

[注意事項]

物件番号3及び4は、共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りませんので、御注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

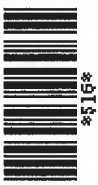
名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市千種区京命一丁目

地 番 1602番

地 目 雑種地

地 積 140平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 名古屋市千種区京命一丁目

地 番 1605番

地 目 宅地

地 積 159.39平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、1605番地

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 160.66平方メートル
2階 140.08平方メートル

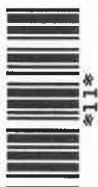
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京命一丁目 1602番の1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 71.37平方メートル



物 件 目 録

持分10分の8

4 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、1605番地

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 160.66平方メートル
2階 140.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京命一丁目 1602番の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 85.08平方メートル
2階部分 137.37平方メートル

持分10分の8



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

有限会社中日新聞宮根専売店が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件共有者A及びCが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

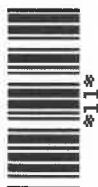
1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。

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 名古屋市千種区京命一丁目
地 番 1602番
地 目 雑種地
地 積 140平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 名古屋市千種区京命一丁目
地 番 1605番
地 目 宅地
地 積 159.39平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、1605番地

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 160.66平方メートル
2階 140.08平方メートル

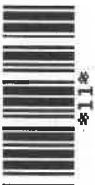
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京命一丁目 1602番の1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 71.37平方メートル



物件目録

持分10分の8

4 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、1605番地

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 160.66平方メートル
2階 140.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京命一丁目 1602番の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 85.08平方メートル
2階部分 137.37平方メートル

持分10分の8



令和 6 年(又)第 154 号

令和 6 年 12 月 8 日受理

令和 7 年 2 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市千種区京命一丁目
地 番 1602番
地 目 雑種地
地 積 140平方メートル

所有者

2 所 在 名古屋市千種区京命一丁目
地 番 1605番
地 目 宅地
地 積 159.39平方メートル

所有者

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、1605番地

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 160.66平方メートル
2階 140.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京命一丁目 1602番の1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 71.37平方メートル

物 件 目 録

共有者 持分10分の8

4 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、1605番地

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 160.66平方メートル
2階 140.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 京命一丁目 1602番の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 85.08平方メートル
2階部分 137.37平方メートル

共有者 持分10分の8

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市千種区京命一丁目16番3号	
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 <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社中日新聞宮根専売店) 上記の者が本建物を店舗・事務所として使用している <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)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> つぎのとおり 管理費 円 修繕積立金 円 駐車場 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先		
その他の事項	「執行官の意見」のとおり	
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 (A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) 上記土地所有者及びその他の者が本土地上に物件3及び4各建物を共有し、一棟の建物の敷地として使用している <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	「執行官の意見」のとおり	
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土地・建物用)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (物件3及び4各建物共有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者代表取締役) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成11年 7月 7日
最初の契約日	平成11年 7月 7日
契約等期間	平成11年 7月 7日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件3関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社中日新聞宮根専売店
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>

■関係人(■C(占有者代表取締役) ())の陳述 / 提示文書()の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成14年 6月17日	
最初の契約日	平成14年 6月17日	
契約等期間	平成14年 6月17日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら (A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (補中日新聞宮根専売店) <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/>前払 (分 円) <input type="checkbox"/>相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		

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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C (Aの子)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年 5月31日
最初の契約等	契約日 平成13年 5月31日
契約等	期間 平成13年 5月31日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら (A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (C) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (A (債務者) の子)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 母 (A) は高齢で体調が良くないので、私が調査に立ち会います。 2 物件3及び4各建物からなる一棟の建物は、店舗兼居宅として建築された建物で、物件3建物が店舗及び事務所、物件4建物が居宅となっています。 3 物件3建物は有限会社中日新聞宮根専売店 (代表取締役A及びC) が新聞販売店の店舗及び事務所として使用していましたが、同社は約2年前に廃業し、清算の準備を進めているところです。同建物内には同社の備品等が置かれたままになっています。 4 物件3建物の共有者であるA及びBと有限会社中日新聞宮根専売店との間で同建物の使用に関する取決めや賃料の授受はありません。 5 物件4建物は2世帯住宅として建築された建物で、1階と2階の両方に水回り設備 (キッチン、浴室、洗面所及び便所) があります。現在、Aと私の家族5名の合計6名が同建物に居住していますが、使用範囲を分けているということはなく、Aと私の家族全員で同建物の全部を使用しています。 <p>なお、同建物の共有者であるA及びBと私との間で同建物の使用に関する取決めや賃料の授受はありません。</p> <ol style="list-style-type: none"> 6 5年くらい前から、物件4建物内で小型犬を1匹飼っています。 7 5年くらい前、物件3建物の作業場東側の天井付近で雨漏りが発生しましたが、すぐに補修しました。その後、雨漏りは発生していません。 8 物件3及び4各建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 9 大雨の際でも物件1及び2各土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件3及び4各建物で浸水被害を受けたこともありません。 10 物件1及び2各土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。

