

## 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 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12月 3日から<br>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<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 8年 1月 7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24日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月24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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 24, 390, 000<br>19, 512, 000 | 一括       | 4, 878, 000 | 122, 373 | 33, 449  |
| 1    | 8, 950, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 15, 440, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              | </       |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                       |             |  |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 名古屋市千種区光が丘一丁目         |             |  |
|   | 地 番   | 1905番4                |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                    |             |  |
|   | 地 積   | 135.33平方メートル          |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市千種区光が丘一丁目 1905番地4 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 1905番4                |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                    |             |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建           |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                    | 50.21平方メートル |  |
|   |       | 2階                    | 44.42平方メートル |  |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 17 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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

---

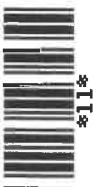
---

5 その他買受けの参考となる事項

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   | 名古屋市千種区光が丘一丁目         |             |  |
|   | 地 番   | 1905番4                |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                    |             |  |
|   | 地 積   | 135.33平方メートル          |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市千種区光が丘一丁目 1905番地4 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 1905番4                |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                    |             |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建           |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                    | 50.21平方メートル |  |
|   |       | 2階                    | 44.42平方メートル |  |



令和 7 年(ケ)第 148 号

令和 7 年 7 月 9 日受理

令和 7 年 8 月 7 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   | 名古屋市千種区光が丘一丁目         |             |  |
|   | 地 番   | 1905番4                |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                    |             |  |
|   | 地 積   | 135.33平方メートル          |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市千種区光が丘一丁目 1905番地4 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 1905番4                |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                    |             |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建           |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                    | 50.21平方メートル |  |
|   |       | 2階                    | 44.42平方メートル |  |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 住居表示           | 名古屋市千種区光が丘一丁目19番7号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <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 type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input 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         | ①本土地南西側には簡易物置がある。<br>②南側隣地のブロック塀のブロック片（控え壁）は、本土地側に越境していると思われる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                            |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。<br><input 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         | 接面道路から本建物までは、2メートル程度の段差がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;"> 地方裁判所<br/>令和 年 月 日 </div> <div style="text-align: right;"> 支部 令和 年( )第 号<br/>保管開始日 </div> </div> </div> |  |  |
| 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

| 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>■ 債務者兼所有者の妻</p>     | <p>物件2建物には、私達夫婦と子2人が暮らしています。<br/> 物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。<br/> 物件2建物に屋根裏収納はありません。<br/> 物件2建物に不具合な所はありません。<br/> 物件2建物では、小型犬を2匹飼育しています。<br/> 物件2建物でたばこを吸う人はいません。<br/> 隣地との間で土地の境界に争いはありません。<br/> この付近は、酷い雨が降っても冠水はしません。<br/> 物件1土地の周囲に杭があるかは、分かりません。<br/> 南側のブロック塀は隣地の物です。同ブロック塀には出っ張った部分（控え壁）がありますが、それは、私達がここに住みだした当初から今のまです。それについて、南側隣地の人と話をしたことはありません。</p> |
| <p>■ 南側隣地（1912番）の者</p> | <p>北側のお宅（物件1土地）の南側にあるブロック塀や、その出っ張った部分（控え壁）はうちの物ですが、出っ張った部分（控え壁）については、債務者兼所有者の前主から土地を売るとい話が出たときも何もいわれていませんし、これまでもそれについてお隣さんから何かいわれたり、そのことで書面を交わしたりするということもありません。</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土地は、同2建物の敷地として使用されており、北側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成27年11月新築の木造スレートぶき2階建の居宅であるが、外壁・リビング・ダイニングの壁等に傷やクロスが剥がれている箇所がある等（添付の写真⑤参照）同建物には一部損傷が見受けられた。
- 3 隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、物件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。
- 4 物件1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  
なお、物件1土地（南側）には雑草が目についた。
- 5 物件1土地の南側の杭等は目視確認できなかったため、確たることはいえないが、南側隣地（1912番）のブロック塀の控え壁は、位置関係からして、物件1土地側に越境していると思われる（添付の写真⑧参照）。
- 6 債務者兼所有者の妻の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、債務者兼所有者が、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 7 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3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                                              |
| R 7年7月11日 (金)<br>11:00-11:15 | 物件所在地       | 現地確認, 写真撮影 (外観), 全戸不在につき事務連絡<br>文書差し置き                   |
| R 7年7月14日 (月)<br>15:20-15:30 | 名古屋法務局      | 公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ                                     |
| R 7年7月17日 (木)<br>17:20-17:30 | 電 話         | 債務者兼所有者の妻に対し, 立入調査期日告知                                   |
| R 7年7月23日 (水)<br>13:30-14:10 | 物件所在地       | 物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 債務者<br>兼所有者の妻及び南側隣地の者から聴取, 評価人同行 |
| R 7年7月28日 (月)<br>15:00-15:10 | 名古屋法務局      | 南側隣地の登記事項全部証明書取り寄せ                                       |
|                              |             |                                                          |
|                              |             |                                                          |
|                              |             |                                                          |

