

[注意事項]

- 1 本件物件番号1, 3, 5の各土地は共有持分についての売却です。買受人は当該各物件を当然に使用収益できるとは限りません。
- 2 本件現況調査報告書記載の物件目録6
(物件6) 及び評価書記載の目的物件6については、本件売却外建物です。入札される際には物件番号の記載に注意してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

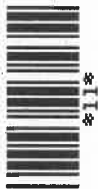
裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 24 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 10 月 8 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 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 8 月 26 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）
1～5	6,050,000 4,840,000	一括	1,210,000	96,410	20,658
1	1,070,000				
2	2,080,000				
3	270,000				
4	2,610,000				
5	20,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 805 番 1
地 目 宅地
地 積 35.53 平方メートル

持分2分の1

2 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 806 番 1
地 目 宅地
地 積 34.53 平方メートル

3 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 806 番 2
地 目 宅地
地 積 8.93 平方メートル

持分2分の1

4 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 806 番 3
地 目 宅地
地 積 43.14 平方メートル

5 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 811 番



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 274平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分40分の3



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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5】

地上権

原 因 昭和59年8月10日設定

目 的 上下水道管の所有

範 囲 東京湾中等潮位の上39・000メートルから
東京湾中等潮位の上46・000メートルまで
の間

存続期間 上下水道管存続期間中

地 代 無料

地上権者 名古屋市

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

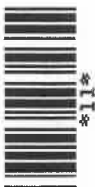
占有者Bが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3, 5】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該各物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1～4】



本件各土地上に現存しない各建物（家屋番号 小幡五丁目 805番の1，家屋番号 小幡五丁目 805番の2）の各登記が存在する。

《 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 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 8 0 5 番 1
地 目 宅地
地 積 3 5 . 5 3 平方メートル
持分 2 分の 1

2 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 8 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 . 5 3 平方メートル

3 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 8 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 8 . 9 3 平方メートル
持分 2 分の 1

4 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 8 0 6 番 3
地 目 宅地
地 積 4 3 . 1 4 平方メートル

5 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 8 1 1 番



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 274 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分40分の3



令和 6 年(ヌ)第 166 号

令和 7 年 2 月 3 日受理

令和 7 年 3 月 18 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 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 805 番 1
地 目 宅地
地 積 35.53 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1

2 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 806 番 1
地 目 宅地
地 積 34.53 平方メートル

所有者

3 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 806 番 2
地 目 宅地
地 積 8.93 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1

4 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目
地 番 806 番 3
地 目 宅地
地 積 43.14 平方メートル

所有者

物 件 目 録

5 所 在 名古屋市守山区小幡五丁目

地 番 811 番

地 目 原野

地 積 274 平方メートル

共有者 持分 40 分の 3

6 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市守山区小幡五丁目 805 番地、806 番地

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 109.04 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小幡五丁目 805 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 52.96 平方メートル

所有者

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	名古屋市守山区小幡五丁目8番40号付近			
土地	物件1ないし4			
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし4） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（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 ☒ その他の者（B） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が本土地上に置かれた動産（トレーラーハウス及び離れ部屋）を使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」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			
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）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地位置関係図（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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	名古屋市守山区小幡五丁目8番付近	
土 地	物件5	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件5) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地位置関係図 (概略) のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら (Aほか) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が通路として使用し, 占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地には以下の地上権が設定されている 原 因 昭和59年8月10日設定 目 的 上下水道管の所有 範 囲 東京湾中等潮位の上39・000メートルから東京湾中等潮位の 上46・000メートルまでの間 存続期間 上下水道管存続期間中 地 代 無料 地上権者 名古屋市	
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	
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)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置関係図 (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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	名古屋市守山区小幡五丁目8番40号付近	
建物	物件6	
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：該当なし ☒構造：該当なし ☒床面積：該当なし } 取り壊されたものと推定される	
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 上記の者が本建物を として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 [保管開始日 令和 年 月 日] 支部 令和 年()第 号	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図（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1ないし4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (Aの弟)	
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) ■A(債務者, 土地所有(共有)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12年12月 3日	
最初の 契約等	契約日	平成12年12月 3日	
	期間	令和 年 月 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(共有)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 10,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料は本土地上に置かれているトレーラーハウス及び離れ部屋の使用料を含む	
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 (A (債務者) の弟)	(口頭による陳述要旨) 1 物件6建物は3戸の住戸が連なった長屋造の建物の一部で、戦後間もない時期に建てられたそうですが、平成5年ころまでに物件6建物を含む当該長屋の全部が取り壊されたそうです。したがって、物件6建物は現存していません。その後、私の母が平成11年ころ物件1ないし4各土地上にトレーラーハウス及び離れ部屋（以下「本件トレーラーハウス等」という。）を設置しました。トレーラーハウスの一部は増床されています。 しかし、当時の母の職場が物件6建物から遠かったため、結局母が本件トレーラーハウス等に居住することはありませんでした。そうこうしていたところ、たまたま私が仕事の関係で名古屋に引っ越すことになり、私が本件トレーラーハウス等に居住し始めました。 2 現在、私を含む家族3名で本件トレーラーハウス等に居住しています。 トレーラーハウスに電気、ガス及び上下水道は通じていますが、老朽化により水道の蛇口が閉まらなくなっているため、止水栓を開閉して水を出すようにしています。また、雨漏りが発生しています。 3 物件1ないし4各土地及び本件トレーラーハウス等の賃料として、私が母に月1万円を現金で渡していました。令和3年に母が死亡し、姉（A）が物件1ないし4各土地及びトレーラーハウス等を相続しました。その時、私とAとの間で賃料支払いの記録を残しておいた方がよいという話になり、それ以降、A名義への口座振込みにより月1万円の賃料を支払っています（Bから提示された通帳を確認した。）。契約書は作成していません。 4 物件1土地はAとCが持分2分の1ずつ共有する土地です。Cは私の義父で、Cに対する賃料の支払はありません。 また、物件3土地は、AとDが持分2分の1ずつ共有する土地です。Dは私とAの叔父で、物件1及び4各土地の隣地（守山区小幡五丁目804番及び805番2の各土地）を所有しています。Dに対する賃料の支払はありません。 5 物件5土地は、同土地の共有者らが通路として使用しています。 6 大雨の際でも物件1ないし5各土地の周囲の道路が冠水したことはありません。 7 物件1ないし4各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。物件5土地の隣地所有者との間の紛争の有無は分かりません。
■ A (債務者)	(口頭による陳述要旨) 1 物件1ないし4各土地には私が母から相続した本件トレーラーハウス等が置かれており、Bが住居として使用しています。 2 Bから物件1ないし4各土地及び本件トレーラーハウス等の賃料として、毎月1万円を受け取っています。

