

[注意事項]

本件は、物件番号4～7のみの売却です。

入札の際には、物件番号をお間違えのないようご
注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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

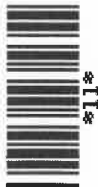
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 6月25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 9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23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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 6月10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）
4～7	20,440,000 16,352,000	一括	4,088,000	292,811	62,744
4	2,440,000				
5	2,720,000				
6	1,680,000				
7	13,600,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 4 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 |
| | 地 番 | 84番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.98平方メートル |
| 5 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 |
| | 地 番 | 84番第4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.45平方メートル |
| 6 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 |
| | 地 番 | 84番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.46平方メートル |
| 7 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 84番地3、84番地6 |
| | 家屋 番号 | 84番3 |
| | 種 類 | 作業場・事務所 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 99.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月28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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

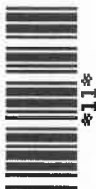
なし

《 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 4 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 |
| | 地 番 | 84番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.98平方メートル |
| 5 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 |
| | 地 番 | 84番第4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.45平方メートル |
| 6 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 |
| | 地 番 | 84番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.46平方メートル |
| 7 | 所 在 | 知多市新知字東屋敷 84番地3、84番地6 |
| | 家屋 番号 | 84番3 |
| | 種 類 | 作業場・事務所 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 99.37平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 242 号

令和 6 年 10 月 25 日受理

令和 7 年 3 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件番号 4 ないし 7 について)

名古屋地方裁判所 半田支部

執行官 水 野 嘉 明

物 件 目 録

4 所 在 知多市新知字東屋敷
地 番 84 番 3
地 目 宅地
地 積 177.98 平方メートル

所有者

5 所 在 知多市新知字東屋敷
地 番 84 番第 4
地 目 宅地
地 積 198.45 平方メートル

所有者

6 所 在 知多市新知字東屋敷
地 番 84 番 6
地 目 宅地
地 積 122.46 平方メートル

所有者

7 所 在 知多市新知字東屋敷 84 番地 3、84 番地 6
家屋 番号 84 番 3
種 類 作業場・事務所
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 99.37 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 4、5、6		
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件)		
形状	☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり ☐ 地積測量図のとおり		
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			
建物	物件 7		
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(☐ 主たる建物 ☐ 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 作業場・事務所 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			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は、物件4土地ないし物件6土地（以下「本件各土地」という。）及び物件7建物（以下「本件建物」という。）を所有しています。本件建物は、私が「カービューティプロサンライズ」の屋号で個人で営業している自動車のコーティングやクリーニングの業務の作業場・事務所として使用しています。 2 本件建物は、増築をしていません。雨漏りや不具合はありません。 3 物件6土地の東側、物件5土地の東側に、ENECHANGE株式会社（以下「ENECHANGE」という。）の子会社であるEV充電インフラ2号合同会社（以下「ENECHANGEの子会社」という。）が所有しているEV充電器、EV充電設備用分電盤等が存在します。私は、ENECHANGEの子会社との間で、前記の充電設備を物件6土地の東側、物件5土地の東側上に置かせてあげて、ENECHANGEの子会社が私の店に来た客に充電等のサービスを提供する機会、場所を無償で貸しています。その契約期間は、昨年（令和6年）12月24日から8年間です。 4 私の店に来た客が充電等のサービスを受けても、それはその客とENECHANGEまたは、ENECHANGEの子会社の間の関係となり、私の方に直接的な利益はありませんが、そのサービスを目当てにして私の店に来る客もあるため、集客のために、置かせています。私とENECHANGEまたは、ENECHANGEの子会社との間で、物件6土地の東側、物件5土地の東側の貸借関係はありません。 5 前記の充電設備の設置費用等は、補助金申請をして交付された金員が充てられていますが、その手続きは、ENECHANGE及び同子会社がしています。 6 本件建物を建築して間もなく、本件建物の屋根上にカナディアンソーラー社製の太陽光発電用のパネルを設置しました。代金は約150万円位でした。同太陽光発電用のパネルで、自家用で使用する電力と売却する電力分を稼働しています。 7 同太陽光発電用のパネルの購入代金は、株式会社オリエントコーポレーションとの間で支払保証委託契約を締結していますが、まだローンの支払いの残があります。 8 私が営業している自動車コーティングやクリーニングの業務において、使用しているのは家庭用の薬品であり、特別な洗剤は使用していません。自動車を洗う際に水を使用しますが、少量です。コーティングしたときに水で流すことはありません。本件各土地の土壤汚染はありません。 9 本件各土地において、これまで大雨のときに浸水の被害はありません。 10 本件各土地の隣地との境界について、紛争等の問題はありません。
■ 株式会社オリエントコーポレーション 担当者	1 当社は、本件建物に設置された太陽光発電システムのパネル設備代金について、債務者兼所有者との間で支払保証委託契約をしています。現在もローンの残があります。 2 同支払保証委託契約において、当社が太陽光発電用のパネル設備について所有権の主張をして同太陽光発電用のパネル設備を取り外して回収等を行うことはありません。本件の競売手続きにより本件建物と共に売却されてもやむ得ないと思います。

