

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月14日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月28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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 9月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



11*

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 名古屋市天白区道明町 |
| | 地 番 | 64番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区道明町 64番地 |
| | 家屋 番号 | 64番 |
| | 種 類 | 工場・寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 199.58平方メートル
2階 199.58平方メートル
3階 199.58平方メートル
4階 27.40平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場・事務所・倉庫 |



物件明細書

令和 8 年 7 月 27 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 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2】

- ・株式会社橋爪鋳金が本件建物の1階（別紙間取図（概略））（西側玄関部分を除く）を占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。
- ・本件所有者がその余を占有している。

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。

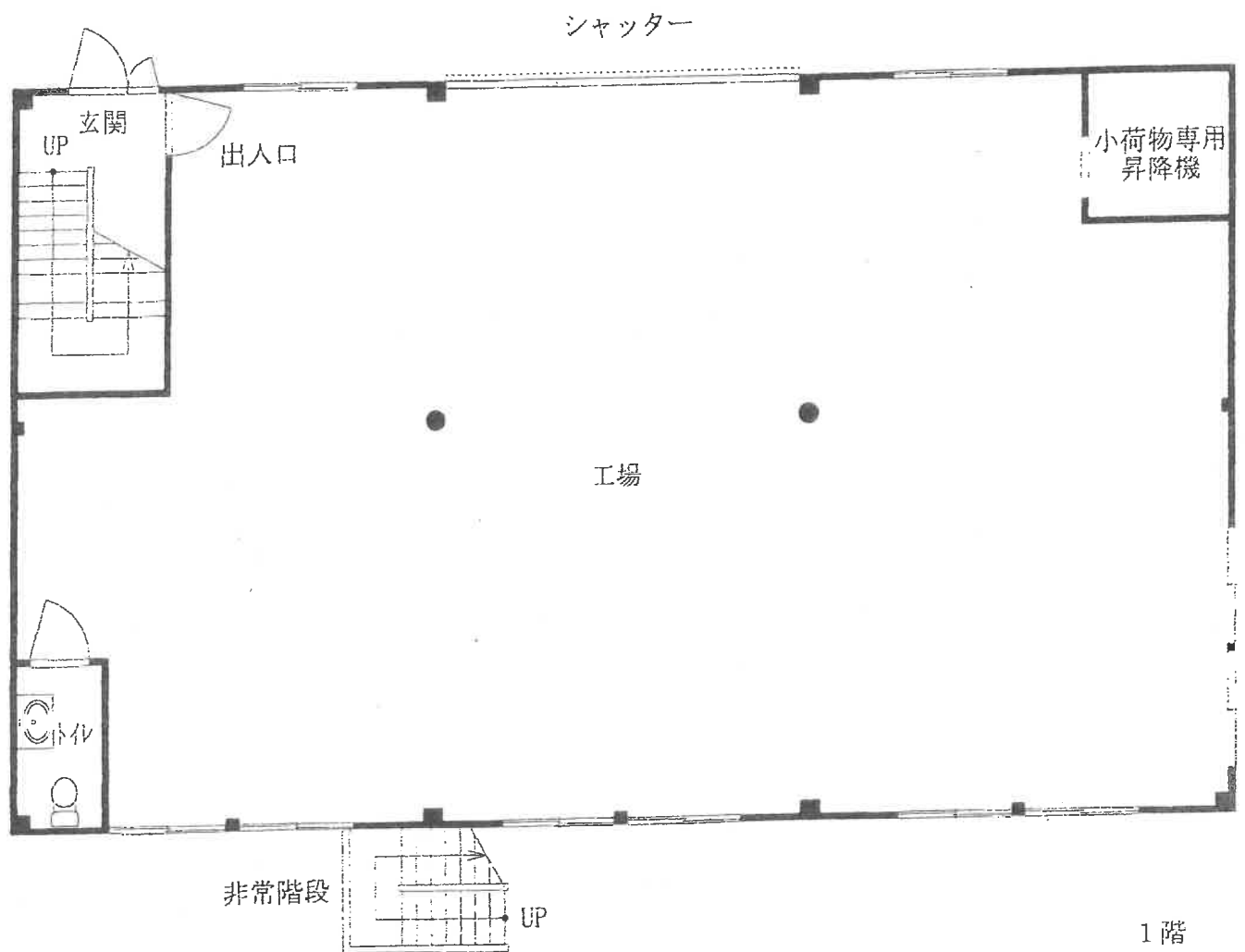


物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市天白区道明町
地 番 64番
地 目 宅地
地 積 363.59平方メートル
- 2 所 在 名古屋市天白区道明町 64番地
家屋 番号 64番
種 類 工場・寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積
1階 199.58平方メートル
2階 199.58平方メートル
3階 199.58平方メートル
4階 27.40平方メートル
(現況)
種 類 工場・事務所・倉庫



別紙 間取図（概略）



4パーツ

令和 7 年(ケ)第 247 号

令和 7 年10 月 21 日受理

令和 7 年11 月 21 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 | 名古屋市天白区道明町 |
| | 地 番 | 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市天白区道明町 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 |
| | 種 類 | 工場・寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9. 5 8 平方メートル
2 階 1 9 9. 5 8 平方メートル
3 階 1 9 9. 5 8 平方メートル
4 階 2 7. 4 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、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	本土地の北東側付近には、焼却炉が置かれている((株) 橋爪鋳金設置)。		
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：工場・事務所・倉庫 ☐ 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 上記の者のうち、建物所有者が事務所・倉庫として、その他の者が工場として使用し、それぞれ占有している。 ☒ 「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	①本建物1階～2階の北東側には、小荷物専用昇降機が設置されている。 ②屋上には、キュービクルが設置されている。		
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■ 1階部分 (西側玄関部分除く)	
占有者		□債務者 ■ (株) 橋爪板金	
占有状況		□敷地 □駐車場 □物置の設置場所 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■工場	
■関係人(■ (株) 橋爪板金(占有者)代表者))の陳述／■提示文書(土地一時使用賃貸借契約書写し (来年2月まで用)と記載された書面, 債権譲渡通知書及び事業用賃貸借契約書 (事務所) 各写しの要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和7年2月ころ	
最初の	契約日	不詳	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■不詳	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和7年9月1日から ■令和8年2月29日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金350,000円 (毎月末日限り, 当月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金1,050,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		上記土地一時使用賃貸借契約書写し (来年2月まで用)と記載された書面では, 契約期間の終期は2月29日までと記載されているが, 同28日までの誤記と思われる。	
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	

