

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16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10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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10月29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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16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 | 津島市宇治町字茶ノ里、 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0. 4 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津島市宇治町字茶ノ里 2 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 3 1平方メートル
2階 4 8. 8 5平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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】

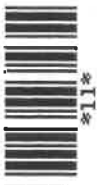
- ・本件所有者が占有している。
- ・屋根部分を、京セラ関電エナジー合同会社が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

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 | 津島市宇治町字茶ノ里 | | |
| | 地 番 | 2 1 6 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 0 . 4 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 津島市宇治町字茶ノ里 2 1 6 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6 . 3 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 8 . 8 5 平方メートル | |



令和 7 年(ㄱ)第 40 号

令和 7 年 3 月 12 日受理

令和 7 年 6 月 10 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 | 津島市宇治町字茶ノ里 | | |
| | 地 番 | 216番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 160.48平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 津島市宇治町字茶ノ里 216番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 216番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 56.31平方メートル | |
| | | 2階 | 48.85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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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2		
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 建物所有者が本建物を 居宅 として使用している その他の者が本建物を 太陽光発電設備設置場所 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		☒ 全部 ☐	☐ 全部 ☒ 物件2建物屋根部分
占有者		☒ A (債務者兼所有者)	☒ 京セラ関電エナジー合同会社
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 太陽光発電設備設置
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (債務者兼所有者)) ☐ 文書()	☒ 陳述(☒ 京セラ関電エナジー合同会社 (物件2建物占有者)) ☒ 文書(☒ 建造物の屋根の使用に関する同意書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和 4年 11月 1日
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和 3年 7月 5日
	期間	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 11月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 受給開始年月日より10年後の検診日前日
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐ ☒ 「その他の事項」欄に記載のとおり
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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 3 枚目占有者及び占有権原（物件 2 関係）記載の **A**（債務者兼所有者）及び京セラ関電エナジー合同会社（占有者）間の契約（ちゃんと Good! サービス）にかかる利用規約（抜粋）

9 通常利用

- (1) お客様は、本件電力のうち、本件太陽光発電システムが設置されている需要場所において、お客様自身の需要に応じて現に消費するものについて、自家消費することができるものとします。
- (2) 本件電力のうち、本条(1)により自家消費されるもの以外の電力は、当社が自由に利用し処分できるものとします。

11 屋根等の利用

- (1) お客様は、本件契約の契約期間中、当社に対し本件建物のうち本件太陽光発電システムの設置および利用に必要な屋根その他の部分及び本建物の敷地（以下、総称して「屋根等」といいます。）の無償での利用を異議なく承諾するものとします。

15 太陽光発電システムの譲渡等

- (1) 当社は、本件契約の契約期間が満了した場合、その他事由の如何を問わず本件契約が終了した場合は、当該終了時点をもって本件太陽光発電システムをお客様に無償譲渡するものとし、これにより、本件太陽光発電システムの所有権および当該終了時点以降に発電された本件電力の利用処分権は、何らの手続きを要することなく当然にお客様に移転するものとします。但し、お客様が 3 5（解約違約金）に定める解約違約金、未払いのサービス料金、損害賠償金その他の債務の支払い義務を負う場合には、当該解約違約金等の全額の支払い完了をもって、本件太陽光発電システムをお客様に譲渡するものとします。
- (2) 本条(1)の譲渡は、譲渡時点での本件太陽光発電システムの現状有姿にて行うものとし、当社はお客様に対し、本件太陽光発電システムの経年による劣化、性能低下及び不具合並びに本件太陽光発電システムによる発電量について、一切責任を負わないものとします。（以下略）
- (3) 本件契約が契約期間の満了前に終了し、本条(1)による譲渡を行う場合において、お客様が希望するときは、当社は変更認定申請及びその他再エネ特措法および固定価格買取制度における認定事業者の地位をお客様に移転するために必要な手続きに協力するものとします。

33 契約の名義変更

- (1) お客様が、お客様の本件契約上の地位を本件建物の所有権とともに新たなお客様に承継することを希望する場合は、当社所定の手続きによって、お客様よりお申込みをしていただきます。
- (2) 本条(1)の申込みがあった場合、当社は当社所定の審査のうえ、諾否を決定し、お客様に通知するものとします。（(3)以下省略）

34 契約の解約等

- (1) 次のいずれかの事由が発生した場合には、当社は、何らの催告なく、本件契約をお客様に対する通知により解約することができます。当該契約は、当社による損害賠償の請求を妨げません。

(略)