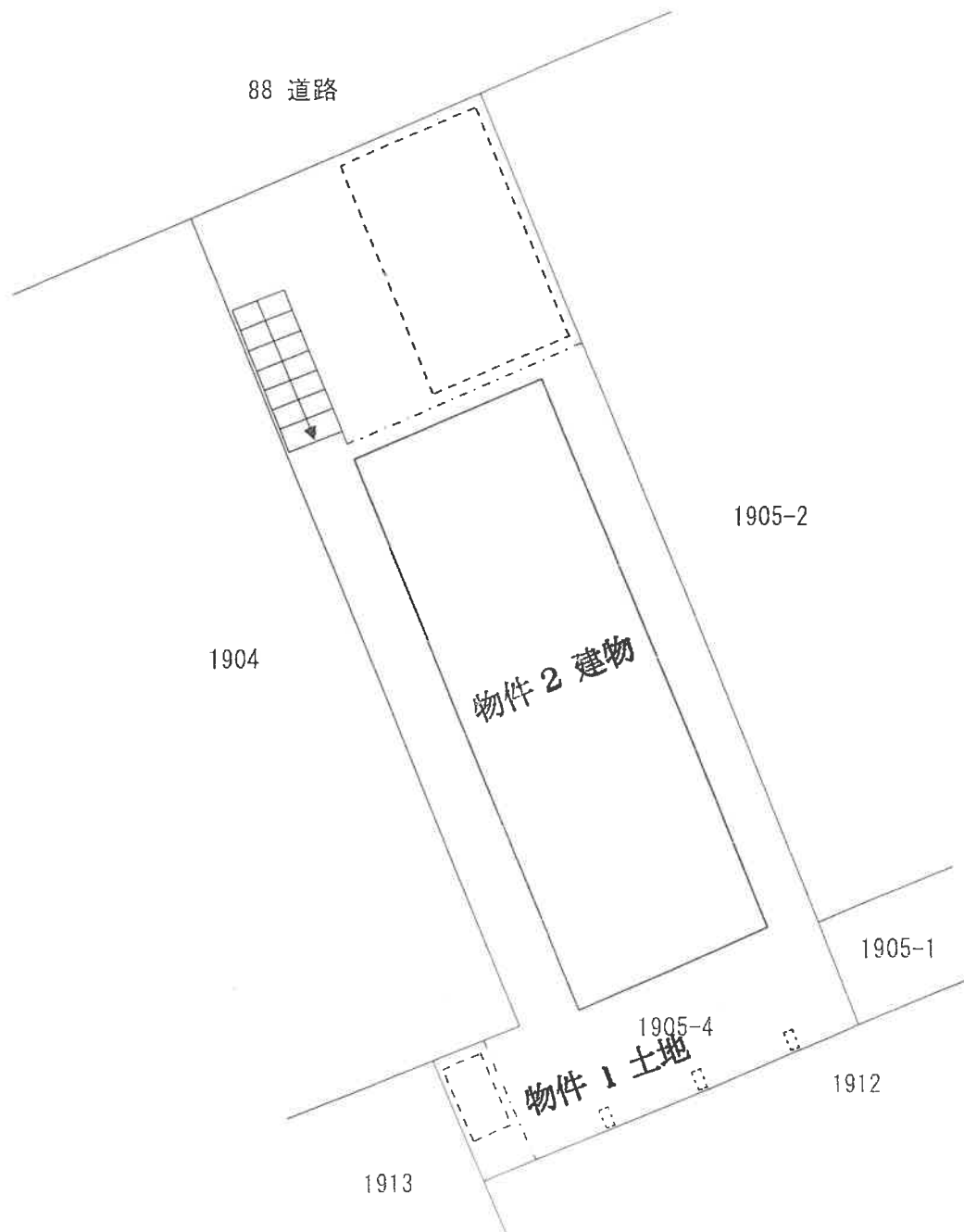
(特記事項)

