

令和 7 年（ケ）第 1 5 4 号

注 意 書

本件の 3 点セットの構成は次のとおりです。

- ① 公告書
- ② 物件明細書
- ③ 現況調査報告書
- ④ 評価書（令和 7 年（ヌ）第 8 号（本件の関連事件））

名古屋地方裁判所民事第2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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

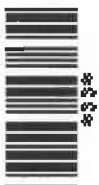
入札期間	令和 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,710,000 2,968,000	一括	742,000	39,126	0
1	1,110,000				
2	470,000				
3	2,130,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 |
| | 地 番 | 19番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 19番地1、19番地2 |
| | 家屋 番号 | 19番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.56平方メートル |
| | | 2階 50.07平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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3】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

占有者Aが改装費等を支出した旨主張している。

《 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 | あま市新居屋茶屋 |
| | 地 番 | 19番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 19番地1、19番地2 |
| | 家屋 番号 | 19番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.56平方メートル
2階 50.07平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 154 号

令和 7 年 7 月 14 日受理

令和 7 年 9 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 |
| | 地 番 | 19 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 |
| | 地 番 | 19 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.90 平方メートル |
| 3 | 所 在 | あま市新居屋茶屋 19 番地 1、19 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 19 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 84.56 平方メートル
2 階 50.07 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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 ☒ 土地建物位置配置図(概略)(以下「配置図」という)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 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 A 上記の者が本建物を住居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	西側に差し掛けが設置されている。		
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 ☒ 配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原(物件3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(占有者), B(債務者兼所有者破産管財人), C(前々所有者代表者))の陳述/ ■提示文書(不動産売買契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		平成26年4月8日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 所有者 ☐ 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	
・ 上記「占有開始時期」は占有者に対する所有権移転登記日である。 ・ 占有権原が無権原となったのは、占有者から株式会社ピコ・クラブ・サルタント(以下「ピコクラブ」という。)に所有権が移転となった平成30年3月8日である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は、物件1～3土地建物(以下「本件物件」という)の債務者兼所有者株式会社タカムラ(以下「タカムラ」という。)の破産管財人です。 2 本件物件は、私が管財業務の一環として管理しています。 3 物件3建物にはAが住んでいますが、その占有権原は無権原です。
■ C	1 私は、本件物件の従前の所有者であるピコクラブの代表者です。 2 本件物件の名義がAからピコクラブになったのは、Aの知人からの申込みにより融資をした際に、ピコクラブが本件物件を買い取ったからです。 3 名義変更と同時に本件物件に担保権を設定して、金融機関から融資を受け、それをAの口座に振り込んでいます。これらの手続きは愛知銀行名古屋駅前支店で行っており、Aもその場に同席していました。 4 本件物件をピコクラブが買い取った後も、物件3建物にAが住み続けるということで、ピコクラブとAとの間で同建物に関する賃貸借契約を締結しましたが、賃料名目で支払われる月額5万円は一度も支払いがありませんでした。 5 その後も、本件物件の所有権は移転していますが、賃貸人の地位が変更になったことは、その都度、Aの知人を通じて口頭でAに通知しています。なお、これらの手続きをピコクラブが行ったのは、AやAの知人及びタカムラの代表者等が、いずれも私の知人だったからです。 6 本件物件の売買契約書を送付いたします。 7 物件3建物に関する賃貸借契約書は見つかりませんでした。
■ A(占有者)	1 物件3建物は、私が物件1、2土地とともに同建物を購入したときから私たち家族が居宅として使用しており、現在は、私と妻、子供の3人が住んでいます。なお、同建物内では大型犬一頭と猫2匹を飼っていますが、第三者に貸している部分はありません。 2 本件物件の名義が私からピコクラブになって、現在はタカムラの名義になっていることは、前の競売事件(当庁令和7年(ヌ)第8号)の通知等で初めて知りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等の
	3 私はタカムラという会社は知りませんが、ピコクラブは、その代表者Cと私が知り合いだったので、私の知人が融資を受ける際に相談したのがピコクラブです。 4 私の知人が融資を受けるにあたって、私は、本件物件を担保にすることを承諾し、本件物件の名義が変更された場合でも、私たち家族が物件3建物に引き続き住むという条件で、私とピコクラブ間で賃貸借契約を締結することになっていました。しかし、賃貸借契約書が作成されることはなかったので、本件物件の名義は私のままであると思っていました。よって、物件3建物の賃料を支払ったことは一度もありませんし、請求されたこともありません。 5 本件物件の名義変更に関する書面を取り交わした記憶はなく、本日、執行官から見せられた「不動産売買契約書」を見た記憶もありません。なお、同契約書に押印されている印影は私の印鑑に似ている気がしますが、同契約書に押印した記憶はありません。また、前記融資のお金が振り込まれることもありませんでした。 6 Cは、愛知銀行名古屋駅前支店で本件物件に担保を設定する手続き等が行われ、私もその場に同席していたと述べているとのことですが、覚えがありません。 7 私は、私からピコクラブに本件物件の名義が変更となった頃は、物件3建物を長期不在にしていたので、本件物件の固定資産税が私宛に届かなくなったことについては、よくわかりません。 8 物件3建物では市の上下水道を使用しており、トイレは浄化槽、ガスは都市ガスです。 9 物件3建物は、増改築した部分はありませんが、購入と同時に柱と屋根などを残して全体的にリフォームしました。その費用は1000万円以上かかりましたが、知り合いの業者に工事をしてもらいましたので、領収書等はありません。よって、本件競売事件において、同建物が売却された場合には、本件買受人に対してリフォームに要した費用を請求するつもりです。 10 物件1、2土地の境界に関して、隣地と争いになったことはありません。