ト お客様が差押、仮差押、仮処分の申立、もしくは滞納処分を受けた場合、（以下略）。

リ お客様が本件建物を建て替える場合

ヨ 本件建物の所有権を第三者に譲渡する場合で当該第三者に、本件契約上の地位を当該第三者に承継しない場合。

36 太陽光発電システムの撤去、原状復旧等

- (1) 本件契約の終了時にお客様の希望があったときに限り、当社は本件太陽光発電システムを撤去するものとします。
- (2) 本条(1)について、当社は本件太陽光発電システムを撤去する義務のみを負い、本件建物を原状に復する義務を負わないものとします、お客様は、当該撤去に際し、本件建物の屋根材、壁材その他の構成部分の交換や加工等による工事痕が原状に復旧されるわけではないことを理解し、予め異議なく承諾するものとします。
- (3) 本条(1)について、本件太陽光発電システムの撤去にかかる費用は、お客様が負担するものとします。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(回答書及び口頭による陳述の要旨) 1 本件物件は私が居住して使用しています。 2 物件2建物を改装等したことはありません。 3 物件1土地及び物件2建物が、火事や風水害などの天災にあったことはありません。 4 物件2建物の階段の壁に穴があいています。 2階のトイレが詰まり気味です。 1階のキッチンのカウンターの下のところに犬の引っ掻き傷があります。 1階と2階に子供の落書きが多数あります。 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ありません。 6 物件2建物内では、小型犬を一匹飼っています。 7 物件2建物は、本件物件を購入後に、屋根に太陽光発電設備を設置しています。この太陽光発電設備は無償で設置されています。 8 物件1土地の北東側付近にヒートポンプ給湯機が設置されています。このヒートポンプ給湯機は、私が所有するものです。 9 ガスは使用しておらず、オール電化です。
■ 京セラ関電エネルギー合同会社（物件2建物占有者）	(回答書の要旨) 1 物件2建物が競売手続きにより売却された場合、当事者間の合意により、太陽光発電設備を引き継ぐことができます。 2 本件物件が新所有者に売却されるまでの間、撤去予定はございません。契約が本件物件の新所有者に引き継がれた後、撤去を希望された場合、利用規程第36条に基づき、撤去する可能性はございます。なお、撤去にあたっては、当社は太陽光発電システムを撤去する義務のみを負い、本件建物を原状に復する義務を負わないものとします。また、撤去にかかる費用についても新所有者にご負担いただきます。 3 屋根に設置している太陽光発電システムの所有権は当社にございます。 解約となる場合、解約違約金が発生し、未納額に違約金（¥1,274,075）が加算されます。違約金は、現時点の金額のため、解約時期により変動いたします。 利用規約第33条に基づき、新所有者への契約名義変更で契約継続は可能です。 これらを競落者へ明示が必要です。
■ 京セラ関電エネルギー合同会社（物件2建物占有者）担当者	(電話による陳述の要旨) 1 物件2建物に設置している当社の太陽光発電設備について、契約内容については、書面で回答をしたとおりです。 2 当社が太陽光発電設備を設置し、物件2建物を使用していることについては、賃料等はなく、無償で使用をしています。 3 物件2建物の所有者の方は、日中太陽光発電をしている間は、電力を自家消費しており、使用量に応じて当社から電気料金を請求しています。一方、夜間など太陽光発電ができない間は、別途、電力供給事業者からの電柱等からの引き込みによる電力を使用しています。現在は、当社ではな

く、個別契約をされている電力供給事業者との契約により支払いをされていると思います。

- 4 現在は、太陽光発電設備で発電した余剰電力を、売電していますが、売電した電気料金は当社が受けており、物件2建物の所有者には支払われていません。解約がなく、契約期間が満了後に、太陽光発電設備は契約者（物件2建物所有者）に譲渡されますので、譲渡後は、物件2建物所有者の方が売電した電気料金を受け取ることができます。

（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 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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土地は西側及び北側を道路に接する角地である。両道路とも幅員が4.0mに満たない道路で、セットバックが必要である。なお、物件1土地はセットバック済と見受けられ、物件1土地の境界のほか、セットバック部分を明示する境界標も見受けられる。
- (2) 物件1土地上は、物件2建物が存するほか、北東側付近にヒートポンプ給湯機が、南東側部分に簡易物置が設置されている。南西側付近の地中に浄化槽設備が存するものと思われる。
- (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

