

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3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 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 | |
| | 地 番 | 118番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 35.65平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 | |
| | 地 番 | 119番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 34.73平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 | |
| | 地 番 | 120番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 82.00平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 | 120番地、118番地、
119番地 |
| | 家屋 番号 | 120番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺地下1階付2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 74.07平方メートル |
| | | 2階 | 68.18平方メートル |
| | | 地下1階 | 36.45平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 | |



物 件 目 録

床 面 積	1階	74.07平方メートル
	2階	68.18平方メートル
	地下1階	約45.95平方メートル



物件明細書

令和 8年 1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

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】

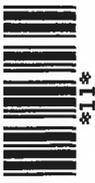
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 名古屋市守山区西城一丁目 |
| | 地 番 | 118番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 |
| | 地 番 | 119番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 34.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 |
| | 地 番 | 120番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 120番地、118番地、
119番地 |
| | 家屋 番号 | 120番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺地下1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.07平方メートル
2階 68.18平方メートル
地下1階 36.45平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	74.07平方メートル
	2階	68.18平方メートル
	地下1階	約45.95平方メートル



令和 7 年(ケ)第 248 号

令和 7 年 9 月 29 日受理

令和 7 年 10 月 28 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 | 名古屋市守山区西城一丁目 |
| | 地 番 | 118番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 |
| | 地 番 | 119番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 34.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 |
| | 地 番 | 120番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 名古屋市守山区西城一丁目 120番地、118番地、
119番地 |
| | 家屋 番号 | 120番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺地下1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.07平方メートル
2階 68.18平方メートル
地下1階 36.45平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	名古屋市守山区西城一丁目1番32号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 地下1階 約45.95平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記建物所有者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者	(口頭による陳述要旨) 1年くらい前から物件4建物に人の出入りはありません。空き家になっていると思います。

