

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月16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10月 7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24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月24日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 8月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市南区元柴田東町四丁目
地 番 7 番
地 目 宅地
地 積 253.88 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市南区元柴田東町四丁目 7 番地
家屋 番号 7 番
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 125.00 平方メートル
2 階 125.00 平方メートル
3 階 124.40 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 125.00 平方メートル
2 階 125.00 平方メートル
3 階 約 126.80 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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 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 名古屋市南区元柴田東町四丁目
地 番 7 番
地 目 宅地
地 積 253.88 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市南区元柴田東町四丁目 7 番地
家屋 番号 7 番
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 125.00 平方メートル
2 階 125.00 平方メートル
3 階 124.40 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 125.00 平方メートル
2 階 125.00 平方メートル
3 階 約 126.80 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)	保証金	備考
2	101号室	A	令和8年10月14日まで	3万9000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	203号室	C	令和8年10月30日まで	3万9000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	205号室	D	令和10年2月23日まで	4万3000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	303号室	E	令和8年4月29日まで	4万6600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。

480-シ

占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	102号室	B	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、202号 室、302号室	丸幸木材株式会社	同社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	株式会社ダイサン	同社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	305号室	株式会社サン・エス・ケイ	同社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 8 年(ケ)第 9 号

令和 8 年 2 月 13 日受理

令和 8 年 3 月 18 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区元柴田東町四丁目 | | |
| | 地 番 | 7 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 3. 8 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区元柴田東町四丁目 7 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 7 番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 5. 0 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 2 5. 0 0 平方メートル | |
| | | 3 階 | 1 2 4. 4 0 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 上記の者が本土地に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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	本土地東側中央付近には、自転車置場が設置されている。	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：3階約126.80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 上記の者のうち、建物所有者が一部を空室（居宅）の状態で、その他の者がその余を居宅として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	①305号室は、UB付近を未登記増築されている（約2.4平方メートル） ②呼称「リエス元柴田」	
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〈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	101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・10・15 自R 7・10・15 至R 8・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☐ 敷 ☒ 保 100,000円	①共益費月3,000円 ②保証金の償却50%
2	102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・12・20 自R 7・12・20 至R 9・12・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☒ 保 111,000円	①共益費は月3,000円 ②償却費74,000円
2	103号室 空室	☒ 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	105号室 丸幸木材株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・20 自R 7・2・20 至R 9・2・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☐ 敷 ☒ 保 78,000円	①共益費月3,000円 ②保険付き24時間緊急サポート：月1,800円 ③保証金の償却100%
2	201号室 株式会社ダイサン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・7・25 自R 6・7・25 至R 8・7・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☒ 保 42,000円	①共益費は月3,000円 ②保険付き24時間緊急サポート：月1,800円 ③保証金の償却なし
2	202号室 丸幸木材株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 1・5・17 自R 7・5・17 至R 9・5・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☒ 保 45,000円	①共益費は月3,000円 ②保険付き24時間緊急サポート：月1,500円 ③保証金の償却なし

※ 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	203号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・10・31 ----- 自R 7・10・31 至R 8・10・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 100,000円	①共益費は月3,000円 ②保証金の償却50%
2	205号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・2・24 ----- 自R 8・2・24 至R 10・2・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 100,000円	①共益費は月3,000円 ②保証金の償却50%
2	301号室 (空室)	☒ 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	302号室 丸幸木材株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・1・8 ----- 自R 7・1・8 至R 9・1・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 45,000円	①共益費は月3,000円 ②保証金の償却なし ③保険付き24時間緊急サポート：月1,500円
2	303号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・4・30 ----- 自R 6・4・30 至R 8・4・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,600円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 100,000円	①共益費月1,400円 ②保証金の償却50%
2	305号室 株式会社サン・エス・ケイ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・12・7 ----- 自R 6・12・7 至R 8・12・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 45,000円	①共益費月3,000円 ②保証金の償却100%

