

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

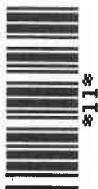
裁判所書記官 遠 藤 誠

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 21 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 30 分 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 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 4 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	18,730,000 14,984,000	一括	3,746,000	76,294	23,427
1	7,350,000				
2	150,000				
3	11,230,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市緑区黒沢台二丁目
地 番 2805番5
地 目 宅地
地 積 203.48平方メートル

2 所 在 名古屋市緑区黒沢台二丁目
地 番 2805番7
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

持分25分の5

3 所 在 名古屋市緑区黒沢台二丁目 2805番地5
家屋 番号 2805番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 40.57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 榊 原 久美子

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

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 名古屋市緑区黒沢台二丁目
地 番 2805番5
地 目 宅地
地 積 203.48平方メートル

2 所 在 名古屋市緑区黒沢台二丁目
地 番 2805番7
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

持分25分の5

3 所 在 名古屋市緑区黒沢台二丁目 2805番地5
家屋 番号 2805番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 40.57平方メートル



令和 6 年(7)第 332 号

令和 6 年 12 月 25 日受理

令和 7 年 1 月 24 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 名古屋市緑区黒沢台二丁目
地 番 2805番5
地 目 宅地
地 積 203.48平方メートル
共有者 持分10分の2
共有者 持分10分の8

2 所 在 名古屋市緑区黒沢台二丁目
地 番 2805番7
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル
共有者 持分25分の1
共有者 持分25分の4

3 所 在 名古屋市緑区黒沢台二丁目 2805番地5
家屋 番号 2805番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 40.57平方メートル
共有者 持分10分の2
共有者 持分10分の8

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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者ら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	物件 1 土地北側にカーポート及び簡易物置が存在する。		
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 { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者ら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

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2		
現況地目	☐ 宅地() ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地を道路として使用して占有している ☐ 「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	本件物件2土地につき、Aの持分25分の4及びBの持分25分の1の売却である。		
建物	物件		
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: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年()第 号 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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼物件 1 土地 物件 2 土地及び物件 3 建物共有者)	1 物件 3 建物には、私が住んでいます。 2 増改築及びリフォーム工事は行っていません。 3 物件 3 建物は、雨漏り等の不具合はありません。 4 ペットは飼育していませんし、室内で煙草は吸いません。 5 太陽光発電システム及びエコキュートの設備は設置していません。
■ B (物件 1 土地、物件 2 土地及び物件 3 建物共有者)	1 物件 3 建物には、今は、私は住んでいませんが、A が住んでいると思います。 2 約 1 3 年位前に外壁の塗装をしました。約 3 0 0 万円くらいかかったと思います。 それ以外は、リフォーム工事等行ってないと思います。 3 物件 3 建物は、雨漏り等の不具合はありません。 4 ペットは飼育していません。 5 室内で煙草は吸っていませんでした。 6 太陽光発電システム及びエコキュートは設置していません。 7 私が物件 3 建物に住んでから、水害等の被害はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1土地、物件2土地及び物件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1土地は物件3建物の敷地として利用されており、物件2土地は公衆用道路として利用されている。

物件1土地は、公衆用道路である物件2土地に西側で等高に接しており、物件1土地の西側の間口は約5.7mである。

物件1土地の地形は南側の一部が鍵型になっているが、概ね長方形の画地となっている(土地建物配置図(概略)参照)。

物件1土地は、敷地の北側から南側へ約13mの地点から南側に傾斜して法面となっており、物件1土地の高低差は約4m程度であると思われる。物件1土地の法面の南側の末端は、自転車歩行者専用道として利用されている公道に接している。

なお、物件1土地及び物件2土地周辺は、宅地造成工事規制区域に指定されている。
- 3 物件1土地の北側隣地(地番2805番6)との境界はコンクリート製の境界標を確認でき、またフェンス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。

物件1土地北東側隣地(地番2807番)東側隣地(地番2808番)及び西側隣地(地番2805番4)の各隣地との境界上に境界標等は見当たらなかったが、各隣地の境界はコンクリートブロック及びフェンスで区画されており、境界は確認できると思われる。

物件1土地法面部分の南側末端部分の境界と公道とは緑色のフェンスで区画されており、道路と物件1土地との境界は確認できる状況にあると思われる。

物件1土地法面部分の南東側末端部分と東側隣地(地番2808番)との境界上の境界標等は見当たらなかったが、隣地とはフェンス及び擁壁のコンクリートで区画されており境界は確認できると思われる。