(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)	陳述内容等の
	11 本件物件の北側には名古屋鉄道津島線が通っているので、物件3建物の窓を閉めていても電車の通過音はうるさく、同建物内で振動も感じます。また、電波の受信状態も悪いので、テレビの映りも悪いです。 12 物件3建物は、床下・床上浸水の被害に遭ったことはありませんが、本件物件の概ね南側に接面する道路は台風等の大雨の際には冠水することがあります。 13 物件3建物の状況については、以前の調査期日（令和7年3月23日）のときから特に変わりはありませんが、2階からマットレスを落としてしまい、1階階段付近の壁に穴が開いてしまいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1、2土地は一体敷地として利用されている概ね南側が道路に接する土地で、同土地に物件3建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、大型犬用のケージが設置されている。
- 2 物件3建物に対するAの占有権原について
 - (1) Aは、Aの知人が融資を受ける際に本件物件を担保とすることを承諾したが、その融資は実行されず、同建物に関する賃貸借契約も締結されなかったことから、本件物件の名義がピコクラブ等に移転されていることを否定する旨述べている。
 - (2) Cは、本件物件に関する不動産売買契約書を提出し、同建物に関する賃貸借契約が締結されていることを窺わせる陳述をしている。
- 3 しかし、
 - (1) 同建物に関するAとピコクラブ間で賃貸借契約が締結された資料の提出はなく、Aは賃料の支払いを一度もしていないこと
 - (2) 前記賃料の未払いに関して、これまで特に争いになっていないこと
 - (3) Aは、Aの知人が融資を受ける際に本件物件を担保とすることを承諾しており、登記記録上もこれに沿った内容になっていること
 - (4) Aは固定資産税の請求が自分宛に届かなくなったことを、よくわからないと述べているが、不動産を所有する者が固定資産税の請求について関心がないのは不自然であること
 - (5) B(タカムラの破産管財人)の陳述

以上2、3項の内容を総合して、物件3建物に関する賃貸借契約等が締結されないまま、Aは物件3建物を占有しているものであると判断し、その占有権原は無権原であると認めた。

