

## 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

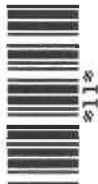
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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<br>令和 7年11月19日 午後 5時00分まで                                                                                          |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 7年11月26日 午前 9時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 7年12月10日 午前10時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第2部                                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 7年12月 3日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月 3日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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）  |
| 1～4  | 308,010,000<br>246,408,000 | 一括       | 61,602,000 | 4,742,823 | 1,016,317 |
| 1    | 16,020,000                 |          |            |           |           |
| 2    | 15,090,000                 |          |            |           |           |
| 3    | 31,420,000                 |          |            |           |           |
| 4    | 245,480,000                |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |
|      |                            |          |            |           |           |

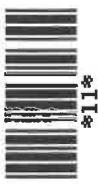


# 物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市天白区道明町  
 地 番 73 番  
 地 目 宅地  
 地 積 408.44 平方メートル
  
- 2 所 在 名古屋市天白区道明町  
 地 番 74 番  
 地 目 宅地  
 地 積 379.93 平方メートル
  
- 3 所 在 名古屋市天白区道明町  
 地 番 81 番  
 地 目 宅地  
 地 積 790.59 平方メートル
  
- 4 所 在 名古屋市天白区道明町 81 番地、73 番地、74 番地  
 家屋 番号 81 番  
 種 類 事務所・工場  
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建  
 床 面 積
 

|     |               |
|-----|---------------|
| 1 階 | 915.04 平方メートル |
| 2 階 | 258.31 平方メートル |
| 3 階 | 879.40 平方メートル |

(現況)



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建

|       |     |                 |
|-------|-----|-----------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 915.04 平方メートル   |
|       | 2 階 | 約 729.31 平方メートル |
|       | 3 階 | 約 921.40 平方メートル |
|       | 4 階 | 約 497 平方メートル    |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

---

---

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4】

株式会社鈴木プラスチックが占有している。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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

占有者株式会社鈴木プラスチックが改装費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 名古屋市天白区道明町  
 地 番 73 番  
 地 目 宅地  
 地 積 408.44 平方メートル
  
- 2 所 在 名古屋市天白区道明町  
 地 番 74 番  
 地 目 宅地  
 地 積 379.93 平方メートル
  
- 3 所 在 名古屋市天白区道明町  
 地 番 81 番  
 地 目 宅地  
 地 積 790.59 平方メートル
  
- 4 所 在 名古屋市天白区道明町 81 番地、73 番地、74 番地  
 家屋 番号 81 番  
 種 類 事務所・工場  
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建  
 床 面 積
 

|     |               |
|-----|---------------|
| 1 階 | 915.04 平方メートル |
| 2 階 | 258.31 平方メートル |
| 3 階 | 879.40 平方メートル |

(現況)



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

|       |    |               |
|-------|----|---------------|
| 床 面 積 | 1階 | 915.04平方メートル  |
|       | 2階 | 約729.31平方メートル |
|       | 3階 | 約921.40平方メートル |
|       | 4階 | 約497平方メートル    |



令和 7 年(ケ)第 69 号

令和 7 年 4 月24 日受理

令和 7 年 6 月 2 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   | 名古屋市天白区道明町                   |
|   | 地 番   | 73 番                         |
|   | 地 目   | 宅地                           |
|   | 地 積   | 408.44 平方メートル                |
| 2 | 所 在   | 名古屋市天白区道明町                   |
|   | 地 番   | 74 番                         |
|   | 地 目   | 宅地                           |
|   | 地 積   | 379.93 平方メートル                |
| 3 | 所 在   | 名古屋市天白区道明町                   |
|   | 地 番   | 81 番                         |
|   | 地 目   | 宅地                           |
|   | 地 積   | 790.59 平方メートル                |
| 4 | 所 在   | 名古屋市天白区道明町 81 番地、73 番地、74 番地 |
|   | 家屋 番号 | 81 番                         |
|   | 種 類   | 事務所・工場                       |
|   | 構 造   | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建            |
|   | 床 面 積 | 1 階 915.04 平方メートル            |
|   |       | 2 階 258.31 平方メートル            |
|   |       | 3 階 879.40 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1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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<br><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                                                                                                                                                                            |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者のうち、土地所有者が本土地に下記建物を所有し、その他の者がその余を敷地として使用し、それぞれ占有している。<br><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<br><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         | 本土地北西側には、受電設備及び液化窒素のタンクが各設置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積:2階約729.31㎡   3階約921.40㎡   4階約497㎡ |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   種類:<br>構造:<br>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<br>上記の者が、本建物を事務所・工場として使用し、占有している。<br><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<br><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         | ①本建物の屋根には、(株)鈴木プラスチック(占有者)の看板が設置されている。<br>②本建物の1階及び4階には、ホイストクレーンが各設置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   地方裁判所   支部   令和   年( )第   号<br>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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1~3, 4 関係)

|                                              |          |                                                                 |  |
|----------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                         |          | ■建物及び敷地全部                                                       |  |
| 占有者                                          |          | □債務者■（株）鈴木プラスチック                                                |  |
| 占有状況                                         |          | ■敷地 □駐車場 □<br>■事務所 ■工場 □倉庫                                      |  |
| ■関係人(■（株）鈴木プラスチック 従業員)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書写し)の要旨 |          |                                                                 |  |
| 占有権原                                         |          | ■賃借権 □使用借権 □                                                    |  |
| 占有開始時期                                       |          | 令和5年7月1日                                                        |  |
| 最初の契約等                                       | 契約日      | 令和5年7月1日                                                        |  |
|                                              | 期間       | 令和5年7月1日から ■令和10年6月30日まで5年間<br>□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       | 令和5年7月1日から ■令和10年6月30日まで5年間<br>□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3,765,300円（消費税込み。毎月20日限り、翌月分支払）<br>□前払（ ）分（円）<br>□相殺（ ）分（円） |  |
| 敷金・保証金                                       |          | □ない ■ある（■敷金15,061,200円 □保証金（円）                                  |  |
| 特約等                                          |          | □譲渡・転貸を認める ■明渡時の原状回復                                            |  |
| 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                                   |  |

| 関係人の陳述等                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>■ B<br/>(債務者兼所有者会社代表者)</p> <p>■ 占有者会社（（株）鈴木プラスチック）従業員</p> | <p>私は、債務者兼所有者会社の代表者です。債務者兼所有者会社の登記上の代表者はAになっていますが、私はAとの間で、現在、同社の代表者の地位の争訟をしています。</p> <p>物件4建物は、元は3階建だったのを、当社が3階から天井の間に4階を新たに設置し、2～3階はそれぞれ増築しているほか、エレベーター等を追加で設置する等の改装もしています。</p> <p>増築・改装費用は、億は超えていると思いますが、全て当社が負担しています。</p> <p>物件4建物では、1階は材料の保管とアクリルの加工、2～4階でアニメ等のエンタメのキーホルダーや缶バッジ等の製品を製造しています。</p> <p>1階と4階には、元からホイストクレーンがありますが、ほとんど使っていません。</p> <p>屋上には当社の看板を設置していますが、それ以外には屋上に設置した物はありません。</p> <p>物件4建物内にある機械類は、一部リースの物がありますが、ほとんどが当社の物です。</p> <p>機械類には油を使用しますが、廃油の回収は業者に任せていますので、建物や土地が汚損されることはありません。</p> <p>同業他社に知られないため、機械類の写真は公開しないでください。</p> <p>敷地内の液化窒素と書かれたタンクは、当社が借りる前からある物ですが、当社は使用していません。それは、持ち出すにも費用が掛かるのでそのままになっている物で、中身は抜いて空だと思います。</p> <p>物件4建物に特に不具合はありません。</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1～3土地は、合わせて同4建物の敷地として使用されている。  
同敷地は、北西側及び南東側を道路に各面している。
- 2 物件4建物は、登記上は令和2年4月新築の鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建の事務所・工場であるが、建物内は、占有者会社により4階建にする等大幅に増築・改装されている（2階部分約471㎡、3階部分約42㎡の各未登記増築、4階部分（新設）約497㎡未登記増築）
- 3 物件4建物では、占有者会社が主にエンタメ製品の製造をしている。  
同建物に経年に比し、特段の不具合は見当たらず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われる。
- 4 債務者兼所有者会社から提出された賃貸借契約書写し、占有者会社従業員の陳述及び物件1～3土地上及び同4建物内の状況等から、同土地・建物の占有状況については、本報告書2～3枚目のとおりのものと認めた。
- 5 物件1～3土地付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのものと認めた。
- 6 物件1～3土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 7 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目～4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4月17日（木）<br>12：10－12：25                                                                                                                                                             | 物件所在地及び債務者<br>兼所有者会社所在地 | 現地確認，写真撮影（外観），債務者兼所有者会社所在地は全戸不在につき，事務連絡文書差し置き                                     |
| R7年5月7日（水）<br>12：30－12：40                                                                                                                                                              | 電 話                     | 債務者兼所有者会社代表者Bに対し，立入調査（1）期日（令和7年5月13日午後3時00分）告知                                    |
| R7年5月13日（火）<br>13：20－13：30                                                                                                                                                             | 電 話                     | 債務者兼所有者会社代表者Bから立入調査（1）期日の変更申出により同期日を令和7年5月13日午後4時30分に変更                           |
| R7年5月13日（火）<br>16：30－18：00                                                                                                                                                             | 物件所在地                   | 物件1～3土地及び同4建物の立入調査（1），写真撮影，占有者会社従業員から聴取，評価人同行。債務者兼所有者会社従業員に対し，占有者会社との賃貸借契約書写し交付依頼 |
| R7年5月15日（木）<br>10：15－10：25                                                                                                                                                             | 電 話                     | 占有者会社従業員に対し，立入調査（2）期日告知及び増築・改装後の間取図写し交付依頼                                         |
| R7年5月15日（木）<br>16：30－16：40                                                                                                                                                             | 名古屋法務局                  | 占有者会社の現在事項登記証明書，公図，地積測量図及び建物図面各取り寄せ                                               |
| R7年5月20日（火）<br>15：30－16：50                                                                                                                                                             | 物件所在地                   | 物件1～3土地及び同4建物の立入調査（2），写真撮影，占有者会社従業員から聴取，評価人同行                                     |
|                                                                                                                                                                                        |                         |                                                                                   |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて，解錠業者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |                         |                                                                                   |

