

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	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 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）
1～4	16,200,000 12,960,000	一括	3,240,000	115,653	26,217
1	1,820,000				
2	60,000				
3	2,620,000				
4	11,700,000				



物 件 目 録

1 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2788番5
地 目 宅地
地 積 99.18平方メートル

2 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2788番7
地 目 宅地
地 積 3.75平方メートル

(物件1及び2につき、仮換地指定地)

所 在 名古屋市中志段味特定土地区画整理事業区域

街区番号 164街区

予定地番 119番

予定地積 103平方メートル

3 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原 2788番地5
家屋 番号 2788番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.02平方メートル
2階 57.34平方メートル

4 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2787番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 名古屋市中志段味特定土地区画整理事業区域

街区番号 164街区

予定地番 121番

予定地積 233平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号4】

本件所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 4】

土地区画整理で清算金の徴収の可能性がある。

《 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 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2788番5
地 目 宅地
地 積 99.18平方メートル

2 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2788番7
地 目 宅地
地 積 3.75平方メートル

(物件1及び2につき、仮換地指定地)

所 在 名古屋市中志段味特定土地区画整理事業区域

街区番号 164街区

予定地番 119番

予定地積 103平方メートル

3 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原 2788番地5
家屋 番号 2788番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.02平方メートル
2階 57.34平方メートル

4 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2787番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 名古屋市中志段味特定土地区画整理事業区域

街区番号 164街区

予定地番 121番

予定地積 233平方メートル



令和 6 年(ケ)第 316 号

令和 6 年 12 月 17 日受理

令和 7 年 2 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中志段味字西原
地 番 2788 番 5
地 目 宅地
地 積 99.18 平方メートル

所有者

2 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2788 番 7
地 目 宅地
地 積 3.75 平方メートル

所有者

3 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原 2788 番地 5
家屋 番号 2788 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 42.02 平方メートル
2 階 57.34 平方メートル

所有者

4 所 在 名古屋市守山区大字中志段味字西原
地 番 2787 番 5
地 目 宅地
地 積 287.60 平方メートル

物 件 目 録

所有者

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 ） ☐ （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（B） ☐ 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 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： ☐ 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（B） ☐ 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	「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

(土地用)

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 4	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 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。 ☐ ☐ 「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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者，物件4土地所有者) (B(物件1ないし3各土地建物所有者，Aの父)同席)	(口頭による陳述要旨) 1 物件1ないし3各土地建物は，私の父Bが平成28年に取得した不動産です。現在，B(父)と母が物件3建物に居住しています。 2 物件4土地は，私が住宅を建築するため令和5年に取得した土地で，現在更地の状態です。私が物件3建物を訪れた時に車を置いたり，現在物件4土地の西側隣地で住宅建築工事が行われているので，その関係車両を一時的に置いてもらったりしていますが，同土地を特定の者に貸しているということはありません。 3 現在，物件4土地上に住宅を建築する準備を進めています。令和7年2月ころ本件競売事件に係る請求債権の借換えをする形で，新たに住宅ローン組む予定です。これにより，本件競売事件は取り下げられる予定です。 4 物件3建物内でペットを飼ったことはありません。 5 Bが物件1ないし3各土地建物を取得した際，約400万円かけて建物内部をリフォームしました。リフォームの内容は，クロス及び床材の貼替え並びにキッチン，洗面台及びトイレの交換などです。 6 物件3建物で雨漏りが発生したことはありません。 7 大雨の際でも物件1，2及び4各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3建物で浸水被害を受けたこともありません。 8 物件1，2及び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。

(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4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及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1及び2各土地の現況等について
 - (1) 一体で物件3建物の敷地及び駐車場等として使用されており、東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を確認した。また、物件1及び2各土地と隣地の境界付近(ただし、東側道路を除く。)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) 物件1及び2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(設置場所は土地建物位置関係図(8枚目)参照)。
ア 差し掛け(写真2)
イ 簡易物置3個(一部につき写真2)
 - (4) 北側隣地(名古屋市守山区大字中志段味字西原2788番4の土地)の樹木が物件1及び2各土地に越境している(写真2)。
- 3 物件3建物の現況等について
経年相応の劣化が認められる。
- 4 物件4土地の現況等について
 - (1) 更地の状態であり、南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を確認した。また、東側及び西側各境界付近の一部にコンクリートブロックが設置されていた。
- 5 物件1、2及び4各土地につき次のとおり仮換地指定がされている。
なお、名古屋市中志段味特定土地画整理組合担当者によると、過不足地積について生ずる清算金の確定時期及び支払時期は、いずれも未定とのことである。
 - (1) 物件1及び2各土地