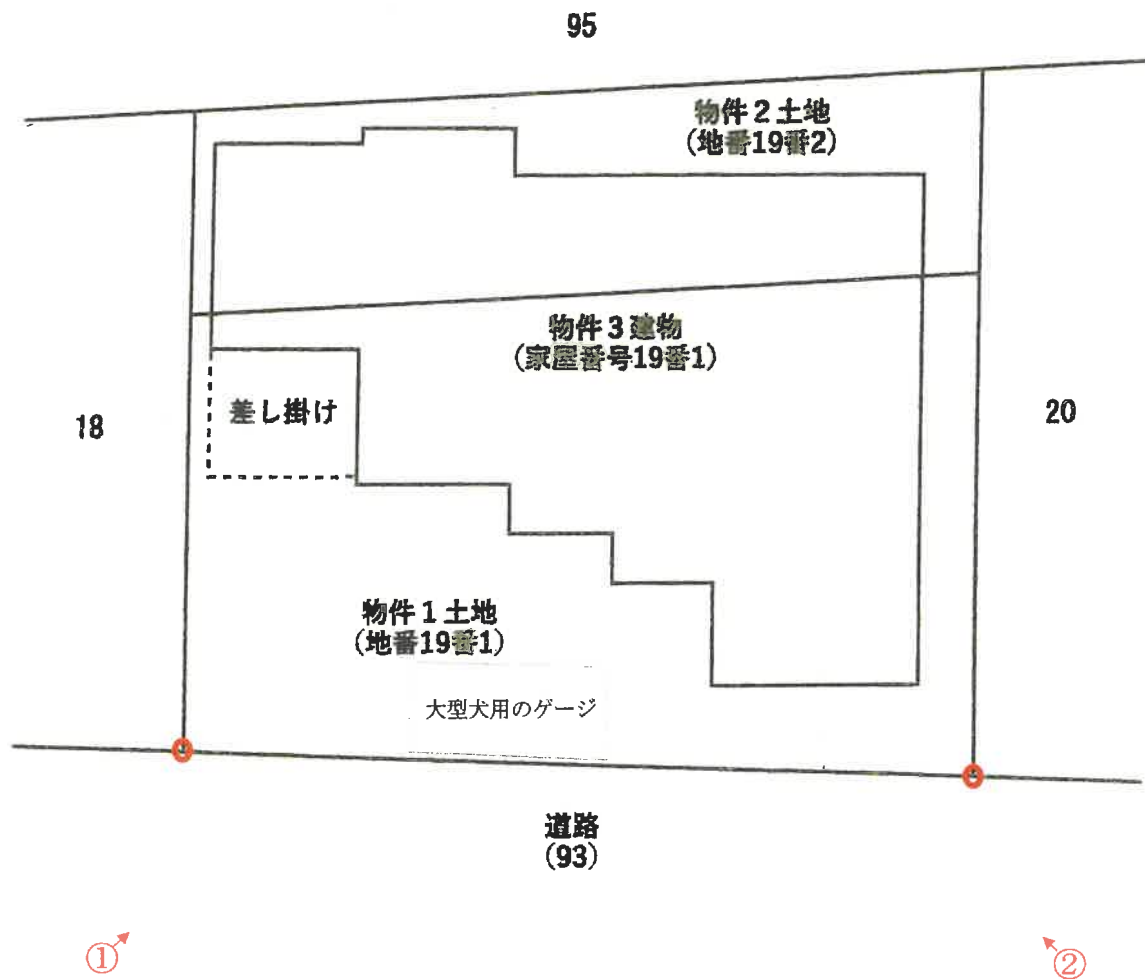
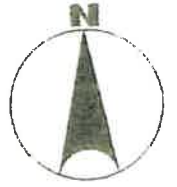
なお、本件物件に関する不動産売買契約書については、第1条(売買価格)に「物件総価格 金700円也(税込)」と金額に明らかな誤記があり(正しくは「金700万円」であると思われる。)、重要な価格に誤記があることから、同契約書の成立・存在に疑義がないわけではない。
- 4 物件3建物の状況については、同建物は、登記記録上は築51年を経過するものであるが、Aが同建物を取得した平成26年4月に大幅にリフォームされているものと思われることから、経年劣化による程度は比較的軽微であると思われる。なお、同建物1階階段付近の壁には、関係人が述べる穴(こぶし大)が開いている。
- 5 Aは前項のリフォームに1000万円以上支出した旨述べており、その費用の償還を求めていることから、本件買受人は、この費用相当額をAから請求される可能性がある。なお、この費用が支出された証拠(領収書等)がないので、この費用が必要費又は有益費に当たるか否かは不明である。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月14日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7年7月15日(火) 10:00-10:10 11:10-11:20	名古屋法務局 当庁	公図、地積測量図、建物図面申請 Bから事情聴取(電話)
7年7月16日(水) 14:30-14:45	目的物件所在地	目的物件確認、物件1、2土地調査、外観写真撮影
7年7月18日(金)	当庁	Aに通知書送付、Aの住民票申請
7年7月31日(木)	当庁	ピコクラブに通知書送付
7年8月7日(木) 10:50-11:10	当庁	Cから事情聴取(電話)
7年9月7日(日) 12:50-13:30	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
(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 年 月 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年9月7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

土地建物配置図(概略)



※ 〇は境界標を示す。

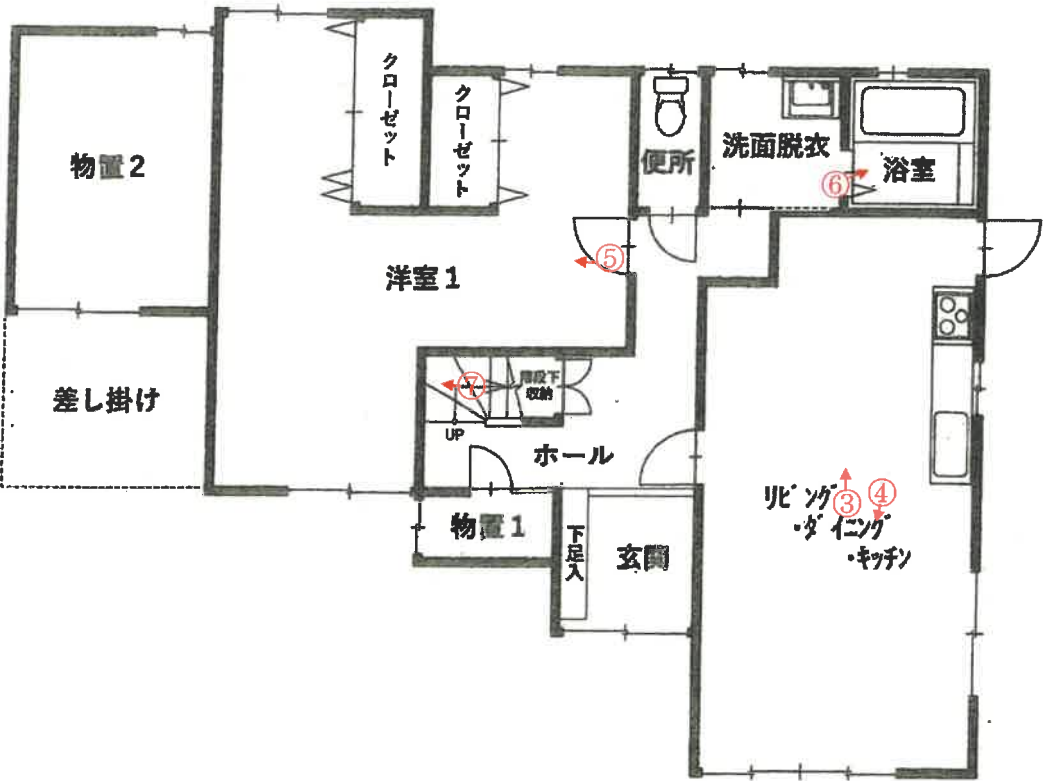
(9 枚目)

