

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 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 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 令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 30 分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 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, 2, 4	75,180,000 60,144,000	一括	15,036,000	978,242	209,622
1	19,640,000				
2	9,660,000				
4	45,880,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市中川区舟戸町 | | |
| | 地 番 | 410番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 396.69平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市中川区舟戸町 | | |
| | 地 番 | 411番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 195.04平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 名古屋市中川区舟戸町 410番地、411番地 | | |
| | 家屋 番号 | 410番 | | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 453.87平方メートル | |
| | | 2階 | 423.06平方メートル | |
| | | 3階 | 455.76平方メートル | |
| | | 4階 | 455.76平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4】

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, 2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 中川区 舟戸町 | | | | | | | | |
| | 地 番 | 410 番 | | | | | | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | | | | | | | |
| | 地 積 | 396.69 平方メートル | | | | | | | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市 中川区 舟戸町 | | | | | | | | |
| | 地 番 | 411 番 | | | | | | | | |
| | 地 目 | 宅地 | | | | | | | | |
| | 地 積 | 195.04 平方メートル | | | | | | | | |
| 4 | 所 在 | 名古屋市 中川区 舟戸町 410 番地、411 番地 | | | | | | | | |
| | 家屋 番号 | 410 番 | | | | | | | | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 | | | | | | | | |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | | | | | | | |
| | 床 面 積 | <table border="0"> <tr> <td>1 階</td> <td>453.87 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>423.06 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>3 階</td> <td>455.76 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>4 階</td> <td>455.76 平方メートル</td> </tr> </table> | 1 階 | 453.87 平方メートル | 2 階 | 423.06 平方メートル | 3 階 | 455.76 平方メートル | 4 階 | 455.76 平方メートル |
| 1 階 | 453.87 平方メートル | | | | | | | | | |
| 2 階 | 423.06 平方メートル | | | | | | | | | |
| 3 階 | 455.76 平方メートル | | | | | | | | | |
| 4 階 | 455.76 平方メートル | | | | | | | | | |



令和 8 年 7 月 第 98 号

令和 8 年 4 月 30 日受理

令和 8 年 7 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

物件 1、2 及び 4

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中川区舟戸町
 地 番 410 番
 地 目 宅地
 地 積 396.69 平方メートル

2 所 在 名古屋市中川区舟戸町
 地 番 411 番
 地 目 宅地
 地 積 195.04 平方メートル

~~3 所 在 名古屋市中川区舟戸町
 地 番 519 番
 地 目 宅地
 地 積 485.95 平方メートル~~

4 所 在 名古屋市中川区舟戸町 410 番地、411 番地
 家屋 番号 410 番
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 453.87 平方メートル
 2 階 423.06 平方メートル
 3 階 455.76 平方メートル
 4 階 455.76 平方メートル

~~5 所 在 名古屋市中川区舟戸町 519 番地~~

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中川区舟戸町4番19号		
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 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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫（空き家）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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者破産 管財人	1 私は、物件1土地、物件2土地及び物件4建物を破産管財人として管理しています。 2 債務者兼所有者は、スポーツ衣料の卸を行う法人でした。在庫及び建物内の残置物は、破産管財人業務として売却をしましたが、現在残っている残置物は売却できなかった物です。これらについては、財団放棄をする予定です。 3 物件4建物は、北西部分が増築されており、同部分には雨漏りする箇所があると債務者兼所有者元代表者から聞いています。 4 物件4建物の北西側には幹線道路があり、トラックの交通量も多いため、振動があると債務者兼所有者元代表者から聞いています。 5 物件4建物の1階には変電設備がありますが、破産管財人業務として測定をした結果、PCBはありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■占有関係について

- 1 債務者兼所有者破産管財人の陳述、現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 北西側を道路に接する長方形の宅地であり、北東側を物件2土地と接して一体として使われている(土地建物位置関係図(概略)参照)。
- 2 境界杭については確認することはできなかったが、南西側については、コンクリートブロックもしくはフェンスで仕切られていた。また、南東側については、フェンスで仕切られていた。

■物件2土地の現況について

- 1 北西側を道路に接する長方形の宅地であり、南西側を物件1土地と接して一体として使われている(土地建物位置関係図(概略)参照)。
- 2 境界杭については確認することはできなかったが、北東側についてはブロック塀で、南東側についてはフェンスで仕切られていた。

■物件4建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、新築時期昭和年月日不詳の鉄筋コンクリート陸屋根3階建の倉庫が、平成7年月日不詳に増築されて、鉄筋・鉄骨コンクリート造陸屋根4階建の事務所倉庫として、平成12年3月31日に登記されている。なお、債務者兼所有者は、平成12年2月25日売買により取得している。
- 2 北西側の「駐車スペース」「事務室1」「事務室2」「事務室4」「事務室8」が増築部分であり、事務室4には、天井の剥れがあり、北西の窓には雨漏り対策が施されていた。また、事務室8にも同様に北西の窓に雨漏り対策が施され、さらに、南東の窓(事務室9との間の窓)にも雨漏り対策が施されていた。
- 3 室内には、大量の事務用品及び衣料品の在庫が残置されている。
- 4 全体的に経年相応の傷みや汚れが見られる。
- 5 建物図面(公図)における物件4建物から北東側の敷地境界までの距離と現地での簡易測定の結果とでは数値に差異があり、現況の数値の方がやや大きい傾向が見られた。

(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
R8年 4月30日 (木) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物登記簿謄本交付申請
R8年 5月8日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R8年 5月8日 (金) 13:50 - 14:10	物件所在地	現地確認、占有調査、物件1土地、物件2土地及び物件4建物(外観)の写真撮影
R8年 5月19日 (火) 16:00 - 16:10	電話	債務者兼所有者破産管財人より聴取
R8年 5月19日 (火)	ファクシミリ	債務者兼所有者破産管財人に対し照会書送信
R8年 5月28日 (木) 13:00 - 15:00	物件所在地	物件1土地、物件2土地及び物件4建物(室内)の写真撮影、間取確認、債務者兼所有者破産管財人より聴取・立会、評価人同行
R8年 7月2日 (木) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	債務者兼所有者履歴事項全部証明書交付申請

