

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 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 7 月 29 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	45,720,000 36,576,000	一括	9,144,000	262,838	90,017
1	10,890,000				
2	11,610,000				
3	23,220,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市天白区向が丘三丁目
 地 番 504 番
 地 目 宅地
 地 積 194.92 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市天白区向が丘三丁目
 地 番 505 番
 地 目 宅地
 地 積 208.00 平方メートル

- 3 所 在 名古屋市天白区向が丘三丁目 505 番地、504 番地
 家屋 番号 505 番
 種 類 居宅・車庫・ボイラー室
 構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 163.08 平方メートル
 2 階 90.22 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫
 床 面 積 1 階 約 170.55 平方メートル
 2 階 90.22 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3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】

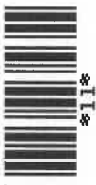
本件共有者Aが占有している。

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 名古屋市天白区向が丘三丁目
 地 番 504 番
 地 目 宅地
 地 積 194.92 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市天白区向が丘三丁目
 地 番 505 番
 地 目 宅地
 地 積 208.00 平方メートル

- 3 所 在 名古屋市天白区向が丘三丁目 505 番地、504 番地
 家屋 番号 505 番
 種 類 居宅・車庫・ボイラー室
 構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 163.08 平方メートル
 2 階 90.22 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫
 床 面 積 1 階 約 170.55 平方メートル
 2 階 90.22 平方メートル



令和 8 年(ㄥ)第 8 5 4 号

令和 7 年 1 月 25 日受理

令和 7 年 3 月 11 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 名古屋市天白区向が丘三丁目

地 番 504番

地 目 宅地

地 積 194.92平方メートル

共有者 持分3分の1

共有者 持分3分の1

共有者 持分3分の1

2 所 在 名古屋市天白区向が丘三丁目

地 番 505番

地 目 宅地

地 積 208.00平方メートル

共有者 持分3分の1

共有者 持分3分の1

共有者 持分3分の1

3 所 在 名古屋市天白区向が丘三丁目 505番地、504番地

家屋 番号 505番

種 類 居宅・車庫・ボイラー室

構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建

床 面 積 1階 163.08平方メートル
2階 90.22平方メートル

共有者 持分3分の1

共有者 持分3分の1

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1～2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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(A、B、C) ☐ 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2土地南側にカーポートが存在する。		
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅・車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約170.55平方メートル		
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(A) ☐ その他の者 上記の者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	本件物件3建物の1階リビングダイニング北側部分に約7.47平方メートルの増築があり、未登記である。		
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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ D (物件 1 土地、物件 2 土地及び物件 3 建物 共有者 A の妻)	1 物件 3 建物には、夫の A と家族で住んでいます。 2 物件 3 建物を前所有者の方から買受けてから間もなく、物件 3 建物の西側の車庫の部分を増築しました。そこには、今は、家族の動産類が置いてあります。 約 30 年位前になると思いますが、キッチンを全面的に入れ替えました。 キッチンを入れ替えたときに、北側の出窓の辺りを増築したと思います。 3 かなり、古い家なので、所々に不具合が見受けられます。 洋室 1 の天井の一部に汚損があります。 また、2 階和室 3 の地袋の上部の辺りは雨漏りの影響で黒ずんで汚れています。 2 階の廊下及び洋室 3 の床は、軋みがあります。 4 ペットは、犬を約 2 年前まで室内で飼育していましたが、今は、屋外の庭に犬小屋を設置し、犬小屋で飼育しています。 2 階和室 3 の畳や扉は、犬が噛んだりしましたので、損傷している箇所があります。 5 庭にクーリングタワーが設置してありますが、今は使用していませんし、稼働するか分かりません。 6 物件 3 建物の西側の車庫の天井にクレーンが据え付けてありますが車庫として使用していたときに、荷物の積み下ろしに使用していました。今は車庫には動産類を置いてあり、車庫としては使用していませんし、クレーンも使用していません。 7 近隣の方々と境界についてのトラブルはありません。 8 煙草は、長男がたまに室内で吸うことがあります。 9 物件 3 建物に住んでから、水害等の被害はありません。 10 物件 1 土地、物件 2 土地及び物件 3 建物は A、B、C 3 名の共有持分になっていますが、競売による売却のために相続登記をただけであり B 及び C と物件 1 土地、物件 2 土地及び物件 3 建物の使用についての書面の取り交わしや、賃料の収受はありません。

