

[注意事項]

物件2及び物件3は共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

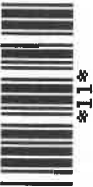
裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 20 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）
1～4	5,033,000 4,026,400	一括	1,006,600	46,191	12,372
1	2,310,000				
2	189,000				
3	84,000				
4	2,450,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 79.10平方メートル

2 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 48.79平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分6分の1

3 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番6
地 目 宅地
地 積 42.14平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分12分の1

4 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目 12番地2
家屋 番号 12番2



物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	60.97平方メートル	
	2階	21.88平方メートル	



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

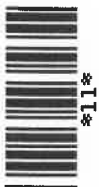
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 79.10平方メートル

2 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 48.79平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分6分の1

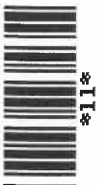
3 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番6
地 目 宅地
地 積 42.14平方メートル

(現況)

地 目 通路

持分12分の1

4 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目 12番地2
家屋 番号 12番2



物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	60.97平方メートル	
	2階	21.88平方メートル	



令和 6 年(ㄏ)第 271 号

令和 6 年 11 月 6 日受理

令和 6 年 12 月 18 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大澤 雅 人

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 79.10平方メートル

所有者

2 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 48.79平方メートル

共有者 持分6分の1

3 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目
地 番 12番6
地 目 宅地
地 積 42.14平方メートル

共有者 持分12分の1

4 所 在 名古屋市瑞穂区田光町三丁目 12番地2
家屋 番号 12番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 60.97平方メートル
2階 21.88平方メートル

物 件 目 録

所有者

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)		
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 ☒ 土地建物配置図 (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 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 種類： ☐ ある 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居宅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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 ☒ 土地建物配置図 (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

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2～3		
現況地目	☐ 宅地() ☒ 通路(物件2、物件3) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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 ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上を通路として使用して占有している ☐ 「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	本件物件2土地につき、債務者兼所有者の持分6分の1の売却であり、本件物件3土地につき、債務者兼所有者の持分12分の1の売却である。		
建物	物件		
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 ☐ その他の者 ☐ 「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 ☐ 土地建物配置図(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 物件4建物には、私と子供で住んでいます。 2 物件4建物は、1階の廊下、1階居間、1階洋室1、2階の洋室2及び洋室3の各部屋の床のたわみ及び軋みが相応にあります。 ただ、1階和室の床は多少の軋み等がありますが、たわみはないと思います。 3 1階のダイニングキッチンのトップライトから水が落ちてくることがあり、雨漏りかと思いましたが、穴が開いてる様子も見られないので、おそらく結露の影響で水滴が落ちてきていると思われます。 4 1階の廊下とダイニングキッチンとの間のドアを開け放しておくと自然にドアが閉まってしまいますので、ダイニングキッチン及び廊下の床が傾いていると思います。 5 1階の玄関ドアも歪んできており、鍵を閉めるのに扉を持ち上げたりしないと施錠及びバーロックをセットすることができなくなっています。 6 1階居間の西側のサッシ窓は、建付けが悪くなり、隙間が空いている部分があるので、テープで補強しています。 また、窓を持ち上げる等しなければ、施錠できません。 7 約4年から5年位前になるかと思いますが、物件4建物北側隣地及び玄関の道を挟んで正面の擁壁工事の影響があるのかとも思いますが、老朽化とも思われ、建物の不具合の原因は分かりません。 8 大雨が降ると、物件4建物北側隣地及び玄関の正面の擁壁の水抜き穴から、相応の水が流出しますが、擁壁が建っている敷地上には、側溝等の設備が設置されていないので、玄関前の通路上に雨水が流出することがあります。 9 近隣の方との境界等のトラブルはありません。 10 ペットは飼育していません。 11 室内の各部屋で煙草は吸います。 12 約20年ほど前に物件4建物を買受けてから、玄関ドアの交換と駐車場のアコーディオン門扉を造作しましたが、それ以外は増改築及びリフォーム工事はしていません。 13 4年から5年ほど前になるかと思いますが、台風の影響でアンテナ