(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

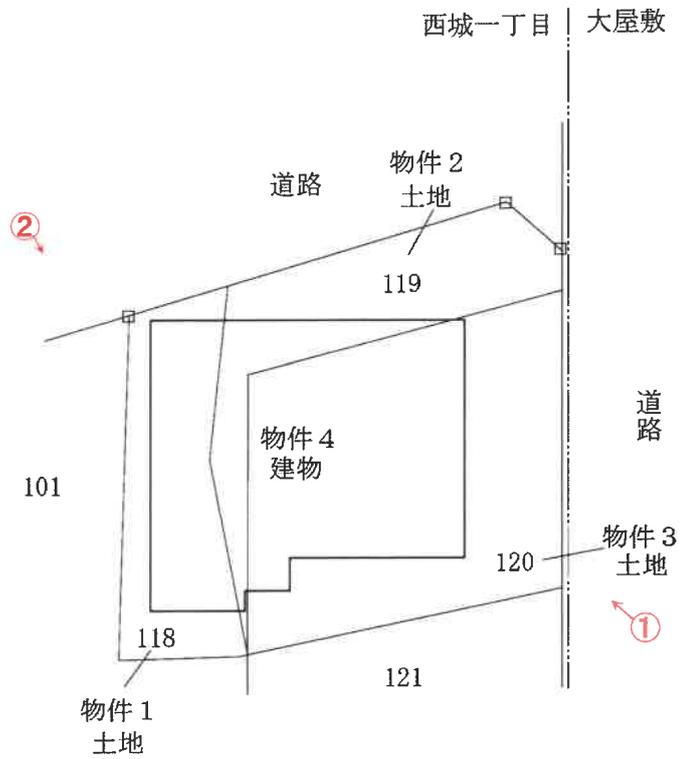
- 1 物件1ないし4各土地建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
なお、Aが代表取締役を務める株式会社サンクが物件4建物の所在地を本店とし、同社の商号が郵便受けに表示がされている。しかし、物件4建物は空き家の状態であり(下記3(1)参照)、同社の営業実態が認められないことから、物件4建物につき同社の占有を認めなかった。
- 2 物件1ないし3土地(以下「本件各土地」という。)の現況等について
 - (1) 一体で、物件4建物の敷地として使用されており、東側及び北側で道路に接している。
なお、北側道路は階段(一部スロープ)となっており、自動車が通行することはできない(写真2)。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる鋸及びプレートを確認した。また、本件各土地の南側及び西側各境界付近にコンクリートブロック及びフェンスが設置されていた。
 - (3) 本件各土地の周囲一帯は北西方向への下り勾配となっており、本件各土地の南東角と北西角で約2.5メートルの高低差が生じている。
- 3 物件4建物の現況等について
 - (1) 電気及び水道の供給が停止された空き家の状態である。ベッド(2台)、ソファーセット(1組)及び冷蔵庫(1台)のほか、衣類及び日用品等が残置されていた。
 - (2) 1階トイレ、洋室1及び2階全体が全面的にリフォームされている。
 - (3) 地下1階の現況の床面積が公簿上の床面積よりも約9.5平方メートル大きい。地下1階部分を目視したところ、増築された形跡がなく、南側は擁壁がむき出しで内壁が設けられていなかった(写真7)。このような状況から、現況の床面積が大きい理由は、擁壁付近に設置されていた内壁が何らかの事情で撤去された結果、公簿上の床面積に算入されていなかった擁壁と内壁の間の部分(地下1階の建物間取図(8枚目)の斜線部分)が地下1階倉庫と一体化したためと推測されるが、詳細は不明である。
なお、当該擁壁は地下1階南西部で南方向へ直角に屈曲しており、その西側(擁壁の外側)には上階の基礎下部から土が流入していた(写真8ないし10)。
 - (4) 1階倉庫北東角付近(約0.8メートル四方)の床面コンクリートが敷設されておらず、床板が露出していた(写真11)。何らかの機器が設置されていた跡のようにも見受けられるが詳細は不明である。
 - (5) 経年相応の劣化が認められる。また、新築から約50年経過した老朽化した建物であることから、建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件4建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) 立入調査時にAあての占有状況等に関する照会文書を物件4建物内に差し置いたが、期限までに回答がなかった。

(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
7年 9月30日 (火) 15:00-15:20	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 (連絡なし)
7年 9月30日 (火) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面, 地積測量図及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 9月30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 9月30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請求作成送付
7年10月 6日 (月)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年10月16日 (木) 14:20-16:10	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), 近隣居住者より聴取, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