☐ 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

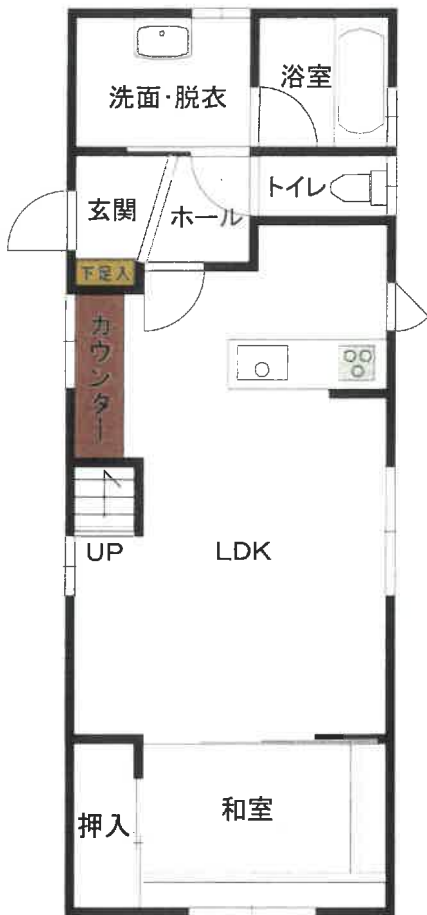
# 土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



2 F



1 F

①

物件1土地及び同2建物

(北方より撮影)



②

同 上

(北西より撮影)



③

リビング・ダイニング



④

洋室③





⑤

ダイニングの壁の状況



⑥

キッチン



⑦

# 浴室



⑧

物件1 土地南側に越境した隣地のブロック片の状況



令和 7 年 ( ケ ) 第 1 4 8 号  
令和 7 年 7 月 1 4 日 受 理  
令和 7 年 7 月 2 3 日 現 地 調 査  
令和 7 年 7 月 3 1 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

児 玉 和 久

## 第1 評価額

| 一 括 価 格                 |                |
|-------------------------|----------------|
| 金 2 4 , 3 9 0 , 0 0 0 円 |                |
| 内 訳 価 格                 |                |
| 物件1(土地)                 | 金 8,950,000 円  |
| 物件2(建物)                 | 金 15,440,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 名古屋市千種区光が丘一丁目<br>1 9 0 5 番 4<br>宅地<br>135.33㎡                                                | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 名古屋市千種区光が丘一丁目 1 9 0 5 番地 4<br>1 9 0 5 番 4<br>居宅<br>木造スレートぶき 2 階建<br>1 階 50.21㎡<br>2 階 44.42㎡ | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                                                                                              |     |
|    | ・なし                                |                                                                                              |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | 地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅の東方・道路距離約1.3km<br>基幹バス「竹越」停留所の南方・道路距離約350m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  |
| 付近の状況                                | 一般住宅のほか、共同住宅、駐車場等が見られる丘陵地の住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                  |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他規制                                                                                                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>40%<br>100%<br>—<br>外壁後退距離1.0m、10m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成工事規制区域 |
| 画地条件                                 | 地積<br>間口<br>奥行<br>形状<br>地勢                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 135.33㎡<br>約 6.5 m<br>約 19.9 m<br>不整形<br>北西向きの緩傾斜地                                               |
| 接面道路の状況                              | 北西側幅員約6.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。敷地内に約2mの擁壁が作られており、受命物件は接面道路より0m～約2m高くなっている。                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                  |
| 土地の利用状況等                             | 物件2建物の敷地として利用されている。<br>東側隣地、西側隣地及び南側隣地は何れも一般住宅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<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | あり<br>あり<br>あり                                                                                   |
| 土壌汚染の可能性の調査                          | 過去の住宅地図等を調査した結果、昭和49年頃は空地、平成3年頃、平成26年頃は何れも一般住宅の敷地として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                  |
| 特記事項                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・物件1土地の北部にカーポートが設置されている。(写真撮影1,2参照)</li> <li>・物件1土地の南西部は約0.5m高くなっており、コンクリートブロックによる土留めが作られている。なお、当該土地には簡易物置が設置されている。</li> <li>・物件1土地の南端には南側隣地のブロック塀に係る控え壁が設置されている。立会人及び南側隣地の居住者の陳述によれば、「控え壁は南側隣地のものであり、当該控え壁に係る土地利用権等の詳細は不明である。」模様である。</li> </ul> |                                                                                                  |

