

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 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 令和 8年10月14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28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。	



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	24,640,000 19,712,000	一括	4,928,000	236,287	54,530
1	6,410,000				
2	18,230,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市中区松原三丁目
 地 番 112番2
 地 目 宅地
 地 積 62.94平方メートル

- 2 所 在 名古屋市中区松原三丁目 112番地2
 家屋 番号 112番2
 種 類 寄宿舍
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建
 床 面 積

1階	49.05平方メートル
2階	49.05平方メートル
3階	49.05平方メートル
4階	49.05平方メートル
5階	27.95平方メートル
地下1階	22.90平方メートル

 (現況)
 種 類 共同住宅



物件明細書

令和 8年 8月 7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 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】

別紙占有者目録記載のとおり

別紙占有者目録記載の範囲以外の部分につき、株式会社シェア180が占有している。同社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 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 所 在 名古屋市中区松原三丁目

地 番 112番2

地 目 宅地

地 積 62.94平方メートル

2 所 在 名古屋市中区松原三丁目 112番地2

家屋 番号 112番2

種 類 寄宿舍

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建

床 面 積	1階	49.05平方メートル
	2階	49.05平方メートル
	3階	49.05平方メートル
	4階	49.05平方メートル
	5階	27.95平方メートル
	地下1階	22.90平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	301号室, 303号室	転借人Sun・United・ Another株式会社	原賃借人株式会社シェア180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	302号室	転借人B	原賃借人株式会社シェア180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	502号室	転借人C	原賃借人株式会社シェア180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 110 号

令和 7 年 6 月 4 日受理

令和 8 年 2 月 26 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 名古屋市中区松原三丁目
 地 番 112番2
 地 目 宅地
 地 積 62.94平方メートル

- 2 所 在 名古屋市中区松原三丁目 112番地2
 家屋 番号 112番2
 種 類 寄宿舍
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建
 床 面 積

1階	49.05平方メートル
2階	49.05平方メートル
3階	49.05平方メートル
4階	49.05平方メートル
5階	27.95平方メートル
地下1階	22.90平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市中区松原三丁目1番16号		
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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件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： 共同住宅 ☐ 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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を 居宅（共同住宅） として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社シェア180 (占有者・原賃借人兼転貸人)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 (共同住宅) □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A (債務者兼所有者) ■株式会社シェア180 (占有者・原賃借人兼転貸人))の陳述／■提示文書(■サブリース転貸契約書 (写し))の要旨			
占有権原		■(原)賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成29年 1月 1日	
最初の契約等	契約日	平成29年 1月 1日	
	期間	平成29年 1月 1日から ■令和 8年12月31日まで 10 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	
現在の契約等	期間	令和 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 (■A (債務者兼所有者))	
当事者	借主	■占有者 (株式会社シェア180 (占有者・原賃借人兼転貸人))	
	賃料・支払時期等	■毎月 転借人の賃料の80パーセント (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 円 □保証金 円)	
特約等		■転貸を認める □	
その他		■転貸部分を除く部分 (空室及び共用部) につき占有 4・5枚目のとおり転貸あり 転貸部分についての占有者は4・5枚目のとおり	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈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 等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	■地下B101号室 (約18平方メートル)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	●●●						

※ 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	■ 303号室 (約7.7平方メートル) ----- Sun・United・Another 株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R 7・6・18 ----- 自 R 7・12・18 至 R 8・6・17	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 43,800円 ----- □敷 ■保 43,800円	■ライフライン利用料 月額10,334円 ■共益費月額 4,000円
2	■ 304号室 (約7.7平方メートル) ----- (空室) 株式会社シェア180	□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	■ 401号室 (約11.0平方メートル) ----- (空室) 株式会社シェア180	□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	■競売手続開始決定時 は占有者が存したが令 和7年8月末までに退 去済
2	■ 402号室 (約13.7平方メートル) ----- (空室) 株式会社シェア180	□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	■競売手続開始決定時 は占有者が存したが令 和7年9月9日に退去 済
2	■ 501号室 (約9.1平方メートル) ----- (空室) 株式会社シェア180	□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	■ 502号室 (約8.0平方メートル) ----- ■ C (502号室占有者)	■居 □事 □店 □倉 □他	R 7・3・4 ----- 自 R 7・9・4 至 R 8・3・3	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 38,800円 ----- □敷 ■保 38,800円	■ライフライン利用料 月額10,334円 ■共益費月額 4,000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 (債務者兼所有者)	(回答書の要旨) 1 本件物件は株式会社シェア180 (占有者・原賃借人兼転貸人) に賃貸しています。 2 私が物件2建物を改装したことはありません。 3 火事や風水害などの天災にあったことはありません。 4 私が気づく限りで、損傷や不具合のある箇所はありません。
■ 株式会社シェア180 (占有者・原賃借人兼転貸人) 担当者	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 本件物件は、当社が ■ A (債務者兼所有者) さんから賃借し、部屋を転貸しています。 2 本件物件は、いわゆるシェアハウスで、各部屋には、キッチン、浴室、トイレなどはなく、全て共用で、1階リビングも入居者が共同で使用しています。 電気、水道などのライフラインの料金は定額です。 3 照会をいただいた時点での入居者及び契約書の資料を提出します。ただし、シェアハウスという特性上、入居、退去が頻繁にあり、また、契約期間も6ヶ月ですので、今後(※競売により所有者が移転するまでに)、入居状況は変わると思います。 今後の入居者に対しては、本件物件が競売手続き中であることを理解してもらった上で契約を行います。
■ C (502号室占有者)	(陳述の要旨) 1 私が使用している502号室に、特に大きな損傷はないと思います。 2 リビングやキッチン、浴室、トイレなどは、入居者が共同で使用しています。電気代や水道代は、定額で支払っていますが、洗剤などの日用品は、入居者全員で共同で使用するので、いくらかずつ費用を出し合って、購入をしています。 3 玄関のインターフォンは、リビングで鳴りますが、各部屋には個別にはなく、リビングに誰かが入れば対応できますが、留守の場合や、部屋にいる場合は、対応ができません。 4 外に郵便受けはありますが、各部屋、入居者の個別の郵便受けとなっておらず、みな同じ郵便受けに入ります。郵便受けを見た人が、他人のものも含めて取り出し、自分のもの以外のものは、キッチンのカウンターに置いておきます。
■ B (302号室占有者)	(陳述の要旨) 1 私が使用している302号室に、特に大きな損傷はないと思います。
■ Sun・United・Another株式会社 (301号室・303号室占有者) の従業員で301号室を実際に使用している者	(電話による陳述の要旨) 1 301号室及び303号室は、私が働いている会社 (Sun・United・Another株式会社 (301号室・303号室占有者)) が契約して、301号室は私が、303号室は別の従業員が住んでいます。立入調査の日時については、仕事の都合もあるので、もうひとりの従業員と相談して、調整のご連絡をします。
■ 株式会社シェア180 (占有者・原賃借人兼転	(電話による陳述の要旨) 1 301号室と303号室の立入調査について、実際に入居をされてい

