共同占有 賃料は、102号室分を含む 毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料実費 16枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 103号室 株式会社フェアリ・サイバー・eコマース	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7頃 自 R 3・7頃 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月・ ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント及び株式会社フェアリ・スピリッツと共同占有 16、17枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 105号室 株式会社AZXI A (旧商号：株式会社佳興業)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・3・1 自 R 6・3・1 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料実費 17枚目「執行官の意見」のとおり

※ 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
3	☐ 全部 ☒ 201号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24.6.1 自R6.3.6 至R8.3.5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 47,000円 □敷 □保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料なし 17枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 202号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H1.5.20 自R6.3.6 至R8.3.5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 45,880円 □敷 □保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料実費 17枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 203号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.12.1 自R6.12.1 至R8.11.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料3,000円(偶数月に徴収) 17枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 205号室 株式会社ピコ・ク ラブ・コンサルタ ント	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4.10.19 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	16枚目「執行官の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 301号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.12.1 自R6.5.1 至R8.4.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 40,000円 □敷 □保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料3,000円(偶数月に徴収) 17枚目「執行官の意見」のとおり

※ 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
3	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- 有限会社エイティ ーセブンドットコ ム	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・2・1 ----- 自 R 7・2・1 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料3,000円（偶数月 に徴収） 18枚目「執行官の意 見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・1・5 ----- 自 R 7・2・1 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料3,000円（偶数月 に徴収） 18枚目「執行官の意 見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・4・29 ----- 自 R 4・4・29 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料3,000円（偶数月 に徴収） 18、19枚目「執行官 の意見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- 株式会社ピコ・ク ラブ・コンサルタ ント	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・10・19 ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室 16枚目「執行官の意 見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 501号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S62・11・30 ----- 自 R 6・3・6 至 R 8・3・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 水道料実費 17枚目「執行官の意 見」のとおり

※ 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				
3	☐ 全部 ☒ 502号室 株式会社ピコ・ク ラブ・コンサルタ ント	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・10・19 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室 16枚目「執行官の意 見」のとおり
3	☐ 全部 ☒ 503号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・1・27 自 R 6・3・6 至 R 8・3・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☒ 敷 ☐ 保 135,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費込 町内会費250円 水道料実費 17枚目「執行官の意 見」のとおり
	☐ 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	
	☐ 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

(8 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ H (破産者株式会社 タカムラ破産申立代理人)	(R7.4.1電話による聴取) 1 私は、物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）及び物件3建物（以下、本件各土地と合わせて「本件土地建物」という。）の所有者である株式会社タカムラ（以下「タカムラ」という。）の破産申立代理人です。 2 102号室及び103号室は、株式会社ピコ・クラブ・コンサルタント（以下「ピコ・クラブ」という。）及び株式会社フェアリ・スピリッツ（以下「フェアリ」といい、ピコ・クラブと合わせて「ピコ・クラブら」という。）が事務所として使用していますが、それにも関わらず、ピコ・クラブからは賃料が支払われていません（以下、102号室及び103号室を「ピコ・クラブら使用部分」といい、物件3建物のうち、ピコ・クラブら使用部分を除いた部分を「賃貸部分」という。）。 3 賃貸部分については、ピコ・クラブが貸主となって、各占有者との間で賃貸借契約を締結しており、その賃料もピコ・クラブが受領しています。 4 ピコ・クラブからは賃貸部分の建物賃貸借契約書が開示されましたが、これらが実際の居住状況及び賃料を反映しているかは不明です。 5 賃貸部分の賃料については、令和6年5月と6月に約36万円ずつが支払われましたが、それ以降の分については支払が拒絶された状態となっています。 (R7.7.14電話による聴取) 1 本件土地建物の使用に関し、タカムラとピコ・クラブとの間で賃貸借契約の締結はありません。賃貸借契約の締結に至らなかったのは、本件土地建物がタカムラ所有となった際に、ピコ・クラブの代表者で、フェアリの実質的な経営者であるKから、物件3建物はピコ・クラブが管理するというふうに言われて、当然のようにピコ・クラブが管理するようになったからです。 2 そのような事情から、タカムラとしては、本件土地建物はピコ・クラブが占有しているという認識です。 (R7.7.25電話による聴取) 1 私は、タカムラの破産申立代理人です。 2 賃貸部分の賃料については、それと思われる入金はあるものの、これが全部なのか一部なのか分かりません。なぜなら、Kに賃貸借契約書の開示を求めても誠実に対応してくれなかったり、私が実施した現地調査においても、Kや各占有者の話と実態とに食い違いがあったりするなどして、正確に把握することができなかったからです。 3 金銭の受領は手渡し又は口座振込でしたが、その際に明細書等は交付されていません。また、当時は、金銭のやり取りがとて多く、金額も異なっていることもあったため、何の名目なのかということ把握することがとても困難でした。
■ I (破産者株式会社 タカムラ破産申立代理人)	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ J (破産者株式会社 タカムラ破産管財人)	(R7.7.14電話による聴取) 1 本件土地建物は、私が破産管財人として管理している物件です。なお、タカムラは、令和7年4月8日に破産手続開始決定を受けています。 2 本件土地建物の占有に関するこれまでの調査によれば、少なくともピコ・クラブら使用部分については、ピコ・クラブから賃料を受領していないので、賃貸借契約は成立していないという認識です。 3 本件土地建物にかかるタカムラとピコ・クラブとの貸借関係については、Kからの聴取によれば、本件土地建物はタカムラ代表者から依頼を受けて管理しているだけとのことであったため、現時点においては判然としません。
■ K (株式会社ピコ・ クラブ・コンサルタン ト (物件1、2土地及 び物件3建物占有者) 代表者)	(R7.3.12口頭による聴取) 1 私は、ピコ・クラブの代表者で、フェアリの実質的な経営者です。 2 ピコ・クラブら使用部分は、ピコ・クラブらの事務所として使用しています。使用範囲については、特段の取決めはなく、ピコ・クラブらが全体を共同で使用しています。ピコ・クラブら使用部分に関し、ピコ・クラブとフェアリとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。 3 ピコ・クラブら使用部分の賃料については、物件3建物を管理しているため、無償となっています。なお、管理業務は、フェアリが本件土地建物を所有したときから行っています。 4 ピコ・クラブら使用部分に関するタカムラとの間の賃貸借契約書については、フェアリ所有の時からピコ・クラブらが使用していたこともあって、作成はしていません。 5 ピコ・クラブら使用部分については、令和3年7月頃に297万円をかけてフルリフォームした上、建物内部で行き来ができるようにしています。また、同年4月頃に約62万円をかけて本件各土地の東側境界部分に目隠しフェンスを設置しています。 6 ピコ・クラブら使用部分について、雨漏り等の不具合はありませんが、令和2年3月頃に実施した物件3建物の点検において、外壁や雨樋等に凹みやゆがみなどが生じていることが判明しています。 7 賃貸部分については、ピコ・クラブが貸主となって各占有者に賃貸しています。 (R7.7.17電話による聴取) 1 ピコ・クラブらがピコ・クラブら使用部分を使用し始めた時期は、本件土地建物がフェアリ所有となった平成26年8月26日からです。 2 本件土地建物がタカムラ所有になって以降も、本件土地建物をピコ・クラブが使用しているのは、タカムラ代表者から、自分では管理ができないので、代わりに管理してほしいと頼まれたからです。そのため、本件土地建物に関しては、ピコ・クラブとタカムラとの間で賃貸借契約の締結はありません。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	3 賃貸部分の賃貸借契約の貸主がピコ・クラブとなっているのは、ピコ・クラブが物件3建物を管理しているので、貸主もピコ・クラブでよいと考えたからです。 4 賃貸部分の賃料については、令和6年2月25日までは、タカムラ代表者が毎週水曜日と日曜日にピコ・クラブら使用部分に訪れていたこともあり、タカムラ代表者に手渡しで支払っていました。しかし、それ以降の分は、タカムラ代表者が急に訪れなくなったので、ピコ・クラブが令和4年10月2日にタカムラに融資した1000万円（以下「本件融資」という。）の返済分として受領することにしました。 5 賃貸部分の賃料を手渡す際に、受領書等は作成していませんが、明細書は渡しています。なお、令和6年2月25日までタカムラに支払っていたのは、愛知銀行への返済があったからです。 6 ピコ・クラブら使用部分の賃料も、令和6年11月から月額4万円を支払うようにしましたが、これも本件融資の返済分に充てています。なお、この賃料を支払うようになったのは、タカムラの代理人から助言を受けたからです。ただし、現実の金銭の授受はしておらず、物件3建物の出納帳上でのやり取りになります。 7 ピコ・クラブら使用部分の賃料が合計で4万円となっているのは、元々倉庫として使用されていたこともあって、その当時の賃料が一室につき月額2万円だったからです。 8 101号室と201号室の水道料は、Aの家庭の事情により免除されているため、徴収していません。また、101号室の保証金12万円については、管理会社であった有限会社プレシード（以下「プレシード」という。）から引継ぎを受けています。 9 105号室は、現在誰も使用していませんが、入居していた中国人が1年くらい前に、荷物を残置したまま、連絡先も告げずに退去しています。そのため、その中国人は行方不明となっています。 10 202号室の賃料は、入居当初からの賃料である月額4万5880円です。 11 205号室は、現在誰も居住していませんが、Eの荷物が置いてあります。 12 301号室のDとは、元々502号室で契約していましたが、301号室が空室となったため、301号室で契約し直すことにしました。なお、301号室の賃料は月額4万円です。 13 303号室は、現在誰も居住していませんが、Eの荷物が置いてあります。303号室は、ずいぶん前にEが賃借していましたが、その契約は、現在自然消滅しているので、誰も借りていない状態です。自然消滅とは、貸主及び借主のどちらからも意思表示をせずに賃貸借契約が解約になるという意味です。 14 本件各土地の東側部分は駐車場（以下「駐車場部分」という。）として、ピコ・クラブらの関係者、D及びEが使用していますが、使用料は無償となっています。なお、駐車区画は決められておらず、随時空いている所に駐車しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(R7.7.23面談による聴取) 1 賃貸部分及びピコ・クラブら使用部分の賃貸借契約書は、事業用建物賃貸借契約書及び建物賃貸借契約書のとおりです。 2 令和6年3月頃に賃貸部分の一部について、貸主をピコ・クラブに変更したのは、貸主をピコ・クラブにすることで、賃貸部分の賃料をピコ・クラブが受領し、本件融資の返済に充てるようにするためです。なぜなら、タカムラ代表者が令和6年2月25日を最後にピコ・クラブら使用部分に訪れなくなった上、タカムラの代理人から連絡が来たことで、本件融資の返済をしてもらえないと思ったからです。 3 本件土地建物がフェアリ所有となった当時、ピコ・クラブらは、301号室と302号室を使用していましたが、平成30年頃に102号室に移転し、令和3年7月頃のリフォーム後からは103号室も使用するようになりました。 4 105号室の賃貸借契約については、フェアリからも株式会社佳興業（現商号：株式会社AZXIA）からも解約ないしは解除はされていません。建物賃貸借契約書には契約日と契約期間の記載がないため、契約期間の始期と退去した時期が分かる資料として「『お振込先』」と題する書面を提出します。令和6年3月頃に、貸主をフェアリからピコ・クラブに変更しなかったのは、その必要がなかったからで、特に理由はありません。 5 205号室には元々Mが居住していたところ、Mが令和5年4月頃に救急搬送され、その2～3か月後に中川区役所から依頼を受けた業者が残置物を全て撤去したため、空室となっていました。令和6年10月頃から、Eないしは有限会社エイティーセブンドットコム（以下「エイティーセブン」という。）の関係者が無断で荷物を置くようになりました。そのことに関し、Eないしはエイティーセブンの関係者に対し異議は述べていません。 6 301号室の建物賃貸借契約書1枚目の「賃貸人（甲）」欄にフェアリとあるのは、ピコ・クラブの誤りです。Dは、Dの知人であるEの紹介で入居しているので、プレシードを経由していません。 7 302号室にEが居住し始めた時期は、平成30年か平成31年頃だったと記憶しています。Eとは平成29年12月30日に初めて知り合い、その関係でEから依頼されて賃貸したので、プレシードを経由していません。賃貸借契約書は、入居当初に作成しましたが、それが見当たらなかったため、契約期間の始期が分かる資料として「『お振込先』」と題する書面を提出します。 8 302号室の建物賃貸借契約書の借主がエイティーセブンに変更されているのは、Eからの申し出によるものです。なお、法人と賃貸借契約を締結する際には、法人として登記されていることが分かる証明書の提出は求めています。 9 303号室については、契約当初から賃料の支払がされないまま、荷物が置かれた状態となっていますが、賃貸借契約は、解約ないしは解除はされていません。なお、賃料等は302号室と同じです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(R7.7.24電話による聴取) 1 ピコ・クラブら使用部分は、ピコ・クラブのグループ会社である株式会社フェアリ・サイバー・eコマース（以下「eコマース」という。）の事務所としても使用しています。使用範囲については、特段の取決めはなく、ピコ・クラブらとともに全体を共同で使用しています。なお、eコマースは、駐車場部分を使用していません。 2 eコマースがピコ・クラブら使用部分を使用することに関し、ピコ・クラブとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。 3 ピコ・クラブら使用部分について、ピコ・クラブらとeコマース以外に使用している者はありません。
■ A（101号室及び201号室占有者）	1 101号室は、私が個人で経営している託児所として、201号室は、私たち家族の居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、事業用建物賃貸借契約書、居住用建物賃貸借契約書及び建物賃貸借契約書のとおりです。 3 101号室については、入居してすぐに約100万円をかけて、床面とトイレをリフォームした上、洗面所を造作しています。なお、雨漏り等の不具合はありません。 4 101号室の保証金については、ピコ・クラブから、フェアリから返還される旨の通知がありましたが、未だに返還されていません。 5 201号室について、雨漏りはありませんが、キッチンの給湯器が故障しています。 6 建物内でペットは飼っていません。
■ 株式会社AZXIA (旧商号：株式会社佳興業（105号室占有者））代表者	1 105号室は、令和6年4月末頃まで、当社の事務所として2年くらい使用していました。 2 105号室の賃貸借契約の内容は、執行官から示された建物賃貸借契約書のとおりです。ただし、賃貸借契約は、退去の際にKに鍵を返却しているので、これをもって終了しているものと認識しています。 3 退去の際に、ソファやエアコンのほかにも多少の荷物は残しましたが、大量には残していません。なお、残置物に関して、Kから何も言われたことはありません。 4 入居の際、105号室はスケルトンの状態であったため、天井とトイレの設置、クロスと床材の貼付け及び家庭用エアコンの取付けをしています。これらはいずれも自社で施工したので、具体的な費用は分かりませんが、100万円くらいは要すると思います。 5 105号室について、雨漏り等の不具合はありませんでした。
■ B（202号室占有者）	1 202号室は、私の居宅として使用しています。 2 202号室の賃貸借契約書が手元にないので、詳細は分かりませんが、40年以上前からここに居住しています。 3 202号室について、雨漏りはありませんが、令和6年1月頃にリビング・ダイニング・キッチンの南東側付近の天井で、上の階から水漏れが生じました。修繕はしてもらっていませんが、現在は特に問題