令和7年(ケ)第154号
←〇写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)



1 階



2 階

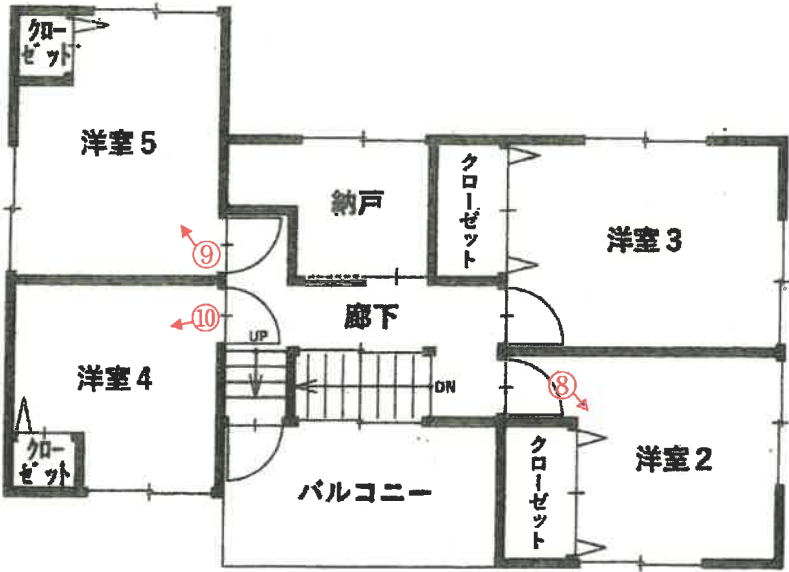


写真 1

物件 3 建物

大型犬用のゲージ



道路 (93)

物件 1, 2 土地

写真 2 大型犬用のゲージ

物件 3 建物



道路 (93)

写真3

物件3建物

1階室内(リビング・ダイニング・キッチン)



写真4

物件3建物

1階室内(リビング・ダイニング・キッチン)



写真5

物件3 建物

1階室内(洋室1)



写真6

物件3 建物

1階室内(浴室)

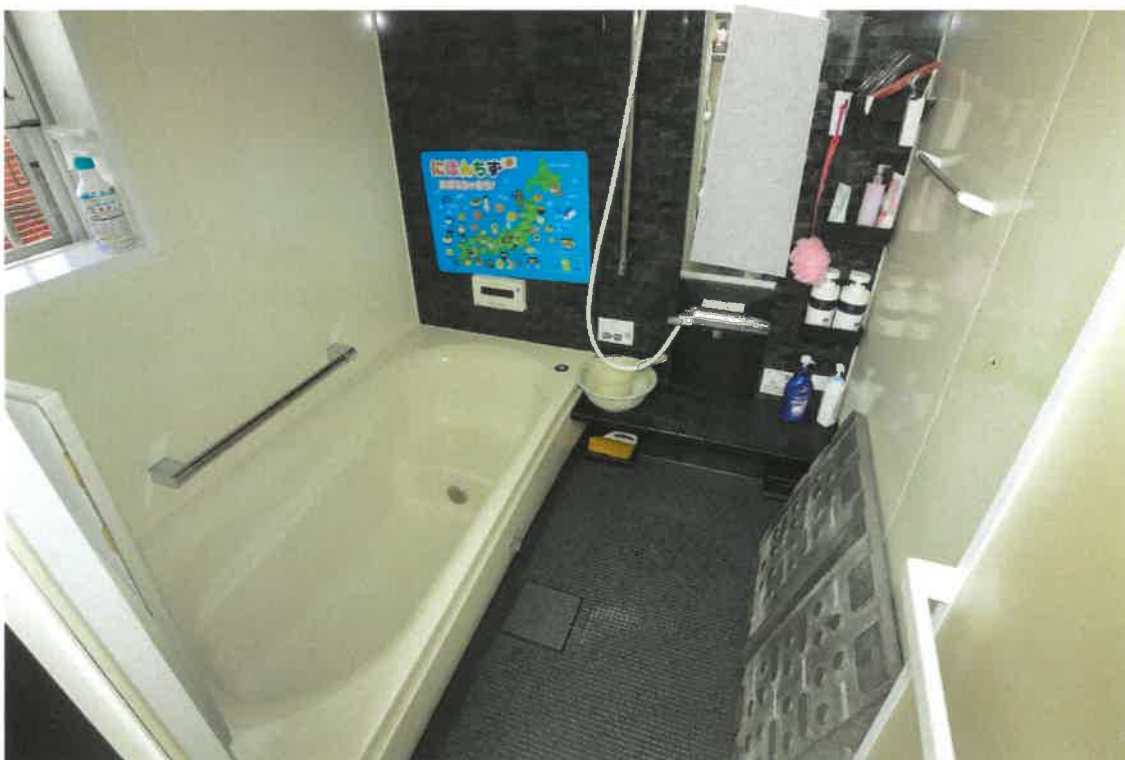


写真 7

物件 3 建物

1 階室内(階段付近の壁の穴)



