

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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

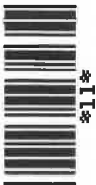
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月 4日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18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 8年 3月 4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 8年 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25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 8年 1月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

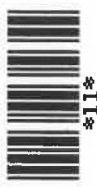


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,850,000 3,880,000	一括	970,000	86,045	23,150
1	650,000				
2	650,000				
3	660,000				
4	2,890,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 瀬戸市塩草町
 地 番 11番165
 地 目 宅地
 地 積 98.10平方メートル
- 2 所 在 瀬戸市塩草町
 地 番 11番197
 地 目 宅地
 地 積 97.63平方メートル
- 3 所 在 瀬戸市塩草町
 地 番 11番198
 地 目 宅地
 地 積 99.01平方メートル
- 4 所 在 瀬戸市塩草町 11番地197、11番165、11番198
 家屋 番号 11番197
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 77.41平方メートル
 2階 58.98平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約90.31平方メートル



11

物 件 目 録

2階 約63.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 休憩所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約10.5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

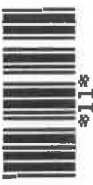
本件共有者Bが占有している。

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 瀬戸市塩草町
 地 番 11番165
 地 目 宅地
 地 積 98.10平方メートル

- 2 所 在 瀬戸市塩草町
 地 番 11番197
 地 目 宅地
 地 積 97.63平方メートル

- 3 所 在 瀬戸市塩草町
 地 番 11番198
 地 目 宅地
 地 積 99.01平方メートル

- 4 所 在 瀬戸市塩草町 11番地197、11番165、11番198
 家屋 番号 11番197
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 77.41平方メートル
 2階 58.98平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約90.31平方メートル



物 件 目 録

2階 約63.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 休憩所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約10.5平方メートル



令和 7 年(ケ)第 239 号

令和 7 年10月 6日受理

令和 7 年11月 6日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- 1 所 在 瀬戸市塩草町
地 番 11番165
地 目 宅地
地 積 98.10平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分2分の1
- 2 所 在 瀬戸市塩草町
地 番 11番197
地 目 宅地
地 積 97.63平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分2分の1
- 3 所 在 瀬戸市塩草町
地 番 11番198
地 目 宅地
地 積 99.01平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分2分の1
- 4 所 在 瀬戸市塩草町 11番地197、11番165、11番198
家屋 番号 11番197
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積	1階	77.41平方メートル
	2階	58.98平方メートル

共有者 持分9分の8

共有者 持分9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1～3			
現況地目	■宅地(物件1～3) □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	■土地共有者ら(A及びB) □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	「執行官の意見」のとおり			
建物	物件4			
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(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:1階 約90.31平方メートル 2階 約63.58平方メートル			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:休憩所 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:約10.5平方メートル			
占有者及び占有状況	■建物共有者(B) □その他の者 上記の者が本建物を居宅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	「執行官の意見」のとおり			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1ないし4各土地建物共有者) (Bの子(債務者有限会社魚新商店元代表者)同席)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、昭和57年までに夫Aとともに物件1ないし3各土地(以下「本件各土地」という。)及び物件4建物を取得して以降、家族で同建物に居住していましたが、Aは平成25年ころ同建物から転居しました。現在、私と子の2人で居住しています。 2 昭和60年前後に、物件4建物内で猫を約2年間飼っていました。 3 平成5年ころ、物件4建物の1階南東側全体及び2階洋室(2)南東側の各軒先部分を壁で囲みサンルームを増設しました。また、物件1土地の駐車場部分に鉄骨で支える屋根を設け、その屋根下の一部に休憩室を造りました。 4 平成25年ころ、洋室(2)の天井全体に染みのようなものができましたが、雨漏りによるものかどうかは分かりません。それ以外で、これまで物件4建物で雨漏りが発生したことはありません。 5 大雨の際でも本件各土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件4建物で浸水被害を受けたこともありません。 6 本件各土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。 7 物件4建物の北西約50メートルの場所に合板工場があるため、ニスのような臭いを感じることがあります。