※ 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 (101号室占有者)	私は、101号室を賃借しています。 賃貸借の内容は、契約書のとおりです。 101号室は湿気が多いので、空気清浄機を入れたり、物入は、カビが発生するので、扉は外しています。 洋室のサッシのガラスには、何もしていませんが、ひびが入っています。 私は、たばこを吸います。 ここはペット飼育は可だと思いますが、私は飼っていません。 UBの壁材は、ぽろぽろと取れてきます。
■ B (102号室占有者)	私は、102号室を賃借しています。 賃貸借の内容は、契約書のとおりです。 102号室は湿気が多いので、常に扇風機を回しています。 UBのドアの表面は、ふくらんだ様な跡ができています。 UBの換気扇のネジは外れています。 私は、大分前にたばこはやめました。 私は、金魚は飼育しています。
■ 丸幸木材株式会社（105号室・202号室・302号室各占有者）従業員	当社は、105号室・202号室・302号室を賃借して、社宅として使用しています。 賃借の内容は、いずれも契約書のとおりです。 105号室は外国人の兄弟が2人で使用しています。105号室に特に不具合はないと思います。 202号室は、洋室はエアコンが故障しており、和室はエアコンがほとんど効きません。 202号室の和室のサッシのガラスにはひびが入っています。 202号室は2人が入居していますが、いずれもたばこを吸います。 302号室は2人が使用しており、一人は電子たばこ、もう一人はたばこを吸います。 302号室のトイレのレバーのタンク内の線はちぎれているため、タンク内にある蓋を手で開けないと水は流れません。
■ 株式会社ダイサン（201号室占有者）従業員	201号室は、当社が賃借して寮として使用しています。 201号室には外国人が一人で暮らしています。 201号室に特に不具合があるとは聞いていません。
■ D (205号室占有者)	私は、205号室を賃借して、パートナーと暮らしています。 賃貸借の内容は、契約書のとおりです。 205号室に特に不具合はありません。ただ、管理会社に、玄関のドアを塗り直して欲しいといっても、自分でやってくれといわれました。 私は、バルコニーでたばこを吸います。 ペットは飼育していません。
■ E (303号室占有者)	私は、303号室を賃借しています。 賃貸借の内容は、契約書のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社サン・エス・ケイ（305号室占有者）従業員	ペットは飼育していません。 私は、たばこは吸いません。 UBの換気扇は効きませんし、トイレのレバーの鎖は切れています。 二つある洋室のサッシのガラスには、いずれもひびが入っています。 当社は、305号室を賃借して、会社の寮として使用しています。 305号室には、外国人が2人暮らしています。 賃貸借の内容は、契約書のとおりです。 305号室でペットは飼育していません。 305号室でたばこを吸う人はいません。 305号室に特に不具合はありません。
■有限会社ハウスネット（管理会社）従業員	物件2建物の賃貸借契約書の中で一部貸主になっているスカイプレミアムセカンドパートナーズ株式会社は、債務者兼所有者が物件1土地及び同2建物を購入したときに仲介した業者だったと思います。同社は、債務者兼所有者と一時的にサブリース契約をしていたため、貸主になっているのであり、今はサブリース契約は解消していると思います。現在、物件2建物の賃料等は、全て債務者兼所有者に交付しており、スカイプレミアムセカンドパートナーズ株式会社には交付していません。 物件2建物は、犬猫を含め小動物は飼育可です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、同2建物の敷地として使用されている。
物件1土地は、東側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、昭和59年2月新築の地上3階建て全12戸の共同住宅であるが、同建物には、経年相応の傷み・汚損のほか、次の様な不具合が見受けられた。
①外階段の塗装に剥がれや錆（添付の写真⑮参照）、各階廊下の床材シートに剥がれやたるんだ箇所（添付の写真⑯参照）、玄関ドアに塗装の剥がれや汚損（103号室等多数。添付の写真⑦参照）
②建物内については、103号室の和室の壁のクロスに広い範囲で剥離箇所（添付の写真④参照）、サッシのガラスに熱による消耗が原因と思われるひび割れ（101号室・103号室・202号室・303号室等）、トイレで水を流す際のレバーの線が切れている（302号室・303号室）、キッチンの壁等に穴、洋室の壁に落書きがある（103号室）、和室の壁に落書きが数か所ある（203号室）、UBの換気扇に不調がある（102号室・303号室）等
- 3 物件2建物の占有状況については、現地の状況、占有者らの陳述、賃貸借契約書写しの内容、住民票写しの記載等から、本報告書3、4枚目のとおりのものと認めた。
- 4 物件1土地の形状については、北東角及び南西角付近に存した金属鋸の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や前面道路との位置関係等から、土地建物位置関係図（概略）のとおりのものと認めた。
- 5 物件1土地に係る法令上の制限や土壤汚染の可能性の有無等については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし6枚目のとおりである。

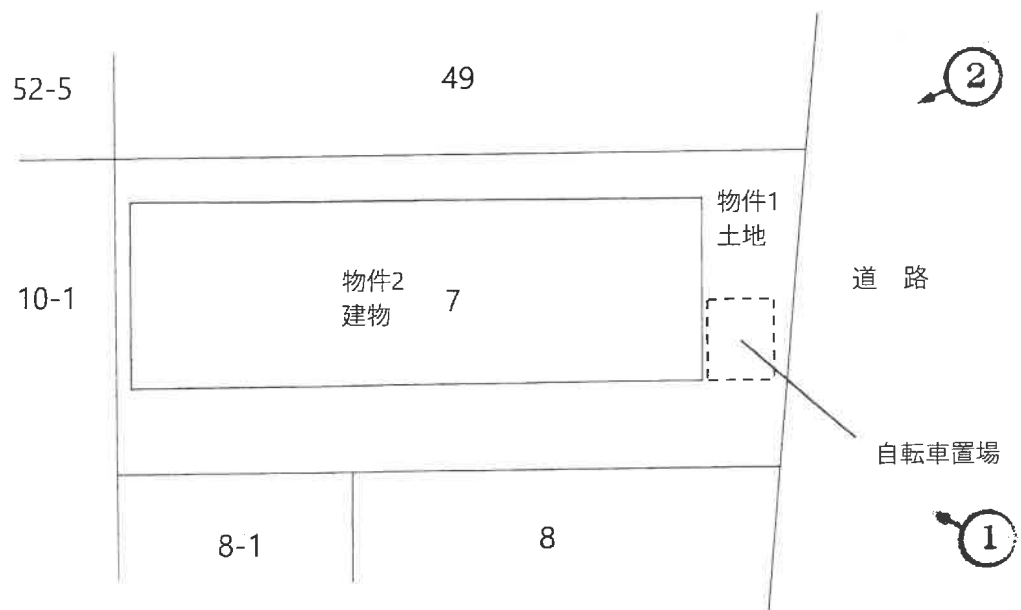
以上

(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
R8年2月16日 (月) 16:50-17:05	物件所在地	現地確認
R8年2月17日 (火) 10:40-10:50	電話及び郵便	管理会社担当者に対し、賃貸借契約書写しの送付依頼 (速達及びレターパック) (2月24日到着)
R8年2月17日 (火) 17:40-18:10	物件所在地	各戸訪問。在宅者には事務連絡文書交付, 不在宅には 同文書差し置き
R8年2月25日 (水) 16:00-17:00	物件所在地	105号室, 202号室及び302号室の立入調査, 写真撮影, 占有者ら又は同従業員から聴取。連絡の取れない占有者宅訪問。全戸不在につき2回目の事務連絡文書差し置き。
R8年2月26日 (木) 15:30-15:40	名古屋法務局	丸幸木材株式会社, 株式会社ダイサン及び株式会社サン・エス・ケイの現在事項全部証明書各取り寄せ
R8年2月26日 (木) 17:30-18:00	物件所在地	101号室及び205号室の立入調査, 写真撮影, 占有者らから聴取, 評価人同行
R8年2月27日 (金) 17:30-17:45	物件所在地	102号室の立入調査, 占有者から聴取, 写真撮影, 評価人同行
R8年3月2日 (月) 10:30-10:40	電 話	管理会社担当者から聴取
R8年3月3日 (火) 15:30-15:40	名古屋法務局	スカイプレミアムセカンドパートナーズ株式会社の現在事項全部証明書取り寄せ
R8年3月4日 (水) 17:30-18:15	物件所在地	201号室, 303号室及び305号室の立入調査, 写真撮影, 占有者ら又は同従業員から聴取, 評価人同行。連絡のない占有者に対し現況調査日時通知書差し置き
R8年3月4日 (水)	郵 便	債務者兼所有者に対し, 照会文書送付 (回答なし)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月10日 (火) 14:00-14:45	物件所在地	物件1土地, 103号室, 203号室及び301号室の 立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R8年3月10日 (火)	郵便	スカイプレミアムセカンドパートナーズ株式会社に対 し事務連絡文書送付 (応答なし)
R8年3月10日 (火)	郵便	名古屋市証明書交付センターに対しCの住民票写し送 付依頼 (3月16日到着)
R8年3月18日 (水) 14:00-14:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
(特記事項) ☒ 令和8年3月10日 103号室・301号室 (以上, 空き家) は施錠されていたため, 立会人を立ち会 わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 203号室は全戸不在で施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠 させて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日		

