

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16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10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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10月29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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16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)
1~3	197,660,000 158,128,000	一括	39,532,000	2,221,714	476,082
1	36,260,000				
2	27,740,000				
3	133,660,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区当知四丁目 |
| | 地 番 | 105番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 758.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区当知四丁目 |
| | 地 番 | 106番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 579.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市港区当知四丁目 106番地、105番地2 |
| | 家屋 番号 | 106番 |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 230.39平方メートル |
| | | 2階 238.36平方メートル |
| | | 3階 238.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25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1～3】

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

【物件番号3】

賃借権

範 囲 2階北側の部屋 (2B号室)

賃借人 株式会社 a g i r

期 限 令和9年5月31日まで

賃 料 月額26万8600円

保証金 99万4800円 (49万7400円償却)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

別紙占有者目録1記載のとおり

【物件番号3】

別紙占有者目録2記載のとおり

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 | 名古屋市港区当知四丁目 |
| | 地 番 | 105番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 758.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区当知四丁目 |
| | 地 番 | 106番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 579.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市港区当知四丁目 106番地、105番地2 |
| | 家屋 番号 | 106番 |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 230.39平方メートル |
| | | 2階 238.36平方メートル |
| | | 3階 238.36平方メートル |



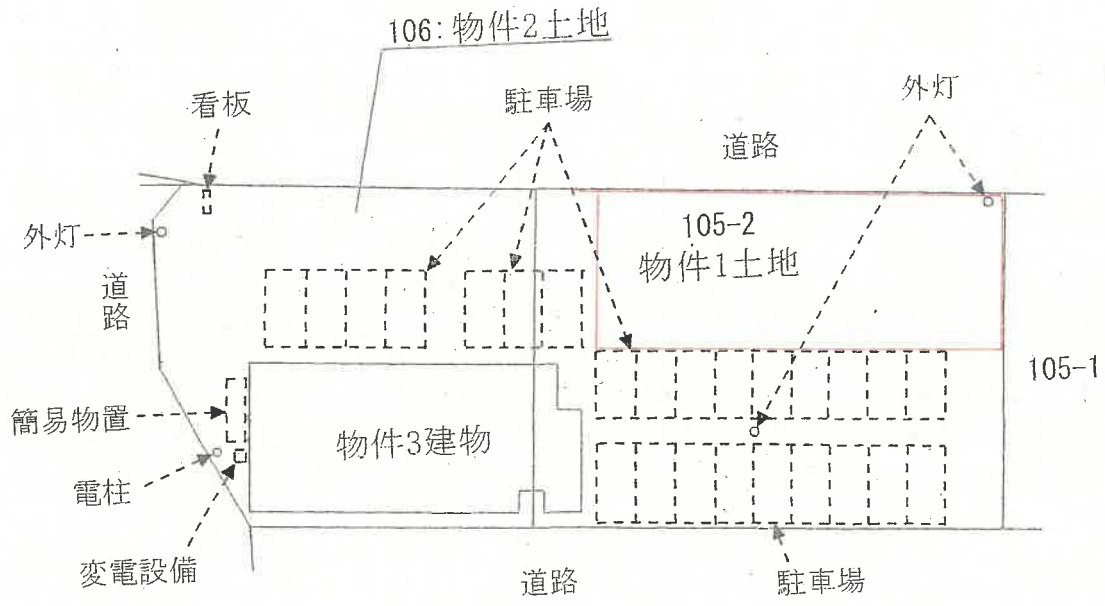
占有者目録1

物件 番号	範囲	占有者	備考
1	別紙土地建物位置関係図（概略）の南側駐車場のうち東側から1番目及び2番目	株式会社 a g i r	同社の賃借権は対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物位置関係図（概略）の南側駐車場のうち東側から4番目及び5番目	株式会社ハート	同社の賃借権は対抗要件を有していない。
1	別紙土地建物位置関係図（概略）の南側駐車場のうち東側から3番目及び6番目から9番目	本件共有者ら	
1	別紙土地建物位置関係図（概略）のうち次の部分を除く部分 ・南側駐車場部分 ・赤色で囲った部分	株式会社ローソン	同社の賃借権は対抗要件を有していない。
2	全部	株式会社ローソン	同社の賃借権は対抗要件を有していない。

占有者目録 2

物件 番号	範囲	占有者	備考
3	1 階	株式会社 ローソン	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。
3	2 階南側の部屋 (2 A 号室)	株式会社 ハート	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。
3	屋上	楽天モバイル 株式会社	同社の賃借権は対抗要件を有していない。
3	上記及び 2 階北側 の部屋 (2 B 号 室) 以外の部分	本件共有者ら	

土地建物位置関係図 (概略)



令和 7 年(ケ)第 10 号

令和 7 年 3 月 19 日受理

令和 7 年 4 月 28 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 | 名古屋市港区当知四丁目 |
| | 地 番 | 105番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 758.73平方メートル |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区当知四丁目 |
| | 地 番 | 106番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 579.00平方メートル |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| 3 | 所 在 | 名古屋市港区当知四丁目 106番地、105番地2 |
| | 家屋 番号 | 106番 |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 230.39平方メートル |
| | | 2階 238.36平方メートル |
| | | 3階 238.36平方メートル |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| | 共有者 | 持分3分の1 |

