

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10日

名古屋地方裁判所民事第2部

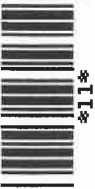
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 6月25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9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23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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 6月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,660,000 7,728,000	一括	1,932,000	37,698	13,357
1	5,020,000				
2	4,640,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市北区上飯田北町三丁目
地 番 18番5
地 目 宅地
地 積 105.78平方メートル
- 2 所 在 名古屋市北区上飯田北町三丁目 18番地5
家屋 番号 18番5の1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 59.49平方メートル
2階 59.49平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約61.89平方メートル
2階 59.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 E

期 限 期限の定めなし

賃 料 毎月50,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

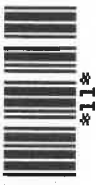
4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

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

- 1 所 在 名古屋市北区上飯田北町三丁目
地 番 18 番 5
地 目 宅地
地 積 105.78 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市北区上飯田北町三丁目 18 番地 5
家屋 番号 18 番 5 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 59.49 平方メートル
2 階 59.49 平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 61.89 平方メートル
2 階 59.49 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 3 号

令和 7 年 1 月 27 日受理

令和 7 年 4 月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市北区上飯田北町三丁目

地 番 1 8 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル

共有者 持分 7 分の 2

共有者 持分 7 分の 2

共有者 持分 7 分の 2

共有者 持分 7 分の 1

2 所 在 名古屋市北区上飯田北町三丁目 1 8 番地 5

家屋 番号 1 8 番 5 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 4 9 平方メートル
2 階 5 9 . 4 9 平方メートル

共有者 持分 7 分の 2

共有者 持分 7 分の 2

共有者 持分 7 分の 2

共有者 持分 7 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら（A，B，C及びD） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し，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	「執行官の意見」のとおり		
建物	物件 2		
種類，構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造かわらぶき 2 階建 ☒ 床面積：1 階 約 6 1 . 8 9 平方メートル		
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	☐ 建物共有者ら（A，B，C及びD） ☒ その他の者（E） 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	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 () 第 号 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■E (Cの子)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■E(占有者)■A(申立人)■B(相手方) ■D(相手方))の陳述／■提示文書(預金口座履歴, A及びB作成の書面)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年 6月20日	