所在	名古屋市中志段味特定土地画整理事業地内
街区番号	164街区
仮地番	119番
仮換地地積	103平方メートル
過渡地積	20平方メートル
 - (2) 物件4土地

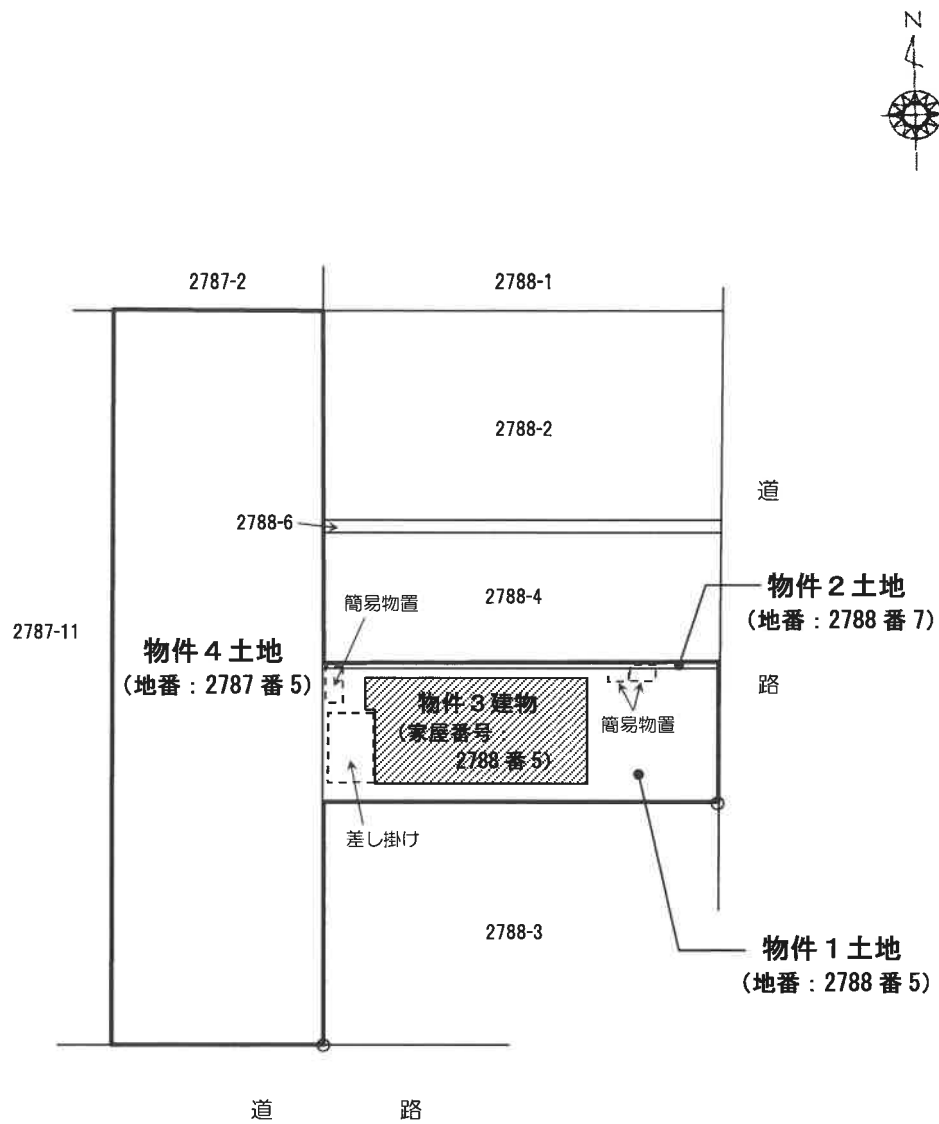
所在	名古屋市中志段味特定土地画整理事業地内
街区番号	164街区
仮地番	121番
仮換地地積	233平方メートル
過渡地積	5平方メートル

(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
6年12月17日（火）	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
6年12月18日（水） 8：45－8：55	守山区役所	関係人の住民票の写し取寄
6年12月18日（水） 9：50－10：10	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），Bより占有状況等につき聴取
6年12月18日（水） 16：00－16：10	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
6年12月19日（木） 14：00－14：05	（携帯電話）	（Bへ架電）調査に立会可能な日時を連絡するよう依頼（連絡なし）
6年12月24日（火） 14：40－14：45	春日井市役所	関係人の住民票の写し取寄
6年12月26日（木）	当庁執行官室	A及びBあて立入調査期日通知書作成送付
7年 1月21日（火） 13：00－14：10	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及びB立会，同人ら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）



