

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 3日から<br>令和 7年12月10日 午後 5時00分まで                                                                                     |                                       |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年12月17日 午前 9時30分<br>名古屋地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8年 1月 7日 午前10時30分<br>名古屋地方裁判所民事第2部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年12月24日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月24日 午後 4時00分まで                                                                            |                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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11月18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   | 東海市荒尾町見晴       |             |  |
|   | 地 番   | 60番2           |             |  |
|   | 地 目   | 宅地             |             |  |
|   | 地 積   | 106.13平方メートル   |             |  |
| 2 | 所 在   | 東海市荒尾町見晴 60番地2 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 60番2           |             |  |
|   | 種 類   | 居宅             |             |  |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建     |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階             | 52.72平方メートル |  |
|   |       | 2階             | 40.57平方メートル |  |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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, 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】

本件共有者らが占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

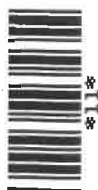
### 《 注 意 書 》

- 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   | 東海市荒尾町見晴       |             |  |
|   | 地 番   | 60番2           |             |  |
|   | 地 目   | 宅地             |             |  |
|   | 地 積   | 106.13平方メートル   |             |  |
| 2 | 所 在   | 東海市荒尾町見晴 60番地2 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 60番2           |             |  |
|   | 種 類   | 居宅             |             |  |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建     |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階             | 52.72平方メートル |  |
|   |       | 2階             | 40.57平方メートル |  |



令和 7 年(ケ)第 89 号

令和 7 年 5 月 22 日受理

令和 7 年 7 月 29 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

1 所 在 東海市荒尾町見晴

地 番 60番2

地 目 宅地

地 積 106.13平方メートル

共有者 持分10分の9

共有者 持分10分の1

2 所 在 東海市荒尾町見晴 60番地2

家屋 番号 60番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 52.72平方メートル  
2階 40.57平方メートル

共有者 持分10分の9

共有者 持分10分の1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                             |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 土地は物件 2 建物の敷地及び駐車場として利用されている。                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空き家の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                             |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■債務者兼所有者B         | <p>1 本件土地建物は、私と元夫の債務者兼所有者A（以下「A」という。）と共有しています。私は昨年1月まで本件建物に住んでいました。Aも私が本件建物から出てから、他所に移り住んだと思います。</p> <p>2 本件建物内で犬を1匹飼育していました。ケージで飼っていましたが1階リビングの床をリフォームでクッションシートにしたのですが、冷蔵庫のところに穴が空いてしまいました。またひっかき傷が浴室にあります。</p> <p>3 本件建物は平成7年の建築の建物で、老朽化しているところもあり、入居当時から給湯機が故障していたり、トイレの水が止まらなかったり、漏れたりしていて、自分たちでお金を出して直しました。販売員の方は、このようなところは見ないで買って下さいと言っていました。そのため後でクレームを言うことはできませんでした。</p> <p>このほかに、自分たちで、和室の障子を貼り直したり、折り紙を折って貼って直したりしました。和室の土壁が一部剥がれています。</p> <p>4 洗面所に取り付けられた鏡が、突然大きな音を立てて床に落ちました。これは私たちでは直せないでそのままにしています。</p> <p>5 夏になると虫がよく出ますが、ゴキブリも多いです。また、夏は2階がとても暑く、エアコンの効きも悪いので居られないです。</p> <p>6 ネット回線のケーブルを2階から1階に引くため穴が開いているところがあります。</p> <p>2階の洋室のアンテナが使えるかどうかわかりません。</p> <p>7 階段の内側ですべるところがあり、滑り止めの措置をしようとしたのですが、費用がかかるので諦めました。</p> <p>8 Aがタバコを吸っていたので2階の洋室のクロスが黄色くなっています。1階の洋室の窓のところに犬がかじってしまいました。</p> <p>9 ベランダも結構劣化しています。</p> <p>10 リフォームでカーポートの屋根をトタン板にしたのですが、雹が降ったときに穴が開いてしまいました。</p> <p>11 近隣の方が車をぶつけたと思うのですが、そのために西側のフェンスの一部が破損している箇所があります。カーポートに大きい車を駐めるのは難しいかもしれません。</p> <p>12 近隣に宗教団体の建物があります。</p> <p>13 玄関付近が南側隣地（地番60番5）に越境していませんかとお尋ねですが、今までに言われたことがなく、分かりません。</p> |
| ■債務者兼所有者A         | <p>1 私は昨年11月ころまで本件建物に住んでいました。</p> <p>2 2階トイレの壁に設置された水道の配管がしっかりとめられていないためガタガタと震え、業者にみてもらったところ、欠陥工事との指摘がありました。</p> <p>3 これ以外は元妻の債務者兼所有者Bが述べたことに間違いありません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

(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 本件土地及び建物の占有状況等は、債務者兼所有者らの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 南側隣地（地番60番5）の地積測量図で確認すると、玄関付近の敷地が越境している様に見受けられ、債務者兼所有者らに確認したが越境しているとの認識がなく、何も言われていないとのことであった。
- 3 本件土地周辺の道路の幅は狭く、駐車する際も大型車の場合、注意が必要であると思われる。
- 4 本件建物は全部事項証明書によると平成2年7月建築で約35年経過しており、経年による劣化が見られたほか、犬の飼育に伴う傷、クロスの汚れ、債務者兼所有者Aからは、2階トイレの水道管の工事不良などが指摘された。階段では緩やかに左カーブになった箇所で、踏面の面積が狭くなり、滑るため補修工事をしたかったとのことであった。また、インターネットのための回線を引くために、壁に穴が開いているところが見受けられた。
- 5 カーポートの屋根に穴が開いていた。西側フェンスに車が接触して、破損している箇所が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                 |             |                                  |
|---------------------------|-------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                      |
| 7年5月26日(月)<br>15:00-15:15 | 名古屋法務局      | 公図、地積測量図、建物図面等交付申請               |
| 7年6月2日(月)<br>15:40-15:55  | 物件所在地       | 物件調査、写真撮影(外観)                    |
| 7年6月11日(水)                | 執行官室        | 期日連絡通知書(6月20日午後2時00分)を送付         |
| 7年6月20日(金)<br>14:00-14:50 | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影(室内全室)、評価人同行、債務者兼所有者B立会 |
|                           |             |                                  |
|                           |             |                                  |
|                           |             |                                  |

