

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月23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 7年 5月14日 午前10時30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 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 7年 3月25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 名古屋市南区鳴尾一丁目
地 番 62番
地 目 宅地
地 積 287.95平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地
構 造 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建
床 面 積 1階 169.54平方メートル
2階 165.44平方メートル
3階 87.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴尾一丁目 62番の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 166.46平方メートル
2階部分 64.62平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地
構 造 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建
床 面 積 1階 169.54平方メートル
2階 165.44平方メートル
3階 87.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	鳴尾一丁目 62番の2
種 類	居宅
構 造	鉄骨造2階建
床 面 積	2階部分 97.17平方メートル 3階部分 85.32平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤田 昌玄

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】

本件共有者らが占有している。

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 名古屋市南区鳴尾一丁目
地 番 62番
地 目 宅地
地 積 287.95平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地
構 造 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建
床 面 積 1階 169.54平方メートル
2階 165.44平方メートル
3階 87.20平方メートル

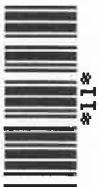
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴尾一丁目 62番の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 166.46平方メートル
2階部分 64.62平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地
構 造 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建
床 面 積 1階 169.54平方メートル
2階 165.44平方メートル
3階 87.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	鳴尾一丁目 62番の2
種 類	居宅
構 造	鉄骨造2階建
床 面 積	2階部分 97.17平方メートル 3階部分 85.32平方メートル



令和 6 年(午)第 315 号

令和 6 年 12 月 25 日受理

令和 7 年 2 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大澤雅人

物件目録

1 所 在 名古屋市南区鳴尾一丁目
地 番 62番
地 目 宅地
地 積 287.95平方メートル

所有者

2 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地
構 造 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建
床 面 積 1階 169.54平方メートル
2階 165.44平方メートル
3階 87.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴尾一丁目 62番の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 166.46平方メートル
2階部分 64.62平方メートル

共有者 持分50分の1
共有者 持分50分の49

3 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地
構 造 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建
床 面 積 1階 169.54平方メートル

物 件 目 録

2階 165.44平方メートル
3階 87.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳴尾一丁目 62番の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 2階部分 97.17平方メートル
3階部分 85.32平方メートル

共有者 持分50分の1

共有者 持分50分の49

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A(債務者) <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>

■関係人(■B(所有者) 占有者())の陳述 / 提示文書()

占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	平成7年4月10日(物件2建物の登記記録上の所有権移転年月日)	
最初の契約等	契約日	平成7年4月10日(物件2建物の登記記録上の所有権移転年月日)
	期間	平成7年4月10日 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 <input type="checkbox"/> 金 <input type="checkbox"/> 円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(<input type="checkbox"/> 分 <input type="checkbox"/> 円) <input type="checkbox"/> 相殺(<input type="checkbox"/> 分 <input type="checkbox"/> 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 円 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	物件1土地は、物件2建物及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である	

執行官の意見 上記のとおり 下記のとおり 「執行官の意見」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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (物件2建物及び物件3建物共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物及び物件3建物には、私とA及びBが住んでいます。 Bは私とAの母親で、Aは私の兄です。 2 私は、物件2建物のうち1階店舗①部分で喫茶店を営業しています。 また、同建物の1階店舗②部分及び同2階店舗②部分については、 Aが個人で和食料理店を営業していましたが、現在は休業中です。 3 物件3建物の2階部分に私とBが居住し、3階部分にAが居住しています。 Bと私及びAとの間で、物件1土地、物件2建物及び物件3建物の 使用に関し、賃料の収受等はありません。 4 物件3建物2階洋室②の天井に穴が開いてますが、東海豪雨のとき だと思いますが、3階のバルコニーの排水口が詰まった影響で雨漏 りが発生し、その影響で天板が破損して穴が開いてしまいました。 バルコニーの排水口の清掃後は雨漏りは発生していません。 5 Aが物件2建物を購入後、物件2建物の一部及び物件3建物を増築 し、両建物が区分所有建物として登記されています。物件2建物及 び物件3建物を含む一棟の建物(以下「一棟の建物」という)につい て上記購入又は上記増築後、リフォームや改修工事などは行って いませんが、約15年前に外壁塗装を実施しています。 6 一棟の建物の南側に存在する煙草の自動販売機は買い取ったもので す。壊れているので、廃棄を検討しています。 7 物件2建物の店舗では喫煙可ですが、物件3建物内では喫煙はして いません。 8 一棟の建物内で犬や猫は飼育していませんでしたが、現在、インコ を飼育しています。 9 周辺隣地とは境界に関する争いはありません。 物件1土地西側隣地(地番63番)との境界については、両土地間 にブロック塀と側溝がありますが、それらが境界付近と認識してい ます。 10 東海豪雨の前は、毎年、床下浸水するような水害に遭ってしま いましたが、東海豪雨を契機に名古屋市が排水設備を整備したので、東海豪 雨以降は水害はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
	11 一棟の建物の東側に新幹線及びJR在来線の線路が通っています。 物件3建物3階の洋室④とほぼ等高の位置にあり、列車の通過音が聞こえますが、防音壁が設置されてから通過音は軽減されましたので、私は気になることはありません。

(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 物件2及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地、物件2建物及び物件3建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地は北側、南側及び東側の道路とほぼ等高に接面し、三方路に接しているが、北東側に境内地が存在して、物件1土地に喰い込んだような状況になっている。(土地建物配置図(概略)参照)。
- 3 物件2及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地の西側隣地(地番63番)との境界は歩道上に境界標等は見当たらないが、物件1土地西側の境界上にはコンクリートブロックが埋設されている。
また、物件1土地西側の境界上は側溝のような溝が設置されており、関係人の陳述等記載のとおり、コンクリートブロック及び側溝が隣地との境界であると思料される。
- 4 物件2及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地北東側隣地(地番61番)の境内地との境界上には境界標等は見当たらなかったが、柵及びコンクリートブロックで区画されていることから、境界は確認できると思われる。
なお、同境内地には祠が存在する。
- 5 なお、法務局備付けの地積測量図は存在していないため、買受人が物件2建物及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地と各隣地との境界を確定させるためには、測量手続きが必要になると思われる。
- 6 物件2及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地北側には簡易物置が3個及び冷蔵庫1台が置かれていた。
物件2及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地に存在する樹木の一部が、物件1土地北側隣地(地番61番)の境内地に越境している。
- 7 物件2建物及び物件3建物は区分所有登記がなされているが、独立した構造にはなっておらず物件2建物2階及び物件3建物2階は内部で接続しており、往来できる構造となっている。
1階全部及び2階南側部分を物件2建物として、また、2階北側部分及び3階全部を物件3建物として、各々区分所有登記がなされている。
物件2建物及び物件3建物は外階段を利用して出入りができる構造になっている。
- 8 物件2建物1階店舗②はAが営業していた飲食店(和食料理店)となっており、店舗中央にカウンター席が設置され、小上り及び座敷仕様の板の間が造作されていた。
物件2建物北側の壁面上部及び南側の壁面の上部に看板が掲げられており、「炬ばた茶屋魚とし」という屋号が掲載されていた。
物件2建物1階店舗②の飲食店部分の厨房には、使用されていない調理器具及び食器類が雑然と置かれており、業務用冷蔵庫及びガス台等の厨房設備が設置されている。
- 9 物件2建物2階は、宴会用の広間となっており、物件2建物1階南東側に階段が設置されており、1階店舗から2階の広間へ出入りできる構造になっている。
物件2建物2階広間の天井の一部が老朽化により剥がれているのが見受けられ(写真④)、広間の壁側には動産類が置かれている。
- 10 物件2建物1階店舗①はCが営業している喫茶店となっており、朝7時頃から午後1時半ころまで営業しているとのことである。
喫茶店内はカウンター席及びテーブル席が存在しており、カウンター席と厨房が向き合って設置されている。
物件2建物1階店舗①の喫茶店は、営業中であることから厨房内は相応に整理された状態となっていた。
物件2建物北側の壁面に「スパニッシュブルー」と表示された喫茶店の屋号が表示された看板が設置されていた。
物件2建物の北側に差掛けが設置されている。
- 11 物件3建物2階は主にB及びCの居宅及び生活スペースとして利用されていると見受けられ、B及びCの家財道具及び多数の動産類が存在した。
関係人の陳述等記載のとおり、物件3建物2階洋室②の天井は雨漏りによると思われる影響で破損しており、天井に穴が開いた状態になっていた。

