

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 井 畑 弥 雄

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	23,760,000 19,008,000	一括	4,752,000	109,404	37,624
1	10,380,000				
2	13,380,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 | | |
| | 地 番 | 56番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 231.40平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 56番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 56番1 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 106.32平方メートル | |
| | | 2階 | 106.32平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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, 2】

別紙占有者目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 |
| | 地 番 | 56番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 56番地1 |
| | 家屋 番号 | 56番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.32平方メートル
2階 106.32平方メートル |



賃借権目録

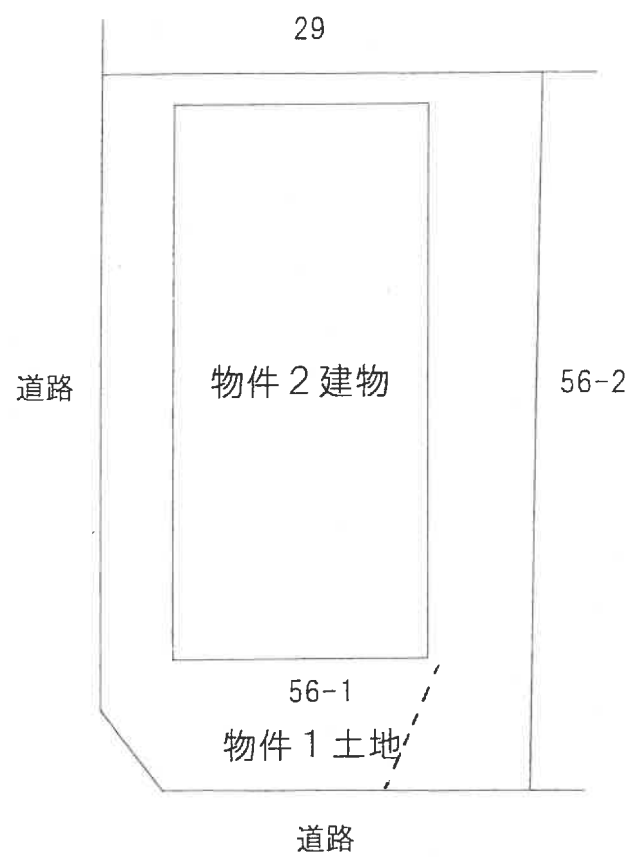
物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	敷金・保証金	備考
2	101	A	令和8年3月12日まで	35,000円	保証金 50,000円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
2	102	B	令和8年6月8日まで	35,000円	保証金 50,000円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
2	103	C	令和8年5月23日まで	40,000円	保証金 66,000円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
2	206	G	令和8年10月12日まで	32,000円	保証金 32,000円	・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
1	別紙土地建物位置 関係図（概略）に ある点線の南東側 付近	C	左記占有者が占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。
2	105	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	106	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	201	所有者	
2	202	所有者	
2	203	所有者	
2	205	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。

5ページ

引紙 土地建物位置関係図 (概略)



6 10-ツ"

令和 7 年(ケ)第 345 号

令和 8 年 1 月 22 日受理

令和 8 年 2 月 25 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 | 名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 |
| | 地 番 | 56 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 56 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 56 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 106.32 平方メートル
2 階 106.32 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 上記の者のうち、その他の者が一部を駐車場として、土地所有者がその余を下記建物を所有し、敷地として使用して占有している。 ☒ 「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		
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：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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の状態で、その他の者がその余を居室として使用し、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	呼称「グリーンハイム」	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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
1	土地建物位置関係図 (概略)にある点線 の南東側付近 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	S 62・5・24 ----- 自R 7・5・24 至R 8・5・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	①駐車場として使用 ②約12.5平方メートル
2	101 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・3・13 ----- 自R 7・3・13 至R 8・3・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 50,000円	①共益費は賃料込み ②償却費50,000円
2	102 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・6・9 ----- 自R 7・6・9 至R 8・6・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 50,000円	①共益費は賃料込み ②償却費50,000円
2	103 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S 62・5・24 ----- 自R 7・5・24 至R 8・5・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 66,000円	①共益費月1,000円 ②償却費66,000円
2	105 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・10・31 ----- 自R 6・10・31 至R 8・10・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	106 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・3・24 ----- 自R 6・3・24 至R 8・3・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	201 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 8 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	202 (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	203 (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	205 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・7・31 自 R 6・7・31 至 R 8・7・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	206 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・10・13 自 R 7・10・13 至 R 8・10・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ☐ 敷 ☒ 保 32,000円	①共益費月3,000円 ②償却費32,000円
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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占有者)	調査は、いつでも結構です。 私は、101を賃借しています。 賃借の内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこを吸います。 101に不具合はありません。
■ B (102占有者)	私は、日中は大体在宅しています。 私は、102を賃借しています。 賃借の内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこを吸います。 102に不具合はありません。
■ C (103占有者)	調査は、事前に分かれば立ち会います。 私は、103を賃借し、夫婦二人で暮らしています。 私は、昭和62年から部屋と駐車場を賃借しています。昭和62年に作成した賃貸借契約書の写しを提出します。 103でたばこは吸っていません。 物件2建物は、ペット飼育は禁止されています。 103は、前に上の階からの水漏れがあり、床に水が溜まったので、それ以来床には板を敷いています。 和室のドアは外れています。 チャイムは鳴りません。 エアコンは自分で付けました。
■ D (105占有者)	私は、日中は大体在宅しています。 私は、105を賃借しています。 賃借の内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこを吸います。 玄関の壁には穴が空いていますが、それは入居する前からです。エアコンの掃除もされていませんでしたが、部屋は現状のまま借りています。
■ E (106占有者)	調査は、いつでも結構です。 私は、106を賃借しています。 賃借の内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこは吸いません。 玄関の壁の手摺は入居前から付いていました。 106に不具合はありません。
■ F (205占有者)	調査の日については、こちらから都合のいい日を連絡します。 私は、205を賃借しています。 賃借の内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこは吸いません。 トイレの換気扇は、時間が経つと回転数が少なくなります。それ以外には205に不具合はありません。