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, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者3名) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者のうち、土地所有者が下記建物を所有しているほか、その余を一部空き駐車場、共用部分として、その他の者がその余を駐車場、簡易物置の設置場所等として使用し、それぞれ占有している。 <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 <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	本土地北西側から南西側には、簡易物置・変電設備・電柱等が設置されている。	
建物	物件3	
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者3名) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 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事務所・店舗等として使用し、占有している。 <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 <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「T.TORIYAMAビル」	
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 <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 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	駐車区画(駐車場東側 から1番目) ----- (株)agir	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・6・1 ----- 自R 5・6・1 至R 7・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	①物件1土地南側全9 区画の駐車場の1区画 ②賃料は室料に込み
1	駐車区画(駐車場東側 から2番目) ----- (株)agir	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・6・1 ----- 自R 5・6・1 至R 7・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	同上
1	駐車区画(駐車場東側 から3番目) ----- (空地)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	物件1土地南側全9区 画の駐車場の1区画
1	駐車区画(駐車場東側 から4番目) ----- (株)ハート	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R 5・3・1 ----- 自R 7・3・1 至R 9・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	①物件1土地南側全9 区画の駐車場の1区画 ②賃料は室料に込み ③貸主:遺産管理人
1	駐車区画(駐車場東側 から5番目) ----- (株)ハート	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R 5・3・1 ----- 自R 7・3・1 至R 9・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	同上

※ 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 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	駐車区画(駐車場東側 から6番目) ----- (空地)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	物件1土地南側全9区 画の駐車場の1区画
1	駐車区画(駐車場東側 から7番目) ----- (空地)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	同上
1	駐車区画(駐車場東側 から8番目) ----- (空地)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	同上
1	駐車区画(駐車場東側 から9番目) ----- (空地)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	同上
1 . 2	物件2土地の全部及び 同1土地の一部 ----- (株)ローソン	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29.7.14 ----- 自H29.7.14 至R24.7.13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	①579.00+52 0.05=合計109 9.05平方メートル ②賃料は,建物賃料に 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

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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	1階店舗 (株) ローソン	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・7・14 自H29・7・14 至R24・7・13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 980,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 10,000,000円	消費税別途
3	2階A号室(2階南側) (株) ハート	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 5・3・1 自R 7・3・1 至R 9・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 265,320円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 723,600円	①賃料は消費税込み ②共益費月11,000円 (消費税込み) ③駐車場2台込み ④貸主: 遺産管理人
3	2階B号室(2階北側) (株) a g i r	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・6・1 自R 5・6・1 至R 7・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 268,600円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 994,800円	①消費税・共益費込み ②駐車場2台込み ③償却(保証金)497,400円
3	3階 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	屋上 楽天モバイル(株)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R 1・8・1 自R 6・8・1 至R11・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 100,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	消費税別途
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 73,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
 占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
 貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 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
<p>■ (株) ローソン従業員 (1階占有者)</p>	<p>当社は、物件3建物の店舗部分と物件2土地全部、同1土地の一部を借りて使用しています。</p> <p>お渡しした図面の中の青色部分(物件1土地のその余)は、物件3建物使用者との共用部分となっています。</p> <p>1階店舗に特に不具合はありません。</p> <p>建物等の賃料等の契約内容は、建物賃貸借契約書及び賃料改定に関する覚書のとおりです。</p> <p>開店したのは、平成29年7月14日です。</p>
<p>■ (株) ハート(2A号室占有者)代表者</p>	<p>当社は、物件3建物の2階南側の部屋(呼称「2A号室」)を賃借して事務所として使用しています。</p> <p>2A号室に特に不具合はありません。</p> <p>駐車場は、物件1土地南側の東側から4台目と5台目を借りています。駐車料は賃料込みです。</p> <p>契約内容は、契約書記載のとおりです。</p>
<p>■ (株) agir(2B号室占有者)従業員</p>	<p>当社は、物件3建物2階の北側の部屋(呼称「2B号室」)を賃借して美容室として使用しています。</p> <p>2B号室に特に不具合はありません。</p> <p>駐車場は、物件1土地南側の東から1台目と2台目を借りています。駐車料は賃料込みです。</p> <p>契約内容は、契約書記載のとおりです。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>物件1土地南側にある駐車場は、物件3建物入居者に貸していますが、現在、東側から6～9台目までは空きになっており、また、東から3台目は当社が管理に行ったときに使用していますので、誰にも貸していません。</p>
<p>■ 楽天モバイル(株) (屋上占有者)従業員</p>	<p>物件3建物の屋上は、当社が携帯電話の基地局設備の設置のために賃借しています。当社は、調査には立ち会いませんので、そちらで立入調査は実施してください。</p>

(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

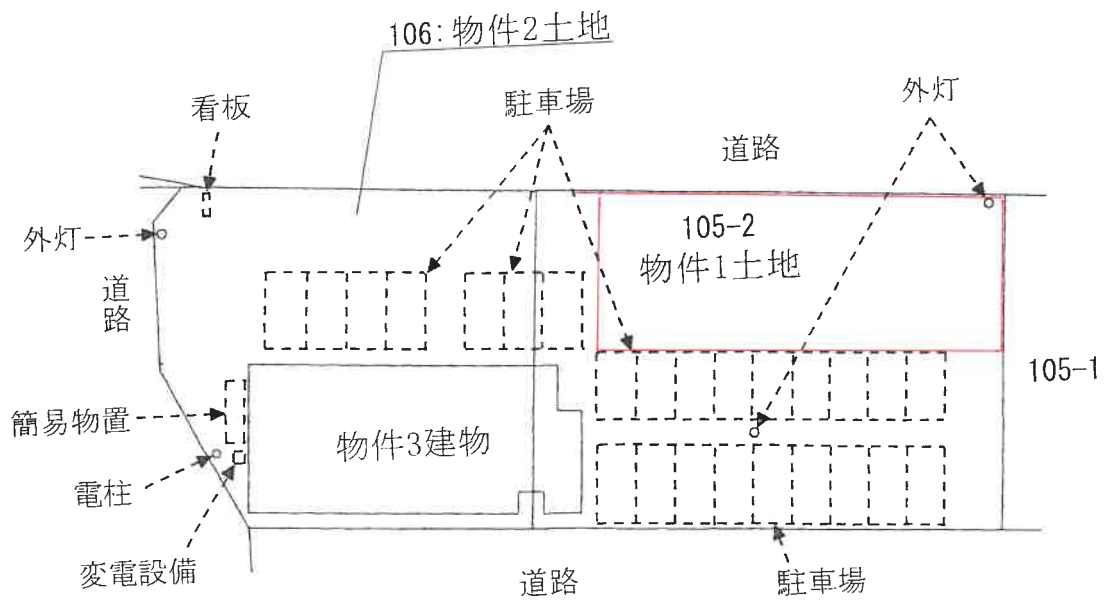
- 1 物件1, 2土地は, 一体で物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。
同敷地及び駐車場は, 北側, 西側及び南側を道路に各面している。
前記敷地及び駐車場の内, 物件1土地南側付近は一段下がった位置にあり, 同3建物使用者の駐車場として使用されており(株)ローソンは除く), 同1土地北東側付近は, 同3建物使用者の共用部分として(添付の土地建物関係図(概略)の赤色で囲った部分), その余を(株)ローソンが店舗駐車場や物置置場等として使用している。
- 2 物件3建物は, 平成29年5月新築の3階建の事務所・店舗である。同建物に経年に比し, 特段の不具合までは見当たらず, その傷み・汚損の程度は概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 3 物件1, 2土地付近に存した杭等の状況, 前面道路や隣地との位置関係等から, 同土地の形状については, 土地建物位置関係図(概略)のとおりのもので認めた。
- 4 物件1, 2土地及び同3建物に係る占有状況については, 本報告書2枚目から5枚目のおりである。
- 5 物件1, 2土地に係る法令上の制限や土壌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6枚目のおりである。

