

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 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 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 2月 4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 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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, 2	9,930,000 7,944,000	一括	1,986,000	51,099	13,154
1	3,500,000				
2	6,430,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市北区楠三丁目 | |
| | 地 番 | 102番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 115.09平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区楠三丁目 102番地 | |
| | 家屋 番号 | 102番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.55平方メートル |
| | | 2階 | 32.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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】

地役権

原 因 昭和42年11月7日設定

範 囲 全部

要役地 名古屋市北区玄馬町21番

目 的 地役権者は支持物を除く送電線を設置しその保全のため立入ることができる 地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造工作物の設置竹木の植栽ができない

【物件番号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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

合同会社Market Dominationが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。



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 | 名古屋市北区楠三丁目 |
| | 地 番 | 102番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区楠三丁目 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 32.88平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 161 号

令和 7 年 7 月 7 日受理

令和 7 年 8 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市北区楠三丁目 | | |
| | 地 番 | 102番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 115.09平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区楠三丁目 102番地 | | |
| | 家屋 番号 | 102番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.55平方メートル | |
| | | 2階 | 32.88平方メートル | |

(土地・建物用)

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)	
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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり		
建 物		物件 2	
種類，構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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（破産管財人） ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■C	□債務者 ■合同会社Market Domination
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B弁護士(破産管財人), C(占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書, 建物賃貸借契約公正証書)	■陳述(■C(占有者代表者)) □文書(□)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 (使用借)
占有開始時期		平成30年 9月 1日	平成30年11月28日
最初の契約等	契約日	平成30年 7月30日	平成30年11月28日
	期間	平成30年 9月 1日から ■令和 元年 8月31日まで 1年間 □期間の定めなし	平成30年11月28日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 6年 9月 1日から ■令和 7年 8月31日まで 1年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他(C)
当事者	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎月 金5万円 (毎月15日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない [■敷金 □保証金 ■ある 金15万円]	□ない [□敷金 □保証金 □ある 金 円]
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件2建物占有者)	(口頭による陳述要旨) 1 仕事の都合で調査に立ち会うことができないので、妻を立ち会わせませす。調査時には電話に出れるようにしておきますので、質問事項があれば、電話で話してください。 2 私は、平成30年9月にAから物件2建物を賃借し、同建物に家族で居住しています。また、同年11月に合同会社Market Dominationを設立し、同社の本店を同建物の所在地としています。 なお、同社の本店を同建物の所在地とすることについて、Aの承諾を得ています。 3 私と合同会社Market Dominationとの間で賃料の授受はありません。 4 平成30年の冬ころから、物件2建物内でペットを飼っており、現在、犬1頭と猫3匹がいます。 5 私が物件2建物での居住を開始して以降、同建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 6 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 7 大雨の際でも物件1土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2建物で浸水被害を受けたこともありません。 8 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。
■ B弁護士 (破産者A破産管財人)	(口頭による陳述要旨) 1 物件1土地及び物件2建物は、破産管財人が管財業務の一環として管理しています。 2 現在、Cに対し物件2建物を賃貸していますので、Cと日程を調整の上、立入調査を実施して下さい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

