

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 22 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	21,440,000 17,152,000	一括	4,288,000	224,961	48,205
1	7,250,000				
2	14,190,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市西区香呑町三丁目 | | |
| | 地 番 | 27番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 119.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区香呑町三丁目 27番地 | | |
| | 家屋 番号 | 27番 | | |
| | 種 類 | 事務所・駐車場 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 67.80平方メートル | |
| | | 2階 | 65.82平方メートル | |
| | | 3階 | 65.82平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 事務所 | | |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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, 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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社n. b. e

期 限 定めなし

賃 料 月額25万円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

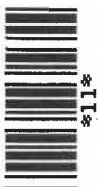
【物件番号2】

占有者株式会社n. b. eが改装費等を支出した旨主張している。

《 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 名古屋市西区香呑町三丁目
地 番 27 番
地 目 宅地
地 積 119.00 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市西区香呑町三丁目 27 番地
家屋 番号 27 番
種 類 事務所・駐車場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 67.80 平方メートル
2 階 65.82 平方メートル
3 階 65.82 平方メートル
(現況)
種 類 事務所



令和 6 年(ケ)第 287 号

令和 6 年 11 月 21 日受理

令和 7 年 2 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市西区香呑町三丁目 | | |
| | 地 番 | 27番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 119.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市西区香呑町三丁目 27番地 | | |
| | 家屋 番号 | 27番 | | |
| | 種 類 | 事務所・駐車場 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 67.80平方メートル | |
| | | 2階 | 65.82平方メートル | |
| | | 3階 | 65.82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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社n. b. e (占有者)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (有限会社ティー・エヌ・スクウェア (所有者) 代表者・破産者株式会社野々村美容商事社 (債務者) 元代表者) ■ B (株式会社n. b. e (占有者) 代表者) の陳述 / ■提示文書(賃料の支払い (振込) を称する資料の写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成23年 9月 1日	
最初の	契約日	平成23年 9月 1日	
契約等	期間	平成23年 9月 1日から □令和 年 月 日まで 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	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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 250,000円 (毎月25日 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 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (有限会社ティー・エヌ・スクウェア (所有者) 代表者・破産者株式会社 野々村美容商事社 (債務 者) 元代表者)	(回答書及び及び電話による陳述の要旨) 1 本件物件は、株式会社 n. b. e (占有者) に賃貸しています。 賃貸借契約書は作成していません。株式会社 n. b. e (占有者) の代 表者である ■ B (株式会社 n. b. e (占有者) 代表者) は、私が代 表者である株式会社野々村美容商事社 (債務者) の元従業員で、独立して株 式会社 n. b. e (占有者) を設立し、有限会社ティー・エヌ・スクウェ ア (所有者) が所有する本件物件を使用することとなりました。このよう な経緯もあり、賃貸借契約書を作成しないまま、現在に至っています。 2 物件 2 建物は、私が気づく範囲では、損傷や不具合のある箇所はないと 思います。 北側に隣接する建物が取り壊された後、外壁の塗装工事をしています。 3 物件 2 建物は、株式会社 n. b. e (占有者) が賃借した際に、1 階を 中心に全体的に改装をしています。 4 物件 1 土地、物件 2 建物が、火事や風水害などの天災にあったことはあ りません。 5 物件 2 建物で現在も過去もペットは飼っていません。 6 物件 1 土地の境界について、越境、隣地とのトラブル、等はありません。
■ B (株式会社 n. b. e (占有者) 代表者)	(回答書及び口頭による陳述の要旨) 1 当社が本件物件を賃借し、事務所として使用しています。 賃貸借契約書はありません。 2 物件 2 建物は、当社が多額の費用を全て負担し、数度に亘って、全面改 装をしています。 2011 年 (平成 23 年) に、2 階及び 3 階を全改装しています。 2013 年 (平成 25 年) に、1 階から 3 階を全改装しています。 2022 年 (令和 4 年) に、外装及び出入口全面を改装しています。 その他、雨漏りや劣化部分の補修工事は随時行っています。特に北側の 壁面からの雨漏りが酷いです。 これらの費用も全て当社が負担しています。 3 物件 2 建物が、火事や風水害などの天災にあったことはありませんが、 かなりの雨漏りがたびたびあります。 私の知る限りでは、前面の道路を含め、大雨等での冠水はありません。 4 本件建物で現在も過去もペットは飼っていません。 5 物件 1 土地について、越境や、隣地とのトラブルはありませんが、南側 の隣家のエアコンの室外機が、物件 1 土地側に越境して置かれています。
■ 弁護士 C (株式会社 n. b. e (占有者) 代理人)	(上申書及び口頭による陳述の要旨) 1 株式会社 n. b. e (占有者) の占有関係については、賃貸借契約書が ありませんが、資料提出のとおり、賃料の支払いをしており、賃貸借契約 が存します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は2・3枚目に記載のとおり認められる。
- (2) なお、物件2建物の占有につき、賃貸借契約書は存しないが、賃貸人及び賃借人双方の陳述、また、提出された資料等、その他現認使用状況を総合勘案して判断した。

