

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 場 所	令和 8年 1月21日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4日 午前10時30分 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	1, 580, 000 1, 264, 000	一括	316, 000	154, 178	33, 037
1	440, 000				
2	1, 140, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市瑞穂区中山町三丁目 |
| | 地 番 | 11番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市瑞穂区中山町三丁目 |
| | 地 番 | 11番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.76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 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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約35.84平方メートル）のために法定地上権が成立する。

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約32.40平方メートル）のために法定地上権が成立する。

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約38.88平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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1, 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】

・隣地との境界が不明確である。



・売却対象外の土地（地番１１番１２，同１１番１３及び同１１番１４）を通行のため利用している。

【物件番号２】

本件土地は，売却対象外の土地（地番１１番１１）への通行のため利用されている。

《 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 | 名古屋市瑞穂区中山町三丁目 |
| | 地 | 番 | 11番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 93.02平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 名古屋市瑞穂区中山町三丁目 |
| | 地 | 番 | 11番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 239.76平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 130 号

令和 7 年 6 月 24 日受理

令和 7 年 7 月 30 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 | 名古屋市瑞穂区中山町三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市瑞穂区中山町三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 7 6 平方メートル |

(土地用)

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)				付近
土地	物件1.2				
現況地目	☒ 宅地 (物件1.2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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)				
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1, 2関係)		
1	所 在	名古屋市瑞穂区中山町3丁目11番地22
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	38.88平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和62年月日不詳 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (セントラル興業 (株)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図 (概略) 及び添付の写真で「件外建物1」とある物	
2	所 在	名古屋市瑞穂区中山町3丁目11番地22, 11番地9
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	32.40平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和62年月日不詳 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (セントラル興業 (株)) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図 (概略) 及び添付の写真で「件外建物2」とある物

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
3	所 在	名古屋市瑞穂区中山町3丁目11番地9
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約35.84平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不詳 (平成20年10月7日までの間)
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (セントラル興業 (株)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図 (概略) 及び添付の写真で「件外建物3」とある物	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 物置
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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
■債権者代理人	物件1, 2土地の場所が不明確ということですので, 場所が分かる物を近く提出します。
■北西側隣地(11番13)居住者	物件1, 2土地は, 私の土地である11番13土地や, 11番12土地, 11番14土地の一部を通らなければ, 西側にある道路から立ち入ることができません。 物件1, 2土地所有者は何回か変わっていますが, 私の土地である11番13土地を通路として使用させることについては, 同1, 2土地所有者との間で, これまで書面を作成したり, 対価は貰っていません。 物件1, 2土地にある物置は, 11, 2年位前にできた物だと思いますが, 同土地は所有者が何回か変わっていることもあり, 誰が建てたかは分かりません。 物件1, 2土地に普段人は出入りしていません。 物件1, 2土地所有者との間で土地の境界に争いはありません。 この付近は酷い雨が降っても冠水はしません。
■南西側隣地(11番11)居住者	私は, 道路に出るのに, 物件2土地の一部と11番13土地, 11番12土地, 11番14土地の一部を通路として通っていますが, 通行することについては, 昔からのことなので, 土地所有者らと書面を交わしたり, 対価は支払っていません。 私の家の門扉の横にあるフェンスは, (7, 80センチ位) 物件2土地側にはみ出ていると思います。 11番11土地は私の姪の名義の土地です。私は, 通行させてもらう代わりに, 通路にある雑草を取ったり, 通路にはみ出た木の枝を切ったりしています。 物件1, 2土地には50年位前はBの会社の3階建の飯場がありました。 物件1, 2土地に現在ある物置は, Bが建てた物です。 物件1, 2土地は雑草シートはしてありますが, 雑草が放置されていて, こちらで除草することもあるので, 早く所有者には除草して欲しいです。
■ A (物件1, 2土地前所有者)	物件1, 2土地は, 元は私の父Bが社長をしていたセントラル興業(株)が4, 50年前から使用していました。 物件1, 2土地にある物置は, セントラル興業(株)が建てた物です。 物件1, 2土地にある物置は, 物件1, 2土地を私の次の所有者である(株)ホームエージェントに売ったときに一緒に売っていたと思います。
■ 債権者代理人	物件1, 2土地にある物置の所有者は分かりません。 物件1, 2土地の近隣の通行権についても, よく分かりません。
■(株)アバンティア不動産(旧(株)サンヨー不動産)従業員	物件1, 2土地にある物置は, 同1, 2土地を債務者兼所有者会社に売却したときに一緒に売ったと認識しています。

