

[注意事項]

物件1及び2は共有持分についての売却です。
買受人は、当該各物件を当然に使用収益できると
は限りません。

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 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 7 日 午前 9 時 5 0 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 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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 名古屋市中区大須三丁目

地 番 802 番

地 目 宅地

地 積 107.99 平方メートル

持分300分の193

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区大須三丁目 803 番地、802 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積	1 階	180.23 平方メートル
	2 階	168.72 平方メートル
	3 階	168.72 平方メートル
	4 階	168.72 平方メートル
	5 階	168.72 平方メートル
	6 階	168.72 平方メートル
	地下1階	180.23 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須三丁目 803 番の2

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積	1 階部分	43.78 平方メートル
	2 階部分	43.78 平方メートル
	3 階部分	43.78 平方メートル
	4 階部分	43.78 平方メートル
	5 階部分	43.78 平方メートル
	6 階部分	43.78 平方メートル
	地下1階部分	43.78 平方メートル

持分30分の26



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 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 2】

賃借権

範 囲 1 階部分約 43.78 平方メートル

賃借人 JOYLAB 株式会社

期 限 令和 8 年 4 月 30 日まで

賃 料 月額 40 万円

保証金 400 万円

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件土地西側部分につき C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 802 番）が本件土地上西側部分に存在する。

【物件番号 2】

1 階部分約 43.78 平方メートルを除く部分につき本件共所有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】



本件建物は売却対象外建物（家屋番号名古屋市中区大須三丁目８０３番）と
で一棟の建物となっている。

売却対象外建物（家屋番号８０２番）１階東側一部分は、本件建物１階部分
と繋がって本件建物１階部分の利用に供されている。

【物件番号１，２】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該各物件
を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 名古屋市中区大須三丁目
 地 番 802 番
 地 目 宅地
 地 積 107.99 平方メートル
 持分 300 分の 193

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区大須三丁目 803 番地、802 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
 床 面 積

1 階	180.23 平方メートル
2 階	168.72 平方メートル
3 階	168.72 平方メートル
4 階	168.72 平方メートル
5 階	168.72 平方メートル
6 階	168.72 平方メートル
地下 1 階	180.23 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須三丁目 803 番の 2
 種 類 店舗・事務所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
 床 面 積

1 階部分	43.78 平方メートル
2 階部分	43.78 平方メートル
3 階部分	43.78 平方メートル
4 階部分	43.78 平方メートル
5 階部分	43.78 平方メートル
6 階部分	43.78 平方メートル
地下 1 階部分	43.78 平方メートル

持分 30 分の 26



令和 7 年(又)第 179 号

令和 8 年 1 月 14日受理

令和 8 年 4 月 20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀、切幸寛

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市中区大須三丁目

地 番 802番

地 目 宅地

地 積 107.99平方メートル

共有者 持分300分の193

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中区大須三丁目 803番地、802番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積	1階	180.23平方メートル
	2階	168.72平方メートル
	3階	168.72平方メートル
	4階	168.72平方メートル
	5階	168.72平方メートル
	6階	168.72平方メートル
	地下1階	180.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大須三丁目 803番の2

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積	1階部分	43.78平方メートル
	2階部分	43.78平方メートル
	3階部分	43.78平方メートル
	4階部分	43.78平方メートル
	5階部分	43.78平方メートル
	6階部分	43.78平方メートル
	地下1階部分	43.78平方メートル

共有者 持分30分の26

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中区大須三丁目8番10号		
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	☒ 建物共有者 (☒ A (債務者)) ☒ その他の者 建物共有者 (☒ A (債務者)) が本建物を 居宅・店舗・事務所 として使用している その他の者が本建物を 店舗 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管 理 費	50,688円	令和8年2月3日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	矢場産業株式会社		
その他の事項			
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 (共有) ☒ その他の者 土地所有者 (共有者) が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している その他の者が本土地上に目的外建物を所有し、目的外建物の敷地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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■物件1土地東側部分 (おおよそ50平方メートル)	■物件1土地西側部分 (おおよそ58平方メートル)
占有者		□債務者 ■ A (債務者)	□債務者 ■ C (目的外建物所有者・物件1土地占有者)
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(A (債務者) ■ C (目的外建物所有者・物件1土地占有者)) ■文書(■賃貸借契約書(写し))	■陳述(A (債務者) ■ C (目的外建物所有者・物件1土地占有者)) ■文書(■賃貸借契約書(写し))
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	□賃借 ■使用借 □転借 □所有権
占有開始時期		年 月 日	昭和29年頃(不詳)
最初の 契約等	契約日	年 月 日	昭和29年頃(不詳)
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	昭和29年頃(不詳) から □ 年 月 日まで 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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他()	■物件1土地共有者 (A (債務者))
当事者	借主	□占有者 □その他()	■ C (目的外建物所有者・物件1土地占有者)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
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	□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 2 関係)								
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	☒ 1階部分 約43.78㎡ ----- JOYLAB 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・5・1 ----- 自R5・5・1 至R8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 400,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 4,000,000円 (償却:2,000,000円)	☒ 左記店舗部分は, 目的 外建物を一部使用しており, 左記の賃貸借契約の 内容はこれを前提とした 契約内容となっている
2	☒ 2階部分 約43.78㎡ ----- (空室) ☒ A (債務者)	☐ 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	☒ 3階部分 約43.78㎡ ----- ☒ A (債務者)	☐ 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	☒ 4階部分 約43.78㎡ ----- (空室) ☒ A (債務者)	☐ 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	☒ 5階部分 約43.78㎡ ----- (空室) ☒ A (債務者)	☐ 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	☒ 6階部分 約43.78㎡ ----- (空室) ☒ A (債務者)	☐ 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	☒ 地下1階部分 約43.78㎡ ----- (空室) ☒ A (債務者)	☐ 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	(登記記録上) 名古屋市中区大須三丁目 802番地 (現況) 名古屋市中区大須三丁目 802番地, 810番地2
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 802番
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	(登記記録) 1階 46.94平方メートル 2階 46.94平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (☒ C (目的外建物所有者・物件1土地占有者)) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和29年ころ (名古屋市の課税記録の記載による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 法務局備え付けの建物図面が存しない。 ☒ 1階東側部分の約11.7平方メートルは、物件2建物1階部分の店舗とともに賃貸をされている部分となっている。

(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
■矢場産業株式会社（家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803 番建物所有者・物件 2 建物を含む一棟の建物（以下、「矢場ビル」という。）の管理を行っている者）	(回答書の要旨) 1 管理員 有り（3 日／週） 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り（未定） 4 駐車場設備 無し 5 ペットの飼育 不可 6 「矢場ビル」の火事や風水害などの天災の有無 無し 7 「矢場ビル」の損傷や不具合 ・高架水槽交換工事（550 万円） ・1 階エントランス照明交換工事（5 万円） ・高架水槽用ポンプ交換（100 万円～150 万円） ・エレベーター交換（1500 万円前後） 8 修繕済み ・屋上防水工事（雨漏り有り）（2 年前） ・1 階排水管工事（排水管のつまり）（1 年前）
■矢場産業株式会社（家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803 番建物所有者・「矢場ビル」の管理を行っている者）代表者	(電話による陳述の要旨) 1 「矢場ビル」は、当社が所有する南側の部分（家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803 番）と、A（債務者）さんらが所有する北側の部分（物件 2 建物）からなる一棟の建物ですが、管理組合は存しません。 また、管理規約や、契約、取り決めに記載した資料等は存しません。 当社の前社長が管理を行っていましたが、2 年前に亡くなり、矢場ビルの管理等の引継ぎがないまま、私がおの後に当社の代表者となったため、実のところ、管理についてのこれまでの取り決め等がどうなっているか、資料もなく、不明です。 2 「矢場ビル」の南北のほぼ中央付近に出入口、階段、エレベーターがあり、これらを通らないと、1 階部分以外の各階には行くことができません、これらの階段等が「矢場ビル」の共用部分のようになっていますが、この部分は全て、当社が所有する専有部分です。 しかし、この部分を通らないと、物件 2 建物の 1 階部分以外の各階へ出入りができないため、同部分を使用することを A（債務者）さんに認めています。使用料としての金銭の授受はありませんが、事実上の共用部分を当社が管理をしているということで、管理費として A（債務者）さんに負担をしてもらっています。 3 また、受水槽などの共用設備や事実上の共用部分の修繕に費用がかかる場合は、A（債務者）さんに按分して費用を負担をしてもらっていますが、いくつか未納のものがあります。 前述のとおり、管理規約等はありませんが、だいたいの面積に応じて、事実上の共用部分にかかる費用については 2 分の 1 の負担を、その他の部分についての設備等にかかる費用については 3 分の 1 の負担を A（債務者）さんをお願いしています。
■ A (債務者)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件 2 建物は、商業用テナントビルですが、3 階を私が居宅として使用しているほか、1 階を店舗として賃貸しています。その他の各階は全て空