2 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地は西側を道路に接する。
- (2) 物件1土地上は、物件2建物が存するほか、南側西寄りの箇所に店舗用の看板及びカーブミラーが設置されている。物件1土地の西側部分は主に駐車スペースとして使用されている。
- (3) 物件1土地の北東側及び南東側の各境界角付近に境界標と見受けられるものを見ることが出来る。物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお、土地建物位置関係図(概略)は、法務局備え付けの公図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。
- (4) 物件1土地南側隣家の空調設備の室外機が、物件1土地に越境して(跨がって)置かれているものと見受けられる。

3 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物内は、オフィス用のデスクやチェア、その他の什器のほか、備品等が多数存する。
- (2) 物件2建物は、登記記録によれば、平成8年築である。物件2建物は、壁面クロスや扉面の多少の傷などが見られるものの、当職が目視で確認する限りでは、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。しかしながら、関係人の陳述にあるとおり、これまでに全面的な改装を数度行っているようであり、目視で確認できない損傷や劣化、築年数から生じる経年相当の損傷や劣化がある可能性が高い。
- (3) 物件2建物は、1階部分が従前、駐車場として使用をされていたものと思われるが、現在は改装され、事務所として使用されている。したがって、物件2建物の現況の種類は「事務所」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
令和6年11月27日(水)	(郵便)	名古屋市本陣市税事務所に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和6年11月29日(金) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年11月29日(金) 12:50-13:15	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和6年12月3日(火) 11:40-11:45	(電話)	弁護士 D (破産者株式会社野々村美容商事社(債務者)破産管財人) から聞き取り
令和6年12月3日(火) 12:15-12:30	(電話)	A (有限会社ティー・エヌ・スクウェア(所有者)代表者・破産者株式会社野々村美容商事社(債務者)元代表者) から聞き取り
令和6年12月4日(水) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和6年12月5日(木)	(郵便)	有限会社ティー・エヌ・スクウェア(所有者)に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日郵送回答あり)
令和6年12月5日(木)	(郵便)	株式会社n. b. e(占有者)に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日郵送回答あり)
令和6年12月11日(水) 14:45-15:00	(電話)	B (株式会社n. b. e(占有者)代表者) から聞き取り
令和6年12月16日(月) 16:50-17:00	(電話)	弁護士 C (株式会社n. b. e(占有者)代理人) から聞き取り
令和7年1月10日(金) 20:35-22:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), B (株式会社n. b. e(占有者)代表者) 及び弁護士 C (株式会社n. b. e(占有者)代理人) 立ち会い, 同人らから聞き取り, 評価人同行
(特記事項)		

☐ 令和 年 月 日

本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。

☒ 令和7年1月10日

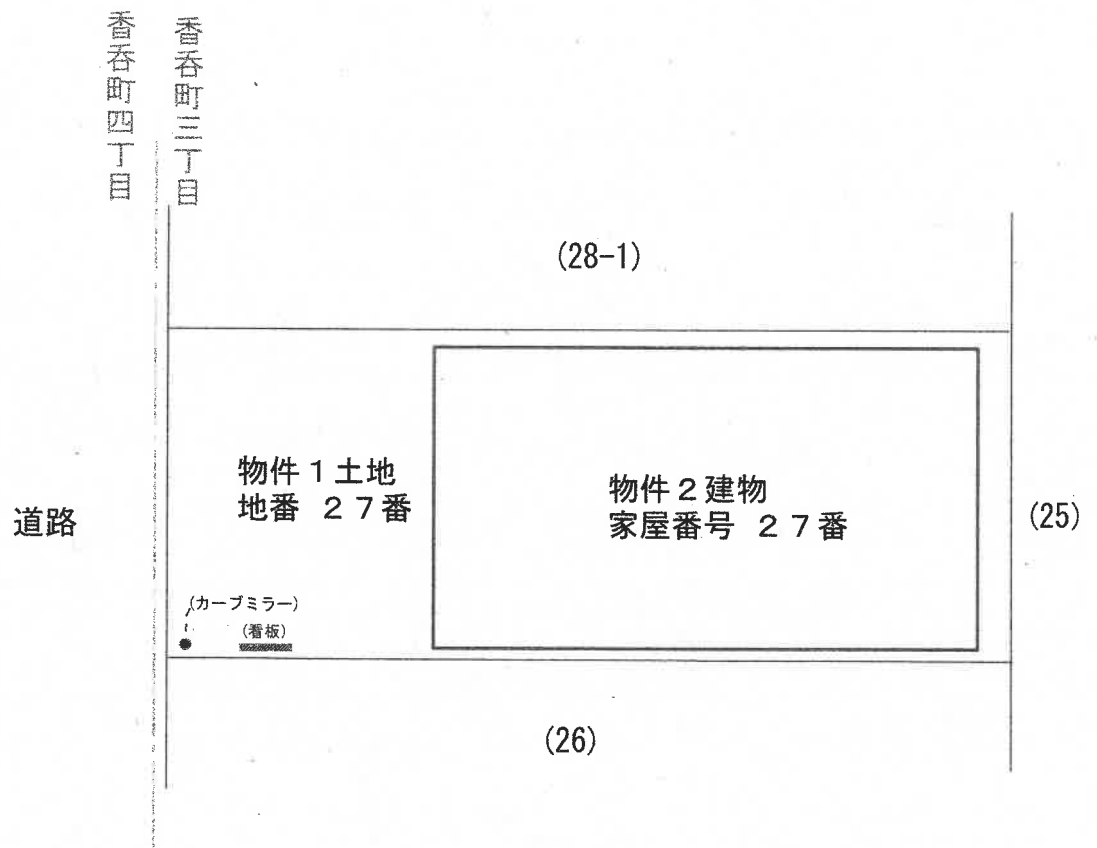
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

