

令和7年(ケ)第123号

[注意事項]

本件物件番号3の土地は共有持分についての売却です。買受人は当該土地を当然に使用収益できるとは限りません。

名古屋地方裁判所民事第2部競売係

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 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 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）
1～4	24,240,000 19,392,000	一括	4,848,000	145,790	35,093
1	5,510,000				
2	460,000				
3	60,000				
4	18,210,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番2
地 目 宅地
地 積 100.61平方メートル

2 所 在 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番5
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル

持分4分の1

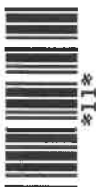
3 所 在 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番6
地 目 宅地
地 積 15.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分4分の1

4 所 在 名古屋市南区呼続四丁目 1719番地2
家屋 番号 1719番2
種 類 居宅・車庫
構 造 木造かわらぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	59.62平方メートル
	2階	48.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者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3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番2
地 目 宅地
地 積 100.61平方メートル

2 所 在 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番5
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル

持分4分の1

3 所 在 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番6
地 目 宅地
地 積 15.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分4分の1

4 所 在 名古屋市南区呼続四丁目 1719番地2
家屋 番号 1719番2
種 類 居宅・車庫
構 造 木造かわらぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	59.62平方メートル
	2階	48.44平方メートル



令和 7 年(㏽)第 123 号

令和 7 年 6 月 17 日受理

令和 7 年 7 月 17 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 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番2
地 目 宅地
地 積 100.61平方メートル
所有者

2 所 在 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番5
地 目 公衆用道路
地 積 128平方メートル
共有者 持分4分の1

3 所 在 名古屋市南区呼続四丁目
地 番 1719番6
地 目 宅地
地 積 15.62平方メートル
共有者 持分4分の1

4 所 在 名古屋市南区呼続四丁目 1719番地2
家屋 番号 1719番2
種 類 居宅・車庫
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 48.44平方メートル

物 件 目 録

共有者 持分24分の2
共有者 持分24分の22

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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が、下記建物の敷地である本土地を、管財業務の一環として管理し、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4		
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(共有者(破産者)の破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が、本建物(居宅)を、管財業務の一環として管理し、占有している。 ☐ 「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	本建物には、床面積に算入されない屋根裏収納がある。		
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)		付近
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	☒ 土地所有者 (共有者・破産管財人) ☐ 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, 本土地を公衆用道路として使用・管理し, 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	①持分4分の1 ②本土地の北西側付近には, 電柱がある。		
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)付近
土地	物件3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 3) ☐ 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(共有者・破産管財人) ☐ 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、本土地をフェンス用地として使用・管理し、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	①持分4分の1 ②登記上の地目は宅地
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
■ 破産管財人	調査のため、物件4建物の間取図の写しを提出します。 物件4建物にはまだ破産者が居住しています。 破産者から、立入調査の都合の良い日の連絡をさせます。
■ 破産者	物件4建物は、現在、私が使用しています。 物件4建物に太陽光発電システムは設置していません。 物件4建物には、屋根裏収納があります。 リビングには床暖房が付いています。 IHコンロは、1口が壊れています。 物件4建物には、2年半位前まではフレンチブルドッグを飼育していました。 私はたばこは吸いません。 この付近は、酷い雨が降っても冠水はしません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 物件4建物の共有者は妻です。妻とは離婚係争中で別居しています。

(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土地は、同4建物の敷地として使用されている。
物件2土地は、公衆用道路として、同3土地は、フェンス用地として使用されている。
- 2 物件4建物は、令和2年9月新築の木造かわらぶき2階建の居宅であるが、築年数の割に、浴室やキッチン、洋室1のドア等に汚れが目についたほか、洗面の壁に傷がある等、所々、傷み・汚れが見受けられた。
- 3 物件1～3土地付近に存した杭又は鋸の状況、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。
- 4 物件1～3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 破産者及び破産管財人の陳述並びに物件4建物内の状況等から、同建物（破産者居住）は、現在、破産管財人が管財業務の一環として管理し、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2～5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25日 (水) 16:00-16:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年6月25日 (水) 17:00-17:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年6月27日 (金) 10:45-10:55	電 話	破産管財人から聴取
R7年7月3日 (木) 17:15-17:25	電 話	破産者に対し, 立入調査日時告知
R7年7月10日 (木) 16:30-17:10	物件所在地	物件1～3土地及び同4建物の立入調査, 写真撮影, 破産者から聴取, 評価人同行

