

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 8年 6月 24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 8年 7月 22日 午前 9時50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 8年 7月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 15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 8年 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区秋葉一丁目 |
| | 地 番 | 40番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区秋葉一丁目 40番地1 |
| | 家屋 番号 | 40番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月24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】

Bが占有している。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。

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 | 名古屋市港区秋葉一丁目 |
| | 地 番 | 40番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区秋葉一丁目 40番地1 |
| | 家屋 番号 | 40番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 206 号

令和 7 年 8 月 22 日受理

令和 7 年 12 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区秋葉一丁目 |
| | 地 番 | 40番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区秋葉一丁目 40番地1 |
| | 家屋 番号 | 40番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 51.34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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) ■C (B (占有者) の同居人))の陳述/■提示文書(■建物賃貸借契約書 (普通) の写し) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年 5月 1日
最初の契約等	契約日 令和 5年 5月 1日
契約等	期間 令和 5年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月 30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 7年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月 30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金125,000円 (毎月 27日 限り 翌月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 125,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
<p>■ C (占有者)</p>	<p>(陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は私と B (占有者) が共同で生活をしていて、家賃は半分ずつ負担をしています。 2 賃貸借契約は、B (占有者) が行っています。 3 本件物件全体を共同で使用しています。 4 私が物件2建物を改装等したことはありません。 5 物件1土地、物件2建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 6 物件1土地の境界について、境界の争いや近隣とのトラブルなどはないと思います。 7 本件物件で現在も過去もペットは飼っていません。 8 これまでに、A (債務者兼所有者) さん宛ての郵便物がたびたび届いており、これらは A (債務者兼所有者) さんに転送するという約束になっていたのので、すべて転送しています。執行官からの通知も、その類いのものと思い、内容を確認していませんでした。
<p>■ B (占有者)</p>	<p>(電話による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は私が賃貸借契約をしています。 私と C (占有者) が共同で居住して使用していて、賃料は半分ずつ負担をしています。賃借人2人で契約をすることができなかったのので、私が代表して賃貸借契約をしています。 2 一応、それぞれの部屋を決めてはいますが、変わることもありますし、全部を共同で使用しているという認識です。 3 私が物件2建物を改装等したことはありません。 4 物件1土地、物件2建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 5 物件1土地の境界について、境界の争いや近隣とのトラブルなどはないと思います。 6 本件物件で現在も過去もペットは飼っていません。 7 A (債務者兼所有者) さんとは面識はなく、賃貸借契約も不動産会社を通じて行っていて、賃料もそちらに支払っています。 8 賃貸借契約書を持っていますので、写しを後日送付いたします。
<p>■ 本件物件の賃貸の仲介を行っている不動産会社担当者</p>	<p>(電話による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は当社が賃貸借契約の仲介を行っています。 2 B (占有者) さんから連絡を受けて、競売手続きになっていることを知りました。A (債務者兼所有者) さんからは何ら事情を聞いていません。

(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 占有関係

- (1) 本件物件は、**A** (債務者兼所有者) を賃貸人、**B** (占有者) を賃借人とする、賃貸借契約が存する (**B** (占有者) からの建物賃貸借契約書 (普通) の写しの提出により確認。)。同賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりであり、同賃貸借契約が存することが認められる。
- (2) **B** (占有者) 及び **C** (**B** (占有者) の同居人) は、同人らが共同で本件物件を使用する目的で借りているが、共同で賃借人としての契約ができないため、**B** (占有者) が単独での賃借人として賃貸借契約を行った旨の陳述をしている (建物賃貸借契約書 (普通) の写しには、同居人として、**C** (**B** (占有者) の同居人) の氏名の記載がある。))。
- (3) **B** (占有者) 及び **C** (**B** (占有者) の同居人) は、2人で賃借をしているとの認識があるようであるが、賃貸借契約上は、**B** (占有者) が賃借人となっているのであるから、また、**B** (占有者) と **C** (**B** (占有者) の同居人) との間は、本件物件の使用にともなう家賃の分担の合意があるに過ぎないもので、**C** (**B** (占有者) の同居人) が共同または単独で占有しているとまでは評価できないものと思料する。したがって、**C** (**B** (占有者) の同居人) の占有までは認められず、**B** (占有者) の単独の占有 (すなわち、**C** (**B** (占有者) の同居人) は占有補助者) とするのが相当である。
- (4) よって、本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び、住民票の記載、現況等から2・3枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地はやや不整形な概ね四角の形状であり、西側を道路に接する。
- (2) 物件1土地上は、物件2建物が存するほか、特段の建物・構造物等はない。なお、西側接道付近に自動車の駐車スペースが、南側が庭となっている。
- (3) 物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図 (概略) のとおりである。なお、土地建物位置関係図 (概略) は、法務局備え付けの公図、地積測量図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

