

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1日

名古屋地方裁判所民事第2部

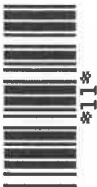
裁判所書記官 小久保 由希江

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

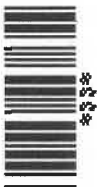
入札期間	令和 7年 7月16日から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月30日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月20日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、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 7年 7月 1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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	54,290,000 43,432,000	一括	10,858,000	901,202	193,114
1	19,440,000				
2	34,850,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市昭和区川名本町五丁目 | | |
| | 地 番 | 4 3 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 3 3 . 0 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市昭和区川名本町五丁目 4 3 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 1 | | |
| | 種 類 | デイサービスセンター・診療所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺二階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 5 . 2 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 8 3 . 9 9 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | デイサービスセンター | | |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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】

・別紙土地建物配置図(概略)のうち駐車場部分は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

・本件所有者が占有している。

【物件番号2】

・1階部分を有限会社ソルティール・ジャパンが占有している。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。

・その余の部分を本件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

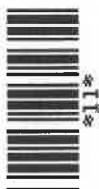
なし

《 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。

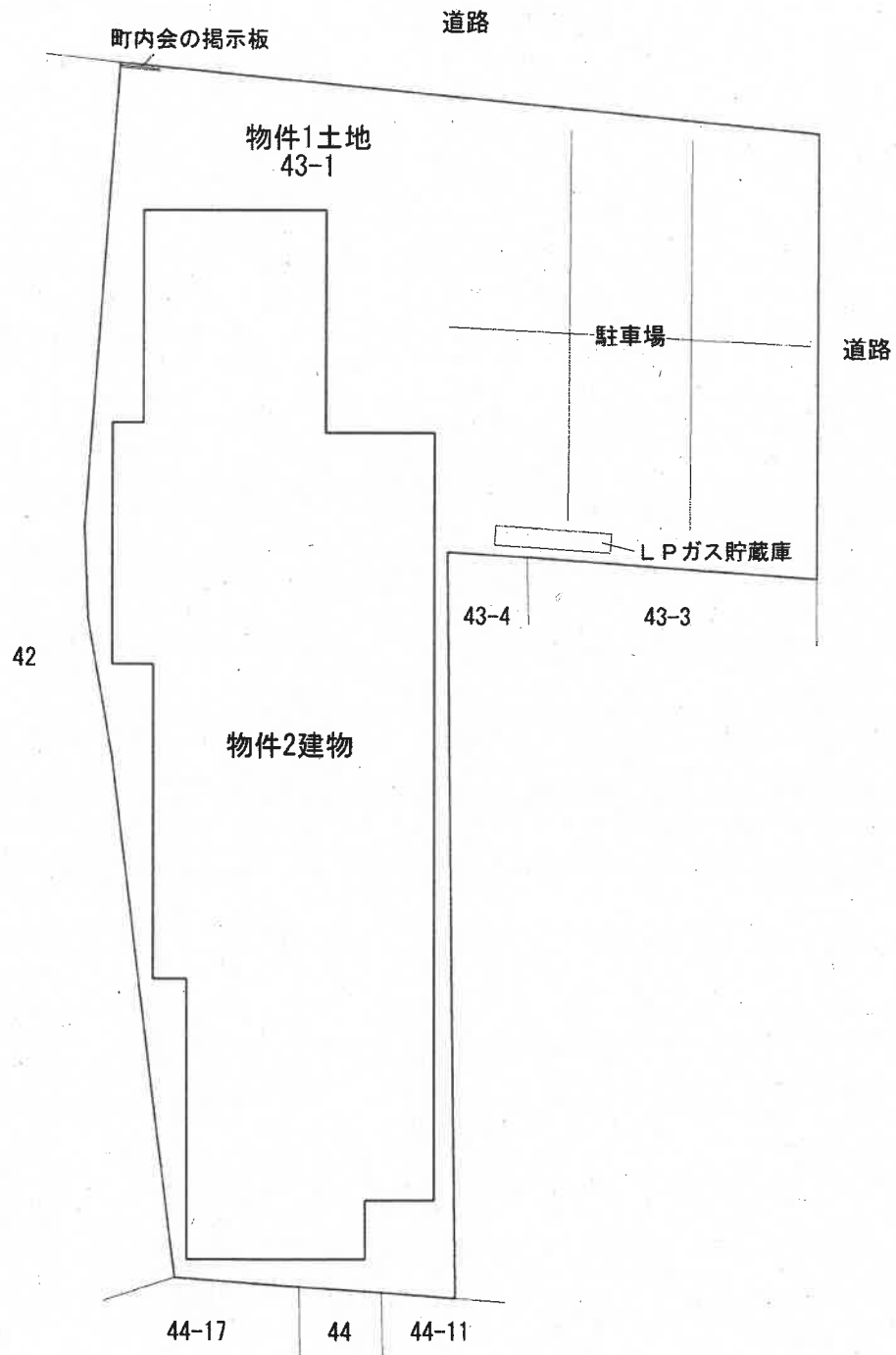


物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市昭和区川名本町五丁目 | | |
| | 地 番 | 43番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 333.05平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市昭和区川名本町五丁目 43番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 43番1 | | |
| | 種 類 | デイサービスセンター・診療所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺二階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 155.22平方メートル | |
| | | 2階 | 183.99平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | デイサービスセンター | | |



土地建物配置図（概略）



令和 6 年(7)第 323 号

令和 7 年 1 月 28 日受理

令和 7 年 3 月 21 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市昭和区川名本町五丁目 | |
| | 地 番 | 43番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 333.05平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市昭和区川名本町五丁目 43番地1 | |
| | 家屋 番号 | 43番1 | |
| | 種 類 | デイサービスセンター・診療所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺二階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 155.22平方メートル |
| | | 2階 | 183.99平方メートル |

(土地・建物用)