土地建物位置関係図（概略）

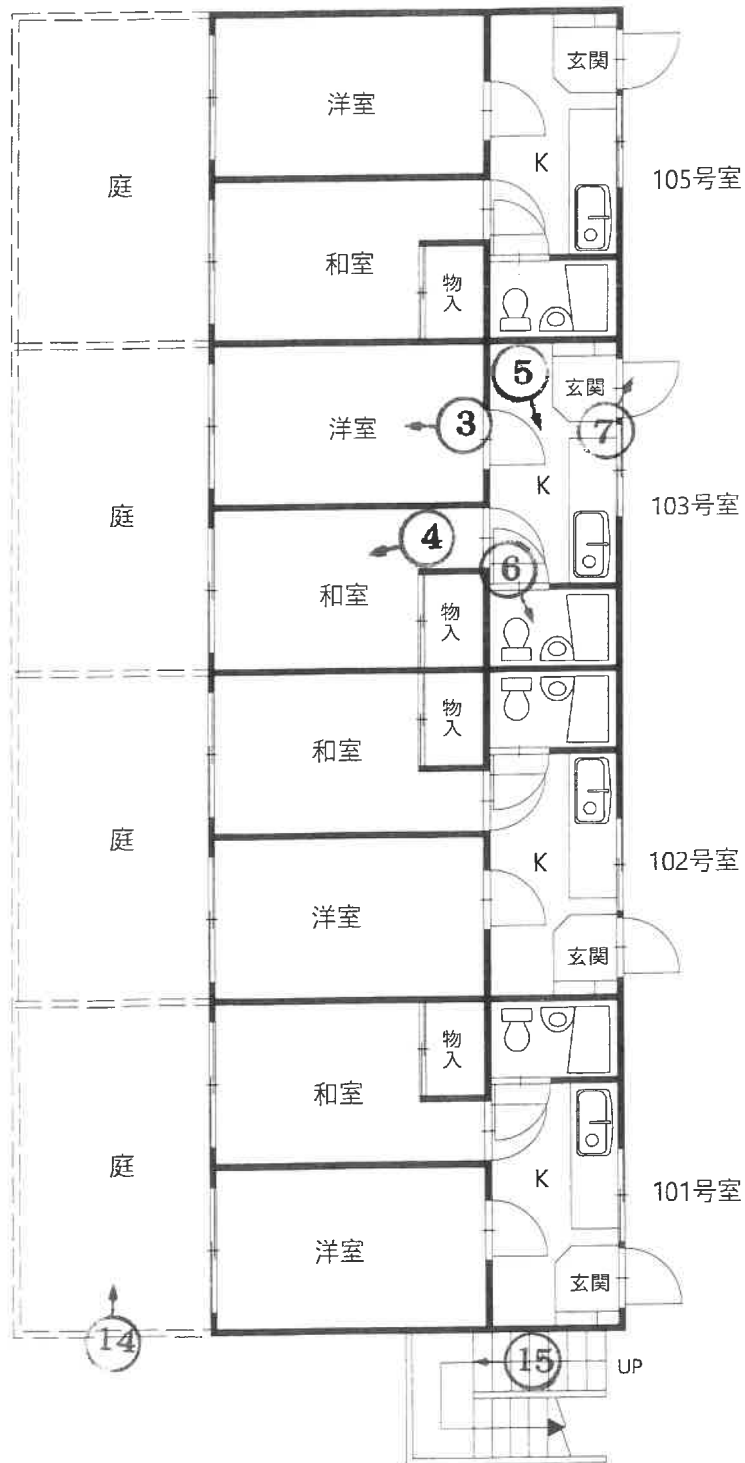


S=1/250

間取図（概略）



1 階

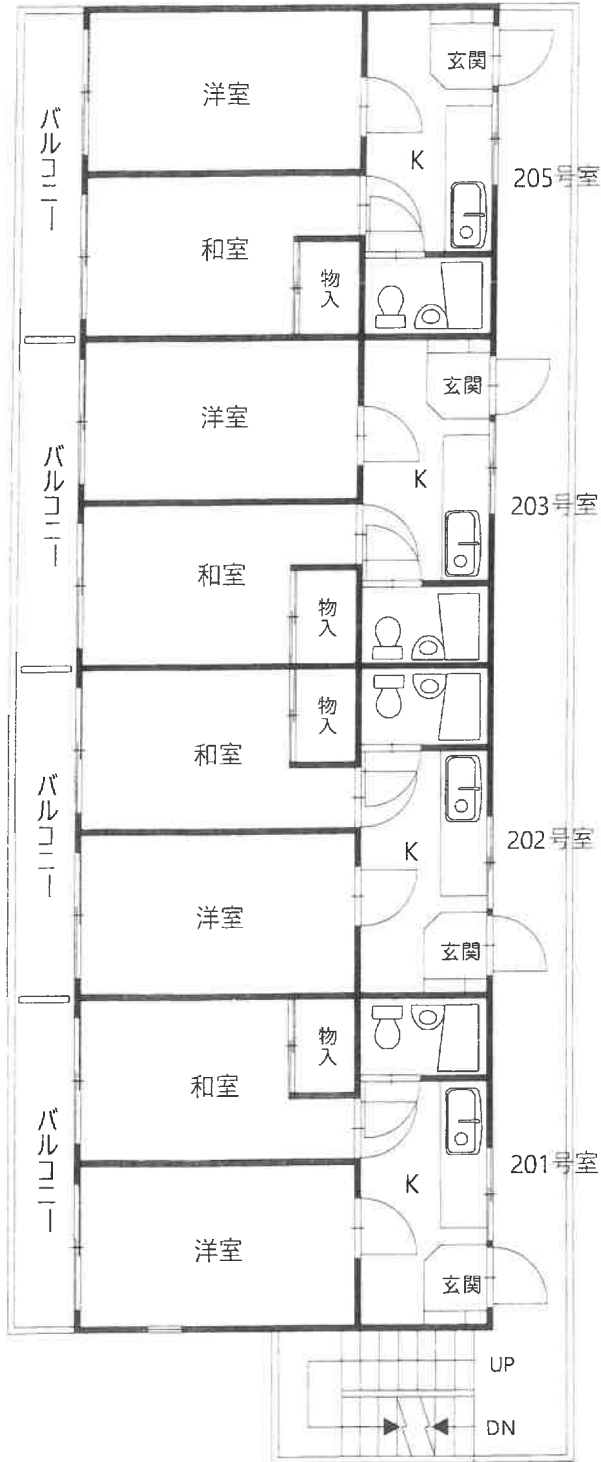


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

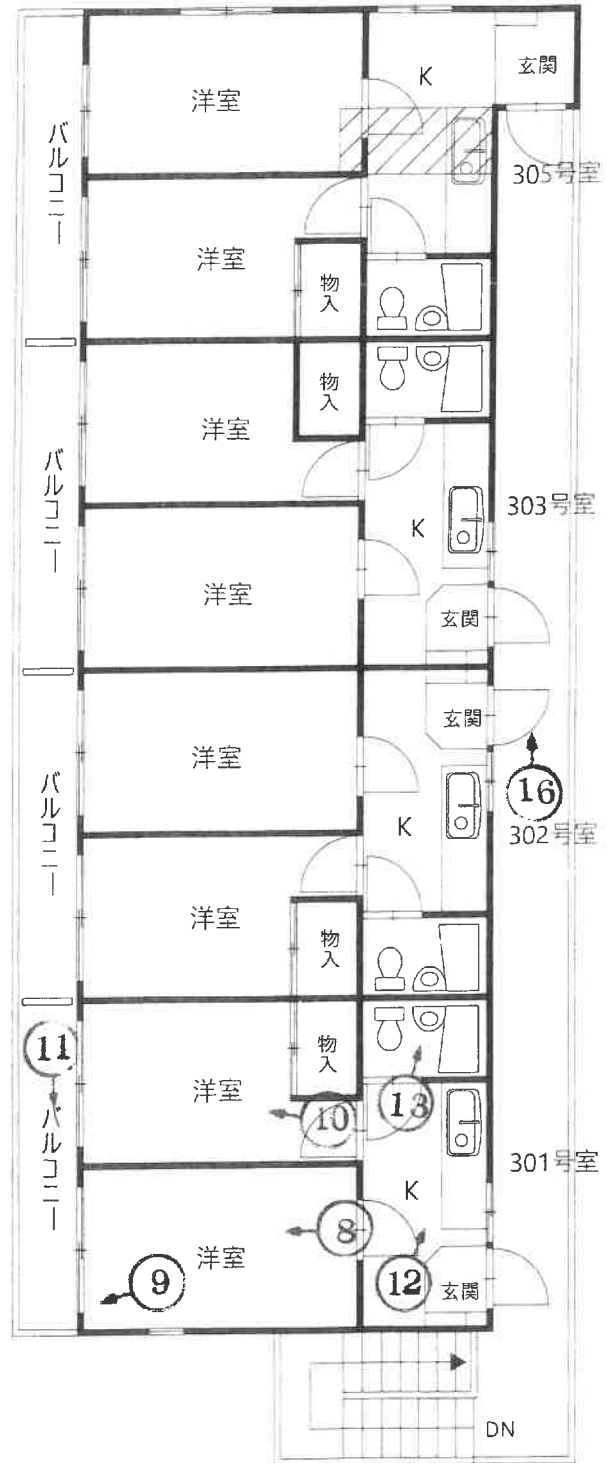
間取図 (概略)



2 階



3 階



未登記部分：約2.4㎡

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①

物件1土地及び同2建物

(南東より撮影)



②

同 上

(北東より撮影)



③

洋室(103号室)



④

和室(103号室)



⑤

キッチン(103号室)



⑥

UB(103号室)



⑦

玄関ドアの状況(103号室)



⑧

洋室(東側)(301号室)



⑨

洋室（東側）（301号室）の床の状況



⑩

洋室（西側）（301号室）



⑪

バルコニー(301号室)



⑫

キッチン(301号室)



⑬

UB(301号室)



⑭

庭の状況

(東方より撮影)



(19枚目)

⑮

1階から2階に掛けての階段の状況



⑯

3階廊下の床シートの状況



令和8年 (ケ) 第9号
令和8年 2月19日受理
令和8年 2月25日外現地調査
令和8年 4月2日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 11,120,000 円
物件2（建物）	金 14,910,000 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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 等 所 在 番 地 目 地 積	名古屋市南区元柴田東町四丁目 7 番 宅地 2 5 3 . 8 8 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区元柴田東町四丁目 7 番地 7 番 共同住宅 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 1 2 5 . 0 0 平方メートル 2 階 1 2 5 . 0 0 平方メートル 3 階 1 2 4 . 4 0 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	3 階で未登記部分約 2 . 4 m ² があるため、3 階の現況床面積は約 1 2 6 . 8 0 m ² である。		

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）