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	はありません。 4 建物内で、ペットは飼っていません。
■C (203号室占有者)	1 203号室は、私の居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、建物賃貸借契約書のとおりです。 3 203号室について、雨漏り等の不具合はありません。 4 建物内で、ペットは飼っていません。
■D (301号室占有者)	1 301号室は、私の居宅として使用しています。 2 また、駐車場部分も使用していますが、使用料は徴収されていません。なお、駐車位置は特に決まっておらず、空いているところに自由に駐車しており、ピコ・クラブらの関係者やEも使用しています。 3 賃貸借契約の内容は、建物賃貸借契約書のとおりですが、賃料は月額4万円です。契約書上の居室番号は502号室ですが、301号室が空室となったため、301号室に変更してもらっています。 4 301号室について、雨漏り等の不具合はありません。 5 建物内で、猫1匹を飼っています。
■E (302号室占有者)の同居人	1 302号室は、Eと私の居宅として使用しています。 2 Eは現在海外にいるため、賃貸借契約書がどこに保管されているかわかりませんが、6年くらい前からここに居住しています。 3 302号室について、雨漏りはありませんが、キッチン付近の床面が令和6年夏頃から変色し始め、それが徐々に広がっています。ただし、その原因はわかりません。また、和室の窓ガラスが入居したときからひび割れています。 4 建物内で、ペットは飼っていません。
■F (501号室占有者)	1 501号室は、私たち家族の居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、覚書及び建物賃貸借契約書のとおりです。なお、入居当初の賃貸借契約書は手元に残っていませんが、37年前からここに居住しています。 3 501号室について、雨漏り等の不具合はありません。 4 建物内で、ペットは飼っていません。
■G (503号室占有者)	1 503号室は、私たち家族の居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書、覚書及び建物賃貸借契約書のとおりです。 3 503号室について、雨漏りはありませんが、キッチンの給湯器が故障しています。 4 建物内で、ペットは飼っていません。
■有限会社プレシード担当者	1 当社は、本件土地建物の元所有者で、これらを所有していた当時は貸主兼管理会社として、フェアリが所有して以降は令和6年5月頃まで、管理会社として物件3建物の管理をしていました。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 有限会社エイティーセブンドットコム（302号室賃借人）担当者	2 101号室の保証金12万円については、令和6年5月24日にフェアリの口座に振り込んでいます。 3 本件土地建物がフェアリ所有となつて以降の賃貸部分の賃料は、フェアリに支払っていましたが、当時支払っていたのは、101号室、201号室、202号室、501号室及び503号室の分だけでした。これら以外にも賃貸していたようですが、いずれもピコ・クラブないしはフェアリが直接契約や管理をしていたと思います。 4 本件土地建物の所有名義がタカムラになっているということは、令和6年4月16日にタカムラの代理人から連絡が来た時に初めて知りました。 1 当社は、令和6年1月27日付けで本店所在地を物件3建物から現所在地に移転していますが、現代表者も私も、Eが代表者を務めていた時には勤務していなかったので、移転前のことについては何も知りません。なお、現代表者は、Eから株式を買い取って、当社の代表者に就任していますが、現代表者が当社の株式を買い取ることになったのは、Eと知人関係にあった私がこれを仲介したからです。 2 当社の物件3建物に関することについては、現代表者も私も、本店所在地として登記されていたということぐらいしか知らないのので、移転して以降のことについては、全く分かりません。 3 Eは302号室以外の居室も使用していたようですが、それは、Eが当社の代表者を務めていた時のことであるため、現代表者は全く関係していません。また、私も、Eが302号室に居住していること以外に、どの居室を使用していたかまでは知りません。なお、現代表者は、物件3建物に訪れたことはありません。 4 302号室と303号室について、当社が借主となつて賃貸借契約が締結されていることは、今回初めて知りました。

執行官の意見

1 本件土地建物の占有関係について

関係人の陳述及び現況等から2～8枚目のとおり認められる。

2 本件土地建物に対するピコ・クラブの占有について

(1) 占有権原

ピコ・クラブの占有権原については、タカムラとピコ・クラブとの間で賃貸借契約の締結がされていないことは関係人間に争いがないこと、賃貸部分の賃料について、ピコ・クラブの代表者であるKは、令和6年2月25日まではタカムラ代表者に手渡しで支払っていた旨述べているところ、これを裏付ける資料が存在しないこと、また、Kは、賃貸部分の賃貸借契約の貸主がピコ・クラブとなっているのは、タカムラ代表者から依頼を受けて物件3建物を管理しているため、ピコ・クラブでよいと考えたからである旨述べているものの、建物の管理を依頼されたからということだけで、貸主となるべき正当な理由とは認め難いこと、さらに、ピコ・クラブら使用部分の賃料に関し、Kは、令和7年3月12日の立入調査時には、物件3建物を管理しているため無償である旨述べている一方で、同年7月17日の聴取では、令和6年11月から月額4万円をタカムラに支払っている旨述べ、これを裏付ける資料として、同月23日の聴取時に令和6年11月1日付け建物賃貸借契約書を提示しているところ、これらのKの陳述は変遷ないしは矛盾しており、信用性に欠けること、ピコ・クラブら使用部分の賃料は、本件融資の返済に充てられており、タカムラには支払われていないことがKの陳述により認められることから、無権原と判断した。

(2) 占有開始時期

ピコ・クラブは、フェアリが本件土地建物を所有した時（平成26年8月26日）から、少なくともその一部につき占有を開始しているところ、本件土地建物の所有権がタカムラに移転（移転日：令和4年10月19日）して以降は、上記(1)で判断したとおり、占有権原が無権原となったのであるから、本件競売事件においては、無権原となった時に占有を開始したと見るのが相当であると判断し、令和4年10月19日と認定した。

3 ピコ・クラブら使用部分に対するフェアリの占有について

(1) 占有権原

フェアリの占有権原について、Kは、令和7年3月12日の立入調査時には、ピコ・クラブとフェアリとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等がない旨述べている一方で、同年7月23日の聴取時には、これに反して、賃貸借契約の存在を裏付ける資料として、令和6年11月1日付け建物賃貸借契約書を提示しているところ、このKの陳述と賃貸借契約書の存在は矛盾していることから、賃貸借契約の成立自体疑わしいこと、関係人の陳述及び関係資料によれば、Kはピコ・クラブの代表者でフェアリの実質的な経営者でもあり、また、ピコ・クラブらはグループ会社であることから、ピコ・クラブとフェアリは実質的には一体の会社であると窺われること、そして、少なくともピコ・クラブとフェアリとの間には使用借権が存在しているものと考えられるところ、フェアリの占有は、上記2(1)で判断したとおり、無権原者であるピコ・クラブによる占有を前提としたものであることから、非正常と判断した。

