

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 6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10月21日から 令和 8年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月 4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11月18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11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11月11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10月 6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	11,900,000 9,520,000	一括	2,380,000	168,447	36,095
1	5,200,000				
2	6,700,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区小碓三丁目 | | |
| | 地 番 | 194番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 182.97平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区小碓三丁目 194番地 | | |
| | 家屋 番号 | 194番 | | |
| | 種 類 | 事務所・物置 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 66.24平方メートル | |
| | | 2階 | 66.24平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月23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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙1占有者目録1の「範囲」欄記載の部分は同目録「占有者」欄記載の各占有者が占有している。その余の部分は本件所有者が占有している。

【物件番号2】

別紙2占有者目録2の「範囲」欄記載の部分は同目録「占有者」欄記載の各占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。



11

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区小碓三丁目 | | |
| | 地 番 | 194番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 182.97平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区小碓三丁目 194番地 | | |
| | 家屋 番号 | 194番 | | |
| | 種 類 | 事務所・物置 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 66.24平方メートル | |
| | | 2階 | 66.24平方メートル | |

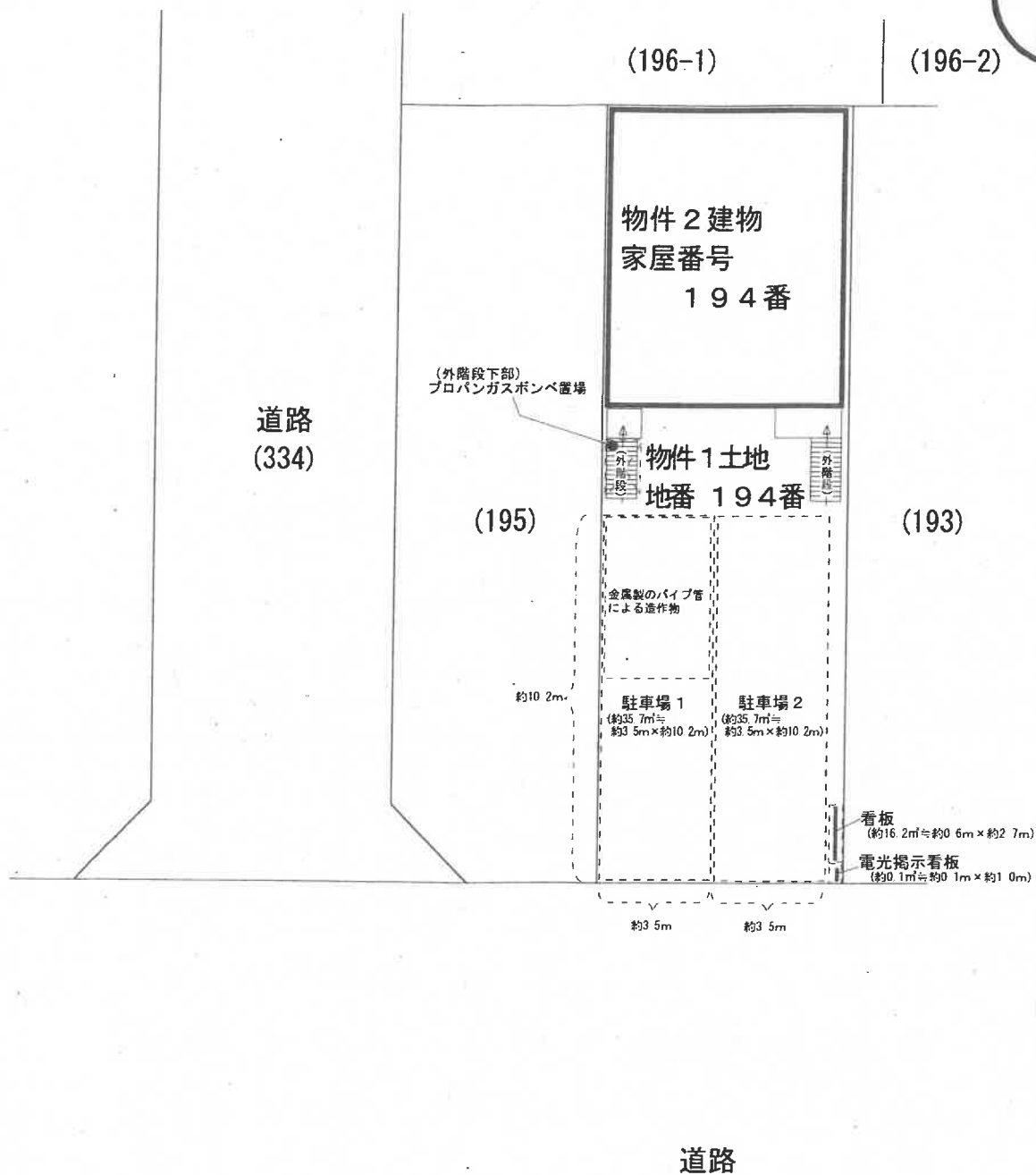


占有者目録1

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）記載 の駐車場1	C	・ 駐車場として使用されている。 ・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物位置関係図（概略）記載 の駐車場2	D	・ 駐車場として使用されている。 ・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物位置関係図（概略）記載 の南東側境界付近の看板部分	東海廣告株式会社	・ 同社の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物位置関係図（概略）記載 の南東側境界付近の電光掲示板部分	D	・ 同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

別紙

土地建物位置関係図（概略）



占有者目録2

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	101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	102号室	転借人C	・ 転貸人リードプランニング株式会社の占有権限は使用借権と認められる。 (株式会社クイニテックとの共同占有)
2	102号室	転借人株式会社クイニテック	・ 転貸人リードプランニング株式会社の占有権限は使用借権と認められる。 (Cとの共同占有)
2	201号室	リードプランニング株式会社	・ 同社の占有権限は使用借権と認められる (有限会社MTエンジニアリングとの共同占有)。
2	201号室	有限会社MTエンジニアリング	・ 同社の占有権限は使用借権と認められる (リードプランニング株式会社との共同占有)。
2	202号室	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。

令和 7 年(ケ)第 354 号

令和 8 年 1 月30 日受理

令和 8 年 6 月 1 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 | 名古屋市港区小碓三丁目 | | |
| | 地 番 | 194番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 182.97平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区小碓三丁目 194番地 | | |
| | 家屋 番号 | 194番 | | |
| | 種 類 | 事務所・物置 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 66.24平方メートル | |
| | | 2階 | 66.24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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者らが本土地を駐車場として使用し、占有している その他の者らが本土地上に看板を設置し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 その他の者らが本建物を 居宅・事務所・店舗 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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2建物)								
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 (33.12㎡) ----- B (101号室占有者)	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・3・25 ----- 自R8・3・26 至R10・3・25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □使 □他	■合 □自 □法	■月 □年 35,800円 ----- □敷 ■保 71,600円	■共益費月額3,000円 ■水道代月額2,000円 ■保証金償却50% ■「執行官の意見」のとおり
2	■ 102号室 (33.12㎡) ----- C (102号室及び物件1 土地南側西寄り駐車場1部分占有者)	■居 □事 □店 □倉 □他	R8・2・1 ----- 自R8・2・1 至R10・1・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■使 □他	□合 □自 □法	■月 □年 20,000円 ----- □敷 □保 円	■水道代月額2,200円 ■原使用借人・転賃貸人は リードプランニング株式会 社(201号室占有者等) ■共同占有 ■「執行官の意見」のとおり
2	■ 102号室 (33.12㎡) ----- 株式会社クニイチテック (102号室占有者・物件1土 地及び物件2建物賃借権者)	□居 ■事 □店 □倉 □他	R2・2・1 ----- 自R6・2・1 至R26・1・31	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■使 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000円 ----- □敷 □保 円	■水道代月額2,200円 ■原使用借人・転賃貸人は リードプランニング株式会 社(201号室占有者等) ■共同占有 ■「執行官の意見」のとおり
2	■ 201号室 (33.12㎡) ----- リードプランニング株式会社 (201号室占有者)	□居 ■事 □店 □倉 □他	H26・3・6 ----- (使用期間に 定めなし)	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □使 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	■共同占有 ■「執行官の意見」のとおり
2	■ 201号室 (33.12㎡) ----- 有限会社MTエンジニアリング (201号室占有者)	□居 ■事 □店 □倉 □他	H24・4・1 ----- (使用期間に 定めなし)	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □使 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	■共同占有 ■「執行官の意見」のとおり
2	■ 202号室 (33.12㎡) ----- D (202号室及び物件1 土地南側東寄り部分駐車場2等占有者)	□居 □事 ■店 □倉 □他	H28・1・22 ----- 自R8・2・1 至R10・1・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □使 □他	■合 □自 □法	■月 □年 32,400円 ----- □敷 ■保 60,000円	■水道代月額3,270円 ■「執行官の意見」のとおり

