

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日から<br>令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 8年 1月28日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月28日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限(民事執行規<br>則33条)                                          | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                  |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年<br>12月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



## 物 件 目 録

- |   |       |                    |             |  |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 名古屋市西区枇杷島一丁目       |             |  |
|   | 地 番   | 650番               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |  |
|   | 地 積   | 88.42平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市西区枇杷島一丁目 650番地 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 650番               |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |  |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき3階建      |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 35.64平方メートル |  |
|   |       | 2階                 | 36.45平方メートル |  |
|   |       | 3階                 | 29.97平方メートル |  |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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。

---

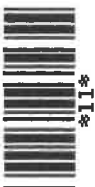
---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

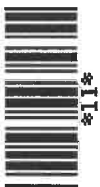
### 《 注 意 書 》

- 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   | 名古屋市西区枇杷島一丁目       |             |  |
|   | 地 番   | 650番               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |  |
|   | 地 積   | 88.42平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市西区枇杷島一丁目 650番地 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 650番               |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |  |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき3階建      |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 35.64平方メートル |  |
|   |       | 2階                 | 36.45平方メートル |  |
|   |       | 3階                 | 29.97平方メートル |  |



令和 7 年(ケ)第 168 号

令和 7 年 7 月 16 日受理

令和 7 年 8 月 21 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- |   |       |                    |             |  |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 名古屋市西区枇杷島一丁目       |             |  |
|   | 地 番   | 650番               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |  |
|   | 地 積   | 88.42平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市西区枇杷島一丁目 650番地 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 650番               |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |  |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき3階建      |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 35.64平方メートル |  |
|   |       | 2階                 | 36.45平方メートル |  |
|   |       | 3階                 | 29.97平方メートル |  |



|                |                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                     |  |
| 住居表示           | 名古屋市西区枇杷島一丁目6番32号-2                                                                                                                                                                            |  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)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><input checked="" type="checkbox"/> 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         |                                                                                                                                                                                                |  |
| 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<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<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                            |  |
| 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住居として使用している<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         |                                                                                                                                                                                                |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日                                                              |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり                                                                                                           |  |

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                               |
| ■近隣住民             | 1 物件2建物には、Aさん夫婦が住んでいましたが、いつの間にか奥さんは見かけなくなり、現在はAさんだけが住んでいるようです。先月、同建物の2階の電気が点いていました。 |

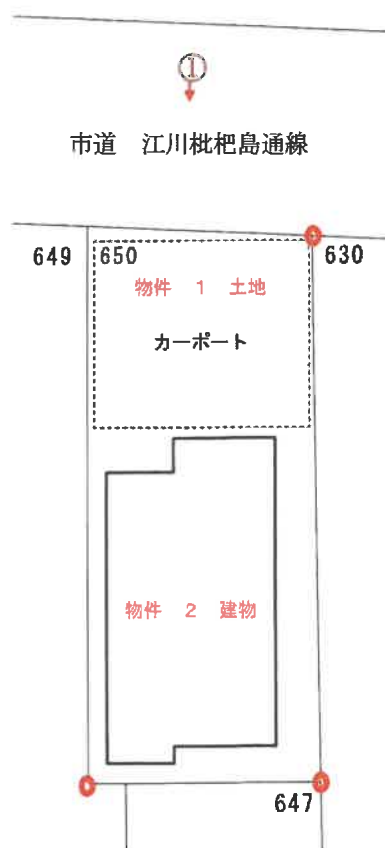
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 物件1、2土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地の接道状況は同配置図のとおりである。</p> <p>2 物件1土地上に物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、カーポートが設置されている。</p> <p>3 物件2建物の占有状況については、Aに通知書を送付したが連絡はなく、調査期日当日も不在だったので、Aから事情を聴取することはできなかったが、</p> <p>(1) 表札がAの名字である</p> <p>(2) 郵便受けにA宛の郵便物が複数存在した。</p> <p>(3) 当職が令和7年7月17日に玄関ドアに挟んだ名刺及び当職からの通知書の封筒が物件2建物内に存在した。</p> <p>(4) 物件2建物内にはA宛の郵便物が大量に存在した。</p> <p>(5) 収集した資料(Aの住民票)</p> <p>(6) 近隣住民の陳述</p> <p>(7) 第三者が占有する徴表が認められない。</p> <p>以上の状況を総合して、物件2建物はAが居住して占有しているものと認めた。</p> <p>4 物件2建物の状況については、同建物は築6年目の比較的新しい建物であり、経年に相当する目立った劣化は認められなかった。但し、同建物内の多くの部屋には大量の動産類や郵便物等が床上に放置されており、床材の状況が確認できなかった部分がある。</p> <p>5 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたことから、明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。</p> <p>6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等           | 調 査 の 方 法 等                                                          |
| 7年7月17日(木)<br>10:00-10:10<br>17:05-17:15                                                                                                                                                                                                                            | 名古屋法務局<br><br>目的物件所在地 | 登記事項証明書、公図、地積測量図及び建物図面等申請<br><br>目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影、玄関ドアに当職の名刺を挟む |
| 7年7月18日(金)                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁                    | Aに通知書送付                                                              |
| 7年8月13日(水)<br>10:00-11:10                                                                                                                                                                                                                                           | 目的物件所在地               | 目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取(評価人同行)                                |
| 7年8月14日(木)                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁                    | Aの住民票交付申請(8/21 到着)                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                                                                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月13日<br/> 物件2建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させ、同建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/> 物件 建物は、不在で施錠されていたので、 から借用した合鍵で解錠し、立会人を立ち会わせて、同建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 土地建物配置図（概略）

