令和　８年（ケ）第　　２５５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,910,000 5,528,000	一括	1,382,000	39,302	14,120
1	2,940,000				
2	60,000				
3	3,910,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市守山区町北

　　地　　番　　９０４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５６．５２平方メートル

２　所　　在　　名古屋市守山区町北

　　地　　番　　９０５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．４６平方メートル

３　所　　在　　名古屋市守山区町北　９０４番地

　　家屋　番号　　９０４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺地下１階付平家建

　　床　面　積　　１階　　５２．２９平方メートル
　　地下１階　　１５．７８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９．７２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　255号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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。

令和　8年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市守山区町北

　　地　　番　　９０４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５６．５２平方メートル

２　所　　在　　名古屋市守山区町北

　　地　　番　　９０５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．４６平方メートル

３　所　　在　　名古屋市守山区町北　９０４番地

　　家屋　番号　　９０４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺地下１階付平家建

　　床　面　積　　１階　　５２．２９平方メートル
　　地下１階　　１５．７８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９．７２平方メートル

令和　８　年(ケ)第　２５５　号

令和　８　年　９月　３日受理

令和　８　年　１０月**１５**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

（執 No. 3）

令和　8年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市守山区町北

　　地　　番　　９０４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５６．５２平方メートル

２　所　　在　　名古屋市守山区町北

　　地　　番　　９０５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．４６平方メートル

３　所　　在　　名古屋市守山区町北　９０４番地

　　家屋　番号　　９０４番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺地下１階付平家建

　　床　面　積　　１階　　５２．２９平方メートル
　　地下１階　　１５．７８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９．７２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	名古屋市守山区町北９番８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（A）　□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 □「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 （債務者兼所有者）	（照会文書に対する回答要旨） 1　私は，令和７年９月まで物件３主である建物に居住していました。 2　現在，物件３主である建物及び附属建物符号１は，空き家になっています。 3　物件３主である建物内で，１５年間，犬を２頭飼っていました。 4　物件３主である建物のリフォームを行ったことはありません。 5　物件３主である建物で雨漏りが発生したことはありません。 6　物件１及び２各土地（以下「本件各土地」という。）の隣地所有者との間で，境界に関する紛争はありません。
■ 近隣居住者	（口頭による陳述要旨） 1　物件３主である建物にはAが居住していましたが，令和８年１月か２月ころに退去し，その後，同建物に人の出入りはないようです。 2　Aが物件３主である建物から退去する少し前，寒さのために同建物の水道管が破裂して，水が吹き出したことがありました。

（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　本件各土地（物件１及び２各土地）及び物件３建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から，２枚目に記載のとおり認められる。

2　本件各土地の現況等について
(1) 形状は旗竿地である。一体で，物件３主である建物及び同附属建物符号１の敷地等として使用されており，物件１土地の西側で道路に接している。
(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杭を確認した。
なお，本件各土地と隣地との境界の大部分にコンクリートブロック，フェンス及び擁壁等が設置されていたが，北側隣地（名古屋市守山区町北９０７番の土地）との境界の一部においては，境界の目安となるような工作物を確認することができなかった。
(3) 本件各土地の周囲一帯は，西から東へ向かって標高が急激に上昇する急傾斜地形である。地理院地図で確認したところ，本件各土地の西端（西側道路）と東端で約８メートルの高低差があり，さらに，東側各隣地（名古屋市守山区町北９２９番及び９３０番の各土地）は本件各土地の東端よりも約３メートル高い。物件１土地と東側隣地との境界付近に擁壁が設けられている（写真８）。
(4) 物件１土地の中央部及び東部に雑草や雑木が繁茂している（写真７）。
(5) 物件１土地の北西部（物件３主である建物北西側）に簡易物置が設置されている（設置場所は土地建物位置関係図（６枚目）参照）。

3　物件３主である建物の現況等について
(1) 多数の日用品や家財道具が残置された空き家の状態である。
(2) 経年相応の劣化のほか，次の箇所に瑕疵が認められる。
ア　南西側軒先の損傷（写真１２）
イ　１階縁側の天井のたわみ（写真１３）
ウ　１階縁側の床のふわつき
(3) 新築後５０年以上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　物件３附属建物符号１の現況等について
(1) 急傾斜地に設置された鉄骨製の土台上に建築されている（写真６）。
(2) 長年わたって使用されていない様子であり，日用品や事務用品が残置された空き家の状態である。
(3) 建物全体に著しい劣化が認められる。
(4) 経年相応の劣化のほか，次の箇所に瑕疵が認められる。
ア　天井が激しく損傷し，床が水浸しになっている（写真１４）。
イ　外壁の一部が自重により沈下し，天井との間に数センチの隙間が生じている（写真１６）。
(5) 新築後３５年以上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。

