

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3日 午前10時00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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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 名古屋市熱田区幡野町  
地 番 1801番1  
地 目 宅地  
地 積 83.15平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区幡野町 1801番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 11.50平方メートル  
2階 41.47平方メートル  
3階 37.90平方メートル  
4階 37.90平方メートル  
5階 37.90平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幡野町 1801番の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造2階建  
床 面 積 2階部分 32.41平方メートル  
3階部分 28.68平方メートル

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区幡野町 1801番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 11.50平方メートル  
2階 41.47平方メートル  
3階 37.90平方メートル  
4階 37.90平方メートル



## 物 件 目 録

5階 37.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幡野町 1801番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 28.68平方メートル  
5階部分 28.68平方メートル

(現況)

種 類 事務所



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 名古屋市熱田区幡野町  
地 番 1801番1  
地 目 宅地  
地 積 83.15平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区幡野町 1801番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 11.50平方メートル  
2階 41.47平方メートル  
3階 37.90平方メートル  
4階 37.90平方メートル  
5階 37.90平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幡野町 1801番の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造2階建  
床 面 積 2階部分 32.41平方メートル  
3階部分 28.68平方メートル

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区幡野町 1801番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 11.50平方メートル  
2階 41.47平方メートル  
3階 37.90平方メートル  
4階 37.90平方メートル



## 物 件 目 録

5階 37.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幡野町 1801番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 28.68平方メートル  
5階部分 28.68平方メートル

(現況)

種 類 事務所



令和 7 年(又)第 107 号

令和 7 年 8 月 29 日受理

令和 7 年 10 月 22 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

## 物 件 目 録

1 所 在 名古屋市熱田区幡野町  
地 番 1801番1  
地 目 宅地  
地 積 83.15平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区幡野町 1801番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 11.50平方メートル  
2階 41.47平方メートル  
3階 37.90平方メートル  
4階 37.90平方メートル  
5階 37.90平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幡野町 1801番の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造2階建  
床 面 積 2階部分 32.41平方メートル  
3階部分 28.68平方メートル

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区幡野町 1801番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 11.50平方メートル  
2階 41.47平方メートル  
3階 37.90平方メートル  
4階 37.90平方メートル

物 件 目 録

5階 37.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幡野町 1801番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 28.68平方メートル  
5階部分 28.68平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	名古屋市熱田区幡野町18番11号		
<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 <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			
<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異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <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 種類: <input type="checkbox"/> ある 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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号            保管開始日 令和 年 月 日         </span>		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	名古屋市熱田区幡野町18番11号
<b>土 地</b>	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <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 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 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 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	
<b>建 物</b>	
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異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：事務所 <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種 類： <input type="checkbox"/> ある 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 上記の者が本建物を事務所(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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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
■ 債務者兼所有者代表者	<p>1 私は、物件1土地、物件2建物及び物件3建物の所有者である中日建設株式会社（以下「債務者兼所有者」という。）の代表者です。</p> <p>2 物件2、3建物を含む一棟の建物に不具合はありません。</p> <p>3 物件1土地及び物件2、3建物を含む一棟の建物に大雨や台風等による水害の被害はありません。</p> <p>4 債権者に債務額を返済して、競売手続を取り下げてもらうことも検討します。</p>
■ 債務者兼所有者担当者	<p>1 物件1土地及び物件2、3建物を含む一棟の建物は、債務者兼所有者の旧社屋として使用していましたが、現社屋に転居後の平成15年に2000万円をかけて2、3階を居宅として、4、5階を事務所として、内装、外装及び防水のリフォームを行いました。</p> <p>2 物件1土地の南西側に物件2、3建物を含む一棟の建物の壁の一部が越境し、また、隣地の会社建物の扉の一部が物件1土地上に越境していることについて、元々そうになっていたビルを購入したので、その理由は分かりません。なお、越境について隣地の会社と争いになったことはありません。</p>
■ 琴葉株式会社担当者	<p>1 当社の建物の南東側にある扉が隣の敷地に越境して設置されているようですが、その理由は分かりません。</p> <p>2 これまで扉が越境していることでトラブルになったことはありません。</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

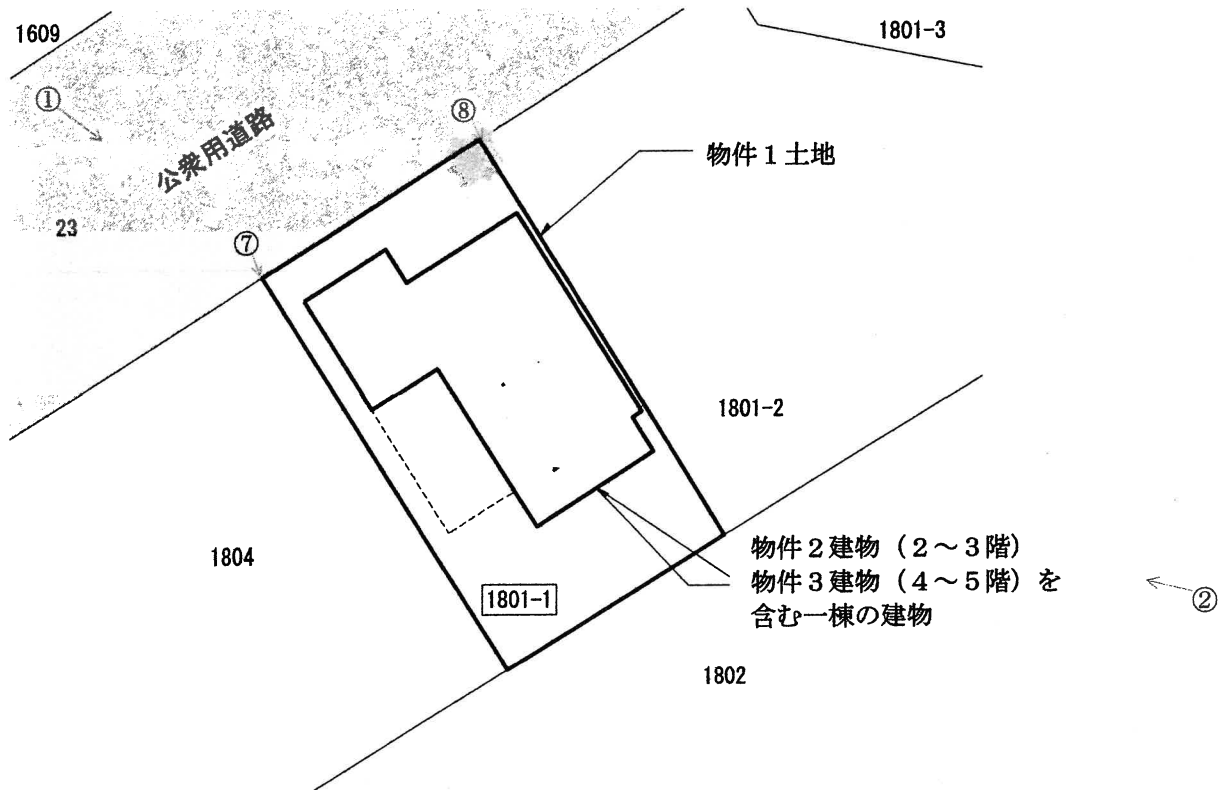
- 1 物件2、3建物を含む一棟の建物及びその敷地である物件1土地は、債務者兼所有者代表者、同担当者の各陳述、現況使用状況等から債務者兼所有者が空き家の状態で占有していることが認められた。
- 2 物件2、3建物を含む一棟の建物は、平成15年に屋上の防水、外壁の塗装及び室内のリフォームが行われており、昭和51年4月新築の建物としては、経年に比して状態の良い建物である。
- 3 物件2建物は、2階にリビング・ダイニング、キッチン、洗面台、トイレを備え、3階には洋室、洗面室、トイレを備え、住居として使用できるが、買受人の用途によっては、浴室を増設する必要があると思われる。
- 4 物件3建物は、4階、5階ともにトイレ、洗面室が設置されていること、カーペット敷きの事務所仕様となっており、さらに各部屋とも鍵の掛かる扉がある。また、4階事務所①には、カウンターが設置されている(写真④)。
- 5 物件2、3建物を含む一棟の建物は、5階建でさらに屋上もあり、高層ビルが少ない北側から南東方向の眺望は良いが、エレベーターは設置されていない。