室となっています。これらの管理は私が行っています。

2 物件2建物は区分所有建物となっていますが、物件2建物を含む一棟の建物の管理としては、物件2建物の南側の区分所有建物（家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803番建物）の所有者である矢場産業株式会社が管理をしています。

3 水道は、少し濁った水が出るのが気になるので、飲み水や調理の際に使用する水としては使用を控えています。

4 物件2建物はかなり古い建物ですので、汚れや損傷している箇所が見られます。

■ B

（債権者（物件1土地及び物件2建物共有者））

（口頭による陳述の要旨）

1 物件2建物は、私と私の母である A（債務者）の共有となっていますが、テナントの賃料は私は受領していません。また、A（債務者）が3階で住宅として居住しているほかは、1階を店舗として賃貸し、他の階は空室であると聞いていますが、詳細は分かりません。

2 物件1土地の西側部分に建物（目的外建物）が建っていますが、この建物の詳細は知りません。

物件2建物と同じく、物件1土地も私と A（債務者）が共有していますが、物件1土地に目的外建物が建っていることに関し、私が何かの契約当事者になっていたり、賃料の授受を得ていることはありません。目的外建物は私の妹である C（目的外建物所有者・物件1土地占有者）が所有している建物ということですが、何も管理もしていませんので、私は知りませんでした。

3 目的外建物の敷地部分となっている、物件1土地の西側部分の南側に隣接する、A（債務者）が所有する土地（地番 810番2土地）があると、執行官にお聞きしました。目的外建物が同土地に跨がって建っているのではないかとのことですが、お聞きするまで知りませんでした。

4 また、目的外建物が南側に少し傾いており、物件1土地の南西側のコンクリートの犬走りにヒビが見られるということを執行官からお聞きしましたが、ご指摘をいただくまで、全く知りませんでした。

■ JOYLAB株式会社
（占有者）従業員

（陳述の要旨）

1 当社は物件2建物の1階部分を店舗として賃借し使用しています。

2 物件2建物の契約関係について、本社の了解を得てから回答をいたします。また、立入調査についても、本社に確認を取りますので、少しお待ちください。

■ JOYLAB株式会社
（占有者）従業員

（陳述の要旨）

1 当社が賃借している物件2建物の1階店舗部分ですが、西側付近の天井から水漏れがあります。エアコン用のものと思われる室外機が外側にあるようで、これが原因で水漏れをしているのではないかとと思いますが、詳細は分かりません。

また、東側の出入口付近の天井には雨漏りが原因と思われる損傷箇所があります。

2 賃貸借契約の内容は、別途お送りした回答と賃貸借契約書の写しのとおりです。

3 店舗（物件2建物1階部分）の奥（西側）が、物件2建物の1階部分よりもさらに西側に出ているのではないかと、執行官の指摘ですが、指摘されるまで、全く気づきませんでした。

店舗の西側部分が現在の状態のまま、当社は賃借しており、当社が特別な工事等をしたことはありません。

■ **C**

(目的外建物所有者・物件1土地占有者)

(口頭による陳述の要旨)

- 1 目的外建物は店舗で、しばらく前は飲食店として賃貸していましたが、現在は空室となっています。
- 2 目的外建物が物件1土地上に建っていることについて、物件1土地の所有者である**A**（債務者）及び**B**（債権者（物件1土地及び物件2建物共有者）らとの間で、賃貸借契約等はなく、賃料の支払いもありません。
- 3 目的外建物の1階の東側が、物件2建物の1階の店舗部分とつながって使用されているのではないかと、執行官からご指摘いただきましたが、全く知りませんでした。私が工事や改築などはしたことはありません。
また、目的外建物が物件2建物の1階店舗の一部として使用されていることについて、同店舗の賃借人や**A**（債務者）から私が賃料をもらっていることもありません。
- 4 目的外建物が物件1土地の南側隣地（地番 810番2土地）に跨がって建っているのではないかとということですが、これもご指摘をいただくまで知りませんでした。
また、執行官がご指摘のとおり、目的外建物が全体に南側に向かって少し傾いているのではないかとということですが、指摘されて初めて気づきました。

■ **A**

(債務者)

(口頭による陳述の要旨)

- 1 物件2建物の1階店舗部分の西側が、西側に隣接する目的外建物の1階部分に拵がっているとのことですが、今まで気づきませんでした。私が工事等をした覚えはありません。いつから、どういう経緯があつてこのようになっていたかは覚えていません。
- 2 目的外建物の1階部分の東側奥は、浴室等になっていた覚えです。執行官が見たとおり、浴室等があつた形跡があるということでしたら、私が知っているときから、その部分が目的外建物1階の東側の一番奥になります。
また、目的外建物の2階の東側は、執行官に見ていただいたところ、途中で壁に板で打ち付けられていて、東側に行くことも見ることもできない、とのこと。私が覚えている限りでは、その壁の向こう側（東側）には部屋があり、大昔、某店舗の従業員の住み込み、休憩の部屋として使用されていました。
- 3 目的外建物が、物件1土地の南側の土地（地番 810番2土地）に跨がって建っているのではないかとということですが、ずいぶん前に、目的外建物が当時の南側の隣地に越境していると、隣地の方から指摘をされ、測量をした上で、越境している部分を分筆し、その分筆した地番 810番2土地を私が買ったという覚えがあります。

(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土地の状況及び占有関係

- (1) 物件1土地は東西に長い、不整形な形状の土地で、東側及び西側を道路に接する。
- (2) 物件1土地の東側部分は、物件2建物を含む一棟の建物の専有部分である物件2建物部分の敷地となっている。物件2建物を含む一棟の建物は、物件1土地と物件1土地の南側に隣接する地番 803番土地を敷地としている（地番 803番土地は、物件2建物を含む一棟の建物の専有部分である、家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803番建物部分の敷地となっている。）。
- (3) 物件1土地の西側部分には目的外建物が存する。なお、同目的外建物は、物件1土地の西側部分及び、同部分の南側に隣接する地番 810番2土地（以下、件外土地という。）に跨がって建っているものと見受けられる。件外土地の所有者は、**A**（債務者）である。
 なお、目的外建物は、登記記録に築年月日の記載がなく、名古屋市の課税記録によれば、昭和29年築となっている。西側の道路側から目的外建物を目視で見える限りで、目的外建物が全体にやや南側に傾いているように見受けられ、物件1土地の南西側付近のコンクリートの犬走り部分にやや大きな亀裂、ヒビが見られる。目的外建物の傾きが、老朽化によるものなのか、物件1土地の地盤に問題があるものなのか、原因は不明である。
- (4) 物件1土地の南東側、北西側、南西側、南側の各境界角付近に、境界標と思われるものを確認することができた。物件1土地の形状は概ね、公図、土地建物位置関係図（概略）の記載のとおりである。
- (5) 上記のとおり、物件1土地の東側は物件2建物が、西側は目的外建物がそれぞれ存し、これらの現況、関係人の陳述等から、2・3・5枚目に記載のとおり、物件1土地の占有関係が認められる。

2 物件2建物の状況及び占有関係

- (1) 物件2建物は、物件2建物を含む一棟の建物の北側部分を専有する区分所有建物である。物件2建物と、物件2建物を含む一棟の建物の南側を専有する区分所有建物である、家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803番建物（以下、本報告書（図面を含む）において、以下、803番建物という。）とで一棟の建物となっている。なお、物件2建物を含む一棟の建物は、「矢場ビル」という名称が付けられている（以下、物件2建物を含む一棟の建物を「矢場ビル」ということがある。）。
- (2) 物件2建物は地下1階から6階まで存する。1階店舗部分は東側道路側に面した出入口で出入りすることができるが、地下1階及び2階から6階部分は、「矢場ビル」の南側部分を専有する建物である、803番建物内の1階出入口、階段、廊下（ホール）、エレベーター等を通らなければ、出入りすることができない。これら出入りに必要な部分は、「矢場ビル」の事実上の共用部分となっており、物件2建物所有者（共有者）である**A**（債務者）は、「矢場ビル」の管理費を負担し、同共用部分を使用している。

なお、物件2建物の各階の電気の配線等が、上記の事実上の共用部分の廊下、天井等に見られ、803番建物内に配線がされている可能性があるほか、物件2建物の上下水道管やガスの配管などの位置も不明瞭であることから、これらも803番建物内に設置されている可能性がある（よって、これらの修繕等が必要となった場合、803番建物所有者の承諾等がないと修繕ができない可能性がある。）。