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者らとの関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者会社従業員	物件2建物は改装されていますが、改装されたのは今から5,6年前だと思います。 物件2建物に不具合は、改装してからはないと思います。 物件2建物の2,3階の事務所は1,2年前から使用していません。 物件2建物は、工場、事務所と倉庫です。
■債務者兼所有者会社代表者	物件2建物は、中は改装していますが、外は壁材を貼っているだけで、壁は建築当時のままです。 物件2建物は、改装して手を加えていますが、登記上は昭和45年築の建物のまま変更はしていません。固定資産上も昭和45年築の建物として扱われています。 物件2建物の1階の工場は(株)橋爪鋳金に貸していますが、賃貸借契約書は余所にあつて今日は写しを提出できませんが、来週中には預かった返信用の封筒を使って提出します。
■(株)橋爪鋳金(占有者)従業員	1階の工場は主に組み立てをする場所で、化学薬品等は使用していません。 工場からのダクトが屋上まで延びていますが、ダクトは、空調のための物だと思います。
■(株)橋爪鋳金(占有者)代表者	物件2建物の1階工場は、当社が債務者兼所有者会社から賃借しています。 同工場を借りたのは、西隣にある土地にあつた当社の建物を建て直すために一時的に借りているものです。 賃貸借契約書をファックスで提出します。 ファックスで提出しました賃貸借契約書に記載されている内容が、物件1土地及び同2建物のことになっておらず、西隣の土地(61番)を工場用地として一時的に貸す、という内容になっているとのことですが、それは、工場の賃貸借契約書には違いがないので、何かで間違つてその様な記載をしてしまっているのだと思います。 そもそも、工場を借り出したのは、今年の2月3日からだったのですが、9月に賃料が変更になったことから、契約書は9月に作り直していたものです。 今年の2月から借りるときも契約書は作っており、そこでは場所や用途も正しく記載されていたはずですが、ただ、2月に作った契約書については、今使っている工場は仮事務所で、どこにあるのか分からないため、提出できません。 債務者兼所有者会社に対しては、提出した契約書に記載している金額や敷金を工場を借りるために現在も払っていますので、その契約書は、場所や用途等是一部間違っているとしても、契約日や金額等は間違っていないと思います。ただし、賃料については、西側隣地(61番)に当社の工場を建てるのを依頼している(株)MKテックという会社の工期が大幅に遅れている関係で、同社が今年の9月からの分は代わりに債務者兼所有者会社に払ってくれています。 賃料は、8月までは月165,000円だったのですが、債務者兼所有者会社は、当社の代わりに(株)MKテックが払うということを知って、賃料を値上げしたのだと思います。 契約書の誤りについて指摘された後、債務者兼所有者会社代表者とも電話で話しをしていますが、同人もその契約書は記載が一部間違っていると話していました。
■(株)橋爪鋳金(占有者)会計担当従業員	3月から8月までの工場の賃料は、債務者兼所有者会社から債権譲渡を受けた(株)ワイエスパートナーズに払っています。その資料を提出します。

(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土地は、北側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、登記上は、昭和45年11月新築の鉄骨造陸屋根4階建の工場・寄宿舎とされているが、現況は、1階は工場、2～3階は事務所、4階は倉庫となっている。
- 3 物件2建物は、内部は全面的に改装されていて、まだ新しく、内部の状態は、登記上の新築年とは大幅に異なり綺麗であるが、外壁については、正面等の表面は外壁材が上から貼られていて綺麗であるが、中身は古いままとなっている。
1階工場北側からは、空調のダクトだという管が壁に沿って屋上まで延びていた。
物件2建物には、外壁西側に傷みや損傷（添付の写真①参照）、階段の壁にひび割れ箇所が複数あるほか、同一部に隙間、倉庫の天井の表面の塗装には一部剥がれている箇所がある等の傷み・汚損が見受けられた。
- 4 物件1土地付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀等の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのものと認めた。
なお、物件1土地東側隣地（65）も債務者兼所有者会社が所有する土地であることもあり、同隣地と物件1土地とは一体で使用されている。物件1土地南側（物件2建物の裏）に行く場合には物件1土地南東側付近に設置されたドアを通る必要があるが、同ドアを含め周辺の造作（目隠し）は、物件1土地及び同隣地に掛けて設置されていた。
- 5 物件1土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 6 債務者兼所有者会社代表者に対しては、工場の賃貸借契約書写しを提出するよう再三求めているが、提出はされなかった。賃借人である占有者（（株）橋爪鋳金）代表者とのやりとりでは、当初、西隣の土地に関する賃貸借契約書写ししか提出されなかったが、後に債務者兼所有者会社の債権譲渡に関連して、当初結ばれた工場に関する事業用賃貸借契約書（事務所）写しが提出された。
上記契約書写しのほか、債務者兼所有者会社及び占有者（（株）橋爪鋳金）各代表者の陳述、物件1土地上並びに同2建物内の状況等から、同土地・建物の占有状況については、本報告書2枚目～3枚目のとおりのものと認めた。
- 7 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目～4枚目のとおりである。

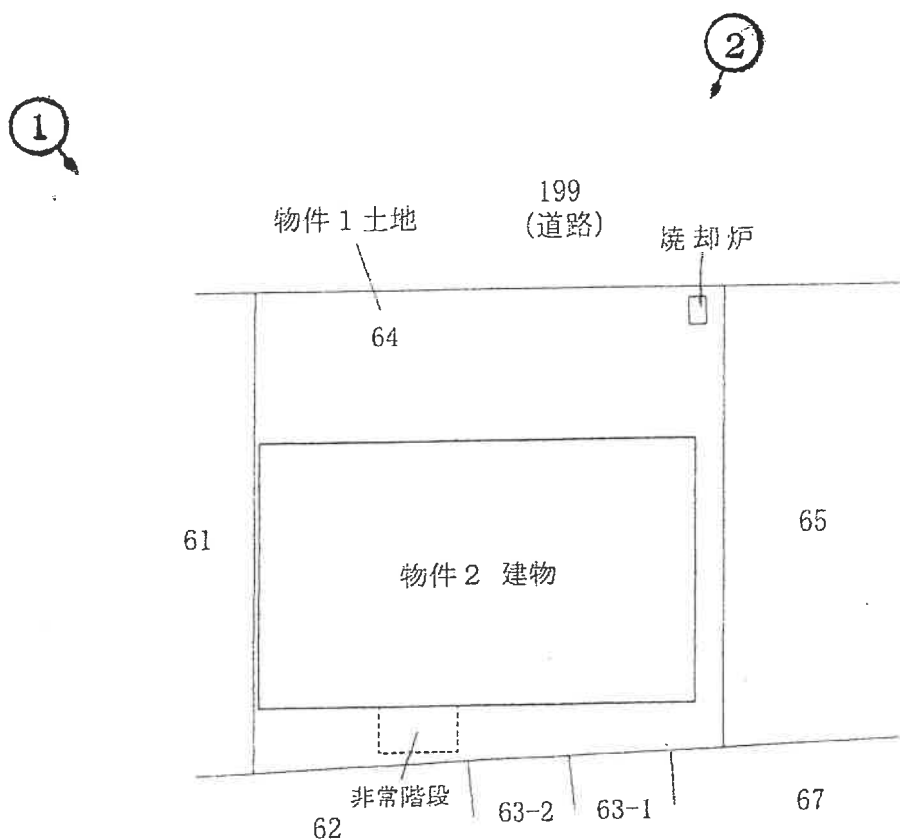
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