- 物件3建物2階和室の障子及び襖は汚損が見受けられ、仏壇が存在した。
- 12 物件3建物3階は、主にAの居宅及び生活スペースとして利用されていると思料され、Aの家財道具及び多数の動産類が存在した。
- 物件3建物3階のキッチン上部の天井の天板が剥がれており、壁紙も剥がれているのが散見され、経年劣化による老朽化によるものと思料された。
- 物件3建物3階リビングダイニングキッチン②の北側に座敷スペースが設置されており、畳の上に人工芝が敷かれていた。
- 物件3建物3階の洋室④は、JRの在来線及び新幹線の線路とほぼ等高の位置にあることから列車の通過音が相応に聞こえる状況にあると思われる。
- 13 物件2建物1階店舗②飲食店、物件2建物1階店舗①喫茶店、物件2建物及び物件3建物の2階及び3階部分の各部屋は、天井及び壁紙等は補修工事等が行われていないと思われ、また、床面も汚損が見受けられる部分もあることから、経年劣化以上に劣化している状況であると思受けられた。
- 14 買受人は物件2建物及び物件3建物を使用収益するためには、相応の改修工事費用を負担することになり、動産の処理が必要となった場合には、相応の処理費用を負担することになると思われる。
- 15 物件2建物の南東側に看板が設置されており、道路に越境していると思われる。
- 物件2及び物件3建物を含む一棟の建物の敷地である物件1土地南側に煙草の自動販売機が設置されており、関係人の陳述等記載のとおり使用不可の状況であると思料される。
- 16 占有関係は3枚目乃至5枚目記載のとおりである。

(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 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月24日(火) 9:10 - 9:20	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R7年 1月 7日(火) 14:40 - 15:10	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知(B)
R7年 1月27日(月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図・建物図面取得
R7年 1月27日(月) 14:40 - 16:50	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、B及びC立会

(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。

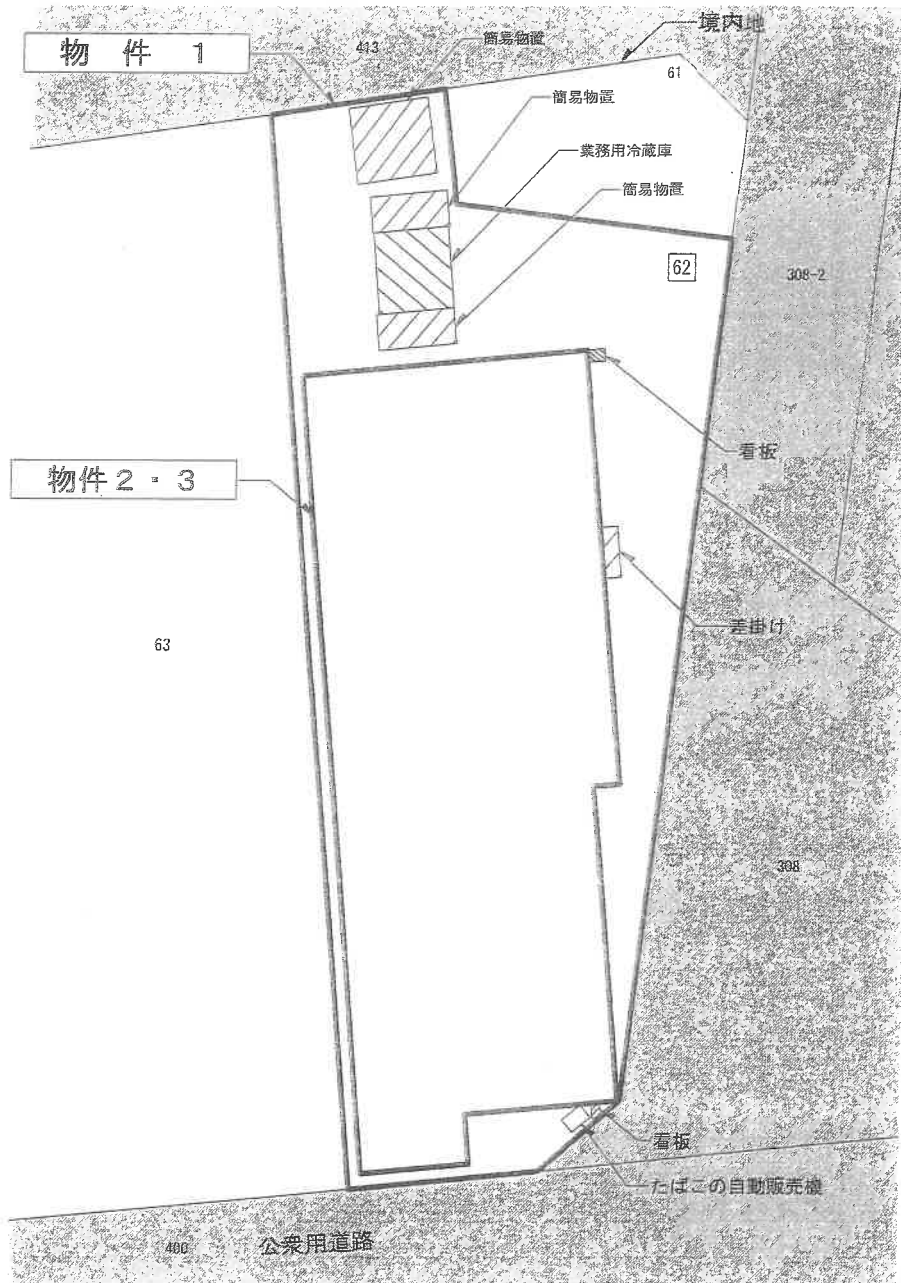
令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 年 月 日

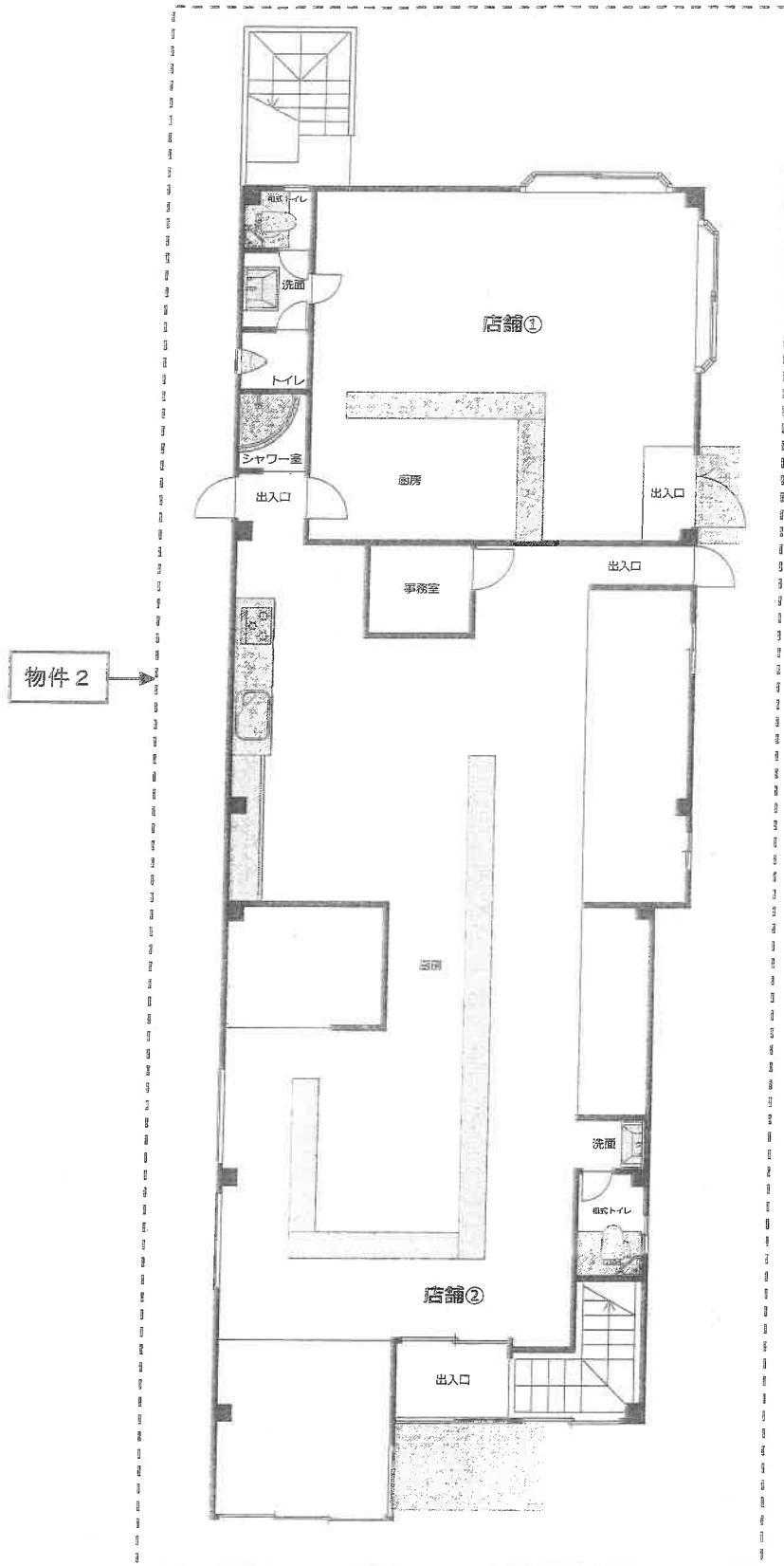
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