物件1土地法面部分の南西側末端部分と西側隣地(地番2805番4)との境界上の境界標等は、相応の高さに成長した草木が生い茂っており、雑草も相当繁茂していたため立ち入ることができず確認できなかった。
- 4 物件1土地及び物件2土地の形状は法務局備付けの地積測量図のとおりであり、現地にて概測したところ、公簿上の面積とほぼ一致すると思料され、各隣地との境界は確認できる状況であると思われる。

物件1土地及び物件2土地周辺は区画整然とした住宅地であり、物件1土地法面部分の南側に公園が存在している。
- 5 物件1土地北側にはカーポートが存在し、小型乗用車であれば2台は駐車可能なスペースが確保されており、北東側には簡易物置が存在した。

カーポートは支柱が地面に埋設されているだけで、土地に定着している状況ではないことから動産と判断した。

なお、物件1土地北側駐車スペースは、草木が地面から生え出しており、現状では車両の駐車は困難であると思われる。

また、同スペース上には埃まみれの駆動するのかどうか不明のバイク1台及びパンクして破損した自転車3台が放置されていた。
- 6 物件3建物の各室は雨漏り、床の軋み及びたわみ等の特段の不具合等は見受けられなかったが各部屋とも埃が堆積しており、床及び壁紙のクロス汚損等が見受けられ、特に床面は黒ずんでいる場所が散見され、階段の段差の一部には蜘蛛の巣が張っていた。
- 7 物件3建物1階及び2階の各部屋には、家電製品、机、寝具等の家財道具が存在しており、大量の動産類が存在した。

物件3建物1階リビングダイニングに設置されているテーブル及び炬燵の上、リビングダイニングの床面にはA宛の郵便物等が置かれていた。

玄関の郵便受けは、郵便物及びチラシ等で満杯の状態であった。
- 8 物件3建物は上記6記載のとおり雨漏り等の不具合は見受けられなかったが、各室の床及び壁が相応に汚損されていることから、買受人が、物件3建物を使用収益する場合には、相応の改修費用及び清掃費用等を負担することになると思われる。

また、物件3建物内の動産類の処分が必要になった場合には、買受人は相応の処分費用を負担することになると思われる。

なお、物件3建物内には、A及びBの動産類が存在しており、BはB所有の動産類を残置した状態で、物件3建物を占有していると認めた。

9 占有関係は2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25日(水) 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) 13:30 — 14:00	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知投函
R7年 1月10日(金) 16:10 — 16:20	当庁	A及びBに照会書送付
R7年 1月15日(水) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図・地積測量図・建物図面取得
R7年 1月15日(水) 13:00 — 15:30	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

(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 7年 1月15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。

