

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

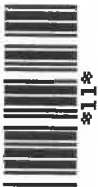
裁判所書記官 小久保 由希江

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,500,000 5,200,000	一括	1,300,000	28,452	8,135
1	3,010,000				
2	240,000				
3	3,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市緑区大高町字寅新田

地 番 59番3

地 目 宅地

地 積 104.41平方メートル

2 所 在 名古屋市緑区大高町字寅新田

地 番 59番4

地 目 宅地

地 積 145.42平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分48分の12

3 所 在 名古屋市緑区大高町字寅新田 59番地3

家屋 番号 59番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	49.27平方メートル
	2階	27.32平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 8日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2】

地上権

目 的 下水管所有

範 囲 東京湾中等潮位の上1・500mから東京湾中等潮位の下
2・500mまでの間

地上権者 名古屋市

存続期間 下水管存続期間中

地代 無料

特約 この土地を通路としてのみ使用し建物及び工作物等の設置
はできない

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A及び同B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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 名古屋市緑区大高町字寅新田
地 番 59番3
地 目 宅地
地 積 104.41平方メートル

2 所 在 名古屋市緑区大高町字寅新田
地 番 59番4
地 目 宅地
地 積 145.42平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分48分の12

3 所 在 名古屋市緑区大高町字寅新田 59番地3
家屋 番号 59番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 27.32平方メートル



令和 7 年(㍿)第 184 号

令和 7 年 8 月 25 日受理

令和 7 年 9 月 22 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 名古屋市緑区大高町字寅新田

地 番 59番3

地 目 宅地

地 積 104.41平方メートル

共有者 持分12分の2

共有者 持分12分の1

共有者 持分12分の9

2 所 在 名古屋市緑区大高町字寅新田

地 番 59番4

地 目 宅地

地 積 145.42平方メートル

共有者 持分48分の2

共有者 持分48分の1

共有者 持分48分の9

3 所 在 名古屋市緑区大高町字寅新田 59番地3

家屋 番号 59番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 27.32平方メートル

共有者 持分12分の2

共有者 持分12分の1

共有者 持分12分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(共有者 3 名) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有(共有)し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	①本土地南側には、カーポートが設置されている。 ②本土地南西側には、簡易物置が設置されている。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者 A 及び債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	本建物の 1 階南西側には、差し掛けが設置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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)	付近
土地	物件 2	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件 2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(共有者) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が, 公道に至る通路として使用し, 占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	①本土地の所有者(共有者)合計7名 ②本土地の南東側付近には, 電柱が設置されている。 ③本土地の登記上の地目は, 宅地。 ④本土地には, 昭和59年12月25日下水管所有を目的とする名古屋市の地上権が設定されており, 特約により建物及び工作物等の設置はできない(固定資産税及び都市計画税は, 非課税扱い)。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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)	
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
■ 債務者兼所有者 (債務者兼物件1, 2土地及び同3建物共有者)	物件3建物には, 現在, 私とA(物件1, 2土地及び同3建物所有者(共有者))と息子が暮らしています。 物件3建物の屋根に太陽熱温水器等は設置していません。 物件3建物に屋根裏収納はありません。 物件3建物に改装をしたことはありません。 物件3建物では, 小型犬を1匹飼育しています。 私は, たばこを吸います。 この付近は, 東海豪雨のときは床下まで水が来ましたが, 以降は冠水したことはありません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 物件2土地は, 近隣の人と共有する土地ですが, 同土地の利用等に関し, 近隣の人と取り決め等は何もしていません。
■ 物件2土地に隣接する土地(59-2)使用者	物件2土地の南西角は59-2土地と隣接していますが, 同2土地南西角と59-2土地との境界がどこかなのかは, はっきりとは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、同3建物の敷地として使用されている。物件2土地（地目宅地）は、北側道路から同1土地に通じる通路として使用されている。
- 2 物件3建物は、昭和55年2月新築の木造瓦葺2階建の居宅であるが、特にメンテナンスしている様子は窺われず、雨樋に破損（添付の写真参照⑧参照）、1階ホール柱に損傷（添付の写真⑨参照）、階段の壁のクロスに破れた箇所や傷（添付の写真⑩参照）がある等、建物内外には傷み・汚損が散見された。
- 3 物件1土地付近に存した金属鋸の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や北側道路との位置関係及び概測の結果等から、同1土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
物件2土地には杭又は金属鋸は確認できなかったが、付近に設置された一部ブロック塀の状況、隣地や北側道路との位置関係及び概測の結果等から、同2土地の形状は、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。ただし、同2土地のうち南西角付近には、ブロック塀等、同2土地と隣地（59-2）とを区別できるような物は特になかったことから、同2土地南西角と同隣地との境界を明確にする必要がある場合には、正式な測量等を要すると思われる。
- 4 物件1、2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
- 5 債務者兼所有者の陳述及び物件3建物内の状況等から、同3建物は、現在、同人らが居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 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

