令和８年(ヌ)第７０号

[注意事項]

物件１～４は共有持分についての売却です。買受人は，当該各物件を当然に使用収益できるとは限りません。

名古屋地方裁判所民事2部競売係

令和　８年（ヌ）第　　７０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　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）
1～4	1,890,000 1,512,000	一括	378,000	31,668	10,346
1	1,180,000				
2	30,000				
3	360,000				
4	320,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　７０号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．６３平方メートル

　　持分３分の１

２　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．１５平方メートル

　　持分３分の１

３　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　１０番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．６４平方メートル

　　持分３分の１

４　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目　８番地１２、８番地１８、１０番地１５

　　家屋　番号　　８番１２

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺３階建

令和　８年（ヌ）第　　７０号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　５４．６４平方メートル
　　２階　　５６．５６平方メートル
　　３階　　３７．７６平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所・居宅

床　面　積　　１階　　約５７．５２平方メートル
　　２階　　約５７平方メートル
　　３階　　約４１．７２平方メートル

持分３分の１

令和　８年（ヌ）第　　７０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　５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】
売却対象外の共有持分を有するＢ及びＣ並びに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１～４】
本件土地及び建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該各物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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（ヌ）第　　７０号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．６３平方メートル

　　持分３分の１

２　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．１５平方メートル

　　持分３分の１

３　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　１０番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．６４平方メートル

　　持分３分の１

４　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目　８番地１２、８番地１８、１０番地１５

　　家屋　番号　　８番１２

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺３階建

令和　8年（ヌ）第　　７０号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　５４．６４平方メートル
　　２階　　５６．５６平方メートル
　　３階　　３７．７６平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所・居宅

床　面　積　　１階　　約５７．５２平方メートル
　　２階　　約５７平方メートル
　　３階　　約４１．７２平方メートル

持分３分の１

令和　8　年(ヌ)第　70　号

令和　8　年　6月　11日受理

令和　8　年　7　月　16　日提出

現　況　調　査　報　告　書

名古屋地方裁判所

執行官　　久　林　　靖

令和　８年（ヌ）第　　７０号

物　件　目　録

１　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．６３平方メートル

　　共有者　持分３分の１

２　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．１５平方メートル

　　共有者　持分３分の１

３　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目

　　地　　番　　１０番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．６４平方メートル

　　共有者　持分３分の１

４　所　　在　　名古屋市瑞穂区雁道町二丁目　８番地１２、８番地１８、１０番地１５

　　家屋　番号　　８番１２

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺３階建

令和　８年（ヌ）第　　７０号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　５４．６４平方メートル
　　２階　　５６．５６平方メートル
　　３階　　３７．７６平方メートル

共有者　持分３分の１

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）
土地	物件１ないし３
現況地目	■宅地（物件１　）□公衆用道路（物件　　）□宅地（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　■概ね土地建物配置図（概略）のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者（共有者）A，B，C　□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	
建物	物件４
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：事務所・居宅 □構　造： ■床面積：１階　約５７．５２平方メートル ２階　約５７平方メートル ３階　約４１．７２平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　「その他の事項」（　枚目）記載のとおり
占有者及び占有状況	■建物所有者（共有者）A，B，C　□その他の者 上記の者が本建物を事務所・居宅（空き家）として占有している。 □「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	
執行官保管の仮処分	■ない　［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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

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	物件４建物（以下，本件建物という）には，以前は，Ａ（債務者）さんが単身で居住していました。会計事務所をやっておられましたが，半年くらい前から空き家の状態だと思います。
■　Ｄ （本件土地建物共有者Ｃの代理人弁護士）	１　私は，本事件に関する本件土地建物共有者Ｃの代理人です。ここに委任状を提出します。 ２　本件建物は，令和８年３月初旬ころから現在まで，空き家の状態です。以前は，Ａが居住していましたが，令和８年５月下旬ころから，Ａは施設に入所しており，現在は，本件建物には居住していません。 ３　Ｂ（本件土地建物共有者，Ａの母）は，現在，施設に入所しています。 ４　Ｃ（本件土地建物共有者，Ａの姉）は，本件建物に住んでいません。 ５　本件建物は，ＡとＢとＣとの共有になっていますが，共有者間で現在も有効に存続する使用に関する取り決めは把握していません。また，Ａが本件建物を使用していた経緯はありますが，Ｃは使用に対する対価を受けたことはありません。 ６　本件建物内において，過去に，事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。

（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　本件建物の室内には，第三者が現に占有する徴表は見受けられない。電気が停止しており，Dの陳述，近隣居住者の陳述，住民票，ライフライン照会に対する回答，看板，本件建物内に存したAを名宛とする郵便物，現認使用状況等から，本件土地建物共有者ら（A，B，C）が本件建物を空き家として占有していることが認められる。

2　AおよびBに占有に関する照会をするも，回答が得られなかった。

3　本件土地は，西側で道路に隣接している。

4　本件建物は，本件土地を敷地として建っている事務所・居宅（空き家）で建物間取図（概略）のとおりとなっている。

5　本件建物の未登記の増築部分である１階の東部，２階の中央東寄りの部分および３階の西部の各部分については，建物と定着しており，外気の分断性もあるので，建物部分と認めた。なお，本件建物は古く，増築の経緯，年月日等は不明である。

6　本件建物内の２階の洋室１および３階の洋室３の天井や壁に雨漏り跡が見られる（写真№⑦⑧参照）。

7　本件建物内の３階の和室２にガラスのひび割れが見られる。

8　本件建物内を見渡した範囲においては，本件建物内の傷みの程度については，２階の洋室１および３階の洋室３の天井や壁に雨漏り跡が見られること等から劣化の程度が大きいものと思われる。