(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土地及び物件2土地は、東側及び南側の道路に接面しており角地に位置しており、物件1土地東側に隅切り部分があるため整形地ではないが、ほぼ長方形の地形となっている(土地建物配置図(概略)参照)。
物件1土地は南側及び東側の道路とほぼ等高に接しており、南側道路は西側から東側に緩やかに下っている。
物件1土地の玄関出入口部分は階段が設置されており、物件2土地の南側駐車場部分を除いて接面道路から約1m程度高い位置に存在しており、物件1土地南側から物件2土地の南側の駐車場部分までの敷地は石積みの塀で囲われている(写真①及び②参照)。
なお、物件2土地の南側駐車場部分の出入口は南側道路と等高に接している(写真②参照)。
- 3 物件2土地の西側隣地(地番506番)との境界は、南側道路上に境界標が埋設され、境界は確認できると思われる。
なお、物件1土地の北側隣地(地番503番)との境界は境界標は見当たらなかったが、隣地とはフェンスで区画されており、また、物件1土地及び物件2土地は、昭和63年2月28日土地区画整理法による換地処分が実施されていることから、境界は確認できる状況であると思料される。
- 4 物件2土地上にはカーポートが設置されており、カーポートの底の一部が物件2土地南側の道路に越境している。
- 5 物件1土地及び物件2土地の東側及び南側の植え込みの枝や葉が道路に越境している。
- 6 物件3建物2階和室3の地袋の上部は雨漏りの影響で汚損しており、2階ベランダの鉄製の手摺りは塗装が剥げて落ちて錆が目立っており、2階廊下及び2階洋室3の床も、軋んだ状態が見受けられ、物件3建物の各室は、関係人の陳述等記載のとおり、相応に不具合及び汚損が見受けられた。
上記記載のとおり、物件3建物は経年劣化以上の劣化が見受けられる状態であった。
買受人が、物件3建物を使用収益するためには、相応の改修費用が必要になると思われる。
- 7 物件3建物1階車庫のほぼ中央付近の天井にクレーンが設置されている(写真⑦参照)。
- 8 物件3建物リビングダイニングキッチンの北側の窓側部分が増築されているが増築登記は未了である(写真③参照)。
- 9 物件3建物の各部屋にはA及びAの家族の家財道具及び動産類が多数存在した。
- 10 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 1月28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29日(水) 14:00 — 14:20	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30日(木) 9:20 — 9:30	名古屋法務局	公図・建物図面取得
R7年 2月 4日(火) 16:00 — 16:05	当庁(電話)	現況調査期日通知(D)
R7年 2月12日(水) 13:20 — 15:10	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、D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。

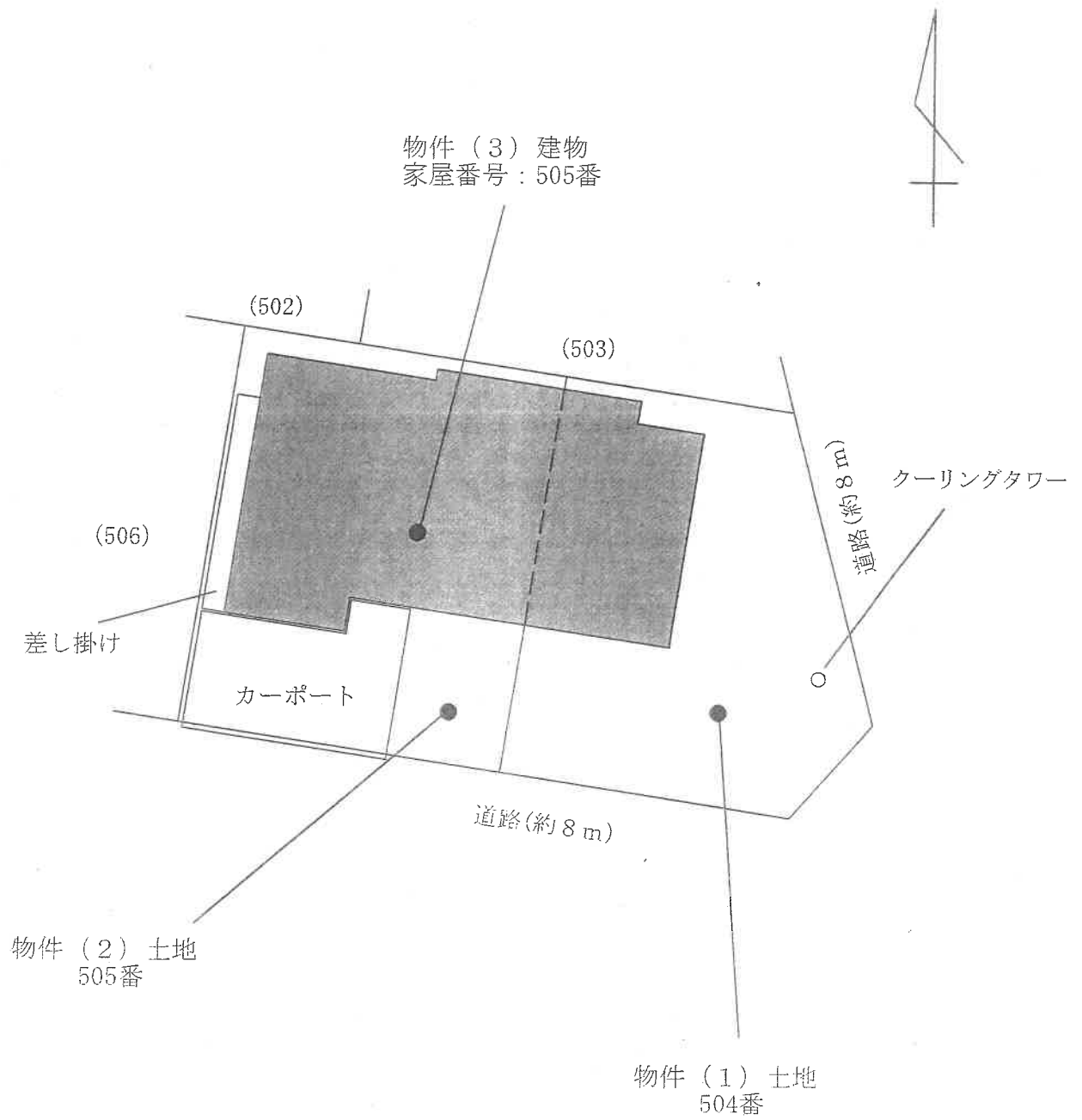
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