3 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物内は、通常程度の家具、家電製品、その他日用品・動産類が存する。
- (2) 物件2建物は、登記記録によれば、令和2年築である。当職が目視で確認した限りでは、通常使用程度の範囲内の汚れ、傷などのほかには、特段の大きな損傷箇所は見受けられなかった。

4 その他

- (1) **A** (債務者兼所有者) に対し、通知するも、連絡、回答等は一切なく、**A** (債務者兼所有者) の陳述及び資料の提出はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

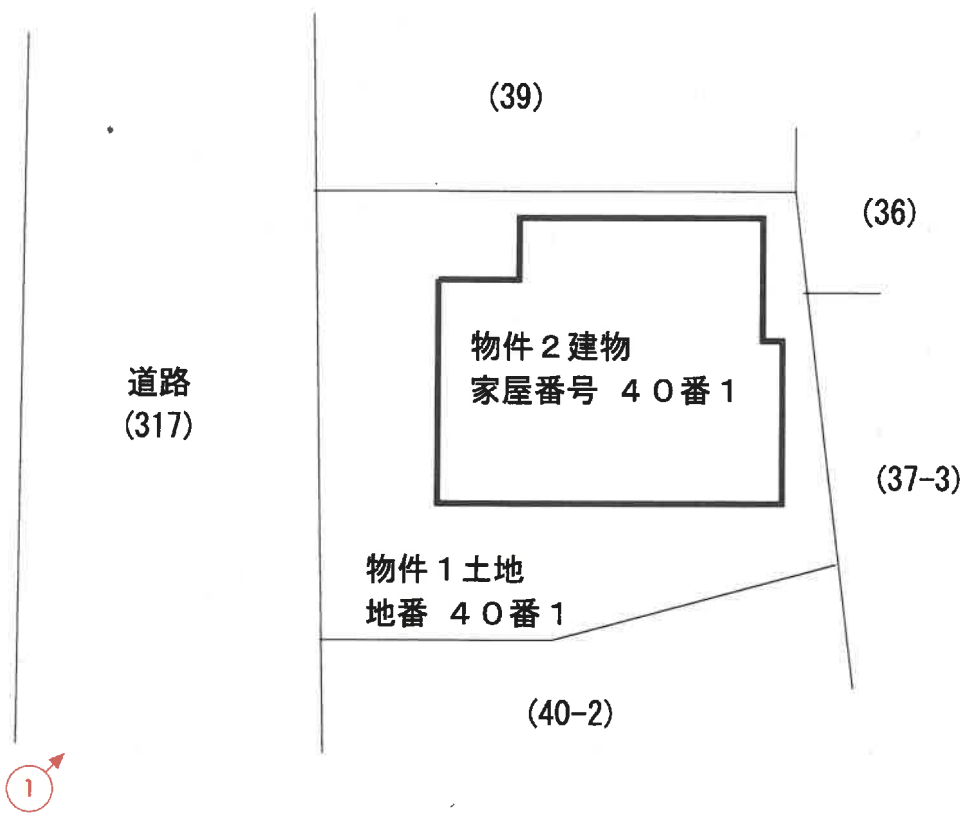
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月26日(火) 13:00-13:30	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者兼所有者) に対する現況調査通知書及び占有 状況照会書を郵便受けに投函
令和7年8月26日(火)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査通知書及び 占有状況照会書を A (債務者兼所有者) の住民票 上の住所地に送付(連絡・回答なし)
令和7年8月26日(火)	(郵便)	愛知運輸支局に対し自動車登録事項等証明書の交付申 請書送付(後日郵送回答あり)
令和7年8月26日(火)	(郵便)	名古屋法務局熱田出張所に対し登記関係書類交付申請 書送付(後日郵送回答)
令和7年8月26日(火)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付 申請書送付(後日郵送回答)
令和7年8月26日(火)	(郵便)	名古屋市本陣市税事務所に対し固定資産評価証明書・ 固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵 送回答)
令和7年9月1日(月) 16:00-16:10	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月12日(金)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対する現況調査期日通知 書を本件物件及び A (債務者兼所有者) の住民票 上の住所地に送付(連絡・回答なし)
令和7年9月12日(金)	(郵便)	C (B (占有者) の同居人) に対する現況調 査期日通知書を本件物件に駐車されていた自動車の登 録事項証明書記載の住所地に送付(「宛どころに尋ね あたりません」として郵便事業者より返送)
令和7年10月8日(水) 16:35-16:55	(電話)	B (占有者) から聞き取り
令和7年10月8日(水) 15:00-16:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), C C (B (占有者) の同居人) 立ち会い, 同人か ら聞き取り, 評価人同行
令和7年10月27日(月)	(郵便)	名古屋市証明書交付センターに対し住民票の写し交付

