

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 28 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 8 月 12 日から 令和 8 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 50 分 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 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 3.3 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 7 月 28 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）
1～3	17,160,000 13,728,000	一括	3,432,000	78,297	26,848
1	1,910,000				
2	6,510,000				
3	8,740,000				



11

物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市守山区大屋敷
 地 番 1104 番
 地 目 宅地
 地 積 43.49 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区大屋敷
 地 番 1105 番
 地 目 宅地
 地 積 148.23 平方メートル

- 3 所 在 名古屋市守山区大屋敷 1105 番地
 家屋 番号 1105 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.60 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4.60 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約19.71平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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

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 名古屋市守山区大屋敷
 地 番 1104番
 地 目 宅地
 地 積 43.49平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区大屋敷
 地 番 1105番
 地 目 宅地
 地 積 148.23平方メートル

- 3 所 在 名古屋市守山区大屋敷 1105番地
 家屋 番号 1105番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 88.60平方メートル
 2階 26.49平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約4.60平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約19.71平方メートル



令和 8 年(ヌ)第 40 号

令和 8 年 4 月 21 日受理

令和 8 年 6 月 4 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 | 名古屋市守山区大屋敷 | | |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 3. 4 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区大屋敷 | | |
| | 地 番 | 1 1 0 5 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 8. 2 3 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 名古屋市守山区大屋敷 1 1 0 5 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 5 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 8. 6 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 6. 4 9 平方メートル | |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	名古屋市守山区大屋敷11番6号		
土 地	物件1, 2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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（A） ☐ 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	「執行官の意見」のとおり		
建 物	物件3		
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：倉庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4.60平方メートル 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約19.71平方メートル		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者（A） ☐ 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	「執行官の意見」のとおり		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者、物件1ないし3各土地建物所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 物件1及び2各土地(以下「本件各土地」という。)並びに物件3建物は、私の父が所有していた不動産です。平成26年に父が、平成29年に兄が、令和5年に母がそれぞれ死亡したため、これらによる各相続を経て、現在は私が単独で本件各土地及び物件3建物を所有しています。 2 物件3主である建物の南東側及び西側に、未登記の倉庫及び居宅(離れ)が建築されています。当該倉庫及び居宅は、私の亡父が物件3主である建物と同時期に建築したもので、本件各土地及び物件3建物と同様、相続により私が単独で取得しています(以下、倉庫を「物件3附属建物1」、居宅(離れ)を「物件3附属建物2」という(附属建物の認定については、執行官の意見(4枚目)3(1)参照)。なお、本報告書において「物件3建物」と表記した場合、特段の記載がない限り物件3主である建物、物件3附属建物1及び物件3附属建物2の3個の建物を指すものとする。) 3 現在、私と私の息子が物件3建物を住居として使用しています。息子は、普段、離れ(物件3附属建物2)で過ごし、食事及び入浴の際は母屋(物件3主である建物)を使用しています。 4 物件3建物内でペットを飼ったことはありません。 5 30年くらい前、もともと土壁だった物件3主である建物の外壁を樹脂で固める修繕を行いました。 6 物件3主である建物の新築当初から、同建物で雨漏りが発生しています。雨漏りの原因は、1階の階上に設けられたベランダの防水が不完全であったためです。雨漏りが発生した当初、一通りの修繕を行いましたが、結局、再発してしまいました。その後30年間、何も対策をしていないので、現在では雨が降ると室内のいたるところで雨が滴ってきます。 7 大雨の際でも本件各土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件3建物で浸水被害を受けたこともありません。 8 本件各土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。 9 物件3建物の近隣には、幼稚園、小学校、中学校及び児童公園がありますので、これらの施設からの音がよく聞こえてきます。また、上空を飛行する民間機や自衛隊機のエンジン音も聞こえてきます。 10 物件3主である建物のキッチンの蛇口からお湯が出ません。配管が詰まっているためだと思います。なお、風呂の浴槽はバランス釜(浴槽の横に釜があり、外壁に排気口が出ている構造)ですので、問題なくお湯が使用できています。 11 物件3主である建物の玄関ドアがブロック塀と干渉するため、玄関ドアを完全に開けることができません。もともとあった古いブロック塀を十数年前に取り壊して新しいブロック塀を設置したのですが、厚みのあるブロック塀を設置したため、玄関ドアと干渉するようになってしまいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1ないし3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と同居するAの子については、Aの占有補助者と判断し、独立した占有を認めなかった。
- 2 物件1及び2各土地（本件各土地）の現況等について
 - (1) 一体で物件3建物の敷地及び駐車場として使用されており、北側及び西側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図（7枚目）の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる鋳を確認した。また、各隣地との境界付近にブロック塀及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 南部（物件3主である建物南側）に伐採された樹木、老朽化して使用されていない電化製品及び家財道具等が大量に置かれていた（写真3及び6）。
 - (4) 南西部にカーポートが設置されている（写真2）。
ただし、当該カーポートは老朽化し、屋根のトタン材に多数の穴が開いている（写真6）
- 3 物件3建物の現況等について
 - (1) 物件3附属建物1及び物件3附属建物2については、①物件3主である建物と所有者が同一であること、②物件3主である建物と近接していること及び③物件3主である建物と機能的関連性が存在すること（物件3附属建物2には浴室が設けられていないため、同建物の使用者は物件3主である建物の浴室を使用する必要がある。）等から、物件3主である建物の附属建物と認めた。
 - (2) 物件3主である建物と物件3附属建物2の屋根の一部が接合されている（写真4）。
 - (3) 物件3主である建物2階東部に小屋裏収納が設けられている（写真10、天井高1.4メートル以下であるため床面積に算入されない。）。
 - (4) 経年相応の劣化が認められるほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - ア 物件3主である建物の西側外壁に亀裂が認められた（写真5）。
 - イ 物件3主である建物の複数箇所で雨漏りが発生しており、和室1、和室3、ホール及びDK（ダイニングキッチン）などの天井に染みや損傷が認められた（写真11ないし14）。また、DKの鉄骨柱の化粧材が水分で腐食し損傷していた（写真15）。
 - ウ 物件3主である建物全体で床面のふわつきを感じ、特に洗面所の床面が大きくたわんでいた。
 - エ 物件3主である建物2階南側の複数の窓ガラスに損傷が認められる（一部につき写真16及び17）。
 - オ 物件3附属建物2ホール東側の窓ガラスに損傷が認められる（写真20）。
 - (5) その他
 - ア 登記記録、固定資産税評価額等証明書及び関係人の陳述によると、物件3建物は、新築から50年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(4)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
 - イ 物件3主である建物の和室1内に仏壇が置かれている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

