

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 井 畑 弥 雄

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	8, 470, 000 6, 776, 000	一括	1, 694, 000	41, 132	12, 656
1	4, 110, 000				
2	4, 360, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市守山区瀬古東三丁目
地 番 3 1 1 番
地 目 宅地
地 積 1 1 1 . 0 8 平方メートル
- 2 所 在 名古屋市守山区瀬古東三丁目 3 1 1 番地
家屋 番号 3 1 1 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 2 3 平方メートル
2 階 3 6 . 8 5 平方メートル
(現況)
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・ガラス葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 6 0 . 0 7 平方メートル
2 階 3 6 . 8 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月30日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番318番)を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。)
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市守山区瀬古東三丁目
地 番 311番
地 目 宅地
地 積 111.08平方メートル

2 所 在 名古屋市守山区瀬古東三丁目 311番地
家屋 番号 311番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.23平方メートル
2階 36.85平方メートル

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造瓦・ガラス葺2階建
床 面 積 1階 約60.07平方メートル
2階 36.85平方メートル



令和 7 年(ㄉ)第 1 5 6 号

令和 7 年 6 月 2 7 日受理

令和 7 年 8 月 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市守山区瀬古東三丁目 | |
| | 地 番 | 3 1 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 1 . 0 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区瀬古東三丁目 3 1 1 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 3 . 2 3 平方メートル |
| | | 2階 | 3 6 . 8 5 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 ☐ 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 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			
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木・軽量鉄骨造瓦・ガラス葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約60.07平方メートル (約6.84平方メートルの未登記増築)		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [令和 年 月 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者) (及び ☒ A (所有者)の妻)	(電話及び口頭による陳述、回答書の要旨) 1 本件物件は私 (☒ A (所有者)) と妻の2人で居住しています。有限会社インテリアシモカワ (債務者) は本件物件を使用していません。 2 物件2建物は、平成4年2月頃に2階の天井に雨漏りがありましたが、屋根の塗り替え、漆喰の補修等をして、今は雨漏りはありません。 平成5年頃にシロアリが発生したことがあり、シロアリ駆除をしています。 3 南側にサンルームを増築しています。物件2建物を建てて間もなく、カーポートと一緒に作っています。 平成元年頃に、外壁の塗り替えを行っています。また、2階は洋室が2部屋ありましたが、壁を取り除き、ひとつの洋室に改装しています。 平成4年2月頃にトイレの床を張り替えています。 4 太陽光発電設備やヒートポンプ給湯機などの設備は設置していません。 5 物件1土地の南東側部分に、以前は池を作っていて、鯉や金魚を飼っていたことがあります。今は飼っていませんが、コンクリートで作った池の痕は残っています。 6 物件2建物内で現在はネコを飼っています。 今は塞いでいますが、以前飼っていた犬のために、和室2の東側の壁に、物件2建物の内外を出入りできるように、出入口を作っています。 7 私の知る限りで、物件1土地の境界について、境界の争いや近隣とのトラブルなどはないと思います。 8 物件1土地及び物件2建物が、火事や、風水害などの天災にあったことはありません。 9 物件1土地の南側の土地(地番318番土地)は、私 (☒ A (所有者)) を含め、同土地を道路として使用している周辺の土地の所有者らで共有している土地です。同土地の管理について特に定めなどはありませんが、同土地に電柱が立っていて、電柱を設置している中部電力から土地の使用料は、この区域の自治会の組長が管理し、土地の管理等の費用に使用しているはずです。

(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 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1土地の状況

(1) 物件1土地は東側を道路に接する。

また、南側に接する地番318番土地は、名古屋市により位置指定を受けた私道（位置指定道路）であり、**■A**（所有者）が持ち分（7分の1）を所有する。地番318番土地の持ち分は本競売事件における差押えの対象とはなっていない。

■A（所有者）の陳述によると、地番318番土地の管理等について、同土地の共有者間で特段の取り決めはないようであるが、地番318番土地の持ち分を有しない場合、買い受け人は、本件物件に関し地番318番の通行等の利用をするためには、別途、同土地の共有者らの承諾、契約等が必要となる可能性がある。なお、物件1土地は東側を公道に接するため、公道との往来は可能であるが、物件1土地の南側（下記(2)記載のとおり、カーポート部分が存する。）は、地番318番土地を使用・通行できない可能性がある。