(2) 占有開始時期

フェアリは、フェアリが本件土地建物を所有した時から、本件土地建物の占有を開始しているところ、本件競売事件においては、占有権原が変更した時に占有を開始したと見るのが相当であると判断し、令和4年10月19日（本件土地建物のタカムラへの所有権移転日）と認定した。

4 ピコ・クラブら使用部分に対するeコマースの占有について

(1) 占有権原

eコマースの占有権原について、Kの陳述によれば、ピコ・クラブとeコマースとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等がないことが認められることから、使用借権が成立しているものと思われるところ、ピコ・クラブのグループ会社であるeコマースの占有は、上記2(1)で判断したとおり、無権原者であるピコ・クラブによる占有を前提としたものであることから、非正常と判断した。

執行官の意見

(2) 占有開始時期

e コマースは、関係資料によれば、遅くとも平成27年4月1日（本店所在地移転日）から、本件土地建物の一部につき占有を開始しているものと窺われるところ、本件競売事件においては、上記2(2)のとおり、ピコ・クラブの占有権原が無権原となった時に占有を開始したと見るのが相当であると判断し、令和4年10月19日と認定した。

5 101号室、201号室、202号室、501号室及び503号室の占有について

(1) 占有権原

101号室、201号室、202号室、501号室及び503号室については、関係人の陳述及び関係資料によれば、本件土地建物の所有権がタカムラに移転される前から賃借され、また、これらの賃貸借契約の貸主が、令和6年3月6日付けないしは同年4月1日付け建物賃貸借契約書により、ピコ・クラブに変更されていることが認められるところ、上記2(1)で判断したとおり、ピコ・クラブは無権原者であり、そして、貸主を無権原者であるピコ・クラブとする賃貸借とした場合に、善意の第三者も無権原者とするのは当該第三者にとって酷であるから、その占有権原は所有者に由来するものとして取り扱うのが相当と判断し、賃借権と認定した。

(2) 占有開始時期等

ア 占有開始時期については、占有開始当初の賃貸借契約書が存在するものは当該契約書により、これが存在しないものは住民票により、それぞれ認定した。

イ 契約内容（ただし、賃料部分を除く。）については、関係人間で合意がされているものであるから、関係人の陳述及び令和6年3月6日付けないしは同年4月1日付け建物賃貸借契約書のとおり認定した。

6 105号室の占有について

(1) 占有者

105号室については、関係人の陳述及び現況から、現実に使用されていないことが認められるところ、その一方で、関係人の陳述及び関係資料によれば、105号室の賃貸借契約はフェアリと株式会社佳興業（現商号：株式会社AZXIA。以下「AZXIA」という。）との間で締結されていること、建物内には一部とはいえ、AZXIA所有の動産が存在していることが認められ、また、貸主ないしは借主との間で賃貸借契約の解約ないしは解除が明示的にされていないことから、いまだに貸借関係が存続しているものと見るのが相当であると判断し、占有者をAZXIAと認定した。

(2) 占有権原

AZXIAは、関係人の陳述及び関係資料によれば、本件土地建物の所有権がタカムラに移転される前に、フェアリとの間で賃貸借契約を締結していることが認められるところ、タカムラへの所有権移転後、フェアリは、上記3(1)のとおり、無権原者となったのであり、そして、貸主を無権原者であるフェアリとする賃貸借とした場合に、善意の第三者も無権原者とするのは当該第三者にとって酷であるから、その占有権原は所有者に由来するものとして取り扱うのが相当と判断し、賃借権と認定した。

7 203号室及び301号室の占有権原について

203号室及び301号室については、関係人の陳述及び関係資料によれば、本件土地建物の所有権がタカムラに移転された後に賃借されているところ、上記5(1)のとおり、貸主を無権原者であるピコ・クラブとする賃貸借とした場合に、善意の第三者も無権原者とするのは当該第三者にとって酷であるから、その占有権原は所有者に由来するものとして取り扱うのが相当と判断し、賃借権と認定した。

なお、301号室については、タカムラ代理人からも、貸主をピコ・クラブ、借主をエイティーセブン（エイティーセブンを借主とする建物賃貸借契約書は、いずれも「エイティセブン」と記載されているが、これは「エイティーセブン」の誤記と思われる。以下同じ。）とする令和6年11月1日付け建物賃貸借契約書が提示されているところ、同契約書の借主欄に記載されているエイティーセブンの本店所在地及び代表者は、関係資料によれば、同日時点において、現所在

執行官の意見

地に移転（移転日：令和6年1月27日）され、さらに、Eは代表者をすでに辞任（辞任日：同日）していることが認められることから、同契約書は偽造された可能性が高いため、本調査ではこれを採用しない。

8 205号室の占有者について

(1) 205号室については、Kの陳述及び現況から、現実には使用されていないことが認められるところ、建物内に存在している動産について、Kは、令和6年10月頃から、Eないしはエイティーセブンの関係者が無断で置くようになった旨述べているものの、建物内には占有者の徴表を示すものが見当たらない上、このKの陳述を認めるに足りる客観的資料が存在しないこと、エイティーセブンの担当者は、物件3建物に関することについては、エイティーセブンの本店所在地として登記されていたことぐらいしか知らず、また、本店所在地を現所在地に移転して以降、エイティーセブンの代表者は物件3建物に訪れたことがない旨述べていること、ピコ・クラブは少なくとも物件3建物の管理者として建物を適切に管理すべき義務があるのに、これを怠っていることが認められることから、その占有者は、本件土地建物を占有しているピコ・クラブと認定した。

(2) Eに対し、占有に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

9 302号室の占有について

(1) 占有権原

ア 302号室については、関係人の陳述及び関係資料によれば、本件土地建物の所有権がタカムラに移転される前から賃借され、また、この賃貸借契約の貸主が、令和5年2月1日付け建物賃貸借契約書により、ピコ・クラブに変更されていることが認められるところ、上記5(1)のとおり、貸主を無権原者であるピコ・クラブとする賃貸借とした場合に、善意の第三者も無権原者とするのは当該第三者にとって酷であるから、その占有権原は所有者に由来するものとして取り扱うのが相当と判断し、賃借権と認定した。

イ 借主についても、上記建物賃貸借契約書により、エイティーセブンに変更されているところ、Eとエイティーセブンとの間の貸借関係については、Eの陳述が得られなかったことから不明であるものの、同契約書がEがエイティーセブンの代表者を務めていた頃に作成されたものであることから、同契約書のとおりの内容で転貸借契約が締結されたものと認めた。

(2) 占有開始時期

占有開始時期については、占有開始当初の賃貸借契約書が確認できなかったことから、住民票（住民となった年月日：平成30年1月5日）により認定した。なお、住民票上は令和4年4月29日付けで303号室に転居しているところ、関係人の陳述及び現況からすれば、このこと自体が上記認定を左右するものではない。

(3) Eに対し、占有に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

10 303号室の占有について

(1) 占有者

ア 303号室については、Kの陳述及び現況から、現実には使用されていないことが認められるところ、建物内に存在している動産について、Kは、令和7年7月17日の聴取ではEのものである旨述べている一方で、同月23日の聴取時には、借主をエイティーセブンとする令和6年11月1日付け建物賃貸借契約書を提示しているものの、同契約書は、上記7のとおり、偽造された可能性が高いこと、また、エイティーセブンの担当者は、本店所在地を移転して以降の物件3建物に関することについては全く分からない旨述べ、さらに、Eの住民票上の住所が303号室となっていることが認められることから、これらにより、Eの意思に基づいて占有していることが推認でき、その占有者は、Eと認定した。

イ したがって、303号室に対するエイティーセブンの占有は認められない。

(2) 占有開始時期

占有開始時期については、Kの陳述及び現況によっても判然としないところ、関係資料により、遅くとも303号室に住民票上の住所を移転した令和4年4月29日と認定した。

(3) 占有権原

執行官の意見

ア 303号室の貸主については、Kの陳述によっても判然としないものの、Eによる占有開始時においては、当時の本件土地建物の所有者であるフェアリと推認されるところ、これを裏付ける資料が存在しないこと、また、本件土地建物の所有者がタカムラになって以降は、ピコ・クラブが本件土地建物を占有し、かつ、他の居室についてもピコ・クラブを貸主とする建物賃貸借契約書が作成されていることから、本件差押時の貸主は、ピコ・クラブと認定した。

イ そして、Kの陳述によれば、Eとの間で賃貸借契約の締結がされていたことは窺われる一方で、貸主ないしは借主との間で賃貸借契約の解約ないしは解除が明示的にされていないこと、また、Eは、上記(1)ア及び(2)のとおり、本件土地建物の所有権がタカムラに移転される前から賃借していることが認められるところ、上記5(1)のとおり、貸主を無権原者であるピコ・クラブとする賃貸借とした場合に、善意の第三者も無権原者とするのは当該第三者にとって酷であるから、その占有権原は所有者に由来するものとして取り扱うのが相当と判断し、賃借権と認定した。

(4) Eに対し、占有に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

11 駐車場部分に対するピコ・クラブ、フェアリ、D及びEの占有について

(1) 占有権原

ア ピコ・クラブについては、タカムラとの貸借関係は上記2(1)のとおりであるから、無権原と判断した。

イ フェアリについては、ピコ・クラブとの貸借関係は上記3(1)のとおりであるから、非正常と判断した。

ウ D及びEについては、Dの陳述により、無償で使用していることが認められるところ、上記5(1)のとおり、貸主を無権原者であるピコ・クラブとする使用貸借とした場合に、善意の第三者も無権原者とするのは当該第三者にとって酷であるから、その占有権原は所有者に由来するものとして取り扱うのが相当と判断し、使用借権と認定した。なお、Eの占有権原については、Eの陳述が得られなかったことから不明であるものの、関係人の陳述及び関係資料によれば、302号室の賃料以外に使用料等の支払がないことが窺われることから、上記のとおり認定した。

(2) 占有開始時期（ピコ・クラブらについてのみ）

ピコ・クラブらは、フェアリが本件土地建物を所有した時から、本件土地建物の占有を開始しているところ、本件土地建物の所有権がタカムラに移転して以降は、上記2(1)及び3(1)と同様に、占有権原が無権原ないしは非正常となったのであるから、本件競売事件においては、無権原ないしは非正常となった時に占有を開始したと見るのが相当であると判断し、令和4年10月19日と認定した。

12 本件各土地の現況等について

(1) 本件各土地は、物件3建物の敷地や駐車場として一体として利用されている。

(2) 本件各土地に関する境界標については、土地建物位置関係図（概略）のA点に金属プレートが、ウ点に金属鋸が、エ及びオの各点にコンクリート杭が確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。

(3) 本件各土地の周囲はフェンスやブロック塀等で仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分と思われる。