(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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 中部電力パワーグリッド株式会社 担当者	が倒れたのが原因で、テレビは見れません。 また、2階洋室3のエアコンが使用できません。 1 物件2土地上に埋設されて存在している電柱の債務者兼所有者の方への使用料ですが、年間375円です。 2 年間使用料375円の3年分合計1,125円を3年毎にお支払いしております。 3 債務者兼所有者の方には、令和6年11月20日に令和6年4月分から令和9年3月分までの3年分の使用料をお支払いしています。 4 なお、新しい所有者の方には、所有権移転登記が完了した時から現状と同様の使用料をお支払いすることになると思います。

(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1土地乃至物件3土地及び物件4建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は、西側通路とほぼ等高に接しており、地形は長方形で、ほぼ整形である。
物件3土地に接している道路部分である歩道から物件2土地の北側までの長さは、約29m程度であると思われ、物件1土地は物件3土地及び物件2土地が一体となっている通路の奥に存在していることから、旗竿地の状況になっている(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件2土地及び物件3土地は一体として通路として利用されており、未舗装で砂利が敷いてある状況である。
通路として利用されている物件2土地北西側に、中部電力パワーグリッド株式会社が所有する電柱が存在している。
- 4 物件3土地と南側道路分の歩道とは、ほぼ等高に接しており、物件3土地通路の間口は約2.8mで、通路の幅も約2.8m程度と思料される。
物件3土地の道路部分から物件2土地に接している部分までは、約15mの長さがあると思料され、物件3土地と物件2土地と接している部分から物件2土地北側の擁壁部分までは約14m程度の長さがあると思料され、上記2記載のとおり通路部分は約29m程度の長さであると思われる。
- 5 物件1土地の北側隣地(地番12番11)との境界は物件1土地隣地(地番12番11)の敷地上に建っている擁壁との境界上に物件1土地との境界標が埋設されていることから、境界は確認できると思われる。
- 6 物件1土地の南側隣地(地番12番9)との境界には、境界標等は存在しなかったが、隣地との境界はフェンス等で区画されていることから、境界は確認できるものと思料される。
- 7 物件2土地北側及び西側に、コンクリート製の擁壁が存在しており、高さは北側の擁壁が約3.5m程度、西側擁壁が約3.7m程度と思料される。
関係人の陳述等記載のとおり、擁壁の雨水の水抜き穴から雨水が物件2土地隣地(地番11番5)及び物件2土地隣地(地番12番11)に直接流出するようであり、擁壁の下部に雨水等を排水する側溝等が設置されていないため、大雨の時には物件2土地上にも雨水が流入してくるものと思われる。
- 8 物件1土地と物件2土地の接している部分の物件1土地西側の間口は約6.8m程度であり、物件1土地はコンクリートが敷いてあることから、階段のような段差はないが、物件2土地より多少、高くなっている。
- 9 物件4建物は、関係人の陳述等記載のとおり、1階の和室以外の各部屋及び2階の洋室2及び洋室3の床が、相応にたわんでおり、一部は、かなり沈み込むような部分も見受けられた。
また、玄関ドア及び1階居間西側の窓枠の建付けが相当劣化しており、玄関ドアの開閉及びサッシ窓の開閉が困難な状況である。
サッシ窓の窓枠の歪みによる隙間をテープで補修しているのが見受けられた。
- 10 関係人の陳述等記載のとおり、廊下とダイニングキッチンとの間の扉は静止できない状況で、ドアを開けるとダイニングキッチン側に自然に閉じてしまう状況である。
- 11 上記9乃至10の状況から、物件4建物は傾斜した状況であると思われる。
- 12 物件4建物2階洋室2及び洋室3の東側にベランダが設置されており、洋室2及び洋室3とベランダの段差は約60cmの段差が存在している。
なお、物件4建物2階東側のベランダの床は、長期間塗装がなされていない状況と思われ防水塗装がかなり剥がれた状態となっている。
- 13 物件4建物の1階及び2階には、債務者兼所有者及び家族の家財道具及びその他の動産類等が多数存在している。
- 14 物件4建物は、上記9乃至10記載のとおり状況であり、経年劣化以上に劣化している状況であると思料され、買受人が物件4建物を使用収益する場合には、相応の改修工事費用が必要になると思料される。
- 15 なお、物件1土地上に新たに建物を建築する場合に必要な建築許可を取得するための諸条件等については、評価書の記載事項を参照願いたい。
- 16 占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。