(特記事項)

☐ 令和    年    月    日  
目的物件は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7年6月20日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

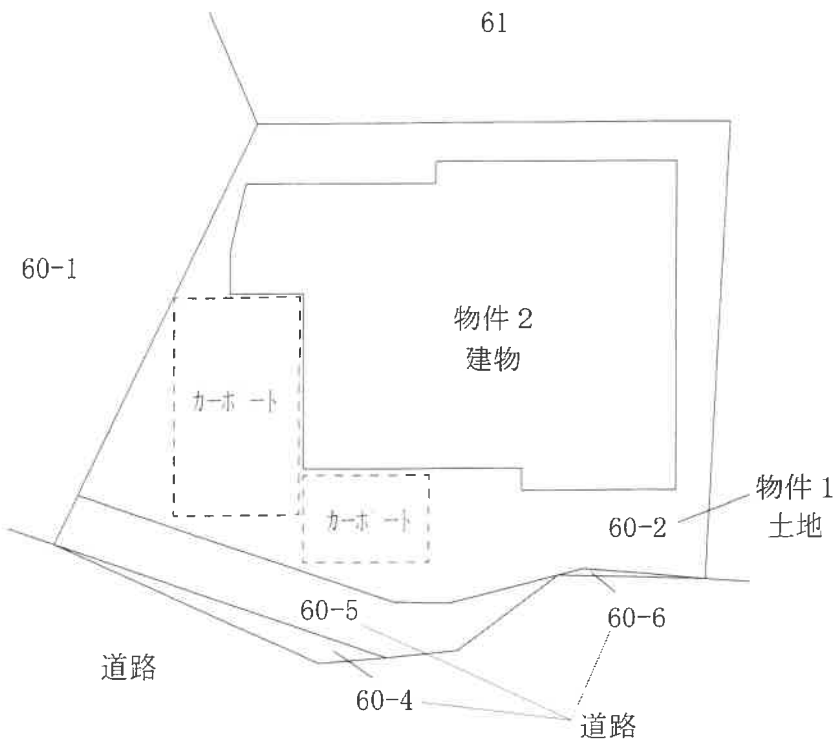
☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

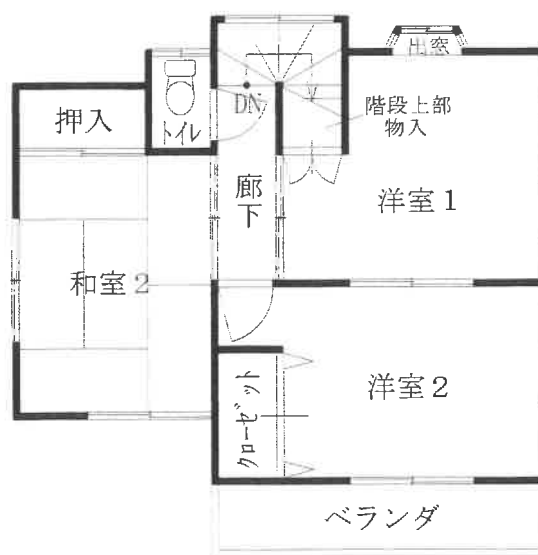
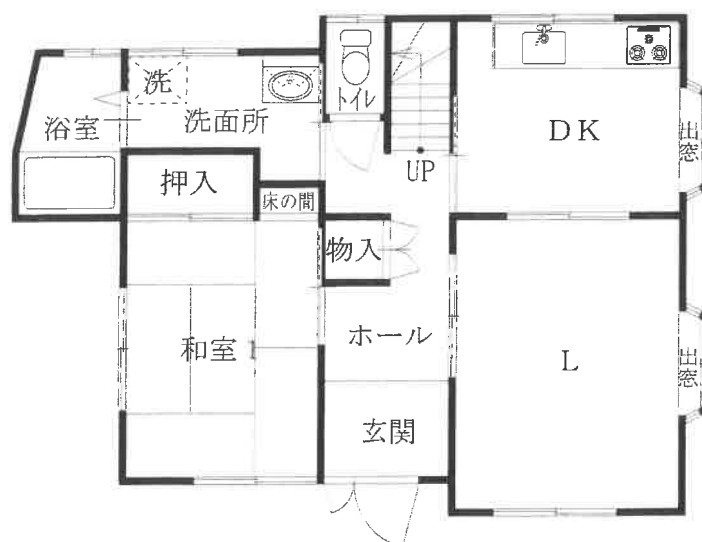
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)