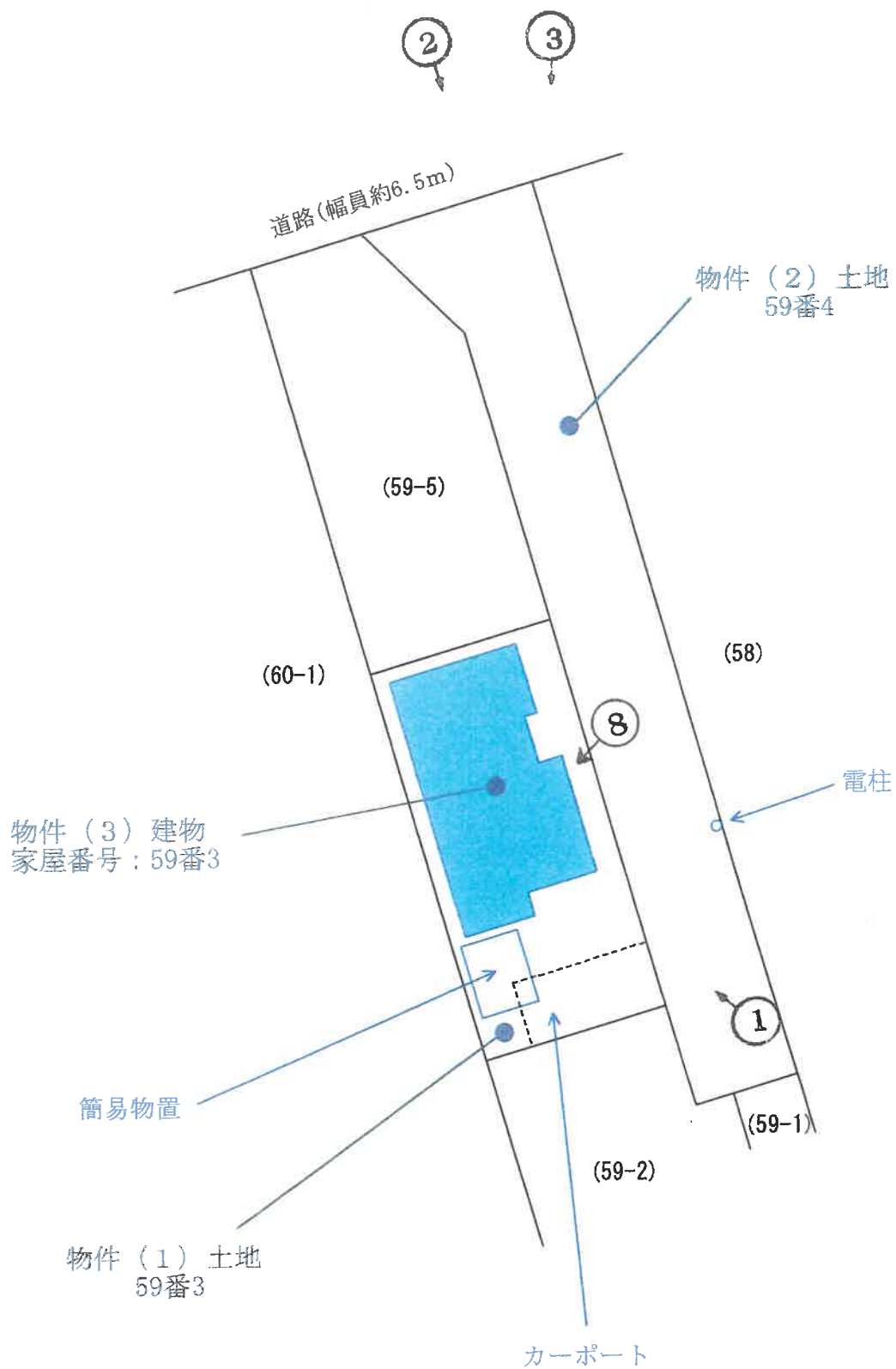
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月26日（火） 18：45－18：55	物件所在地	現地確認、写真撮影（外観）、債務者兼所有者に対し、事務連絡文書交付
R7年8月28日（木） 13：00－13：10	名古屋法務局	公図、地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年8月29日（金）	郵便	債務者兼所有者に対し、現況調査日（9月11日午後1時20分）連絡書及び照会文書送付（回答なし）
R7年9月9日（火） 8：50－9：00	電話	債務者兼所有者から現況調査日変更の申し出により、同調査日を9月18日午後0時からに変更
R7年9月18日（木） 12：00－12：40	物件所在地	物件1～2土地及び同3建物の立入調査、写真撮影、債務者兼所有者及び近隣の者から聴取、評価人同行

(特記事項)