(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
■ 名古屋市栄市税事務所担当者	(当職が物件 6 建物に係る固定資産税評価額等証明書を請求したことに対する回答) 物件 6 建物は名古屋市の固定資産課税台帳に該当がないため、固定資産税評価額等証明書を発行することはできません。

(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ないし6各土地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、3ないし6枚目に記載のとおり認められる。
なお、下記4記載のとおり物件6建物は現存していない。
- 2 物件1ないし4各土地の現況等について
 - (1) 一体でトレーラーハウス及び離れ部屋の敷地として使用されており、東側で道路に接している。
 - (2) トレーラーハウスは、床下に設けられたジャッキスタンド及び簡易的な木材の柱で支えられているのみで敷地に固定されていない(写真8)。また、離れ部屋はコンクリートブロックの上に土台となる木材が乗せられているだけである(写真9)。
このように、トレーラーハウス及び離れ部屋のいずれも土地に定着しているとはいえないため、建物ではなく動産と認定した。
 - (3) 土地位置関係図(12枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭及び鉋を確認した。また、北東側の隣地(名古屋市守山区小幡五丁目805番2の土地、以下「北東側隣地」という。)及び西側の隣地(同所807番の土地)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。
 - (4) 物件1ないし4各土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである(設置場所は土地位置関係図(12枚目)参照)。
ア トレーラーハウス(写真1ないし3)
イ 離れ部屋(写真3)
ウ 差掛け(3箇所)(写真2及び7)
エ 簡易物置(2個)(写真1)
オ 引込ポール(写真1)
- 3 物件5土地の現況等について
 - (1) 共有者らにより通路として使用されており、北東側及び南西側で道路に接している。ただし、南西部に幅員の狭い箇所があるため、車両が通り抜けることはできない。
 - (2) 土地位置関係図(12枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭や刻印等を確認した。
 - (3) 南西部に電柱が設置されている(写真5)。
- 4 物件6建物の現況等について
次の区分所有建物が登記されている。法務局備付けの建物図面によると、当該各建物は物件1ないし4各土地及び北東側隣地(805番2の土地)上に位置するとみられるが、いずれも現存していない。関係人の陳述、名古屋市栄市税事務所の回答内容及び現況等から、当該各建物は平成5年ころまでに取り壊され、滅失登記が申請されず現在に至ったものと推定される。
ア 家屋番号 小幡五丁目 805番の1(物件6建物)
イ 家屋番号 小幡五丁目 805番の2
- 5 その他
買受人は物件1ないし4各土地上のトレーラーハウス、離れ部屋及びそれらの内外に存在する物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

(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 2月 5日 (水) 8:45-9:05	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
7年 2月 5日 (水) 11:00-11:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年 2月 5日 (水)	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 2月 5日 (水)	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 2月 6日 (木)	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 2月19日 (水) 10:30-10:35	目的物件所在地	全戸不在につき連絡依頼文書を投函
7年 2月20日 (木) 8:40-8:45	(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
(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 3月 5日 (水) 14:30-16:40	目的物件所在地	(立入調査)簡易測量, 写真撮影, B立会, Bより占有状況等につき聴取, 評価人同行
7年 3月 5日 (水) 20:15-20:20	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取
7年 3月10日 (月)	当庁執行官室	名古屋市栄市税事務所あて物件5土地の非課税証明書請求作成送付

(特記事項)

