

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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

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 2月 4日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18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 3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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25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 8年 1月13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)
1～3	9,570,000 7,656,000	一括	1,914,000	32,504	10,842
1	3,980,000				
2	450,000				
3	5,140,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市北区西味鋤三丁目
地 番 418番2
地 目 宅地
地 積 115.91平方メートル

2 所 在 名古屋市北区西味鋤三丁目
地 番 418番9
地 目 宅地
地 積 217.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分8分の1

3 所 在 名古屋市北区西味鋤三丁目 418番地
家屋 番号 418番の4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.84平方メートル
2階 36.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

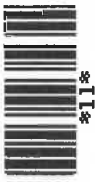
本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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 名古屋市北区西味鋤三丁目
地 番 418番2
地 目 宅地
地 積 115.91平方メートル

2 所 在 名古屋市北区西味鋤三丁目
地 番 418番9
地 目 宅地
地 積 217.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分8分の1

3 所 在 名古屋市北区西味鋤三丁目 418番地
家屋 番号 418番の4
種 類 居宅
構 造 木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.84平方メートル
2階 36.45平方メートル



令和 7 年(又)第 117 号

令和 7 年 10 月 9 日受理

令和 7 年 11 月 **17** 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 名古屋市北区西味鋤三丁目
地 番 4 1 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 9 1 平方メートル

所有者

2 所 在 名古屋市北区西味鋤三丁目
地 番 4 1 8 番 9
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 1 9 平方メートル

共有者 持分 8 分の 1

3 所 在 名古屋市北区西味鋤三丁目 4 1 8 番地
家屋 番号 4 1 8 番の 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 8 4 平方メートル
2 階 3 6 . 4 5 平方メートル

所有者

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（A） ☐ 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 3		
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（A） ☒ その他の者（B） 上記建物所有者及びその他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

(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)
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら（Aほか） ☐ 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 ☒ 上記の者が道路として使用し、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
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■B (A (債務者) の妻)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B (占有者) □ ())の陳述 / □提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和 元年初ころ	
最初の契約等	契約日	令和 元年初ころ	
	期間	令和 元年初ころ 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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 (A) □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (B) □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		上記占有開始時期以前, BはAの占有補助者として物件3 建物を占有	
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	

(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
☒ B (A (債務者) の妻)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、夫Aが平成11年に物件1及び2各土地並びに物件3建物を取得して以降、家族で同建物に居住しています。また、物件2土地については、他の共有者らとともに道路として使用しています。 2 私、A及び子(3人)の5人で物件3建物に居住していましたが、令和元年にAが入院し意識が戻らない状態になってしまい、現在もその状態が続いています。退院の見込みはないため、現在4人で同建物に居住しているということになります。 3 令和元年前後の約1年間、物件3建物内でハムスターを飼っていました。 4 平成12年に発生した東海豪雨で床上浸水の被害を受けました。浸水の原因は、物件1土地の北約100メートルを東西に流れる新地藏川の氾濫です。物件3建物の1階床上30センチくらいまで浸水しました。 その後、畳及びクロスの貼り替え、消毒、シロアリ対策などを行いました。 5 平成27年ころ、キッチン及び玄関扉のリフォームを行いました。 6 物件3建物で雨漏りが発生したことはありません。 7 東海豪雨の後、新地藏川の氾濫原因となった橋が改修されました。それ以降、現在に至るまで物件1及び2各土地の周囲の道路が冠水したことはなく、物件3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。