物件2建物（を含む一棟の建物）は、登記記録上、昭和39年築の築約60年の建物で、全体に経年相当の劣化（汚れ、ヒビなど）が外壁及び内部に所々見られる。

「矢場ビル」の外壁に多数の落書きが見られる。

「矢場ビル」の屋上には、屋階部分が存し、屋階上部に受水槽と思われるものが設置されている。また、屋上には変電設備が設置されている。なお、屋階部分にまでエレベーターが通じているが、同屋階部分は他に廊下、階段部分が存するのみで部屋などはないことから、単なる屋階として、物件2建物を含む一棟の建物の床面積に入れるまでもなく、登記記載の通りとするのが相当である。

- (3) 物件2建物の各階の状況は以下のとおりである。

① 1階

店舗として、賃借人が使用している。賃貸借契約の内容は、4枚目記載のとおり。

商品類、店舗用什器等が多数存する。

なお、同店舗は、物件2建物1階部分の西端となる付近には壁がなく、西側に隣接する目的外建物の1階部分の東端部分に通じており、物件2建物1階部分と目的外建物の1階の東側の一部を店舗として一体利用されている。店舗として利用されている目的外建物の東側の部分の西端は壁があり、目的外建物1階部分の西側と仕切られており、双方の往来はできない。物件2建物と一体利用されている目的外建物の1階の東側の部分の床面積は、当職及び評価人が簡易に測量を行ったところ、間取図（概略）に記載したとおり、約11.7平方メートルであり、これと物件2建物の1階部分の登記記録上の床面積（43.78平方メートル）を加えた床面積（約55.48平方メートル）は、賃貸借契約書（写し）に記載された床面積（54.50平方メートル）とおおよそ一致する。したがって、同賃貸借契約は、目的外建物の一部を含んだものとして契約がされているものと見受けられる。

物件2建物1階部分の東側付近の天井、物件2建物1階部分の西端にあたる付近（目的外建物1階の東端にあたる付近）の天井にそれぞれ、水漏れの痕と思われる損傷や痕が見られる。水漏れの原因は、当職の調査の限りでは特定できない。

②2階

店舗又は事務所であるが、現実の使用者はなく、現在空室の状態である。

動産類はない。

一部改装の痕が見られるが、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、特段大きな損傷箇所は見受けられなかった。

③3階

居宅として、**A**（債務者）が居住し使用している。

通常程度の家電製品、家具、その他日用品等が存する。

経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、特段大きな損傷箇所は見受けられなかった。

④4階

店舗又は事務所であるが、現実の使用者はなく、現在空室の状態である。

動産類はない。

経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、壁面及び床面に汚れが見られるが、当職が目視で確認した限りでは、特段大きな損傷箇所は見受けられなかった。

⑤5階

店舗又は事務所であるが、現実の使用者はなく、現在空室の状態である。

多少の動産類が床面に置かれている。

経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、壁面及び床面に汚れ、窓にヒビなどが見られるが、当職が目視で確認した限りでは、特段大きな損傷箇所は見受けられなかった。

⑥6階

店舗又は事務所であるが、現実の使用者はなく、現在空室の状態である。

動産類はない。

経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、壁面及び床面に汚れ、クロスの剥がれや浮きなどが所々見られるが、当職が目視で確認した限りでは、特段大きな損傷箇所は見受けられなかった。

⑦地下1階

店舗であるが、現実の使用者はなく、現在空室の状態である。

多少の動産類が床面に置かれている。

床面や壁面など、フロアマットやクロスなどはなく、コンクリートの下地がむき出しの状態となっている。天井及び天井付近に水漏れや補修の痕と思われるものが多数見られる。その他、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる。

全体に湿気が感じられ、カビの様なものが多少見られる。

- (4) 物件2建物の形状は、概ね登記、建物図面のとおりでであるが、物件2建物はやや不整形な物件1土地（東側）にほぼ隙間なく建っており、物件2建物は正確に長方形の形状ではなく、物件1土地の東側部分の形状に合わせて、少しだけ変形した形状となっているものと考えられる。間取図（概略）については、作成上、変形した形状ではなく、ほぼ長方形の形状により表している。

また、先述のとおり、物件2建物の1階部分の西側と、目的外建物の1階部分の東側との間には壁が双方なく、物件2建物の1階部分の店舗の一部として、目的外建物が使用されている。このような状態になった時期や経緯等は不明であるが、それぞれの2階部分は双方外壁があり、物件2建物と目的外建物はそれぞれ登記、課税され、所有者も異なることから、それぞれ独立した建物である（合体したものではない。）とするのが相当であると考えられる。

- (5) 上記のとおり、物件2建物の1階を賃借人が店舗として、3階を■A（債務者）が居宅として、その他の各階を■A（債務者）が空室の状態として、それぞれ占有していることが認められ、これらの現況、関係人の陳述等から、2・4枚目記載のとおり、物件2建物の占有関係が認められる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

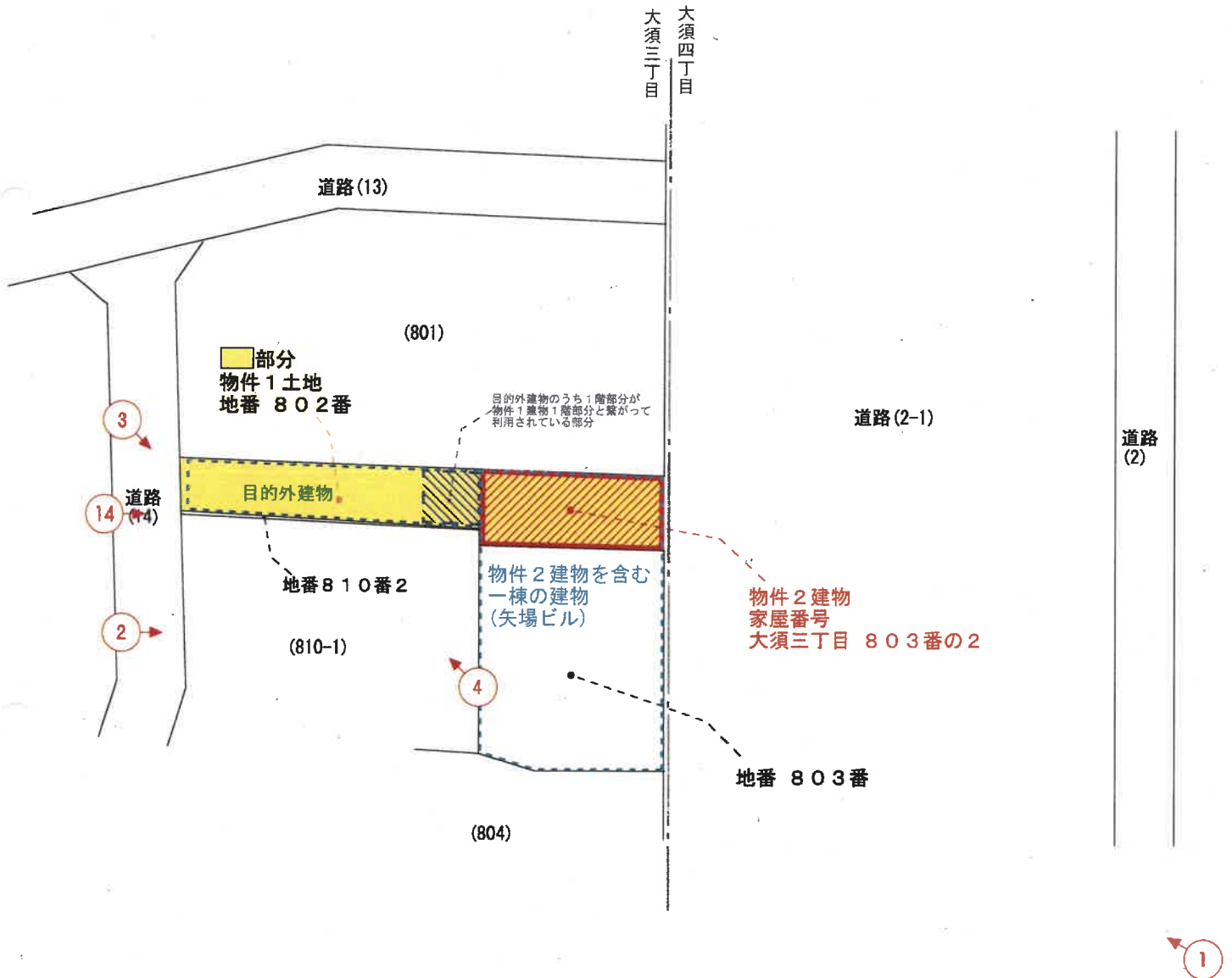
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 1 月 15 日 (木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和 8 年 1 月 15 日 (木)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付 (後日郵送回答)
令和 8 年 1 月 15 日 (木)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付 (後日郵送回答)
令和 8 年 1 月 16 日 (金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和 8 年 1 月 20 日 (火) 9:45-10:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況調査
令和 8 年 1 月 22 日 (木) 14:30-15:45	目的物件所在地	写真撮影 (屋外), 占有状況調査, 矢場産業株式会社 (家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803 番建物所有者・「矢場ビル」の管理を行っている者) 従業員から聴き取り
令和 8 年 1 月 26 日 (月) 18:25-19:20	(電話)	■ A ■ (債務者) から聴き取り
令和 8 年 1 月 26 日 (月)	(郵便)	J O Y L A B 株式会社 (占有者) に対し占有状況照会書を送付 (後日郵送回答)
令和 8 年 1 月 26 日 (月)	(郵便)	矢場産業株式会社 (家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803 番建物所有者・「矢場ビル」の管理を行っている者) に対し照会書送付 (後日郵送回答)
令和 8 年 1 月 27 日 (火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和 8 年 1 月 27 日 (火)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付 (後日郵送回答)
令和 8 年 2 月 2 日 (月) 14:30-17:30	目的物件所在地	(1 階部分を除く部分の立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内・屋外), 占有状況調査, ■ A ■ (債務者) 及び ■ B ■ (債権者・物件 1 土地及び物件 2 建物共有者) 立ち会い, 同人らから聴き取り, 評価人同行
令和 8 年 2 月 3 日 (火) 11:30-11:50	(電話)	矢場産業株式会社 (家屋番号 名古屋市中区大須三丁目 803 番建物所有者・「矢場ビル」の管理を行っ

