

## 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<br>令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 8年10月14日 午前 9時30分<br>名古屋地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 8年10月28日 午前 9時50分<br>名古屋地方裁判所民事第2部                                                                         |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年10月21日 午前 9時00分から<br>令和 8年10月21日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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)<br>買受可能価額 (円)     | 一括<br>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 | 49, 550, 000<br>39, 640, 000 | 一括       | 9, 910, 000 | 308, 973  | 82, 197   |
| 1    | 22, 990, 000                 |          |             |           |           |
| 2    | 26, 560, 000                 |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
| 備考   |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- |   |       |                        |                  |  |
|---|-------|------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在   | 名古屋市千種区山添町二丁目          |                  |  |
|   | 地 番   | 6 3 番                  |                  |  |
|   | 地 目   | 宅地                     |                  |  |
|   | 地 積   | 1 9 2 . 3 6 平方メートル     |                  |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市千種区山添町二丁目 6 3 番地   |                  |  |
|   | 家屋 番号 | 6 3 番                  |                  |  |
|   | 種 類   | 共同住宅                   |                  |  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |                  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                    | 8 3 . 3 1 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                    | 8 3 . 3 1 平方メートル |  |
|   |       | 3 階                    | 8 3 . 3 1 平方メートル |  |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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 1】

A が、別紙土地建物位置関係図（概略）の北東側に 3 台分ある駐車区画の中の 2 番を駐車場として使用している。同人の占有権限は買受人に対抗できない。その余は所有者が占有している。

【物件番号 2】

日本生命保険相互会社が、301 号室を占有している。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。その余は所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。

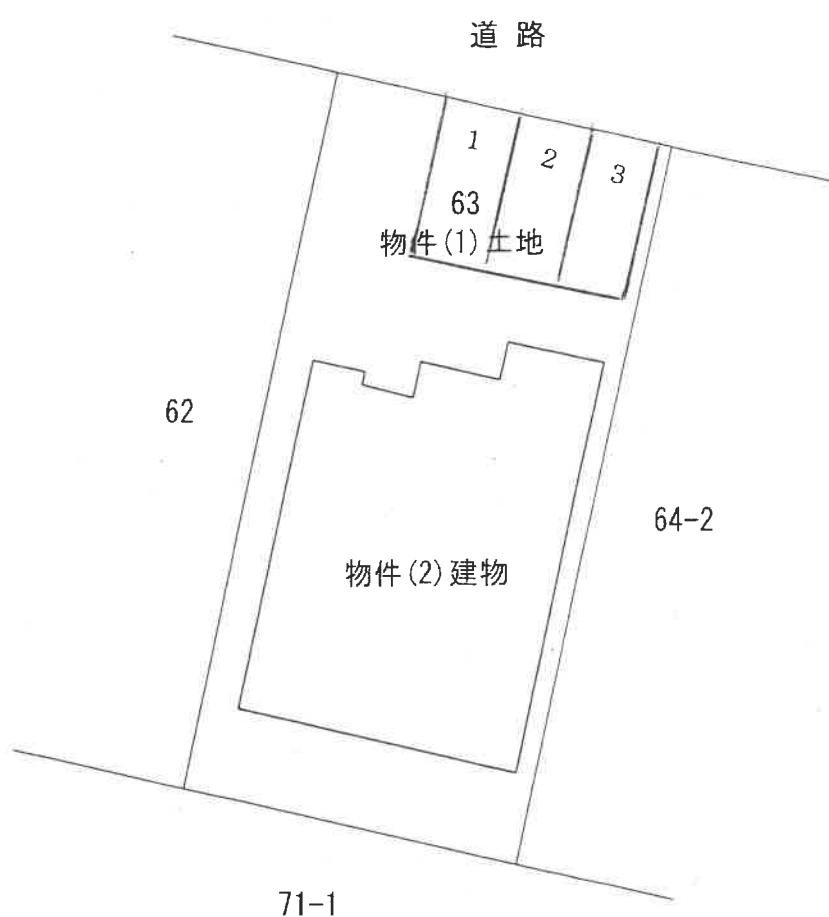


## 物 件 目 録

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 名古屋市千種区山添町二丁目          |
|   | 地 番   | 6 3 番                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 1 9 2 . 3 6 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 名古屋市千種区山添町二丁目 6 3 番地   |
|   | 家屋 番号 | 6 3 番                  |
|   | 種 類   | 共同住宅                   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 3 1 平方メートル   |
|   |       | 2 階 8 3 . 3 1 平方メートル   |
|   |       | 3 階 8 3 . 3 1 平方メートル   |