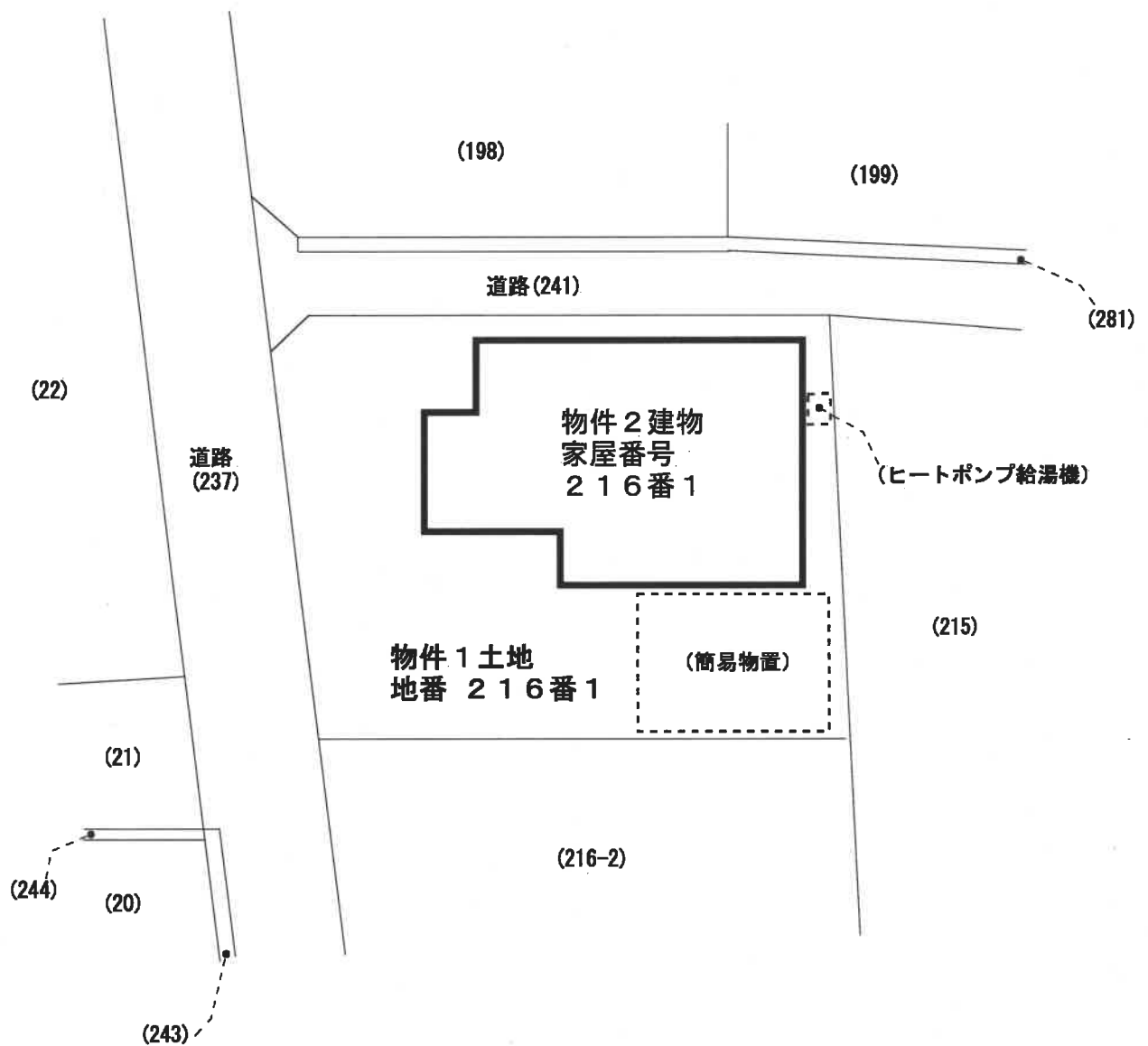
- (1) 物件2建物内は、家具、家電製品、その他の日用品・動産類がやや多く存する。
- (2) 物件2建物は、登記記録によれば令和元年築であり、当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られたものの、全体としては特段の大きな損傷箇所はなく、良好な状態に見受けられた。
- ・ホール1の壁面に落書きが存する。
 - ・リビング・ダイニングの床面に落書きが存する。壁面のクロスの剥がれ、汚れ、傷などがやや多く見受けられる。
 - ・洋室1の壁面にやや大きなシミが見られる。壁面に傷が見られる。
 - ・トイレ1の壁面に傷が見られる。壁面に汚れが見られる。
 - ・階段の壁面のクロスが大きく剥がれている。壁面に大きく落書きが見られる。比較的大きな穴が2つ存する。
 - ・ホール3の壁面に落書き、クロスの剥がれが見られる。
 - ・洋室2の壁面のクロスが大きく剥がれている。壁面の複数箇所に落書きが見られる。
 - ・洋室3の壁面に落書き、クロスの剥がれが見られる。床面に落書きのような傷が見られる。
 - ・洋室4の壁面に落書き、クロスの剥がれが見られる。
- (3) 物件2建物の屋根に、太陽光発電システム用のパネルが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

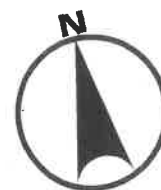
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月14日(金)	(郵便)	名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年3月14日(金)	(郵便)	津島市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年3月14日(金)	(郵便)	津島市役所税務課に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年3月25日(火) 10:30-11:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者兼所有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函(連絡・郵送回答あり)
令和7年4月7日(月) 17:45-19:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), A (債務者兼所有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和7年5月13日(火)	(郵便)	京セラ関電エナジー合同会社(物件2建物占有者)に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年6月9日(月) 11:00-11:10	(電話)	京セラ関電エナジー合同会社(物件2建物占有者)担当者から聞き取り
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年4月7日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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

