

# 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 小久保 由希江

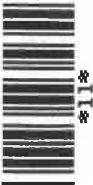
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                     |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                | 令和 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。 |                                                                                                                                  |

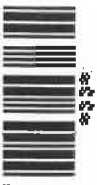


| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円)     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和 7 年度   |           |
|------|------------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 19, 430, 000<br>15, 544, 000 | 一括       | 3, 886, 000 | 116, 729  | 28, 598   |
| 1    | 4, 950, 000                  |          |             |           |           |
| 2    | 14, 480, 000                 |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          | </          |           |           |



## 物 件 目 録

- |   |       |                    |             |  |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 名古屋市南区中割町四丁目       |             |  |
|   | 地 番   | 91番1               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |  |
|   | 地 積   | 90.28平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市南区中割町四丁目 91番地1 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 91番1               |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建     |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 38.24平方メートル |  |
|   |       | 2階                 | 31.46平方メートル |  |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1, 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   | 名古屋市南区中割町四丁目       |             |  |
|   | 地 番   | 91番1               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |  |
|   | 地 積   | 90.28平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市南区中割町四丁目 91番地1 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 91番1               |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建     |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 38.24平方メートル |  |
|   |       | 2階                 | 31.46平方メートル |  |



令和 7 年(ケ)第 251 号

令和 7 年 9 月29日受理

令和 7 年 10 月22日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- |   |       |                    |             |  |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 名古屋市南区中割町四丁目       |             |  |
|   | 地 番   | 91番1               |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |  |
|   | 地 積   | 90.28平方メートル        |             |  |
| 2 | 所 在   | 名古屋市南区中割町四丁目 91番地1 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 91番1               |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建     |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 38.24平方メートル |  |
|   |       | 2階                 | 31.46平方メートル |  |

|                |                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>□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 □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>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                              |
| その他の事項         | 本土地北側には、名古屋臨海鉄道の高架がある。                                                     |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                            |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物(居宅)を空き家の状態で、占有している。<br>□「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<br>□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      | ■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>□ある [ 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ 債務者兼所有者         | <p>物件2建物は、去年の8月位から空き家になっています。</p> <p>物件2建物は、オール電化住宅です。</p> <p>物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。</p> <p>物件2建物に屋根裏収納はありません。</p> <p>物件2建物に改装をしたことはありません。</p> <p>物件2建物に不具合はありません。</p> <p>物件2建物でたばこは吸っていませんでした。</p> <p>道路を挟んで北側には貨物列車の通る高架があります。貨物列車が通ると、騒音は少ししますが、振動はありません。貨物列車は、普段、電車のようにたくさんは通りませんし、夜中は通っていないと思います。</p> <p>隣地との間で土地の境界に争いはありません。</p> <p>物件1土地の周囲に杭があるかは、分かりません。</p> <p>東側隣地の建物の雨樋が物件1土地側にはみ出しているように見えるのですが、これまで同隣地とそのことで問題になったことはありません。</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、南側及び北側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、令和4年9月新築の木造合金メッキ鋼板ぶき2階建の居宅である。同建物は、空き家の状態ということもあり、床や流し台の上等に埃が溜まっていたり、洋室1や2階廊下の床には一部汚れた跡、ベランダの床には広い範囲で水垢等の汚れが見受けられたが、経年に比し、特段の不具合までは見当たらず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。  
なお、同1土地上の北側には、雑草が目についた。
- 3 物件1土地付近に存した杭又は金属鋸の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同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。  
なお、東側隣地の建物の雨樋は、一見すると、物件1土地側にややはみ出しているように見えた。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 債務者兼所有者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

以 上

| 調 査 の 経 過                    |             |                                            |
|------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                |
| R7年9月30日 (火)<br>9:20-9:30    | 物件所在地       | 現地確認, 写真撮影 (外観)                            |
| R7年9月30日 (火)                 | 郵便          | 債務者兼所有者に対し, 事務連絡文書送付                       |
| R7年10月2日 (木)<br>15:00-15:10  | 名古屋法務局      | 公図及び建物図面各取り寄せ                              |
| R7年10月3日 (金)<br>17:00-17:10  | 電 話         | 債務者兼所有者に対し, 立入調査期日告知                       |
| R7年10月10日 (金)<br>9:00-9:30   | 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, 債務者兼所有者から聴取, 評価人同行 |
| R7年10月21日 (火)<br>18:15-18:25 | 電 話         | 債務者兼所有者から聴取                                |
|                              |             |                                            |
|                              |             |                                            |