(4) 全ての境界について簡易計測したところ、ほぼ公図のとおりであった。

(5) 本件各土地は、西側隣地よりも約0.4メートル低くなっている。

13 物件3建物の現況等について

(1) 1階西側部分に合計約13.6平方メートルの未登記増築部分が存在している。

(2) 次のとおり損傷等が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

ア 101号室について

キッチンの扉の建付けが悪く、開閉に支障が認められた。

イ 202号室について

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

リビング・ダイニング・キッチンの天井から壁面にかけて水漏れの跡が、キッチン付近の床面にたわみが認められた。

ウ 205号室について

リビング・ダイニング・キッチン及び和室の窓ガラスにひび割れが認められた。

エ 302号室について

キッチン付近の床面に変色が、和室の窓ガラスにひび割れが認められた。

オ 501号室について

玄関の扉の建付けが悪く、開閉に支障が認められた。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月17日(月) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R7年 2月19日(水) 13:15 - 13:25	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年 2月20日(木) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書及び公図等交付申請
R7年 2月20日(木) 17:10 - 17:10	目的物件所在地	現況調査日程調整連絡書投函
R7年 3月 5日(水) 9:00 - 9:00	目的物件所在地	現況調査日連絡書投函
R7年 3月12日(水) 13:00 - 15:00	目的物件所在地	立入調査(本件各土地、102号室、103号室、105号室、205号室、303号室、305号室、502号室)、写真撮影(屋内外)、評価人同行、K立会・聴取
R7年 3月18日(火) 10:00 - 10:15 11:00 - 11:35	目的物件所在地	立入調査(101号室、201号室、503号室)、写真撮影(屋内外)、評価人同行、A及びG立会・聴取、現況調査日連絡書投函

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

目的物件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。

(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
R7年 3月24日(月) 12:30 - 13:00 13:20 - 14:15	目的物件所在地	立入調査(202号室、203号室、301号室、302号室、501号室)、写真撮影(屋内外)、評価人同行、B、C、D、Eの同居人及びF立会・聴取
R7年 3月18日(火) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書交付申請
R7年 3月25日(火) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書交付申請
R7年 3月25日(火) : - :	(郵便)	住民票交付申請
R7年 3月31日(月) : - :	(郵便)	固定資産税(土地・家屋)評価額等証明書及び家屋平面見取図等交付申請
R7年 4月 1日(火) 14:30 - 14:35	(電話)	Hから占有関係等について聴取
R7年 7月14日(月) 10:10 - 10:15	(電話)	Hから占有関係等について聴取

(特記事項)

☒ 令和7年3月24日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

目的物件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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

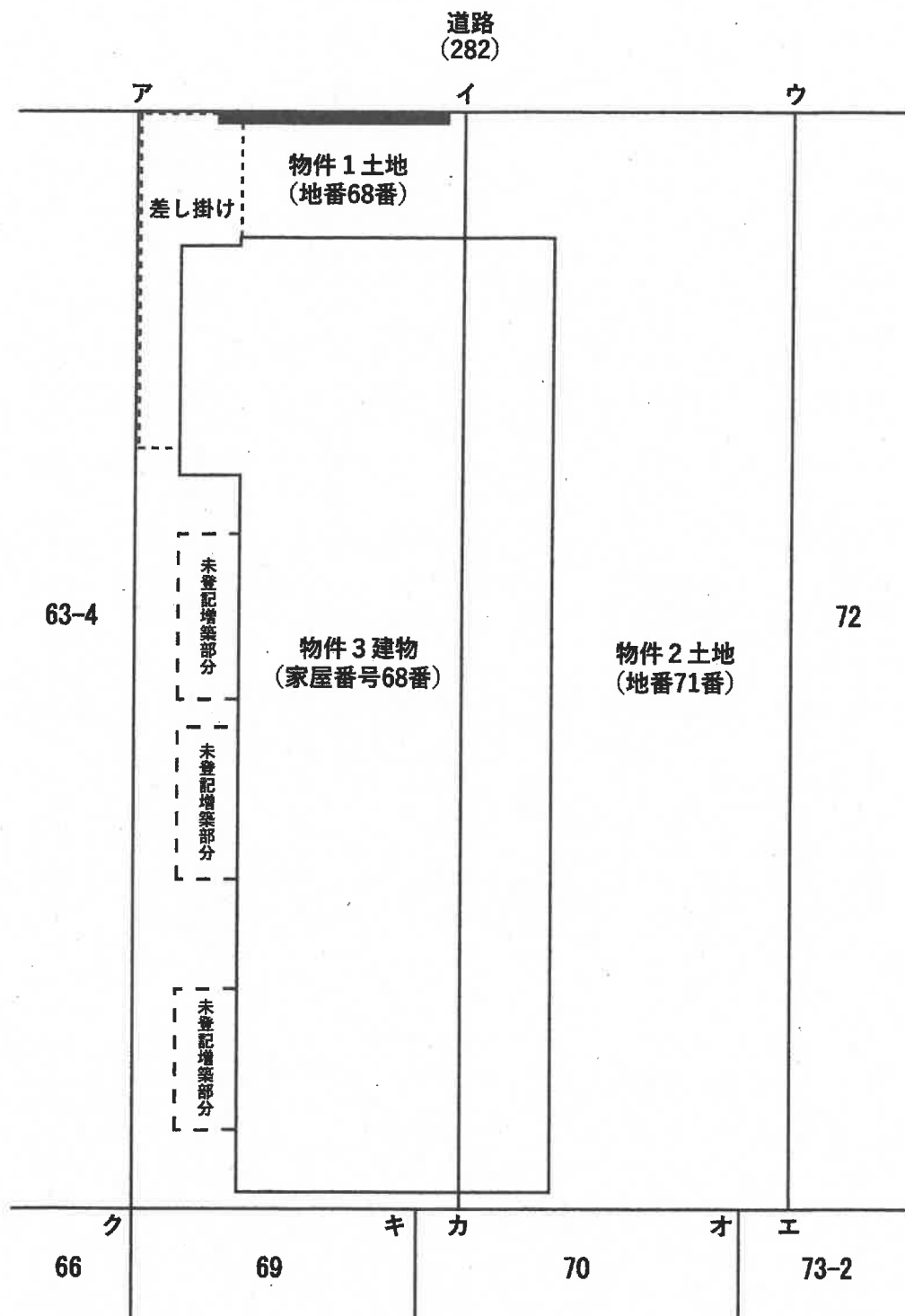
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月14日(月) 15:50 - 15:55	(電話)	J から占有関係等について聴取
R7年 7月16日(水) 17:40 - 17:50	名古屋市中川区	有限会社プレシード担当者から保証金等について聴取
R7年 7月17日(木) 14:35 - 14:55	(電話)	K から占有関係等について聴取
R7年 7月23日(水) 11:00 - 11:30	目的物件所在地	K から占有関係等について聴取
R7年 7月23日(水) : - :	(郵便)	E に対し照会書送付、住民票交付申請
R7年 7月24日(木) 13:30 - 13:40	名古屋法務局一宮支局	履歴事項全部証明書交付申請
R7年 7月24日(木) 16:55 - 17:00	(電話)	K から占有関係等について聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 7月25日(金) 18:00 — 18:05	(電話)	I から占有関係等について聴取
R7年 8月 1日(金) 18:00 — 18:15	名古屋市中村区	株式会社A Z X I A代表者から占有関係等について聴取
R7年 8月 8日(金) : — :	(郵便)	有限会社エイティーセブンドットコムに対し照会書送付
R7年 8月13日(水) 15:15 — 15:20	(電話)	有限会社エイティーセブンドットコム担当者から占有関係等について聴取
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件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

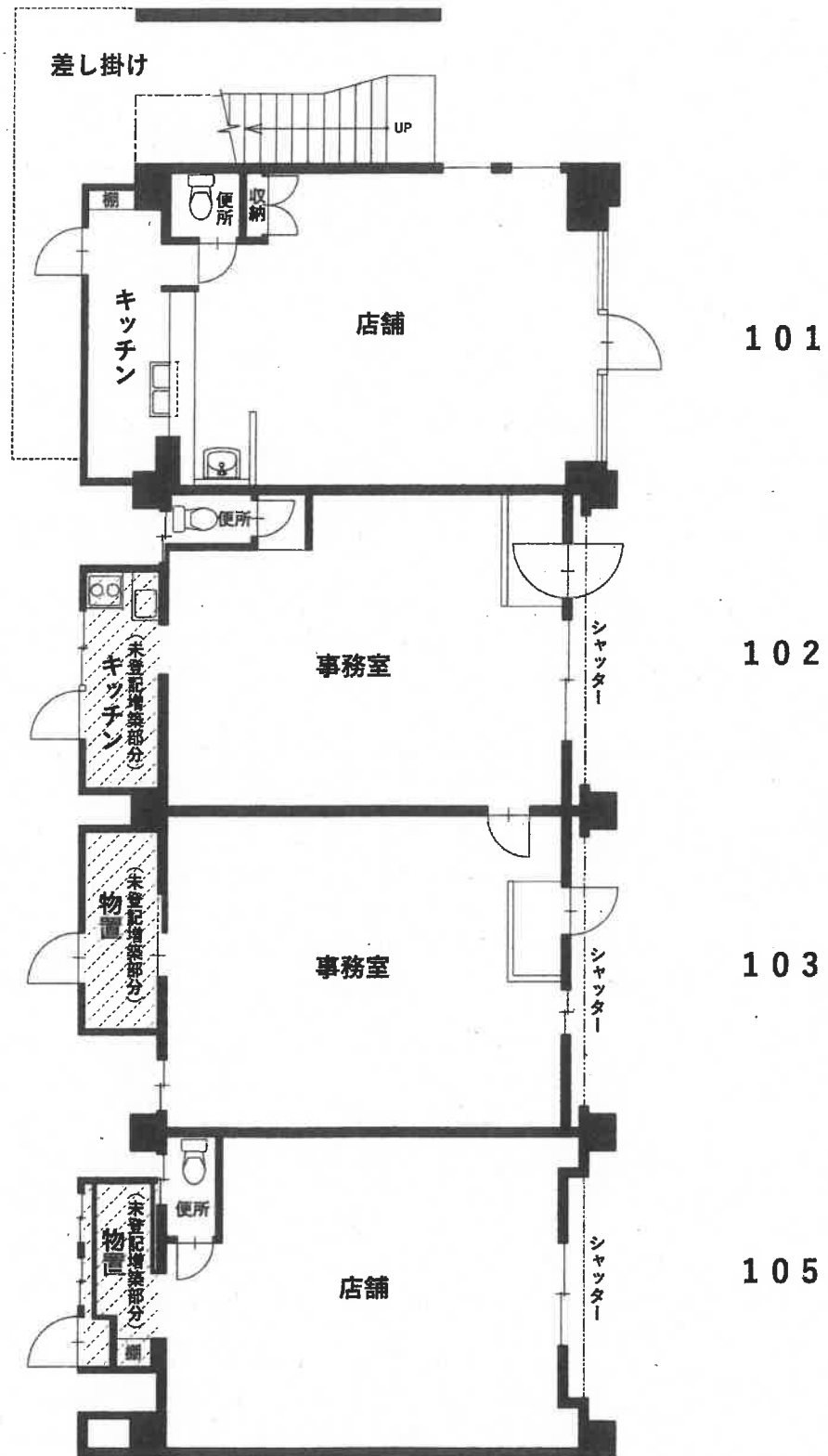
土地建物位置関係図（概略）



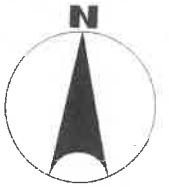
間取図 (概略)