位置・交通	名鉄常滑線「柴田」駅 南西方 道路距離約280m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として、共同住宅、事業所等も見られる住宅地域	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、絶対高31m高度地区 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 253.88㎡ 間口 約11m、奥行 約23m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約7.2mの舗装市道とほぼ等高に接している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 周辺土地の利用状況は、北側は共同住宅、東側は道路を挟んで一般住宅、南側は共同住宅、西側は事業所である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和52年まで遡って調査した結果、以前は店舗（菓子店）であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地は名古屋市浸水実績図によると、平成12年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 ・本件土地の東側に自転車置場がある（土地建物配置図（概略）参照）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）昭和59年2月1日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 鉄骨造3階建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
床面積（現況）	1階 125.00㎡ 2階 125.00㎡ 3階 約126.80㎡ ※未登記部分（約2.4㎡）含む 合計 約376.80㎡
現況用途等	現況用途 共同住宅 間取り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書」の記載のとおり
特 記 事 項	・賃貸借を目的とした共同住宅（全12室）である。調査時点における空室の状況は、1階の103号室、3階の301号室であった。その他、賃貸借契約の詳細は現況調査報告書参照。 ・3階の305号室で未登記部分約2.4㎡が認められた（建物間取図（概略）参照）。 ・南側のガラス窓若しくはガラス戸でひび割れが複数室で見られた。 ・空室の103号室はリフォーム前の状況であり、壁クロスが剥がされた状態で放置されていた。 ・外廊下で床材の捲れが散見された。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	116,000	1.00	253.88	0.9	26,510,000