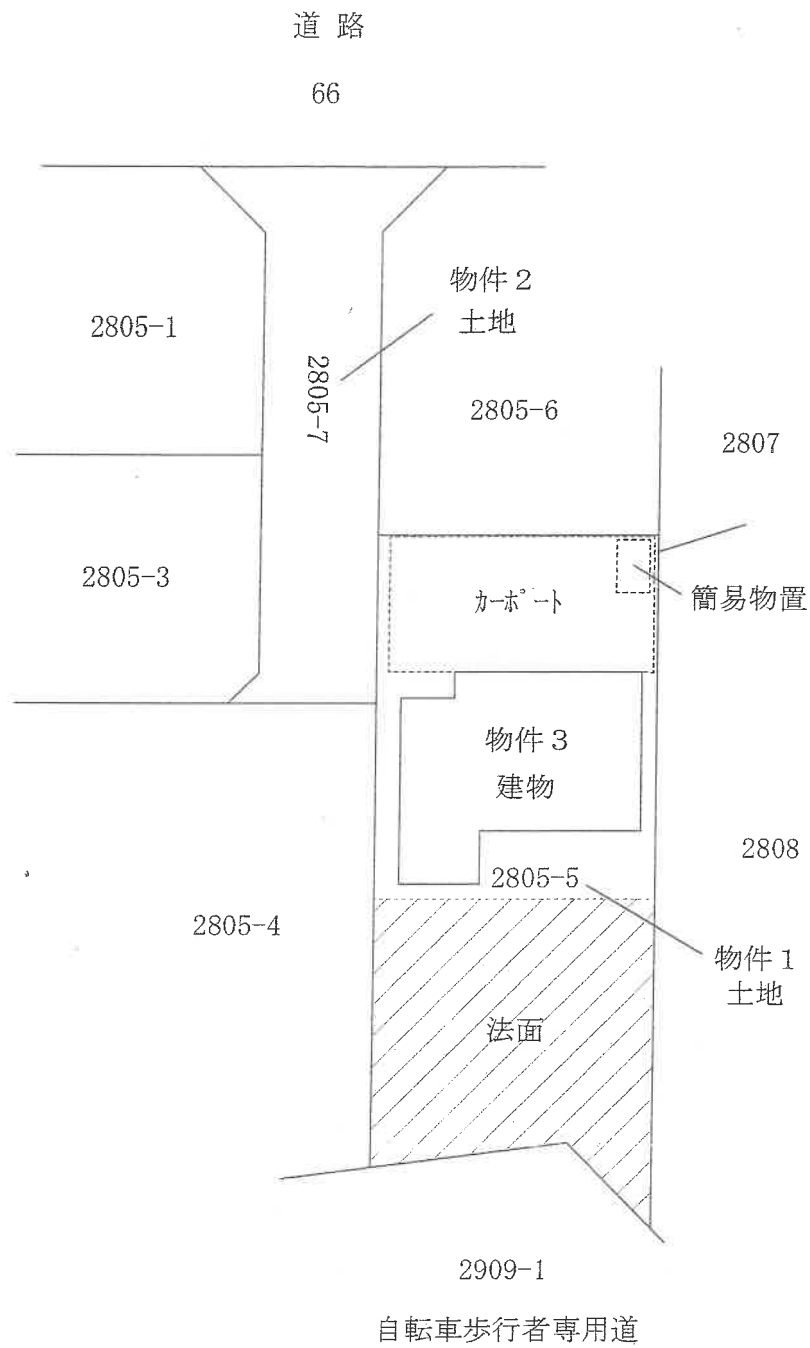
☐ 令和6年11月 5日

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。

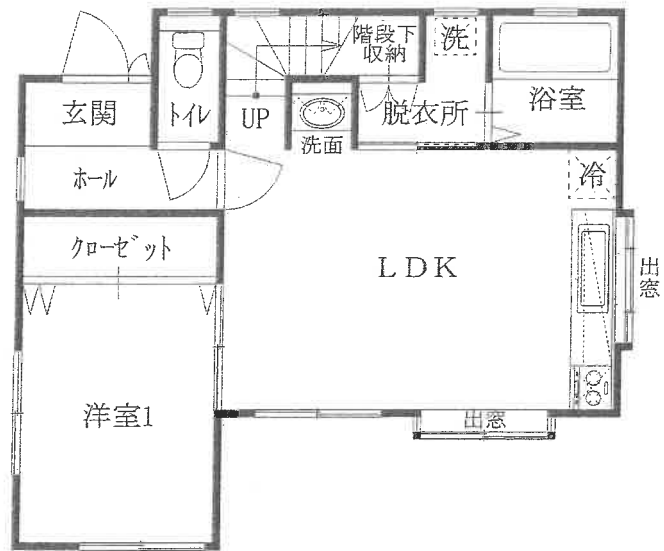
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

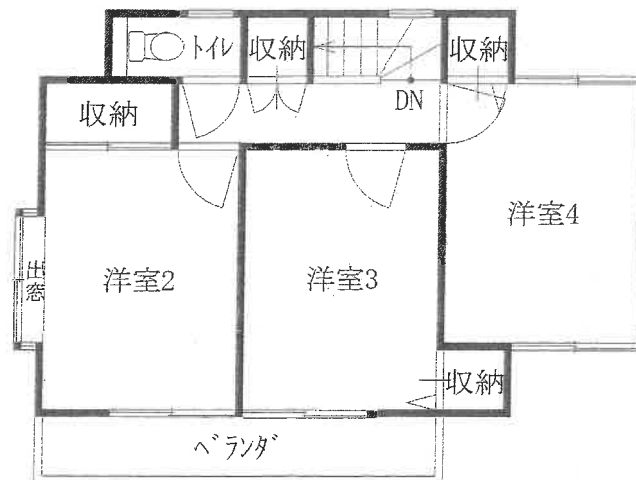
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

(物件3建物)

①



カーポート

物件1

物件2

屋外の状況

(物件3建物)