		ている者) 代表者から聴き取り
令和8年2月13日(金)	(郵便)	C (目的外建物所有者・物件1土地占有者) に対し占有状況照会書を送付(後日郵送回答)
令和8年2月16日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年3月3日(火) 14:50-15:50	目的物件所在地	(1階店舗部分の立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 占有状況調査, JOYLAB株式会社(占有者) 従業員立ち会い, 同人から聴き取り, 評価人同行
令和8年3月17日(火) 10:30-10:50	目的物件所在地	(事実上の共用部分の立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外)
令和8年3月18日(水) 12:20-12:30	目的物件所在地	(事実上の共用部分の立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外)
令和8年3月23日(月) 13:50-14:55	目的物件所在地	C (目的外建物所有者・物件1土地占有者) 立ち会いのもと目的外建物への立ち入り, A (債務者) 立ち会い, 写真撮影, 同人らから聴き取り, 評価人同行
(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, 解錠技術者により解錠し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。 ☒ 令和8年2月2日 本件建物のうち, 1階及び3階部分を除く部分について, A (債務者) の立ち会いなく, 施錠されていたので, このうち地下1階を除く部分を B (債権者・物件1土地及び物件2建物共有者) が持参した鍵により解錠し, 地下1階部分を解錠技術者により解錠し, それぞれ立会人を立ち会わせて立ち入った。		

(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
○内は写真番号

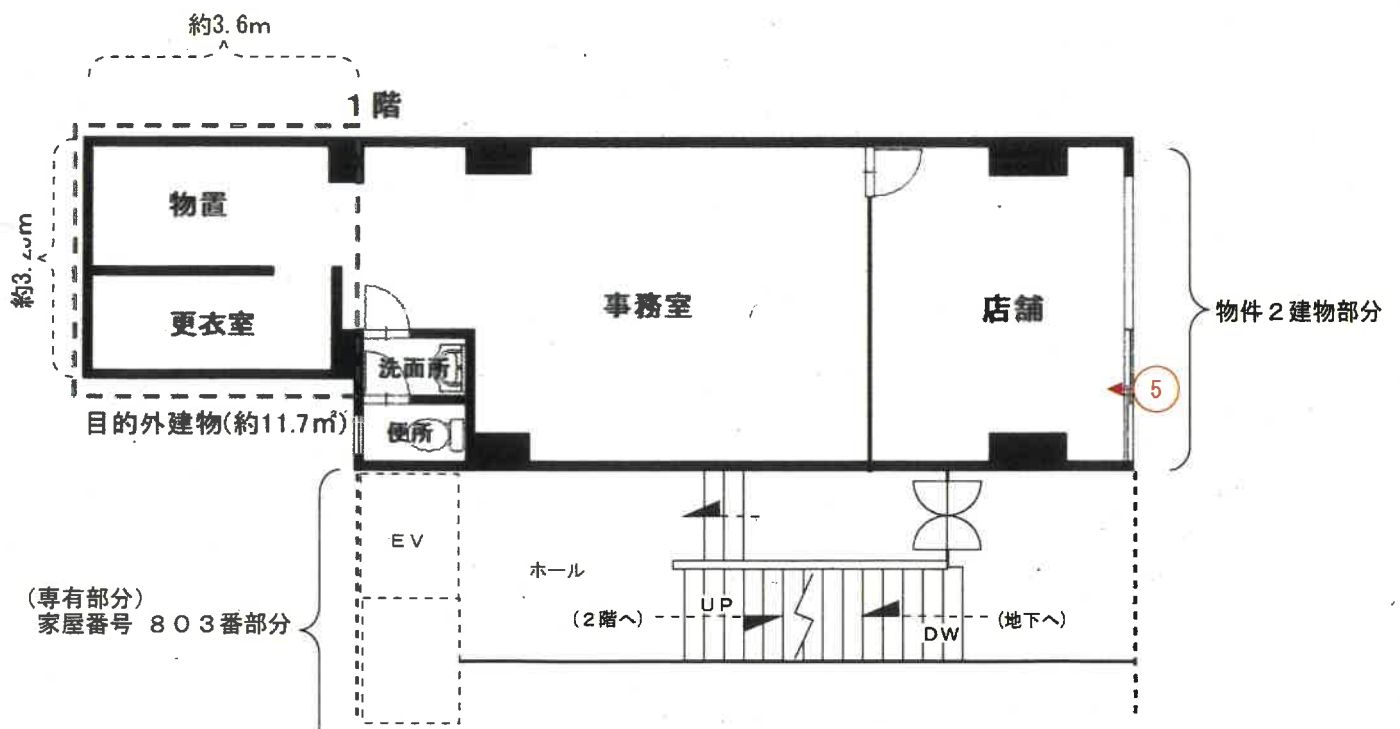
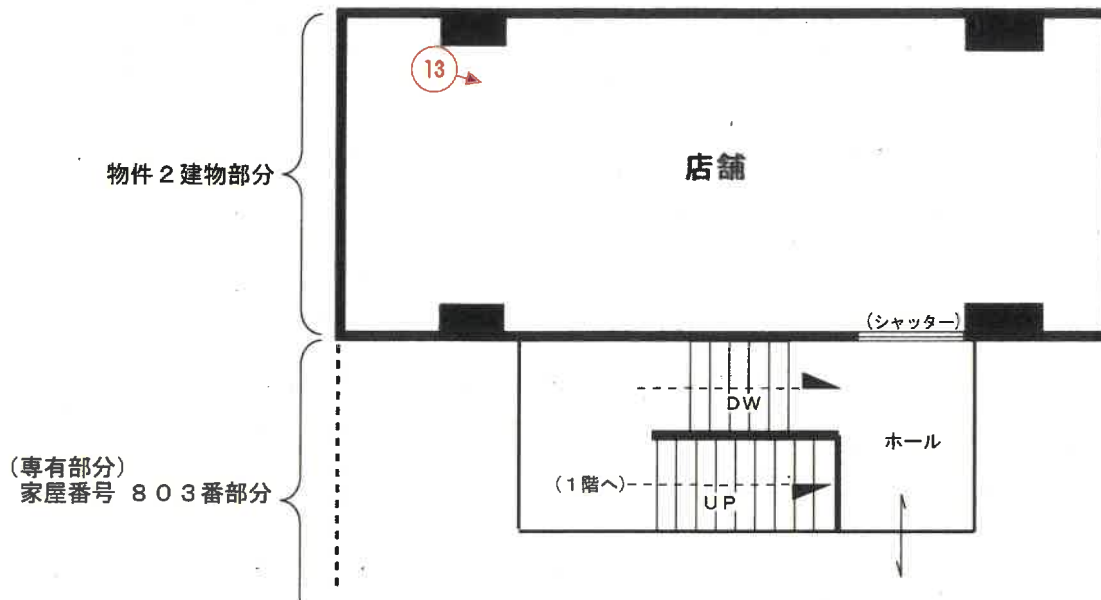