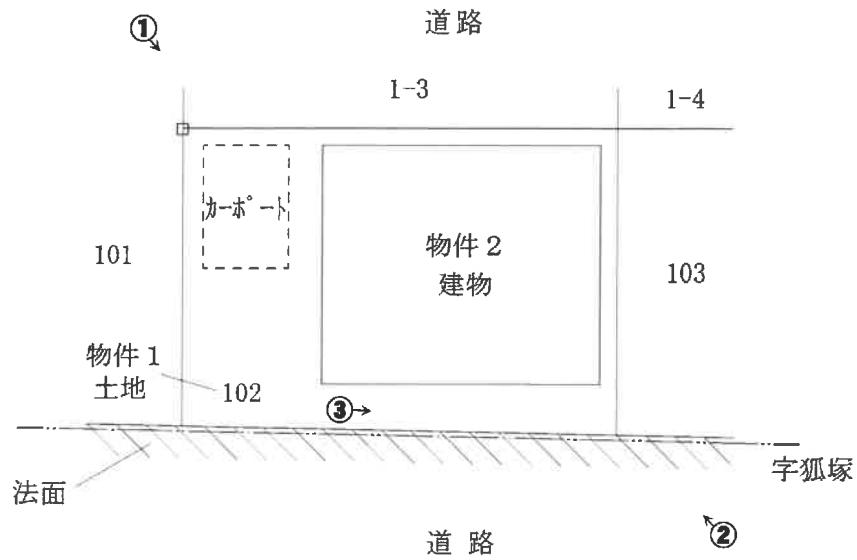
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。また、南側隣地は法面となっている(写真3)。
 - (2) 北西角に境界標とみられる杭を確認した。また、北側道路を除く隣地との境界付近に柵、コンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 北西部(物件2建物の北西側)にカーポートが設置されている(写真1)。
 - (4) 物件1土地南西角付近の樹木が西側隣地(名古屋市北区楠三丁目101番の土地)に越境している(写真1)。
 - (5) 以下の地役権が設定されている。
 - ア 原因 昭和42年11月7日設定
 - イ 目的 地役権者は支持物を除く送電線を設置しその保全のため立入ることができる
地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造工作物の設置竹木の植栽ができない
 - エ 範囲 全部
 - オ 要役地 名古屋市北区玄馬町21番
- 3 物件2建物の現況等について
クロスの剥がれやひび割れなど経年相応の劣化が認められるほか、洋室2の西側壁面にこぶし大の損傷(穴)が認められる(写真7)。

(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 8日 (火) 9:00—9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面, 地積測量図及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 7月 8日 (火) 16:00—16:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
7年 7月 8日 (火)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 7月10日 (木) 11:30—11:40	(携帯電話)	(B弁護士へ架電) 占有状況等につき聴取, 賃貸借契約書の写しの提出を依頼
7年 7月14日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 7月15日 (火) 11:40—11:45	目的物件所在地	(全戸不在) Cあて連絡依頼文書を投函 (連絡あり)
7年 7月15日 (火) 17:30—17:40	(携帯電話)	(Cより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 7月16日 (水) 8:50—9:00	春日井市役所	関係人の住民票の写し取寄
7年 7月25日 (金) 13:00—13:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), Aの妻立会, Aより占有状況等につき聴取 (携帯電話), 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

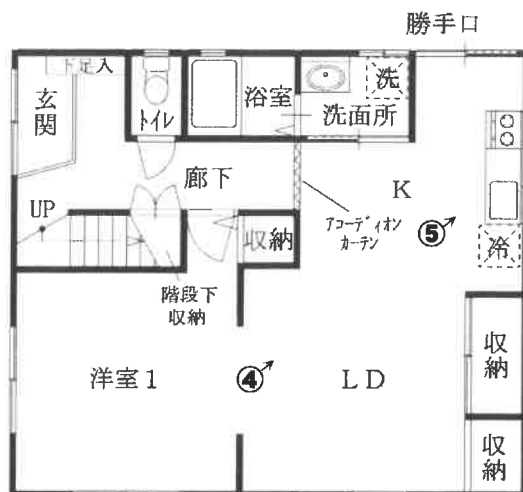
土地建物位置関係図（概略）



※ 「□」は境界杭等の位置を示す。

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

1 物件1 土地及び物件2 建物の外観（北西方向から撮影）



2 物件1 土地及び物件2 建物の外観（南東方向から撮影）



3 物件1土地の南側境界付近の状況



南側隣地
(法面)

物件1土地

4 物件2建物内部の状況 (LD (リビングダイニング))