(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 8月29日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 9月1日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公函及び建物図面等交付申請
R7年 9月12日 (金)	郵便	債務者兼所有者に対し、照会書送付
R7年 9月26日 (金) 13:40 - 14:10	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2、3建物(外観)の写真撮影
R7年 10月1日 (水) 9:30 - 9:45	債務者住所地	債務者兼所有者代表者及び同担当者から聴取
R7年 10月1日 (水) 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、評価人同行、琴葉株式会社担当者から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 1日</p> <p>目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、債務者兼所有者から借り受けた鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>目的物件は全戸不在で、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</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>目的物件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>		

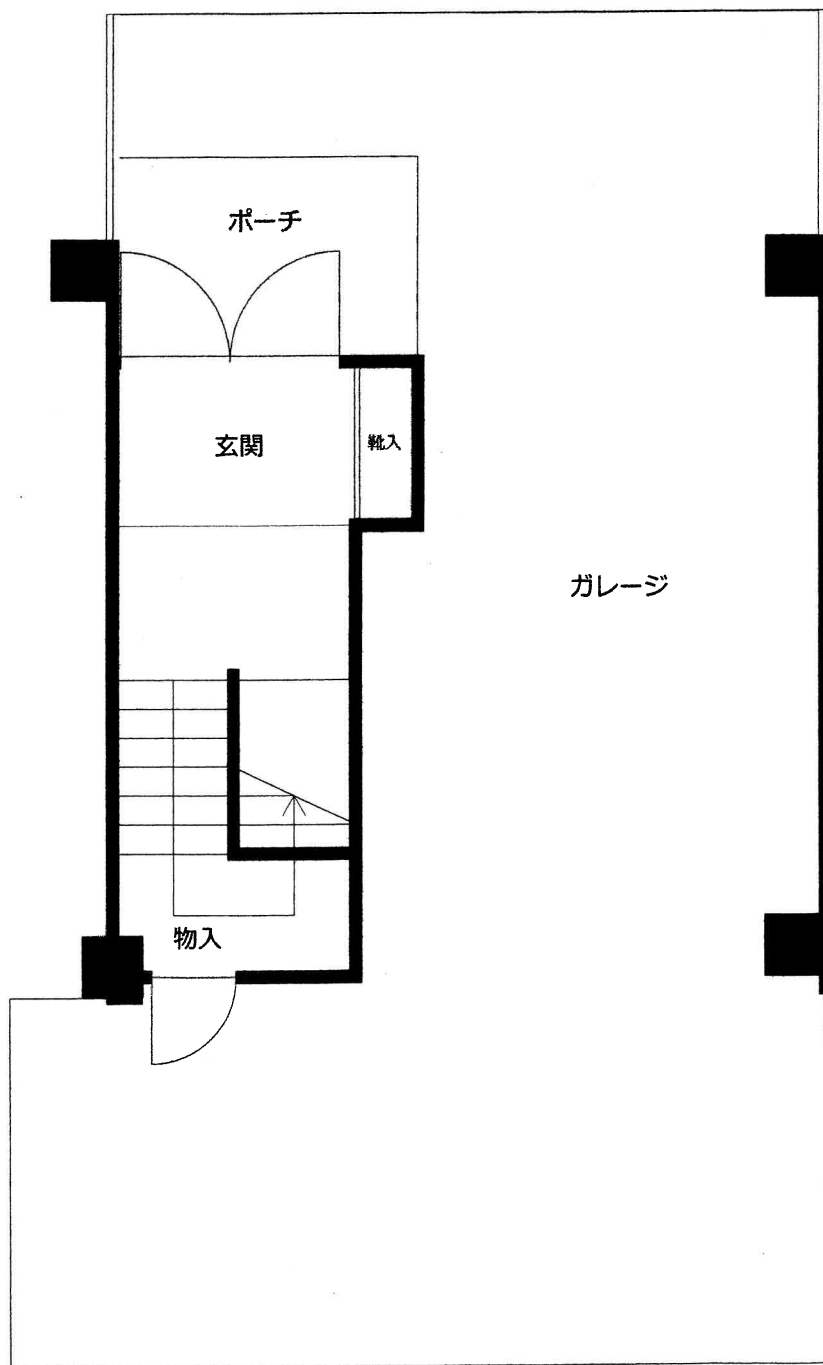
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 建物間取図（概略）



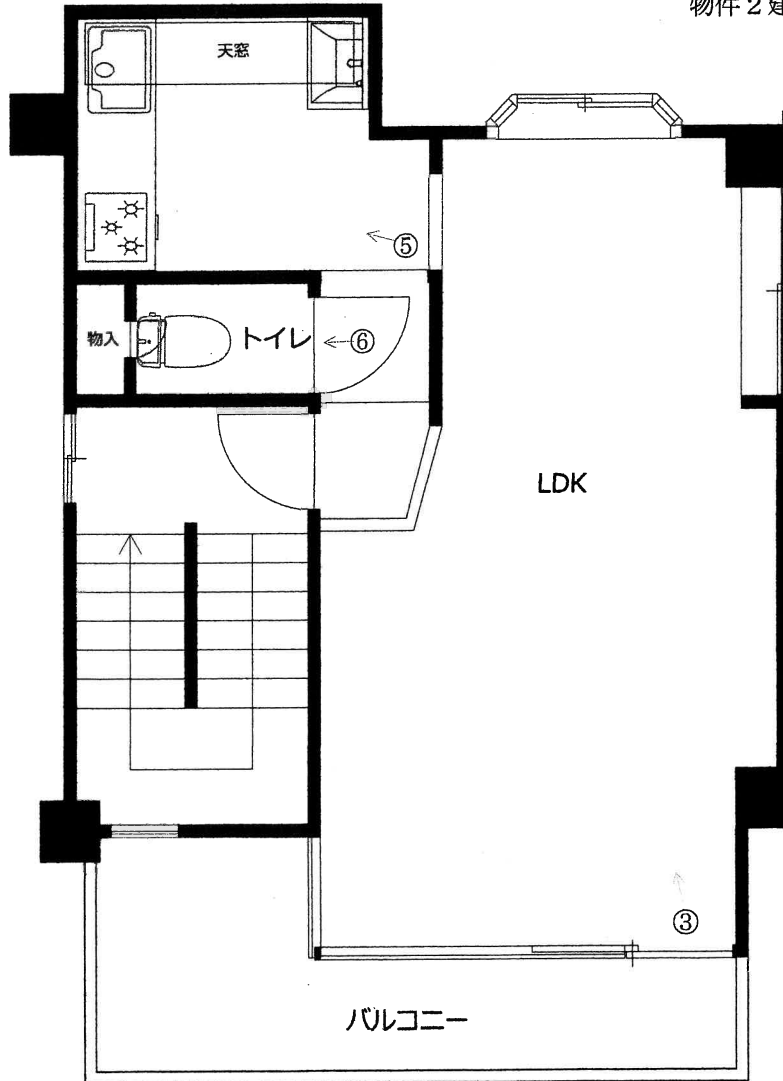
写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

1 階

( 9 枚目)



