令和　６年（ケ）第　　３３４号

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　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　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	令和　７年　６月１８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　７月　２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　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）
1～4	8,550,000 6,840,000	一括	1,710,000	82,269	0
1	4,040,000				
2	500,000				
3	2,870,000				
4	1,140,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　３３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１３．７８平方メートル

２　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６．４４平方メートル

３　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．０６平方メートル

４　所　　在　　愛西市持中町流レ　４８８番地１、４８８番地２、４８９番地２

　　家屋　番号　　４８８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９７．９５平方メートル
　　２階　　５０．５１平方メートル

令和　6年（ケ）第　　３３４号

物　件　明　細　書

令和　7年　4月１６日
名古屋地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　遠　藤　　誠

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４】
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。

令和　６年（ケ）第　　３３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１３．７８平方メートル

２　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６．４４平方メートル

３　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．０６平方メートル

４　所　　在　　愛西市持中町流レ　４８８番地１、４８８番地２、４８９番地２

　　家屋　番号　　４８８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９７．９５平方メートル
　　２階　　５０．５１平方メートル

令和 6 年(ケ)第 334 号

令和 7 年 1 月22日受理

令和 7 年 2 月26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

（執 No. 3 ）

令和　６年（ケ）第　　３３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１３．７８平方メートル

　　所有者

２　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６．４４平方メートル

　　所有者

３　所　　在　　愛西市持中町流レ

　　地　　番　　４８９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．０６平方メートル

　　所有者

４　所　　在　　愛西市持中町流レ　４８８番地１、４８８番地２、４８９番地２

　　家屋　番号　　４８８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

令和　６年（ケ）第　　３３４号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　９７．９５平方メートル
　　２階　　５０．５１平方メートル

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１～３
現況地目	■宅地（物件１、２、３） □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 ■土地建物配置図（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土地南側にカーポートが存在し、物件３土地西側に簡易物置が存在する。
建物	物件４
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 □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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１～３関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■Ａ（物件４建物所有者）
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ｃ（Ａ及びＢの長男）　□占有者（　　））の陳述　／□提示文書（　　）

占有権原		□賃借権　■使用借権　□所有権
占有開始時期		昭和５７年６月２１日（物件４建物の新築年月日）
最初の契約等	契約日	昭和５７年６月２１日（物件４建物の新築年月日）
	期間	昭和５７年６月２１日　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□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
契約等当事者	貸主	■所有者（Ｂ）□その他の者（　　）
	借主	■占有者（Ａ）□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金　　円（毎月末日限り翌月分支払） □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
■ C （所有者Ａ及びＢの長男）	1　Ｂが所有している物件１土地乃至物件３土地上に、Ａが物件４建物を建てました。 土地の使用等については無償です。 2　物件４建物には、Ｂが住んでいます。Ｂは高齢なので、毎日、交代で私と私の妹が来ています。 3　物件４建物は、築４２年経過した古い家屋なので、かなり劣化していると思います。 4　物件４建物はリフォーム工事等はしていませんが、約８年位前に、玄関の壁の周辺が白蟻により腐食してしまったので、玄関の壁を修繕しました。 5　また、約８年前に台風による飛来物の影響で、物件４建物１階南側の縁側の上あたりの瓦が破損して雨漏りが発生しました。 屋根は補修しましたので雨漏りは、ありません。 6　物件４建物１階の浴室からの湯気の影響で、１階廊下の天井が黒ずんでいます。 7　ペットは飼育していません。１年前まで犬を飼育していましたが、今は、飼育していません。 8　物件４建物の室内で喫煙はしません。 9　隣地の方々とは、境界等のトラブルはありません。 10　東海豪雨の前は、物件１土地乃至物件３土地に接している道路は、よく冠水しましたが、床下浸水等の被害はありませんでした。 11　東海豪雨以降は、排水工事により道路が冠水することは、なくなりました。 12　物件１土地東側の物件４建物の辺りに浄化槽が埋設されています。 汚水は浄化槽で処理しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官の意　見

1　物件１土地乃至物件３土地及び物件４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土地乃至物件３土地は北側及び東側の公道と接しており、地形は台形状で不整形である（土地建物配置図（概略）参照）。

