

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

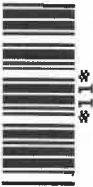
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 20 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	1, 848, 000 1, 478, 400	一括	369, 600	49, 529	0
1	882, 000				
2	966, 000				



物 件 目 録

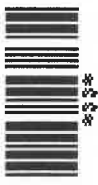
1. 所 在 日進市五色園三丁目
地 番 5 0 4 番
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 2 2 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日進市五色園三丁目 5 0 2 番地、5 0 3 番地、5 0
4 番地、5 0 5 番地、5 0 6 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 3 . 1 5 平方メートル
2 階 2 2 5 . 1 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五色園三丁目 5 0 4 番
建物の名称 3 号
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 5 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月27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, 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。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

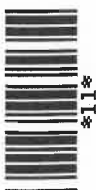
なし

《 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

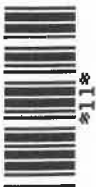
1 所 在 日進市五色園三丁目
地 番 504 番
地 目 宅地
地 積 104.22 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日進市五色園三丁目 502 番地、503 番地、504 番地、505 番地、506 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 343.15 平方メートル
2 階 225.18 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五色園三丁目 504 番
建物の名称 3 号
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 58.54 平方メートル
2 階 41.44 平方メートル



令和 6 年(又)第 136 号

令和 6 年12月 5 日受理

令和 7 年 1 月23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 日進市五色園三丁目
地 番 504 番
地 目 宅地
地 積 104.22 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日進市五色園三丁目 502 番地、503 番地、504 番地、505 番地、506 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 343.15 平方メートル
2 階 225.18 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五色園三丁目 504 番
建物の名称 3 号
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 58.54 平方メートル
2 階 41.44 平方メートル

(2 枚 目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	☒ 全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ☒ B
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■A(債務者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()	
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明
占有開始時期	平成7年12月頃 (BがAと離婚した時期)
最初の契約等	契約日 期間 ☐ ☐
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 () ☐ 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	
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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 私は物件2建物に、元妻Bと花屋を経営して約30年前まで住んでいましたが、その後、一度も物件2建物に行ったことはありません。 2 また、Bは何処で何をしてるかは分かりません。 3 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者ですが、Bが利用して住んでいると思いますので、私は現在の状況は全く分かりません。 4 Bとは、物件1土地及び物件2建物の利用についての契約書等の取り交わしはしていませんし、賃料等の収受はありません。 5 なお、申し訳ないのですが、現況調査の立会いには行けません。
■ B (債務者の元妻)	1 私が、数年前まで物件2建物に家族で住んでいましたが、今は、誰も住んでいません。 今は、空家の状態です。 2 物件2建物に雨漏り等の不具合はなかったと思います。 3 増改築やリフォーム工事はしていませんが、20年以上前になるかと思いますが、エコキュートを設置しました。 100万円くらいかけて設置したと思います。 なお、エコキュートを稼働させるための附属部品がなくなってしまうたり、故障したりしたため、今は使用することはできません。 4 近隣の方々と境界等のトラブル等はありません。 5 室内で20年以上前に猫を飼育していましたが、それ以降、ペットは飼育していませんでした。 6 室内で煙草は吸っていません。 7 物件1土地及び物件2建物の所有者であるAとの間で、土地及び建物の使用に関して、何らかの契約の取り交わし及び賃料の支払等はありません。 8 物件2建物に住んでから、水害等の被害はありません。 9 物件2建物内には、相応の動産類が置いてありますが、一部必要なものは、取りに行こうと思っています。 ただ、ほとんどの動産類は引き取ることができないので、置いていくことになると思います。

(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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 物件2建物には誰も住んでいません。 2 物件2建物に住んでいた方は、花屋さんをやっていました。 3 何年前になるか忘れましたが、かなり前から住人の方は転居して いなくなりました。 何処へ行ったのかは、全くわかりません。 4 数年前になるかと思いますが、物件1土地北東側に置かれていた 動産類を片付けに、どなたかが来たのは見かけましたが、それ以 降は、どなたも全く見かけません。