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() □()				
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 ■土地建物配置図(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有し、有限会社ソルティール・ジャパンが駐車場として占有している ■「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	物件1土地南側にLPガス貯蔵庫が設置されており、物件1土地北西側に町内会の掲示板が存在する。				
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：デイサービスセンター □構造： □床面積：				
物件目録にない附属建物	■ない { 種類： □ある { 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を空き家及び児童デイサービスセンター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	物件2建物1階は有限会社ソルティール・ジャパンが児童デイサービスセンターとして利用しており、物件2建物2階は債務者兼所有者が空き家の状態で占有していると認めた。				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 ■土地建物配置図(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1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 駐車場	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社ソルティール・ジャパン	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐)の陳述／■提示文書(昭和区川名本町入居に伴う契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和5年5月22日	
最初の契約等	契約日	令和5年6月1日	
	期間	令和5年6月1日から ☒ 令和7年5月31日まで2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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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100,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金200,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記の賃料には物件2建物1階の児童デイサービスの賃料を含む。 なお、駐車場の区画は定められておらず、車両2台まで駐車場の空きスペースに駐車できるとのことである。	
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	

(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 ☒ 物件2建物1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社ソルティール・ジャパン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 児童デイサービス	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐)の陳述／■提示文書(昭和区川名本町入居に伴う契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和5年5月22日	
最初の契約等	契約日	令和5年6月1日	
	期間	令和5年6月1日から ☒ 令和7年5月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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100,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金200,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記の賃料には駐車場2台分を含む	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 有限会社ソルティー・ジャパン代表者 A	1 私は、債務者兼所有者の前代表者です。なお、関連法人で運営している老人福祉施設及び児童支援施設等の運営責任者です。 2 物件2建物の1階で、有限会社ソルティー・ジャパンという法人が「すてら」という名称で、児童支援のためのデイサービスを運営しています。 3 2階は、高齢者向けのデイサービスを運営していましたが、令和6年7月に移転したので、現在は運営していませんので2階は使用していません。 4 債務者兼所有者と有限会社ソルティー・ジャパンとは1階部分の利用について賃貸借契約を締結しており、賃料は駐車場2台分を含めて月間10万円です。 車両2台の駐車区画は定めていませんので、物件1土地の駐車スペースの開いている場所に2台まで駐車できるようにしています。 5 物件2建物2階は、高齢者向けデイサービスとして利用していたときは、債務者兼所有者と高齢者向けデイサービス運営会社と賃貸借契約を締結していましたが、現在は、契約は解除されました。 なお、契約解除に係る書面等はありません。 物件2建物2階には、高齢者向けデイサービスで使用していたテーブル等の動産類が置いてありますが搬出する予定です。 6 物件2建物にはデイサービスの運営開始時から診療所は設置していません。 前所有者が診療所を設置して運営していたと思いますので診療所が登記されたままの状況だと思います。 7 物件2建物で運営している児童支援デイサービスも、5月頃の移転を検討していますが、移転先が見つからないので対応に苦慮しています。
■ 物件2建物1階児童支援デイサービス施設長	1 物件2建物の1階で、児童支援デイサービスを運営しています。 2 私が、児童支援デイサービス施設の責任者です。 3 物件2建物1階は児童支援デイサービスのスペースで利用していま

(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 (当事者との関係)	陳述内容等
	すが、物件2建物1階北側の相談室1及び相談室2は、物置として使用しています。 4 物件2建物2階は、従前、運営していた高齢者向けのデイサービス事業で使用していましたが、今は空き家の状態で、高齢者向けデイサービスの運営事業者が使用していた動産類が残置されているだけです。 5 2階を使用していませんので、現在、エレベーターは、ほとんど使用しませんが稼働しています。 6 物件2建物に雨漏り等の不具合はありませんが、大雨が降ると1階相談室3の東側の床下から水が溢れ出るようなことがあります。原因は不明ですが、雨量によっては、床に敷いてあるカーペットがかなり濡れることがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1土地及び物件2建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地の地形は不整形でL字の形状となっており、物件1土地北側及び東側の道路と接している(土地建物配置図(概略)参照)。物件1土地と北側で接している部分は、ほぼ等高に接しているが、東側で接している道路は、北側から南側に下った状況となっている。
- 3 物件1土地の西側隣地(地番42番)、南東側隣地(43番3及び43番4)、南側隣地(地番44番11)との境界標等は見当たらなかったが、ブロック塀及びフェンスで区画されていることから、境界は確認できる状況にあると思料される。なお、物件1土地と南側隣地(地番44番及び地番44番17)の境界は、敷地に立ち入ることができなかつたので、境界標等は確認できなかつたが、東側道路上から見たところ、境界上と思われる部分はフェンスで区画されているのが見受けられた。物件1土地の西側隣地(地番42番)との境界上にあるブロック塀の一部が崩落して物件1土地西側に倒れかかっている状況が見受けられた。
- 4 物件1土地北西側に町内会の掲示板が存在している。
- 5 物件2建物の1階は児童デイサービスの施設として利用されており、勤務している職員の事務室が存在する。物件2建物1階の北側相談室1及び相談室2は使用されておらず、動産類が残置されている。物件2建物の1階相談室3東側の床面から水が溢れるとのことで確認したところ、原因は不明であるが、カーペットの一部が汚損した状況が見受けられた。
- 6 従前、物件2建物2階は高齢者向けデイサービスの施設として利用されていたとのことであるが、現在、施設は利用されておらず空き家の状態であった。2階はデイサービスで利用されていたときのテーブル、椅子等の動産類が搬出されずに多数残置され、厨房には調理器具等が置かれており、休憩室(和室)にはベッド及び寝具等が置かれていた。動産の処分が必要になった場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。関係人の陳述等及び上記状況から、物件2建物2階部分は、債務者兼所有者がテーブル等の動産類を残置して空き家の状態で占有していると判断した。なお、関係人の陳述等記載のとおり診療所は存在しなかつた。
- 7 物件2建物の各部屋の壁のクロスは経年劣化程度の汚損及び損傷等が見受けられ、また、屋上は防水塗装が必要な状況であると見受けられ、買受人が物件2建物を使用収益するためには、改修工事等が必要になる場合があると思料される。
- 8 占有関係は2枚目乃至4枚目記載のとおりである。