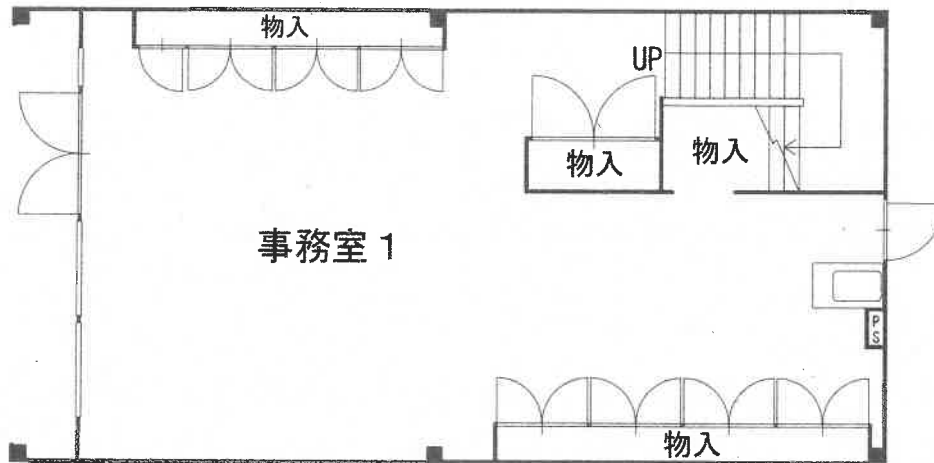
土地建物位置関係図（概略）



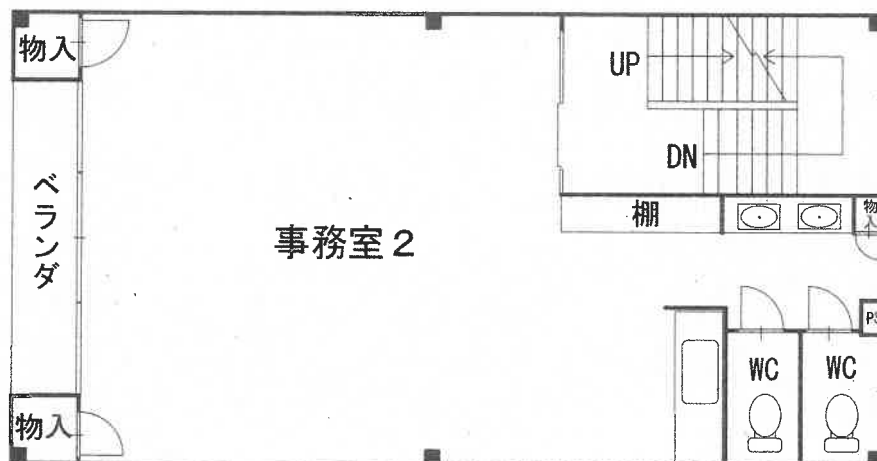
間取図（概略）



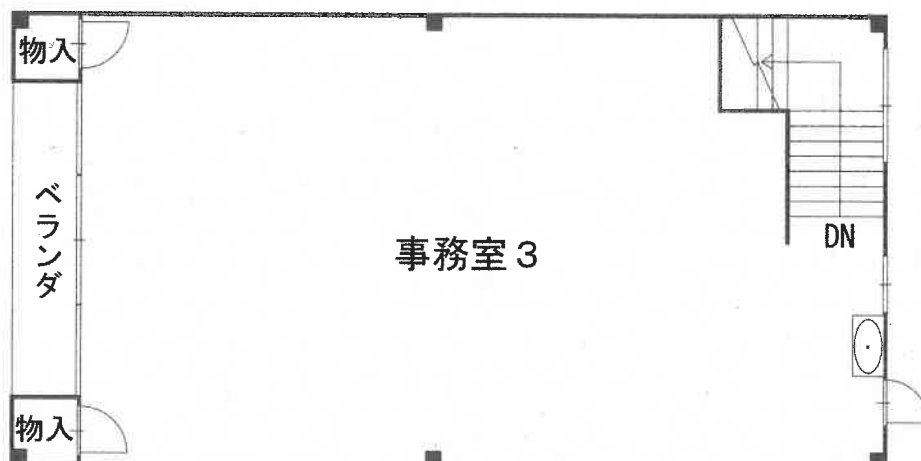
【1階】



【2階】



【3階】





1 南西方向から撮影



2 事務室 1



3 事務室 2



4 事務室 2
ミニキッチン



5 事務室 2
洗面台



6 事務室 3



令和6年(ケ)第287号
令和6年11月25日 受理
令和7年 1月10日 現地調査
令和7年 2月21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

後藤 龍

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7,250,000円
物件2(建物)	金 14,190,000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	名古屋市西区香呑町三丁目 27番 宅地 119.00m ²	同左。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市西区香呑町三丁目27番地 27番 事務所・駐車場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 67.80m ² 2階 65.82m ² 3階 65.82m ²	特記事項参照。
番号	特 記 事 項		
2	現況の種類は、事務所である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	地下鉄鶴舞線「庄内通」駅の南東方、道路距離約700m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗兼共同住宅、事務所のほか、一般住宅も見られる商業地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 居住誘導区域内（要安全配慮区域） 都市機能誘導区域内、緑化地域、絶対高45m高度地区
画地条件	地積 119.00㎡ 間口 約6.5m 奥行 約18.2m 形状 長方形	
接面道路の状況	西側で幅員約7.8mの舗装市道（建築基準法42条1項1号）に等高で接面している。	
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	登記記録及び過去の住宅地図(昭和44年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。 現在、対象地及びその周辺に、水質汚濁防止法及び下水道法の特定施設の届出がされている施設はなく、土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定もない。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・物件1土地の南西端にカーブミラー及び看板が設置されていた。	

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8年2月8日新築
	経 過 年 数		約29年
	経済的残存耐用年数		約6年
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	タイル貼り、サイディング	
	内 壁	クロス ほか	
	天 井	クロス ほか	
	床	フローリング ほか	
	設 備	電気、上水道、下水道、都市ガス	
そ の 他	—		
床面積(現況)	1階	67.80㎡	
	2階	65.82㎡	
	3階	65.82㎡	
	(計)	199.44㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	事務所	
	間 取 り	附属資料「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	・ 建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。		