(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 本件物件1土地及び物件2建物の状況は、土地建物配置図(概略)及び建物間取図(概略)、また添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は北東側道路、南西側道路の二方路に面しており、土地の形状は法務局備付けの地積測量図のとおりでほぼ長方形であり、概測したところ公簿上の面積とほぼ一致していると思料される。
物件1土地は北東側道路及び南西側道路とほぼ等高に接しており、物件1土地と接している南西側道路の南東側に接している幅員約12mの公道の部分は段差が存在しており階段が設置されていることから、物件1土地は南西側から北東側に緩やかに傾斜していると思料される。
なお、物件1土地に接している南西側道路は、日進市が管理している歩道として利用されており、車両は進入できない道路である。
- 3 物件1土地北西側隣地(地番503番)及び南東側隣地(地番505番地)の境界標は北東側道路に面してコンクリート製の境界標が各々存在している。
物件1土地南西側道路に接している物件1土地北西側隣地(地番503番)及び南東側隣地(地番505番地)の境界標等は見当たらなかったが、地積測量図が存在しており、物件2建物の壁面で区画されていることから物件1土地北西側隣地(地番503番)及び南東側隣地(地番505番地)の境界は確認できると思われる。
物件1土地北東側には資材等を置く奥行約4.5mのスペースが存在しており、稼働するかどうか不明のヒートポンプ及び簡易物置が存在し、冷蔵庫が横倒しになって残置されていた。
Bによればヒートポンプではなくエコキュートの機器の一部とのことであるが、残置されている当該機器は長期間保守点検がなされず放置されていたため、相当劣化しており正常に稼働するかどうか不明であることから、いずれにしても残置物として撤去が必要になると思われる。
また、物件1土地の北西端は幅約1.4m、長さ約4.5mの通路が存在しており、物件2建物の出入口の通路として利用されていたと思料される。
- 4 物件2建物の各部屋及び階段には大量の家財道具及び動産類が残置されており、各部屋へ移動するのが困難な状況である。
- 5 物件2建物の1階店舗に残置された動産類の状況から1階南西側は、関係人の陳述等記載のとおり花屋の店舗として利用されていたと思われ、動産類が積上げられた状態となっていた。
1階のトイレの前の天井は穴が開いて抜けており、壁は剥がれている部分もあり、天井及び壁面は汚損が見受けられた。
- 6 物件2建物1階北東側の水廻りの横にはベッドが置かれており、シーツ等は埃で汚損されていた。
- 7 物件2建物の浴室は長期間使用されていないと思われ、埃が堆積して汚損されていた。
- 8 物件2建物の2階の各室は、大量の衣類及び書籍等が無造作に残置されており、足の踏み場も無いような状態であり、人が居住できるような状況ではないように見受けられた。
- 9 物件2建物の2階の各室の壁及び天井は、相応の汚損及び損傷が見受けられた。
- 10 物件2建物南西側のベランダは長期間雨ざらしの状態の大きなぬいぐるみ及び資材等の動産類が残置され、床面は汚損されていた。
- 11 上記4乃至9記載のとおり、物件2建物の各室には大量の動産類が残置されて人が立ち入ることも困難な状況であり、各室は汚損されている状況であることから、買受人は、物件2建物内の動産の処分が必要になる場合及び物件2建物を使用収益するためには、相応の動産処分費用及び改修費用を負担することになると思われる。
- 12 関係人の陳述等記載のとおり、Aと元妻Bとの間には物件2建物の使用に係る契約関係は存在していないとのことであり、賃料の収受も無いとのことから、AとBの間には使用借権が存在するものと思料される。
なお、日進市役所からBの住民票を取得したところ、Bは物件2建物所在地から転居しており中部電力ミライズ株式会社に照会したところ、供給契約者はBとの回答を得ている。
以上により、物件2建物はBが住居及び店舗として空き家の状態で占有しているものと思料される。
- 13 占有関係は2枚目及び3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
R6年12月 5日(木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R6年12月 9日(月) 14:00 — 14:20	目的物件所在地	物件確認、現況調査実施通知投函、近隣住人聴取
R6年12月24日(火) 9:30 — 9:40	名古屋法務局	公図・地積測量図・建物図面取得
R6年12月26日(木) 11:40 — 11:45	当庁	Aより電話(占有関係等聴取)
R6年12月27日(金) 9:30 — 11:10	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、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 6年12月27日

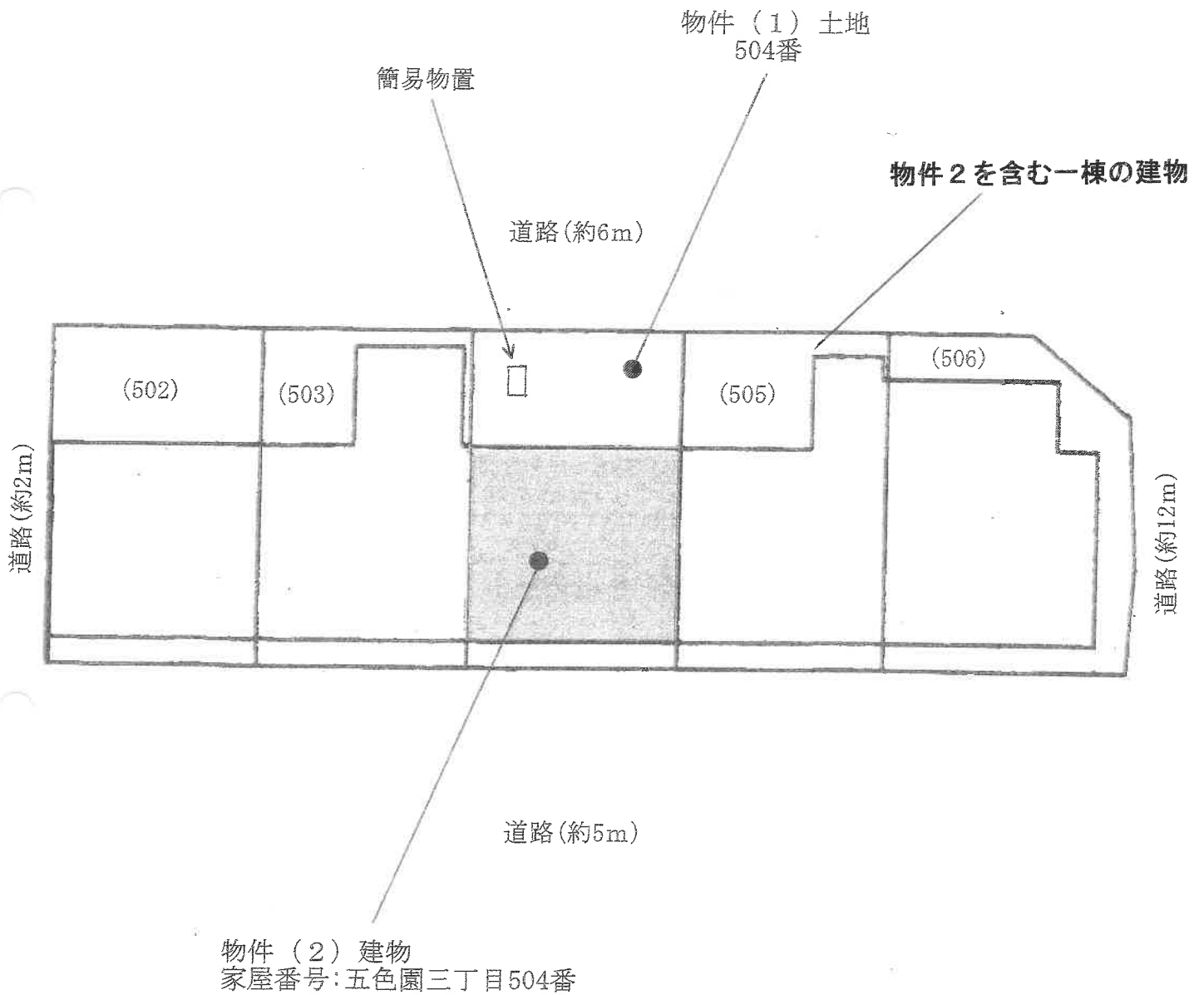
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