5　その他
買受人は物件３主である建物及び同附属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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 9月 7日（月） 9：00－ 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 9月 7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書作成送付
8年 9月 7日（月）	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及び固定資産税に関する図面の写し請求書作成送付
8年 9月 8日（火） 10：30－11：00	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，近隣居住者より聴取
8年 9月 9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書作成送付
8年 9月11日（金）	当庁執行官室	Ａあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付
8年 9月24日（木） 9：20－10：40	目的物件所在地	（立入調査）聞取確認，簡易測量，写真撮影（屋内外），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。

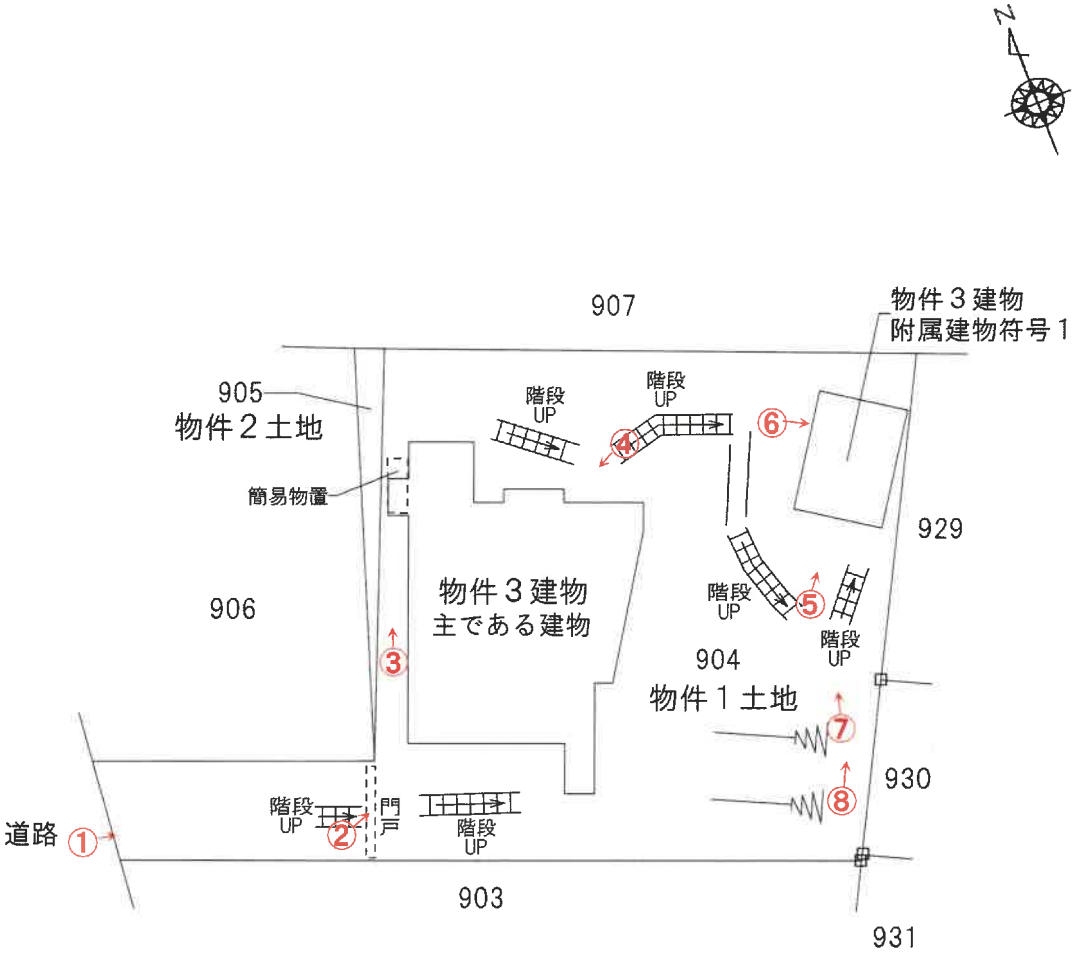
□　令和　　年　　月　　日
　本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和　８年　９月２４日
　本件建物は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）



