

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 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 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 場 所 令和 7年 8月27日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月10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 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, 2	13, 850, 000 11, 080, 000	一括	2, 770, 000	99, 691	26, 481
1	6, 490, 000				
2	7, 360, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市守山区新守西
 地 番 2115番
 地 目 宅地
 地 積 148.76平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区新守西 2115番地
 家屋 番号 2115番
 種 類 作業所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	82.43平方メートル
2階	85.76平方メートル
3階	11.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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】

1階部分を本件債務者が占有している。

2階部分及び3階部分をB及びCが占有している。同人らの占有権限は使用借権と認められる。

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 名古屋市守山区新守西
 地 番 2115番
 地 目 宅地
 地 積 148.76平方メートル

- 2 所 在 名古屋市守山区新守西 2115番地
 家屋 番号 2115番
 種 類 作業所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	82.43平方メートル
2階	85.76平方メートル
3階	11.04平方メートル



令和 7 年(ケ)第 76 号

令和 7 年 4 月 18 日受理

令和 7 年 5 月 **22** 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 | 名古屋市守山区新守西 | |
| | 地 番 | 2 1 1 5 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市守山区新守西 2 1 1 5 番地 | |
| | 家屋 番号 | 2 1 1 5 番 | |
| | 種 類 | 作業所・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 2 . 4 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 5 . 7 6 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 1 . 0 4 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（有限会社マルイ蒔蒔，B，C） 上記その他の者（有限会社マルイ蒔蒔）が本建物を作業所として使用している 上記その他の者（B，C）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 ☒ 1階部分	
占有者		☒ 有限会社マルイ蒔蕨 (債務者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者, 占有者代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 5年12月 5日	
最初の 契約等	契約日	平成 5年12月 5日	
	期間	平成 5年12月 5日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 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 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 (有)マルイ蒔蕨 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		 毎 金 円 (毎 限り 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 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期における貸主はAの亡父 (Bの亡夫)	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階及び3階部分	☐ 全部 ☒ 2階及び3階部分
占有者		☒ B (Aの母, (有)マルイ蒔蒔取締役)	☒ C (Aの子)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(所有者, Bの子)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ A(所有者, Cの父)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成26年 5月12日	令和 4年 1月24日
最初の 契約等	契約日	平成26年 5月12日	令和 4年 1月24日
	期間	平成26年 5月12日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和 4年 1月24日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	☐ 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者(A) ☐ その他()	☒ 所有者(A) ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者(B) ☐ その他()	☒ 占有者(C) ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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	☒ 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
■ A (所有者、有限会社マルイ蒔蒔(債務者)代表者)	(口頭による陳述要旨) 1 現在、債務者有限会社マルイ蒔蒔(以下「マルイ蒔蒔」という。)が、物件2建物の1階部分を蒔蒔製品の一時保管及び加工を行う作業所として使用し、B及びCが2階及び3階部分を住居として使用しています。 なお、同建物内で蒔蒔の製造は行っていません。 2 私と物件2建物の使用者であるマルイ蒔蒔、B及びCとの間で、同建物の使用に関する取り決めや賃料の授受はありません。 3 物件2建物1階作業所の業務用冷蔵庫はリース品で、3年くらい前に設置しました。 4 10年前まで物件2建物の2階部分で猫を1匹飼っていました。 5 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。 6 1年くらい前、物件2建物の2階で大規模な雨漏りが発生し、一部の天井材が落ちてしまいました。それ以前から多少の雨漏りはあったので、2階の天井裏に少しずつ雨水がたまり、その重みに耐えきれなくなって一気に落ちてしまったのだと思います。 雨漏りの原因は屋上の防水シートの劣化によるものです。屋上にビニールシートを敷いて応急処置をしていますが、現時点で補修は行っておらず、雨が降るとポタポタと雨水が漏れてくる状態です。 7 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。 8 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。