(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
■ G (206占有者)	調査は, 時間を決めてくれれば, 立ち会うことができます。 私は, 206を賃借しています。 賃貸借契約書では, 賃貸サポート名目で月840円払うことになっていますが, 賃貸サポートは受けていませんし, 支払いもしていません。それ以外の賃借の内容は, 契約書のとおりです。 私は, たばこを吸いますが, 吸うときはバルコニーや外で吸っています。 給湯器は故障していて使えません。 私は, 住民票はここではなく, 近くに住む姉の所に置いています。

(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

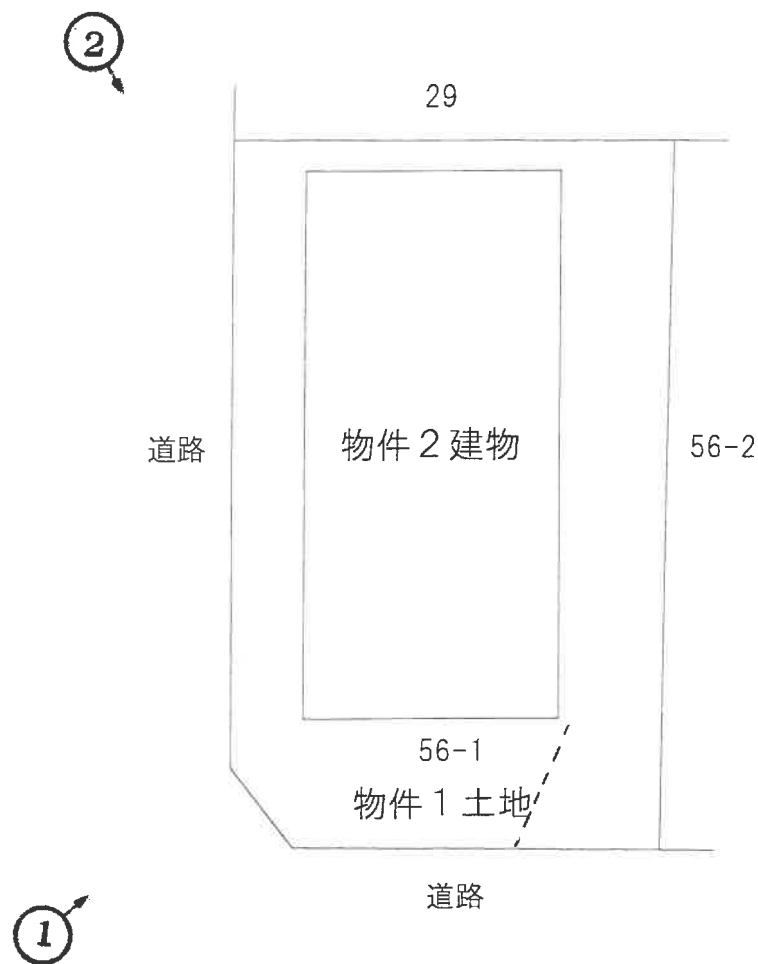
- 1 物件1土地は、同2建物の敷地として使用されている。
物件1土地は、西側及び南側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、昭和58年2月新築の地上2階建て全10戸の共同住宅であるが、敷地内を含め同建物には、経年相応の傷み・汚損のほか、次の様な不具合が見受けられた。
 - ①外階段の床材（ラバー素材）に剥がれた箇所、敷地北西角のブロック塀に破損箇所、敷地コンクリート敷き部分にひび割れ箇所
 - ②入居している部屋については、和室の壁に穴・建具や壁に黒ずんだ様な跡・壁のクロスにたばこが原因と思われる変色・キッチン及び玄関の天井に水漏れの様な跡（以上、101）、浴室の天井にカビ（102）、和室のドアが外れている・キッチン及び玄関の天井及び壁に上階からの水漏れによる跡・浴室の天井に広い範囲でカビ（以上、103）、天井材に損傷・和室のドアがずれている・玄関の壁に穴（以上、105）、玄関の壁に付けられた手摺が外れて壁に損傷がある（106）、浴室の天井に汚れ（添付の写真⑥参照）・キッチンですずめが死んでいた（以上、201）、部屋の壁及び和室の畳に変色（添付の写真⑧⑨参照）・流し台に給湯器がない（添付の写真⑩参照）・浴室のドア枠に錆・天井に汚れ（添付の写真⑪参照）・トイレの床材に汚損（以上、202）、玄関ドアの裏に汚れ・浴室の床に汚れ（以上、203）、トイレの換気扇に不調・バルコニーの仕切り板に穴（以上、205）、給湯器が故障（206）
- 3 物件1土地及び同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、住民票基本台帳の記載等から、本報告書3、4枚目のとおりものと認めた。
- 4 物件1土地の形状については、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