物件 2 建物 : 2 階

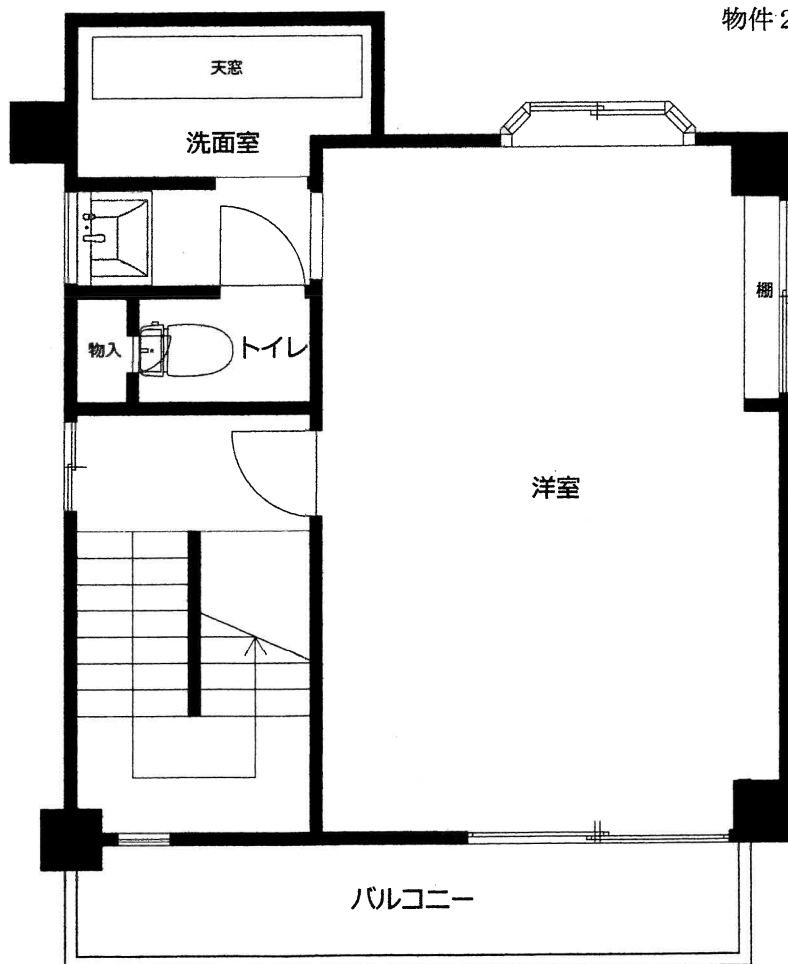


2 階

( 10 枚目 )



物件2建物：3階

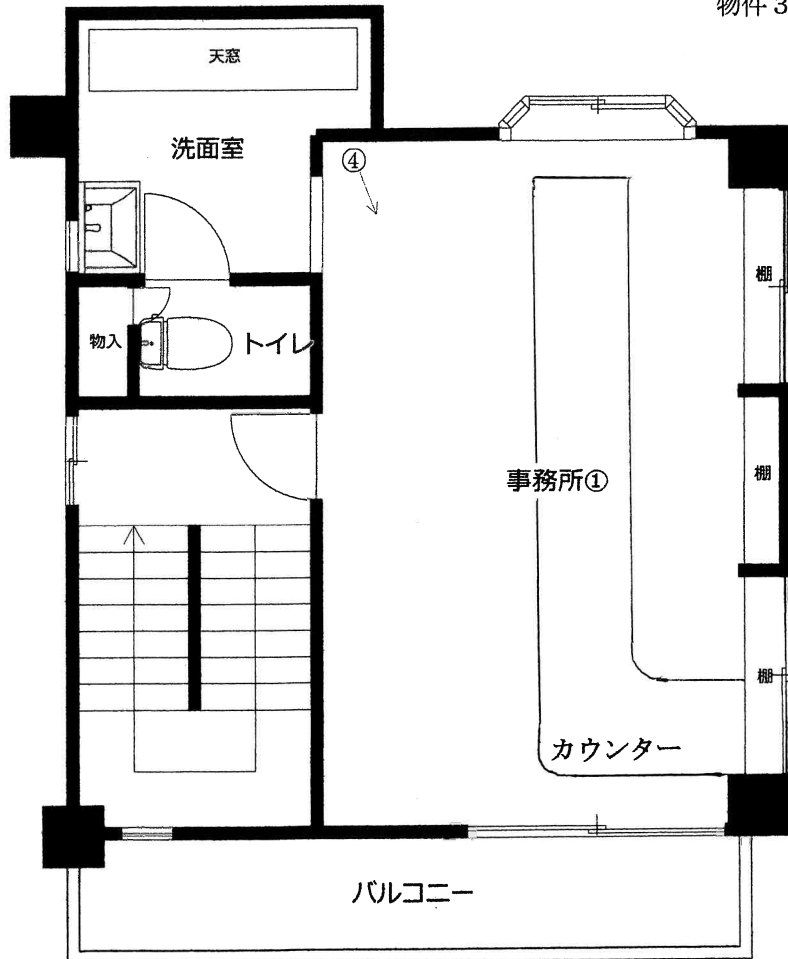


**3 階**

( 11 枚目 )



物件3建物：4階

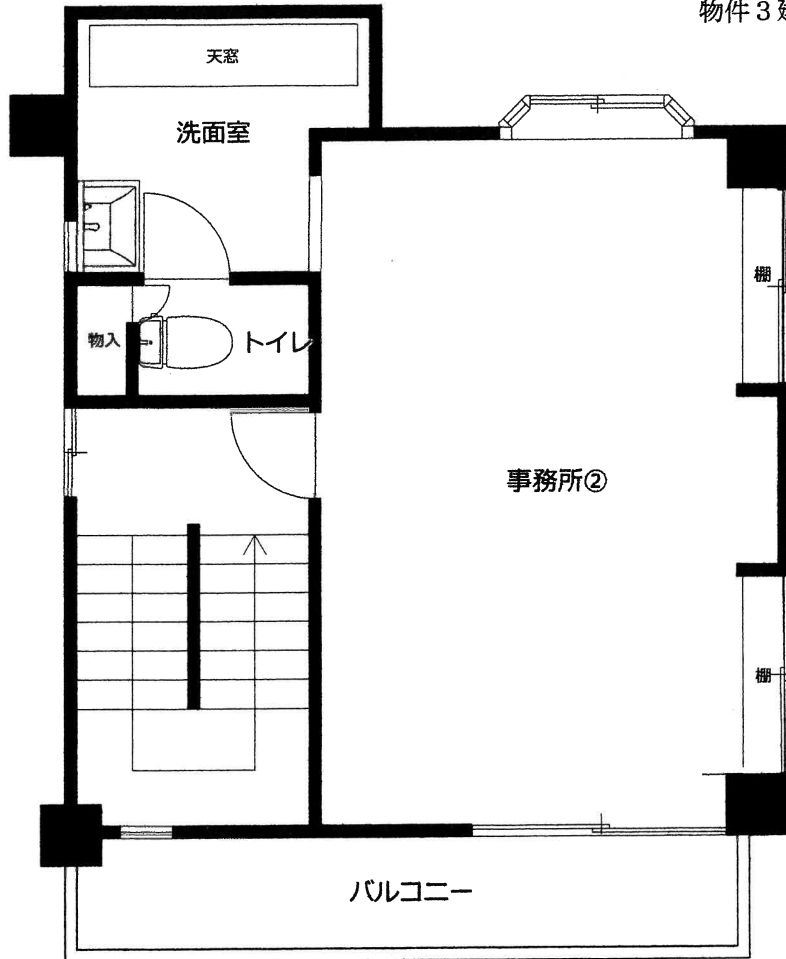


4 階

( 12 枚目)

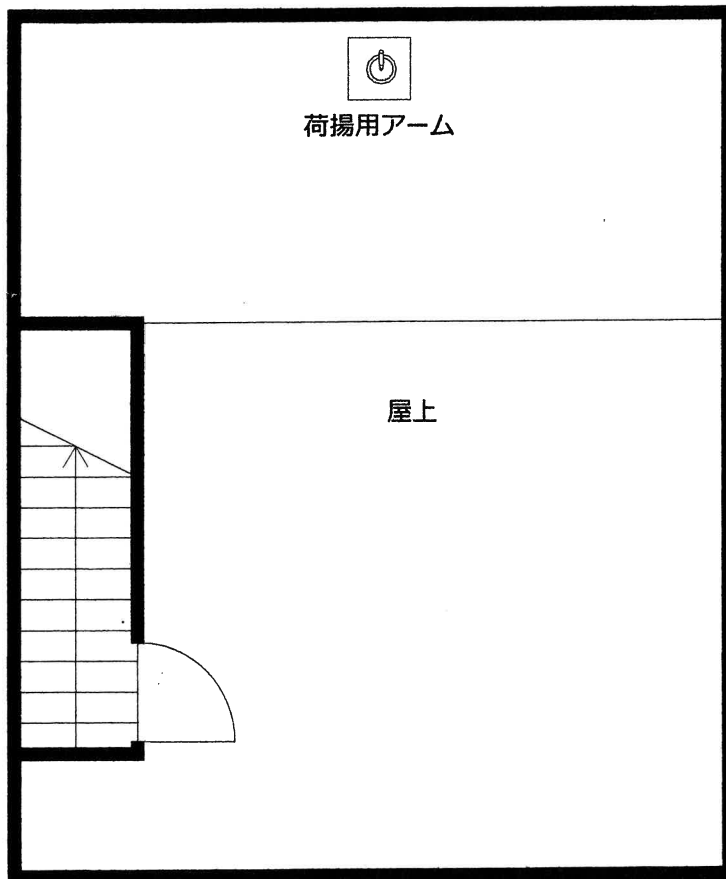


物件3建物：5階



5階

(13枚目)