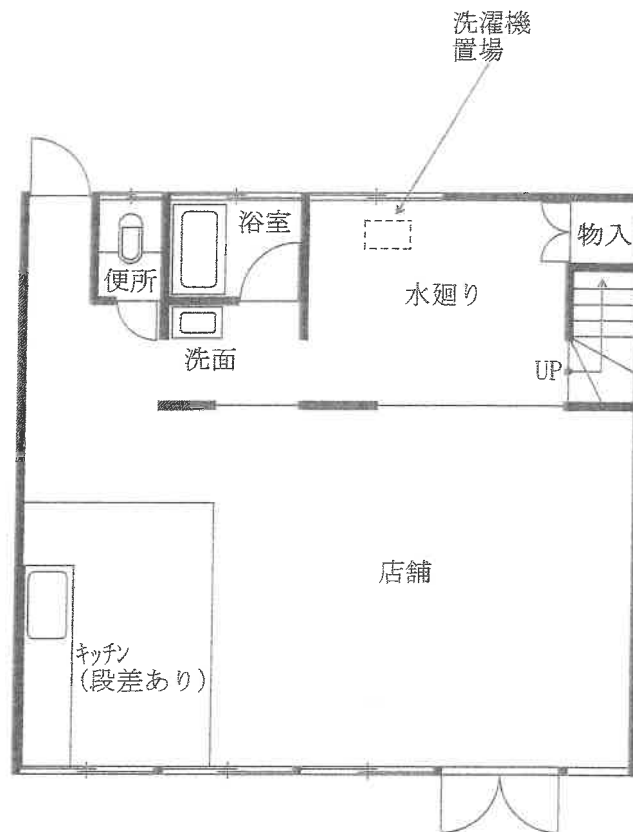
☐ 令和 年 月 日

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。

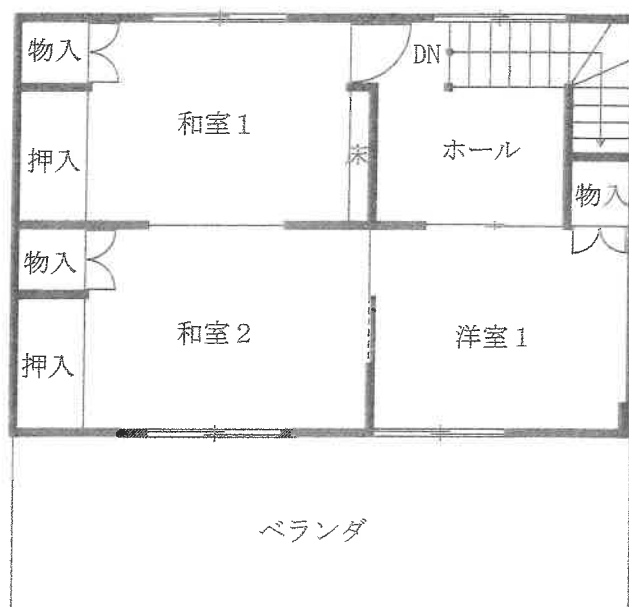
土地建物配置図（概略）



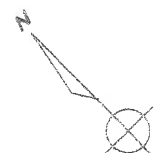
建物間取図（概略）



1 階



2 階



物件2建物を含む一棟の建物
物件2

①



屋外の状況

物件2建物を含む一棟の建物
物件2

②



簡易物置

屋外の状況

③



屋内の状況（1階 キッチン）

④



屋内の状況（1階 北東出入口）

⑤



屋内の状況（2階 和室1から和室2方向撮影）

物件2建物を含む一棟の建物

⑥

物件2



屋外の状況（2階 ベランダ）

令和6年（ヌ）第136号
令和6年12月11日受理
令和6年12月27日現地調査
令和7年1月14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 2,640,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,260,000 円
物件2(建物)	金 1,380,000 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 等 所 在 番 地 目 地 積	日進市五色園三丁目 504番 宅地 104.22m ²	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	日進市五色園三丁目502番地、503番地、 504番地、505番地、506番地 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 343.15m ² 2階 225.18m ² 五色園三丁目 504番 3号 店舗・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 58.54m ² 2階 41.44m 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	愛知高速交通東部丘陵線(リニモ)「芸大通」駅の南方 道路距離 約2.8km 名鉄バス「かえで台」バス停の北方 道路距離 約120m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶなかに店舗兼住宅も見られる住宅団地	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成工事規制区域、砂防指定地
画 地 条 件	地 積 104.22㎡ 間 口 約8m、 奥 行 約13m 形 状 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	北東側現況幅員約6m舗装市道（五色園12号線）に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路である。 南西側道路(幅員約5m、市道認定なし)は日進市が管理している歩道である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	昭和43年、56年の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は山林等であり、昭和51年頃本件建物等の敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。愛知県尾張県民事務所環境保全課で確認したところ、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	○旧住造法(旧住宅地造成事業に関する法律)により造成された団地内にある。 ○五色園区団地管理規約があり、主な内容は以下のとおり。 ・盛土、切土等による形状の変更、分筆等による区画の変更は原則禁止。 ・建物の用途は原則個人専用住宅または自治会が承認した店舗等に制限。 ・建物の高さは原則2階建(軒高)7m以下。 ・建物ならびに附属建物(物置、車庫等)を建築(増築、改築含む)する場合は自治会と事前の協議が必要。 ・隣地境界線からの外壁後退距離あり。	

特 記 事 項	○北側に簡易物置が設置されている。 ○南東側隣地(505番)に設置されているコンクリートブロックの一部が本件土地上に倒れ越境している。 ○隣接不動産の状況は、南東側店舗、北西側住宅、南西側歩道を介して店舗、北東側道路を介して戸建住宅である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	専有部分の建物