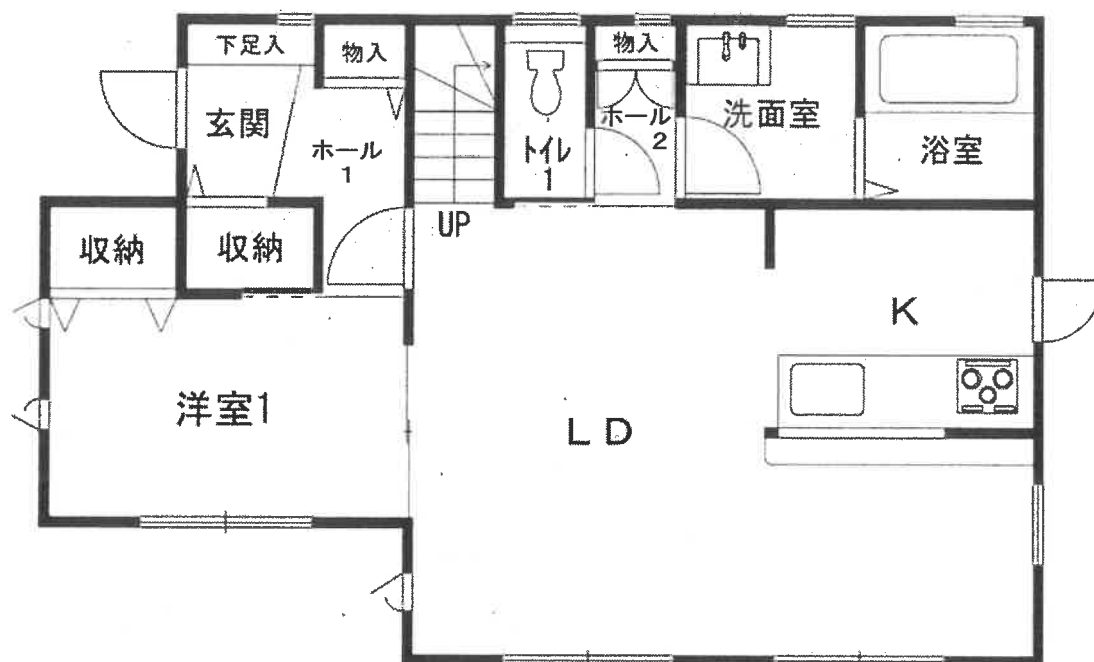
土地建物位置関係図（概略）



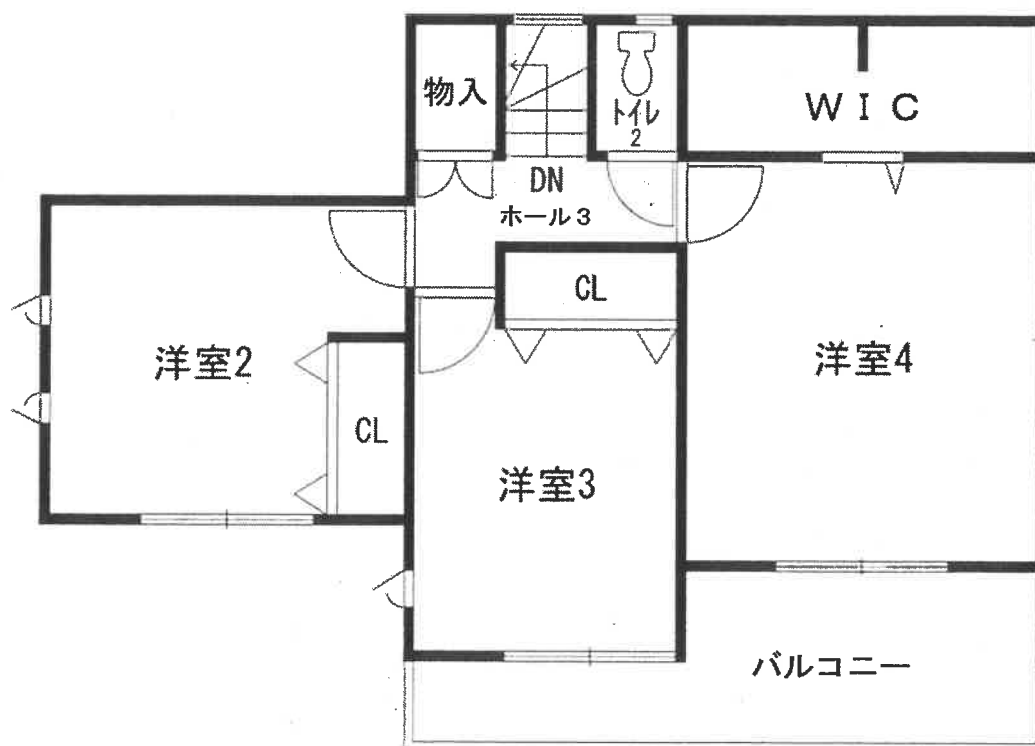
間取図（概略）

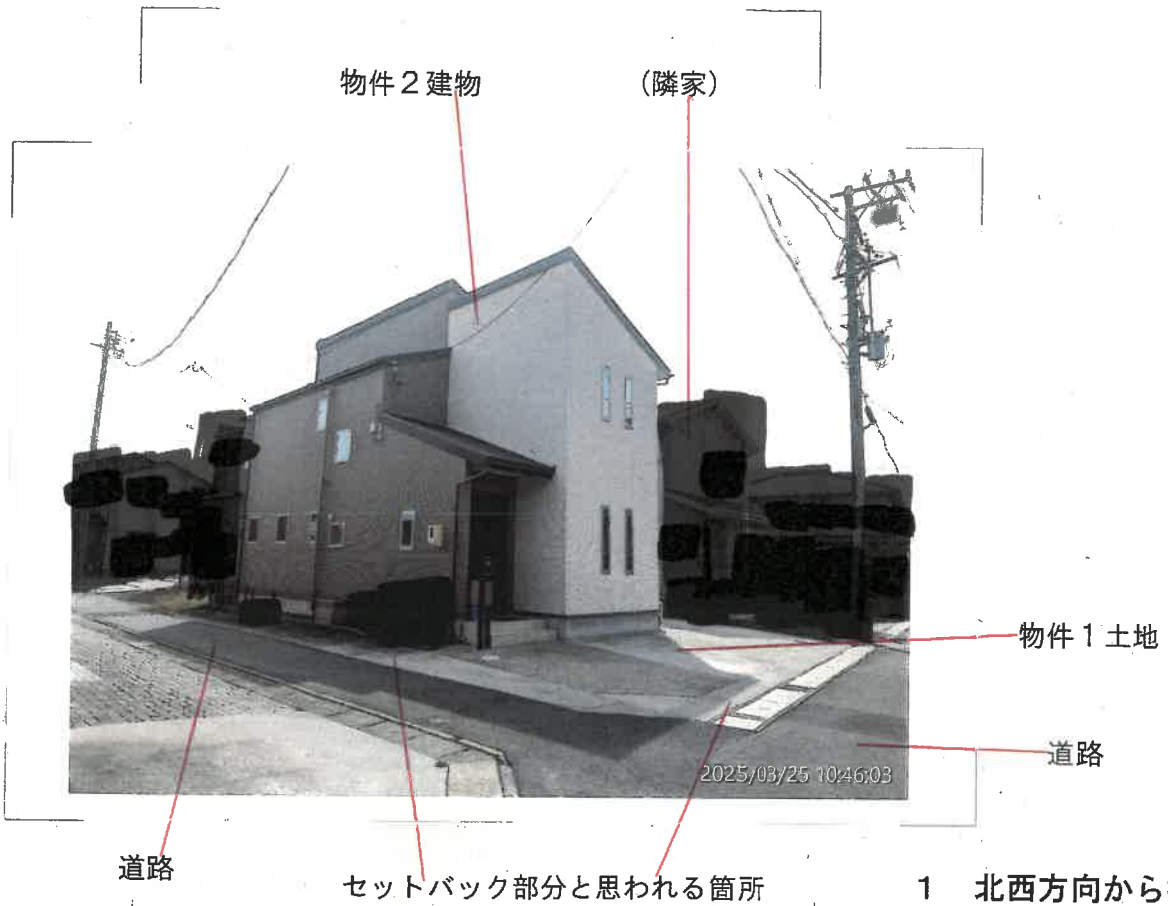


1階



2階





1 北西方向から撮影



2 東方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 浴室



5 洋室3



6 洋室4

令和 7 年（ケ）第 40 号
令和 7 年 3 月 17 日受 理
令和 7 年 4 月 7 日現地調査
令和 7 年 6 月 20 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 7,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,640,000 円
物件2（建物）	金 6,300,000 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き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	津島市宇治町字茶ノ里 2 1 6 番 1 宅地 1 6 0 . 4 8 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	津島市宇治町字茶ノ里 2 1 6 番地 1 2 1 6 番 1 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル 2 階 4 8 . 8 5 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）

位置・交通	名鉄津島線「青塚」駅 南方 道路距離約2.0km 名鉄津島線「勝幡」駅 南東方 道路距離約2.0km 名鉄バス「下切」停留所 北東方 道路距離約1.1km 名鉄バス「越津」停留所 北方 道路距離約1.1km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	市街化調整区域に存する集落的要素が残る既成住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域
画地条件	地積 160.48㎡ 間口（西側）約11m、奥行 約14.2m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約3.3mの舗装市道に、北側で幅員約2.0mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している（いずれも建築基準法第42条2項）。当該西側及び北側市道については、道路中心線から2mのセットバックを要する（問合せ先：津島市役所都市計画課）。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側は住宅、西側は市道、南側は住宅、北側は市道である。	
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 なし（個別浄化槽）	
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40年まで遡って調査した結果、昭和40年、61年及び平成27年頃はいずれも住宅であった模様である。その後、令和元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。	
特記事項	本件土地の南東側に簡易物置が設置されている。 本件土地は市街化調整区域に存しており、閉鎖登記及び旧土地台帳によると線引前宅地である。また、本件土地は都市計画法第43条第1項に基づく建築許可（1津島都計第43-6号：令和元年6月11日）を受けている模様である。建築許可や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：津島市役所都市計画課）。	