別紙

# 土地建物位置関係図（概略）



4A0-111

令和 8 年(分)第 2 号

令和 8 年 2 月 17 日受理

令和 8 年 3 月 17 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   | 名古屋市千種区山添町二丁目          |                  |  |
|   | 地 番   | 6 3 番                  |                  |  |
|   | 地 目   | 宅地                     |                  |  |
|   | 地 積   | 1 9 2 . 3 6 平方メートル     |                  |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市千種区山添町二丁目 6 3 番地   |                  |  |
|   | 家屋 番号 | 6 3 番                  |                  |  |
|   | 種 類   | 共同住宅                   |                  |  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |                  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                    | 8 3 . 3 1 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                    | 8 3 . 3 1 平方メートル |  |
|   |       | 3 階                    | 8 3 . 3 1 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                               |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                              |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者のうち,その他の者が一部を駐車場として,土地所有者がその余を駐車場のほか,下記建物を所有し,占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない      種類:<br><input type="checkbox"/> ある      構造:<br>床面積:                                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者のうち,建物所有者が一部を空室の状態,その他の者がその余を居宅として使用し,占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                      |  |
| その他の事項         | 呼称「サンマンション田代」                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所      支部      令和      年( )第      号<br><input type="checkbox"/> ある      保管開始日      令和      年      月      日                                                                                                    |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                | 占有<br>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<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                             | 特約等<br>その他の陳述等 等<br>執行官の意見               |
|           |                            |                                                                                                                                                               | 現在の契約                                         | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                       |                                          |
| 1         | 北東側に3台分ある駐車区画の中の1番<br>(空地) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .                | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     | ①駐車場として使用<br>②約12.5平方メートル                |
| 1         | 北東側に3台分ある駐車区画の中の2番<br>A    | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | R 6・2・23<br>-----<br>自 R 8・2・23<br>至 R 9・2・22 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>12,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    | ①駐車場として使用<br>②約12.5平方メートル<br>③消費税月1,200円 |
| 1         | 北東側に3台分ある駐車区画の中の3番<br>(空地) | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .                | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     | ①駐車場として使用<br>②約12.5平方メートル                |
| 2         | 101号室(1階部分)<br>(空室)        | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .                | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                                          |
| 2         | 201号室(2階部分)<br>(空室)        | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .                | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                                          |
| 2         | 301号室(3階部分)<br>日本生命保険相互会社  | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R 6・2・23<br>-----<br>自 R 8・2・23<br>至 R 9・2・23 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>108,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保<br>216,000円 | ①共益費月2,000円<br>②保証金償却金216,000円<br>③消費税込み |