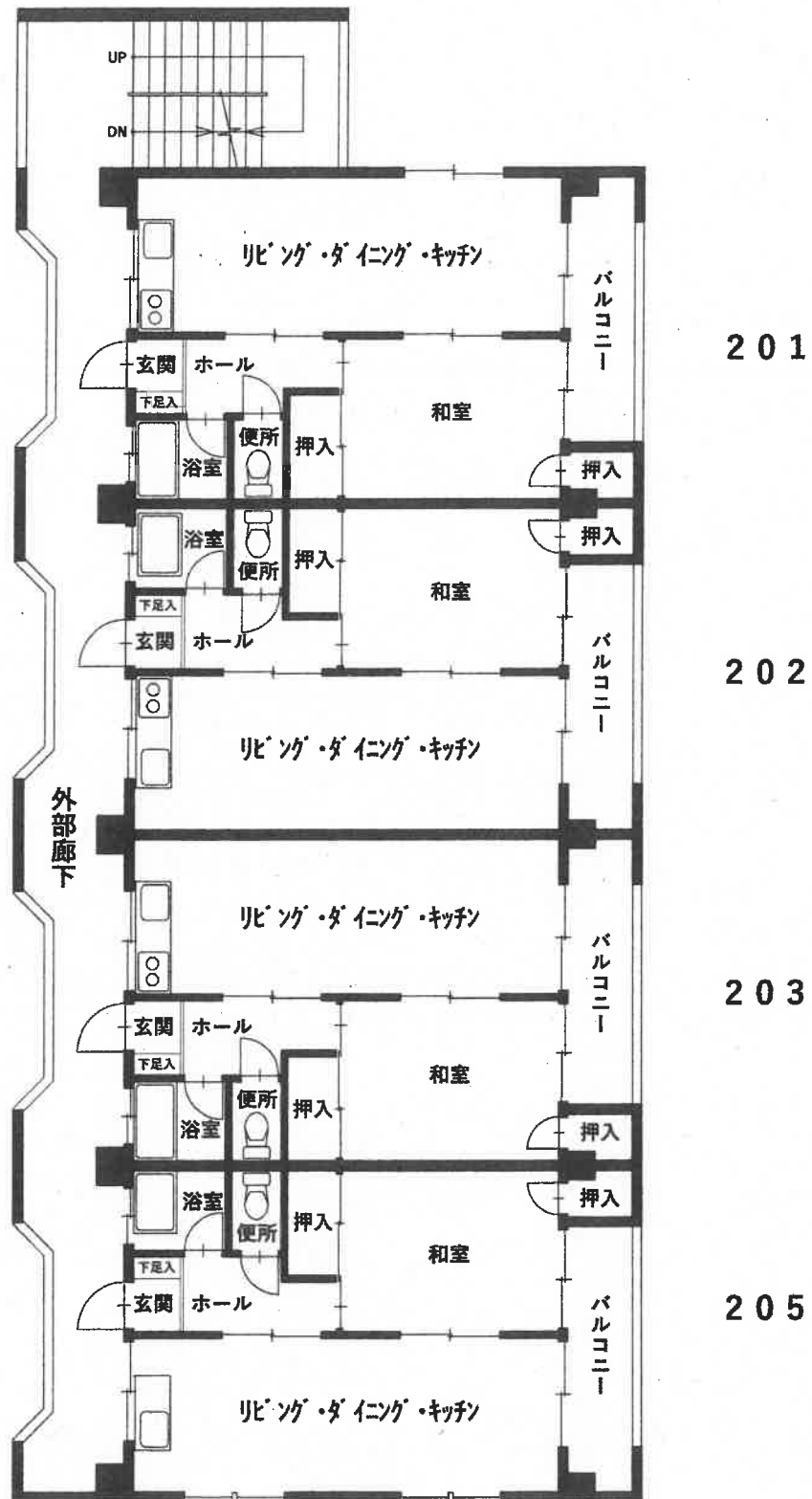
1 階



間取図 (概略)



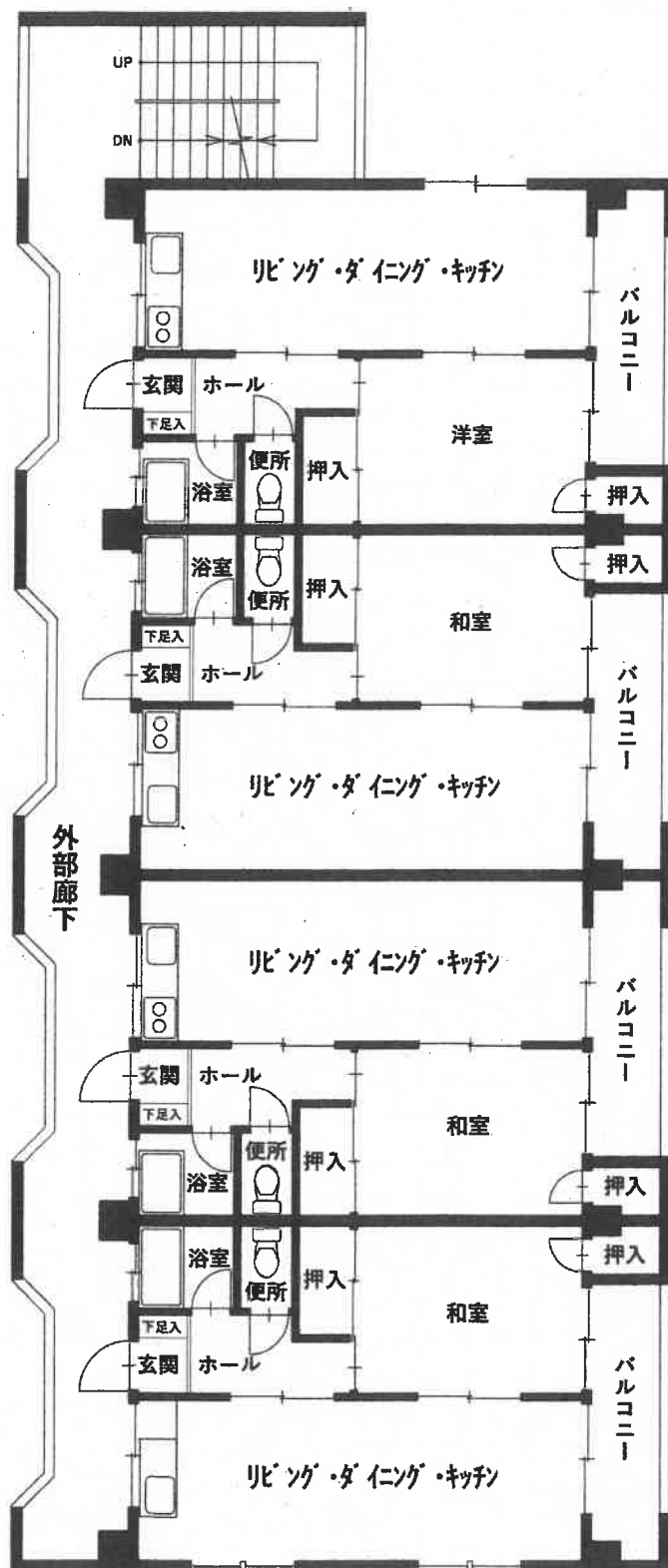
2 階



間取図 (概略)



3階



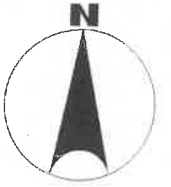
301

302

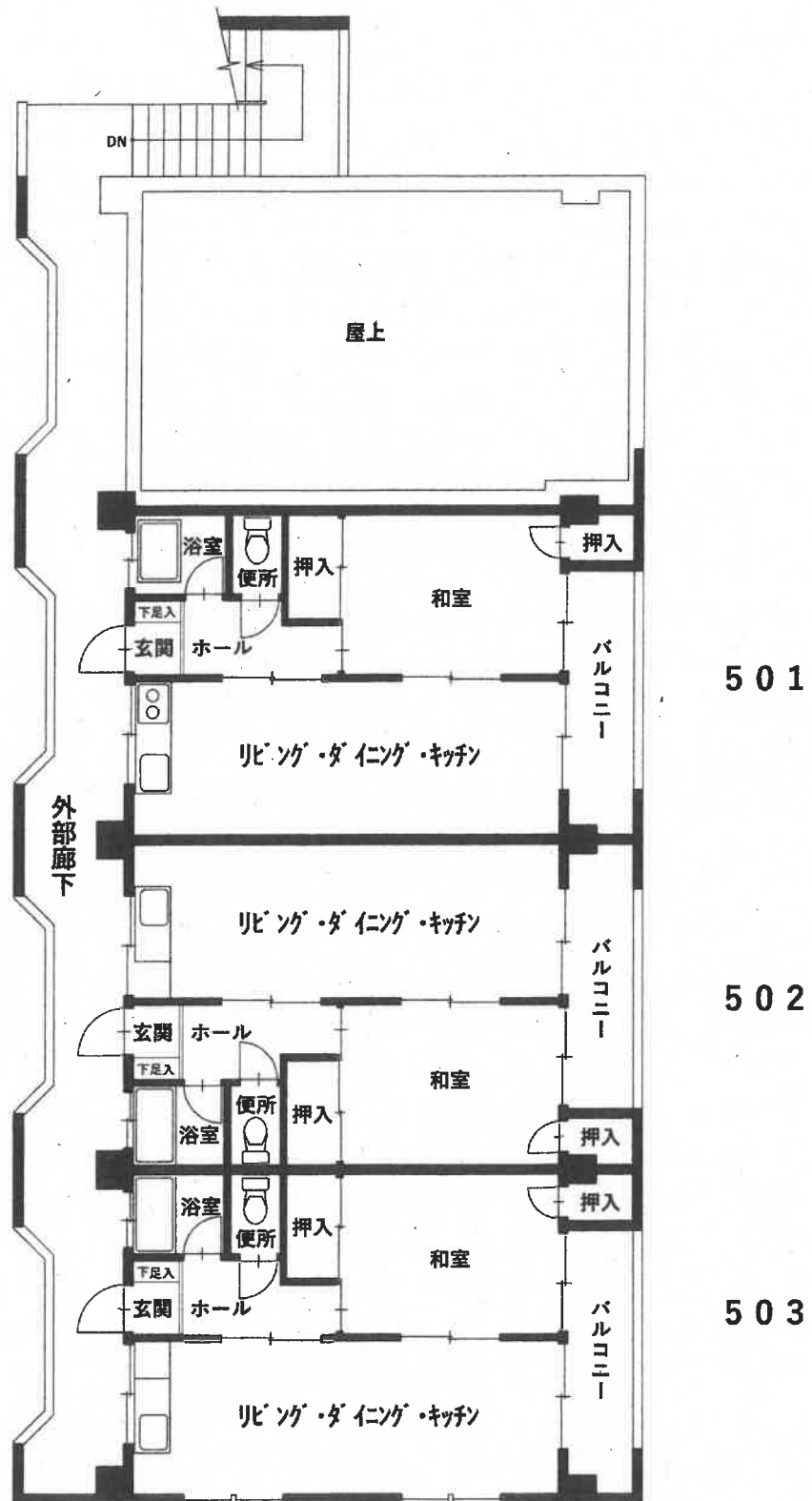
303

305

間取図 (概略)