(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

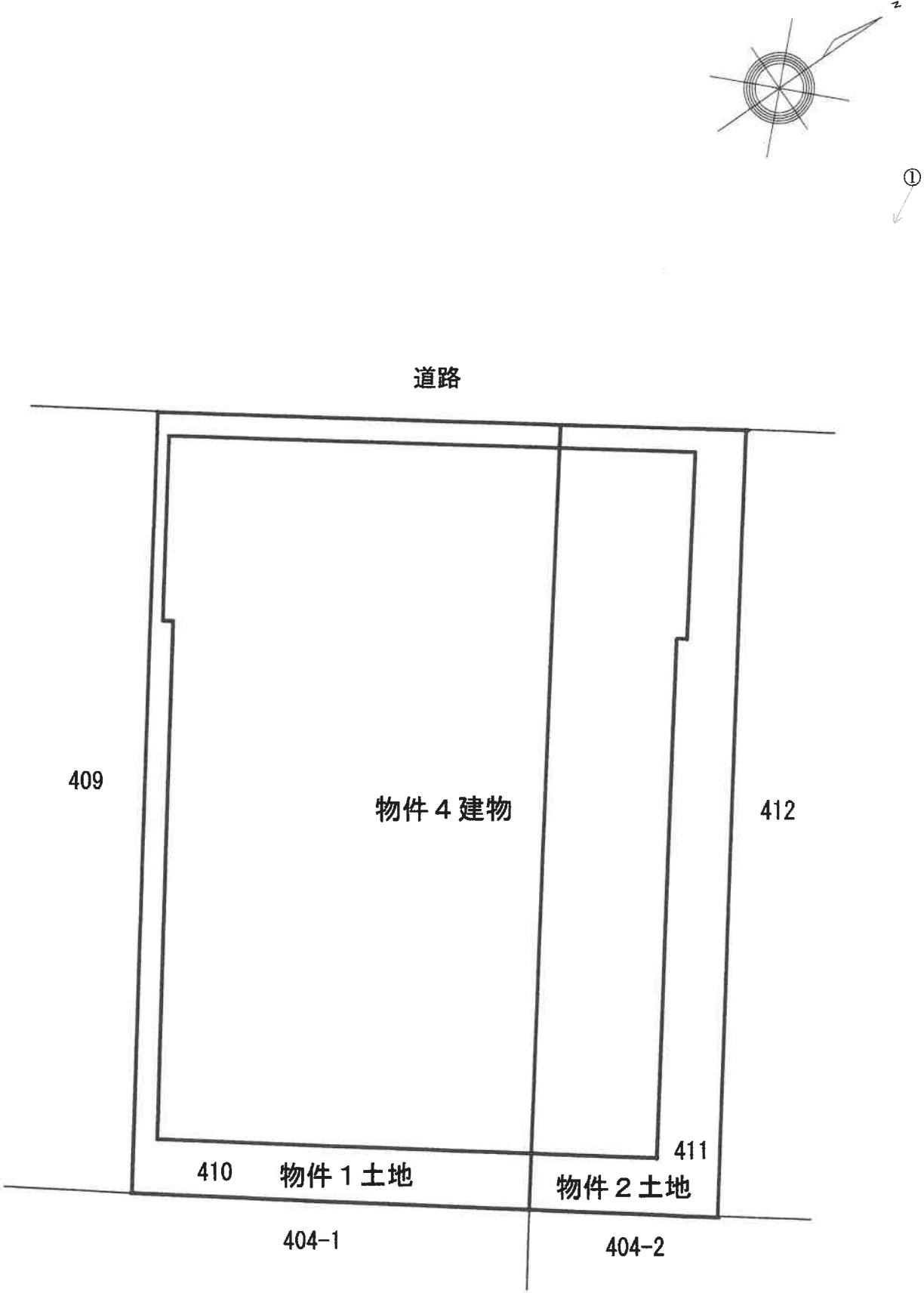
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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。

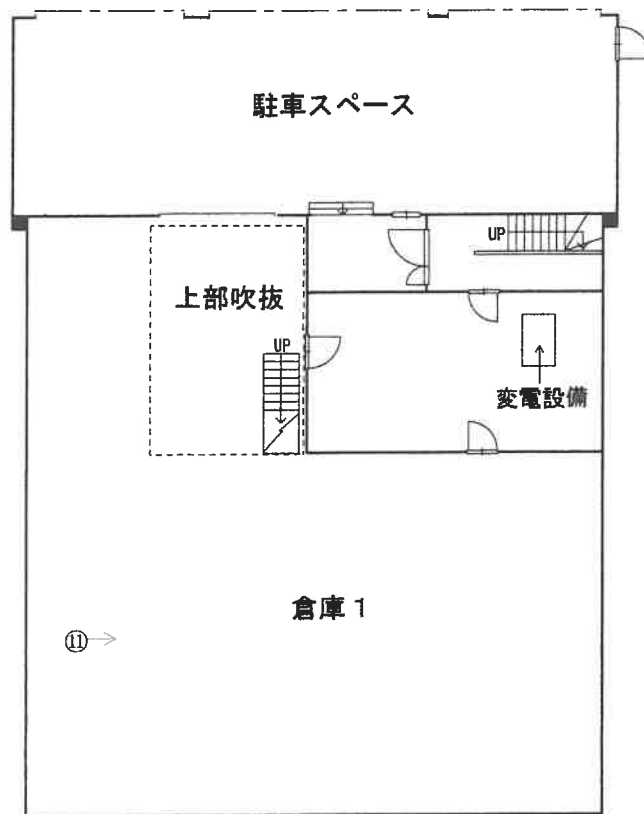
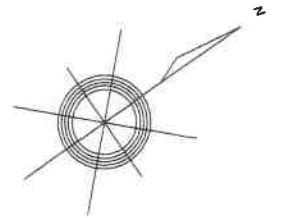
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