① 南東方向から撮影



② 屋内の状況（リビング）



③ 屋内の状況（洋室2）



④ 屋内の状況（和室2）

（9枚目）





⑤ 屋内の状況（ダイニングキッチン）



⑥ 屋内の状況（階段の踏面が小さく滑ってしまう箇所の様子）



⑦ 屋内の状況（洗面所の鏡面が落下したままになっている様子）



⑧ 屋内の状況（和室1で障子を貼り直したり、折り紙を折って貼ったりしている様子）



⑨ 玄関付近の土地部分が、東側で歩道部分と同じ位置に重なって見える様子



⑩ カーポートのトタン板に穴が開いている様子

登記年月日：平成7年2月6日

0904887

地番

60-2

地積測量図

土地の所在

東海市荒尾町見晴

座標求積表

| 地番① | 60-2    |        |              |       |    |
|-----|---------|--------|--------------|-------|----|
| 測点  | Xn      | Yn     | Xn+1 - Xn-1  | Yn    | 距離 |
| S20 | 166.755 | 80.725 | -510.262725  | 8.461 |    |
| S14 | 168.766 | 87.315 | 232.519845   | 6.890 |    |
| S17 | 169.418 | 88.263 | 251.549550   | 1.151 |    |
| S18 | 171.616 | 90.053 | 316.356189   | 2.835 |    |
| C5Z | 172.931 | 92.196 | 850.047120   | 2.515 |    |
| C6Z | 180.836 | 87.198 | 187.998888   | 9.352 |    |
| C8Z | 175.087 | 79.251 | -1115.933331 | 9.809 |    |
|     |         | 座標積    | 212.275536   |       |    |
|     |         | 地積     | 106.137680   |       |    |
|     |         | 地積     | 106.13       | ㎡     |    |

| 地番②  | 60-4    |        |             |       |    |
|------|---------|--------|-------------|-------|----|
| 測点   | Xn      | Yn     | Xn+1 - Xn-1 | Yn    | 距離 |
| C10Z | 165.664 | 80.918 | -73.635380  | 7.256 |    |
| C2A  | 166.872 | 86.801 | 183.844518  | 6.006 |    |
| S2   | 167.782 | 87.853 | -106.132464 | 1.395 |    |
|      |         | 座標積    | 4.076674    |       |    |
|      |         | 地積     | 2.0383370   |       |    |
|      |         | 地積     | 2.03        | ㎡     |    |

| 地番③  | 60-5    |        |             |       |    |
|------|---------|--------|-------------|-------|----|
| 測点   | Xn      | Yn     | Xn+1 - Xn-1 | Yn    | 距離 |
| C10Z | 165.664 | 80.918 | 83.102786   | 1.108 |    |
| S2   | 167.782 | 87.858 | 270.866214  | 7.256 |    |
| C11Z | 168.747 | 88.978 | 305.728408  | 1.478 |    |
| C9Z  | 171.218 | 89.729 | 60.208159   | 2.583 |    |
| S17  | 169.418 | 88.263 | -216.420876 | 2.322 |    |
| S14  | 168.766 | 87.315 | -232.519845 | 1.151 |    |
| S20  | 166.755 | 80.725 | -250.408950 | 6.890 |    |
|      |         | 座標積    | 20.555896   |       |    |
|      |         | 地積     | 10.2779480  |       |    |
|      |         | 地積     | 10.27       | ㎡     |    |

| 地番④ | 60-6    |        |             |       |    |
|-----|---------|--------|-------------|-------|----|
| 測点  | Xn      | Yn     | Xn+1 - Xn-1 | Yn    | 距離 |
| C9Z | 171.218 | 89.729 | 117.993635  | 0.513 |    |
| C5Z | 172.931 | 92.196 | 36.694008   | 3.003 |    |
| S18 | 171.616 | 90.053 | -154.260789 | 2.515 |    |
|     |         | 座標積    | 0.426834    |       |    |
|     |         | 地積     | 0.2134270   |       |    |
|     |         | 地積     | 0.21        | ㎡     |    |

C5Z, C6Z, C8Z ~ C11Z, S14  
S17, S18, S20, C2A  
—コンクリート杭

作成者

土地家屋調査士

平成7年1月5日(作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

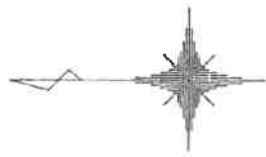
申請人

縮尺

1/100

S2 — プラスチック杭

単位：M



61

① 60-2

60-1

7.2.6  
処理

名古屋地方  
測量事務所

公 用

請求番号：19-2

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。

(名古屋法務局牛田支店管轄)

令和7年5月26日

名古屋法務局

登記官

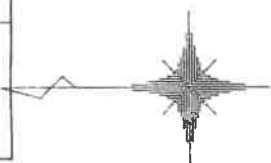
(1/4枚目)

0904830

前 60-2 修 新 60-2-60-4 ~ 60-6  
地 番 60-2-4

測量図

土地の所在 東海市荒尾町見晴



座 標 求 値 表

| 地 番 ② | 60-2-4 | Xn      | Yn     | Xn+1 - Xn-1 | Yn | 距 離   |
|-------|--------|---------|--------|-------------|----|-------|
| C10Z  |        | 185.864 | 80.918 | -73.635380  |    | 7.256 |
| C2A   |        | 166.872 | 96.801 | 183.844518  |    | 6.006 |
| S2    |        | 167.782 | 87.858 | -106.132464 |    | 1.395 |
|       |        | 面 積 積   |        | 4.076674    |    |       |
|       |        | 地 積     |        | 2.0383370   |    |       |
|       |        |         |        | 2.03        | ㎡  |       |

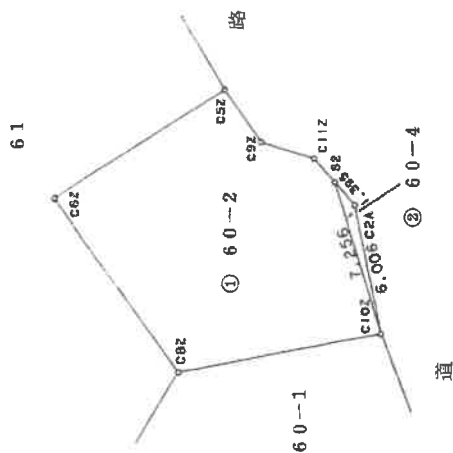
地 番 ① 60-2

112.39669 - ② = 110.358353

地 積 110.35 ㎡

C5Z C6Z C8Z ~ C11Z C2A — コンクリート杭

S2 — プラスチック杭



単 位 : M

(全 員 専 用)

