

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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10月 7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, 760, 000 19, 808, 000	一括	4, 952, 000	171, 398	54, 481
1	10, 800, 000				
2	13, 960, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 名古屋市南区鶴見通五丁目
 地 番 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 330.57 平方メートル

 - 2 所 在 名古屋市南区鶴見通五丁目 2 番地 1
 家屋 番号 2 番 1
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	175.98 平方メートル
2 階	4.69 平方メートル
3 階	146.77 平方メートル
- (現況)
- | | | |
|-------|-----|-----------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 216.95 平方メートル |
| | 2 階 | 約 6.39 平方メートル |
| | 3 階 | 約 148.47 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 16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, 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】

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 名古屋市南区鶴見通五丁目
 地 番 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 330.57 平方メートル

- 2 所 在 名古屋市南区鶴見通五丁目 2 番地 1
 家屋 番号 2 番 1
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	175.98 平方メートル
2 階	4.69 平方メートル
3 階	146.77 平方メートル

 (現況)
 床 面 積

1 階	約 216.95 平方メートル
2 階	約 6.39 平方メートル
3 階	約 148.47 平方メートル



令和 7 年(7)第 32 号

令和 7 年 2 月 20 日受理

令和 7 年 3 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市南区鶴見通五丁目 | | |
| | 地 番 | 2番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 330.57平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市南区鶴見通五丁目 2番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 2番1 | | |
| | 種 類 | 工場・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 175.98平方メートル | |
| | | 2階 | 4.69平方メートル | |
| | | 3階 | 146.77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() <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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 ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ 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	物件1土地にダストボックスが存在している。		
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: 1階 約216.95平方メートル 2階 約6.39平方メートル 3階 約148.47平方メートル		
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 ☐ 上記の者が本建物を工場・住居(いずれも空き家)として占有している ☐ 「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	本件物件2建物1階乃至3階南側に簡易リフトとして使用されている約1.7平方メートルの未登記増築部分があり、1階工場の北側から東側に設置された中二階として約39.27平方メートルの未登記増築部分がある。		
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 ☒ 土地建物配置図(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 債務者兼所有者は物件2建物に住んでいたと思います。 2 物件2建物の工場は、数年前から操業していないと思います。 3 ご近所の話ですと、2週間か3週間前の早朝に数人の方が物件2建物に来て、債務者兼所有者を連れてどこかへ行ったとのこと。何処に行ったかは分かりません。 4 物件2建物内には犬がいて、たまに吠えています。債務者兼所有者はそのうち戻って来るとは思いますが、いつ戻ってくるのかも分かりません。
■ 債務者兼所有者の知人	1 私は、債務者兼所有者のお知り合いの方から、本日、犬の面倒を見てくれないかと頼まれたので来ました。 私は、債務者兼所有者と商売上の関係で付き合いがあり、物件2建物内で飼育されている犬のことも、知っています。 2 物件2建物で飼育されている犬は、見ず知らずの人には相当の勢いで向かってきますので、現況調査を行っている間は、私が外で面倒を見ています。 3 鍵がかかっているのに、犬がどうしているのか気にはなっていたので、餌と水をあげておきます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の状況は、土地建物配置図(概略)、建物間取図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地の形状は、土地建物配置図(概略)のとおり、長方形の整形地で平坦な状況であり、南側の公道にほぼ等高に接している。
- 3 物件1土地と東側隣地(地番2番2)、西側隣地(地番2番5及び地番2番6)の境界上には、境界杭等は見当たらなかったが、東側隣地(地番2番2)との境界上にはコンクリートブロックが埋設され区画されており、西側隣地(地番2番5及び地番2番6)との境界上はフェンスで区画されており、境界は確認できると思われる。
物件1土地と物件1土地西側隣地(地番2番7)及び北側隣地(地番2番3)と交差している部分に境界標が埋設されているのが見られた。
物件1土地北側隣地(地番2番3及び地番2番14)との境界標等は見受けられなかったが、フェンス及びコンクリートブロックで区画されていることから、境界は確認できると思料される。
- 4 物件1土地の南側は車両の駐車スペースが存在し、物件1土地南西側にはダストボックスが設置されている(写真①参照)。
駐車スペースには、車両のバンパー、車いす、自転車等の動産類が雨ざらしの状態で残置されている。
- 5 物件1土地と物件2建物の玄関部分は約1.3mの段差が存在しており、物件1土地南側の門扉から物件2建物の玄関部分までは8段の階段が設置されている。
- 6 物件2建物の1階には工場が存在している。
工場内部は未登記増築部分である簡易リフトと繋がっている(建物間取図(概略)参照)。
物件1建物の工場は金属加工の工場として利用されていたと思われるが、工場内部の状況から既に操業停止したものと思われ、使用されていない著しく劣化した工作機械及び工具類が埃にまみれて無造作に多数残置されていた。
また、工場内部は未登記の中二階が増築されており、中二階にも資材等の動産類が残置されていた。
未登記増築部分の簡易リフトを使用して物件2建物工場内の中2階及び3階バルコニーに資材等を運んでいたものと思われる。
工場北側の天井に工場の東西を横断するクレーンが設置されている。
工場の北東側及び北西側には動産類と混在して工業用の油と思われる相応の数の一斗缶等が残置されており、工場の床面の一部は黒ずんで汚損された部分もあることから、土壌汚染の有無については不明であるが、可能性は否定できないと思われる。
なお、物件2建物3階部分に「永池化工製作所」との看板が存在していることから、名古屋法務局で商業登記事項全部証明書を申請したが、同名の法人の商業登記事項全部証明書は存在しなかった。
- 7 物件2建物の1階東側には3階の住居部分に繋がっている玄関が存在している。なお、1階玄関部分から工場へは通り抜けできる構造となっている。
- 8 物件2建物の2階は居宅部分は存在せず、階段の踊り場として住居部分の昇降スペースとなっている。
- 9 物件2建物3階は債務者兼所有者の居住スペースとして利用されていると思われ、家財道具等多数の動産類が存在した。
- 10 物件2建物3階及び1階乃至3階の階段には債務者兼所有者が室内で飼育していると思われる犬の毛が埃にまみれて山積しており、3階バルコニーは犬の大量の排泄物及び多数のビニール袋が山積した状態で臭気もあり、かなり汚損された状況であった。
また、3階の和室①、和室②及び和室③以外の各部屋には大量の空き缶、ペットボトル、ビニール袋及び動産類が混在して残置されており、3階洋室は大量の残置物が存在していたため、部屋の奥まで立ち入ることができなかった。
なお、和室①には仏壇が存在した。
- 11 物件2建物3階の各室の壁紙、床面、天井及び各和室の畳等は相応に汚損及び損傷が見受けられ、物件2建物は工場も含めて、著しく劣化している状況であると思われ、経年劣化以上に劣化