9　本件建物と北側および南側隣家とは近接しており，屋根や雨樋等については，どちらか一方が，または，双方が相互に越境している可能性がある。

10　本件建物は，登記上の種類は店舗・居宅になっている。本件建物の１階には，マッサージ店の看板が外されて置いてあり，以前は，店舗・居宅であったと推定されるが，近隣居住者の陳述，現認使用状況等から，Aが本件建物の１階にて税理士事務所を営んでいたと見られることから，本件建物の種類を事務所・居宅とした。

11　その他の本件調査結果及び執行官の意見は，本報告書のとおりである。

（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 6月 12日（金） 11：05－11：15	名古屋法務局	登記事項証明書，公図，建物図面等交付申請
8年 6月 15日（月） 13：10－13：35	物件所在地	物件確認，占有調査（居住者不在），近隣居住者から面談聴取，外部写真撮影
8年 6月 16日（火）	当庁	照会書面作成郵便送付（所有者宛，件外の土地建物共有者２名宛，中部電力ミライズ株式会社宛，東邦ガス株式会社宛，名古屋市役所上下水道局宛），名古屋市証明書交付センター宛土地建物共有者３名の住民票交付申請書作成郵便送付，名古屋法務局宛土地建物共有者３名の戸籍謄本交付申請書作成郵便送付
8年 6月 25日（木） 11：40－13：20	物件所在地	評価人と共に立入調査，間取り確認，屋内写真撮影，外部写真撮影
8年 7月　2日（木） 11：15－11：20	携帯電話	Ｄから電話聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年６月２５日

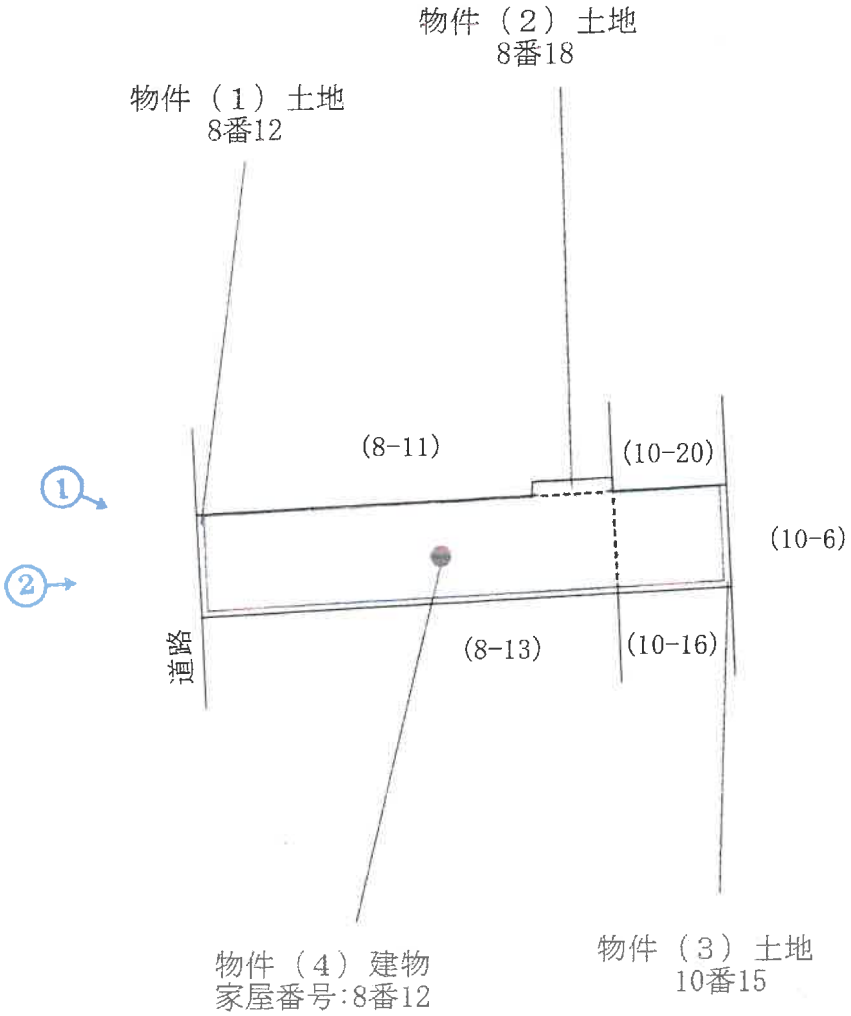
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