	・ 関係人によると、平成23年に2階及び3階を全改装、平成25年に1階～3階を全改装、令和4年に外装及び出入口全面を改装しているとのことである。		

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/㎡) 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	202,000	1.00	119.00	0.90	21,630,000

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）

基準地 西(県)5-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 205,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.4/100 & \times & 100/105 & \times & 100/100 & = & 202,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：角地 1.05

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	199.44	0.18	7,180,000

$$\begin{array}{l} \text{ウ現価率} = \left[\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} + \text{経過年数 } 29 \text{ 年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 10\%) = 0.18 \end{array}$$

(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	21,630,000	0.55	法定地上権	11,900,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比 端数処理 エ
1	21,630,000	－11,900,000	1.00	9,730,000	0.338
2	7,180,000	＋11,900,000	1.00	19,080,000	0.662
合計				28,810,000	1.000

ウ 市場性修正：必要なし。

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、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、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
2,727,264	1.00	10.5%	1.00	25,970,000

ア 総収益：調査時点における現況支払賃料(税抜)の年額である。

$$\begin{array}{rcccl} \text{月額支払賃料(税抜)} & & \text{総収益} & & \\ 227,272 \text{ 円} & \times & 12 \text{ ヶ月} & = & 2,727,264 \text{ 円} \end{array}$$

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（店舗・事務所）の標準的な還元利回り（粗利回り：償却率・経費率含む）を基準として、建物の築年数、地価水準等を勘案の上、粗利回りを10.5%と決定した。

エ その他補正：必要なし

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、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して調整後の価格を求め、これを各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控 除減価(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	26,800,000	0.338	0.80	0	7,250,000
2		0.662	0.80	0	14,190,000
一括価格（合計）					21,440,000