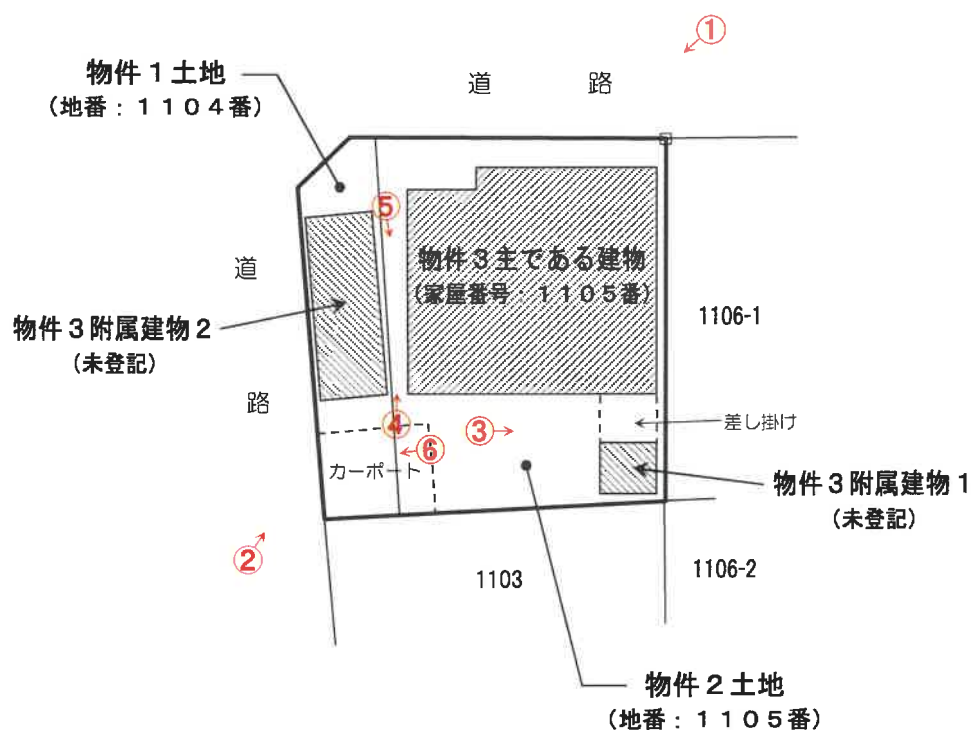
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月22日 (水)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
8年 4月22日 (水)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1 土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 4月23日 (木) 9:00ー 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
8年 4月23日 (木) 13:30ー13:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函
8年 4月28日 (火) 11:00ー11:05	当庁執行官室	(Aより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
8年 4月30日 (木)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
8年 5月 1日 (金)	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
(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 年 月 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, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月11日 (月)	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戸籍関係書類請求作成送付
8年 5月14日 (木) 9:30-11:30	目的物件所在地	(立入調査(物件3主である建物及び物件3附属建物1))間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
8年 5月18日 (月)	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
8年 5月19日 (火)	当庁執行官室	大垣市役所あて関係人の戸籍関係書類請求作成送付
8年 5月25日 (月) 11:20-11:40	目的物件所在地	(立入調査(物件3附属建物2))間取確認, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(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 年 月 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。 ☐ 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合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）