最初の契約等	契約日	平成23年 6月20日	
	期間	平成23年 6月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■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 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■共有者ら (A, B, C及びD) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (E) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 50,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料は令和6年5月に変更された後の金額であり, その内訳はA20,000円, B20,000円, C10,000円, D0円である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Eの夫 (物件2居住者) (E(Cの子)同席)	(口頭による陳述及び提示を受けた書面要旨) 1 私は妻(E)と2人で平成23年6月から物件2建物に居住しています。もともと、物件1土地及び物件2建物は、Eの叔父(Cの兄)であるFが所有していた土地建物でした。Fが平成23年1月に死亡し、物件2建物が空き家になっていたため、Cの了解を得て、私たち夫婦が同建物に居住することになりました。契約書は作成していませんが、同建物の賃料として、EがCに対し月1万円を支払っていました。 その後、物件1土地及び物件2建物につき相続による所有権移転登記がされ、FのきょうだいであるA、B、C及びD4名の共有名義となりました。これを受けて、令和6年5月以降、物件2建物の賃料として、EがAに対し月2万円、Bに対し月2万円、Cに対し月1万円の合計5万円を支払うようになりました。 2 賃料の支払状況については、通帳及びスマートフォンの口座履歴画面を提示するので確認してください(当職が通帳及びEの使用するスマートフォンに表示されたインターネットバンキングの口座履歴画面を写真撮影した。) なお、Dに対する賃料の支払はありません。 3 物件2建物の賃料等について、A及びBが令和6年4月15日付けで各々作成した書面が保管されていたので写しを提出します。その書面によると、賃料の総額は7万円となっており、現在Eが支払っている賃料の総額と異なりますが、理由は分かりません。 4 物件2建物に居住を開始した平成23年6月から、同建物の2階で猫を飼っており、現在10匹います。 5 令和2年ころ、猫が強毒性のウィルスに感染した時期があり、感染した猫を隔離するため2階のトイレを使用しました。現在、トイレ内に猫はいませんが、トイレ内からウィルスが拡散するのを防ぐため外から粘着テープで目張りをして、戸が開かない状態にしています。 6 物件2建物に居住を開始した平成23年6月時点で、既に建物内の各所で雨漏りが発生していました。具体的には、LD(リビングダイニング)東側出窓、K(キッチン)西側出窓、浴室西側窓及び廊下などです。窓からの雨漏り対策として私が窓枠にコーキング処理をしましたが、外壁のひび割れ部分から雨水が入ってきているようで、あまり効果がありませんでした。結局、業者に修繕を依頼することなく現在に至っています。 雨漏りの影響かどうか分かりませんが、K(キッチン)や浴室のタイルが割れてしまっています。また、和室(1)床の間の東側壁面がふわふわしています。 7 洗面台の鏡の部分が壊れたため取り外しています。取り外した跡がカビだらけになっています。 8 平成24年ころ、物件2建物でシロアリが発生しました。すぐに業者に依頼して駆除してもらい、その後は発生していません。 9 物件2建物に居住を開始した平成23年6月以降、物件2建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Eの夫 (物件2居住者) (E (Cの子) 同席)	(口頭による陳述要旨) 10 大雨の際でも物件1土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2建物で浸水被害を受けたこともありません。 11 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。
■ A (申立人、物件1及び 2土地建物共有者)	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) Eから物件2建物の賃料として、私名義の預金口座に月2万円入金されていると思いますが、通帳を紛失してしまったので確認できません。
■ B (相手方、物件1及び 2土地建物共有者)	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 Eから物件2建物の賃料として、私名義の口座に月2万円入金されています。 2 25年から30年くらい前、物件2建物の増築及び全面改装を行いました。具体的には、1階北東部(現在の和室(1)吊り押入及び床の間部分)の増築、屋根の葺き替え、外壁のリフォーム、水回りを含む室内すべての設備の交換、クロス及び床材の貼替などです。要した費用は約1500万円で、すべて私が負担しました。
■ D (相手方、物件1及び 2土地建物共有者)	(口頭による陳述要旨) Eから物件2建物の賃料として、現金で月1万円を受け取っています。賃料の総額は月7万円で、持分に応じてA、B及びCが各2万円、私が月1万円という配分と聞いています。