(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

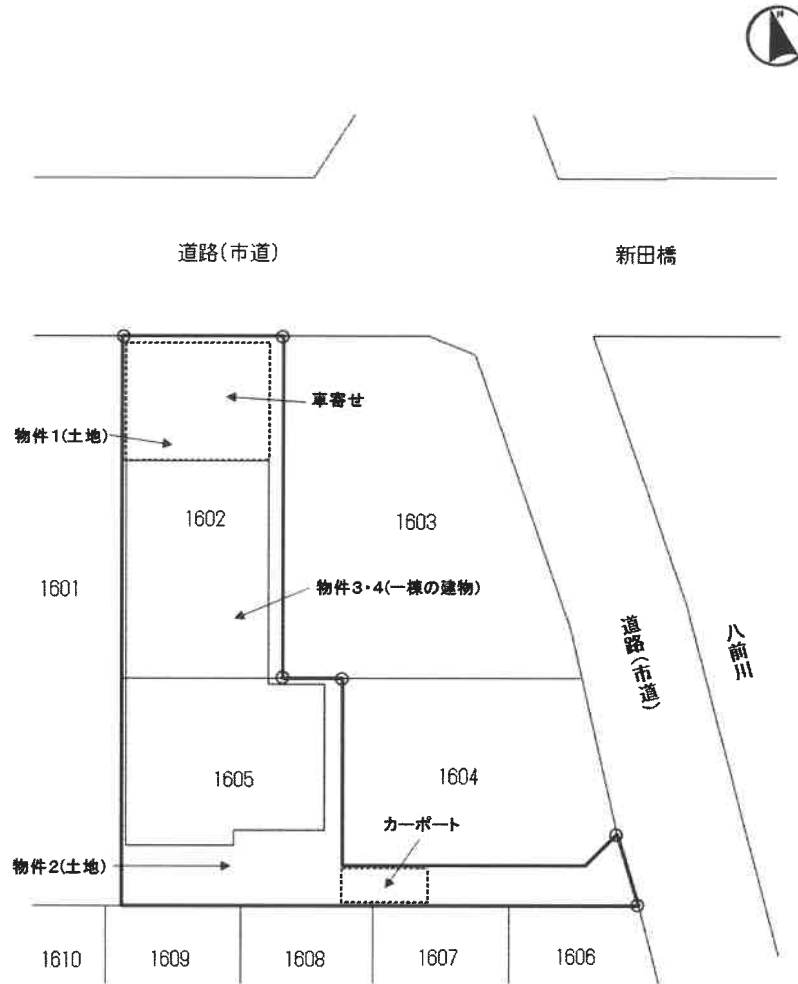
- 1 物件1ないし4各土地建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票及び関係会社の履歴事項全部証明書の各記載内容並びに現況等から、3ないし6枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1及び2各土地（以下「本件各土地」という。）の現況等について
 - (1) 本件各土地は、物件3及び4から構成される一棟の建物の敷地及び駐車場等として使用されており、物件1土地の北側及び物件2土地の東側でそれぞれ道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図（10枚目）の「○」で示した箇所付近に境界標とみられる杭等を確認した。また、北側道路及び東側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 物件2土地南西部は西側隣地（名古屋市千種区京命一丁目1601番の土地）よりも約2メートル高くなっている。
 - (4) 物件1土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである（設置場所は土地建物位置関係図（10枚目）参照）。
 - ア 車寄せ（写真1）
 - イ カーポート（写真3）
- 3 物件3建物の現況等について
 - (1) 事務所の上部に屋根裏収納が設けられている（写真6）。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか、作業場東側に雨漏りの跡が認められる（Cの陳述7参照、写真7）。
- 4 物件4建物の現況等について
 - (1) 二世帯住宅として建築された建物である。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか、室内各所にクロスが剥がれや床材の擦れなどが散見された（一部につき写真14及び15）。また、2階廊下南側の網入りガラスが損傷していた（写真16）。

(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
6年12月19日(木) 9:00-9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
6年12月19日(木)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
6年12月20日(金) 10:30-10:45	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査
6年12月20日(金)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付(後日Cより連絡あり)
6年12月27日(金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年1月6日(月) 12:10-12:20	(携帯電話)	(Cより受電) 占有状況等につき聴取
7年1月14日(火) 10:00-10:05	(携帯電話)	(Cより受電) Cからの申出により立入調査期日変更
7年1月27日(月) 13:00-14:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), C立会, Cより占有状況等につき聴取, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</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