貸人) 担当者 ■株式会社シェア180 (占有者・原賃借人兼転 貸人) 担当者	る, Sun・United・Another株式会社(301号室・303号室占有者)の従業員の方たちには令和7年12月9日に執行官が実施する旨の連絡を, 当社からも行います。 (電話による陳述の要旨) 1 執行官が全室の立入調査を実施して以降, 退去のあった部屋があります。201号室が令和8年2月10日に退去し, 現在は空室となっています。 2 502号室の入居者は, 令和8年3月25日に退去予定です。 3 現時点(令和8年2月24日時点)の契約状況は以上のとおりです。現在は, 新規の入居を停止しています。 4 現在入居中に契約について, 契約期間後, 再契約ないしは更新の際に改めて書面等は作成しておらず, 事実上自動的に契約を更新しています。
--	--

(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 占有関係

(1) 本件物件は、株式会社シェア180（占有者・原賃借人兼転貸人）が物件2建物を賃借し、いわゆるサブリース物件として転貸し、転借人が占有していることが認められる。

本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から、2・3・4・5枚目に記載のとおり、認められる。

(2) 本件物件は、いわゆるシェアハウスとなっていて、現契約者らの各賃貸借契約の期間は6ヶ月と短く、短期滞在を目的とする物件であるため、本件物件の買受人が所有権を取得する時点で、各部屋の占有者が変更している可能性がある。

なお、競売手続き開始決定時に転賃借契約により占有していた者で、当職の立入調査前に退去した者、当職の立入調査後に退去をした者等が存する。4・5枚目に記載の占有者は、当報告書提出時の占有者を記載している。

(3) 現転借人の転賃借契約につき、各契約書には、定期建物賃貸借契約であり、更新がない旨の記載が存する。また、同契約書には、転借人が新たな契約の申入れをしたときは、（協議等の条件が各契約によって異なるが）新たな賃貸借契約ができる旨の記載が存する。しかしながら、関係人の陳述によれば、書面等による再契約あるいは更新の手続きはないようであるが、事実上、賃貸借契約の新たな契約があるものとするのが相当であると思料する。

2 物件1土地の状況

(1) 物件1土地は東側を道路に接する。西側は運河（堀川）に接する。

(2) 物件1土地上は、物件2建物が存する。

(3) 物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりであり、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る。同境界標と思われるものの位置より推測される境界を、物件2建物の1階部分の木製のテラス部分が越境し、西側の運河用土地に跨がって設置されているものと見受けられる。なお、同テラスを支える支柱が、西側の運河用土地に固定して設置されている（土台の梁は物件2建物の1階部分に固定されているものと見受けられる。）ものと見受けられるが、名古屋市によると占用許可等の申請は出されていないとのことである。したがって、河川等の占用許可が得られない場合、テラスは撤去しなければならない可能性がある。

また、北東側の境界付近は、北側隣家の電力のメーターが物件1土地側に越境して設置されているものと見受けられる。

(4) なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、地積測量図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

3 物件2建物の状況

(1) 物件2建物は、登記記録上の種類が「寄宿舎」となっているが、現況は、上記のとおり、いわゆるサブリース物件として共同住宅として使用されている。転借人が存する部屋は、日用品等が存する。

(2) 物件2建物の入居者用の各部屋にはキッチン、浴室等の設備はなく、各階に存するトイレ、浴室、シャワー室などが共用で使用されている。1階にキッチンが存し、キッチンも共用で使用されている（各設備の配置は、間取図（概略）のとおり。）。

地下1階のB101号室の横に、給水設備等が設置されている箇所が存する。

(3) 物件2建物は、登記記録によれば、平成18年築で、経年相当の劣化、傷等が見られる。

当職が目視で確認した限りで、1階玄関付近の窓ガラスのヒビ、地下への階段の壁面の複数のヒビなどの損傷箇所が見られた。各部屋の損傷等については、下記のとおり。

(4) 入居者用の各部屋、共用部分、各設備等のおおよその間取り等は、間取図（概略）のとおりである。また、各部屋のおおよその床面積は、4・5枚目に記載したとおりであるが、同記載の床面積は壁芯、柱部分等を考慮せず、概算として求めたものであり、厳密な測量によるものとは異なる可能性がある。