※ 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）

< 物件 3 附属建物 1 >



< 物件 3 附属建物 2 >



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件2土地及び物件3主である建物の外観



2 物件1土地及び物件3附属建物2の外観



3 物件2土地及び物件3附属建物の外観



物件3
附属建物1

物件3主である建物

物件2土地

4 物件3主である建物と物件3附属建物2の屋根の接合



物件3附属建物2

物件3主である建物

5 物件3主である建物外壁の亀裂



物件3主である建物

物件3附属建物2

6 物件1土地の外観（カーポート下）



物件1土地

7 物件3主である建物内部の状況（居間）



8 物件3主である建物内部の状況（DK（ダイニングキッチン））



9 物件3主である建物内部の状況（和室2）



10 物件3主である建物内部の状況（屋根裏収納）



1 1 物件 3 主である建物内部の状況（雨漏りによる染み（和室 1））



1 2 物件 3 主である建物内部の状況（雨漏りによる損傷（和室 3））



1 3 物件 3 主である建物内部の状況（雨漏りによる損傷（ホール））



1 4 物件 3 主である建物内部の状況（雨漏りによる損傷（DK））



1 5 物件3主である建物内部の状況（雨漏りによる鉄骨柱化粧材の損傷（DK））



1 6 物件3主である建物内部の状況（ガラス窓の損傷①（2階南側））



1 7 物件3主である建物内部の状況（ガラス窓の損傷②（2階南側））



1 8 物件3附属建物1内部の状況（倉庫）



1 9 物件 3 附属建物 2 内部の状況（和室）



2 0 物件 3 附属建物 2 内部の状況（ガラス窓の損傷（ホール東側））



令和8年（ヌ）第40号
令和8年4月24日受理
令和8年5月14日外現地調査
令和8年6月5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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一括価格			
金		17,160,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	1,910,000	円
物件2(土地)	金	6,510,000	円
物件3(建物)	金	8,740,000	円

- 1 一括価格は、物件1から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、2の内訳価格は物件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 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区大屋敷 1104番 宅地 43.49m ²	同左
2	所 在 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区大屋敷 1105番 宅地 148.23m ²	同左
3	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区大屋敷 1105番地 1105番 居宅 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 88.60m ² 2階 26.49m ²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
3	以下の未登記附属建物がある。 未登記附属建物 1 ○種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約4.60m ² 未登記附属建物 2 ○種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約19.71m ²		

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、2）

位置・交通	名鉄瀬戸線「瓢箪山」駅の北方 道路距離 約700m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に共同住宅、駐車場等が見られる住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、20m高度地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状	191.72㎡ (北側)約15m(隅切含む) 約14.5mから約15.5m 概ね台形
接面道路の状況	北側現況幅員約5m舗装市道(小幡大屋敷6号線)に、西側現況幅員約5m舗装市道(小幡大屋敷7号線)にそれぞれ等高ないし約0.2m高く接面。 上記道路はそれぞれ市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号道路である。	
土地の利用状況等	物件3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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壤汚染の可能性の調査	昭和35年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は住宅の敷地等であり、昭和49年頃に本件建物等の敷地となり、現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	○ 建築協定地区(大屋敷地区)に存している。名古屋市建築指導課で確認したところ、本件は協定に賛同していない土地であるとのことである。 ○ 敷地の南東側に差しかけが設置されている。 ○ 敷地の南西側にカーポート(屋根に多数の穴あり)が設置されている。 ○ 敷地の北西角付近の樹木の枝等が道路上に越境している。 ○ 所有者によると、敷地の北西部に浄化槽が残っているとのことである。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成23年9月20日台風15号及び秋雨前線豪雨の浸水区域である。 ○ 名古屋市備え付けのハザードマップによると、本件土地は浸水予想区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側共同住宅、南側一般住宅、西側及び北側道路を介して一般住宅である。	