(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

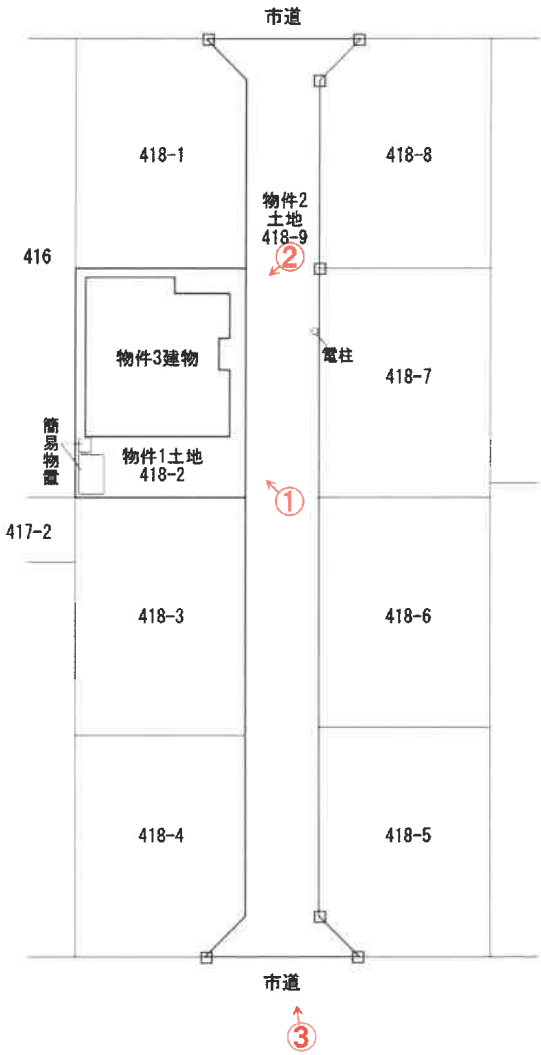
- 1 物件1土地及び物件3建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2ないし4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1及び2各土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は、物件3建物の敷地及び駐車場等として使用されており、物件2土地を介して北側及び南側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(8枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭及び鋸を確認した。また、物件1土地の各隣地(ただし、物件2土地を除く)との境界付近にブロック塀等が設置されていた。
 - (3) 物件1土地の南西部(物件3建物の南西側)に簡易物置(2個)が設置されている(写真1)。
また、物件2土地の中央部に電柱が設置されている(写真3)。
- 3 物件3建物の現況等について
 - (1) 経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア ドアガラスの損傷(リビング入口)(写真7)
 - イ 壁面の損傷(キッチン、縦約40センチメートル・横約15センチメートル)(写真8)
 - ウ フローリングの損傷(リビング)(写真9)
 - エ クロスの損傷(和室4)(写真10)
 - オ 室内各所(特に和室2)において床のふわつきを感じた。
 - (2) 新築から50年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(1)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

(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
7年10月14日（火） 11：50－12：10	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），占有調査，連絡依頼文書を投函（連絡あり）
7年10月14日（火） 16：30－16：40	名古屋法務局	登記事項証明書，公図，建物図面及び地積測量図取寄
7年10月14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
7年10月14日（火）	当庁執行官室	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及び非課税証明書請求作成送付
7年10月14日（火） 19：50－20：00	（携帯電話）	（Bより受電）占有状況等につき聴取，立入調査期日調整
7年11月10日（月） 13：00－14：20	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），B立会，Bより占有状況等につき聴取，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。 ☐ 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）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