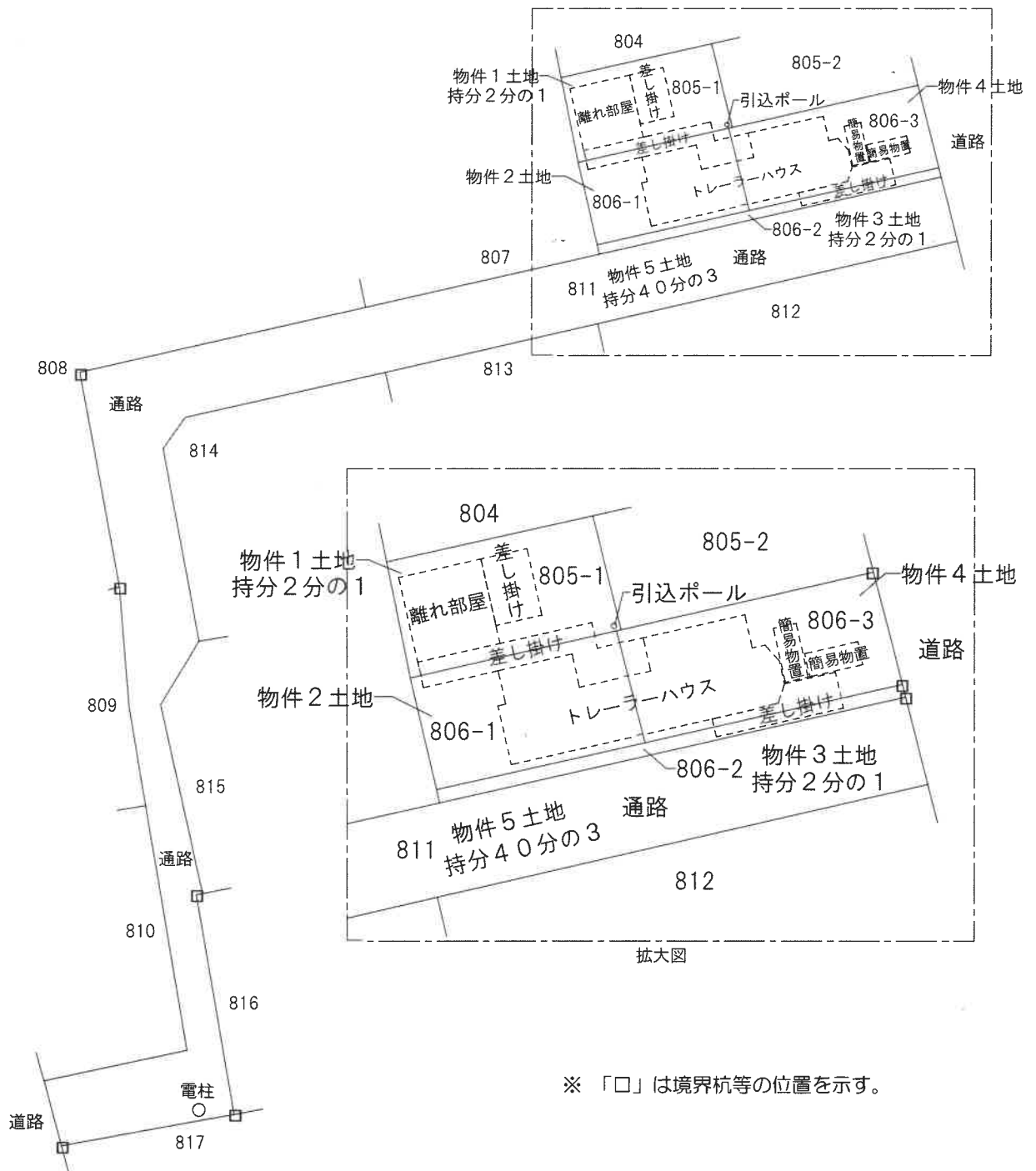
☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



1 物件4土地の外観（北東方向から撮影）



2 物件3及び5各土地の外観（東方向から撮影）



3 物件2, 3及び5各土地の状況(南西方向から撮影)



4 物件5土地の状況(北方向から撮影)



5 物件5土地の状況（西方向から撮影）



6 物件1土地の状況（南西方向から撮影）



7 物件1の状況（北東方向から撮影）



8 トレーラーハウスの土台部分



9 離れ部屋の土台部分



離れ部屋

物件1 土地

令和 6 年 (又) 第 1 6 6 号
令和 7 年 2 月 6 日 受 理
令和 7 年 3 月 5 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 2 8 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 6, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円
物件2(土地)	金 2, 0 8 0, 0 0 0 円
物件3(土地)	金 2 7 0, 0 0 0 円
物件4(土地)	金 2, 6 1 0, 0 0 0 円
物件5(土地)	金 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1ないし5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。

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 地目 地積 地持分	名古屋市守山区小幡五丁目 805番1 宅地 35.53㎡ 2分の1	同左
2	所在地 地目 地積	名古屋市守山区小幡五丁目 806番1 宅地 34.53㎡	同左
3	所在地 地目 地積 地持分	名古屋市守山区小幡五丁目 806番2 宅地 8.93㎡ 2分の1	同左
4	所在地 地目 地積	名古屋市守山区小幡五丁目 806番3 宅地 43.14㎡	同左
5	所在地 地目 地積 地持分	名古屋市守山区小幡五丁目 811番 原野 274㎡ 40分の3	特記事項記載 のとおり
6	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市守山区小幡五丁目 805番地、 806番地 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺平家建 109.04㎡ 小幡五丁目 805番の1 居宅 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺平家建 52.96㎡	特記事項記載 のとおり

番号	特 記 事 項
5	登記と以下の点が異なる。 地目 公衆用道路
6	物件 6 建物は，取壊し済みであり，現存しない。

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ないし5）

位置・交通	名鉄瀬戸線「喜多山」駅 西方 道路距離約600m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	名鉄瀬戸線，県道名古屋瀬戸線の北側背後に位置する，戸建住宅，共同住宅，学校等が混在する住宅地域である。	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区，緑化地域，都市機能誘導区域内，居住誘導区域内
画地条件	【物件1ないし4】 地積 122.13㎡ 間口 約4.8m 奥行 約17.8m 形状 不整形地 【物件5】通路敷 地積 274㎡ 幅員 約1.6mないし約3.5m 延長 約88m 形状 不整形地	
接面道路の状況	【物件1ないし4】 東側で幅員約5m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。 【物件5】 東側で幅員約5mの舗装市道に，西側で幅員約4mの舗装市道に各々路面と等高に接面する。	
土地の利用状況等	【物件1ないし4】 トレーラーハウス，離れ部屋，差し掛け，簡易物置，引込ポールが設置されている。 【物件5】 通路敷として利用されている。南西部に電柱が設置されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	(物件1ないし4への引込の有無) 上水道 あり ガス配管 あり（ただし，トレーラーハウスではプロパンガスを使用している。） 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は住宅の敷地等として利用され、その後、トレーラーハウス等が設置された模様である。
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 通路敷（物件5土地）について、市道認定はなく、建築基準法上の道路にも該当しない。一の公道から他の公道に連絡しているが、幅員の狭い箇所があるため、車両の通り抜けはできない。 ※3 物件5土地には以下の地上権が設定されている。 原因：昭和59年8月10日設定 目的：上下水道管の所有 範囲：東京湾中等潮位の上39.000mから東京湾中等潮位の上46.000mまでの間 存続期間：上下水道管存続期間中 地代：無料 地上権者：名古屋市 ※4 物件5土地の固定資産税，都市計画税は非課税である。（公共用道路等に該当するため。） ※5 北側隣家の上水道引込管が目的土地（物件1ないし3）を経由して敷設されている。（名古屋市上下水道局にて確認。） ※6 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。 ※7 名古屋市浸水実績図によると、目的土地は平成12年9月「東海豪雨」の浸水区域に該当する。