した状況であると見受けられた。

物件2建物を使用収益する場合には、買受人は相当の改修工事費用、動産の処分費用及び清掃費用等を負担せざるを得ないと思われる。

12 物件2建物の利用状況等の調査のため、債務者兼所有者に通知書を投函したが、連絡等の協力は得られなかった。

13 物件2建物の室内に犬が1匹放し飼いにされているが、飼い主及び飼い主の知人数人には懐いているが、その他の第三者には相当の勢いで向かってくるとのことである。

14 物件2建物1階玄関及び3階リビングダイニングのテーブルには、債務者兼所有者宛の郵便物が山積していた。

15 占有関係は2枚目記載のとおりである。

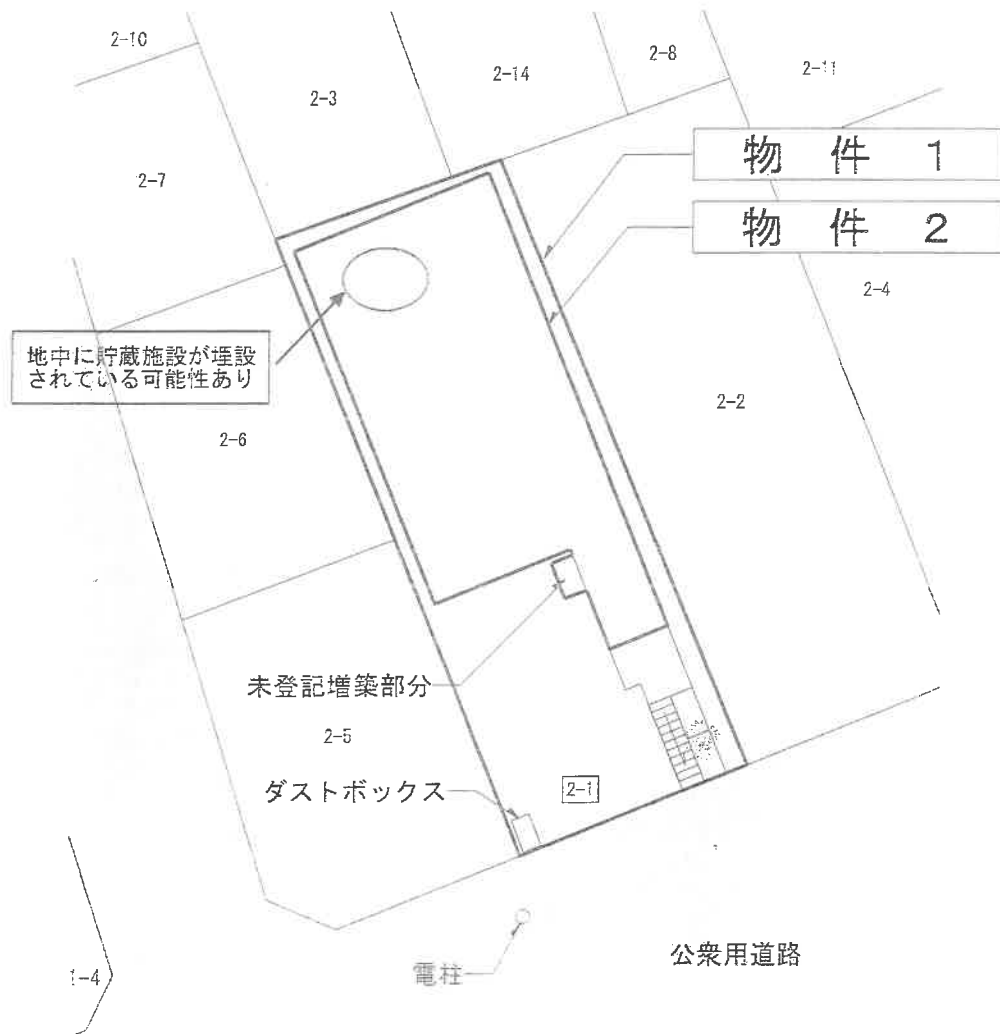
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