■ ENECHANGE
株式会社 担当者

- 1 当社の子会社は、物件6土地の東側、物件5土地の東側に設置されているEV充電器、EV充電設備用分電盤を所有し、債務者兼所有者との間で前記の充電設備を物件6土地の東側、物件5土地の東側上に置かせてもらい、当社の子会社が債務者兼所有者の店に来た客に充電等のサービスを提供する機会、場所を無償で借りています。その契約期間は、昨年（令和6年）12月24日から8年間です。
- 2 前記の契約については、当社の子会社よりも当社が窓口になっています。債務者兼所有者は、当社の子会社が債務者兼所有者の店に来た客に行う充電等のサービスについて、利益はありませんが、店に来る客の集客になると思われます。
- 3 当社の子会社と債務者兼所有者との間で、物件6土地の東側、物件5土地の東側について、貸借契約はしていません。
- 4 当社の子会社は、前記の充電設備について、物件6土地の東側、物件5土地の東側が本件競売手続きにより売却されることになれば、債務者兼所有者との間の前記の契約を解約し、置かせてもらっている充電設備を回収する予定です。

（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 本件各土地は、物件5土地の南東側が国道155号線にほぼ等高に接面し、物件4土地の南西側が南西側の市道にほぼ等高に接面している宅地である。
- 2 本件各土地の隣接地との境界付近は、物件4土地の北角付近では、境界標と思われる物は確認できなかったが、それ以外の境界付近においては、境界標と思われる杭または金属鉋が確認された。
- 3 物件4土地の北西側、北東側及び南西側の隣地との境界付近は、法面になっている。また、物件6土地の南西側及び北東側の一部は、隣地との境界付近において、法面になっている。
- 4 物件4土地内の本件建物の北西側に簡易物置が存在する。
- 5 物件5土地の南東側に自動販売機が存在する。
- 6 物件6土地東側、物件5土地東側にEV充電器及びEV充電設備用分電盤が設置されている。同EV充電設備は、関係人からの聴取及び提出された資料からENECHANGEの子会社が所有しており、同子会社は、債務者兼所有者との間で、本件各土地の貸借関係はなく、物件6土地東側、物件5土地東側上に前記のEV充電設備を置かせてもらい、債務者兼所有者の店に来た客に充電等のサービスを提供する機会、場所を無償で借りている。その契約期間は、昨年（令和6年）12月24日から8年間である。窓口は主に親会社のENECHANGEがしている。債務者兼所有者には、前記の契約について直接的な利益は生じないが、同人の経営する店の集客を目的となされていると思われる。
- 7 本件各土地の占有状況については、債務者兼所有者が本件建物の敷地、駐車場及びEV充電設備の設置場所として占有していると認められる。
- 8 本件建物の占有状況については、債務者兼所有者からの聴取内容及び現認状況より、債務者兼所有者が本件建物を使用し占有していることが認められた。
- 9 本件建物の屋根上には太陽光発電システムのパネル設備が取り付けられている。本件建物内に、太陽光発電パワーコンディショナが設置されている。債務者兼所有者からの聴取では、同太陽光発電システムは、売却代金について株式会社オリエントコーポレーションとの間で支払保証委託契約をしており、まだローンの支払いが残っているとのことである。株式会社オリエントコーポレーションの担当者によれば、同社は、前記太陽光パネル設備の所有権の主張をして同太陽光発電用のパネル設備を取り外し回収等はないとのことである。
- 10 本件建物は、建築後約8年経過しており、床面、壁及び天井には経年による汚れが若干見受けられた。
- 11 その他の本件調査の結果は、本報告書2枚目ないし4枚目に記載したとおりである。

(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
6年10月31日(木) 10:35-10:50	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
6年11月1日(金) 10:10-10:20	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年11月14日(木) 15:00-15:05	当庁執行官室 (電 話)	債務者兼所有者に電話で現況調査期日を調整し、併せて占有関係聴取
6年12月11日(水) 13:30-15:30	物件所在地	債務者兼所有者立会、聴取、間取り確認、写真撮影、概測調査、評価人同行
6年12月25日(水) 17:00-17:15	当庁執行官室 (電 話)	株式会社オリエントコーポレーション担当者に聴取
6年12月25日(水)	当庁執行官室	ENECHANGE株式会社に照会書郵送
7年2月14日(金) 14:00-14:15	当庁執行官室 (電 話)	ENECHANGE株式会社の担当者に聴取