(5) 各部屋の状況は下記のとおりである。

①B101号室

当職の立入調査時には空室であった。

天井に雨漏りが原因と思われる大きなシミが見られる。

② 201号室

当職の目視の限りでは、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

なお、当職の立入調査時には契約者（転借人）が存したが、当職の立入調査以降に退去している。

③ 202号室

当職の立入調査時には空室であった。

当職の目視の限りでは、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

④ 203号室

当職の立入調査時には空室であった。

小窓下部の壁面に、窓枠からの雨漏りが原因と思われる損傷（壁のクロスの剥がれ、カビ等）が見られる。

⑤ 301号室

通常程度の日用品等が存する。

壁面のクロスに撓みが見られる。

⑥ 302号室

通常程度の日用品等が存する。

天井付近の壁面の複数箇所にシミが見られる。

⑦ 303号室

当職の立入調査時には空室であった。

当職の目視の限りでは、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

⑧ 304号室

当職の立入調査時には空室であった。

出入口の扉が締まりにくい。

⑨ 401号室

当職の立入調査時には空室であった。

当職の目視の限りでは、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

⑩ 402号室

当職の立入調査時には空室であった。

天井の複数箇所にシミが見られる。

⑪ 501号室

当職の立入調査時には空室であった。

天井及び壁面に雨漏りが原因と思われるシミ、クロスの撓みが見られる。

クローゼット内部にシミが見られる。

⑫ 502号室

通常程度の日用品等が存する。

窓のガラスに複数のヒビが見られる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

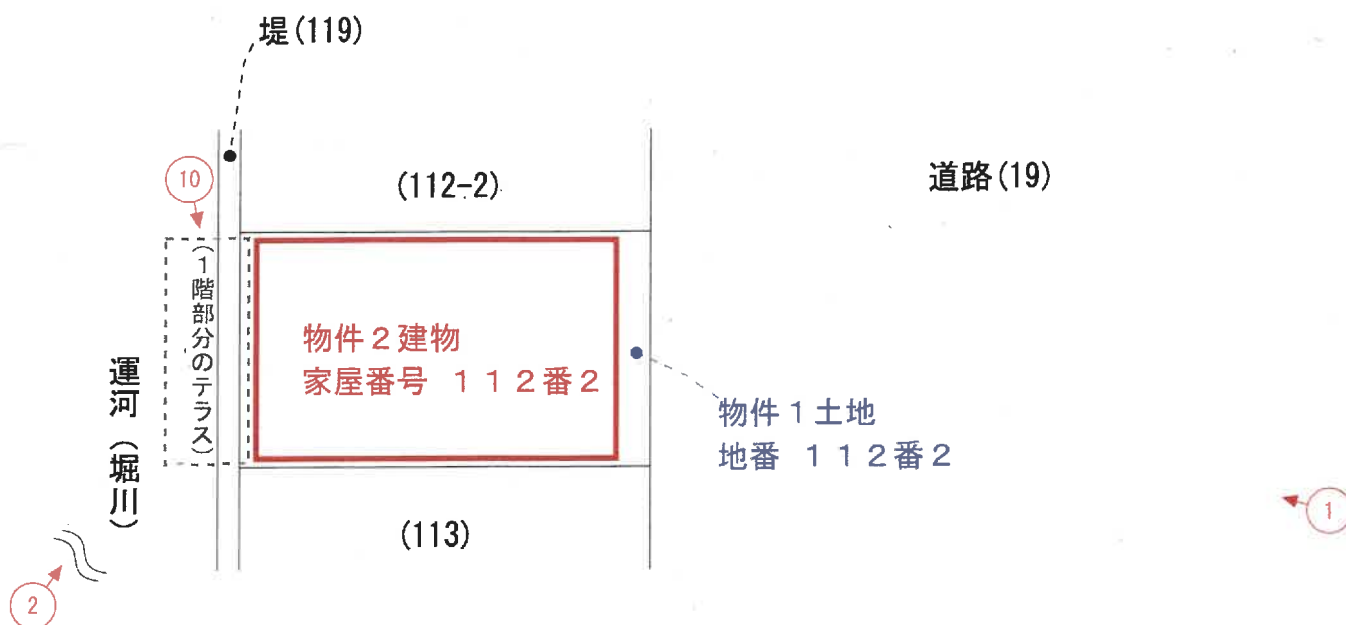
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月4日(水)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年6月5日(木) 11:40-12:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和7年6月5日(木) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月6日(金) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年6月16日(月)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日回答あり)
令和7年6月16日(月)	(郵便)	株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人) に対し照会書送付
令和7年6月24日(火) 12:00-12:10	(電話)	株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人) 担当者から聞き取り
令和7年6月24日(火)	(郵便)	株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人) に対し照会書送付
令和7年7月14日(月)	(郵便)	株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人) に対し照会書送付, 株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人) を通じて各占有者宛に現況調査期日書及び占有状況照会書を送付
令和7年8月20日(水) 18:00-18:40	目的物件所在地	(502号室・201号室等立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), C (502号室占有者) ・201号室占有者立ち会い(注・令和8年2月10日に退去済み), 同人らから聞き取り, 評価人同行
令和7年8月29日(金) 13:40-15:30	目的物件所在地	(B101号室・202号室・203号室・304号室・401号室・501号室等立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人) 担当者立ち会い, 同人から

		聞き取り，評価人同行
令和7年9月17日(水) 10:00-10:30	目的物件所在地	(402号室等立入調査)間取確認，写真撮影(屋内・屋外)，株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人)担当者立ち会い，同人から聞き取り，評価人同行，301号室・303号室出入口にSun・United・Another株式会社(301号室・303号室占有者)の従業員で301号室及び303号室をそれぞれ実際に使用している者宛での通知書を差し置き
令和7年11月12日(水) 8:20-8:35	目的物件所在地	(302号室等立入調査)間取確認，写真撮影(屋内・屋外)， B (302号室占有者)立ち会い，同人から聞き取り，評価人同行
令和7年12月9日(火) 10:50-11:10	目的物件所在地	(301号室・303号室等立入調査)間取確認，写真撮影(屋内・屋外)，株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人)担当者立ち会い，同人から聞き取り，評価人同行
令和7年12月9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24日(火) 12:25-12:30	(電話)	株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人)担当者から聞き取り
(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7年12月9日 301号室・303号室は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，株式会社シェア180(占有者・原賃借人兼転貸人)担当者が持参した鍵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。		