(2) 物件1土地上は、物件2建物が存する。

南西側にカーポートが設置されている。同カーポート下に、ペット用の檻が設置されており、物件2建物の未登記増築部分であるサンルームと接続している。

南東側はコンクリートで作られた池の痕が存する。

北東側付近に簡易物置が設置されている。

(3) 物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

(4) 物件1土地の西側の隣家の雨樋等が、物件1土地側に越境している可能性がある。

3 物件2建物の状況

(1) 物件2建物は1階部分にサンルームが存する。同サンルームは物件2建物に接続し、屋根、床、壁面等の存在、構造等から建物であると認められるので、未登記の増築部分とした（形状、床面積等は間取図（概略）のとおり。）。なお、名古屋市の課税記録によれば、同部分を物件2建物の増築部分としており、課税されている。

(2) 物件2建物内は、家具、家電製品、調度品その他の動産類がやや多数存する。

(3) 物件2建物は、登記記録によれば、昭和62年築であり（名古屋市の課税記録においても昭和62年築となっており、また、未登記の増築部分も昭和62年築となっている。）、全体に経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる箇所が多数存する。

当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。

- ・1階ホールの壁面にペットによるものと思われる大きな引っ掻き傷が複数箇所で見受けられる。
- ・和室1の天井に大きなシミの痕が見られる。
- ・和室2の床の間の土壁にヒビ、剥がれが見られる。天井に大きなシミの痕が見られる。
- ・和室2と和室1との間の襖戸が完全に閉めることができず、斜めの隙間がある。物件2建物全体が傾斜等歪んでいる可能性がある。
- ・和室2の東側壁面にペットが出入りするための出入口（穴）が作られている。
- ・ダイニング・キッチンの壁面のクロスにヒビ、剥がれが見られる。
- ・和室3の天井に大小複数のシミの痕が見られる。出窓に雨の吹き込みが原因と思われる損傷が見られる。
- ・洋室の窓枠に雨の吹き込みが原因と思われる損傷が見られる。
- ・物件2建物の外壁に所々ヒビが見られる。

(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
令和7年6月30日(月) 12:30-13:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, ■ A (所有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函(後日回答あり)
令和7年6月30日(月)	(郵便)	名古屋法務局名東出張所に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年6月30日(月)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年6月30日(月)	(郵便)	名古屋市栄市税事務所に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年7月1日(火) 9:05-9:10	(電話)	■ A (所有者) の妻から聞き取り
令和7年7月14日(月) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月15日(火) 15:45-17:15	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■ A (所有者) 及び妻立ち会い, 同人らから聞き取り, 評価人同行
令和7年7月18日(金) 16:10-16:20	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年7月28日(月) 16:20-16:30	名古屋法務局	登記関係書類取得
(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, 解錠技術者により解錠し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。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(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）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