作 製 者

土地家屋調査士

5 年 10 月 26 日 作 製

(愛知県土地家屋調査士会 用 紙)

申 請 人

縮 尺

1 / 250



令和7年(ケ)第89号  
令和7年5月26日受理  
令和7年6月20日現地調査  
令和7年8月6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

二村 成彦



## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,880,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 2,850,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 5,030,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 東海市荒尾町見晴<br>60番2<br>宅地<br>106.13平方メートル                                         | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 東海市荒尾町見晴 60番地2<br>60番2<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 52.72平方メートル<br>2階 40.57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                                | 名鉄常滑線「新日鉄前」駅南方 道路距離約690m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   |
| 付近の状況                                | 主に一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ、街路の連続性がやや劣る丘陵地の住宅地域                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                            | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>60%<br>100%<br>—<br>高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 |
| 画地条件                                 | 地積 106.13㎡<br>間口 約13m、奥行 約9.5m<br>形状 不整形                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |
| 接面道路の状況                              | 本件土地は、南側で計測幅員約3.8m（認定幅員4.0～4.1m、南西角付近5.1m）の舗装市道にほぼ等高に接面する。東海市住宅建築課聴取によれば、建築基準法第42条1項1号の道路である。ただし、現況の幅員が4m未満の場合は、建築基準法第42条2項の道路に該当することであった（建築基準法第42条2項の道路に該当する場合はセットバックを要する）。上記の計測幅員は概測であるため、正確な幅員については専門家による詳細な調査が必要である。                   |                                                                                   |
| 土地の利用状況等                             | 本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南側は市道、北側、東側、西側は共同住宅である。                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
| 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<br>ガス配管 なし（特記事項のとおり）<br>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41年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は農地、未利用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、本件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                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市ガス配管について東邦ガスネットワーク株式会社へ問い合わせたところ、接面道路には埋設があるが、本件土地への引込みはないとのことであった。</li> <li>・本件土地上にカーポートが2カ所設置されている。カーポートの屋根に穴が開いている。</li> <li>・西側の柵の一部が破損している。</li> <li>・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul> |                                                                                   |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建 築 年 月 日（登記記載）平成7年2月24日新築<br>経 過 年 数 約 30 年<br>経済的残存耐用年数 約 5 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 仕 様                     | 構 造 木造2階建<br>屋 根 かわらぶき<br>外 壁 サイディング等<br>内 壁 クロス貼等<br>天 井 クロス貼等<br>床 クッションシート、フローリング、畳等<br>設 備 電気、水道、プロパンガス<br>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<br>間取り 4L・DK<br>（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<br>態             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 建物の利用状<br>況             | 「現況調査報告書の記載のとおり」                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物内は空家の状態であり、大型家具、日用品類は見られなかった。</li> <li>・ 関係者によれば、室内で犬を1匹飼育していた。リビングの床に犬の引っ掻き傷があるほか、室内の床、クロス等に汚損、損傷等が見られた。</li> <li>・ 1階和室の障子の破れ、壁の損傷、2階洋室2の東側壁に1か所穴が見られた。また関係者によれば、インターネット回線を引くために壁に穴が開いている箇所がある、2階トイレの水道の配管に工事不良がある、階段の蹴上の一部が外れる、とのことであった。</li> <li>・ 上記のほか、経年による劣化等が見られた。</li> <li>・ 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。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|------------|----------|--------------|
|    | ア               | イ        | ウ          | エ        | ア×イ×ウ×エ      |
| 1  | 91,000          | 1.04     | 106.13     | 0.9      | 9,040,000    |

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 東海-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 129,000\text{円/㎡} & \times & 100.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/143 & = & 91,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 1.10 × 環境条件 1.30 = 1.43

イ 個別格差：方位（南向き） 1.09 × 形状 0.95 = 1.04

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<br>(円/㎡) | 現況延床<br>面積(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|-------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ       |
| 2  | 198,000        | 93.29         | 0.12 | 2,220,000   |

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}5\text{年} + \text{経過年数}30\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%\text{※}) = 0.12$$

※観察減価等：設備等の状態を考慮した。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 9,040,000         | 0.55          | 法定地上権 | 4,970,000              |

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<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>$\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$ |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| 1         | 9,040,000               | -4,970,000                          |                            | 1.0                | 0.7                 | 2,850,000                                           |
| 2         | 2,220,000               | +4,970,000                          | 0                          | 1.0                | 0.7                 | 5,030,000                                           |
| 一括価格 (合計) |                         |                                     |                            |                    |                     | 7,880,000                                           |