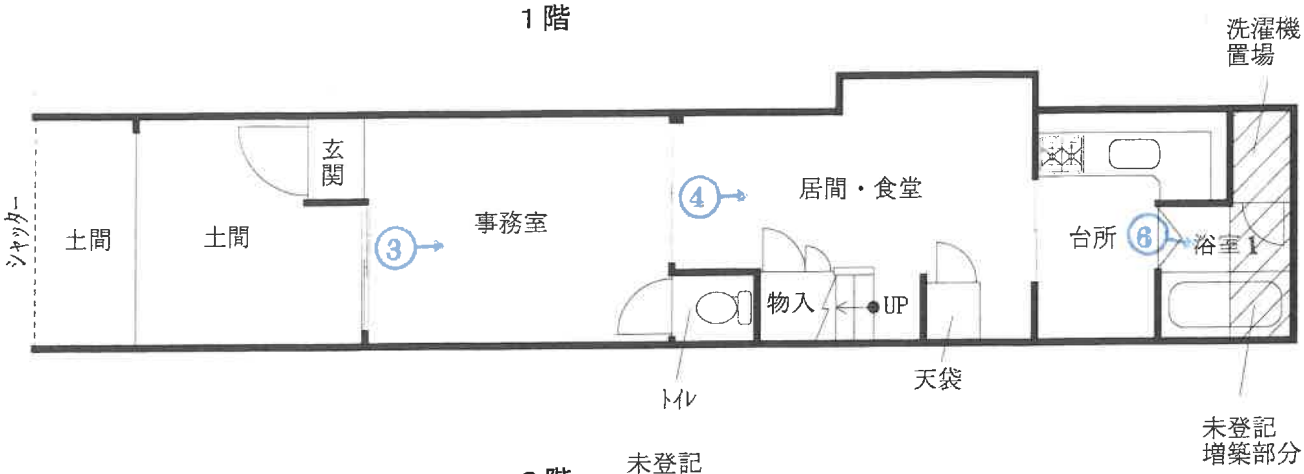
土地建物配置図（概略）



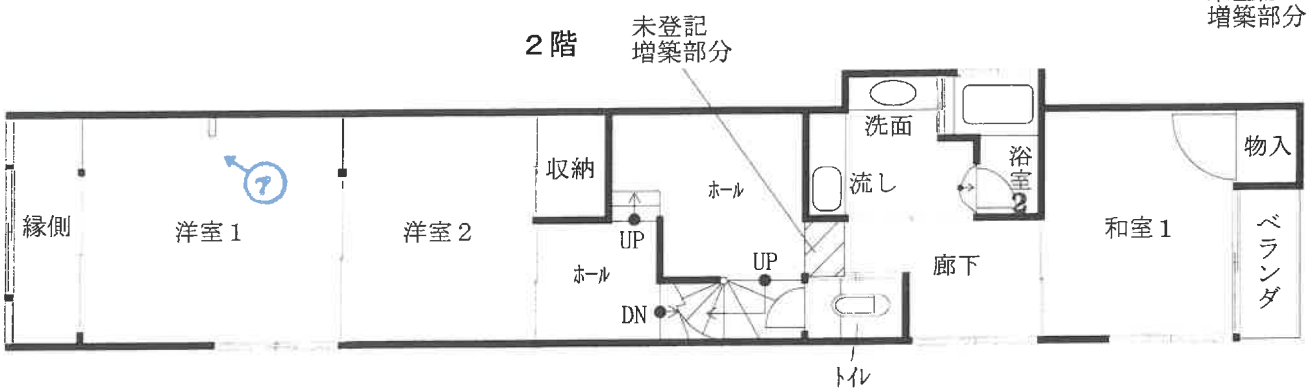
写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