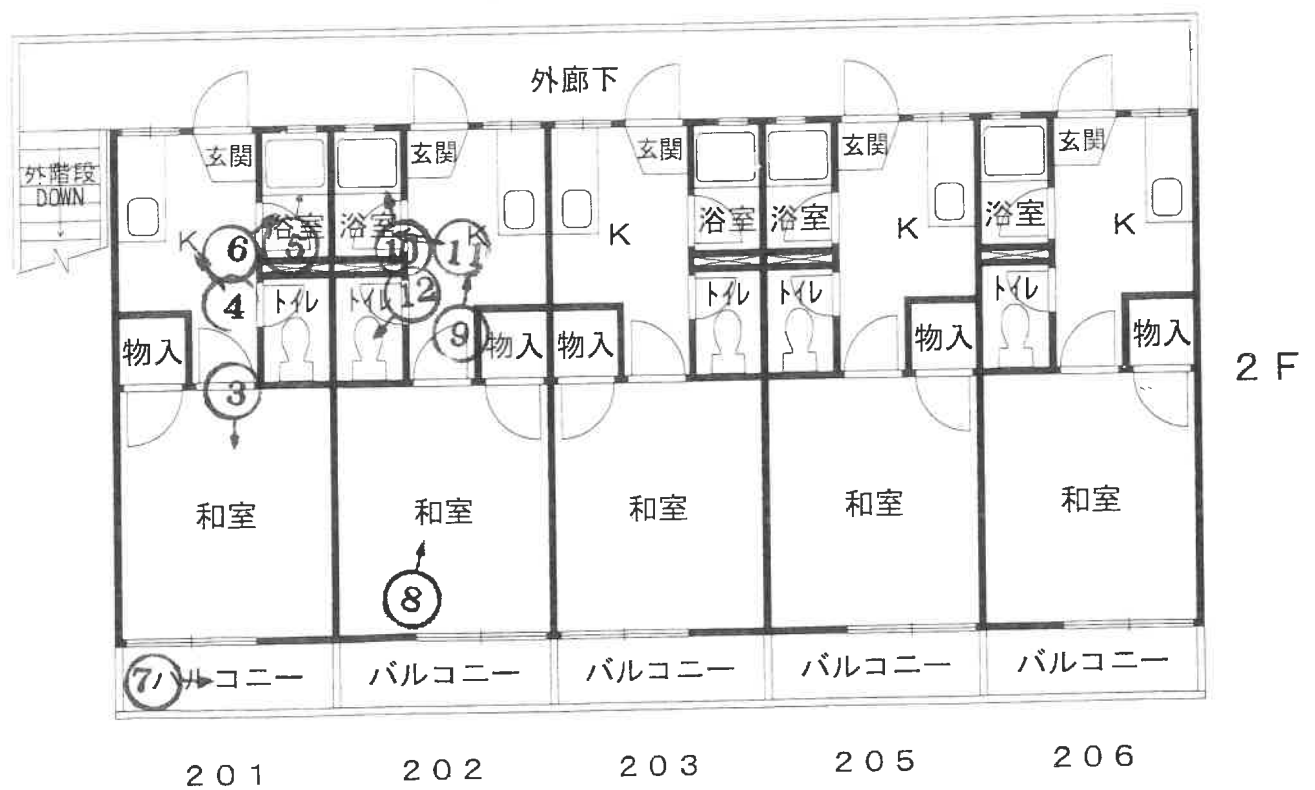
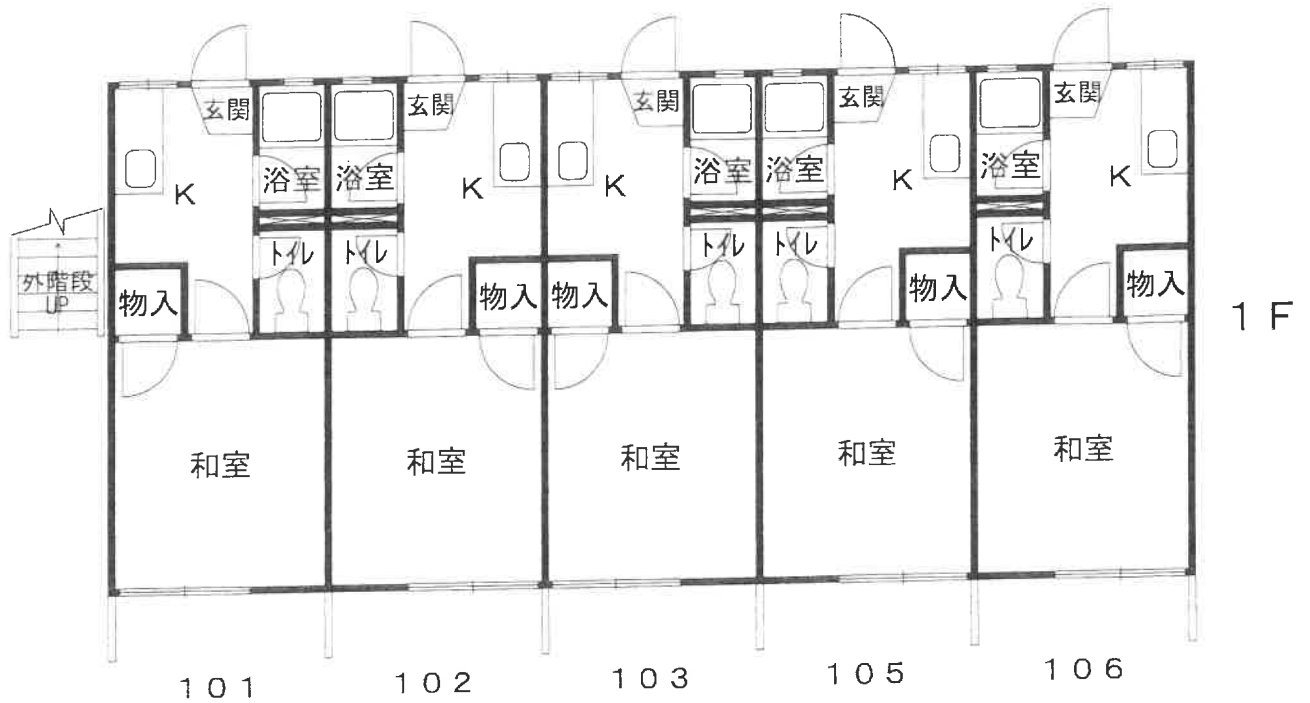
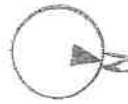
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月26日 (月) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R8年1月27日 (火) 9:30-9:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R8年1月28日 (水) 11:30-11:40	電話及び郵便	管理会社に対し, 賃貸借契約書写しの送付依頼文書送付 (速達) (レターパックプラス同封)
R8年1月29日 (木) 11:30-12:00	物件所在地	101・102・105・106・205占有者から聴取及び同人らに対し, 事務連絡文書交付。103・206占有者に対し, 同人ら宛ての事務連絡文書差し置き
R8年1月30日 (金) 15:00-15:05	電 話	103占有者から聴取
R8年2月2日 (月) 14:00-14:15	瑞穂区役所	住民票基本台帳の閲覧
R8年2月6日 (金) 16:00-16:05	電 話	205占有者に対し, 立入調査期日告知
R8年2月9日 (月) 18:50-18:55	電 話	206占有者に対し, 立入調査期日告知
R8年2月10日 (火) 17:00-18:15	物件所在地	101・103・105・106・205・206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12日 (木) 10:30-11:15	物件所在地	102・201・202・203の立入調査, 102占有者から聴取, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項) ■ 令和8年2月12日 201・202・203 (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。 □ 令和 年 月 日		