(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

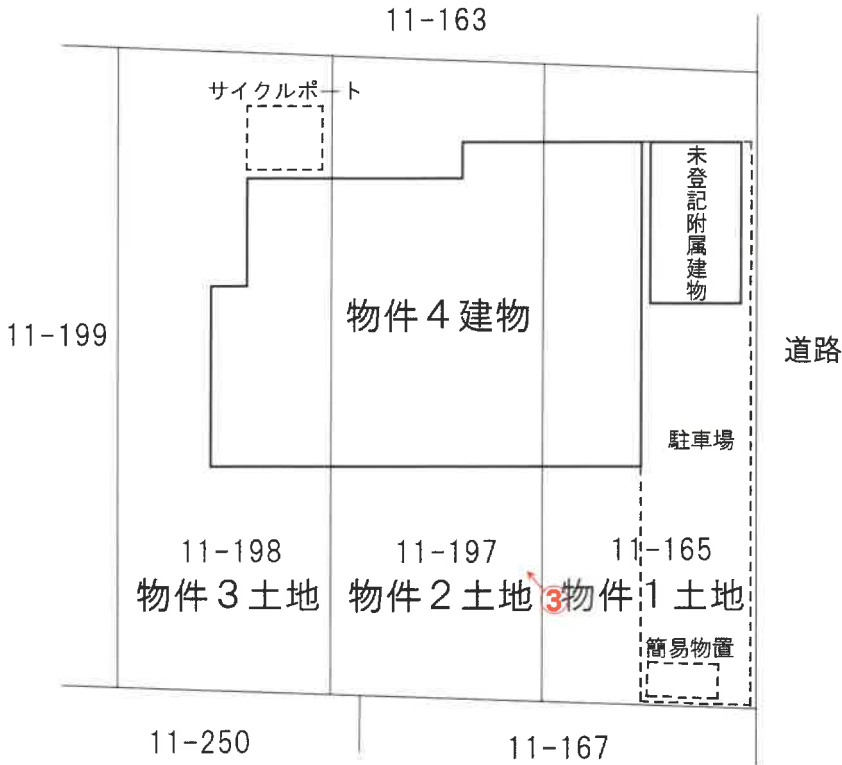
- 1 本件各土地（物件1ないし3各土地）及び物件4建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 本件各土地の現況等について
 - (1) 一体で物件4建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北東側で道路に接している。
 - (2) 北東側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリート壁及び植栽等を確認した。
 - (3) 本件各土地内に高低差が存在し、物件4建物の敷地部分は駐車場部分よりも約2メートル高くなっている。
 - (4) 本件各土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである（設置場所は土地建物位置関係図（7枚目）参照）。
 - ア サイクルポート
 - イ 簡易物置（写真1）
- 3 物件4建物の現況等について
 - (1) 1階南東側全体及び2階洋室（2）南東側に年月日不詳でサンルームが未登記増築されている（増築面積：1階約12.9平方メートル、2階約4.6平方メートル）。また、物件1土地上に年月日不詳で未登記建物（休憩室）が建築されている。当該未登記建物については、物件4建物との位置関係及び用途等から附属建物と認定した。
 - (2) クロスの汚損など経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア 天井の染み（洋室（2））（Bの陳述4参照、写真10）
 - イ 窓ガラスの損傷（2階サンルーム）（写真11）
 - ウ 床材の損傷（DK）（写真12）
 - (3) 新築から約40年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(2)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

(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
7年10月 7日 (火) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年10月 7日 (火)	当庁執行官室	中津川市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年10月 8日 (水) 8:30- 8:50	瀬戸市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年10月 8日 (水) 9:30-10:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, Bより占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年10月14日 (火) 16:50-17:00	名古屋法務局	関係会社の閉鎖事項全部証明書取寄
7年10月21日 (火) 8:50- 9:00	瀬戸市役所	関係人の住民票の写し取寄
7年10月27日 (月) 9:30-11:00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), B立会(Bの子同席), 占有状況等につき聴取, 評価人同行
(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。 ☐ 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。		