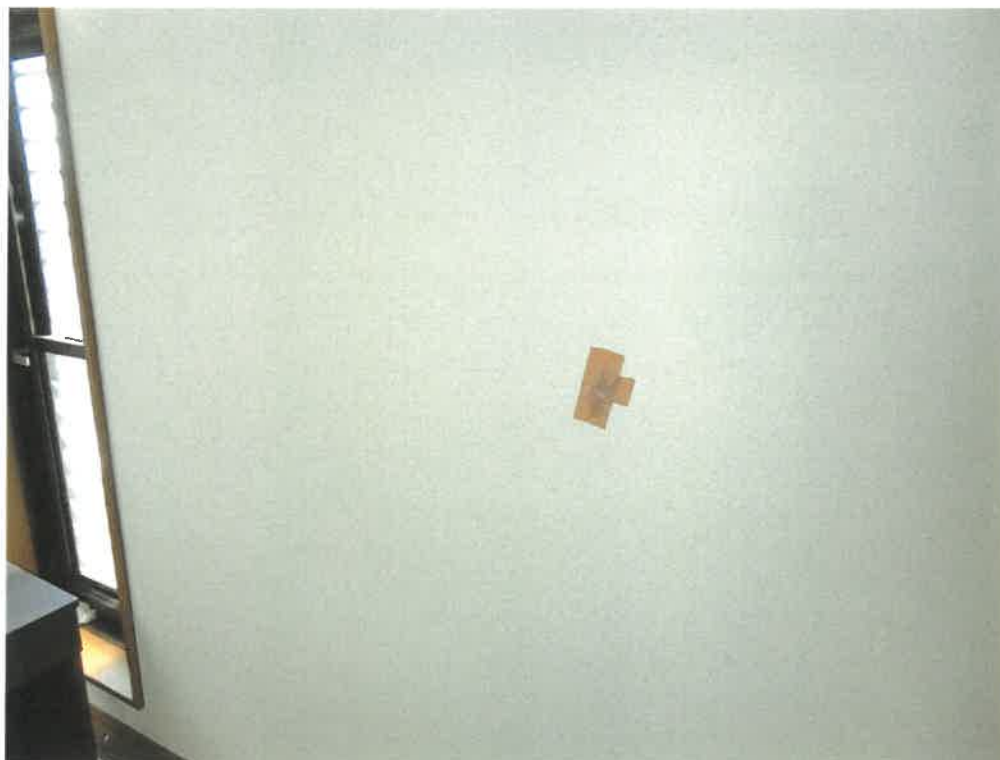
5 物件2建物内部の状況（K（キッチン））



6 物件2建物内部の状況（洋室2）



7 物件2建物内部の状況（壁面の損傷（洋室2））





令和7年(ケ)第161号
令和7年7月10日受理
令和7年7月25日現地調査
令和7年8月20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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,500,000 円
物件2（建物）	金 6,430,000 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 地 番 地 目 地 積	名古屋市北区楠三丁目 102番 宅地 115.09平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市北区楠三丁目 102番地 102番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 57.55平方メートル 2階 32.88平方メートル	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	名鉄小牧線「味鋺」駅 西方 道路距離約1,400m 名古屋市営バス「中味鋺三丁目」停 北方 道路距離約290m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	河川沿いに一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内（要安全配慮区域）、特定都市河川流域：新川流域
画地条件	地積 115.09㎡ 間口 約12.7m、奥行 約9m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約6mの舗装市道にほぼ等高に接面し、また南側で幅員約7mの舗装市道に法面を介して面する（いずれも建築基準法第42条1項1号の道路）。	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は市道、南側は法面を介して市道、東側は一般住宅、西側は高圧線の鉄塔の敷地等である。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和32年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅の敷地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地にはカーポートが設置されている。 ・本件土地の南側は高さ1.5m程度の法面となっており、本件土地から南側市道にかけて法面に簡易な階段が設置されている。ただし、法面には雑草等が繁茂し通行が困難な状態である。階段の占用許可の有無等については、名古屋市長政土木局河川部河川管理課に問い合わせのこと。 ・本件土地は高圧線下地であり、下記の地役権設定登記がある。 登記の目的：地役権設定 原因：昭和42年11月7日設定 要役地：名古屋市長区玄馬町21番 範囲 全部	