以上

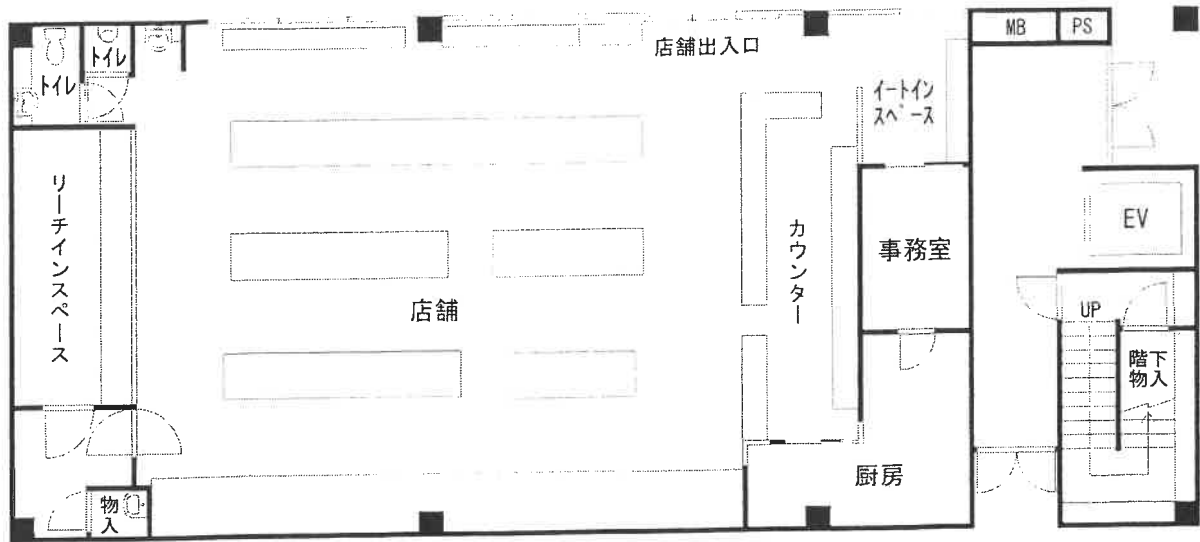
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年4月2日(水) 15:30-15:40	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観)
R7年4月4日(金) 13:40-13:50	港区役所	物件所在地に係る住民票登録事項の閲覧確認
R7年4月7日(月) 13:30-13:40	管理会社所在地	管理会社に対し, 賃貸借契約書写し送付依頼
R7年4月7日(月) 18:30-18:45	物件所在地	占有者らに対し, 立入調査に関する事務連絡文書交付又は差し置き
R7年4月15日(火) 13:00-14:00	物件所在地	駐車場, 2A号室及び2B号室立入調査, 占有者関係者から聴取, 写真撮影, 評価人同行
R7年4月16日(水) 11:00-11:30	物件所在地	1階店舗及び物件1, 2土地立入調査, 占有者関係者から聴取, 写真撮影, 評価人同行
R7年4月17日(木) 15:10-15:20	電話	楽天モバイル(株)従業員から聴取
R7年4月18日(火) 14:00-14:10	電話	管理会社従業員から聴取
R7年4月21日(月) 14:00-14:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年4月21日(月) 20:00-20:30	物件所在地	3階事務所, 屋上, 1階階下物入の立入調査, 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年4月21日(1階階下物入) (立会人を立ち合わせた上) 1階階下物入は施錠されていたので, 技術者に解錠させて立ち入った。 管理会社から借用した合鍵を使用して3階事務所及び屋上の鍵を開錠して, 立ち入った。</p>		

