

[注意事項]

本件は、物件番号1～3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）
1～3	7,500,000 6,000,000	一括	1,500,000	46,818	16,580
1	5,840,000				
2	530,000				
3	1,130,000				
			</		

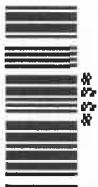


物 件 目 録

- 1 所 在 知多市新知字西屋敷
 地 番 64 番
 地 目 宅地
 地 積 294.21 平方メートル

- 2 所 在 知多市新知字西屋敷
 地 番 66 番 6
 地 目 宅地
 地 積 24.23 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 知多市新知字西屋敷 64 番地
 家屋 番号 64 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 108.68 平方メートル
 2 階 71.74 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.51 平方メートル
 2 階 23.18 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1～3】

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1～3】

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Bが占有している。

【物件番号3】

本件所有者A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。

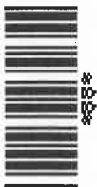


物 件 目 録

- 1 所 在 知多市新知字西屋敷
 地 番 64番
 地 目 宅地
 地 積 294.21平方メートル

- 2 所 在 知多市新知字西屋敷
 地 番 66番6
 地 目 宅地
 地 積 24.23平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 知多市新知字西屋敷 64番地
 家屋 番号 64番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 108.68平方メートル
 2階 71.74平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 48.51平方メートル
 2階 23.18平方メートル



令和 6 年(7)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 1 ないし 3 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

1 所 在 知多市新知字西屋敷
 地 番 64 番
 地 目 宅地
 地 積 294.21 平方メートル
 所有者

2 所 在 知多市新知字西屋敷
 地 番 66 番 6
 地 目 宅地
 地 積 24.23 平方メートル
 所有者

3 所 在 知多市新知字西屋敷 64 番地
 家屋 番号 64 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 108.68 平方メートル
 2 階 71.74 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.51 平方メートル
 2 階 23.18 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		
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(債務者兼所有者A) 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 3		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本建物の主である建物を居宅として使用し、本建物の附属建物符号1を居宅・車庫として使用し、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 { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	知多市新知字西屋敷64番付近		
土地	物件 2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（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 ☒ 土地建物位置関係図（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A)の陳述/□提示文書(令和 年 月 日受付の回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成21年6月23日ころ	
最初の	契約日	平成21年6月23日ころ	
契約等	期間	平成21年6月23日ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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 金 円 (毎 限り 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、物件3建物（以下「本件建物」という。）主である建物及び同附属建物符号1を所有しています。 2 物件1土地及び物件2土地は、私の母親の所有者Bが所有しています。 3 本件建物主である建物及び同附属建物符号1には、私とBの二人が居住しています。 4 本件建物主である建物及び同附属建物符号1の物件1土地の占有権原について、親子の関係にあり、無償で使用しています。使用期間は定めていません。貸借関係の書類等は作成していません。 5 本件建物主である建物の1階トイレ及び浴室のリフォームを7年位前にしています。1階洋室1の北西側の天井に雨漏りがありましたが、修理して以降は、現在まで雨漏りはありません。 6 平成30年1月ころに、本件建物主である建物及び同附属建物符号1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は、出力が11キロワットで、自家用で使用する電力分と売却する電力分を稼働しています。 7 太陽光発電用のパネルの購入代金は、株式会社ジャックス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 物件2土地は、更地で管理しています。 9 物件1土地及び物件2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 物件1土地及び物件2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。
■ 株式会社ジャックス 担当者	1 当社は、本件建物主である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。

(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土地は、南西側の市道及び北西側の市道にほぼ等高に接面している宅地である。
- 2 物件2土地は、物件1土地の北東側に隣接しており、道路に接面していない更地の雑種地である。
- 3 物件1土地の隣接地との境界付近は、いずれも境界標と思われる物は確認できなかった。また、物件2土地の隣接地との境界付近においても境界標と思われる物は確認できなかった。
- 4 物件1土地内の本件建物主である建物の北東側に簡易物置、差し掛けが存在する。
- 5 物件1土地の占有状況については、Aからの聴取及び現認状況より、本件建物主である建物及び同附属建物符号1を所有しているAが同建物の敷地として占有していることが認められる。
- 6 物件2土地の占有状況については、Aからの聴取及び現認状況より、Bが更地の雑種地として占有していると思われる。
- 7 本件建物主である建物及び同附属建物符号1の占有状況については、Aからの聴取内容及び現認状況より、Aが本件建物主である建物及び同附属建物符号1を使用し占有していると認められた。
- 8 本件建物主である建物及び同附属建物符号1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。本件建物主である建物1階玄関壁に、太陽光発電パワーコンディショナが設置されている。A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ジャックスとの間で支払保証委託契約をしており、まだローンの残があるとのことである。株式会社ジャックスの担当者によれば、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て回収等はしないとのことである。
- 9 本件建物主である建物は、建築後約61年経過しており、床面、壁及び天井には経年による汚れや損傷部分が見受けられた他、1階洋室1の北西側の天井に雨漏り跡が確認された。1階和室1に仏壇が存在する。また、同附属建物符号1は、建築後約62年経過しており、床面、壁及び天井には経年による汚れや損傷部分が見受けられた他、荷物、タイヤ等の動産類が置かれていた。
- 10 物件1土地の西側近郊に名鉄常滑線が通っている。
- 11 その他の本件調査の結果は、本報告書2枚目ないし5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) 10:00-10:15	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) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年12月23日(月)	当庁執行官室	現況調査期日通知書郵送
7年1月6日(月) 15:30-15:50	物件所在地	A不在、次回現況調査期日通知書投函、概測調査、評価人同行
7年1月6日(月)	当庁執行官室	①知多市役所へ住民票送付申請書郵送 ②中部電力ミライズ株式会社へ照会書郵送 ③株式会社ジャックスへ照会書郵送
7年1月14日(火) 15:05-15:10	当庁執行官室 (電 話)	Aから電話で現況調査期日を調整し、併せて占有関係聴取
7年1月25日(土) 13:00-15:00	物件所在地	A立会、聴取、間取り確認、写真撮影、概測調査、評価人同行
7年1月28日(火) 17:00-17:10	当庁執行官室 (電 話)	株式会社ジャックス担当者に聴取