※ 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	使: 使用借権	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1土地)								
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	■物件1土地南側西寄り部分 (約35.7㎡) C (102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 8・2・1 自 R 8・2・1 至 R 13・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 10,000円 □敷 □保 円	■駐車場 ■「執行官の意見」のとおり
1	■物件1土地南側東寄り部分 (約35.7㎡) D (202号室及び物件1土地南側東寄り部分駐車場2等占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・6・4 自 R 8・6・10 至 R 8・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 使 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 7,000円 □敷 □保 円	■駐車場 ■電光掲示看板設置部分を含む ■「執行官の意見」のとおり
1	■物件1土地南側東境界角付近 (約16.2㎡) 東海廣告株式会社 (物件1土地南側東境界角付近占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 5・10・17 自 R 7・10・17 至 R 8・10・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 使 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 ■年 30,000円 □敷 □保 円	■広告用看板設置 ■「執行官の意見」のとおり
1	■物件1土地南側東境界角付近 (約0.1㎡) D (202号室及び物件1土地南側東寄り部分駐車場2等占有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・6・4 自 R 8・6・10 至 R 8・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 使 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 7,000円 □敷 □保 円	■駐車場 ■電光掲示看板設置部分を含む ■「執行官の意見」のとおり
1	■物件1土地北側部分 (上記を除く部分) A (債務者兼所有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	■物件2建物が存する部分及び上記占有部分を除く部分 ■「執行官の意見」のとおり
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 使 ☐ 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	使: 使用借権	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 (債務者兼所有者)	(電話による陳述の要旨) 1 物件2建物は、1階2階がそれぞれ2部屋ずつあり、各部屋は賃借人等が使用しています。 2 物件2建物のうち、101号室は■ B (101号室占有者)さんに賃貸しています。居宅として使用されています。 3 物件2建物のうち、102号室は■ C (102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者)さんに賃貸しています。まだ、貸したばかりで、改装等を行っている最中と聞いています。 102号室の賃貸借契約書に記載の貸し主はリードプランニング株式会社 (201号室占有者・102号室原使用借人・102号室転賃貸人) となっていますが、同社は私が代表を務める会社で、私が同社に貸し、同社が転貸をしています。私と同社との間の貸借関係については、契約書はなく、賃料の授受もありません。 4 物件2建物のうち、201号室は、私が代表者であるリードプランニング株式会社 (201号室占有者・102号室原使用借人・102号室転賃貸人)の事務所として使用しています。賃料の授受はありません。 5 物件2建物のうち、202号室は、■ D (202号室及び物件1土地南側東寄り部分駐車場2部分等占有者)さんに賃貸しています。全体の店舗として使用していると思います。 6 物件2建物の賃借人のみなさんには、本件が競売手続きにより差押えになった旨を連絡しておきます。賃貸借契約書等は私が責任をもって提出いたします。 7 物件1土地の南側は、以前は建物がありましたが、取り壊しており、現在は存在しません。現在は、主に駐車場として使用しています。物件2建物の賃借人でもある、■ C (102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者)さんと■ D (202号室及び物件1土地南側東寄り部分駐車場2部分等占有者)さんにそれぞれ駐車場として賃貸しています。駐車場の契約は建物とは別に賃貸借契約書を交わしています。 8 ■ C (102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者)さんは駐車場にガレージのようなものを作っていると聞いています。 9 ■ D (202号室・物件1土地南側東寄り部分駐車場2部分等占有者)さんは駐車場のほかに、物件1土地の南東側境界角側付近に電光掲示看板を設置して使用しています。同看板の設置については、駐車場の契約に含まれています。 10 物件1土地の南東側付近には、別の広告用看板が設置されていますが、東海廣告株式会社 (物件1土地南東側境界角付近占有者)が設置しています。看板設置部分につき、同社と賃貸借契約をしています。 (電話による陳述の要旨) 1 202号室の賃貸借契約について、賃貸借契約書には、賃料が32,400円 (消費税8%) となっています。現在の消費税の税率は10%となっていますが、現在も賃料は32,400円のままで変更はありません。
■ A (債務者兼所有者)	(電話による陳述の要旨) 1 102号室ですが、同部屋を■ C (102号室及び物件1土地南側西

寄り駐車場1部分占有者)さんに賃貸していると回答をしていましたが、同部屋は株式会社クニイチテック(102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者)という会社も使用しています。株式会社クニイチテック(102号室占有者)はC(102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者)さんとは全く関係がありません。同社は郵便物の受け取り等のために使用していると聞いています。

賃貸借契約書もありますので、写しを後日送付いたします。

株式会社クニイチテック(102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者)が102号室を賃借していることについては、C(102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者)さんは承諾をしています。

- 2 2階の201号室と202号室の間の真ん中のあたりの天井が雨漏りしています。今も雨漏りをしていると思います。修繕ができていません。
- 3 有限会社MTエンジニアリング(201号室占有者)という会社が本件物件を使用しているのではないかとのことですが、同社は私の子が代表者を務める会社で、物件2建物の201号室をリードプランニング株式会社(201号室占有者・102号室原使用借人・102号室転賃貸人)とともに事務所として使用をしています。賃料の授受はなく、契約書も作成していません。
- 4 また、「AM TRADING株式会社」という会社も本件物件を使用しているのではないかとのことですが、同社は以前に102号室を賃借していた契約者です。同社は夜逃げ同然で無断でいなくなっており、現在は102号室を使用していません。

D

(202号室・物件1土地南側東寄り部分駐車場2部分等占有者)

(電話及び口頭による陳述の要旨)

- 1 私は物件2建物の202号室部分を店舗として賃借しています。202号室では、私が整体院を営業しており、そのための施術用のベッドや機械類、その他動産類を置いています。
202号室は店舗として使用をしており、私やその他の者が202号室を居宅として使用していることはありません。
- 2 和室の天井や天井付近の壁面に水濡れの痕があります。大雨のときなどに水が滴りますが、特に202号室の北側の部屋の西側の天井付近に雨漏りが見られます。
- 3 物件1土地の南側の駐車場を、202号室とは別に契約をして使用しています。東側の縦列で2台分です。
また、物件1土地の南東側の境界角付近に電光掲示看板がありますが、これは私が設置した店舗用のものです。電光掲示看板の設置に関しての契約書はありませんが、駐車場の賃貸借の契約に電光掲示看板の設置についても含まれているという認識でいます。

