

[注意事項]

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評価書

名古屋地方裁判所民事2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 8月 1 2 日から 令和 8年 8月 1 9 日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月 2 6 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 9月 9日 午前 9時50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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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 7月28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	105,680,000 84,544,000	一括	21,136,000	1,361,922	350,445
1	39,740,000				
2	32,970,000				
3	32,970,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市守山区白山二丁目
 地 番 901番
 地 目 宅地
 地 積 1251.96平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区白山二丁目 901番地
 家屋 番号 901番の1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	249.56平方メートル
2階	249.56平方メートル
3階	249.56平方メートル

- 3 所 在 名古屋市守山区白山二丁目 901番地
 家屋 番号 901番の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	249.56平方メートル
2階	249.56平方メートル
3階	249.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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】

なし

【物件番号2, 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 アルビオン都市開発株式会社

期 限 令和9年4月30日まで

賃 料 月額60万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 譲渡・転貸を認める。

上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。

別紙転借人目録の「範囲」欄記載の部分は同目録「転借人」欄記載の各転借人（転使用借人）が占有している。その余の部分は賃借人が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙転借人目録の「範囲」欄記載の部分は同目録「転借人」欄記載の各転借人（転使用借人）が占有している。その余の部分は原賃借人アルビオン都



市開発株式会社が占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

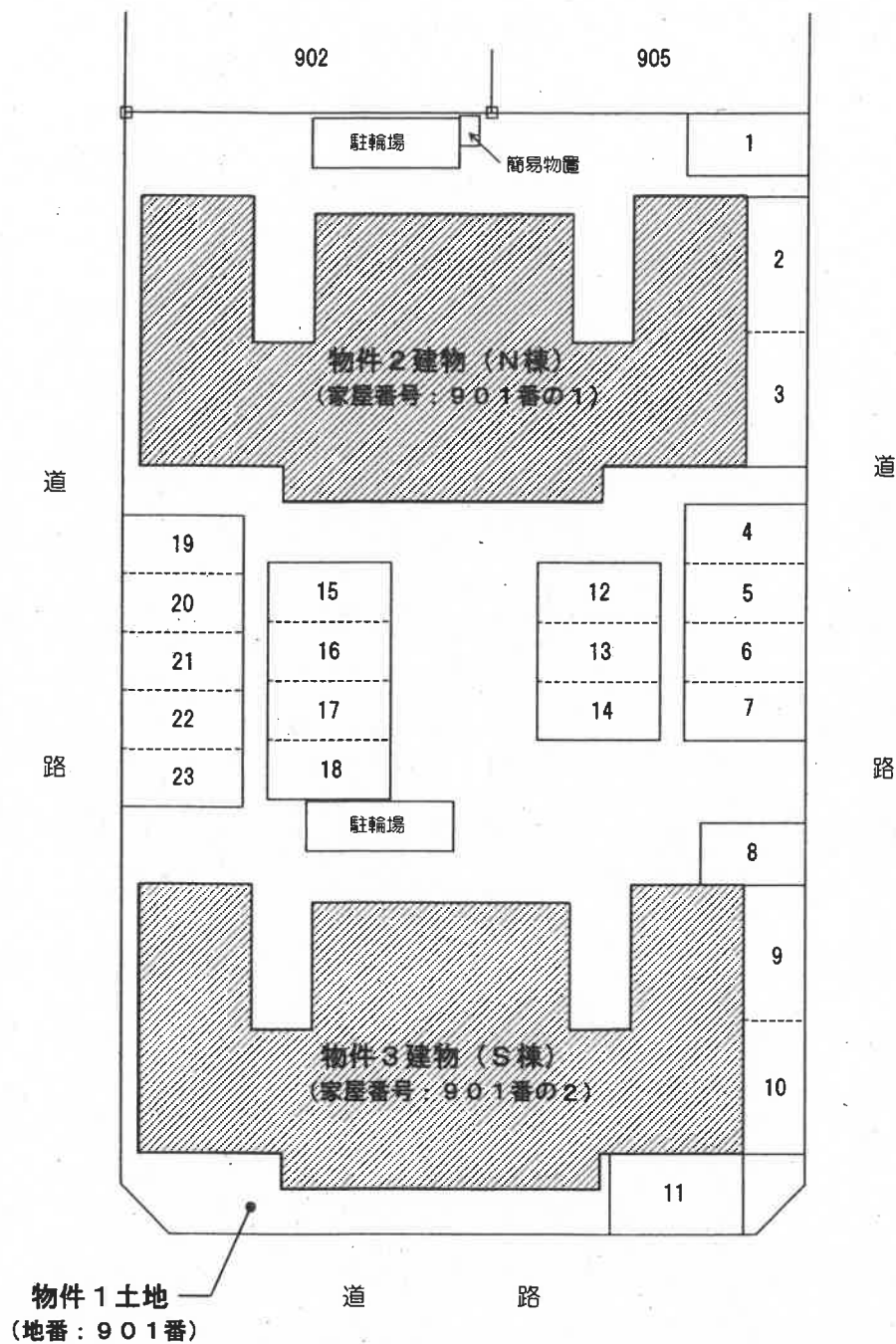
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市守山区白山二丁目 |
| | 地 番 | 901番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1251.96平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区白山二丁目 901番地 |
| | 家屋 番号 | 901番の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 249.56平方メートル
2階 249.56平方メートル
3階 249.56平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 3 | 所 在 | 名古屋市守山区白山二丁目 901番地 |
| | 家屋 番号 | 901番の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 249.56平方メートル
2階 249.56平方メートル
3階 249.56平方メートル |



転借人目録

物件 番号	範囲	転借人
1	別紙土地建物位置関係図（概略）記載の 駐車区画1	C
1	同2	L
1	同3	B
1	同4	D
1	同5	H
1	同8	J
1	同10	株式会社草吹（転使用借）
1	同11	Q
1	同12	E
1	同14	G
1	同16	I
1	同17	P
1	同18	K
1	同19	F
1	同20	R
1	同22	T
1	同23	O
2	N棟101号室	B
2	N棟102号室	C
2	N棟103号室	D
2	N棟201号室	E
2	N棟202号室	F
2	N棟301号室	G
2	N棟304号室	H
3	S棟101号室	I
3	S棟102号室	J
3	S棟103号室	K
3	S棟104号室	L
3	S棟201号室	株式会社草吹（転使用借）
3	S棟202号室	O
3	S棟204号室	P
3	S棟301号室	Q
3	S棟302号室	R
3	S棟304号室	T

土地建物位置関係図（概略）



令和 7 年(ケ)第 106 号

令和 8 年 2 月 16 日受理

令和 8 年 5 月 **15** 日提出

補 充

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市守山区白山二丁目
 地 番 901番
 地 目 宅地
 地 積 1251.96平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区白山二丁目 901番地
 家屋 番号 901番の1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	249.56平方メートル
2階	249.56平方メートル
3階	249.56平方メートル

- 3 所 在 名古屋市守山区白山二丁目 901番地
 家屋 番号 901番の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	249.56平方メートル
2階	249.56平方メートル
3階	249.56平方メートル

補 充 調 査 事 項 及 び 調 査 結 果

1 補充調査事項

所有者（Ａ）とアルビオン都市開発株式会社（以下「アルビオン都市開発」という。）との間の賃貸借契約の内容（Ｎ棟１０１号（区画３の駐車場を含む、以下同様）の賃貸人が所有者（Ａ）となっていることの経緯も含む）、賃貸借契約開始時から現在までの各占有者からの賃料の収受の状況及び物件１ないし３各土地建物（以下「本件各土地建物」という。）についての管理委託契約の内容

2 調査方法及び調査経過

- (1) アルビオン都市開発、Ｎ棟１０１号の賃借人（Ｂ）及び積村ビル管理株式会社（以下「積村ビル管理」という。）に対し、上記１記載の調査事項に関する文書照会を行い、各種資料の提出を受けた。また、アルビオン都市開発及び積村ビル管理の各担当者から、電話による聴き取りを行った。
- (2) Ａに対し、当職への電話連絡を依頼する文書を送付したものの連絡がなく、また、Ａの携帯電話へ架電したものの不通であった。このため、Ａから上記１記載の調査事項につき聴取することはできなかった。

3 調査結果

- (1) 本件各土地建物に係る一括借上契約及び管理委託契約について

ア 株式会社クラージュ（本件各土地建物に係るＡの前所有者、以下「クラージュ」という。）

は、平成２９年５月１日、一般社団法人日本財宅振興協会（以下「日本財宅振興協会」という。）との間で「貸室賃貸借契約書」を作成し、同日以降、同協会に対し、本件各土地建物を月額６０万円で賃貸した（以下「本件原契約」という。）。

イ Ａは、平成２９年８月２３日、積村ビル管理との間で「管理委託契約書」を作成し、同年９月１日以降、同社に対し、本件各土地建物の管理業務を委託した。

ウ クラージュは、平成２９年８月３１日、Ａに対し、本件各土地建物を売却した。さらに、クラージュ、Ａ及び日本財宅振興協会は、同日、「賃貸人たる地位の承継の覚書」を作成し、本件原契約における賃貸人としての地位がクラージュからＡへ移転したことにつき合意した。

なお、Ａと日本財宅振興協会は、同日、「覚書」を作成し、本件原契約及びその運用等に関し、次の事項につき合意した。

(ア) 本件原契約に基づく賃借人としての地位は、引き続き日本財宅振興協会に帰属する。

(イ) Ａ及び日本財宅振興協会は、本件各土地建物の管理業務について、積村ビル管理に委託することに合意する。

(ロ) 日本財宅振興協会が収受すべき本件各土地建物の賃料については、Ａのローン返済等の都合により、当面の間、積村ビル管理を通じてＡへ直接入金されるものとする。この取扱いは、賃料の帰属主体を変更するものではなく、当該賃料は実質的に日本財宅振興協会に帰属することを確認する。

(ハ) (ロ)に基づきＡが受領した賃料相当額は、日本財宅振興協会からＡに対する貸付金として取り扱う。

(ニ) 日本財宅振興協会がＡに対して有する借上賃料支払義務その他一切の債権債務については、(ハ)の貸付金と対当額において相殺する。

(ホ) 本件各土地建物から生じる収益は、(ハ)及び(ニ)の精算を前提として、実質的に日本財宅振興協会に帰属することを確認する。

エ Ａ、日本財宅振興協会及びアルビオン都市開発は、令和４年１０月１日、「賃借人地位承継の覚書」を作成し、本件原契約及びこれに付随する契約等における日本財宅振興協会の地位は、その条件を変更するとなく、アルビオン都市開発に移転することに合意した。

オ Ａは、令和６年１２月１０日、アルビオン都市開発との間で「建物管理委託契約書」を作成し、令和７年１月１日以降、同社に対し、本件各土地建物の管理業務を委託した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

補充調査事項及び調査結果

(2) 各占有者（各入居者）からの賃料の収受の状況

ア 平成29年9月分から令和6年12月分まで

積村ビル管理が集金し、管理費用等を控除した残額をAへ支払っている。当該支払額については、日本財宅振興協会（令和4年10月分以降についてはアルビオン都市開発）のAに対する貸付金として処理され、Aの日本財宅振興協会（又はアルビオン都市開発）に対する本件各土地建物の一括借上賃料（月額60万円）と相殺されている。

イ 令和7年1月分以降

アルビオン都市開発が集金している。同社は、Aに対する一括借上賃料（月額60万円）から管理費用等を控除した残額をAへ支払っている。

(3) N棟101号の賃貸人が所有者（A）となっていることについて

積村ビル管理担当者の陳述（4枚目）記載のとおり

4 執行官の意見

上記3記載の調査結果及び関係者より提出を受けた各種資料等から、Aが本件各土地建物全体を（日本財宅振興協会から賃借人の地位を承継した）アルビオン都市開発へ賃貸し、同社がBを含む各入居者へ転貸しているものと認めた。

したがって、本件各土地建物に係る占有関係は、令和7年8月26日提出の現況調査報告書記載のとおりであり、変更及び訂正を要する箇所はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (N棟101号室 占有者)	(照会文書に対する回答要旨) N棟101号の賃貸借契約書の写しを提出します。
■ アルビオン都市開発 株式会社担当者	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 当社は、令和4年10月1日、日本財宅振興協会から本件各土地建物 (物件1ないし3各土地建物)に係る賃借人としての地位を承継しまし た。Aから本件各土地建物を賃借し、各入居者へ転貸しています。 2 当社は、令和7年1月よりAから本件各土地建物の管理業務を受託して います。同業務を受託する前後において、当社が本件各土地建物の賃料を 受領する方法が異なっていますが、その点については、関係資料の写しを 提出しますので、そちらを参照してください。
■ 積村ビル管理株式会 社担当者	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 当社は、平成29年9月1日から令和6年12月31日まで、Aから本 件各土地建物の管理業務を受託していました。契約内容の詳細について は、管理委託契約書の写しを提出しますので、そちらを参照してくださ い。 2 N棟101号の賃貸借契約は、当社がAの代理人として契約したもので す。Aは遠方に滞在することが多いとのことでしたので、本件各土地建物 への入居希望(駐車場の使用希望を含む)があった際、契約書の作成及び 押印等の事務処理を円滑に行うため、当社がAから賃貸借契約の締結につ き委任を受けていました。 執行官によると、本件各土地建物は、当社による管理業務の開始前から 日本財宅振興協会が一括借上げをしており、さらに、令和5年3月21日 (N棟101号室の賃貸借契約の契約期間の始期)時点では、賃借人とし ての地位が同協会からアルビオン都市開発へ移転していたとのことですが、 A、日本財宅振興協会及びアルビオン都市開発のいずれからでも、当社 への説明は一切ありませんでした。当社としては、日本財宅振興協会の名 称すら認識しておらず、アルビオン都市開発についても、当社が令和6年 12月末をもって本件各土地建物の管理業務を終了した際に、その後本件 各土地建物の管理業務を行う会社として初めてその名称を知った程度で す。 このような事情から、当社としては、N棟101号について、Aを賃貸 人とする賃貸借契約を締結したと認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月25日 (水) 14:00-14:10	(携帯電話)	(アルピオン都市開発へ架電) 担当者より本件各土地建物に係る各種契約につき聴取
8年 2月27日 (金)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付 (連絡なし)
8年 2月27日 (金)	当庁執行官室	アルピオン都市開発あて照会文書作成送付 (令和8年4月17日及び同月27日回答あり)
8年 2月27日 (金)	当庁執行官室	積村ビル管理あて照会文書作成送付 (令和8年3月10日回答あり)
8年 3月 3日 (火)	当庁執行官室	Bあて照会文書作成送付 (令和8年3月9日回答あり)
8年 3月16日 (月)	当庁執行官室	Bあて照会文書作成送付 (令和8年3月9日の回答に不足箇所があったため) (令和8年3月23日回答あり)
8年 5月 7日 (木) 9:00-9:10	名古屋法務局	関係会社の履歴事項全部証明書取寄
8年 5月 7日 (木) 10:30-10:45	(携帯電話)	(積村ビル管理へ架電) 担当者より本件各土地建物に係る各種契約につき聴取
(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 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(ケ)第 106 号