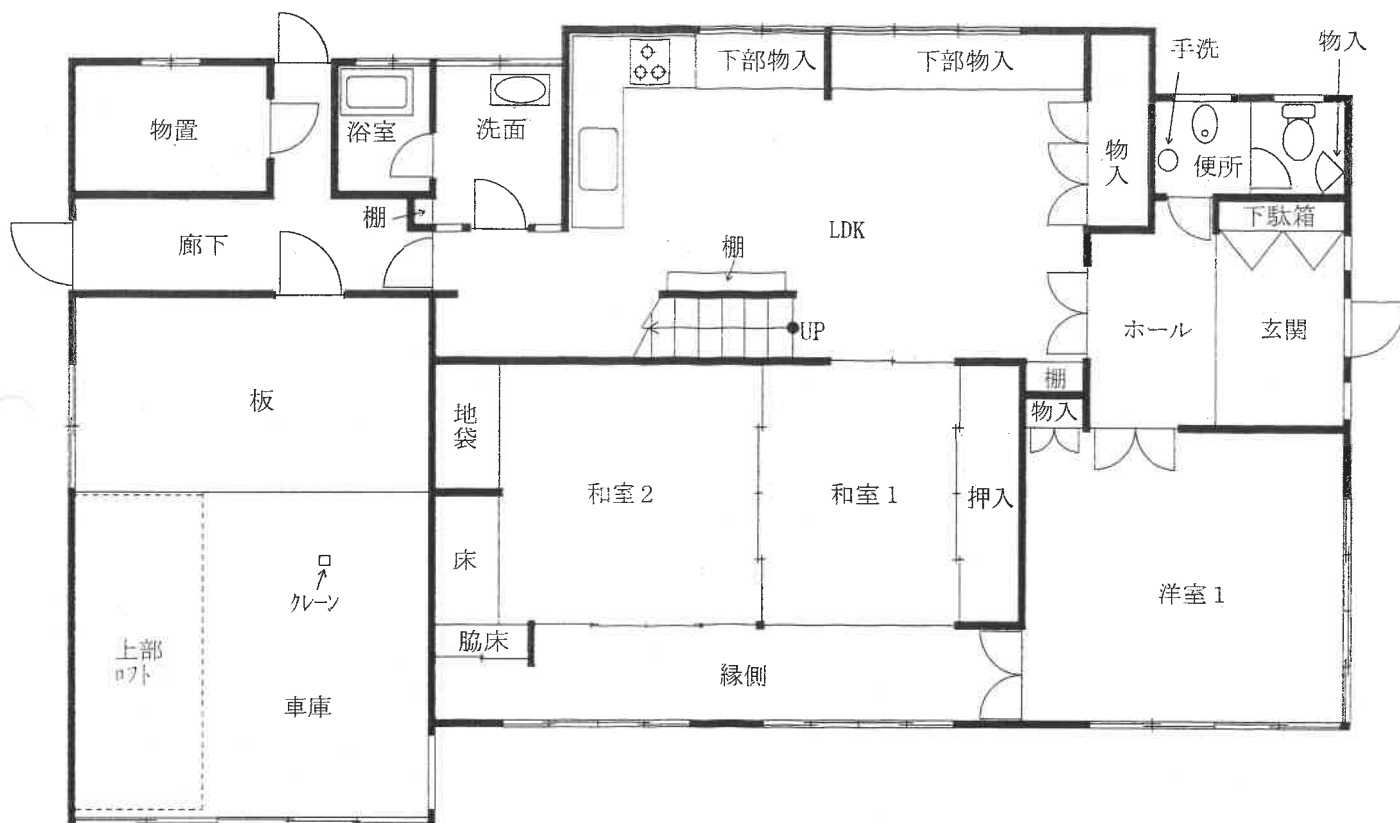
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