C

(102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者)

(電話による陳述の要旨)

- 1 102号室は私が賃借しています。
- 2 102号室は改装中のように見えたかもしれませんが、現状のままで使用をしています。私が代表者を務める会社の従業員2人が居住する部屋として使用をさせています。会社ではなく、私が借りて、そのように使用をさせているということによいです。
- 3 また、物件1土地の道路側(南側)を駐車場として借りてます。この駐車場部分に、ガレージを造作中です。
- 4 駐車場の契約について、賃貸借契約書に、私が代表者を務める会社の名前が記載してあります。最初は会社で借りるつもりでしたが、契約の際にA(債務者兼所有者)さんから個人名で借りてほしいと依頼をされ、私もそれを承諾して、私個人で契約をすることになりました。契約書の借

り主の記名押印欄に記載の会社名が削除し訂正の印をし、個人名だけにしているのはそのためです。

- 5 102号室の玄関付近に置いてある動産は、私のものではありません。
「クニイチテック（株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）」という会社が102号室を使用していることは聞いており、そのうえで、102号室を借りています。玄関付近に置いてある動産は、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）が置いているものだと思います。

前述したように、102号室は、私が代表者を務める会社の従業員2人が居住していますが、奥の部屋の部分が使用できればいいと考えていますので、現在の102号室の使用の状態で支障はありません。

■ A

（債務者兼所有者）

（電話による陳述の要旨）

- 1 102号室は、先日説明したとおり、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）と■ C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）さんが賃借しています。

執行官から、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）の賃料が月額20,000円、■ C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）さんの賃料が月額50,000円で、102号室の使用の程度に比べてどうして差があるのか、と確認をされましたが、当事者がそれでよいということでそれぞれ契約をしているのですから、問題はないと思います。

- 2 私の認識では、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）が使用できる102号室内の範囲は、どこか特定の場所を限定しているのではなく、102号室全体を■ C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）さんと共同で使用しています。

- 3 株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）を賃借権者とする賃借権が物件1土地及び物件2建物に設定され、登記されています。これは102号室の賃借と同一の賃借です。賃貸借契約は令和2年からとなっていますが、その後令和6年に賃借権の登記を行っています。賃借権の登記には範囲は限定されていませんが、私の認識としては、102号室だけの賃借権のことを指していると考えています。

■ A

（債務者兼所有者）

（電話による陳述の要旨）

- 1 株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）と■ C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）さんの両方から、月額2,200円の水道使用料を支払ってもらっています。本件物件には水道の引き込み管は1つであるため、使用者毎の使用量を計量することができず、おおよそ均しい定額で水道料を徴収することにしています。したがって、102号室は、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）と■ C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）さんの両方から、水道料金をいただいています。

- 2 株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）の物件1土地及び物件2建物に設定している賃借権については、登記記録に記載されているように、賃料3年分の前払いを受領しています。領収証の控えはあるはずですので、追って提出します。

（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

- (1) 物件1土地は南側を道路に接する。
- (2) 物件1土地は、北側部分に物件2建物が存し、南側部分は主に駐車場として使用されているほか、南東側境界付近には、広告用看板及び電光掲示看板がそれぞれ設置されている。また、物件2建物の2階部分の東西それぞれの部屋（201号室及び202号室）に通じるための外階段が設置されている。このうち西側の外階段の下部にはプロパンガスボンベ置場が存する。
- (3) 物件1土地の北西、南西、南東の各境界角付近にはそれぞれ境界標と思われるものを確認することができ、物件1土地の形状は概ね法務局備え付けの公図及び建物図面のとおりである。
東側の境界について、東側の隣家との間の隙間が狭く、物件2建物もしくは東側隣地上の建物の雨樋、屋根（庇）が、互いに、又はどちらかの一方が越境している可能性がある。
西側の境界について、物件2建物の換気扇のフードと思われるものが、西側隣地側に越境している可能性がある。
- (4) 物件1土地の南側部分の駐車場として使用されている部分については、東西に2区画分（1区画縦列で2台分ずつ分（駐車場1及び駐車場2））となっているようであるが、区画の明確な区切り（ラインなど）はない。また、南側の道路から物件2建物までを往来するための通路も確保されていないようであるから、往来のために、事実上、賃貸された駐車場部分を通行せざるをえないものと見受けられる。
物件1土地南側西寄り駐車場1部分は、北側の約半分の部分は鉄パイプ等によりカーポートが造作中のようなものである。
- (5) 物件1土地南東側境界角付近には、広告用看板及び電光掲示看板が設置されている。
- (6) なお、物件1土地の登記記録によれば、物件1土地には賃借権が設定、登記されている。登記された賃借権の内容は下記のとおりである。

記

受付年月日 令和6年2月5日
 原因 令和6年1月1日設定
 賃料 1月5万円
 支払時期 翌月分を毎月末日まで（但し、3年分前払い済み）
 存続期間 令和6年2月1日から令和26年1月31日まで
 特約 契約の更新がない
 転貸ができる
 賃借権者 名古屋市港区小碓三丁目194番地
 株式会社クニイチテック

2 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物は登記記録及び名古屋市の課税記録によれば、昭和53年築となっている。なお、当初、物件2建物とは別の主である建物が存し、物件2建物はその主である建物の附属建物であったものが、主である建物の取り壊し（登記記録上、平成12年に取り壊し。）により、平成12年に物件2建物主である建物に変更となっている。
- (2) 物件2建物は、1階部分、2階部分がそれぞれ2室に分かれており、それぞれ貸与され、占有者が存する。各室の占有者、占有権原、契約内容等の占有の状況は、後述する。
- (3) なお、物件2建物の登記記録によれば、物件2建物には賃借権が設定、登記されている。登記された賃借権の内容は、上記1(6)記載の物件1土地に登記された賃借権と同一である。
- (4) 各室の状況は下記のとおりである。
- ア 101号室
 101号室は居室として使用されている。
 101号室内は、通常程度の家具、家電製品、その他日用品・動産類が存する。
 当職の目視の限りで、下記の損傷箇所が見受けられた。
- ・101号室内は全体に、汚れ、傷などが見られる。
 - ・廊下の床面に、戸の下部が擦るための傷が存する。壁面に擦り傷などの損傷箇所が見受け

られる。天井のクロスにシワ、ヒビが見られる。

- ・キッチンの天井のクロスに剥がれている箇所が複数見られる。なお、水漏れの痕のようなものも見受けられるが、原因は不明である。
- ・和室の物入の壁面のクロスに剥がれが見られる。

イ 102号室

102号室は居宅・事務所として使用されている。当職が立入調査を行った時点では、電気・ガスが停止しているように見受けられた。

102号室内は、多少の動産類が置かれている。

当職の目視の限りで、下記の損傷箇所が見受けられた。

- ・玄関に入って正面の戸の表面に剥がれが見られる。
- ・キッチンの天井のクロスが複数箇所剥がれている。
- ・洋室の天井のクロスにヒビが見られる。壁面に傷、汚れが見られる。