(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 物件1, 2土地は, 合わせて目的外建物(合計3軒。別添土地建物位置関係図(概略)及び添付の写真で「件外建物1～3」と記載した物)の敷地となっているが, 現状, 同1, 2土地には雑草が放置され, 建物には蔦が生えた状態であり, 同土地に人が出入りしている様子は窺われない。
- 2 前記目的外建物は, いずれも登記はされていない。同目的外建物のうち南側にある物置(目的外建物3「件外建物3」)を除く2軒については課税されているが, 固定資産税(家屋)評価額等証明書では所有者の住所・氏名が空欄となっており, そこからは所有者は明かでない。同1, 2土地の所有者はこれまで転々としており, 公簿上は物置の所有者は定かではないが, 近隣の者, Bから相続したA及び, 現所有者である債務者兼所有者会社に同土地を譲渡した(株)アバンティア不動産(旧(株)サンヨー不動産)従業員の各陳述並びに物置を自己の物だとする債務者兼所有者会社からの照会事項回答書から, 同物置は, いずれも, 債務者兼所有者会社の物と認めた。
- 3 物件1, 2土地は道路に通じていない袋地であり, 西側にある道路に出るためには近隣の土地(11番12, 11番13, 11番14)の一部を通路とする必要があるが, 近隣土地所有者との間で特に通行についての取り決めや対価は設定していないと思われる(近隣の者の陳述及び債務者兼所有者会社からの照会事項回答及び現地の状況から認定)。
 なお, 物件1, 2土地南西側にある居宅(11番11土地上)は, 同様に前記近隣の土地を通路として使用するほか, 同通路に行くため近隣の土地11番13の東側の一部と共に物件2土地西側の一部(幅員80センチ程度)を合わせて通路として使用している。
 11番11土地上の建物については, 同土地東側にあるフェンス(土地建物位置関係図(概略)にある「隣家のフェンス」と記載されたもの)付近は, 物件2土地西側にやや越境しているものと思われる(同南西側居宅居住者の陳述及び現地の状況から認定)。
- 4 前記のとおり, 物件1, 2土地は道路に通じない土地であるところ, 閉鎖登記簿等を確認して見たが, 物件1, 2土地が周囲の土地と従前分割されて袋地となったことは確認できなかった。よって, 同1, 2土地は, 民法210条1項により, 公道に通じない土地として, 必要かつ他の土地に損害の最も少ない方法で他の土地を通行できるものと思われるが, 評価人が名古屋市建築指導課道路審査担当から確認した話によると, 前記通路部分(11番12, 11番14土地の南側の一部及び11番13土地の北側の一部)は, 合わせて幅員が1.6～1.8メートル程度しかなく, 接道要件(2メートル)を満たさないとのことであるため, 同1, 2土地に建物を建築, 改築等することは現状できないといえる。
- 5 前記1のとおり, 物件1, 2土地上には雑草が放置されているほか, 東側や南側にある樹木の枝は, 東側及び南側隣地に越境していた。
- 6 物件1, 2土地の範囲については, それを示す杭又は鋲は物件2土地北西側付近にあった物を除き確認できなかった上, 同土地は不整形で, 中でも一部角張った部分(東側の11番5及び11番15土地との境界付近)があるが, その付近は一見しただけでは形状は不明確であった。それらのことから, 同1, 2土地の範囲を明確にするには正式な測量等が必要と思われるが, 隣地との間にあるブロック塀の状況, 同隣地との位置関係, 概測の結果等から, 同1, 2土地の形状については, 概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりのもものと認めた。
- 7 物件1, 2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
- 8 その他の本件調査結果は, 本報告書2枚目から5枚目のとおりである。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