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	基礎となる価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	170,000	0.74	35.53	1.0	4,470,000
2	170,000	0.74	34.53	1.0	4,340,000
3	170,000	0.74	8.93	1.0	1,120,000
4	170,000	0.74	43.14	1.0	5,430,000
5	170,000	0.01	274	1.0	470,000
合計			396.13		15,830,000

基礎となる価格 (円)	共有 持分	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
オ	カ	キ	ク	オ×カ×キ×ク
4,470,000	1/2	0.60	0.80	1,070,000
4,340,000	—	0.60	0.80	2,080,000
1,120,000	1/2	0.60	0.80	270,000
5,430,000	—	0.60	0.80	2,610,000
470,000	3/40	0.60	0.80	20,000
15,830,000				6,050,000

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）

地価調査 守山-4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $170,000 \text{ 円/㎡} \times 102.2/100 \times 100/100 \times 100/102 = 170,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：物件1ないし4 間口狭小 $0.90 \times$ 不整形地 $0.80 \times$ 方位 $1.03 = 0.74$

物件5 通路敷 0.01

- ウ 地積：登記数量による。
- エ 建付減価：必要なし。
- オ 基礎となる価格：物件1ないし4の賃借権に係る土地利用権等価格の控除は必要なし。
- カ 共有持分：登記上の共有持分割合による。
- キ 市場性修正：目的物件の一部が共有持分であること，トレーラーハウス等が残置される可能性等を考慮した。
- ク 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

基準地価格（守山ー4）

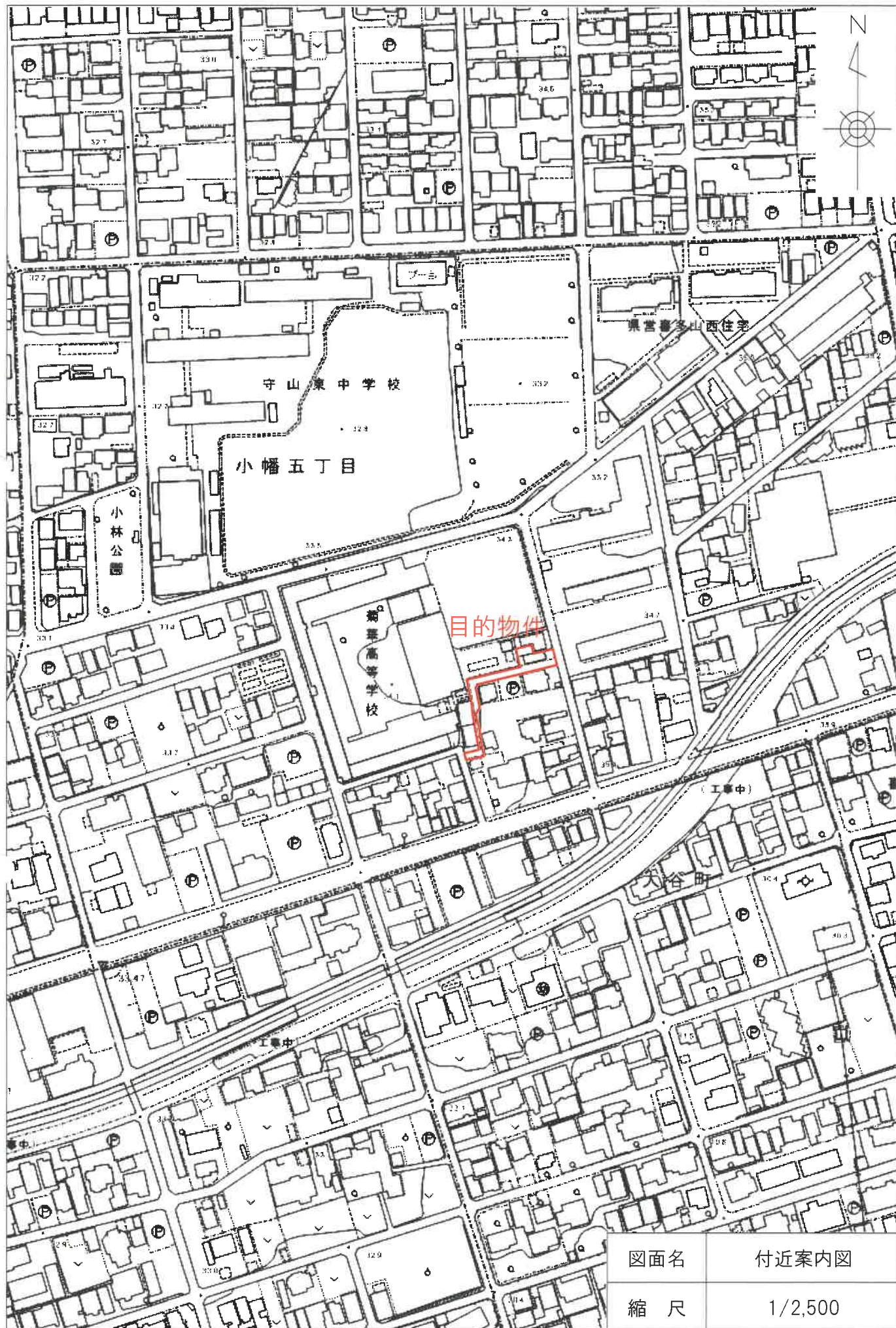
所 在：名古屋市守山区小幡5丁目207番「小幡五丁目2番7号」
価 格：170,000円／ m^2
位 置：名鉄瀬戸線「小幡」駅の北東方道路距離約670m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：175 m^2
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北側5m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)，準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅の中に畑等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 現況図（概略）
- 7 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。