特 記 事 項 (つづき)	目的：地役権者は支持物を除く送電線を設置しその保全のため立入ることができる 地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から3・75mの範囲内に入る建造物の築造工作物の設置竹木の植栽ができない • 本件土地の南西角付近の樹木が西側隣地に越境している。 • 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 • 本件土地は、名古屋市備え付けの洪水ハザードマップ（北区）によると洪水浸水想定区域（浸水深3.0m～5.0m未満）及び家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。また、内水氾濫ハザードマップ（北区）によると内水氾濫の浸水想定区域（0.3m～0.5m未満、0.5m～1.0m未満）に該当する。 • 名古屋市浸水実績図によると本件土地は平成12年9月東海豪雨、平成23年台風15号及び秋雨前線豪雨の浸水区域に該当する。
--------------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日（登記記載）平成13年2月7日新築 経 過 年 数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3LDK (附属資料7 建物間取図（概略）のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・ 本件は賃貸借に供されており、賃借人は居宅として利用しているほか、事務所として利用している。賃貸借契約の内容については、現況調査報告書のとおりである。 ・ 室内で大型犬1頭と猫3匹を飼育している。関係者によれば、2階の和室は猫の部屋としていたとのことである。 ・ 関係者によれば、賃借人が入居した時点でリフォーム済みであった、とのことである。 ・ 室内のクロス等に剥がれ等の損傷が見られるほか、洋室2の西側壁面に穴が開いている。そのほか、室内は経年使用相当の汚損、劣化等が見られる。 ・ 本件建物は、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	116,000	0.81	115.09	0.9	9,730,000

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 名古屋北-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 113,000\text{円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/99 & \times & 100/99 & = & 116,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：間口・奥行の関係 0.99

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.00 × 高圧線下地 0.90 × 河川近接 0.90 = 0.81

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	198,000	90.43	0.15	2,690,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}5\text{年} + \text{経過年数}25\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.15 \end{aligned}$$

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、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,730,000	0.55	法定地上権	5,350,000

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 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) {(ア±イ)-ウ}×エ ×オ
1	9,730,000	-5,350,000		1.0	0.8	3,500,000
2	2,690,000	+5,350,000	0	1.0	0.8	6,430,000
一括価格（合計）						9,930,000