特 記 事 項	本件土地の形状は概ね公図及び地積測量図のとおりと思料されるが、建築計画概要書等によると、本件土地の西側において約0.30～0.34m、北側において約0.97～1.04mのセットバックが発生していることに注意を要する。 関係人によると、本件建物新築当初は都市ガスを使用していたが、調査時点においてはオール電化でガス契約はないとのことであり、注意を要する。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 津島市防災ハザードマップによると、本件土地は木曽川、日光川、蟹江川等の洪水浸水想定区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。
---------	--

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1年10月18日新築 経 過 年 数 約 6 年 経済的残存耐用年数 約 19 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、浄化槽等 その他 オール電化 太陽光発電システム（特記事項参照）
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 4LDK+WIC （附属資料7 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状 態	やや劣る
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	本件建物は新築後約6年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・階段の壁にクロスの大きな剥がれ及び比較的大きな穴が2つ開いていた。 ・洋室2の壁のクロスの一部が大きく剥がれていた。 ・建物全体において、壁のクロスの剥がれや傷、壁や床に落書きが散見される等、壁や床の汚損等が認められた。 ・関係人によると、2階のトイレが詰まりやすい模様である。 室内で小型犬1匹を飼育している模様である。 関係人によると、本件建物新築当初は都市ガスを使用していたが、調査時点においてはオール電化の模様であり、ヒートポンプ給湯機が設置されている。 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。

特 記 事 項	本件建物には太陽光発電システム（パワーコンディショナ出力5.65kWの模様）が設置されているが、当該太陽光発電システムの所有者は本物件所有者とは異なることに注意を要する。詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。 本件建物は、確認済証（令和1年6月20日：確認サービス第KS119-2110-00263号）及び検査済証（令和1年10月18日：確認サービス第KS119-2110-00263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）

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	37,700	0.91	160.48	0.95	5,230,000

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 津島-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/132 = 37,700\text{円}/\text{㎡}$
 (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（南向） 1.05