土地建物配置図（概略）



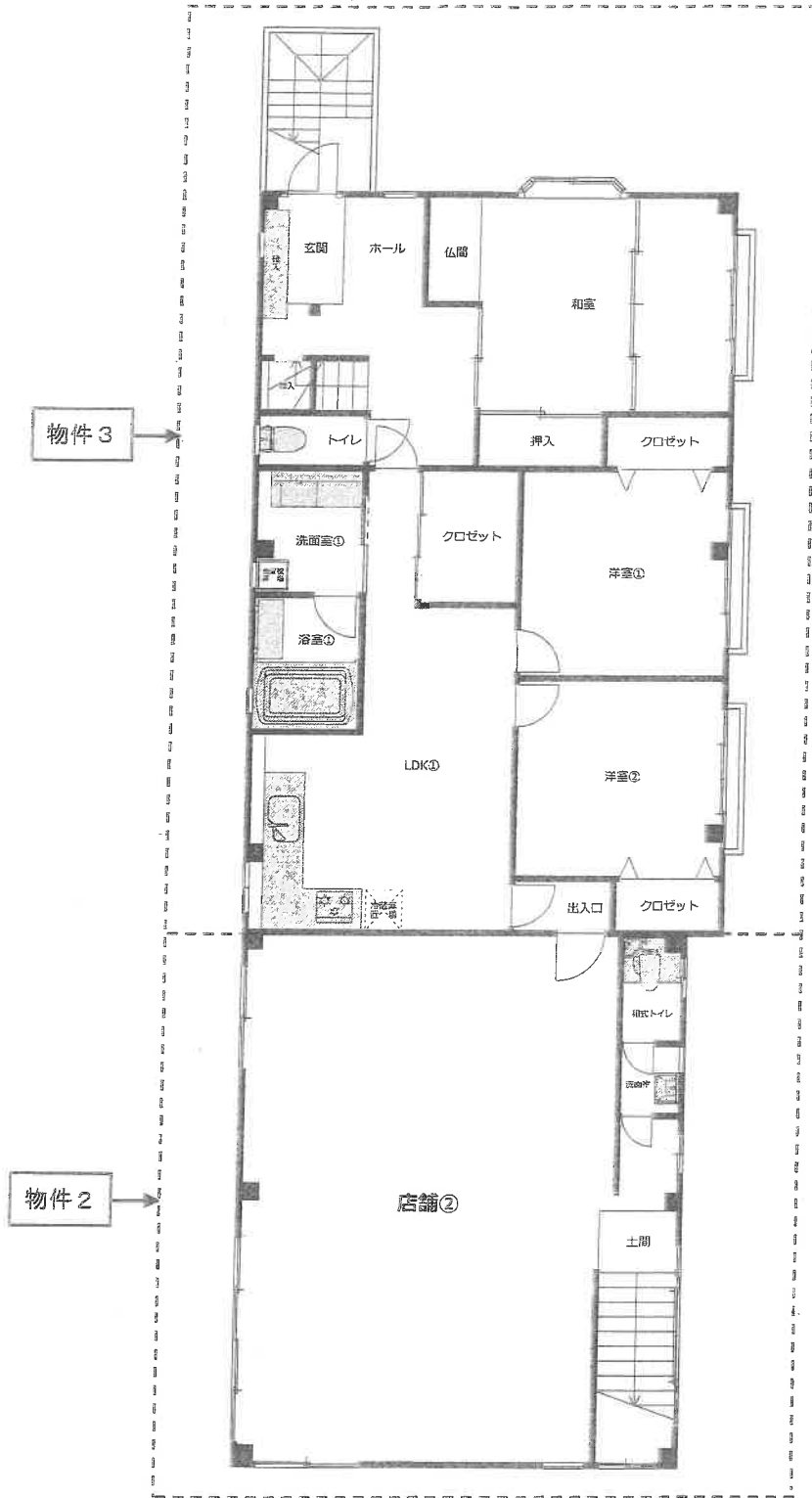
※ 物件 2 は 1 階部分全体と 2 階南側部分
 物件 3 は 2 階北側部分と 3 階部分全体

建物間取図 (概略)



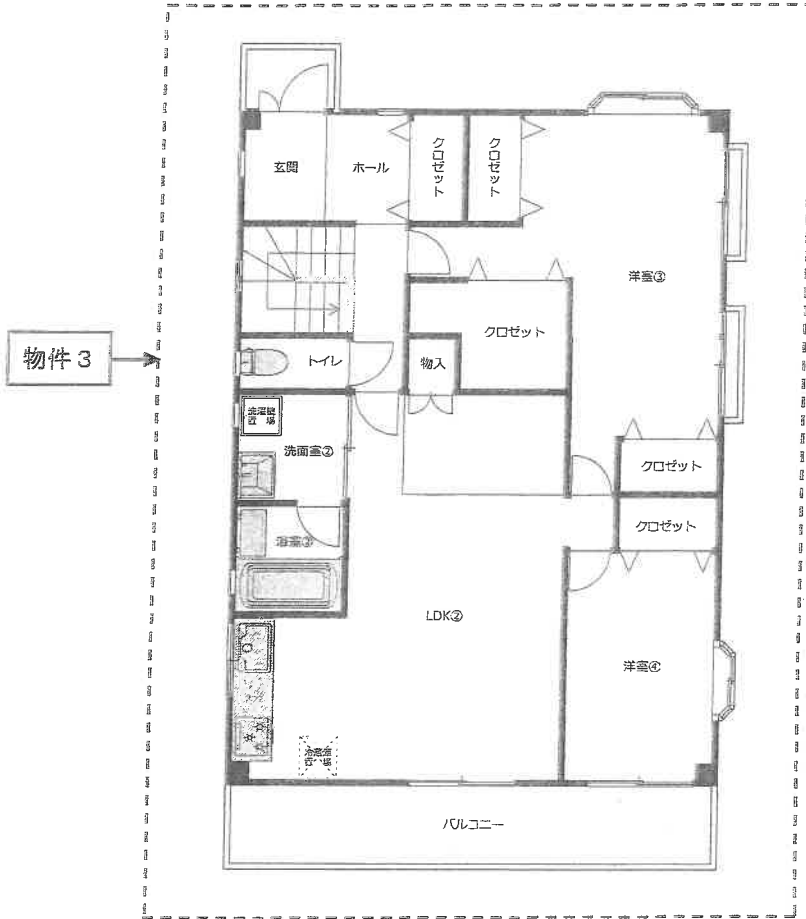
1 階

建物間取図 (概略)