屋上

(14 枚目)



① 物件2及び3建物の存する一棟の建物の外観



② 物件2及び3建物の存する一棟の建物の外観



③ 物件2建物2階リビング・ダイニング



④ 物件3建物4階事務所①

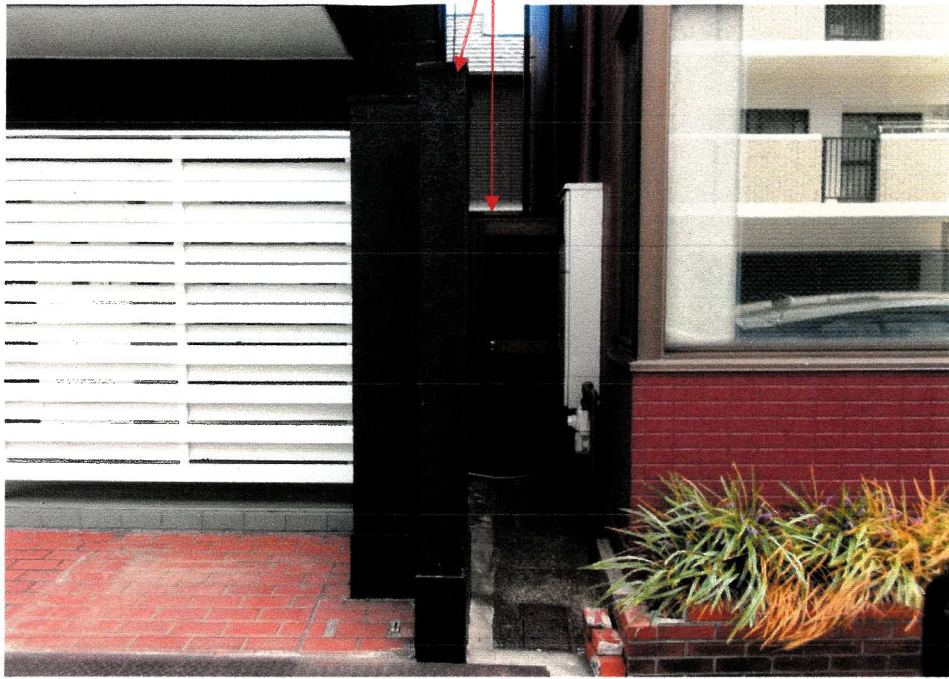


⑤ 物件2建物2階キッチン



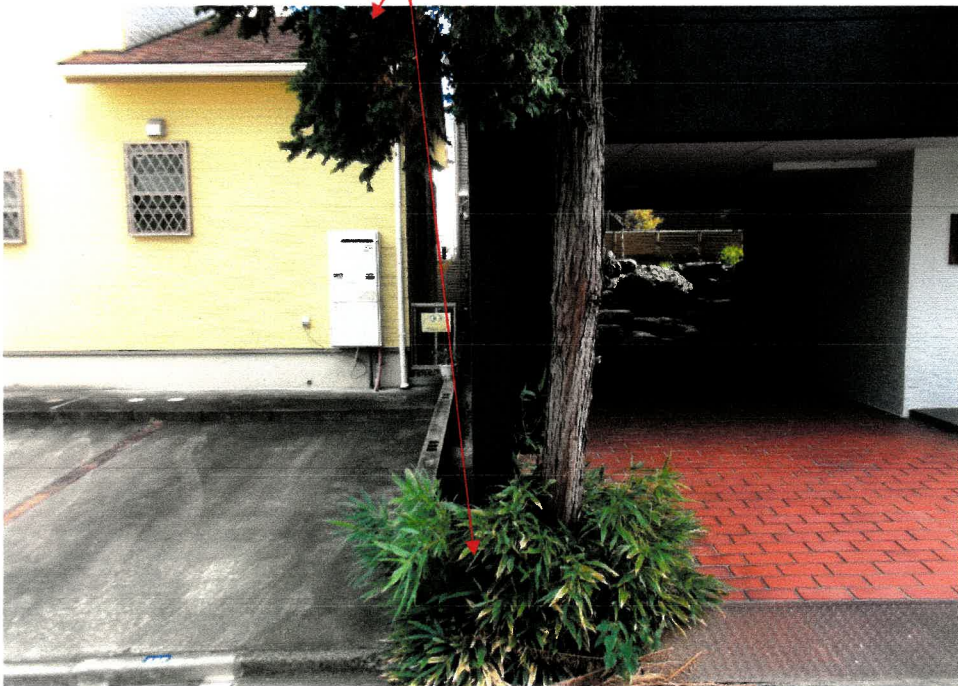
⑥ 物件2建物2階トイレ

相互に越境



⑦ 物件1土地の南西側の越境の状況

隣地と道路に越境



⑧ 物件1土地の北角の越境の状況

令和 7 年 (又) 第 107 号  
令和 7 年 9 月 3 日 受 理  
令和 7 年 10 月 1 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 3 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

松 原 一 隆 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8,710,000 円
物件 2 (建物)	金 2,200,000 円
物件 3 (建物)	金 2,060,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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、3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 地積	名古屋市熱田区幡野町 1801番1 宅地 83.15平方メートル	同左
2	(一棟の建物の表示)  所在 構造 床面積	名古屋市熱田区幡野町 1801番地 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 11.50平方メートル 2階 41.47平方メートル 3階 37.90平方メートル 4階 37.90平方メートル 5階 37.90平方メートル  (専有部分の建物の表示)  家屋番号 種類 構造 床面積	同左
3	(一棟の建物の表示)  所在 構造 床面積	名古屋市熱田区幡野町 1801番地 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 11.50平方メートル 2階 41.47平方メートル 3階 37.90平方メートル 4階 37.90平方メートル 5階 37.90平方メートル  (専有部分の建物の表示)  家屋番号 種類 構造 床面積	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
3	・専有部分の建物の種類は事務所となっている。		

#### 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）

位置・交通	地下鉄名港線「日比野」駅 北西方 道路距離 約 750m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	事業所、店舗併用住宅、一般住宅等が混在する地域	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区、緑化地域 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 都市機能誘導区域内 津波災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 83.15㎡ 間口 (北西側) 約 7.0m、奥行 約 11.8m 形状 長方形、中間画地	
接面道路	北西側 幅員約 8.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況	物件1は物件2、3建物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	登記記録、過去の住宅地図(昭和40年、昭和45年)等の資料から、本件土地は居宅等の敷地として利用され、昭和53年6月25日に土地区画整理法による換地処分を経て現在に至っており、土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水・内水・高潮浸水想定区域に該当する。</li> <li>・本件土地の西側から南側の境界が特に不分明であり、本件土地上の塀、その他の工作物が南西側隣接地(1804番)に越境している可能性がある。また、南西側隣接地に設置された門、塀、その他の工作物が本件土地に越境している可能性がある。</li> <li>・本件土地の北側に植えられた樹木が北東側隣接(1801番2)及び公衆用道路に越境している可能性がある。</li> <li>・本件土地の南側に庭石が設置されている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

建物の用途	居宅・事務所		総戸数	2	戸
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 51年4月30日 新築		
	経過年数		約 50 年		
	経済的残存耐用年数		約 0 年		
	（経済的な耐用年数は経過したものと判断されるが令和5年頃に内外装のリフォームを実施している）				
構造	鉄筋コンクリート造5階建				
仕様	屋外	の	根壁	コンクリート露出防水	
	そ		他	吹付タイル等	
				特になし	
設備等	エ	レ	ベ	ー	タ
	工				一
	駐				場
	そ				他
					なし
					あり
					特になし
建物の品等	使	用	資	材	
	施			工	普通
					普通
保守管理の状況	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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 屋上に荷揚用のアームが設置されている。</li> </ul>				

## (2) 専有部分の概要

### ① 物件2

家屋番号	幡野町 1801番の1
構造	鉄筋コンクリート造2階建
位置	2～3階部分 居宅
床面積	2階部分 32.41 m <sup>2</sup> (登記面積) 3階部分 28.68 m <sup>2</sup>
間取り	附属資料7 建物間取図(概略)に記載のとおり バルコニー あり
仕様	天井 ビニールクロス 等 床 カーペット敷、Pタイル、クッションフロア 等 内壁 ビニールクロス 等 設備 電気、水道、都市ガス、下水 その他 天窓
保守管理の状態	普通
専有部分の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。
特記事項	居宅用途であるが、浴室が設置されていない。