※ 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<br>(当事者等との関係)              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■債務者会社特別代理人                    | 私が特別代理人に就任してから大分時間が経っているため、債務者会社の関係者とは連絡がすぐにつくか分かりませんが、占有者、賃貸借契約書の写しや合鍵の有無について、関係者から連絡するようさせます。                                                                                                                                                             |
| ■債務者会社の別件受任弁護士                 | 特別代理人からいわれて連絡させてもらいました。占有者が誰かや、合鍵と賃貸借契約書写しが必要だということは分かりましたので、それらの有無等を確認してみます。                                                                                                                                                                               |
| ■ B<br>(賃借人日本生命保険相互会社の占有補助者の妻) | 私達は301号を使用していますが、借主は夫の勤務先である日本生命です。<br>賃貸借契約書写しを提出する必要があることは分かりました。<br>立入調査の日については、夫と相談してご連絡します。<br>ただ、部屋のことは全て日本社宅サービス株式会社に任せていますので、そちらに連絡してもらうようお願いします。                                                                                                   |
| ■アーバン・スペース株式会社(管理会社)担当者        | 301号は、日本社宅サービス株式会社を介して日本生命が賃借しているものです。<br>賃貸借契約書写しの送付依頼の文書を送ってもらえば、賃貸借契約書の写しは送ることができます。                                                                                                                                                                     |
| ■日本社宅サービス株式会社(賃貸契約代行)担当者       | 301号は、日本生命からの依頼を受けて当社が事務管理代行をしています。<br>賃貸借契約書については、当社からFAXで早急に送付します。<br>立入調査の日程については、Bと調整してください。その様に同人にも伝えておきます。                                                                                                                                            |
| ■ A<br>(賃借人日本生命保険相互会社の占有補助者)   | 私は、301号を私の務める日本生命の社宅として使用しています。<br>301号には私達家族5人が暮らしています。<br>301号でペットは飼育していません。物件2建物は、ペット飼育は禁止になっています。<br>301号でたばこを吸う者はいません。<br>私達が入居する際301号は特に改装されてなく、前のままの状態で貸されていたと思います。<br>入居した当初は、排水管の老朽化により水漏れがあり、流し台手前の床がぶかぶかする等洗面も含め水回りは全体的に水が漏れてきていたため、修繕してもらっています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 物件1土地は、同2建物の敷地や駐車場として使用されている。  
物件1土地は、北側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成2年9月新築の地上3階建て全3戸（各階1戸ずつ）の共同住宅であるが、特にメンテナンスされている様子は窺われず、同建物には経年相応の傷み・汚損のほか、次の様な不具合が見受けられた。
  - ①集合郵便受に損傷、階段の手摺や外壁に苔等の目に付く汚れ（添付の写真①②⑬参照）
  - ②101号室については、納戸の壁のクロスに剥がれ（添付の写真⑧⑨参照）、洋室①の壁や天井のクロスに汚れや剥がれ（添付の写真⑩参照）、流し台の水栓レバーがない（添付の写真⑫参照）、玄関ドアに損傷がある等、所々、目に付く傷みや汚損が見受けられた。
  - ③201号室については、和室の壁に穴（添付の写真⑥⑦参照）、洋室②の物入に傷や表面材の剥がれ、洋室②及びリビングやダイニングの壁や天井のクロスに破れた箇所や汚れ、リビングの床材に剥げた箇所がある等、所々、傷みや汚損が見受けられた。
  - ④301号室については、玄関の壁に穴、浴室のドアの塗料が広い範囲で剥がれている、南側バルコニーの底部分に穴がある（添付の写真④参照）等の傷みや汚損が見受けられた。
- 3 物件1土地及び同2建物の占有状況については、現地の状況、占有補助者らの陳述、土地及び建物の賃貸借契約書写しの内容等から、本報告書2、3枚目のとおりのもものと認めた。  
なお、前記契約（建物）には、「24時間設備受付」という項目があり月800円（消費税別）を支払うことが定められているが、同契約によると、同24時間設備受付の費用は入居者が負担することとされている。
- 4 物件1土地の形状については、付近に存した一部杭の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や前面道路との位置関係及び概測の結果等から、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。  
なお、物件1土地南側には隣接して本件所有者が所有する土地（71番1）があるが（物置・自転車置場等がある）、道路に通じない土地のため、物件1土地の所有が変わった場合には、同土地（71番1）は袋地になると考えられる。
- 5 物件1土地に係る法令上の制限や土壤汚染の可能性の有無等については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし4枚目のとおりである。

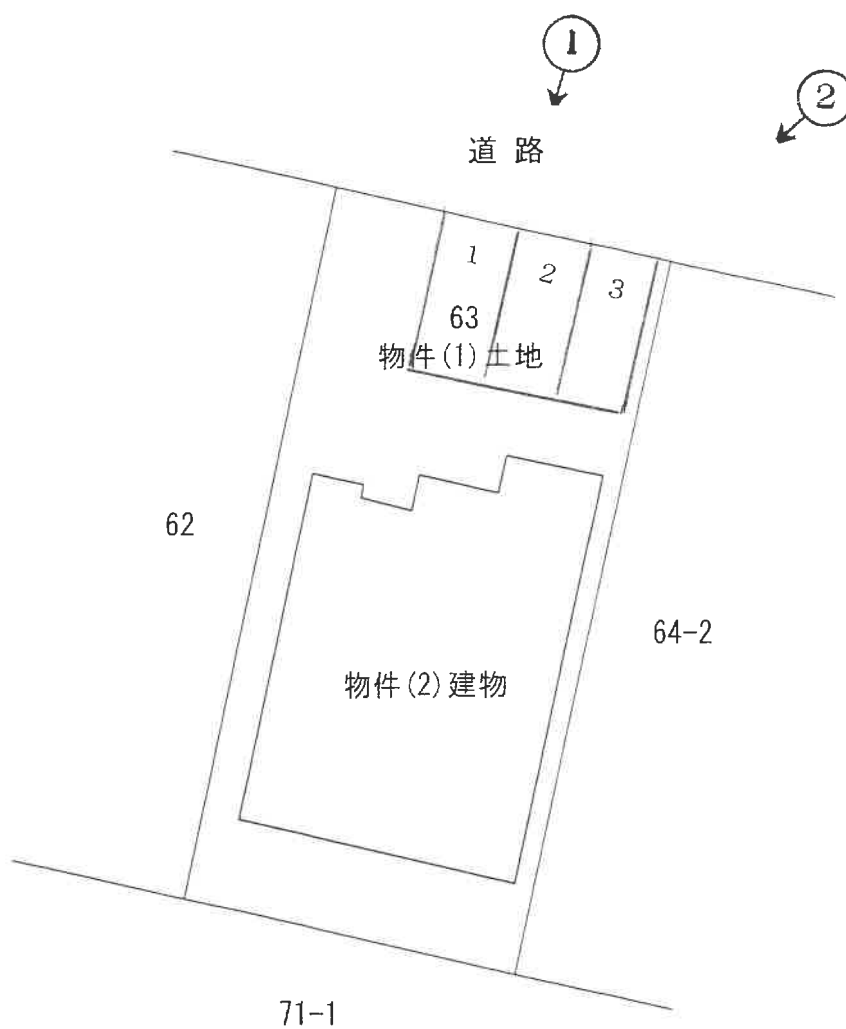
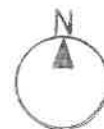
以上