		申請書送付（後日郵送回答）
令和7年11月25日(火) 12:00-12:05	(電話)	本件物件の賃貸の仲介を行っている不動産会社担当者から聞き取り
令和7年11月27日(木) 10:15-10:40	(電話)	B (占有者) から聞き取り
令和7年12月3日(水) 17:55-18:00	(電話)	B (占有者) から聞き取り
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月8日 インターフォン、玄関扉へのノック、声掛け等により、再三に亘り呼び掛けを行ったが、何ら応答がなかったので、全戸不在であると判断し、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入ったところ、C (B (占有者) の同居人) に出会った。</p>		

(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）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

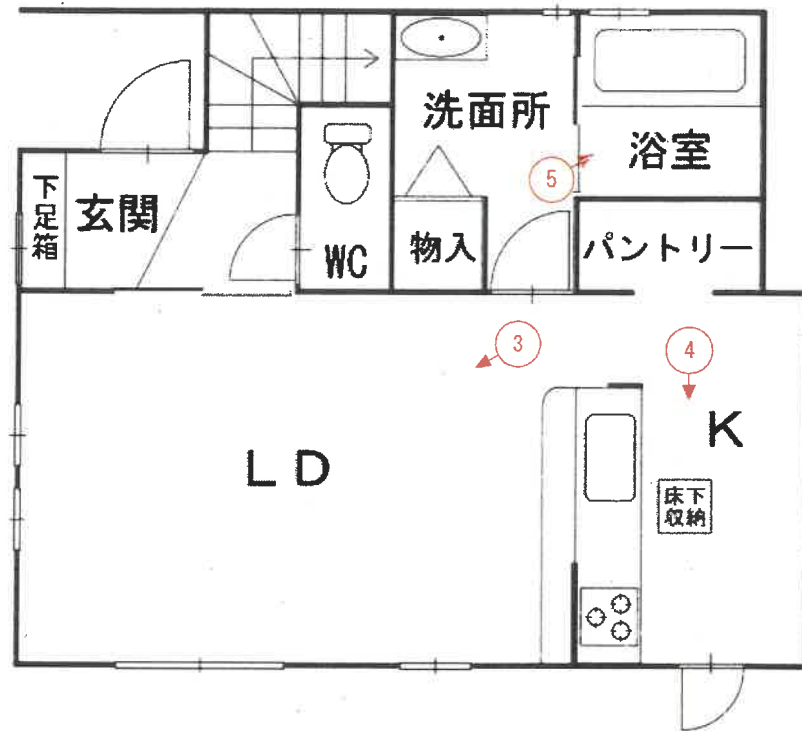


間取図 (概略)

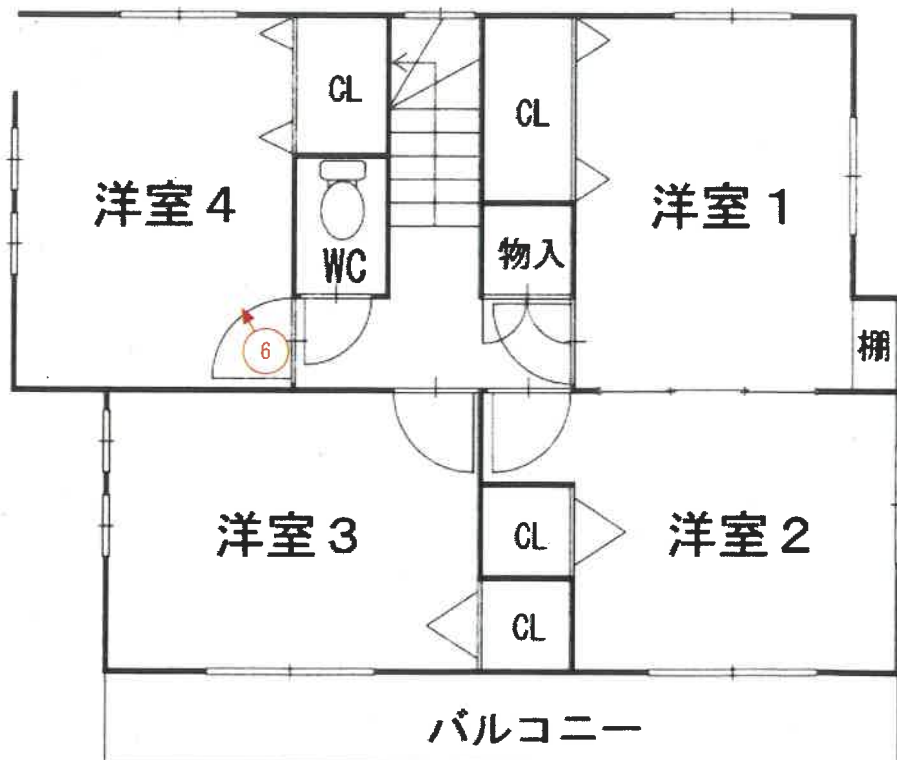
写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