物件１土地乃至物件３土地は、道路から約80㎝から90㎝程度高い位置に存在しており、物件４建物の敷地として利用されている（写真①参照）。

3　物件１土地東側が出入口となっており、物件１土地の出入口部分は西から東側に道路方向に傾斜している。

4　物件１土地と南側隣地（地番488番3）との境界上にコンクリート製の古い境界標が見受けられ隣地と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３土地西側隣地（地番489番1）との境界標等は見当たらなかったが、境界上はブロック塀で区画されており、境界は確認できる状況であると思われる。

5　物件１土地の南側にカーポートが存在している。カーポートは支柱が地面に埋設されているが土台等で土地に定着していると認められないので、動産と判断した。

物件３土地西側に簡易物置が設置されている、簡易物置はブロックの上に置かれているだけであるので、動産と判断した。

6　物件４建物１階縁側の天井には、雨漏りの影響と思われる汚損が見受けられた。

物件４建物１階廊下の天井は、浴室及びキッチンからの湿気の影響で、汚損された状態であった。

物件４建物の２階和室４の壁面の一部にヒビ割れが生じており、廊下の出入口の扉のクロスは大きく破れて破損した状況が見受けられた。

その他、物件４建物１階の和室の畳も擦り切れ及び汚損が見受けられた。

7　物件４建物和室１に仏壇が存在した。

8　上記７記載のとおり、物件４建物の各室は経年劣化による損傷及び汚損が見受けられ、物件４建物を使用収益するためには、買受人は相応の改修費用が必要になると思われる。

9　占有関係は３枚目及び４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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 1月21日(火) 9:10 ― 9:20	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請
R7年 1月28日(火) 10:40 ― 11:20	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知（B）
R7年 1月31日(金) 14:00 ― 14:05	当庁（電話）	現況調査期日通知（C）
R7年 2月13日(木) 9:00 ― 9:10	名古屋法務局	公図・地積測量図・建物図面取得
R7年 2月13日(木) 13:50 ― 15:20	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、C立会い

（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　　年　　月　　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

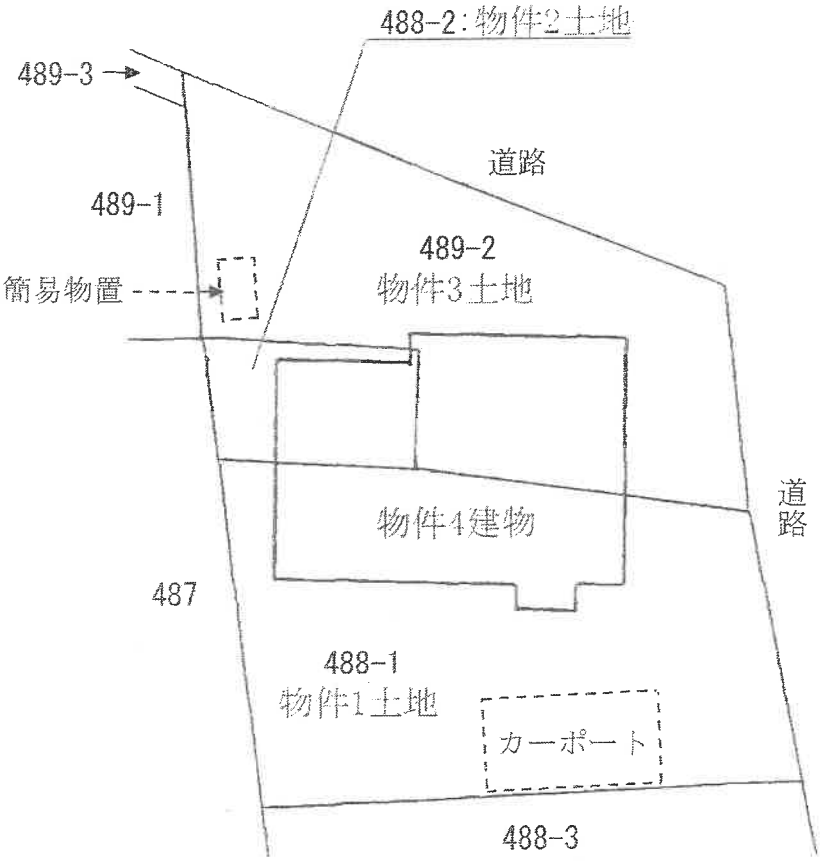
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