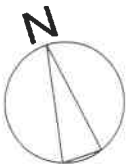


※ ①は境界標を示す。

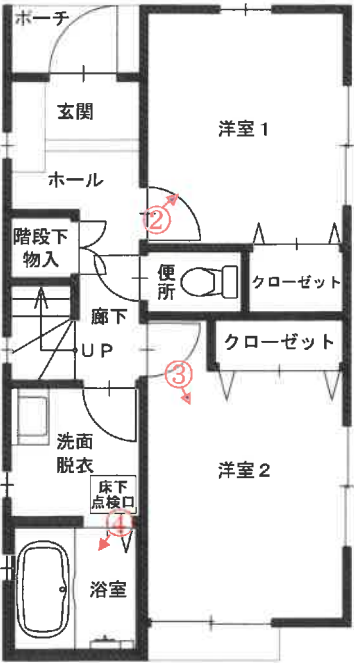
（ 5 枚目）

令和7年（ケ）第168号  
←○写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)



1 階



2 階



3 階

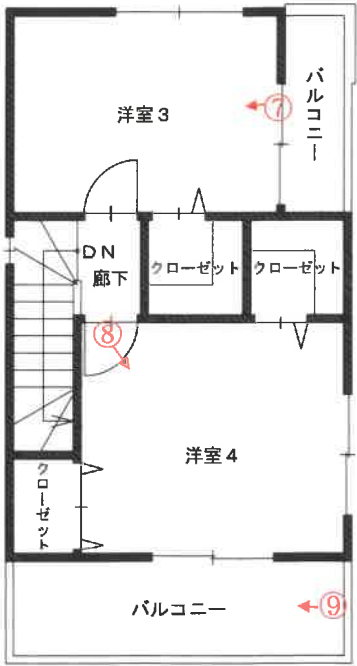


写真1

物件2 建物



カーポート

物件1 土地

写真2

物件2 建物

1階室内(洋室1)



写真3

物件2建物

1階室内(洋室2)



写真4

物件2建物

1階室内(浴室)





写真 5

物件 2 建物

2 階室内(居間食堂)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(台所)





写真7

物件2 建物

3階室内(洋室3)



写真8

物件2 建物

3階室内(洋室4)



写真9

物件2建物(3階バルコニー)



令和 7 年 (ケ) 第 168 号  
令和 7 年 7 月 22 日 受 理  
令和 7 年 8 月 13 日 現 地 調 査  
令和 7 年 8 月 25 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