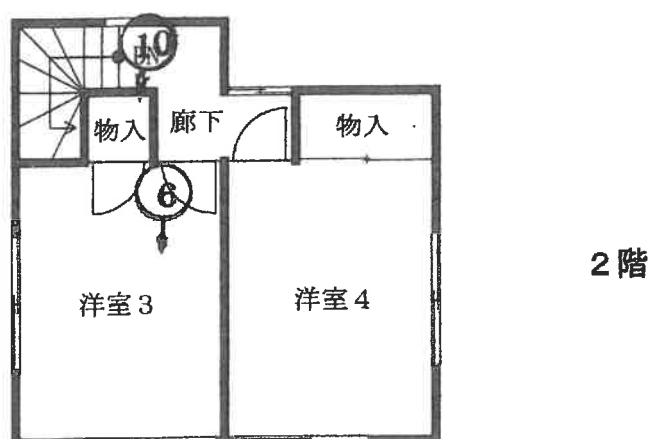
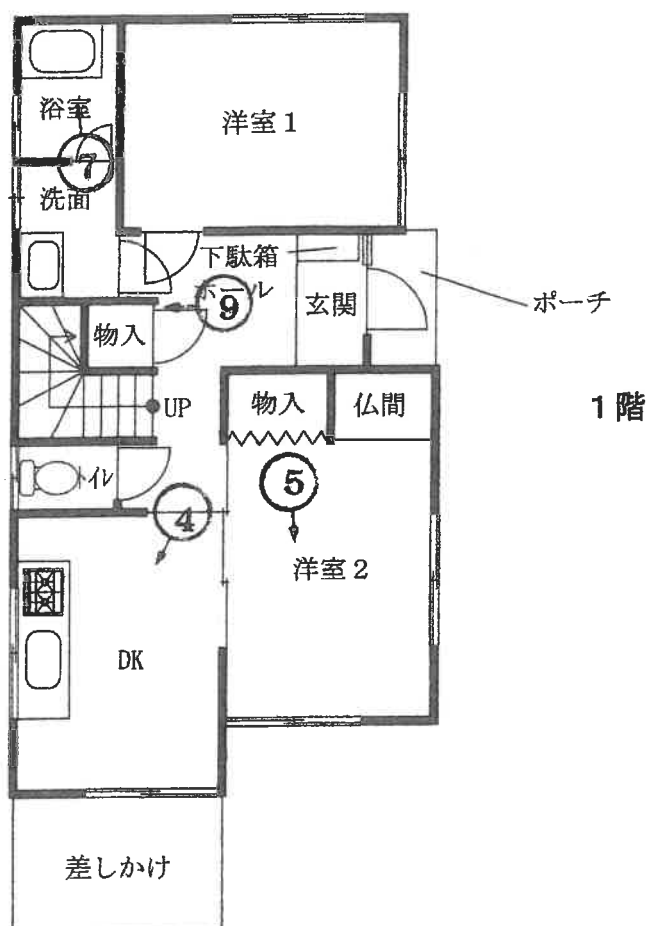
- ☐ 令和 年 月 日
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて、解錠業者及び立会人を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



①

物件1土地及び同3建物

(南東より撮影)



②

物件2土地

(南方より撮影)



③

物件1,2土地及び同3建物
物件3建物

(南方より撮影)



④

D K



(10枚目)

⑤

洋室 2



⑥

洋室 3



⑦

浴室



⑧

雨樋が外れている状況



(12枚目)

⑨

ホールの柱の状況



⑩

階段の壁の状況



令和7年（ケ）第184号
令和7年8月28日受理
令和7年9月18日現地調査
令和7年9月30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		6,500,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	3,010,000	円
物件2(土地)	金	240,000	円
物件3(建物)	金	3,250,000	円

- 1 一括価格は、物件1から3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	名古屋市緑区大高町字寅新田 59番3 宅地 104.41m ²	同左
2	所 在 等 地 番 地 目 地 積 共有持分	名古屋市緑区大高町字寅新田 59番4 宅地 145.42m ² 持分48分の12	特記事項記載のとおり
3	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市緑区大高町字寅新田 59番地3 59番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 49.27m ² 2階 27.32m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	現況地目は公衆用道路である。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「大高」駅の南西方 道路距離約1.8 k m 名鉄常滑線・河和線「名和」駅の北東方 道路距離約1.3 k m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小工場、事務所、駐車場、一般住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、第2種特別工業地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	104.41m ² 約15.2m 約7.0m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約4m舗装道路(位置指定道路、但し行止り)に概ね等高に接面。 道路は建築基準法第42条第1項第5号の道路(位置指定道路)である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の敷地等として利用されている。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和38年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は農地等であり、昭和54年頃地目変更、分筆され、昭和55年2月頃に本件建物等の敷地となり、現在に至る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	○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年東海豪雨の浸水区域である。 ○ 名古屋市備え付けのハザードマップ（洪水、内水氾濫、高潮、津波）によると、浸水予想区域に該当する。 ○ 敷地の南側にカーポートが設置されている。 ○ 敷地の南西側に簡易物置が設置されている。 ○ 隣接不動産の状況は、東側道路を介して事務所、西側事務所、倉庫、南側一般住宅、北側一般住宅である。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「大高」駅の南西方 道路距離約1.8km 名鉄常滑線・河和線「名和」駅の北東方 道路距離約1.3km (附属資料No.1「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中小工場、事務所、駐車場、一般住宅等が混在する地域		
主な公法上の 規制等(道路 の幅員等の個 別的な規制を 考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域、第2種特別工業 地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外(要安全 配慮区域)、宅地造成等工事規制区域、津波災害 警戒区域	
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	145.42㎡ 約6.7m(隅切り部分含む、道路幅4m) 約35.0m ほぼ帯状形	
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約6.5m舗装市道(大高西部第22号線)に概ね等高に接面。 道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路である。		
土 地 の 利 用 状 況 等	道路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	北側市道に埋設されている本管から、共有者所有の支 管が地中に埋設され、当該支管から各戸に引込がされ ている。
	ガ ス 配 管	あり	本件土地に都市ガス本管が埋設されており、当該本管 から各戸に引込がされている。
	下 水 道	あり	本件土地に下水本管が埋設されており、各戸の取付ま すは当該本管に接続している。
土壌汚染の可 能 性 の 調 査	昭和38年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は農地等 であり、昭和54年頃地目変更、分筆後現在の道路の敷地となったと推定さ 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	○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年東海豪雨の浸水区域である。 ○ 名古屋市備え付けのハザードマップ（洪水、内水氾濫、高潮、津波）によると、浸水予想区域に該当する。 ○ 南東側付近に電柱が設置されている。 ○ 本件土地は非課税である。 ○ 地上権が設定されている。 ・ 原因；昭和59年12月25日設定 ・ 目的；下水管所有 ・ 範囲；東京湾中等潮位の上1.500mから東京湾中等潮位の下2.500mまでの間 ・ 存続期間；下水管存続期間中 ・ 地代；無料 ・ 特約；この土地を通路としてのみ使用し建物及び工作物等の設置はできない ・ 地上権者；名古屋市 ○ 隣接不動産の状況は、東側事務所、西側一般住宅、南側一般住宅、北側道路を介して事務所である。
----------------	---

