令和　７年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月２１日
名古屋地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　佐　野　聡　美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年　５月　７日から 令和　８年　５月１４日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月２０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　６月　３日　午前１０時００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　５月２７日　午前　９時００分から 令和　８年　５月２７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４月２１日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

516

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和６年度 固定資産税（円）	 都市計画税（円）
1,2	16,820,000 13,456,000	一括	3,364,000	132,434	0
1	5,390,000				
2	11,430,000				

備考

11

令和　７年（ケ）第　　　５８号

物　件　目　録

１	所　　　在	海部郡大治町大字砂子字山ノ浦
	地　　　番	３８１番４０
	地　　　目	宅地
	地　　　積	２７３．１６平方メートル
２	所　　　在	海部郡大治町大字砂子字山ノ浦　３８１番地４０
	家屋　番号	３８１番４０
	種　　　類	共同住宅
	構　　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	床　面　積	１階　　　１０５．１８平方メートル ２階　　　１２７．７０平方メートル ３階　　　１２７．７０平方メートル

物　件　明　細　書

令和　8年　2月27日
名古屋地方裁判所民事第2部
裁判所書記官　佐　野　聡　美

1　不動産の表示
【物件番号1，2】
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】
物件2建物の敷地以外の部分の一部につき，駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
【物件番号2】
別紙占有者目録記載のとおり
別紙賃借権目録及び別紙占有者目録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　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者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

11

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。

11

令和　７年（ケ）第　　　５８号

物　件　目　録

１	所　　　在	海部郡大治町大字砂子字山ノ浦
	地　　　番	３８１番４０
	地　　　目	宅地
	地　　　積	２７３．１６平方メートル
２	所　　　在	海部郡大治町大字砂子字山ノ浦　３８１番地４０
	家屋　番号	３８１番４０
	種　　　類	共同住宅
	構　　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	床　面　積	１階　　　１０５．１８平方メートル ２階　　　１２７．７０平方メートル ３階　　　１２７．７０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	備考
2	101号室	C	令和7年5月31日まで	3万8000円	7万6000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	K	令和7年8月11日まで	5万円	10万円	・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	302号室	L	令和7年8月30日まで	3万9500円	7万9000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	303号室	P	令和7年6月17日まで	5万4000円	9万円	・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

物件番号	範囲	占有者	備考
2	102号室	D	・同人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	103号室	E	・同人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	105号室	F	・同人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	106号室	G	・同人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	ＭＢＮ株式会社	・同人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	転借人Ｊ	・原賃借人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。

令和 7 年(ケ)第 58 号

令和 7 年 3 月 24 日受理

令和 7 年 5 月 8 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	海部郡大治町大字砂子字山ノ浦
	地　　番	３８１番４０
	地　　目	宅地
	地　　積	２７３．１６平方メートル
2	所　　在	海部郡大治町大字砂子字山ノ浦　３８１番地４０
	家屋　番号	３８１番４０
	種　　類	共同住宅
	構　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	床　面　積	1階　　１０５．１８平方メートル 2階　　１２７．７０平方メートル 3階　　１２７．７０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)(以下「配置図」という。)とおり
占有者及び占有状況	■土地所有者Ａ　□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が異なる（□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 □ある ― 種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者Ａ 上記の者が本建物を共同住宅として使用している ■その他の者ら 上記の者らが本建物を共同住宅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	
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　■配置図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 / 占有者	占有状況	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 ■１０１号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	H16・2・10 自R6・6・1 至R7・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 38,000円 ■敷 □保 76,000円	共益費 月2,000円 水道代 月1,000円 毎月末日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■１０２号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・4・1 自R7・4・1 至R9・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円 ■敷 □保 30,000円	共益費 月2,000円 水道代 個別検針 毎月27日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■１０３号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・3・27 自R6・3・25 至R8・3・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 30,000円 ■敷 □保 30,000円	共益費 月2,000円 水道代 月1,620円 毎月27日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■１０５号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・2・20 自R6・2・20 至R8・2・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 41,438円 ■敷 □保 30,000円	賃料は共益費，水道代含む 毎月27日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■１０６号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・11・10 自R6・11・10 至R8・11・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 34,838円 ■敷 □保 30,000円	賃料は共益費，水道代含む 毎月27日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■２０１号室 MBN株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R1・6・1 自R5・6・1 至R7・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 42,000円 □敷 □保 円	居住者H 共益費 月2,000円 駐車料 月6,480円 水道代 個別検針 毎月末日限り，翌月分払い

※ 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
賃主	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	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
			関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
2	□ 全部 ■２０２号室 / I	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・2・1 / 自 R7・2・1 至 R9・1・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 40,000 円 / □敷 □保 円	共益費 月 3,000 円 水道代 個別検針 毎月 27 日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■２０２号室 / J	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・2・16 / 自 R7・2・1 至 R9・1・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 40,000 円 / □敷 □保 円	共益費 月 3,000 円 水道代 個別検針 毎月 27 日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■２０３号室 / A(空き室)	■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 ■３０１号室 / K	■居 □事 □店 □倉 □他	H18・8・12 / 自 R6・8・12 至 R7・8・11	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 50,000 円 / ■敷 □保 100,000 円	共益費 月 3,000 円 水道代 個別検針 毎月 27 日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■３０２号室 / L	■居 □事 □店 □倉 □他	H22・8・31 / 自 R6・8・31 至 R7・8・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 39,500 円 / ■敷 □保 79,000 円	共益費 月 3,500 円 水道代 個別検針 毎月 27 日限り，翌月分払い
2	□ 全部 ■３０３号室 / P	■居 □事 □店 □倉 □他	H19・2・17 / 自 R6・6・18 至 R7・6・17	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 54,000 円 / ■敷 □保 90,000 円	共益費 月 2,000 円 駐車料 月 6,000 円 水道代 個別検針 毎月末日限り，翌月分払い

※ 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
■A(所有者)	1　物件２建物の各部屋の賃借人は，１０１号室はC，１０２号室はD，１０３号室はE，１０５号室はF，１０６号室はG，２０１号室はMBN株式会社，２０２号室はＩ，２０３号室は空室，３０１号室はK，３０２号室はL，３０３号室はPです。 2　私が物件２建物を取得した時点で既に入居していた人もいれば，取得後に入居した人もいますが，契約関係は管理会社に任せていますし，手元に賃貸借契約書(以下「契約書」という。)もないので，詳しいことは分かりません。 3　契約書は探してみます。
■Ｉ(２０２号室占有者)	1　私は令和５年２月１日から物件２建物の２０２号室をAから借りて，毎月４万３０００円(共益費３０００円含む)の賃料を支払っており，滞納はありません。 2　２０２号室には私の母(Ｊ)と妹が住んでおり，私は母から毎月賃料として４万３０００円を受け取っています。
■C(１０１号室占有者)	1　私は平成１６年２月１０日から物件２建物の１０１号室を借りて，住んでいます。 2　現在の賃貸人はAだと言うことですが，Aに会ったことはありません。 3　毎月の賃料は４万１０００円(共益費２０００円含む)で，滞納はありません。現在，駐車場は借りていません。 4　執行官から見せられた契約書の借主欄にある署名・押印は私のものに間違いありません。 5　１０１号室に雨漏りする箇所や不具合な箇所はありませんが，上の部屋か隣の部屋の音がよく聞こえますので，防音対策が不十分だと思います。
■D(１０２号室占有者)	1　私は，令和３年４月１日から物件２建物の１０２号室をAから借りて，毎月３万２０００円(共益費２０００円含む)の賃料を支払って住んでいます。賃料の滞納はありません。 2　執行官から見せられた契約書の借主欄にある署名・押印は私のものに間違いありません。 3　１０２号室に雨漏りする箇所はありませんが，入口付近の天井のクロスは何らかの水が染みこんで撓んでいます。

（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
■Ｆ（１０５号室占有者）	１　私は，平成３０年２月２０日から物件２建物の１０５号室をＡから借りて，毎月４万１４３８円の賃料を支払って住んでいます。この金額には共益費と水道代も含まれていますが，内訳は分かりません。賃料の滞納はありません。 ２　執行官から見せられた契約書の借主欄にある署名・押印は私のものに間違いありません。 ３　１０５号室に雨漏りする等の不具合な箇所はありません。
■Ｇ（１０６号室占有者）	１　私は，平成３０年１１月１０日から物件２建物の１０６号室をＡから借りて，毎月３万４８３８円の賃料を支払って住んでいます。この金額には共益費と水道代も含まれていますが，内訳は分かりません。賃料の滞納はありません。 ２　執行官から見せられた契約書の借主欄にある署名・押印は私のものに間違いありません。 ３　１０６号室に雨漏りする等の不具合な箇所はありません。
■Ｊ（２０２号室占有者）	１　私は令和５年２月１日から２０２号室に娘と住んでいます。２０２号室の契約者はＩで，私はＩに毎月の賃料として４万３０００円を支払っています（Ｉが借主の契約書を提示した。）。 ２　２０２号室に雨漏りする等の不具合な箇所はありません。
■Ｋ（３０１号室占有者）	１　私は平成１８年８月１２日から物件２建物の３０１号室を借りて，住んでいます。 ２　現在の賃貸人はＡだと言うことですが，Ａに会ったことはありません。 ３　毎月の賃料は５万３０００円（共益費３０００円含む）で，滞納はありません。 ４　私は室内で小型犬を飼う前提で契約しましたので，賃料額が他の部屋より高くなっていますが，結局，これまでに室内で犬や猫を飼ったことはありません。 ５　執行官から見せられた契約書の借主欄にある署名・押印は私のものに間違いありません。 ６　３０１号室に雨漏りする等の不具合な箇所はありません。
■Ｌ（３０２号室占有者）	１　私は平成２２年８月３１日から物件２建物の３０２号室を借りて，住んでいます。

