

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1日

名古屋地方裁判所民事第2部

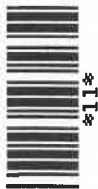
裁判所書記官 小久保 由希江

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 7月16日から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月30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 8月20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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 6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 1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	24, 800, 000 19, 840, 000	一括	4, 960, 000	170, 897	40, 418
1	5, 680, 000				
2	19, 120, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区本地通三丁目 | | |
| | 地 番 | 1 5 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 3 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区本地通三丁目 1 5 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 1 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 9 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 1 . 5 5 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

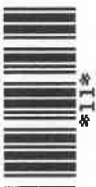
- ・別紙占有者目録記載のとおり
- ・別紙賃借権目録及び別紙占有者目録各記載の範囲以外の部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

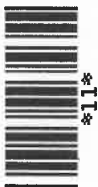
《 注 意 書 》

- 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 | 名古屋市南区本地通三丁目 | | |
| | 地 番 | 1 5 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 3 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区本地通三丁目 1 5 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 1 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6 . 9 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 1 . 5 5 平方メートル | |



賃借権目録

物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	保証金	備考
2	103号室	C	令和9年5月9日	50,000円	50,000円 (全額償却)	・左記賃借権は最先の賃借権である。 ・期限後の更新は買受人に対抗できる。

占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	101号室	A	・ 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。
2	102号室	B	・ 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。
2	201号室	D	・ 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。
2	203号室	三浦電気株式会社	・ 同社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。

令和 7 年(㍑)第 64 号

令和 7 年 3 月 27 日受理

令和 7 年 5 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区本地通三丁目 | |
| | 地 番 | 1 5 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 3. 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区本地通三丁目 1 5 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 1 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 6. 9 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 1. 5 5 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 ☐ その他の者 上記の者が下記建物を所有し, 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			
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 { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち, 建物所有者が一部を空室の状態, その他の者がその余を居宅として使用し, 占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	呼称「ハーモニアステラス」		
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見 等
2	101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・6・7 自 R 5・6・7 至 R 7・6・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月4,000円 町内会費月350円 C A T V月660円
2	102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・11・10 自 R 5・11・10 至 R 7・11・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ☐ 敷 ☒ 保 88,000円	共益費月8,000円 町内会費月350円 C A T V月660円
2	103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・5・10 自 R 5・5・10 至 R 7・5・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☒ 保 50,000円	水道料+C A T V+町 内会費=1,010円 償却費50,000円
2	201号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・7・15 自 R 6・7・15 至 R 8・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月4,000円 町内会費月350円 C A T V月648円
2	202号室 (空 室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	203号室 三浦電気（株）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・5・20 自 R 6・6・1 至 R 8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☐ 敷金 ☐ 円	共益費月4,000円 町内会費月350円 C A T V月660円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (101号室占有者)	私は、101号室を使用しています。 私は、たばこは吸いません。 ペットは飼育していません。 西側には国道がありますが、振動はそれ程気になりません。ドアを閉めていれば、騒音も気になりません。 リビング西側にある電気のスイッチは入居したときから壊れています。 賃貸借の内容は契約書のとおりです。
■ B (102号室占有者)	私は、102号室を家族3人で使用しています。 賃貸借の内容は契約書のとおりです。 私は、浴室で電子たばこは吸います。 ペットは飼育していません。 アンダーロフトの壁のクロスに少し破れている所があるくらいで、102号室に特に不具合はありません。
■ C (103号室占有者)	私は、103号室を平成25年5月位から使用していますが、賃貸借契約書は探しても出てきませんでした。 家賃等は、月合計5万6450円だったのが、4年位前にはがきが来て、以来月合計5万1010円になっていますが、内訳は分かりません。 家賃等には、共益費と町内会費、水道料が入っています。 私は、たばこは吸いません。 ペットは飼育していません。
■ D (201号室占有者)	私は、201号室を使用しています。 私は、たばこは吸いません。 ペットは飼育していません。 気になりませんが、西側の国道をトラックが通ると、部屋の中にいてドアを閉めていても、少し騒音はします。 201号室に特に不具合はありません。
■ E (203号室占有補助者)	203号室は、私が勤務する三浦電気（株）が借りて、私が居宅として使用しています。 私は、たばこは吸いません。 ペットは飼育していません。 203号室に特に不具合はありません。
■ 管理会社代表者	103号室については、当社が管理するようになる前から使用されている部屋のため、当社も裁判所に提出しました賃貸借契約書写し以外には持っていません。 当社にある同契約書も裁判所に提出しました物と同様に金額の記載が不鮮明なものですが、記載されている内容は、賃貸借期間は平成25年5月10日から平成27年5月9日まで、賃料は月5万0000円、共益費4,000円、保証金5万0000円、償却費5万0000円、礼金5万0000円、町内会費（入居時）2500円、水道料+C A T V +町内会費合計月2,450円と書