土地建物配置図（概略）

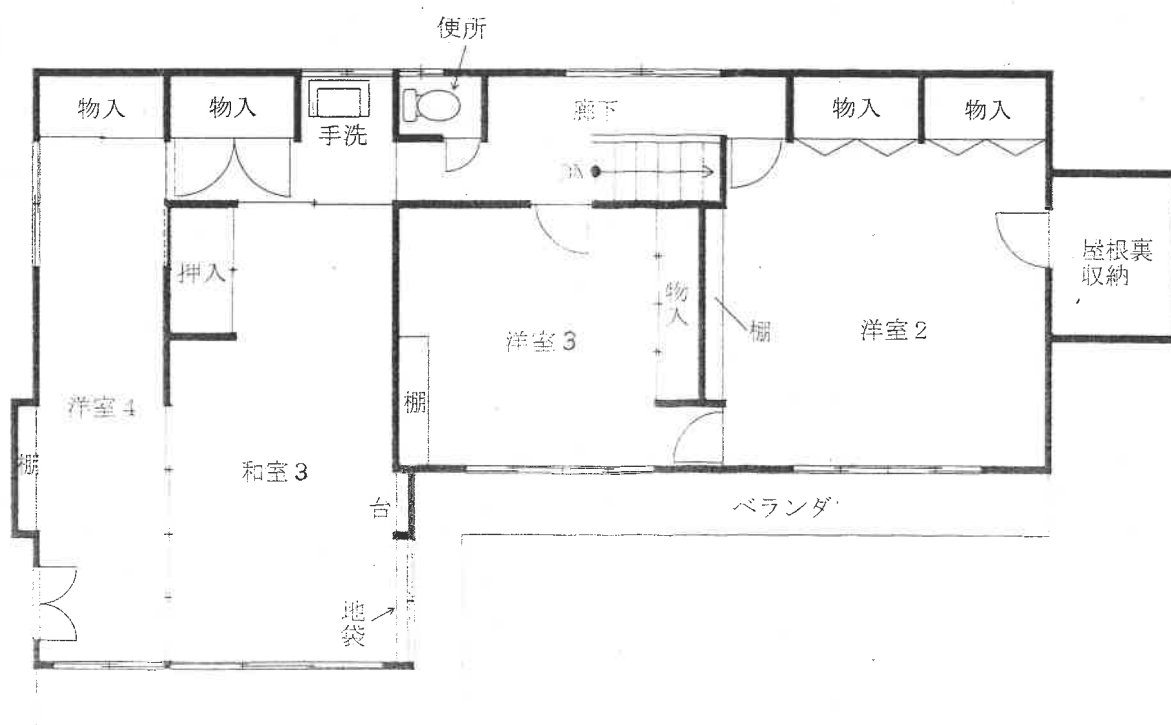


建物間取図（概略）

1階



2階



(物件3建物)

①



屋外の状況

(物件3建物)

②

カーポート



屋外の状況

(物件3 建物)

③



屋外の状況 (1階 増築部分)

(物件3 建物 物件1 土地)

④

クーリングタワー



屋外の状況 (物件1 土地 南側庭)

(9 枚目)

⑤



屋内の状況（1階 リビングダイニングキッチン）

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））

⑦

上部ロフト

クレーン



屋内の状況（1階 車庫）

⑧



屋内の状況（2階 洋室3）

（ 1 1 枚目）

令和6年（ケ）第354号
令和7年 1月31日 受理
令和7年 2月12日 現地調査
令和7年 3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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 45,720,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金 10,890,000 円	
物件2(土地)	金 11,610,000 円	
物件3(建物)	金 23,220,000 円	

- 1 一括価格は、物件1から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 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市天白区向が丘三丁目 504番 宅地 194.92㎡	同左
2	所 在 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市天白区向が丘三丁目 505番 宅地 208.00㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市天白区向が丘三丁目 505番地、 504番地 505番 居宅・車庫・ボイラー室 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建 1階 163.08㎡ 2階 90.22㎡	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
3	1階に未登記増築部分約7.47㎡あり、1階の現況床面積は約170.55㎡である。 現況種類は居宅・車庫である。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	地下鉄鶴舞線「平針」駅の南方 道路距離 約850m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に農地等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 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、10m高度地区、 外壁後退距離1.0m、緑化地域、砂防指定地(一部)、 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	402.92m ² (南側)約29.2m(隅切り延長含む) 約16m 概ね台形
接 面 道 路 の 状 況	南側現況幅員約8m舗装市道(向ノ山第26号線)に概ね等高から約1m高く、東側現況幅員約8m舗装市道(平針5号線)に概ね等高から約1m高く接面。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3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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和32年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は溜池であり、区画整理により宅地造成された後、昭和48年4月頃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、東側道路を介して緑地、西側、北側一般住宅、南側道路を介して農地、一般住宅である。 ○ 敷地の南西側にカーポートが設置されているが、屋根の一部が道路上に越境している。 ○ 敷地の西側に差し掛けが設置されている(但し、屋根はない)。 ○ 敷地の東側にクーリングタワーが設置されている(調査時点は使用していない)。 ○ 敷地の南側から東側にかけて設置されている庭木の枝の一部が道路上に越境している。	