1 階



さしかけ

2 階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1ないし3各土地建物の外観



2 物件1ないし3各土地建物の外観



3 物件2土地の外観



4 物件3建物内部の状況（リビング）



5 物件3建物内部の状況（ダイニング）



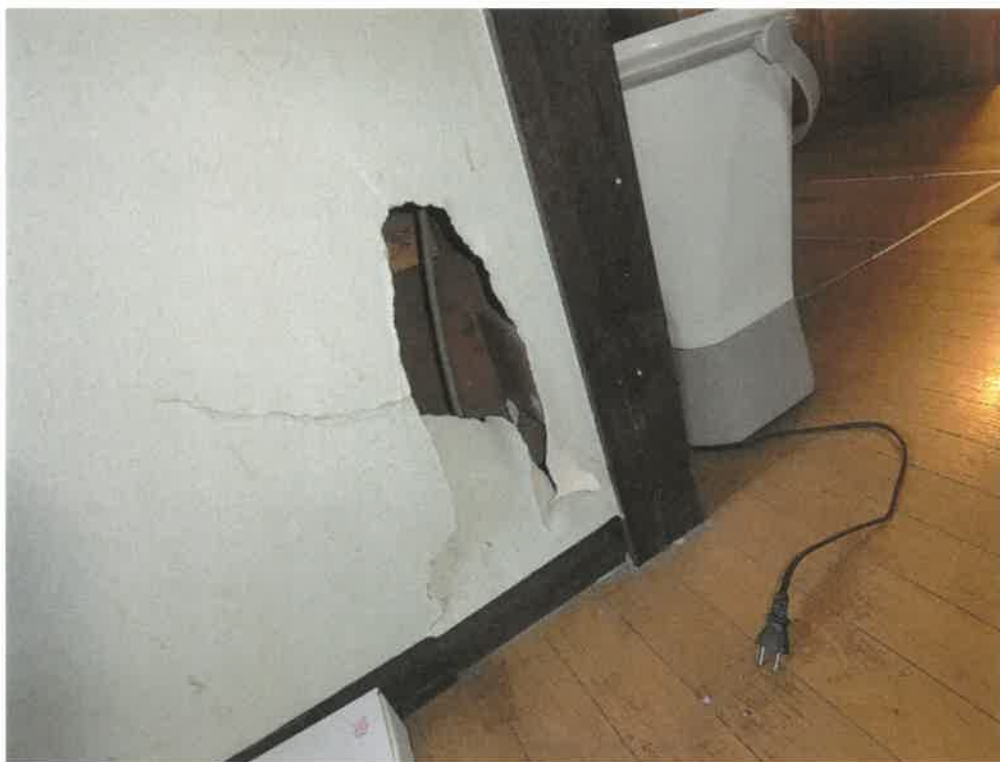
6 物件3建物内部の状況（キッチン）



7 物件3建物内部の状況（ドアガラスの損傷（リビング入口））



8 物件3建物内部の状況（壁面の損傷（キッチン））



9 物件3建物内部の状況（フローリングの損傷（リビング））



10 物件3建物内部の状況（クロスの損傷（和室4））



令和7年（又）第 1 1 7 号
令和7年 1 0 月 1 4 日 受 理
令和7年 1 1 月 1 0 日 現 地 調 査
令和7年 1 1 月 2 1 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
成田 晃浩

第1 評価額

一括価格			
金 9,570,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	3,980,000	円
物件2(土地)	金	450,000	円
物件3(建物)	金	5,140,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	名古屋市北区西味鋤三丁目 4 1 8 番 2 宅地 1 1 5 . 9 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	名古屋市北区西味鋤三丁目 4 1 8 番 9 宅地 2 1 7 . 1 9 平方メートル 8 分の 1	特記事項記載のと おり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市北区西味鋤三丁目 4 1 8 番地 4 1 8 番の 4 居宅 木造瓦垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 6 7 . 8 4 平方メートル 2 階 3 6 . 4 5 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
2	現況地目は公衆用道路で、建築基準法 4 2 条 1 項 5 号道路（位置指定道路）となっている。		

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、物件2）

位 置 ・ 交 通	名鉄小牧線「味鋤」駅 西方 道路距離約2.2km 名古屋市営バス 西味鋤停 北東方 道路距離約370m （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、共同住宅等が混在する住宅地域。目的物件の北側には新地蔵川、南側には庄内川が流れている。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、都市機能誘導区域外、 居住誘導区域内（要安全配慮区域）、緑化地域、 航空法上の高さ制限（水平表面、制限高TP +59.0m）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	<物件1> 地積 115.91㎡ 間口 約12.6m、 奥行 約9.2m 形状 長方形 <物件2> 地積 217.19㎡ 間口 約9.3m、 奥行 約50.7m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	物件1土地は、公衆用道路となっている物件2土地（建築基準法42条1項5号道路（位置指定道路））を介して北側及び南側道路に等高にて接面している。 物件2土地が接面する北側道路は、幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）、南側道路は、幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）となっている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は公衆用道路となっている。	

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 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図（昭和46年）の地歴によれば、未利用地であったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届出はなく、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特 記 事 項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※ 物件1土地の南西付近に簡易物置が2つ設置されている。また物件2土地の中央東寄りに電柱が設置されている。 ※ 水防法に基づく水害ハザードマップによれば、目的物件は洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域に含まれている。浸水履歴については、浸水実績図の平成12年9月、平成20年8月等に目的物件の位置が含まれている。 ※ 債務者兼所有者の親族の陳述によれば、平成12年に発生した東海豪雨の際、物件3建物の床上浸水の被害を受けた。氾濫の原因となった新地蔵川の橋はその後改修されたため、それ以降は周辺道路も含め冠水被害は発生していないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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45年11月20日新築 昭和56年12月15日増築 経過年数 約 55年（新築時より） 約 44年（増築時より） 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺鉛メッキ鋼板葺 外 壁 吹付タイル、カラー鉄板、タイル貼等 内 壁 ビニールクロス、タイル貼、砂壁、化粧ボード等 天 井 ビニールクロス、竿縁天井、目透天井、化粧ボード等 床 フローリング、畳、クッションフロア、タイル貼、 塩ビシート等 設 備 電気、給排水ガス設備等 そ の 他 -
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 4LDK（附属資料「建物間取図（概略）」参照）
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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ リビングは、入口の開き戸のガラスが損傷している。また、フローリングの損傷がやや目立つ。