（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
	2　現在の賃貸人はAだと言うことですが，Aに会ったことはありません。 3　毎月の賃料は４万３０００円(共益費３５００円含む)で，滞納はありません。 4　執行官から見せられた契約書の賃借人欄にある署名・押印は私のものに間違いありません。 5　３０２号室に雨漏りする等の不具合な箇所はありません。
■Ｐ(３０３号室占有者)	1　私は平成１年６月３０日から物件２建物の３０３号室に住んでいます。当初の賃借人は同居人のＱでしたが，現在の賃借人は私です。 2　現在の賃貸人はAだと言うことですが，Aに会ったことはありません。 3　毎月の賃料は６万２０００円(共益費２０００円，駐車料６０００円含む)で，滞納はありません。これが契約書です(契約書写しを提出した。) 4　３０３号室に雨漏りする等の不具合な箇所はありません。
■Ｈ(２０１号室居住者)	1　私は，ＭＢＮ株式会社の社員で，物件１建物２０１号室は同社が社員寮として借りている部屋です。 2　私は令和元年６月から２０１号室に住んでいます。 3　２０１号室の賃料(駐車料込み)として，給料から毎月２５日限り５万０６００円が天引きされています。 4　２０１号室のＤＫの東側の窓付近は，強い雨降りの際には雨漏りします。また，防音対策がなされていないのか，２０１号室内では隣の部屋，上の階の部屋の生活音がよく聞こえますし，外の音や声もよく聞こえます。
■Ｅ(１０３号室占有者)	1　私は，平成３０年３月２７日から物件２建物の１０３号室をAから借りて住んでいます。 2　賃料は毎月３万３６２０円(共益費２０００円，水道代１６２０円含む)で毎月末日限り、翌月分払いで，滞納はありません。 3　１０３号室に雨漏りなどの不具合箇所はありません。 4　執行官から説明された契約書は，１０３号室に関する賃貸借契約証書で間違いないと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■ＭＢＮ株式会社担当者	１　物件１建物２０１号室は，令和元年６月１日から当社社員用の社員寮として借りています。 ２　２０１号室の現在の居住者はＨです。 ３　契約書を送ります。

（執行官の意見用）

執行官の意見

１　物件１，２土地建物の状況は，別紙配置図，建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。

２　物件１土地は概ね南側が道路に接する土地で，同土地上に物件２建物が建てられており，同土地のその余の敷地部分は駐車場(４台分)で，貯水槽が設置されている。なお，自転車等は犬走り部分に駐輪が可能である。

３　物件２建物は「アーバニーＯ春」の名称で共同住宅として使用されており，その占有状況は関係人の陳述，収集した資料等から２～４枚目に記載のとおり認定した。

４　物件２建物の各占有者(Ｃ～Ｌ，Ｐ)の占有権原は，正常な賃借権(転借権)であると思料するが，

(1)　１０１号室のＣ，３０１号室のＫ，３０２号室のＬ及び３０３号室のＰの賃借権は最先の賃借権であり，期限後の更新は本件買受人に対抗できるものと思料する。

(2)　前記占有者を除くその余の占有者の賃借権は，平成１６年４月１日以降の本件抵当権に後れる建物賃貸借であるから，本件買受人の引受けとならないが，これらの各占有者には代金納付日から６か月間明渡しが猶予されるものと思料する。

５　物件２建物の状況については，同建物は築３６年を経過する建物であり，経年に相当する劣化が認められる。各部屋の劣化，汚れの状況については，黒カビが大量に発生している部屋や，窓ガラスにひびが入っている屋根，壁紙クロスが大きく破れている部屋等があり，これらは占有者の居住年数や使用状況によって異なっているものと思料する。なお，現在空室の２０３号室の劣化，破損の程度は大きく，現状で新たな入居者を受け入れることは不可能である。また，犬走りには亀裂が入っている箇所が散見される。

６　物件１土地の境界については，現認した状況から特に争いは生じていないものと思料するが，貯水槽付近に関しては越境の可能性があるものと思料する。明確にするには専門家による調査を要する。

７　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　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月2日(水) 9：00−9：10	名古屋法務局	公図，建物図面等申請
7年4月3日(木)	当庁	所有者Ａに通知書送付
7年4月4日(金) 11：00−11：20 15：15−15：35 18：10−18：30	目的物件所在地 目的物件所在地 当庁	目的物件確認，外観写真撮影，各部屋に通知書投函 各部屋に期日通知書投函 所有者Ａから事情聴取(電話) 管理会社に依頼書送付(4/14 契約書写到着)
7年4月16日(水) 9：43−10：05	当庁	占有者Ｉから事情聴取(電話)
7年4月17日(木) 13：20−16：40	目的物件所在地	目的物件確認，室内外立入調査，占有者Ｃ，Ｄ，Ｆ，Ｇ，Ｊ，Ｋ，Ｌ，Ｐから事情聴取(評価人同行)
7年4月18日(金) 9：00−9：10	当庁 名古屋法務局	占有者Ｅ，Ｈ，ＭＢＮ株式会社に通知書送付 現在事項全部証明書申請
7年4月21日(月)	当庁	海部郡大治町長に住民票交付申請(4/24 到着)
7年4月30日(水) 14：50−15：40	目的物件所在地 当庁	目的物件確認，室内外立入調査，写真撮影，占有者Ｈから事情聴取(評価人同行) 海部郡大治町長に住民票交付申請(5/7 到着)
7年5月1日(木) 12：30−12：45	当庁	占有者Ｅから事情聴取(電話)
7年5月7日(水) 14：40−14：50	当庁	ＭＢＮ株式会社担当者から事情聴取(電話)

（特記事項）

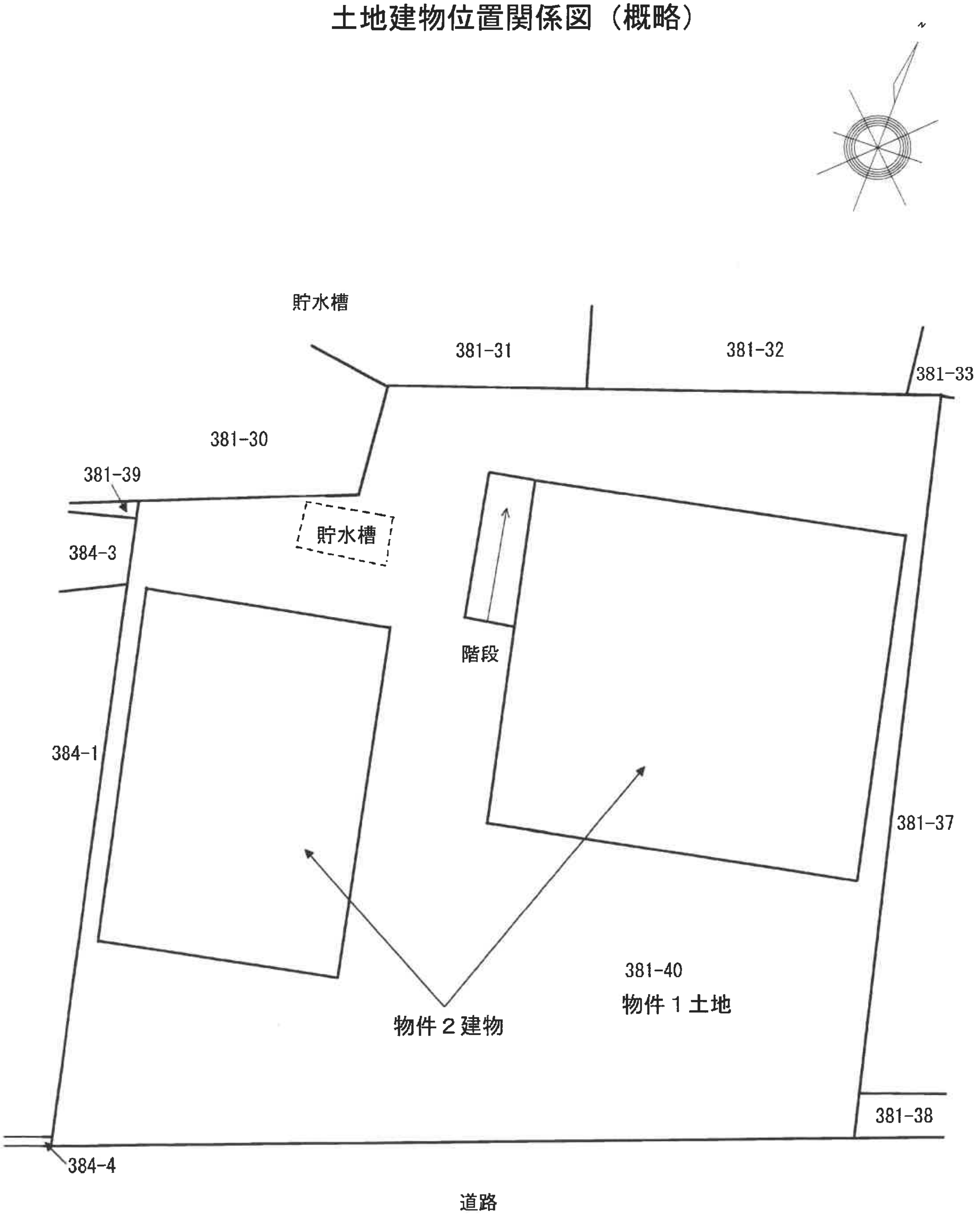
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和７年４月３０日
物件２建物１０３号室は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同室内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

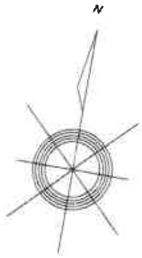
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