土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



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

(南西より撮影)



②

同上

(北西より撮影)



③

和室(201)



④

キッチン及び玄関(201)



⑤

浴室(201)



⑥

浴室の天井付近の状況(201)



⑦

バルコニー(201)



⑧

和室(202)



⑨

キッチン及び玄関(202)



⑩

浴室(202)



⑪

浴室の天井付近の状況(202)



⑫

トイレの床の状況(202)



令和 7 年（ケ）第 3 4 5 号
令和 8 年 1 月 2 6 日 受 理
令和 8 年 2 月 1 2 日 外 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 2 3 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

中 島 豊 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 10,380,000 円
物件2(建物)	金 13,380,000 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 番 目 地 積	名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 5 6 番 1 宅地 2 3 1 . 4 0 m ²	同左
2	所 在 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市瑞穂区白砂町二丁目 5 6 番地 1 5 6 番 1 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 0 6 . 3 2 m ² 2 階 1 0 6 . 3 2 m 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）

位 置 ・ 交 通	地下鉄名城線「瑞穂運動場東」駅 南東方 道路距離約1.5km 市バス「中根」バス停 南方 道路距離約200m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅，共同住宅等が建ち並ぶ，旧来からの住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区，緑化地域，都市機能誘導区域 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 231.40㎡ 間口 約12m 奥行 約19m 形状 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南側及び西側で各々幅員約5.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と概ね等高に接面する。	
土地の利用状況 等	物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有 無を基準として いる)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能 性の調査	名古屋市公表資料にて確認したところ，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，都市計画基本図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壌汚染の有無及びその程度は不明であり，その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和30年代から同50年代にかけて住宅等の敷地として利用されていた模様である。その後，昭和58年に物件2建物が建築された。	
特 記 事 項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 名古屋市備付けの洪水及び内水氾濫の各ハザードマップによると，目的土地は各々浸水想定区域に該当する。 ※3 名古屋市浸水実績図によると，目的土地は以下の豪雨の際の浸水区域に該当する。 平成12年9月 東海豪雨 平成16年9月 集中豪雨	

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58年 2月17日新築 経過年数 約43年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング 内 壁 クロス等 天 井 化粧合板，ボード等 床 タタミ，クッションフロアー等 設 備 電気，水道，公共下水道，都市ガス その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 共同住宅（1K×10戸（各階5戸）） 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	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	※1 築後43年経過しており，全般的に劣化，機能的な陳腐化が進んでいる。 各部屋の状況等については，「現況調査報告書」参照のこと。 ※2 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する必要がある。

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	185,000	1.13	231.40	0.90	43,540,000

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 名古屋瑞穂-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 184,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 185,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：地域格差なし。

イ 個別格差：方位 1.09×角地 1.04=1.13

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し、減価率を10%と査定。

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	200,000	212.64	0.03	1,280,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を満了しており物理的残存価値のみであるため、残価率3%をもって現価率を査定した。

(2) 積算価格の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	43,540,000	0.55	法定地上権	23,950,000

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。

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	43,540,000	－23,950,000	0.80	15,670,000	0.437
2	1,280,000	＋23,950,000	0.80	20,180,000	0.563
合計				35,850,000	1.000

ウ 市場性修正：空室がみられる築古の共同住宅であることを考慮。

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（共同住宅）であるため、現行の賃貸条件に基づき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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
2,636,736	1.00	0.10	1.00	26,370,000

ア 総収益：下記のとおり査定した。

月額賃料 219,728 円 $\times$ 12 ケ月 = 2,636,736 円

月額賃料一覧（「現況調査報告書」参照）

部屋番号	月額賃料(円)
駐車場	2,728 ※1
101	32,000 ※2
102	32,000 ※2
103	40,000
105	27,000 ※2
106	27,000 ※2
201	空室
202	空室
203	空室
205	27,000 ※2
206	32,000
合計	219,728

※1: 消費税相当額を控除

※2: 共益費相当額を3,000円と査定のうえ控除

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（共同住宅等）の標準的な還元利回り（粗利回り：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10%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。

目的物件が最先の賃借権の付着した物件であることを勘案し、収益性を反映した収益価格を重視し、物件の費用性を反映した積算価格を関連付けて、調整後の価格を求めた。次いで、調整後の価格を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、以下のとおり評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円)	構成比	競売市場 修正	その他の控除 減価 (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウーエ
1	29,700,000	0.437	0.8	0	10,380,000
2		0.563	0.8	0	13,380,000
一括価格 (合計)					23,760,000

イ 構成比：1(2)②エの比率を採用。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋瑞穂－3）

所 在：名古屋市瑞穂区白砂町2丁目27番
価 格：184,000円／ m^2
位 置：地下鉄名城線「瑞穂運動場東」駅の南東方道路距離約1.5
km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：152 m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側5.4m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：低層一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