土地建物位置関係図（概略）



※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

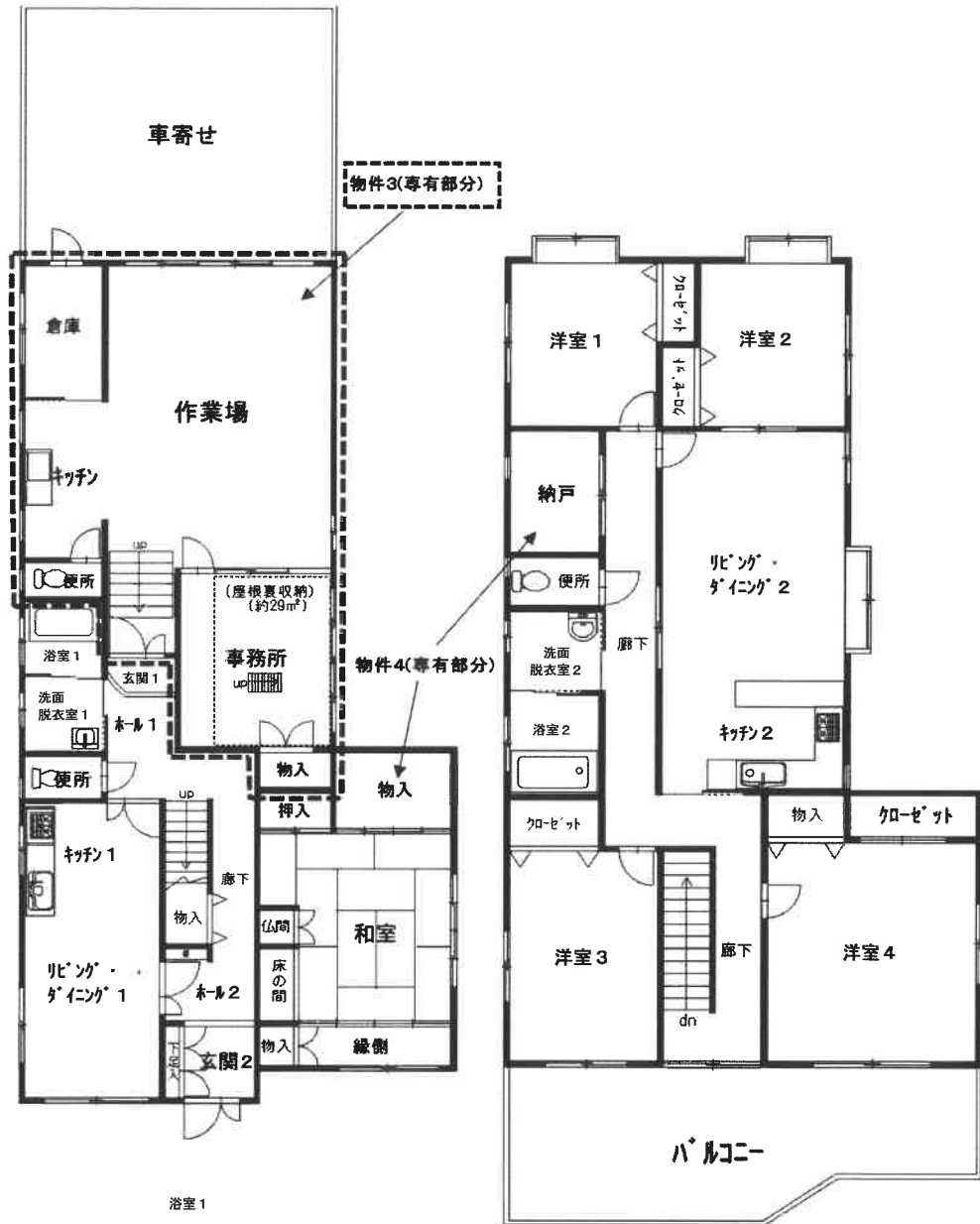
建物間取図 (概略)

物件3・4 (一棟の建物)



1階(160.66㎡)

2階(140.08㎡)



1 物件1, 3及び4各土地建物の外観(北西方向から撮影)



物件3及び4
各建物

物件1土地

車寄せ

隣地(1601番)

2 物件2土地及び物件4建物の外観(南東方向から撮影)