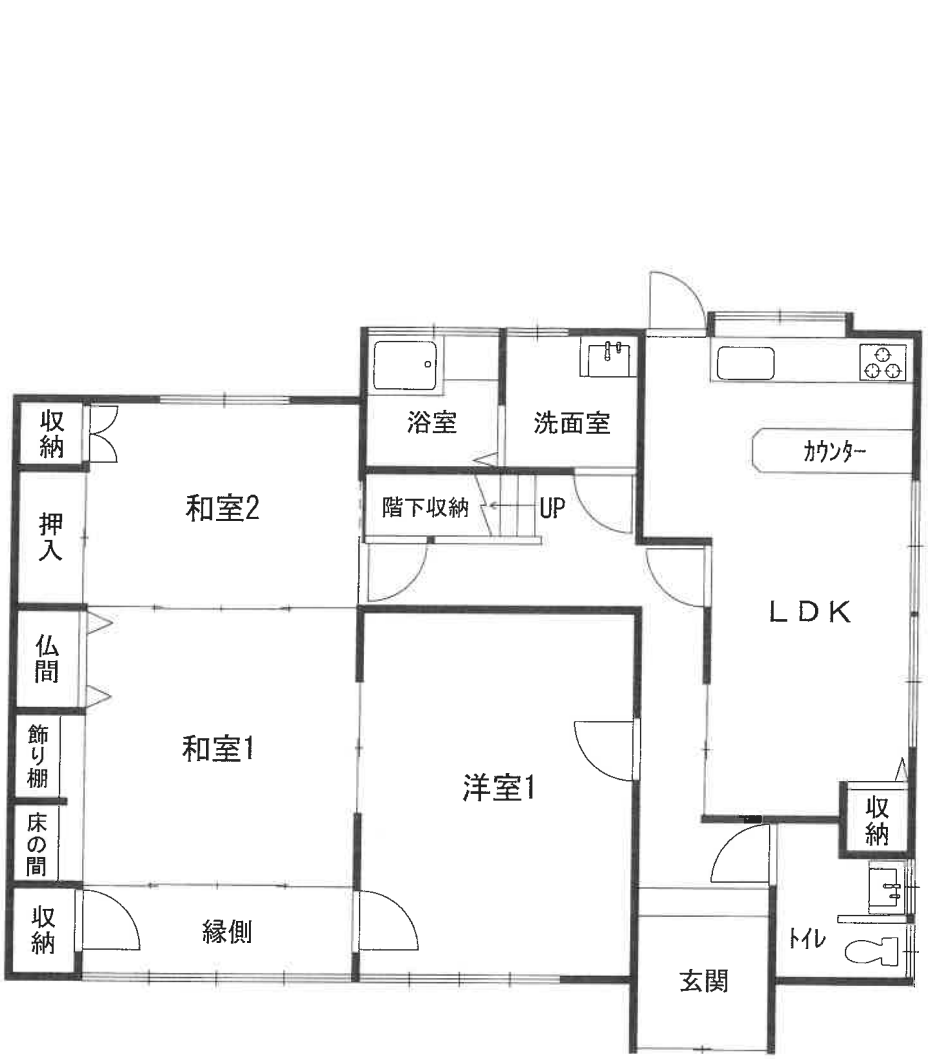
目的物件は無施錠であったが，全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

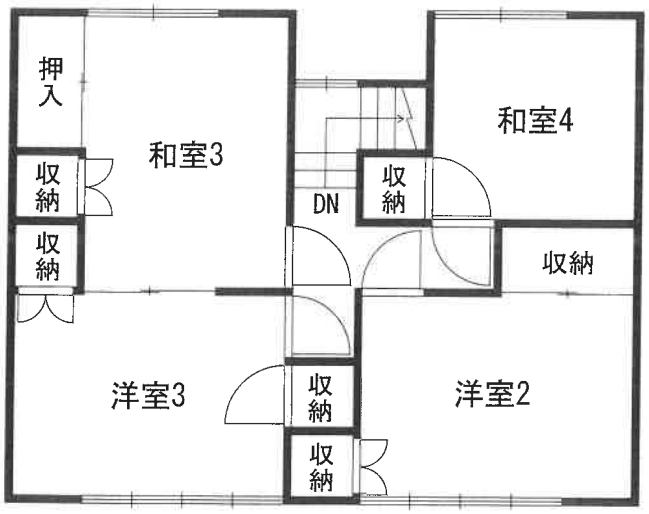
土地建物配置図（概略）


N
488-2：物件2土地
489-3
道路
489-1
489-2
物件3土地
簡易物置
物件4建物
道路
487
488-1
物件1土地
カーポート
488-3

