

[注意事項]

本件は、物件番号3，4のみの売却です。

入札の際には、物件番号をお間違えのないようご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月26日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年12月10日 午前10時30分 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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3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10月28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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	36, 800, 000 29, 440, 000	一括	7, 360, 000	159, 889	51, 249
3	16, 190, 000				
4	20, 610, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|--|
| 3 | 所 在 | 名古屋市南区平子二丁目 | | |
| | 地 番 | 1810番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 309.00平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 名古屋市南区平子二丁目 1810番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1810番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 166.70平方メートル | |
| | | 2階 | 158.19平方メートル | |



物件明細書

令和 7年 9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 3, 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 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・別紙占有者目録記載のとおり。
- ・その余の部分につき本件共有者らが占有している。

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

- 3 所 在 名古屋市南区平子二丁目
地 番 1810番
地 目 宅地
地 積 309.00平方メートル
- 4 所 在 名古屋市南区平子二丁目 1810番地
家屋 番号 1810番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 166.70平方メートル
2階 158.19平方メートル



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
4	101号	A	同人の賃借権は買受人に対抗できない。
4	103号	B	同人の賃借権は買受人に対抗できない。
4	105号	C	同人の賃借権は買受人に対抗できない。
4	201号	D	同人の賃借権は買受人に対抗できない。
4	203号	E	同人の賃借権は買受人に対抗できない。
4	204号	F	同人の賃借権は買受人に対抗できない。
4	205号	G	同人の賃借権は買受人に対抗できない。
4	208号	H	同人の賃借権は買受人に対抗できない。

令和 7 年(㍿)第 163 号

令和 7 年 7 月 15 日受理

令和 7 年 8 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物 件 ㍿, ㍿)

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

3 所 在 名古屋市南区平子二丁目
地 番 1810番
地 目 宅地
地 積 309.00平方メートル

所有者

4 所 在 名古屋市南区平子二丁目 1810番地
家屋 番号 1810番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 166.70平方メートル
2階 158.19平方メートル

共有者 持分100分の50

共有者 持分100分の50

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市南区平子二丁目18番14号	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 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（債務者） ☒ その他の者（建物共有者） 上記の者らが、本土地に下記建物を所有（共有）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4	
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： ☐ 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（共有者ら） ☒ その他の者 上記の者のうち、建物所有者（共有者）らが一部を空室の状態で、その他の者がその余を居宅として使用し、占有している。 ☒ 「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	呼称「レオパレス新瑞橋」	
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〈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
4	101号 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13・11・7 ----- 自R 5・11・7 至R 7・11・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	102号 ----- (空 室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	103号 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不 明 ----- 不 明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不 明	①共益費月3,000円 ②契約書の存在不明 ③更新の有無不明 ④貸主不明
4	104号 ----- (空 室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	105号 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・8・10 ----- 自R 7・8・10 至R 8・8・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月4,000円
4	201号 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・10・14 ----- 自R 6・10・14 至R 7・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,800円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 107,400円	①共益費月3,000円 ②敷金の償却100%

※ 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：所有者	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
4	202号 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	203号 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・10・20 自 R6・10・20 至 R7・10・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,800円 ☒ 敷 ☐ 保 107,400円	①共益費月3,000円 ②敷金の償却100%
4	204号 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・6・3 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3,000円
4	205号 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H10・1・13 自 R7・1・13 至 R8・1・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ☒ 敷 ☐ 保 106,000円	
4	206号 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	207号 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 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

(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 等 執行官の意見
4	208号 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・3・11 ----- 自R 7・3・11 至R 8・3・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,800円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 107,400円	①共益費月3,000円 ②敷金の償却100%
4	209号 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	物件4建物敷地部分 建物共有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	S63・9・3 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	①占有開始の日は建物 新築登記の日を記載 ②「現在の契約」欄以下不詳
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷金 ☐ 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
☒ A (101号占有者)	私は、101号を賃借しています。 私は、たばこを吸います。 ペットは飼育していません。 洋室のサッシは、割れており、窓枠からは外れています。 玄関のドアはずれています。 流し台のお湯の出る蛇口は壊れています。 契約内容は契約書のとおりです。 私が101号を使い出したのは、契約したときからです。
☒ 管理会社担当者	103号の居住者は、当社が管理前から住んでいる人ですが、契約書の引継ぎは受けていませんので、契約書写しは提出できません。 103号を使用しているのはBで、家賃は月37,000円、共益費は月3,000円ですが、賃借期間や敷金については契約書がないので分かりません。
☒ 103号占有者Bの知人と名乗る者	私は、Bの知り合いの者です。 103号にはBと子どもが暮らしています。 Bは、現在、子どもと中国に帰国しており、9月まで戻ってきません。 103号でペットは金魚しか飼育していません。 Bは、5年位は103号に住んでいると思いますが、いつから住んでいるのか詳しいことはよく分かりません。 Bはたばこは吸いません。 103号は、UBの水道が強く閉めないと水が漏れてきます。あとは、玄関の壁にはカビができています。
☒ C (105号占有者)	私は、105号を賃借しています。 契約内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこは吸いません。 ペットは飼育していません。 浴室の換気扇は故障しています。 浴室は、古くて、自分で壁や床の隙間を塗っていますが、下地は金属なので錆があります。
☒ D (201号占有者)	私は、201号を賃借しています。 契約内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこを吸います。 ペットは飼育していません。 201号に特に不具合はありません。
☒ G (205号占有者)	私は、205号を賃借しています。 契約内容は、契約書のとおりです。 ペットは飼育していません。 私は、たばこを吸います。 洋室のサッシのガラスにはひびが入っています。 エアコンの音はうるさいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ H (208号占有者)	私は、208号を賃借しています。 契約内容は、契約書のとおりです。 私は、たばこを吸います。 ペットは飼育していません。 エアコンは壊れています。