イ 構成比：1(2)②エ の比率を採用。

ウ 競売市場修正：評価の条件記載欄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

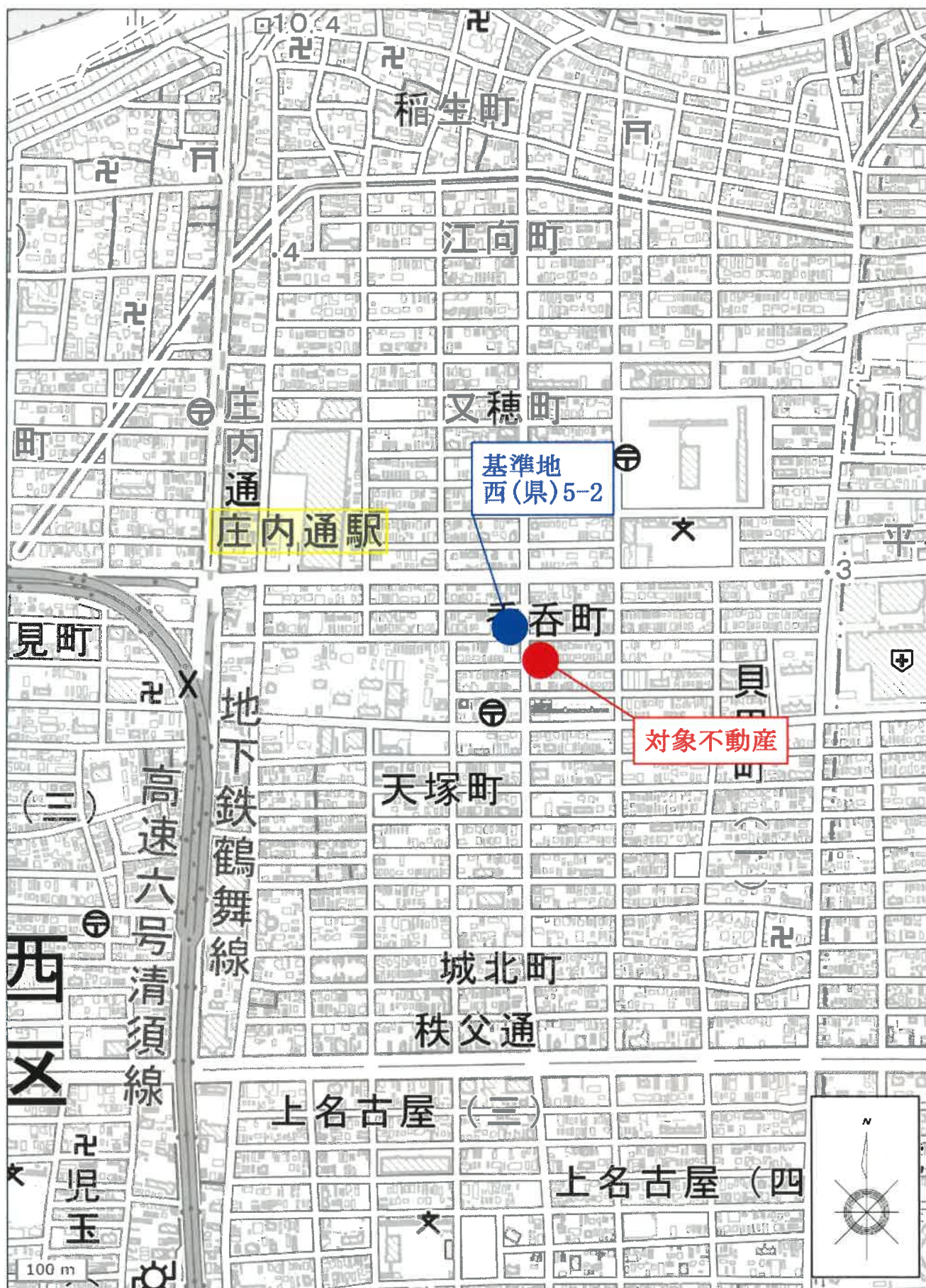
地価公示価格等 西(県)5-2

所 在 : 名古屋市西区香呑町4丁目43番外
価 格 : 205,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄鶴舞線「庄内通」駅の南東方、道路距離約 650m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 381 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 東側幅員 8m市道、南側道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 300%)、準防火地域
地域の概要 : 低層店舗のほか、店舗付マンションも多く見られる商業地域

