

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 4月15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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17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	35,720,000 28,576,000	一括	7,144,000	191,363	48,355
1	9,070,000				
2	26,650,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市東区芳野一丁目 | | |
| | 地 番 | 1508番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 112.04平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市東区芳野一丁目 1508番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 1508番5 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 58.44平方メートル | |
| | | 2階 | 47.66平方メートル | |
| | | 3階 | 47.66平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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】

- ・本件所有者が占有している。
- ・別紙建物間取図(概略)のうち1階部分及び2・3階部分の西側部分(2階約25.60平方メートル, 3階約25.60平方メートル)を株式会社ディーファクトが占有している。同社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。



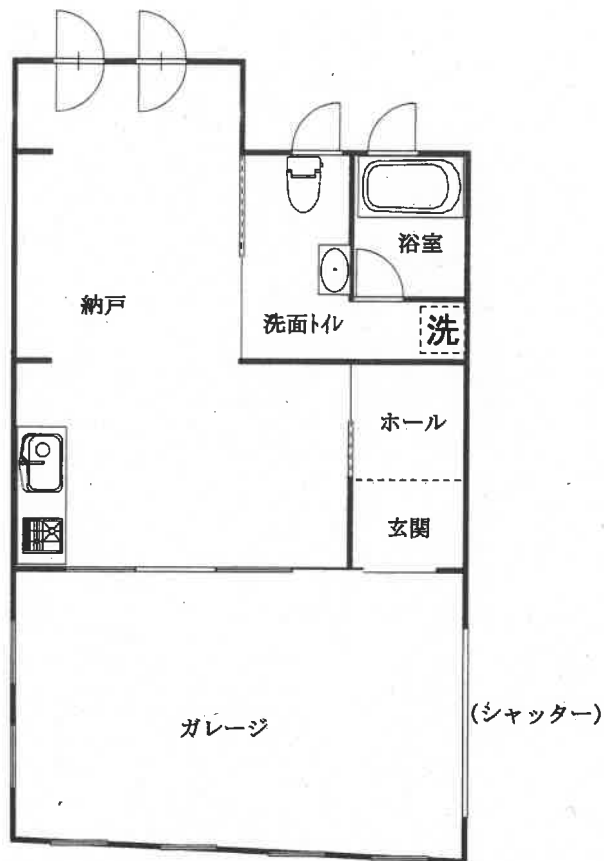
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市東区芳野一丁目 | | |
| | 地 番 | 1508番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 112.04平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市東区芳野一丁目 1508番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 1508番5 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 58.44平方メートル | |
| | | 2階 | 47.66平方メートル | |
| | | 3階 | 47.66平方メートル | |