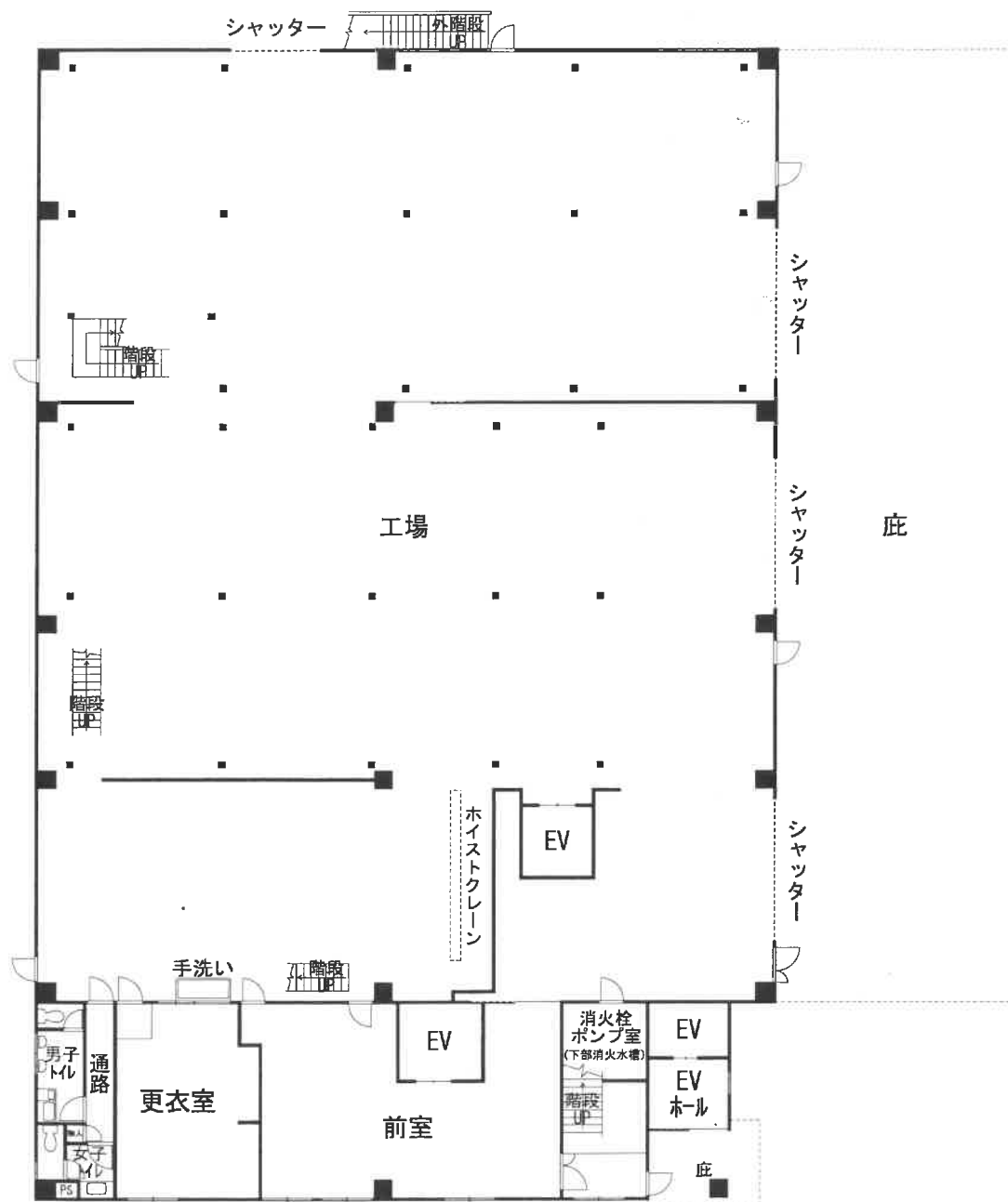
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



