

[注意事項]

物件番号2の建物は、共有持分についての売却です。

買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りませんので、御注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4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

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 5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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 200, 000 960, 000	一括	240, 000	36, 521	9, 617
1	1, 190, 000				
2	10, 000				
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地

建物の名称 野立ハイツB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野立町二丁目 98番の40

建物の名称 B-306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 名古屋市熱田区野立町二丁目98番地鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建床面積10.92㎡鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建

床 面 積 2.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市熱田区野立町二丁目98番

地 目 宅地

地 積 3367.00平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 41万3780分の5868

2 所 在 名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地

家屋 番号 98番の77

種 類 管理人室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建

床 面 積 2.18平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 12.68平方メートル

持分74分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8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1, 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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

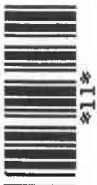
管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地
建物の名称 野立ハイツB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野立町二丁目 98番の40
建物の名称 B-306
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 58.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 名古屋市熱田区野立町二丁目98番地鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建床面積10.92㎡鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建
床 面 積 2.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 名古屋市熱田区野立町二丁目98番
地 目 宅地
地 積 3367.00平方メートル

(敷地権の表示)



11

物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 41万3780分の5868

2 所 在 名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地

家屋 番号 98番の77

種 類 管理人室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建

床 面 積 2.18平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 12.68平方メートル

持分74分の1



令和 5 年(又)第 139 号

令和 6 年 1 月 15 日受理

令和 6 年 2 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地

建物の名称 野立ハイツB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野立町二丁目 98番の40

建物の名称 B-306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 名古屋市熱田区野立町二丁目98番地鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建床面積10・92㎡鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建

床 面 積 2.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 名古屋市熱田区野立町二丁目98番

地 目 宅地

地 積 3367.00平方メートル

(敷地権の表示)

物 件 目 録

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 41万3780分の5868

所有者

2 所 在 名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地

家屋 番号 98番の77

種 類 管理人室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建

床 面 積 2.18平方メートル

符 号 2

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 12.68平方メートル

共有者 持分74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)	
建物	物件1	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 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 上記の者が本建物を住居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	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額5,840円 修繕積立金 月額9,840円 駐車場使用料 月額7,700円 水道代(使用量に応じて) 町内会費 月額400円 CATV料金 月額550円	令和5年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,986,586円 内訳は4枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	中部互光株式会社 マンション営業部 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 — 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地(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)	
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

その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳

管理費	341,920円	(平成30年 6月分～令和6年 1月分)
修繕積立金	669,120円	(平成30年 6月分～令和6年 1月分)
駐車場使用料	315,700円	(平成30年 6月分～令和3年10月分)
水道代	20,960円	(平成30年 6月分～令和4年11月分)
町内会費	27,200円	(平成30年 6月分～令和6年 1月分)
CATV料金	37,240円	(平成30年 6月分～令和6年 1月分)
<u>遅延損害金</u>	<u>574,446円</u>	
	1,986,586円	

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)
建物	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) □種類： □構造： □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(共有者)ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を管理人室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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1建物を含む一棟の建物(野立ハイツB棟)、野立ハイツA棟及び野立ハイツC棟の団地共用部分である <input checked="" type="checkbox"/> 債務者の持分のみの売却
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
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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	<p>(立入調査時に面接聴取)</p> <p>1 私は、物件1建物の所有者です。また、物件2建物の共有者です。</p> <p>2 物件1建物には私一人が住んでいます。附属建物の物置については、私が自転車などの日用品を保管して使用しています。</p> <p>3 物件1建物は、私の亡父が昭和55年に購入したもので、私は購入時からここに住んでいます。購入時、風呂、キッチン、トイレ、壁などが新しくなっていました。</p> <p>4 2019年ころに上階からの水漏れがあり、室内全体が浸水しました。その被害は1階部分まで及んだと聴いています。</p> <p>5 敷地権土地の西側に新幹線が通っているので騒音がありますが、線路に防音壁が設置され、(物件1建物が)二重窓になったので、昔よりは低減しています。</p> <p>6 物件1建物内で事件又は事故が起きたことはありません。</p>
■管理人	<p>(面接聴取)</p> <p>1 物件2建物の主である建物は野立ハイツ3棟の区分所有者らが共有する管理人室です。また、同様に附属建物符号1は物置、同符号2はポンプ室です。</p>
■管理会社(担当者)	<p>(令和6年1月26日付区分所有建物(マンション)回答書要旨)</p> <p>1 管理方式 全委託管理</p> <p>2 管理形態 管理員の有無：あり(日勤) 管理室の有無：あり</p> <p>3 大規模修繕計画の有無 なし(平成30年11月ころ実施済み)</p> <p>4 負担決議された工事負担金の有無(ただし、滞納分、支払期が確定した分に限る。) なし</p> <p>5 耐震性能診断の受検の有無</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	なし 6 駐車場 あり(有料 金7,700円/月) すぐには使用できない(順番待ち)。 7 ペット飼育等 可 8 規約共用部分の有無 あり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1建物及び物件2建物の占有関係については、関係人の陳述、現場の状況等から3枚目及び5枚目のとおり認定した。
- 2 物件1建物について、登記記録全部事項証明書によれば「昭和47年2月18日新築」の建物であり、経年劣化に加え、室内全体の床、壁面、天井、建具等に維持管理状態の不良による、著しい汚損が見受けられる。また、床材にたわむ箇所が室内の各所に存在した。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物等にオートロックシステム及びエレベーターの設備が設置されていない。
- 4 物件2建物について、債務者の持分74分の1のみの売却である。

(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 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年 1月16日 (火) 11:05 - 11:35	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 管理人から聴取
R6年 1月16日 (火) : - :	(郵便)	債務者に対し、現況調査日通知 管理会社に対し管理費等照会
R6年 1月17日 (水) 16:30 - 16:40	名古屋法務局	公函等交付申請
R6年 1月18日 (木) 16:30 - 16:40	名古屋法務局	98番1土地及び98番2土地の全部事項証明書交付申請
R6年 1月19日 (金) 8:45 - 8:50	名古屋市熱田区役所	債務者の住民票写し交付申請
R6年 1月31日 (水) 13:30 - 14:15	目的物件所在地	物件1建物につき、債務者不在のため立入調査中止、敷地権土地の形状等調査、物件2建物につき、間取確認、写真撮影(屋内外)、評価人同行
R6年 2月14日 (水) 12:00 - 12:05	(電話)	管理会社(担当者)から聴取

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

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。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 年 月 日