(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3土地は、同4建物の敷地として使用されている。
物件3土地は、北東側を道路に面している。
- 2 物件4建物は、昭和63年9月新築の地上2階建て全14戸の共同住宅であるが、同建物には次の様な不具合が見受けられた。
 - ①外壁や階段、廊下等の壁、床のタイル等に特にメンテナンスしている様子は窺われず、エントランスのドアのガラスにひび割れがあったり、1階廊下の壁には穴が空いている等の傷み・汚損が所々見受けられた。
 - ②入居している部屋については、築年数を考慮すると、205号は保存状態は普通といえるが（ただし、洋室のサッシのガラスにはひび割れがあった。）、他の部屋については、傷みや汚損が目についた（サッシのガラスにひび割れ、たばこによる壁の黄ばみ、掃除がされずゴミが溜まっている、流し台・UB・浴室の老朽化、クロスの剥がれ、エアコンの不具合、猫の飼育による傷等）ことから、築年数を考慮しても、保存状態は悪い方と思われた。
 - ③空室については、一部の部屋（206号・207号・209号）は、大部分改装している様に思われたが、上部ロフトや壁に傷、床にシミの様な跡が一部残っていたり、浴槽やトイレは少し黄ばんでおり、玄関ドアやバルコニーは修繕されていない。それ以外の部屋（102号・104号・202号）は、クリーニング（一部）はしている様に見えたが、サッシのガラスが割れている、壁や床・天井にシミの様な跡がある、流し台や浴槽・便器には黄ばんだ跡が残っている等の傷み・汚損が所々見受けられた。
（上記については、添付の写真①～⑫及び占有者らの陳述も参照）
- 3 物件3土地及び同4建物の占有状況については、現地の状況、占有者らの陳述、契約書写しの内容等から、本報告書2～5枚目のとおりのものと認めた。
なお、上記占有者に係る賃貸借契約書は、いずれも債務者兼所有者が代表を務める有限会社日生研が賃貸人となっている。物件4建物は、債務者兼所有者と物件4建物共有者との共有であるが上記有限会社日生研が貸主となった理由及び物件4建物共有者の物件3土地の使用権原については、債務者兼所有者ら関係者から確認することができなかつたため不明である。
- 4 物件3土地の形状については、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等から、土地建物位置関係図（概略）のとおりのものと認めた。
- 5 物件3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7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

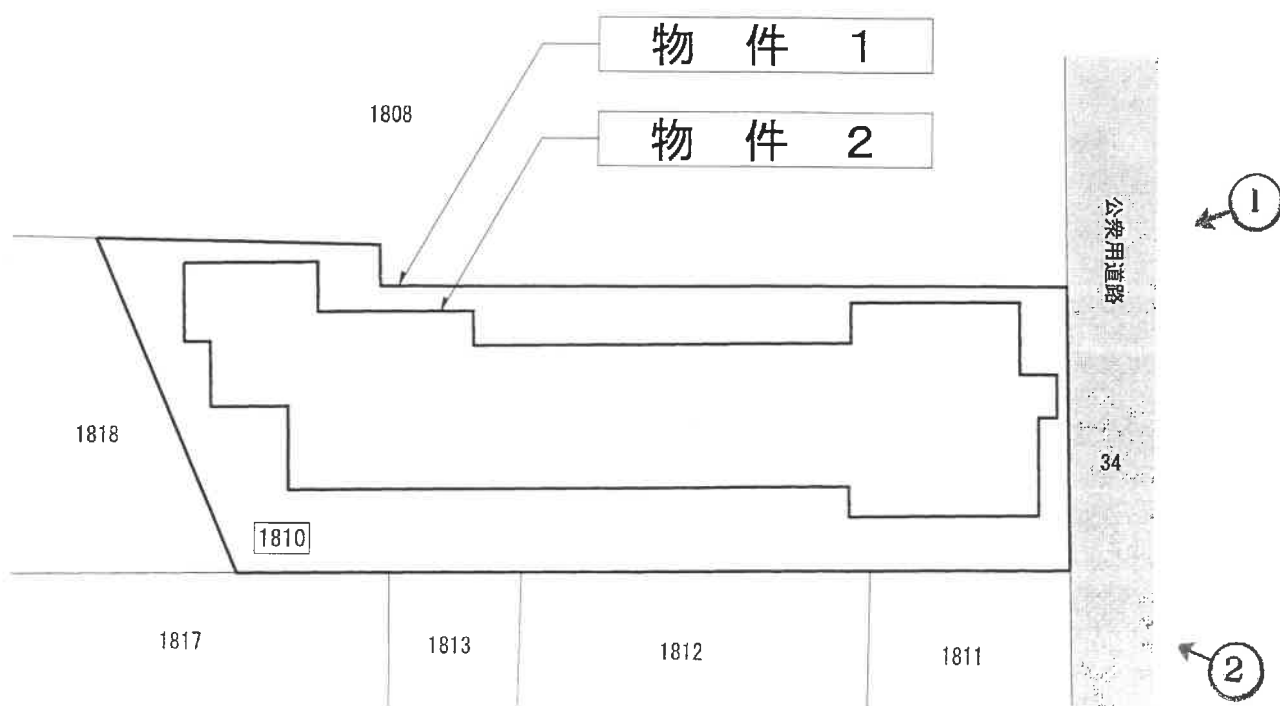
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月16日 (水) 17:00-17:20	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年7月17日 (木) 10:20-10:30	電 話	管理会社担当者から聴取
R7年7月17日 (木)	郵 便	管理会社に対し, 賃貸借契約書写しの送付依頼文書送付 (速達) (レターパックプラス同封)
R7年7月18日 (金) 17:30-18:00	物件所在地	占有者らに対し, 事務連絡文書交付又は差し置き
R7年7月24日 (木) 18:45-19:15	物件所在地	101号・201号・205号の立入調査, 占有者らから聴取, 写真撮影, 連絡のない占有者らに対し事務連絡文書差し置き, 評価人同行
R7年7月30日 (水) 17:00-19:00	物件所在地	103号, 105号, 208号, 空室 (102号・104号・202号・206号・207号・209号) 及び物入の立入調査, 占有者らから聴取, 写真撮影, 連絡のない占有者らに対し, 立入調査期日通知書差し置き, 評価人同行
R7年8月4日 (月) 11:45-11:55	南区役所	103号占有者Bの住民票写し取り寄せ
R7年8月6日 (水)	郵 便	債務者兼所有者に対し, 事務連絡文書送付 (速達) (返信用速達封筒同封)
R7年8月8日 (金) 17:40-18:00	物件所在地	203号, 204号の立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R7年8月12日 (火) 14:10-14:20	名古屋法務局	公図及び建物図面各取り寄せ