◇地域格差：街路条件 1.16 × 交通接近条件 0.99 × 環境条件 1.15 = 1.32

イ 個別格差：方位（西向） 1.00 × 角地 1.01 × セットバック 0.90 = 0.91

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	130,000	105.16	0.54	7,380,000

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19年 / (経済的残存耐用年数19年 + 経過年数6年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.54

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	5,230,000	0.50	法定地上権	2,620,000

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

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	5,230,000	-2,620,000		0.90	0.70	1,640,000
2	7,380,000	+2,620,000	0	0.90	0.70	6,300,000
一括価格 (合計)						7,940,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本物件が市街化調整区域に存する戸建住宅であること、及び第三者所有の太陽光発電システムが設置されていること等による市場性の減退を考慮して10%を減価した。

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（津島-1）

所 在：津島市牛田町字江南2 1 番
価 格：52,300円／m²
位 置：名鉄津島線「青塚」駅の南方道路距離約4.0k m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：248m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南側幅員6.0m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

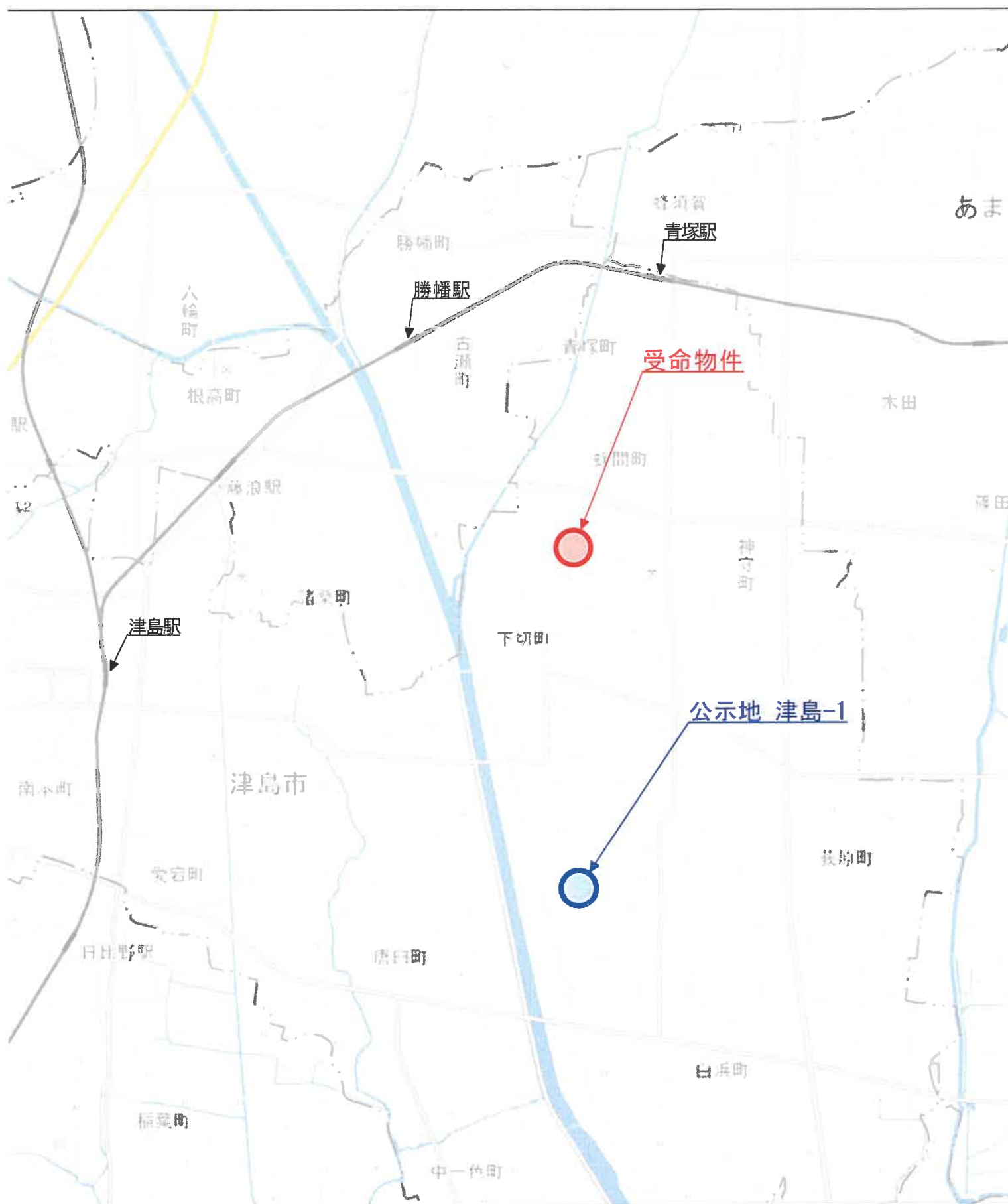
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