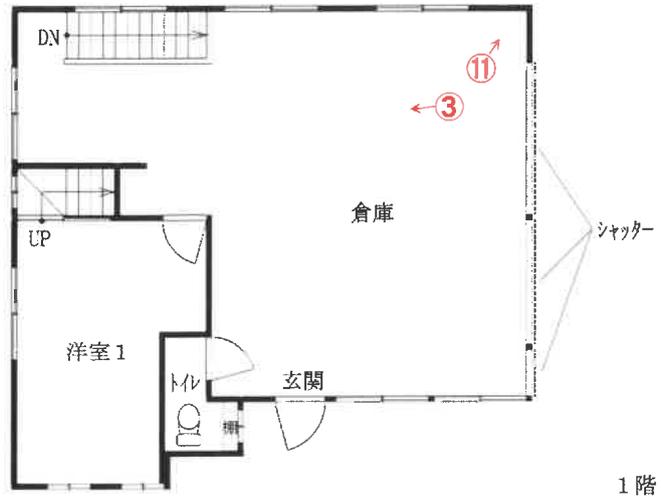
土地建物位置関係図（概略）



※ 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）



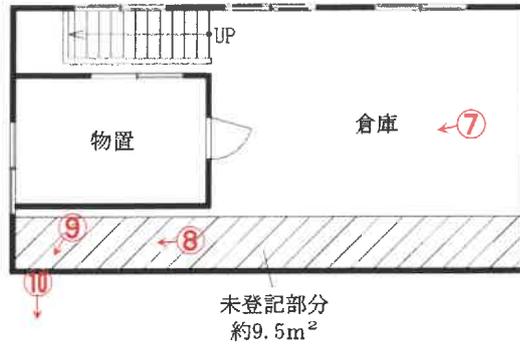
1階



2階

※ 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）



地下1階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件3 土地及び物件4 建物の外観



2 物件1 及び2 各土地並びに物件4 建物の外観



3 物件4建物内部の状況（1階倉庫）



4 物件4建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



5 物件4建物内部の状況（キッチンシンク）



6 物件4建物内部の状況（洋室2）



7 物件4建物内部の状況（地下1階倉庫）



8 物件4建物内部の状況（地下1階倉庫南西角付近①）



9 物件4建物内部の状況（地下1階倉庫南西角付近②）



10 物件4建物内部の状況（地下1階倉庫南西角付近③）



1 1 物件4建物内部の状況（1階倉庫北東角付近）



副

令和7年(ケ)第248号
令和7年10月14日受理
令和7年10月16日現地調査
令和7年11月12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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,320,000 円
物件2 (土地)	金 1,290,000 円
物件3 (土地)	金 3,030,000 円
物件4 (建物)	金 7,600,000 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乃至3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 地目 地積	名古屋市守山区西城一丁目 118番 宅地 35.65平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	名古屋市守山区西城一丁目 119番 宅地 34.73平方メートル	同左
3	所在地 地目 地積	名古屋市守山区西城一丁目 120番 宅地 82.00平方メートル	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市守山区西城一丁目 120番地、118番地、119番地 120番 居宅 鉄骨造スレート葺地下1階付2階建 1階 74.07平方メートル 2階 68.18平方メートル 地下1階 36.45平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物は、地下1階に床面積約9.5㎡の未登記部分がある。 地下1階の現況床面積： 約45.95平方メートル ・ 現況の種類は居宅・倉庫である。 		

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	名鉄瀬戸線「瓢箪山」駅 北西方 道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、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）
画地条件	地積 152.38㎡ 間口 約12m、奥行 約13m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約8.5mの舗装市道に0～約0.5m高く、北側で幅員約4mの舗装市道に、当該道路の傾斜に沿ってほぼ等高に接面する（いずれも建築基準法第42条1項1号の道路）。北側市道は西方へ下る階段状になっている。	
土地の利用状況等	本件土地は物件4の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、東側及び北側は市道、南側は一般住宅等、西側はマンションの敷地等である。	
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37年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅、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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は北西方に向かって下る傾斜地である。 ・本件土地は、愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）の規制対象となる可能性がある。 ・地下1階の南側に石積み擁壁、東側にコンクリート擁壁、西側にブロック塀が造られている。擁壁の一部にひび等が見られ、これら擁壁等が法令上の安全基準を満たしているか否かは不明である。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	

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）昭和49年12月11日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。
仕様	構造 鉄骨造地下1階付2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング、吹付等 内壁 クロス、亜鉛メッキ鋼板等 天井 クロス貼、鉄板等 床 フローリング、コンクリート等 設備 電気、水道、ガス その他 —
床面積（現況）	1階 74.07㎡ 2階 68.18㎡ 地下1階 36.45㎡ 未登記部分 約9.5㎡ 合計 約188.20㎡
現況用途等	現況用途 居宅・倉庫 間取り 2LDK＋倉庫＋物置 （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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は現況調査時点において空家と見られた。 ・1階トイレ及び洋室1、2階全体がリフォームされている。 ・地下1階の南部分に未登記部分（未登記床面積約9.5㎡）がある。詳細は現況調査報告書のとおりでである。 ・地下1階の南側は石積み擁壁が露出している。当該南側擁壁と西側壁面との間に隙間があり、土が堆積している。 ・地下1階の物置の床に傷みがある。 ・本件建物は建築後相当年数が経過しており、基礎及び躯体については老朽化していると見られる。 ・本件建物は、アスベスト含有建材等の使用に留意を要する。 ・本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。