(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
	いてあると思います。 103号室は、4年程前から月の支払いが合計5万1010円になっています。内訳は、賃料が月5万0000円、水道料+C A T V +町内会費が月1010円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、同2建物の敷地として使用されている。
物件1土地は、西側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成24年4月新築の地上2階建て全6戸の共同住宅である。
同建物には、103号室のLDKの南側壁に損傷、洗面や浴室付近等に汚損（添付の写真⑨⑩参照）、102号室には全体的に物が雑多に置かれており、一部汚れが見られる、201号室のLDの西側壁には広い範囲でクロスのはび割れがある等の傷み・汚損が見受けられた。
- 3 物件1土地及び同2建物の占有状況については、本報告書2～3枚目のとおりである。
- 4 物件1土地の形状については、付近に設置された杭の状況、隣地や前面道路との位置関係等から、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 5 物件1土地に係る法令上の制限や土壌汚染の可能性の有無等については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし5枚目のとおりである。

以 上

(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
R7年4月2日（水） 16：00－16：15	物件所在地	現地確認, 写真撮影（外観）
R7年4月4日（金） 14：00－14：15	南区役所	物件所在地に係る住民票登録事項の閲覧
R7年4月4日（金）	郵便	管理会社に対し, 賃貸借契約書写し依頼書面送付（レターパックライト同封）
R7年4月7日（月） 17：45－18：00	物件所在地	占有者らに対し, 立入調査期日に関する事務連絡文書交付又は差し置き
R7年4月10日（木） 19：00－19：30	物件所在地	201号室及び202号室立入調査, 占有者から聴取, 写真撮影, 評価人同行
R7年4月14日（月） 18：30－18：40	物件所在地	立入調査期日に関する連絡のない占有者ら宛てに事務連絡文書差し置き
R7年4月18日（金） 18：00－18：10	物件所在地	101号室占有者宛てに立入調査期日に関する連絡文書差し置き
R7年4月19日（土） 10：00－10：15	物件所在地	102号室の立入調査, 占有者から聴取, 写真撮影, 評価人同行。
R7年4月22日（火） 14：10－14：40	物件所在地	203号室及び103号室の立入調査, 占有者から聴取, 写真撮影, 評価人同行。

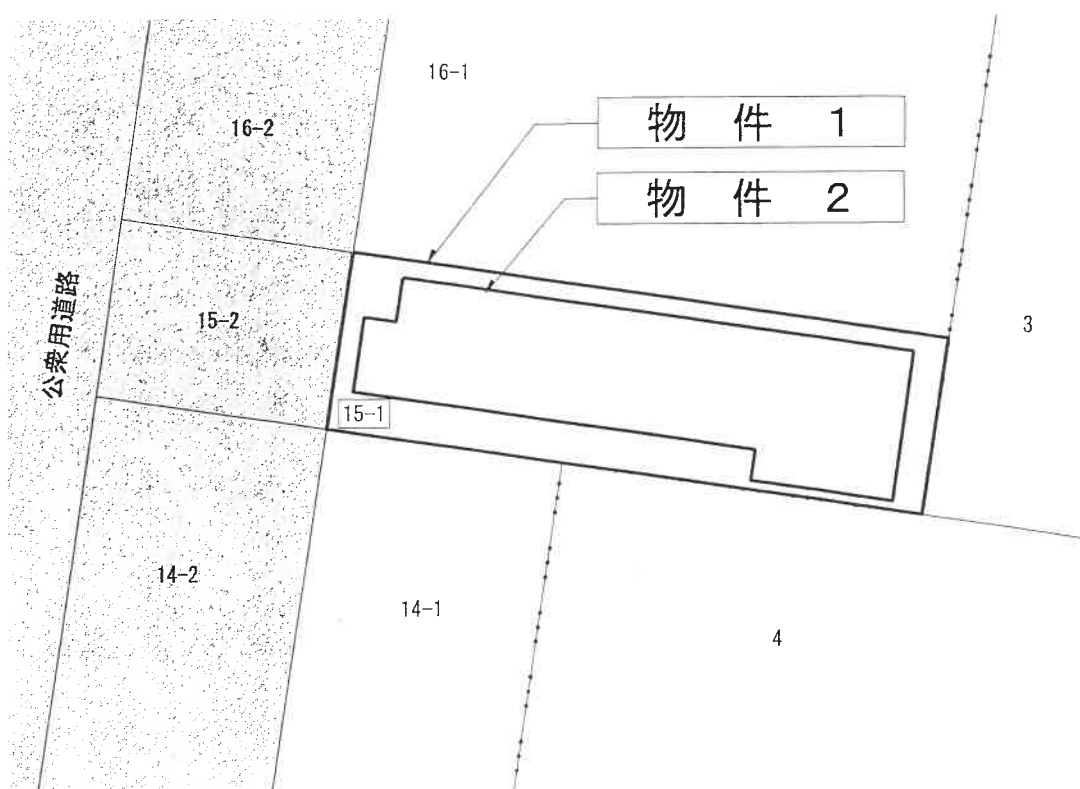
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月24日 (木) 18:00-18:30	物件所在地	101号室及び倉庫の立入調査, 占有者から聴取, 写真撮影, 評価人同行
R7年4月30日 (水) 11:00-11:10	電 話	管理会社担当者から聴取
R7年4月30日 (水) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ

(特記事項)

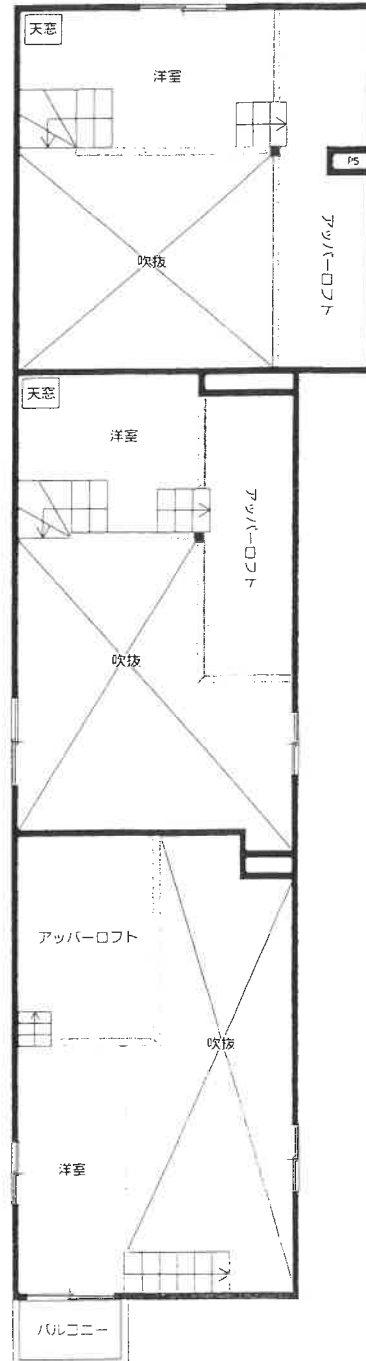
■ 令和 7 年 4 月 1 0 日
(201号室)
夜間執行許可の提示をした。
全戸不在の場合に備えて, 立会人を同行して臨場した。
(202号室)
管理会社より借用した合鍵を使用して開錠の上, 立ち入った。

■ 令和7年4月24日
(倉庫)
施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させた上, 立ち入った。