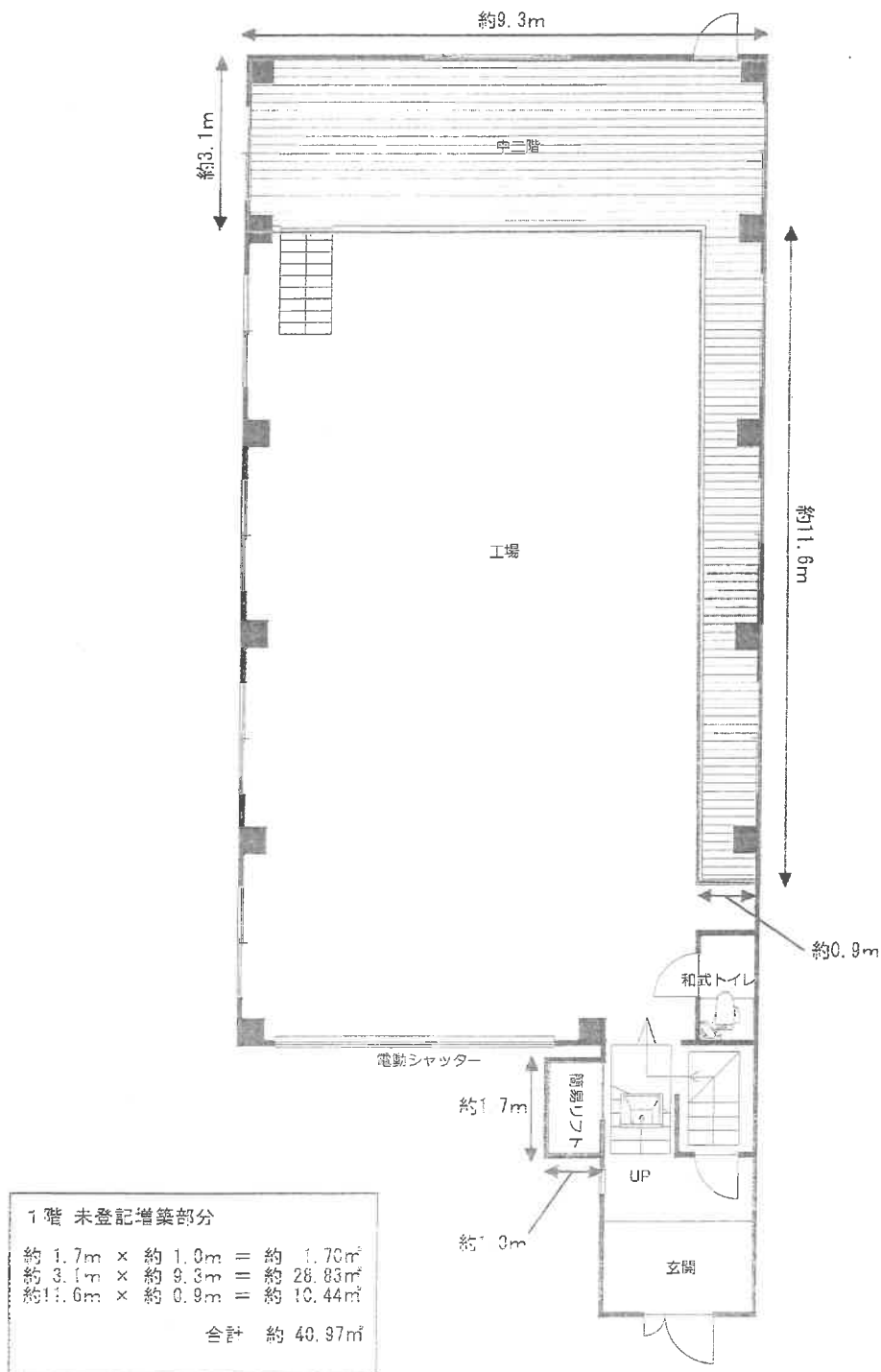
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月20日(木) 9:20 — 9:30	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R7年 2月26日(水) 16:10 — 16:40	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査（近隣住人聴取）
R7年 3月 4日(火) 16:30 — 16:50	目的物件所在地	物件確認、占有状況再調査（犬の状況等）、現況調査実施通知投函（連絡要請）
R7年 3月 7日(金) 14:00 — 14:05	当庁（電話）	債務者兼所有者の知人（猛犬につき面倒見てくれる方を調査期日に派遣する旨申出）、現況調査期日通知
R7年 3月21日(金) 16:00 — 16:20	目的物件所在地	現況調査期日通知玄関ドアに貼付、外観調査（境界等確認）
R7年 3月24日(月) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図・建物図面取得
R7年 3月25日(火) 14:10 — 16:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影（屋内外）、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 7年 3月25日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 目的物件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合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
(6 枚目)