2 階

建物間取図 (概略)



3 階

(14 枚目)

(物件2建物・物件3建物)

①



屋外の状況

(物件2建物)

②



屋内の状況 (1階 店舗② (和食料理店 カウンター 客席))

(15 枚目)

(物件2建物)

③



屋内の状況 (1階 店舗① (喫茶店 カウンター 客席))

(物件2建物)
天井の破損の状況

④



屋内の状況 (2階 店舗② (広間))

(物件3建物)

雨漏りによる破損の状況

⑤



屋内の状況 (洋室② 雨漏りによるとと思われる天井の破損の状況)

(物件3建物)

⑥



屋内の状況 (2階 洗面室①)

(17 枚目)

(物件3建物)

⑦

天井のクロスが剥がれている状況



屋内の状況 (3階 リビングダイニングキッチン②)

(物件3建物)

⑧



J R在来線及び新幹線の軌道とほぼ等高の位置の状況

屋内の状況 (3階 洋室④)

(18 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 315 号
令和 7 年 1 月 6 日 受 理
令和 7 年 1 月 27 日 現地調査
令和 7 年 2 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 22,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 19,390,000 円
物件 2 (建物)	金 1,790,000 円
物件 3 (建物)	金 1,410,000 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	名古屋市南区鳴尾一丁目 62番 宅地 287.95 平方メートル	同左
2	(一棟の建物の表示) 構造 床面積	名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建 1階 169.54 平方メートル 2階 165.44 平方メートル 3階 87.20 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
		鳴尾一丁目 62番の1 店舗 鉄骨造2階建 1階部分 166.46 平方メートル 2階部分 64.62 平方メートル 共有者 持分50分の1 共有者 持分50分の49	
3	(一棟の建物の表示) 構造 床面積	名古屋市南区鳴尾一丁目 62番地 鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建 1階 169.54 平方メートル 2階 165.44 平方メートル 3階 87.20 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
		鳴尾一丁目 62番の2 居宅 鉄骨造2階建 2階部分 97.17 平方メートル 3階部分 85.32 平方メートル 共有者 持分50分の1 共有者 持分50分の49	
番号	特記事項		
	・特になし		

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）

位置・交通	名鉄名古屋本線「本星崎」駅 南方 道路距離 約 1,200m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	店舗併用住宅、店舗、一般住宅、小規模工場等が混在する地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域 第2種臨海部防災区域、都市機能誘導区域内 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 津波災害警戒区域
画地条件	地積 287.95㎡ 間口 (南東側) 約 7.5m、奥行 約 30.5m 形状 ほぼ整形、三方路	
接面道路	南東側 現況幅員 約 11.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 北東側 現況幅員 約 8.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 北西側 現況幅員 約 4.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (いずれも建築基準法第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 引込可(プロパンガス使用) 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34年、昭和41年、昭和62年)等の資料から、本件土地は店舗兼居宅等の敷地として利用されており、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"> ・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。ヒアリングによれば、過去に床下浸水が何度も発生しているとの事である。 ・本件土地の北西側に業務用冷蔵庫、簡易物置3つが設置されている。また、南東側にたばこの自動販売機(使用不可)が設置されている。 ・本件土地の北東方にはJR東海道本線、JR東海道新幹線が通っている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	店舗・居宅		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 60 年 7月31日 新築	※ 平成 8 年 1月 5日 増築
	経過年数		約 40 年	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
	（増築部分を含め経済的な耐用年数は経過したものと判断される）			
構造	鉄骨造瓦コンクリート板葺3階建			
仕様	屋外 その	根壁 その他	瓦コンクリート板葺 サイディング等 特になし	
設備等	エ レ ベ ー タ 一 場 他	工 駐 そ の	なし なし 特になし	
建物の品等	使 施	用 資 材 工	普通 普通	
保守管理 の 状 態	劣る			
建物の 利用 状況	現況調査報告書の記載のとおり			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 本件一棟の建物の北東側に差掛けが設置されている。 ・ 本件一棟の建物の北側、南東側に看板が設置されており、南東側の看板は公衆用道路に越境している。 <p>※登記記録では、物件3の専有部分について平成8年1月5日新築となっているが、現況は増築である。</p>			

(2) 専有部分の概要

① 物件2

家屋番号	鳴尾一丁目 62番の1
構造	鉄骨造2階建
位置	1～2階部分 店舗（店舗①は喫茶店、店舗②は営業していない。）
床面積	1階部分 166.46 m ² (登記面積) 2階部分 64.62 m ²
間取り	附属資料6 建物間取図（概略）に記載のとおり バルコニー 無（ ）
仕様	天井 ビニールクロス 等 床 タイル、モルタル、フローリング 等 内壁 ビニールクロス、板 等 設備 電気、水道、プロパンガス、下水 その他 シャワー室、内階段
保守管理の状態	劣る
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	店舗②の1、2階部分は内階段で繋がっている。

② 物件3

家屋番号	鳴尾一丁目 62番の2
構造	鉄骨造2階建
位置	2～3階部分 居宅
床面積	2階部分 97.17 m ² (登記面積) 3階部分 85.32 m ²
間取り	附属資料6 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 フローリング、畳、カーペット敷 等 内壁 ビニールクロス 等 設備 電気、水道、プロパンガス、下水 その他 外階段、内階段
保守管理の状態	劣る
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"> ・ 物件3は外階段により出入りが可能であり、2階と3階は内階段にて行き来が可能である。また2階部分で物件2と繋がっており相互に往来が可能である。 ・ LDK、浴室が2階と3階にそれぞれ設置されている。 ・ 使用、経年による汚損が見られる。特に、室内各所で壁、天井のクロスの剥れ等が目立つ。 ・ 室内で小鳥が1羽飼育されている。

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)

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	117,000	1.11	287.95	0.90	33,660,000
建付地価格合計					33,660,000

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 名古屋南-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 108,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.0/100 & \times 100/100 & \times 100/93 & = 117,000\text{円}/\text{㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇ 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 : 方位北向き (0.0) を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

$$\text{街路条件}(0.90) \times \text{交通接近条件}(1.01) \times \text{環境条件}(1.02) = 0.93$$

・ 街路条件 : 幅員及び系統連続性等 -10.0

・ 交通接近条件 : 駅の接近性 +1.0

・ 環境条件 : 周辺環境及び都市ガス +2.0

イ 個別格差 : 方位南東向き (5.0)、三方路 (6.0) を考慮した。

$$\text{方位}(1.05) \times \text{三方路}(1.06) = 1.11$$

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	198,000	231.08	0.02	920,000
3	198,000	182.49	0.02	720,000
建物価格合計				1,640,000

ウ 現 価 率 :

$$\begin{array}{l} \cdot \text{物件2,3} \\ \text{現価率} \end{array} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}40\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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	33,660,000	0.10	場所的利益	3,370,000
土地利用権等価格合計				3,370,000

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	33,660,000	-3,370,000		0.8	0.8	19,390,000
2	920,000	+1,880,000	0	0.8	0.8	1,790,000
3	720,000	+1,490,000	0	0.8	0.8	1,410,000
合 計						22,590,000

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 3,370,000円 × 231.08㎡ ÷ 413.57㎡ = 1,880,000円
物件3 3,370,000円 × 182.49㎡ ÷ 413.57㎡ = 1,490,000円

エ 市場性修正：建物用途の特殊性（店舗・居宅の区分所有建物）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

地価公示価格（名古屋南-10）

所 在 : 名古屋市南区星崎1丁目334番2
価 格 : 108,000円/㎡
位 置 : 名鉄名古屋本線「本星崎」駅の南方 約850m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 114㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西 6.5m 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 : 一般住宅が多い中に小工場等も見られる住宅地域