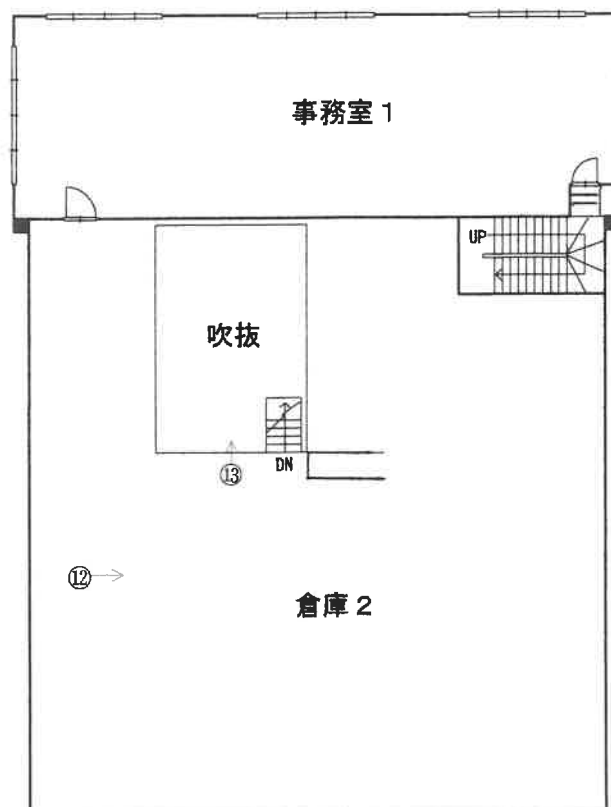


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）

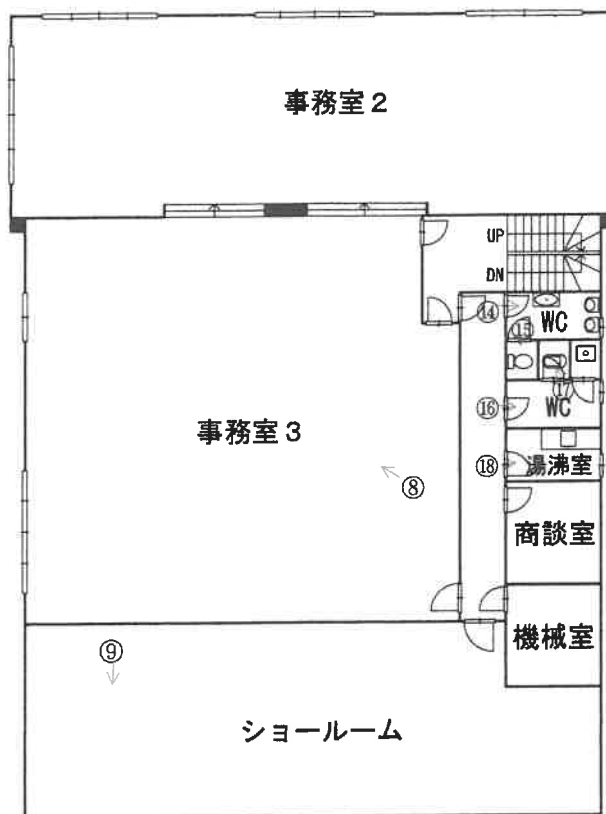
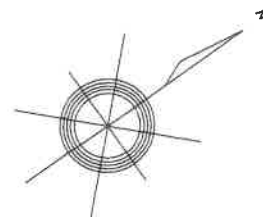


【1階】

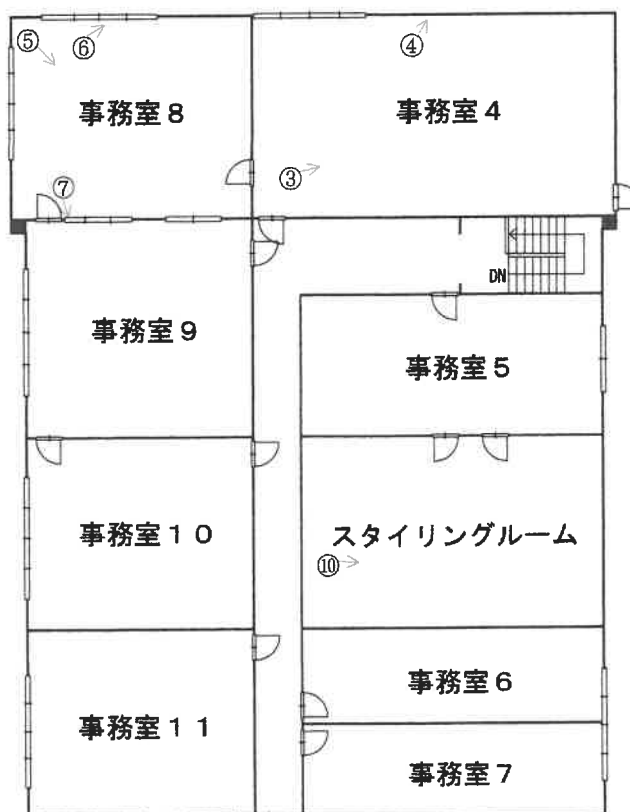


【2階】

建物間取図（概略）



【3階】



【4階】

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件 1 土地及び物件 2 土地を含む物件 4 建物の外観