【1階】



【2階】



物件2 建物



物件1 土地

1 南西方向から撮影

物件2 建物



物件1 土地

2 北方向から撮影

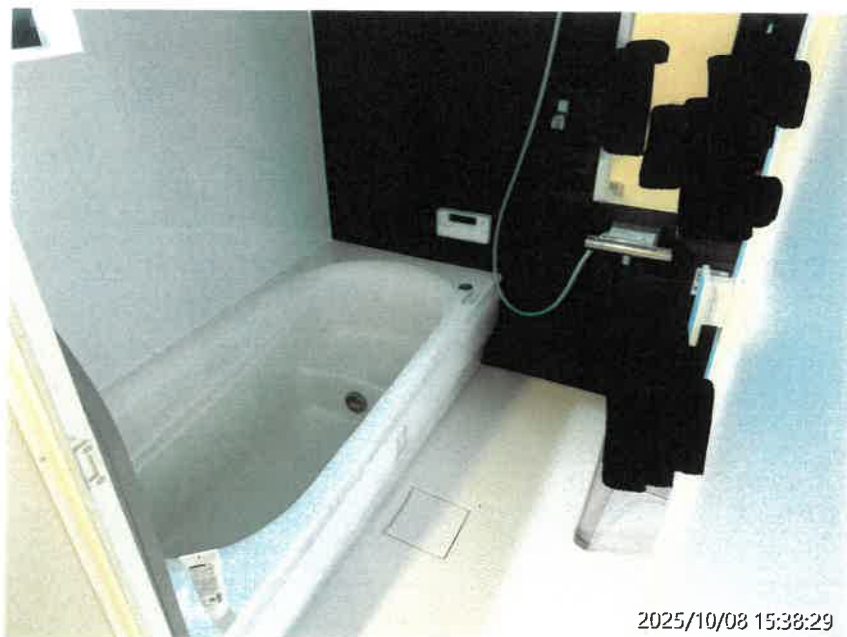
(10 枚目)



3 リビング・ダイニング



4 キッチン



5 浴室



6 洋室4



令和7年(ケ)第206号
令和7年8月27日 受理
令和7年10月8日 現地調査
令和7年12月12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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 18,990,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,450,000円
物件2(建物)	金 15,540,000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 地目 地積	名古屋市港区秋葉一丁目 40番1 宅地 108.38m ²	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	名古屋市港区秋葉一丁目40番地1 40番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 45.54m ² 2階 51.34m ²	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	近鉄名古屋線「戸田」駅の南東方、道路距離約 3.5 km。 名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「港北」駅の西方、道路距離約 4.1 km。 市バス「知多」停留所の西方、道路距離約 450m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、事務所等も見られる住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 都市機能誘導区域外、緑化地域、31m高度地区 第2種臨海部防災区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 108.38㎡ 間口 約10.1m 奥行 約10.8m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	西側幅員約6.5mの舗装された特定通路（地番：317番、所有者：名古屋市）に等高で接面している。当該通路は、建築基準法の道路に該当しないため、物件2建物は建築基準法第43条に基づく許可を受けて建築されている。尚、建替え等を行う場合には、同条の許可を再度取得する必要がある。詳細は、名古屋市役所建築指導課に確認のこと。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地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	登記記録及び過去の住宅地図(昭和44年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。現在、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・名古屋市備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に指定されている。 	

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数	建築年月日（登記記載）	令和2年6月23日新築
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス ほか
	天 井	クロス ほか
	床	フローリング ほか
	設 備	電気、上水道、下水道、都市ガス スマートコントロールキー（玄関ドア） ほか
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階 45.54㎡ 2階 51.34㎡ （計）96.88㎡	
	現況用途 居宅 間 取 り 4LDK（附属資料「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	第三者に賃貸されている。詳細は、現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

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	87,400	1.01	108.38	1.00	9,570,000

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 港(県)-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 89,100 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & = 87,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(西)1.01

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	96.88	0.77	14,170,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} + \text{経過年数 } 5 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 5\%) = 0.77$$

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	9,570,000	0.55	法定地上権	5,260,000

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±イ)－ウ} ×エ×オ
1	9,570,000	－5,260,000		1.00	0.80	3,450,000
2	14,170,000	＋5,260,000	0	1.00	0.80	15,540,000
一括価格(合計)						18,990,000

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

地価公示価格等 港(県) -2

所 在 : 名古屋市港区秋葉1丁目130番107

価 格 : 89,100 円/㎡

位 置 : 名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「港北」駅の西方、道路距離約 4.4 km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 205 ㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路 : 北側幅員 6.5m市道に接面