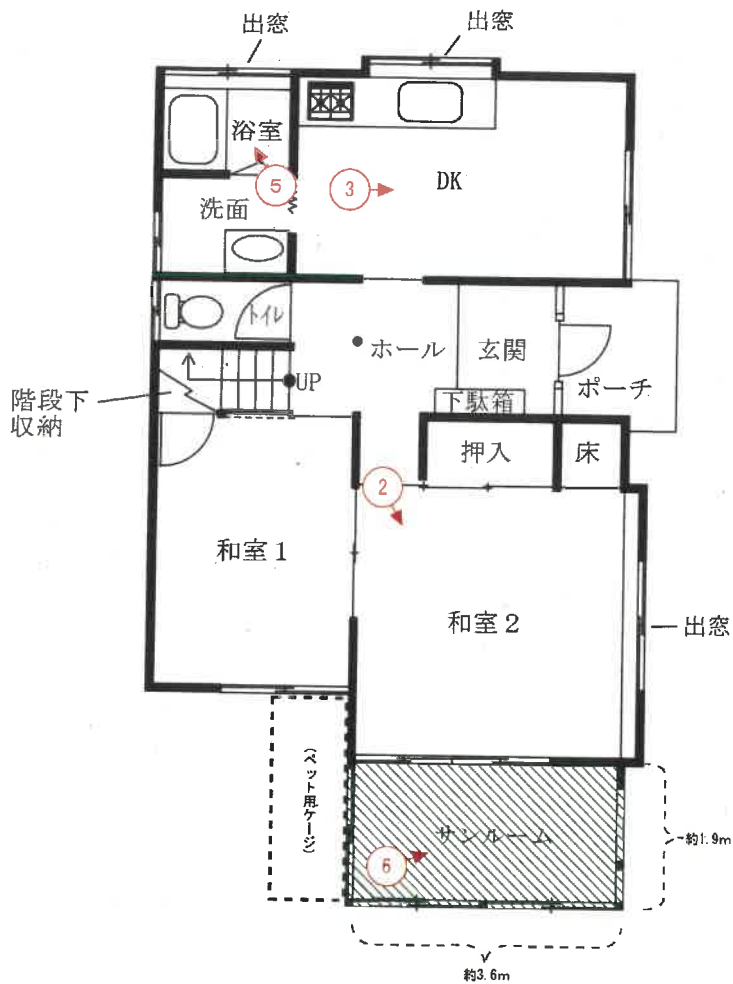


間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



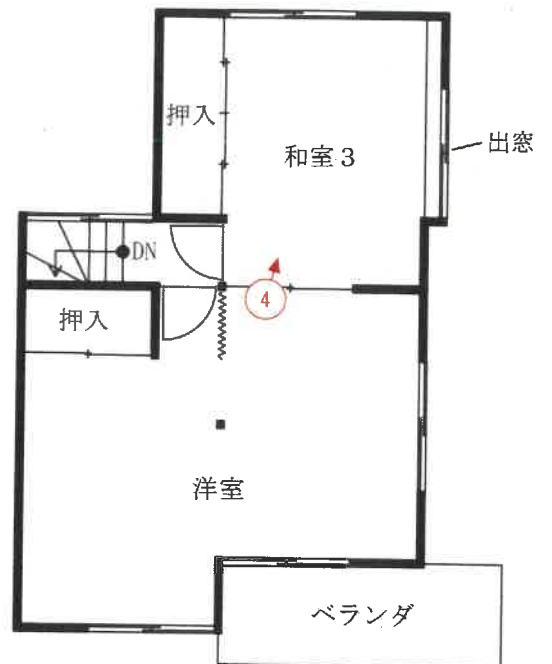
1 階



未登記増築部分

求床面積
約6.84平方メートル
(≒約1.9m×約3.6m)