建物間取図（概略）

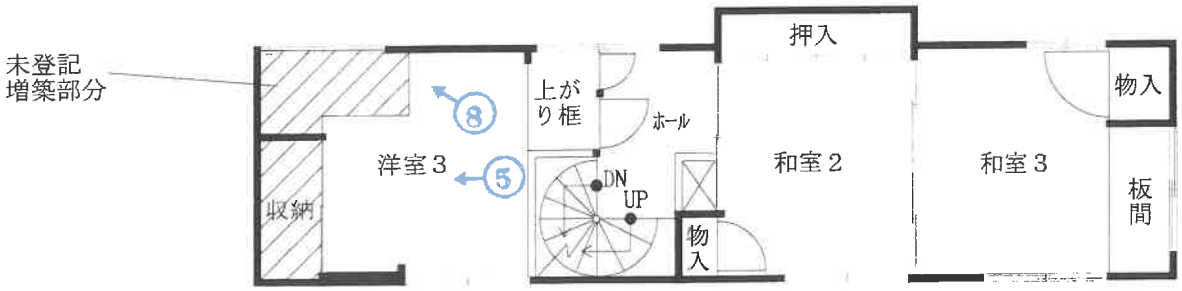
1階



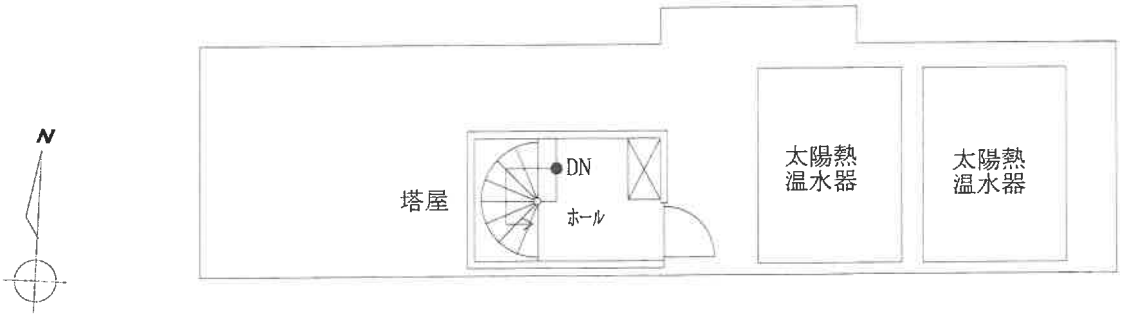
2階



3階



屋上



写真撮影方向を矢印で示す（○内写真番号）

①



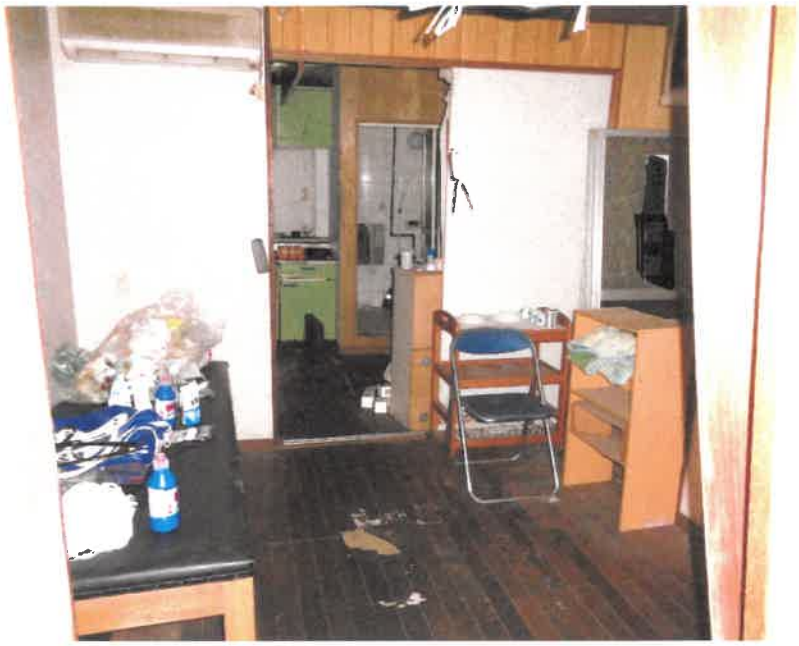
②



③　　屋内の状況　1階　事務室



④　　屋内の状況　居間・食堂



⑤　　屋内の状況　3階　洋室3



⑥　　屋内の状況　浴室1



⑦　　屋内の状況　2階　洋室1　天井や壁の雨漏り跡



⑧　　屋内の状況　3階　洋室3　天井や壁の雨漏り跡



令和８年（ヌ）第　７　０　号
令和８年　６月１５日　受　　理
令和８年　６月２５日　現地調査
令和８年　７月２９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　　１，８９０，０００　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　１，１８０，０００　　円
物件２（土地）	金　　３０，０００　　円
物件３（土地）	金　　３６０，０００　　円
物件４（建物）	金　　３２０，０００　　円

１　一括価格は、物件１から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１～３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 地番 地目 地積 共有持分	名古屋市瑞穂区雁道町二丁目 8番12 宅地 47.63㎡ 持分3分の1	同左
2	所在 地番 地目 地積 共有持分	名古屋市瑞穂区雁道町二丁目 8番18 宅地 1.15㎡ 持分3分の1	同左
3	所在 地番 地目 地積 共有持分	名古屋市瑞穂区雁道町二丁目 10番15 宅地 14.64㎡ 持分3分の1	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	名古屋市瑞穂区雁道町二丁目 8番地12、 8番地18、10番地15 8番12 店舗・居宅 鉄骨・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階　54.64㎡ 2階　56.56㎡ 3階　37.76㎡ 持分3分の1	特記事項記載のとおり

番号	特記事項
4	1階部分が約2.88㎡増築されており約57.52㎡、2階部分が0.44㎡増築されており57.00㎡、3階部分が約3.96㎡増築されており約41.72㎡、現況合計床面積は約156.24㎡である。 現況種類は事務所・居宅である。

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１～３）

位置・交通	地下鉄桜通線「瑞穂区役所」駅の西方　道路距離　約1.5km 名古屋市営バス「雁道」バス停の南東方　道路距離　約340m （附属資料№1「位置図」参照）	
付近の状況	旧来の店舗併用住宅が建ち並ぶ中に、一般住宅も見られる地域	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他規制	絶対高31m高度地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内（要安全配慮区域）、木造住宅密集地域（御劔地区）、宅地造成等工事規制区域、緑化地域
画地条件	地積　63.42㎡ 間口　約3.5m 奥行　約18m 形状　ほぼ長方形	
接面道路の状況	西側現況幅員約7.2m舗装市道（滝子町線）に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路である。	
土地の利用状況等	物件４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　引込可	名古屋市上下水道局で確認したところ、本件土地の下水道への接続の情報はないとのことである。
土壌汚染の可能性の調査	昭和30年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は店舗兼住宅の敷地等であり、昭和35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	○ 隣接不動産の状況は、東側寺院、西側道路を介して店舗兼住宅等、北側店舗兼住宅、南側一般住宅である。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成16年9月5日集中豪雨、平成20年8月末豪雨、平成21年10月8日（台風18号）の浸水区域に該当する。 ○ 名古屋市備付けのハザードマップによると、浸水の想定される区域に該当する。	

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35年1月20日新築 昭和42年3月15日増築 経過年数　約66年 経済的残存耐用年数　約0年
仕　　様	構　　造　鉄骨･木造 屋　　根　陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 外　　壁　吹付外 内　　壁　ビニールクロス外 天　　井　ビニールクロス、石膏ボード外 床　　クッションフロア、畳外 設　　備　上水道・都市ガス・浄化槽 そ の 他　－
床面積（現況）	現況の床面積は登記事項証明書記載面積と異なり、1階約57.52㎡、2階57.00㎡、3階約41.72㎡、合計約156.24㎡である。
現況用途等	現況用途　事務所・居宅 間取り　6LDK＋事務室 （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	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	○ 現地調査の結果、雨漏り箇所が多数見られ、その他、窓ガラスのひび割れ、クロスの剥がれや破れ、吹付材の剥がれ、鉄骨部分のサビ、支柱の損傷等の不具合箇所が全体的に見られた。また、室内には動産類も残置されており、改修費用や撤去費用が高額となることが見込まれる。 ○ 本件建物と北側及び南側隣家とは接近しており、屋根や雨樋等はどちらか一方、または双方が相互に越境している可能性がある。 ○ 1階入口上部のシャッターの収納部分及び看板設置用の鉄骨が道路上に越境している。 ○ 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。 ○ 本件建物の建築面積の敷地面積に対するに割合(建ぺい率)は約91%であり、指定建ぺい率(80%)を超過している。 ○ 本件建物の延床面積の敷地面積に対するに割合(容積率)は約246%であり、指定容積率(200%)を超過している。 ○ 屋上に太陽熱温水器が2基設置してある。 ○ 固定資産税評価額等証明書によると、一部、昭和23年建築となっている。

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１～３）

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／㎡） ア	個別 格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	215,000	0.76	47.63	0.90	1 / 3	2,330,000
2	215,000	0.76	1.15	0.90	1 / 3	60,000
3	215,000	0.76	14.64	0.90	1 / 3	720,000
合　　計						3,110,000

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 名古屋瑞穂-7

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
219,000 円／㎡	×	101 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 103	＝	215,000 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：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：間口狭小0.92×奥行長大0.90×規模0.95×下水道未接続0.98×相隣関係0.98＝0.76

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４）

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	共有 持分 エ	建物価格 （円） ア×イ×ウ×エ
4	250,000	約156.24	0.02	1 / 3	260,000

