

[注意事項]

物件1は農地のため、入札するには農業委員会の買受適格証明書が必要です。

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 小久保 由希江

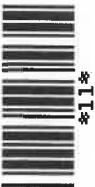
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 10 月 1 日から 令和 7 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 11 月 19 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 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, 2☆	16, 550, 000 13, 240, 000	一括	3, 310, 000	87, 487	21, 892
1	5, 220, 000				
2	11, 330, 000				



物 件 目 録

☆1 所 在 名古屋市守山区大字上志段味字東谷

地 番 2086番96

地 目 畑

地 積 278平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 名古屋市上志段味特定土地区画整理事業区域

街区番号 157街区

予定地番 8番

予定地積 134.06平方メートル

2 所 在 名古屋市守山区大字上志段味字東谷 2086番地1
65 (換地 名古屋市上志段味特定土地区画整理1
57街区予定地番8番)

家屋 番号 2086番165の4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 45.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29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2】

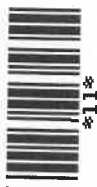
Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

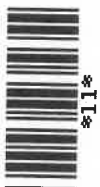
なし

《 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 名古屋市守山区大字上志段味字東谷

地 番 2086番96

地 目 畑

地 積 278平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 名古屋市上志段味特定土地区画整理事業区域

街区番号 157街区

予定地番 8番

予定地積 134.06平方メートル

2 所 在 名古屋市守山区大字上志段味字東谷 2086番地1
65 (換地 名古屋市上志段味特定土地区画整理1
57街区予定地番8番)

家屋 番号 2086番165の4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 53.41平方メートル

2階 45.13平方メートル



令和 6 年(ケ)第 350 号

令和 7 年 1 月 15 日受理

令和 7 年 3 月 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 名古屋市守山区大字上志段味字東谷

地 番 2086 番 96

地 目 畑

地 積 278 平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 名古屋市上志段味特定土地区画整理事業区域

街区番号 157 街区

予定地番 8 番

予定地積 134.06 平方メートル

2 所 在 名古屋市守山区大字上志段味字東谷 2086 番地 1
65 (換地 名古屋市上志段味特定土地区画整理 1
57 街区予定地番 8 番)

家屋 番号 2086 番 165 の 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 53.41 平方メートル
2 階 45.13 平方メートル

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 ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☐ 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	「執行官の意見」のとおり		
建物	物件 2		
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： ☐ 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（A） ☒ その他の者（B） 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	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 元年11月22日	
最初の	契約日	令和 元年10月22日	
契約等	期間	令和 元年11月22日から ■令和 3年11月30日まで 2年間9日 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 5年12月 1日から ■令和 7年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(A) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(B) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金120,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(☐ 敷金 円 ■保証金 240,000円 (全額償却))	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■上記賃料のほか「BLCサポート」(緊急駆けつけサポート)料として毎月1,200円 ■契約更新料あり(15,000円)	
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (物件2建物入居者)	(口頭による陳述及び提示を受けた書面要旨) 1 私は、令和元年11月から物件2建物を賃借し、家族で同建物に居住しています。賃貸借契約書を提示しますので、契約内容の詳細については、契約書を参照してください。 2 物件2建物の賃料は口座からの引落としにより支払っており、滞納はありません。スマートフォンで明細を表示するので確認してください（スマートフォンに表示された預金口座履歴により直近3ヶ月分の賃料が支払われていることを確認した。）。 3 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。 4 物件2建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 5 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 6 大雨の際でも物件1土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2建物で浸水被害を受けたこともありません。 7 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。 8 道路を挟んだ北側の土地が建築会社の資材置場として使用されています。早朝からトラックが出入りしたり、従業員が作業することがあるため、その際の音が気になります。
☒ 名古屋市上志段味特定土地区画整理組合 (公益財団法人名古屋まちづくり公社志段味事務所) 担当者	(口頭による陳述要旨) 物件1土地に係る清算金の金額及び支払時期は、いずれも未定です。

(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
■ 名古屋市農業委員会	(照会文書に対する回答要旨) - 土地の表示 物件1 土地 - 現況地目 宅地 - 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか 3条許可申請又は5条届出が必要 - 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名 市街化区域のため、転用許可は不要 - 転用許可がされていないときは、その旨(農地法4条1項ただし書きのときはその旨) 市街化区域のため、転用許可は不要 - 転用許可を得ないで土地の現況を農地等以外のものに変更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無 無 - 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期 無 - 買受適格証明書の要否 要 - その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等) 市街化区域