令和 7 年 5 月 30 日受理

令和 7 年 8 月 **26** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市守山区白山二丁目
 地 番 901番
 地 目 宅地
 地 積 1251.96平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区白山二丁目 901番地
 家屋 番号 901番の1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 249.56平方メートル
 2階 249.56平方メートル
 3階 249.56平方メートル

- 3 所 在 名古屋市守山区白山二丁目 901番地
 家屋 番号 901番の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 249.56平方メートル
 2階 249.56平方メートル
 3階 249.56平方メートル

(2 枚目)

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図(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 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	「執行官の意見」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 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) ☒ 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		
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	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2及び3各建物の敷地以外の部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ アルビオン都市開発株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者担当者)の陳述／■提示文書(貸室賃貸借契約書, 賃貸人たる地位の承継の覚書, 賃借人地位承継の覚書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	平成29年 5月 1日	
	期間	平成29年 5月 1日から ☒ 令和 9年 4月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(A) ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者(アルビオン都市開発(株)) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金60万円(毎月末限り当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☒ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 上記占有開始時期における契約等当事者については, その他の事項(12枚目)記載のとおりである。 ☒ 上記賃料は物件2及び3各建物の賃料を含む額である。 ☒ 本土地に設けられた駐車場は, 区画1ないし23の全23区画であり, このうち6区画(区画6, 7, 9, 13, 15及び21)が空きとなっている。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 区画3の駐車場 ----- B (N棟101号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 5・3・21 ----- 自 R 7・3・21 至 R 9・3・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 ー円	占有状況：駐車場 保証金：N棟101号 室の保証金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画1の駐車場 ----- C (N棟102号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・1・21 ----- 自 R 7・1・21 至 R 9・1・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借 人（㈱アールプランナー） 敷金：N棟102号室 の敷金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画4の駐車場 ----- D (N棟103号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H11・9・20 ----- 自 R 5・9・20 至 R 7・9・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当 時の所有者 保証金：N棟103号 室の保証金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画12の駐車場 ----- E (N棟201号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・4・1 ----- 自 R 6・4・1 至 R 8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ー円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 （㈱アールプランナー不動産） 賃料及び敷金：N棟201号室 の賃料及び敷金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画19の駐車場 ----- F (N棟202号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・4・1 ----- 自 R 7・4・1 至 R 8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 （㈱アールプランナー不動産）
1	☐ 全部 ☒ 区画14の駐車場 ----- G (N棟301号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 4・3・1 ----- 自 R 6・3・1 至 R 8・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 （(一社)日本財宅振興協会） 保証金：N棟301号 室の保証金に含まれる

※ 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
1	☐ 全部 ☒ 区画5の駐車場 ----- H (N棟304号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H16・5・15 ----- 自 R 7・5・15 至 R 8・5・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当 時の所有者 保証金：N棟304号 室の保証金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画16の駐車場 ----- I (S棟101号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・4・1 ----- 自 R 7・4・1 至 R 9・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（(一社)日本 財宅振興協会）
1	☐ 全部 ☒ 区画8の駐車場 ----- J (S棟102号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 4・5・1 ----- 自 R 6・5・1 至 R 8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 ((一社)日本財宅振興協会) 保証金：S棟102号 室の保証金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画18の駐車場 ----- K (S棟103号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H25・12・6 ----- 自 R 6・9・16 至 R 7・9・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の 所有者（㈱クラージュ）
1	☐ 全部 ☒ 区画2の駐車場 ----- L (S棟104号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・3・21 ----- 自 R 7・3・21 至 R 9・3・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 (㈱アールプランナー不動産)
1	☐ 全部 ☒ 区画10の駐車場 ----- 株式会社ライフクリエイト (S棟201号室占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H27・11・25 ----- 自 R 6・11・25 至 R 7・11・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,700円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ー円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当 時の所有者（㈱クラ ージュ）

※ 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
1	☐ 全部 ☒ 区画10の駐車場 ----- 株式会社華吹（S棟201号室占有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 6・10・2 ----- 自 R 6・10・2 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 1円	占有状況：駐車場 占有権原：転貸借（使用借） 貸主：㈱ライフクリエイト
1	☐ 全部 ☒ 区画23の駐車場 ----- O （S棟202号室占有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・12・1 ----- 自 R 6・12・1 至 R 8・11・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 1円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 （㈱アールプランナー不動産）
1	☐ 全部 ☒ 区画17の駐車場 ----- P （S棟204号室占有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・4・22 ----- 自 R 7・4・22 至 R 8・4・21	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,500円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 1円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 （㈱アールプランナー不動産） 保証金：S棟204号室の保証金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画11の駐車場 ----- Q （S棟301号室占有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H27・12・3 ----- 自 R 6・12・3 至 R 7・12・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 1円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の所有者（㈱クラージュ）
1	☐ 全部 ☒ 区画20の駐車場 ----- R （S棟302号室占有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H 2・3・31 ----- 自 R 7・3・31 至 R 8・3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 1円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の所有者 敷金：S棟302号室の敷金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画22の駐車場 ----- T （S棟304号室占有者）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 4・2・27 ----- 自 R 6・2・27 至 R 8・2・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 6,600円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 1円	占有状況：駐車場 占有開始時の貸主：当時の賃借人 （(一社)日本財宅振興協会） 保証金：S棟304号室の保証金に含まれる

※ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2及び3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■アルビオン都市開発株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者担当者)の陳述／■提示文書(貸室賃貸借契約書, 賃貸人たる地位の承継の覚書, 賃借人地位承継の覚書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	平成29年 5月 1日	
	期間	平成29年 5月 1日から ■令和 9年 4月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者(A) ☐ その他の者()	
	借主	■占有者(アルビオン都市開発株) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金60万円(毎月末限り当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		■譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■上記占有開始時期における契約等当事者については、その他の事項(12枚目)記載のとおりである。 ■上記賃料は物件1土地の賃料を含む額である。 ■物件2建物(COURAGE901N棟)及び物件3建物(同S棟)の居室は、各棟12室(101ないし104, 201ないし204, 301ないし304)の合計24室であり、このうち物件2建物5室(N棟104, 203, 204, 302及び303号室)及び物件3建物2室(S棟203及び303号室)の合計7室が空室となっている。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈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 ☒ N棟101号室 ----- B (区画3の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・3・21 ----- 自 R 7・3・21 至 R 9・3・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 96,000円	共益費：月額4,000円 保証金：全額償却
2	☐ 全部 ☒ N棟102号室 ----- C (区画1の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・1・21 ----- 自 R 7・1・21 至 R 9・1・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 98,000円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（㈱アール プランナー）
2	☐ 全部 ☒ N棟103号室 ----- D (区画4の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11・9・20 ----- 自 R 5・9・20 至 R 7・9・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 73,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 312,000円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当 時の所有者
2	☐ 全部 ☒ N棟201号室 ----- E (区画12の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・4・1 ----- 自 R 6・4・1 至 R 8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（㈱アール プランナー不動産） 区画12の駐車料金を含む
2	☐ 全部 ☒ N棟202号室 ----- F (区画19の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・4・1 ----- 自 R 7・4・1 至 R 8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ー円	共益費：月額6,000円 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（㈱アール プランナー不動産）
2	☐ 全部 ☒ N棟301号室 ----- G (区画14の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・3・1 ----- 自 R 6・3・1 至 R 8・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 111,000円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（(-社)日本 財宅振興協会） 保証金：全額償却

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ N棟304号室 ----- H (区画5の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16・5・15 ----- 自 R 7・5・15 至 R 8・5・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 67,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 268,000円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当 時の所有者 保証金：201,000円償 却
3	☐ 全部 ☒ S棟101号室 ----- I (区画16の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・1 ----- 自 R 7・4・1 至 R 9・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 一円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（(一社)日本 財宅振興協会）
3	☐ 全部 ☒ S棟102号室 ----- J (区画8の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・5・1 ----- 自 R 6・5・1 至 R 8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 126,000円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（(一社)日本 財宅振興協会） 保証金：全額償却
3	☐ 全部 ☒ S棟103号室 ----- K (区画18の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・9・16 ----- 自 R 6・9・16 至 R 7・9・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 一円	共益費：月額5,000円 占有開始時の貸主：当 時の所有者（(株)クラ ージュ）
3	☐ 全部 ☒ S棟104号室 ----- L (区画2の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・21 ----- 自 R 7・3・21 至 R 9・3・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 一円	共益費：月額6,000円 バイク置場：月額1,100円 占有開始時の貸主：当 時の賃借人（(株)アール プランナー不動産）
3	☐ 全部 ☒ S棟201号室 ----- 株式会社ライフクリエイト (区画10の駐車場占有者)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・11・25 ----- 自 R 6・11・25 至 R 7・11・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,900円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 一円	共益費：月額5,500円 占有開始時の貸主：当 時の所有者（(株)クラ ージュ）

※ 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

(占有關係用〈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 ☒ S棟201号室 株式会社華吹 (区画10の駐車場占有者)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・10・ 2 自 R 6・10・ 2 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 一円 ☐ 敷 ☐ 保 一円	占有権原：転貸借（使用借） 貸主：(株)ライフクリエイト
3	☐ 全部 ☒ S棟202号室 O (区画23の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・12・ 1 自 R 6・12・ 1 至 R 8・11・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ☐ 敷 ☐ 保 一円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当時の賃借人（(株)アールプランナー不動産）
3	☐ 全部 ☒ S棟204号室 P (区画17の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・ 4・22 自 R 7・ 4・22 至 R 8・ 4・21	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☐ 敷 ☒ 保 104,000円	共益費：月額3,000円 占有開始時の貸主：当時の賃借人（(株)アールプランナー不動産） 保証金：全額償却
3	☐ 全部 ☒ S棟301号室 Q (区画11の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・ 3 自 R 6・12・ 3 至 R 7・12・ 2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ☐ 敷 ☐ 保 一円	共益費：月額5,000円 占有開始時の貸主：当時の所有者（(株)クラージュ）
3	☐ 全部 ☒ S棟302号室 R (区画20の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 2・ 3・31 自 R 7・ 3・31 至 R 8・ 3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,000円 ☒ 敷 ☐ 保 213,000円	共益費：月額3,000円 占有開始時の貸主：当時の所有者
3	☐ 全部 ☒ S棟304号室 T (区画22の駐車場占有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・ 2・27 自 R 6・ 2・27 至 R 8・ 2・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ☐ 敷 ☒ 保 112,000円	共益費：月額4,000円 占有開始時の貸主：当時の賃借人（(一社)日本財宅振興協会） 保証金：全額償却