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
準防火地域

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

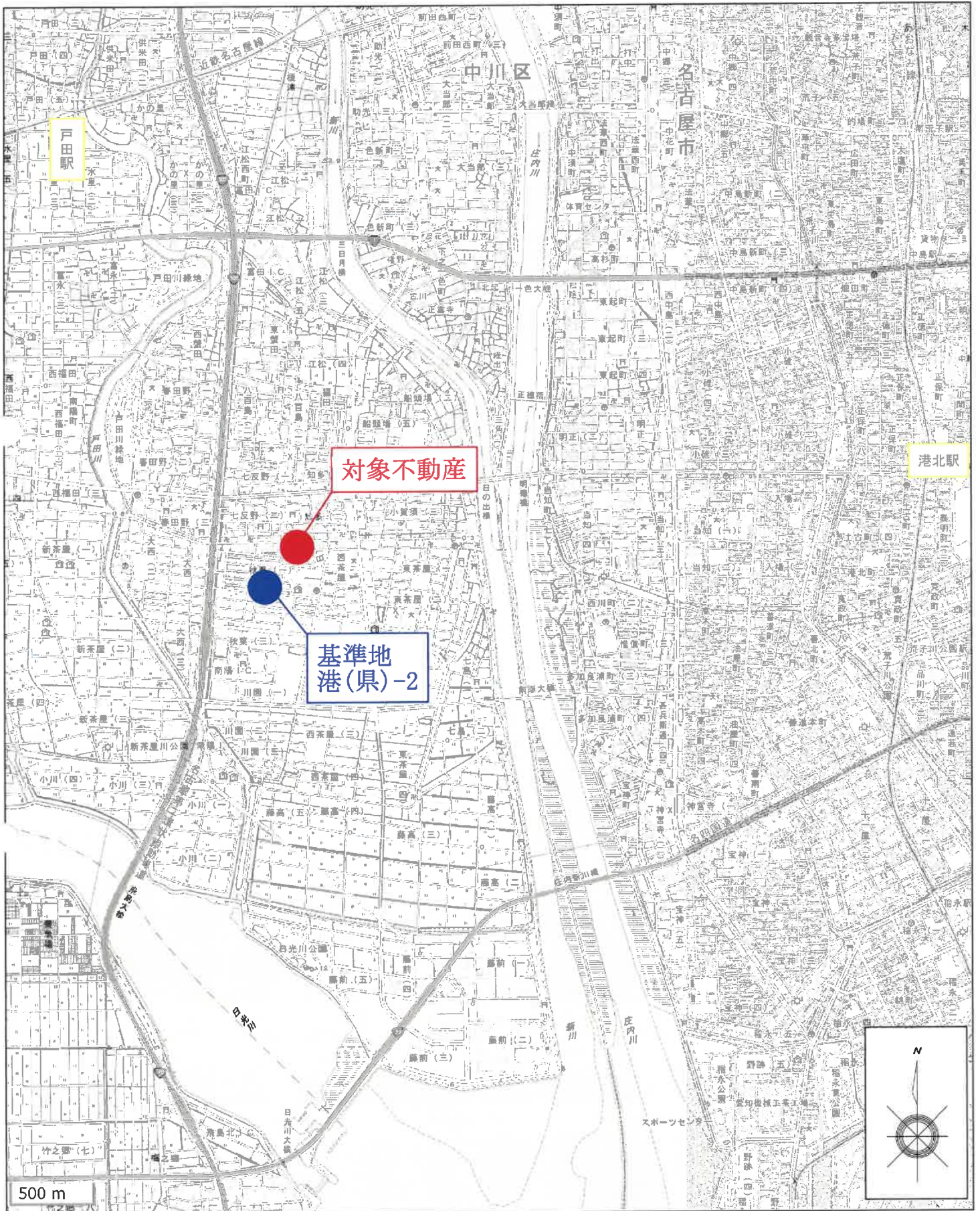
第7 附属資料

- 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 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上