## 第1 評価額

| 一 括 価 格          |                  |
|------------------|------------------|
| 金 18, 410, 000 円 |                  |
| 内 訳 価 格          |                  |
| 物件 1 (土地)        | 金 4, 650, 000 円  |
| 物件 2 (建物)        | 金 13, 760, 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 等<br>地 地 目 積                   | 名古屋市西区枇杷島一丁目<br>650番<br>宅地<br>88.42㎡                                                        | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 名古屋市西区枇杷島一丁目<br>650番地<br>650番<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき3階建<br>1階 35.64㎡<br>2階 36.45㎡<br>3階 29.97㎡ | 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                                    | 名鉄名古屋本線「東枇杷島」駅 北東方 道路距離約450m<br>最寄バス停 市バス 名鉄東枇杷島停留所 徒歩約5～6分<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                              |                                                                                                   |
| 付近の状況                                    | 受命物件が属する地域は名古屋市西区南西部に位置しており、一般住宅、事務所、店舗併用住宅等が混在する旧街道沿いの地域である。上記のとおり最寄駅まで徒歩圏内でかつショッピングセンター等の商業施設も徒歩利用可能であり、生活の利便性は西区内では概ね良好な地域と判断される。                                                                                                      |                                                                                                   |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>準防火地域<br>絶対高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）、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 地積 88.42㎡<br>間口 約6.0m、奥行約14.5m<br>形状 ほぼ長方形                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |
| 接面道路の状況                                  | 北側で現況幅員約6.3m舗装道路（市道江川枇杷島通線）にほぼ等高に接する中間画地である。この道路は建築基準法第42条1項の道路として扱われている。                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |
| 土地の利用状況等                                 | 後記物件2建物の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                   |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の有無を基準としている)             | 上水道あり<br>ガス配管あり<br>下水道あり                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                   |
| 土壌汚染の可能性の調査                              | 昭和44年、昭和54年及び平成1年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、名古屋市役所によれば、物件1土地の近くでは特に土壌汚染の報告はなかったとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、昭和27年から現在まで不動産業者の所有する期間を除いて個人の所有であったことが確認された。                                                                              |                                                                                                   |
| 特記事項                                     | ①西区役所によれば、平成12年の東海豪雨時、平成20年の豪雨時、平成21年の台風18号及び平成25年の豪雨時、周辺で特に被害の報告はなかったとのことである。<br>②物件1土地の北部にカーポートが設置されている。<br>③東側及び南側隣接地は一般住宅の敷地、西側隣接地は医院等の敷地として利用されている。<br>④名古屋市備付のハザードマップによると、物件1土地は内水氾濫の場合0.3m未満の浸水が想定されている。<br>⑤周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 |                                                                                                   |

## 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>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）令和 2年 1月 9日新築<br>経過年数 約 6年<br>経済的残存耐用年数 約 19年                                                       |
| 仕 様                     | 構 造 木造<br>屋 根 ルーフィングぶき<br>外 壁 サイディング<br>内 壁 ビニールクロス<br>天 井 ビニールクロス<br>床 フローリング等<br>設 備 水道、都市ガス、下水等<br>その他 特になし |
| 床面積（現況）                 | 登記事項証明書記載のとおりと認められる。                                                                                           |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途 一般住宅<br>間 取 り 4LDK（附属資料7 間取図（概略）のとおり）                                                                     |
| 品 等                     | 普通                                                                                                             |
| 保守管理の状<br>態             | やや劣る                                                                                                           |
| 建物の利用状<br>況             | 現況調査報告書の記載のとおり                                                                                                 |
| 特 記 事 項                 | ①経年による特に目立った劣化は認められなかった。<br>②特に1階と2階の各部屋に家財道具や生活用品等大量の物が散らかった状態で放置されている。                                       |

## 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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|------------|----------|--------------|
|    | ア               | イ        | ウ          | エ        | ア×イ×ウ×エ      |
| 1  | 171,000         | 1.00     | 88.42      | 0.95     | 14,360,000   |