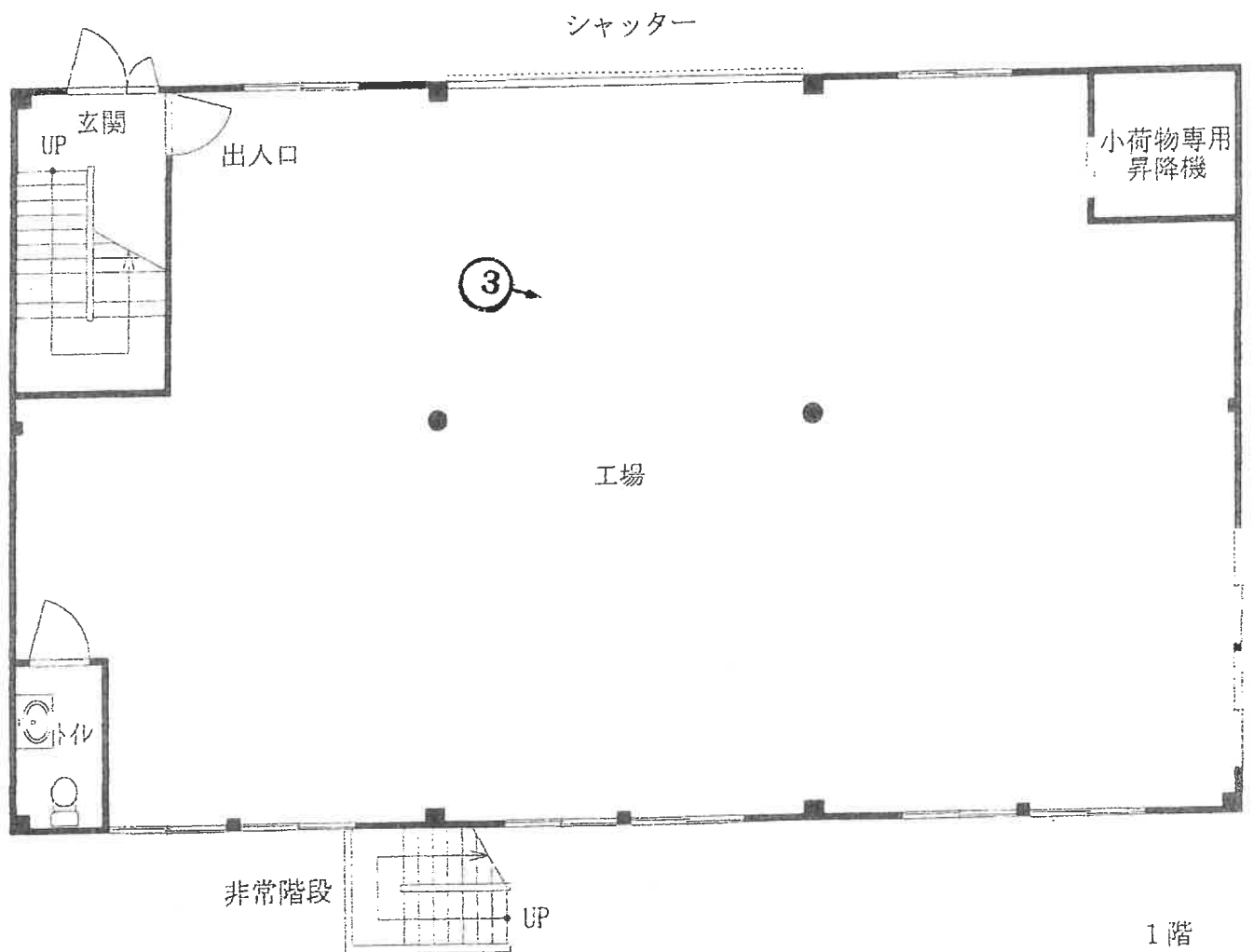
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月23日（木） 13：30－13：45	物件所在地及び債務者 兼所有者会社	現地確認，写真撮影（外観），債務者兼所有者会社において従業員に対し代表者宛の事務連絡文書交付
R7年10月23日（木） 16：20－16：30	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ
R7年10月24日（金） 15：30－15：40	電 話	債務者兼所有者（代表者）に対し，立入調査期日告知及び賃貸借契約書写しの調査当日交付依頼
R7年11月6日（木） 13：00－14：00	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査，写真撮影，債務者兼所有者（会社）従業員及び代表者並びに（株）橋爪鋳金従業員から聴取，評価人同行
R7年11月13日（木） 14：20－14：30	名古屋法務局	（株）橋爪鋳金の現在事項全部証明書取り寄せ
R7年11月14日（金） 13：20－13：30	電 話	（株）橋爪鋳金代表者から聴取及び同人に対し，賃貸借契約書写しの送付依頼
R7年11月19日（水） 8：50－9：00	電 話	（株）橋爪鋳金代表者から聴取
R7年11月19日（水） 16：50－17：00	電 話	（株）橋爪鋳金代表者から聴取
R7年11月20日（木） 11：30－11：40	電 話	（株）橋爪鋳金代表者から聴取
R7年11月20日（木） 13：15－13：30	電 話	（株）橋爪鋳金会計担当従業員から聴取
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて，解錠業者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