(特記事項)

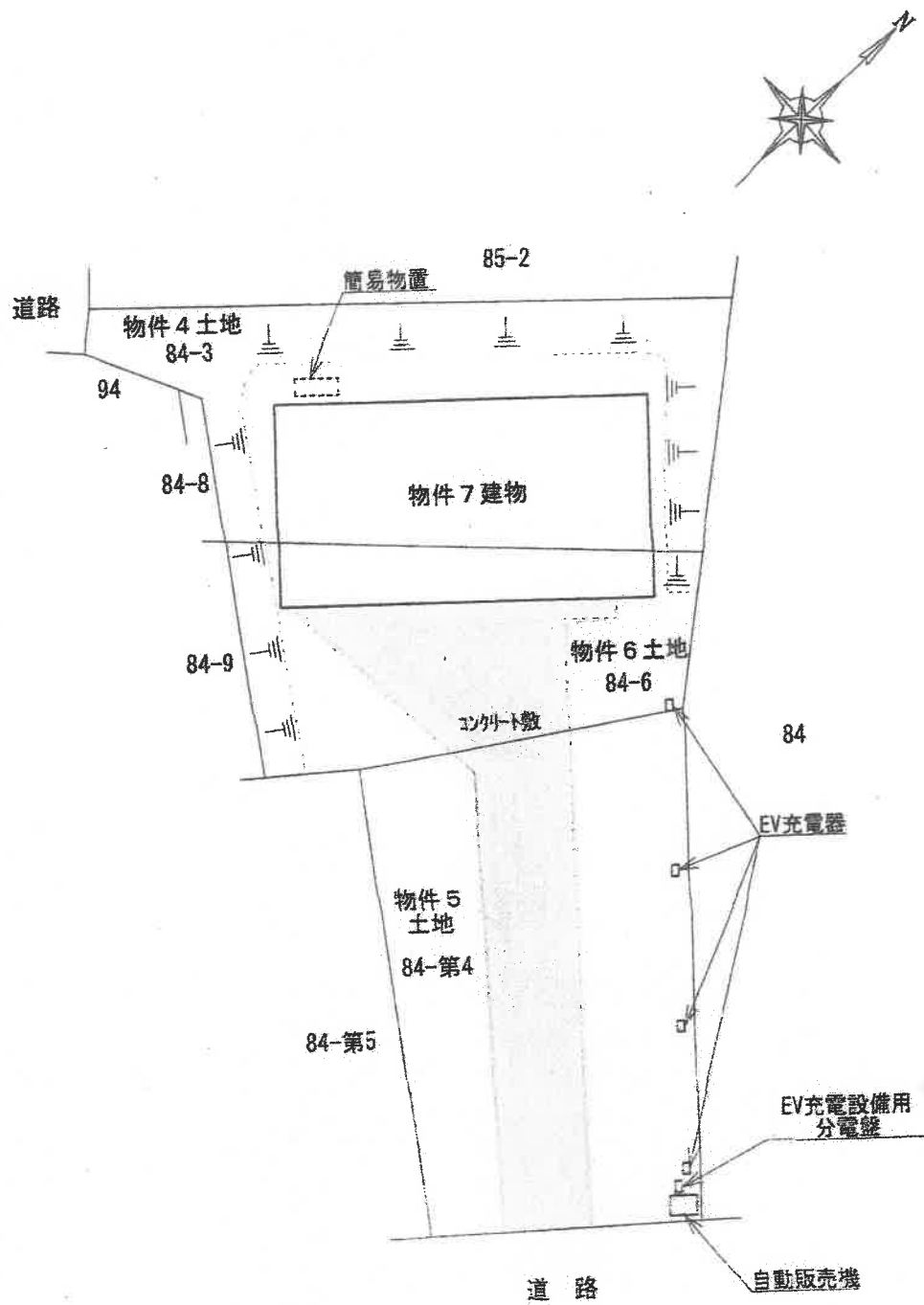
☐ 令和 年 月 日
目的物件は、全戸不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は、不在で玄関は施錠されており、解錠技術者により解錠をし、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入りした。