② 物件 1 土地及び物件 2 土地を含む物件 4 建物の外観



③ 事務室4



④ 事務室4天井の状況



⑤ 事務室 8 の状況



⑥ 事務室 8 雨漏りの状況 1



⑦ 事務室 8 雨漏りの状況 2



⑧ 事務室 3



⑨ ショールーム



⑩ スタイルングルーム



⑪ 倉庫 1



⑫ 倉庫 2



⑬ 吹抜の状況



⑭ 男子トイレ1



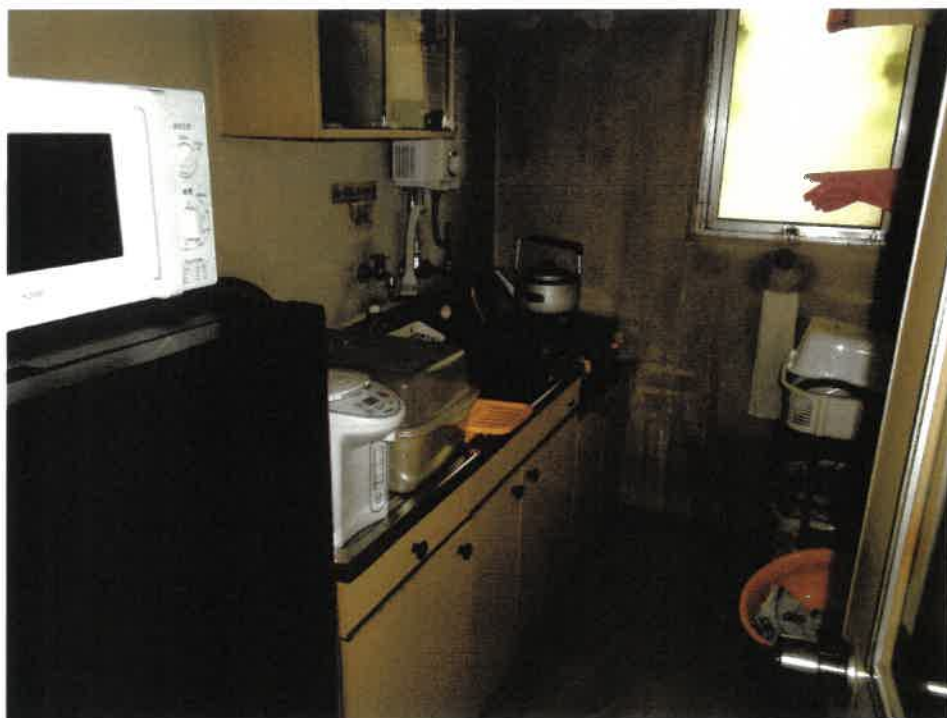
⑮ 男子トイレ2



⑯ 女子トイレ1



⑪ 女子トイレ2



⑫ 給湯室



令和8年（ケ）第98号（物件1、2、4）

令和8年 5月 11日 受 理

令和8年 5月 28日 現地調査

令和8年 7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

後 藤 龍

第1 評価額

一 括 価 格	
金 75,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 19,640,000円
物件2(土地)	金 9,660,000円
物件4(建物)	金 45,880,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、4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、2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は物件1、2の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き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 地目 地積	名古屋市中川区舟戸町 410番 宅地 396.69m ²	同左。
2	所在地 地目 地積	名古屋市中川区舟戸町 411番 宅地 195.04m ²	同左。
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市中川区舟戸町410番地、411番地 410番 事務所・倉庫 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 453.87m ² 2階 423.06m ² 3階 455.76m ² 4階 455.76m ²	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、2）

位置・交通	近鉄名古屋線「黄金」駅の南東方、道路距離約1.1km。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層事務所、工場、駐車場等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、大規模集客施設制限地区 緑化地域、居住誘導区域内（要安全配慮区域） 都市機能誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
面地条件	地積 約591.73㎡（登記合計） 間口 約22m 奥行 約27m 形状 長方形	
接面道路の状況	北西側幅員約32.7mの舗装市道（建築基準法42条1項1号）に等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件1、2土地は、物件4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 あり あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を閲覧したところ、昭和34年版では、対象地は建物敷地として利用されていなかった模様である。一方、昭和48年版では、同位置に「鈴木倉庫 NO. 10」と記載があり、以前は倉庫の敷地として利用されていたことがうかがえる。ただし、当該建物において土壌汚染の可能性のある利用がなされていたかは不明である。 現在、対象地及びその周辺に、水質汚濁防止法及び下水道法の特定施設の届出がされている施設はなく、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もない。 以上より、対象地について土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、正確には専門的調査を要する。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・名古屋市備付けの水防法に基づくハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。	

特 記 事 項	・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。 ・物件1、2土地は一体で利用されているが、筆境は明らかではない。形状は概ね公図、建物図面のとおりである。 なお、建物図面における物件4建物から北東側の敷地境界までの距離について、図面上での計測値と現況で概測した数値には差異があり、現況の概測値の方がやや大きい傾向が見られた。ただし、詳細は不明であり、正確な境界等の確定には測量が必要である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）	昭和年月日不詳変更、増築 平成7年月日不詳増築 約66年（特記事項参照） 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付 ほか クロス、吹付 ほか 石膏ボード、現し ほか ジュウタン、コンクリート ほか 電気、上水道、下水道、都市ガス ほか —
床面積（現況）	1階 453.87㎡ 2階 423.06㎡ 3階 455.76㎡ 4階 455.76㎡ （計）1,788.45㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 事務所・倉庫 間 取 り 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	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	・ 建築年次について、固定資産税評価額等証明書には、昭和36年建築(1,285.72㎡)、平成7年建築(502.73㎡)と記載されている。 ・ 建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。 ・ 築後相当の年数が経過した建物であり、各所に経年劣化に伴う損傷、汚損が見受けられた。加えて、4階の事務室4、8、9、10の天井に雨漏り跡が確認された。 ・ 関係人によると、1階に設置されている変電設備については、検査によりPCBが使用されていないことを確認済みであるとのことであった。	

特 記 事 項	・ 物件 4 建物の登記床面積に基づき算定した使用建蔽率および使用容積率は、現行の基準建蔽率・基準容積率を超過している模様である。 名古屋市住宅都市局都市計画課への聴取によれば、物件 4 建物の建築時および増築時の用途地域等は以下のとおりであり、登記記載の増築前の建築面積等を踏まえると、平成7年の増築により建蔽率、容積率の双方が基準を超過した可能性が高いものと思われるが、詳細については不明である。 昭和36年：準工業地域、建ぺい率60%、容積率の指定なし 平成7年：準工業地域、建ぺい率60%、容積率200% さらに、名古屋市住宅都市局建築審査課にて建築基準法令による処分等の概要書を閲覧した結果、閲覧可能な平成4年4月1日以降に対象地において確認申請が提出された記録は、平成6年10月17日に交付された確認済証(番号：第94-06334号)のみであった。当該確認申請は、物件 4 建物の増築に関するものであったが、現在の階数および床面積とは一致していなかった。また、この申請について完了検査済証が交付された記録は確認できなかった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

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/㎡) 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	191,000	1.00	396.69	0.90	68,190,000
2	191,000	1.00	195.04	0.90	33,530,000

計算結果の数値は、万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋中川 9-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 143,000 \text{ 円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/103 \times 100/75 = & 191,000 \text{ 円/㎡} & & & \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & & \end{array}$$

◇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：二方路 1.03

◇地域格差：下記の街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

街路条件（幅員・系統連続性）：100/96
交通接近条件（駅への接近性）：100/98
環境条件（周辺利用状況）：100/80
相 乗 積 100/75

イ 個別格差：なし

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4）

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
4	176,000	1,788.45	0.05	15,740,000