※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

建物間取図（概略）



1 階



2 階



1 物件1ないし3各土地建物の外観（南東方向から撮影）



2 物件1ないし3各土地建物の外観（南西方向から撮影）



3 物件4土地の外観（南方向から撮影）



4 物件4土地外観（北方向から撮影）



5 物件3建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



6 物件3建物内部の状況（洋室4）



7 物件3 建物内部の状況（洗面所）



令和6年（ケ）第316号
令和6年12月20日受理
令和7年1月21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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一括価格		
金 16,200,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 1,820,000 円	
物件2(土地)	金 60,000 円	
物件3(建物)	金 2,620,000 円	
物件4(土地)	金 11,700,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～4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 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区大字中志段味字西原 2788番5 宅地 99.18m ²	特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区大字中志段味字西原 2788番7 宅地 3.75m ²	特記事項記載のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市守山区大字中志段味字西原 2788 番地5 2788番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 42.02m ² 2階 57.34m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	名古屋市守山区大字中志段味字西原 2787番5 宅地 287.60m ²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1・2	仮換地指定がされている。 所 在 名古屋市守山区中志段味特定土地地区画整理事業地内 街 区 番 号 164街区 仮 地 番 119番 仮換地地積 103m ² 過 渡 地 積 20m ²		
4	仮換地指定がされている。 所 在 名古屋市守山区中志段味特定土地地区画整理事業地内 街 区 番 号 164街区 仮 地 番 121番 仮換地地積 233m ² 過 渡 地 積 5m ²		

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、4）

位置・交通	JR中央本線「神領」駅の南東方 道路距離 約2.5km 名古屋市営バス「雨池」バス停の東方 道路距離 約400m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農地、空地等が混在する区画整理事業地内の住宅地域	
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 その他規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、緑化地域、 大規模集客施設制限地区、絶対高31m高度地区
画地条件	地積 間口 奥行 形状	390.53㎡ (従前地) (南側)約9.1m (従前地) 約31.5m (従前地) 不整形
接面道路の状況	南側現況幅員約3m舗装道路、東側現況幅員約3m舗装道路にそれぞれ概ね等高に接面。 名古屋市建築指導課道路審査担当で確認したところ、南側道路は建築基準法第42条第1項第3号道路に該当し、現状の道路中心から2mセットバックが必要(ただし、区画整理による道路拡幅予定部分が上記後退部分よりさらに奥にある場合は、その地点まで後退が必要)とのことである。 東側道路は、現状は建築基準法上の道路に該当しないが、道路が整備されれば建築基準法上の道路に該当するとのことである。	
土地の利用状況等	物件1、2は物件3の敷地等として利用されている。 物件4は未利用地である。 物件1、2と物件4の間はコンクリートブロック、フェンス等で仕切られ、物件4が約0.2m程度低い。	
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 なし なし(浄化槽)
土壌汚染の可能性の調査	昭和37年、44年、55年頃の住宅地図等によると、物件1、2の従前の土地利用は農地等であり、平成3年12月頃に本件建物等の敷地となり、物件4については従前の土地利用は住宅等の敷地であり、その後建物が取り壊され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	○ 名古屋市中志段味特定土地区画整理事業(組合への確認結果) ・ 事業期間は令和30年度まで(予定)。 ・ 本件土地は調査時点では原則使用収益できないが、暫定使用許可を認めることは可能。あわせて、建築物及び工作物の新築・増築・改築、土地の形質の変更等を行う場合には、土地区画整理法第76条第1項の許可が必要となる。 ・ 前面道路については、南側は幅員4m、東側は幅員6mを計画している。工事時期は第1期(令和6～10年)を予定している。 ○ 物件1、2の北東側及び北西側に簡易物置が設置されている。 ○ 物件1の西側に差し掛けが設置されている。 ○ 物件1、2の北側隣地の樹木が本件土地側に越境している。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成23年9月20日の豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 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。 ○ 隣接不動産の状況は、東側一般住宅、道路を介して農地、西側住宅建設中、北側一般住宅及び未利用地等、南側一般住宅、道路を介して一般住宅等である。
---------	---

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） 平成3年12月12日新築 経 過 年 数 約33年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 クッションフロア外 設 備 上水道、プロパンガス、浄化槽 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42.02㎡、2階57.34㎡、合計99.36㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 5LDK （附属資料No.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	○ 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。 ○ 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。 ○ 本件建物購入時に約400万円かけて内部のリフォーム（クロス及び床材の貼替、台所、洗面台、トイレの交換等）を行ったとのことである。

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、4）

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	67,800	0.75	99.18	0.90	4,540,000
2	67,800	0.75	3.75	0.90	170,000
4	67,800	0.75	287.60	1.00	14,620,000
合計			390.53		19,330,000