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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55年2月21日新築 経 過 年 数 約46年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 樹脂吹付外 内 壁 ビニールクロス、合板外 天 井 合板、石膏ボード外 床 クッションフロア外 設 備 上水道、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49.27㎡、2階27.32㎡、合計76.59㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 4DK （附属資料No.7「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	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通り。 ・1階洋室1の床に浮きが見られる。 ・2階洋室4の壁に穴が空いている箇所がある。 ・雨樋が破損している。 ・1階ホールの柱の損傷 ・洗面所の壁のクロスの破れ、浴室の扉のドア枠部分の損傷 ・1階物入の扉が外れている。 ・階段部分の壁のクロスの損傷、破れ ・タバコによるものと思料されるクロスの汚れが見られる。 ○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。 ○室内で小型犬を1匹飼育している。 ○1階DKの南側に差し掛けが設置されている。

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、2）

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 比率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	81,700	0.98	104.41	0.90	—	7,520,000
2	81,700	0.10	145.42	1.00	12 / 48	300,000
合計						7,820,000

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）

地価公示 名古屋緑-14

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 107 & \times & 100 / 126 & = & 81,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(南東向) 1.07

◇地域格差：街路条件1.00×交通接近条件1.01×環境条件1.25×行政条件1.00=1.26

イ 個別格差：(物件1)方位(東向)1.03×系統連続性劣る(行止り)0.95=0.98
(物件2)建築基準法第42条第1項第5号道路(位置指定道路)0.10

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)不要。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物等の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等に比準して求め、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
3	197,000	76.59	0.02	300,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を2%と判定した。

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	7,520,000	0.50	法定地上権	3,760,000

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	7,520,000	－ 3,760,000		1.00	0.80	3,010,000
2	300,000	－ 0		1.00	0.80	240,000
3	300,000	＋ 3,760,000	0	1.00	0.80	3,250,000
一括価格（合計）						6,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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(名古屋緑-14)

所 在：名古屋市緑区大高町字砂畑42番3
価 格：109,000円／㎡
位 置：JR東海道本線「大高」駅の南西方道路距離約1.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：106㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東4.4m市道
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：戸建住宅が多い中共同住宅等もみられる住宅地域

第7 附属資料

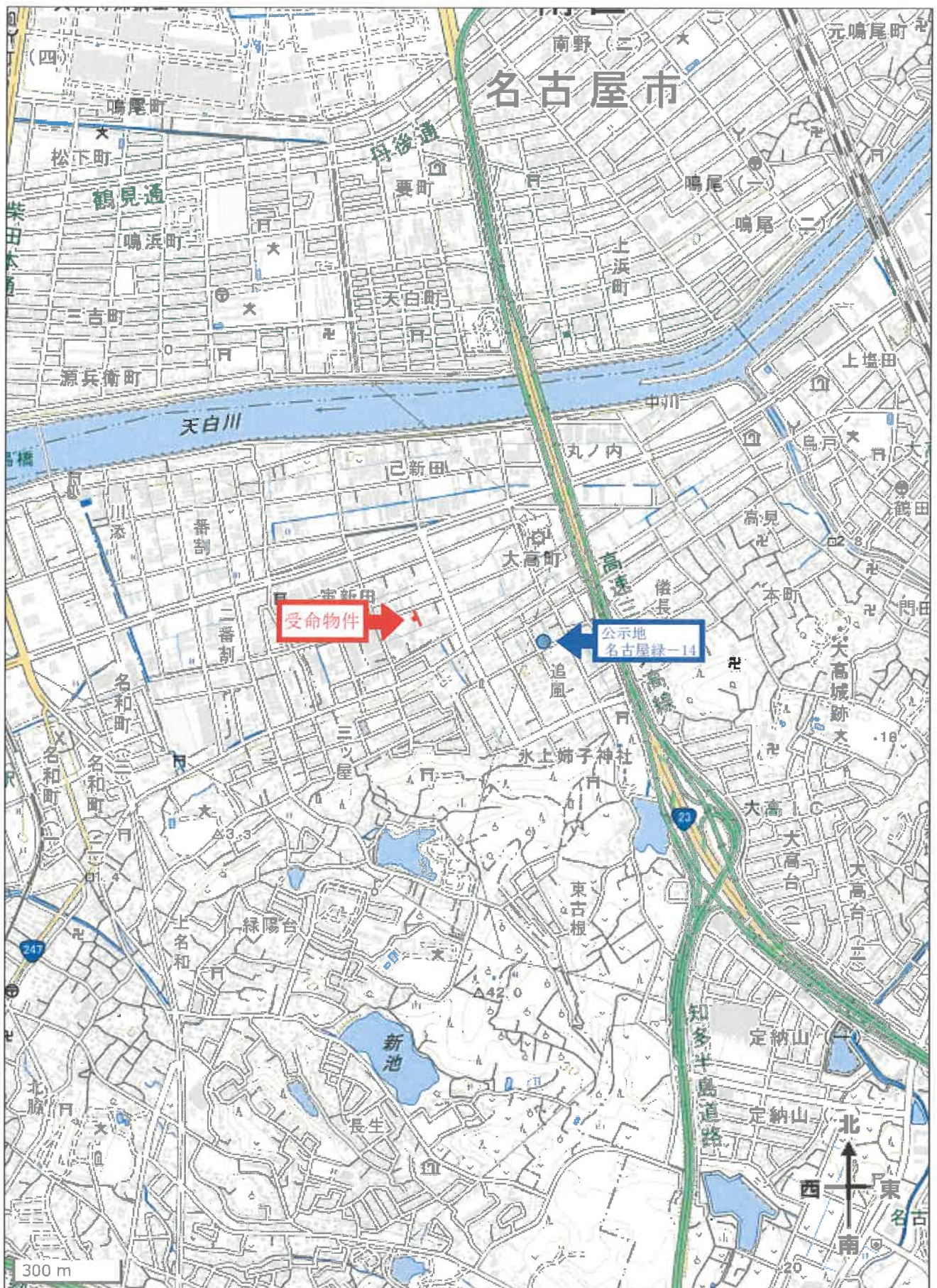
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