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

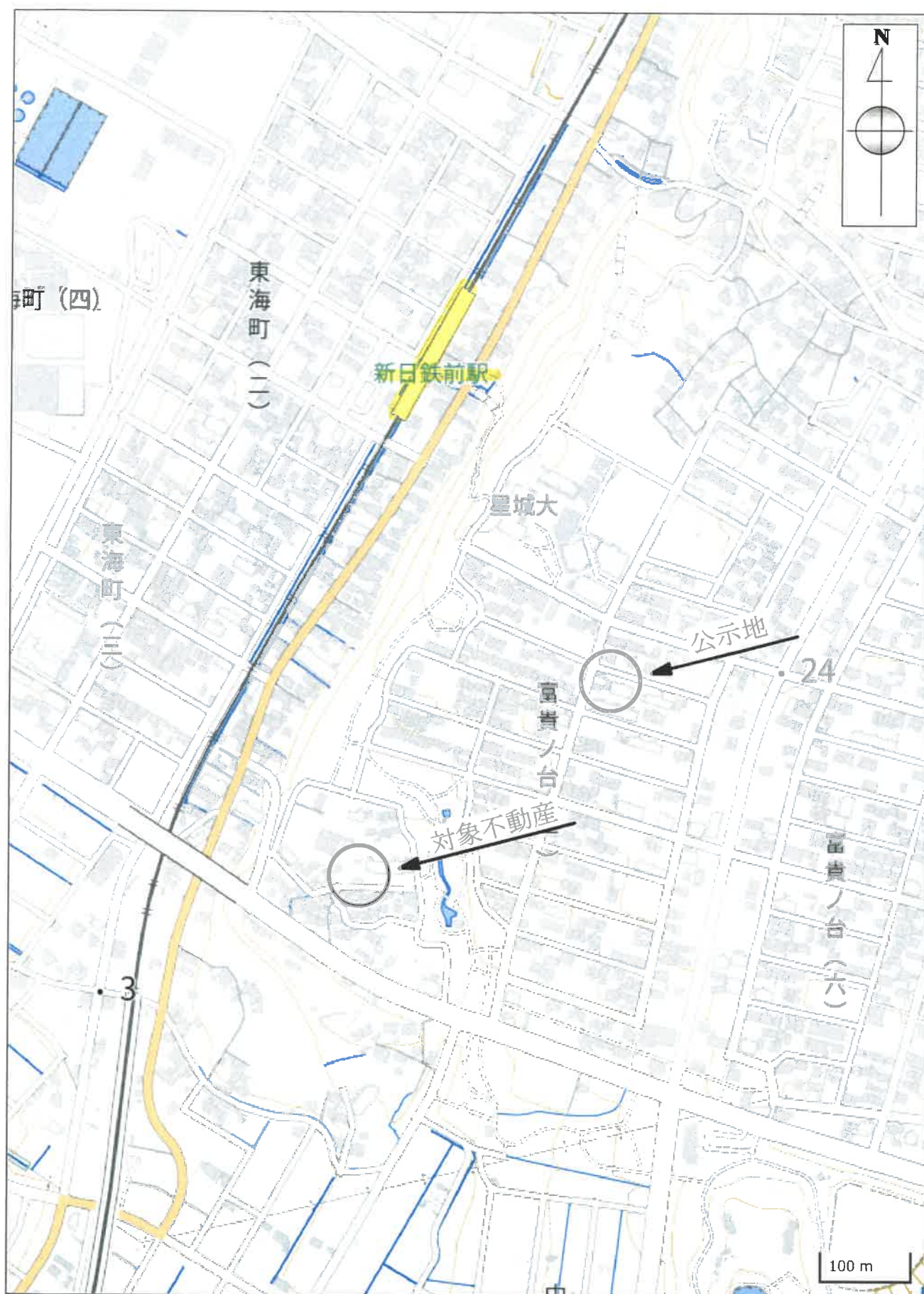
### 地価公示価格（東海-15）

所 在：東海市富貴ノ台1丁目124番3  
価 格：129,000円／㎡  
位 置：名鉄常滑線「新日鉄前」駅の南東方道路距離約1,200m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：172㎡  
供給処理施設：ガス、水道、下水  
接 面 街 路：北側幅員6.0m市道に接面  
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）  
地 域 の 概 要：一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

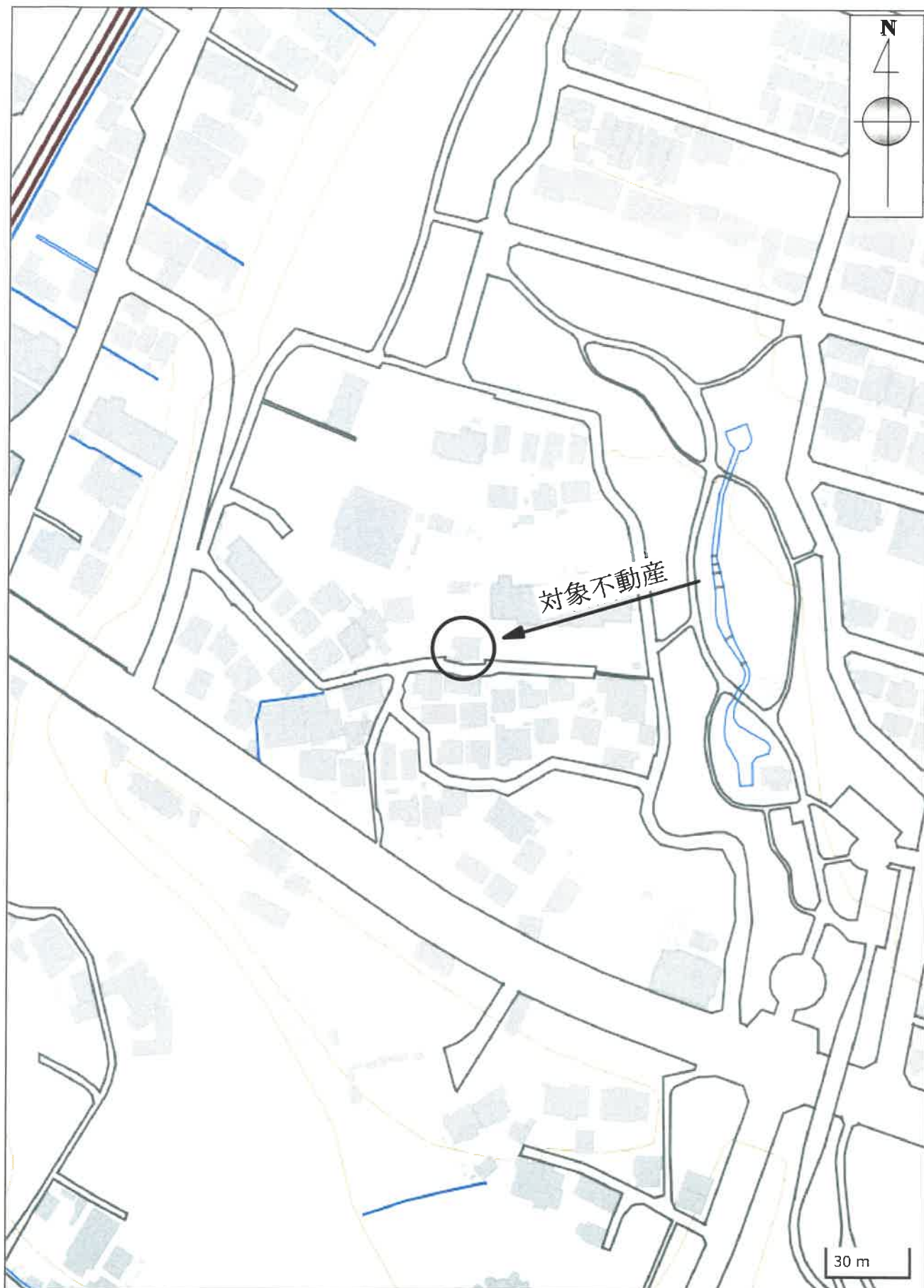
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

