

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

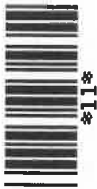
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 令和 8年 2月18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 3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 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, 2	21, 940, 000 17, 552, 000	一括	4, 388, 000	195, 266	49, 472
1	13, 330, 000				
2	8, 610, 000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市北区大曾根一丁目
地 番 2713番
地 目 宅地
地 積 100.40平方メートル

2 所 在 名古屋市北区大曾根一丁目 2713番地
家屋 番号 2713番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 53.82平方メートル
3階 53.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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】

本件債務者Aが占有している。

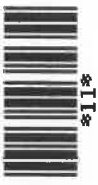
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

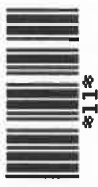
隣地との境界が不明確である。

《 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 | 名古屋市北区大曾根一丁目 | | |
| | 地 番 | 2713番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 100.40平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市北区大曾根一丁目 2713番地 | | |
| | 家屋 番号 | 2713番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.82平方メートル | |
| | | 2階 | 53.82平方メートル | |
| | | 3階 | 53.82平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 262 号

令和 7 年 10 月 22 日受理

令和 7 年 11 月 **27** 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 名古屋市北区大曽根一丁目

地 番 2713番

地 目 宅地

地 積 100.40平方メートル

所有者

2 所 在 名古屋市北区大曽根一丁目 2713番地

家屋 番号 2713番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階	53.82平方メートル
	2階	53.82平方メートル
	3階	53.82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	名古屋市北区大曽根一丁目27番28号		
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（B） 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が異なる（ ☐ 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（B） ☒ その他の者（A） 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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■B (債務者, 物件2 建物所有者)	
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) ■A(債務者, 物件1 土地所有者))の陳述 / □提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成12年 6月22日	
最初の	契約日	平成12年 6月22日	
契約等	期間	平成12年 6月22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	
現在の	期間	令和 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■A (債務者, 物件1 土地所有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者, 物件2 建物所有者))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		平成12年 6月22日	
最初の契約日	平成12年 6月22日		
契約等	期間	平成12年 6月22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	
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	
契約等	貸主	■所有者(B) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(A) ☐ 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			
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
■ A (債務者, 物件1土地所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、私の子Bが平成12年に物件2建物を新築して以降、同建物に居住し、現在に至っています。同建物は私の所有する物件1土地上に建築されていますが、私とBとの間で同土地の使用に関する定めや賃料（地代）の授受はありません。また、私がBに対し同建物の賃料（家賃）を支払っているということもありません。 2 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件2建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 4 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。3階の廊下天井のクロスが大きく剥がれていますが、これは湿気によるものです。 5 洋室2及び洋室4のペアガラス内部が白く濁ったようになっています。新築してすぐにそのような状態になりました。 6 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。 7 物件1土地の東側が幹線道路であるため、物件2建物内にいても、常に車両の通行音が聞こえてきます。 8 北側の隣地（名古屋市北区大曾根一丁目2714番の土地、以下「北側隣地」という。）上の建物の一部が物件1土地に越境しています。当該建物及び北側隣地の所有者は私の親族なので、特にトラブルはありません。 その他、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 (債務者, 物件2建物所有者)	(照会文書に対する回答要旨) 1 私は、平成23年6月まで物件2建物に居住していました。 2 私とAとの間で物件1土地の使用に関する定めや賃料（地代）の授受はありません。また、私がAから同建物の賃料（家賃）を受け取っているということもありません。