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	2,330,000	0.10	場所的利益	230,000
2	60,000	0.10	場所的利益	10,000
3	720,000	0.10	場所的利益	70,000
合　　計				310,000

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±イ)-ウ}×エ×オ
1	2,330,000	－　230,000		0.70	0.80	1,180,000
2	60,000	－　10,000		0.70	0.80	30,000
3	720,000	－　70,000		0.70	0.80	360,000
4	260,000	＋　310,000	0	0.70	0.80	320,000
一括価格（合計）						1,890,000

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：持分のみの売却であること、指定建ぺい率及び指定容積率を超過している建物であること、高額の改修費用、撤去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(名古屋瑞穂-7)

所　　在：名古屋市瑞穂区竹田町2丁目21番2
価　　格：219,000円/㎡
位　　置：地下鉄桜通線「桜山」駅の西方　道路距離約1.2km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：133㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北5.4m市道
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、準防火地域
地域の概要：一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

第７　附属資料

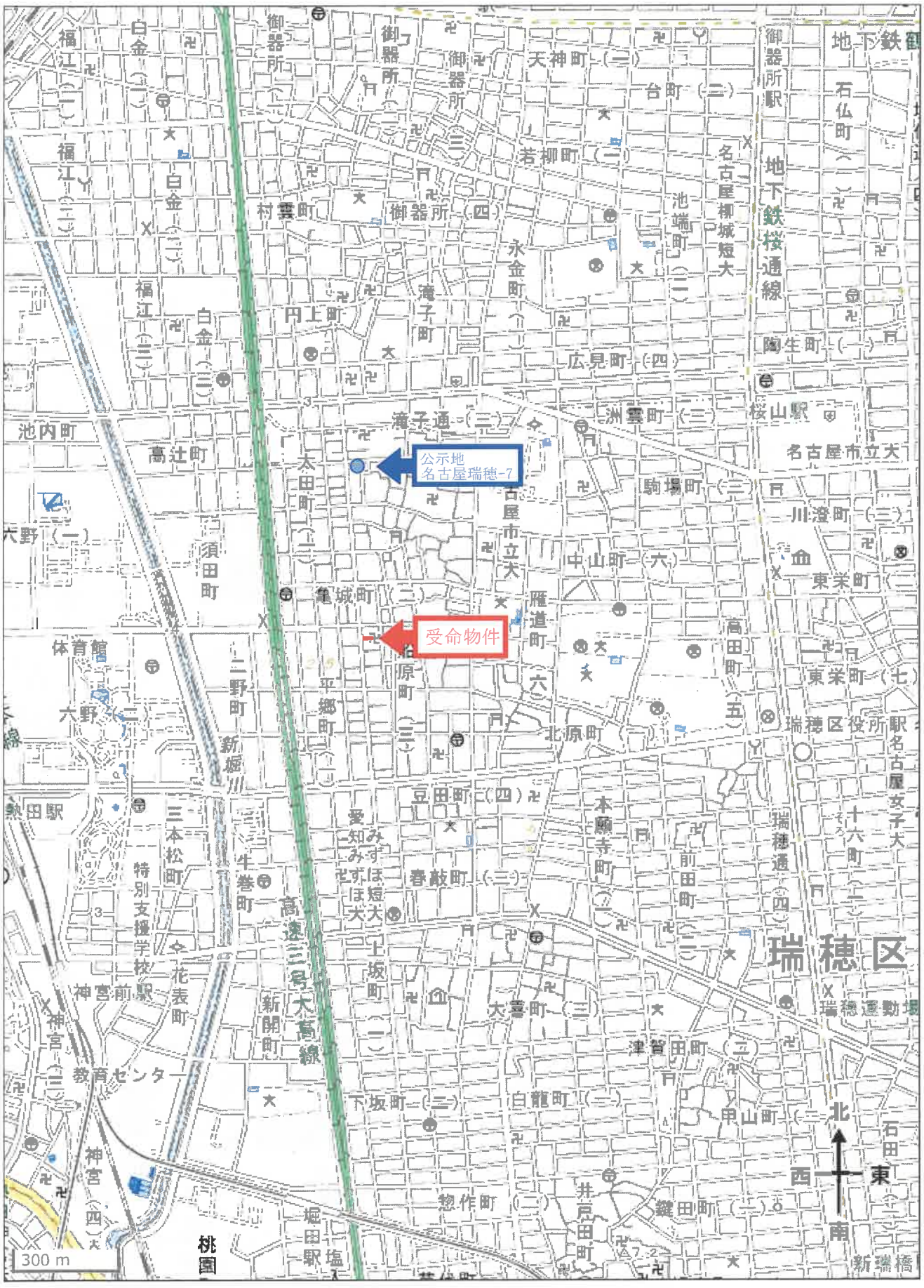
1　位置図
2　付近案内図
3　公図写
4　地積測量図写
5　土地建物配置図（概略）
6　各階平面図
7　建物間取図（概略）
8　現況写真

