

令和7年（ヌ）第10号

注 意 書

- ・ 本件は、物件番号2の売却です。
- ※ 入札の際には、物件番号をお間違えのないようご注意ください。  
ださい。
  
- ・ 本件の3点セットの構成は次のとおりです。
  - ①公告書
  - ②物件明細書
  - ③現況調査報告書
  - ④補充評価書
- ※ 現況調査報告書に物件1、物件1土地とあるのは、目的外土地（地番27番2）と読み替えてください。

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 3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 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

2 所 在 名古屋市中村区大正町三丁目 27番地2  
家屋 番号 27番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 100.12平方メートル  
2階 44.02平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月23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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番27番2)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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。

---

---

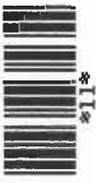
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物につき、その敷地(地番27番3、地積113.71平方メートルのうち約33.09平方メートル、所有者株式会社ヤマキ)に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

### 《 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

2 所 在 名古屋市 中村区 大正町三丁目 27番地2

家屋 番号 27番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.12平方メートル  
2階 44.02平方メートル



令和 7 年( ㄨ )第 10 号

令和 7 年 3 月 5 日受理

令和 7 年 7 月 1 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 名古屋市 中村区 大正町三丁目                   |
|   | 地 番   | 27番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 114.12平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 名古屋市 中村区 大正町三丁目 27番地2             |
|   | 家屋 番号 | 27番2                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 100.12平方メートル<br>2階 44.02平方メートル |

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)		
<b>土 地</b>	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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"/> 土地建物配置図(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 <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	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。		
<b>建 物</b>	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物の西側部分を空き家として、東側部分を居宅として使用し占有している。 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 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"/> 土地建物配置図(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

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所在地	名古屋市中村区大正町三丁目
地番	27番3
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	113.71平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約33.09平方メートル )
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社ヤマキ )
その他の事項	
■関係人(株式会社ヤマキ(土地所有者)の提示文書(令和6年5月31日午前10時10分言渡判決)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和4年10月1日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 名古屋地方裁判所 令和6年(ワ)第656号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局 ( ) ]
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■近隣者	<p>1 西側隣地（地番27番1）並びに物件1土地及び東側隣地（地番27番3）土地には、以前、5軒長屋の建物が存在し、西側隣地に3軒、物件1土地及び東側隣地上に2軒の長屋が存在していました。</p> <p>2 物件2建物の西側部分は、今では屋根や床が抜けてしまっているところもありますが、15年位前には居住していた方がいました。今は誰も住んでいないと思います。</p> <p>3 物件2建物の東側部分で、債務者が仕事に出かけたり、帰宅する姿を見かけますので、債務者は物件2建物の東側部分に居住していると思います。</p> <p>4 北西側にある木が生い茂り、道路側に越境したりしており、壁板が一部剥がれてしまっていて、見た目も悪いので直してもらいたいです。</p> <p>5 物件1土地南側に地番70番の水路がありますが、この部分の使用について制限がなく、敷地の一部として利用されています。</p> <p>6 債務者は平成9年12月ころ、物件1土地と物件2建物を相続により取得して、債務者の妹が物件1土地東側の地番27番3を相続している様ですが、地番27番3の土地は令和4年10月ころに売却したと聞いています。</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