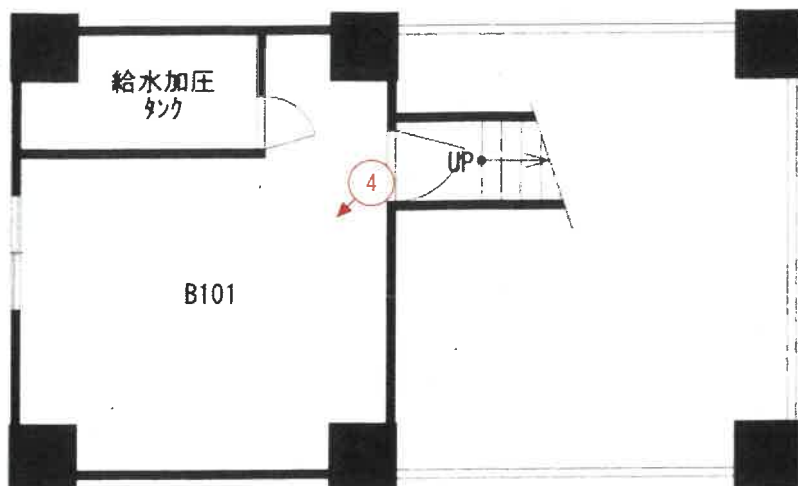
(注) チェック項目中の調査結果は，「**■**」の箇所の記載のとおり

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



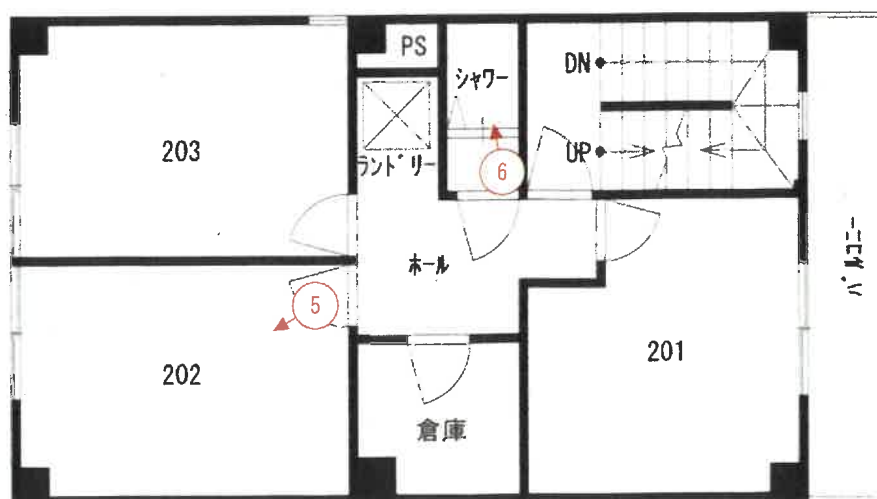
間取図（概略）



地下1階



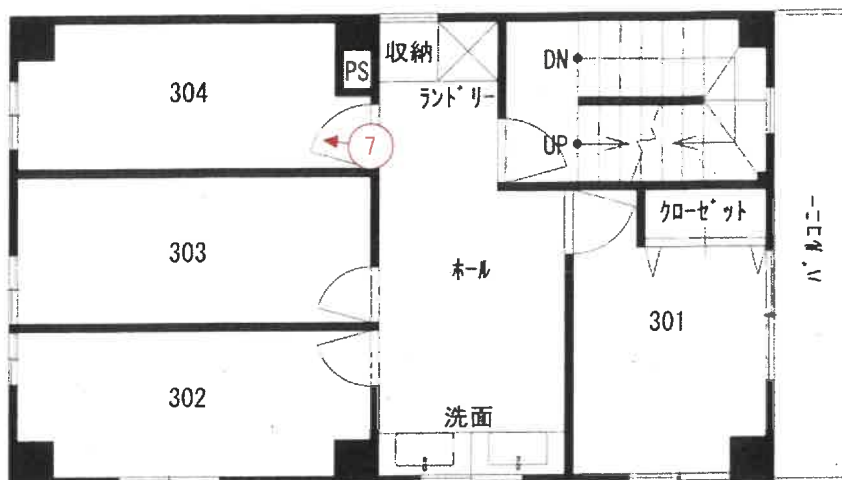
1階



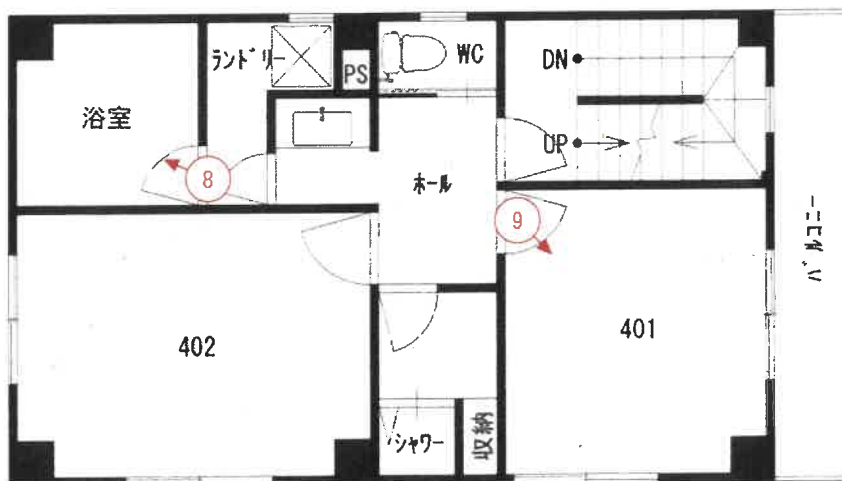
2階

間取図（概略）

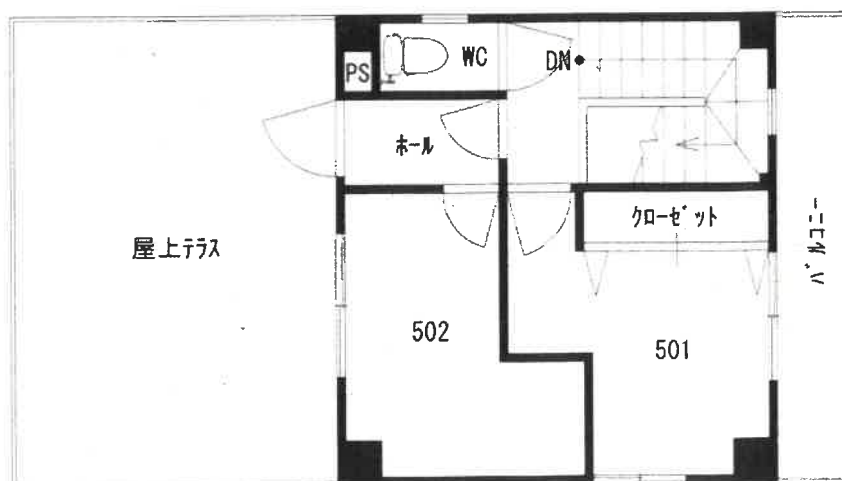
写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



3階



4階



5階

物件2建物



1 東方向から撮影

物件2建物



2 南西方向から撮影



3 オープンスペース



4 B101



5 202号室



6 2階シャワー室



7 304号室



8 4階浴室



9 401号室

物件2建物

(1階テラス部分)



10 物件1土地西側付近

物件1土地

(運河土地)

(19枚目)



令和7年(ケ)第110号
令和7年6月9日受理
令和7年8月20日外現地調査
令和8年4月6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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,410,000 円
物件2 (建物)	金 18,230,000 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	名古屋市中区松原三丁目 1 1 2 番 2 宅地 6 2 . 9 4 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市中区松原三丁目 1 1 2 番地 2 1 1 2 番 2 寄宿舍 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付き5階建 1階 4 9 . 0 5 平方メートル 2階 4 9 . 0 5 平方メートル 3階 4 9 . 0 5 平方メートル 4階 4 9 . 0 5 平方メートル 5階 2 7 . 9 5 平方メートル 地下1階 2 2 . 9 0 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共同住宅である。		

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	名鉄名古屋本線「山王」駅 東方 道路距離約680m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	堀川沿いに店舗、事務所ビルのほか共同住宅、駐車場等が見られる商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内（要安全配慮区域）、河川保全区域
画地条件	地積 62.94㎡ 間口 約6m、奥行 約10.6m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約15m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の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は市道、北側は飲食店等、南側は事務所ビル等、西側は堀川である。	