(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土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(9枚目)の「○」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、北側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 次の工作物及び動産が設置されている(設置場所は土地建物位置関係図(9枚目)参照)。
 - ア カーポート(写真1)
 - イ 簡易物置
- 3 物件2建物の現況等について
クロスの汚れなど経年相応の劣化が認められる。
- 4 その他
Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(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
7年 1月15日 (水) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書取寄
7年 1月20日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 1月20日 (月)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件1土地ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
7年 1月20日 (月)	当庁執行官室	横浜市神奈川区役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 1月20日 (月)	当庁執行官室	名古屋市農業委員会あて照会文書作成送付
7年 1月21日 (火) 16:30-16:40	名古屋法務局	公図、建物図面及び地積測量図取寄
7年 1月22日 (水) 12:00-12:20	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(屋外)、占有調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 本件建物は全戸不在で、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
 本件建物は全戸不在で、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 年 月 日
 本件建物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

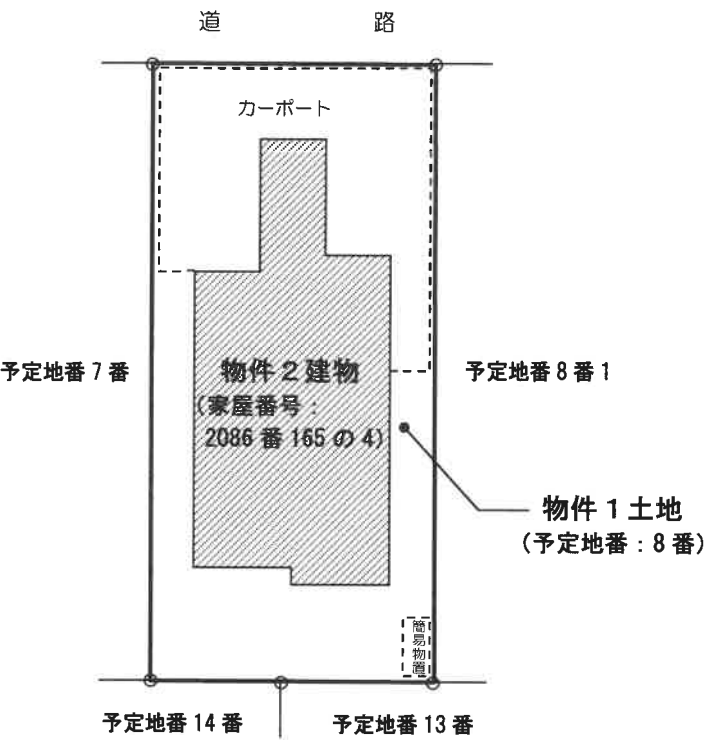
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月22日 (水) 13:00-13:10	名古屋まちづくり公社 志段味事務所	物件1土地に係る仮換地図、仮換地証明書及び敷地地番該当証明書取寄
7年 1月23日 (木)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答なし)
7年 1月28日 (火)	当庁執行官室	Bあて連絡依頼文書作成送付 (連絡あり)
7年 2月 1日 (土) 12:40-12:50	(携帯電話)	(Bより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 2月19日 (水) 8:00- 8:05	(携帯電話)	(Bより受電) Bからの申出により立入調査期日変更
7年 2月28日 (金) 8:50- 9:45	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), B立会, Bより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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 本件建物は全戸不在で, 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 年 月 日 本件建物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