土地建物配置図（概略）

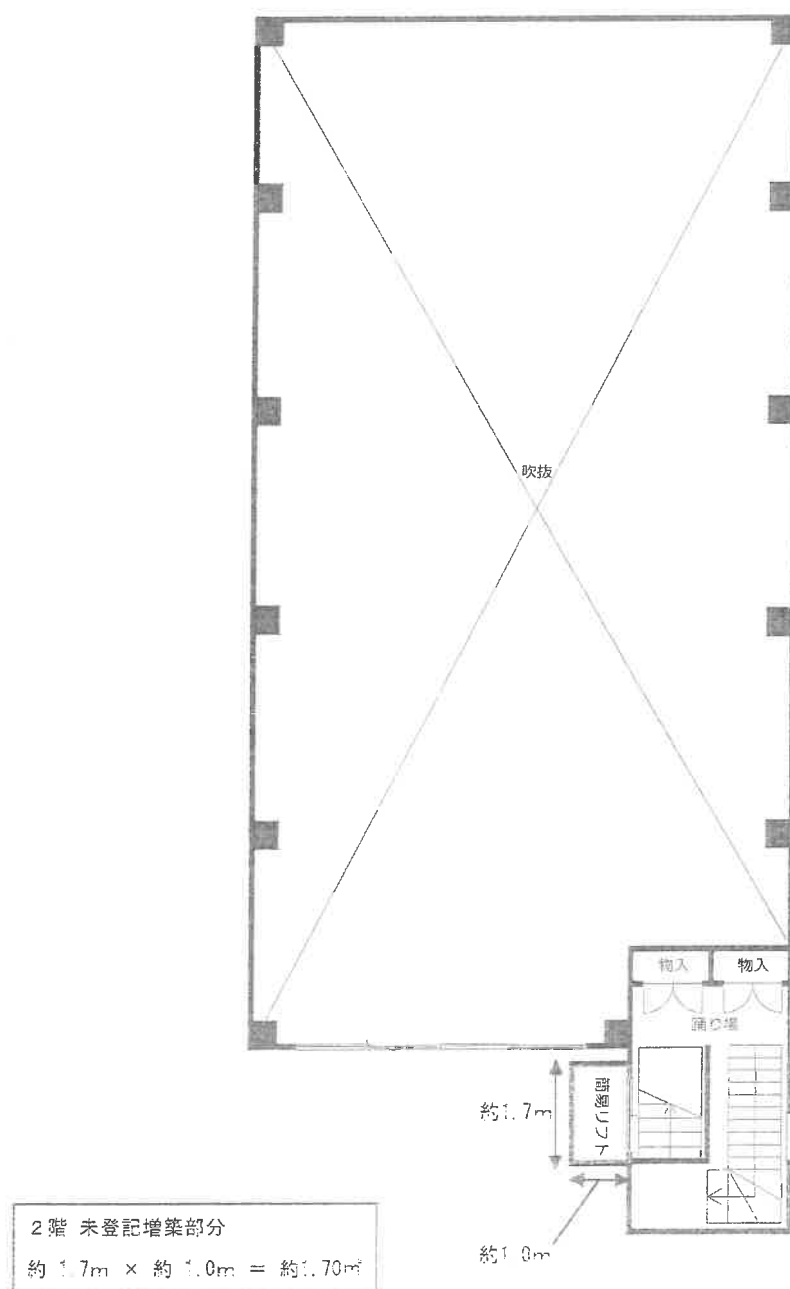


建物間取図（概略）



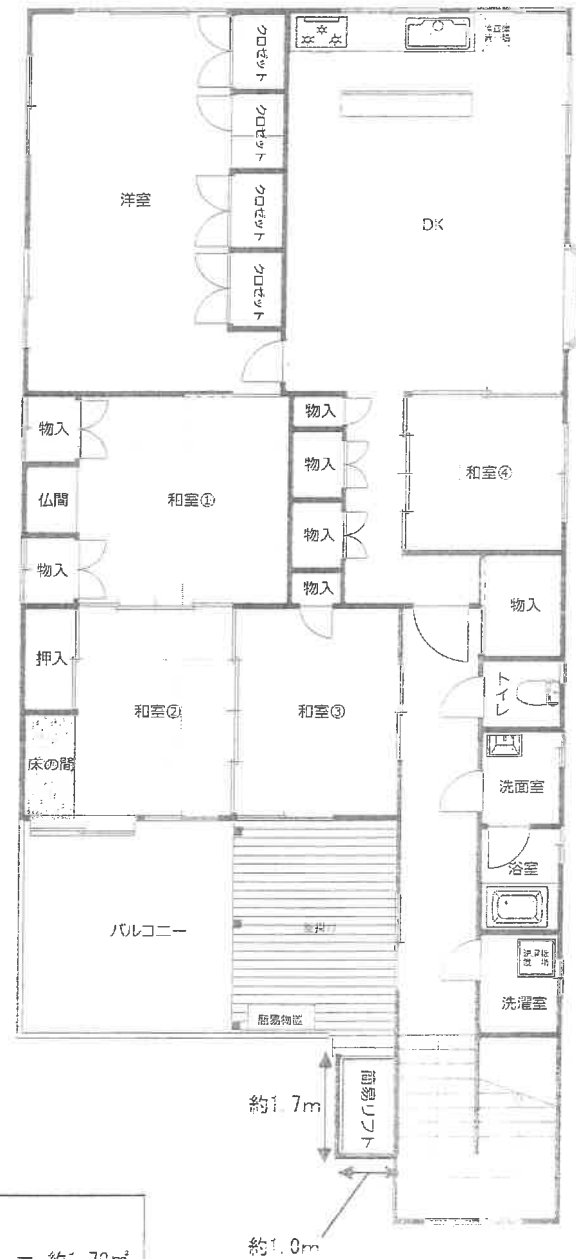
1 階

建物間取図（概略）



2 階

建物間取図（概略）



3階 未登記増築部分
約 1.7m × 約 1.0m = 約 1.70㎡

3 階

(物件2建物)

①

簡易リフト(未登記増築部分)

残置されている
動産類

ダストボックス



屋外の状況

(物件2建物)

②

クレーン

未登記増築部分(中二階)



屋内の状況（1階 工場）

（物件2建物）

③



屋内の状況（1階 工場 中二階から工場出入口電動シャッター方向撮影）

（物件2建物）

④



屋内の状況（2階 踊り場）

（12 枚目）

(物件 2 建物)