# 建物間取図（概略）



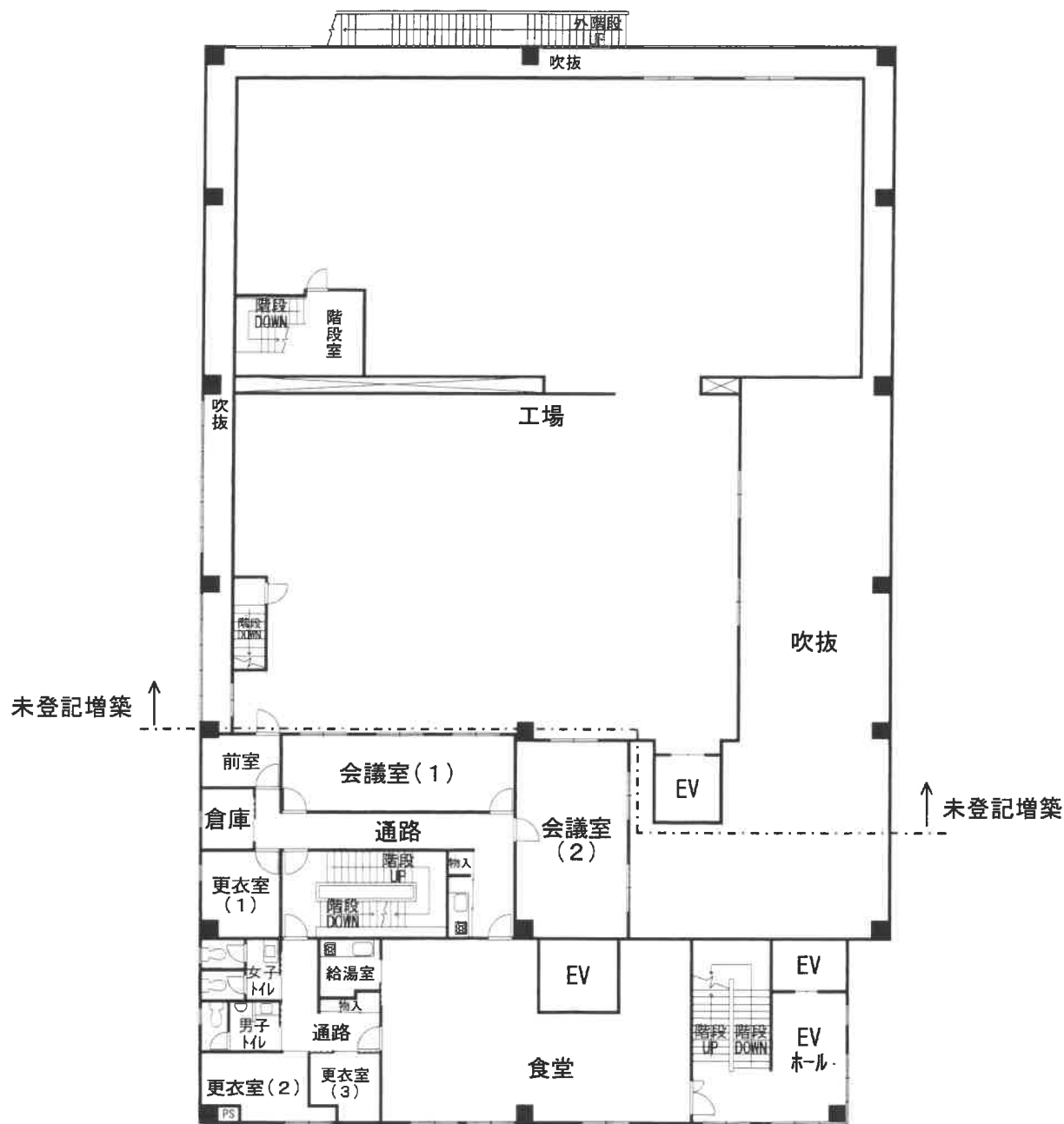
1 F



建物間取図（概略）



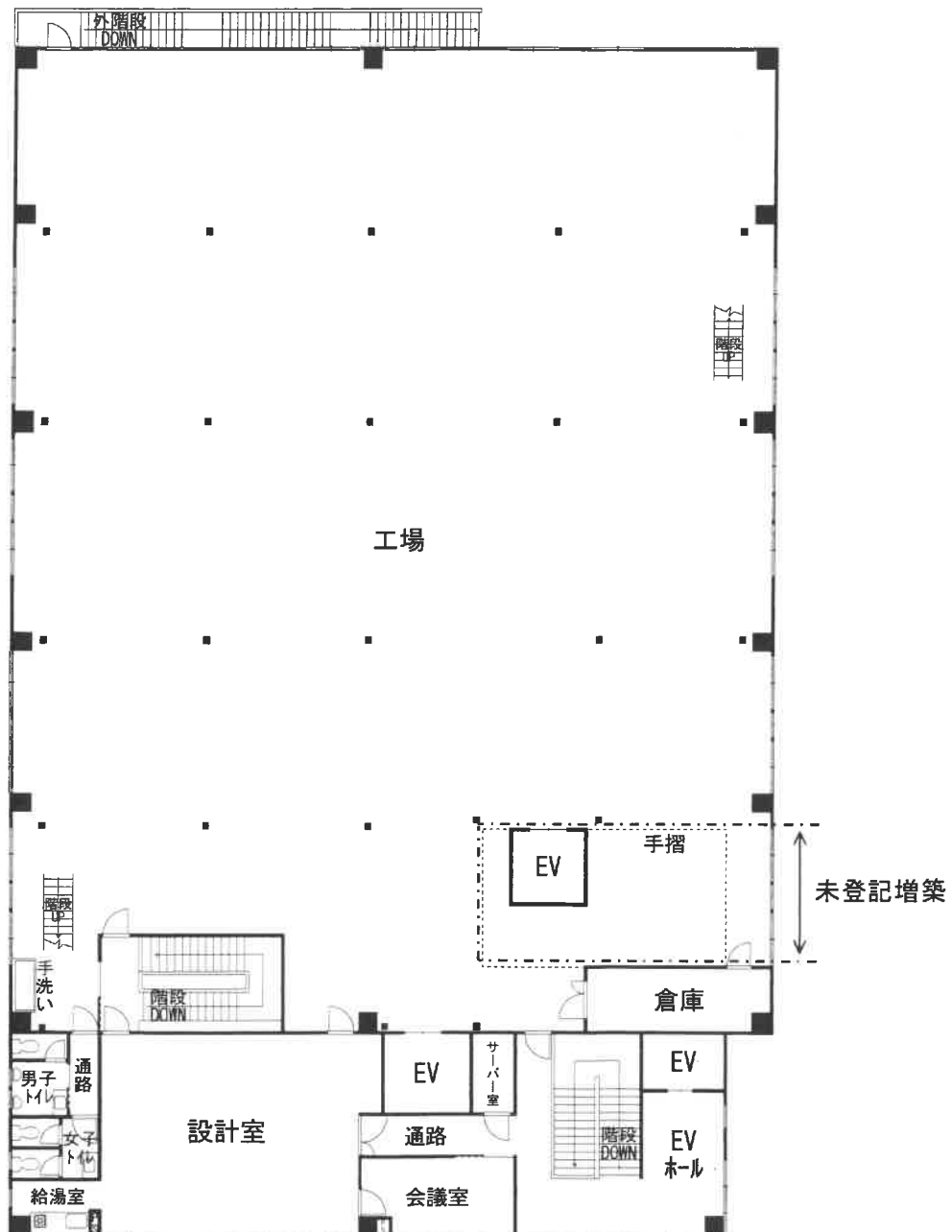
2 F



# 建物間取図（概略）



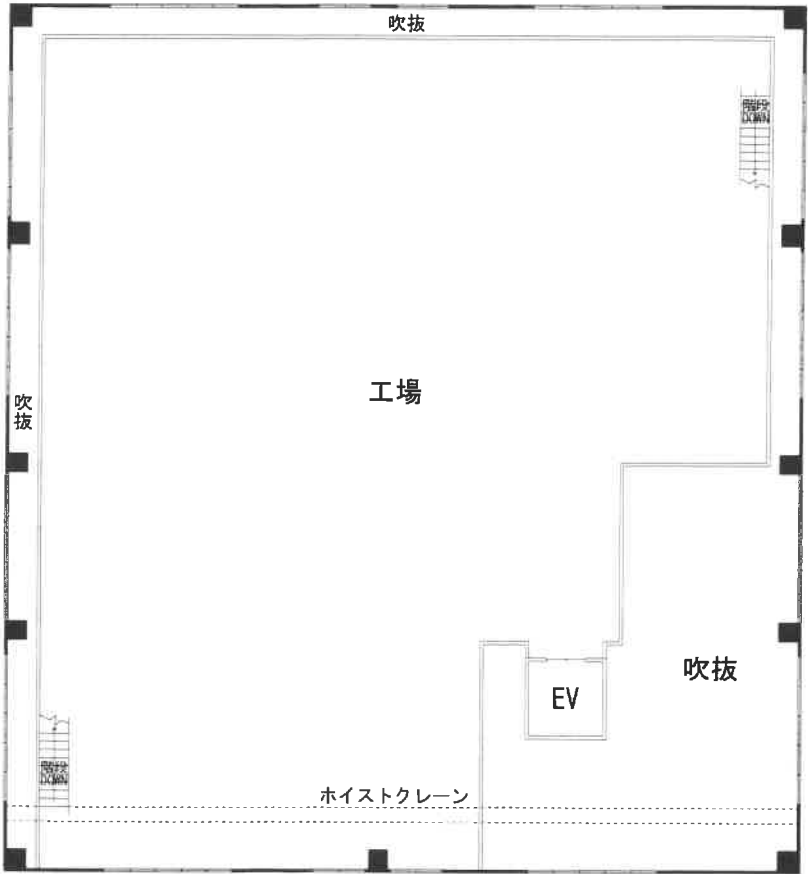
3 F



建物間取図（概略）



4 F  
(未登記増築)



①

物件1～3土地及び同4建物

(北方より撮影)



②

同 上

(西方より撮影)



③

工場（1階中央付近）



④

工場（1階北西側付近）



⑤

食堂（２階）



⑥

会議室（２）（２階）



⑦

工場（2階中央付近）



⑧

設計室（3階）



⑨

工場（3階）



⑩

工場（4階）



令和 7 年（ケ）第 6 9 号  
令和 7 年 5 月 1 2 日 受 理  
令和 7 年 5 月 2 0 日 外 現 地 調 査  
令和 7 年 6 月 2 0 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

中 島 豊 司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格         |                 |
|-----------------|-----------------|
| 金 308,010,000 円 |                 |
| 内 訳 価 格         |                 |
| 物件1(土地)         | 金 16,020,000 円  |
| 物件2(土地)         | 金 15,090,000 円  |
| 物件3(土地)         | 金 31,420,000 円  |
| 物件4(建物)         | 金 245,480,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1ないし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ないし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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                      | 名古屋市天白区道明町<br>7 3 番<br>宅地<br>4 0 8 . 4 4 m <sup>2</sup>                                                                                                                      | 同左             |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                      | 名古屋市天白区道明町<br>7 4 番<br>宅地<br>3 7 9 . 9 3 m <sup>2</sup>                                                                                                                      | 同左             |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                      | 名古屋市天白区道明町<br>8 1 番<br>宅地<br>7 9 0 . 5 9 m <sup>2</sup>                                                                                                                      | 同左             |
| 4  | 所 在<br><br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                     | 名古屋市天白区道明町 8 1 番地、7 3 番<br>地、7 4 番地<br>8 1 番<br>事務所・工場<br>鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建<br>1階 9 1 5 . 0 4 m <sup>2</sup><br>2階 2 5 8 . 3 1 m <sup>2</sup><br>3階 8 7 9 . 4 0 m <sup>2</sup> | 特記事項記載<br>のとおり |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |                |
| 4  | 登記と以下の点が異なる。<br>構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建<br>床面積 2階 約7 2 9 . 3 1 m <sup>2</sup> (約4 7 1 m <sup>2</sup> の未登記の増築がある。)<br>3階 約9 2 1 . 4 0 m <sup>2</sup> (約4 2 m <sup>2</sup> の未登記の増築がある。)<br>4階 約4 9 7 m <sup>2</sup> (4階全体が未登記の増築。 ) |                                                                                                                                                                              |                |

#### 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ないし3）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                              |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 地下鉄鶴舞線「塩釜口」駅 南西方 道路距離約1.1km<br>(附属資料1「位置図」参照)                                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |
| 付近の状況                                    | 二級河川「天白川」の北側背後に位置する，中小工場が建ち並ぶ工業地域である。当該地域においては，昭和52年に土地区画整理法による換地処分がなされている。                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                             | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>絶対高31m高度地区，大規模集客施設制限地区，緑化地域，都市機能誘導区域外，居住誘導区域内（要安全配慮区域），宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 地積 1,578.96㎡<br>間口 約37.2m<br>奥行 約42m<br>形状 ほぼ長方形地                                                                                                                                                                                           |                                                                                                              |
| 接面道路の状況                                  | 北西側及び南東側で幅員約6.5mの舗装市道（何れも建築基準法第42条1項1号道路）に各々路面と等高に接面する。                                                                                                                                                                                     |                                                                                                              |
| 土地の利用状況等                                 | 物件4建物の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                              |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上水道 あり<br>ガス配管 あり<br>下水道 あり                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |
| 土壌汚染の可能性の調査                              | <p>名古屋市上下水道局，名古屋市環境局にて聴取した結果，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。</p> <p>目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，都市計画基本図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壌汚染の有無及びその程度は不明であり，その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。</p> <p>昭和40年代初期の頃までは農地等であった模様である。その後，物件4建物が建築されるまでは公務員宿舎の敷地等であった模様である。</p> |                                                                                                              |
| 特記事項                                     | <p>※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>※2 目的土地の北西部に受電設備，液化窒素のタンクが設置されている（附属資料6「土地建物配置図（概略）」参照）。関係人の陳述によると，液化窒素のタンクは空ではないか，とのことである。</p>                                                                                                             |                                                                                                              |