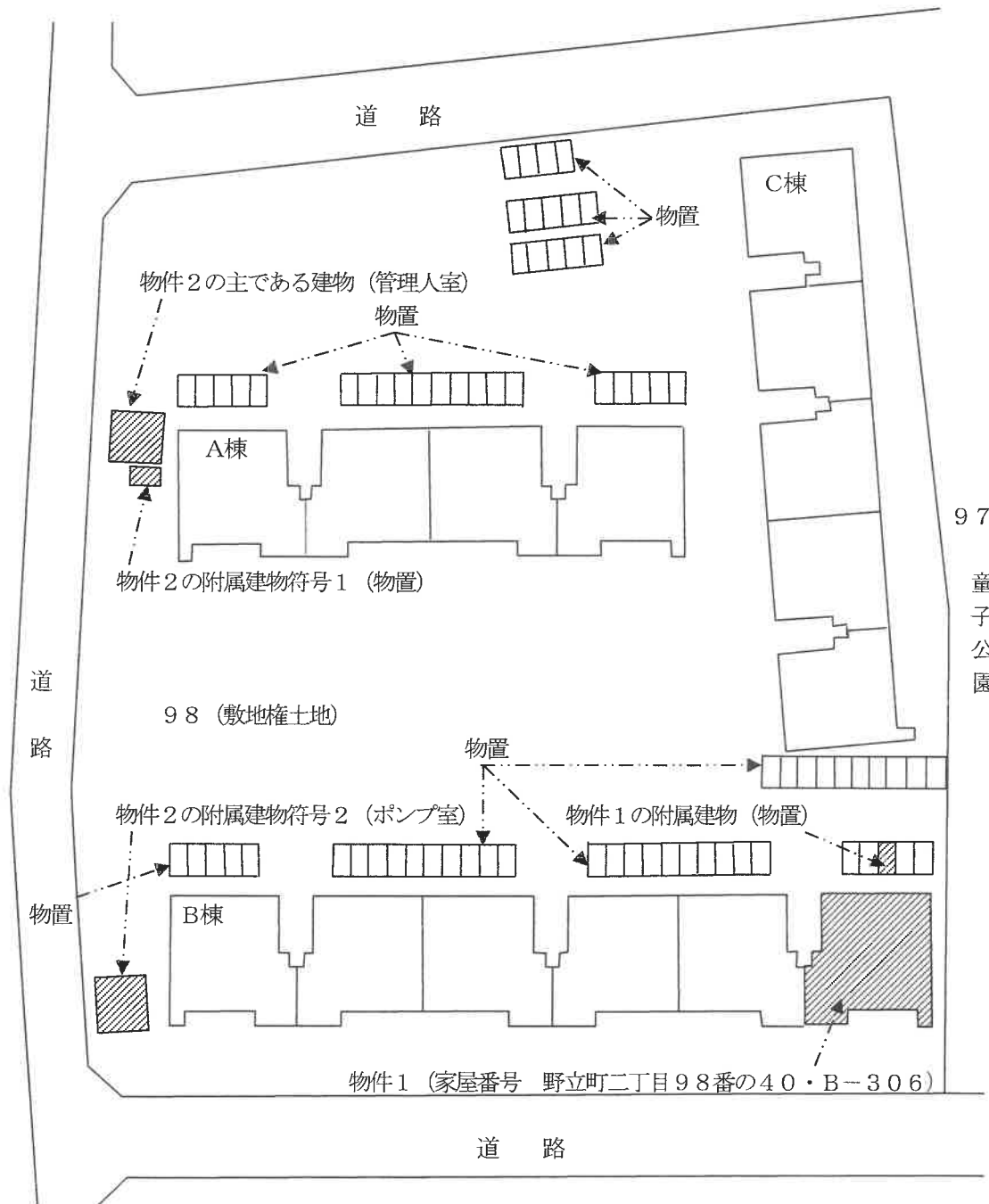
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

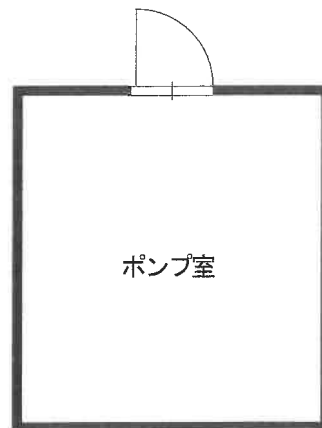
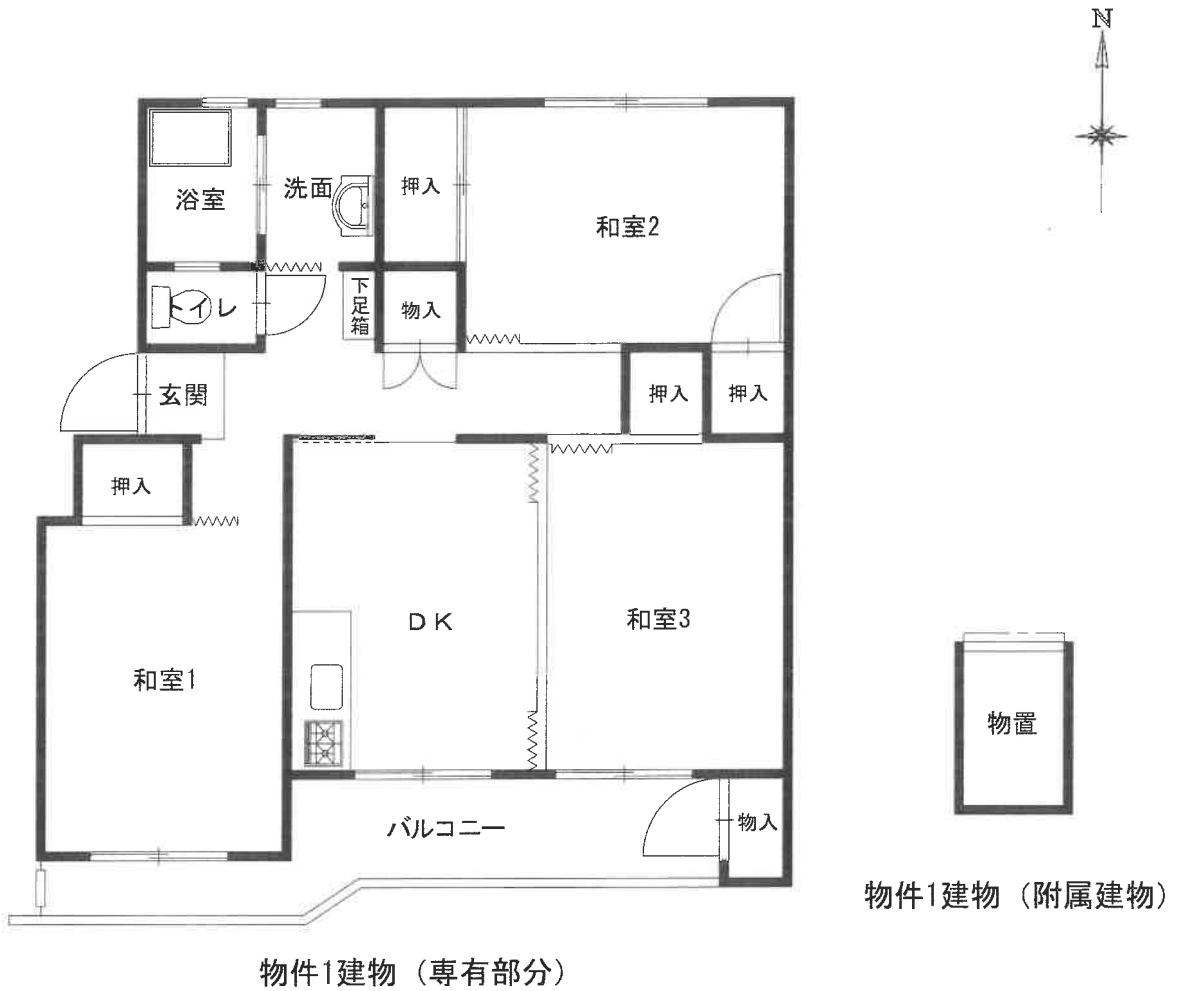
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 2月16日 (金) 15:55 - 16:55	目的物件所在地	物件1建物につき、立入調査(間取確認)、写真撮影(屋内)、評価人同行、債務者立会・聴取
: - :		
: - :		
: - :		
: - :		
: - :		
: - :		
: - :		
(特記事項) :		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月16日 目的物件は施錠されており、ドアチャイム及び呼びかけに対し応答がなかったので、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ところ、債務者が在室した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。		