|      |                                                                                                                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南側隣地のブロック塀及び控え壁に係る基礎部分が物件1土地に越境している可能性があるが、詳細については地中を調査して確認する必要がある。</li> <li>・名古屋市役所備え付けの内水氾濫ハザードマップ(千種区)によると、受命物件周辺は浸水深0.3m未満の区域となっている。</li> </ul> |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 ( 登 記 記 載 )    平 成 27 年 11 月 19 日    新 築<br>経 過 年 数    約 10 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数    約 15 年                                                        |
| 仕 様                                 | 構 造    木 造<br>屋 根    スレート葺<br>外 壁    サイディングボード等<br>内 壁    クロス等<br>天 井    クロス等<br>床    フローリング、クッションフロア、畳等<br>設 備    電気、上水道、公共下水道、都市ガス<br>そ の 他    特になし         |
| 床 面 積 ( 現 況 )                       | 「第3項目的物件」欄記載のとおり                                                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途    居 宅<br>間 取 り    4 L D K<br>( 附 属 資 料 7    建 物 間 取 図 の と お り )                                                                                      |
| 品 等                                 | 普通                                                                                                                                                            |
| 保 守 管 理<br>の 状 態                    | 普通                                                                                                                                                            |
| 建 物 の<br>利 用 状 況                    | 「現況調査報告書の記載のとおり」                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・立会人の陳述によれば、「室内で小型犬を2匹飼っている。建物に不具合は特にはない。」模様である。</li> <li>・経年相応の劣化が認められるほか、LDKの内壁にはペットによるものと考えられる損傷を複数確認した。</li> </ul> |



## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 189,000              | 0.97          | 135.33          | 0.95          | 23,570,000              |

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 名古屋千種ー23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 210,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 115 & = & 189,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(北)1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.97×方位(北西)1.00=0.97

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格（物件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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 180,000             | 94.63              | 0.50     | 8,520,000            |

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= [\text{残価率 } 5 \% + (1 - \text{残価率 } 5 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 15 \text{ 年} + \text{経過年数 } 10 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.50 \end{aligned}$$

## 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、下記の通り評価額を求めた。

### (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  | 23,570,000        | 0.50          | 法定地上権 | 11,790,000             |

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

| 番号       | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>{(ア±イ)－ウ}<br>×エ×オ |
|----------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1        | 23,570,000              | － 11,790,000                        |                        | 0.95           | 0.80            | 8,950,000                         |
| 2        | 8,520,000               | ＋ 11,790,000                        | 0                      | 0.95           | 0.80            | 15,440,000                        |
| 一括価格（合計） |                         |                                     |                        |                |                 | 24,390,000                        |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：受命物件には第三者が所有する南側隣地のブロック塀に係る控え壁が設置されていること等から需要は弱く、一般不動産市場においても短期間での売却が困難であることを考慮して5%を減価した。