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51年11月8日新築 経 過 年 数 約48年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 樹脂吹付外 内 壁 合板、タイル、繊維壁外 天 井 石膏ボード外 床 畳外 設 備 水道・下水道・都市ガス そ の 他 -
床 面 積 (現 況)	登記事項証明書記載面積と同じく、1階58.54㎡、2階41.44㎡、合計99.98㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 店舗・居宅 間 取 り 3室+店舗（附属資料No.7 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	相当劣る
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	○本件一棟の建物は、5筆(502番、503番、504番、505番、506番)にまたがっており、棟割式区分所有建物である。各専有部分を区切る壁は、各筆の境界付近に存在するとみられる。 ○現地調査の結果、室内やベランダに大量の動産類等が残置されている。目視可能な範囲での主な不具合は下記のとおりである。 ・2階和室2の窓にひび割れが見られる。 ・1階の天井の石膏ボードに穴や大きく損傷している箇所がある。 ・浴室の壁のタイルが剥がれている箇所がある。 ・2階和室1、2の障子紙の破れや剥がれ。 ○上記のほか、内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られるが、長期間使用されていない状態であり、使用するためには修繕費用の発生が見込まれるほか、動産類等の撤去費用の発生も見込まれる。 ○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。 ○2階ベランダ側に看板が設置されている。

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）

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	80,000	1.00	104.22	0.90	7,500,000

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 日進-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,000 \text{ 円/㎡} \times & 101 / 100 \times & 100 / 102 \times & 100 / & 78 & = & 80,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位(南西向)1.02

◇地域格差：街路条件0.94×交通接近条件1.04×環境条件0.80×行政条件1.00=0.78

イ 個別格差：二方路1.01×相隣関係(南東側隣地のコンクリートブロックが敷地内に越境)0.99=1.00

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
2	182,000	99.98	0.02	360,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を2%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	7,500,000	0.50	法定地上権	3,750,000

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±イ)-ウ}×エ×オ
1	7,500,000	－ 3,750,000		0.48	0.70	1,260,000
2	360,000	＋ 3,750,000	0	0.48	0.70	1,380,000
一括価格（合計）						2,640,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物が棟割式であること(0.80)、長期間使用されておらず修繕費用の発生が見込まれること(0.80)、室内等に大量の動産類等が残置されており、撤去費用の発生が見込まれること(0.75)等による市場流通性の低下を考慮した。
(0.80×0.80×0.75=0.48)

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（日進－11）

所 在：日進市藤島町前田58番4
価 格：63,000円／ m^2
位 置：名鉄豊田線「米野木」駅の北西方 道路距離約2.2 k m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：287 m^2
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南西4.2m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