|         |                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>※３ 名古屋市備付けの洪水，内水氾濫の各ハザードマップによると，目的土地は各々浸水想定区域に該当する。</p> <p>※４ 名古屋市浸水実績図によると，目的土地は「東海豪雨（平成１２年９月）」の際の浸水区域に該当する。</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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） 令和 2年 4月21日新築<br>経過年数 約 5年<br>経済的残存耐用年数 約25年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 仕 様             | 構 造 鉄骨造<br>屋 根 合金メッキ鋼板<br>外 壁 合金メッキ鋼板<br>内 壁 ボード，クロス等<br>天 井 ボード，デッキプレート等<br>床 コンクリート，塩ビシート等<br>設 備 電気，水道，公共下水道，都市ガス<br>その他 エレベーター3基（新築時に2基，増築時に1基設置されている。）                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 床面積（現況）         | 「第3 目的物件」欄記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 現況用途等           | 現況用途 事務所・工場<br>間取り 附属資料7「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」記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 特記事項            | <p>※1 3階建から4階建へ階層を増すなど大規模な増築等工事が施されている。当該増築等工事は占有者（賃借人）が行った。</p> <p>※2 ※1の増築等工事に伴い目的建物は占有者（賃借人）の仕様となっており，汎用性は低下している。</p> <p>※3 新築時の建築確認に係る確認済証及び検査済証は，以下のとおり交付されている。</p> <p>確認済証番号：確認サービス第KS117-0530-00363号<br/>交付年月日：平成29年10月31日<br/>（上記のほか，2件の計画変更に係る確認済証が交付されている。）<br/>検査済証番号：確認サービス第KS119-0530-00003号<br/>交付年月日：令和 2年 5月 8日</p> <p>増築時の建築確認については確認できなかった。<br/>（名古屋市建築審査課にて確認。）</p> <p>※4 ※3のとおり増築時の建築確認を確認できないため，増築等工事の適法性には疑義がある。</p> |

|         |                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>※5 1階と4階にホイストクレーンが設置されている。</p> <p>※6 屋上に看板が設置されている。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------|

## 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ないし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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|------------|----------|--------------|
|    | ア               | イ        | ウ          | エ        | ア×イ×ウ×エ      |
| 1  | 133,000         | 1.03     | 408.44     | 0.95     | 53,150,000   |
| 2  | 133,000         | 1.03     | 379.93     | 0.95     | 49,440,000   |
| 3  | 133,000         | 1.03     | 790.59     | 0.95     | 102,890,000  |
| 合計 |                 |          | 1,578.96   |          | 205,480,000  |

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（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋天白 9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 128,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 133,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.03

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し、減価率を5%と査定。

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<br>(円/㎡) | 現況延床<br>面積(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|-------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ       |
| 4  | 160,000        | 約3,062.75     | 0.51 | 249,920,000 |

ウ 現価率：

- ・ 現価率＝〔残価率 5%＋（1－残価率 5%）× {経済的残存耐用年数 25 年／（経済的残存耐用年数 25 年＋経過年数 5 年）}〕×（1－観察減価等 40%）＝ 0.51

観察減価等：汎用性が低いこと等を考慮。

## (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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 53,150,000        | 0.55          | 法定地上権 | 29,230,000             |
| 2   | 49,440,000        | 0.55          | 法定地上権 | 27,190,000             |
| 3   | 102,890,000       | 0.55          | 法定地上権 | 56,590,000             |
| 合 計 |                   |               |       | 113,010,000            |

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。

### ② 積算価格

| 番号  | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>$\{(ア \pm イ) - ウ\} \times$<br>エ | 構成比<br>端数<br>調整<br>オ |
|-----|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------------------------|----------------------|
| 1   | 53,150,000              | -29,230,000                         |                            | 0.85           | 20,330,000                                     | 0.052                |
| 2   | 49,440,000              | -27,190,000                         |                            | 0.85           | 18,910,000                                     | 0.049                |
| 3   | 102,890,000             | -56,590,000                         |                            | 0.85           | 39,360,000                                     | 0.102                |
| 4   | 249,920,000             | +113,010,000                        | 0                          | 0.85           | 308,490,000                                    | 0.797                |
| 合 計 |                         |                                     |                            |                | 387,090,000                                    | 1.000                |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：増築等工事の適法性に疑義があること等を考慮。

オ 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おり，その賃貸状況は概ね妥当であるため，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<br>(円)  | 家賃等<br>補正 | 粗利回り | その他補正 | 収益価格<br>(円)                                              |
|-------------|-----------|------|-------|----------------------------------------------------------|
| ア           | イ         | ウ    | エ     | $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$ |
| 41,076,000円 | 1.00      | 0.11 | 1.00  | 373,420,000                                              |

ア 総収益：下記のとおり査定した。

月額賃料：3,423,000円（消費税別）

総収益：3,423,000円×12ヶ月＝41,076,000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，1棟貸しであること，建物の築年数等を勘案の上，粗利回りを11%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、収益価格を試算した。

目的物件は、築浅の工場である。賃貸借に供されているものの賃貸用不動産（収益物件）としての性格は稀薄であるため、目的物件の価格形成過程をより適切に反映するのは積算価格であると判断した。したがって、積算価格を中心に、収益価格を比較検討し、調整後の価格を求めた。次いで、調整後の価格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、以下のとおり評価額を求めた。

| 番号       | 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 構成比<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | その他の<br>控除減価<br>(円)<br>エ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|--------------------|----------|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| 1        | 385,000,000        | 0.052    | 0.8             | 0                        | 16,020,000            |
| 2        |                    | 0.049    | 0.8             | 0                        | 15,090,000            |
| 3        |                    | 0.102    | 0.8             | 0                        | 31,420,000            |
| 4        |                    | 0.797    | 0.8             | 0                        | 245,480,000           |
| 一括価格（合計） |                    |          |                 |                          | 308,010,000           |

イ 構成比：1(2)②オの比率を採用。

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：必要なし。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋天白9－1）

所 在：名古屋市天白区中砂町428番

価 格：128,000円／㎡

位 置：地下鉄鶴舞線「塩釜口」駅の南西方道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側8m市道に接面