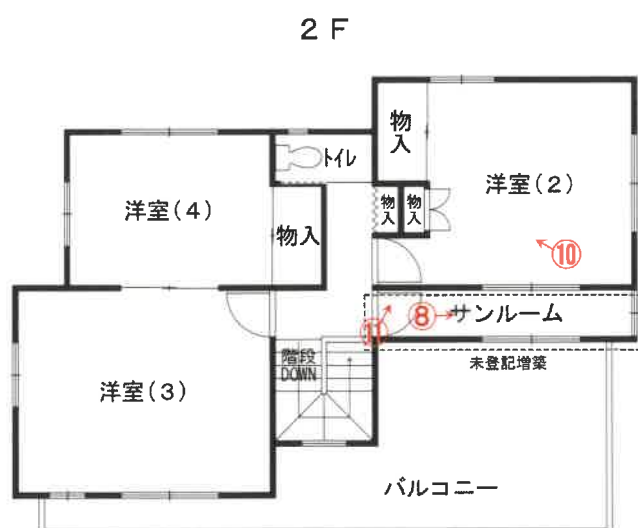
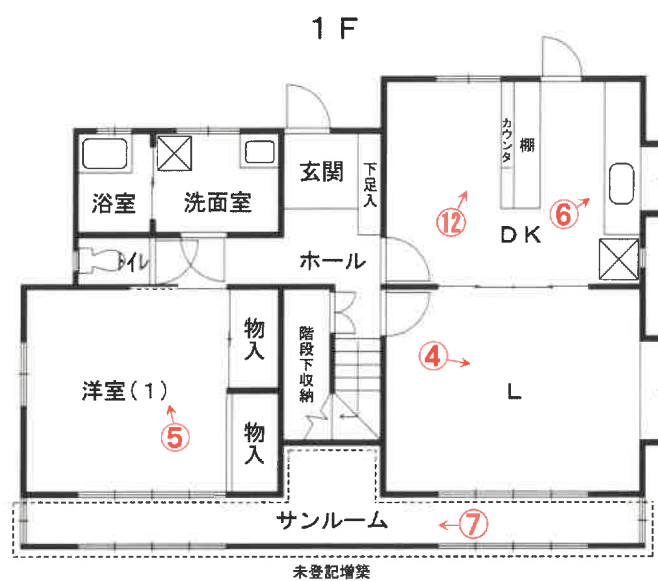
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



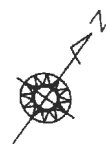
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