※ 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

そ の 他 の 事 項

占有者及び占有権原（物件１関係）（４枚目）及び同（物件２及び３関係）（８枚目）記載の各占有開始時期における貸主は株式会社クラージュ（前所有者），借主は一般社団法人日本財宅振興協会である。Ａは，平成２９年８月３１日，株式会社クラージュから物件１ないし３各土地建物（以下「本件各土地建物」という。）を取得し，同時に本件各土地建物の賃貸人としての地位を承継した。また，アルビオン土地開発株式会社は，令和４年１０月１日，一般社団法人日本財宅振興協会から本件各土地建物の賃借人としての地位を承継した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ アルビオン都市開発株式会社（占有者）担当者	(口頭による陳述及び提出を受けた文書要旨) 1 当社は、令和4年10月1日、一般社団法人日本財宅振興協会から本件各土地建物（物件1ないし3各土地建物）に係る賃借人としての地位を承継しました。現在、Aから本件各土地建物を賃借し、各入居者へ転貸しています。 また、令和7年1月より本件各土地建物の管理業務を受託しています。 2 Aと当社間及び当社と各入居者間の賃貸借（転貸借）契約の内容については、契約書の写しを提出しますので、そちらを参照してください。 なお、当社はAに対する賃料60万円から管理業務の受託料等として約20万円を差し引いた残額をAへ支払っています。
■ Bの母 (N棟101号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私の子Bが令和5年3月からCOURAGE901N棟（物件2建物、以下同様）101号室及び区画3の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ C (N棟102号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成29年1月からCOURAGE901N棟102号室及び区画1の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 4 玄関ドアのクローザーの調子が良くないです。
■ D (N棟103号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成11年9月からCOURAGE901N棟103号室及び区画4の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 平成23年ころ、上階から水漏れがあり北側の部屋（洋室1及び2）が水浸しになったことがありました。雨漏りが発生したことはありません。
■ E (N棟201号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成28年4月からCOURAGE901N棟201号室及び区画12の駐車場を賃借しています。 2 令和7年5月から、室内でハリネズミを1匹飼っています。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 4 洗面所のコンセントが故障しています。また、玄関ドアのクローザーの調子が良くないです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (N棟202号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成29年4月からCOURAGE901N棟202号室及び区画19の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ G (N棟301号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、令和4年3月からCOURAGE901N棟301号室及び区画14の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ Hの妻 (N棟304号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私の夫Hが、平成16年5月からCOURAGE901N棟304号室及び区画5の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ I (S棟101号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成29年1月からCOURAGE901S棟(物件3建物、以下同様)101号室に居住し、区画16の駐車場を使用しています。ただし、入居当初の賃借人は私の元夫でした。元夫と離婚した後、私がそのまま同室での居住を継続することとなったため、平成30年4月に私を賃借人とする新たな賃貸借契約を締結し、現在に至っています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ J (S棟102号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、令和4年5月からCOURAGE901S棟102号室及び区画8の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 4 トイレの便座が割れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ K (S棟103号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成24年9月からCOURAGE901S棟103号室及び区画18の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 4 入居後すぐにキッチンで水漏れが発生しましたが、管理会社に修繕してもらいました。
■ Lの妻 (S棟104号室居住者)	(口頭による陳述要旨) 1 私の夫Lが、平成29年3月からCOURAGE901S棟104号室及び区画2の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ 株式会社ライフクリエイト (S棟201号室使用者) 従業員	(口頭による陳述要旨) 本日、代表者の都合が悪く調査に立ち会うことができないため、私が立ち会います。物件の使用状況等の詳細については、代表者と電話で話をしてください。
■ M (株式会社ライフクリエイト代表者)	(口頭による陳述要旨) 1 株式会社ライフクリエイトが平成27年11月からCOURAGE901S棟201号室及び区画10の駐車場を賃借しています。また、私の親族が代表取締役を務める株式会社華吹の事務所も、同室及び同駐車場を使用しています。株式会社ライフクリエイトと株式会社華吹との間で賃料の授受はありません。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ O (S棟202号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成28年12月からCOURAGE901S棟202号室及び区画23の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ P (S棟204号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成28年4月からCOURAGE901S棟204室及び区画17の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ Q (S棟301号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成27年12月からCOURAGE901S棟301室及び区画11の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ R (S棟302号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成2年3月からCOURAGE901S棟302室及び区画20の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 4 平成20年ころ、キッチンで水漏れが発生しました。自分でコーキングをして修繕し、水栓の部品を交換してもらいましたので、その後は発生していません。 5 現在約6か月分の賃料を滞納しており、遅れながら支払っている状況です。
■ T (S棟304号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、令和4年2月からCOURAGE901S棟304室及び区画22の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 4 浴室のエプロン(浴槽の側面を覆うカバー)が外れやすくなっています。

(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 本件各土地建物（物件1ないし3各土地建物）の占有関係について
 関係人の陳述，関係人から提示又は提出を受けた各種資料，住民票の記載内容及び現況等から，本件各土地建物の占有関係については，2ないし11枚目に記載のとおり認められる。
 なお，本件各土地建物は，「COURAGE 901N棟」（物件2建物）及び「COURAGE 901S棟」（物件3建物）と称する各棟12室（合計24室）の居室及び23区画の駐車場からなる共同住宅であり，所有者Aから一括で賃借した借主（アルビオン都市開発株式会社）が各入居者及び駐車場使用者に転貸する，いわゆるサブリース物件である。現在，居室7室及び駐車場6区画が空きとなっている。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2及び3各建物の敷地及び駐車場等として使用されており，東側，西側及び南側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図（20枚目）の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。
 また，北側境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 物件1土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである（設置場所は土地建物位置関係図（20枚目）参照）。
 ア 駐輪場（2箇所）
 イ 簡易物置
 - (4) 物件1土地の一部（物件2及び3各建物の敷地並びに駐車場を除く部分で入居者が通行する場所）にレンガ舗装がされているが，当該舗装に波打ちや損傷が認められた（写真5）。
- 3 物件2建物（COURAGE 901N棟）の現況等について
 - (1) 301号室がリフォームされている（写真12）。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか，次の瑕疵が認められる。
 ア カビの大量発生によるクロスの汚損（203号室・洋室1及び2）（洋室1につき写真8）
 イ 建具の激しい損傷（203号室・和室）（写真9）
 ウ 落書きによるクロスの汚損（204号室・LDほか）
 エ 網入りガラスのヒビ（302号室・洋室2）
 オ 建具の損傷（302号室・和室）
- 4 物件3建物（COURAGE 901S棟）の現況等について
 - (1) 102号室がリフォームされている（写真14）。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか，次の瑕疵が認められる。
 ア 扉の損傷（302号室・洋室1）（写真17）
 イ 網入りガラスのヒビ（302号室・LDK，303号室・LDKほか）（302号室につき写真18）
 ウ キッチンシンクの水漏れ跡（303号室）（写真22）
- 5 その他
 Aに対し執行官あて電話連絡を依頼する文書を送付したが，期限までに連絡がなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 2日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 6月 2日 (月) 11:40 - 12:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
7年 6月 2日 (月) 16:30 - 16:40	(携帯電話)	(アルビオン都市開発株式会社へ架電) 担当者より占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 6月 2日 (月)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 6月 4日 (水)	(携帯電話)	アルビオン都市開発株式会社あて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答あり)
7年 6月 6日 (金) 15:00 - 15:30	名古屋市守山区役所	物件2及び3各建物所在地を住所地とする者に係る住民基本台帳閲覧
7年 6月 6日 (金)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付 (連絡なし)

(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。

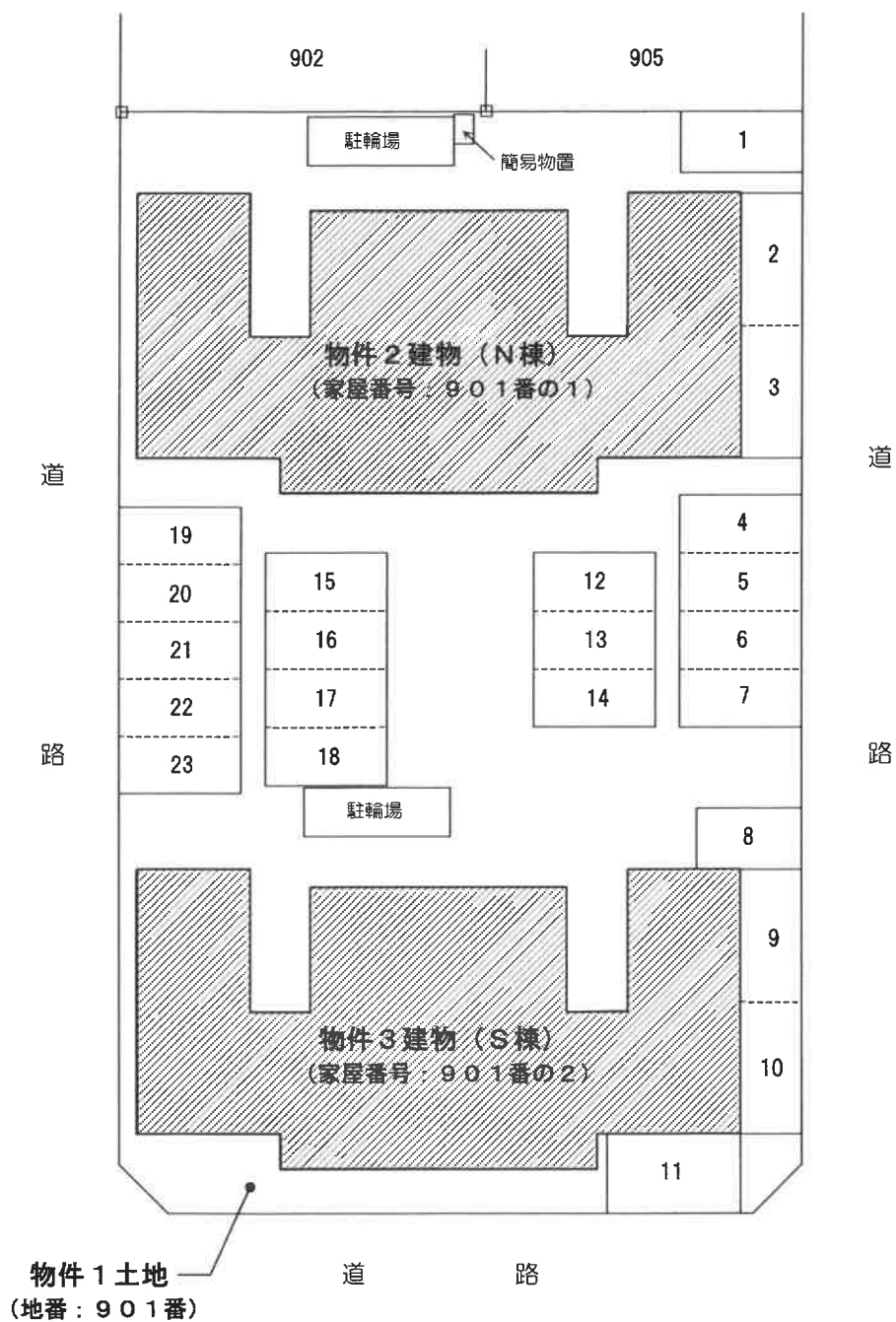
☐ 令和 年 月 日
本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月10日 (火)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 7月11日 (金) 9:00-12:00 15:00-18:00	目的物件所在地	(N棟101室ほか15室立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 各入居者立会, アルビオン都市開発株式会社担当者立会, 占有状況等につき聴取, 簡易測量, 評価人同行
7年 7月12日 (土) 10:30-15:30	目的物件所在地	(N棟201室ほか7室立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内外), 各入居者立会, アルビオン都市開発株式会社担当者立会, 占有状況等につき聴取, 簡易測量, 評価人同行
7年 8月15日 (金) 8:45- 8:55	守山区役所	関係人の住民票の写し取寄
7年 8月15日 (金) 9:20- 9:30	尾張旭市役所	関係人の住民票の写し取寄
7年 8月18日 (月) 12:20-12:30	瀬戸市役所	関係人の戸籍関係書類取寄
(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 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。		

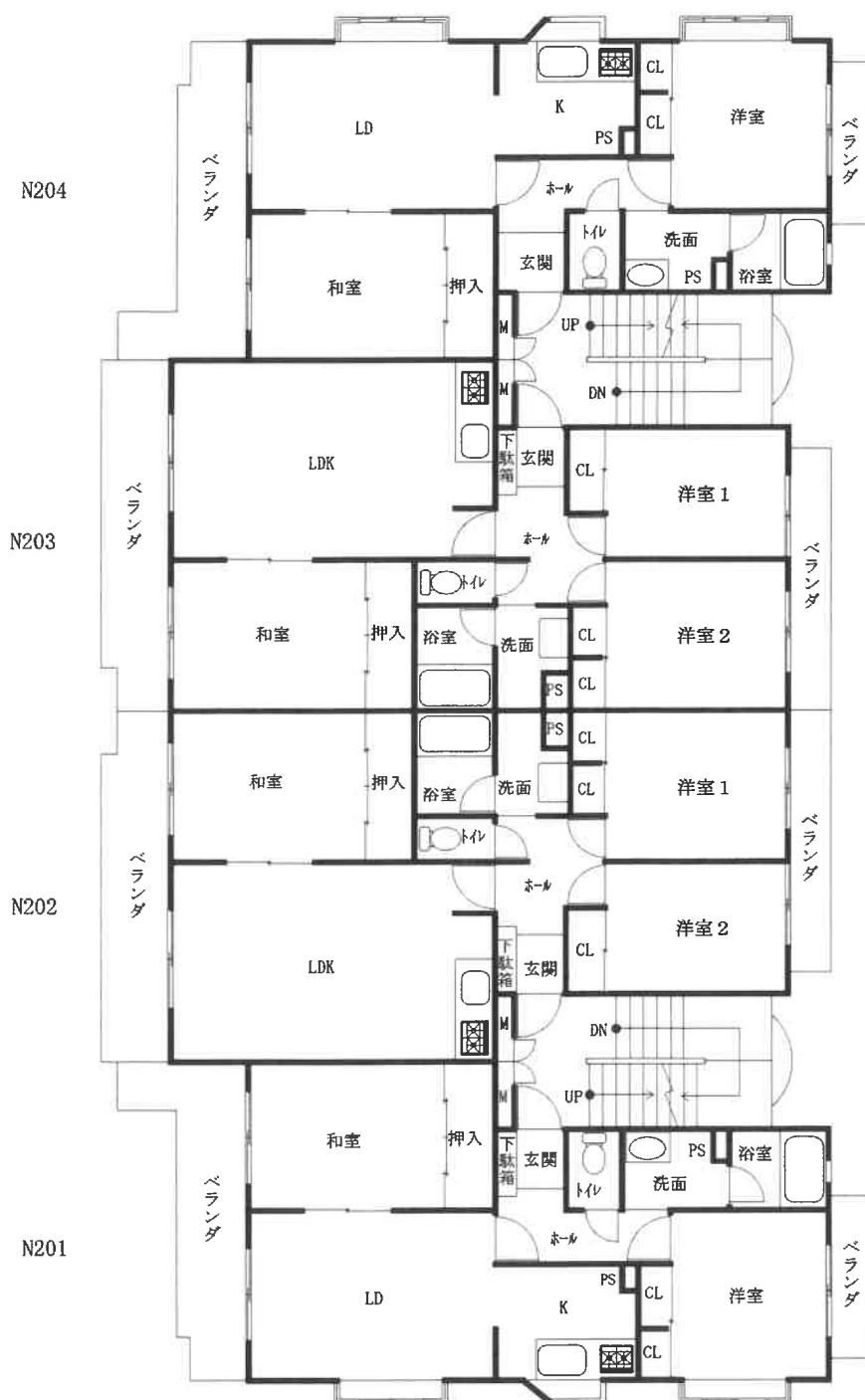
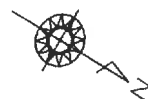
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