土地建物位置関係図（概略）

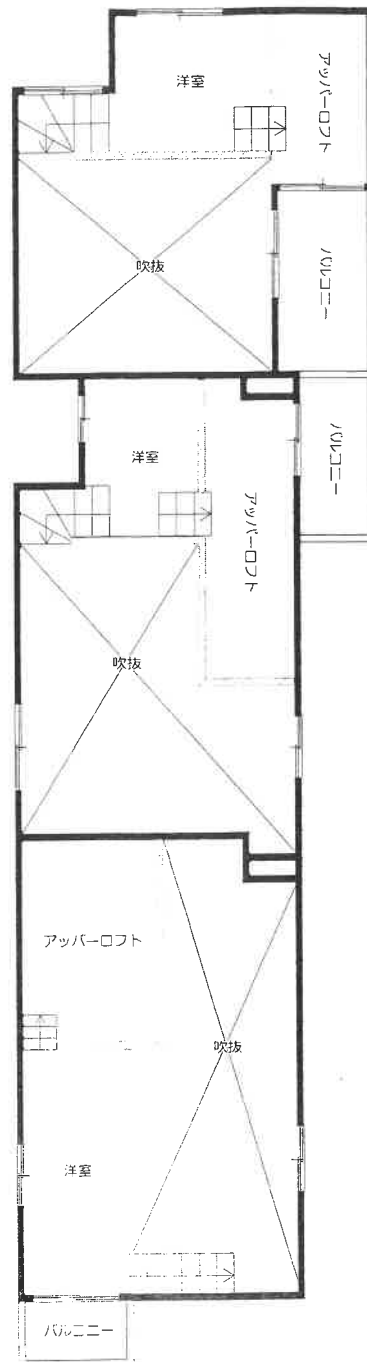
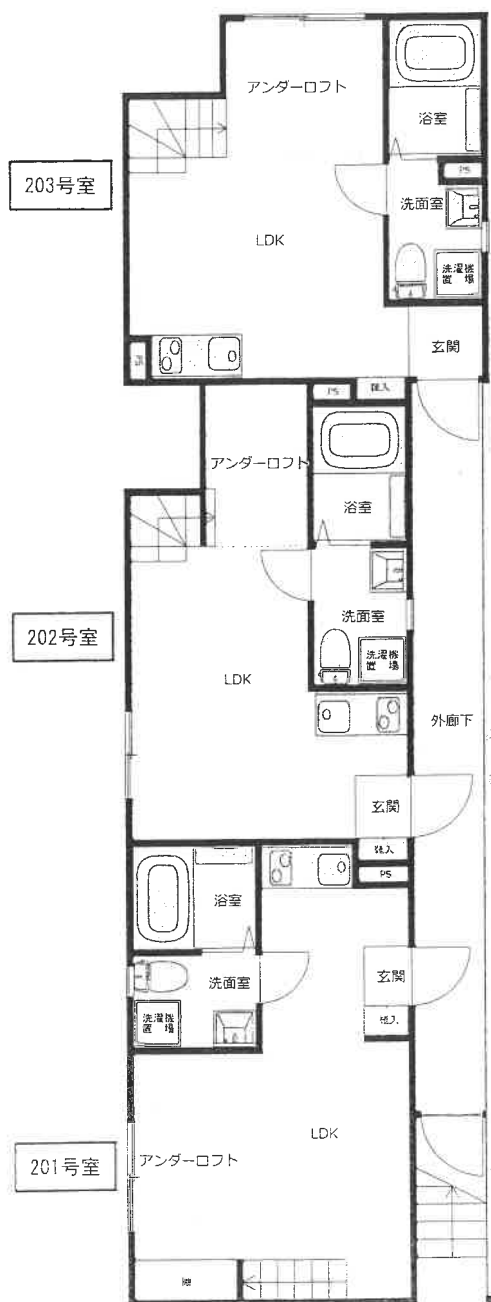


建物間取図（概略）



1 階

建物間取図（概略）



2 階

①

物件1土地及び同2建物

(南西より撮影)



南側隣地 (14-1)

②

物件2建物

(北東より撮影)



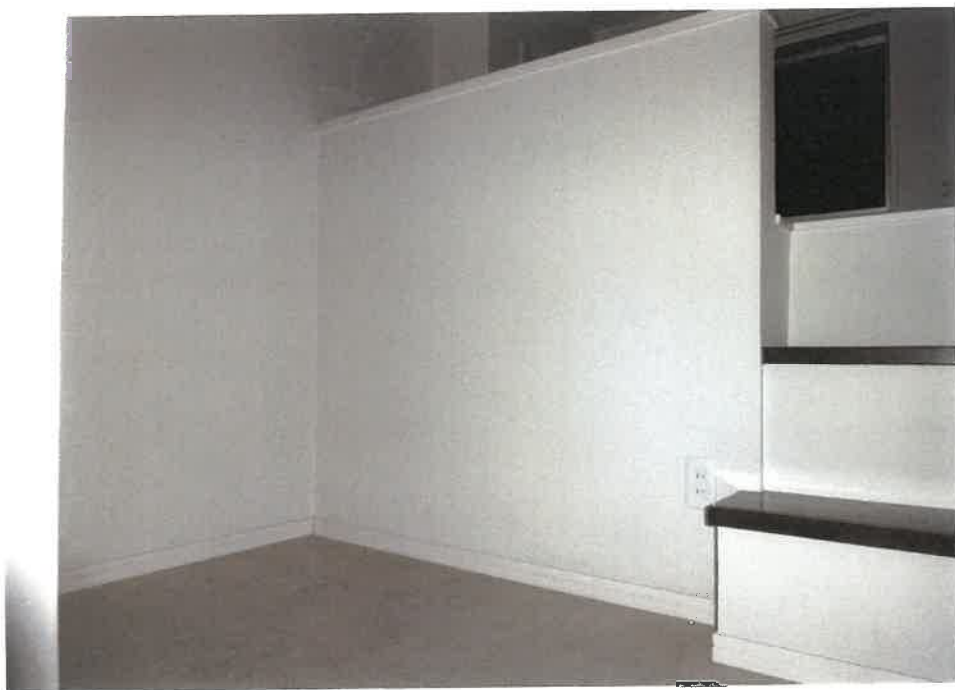
③

L D (2 0 2 号室)



④

洋室 (2 0 2 号室)



(13枚目)