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 名古屋守山-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 86,100 \text{ 円/㎡} & \times & 110 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 133 & = & 67,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(南西向) 1.05

◇地域格差：街路条件1.10×交通接近条件1.01×環境条件1.20×行政条件1.00=1.33

イ 個別格差：規模0.88×奥行通減0.90×奥行長大0.97×形状0.93×方位(南向)1.09×二方路1.01×相隣関係(隣地の樹木越境)0.99×暫定使用許可及び土地区画整理法76条1項の許可必要0.97×物件1、2と物件4の間に高低差、フェンス等あり0.99=0.75

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	185,000	99.36	0.05	920,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了していることやリフォームを行っている現状等を考慮し現価率を5%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	4,540,000	0.50	法定地上権	2,270,000
2	170,000	0.50	法定地上権	90,000
合 計				2,360,000

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	4,540,000	－ 2,270,000		1.00	0.80	1,820,000
2	170,000	－ 90,000		1.00	0.80	60,000
3	920,000	＋ 2,360,000	0	1.00	0.80	2,620,000
4	14,620,000	－ 0		1.00	0.80	11,700,000
一括価格（合計）						16,200,000

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-1)

所 在：名古屋市守山区大字中志段味字下寺林6番6外
価 格：86,100円／ m^2
位 置：JR中央本線「高蔵寺」駅の南西方道路距離約2.1 k m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：165 m^2
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南西9m市道
用 途 指 定 等：準住居地域(建ぺい率60%，容積率300%)、準防火地域
地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

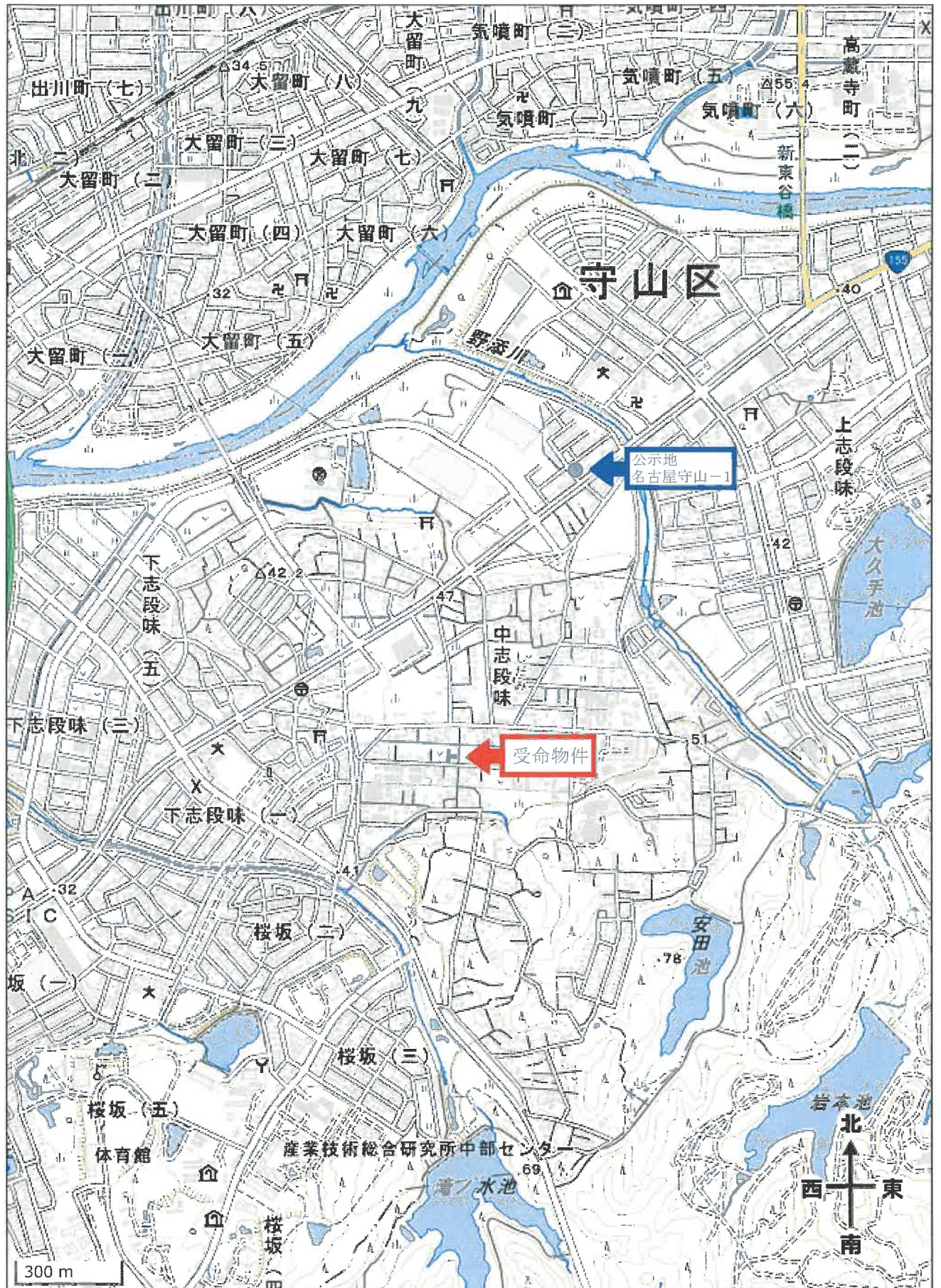
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真
- 9 仮換地図写
- 10 仮換地証明書写
- 11 敷地地番該当証明書写