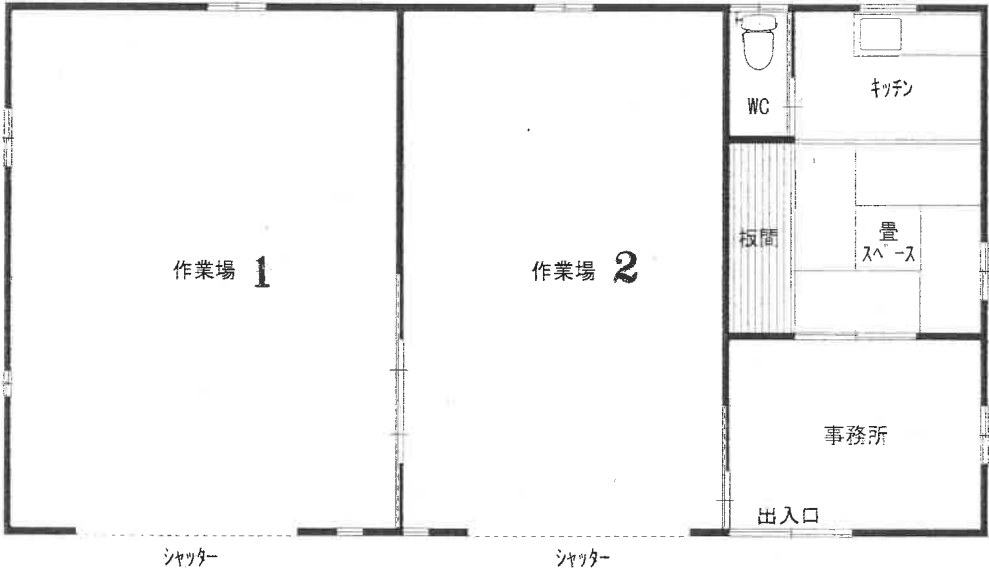
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)



建物間取図 (概略)



物件 7

物件 7 建物

物件 4 土地



物件 6 土地

物件 5 土地

① 南東側から見た物件 4 土地ないし物件 6 土地及び物件 7 建物の状況



② 物件 7 建物の状況



③ 屋内の状況（事務所）



④ 屋内の状況（キッチン）



⑤ 屋内の状況（作業場 1）



⑥ 屋内の状況（作業場 2）



⑦ 物件 5 土地の北東側の状況



令和6年(ケ)第242号
物件4乃至7
令和6年10月30日受理
令和6年12月11日現地調査
令和7年2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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 2,440,000 円
物件5（土地）	金 2,720,000 円
物件6（土地）	金 1,680,000 円
物件7（建物）	金 13,600,000 円

- 1 一括価格は、物件4乃至7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4乃至6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	知多市新知字東屋敷 84番3 宅地 177.98平方メートル	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	知多市新知字東屋敷 84番第4 宅地 198.45平方メートル	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	知多市新知字東屋敷 84番6 宅地 122.46平方メートル	同左
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多市新知字東屋敷 84番地3、84番地6 84番3 作業場・事務所 木造スレートぶき平家建 99.37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4乃至6）

位置・交通	名鉄常滑線「朝倉」駅 南西方 道路距離約310m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに一般住宅及び事業所等が混在する地域	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地積 498.89㎡ 間口 約10m、奥行 約32m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件4乃至6の土地は、南東側で幅員約6.7mの舗装国道とほぼ等高に接している(建築基準法第42条1項1号の道路)。また、南西側で幅員約2.4mの舗装市道と接しており、市道と接する部分は傾斜地となっている(建築基準法第42条2項の道路)。物件4土地の南西部分はセットバックを要するものと思われる。なお、南西側市道に接面する間口の幅は2m未満と思われる。	
土地の利用状況等	物件4乃至6の土地は、物件7の建物の敷地として利用されているほか、EV充電設備が設置されている。物件4乃至6の土地の南東側は国道、南西側は一般住宅及び市道、北西側は一般住宅、北東側は駐車場及び一般住宅である。	
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(特記事項のとおり) 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和38年まで遡って調査した結果、物件7建物が建築される以前は一般住宅の敷地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、物件4乃至6の土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・都市ガスについては、関係者によれば、引込みはあるが未利用(プロパンガスを使用)とのことである。 ・物件4乃至6の土地には簡易物置及びEV充電器、EV充電設備用分電盤、自動販売機が設置されている。 ・物件4及び6の土地の北東部分、北西部分、南西部分は、法地になっている。 ・物件5及び6の土地にはEV充電器等が設置されている。債務者は、第三者である会社が所有するこれらEV充電設備を使用借で借り受けて土地上に設置し、充電サービスの提供をしている。詳細は現況調査報告書のとおりである。	

特 記 事 項 (つづき)	・知多市ハザードマップ「高潮浸水予測マップ」によれば、物件4乃至6の土地は高潮による浸水が予測される区域に該当する（浸水深0.5～3.0m）。 ・物件4乃至6の土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
--------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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29年11月22日新築 経 過 年 数 約 7 年 経済的残存耐用年数 約 23 年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 スレートぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 パネル等 天 井 ボード等 床 コンクリート、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 太陽光発電システム
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 作業場・事務所 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	・物件7建物は、車両のコーティング等メンテナンスの作業所及び事務所として利用されている。 ・物件7建物には太陽光発電システムが設置されている。設置費用はローンでの支払い契約をしており、ローン会社に電話にて聴取したところ、現在ローンは完済されていないが、当該システムを取り外すことは無く、競売により物件7建物とともに売却されてもやむを得ないとのことであった。 ・関係者によれば、太陽光発電システムは物件7建物を新築後に取付けをしたとのことである。また、太陽光発電システムによる電気は物件7建物内で使用し、余剰分は売電しているとのことであった。 ・建物内は特に目立つ損傷等は見られなかった。