※ キッチンの壁に、やや大きな穴が空いている。

※ 和室２の床は、踏み込むとたわみを感じた。

※ 和室４の壁は、ビニールクロスが剥がれている箇所がある。

※ 債務者兼所有者の親族の陳述によれば、平成２７年頃に、キッチンと玄関扉のリフォームを実施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、物件2)

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	共有持分 エ	建付 減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	103,000	1.03	115.91	—	0.90	11,070,000
2	103,000	0.20	217.19	$\frac{1}{8}$	1.00	560,000
合計			333.10			11,630,000

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(基準地価格等からの規準)

地価調査 北(県)ー8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $109,000 \text{ 円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 106 = 103,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：基準地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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：＜物件1＞方位東向1.03

＜物件2＞公衆用道路0.20

ウ 地積：登記数量による。

オ 建付減価：＜物件1＞建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

＜物件2＞公衆用道路のため必要なしと判断した。

(2) 建物価格(物件3)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	165,000	104.29	0.02	340,000

ウ 現価率：

・現価率＝〔残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数0年／(経済的残存耐用年数0年＋経過年数55年)}〕×(1－観察減価等20%)＝0.02

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	11,070,000	0.55	法定地上権	6,090,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	11,070,000	－ 6,090,000		1.00	0.8	3,980,000
2	560,000			1.00	0.8	450,000
3	340,000	＋ 6,090,000	0	1.00	0.8	5,140,000
一括価格（合計）						9,570,000

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

基準地価格 (北(県)－8)

所 在：名古屋市北区西味鋤4丁目310番1

価 格：109,000円/㎡

位 置：名鉄小牧線「味鋤」駅の西方道路距離約2.0kmに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側5.5m市道に接面

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、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

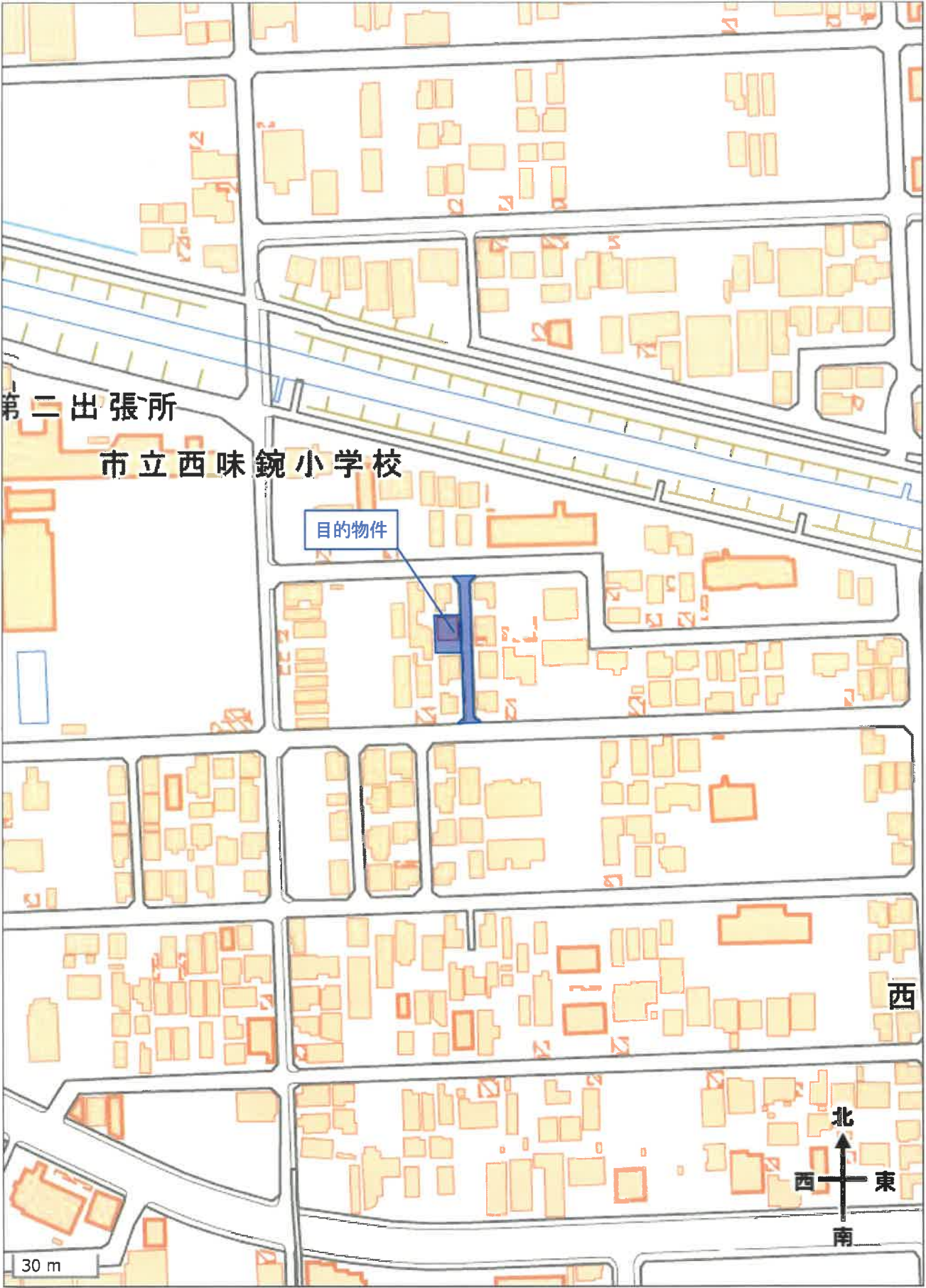
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