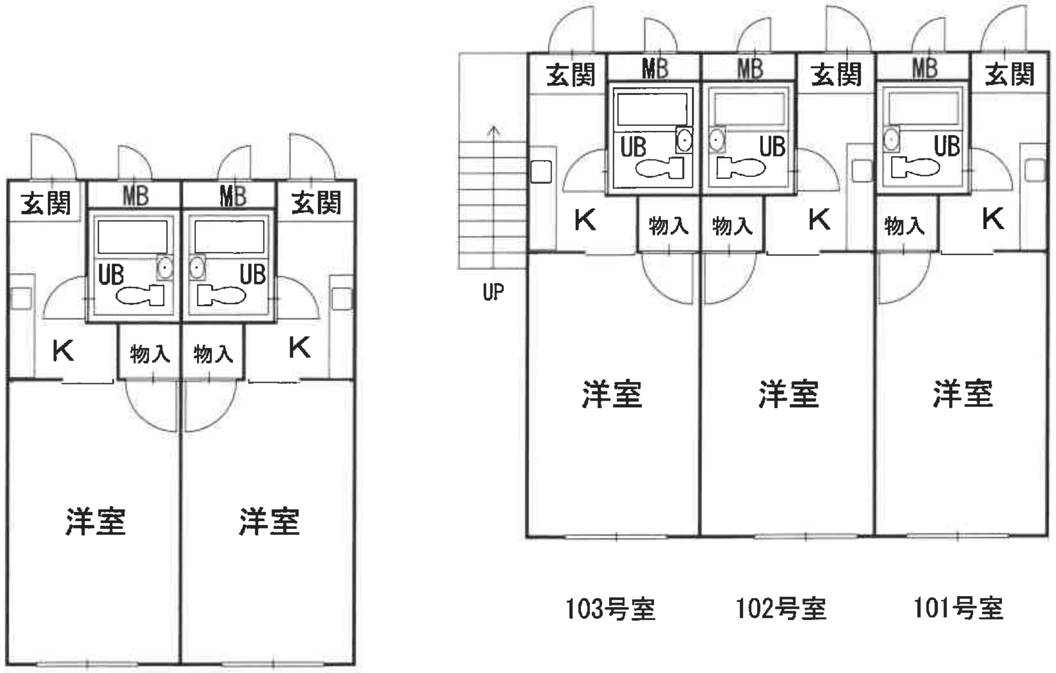
令和７年（ケ）第５８号

建物間取図（概略）



物件２建物

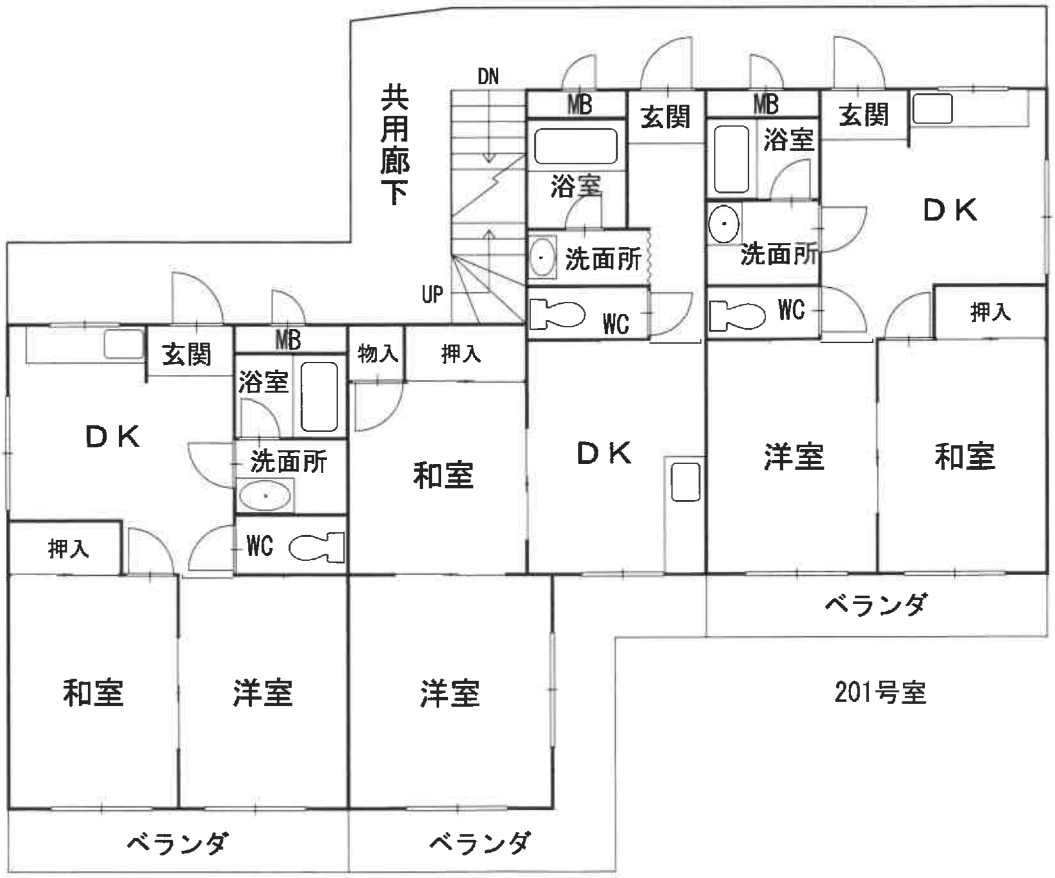
【１階】



103号室　102号室　101号室

106号室　105号室

【２階】



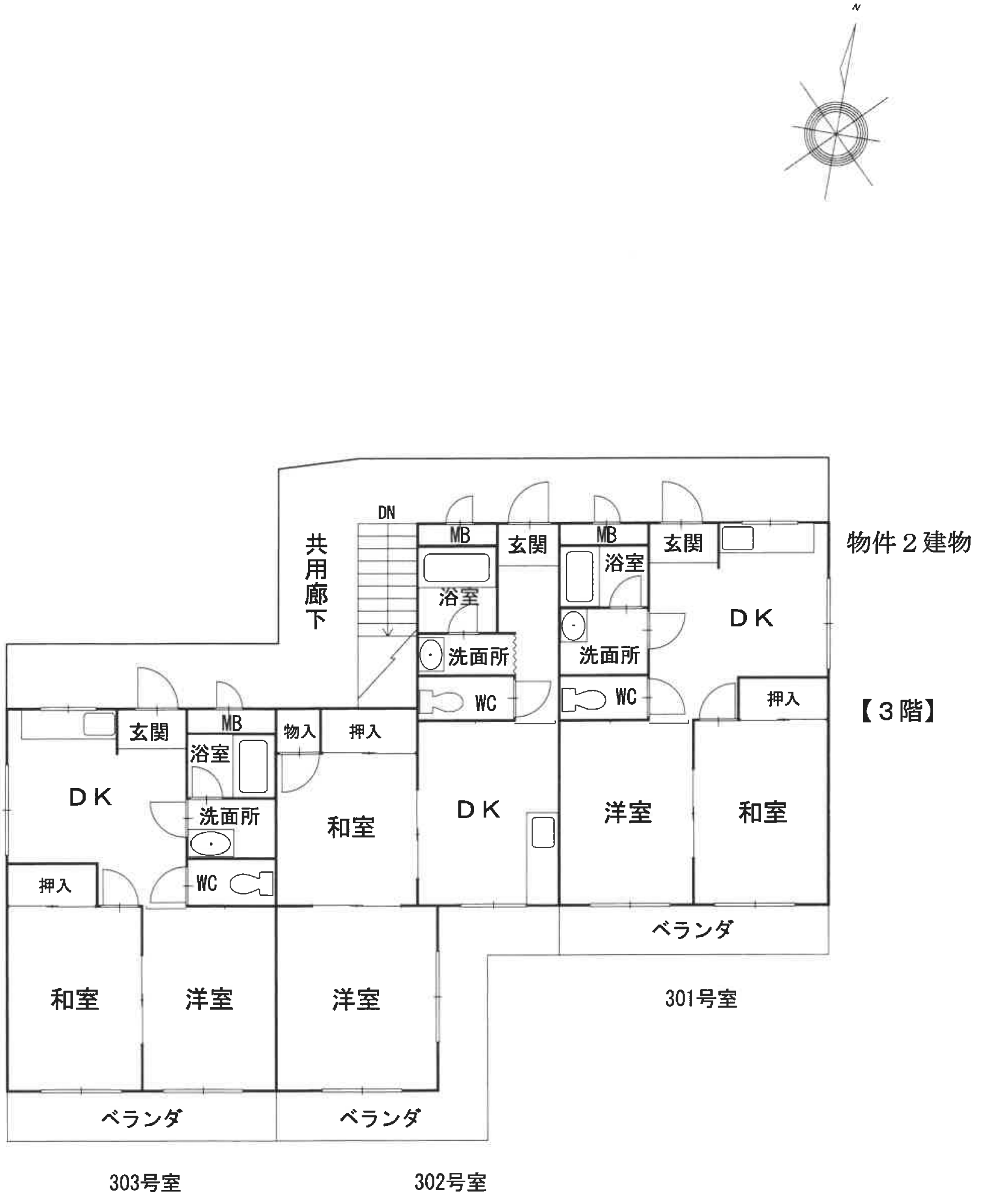
201号室

203号室　202号室

令和７年（ケ）第５８号

（ 11 枚目）

建物間取図（概略）



令和７年（ケ）第５８号

写真１　　　　　　　　　　　　物件２建物

物件１土地

写真２　　　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　　１０１号室内(洋室)

写真３　　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　１０１号室内(ＵＢ)

写真４　　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　１０２号室内(洋室)

写真５　　　　物件２建物　　　　１０２号室内(K)

写真６　　　　物件２建物　　　　１０２号室内(天井クロスの撓み)

写真７　　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　１０３号室内(洋室)

写真８　　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　１０３号室内(ＵＢ)

写真９　　　物件２建物　　　１０５号室内(ＵＢ)

写真１０　　　物件２建物　　　１０５号室内(Ｋ)

写真１１　　　　物件２建物　　　　１０６号室内(洋室)

写真１２　　　　物件２建物　　　　１０６号室内(K)

写真１３　　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　２０１号室内(洋室)

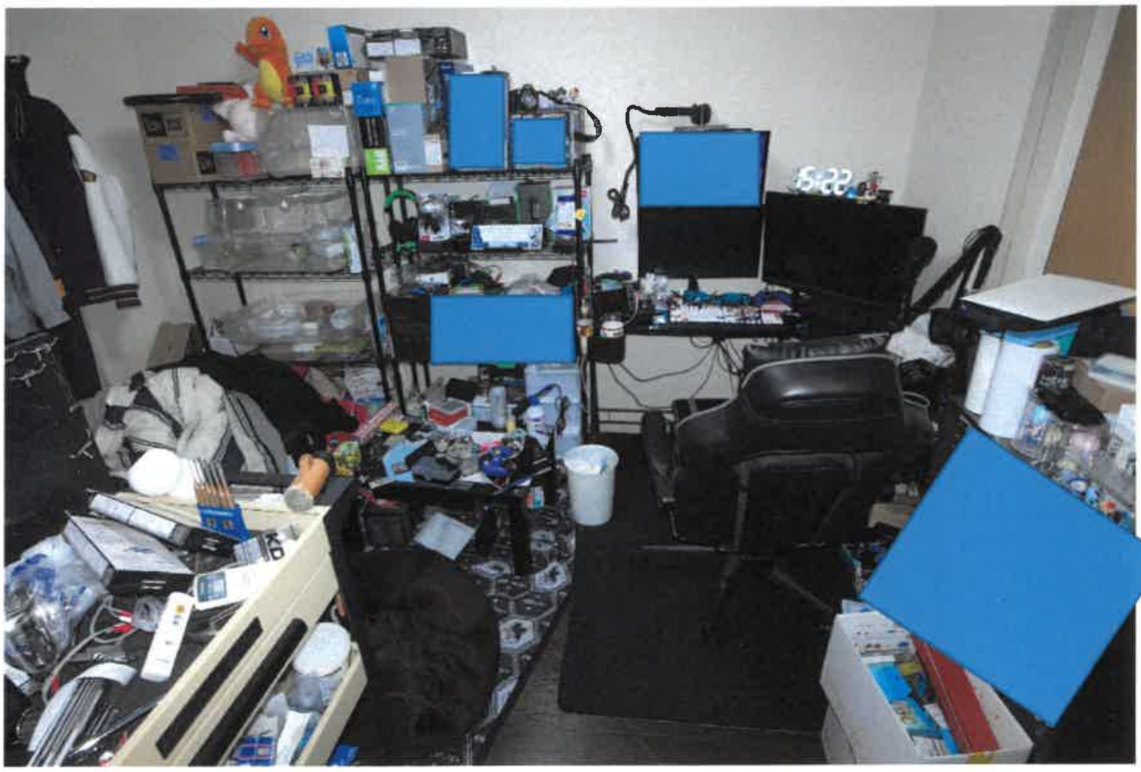


写真１４　　　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　　２０１号室内(ＤＫ)