(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

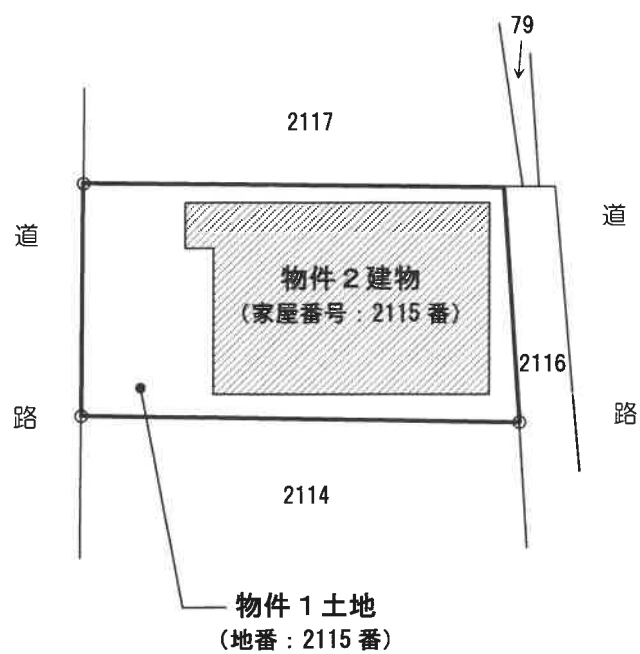
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2ないし4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地等として使用されており、西側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(8枚目)の「○」で示した箇所付近に境界標とみられる杭及び鋸を確認した。また、西側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 南側隣地(名古屋市守山区新守西2114番の土地)上の建物の雨樋が物件1土地に越境している可能性がある(写真3)。また、物件1土地北部の樹木が北側隣地(同所2117番)に越境している(写真4)。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 経年相応の劣化のほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア 屋上の防水シートが劣化し、断裂やたわみが生じている(写真9)。
 - イ 次の箇所の天井材が雨漏りにより脱落している。
 - (ア) 和室1(写真10)
 - (イ) 居間(写真11)
 - (ウ) 2階廊下(写真12)
 - ウ 3階北角付近で雨漏りによるとみられるクロスの浮きが認められる(写真13)。
 - エ 複数箇所の網入りガラスにひび割れが発生している(一部につき写真14)。
 - (2) 新築から約35年経過した老朽化した建物であることから、上記(1)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

(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
7年 4月21日 (月) 9:00ー 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 4月21日 (月) 15:50ー 16:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
7年 4月21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, 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 4月22日 (火)	当庁執行官室	A及び有限会社マルイ蒔蒔あて連絡依頼文書作成送付 (連絡なし)
7年 5月 1日 (木) 14:30ー 14:35	目的物件所在地	Bより占有状況等につき聴取, Aからの連絡を依頼
7年 5月 2日 (金) 10:40ー 10:50	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 5月15日 (木) 15:30ー 16:40	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), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
7年 5月16日 (金) 8:45ー 8:50	守山区役所	関係人の住民票の写し取寄
(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）



※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

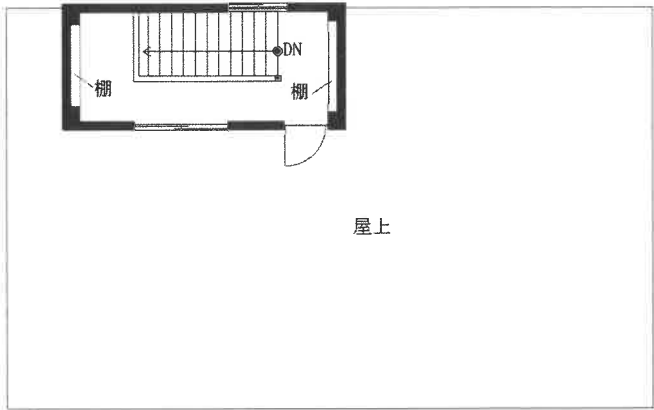
建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