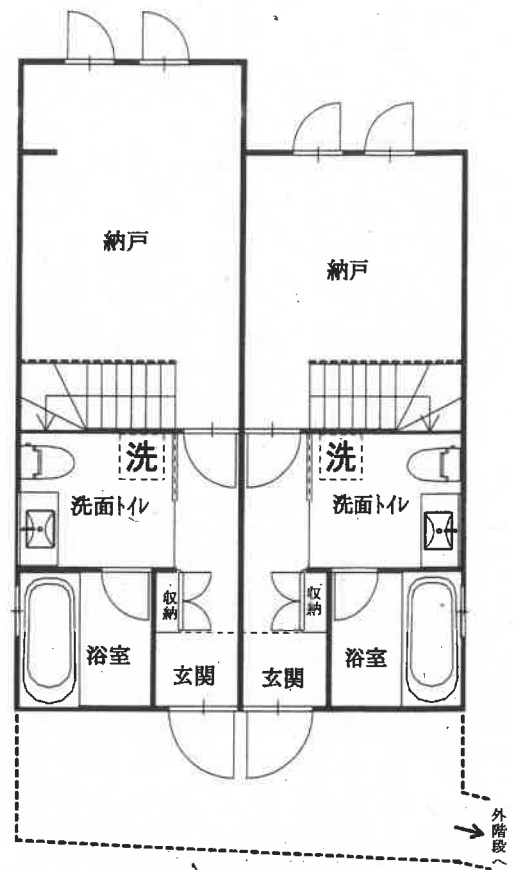


建物間取図（概略）

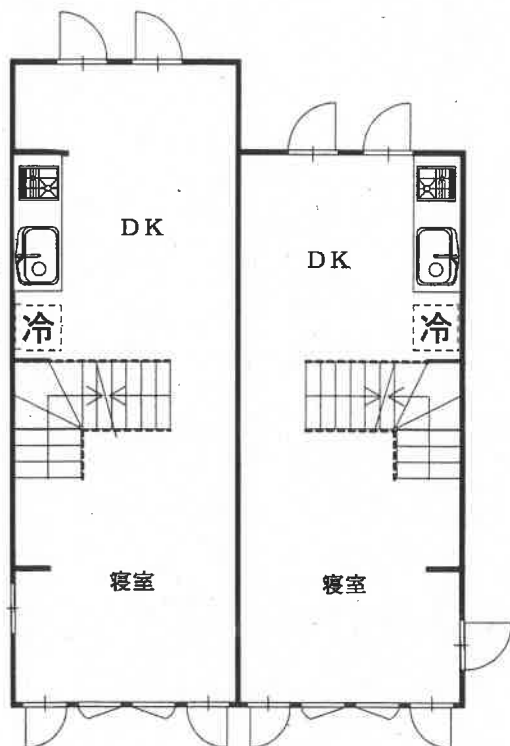
1 階



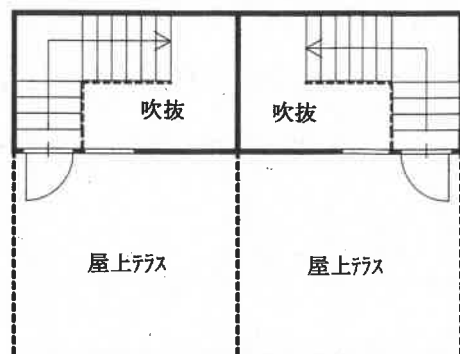
2 階



3 階



屋上



令和 7 年(ケ)第 220 号

令和 7 年 8 月 29 日受理

令和 7 年 **12** 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 | 名古屋市東区芳野一丁目 | | |
| | 地 番 | 1508番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 112.04平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市東区芳野一丁目 1508番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 1508番5 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 58.44平方メートル | |
| | | 2階 | 47.66平方メートル | |
| | | 3階 | 47.66平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市東区芳野一丁目15番20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 ☐ 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: ☐ 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 ☒ 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 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■ 1 階部分 ----- ■ A (債務者兼所有者)	■ 居 □ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	 ----- 自 至	■ 所 □ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	□ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 ----- □ 敷 □ 保 円	■ 1 階部分共同占有
2	■ 1 階部分 ----- ■ 株式会社ディーファクト (物件 2 建物① 1 階部分及び② 2・3 階部分の西側部分占有者)	□ 居 ■ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	(不明) ----- (期間の定めなし)	□ 所 □ 賃 ■ 使 □ 転 □ 他	■ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 ----- □ 敷 □ 保 円	■ 1 階部分共同占有
2	■ 2・3 階部分の西側部分 (2 階約25.60平方メートル・3 階約25.60平方メートル) ----- ■ A (債務者兼所有者)	■ 居 □ 事 ----- □ 店 □ 倉 □ 他	 ----- 自 至	■ 所 □ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	□ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 ----- □ 敷 □ 保 円	■ 2・3 階部分の西側部分共同占有
2	■ 2・3 階部分の西側部分 (2 階約25.60平方メートル・3 階約25.60平方メートル) ----- ■ 株式会社ディーファクト (物件 2 建物① 1 階部分及び② 2・3 階部分の西側部分占有者)	□ 居 ■ 事 □ 店 □ 倉 □ 他	(不明) ----- (期間の定めなし)	□ 所 □ 賃 ■ 使 □ 転 □ 他	■ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 ----- □ 敷 □ 保 円	■ 2・3 階部分の西側部分共同占有
2	■ 2・3 階部分の東側部分 (2 階約22.06平方メートル・3 階約22.06平方メートル) ----- ■ A (債務者兼所有者)	■ 居 □ 事 ----- □ 店 □ 倉 □ 他	 ----- 自 至	■ 所 □ 賃 □ 使 □ 転 □ 他	□ 所 □ 務 □ 借 □ 他	□ 合 □ 自 □ 法	□ 月 □ 年 ----- □ 敷 □ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■本競売手続き開始決定時の物件2建物2・3階部分の東側部分の占有者	(電話による陳述の要旨) 1 私は物件2建物2・3階部分の東側部分を賃借し使用している者です。家族とともに居住して使用しています。 2 物件2建物2・3階部分の東側部分からは退去を予定していて、A (債務者兼所有者)の代理人の弁護士B (A (債務者兼所有者)の代理人と称する者(委任状等提出なし))さんには伝えてあります。 3 退去を予定していますので、私が退去後に立入調査を行ってください。
■本競売手続き開始決定時の物件2建物2・3階部分の東側部分の占有者	(電話による陳述の要旨) 1 9月末までに退去を完了することになりました。 A (債務者兼所有者)の代理人の弁護士B (A (債務者兼所有者)の代理人と称する者(委任状等提出なし))さんか、不動産業者さんに最後立ち会いをお願いしています。
■弁護士B (A (債務者兼所有者)の代理人と称する者(委任状等提出なし))	(電話による陳述の要旨) 1 私はA (債務者兼所有者)の代理人をしています。 本件物件を任意売却する予定です。物件2建物2・3階部分の東側部分を除いた部分はA (債務者兼所有者)が直接使用していますが、物件2建物2・3階部分の東側部分は、賃貸しています。賃借人と交渉をしていて、近々退去をするということで合意ができています。
■弁護士B (A (債務者兼所有者)の代理人と称する者(委任状等提出なし))	(電話による陳述の要旨) 1 物件2建物内に、株式会社ディーファクト(物件2建物①1階部分及び②2・3階部分の西側部分占有者)の郵便物や資料等があるとの執行官の指摘がありました。株式会社ディーファクト(物件2建物①1階部分及び②2・3階部分の西側部分占有者)は、現在は同社の登記記録上の本店所在地になく、退去をしており、物件2建物内に同社の資料やその他の動産類を持ち込んでいると聞いています。同社が物件2建物を使用することについて、契約や賃料の授受等はないと聞いています。

(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 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・3枚目に記載のとおり認められる。
- (2) なお、後述のとおり、物件2建物は、①1階部分と、②2・3階部分の西側部分及び③2・3階部分の東側部分とで分かれているが、この内、①1階部分及び②2・3階部分の西側部分は、**A** (債務者兼所有者) の占有が認められる。また、①1階部分には、株式会社ディーファクト (物件2建物①1階部分及び②2・3階部分の西側部分占有者) 宛ての郵便物が存し、同社の所有するものと思われる什器や同社の名称等が記載された資料等が多数存する。また、同社の登記記録によれば、**A** (債務者兼所有者) が代表者となっている。これらのことから、①1階部分については、株式会社ディーファクト (物件2建物①1階部分及び②2・3階部分の西側部分占有者) の占有が認められる。しかしながら、**A** (債務者兼所有者) に通知等をするも何ら連絡がなく、同社の占有権原についての資料が何ら得られていないが、上記のとおり、同社の代表者が**A** (債務者兼所有者) であること、登記記録上は本店所在地は本件物件ではないこと、関係人の陳述、その他現況等から、単に動産類を置いて占有しているものと判断でき、使用借権による占有であるものと認めるのが相当であると判断した。
- (3) また、③2・3階部分の東側部分は、本競売手続開始決定時は、賃貸借契約に基づく占有者が存したが、当職の立入調査時には退去していることが確認できたことから、本調査報告書においては、**A** (債務者兼所有者) が占有しているものと認めることとする。