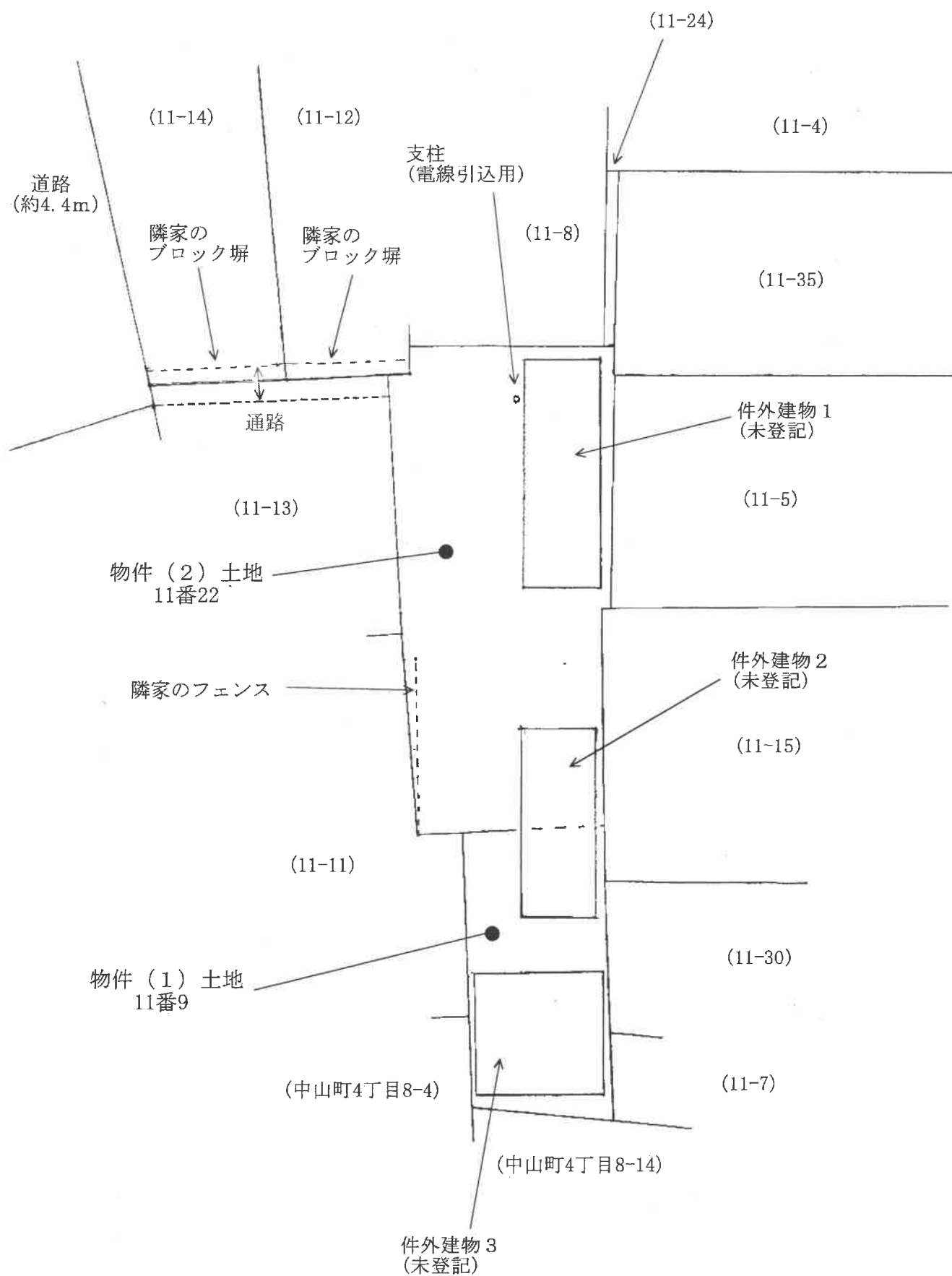
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月26日（木） 10：30－10：40	物件所在地	現地確認，写真撮影（外観）
R7年6月26日（木） 16：10－16：25	電 話	債権者代理人から聴取
R7年7月3日（木）	郵 便	債務者兼所有者会社に対し，立入調査期日についての事務連絡文書送付（応答なし）
R7年7月22日（火） 9：30－10：30	物件所在地	物件1，2土地の立入調査，目的外建物の調査，近隣の者から聴取，写真撮影，評価人同行
R7年7月23日（水） 14：00－14：10	名古屋法務局	物件1，2土地隣地の建物図面各取り寄せ
R7年7月23日（水）	郵 便	債務者兼所有者会社及びAに対し，照会文書送付（債務者兼所有者会社から7月29日FAXで回答到着）
R7年7月24日（木） 10：00－10：10	電 話	Aより聴取
R7年7月28日（月） 10：00－10：10	電 話	債権者代理人より聴取
R7年7月28日（月） 14：00－14：10	名古屋法務局	（株）アバンティア不動産（旧（株）サンヨー不動産）の履歴事項及び現在事項全部証明書取り寄せ
R7年7月28日（月） 15：30－15：45	電 話	（株）アバンティア不動産（旧（株）サンヨー不動産）従業員から聴取
R7年7月28日（月） 16：30－16：45	名古屋法務局熱田支局	物件2土地の旧土地台帳写し及び閉鎖登記簿謄本各取り寄せ