第7 附属資料

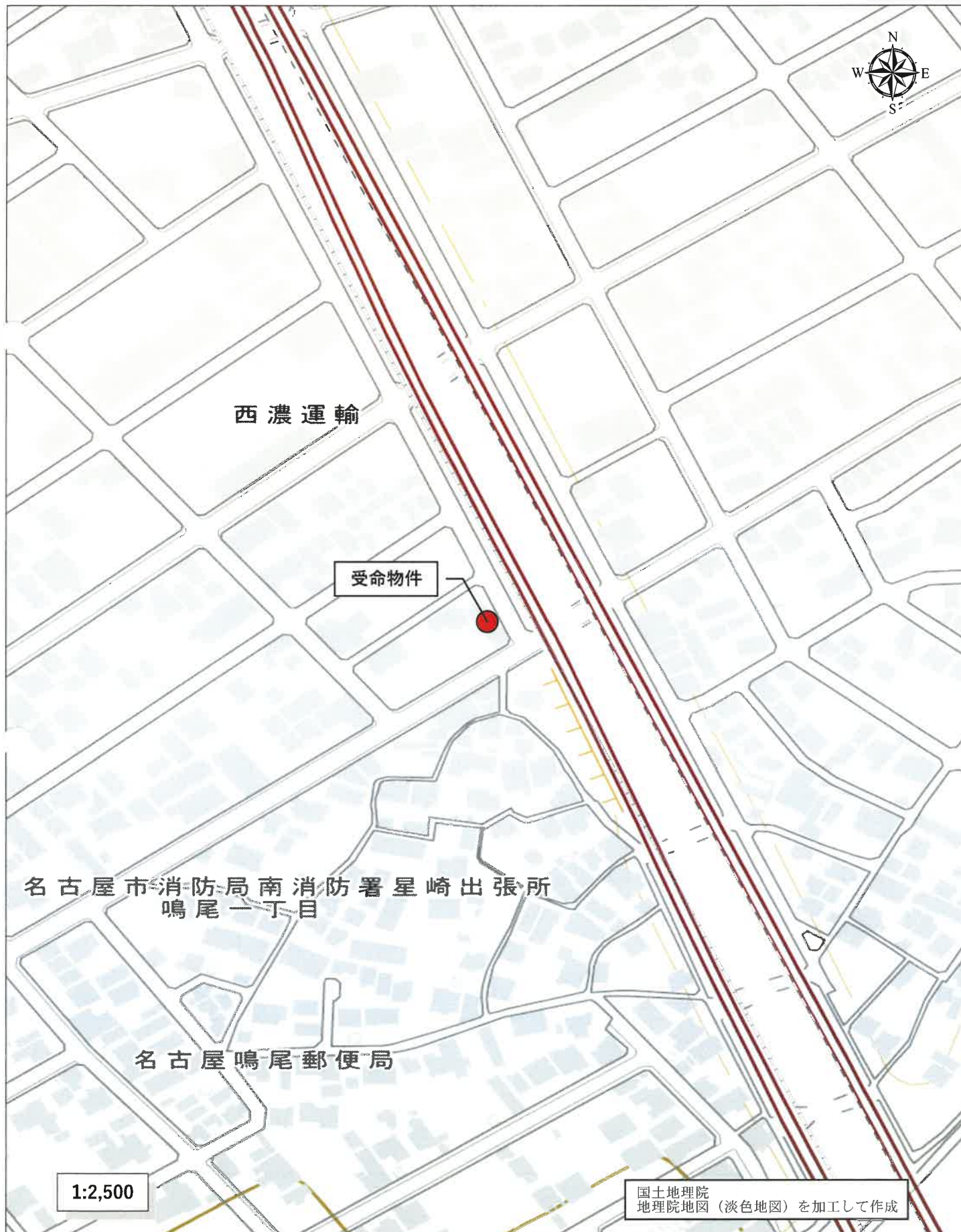
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 写真

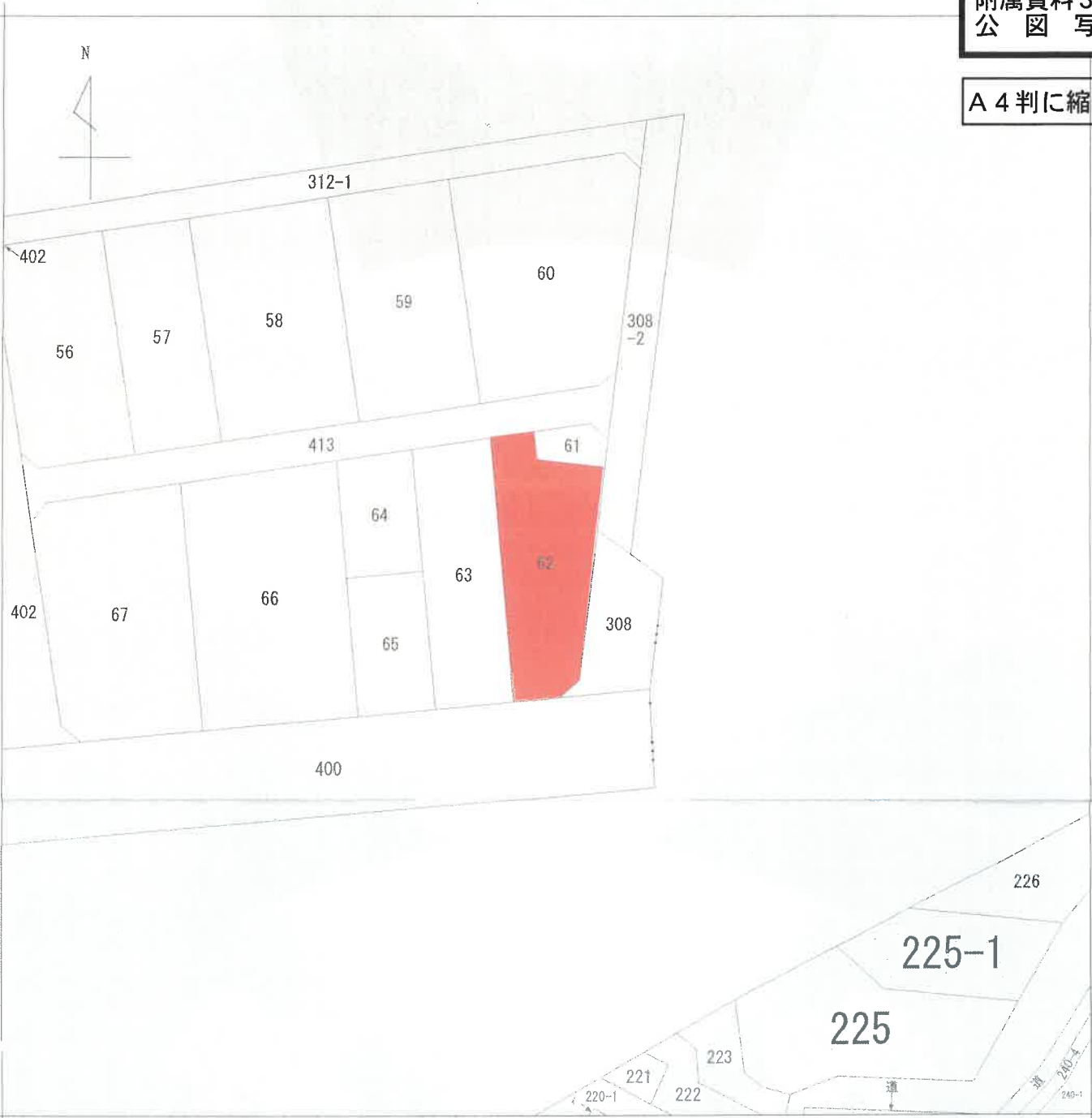
以 上

位置図

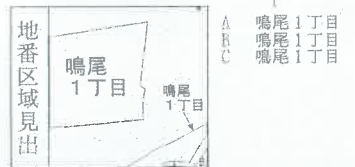


付近案内図





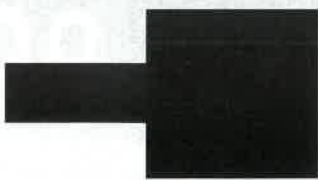
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	名古屋市南区鳴尾一丁目			地番	62番			
出縮	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				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。