建物間取図（概略）



1階



2階

（物件４建物）　①

屋外の状況

（物件４建物）　②

カーポート

屋外の状況（物件４　玄関）

（物件３土地）　③

簡易物置

屋外の状況

（物件４建物）　④

屋内の状況（１階　リビングダイニングキッチン）

（物件４建物）　⑤

屋内の状況（リビングダイニングキッチン（キッチン））

（物件４建物）　⑥

屋内の状況（和室２・和室１・洋室１）

（物件４建物）　⑦

屋内の状況（1階　雨漏りの影響と思わる縁側の天井の汚損状況）

（物件４建物）　⑧

屋内の状況（1階　浴室の湿気の影響と思わる廊下の天井の汚損状況）

令和６年（ケ）第３３４号
令和７年　１月２７日受　　理
令和７年　２月１３日現地調査
令和７年　３月２７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

小林　純

第１　評価額

一　括　価　格	
金　８，５５０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　４，０４０，０００　円
物件２（土地）	金　５００，０００　円
物件３（土地）	金　２，８７０，０００　円
物件４（建物）	金　１，１４０，０００　円

１　一括価格は、物件１乃至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乃至３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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	愛西市持中町流レ ４８８番１ 宅地 ２１３．７８平方メートル	同左
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	愛西市持中町流レ ４８８番２ 宅地 ２６．４４平方メートル	同左
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	愛西市持中町流レ ４８９番２ 宅地 １５２．０６平方メートル	同左
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	愛西市持中町流レ　４８８番地１、 ４８８番地２、４８９番地２ ４８８番１ 居宅 木造瓦葺２階建 １階　　９７．９５平方メートル ２階　　５０．５１平方メートル	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乃至３）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">名鉄津島線「藤浪」駅　南方　道路距離約550m
（附属資料「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">市街化調整区域内に存する街区未整備の旧来からの住宅地域</td></tr>
<tr><td rowspan="5">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化調整区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>－</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>－</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>津波災害警戒区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">地積　392.28㎡
間口（東側）約17m、奥行　約18m
形状　ほぼ台形</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="2">本件土地は、東側で幅員約2.9～3.0mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に等高～約1.0m高く、北側で幅員約2.7～2.9mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約0.8～1.0m高く接面している。
当該市道については、それぞれセットバックを要する。
なお、当該市道は囲領道路であるため、詳細については愛西市役所都市計画課及び土木課、並びに地域の総代等に確認を要する。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">本件土地は、物件4建物の敷地として利用されている。
本件土地の東側及び北側は市道、西側は住宅、南側は農地である。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設（敷地内引込の有無を基準としている）</td><td colspan="2">上水道　あり
ガス配管　あり
下水道　引込可（特記事項のとおり）</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の可能性の調査</td><td colspan="2">土壌汚染の可能性について、閉鎖登記及び過去の住宅地図により調査した結果、昭和51年頃の本件土地辺りには、住宅、日乃出屋、織物工場との表記がみられたが確定はできない。その後、昭和57年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。
土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。
汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">本件土地上の物件4建物の南側にカーポートが、物件4建物の北西側に簡易物置が設置されている。

本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

登記事項証明書、閉鎖登記及び旧土地台帳によると、本件土地は線引前宅地であるが、再建築の可否等の詳細については確認を要する（問合せ先：愛知県尾張建設事務所建築課）。</td></tr>
</table>

特 記 事 項	下水道は平成28年に供用開始されているが、本件土地についてはマスは設置されているものの内部接続がない模様である。関係人によると、浄化槽を使用しているとのことであるが、詳細は不明である。 なお、下水道の使用等の詳細については確認を要する（問合せ先：愛西市下水道課）。 愛西市洪水ハザードマップによると、木曽川、日光川、領内川の浸水想定区域に該当しており、詳細については確認を要する。 なお、関係者によると「東海豪雨以降は、排水工事により道路が冠水することはなくなった」とのことである。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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57年6月21日新築 経 過 年 数　　約 43 年 経済的残存耐用年数　　約　0 年
仕　　様	構　造　木造２階建 屋　根　瓦葺 外　壁　鋼板等 内　壁　合板、クロス、繊維壁等 天　井　合板、クロス等 　床　　フローリング、畳等 設　備　水道、都市ガス、浄化槽等 その他　－
床面積（現況）	第３　目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　　７ＬＤＫ （附属資料６　建物間取図のとおり）
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	本件建物は建築後約43年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等が認められた。主な汚損等は次のとおりである。 ・1階縁側の天井に雨漏りの跡が認められたが、関係人によると原因となった屋根部分は補修済みとのことである。 ・1階廊下の天井に黒ずみが認められた。 ・2階和室4の壁にひび割れが認められたほか、出入口の扉のクロスが剥がれていた。 ・和室全般において、畳に擦り切れ等の損傷や壁の変色等が散見された。 関係人によると、過去に玄関付近の壁が白蟻により腐食したため修繕したとのことである。また、5年程前にトイレをリフォームしたとのことである。 1年程前まで室内で犬1匹を飼育していた模様である。 本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。 本件建物は、建築確認（昭和56年11月19日：昭和56年第420-2526号）及び検査済証（昭和57年6月22日：昭和57年第420-2526号）の交付を受けている模様である。