4 階



物件3建物



本件各土地

1 本件各土地、物件3建物の外観（北東方向から撮影）

物件3建物



本件各土地

差し掛け

2 本件各土地、物件3建物の外観（北西方向から撮影）



3 屋内の状況（店舗（101号室））



4 屋内の状況（リビング・ダイニング・キッチン（305号室））

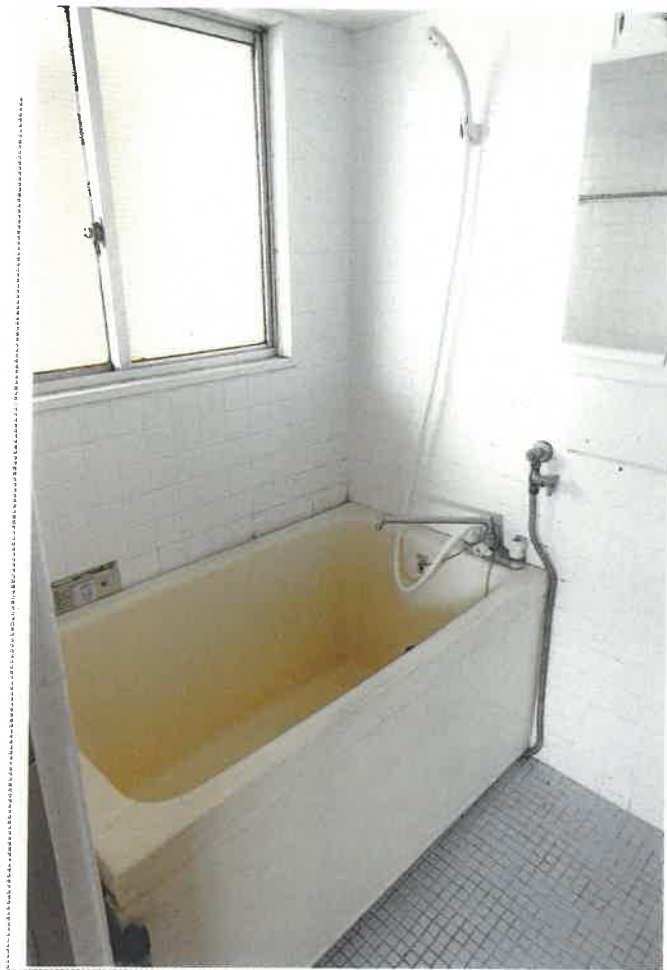
（31 枚目）



5 屋内の状況（和室（305号室））



6 屋内の状況（キッチン（305号室））



7 屋内の状況（浴室（305号室））



8 水漏れ跡の状況（リビング・ダイニング・キッチン（202号室））



9 窓ガラスのひび割れの状況（和室（205号室））



10 床面の変色状況（リビング・ダイニング・キッチン（302号室））

令和7年(ケ)第 153号
令和7年10月17日 受理
令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月18日 評価

名古屋地方裁判所民事第2部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 30,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,470,000 円
物件 2 (土地)	金 6,470,000 円
物件 3 (建物)	金 17,730,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 地 地 積	名古屋市中川区高畑五丁目 68番 宅地 177.90㎡	同左
2	所 在 地 地 地 積	名古屋市中川区高畑五丁目 71番 宅地 177.90㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中川区高畑五丁目 68番地、71番地 68番 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 154.22㎡ 2階 151.66㎡ 3階 151.66㎡ 4階 113.74㎡	種類：店舗・共同住宅・事務所 1階床面積：約167.82㎡ その他は同左
番号	特 記 事 項		
	・物件3建物1階西側部分に未登記増築部分（約13.6㎡）がある。よって、物件3建物の1階床面積は約167.82㎡となる。		

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（物件1、2）

位置・交通	地下鉄東山線「八田」駅 南西方 道路距離約600m 最寄バス停 市バス 花池町停留所 徒歩約4～5分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域は中川区北部、上記八田駅南西部に広がる一帯で、一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅、駐車場等が混在する住宅地域である。上記のとおり最寄駅に比較的近く、スーパー等の商業施設も徒歩圏にあり、生活の利便性は中川区内では概ね良好な地域と認められる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 355.80㎡ 間口 約14.5m、奥行約24.5m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側で幅員約6.5m舗装道路(市道高畑東西第44号線)にほぼ等高に接する中間画地である。この道路は建築基準法第42条1項に該当している。	
土地の利用状況等	後記物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	昭和44年、昭和54年及び平成1年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、名古屋市役所によれば、物件1、2土地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、昭和57年の土地区画整理法による換地処分時から現在まで個人及び法人の所有であったことが確認された。	
特記事項	①中川区役所によれば、平成12年の東海豪雨時、特に被害の報告はなかったが、平成20年の豪雨時には1件の床上浸水(地下)の報告があり、平成25年の豪雨時にも被害があったが詳細は不明のことである。 ②東側隣接地は店舗併用住宅の敷地、西側及び南側隣接地は一般住宅等の敷地として利用されている。 ③物件1土地の北西部に差し掛けが設置されている。 ④周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ⑤名古屋市備付けのハザードマップによると、物件1、2土地は内水氾濫の場合0.5～1.0mの浸水が想定されることである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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51年4月2日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を経過しているものと判断される。
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、亜鉛鉄板等 内 壁 ビニールクロス、繊維壁等 天 井 ビニールクロス、敷目板張り、吸音ボード等 床 フローリング、クッションフロアー、カーペット、畳等 設 備 水道、都市ガス、下水等 その他 特になし
床面積(現況)	物件3建物1階西側部分に未登記増築部分があり、その部分の面積が概測によって約13.6㎡と求められた。よって、1階の床面積は約167.82㎡となる。それ以外は、登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現 況 用 途 等	現況用途 店舗・共同住宅・事務所 間 取 り 店舗・1LDK・事務室 （附属資料6 間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	やや劣る
建物の利用状 況	契約等の詳細は現況調査報告書の記載のとおりである。
特 記 事 項	・各部屋の詳細については現況調査報告書に記載のとおりである。

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、2)

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	206,000	1.00	177.90	0.95	34,820,000
2	206,000	1.00	177.90	0.95	34,820,000
合計			355.80		69,640,000

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)

地価調査 中川(県)ー1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $227,000 \text{ 円/㎡} \times 102.0/100 \times 100/109 \times 100/103 = 206,000 \text{ 円/㎡}$
 (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：方位1.09

◇地域格差：交通接近条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：地域内の概ね標準的な画地と認められる。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮した減価率を△5%と査定

② 建物価格(物件3)

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
3	190,000	584.88	0.04	4,450,000

ウ 現価率：

前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率5%に観察減価及び中古建物による市場性減価△20%(0.8)を乗じた約4%をもって物件3建物の現価率とした。

(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	34,820,000	0.55	法定地上権	19,150,000
2	34,820,000	0.55	法定地上権	19,150,000
合 計				38,300,000

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	34,820,000	-19,150,000	0.7	10,970,000	0.211
2	34,820,000	-19,150,000	0.7	10,970,000	0.211
3	4,450,000	+38,300,000	0.7	29,930,000	0.578
一括価格 (合計)				51,870,000	1.000

ウ 市場性修正：土地建物全体としての総額が大となること等の要素は市場流通性にマイナス面の影響を与えるものと考えられること、新築後かなりの年月が経過した建物であること、建物の状況等を考慮して、上記のとおり市場性修正を要すると判断した。

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示した。なお、物件3建物の構成比は1.000から物件1土地の構成比と物件2土地の構成比を控除して求めた。

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、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を基礎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 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
4,654,560	1.00	0.150	0.80	24,820,000

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。

(内訳：1階 賃料 80,000円

2階 賃料 92,880円

3階 賃料120,000円

4階 賃料 95,000円 計387,880円

387,880円×12ヶ月＝4,654,560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15.0%と決定した。

エ その他補正：破損、汚損等の修繕・補修の必要性等を考慮して求めた。

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、本来物件の収益性を反映した収益価格を重視すべきであるが、想定上の項目も含む収益価格には一定の限界があるものと言わざるを得ない。よって、費用性を反映した積算価格と収益価格を等しく重視し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、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	38,350,000	0.211	0.8	0	6,470,000
2		0.211	0.8	0	6,470,000
3		0.578	0.8	0	17,730,000
一括価格 (合計)					30,670,000

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 その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

地価調査価格（中川（県）－1）

所 在：名古屋市中川区高畑4丁目44番
価 格：227,000円／m²
位 置：地下鉄東山線「高畑」駅の北西方道路距離約310m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：182m²
供給処理施設：水道、都市ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員約6.5m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、駐車場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 土地建物配置図（概略）
- 6 間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