写真１５　　物件２建物　　２０２号室内(洋室)

写真１６　　物件２建物　　２０２号室内(ＤＫ)

写真１７　　　　物件２建物　　　　２０２号室内(浴室)

写真１８　　　　物件２建物　　　　２０３号室内(ＤＫ)

写真１９　　　　　　物件２建物　　　　２０３号室内(浴室・黒カビの状況)

写真２０　物件２建物　２０３号室内(洗面所・壁紙クロスの破れ，黒カビの状況)

写真２１　物件２建物　２０３号室(和室)

襖の破れ　サッシの鍵破損　窓ガラスにひび

写真２２　物件２建物　２０３号室内(洋室)

網戸破れ　窓ガラスにひび　壁紙クロスの破れ，穴

写真２３　　物件２建物　　３０１号室内(ＤＫ)

写真２４　　物件２建物　　３０１号室内(浴室)

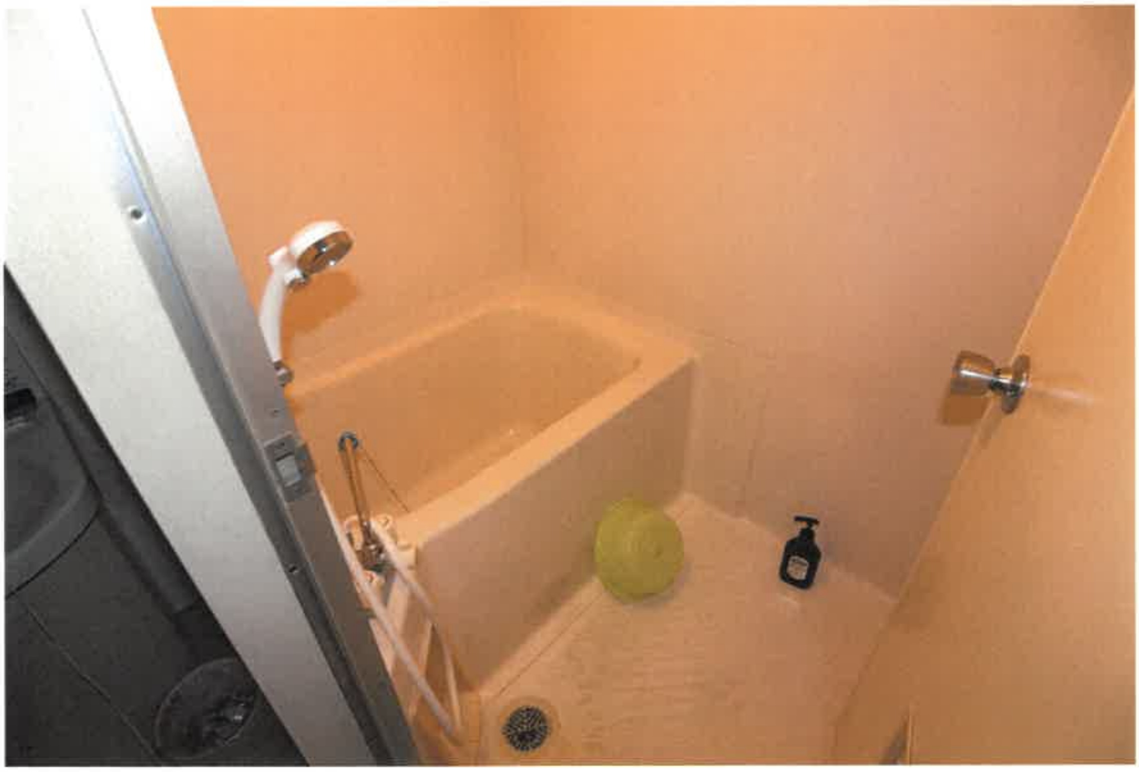


写真２５　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　３０２号室内(ＤＫ)

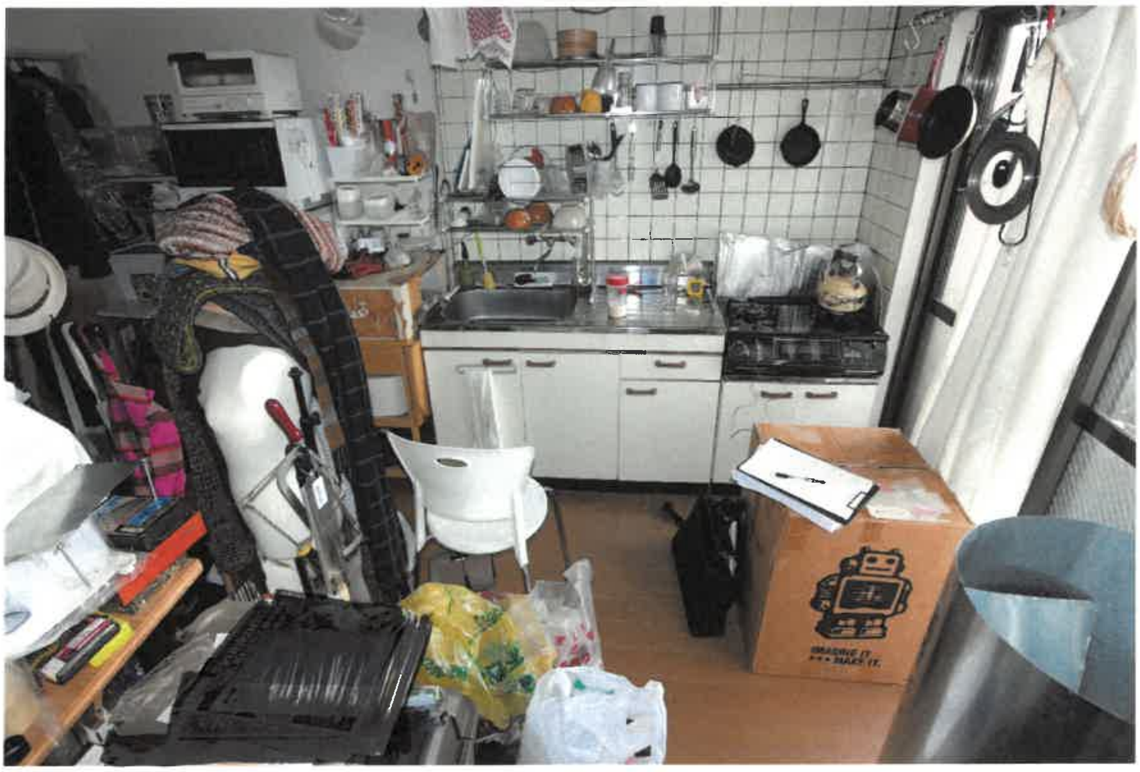


写真２６　　　　　　　　　物件２建物　　　　　　　　３０２号室内(和室)

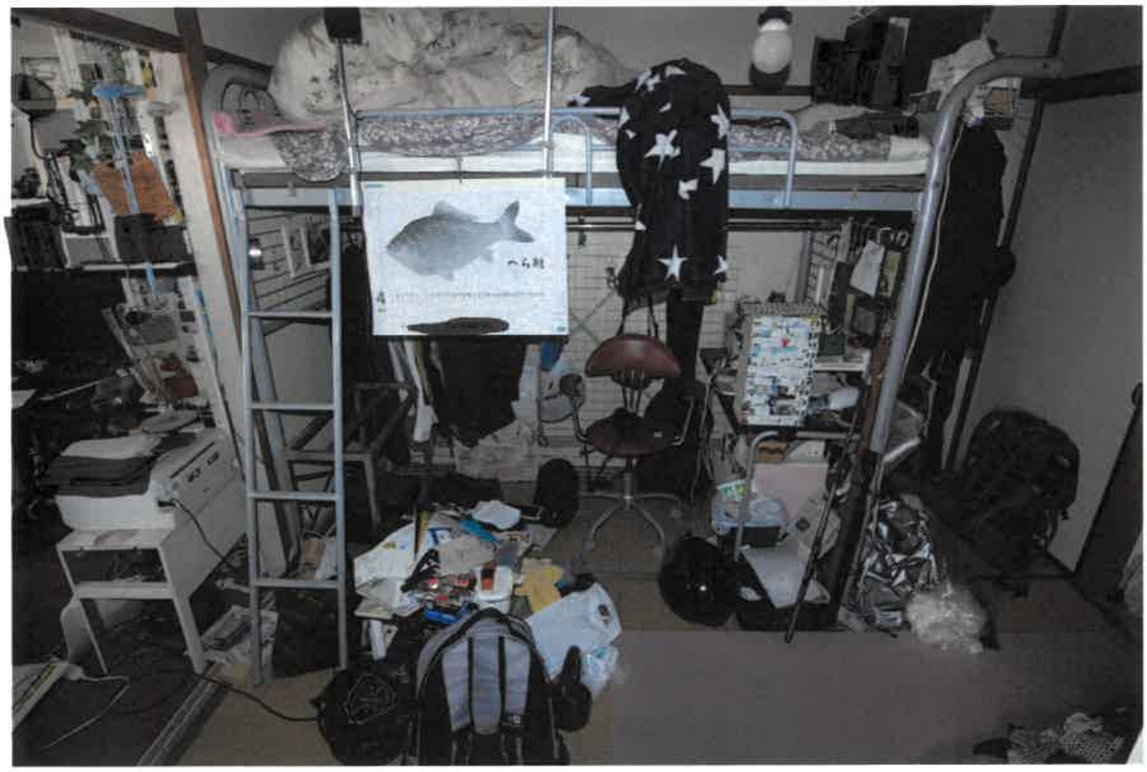


写真２７　　　　　物件２建物　　　　　３０３号室内(洋室)