用途指定等：準工場地域（建ぺい率60%，容積率200%），準防火地域

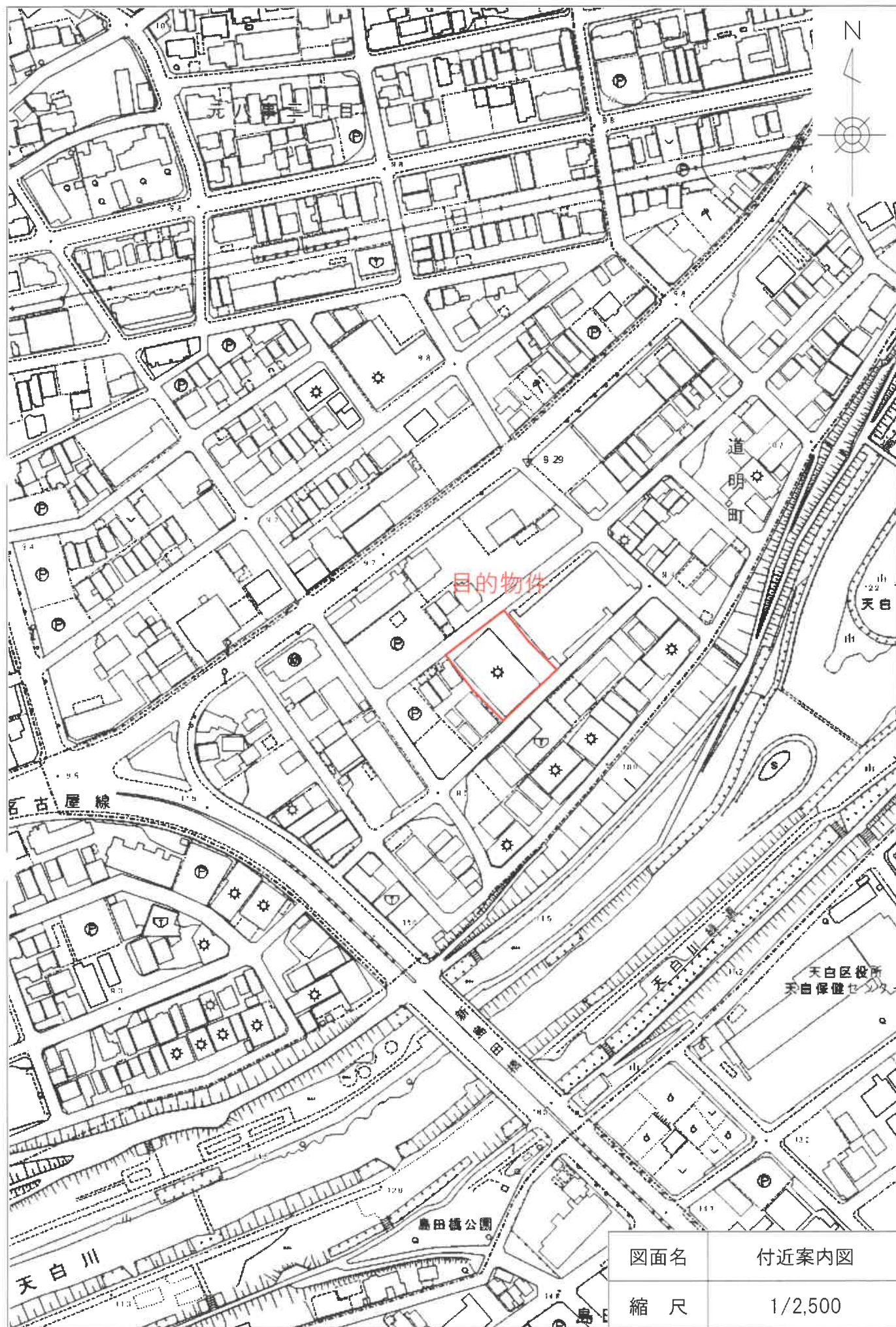
地域の概要：作業所，小工場，一般住宅が混在する工業地域

## 第7 附属資料

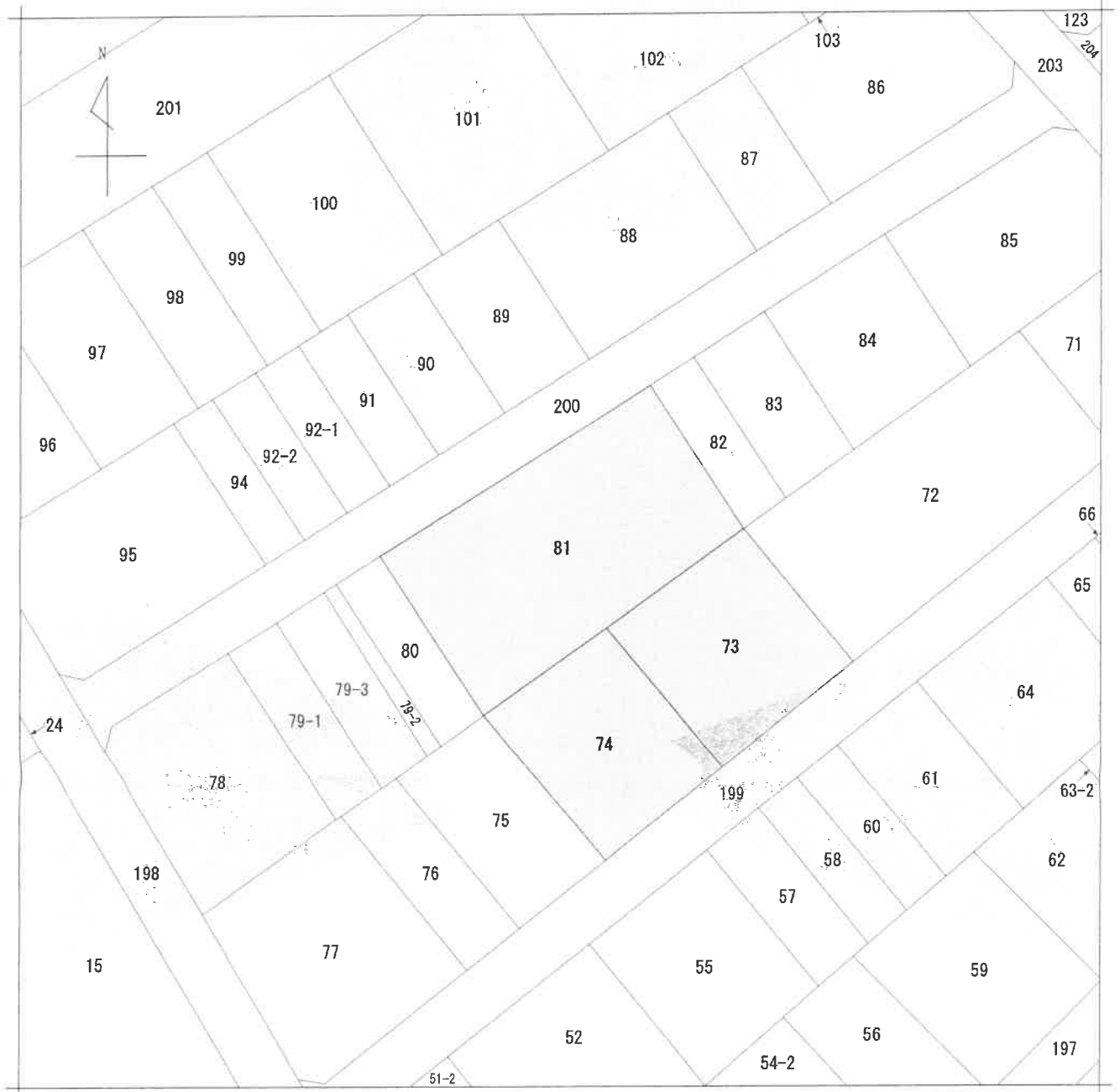
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上





A 4 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

道明町

|           |         |            |  |                |            |     |          |     |           |
|-----------|---------|------------|--|----------------|------------|-----|----------|-----|-----------|
| 請 求 部     | 所 在     | 名古屋市天白区道明町 |  |                |            | 地 番 | 81番      |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500   | 精 度 区 分    |  | 座 標 系 又 は 記 号  |            | 分 類 | 地図に準ずる図面 | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和52年7月 |            |  | 備 付 年 月 日 (原図) | 昭和52年7月31日 |     | 補 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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年3月3日

名古屋法務局熱田出張所

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成27年12月28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。

令和7年6月10日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：5-1

地積測量図

地番 73

土地の所在 名古屋市天白区道明町

求積表

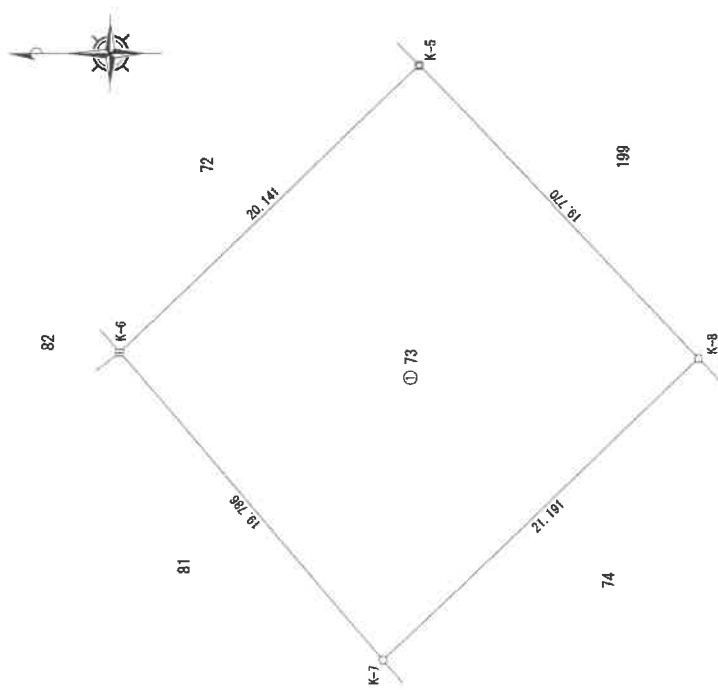
| 地番 ① 73 | $X_n$      | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1}$ | $X_{n+1} \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|---------|------------|------------|---------------------|-------------------------------------|
| NO      | $X_n$      | $Y_n$      |                     |                                     |
| K-6     | -97137.436 | -17617.872 | -28.933             | 2810477.406856                      |
| K-7     | -97150.363 | -17632.851 | -0.306              | 29728.011078                        |
| K-8     | -97155.662 | -17618.178 | 26.693              | -2611293.809316                     |
| K-5     | -97151.960 | -17603.918 | 0.306               | -29728.499760                       |
|         |            |            | 合計                  | -816.891143                         |
|         |            |            | 合計面積                | 408.4455715                         |
|         |            |            |                     | 408.44 $m^2$                        |

| 地番   | 面積                |
|------|-------------------|
| ① 73 | 408.4455715 $m^2$ |

基本三角点等の名称及び座標値

| 点名      | X座標        | Y座標        | 備考    |
|---------|------------|------------|-------|
| S16-10  | -97047.368 | -17618.789 | 旧国三角点 |
| T16-123 | -97296.186 | -17657.765 | 旧国多角点 |

| 図面        | 世界測地系       |
|-----------|-------------|
| 平面座標関係の記号 | Ⅱ           |
| 測量年月日     | 平成27年12月21日 |



| 凡例 | 例       |
|----|---------|
| 田  | コンクリート舗 |
| 畑  | プラスチック舗 |
| 樹  | 木       |
| △  | 測量点     |
| ×  | 測量管理点   |
| ○  | 測量管理点   |
| ◎  | 測量管理点   |

単位：m

作成者

平成27年12月21日作成

縮尺 1/

嘱託者

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成27年12月28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7年6月10日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：5-2

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 74         |
| 土地の所在 | 名古屋市天白区道明町 |