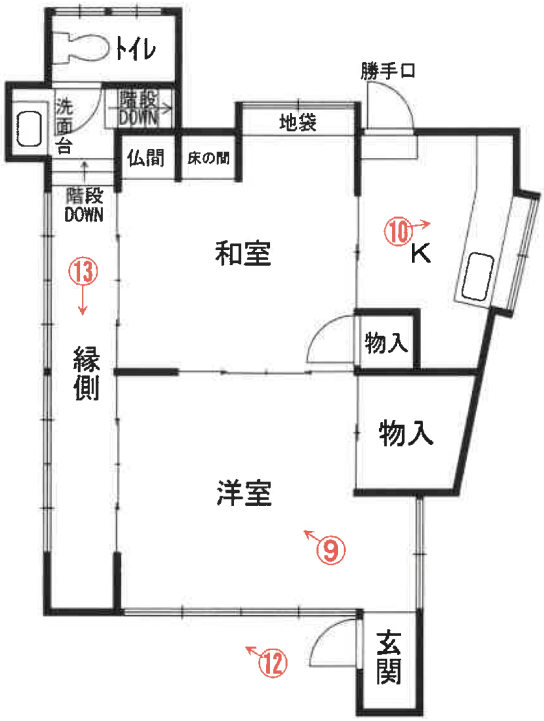
※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

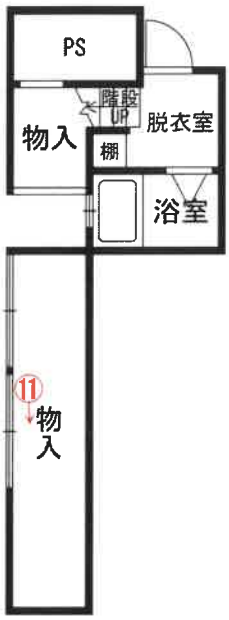
建物間取図（概略）

主である建物

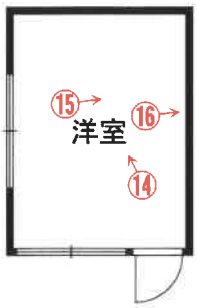
１Ｆ



地下１Ｆ



附属建物　符号１



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1　物件１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主である建物の外観