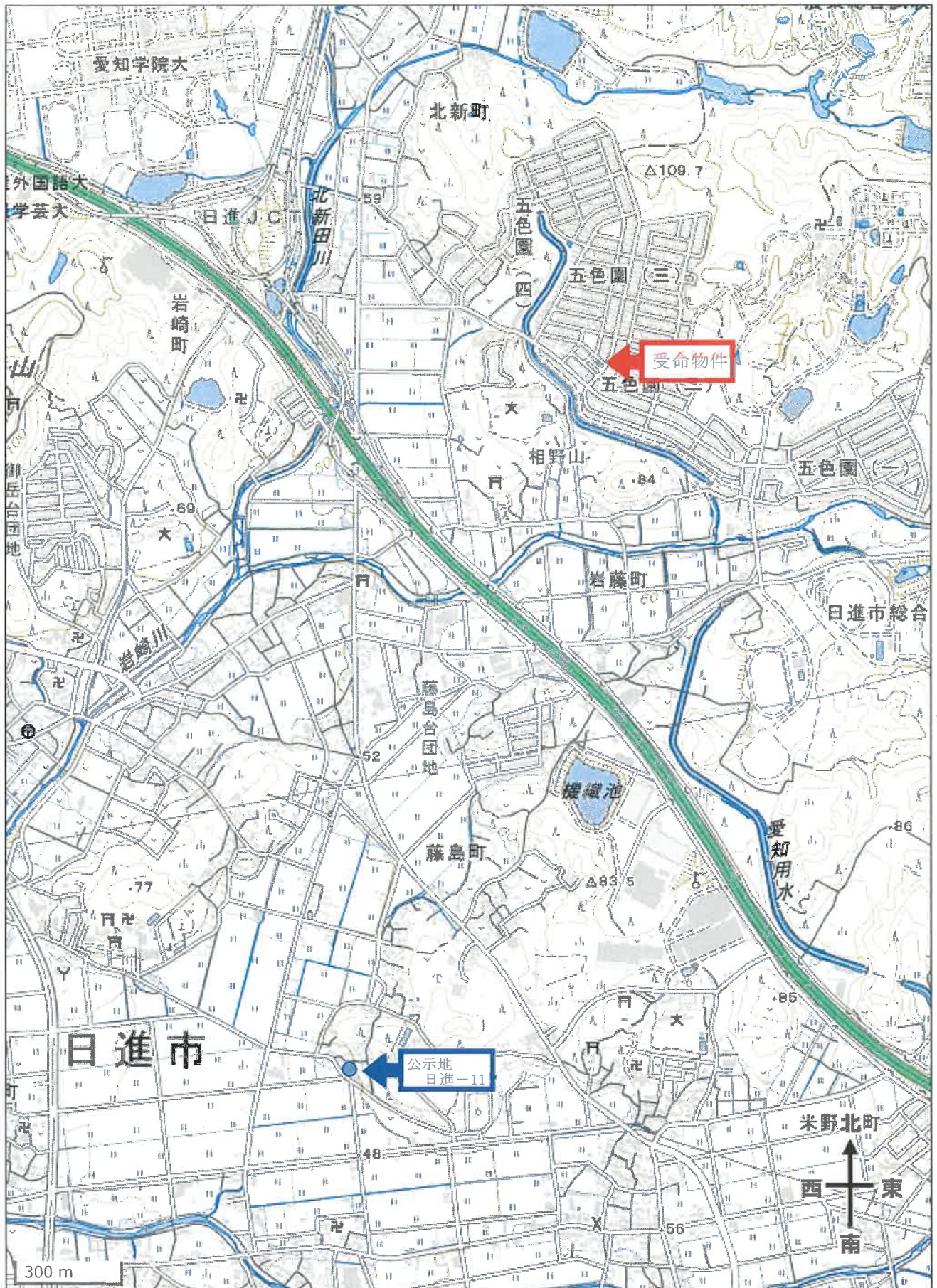
第7 附属資料

- 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

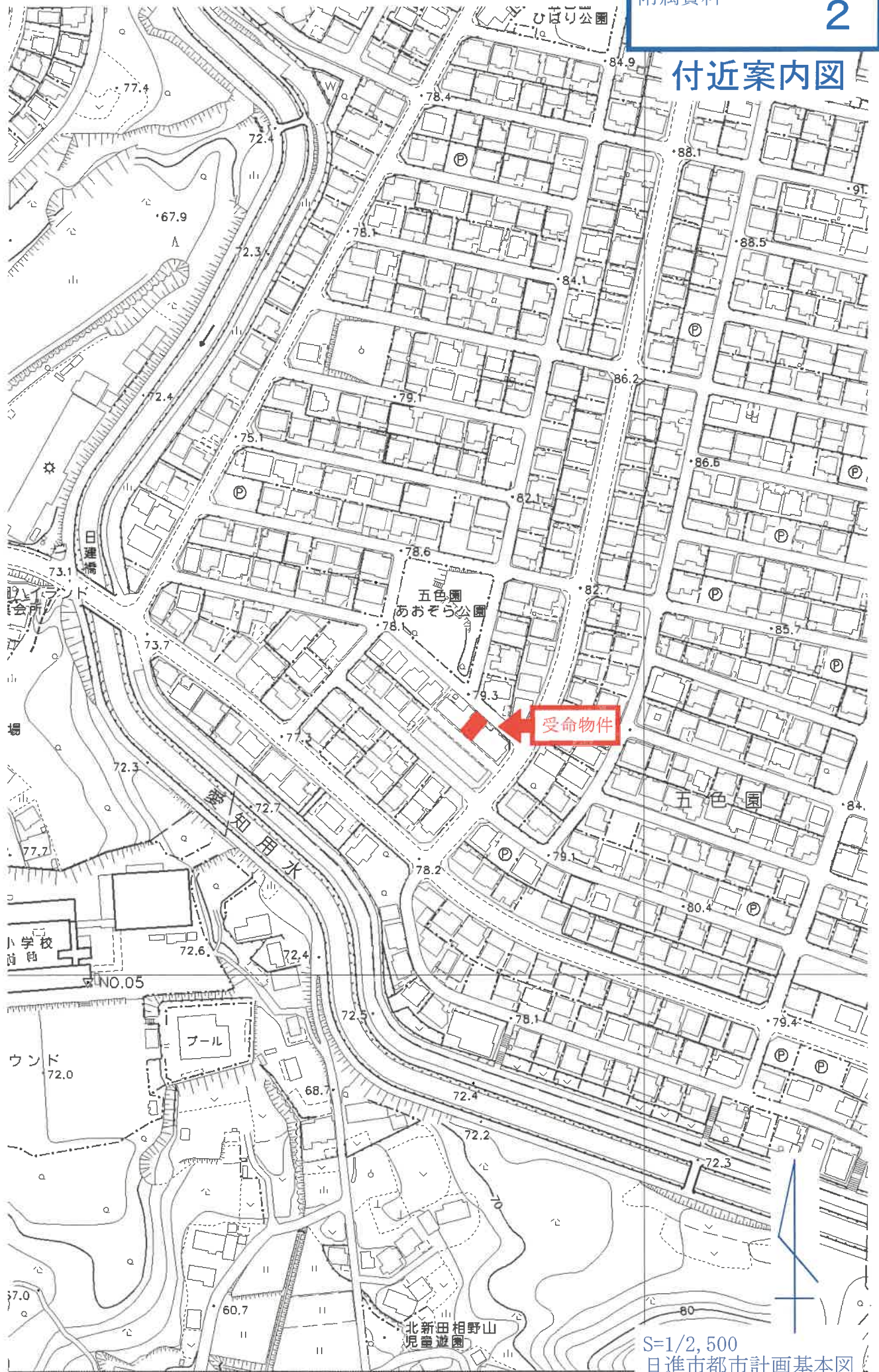
以 上

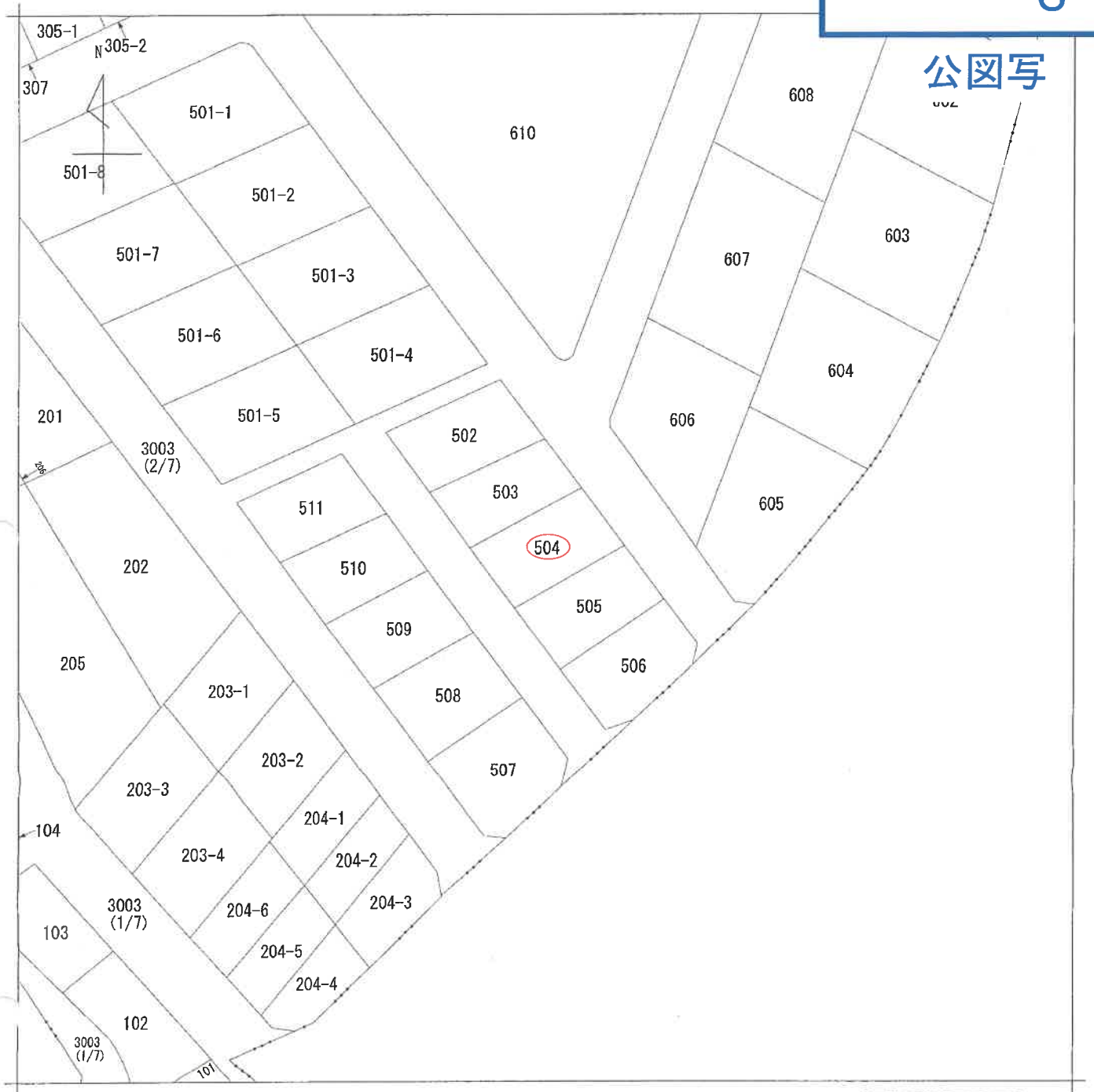
地理院地図 GSI Maps

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。



請求部	所在	日進市五色園三丁目				地番	504番			
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	平成29年9月1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9月30日

名古屋法務局