## 執行官の意見

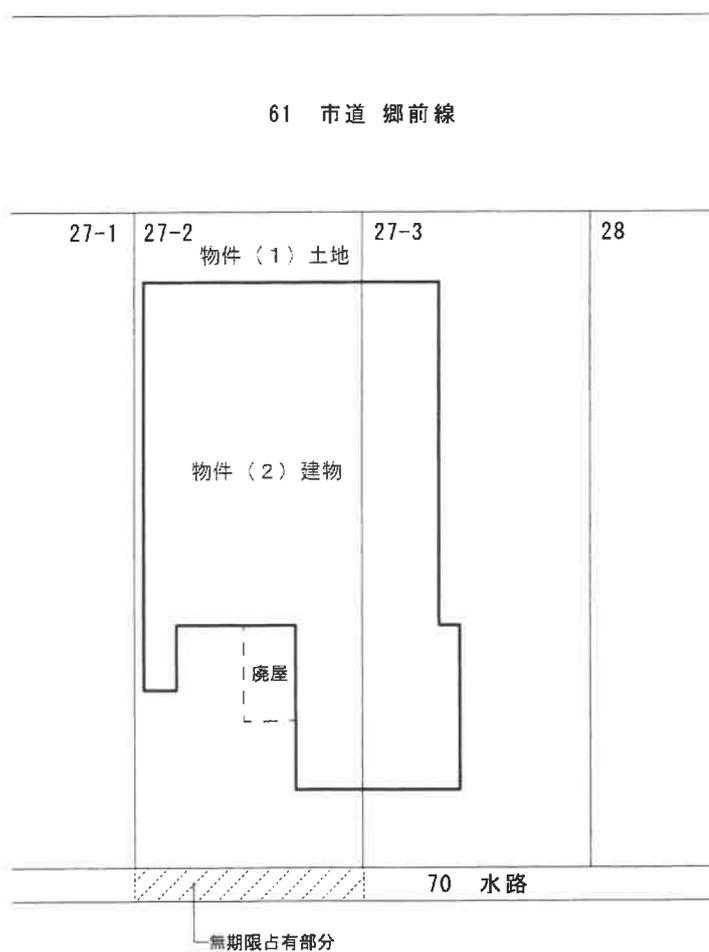
- 1 本件土地建物の占有状況等は、近隣者の陳述及び現況（本件建物内に債務者宛の郵便物が存在すること、住民票の住所地であること）から2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物は西側部分と東側部分からなり、西側部分では雨漏りにより天井板が剥がれていたり、床に穴が開いたりしており、2階和室6畳2では窓ガラスがなく吹きさらしの状態になっていた。東側部分には家財道具や大量の物が置かれた状態になっており、このまま残置される可能性がある。買受人はこれらの処分費用を負担しなければならなくなる可能性がある。
- 3 本件建物の間取図（概略）の東側部分に「和洋不明」の記載がある部分は、引き戸を開けようとしたが、部屋の中から釘などを打ち込んで開けることができないようにした可能性があり、引き戸を開けることはできず、部屋の中に立ち入ることができなかった。洋室1は鍵がかけられていたが、解錠技術者に解錠させて立ち入った。
- 4 本件建物の東側部分の2階には大量の本、雑誌等が存在し、床や壁の様子を確認できず、損傷している部分が存在する可能性がある。
- 5 洋室2に仏壇が存在した。
- 6 近隣者によると本件土地南側に地番70の水路が存在するが、使用に関して制限がなく、敷地の一部として使用されているとのことである。水路付近には境界を示すものはないが南側隣地との間の一部に木柵があり、南側隣地とを隔てている。
- 7 本件土地の境界標等は一見して確認できなかったが、概測したところ地積測量図と概ね一致した。
- 8 本件建物は、債務者の妹が相続により取得した物件1土地東側隣地（地番27番3）上に跨がって建っていたが、妹が同土地を株式会社ヤマキ（申立債権者）に売却したため、債務者の同土地に対する使用権原は無権原となり、株式会社ヤマキは本件建物（東側部分）収去土地明渡の判決を求め裁判を提起し、請求が認容されて同判決は確定している。
- 9 債務者宛に照会書を送付したが、協力を得られず、本件建物の使用状況等について、回答書の送付がなされなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

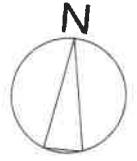
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月6日(木) 11:15-11:30	名古屋法務局	公図、建物図面等交付申請
7年3月7日(金) 9:30-9:45	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年3月11日(火) 10:30-10:50	物件所在地	近隣者から本件土地及び建物の使用状況等について聴取
7年3月19日(水) 15:05-15:10	物件所在地	期日通知連絡書(令和7年3月21日午後2時30分)投函
7年3月21日(金) 14:30-16:10	物件所在地	立入調査、写真撮影(1部屋を除き写真撮影)、評価人同行
7年4月25日(金)	郵便	債務者に対し、照会書を送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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3月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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"/></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