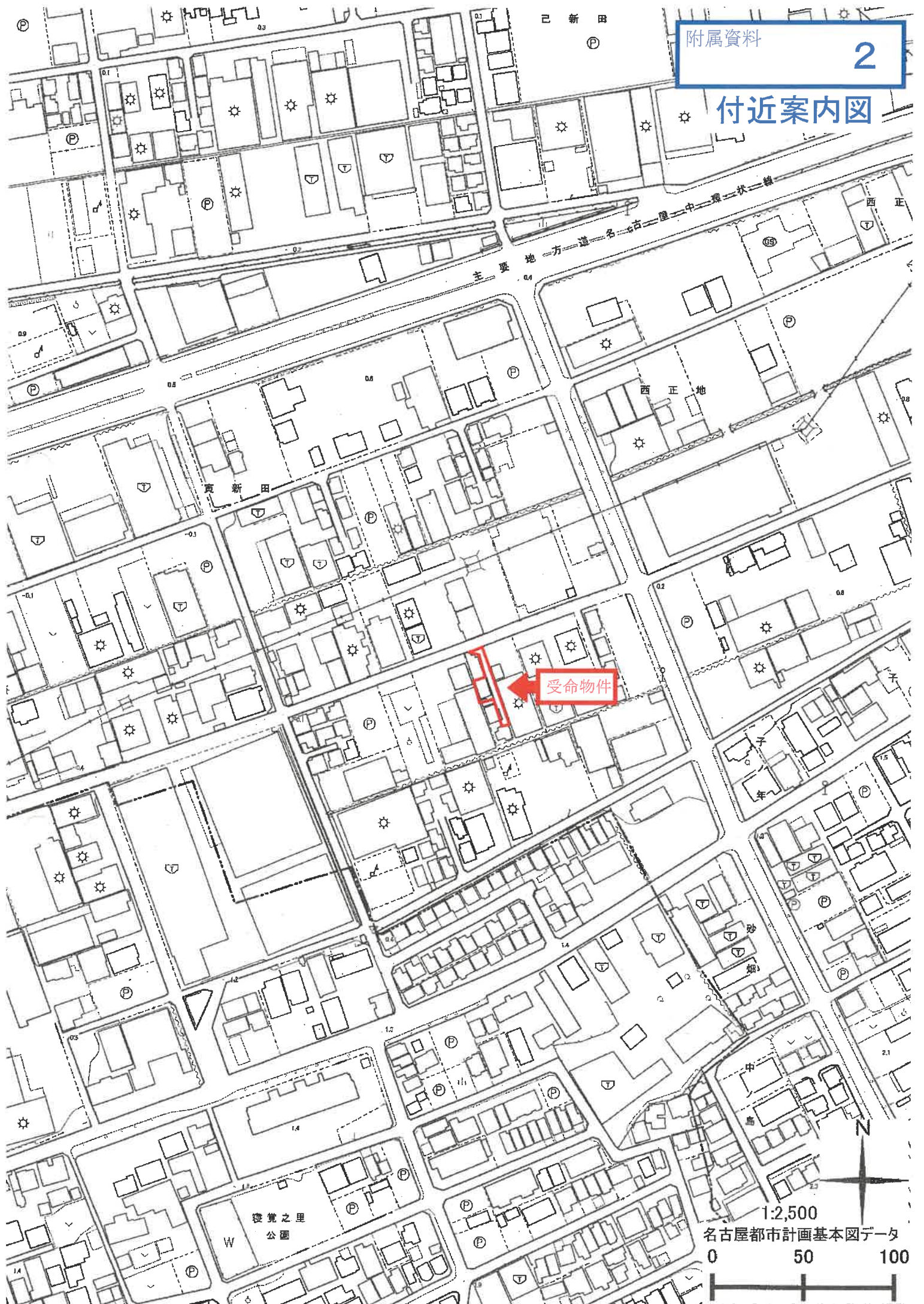
地理院地図

GSI Maps

位置図

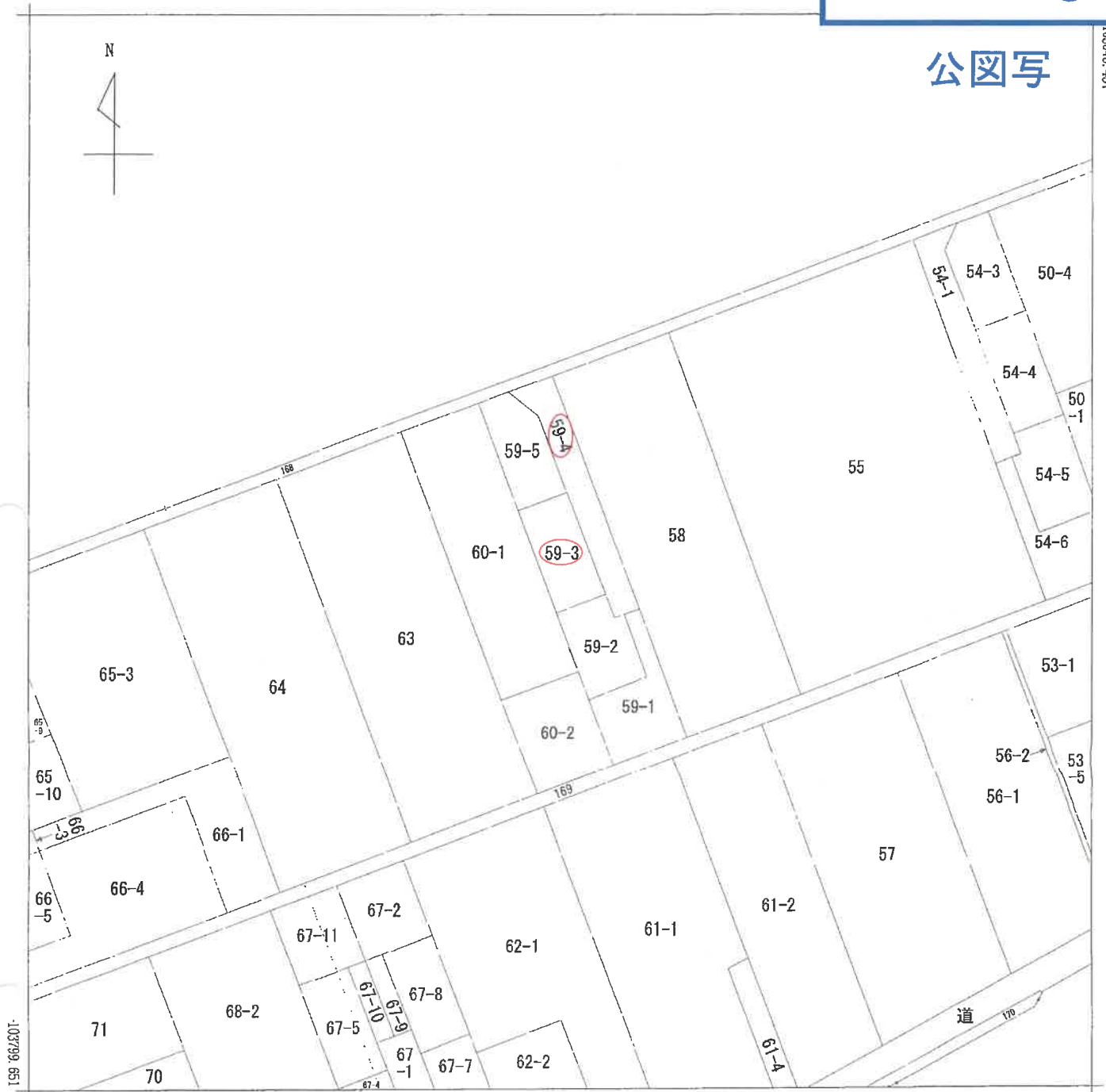


付近案内図



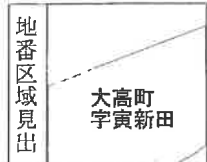
公図写

103548, 451



-22250.769 (座標値種別：図上測定)

(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	名古屋市緑区大高町字寅新田				地番	59番3			
出力	1/600	精度	区分	座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成21年3月23日			備付 年月日 (原図)	平成21年6月11日			補記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年6月2日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

※A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年6月2日 東京法務局品川出張所 登記官

地積測量図写

境界記号	境界線の種類
●	コンクリート杭
○	プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

単位：㎡

(昭和54年9月27日作製)

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

(1/2)