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

6118193

6118198
前 934-295 後 934-295 934-325 ~ 934-328 新 502 ~ 506

地積測量區

地番	503 ~ 506 503-25-506-729
土地の所在	愛知県日進町宝金園三丁目 愛知県日進町大学校前新田字一丁目 平成

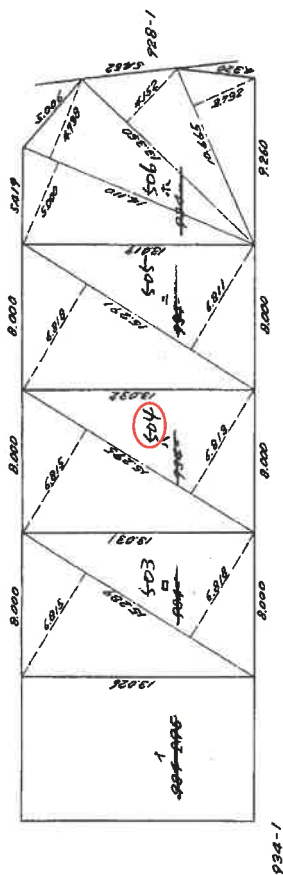
平成2年9月1日變

2004

日南市五色園三丁目

昭和拾九年拾月七日	作製者
昭和拾九年拾月七日	作製者

申請人



面 部 社 集

$$\frac{15.289 \times (6.015 + 6.018) \div 208.40997}{15.291 \times (6.018 + 6.011) \div 208.40192} = \frac{50.3}{50.6}$$