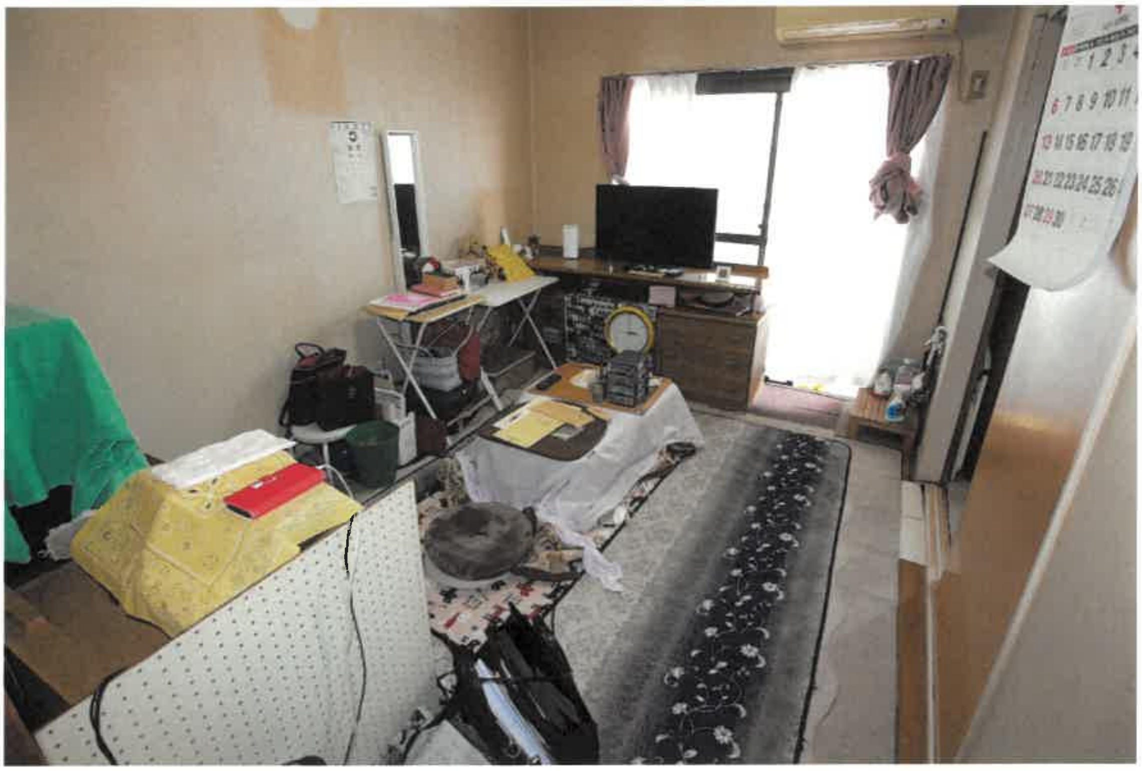
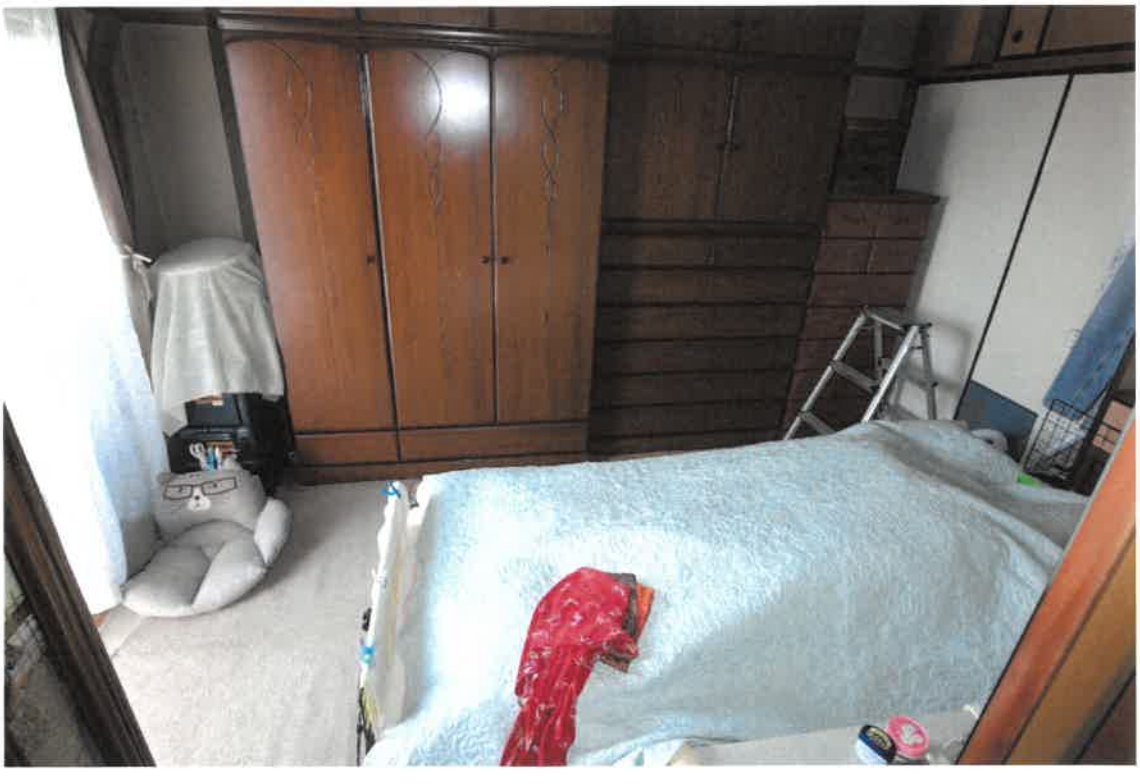


写真２８　　　　　物件２建物　　　　　３０３号室内(和室)



副

令和７年(ケ)第５８号
令和７年　３月２８日　　受　　理
令和７年　４月３０日外　現地調査
令和７年　５月２６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
後藤　龍

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１６，８２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５，３９０，０００円
物件２（建物）	金　１１，４３０，０００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

<table>
<tr><th>番号</th><th>所在等</th><th>登　記</th><th>現　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td>所　在
地　番
地　目
地　積</td><td>海部郡大治町大字砂子字山ノ浦
381番40
宅地
273.16㎡</td><td>同左。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>所　在
家屋番号
種　類
構　造
床面積</td><td>海部郡大治町大字砂子字山ノ浦381番地40
381番40
共同住宅
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
1階 105.18㎡
2階 127.70㎡
3階 127.70㎡</td><td>同左。</td></tr>
<tr><th>番号</th><th colspan="3">特記事項</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">なし</td></tr>
</table>

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「中村公園」駅の西方、道路距離約 3.2 ㎞。 福祉巡回バス「みきクリニック前」停留所の南方、道路距離約 180m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中、アパート等が介在する住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% — —
画　地　条　件	地積　273.16㎡ 間口　約17.7m 奥行　約16.5m 形状　ほぼ台形	
接面道路の状況	南側で幅員約4.6m舗装町道（建築基準法42条1項1号）に等高で接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件１土地は、物件２建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上　水　道 ガス配管 下　水　道	あり 引込可 なし（個別浄化槽）
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図（昭和45年版、昭和61年版）による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺に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の指定はないことから、土壌汚染の可能性は低いものと思料される。	
特　記　事　項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・大治町備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水及び高潮の浸水想定区域に該当している。 ・物件１土地の南側部分には４台分の駐車区画がある。その内１台分は、軽自動車用である。 ・物件１土地の北側に貯水槽が設置されている。 ・南側町道内に都市ガスの本管が敷設されているが、現在、対象地内に引き込みはされていない。ガスはカニエＪＡＰＡＮ株式会社のＬＰガスを利用している模様である。	

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)　　平成1年3月31日新築 経　過　年　数　　約36年 経済的残存耐用年数　　約4年	
仕　　　様	構　　　造	鉄骨造
	屋　　　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　　壁	吹付
	内　　　壁	クロス　ほか
	天　　　井	クロス、敷目板天井　ほか
	床	フローリング、畳　ほか
	設　　　備	電気、上水道、個別浄化槽、ＬＰガス　ほか
	そ　の　他	ー
床面積(現況)	1階　105.18㎡ 2階　127.70㎡ 3階　127.70㎡ (計)　360.58㎡	
現況用途等	現況用途　共同住宅 間取り　1階に1Kが5室、2階及び3階に2ＤＫが各3室。合計11室。 (附属資料「建物間取図(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	現況調査報告書の記載のとおり。	
特記事項	・建物周囲の犬走りには、各所でひび割れが見られた。 ・102号室では、玄関の天井部分でクロスの撓みが見られた。 ・居住者によると、201号室のＤＫ東側の窓付近は、強く雨が降った時に雨漏りするとのことであった。 ・203号室は、窓ガラスのひび割れ、クロスの剥がれ、浴室及び洗面所の黒カビ、畳の傷み、内壁に穴が開いている箇所がある等、劣化、破損の程度が著しい状態であった。 ・複数の居住者から、隣接住戸の生活音がよく聞こえるという話があった。	

第５　評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

１　積算価格の試算

（１）基礎となる価格

① 建付地価格（物件１）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円／㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	71,600	0.98	273.16	0.90	17,250,000

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 大治-6

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
68,200 円/㎡	×	99.8／100	×	100／100	×	100／95	＝	71,600 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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：形状 0.98

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等を考慮。

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／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	360.58	0.09	7,460,000

ウ　現価率

現価率＝〔残価率 3%＋(1－残価率 3%)×{経済的残存耐用年数 4 年／(経済的残存耐用年数 4 年＋経過年数 36 年)}〕×(1－観察減価等 30%) ＝ 0.09

（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	17,250,000	0.55	法定地上権	9,490,000

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 端数処理 エ
1	17,250,000	−9,490,000	1.00	7,760,000	0.314
2	7,460,000	＋9,490,000	1.00	16,950,000	0.686
合計				24,710,000	1.000

ウ 市場性修正：必要なし。

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、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
5,181,072	1.00	18.0%	0.85	24,470,000

ア　総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料、共益費、駐車場代の合計（年額）である。

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18.0%と決定した。

エ　その他補正：建物の雨漏り、空室部分を中心に破損、汚損等の修繕・補修の必要性があること等を考慮した。

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、物件の収益性を反映した収益価格を重視し、費用性を反映した積算価格を比較考量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－エ
1	24,520,000	0.314	0.70	0	5,390,000
2		0.686	0.70	345,000	11,430,000
一括価格（合計）					16,820,000

イ　構成比：1（2）②エ　の比率を採用。

ウ　競売市場修正：評価の条件記載欄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：預かり金的性格を有する敷金等のうち、買受人が承継する敷金等相当額を控除する。