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4乃至6）

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
4	83,400	0.61	177.98	0.95	8,600,000
5	83,400	0.61	198.45	0.95	9,590,000
6	83,400	0.61	122.46	0.95	5,920,000
合計			498.89		24,110,000

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 知多-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,600\text{円/㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/104 & \times & 100/82 & = & 83,400\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位 1.04

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口と奥行の関係 $0.80 \times$ 形状 $0.85 \times$ 法地 0.90
 $\times$ 二方路 $1.01 \times$ セットバック $0.99 = 0.61$

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7）

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
7	135,000	99.37	0.62	8,320,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムを含んでいる。

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}23\text{年} + \text{経過年数}7\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.62 \end{aligned}$$

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
4	8,600,000	0.55	法定地上権	4,730,000
5	9,590,000	0.55	法定地上権	5,270,000
6	5,920,000	0.55	法定地上権	3,260,000
合計				13,260,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
4	8,600,000	-4,730,000		0.9	0.7	2,440,000
5	9,590,000	-5,270,000		0.9	0.7	2,720,000
6	5,920,000	-3,260,000		0.9	0.7	1,680,000
7	8,320,000	+13,260,000	0	0.9	0.7	13,600,000
一括価格（合計）						20,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：汎用性のやや低い建物及び第三者が所有するEV充電器等が存在すること、また総額がやや大であることによる市場流通性を考慮した。