2 階





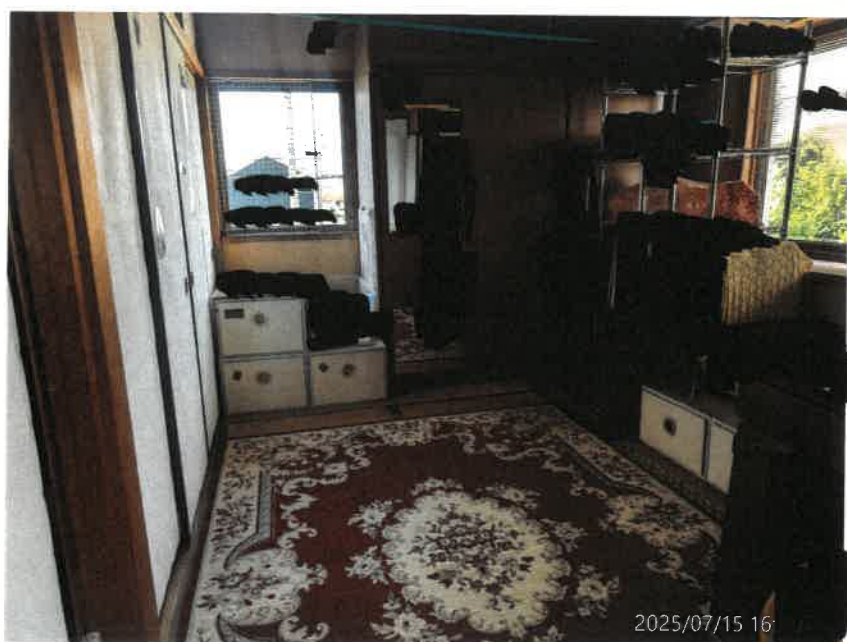
1 南東方向から撮影



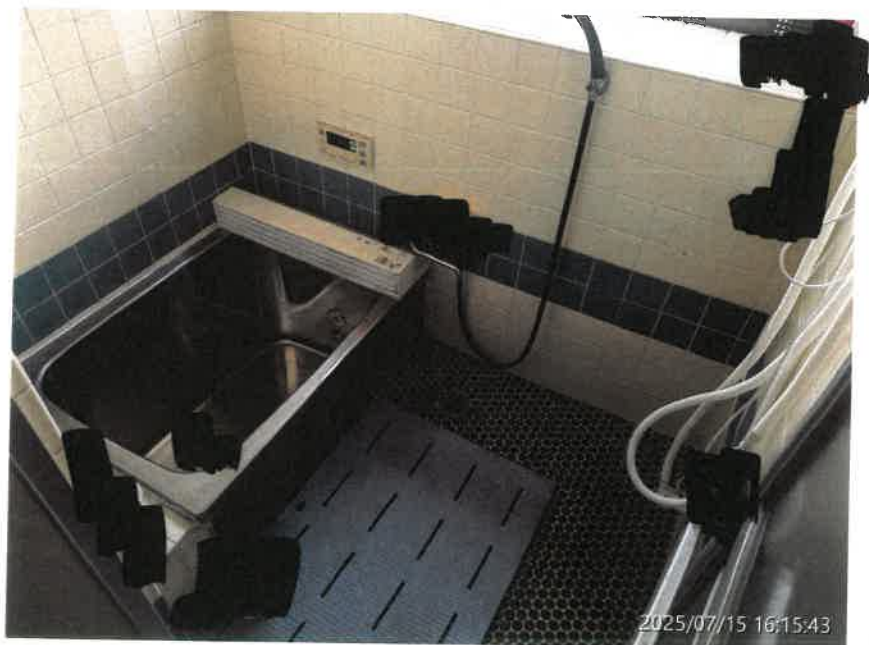
2 和室



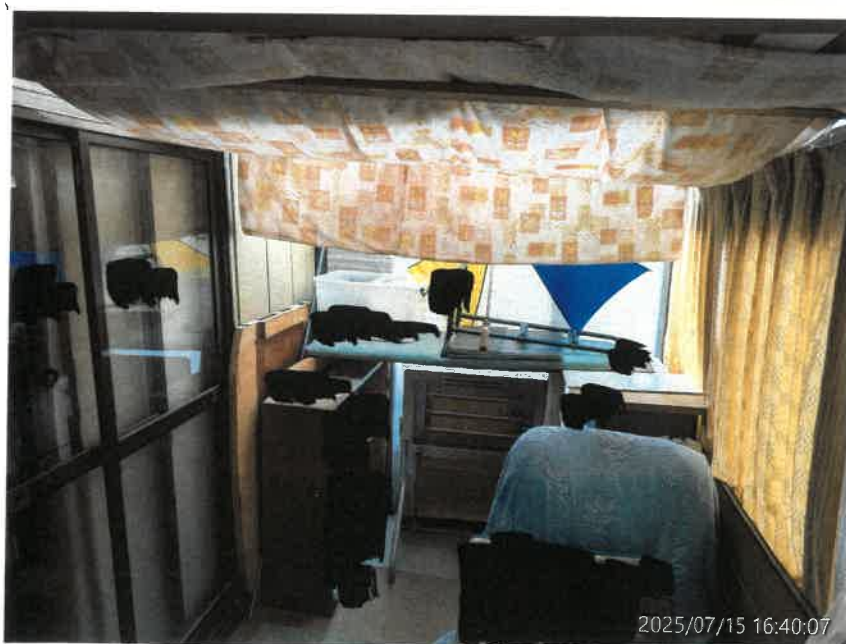
3 ダイニング



4 和室3



5 浴室



6 サンルーム
未登記増築部分

令和7年（ケ）第156号
令和7年7月2日受理
令和7年7月15日現地調査
令和7年8月13日評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

長谷川 明子 印

第1 評価額

一括価格			
金		8,470,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	4,110,000	円
物件2(建物)	金	4,360,000	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 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区瀬古東三丁目 311番 宅地 111.08㎡	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区瀬古東三丁目 311番地 311番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 53.23㎡ 2階 36.85㎡	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	1階部分が約6.84㎡増築されており、現況床面積は約60.07㎡である。 構造は木・軽量鉄骨造瓦・ガラス葺2階建である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「新守山」駅の北西方 道路距離 約1.6km 名古屋市営バス「瀬古神明」バス停の北方 道路距離 約300m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、事業所、駐車場等が混在する地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、31m高度地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	111.08㎡ (東側)約14.4m (隅切り延長含む) 約8.0m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約5.5m舗装市道(瀬古高見線)に約0.6m高く、南側現況幅員約4.1m舗装道路(私道)に等高ないし約0.6m高く接面。 東側道路は市道認定されており建築基準法第42条第1項第1号道路、南側は同条同項第5号道路(位置指定道路)である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地等として利用されている。	
供給処理施設(敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり (※) あり (※) あり (※) (※)上水道、都市ガス、下水道はいずれも南側私道から引込。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	昭和37年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は農地であり、昭和62年頃宅地に地目変更され、昭和62年8月頃に本件建物等の敷地となり、現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○ 本件土地の南側私道（位置指定道路、所在：守山区瀬古東三丁目318番、地目：公衆用道路）を本件所有者が持分7分の1を所有している。本競売事件では差押えの対象となっていないため、当該土地を使用・通行できない可能性がある。 ○ 敷地の北東側に簡易物置が設置されている。 ○ 敷地の南西側にカーポートが設置されている。 ○ 名古屋市備え付けのハザードマップによると、浸水の予想される区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側道路を介して駐車場等、西側一般住宅、北側共同住宅、南側道路を介して一般住宅である。 ○ 西側隣家の雨樋等が本件土地上に越境している可能性がある。 ○ 敷地の南東側にコンクリートで作られた池(水槽)の痕が残っている。	