2階



3階

1 物件1土地及び物件2建物の外観（西方向から撮影）



2 物件2建物の外観（南東方向から撮影）



3 物件1土地と南側隣地との境界付近の状況



4 物件1土地と北側隣地との境界付近の状況



5 物件2建物内部の状況（作業所）



6 物件2建物内部の状況（DK（ダイニングキッチン））



7 物件2建物内部の状況（浴室）



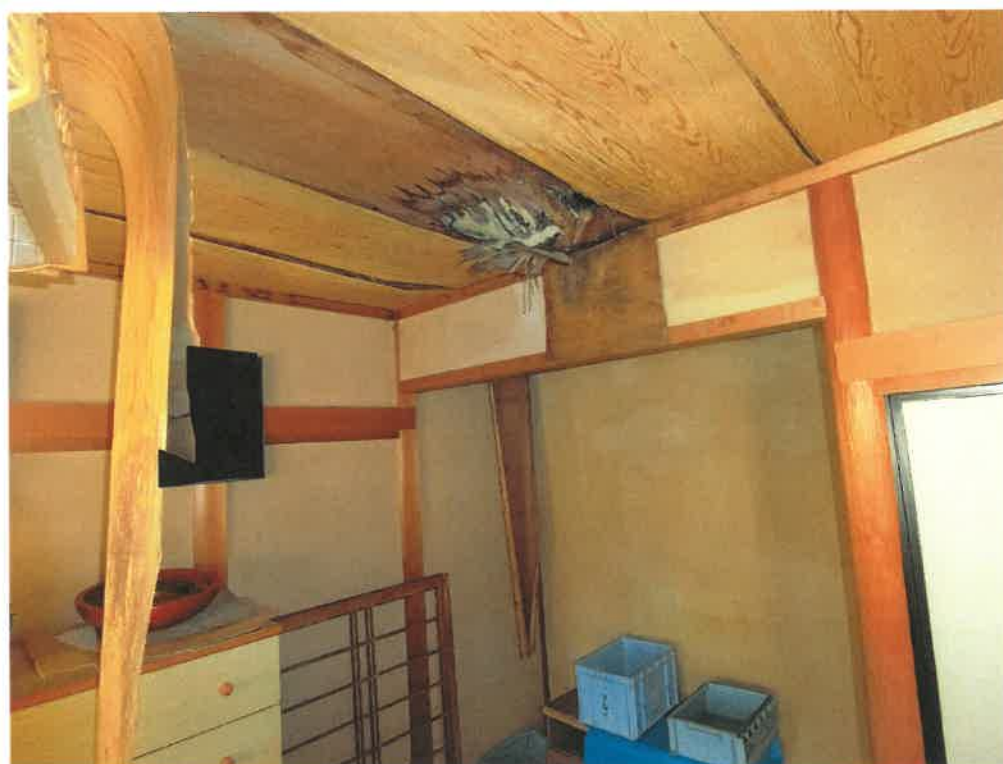
8 物件2建物屋上の状況



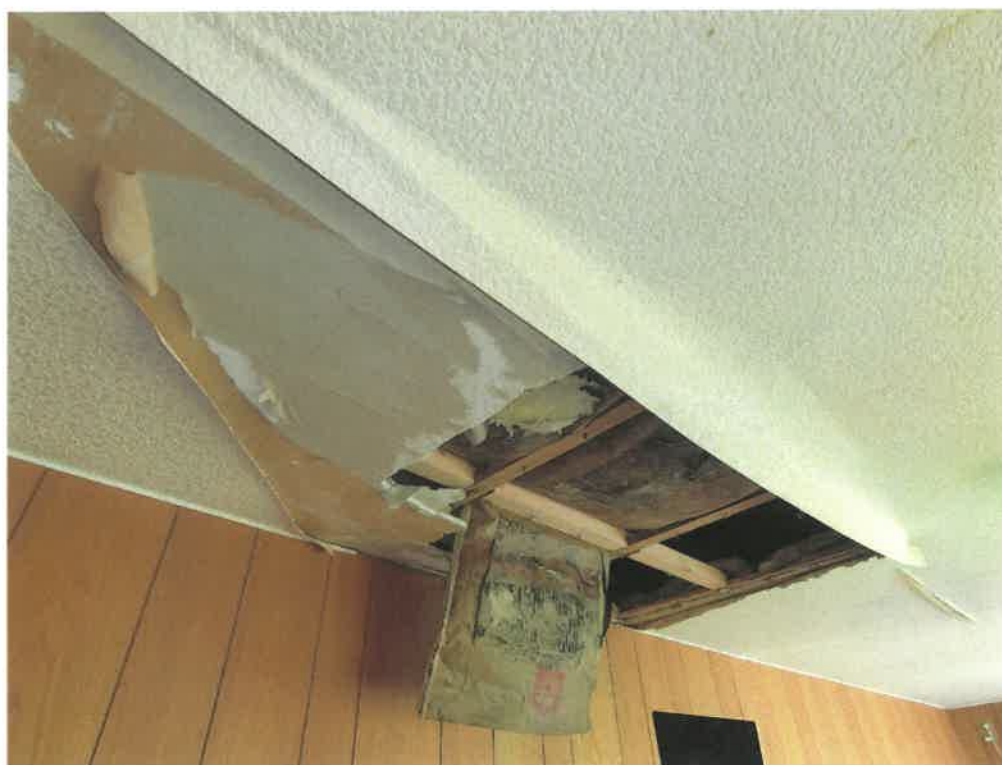
9 物件2建物屋上の状況（防水シートの劣化）



10 物件2建物内部の状況（雨漏りによる天井材の脱落・和室1）



1 1 物件2建物内部の状況（雨漏りによる天井材の脱落・居間）



1 2 物件2建物内部の状況（雨漏りによる天井材の脱落・2階廊下）



1 3 物件2建物内部の状況（雨漏りによるクロスの剥がれ・3階北角）



1 4 物件2建物内部の状況（網入りガラスの損傷・作業所南側）



令和7年（ケ）第76号
令和7年4月23日受理
令和7年5月15日現地調査
令和7年6月6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		13,850,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	6,490,000	円
物件2(建物)	金	7,360,000	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 等 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区新守西 2115番 宅地 148.76㎡	同左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区新守西 2115番地 2115番 作業所・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 82.43㎡ 2階 85.76㎡ 3階 11.04㎡	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）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「新守山」駅の北方 道路距離 約600m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、作業所兼住宅、駐車場等が見られる住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、絶対高31m高度地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域外(要安全配慮区域)、大規模集客施設制限地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状	148.76㎡ 約9.0m 約16.3mから17.0m ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	北西側現況幅員約3.8m舗装市道(守山島野線)に概ね等高に接面。 上記道路は建築基準法第42条第2項の道路であり、幅員が4m未満のためセットバックが必要である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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36年、44年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は農地ないしは未利用地であり、地目変更後住宅等の敷地、平成2年4月頃に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	○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月の東海豪雨、平成20年8月末豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 名古屋市備え付けの洪水ハザードマップによると、浸水の予想される区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側資材置場、北側共同住宅、南側一般住宅、西側道路を介して一般住宅、駐車場である。 ○ 南側隣家の雨樋が本件土地に越境している可能性がある。 ○ 北側の樹木が北側隣地に越境している。 ○ JR中央本線線路に近接している。	