令和6年11月7日
名古屋法務局熱田出張所
登記官



登記年月日：平成8年1月10日



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月7日 名古屋法務局熱田出張所 登記官

Ⓧ b2-1 b2-2

家屋番号 一棟の建物

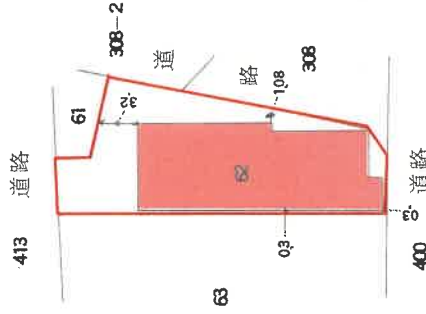
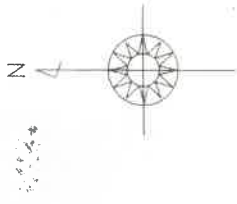
建物の所在 名古屋市南区曙尾一丁目62番地

4224360

各階平面図

建物図面

1/2



附属資料 4
建物図面・各階平面図写

単位 A 4判に縮小
縮尺 50

申請人

1/

縮尺

製作者

会員 尊明

愛知県土地家屋調査士会(用紙)

登記年月日：平成28年11月10日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年11月7日 名古屋法務局熱田出張所 登記簿

各階平面図

4224801

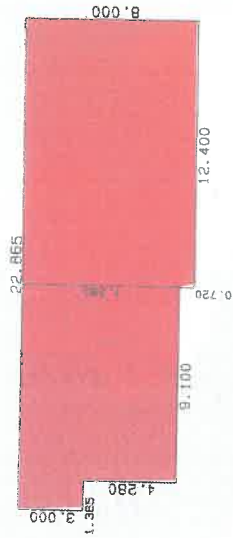
家屋番号 一の建物

名古屋市南区鷺尾一丁目62番地

2/2 面

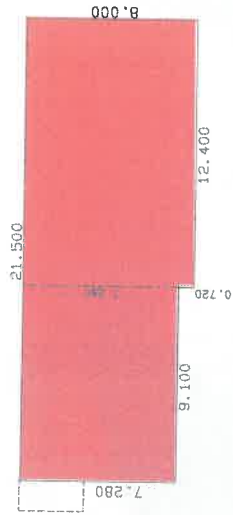
建物図

1 階



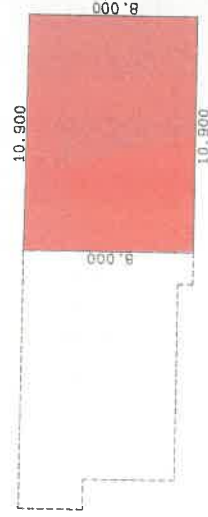
求積表

2 階



求積表

3 階



求積表

8-110 処理

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判縮小

単位=㎡

縮尺

申請人

1/250

縮尺

製作者

(委託地主地蔵士会用紙)

会員専用

(2/3)

地図整理番号：M71149

登記年月日 平成31年10月10日

令和6年11月7日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

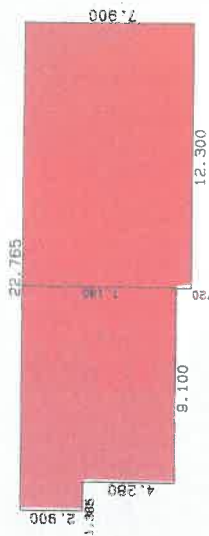
各階平面図

4224982

家屋番号 尾一丁目 62番の1
名古屋市南区尾一丁目62番地

建物図面

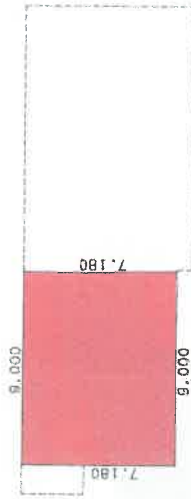
1階



求積表

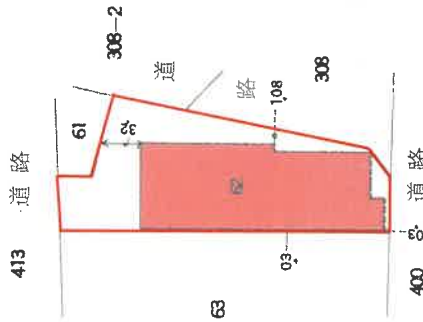
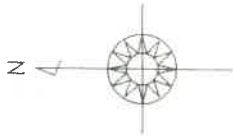
2.900 X 1.365 =	3.958500
7.180 X 9.100 =	65.338000
7.900 X 12.300 =	97.170000
合計	166.466500
床面積	166.46 m ²

2階



求積表

7.180 X 9.000 =	64.620000
床面積	64.62 m ²



建築物の存する部分 1階、2階

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

単位

縮尺

申請人

縮尺

作製者

調査士会 用紙

(愛知県)

登記年月日：平成28年10月10日



これは図面に記録されている内容を証明した書画である。
令和6年11月7日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

各階平面図

4224980

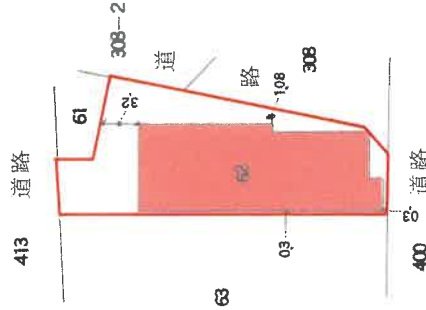
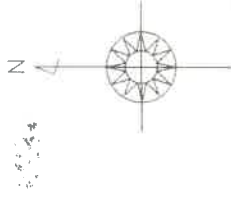
① 62-1-62-2

家屋番号 一般の建物

建物の所在 名古屋市南区尾一丁目62番地

建物図面

1/2



8-1,10 処理

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

単位 A4判に縮小

申請人

縮尺 1/

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

公衆専用

登記年月日：平成8年1月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月7日 名古屋法務局兼田田出業所

登記官

各階平面図

4224861

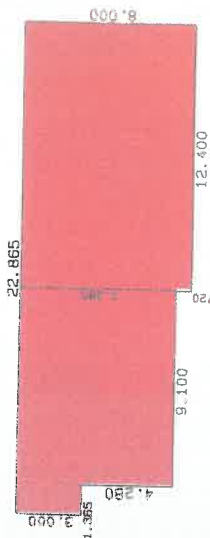
家屋番号 一の建物

名古屋市中区瑞穂一丁目62番地

2/2 面

建物図

1 階

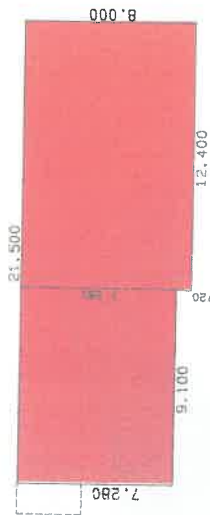


求積表

$3.000 \times 1.365 = 4.095000$
 $7.280 \times 9.100 = 66.248000$
 $8.000 \times 12.400 = 99.200000$

合計 169.543000
 床面積 169.54 m²

2 階

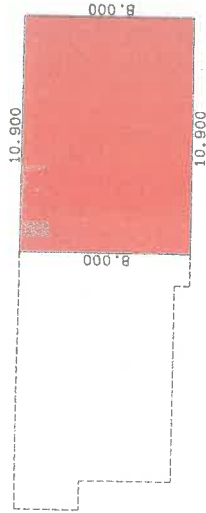


求積表

$7.280 \times 9.100 = 66.248000$
 $8.000 \times 12.400 = 99.200000$

合計 165.448000
 床面積 165.44 m²

3 階



求積表

$8.000 \times 10.900 = 87.200000$

床面積 87.20 m²

(8-110)

処理

A4判 縮小

単位 = m

縮尺

申請人

縮尺 1/250

製作者

(愛知県土地士会 用紙)