(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 の 経 過                         |             |                                                               |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                         | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                   |
| R8年2月19日 (木)<br>15 : 30 - 15 : 40 | 名古屋法務局      | 公図及び建物図面各取り寄せ                                                 |
| R8年2月20日 (金)<br>10 : 50 - 11 : 00 | 物件所在地       | 現地確認, 写真撮影 (外観)                                               |
| R8年2月20日 (金)<br>14 : 30 - 14 : 40 | 電 話         | 債務者会社の特別代理人から聴取                                               |
| R8年2月25日 (水)<br>11 : 00 - 11 : 10 | 電 話         | 債務者会社の別件受任弁護士から聴取及び同人に対し<br>賃貸借契約書写しの送付依頼 (3月12日賃貸借契約<br>書到着) |
| R8年3月3日 (火)<br>11 : 00 - 11 : 10  | 千種区役所       | 物件所在地の住民票基本台帳の閲覧                                              |
| R8年3月3日 (火)<br>11 : 45 - 11 : 55  | 物件所在地       | 301 (占有補助者宅) 訪問。不在につき事務連絡文<br>書差し置き                           |
| R8年3月3日 (火)<br>11 : 55 - 12 : 05  | 電 話         | 占有補助者の妻から聴取                                                   |
| R8年3月3日 (火)<br>18 : 25 - 18 : 35  | 電 話         | 占有補助者の妻から聴取                                                   |
| R8年3月3日 (火)<br>18 : 45 - 18 : 55  | 電 話         | 管理会社担当者から聴取                                                   |
| R8年3月4日 (水)                       | 郵 便         | 管理会社担当者宛てに賃貸借契約書の写し送付依頼                                       |
| R8年3月4日 (水)                       | 郵 便         | 所有者宛てに賃貸借契約書の写し送付依頼                                           |

| 調 査 の 経 過                                                                                                                           |             |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                           |
| R8年3月4日 (水)<br>14:00-14:10                                                                                                          | 電 話         | 日本社宅サービス (株) 担当者から聴取及び同人に対しに賃貸借契約書写しの送付依頼 (3月4日FAX到着) |
| R8年3月4日 (水)<br>15:50-16:00                                                                                                          | 電 話         | 占有補助者の妻に立入調査期日告知                                      |
| R8年3月4日 (水)                                                                                                                         | 郵 便         | 名古屋市証明書交付センターに対し, 占有補助者の住民票写し交付申請 (3月11日到着)           |
| R8年3月6日 (金)<br>10:45-10:55                                                                                                          | 電 話         | 管理会社担当者に対し空室 (101号室・201号室) の合鍵の借用依頼                   |
| R8年3月6日 (金)<br>15:45-15:55                                                                                                          | 名古屋法務局      | 日本生命保険相互会社の現在事項全部証明書及び南側隣地の登記事項全部証明書各取り寄せ             |
| R8年3月7日 (土)<br>15:00-15:40                                                                                                          | 物件所在地       | 物件1土地及び301号室の立入調査, 写真撮影, 占有者補助者から聴取, 評価人同行            |
| R8年3月10日 (火)<br>11:00-11:40                                                                                                         | 物件所在地       | 空室 (101号室・201号室) の立入調査, 写真撮影, 評価人同行                   |
|                                                                                                                                     |             |                                                       |
|                                                                                                                                     |             |                                                       |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月10日<br/>101号室・201号室 (以上, 空き家) は施錠されていたため, 管理会社担当者から借用した合鍵を使用して開錠の上, 立会人を立ち会わせて立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> |             |                                                       |