(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
R6年11月 5日(火) 9:10 — 9:20	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R6年11月 7日(木) 12:30 — 12:55	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、債務者兼所有者（現況調査期日等告知）
R6年11月27日(水) 12:50 — 15:00	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影（屋内外）、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者兼所有者立会
R6年11月29日(金) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図・建物図面取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

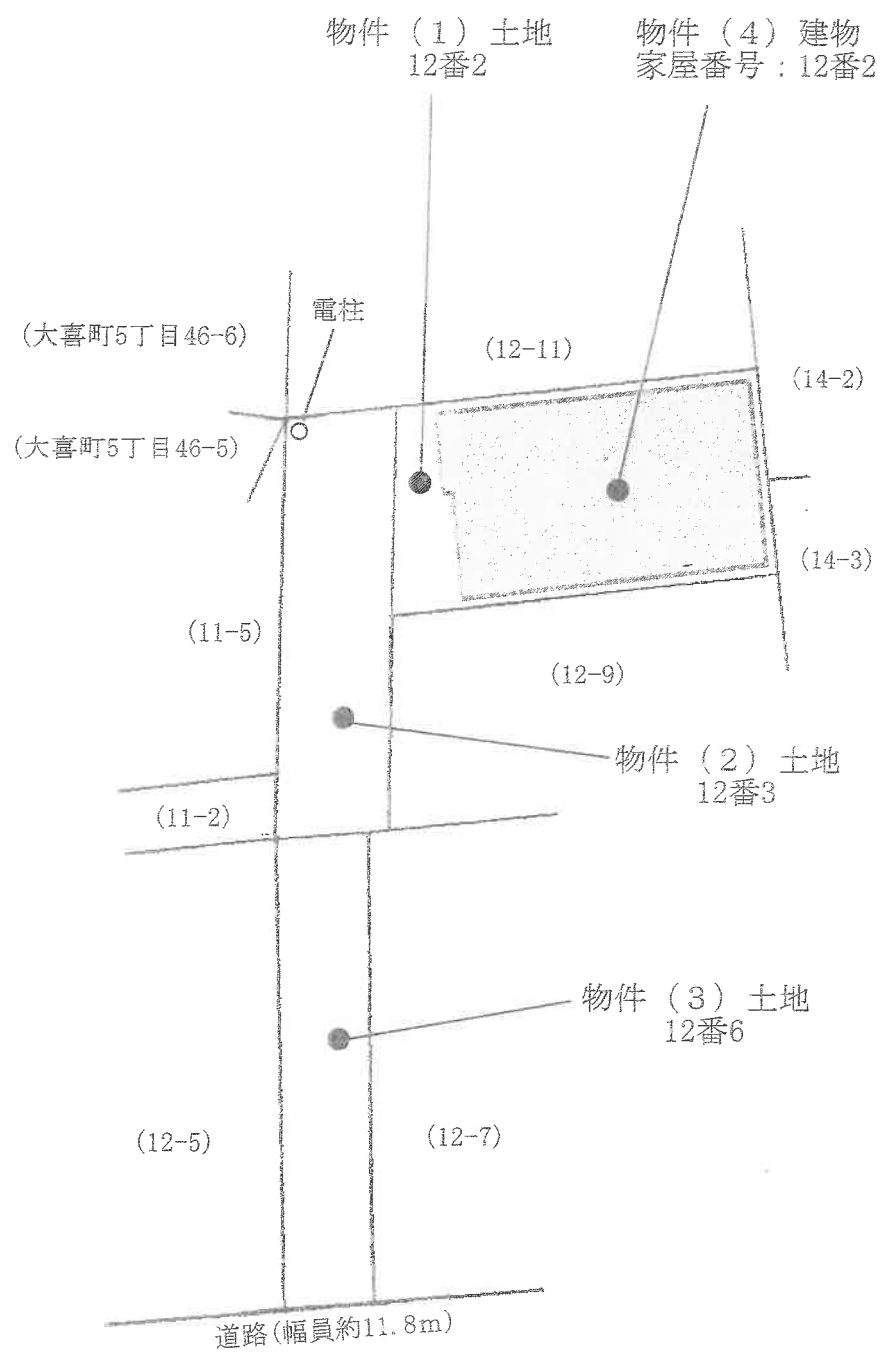
☐ 令和 年 月 日

目的物件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。

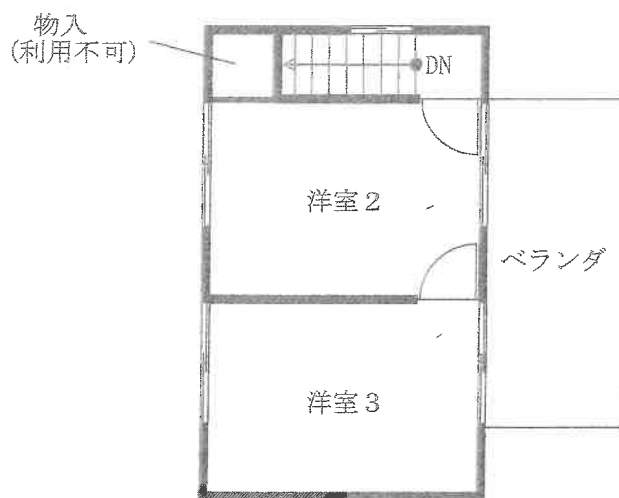
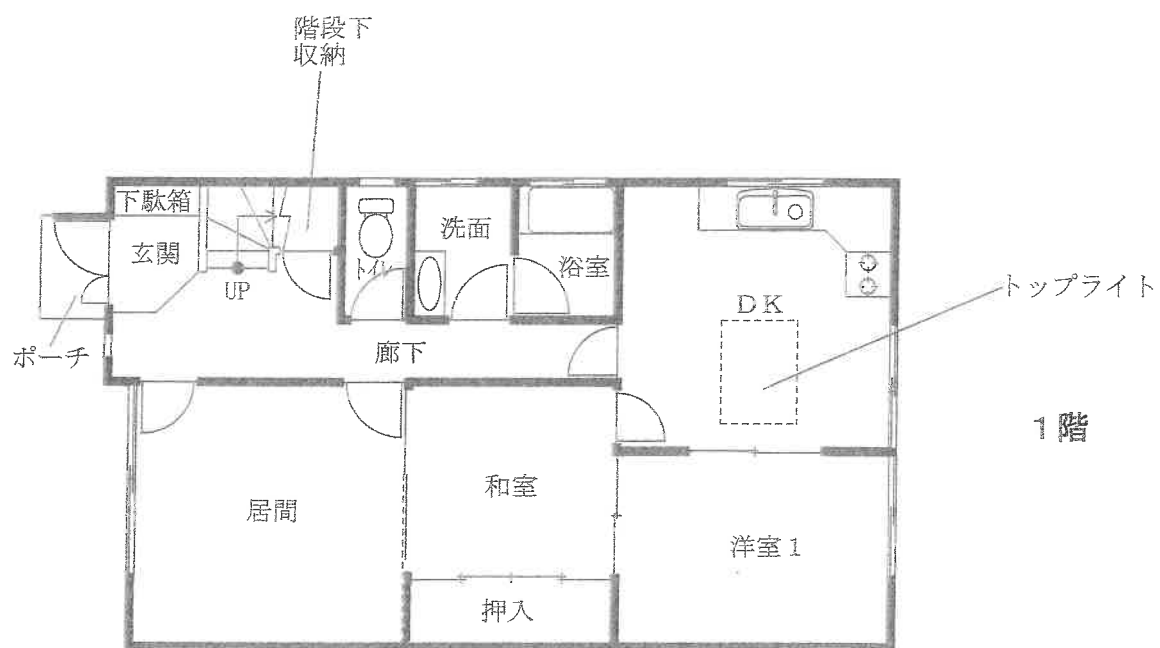
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



(物件4建物)

①



屋外の状況

(物件2土地・物件3土地)

②

物件2



物件3

屋外の状況

(11 枚目)

(物件 4 建物)

③



屋内の状況 (1階 玄関)