(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
R7年 1月30日(木) 9:10 — 9:20	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R7年 1月30日(木) 12:00 — 12:40	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査(児童デイサービス施設長立会)
R7年 1月31日(金) 16:30 — 16:35	当庁(電話)	現況調査実施期日通知(A)
R7年 2月21日(金) 9:40 — 11:00	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、児童デイサービス施設長立会
R7年 2月21日(金) 15:30 — 15:40	名古屋法務局	公図・地積測量図・建物図面取得
R7年 3月11日(火) 16:30 — 17:00	債務者兼所有者事務所(名古屋市南区赤坪町)	占有状況(賃貸借状況)等調査(A)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

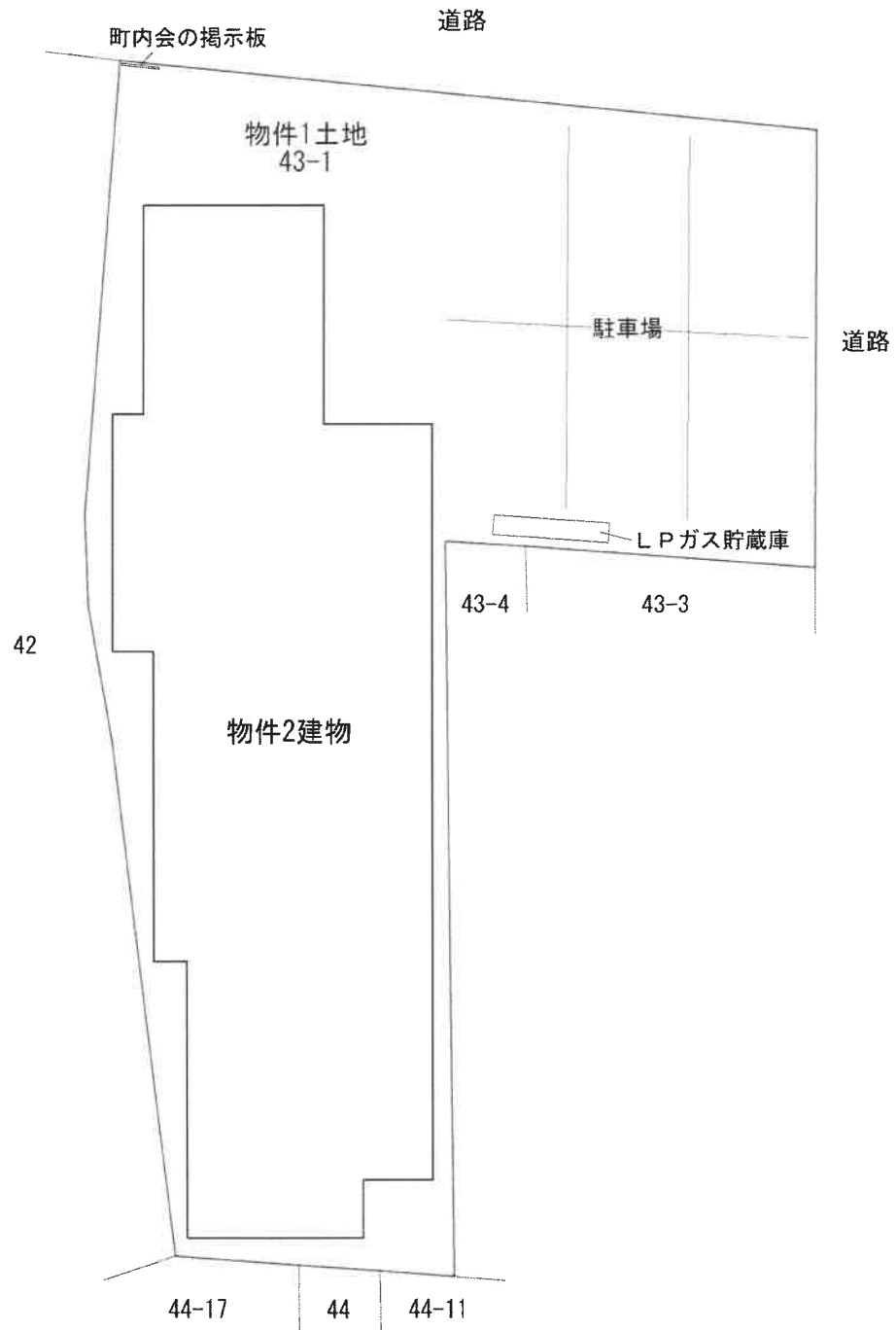
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