土地建物位置関係図（概略）

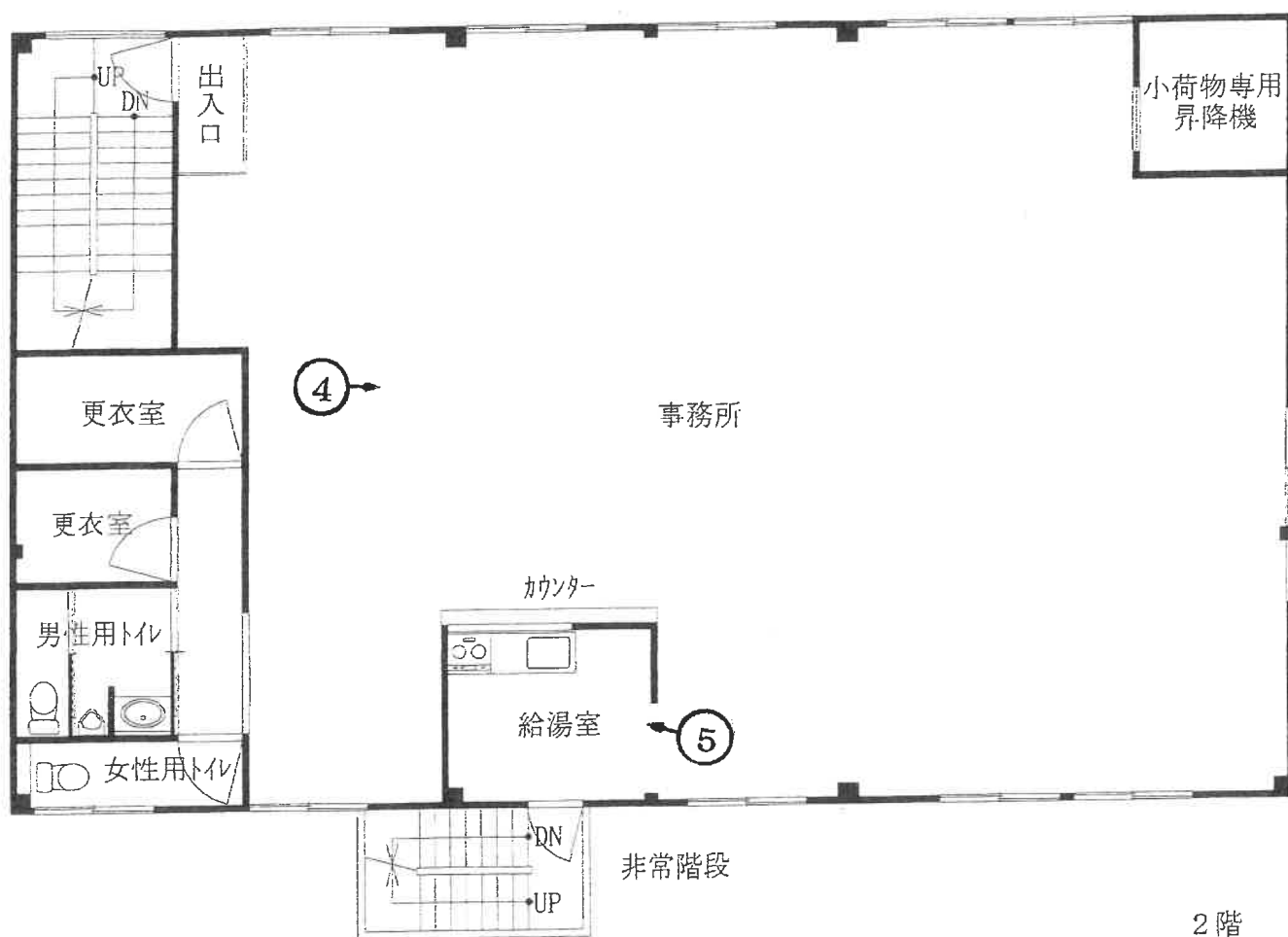


間取図（概略）

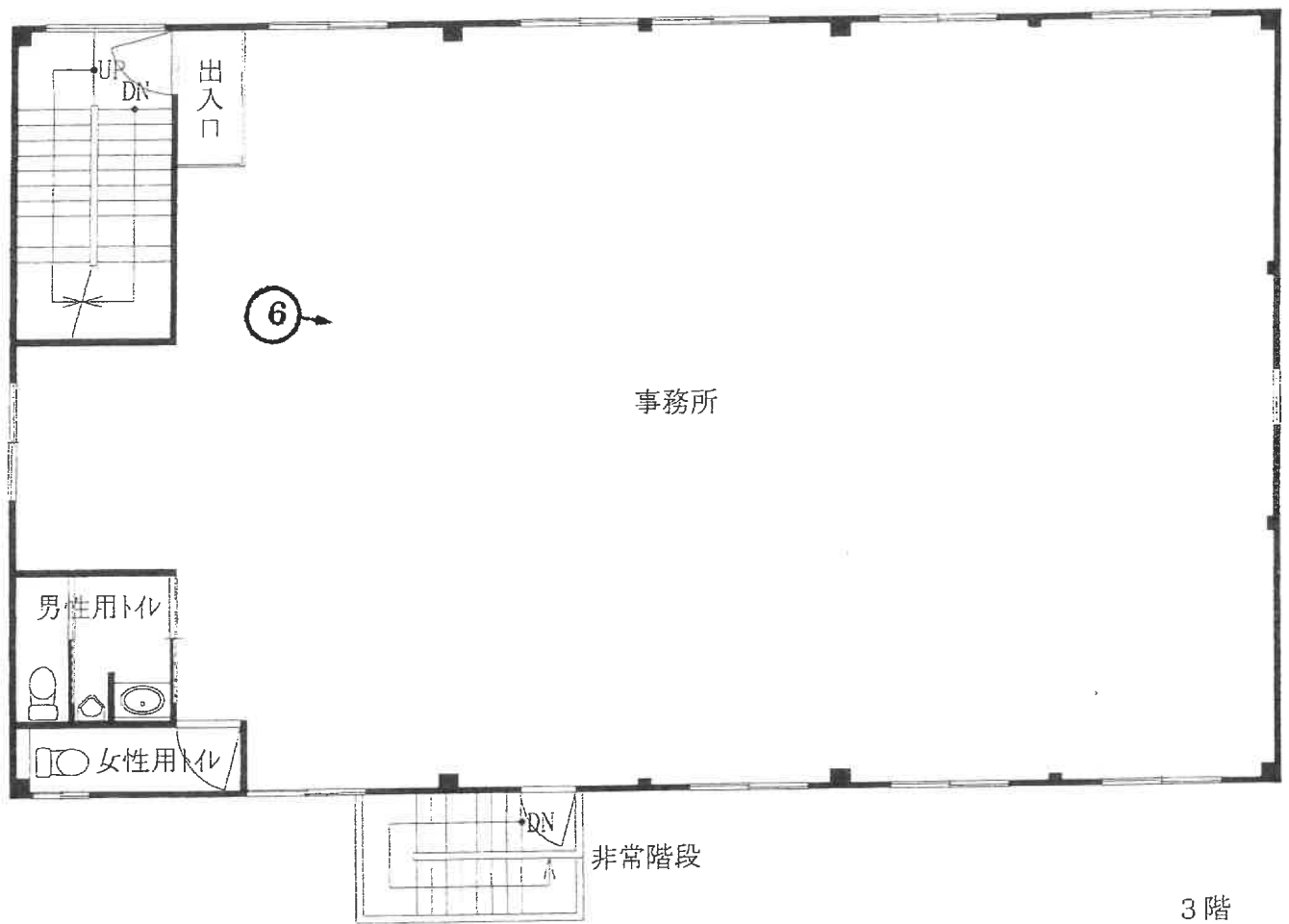


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

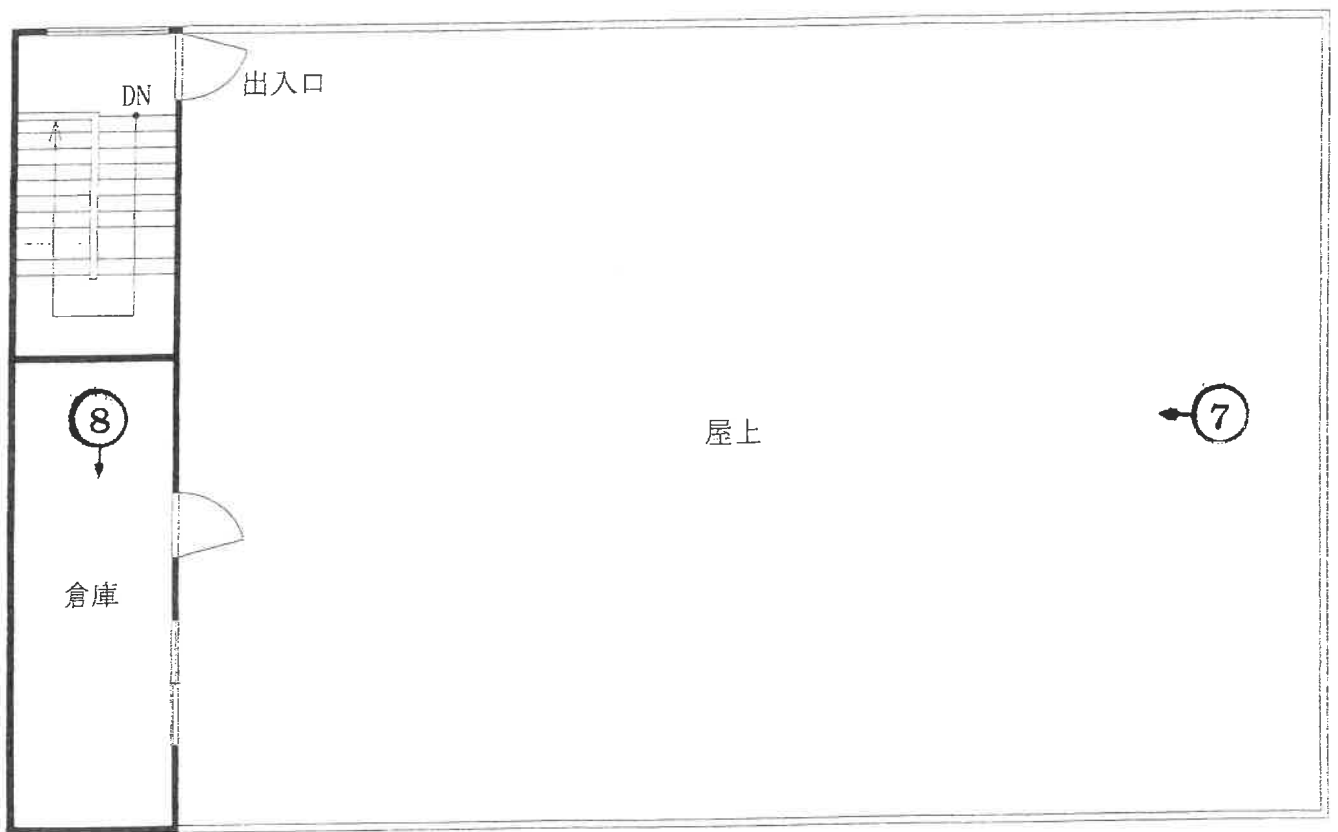
間取図（概略）



間取図（概略）



間取図（概略）

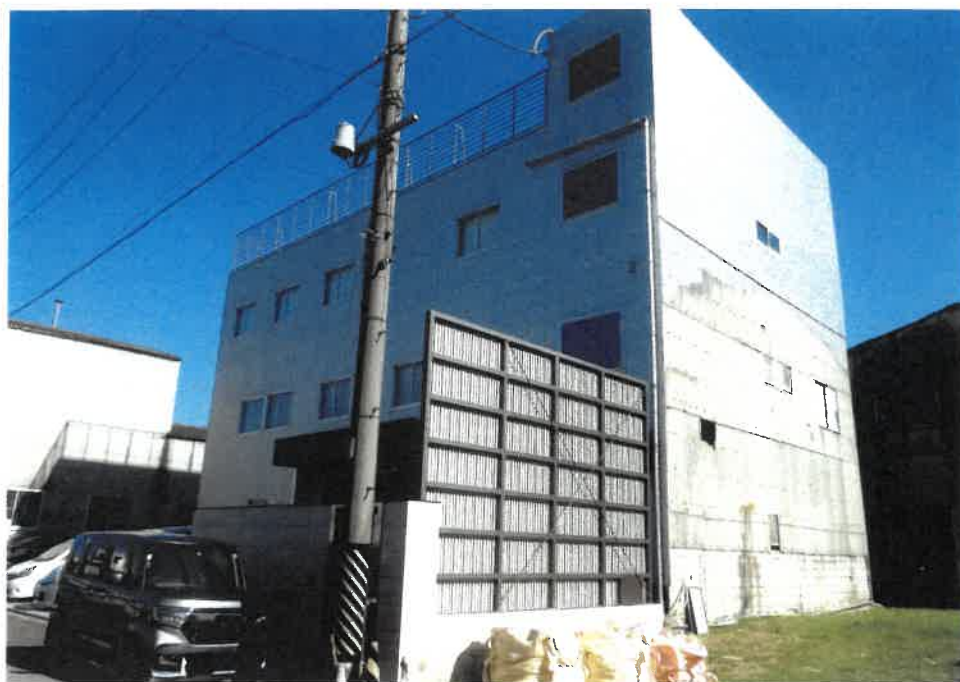


4 階

①

物件1土地及び同2建物

(北西より撮影)



②

同 上

(北方より撮影)



(12枚目)

③

工 場



④

事務所（2階）



（13枚目）

⑤

給湯室（2階）



⑥

事務所（3階）



⑦

屋 上



⑧

倉庫（4階）



（15枚目）



令和7年(ケ)第247号
令和7年10月27日受理
令和7年11月6日現地調査
令和7年12月2日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

二村 成彦

第1 評価額

一括価格	
金 39,560,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 15,480,000 円
物件2（建物）	金 24,080,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市天白区道明町 64番 宅地 363.59平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市天白区道明町 64番地 64番 工場・寄宿舍 鉄骨造陸屋根4階建 1階 199.58平方メートル 2階 199.58平方メートル 3階 199.58平方メートル 4階 27.40平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	物件2建物の現況の種類は、工場・事務所・倉庫である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	地下鉄鶴舞線「塩釜口」駅 南西方 道路距離約1,100m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	天白川に近接する、主に中小規模の工場が建ち並ぶ地域	