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
対象物件は，全戸不在のため，立会人を立ち会わせて立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

土地建物位置関係図（概略）



①



②

同物件2土地に至る道路及び通路付近の状況 (西方より撮影)

北西側居宅(11番13)



③

物件2土地

(南方より撮影)

件外建物1



④

物件1,2土地

(北方より撮影)

件外建物2

件外建物3

南西側居宅(11番11)のフェンス



(10枚目)

⑤

物件1土地から同2土地に掛けて
件外建物2

(南方より撮影)



⑥

件外建物3

(北方より撮影)



(11枚目)

令和7年（ケ）第130号
令和7年6月27日受理
令和7年7月22日現地調査
令和7年8月8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 1,580,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金 440,000 円	
物件2 (土地)	金 1,140,000 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、2の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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 地 地 地 在 番 目 積	名古屋市瑞穂区中山町三丁目 11番9 宅地 93.02m ²	特記事項記載のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	名古屋市瑞穂区中山町三丁目 11番22 宅地 239.76m ²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1～2	以下の目的外建物（いずれも未登記、債務者が所有）が存する。 ○目的外建物1 所 在：名古屋市瑞穂区中山町三丁目11番地22 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種 類：物置 床 面 積：約38.88m² ○目的外建物2 所 在：名古屋市瑞穂区中山町三丁目11番地22、11番地9 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種 類：物置 床 面 積：約32.40m² ○目的外建物3 所 在：名古屋市瑞穂区中山町三丁目11番地9 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種 類：物置 床 面 積：約35.84m²		