以 上

地理院地図

GSi Maps

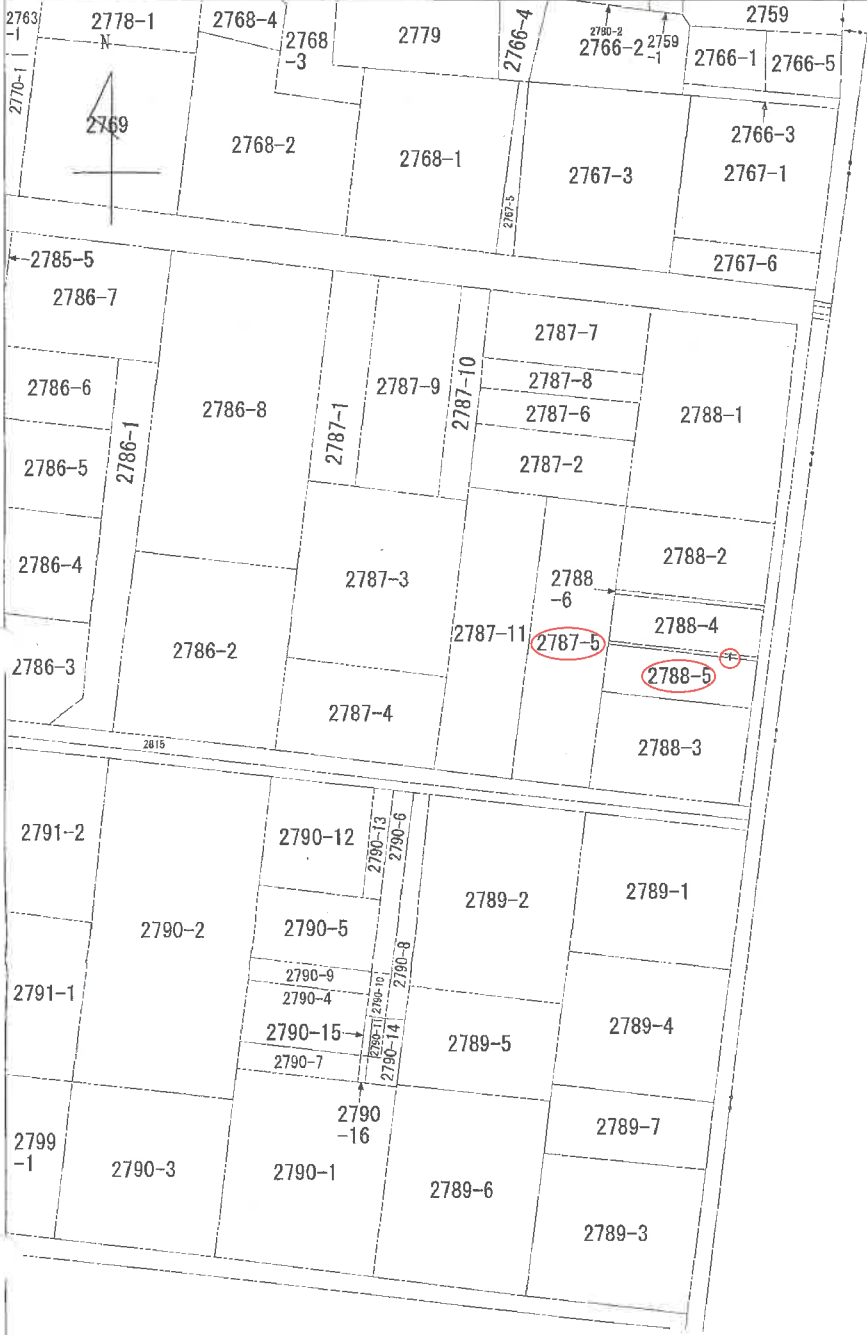
位置図



12,500
名古屋都市計画基本図データ
0 50 100

公図写

1 2788-7



(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。

大字中志段味
字西原
地番区域見出

請求部	所在	名古屋市守山区大字中志段味字西原				地番	2788番5			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和6年11月22日