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

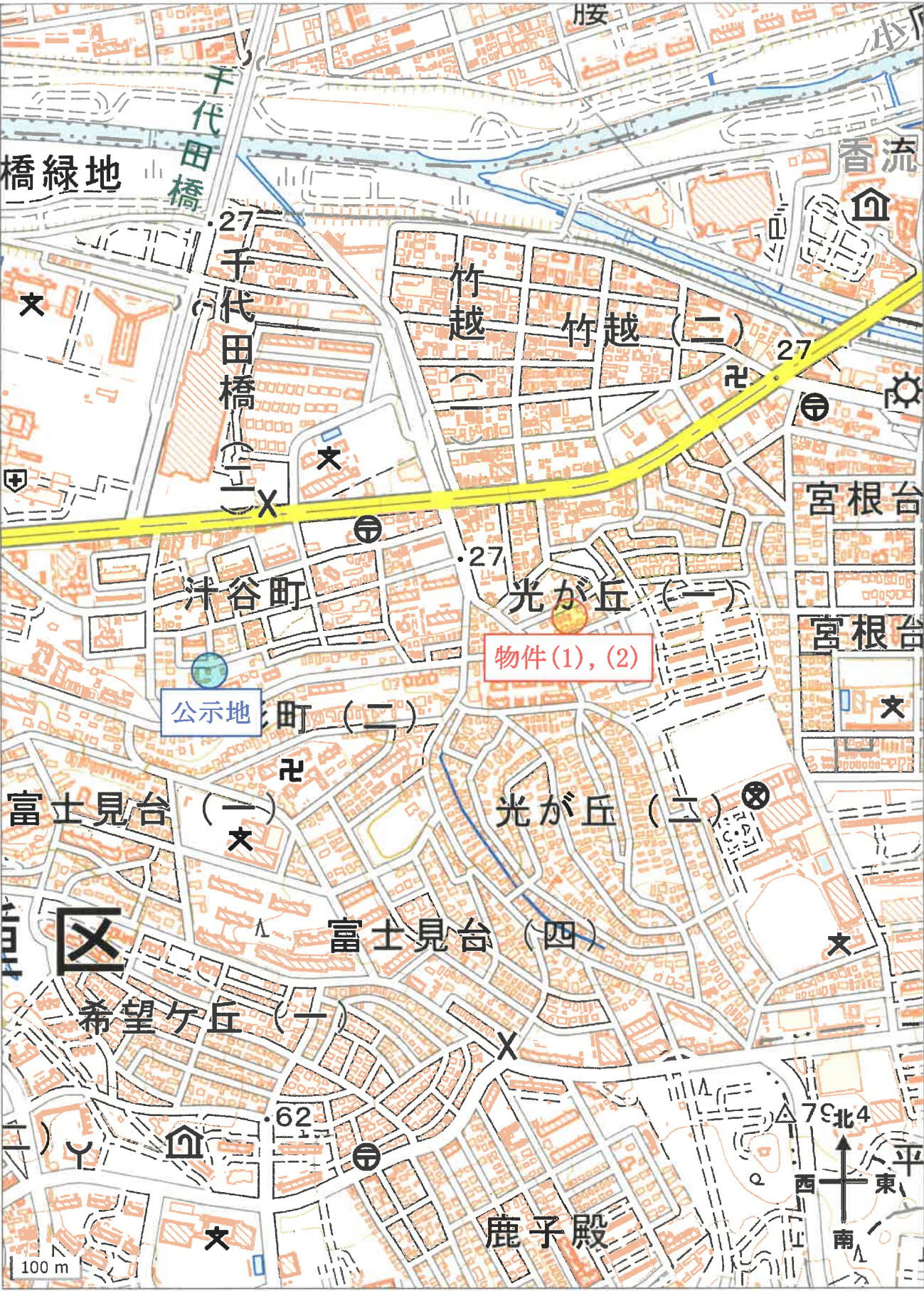
地価公示価格 : 名古屋千種ー 2 3  
所 在 : 名古屋市千種区汁谷町 8 9 番 2  
価 格 : 210,000円/㎡  
位 置 : 地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅の東方道路距離約780m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 140㎡  
供給処理施設 : 水道、下水、ガス  
接 面 街 路 : 北側6.5m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率100%)  
地 域 の 概 要 : 中小の一般住宅にアパート等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

# 位置図





# 付近案内図





(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         | 名古屋市千種区光が丘一丁目 |  |           |  | 地番   | 1905番4   |  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分          |  | 座標系番号又は記号 |  | 分類   | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 昭和59年12月3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。

令和7年4月30日  
名古屋法務局

請求番号：28-2  
(1/1)

登記官

登記年月日：平成24年10月25日

令和7年7月15日  
(名古屋法務局管轄)