(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

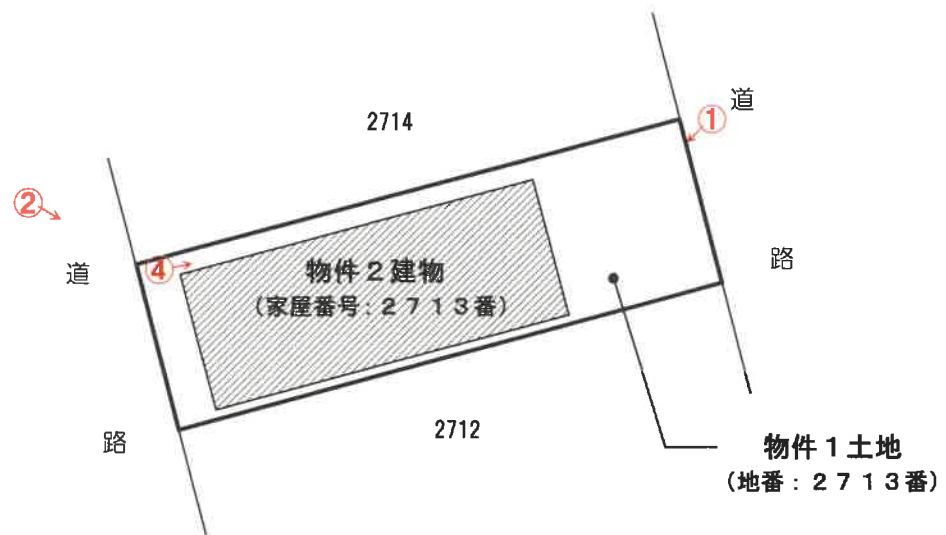
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2ないし4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地等として使用されており、東側及び西側で道路に接している。
 - (2) 物件1土地と隣地との境界点付近を目視したものの境界標を確認することができなかった。物件1土地と北側隣地（名古屋市北区大曾根一丁目2714番の土地）及び南側の隣地（同所2712番の土地、以下「南側隣地」という。）の各境界は、いずれも不明確である。
 - (3) 北側隣地上の建物の一部が物件1土地に越境している可能性がある（Aの陳述8参照、写真1及び4）。
 - (4) 物件1土地と南側隣地との境界付近の樹木が両土地に跨って繁茂している（写真1）。また、物件1土地上の樹木が西側道路に越境している（写真2）。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 浴室及び洗面所が2箇所ずつ設けられている。
 - (2) クロスの汚れなど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 クロスの剥がれ（3階廊下天井）（写真10）
この原因について、Aは雨漏りではなく湿気によるものと陳述しているが（Aの陳述4参照）、クロスが大きく剥がれており、かつ、その場所が屋上塔屋西端の下部に位置することから、雨漏りによる可能性が高いと思われる。
 - イ ペアガラス内部の汚れ（洋室2北側及び洋室4東側）（Aの陳述5参照、洋室4東側につき写真11）

(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24日（金） 16：00－16：10	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24日（金）	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24日（金）	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請求作成送付
7年10月27日（月） 13：20－13：40	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），Aより占有状況等につき聴取
7年10月28日（火） 16：50－17：00	（携帯電話）	（Aへ架電）立入調査期日調整
7年11月10日（月）	当庁執行官室	Bあて占有状況等に関する照会文書作成送付（回答あり）
7年11月13日（木） 10：30－11：40	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立会，A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，立会人を立ち合わせ，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合わせて建物内に立ち入った。		

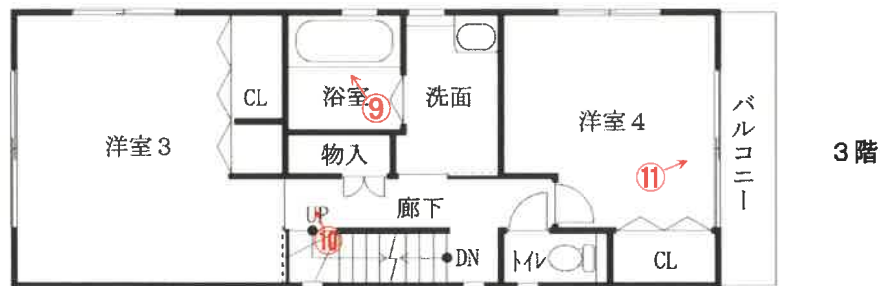
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



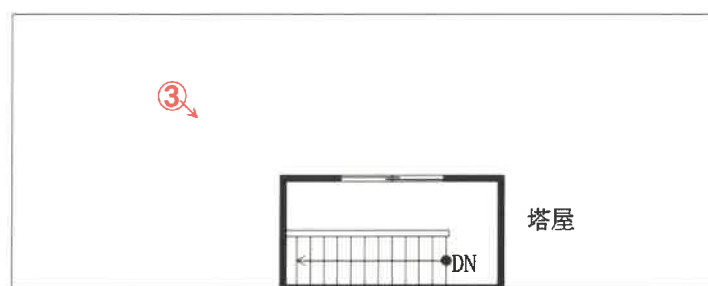
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 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）