ウ 現価率：経済的耐用年数は満了していると判断し、残価率の5%をもって現価率とした。

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	68,190,000	0.55	法定地上権	37,500,000
2	33,530,000	0.55	法定地上権	18,440,000
合 計				55,940,000

イ 土地利用権等割合：物件 1、2 土地の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) 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価修正 (円) ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	68,190,000	－37,500,000		0.80	0.80	19,640,000
2	33,530,000	－18,440,000		0.80	0.80	9,660,000
3	15,740,000	＋55,940,000		0.80	0.80	45,880,000
一 括 価 格 (合計)						75,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築後相当年数を経過した建物でアスベストの使用可能性があること、建ぺい率、容積率を超過した状態にあること等から、一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 名古屋中川 9-1

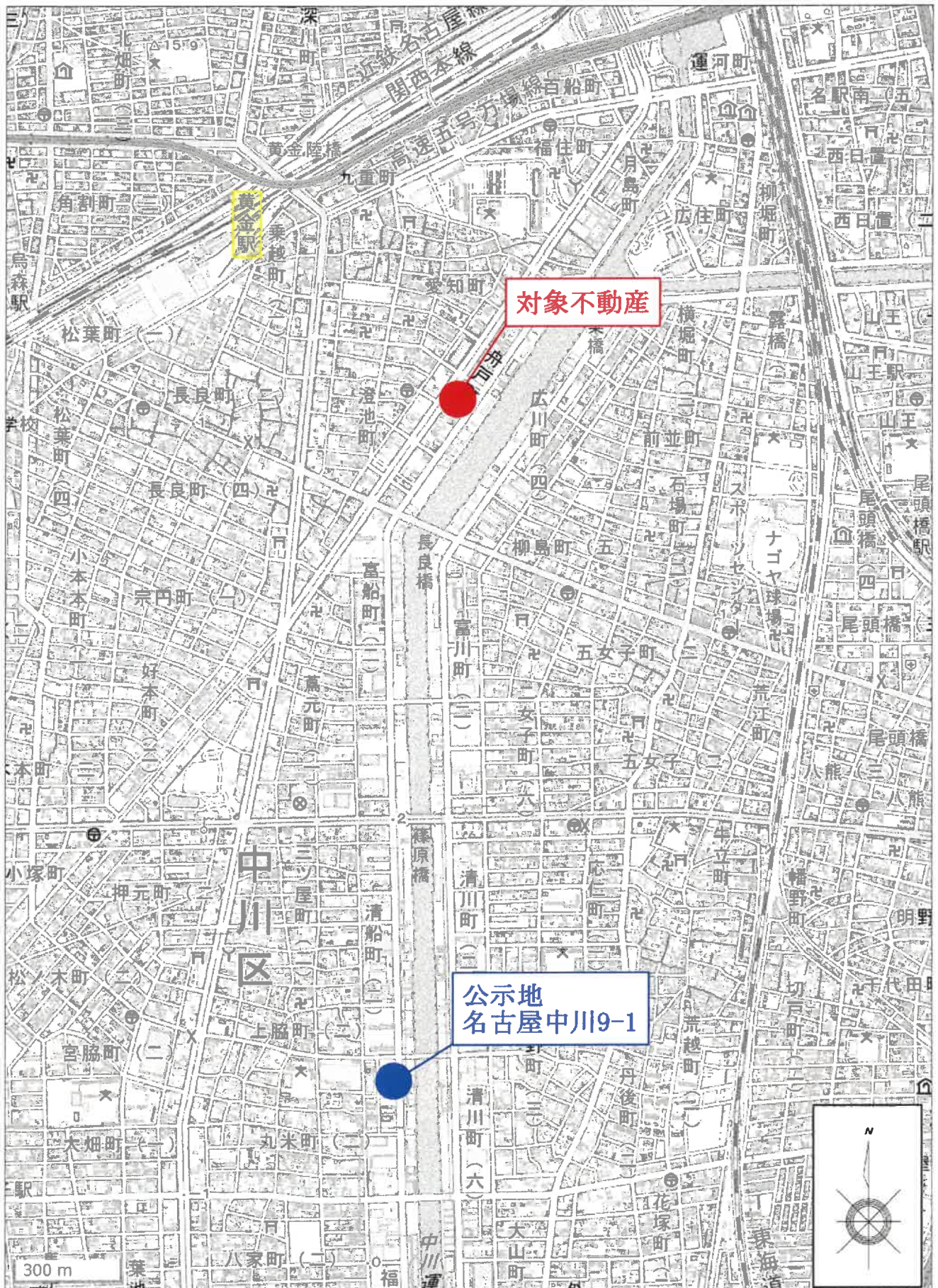
所 在	: 名古屋市中川区清船町 4 丁目 1 番 23 外
価 格	: 143,000 円/㎡
位 置	: 名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「南荒子」駅の東方、道路距離約 1.7 km
価 格 時 点	: 令和 8 年 1 月 1 日
地 積	: 892 ㎡
供給処理施設	: 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路	: 東側幅員 14.5m 市道、背面道
用途指定等	: 工業地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)、準防火地域
地域の概要	: 倉庫を中心に中小工場等も見られる工業地域