(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。

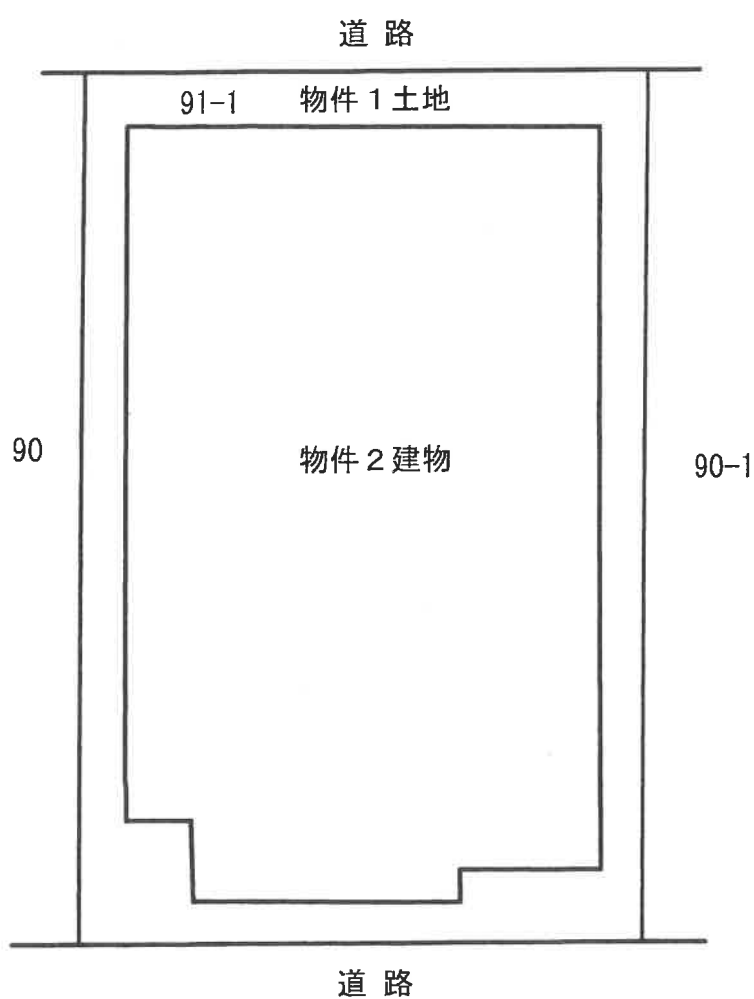
☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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）



②



①

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 間取図（概略）



【1階】



【2階】

①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)



②

同 上

(北方より撮影)



③

リビング・ダイニング



④

洋室 1



( 9 枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室





令和 7 年 (ケ) 第 251 号  
令和 7 年 10 月 2 日 受 理  
令和 7 年 10 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 10 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

後 藤 龍

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 19,430,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 4,950,000円  |
| 物件2(建物)       | 金 14,480,000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<br>地目<br>地積               | 名古屋市南区中割町四丁目<br>91番1<br>宅地<br>90.28㎡                                        | 同左。 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 名古屋市南区中割町四丁目91番地1<br>91番1<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階 38.24㎡<br>2階 31.46㎡ | 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                                    | 名鉄常滑線「大江」駅の南東方、道路距離約1.3km。<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                |                                                                                                                  |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域。                                                                                                                                                                   |                                                                                                                  |
| 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>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>居住誘導区域内(要安全配慮区域)<br>都市機能誘導区域外、緑化地域、31m高度地区<br>第2種臨海部防災区域、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 地積 90.28㎡<br>間口 約7.9m<br>奥行 約11.6m<br>形状 長方形                                                                                                                                               |                                                                                                                  |
| 接面道路の状況                                  | 南側幅員約5.4m舗装市道及び北側幅員約4.7m舗装市道に接面する二方路地。接面する市道は、いずれも建築基準法42条1項1号道路である。又、各市道と敷地は、等高で接面している。                                                                                                   |                                                                                                                  |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1土地は、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<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                              | 登記記録及び過去の住宅地図(昭和44年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。現在、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。                                                               |                                                                                                                  |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> <li>・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。</li> <li>・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。</li> </ul> |                                                                                                                  |