ウ 201号室

201号室は外階段により出入りする。

201号室は事務所として使用されている。

201号室内は、通常程度の事務用什器、その他日用品・動産類が存する。

当職の目視の限りで、下記の損傷箇所が見受けられた。

- ・事務室の壁面のクロスにシワが見られる。
- ・事務室の東側の天井付近に水漏れの痕が見られる。原因は不明である。

エ 202号室

202号室は外階段により出入りする。

202号室は店舗として使用されている。

202号室内は、やや多数の店舗用什器、備品のほか、整体施術用の機器類が置かれている。

当職の目視の限りで、下記の損傷箇所が見受けられた。

- ・待合室の天井に水漏れの痕が見られる。原因は不明である。
- ・施術室の天井及び壁面に水漏れの痕が見られる。原因は不明である。

3 占有関係

(1) 物件2建物

ア 101号室

A（債務者兼所有者）の陳述及び**A**（債務者兼所有者）提出の住宅賃貸借契約書（写し）の内容、101号室に存する郵便物等の内容、住民票の記載内容、その他現認使用状況から、101号室の占有関係は、3枚目記載の通り認められる。

なお、**B**（101号室占有者）に対し通知するも、同人からの連絡、回答等はなく、当職の立入調査時にも出会えず、同人からの陳述は得られていない。

イ 102号室

- i **A**（債務者兼所有者）の陳述及び**C**（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）の陳述、**A**（債務者兼所有者）が提出した住宅用賃貸借契約書（写し）の記載内容、その他現認使用状況から、**C**（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）が102号室を居宅として使用していることが認められる。これらの占有権原の内容は3枚目に記載したとおりである。

なお、**A**（債務者兼所有者）が提出した住宅用賃貸借契約書（写し）の記載によれば、貸主はリードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）となっている。**A**（債務者兼所有者）の陳述によれば、**A**（債務者兼所有者）とリードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）の間に賃貸借契約はないとのことである。また、リードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）の代表者は**A**（債務者兼所有者）であることから、102号室は原賃貸借契約としては使用貸借であり、リードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）が転賃貸をしていることが認められる。

- ii **A**（債務者兼所有者）は株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）が102号室を賃借して使用している旨を述べている。また、**A**（債務者兼所有者）は、貸主をリードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室

使用借人・102号室転賃貸人），借主を株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）とする住宅用賃貸借契約書（事務所）の写しを提出した。これらの占有権原の内容は3枚目に記載したとおりである。

■A（債務者兼所有者）が提出した住宅用賃貸借契約書（事務所）の写しは、貸主、借主双方の印がなく、賃貸借契約書の成立に疑義がないわけでもない。

しかしながら、■C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）は、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）が102号室を使用していることを前提に、賃借している旨の陳述をしており、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）の登記記録の本店所在地は本件物件と同一であること、物件2建物に登記された賃借権（同賃借権については後述する。）が存すること、102号室の郵便受け内に株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）の名称が表示されていることなどから、一応、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）の102号室の占有及び賃借権としての占有権原を認めてもよいように考えられる。

なお、■A（債務者兼所有者）は株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）から賃料3年分の前払いを受けているとのことである。

また、上記iと同じく、■A（債務者兼所有者）が提出した住宅用賃貸借契約書（写し）の記載によれば、貸主はリードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）となっている。■A（債務者兼所有者）の陳述によれば、■A（債務者兼所有者）とリードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）の間に賃貸借契約はないとのことである。また、リードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）の代表者は■A（債務者兼所有者）であることから、102号室は原賃貸借契約としては使用貸借であり、リードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）が転賃賃をしてることが認められる。

なお、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）に通知をするも、連絡、回答等はなく、同社の関係人からの陳述等は得られていない。

- iii 上記i ii記載のとおり、102号室は■C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）及び株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）がそれぞれ占有をしており、関係人の陳述及び現認使用状況から、両者の使用の範囲等が明確ではないものと考えられることから、両者が共同して102号室を使用し占有しているものとするのが相当である。

ウ 201号室

■A（債務者兼所有者）の陳述及び登記記録の記載内容、201号室内の掲示物等の表示などの現況等から、201号室の占有関係は、3枚目記載の通り認められる。

なお、リードプランニング株式会社（201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人）の登記記録上の代表者は■A（債務者兼所有者）となっており、有限会社MTエンジニアリング（201号室占有者）の登記記録上の代表者は、■A（債務者兼所有者）によると、■A（債務者兼所有者）の子であり、■A（債務者兼所有者）は元代表者となっている。

エ 202号室

■A（債務者兼所有者）及び■D（202号室・物件1土地南側東寄り駐車場2部分等占有者）の陳述、店舗用賃貸借契約書（写し）の記載内容、現況等から、202号室の占有関係は、3枚目記載の通り認められる。

(2) 物件1土地

ア 物件1土地南側西寄り駐車場1部分

102号室占有者である■C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）が、物件1土地南側西寄り駐車場1部分を駐車場等として占有していることが、■A（債務者兼所有者）及び■C（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）の陳述及び■A（債務者兼所有者）提出の駐車場賃貸借契約書（写し）の内容、その他現認使用状況から認められる。これらの占有権原の内容は4枚目に記載したとおりである。

なお、駐車場賃貸借契約書（写し）の記載内容によれば、頭書部分の記載には借主は「株式会

社朋翔」と記載されており、また、末尾の借主の記載も「株式会社朋翔」となっているのを、「株式会社朋翔」の部分で訂正し、**C**（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）の氏名、印に訂正されている。**A**（債務者兼所有者）によれば、物件1土地南側西寄り駐車場1部分は**C**（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）が賃借人であり、「株式会社朋翔」ではないとのことである。「株式会社朋翔」の登記記録上の本店所在地は本件物件とは異なり、代表者は**C**（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）である。

なお、**C**（102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者）に対し通知するも、同人からの連絡、回答等はなく、当職の立入調査時にも出会えなかったが、後日、電話により同人からの陳述を得ている。

イ 物件1土地南側東寄り駐車場2部分

202号室占有者である**D**（202号室・物件1土地南側東寄り部分駐車場2部分等占有者）が、物件1土地南側東寄り駐車場2部分等を駐車場等として占有していることが、**A**（債務者兼所有者）及び**D**（202号室・物件1土地南側東寄り部分駐車場2部分等占有者）の陳述及び**D**（202号室・物件1土地南側東寄り部分駐車場2部分等占有者）提出の駐車場賃貸借契約書（写し）の内容、その他現認使用状況から認められる。これらの占有権原の内容は4枚目に記載したとおりである。

ウ 物件1土地南東側境界角付近

物件1土地の南東側境界角付近に広告用看板及び電光掲示板がそれぞれ設置されているが、これらはそれぞれの物件1土地の占有者がこれらを設置し占有している。

① 物件1土地南東側境界角付近広告用看板設置部分

東海廣告株式会社（物件1土地占有者）が物件1土地南東側境界角付近広告用看板設置部分を賃借し、広告用看板を設置し占有している。

賃貸借契約の内容は、4枚目記載のとおりであるが、占有部分につき、位置、面積等の記載はない。概ね広告用看板設置部分が占有範囲である（土地建物位置関係図（概略）記載の位置・範囲等はおおよそのものであることに留意されたい。）。

② 物件1土地南東側境界角付近電光掲示板設置部分

D（202号室・物件1土地南側東寄り駐車場2部分等占有者）が物件1土地南東側境界角付近電光掲示板設置部分を賃借し、電光掲示板を設置し占有している。

賃貸借契約の内容は、4枚目記載のとおりであるが、占有部分につき、位置、面積等の記載はない。概ね広告用看板設置部分が占有範囲である（土地建物位置関係図（概略）記載の位置・範囲等はおおよそのものであることに留意されたい。）。

関係人の陳述によれば、電光掲示板設置部分の占有について、同設置は上記の駐車場賃貸借契約に含まれているとのことである。**A**（債務者兼所有者）もこの点認めている。