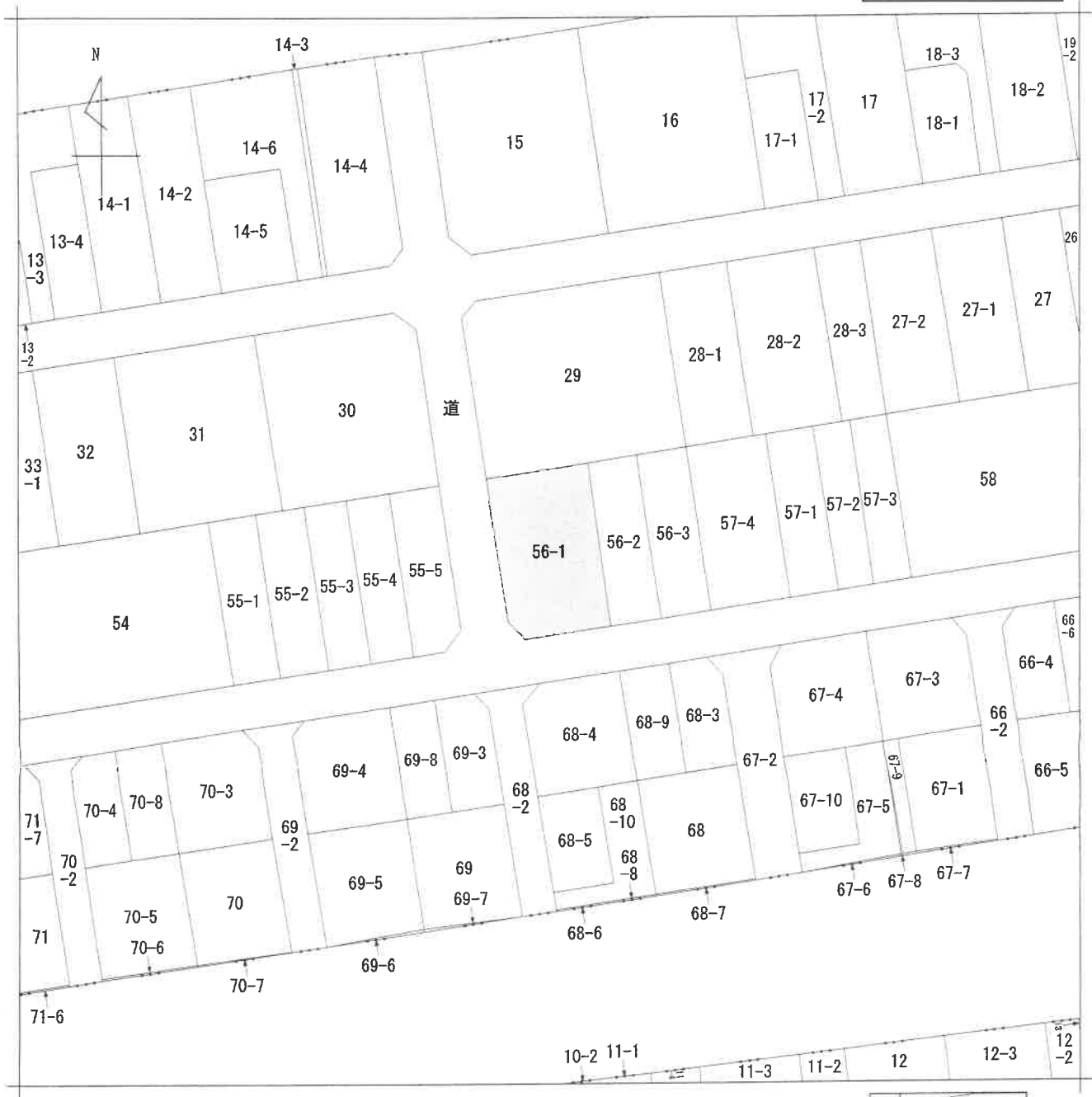
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上





A 4 判に縮小



(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

白砂町 2 丁目

A 白砂町 3 丁目

請 求 分	所 在 名古屋市瑞穂区白砂町二丁目				地 番 56番1			
出 力 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	昭和43年3月			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7年12月2日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M34548

(1/1)