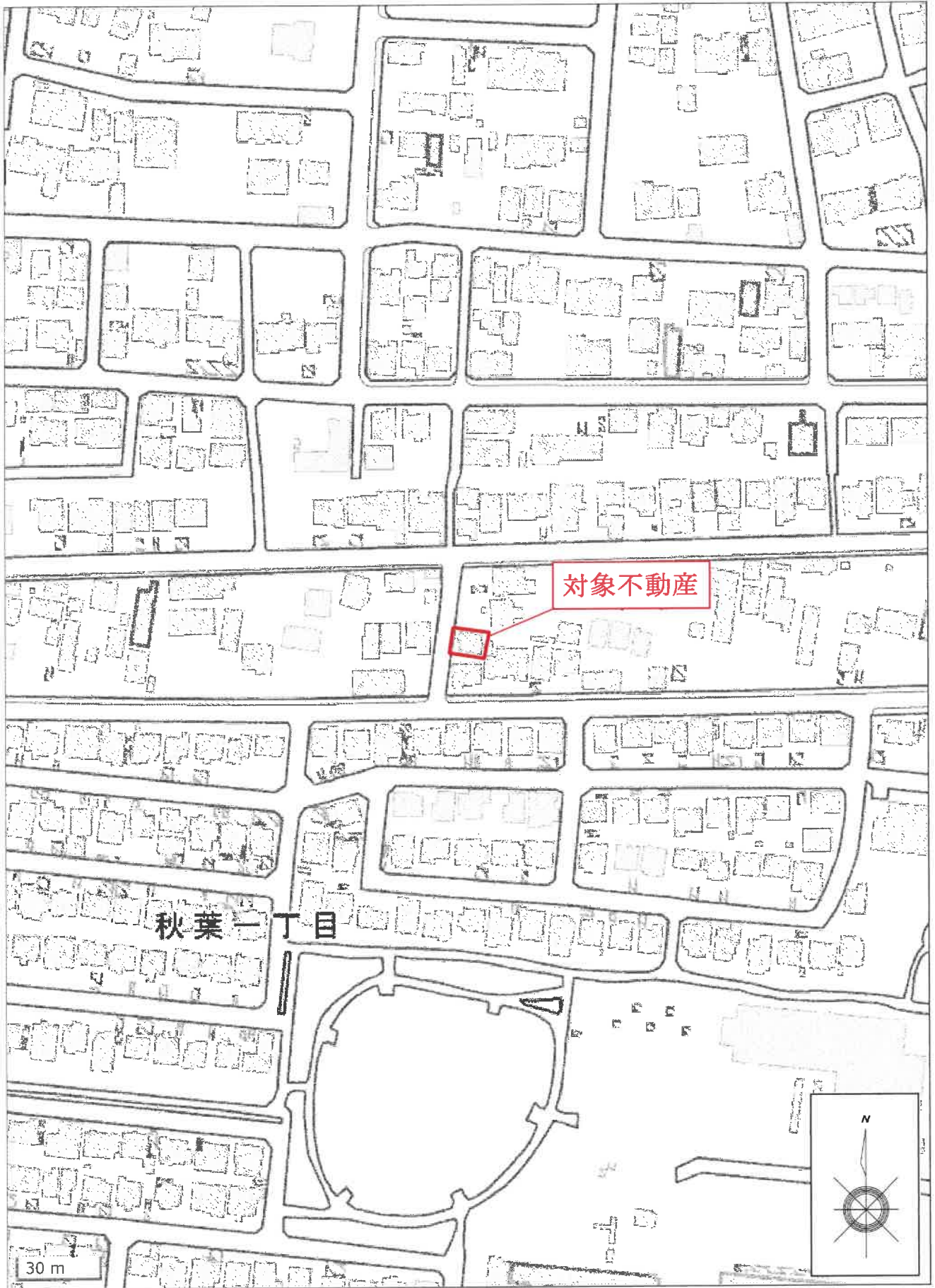
附 属 資 料

位置図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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。



請求分	所在	名古屋市港区秋葉一丁目		地番	40番1		
出力尺	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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	土地改良所在図