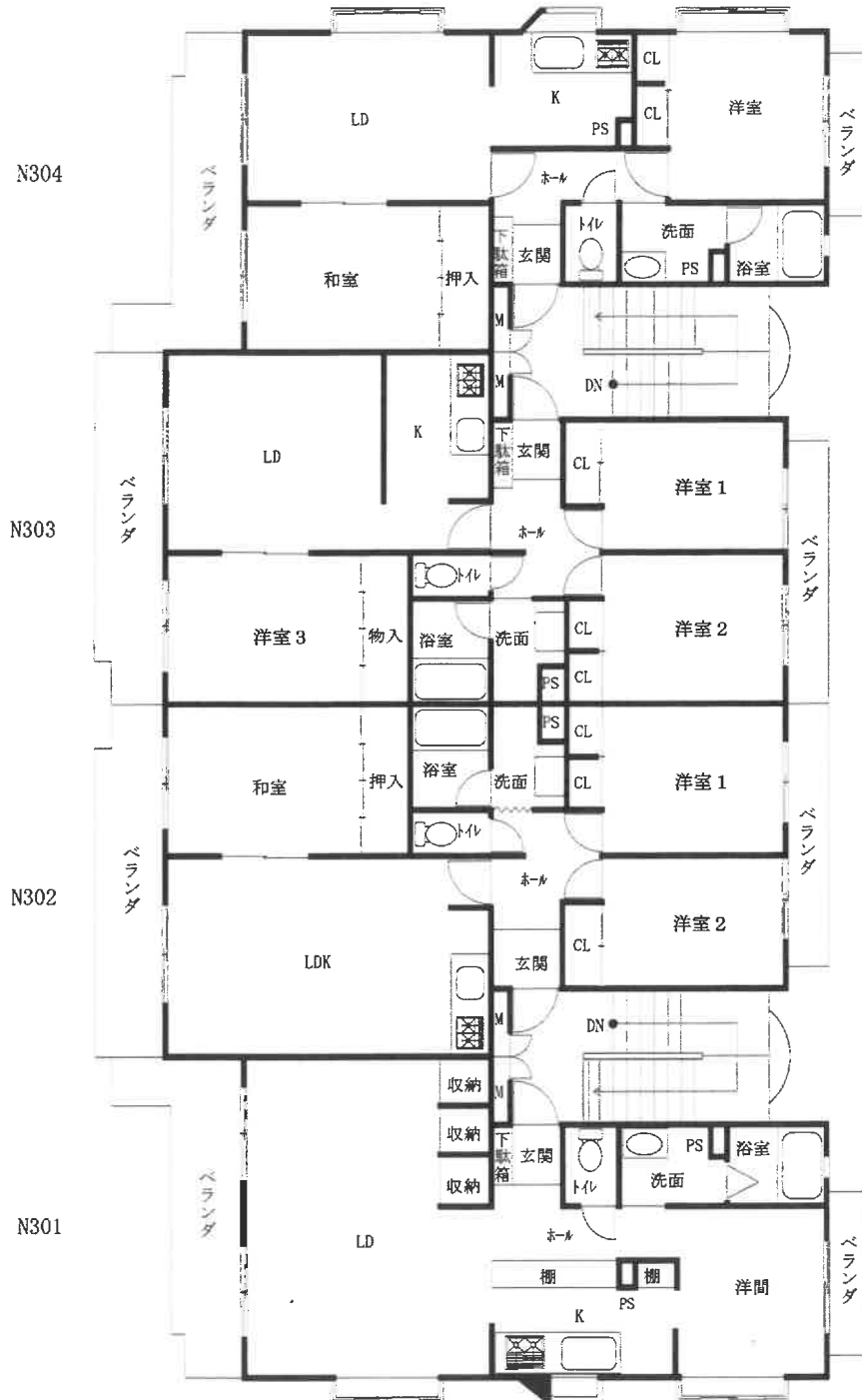
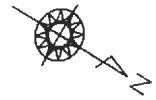
建物間取図（概略）

< 物件2 建物（N棟）・2階 >



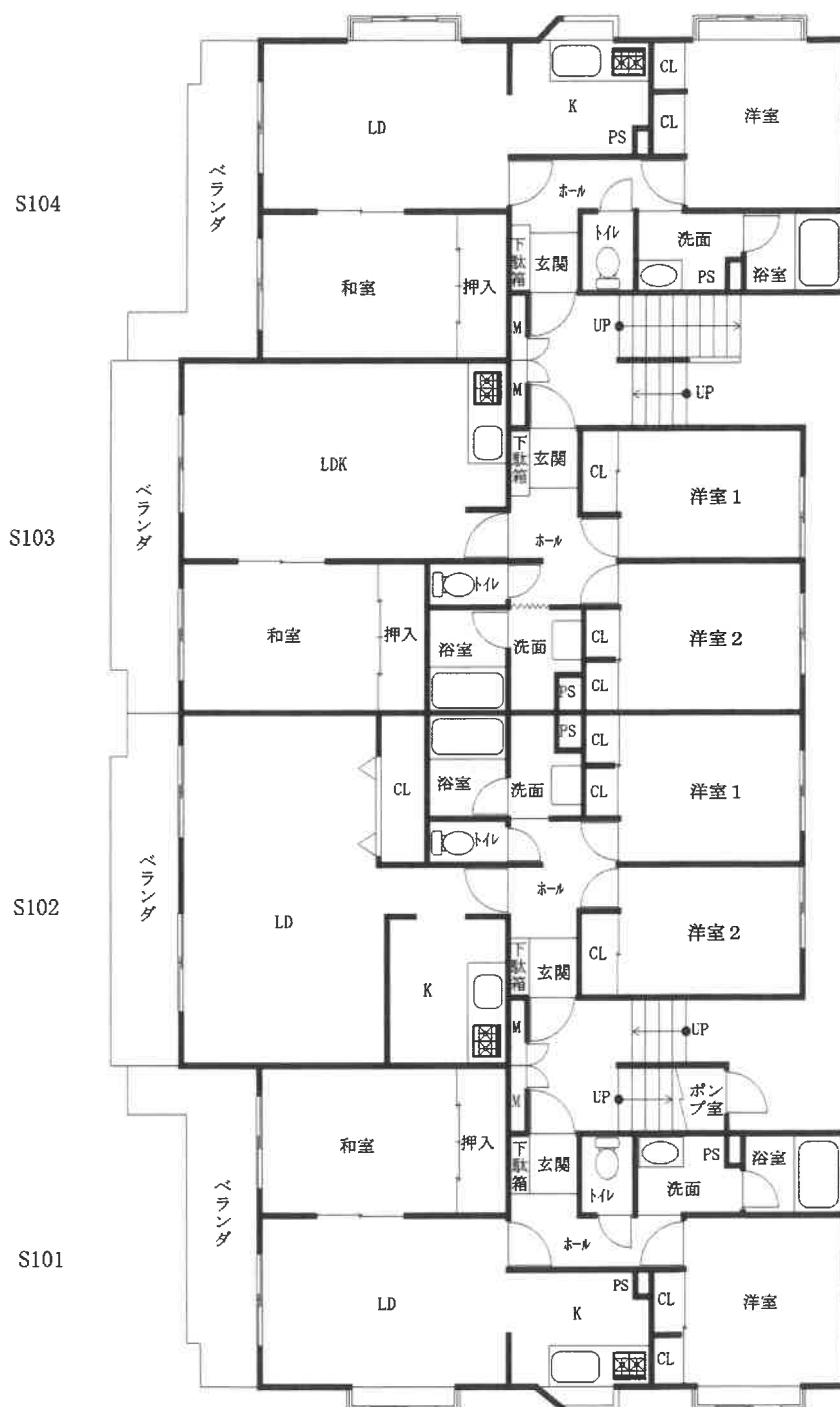
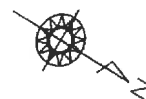
建物間取図（概略）

< 物件2建物（N棟）・3階 >



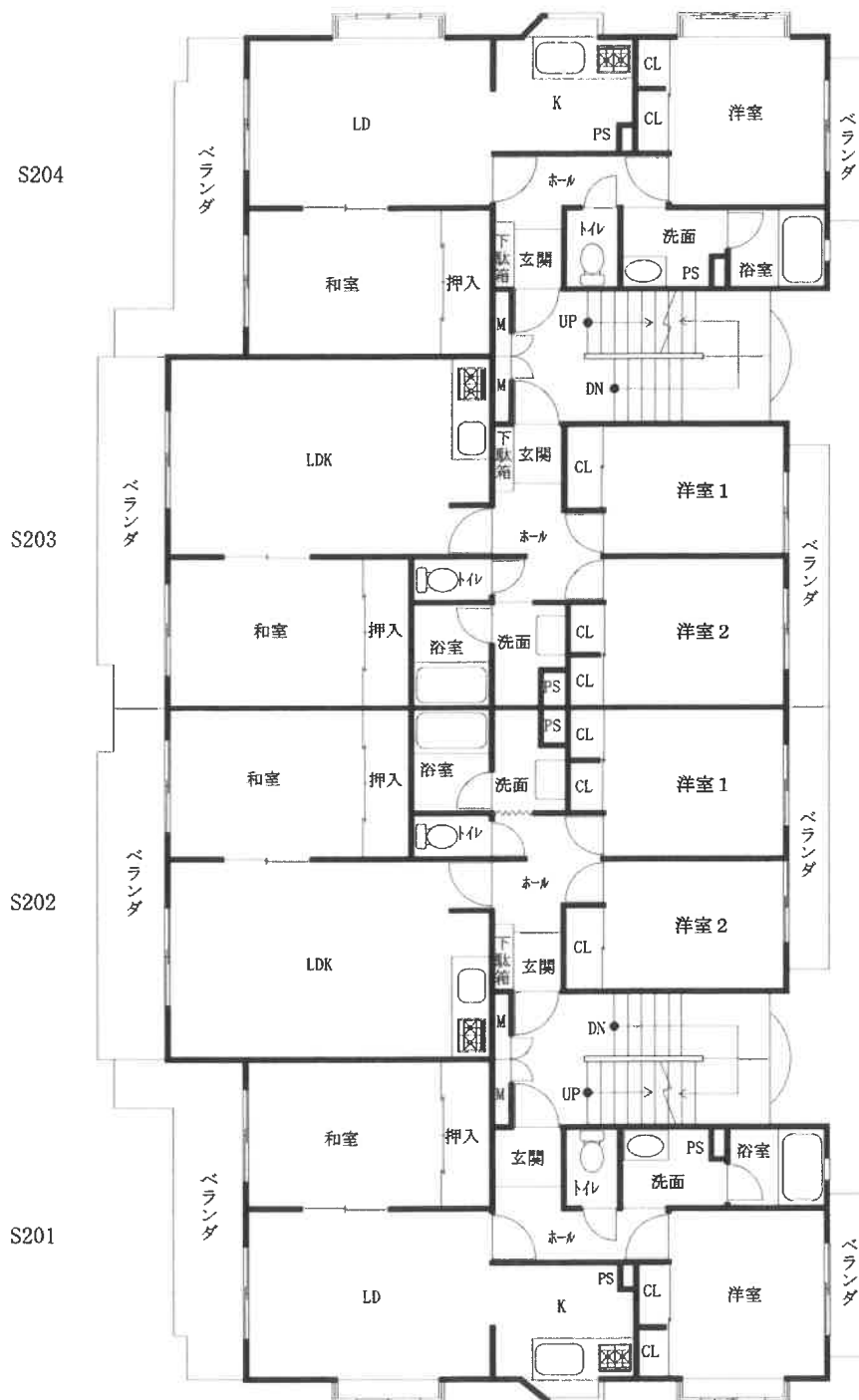
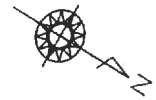
建物間取図（概略）