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 名古屋西-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $160,000 \text{ 円/㎡} \times 102.1/100 \times 100/103 \times 100/93 = 171,000 \text{ 円/㎡}$   
 (上三桁未満四捨五入)

◇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：接面道路の方位(東) 1.03

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

イ 個別格差：地域内で概ね標準的な画地と認められる。

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た減価率を△5%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<br>(円/㎡) | 現況延床<br>面積(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|-------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ       |
| 2  | 180,000        | 102.06        | 0.61 | 11,210,000  |

ウ 現価率： $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数19年 / (経済的残存耐用年数19年 + 経過年数6年)\}] \times (1 - 観察減価等20\%) = 0.61$



## 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<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  | 14,360,000        | 0.55          | 法定地上権 | 7,900,000              |

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<br>減価修<br>正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>$\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$<br>オ |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| 1         | 14,360,000              | -7,900,000                          |                            | 0.90               | 0.80                | 4,650,000                                              |
| 2         | 11,210,000              | +7,900,000                          | 0                          | 0.90               | 0.80                | 13,760,000                                             |
| 一括価格 (合計) |                         |                                     |                            |                    |                     | 18,410,000                                             |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：室内の状況等を考慮し、上記のとおり市場性修正が必要と判断した。

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（名古屋西－2）

所 在：名古屋市西区枇杷島1丁目1213番「枇杷島1－12－24」  
価 格：160,000円/㎡  
位 置：名鉄名古屋本線「東枇杷島」駅の東方道路距離約300m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：109㎡  
供給処理施設：水道、都市ガス、下水  
接 面 街 路：東側幅員約5.3m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：一般住宅、共同住宅等を中心とした既成住宅地域