(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）



令和5年(又)第139号
建物間取図(概略)





① 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）

物件1建物の附属建物（物置）

物件1建物を含む一棟の建物



③ 物件1建物の附属建物（物置）の外観



④ 物件2建物の主である建物の外観（管理人室・北方向から撮影）



⑤ 物件2建物の附属建物符号1の外観（物置・西方向から撮影）



⑥ 物件2建物の附属建物符号2の外観（ポンプ室・北西方向から撮影）



⑦ 屋内の状況（物件1建物・DK）



⑧ 屋内の状況（物件1建物・キッチン）



⑨ 屋内の状況（物件1建物・浴室）

B306



⑩ 屋内の状況（物件1建物の附属建物）



⑪ 屋内の状況（物件2建物の附属建物符号2）

令和5年 (又) 第139号
令和6年 1月18日受理
令和6年 1月31日外現地調査
令和6年 2月26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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,190,000 円
物件2	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2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2の価格は、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	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>符号 種類 構造</p> <p>床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地 野立ハイツB棟</p> <p>(専有部分の建物の表示) 野立町二丁目98番の40 B-306 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 58.68平方メートル (附属建物) 1 物置 名古屋市熱田区野立町二丁目98番地鉄 筋コンクリート板造スレート葺平家建床 面積10・92㎡鉄筋コンクリート板造 スレート葺平家建 2.05平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 名古屋市熱田区野立町二丁目98番 宅地 3367.00平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 41万3780分の5868</p>	同左
2	<p>所在 家屋番号 種類 構造 床面積</p> <p>符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積</p>	<p>名古屋市熱田区野立町二丁目 98番地 98番の77 管理人室 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 12.95平方メートル (附属建物) 1 物置 鉄筋コンクリート板造スレート葺平家建 2.18平方メートル 2 ポンプ室 コンクリートブロック造スレート葺平家 建 12.68平方メートル</p>	

	共有者 持分74分の1	
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

位置・交通	地下鉄名港線「日比野」駅 西方 道路距離約740m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主としてマンションも見られる住宅地域	
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 その他の規制	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、緑化地域 大規模集客施設制限地区 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
画地条件	地積 形状 間口・奥行	3367.00㎡ ほぼ長方形 間口 約53m、奥行 約60m ※北側を間口とする。
接面道路の状況	北側で幅員約5.5mの舗装市道とほぼ等高、西側で幅員約4.0mの舗装市道とほぼ等高、南側で幅員約5.5mの舗装市道と約0.5m高くそれぞれ接面する(何れも建築基準法第42条1項1号道路)。	
土地の利用状況等	対象専有部分が存する野立ハイツB棟、同A棟及びC棟、管理人室、ポンプ室、物置等の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は道路を挟んで一般住宅、東側は公園、南側は道路を挟んで一般住宅、西側は道路を挟んで線路高架(新幹線)である。	
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	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和34年まで遡って調査した結果、当該物件が建築される以前は建設業の工場であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・西側で線路高架(新幹線)が存するため、屋外では列車通行時に騒音がある。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・本件土地は名古屋市洪水・内水・高潮ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・名古屋市浸水実績図によると、平成12年、平成20年、平成21年、平成25年の豪雨時における浸水区域の周辺に存する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	野立ハイツB棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数74戸:A棟、B棟、C棟の合計)	
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47年2月18日新築 経過年数 約 52 年 経済的残存耐用年数 約 0 年	
構造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン吹付等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	無 有 (7,700円/月) すぐには使用できない (順番待ち) 無 特記事項参照
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 (野立ハイツ管理組合) 法人格 無 全委託管理 中部互光株式会社 管理員 有 (日勤) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合修繕積立金総額 (令和5年12月31日現在) 18,194,206円 ・大規模修繕計画 無 (平成30年11月頃実施済み) ・負担決議された工事負担金の有無 無 ・耐震性能診断の受検の有無 無 ・規約共用部分 有 (管理人室等) ・ペット飼育 可 ・建築年から推測すると、所謂新耐震基準に適合していない建物である可能性がある。 ・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。 	

(2) 物件1建物 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (B-306号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	58.68㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK 南側にバルコニーあり (約7.49㎡)	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	仕上塗材吹付等 塩ビタイル貼、畳等 仕上塗材吹付等 電気、水道、ガス等 特記事項参照
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 水道代 町内会費 CATV使用料 滞 納 額	5,840円 (月額) 9,840円 (月額) 7,700円 (月額) 使用量に応じて 400円 (月額) 550円 (月額) あり (令和5年12月31日現在1,986,586円) 管 理 費 341,920円 修繕積立金 669,120円 小 計 1,011,040円 駐車場使用料 315,700円 水道代 20,960円 町内会費 27,200円 CATV使用料 37,240円 遅延損害金 574,446円
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	<ul style="list-style-type: none"> ・関係人聴取内容によると2019年頃に上階から水漏れがあったとの事である。 ・壁の仕上げ材の剥がれ、床の汚損などが各所で見られた。 ・床の撓み (特にDKの北側廊下付近) が認められた。 ・2重窓が設置されているため、鉄道高架からの騒音は軽減されている。 	

(2) 物件1建物 附属建物の概要

区 分	附属建物
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47年2月18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 鉄筋コンクリート板造平家建 屋 根 スレート葺 外 壁 リシン吹付 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 なし その他 なし
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 物置 間取り 附属資料6 建物間取図(概略)のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	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	・戸外に設置された専有部分(物件1)に附属する物置(附属建物)である。

(3) 物件2建物の概要

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47年2月18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 コンクリートブロック造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 リシン吹付 内 壁 コンクリート下地塗装 天 井 化粧石膏ボード 床 コンクリート 設 備 電気、水道、トイレ その他 なし
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 管理人室 間取り 附属資料6 建物間取図(概略)のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	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	・各戸専有部分の所有者で共有されている共用の管理人室である。

(4) 物件2建物 附属建物符号1の概要

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）昭和47年2月18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 鉄筋コンクリート板造平家建 屋 根 スレート葺 外 壁 リシン吹付 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 なし その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 物置 間取り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	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	・戸外に設置された管理人室（物件2）に付属する物置（附属建物） である。

(5) 物件2建物 附属建物符号2の概要

区 分	附属建物（符号2）
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47年2月18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 コンクリートブロック造平家建 屋 根 スレート葺 外 壁 リシン吹付 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 電気 その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 ポンプ室 間取り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	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"> ・戸外に設置された管理人室（物件2）に付属するポンプ室（附属建物）である。 ・戸の開閉が困難であった。

第5 評価額算出の過程（物件1）

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

（1）建物価格

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	面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
1	187,000	58.68	0.02	220,000
附属 建物	90,000	2.05	0.02	10,000
合計	-	60.73	-	230,000

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）。

※ 附属建物の計算結果、建物価格が1万円未満の為1万円とした。

イ 面積：登記数量による。

ウ 現価率 = $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数52年)\}] \times (1 - 観察減価等30\%) = 0.02$

（2）敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 （円/㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
157,000	0.85	3367.00	0.95	$\frac{5,868}{413,780}$	6,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 熱田(県)-3

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $183,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.8/100 \times 100/109 \times 100/110 = 157,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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 1.09

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.90 × 三方路 1.05 × 線路高架近接 0.90 = 0.85

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ
230,000	6,050,000	0.72	4,520,000

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 1.05 × その他補正（維持管理）0.70 = 0.72