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 名古屋南-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 120,000\text{円/㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/100 & \times 100/104 & = 116,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 1.03 × 規模 0.98 × 奥行長大 0.99 = 1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	220,000	376.80	0.02	1,660,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}42\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	26,510,000	0.55	法定地上権	14,580,000

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	26,510,000	-14,580,000	1.0	11,930,000	0.424
2	1,660,000	+14,580,000	1.0	16,240,000	0.576
合計				28,170,000	1.000

ウ 市場性修正：特になし。

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、その賃貸状況は建物の築年数、管理の状況等から概ね妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他補正	収益価格
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
5,388,000	1.00	0.155	1.00	34,760,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料

家賃（共益費を含む）：449,000円/月 × 12ヶ月 = 5,388,000円

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件（共同住宅）の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準として建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを15.5%と決定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。2 試算価格はやや開差が生じたため再検討すると、本件対象物件は共同住宅であり、その類型から費用性よりも収益性を重視して取引されるものである。

従って、本件においては収益価格を重視して、積算価格は比較考量に留めて調整後の価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施して、更にその他の控除（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×ウーエ
1	32,780,000	0.424	0.8	0	11,120,000
2		0.576	0.8	200,000	14,910,000
一括価格（合計）					26,030,000

イ 構成比：1（2）②エの比率を採用。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋南-19）

所 在：名古屋市南区鳴浜町2丁目9番2号

価 格：120,000円/㎡

位 置：名鉄常滑線「柴田」駅の東方道路距離約480m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北側幅員5.5m市道に接面

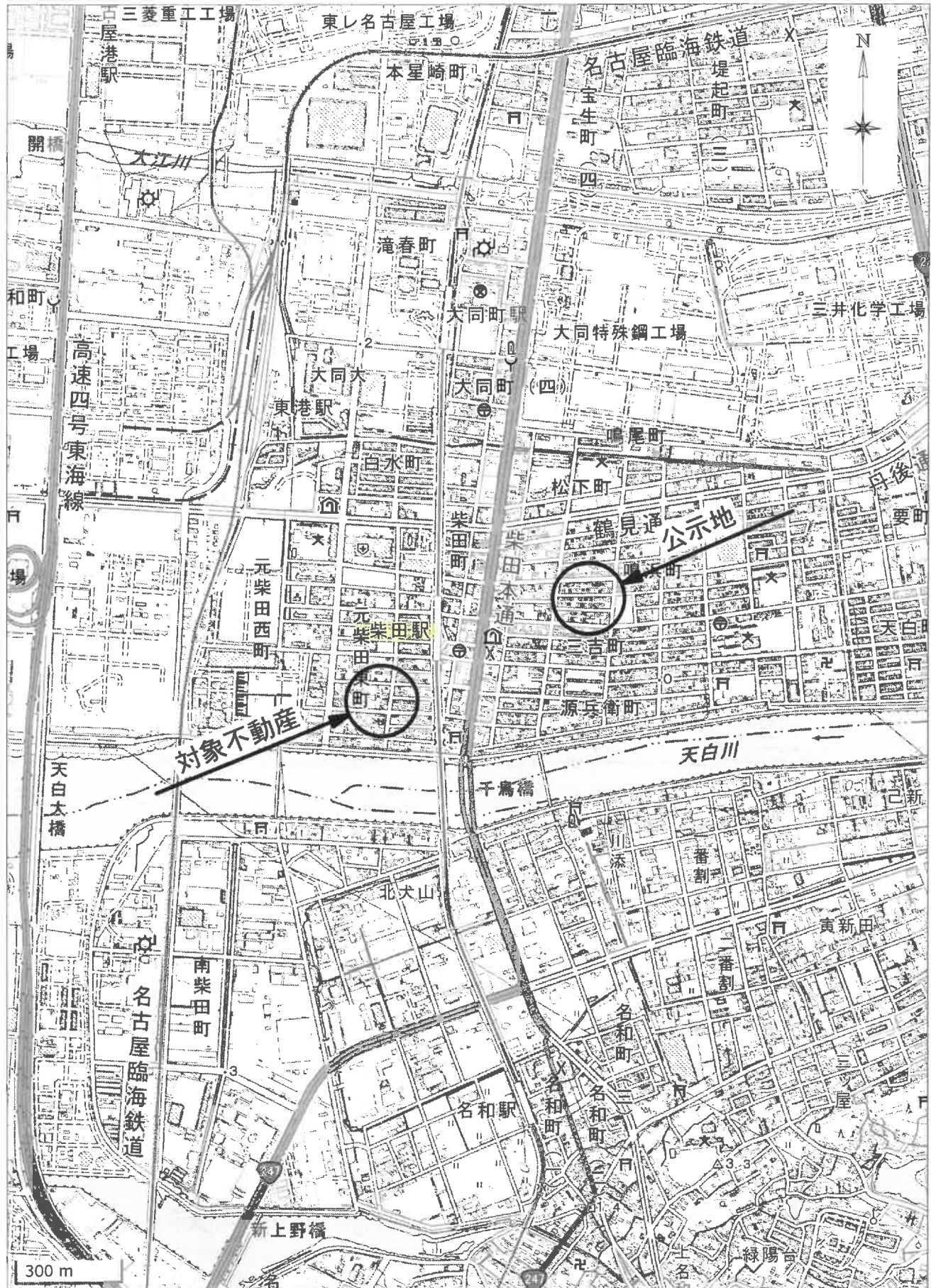
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅を中心に共同住宅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 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