⑤

犬の排泄物の状況



屋内の状況 (3 階 バルコニー)

(物件 2 建物)

⑥



屋内の状況 (3 階 ダイニングキッチン)

(13 枚目)

(物件2建物)

⑦



屋内の状況 (3階 キッチン)

(物件2建物)

⑧



和室①

和室③

和室②

屋内の状況 (3階 和室① 和室② 和室③)

(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 2 月 27 日 受 理
令和 7 年 3 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 月 11 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 24,760,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 （土 地）	金	10,800,000 円
物件 2 （建 物）	金	13,960,000 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 番 地 目 地 積	名古屋市南区鶴見通五丁目 2 番 1 宅地 330.57 平方メートル	同左												
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市南区鶴見通五丁目 2 番地 1 2 番 1 工場・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 175.98 平方メートル 2 階 4.69 平方メートル 3 階 146.77 平方メートル	特記事項記載 のとおり												
番 号	特 記 事 項														
2	未登記増築部分があり、床面積は以下の通りである。 <table><tr><td>床 面 積</td><td>1 階</td><td>約 216.95 平方メートル</td></tr><tr><td></td><td>2 階</td><td>約 6.39 平方メートル</td></tr><tr><td></td><td>3 階</td><td>約 148.47 平方メートル</td></tr></table> <table><tr><td>合計</td><td colspan="2">約 371.81 平方メートル</td></tr></table> 1 階から 3 階まで簡易リフトが設置されており、1 階には中二階が増床されているが、設置時期等は不明である。			床 面 積	1 階	約 216.95 平方メートル		2 階	約 6.39 平方メートル		3 階	約 148.47 平方メートル	合計	約 371.81 平方メートル	
床 面 積	1 階	約 216.95 平方メートル													
	2 階	約 6.39 平方メートル													
	3 階	約 148.47 平方メートル													
合計	約 371.81 平方メートル														

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	名鉄常滑線「柴田」駅 北東方 道路距離 約 1,100m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模事業所を中心に、住宅、店舗等も見られる住商工の混在地域	
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 工業地域 60% 200% 準防火地域 絶対高31m高度地区 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 緑化地域、第2種臨海部防災区域内 津波災害警戒区域内
画 地 条 件	地積 330.57㎡ 間口 (南側) 約 11.0m、奥行 約 30.0m 形状 長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員 約 24.6m 舗装県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 あり あり
土 壌 汚 染 の 可能性の調査	評価人が別途調査機関に土壌汚染状況調査として行わせた机上調査の結果によれば、土壌汚染の可能性は本件土地上の建物における事業内容（金属加工等）から否定できないと考えられるが、汚染の有無及びその程度の確定には、更に詳細な調査を行う必要がある。	
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。 ・ 本件土地の南西側にダストボックスが設置されている。 ・ 本件土地の北西側において地中に貯蔵施設と思われる工作物が埋設されている可能性があるが、詳細は不明である。	

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） 昭和 59 年 11 月 12 日 新築 経 過 年 数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年 （経済的な耐用年数は経過したものと推測される）
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 裏現し、ビニールクロス等 天 井 裏現し、ビニールクロス等 床 モルタル、畳、フローリング等 設 備 電気、水道、都市ガス、下水 そ の 他 クレーン、電動シャッター、簡易リフト 和式トイレ、中二階が設定されている。
床 面 積 （ 現 況 ）	未登記増築部分があり現況床面積は、約 371.81㎡となっている。
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現 況 用 途 工場・居宅 間 取 り 5DK＋工場 附属資料6「建物間取図（概略）」のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	相当に劣る
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	・ 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3階バルコニーに差掛けが設置されている。 ・ 室内で犬が1匹飼育されており、室内各所にペットによる汚損が見られる。また、室内各所にゴミ、糞尿等が大量に残置されており、経年使用による劣化と併せて、全体的に汚損が著しい。

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	126,000	1.00	330.57	0.90	37,490,000

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9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 105,000\text{円/㎡} & \times & 101.2/100 & \times & 100/98 & \times & 100/86 & = & 126,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 奥行価格補正(-2.0)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等を考慮した。

$$\text{幅員・系統連続性}(0.95) \times \text{用途多様性}(0.90) = 0.86$$

イ 個 別 格 差 : 特になし。

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	161,000	約 371.81	0.02	1,200,000

ウ 現 価 率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}40\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}50\%) = 0.02 \end{aligned}$$

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	37,490,000	0.55	法定地上権	20,620,000

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) 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	37,490,000	-20,620,000		0.8	0.8	10,800,000
2	1,200,000	+20,620,000	0	0.8	0.8	13,960,000
一括価格 (合計)						24,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性、地下埋設物によるリスク及び建物用途の特殊性による市場性の減退を考慮した。

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 名古屋南9-1

所 在 : 愛知県名古屋市南区要町3丁目14番
価 格 : 105,000円/㎡
位 置 : 名鉄常滑線「柴田」駅の東方約1,500m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 882㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 9.1m市道に接面
用途指定等 : 工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 中小工場を中心に、住宅等も見られる工業地域