特 記 事 項	○ 北側隣地（503番）の樹木の枝が本件土地上に越境している。 ○ 名古屋市備え付けの内水氾濫ハザードマップによると浸水予想区域に該当する。
---------	---

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48年4月27日新築 昭和56年8月3日増築、附属建物合棟 経 過 年 数 約52年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 木・コンクリートブロック造 屋 根 瓦葺 外 壁 樹脂吹付、漆喰外 内 壁 ビニールクロス、ジュラク外 天 井 ビニールクロス、合板外 床 フローリング、畳外 設 備 上水道、都市ガス、下水道 そ の 他 －
床面積（現況）	現況の床面積は登記事項証明書面積と異なり、1階約170.55㎡、2階90.22㎡、合計の現況床面積は約260.77㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅・車庫 間 取 り 7LDK＋車庫＋物置 （附属資料No.6「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	○現地調査の結果、主な不具合は以下の通り。 ・ 1階縁側の天井のクロスの剥がれ、床の損傷が見られる。 ・ 1階車庫のガラス戸が割れている箇所が見られるほか、壁に穴、クロスの剥がれが見られる。 ・ 1階LDKの壁に損傷箇所が見られる。 ・ 2階和室3の廊下側の襖に大きな損傷が見られる。 ・ 2階洋室4の床のフローリングに損傷箇所が見られる。 ・ ベランダの鉄骨部分にサビが見られる。 ○上記のほか、概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○居住者によると、現在飼っている犬を室内で飼っていたことがあるとのことである。 ○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。 ○本件建物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は約42%であり、指定建ぺい率（40%）を超過している。

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、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	169,000	1.02	194.92	0.90	30,240,000
2	169,000	1.02	208.00	0.90	32,270,000
合計			402.92		62,510,000

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 名古屋天白-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 183,000 \text{ 円/㎡} \times & & 103 / 100 \times & & 100 / 103 \times & & 100 / 108 = & & 169,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(東向) 1.03

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：方位(南向)1.09×角地1.05×地積大0.95×形状0.97×地盤(過去溜池)0.98×
相隣関係(隣地の樹木越境)0.99=1.02

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3）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	190,000	260.77	0.02	990,000

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	30,240,000	0.50	法定地上権	15,120,000
2	32,270,000	0.50	法定地上権	16,140,000
合計				31,260,000

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50%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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	30,240,000	－ 15,120,000		0.90	0.80	10,890,000
2	32,270,000	－ 16,140,000		0.90	0.80	11,610,000
3	990,000	＋ 31,260,000	0	0.90	0.80	23,220,000
一括価格（合計）						45,720,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：規模の大きい住宅とその敷地であり、総額の観点から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(名古屋天白-4)

所 在：名古屋市天白区向が丘1丁目1405番
価 格：183,000円／㎡
位 置：地下鉄鶴舞線「平針」駅の南西方道路距離約820m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東8m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率150%)
地 域 の 概 要：一般住宅を中心とした丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

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

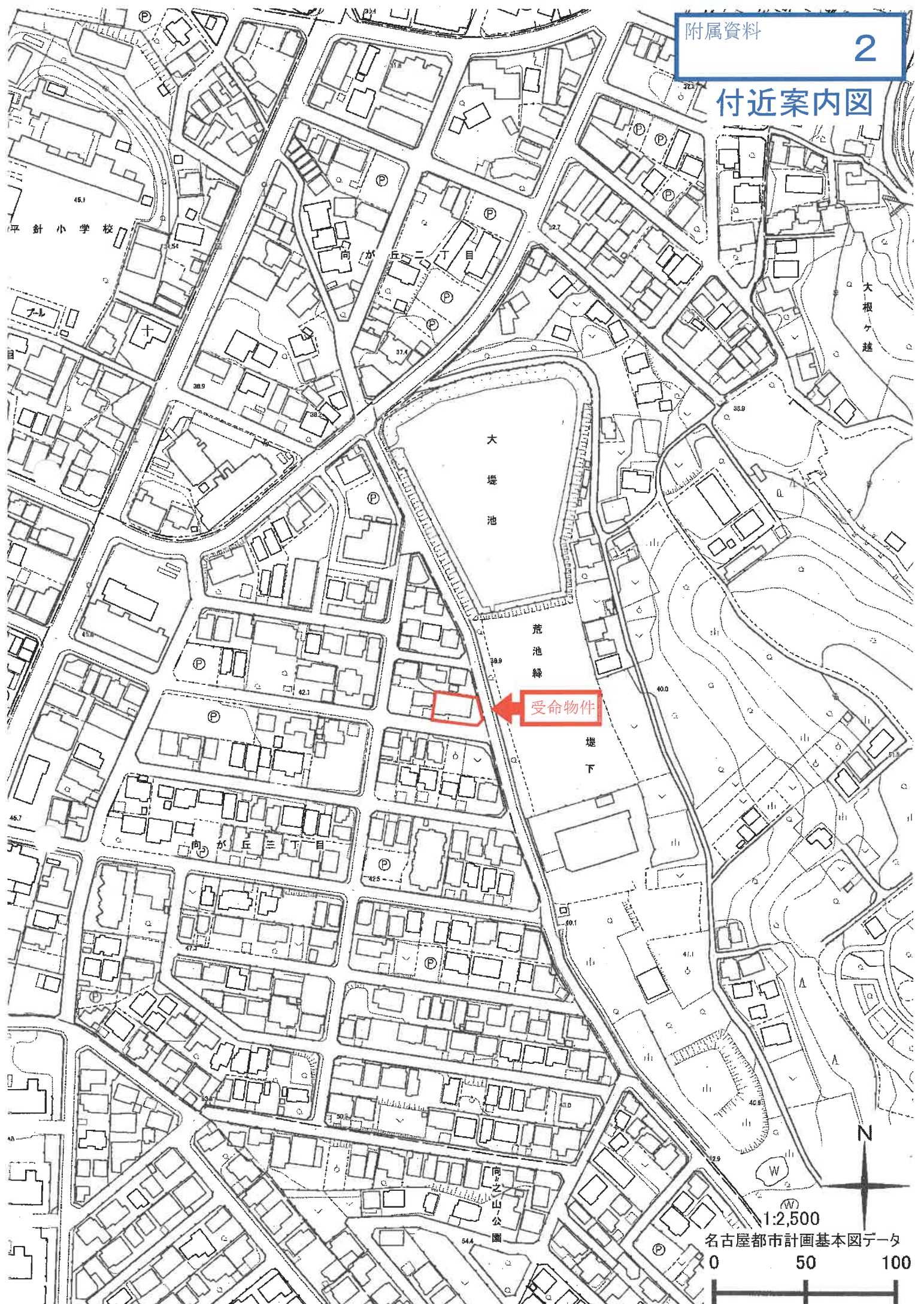
以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