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) 昭和62年8月12日新築 経 過 年 数 約38年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 木・軽量鉄骨造 屋 根 瓦・ガラス葺 外 壁 リシン吹付外 内 壁 ビニールクロス、合板外 天 井 ビニールクロス、合板外 床 クッションフロア、畳外 設 備 上水道、都市ガス、下水道 そ の 他 —
床 面 積 (現 況)	現況の床面積は登記事項証明書面積と異なり、1階約60.07㎡、2階36.85㎡、合計約96.92㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 4DK+サンルーム (附属資料No.6「建物間取図(概略)」のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ 現地調査の結果、以下の不具合等が見られた。 ・和室1、和室2、和室3の天井にシミ ・和室2の床の間の土壁にひび、剥がれ箇所が見られる。 ・ダイニング・キッチンの壁面のクロスのひび、剥がれ ・和室2東側の壁に穴があいている箇所がある。所有者によると、以前飼育していた犬が利用するために設置したとのことである。 ・1階ホールの壁の損傷、クロスの破れ ・トイレの壁に落書き ・外壁のひび割れ箇所が見られる ・基礎部分のコンクリートの剥がれ ・1階の襖戸が完全に閉まらず、隙間が見られる。 ○ 上記のほか、概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○ 室内で猫を1匹飼育している。 ○ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 ○ 所有者によると、平成5年頃に白アリが発生したことがあり、駆除したとのことである。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	112,000	1.02	111.08	0.90	11,420,000

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 名古屋守山-22

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 115,000 \text{ 円/㎡} \times & & 101 / 100 \times & & 100 / 99 \times & & 100 / 105 = & & 112,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(西向) 1.01、形状0.98

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：角地1.05×方位(東向)1.03×相隣関係0.99×コンクリートで作られた水槽あり0.95=1.02

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）

目的建物等の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	96.92	0.02	350,000

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,420,000	0.50	法定地上権	5,710,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有減 価修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	11,420,000	－ 5,710,000		0.90	0.80	4,110,000
2	350,000	＋ 5,710,000	0	0.90	0.80	4,360,000
一括価格（合計）						8,470,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：南側の私道が通行・使用できない可能性があることによる市場流通性の低下を考慮した。

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(名古屋守山-22)

所 在：名古屋市守山区瀬古東3丁目901番4
価 格：115,000円／㎡
位 置：JR中央本線「新守山」駅の北西方道路距離約1.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：134㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西6.1m市道
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：戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域