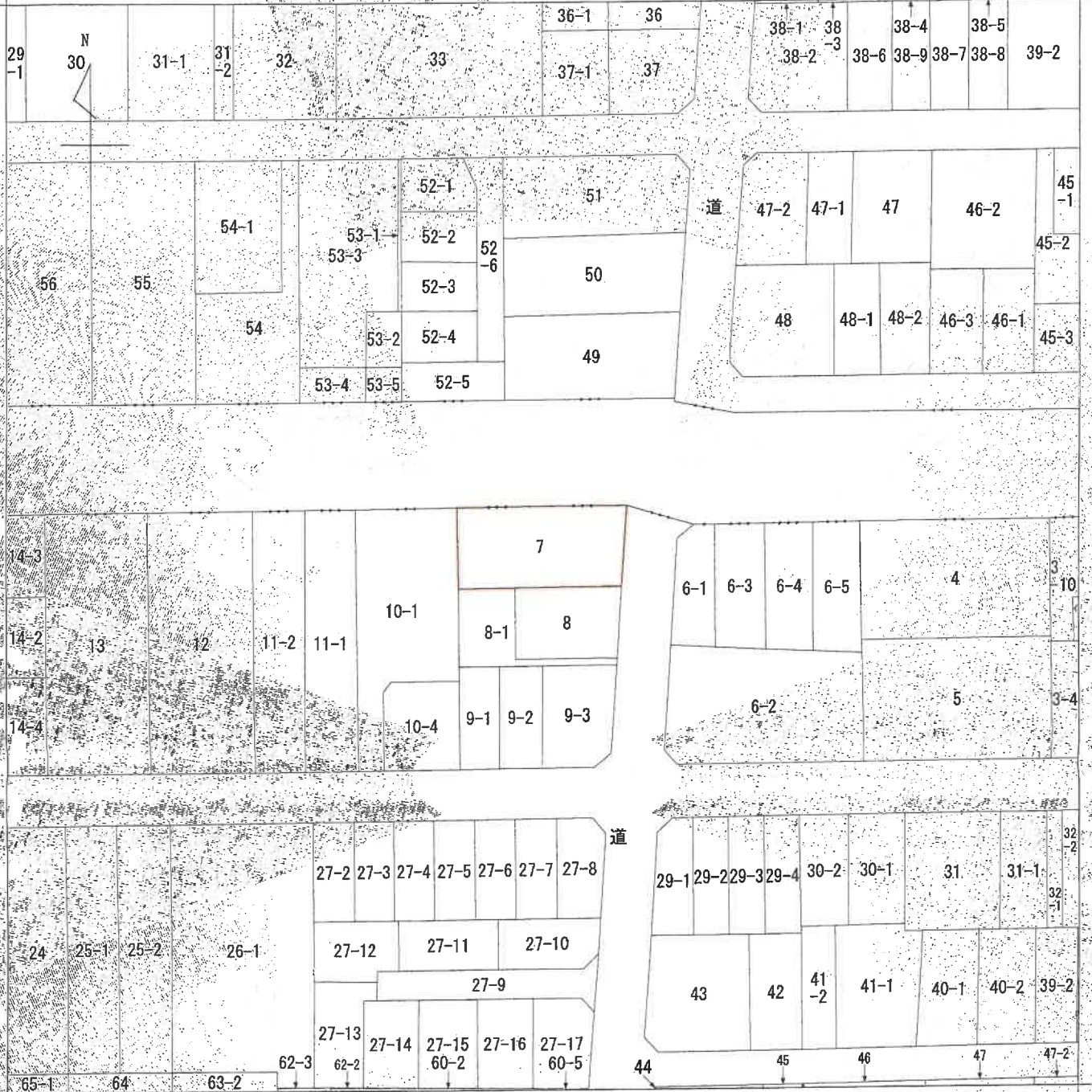
付近案内図



A4判に縮小

イ 3-9
ロ 39-1

ハ 45-2



(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	元柴田東町 3丁目
	元柴田東町 4丁目

請求 部分	所在	名古屋市南区元柴田東町四丁目				地番	7番	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和8年1月5日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M34673

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和59年5月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

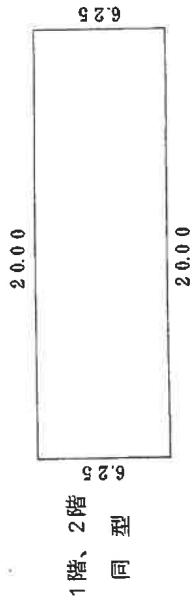
令和8年1月5日

東京法務局登録出張所

登記官

各階平面図

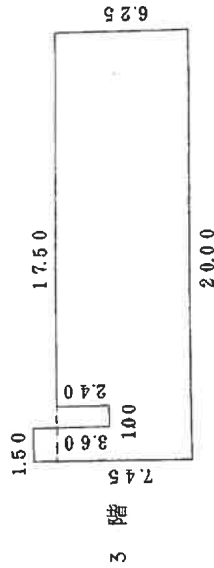
4238406



求積

$$20.00 \times 6.25 = 125.0000$$

床面積 125.00 m²



求積

$$\begin{aligned} 1.50 \times 2.45 &= 3.6750 \\ 20.00 \times 6.25 &= 125.0000 \\ \hline \text{計} &128.6750 \end{aligned}$$