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

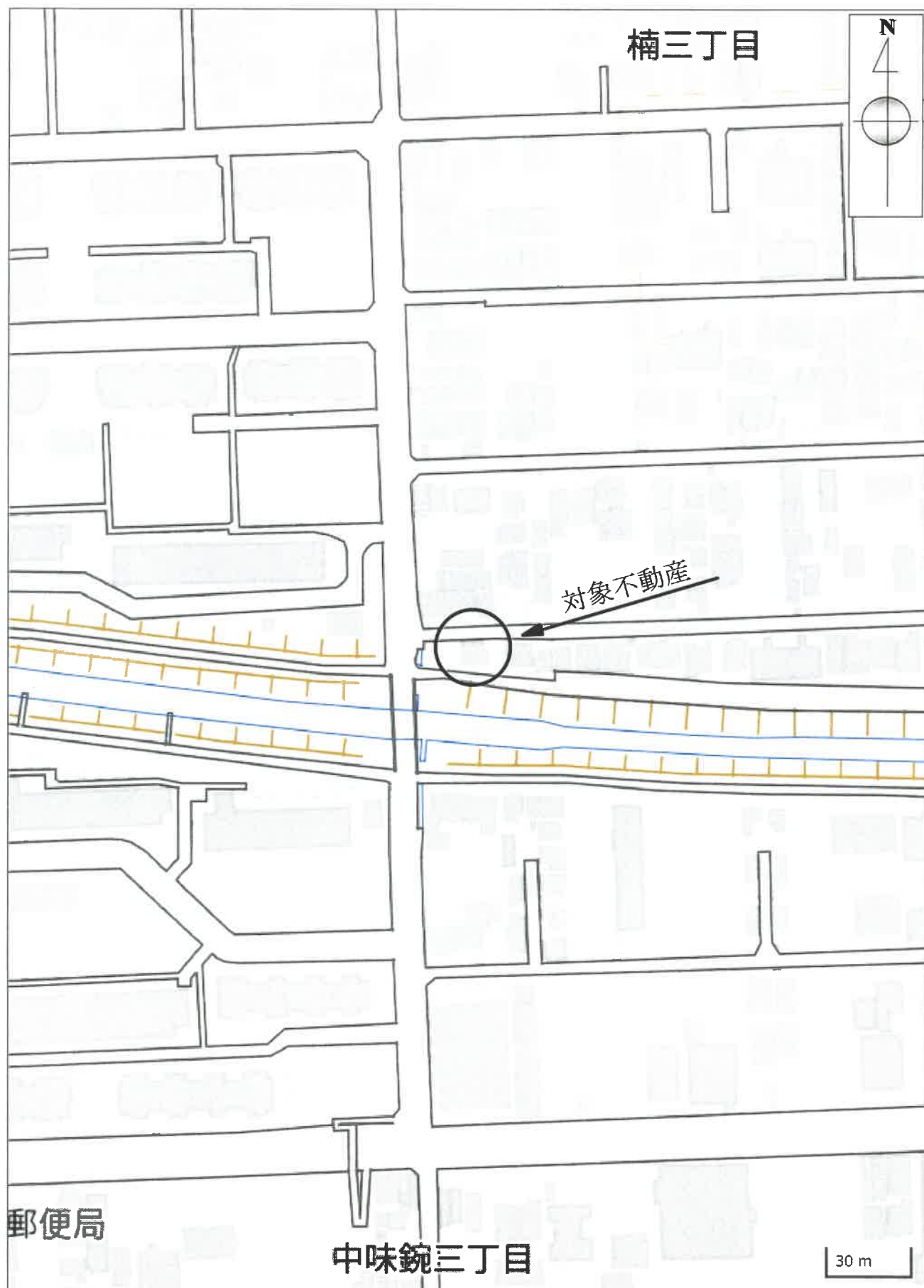
地価公示価格（名古屋北-5）

所 在：名古屋市北区楠1丁目1303番1
価 格：113,000円／m²
位 置：名鉄小牧線「味鋤」駅の北西方道路距離約2,000m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：162m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員8.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要：小規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

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

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。

地番
区域見出

楠三丁目

請求 部分	所 在 名古屋市北区楠三丁目				地 番 102番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成3年10月14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8日

東京法務局

地図整理番号：M87443

登記官

登記年月日：昭和50年12月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和7年5月8日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M87444

0604598

積測量図

正

土地の所在 名古屋市北区桶町大字味鏡字 県本

縮尺 1/300

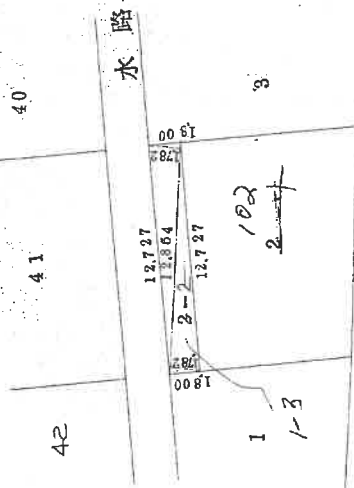
名古屋市北区桶三丁目

単位：米

前 2

新 1-3, 102

1-3, 102



面積計算表

550, 12, 10

2 -	12,854 x (1,782 + 1,782)	45,811,656
1/2		22,905,828

作製年月日

昭和49年1月9日

作

製

申請人

A4判に縮小

登記年月日：平成13年2月20日

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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年5月8日

東京法務局

登記簿

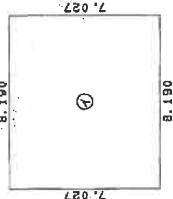
0711453 各階平面図

家屋番号 102

建物の所在 名古屋市北区橋三丁目102番地

建物図面

1階

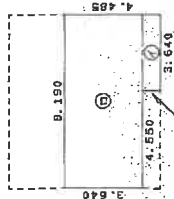


求積表

$$\textcircled{1} \quad 8.190 \times 7.027 = 57.5611$$

床面積 57.56

2階



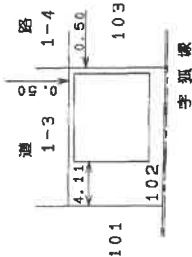
求積表

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & 3.640 \times 0.845 = 3.0758 \\ \textcircled{3} \quad & 8.190 \times 3.640 = 29.8116 \end{aligned}$$

計 32.8874

床面積 32.88

単位：m



(会員専用)

作製者

(平成13年2月)