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は名古屋市熱田区内等))

A 令和4年3月 66,000円/㎡(昭和47年2月建築, 専有面積58.68㎡)

B 令和5年4月 75,000円/㎡(昭和45年5月建築, 専有面積49.07㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品等 比較	建物品等 比較	試算価格 (千円未満四 捨五入) (円/㎡)
A	66,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	60,000
B	75,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	68,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ
64,000	0.72	60.73	2,800,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による(附属建物含む)。

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
210千円 (9.2%)	307千円	10.7%	2,783千円	0.7472	2,079千円 (90.8%)	2,290,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：オで採用の複利現価率（割引率）を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率：下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

（単位：千円）

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	660	660	647	647
	共益費収入	36	36	36	36
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	696	696	683	683
	空室損失	70	70	68	68
	貸倒損失	21	21	20	20
	有効総収益	605	605	595	595
イ 総費用	維持管理費	70	70	70	70
	修繕費	33	33	32	32
	公租公課	39	39	39	39
	損害保険料	11	11	11	11
	その他費用	18	18	18	18
	運営支出合計	171	171	170	170
	資本的支出	741	118	118	118
	総費用合計	912	289	288	288
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		28.3	28.3	28.6	28.6
エ 有効純収益	ア-イ	-307	316	307	307
オ 複利現価率 (割引率10.2%)		0.9074	0.8234	0.7472	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-279	260	229	

※ 割引率：一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を10.2%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
①積算価格	4,520,000	0	4,520,000
②比準価格	2,800,000	0	2,800,000
③収益価格	—		2,290,000
④調整後の価格	2,920,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の控 除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
2,920,000	0.85	0.8	0.60	-	1,190,000

イ 市場性修正：建築年数、維持管理の状況等を考慮の上、市場滞留期間の長期化リスクを考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：一部競売手続きに係る費用を考慮の上、代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

第6 評価額算出の過程（物件2）

本件においては、積算価格を求めて評価額を決定した。尚、比準価格は管理室等であり比較可能な取引事例の収集ができないこと、収益価格は賃貸借の対象とならないことからそれぞれ適用しない。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

①建付地価格

目的外土地（物件2の敷地）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	建物 面積割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ
-	157,000	0.85	3367.00	0.95	$\frac{0.38}{4,376.17}$	40,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

都道府県地価調査 熱田(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 183,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.8/100 & \times 100/109 & \times 100/110 & = 157,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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 1.09

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.90 × 三方路 1.05 × 線路高架近接 0.90 = 0.85

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮。

オ 建物面積割合：建物全体面積（一棟建物（A～C棟）及び物件2建物の合計）に対する物件2建物の面積（共有持分考慮）割合により求めた。

〈建物全体面積〉

$$1,231.55\text{m}^2 \text{ (A棟)} + 1,847.15\text{m}^2 \text{ (B棟)} + 1,269.66\text{m}^2 \text{ (C棟)} + 27.81\text{m}^2 \text{ (物件2建物。附属建物含む)} = 4,376.17\text{m}^2$$

〈物件2建物の面積（共有持分考慮）〉

$$27.81\text{m}^2 \text{ (物件2建物。附属建物含む)} \times 1/74 \doteq 0.38\text{m}^2$$

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	149,000	12.95	0.02	1 / 74	10,000
附属 符号1	90,000	2.18	0.02	1 / 74	10,000
附属 符号2	100,000	12.68	0.02	1 / 74	10,000
合計	-	27.81	-		30,000

計算結果、建物価格が1万円未満の為1万円とした。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数52年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.02

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ
-	40,000	0.1 場所的利益	10,000

計算結果、敷地利用権等価格が1万円未満の為1万円とした。

イ 敷地利用権等割合：敷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。

(3) 積算価格（評価額）

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案し、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。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	個 別 格 差 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	30,000	+10,000	1.00	0.10	0.80	10,000

計算結果、積算価格が1万円未満の為1万円とした。

ウ 個別格差：特になし

エ 管理人室等であり、市場性がないことを考慮した。

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7 評価額（物件1、物件2）

以上より、下記の通り評価額を決定した。

番号	評価額
物件1	1,190,000円
物件2	10,000円
合計（一括価格）	1,200,000円

第8 参考価格資料

都道府県地価調査価格（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 : 183,000円/㎡
位 置 : 地下鉄名港線「日比野」駅の北西方道路距離約780m
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 261㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南側幅員5.5m市道に接面

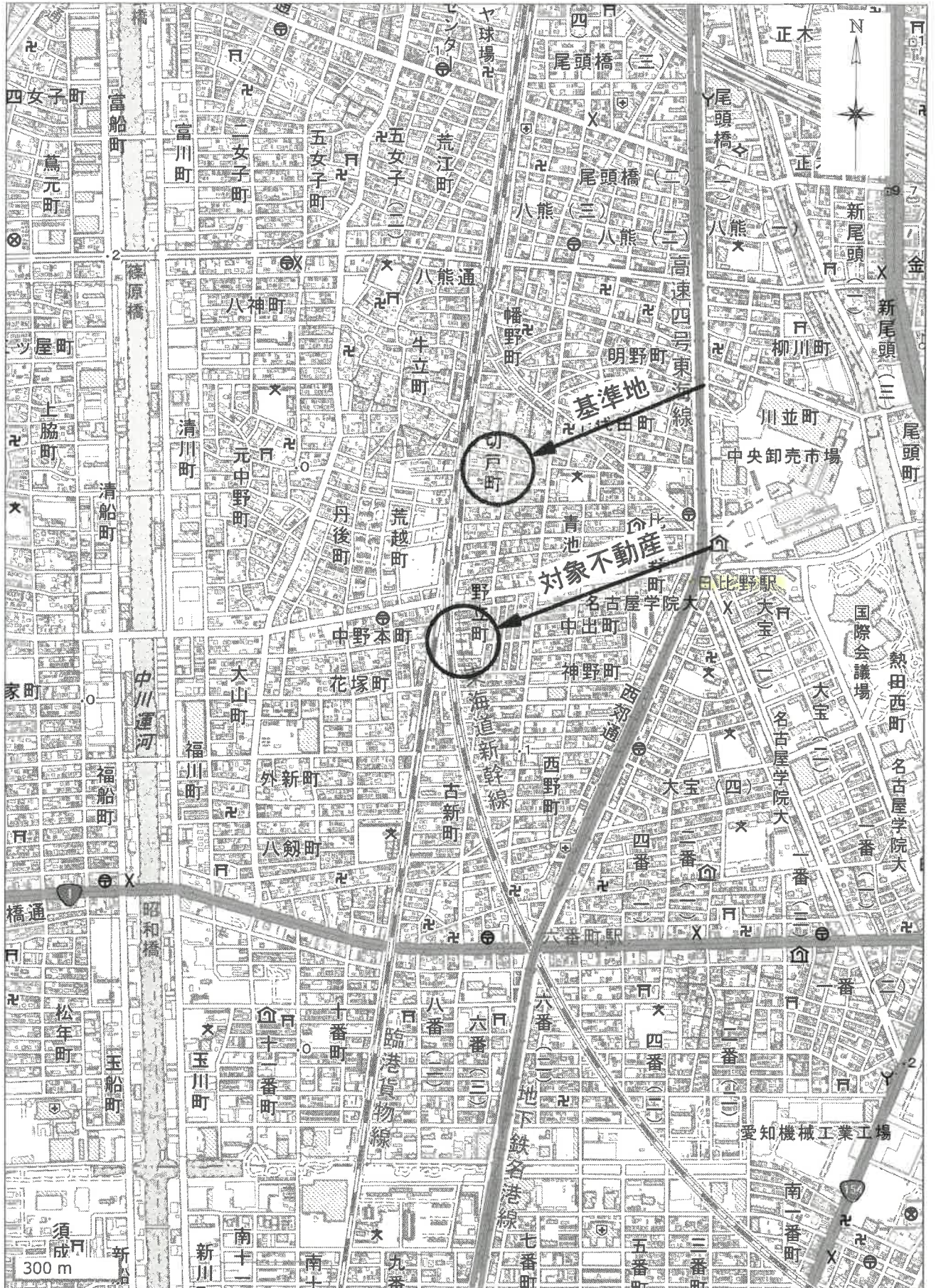
用途指定等 : 準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要 : 作業所、アパートも見られる一般住宅地域