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

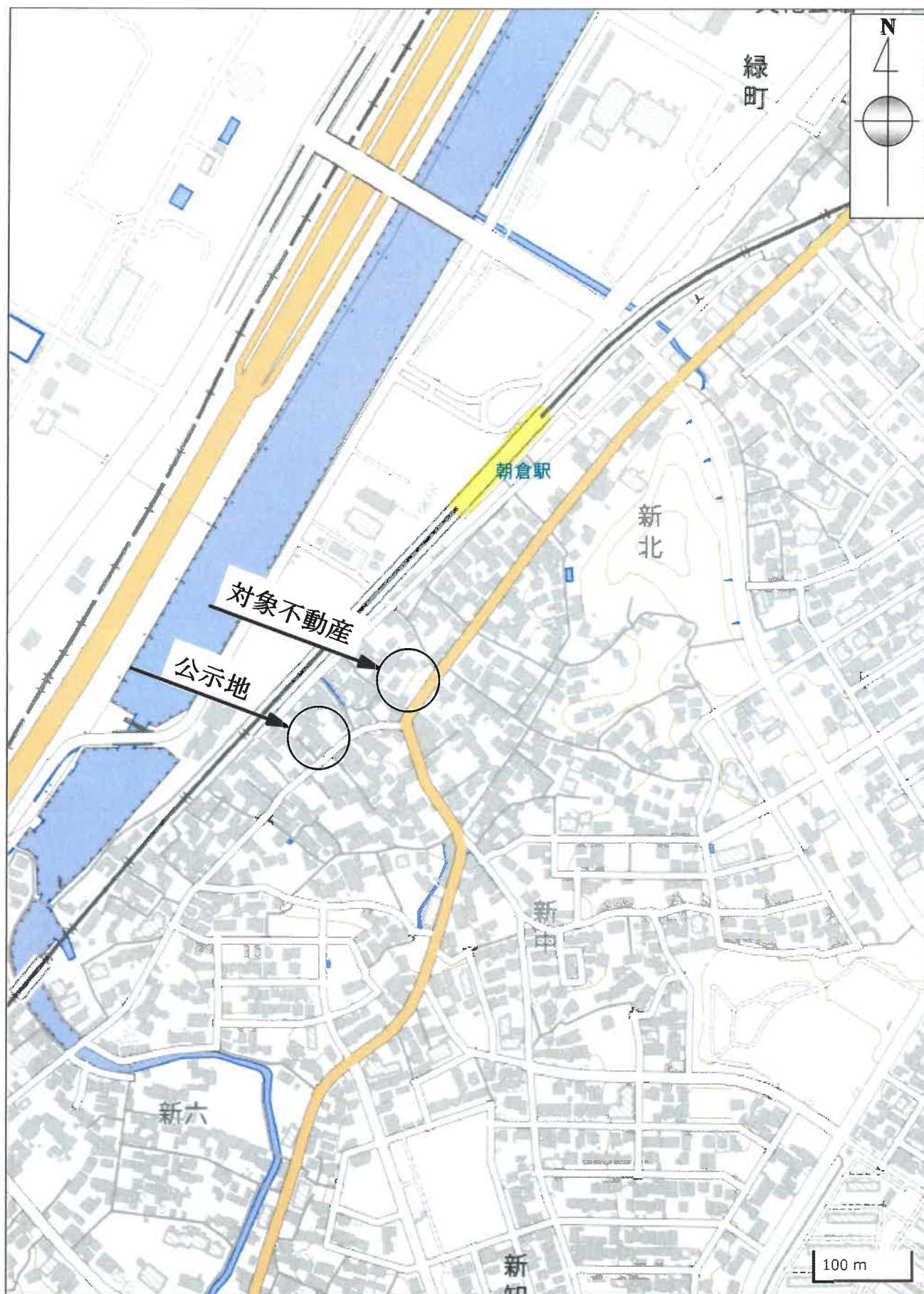
地価公示価格（知多-1）

所 在：知多市新知字西屋敷20番
価 格：70,600円／m²
位 置：名鉄常滑線「朝倉」駅の南西方道路距離約450m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：263m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南東側幅員4.5m市道に接面、南西側道
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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

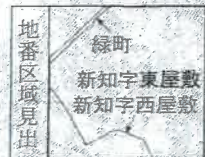
位置図



付近案内図



-27750.927



請求部	所在地	知多市新知字東屋敷				地番	84番3			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座番 系文 号記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和6年4月26日				備付年月日 (原図)	令和6年6月28日			補記事項	

請求番号：29-3
(1/1)

登記年月日：平成29年4月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

土地所在図
地積測量図

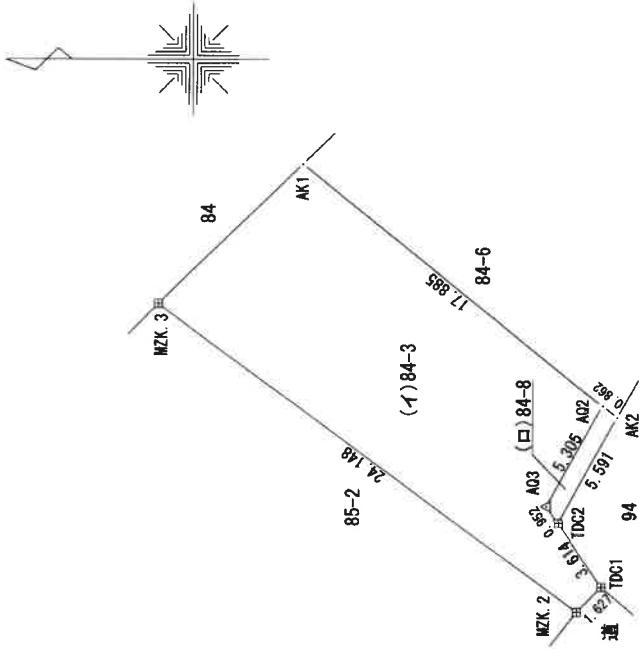
地番	84-3, 84-8
土地の所在	知多市新知字東屋敷

座標求積表

地番	(イ) 84-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		距離
AQ3	-111827.823	-27818.884	57334.719924		5.305
AQ2	-111830.415	-27814.255	-314996.437875		17.885
AK1	-111816.498	-27803.021	-572881.247705		9.301
MZK.3	-111809.810	-27809.484	354153.778740		24.148
MZK.2	-111829.233	-27823.833	572141.477979		1.627
TDc1	-111830.373	-27822.672	-24456.128688		3.614
TDc2	-111828.354	-27819.674	-70940.188700		0.952
		倍面積	355.993675		
		地積	177.9968375		
			177.99		m ²

地番	(ロ) 84-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		距離
TDc2	-111828.354	-27819.674	90775.596262		5.591
AK2	-111831.086	-27814.796	57326.294556		0.862
AQ2	-111830.415	-27814.255	-90757.914065		5.305
AQ3	-111827.823	-27818.884	-57334.719924		0.952
		倍面積	9.256829		
		地積	4.6284145		
			4.62		m ²

合計 182.6252520



測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	四角
測量年月日	平成29年3月15日

点	名	X座標	Y座標	地積	用途
10A28		-111862.825	-27804.671		金属積
1A048		-111818.176	-27765.914		金属積
1A049		-111942.676	-27768.529		金属積

符号	境界線の種類	備考
◎	トラバース	
⊙	コンクリート杭	
⊗	プラスチック杭	
△	木杭	
○	土杭	
□	石杭	
+	附み(ベネ)	
...	その他	

(会員専用)

作成者	縮尺	1/250
申請人		

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(1) 令和6年6月28日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成29年4月14日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