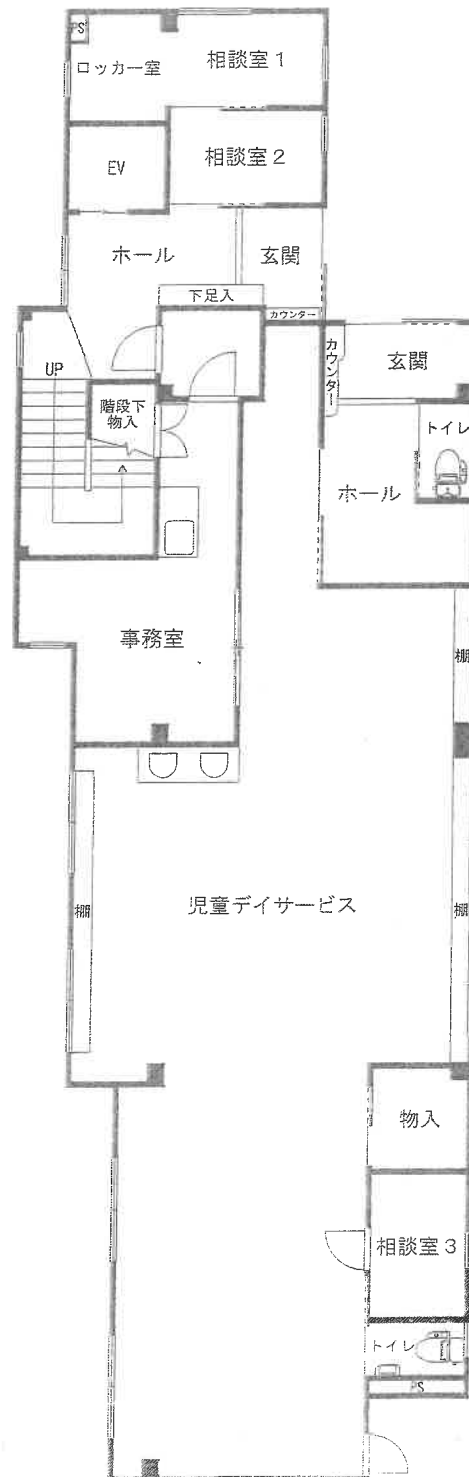
☐ 令和 年 月 日

目的物件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。

土地建物配置図（概略）

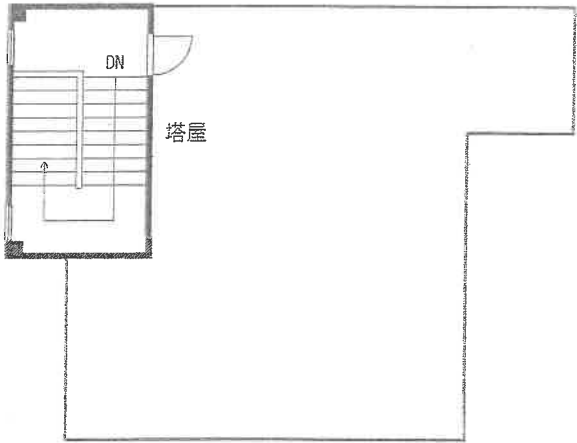
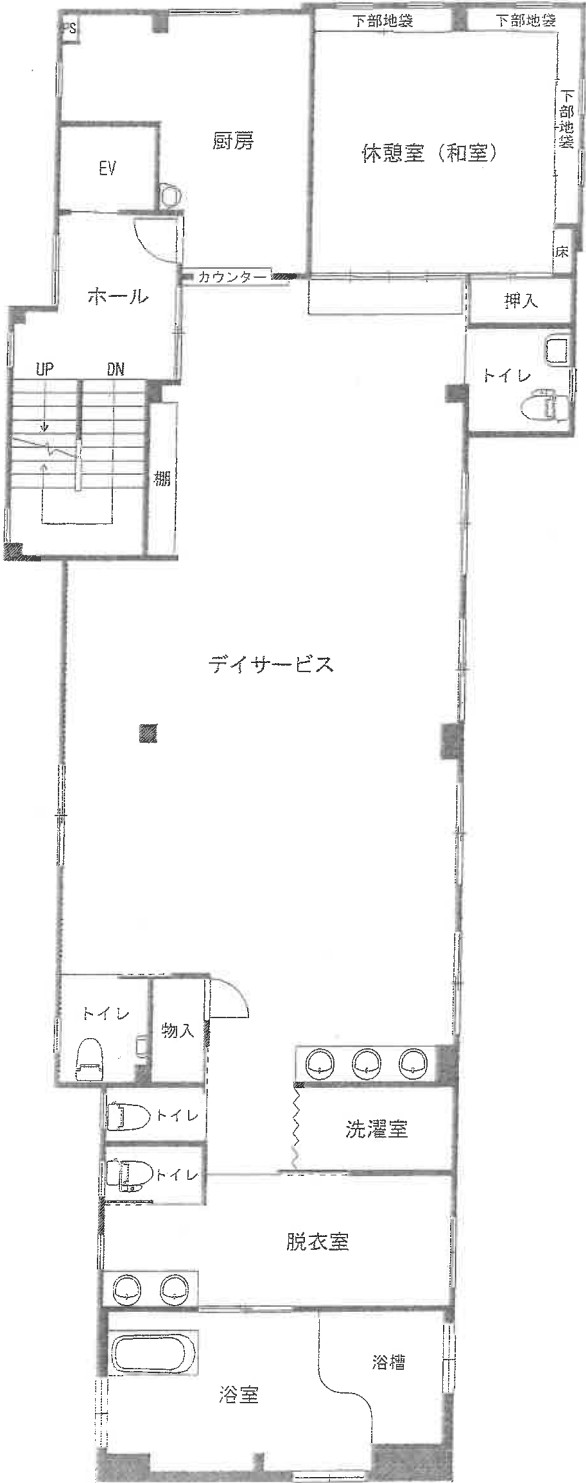


建物間取図（概略）



1 階

建物間取図（概略）



屋上

2階

(物件2建物)

①



町内会掲示板

屋外の状況

(物件2建物)

②



倒れかかっている塀

屋外の状況

(12 枚目)

③



屋内の状況（1階 児童デイサービス）

④



屋内の状況（1階 物入・相談室 3・トイレ）

⑤



雨水が溢れたことによると思われるカーペットの汚損跡

屋内の状況（1階 相談室3）

⑥



屋内の状況（2階 デイサービス）

（14 枚目）

⑦



屋内の状況（2階 休憩室（和室））

⑧



屋内の状況（2階 厨房）

令和6年（ケ）第 3 2 3 号
令和7年 1月 3 1日 受 理
令和7年 2月 2 1日 現 地 調 査
令和7年 4月 3 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
成田 晃浩

第1 評価額

一括価格			
金 54,290,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	19,440,000	円
物件2(建物)	金	34,850,000	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	名古屋市昭和区川名本町五丁目 4 3 番 1 宅地 3 3 3 . 0 5 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市昭和区川名本町五丁目 4 3 番地 1 4 3 番 1 デイサービスセンター・診療所 鉄骨造スレート葺二階建 1 階 1 5 5 . 2 2 平方メートル 2 階 1 8 3 . 9 9 平方メートル	特記事項記載のと おり
番号	特 記 事 項		
2	種類の現況は、デイサービスセンターとなっている。		