特 記 事 項	○ 敷地の南側に伐採された樹木、電化製品、家財道具等が大量に置かれており、撤去・処分費用の発生が見込まれる。 ○ 航空機の騒音が大きい。 ○ 公図と形状がやや異なる。 ○ 所有者によると、敷地の南側に庭石が設置されており、高額の撤去費用がかかるとのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年	建築年月日(登記記載) 昭和49年5月13日新築 経 過 年 数 約52年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 樹脂吹付外 内 壁 合板、繊維壁外 天 井 石膏ボード、合板外 床 畳、クッションフロア外 設 備 上水道・都市ガス・下水道 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階88.60㎡、2階26.49㎡、合計115.09㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 5LDK （附属資料No.7「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ 2階東側に屋根裏収納がある。 ○ 西側の外壁に亀裂が見られる。 ○ 各所で雨漏りがあり、和室1、和室3、ホール及びDKなどの天井にシミや損傷が見られる。所有者によると、新築当初から発生し、当初は修繕を行ったが再発し、その後は特に修繕は行っていないとのことである。 ○ DKの鉄骨柱の化粧材が腐蝕し損傷している。 ○ 建物全体に床のふわつきが認められ、洗面所の床はたわんでいる。 ○ 2階南側の窓ガラスに損傷が見られる。 ○ 所有者によると、キッチンの蛇口からお湯が出ないとのことである。 ○ ベランダの南東部分に簡易物置が設置されている。また、中央部に家財道具や資材、ビニール等の廃棄物が置かれている。 ○ 上記のほか、概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。全体的に管理の状態が相当劣る。 ○ 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。 ○ 所有者によると、玄関のドアがブロック塀と干渉するため、玄関のドアを完全に開けることができないとのことである。

特 記 事 項	○ 未登記附属建物 1 の概要は以下のとおり。 ・ 位置：敷地の南東部分 ・ 種類：倉庫 ・ 建築時期：所有者によると、物件 3 主である建物と同時期
---------	--

3 建物の概況及び利用状況（未登記附属建物2）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日 昭和48年（固定資産税評価額等証明書記載） 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 樹脂吹付外 内 壁 繊維壁外 天 井 合板外 床 畳外 設 備 上水道・下水道 そ の 他 ー
床面積（現況）	約19.71㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 1K （附属資料No.7「建物間取図（概略）」のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ 屋根の一部が主である建物と接合されている。 ○ ホール東側の窓ガラスに損傷が見られる。 ○ 和室入口の扉の襖に破れ箇所がある。 ○ 所有者によると、ガスは使用していないとのことである。 ○ 流しの蛇口付近に損傷が見られる。 ○ 上記のほか、概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○ 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。

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、2）

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	164,000	0.93	43.49	0.90	5,970,000
2	164,000	0.93	148.23	0.90	20,350,000
合計			191.72		26,320,000

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 名古屋守山-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 162,000 \text{ 円/㎡} \times & & 101 / 100 \times & & 100 / 100 \times & & 100 / 100 = & & 164,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(北向) 1.00

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：角地1.03×浄化槽残置0.90＝0.93

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3）

目的建物等の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等に比準して求め、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
3(主である建物)	182,000	115.09	0.02	420,000
3(未登記附属建物1)	61,000	約4.60	0.02	10,000
3(未登記附属建物2)	151,000	約19.71	0.02	60,000
合 計				490,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を2%と判定した。

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
1	5,970,000	0.50	法定地上権	2,990,000
2	20,350,000	0.50	法定地上権	10,180,000
合 計				13,170,000

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50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

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	5,970,000	－ 2,990,000		0.80	0.80	1,910,000
2	20,350,000	－ 10,180,000		0.80	0.80	6,510,000
3	490,000	＋ 13,170,000	0	0.80	0.80	8,740,000
一括価格 (合計)						17,160,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物が相当劣化していることや動産類や庭石等の撤去及び処分費用が見込まれること等による市場流通性の低下を考慮した。

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

地価公示価格(名古屋守山-18)

所 在：名古屋市守山区大屋敷313番1、「大屋敷3-13」
価 格：162,000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8年1月1日
地 積：142㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北5m市道
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