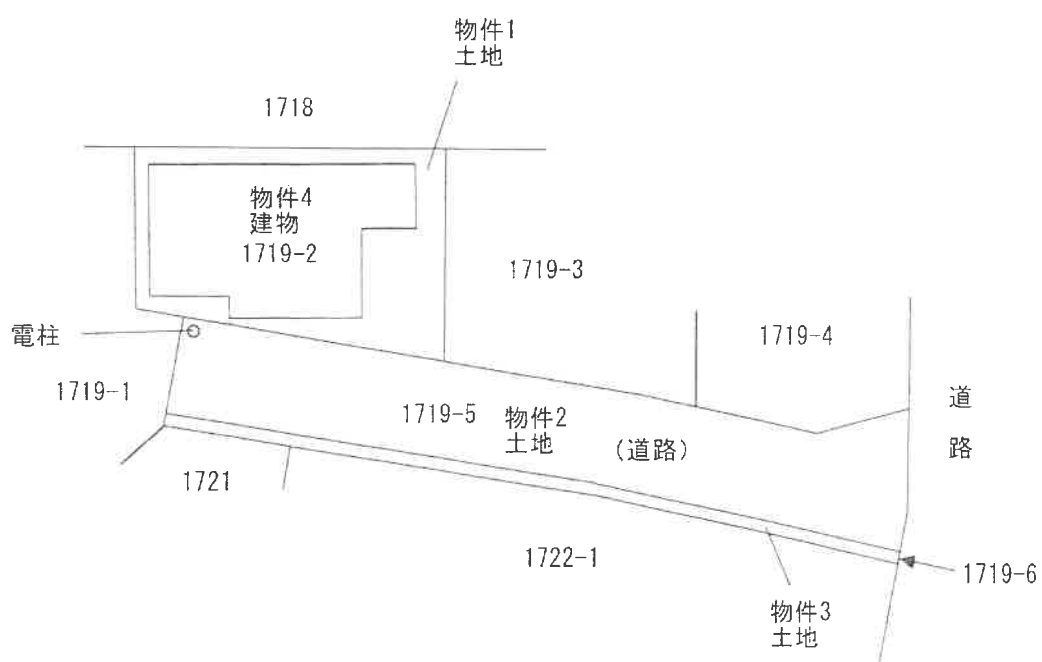
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件が施錠されている場合に備えて, 解錠業者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。

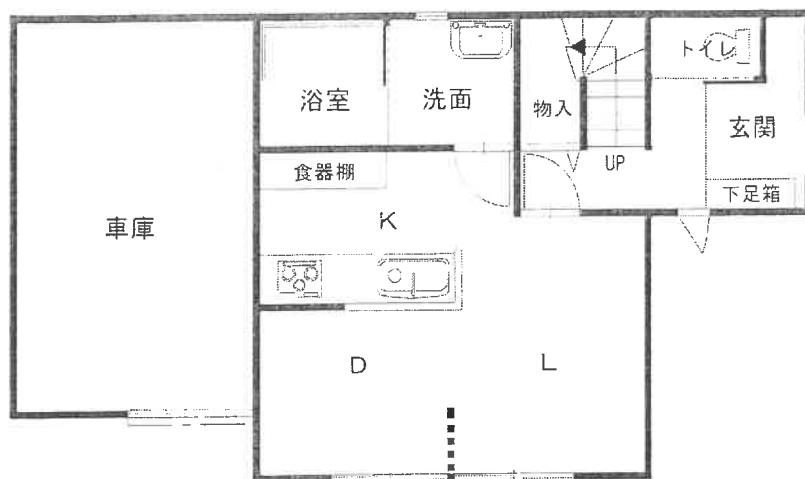
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