第６　参考価格資料

地価公示価格　大治-6

所　　　　在　：海部郡大治町大字砂子字千手堂 712 番 5
価　　　　格　：68,200 円/㎡
位　　　　置　：地下鉄東山線「岩塚」駅の西方 道路距離約 3.5km
価 格 時 点　：令和 7 年 1 月 1 日
地　　　　積　：199 ㎡
供給処理施設　：上水道、都市ガス
接 面 街 路　：西側幅員 4.7m町道に接面
用 途 指 定 等　：第 1 種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要　：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

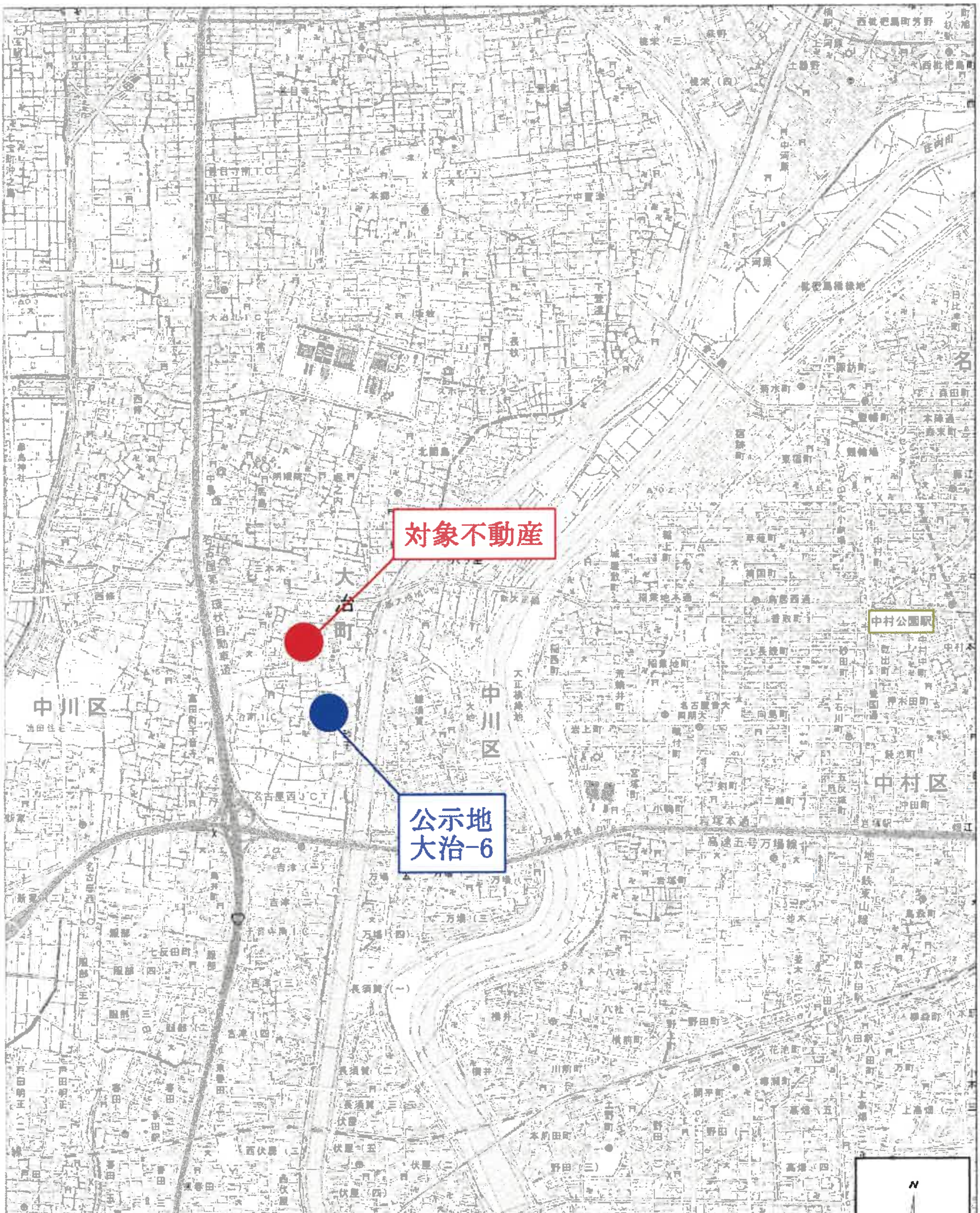
第７　附属資料

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　建物間取図（概略）
7　現況写真

以　上

附　属　資　料

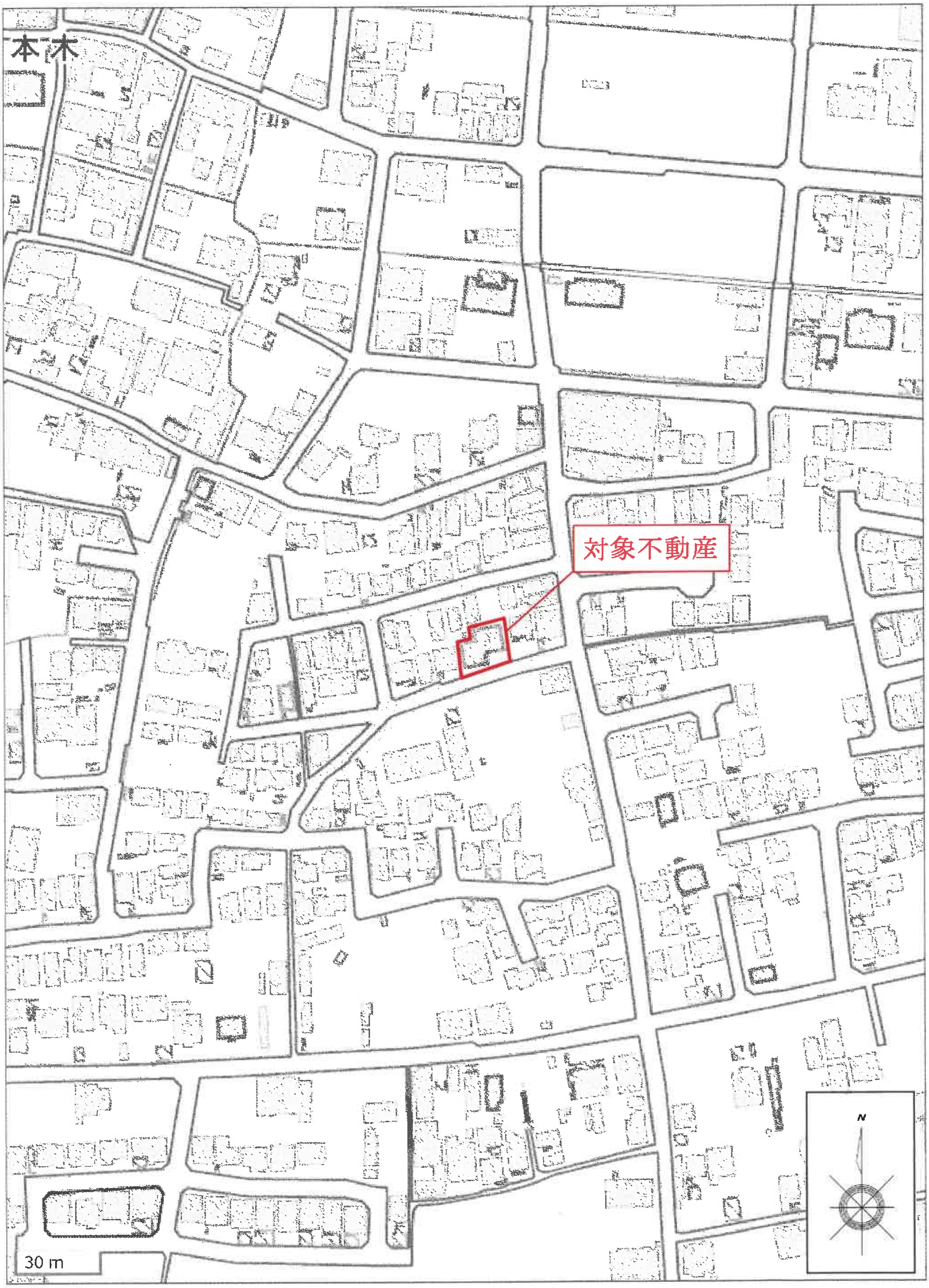
位置図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

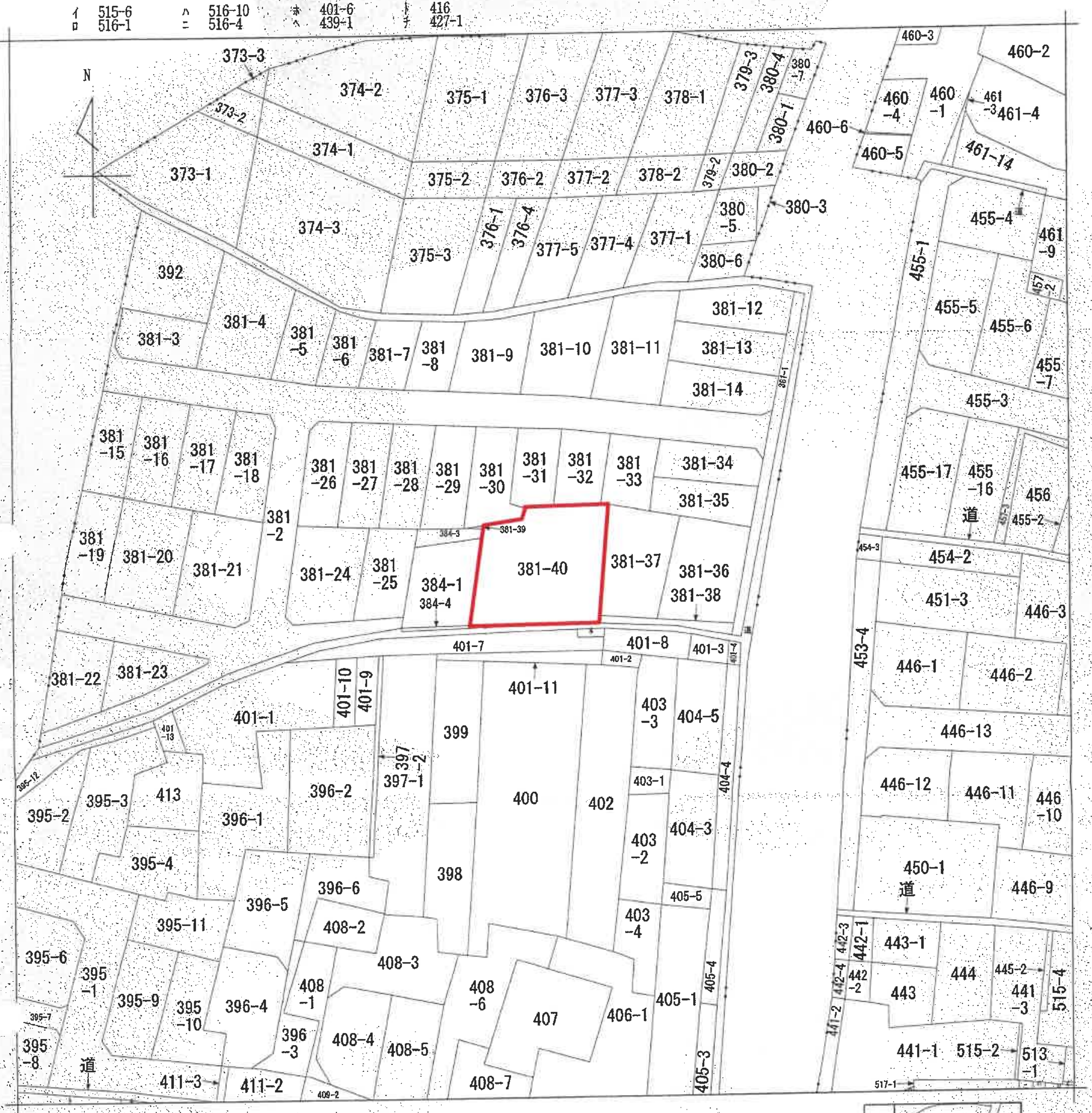
付近案内図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