土地建物位置関係図（概略）



名古屋市上志段味特定土地区画整理 1 5 7 街区



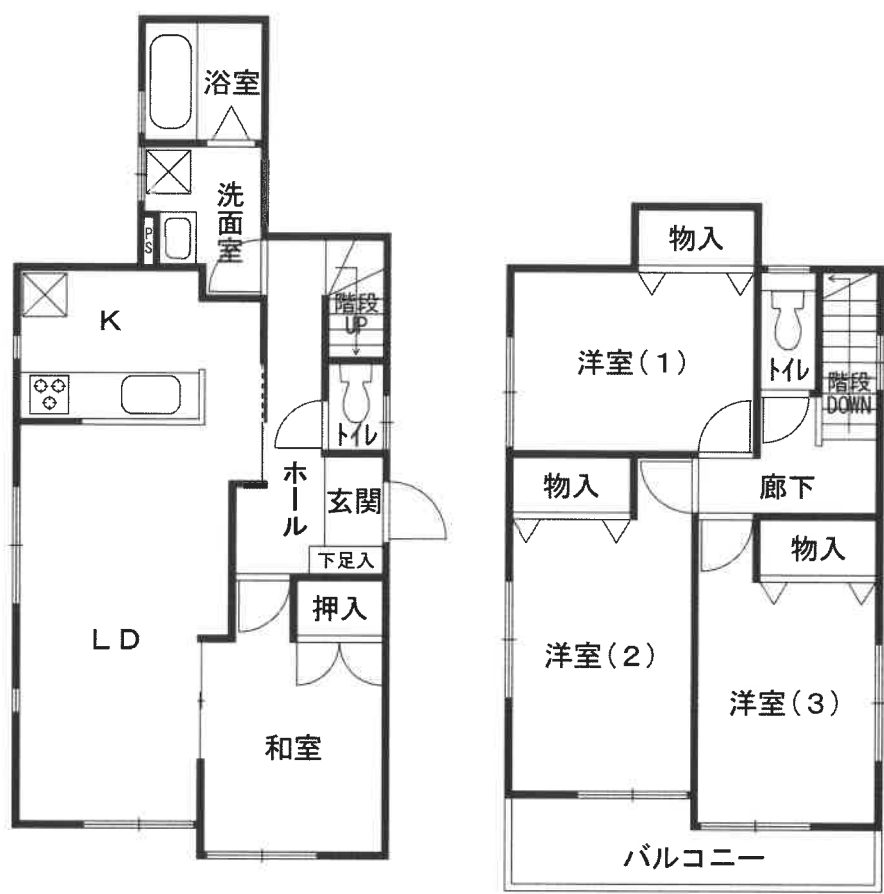
※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

建物間取図（概略）



1 F

2 F



1 物件1土地及び物件2建物の外観（北西方向から撮影）



2 物件1土地及び物件2建物の外観（南東方向から撮影）



3 物件2建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



4 物件2建物内部の状況（K（キッチン））



5 物件2建物内部の状況（洋室（1））



令和 6年（ケ）第 350号
令和 7年 1月20日 受理
令和 7年 2月28日 現地調査
令和 7年 3月13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

中 島 豊 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,220,000 円
物件2(建物)	金 11,330,000 円

- 1 一括価格は、物件1、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1の内訳価格は物件2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き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	所在地目積 (仮換地指定地) 所在 街区番号 予定地番 予定地積	名古屋市守山区大字上志段味字東谷 2086番96 畑 278㎡ 名古屋市上志段味特定土地区画整理事業区域 157街区 8番 134.06㎡	特記事項記載 のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市守山区大字上志段味字東谷 208 6番地165(換地 名古屋市上志段味特定 土地区画整理157街区予定地番8番) 2086番165の4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.41㎡ 2階 45.13㎡	同左
番号	特記事項		
1	仮換地指定地の現況地目：宅地		

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	J R 中央本線「高蔵寺」駅 南方 道路距離約 2.2 k m 市バス「大久手池東」バス停 東方 道路距離約 200 m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。当該地域においては、現在、土地区画整理事業が進行中である。	
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 40% 80% 指定なし 外壁後退距離1.0 m, 10 m 高度地区, 緑化地域, 都市機能誘導区域外, 居住誘導区域内, 名古屋市上志段味特定土地区画整理事業, 宅地造成工事規制区域, 砂防指定地
画地条件	地積 134.06 m ² 間口 約7.8 m 奥行 約16.9 m 形状 長方形地	
接面道路の状況	北側で幅員約6 mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車場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 あり	
土壌汚染の可能性の調査	名古屋市公表資料にて確認したところ、目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について、過去の住宅地図、都市計画基本図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和40年代の頃から平成初期の頃まで、山林等であった模様である。その後、土地区画整理による整備が進み、平成12年前後には現在の街区が概ね形成された。街区形成後から物件2建物が建築されるまで、未利用地であった模様である。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 入札にあたり買受適格証明書が必要である。	