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等

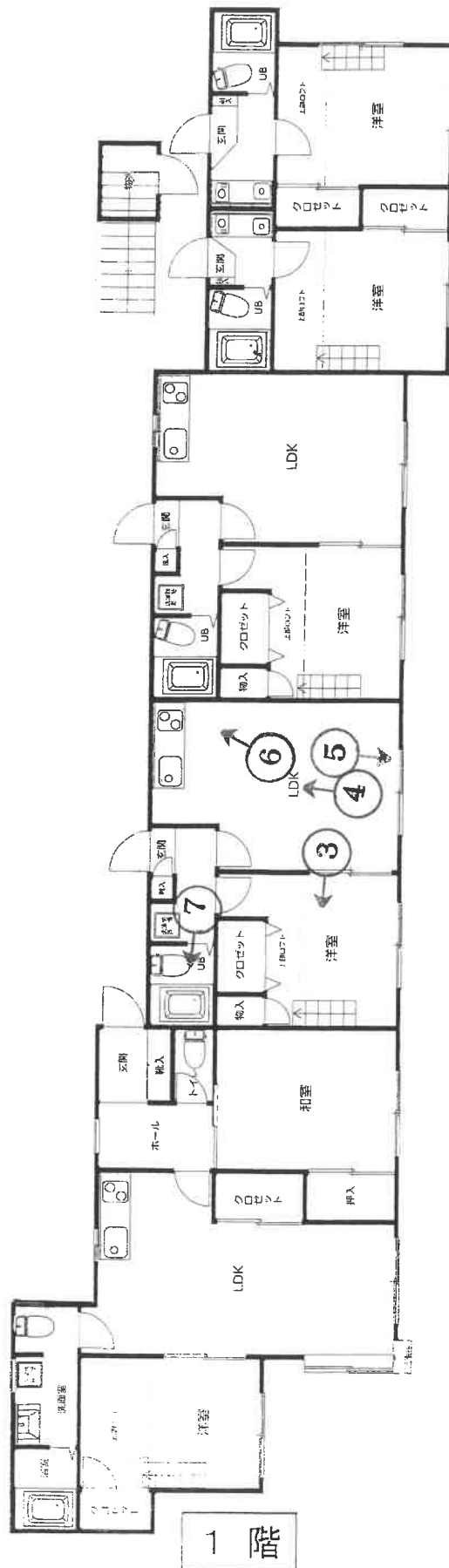
(特記事項)

- 令和7年7月24日(205号)
夜間執行許可書を提示した。
- 令和7年7月30日(104号(空き家)・階段下の物入)
施錠されていたため、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させた。
- 令和7年8月8日(203号・204号)
全戸不在のため、立会人を立ち合わせ、立ち入った(技術者同行)。