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乃至３）

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	46,300	0.72	213.78	0.90	6,410,000
2	46,300	0.72	26.44	0.90	790,000
3	46,300	0.72	152.06	0.90	4,560,000
合計	—	—	392.28	—	11,760,000

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）

都道府県地価調査 愛西(県)-4

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
51,900円／㎡	×	100.0／100	×	100／100	×	100／112	＝	46,300円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇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（北向）　1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：方位（東向）1.02 × 角地 1.01 × 形状 0.98 × 規模 0.75 × ｾｯﾄﾊﾞｯｸ 0.95 ＝ 0.72

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

（２）建物価格（物件４）

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
4	150,000	148.46	0.02	450,000

ウ　現価率：

・現価率＝［残価率3%＋（１－残価率3%）×｛経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数43年）｝］×（１－観察減価等30%）＝ 0.02

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	6,410,000	0.10	使用借権	640,000
2	790,000	0.10	使用借権	80,000
3	4,560,000	0.10	使用借権	460,000
合計	—	—	—	1,180,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	6,410,000	−640,000		1.00	0.70	4,040,000
2	790,000	−80,000		1.00	0.70	500,000
3	4,560,000	−460,000		1.00	0.70	2,870,000
4	450,000	+1,180,000	0	1.00	0.70	1,140,000
一括価格（合計）						8,550,000

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

都道府県地価調査価格（愛西(県)-4）

所　　在：愛西市勝幡町萩原１５５８番２６
価　　格：51,900円／㎡
位　　置：名鉄津島線「勝幡」駅の東方道路距離約650m
価格時点：令和6年7月1日
地　　積：121㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面街路：北側幅員4.5m市道に接面
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：小規模一般住宅を主体とする古くからの住宅地域