以　上

附属資料 1

位置図

地理院地図
GSI Maps



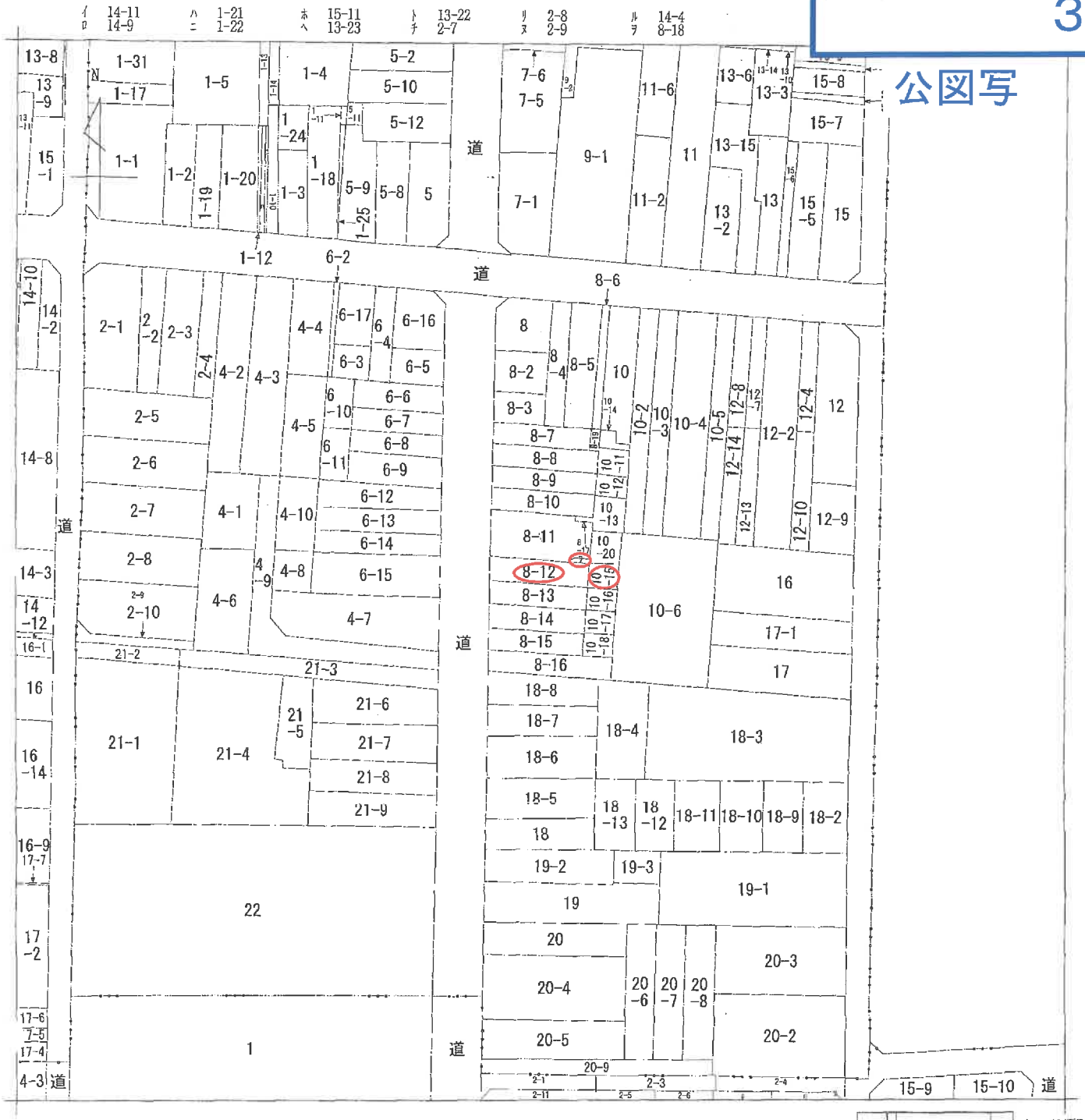
附属資料 2

付近案内図

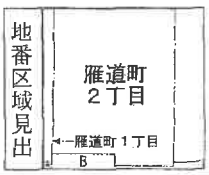

受命物件
雁道郵便局
亀城町
雁道町
信楽寺
堀田通
主要地方道堀田高
N
1:2,500
名古屋都市計画基本図データ
0
50
100

附属資料 3

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。



請求部分	所在	名古屋市瑞穂区雁道町二丁目				地番	8番12		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		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。

（名古屋法務局熱田出張所管轄）

令和8年5月7日

名古屋法務局

地図整理番号：M73788　　登記官

（1/1）

※A4判に縮小

附属資料 4

新 地積測量図写

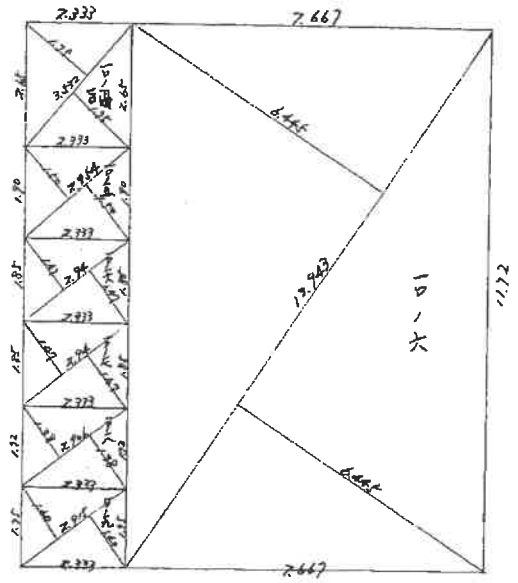
~~10-15~~
10-16
10-17
10-18
10-19
10-20

前10-6 後 37. 9. 24

10-16
10-20

地 積 測 量 図

地番	10-6
土地の所在	名古屋市瑞穂区雁道町2丁目10番の6
縮尺	1/300



土地分筆後 地積計算

10番の6	13.943 × (6.445+6.445) × 0.5	= 89.862635 → 89.86坪
10番の20	3.532 × (1.75+1.75) × 0.5	= 6.181 → 6.18坪
10番の15	2.514 × (1.80+1.80) × 0.5	= 4.431 → 4.43坪
10番の16	2.94 × (1.47+1.47) × 0.5	= 4.3218 → 4.32坪
10番の17	2.94 × (1.47+1.47) × 0.5	= 4.3218 → 4.32坪
10番の18	2.906 × (1.38+1.38) × 0.5	= 4.01028 → 4.01坪
10番の19	2.914 × (1.40+1.40) × 0.5	= 4.081 → 4.08坪