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、2）

位置・交通	地下鉄桜通線「桜山」駅の西方 道路距離約500m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ街区の未整備な住宅地域	
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 その他規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域
面地条件	地積 東西 南北 形状	332.78㎡ 約7～11m 約37m 不整形
接面道路の状況	非接面(無道路地)。 現況は、隣接土地(11番12、11番13、11番14)の一部が通路となっており、本件土地は上記通路を介して西側現況幅員約4.4m舗装市道(中山町西線支線第1号、建築基準法第42条第1項第1号道路)へ出入りしている。	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地等として使用されている。	
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(※1) 引込可(※2) 引込可(※3) (※1)名古屋市上下水道局南部営業センターで確認したところ、上水道は西側市道に埋設されている本管から通路を介して本件土地に引込がされているが、隣接土地所有者の使用許可の有無等は書類がないため確認できないとのことである。 (※2)東邦ガスネットワーク株式会社の都市ガス本支管埋設状況問合せシステムで確認したところ、市道へ出入りする通路から隣接地(11番11)に至る通路状の部分に都市ガス管が埋設されている。ガス管が本件土地上に埋設されているかは確認できなかった。 (※3)名古屋市上下水道局南部営業センターで確認したところ、西側市道から通路部分へ3ヶ所の取付ますが設置されているが、調書がないため具体的な状況(取付ますの権利者、隣接土地所有者の使用許可の有無等)は確認できないとのことである。
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図、都市計画基本図及び隣地居住者の陳述等によると、従前は法人の飯場等であり、その後、現在の物置(目的外建物)が建設され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	○ 現地調査の結果、公図と形状がやや異なっていると思料されるが、一部の境界しか確認できなかったため、面積、形状等について最終的な確定はできない。 ○ 物件2の南西部分に隣家(11番11)のフェンスが越境して設置されていると思料されるが、境界が確認できなかったため最終的な確定はできない。 ○ 本件土地の建築の可否について 本件土地は、西側市道に出るためには近隣の土地(11番12、11番13、11番14)の一部を通路として使用する必要がある。通路部分は西側市道に約1.6m接面し、通路の幅は約1.8mである。名古屋市建築指導課道路審査担当で確認したところ、接道要件(2m以上接面)を満たしていないため、現状では本件土地上に建物を建築することはできないとのことである。詳細は上記担当に確認する必要がある。 ○ 本件土地の南西側にある居宅(11番11上)は、同様に上記近隣の土地を通路として使用するほか、同通路に行くための近隣の土地(11番13)の東側の一部とともに、物件2の西側の一部を合わせて通路として使用している。 ○ 隣接不動産の状況は東側一般住宅及び共同住宅、西側一般住宅等、南側及び北側一般住宅である。 ○ 名古屋市公表の内水氾濫ハザードマップによると、浸水想定区域に該当する。 ○ 現地調査時において雑草が放置され、目的外建物には葛が生えた状態であり管理の状態は劣る。 ○ 物件2に電線引込用の支柱が設置されている。 ○ 本件土地の東側及び南側にある樹木の枝が隣地に越境している。
---------	--

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ× エ=オ	土地利用 権等価格 の控除 (円) カ	市場性 修正 キ	競売 市場 修正 ク	評価額 (円) (オーカ)× キ×ク
1	258,000	0.16	93.02	0.90	3,460,000	1,730,000	0.32	0.80	440,000
2	258,000	0.16	239.76	0.90	8,910,000	4,460,000	0.32	0.80	1,140,000
合計			332.78						1,580,000

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。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋瑞穂-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\ 261,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 100 = 258,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(東向) 1.03

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.75(不整形で東西に比し南北に狭長)×無道路地0.30×隣家フェンスの越境の可能性0.98×供給処理施設の状況0.90×相隣関係(11番11上の居住者は本件土地の一部を通路として使用)0.80=0.16

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。

カ 土地利用権等価格の控除：目的外建物による土地利用権等を法定地上権(割合50%)と判定し、控除額を求めた。

物件1：3,460,000円(基礎となる価格)×0.50(土地利用権等割合)=1,730,000円

物件2：8,910,000円(基礎となる価格)×0.50(土地利用権等割合)=4,460,000円

キ 市場性修正：建築等できないことによる市場流通性の低下(0.50)、目的外建物の存在による市場流通性の低下(0.70)、管理状態が劣ること(0.90)等を考慮した(0.50×0.70×0.90=0.32)。

ク 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(名古屋瑞穂-9)

所 在：名古屋市瑞穂区中山町2丁目20番5
価 格：261,000円／㎡
位 置：地下鉄桜通線「桜山」駅の西方 道路距離約460m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：177㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東4.5m市道
用途指定等：第2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：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