会員専用

(2/3)

地図整理番号：M71150

登記年 [Redacted]

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月7日 名古屋法務局熱田出張所

登記官

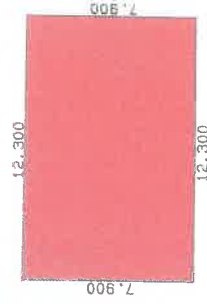
各階平面図

建物図面

家屋番号 4221903
4221903
鳴尾一丁目
62番の2
名古屋市長区鳴尾一丁目62番地

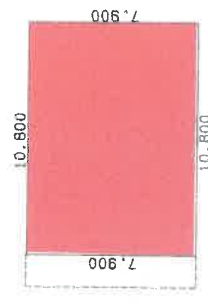
4221903

1 階

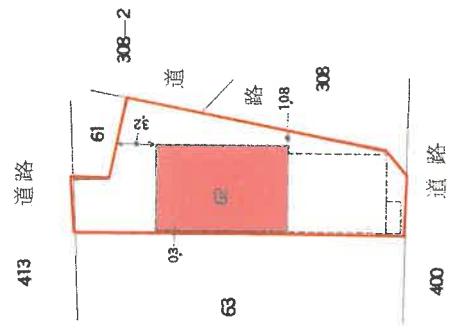
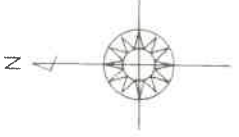