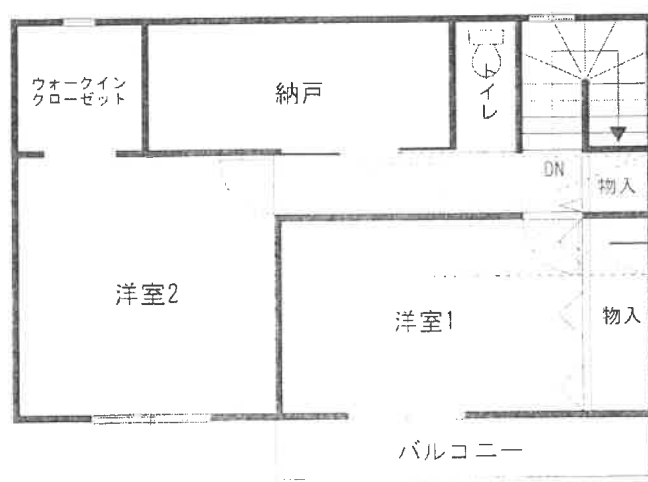


S = 1/300

間取図（概略）



1 階



2 階

①

物件1,2土地及び同4建物

(南東より撮影)



②

物件1～3土地及び同4建物

(東方より撮影)

物件4建物



③

リビング



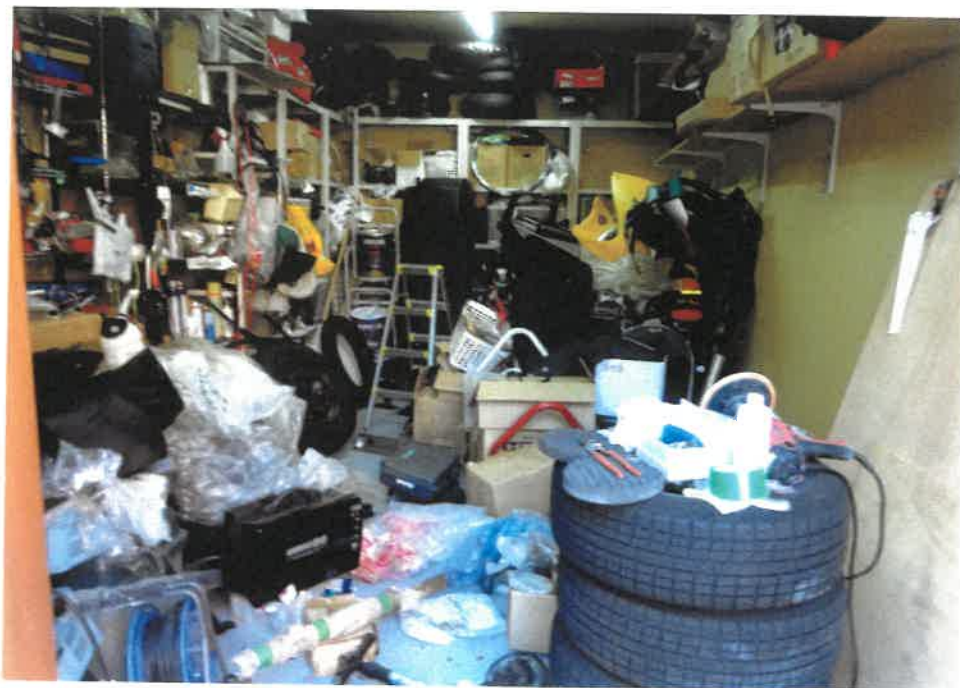
④

洋室 2



⑤

車 庫



⑥

キッチン



⑦

浴室



令和7年 (ケ) 第123号
令和7年 6月20日受理
令和7年 7月10日現地調査
令和7年 8月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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,510,000 円
物件2（土地）	金 460,000 円
物件3（土地）	金 60,000 円
物件4（建物）	金 18,210,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	名古屋市南区呼続四丁目 1 7 1 9 番 2 宅地 1 0 0 . 6 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市南区呼続四丁目 1 7 1 9 番 5 公衆用道路 1 2 8 平方メートル 共有者 持分4分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市南区呼続四丁目 1 7 1 9 番 6 宅地 1 5 . 6 2 平方メートル 共有者 持分4分の1	特記事項記載のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区呼続四丁目 1 7 1 9 番地 2 1 7 1 9 番 2 居宅・車庫 木造かわらぶき2階建 1階 5 9 . 6 2 平方メートル 2階 4 8 . 4 4 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
3	現況地目は雑種地（フェンス用地）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乃至3）