地理院地図

GSI Maps







(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。

地番区域見出し

西味鏡三丁目

請 求 部	所 在	名古屋市北区西味鏡三丁目				地 番	418番2				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 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	昭和53年10月				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。

令和7年7月25日
名古屋法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和63年8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11月5日 名古屋法務局

登記官

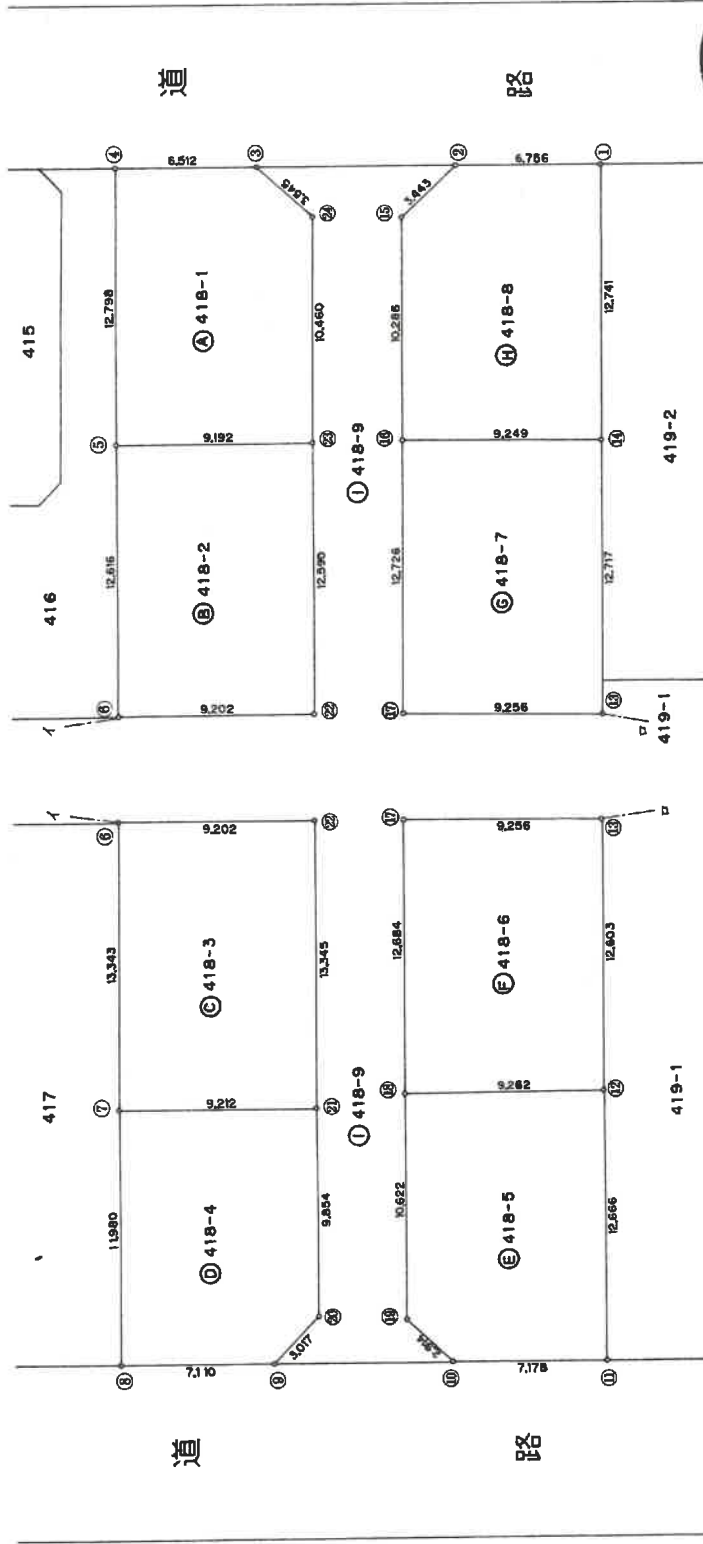
0611194

前 418 後 418

地番 418-1-2-3
4-5-6-7-8

地積測量図

土地の所在 名古屋市区西味嶺三丁目



境界線

- ①・②・④・⑤・⑥・⑦・⑧・⑨・⑩・⑪・⑫・⑬・⑭・⑮・⑯・⑰・⑱・⑲・⑳・㉑・㉒・㉓・㉔・㉕・㉖・㉗・㉘・㉙・㉚・㉛・㉜・㉝・㉞・㉟・㊱・㊲・㊳・㊴・㊵・㊶・㊷・㊸・㊹・㊺・㊻・㊼・㊽・㊾・㊿・



(会員専用)

作製者

(昭和63年7月9日作製)

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(1/3)

請求番号：12-1

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年8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11月5日 名古屋法務局 登記部

登記部

A 4 判に縮小

後・量

前

2/3

測 量

積 算

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

地 積

名古屋市長 西味 錦三丁目

418-1-2-3
-4-5-6-7-8

番 地

土地の所在

0611195

㊤ ギャブウォーメンキケイサン								