## 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 間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上



# 地理院地図 位置図

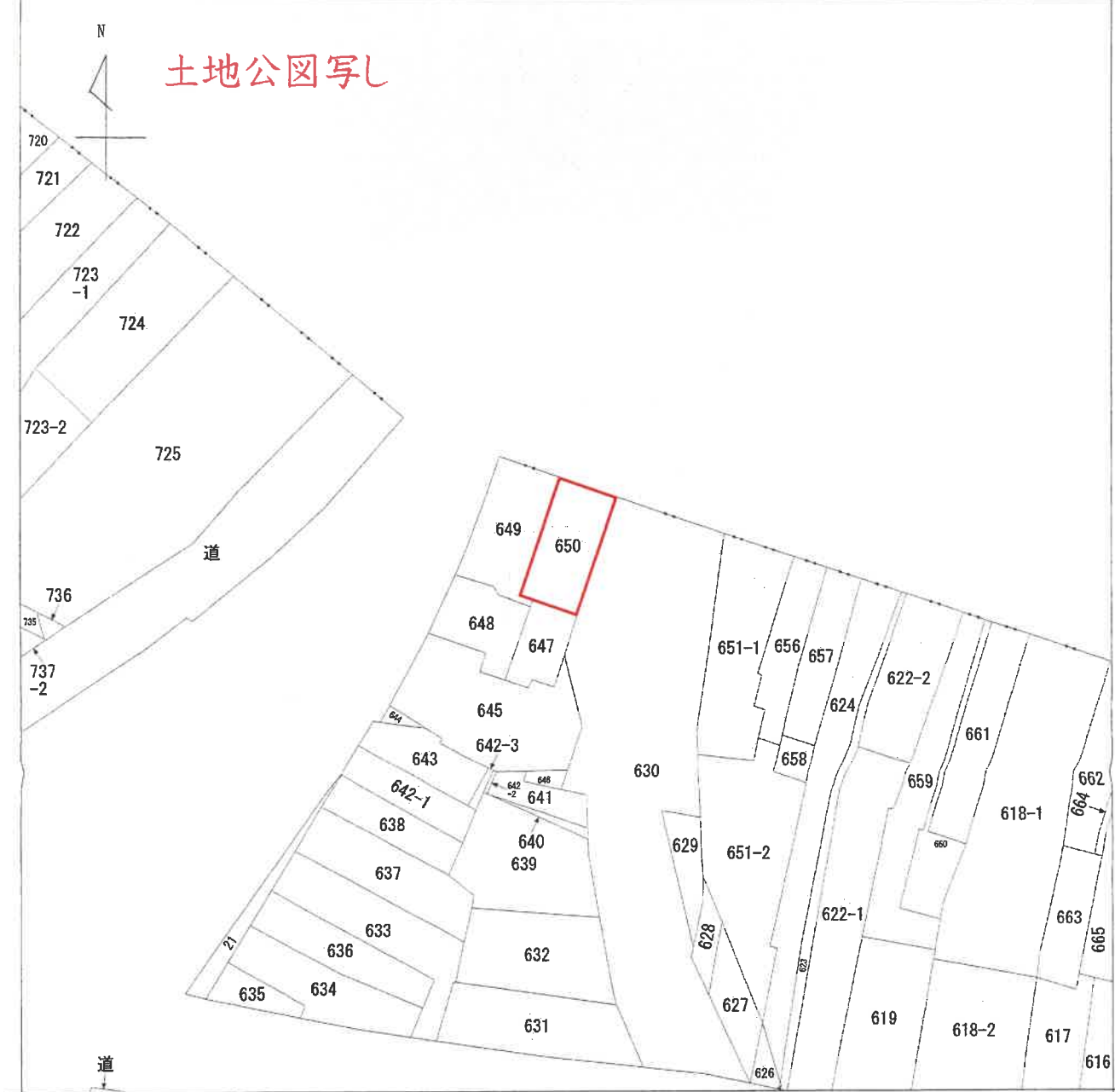
GS1 Maps



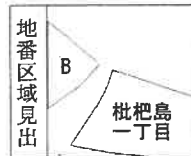




## 土地公図写し



(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 枇杷島一丁目  
B 枇杷島一丁目

|       |             |              |  |           |    |          |      |           |
|-------|-------------|--------------|--|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部   | 所在          | 名古屋市西区枇杷島一丁目 |  |           | 地番 | 650番     |      |           |
| 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62年10月12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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年5月26日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：令和1年5月15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7月24日 名古屋法務局 登記官

請求番号：2-6

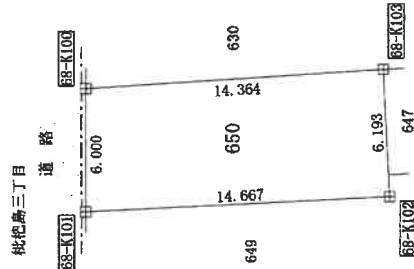
土地積測量図

地番 650

土地の所在 名古屋市西区枇杷島一丁目

直角座標法求積表

| 地番      | 650           |               |            |                |                      |
|---------|---------------|---------------|------------|----------------|----------------------|
| NO      | Xn            | Yn            | Yn+1-Yn-1  | Xn+1-Xn-1      |                      |
| 68-K100 | -89763.898671 | -26675.833019 | -1.155197  | 103594.986453  |                      |
| 68-K101 | -89761.708265 | -26681.419087 | -10.303330 | 924844.501618  |                      |
| 68-K102 | -89775.595830 | -26686.136349 | 1.155197   | -103708.498976 |                      |
| 68-K103 | -89777.562083 | -26680.263870 | 10.303330  | -925007.848737 |                      |
| 合計      |               |               |            | -176.859642    |                      |
| 合計面積    |               |               |            | 88.4298210     | 88.42 m <sup>2</sup> |



基準点名称及び座標値

| 世界測地系 | 点名        | X座標        | Y座標        | 基準点の種類 |
|-------|-----------|------------|------------|--------|
|       | T04-225   | -89757.952 | -26688.704 | 図根多角点  |
|       | 04-04-045 | -89763.956 | -26680.649 | 図根多角点  |

| 測地系        | 世界測地系      |
|------------|------------|
| 平面直角座標系の記号 | VII        |
| 測量の年月日     | 平成31年4月18日 |