屋上

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1土地及び物件2建物の外観



物件2建物

北側隣地
(2714番)
上の建物

物件1土地

※ 破線：境界付近の目安

2 物件1土地及び物件2建物の外観



物件2建物

北側隣地上の建物

物件1土地

3 物件2建物の外観（屋上塔屋）



4 物件1土地と北側隣地との境界付近の状況



5 物件2建物内部の状況（DK（ダイニングキッチン））



6 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



7 物件2建物内部の状況（和室1）



8 物件2建物内部の状況（洋室2）



9 物件2建物内部の状況（3階浴室）



10 物件2建物内部の状況（クロスの剥がれ（3階廊下））



1 1 物件2建物内部の状況（窓ガラスの汚損（洋室4））



令和7年（ケ）第262号
令和7年10月27日受理
令和7年11月13日現地調査
令和7年11月28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 21,940,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金 13,330,000 円	
物件2(建物)	金 8,610,000 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 所 在 等 地 番 号 地 目 録 地 積	名古屋市北区大曾根一丁目 2713番 宅地 100.40㎡	同左
2	所 在 等 所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市北区大曾根一丁目 2713番地 2713番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 53.82㎡ 2階 53.82㎡ 3階 53.82㎡	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	地下鉄名城線・上飯田線「平安通」駅の南方 道路距離約400m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗兼共同住宅、共同住宅、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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内(要安全配慮区域)、宅地造成等工事規制区域、特定用途誘導地区(地域拠点A地区)、木造住宅密集地域
画 地 条 件	地 積 100.40m ² 間 口 約5.5m 奥 行 約18.3m 形 状 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約24.5m舗装市道(東大曽根上飯田線)に概ね等高、西側現況幅員約2.7m舗装市道(東大曽根139号支線第3号)に約0.4m高く接面。 道路は市道認定されており東側市道は建築基準法第42条第1項第1号の道路、西側市道は第42条第2項の道路である。西側道路の幅員は4m未満のため、セットバックを要する。 東側市道は本件土地の前面部分に街路樹が設置されており、車両が直接乗入れすることができない。	
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 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	昭和32年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は店舗兼住宅等の敷地であり、平成12年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	○ 隣接不動産の状況は、東側道路を介して店舗兼住宅、共同住宅等、西側道路を介して一般住宅等、南側店舗兼共同住宅、北側一般住宅である。 ○ 北側及び南側隣地との境界は不明確である。 ○ 北側隣地上の建物の一部が本件土地に越境している可能性がある。 ○ 南側隣地との境界付近の樹木が本件土地及び南側隣地に跨って繁茂しているほか、本件土地上の樹木が西側市道に越境している。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月東海豪雨、平成20年8月末豪雨、平成25年9月4日集中豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 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。 ○ 居住者によると、東側道路が幹線道路のため、常に車両の通行音が聞こえるとのことである。	

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12年6月22日新築 経 過 年 数 約25年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約15年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 樹脂吹付け外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 フローリング、タタミ外 設 備 上水道、都市ガス、下水道 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階53.82㎡、2階53.82㎡、3階53.82㎡、合計161.46㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 6DK (附属資料No.7「建物間取図（概略）」のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ 3階廊下の天井のクロスが大きく剥がれている。居住者の陳述では湿気によるものとのことであるが、当該場所が屋上塔屋西端の下部に位置することから雨漏りが原因である可能性が高い。 ○ 1階洋室1の北西角付近に湿気によるものと思料されるシミが見られる。 ○ 2階洋室2の北側のペアガラス及び3階洋室4の東側のペアガラスの内部に汚れが見られる。 ○ 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、設備や建具の劣化等が見られる。 ○ 本件建物は、確認済証及び検査済証が交付されている。 ○ 本件建物は、1階及び3階にそれぞれ浴室、洗面所が設置されている間取となっている。 ○ 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。

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	256,000	0.80	100.40	0.90	18,510,000