土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



101

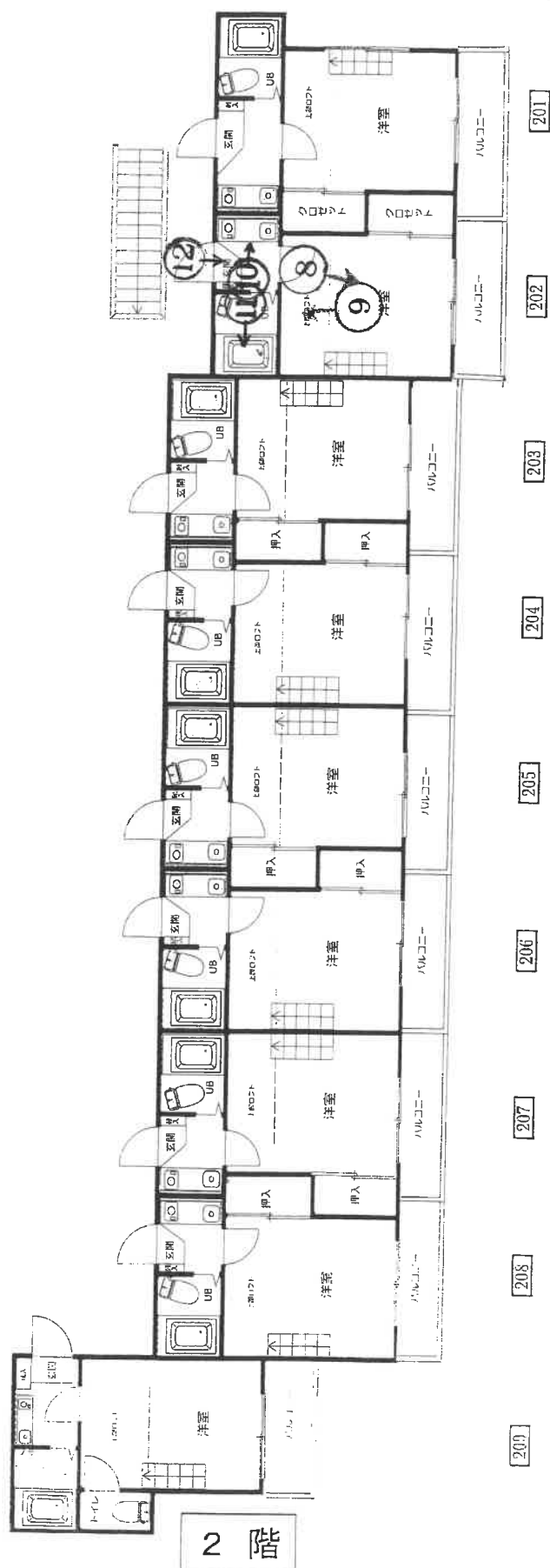
102

103

104

105

1 階



①

物件3土地及び同4建物

(北東より撮影)



②

同 上

(東方より撮影)



③

洋室(104号)



④

LDK(104号)



⑤

LDK(104号)のサッシの状況



⑥

LDK(104号)の天井の状況



⑦

UB(104号)



⑧

洋室(202号)



(17枚目)

⑨

上部ロフト(202号)付近



⑩

流し台(202号)の状況



(18枚目)

⑪

UB(202号)



⑫

玄関(202号)内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 163 号
令和 7 年 4 月 3 日 受 理
令和 7 年 8 月 8 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 28 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

一括価格		
金 36,800,000 円		
内訳価格		
物件 3 (土地)	金	16,190,000 円
物件 4 (建物)	金	20,610,000 円

- 1 一括価格は、物件 3、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 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市南区平子二丁目 1810番 宅地 309.00 平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	名古屋市南区平子二丁目 1810番地 1810番 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 166.70 平方メートル 2階 158.19 平方メートル 持分 100分の50 持分 100分の50	同左
番 号	特 記 事 項		
	・特になし		

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3）

位 置 ・ 交 通	地下鉄桜通線「鶴里」駅 北方 道路距離 約 900m (附属資料1「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域、緑化地域 20m高度地区、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 309.00㎡ 間口 （北東側）約 9.8m、奥行 約 31.0m 形状 ほぼ整形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 現況幅員 約 8.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件4建物の敷地等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	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（昭和45年、昭和54年）等の資料から、本件土地は材木店等の敷地であったと推定される。土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水・高潮浸水想定区域内に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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） 昭和 63 年 9 月 3 日 新築 経 過 年 数 約 37 年 経済的残存耐用年数 約 0 年 （経済的な耐用年数は経過したものと判断される）
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング、一部タイル貼 等 内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼 等 床 フローリング、クッションフロア、畳 等 設 備 電気、水道、都市ガス、下水 そ の 他 各室アッパーロフトあり 電気コンロを中心に一部ガスコンロを使用 ユニットバスを中心に一部浴室、洗面が別となっている。
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 共同住宅 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	相当に劣る
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	・ 各室の使用等による汚損の程度は経年以上である。 ・ 一部貸室、空室を除き各室内にはゴミ等が大量にあり、室内各所の壁、窓、建具、設備等に不具合、損傷等が見られる。 ・ 203号室は特に喫煙が原因と思われるクロスの汚れが目立つ。 ・ 204号室はベットが原因と思われる汚損が見られる。 ・ 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

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3)

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
3	220,000	0.97	309.00	0.90	59,350,000

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)

地価調査 南(県)-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 245,000\text{円/㎡} & \times & 105.9/100 & \times & 100/107 & \times & 100/110 & = & 220,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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(+9.0)、規模(-2.0)を考慮した。
1.09(方位)×0.98(規模)=1.07(個別格差)

◇ 地 域 格 差 : 環境条件格差(+10.0)を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位北東向き(+2.0)、規模(-5.0)を考慮した。

$$1.02(\text{方位}) \times 0.95(\text{規模}) = 0.97(\text{個別格差})$$

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4)

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
4	198,000	324.89	0.02	1,290,000

ウ 現 価 率 :

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}37\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

(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
3	59,350,000	0.55	法定地上権	32,640,000

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 端数調整 エ
3	59,350,000	-32,640,000	1.00	26,710,000	0.440
4	1,290,000	+32,640,000	1.00	33,930,000	0.560
合計				60,640,000	1.000

ウ 市場性修正：必要なし。

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るが、貸室の多くが空室となっており、その賃貸状況、家賃水準等を考慮して、現行の賃貸条件を参考に家賃等補正をおこなっ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
3,866,400	1.70	0.16	1.00	41,080,000

ア 総 収 益 : 現況調査報告書記載の調査時点の賃料を前提とした賃料合計（年額）である。

イ 家 賃 等 補 正 : 賃貸状況、家賃水準等を考慮した。

ウ 粗 利 回 り : 一般市場における収益物件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、入居状況等を勘案の上、粗利回りを 16.0% 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、やや乖離が生じたが、物件の収益性を反映した収益価格、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、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（敷金等）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	その他控除 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウーエ
3	46,000,000	0.440	0.8	0	16,190,000
4		0.560	0.8	0	20,610,000
一括価格（合計）					36,800,000