地番区域見出し
小幡5丁目

請求部	所 在		名古屋市守山区小幡五丁目				地 番		806番3		
	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	その他
作 成 年 月 日	昭和60年7月29日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和60年7月29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6年10月8日
名古屋法務局

登記年月日：平成4年11月4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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年2月14日 名古屋法務局

登記官

請求番号：17-1

3126386

第 805 後・新

地 番 805-1, 805-2

地 積 測 量 図

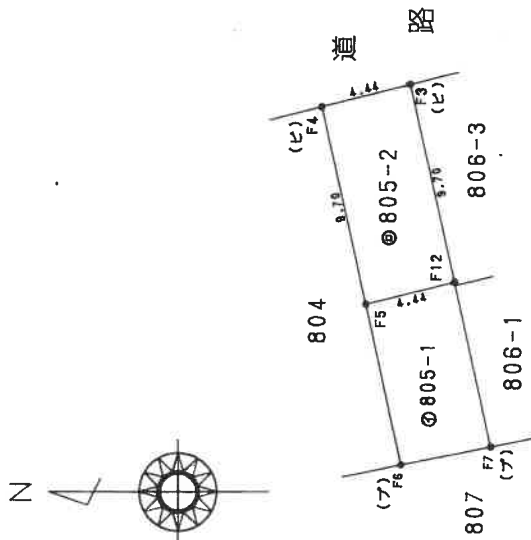
土地の所在 名古屋市守山区小幡5丁目

求 積 表

地番	⑤ 805-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
F3		227.556	189.219	8.404	1812.380624
F4		231.879	188.165	-10.511	-2437.280189
F5		228.712	178.708	-6.404	-1930.498848
F12		225.394	179.781	10.511	2388.118334
			合計		-88.282858
			面積		43.1414285
			地積		43.14 m ²

地番	④ 805-1	合計面積	積地
公簿	78.88	43.1414285	35.5385705
		地積	35.53 m ²

地番	地積
④ 805-1	35.53 m ²
⑤ 805-2	43.14 m ²



境界線の種類
(ア) プラスチック杭
(ビ) 金 網 線



(会員専用)

作製者

(平成 4 年 10 月 11 日作製)

申請人

縮尺 1/250

A 4 判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成4年11月4日

3126387

第 806

後・新

地番 806-3, 806-2

地積測量図

土地の所在 名古屋市守山区小幡5丁目

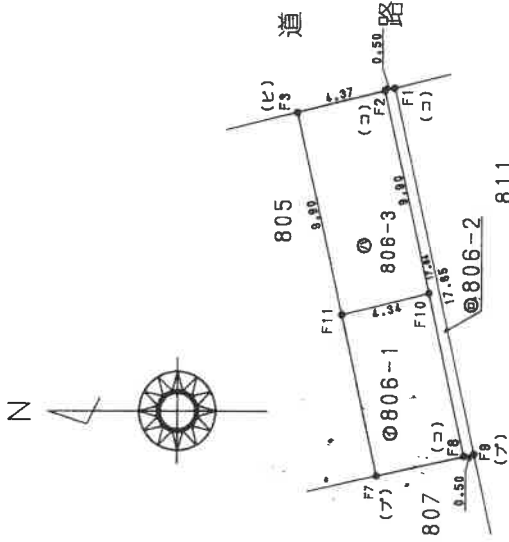
求積表

地番	⑧ 806-2				
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
F1	222.823	190.374	17.301	3855.080723	
F2	223.309	190.255	-17.528	-3814.180152	
F8	219.380	172.848	-17.301	-3785.493380	
F9	218.891	172.954	17.528	3836.721448	
			合計	-17.871361	
			面積	8.935805	
			地積	8.93 m^2	

地番	⑨ 806-3				
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
F2	223.309	190.255	8.822	1925.370188	
F3	227.556	188.219	-10.688	-2432.118528	
F11	225.349	179.567	-8.622	-1942.958078	
F10	221.129	180.597	10.688	2363.426752	
			合計	-86.280858	
			面積	43.1403280	
			地積	43.14 m^2	

地番	⑩ 806-1				
公簿	合計面積	荒地			
86.81	52.078085	34.5339815			
	地積	34.53 m^2			

地番	地積
⑧ 806-1	34.53 m^2
⑨ 806-2	8.93 m^2
⑩ 806-3	43.14 m^2



境界線の種類
(コ) コンクリート杭
(ビ) 金 属 杭
(フ) プラスチック杭

名古屋法務局
名東出張所
4.11.-4
処理

(会員専用)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

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書面である。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和7年2月14日 名古屋法務局