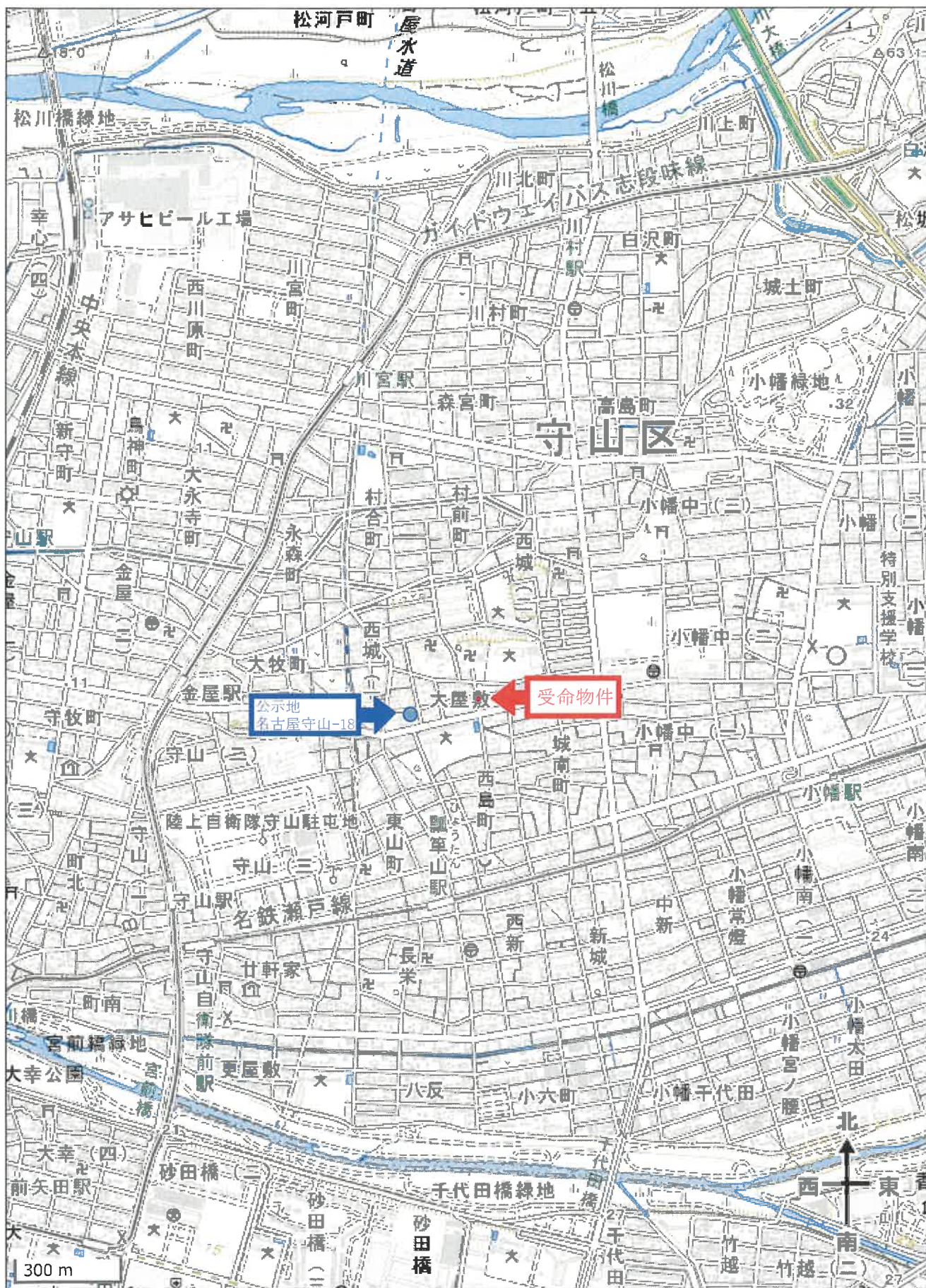
第7 附属資料

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

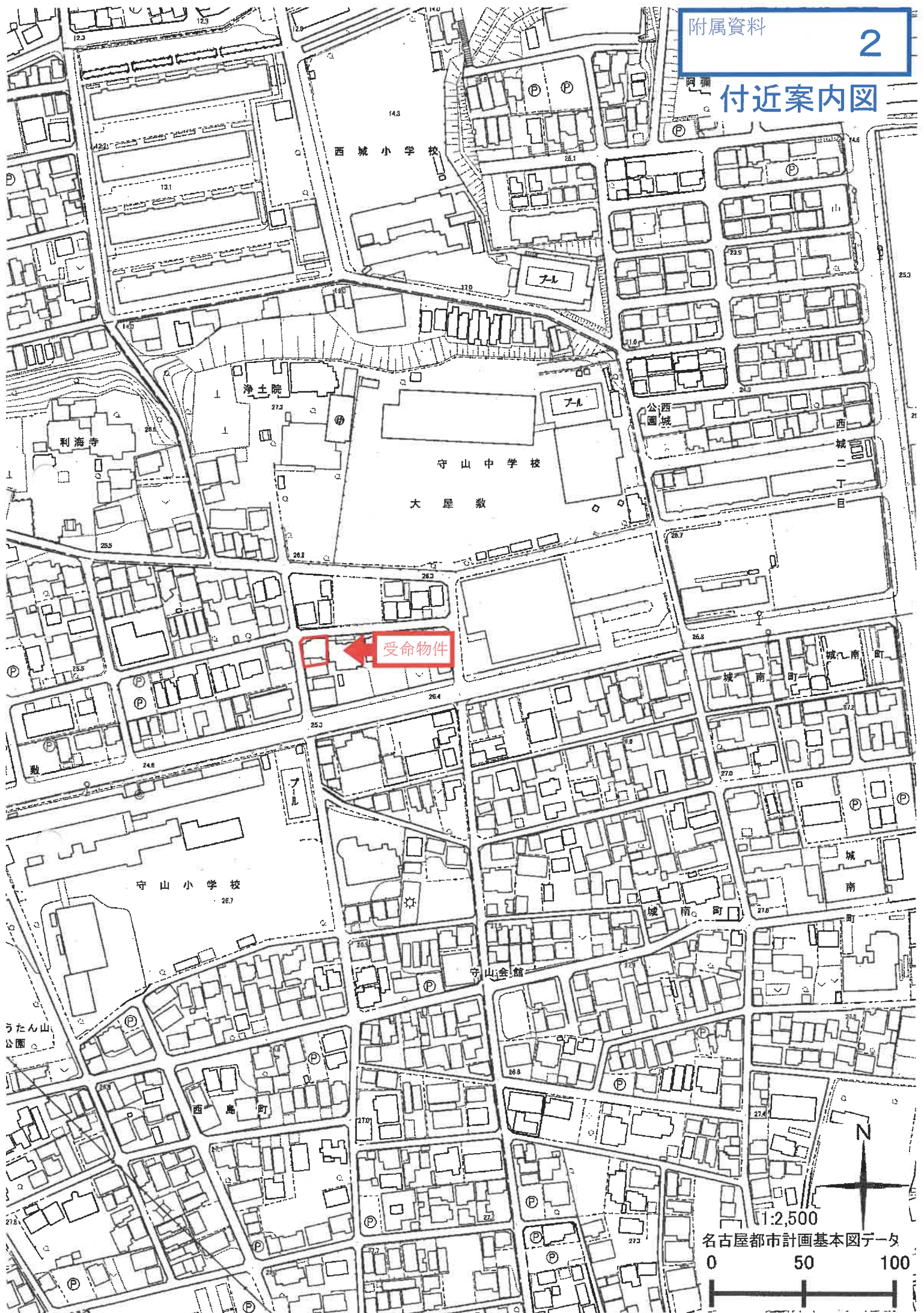
以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



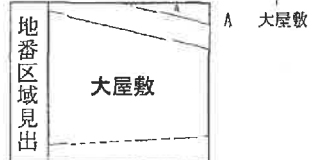
付近案内図



公図写



(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	名古屋市守山区大屋敷				地番	1105番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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8年3月16日

大阪法務局北出張所

地図整理番号：M13891

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

3115614 1104

地積測量図

地番

79-3

土地の所在

名古屋市中山区大字下幡世大屋敷

名古屋市中山区大屋敷

前79-2後79-2新1105
79-3新1104

昭和四十八年拾月陸五日

作製年月日

図者

申請人



求積

$$\begin{aligned} (9) \quad & 15.10 \times 3.00 = 45.30 \\ & 13.63 \times 2.90 = 39.527 \\ & 3.60 \times 0.60 = 2.16 \\ & \text{計} \quad 86.987 \\ & = 43.4935 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 79-2 \quad & 191.73^2 - 43.4935 = 148,236.5 \\ (3) \quad & \end{aligned}$$

48.10.16

単位 米

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/100

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。

(名古屋法務局名義出張所 署印)