第７　附属資料

１　位置図
２　付近案内図
３　公図写
４　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　現況写真

以　上

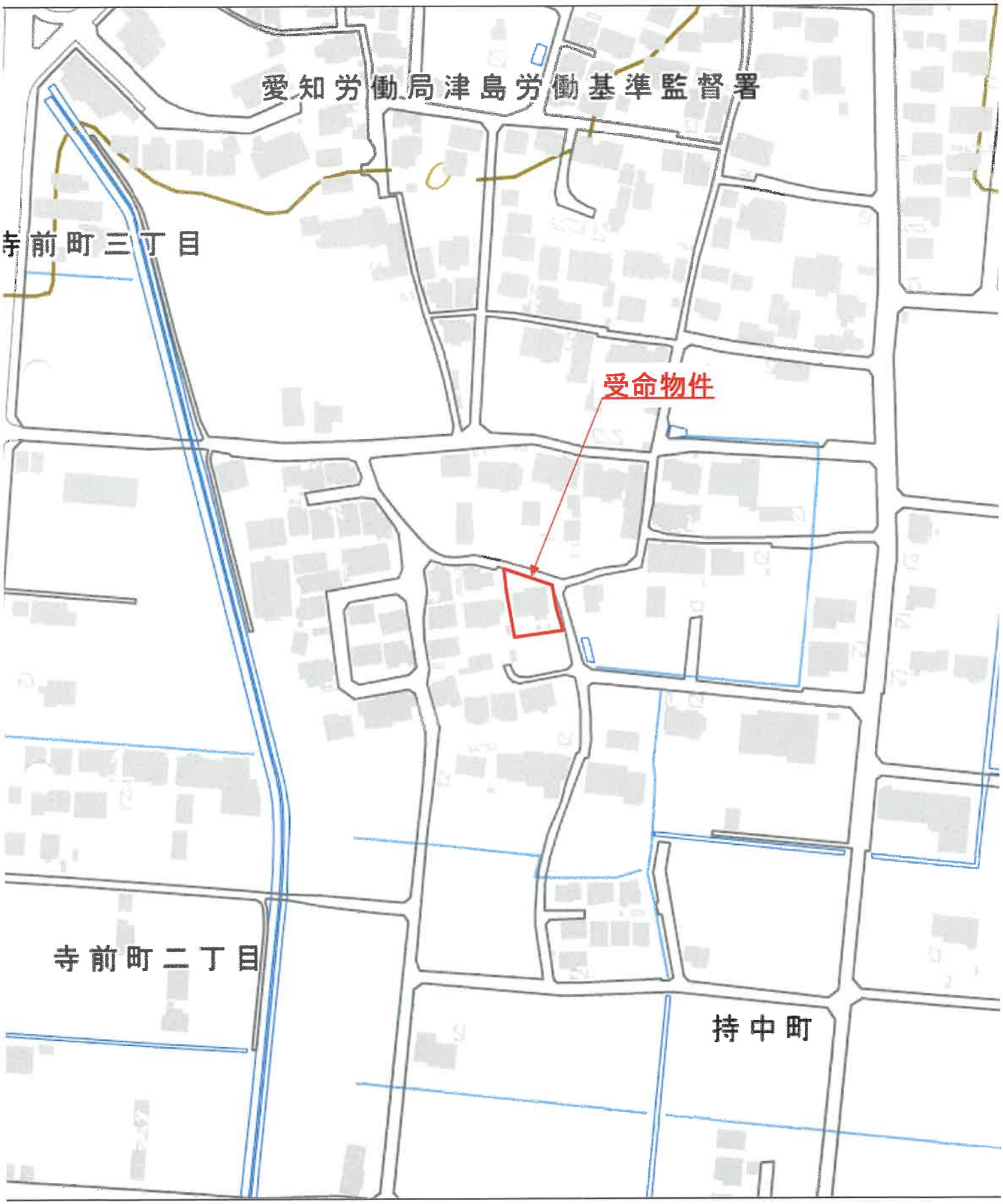
位 置 図

S＝1/15000

出典：国土地理院ウェブサイト

付近案内図

S＝1/2000



出典：国土地理院ウェブサイト

Ａ４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。

A　持中町郷東
B　持中町運田
C　持中町運田
D　持中町佐渡り

請求部分	所　在	愛西市持中町流レ					地　番	488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。

（名古屋法務局津島支局管轄）

令和6年11月11日

名古屋法務局春日井支局

登記官 [redacted]

請求番号：8-1

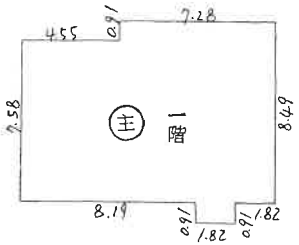
(1/1)

登記年月日：昭和57年6月30日

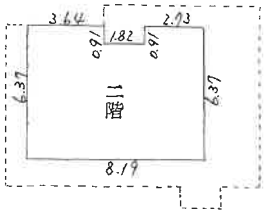
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局津島支局管轄）
令和6年11月11日　名古屋法務局春日井支局
登記官

5230444

各階平面図



7.28 × 0.91 = 6.6248
11.83 × 7.58 = 89.6714
1.82 × 0.91 = 1.6562
97.9524



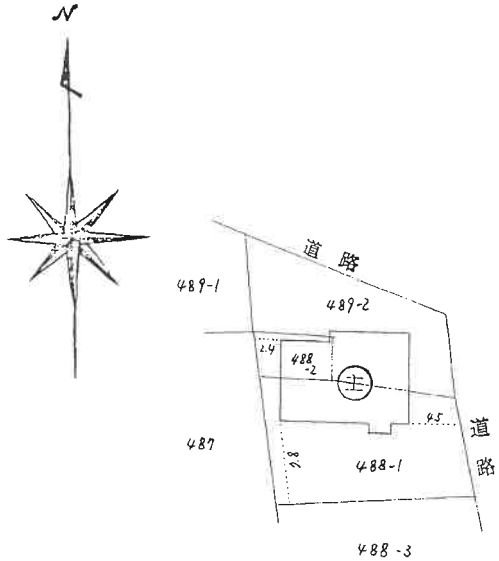
3.64 × 6.37 = 23.1868
1.82 × 5.46 = 9.9372
2.73 × 6.37 = 17.3901
50.5141