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	建築年月日（登記記載） 平成2年4月24日新築 経 過 年 数 約35年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 A L C 外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 クッションフロア、畳、コンクリート外 設 備 上水道、都市ガス、下水道 そ の 他 ー
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階82.43㎡、2階85.76㎡、3階11.04㎡、合計179.23㎡である。
現況用途等	現況用途 作業所・居宅 間 取 り 3DK＋作業所 （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	相当劣る
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とおり。 ・ 屋上の防水シートが劣化し、断裂、たわみが生じている。 ・ 和室1、居間、2階廊下の天井材が雨漏りにより脱落している。 ・ 3階北角付近に雨漏りによるクロスの浮きが見られる。 ・ 複数個所の網入りガラスにひび割れが見られる。 ・ クロスの破れや剥がれ箇所が多数見られる。 ○ 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。 ○ 所有者によると、10年位前まで猫を1匹飼育していたとのことである。 ○ 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。

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	125,000	0.97	148.76	0.90	16,230,000

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）

地価調査 守山(県)-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 118,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 97 & = & 125,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(北西向) 1.00

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

イ 個別格差：要セットバック0.99×相隣関係(南側隣家の雨樋越境の可能性、北側隣地への樹木の越境)0.98=0.97

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）

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
2	200,000	179.23	0.03	1,080,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 5 \% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 35 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 50\%) = 0.03 \end{aligned}$$

※観察減価等：管理の状態が相当劣ること等を考慮した。

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	16,230,000	0.50	法定地上権	8,120,000

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	16,230,000	－ 8,120,000		1.00	0.80	6,490,000
2	1,080,000	＋ 8,120,000	0	1.00	0.80	7,360,000
一括価格（合計）						13,850,000

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

地価調査価格（守山(県)-11）

所 在：名古屋市守山区幸心4丁目803番

価 格：118,000円／m²

位 置：JR中央本線「新守山」駅の北方道路距離約900m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：178m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6.5m市道