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



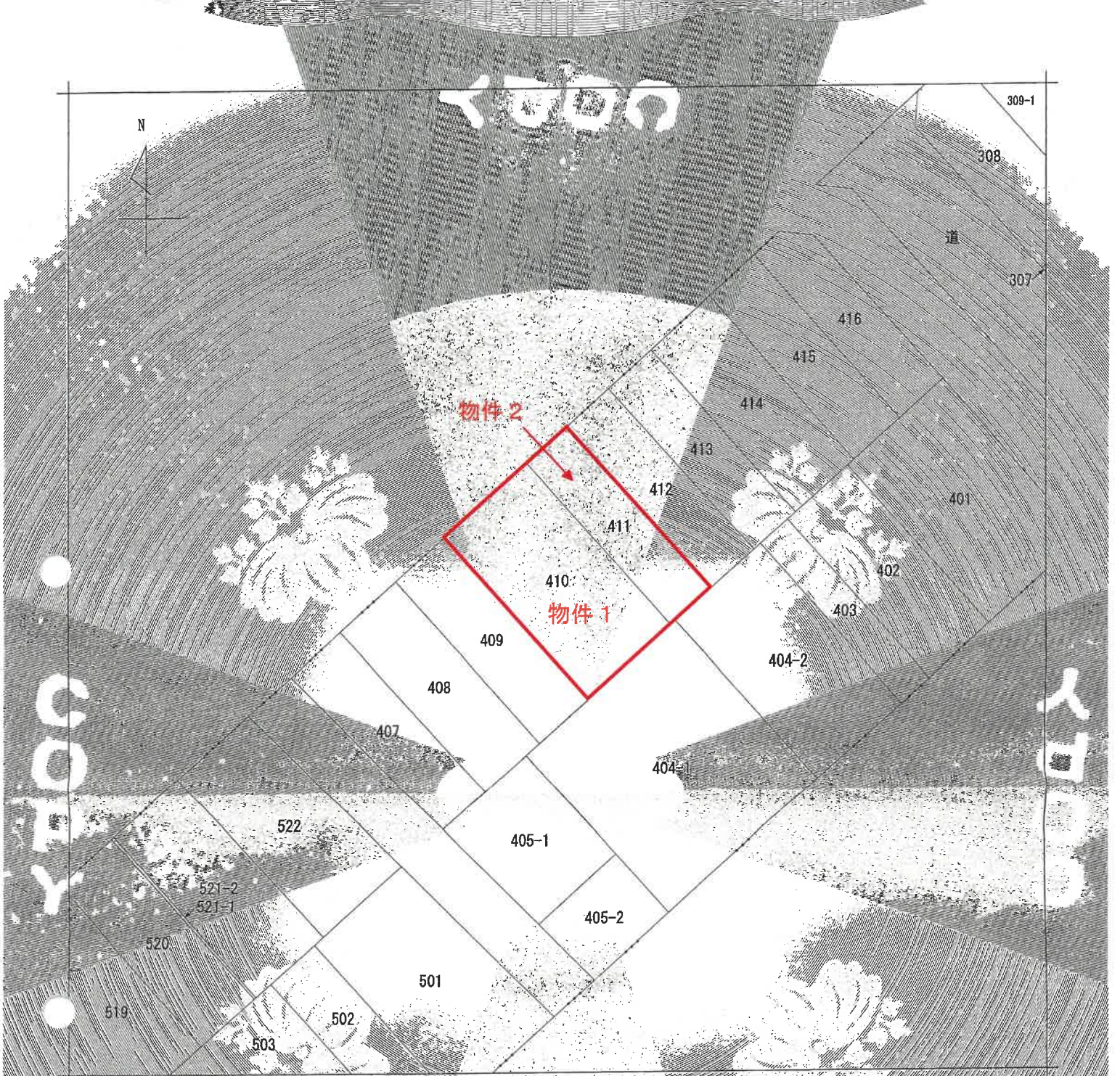
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



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



(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。



請求部	所在	名古屋市中川区舟戸町				地番	410番		
出縮	1/500	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3月3日

名古屋法務局

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：平成19年3月31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3月3日

名古屋法務局

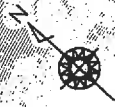
各階平面図

2246548

建築物図面

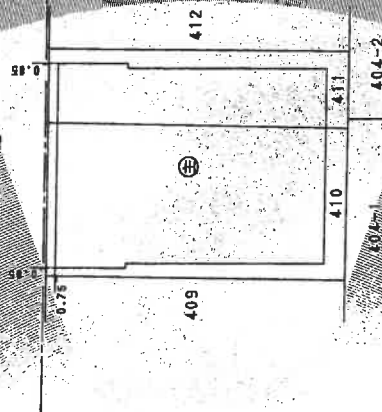
家屋番号 4110番

建築物の所在 名古屋市中川区丹戸町4110番地、4111番地



海池町

通 道



申請人

作製者

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成12年3月31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所管轄)

令和8年3月3日

名古屋法務局

登記官

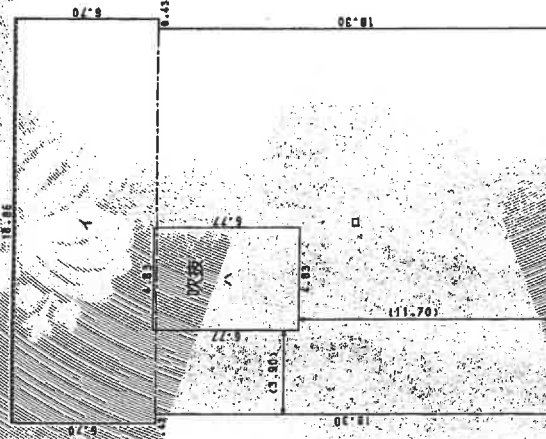
各階平面図
2245549

各階平面図
建物

家屋番号 410番

建物の所在 名古屋市中川区舟戸町410番地、411番地

2階

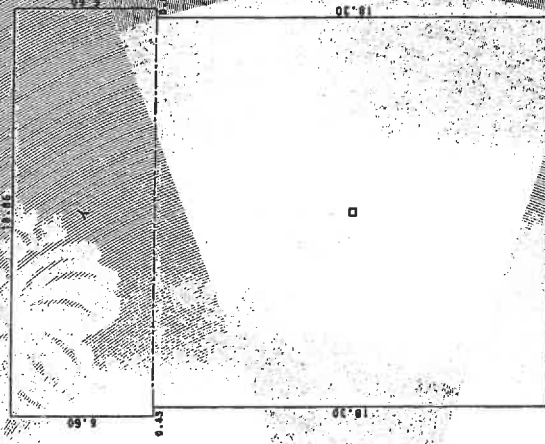


室数

18.86 × 6.70 = 126.3620
18.00 × 18.30 = 329.4000
7.83 × 6.77 = 52.9991
計 423.0623