(特記事項)

☒ 令和 7年 1月25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

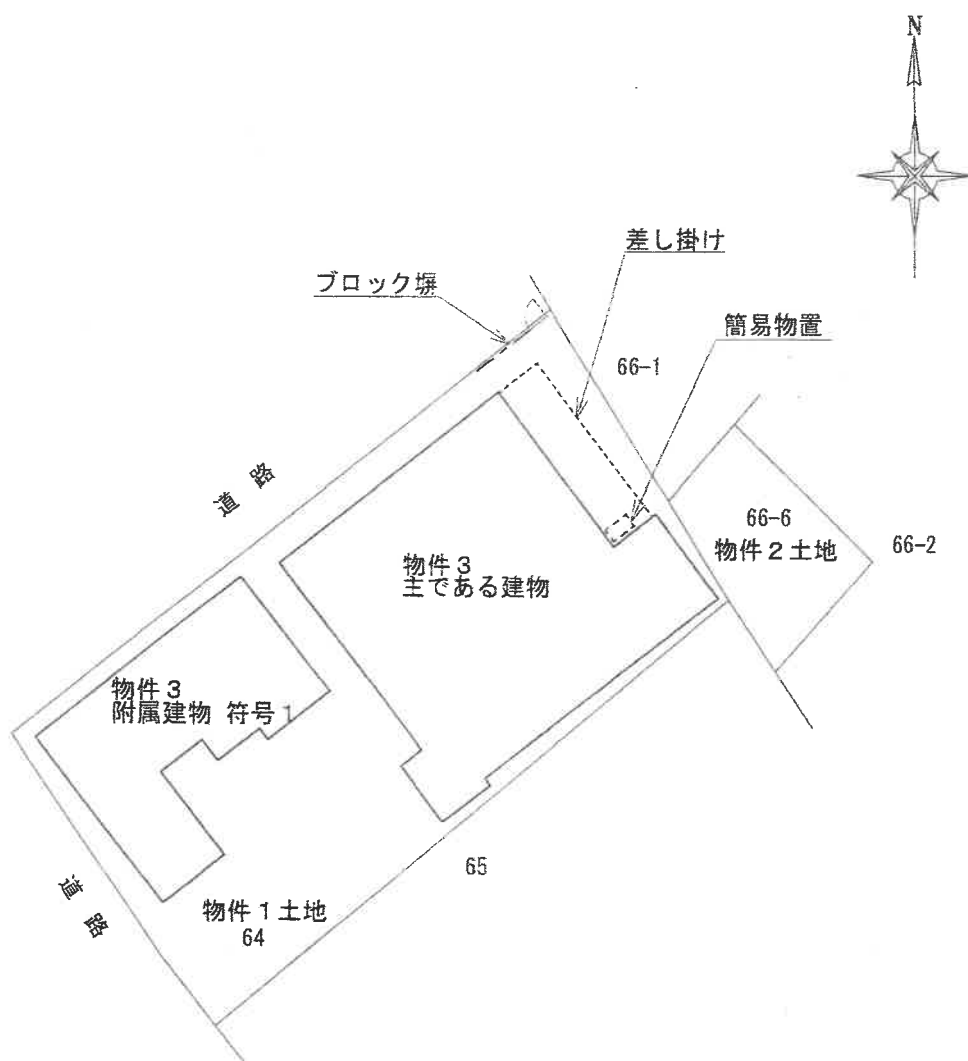
目的物件は、不在で玄関は施錠されており、解錠技術者により解錠をし、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入りした。

☐ 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）



1

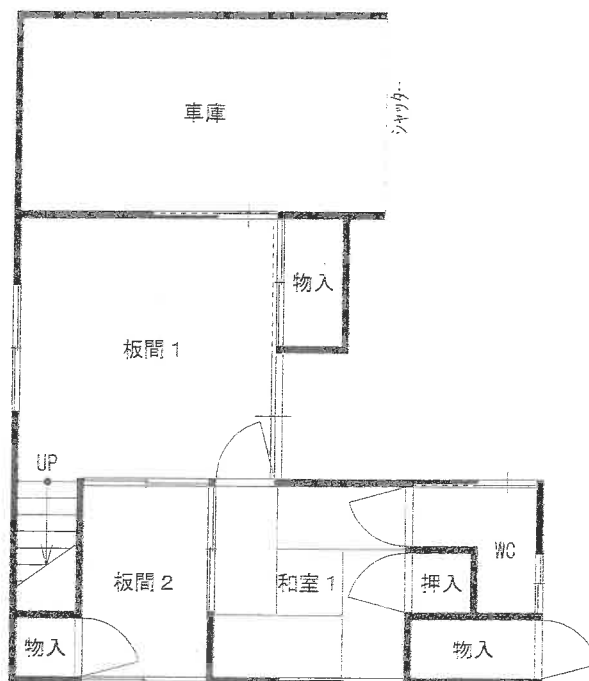
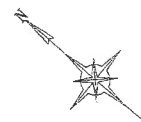