地積測量図

求積表

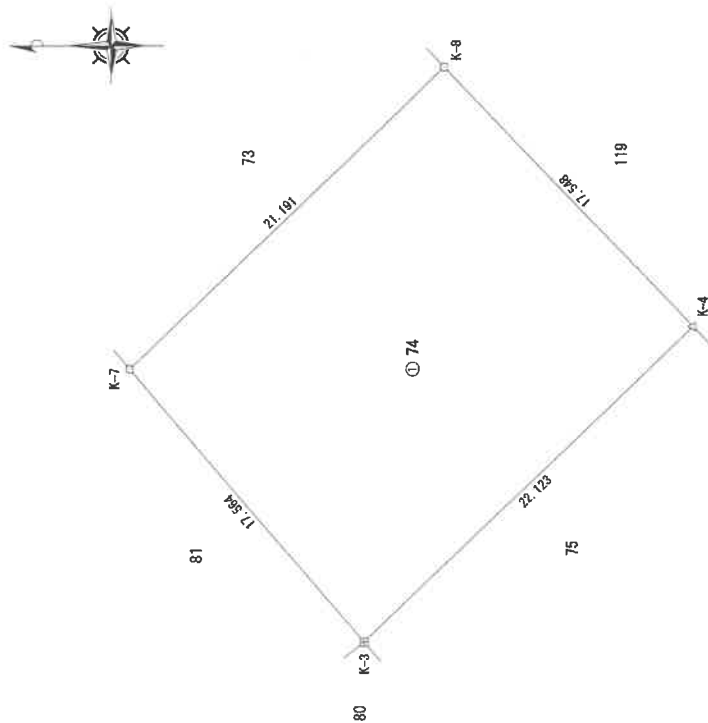
| 地番  | ① 74       |       | $Y_n$      | $Y_{n+1} - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|-----|------------|-------|------------|---------------------|---------------------------------|
| NO  |            | $X_n$ |            |                     |                                 |
| K-7 | -97150.353 |       | -17532.851 | -27.969             | 2717168.502747                  |
| K-3 | -97151.838 |       | -17546.147 | 2.016               | -195781.103570                  |
| K-4 | -97177.806 |       | -17530.836 | 27.969              | -2717966.056014                 |
| K-8 | -97155.552 |       | -17518.178 | -2.015              | 195788.788780                   |
|     |            |       |            | 合計                  | -759.868057                     |
|     |            |       | 合計         | 面積                  | 379.9340285                     |
|     |            |       |            | 地積                  | 379.93                          |
|     |            |       |            |                     | m <sup>2</sup>                  |

| 地番   | 面積             |
|------|----------------|
| ① 74 | 379.9340285    |
| 単位   | m <sup>2</sup> |

基本三角点等の名称及び座標値

| 点名      | X座標        | Y座標        | 備考    |
|---------|------------|------------|-------|
| S16-10  | -97047.308 | -17518.789 | 附記三角点 |
| T16-123 | -97299.186 | -17567.785 | 附記三角点 |

| 図案    | 図例          |
|-------|-------------|
| 平面図   | 平面図         |
| 断面図   | 断面図         |
| 測量年月日 | 平成27年12月21日 |



| 凡例 | 例       |
|----|---------|
| 田  | コンクリート杭 |
| 区  | プラスチック杭 |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |
| 区  | 金属杭     |

単位：m

縮尺 1/250

嘱託者

縮尺 1/

平成27年12月21日作成

作成者

A4判に縮小

登記年月日：平成27年12月28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。

令和7年6月10日 名古屋法律局名東出張所

登記号

請求番号：5-3

地番81

土地の所在名古屋市長区道明町

地積測量図

求積表

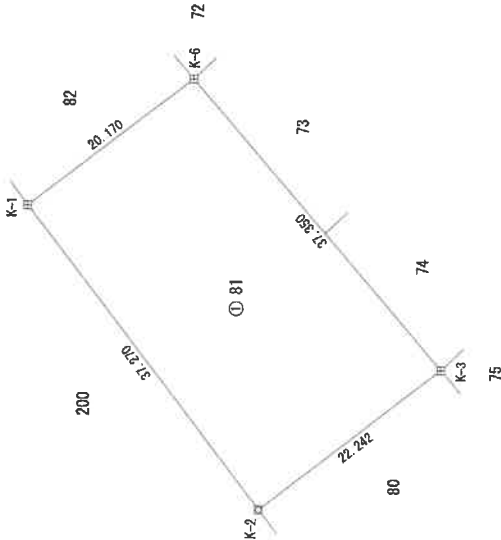
| 地番  | ① B1 | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) |
|-----|------|----------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| NO  |      |                |                |                                     |                                                         |
| K-1 |      | -87121.476     | -17630.206     | -41.867                             | 4065213.620932                                          |
| K-2 |      | -87144.226     | -17659.729     | -15.941                             | 1548376.080725                                          |
| K-3 |      | -87161.838     | -17646.147     | 41.867                              | -4065803.063166                                         |
| K-6 |      | -87137.436     | -17617.872     | 15.941                              | -1548467.861335                                         |
|     |      |                |                | 合計                                  | -1581.192844                                            |
|     |      |                |                | 合計面積                                | 790.5964220                                             |
|     |      |                |                | 合計地積                                | 790.59                                                  |
|     |      |                |                |                                     | m <sup>2</sup>                                          |

| 地番 | ① B1 | 面積             |
|----|------|----------------|
|    |      | 790.5964220    |
|    |      | m <sup>2</sup> |

基本三角点等の名称及び座標値

| 点名      | X座標        | Y座標        | 備考    |
|---------|------------|------------|-------|
| S16-10  | -87047.308 | -17618.780 | 独立三角点 |
| T16-123 | -87299.186 | -17657.785 | 独立三角点 |

| 測量系       | 世界測地系       |
|-----------|-------------|
| 中国国境線図の記号 | 44          |
| 測量年月日     | 平成27年12月21日 |



| 凡例 | 例       |
|----|---------|
| 田  | コンクリート杭 |
| 区  | プラスチック杭 |
| 区  | 金属杭     |
| △  | 金属杭     |
| X  | 測量点     |
| ○  | 測量点     |
| ●  | 測量点     |

単位：m

作成者

縮尺1/500

嘱託者

縮尺1/500

A 4 判に縮小

登記年月日：令和2年5月20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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年3月3日

名古屋法務局熱田出張所

登記簿

請求番号：13-2

(1/2)

# 建物図面図

1/2

81

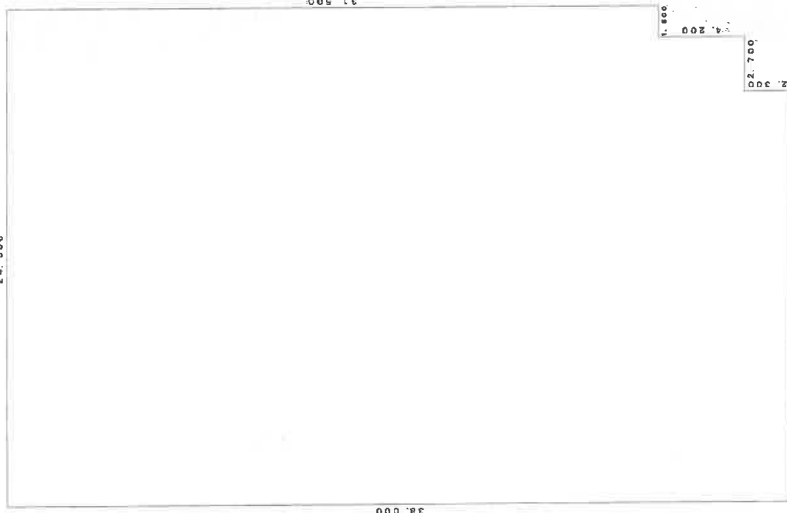
家屋番号

名古屋市天白区道明町81番地、73番地、74番地

建物の所在

1階

24.500



20.000  
(道路)

81

80

000.80

000.10

82

75 74

72

73

19.800  
(道路)

20.300

求積表

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 24.500 X 31.500 | ≈ 771.7500 |
| 23.000 X 4.200  | = 96.6000  |
| 20.300 X 2.300  | = 46.6900  |
| 計               | 915.0400   |

床面積 915.04 m<sup>2</sup>

単位=m

作成者

(令和2年5月15日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：令和2年5月20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。  
(名古屋法務局名東出張所管轄)  
令和7年3月3日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

請求番号：13-2

(2/2)

2/2

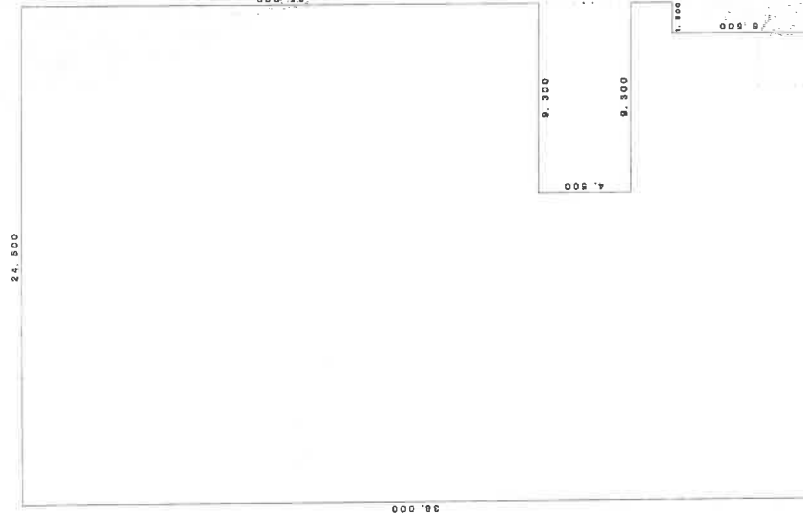
建物図面図  
各階平面図

家屋番号 81

建物の所在 名古屋市天白区道明町81番地、73番地、74番地

3階

24,500



求積表

|                 |   |          |
|-----------------|---|----------|
| 16,200 × 33,000 | = | 577,6000 |
| 9,300 × 25,000  | = | 232,5000 |
| 7,800 × 8,500   | = | 66,3000  |
| 1,500 × 2,000   | = | 3,0000   |
| 計               |   | 879,4000 |

床面積 879.40 m<sup>2</sup>

作成者

(令和2年5月15日作成)