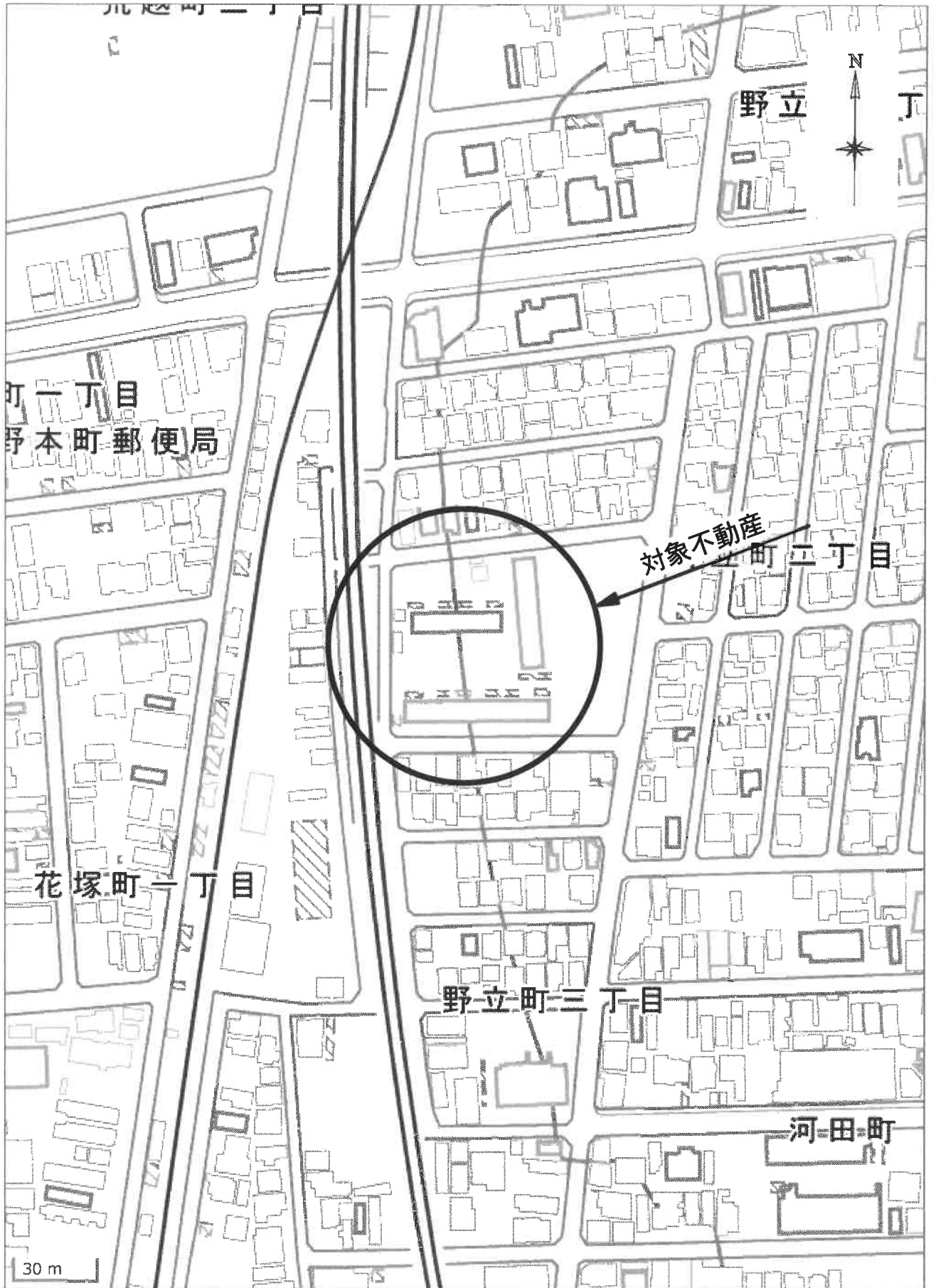
第9 附属資料

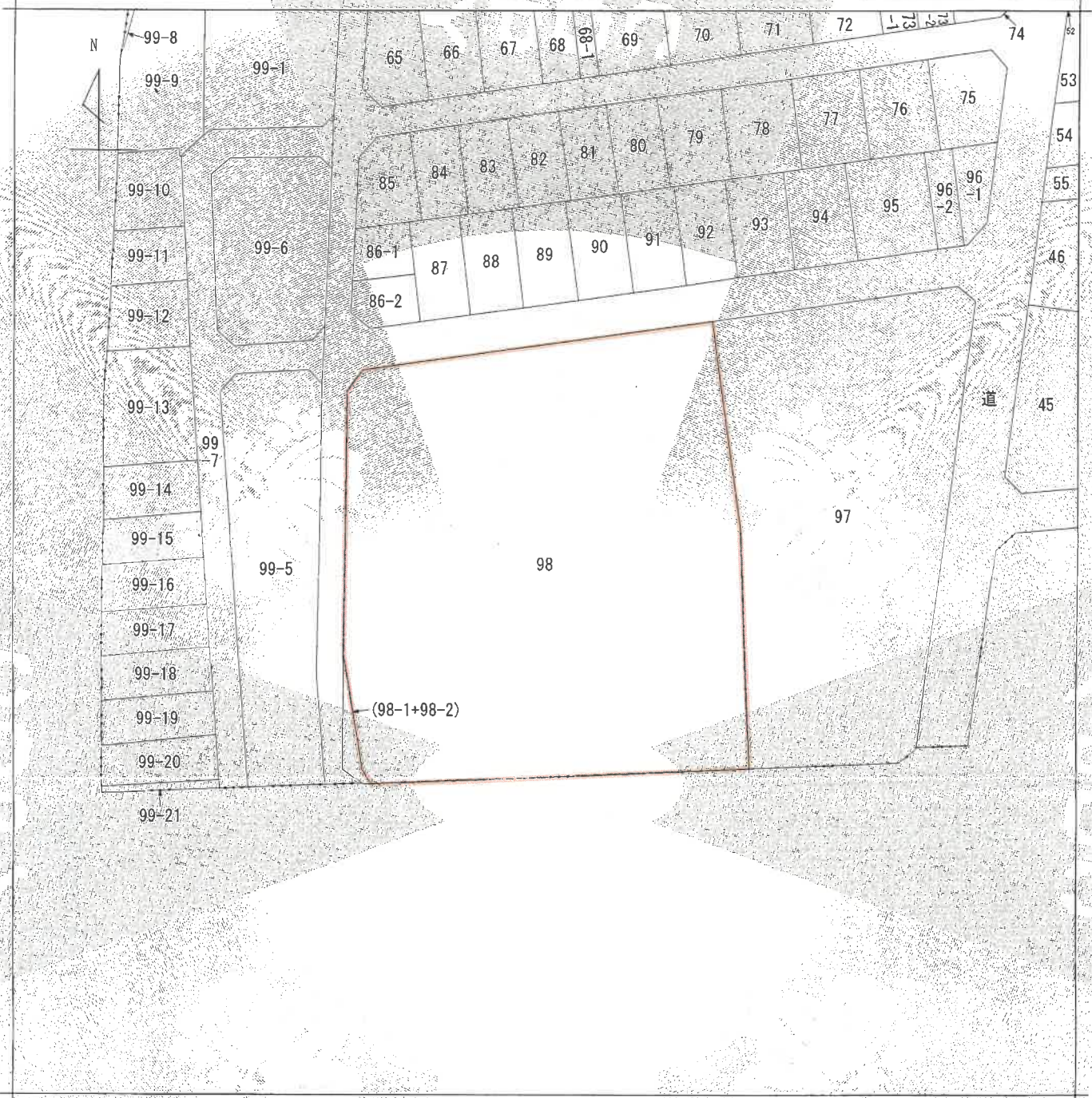
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