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「川名」駅 西方 道路距離約290m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅、店舗兼住宅等が建ち並ぶ飯田街道沿いの住宅地域。	
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% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画 地 条 件	地積 333.05㎡ 間口 約17.0m、 奥行 約28.6m 形状 不整形	
接面道路の状況	北側幅員約9.0mの舗装県道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面するほか、東側幅員約1.8m～約2.0mの舗装市道（建築基準法42条2項の道路、セットバック必要。）に±0m～約0.8m高く接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件2建物の敷地、駐車場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 あり ガス配管 引込可（特記事項のとおり） 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	有害物質使用特定施設の届出はなく、過去の住宅地図によれば、昭和45年は一般住宅と店舗、平成13年は一般住宅であったと推定される。また、閉鎖土地登記簿謄本の地歴、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	

特 記 事 項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※ 水防法に基づく浸水想定区域の指定はない。浸水履歴は、浸水実績図の平成12年9月（東海豪雨）等に、目的物件の位置が含まれている。 ※ 都市ガスの本管が東側道路に埋設されているが、目的物件はL Pガスを使用しているため、ガス配管の引き込みをしていない。 ※ 物件1土地の東部分の駐車場に、L Pガス貯蔵庫が設置されている。 ※ 物件1土地の北西端にあるコンクリート製のフェンスが、傾いて倒れかかっている。 ※ 物件1土地の北西端に、町内会の掲示板が設置されている。町内会長に確認したところ、不都合があれば撤去は可能とのことである。 ※ 隣地（43番3、43番4）の庭木の枝が越境してきている。
---------	--

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16年4月21日新築 経過年数 約 21年 経済的残存耐用年数 約 9年
仕 様	構 造 鉄骨造二階建 屋 根 スレート葺 外 壁 タイル貼、吹付タイル等 内 壁 ビニールクロス、砂壁、プラスターボード、 羽目板腰壁、タイル貼等 天 井 ジプトン、ビニールクロス、目透天井、バスリブ等 床 タイルカーペット、カーペット、タイル貼、畳、 塩ビシート、コンクリート金コテ仕上等 設 備 電気、給排水ガス設備等 そ の 他 LPガス
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。
現況用途等	現況用途 デイサービスセンター 間 取 り 附属資料「建物間取図（概略）」参照
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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 1階の児童デイサービスの壁は、ポスターや絵、書道の半紙が多数貼られている。また、ビニールクロスの剥がれが所々あり、南側の壁に1ヶ所小さな穴が空いているなど、全体的に汚れや傷みが見られる。

※ 1階の児童デイサービスにある洗面カウンターは、傷みが目立つ。

※ 1階の事務室の引き違い扉には、開閉する際に付いた引っ掻き傷が見られる。

※ 1階の相談室3と物入の扉には、ポスターなどを貼った跡が見られる。

※ 1階の相談室3は、入口の扉の締まりが悪い。

※ 児童デイサービスの職員の陳述によれば、1階の相談室3の窓枠下あたりのカーペットが、大雨が降ると原因はわからないが濡れた状態になるとのことである。

※ 児童デイサービスの職員の陳述によれば、2階は、高齢者向けデイサービスとして利用していたが、現在は別の場所に移転したため、使用していないとのことである。

※ 2階は、全体的に保守管理の状態が良好であるが、厨房については、使用に伴う傷みや汚れが認められる。

※ 2階の休憩室（和室）は、床の間、床柱、飾り柱、付け鴨居、廻り縁、障子などが造作されており、和室本来の格式を備えている。

※ 屋上は、洗濯物干し場として利用されている。平面部は、傷みが見られることから、防水工事が必要である。

※ 外壁や屋根は、目立った損傷は確認できなかったが、経年劣化による汚れや退色が見られる。

※ 名古屋市住宅都市局建築指導部建築審査課に確認したところ、物件2建物は、確認済証、検査済証の交付を受けている。

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	259,000	0.87	333.05	0.90	67,540,000

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(基準地価格等からの規準)

地価調査 昭和(県)ー6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $332,000 \text{ 円/㎡} \times 102.9 / 100 \times 100 / 109 \times 100 / 121 = 259,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：基準地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：方位南向1.09等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地1.01×形状0.93×規模0.95×セットバック減価0.97=0.87

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	196,000	339.21	0.26	17,290,000

ウ 現価率：

・現価率＝〔残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数9年／(経済的残存耐用年数9年＋経過年数21年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.26

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	67,540,000	0.55	法定地上権	37,150,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	市場性修正	積算価格 (円)	構成比 (端数調整)
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	エ
1	67,540,000	－ 37,150,000	0.80	24,310,000	0.358
2	17,290,000	＋ 37,150,000	0.80	43,550,000	0.642
合計				67,860,000	1.000

ウ 市場性修正：建物の用途が特殊で汎用性が低いことから、需要が弱く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。

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）

近傍の収益物件の賃料を参考にして、目的物件の各階の想定賃料を査定し、これを基に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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
8,412,000	1.00	0.180	1.00	46,730,000

ア 総収益：地下鉄鶴舞線川名駅、御器所駅を最寄り駅とする収益物件の賃料から、下記のとおり査定した。

階	賃貸面積	地域の標準単価	想定賃料
1階	155.22㎡	2,500円／㎡	388,000円
2階	183.99㎡	1,700円／㎡	313,000円
月額合計			701,000円
年額（総収益）			8,412,000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（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、建物の用途・汎用性、築年数、入居状況、立地条件等を勘案の上、粗利回りを18.0%と決定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

求められた積算価格と収益価格に乖離が見られるため再検証する。積算価格は、費用性の観点に着目して求めており、豊富な資料を基に規範性が高い価格が得られた。収益価格は、収益性に着目した理論的な価格であるが、本件では、建物の用途が特殊なため、安定的な賃貸経営を実現できるかどうか、不確定要素を有する。