2 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地の形状は、概ね西側を旗地、東側を竿地の旗竿の形状となっているが、全体に不整形な形状となっている。
- (2) 竿地の東側を道路に接する。
- (3) 物件1土地の旗地上に物件2建物が存する。
物件1土地の竿地に、物件2建物の2階テラス部分に通じる外階段が存する。また、同外階段付近に簡易のゴミ置き場が設置されている。
- (4) 当職が目視で確認した限りで、物件1土地の各境界角付近には、多くの箇所で境界標と思われるものを確認することができ、これらの位置等は、概ね法務局備え付けの地積測量図記載の位置と同じである。なお、物件1土地は、竿の形状の部分は、南北のそれぞれの隣地との間に、塀等はない。

3 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物は、登記記録によれば、平成29年7月築であり、全体に経年相当の劣化、汚れなどの損傷が多少認められる。
- (2) 物件2建物は、一つの建物であるが、①1階部分と、②2・3階部分の西側部分及び③2・3階部分の東側部分とで分かれており、それぞれ、玄関・出入り口が独立しており、内部での往来はできない。
- ①1階部分は、車庫部分と居宅部分が存し、車庫部分は東側のシャッター部分から出入りができ、居宅部分は車庫内に面した玄関から出入りができる。
- ②2・3階部分の西側部分及び③2・3階部分の東側部分は、外階段より2階部分南側のテラス部分へ上り下りし、同テラス部分に面したそれぞれの玄関により出入りすることができる。なお、同テラス部分のそれぞれの玄関の脇付近に水栓が設置されている。
- ②2・3階部分の西側部分及び③2・3階部分の東側部分は、いわゆるメゾネット形式となっており、それぞれ、2階部分と3階部分が内部の階段で往来できるようになっている。また、各3階部分よりさらに上部への階段が存し、屋上の各テラス部分に通じている。屋上への階段部分は、屋上のテラス部分に上るための部分 (塔屋) であると判断できるため、床面積には算入しないものとした。
- (3) 物件2建物①1階部分は、車庫部分に、ゴミ袋等に入った廃棄物が大量に存し、これらが一部腐敗し、臭いを発している。居宅部分は、通常程度の家電製品その他の家具類、日用品等が存するほか、株式会社ディーファクト (物件2建物①1階部分及び②2・3階部分の西側部分占有者) の動産類が多数置かれている。

物件2建物②2・3階部分の西側部分は、通常程度の家電製品その他の家具類、日用品等が存する。

物件2建物③2・3階部分の東側部分は、動産類はない。

- (4) 物件2建物①1階部分の車庫のシャッターは、下ろした状態で、地面との間に斜めの隙間が生じている。シャッター点検窓内には機器類等はないが、同シャッターは電動シャッターである可能性がある。しかしながら、正常に稼働するかは不明である。シャッター横の外壁に凹み、歪みなどの損傷が存する。

物件2建物②2・3階部分の西側部分の廊下の壁面には複数の大小の穴、傷などの損傷が見られる。納戸2-1の壁面に穴が見られる。寝室2-1の壁面に傷が多数見られる。ダイニングの壁面に傷が見られる。

物件2建物③2・3階部分の東側部分の浴室の壁面・床面にカビが見られる。ダイニングの壁面に傷が見られるほか、床面のフロアに傷、浮きが見られる。寝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。廊下の壁面には複数の大小の穴、傷などの損傷が見られる。納戸2-2の壁面に穴が見られる。寝室2-2の壁面に傷が多数見られる。ダイニングの壁面に傷が見られる。

その他、物件2建物は経年相当の劣化や汚れ、多少の傷が見受けられるものの、当職が目視で確認した限りでは、全体として特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月29日(金)	(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8月29日(金)	(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9月1日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月1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9月2日(火) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月11日(木) 11:15-11:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和7年9月12日(金)	(郵便)	■A(債務者兼所有者)に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を送付
令和7年9月12日(金)	(郵便)	本競売手続き開始決定時の物件2建物2・3階部分の東側部分の占有者に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付
令和7年9月16日(火) 18:40-19:00	(電話)	本競売手続き開始決定時の物件2建物2・3階部分の東側部分の占有者から聞き取り
令和7年9月17日(水) 14:35-14:45	(電話)	弁護士■B(■A(債務者兼所有者)の代理人と称する者(委任状等提出なし))から聞き取り
令和7年9月17日(水) 18:40-19:00	(電話)	物件2建物2・3階部分の東側部分の占有者から聞き取り
令和7年10月7日(火) 13:45-15:30	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外) 評価人同行

令和7年12月2日(火) 9:50-9:55	(電話)	弁護士 B (A (債務者兼所有者) の代理人と称する者 (委任状等提出なし)) から聞き取り
令和7年12月2日(火) 13:10-13:20	名古屋市東区役所	住民票の写し取得

(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7年10月7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、弁護士 **B** (**A** (債務者兼所有者) の代理人と称する者 (委任状等提出なし)) から貸与を受けた鍵により解錠し建物内に立ち入った。なお、同鍵で解錠ができない場合に備えて、解錠技術者を同行した。