イ 515-6　ハ 516-10　ホ 401-6　ト 416
ロ 516-1　ニ 516-4　ヘ 439-1　チ 427-1



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

地番区域見出
大字砂子字山ノ浦
大字砂子字松木

<table>
<tr><td>請求部分</td><td>所在</td><td colspan="4">海部郡大治町大字砂子字山ノ浦</td><td>地番</td><td colspan="2">381番40</td></tr>
<tr><td>出力縮尺</td><td>1/600</td><td>精度区分</td><td></td><td>座標系番号又は記号</td><td></td><td>分類</td><td>地図に準ずる図面</td><td>種類</td><td>旧土地台帳附属地図</td></tr>
<tr><td>作成年月日</td><td colspan="2">昭和37年10月1日</td><td>備付年月日（原因）</td><td colspan="2"></td><td>補記事項</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

A４判に縮小

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。
（名古屋法務局津島支局管轄）
令和7年2月17日
東京法務局豊島出張所
登記官 [redacted]

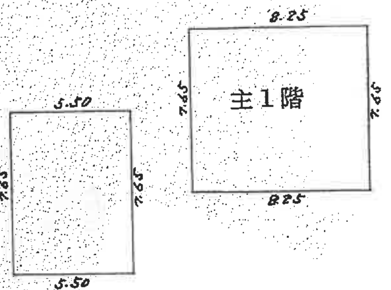
地図整理番号：M32812
(1/1)

登記年月日：平成1年4月11日

9202957 各階平面図 [redacted]

家屋番号	381番40
建物の所在	海部郡大治町大字砂子字山ノ浦381番地40

建物図面



面積計算主1階

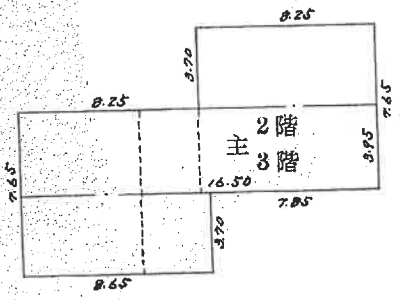
5.50×7.65＝ 42.0750

8.25×7.65＝ 63.1125

計105.1875

床面積

105.18 ㎡



面積計算主2階 3階（2階に同型）

8.25×3.70＝ 30.5250

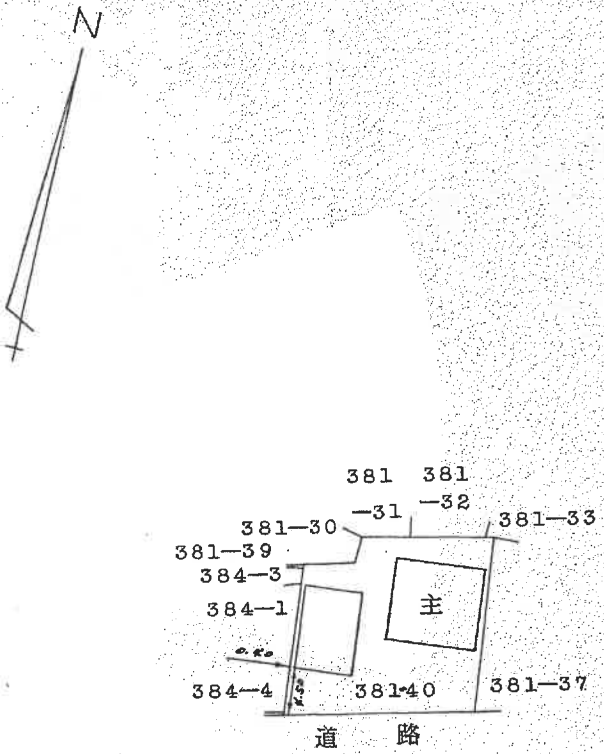
16.50×3.95＝ 65.1750

8.65×3.70＝ 32.0050

計127.7050

床面積

127.70 ㎡



名古屋法務局 甚目寺出張所 1.4.11 処理

A4判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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。