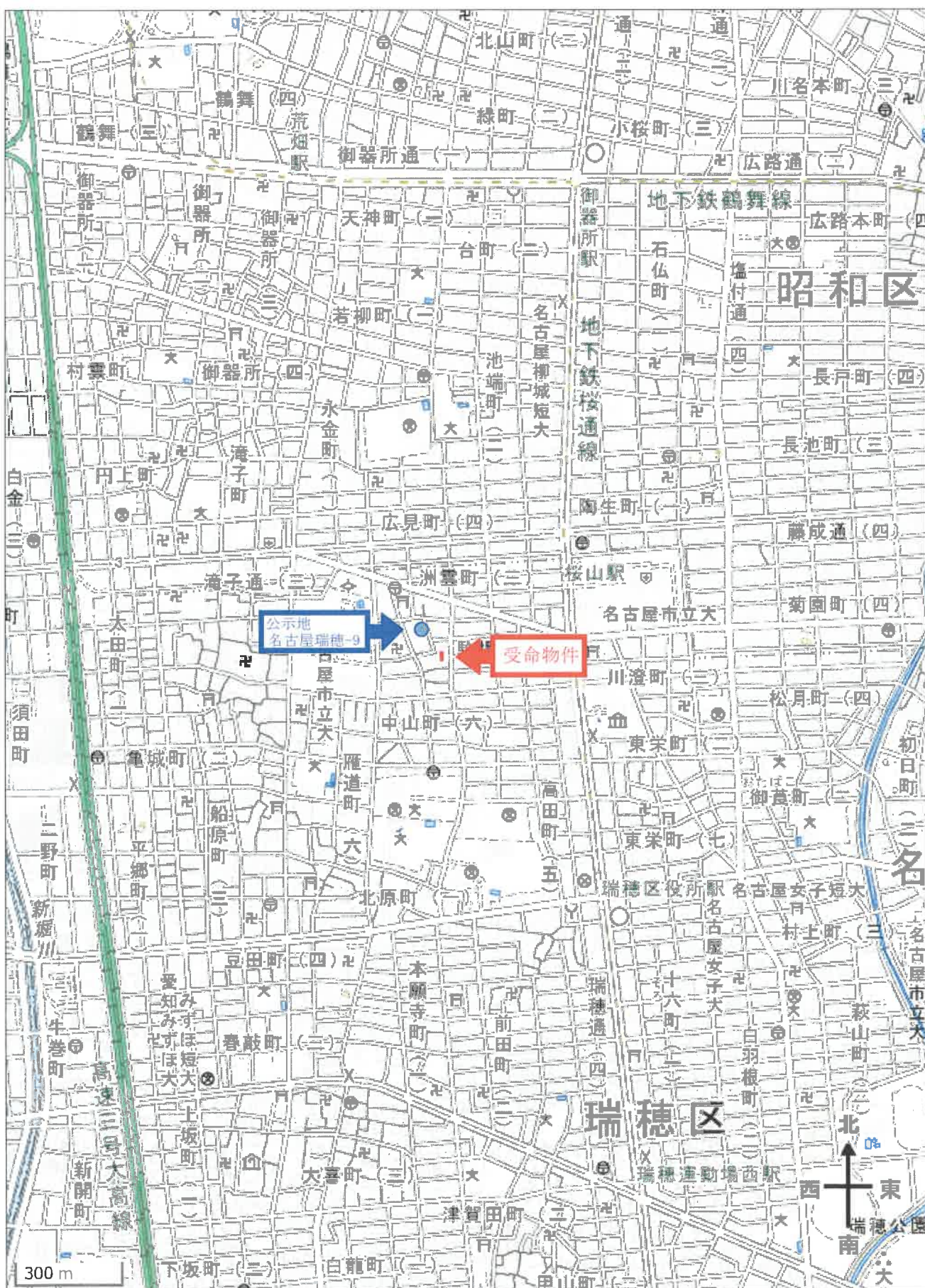
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況図(概略)
- 5 現況写真