登記簿

請求番号: 17-2

登記年月日：昭和52年8月26日

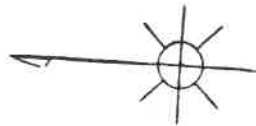
3126383

地番

土地の所在

名古屋市守山区小幡五丁目

名古屋市守山区小幡五丁目



地積測量図

1/3

昭和五十五年七月貳貳日

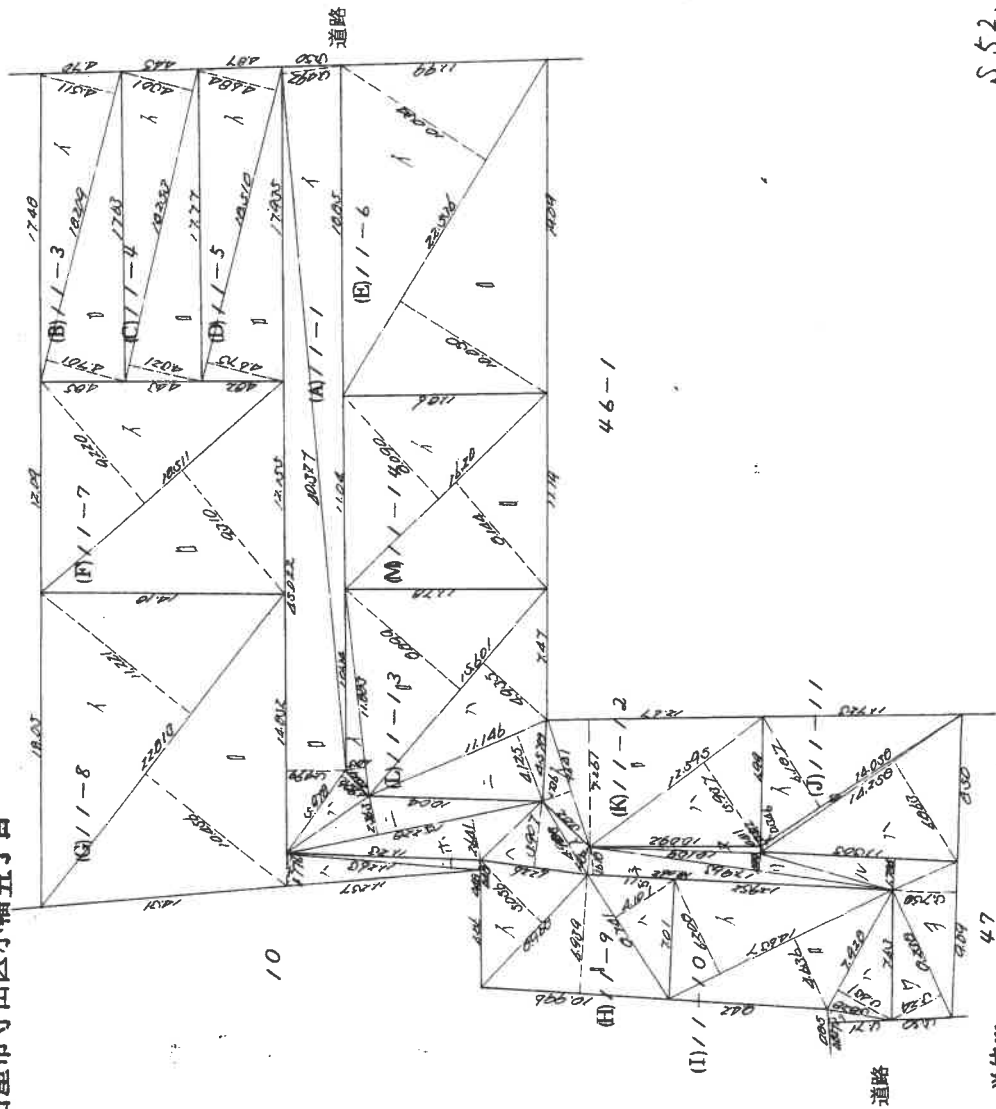
作製年月日

作製者

申請人

会員専用

前 11-1
後 11-1
11-3
11-14
紙 804
805-1
806-1
807
816



S52.826

単位m

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

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2月14日 名古屋法務局

登記官

請求番号：17-3

(1/3)

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2月14日 名古屋法務局

令和7年2月14日 名古屋法務局

令和7年2月14日

登記官

請求番号: 17-3

$$\overline{(2/3)}$$

單位元

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

\$52.8.26

A 4 判に縮小

會員專用

表
裏
計

地籍測量區

3126384

●

台古星布寸山区大宇水通字小林

11-6 名古屋守山区小幡五丁目812番

11-1 名古屋守山区小幡五丁目81番
11-3 ~ H-5 名古屋守山区小幡五丁目804番 ~ 806番

11-7~11-10名古屋市守山区小幡五丁目807番~810番

作 製 年 月 日

著 製 作

11-1
第

流

11-3

11-14

解

708

805-1
806-1

800-1
807

100

710

018

符号	計算式	信用面額
1	100×12.37	1237
2	43×200	8600
3	100×15	1500
4	15×238	3570
5	22×22	484
6	22×9	198
7	4×438	1752
8	12×18	216
9	17×1	17
10	10×1	10
11	38×1	38
12	60×5	300
13	238×2	476
14	238×1	238
15	238×1	238
16	238×1	238
17	238×1	238
18	238×1	238
19	238×1	238
20	238×1	238
21	238×1	238
22	238×1	238
23	238×1	238
24	238×1	238
25	238×1	238
26	238×1	238
27	238×1	238
28	238×1	238
29	238×1	238
30	238×1	238
31	238×1	238
32	238×1	238
33	238×1	238
34	238×1	238
35	238×1	238
36	238×1	238
37	238×1	238
38	238×1	238
39	238×1	238
40	238×1	238
41	238×1	238
42	238×1	238
43	238×1	238
44	238×1	238
45	238×1	238
46	238×1	238
47	238×1	238
48	238×1	238
49	238×1	238
50	238×1	238
51	238×1	238
52	238×1	238
53	238×1	238
54	238×1	238
55	238×1	238
56	238×1	238
57	238×1	238
58	238×1	238
59	238×1	238
60	238×1	238
61	238×1	238
62	238×1	238
63	238×1	238
64	238×1	238
65	238×1	238
66	238×1	238
67	238×1	238
68	238×1	238
69	238×1	238
70	238×1	238
71	238×1	238
72	238×1	238
73	238×1	238
74	238×1	238
75	238×1	238
76	238×1	238
77	238×1	238
78	238×1	238
79	238×1	238
80	238×1	238
81	238×1	238
82	238×1	238
83	238×1	238
84	238×1	238
85	238×1	238
86	238×1	238
87	238×1	238
88	238×1	238
89	238×1	238
90	238×1	238
91	238×1	238
92	238×1	238
93	238×1	238
94	238×1	238
95	238×1	238
96	238×1	238
97	238×1	238
98	238×1	238
99	238×1	238
100	238×1	238