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。

地番区域見出し
野立町2丁目

請求部分	所在	名古屋市熱田区野立町二丁目		地番	98番
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
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	土地区画整理所在図

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5年6月19日

名古屋法務局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)



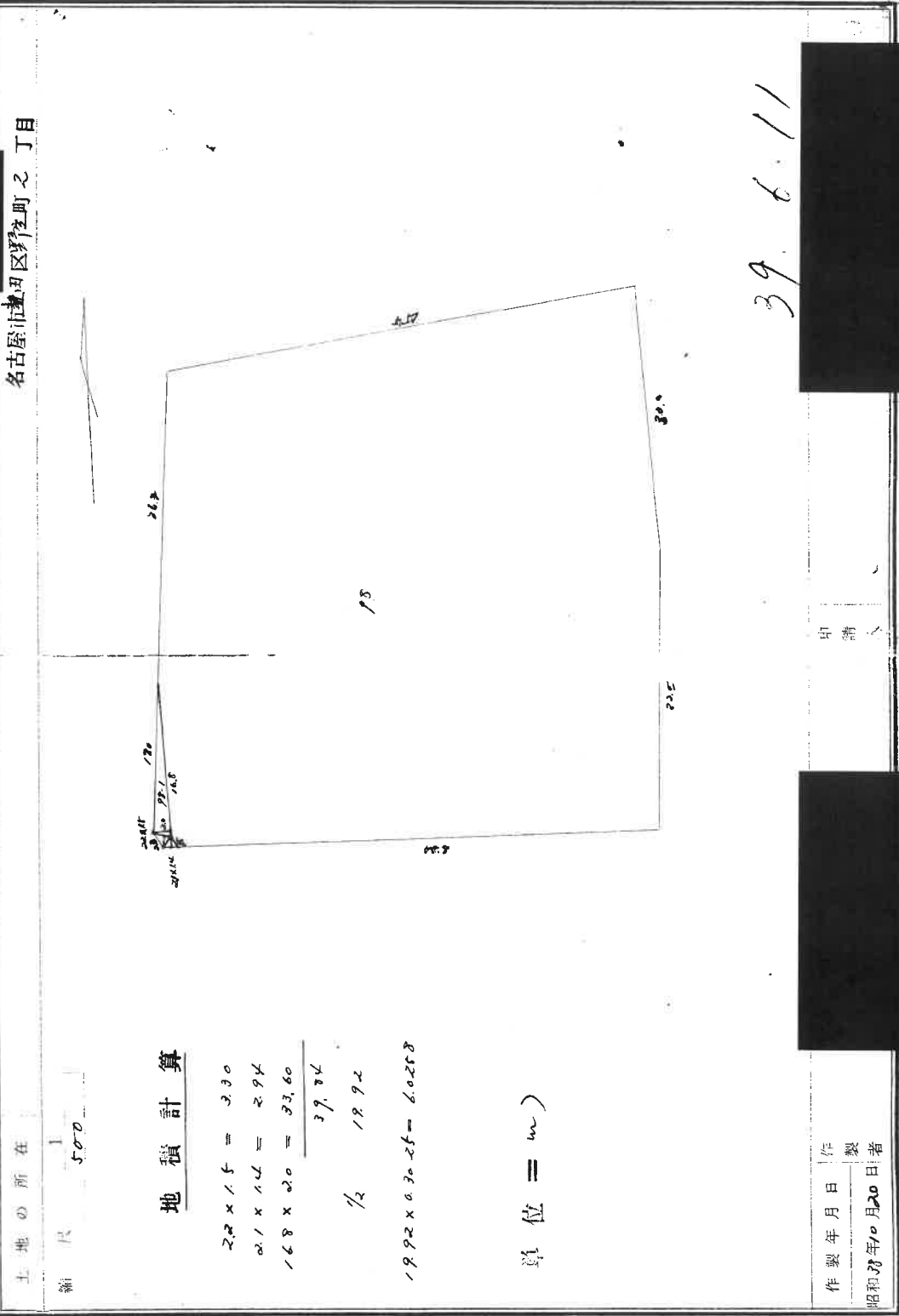
A4判に縮小

登記年月日: 昭和39年6月11日

1104407

地積測量圖

名古屋市中区野津町之丁目



昭和39年六月十一日

作製年月日 昭和39年10月20日

印請

受

A4判に縮小

会員専用

2

作製年月日
昭和四十二年三月

1/2

面図
面図

1217901

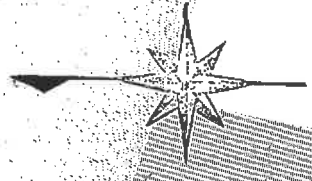
40

野立町2丁目98-40

名古屋熱田区野立町2丁目98番地

専有部分の表示
建物の存する部分3階

建物番号 B-306



道

98

97

道

野立町8丁目
野立町5丁目

野立町8丁目

野立町5丁目

道

縮尺 1/500

(名古屋土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和62年2月16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。
(名古屋法務局熱田出張所管理)
令和5年6月19日 名古屋法務局