特 記 事 項	※3 目的土地の仮換地について、権利地積139.41㎡のところ仮換地地積134.06㎡である。5.35㎡不足するため、換地処分公告の後、清算金が交付される。現時点において、清算金の交付時期、額は未定である。 ※4 目的土地北側至近の上空に送電線が通っている。 (附属資料2「付近案内図」参照) ※5 道路を挟んだ北側が資材置場となっている。関係人の陳述によると、早朝から車両の出入りや作業が行われ、その際の音が気になるとのことである。 ※6 目的土地北部にカーポートが設置されている。また、目的土地南東部に簡易物置がある。 (附属資料6「土地建物配置図(概略)」参照) ※7 名古屋市備付けの内水氾濫ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域(0.3m未満)に該当する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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22年 1月 6日新築 経過年数 約15年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 ALC，吹付け 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング，タタミ等 設備 電気，水道，公共下水道，都市ガス その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	※1 目的建物について，以下のとおり建築確認に係る確認済証及び検査済証は交付されている。（名古屋市建築審査課にて確認。） 確認済証番号：H21確認サービス第S911-3720号 交付年月日：平成21年 9月15日 検査済証番号：H21確認サービス第S911-3720号 交付年月日：平成22年 1月 6日

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	120,000	1.00	134.06	0.90	14,480,000

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)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋守山-12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 113,000 \text{ 円/㎡} & \times & 109.5/100 & \times & 100/103 & \times & 100/100 & = & 120,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.03

◇地域格差：地域格差なし。

イ 個別格差：個別的要因なし。

ウ 地積：仮換地数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し、減価率を10%と査定。

(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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	185,000	98.54	0.34	6,200,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 10 \text{ 年} + \text{経過年数 } 15 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.34 \end{aligned}$$

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	14,480,000	0.55	法定地上権	7,960,000

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55%と査定。

(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	14,480,000	-7,960,000		1.0	0.8	5,220,000
2	6,200,000	+7,960,000	0	1.0	0.8	11,330,000
一括価格（合計）						16,550,000

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（名古屋守山－12）

所 在：名古屋市守山区大字上志段味字東谷2086番186「上志段味160－2街区9」

価 格：113,000円／㎡

位 置：JR中央本線「高蔵寺」駅の南方道路距離約2.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側6m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40%，容積率80%）

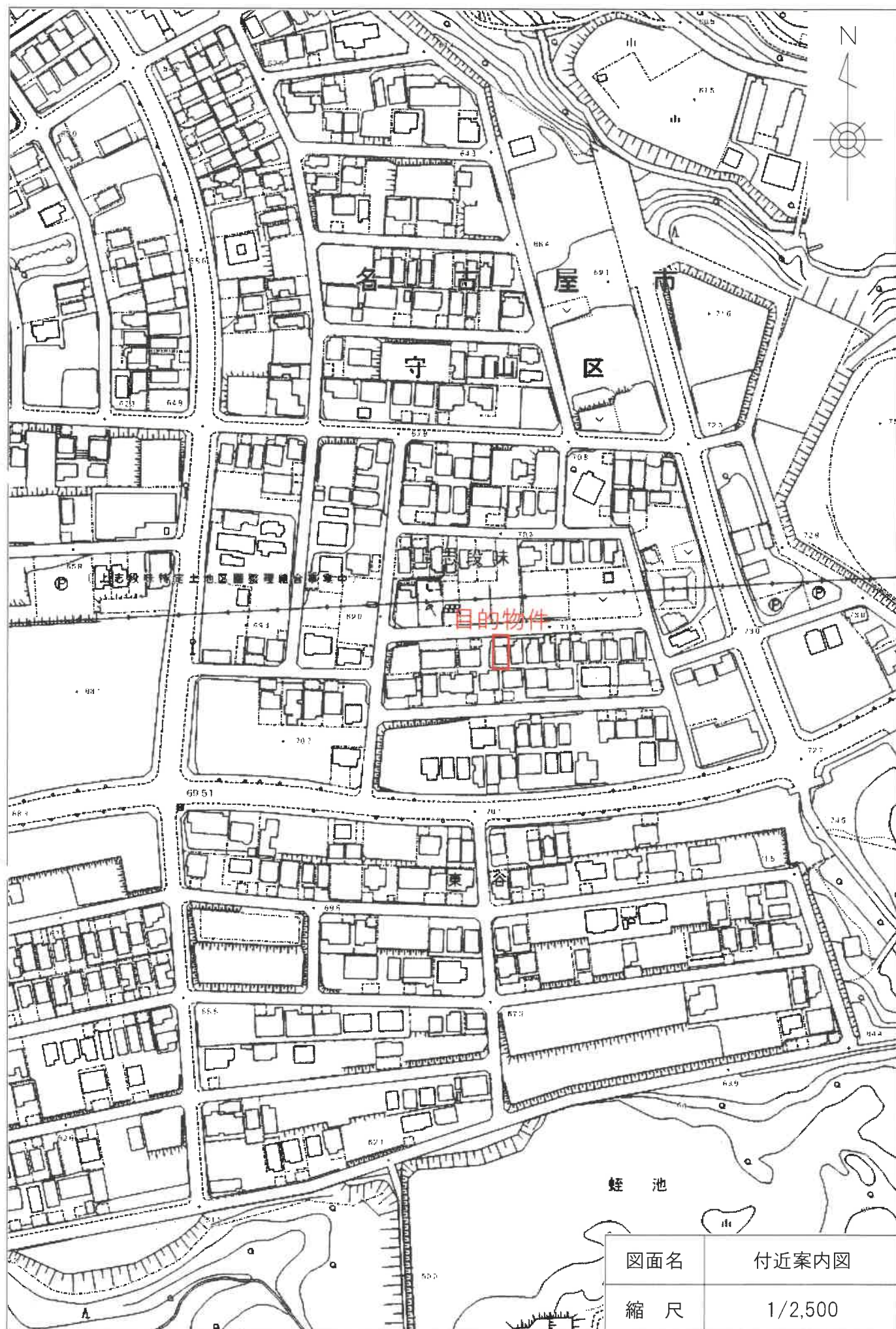
地 域 の 概 要：中小規模の住宅のほかに空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