# 位置図

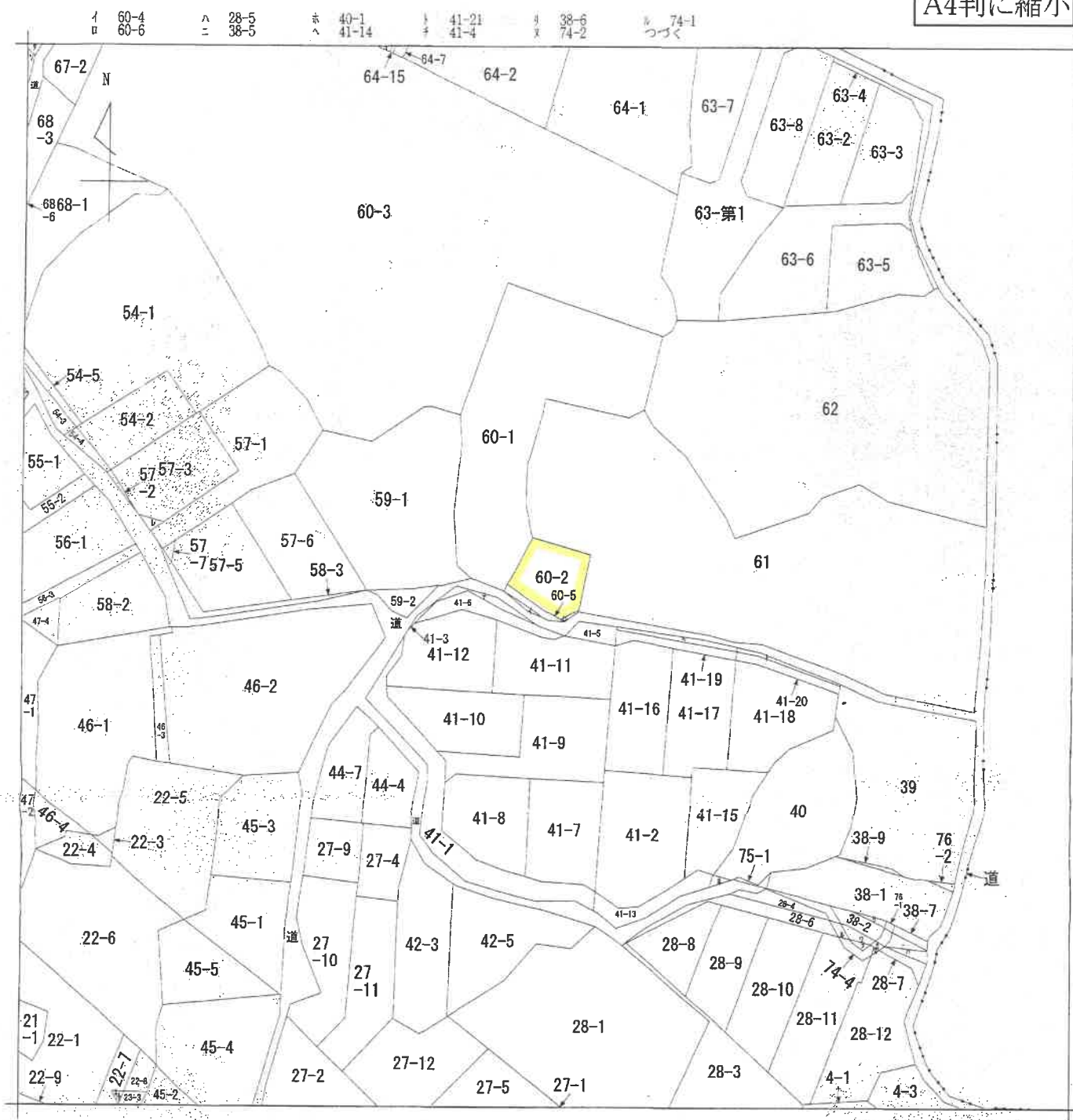




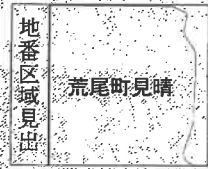
## 付近案内図



国土地理院「地理院地図」



(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      | 東海市荒尾町見晴 |  |           |           | 地番 | 60番2     |      |    |           |
| 出力縮   | 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5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7年3月21日  
名古屋法務局半田支局  
登記官