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乃至3）

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	162,000	0.88	35.65	0.9	4,570,000
2	162,000	0.88	34.73	0.9	4,460,000
3	162,000	0.88	82.00	0.9	10,520,000
合計			152.38		19,550,000

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）

都道府県地価調査 守山(県)-6

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$160,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 162,000\text{円}/\text{m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

◇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（東向き） $1.03 \times$ 敷地内高低差 $0.85 \times$ 角地 $1.01 = 0.88$

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	188.20	0.03	1,120,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}51\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.03$$

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	4,570,000	0.55	法定地上権	2,510,000
2	4,460,000	0.55	法定地上権	2,450,000
3	10,520,000	0.55	法定地上権	5,790,000
合計				10,750,000

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±イ)-ウ}×エ ×オ
1	4,570,000	-2,510,000		0.8	0.8	1,320,000
2	4,460,000	-2,450,000		0.8	0.8	1,290,000
3	10,520,000	-5,790,000		0.8	0.8	3,030,000
4	1,120,000	+10,750,000	0	0.8	0.8	7,600,000
一括価格 (合計)						13,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：擁壁の構造、強度等が法令上の安全基準を満たしているかは不明であることを考慮した。

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

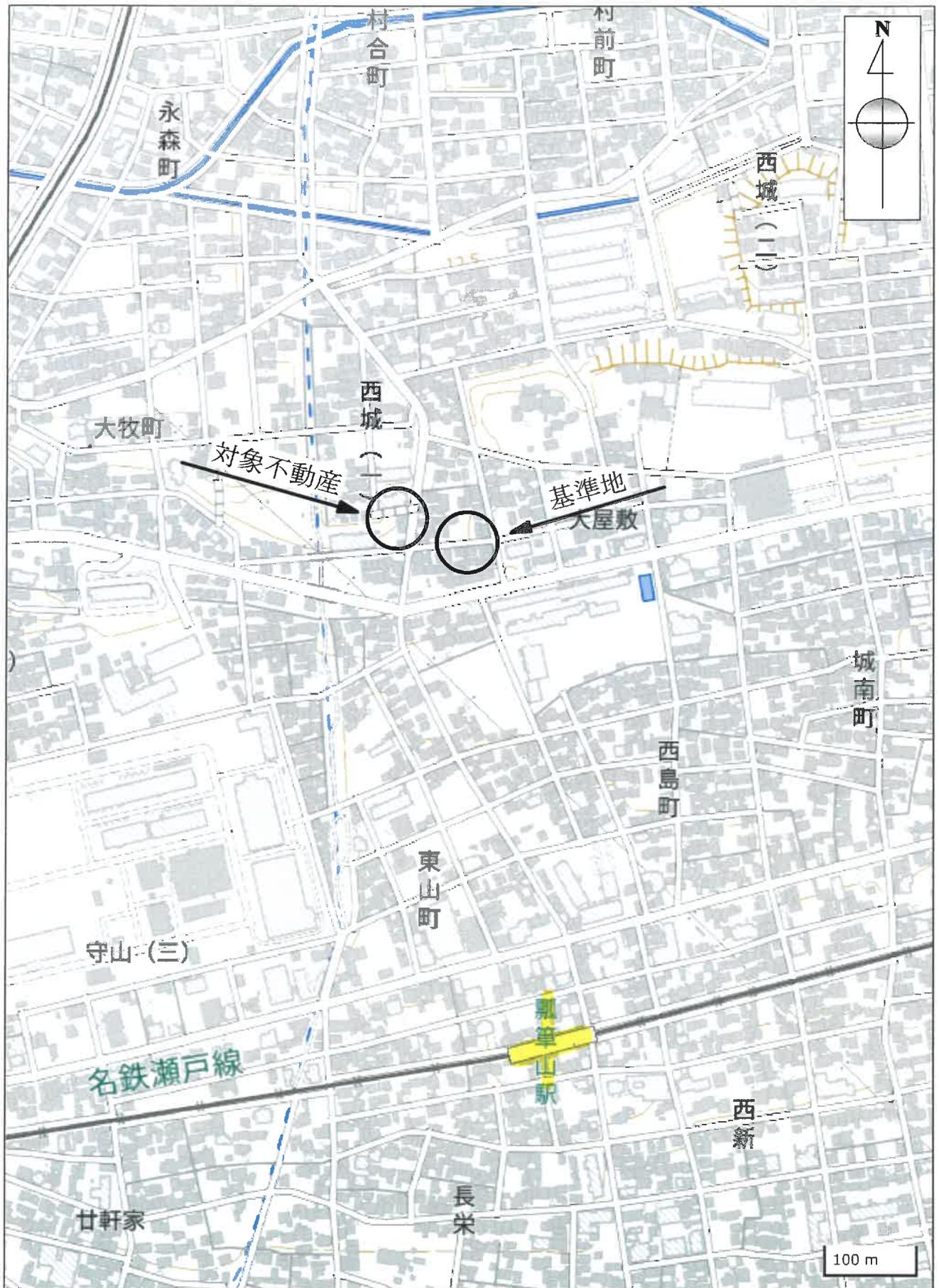
都道府県地価調査価格（守山(県)-6)