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（昭和57年6月[redacted]製）		

家屋番号	488−1
建物の所在	海部郡佐織町大字持中字流488−1 488−2 489−2

建物図面

平成17年4月1日行政区画を愛西市持中町と変更



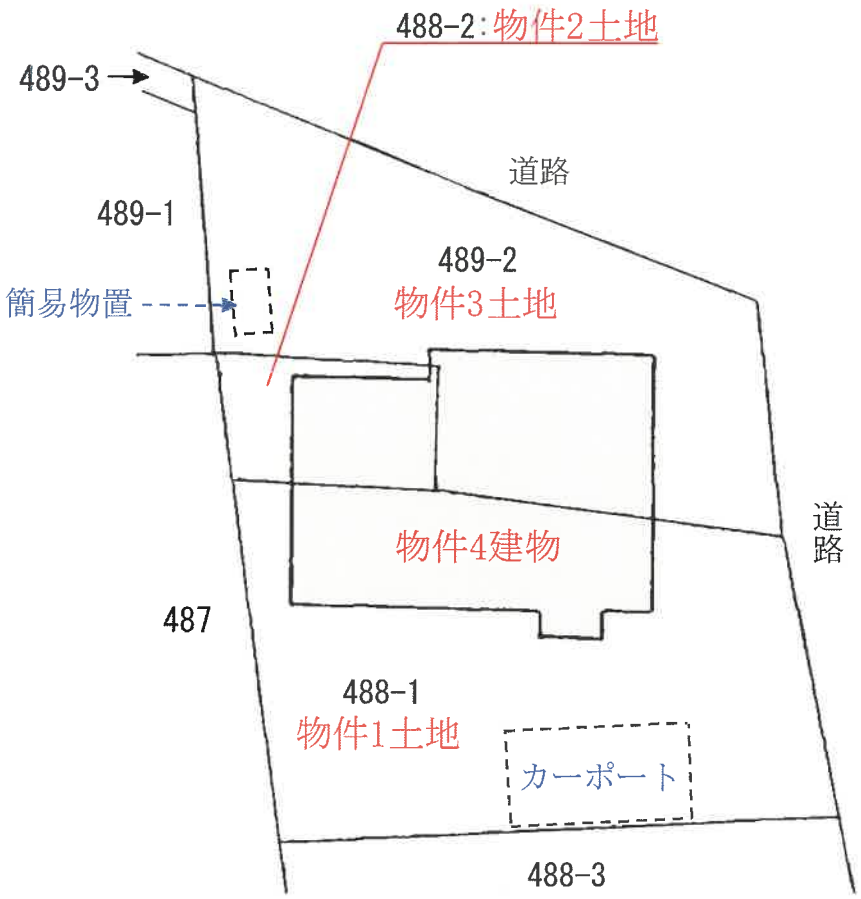
S. 57. 6. 30

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

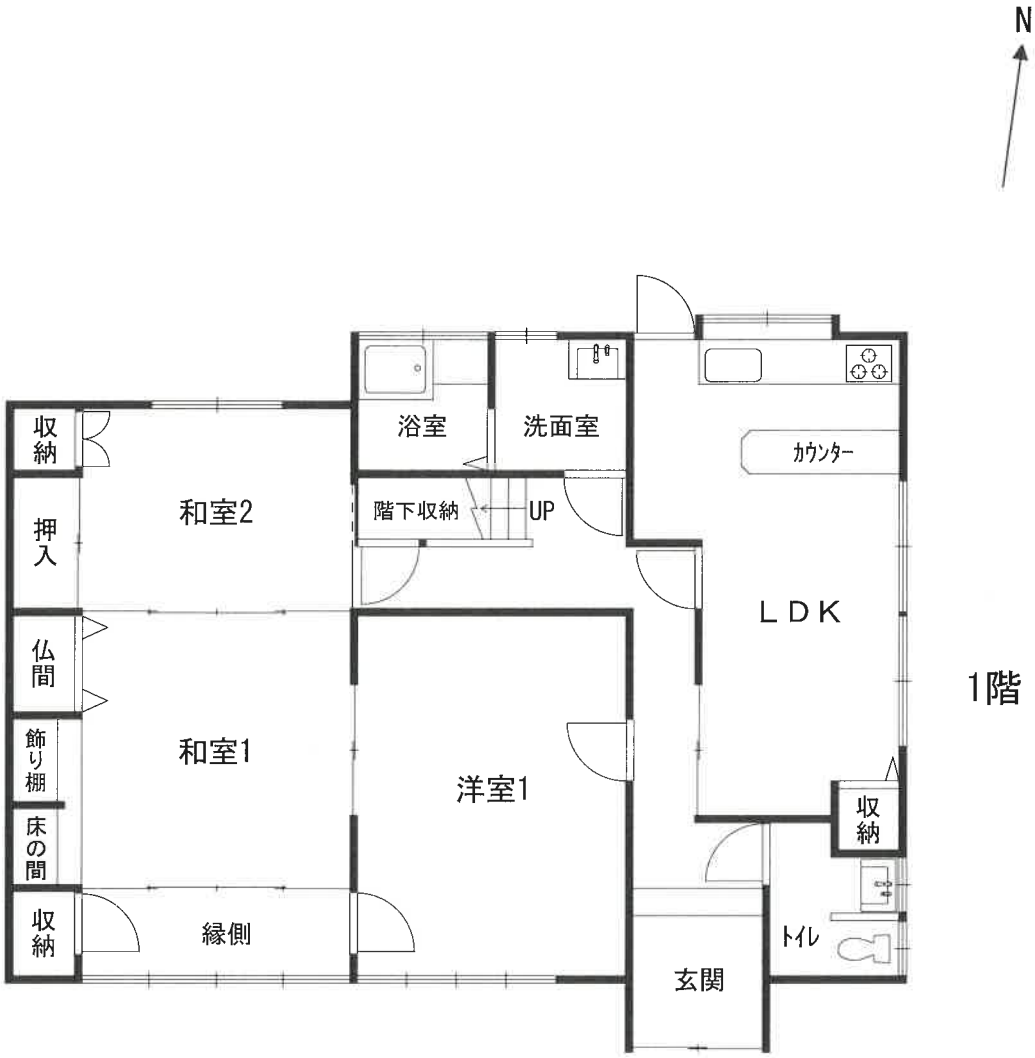