(物件 4 建物)

④



屋内の状況 (1階 和室から居間方向撮影)

(12 枚目)

(物件 4 建物)

⑤



ダイニングキッチン側に自然閉まってしまう扉

屋内の状況 (1階 ダイニングキッチン)

(物件 4 建物)

⑥



屋内の状況 (1階 ダイニングキッチン (キッチン))

(13 枚目)

令和6年（ケ）第271号
令和6年11月11日受理
令和6年11月27日現地調査
令和6年12月27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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,190,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金 3,300,000 円	
物件2(土地)	金 270,000 円	
物件3(土地)	金 120,000 円	
物件4(建物)	金 3,500,000 円	

- 1 一括価格は、物件1から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
1	所 在 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市瑞穂区田光町三丁目 12番2 宅地 79.10m ²	同左
2	所 在 等 地 番 地 目 地 積 共有持分	名古屋市瑞穂区田光町三丁目 12番3 宅地 48.79m ² 持分6分の1	特記事項記載のとおり
3	所 在 等 地 番 地 目 地 積 共有持分	名古屋市瑞穂区田光町三丁目 12番6 宅地 42.14m ² 持分12分の1	特記事項記載のとおり
4	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市瑞穂区田光町三丁目12番地2 12番2 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 60.97m ² 2階 21.88m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2・3	現況地目は通路である。		

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1～3）

位置・交通	地下鉄桜通線「瑞穂運動場西」駅の西方 道路距離約700m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域	
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 その他規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 15m高度地区(南側市道から20m以内は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)、木造住宅密集地域、緑化地域
画地条件	地積 間口 形状	170.03m ² (物件1～3合計) 約2.8m、奥行約29m 物件1は南北約6.8m、東西約11.6m 不整形
接面道路の状況	南側現況幅員約11.8m舗装市道(瑞穂東西第8号線)に概ね等高に接面する。 道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。 物件1は物件2及び3を介して上記市道に接面。	
土地の利用状況等	物件1は物件4の敷地、物件2、3は共用の通路(行止り、建築基準法の道路ではない)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(※) (※)名古屋市上下水道局南部営業センターで確認したところ、上水道は南側市道に埋設されている名古屋市所有の本管から、南側隣地(12番9)と共同利用されている引込管経由で物件1に引込がされているとのことである。 あり あり(※) (※)名古屋上下水道局南部営業センターで確認したところ、使用料を徴収しているため取付があると推測できるが、調書が残っていないため具体的な取付状況は確認できないとのことである。
土壌汚染の可能性の調査	昭和34年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前は住宅等の敷地と通路として利用されていたと推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	

特 記 事 項	○ 名古屋市建築指導課道路審査担当で確認したところ、物件2及び3は特定通路(建築基準法第43条第2項第2号による許可が受けられる道)として、過去、南側隣家(12番9)に対し許可実績がある。物件1(12番2)について、建築基準法第43条第2項第2号に基づく建築許可を認める場合、原則南側隣家の時と同じ許可条件(敷地後退部分の発生等)になるとのことである。詳細は上記担当に確認する必要がある。 ○ 建築基準法第43条第2項第2号に基づく建築許可を受ける場合、基準容積率は160%となる。 ○ 物件1及び2の北側隣地に高さ約3.5mの擁壁、物件2の西側隣地に高さ約3.7mの擁壁が設置されており、愛知県建築基準条例第8条「がけ附近の建築物」の適用を受ける。 ○ 名古屋市教育委員会文化財保護室に確認したところ、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「田光遺跡」に近接するため、事業を実施する場合は事前に文化財保護課との協議をお願いするほか、工事中に埋蔵文化財を新規に発見した場合は、同法第96条に基づき、届出が必要とのことである。 ○ 物件2の北西端に電柱が設置されている。 ○ 隣接不動産の状況は、東側一般住宅、駐車場等、西側一般住宅、南側一般住宅、道路を介して店舗、北側一般住宅である。 ○ 名古屋市役所備付けの内水氾濫ハザードマップによると、本件土地は浸水想定区域に該当する。 ○ 名古屋市浸水実績図によると、本件土地は、平成16年9月集中豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 物件2は公図と形状がやや異なる。
----------------	---