物件 3
主である建物
1階

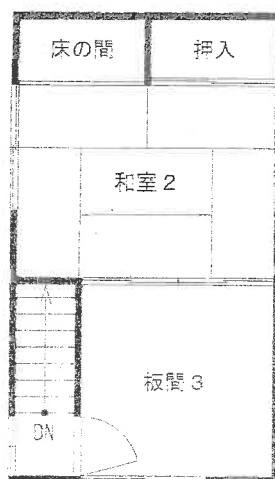


物件 3
主である建物
2階

建物間取図 (概略) 2



物件 3
附属建物 符号 1
1 階



物件 3
附属建物 符号 1
2 階

物件 3 建物 附属建物 符号 1

物件 3 建物主である建物
物件 1 土地



① 物件 1 土地、物件 3 建物主である建物及び同附属建物符号 1 の状況

物件 3 建物主である建物



② 物件 3 建物主である建物の状況



③ 物件3建物附属建物符号1の状況

物件 3 建物主である建物

物件 2 土地



④ 物件2土地の状況



⑤ 物件3建物主である建物屋内の状況（1階 和室 1）



⑥ 物件3建物主である建物屋内の状況（1階 浴室）



⑦ 物件3建物主である建物屋内の状況（1階 ダイニングキッチン）



⑧ 物件3建物主である建物屋内の状況（2階 和室 4）



⑨ 物件3建物附属建物符号1屋内の状況（1階 板間 1）



⑩ 物件3建物附属建物符号1屋内の状況（2階 板間 3）

雨漏り跡



⑪ 物件3建物主である建物の屋内の状況（1階 洋室1の北西側天井の雨漏り跡）



令和6年（ケ）第242号
物件1乃至3
令和6年10月30日受理
令和7年1月25日外現地調査
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 7,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,840,000 円
物件2 (土地)	金 530,000 円
物件3 (建物)	金 1,130,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	知多市新知字西屋敷 6 4 番 宅地 2 9 4 . 2 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	知多市新知字西屋敷 6 6 番 6 宅地 2 4 . 2 3 平方メートル	特記事項記載のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	知多市新知字西屋敷 6 4 番地 6 4 番 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 1 0 8 . 6 8 平方メートル 2 階 7 1 . 7 4 平方メートル (附属建物) 1 居宅・車庫 木造かわらぶき 2 階建 1 階 4 8 . 5 1 平方メートル 2 階 2 3 . 1 8 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 土地の現況は雑種地である。		

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、2）

位置・交通	名鉄常滑線「古見」駅 北東方 道路距離約440m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等も見られる、線路に近い、街路条件の劣る住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 318.44㎡ 間口 約12.5m、奥行 約28m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1及び2の土地は、南西側で幅員約2.4mの舗装市道に0～約0.3m高く接している(建築基準法第42条2項の道路)。物件1土地は南西側でセットバックを要する。また、北西側で幅員約1mの舗装市道と0～約0.3m高く接している(建築基準法の道路ではない)。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は、物件1土地に付随して一体をなしている雑種地である。物件1及び2の土地の南西側及び北西側は市道、北東側及び南東側は一般住宅等である。	
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 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、当時から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1及び2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	- 物件1土地の北東部分に簡易物置及び差し掛けが設置されている。 - 物件1土地の北角に進入口が設置されており、進入口の扉を開けた際には、扉が道路側に越境する。 - 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1及び2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1及び2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3）

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39年12月日不詳新築 経 過 年 数 約 61 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 クロス貼、繊維壁等 天 井 クロス貼、化粧合板等 床 板張、畳等 設 備 電気、水道、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 居宅 間取り 8DK＋納戸 （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	・ 建築後相当年数が経過しており、建物内は全体的に劣化している。汚損、傷み等の程度は経年使用相当と思われる。 ・ 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。 ・ 物件3主である建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・ 物件3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、ローン会社に聴取したところ、現在ローンの支払いは継続中であるが、物件3建物が競売手続きにより売却された場合、建物と一緒に当該システムが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による電気は物件3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。 ・ ソーラーパネルは、物件3主である建物及び附属建物符号1の屋根に設置されている。

区 分	附属建物 符号 1
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38年6月日不詳新築 経 過 年 数 約 62 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 板張、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 化粧合板等 天 井 ボード等 床 板張、畳等 設 備 電気等 その他 なし
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・車庫 間取り 居室5室+車庫 (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	劣る
保守管理の状 態	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	・建物内は建築後相当年数が経過しており、老朽化が進んでいる。 ・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。 ・物件3附属建物符号1は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・物件3附属建物符号1の屋根にソーラーパネルが設置されている。

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、2）

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	54,700	0.80	294.21	0.9	11,590,000
2	54,700	0.80	24.23	0.9	950,000
合計			318.44		12,540,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,600\text{円/㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/104 & \times & 100/125 & = & 54,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：街路条件 1.25