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5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 249,000 \text{ 円/㎡} \times & 103 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 100 = & 256,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：二方路1.01×西側要セットバック0.96×間口狭小0.93×奥行長大0.95×北側隣家の一部越境の可能性0.97×現状東側市道からの直接の車両乗入れ不可0.99×樹木越境0.99×相隣関係(境界不明確)0.98=0.80

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	230,000	161.46	0.24	8,910,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} + \text{経過年数 } 25 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 40\%) = 0.24 \end{aligned}$$

※観察減価等：管理の状態がやや劣ること等を考慮した。

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	18,510,000	0.10	場所的利益	1,850,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	18,510,000	－ 1,850,000		1.00	0.80	13,330,000
2	8,910,000	＋ 1,850,000	0	1.00	0.80	8,610,000
一括価格（合計）						21,940,000

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5-3)

所 在：名古屋市北区御成通1丁目13番1
価 格：249,000円/㎡
位 置：地下鉄名城線・上飯田線「平安通」駅の北方道路距離約150m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：208㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東24.5m市道
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%，容積率 400%)、準防火地域
地 域 の 概 要：店舗及び中高層マンション等が混在する商業地域

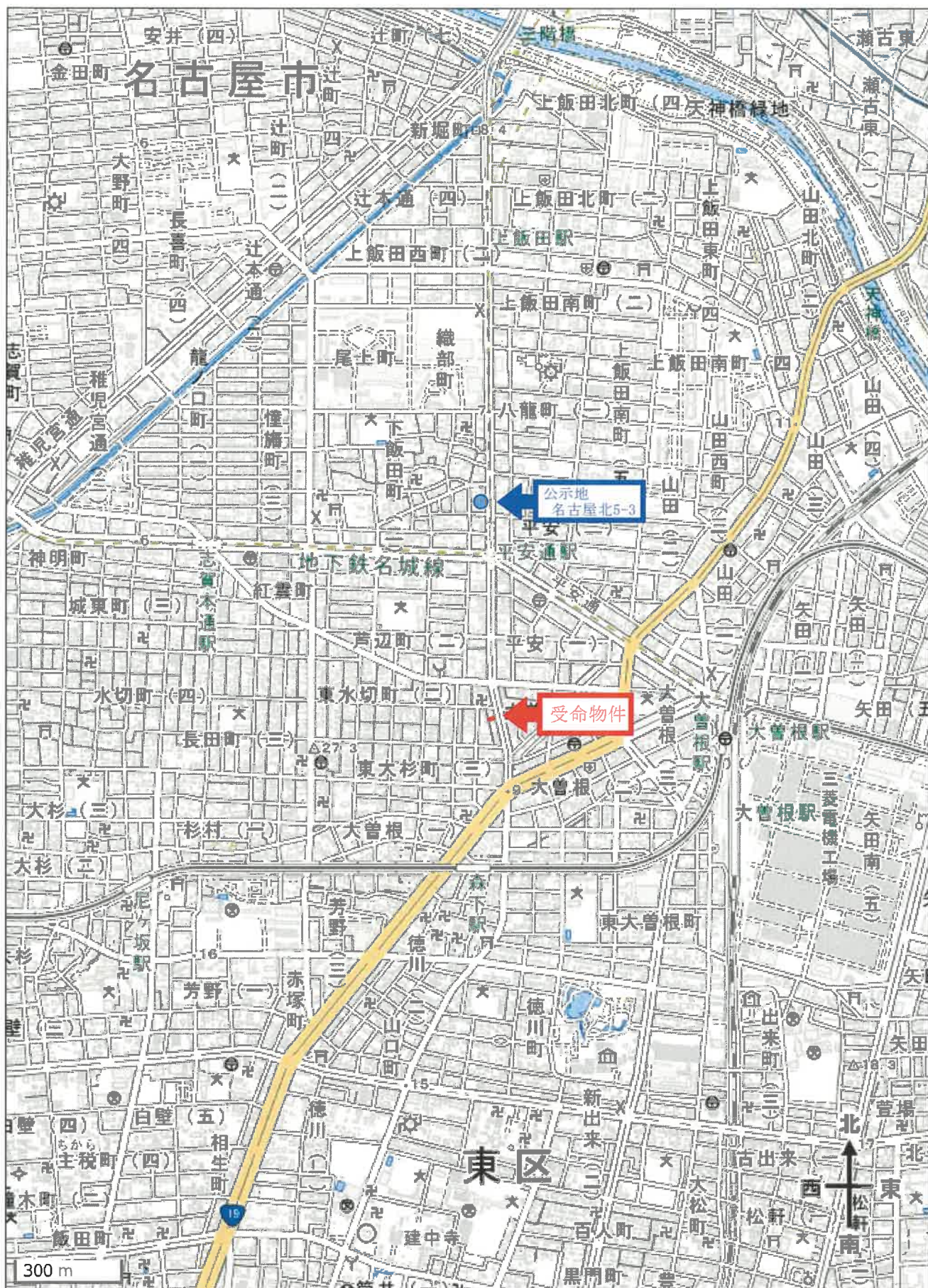
第7 附属資料

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

以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



付近案内図



公図写



(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	名古屋市北区大曾根一丁目				地番	2713番			
出力縮尺	1/600	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	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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年8月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