位置図

S=1/30000

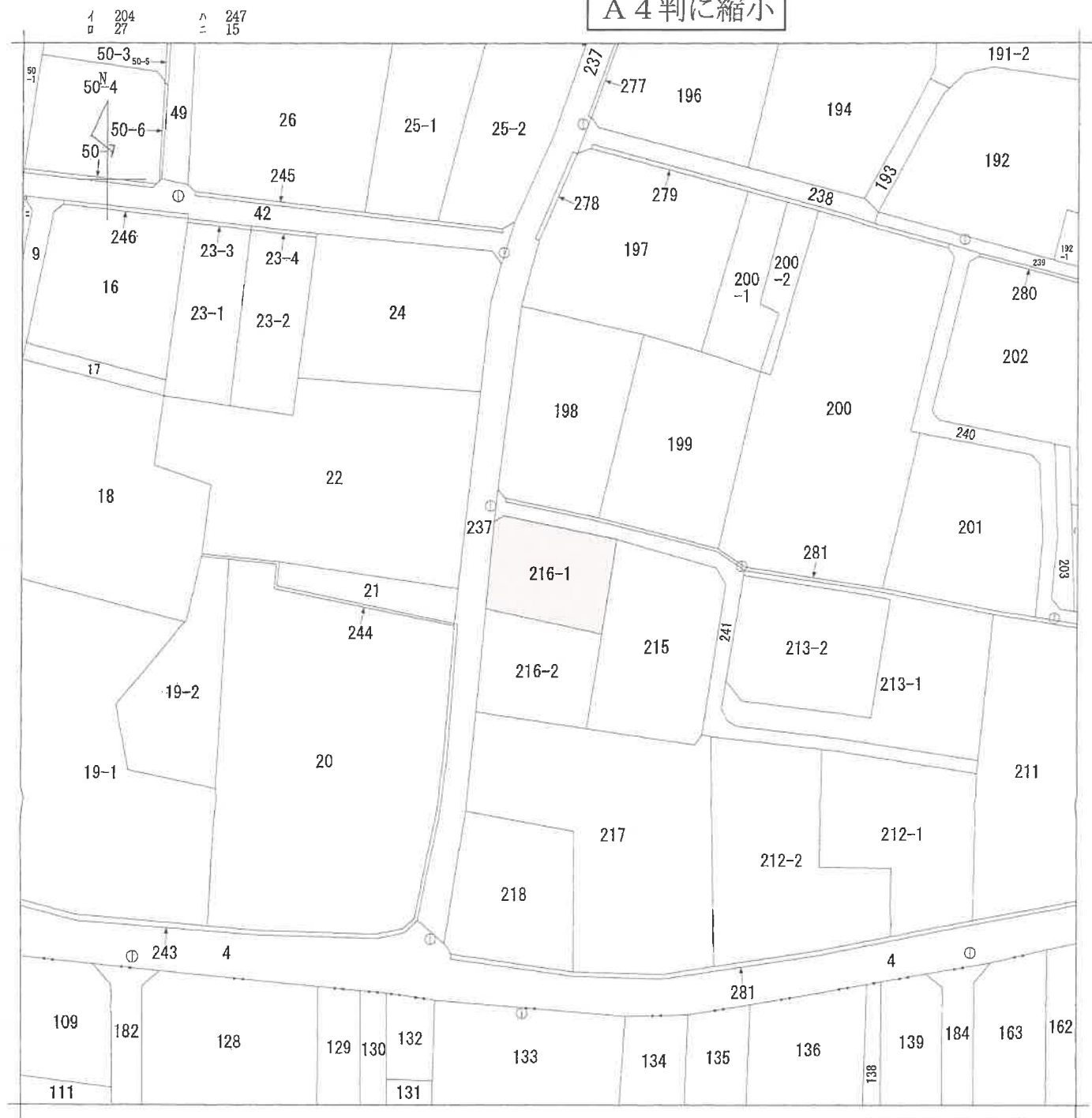


付近案内図

S=1/2000



A 4 判に縮小



地番
区域見出
宇治町字茶ノ里
宇治町字亀田

請求部	所在	津島市宇治町字茶ノ里				地番	216番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年3月17日			備付年月日(原図)	昭和54年12月21日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月5日
名古屋法務局津島支局
登記官

登記年月日：令和1年8月14日

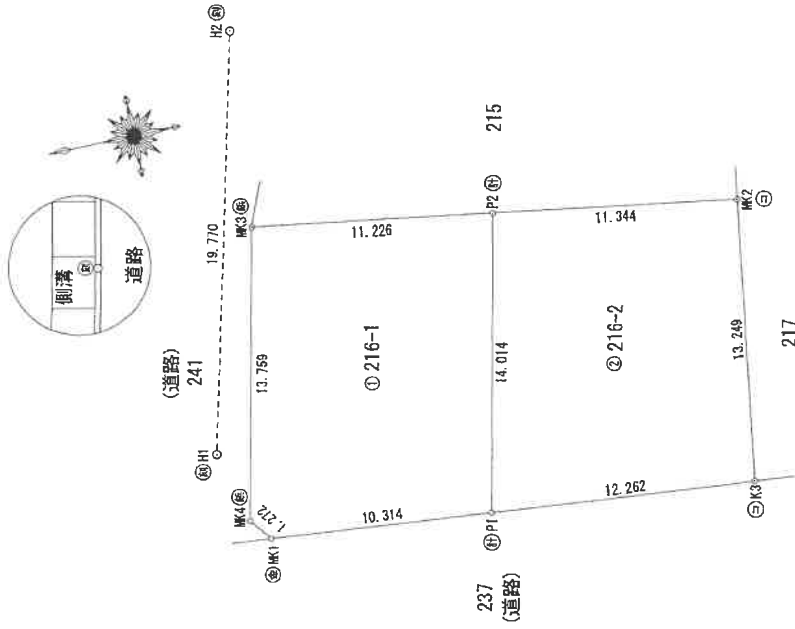
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月17日 名古屋法務局津島支局 登記官