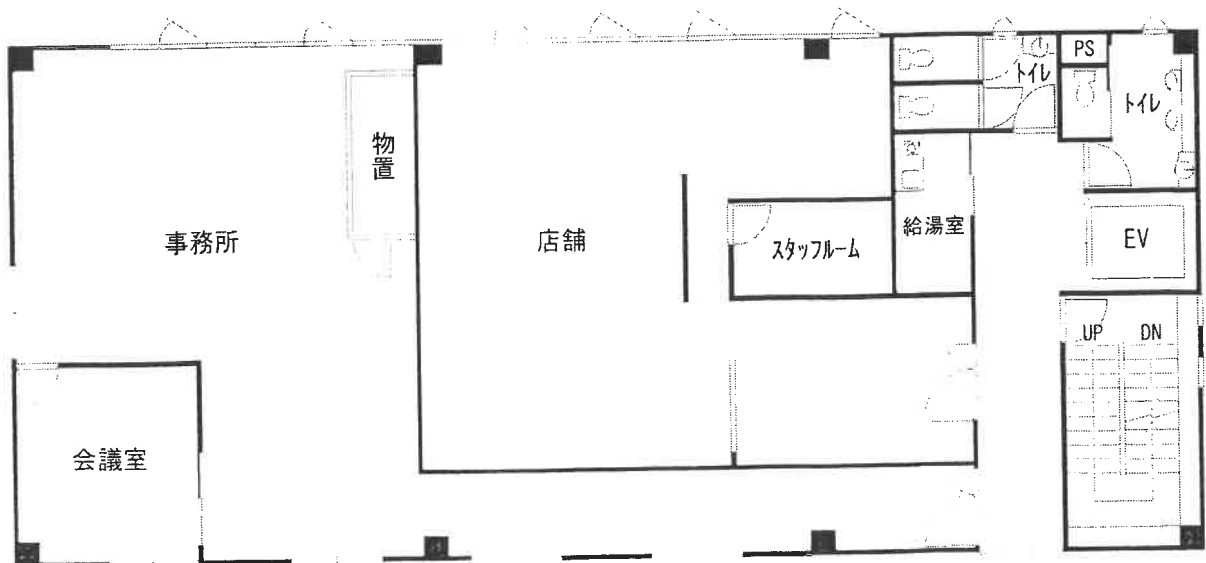
土地建物位置関係図（概略）



間取図 (概略)

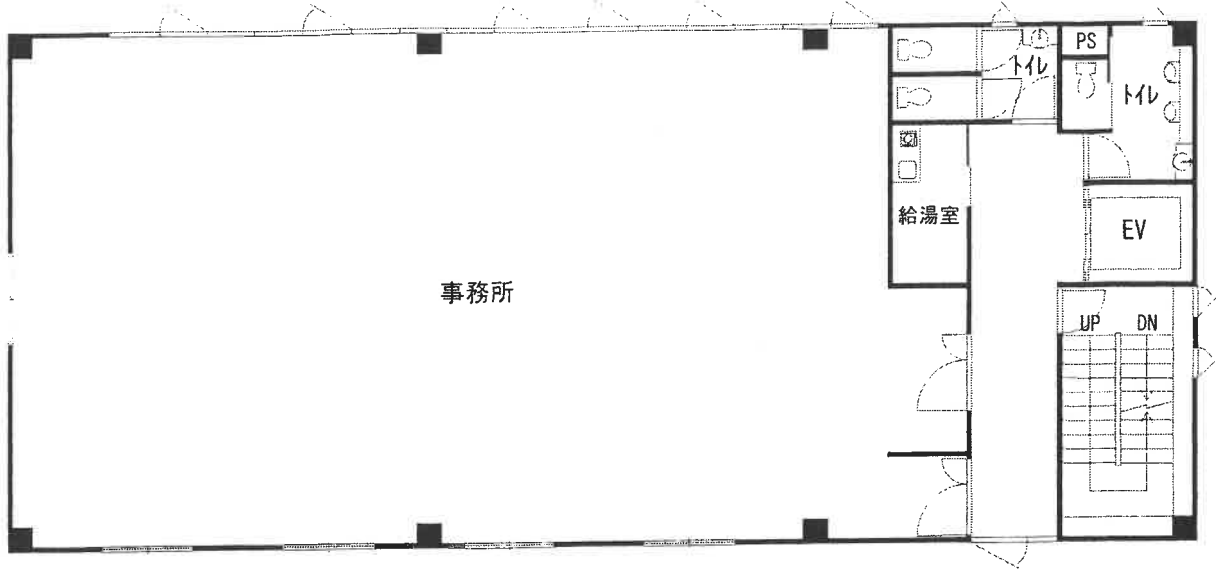


1階

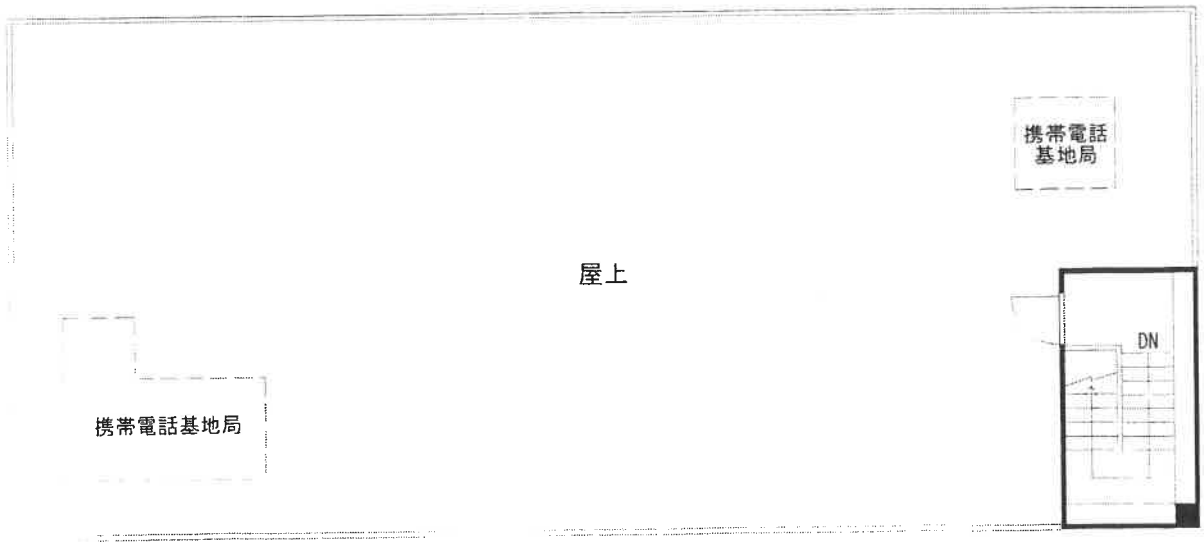


2階

間取図 (概略)