### ② 物件3

家屋番号	幡野町 1801番の2
構造	鉄筋コンクリート造2階建
位置	4～5階部分 事務所
床面積	4階部分 28.68 m <sup>2</sup> (登記面積) 5階部分 28.68 m <sup>2</sup>
間取り	附属資料7 建物間取図(概略)に記載のとおり バルコニー あり
仕様	天井 ビニールクロス 等 床 カーペット敷、Pタイル、クッションフロア 等 内壁 ビニールクロス 等 設備 電気、水道、都市ガス、下水 その他 天窓
保守管理の状態	普通
専有部分の利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。
特記事項	特になし。

## 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	202,000	1.00	83.15	0.90	15,120,000
建付地価格合計					15,120,000

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)

地価調査 熱田(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 212,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.8/100 & \times 100/109 & \times 100/98 & = 202,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位南向き(+9.0)を考慮した。
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件(幅員-2.0)を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位北西向き(0.0)を考慮した。

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、3)

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	310,000	61.09	0.14	2,650,000
3	310,000	57.36	0.14	2,490,000
建物価格合計				5,140,000

ウ 現 価 率 :

$$\begin{array}{l} \cdot \text{物件2,3} \\ \text{現価率} \end{array} = [\text{残価率}20\% + (1 - \text{残価率}20\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}50\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.14$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等 価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	15,120,000	0.10	場所的利益	1,510,000
土地利用権等価格合計				1,510,000

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

番号	基礎となる 価 格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場性 修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	{(ア±イ)－ウ}×エ×オ
1	15,120,000	-1,510,000		0.8	0.8	8,710,000
2	2,650,000	+780,000	0	0.8	0.8	2,200,000
3	2,490,000	+730,000	0	0.8	0.8	2,060,000
合 計						12,970,000

イ 土地利用権等価格の  
控除及び加算： 土地利用権等価格を各専有部分の床面積合計により按分した価格を加算した。

物件2 1,510,000円 × 61.09㎡ ÷ 118.45㎡ = 780,000円  
物件3 1,510,000円 × 57.36㎡ ÷ 118.45㎡ = 730,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 建物用途の特殊性（居宅・事務所の区分所有建物）及び越境の可能性による市場性の減退を考慮して20%を減価した。

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

地価調査価格（熱田(県)-3）

所 在 : 名古屋市熱田区切戸町2丁目65番1外  
価 格 : 212,000円/㎡  
位 置 : 地下鉄名港線「日比野」駅の北西方 約780m（道路距離）  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 261㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南 5.5m 市道  
用途指定等 : 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域  
地域の概要 : 作業所、アパートも見られる一般住宅地域

## 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 写真

以 上

# 位置図

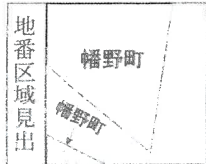


# 付近案内図





(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	名古屋市熱田区幡野町			地番	1801番1		
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年1月20日			備付年月日 (原図)	昭和53年6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。

令和7年7月8日  
名古屋法務局熱田出張所

地図整理番号：M74056

登記官

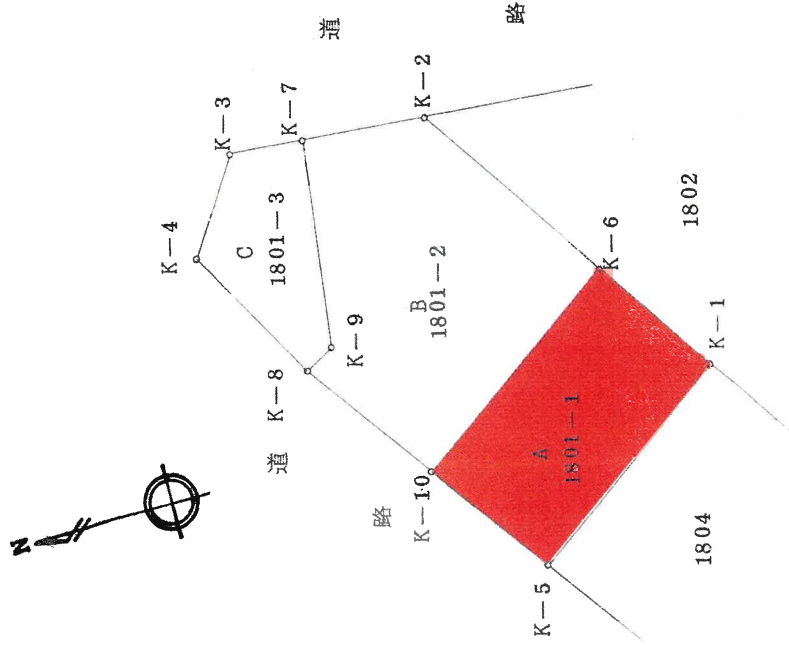


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年7月8日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

前1801 後新 1801-1・1801-2 地積測量図  
 1801-1・1801-2 地積測量図  
 1801-3

1104534

土地の所在  
 名古屋市熱田区幡野町



座標求積表

地番	A 1801-1		$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$		距離
測点	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	$Y_n$	
K-1	51.671	63.537	513.760182	11.933	
K-6	58.529	62.972	356.862324	8.881	
K-10	57.338	50.892	-411.512712	12.139	
K-5	50.443	51.667	-292.798889	6.939	
		倍面積	166.312905		
		地面積	83.1564525		
		地積	83.15		

地番	B 1801-2		$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$		距離
測点	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	$Y_n$	
K-6	58.529	62.972	746.470088	12.139	
K-2	69.192	62.093	866.880373	10.689	
K-7	72.490	57.312	-254.350656	5.808	
K-9	64.754	51.603	-399.510426	9.615	
K-8	64.748	50.050	-371.170800	1.552	
K-10	57.338	50.892	-316.497348	7.458	
		倍面積	271.821231		
		地面積	135.9106155		
		地積	135.91		

地番	C 1801-3		$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$		距離
測点	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	$Y_n$	
K-3	74.433	54.496	-20.272512	3.421	
K-4	72.118	50.087	-485.092595	4.979	
K-8	64.748	50.050	-368.568200	7.370	
K-9	64.754	51.603	399.510426	1.552	
K-7	72.490	57.312	554.722848	9.615	
		倍面積	80.299967		
		地面積	40.1499835		
		地積	40.14		

合計 259.2170515

- K-1・K-5 コンクリート杭 (既存)
- K-3・K-4 金 属 杭 ( " )
- K-8 木 属 杭 ( " )
- K-7・K-10 金 属 杭 (新設)
- K-2・K-6・K-9 キ 属 杭 ( " )