第7 附属資料

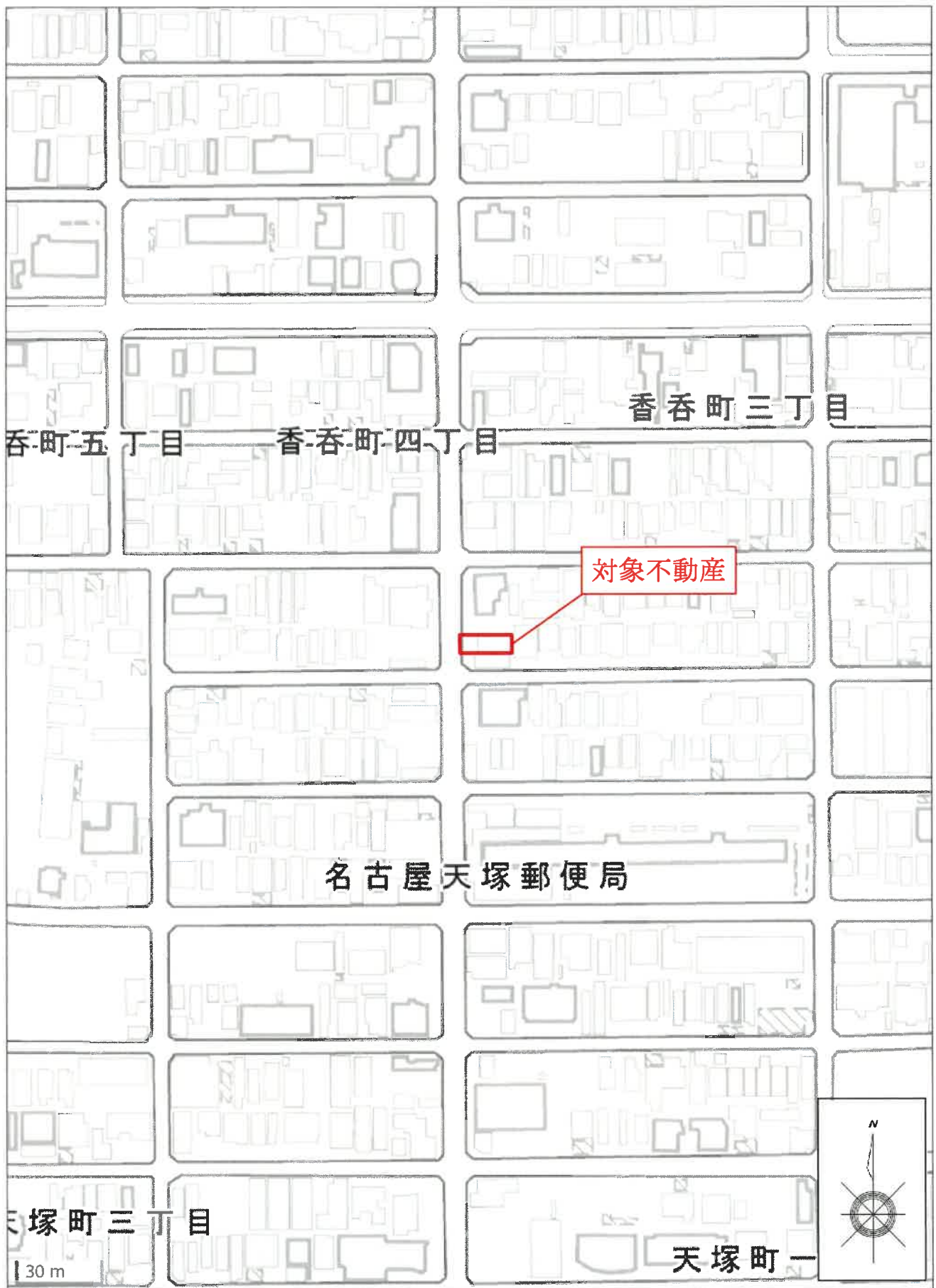
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

附 属 資 料



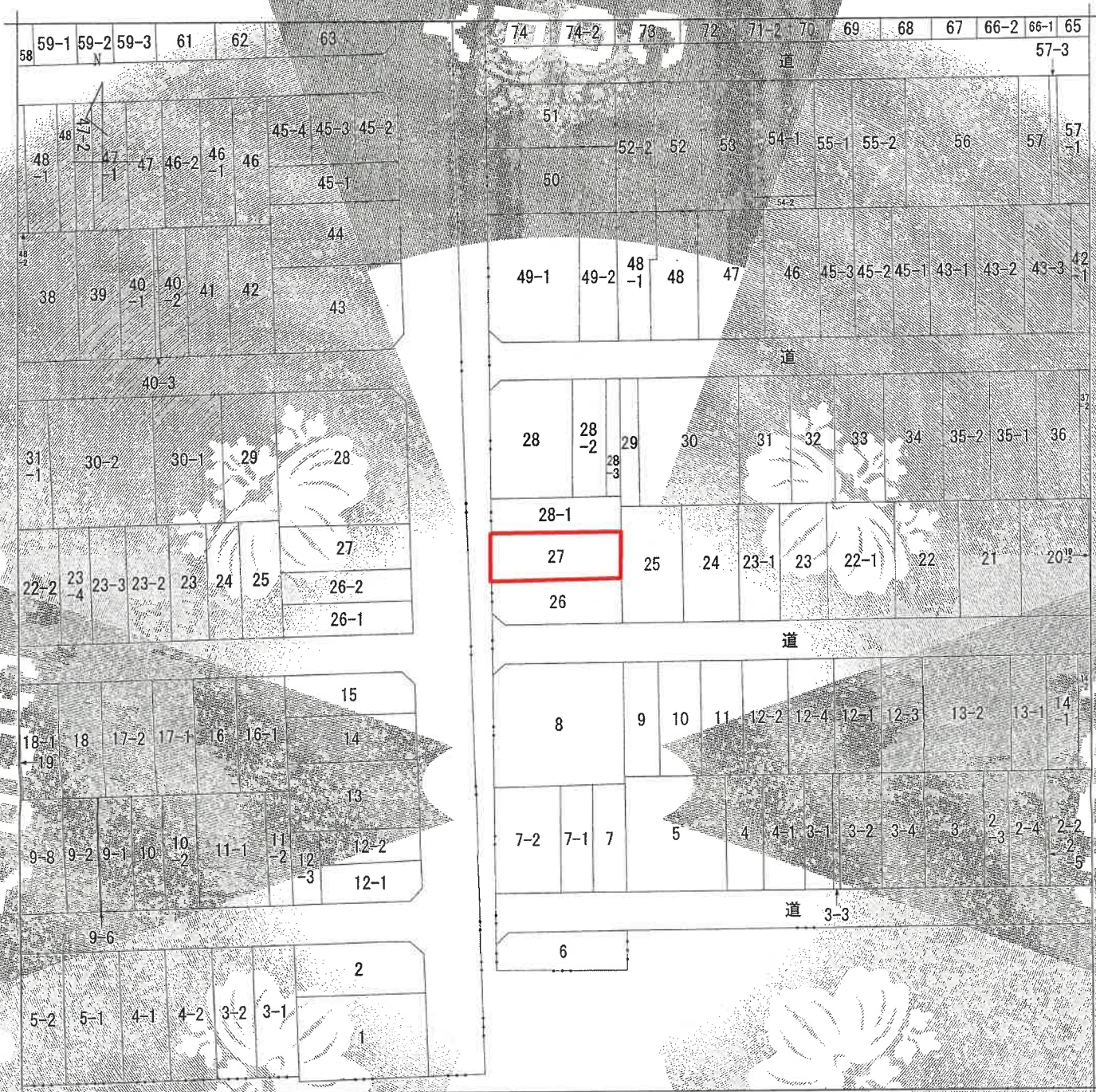
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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。