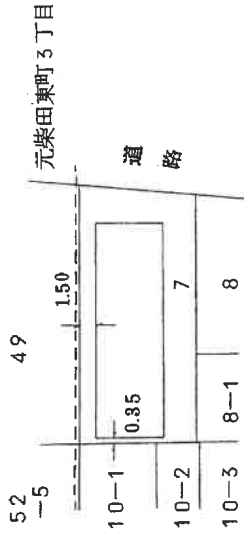
床面積 128.68 m²

単位二米

建物図面

家屋番号 7

建物の所在 名古屋市南区元楽田東町4丁目7番地



作成者

縮尺

1/250

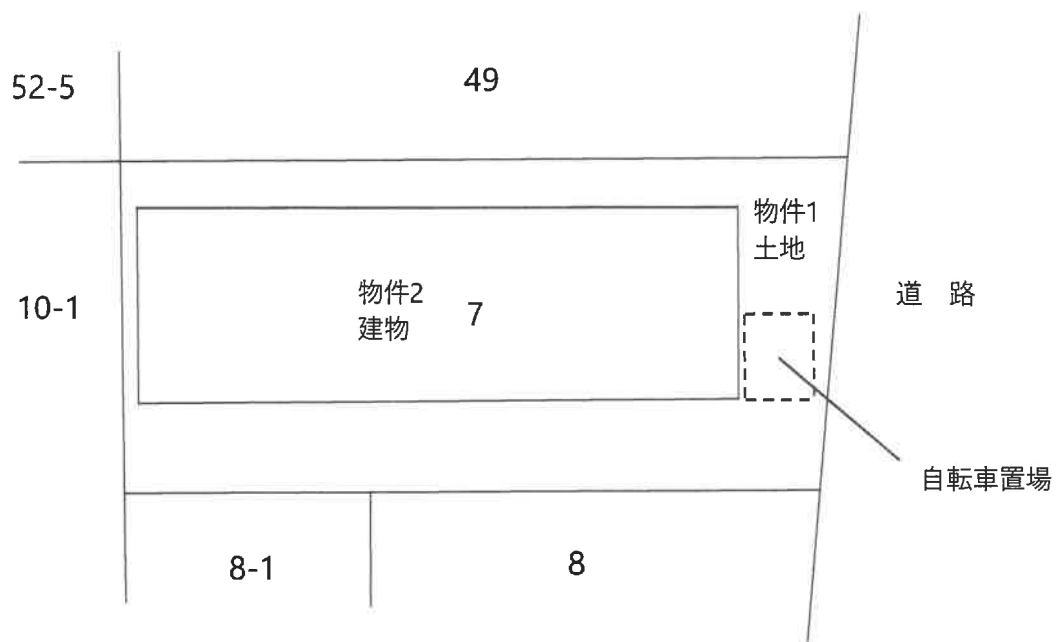
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