求積表
 $7.900 \times 12.300 = 97.170000$
床面積 97.17 m²

2 階



求積表
 $7.900 \times 10.800 = 85.320000$
床面積 85.32 m²



名古屋法務局
熱田出張所
8-1.10
処理

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

建物の存する部分2階・3階

単位
A4判に縮小

縮尺

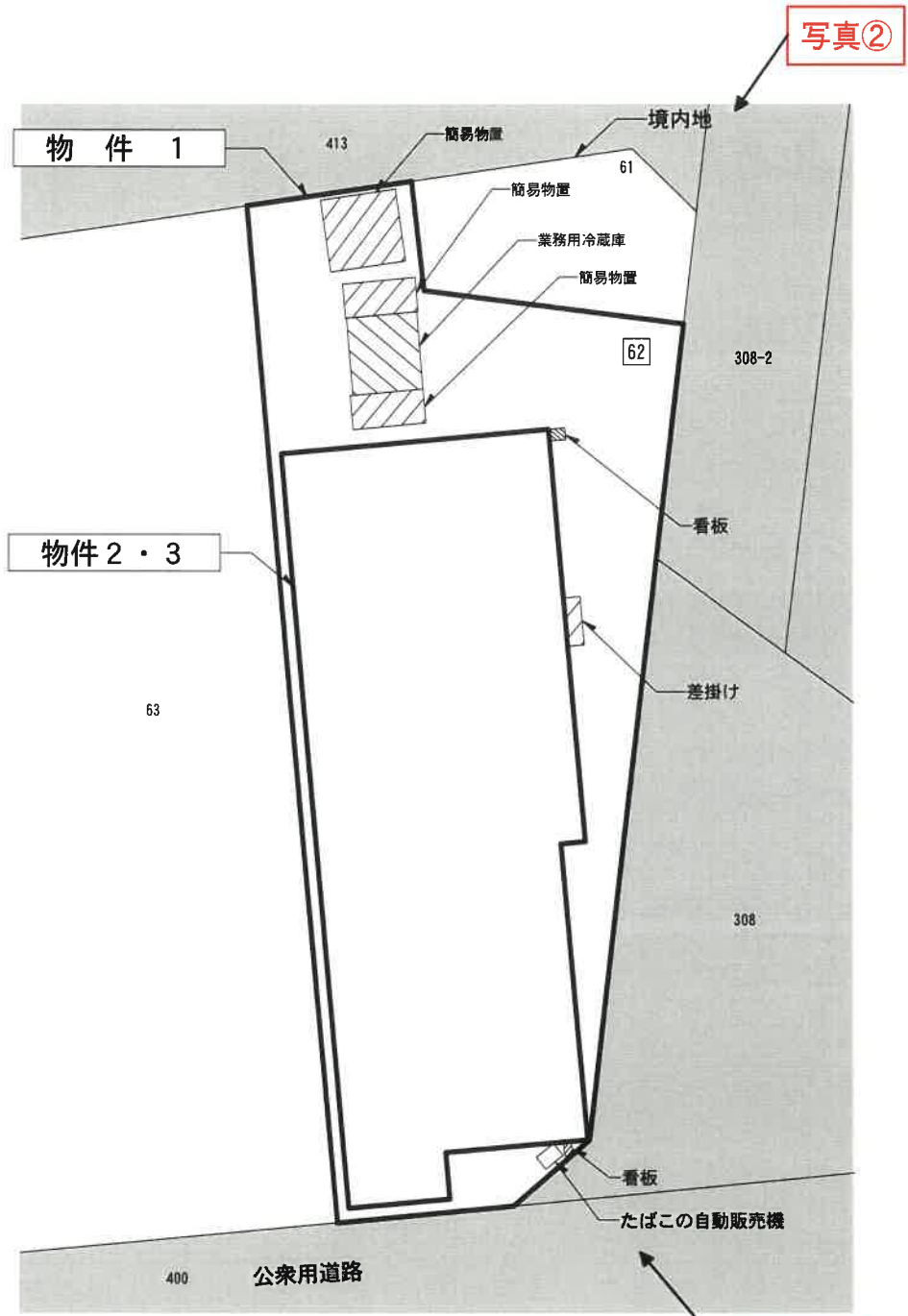
申請人

縮尺 1/250

作製者

（会員専用）
[Redacted] 株式会社

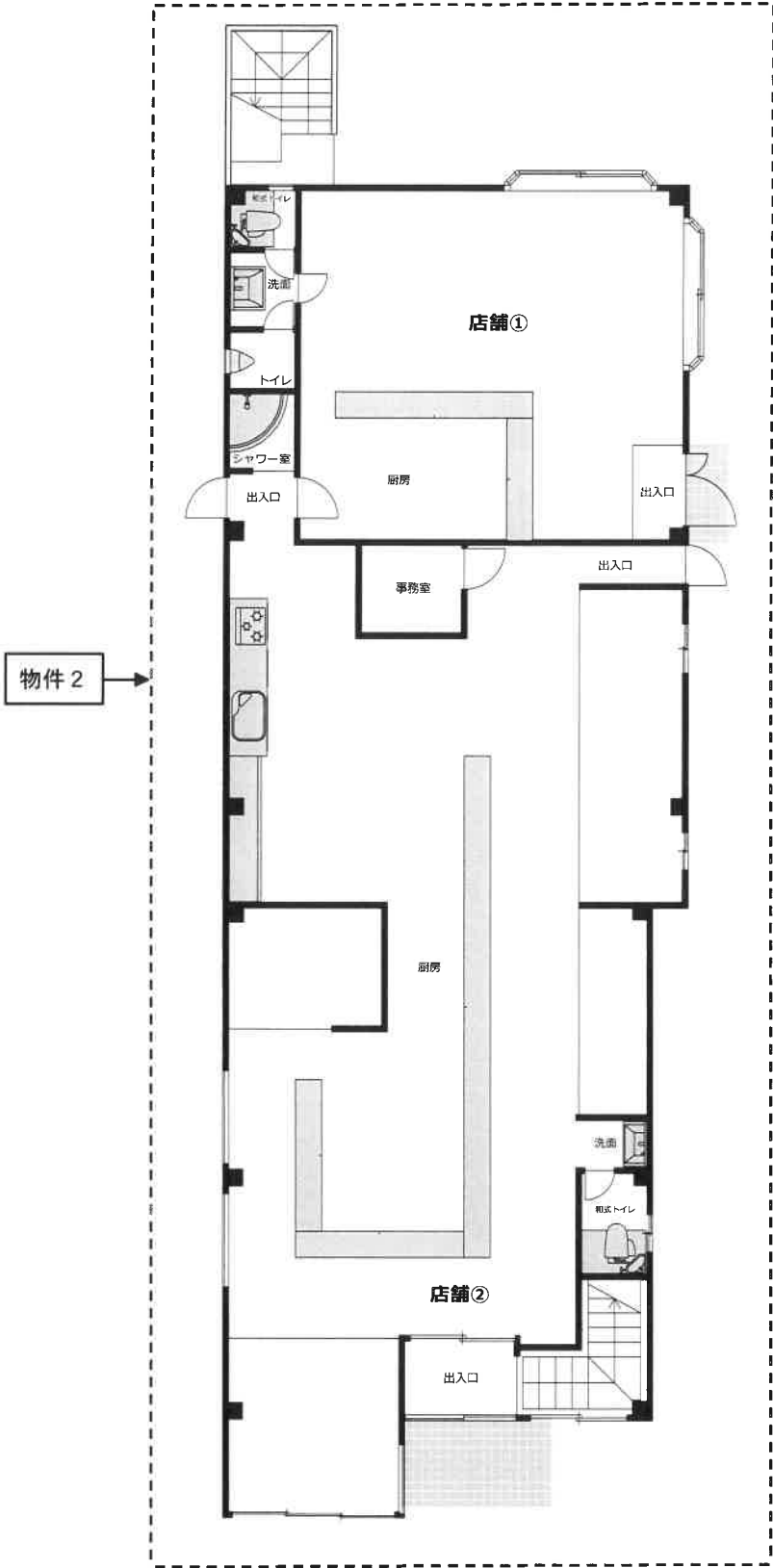
土地建物配置図（概略）



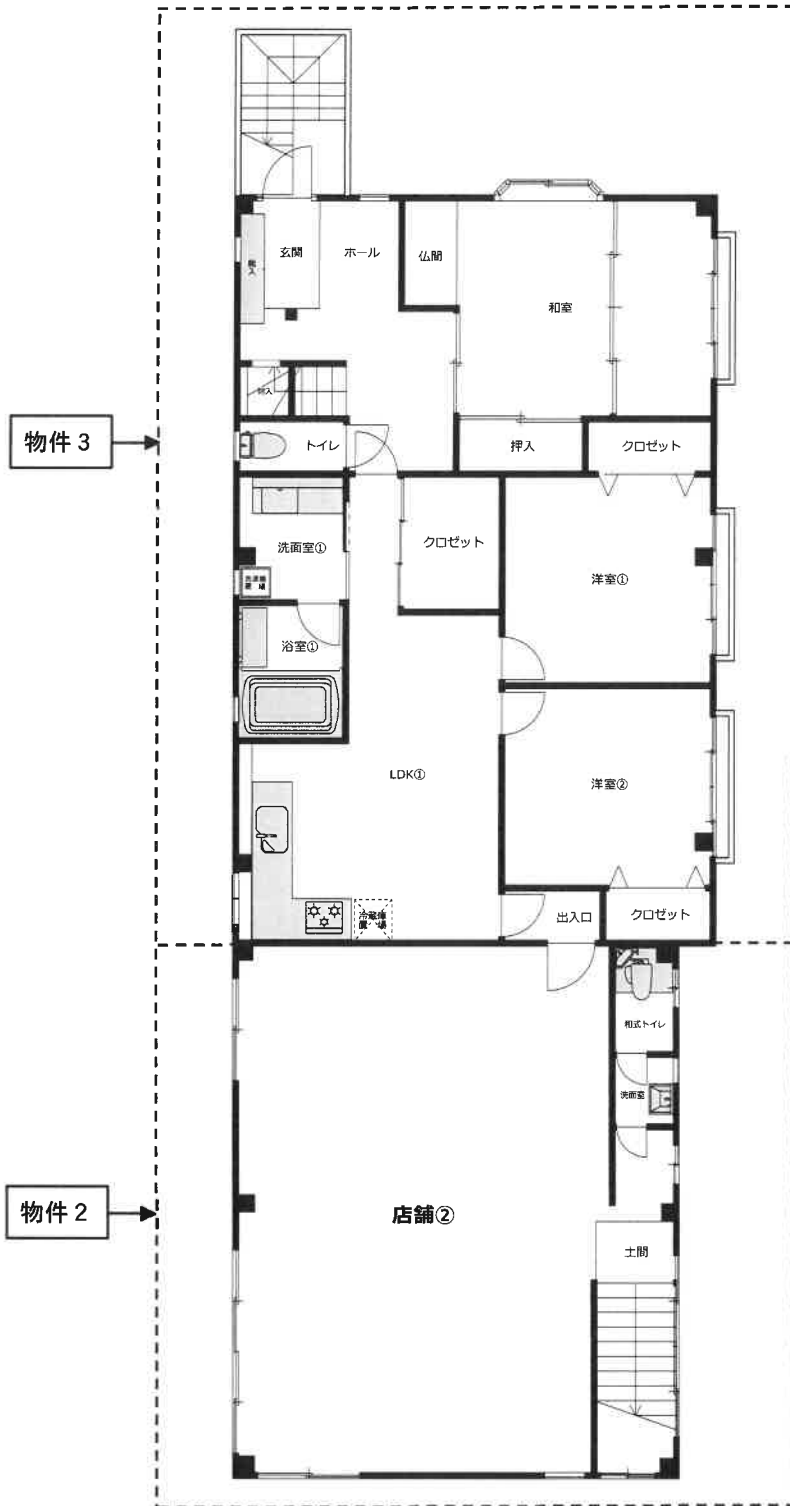
※ 物件 2 は 1 階部分全体と 2 階南側部分
物件 3 は 2 階北側部分と 3 階部分全体

写真①

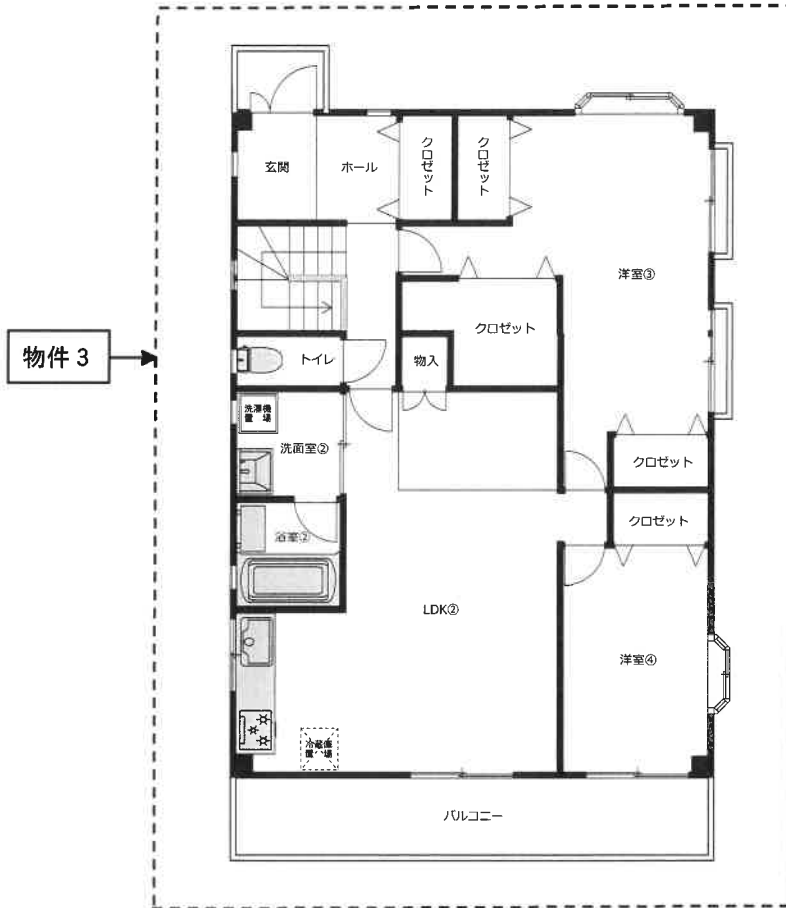
建物間取図 (概略)



建物間取図 (概略)



建物間取図 (概略)



写 真



写真①



写真②