よって、相対的に信頼性が高いと判断される積算価格を重視し、収益価格を参考に留め調整後の価格を求めた。

これに、各物件の積算価格の構成比で案分をし、競売市場修正を施して評価額を判定した。

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 (敷金等) (円) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウーエ
1	67,860,000	0.358	0.8	—	19,440,000
2		0.642	0.8	—	34,850,000
一括価格（合計）					54,290,000

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

基準地価格 (昭和(県)ー6)

所 在：名古屋市昭和区川名本町2丁目52番

価 格：332,000円/㎡

位 置：地下鉄鶴舞線「御器所」駅の東方道路距離約500mに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側6.3m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%；容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

以 上

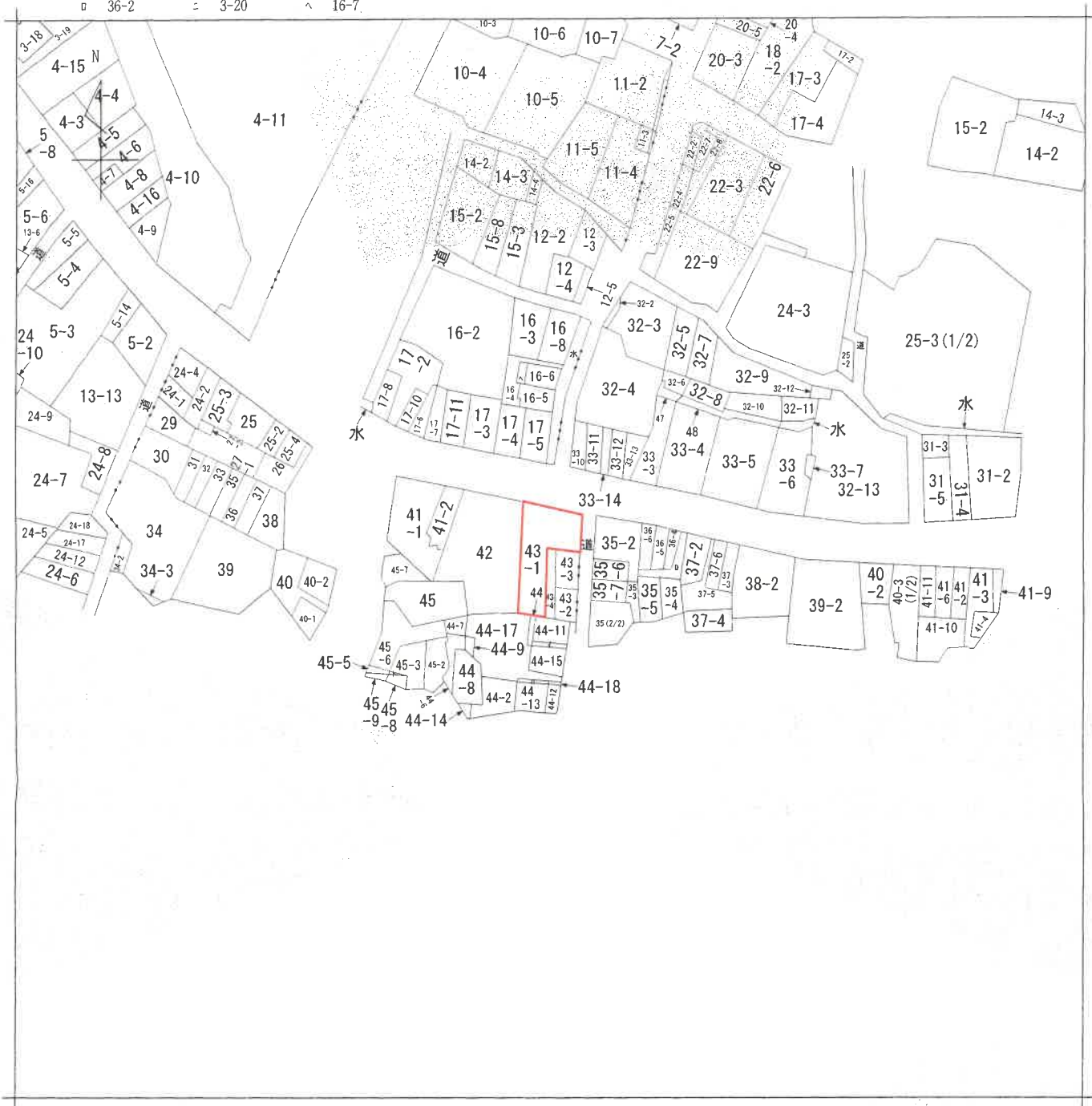


地理院地図

GSI Maps



イ 44-16 ハ 44-19 ホ 13-7 ト 45-4
 ロ 36-2 ニ 3-20 ヘ 16-7



(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。



A 川名本町 5
 B 川名本町 5
 C 川名本町 5
 D 川名本町 4
 つづく

請求部分	所在地 名古屋市昭和区川名本町五丁目				地番 43番1			
出力尺 縮	1/1200	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	昭和47年12月15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。

(名古屋法務局管轄)

令和6年10月29日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49813

登記官

(1/2)