3　物件１及び２各土地並びに物件３主である建物（地下１階部分）の外観

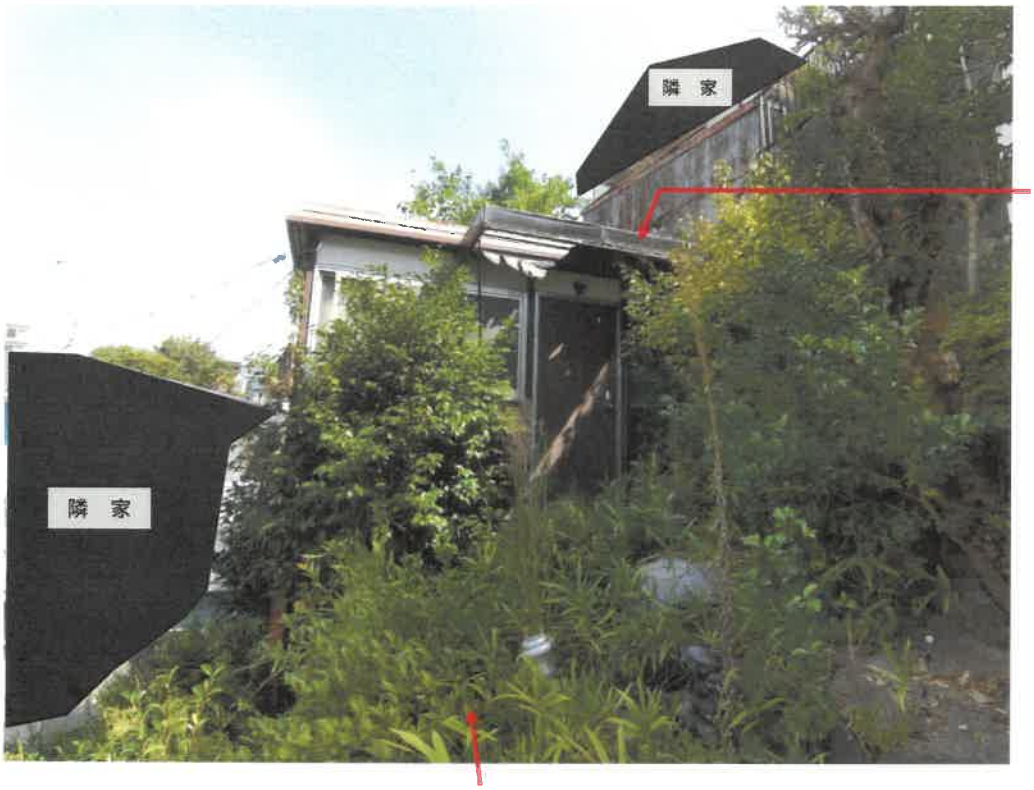


※　破線：境界付近の目安

4　物件１土地及び物件３主である建物の外観



5　物件１土地及び物件３附属建物符号１の外観



6　物件３附属建物符号１の外観（床下部分）



7　物件１土地の外観



8　物件１土地と隣地との境界付近の状況



９　物件３主である建物内部の状況（洋室）



１０　物件３主である建物内部の状況（K（キッチン））



１１　物件３主である内部の状況（物入（地下１階南西部））



１２　物件３主である建物の軒先の損傷



１３　物件３主である建物内部の状況（天井のたわみ（縁側））



１４　物件３附属建物符号１内部の状況（洋室）



１５　物件３附属建物符号１内部の状況（天井の損傷）



１６　物件３附属建物符号１内部の状況（壁面の沈下）



令和　８年（ケ）第　２５５号
令和　８年　９月　７日　受　　理
令和　８年　９月２４日外 現地調査
令和　８年１０月２０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

中　島　豊　司

第１　評価額

一　括　価　格	
金　６，９１０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，９４０，０００　円
物件２（土地）	金　６０，０００　円
物件３（建物）	金　３，９１０，０００　円

１　一括価格は，物件１ないし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 地番 地目 地積	名古屋市守山区町北 ９０４番 宅地 ２５６．５２㎡	同左
２	所在 地番 地目 地積	名古屋市守山区町北 ９０５番 宅地 ５．４６㎡	同左
３	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （附属建物） 符号 種類 構造 床面積	名古屋市守山区町北　９０４番地 ９０４番 居宅 木造瓦葺地下１階付平家建 １階　５２．２９㎡ 地下１階　１５．７８㎡ １ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ９．７２㎡	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１，２）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">ゆとりーとライン「守山」駅　北西方　道路距離約５００ｍ
（附属資料１「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">高台背後に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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）</td><td>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</td><td>（右記以外）
市街化区域
第一種住居地域
６０％
２００％
準防火地域
３１ｍ高度地区</td><td>（目的土地東部約3%（※））
市街化区域
準工業地域
６０％
２００％
準防火地域
絶対高３１ｍ高度地区，大規模集客施設制限地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">緑化地域，都市機能誘導区域外，居住誘導区域外（要安全配慮区域），宅地造成等工事規制区域，土砂災害警戒区域，土砂災害特別警戒区域，愛知県建築基準条例第８条（がけ条例），木造住宅密集地域
（※）公図の図上求積による。</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="3">地積　２６１．９８㎡
間口　約３ｍ
奥行　約２２ｍ
形状　袋地（旗竿地）</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="3">西側で幅員約５ｍの舗装市道（建築基準法第４２条１項１号道路）に路面と等高に接面する。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="3">物件３建物の敷地及び駐車場として利用されている。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設
（敷地内引込の有無を基準としている）</td><td colspan="3">上水道　あり
ガス配管　あり
下水道　あり</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の可能性の調査</td><td colspan="3">名古屋市公表資料にて確認したところ，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。
目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，閉鎖登記簿等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壌汚染の有無及びその程度は不明であり，その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。
昭和３０年代頃から同４０年代初期頃までは，未利用地等であった模様である。その後，昭和４６年に物件３建物が建築された。</td></tr>
</table>

特　記　事　項	※１　周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※２　目的土地は，東側高台の背後に位置する傾斜地である。道路接面部分（目的土地西端）より目的土地東端が高くなっており，その高低差は，およそ８～９ｍである。 ※３　目的土地東端は東側隣接土地より約３ｍ低く，東側隣接土地に２段のコンクリート擁壁が築造してある。 ※４　目的土地北西部に簡易物置がある。 （附属資料６「土地建物配置図（概略）」参照） ※５　名古屋市備付けの洪水，内水氾濫の各ハザードマップによると，目的土地は各々浸水想定区域に該当する。 ※６　名古屋市浸水実績図によると，目的土地は以下の豪雨の浸水区域に該当する。 平成１２年９月　東海豪雨 平成２０年８月　平成２０年８月末豪雨

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数	建築年月日（登記記載）昭和４６年　５月　５日新築 年月日不詳増築 経過年数　約５５年 経済的残存耐用年数　既に経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　造　木造 屋　根　瓦，亜鉛メッキ鋼板 外　壁　板張り，亜鉛メッキ鋼板，コンクリートブロック 内　壁　クロス，化粧合板，砂壁等 天　井　クロス，化粧合板等 床　板張り，タタミ等 設　備　電気，水道，公共下水道，都市ガス その他　特になし
床面積(現況)	「第３　目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　２Ｋ＋物入 （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	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	※１　地下１階は，建物構成部分として石積擁壁等を利用して築造してある。 ※２　多数の日用品，家財道具等が残置されている。 ※３　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する必要がある。