未登記附属建物



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1 土地及び物件4 建物の外観



2 物件1 土地及び物件4 建物の外観



3 物件2及び3各土地並びに物件4建物の外観

物件4建物



物件3土地

物件2土地

4 物件4建物内部の状況（L（リビング））



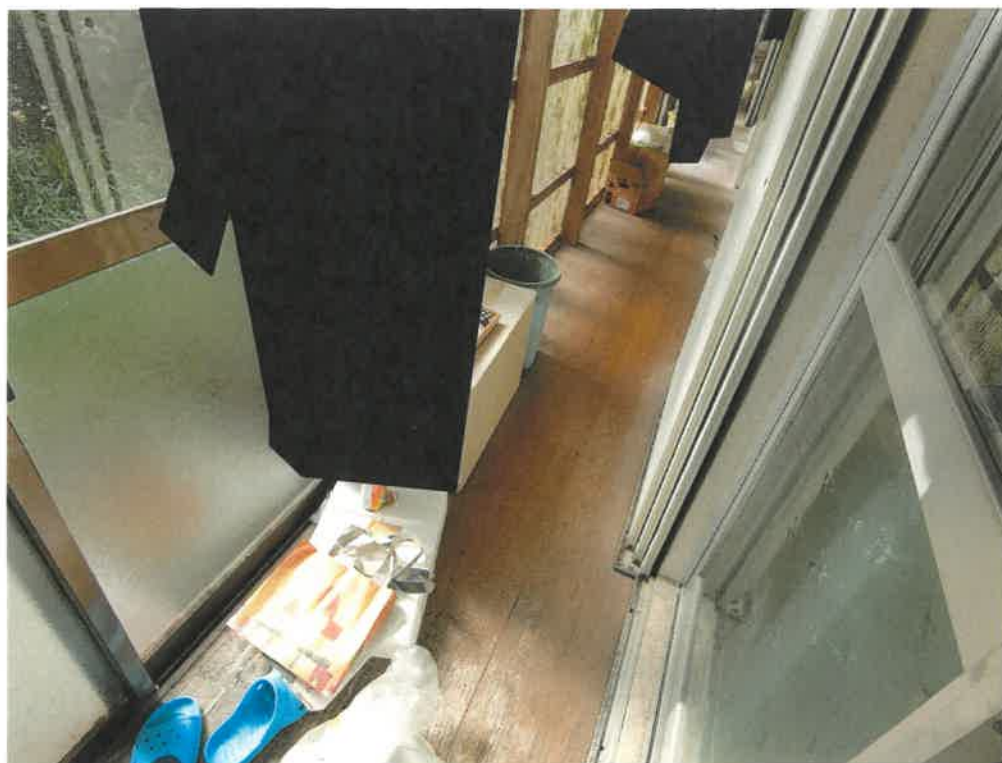
5 物件4建物内部の状況（洋室（1））



6 物件4建物内部の状況（キッチンシンク）



7 物件4建物内部の状況（1階サンルーム）



8 物件4建物内部の状況（2階サンルーム）



9 物件4建物内部の状況（未登記附属建物・休憩室）



10 物件4建物内部の状況（天井の染み・洋室（2））



1 1 物件4建物内部の状況（窓ガラスの損傷・2階サニールーム）



1 2 物件4建物内部の状況（床面の損傷・DK）



令和 7年（ケ）第 239号
令和 7年10月 9日 受理
令和 7年10月27日 現地調査
令和 7年11月21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

中 島 豊 司

第1 評価額

一括価格	
金 4,850,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 650,000 円
物件2(土地)	金 650,000 円
物件3(土地)	金 660,000 円
物件4(建物)	金 2,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし4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ないし3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 積	瀬戸市塩草町 11番165 宅地 98.10m ²	同左
2	所在地 地目 積	瀬戸市塩草町 11番197 宅地 97.63m ²	同左
3	所在地 地目 積	瀬戸市塩草町 11番198 宅地 99.01m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市塩草町 11番地197、11番地165、11番地198 11番197 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 77.41m ² 2階 58.98m ²	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
4	登記と以下の点が異なる。 床面積 1階 約90.31m²(約12.9m²の未登記の増築がある。) 2階 約63.58m²(約4.6m²の未登記の増築がある。) 以下の未登記の附属建物がある。 種類 休憩所 構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 約10.5m²		

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ないし3）

位置・交通	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅 南東方 道路距離約3.1km 名鉄バス「塩草町」バス停 北東方 道路距離約400m （附属資料1「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ，南東垂れの住宅地域である。周辺には工場が介在している。	
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% 150%（地区計画による） 指定なし 塩草地区計画（B地区），居住誘導区域，宅地造成等工事規制区域，砂防指定地，景観計画区域，愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）
画地条件	地積 294.74㎡ 間口 約17m 奥行 約17m 形状 ほぼ正方形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地及び駐車場等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 なし（特記事項※2参照） 下水道 引込可（個別浄化槽）（特記事項※3参照）	
土壌汚染の可能性の調査	尾張県民事務所環境保全課にて聴取した結果，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，空中写真等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壌汚染の有無及びその程度は不明であり，その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和40年代初期の頃は山林等であった模様である。その後，宅地造成による街区整備が進み，昭和57年に物件4建物が建築された。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 都市ガス本管は，北東側市道に，北から南に向かって目的土地手前まで敷設されている。したがって，目的土地に都市ガスを引き込むには本管の延長が必要である。なお，本管延長に係る工事費用の負担については，東邦ガスと協議、確認する必要がある。 ※3 下水道本管は，北東側市道に敷設されている。	

特 記 事 項	※4 目的土地における宅地造成工事は、以下のとおり宅地造成等規制法の許可を受けている。なお、検査済証の交付の形跡はない。また、許可当時の図面は保管されていないため擁壁等工事内容は不明である。（瀬戸市役所都市計画課にて確認。） 許可番号：57指令瀬建第4－10号 許可年月日：昭和57年1月23日 ※5 物件4建物の地盤面は、北東側市道より約2～2.5m高い。 ※6 目的土地の北東部に鉄骨の梁、柱及びコンクリート屋根の駐車場が設置されている。 目的土地の西部にサイクルポートが設置されている。 目的土地の東部に簡易物置がある。 (附属資料6「土地建物配置図（概略）」参照) ※7 関係人の陳述によると、近隣工場からニスの臭いを感じることもあるとのことである。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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57年 3月11日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付け等 内 壁 クロス，化粧合板等 天 井 化粧合板，化粧ボード等 床 フローリング，カーペット等 設 備 電気，水道，個別浄化槽，プロパンガス その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK （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」記載のとおり。
特記事項	※1 目的建物について，以下のとおり建築確認を受けているが，検査済証交付の形跡はない。（尾張建設事務所建築課にて確認） 確認番号：第204－80号 確認申請日：昭和57年2月3日 ※2 築後約44年経過しており，経年相応の劣化がみられる。そのほか以下の損傷等がある。 1階DKの床材が損傷している。 2階洋室（2）の天井に染みがある。 2階サニールームの建具のガラスが損傷している。 ※3 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する必要がある。