COPY

請求番号：17-2
01/4

会員専用

登記年月日：昭和62年2月16日

家屋番号 (17) 98-21-98-42

1217861

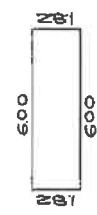
建物階名 図面 図面

建物の所在 名古屋市熱田区野立町2丁目9番地

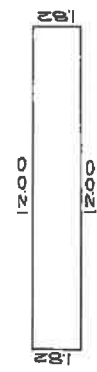
作製年月日 昭和7年 製作所 昭和七年三月 製作所



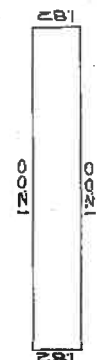
心算の表示



面積計算 6.00 X L. 82 = 10.9200㎡



面積計算 12.00 X L. 82 = 21.8400㎡



面積計算 12.00 X L. 82 = 21.8400㎡



面積計算 6.00 X L. 82 = 10.9200㎡

9/10.69

縮尺 1/200 1/200

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

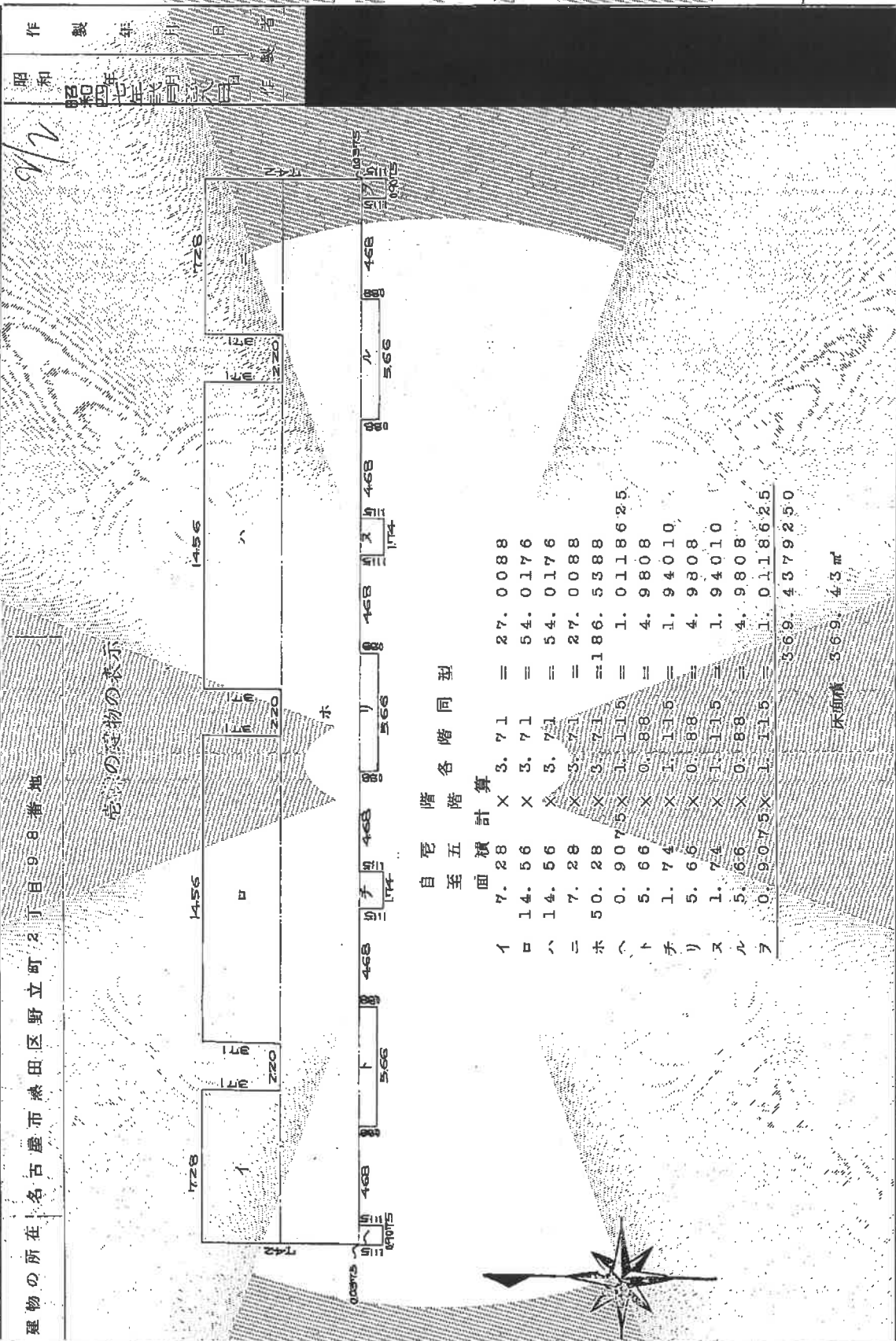
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管理)
令和5年6月19日 名古屋法務局

COOPY 登記簿

会員専用

登記年月日：昭和62年2月16日

121-7862
 家屋番号
 建物
 各階
 図面
 海図



自 宅 階 各 階 同 型
 面 積 計 算

イ	7.28	X	3.71	=	27.0088
ロ	14.56	X	3.71	=	54.0176
ハ	14.56	X	3.71	=	54.0176
ニ	7.28	X	3.71	=	27.0088
ホ	50.28	X	3.71	=	186.5388
ヘ	0.9075	X	1.115	=	1.0118625
ト	5.66	X	0.88	=	4.9808
チ	1.74	X	1.115	=	1.94010
リ	5.66	X	0.88	=	4.9808
ス	1.74	X	1.115	=	1.94010
ル	5.66	X	0.88	=	4.9808
ヲ	0.9075	X	1.115	=	1.0118625
					369.4379250
床面積					369.43㎡

縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

会員専用

登記年月日：昭和62年2月16日

家屋番号 野立町2丁目98-40 2各階

建物の所在 名古屋市熱田区野立町2丁目98番地

建物番号 R-306

専有部分の表示

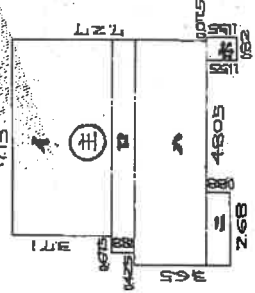
17902

昭和 昭和七年 二月 十日

昭和七年 二月 十日

昭和七年 二月 十日

平面図



建物の存する部分 3階

面積計算

1	7.13	X	3.71	=	26.4523
2	7.805	X	0.88	=	6.8684
3	8.23	X	2.68	=	22.0564
4	8.68	X	0.88	=	7.6384
5	0.82	X	1.156	=	0.9471
合計					58.6826

床面積 58.68㎡

面積計算

1.17 X 1.76 = 2.0592

床面積 2.06㎡

(名古屋士地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/200

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。
 (名古屋法務局熱田出張所管轄)
 令和5年6月19日 名古屋法務局