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34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木材店、飲食店等であったと推定される。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	・物件2建物の1階西側にテラスが設置されている。当該テラスは西側隣地の河川の堤上に越境しており、テラスを支える鉄骨が堤に固定されている。名古屋市緑政土木局河川部河川管理課によれば、当該テラスは河川の占用許可を得ていないとのことであり、本件買受人は占用許可を得られない場合、撤去しなければならない可能性がある。詳細は名古屋市緑政土木局河川部河川管理課に問い合わせを要する。 ・北側隣地上の建物の電力メーターが本件土地上に越境していると見られる。 ・本件土地は西側河川に向かって下りの傾斜地となっている。 ・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。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地は、名古屋市の内水氾濫ハザードマップ（中区）によると浸水想定区域（浸水深0.3m未満）に該当する。また、名古屋市浸水実績図によると平成20年8月末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）平成18年5月27日新築 経過年数 約 20 年 経済的残存耐用年数 約 10 年
仕 様	構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造地下1階付き5階建 屋根 陸屋根 外壁 ALC、吹付等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 クッションフロア、シートフローリング等 設備 電気、水道、ガス その他 なし
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 共同住宅 間取り 附属資料7 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	・本件建物は賃貸用共同住宅（いわゆるシェアハウス）として利用されている。玄関、リビング、キッチン、トイレ、浴室、シャワー、洗面、ランドリー等は共用であり、これら共用部分と貸部屋（居室）12室からなる。貸部屋は12室で、地下1階に1室、2階に3室、3階に4室、4階に2室、5階に2室ある。B101号室内には、壁で仕切られ施錠された給水加圧タンク室がある。 ・本件建物について、所有者はシェアハウスの運営会社とサブリース転貸契約を締結しており、当該会社が各室を転貸している。転借人との契約は定期建物賃貸借契約であり、現在の契約者の各賃貸借期間は6ヶ月となっている。現況調査報告書によれば、貸部屋12室のうち4室（3階301号室、302号室、303号室、5階502号室）が転貸されている。なお、サブリース転貸契約書には、賃料等について 「賃料：転借人の賃料の80%、共益費：転借人の人数×9,000円」と記載がある。賃貸借等契約内容及び占有状況については現況調査報告書のとおりである。 ・本件建物は経年使用相当の劣化、汚損等が見られるほか、以下の瑕疵等が認められた。