②



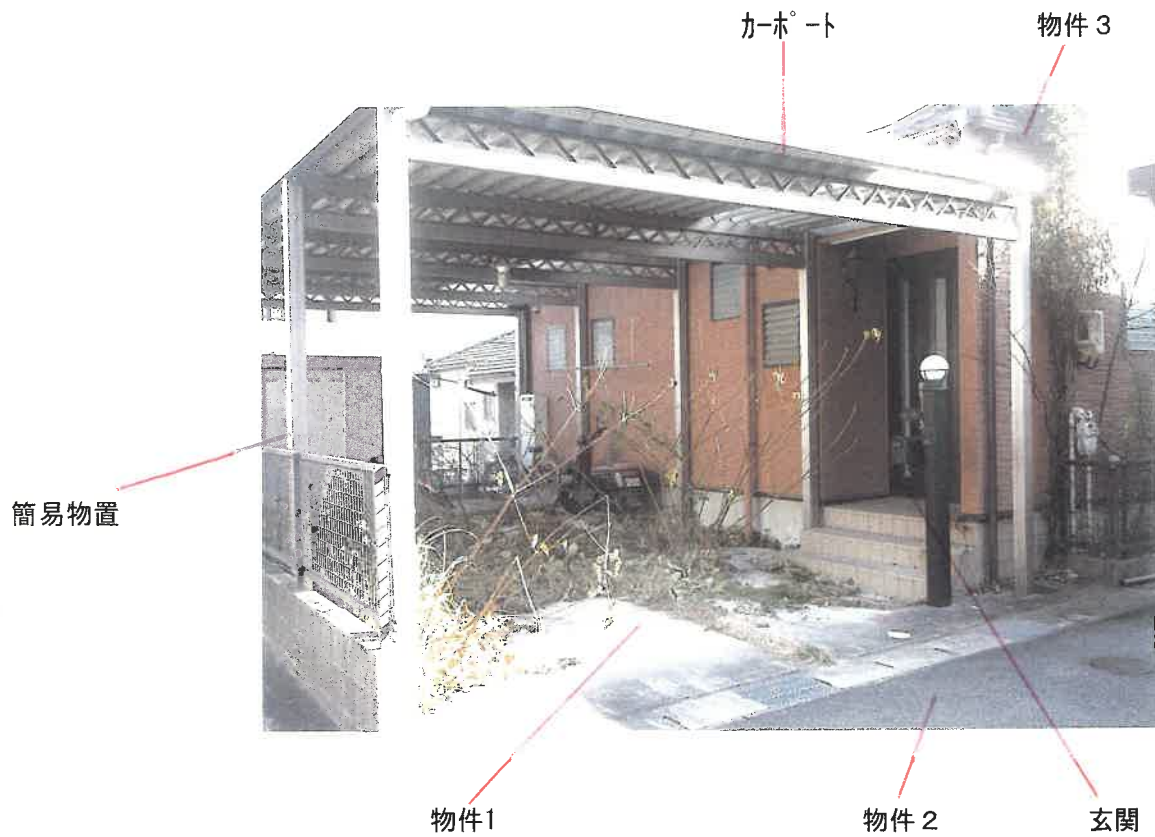
物件1

屋外の状況 (物件1土地 南側法面の状況)

(10 枚目)

(物件1 土地 物件3 建物)

③



屋外の状況 (物件1 土地 駐車スペース状況)

(物件3 建物)

④



屋内の状況 (1階 リビングダイニングキッチン)

(11 枚目)

(物件 3 建物)

⑤



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）

(物件 3 建物)

⑥



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン（キッチン））



令和6年(ケ)第332号
令和7年1月6日受理
令和7年1月15日現地調査
令和7年2月10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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,350,000 円
物件2 (土地)	金 150,000 円
物件3 (建物)	金 11,230,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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	名古屋市緑区黒沢台二丁目 2805番5 宅地 203.48平方メートル 共有者 持分10分の2 共有者 持分10分の8	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市緑区黒沢台二丁目 2805番7 公衆用道路 77平方メートル 共有者 持分25分の1 共有者 持分25分の4	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市緑区黒沢台二丁目 2805番地5 2805番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 48.02平方メートル 2階 40.57平方メートル 共有者 持分10分の2 共有者 持分10分の8	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）

位置・交通	地下鉄桜通線「徳重」駅 北方 道路距離約920m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほかマンションも見られる、神沢池周辺の住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 50% 150% — 10m高度地区、緑化地域、宅地造成工事規制区域内 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 280.48㎡ (宅地部分(物件1)は203.48㎡) 間口 約5.7m、奥行 約9.5m (宅地部分のみ) 形状 やや不整形 (宅地部分)	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高に接する(建築基準法第42条1項1号の道路)。物件2土地は、幅員約4mの共有の舗装道路(地目は公衆用道路、建築基準法第42条1項2号の道路)であり、物件1土地は北西部分で物件2の共有の道路にほぼ等高に接する。また、物件1土地は南側で、空地(地目：山林、所有者：名古屋市)を介して幅員約3.5mの舗装された自転車歩行者専用道(建築基準法上の道路ではない)に面する。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。物件2土地は共有の道路(公衆用道路)である。物件1及び2土地の北側は市道及び一般住宅、東側及び西側は一般住宅、南側は空地、自転車歩行者専用道を介して緑地である。	
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39年まで遡って調査した結果、物件3建物が建設される以前は未利用地、住宅等の敷地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	- 物件1土地の北部分にカーポート、北東部分に簡易物置が設置されている。カーポート周辺、物件3建物の周囲等に雑草、雑木等が生えている。 - 物件1土地は東側隣地より約1m高い。 - 物件1土地の南部分は法面であり、高低差が約4mの南垂れとなっている。また、当該法面には雑木等が繁茂している。 - 本件土地は、愛知県建築基準条例第8条(がけ条例)の規制対象となる可能性がある。 - 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。	