物件4建物

物件2土地

3 物件2土地の外観（東方向から撮影）



カーポート

物件2土地

※ 破線：境界付近の目安

4 物件3建物内部の状況（作業場）



5 物件3建物内部の状況（キッチン）



6 物件3建物内部の状況（屋根裏収納）



7 物件3建物内部の状況（天井の染み（作業場））



8 物件4建物内部の状況（リビングダイニング1）



9 物件4建物内部の状況（和室）



10 物件4建物内部の状況（洗面脱衣室1）



1 1 物件4建物内部の状況（リビングダイニング2）



1 2 物件4建物内部の状況（キッチン2）



1 3 物件4建物内部の状況（洋室4）



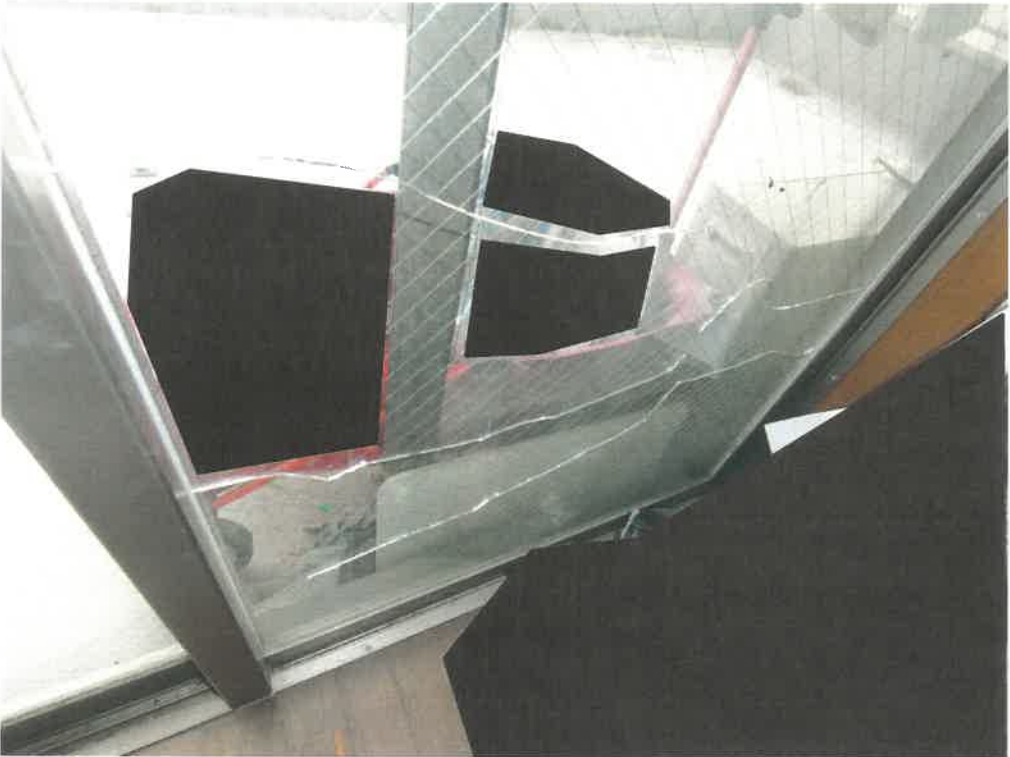
1 4 物件4建物内部の状況（クロスの剥がれ（階段））



1 5 物件4建物内部の状況（床材の擦れ（2階廊下南部））



1 6 物件4建物内部の状況（窓ガラスの損傷（2階廊下南側））



令和 6 年 (又) 第 154 号
令和 6 年 12 月 24 日 受 理
令和 7 年 1 月 27 日 現地調査
令和 7 年 2 月 4 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 8,620,000 円
物件2(土地)	金 9,820,000 円
物件3(建物)	金 3,210,000 円
物件4(建物)	金 10,000,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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及び物件2の内訳価格は物件3及び物件4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び物件4の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。
- 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	名古屋市千種区京命一丁目 1602番 雑種地 140㎡	特記事項記載 のとおり
2	所在地 地目 地積	名古屋市千種区京命一丁目 1605番 宅地 159.39㎡	同左
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、 1605番地 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 160.66㎡ 2階 140.08㎡ 京命一丁目 1602番の1 店舗・事務所 鉄骨造 1階建 1階部分 71.37㎡ 10分の8	同左

4	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 名古屋市千種区京命一丁目 1602番地、 1605番地</p> <p>構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>床 面 積 1階 160.66㎡ 2階 140.08㎡</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 京命一丁目 1602番の2</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 鉄骨造 2階建</p> <p>床 面 積 1階部分 85.08㎡ 2階部分 137.37㎡</p> <p>共 有 持 分 10分の8</p>		同 左
番号	特 記 事 項		
1	現況地目は宅地である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅 東方 道路距離 約2,300m 市バス「下坪」バス停 南西方 道路距離 約210m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、中小規模一般住宅が混在する住宅地域。	
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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	299.39㎡ 不整形 間口 約8m(北側)、奥行 約29m(北側から)
接面道路の状況	北側幅員約8m市道、東側幅員約6m市道に等高に接面している。 (いずれも建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	物件1及び物件2は物件3及び物件4の区分所有建物の敷地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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成8年、昭和54年、昭和37年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていない。しし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市備付のハザードマップによると、物件土地は洪水浸水想定区域に該当する。 ・準防火地域の耐火・準耐火建築物の基準建ぺい率は70%である。 ・物件1の北側に車寄せが、物件2の通路部分にカーポートが設置されている。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">• 物件2南西部の西側隣接地(地番1601番)との境界には約2m高低差(物件2が高い)がある。• 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概況

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 11年 7月 7日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 タイル貼り等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス、ボード、合板等 床 合成樹脂塗床、フローリング、畳等 設備 電気、上・下水道、都市ガス等 その他 -
床面積(現況)	1階 160.66㎡ 2階 140.08㎡ 計 300.74㎡
現況用途等	現況用途 店舗・事務所・居宅 間取り 附属資料6 建物間取図(概略) のとおり
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	特になし

(2) 専有部分の概要

【 物 件 3 】

構 造	鉄骨造 1階建
位 置	1階
床面積(現況)	71.37㎡
現況用途等	店舗・事務所
間 取 り	附属資料6 建物間取図(概略) のとおり

仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス・ボード等 合成樹脂塗床等 ビニールクロス等 電気、上・下水道、都市ガス等 －
保守管理の状態	普 通	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所部分には屋根裏収納(約29㎡)がある。 ・使用者によると、作業場の天井に雨漏りがあり修理したとのこと。 ・築年相当の汚れ傷み等が認められた。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 	

【 物 件 4 】

構 造	鉄骨造2階建	
位 置	1階～2階	
床面積(現況)	1階 85.08㎡ 2階 137.37㎡ 計 222.45㎡	
現 況 用 途 等	居宅	
間 取 り	(1階) 1LDK (2階) 4LDK+納戸 附属資料6 建物間取図(概略)のとおり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 電気、上・下水道、都市ガス等 －
保守管理の状態	普 通	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・2階廊下南側の窓ガラスが損傷しているほか、クロスの剥がれ、床材の擦れが散見された。 ・建物内で小型犬1匹を飼育している。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1～2)

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	171,000	0.92	140.00	0.90	19,820,000
2	171,000	0.92	159.39	0.90	22,570,000
合計			299.39		42,390,000

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 名古屋千種-21

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 182,000 \text{ 円/㎡} & \times 102.2 / 100 & \times 100 / 109 & \times 100 / 100 & = & 171,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南向き)を考慮。

◇地域格差：近隣地域であり格差はないのものと判断。

イ 個別格差：二方路 1.02 × 形状 0.90 = 0.92

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減価率 10%

(2) 建物価格 (物件3～4)

目的建物 (一棟の建物)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。その価格に専有床面積案分比を乗じて各物件ごとの建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(一棟) (円) ア×イ×ウ
一棟の 建物	210,000	300.74	0.14	8,840,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - \text{残価率}5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}4\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} + \text{経過年数}26\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.14$$