地番区域見出し
香呑町四丁目
香呑町三丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市西区香呑町三丁目			地 番	27番		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局管轄)

A 4 判に縮小

令和6年10月22日
岐阜地方法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成8年2月20日

これは図面に記載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22日 岐阜地方方法務局 登記官

0914973 各階平面図

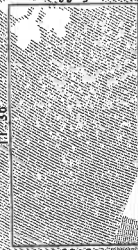
27番

家屋番号

建物図面

建物の所在
名古屋市西区巻町三丁目27番地

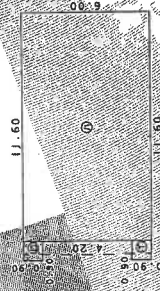
1階



求積式
 $6.00 \times 11.30 =$

床面積
67.8000
67.80 m²

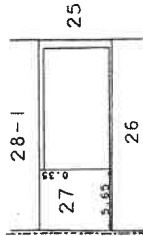
2~3階
(各階同型)



求積式
 $0.90 \times 0.90 =$
 $0.90 \times 0.90 =$
 $6.00 \times 10.70 =$

合計
65.8200
65.82 m²

壁台即丁目
階段



(全頁専用)

A4判に縮小

作製者

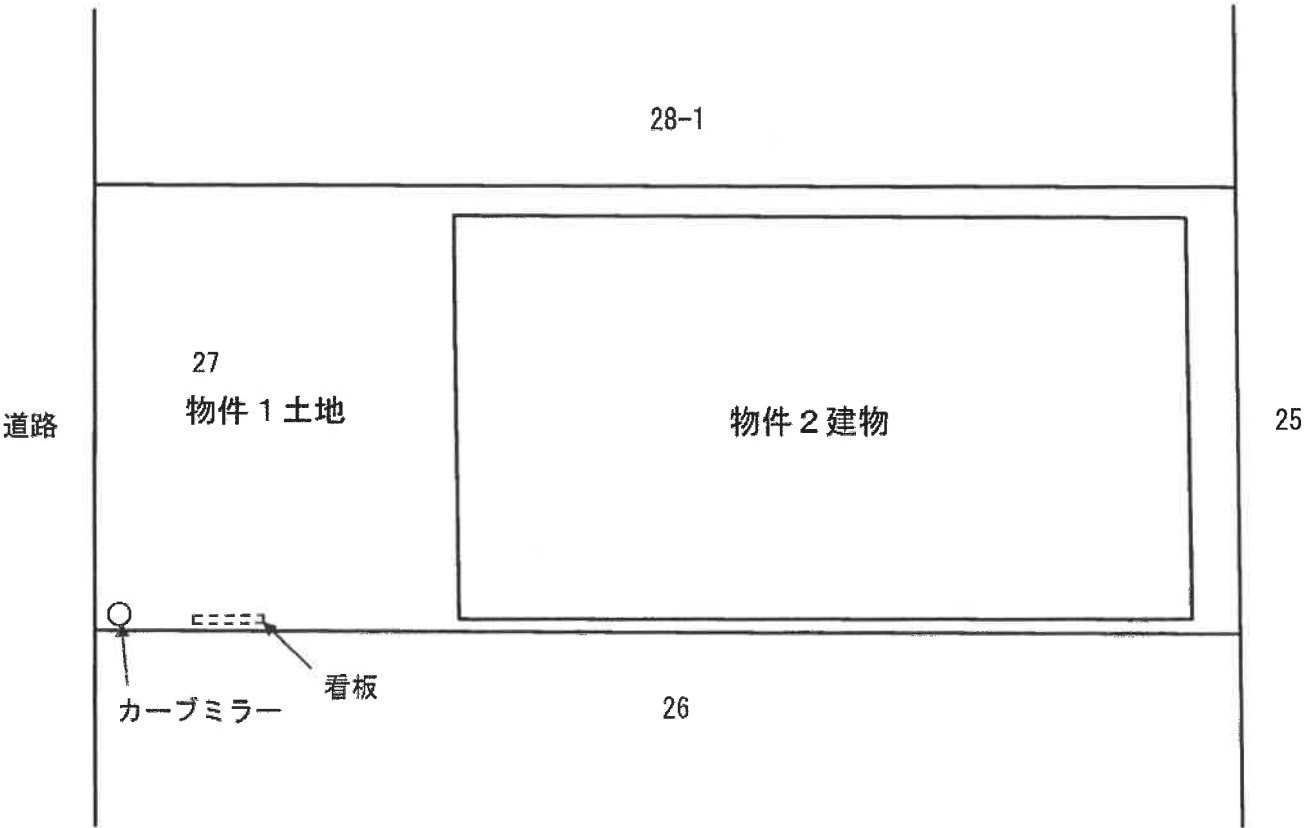
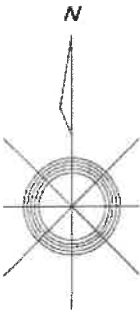
1/250