名古屋法務局

地図整理番号：M63391

登記官



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。
令和6年12月20日 名古屋地務局名古屋出張所 登記官

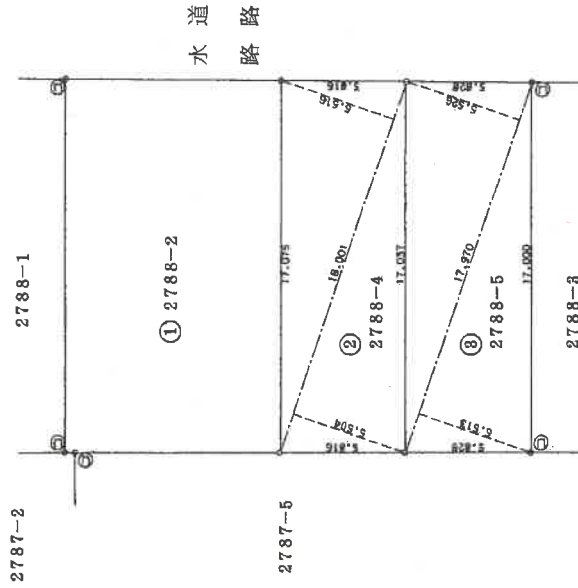
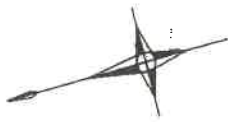
3109237

地積測量図

番 2788-4 -5

土地の所在 名古屋市守山区大字中志段味字西原

新 2788-2 4
2788-2 4 5
2788-2 4 5



三斜面積計算表

地番 ② 2788-4

番号	底辺	高さ	延面積
7	18.001	5.504	99.077504
1	18.001	5.516	99.293516

延面積 198.371020
面積 99.1855100
地積 99.18 m²

地番 ③ 2788-5

番号	底辺	高さ	延面積
7	17.970	5.513	99.068610
1	17.970	5.526	99.302220

延面積 198.370830
面積 99.1854150
地積 99.18 m²

地番 ① 2788-2

$366.9330 - 198.3708250 = 168.5621750$
地積 168.56 m²



符号	境界線の種類
㊦	コンクリート杭

(会員専用)

作製者

8年3月16日(作製)

申請人

縮尺

1/250

地積測量図写

附属資料

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成34年6月6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。
令和6年12月20日 名古屋法務局名東出張所

登記官

地図整理番号：M61744

※A4判に縮小

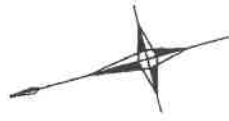
3109239

新 2788-4 後・新 2788-7

地番 2788-7

地積測量図

土地の所在 名古屋守山区大字中志段味字西原



三斜面積計算表

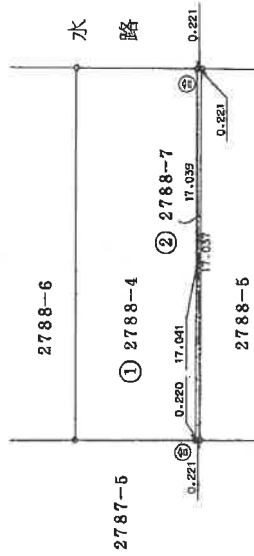
地番 ② 2788-7

番号	底辺	高さ	底面積
7	17.041	0.221	3.766061
4	17.041	0.220	3.749020

底面積 7.515081
面積 3.7575405
地積 3.75 m²

地番 ① 2788-4

$99.185510 - 3.7575405 = 95.4279695$
地積 95.42 m²



合成樹脂板

(会員専用)