第7 附属資料

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

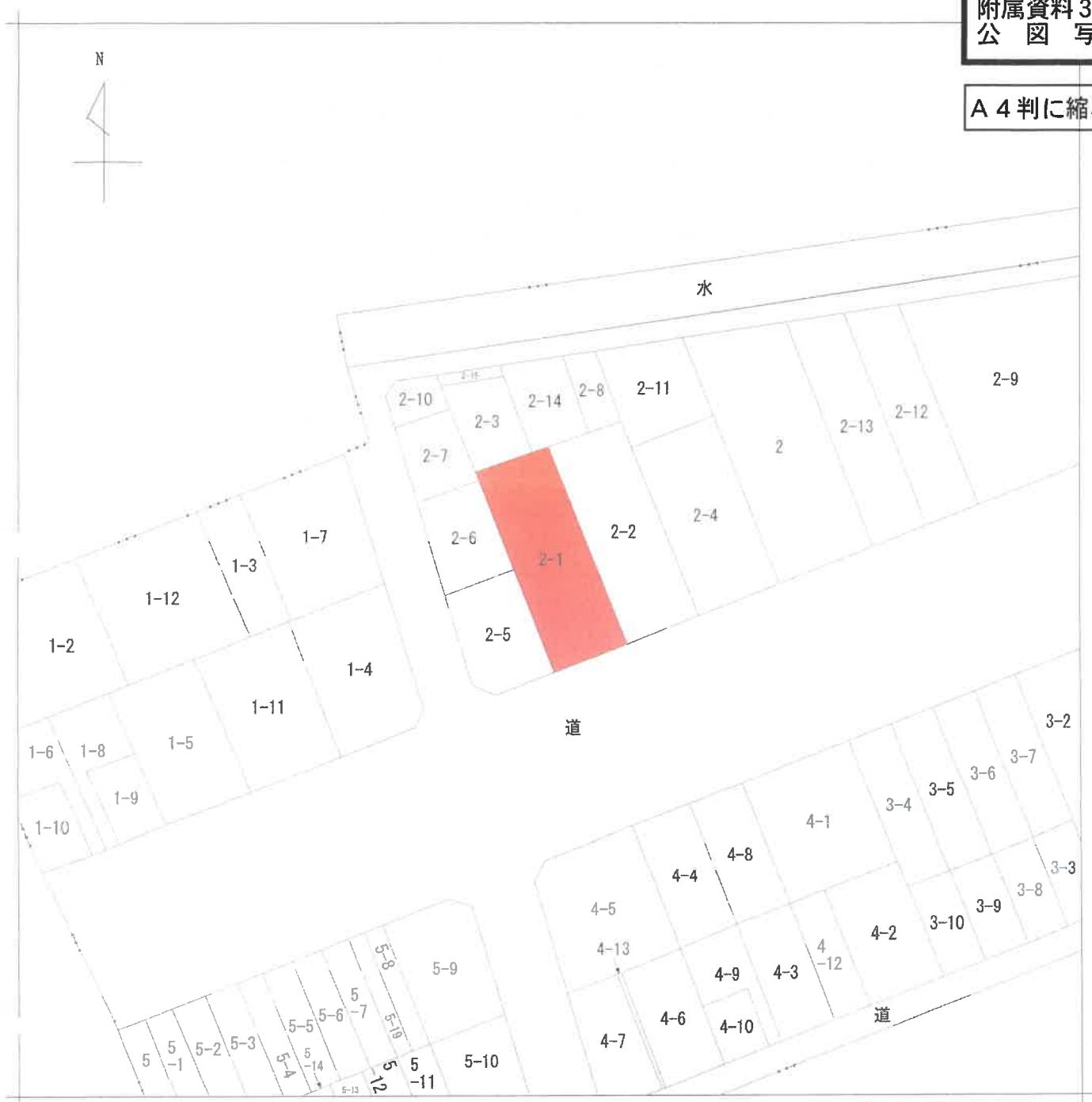
以 上

位置図

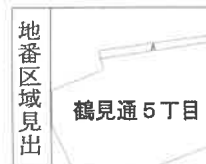


付近案内図





(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 鶴見通 5 丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市南区鶴見通五丁目				地 番	2番1			
出 力 縮 尺	1/600	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1月28日

名古屋法務局

請求番号：25-2

(1/1)

登記官



登記年月日：昭和59年12月17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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年1月28日

名古屋法務局

登記官

請求番号：25-3
(1/2)

各階平面図

4217500

家屋番号 2-1

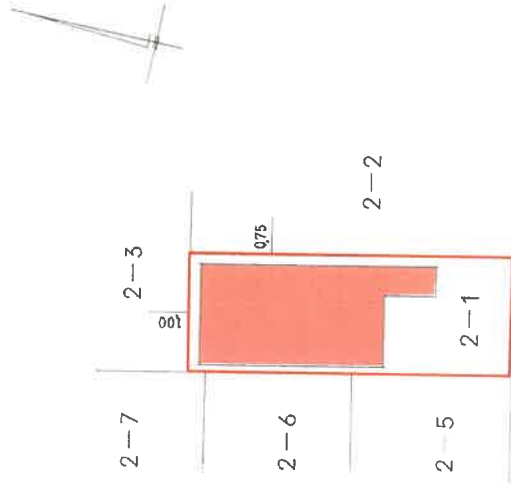
建物の所在 名古屋市南区鶴見通五丁目2番地ノ

建築物図面

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

単位：メートル

A4判に縮小



道路

59-12-17

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺

登記年月日：昭和59年12月17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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年1月28日