NO.	ナカク	キヨリ	イキヨ	ケイキヨ	コウケイキヨ	コウケイキヨ	ハクイキヨ	ハクイメンキ
4	138-58-20	6.512	0.389	-6.501	95.867	88.656	-6.501	-2.529
5	89-57-20	12.798	-12.775	-0.756	83.092	87.900	-13.758	175.758
23	89-58-30	9.192	-0.539	9.177	82.553	97.077	-5.337	2.877
24	89-58-50	10.460	10.442	0.610	92.995	97.687	4.450	46.467
3	131-07-00	3.545	2.483	-2.530	95.478	95.157	2.530	6.282
							ハクイメンキ	228.855
							メンキ	114.4275 [㎡]

㊤ ギャブウォーメンキケイサン								
NO.	ナカク	キヨリ	イキヨ	ケイキヨ	コウケイキヨ	コウケイキヨ	ハクイキヨ	ハクイメンキ
6	90-01-30	12.616	-12.594	-0.745	70.498	87.155	-0.745	9.383
22	89-48-50	9.202	-0.514	9.188	69.984	96.343	7.698	-3.957
23	90-08-30	12.590	12.569	0.734	82.553	97.077	17.620	221.466
5	90-01-10	9.192	0.539	-9.177	83.092	87.900	9.177	4.946
							ハクイメンキ	231.838
							メンキ	115.9190 [㎡]

㊤ ギャブウォーメンキケイサン								
NO.	ナカク	キヨリ	イキヨ	ケイキヨ	コウケイキヨ	コウケイキヨ	ハクイキヨ	ハクイメンキ
7	90-11-10	13.343	-13.320	-0.788	57.178	86.367	-0.788	10.496
21	89-49-30	9.212	-0.516	9.198	56.662	95.565	7.622	-3.933
22	90-07-50	13.345	13.322	0.778	69.984	96.343	17.598	234.441
6	89-51-30	9.202	0.514	-9.188	70.498	87.155	9.188	4.723
							ハクイメンキ	245.727
							メンキ	122.8635 [㎡]