COPY

A4判に縮小

会員専用

昭和 昭 和 七 十 年 製 用 公 司
作 製 年 月 日 者

175

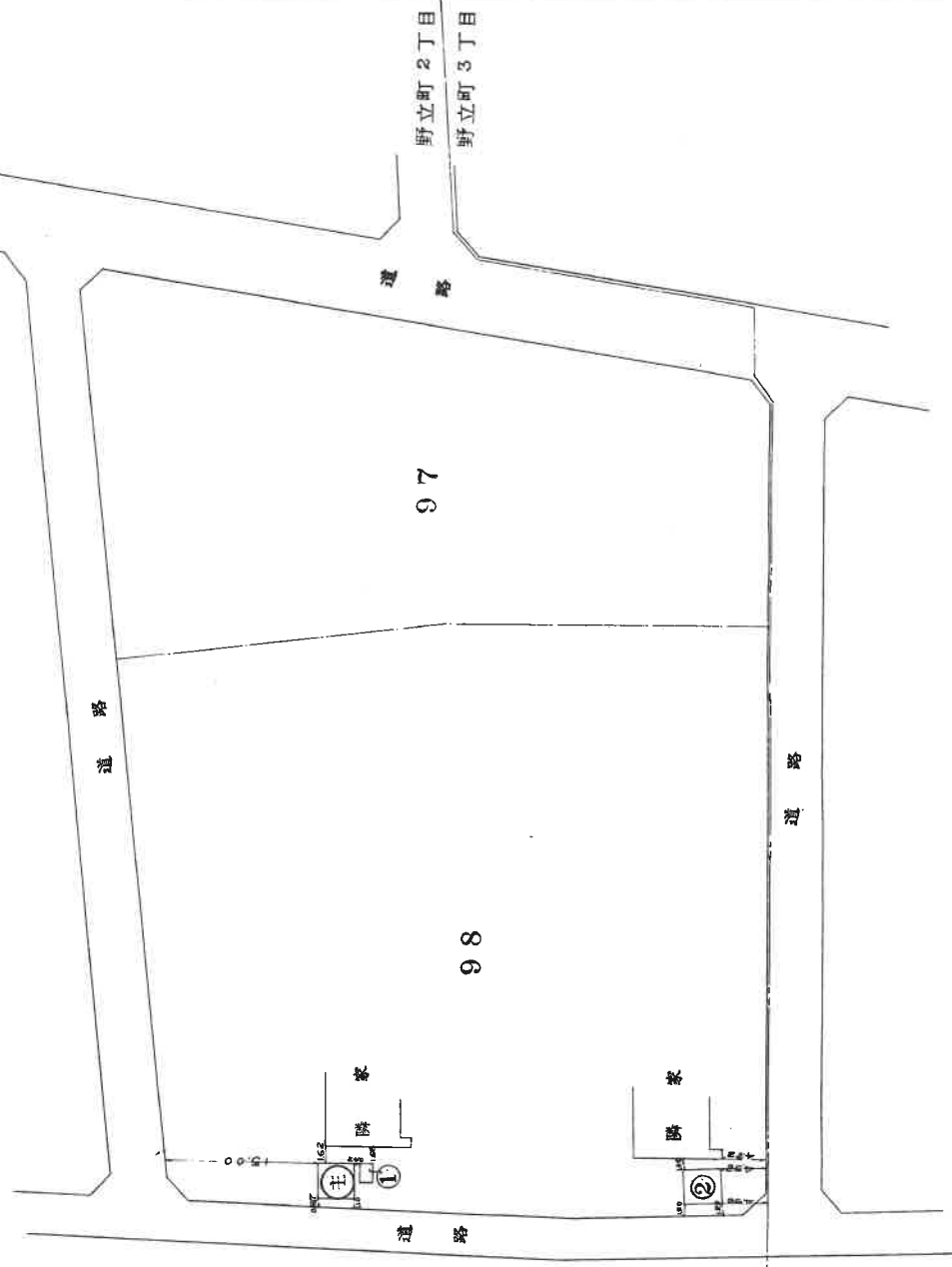
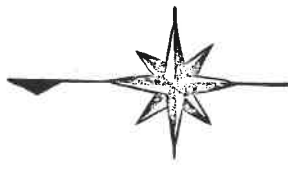
[Redacted]

建 物 階 面 図
建 各 階 面 図

1217973

家 屋 番 号 野 立 町 2 丁 目 9 8 - 7 7

建 物 の 所 在 名 古 屋 市 熱 田 区 野 立 町 2 丁 目 9 8 番 地



野 立 町 2 丁 目
野 立 町 3 丁 目

道 路

9 8

9 7

道 路

野 立 町 2 丁 目
野 立 町 3 丁 目

道 路

47.5.12

(名 古 屋 土 地 家 屋 調 査 士 会 用 紙)

縮 尺 1/500 1/500

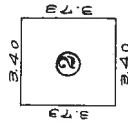
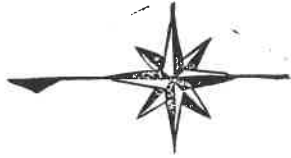
会員専用

昭和四十七年八月一日
作製年 月 日
作製者

1217973 建築物 各階 面積

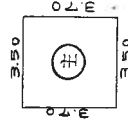
家屋番号 野立町2丁目98-77

建物の所在 名古屋市熱田区野立町2丁目98番地



面積計算

$3.40 \times 3.73 = 12.6820 \text{ m}^2$



面積計算

$1.52 \times 1.20 = 2.1840 \text{ m}^2$

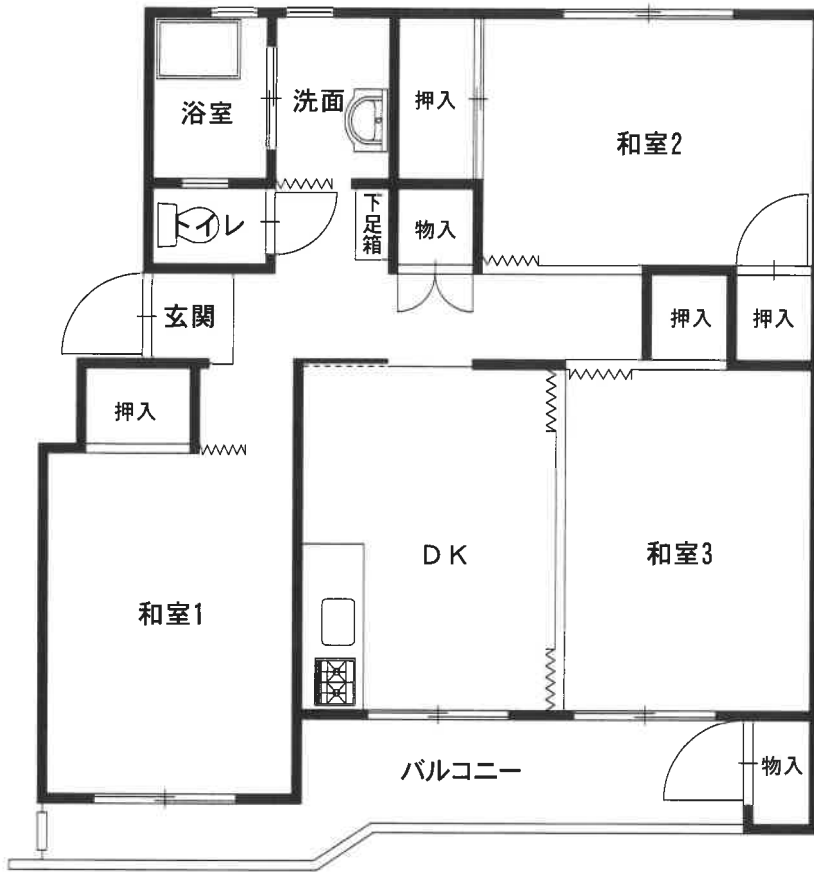
面積計算

$3.50 \times 3.70 = 12.9500 \text{ m}^2$

縮尺 1/200 1/200

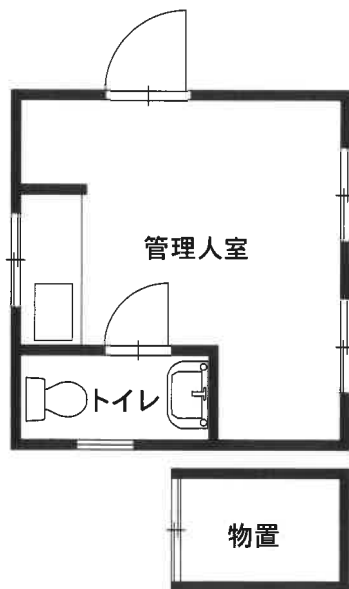
(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

令和5年(又)第139号
建物間取図(概略)

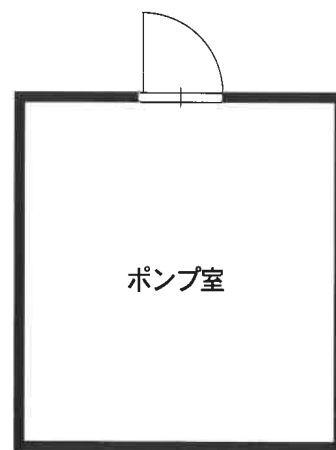


物件1建物(専有部分)

物件1建物(附属建物)



物件2建物(主たる建物及び附属建物符号1)



物件2建物(附属建物符号2)

現況写真 ①



②