A4判に縮小

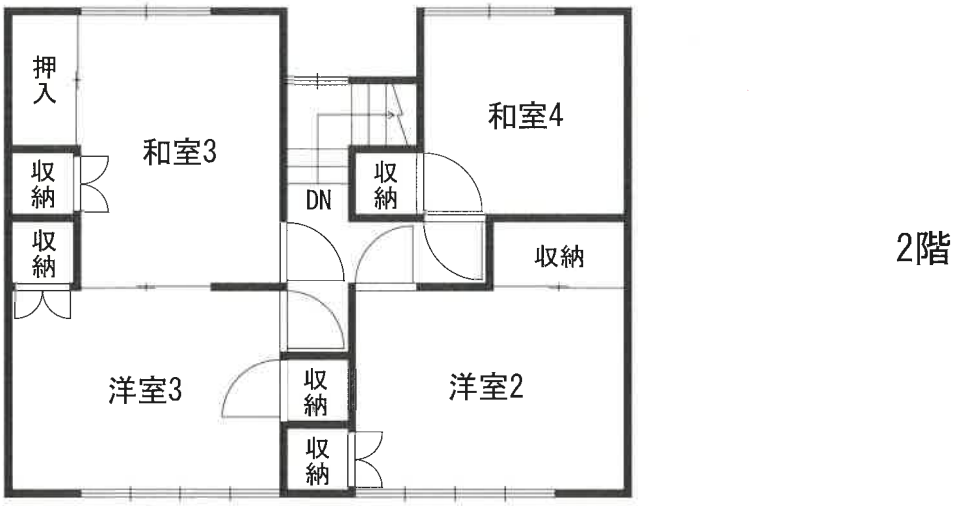
請求番号：8-2

土地建物配置図（概略）


N
488-2:物件2土地
489-3
道路
489-1
489-2
物件3土地
簡易物置
物件4建物
道路
487
488-1
物件1土地
カーポート
488-3

建物間取図（概略）


N
収納
押入
和室2
浴室
洗面室
カウンター
階下収納
UP
ＬＤＫ
仏間
和室1
洋室1
飾り棚
床の間
収納
収納
縁側
トイレ
玄関
1階


押入
和室3
和室4
収納
収納
DN
収納
収納
洋室3
収納
収納
洋室2
2階

現況写真

物件4建物

①

物件4建物

②