イ 個別格差：地積大 0.95 × 形状 0.95 × セットバック 0.97

$$\times \text{行き止まり道路に接面} 0.90 \times \text{角地} 1.01 = 0.80$$

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3）

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
3(主)	190,000	180.42	0.02	690,000
3(附属1)	121,000	71.69	0.02	170,000
合計				860,000

ア 再調達原価：物件 3（主）太陽光発電システムを含んでいる。

ウ 現価率：

物件 3（主）

- ・現価率＝ $\left[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}61\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$

物件 3（附属 1）

- ・現価率＝ $\left[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}62\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$

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	11,590,000	0.10	使用借権	1,160,000
2	950,000	—	なし	0
合計				1,160,000

イ 土地利用権等割合：物件1土地の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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	11,590,000	-1,160,000		0.8	0.7	5,840,000
2	950,000	0		0.8	0.7	530,000
3	860,000	+1,160,000	0	0.8	0.7	1,130,000
一括価格（合計）						7,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：老朽化した建物が存在してい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

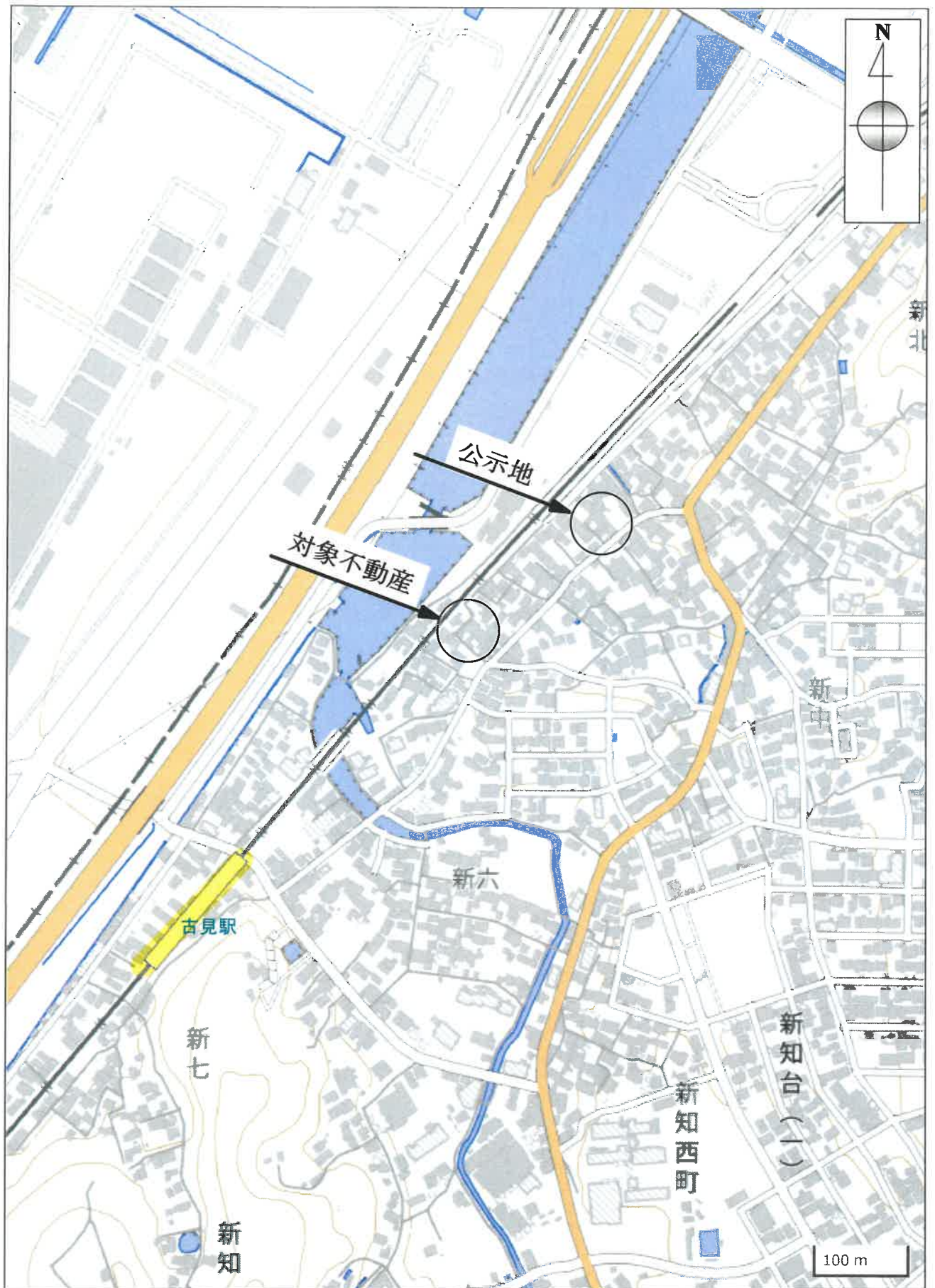
地価公示価格（知多-1）

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

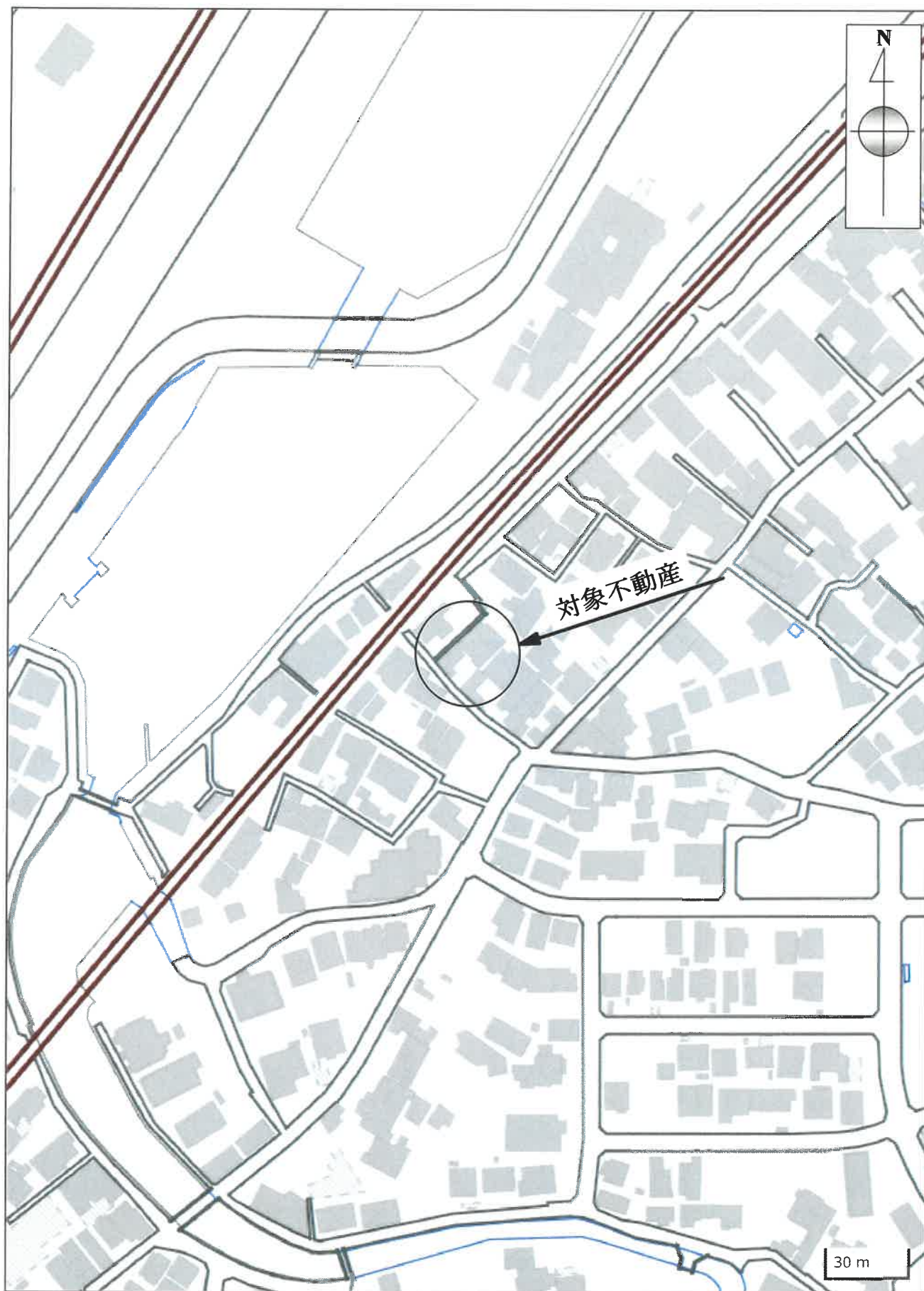
第7 附属資料

- 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



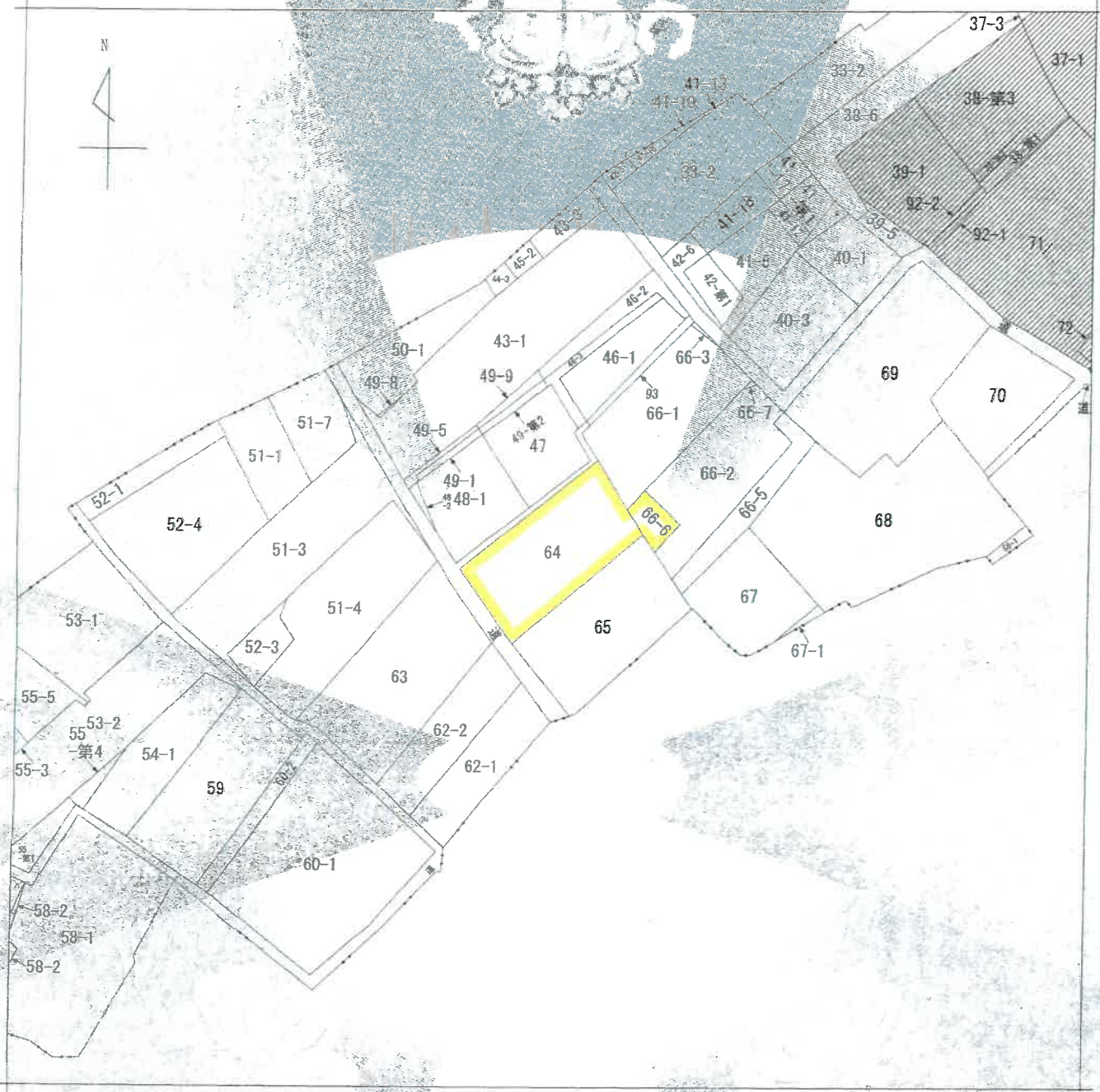
付近案内図



A 4 判に縮小

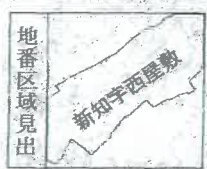
イ 72
ロ 40-2

ハ 57-2



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在地	知多市新知字西屋敷				地番	64番			
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	明治21年6月				備考 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。

令和6年8月7日
名古屋法務局半田支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

登記年月日：昭和48年12月14日

0807510 前66-2 後・新

地番 66-5, 66-6, 66-7, 66-2

土地の所在 矢口多市新矢口字西屋敷

地積測量図

求積計算

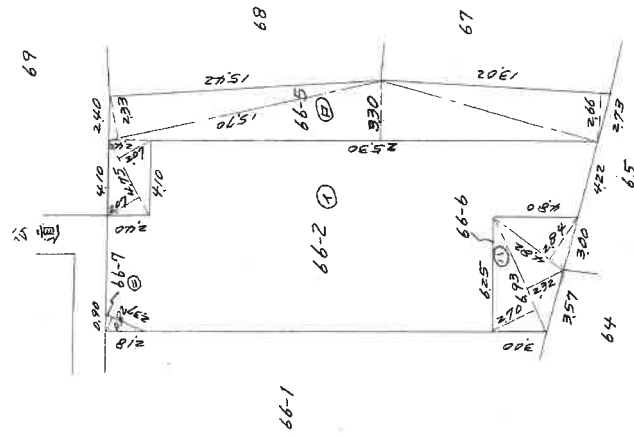
②,
 $4.75 \times (2.07 + 2.07) = 19.6650$
 $15.70 \times 2.33 = 36.5810$
 $(25.30 + 2.40) \times 3.30 = 91.4100$