附属資料4  
 地積測量図写

A 4判に縮小

縮尺

申請人

作製者

注. 82

1218335

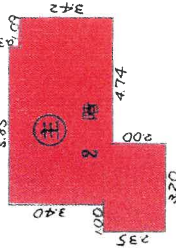
建物階平面図

家屋番号 岐阜市工員番号 1801-1

建物の所在 岐阜市熱田区藤野町子母屋敷

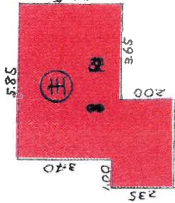
名古屋市中区藤野町 1801 番地

建物の存する階 2階



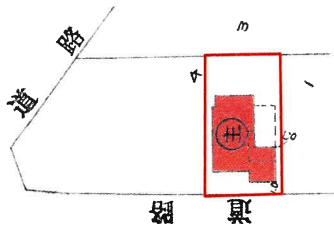
床面積 324.158 m<sup>2</sup>

建物の存する階 3階

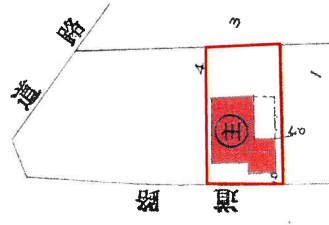


床面積 286.875 m<sup>2</sup>

建物の存する部分 3階



建物の存する部分 3階



床面積 286.875 m<sup>2</sup>

単位

注: 88

縮尺 1/200 1/500

A 4判に縮小

附属資料 5 建物図面・各階平面図写

昭和五十二年六月四日

作製年月日 昭和五十二年六月貳日 作製者

登記年月日：昭和51年6月4日

1218354

1801-1-1801-2

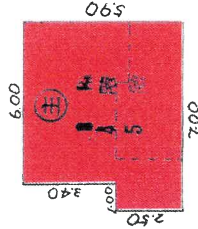
建物階平面図

家屋番号

建物の所在 名古屋市熱田区熱田町3丁目5番地4号  
敷地名古屋市中区熱田01区21-1番地4号

名古屋市熱田区熱田町 1801 番地

一棟の各階平面図



面積計算

1.00	X	2.50	=	2.5000
6.00	X	5.90	=	35.4000
				37.9000

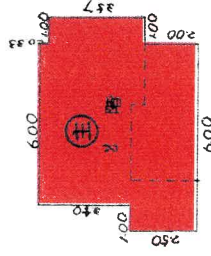
床面積 37.90 m<sup>2</sup>



面積計算

2.80	X	2.50	=	7.0000
2.25	X	2.00	=	4.5000
				11.5000

床面積 11.50 m<sup>2</sup>



面積計算

1.00	X	2.50	=	2.5000
6.00	X	5.90	=	35.4000
1.00	X	3.57	=	3.5700
				41.4700

床面積 41.47 m<sup>2</sup>

単位

注. 83

縮尺 1/200

附属資料 5  
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

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8日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

登記年月日：昭和51年6月4日

1218356

家屋番号 榑野町8丁目5番4-2, 1801-2

建物の所在 名古屋市熱田区榑野町8丁目5番地4番  
~~築地名古屋市中区2丁目1番1号~~ 手塚地番4番

名古屋市熱田区榑野町 1801 番地

製作年月日  
昭和五十年六月貳日

製作者

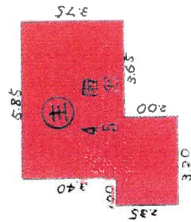
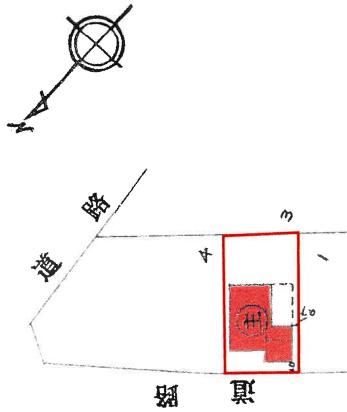
昭和五十年六月四日

A4判に縮小

附属資料 5  
建物図面・各階平面図写

7.9.19

建物の存する部分4階.5階



面積計算

2.35	X	1.00	=	2.3500
2.20	X	5.75	=	12.6500
3.65	X	3.75	=	13.6875
				28.6875

床面積 28.68㎡

単位

注. 98

縮尺 1/200 1/500

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8日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

登記年月日：昭和51年6月4日

1218334

1801-1-180/-2

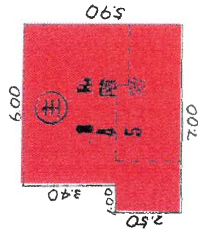
家屋番号

名古屋市熱田区熱田町3丁目5番地4号  
敷地名古屋市中区熱田0丁目2番地4号

名古屋市熱田区熱田町 1801 番地

各階平面図  
建物平面図  
面図

一棟の各階平面図



面積計算

1.00	x	2.50	=	2,500.00
6.00	x	5.90	=	35,400.00
				37,900.00

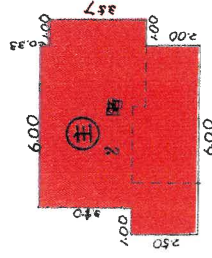
床面積 37,900㎡



面積計算

2.80	x	2.50	=	7,000.00
2.25	x	2.00	=	4,500.00
				11,500.00

床面積 11,500㎡



面積計算

1.00	x	2.50	=	2,500.00
6.00	x	5.90	=	35,400.00
1.00	x	3.57	=	3,570.00
				41,470.00