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：一般住宅の中にアパート、小工場等が見られる住宅地域

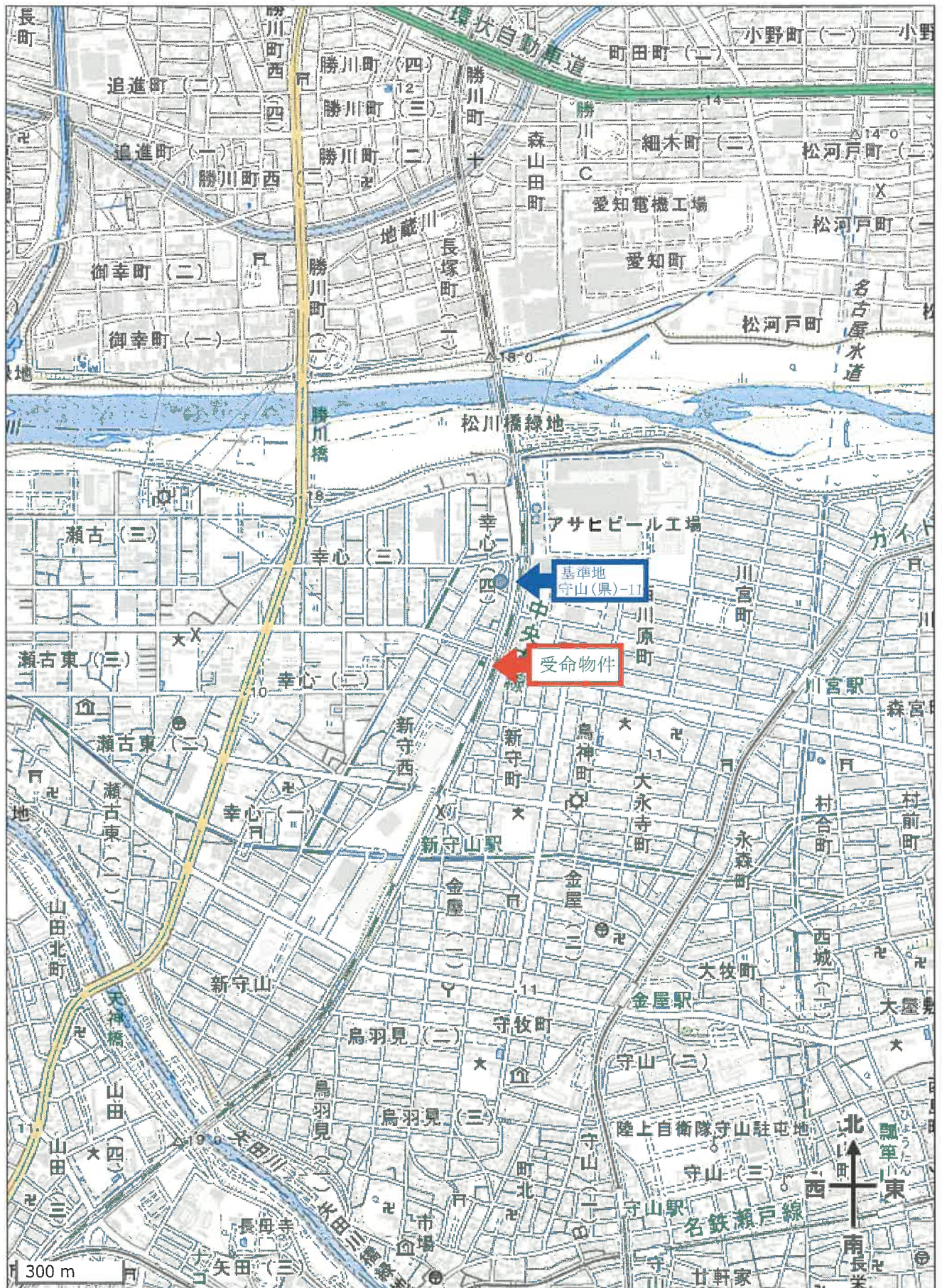
第7 附属資料

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

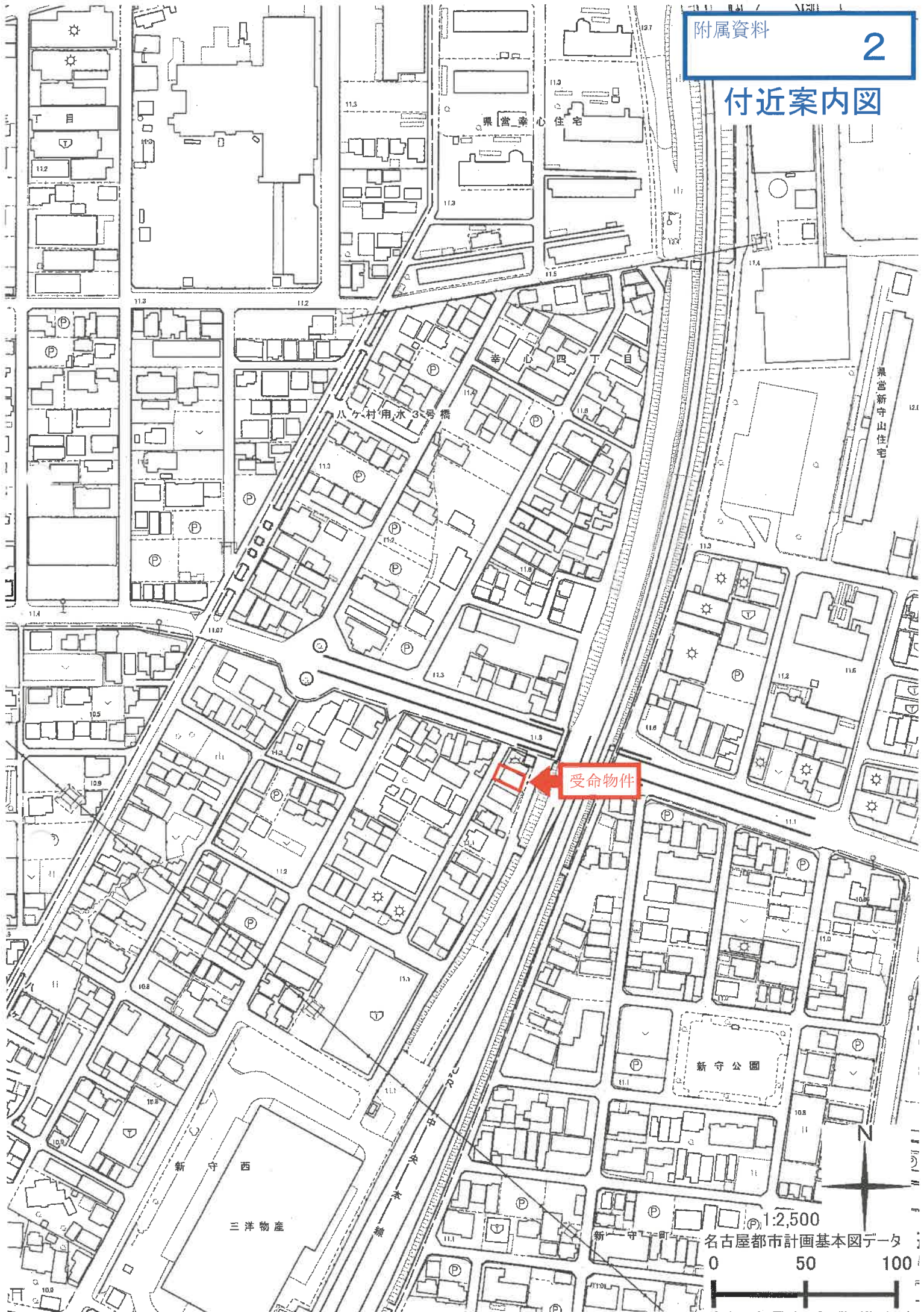
以 上

地理院地図 GSI Maps

位置図



付近案内図



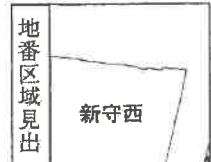
受命物件

1:2,500
名古屋都市計画基本図データ
0 50 100

公図写



(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。