床面積 423.0623

1階



室数

18.86 × 6.60 = 124.4760
18.00 × 18.30 = 329.4000
計 453.8760

床面積 453.8760



作製者

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成12年3月31日

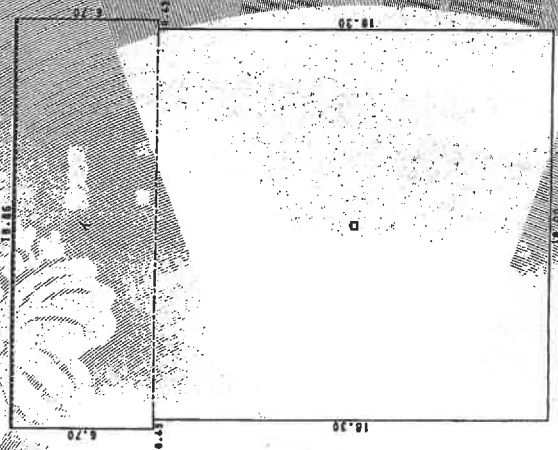
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和8年3月3日 名古屋法務局

各階平面図
2246550

家屋番号	410番
建物の所在	名古屋市中川区舟戸町410番地、411番地

3/3

3階上層(名義門型)



支 額
18.00 × 6.70 = 120.60
18.00 × 18.30 = 329.40
計 450.00

延 床 積 算 450.00㎡

12331
処理

縮尺 1/250

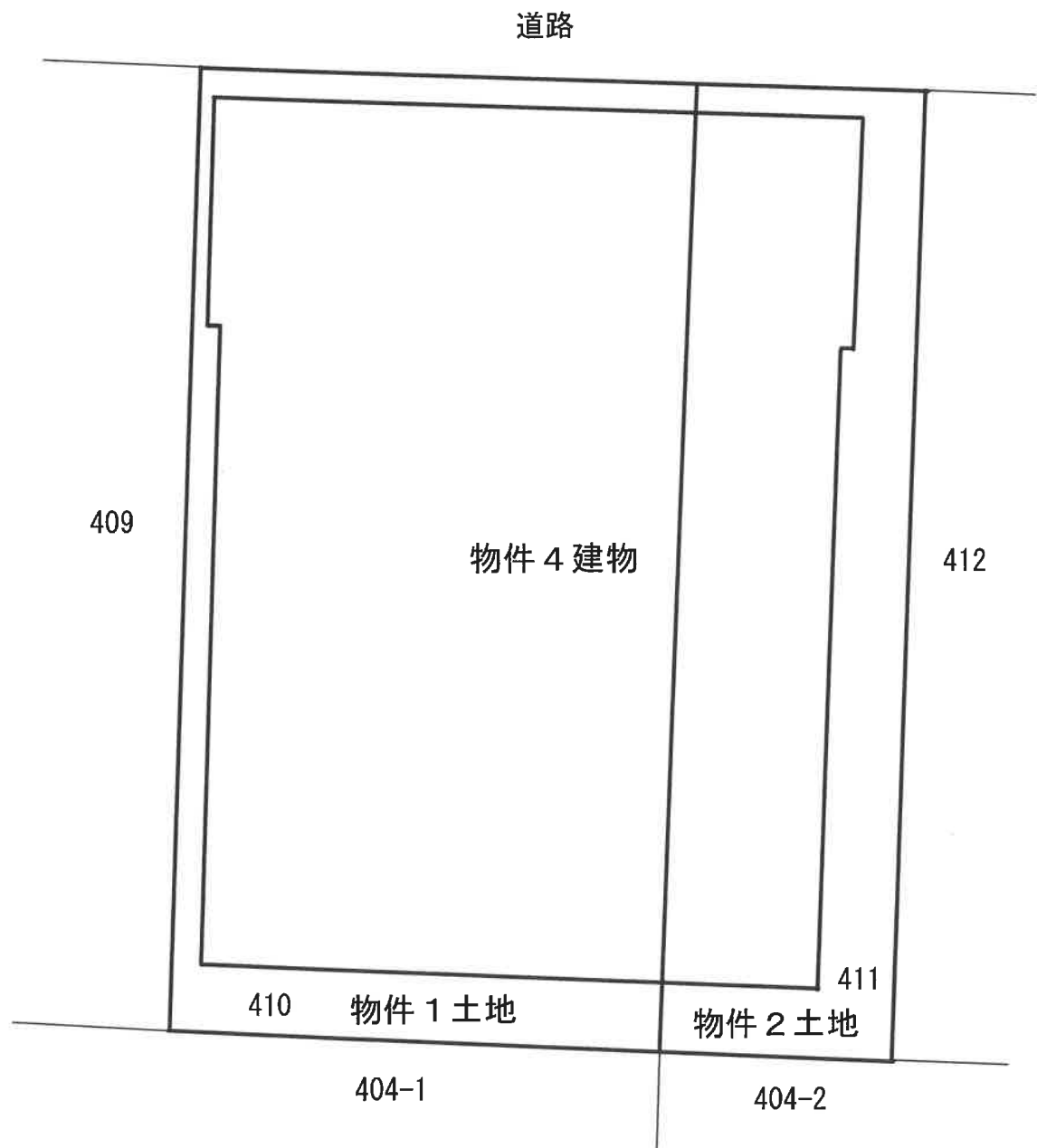
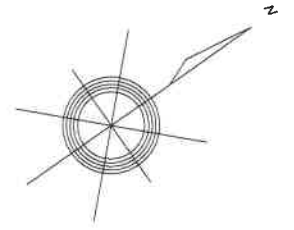
申請人