以 上

地理院地図

GSI Maps

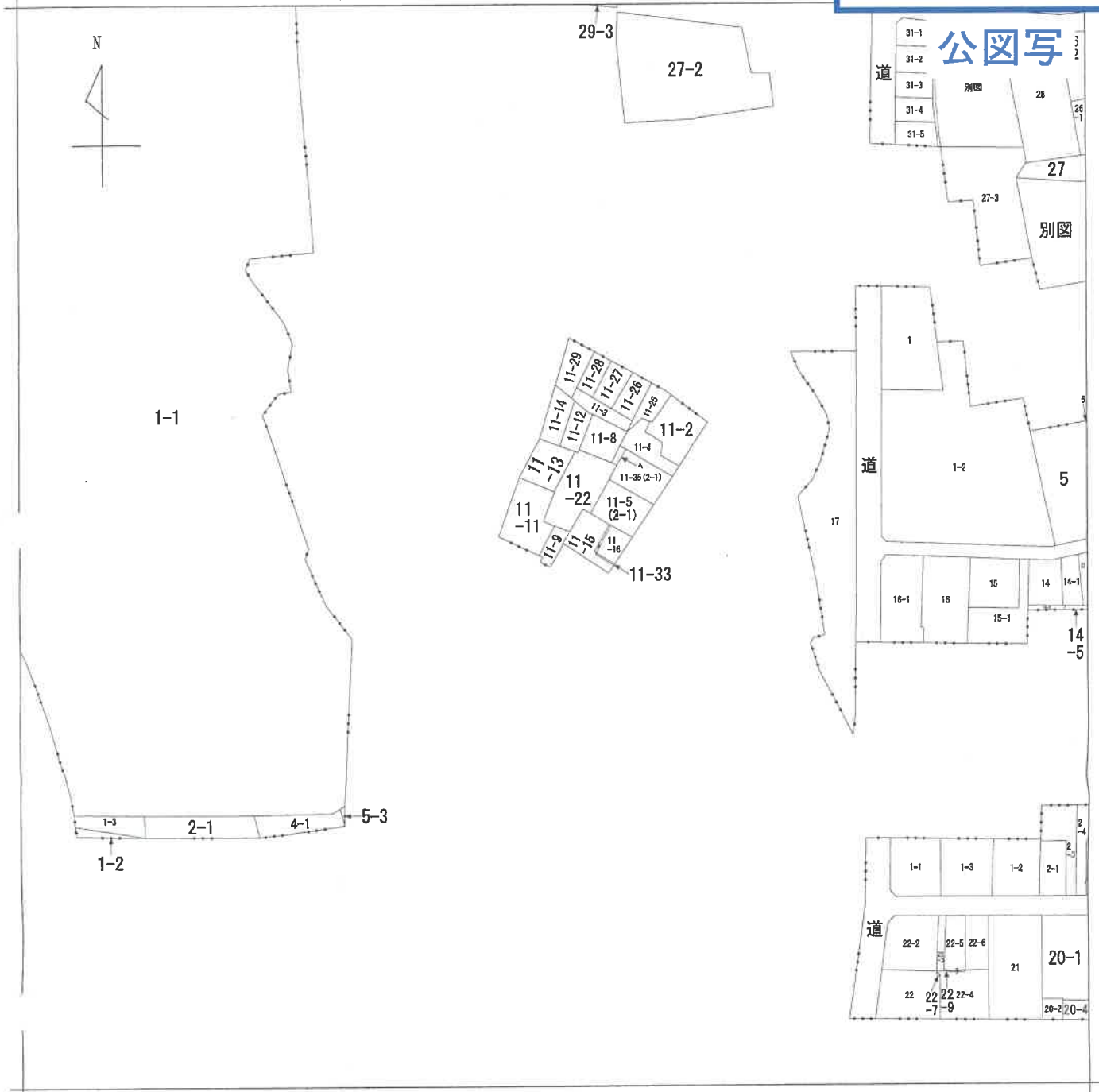
位置図



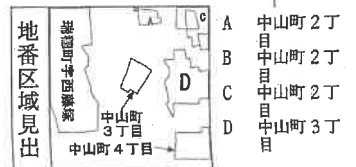
付近案内図



イ 2-7
ロ 14-3 ハ 2-5
ニ 2-1 ホ 2-4
ヘ 11-24 ト 11-32
チ 22-8



(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 分	所 在	名古屋市瑞穂区中山町三丁目				地 番	11番9		
出 縮	力 尺	1/1200	精 度 区	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					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4月3日