間取図（概略）

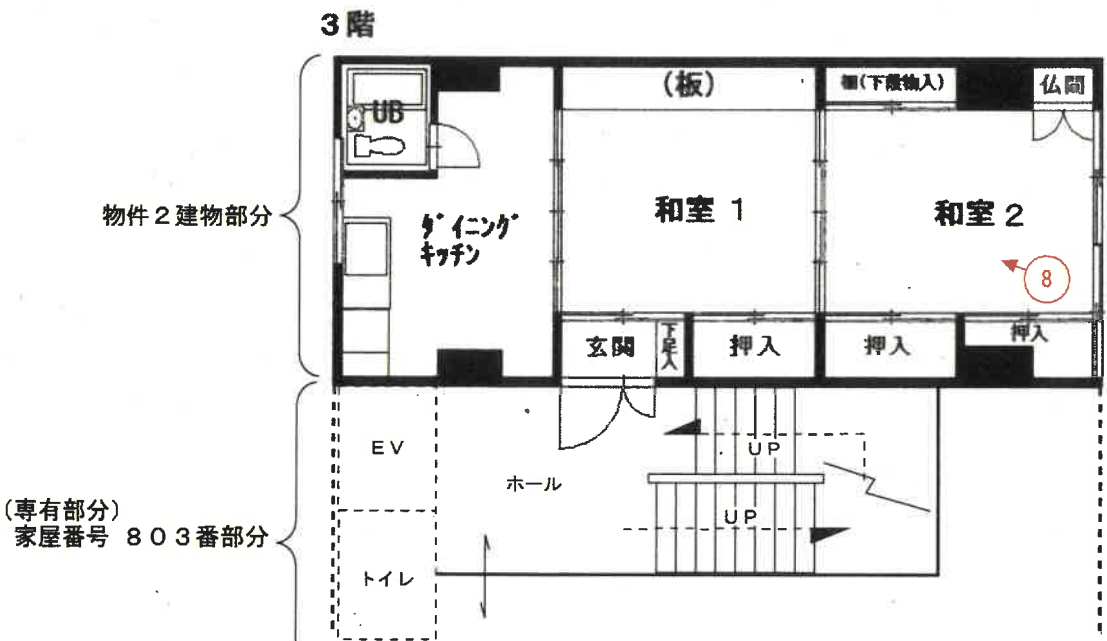
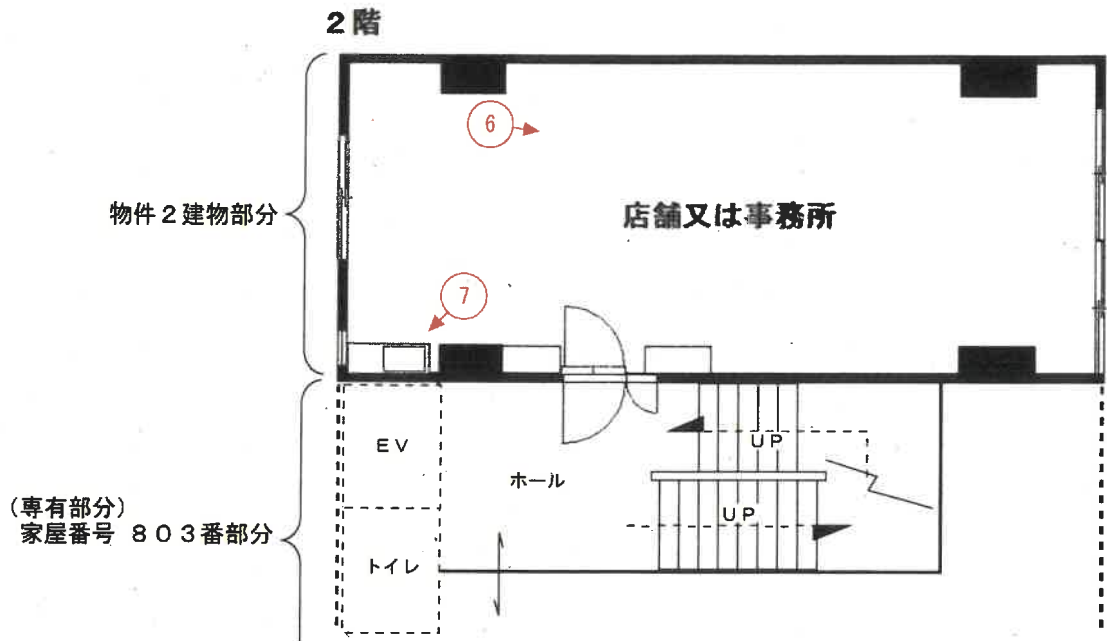
写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



地下1階



間取図（概略）



間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



4 階

物件 2 建物部分

店舗又は事務所

9

(専有部分)
家屋番号 803 番部分

エレベーター

ホール

トイレ

5 階

物件 2 建物部分

店舗又は事務所

10

(専有部分)
家屋番号 803 番部分

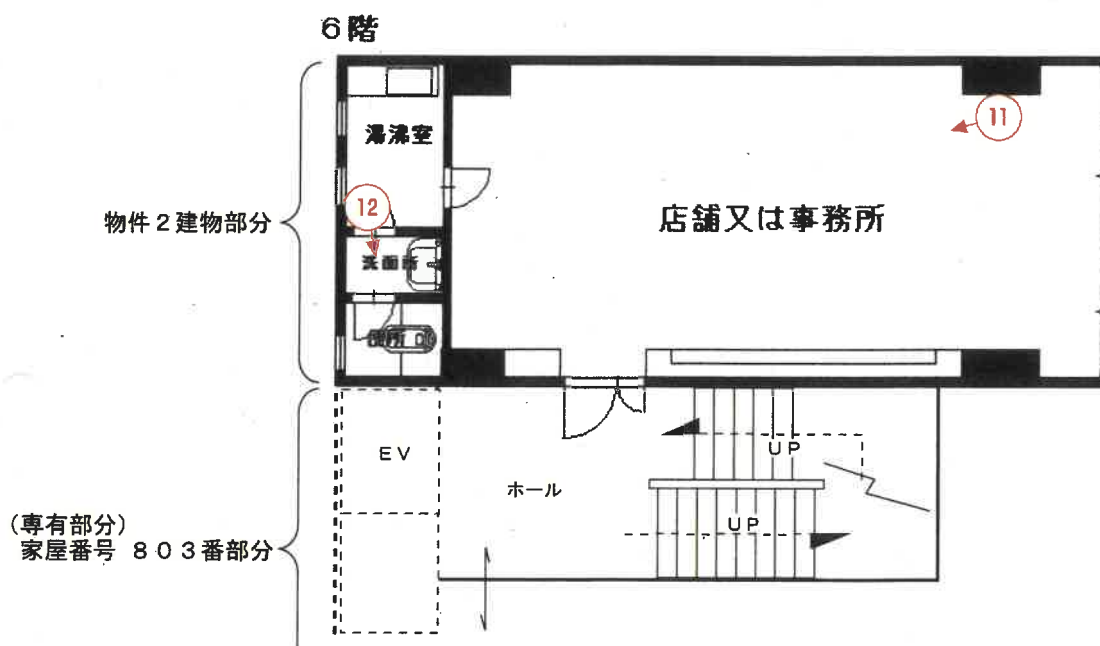
エレベーター

ホール

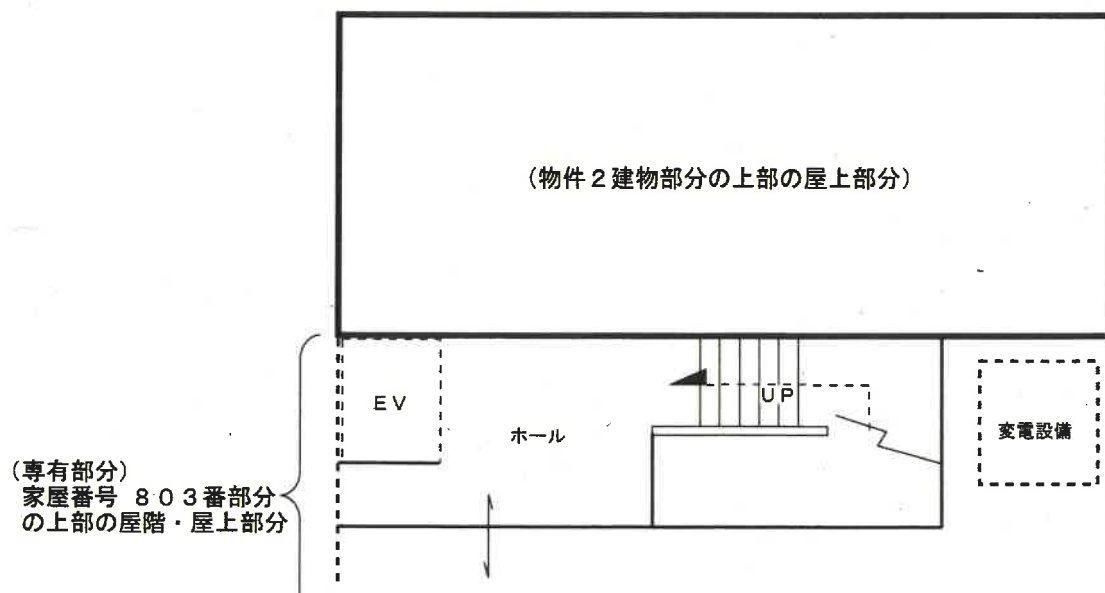
トイレ

間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



(屋上・屋階部分)