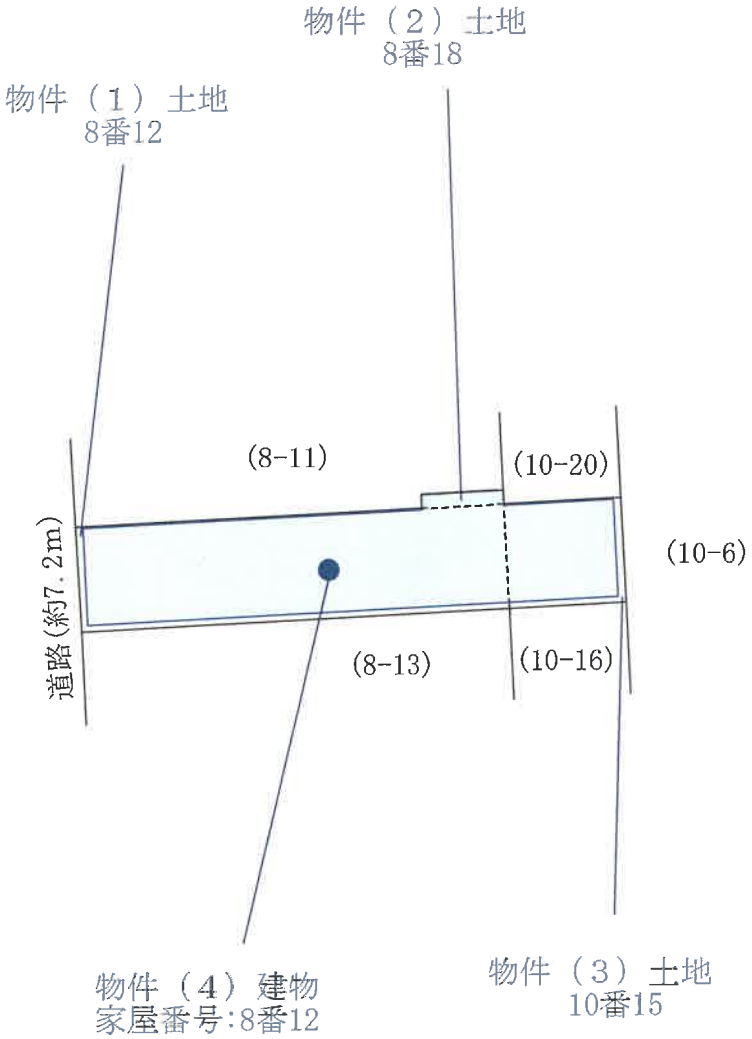
37. 9. 24

作製年月日	作製者		申請人	
昭和37年9月10日				

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

附属資料 5

土地建物配置図（概略）

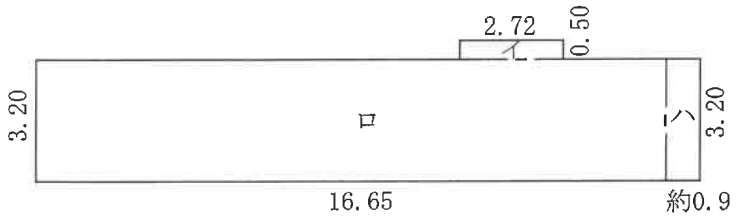


S＝約１/２５０

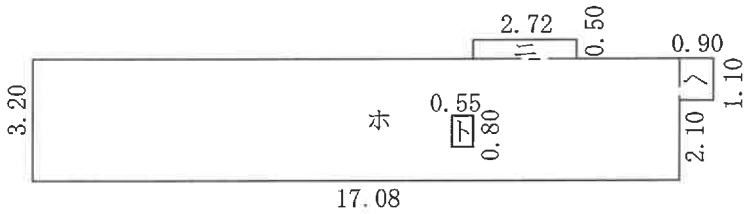
附属資料 6

各階平面図

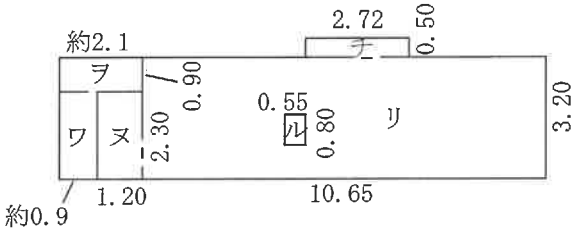
単位：m



1階



2階



3階

面積計算

1階
登記部分

	イ	2.72	×	0.50	＝ 1.360
	ロ	16.65	×	3.20	＝ 53.280
	小計				54.640

未登記増築部分
ハ 約0.9 × 3.20 ＝ 約2.88

合計床面積 54.640 ＋ 約2.88 ＝ 約57.52㎡

2階
登記部分

	ニ	2.72	×	0.50	＝ 1.360
	ホ	17.08	×	3.20	＝ 54.6560
	ヘ	1.10	×	0.90	＝ 0.990
－	ト	0.55	×	0.80	＝ －0.440
	小計				56.5660

未登記増築部分
ト 0.55 × 0.80 ＝ 0.440

合計床面積 56.5660 ＋ 0.440 ＝ 57.00㎡

3階
登記部分

	チ	2.72	×	0.50	＝ 1.360
	リ	10.65	×	3.20	＝ 34.080
	ヌ	1.20	×	2.30	＝ 2.760
－	ル	0.55	×	0.80	＝ －0.440
	小計				37.760