作製者

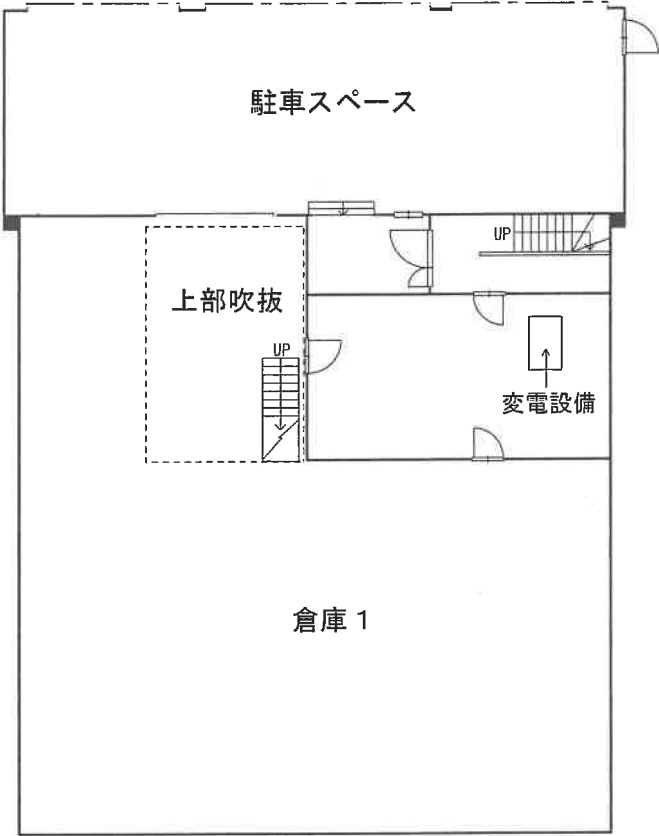
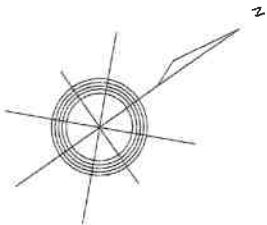
(全頁裏用)

A4判に縮小

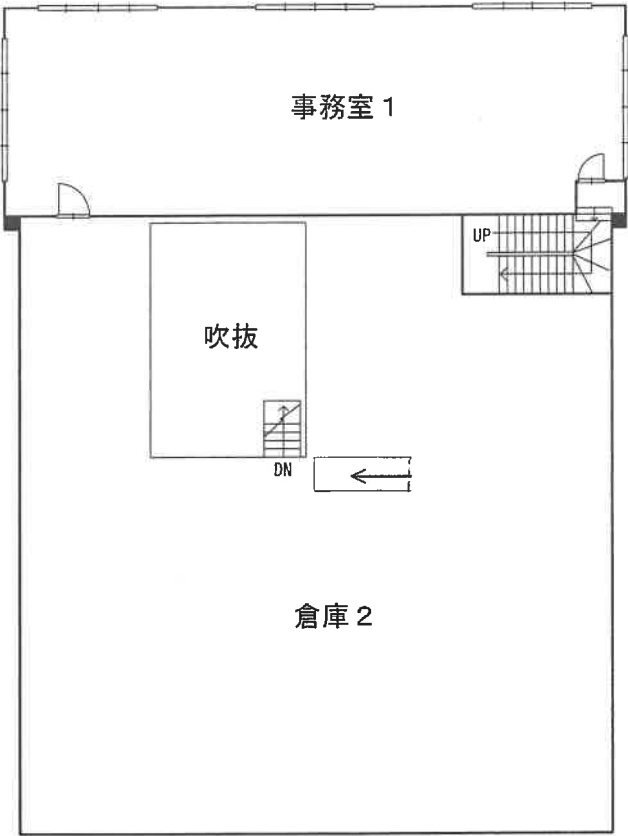
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

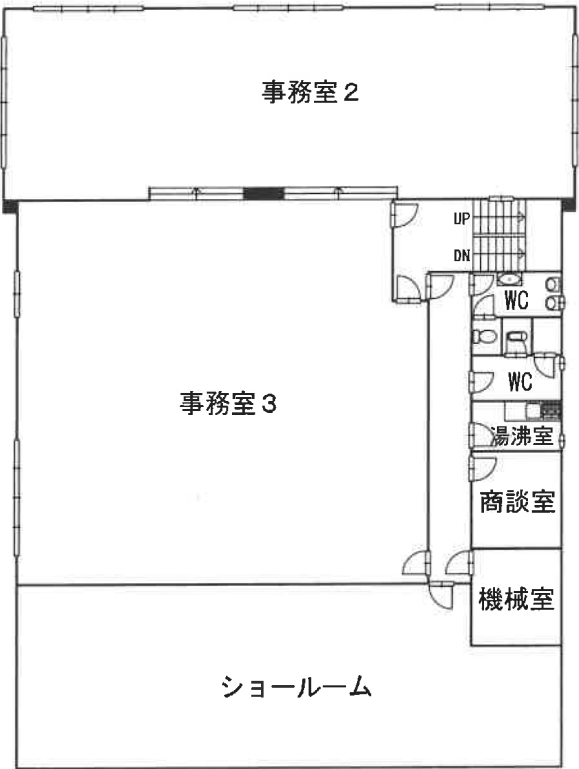
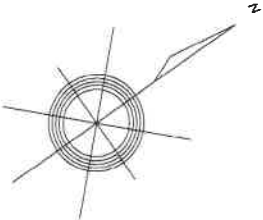


【1階】

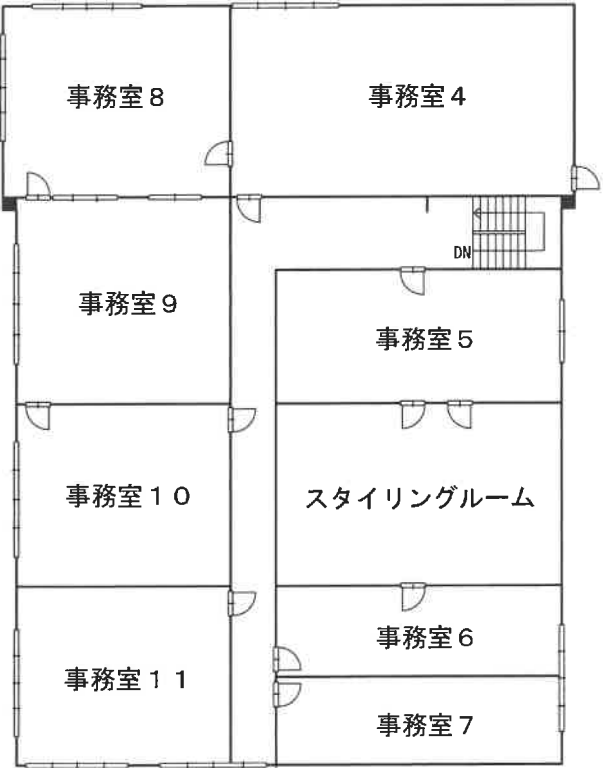


【2階】

建物間取図（概略）



【3階】



【4階】



写真1

物件4建物



写真2