|         |                                                                                                                                                                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 2 建物は、オール電化住宅であり、都市ガスは利用していない。尚、東邦ガスネットワーク株式会社導管部他工事センターに確認したところ、物件 1 土地には都市ガスの引込管が敷設されているとのことであった。</li> <li>・ 対象地の南東端付近において、隣地建物の雨樋が対象地上に越境している可能性がある。</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                            |                                              |             |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）                       |                                              | 令和4年9月20日新築 |
|                 | 経 過 年 数                           |                                              | 約3年         |
|                 | 経済的残存耐用年数                         |                                              | 約22年        |
| 仕 様             | 構 造                               | 木造                                           |             |
|                 | 屋 根                               | 合金メッキ鋼板ぶき                                    |             |
|                 | 外 壁                               | サイディング                                       |             |
|                 | 内 壁                               | クロス ほか                                       |             |
|                 | 天 井                               | クロス ほか                                       |             |
|                 | 床                                 | フローリング ほか                                    |             |
|                 | 設 備                               | 電気、上水道、下水道、IHクッキングヒーター<br>EV・PHEV充電用コンセント ほか |             |
|                 | そ の 他                             | オール電化住宅                                      |             |
| 床面積（現況）         | 1階 38.24㎡                         |                                              |             |
|                 | 2階 31.46㎡<br>（計）69.70㎡            |                                              |             |
|                 | 現況用途                              | 居宅                                           |             |
|                 | 間 取 り                             | 2LDK＋車庫（附属資料「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         | ・車庫の南側の壁にEV・PHEV充電用コンセントが設置されていた。 |                                              |             |

## 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 | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 136,000              | 1.12          | 90.28           | 1.00      | 13,750,000              |

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 名古屋南-20

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 140,000 \text{ 円/㎡} \times 103.8/100 \times 100/100 \times 100/107 = 136,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南)1.09 × 二方路 1.03 = 1.12

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 | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 180,000             | 69.70              | 0.84     | 10,540,000           |

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} + \text{経過年数 } 3 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.84$$

## 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  | 13,750,000        | 0.55          | 法定地上権 | 7,560,000              |

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 | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算 (円)<br>イ | 占有<br>減価修正<br>(円)<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>{(ア±イ)－ウ}<br>×エ×オ |
|--------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------|---------------------|---------------------------------|
| 1            | 13,750,000              | －7,560,000                       |                        | 1.00           | 0.80                | 4,950,000                       |
| 2            | 10,540,000              | ＋7,560,000                       | 0                      | 1.00           | 0.80                | 14,480,000                      |
| 一 括 価 格 (合計) |                         |                                  |                        |                |                     | 19,430,000                      |