A 4 判に縮小

E 川名本町 4
丁目
F 川名本町 6
丁目
G 川名本町 6
丁目
H 川名本町 6
丁目
I 川名本町 6
丁目

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2月17日 名古屋法務局

名古屋法務局

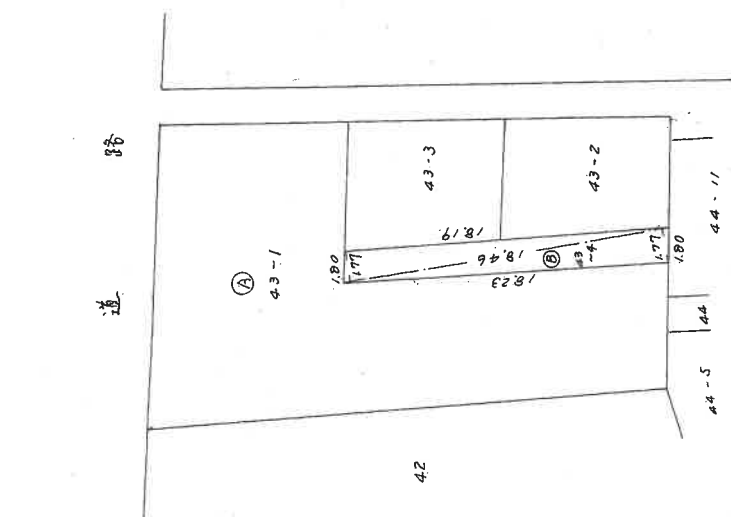
請求番号：20-1

（名）古屋土地家屋調査士会（紙用）

131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

地番	43-14
----	-------

土地の所在



③ 43-4

$$\begin{array}{r} 18.46 \times 1.77 = 32.6742 \\ 18.46 \times 1.77 = 32.6742 \\ \hline \text{合 計} \quad 65.3484 \\ \hline \frac{1}{2} \quad 32.6742 \end{array}$$

④ 43 - 1

$$365.73 - 32.6742 = 333.0558$$

縮尺 $\frac{1}{300}$

會員專用

昭和五^五年九月廿^二日

作者

人請申

52-9-24

登記年月日：平成16年4月27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。
(名古屋法務局書轄)
令和6年10月29日 東京法務局港出張所

登記官

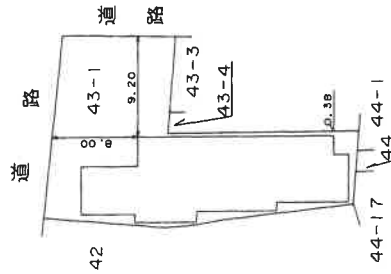
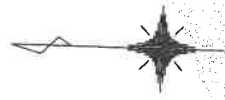
1105736

各階平面図

家屋番号 43番1

建築物図面

建築物の所在 名古屋市昭和区川本町五丁目43番地1



(会員専用)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(1/2)

地図整理番号：M49815

A4判に縮小

登記年月日：平成16年4月27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)

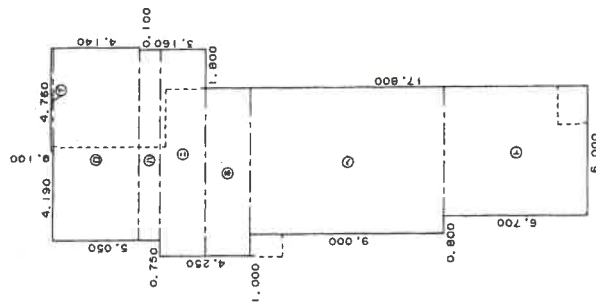
令和6年10月29日

東京法務局港出張所

登記官

1105737 各階平面図

2 階



求 積 表

①	0.100 x 4.760	0.476000
②	4.040 x 8.950	36.158000
③	1.010 x 8.850	8.938500
④	2.150 x 9.600	20.640000
⑤	2.100 x 7.800	16.380000
⑥	9.000 x 6.800	61.200000
⑦	6.700 x 6.000	40.200000

合 計 183.992500
床面積 183.99 m²

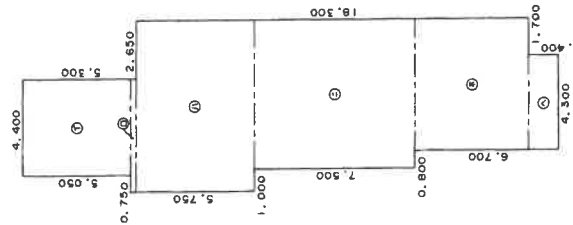
各階平面図

家屋番号 43番1

建物の所在

名古屋市中昭和区川名本町五丁目43番地1

1 階



求 積 表

①	5.050 x 4.400	22.220000
②	0.250 x 5.150	1.287500
③	5.500 x 7.800	42.900000
④	7.500 x 6.800	51.000000
⑤	5.300 x 6.800	31.800000
⑥	1.400 x 4.300	6.020000

合 計 155.227500
床面積 155.22 m²

名古屋法務局
昭和出張所
16.4.27

(会員専用)

作製者

(平成16年4月22日作製)