地積測量図

地番 216番1、216番2

土地の所在 津島市宇治町字茶ノ里

H1, H2 拡大図 1/50



求積表

地番	① 216-1					
点番	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)		
MK4	522.922	505.934	-14.472	-7567.727184		
MK1	522.151	504.922	-1.974	-1030.726074		
P1	511.882	503.960	12.748	6525.471736		
P2	508.978	517.570	15.434	7855.66462		
MK3	520.071	519.394	-11.736	-6103.53256		
合計				-320.988326		
合計面積				160.48		m

地番	② 216-2					
点番	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)		
MK2	511.882	503.960	-14.853	-7602.983346		
K3	499.673	502.817	11.968	5880.086464		
MK2	497.769	515.928	14.853	7393.382957		
P2	508.978	517.570	-11.968	-6091.448704		
合計				-320.982629		
合計面積				160.4913145		m

測量年月日	令和元年7月1日
図解系	任意座標

引照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
H1	523.831	509.283	側溝線に刻印
H2	519.223	528.508	側溝線に刻印

記号	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金属プレート標
㊨	金属板
㊩	プラスチック杭
㊪	刻印
㊫	計算点

作成者

(令和元年7月30日作成)

申請人

縮尺 1/250

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11月5日 名古屋港務局津島支局 登記官

建物図面図

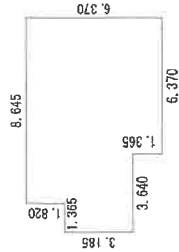
家屋番号 216番1

建物の所在 津島市宇治町字茶ノ里216番地1

1階

1. 365 x 3.185 =	4. 347525
2. 275 x 5.005 =	11. 386375
6. 370 x 6.370 =	40. 576900
計	56. 310800
床面積	56. 31㎡

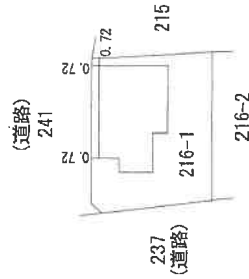
求積表



2階

3. 640 x 3.185 =	11. 593400
2. 730 x 6.370 =	17. 390100
3. 640 x 6.460 =	19. 874400
計	48. 857900
床面積	48. 85㎡

求積表



A4判に縮小

作成者

(令和3年5月10日作成)

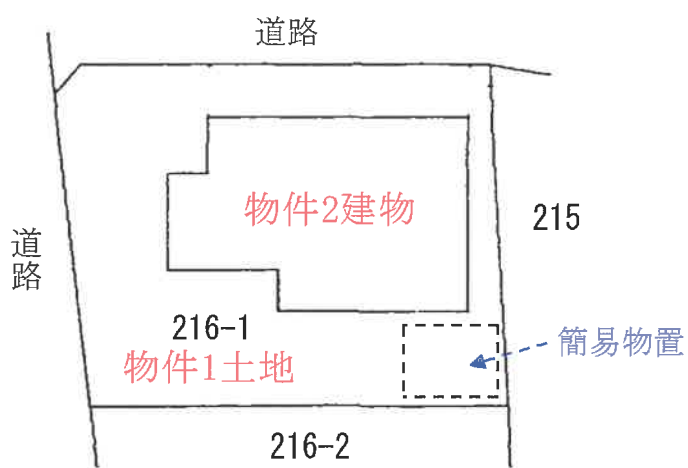
縮尺 1/250

申請人

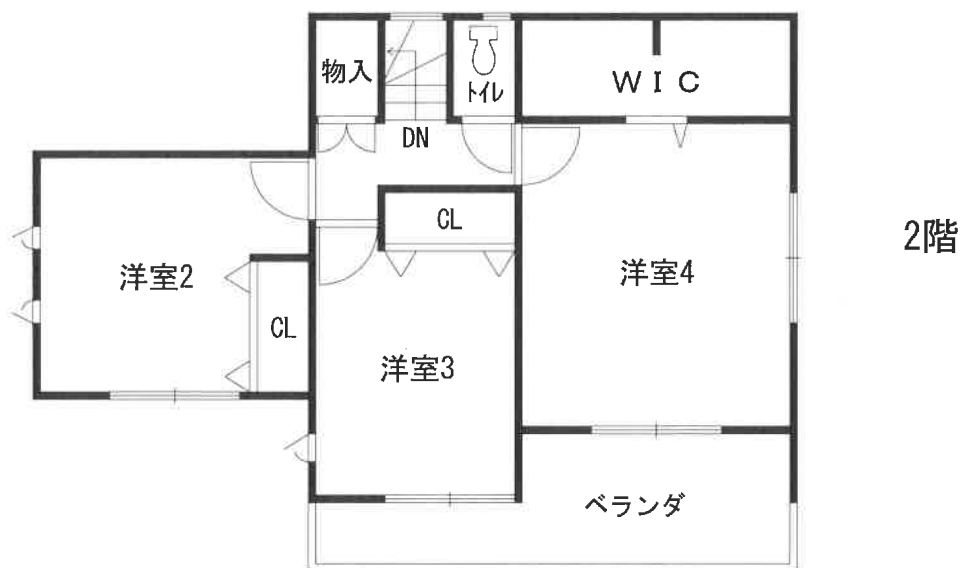
縮尺

1/500

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



物件2建物

①



物件2建物

②