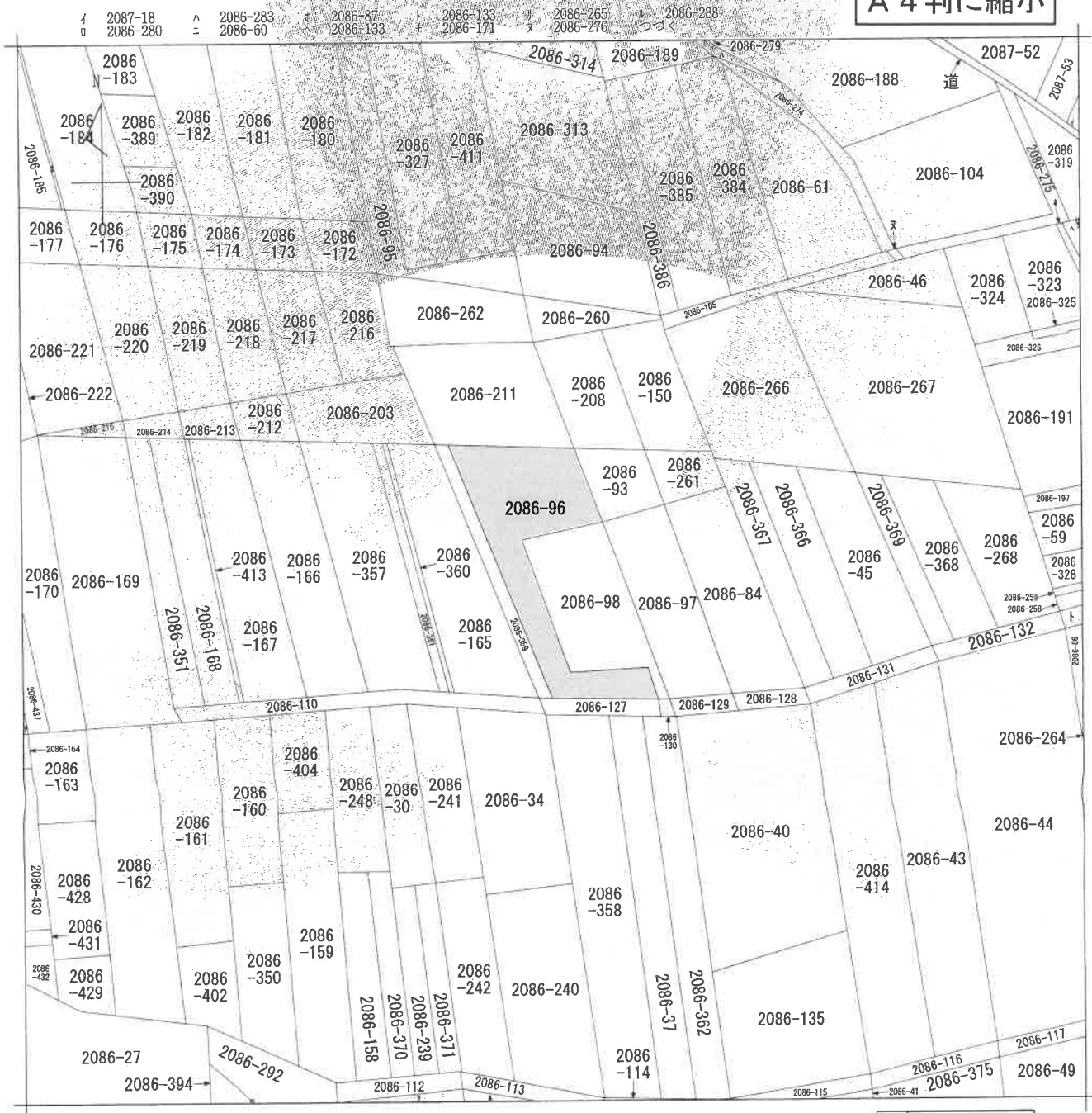
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 仮換地図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上