<物件3建物（S棟）・1階>



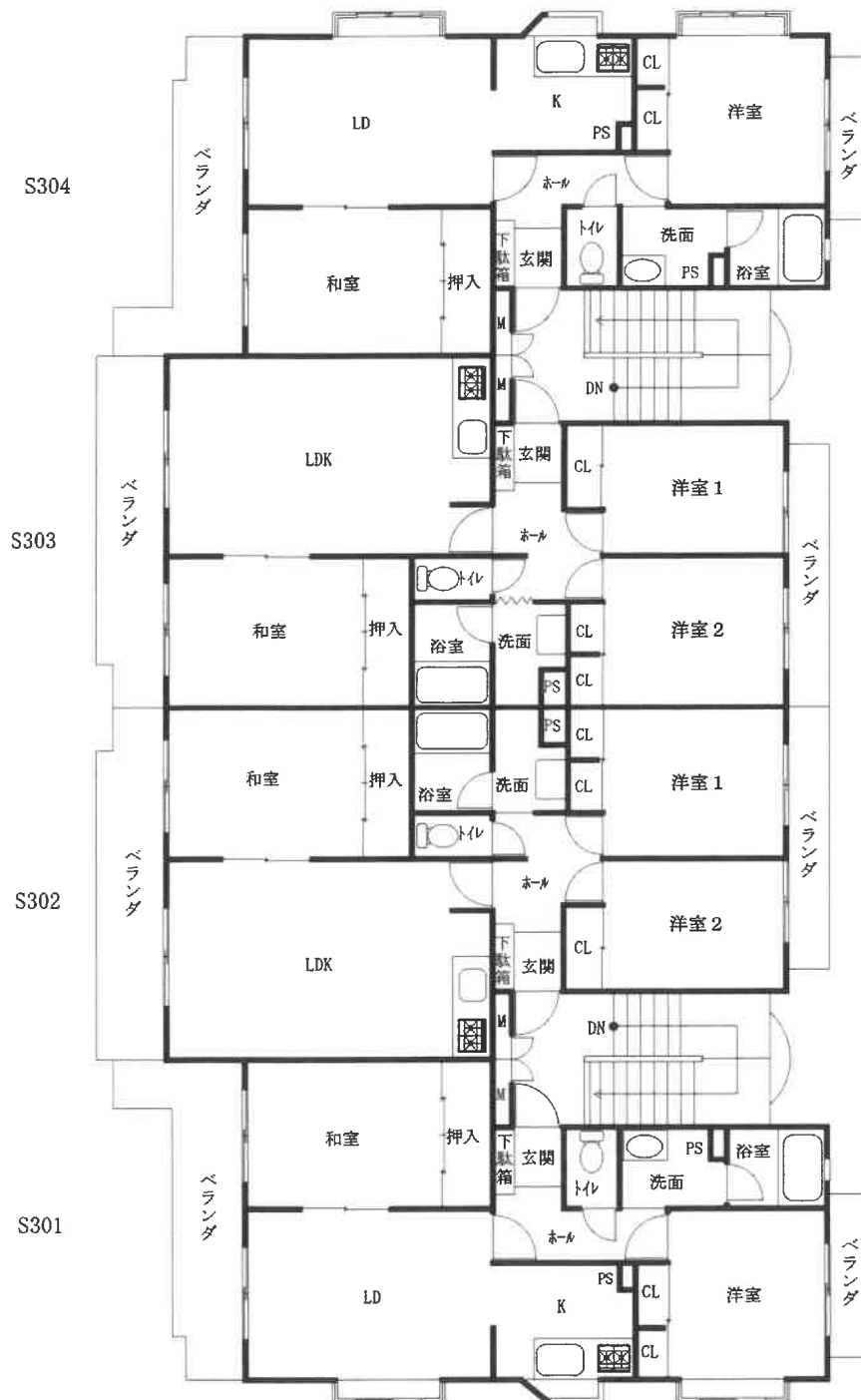
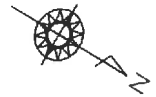
建物間取図（概略）

<物件3建物（S棟）・2階>



建物間取図（概略）

<物件3建物（S棟）・3階>



1 物件1土地及び物件2建物の外観（南西方向から撮影）



2 物件1土地及び物件2建物の外観（北東方向から撮影）



3 物件1土地及び物件3建物の外観（南西方向から撮影）



4 物件1土地及び物件3建物の外観（北東方向から撮影）



5 レンガ舗装の波打ち及び損傷（物件1 土地北部）



6 物件2 建物内部の状況（N棟104号室・和室）



7 物件2建物内部の状況（N棟203号室・LDK）



8 物件2建物内部の状況（N棟203号室・洋室1）



9 物件2建物内部の状況（N棟203号室・和室）



10 物件2建物内部の状況（N棟204号室・洗面所）



1 1 物件2建物内部の状況（N棟204号室・浴室）



1 2 物件2建物内部の状況（N棟301号室・LD）



1 3 物件2建物内部の状況（N棟303号室・K）



1 4 物件3建物内部の状況（S棟102号室・LD）



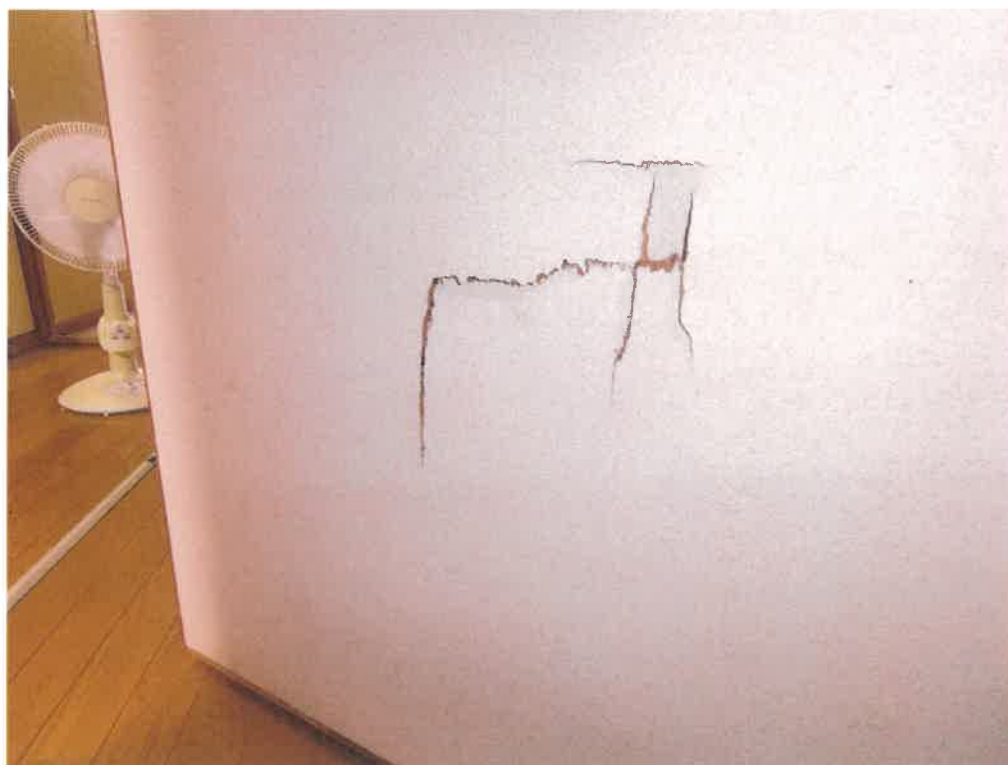
1 5 物件3建物内部の状況（S棟203号室・洋室2）



1 6 物件3建物内部の状況（S棟203号室・洗面所）



17 物件3建物内部の状況（S棟302号室・洋室1の扉）



18 物件3建物内部の状況（S棟302号室・LDKの窓ガラス）



19 物件3建物内部の状況（S棟303号室・LDK）



20 物件3建物内部の状況（S棟303号室・和室）



2 1 物件3建物内部の状況（S棟303号室・浴室）



2 2 物件3建物内部の状況（S棟303号室・キッチンシンク下部）



令和7年（ケ）第106号
令和7年6月5日受理
令和7年7月11日外現地調査
令和7年9月17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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一括価格		
金 105,680,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 39,740,000 円	
物件2(建物)	金 32,970,000 円	
物件3(建物)	金 32,970,000 円	

- 1 一括価格は、物件1から物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、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2、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 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区白山二丁目 901番 宅地 1,251.96㎡	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区白山二丁目901番地 901番の1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 249.56㎡ 2階 249.56㎡ 3階 249.56㎡	同左
3	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区白山二丁目901番地 901番の2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 249.56㎡ 2階 249.56㎡ 3階 249.56㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	地下鉄東山線「藤が丘」駅の北東方 道路距離約1.9km 名古屋市営バス「西本地ヶ原」バス停の北東方 道路距離約350m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、共同住宅、駐車場等も見られる幹線道路背後の住宅地域	
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 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、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 間 口 奥 行 形 状	1,251.96㎡ 約44.9m (西側、隅切延長含む) 約28m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	西側現況幅員約12m舗装市道(森孝新田白山第29号線)、東側現況幅員約6m舗装市道(森孝新田白山第39号線)、南側現況幅員約6m舗装市道(森孝新田白山第34号線)にそれぞれ概ね等高に接面。 上記道路はそれぞれ市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2、3の敷地及び駐車場等として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	昭和37年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前土地利用の状態は農地であり、平成2年頃に物件2、3の敷地等になったと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側道路を介して一般住宅、西側道路を介してマンション、一般住宅等、南側道路を介して店舗、北側一般住宅である。 ○名古屋市備え付けのハザードマップによると、本件土地は浸水の予想される区域に該当する。 ○本件土地内に駐輪場(2箇所)及び簡易物置が設置されている。 ○本件土地の南側の樹木の枝が道路に越境している。 ○レンガ舗装部分に波打ちや損傷箇所が見られる。	

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2年4月17日新築 経 過 年 数 約35年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 タイル貼外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 クッションフロア、畳外 設 備 水道・ガス・下水道 そ の 他 -
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階249.56㎡、2階249.56㎡、3階249.56㎡、合計748.68㎡である。
現況用途等	現況用途 共同住宅 間 取 り 1LDK 1室、2LDK 5室、3LDK 6室、計12室（附属資料No. 6「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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○各室の不具合等は以下のとおり。 <N102号室> ・ドアクローザーに不具合あり。 <N103号室> ・LDKの床に浮き、壁のクロスに破れ等。 ・平成23年頃、上階から水漏れがあり、北側の部屋が水浸しとなったことがある。現在は修繕済み。 <N104号室(空室)> ・和室の障子の破れ。 <N201号室> ・ドアクローザーに不具合あり。 ・洗面所のコンセントが1箇所使えない。 ・室内でハリネズミを1匹飼育している。 <N202号室> ・トイレのシンクに水がたまらないほか継ぎ目から水漏れがある。 ・台所の蛇口付近から水漏れがある。

特 記 事 項	<N203号室(空室)> ・北側洋室にカビの大量発生によるクロスの汚損。 ・LDKの床の損傷。 ・和室の建具の損傷。 <N204号室(空室)> ・壁のクロスに破れや剥がれ、落書き。 <N301号室> ・1LDKに改装されている。 <N302号室(空室)> ・北東側洋室のクロスにシミ。 ・和室の押入の襖の破れ、窓付近の床の損傷。 ・キッチン下の収納部分の扉の損傷。 ・北西側洋室の窓にひび割れ。 <N303号室(空室)> ・LDKのクロスに破れ等。 ・キッチン下の収納部分の扉に穴、キッチン付近の床の損傷。 <N304号室> ・和室の襖の破れ。 ○上記のほか、概ね使用や経年による内装の汚れ、損傷、設備や建具の劣化、損傷等が見られる。 ○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。 <一棟全体> ・階段部分のコンクリートが剥がれている箇所が見られる。
---------	---

3 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） 平成2年4月17日新築 経 過 年 数 約35年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約5年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 タイル貼外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 クッションフロア、畳外 設 備 水道・ガス・下水道 そ の 他 ー
床 面 積（現 況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階249.56㎡、2階249.56㎡、3階249.56㎡、合計748.68㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 共同住宅 間 取 り 2LDK 7室、3LDK 5室、計12室（附属資料No.6「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○各室の不具合等は以下のとおり。 <S102号室> ・トイレの便座にひび割れ。 ・2LDKに改装されている。 <S103号室> ・タバコによるものと思料されるクロスの汚れ。 <S104号室> ・和室の襖の破れ。 <S203号室（空室）> ・LDKの壁に穴。 ・洋室のクローゼットの扉の損傷。 ・和室の障子、壁に穴、クロスの破れ。 <S301号室> ・和室の襖の破れ。

特 記 事 項	<S302号室> ・H20年頃キッチンで水漏れが発生したが修繕済み。 ・LDK、和室の窓ガラスにひび割れ。 ・北東側洋室のクロスの剥がれ。 ・北西側洋室の扉の損傷。 <S303号室(空室)> ・LDK、和室の窓ガラスにひび割れ。 ・キッチン下のシンクに水漏れ跡。 ・北西側洋室の扉に穴。 <S304号室> ・浴室のエプロン(浴槽の側面を覆うカバー)が外れやすいとのことである。 ○上記のほか、概ね使用や経年による内装の汚れ、損傷、設備や建具の劣化、損傷等が見られる。 ○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。 <一棟全体> ・階段部分のコンクリートが剥がれている箇所が見られる。
---------	---

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	140,000	0.97	1,251.96	0.90	153,010,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋守山-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 151,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 109 & \times & 100 / 100 & = & 140,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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)1.09

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：三方路地1.05×規模大(分割容易)0.95×レンガ舗装部分の波打、損傷あり0.97=0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2、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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	280,000	748.68	0.12	25,160,000
3	280,000	748.68	0.12	25,160,000
合 計				50,320,000

ウ 現価率：

物件2

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} + \text{経過年数 } 35 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.12$$

物件3

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} + \text{経過年数 } 35 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.12$$

(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	153,010,000	0.50	法定地上権	76,510,000