登記年月日：昭和58年3月30日

5212679

各階平面図

56番1

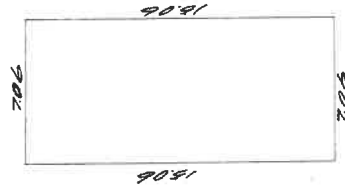
建物図面

名古屋市中瑞穂区白砂町2丁目56番地1

家屋番号

建物の所在

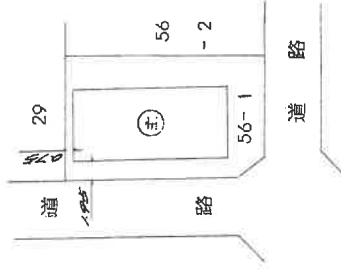
1~2階同型



面積計算

$$15.06 \times 7.06 = 106.3236$$

$$\text{床面積} = 106.32 \text{ m}^2$$



58.3.30

作製者

(昭和58年3月29日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

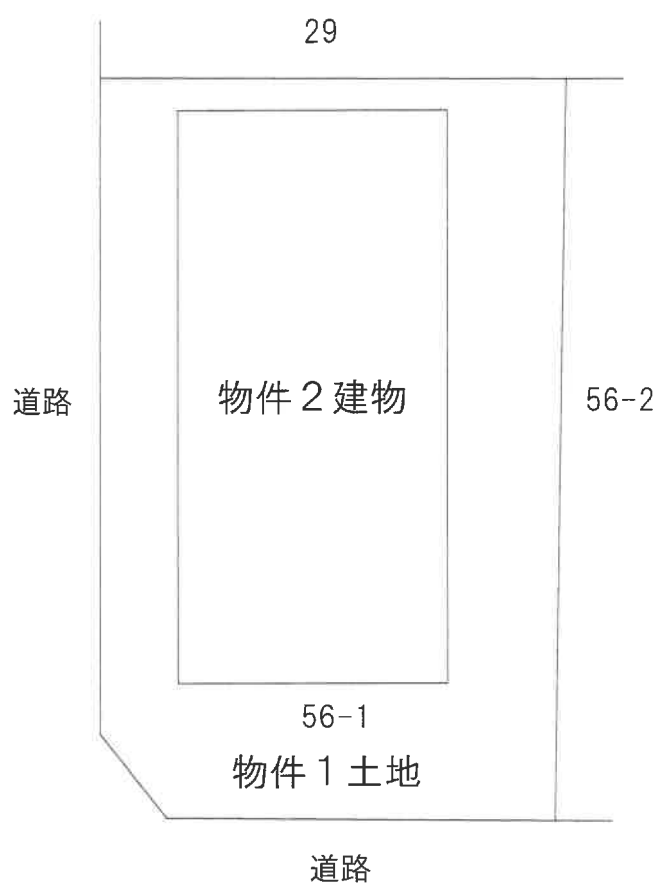
A4判に縮小

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)