土地所在図

地番 84-6, 84-9

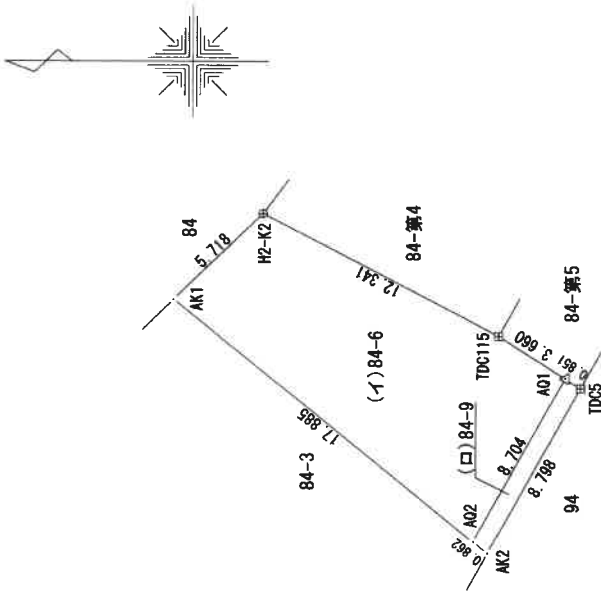
土地の所在 知多市新知字東屋敷

座標求積表

地番 (イ) 84-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A01	-111834.668	-27806.661	32533.793370	3.660
TDC115	-111831.585	-27804.688	-390906.108592	12.341
H2-K2	-111820.609	-27799.047	-419404.222089	5.718
AK1	-111816.498	-27803.021	272636.423926	17.885
A02	-111830.415	-27814.255	505385.013350	8.704
倍面積			244.899965	
地積			122.4499825	m ²

地番 (ロ) 84-9				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A01	-111834.668	-27806.661	-138199.105170	8.704
A02	-111830.415	-27814.255	-99630.661410	0.862
AK2	-111831.086	-27814.796	138239.536120	8.798
TDC5	-111835.385	-27807.120	99605.103840	0.851
倍面積			14.873380	
地積			7.4366900	m ²

合計 129.8866725



測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	44系
測量年月日	平成29年3月15日

街区基準点座標一覧表			
点	名称	X座標	Y座標
10A28		-111862.825	-27804.671
1A048		-111818.176	-27765.914
1A049		-111942.676	-27768.529

境界線の種類	
◎	トラバ
田	コンクリート板
×	プラスチック板
△	金
○	木
□	土
+	石
...	測み(ベシ)

(会員専用)

作成者

(平成29年3月15日作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(1) 令和6年6月28日
本図面は国土調査実施前提提出図面である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

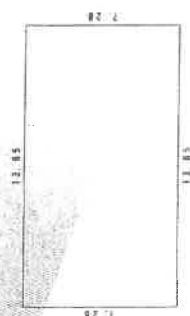
A 4 判に縮小

面圖

84番3

家屋格以

知多市新知字東屋敷84番地3, 84番地6

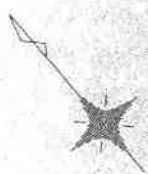


張
國
榮

$$13.65 \times 7.28 = 99.3720$$

99 3720

99 37 m



銘

25-51

25-2

③

2.96

1

61-6

34

3.4-第4

84-185

188

(4) 第三

単位：メートル

作成者

1941年12月14日(庚辰)