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50%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	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 端数調整 エ
1	153,010,000	－ 76,510,000	1.00	76,500,000	0.376
2	25,160,000	＋ 38,255,000	1.00	63,415,000	0.312
3	25,160,000	＋ 38,255,000	1.00	63,415,000	0.312
合 計				203,330,000	1.000

イ 土地利用権等価格：物件2及び物件3の土地利用権等価格は1階床面積比で案分(千円未満四捨五入)。

＜物件2＞ $76,510,000円 \times 249.56m^2 \div \{249.56m^2(物件2) + 249.56m^2(物件3)\} = 38,255,000円$

＜物件3＞ $76,510,000円 \times 249.56m^2 \div \{249.56m^2(物件2) + 249.56m^2(物件3)\} = 38,255,000円$

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

2 収益価格の試算(直接法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は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)	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
7,200,000	0.67	0.05	1.00	96,480,000

ア 総収益： 現況調査報告書記載の調査時点の現況支払賃料（サブリース業者への支払額）の12ヶ月分である。

イ 家賃等補正： 現況支払賃料から管理業務委託料等が控除されていることを考慮。

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、サブリース契約であること、築後経過年数、管理状態及び入居者賃料の水準等も勘案の上、粗利回りを5.0%と決定した。

エ その他補正： なし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、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も勘案の上調整後の価格を求め、各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除(敷金等)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 (敷金等) (円) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	132,100,000	0.376	0.80	—	39,740,000
2		0.312	0.80	0	32,970,000
3		0.312	0.80	0	32,970,000
一括価格（合計）					105,680,000

イ 構成比： 1(2)②エの比率を採用。

ウ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除(敷金等)： 無。

第6 参考価格資料

地価公示(名古屋守山-28)

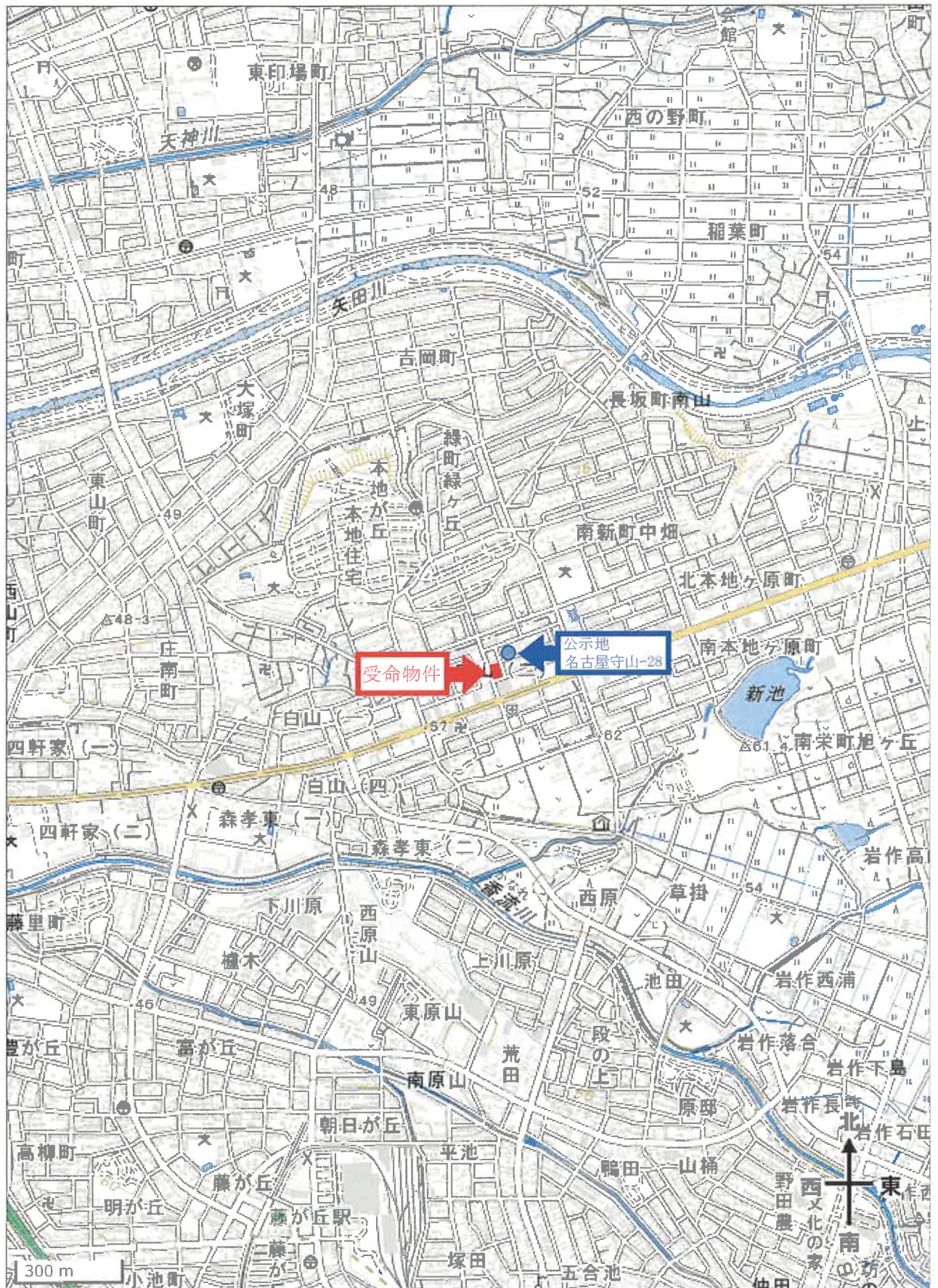
所 在：名古屋市守山区白山2丁目1120番
価 格：151,000円／㎡
位 置：地下鉄東山線「藤が丘」駅の北東方道路距離約2.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：205㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)、準防火地域
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

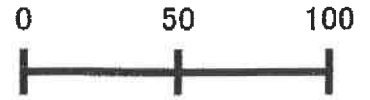


付近案内図



1:2,500

名古屋都市計画基本図データ



尾張旭市

受命物件

白山第二公園

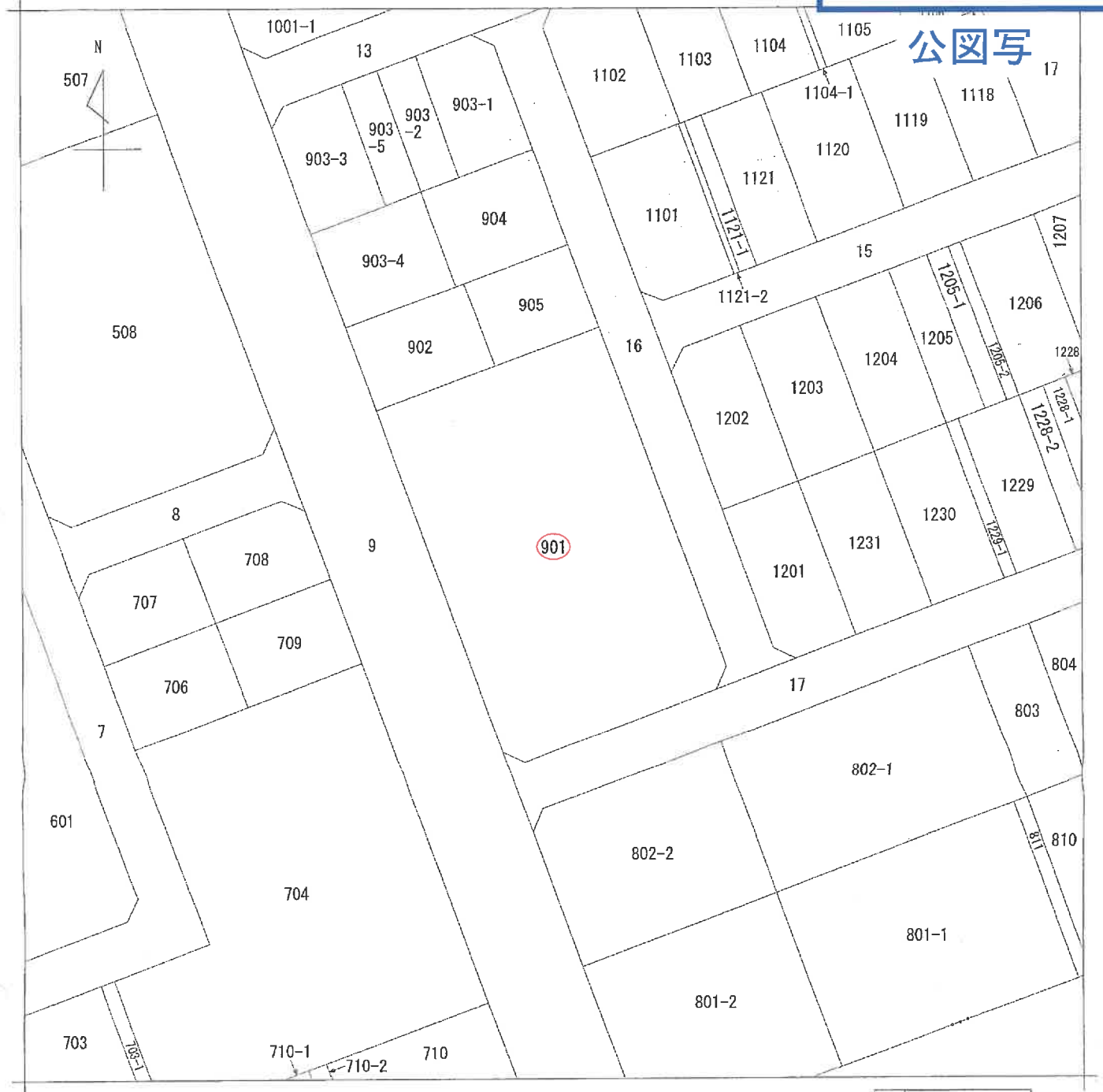
白山第三公園

川島病院

聖徳寺

白山三丁目

4 1107-1



地番区域見出
白山2丁目

請求部	所在	名古屋市守山区白山二丁目				地番	901番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年10月23日			備付年月日(原図)	昭和63年10月23日			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年4月18日

東京法務局

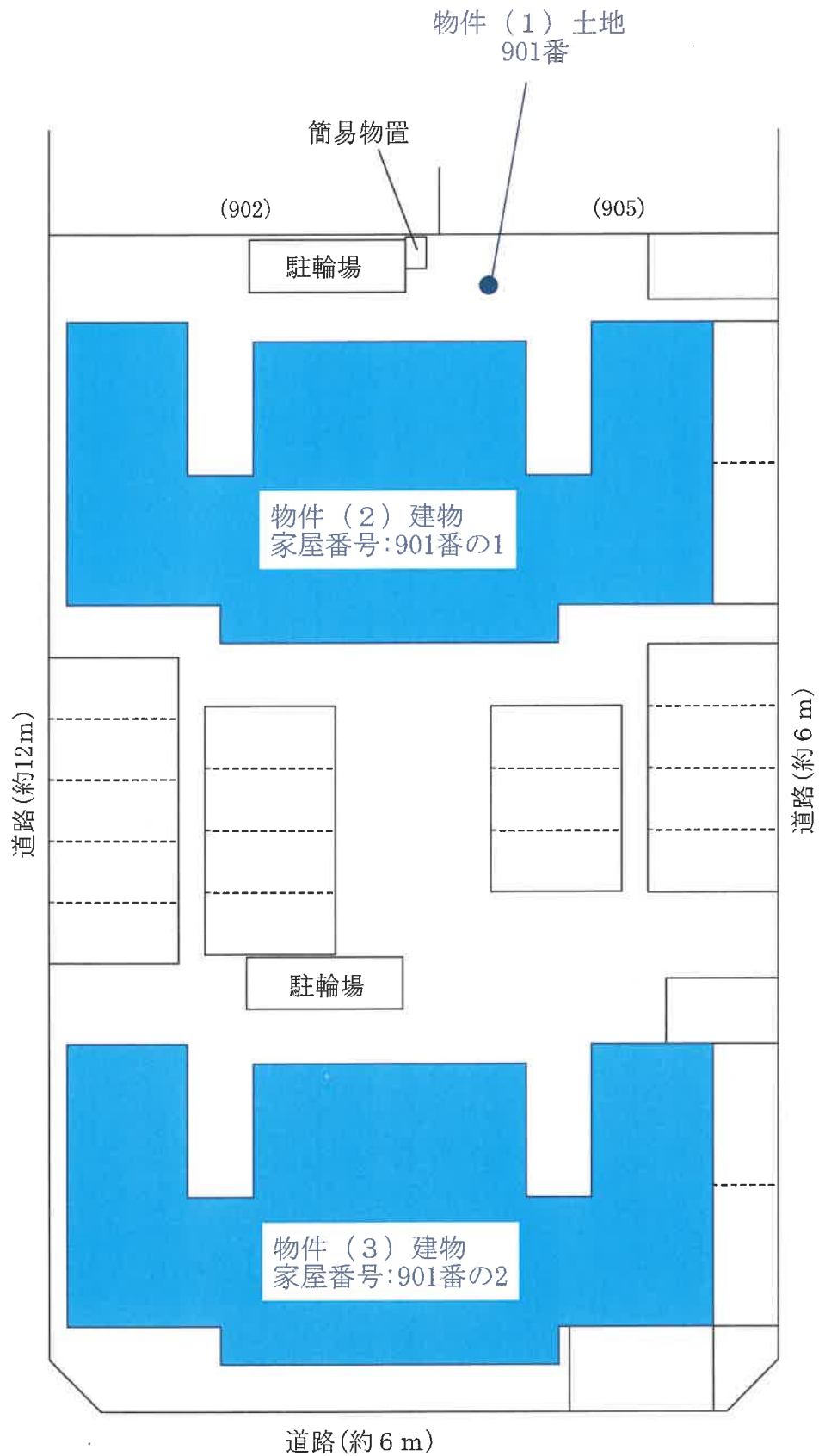
請求番号：15-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