(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1土地及び物件2建物の占有関係について

関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。

なお、物件2建物に係る賃料について、関係者の陳述と各種資料の内容に齟齬が生じている。具体的には、同建物全体の賃料月額（5万円又は7万円）並びにC及びDに対する賃料月額（0円、1万円又は2万円）の齟齬であるところ、これらの点につき当職が関係人に質問を重ねても、あいまいな記憶に基づく発言や感情的な発言も多く見受けられ、結果的に齟齬を解消するに至らなかった。このため、Eから提示を受けたインターネットバンキングの口座履歴により支払の事実を確認できたA及びBに対する月額各2万円並びにCに対する月額1万円の合計月額5万円を同建物の賃料と認定した。

2 物件1土地の現況等について

(1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、南側で道路に接している。

(2) 南東角付近に境界標とみられる杭を確認した。また、東側隣地（名古屋市北区上飯田北町三丁目20番2の土地）との境界付近にフェンスが設置されていた。

(3) 物件2建物北側の軒先が北側隣地（名古屋市北区上飯田北町三丁目18番3の土地）に越境している可能性がある（写真3）。また、物件1土地南東部の壁の一部（数ミリメートルから1センチメートル程度）が東側隣地（同所20番2の土地）に越境している可能性がある（写真4）。

3 物件2建物の現況等について

(1) 登記記録上の構造は鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建であるが、外から目視したところ屋根は瓦葺であった。また、建物内外の状況及び関係人の陳述等から、平成23年（Eの居住開始）より前に内外装とも大規模なリフォームがされているとみられるが、詳細は不明である（Bの陳述2及びEの夫の陳述9参照）。

(2) 年月日不詳で1階北東部分（和室（1）吊り押入及び床の間）が増築（増築面積：約2.4平方メートル）されている（Bの陳述2参照、写真3）。

(3) 室内各所で雨漏りが発生しているとのことであり（Eの夫の陳述6参照）、LD、K及び浴室の各壁面並びに廊下の天井付近に、雨漏りによる染み、カビによるクロスの汚損及びタイルの損傷が認められた（一部につき写真8ないし11）。