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

地価公示価格等 名古屋南-20

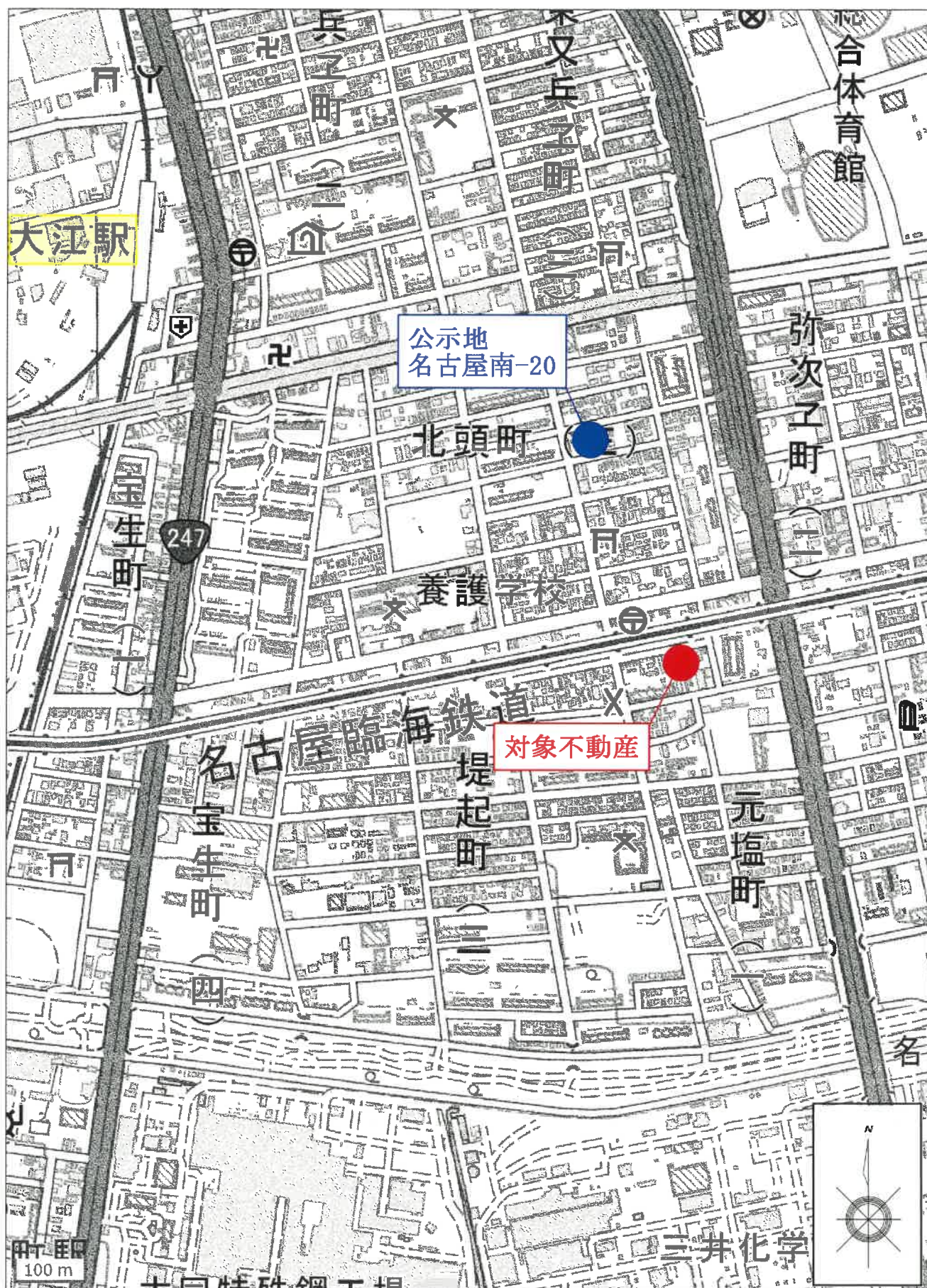
所 在 : 名古屋市南区北頭町4丁目71番2外  
価 格 : 140,000 円/㎡  
位 置 : 名鉄常滑線「大江」駅の南東方、道路距離約950m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 215 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス  
接 面 街 路 : 北側幅員7.3m市道に接面  
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域  
地域の概要 : 中小規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上