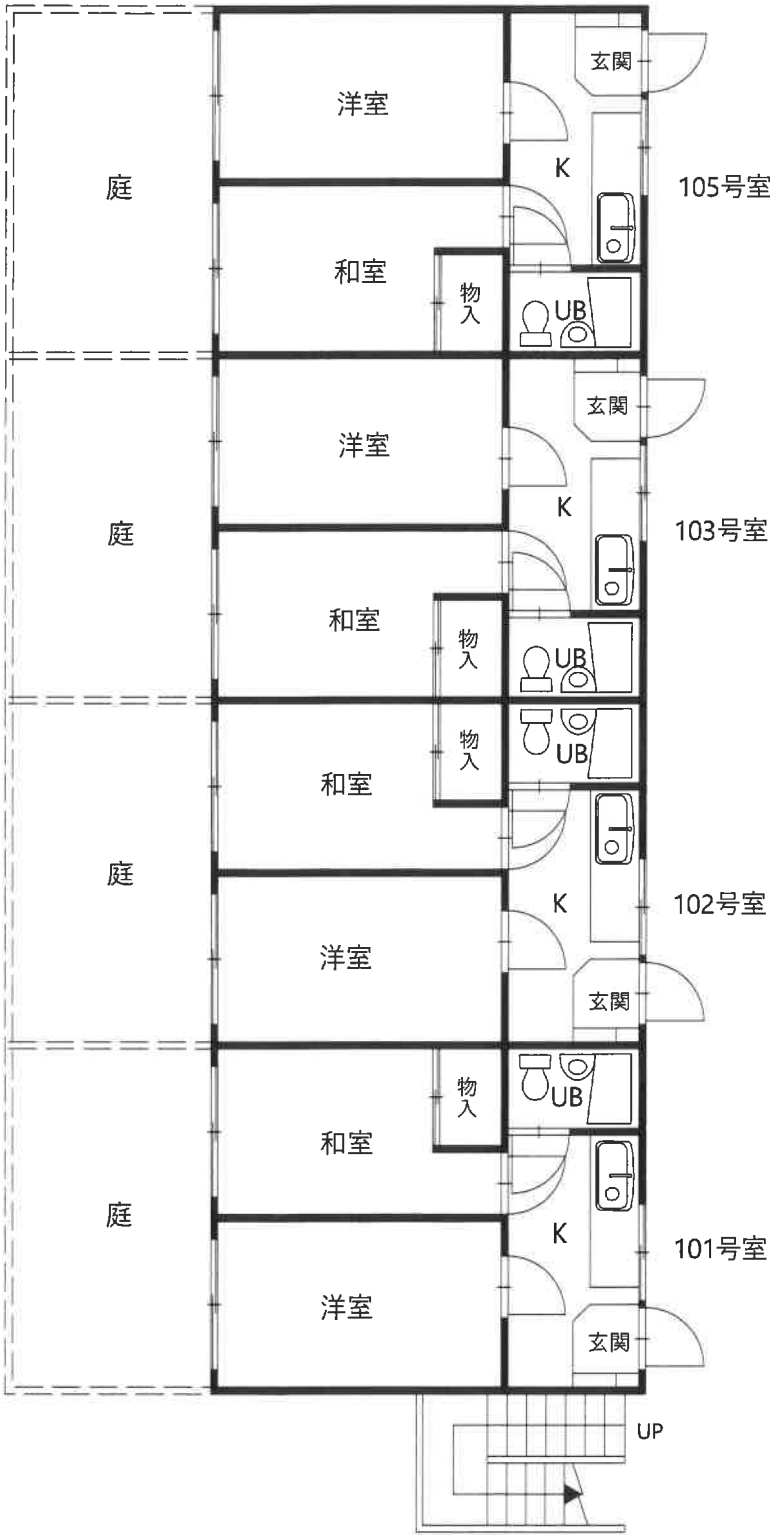
令和8年（ケ）第9号
土地建物配置図（概略）



S = 1/250



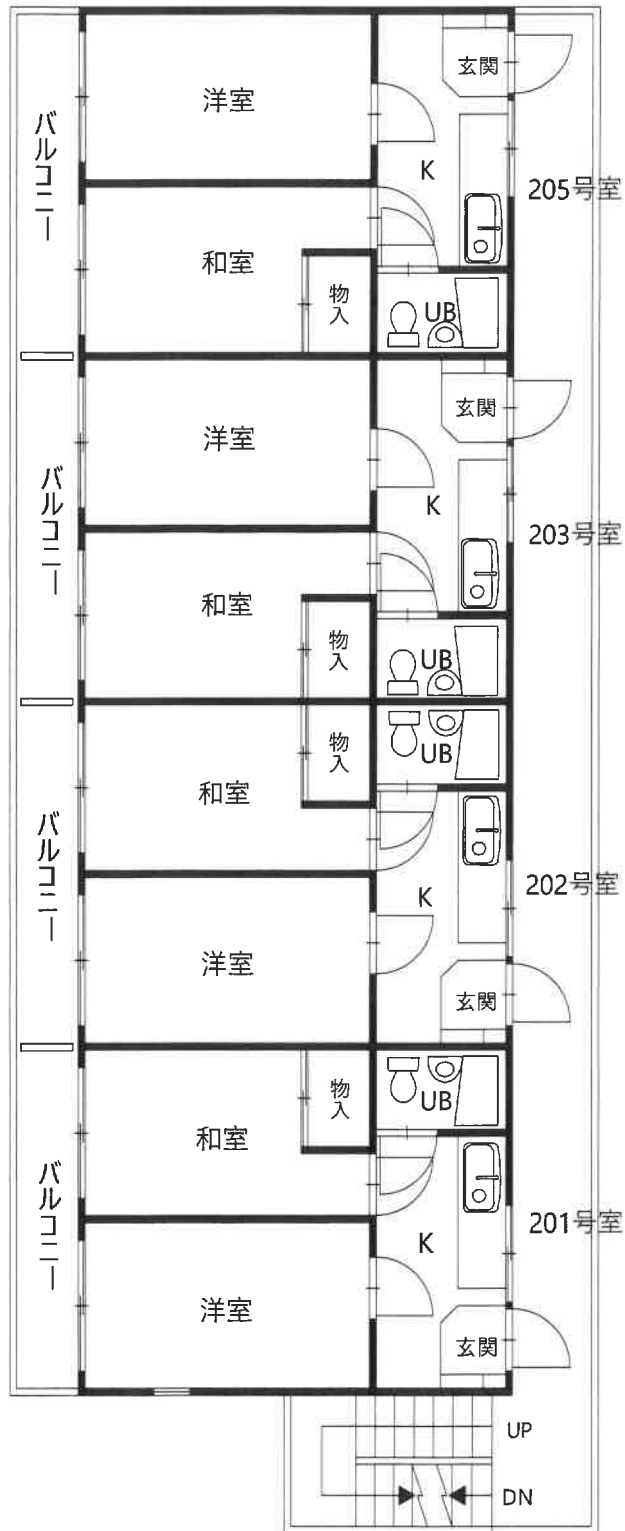
1 階



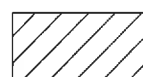
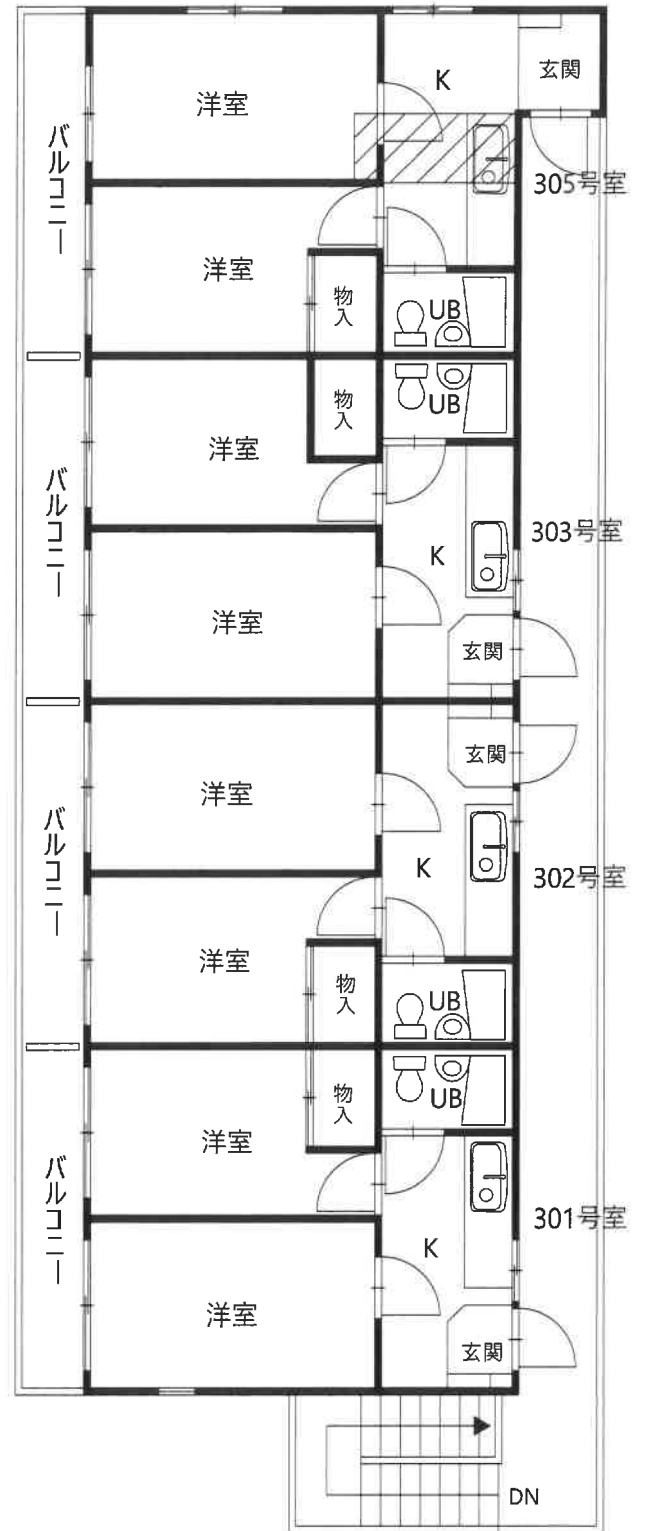
令和8年（ケ）第9号
建物間取図（概略）



2 階



3 階



未登記部分：約2.4㎡

現況写真

①



②