A 11-1

B 11-3

0144

D. 11-5

[illegible]

9-11

F 11-7

G 11-8

И 11-9

2-11-P

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2月14日 名古屋法務局

令和7年2月14日
名古屋法務局

登記簿

$$\overline{(3/3)}$$

● ●

土地の所在

名古壘市守山区小嶺五丁目

名士界书字山区大字小耀字小林

参考文献

積計算表

$$\frac{3}{3}$$

A 4 判に縮小

會員專用

昭和五年七月三十日

作者

人人

前 11-1
11-1
11-3
3
11-14
804
805-1
806-1
807
3
816

[illegible][illegible]
$$A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M=1809,905471$$

and 1999

(名)古屋土持家園藏書士會用(集)

S52. 8. 26

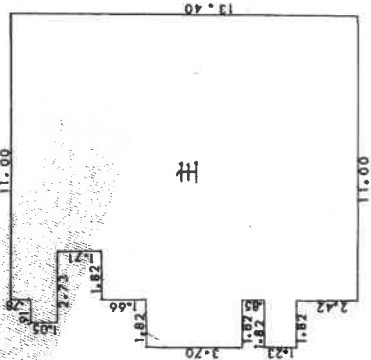
登記年月日：昭和48年10月22日

棟 3207096

各階平面図

建物の所在		家屋番号	
名古屋守山区大字小幡字小幡五丁目番地		811	
符号	階	階数	符号
主	平家建		
縮尺	1/200		

名古屋守山区小幡五丁目 811 番地



求積表(単位: M²)

11.00	×	1.83	=	20.1300
9.1	×	1.05	=	9.555
9.18	×	1.71	=	15.6978
11.00	×	9.86	=	108.4600
1.82	×	3.70	=	6.7340
1.82	×	1.82	=	3.3124
計				155.2897

作製年月日	作製人
昭和48年10月4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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和6年10月8日 名古屋法務局

登記官

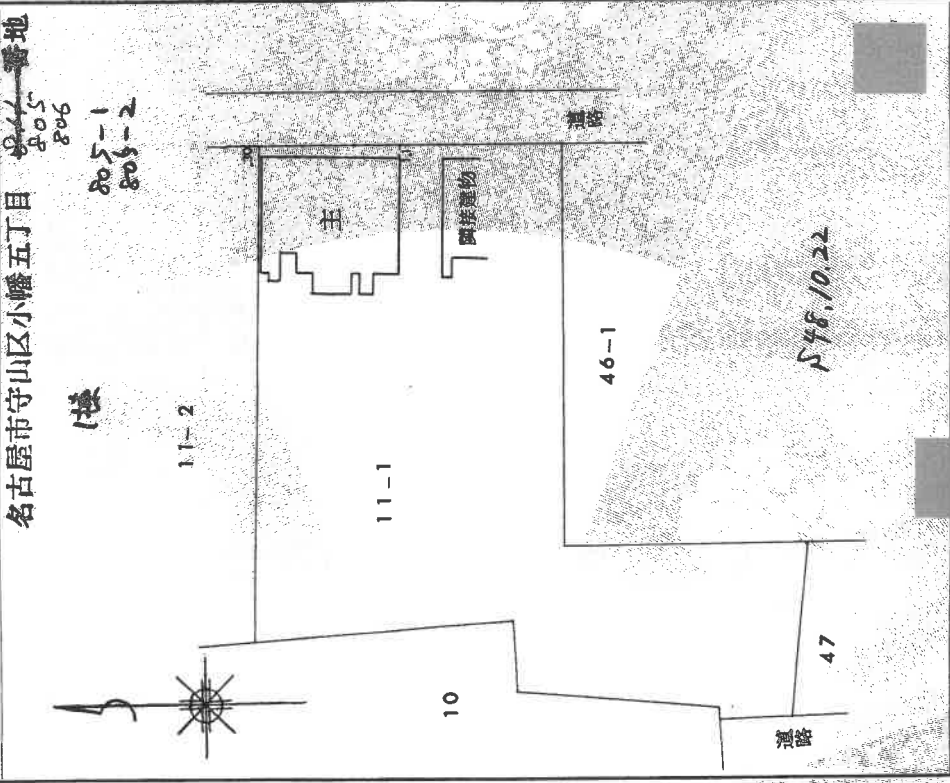
請求番号：48-1

(1/2)

A 4 判に縮小

建物平面図

家屋番号	建物の所在	縮尺
811	名古屋守山区大字小幡字小幡五丁目番地	1/500
附属建物の符号	名古屋守山区小幡五丁目 811 番地	



作製年月日	作製人
昭和48年10月4日	

登記年月日：昭和48年10月22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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和6年10月8日

名古屋法務局

登記官

2 不23207097

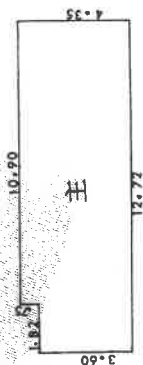
各階平面図

家屋番号

805-1

建築物の所在	階	符号	階数
主			
縮尺	1/200		

名古屋守山区小幡五丁目 805 番地 806



求積表(単位: M²)

$$\begin{aligned} 10.90 \times 4.35 &= 47.4150 \\ 1.82 \times 3.60 &= 5.5520 \\ \hline \text{計} &52.9670 \end{aligned}$$