番号	建物価格(一棟) (円) ア	専有床面積 案分比 イ	共有 持分 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	8,840,000	0.243	8/10	1,720,000
4		0.757	8/10	5,350,000

イ 専有床面積案分比：物件3 $71.37\text{㎡} / (71.37\text{㎡} + 222.45\text{㎡}) = 0.243$
物件4 $222.45\text{㎡} / (71.37\text{㎡} + 222.45\text{㎡}) = 0.757$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 敷地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	共有持分 イ	専有床面積 案分比 ウ	敷地利用権等 割合 エ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
				0.4	場所的利益	
1~2	42,390,000	8/10	0.243	0.4	場所的利益	3,300,000
		8/10	0.757	0.4	場所的利益	10,270,000
		合計		1.00		

ウ 専有床面積案分比：前述 1(2)記載の専有床面積案分比を採用

エ 敷地利用権等割合：物件1及び物件2の敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
1	19,820,000	-6,350,000		0.80	0.80	8,620,000
2	22,570,000	-7,220,000		0.80	0.80	9,820,000
3	1,720,000	+3,300,000	0	0.80	0.80	3,210,000
4	5,350,000	+10,270,000	0	0.80	0.80	10,000,000
一括価格(合計)						31,650,000

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算：敷地利用権等価格の控除に当たっては、土地の地積案分比で査定した。

物件1 13,570,000円×(140㎡/(140㎡+159.39㎡))=6,350,000円

物件2 13,570,000円×(159.39㎡/(140㎡+159.39㎡))=7,220,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の共有部分が対象となる区分所有建物及びその敷地は需要が弱く一般市場に於いても短期間で売却が困難であること等を考慮して20%を減価した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋千種-21）

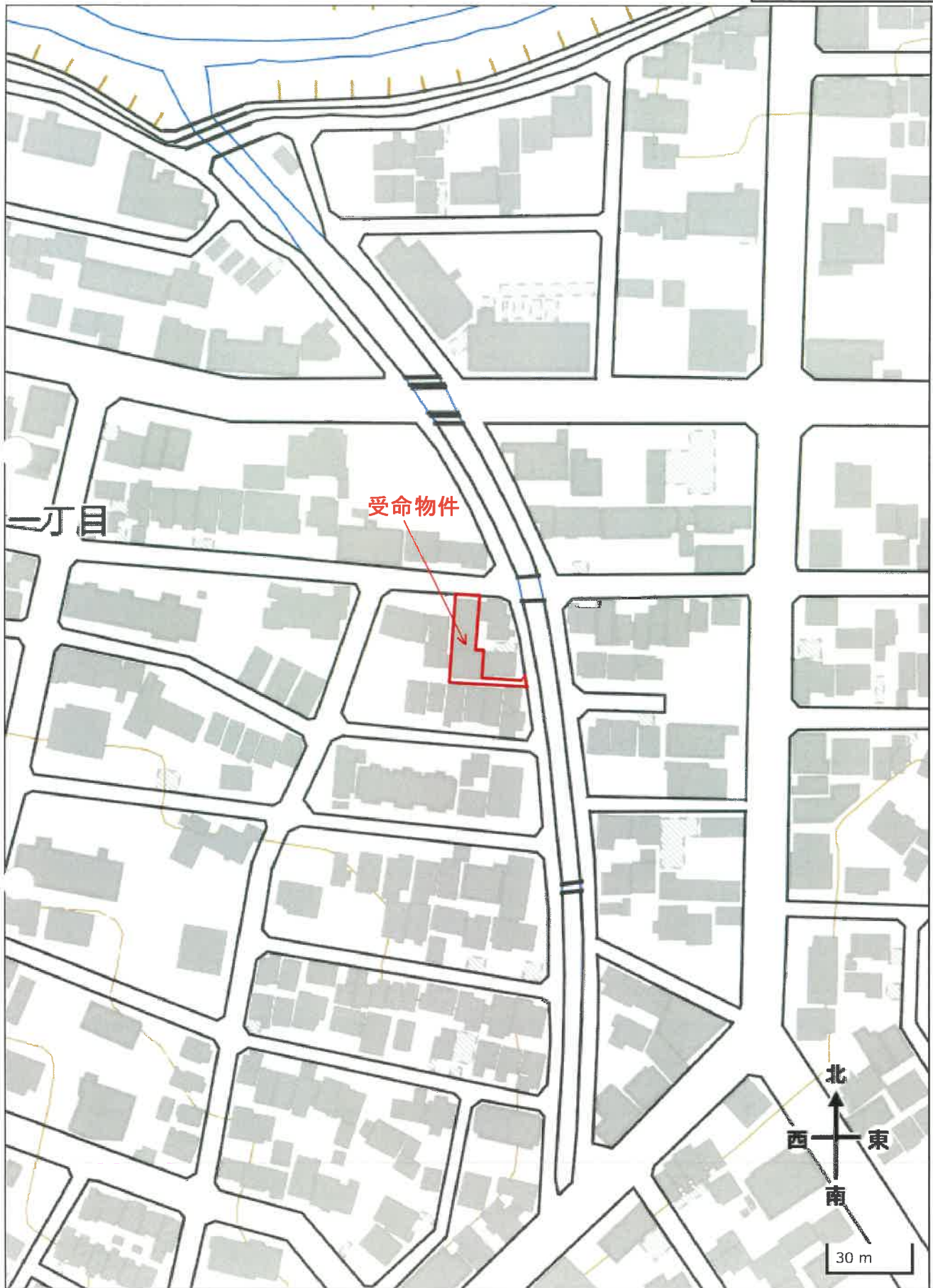
所 在：名古屋市千種区京命1丁目810番
価 格：182,000円／㎡
位 置：地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅 東方 道路距離 約2,200m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：180㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南側 幅員約8.0m市道
用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率 60%，容積率 200%)、準防火地域
地域の概要：一般住宅が多い中に共同住宅も見られる住宅地域