区　　分	附属建物　符号１
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　１年　５月３１日新築 経 過 年 数　　約３７年 経済的残存耐用年数　既に経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板 外　壁　板張り等 内　壁　化粧合板 天　井　化粧合板 　床　　板張り 設　備　電気 その他　特になし
床面積(現況)	「第３　目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　１Ｒ （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	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	※１　建築地盤が傾斜地であるため，鉄骨の架台が組まれ，その上に建物が築造してある。 ※２　天井の損傷が酷いなど全般に劣化が相当進んでいる。 ※３　日用品，事務用品等が残置されている。 ※４　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する必要がある。

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	124,000	0.38	256.52	0.90	10,880,000
2	124,000	0.38	5.46	0.90	230,000
合計			261.98		11,110,000

特に注記ない場合，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-24

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
127,000 円／㎡	×	102.5／100	×	100／100	×	100／105	＝	124,000 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：補正を要する個別的要因なし。
◇地域格差：交通接近条件，環境条件格差等を考慮。
イ　個別格差：袋地 0.75×傾斜地（高低差，土砂災害特別警戒区域等）0.50＝0.38
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，減価率を 10%と査定。

（２）建物価格(物件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
3 (主)	180,000	68.07	0.03	370,000
3 (附属)	110,000	9.72	0.03	30,000
合　計				400,000

ウ　現価率：既に経済的耐用年数を満了しており物理的残存価値のみであるため，残価率3%をもって現価率を査定した。

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	10,880,000	0.55	法定地上権	5,980,000
2	230,000	0.55	法定地上権	130,000
合　計				6,110,000

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。

（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	10,880,000	－5,980,000		0.75	0.8	2,940,000
2	230,000	－130,000		0.75	0.8	60,000
3	400,000	＋6,110,000	0	0.75	0.8	3,910,000
一括価格（合計）						6,910,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：築古建物の存在，家財道具等の残置等を考慮した。
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－２４）
所　　在：名古屋市守山区鳥羽見３丁目１３０５番「鳥羽見３－１３－１１」
価　　格：１２７，０００円／㎡
位　　置：ゆとりーとライン「守山」駅の北西方道路距離約５００ｍ
価格時点：令和８年１月１日
地　　積：１６０㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接面街路：北側４．５ｍ市道に接面
用途指定等：第一種住居地域(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