建物の概況及び利用状況（物件４）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 年月日不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 コンクリートブロック造 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリートブロック等 内 壁 ボード等 天 井 デッキプレート表し 床 フローリング 設 備 電気，水道 その他 特になし
床面積（現況）	「第３ 目的物件」欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途 休憩所 間取り 附属資料７「建物間取図（概略）」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※１ アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。

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ないし3)

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	35,300	0.95	98.10	0.90	2,960,000
2	35,300	0.95	97.63	0.90	2,950,000
3	35,300	0.95	99.01	0.90	2,990,000
合計			294.74		8,900,000

特に注記ない場合、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 瀬戸-38

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/105 & \times & 100/102 & = & 35,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：高低差 0.95

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、減価率を10%と査定。

(2) 建物価格(物件4)

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
4 (主)	210,000	約153.89	0.03	970,000
4 (附属)	120,000	約10.5	0.03	40,000
合 計				1,010,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物ともに既に経済的耐用年数を満了しており物理的残存価値のみであるため、残価率3%をもって現価率を査定した。

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	2,960,000	0.55	法定地上権	1,630,000
2	2,950,000	0.55	法定地上権	1,620,000
3	2,990,000	0.55	法定地上権	1,640,000
合 計				4,890,000

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。

(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	2,960,000	-1,630,000		0.7	0.7	650,000
2	2,950,000	-1,620,000		0.7	0.7	650,000
3	2,990,000	-1,640,000		0.7	0.7	660,000
4	1,010,000	+4,890,000	0	0.7	0.7	2,890,000
一括価格（合計）						4,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築古建物の存在等による市場性の減退を考慮した。

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（瀬戸－38）

所 在：瀬戸市塩草町11番131

価 格：37,500円／ m^2

位 置：名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅の南東方道路距離約3.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：170 m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側6m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150%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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