(3) 賃借権の登記について

前記2に記載したとおり、物件1土地及び物件2建物には賃借権が設定され、登記されている。登記に記載された賃借権の内容から、賃借権の及ぶ範囲等は明示されておらず、同賃借権の対象となる物件の範囲は物件1土地及び物件2建物全部に及ぶ。

A（債務者兼所有者）は、賃借権の登記を設定する以前から存した、賃借権者株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）の物件2建物の102号室の賃貸借契約と同一の契約のことを指している旨、登記に記載されている3年分の前払い賃料を受領している旨、などを陳述している（ただし、前払い賃料の受領を証する資料の提出が現時点ではない。）。

一方、上記までに本報告書に記載してきたとおり、物件1土地及び物件2建物の現況は、物件1土地、及び、物件2建物の102号室以外の各部屋は、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）とは異なる、他の占有者が占有していることが認められ、株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）の占有の実態はない。

株式会社クニイチテック（102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者）からの陳述が得られておらず、当事者間の認識が一致しているかは不明である。

（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2月2日(月) 12:45-13:30	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2月3日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年2月13日(金)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付
令和8年2月13日(金)	(郵便)	リードプランニング株式会社(201号室占有者・102号室使用借人・102号室転賃貸人), 有限会社MTエンジニアリング(201号室占有者), AM TRADING株式会社(本件物件の所在地と同一の所在地を登記記録上本店所在としている会社), 株式会社クニイチテック(102号室占有者・物件1土地及び物件2建物賃借権者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(いずれも回答・連絡なし)
令和8年2月13日(金)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和8年2月13日(金)	(郵便)	名古屋市本陣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2月16日(月) 13:00-13:30	目的物件所在地	写真撮影(屋外), 占有状況調査, D (202号室・物件1土地南側東寄り駐車場2部分等占有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函
令和8年2月17日(火) 12:55-13:00	(電話)	A (債務者兼所有者) から聴き取り
令和8年2月17日(火) 13:00-13:05	(電話)	D (202号室及び物件1土地南側東寄り駐車場2部分等占有者) から聴き取り
令和8年3月5日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得

令和8年3月6日(金) 13:45-13:50	(電話)	A (債務者兼所有者) から聴き取り
令和8年3月6日(金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年3月10日(火) 9:50-12:00	目的物件所在地	(101号室・102号室・201号室立入調査) 間取確認・写真撮影(屋内・屋外) 評価人同行
令和8年3月10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3月12日(木) 19:50-20:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), D (202号室及び物件2土地南東側駐車場2部分等占有者) 立ち会い, 同人から聴き取り, 評価人同行
令和8年3月31日(火) 14:15-14:20	(電話)	A (債務者兼所有者) から聴き取り
令和8年4月1日(水)	(郵便)	東海廣告株式会社(物件1土地占有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日回答書の返送あり)
令和8年4月2日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和8年4月21日(火)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和8年5月7日(木) 13:30-13:40	(電話)	A (債務者兼所有者) から聴き取り
令和8年5月7日(木) 14:05-14:15	(電話)	C (102号室及び物件1土地南側西寄り駐車場1部分占有者) から聴き取り
令和8年5月8日(金) 11:50-12:20	目的物件所在地	占有状況調査, 写真撮影(屋外)
令和8年5月26日(火) 9:00-9:05	(電話)	A (債務者兼所有者) から聴き取り

令和8年5月27日(水)
9:40-9:45

(電話)

A (債務者兼所有者) から聴き取り

(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

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3月10日

本件建物のうち、101号室及び201号室は全戸不在で施錠されていたが、A (債務者兼所有者) が電話により当職に対し教示した方法により解錠し、立会人を立ち会わせて立ち入った。

本件建物のうち、102号室は全戸不在で無施錠であったので、立会人を立ち会わせて立ち入った。

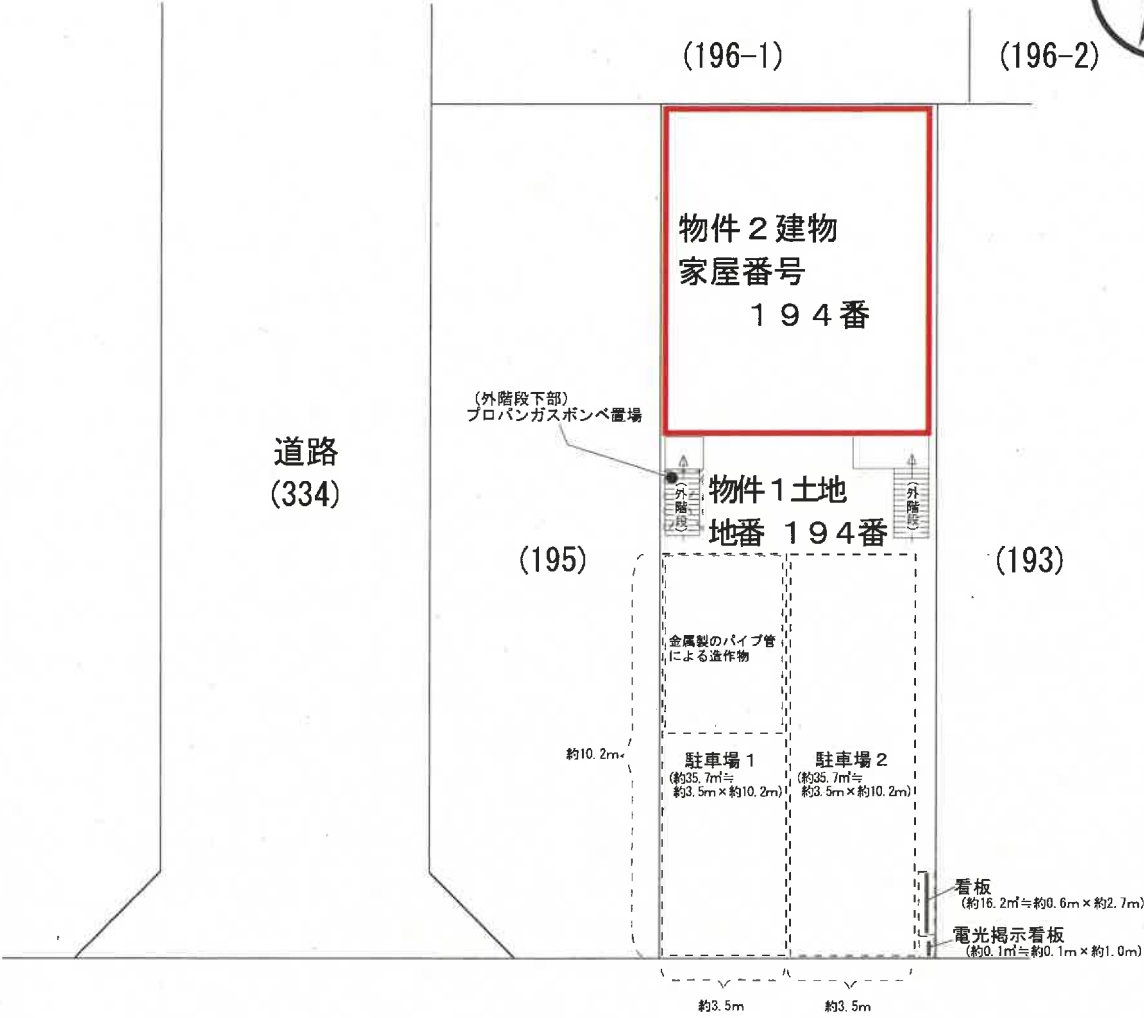
■ 令和8年3月12日

本件建物うち、202号室の立ち入りに際し、占有者に対し休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