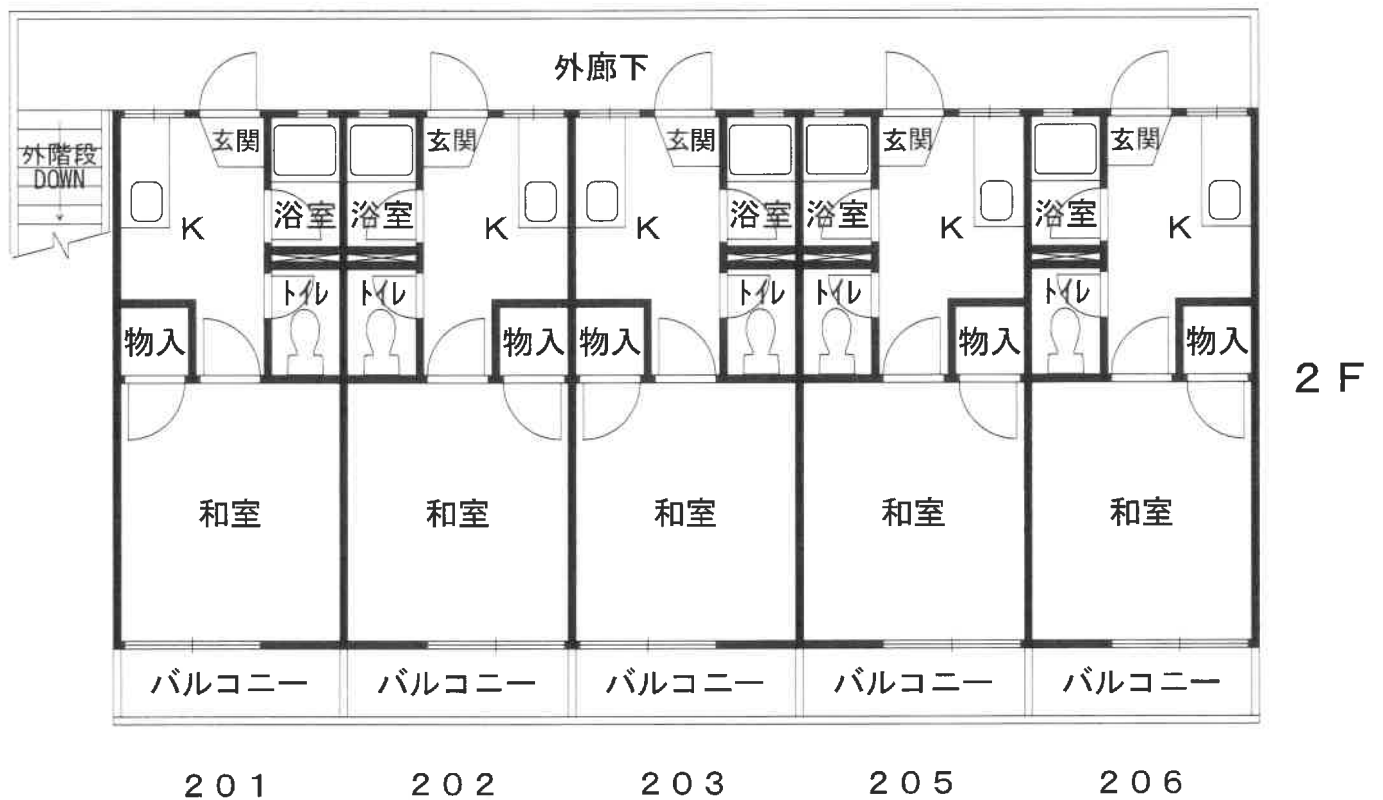
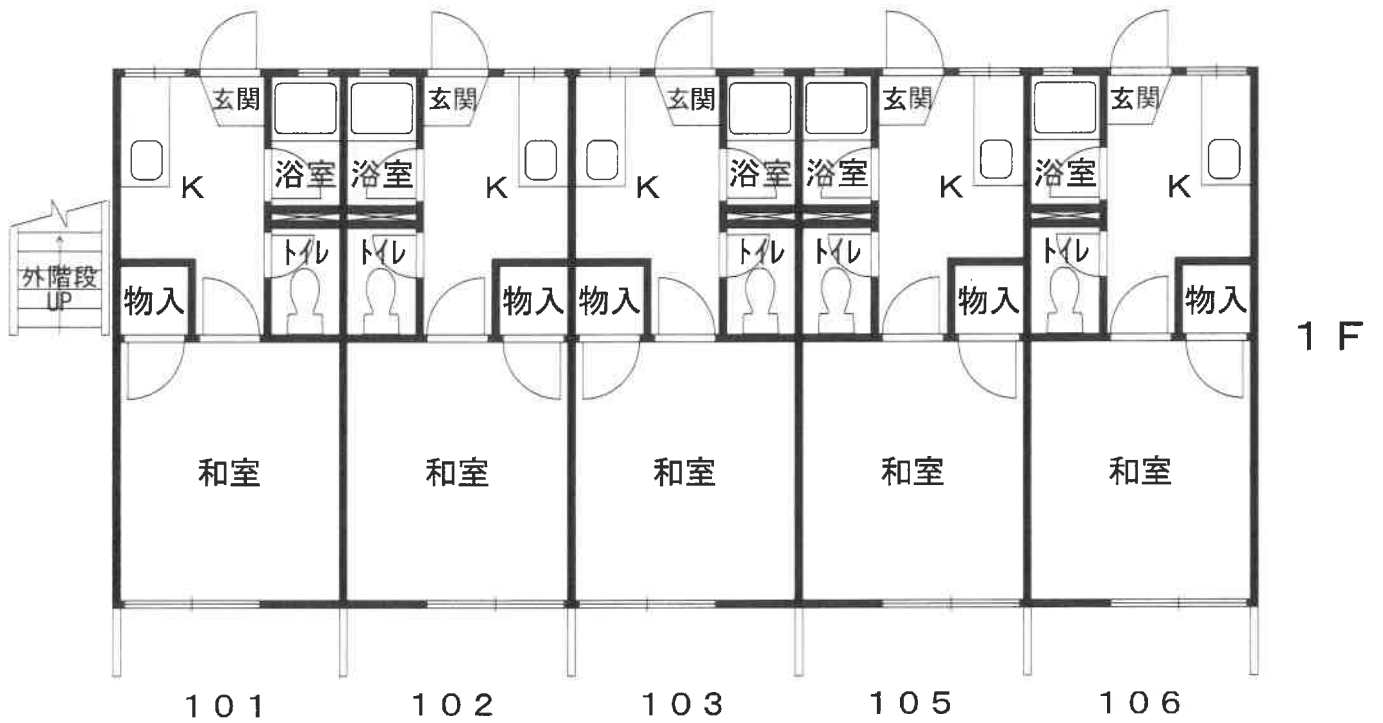
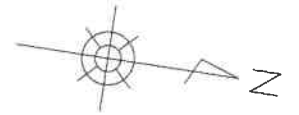
令和7年12月2日 東京法務局熱田出張所

登記官

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景