所 在：名古屋市守山区大屋敷3 1 3 番 1
価 格：160,000円/㎡
位 置：名鉄瀬戸線「瓢箪山」駅の北方道路距離約630m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：142㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員5.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一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：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

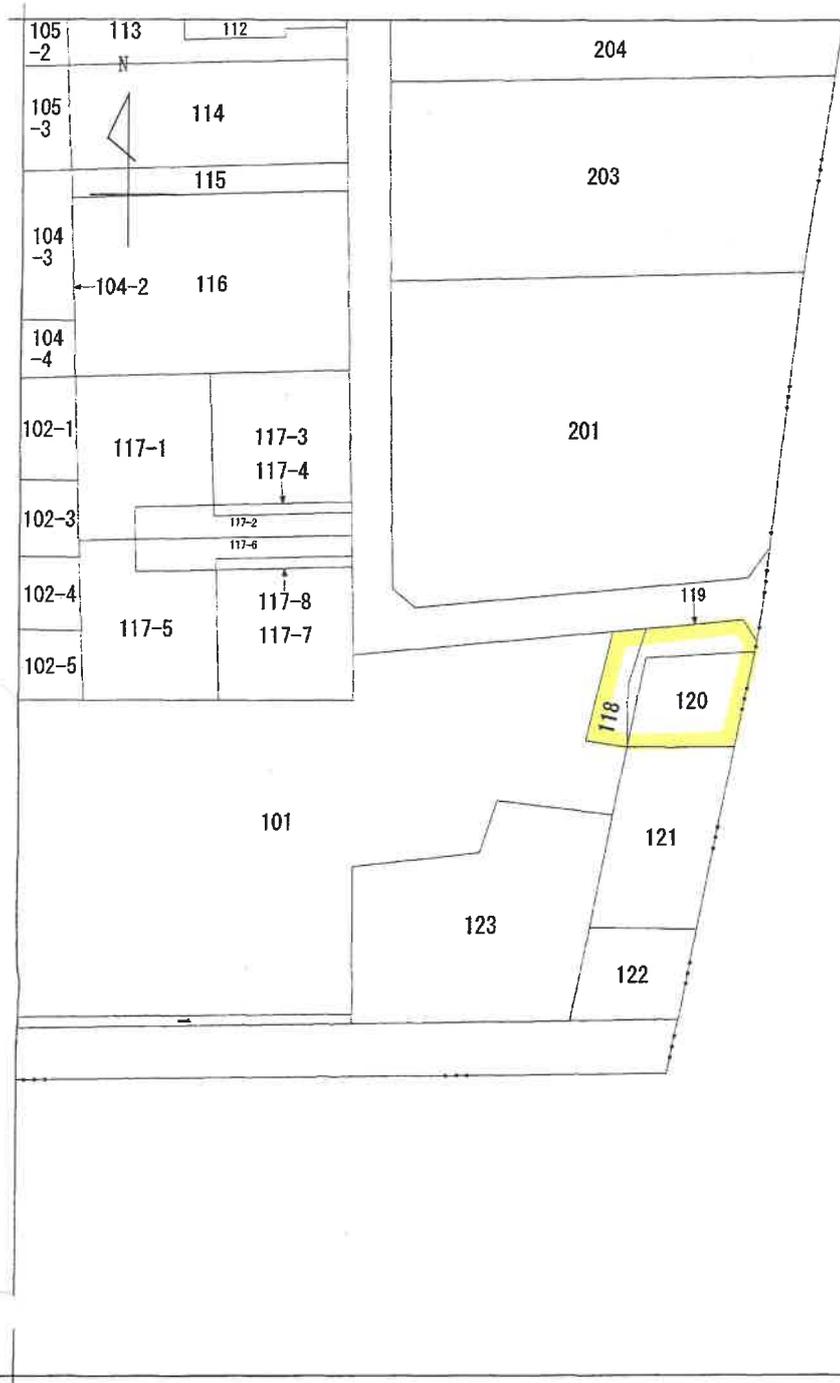
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