(屋上)





1 南東方向から撮影



2 西方向から撮影

目的外建物



(隣地)

(隣地)

物件1土地

地番 810番2土地

3 物件1土地西側付近
北西方向から撮影

(隣家)

目的外建物

物件2建物を含む一棟の建物
(通称：矢場ビル)



(隣地)

4 物件1土地西側付近
南東方向から撮影



5 物件2建物
1階 店舗



6 物件2建物
2階 店舗又は事務所



7 物件2建物
2階 店舗又は事務所
キッチン台



8 物件2建物
3階 居宅
和室2



9 物件2建物
4階 店舗又は事務所



10 物件2建物
5階 店舗又は事務所



11 物件2建物
6階 店舗又は事務所



12 物件2建物
6階 店舗又は事務所
洗面所



13 物件2建物
地下1階 店舗

目的外建物

物件2建物を含む一棟の建物
(通称：矢場ビル)



14 物件1土地
南西側付近

物件1土地 地番 810番2土地 (隣地)
(25枚目)

令和 7 年 (又) 第 179 号
令和 8 年 1 月 19 日 受 理
令和 8 年 2 月 2 日外 現地調査
令和 8 年 3 月 10 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 58,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 48,100,000 円
物件2(建物)	金 10,710,000 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及び目的外建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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 共 有 持 分	名古屋市中区大須三丁目 802番 宅地 107.99㎡ 300分の193	特記事項記載 のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	名古屋市中区大須三丁目 803番地、 802番地 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 1階 180.23㎡ 2階 168.72㎡ 3階 168.72㎡ 4階 168.72㎡ 5階 168.72㎡ 6階 168.72㎡ 地下1階 180.23㎡	特記事項記載 のとおり
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 持 分	大須三丁目 803番の2 店舗・事務所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 1階部分 43.78㎡ 2階部分 43.78㎡ 3階部分 43.78㎡ 4階部分 43.78㎡ 5階部分 43.78㎡ 6階部分 43.78㎡ 地下1階部分 43.78㎡ 30分の26	

番号	特 記 事 項
1	目的土地上の西側に下記目的外建物が建っている。 家屋番号 802番 種 類 店舗 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 46.94㎡ 2階 46.94㎡
2	一棟の建物は下記目的外土地に跨って建っている。 所 在 名古屋市中区大須三丁目 地 番 803番 地 目 宅地 地 積 141.98㎡

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

位 置 ・ 交 通	地下鉄名城線「矢場町」駅 南西方 道路距離 約400m (附属資料 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	幹線通(大津通)沿いに店舗兼事務所ビル等が連担する商業地域。	
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 商業地域 80% 600% 防火地域(集団防火) 特定用途誘導地区(都心地区)、駐車場整備地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	107.99㎡ ほぼ長方形 間口 約4.3m(東側)、奥行 約28.5m
接面道路の状況	東側幅員約30m市道(大津通)、西側幅員約4m市道に等高に接面している。(いずれも建築基準法上の道路である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2及び目的外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	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、昭和46年、昭和36年、昭和33年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていない。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・名古屋市備付のハザードマップによると、物件土地は内水氾濫浸水想定区域に該当する。 ・防火地域の耐火建築物等の基準建ぺい率は制限がない。 ・目的外建物は南側隣接地(地番810番2)に越境している。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概況

ビ ル 名	矢場ビル	
建 物 の 用 途	店舗・事務所・居宅	
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 39年 11月 日不詳新築 経 過 年 数 約61年 経済的残存耐用年数 0年	
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 タイル貼り、吹付タイル、モルタル等 ー
設 備 等	エ レ ベ ー タ ー 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 無 無
建 物 の 品 等	使 用 資 材 施 行	普 通 普 通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	無 自主管理 矢場産業株式会社 管理人室：有 管理員：有(3日/週)
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	・当該一棟の建物は地番802番、地番803番の各々の所有者が当該土地上の建物部分を区分所有建物の専有部分として所有している。(廊下・エレベータ等の共用スペースは家屋番号803番に含まれている) ・修繕積立金：0円 ・大規模修繕計画：未定 ・負担決議された工事負担金：有(工事名 2階トイレ改修工事) 工事期間 令和6年9月20日から令和6年9月26日 負担金額 224,862円 ・ペット飼育：不可	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建	
位 置	地下1階～6階部分(建物の北側) 主要開口部 東側(西側にも開口部有)	
床 面 積 (登 記 面 積)	1階部分	43.78㎡
	2階部分	43.78㎡
	3階部分	43.78㎡
	4階部分	43.78㎡
	5階部分	43.78㎡
	6階部分	43.78㎡
	地下1階部分	43.78㎡
	計	306.46㎡
現 況 用 途 等	店舗・事務所・居宅	
間 取 り	附属資料6 建物間取図(概略) のとおり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、ボード等 フローリング、カーペット、畳等 コンクリート打放し、ビニールクロス等 電気、上・下水道、都市ガス等 —
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水 道 代 滞 納 額	50,688 円 (月額) 0 円 (月額) 使用量による なし (令和8年2月3日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	・1階部分は、目的外建物と繋がっており、一体で賃貸されている。 ・1階部分の賃借人によると、目的外建物とのつなぎ目部分が雨漏りがあり、また、天井が一部落ちてきているとのこと。 ・1階部分を除く各階は南側専有建物(家屋番号803番)の廊下及びエレベータから出入りをしている。 ・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。	

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,880,000	0.84	107.99	0.90	193/300	98,740,000

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5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,900,000 \text{ 円/㎡} & \times 104.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 105 & = & 1,880,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：交通接近、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.01 × 形状 0.97 × 間口狭小 0.95 × 奥行長大 0.90 = 0.84

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減価率 10%

② 建物価格（物件2）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	240,000	306.46	0.01	26/30	640,000

ウ 現価率：建築後相当年数経過しており、現価率を1%と査定した。

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に、土地利用権等価格割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

番号		建付地価格 (円) ア	建築床面積 案分比 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	物件2建 物敷地	98,740,000	0.483	0.4	場所的利益	19,080,000
	目的外建 物敷地		0.517	0.1	使用借権	5,100,000
	合計		1.000			24,180,000

イ 建築床面積案分比：物件2建物建築床面積43.78㎡、目的外建物建築床面積46.94㎡の案分比。

ウ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を場所的利益、目的外建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合をそれぞれ40%、10%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

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	個別 格差 ウ	積算価格 (円) {(ア±イ)×ウ}	価格 割合 端数調整
1	98,740,000	-24,180,000	1.00	74,560,000	0.791
2	640,000	+19,080,000		19,720,000	0.209
合計				94,280,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.00 = 1.00

2 収益価格の試算(直接法による)

目的物件は1階部分が賃貸借に供されている建物、その他の部分は賃貸借に供されている建物ではないが、潜在的な収益力を把握するために、1階以外の部分も賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。なお、求められた収益価格に西側部分の建付地価格(土地利用権等価格控除後)を加算して査定した。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	共有 持分 エ	その他補正 オ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ+エ
9,930,000	1.00	0.13	69/100	45,940,000	98,650,000

ア 総収益：1階部分は実額相当額(目的外建物も賃貸部分に含まれているため、目的建物部分の実額相当額)を、その他の部分は近隣の同程度のテナント賃料等を参考に査定した。

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(店舗・事務所等)の標準的な還元利回り(粗賃料利回り・償却率・経費率を含む)を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを13.0%と決定した。

エ 共有持分：土地の共有持分(193/300)と建物の共有持分(26/30)が相違していることから、積算価格比で案文して共有持分を判定した。
 $(0.791(\text{土地構成比}) \times 193/100 (\text{土地共有持分割合}) + (0.209(\text{建物構成比}) \times 26/30) \div 0.69$

オ その他補正：西側部分の目的外建物敷地部分の建付地価格(土地利用権等価格控除後)を加算した。
 $98,740,000\text{円}(\text{建付地価格}) \times 0.517(\text{建物床面積案分比}) \times (1-0.1) (\text{土地利用権等割合(使用貸借)控除}) = 45,940,000\text{円}$

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。本件においては、積算価格を重視し収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
積算価格	94,280,000	0	94,280,000
収益価格	—		98,650,000
調整後の価格	95,000,000		

イ 占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	95,000,000	0.791	75,150,000
2		0.209	19,860,000

(3) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

番号	案分後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ ×エーオ
1	75,150,000	0.80	0.80	1.00	—	48,100,000
2	19,860,000	0.80	0.80	1.00	2,000,000	10,710,000
一 括 価 格 (合計)						58,810,000

イ 市場性修正：権利関係が複雑で、共有持分の不動産は市場性が弱く、一般市場に於いても短期間での売却は困難であることを考慮して20%を減価した。

ウ 競売市場性修正：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 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