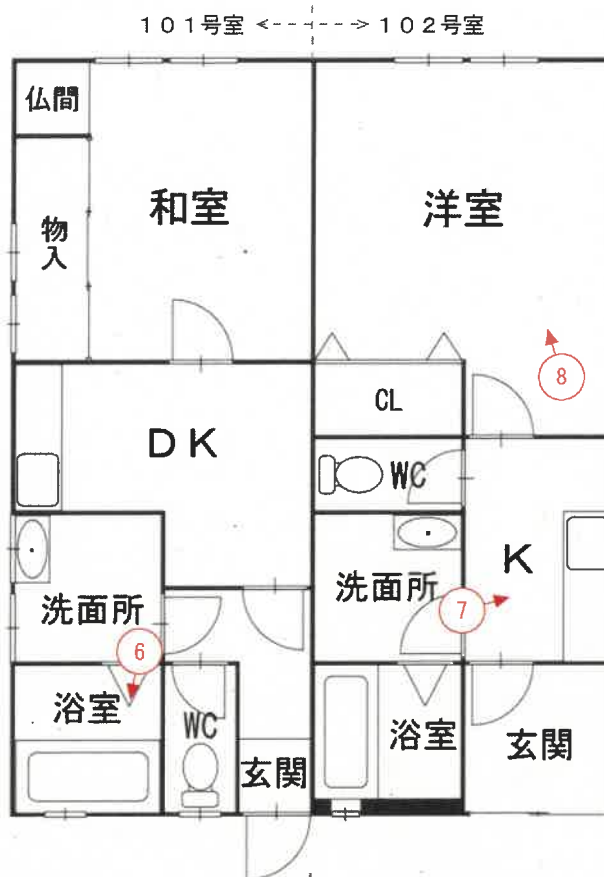


間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

【1階】

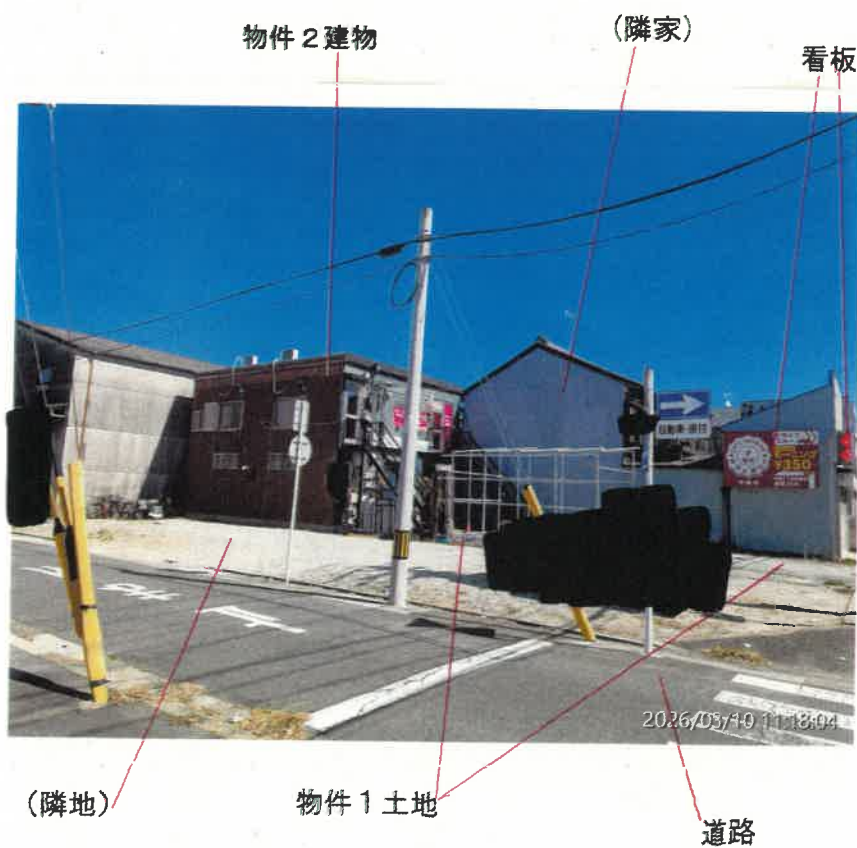


【2階】





1 南方向から撮影



2 南西方向から撮影



3 201号室
事務室



4 201号室
和室



5 202号室
待合室



6 101号室
浴室



7 102号室
キッチン



8 102号室
洋室



令和7年(ケ)第354号
令和8年2月5日 受理
令和8年3月12日外 現地調査
令和8年4月21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 11,900,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,200,000円
物件2(建物)	金 6,700,000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 地 番 地 目 地 積	名古屋市港区小碓三丁目 194番 宅地 182.97㎡	同左。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市港区小碓三丁目194番地 194番 事務所・物置 木造陸屋根2階建 1階 66.24㎡ 2階 66.24㎡	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	名古屋臨海高速鉄道（あおなみ線）「港北」駅の西方、道路距離約1.3km。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	県道沿いに店舗、事務所、金融機関等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 絶対高45m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） 第3種臨海部防災区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 182.97㎡ 間口 約7.8m 奥行 約23.8m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側幅員約24.5m舗装県道（建築基準法42条1項1号）に等高で接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2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 なし あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図（昭和44年版、昭和52年版）による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺に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はないことから、土壌汚染の可能性は低いものと思料される。	
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各種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。 ・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土地の南東端には鉄柱建ての看板が2基設置されており、そのうち1基は電光表示式である。	

特 記 事 項	・ 物件 1 土地の内、物件 2 建物の西側階段の前面部分では、鉄パイプが組まれていた。 ・ 物件 1 土地には、下記内容の賃借権が設定、登記されている。 原 因：令和 6 年 1 月 1 日設定 賃 料：1 月 5 万円 支払時期：翌月分を毎月末日まで(但し、3 年分前払い済み) 存続期間：令和 6 年 2 月 1 日から令和 26 年 1 月 31 日まで 特 約：契約の更新がない 転貸ができる 賃借権者：名古屋市港区小碓三丁目 194 番地 株式会社クニイチテック
---------	--

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和53年10月10日新築 約48年 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	木造 陸屋根 鋼板 クロス ほか 化粧合板、クロス ほか フローリング、畳 ほか 電気、上水道、下水道、プロパンガス ほか —
床面積（現況）	1階 66.24m ² 2階 66.24m ² （計）132.48m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 事務所・店舗・居宅 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	やや劣る	
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	・物件2建物は、西側隣地（地番：195番）との境界に近接しているため、物件2建物の換気フード等が隣地側へ越境している可能性がある。同様に、東側隣地（地番：193番）との境界においても、物件2建物及び東側隣地上の建物に設置された雨樋、屋根等が相互に、又はいずれか一方が越境している可能性がある。 ・建物の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。 ・建築後48年が経過しており、建物内の各所で経年相応の、損傷、汚損が見られた。又、201号室の和室東側天井及び202号室の施術室及び待合室の西側天井には、雨漏りによるものと思われる変色、シミが見られた。 ・物件2建物には、賃借権が設定、登記されている。賃借権の内容は、物件1土地と同じである。	

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	133,000	1.00	182.97	0.90	21,900,000

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 名古屋港 5-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 127,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/103 & \times & 100/93 & = & 133,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	132.48	0.03	640,000

ウ 現価率：経済的耐用年数を満了していると判断し、残価率の3%をもって現価率とした。

(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	21,900,000	0.55	法定地上権	12,050,000