# 土地建物位置関係図（概略）

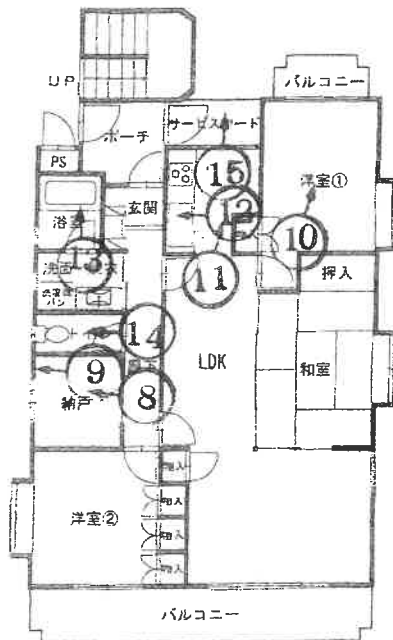


写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 間取図（概略）

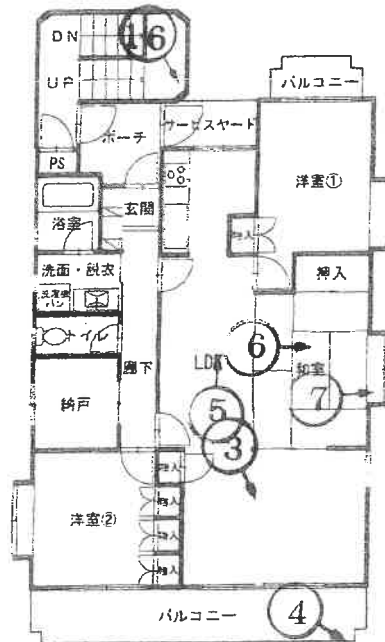


101号室



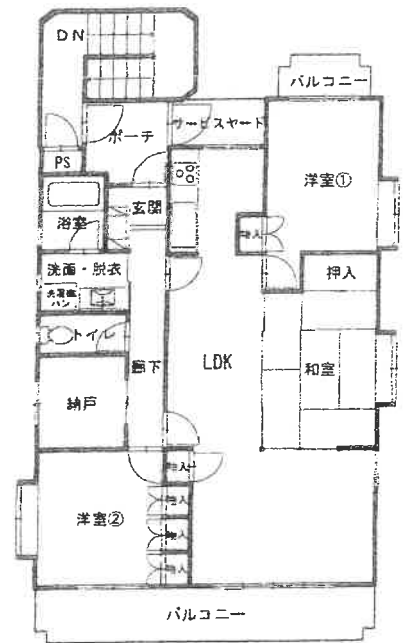
【1階】

201号室



【2階】

301号室



【3階】

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

①

物件1土地及び同2建物

(北方より撮影)



②

同 上

(北東より撮影)



③

リビング(201)



④

バルコニー(南側)の底の穴の状況(301)



⑤

ダイニング(201)



⑥

和室(201)



⑦

和室の壁の穴の状況(201)



⑧

納戸の状況(101)



⑨

納戸(101)の壁のクロス状況



⑩

洋室①の状況(101)



⑪

キッチンの状況(101)



⑫

流し台の水道レバーがない状況(101)



(15枚目)

⑬

浴室の状況(101)



⑭

トイレの状況(101)



(16枚目)

⑮

サービスヤードの状況(101)



⑯

2階から1階に掛けての階段の手摺の状況



(17枚目)

令和 8 年 ( ケ ) 第 2 号  
令和 8 年 2 月 20 日 受 理  
令和 8 年 3 月 7 日 外 現 地 調 査  
令和 8 年 4 月 1 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