⑤

アッパーロフト（２０２号室）



⑥

キッチン及び玄関内（２０２号室）



⑦

洗面室（２０２号室）



⑧

浴室（２０２号室）



⑨

L D K 南側の壁の状況（103号室）



⑩

洗面室及び浴室付近の状況（103号室）



令和 7 年 (ケ) 第 64 号
令和 7 年 4 月 3 日 受 理
令和 7 年 4 月 10 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 7 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

松 原 一 隆 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 24,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土 地)	金 5,680,000 円
物件 2 (建 物)	金 19,120,000 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	名古屋市南区本地通三丁目 1 5 番 1 宅地 113.00 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区本地通三丁目 1 5 番地 1 1 5 番 1 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 76.99 平方メートル 2 階 71.55 平方メートル	同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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	名鉄名古屋本線「本星崎」駅 北西方 道路距離 約 750m (附属資料1「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 木造住宅密集地域(桜・笠寺・本星崎地区) 絶対高45m高度地区、都市機能誘導区域内、 居住誘導区域内(要安全配慮区域)、緑化地域
画 地 条 件	地積 113.00m ² 間口 (西側) 約 5.8m、奥行 約 19.5m 形状 長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	西側 現況幅員 約 40m 舗装国道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物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 プロパンガス使用 あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	過去の住宅地図(昭和45年、昭和50年、平成24年)等の資料から、本件土地は更地であったと推定される。土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 名古屋市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水・内水・高潮浸水想定区域内に該当する。 ・ 西側国道を通行する自動車、トラック等の走行音、振動等がある。	

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 24 年 4 月 5 日 新築 経 過 年 数 約 13 年 経済的残存耐用年数 約 12 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼 等 床 フローリング、クッションフロア 等 設 備 電気、水道、プロパンガス、下水 そ の 他 オートロック、24時間換気システム、浴室乾燥機 各室アッパーロフト、アンダーロフト（ロワーフロア）がある。
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 共同住宅 間 取 り 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	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	・ 各室の使用等による汚損の程度は103号室を除き経年相応である。 ・ 103号室の室内にはゴミ等が大量にあり、室内各所の壁等に損傷、クロスの剥れなどが見られる。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

(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	152,000	1.01	113.00	0.90	15,610,000

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 名古屋南5-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 187,000\text{円/㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/104 & \times & 100/120 & = & 152,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 二方路(1.04)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件格差を考慮した。

周辺環境(1.20)

イ 個 別 格 差 : 方位西向き(1.0)を考慮した。

$$1.01(\text{方位}) = 1.01(\text{個別格差})$$

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	253,000	148.54	0.40	15,030,000

ウ 現 価 率 :

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}12\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}12\text{年} + \text{経過年数}13\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.40$$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	15,610,000	0.55	法定地上権	8,590,000

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%と査定した。

② 積算価格

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	市場性 修 正 ウ	積 算 価 格 (円) (ア±イ) × ウ	構 成 比 端数調整 エ
1	15,610,000	-8,590,000	1.0	7,020,000	0.229
2	15,030,000	+8,590,000	1.0	23,620,000	0.771
合 計				30,640,000	1.000

ウ 市場性修正：特になし

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況、家賃水準等は概ね標準的であるため、現行の賃貸条件を参考に収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
2,856,000	1.00	0.09	1.00	31,730,000

ア 総 収 益 : 現況調査報告書記載の調査時点の賃料を前提とした賃料合計（年額）である。

イ 家賃等補正 : 必要なし。

ウ 粗 利 回 り : 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗利回り・償却率・経費率含む）を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを 9.0% と決定した。

エ その他補正 : 特になし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算され、概ね均衡が得られたため、物件の収益性を反映した収益価格、費用性を反映した積算価格を比較考量して調整後の価格を求め、各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場修正 ウ	その他控除 (敷金等) (円) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウーエ
1	31,000,000	0.229	0.8	0	5,680,000
2		0.771	0.8	0	19,120,000
一括価格（合計）					24,800,000

イ 構成比 : 1(2)②エの比率を採用。

ウ 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。

エ その他の控除（敷金等） : なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 名古屋南5-4

所 在 : 名古屋市南区千竈通4丁目4番1外
価 格 : 187,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「笠寺」駅の北方約1,000m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,052㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側40m国道に接面、背面道
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域

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 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真

以 上

位置図



付近案内図



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
本地通
3丁目
田
出張所

請求部	所在	名古屋市南区本地通三丁目					地番	15番1		
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	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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月17日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32809