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、緑化地域、大規模集客施設制限地区、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 363.59㎡ 間口 約19.5m、奥行 約19m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北西側で幅員約6.5mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、北西側は市道、北東側は倉庫等の敷地、南東側は工場等の敷地、南西側は空地である。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和35年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は未利用地等であったと推定される。関係者によれば、以前は「製品の組立、修理等の工場であった。」、現在は、「1階の工場は組立をする場所で化学薬品等は使用していない。」とのことである。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・ 本件土地の北角付近に小型焼却炉が設置されている。 ・ 本件土地の東部分に南東側へ出入りするためのドアが設置されている。当該構築物は北東側隣地（地番65番の土地）に跨って設置されている。 ・ 物件2建物の南東側に非常階段が設置されている。 ・ 南東側隣地（地番63番1、63番2、62番土地）との境界付近に、本件土地上の構築物（非常階段、囲い等）が存在しており、これら構築物が南東側隣地へ越境しているか否かは明確ではない。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地は、名古屋市備え付けの洪水ハザードマップ（天白区）によると洪水浸水想定区域（浸水深1.0m～3.0m未満、3.0m～5.0m未満）に該当し、内水氾濫ハザードマップ（天白区）によると内水氾濫の浸水想定区域（1.0m～3.0m未満）に該当する。 ・ 名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。
--------------------------	--