縮尺

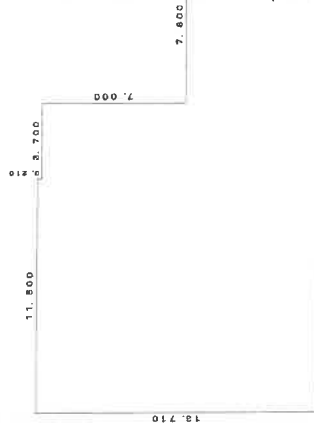
1/250

申請人

縮尺

1/250

2階



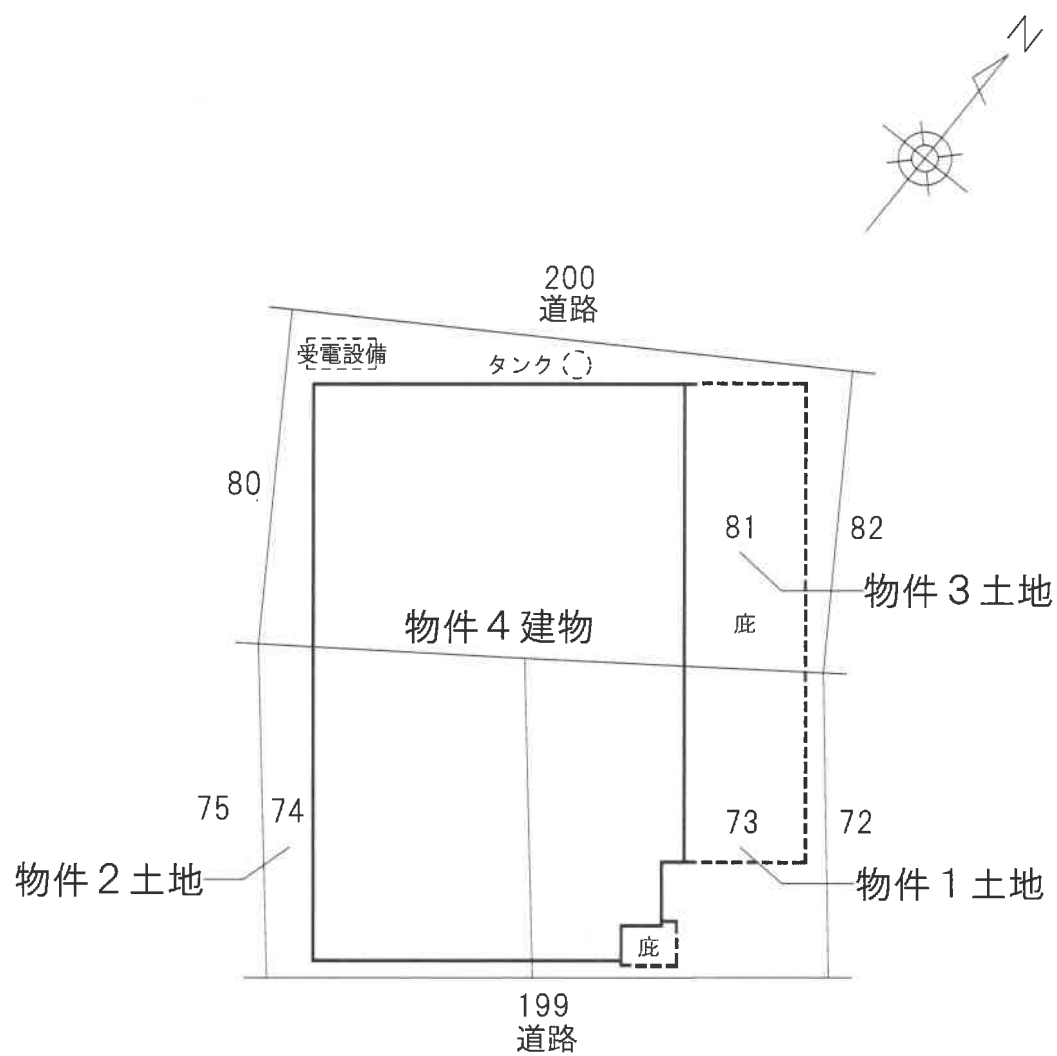
求積表

|                 |   |          |
|-----------------|---|----------|
| 11,500 × 0,210  | = | 2,4150   |
| 16,500 × 13,500 | = | 205,2000 |
| 7,600 × 8,500   | = | 50,7000  |
| 計               |   | 258,3150 |

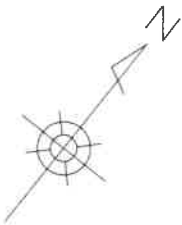
床面積 258.31 m<sup>2</sup>

A4判に縮小

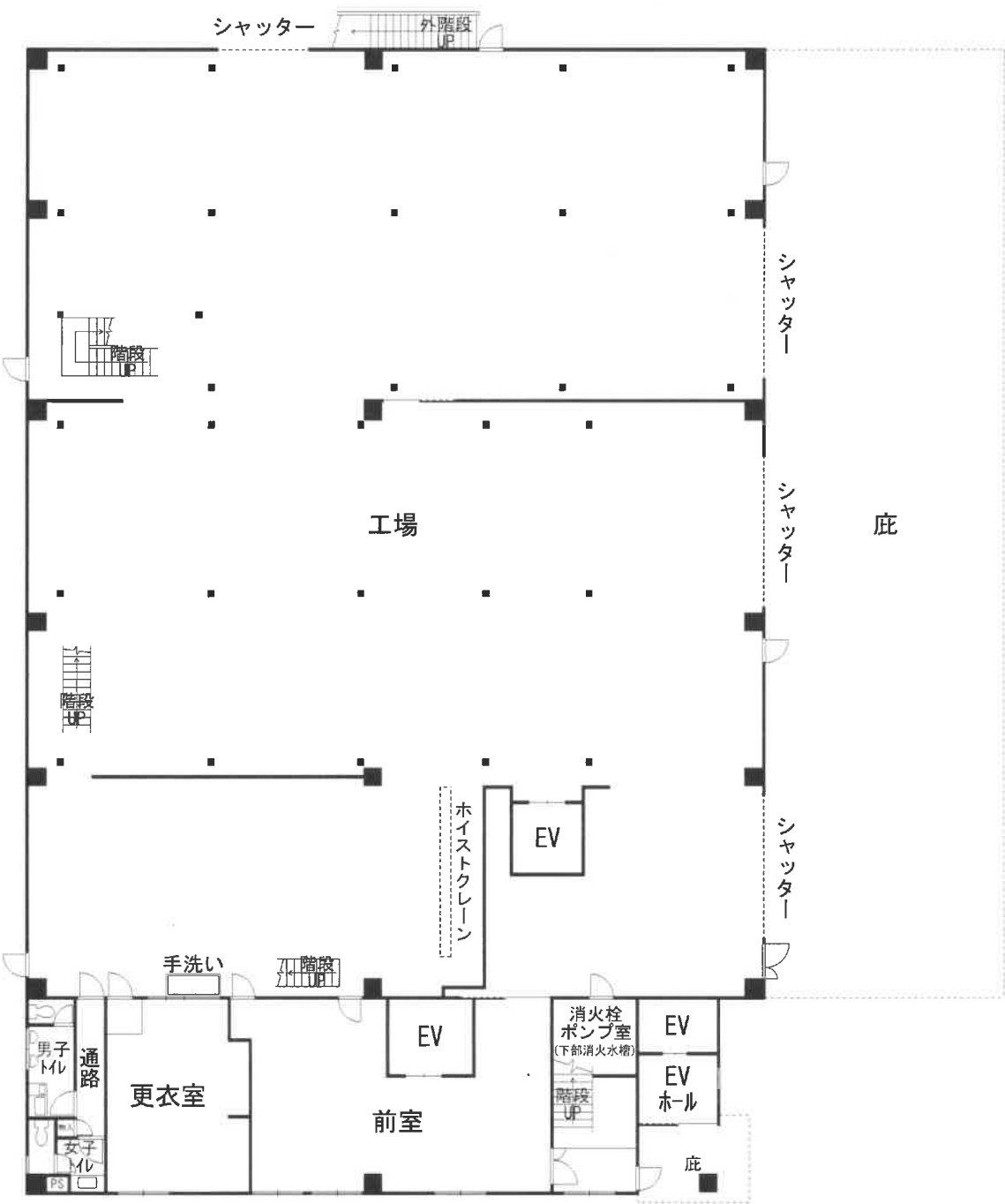
# 土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