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。

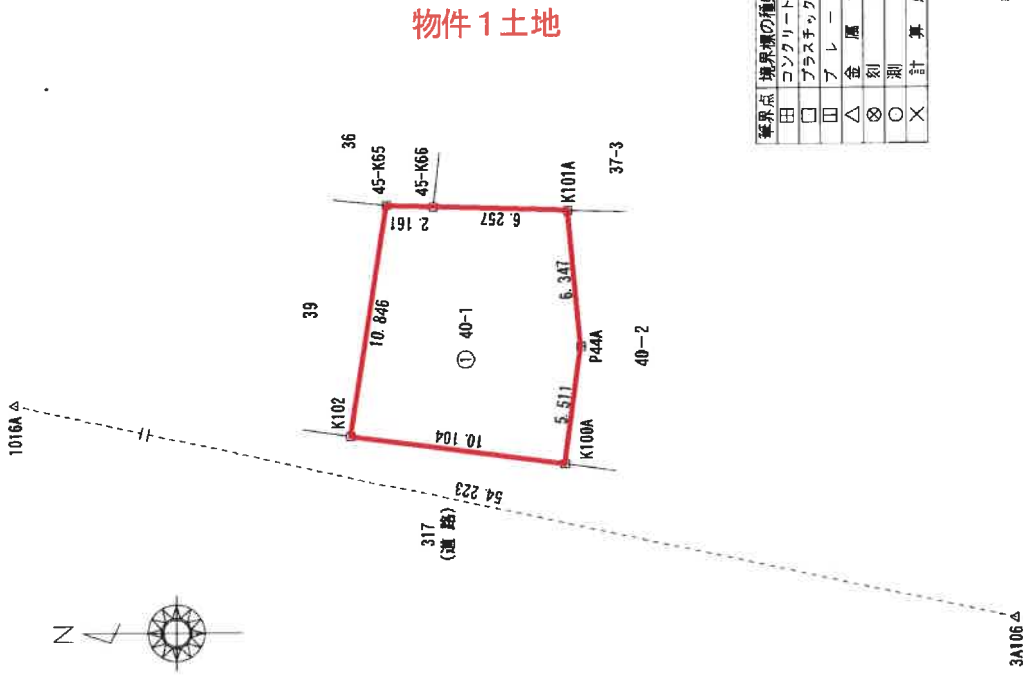
A 4判に縮小

令和7年6月19日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

地積測量図

地番 40-1

土地の所在 名古屋市港区秋葉一丁目



□	コンクリート杭
□	プラスチック杭
田	ブレード
△	金屋紙
○	刻印
×	測点
×	計算点

求積表

地番	① 40-1	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn - (Xn+1 - Xn-1)
NO		-98659.560	-31423.705	12.090	-1192794.066400		
K102		-98651.285	-31412.997	10.812	-1046993.556420		
45-K65		-98663.444	-31413.093	-0.315	31078.894660		
K101A		-98669.698	-31413.312	-6.535	644806.476430		
P44A		-98670.328	-31419.628	-1.715	1161843.112200		
K100A		-98669.570	-31425.087	-4.077	402275.835890		
				合計	216.775560		
				合計面積	108.3867900		㎡
				地積	108.38		㎡

測地系	採用与点	座標系
世界	街区基準点	7系
縮尺係数	0.999912	

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
1016A	-98537.509	-31420.803	街区三角点
3A106	-98590.477	-31432.405	図録多角点

A4判に縮小

縮尺:m

1 / 250

申請人

作成者

登記年月日：令和2年7月28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7年6月19日 名古屋法務局 藤田 由美 敬新

登記番

請求番号：21-2

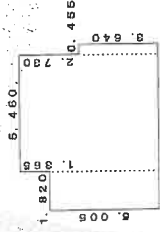
建築物図面図

家屋番号 40番1

建築物の所在 名古屋市港区秋葉一丁目40番地



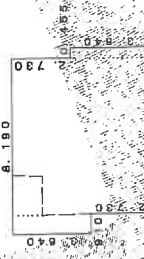
1階



求積表

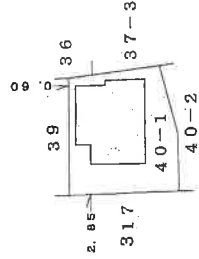
5.005 X 1.820 =	9.109100
6.370 X 5.460 =	34.780200
3.640 X 0.455 =	1.656200
合計	45.545500
床面積	45.54㎡