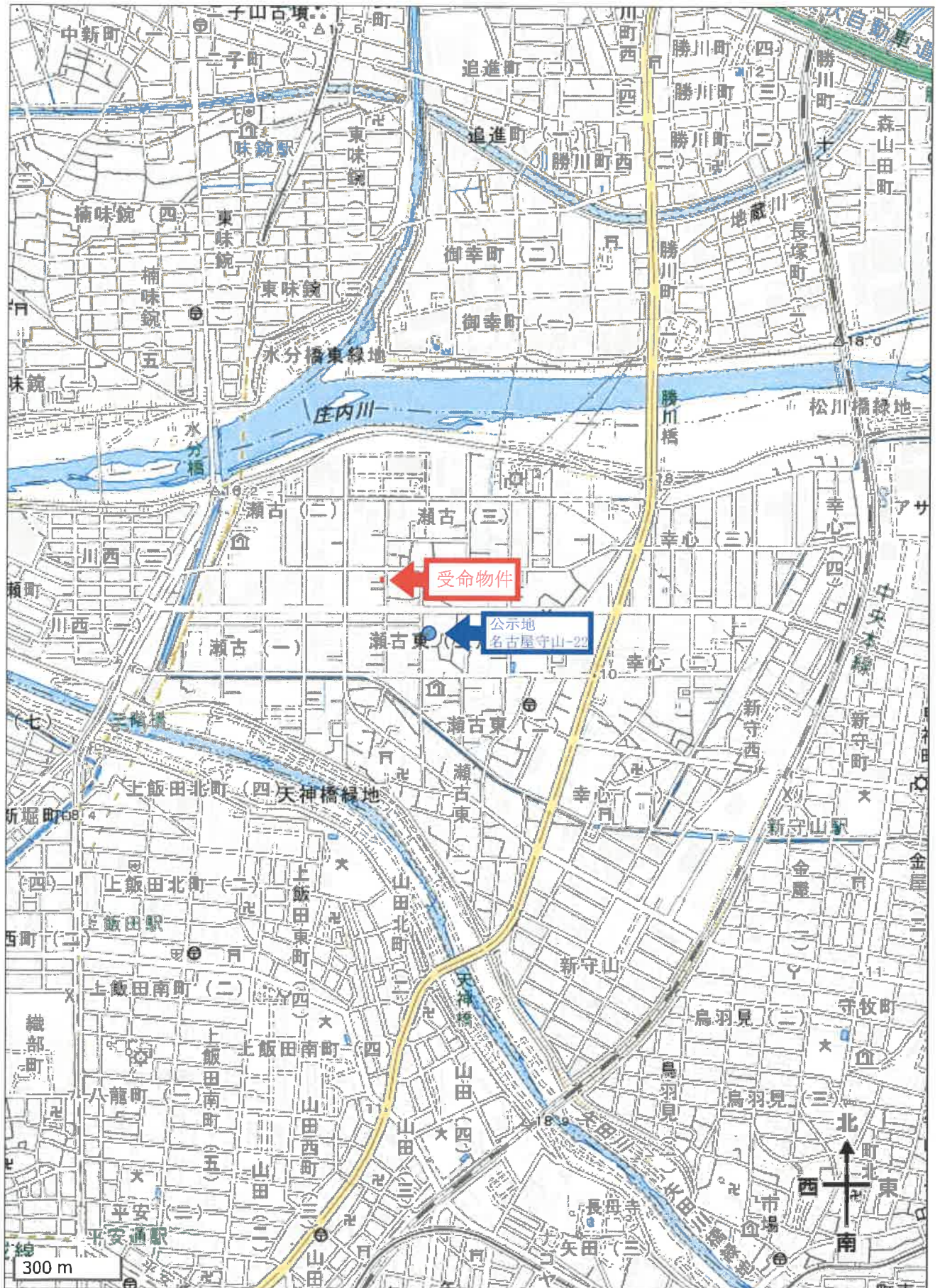
第7 附属資料

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

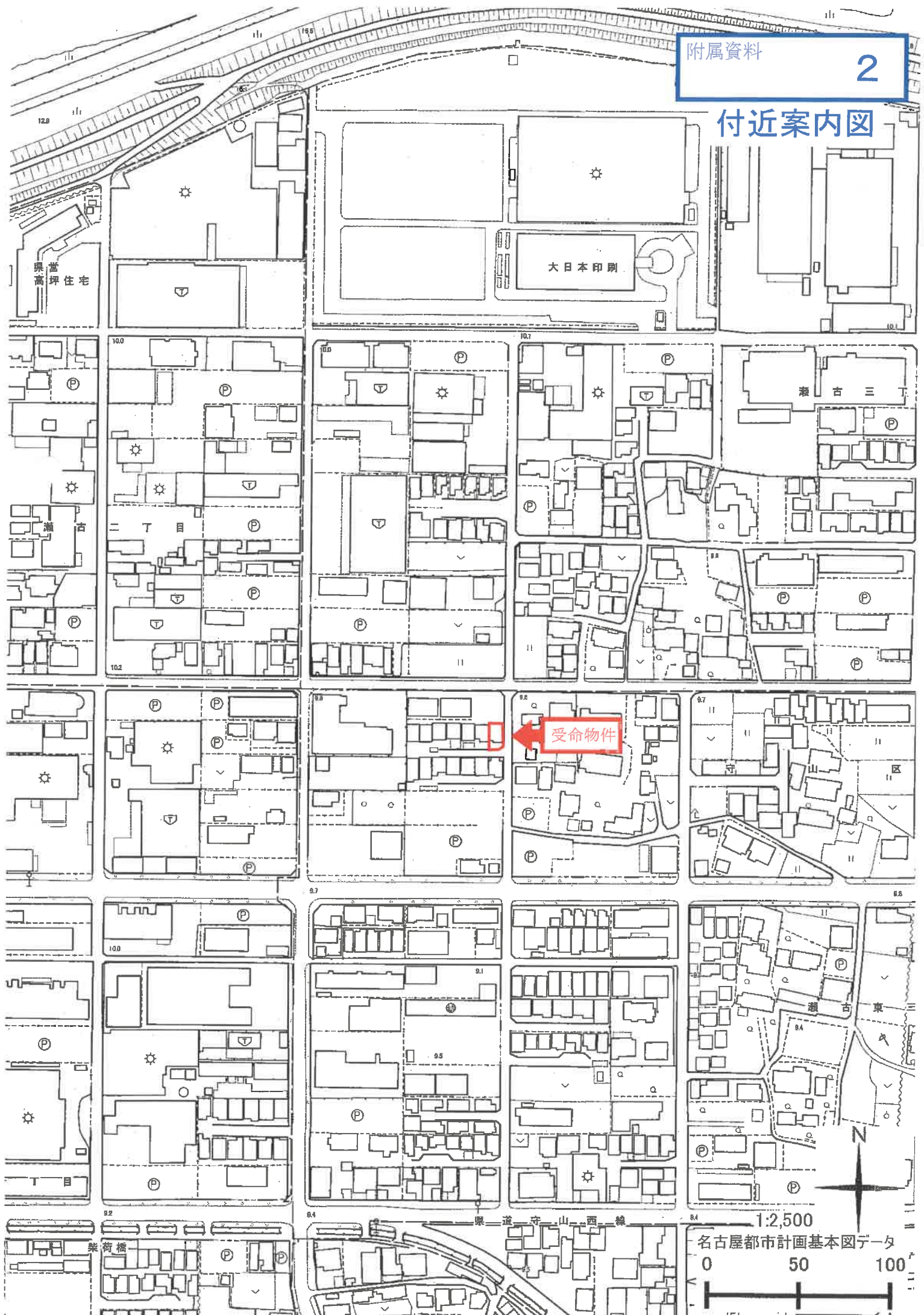
以 上

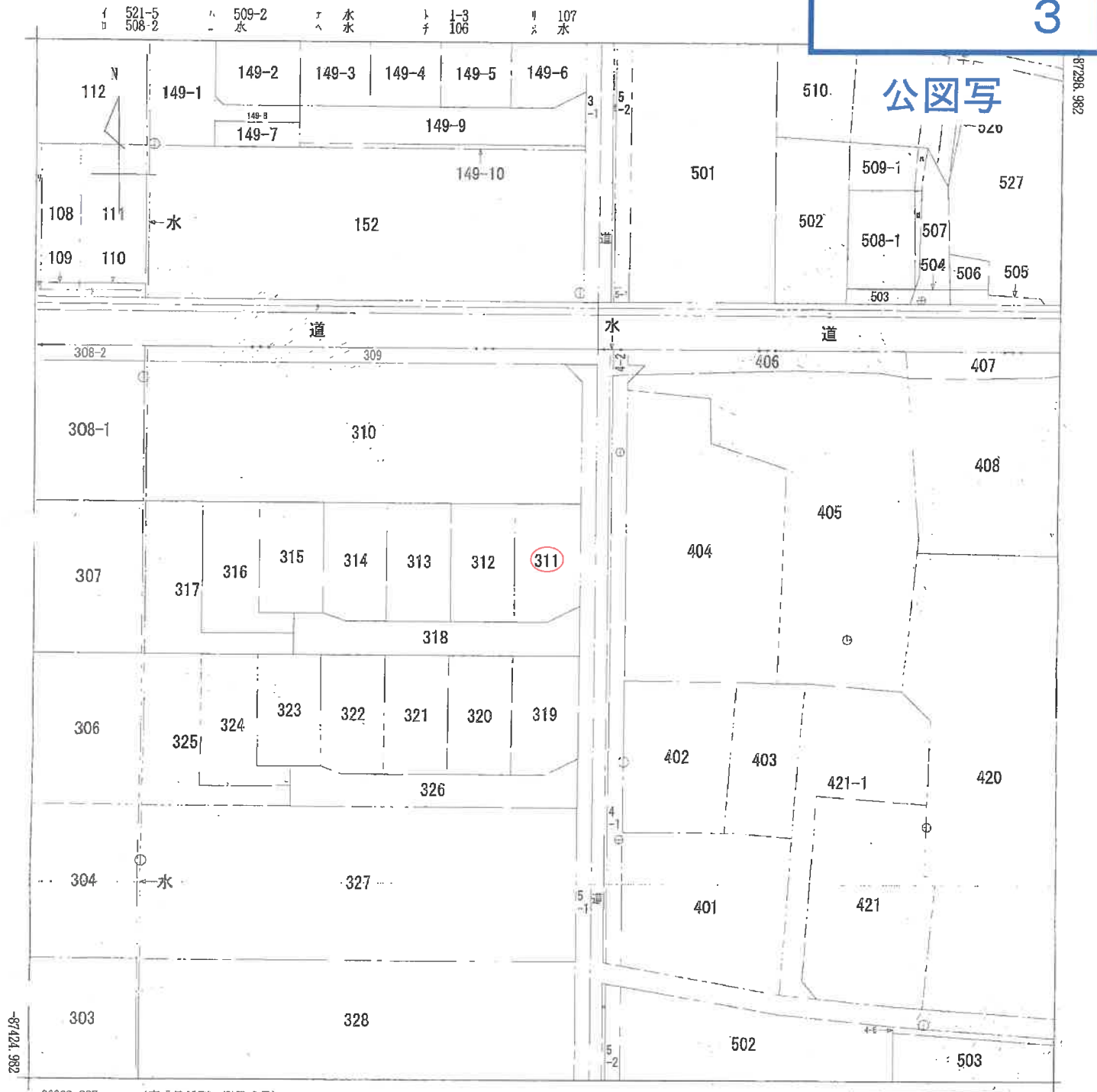
地理院地図 GSI Maps

位置図



付近案内図





地番区域見出
瀬古3丁目
瀬古東3丁目

請求部	所在	名古屋市守山区瀬古東三丁目				地番	311番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成4年4月22日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年5月16日