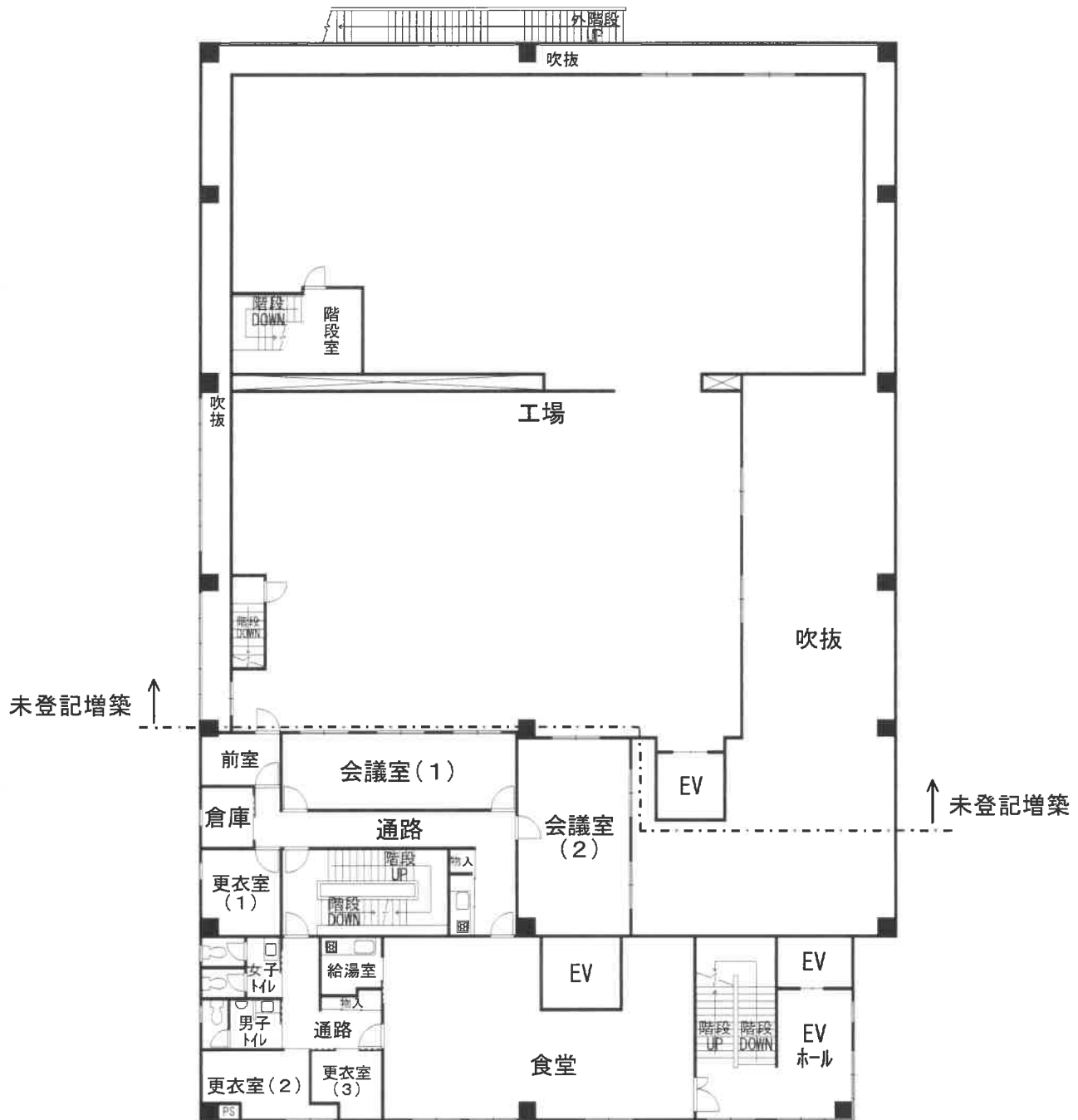
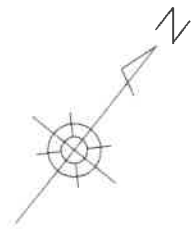


1 F



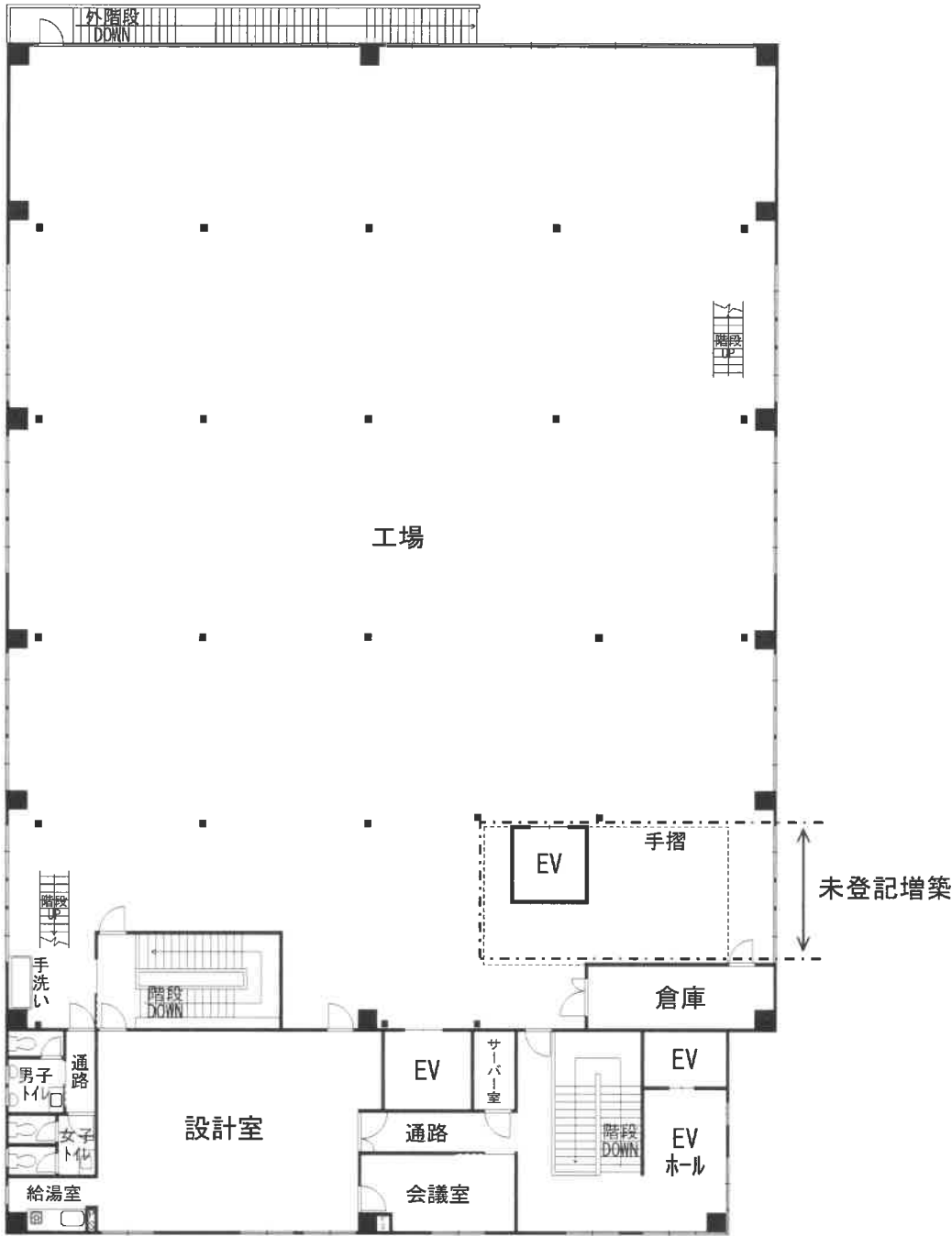
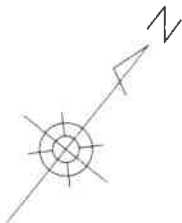
# 建物間取図（概略）

2 F



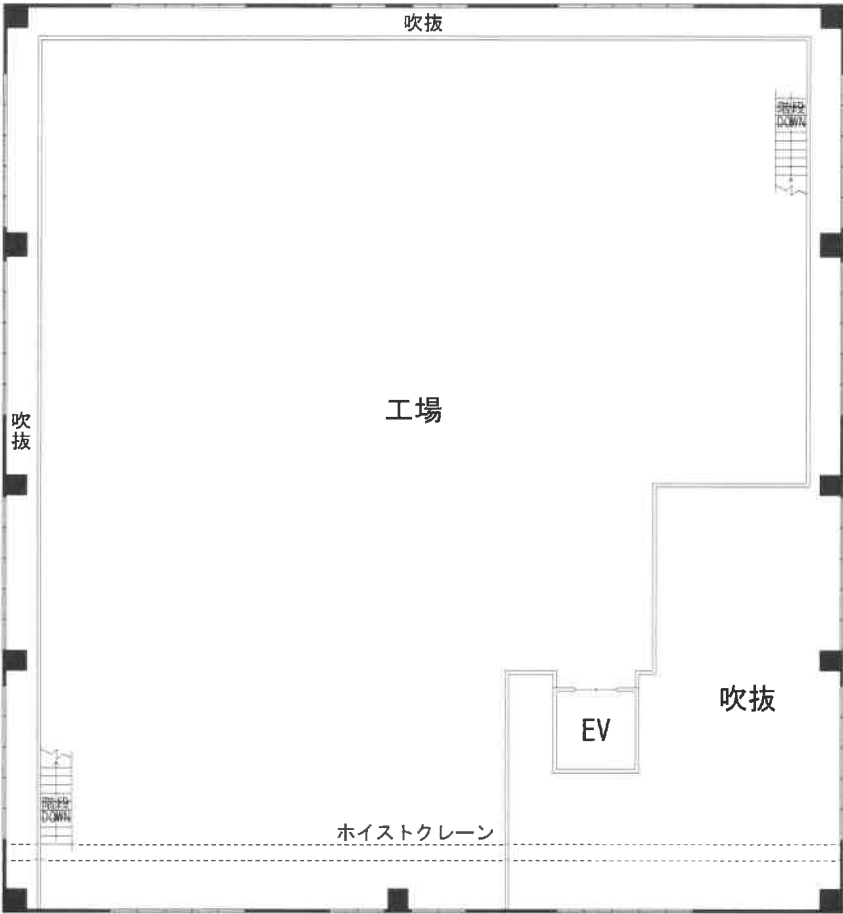
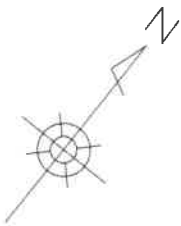
建物間取図（概略）

3 F



建物間取図（概略）

4 F  
(未登記増築)





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景