請求番号：26-2

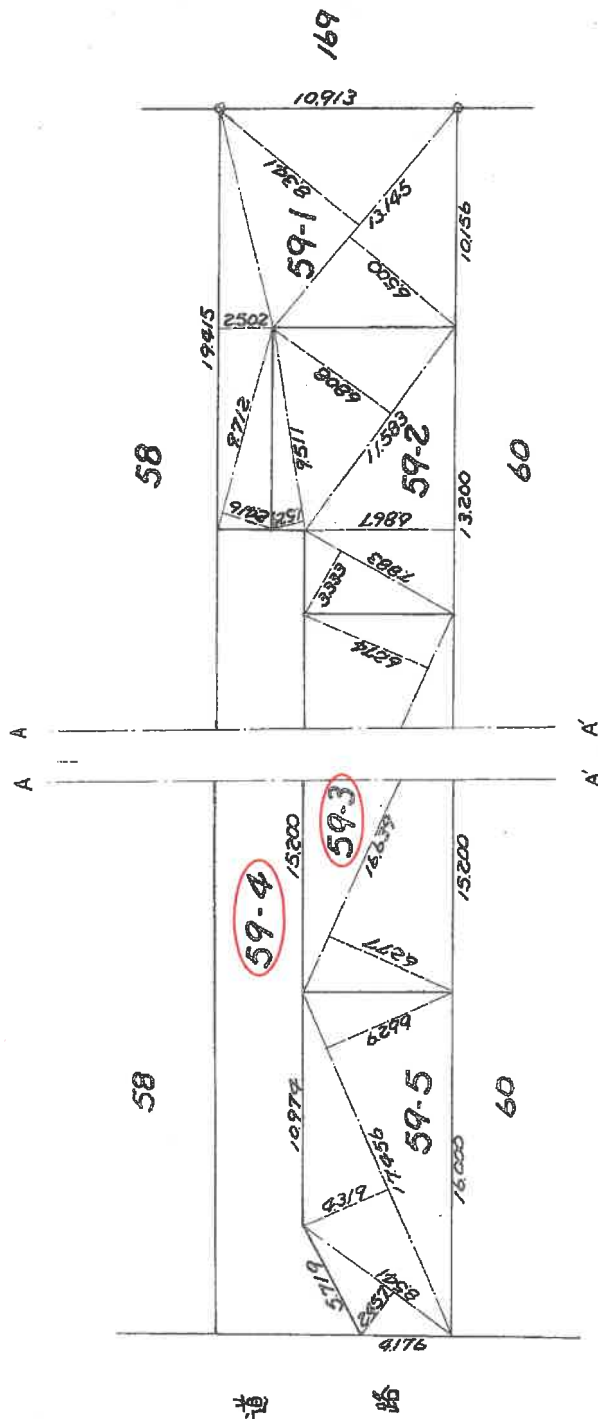
前 59 後・新

630543j

地 積 測 量 図 1/2

番 59-4/2.3.5

土地の所在 名古屋市長区大高町字寅新田



54.9.28

6305432

地番 58-1.2.3.5

地積測量図 4/2

土地の所在 名古屋市区大高町字寅新田

家積 59-1

9712 × 2416 = 23464192
19415 × 2502 = 48576330
13145 × 8341 = 109642445
13145 × 6500 = 85442500
267125467
1/2 1335627335

地積 133.56 m²

家積 59-2

7883 × 3333 = 26274039
13200 × 6867 = 90644400
11583 × 6808 = 78857064
9511 × 1529 = 14542319
210317822
1/2 105158911

地積 105.15 m²

家積 59-3

16639 × 6277 = 104443003
16639 × 6274 = 104393086
208836089
1/2 1044180445

地積 104.41 m²

家積 59-5

8541 × 2457 = 20985237
17456 × 4319 = 75392464
17456 × 6299 = 109955344
206333045
1/2 1031665225

地積 103.16 m²

家積 59-4

59173 - 1335627335 - 105158911
- 1044180445 - 1031665225
= 1454237885

地積 145.42 m²

境界線の種類

単位: ㎡

作製者

(昭和54年9月27日作製)

申請人

縮尺 1/

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

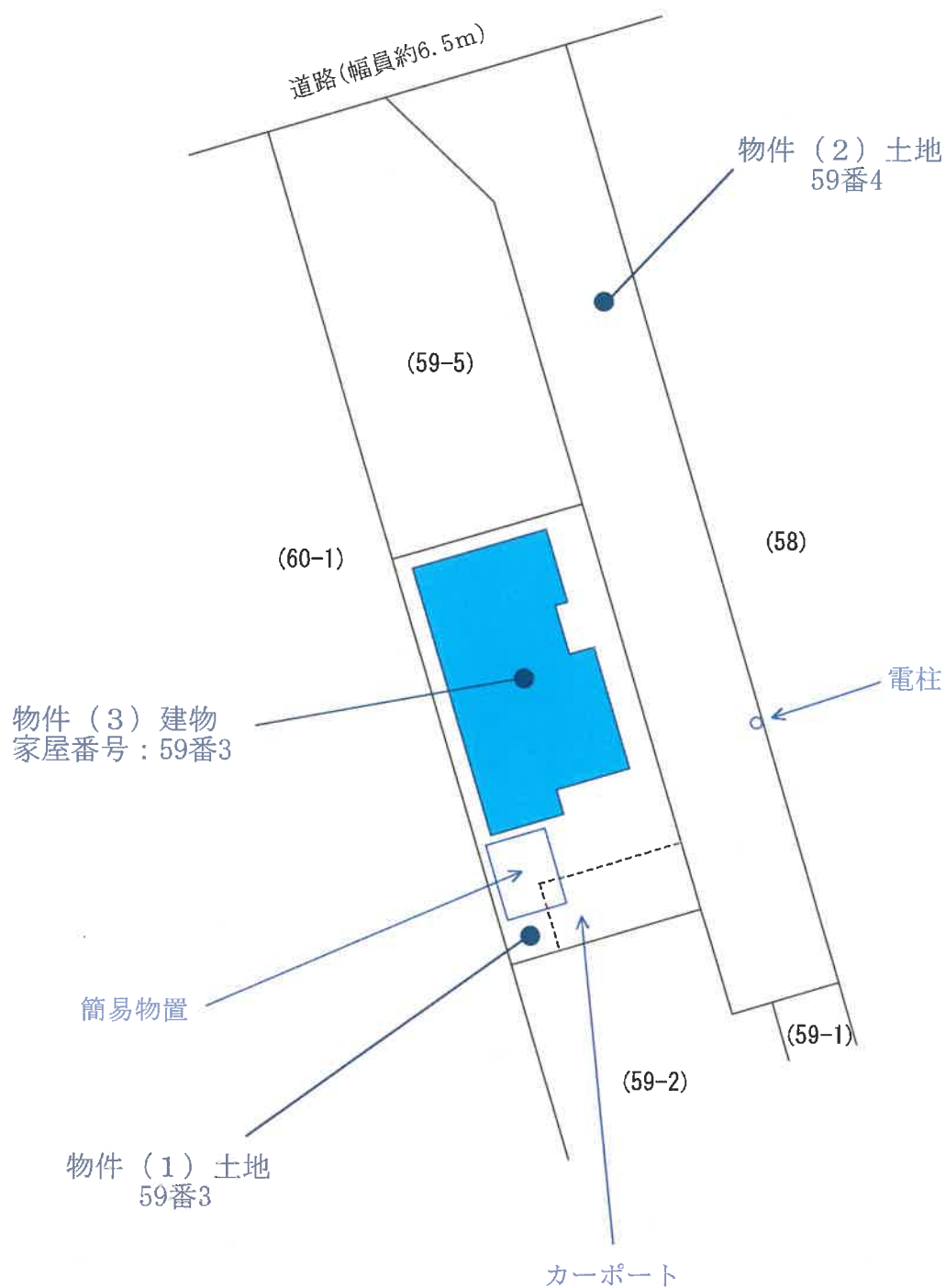
(会員専用)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所 管轄)