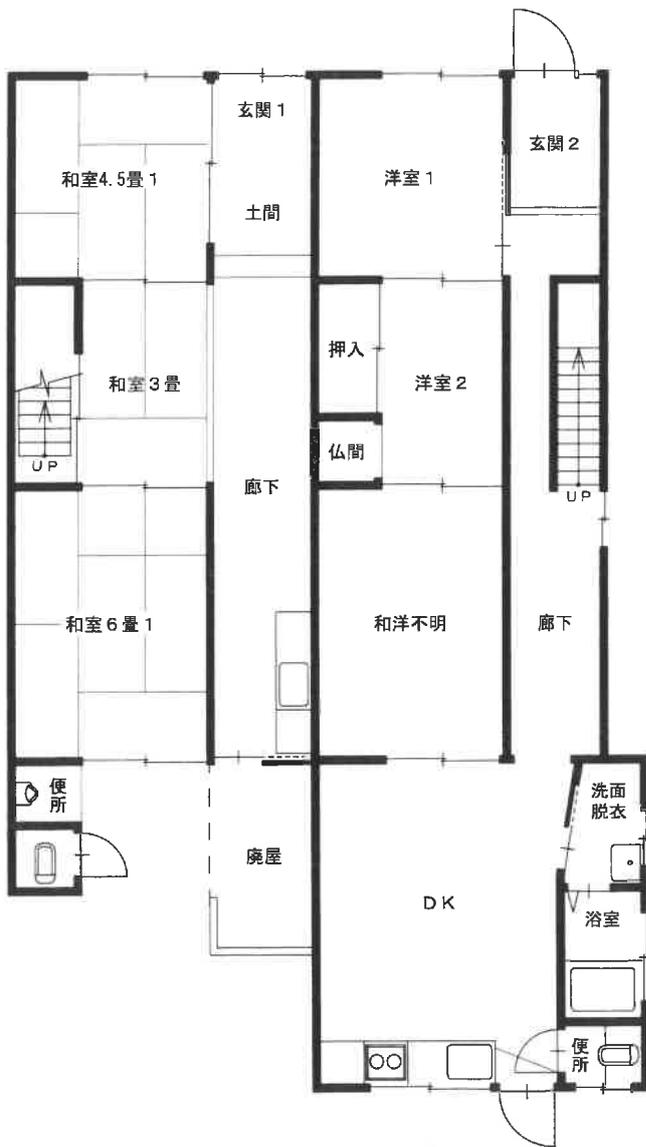
# 土地建物配置図（概略）



# 間取図 (概略)



## 1 階



## 2 階



物件2 建物



木が道路に越境している様子  
① 北西方向から撮影（外壁の壁板が剥がれている様子）



玄関2

玄関1

② 物件2 建物の様子

(2枚目)