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	名古屋市守山区西城一丁目			地番	120番			
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	その他
作成年月日	平成2年11月26日			備付年月日(原図)	平成2年11月26日		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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年8月13日

名古屋法務局

地図整理番号：M68789

登記官

登記年月日：昭和60年1月19日

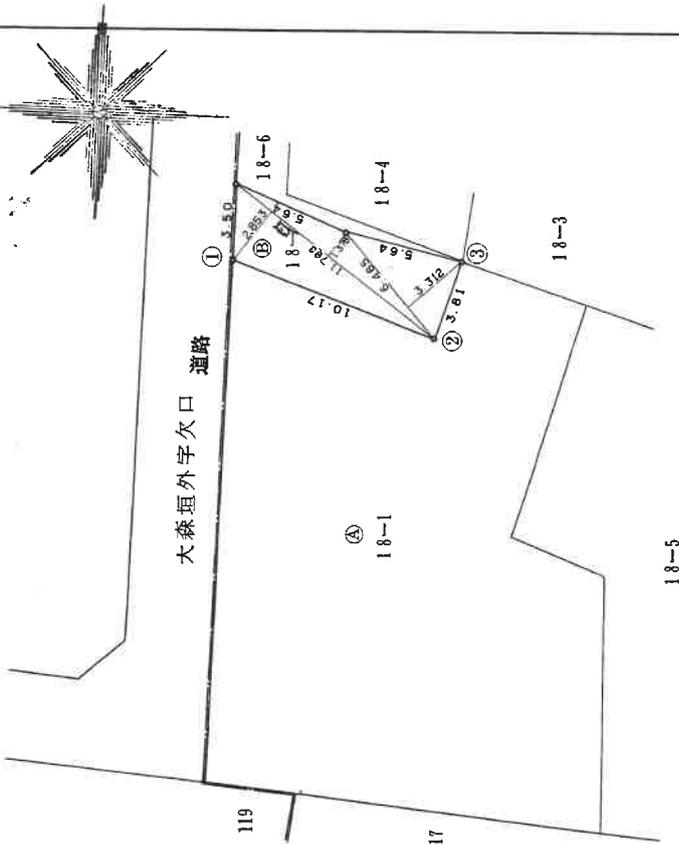
3107592

前18-1 後18-1
18-7 新118

地積測量図

地番	118 ④ 18-1-1
土地の所在	名古屋守山区大森町外字小幡字西浦市墓

名古屋守山区西城一丁目



地番 NO	三斜	求積	面積	体積
④ 1	6.465	3.312	21.412080	
18-	11.793	2.853	33.645429	
3	11.793	1.378	16.250754	
		合計	71.308263	
④ 18-1		面積	35.6541315	95.65m ³
		公簿	444.0000000	
		總計	35.6541315	
		残地	408.3458685	408.34m ³

①②③=コンクリート杭