 $13.02 \times 2.66 = 34.6332$
計 182.2892

$\frac{1}{2} = 91.1446 \text{ (m}^2\text{)}$

①,
 $6.93 \times (2.70 + 2.32) = 34.7886$
 $4.82 \times 2.84 = 13.6888$
計 48.4774
 $\frac{1}{2} = 24.2387 \text{ (m}^2\text{)}$

③,
 $\frac{1}{2} \times 2.37 \times 0.82 = 0.9717 \text{ (m}^2\text{)}$

④,
 $34710 - (91.1446 + 24.2387 + 0.9717) = 230.745 \text{ m}^2$



単位 m

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

48.12.14

A 4 判に縮小

会員専用

昭和 48 年 12 月 14 日
製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

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8月7日 名古屋法務局半田支局

名古屋法務局半田支局

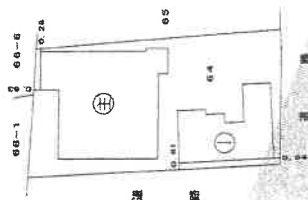
100



建各階平面圖

房屋番 64番

知多市新知字西屋敷64番地



A 4 判に縮小

名古屋法律事務所
半田支局
21.4.27
処理

(會員專用)

作者

縮尺

1/

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

(愛知県) 地上地家屋調査士会(用紙)

請求番号：29-2

$$(1/2)$$

登記年月日：平成21年4月27日

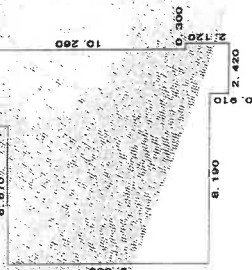
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年8月7日 名古屋法務局 申事官 登記官