床面積 41,470㎡

単位

注：98

縮尺 1/200

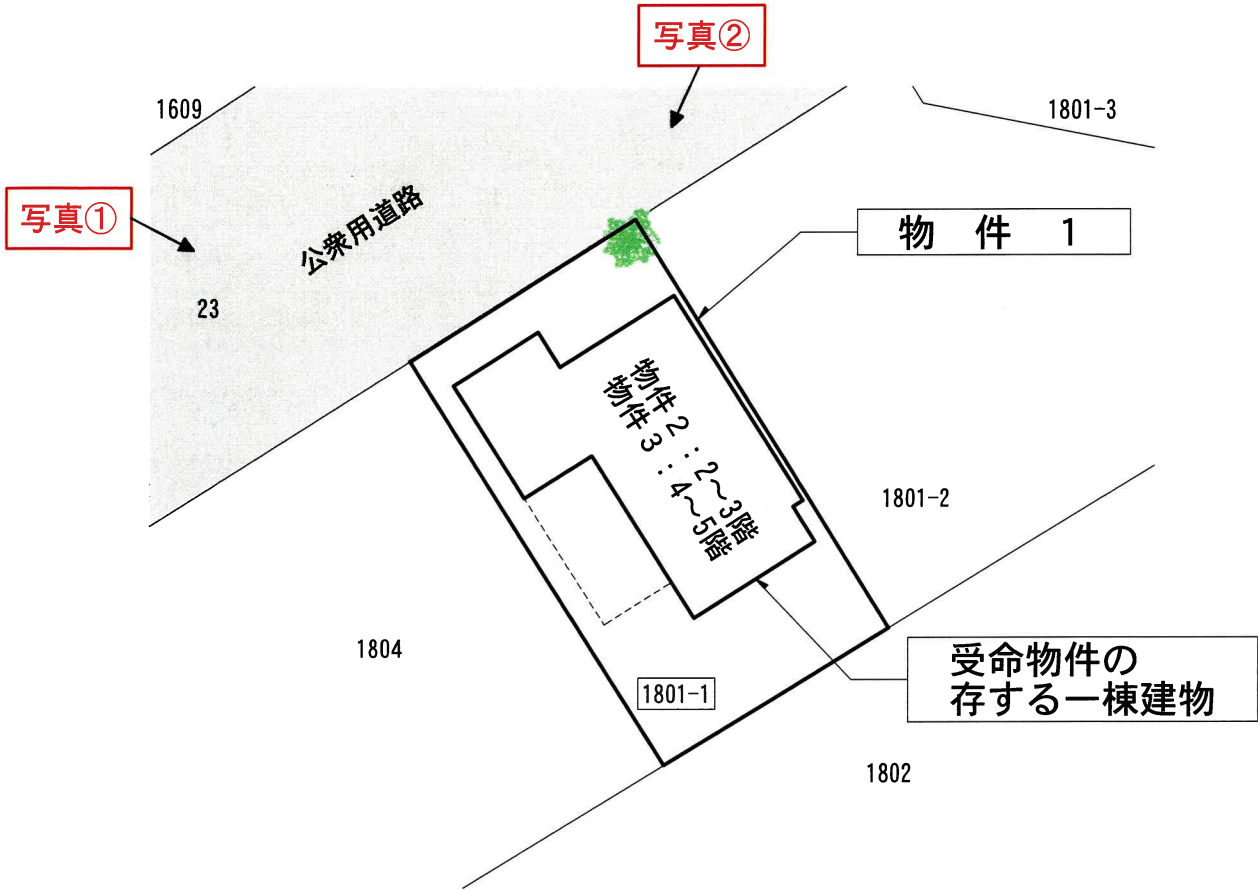
A4判に縮小

附属資料 5  
建物図面・各階平面図写

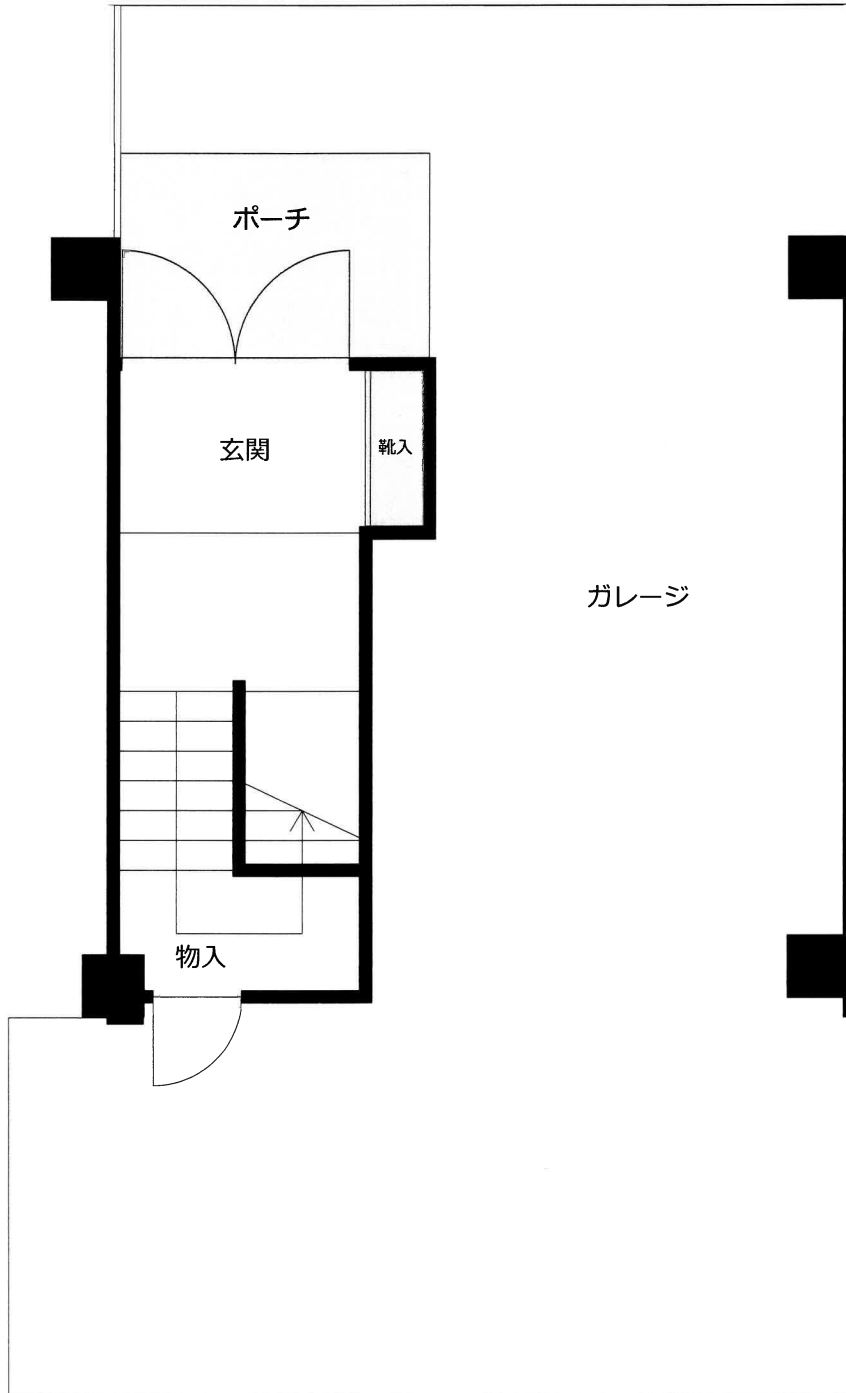
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月8日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

# 土地建物配置図（概略）



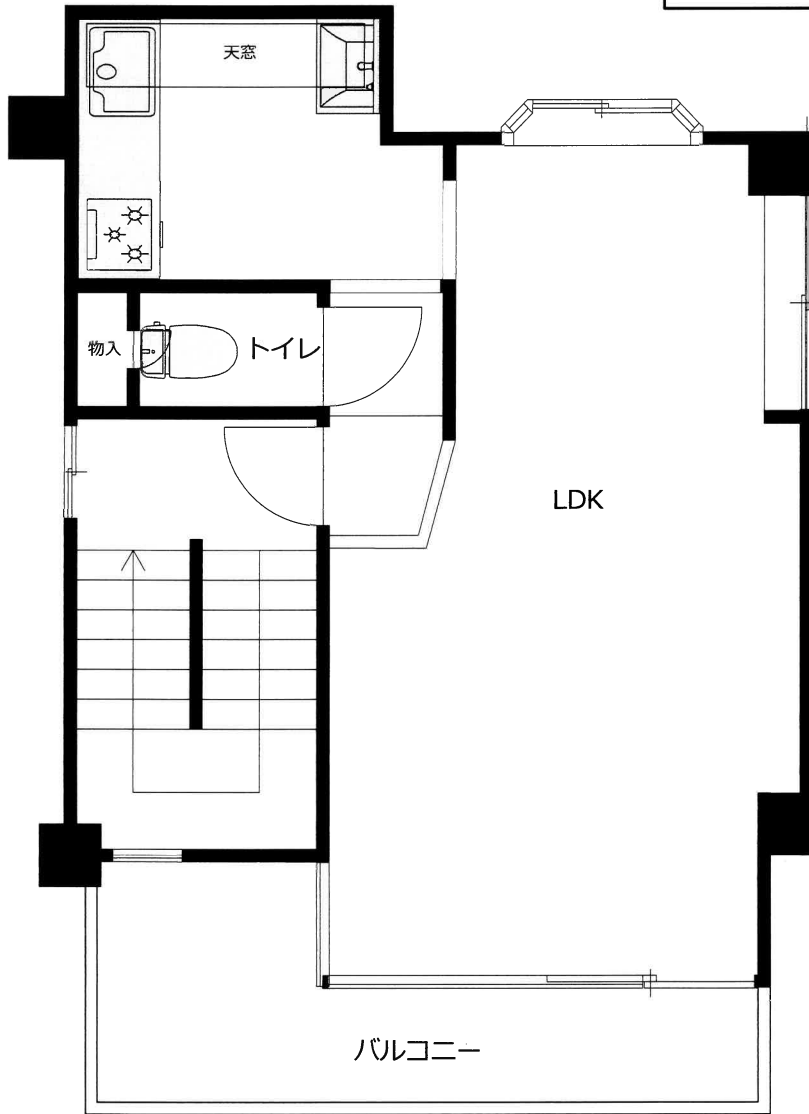
# 建物間取図 (概略)