60.1.19

製作者	申請人	縮尺	1/250
00年1月16日(作製)			

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会)

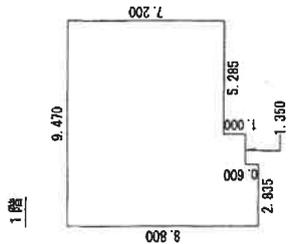
建築物図面

家屋番号	120番
建築物の所在	名古屋市守山区西城一丁目120番地、118番地、119番地

各階平面図

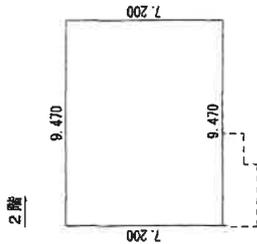
1階

9.470 x 7.200 =	68.184000
4.185 x 1.000 =	4.185000
2.835 x 0.600 =	1.701000
計	74.070000
床面積	74.07㎡



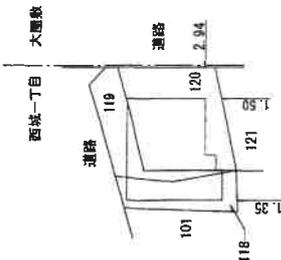
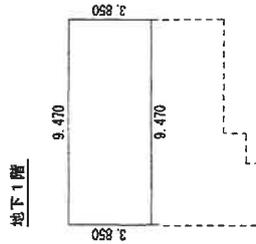
2階

9.470 x 7.200 =	68.184000
床面積	68.18㎡



地下1階

9.470 x 3.850 =	36.459500
床面積	36.45㎡



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

登記年月日：令和2年4月9日

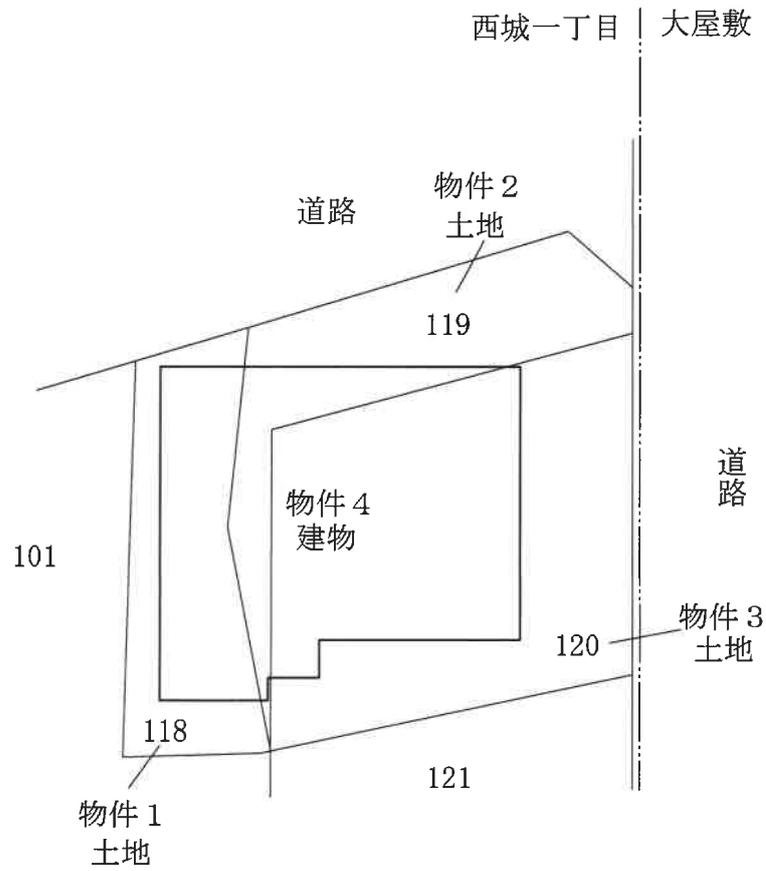
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