凡例

| 記号 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| 田  | コンクリート杭 |
| 区  | プラスチック杭 |
| 口  | 金属標     |
| 区  | 石標      |
| ⊕  | 金属断面    |
| X  | 刻       |
| ○  | 現況計算点   |

作成者

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家調査士会用紙)

登記年月日：令和2年2月3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。  
(名古屋法務局書機)

令和7年5月26日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：16-2

建物図面図

家屋番号 650

建物の所在 名古屋市西区枇杷島一丁目650番地

1階

求積表

$2.700 \times 8.100 = 21.8700$   
 $1.800 \times 7.650 = 13.7700$

計 35.6400

床面積 35.64 m<sup>2</sup>



2階

求積表

$4.500 \times 8.100 = 36.4500$

床面積 36.45 m<sup>2</sup>



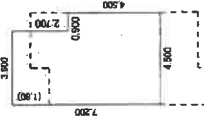
3階

求積表

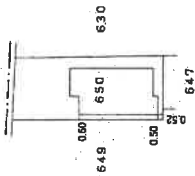
$3.600 \times 2.700 = 9.7200$   
 $4.500 \times 4.500 = 20.2500$

計 29.9700

床面積 29.97 m<sup>2</sup>



枇杷島三丁目  
道路



(会社専用)

作成者

縮尺

1/250

申請人

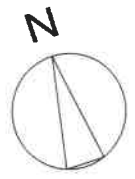
縮尺

1/500

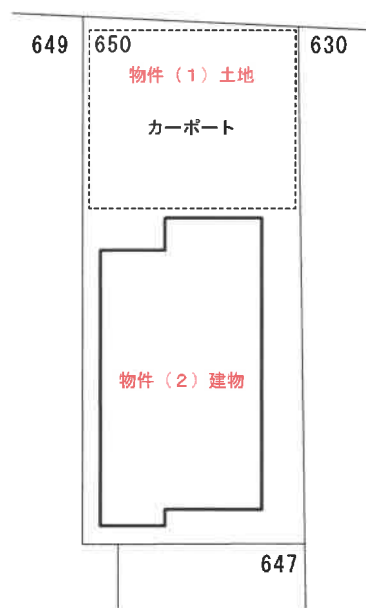
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

# 土地建物配置図（概略）

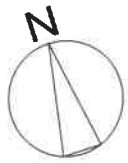


市道 江川枇杷島通線

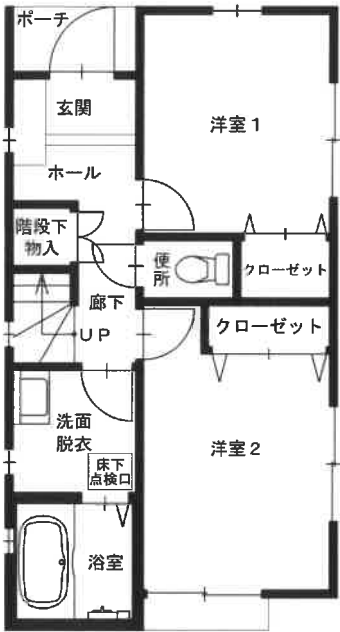




間 取 図 (概 略)



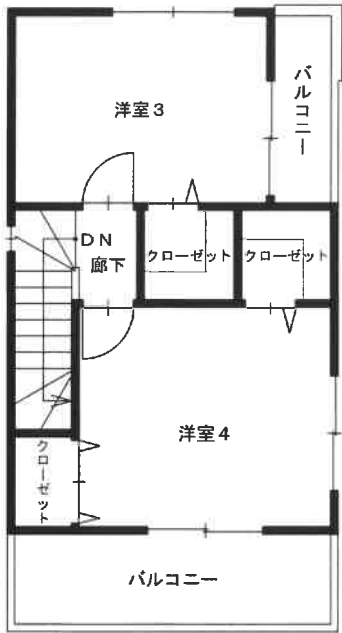
1 階



2 階



3 階



# 現況写真

①



②