③ 東側隣地（地番 2 7 番 3）の様子



④ 屋内の状況（和室 3 畳から和室 4.5 畳 1 及び土間方向を撮影）

（ 9 枚目）



⑤ 屋内の状況（廊下天井部分を撮影）



⑥ 屋内の状況（和室4.5畳2の床に穴が開いている様子）

（10枚目）



⑦ 屋内の状況（和室4.5畳2の天井部分の様子）

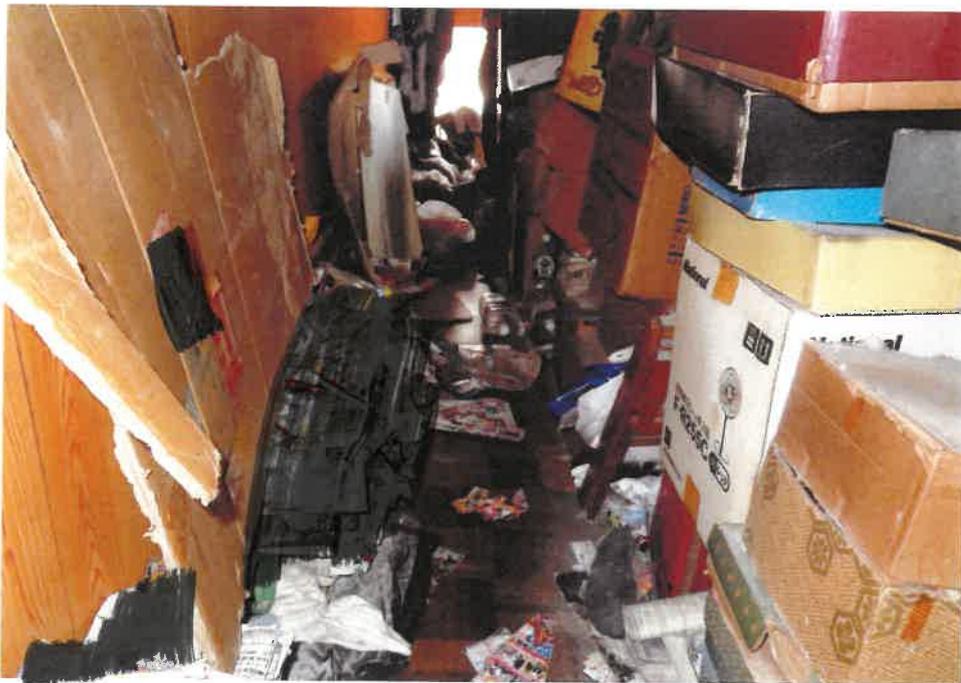


⑧ 屋内の状況（和室6畳2の窓と天井の様子）

（//枚目）



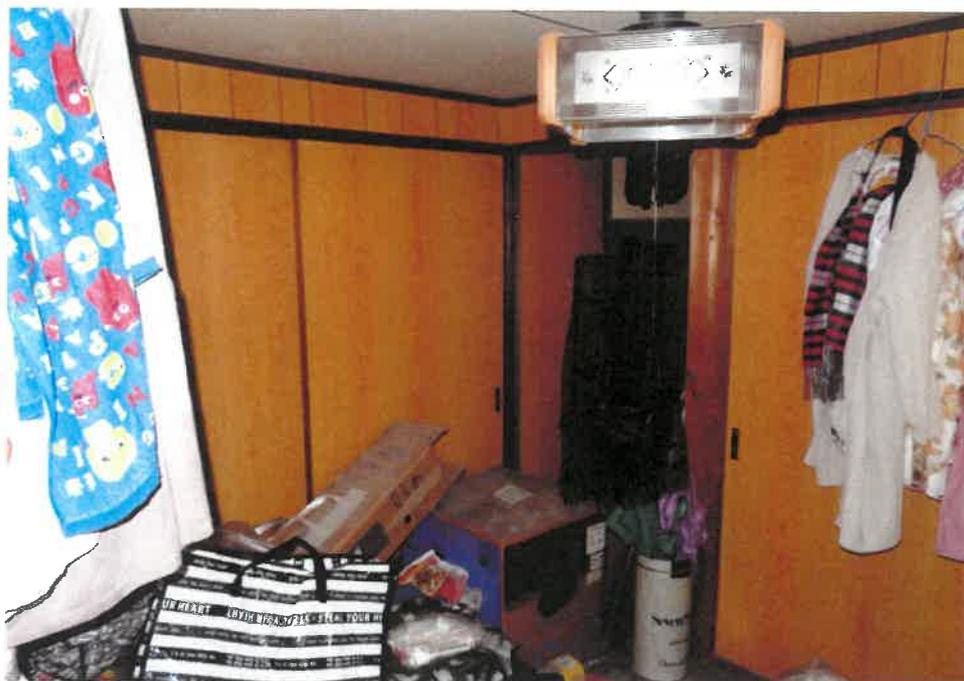
⑨ 屋内の状況（ダイニング・キッチンの様子）



⑩ 屋内の状況（廊下の様子）



⑪ 屋内の状況（洋室1）



⑫ 屋内の状況（洋室2）

（13枚目）



⑬ 屋内の状況（洗面脱衣）



⑭ 屋内の状況（浴室）  
（14枚目）

令和 7年(又)第 10号  
令和 7年 9月16日 受 理  
令和 7年10月 7日 補充評価

名古屋地方裁判所民事第2部 御中

## 補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件2（建物）	金6,040,000円

物件2（建物）の評価額は、後記第3目的物件記載の不動産のうち、物件2のみを売却した場合の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。
- 5 本件評価は、令和7年（ヌ）第10号の物件2のみを売却した場合の補充評価である。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市中村区大正町三丁目 27番地2 27番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 100.12㎡ 2階 44.02㎡	同左
番号	特記事項		
2 敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的外土地1 所在 名古屋市中村区大正町三丁目 地番 27番2 地目 宅地 地積 114.12㎡</li> <li>・目的外土地2 所在 名古屋市中村区大正町三丁目 地番 27番3 地目 宅地 地積 113.71㎡の内33.09㎡</li> </ul>		

#### 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2建物敷地）

位置・交通	近鉄名古屋線「米野」駅 北西方 道路距離約600m 最寄バス停 市バス 権現通停留所 徒歩約2～3分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域は名古屋市中村区南東部に位置しており、新旧一般住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域である。上記のとおり最寄駅に比較的近く、スーパー等の商業施設も徒歩圏にあり、生活の利便性は中村区内では概ね良好な地域と認められる。	
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 第二種住居地域 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)
画地条件	地積 147.21㎡(目的外土地1と目的外土地2の一部) 間口 約6.3m、奥行約18.2m(目的外土地1) 形状 長方形(目的外土地1)	
接面道路の状況	北側で現況幅員約6.0m舗装道路(市道郷前線)にほぼ等高に接する中間画地である。この道路は建築基準法第42条1項の道路として扱われている。	