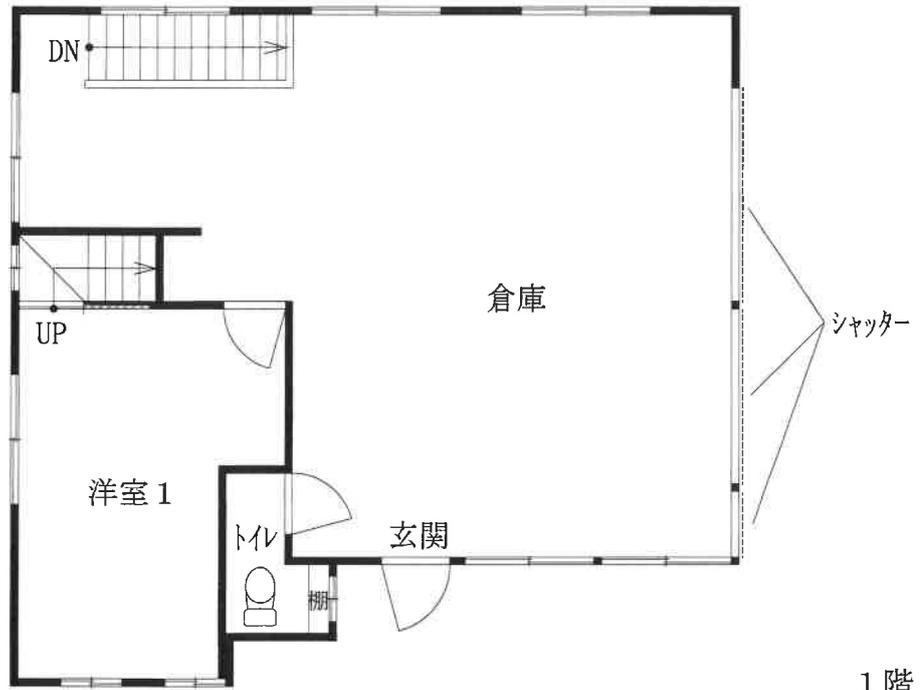
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年8月13日 名古屋法務局

登記官

土地建物配置図(概略)

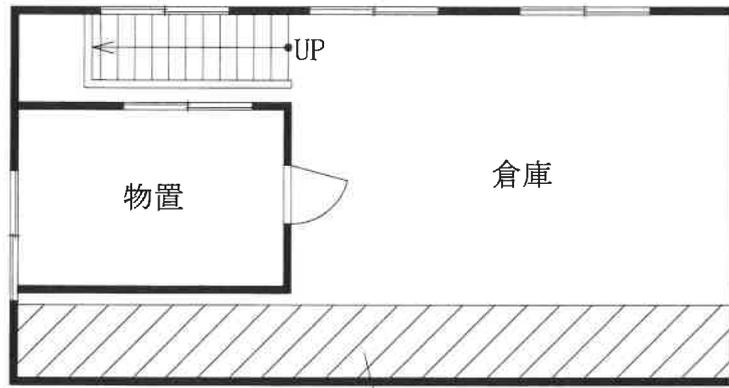




1階



2階



未登記部分
約9.5m²

地下1階