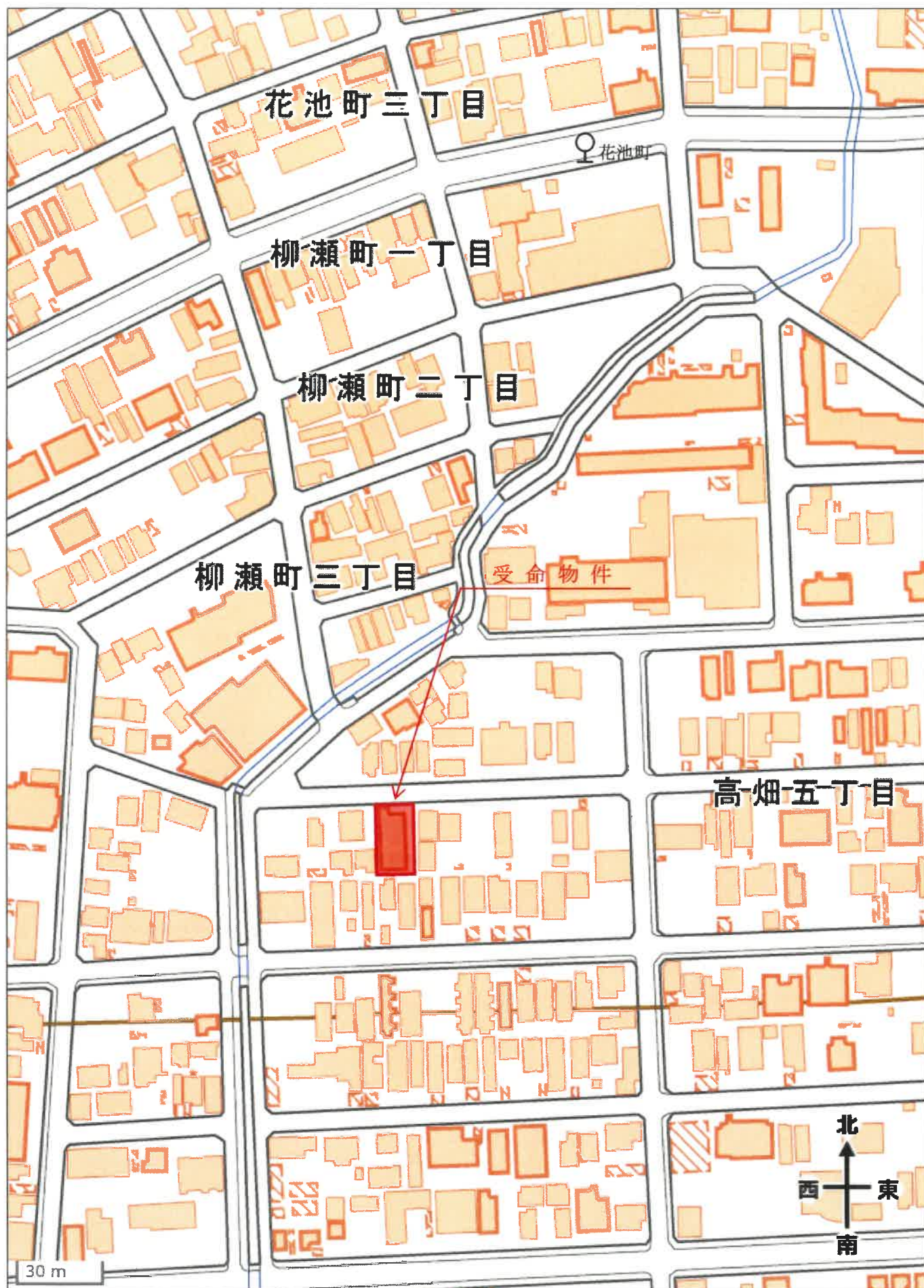
地理院地図 位置図

GSI Maps



地理院地図 付近案内図

GSI Maps



A4判に縮小



地番区域見出

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6年12月13日
名古屋法務局

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和51年4月30日

A4判に縮小

會員專用

 $\frac{2}{2}$

作 製 年 月 日

昭和五十五年四月廿七日

著者

單位: m

面圖
面
平
階
各
建
物
圖

名古屋市中央区高畑五丁目 68番地 71

名古屋市中川区筒畑町字中柳瀬子々番地
保留地 名古屋市高知上地区区画整理ノOfガロット子定地番270番

1階

15.90

4.40

2階

3階

21.20

6.95

1階

15.90

5.10

求積	$5.10 \times 1.35 = 6.885$	求積	$21.20 \times 6.95 = 147.34$	求積	$1.590 \times 6.95 = 10.505$
	$21.20 \times 6.95 = 147.340$		$1.80 \times 1.20 = 2.16$		$0.90 \times 1.20 = 1.080$
	154.225		$1.80 \times 1.20 = 2.16$		$1.80 \times 1.20 = 2.160$
			15.166		11.3745
床面積	154.22 m^2	床面積	15.166 m^2	床面積	11.374 m^2

(名)古國士家國士名(用)集

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{1}$
---	---	-----------------	---------------

(2/2)

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6年12月13日 名古屋法務局

令和6年12月13日 名古屋法務局

商品部

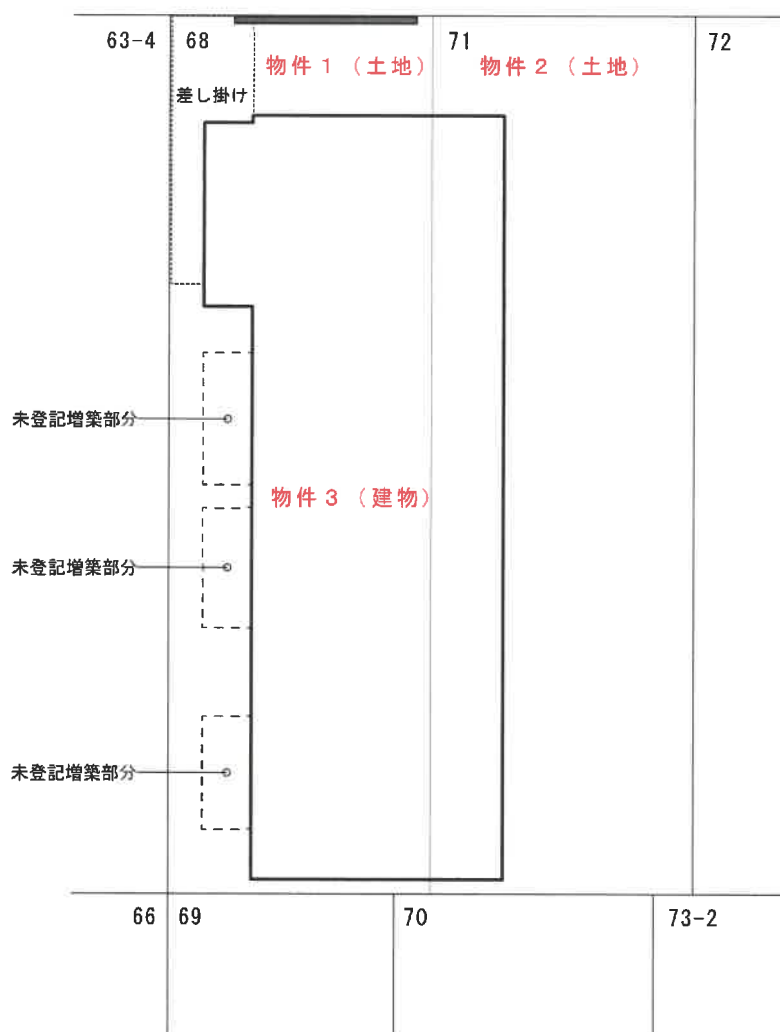
請求番号：27-2

土地建物配置図（概略）



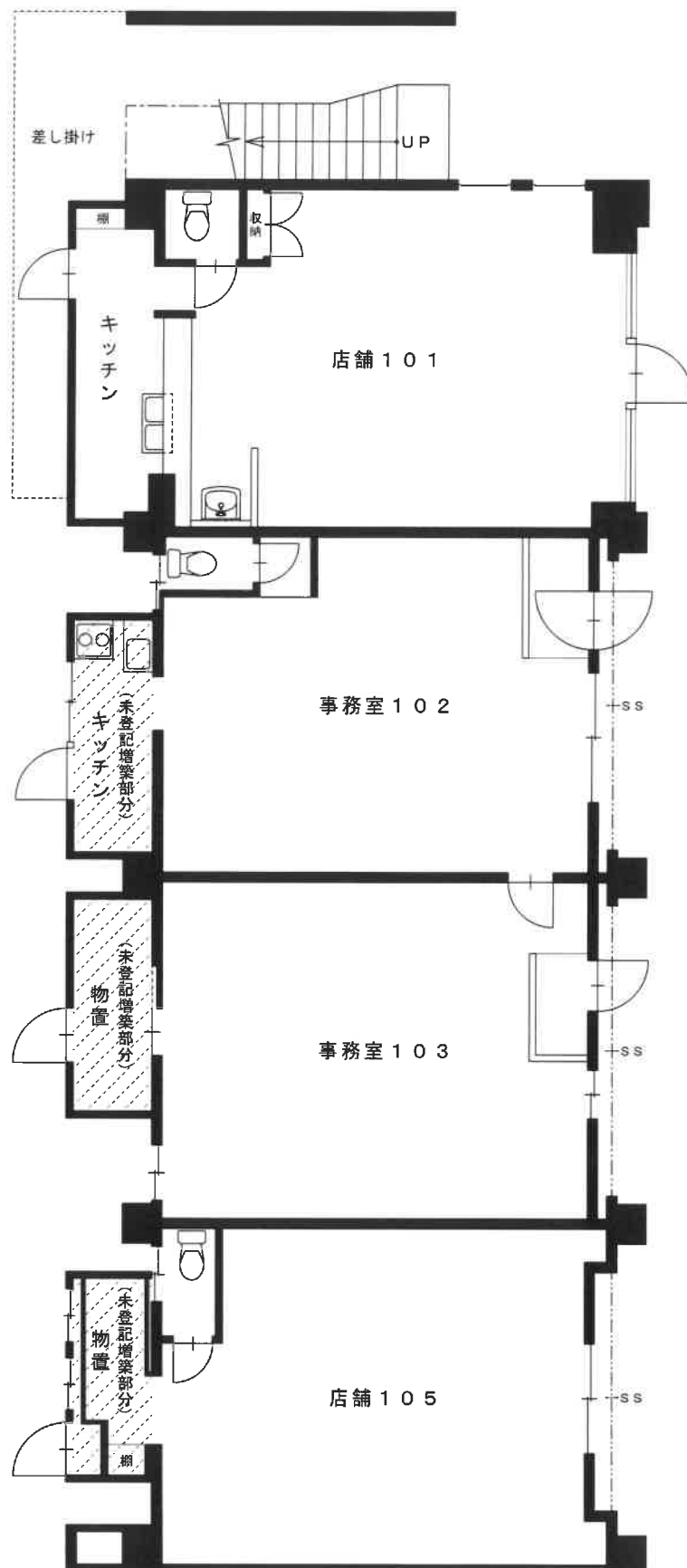
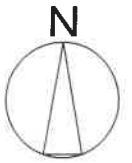
282