3階



屋上

①

物件1,2土地及び同3建物

(北西より撮影)



②

同上

(北東より撮影)



③

物件1 土地南側の賃貸駐車場の状況

(南西より撮影)



④

物件3 建物(1階店舗)



⑤

物件3建物1階(厨房)



⑥

物件3建物(2階事務所)



⑦

物件3建物(2階店舗)



⑧

物件3建物(2階給湯室)



⑨

物件3建物(3階事務所)



⑩

物件3建物(屋上の基地局)



正

令和7年(ケ)第10号
令和7年3月24日受理
令和7年4月15日外現地調査
令和7年5月26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

小林 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 197,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 36,260,000 円
物件2 (土地)	金 27,740,000 円
物件3 (建物)	金 133,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	名古屋市港区当知四丁目 105番2 宅地 758.73平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	名古屋市港区当知四丁目 106番 宅地 579.00平方メートル	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市港区当知四丁目 106番地、105番地2 106番 事務所・店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 230.39平方メートル 2階 238.36平方メートル 3階 238.36平方メートル	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、2）

位置・交通	あおなみ線「港北」駅 西方 道路距離約2.1km 名古屋市営バス「明德橋」停留所 西方 至近 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに、店舗・事務所のほか住宅等も見られる路線商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 300% 準防火地域 大規模集客施設制限地区、絶対高45m高度地区 緑化地域、第3種臨海部防災区域 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 1,337.73m ² 間口 約60m、奥行 約23m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約24.5mの舗装県道(建築基準法第42条1項)にほぼ等高に、西側で幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項)にほぼ等高に、南側で幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条2項)に等高～約1m高く接面している。 なお、当該南側市道の幅員4m未満の部分については、道路中心線から2mのセットバックを要する。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。 本件土地の東側は住宅、西側及び南側は市道、北側は県道である。	
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	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和35年まで遡って調査した結果、昭和35年及び昭和52年頃は住宅または未利用地等、平成5年及び平成26年頃は共同住宅であった模様である。その後、平成29年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。 土壤汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地の南西側に簡易物置、変電設備及び電柱が、北西側に外灯及び看板が、北東側及び南側駐車場付近に外灯が、それぞれ設置されている（土地建物配置図参照）。 本件土地には画地内高低差があり、南側道路に接面した駐車場部分が画地北側部分に対して約1m低く位置している。	

特記事項	<p>本件土地は建築基準法による建ぺい率の角地等緩和の指定により、基準建ぺい率が10%緩和される。</p> <p>名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨及び平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。</p> <p>本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年5月25日新築 経過年数 約 8年 経済的残存耐用年数 約 27年
仕 様	構造 鉄骨造3階建 屋根 陸屋根 外壁 吹付等 内壁 クロス、ボード等 天井 クロス、ボード等 床 タイル、カーペット、ビニルシート等 設備 電気、給排水設備等 その他 エレベーター1基
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 事務所・店舗 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	<p>本件建物は1～3階の貸室のほか、屋上を携帯電話基地局の設備を設置するために賃貸している。本件建物に係る占有状況及び賃貸借契約の内容等については、現況調査報告書の記載のとおりである。</p> <p>本件建物は新築後約8年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、3階廊下南東側の壁のボードにヒビ割れが認められた。</p> <p>本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。</p>

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び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、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	122,000	1.05	758.73	0.95	92,330,000
2	122,000	1.05	579.00	0.95	70,460,000
合計			1,337.73		162,790,000

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 名古屋港5-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 126,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/100 & = & 122,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：二方路 1.03

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.08 × 形状 0.99 × 画地内高低差 0.98 = 1.05

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3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	707.11	0.63	89,100,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}27\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.63$$

(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	92,330,000	0.50	法定地上権	46,170,000
2	70,460,000	0.50	法定地上権	35,230,000
合 計				81,400,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等割合については、物件3建物の物件1、2土地に係る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 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比 端数調整 エ
1	92,330,000	-46,170,000	1.00	46,160,000	0.183
2	70,460,000	-35,230,000	1.00	35,230,000	0.140
3	89,100,000	+81,400,000	1.00	170,500,000	0.677
合 計				251,890,000	1.000

ウ 市場性修正： 必要なし。

エ 構成比：小数点以下第4位を四捨五入。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であるため、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) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
24,664,584	1.00	0.10	1.00	246,650,000

ア 総収益：本件においては、現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料（税抜・共益費込）を基に、3階貸室及び駐車場の空き部分に想定した市場賃料を加算することにより総収益（年額）を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{現況賃料} \quad \text{想定市場賃料} \\ \text{年額賃料} \quad (1,575,382\text{円} + 480,000\text{円}) \times 12 = 24,664,584\text{円} \end{array}$$

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、建物の経過年数、地域環境、入居状況等を勘案の上、粗利回りを10.0%と決定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、物件の収益性を反映した収益価格を中心に、費用性を反映した積算価格を比較考量することにより調整後の価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比で按分の上、競売市場修正を施し、その他の控除減価（敷金等）を考慮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） エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	247,700,000	0.183	0.80	—	36,260,000
2		0.140	0.80	—	27,740,000
3		0.677	0.80	497,400	133,660,000
一括価格（合計）					197,660,000

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。

エ その他の控除減価：買受人の引受けとなる敷金等の額を控除した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋港5-6）