写真 8

物件 3 建物

2 階室内(洋室 2)



写真 9

物件 3 建物

2 階室内(洋室 5)



写真 1 0

物件 3 建物

2 階室内(洋室 4)



本評価書は令和7年(17)第154号
事件に使用した。

令和7年(又)第 8号
令和7年 2月26日 受理
令和7年 3月23日 外現地調査
令和7年 4月11日 評価

名古屋地方裁判所民事第2部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 1 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 及び 2 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 5 8 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	あま市新居屋茶屋 19番1 宅地 116.76㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	あま市新居屋茶屋 19番2 宅地 49.90㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	あま市新居屋茶屋 19番地1、 19番地2 19番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 84.56㎡ 2階 50.07㎡	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、2）

位置・交通	名鉄津島線「七宝」駅 東方 道路距離約690m 最寄バス停 あま市巡回バス 甚目寺西小学校前停留所 徒歩約5～6分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域はあま市東部に位置する新旧一般住宅が多い線路脇の住宅地域である。上記のとおり最寄駅まで徒歩圏内で、さらに徒歩圏内にスーパー等が複数立地しており、生活の利便性はあま市内では比較的良好な地域と認められる。	
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 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条の区域、都市機能誘導区域未設定、居住誘導区域未設定
画地条件	地積 166.66㎡ 間口 約14m、奥行約12m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側で幅員約3.6mの舗装道路(市道新居屋90号線)に当物件側が等高～約0.3m程度高地盤で接する中間画地である。なお、当物件は北側隣接地よりも約0.7m高地盤である。この道路は建築基準法第42条2項の道路として扱われているため、今後当物件上の建物を建て替える場合にはセットバックが必要となる。	
土地の利用状況等	後記物件3建物の敷地として利用されている。	
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 なし(個別浄化槽)	
土壌汚染の可能性の調査	昭和45年、昭和54年及び平成1年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、あま市役所によれば、受命物件敷地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、昭和61年の土地改良法による換地処分時から現在まで所有者は個人及び法人であったことが確認された。	
特記事項	①あま市役所によれば、平成12年の東海豪雨時に浸水被害の報告があったが、被害の程度は不明とのことである。 ②東側及び西側隣接地は一般住宅の敷地、北側隣接地は鉄道敷として利用されている。 ③当物件上の建物西側に差し掛けが設置されている。 ④あま市のハザードマップによれば、受命物件土地は内水氾濫の場合0.5～1.0mの浸水が想定されるとのことである。	

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49年 6月 1日新築 平成 2年 6月15日増築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を大幅に経過しているものと判断される。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛鉄板等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、化粧ボード等 床 フローリング等 設 備 水道、都市ガス等 その他 特になし
床面積(現況)	登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現 況 用 途 等	現況用途 一般住宅 間 取 り 5LDK＋納戸＋物置 (附属資料6 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である。
特 記 事 項	①近くを通る電車の騒音と振動が認められる。 ②室内で大型犬を一匹、猫を二匹飼育している。 ③現在の建物占有者によると、大雨の時に前面道路が冠水するとのことである。 ④現在の建物占有者が各種リフォームを行った経緯がある。そのため、築年数の割に全体的にきれいである。 ⑤建物居住者によると、物置に白アリが発生しているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等(物件1、2)

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	61,400	0.91	116.76	0.90	5,870,000
2	61,400	0.91	49.90	0.90	2,510,000
合計			166.66		8,380,000

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 あまー8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,800 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/127 = 61,400 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地域内で標準的な画地と認められる。

◇地域格差：街路条件格差(幅員) 1.05

環境条件格差等(周辺の利用状況等) 1.21

相乗積 1.27

イ 個別格差：画地条件…接面道路の方位(幅員を考慮) $1.03 \times \text{セットバック} 0.98 = 1.01$
 環境条件…鉄道の騒音や振動 0.90

相乗積 0.91

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮した減価率を△10%と査定

(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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	134.63	0.02	460,000

ウ 現価率：

前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率3%に観察減価及び中古建物による市場性減価△20%(0.8)を乗じた約2%をもって物件3建物の現価率とした。

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,870,000	0.55	法定地上権	3,230,000
2	2,510,000	0.55	法定地上権	1,380,000
合 計				4,610,000

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
1	5,870,000	-3,230,000		0.60	0.70	1,110,000
2	2,510,000	-1,380,000		0.60	0.70	470,000
3	460,000	+4,610,000	0	0.60	0.70	2,130,000
一括価格 (合計)						3,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：鉄道の騒音や振動が認められること、受命物件が属する地域は福田川沿いの人気のない一帯であること、幅員が狭い道路にしか接していないこと、建物は新築時からかなりの期間が経過していること、現況調査報告書に記載のとおり権利関係が複雑であること、更に現在の建物占有者からリフォーム費用相当額の償還請求がなされる可能性があること等を考慮した結果、上記のとおり市場性修正が必要と判断した。