特 記 事 項 (つづき)	1 階から地下への階段部分に亀裂が見られた。また、玄関付近の窓ガラスにひびが見られた。 各室については下記のとおりである。 B101号室：天井に雨漏り跡があった。 203号室：窓枠からの雨漏り跡があり、窓枠下部の壁クロスに汚損、剥離が見られた。 301号室：壁クロスの剥離があった。 302号室：天井付近の壁面の複数箇所に染みが見られた。 304号室：出入口の扉の建付けが良くない。 402号室：天井クロスの剥離、天井の複数箇所に染みが見られた。 501号室：天井クロス及び壁クロスに染み、たわみが見られ、クローゼットの内部に染みが見られた。 502号室：窓ガラスにひびが見られた。 ・ 本件建物は、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を要する。
--------------------------	---

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	468,000	0.73	62.94	0.9	19,350,000

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5-36

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 459,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 468,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：地積過小 0.90 × 傾斜 0.90 × 河川に隣接 0.90 = 0.73

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	220,000	247.05	0.26	14,130,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}10\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}10\text{年} + \text{経過年数}20\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}25\%) = 0.26 \end{aligned}$$

(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	19,350,000	0.55	法定地上権	10,640,000

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 エ
1	19,350,000	-10,640,000	0.95	8,270,000	0.26
2	14,130,000	+10,640,000	0.95	23,530,000	0.74
合計				31,800,000	1.00

ウ 市場性修正：河川の占用許可を得ずに構築物（テラス）を堤上に設置していることによるリスクを考慮した。

エ 構成比：小数点以下第2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であり、現行の賃貸条件を参考とし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)	家賃等 補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
2,065,920	1.00	0.095	1.00	21,750,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計である。

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）の標準的な還元利回り（粗賃料利回り：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9.5%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、転貸借に係る入居率が不安定である本件賃貸借契約の特殊性から、現況の収益にもとづいた収益価格は参考とし、費用性を反映した積算価格を重視して調整後の価格を求め、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	30,800,000	0.26	0.8	—	6,410,000
2		0.74	0.8	—	18,230,000
一括価格（合計）					24,640,000

イ 構成比：前記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：預り金的性格を有する敷金等のうち、買受人が継承する敷金等相当額を控除する。

第6 参考価格資料

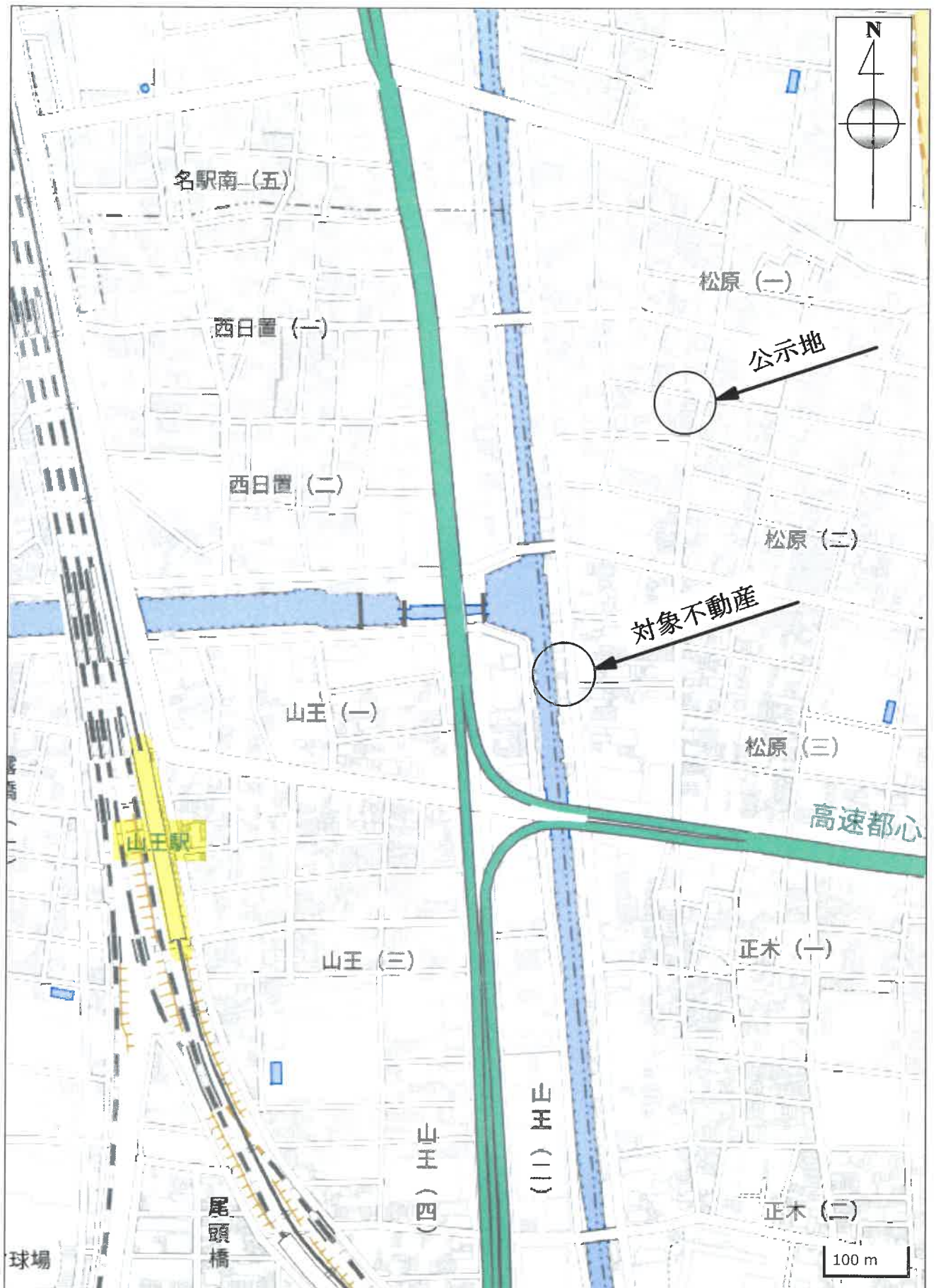
地価公示価格（名古屋中5-36）

所 在：名古屋市中区松原2丁目409番1
価 格：459,000円／m²
位 置：地下鉄鶴舞線「大須観音」駅の南西方道路距離約650m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：134m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：東側幅員10.0m市道に接面
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地 域 の 概 要：店舗併用住宅、一般住宅等が見られる商業地域