位置・交通	名鉄名古屋本線「桜」駅 北西方 道路距離約160m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する駅接近性に富む混在地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 15m高度地区、緑化地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域 その他、東側道路（市道荒崎呼続町線）より西方 20m以内について特記事項参照
画地条件	地積 100.61㎡ 間口 約11m、奥行 約8m 形状 ほぼ台形	※物件2、3の土地（公衆用道路及び雑種地（フェンス用地））は含まない。尚、物件2、3の土地の面積は合計143.62㎡である。
接面道路の状況	物件1の土地は、南側で幅員約4mの舗装私道（物件2の土地）とほぼ等高に接している。 また、当該私道は建築基準法第42条1項2号の道路（所謂開発道路）である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件4の建物の敷地として利用されている。物件2の土地は、公衆用道路（開発許可番号：31指令住開指第66号）として、物件3の土地は公衆用道路南側のフェンス用地（雑種地）としてそれぞれ利用されている。 隣接不動産の利用状況は、物件1の土地の北側は共同住宅、東側は一般住宅、南側は公衆用道路（物件2の土地）、西側は一般住宅である。	
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	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和46年まで遡って調査した結果、以前は店舗等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地内（呼続遺跡、種類：集落貝塚、時代：弥生～中世）に存する。従って、土木工事等に際しては工事着手の60日前までに名古屋市教育委員会へ届け出が必要である（詳細は、名古屋市教育委員会文化財保護課へ要確認）。	

特記事項 の 続 き	・物件1乃至3の土地は名古屋市内水ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・物件1乃至3の土地は名古屋市浸水実績図によると、平成12年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 ・物件1乃至3の土地は、東側道路（市道荒崎呼続町線）より西方20m以内の区域で以下の都市計画等の内容が異なる地域に跨って存する。 用途地域：近隣商業地域、建ぺい率：80％、容積率：300％、絶対高45m高度地区、その他は同じ ・物件1の土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける（約162%以下（2用途地域に跨るため机上概測による按分計算））。 ・物件2土地の西側の端に電柱がある（土地建物配置図（概略）参照）。
-----------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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2年9月3日新築 経 過 年 数 約 5 年 経済的残存耐用年数 約 25 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 塗壁、クロス等 天 井 塗壁、クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス その他 リビング・ダイニングに床暖房設備あり
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅・車庫 間取り 2LDK+納戸+車庫 (附属資料7 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	・2階の上部に階高1.4m以下の床面積に含まれない屋根裏収納がある。 ・車庫の配置及び前面に電柱が存するため、自動車の出入りが困難と推測する。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	179,000	0.85	100.61	1.00	15,310,000

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-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 195,000\text{円/㎡} & \times 101.8/100 & \times 100/100 & \times 100/111 & = 179,000\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 1.09 × 行き止まり(私道接面) 0.80
× 埋蔵文化財包蔵地内 0.98 = 0.85

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	198,000	108.06	0.67	14,340,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}25\text{年} + \text{経過年数}5\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.67 \end{aligned}$$

(3) 共有持分を有する土地価格（物件2、3）

目的土地の基礎となる価格について次の通り査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	持分 割合	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
2	179,000	0.10	128.00	1.0	$\frac{1}{4}$	570,000
3	179,000	0.10	15.62	1.0	$\frac{1}{4}$	70,000
合計			143.62			640,000

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-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 195,000\text{円/㎡} & \times & 101.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/111 & = & 179,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差（物件2）：公衆用道路 0.10

個別格差（物件3）：雑種地（フェンス用地） 0.10

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに目的物件全体について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	15,310,000	0.55	法定地上権	8,420,000

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	15,310,000	-8,420,000		1.00	0.8	5,510,000
2	570,000	—		1.00	0.8	460,000
3	70,000	—		1.00	0.8	60,000
4	14,340,000	+8,420,000	0	1.00	0.8	18,210,000
一括価格（合計）						24,240,000