令和7年6月2日 東京法務局品川出張所

登記官

土地建物配置図(概略)



登記年月日：昭和55年12月5日

6406273

各階平面図

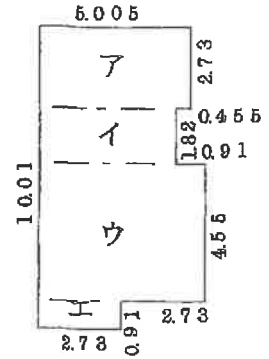
各階平面図写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年6月2日 東京法務局品川出張所

求積

$$\begin{aligned} \text{ア} & 2.73 \times 5.005 = 13.66365 \\ \text{イ} & 1.82 \times 4.55 = 8.2810 \\ \text{ウ} & 4.55 \times 5.46 = 24.8430 \\ \text{エ} & 0.91 \times 2.73 = 2.4843 \\ & 49.27195 \end{aligned}$$

床面積 49.27㎡

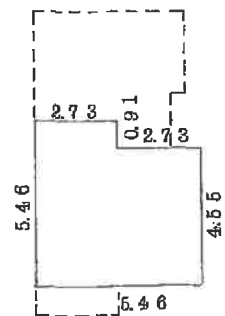


2階

求積

$$\begin{aligned} 0.91 \times 2.73 &= 2.4843 \\ 4.55 \times 5.46 &= 24.8430 \\ &27.3273 \end{aligned}$$

床面積 27.32㎡



作成者

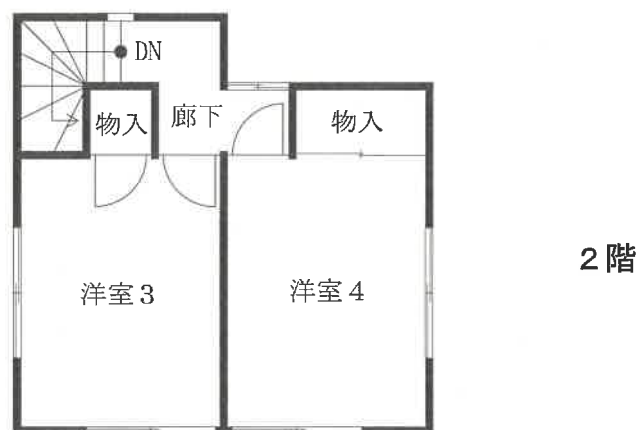
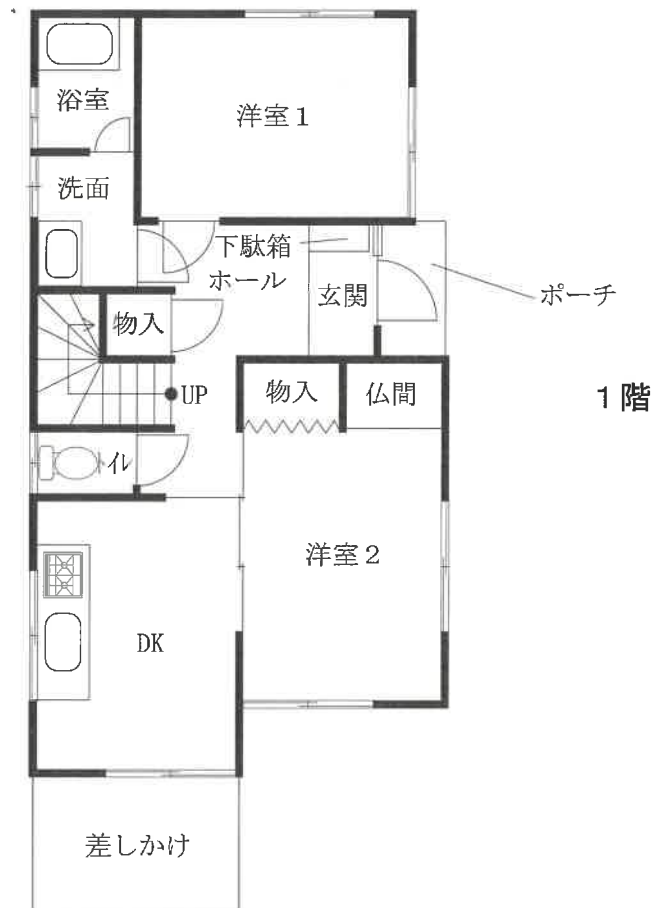
(昭和55年12月5日)

縮尺

1/250

登記官

建物間取図(概略)



S=約 1 / 100



物件2



物件3

物件1