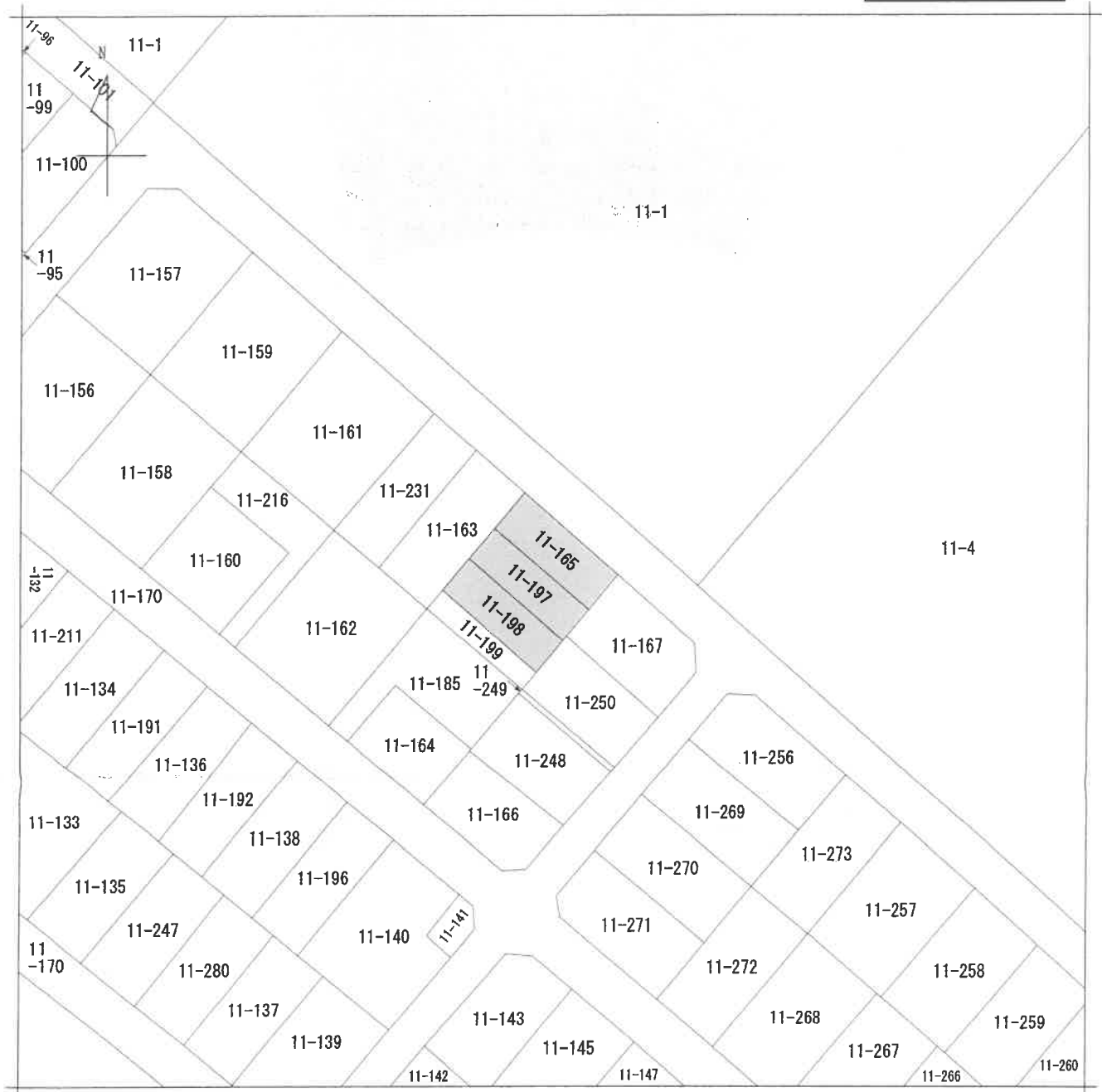


図面名

付近案内図

縮尺

1/2,500



(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。

地番区域見出し
塩草町

請求部	所在	瀬戸市塩草町				地番	11番165			
出力尺	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					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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年7月17日

名古屋法務局

請求番号：24-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和51年2月7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10月14日 名古屋法務局春日井支局 登記官

前 11-165 11-165 11-165
後 11-165 11-165 11-165

地積測量図

番 11-165 11-165 11-165

土地の所在 瀬戸市塩草町

2450748

作製年月日
昭和51年2月2日

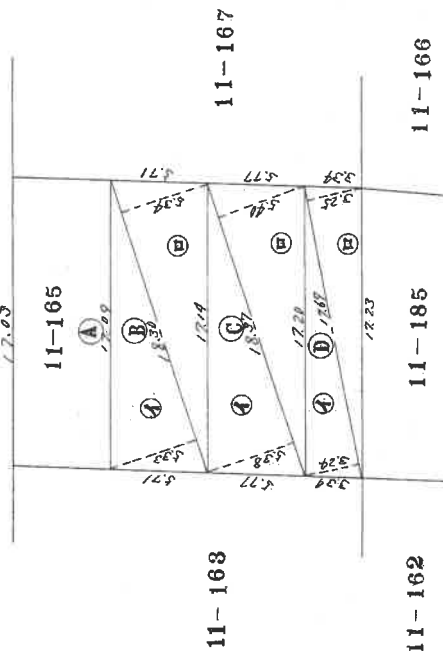
作製者

申請人

会員専用



通 路



① 11-165

352.1548 - 254.04885 = 98.10595 m²

② 11-166

① 18.30 X 5.33 = 97.5390
② 18.30 X 5.34 = 97.7220
計 = 195.2610
½ = 97.6305 m²

③ 11-167

① 18.37 X 5.38 = 98.8306
② 18.37 X 5.40 = 99.1980
計 = 198.0286
½ = 99.0143 m²

④ 11-168

① 17.69 X 3.24 = 57.3156
② 17.69 X 3.25 = 57.4925
計 = 114.8081
½ = 57.40405 m²

縮 尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和57年3月19日

3000953

各階平面図

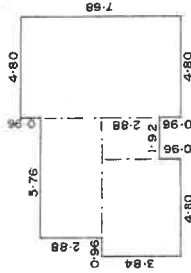
家屋番号 11-197

建物図面

57.3.19

瀬戸市塩草町11番地197・11番地165
11番地198

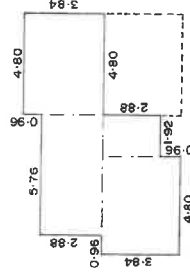
1 階



2.88 × 5.76 = 16.5888
3.84 × 4.80 = 18.4320
2.88 × 1.92 = 5.5296
7.68 × 4.80 = 36.8640
計 77.4144