(4) 1階が居住スペース、2階が猫の飼育スペースとして使用されている。

なお、2階で長期間にわたって多くの猫を飼っている影響で、クロス、ドア及び柱など多くの箇所ですり傷等による激しい損傷が見受けられたほか（一部につき写真12ないし14）、猫の糞尿による強い臭いが建物2階の各室内に充満していた。

(5) 経年相応の劣化が認められる。

(6) 洗面台上部の壁クロスがカビにより汚損している（写真15）。

(7) 2階トイレのドアに目張りがされ、使用できなくなっている（Eの夫の陳述5、写真16）。

(8) 新築から約50年経過した老朽化した建物であることから、上記以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

4 その他

A、B、C及びDに対し占有状況等に関する照会文書を送付したところ、A及びBから回答書の提出を受け、Dから電話により回答を受けたが、Cからは期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月29日 (水) 8:50ー 9:00	守山区役所	関係人の住民票の写し取寄
7年 1月29日 (水) 13:20ー13:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函 (連絡あり)
7年 1月29日 (水)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 1月30日 (木) 9:00ー 9:10	(携帯電話)	(Eの夫より受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 1月30日 (木) 16:50ー17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年 3月 3日 (月) 10:00ー11:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), E及びEの夫立会, 同人らより占有状況等につき聴取, 評価人同行
7年 3月 5日 (水)	当庁執行官室	A, B, C及びDあて占有状況等に関する照会文書作成送付 (Cからの回答なし)

(特記事項)

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

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に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
本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月17日 (月) 16:30-16:45	(携帯電話)	(Bへ架電) 物件2建物に係る賃料の支払状況等につき聴取
7年 3月18日 (火) 16:30-16:45	(携帯電話)	(Aへ架電) A及びDより物件2建物に係る賃料の支払状況等につき聴取
7年 3月24日 (月) 12:30-12:40	(携帯電話)	(Eの夫へ架電) 物件2建物の賃料につき聴取, 資料の提出を依頼 (提出あり)

(特記事項)

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

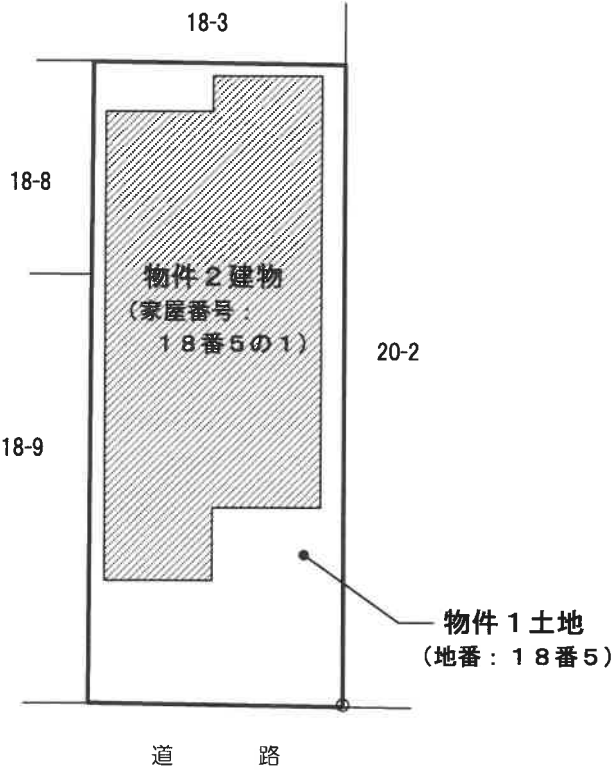
☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