名古屋法務局

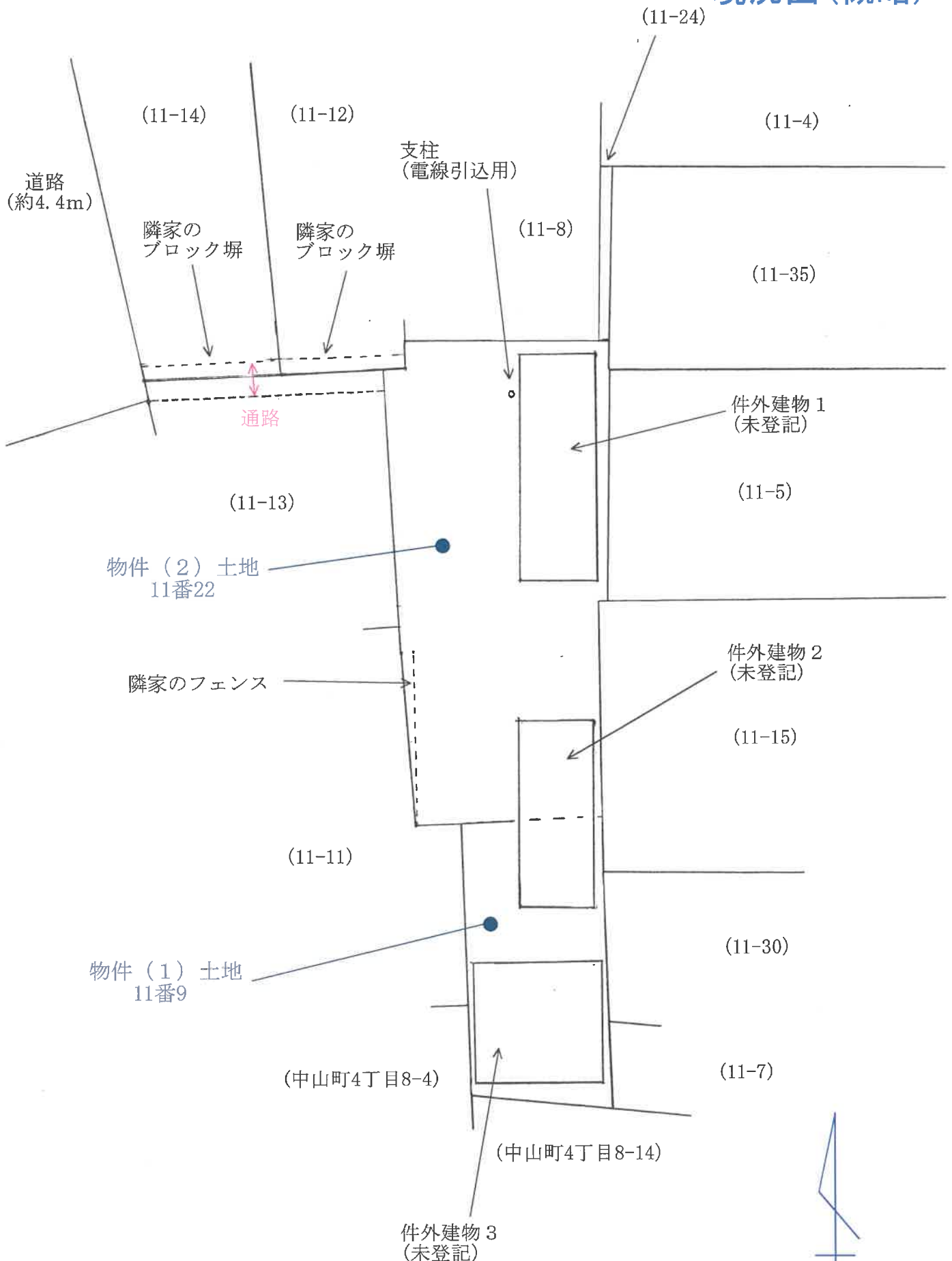
請求番号：33-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

現況図(概略)



現況写真