オ その他の控除減価：預り金的性格を有する保証金等のうち、買受人が承継する未償却の保証金相当額を控除する。

第6 参考価格資料

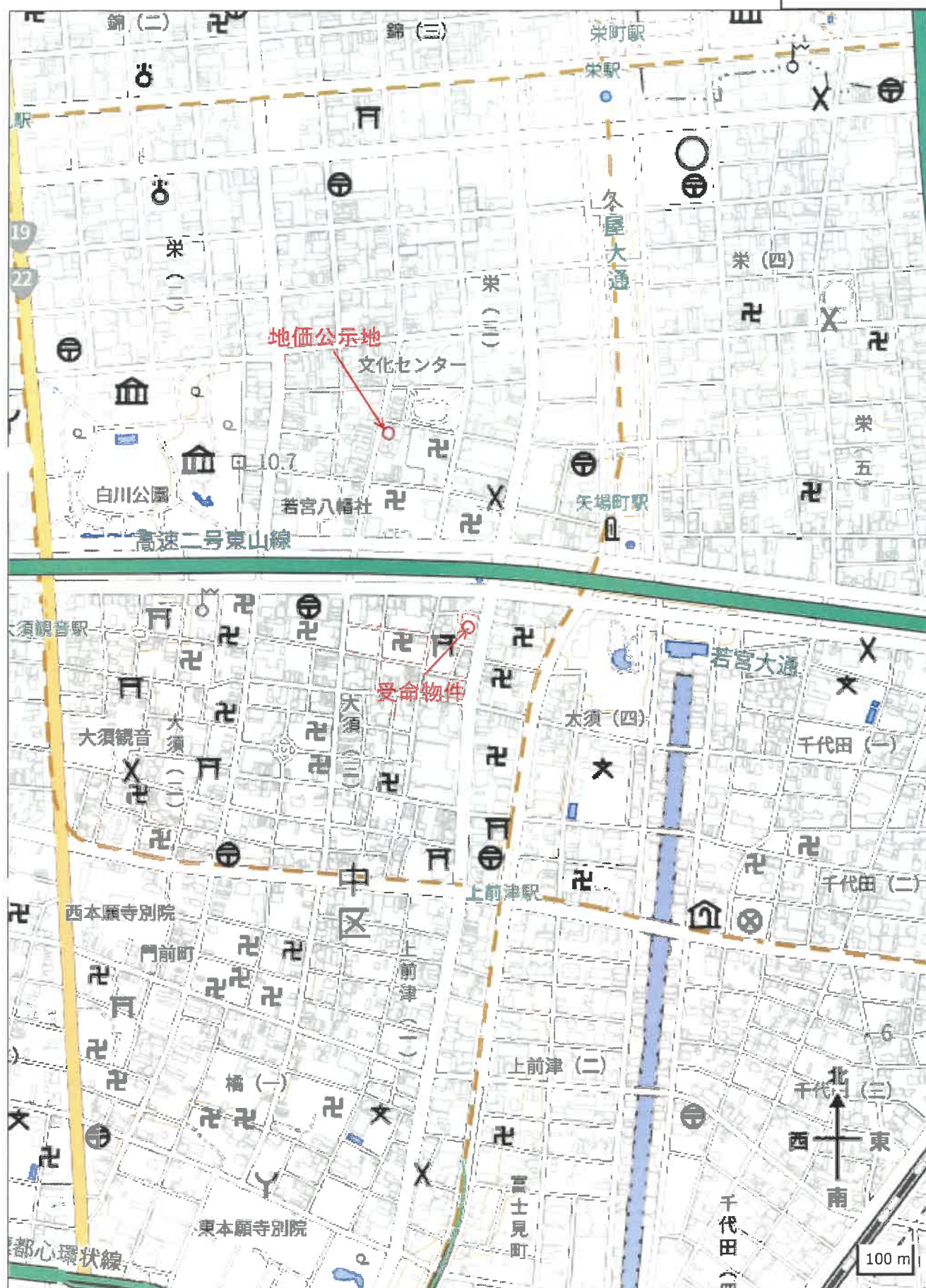
地価公示価格（名古屋中5-3）

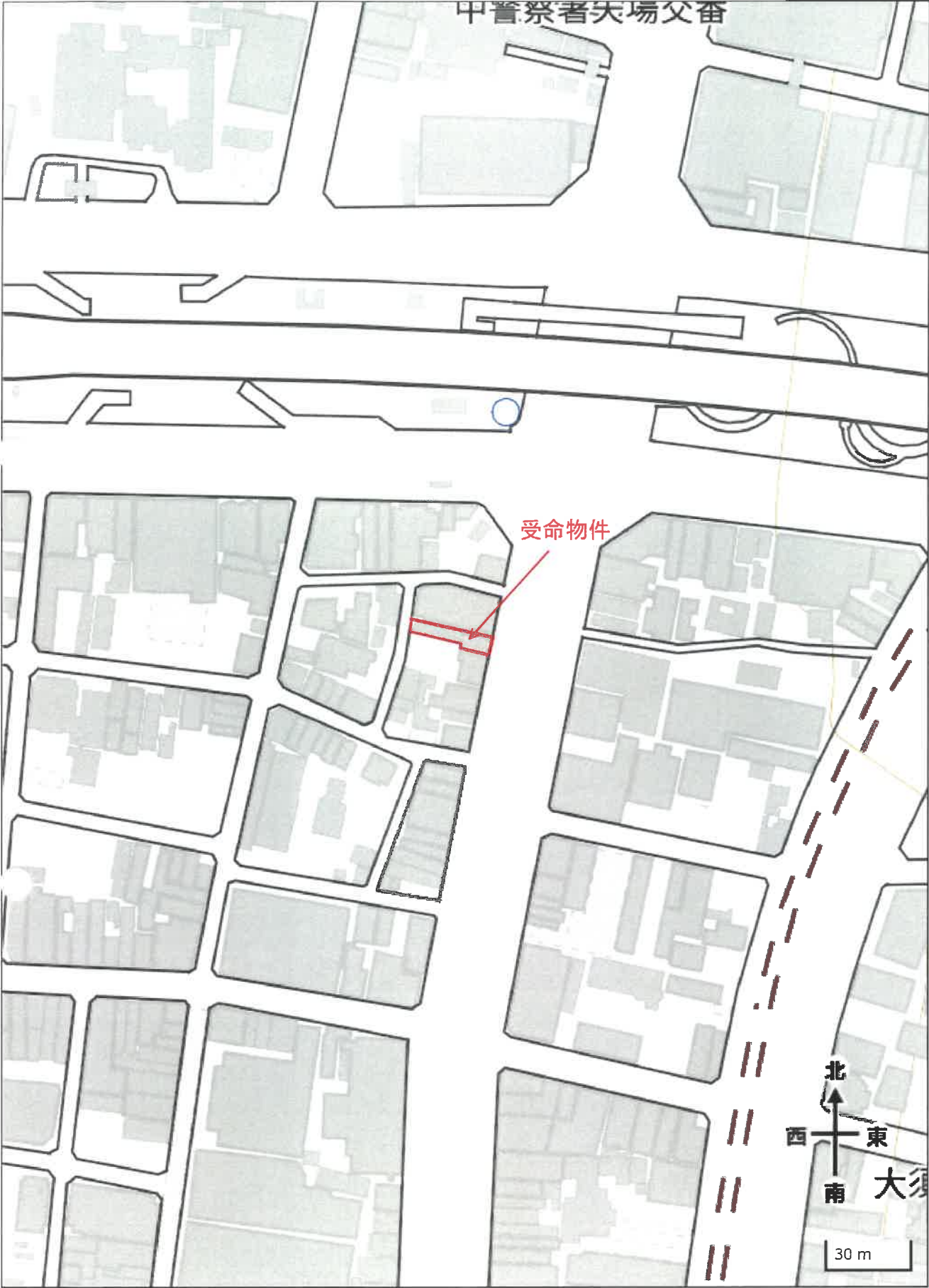
所 在：名古屋市中区栄3丁目2502番2(栄3-25-41)
価 格：1,900,000円／㎡
位 置：地下鉄名城線「矢場町」駅 西方 道路距離 約400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：115㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：西側 幅員約20.0m市道
用途指定等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 600%)、防火地域
地 域 の 概 要：中高層の店舗事務所ビル等が多い商業地域

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







-23801, 814 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

大須三丁目

請 求 部	所 在 名古屋市中区大須三丁目					地 番	802番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日		補 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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年12月3日

東京法務局

請求番号：38-1

(1/1)

登記官

建物図面
各階平面図写

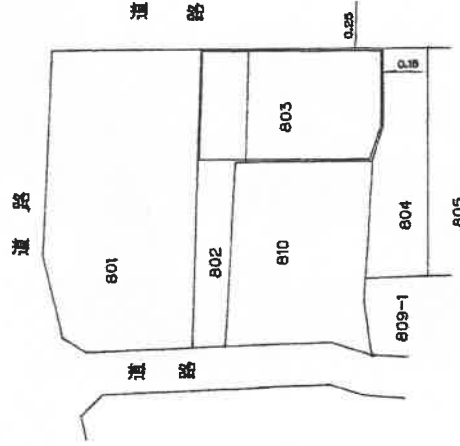
A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 大塚市 803-2