所 在：名古屋市港区当知4丁目103番
価 格：126,000円／m²
位 置：あおなみ線「港北」駅の西方道路距離約2.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：565m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員24.5m県道に接面、背面道
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率300%）
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模店舗等の中に住宅も見られる路線商業地域

第7 附属資料

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

以 上

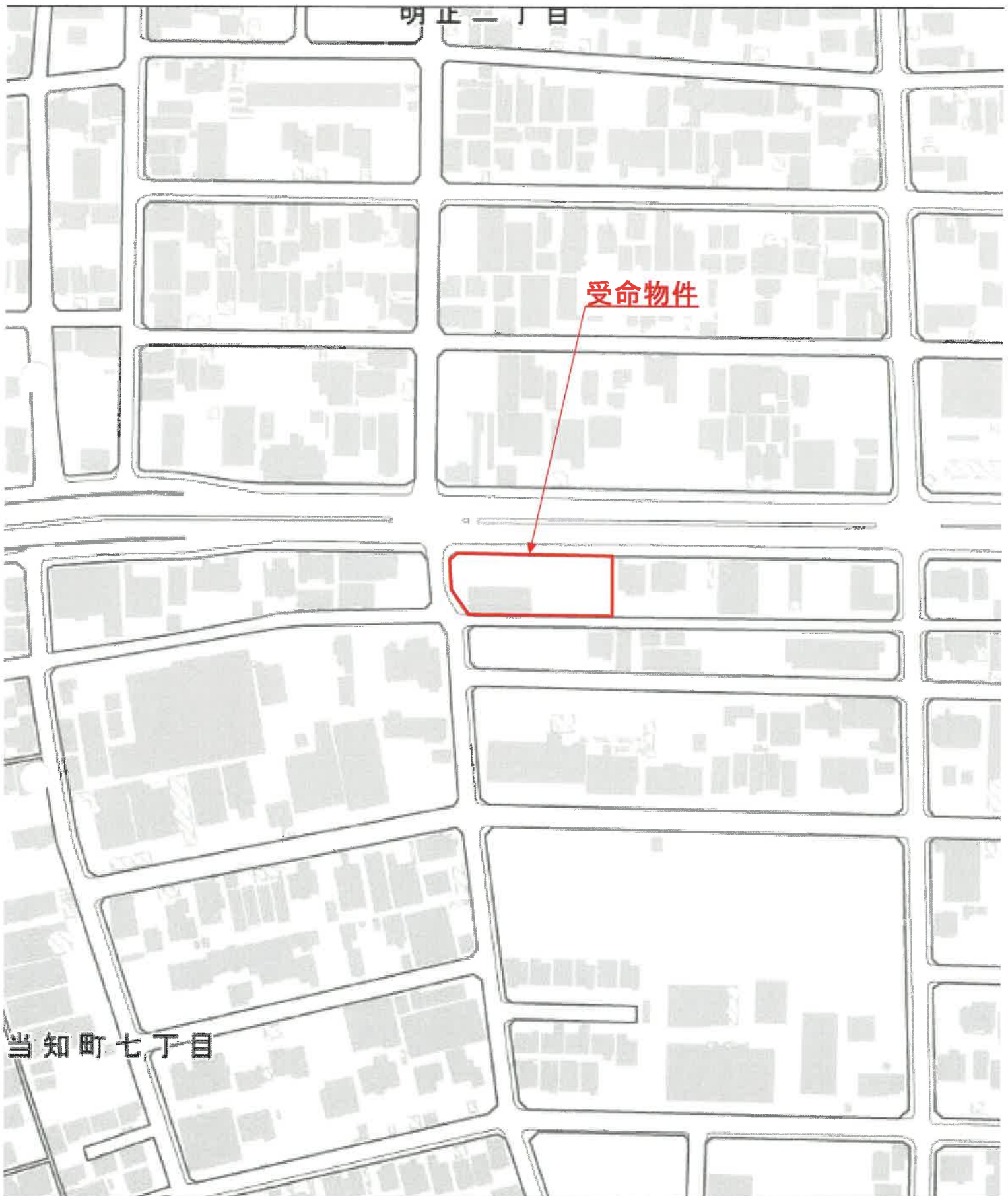
位置図

S=1/30000



付近案内図

S=1/2000



A 4 判に縮小

(座標値種別：図上測定)

-29658.942

-98207.238



-29783.942 (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	所在	名古屋市港区当知四丁目			地番	106番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日 (原図)	昭和57年6月21日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年12月23日

名古屋法務局

整理番号：H77514-2

登記官

(1/1)

登記年月日：平成29年6月14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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和6年12月23日

名古屋法務局

登記官

整理番号：H77514-9

建物階平面図

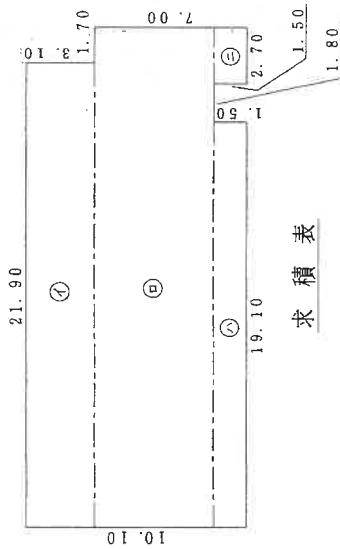
106番

家屋番号

名古屋市港区当知四丁目106番地・105番地2

建物の所在

1階



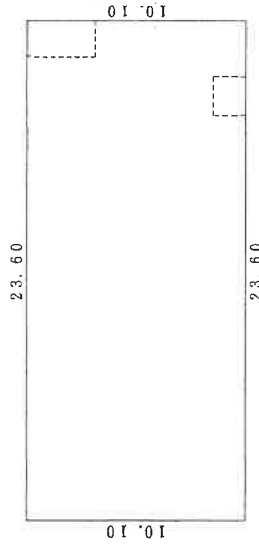
求積表

- ① 21.90 × 3.10 = 67.8900
- ② 23.60 × 5.50 = 129.8000
- ③ 19.10 × 1.50 = 28.6500
- ④ 2.70 × 1.50 = 4.0500