# 建物間取図 (概略)



物件 2

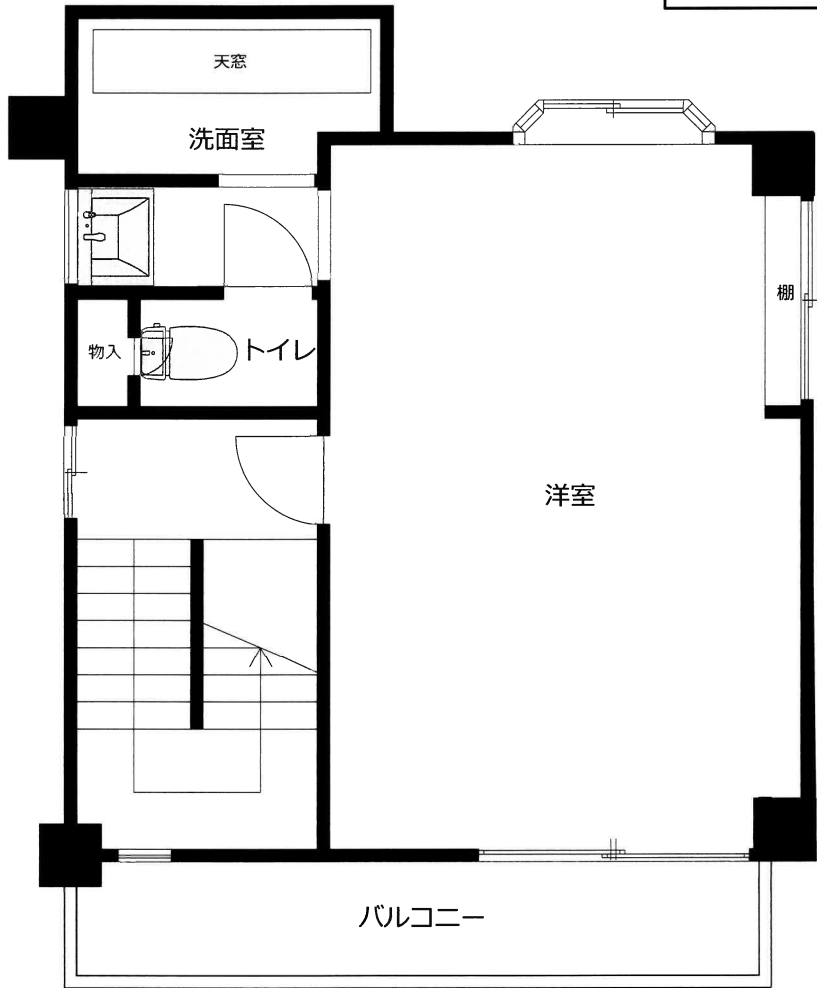


2 階

# 建物間取図 (概略)



物件 2

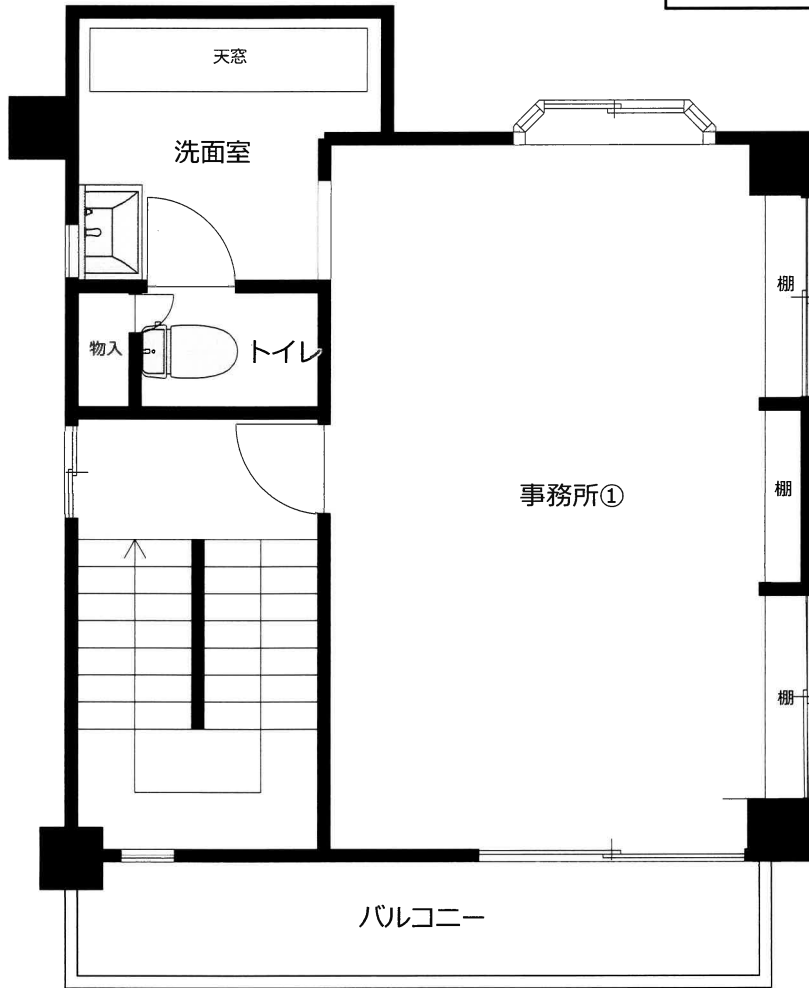


3 階

# 建物間取図（概略）



物件 3

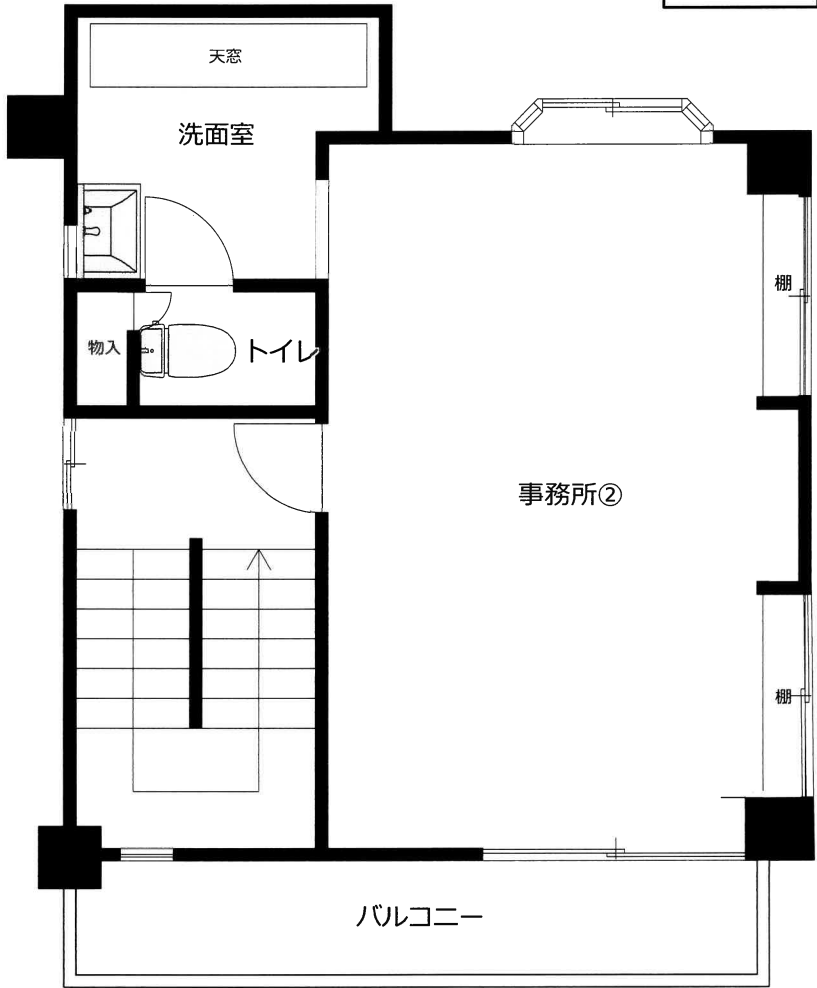


4 階

# 建物間取図 (概略)

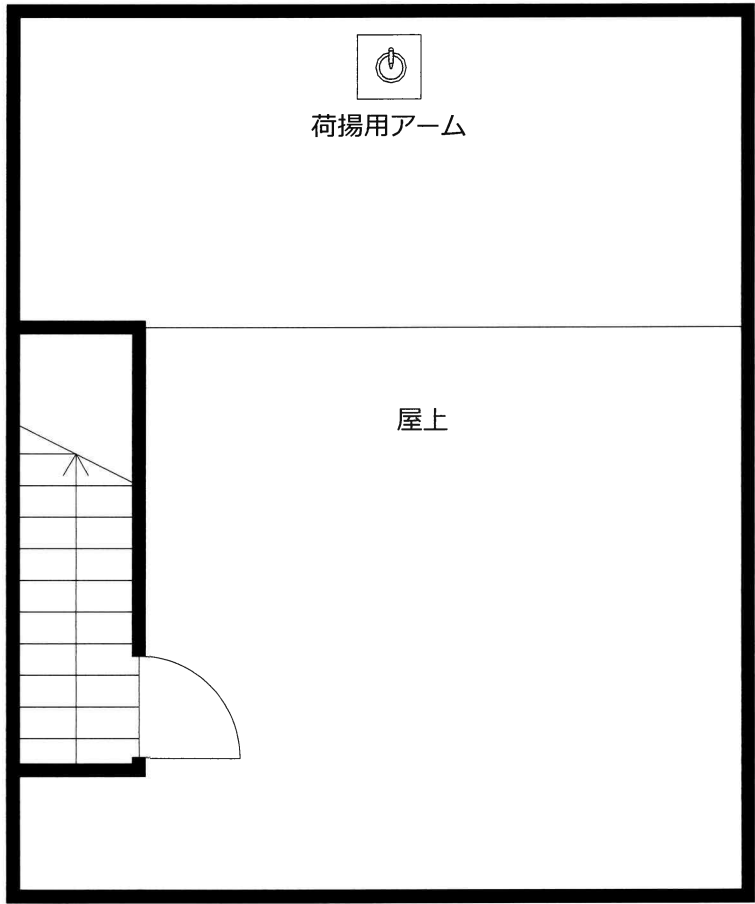


物件 3



5 階

# 建物間取図 (概略)



屋上

# 写真



写真①



写真②