登記官

登記年月日：昭和46年3月30日

4109236

前15.新地積測

量

地番 15-2-15-1

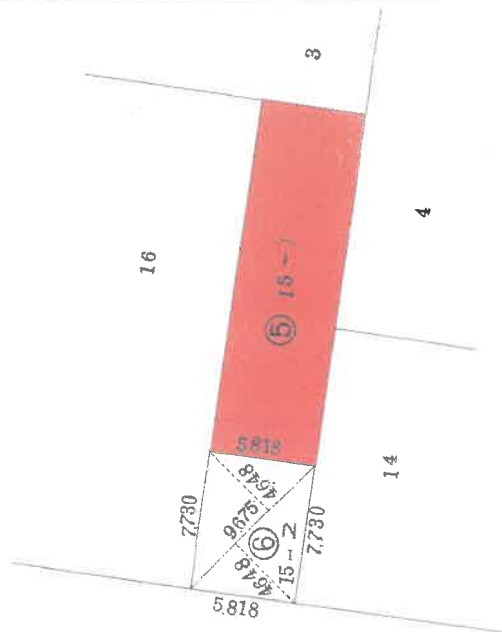
土地の所在 名古屋市南区本地通三丁目

縮尺 1/300

単位：米



公道



面積計算表

15-2	1	9.675 × 4.648	44.96940
	2	9.675 × 4.648	44.96940
	計		89.93880
	1/2		44.96940

作製年月日

昭和46.3月15日

A 4 判に縮小

附属資料4
地積測量図写

46.3.30

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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年2月17日

東京法務局熱田出張所

登記官

登記年月日：平成24年4月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年2月17日 東京法務局豊島出張所

登記官

附属資料 5
建物図面・各階平面図写

建物図面
各階平面図

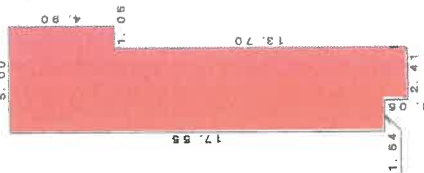
家屋番号	15番1
建物の所在	名古屋市南区本地通三丁目15番地1

求積表

5.00 x 4.90 = 24.5000
3.95 x 12.55 = 49.5675
2.41 x 1.05 = 2.5305
計 76.5980

床面積 76.99 m²

1階

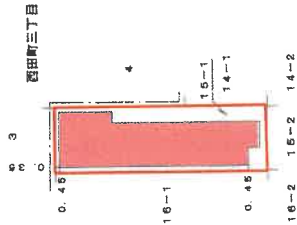


求積表

3.60 x 1.03 = 3.7080
6.00 x 3.87 = 23.2200
2.90 x 1.40 = 4.0600
3.95 x 11.25 = 44.4375
計 71.5555

床面積 71.55 m²

2階



単位：m

(会 員 専 用)