建物の所在 名古屋市中区大須三丁目803番地、802番地

一棟の建物



申請人	縮 1/500 尺
-----	-----------

作製者	縮 1/ 尺
-----	--------

作製者	9月20日作製
-----	---------

0503439

各階平面図

登記年月日：平成3年8月23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。
(名古屋法務局管轄)

令和7年12月4日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成3年8月23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。
(名古屋法務局管轄)

令和7年12月4日 東京法務局

登記官

整理番号：H18023-1

(2/3)

0503441

各階平面図

家屋番号 803-2

建物の所在 名古屋市中区大須三丁目803番地、802番地

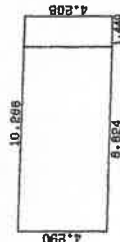
建物図面
各階平面図

専有部分



平面図

(1階・地下1階同型)



求積表

$(4.890 + 4.257) \times 8.820 / 2 = 37.692270$
 $(4.257 + 4.208) \times 1.440 / 2 = 6.094800$
合計 43.787070
床面積 43.78 m²



作製者
土地河
家屋

縮 1 / 250
尺

申請人

縮 1 / 500
尺

登記年月日：平成3年8月23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(管轄))

令和7年12月4日 東京法務局

登記官

整理番号：H18023-1

(3/3)

0503440

各階平面図

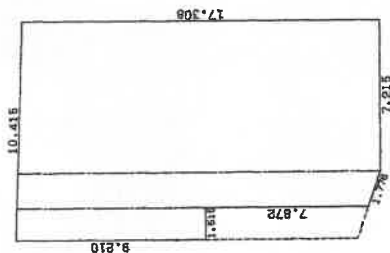
家屋番号
H1803-2

建物の所在
名古屋市中区大須三丁目803番地、802番地

建物図面
各階平面図

一棟の建物

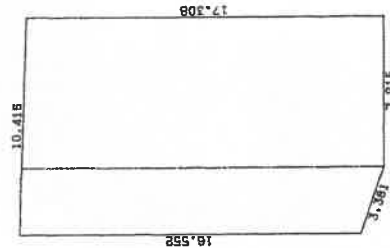
平面図
(2階～6階同型)



求積表

(9.210 + 9.159) × 1.515 / 2 = 13.9145175
(17.031 + 17.552) × 1.680 / 2 = 28.049720
(17.552 + 17.308) × 7.215 / 2 = 125.757450
合計 166.7216875
床面積 166.72 m ²

平面図
(1階・地下1階同型)



求積表

(16.552 + 17.552) × 3.195 / 2 = 54.481140
(17.552 + 17.308) × 7.215 / 2 = 125.757450
合計 180.238590
床面積 180.23 m ²



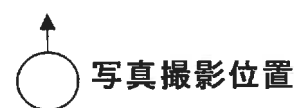
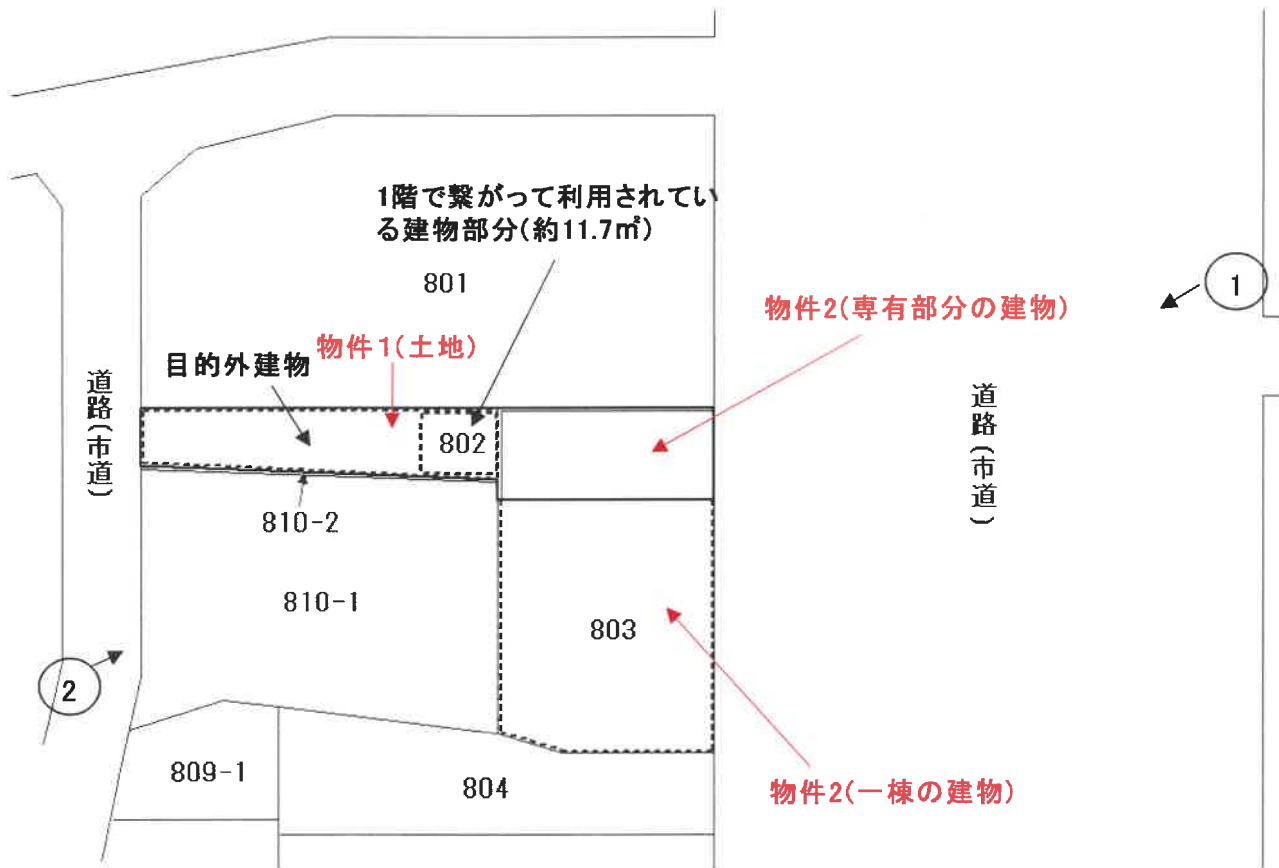
作製者
土地調査所

縮尺
1/250
30月40日作製

申請人

縮尺
1/250

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



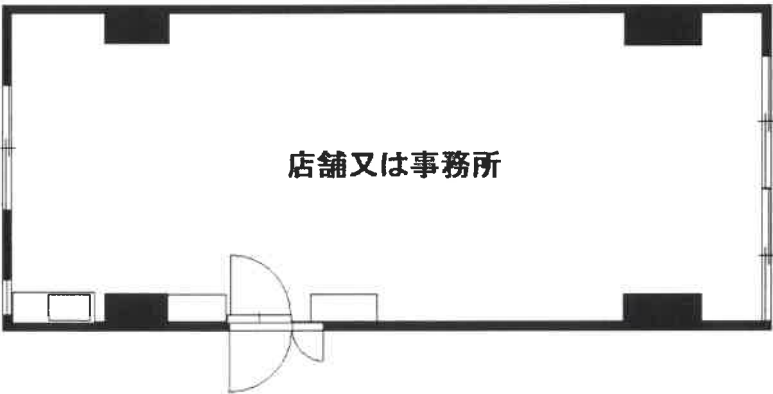
地下 1 階



1 階



2 階



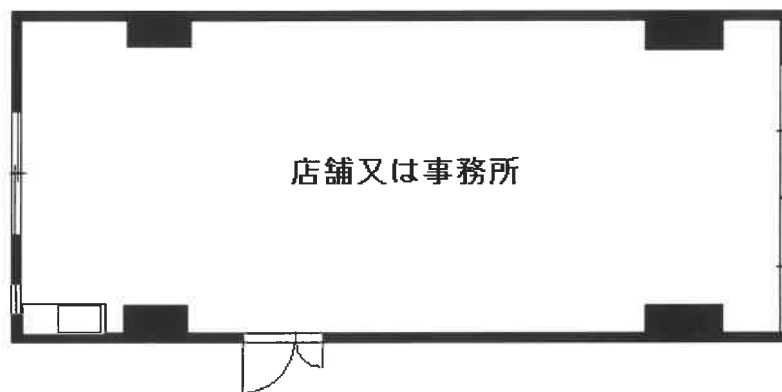
3 階



4階



5階



6階



現況写真



①



②