申請人

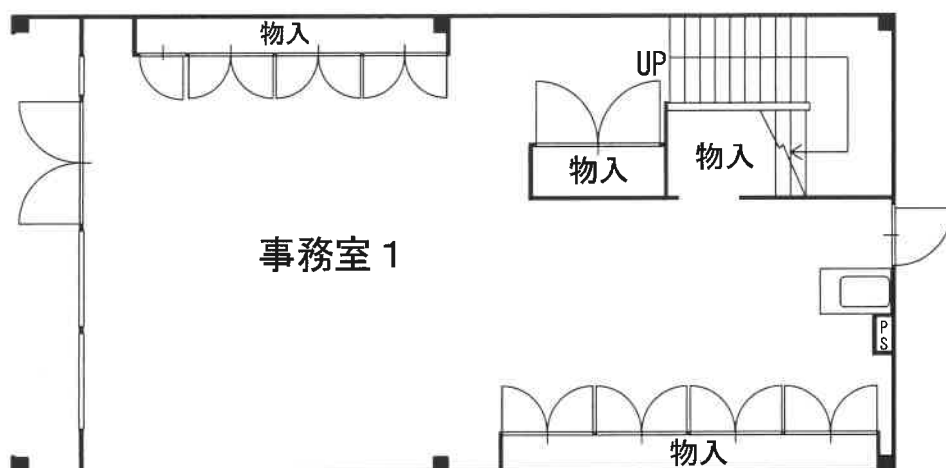
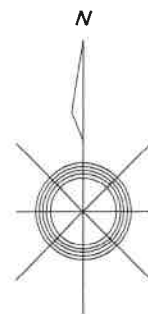
縮尺

1/500

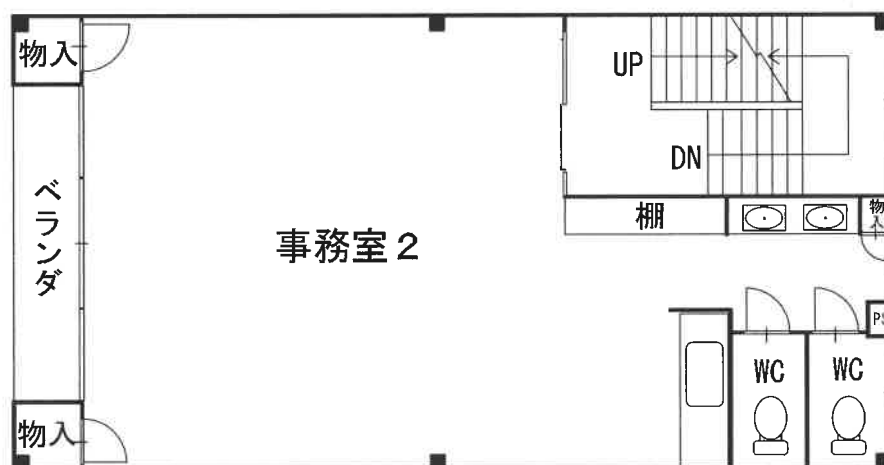
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



【3階】



写真1

物件2建物

カーブミラー



写真2

看板