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）平成14年1月24日新築 経 過 年 数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 7 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス 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 居宅 間取り 4LDK (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	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・ 本件建物内は経年使用相当の劣化、汚損等が認められたほか、室内全体に埃が積もっている状態であり、適切な維持管理がなされていないと見られた。 ・ 室内には日用品、家具等が多く置かれていた。 ・ 水回り等設備が稼働可能であるか否かは不明である。 ・ 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。

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	共有 持分 オ	共有 減価 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	177,000	0.63	203.48	0.9			20,420,000
2	177,000	0.10	77	—	$\frac{5}{25}$	0.7	190,000
合計			280.48				20,610,000

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 名古屋緑-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 170,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 177,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：（物件1）間口・奥行の関係 $0.90 \times$ 雑木の繁茂する法地 $0.70 = 0.63$
（物件2）道路 0.10

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：（物件1）建物と敷地の適応の状態等を考慮した。
（物件2）必要なし。

オ 共有持分：登記の持分による。

(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	176,000	88.59	0.18	2,810,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}7\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}7\text{年} + \text{経過年数}23\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%\text{※}) = 0.18 \\ \text{※観察減価等} &: \text{維持管理の状態を考慮した。} \end{aligned}$$

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	20,420,000	0.55	法定地上権	11,230,000
2	190,000	0	—	0
合計				11,230,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

(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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	20,420,000	-11,230,000		1.0	0.8	7,350,000
2	190,000	0		1.0	0.8	150,000
3	2,810,000	+11,230,000	0	1.0	0.8	11,230,000
一括価格（合計）						18,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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（名古屋緑-19）

所 在：名古屋市緑区黒沢台2丁目705番
価 格：170,000円／㎡
位 置：地下鉄桜通線「神沢」駅の北東方道路距離約1,100m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率150%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

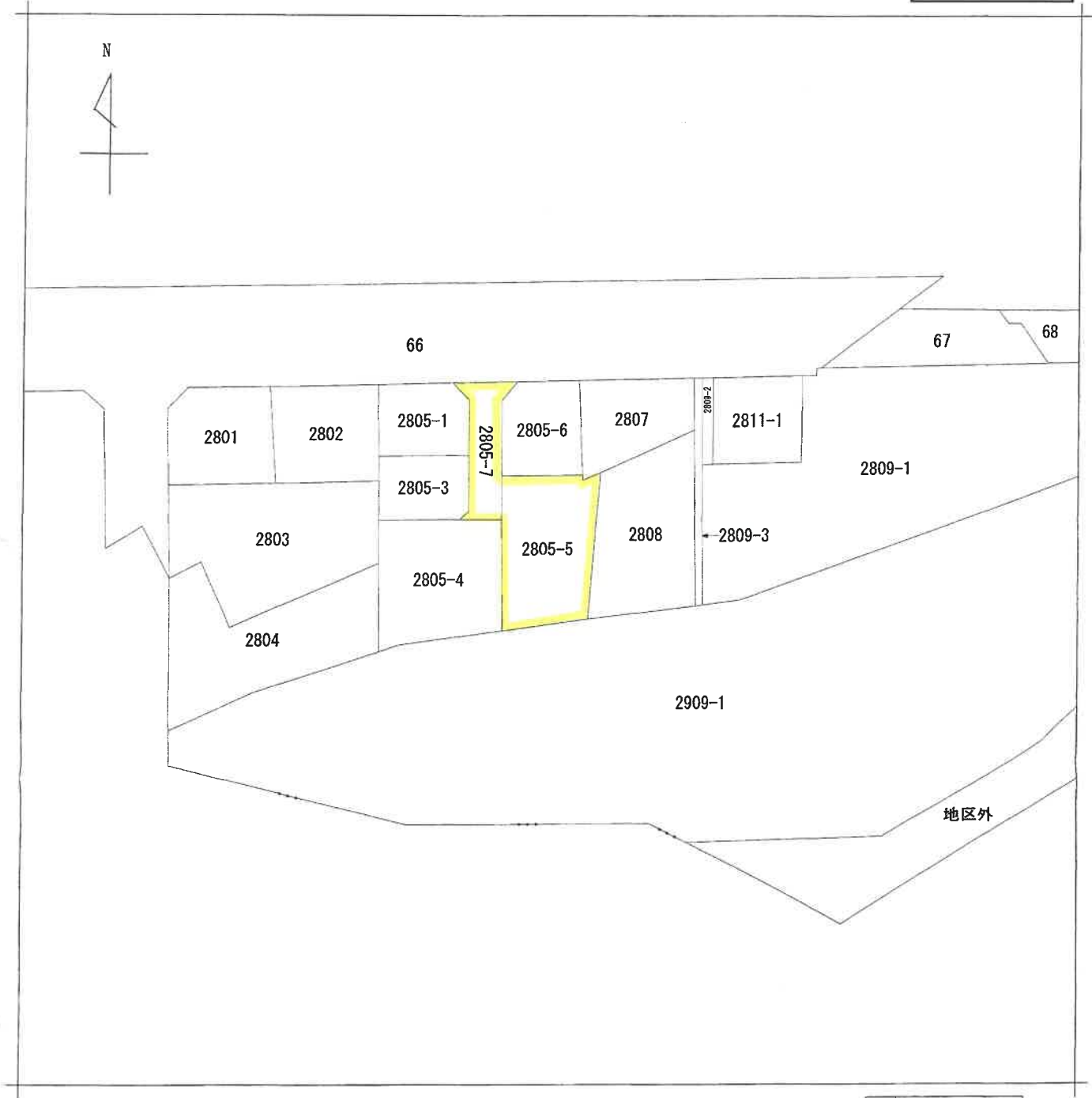
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図