建築物平面図

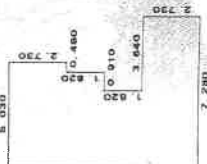
家屋番号 64番

建物の所在 知多市新知字西原敷64番地

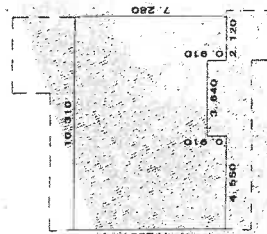
(主) 1 階



(附1) 1 階



(主) 2 階



(附1) 2 階



A4判に縮小



(会員専用)

作成者

（平成21年4月27日）

縮尺

1/250

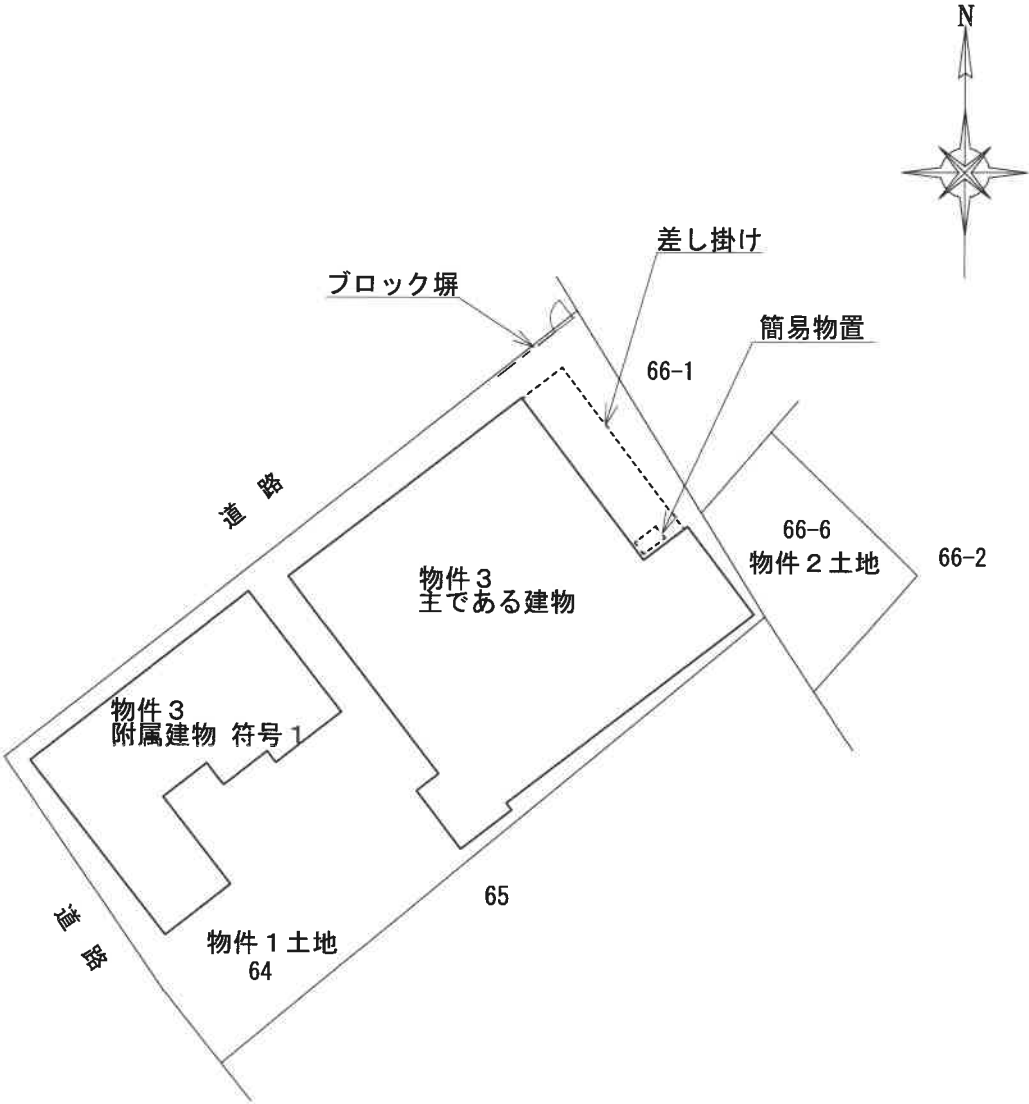
申請人

縮尺

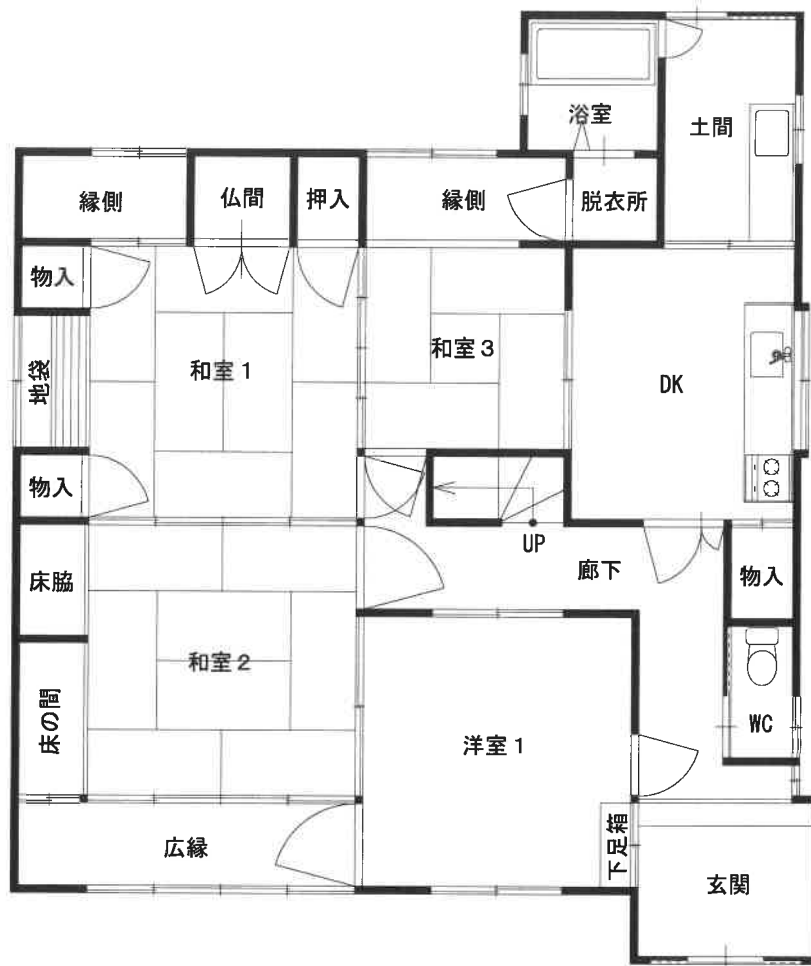