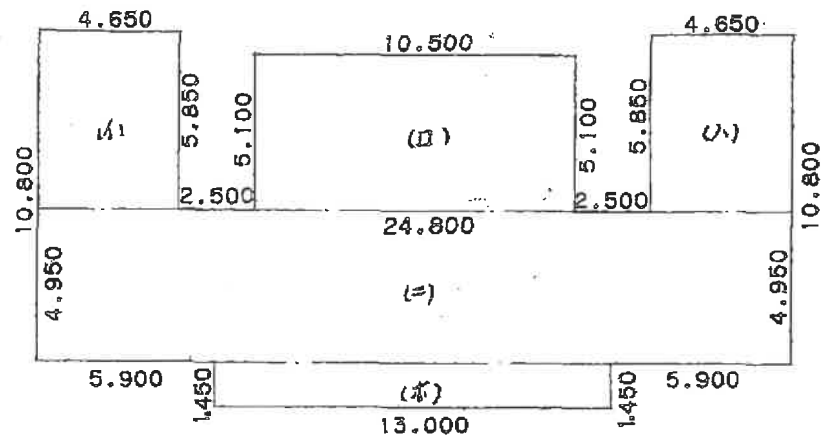
3235585

各階平面図

各階平面図写

物件 2

1 階～3 階
(各階同型)



面積計算

1-3 階 床 面 積			
(イ)	4.650 X	5.850	= 27.2025000
(ロ)	10.500 X	5.100	= 53.5500000
(ハ)	4.650 X	5.850	= 27.2025000
(ニ)	24.800 X	4.950	= 122.7600000
(ホ)	13.000 X	1.450	= 18.8500000
TOTAL			= 249.5650000 m ²
床面積			249.56 m ²

(会員専用)

作製者

(平成2年 4月 25日作製)

縮尺

1/250

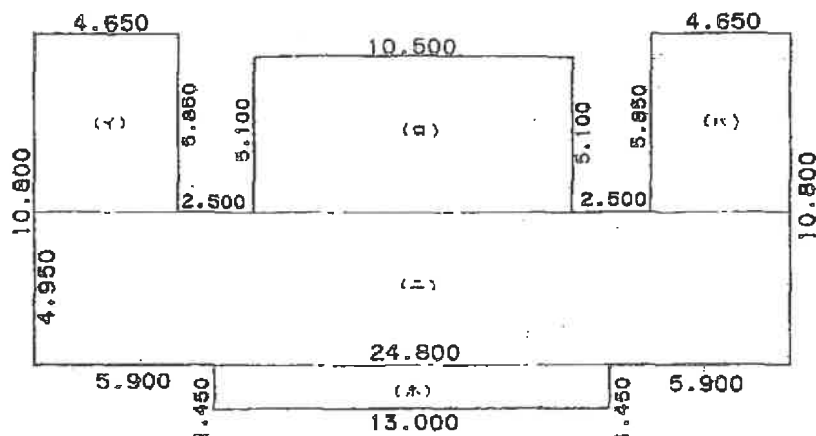
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

3235586

各階平面図

物件 3

1 階～3 階
(各階同型)



面積計算

1-3 階 床面積				
(i)	5.850 X	4.650	=	27.2025000
(a)	5.100 X	10.500	=	53.5500000
(ic)	5.850 X	4.650	=	27.2025000
(ii)	4.950 X	24.800	=	122.7600000
(k)	1.450 X	13.000	=	18.8500000
TOTAL				249.5650000 m2
床面積				249.56 m ²

(会員専用)

作製者

(平成2年 4月 25日作製)

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

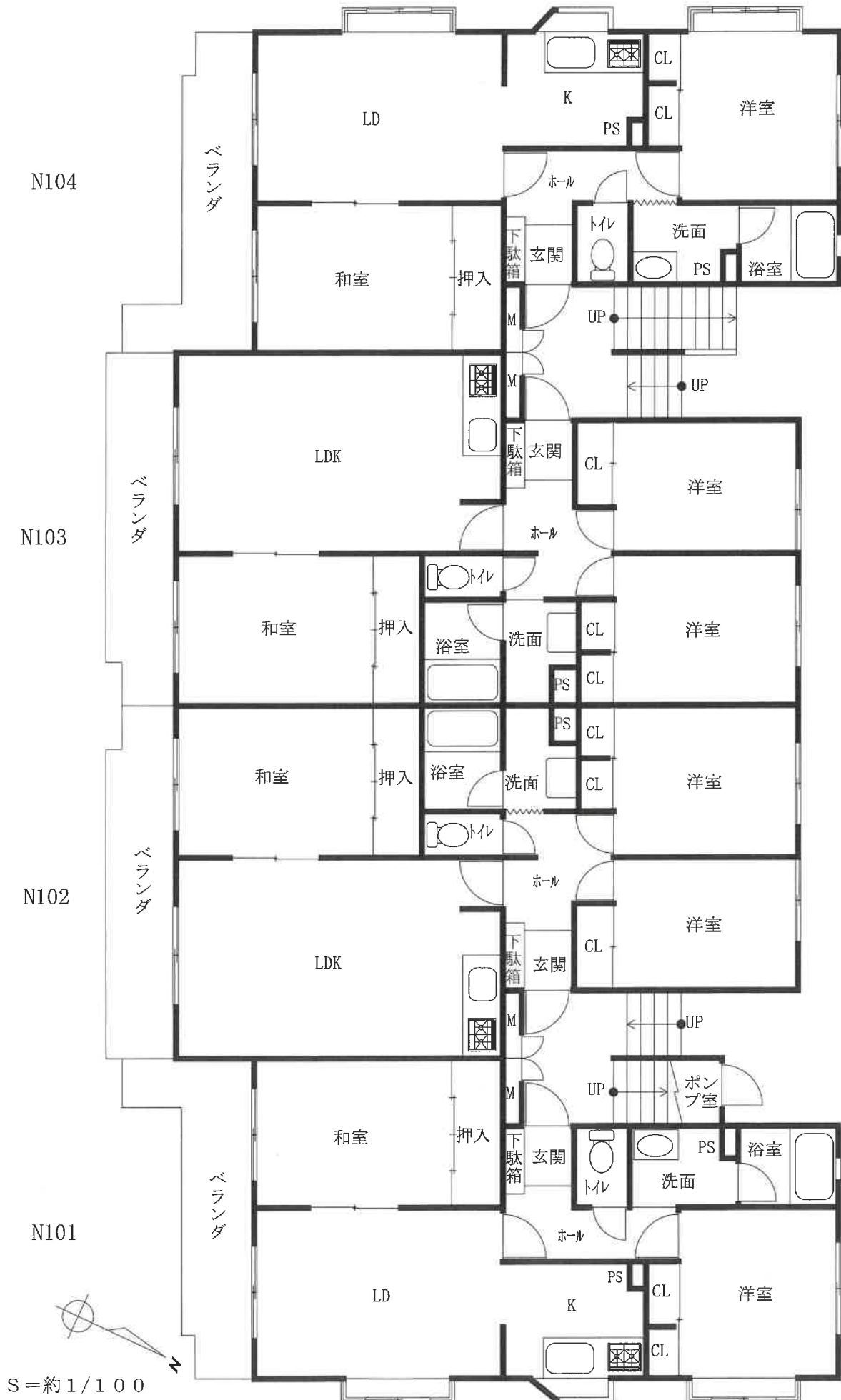
令和7年4月18日

東京法務局

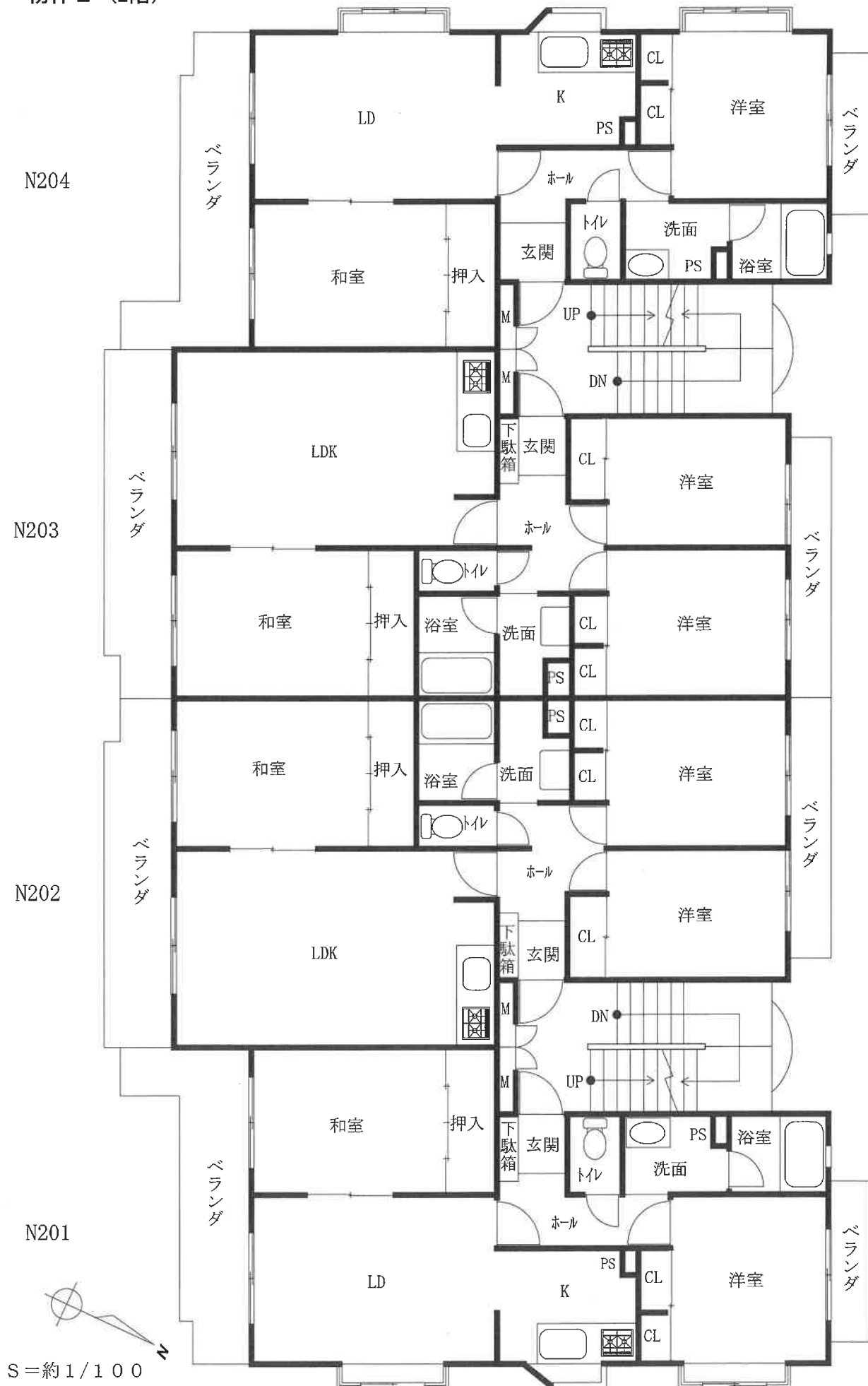
登記官

物件 2 (1階)

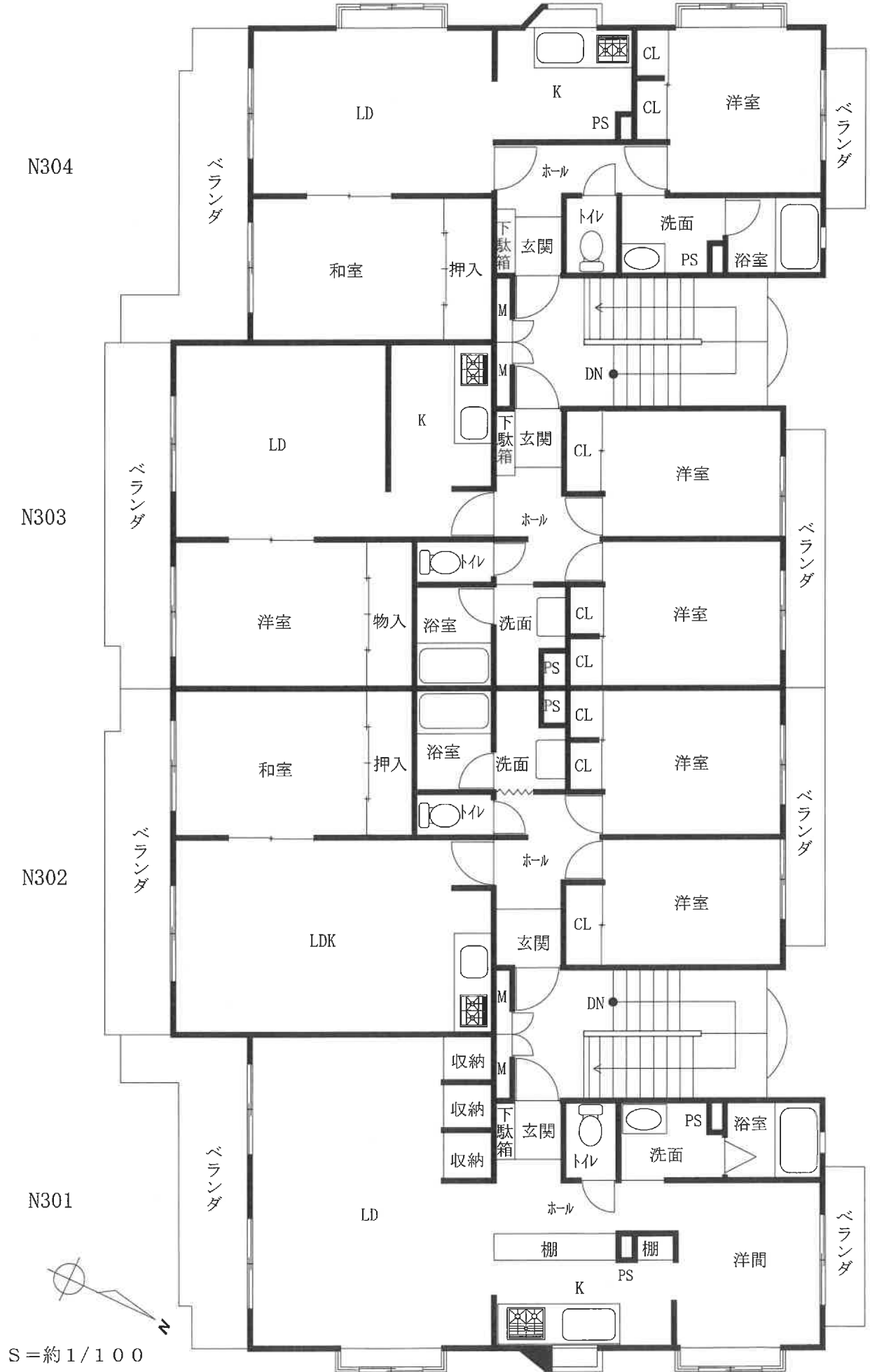
建物間取図(概略)