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 端数処理 エ
1	21,900,000	－12,050,000	0.80	7,880,000	0.437
2	640,000	＋12,050,000	0.80	10,150,000	0.563
合計				18,030,000	1.000

ウ 市場性修正：建築後相当年数を経過した建物であり、用途的にも需要者が限定的となること等から、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て20%を減価した。

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るが、一部、自用部分もあることから、現行の賃貸条件を基礎に家賃等補正を行っ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) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,903,104	1.10	15.5%	1.00	13,510,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の支払賃料、共益費、駐車場代等の年額合計である。消費税相当額は含まない。

イ 家賃等補正：自用部分が存在することに加え、地域の標準的な賃貸条件と比較して割安な要素が認められることを勘案して査定した。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件（事務所・店舗）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、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。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を比較考量し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、さらにその他の控除減価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 除減価(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	14,870,000	0.437	0.80	0	5,200,000
2		0.563	0.80	0	6,700,000
一括価格（合計）					11,900,000

イ 構成比：1(2)②エ の比率を採用。

ウ 競売市場修正：評価の条件記載欄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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 名古屋港 5-6

所 在 : 名古屋市港区当知4丁目103番
価 格 : 127,000 円/㎡
位 置 : 名古屋臨海高速鉄道(あおなみ線)「港北」駅の西方
道路距離約2.0 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 565 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北側幅員24.5m県道、背面道
用途指定等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域
地域の概要 : 中規模店舗等の中に住宅も見られる路線商業地域