付近案内図



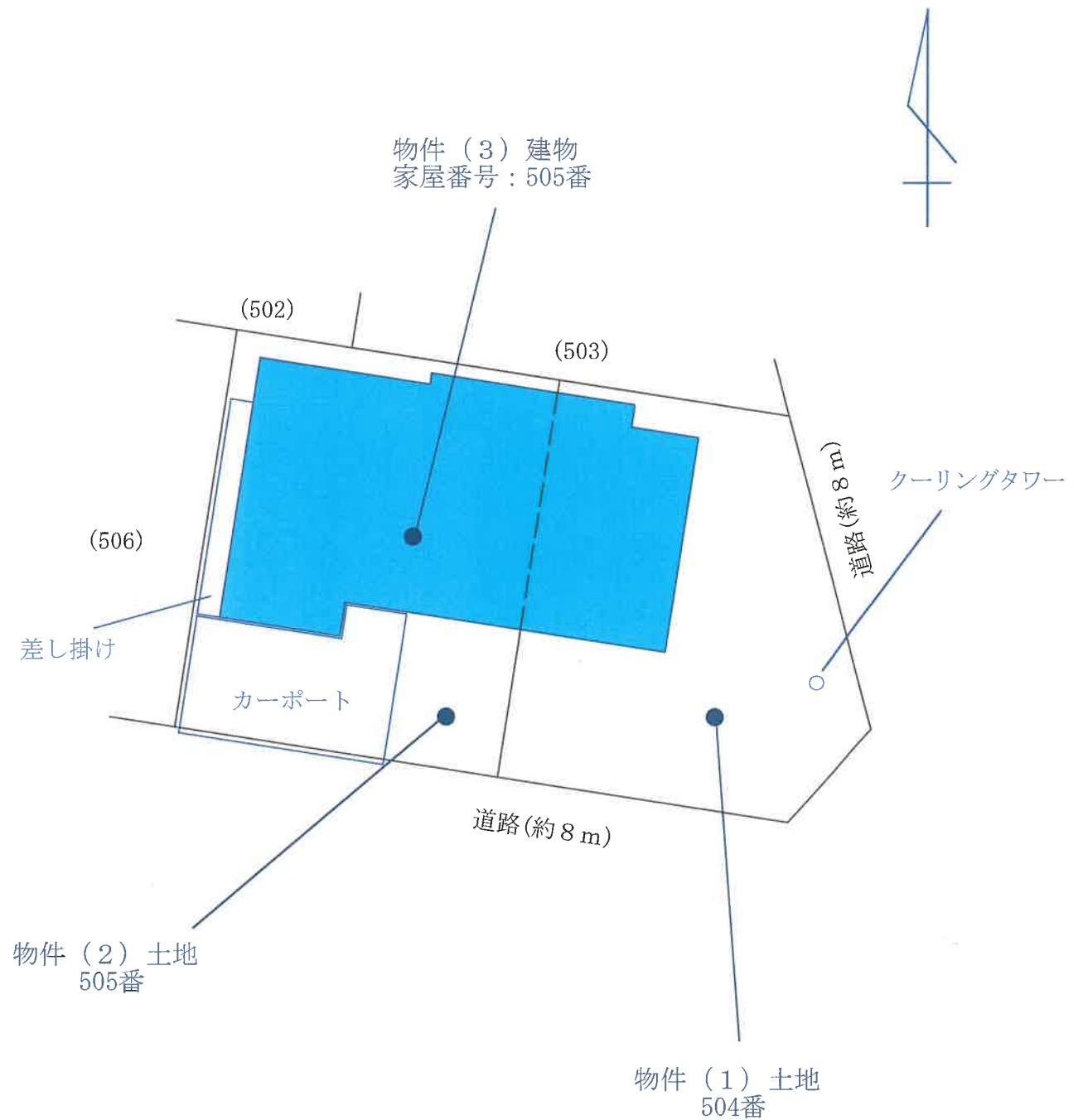
公図写



請求部	所在	名古屋市天白区向が丘三丁目				地番	505番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年2月27日			備付年月日(原図)	昭和63年2月28日			補記事項		

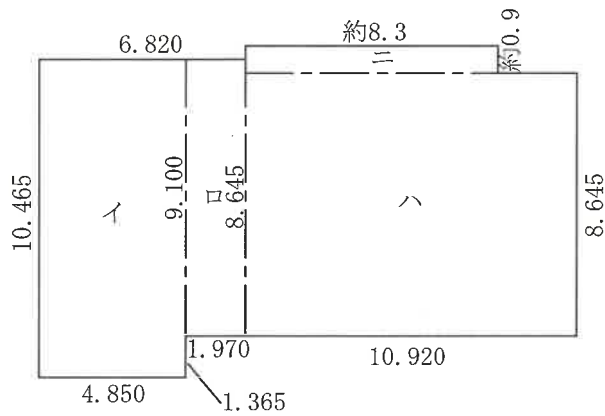
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和6年12月6日
名古屋法務局

土地建物配置図(概略)



各階平面図

1 階



求積表

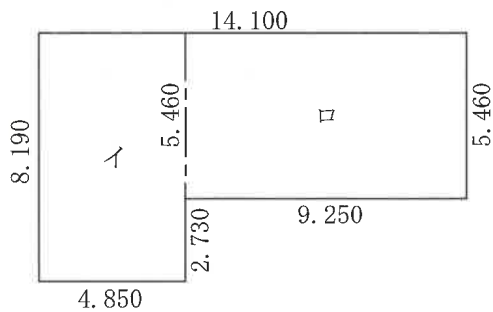
イ	$10.465 \times 4.850 = 50.75525$
ロ	$9.100 \times 1.970 = 17.92700$
ハ	$8.645 \times 10.920 = 94.40340$
合計	163.08565
	163.08m ²