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（敷金等） : なし。

第6 参考価格資料

地価調査価格 南（県）-6

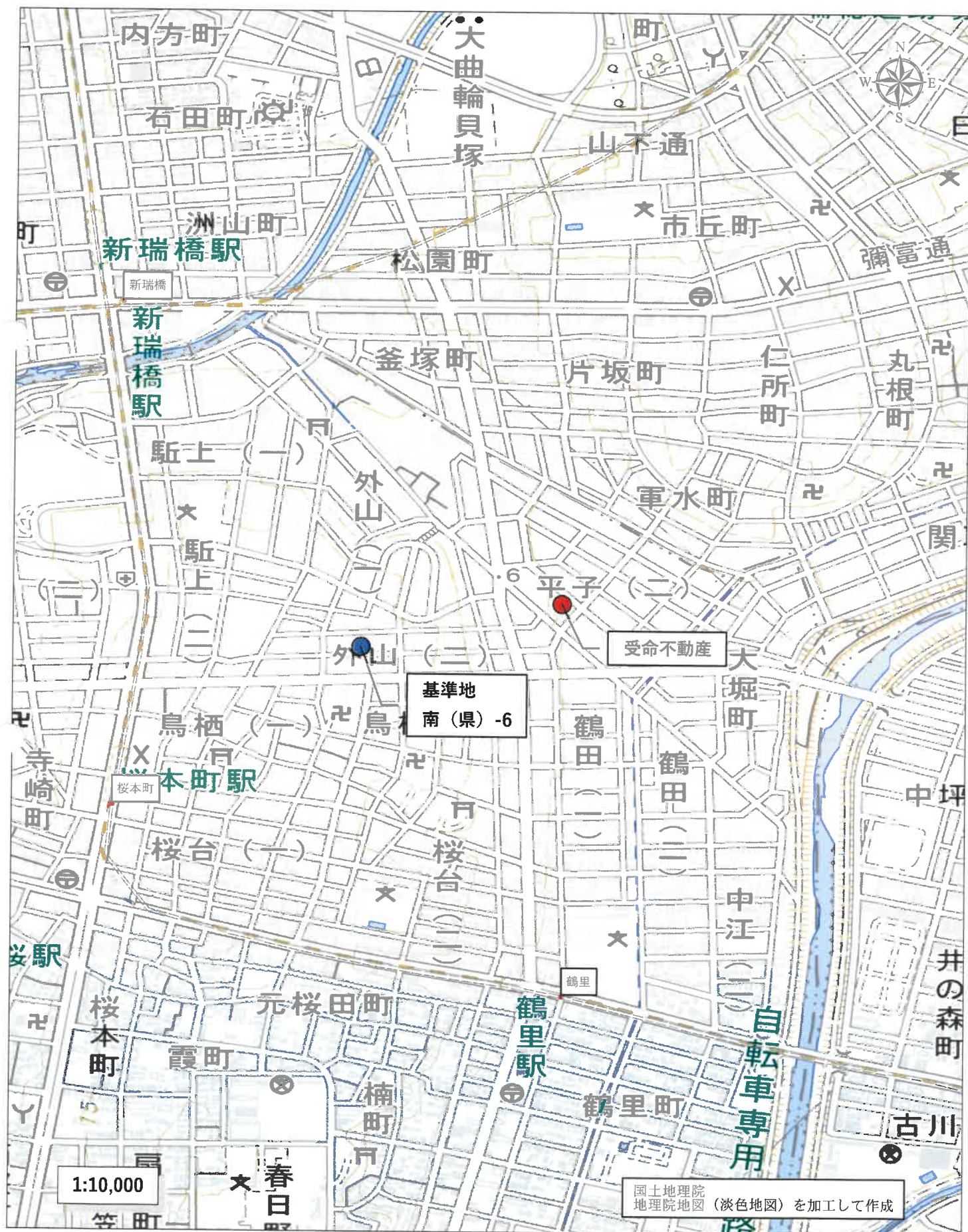
所 在 : 名古屋市南区外山2丁目1019番
価 格 : 245,000円/㎡
位 置 : 地下鉄桜通線「桜本町」駅の北東方約500m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側 7.2m市道に接面
用途指定等 : 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 中小規模住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