※A4判に縮小

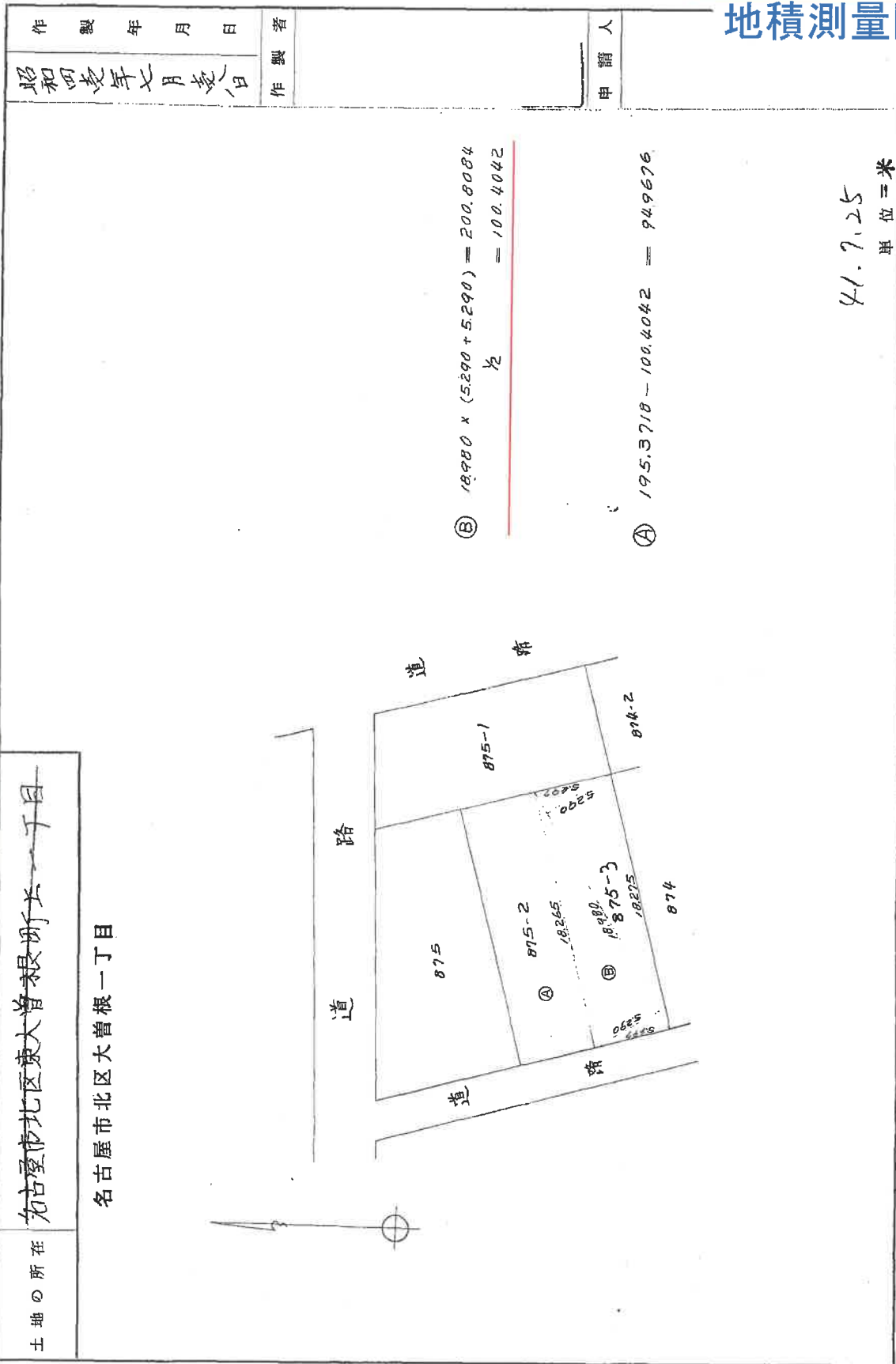
前 805-2 後・新 2713, 2714 0600338

地 番 875-8, 805-3

土地の所在 名古屋市北区東大曽根町一丁目

名古屋市北区大曽根一丁目

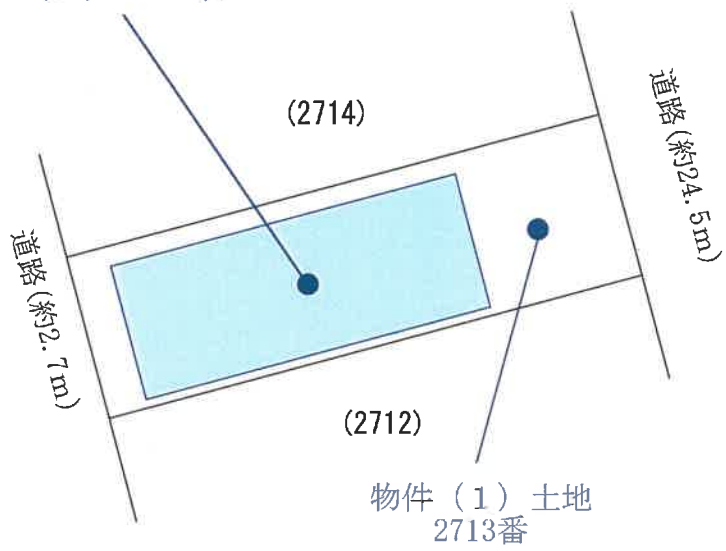
地 積 測 量 図



縮 尺 1/300

土地建物配置図(概略)

物件(2) 建物
家屋番号: 2713番



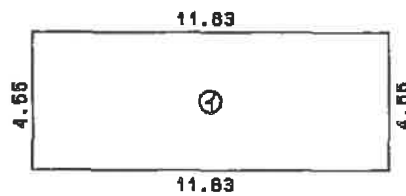
S=約1/250

0701586

各階平面図 各階平面図写

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8月18日
東京法務局中野出張所
登記官

1階～3階(各階同型)



求積表

$$\textcircled{1} \quad 11.83 \times 4.55 = 53.8265$$

床面積 53.82m²

(会員専用)

作製者

(平成12年3月23日作製)