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45年11月30日新築 経 過 年 数 約 55 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造 鉄骨造4階建 屋 根 陸屋根 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 ボード貼等 床 タイルカーペット、樹脂系塗床等 設 備 電気、水道、ガス その他 小荷物専用昇降機
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 工場・事務所・倉庫 間取り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・関係者によれば、5～6年位前にリフォームしたとのことである。建物内部は全体的にリフォームされており、正面及び北東側等の外壁は表面に外壁材が貼られている。ただし、南西側等の外壁の一部はリフォームされておらず、劣化、穴等の損傷が見られる。 ・本件は、老朽化した建物をリフォームしたため、躯体等の劣化が進んでいる可能性がある。 ・本件建物の屋上にキュービクルが設置されている。 ・1階工場から屋上までダクトが設置されている。 ・本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・本件建物は、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。 ・本件建物の1階工場は現在、車両整備、塗装等の会社に賃貸中であり、賃貸借契約の内容は現況調査報告書とおりである。当該賃貸部分を除いた部分については、本件所有者が空き家で占有している。

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）

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	146,000	1.00	363.59	0.9	47,780,000

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 名古屋天白9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 128,000\text{円/㎡} & \times & 103.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/91 & = & 146,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	143,000	626.14	0.08	7,160,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}5\text{年} + \text{経過年数}55\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}25\%) = 0.08 \end{aligned}$$

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	47,780,000	0.55	法定地上権	26,280,000

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) 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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	47,780,000	-26,280,000		0.9	0.8	15,480,000
2	7,160,000	+26,280,000	0	0.9	0.8	24,080,000
一括価格（合計）						39,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件建物の用途（工場・事務所・倉庫）の需要が限定的であること、また、本件建物は新築時から相当年数が経過していること等を考慮した。

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（名古屋天白9-1）

所 在：名古屋市天白区中砂町428番
価 格：128,000円／m²
位 置：地下鉄鶴舞線「塩釜口」駅の南西方道路距離約1,700m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：234m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側幅員8.0m市道に接面
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：作業所、小工場、一般住宅が混在する工業地域

第7 附属資料

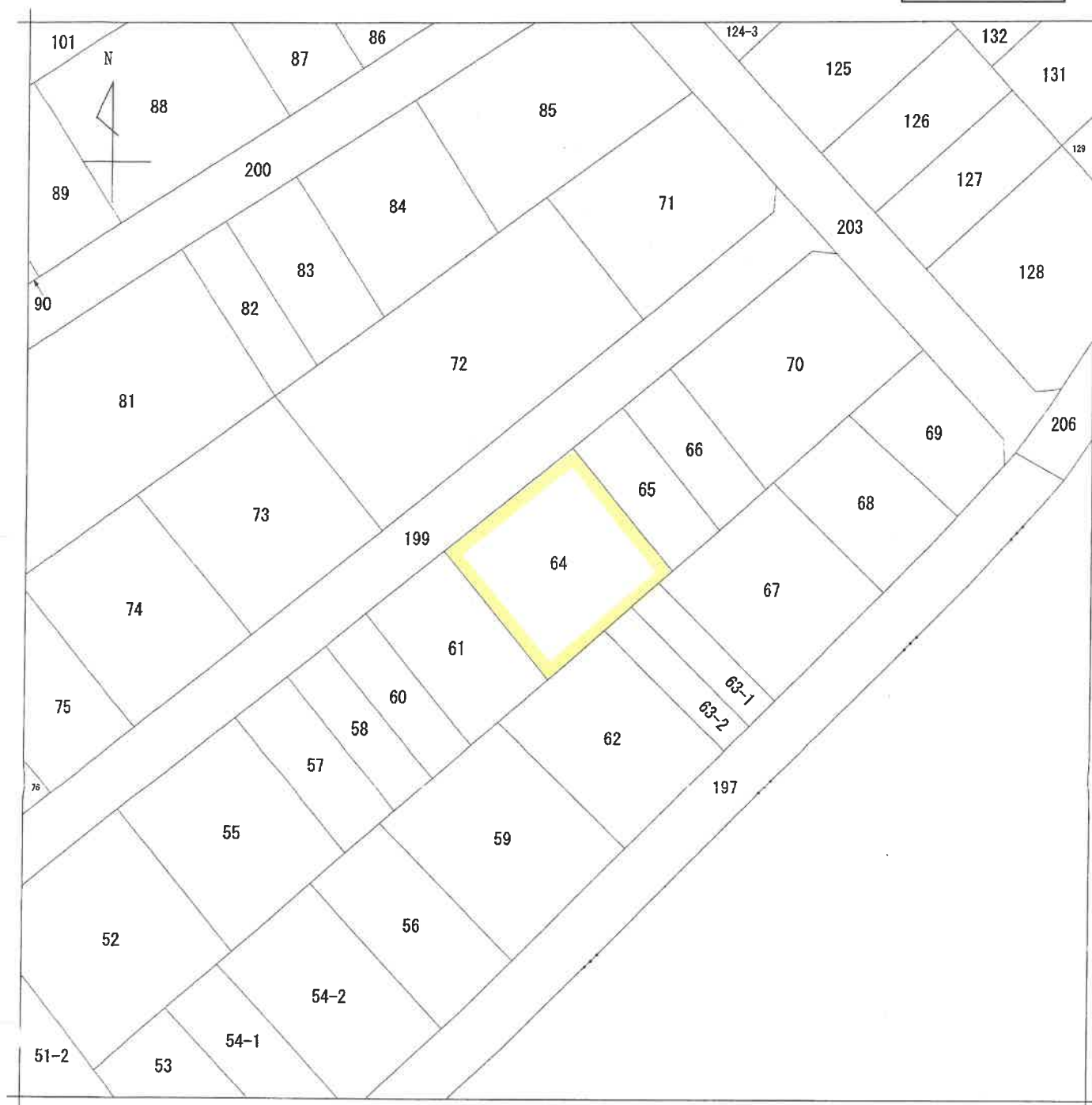
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





(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

道明町

請 求 部 分	所 在	名古屋市天白区道明町				地 番	64番			
出 力 縮 尺	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和52年7月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和52年7月31日		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。

令和7年7月28日

名古屋法務局名東出張所

地図整理番号：M64121

登記官

(1/1)

登記年月日：平成31年3月4日

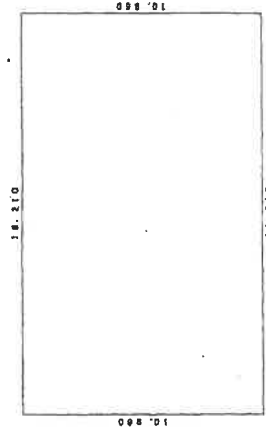
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月28日 名古屋法務局名東出張所