A 4 判に縮小



(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
大字上志段味
字東谷

請求部	所在	名古屋市守山区大字上志段味字東谷				地番	2086番96		
出方尺	1/600	精度区	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。

令和6年12月10日

名古屋法務局名東出張所

地図整理番号：M61636

登記官

ア 2086-289
イ 2086-31
ウ 2086-405

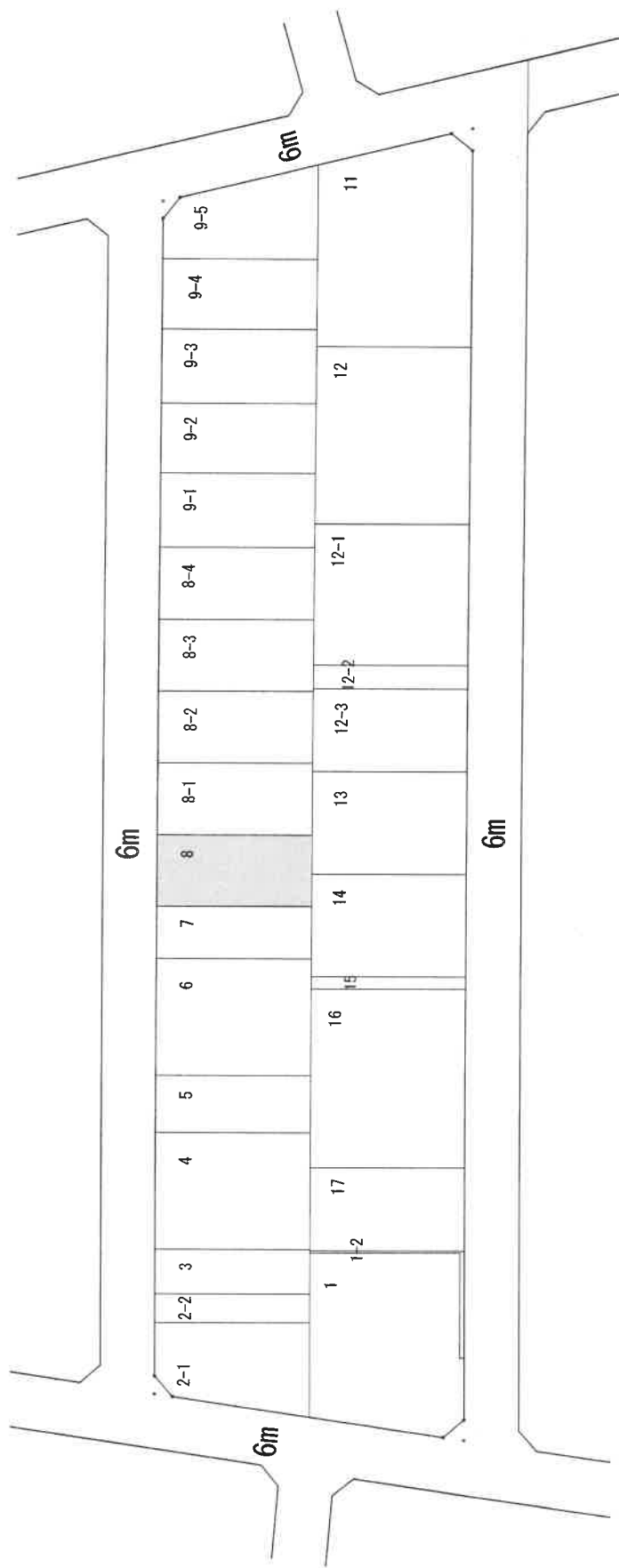
A 4 判に縮小

仮換地図

縮尺 1:500

157 街区

A 4 判に縮小



これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年12月10日 名古屋法務局名東出張所

登記官

地図整理番号：M61637

(會員專用)