A 新守西

請求部	所在	名古屋市中区新守西				地番	2115番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成10年2月16日			備付年月日(原図)	平成10年2月16日			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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年3月12日

名古屋法務局

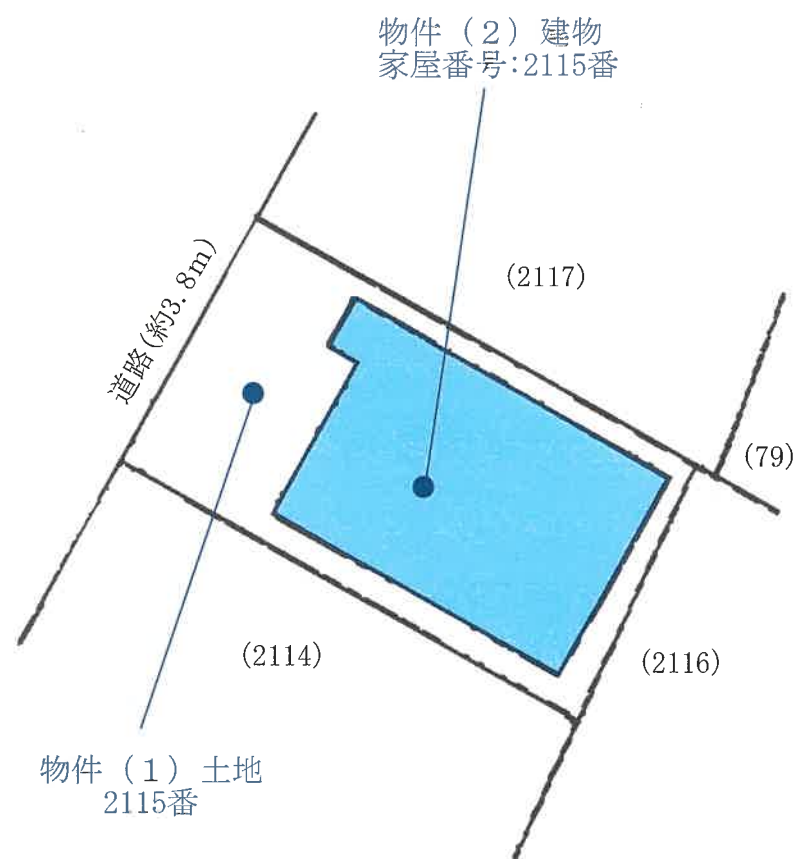
整理番号: H77985-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