登記官

建築物図面図面

家屋番号	64
建築物の所在	名古屋市天白区道明町64番地

主である建物1階～3階（各階同型）

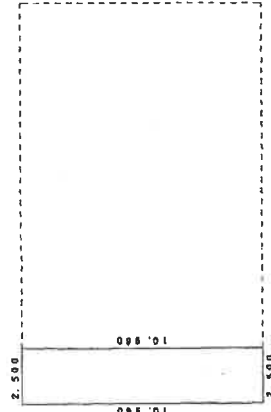


求積表

18.210 × 10.960 = 199.5816

床面積 199.58 m²

主である建物4階

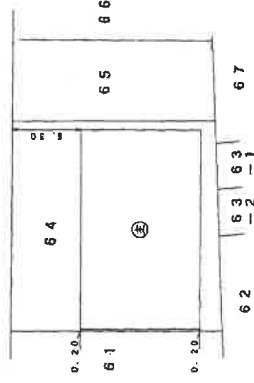


求積表

2.500 × 10.960 = 27.4000

床面積 27.40 m²

199
(道路)



単位=m

作成者

縮尺

1/250

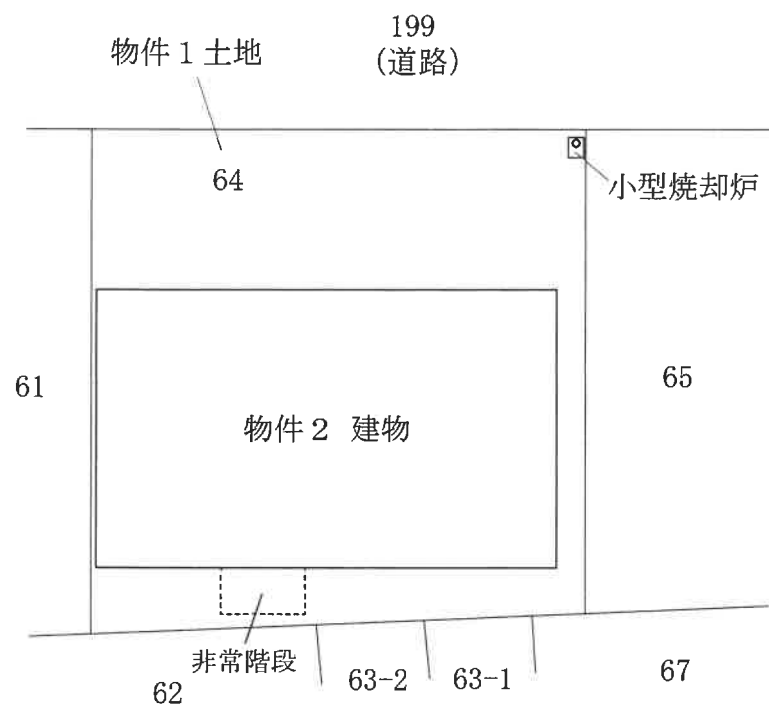
申請人

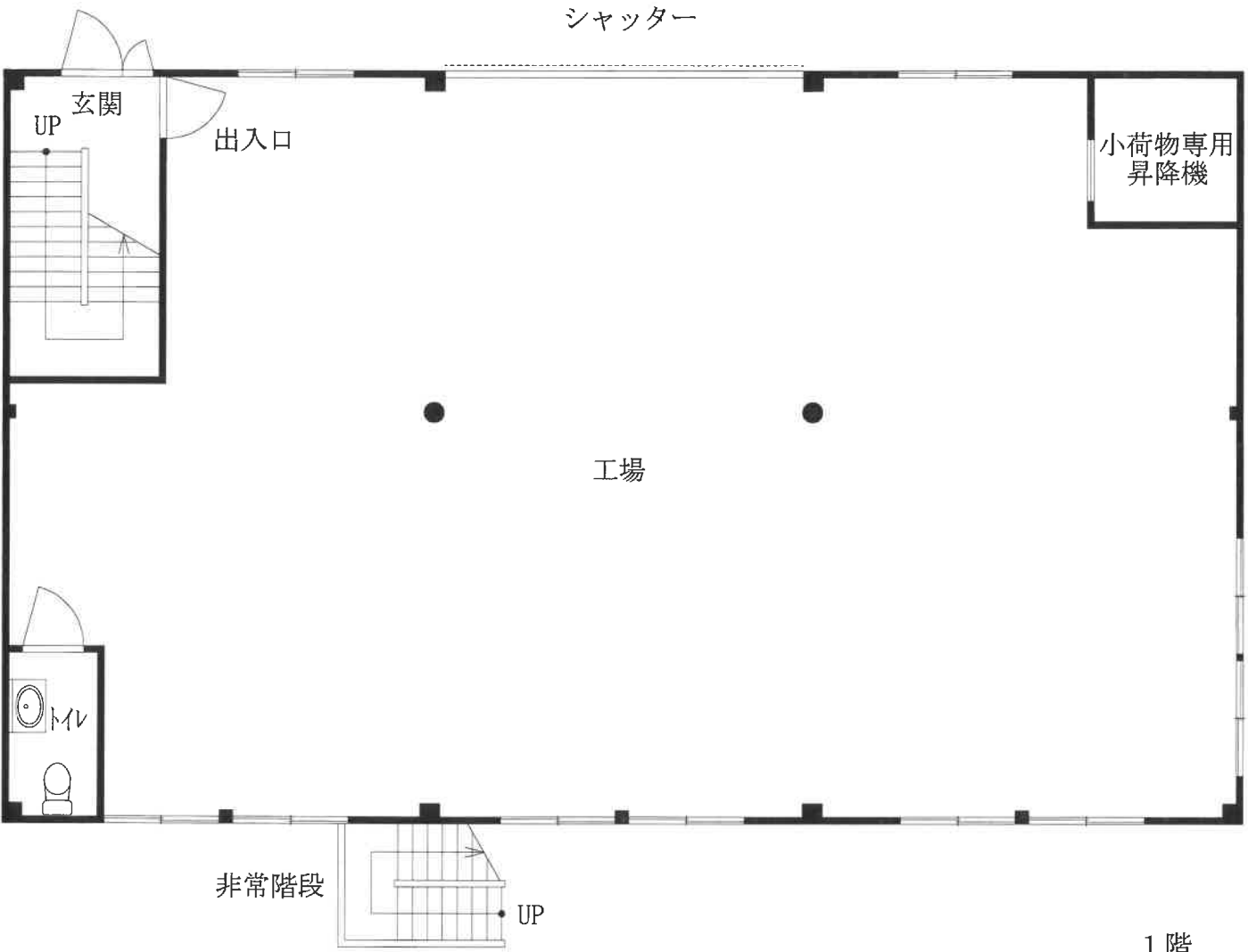
縮尺

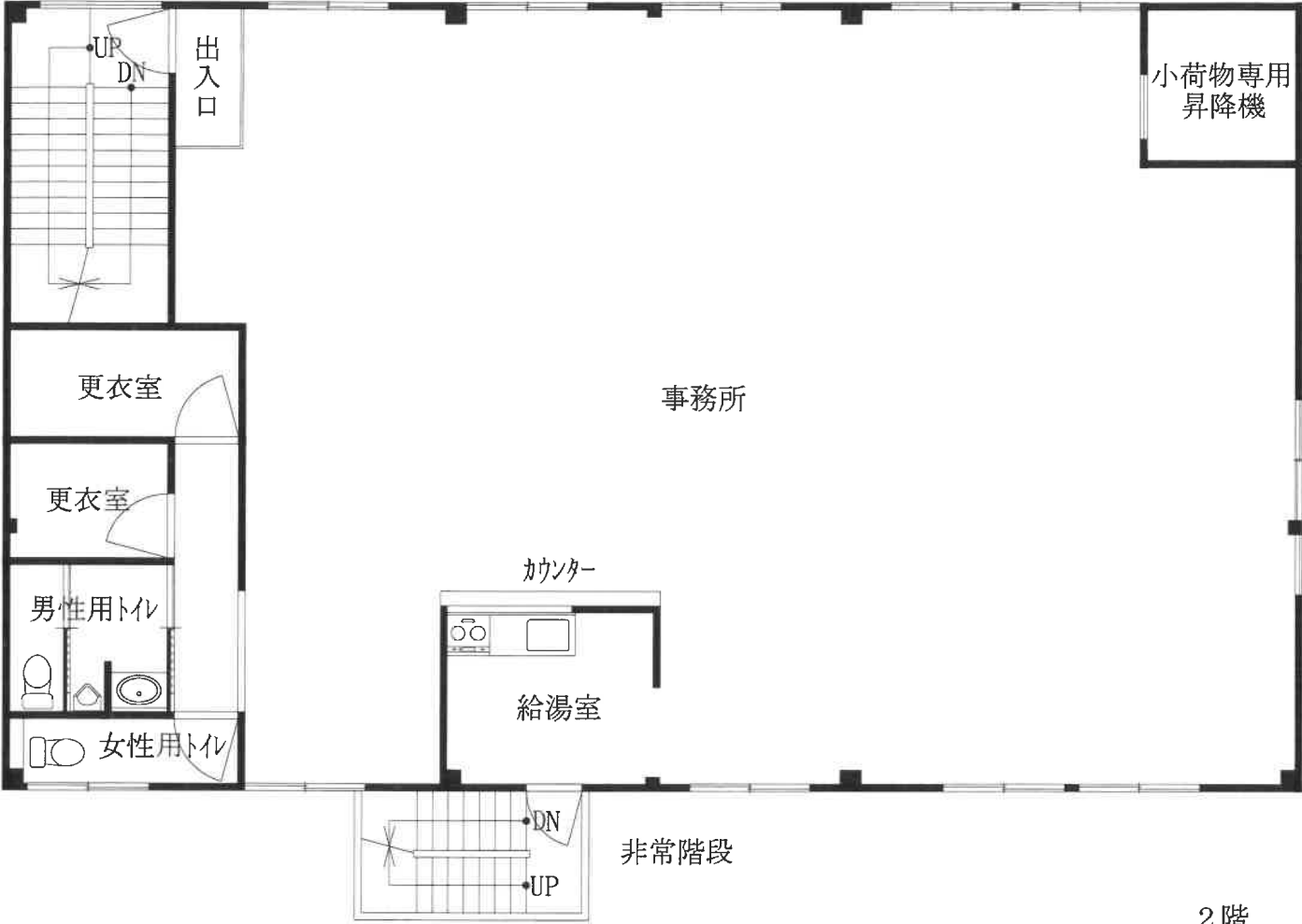
1/500

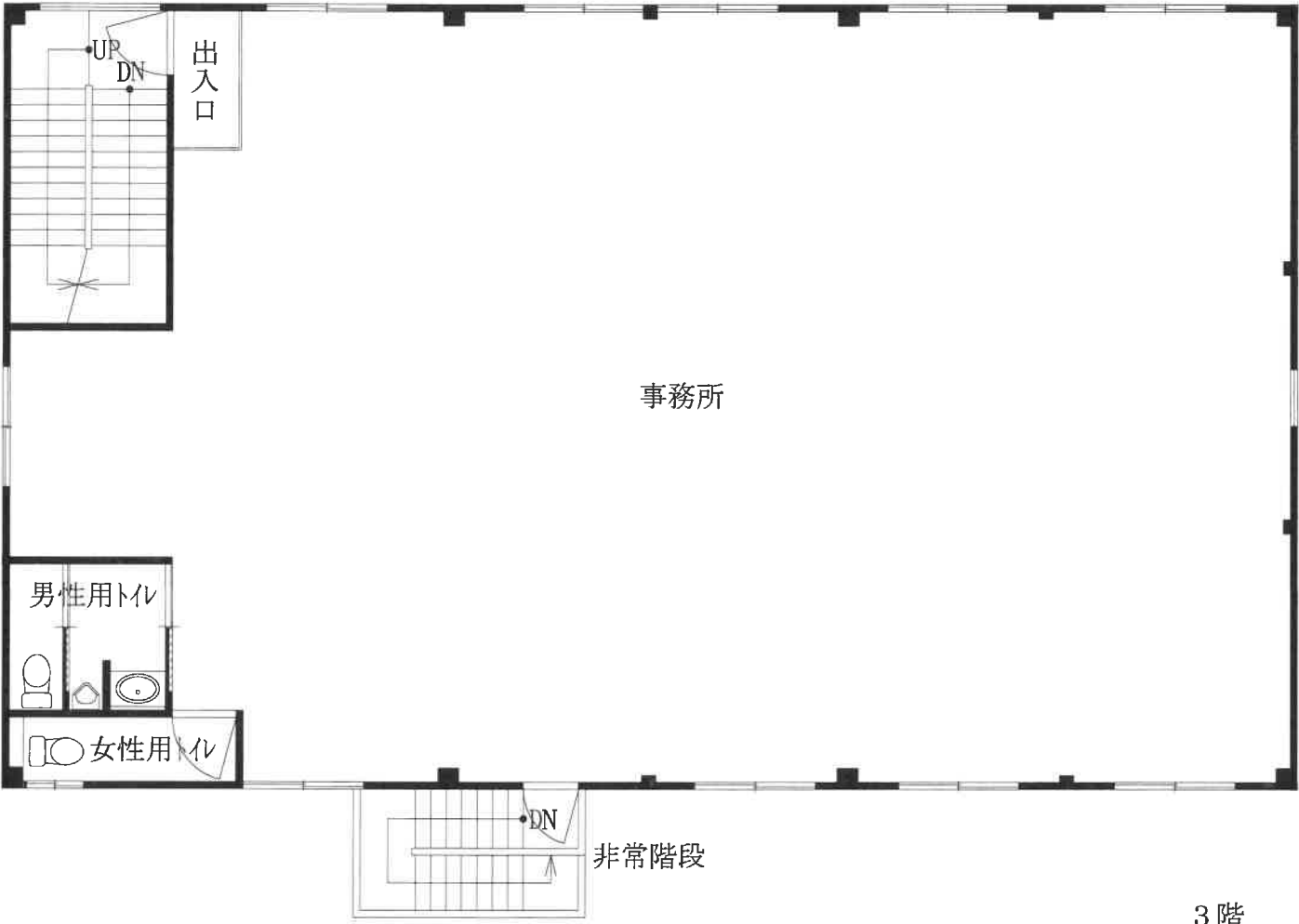
A4判に縮小

土地建物配置図(概略)











現況写真

①



②