市道 高畑東西第44号線



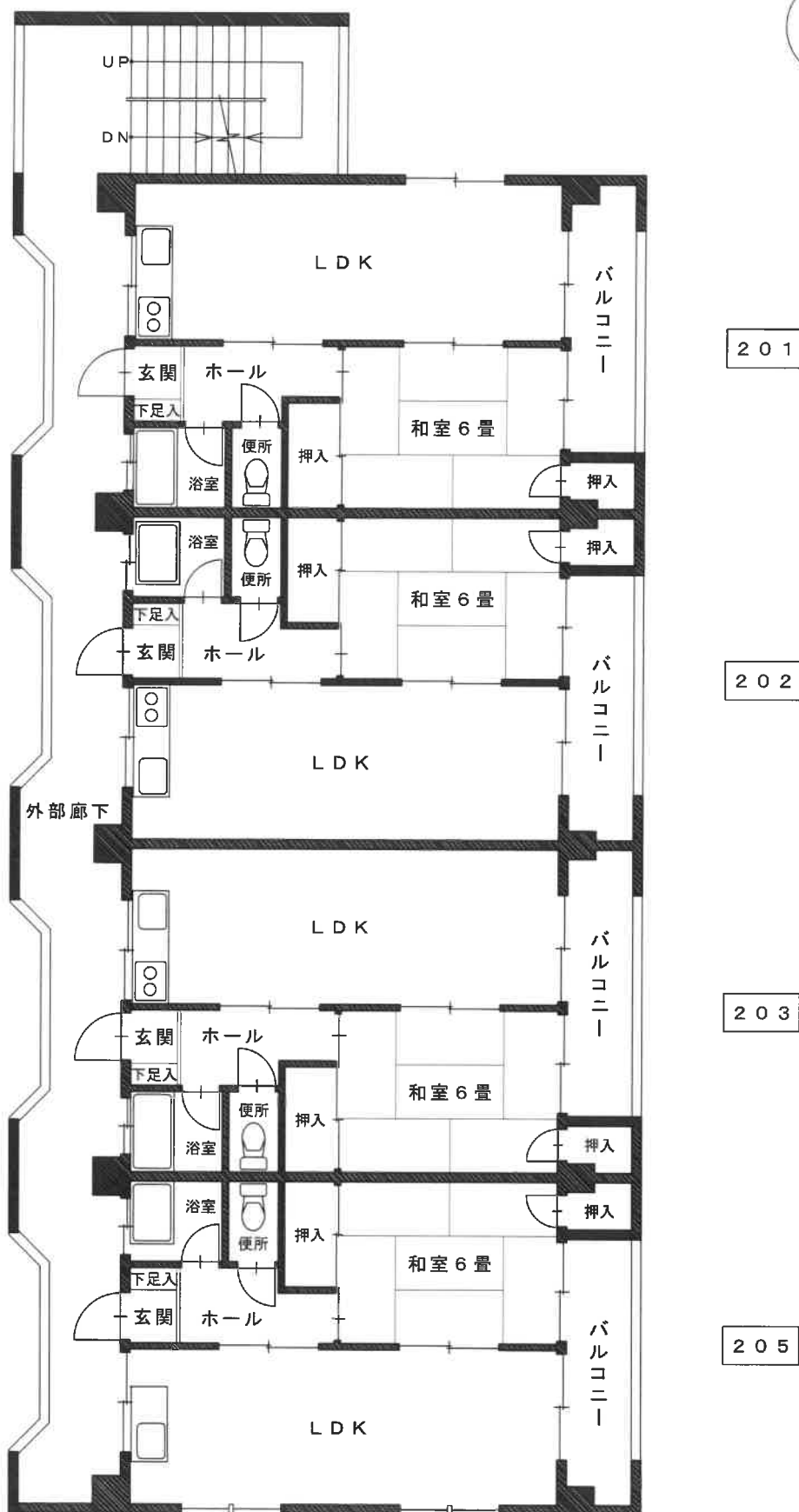
間取図（概略）

1 階



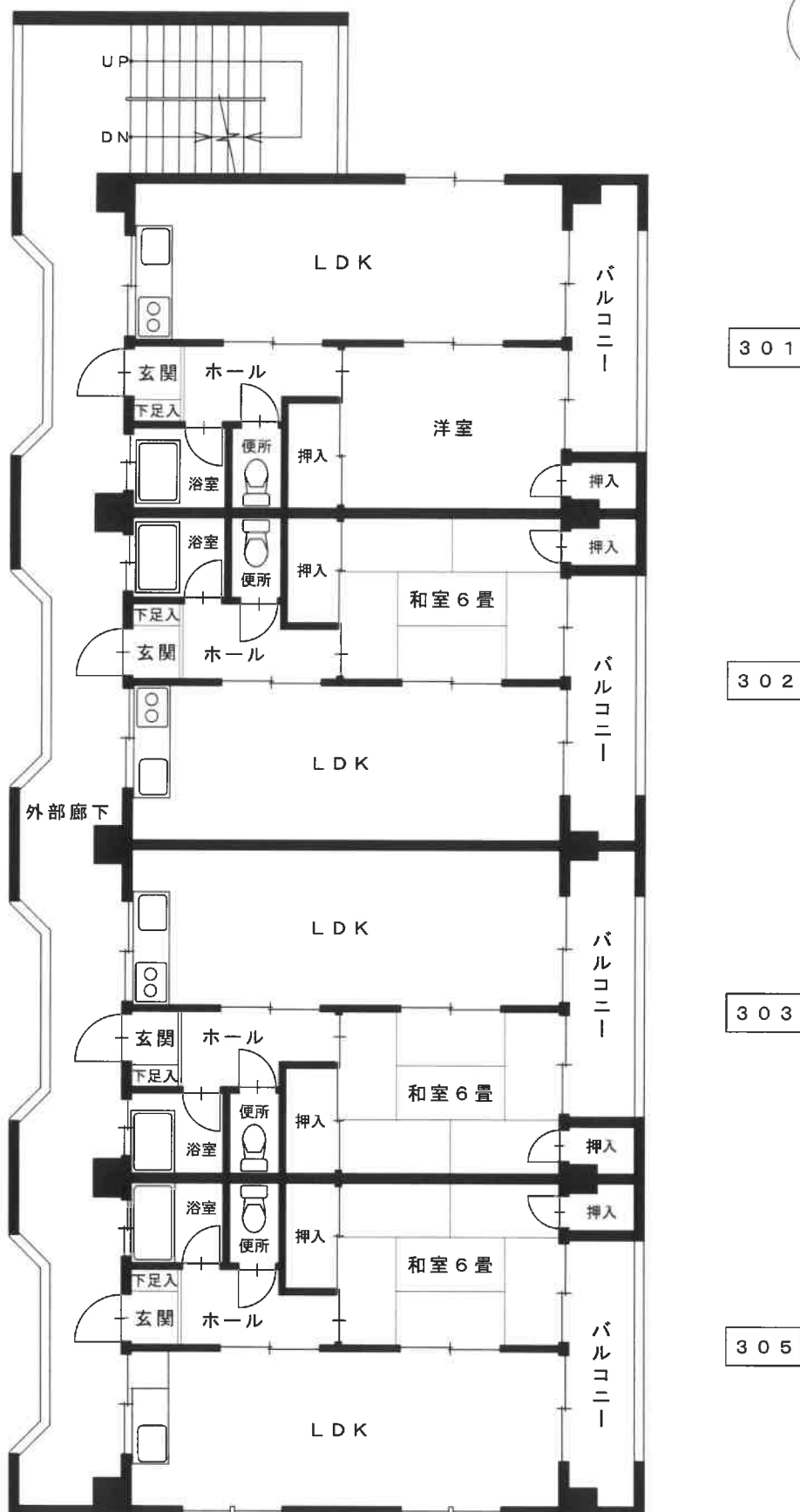
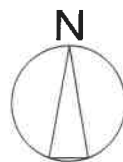
間取図（概略）

2 階



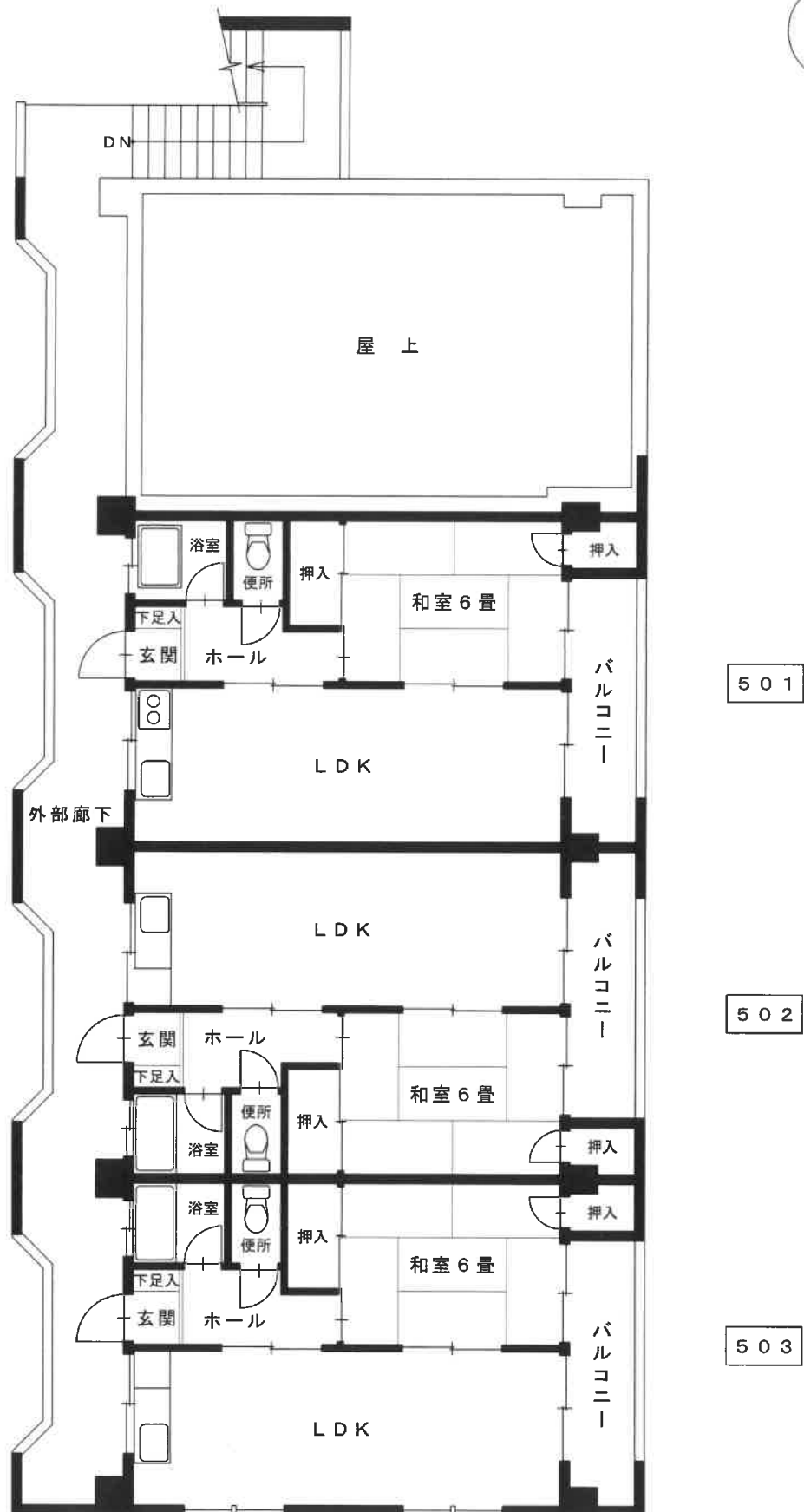
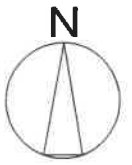
間取図（概略）

3 階



間取図（概略）

4 階



現況写真

物件(3)建物

①



物件(1)(2)土地

物件(3)建物

②



物件(1)(2)土地