作成者

(平成

月 27 日(作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

2086-165-4

家屋番号

建各階平面圖

名古屋守山区大字上志段味字東谷2086番地165

建物の所在

产地 名古屋市长志段味特等干地区田整理 15/地区 广域地番8番

1

求積表

1. 820	X	3. 185	-	5. 7987
3. 640	X	0. 455	-	1. 6562
5. 480	X	8. 190	-	4. 7174
2. 730	X	0. 455	-	1. 2421

計 53.4124

床面積 53.41 m²

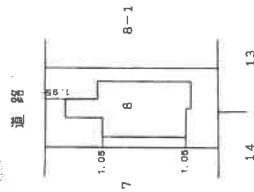
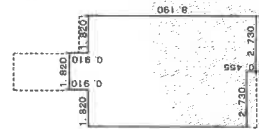
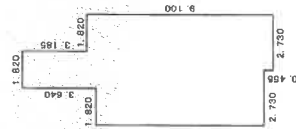
2 階

求積表

1. 820	x	0. 910	=	1. 6562
5. 460	x	7. 735	=	42. 2331
2. 730	x	0. 455	=	1. 2421

計	46.1314
---	---------

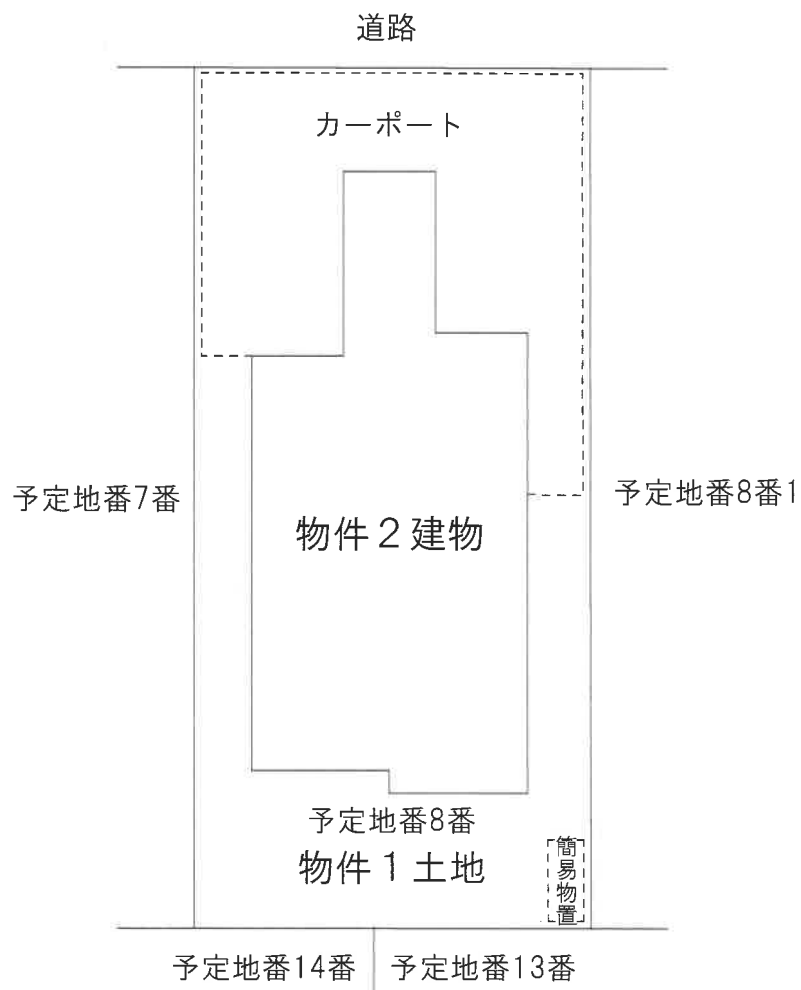
床面積 46.13 m²



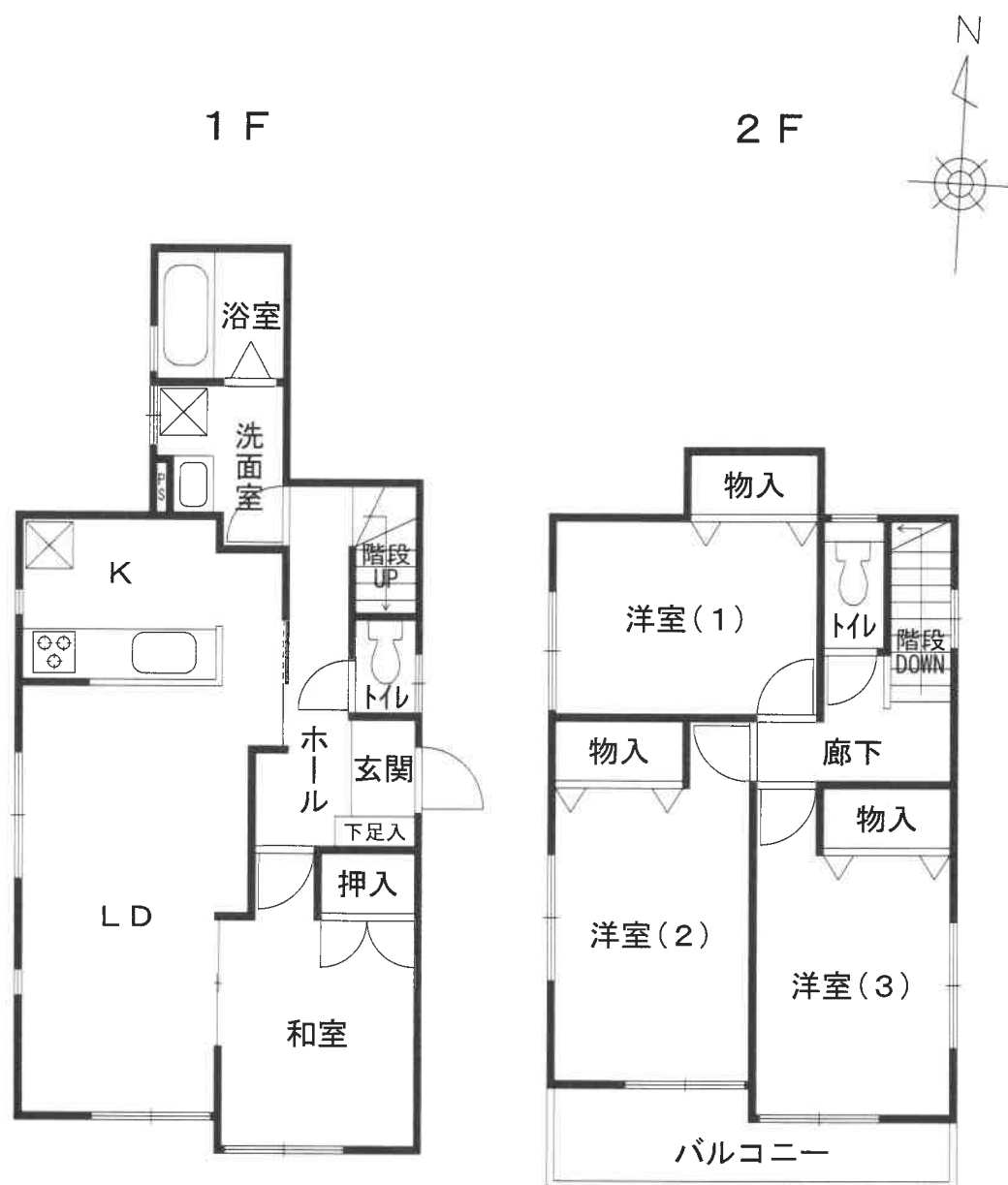
A 4 判に縮小

土地建物配置図（概略）

名古屋市上志段味特定土地区画整理157街区



建物間取図（概略）





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景

仮換地証明書

下記のとおり仮換地に相違ないことを証明します。

令和7年 1月22日

名古屋市上志段味特定土地区画整理組合

組合長

従前の土地				仮換地				
名古屋市守山区大字上志段味				街区番号	仮地番	権利地積	仮換地地積	過不足地積
字	地番	地目	登記簿地積			①	②	②-①
東谷	2086-96	畑	m ² 278	157	8	m ² 139.41	m ² 134.06	m ² -5.35
			以下余白					

(注) ①仮換地地積は、確定測量の結果多少の増減を生ずることがあります。

②過不足地積については、清算金が生じます。

＋の場合は、徴収金（組合へ納入）、－の場合は、交付金（組合が支払い）となります。