増築部分

二	$約0.9 \times 約8.3 = 約7.47$
	約7.47m ²

$$163.08\text{m}^2 + 約7.47\text{m}^2 = 約170.55\text{m}^2$$

2 階

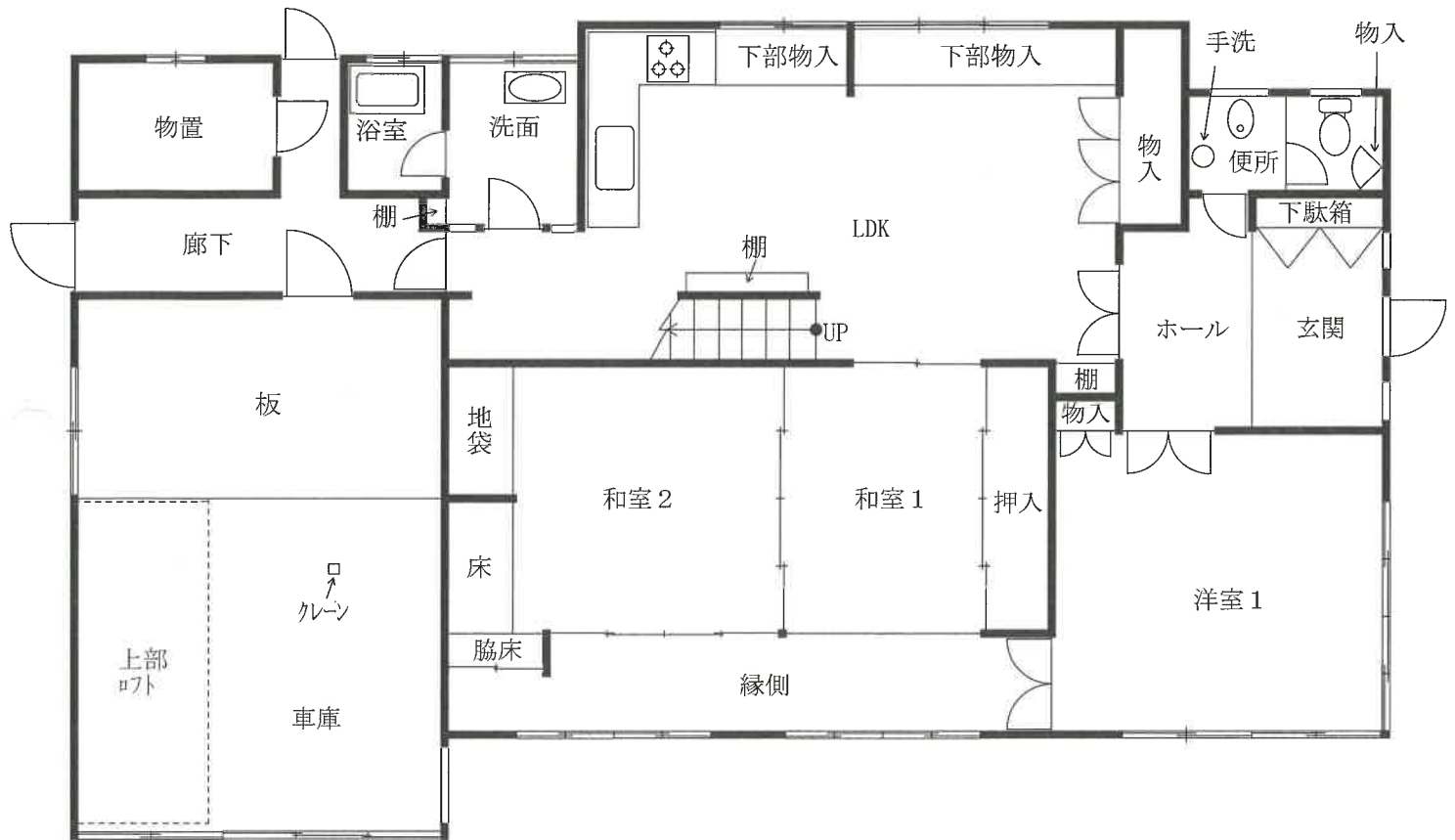


求積表