児 玉 和 久

## 第1 評価額

| 一括価格           |                |
|----------------|----------------|
| 金 49,550,000 円 |                |
| 内訳価格           |                |
| 物件1(土地)        | 金 22,990,000 円 |
| 物件2(建物)        | 金 26,560,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 名古屋市千種区山添町二丁目<br>6 3 番<br>宅地<br>192.36m <sup>2</sup>                                                                                        | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 名古屋市千種区山添町二丁目 6 3 番地<br>6 3 番<br>共同住宅<br>鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建<br>1階 83.31m <sup>2</sup><br>2階 83.31m <sup>2</sup><br>3階 83.31m <sup>2</sup> | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                                                                                                                                             |     |
|    | なし                                 |                                                                                                                                             |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                          |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | 地下鉄東山線「覚王山」駅の南方・道路距離約650m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                          |
| 付近の状況                                | 一般住宅のほか、共同住宅、駐車場等が見られる居住環境の比較的良好な住宅地域である。                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| 主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                          | 市街化区域<br>第一種中高層住居専用地域<br>建ぺい率 60%<br>容積率 200%<br>防火規制 準防火地域<br>その他の規制 20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成工事規制区域 |
| 画地条件                                 | 地積<br>間口<br>奥行<br>形状<br>地勢                                                                                                                                                                                                                      | 192.36㎡<br>約 9.6 m<br>約 20.0 m<br>ほぼ長方形<br>平坦地                                                                           |
| 接面道路の状況                              | 北側幅員約5.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                          |
| 土地の利用状況等                             | 物件2建物の敷地として利用されている。<br>東側隣地は一般住宅、西側隣地は事業所兼住宅として利用されている。<br>なお、南側隣地(71番1)は受命物件の所有者が所有しており、受命物件と一体利用されている。ただし、南側隣地上に建物はなく、簡易物置(3台)及びサイクルポートが設置されている。                                                                                              |                                                                                                                          |
| 供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上水道                                                                                                                                                                                                                                             | あり                                                                                                                       |
|                                      | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                            | あり                                                                                                                       |
|                                      | 下水道                                                                                                                                                                                                                                             | あり                                                                                                                       |
| 土壌汚染の可能性の調査                          | 過去の住宅地図等を調査した結果、昭和40年頃、昭和52年頃は何れも一般住宅の敷地、平成元年頃は一般住宅の敷地及び空地として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと推測される。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| 特記事項                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・名古屋市役所備え付けの浸水実績図によると、受命物件周辺は平成12年9月の東海豪雨及び平成20年8月末豪雨による浸水区域となっている。</li> <li>・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると、受命物件周辺は浸水深0.5m～1.0m未満の区域及び浸水深0.3m～0.5m未満の区域となっている。</li> </ul> |                                                                                                                          |

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 平成2年9月28日 新築<br>経過年数 約36年<br>経済的残存耐用年数 約4年                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 仕 様                     | 構 造 鉄筋コンクリート造<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 タイル貼り、吹付タイル等<br>内 壁 クロス、タイル貼り等<br>天 井 クロス等<br>床 フローリング、クッションフロア、畳等<br>設 備 電気、上水道、公共下水道、都市ガス<br>そ の 他 特になし                                                                                                                                                                      |
| 床面積（現況）                 | 「第3項目的物件」欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 現況用途等                   | 現況用途 共同住宅<br>間取り 附属資料6 建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 保守管理<br>の 状 態           | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建 物 の<br>利 用 状 況        | 「現況調査報告書の記載のとおり」                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・101号室は前入居者が退去後、原状回復工事を行っていない模様で、室内には汚損箇所が多数確認された。特に目立った箇所としては、洋室①、②及びLDKの天井のクロスの損傷、納戸の内壁のクロスの損傷、浴室の汚れ、LDKの床のきしみ等である。</li> <li>・201号室は原状回復工事済みの状況ではあるが、原状回復工事を行ってからある程度期間が経過している模様である。</li> <li>・301号室の入居者の説明によれば、「以前、キッチンの床下で水漏れがあったが、修理済みである。ペットは飼っていない。」模様である。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 450,000              | 1.00          | 192.36          | 0.90          | 77,910,000              |

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 名古屋千種－26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 393,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.3 & / & 100 & \times & 100 & / & 105 & \times & 100 & / & 85 & = & 450,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位(南西)1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(北)1.00

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 200,000             | 249.93             | 0.12     | 6,000,000            |

ウ 現価率：

(物件2建物)

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 4 \text{ 年} + \text{経過年数 } 36 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.12 \end{aligned}$$

## (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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 77,910,000        | 0.50          | 法定地上権 | 38,960,000             |

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50%と査定した。

### ②積算価格

| 番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ | 構成比<br>端数調整<br>エ |
|-----|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------|------------------|
| 1   | 77,910,000          | － 38,960,000                    | 1.00           | 38,950,000               | 0.464            |
| 2   | 6,000,000           | ＋ 38,960,000                    | 1.00           | 44,960,000               | 0.536            |
| 合 計 |                     |                                 |                | 83,910,000               | 1.000            |

ウ 市場性修正：特になし。

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

## 2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、賃貸されている部分の賃貸条件は概ね妥当なものであるので、現行の賃貸条件を前提に、現在の不動産賃貸市場の状況も考慮して、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<br>(円)<br>ア | 家賃等<br>補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他<br>補正<br>エ | 収益価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ×エ |
|-----------------|----------------|-----------|----------------|------------------------|
| 4,728,000       | 1.00           | 0.09      | 1.00           | 52,530,000             |

ア 総収益：賃借人が入居している301号室については、現況調査報告書記載の賃料(共益費込み)及び駐車場使用料(消費税を含まない)を採用した。空室となっている101号室、201号室及び駐車場の空き部分については、市場賃料で賃貸することを想定して、以下のとおり査定した。