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（名古屋南-14）

所 在：名古屋市南区戸部町2丁目18番2

価 格：195,000円／㎡

位 置：名鉄名古屋本線「本笠寺」駅の北方道路距離約590m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員6.4m市道に接面

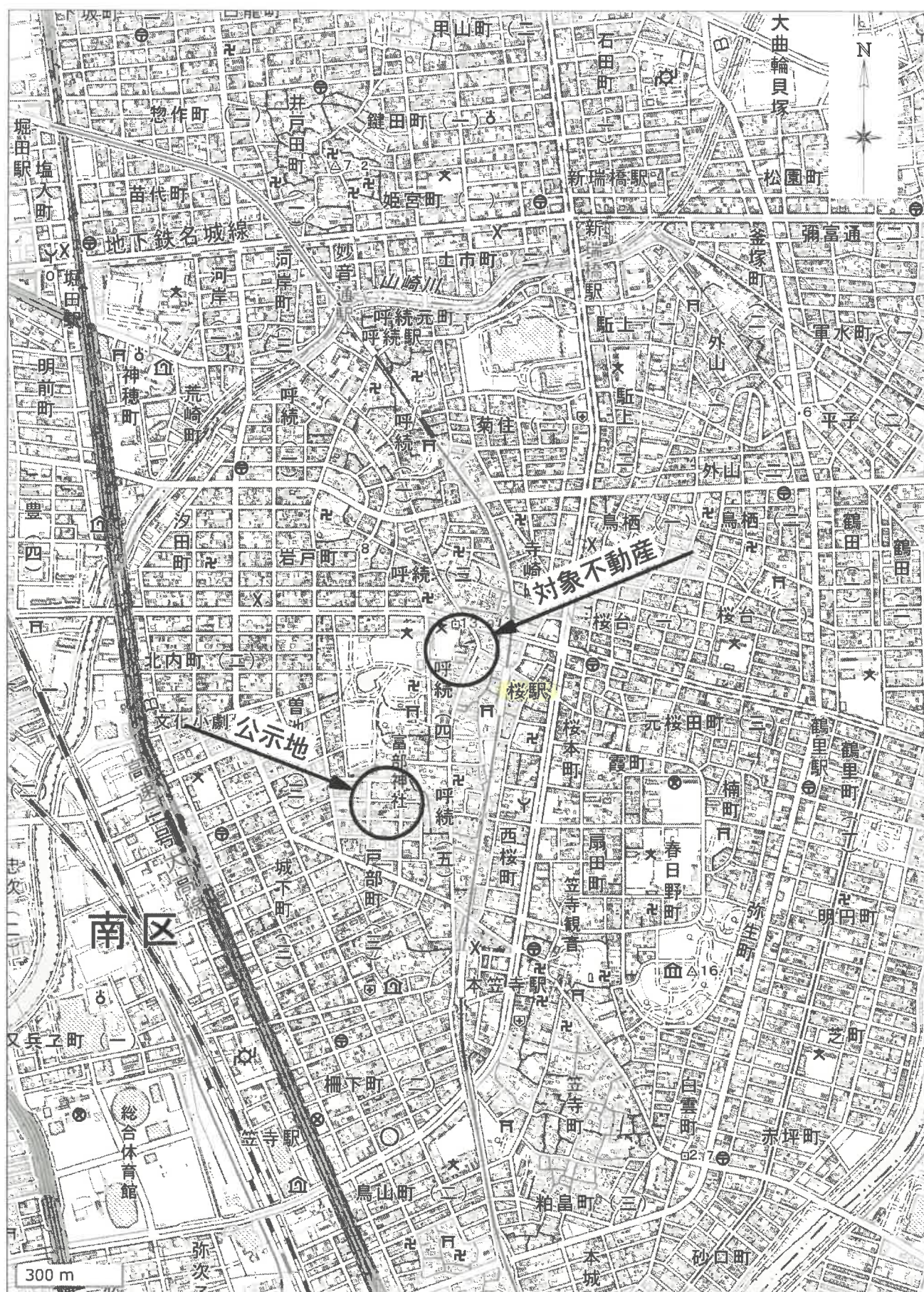
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