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57年10月25日新築 経 過 年 数 約42年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング、亜鉛メッキ鋼板外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 クッションフロア、畳外 設 備 水道・都市ガス・下水道 そ の 他 －
床 面 積（現 況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階60.97㎡、2階21.88㎡、合計82.85㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 5DK （附属資料No.6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ 現地調査の結果、主な不具合は以下のとおり。 1階廊下、居間、洋室1、2階洋室3に床の浮きが見られる。 玄関の扉が開閉しにくい。 廊下とDKの間の扉が自然に閉まってしまう。 1階居間の窓の鍵がかかりにくい。 屋上のアンテナが故障しテレビが見られない（4、5年位前から）。 ○ 上記のほか概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○ 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

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	234,000	0.55	79.10	0.90	—	9,160,000
2	234,000	0.20	48.79	1.00	1/6	380,000
3	234,000	0.20	42.14	1.00	1/12	160,000
合計						9,700,000

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 瑞穂(県)-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 250,000 \text{ 円/㎡} \times & 102 / 100 \times & 100 / 109 \times & 100 / 100 = & 234,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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)1.09

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：＜物件1＞市道との位置関係相当劣る0.70×日照・通風劣る0.90×供給処理施設の状況(上水道を共用引込管を介して使用等)0.95×愛知県建築基準条例第8条適用の可能性0.95×敷地後退の発生等0.97×埋蔵文化財包蔵地近接0.99＝0.55。
＜物件2、3＞現況共用の通路数0.20

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：＜物件1＞建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
＜物件2、3＞不要。

(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	170,000	82.85	0.02	280,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 42 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 40\%) = 0.02$$

※観察減価等：管理の状態が劣ること等を考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 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	9,160,000	0.50 法定地上権	4,580,000

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50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

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	占有減 価修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	9,160,000	－ 4,580,000		0.90	0.80	3,300,000
2	380,000	－ －		0.90	0.80	270,000
3	160,000	－ －		0.90	0.80	120,000
4	280,000	＋ 4,580,000	0	0.90	0.80	3,500,000
一括価格（合計）						7,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：共有の通路部分を含む不動産であることによる市場流通性の低下を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（瑞穂(県)-1）

所 在：名古屋市瑞穂区白龍町1丁目15番2
価 格：250,000円／m²
位 置：地下鉄桜通線「瑞穂運動場西」駅の西方 道路距離約900m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：227m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南7.3m市道
用途指定等：第2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：中小規模の一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



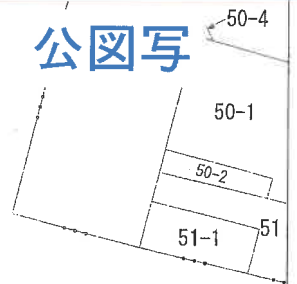
付近案内図



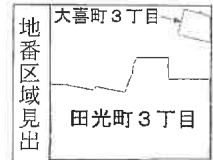
4 54-8



公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	名古屋市瑞穂区田光町三丁目				地番	12番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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6年9月27日