合計 230.3900

床面積 230.39㎡

2階・3階
(各階同型)



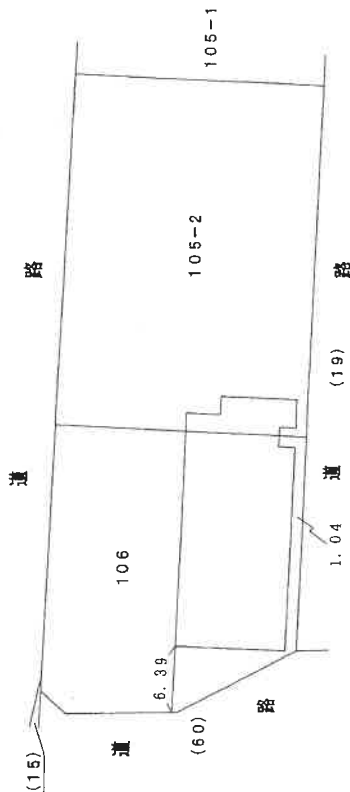
求積表

$23.60 \times 10.10 = 238.3600$

合計 238.3600

床面積 238.36㎡

単位 m



A4判に縮小

(会員専用)

作成者

平成29年5月29日作成

縮尺

1/250

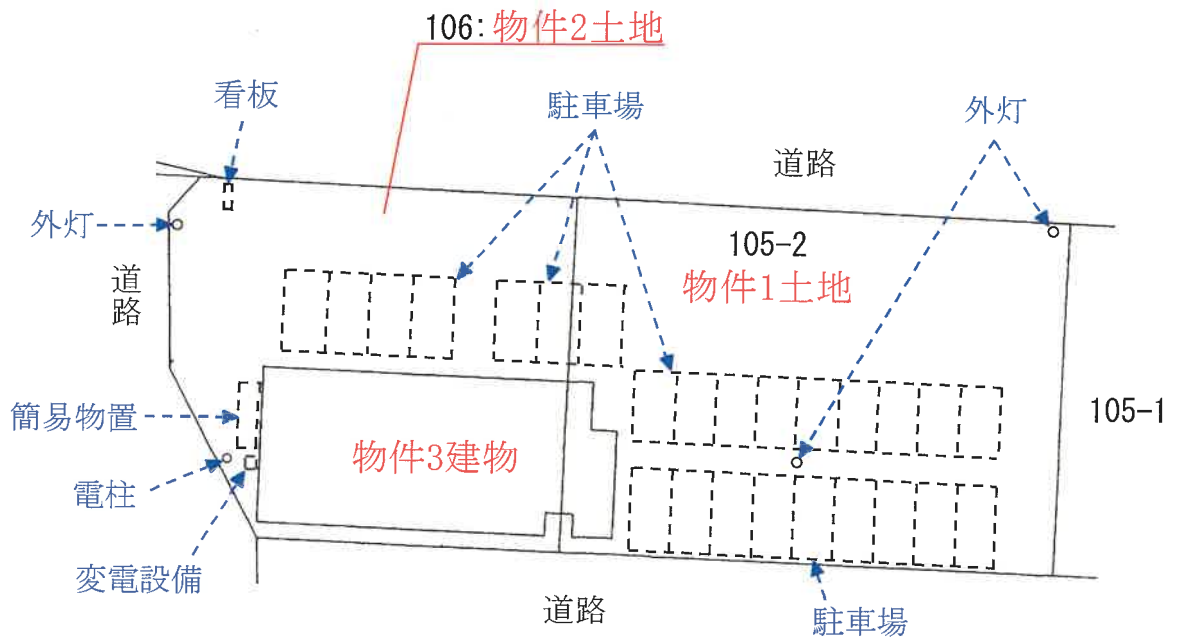
申請人

縮尺

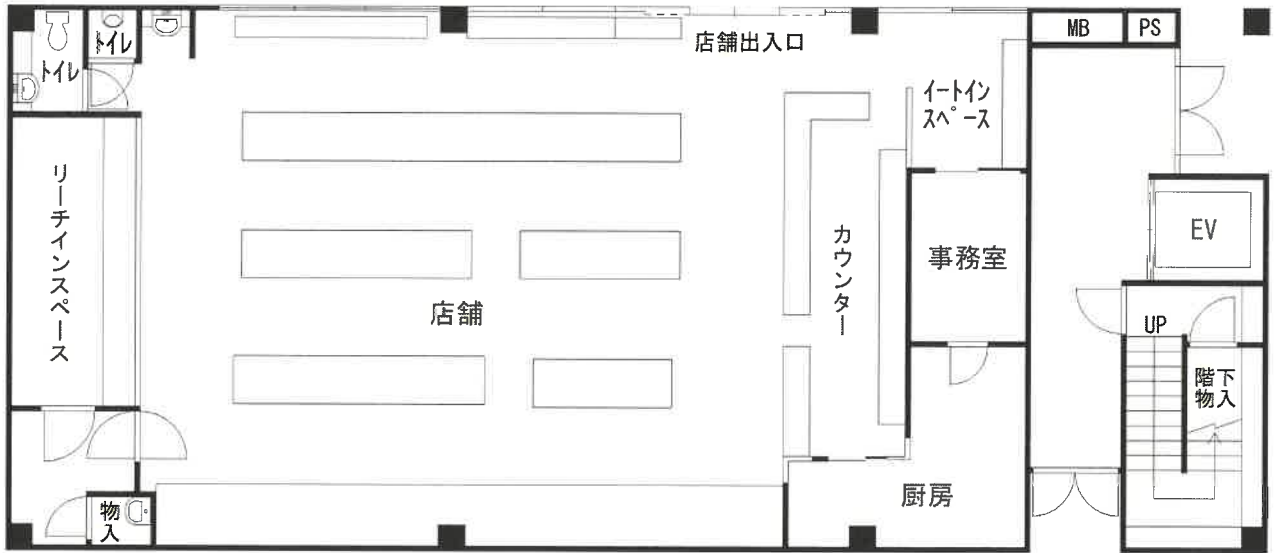
1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