1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

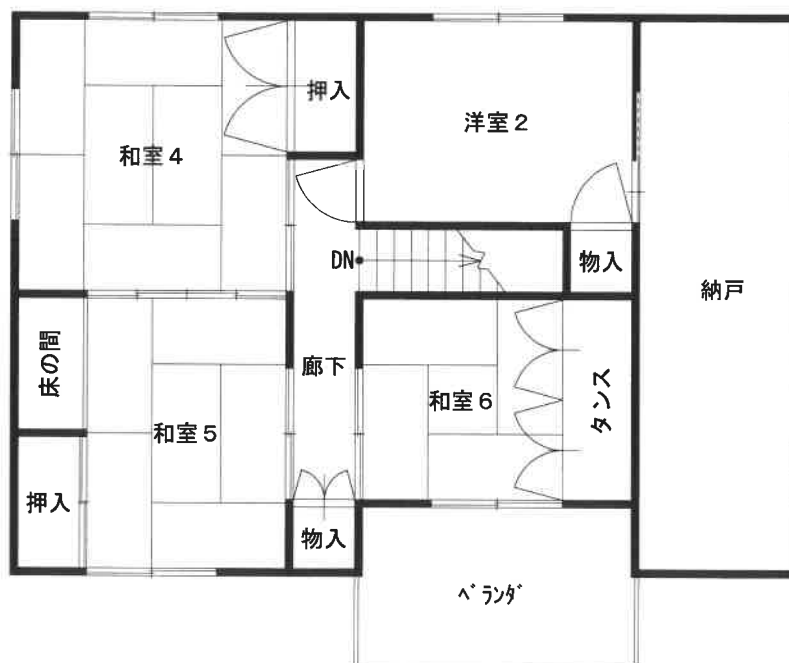
土地建物配置図(概略)



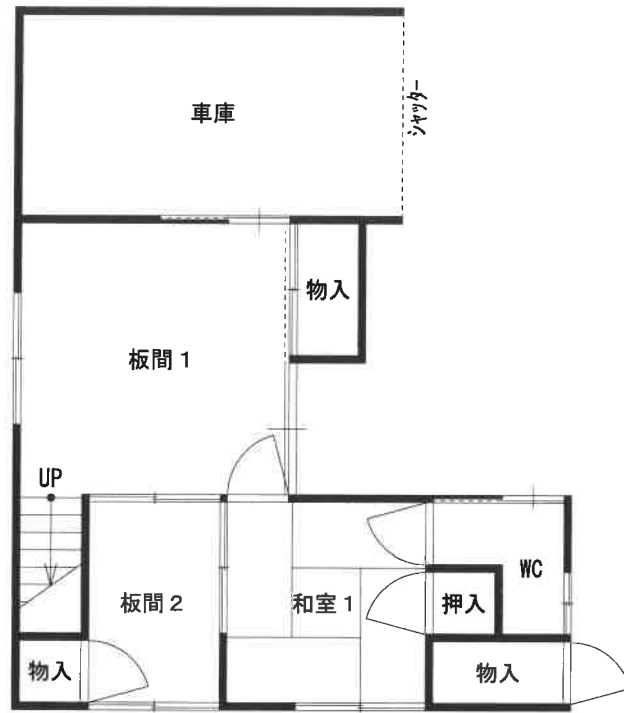
建物間取図(概略) 1/2



物件 3
主である建物
1 階



物件 3
主である建物
2 階



物件 3
附属建物 符号 1
1 階



物件 3
附属建物 符号 1
2 階

①

物件3
附属建物符号1

物件3
主である建物



物件3
主である建物

物件3
附属建物符号1

②