ヲ 38-8  
ヲ 38-3  
カ 74-3  
コ 64-6  
タ 66-2  
レ 57-4  
ソ 68-4  
ク 53-3  
ネ 23-5  
ナ 23-7

登記年月日: 平成7年2月6日

0904887

新・後・新

60-2

地積測量図

東海市荒尾町見晴

座標求積表

| 地番  | ①       | 60-2   |                             |                             |       |    |  |
|-----|---------|--------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----|--|
| 測点  | Xn      | Yn     | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | Yn    | 距離 |  |
| S20 | 166.755 | 80.725 | -510.262725                 |                             | 8.461 |    |  |
| S14 | 168.766 | 87.315 | 232.519845                  |                             | 6.890 |    |  |
| S17 | 169.418 | 88.263 | 251.549550                  |                             | 1.151 |    |  |
| S18 | 171.616 | 90.053 | 316.356189                  |                             | 2.835 |    |  |
| C5Z | 172.931 | 92.196 | 850.047120                  |                             | 2.515 |    |  |
| C6Z | 180.836 | 87.198 | 187.998888                  |                             | 9.352 |    |  |
| C8Z | 175.087 | 79.251 | -1115.933331                |                             | 9.809 |    |  |
|     |         | 倍面積    | 212.275536                  |                             |       |    |  |
|     |         | 面積     | 106.1377680                 |                             |       |    |  |
|     |         | 地積     | 106.13                      | ㎡                           |       |    |  |

| 地番   | ②       | 60-4   |                             |                             |       |    |  |
|------|---------|--------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----|--|
| 測点   | Xn      | Yn     | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | Yn    | 距離 |  |
| C10Z | 165.664 | 80.918 | -73.635380                  |                             | 7.256 |    |  |
| C2A  | 166.872 | 86.801 | 183.844518                  |                             | 6.006 |    |  |
| S2   | 167.782 | 87.858 | -106.132464                 |                             | 1.395 |    |  |
|      |         | 倍面積    | 4.076674                    |                             |       |    |  |
|      |         | 面積     | 2.0383370                   |                             |       |    |  |
|      |         | 地積     | 2.03                        | ㎡                           |       |    |  |

| 地番   | ③       | 60-5   |                             |                             |       |    |  |
|------|---------|--------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----|--|
| 測点   | Xn      | Yn     | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | Yn    | 距離 |  |
| C10Z | 165.664 | 80.918 | 83.102786                   |                             | 1.108 |    |  |
| S2   | 167.782 | 87.858 | 270.866214                  |                             | 7.256 |    |  |
| C11Z | 168.747 | 89.978 | 305.728408                  |                             | 1.478 |    |  |
| C9Z  | 171.218 | 89.729 | 60.208159                   |                             | 2.583 |    |  |
| S17  | 169.418 | 88.263 | -216.420876                 |                             | 2.322 |    |  |
| S14  | 168.766 | 87.315 | -232.519845                 |                             | 1.151 |    |  |
| S20  | 166.755 | 80.725 | -250.408950                 |                             | 6.890 |    |  |
|      |         | 倍面積    | 20.55896                    |                             |       |    |  |
|      |         | 面積     | 10.279480                   |                             |       |    |  |
|      |         | 地積     | 10.27                       | ㎡                           |       |    |  |

| 地番  | ④       | 60-6   |                             |                             |       |    |  |
|-----|---------|--------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----|--|
| 測点  | Xn      | Yn     | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | Yn    | 距離 |  |
| C3Z | 171.218 | 89.729 | 117.993635                  |                             | 0.513 |    |  |
| C5Z | 172.931 | 92.196 | 36.694008                   |                             | 3.003 |    |  |
| S18 | 171.616 | 90.053 | -154.260789                 |                             | 2.515 |    |  |
|     |         | 倍面積    | 0.426854                    |                             |       |    |  |
|     |         | 面積     | 0.2134270                   |                             |       |    |  |
|     |         | 地積     | 0.21                        | ㎡                           |       |    |  |

C5Z, C6Z, C8Z ~ C11Z, S14  
S17, S18, S20, C2A

コンクリート杭

単位: M

S2 — プラスチック杭

作製者

申請人

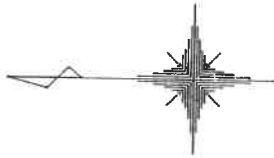
縮尺

1/100

(会員専用)

(愛知県土木調査会用紙)

7年1月5日作製)



61

① 60-2

60-1



登記年月日：平成7年3月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月21日 名古屋法務局豊田支局

登記簿

請求番号：28-2

3904066

各階平面図

60-2

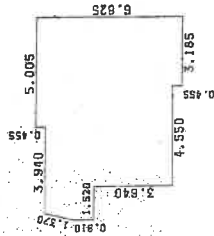
家屋番号

建物図面

建物の所在

東海市荒尾町見晴60番地2

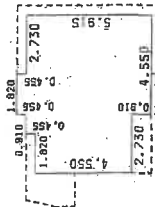
1 階



求積表

|                               |   |           |
|-------------------------------|---|-----------|
| (0.910 + 2.275) X 0.910 X 1/2 | = | 0.493675  |
| 2.275 X 1.210                 | = | 2.752750  |
| 5.915 X 2.730                 | = | 16.147950 |
| 6.370 X 1.820                 | = | 11.593400 |
| 6.825 X 3.185                 | = | 21.737625 |
| 合計                            |   | 52.725400 |
| 床面積                           |   | 52.72 ㎡   |