物件 2 (2階)



物件 2 (3階)



物件 3 (1階)

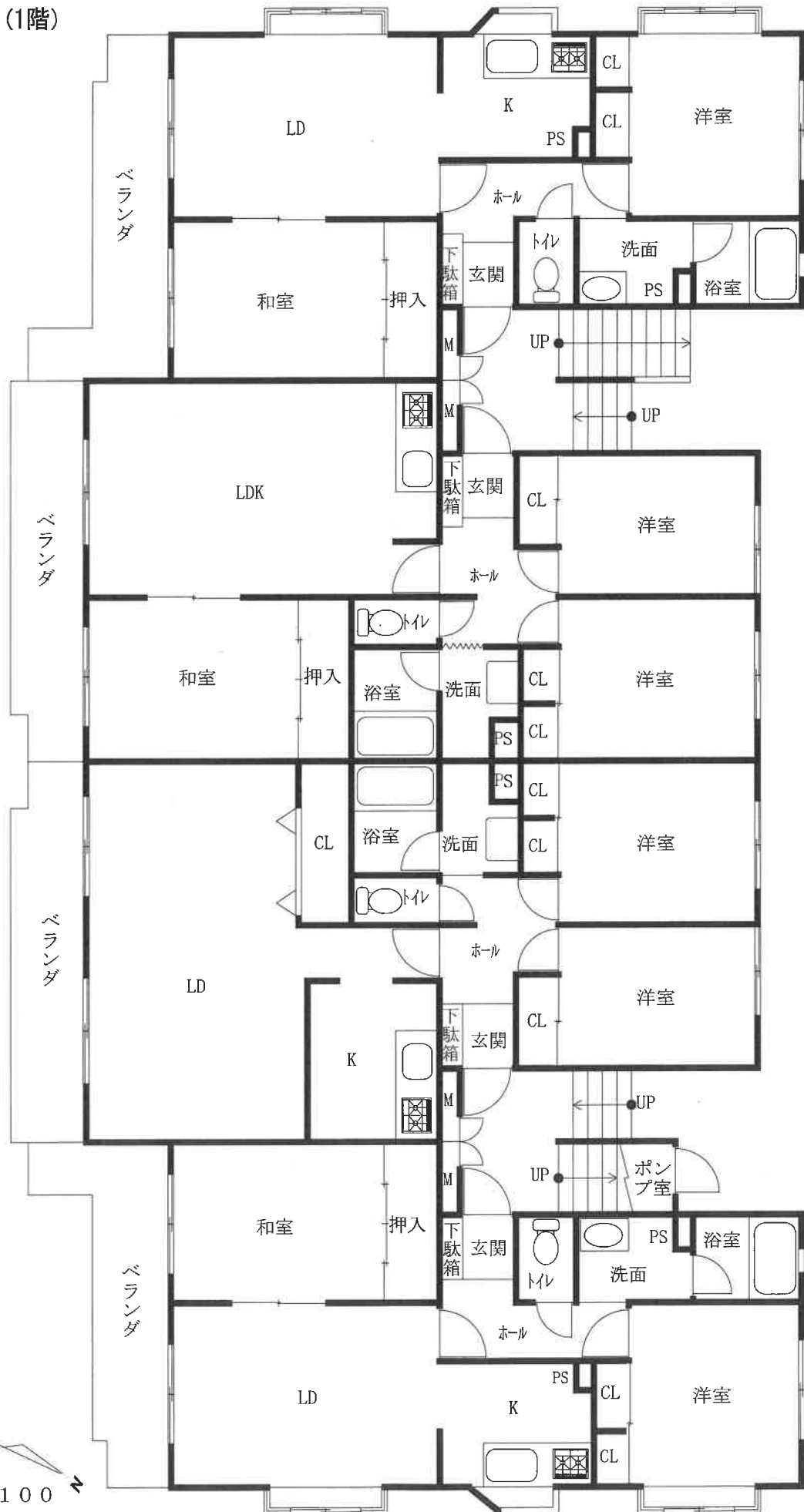
S104

S103

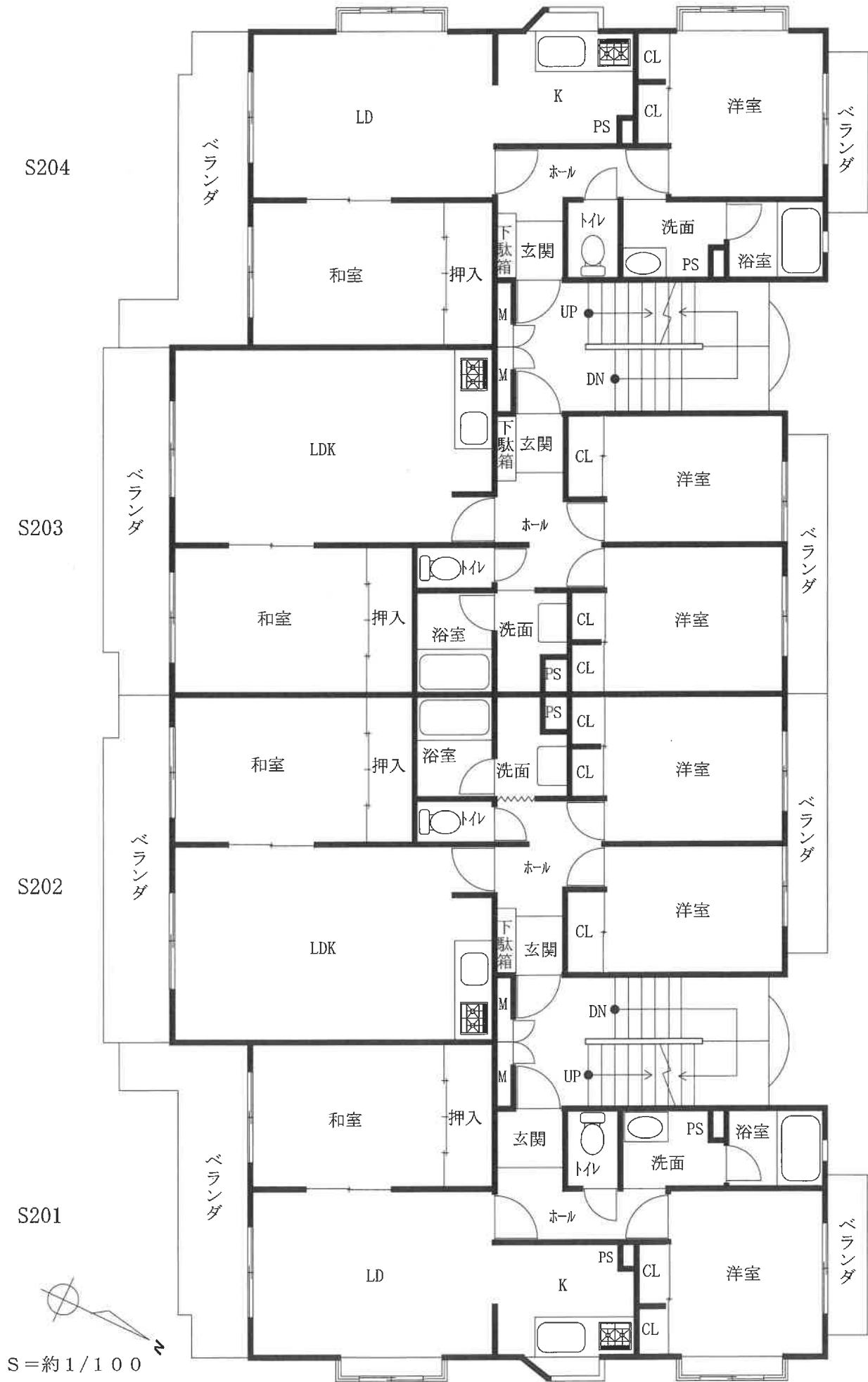
S102

S101

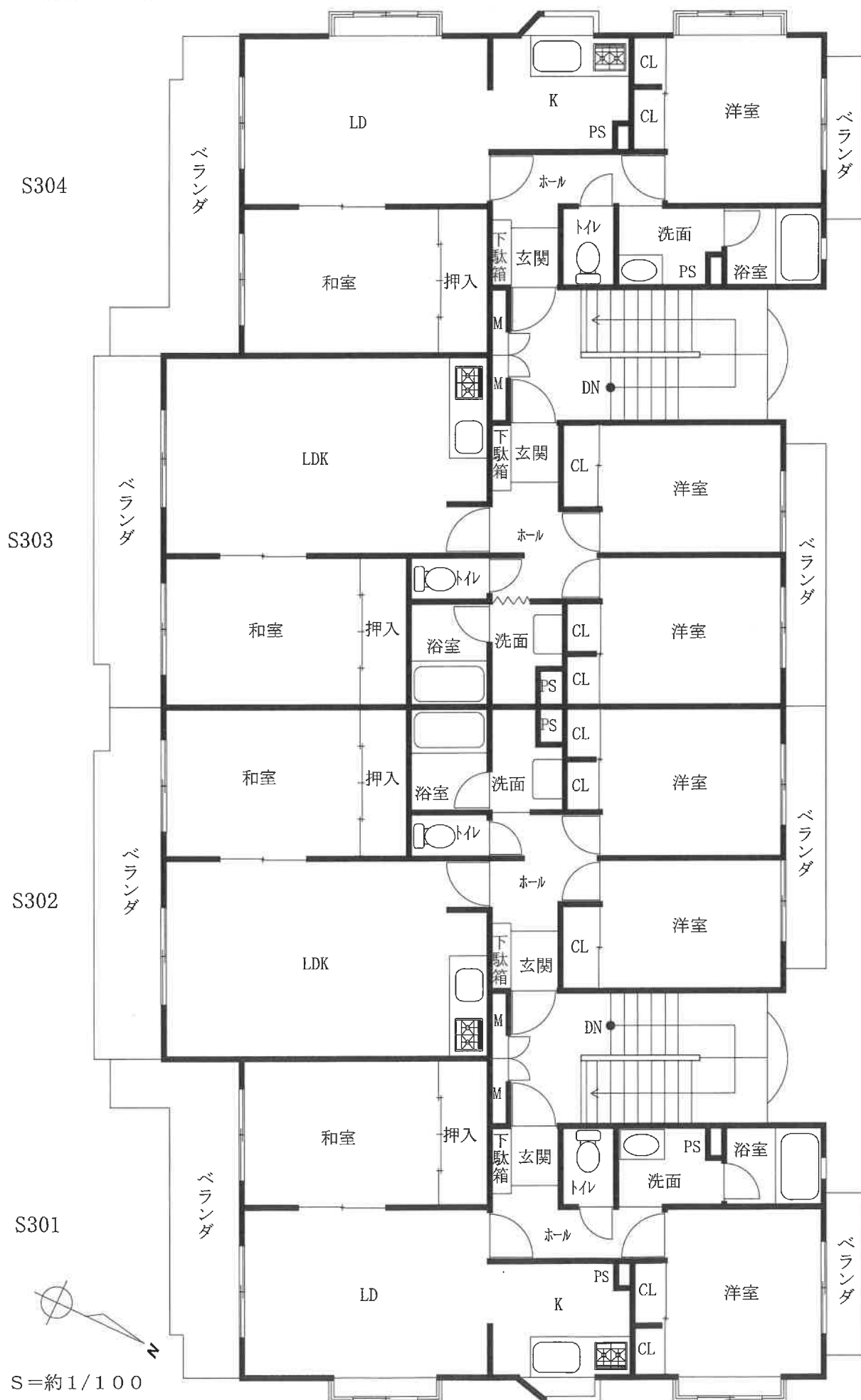
S=約 1/100



物件 3 (2階)



物件 3 (3階)



現況写真



物件2

物件1



物件3