製

縮尺

1/250

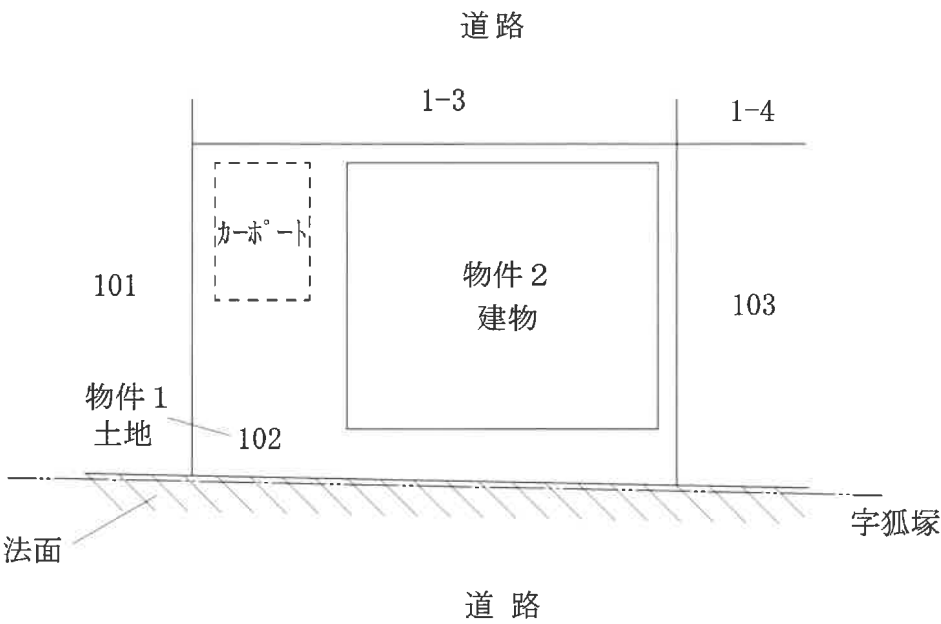
申請人

縮尺

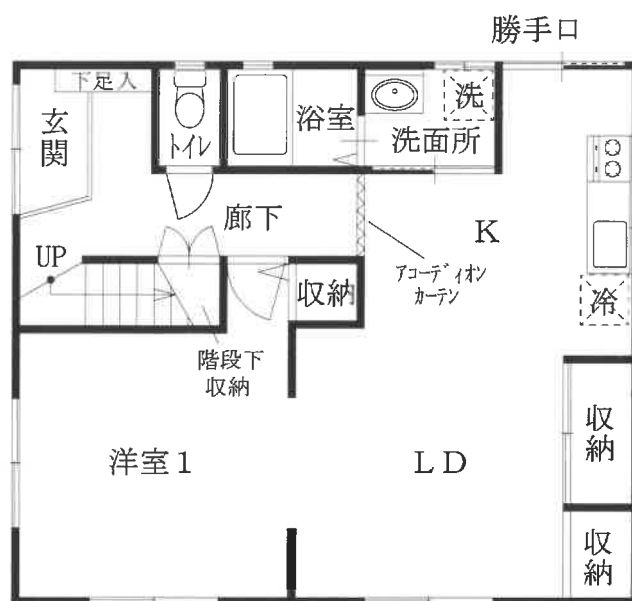
1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

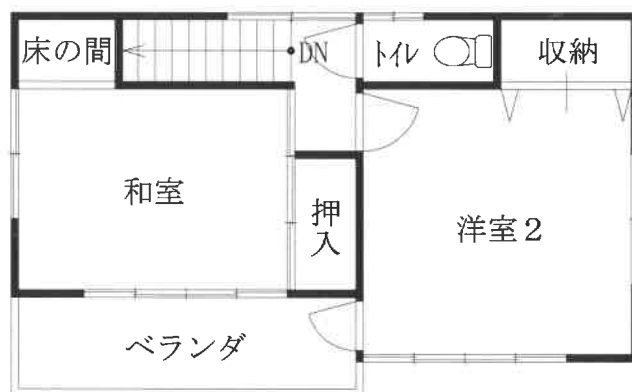
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

現況写真

①



②