第7 附属資料

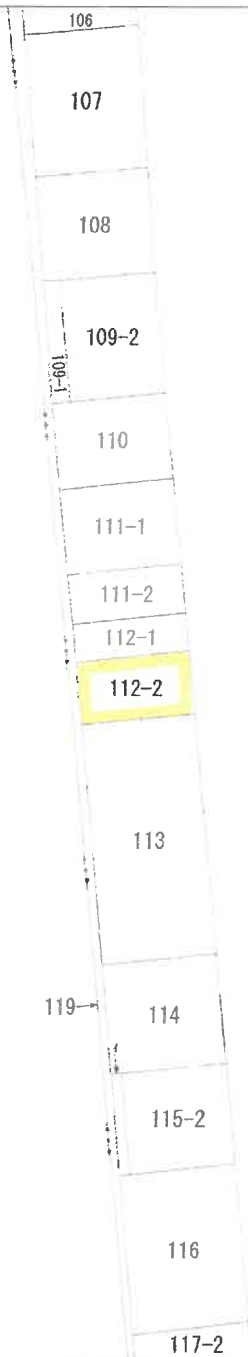
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



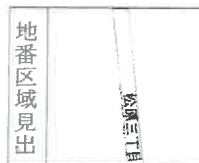
付近案内図





-24929.116 (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。



請 求 部 分	所 在	名古屋市中区松原三丁目					地 番	112番2		
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A）		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 記 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4月14日
東京法務局



登記年月日：昭和54年3月28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4月14日 東京法務局

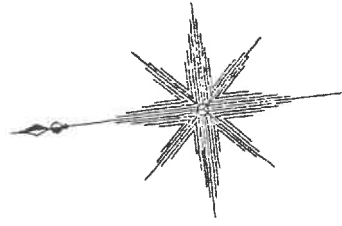
0403376

前 112-2 後・新

地 積

② 112-2 112-1

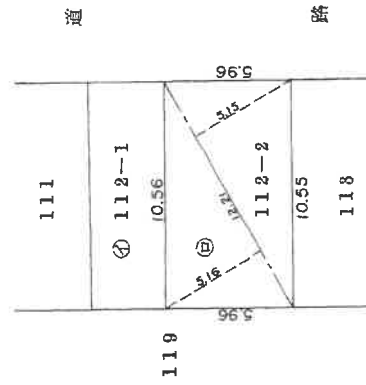
土地の所在 名古屋市中区松原三丁目



面積計算

$$\textcircled{2} (5.16 + 5.15) \times 12.21 \times 1 / 2 = 62.94255 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{1} 100.21 - 62.94255 = 37.26745 \text{ m}^2$$



昭和五十四年参月貳八日登記

A 4 判に縮小

単位・m

縮尺 1/250

申請人

作成者 4年 3 月 16 日作成

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4月14日 東京法務局

登記官

0538078

建物図面
各階平面図

家屋番号
112番2

建物の所在
名古屋市中区松原三丁目112番地2

1階～4階
(各階同型)

求積表

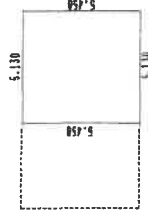
5.450	×	9.000	=	49.050000
				合計
				床面積 49.05 m ²



5階

求積表

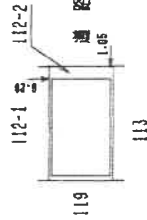
5.450	×	5.130	=	27.958500
				合計
				床面積 27.95 m ²



地下1階

求積表

①	0.974	×	1.220	=	1.188280
②	5.050	×	4.300	=	21.715000
				合計	22.903280
				床面積	22.90 m ²



(会員専用)

作成者

平成18年5月

縮尺

1/250

申請人

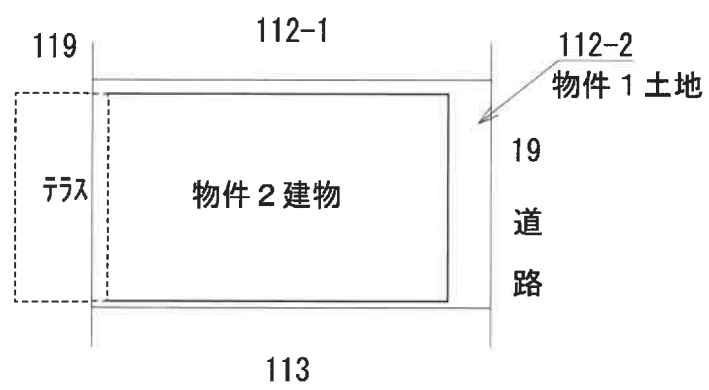
縮尺

1/500

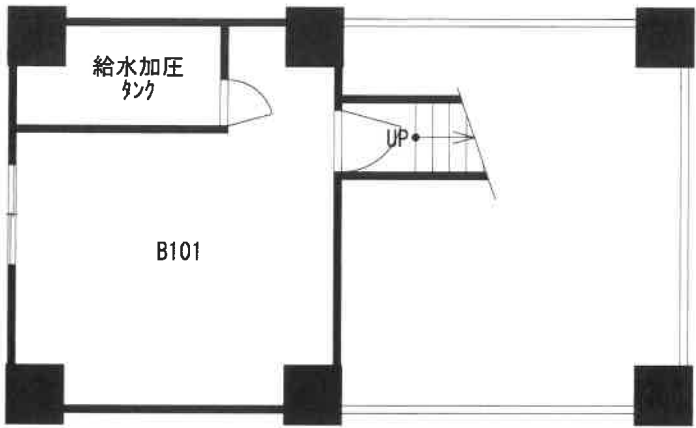
A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