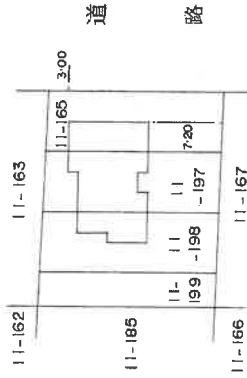
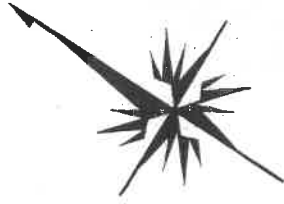
床面積 77.41 ㎡

2 階



2.88 × 5.76 = 16.5888
3.84 × 4.80 = 18.4320
2.88 × 1.92 = 5.5296
3.84 × 4.80 = 18.4320
計 58.9824

床面積 58.98 ㎡



作成者

(昭和57年 8月 1日)

縮尺 1/250

申請人

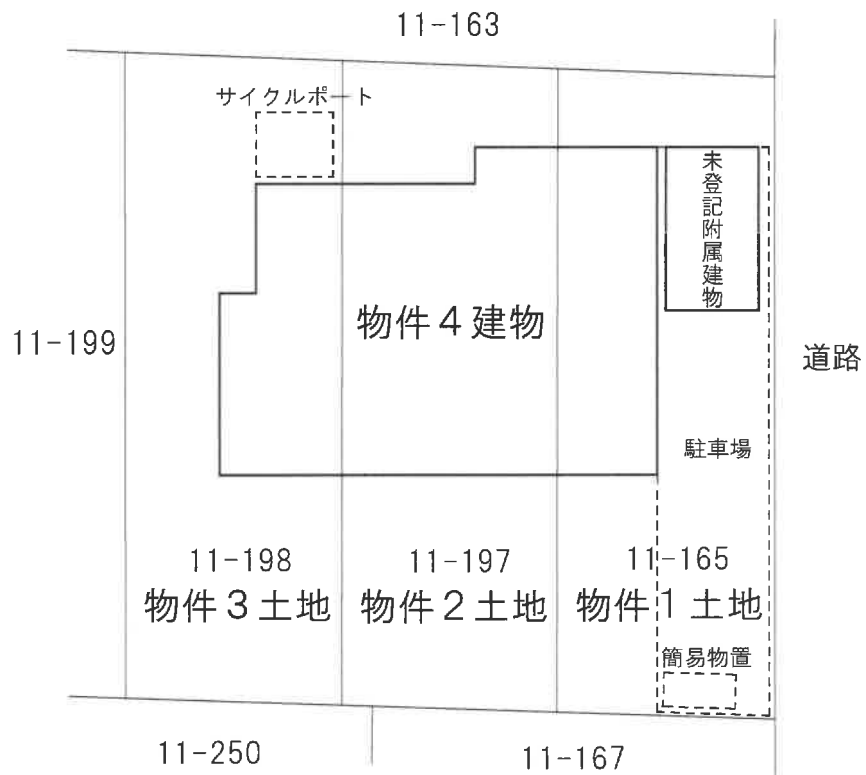
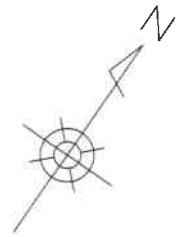
縮尺

1/500

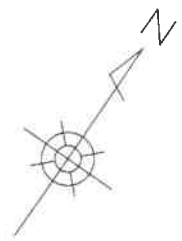
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年7月17日 名古屋法務局