作製者

3 6 1
(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

平成16年2月23日付民事局第二課長通知による処理

地番	積測地量	図
A 2787-5		
B 2787-11		

地番	A2787-5
	B2787-11

土地の所在
名古屋守山区大字中志段味字西原

座標法求積表

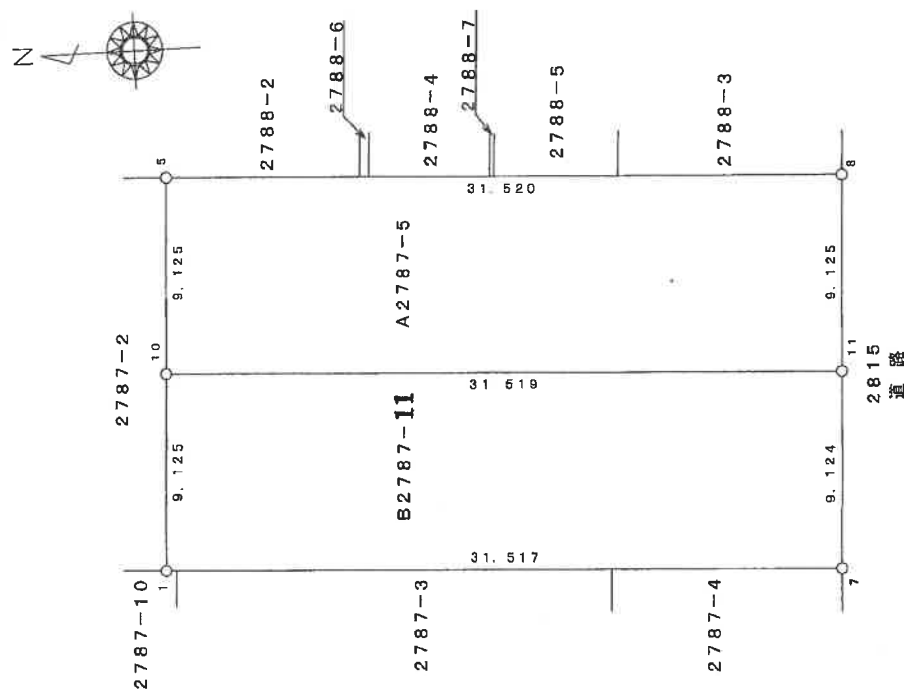
地 番		A2787-5		
测 点		X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n -1) Y _n
1	10	95.251	105.817	-3219.588042
1	11	63.904	102.543	-3309.165153
8	8	62.980	111.621	3396.180546
5	5	94.330	114.895	3707.776545
		估 面 积		575.203886
				287.6019480
		地 精		287.60 m

地 署		B2787-11		
測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	
10	95.251	105.817	3414.	608773
1	96.173	96.758	-2943.	156912
7	64.827	93.465	-3016.	022085
11	63.904	102.543	3119.	768232
		倍 面 積	575.	198008
			287.	5990040
		坪	287.	59 m