名古屋法務局一宮支局

登記官

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。

土地所在図  
土地積測量図

地番  
A1905-1  
B1905-4

土地の所在  
名古屋千種区光が丘一丁目

座標法求積表

| 地番   | A1905-1        |                |                                                       |                |
|------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |                |
| 24   | -90436.561     | -17451.703     | 77811.044290                                          |                |
| 68   | -90438.619     | -17450.953     | 24151.980552                                          |                |
| 38-2 | -90437.945     | -17449.153     | 223907.531296                                         |                |
| 13-1 | -90451.451     | -17445.866     | 166429.731078                                         |                |
| 12-1 | -90447.456     | -17433.436     | -333867.732836                                        |                |
| 18-1 | -90432.300     | -17439.349     | -231691.023669                                        |                |
| 17-2 | -90434.189     | -17444.818     | 74332.369498                                          |                |
|      |                | 倍面積            | 373.900223                                            |                |
|      |                | 面積             | 186.9501115                                           |                |
|      |                | 地積             | 186.95                                                | m <sup>2</sup> |

| 地番   | B1905-4        |                |                                                       |                |
|------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |                |
| 19-1 | -90420.144     | -17458.477     | -243214.043087                                        |                |
| 20-1 | -90422.830     | -17464.502     | 324088.763614                                         |                |
| 23   | -90438.701     | -17457.927     | 292018.744929                                         |                |
| 26   | -90439.357     | -17459.893     | 52867.850404                                          |                |
| 25   | -90441.729     | -17458.955     | -12884.517648                                         |                |
| 58   | -90438.618     | -17450.853     | -90186.008304                                         |                |
| 24   | -90436.561     | -17451.703     | -322420.212925                                        |                |
|      |                | 倍面積            | 270.676983                                            |                |
|      |                | 面積             | 135.3384915                                           |                |
|      |                | 地積             | 135.33                                                | m <sup>2</sup> |

恒久的地物の名称及び座標値

| 点名    | X座標        | Y座標        | 備考    |
|-------|------------|------------|-------|
| 10A25 | -90550.525 | -17429.327 | 街区多角点 |
| 1A022 | -90564.622 | -17541.077 | 街区多角点 |

世界測地系 第四系

|      |          |
|------|----------|
| 座標系  | 世界測地系    |
| 縮尺係数 | 0.999904 |

測量完了年月日 平成24年10月2日

凡例

|   |         |
|---|---------|
| 田 | コンクリート杭 |
| 田 | 合成樹脂杭   |
| 田 | 金属プレート  |
| 田 | 金属板     |
| 田 | 刻印      |
| 田 | 木杭      |
| 田 | 計算点     |
| 田 | 石杭      |

申請人

縮尺

1/250

1/

縮尺

作成者

(全頁専用)

平成24年10月10日

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

登記年月日：平成27年11月30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4月30日 名古屋法務局

登記官

請求番号：28-3

A 4 判に縮小

建物図面図  
各階平面図

家屋番号 1905-4

建物の所在 名古屋市千種区光が丘一丁目1905番地4

1階

求積表

4.245 × 11.430 = 50.2184

床面積 50.21 m<sup>2</sup>

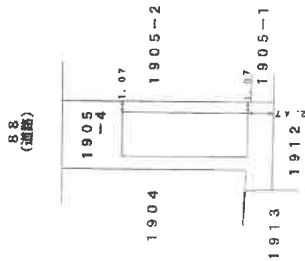


2階

求積表

4.245 × 10.465 = 44.4239

床面積 44.42 m<sup>2</sup>



単位=m

(会員専用)

作成者

(平成 27 年 11 月 30 日)