東京法務局

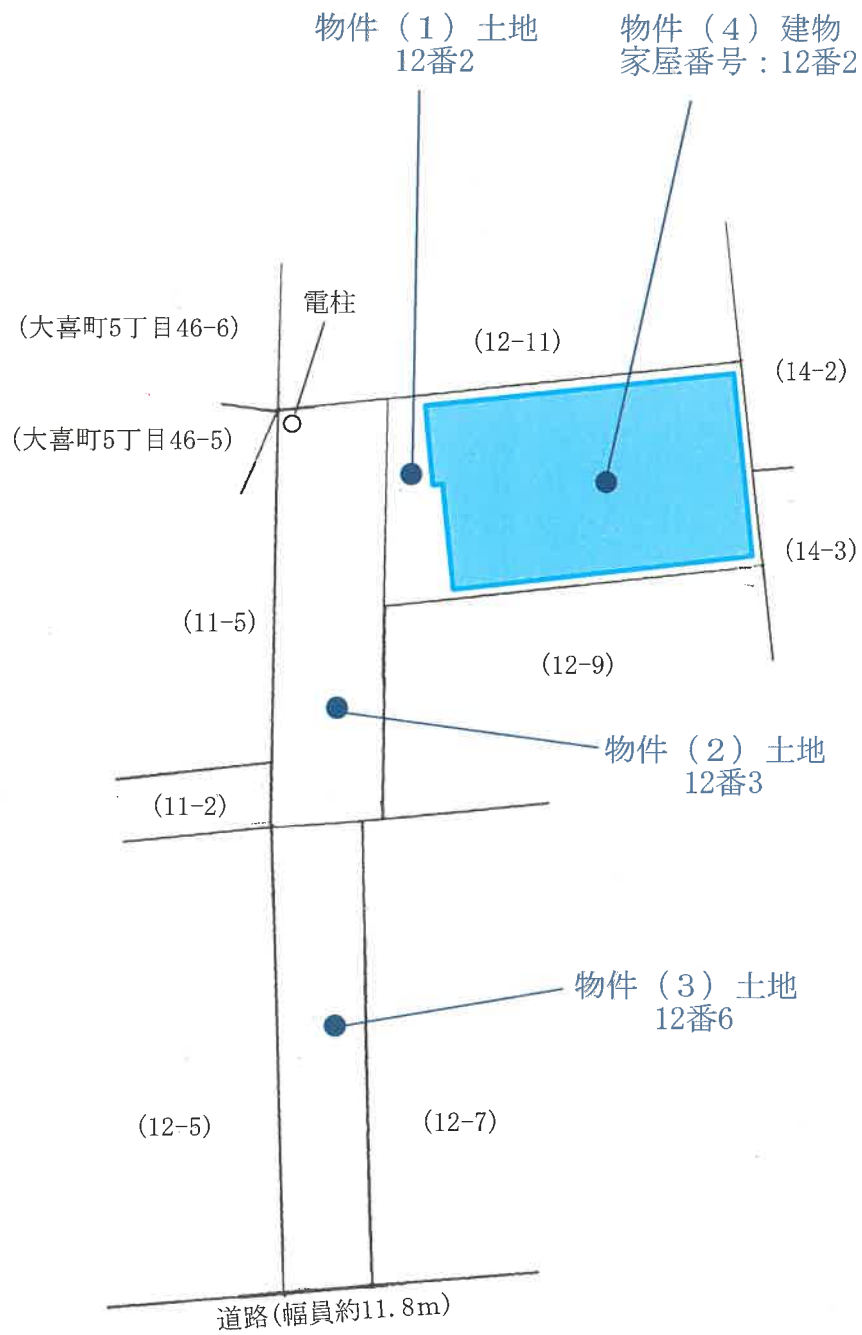
地図整理番号：M78680

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

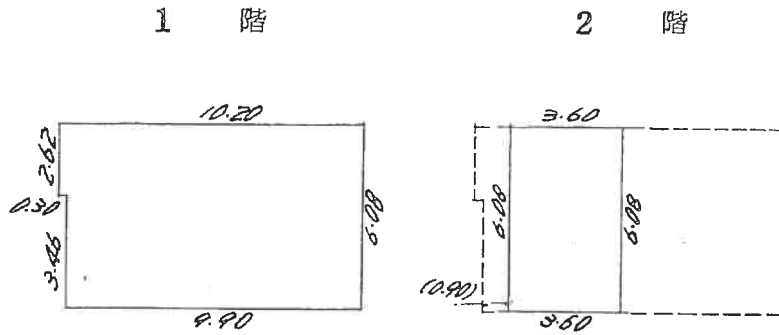
土地建物配置図(概略)



登記年月日：昭和57年11月1日

5218860 各階平面図写

各 階 平 面 図



面 積 計 算

1 階

$$\begin{aligned} 6.08 &\times 9.90 = 60.1920 \\ 2.62 &\times 0.30 = 0.7860 \\ \text{計} &= 60.9780 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} = 60.97 \text{ m}^2$$

2 階

$$6.08 \times 3.60 = 21.8880$$

$$\text{床面積} = 21.88 \text{ m}^2$$

作 製 者

(昭和 57 年 10 月 28 日 作製)

縮 尺

1 / 250

建物間取図(概略)