### 【貸室収入】

|            |   |           |   |      |              |
|------------|---|-----------|---|------|--------------|
| 貸室賃料(実額)   |   | 貸室賃料(想定)  |   |      |              |
| (110,000円) | + | 242,000円) | × | 12ヶ月 | = 4,224,000円 |

### 【駐車場収入】

|            |   |            |   |      |            |
|------------|---|------------|---|------|------------|
| 駐車場使用料(実額) |   | 駐車場使用料(想定) |   |      |            |
| (12,000円)  | + | 30,000円)   | × | 12ヶ月 | = 504,000円 |

### 【総収入】

|              |   |           |   |  |            |
|--------------|---|-----------|---|--|------------|
| 貸室収入         |   | 駐車場収入     |   |  |            |
| (4,224,000円) | + | 504,000円) | = |  | 4,728,000円 |

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（ファミリー向けの賃貸マンション）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、維持管理の状態、周辺の利用状況、立地条件等を勘案の上、粗利回りを9.0%と決定した。

エ その他補正：特になし。

### 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（積算価格と収益価格を3：7のウェイトで考慮）して調整後の価格を求めた。次に、各物件の積算価格の構成比で案分して、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下記のとおり求めた。

| 番号        | 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 構成比<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | その他の控除<br>減価 (円)<br>エ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|-----------|--------------------|----------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| 1         | 61,940,000         | 0.464    | 0.80            | 0                     | 22,990,000              |
| 2         |                    | 0.536    | 0.80            | 0                     | 26,560,000              |
| 一括価格 (合計) |                    |          |                 |                       | 49,550,000              |

ア 調整後の合計価格

$$\begin{array}{ccc} \text{積算価格} & & \text{収益価格} \\ (83,910,000\text{円} \times 30\%) & + & (52,530,000\text{円} \times 70\%) = 61,940,000\text{円} \end{array}$$

イ 構成比：1 (2) ②エの比率を採用。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価：必要なし。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 : 名古屋千種－26  
所 在 : 名古屋市千種区丸山町2丁目63番3外  
価 格 : 393,000円/㎡  
位 置 : 地下鉄東山線「池下」駅の南方道路距離約750m  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 229㎡  
供給処理施設 : 水道、下水、ガス  
接 面 街 路 : 南西側5.5m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ東斜面の既成住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上