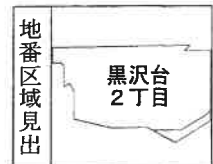


付近案内図





(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	所在	名古屋市緑区黒沢台二丁目				地番	2805番5			
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	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6年11月12日

名古屋法務局

請求番号：27-1

登記官



登記年月日：平成13年5月17日

6104734

前2805-1後2805-1 2805-1 2805-3 2805-7 新2805-1 2805-3 2805-7 1/2
地番 2805-1, 2805-3 2805-7 地積測量図

求積表

地番	④ 2805-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
32	113.608	41.167	-7.005	-795.824040	
18	115.754	31.697	-12.404	-1435.812616	
17	102.926	128.763	4.464	459.461664	
23	101.234	136.161	9.939	1006.164726	
24	102.829	138.702	5.006	514.761974	
			合計面積	-251.248292	
				125.6241460	m ²
				125.62	

地番	⑤ 2805-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
18	115.754	31.697	-5.248	-607.476992	
19	117.609	23.515	-10.890	-1280.762010	
27	105.772	20.807	-1.956	-206.890032	
28	104.574	21.559	7.956	831.990744	
17	102.926	128.763	10.138	1043.463788	
			合計面積	-219.674502	
				109.8372510	m ²
				109.83	

地番	⑥ 2805-4				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
29	104.429	104.246	14.285	1491.768265	
21	100.898	119.693	16.561	1670.971778	
27	105.772	20.807	3.822	404.260584	
19	117.609	23.515	-16.268	-1913.263212	
K3	121.911	104.539	-18.107	-2207.442477	
K4	116.423	105.408	-0.293	-34.111939	
			合計面積	-587.817001	
				293.9085005	m ²
				293.90	

地番	⑦ 2805-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
11	90.375	123.092	25.084	2266.966500	
13	99.636	25.210	-3.399	-338.662764	
21	100.898	119.693	-20.964	-2115.225672	
29	104.429	104.246	-16.098	-1681.098042	
K6	97.708	103.595	-4.120	-402.556960	
K7	95.584	100.126	19.497	1863.601248	
			合計面積	-406.975690	
				203.4878450	m ²
				203.48	

番	界	境界線の距離
11 18 19	合成機扇杭	
K3 K4 K6 K7 13 17	コンクリート杭	
23 24 25 27 29 32 33	金	
21 26 28	金	

(会員専用)

作製者

(平成13年5月10日作製)