縮尺

1/250

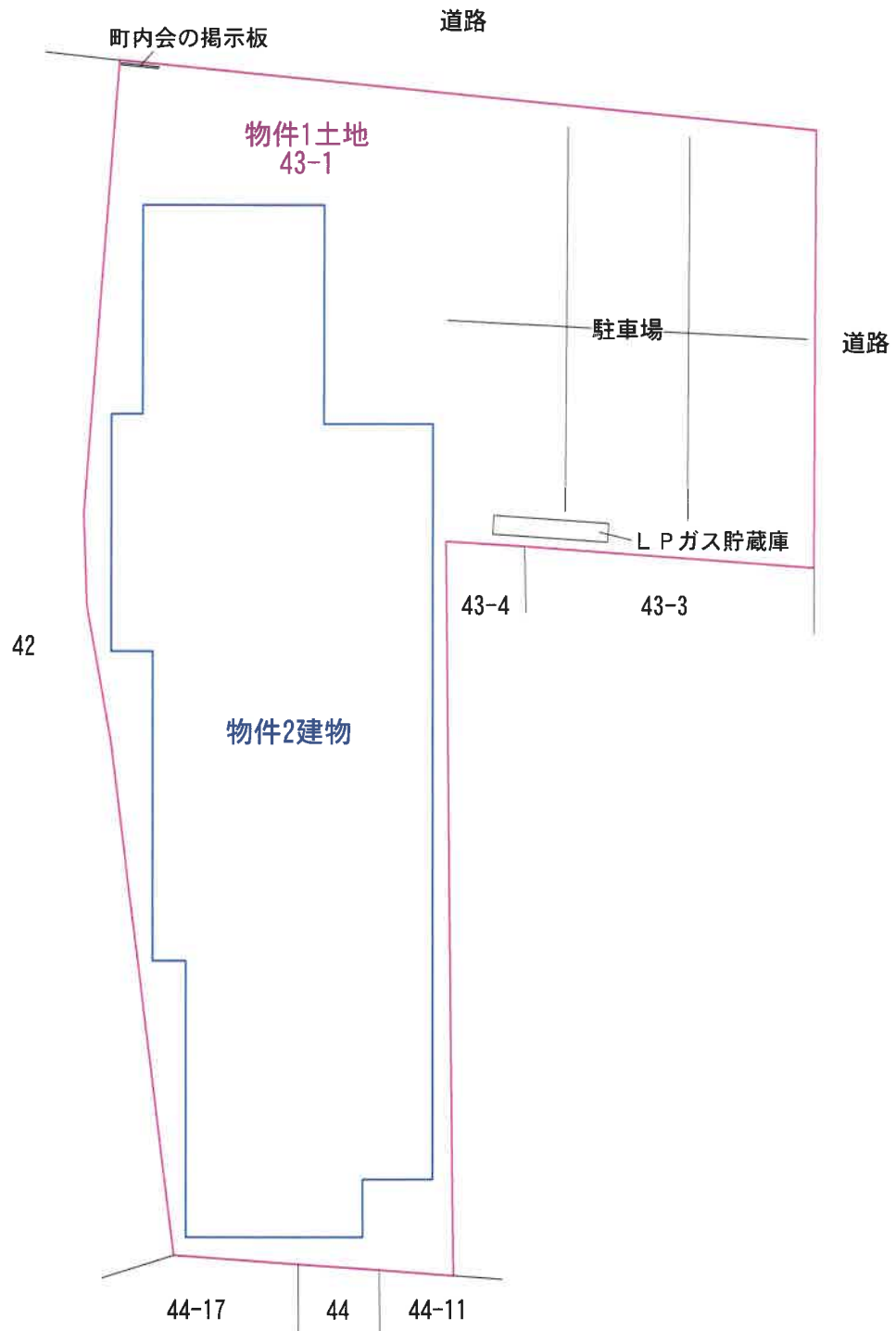
申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

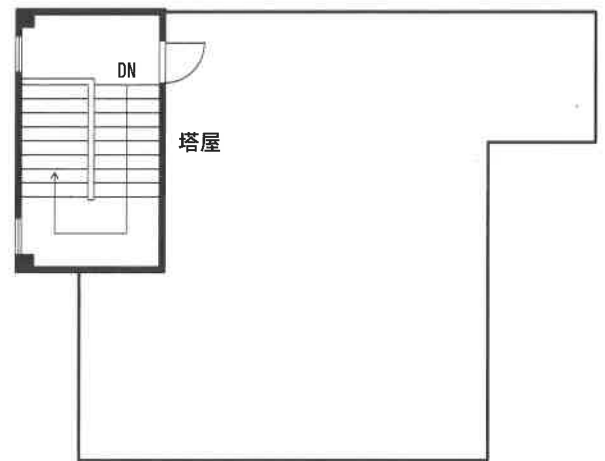
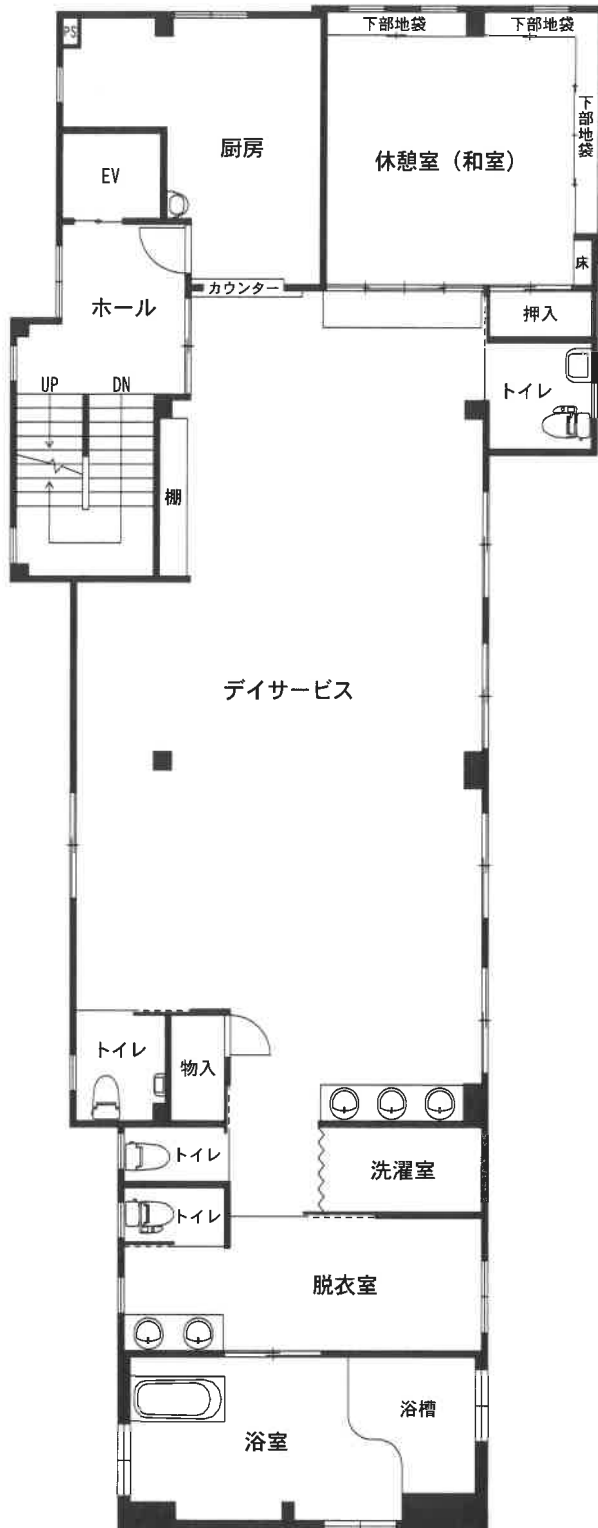
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



屋上

2 階