## 附 属 資 料



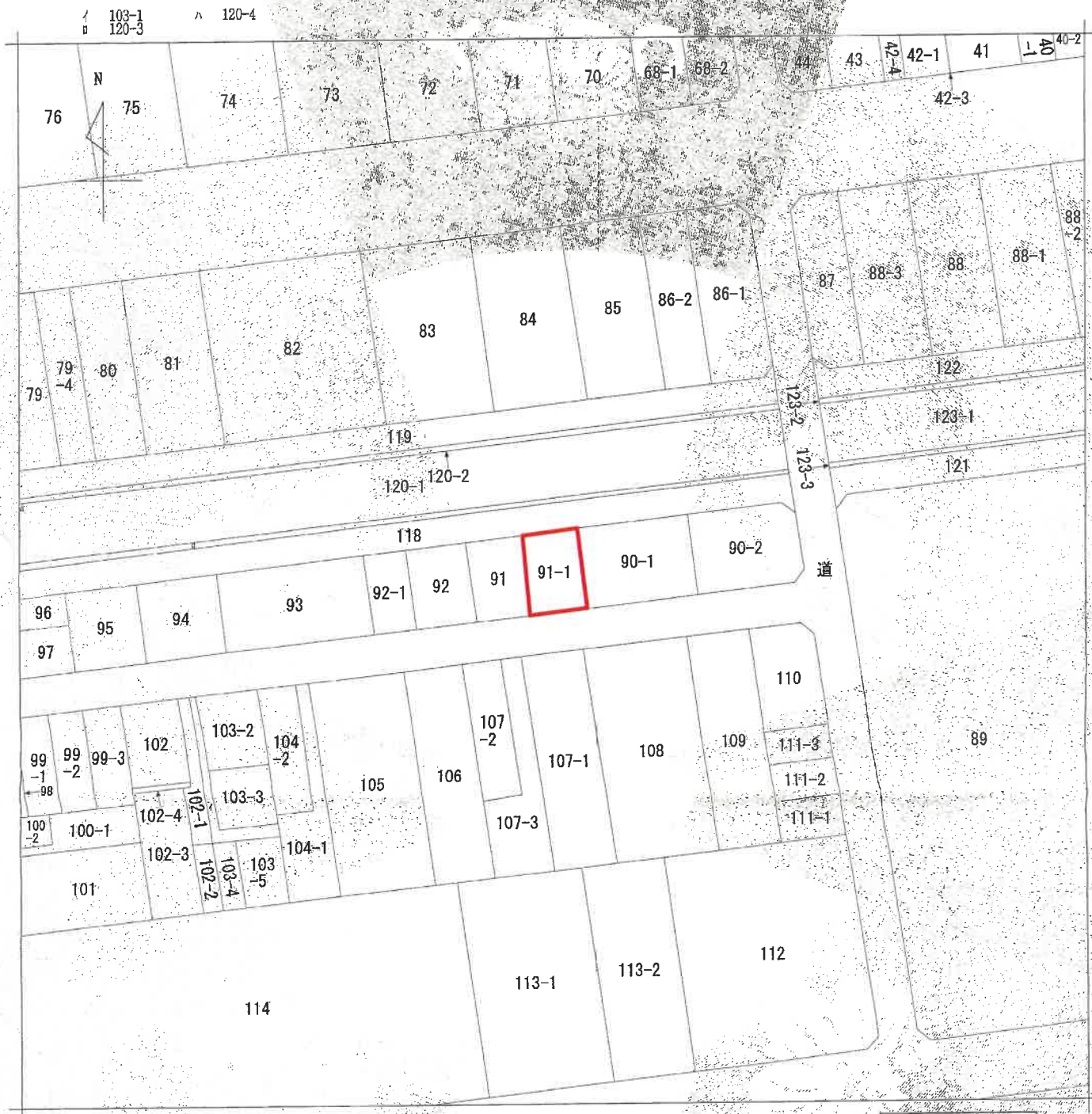
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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   | 名古屋市南区中割町四丁目 |           |           |          | 地番 | 91番1 |           |  |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 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   | 土地区画整理所在図 |  |
| 作成年月日 |      |              |           | 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局

地図整理番号：M90621

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

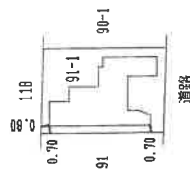
A 4 判に縮小

面义 义面 平階 物階 建各

911

家庭屋番号

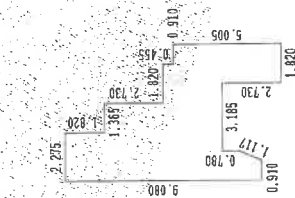
名古屋市南区中割町四丁目01番地1  
建物の所在



求積表

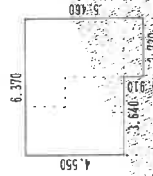
|                 |   |       |       |           |
|-----------------|---|-------|-------|-----------|
| 2.275           | × | 1.820 | =     | 4.140500  |
| 3.640           | × | 2.730 | =     | 9.937200  |
| 5.460           | × | 0.455 | =     | 2.484300  |
| 6.370           | × | 2.275 | =     | 14.491750 |
| 1.365           | × | 0.780 | =     | 1.064700  |
| 1.820           | × | 2.730 | =     | 4.968600  |
| (0.910 + 1.365) |   |       | 2 =   | 1.160250  |
| ×               |   |       | 1.020 | 38.247300 |

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 38.24 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------|