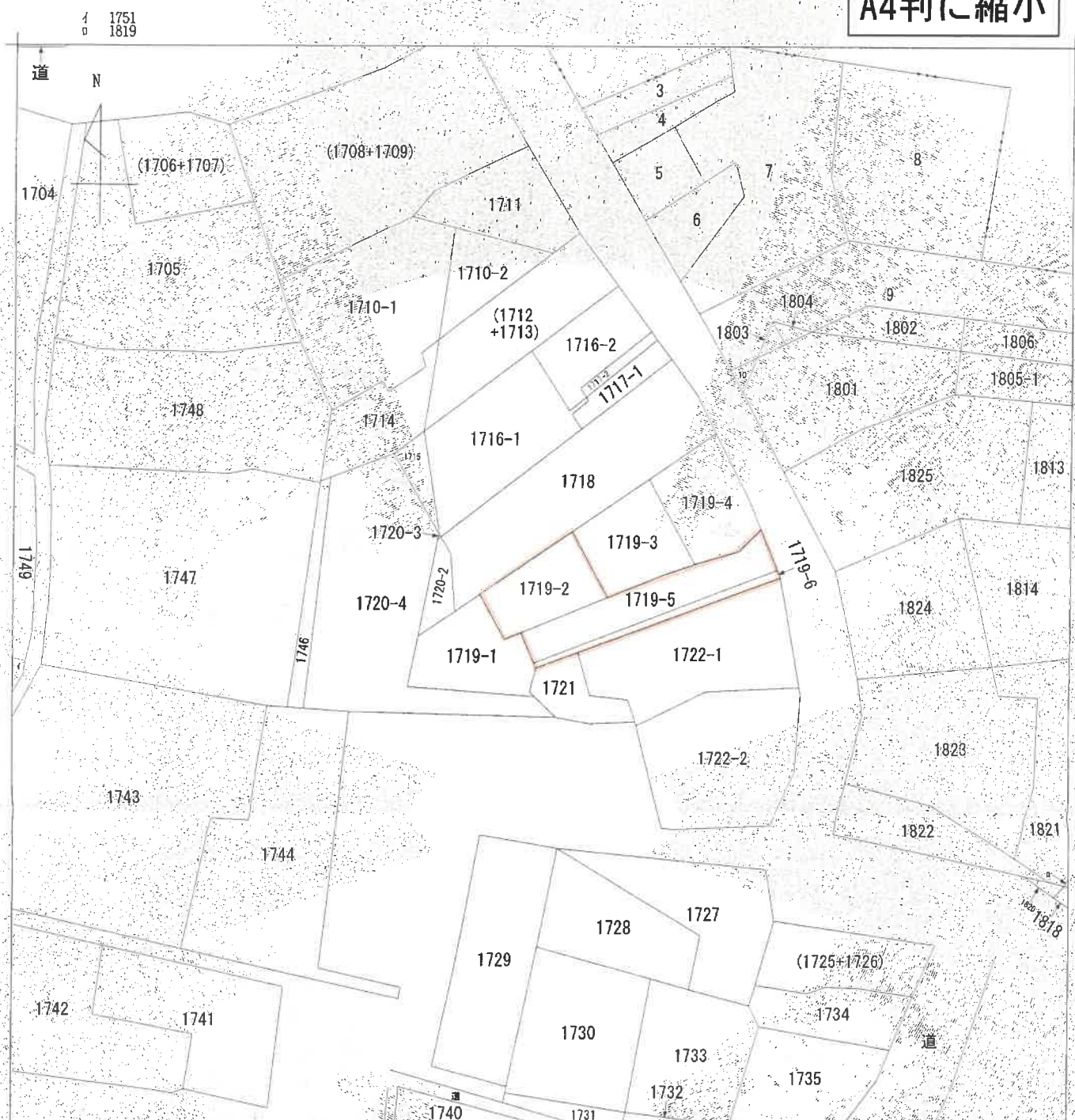
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





(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	名古屋市南区呼続四丁目				地番	1719番2			
出力縮尺	1/500	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。