名古屋法務局

登記官

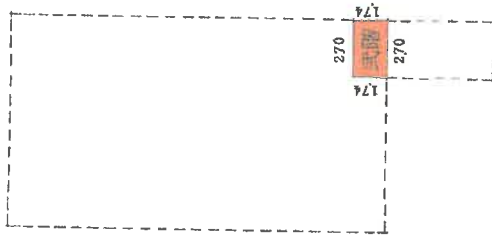
各階平面図

4217501

家屋番号 2-1

各階平面図
建物

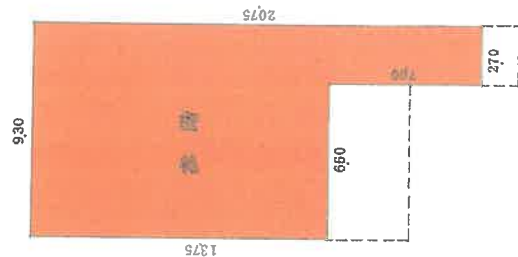
建物の所在 名古屋市南区美見通五丁目2番地ノ



求積

$$1.74 \times 2.70 = 4.6980$$

床面積 4.69 m²



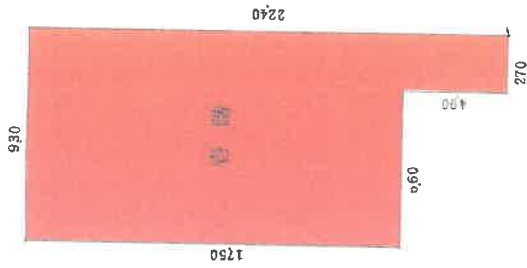
求積

$$1.375 \times 9.30 = 12.78750$$

$$2.70 \times 7.00 = 18.9000$$

$$\text{合計} = 31.68750$$

床面積 31.69 m²



求積

$$17.50 \times 9.30 = 162.7500$$

$$4.90 \times 2.70 = 13.2300$$

$$\text{合計} = 175.9800$$

床面積 175.98 m²

附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判 1/100縮小

縮尺

申請人

1/250

縮尺

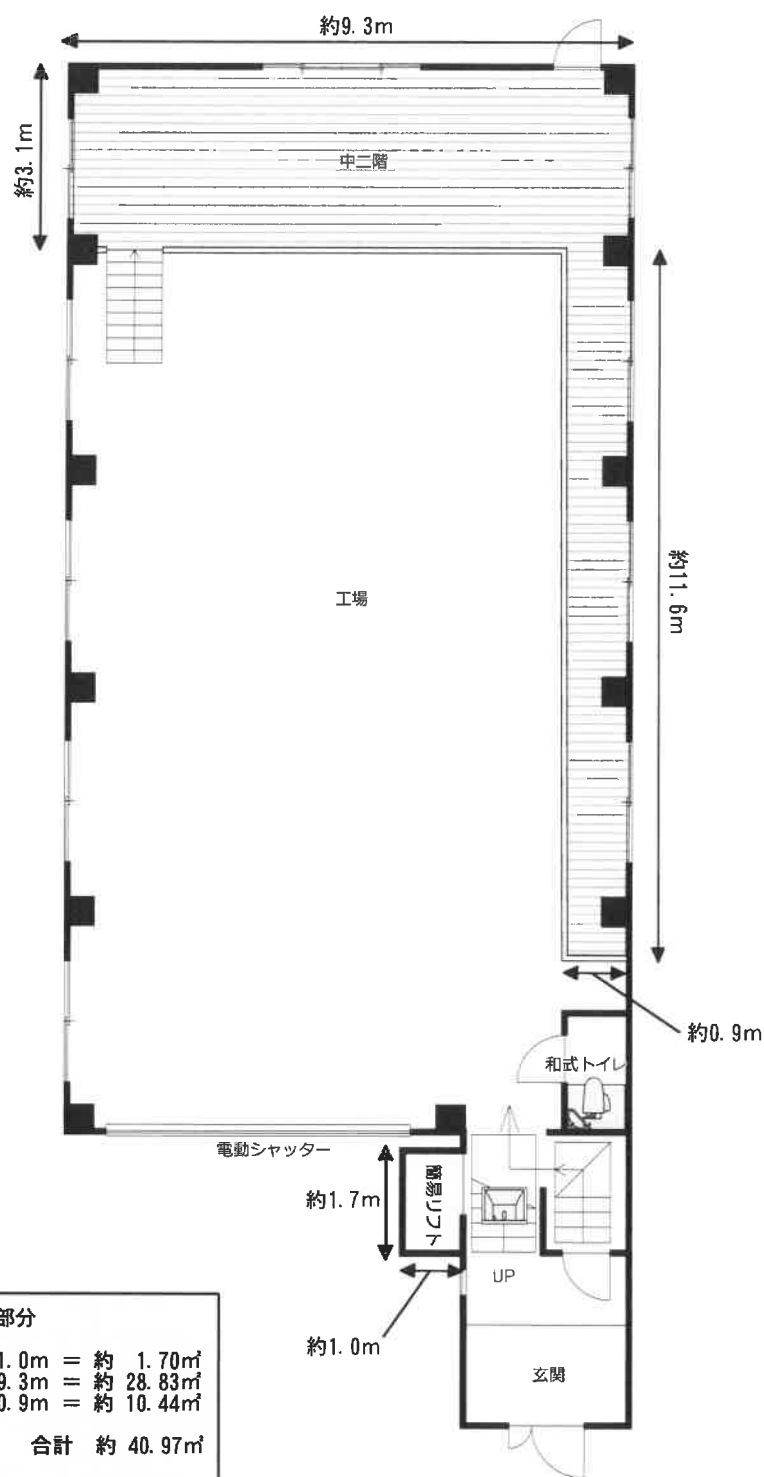
作製者

請求番号：25-3 (2/2)