一宮市大和町河安賀字観音堂131番地

作成者

縮尺

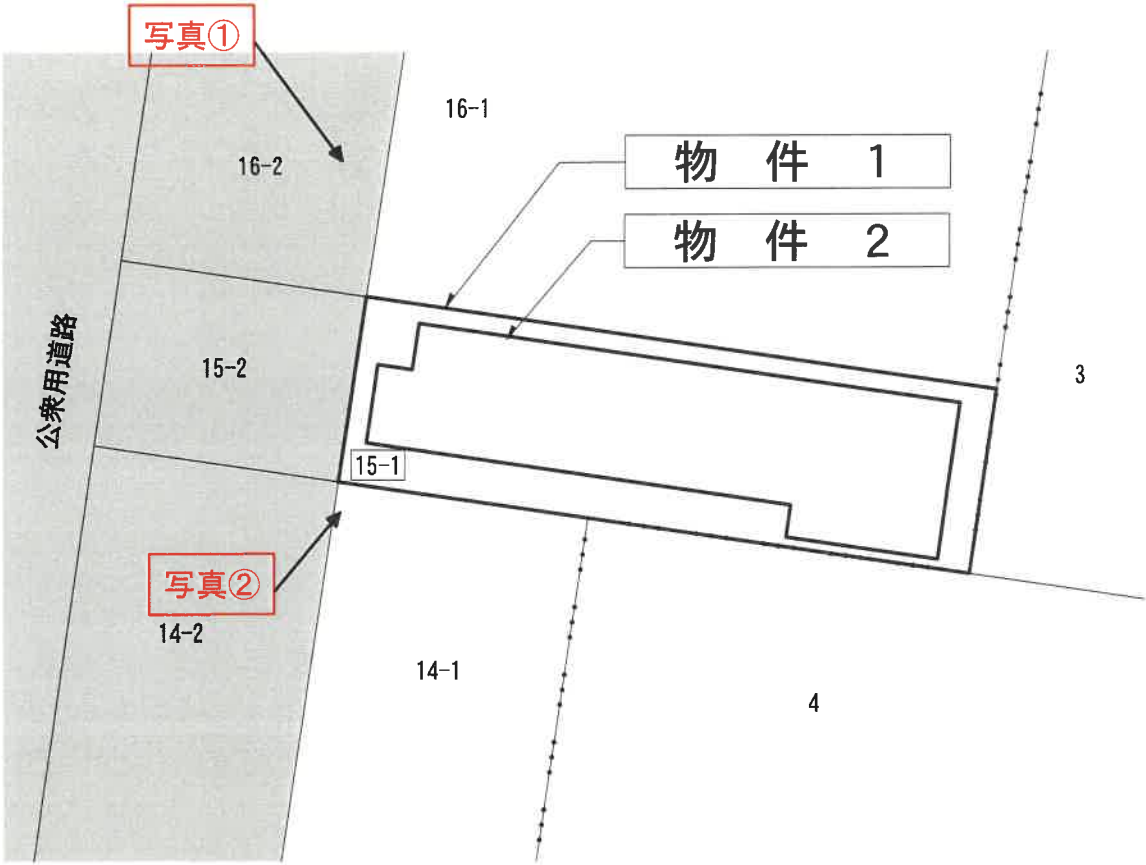
1/250

申請人

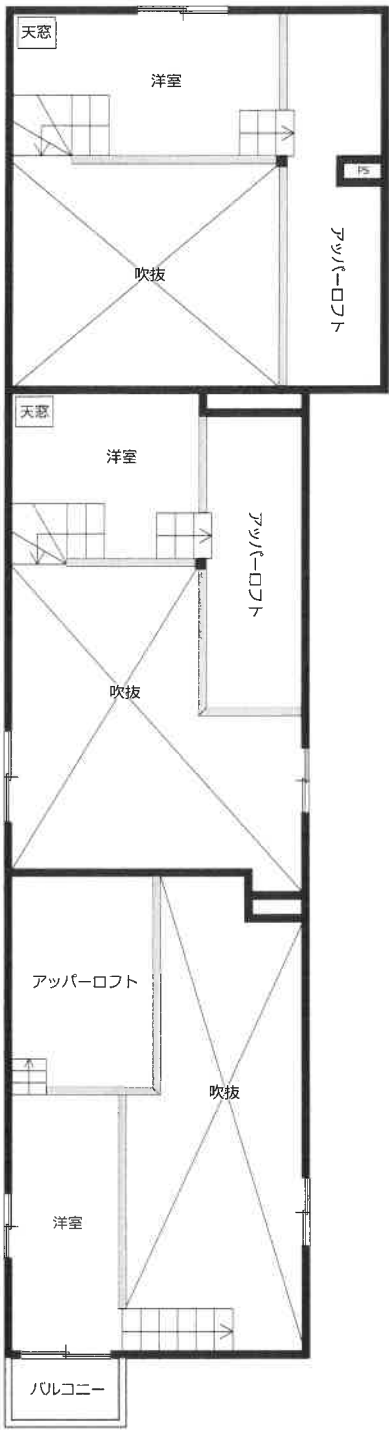
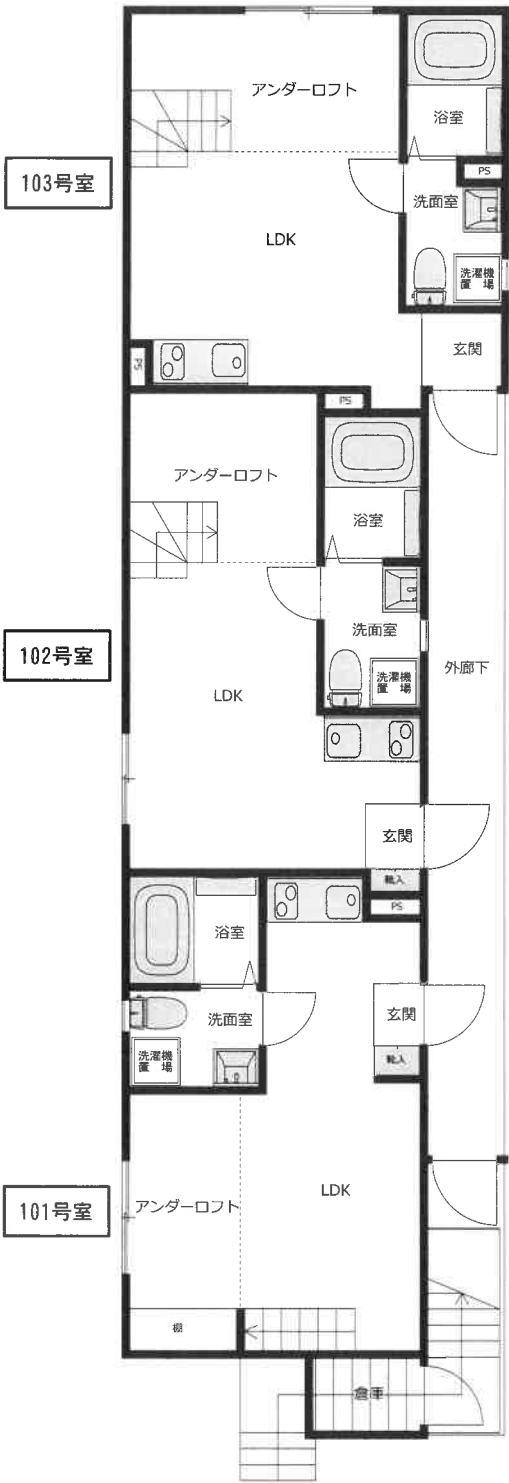
縮尺