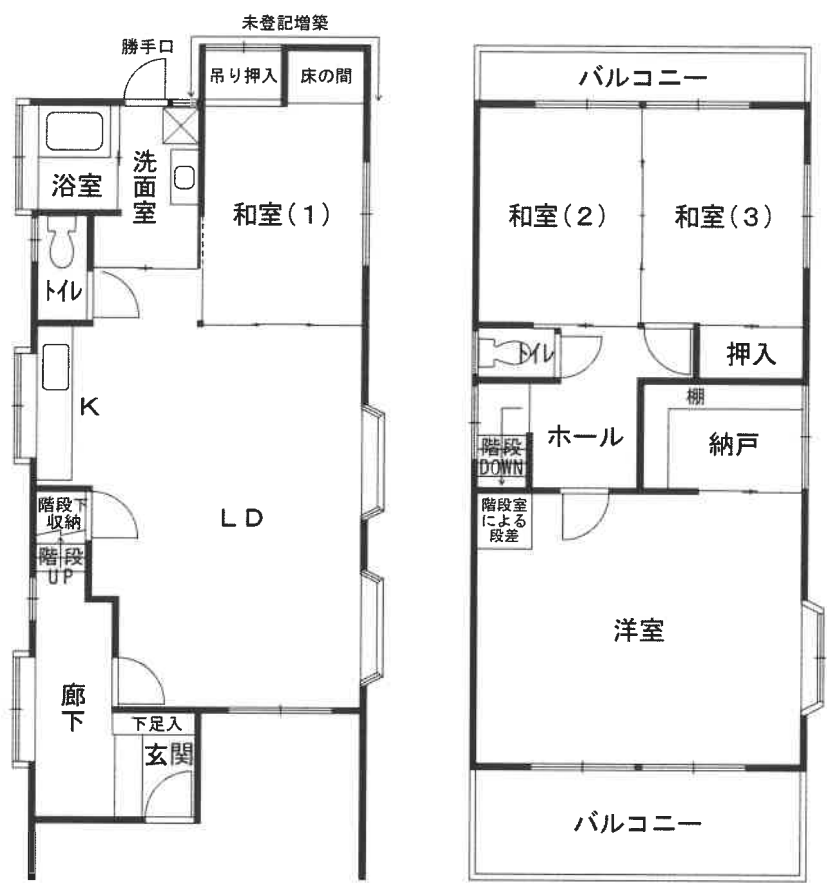
※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

建物間取図（概略）



1 F

2 F



1 物件1 土地及び物件2 建物の外観（南方向から撮影）



物件2 建物

物件1 土地

2 物件1 土地及び物件2 建物の外観（南東方向から撮影）



物件2 建物

物件1 土地

3 物件1土地と北側隣地との境界付近の状況



物件2建物
(増築部分)

北側隣地上の建物

4 物件1土地と東側隣地との境界付近の状況



東側隣地
(20番2)

物件1土地

※ 破線：境界付近の目安

5 物件2建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



6 物件2建物内部の状況（K（キッチン））



7 物件2建物内部の状況（洋室）



8 物件2建物内部の状況（雨漏り箇所・LD北東側出窓）



9 物件2建物内部の状況（雨漏り箇所・K西側出窓）



10 物件2建物内部の状況（雨漏り箇所・トイレ西側窓）



1 1 物件 2 建物内部の状況（雨漏り箇所・廊下天井）



1 2 物件 2 建物内部の状況（建具の損傷・洋室）



1 3 物件 2 建物内部の状況（壁面の損傷・洋室）



1 4 物件 2 建物内部の状況（建具の損傷・和室（3））



1 5 物件 2 建物内部の状況（壁面の汚損・洗面室）



1 6 物件 2 建物内部の状況（ドアの目張り・2階トイレ）



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 1 月 3 0 日 受 理
令和 7 年 3 月 3 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 8 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 9, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5, 0 2 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 4, 6 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	名古屋市北区上飯田北町三丁目 18番5 宅地 105.78㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市北区上飯田北町三丁目 18番地5 18番5の1 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.49㎡ 2階 59.49㎡	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
2	登記と以下の点が異なる。 構造 鉄骨造かわらぶき2階建 床面積 1階 約61.89㎡(約2.4㎡の未登記の増築がある。)		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	地下鉄上飯田線「上飯田」駅 北東方 道路距離約300m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一級河川「矢田川」の南側背後に位置する，戸建住宅，共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区，緑化地域，都市機能誘導区域内，居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 105.78㎡ 間口 約6.4m 奥行 約16m 形状 長方形地	
接面道路の状況	南側で幅員約5.2mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車場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	名古屋市公表資料にて確認したところ，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 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。 昭和30年代の頃は農地等であった模様である。その後，昭和41年に物件2建物が建築された。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 南東側の塀の一部が東側隣接土地（地番20番2）へ越境している可能性がある。 ※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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）昭和41年 4月30日新築 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 かわら 外 壁 タイル，リシン吹付け 内 壁 クロス等 天 井 クロス，化粧合板等 床 フローリング，タタミ等 設 備 電気，水道，公共下水道，都市ガス その他 特になし
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 居宅 間取り 4LDK （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	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	※1 未登記増築部分の増築時期は不明である。 ※2 内外装のリフォーム工事が実施されているが，詳細は不明である。 ※3 目的建物の一部（北側の軒先）が北側隣接土地（地番18番3）へ越境している可能性がある。 ※4 関係人の陳述によると，室内の複数箇所で雨漏りが発生しているとのことである。 ※5 雨漏りによる染み，カビの発生などが見受けられ，2階では猫の多頭飼育により各所の損傷が著しく（詳細については「現況調査報告書」参照），保守管理の状態は劣る。 ※6 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する必要がある。 ※7 新耐震基準（昭和56年制定）が適用される以前に建築された建物である。