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

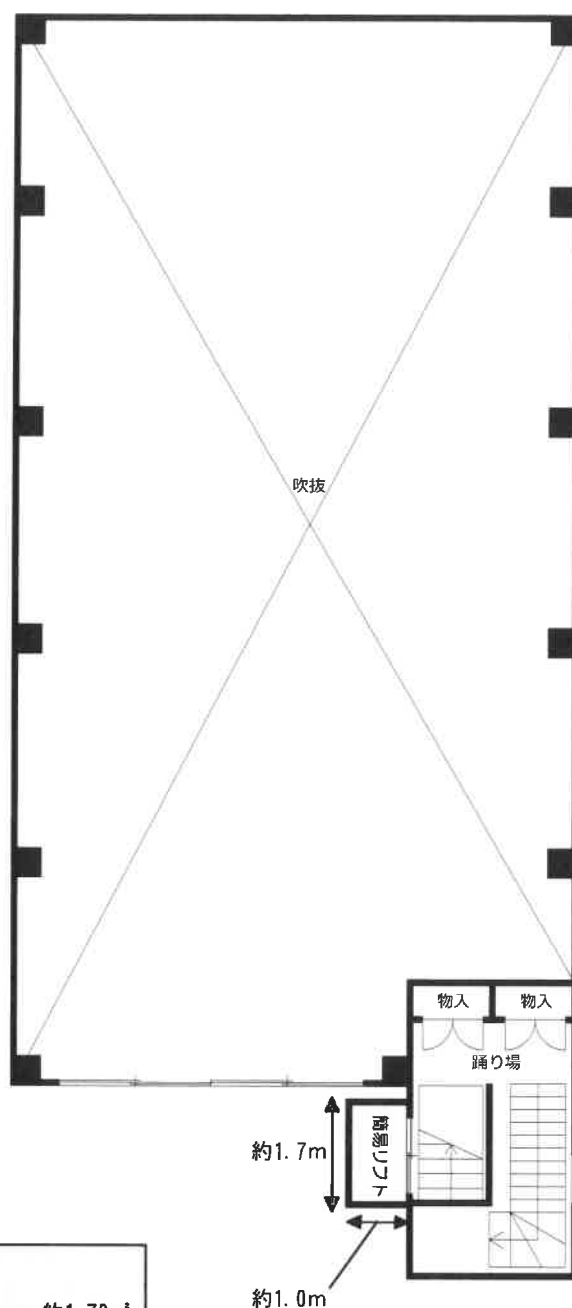


1 階 未登記増築部分

約 1.7m × 約 1.0m = 約 1.70㎡
 約 3.1m × 約 9.3m = 約 28.83㎡
 約11.6m × 約 0.9m = 約 10.44㎡

合計 約 40.97㎡

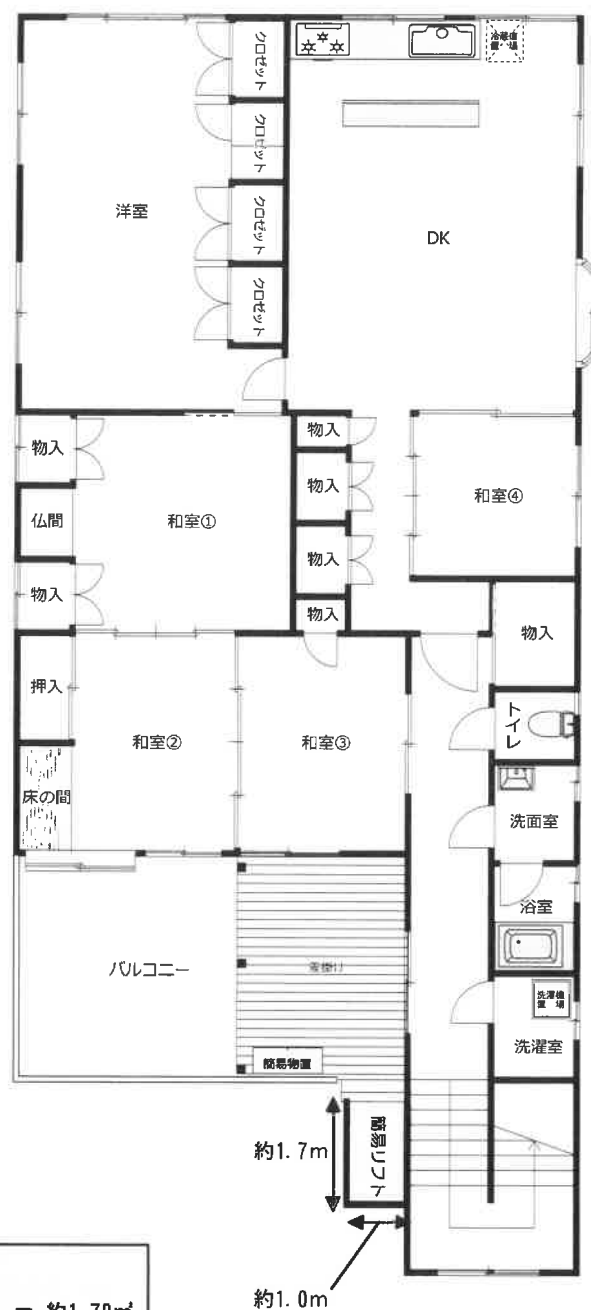
建物間取図（概略）



2階 未登記増築部分
約 1.7m × 約 1.0m = 約1.70㎡

2 階

建物間取図（概略）



3 階 未登記増築部分
約 1.7m × 約 1.0m = 約1.70㎡

写 真



写真①



写真②