2階



求積表

3.640 X 0.910 =	3.312400
7.280 X 6.370 =	46.366000
3.640 X 0.455 =	1.656200
合計	51.324600
床面積	51.32㎡



A4判に縮小

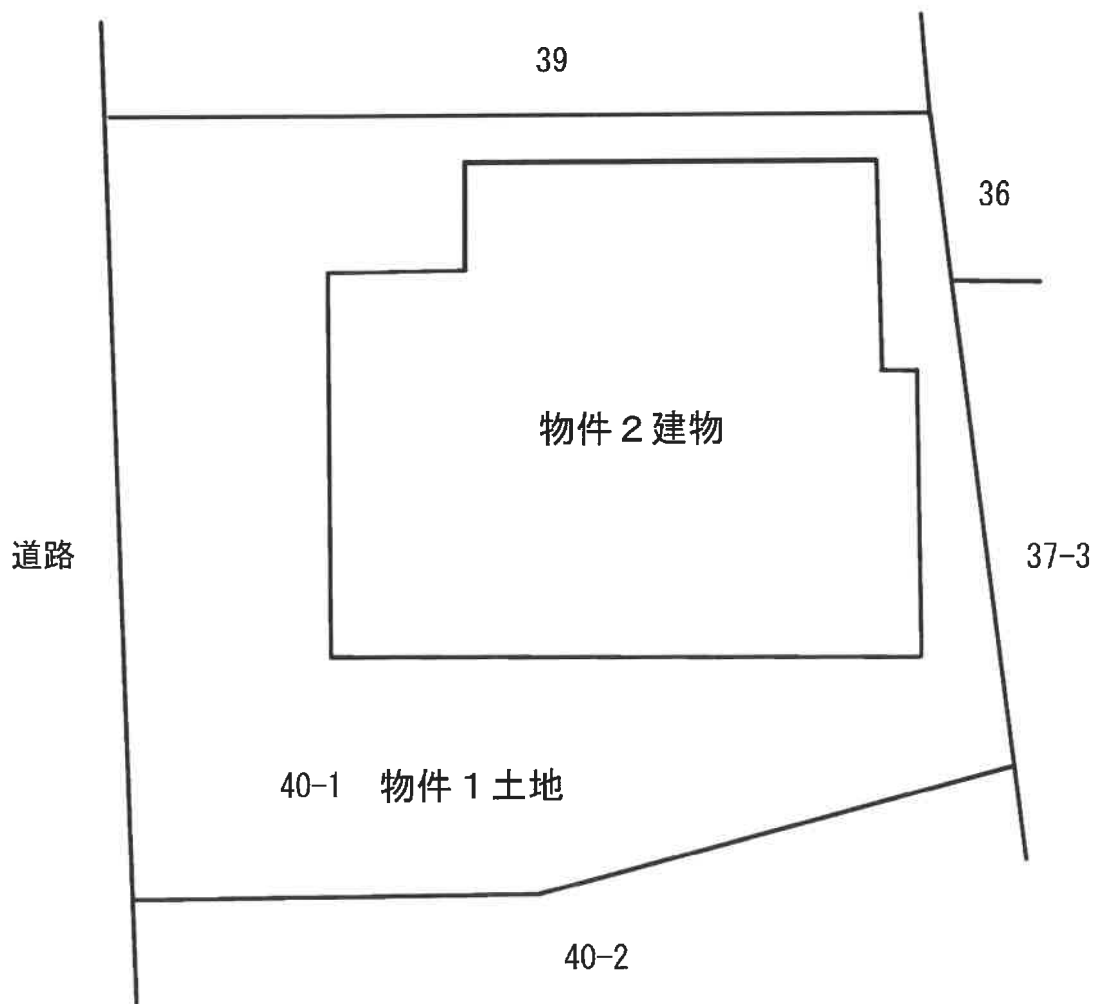
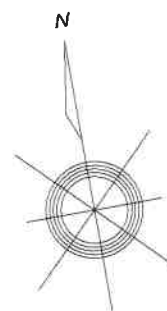
作成者

縮尺 1/250

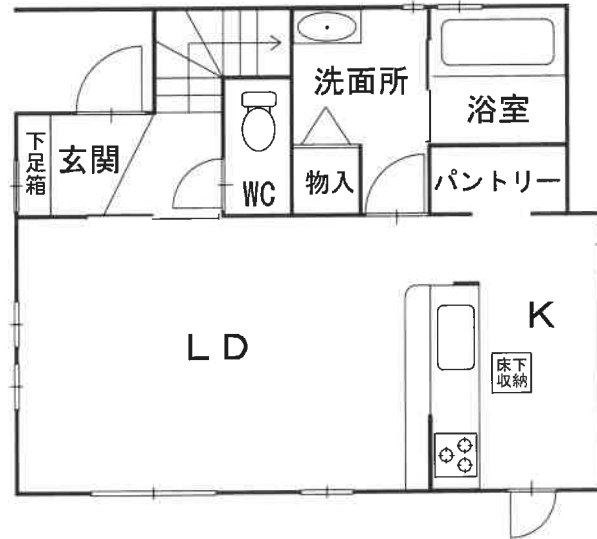
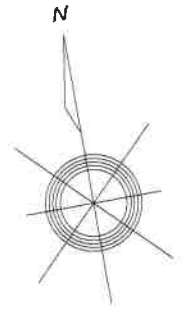
申請人

縮尺 1/500

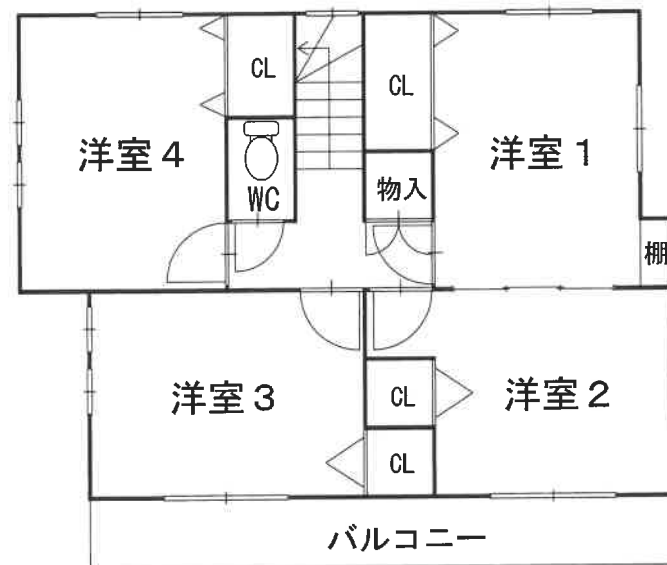
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



写真1

物件2建物



写真2