2 階



求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 4.550 X 1.820 | = | 8.291000  |
| 5.005 X 0.910 | = | 4.554550  |
| 6.370 X 1.820 | = | 11.593400 |
| 5.915 X 2.730 | = | 16.147950 |
| 合計            |   | 40.578900 |
| 床面積           |   | 40.57 ㎡   |

作製者

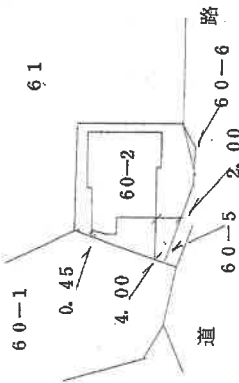
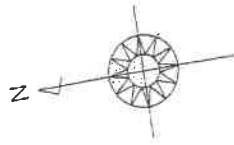
作製

縮尺 1/250

申請人

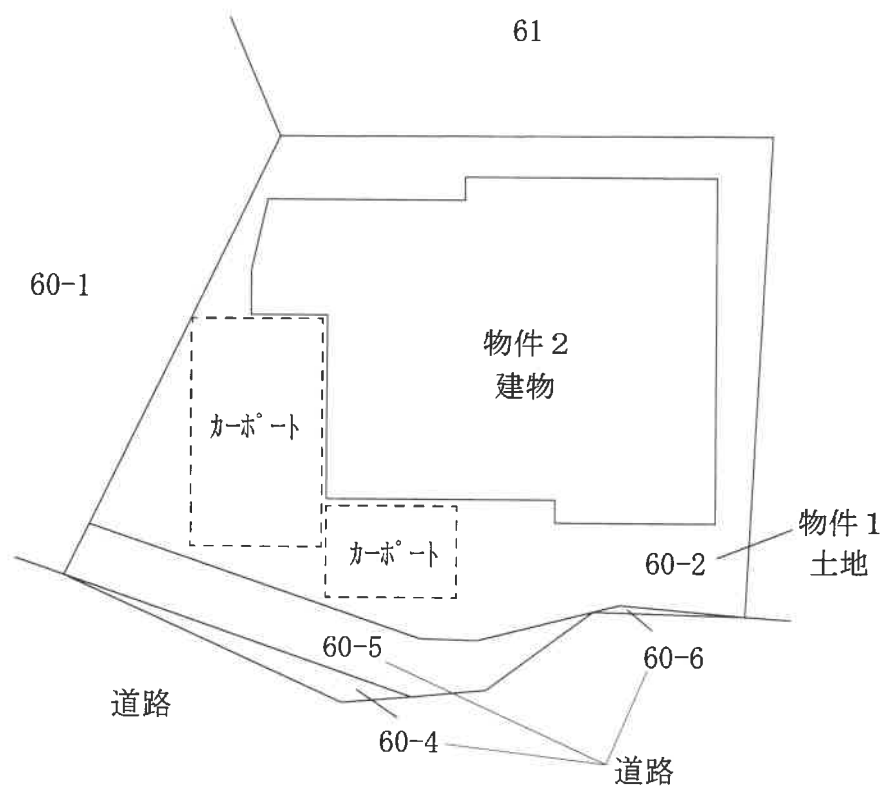
縮尺 1/500

単位：M

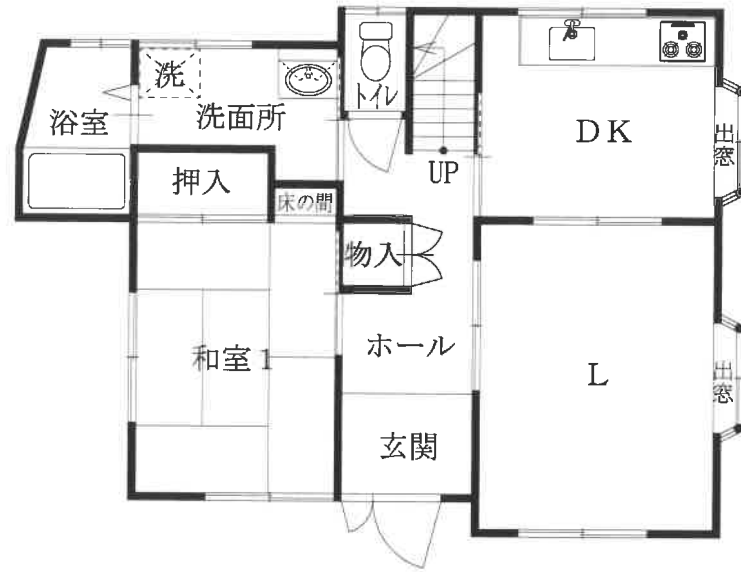


A4判に縮小

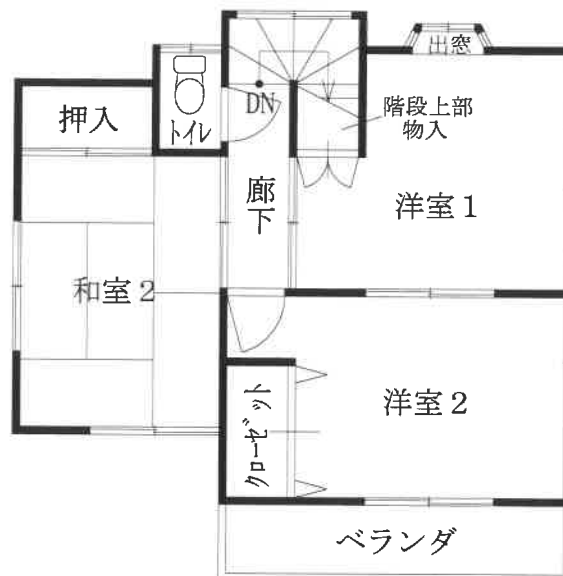
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)



1 階



2 階

# 現況写真

①



②