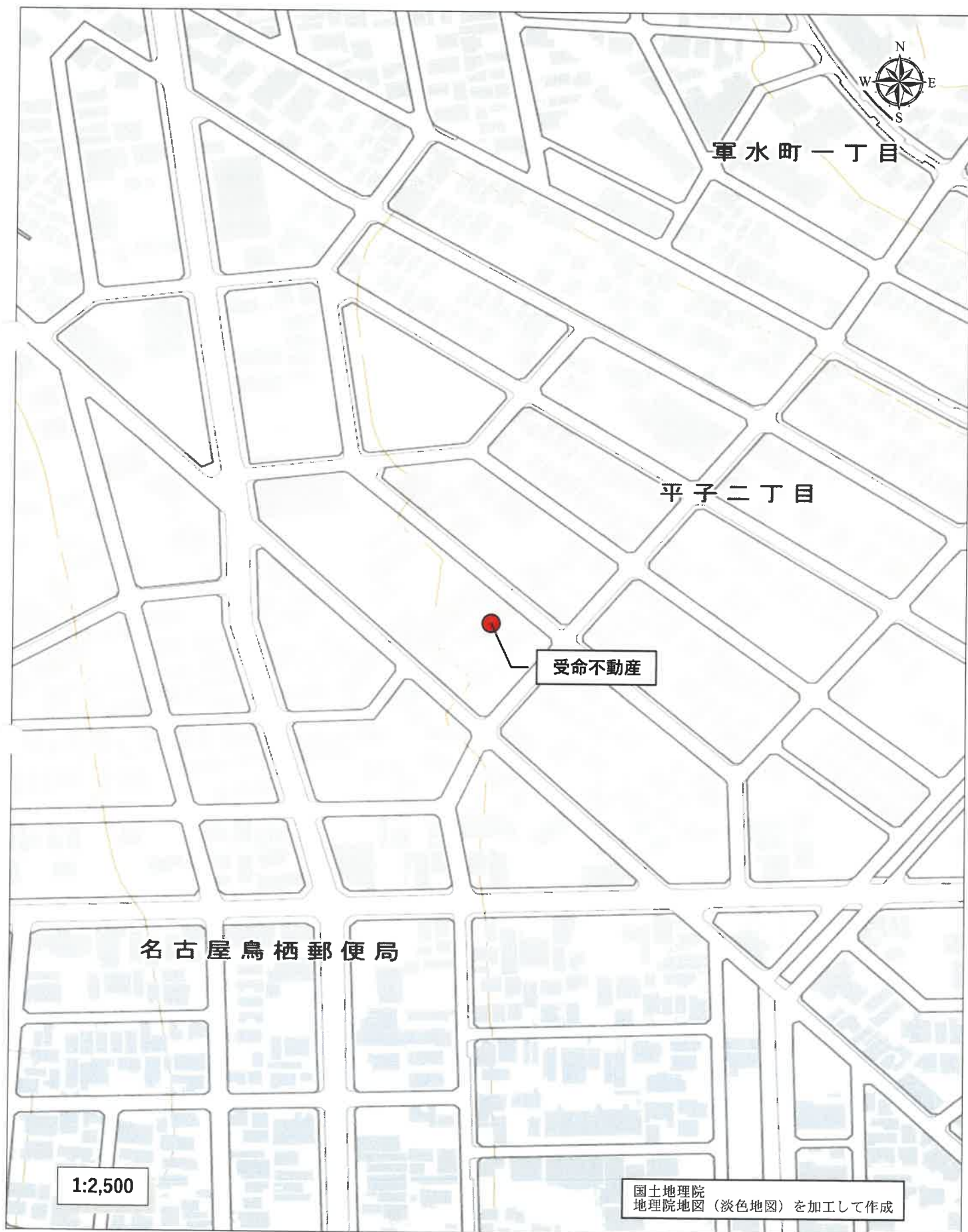
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

以 上

位置図

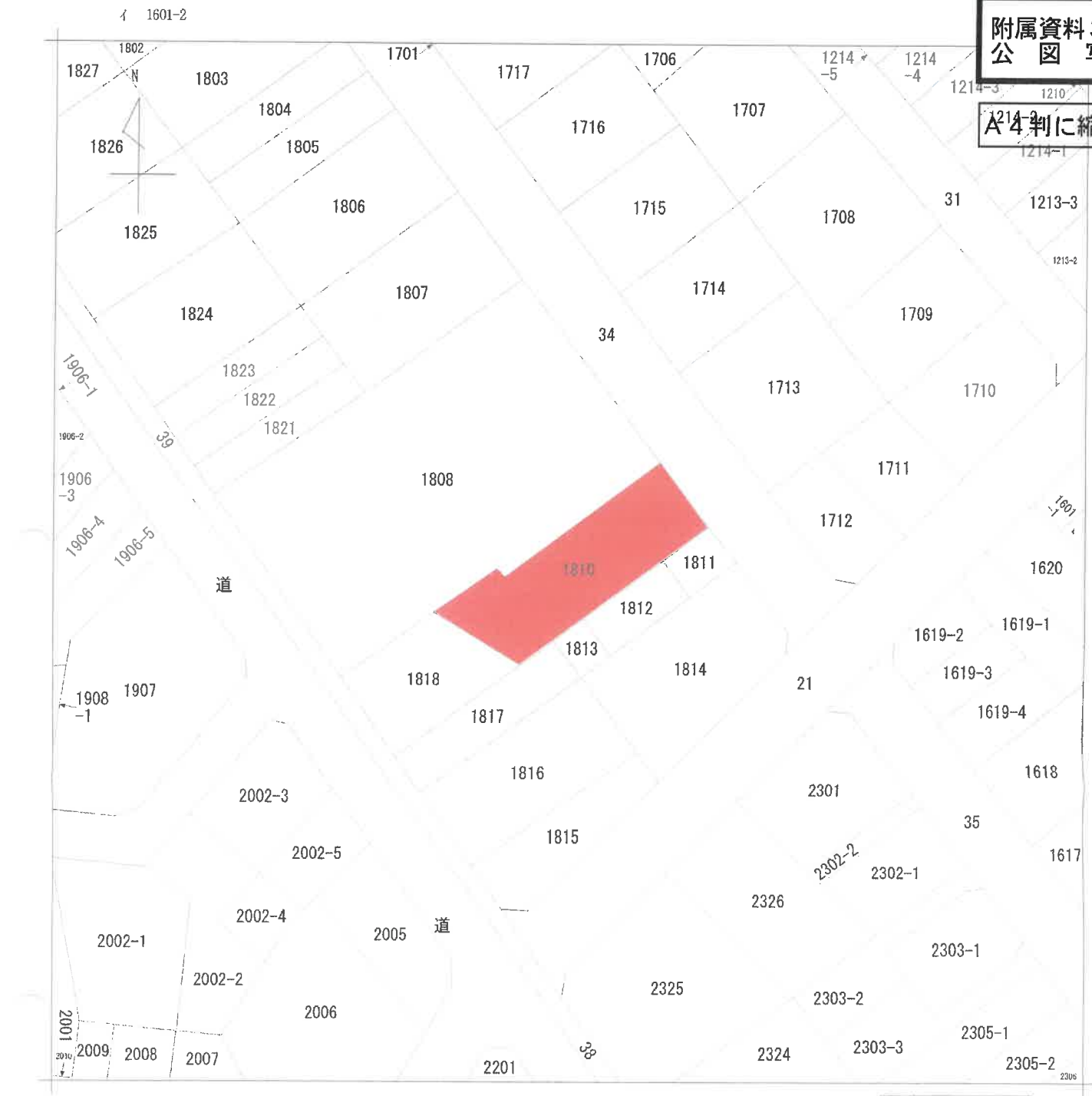


付近案内図



附属資料3
公 図 写

A4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

平子2丁目

請求部	所在	名古屋市南区平子二丁目				地番	1810番			
出力縮	1/500	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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年5月27日