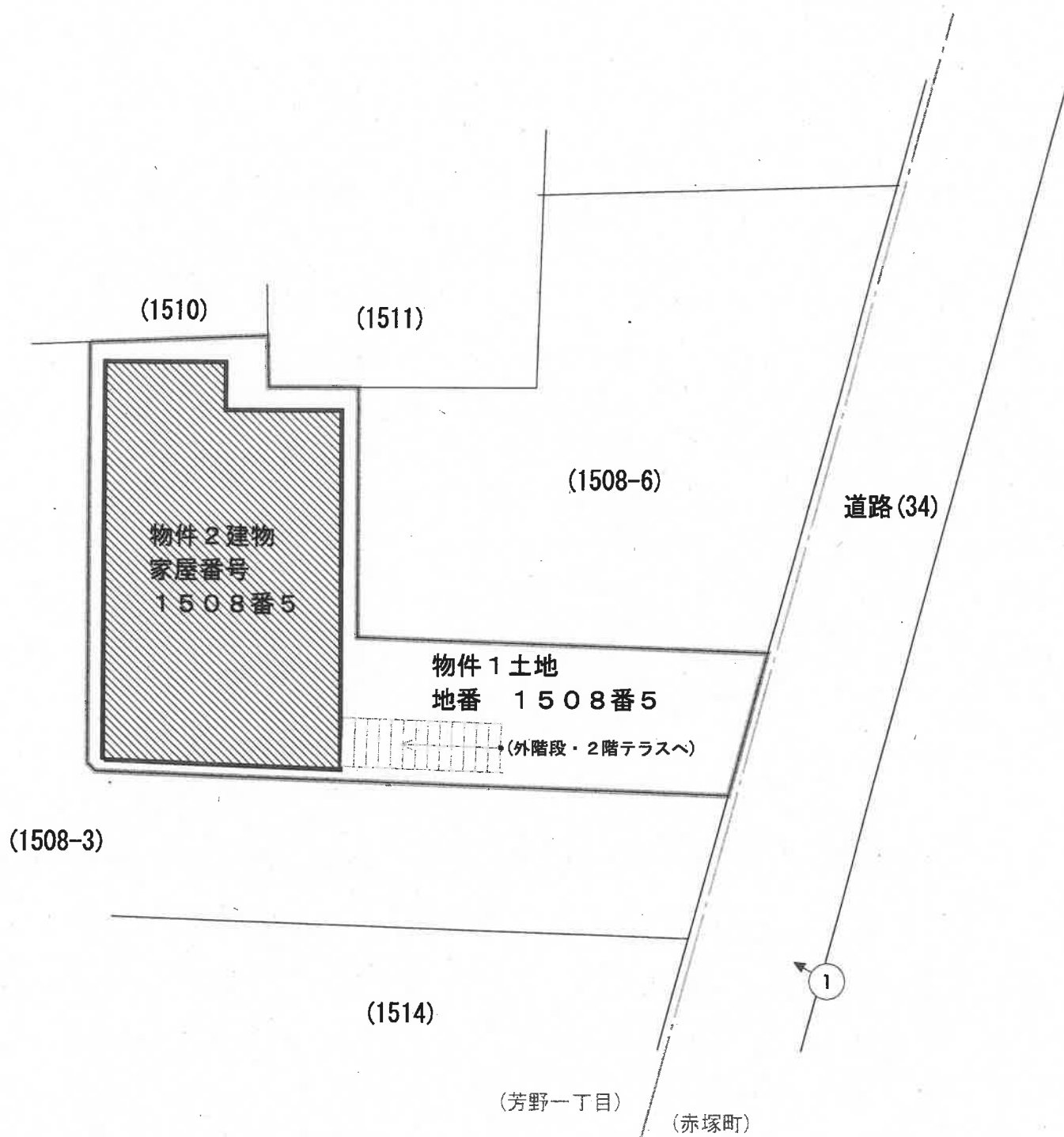
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

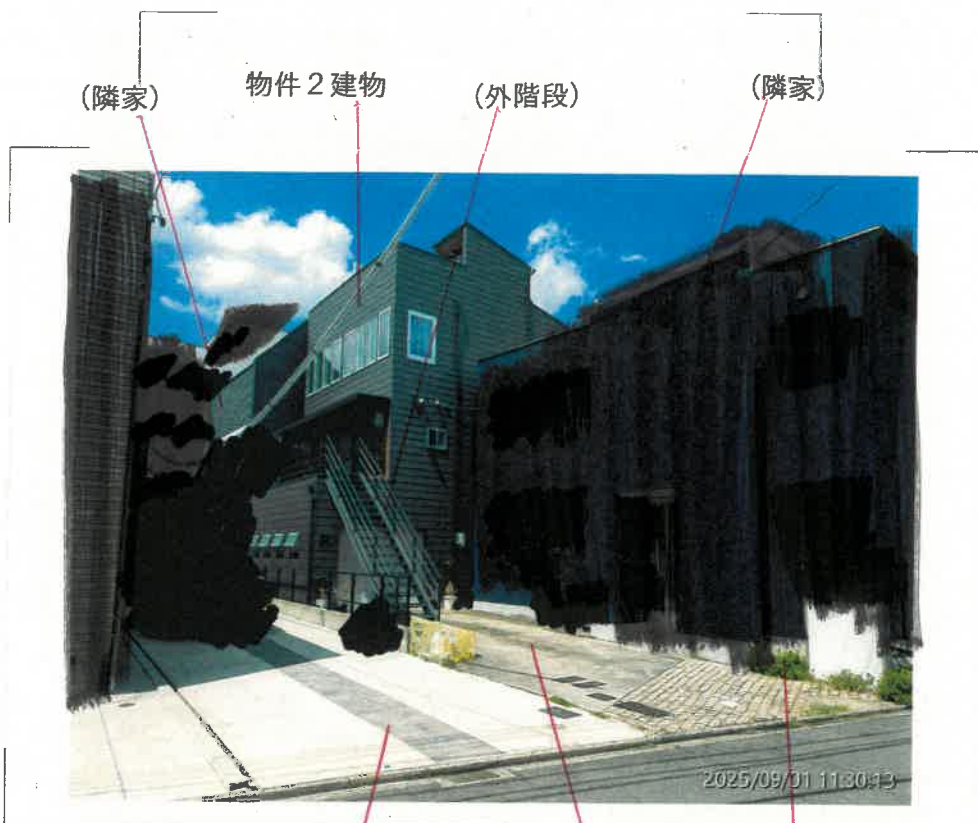
☐ 令和 年 月 日
本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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