A4判に縮小

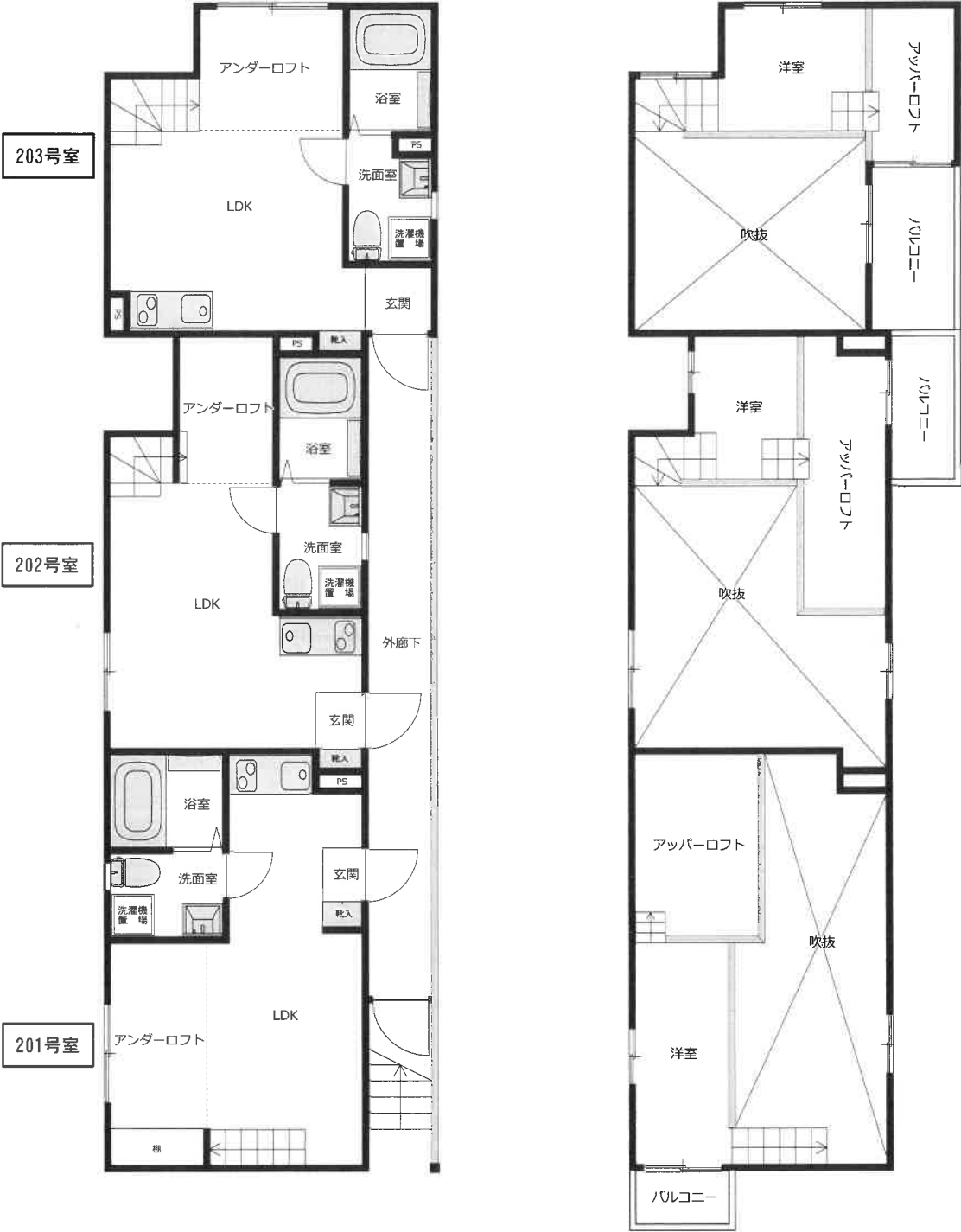
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②