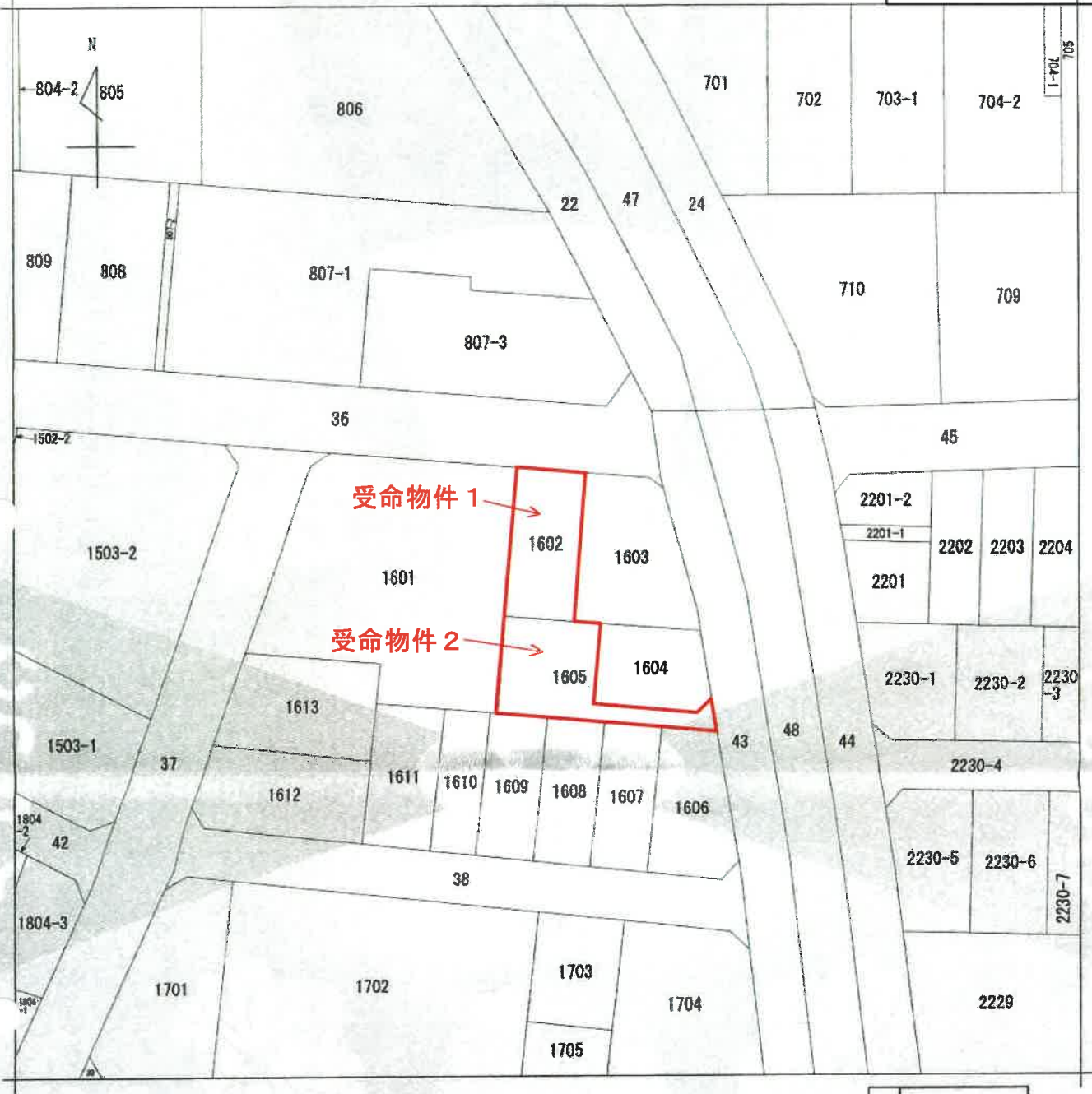
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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







地番区域見出
京命1丁目

請求部	所在	名古屋市千種区京命一丁目			地番	1602番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年5月3日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月6日
名古屋法務局

請求番号: 5-1
(1/1)