(1508-3)

物件 1 土地

(1508-6)

1 南東方向から撮影



2 ガレージ



3 納戸1



4 浴室1



5 納戸 2-1



6 ダイニング



7 納戸 2-2



8 寝室 2-2

令和 7年	(ケ)	第220号
令和 7年 9月 3日		受理
令和 7年10月 7日		現地調査
令和 7年10月 9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

樋沢 武司 印

第1 評価額

一括価格			
金		35,720,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	9,070,000	円
物件2（建物）	金	26,650,000	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合計価格である。
- 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 在 等 地 番 目 積 地 地 積	名古屋市東区芳野一丁目 1 5 0 8 番 5 宅地 112.04 m ²	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市東区芳野一丁目 1 5 0 8 番地 5 1 5 0 8 番 5 居 宅 ・ 車 庫 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 1階 58.44 m ² 2階 47.66 m ² 3階 47.66 m ² 153.76 m ²	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	名鉄瀬戸線「尼ヶ坂」駅 南東方 道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区 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
画 地 条 件	地 積 112.04 m ² 間 口 約3.5m、 奥 行 約18m 形 状 不整形（袋地）	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4mの舗装市道に等高に接面する。 建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の敷地である。	
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及び名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、昭和30年頃は宅地、平成10年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	基準容積率は160%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29年7月25日新築 経 過 年 数 約 8 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 22 年		
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニルクロス貼り	
	天 井	ビニルクロス貼り	
	床	フローリング	
	設 備	電気、上下水道、都市ガス等	
	そ の 他		
床 面 積（現 況）	1階	58.44 m ²	
	2階	47.66 m ²	
	3階	47.66 m ²	
		153.76 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・車庫	
	間 取 り	（附属資料 建物間取図のとおり）	
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階西側の納戸入口ドアに破損あり。 1階の車庫付居宅（納戸だが実質LDKとして使用）1戸、2階及び3階の上下階一体型居宅（屋上テラス付き）2戸から成る、賃貸共同住宅である。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

(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	331,000	0.70	112.04	0.90	23,360,000

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 名古屋東-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 285,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 109 & \times & 100 / 79 & = & 331,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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（1.09）

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：不整形（0.70）

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
2	198,000	153.76	0.59	17,960,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.59$$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	23,360,000	0.55	法定地上権 成立	12,850,000

②積算価格

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比 端数調整 エ
1	23,360,000	- 12,850,000	1.00	10,510,000	0.254
2	17,960,000	+ 12,850,000	1.00	30,810,000	0.746
合計				41,320,000	1.000

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は調査時点で賃貸借に供されていないが、3戸共に賃貸が可能な状況であるため、新規に賃貸借を開始した際に得られるであろう賃料を想定して、収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
4,320,000	1.00	0.09	1.00	48,000,000

ア 総収益： 各戸当たりの想定賃料を12万円（月額：1階のみ駐車場料金込み、消費税控除後）と想定した。一時金は考慮外とする。

年間総収益：12万円×3戸×12月＝432万円

イ 家賃等補正： 必要なし

ウ 粗利回り： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準として以下のとおり決定した。

共同住宅の平均利回り { 県下（名古屋市内）の標準的な収益物件の平均利回り
9.0%（粗利回り・償却率・経費率含む） }

エ その他補正： 必要なし

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、1階が車庫付居宅であること、間取りが特異であることを勘案し、物件の収益性を反映した収益価格と費用性を反映した積算価格を等しく関連付けて調整後の価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	44,660,000	0.254	0.8	9,070,000
2		0.746	0.8	26,650,000
一括価格（合計）				35,720,000