土地建物配置図(概略)

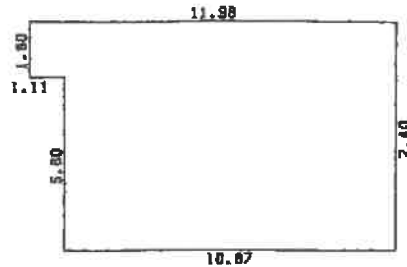


S = 約 1 / 2 5 0

3224427

各階平面図 各階平面図写

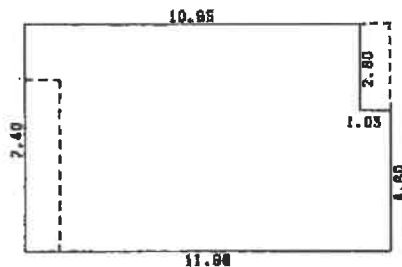
1 階



求積表

1.80 X 1.11	=	1.9980
7.40 X 10.87	=	80.4380
合計		82.4360
床面積		82.43 ㎡

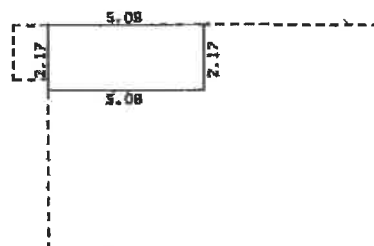
2 階



求積表

7.40 X 10.95	=	81.0300
4.60 X 1.03	=	4.7380
合計		85.7680
床面積		85.76 ㎡

3 階



求積表

2.17 X 5.08	=	11.0453
		11.0453
床面積		11.04 ㎡

(会員専用)

作製者

(昭和 2 年 4 月 2 日)

縮尺

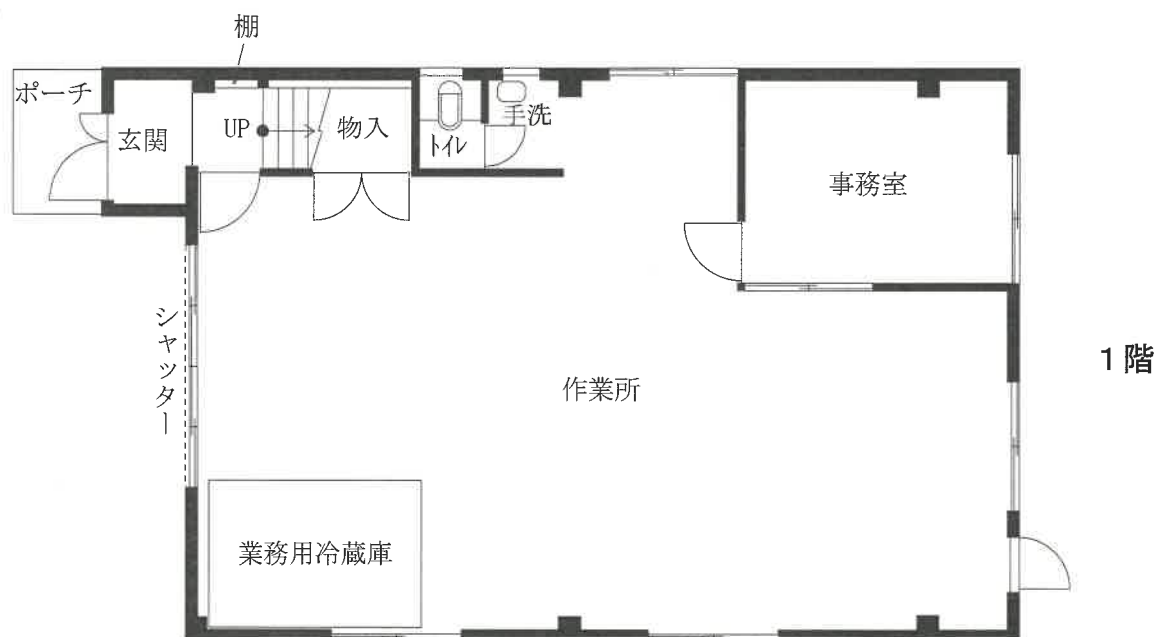
1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