名古屋法務局

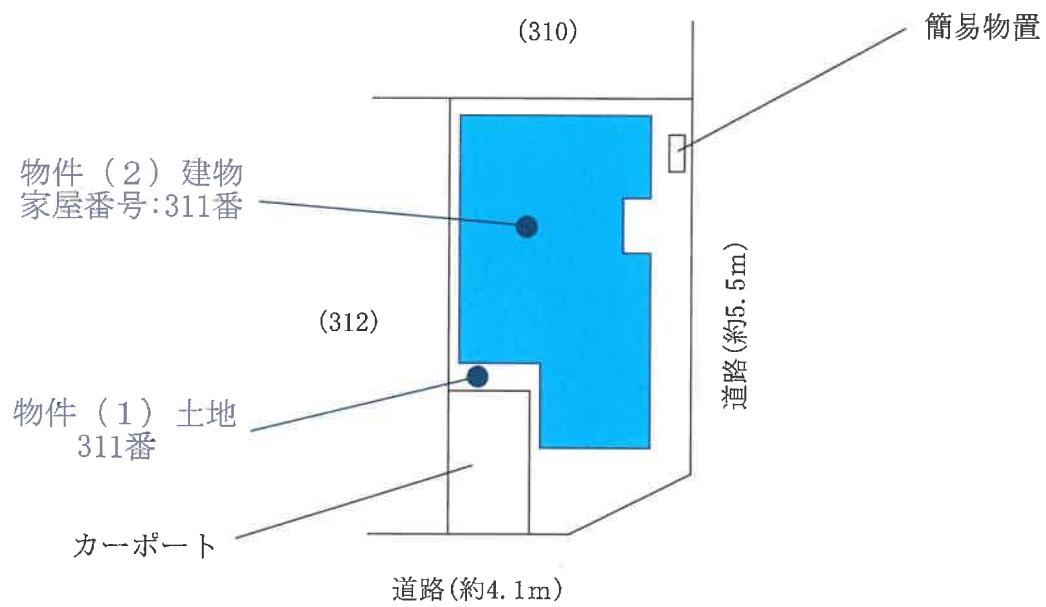
請求番号：19-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

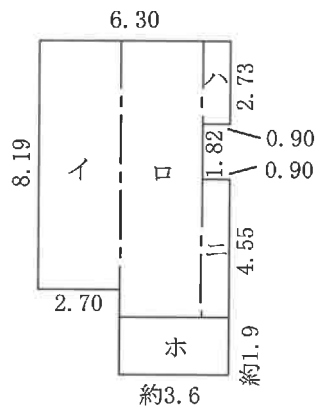
土地建物配置図(概略)



S=約1/250

各階平面図(概略)

1階



求積表

○登記部分

イ	$8.19 \times 2.70 = 22.1130$
ロ	$9.10 \times 2.70 = 24.5700$
ハ	$2.73 \times 0.90 = 2.4570$
ニ	$4.55 \times 0.90 = 4.0950$

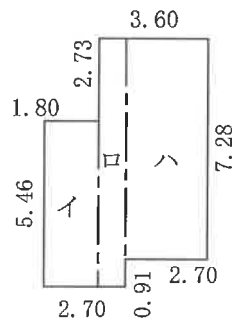
合計	53.2350
床面積	53.23 m^2

○未登記増築部分

ホ	$\text{約}1.9 \times \text{約}3.6 = \text{約}6.84$
---	---

合計床面積	$53.23\text{m}^2 + \text{約}6.84\text{m}^2 = \text{約}60.07\text{m}^2$
-------	--

2階



求積表

イ	$5.46 \times 1.80 = 9.8280$
ロ	$8.19 \times 0.90 = 7.3710$
ハ	$7.28 \times 2.70 = 19.6560$

合計	36.8550
床面積	36.85 m^2

建物間取図（概略）