東京法務局

整理番号：H16236-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和63年9月16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7年5月27日

東京法務局

登記簿

整理番号：H16236-2

建物図面

家屋番号

1810

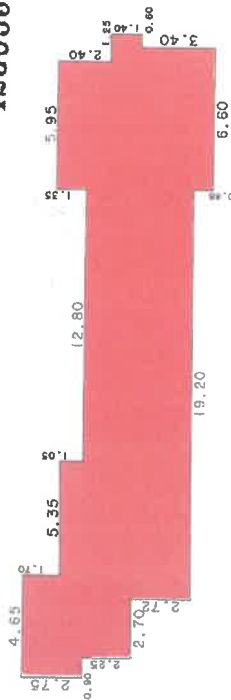
建物の所在

名古屋市南区平子二丁目1810番地

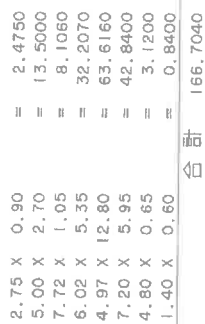
各階平面

1 階

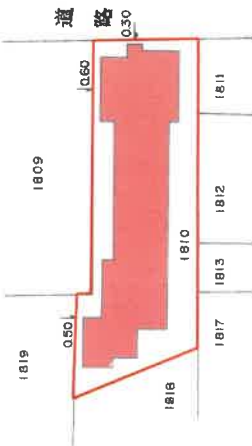
4230359



2 階



道路



附属資料 4
建物図面・各階平面図写



A 4 判に縮小

縮尺 1

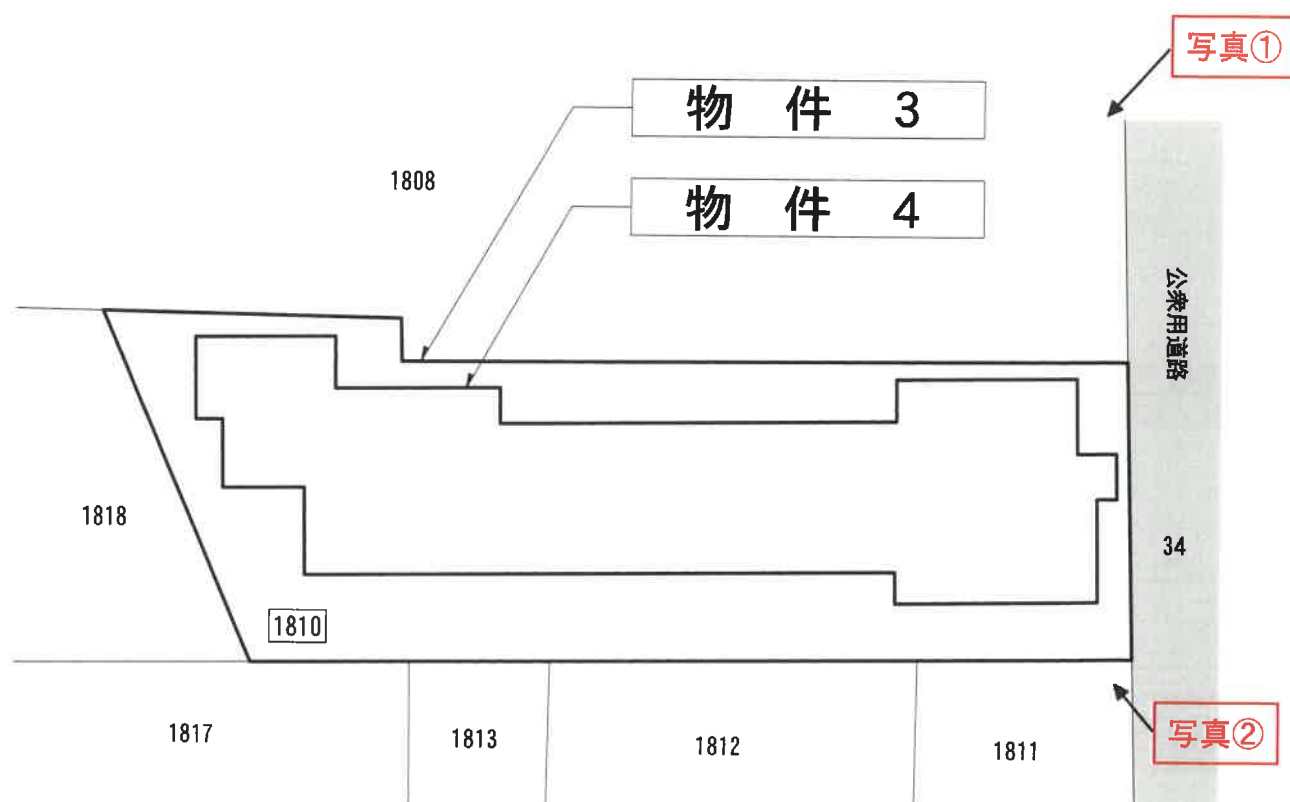
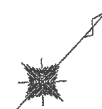
申請人