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（あま－8）

所 在：あま市新居屋大日75番
価 格：77,800円/㎡
位 置：名鉄津島線「七宝」駅の東方道路距離約720m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：250㎡
供給処理施設：水道、都市ガス
接 面 街 路：北側約8.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

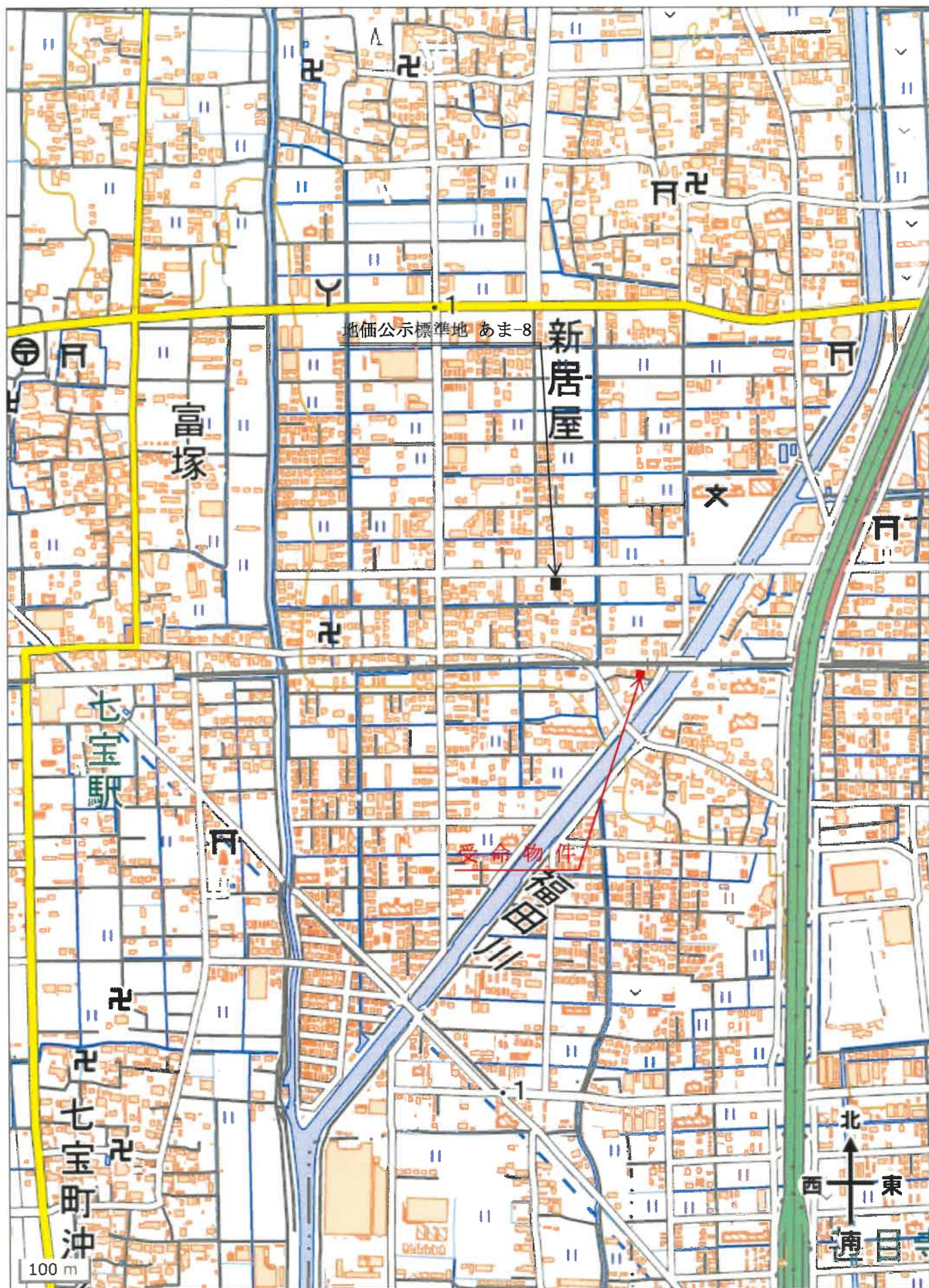
第7 附属資料

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

以 上

地理院地図 位置図

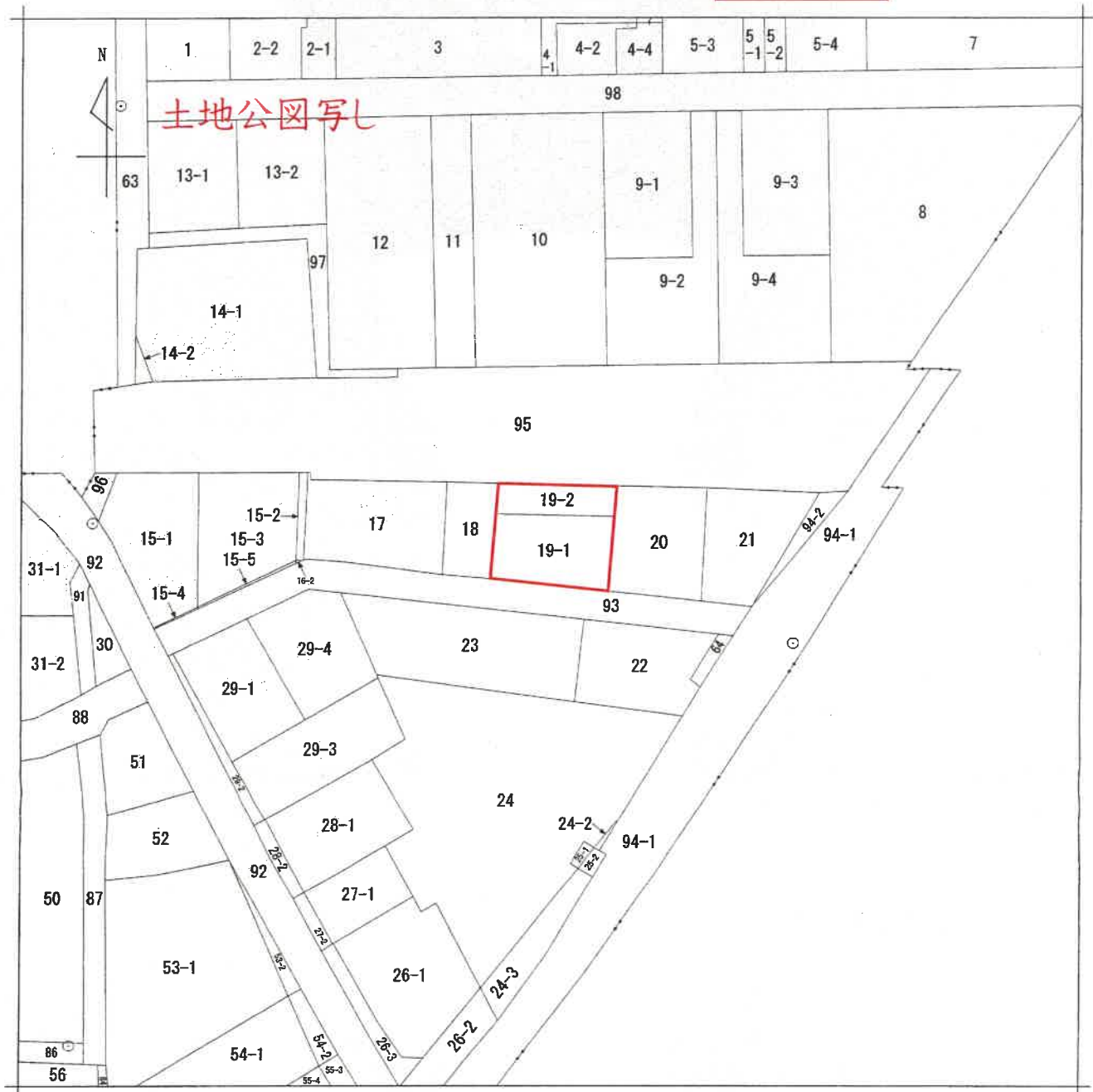
GSJ Maps



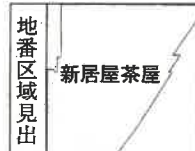
地理院地図 付近案内図

GSI Maps





(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 分	所 在 あま市新居屋茶屋				地 番 19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	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和61年11月26日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年12月13日

名古屋法務局

請求番号: 18-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成25年3月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年12月13日