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図

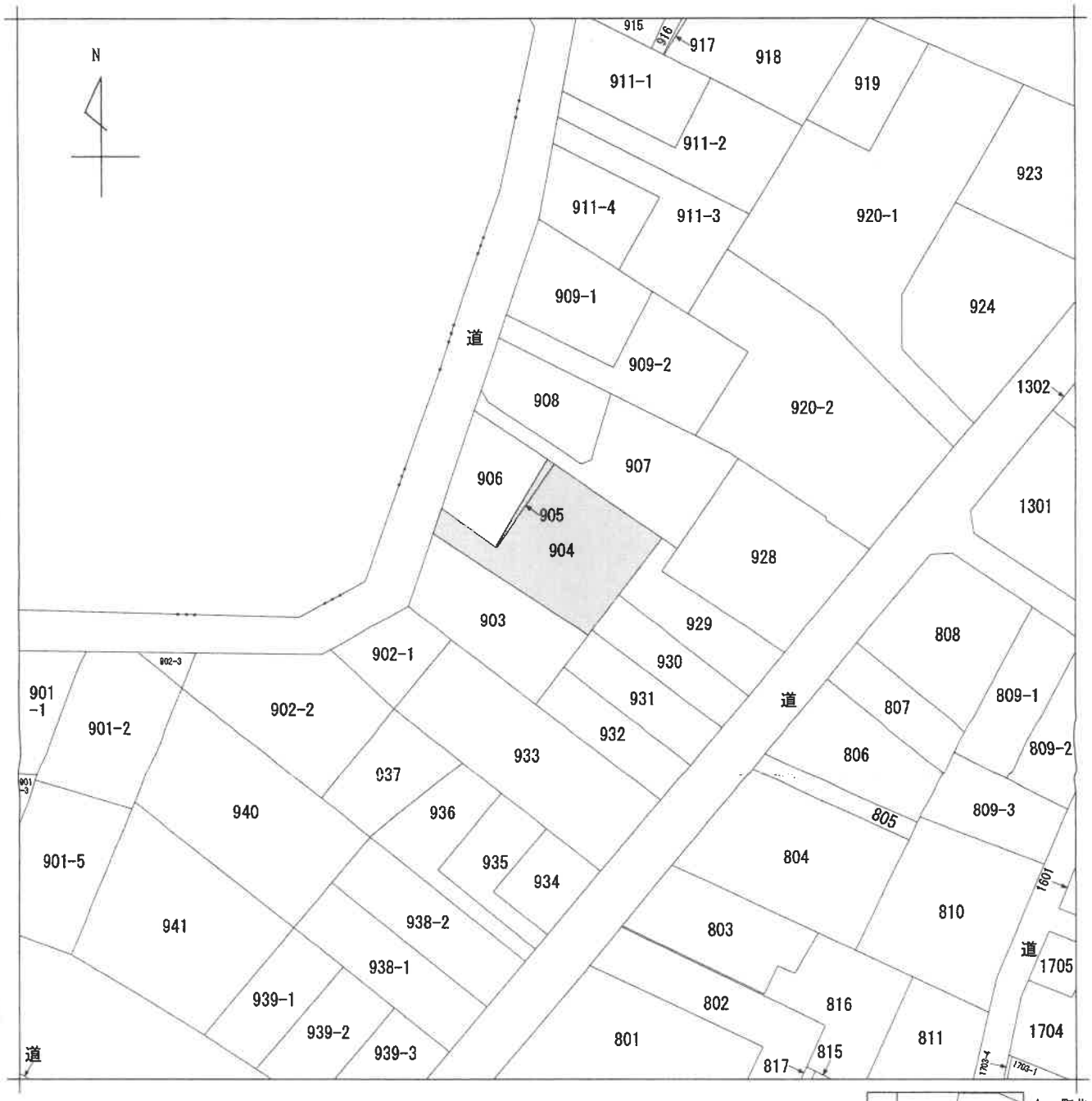




図面名	付近案内図
縮　尺	1/2,500

名古屋市都市計画基本図

Ａ４判に縮小



（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。



請求部分	所在	名古屋市守山区町北			地番	904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3年11月25日			備付年月日（原図）	平成3年11月25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8年7月6日
名古屋法務局名東出張所
登記官 [redacted]

請求番号：17-1
(1/1)

登記年月日：昭和62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8年7月6日　名古屋法務局名東出張所
登記官

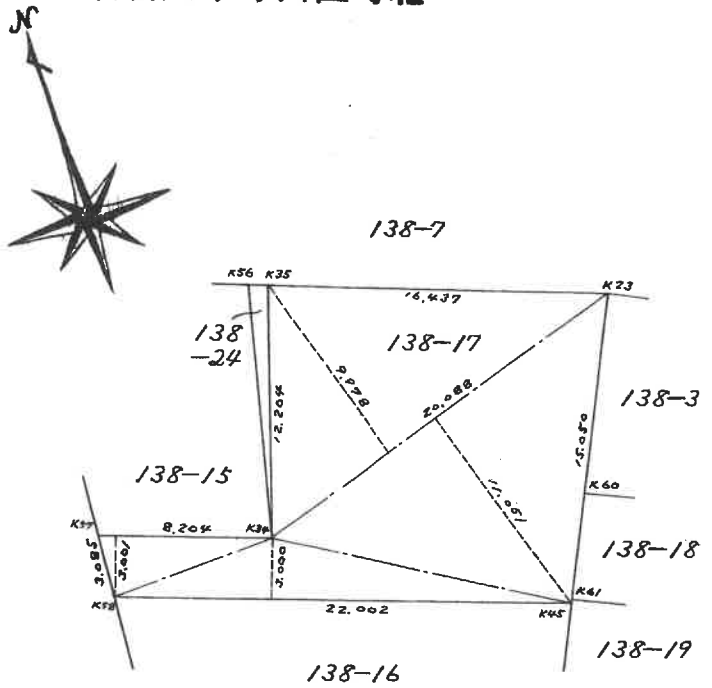
3120734

縮138-17　復新 90K

地積測量図

地番	138－17
土地の所在	名古屋市守山区大字守山字町北

名古屋市守山区町北



求積

20.088	×	11.051	=	221.992488
20.088	×	9.978	=	200.438064
22.002	×	3.000	=	66.006000
8.204	×	3.001	=	24.620204
				513.056756
			½	256.528378

地積　256.52 ㎡

K60, K61　プラスチック杭
K37, K38, K34, K35, K56　金属鋲
K45　コンクリート杭
K23　擁壁角
単位：m

作製者	(昭和62年2月3日作製)	申請人	縮尺	1/250

S62.2.13

A4判に縮小

請求番号：17-2

登記年月日：昭和53年10月20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8年7月6日　名古屋法務局名東出張所
登記官