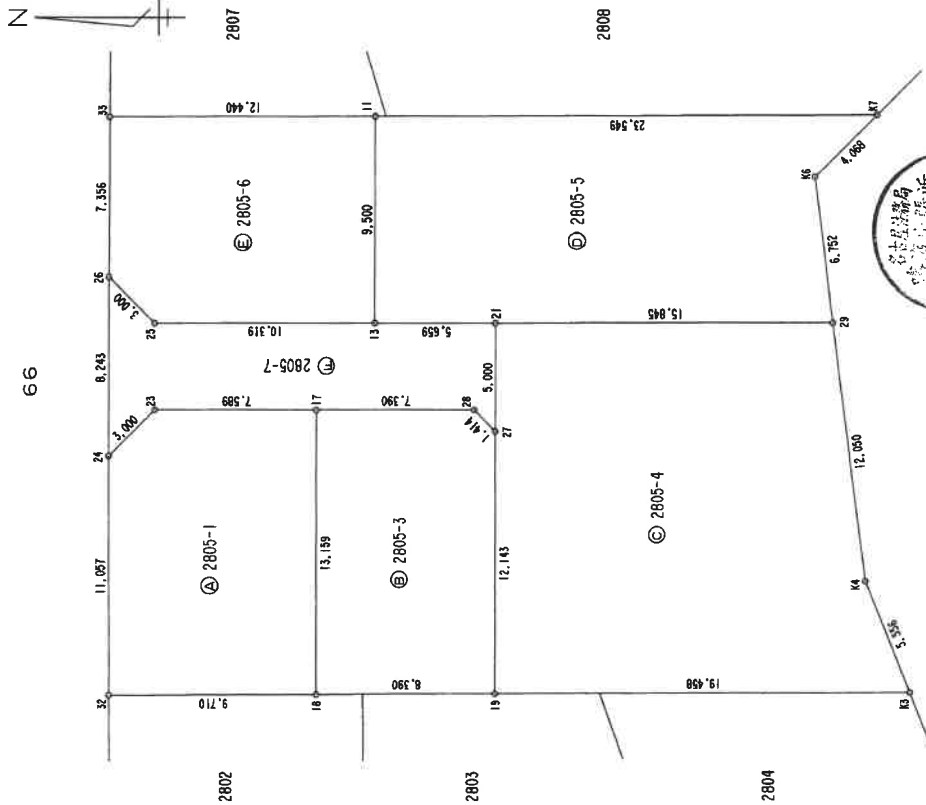
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/250

単位：メートル

土地の所在 名古屋市区黒沢台二丁目



名古屋地籍部
地籍課
13.5.17
処理

2909-1

A4判に縮小

登記年月日：平成13年5月17日

6104735

地番 2805-1,2805-3~2805-7

地積測量図 2/2

土地の所在 名古屋市緑区黒沢台二丁目

地番 ⑤ 2805-6				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
13	99.636	125.210	-12.177	-1213.267572
11	90.375	123.092	10.014	908.015250
33	87.623	135.224	13.772	1206.743956
26	94.794	136.864	0.045	4.265730
25	97.335	135.269	-11.654	-1134.342090
			合計	-231.584726
			合計面積	115.7923630 m ²
			延面積	115.79

地番 ⑥ 2805-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
17	102.926	128.763	-14.602	-1502.925452
28	104.574	121.559	-7.956	-831.990744
27	105.772	120.807	-1.866	-197.370552
21	100.898	119.693	4.403	444.253894
13	99.636	125.210	15.576	1551.930336
25	97.335	135.269	11.654	1134.342090
26	94.794	136.864	3.433	325.427802
24	102.829	138.702	-0.703	-72.288787
23	101.234	136.161	-9.939	-1006.164726
			合計	-154.786139
			合計面積	77.3930695 m ²
			延面積	77.39

地積測量図 926.0431750 m²



(会員専用)

作製者

申請人

縮尺 1/1

(平成13年5月10日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

登記年月日：平成14年1月29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轄)

令和6年11月12日

名古屋法務局

登記官

請求番号：27-2

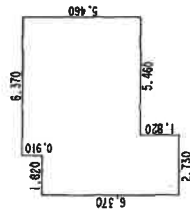
各階平面図 6219913

家屋番号 2805番5

建物図面

建物の所在 名古屋市熱田区黒沢台二丁目2805番地5

1階

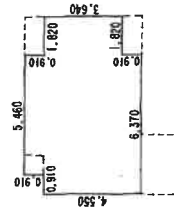


求積表

4.550	x	8.190	=	37.2645
2.730	x	1.820	=	4.9686
0.910	x	6.370	=	5.7867
計				48.0298

床面積 48.02 m²

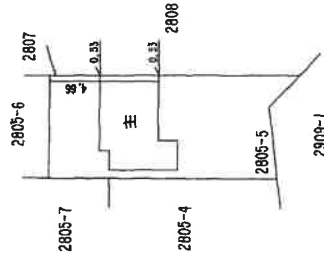
2階



求積表

6.370	x	4.550	=	28.9835
0.910	x	5.460	=	4.9686
1.820	x	3.640	=	6.6248
計				40.5769