$$15.995 \times (6.815 + 6.819) = 208.440260$$

$$18.380 \times 4.152 = 76.402800$$

$$20.665 \times 3.782 = 78.097162$$

$$22.822 \times 1.18 = 26.930462$$

$$28.049 \times 1.68 = 47.122320$$

2549 10 21

地號 2323/171533
 地號範圍區段別利用
 殘地計畫
 現況 234-235
 面積 2.27799

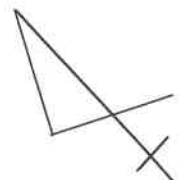
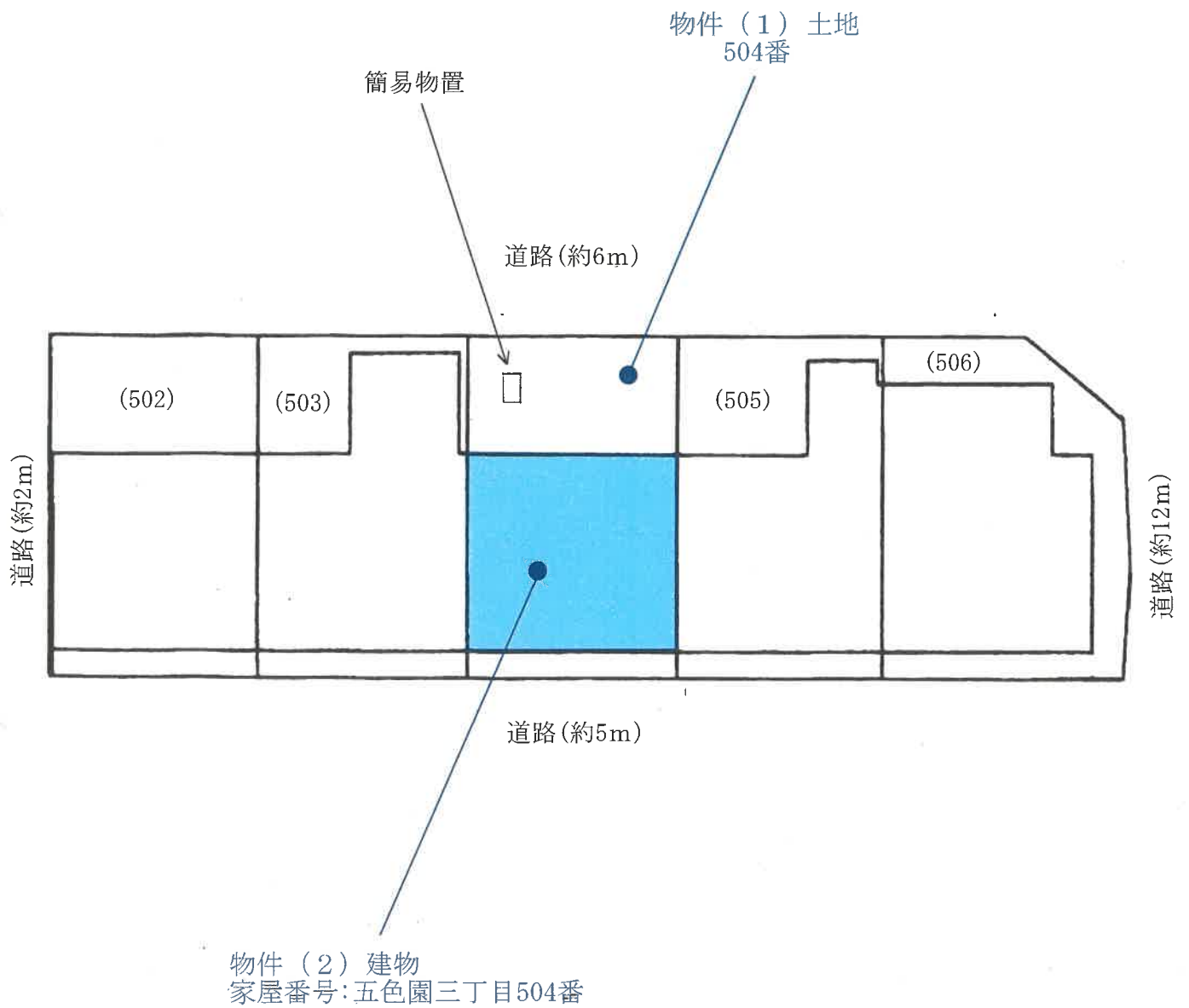
(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

これは図面に記録されている内容を証明した画面である。
令和6年12月18日 名古屋法務局名東出張所

產品名

土地建物配置図(概略)