土地建物配置図(概略)



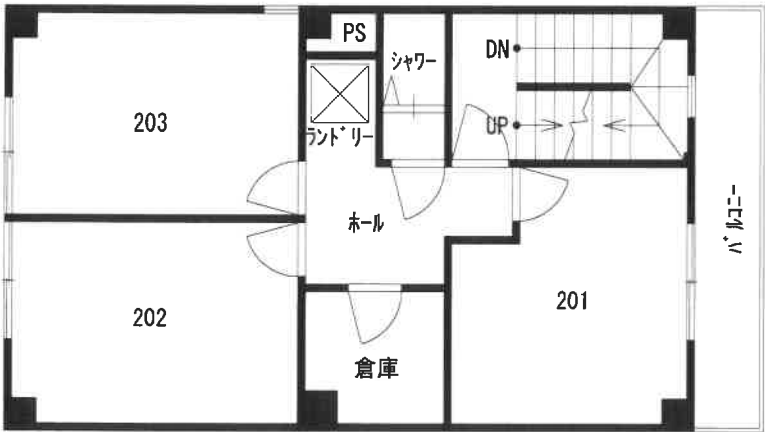
建物間取図(概略)1/2



地下1階

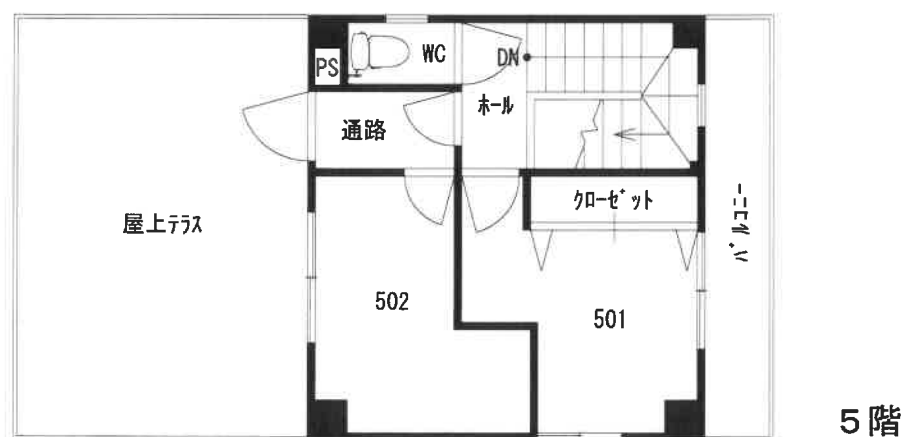
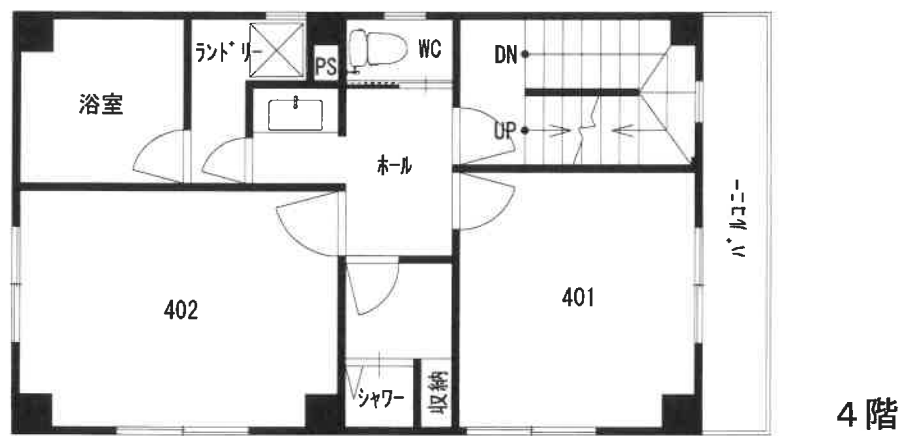
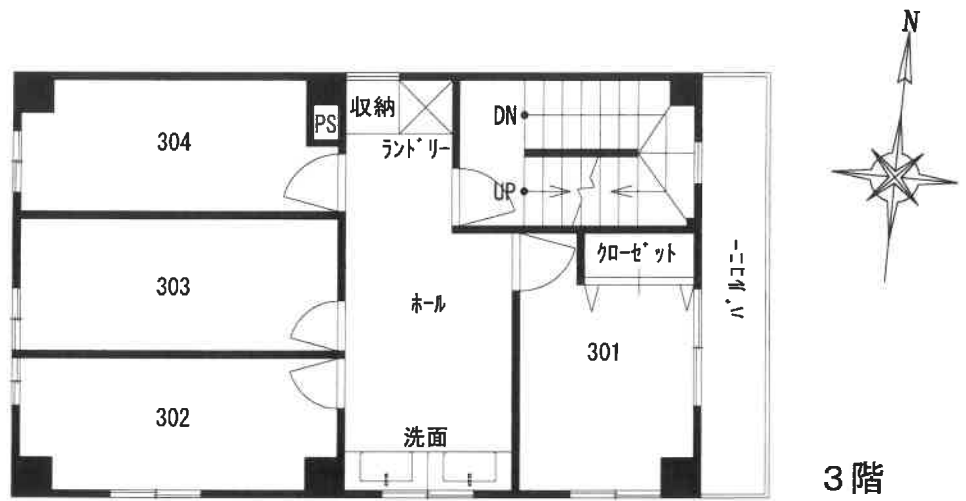


1階



2階

建物間取図(概略)2/2



①

物件2建物



物件2建物

②