登記官



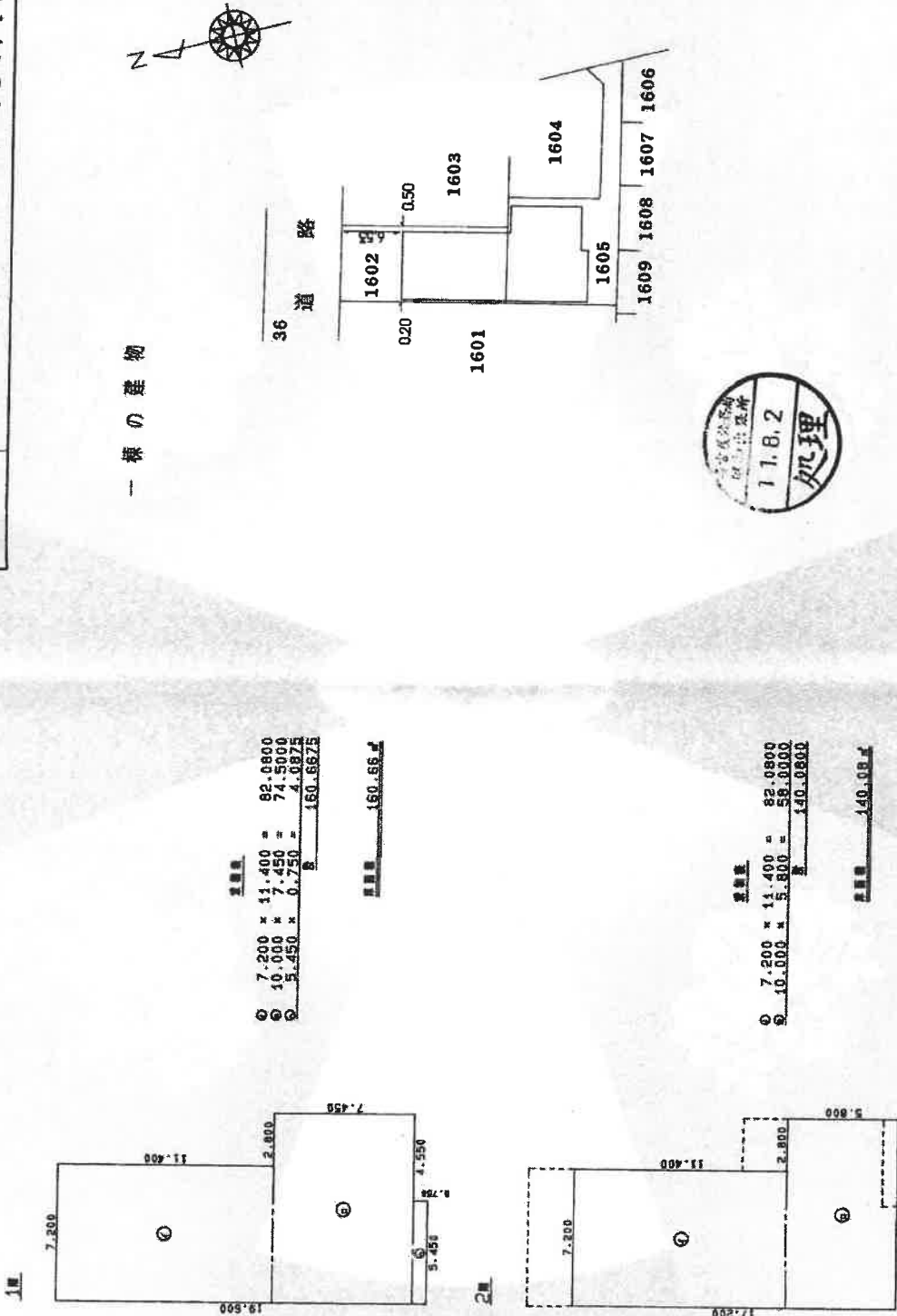
建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

各階平面図 1318950

家屋番号
京都一丁目1602番の1
京都一丁目1602番の2

建物の所在
名古屋市千種区家命一丁目1602番地、1605番地



一棟の建物

単位 = ㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(要知原土地家屋調査士委用紙)

作製者

(会員専用)

登記年月日：平成11年8月2日

これは図面に記載されている内容を示した書面である。
令和6年11月6日 名古屋法務局

登記簿

請求番号：5-2

(1/2)

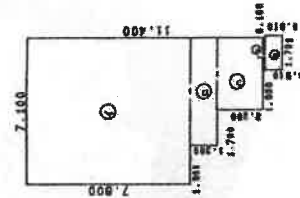
登記年月日：平成11年8月2日

1318951 各階平面図

家屋番号 1602番の1

建物 面

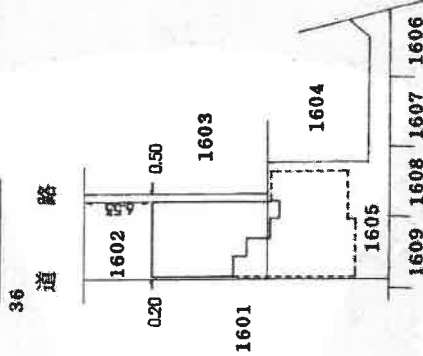
建物の所在 名古屋市千種区京命一丁目1602番地, 1605番地



階層	面積
①	7.108 x 7.808 = 55.3800
②	5.200 x 1.300 = 6.7600
③	3.500 x 2.200 = 7.7000
④	1.600 x 0.100 = 0.1600
⑤	1.708 x 0.810 = 1.3770
計	71.3770

床面積 71.37㎡

区分した建物



(全頁専用)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会印紙)

11.8.2

A4版に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年11月6日 名古屋法務局 登記官

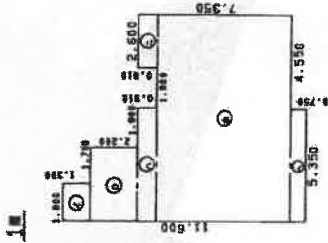
登記年月日：平成11年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年11月6日 名古屋法務局 登記官