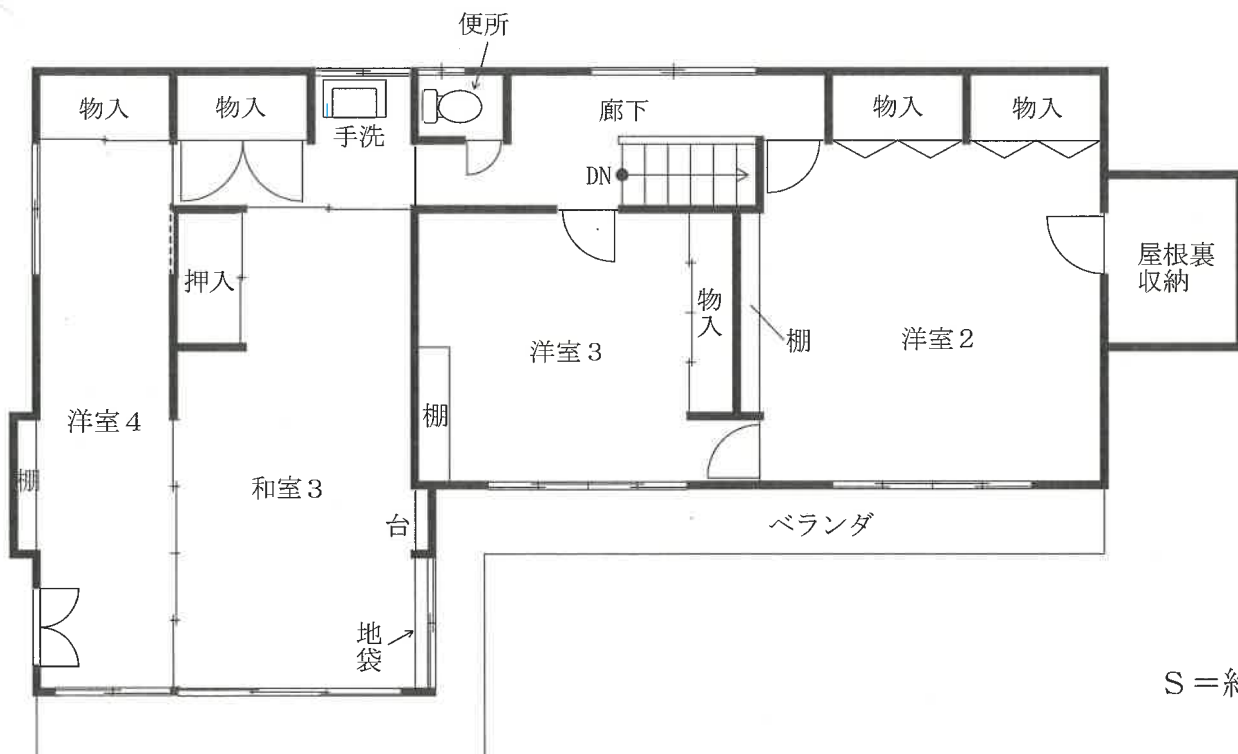
イ	$8.190 \times 4.850 = 39.7215$
ロ	$5.460 \times 9.250 = 50.5050$
合計	90.22650
	90.22m ²

建物間取図(概略)

1階



2階



S=約1/100

現況写真