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16日 名古屋法務局名東出張所

登記官

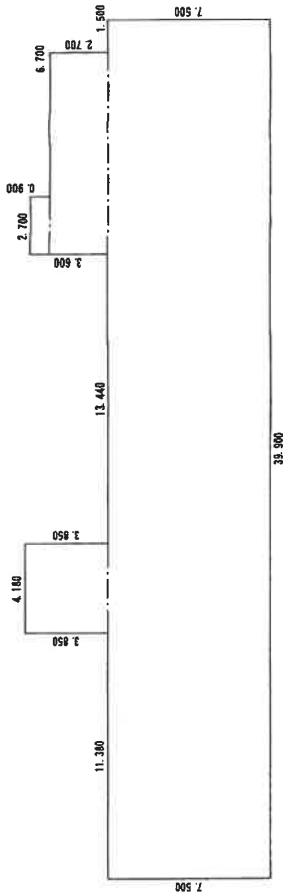
建築物平面図

家屋番号

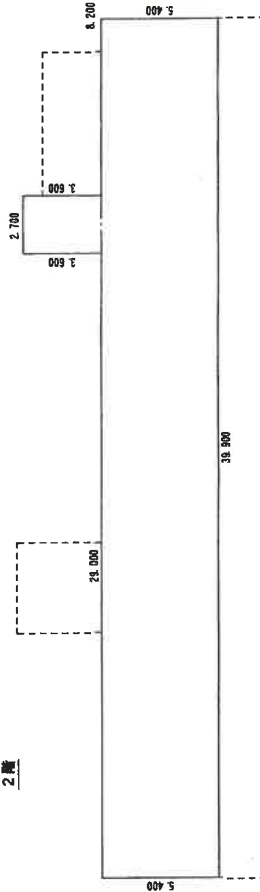
目進市五色園三丁目502番地、503番地、504番地、505番地、506番地

建物の所在

1階



2階



各階平面図写

(会員専用)

作成者

月 1 日作成

縮尺

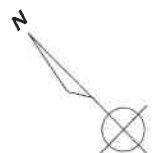
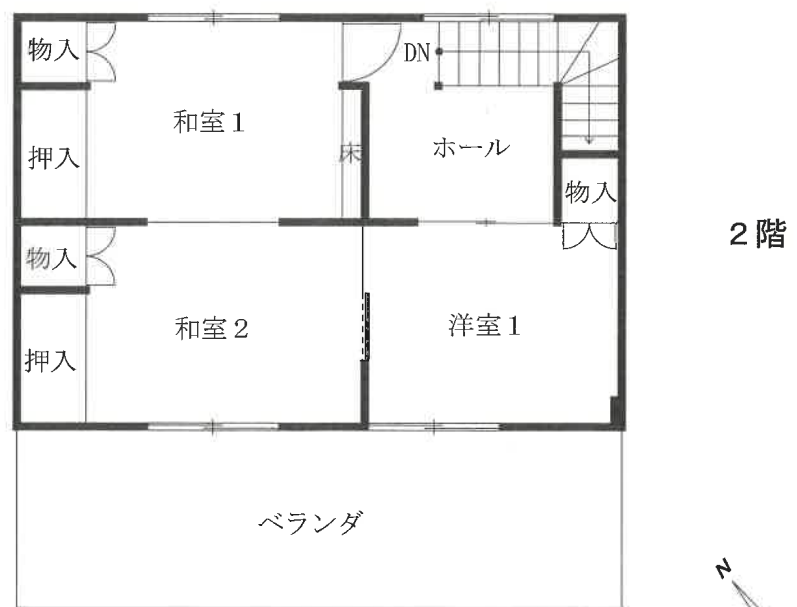
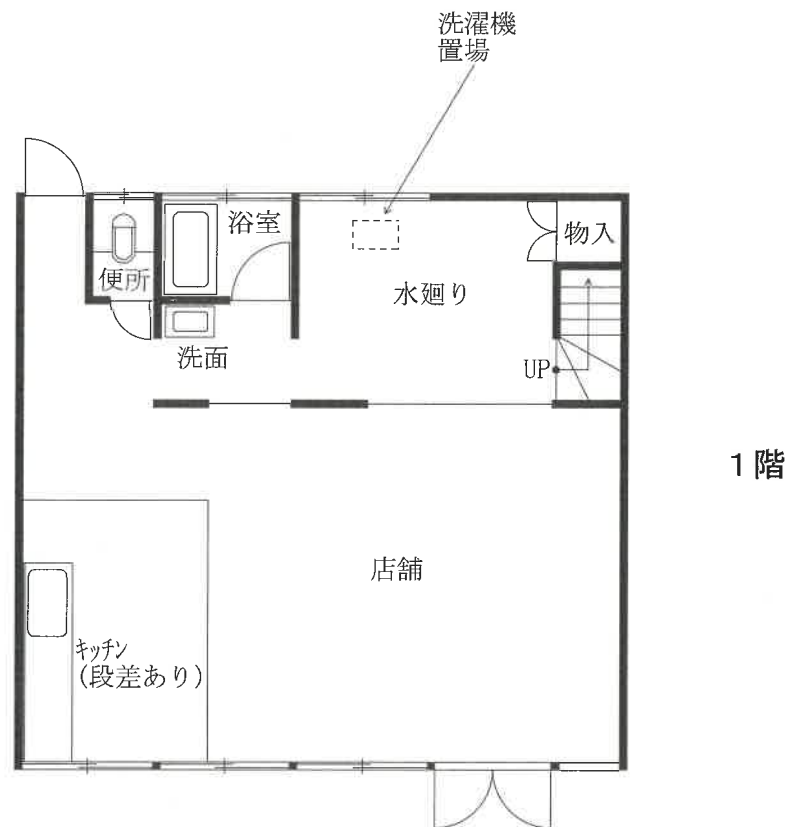
1/250

申請人

縮尺

(愛知県土地家屋調査士会利用紙)

建物間取図（概略）



現況写真

物件2 専有部分
受命物件



物件2 専有部分
受命物件



物件1