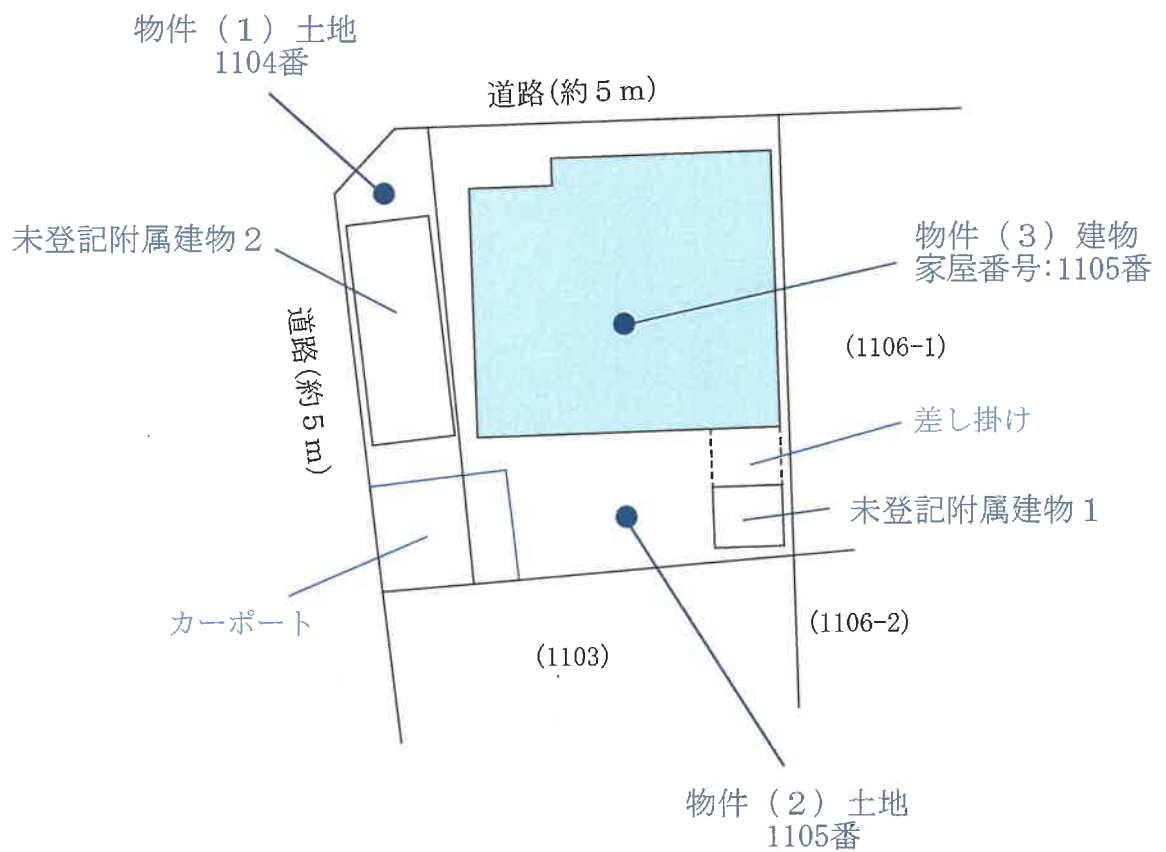
令和8年3月16日

大阪法務局北出張所

登記官

土地建物配置図(概略)

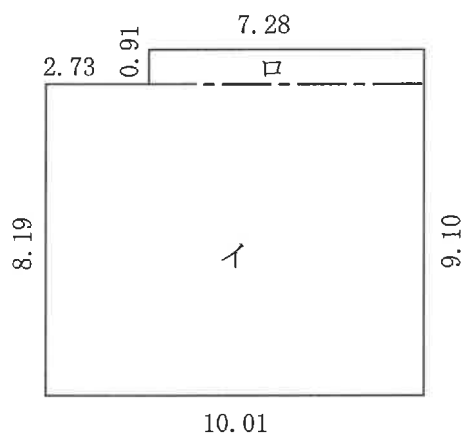
S=約 1/250



各階平面図

物件3 主である建物

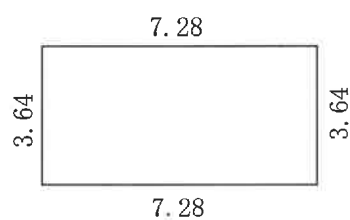
1階



求積表

イ	10.01	×	8.19	=	81.9819
ロ	7.28	×	0.91	=	6.6248
合計					88.6067
床面積					<u>88.60m²</u>

2階



求積表

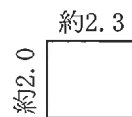
7.28	×	3.64	=	26.4992
床面積				<u>26.49m²</u>