3120735

旧138-15
旧138-15, 138-24 新805, 906

地番	~~138-24~~	地積測量図 ✓
土地の所在	~~名古屋市守山区大字守山字町北~~	

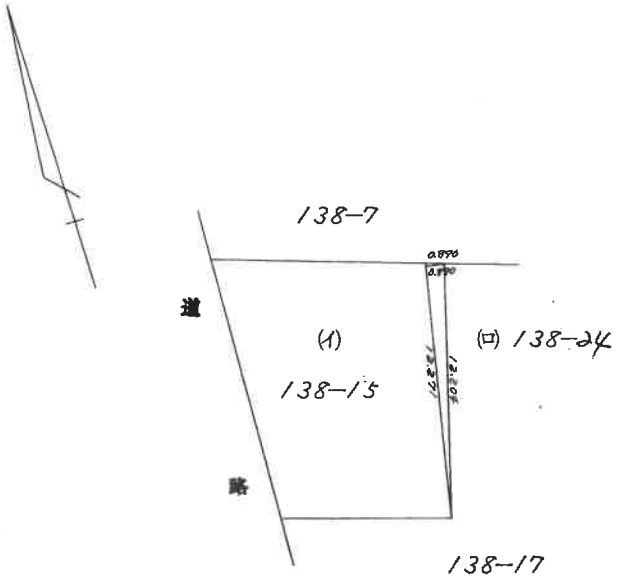
名古屋市守山区町北

求積 (ロ) 138 －
12.271 × 0.890 = 10.921190
1/2 5.460595

地積 5.46 ㎡ ✓

求積 (イ) 138 － 15
118.825295 － 5.460595 = 113.3645345 ✓

地積 113.36 ㎡ ✓



筆界記号	境界線の種類

単位：m

作製者	[redacted] (昭和53年10月12日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(会員専用)

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

S53.10.20

A4判に縮小

請求番号：17-4

登記年月日：平成9年2月7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8年7月6日　名古屋法務局名東出張所　登記官

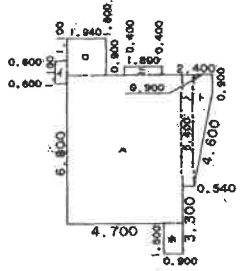
3238605

各階平面図

家屋番号	904番
建物の所在	名古屋市守山区町北904番地

建物図面

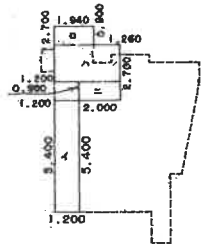
（主）1階



求積表

イ	1.100	X	0.600	=	0.660000
ロ	1.800	X	1.940	=	3.492000
ハ	7.200	X	5.600	=	40.320000
ニ	0.400	X	1.800	=	0.720000
ホ	1.500	X	0.900	=	1.350000
ヘ	5.400	X	0.540	=	2.916000
ト	(5.400 + 0.900)	X	0.900	X 1/2 =	2.835000
			合計		52.293000
			床面積		52.29 ㎡

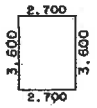
地下 1 階



求積表

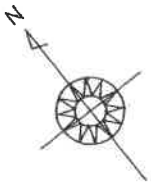
イ	5.400	X	1.200	=	6.480000
ロ	0.900	X	1.940	=	1.746000
ハ	1.800	X	3.200	=	5.760000
ニ	0.900	X	2.000	=	1.800000
			合計		15.786000
			床面積		15.78 ㎡