イ 構成比：1（2）②の比率を採用。

ウ 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を考慮した。

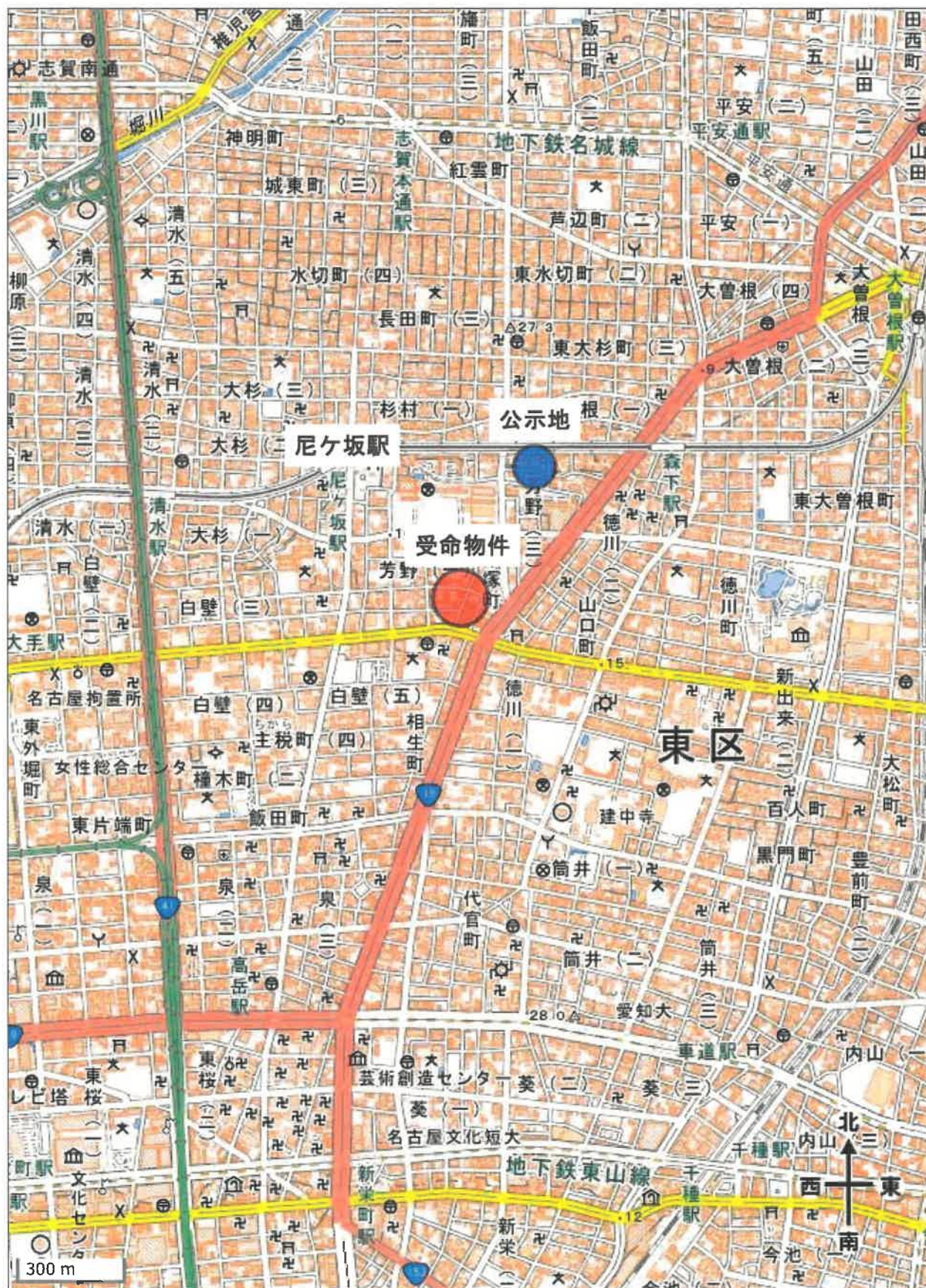
第6 参考価格資料

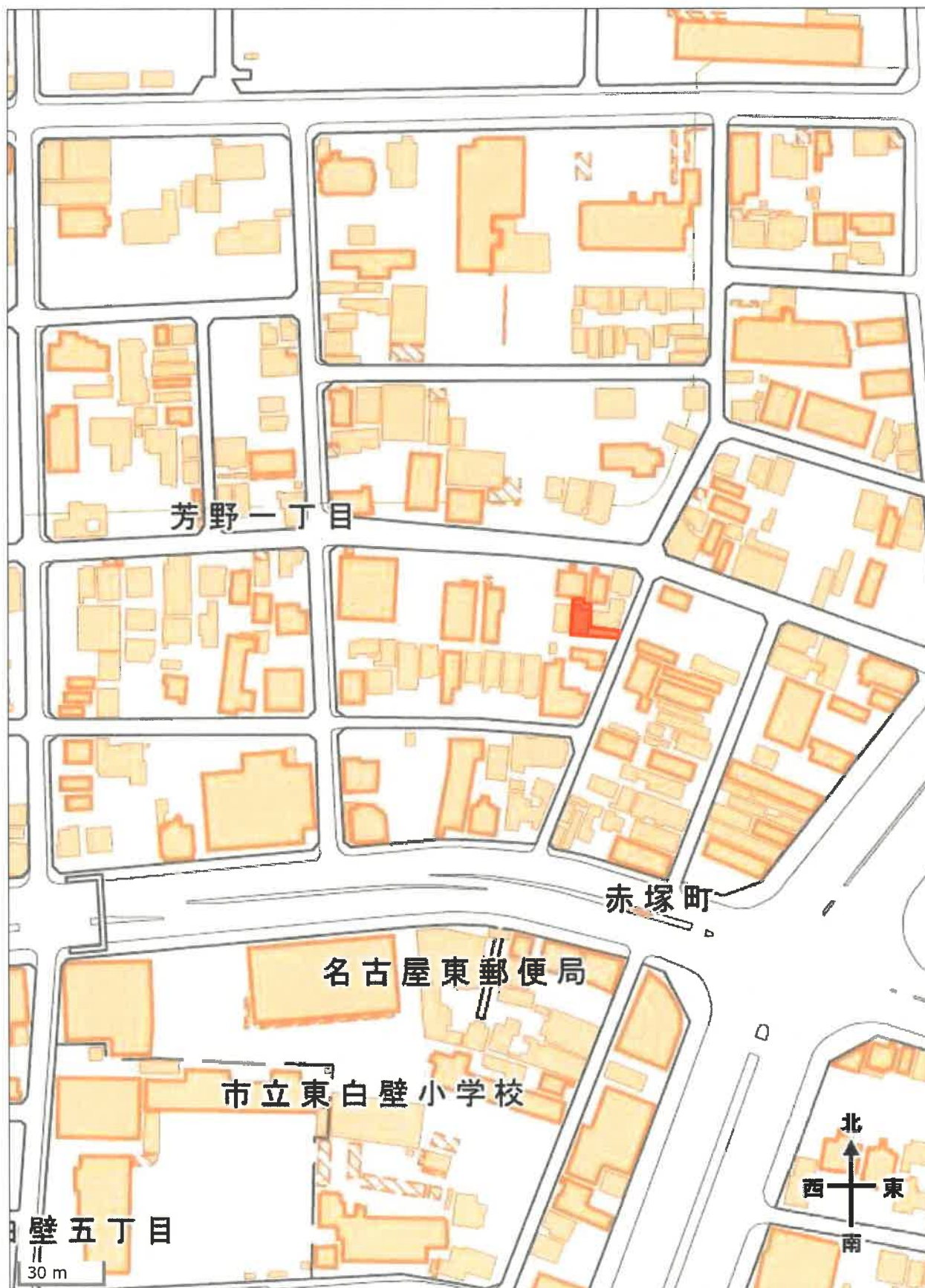
地価公示 価格 名古屋東 - 5
所 在：名古屋市東区芳野3丁目1202番
価 格：285,000 円/㎡
位 置：名鉄瀬戸線「森下」駅の西方道路距離約450m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：153 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6m市道に接面
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ北向き傾斜地の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 地積測量図写
- 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