求積表

|       |   |       |   |            |
|-------|---|-------|---|------------|
| 6.370 | × | 4.550 | = | 28.983500. |
| 2.730 | × | 0.910 | = | 2.484300   |
| 合計    |   |       |   | 31.467800  |

床面積 31.46 m<sup>2</sup>

研

人  
書  
田

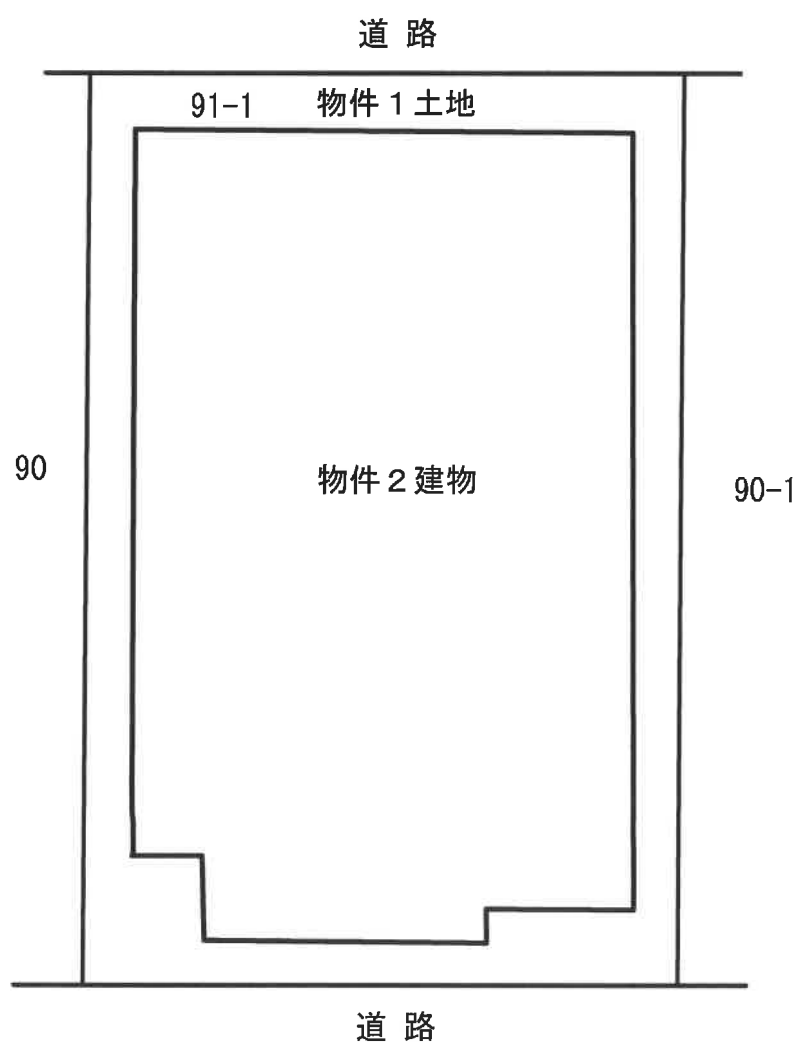
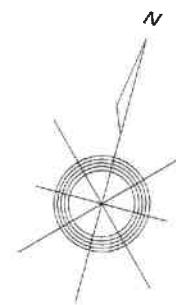
宿民

作威作福

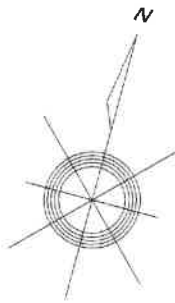
1

500

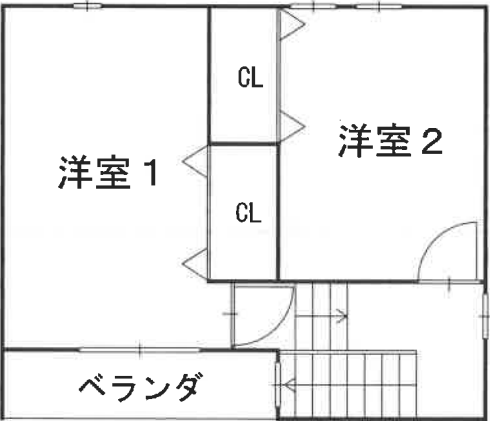
# 土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【 1 階】



【 2 階】



写真1

物件2建物



写真2