各階平面 1318952

建

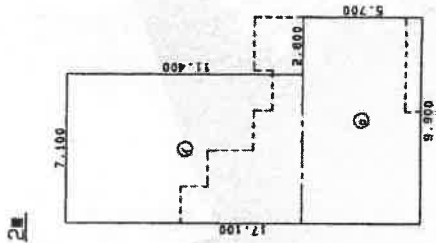
家屋番号 東条一丁目1602番の2
 建築物の所在 名古屋市千種区東条一丁目1602番地、1605番地



面積表

①	1.800 × 1.300 =	2.3400
②	3.200 × 2.200 =	7.0400
③	2.700 × 0.310 =	0.8370
④	5.900 × 6.310 =	37.2290
⑤	5.350 × 0.750 =	4.0125
⑥		85.0885

延床面積 85.08㎡



面積表

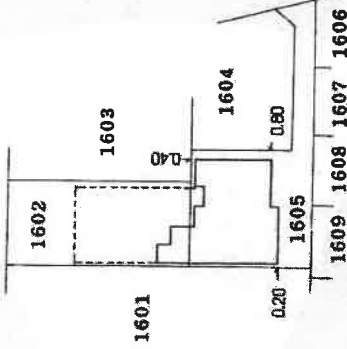
①	7.100 × 11.400 =	80.9400
②	9.800 × 5.700 =	55.8600
③		137.3700

延床面積 137.37㎡



区分した建物

36 道路



縮尺 = 1/500

(会員専用)

作製者

縮尺 1/250

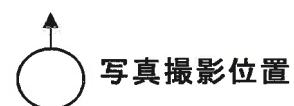
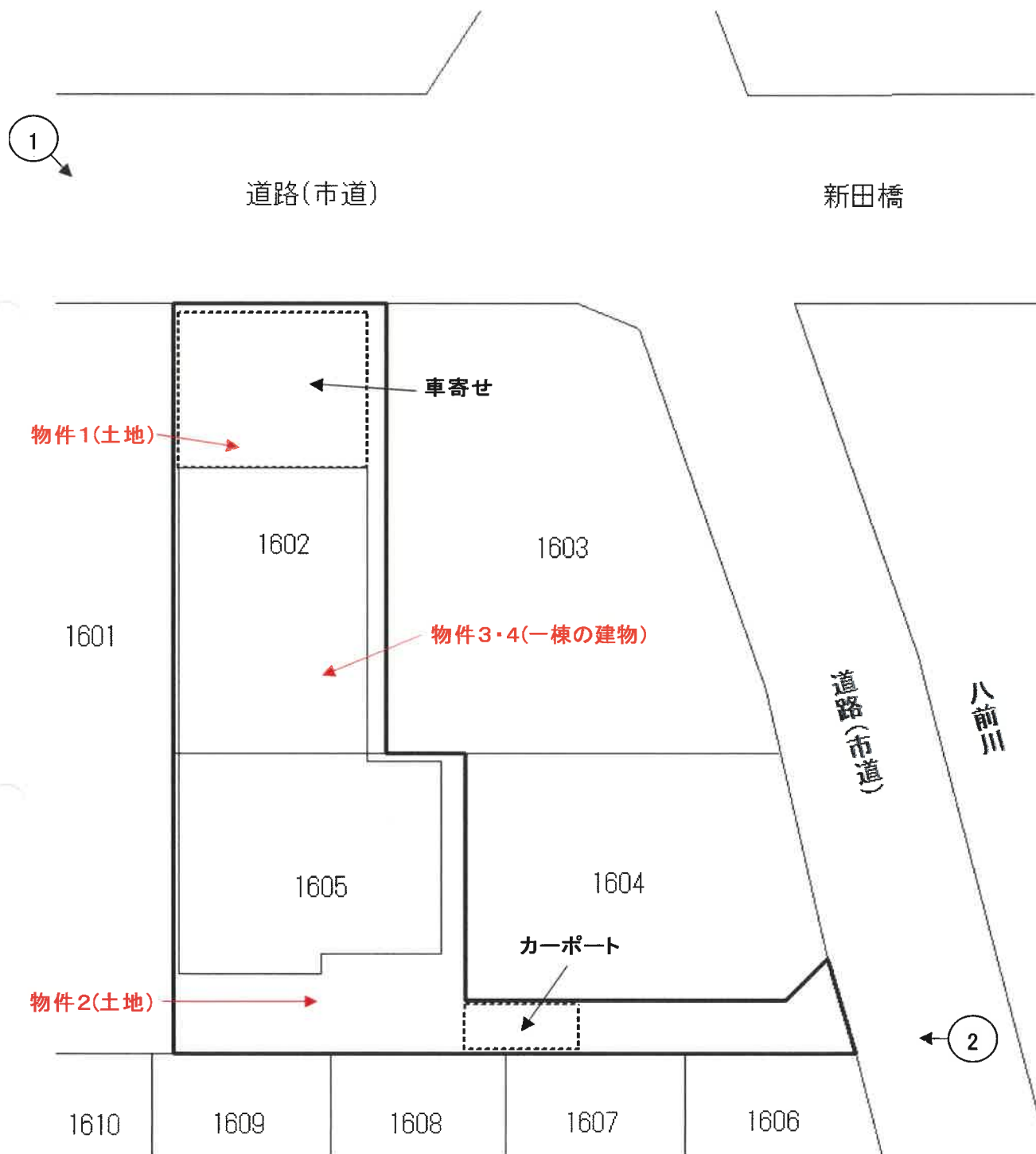
申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会刊紙)

11.8.2

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件3・4 (一棟の建物)

1階(160.66㎡)

2階(140.08㎡)



現況写真



①



②