請求部分	所在	名古屋市東区芳野一丁目				地番	1508番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年2月10日			備付年月日(原図)		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。

令和7年7月10日
名古屋法務局

地図整理番号：M68204

登記官

登記年月日：平成29年7月27日

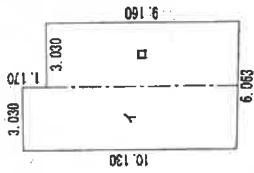
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 名古屋法務局

登記官

建物図面図

家屋番号	1508番5
建物の所在	名古屋市東区芳野一丁目1508番地5

1階

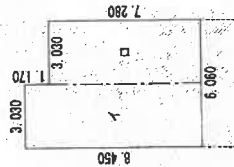


求積表

イ $(10.23 + 10.13) \times 3.03 \times 1/2 = 30.8454$
ロ $(9.16 + 9.06) \times 3.03 \times 1/2 = 27.6033$

合計 58.4487
床面積 58.44 m²

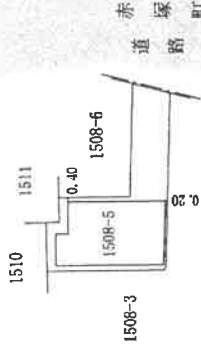
2階～3階
(各階同型)



求積表

イ $3.03 \times 8.45 = 25.6035$
ロ $3.03 \times 7.28 = 22.0584$

合計 47.6619
床面積 47.66 m²



(会員専用)

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A4版に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成28年4月19日

土地測量図

地番 ①1508-5
②1508-6

土地の所在 名古屋市区芳野一丁目

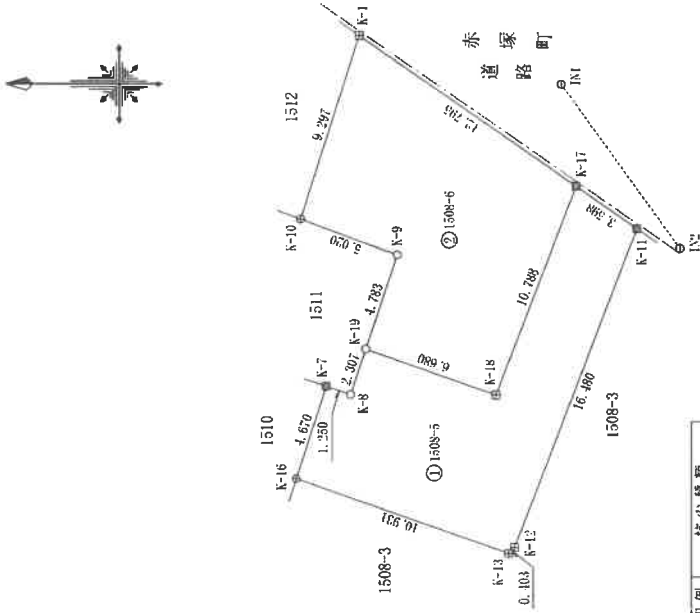
直角座標法求積表

地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K-11	502.989	497.885	-8757.541479	16.480
K-12	508.932	482.514	-7969.366188	0.403
K-13	509.215	482.226	1693.649090	10.931
K-16	519.532	485.840	4182.232600	4.670
K-7	518.071	490.276	2095.597195	1.250
K-8	516.884	489.885	928.323854	2.307
K-19	516.148	492.072	-11.356256	6.880
K-18	508.843	489.863	4003.797079	10.788
K-17	505.953	499.925	4058.754966	3.592
合計面積			224.091671	
合計面積			112.04 m ²	

地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K-1	516.491	507.181	823.286654	12.795
K-17	505.953	499.925	-8762.084054	10.788
K-8	509.843	489.863	-4003.797079	6.680
K-16	516.148	492.072	3479.869816	4.783
K-9	514.622	496.605	3221.019098	9.020
K-10	519.336	498.331	5492.497536	9.297
合計面積			250.781971	
合計面積			125.39 m ²	

恒久的地物の名称及びその座標値

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	506.670	504.830	刻印
IN2	500.906	496.929	刻印



凡例	杭の種類
□	石杭
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
図	金線
④	鉄線
⊙	刻印
○	本杭又はベンキ
▽	現況点
○	計算点
●	引照点