未登記増築部分

	ヲ	約2.1	×	0.90	＝ 約1.89
	ワ	約0.9	×	2.30	＝ 約2.07
	小計				約3.96

合計床面積 37.760 ＋ 約3.96 ＝ 約41.72㎡

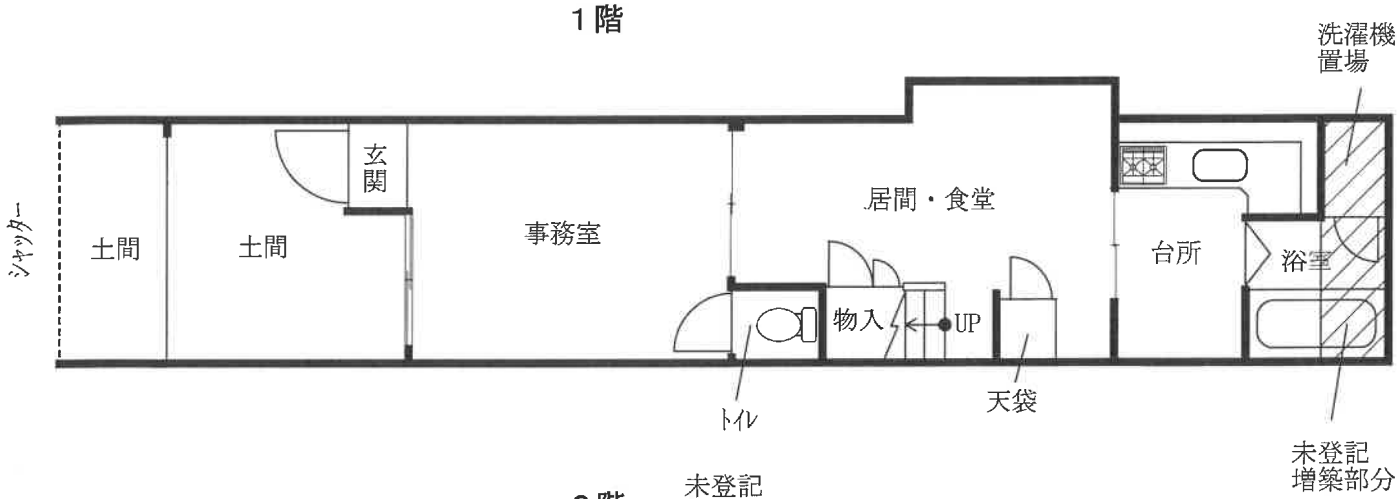
S＝1／200

附属資料 7

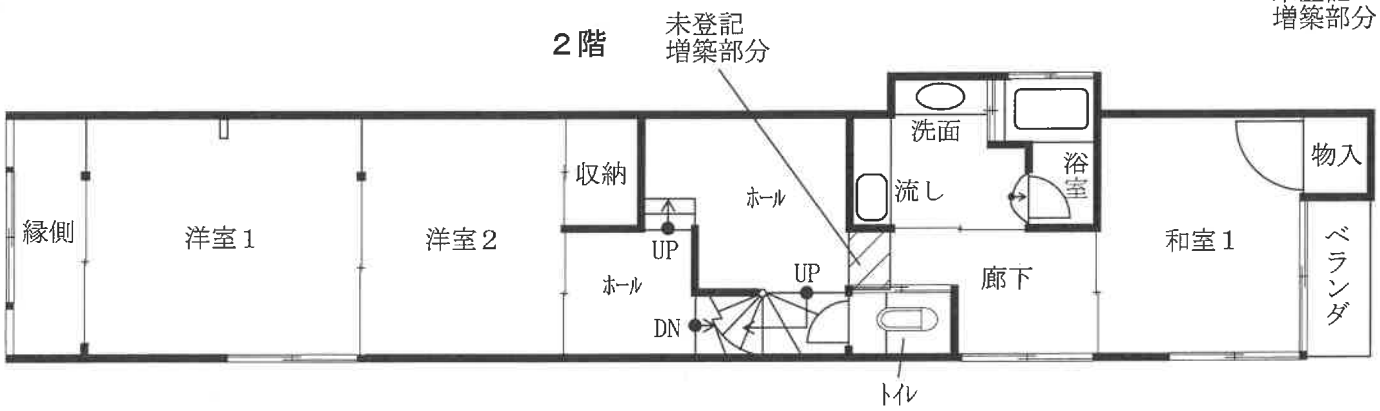
建物間取図（概略）

S＝約1/100

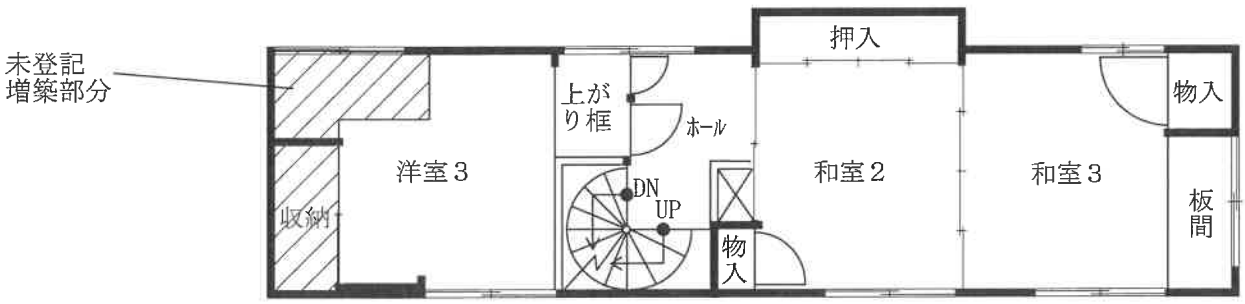
1階



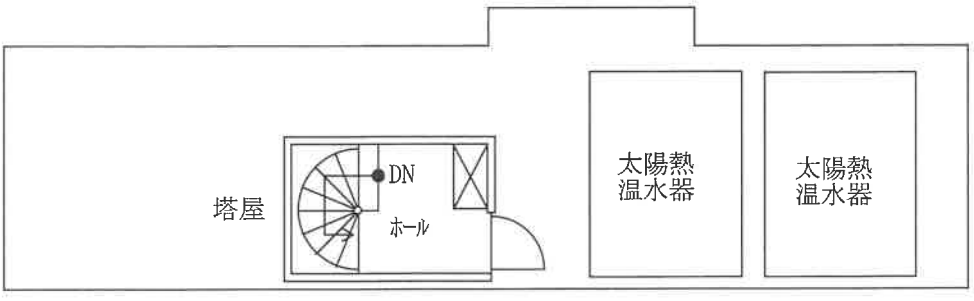
2階



3階



屋上





附属資料 8

現　況　写　真