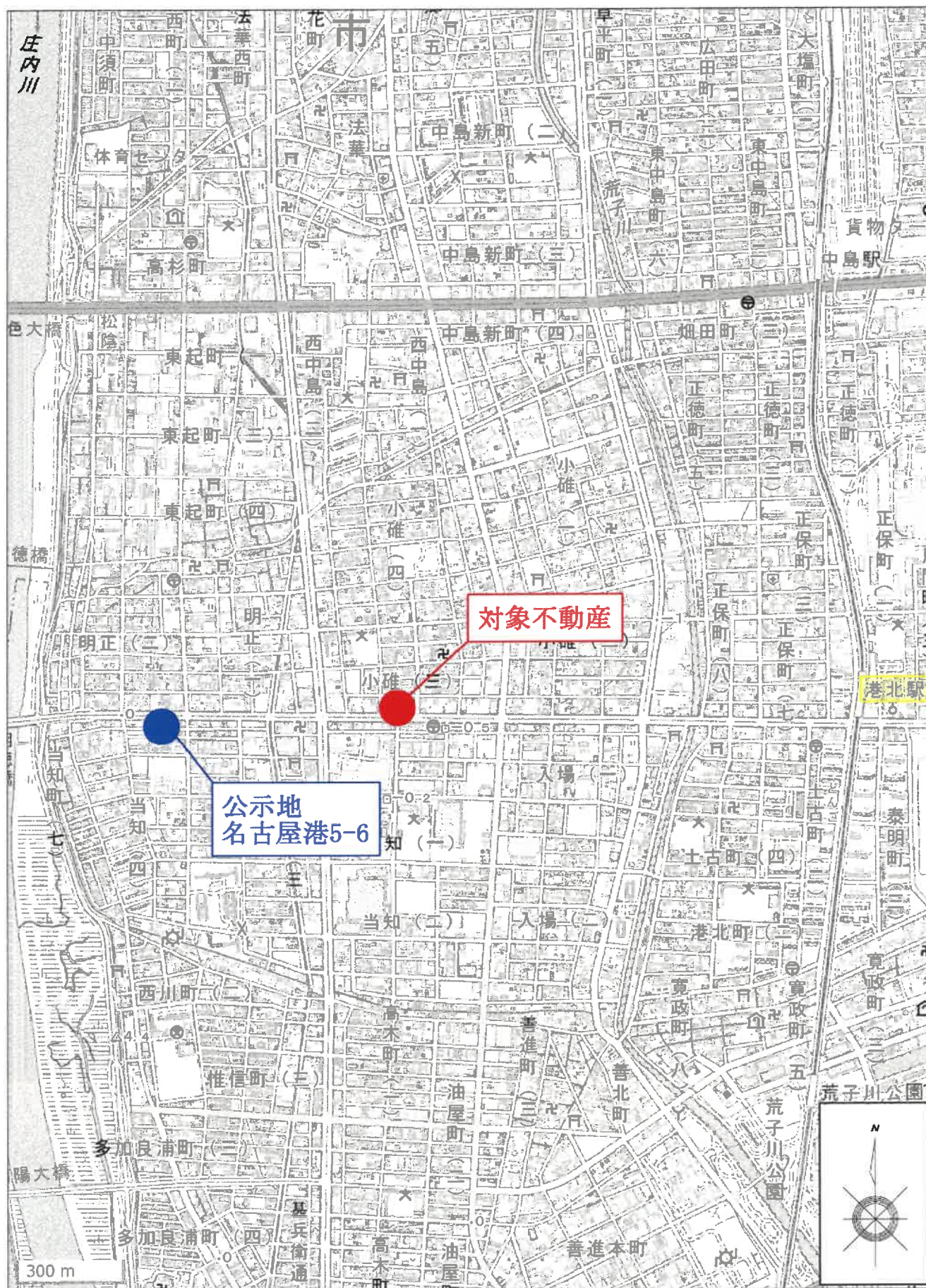
第7 附属資料

- 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

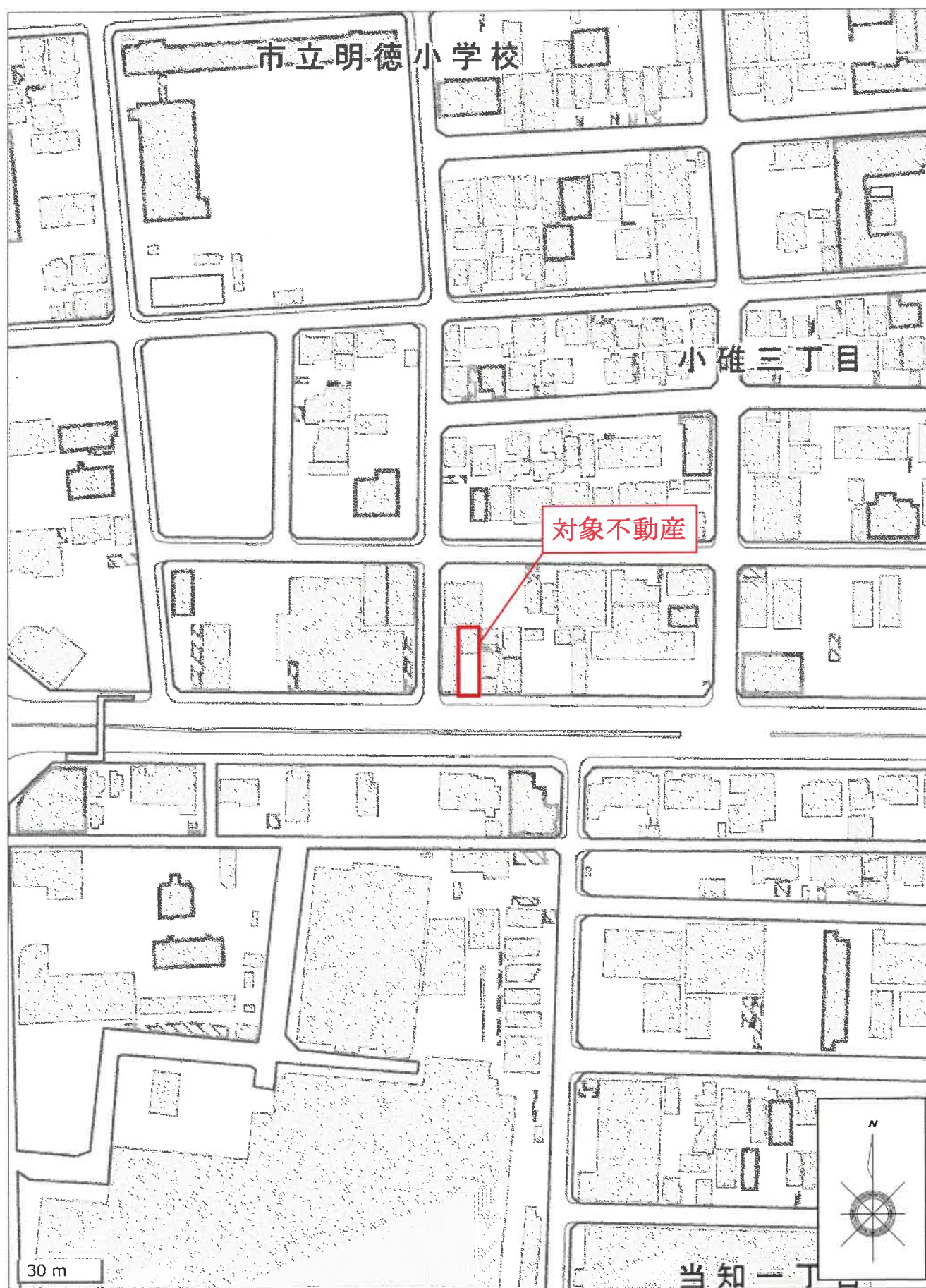
附 属 資 料

位置図



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

(座標値種別：図上測定)

-28954.794

-98170.625

N



212-1

212-2

213-3

212-4

214-1

214-2

215

211

210

209

208

207-4

207-1

322

334

196-1

196-2

199-1

199-2

200

201

189-5

195

194

193

192

191

190

188

187

189-3

189-1

-29079.794

(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

小碓
3丁目

請求部	所在	名古屋市港区小碓三丁目				地番	194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23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11月26日

名古屋法務局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：17-1

(1/1)

登記年月日：平成2年6月18日

これは図面に記載されている内容の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11月26日 名古屋法務局

3206108

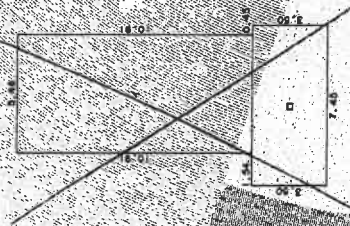
各階平面図

家屋番号 194番

建築物図面

建築物の所在 名古屋市熱田区小三味丁目194番地

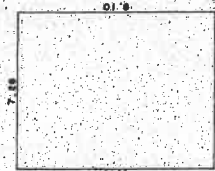
(主)1階、2階
(各階同型)



求積表

1	10.91 X 5.46	=	59.5886
2	3.50 X 7.45	=	26.0750
合計			85.6636
床面積			85.64 m ²

(附3)1階



求積表

	9.10 X 7.28	=	66.2480
床面積			66.24 m ²

(附3)2階



求積表

	9.10 X 7.28	=	66.2480
床面積			66.24 m ²

(金具等用)

A4判に縮小

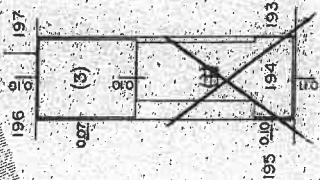
作製者

申請人

250

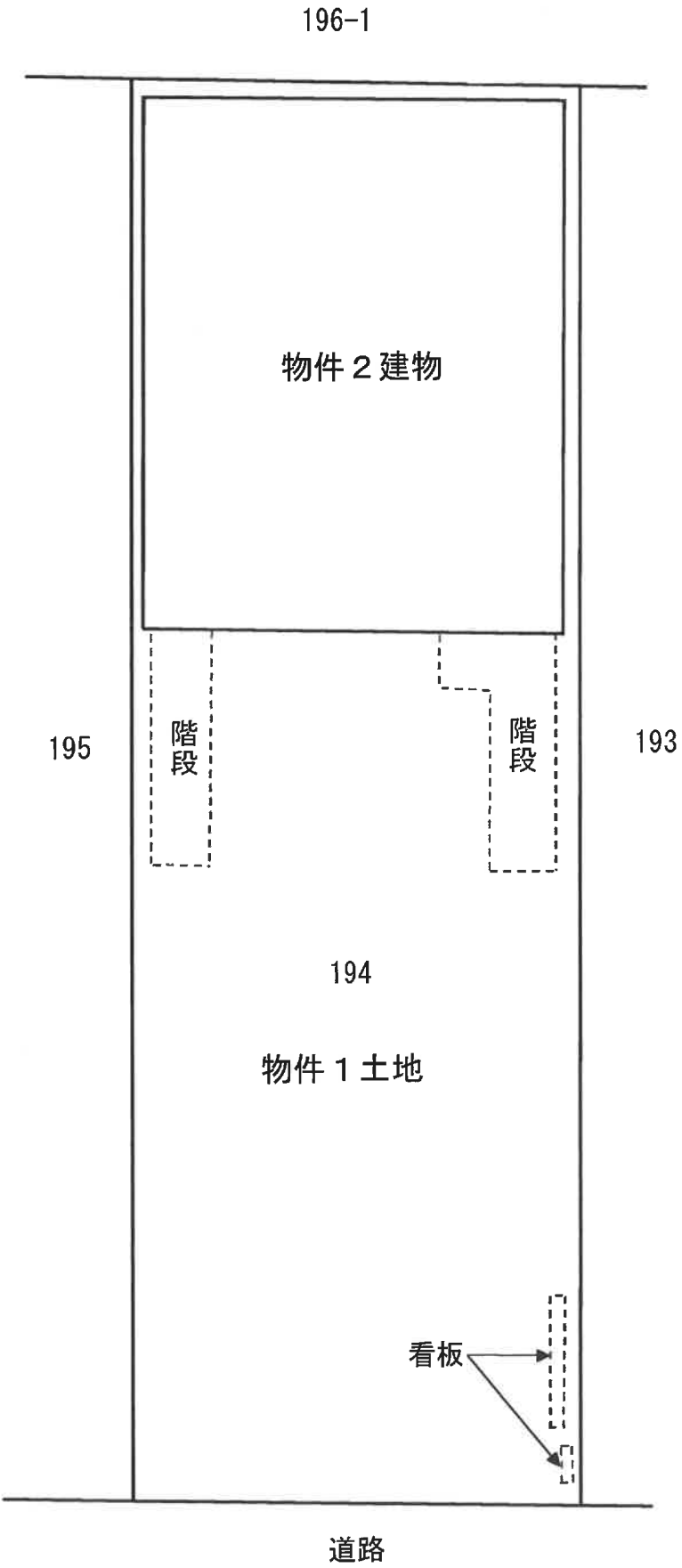
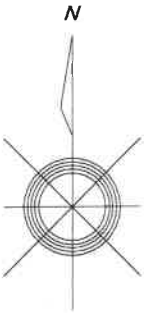
縮尺

1/500



道路

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

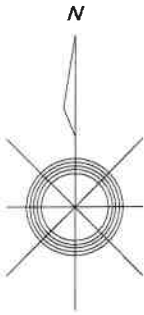




写真1

物件2建物

看板



写真2