㊤ ギャブウォーメンキケイサン								
NO.	ナカク	キヨリ	イキヨ	ケイキヨ	コウケイキヨ	コウケイキヨ	ハクイキヨ	ハクイメンキ
8	90-10-30	11.980	-11.959	-0.707	45.219	85.660	-0.707	8.455
9	90-01-10	7.110	-0.422	7.097	44.797	92.757	5.683	-2.398
20	134-21-10	3.017	2.028	2.234	46.825	94.991	15.014	30.448
21	135-35-00	9.854	9.837	0.574	56.662	95.565	17.822	175.315
7	89-52-10	9.212	0.516	-9.198	57.178	86.367	9.198	4.746
							ハクイメンキ	216.566
							メンキ	108.2830 [㎡]

(会費専用)

作製者

(昭和63年 7月 9日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

1/ 縮尺

申請人

(2/3)

請求番号：12-1

登記年月日：昭和63年8月15日

0611196

前 後・新

418-1-2-3
-4-5-6-7-8

地 番

土地の所在 名古屋市北区西味錦三丁目

3/3 測量図

地積

② ギャウ メンセキ ケイサン								
NO.	ナカク	キョリ	イキョ	ケイキョ	コウウキキョ	コウウケイキョ	ハイイウキョ	ハイメンセキ
11	135-51-20	7.178	-0.426	7.166	43.878	108.191	7.166	-3.053
12	89-57-10	12.666	12.644	0.742	56.522	108.933	15.074	190.596
18	89-57-20	9.262	0.536	-9.247	57.058	99.686	6.569	3.521
19	90-04-30	10.622	-10.603	-0.628	46.455	99.058	-3.306	35.054
10	134-09-40	2.914	-2.151	1.967	44.304	101.025	-1.967	4.231
							ハイイメンセキ	230.349
							メンセキ	115.1745 ^m
③ ギャウ メンセキ ケイサン								
NO.	ナカク	キョリ	イキョ	ケイキョ	コウウキキョ	コウウケイキョ	ハイイウキョ	ハイメンセキ
13	90-02-40	12.603	12.582	0.738	69.104	109.671	0.738	9.286
17	90-27-20	9.256	0.616	-9.235	69.720	100.436	-7.759	-4.780
18	89-34-30	12.684	-12.662	-0.750	57.058	99.686	-17.744	224.675
12	89-55-30	9.262	-0.536	9.247	56.522	108.933	-9.247	4.956
							ハイイメンセキ	234.137
							メンセキ	117.0685 ^m
④ ギャウ メンセキ ケイサン								
NO.	ナカク	キョリ	イキョ	ケイキョ	コウウキキョ	コウウケイキョ	ハイイウキョ	ハイメンセキ
14	89-32-40	12.717	12.695	0.745	81.799	110.416	0.745	9.458
16	90-30-50	9.249	0.624	-9.228	82.423	101.188	-7.738	-4.829
17	89-31-00	12.726	-12.703	-0.752	69.720	100.436	-17.718	225.072
13	90-25-30	9.256	-0.616	9.235	69.104	109.671	-9.235	5.689
							ハイイメンセキ	235.390
							メンセキ	117.6950 ^m
⑤ ギャウ メンセキ ケイサン								
NO.	ナカク	キョリ	イキョ	ケイキョ	コウウキキョ	コウウケイキョ	ハイイウキョ	ハイメンセキ
2	90-04-20	6.756	0.404	-6.744	94.922	104.419	-6.744	-2.725
15	136-11-00	3.443	-2.231	-2.623	92.691	101.796	-16.111	35.944
16	133-46-30	10.286	-10.268	-0.608	82.423	101.188	-19.342	198.604
14	90-29-00	9.249	-0.624	9.228	81.799	110.416	-10.722	6.691
1	89-29-10	12.741	12.719	0.747	94.518	111.163	-0.747	-9.501
							ハイイメンセキ	229.013
							メンセキ	114.5065 ^m

① 114313 - (②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨) = 217.1925^m

1/

縮尺

申請人

(昭和63年7月9日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作製者

(会員専用)