作製年月日
昭和48年10月4日

申請人

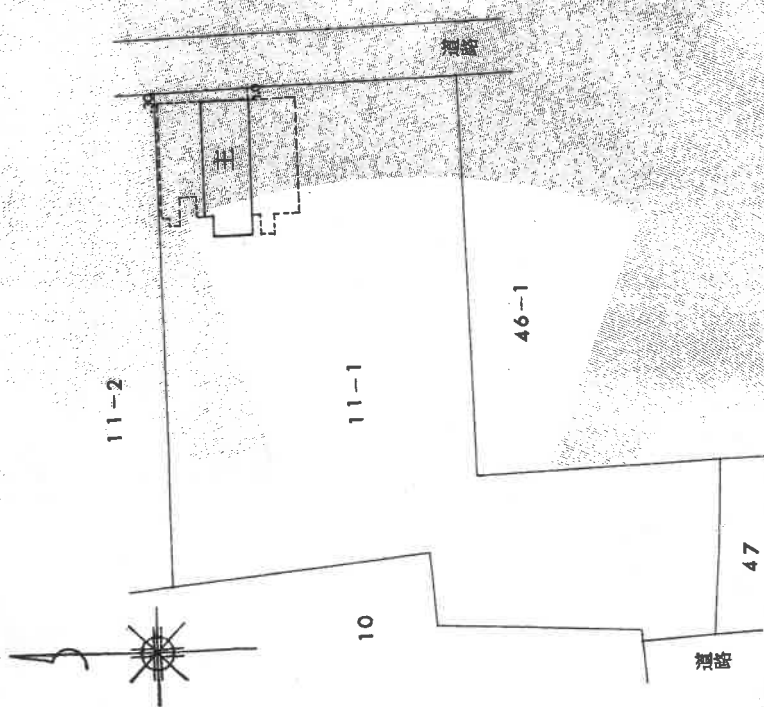
建物平面図

家屋番号

805-1

建築物の所在	符号	縮尺
主		1/500

名古屋守山区小幡五丁目 805 番地 806 番地

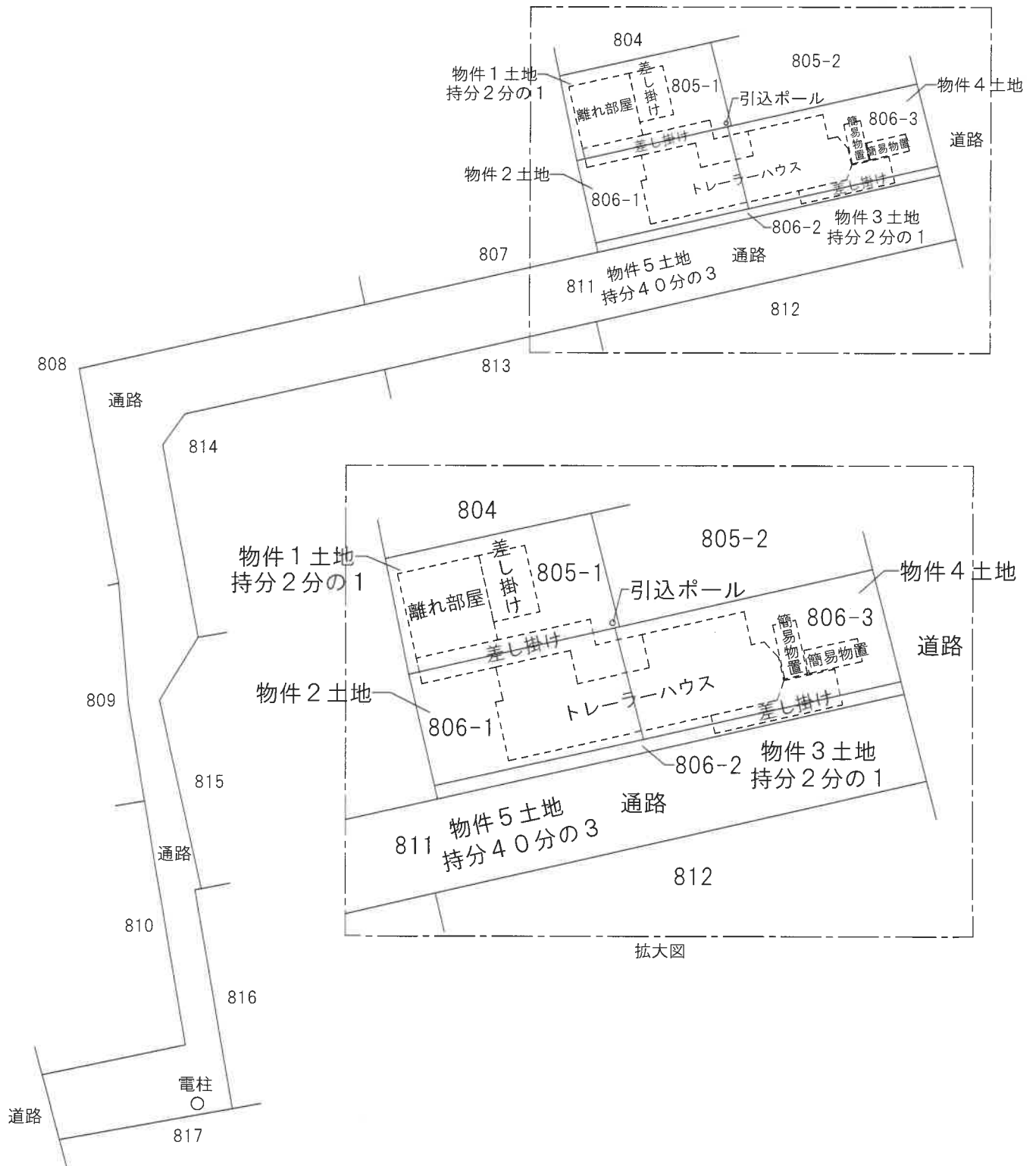
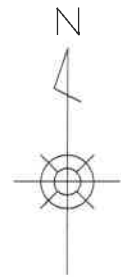


作製年月日
昭和48年10月4日

申請人

A 4 判に縮小

現況図（概略）





NO. 1

目的物件



NO. 2

目的物件