土地の利用状況等	後記物件2建物の敷地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44年、昭和54年及び平成1年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、名古屋市役所によれば、目的外土地1と目的外土地2及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、現在まで個人の所有であったことが確認された。	
特記事項	①中村区役所によれば、平成12年の東海豪雨時に周囲(大正町三丁目)で床下浸水が、平成20年の豪雨時に周囲(大正町三丁目)で2件の床下浸水及び1件の床上浸水の報告があったが、平成25年の豪雨時に周囲(大正町三丁目)では特に被害はなかったとのことである。 ②東側及び西側隣接地は一般住宅の敷地、南側隣接地は店舗併用住宅の敷地として利用されている。 ③名古屋市備付けのハザードマップによると、目的外土地1は内水氾濫の場合1.0～3.0m未満の浸水が想定されるとのことである。 ④目的外土地1の南側水路を所有者が占有している。	

## 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（固定資産税評価額等証明書記載） 昭和21年月日不詳新築 経過年数 約79年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を大幅に経過 しているものと判断される。
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 亜鉛鉄板等 内壁 プリント合板、化粧ボード、漆喰等 天井 化粧ボード、吸音ボード等 床 フローリング、畳、板張り等 設備 水道、都市ガス、下水等 その他 特になし
床面積(現況)	登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現況用途等	現況用途 一般住宅 間取り 10DK（附属資料7 間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	極端に劣り、廃屋同然の状況である。
建物の利用状 況	現況調査報告書の記載のとおりである。
特記事項	①室内全体が経年以上の劣化、傷み具合と観察され、衣類、 雑貨、ゴミ類も散乱しており、このまま利用することは常識 的に見て不可能である。 ②1階DKの西側に廃屋が物件2建物と接続する形で存在し ている。 ③1階廊下や2階和室（南側）の床板が抜けている。 ④2階和室6畳（南側）の天井が崩れている。 ⑤目的外土地1及び目的外土地2の一部に対する利用権原は 現況調査報告書に記載のとおりである。

## 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2建物敷地)

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
目的外1	213,000	1.00	114.12	0.90	21,880,000
目的外2	213,000	1.00	113.71の内 33.09	0.90	6,340,000

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 名古屋中村-12

公示価格 220,000 円/㎡ × 時点修正 102.4/100 × 標準化補正 100/109 × 地域格差 100/97 = 標準画地価格 213,000 円/㎡  
(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：接面道路の方位(南) 1.09