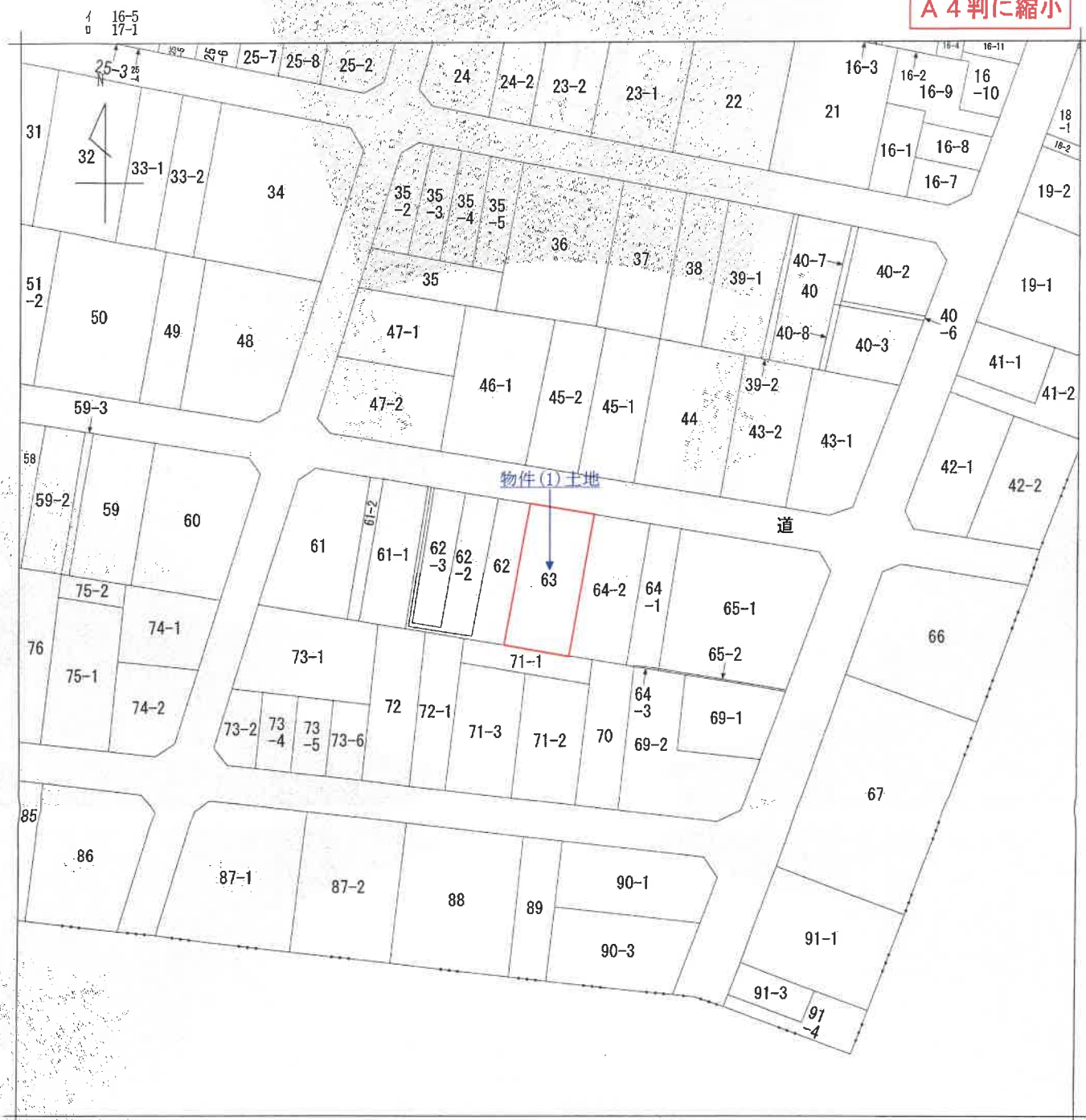
# 位置図



## 付近案内図



A 4 判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出  
山添町2丁目

|       |       |               |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|---------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 名古屋市千種区山添町二丁目 |  |           |           | 地番 | 63番      |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分          |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |               |  |           | 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。

令和7年12月3日  
名古屋法務局

請求番号：30-1  
(1/1)

登記官

登記年月日：平成2年10月9日

令和7年12月3日 名古屋支務局

登記簿

請求番号：30-2

1356045

各階平面図

63番

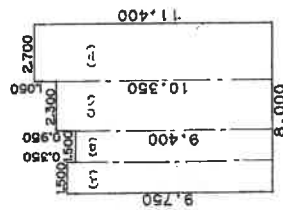
家屋番号

建物図面

名古屋市中村区山崎町二丁目63番地

建物の所在

1-3 階  
(各階同型)

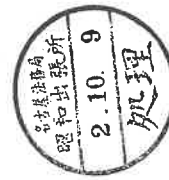
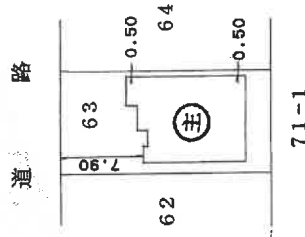


面積計算

1-3 階床面積  
(イ) 9.750 X 1.500  
(ロ) 9.400 X 1.500  
(ハ) 10.350 X 2.300  
(ニ) 11.400 X 2.700

= 14.6250000  
= 14.1000000  
= 23.8050000  
= 30.7800000  
= 83.3100000 m<sup>2</sup>  
83.31 m<sup>2</sup>

TOTAL  
床面積



(会員専用)

作製者

(平成2年10月2日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小



道 路

63

物件(1)土地

62

64-2

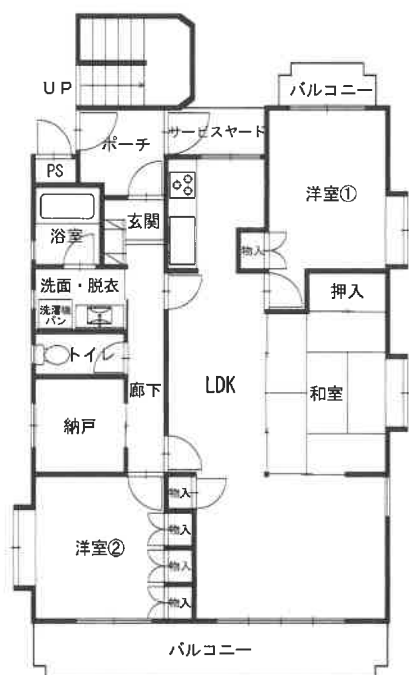
物件(2)建物

71-1

# 建物間取図(概略)



101号室



【1階】

201号室



【2階】

301号室



【3階】



写真撮影 1



写真撮影 2