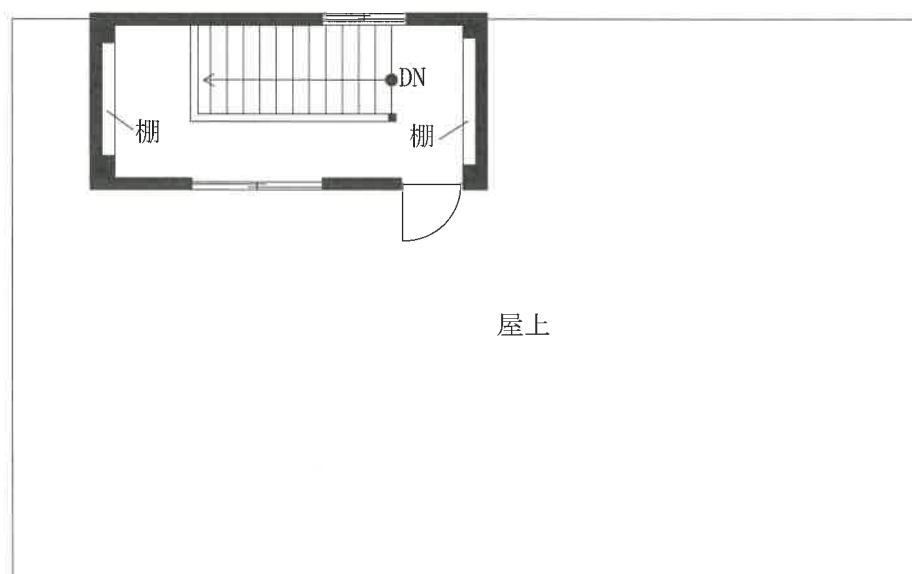
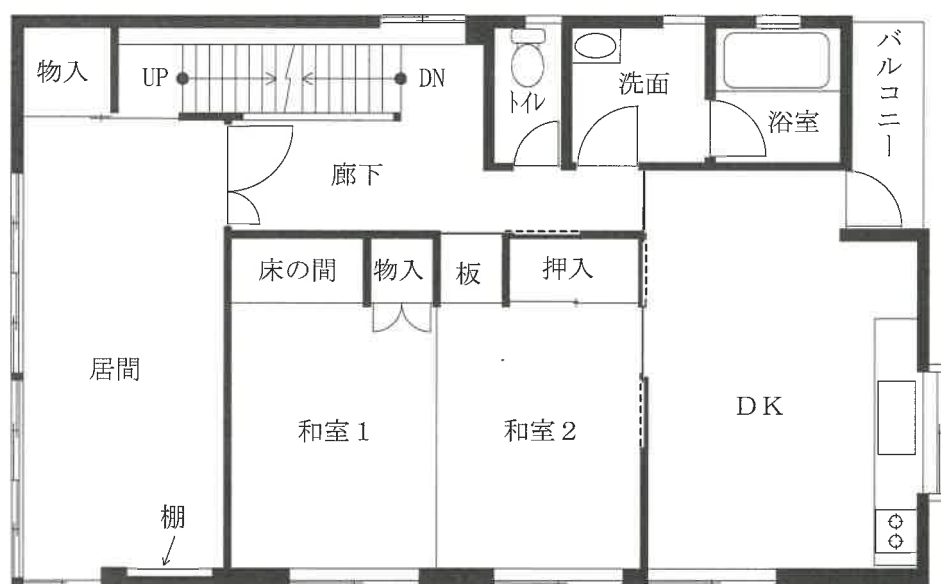
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和7年3月12日 名古屋法務局

登記官

建物間取図(概略)



S=約1/100



S=約1/100

現況写真