縮尺 1/250

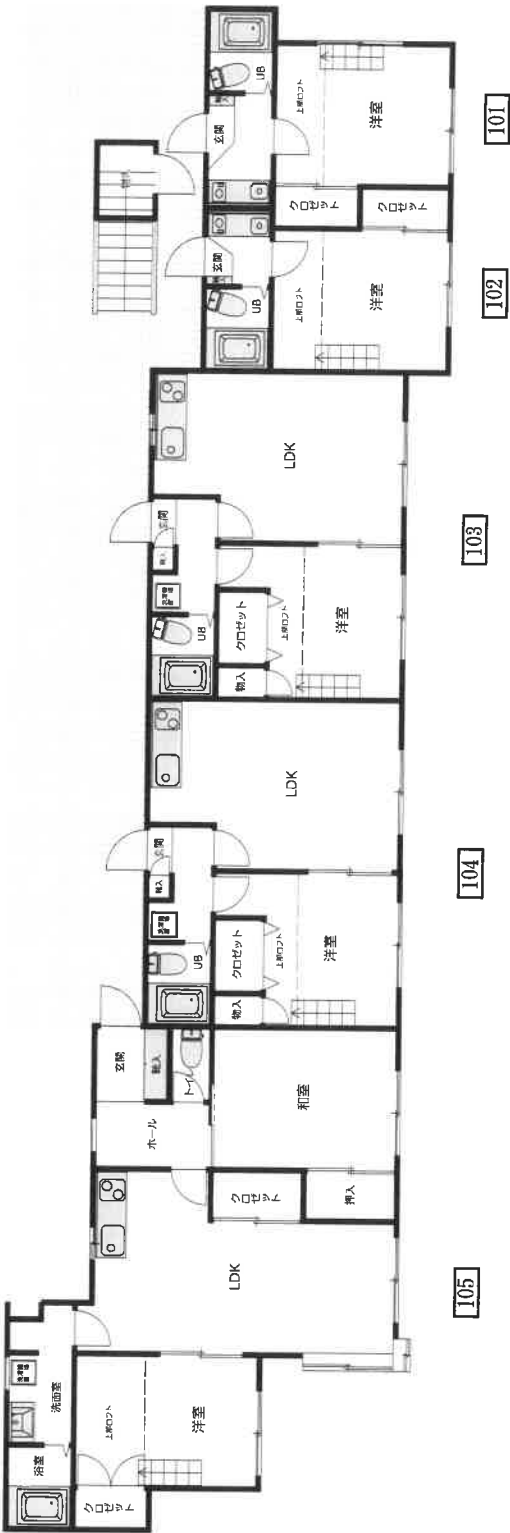
作製者

(東京土地家屋調査士会用紙)

土地建物配置図（概略）

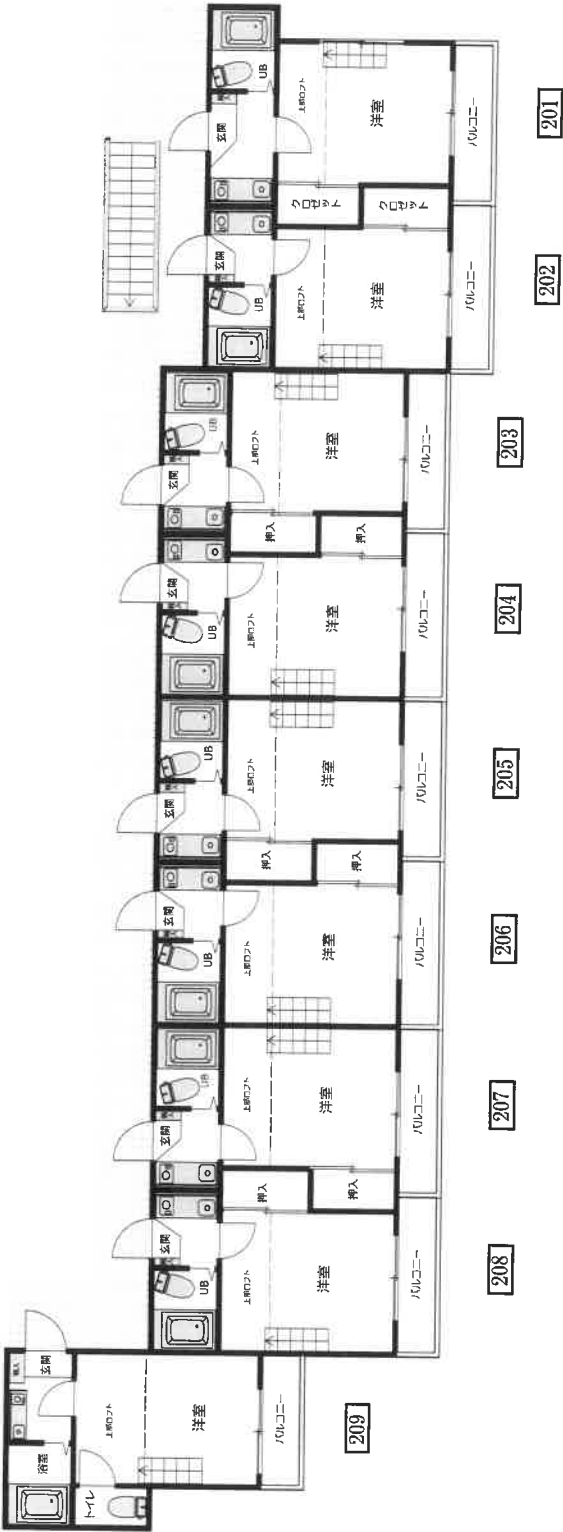
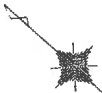


建物間取図（概略）



1 階

建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②