（名古屋法務局津島支局管轄）

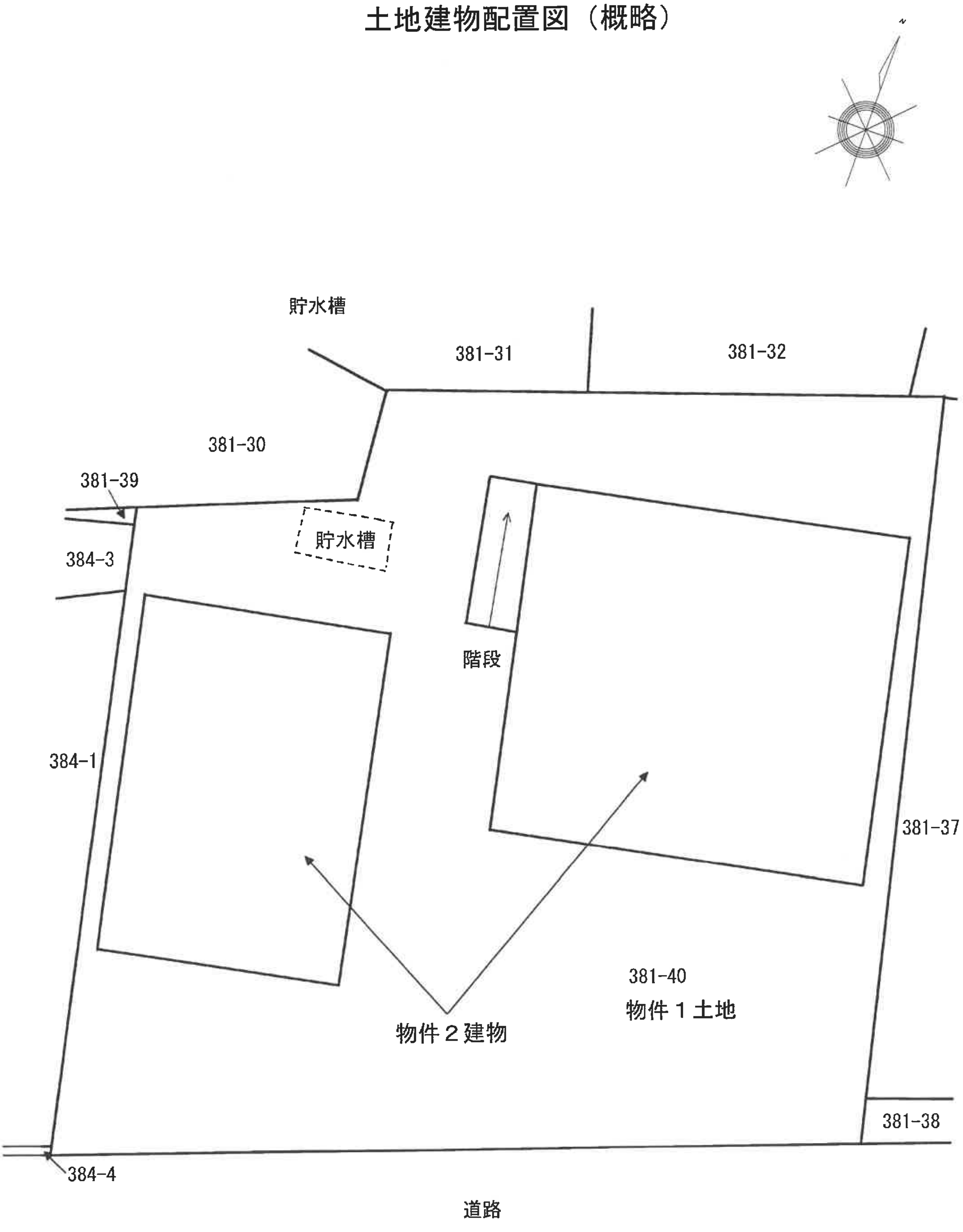
令和7年2月17日

東京法務局豊島出張所

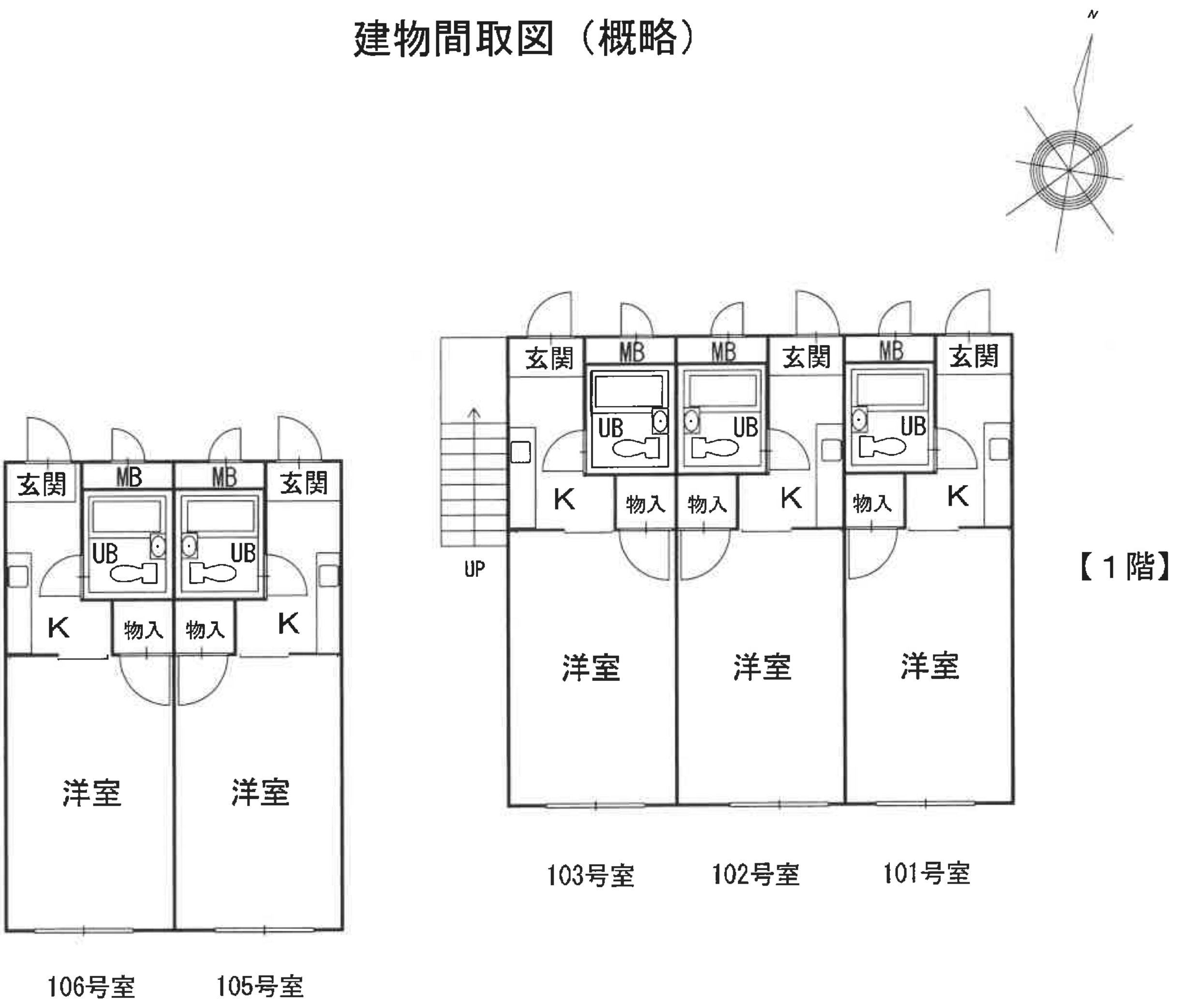
登記官 [redacted]

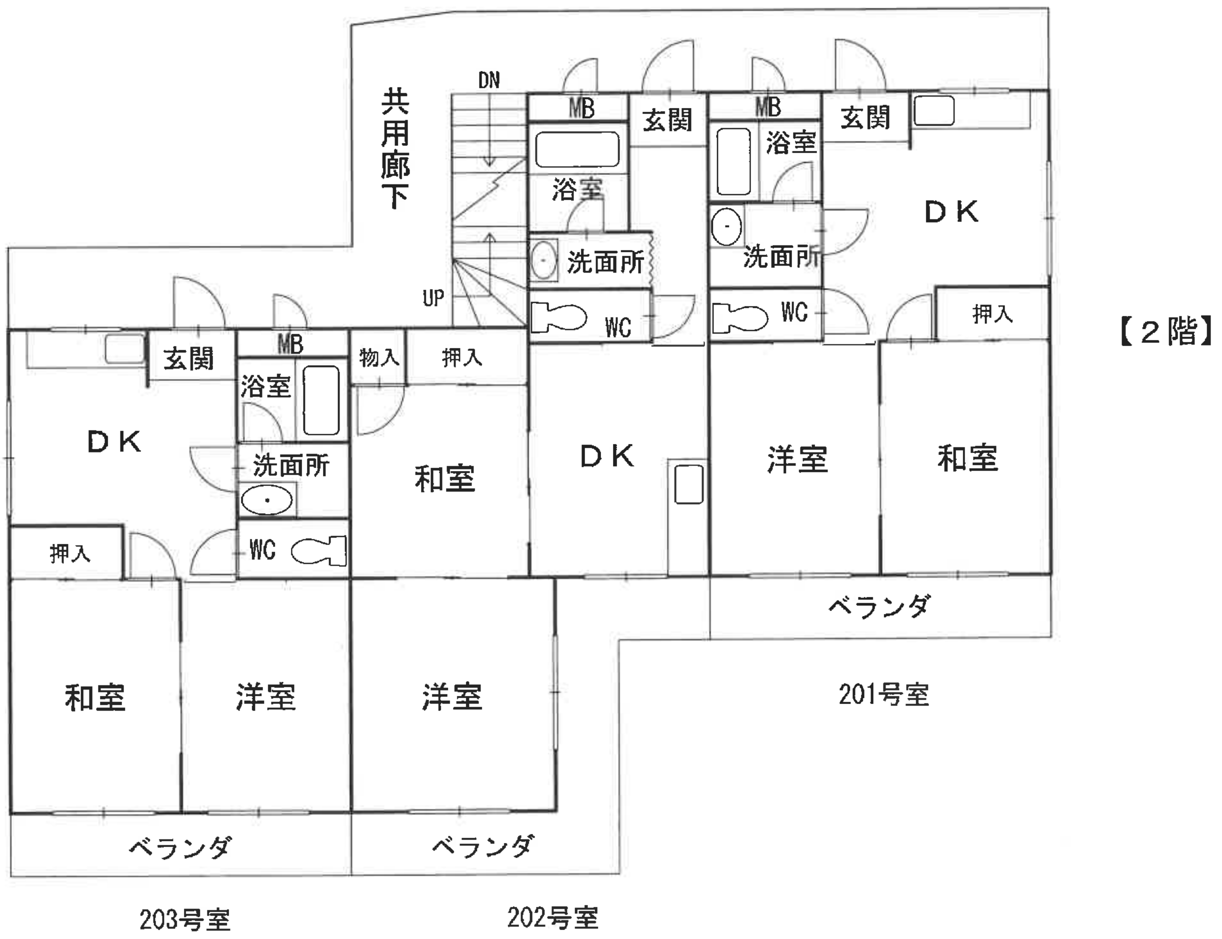
地図整理番号：M32817

土地建物配置図（概略）


貯水槽
381-31
381-32
381-30
381-39
貯水槽
384-3
階段
384-1
381-37
381-40
物件１土地
物件２建物
381-38
384-4
道路

建物間取図（概略）


【１階】
玄関
MB
UB
K
物入
洋室
UP
106号室
105号室
103号室
102号室
101号室


【２階】
共用廊下
DN
UP
MB
玄関
浴室
洗面所
WC
DK
押入
物入
和室
洋室
ベランダ
203号室
202号室
201号室

建物間取図（概略）

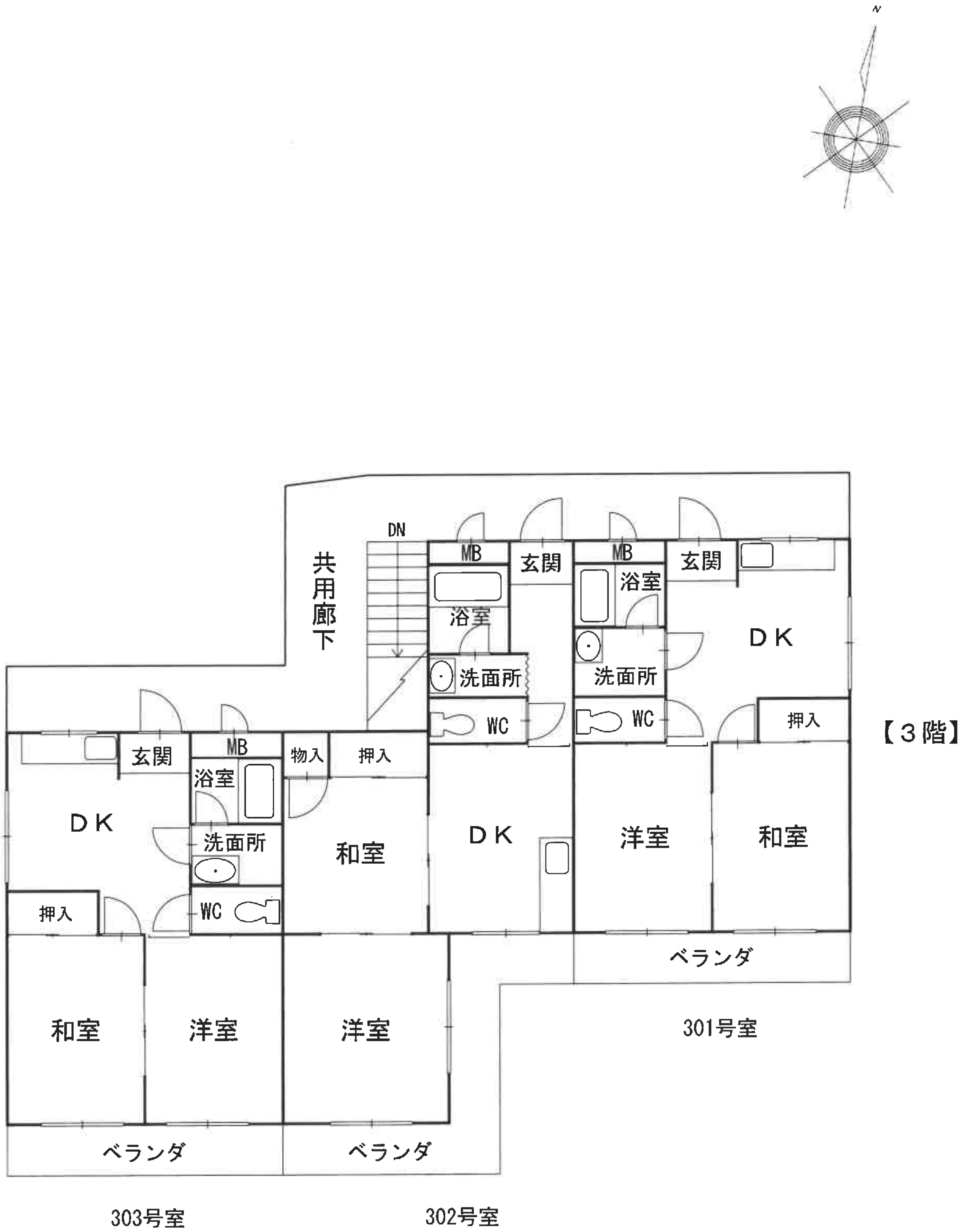


写真1

物件2建物

写真2