名古屋法務局

登記官

請求番号：18-2

A4判に縮小

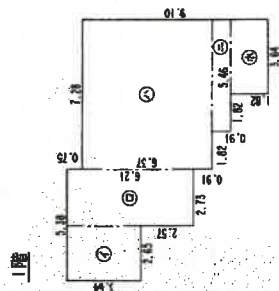
建物図面

19番1

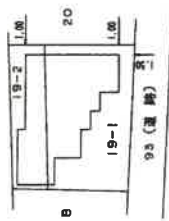
家屋番号

建物の所在 あま市新居屋茶屋 19番地1、19番地2

1階

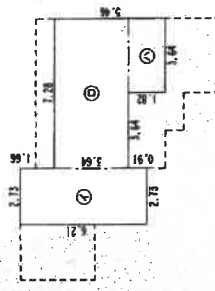


95



単位：m

2階



床面積 50.07 m²

計 50.0773

① 2.73 x 6.21 = 16.9533

② 7.28 x 3.64 = 26.4992

③ 3.64 x 1.82 = 6.6248

床面積 84.56 m²

計 84.5663

① 2.59 x 3.64 = 9.4460

② 2.73 x 6.21 = 16.9533

③ 7.28 x 3.64 = 26.4992

④ 5.46 x 0.91 = 4.9686

⑤ 3.64 x 1.82 = 6.6248

作成者

縮尺 1/250

申請人

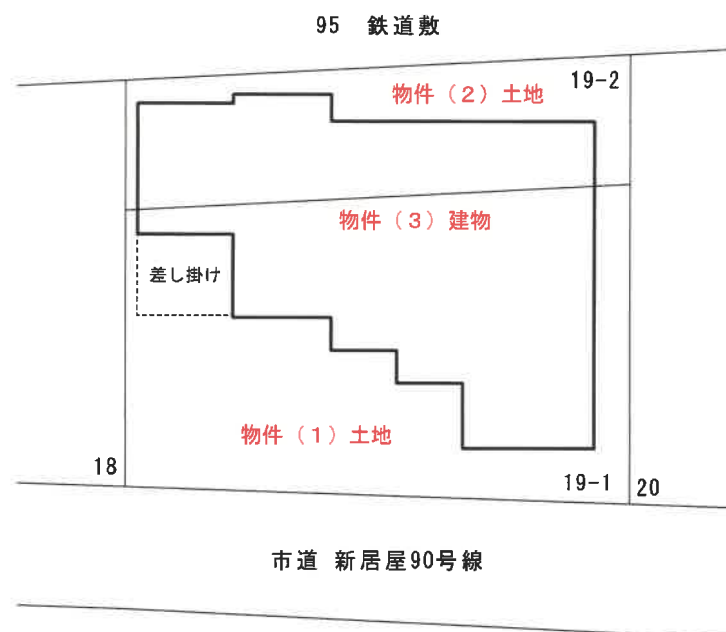
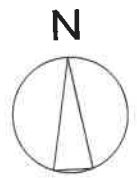
縮尺

1/500

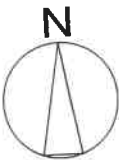
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(会員専用)

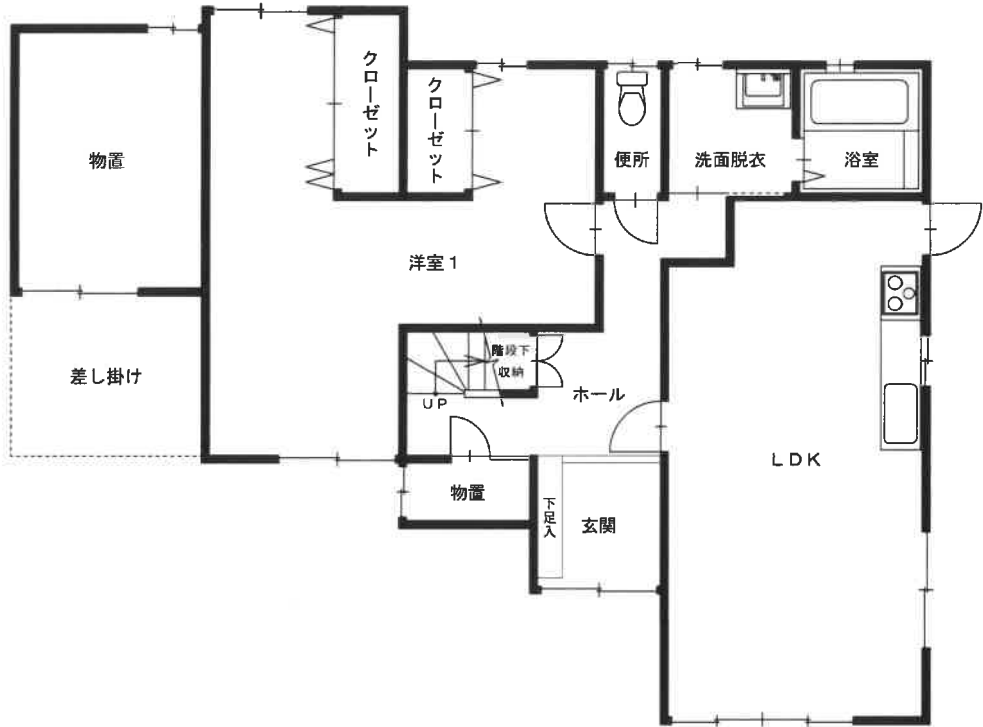
土地建物配置図（概略）



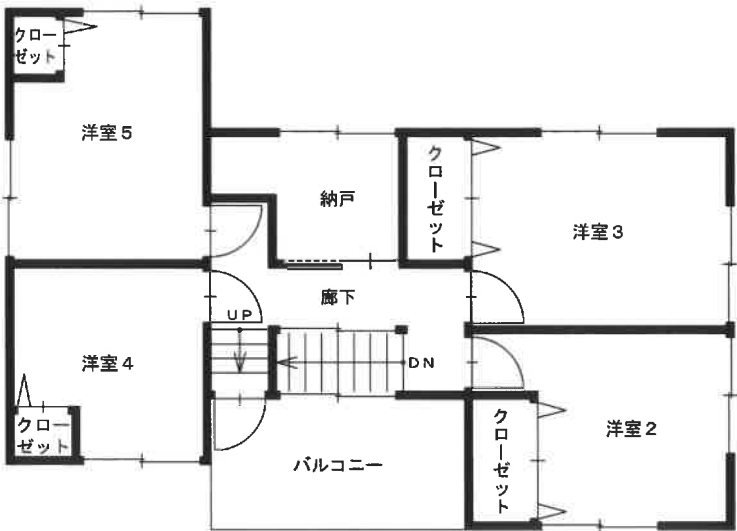
間 取 図 (概 略)



1 階



2 階



現況写真

物件(3)建物

①



物件(1)(2)土地

物件(3)建物

②



物件(1)(2)土地