◇地域格差：街路条件格差、交通接近条件格差、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：

・目的外土地1、目的外土地2(全体)：地域内で概ね標準的な画地と判断

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮した減価率を△10%と査定

#### (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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	160,000	144.14	0.01	230,000

ウ 現価率：

前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率3%に観察減価及び中古建物による市場性減価△60%(0.4)を乗じた約1%をもって物件2建物の現価率とした。

## 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
目的外1	21,880,000	0.55	法定地上権	12,030,000
目的外2	6,340,000	0.05	場所的利益	320,000
合 計				12,350,000

イ 土地利用権等割合：目的外土地1については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。目的外土地2については、土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%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
2	230,000	+12,350,000	0	0.60	0.80	6,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：本件は建物のみの売却を前提とする評価であること、また建物は新築時からかなりの期間が経過しており建物全体がかなり老朽化していること、目的外土地2の利用権等が場所的利益であること等を考慮した結果、上記のとおり市場性修正が必要と判断した。

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

地価公示価格（名古屋中村－12）

所 在：名古屋市中村区深川町1丁目9番2

価 格：220,000円/㎡

位 置：近鉄名古屋線「米野」駅の西方道路距離約450m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道、都市ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員約5.5m市道に接面

用 途 指 定 等：第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅が密集する既成住宅地域

## 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 間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

地理院地図 位置図  
GSI Maps



# 地理院地図 付近案内図

GSI Maps



A4判に縮小

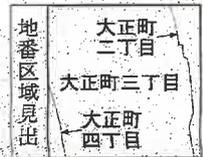
(座標値種別：測量成果)

-26498.232



-26623.232

(座標値種別：測量成果)



請求分	所在	名古屋市中村区大正町三丁目				地番	27番3	
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	法務局作成地図							
作成年月日	平成31年1月31日			備付年月日(原図)	平成31年2月13日		補記事項	

これは地図に記載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6年12月18日

名古屋法務局一宮支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A4判に縮小

土地積測量図

地番 27-2  
土地の所在 名古屋市中村区大正町三丁目



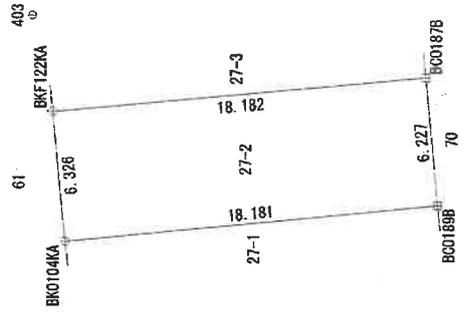
座標求積表

地番	27-2	Xn	Yn	Yn+1 - Yn - 1	Xn * (Yn+1 - Yn - 1)
BKF122KA		-92835.357	-26564.688	7.941	-737205.569837
BC0187B		-92853.465	-26563.025	-4.556	423040.386540
BC0189B		-92854.065	-26569.224	-7.941	737354.050755
BK0104KA		-92835.957	-26570.966	4.556	-422960.820092
			合計		228.247266
			合計面積		114.1236330 ㎡

基本三角点等の名称及び座標値

測点名	X座標	Y座標	名称
N3K-039	-92740.123	-26536.172	都市部管長境界基本多角点
N3K-047	-92799.538	-26625.532	都市部管長境界基本多角点
N3K-048	-92773.687	-26522.714	都市部管長境界基本多角点
N3K-049	-92793.187	-26516.304	都市部管長境界基本多角点
N3K-050	-92768.933	-26489.369	都市部管長境界基本多角点
N3K-052	-92802.744	-26444.886	都市部管長境界基本多角点
N3K-055	-92865.000	-26434.026	都市部管長境界基本多角点
N3K-056	-92872.397	-26507.427	都市部管長境界基本多角点
N3K2071-01	-92834.653	-26518.569	都市部管長境界基本多角点
N3K2072-01	-92800.094	-26581.054	都市部管長境界基本多角点
N3K2076-01	-92767.442	-26450.789	都市部管長境界基本多角点
N3K2077-01	-92808.279	-26481.830	都市部管長境界基本多角点
N3K2079-01	-92820.701	-26446.251	都市部管長境界基本多角点
N3K2083-01	-92812.128	-26517.331	都市部管長境界基本多角点
N3K2083-02	-92829.923	-26511.177	都市部管長境界基本多角点
T05-150	-92740.139	-26463.997	街区多角点
T05-223	-92881.101	-26605.957	街区多角点
403	-92834.373	-26560.015	4級基準点
405	-92883.522	-26553.238	4級基準点