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11月5日

名古屋法務局

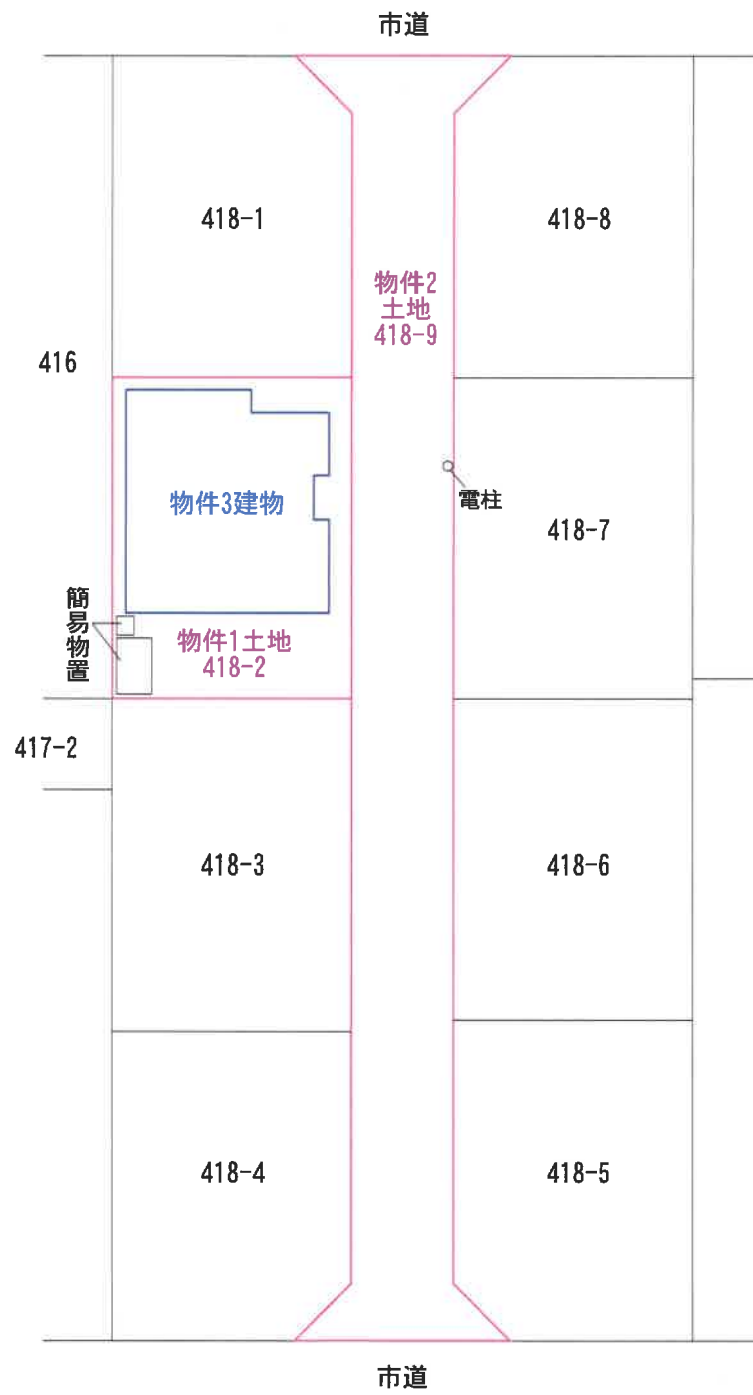
登記官

(3/3)

請求番号：12-1

A4判に縮小

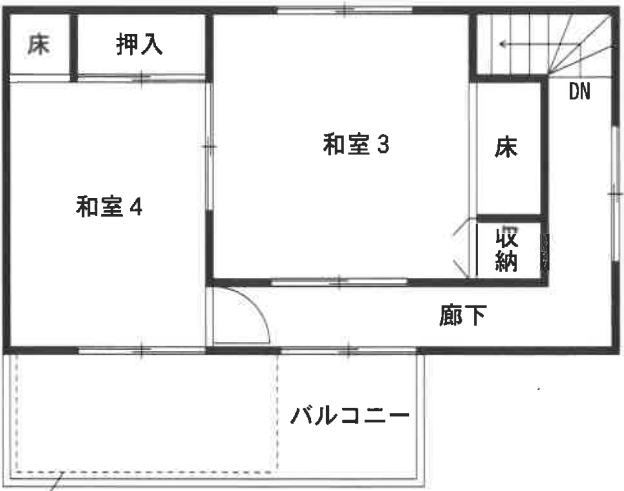
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1 階



さしかけ

2 階