令和7年4月21日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

土地測量図

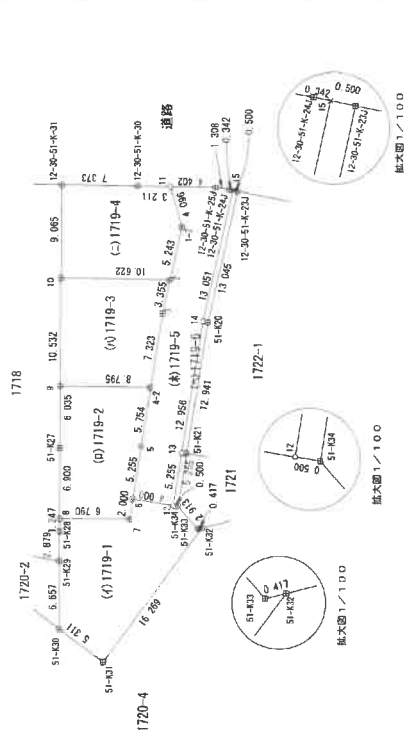
地番
(イ)1719-1, (ロ)1719-2, (ハ)1719-3, (ニ)1719-4, (ホ)1719-5, (ヘ)1719-6
土地の所在
名古屋市南区呼続

求積表

地番	NO	(イ) 1719-1	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	51-K28	-99007.503	-21265.133	-3.604	356823.040812
	51-K29	-99006.906	-21267.547	-8.315	823259.053390
	51-K30	-99012.172	-21273.448	-6.527	646252.446544
	51-K31	-99017.433	-21274.174	15.421	-1526947.834293
	51-K32	-99019.420	-21258.027	15.860	-1570438.001200
	51-K33	-99019.117	-21258.314	0.697	-69016.324549
	51-K34	-99016.375	-21257.330	0.812	-80401.296500
	12	-99015.905	-21257.502	-1.551	153573.670206
	6	-99012.151	-21258.881	-3.257	322482.575807
	7	-99012.840	-21260.759	-5.162	511104.280080
	8	-99006.897	-21264.043	-4.374	433056.157478
				合計	-282.22125
				面積	131.1110625
				合計面積	131.1110625
				地積	131.11 m ²

地番	NO	(ロ) 1719-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	9		-99006.897	-21264.043	-2.744	271674.925368
	7		-99012.840	-21260.759	5.162	-511104.280080
	6		-99012.151	-21258.881	6.811	-674371.760451
	5		-99010.340	-21253.948	10.334	-1023172.853560
4-2			-99008.355	-21248.547	1.215	-120295.151325
9			-99000.520	-21252.733	-9.468	937337.870160
51-K27			-99003.539	-21254.015	-11.310	1110730.026090
				合計		-201.223808
				面積		100.5119040
				合計面積		100.6119040
				地積		100.61 m ²

地番	NO	(ハ) 1719-3	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	9		-99000.520	-21252.733	-5.032	498171.119840
	4-2		-99006.355	-21248.547	11.060	-1093502.240530
	3		-99005.930	-21211.573	10.089	-998770.813040
	2		-99004.867	-21238.459	-1.842	182366.965014
	10		-98995.526	-21243.515	-14.274	1413062.138124
				合計		202.966362
				面積		101.4981810
				合計面積		101.4981810
				地積		101.49 m ²



杭の表示
田：コンクリート杭
×：金属標
○：計算点

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会印紙)

A4判に縮小

登記年月日：令和2年9月10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4月21日 名古屋建築局築田出張所 登記官

地図整理番号：W73059

A4判に縮小

建物図面図

家屋番号 1719番2

建物の所在 名古屋市南区呼続四丁目1719番地2

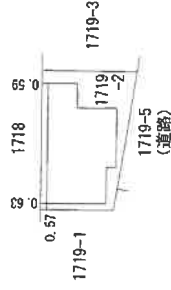
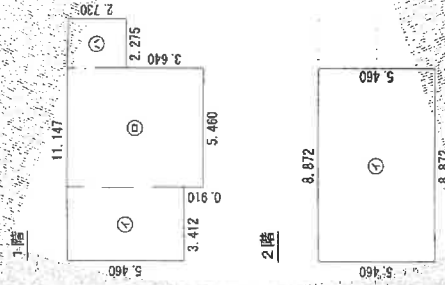
各階平面図