測地系	世界測地系 (測地成果2011) 第Ⅱ系
測量年月日	平成30年10月31日
縮尺係数	0.999909



境界線の種類

田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
石	石
金	金属板
△	金属プレート
◇	刻
○	木杭
◎	計算点
①	基準点

作成者

計画機関 名古屋法務局 (不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

登記年月日：平成31年2月13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3月14日 名古屋法務局

登記官

請求番号：10-1

登記年月日：昭和69年8月16日

これは図面に記載されている内容の説明です。市町村の定める建築基準法に基づき、  
 令和7年1月30日 名古屋法務局

328550

各階平面図

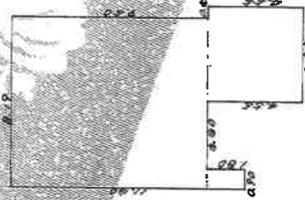
登記簿番号

建物

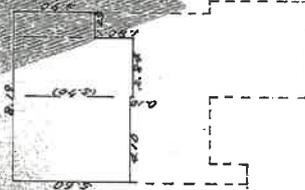
面

建物の所在 名古屋市守山区大工町3丁目3番地

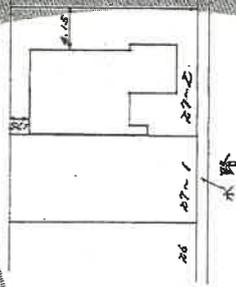
常階



2階



公道



面積計算

常階  $8.50 \times 8.19 = 70.0050$   
 $1.80 \times 2.90 = 5.2200$   
 $8.55 \times 4.55 = 38.8925$

床面積 100.1275

2階  $8.60 \times 4.10 = 35.2600$   
 $5.70 \times 2.84 = 16.1880$   
 $3.90 \times 1.25 = 4.8750$