測量年月日 平成28年4月11日

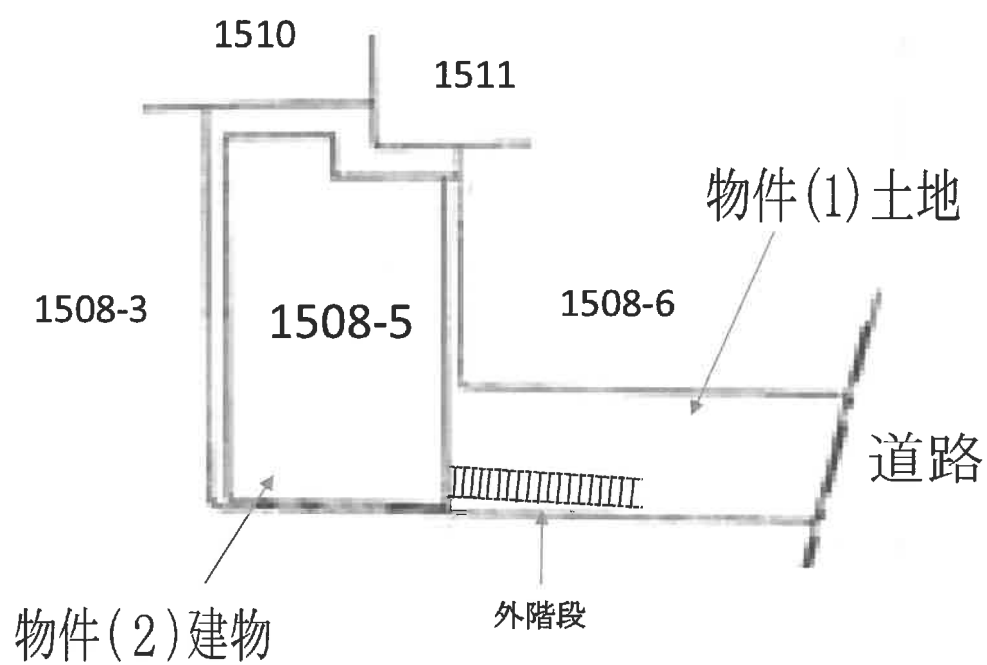
(会 員 専 用)

申請人 縮尺 1/250

縮尺 1/

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

土地建物配置図(概略)

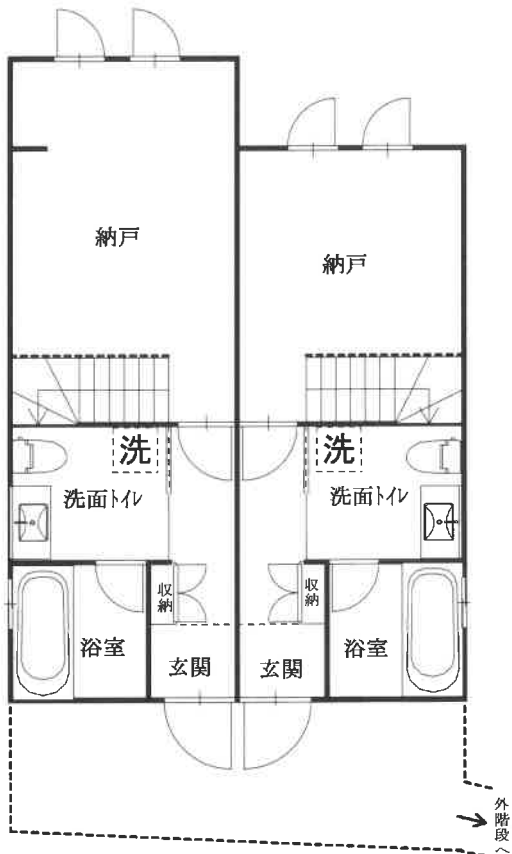


建物間取図（概略）

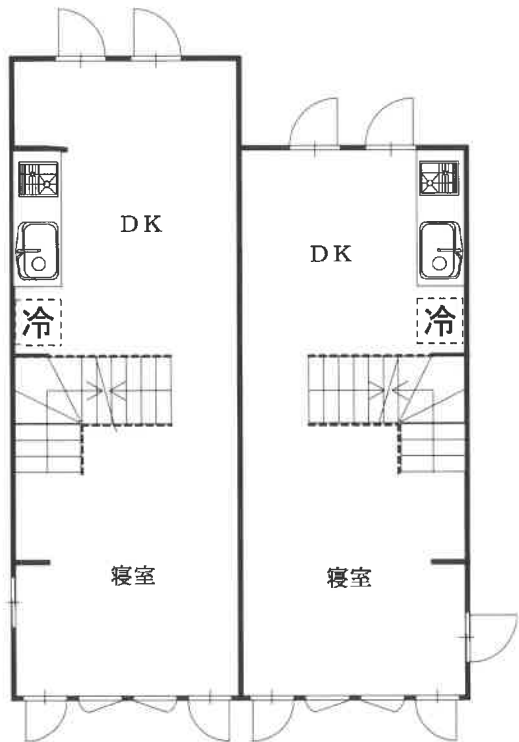
1 階



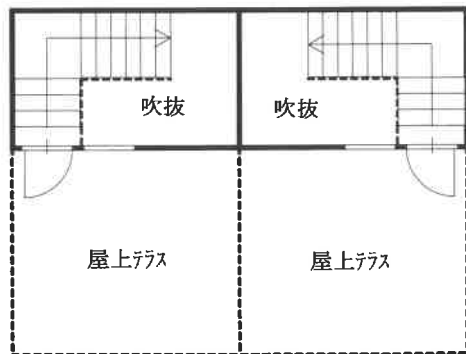
2 階



3 階



屋上



対象不動産の写真



A



B