床面積 40.57 m²



単位：m



A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺

1/500

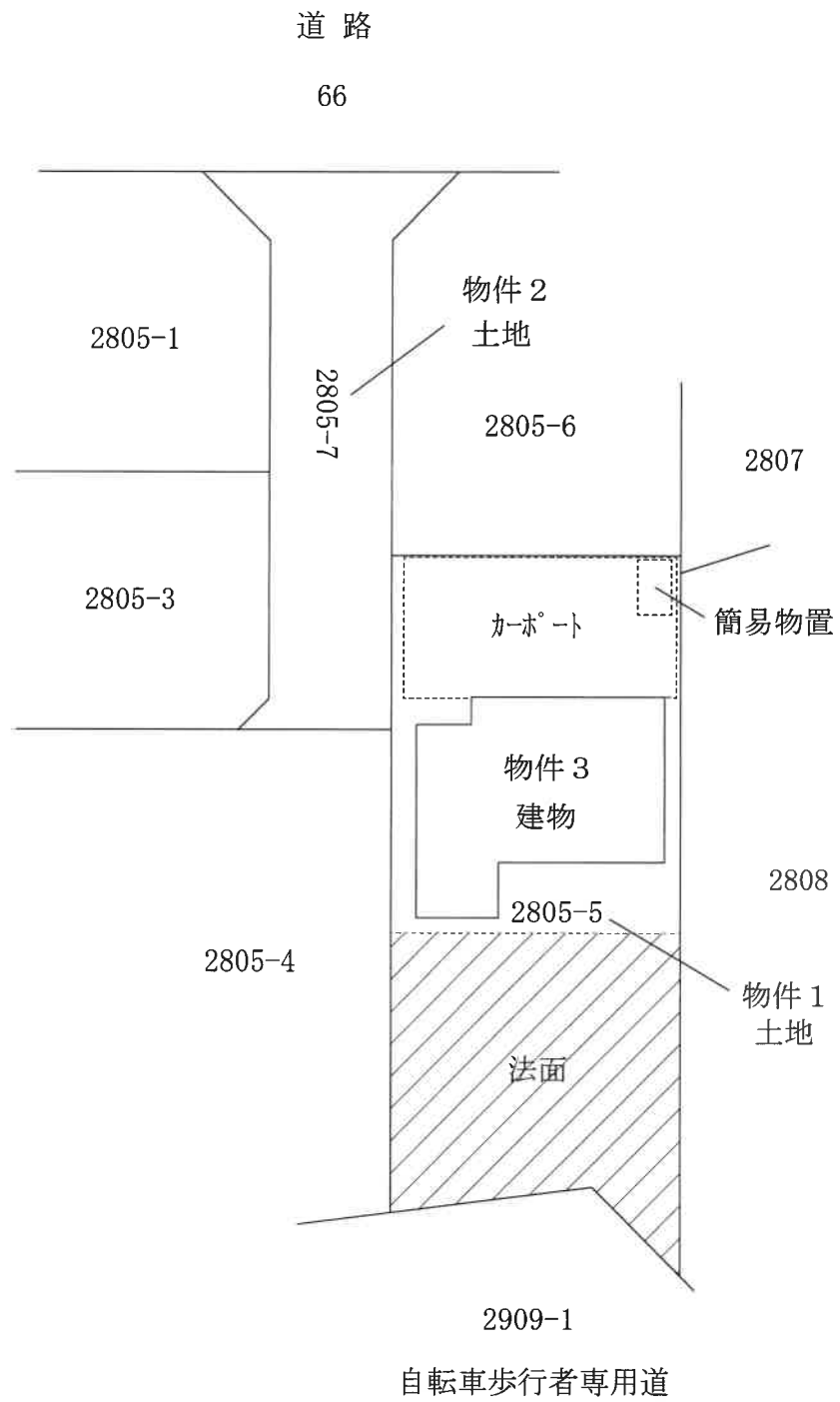
縮尺

1/250

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

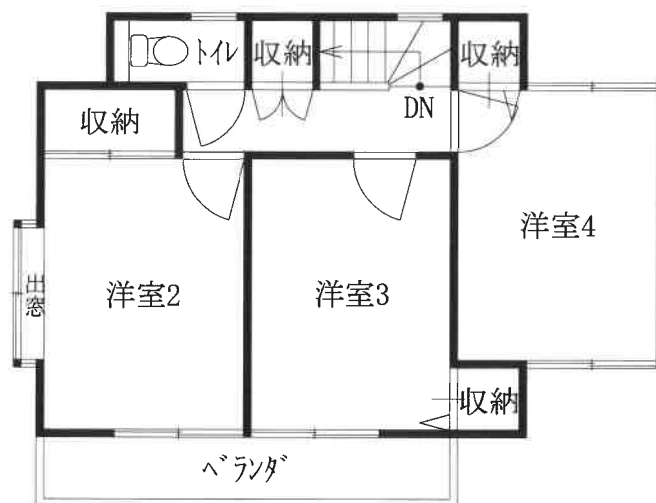
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