登記官

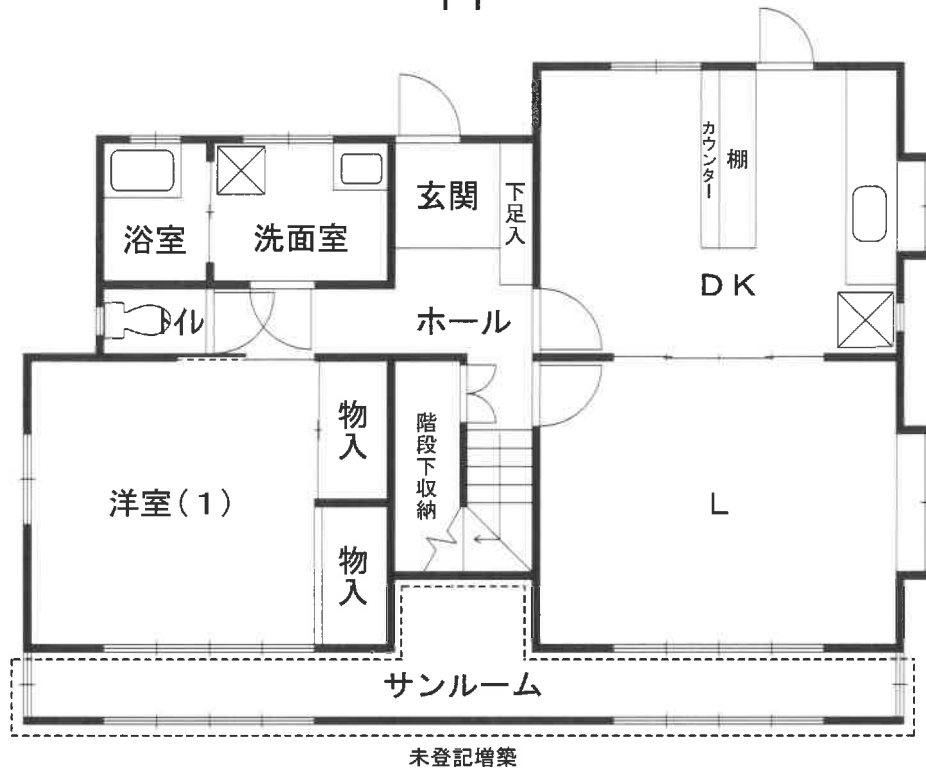
土地建物配置図（概略）



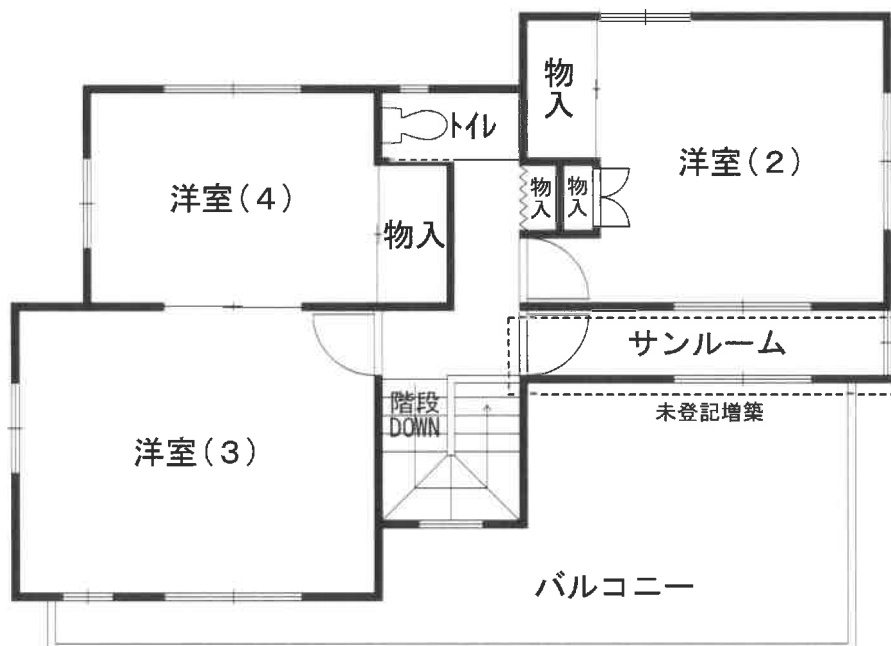
建物間取図（概略）



1 F

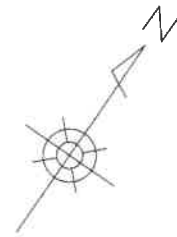


2 F



建物間取図（概略）

未登記附属建物





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景