単位：m

S = 1 / 200

物件 3

未登記附属建物 1

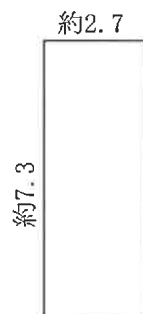


求積表

$$\text{約}2.3 \times \text{約}2.0 = \text{約}4.60$$

床面積 約4.60m²

未登記附属建物 2



求積表

$$\text{約}2.7 \times \text{約}7.3 = \text{約}19.71$$

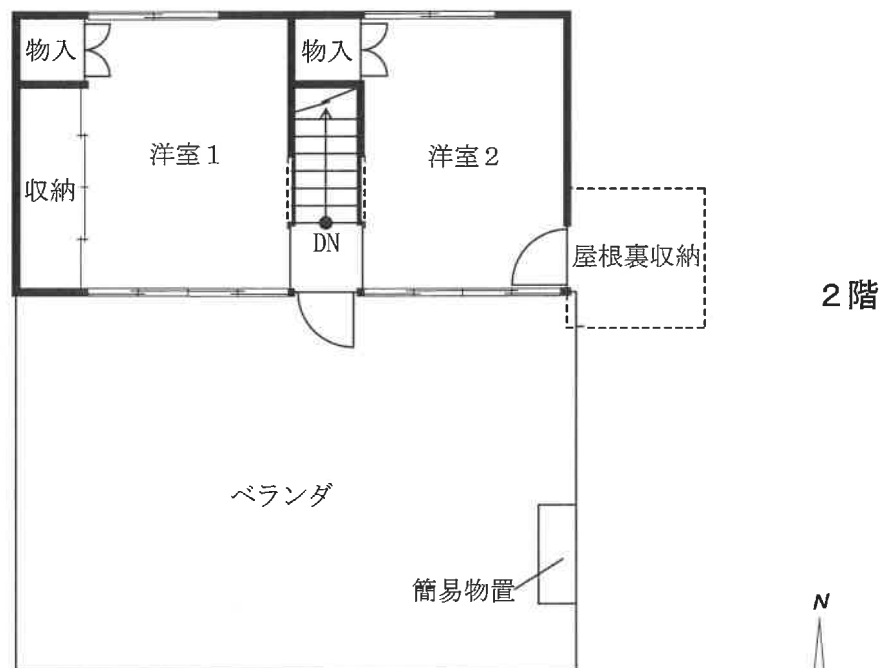
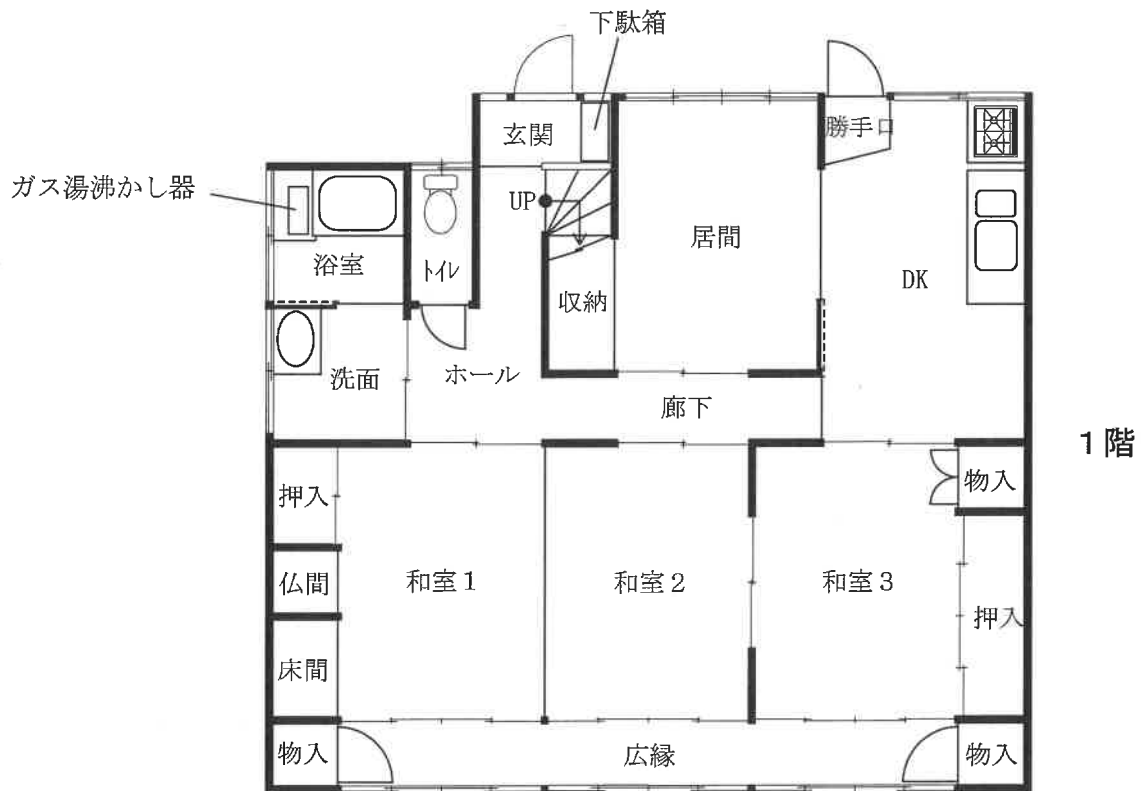
床面積 約19.71m²

単位：m

S = 1 / 2 0 0

建物間取図(概略)

物件3 主である建物



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