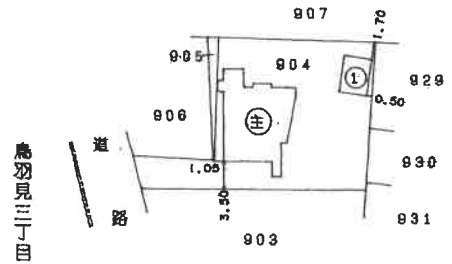
（符1）



求積表

3.600	X	2.700	=	9.720000	
				9.720000	
			床面積	9.72 ㎡	





名古屋法務局 名東出張所 9.2.7 処理

作製者	（平成 9年 1月 20日作製）	縮尺	1/250

（会員専用）

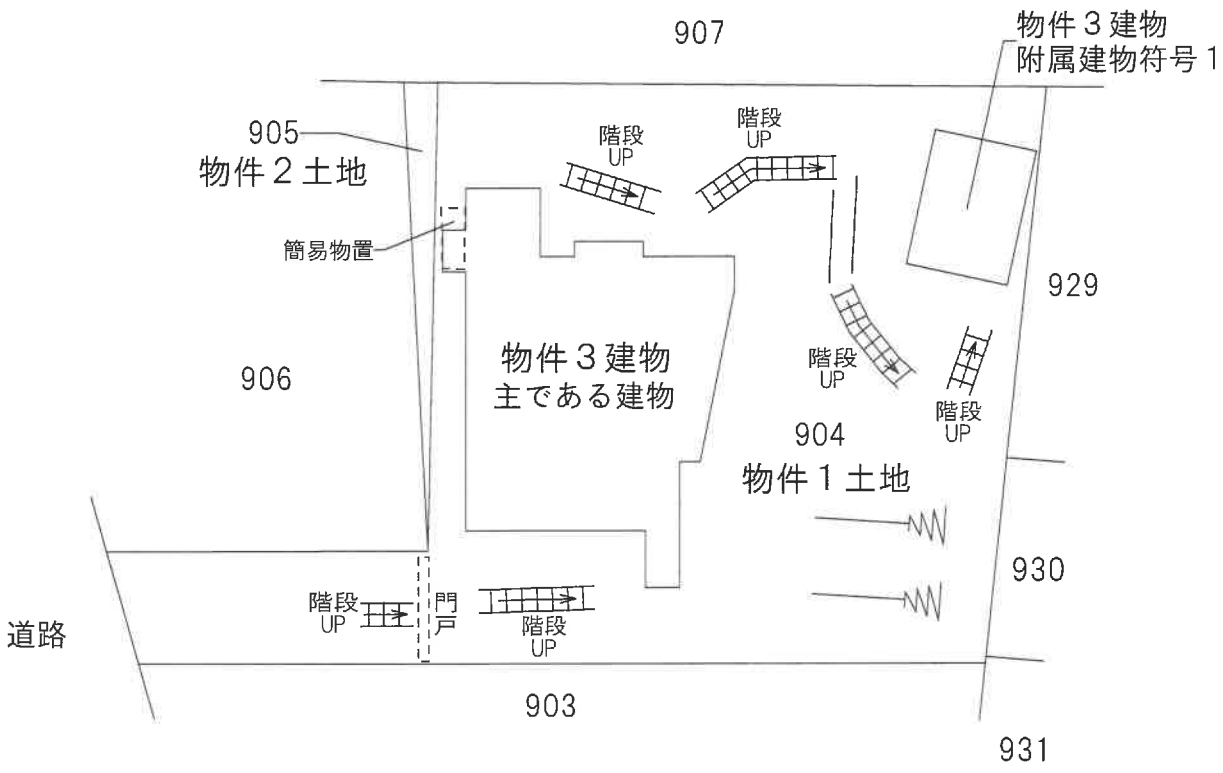
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

申請人		縮尺	1/500

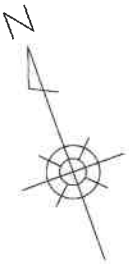
A4判に縮小

請求番号：17-3

土地建物配置図（概略）


N
907
物件３建物
附属建物符号１
905
物件２土地
階段
UP
階段
UP
簡易物置
929
906
物件３建物
主である建物
階段
UP
階段
UP
904
物件１土地
930
道路
階段
UP
門
戸
階段
UP
903
931

建物間取図（概略）

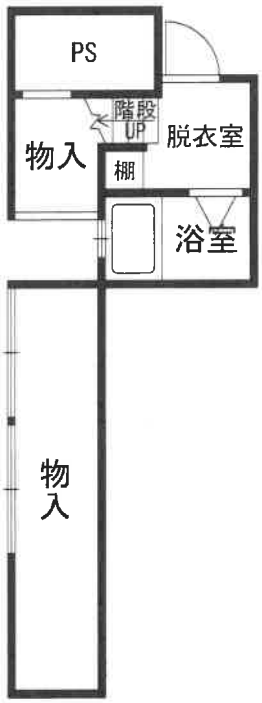


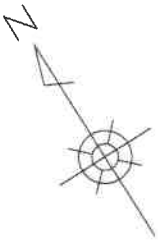
主である建物

１Ｆ

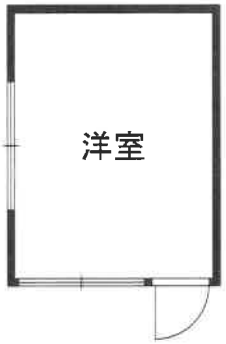


地下１Ｆ





附属建物　符号１





NO. 1

目的建物　主である建物



NO. 2

目的建物　附属建物符号１