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)

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	158,000	1.09	105.78	0.90	16,400,000

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 名古屋北-12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 175,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/101 & \times & 100/110 & = & 158,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.01

◇地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 1.09

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 10%と査定。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	約121.38	0.03	730,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を満了しており物理的残存価値のみであるため、残価率 3%をもって現価率を査定した。

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	16,400,000	0.55	法定地上権	9,020,000

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) 内訳価格及び一括価格

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	占有減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $\{(ア+イ)-ウ\} \times$ $エ \times オ$
1	16,400,000	-9,020,000		0.85	0.8	5,020,000
2	730,000	+9,020,000	2,930,000	0.85	0.8	4,640,000
一括価格（合計）						9,660,000

ウ 占有減価修正：賃料水準等を考慮のうえ、番号2（ア+イ）×30%と査定した。

エ 市場性修正：築古建物の存在による市場性の減退等を考慮した。

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

地価公示価格（名古屋北－12）

所 在：名古屋市北区上飯田北町2丁目35番

価 格：175,000円／ m^2

位 置：地下鉄上飯田線「上飯田」駅の東方道路距離約380m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211 m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側7.2m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)，準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅，店舗等が混在する住宅地域

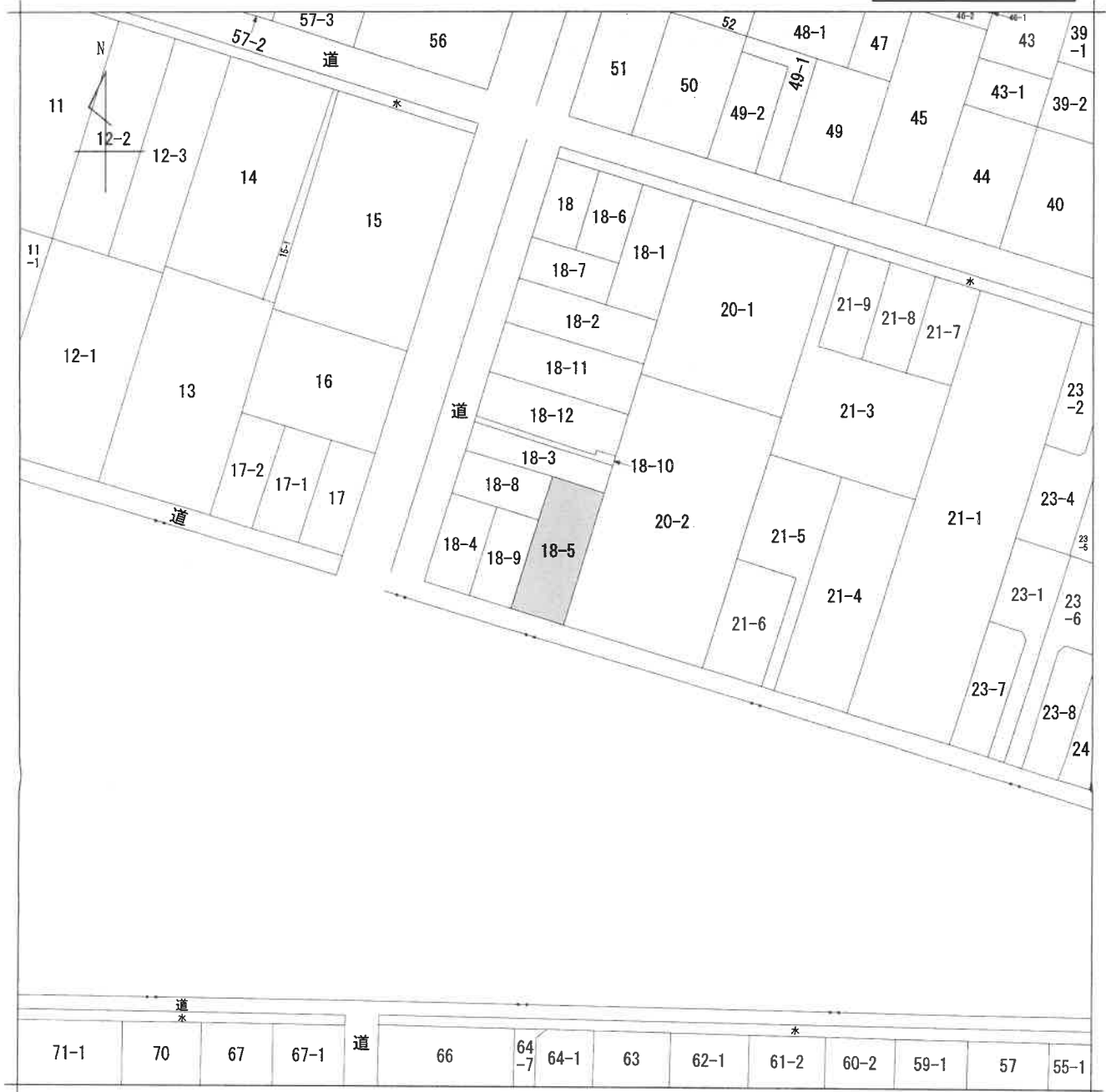
第7 附属資料

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

以 上







(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。



A 上飯田北町
二丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市北区上飯田北町三丁目				地 番	18番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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	昭和43年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年1月10日

横浜地方法務局西湘二宮支局

整理番号：H58980-1

登記官

登記年月日：昭和41年5月6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。
(名古屋法務局管轄)
令和7年1月10日 横浜地方法務局西瀬二宮支局

登記書

整理番号：H58980-2

(1/2)

家屋番号 0708443

18-5-1

建物の所在 名古屋市北区上飯田北町3丁目18番地05

建物図面

作製年月日 昭和41年4月30日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

単位 = m

縮尺 1/500

(中部六県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

会員専用

41-5-10 41-5-1

登記年月日：昭和41年5月6日

0708444

各階平面図

家屋番号	18-5-1
建物の所在	名古屋市北區上飯田北町丁18番地05

1階

2階

居宅

居宅

床面積

床面積

単位 = m

縮尺 1/200

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。
(名古屋法務局管轄)
令和7年1月10日 横浜地方法務局西瀬二宮支局