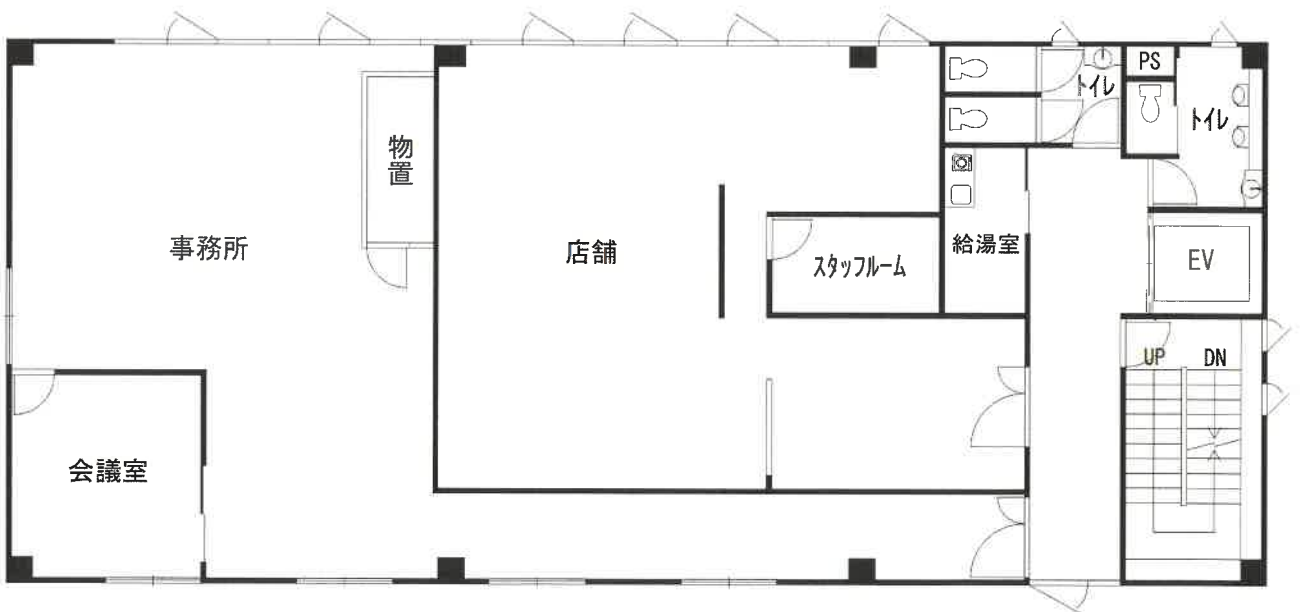
土地建物配置図 (概略)



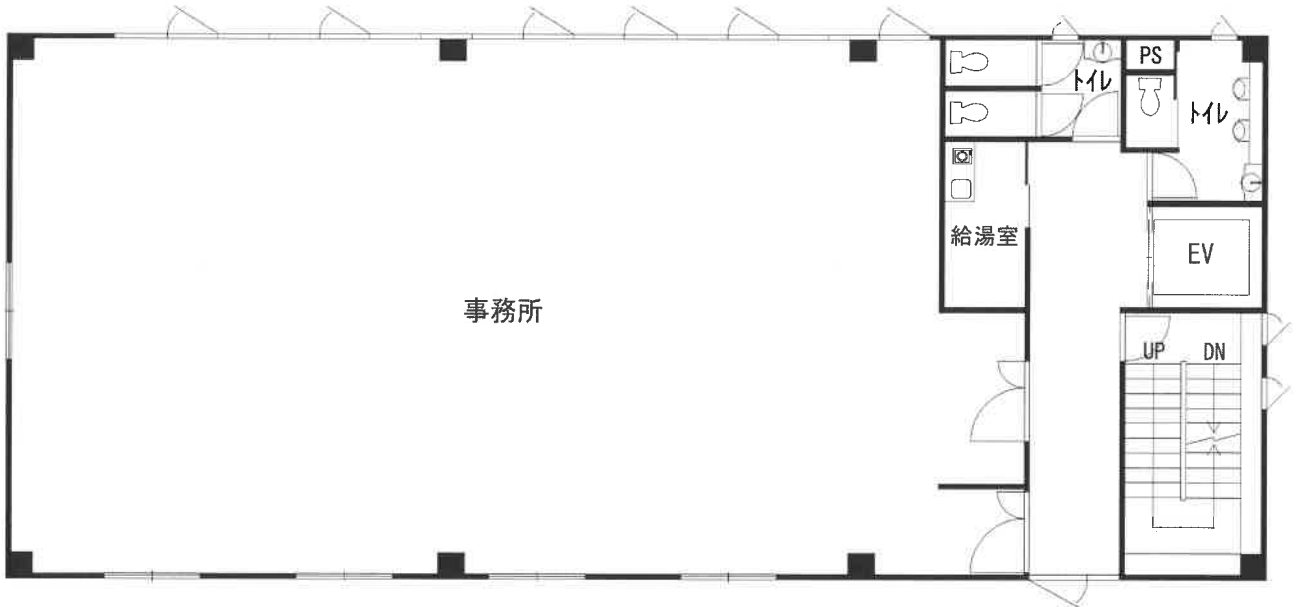
建物間取図 (概略)



1階



2階



3階



屋上

物件3建物

①



物件3建物

②