縮尺

1/250

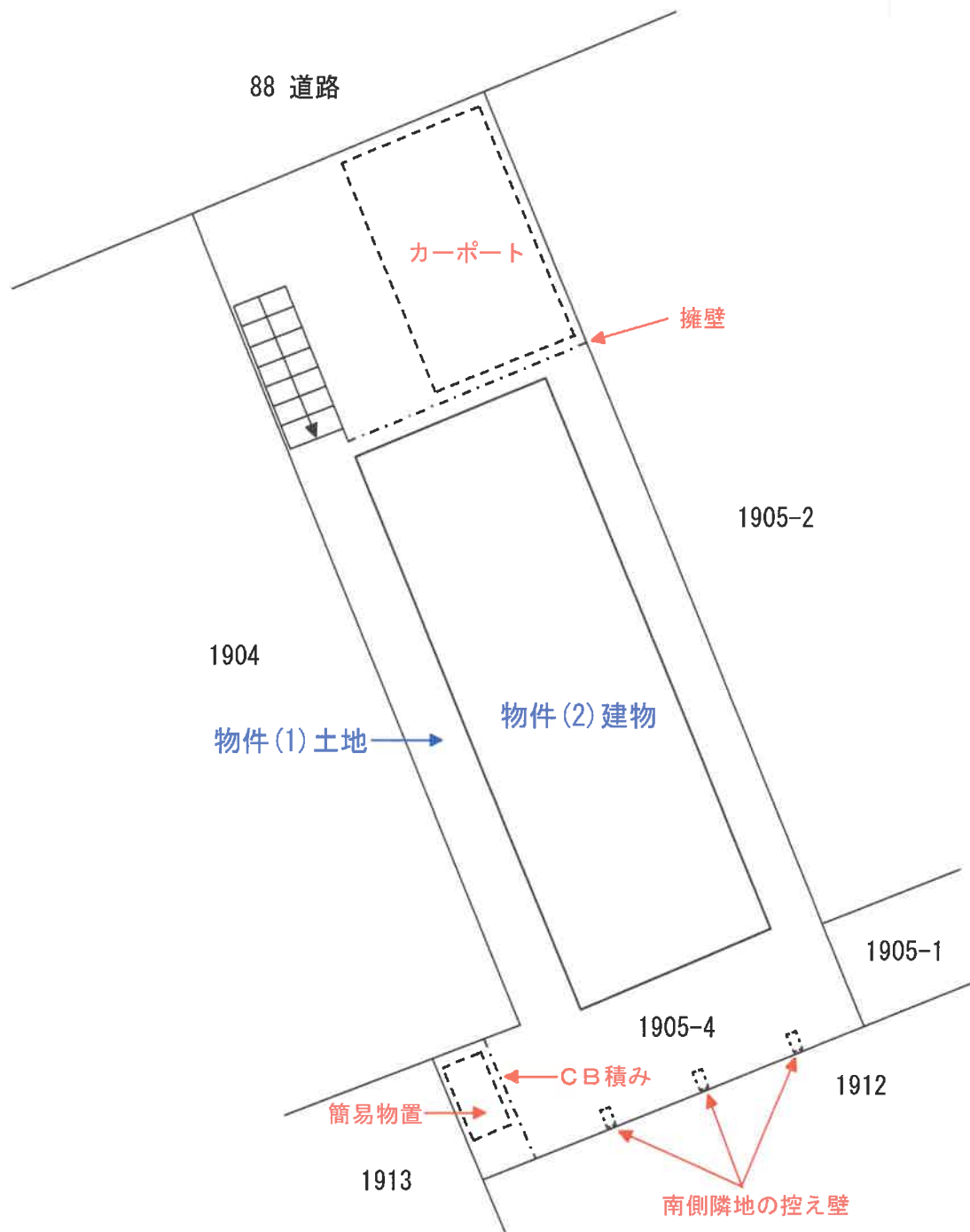
申請人

縮尺

1/500



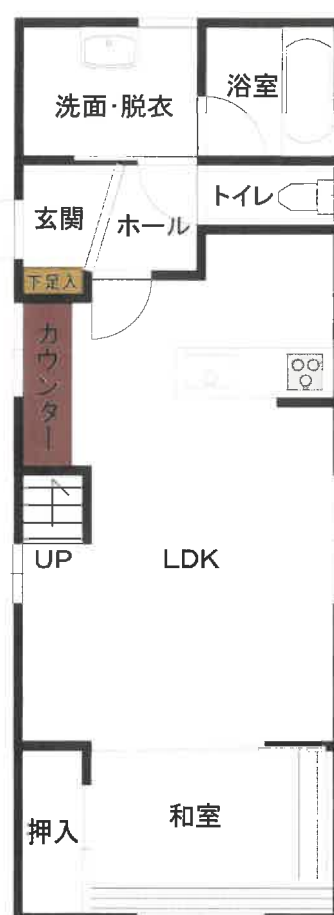
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)



2 F



1 F



写真撮影 1



写真撮影 2