床面積 56.3230

560.86

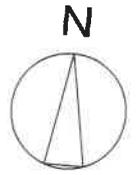
作成者

縮尺 1/500

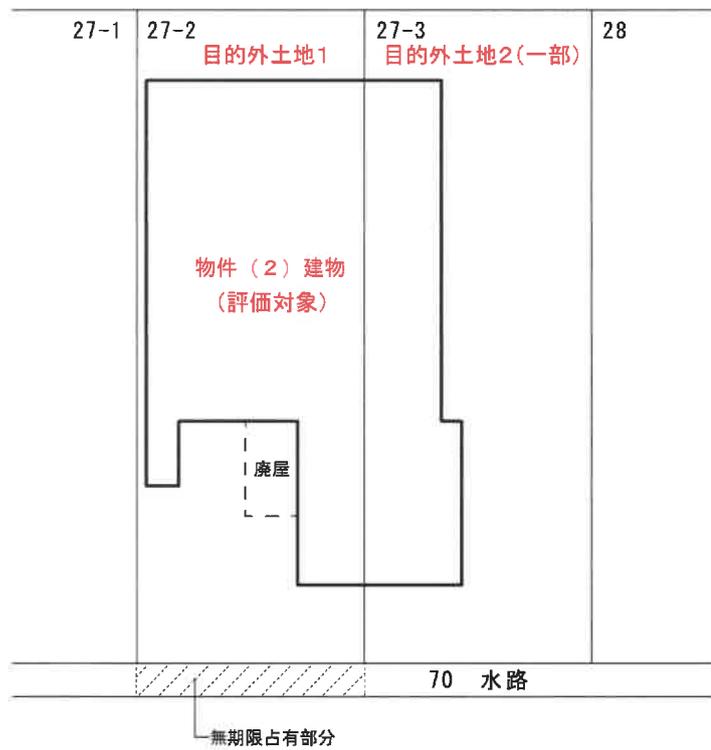
縮尺 1/500

A4判に縮小

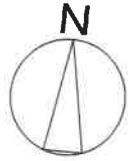
# 土地建物配置図（概略）



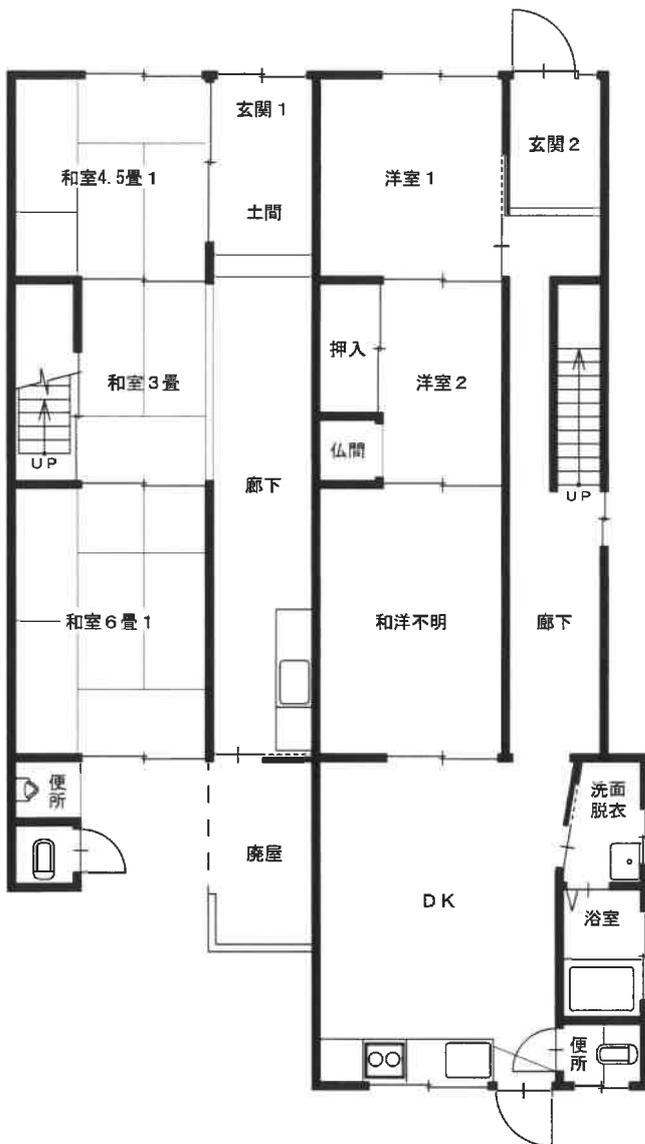
61 市道 郷前線



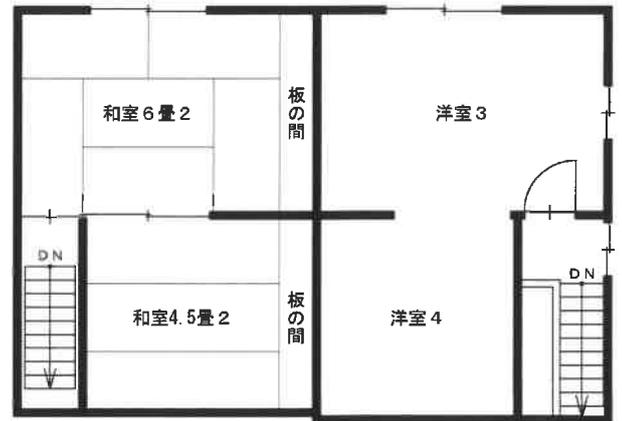
# 間取図 (概略)



## 1 階



## 2 階



# 現況写真

物件(2)建物 (評価対象)

①



目的外土地 2 (一部)

目的外土地 1

物件(2)建物 (評価対象)

②



目的外土地 2 (一部)

目的外土地 1