求積表

①	3.412 x 5.460 =	18.629520
②	5.460 x 6.370 =	34.780200
③	2.275 x 2.730 =	6.210750
計		59.620470
床面積		59.62㎡

求積表

①	8.872 x 5.460 =	48.44112
床面積		48.44㎡



作成者

縮尺

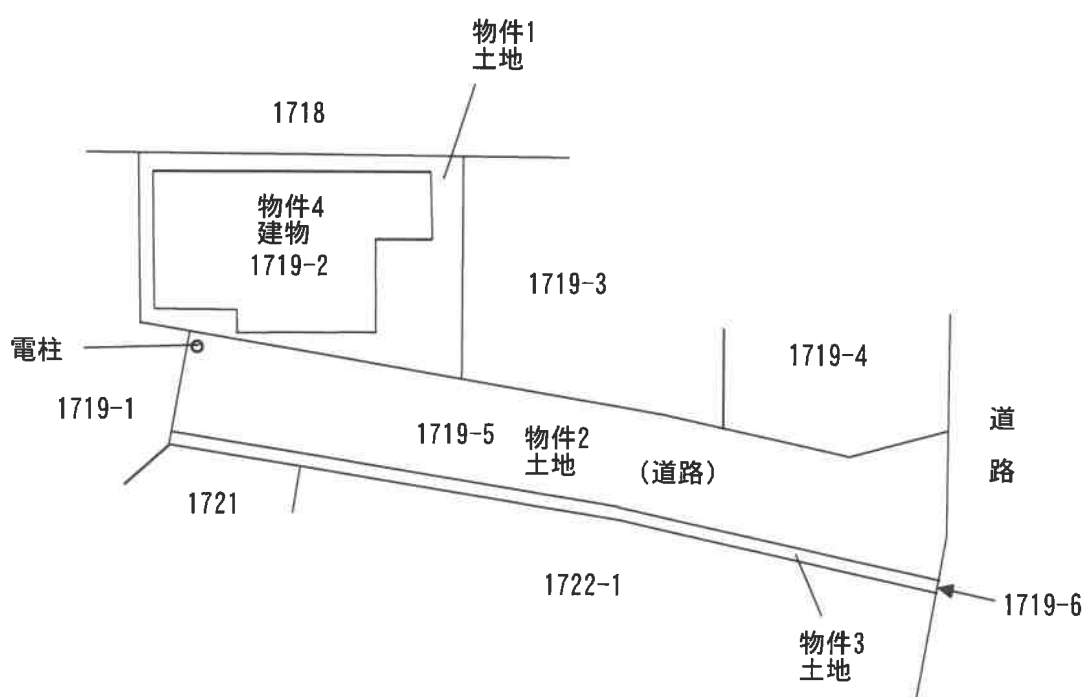
1/250

申請人

縮尺

1/500

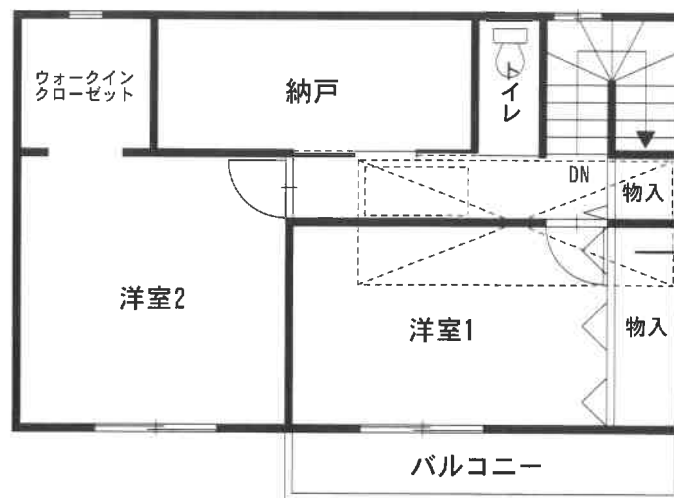
令和7年（ケ）第123号
土地建物配置図（概略）



S = 1/300



1 階



上部：屋根裏収納

2 階

現況写真 ①



②