本測量図は当事業の現況図に基づき測量し作成した測量図であることを確認した。

令和4年12月21日

名古屋市中志段味特定土地区画整
組合長



作者成作

人
讀
母

縮尺

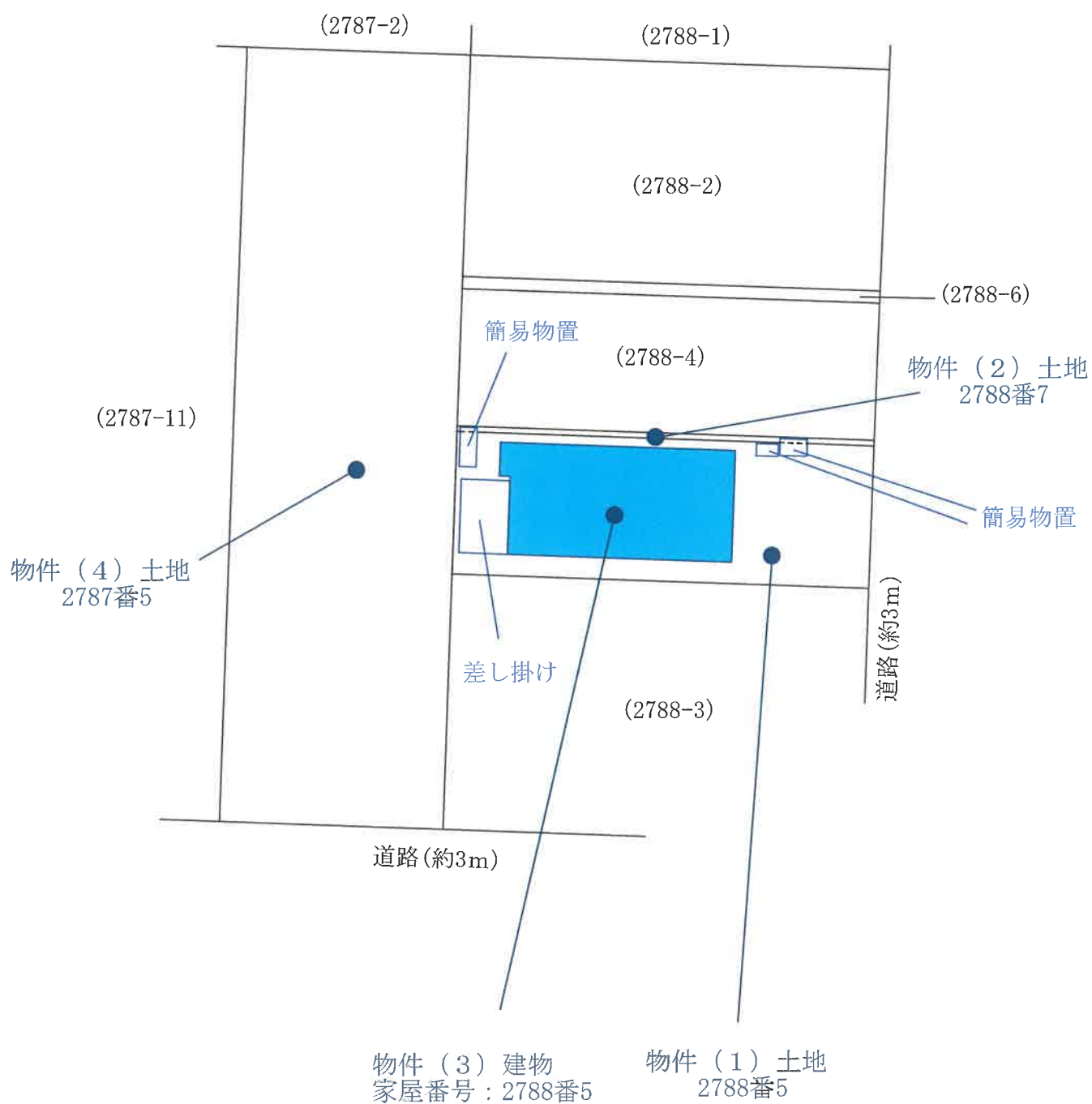
1/250

(令和 4 年 12 月 2 日作成)

土地建物配置図(概略)



S=約 1 / 2 5 0



登記年月日：平成3年12月16日

3249447

各階平面図

各階平面図写



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11月22日

名古屋法務局

登記官

1階 床面積

1.365 × 0.455 = 0.621075
4.550 × 9.100 = 41.405000

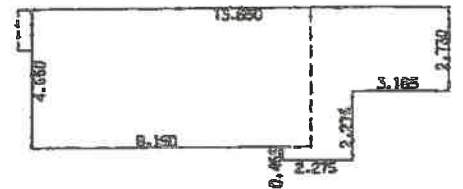
合計 42.026075
床面積 42.02 m²



2階 床面積

4.550 × 8.190 = 37.264500
5.005 × 2.275 = 11.386375
2.730 × 3.185 = 8.685050

合計 57.345925
床面積 57.34 m²



(会員専用)

作製者

(平成 3 年 1 2 月 1 2 日作製)

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図（概略）



S=約1/100

1階



2階





物件1～3



物件4

仮換地図写



※仮換地の地積、間口長(単位:m)は工事施工後の出来形確認測量により若干変動があります。

名古屋市中志段味特定土地区画整理組合

仮換地証明書 仮換地証明書写

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9日

名古屋市中志段味特定土地区画整理組合
組合長

従前の土地				仮換地				
名古屋市中志段味大字中志段味				街区 番号	仮地番	仮換地 地積	過渡 地積	不足渡 地積
字	地番	地目	登記簿地積					
			m ²			m ²	m ²	m ²
西原	2788-5	宅地	99.18					
西原	2788-7	宅地	3.75	164	119	103	20	
			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。

過渡の場合は、徴収金（組合へ納入）、不足渡の場合は、交付金（組合が支払い）となります。

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9日

名古屋市中志段味特定土地地区画整理組合
組合長

従 前 の 土 地				仮 換 地				
名古屋市守山区大字中志段味				街区 番号	仮地番	仮換地 地積	過渡 地積	不足渡 地積
字	地番	地目	登記簿地積					
			m ²			m ²	m ²	m ²
西原	2787-5	宅地	287.60	164	121	233	5	
			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。

過渡の場合は、徴収金（組合へ納入）、不足渡の場合は、交付金（組合が支払い）となります。

敷地地番該当証明書 敷地地番該当証明書写

下記のとおり相違ないことを証明します。

令和7年1月9日

名古屋市中志段味特定土地区画整理組合
組合長

組 合 名	名古屋市中志段味特定土地区画整理組合		
街区番号	1 6 4 街区仮 1 1 9 番	地 積 m ²	103
敷地地番	名古屋市守山区大字中志段味字西原 2 7 8 8 番 5		

(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)

敷地地番該当証明書

下記のとおり相違ないことを証明します。

令和7年1月9日

名古屋市中志段味特定土地区画整理組合
組合長

組 合 名	名古屋市中志段味特定土地区画整理組合		
街区番号	1 6 4 街区仮 1 2 1 番	地 積 m ²	233
敷地地番	名古屋市守山区大字中志段味字西原 2 7 8 7 番 5		

(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)