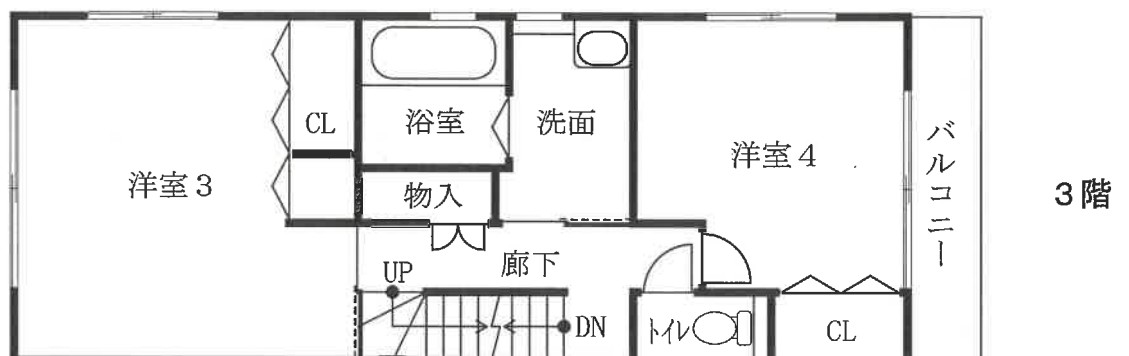
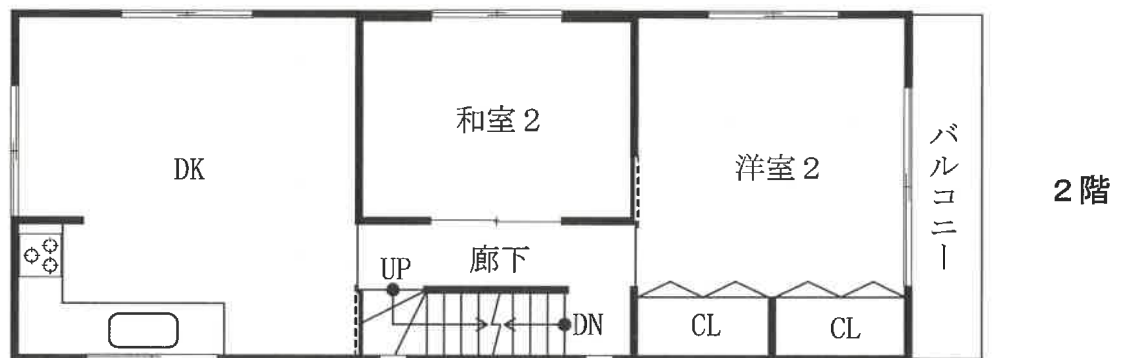
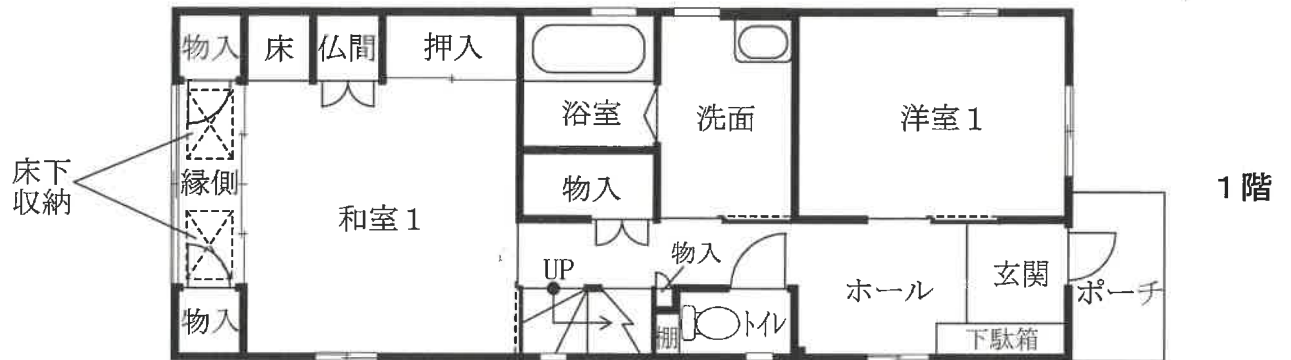
縮尺

1/250

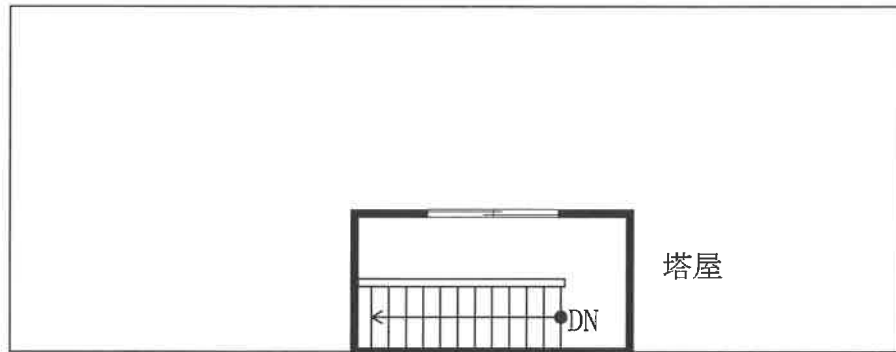
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図(概略)

S=約1/100



S=約1/100



屋上

塔屋

DN