登記官

A 4 判に縮小

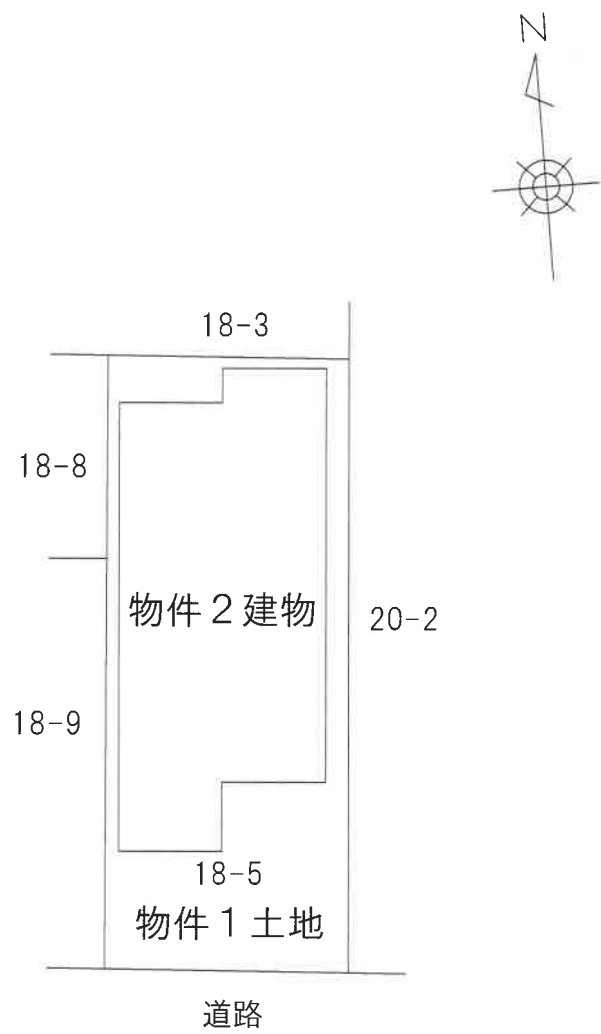
会員専用

作製年月日	昭和41年5月2日
作製者	
申請人	

(中野六郎土地家屋調査士会 用紙)

41.5.10 41-5-b

土地建物配置図（概略）

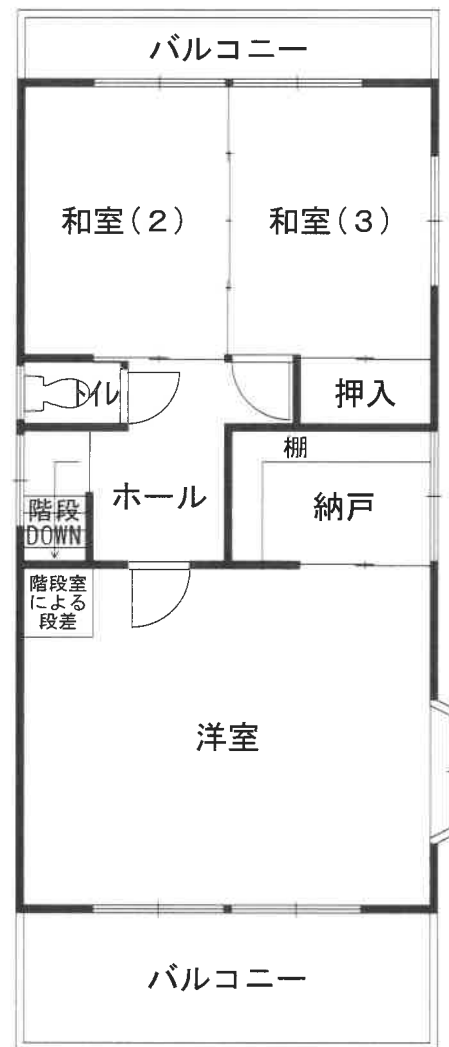
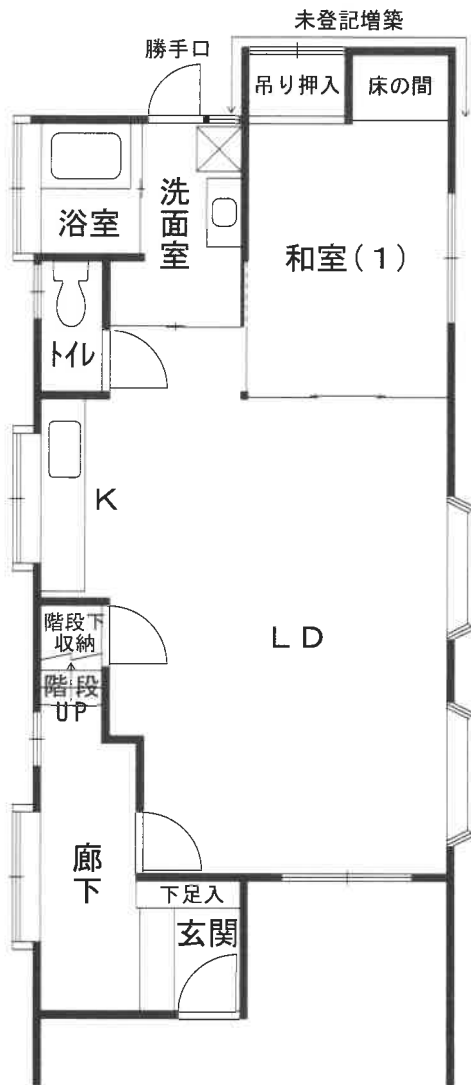


建物間取図（概略）



1 F

2 F





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景