附錄

250

重 讀 人

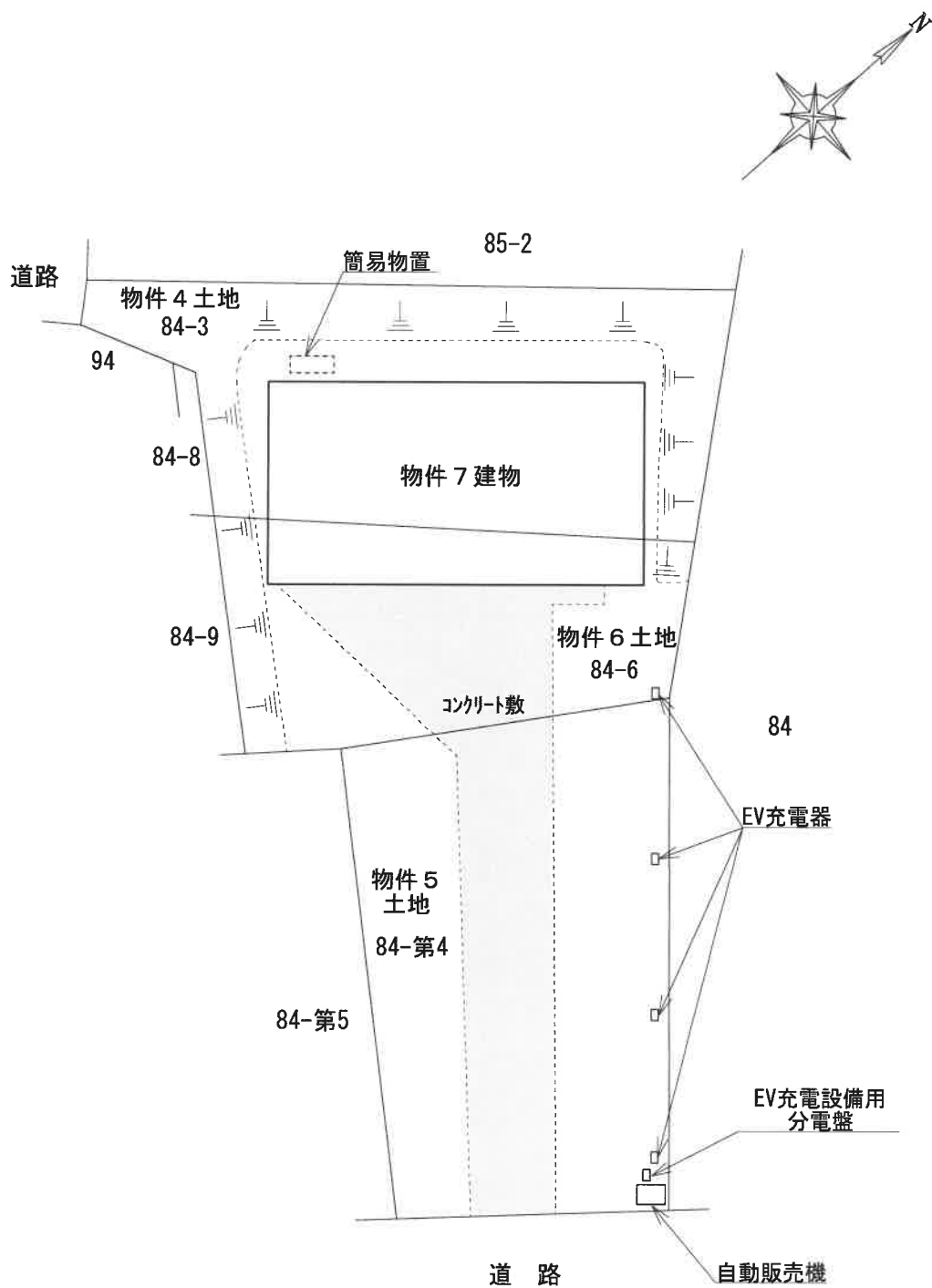
解題

$$\frac{1}{100}$$

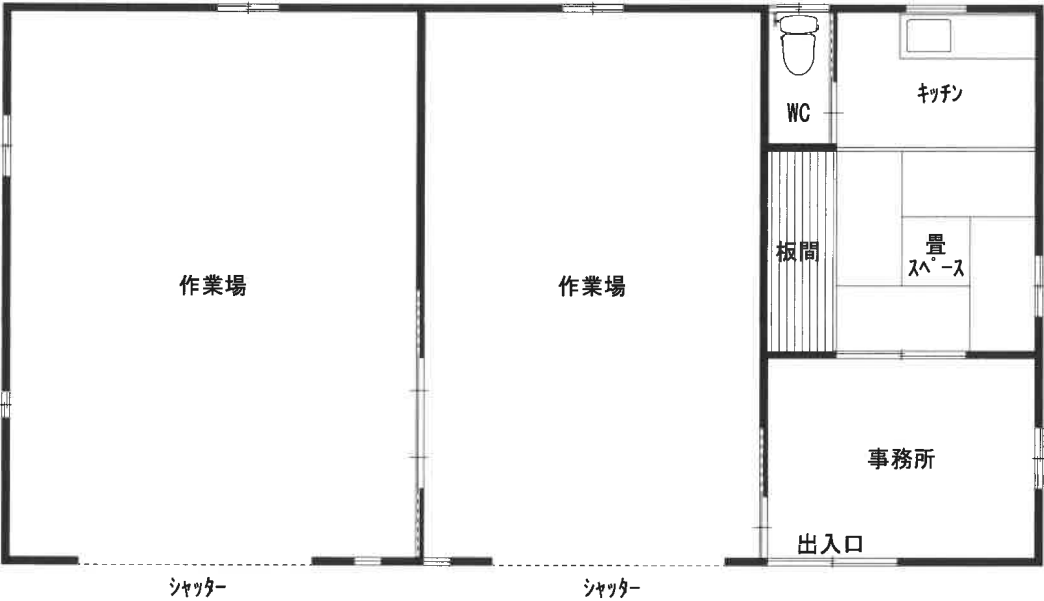
(愛知県土地家屋調査士会川紙)

請求番号：29-4

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件 7

①

物件7建物



②

物件7建物

