

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

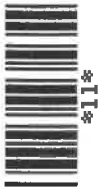
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月25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 4月15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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	3,970,000 3,176,000	一括	794,000	58,207	0
1	1,160,000				
2	200,000				
3	210,000				
4	70,000				
5	360,000				
6	1,970,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 71 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 180.00 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 71 番 2 |
| | 地 | 目 | 愛知用水路 |
| | 地 | 積 | 14 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 72 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 33.00 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 72 番 2 |
| | 地 | 目 | 愛知用水路 |
| | 地 | 積 | 4.60 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 72 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 57.00 平方メートル |



11

物 件 目 録

6 所 在 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 71番地1

家屋 番号 71番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板(トタン)葺平家建

床 面 積 約15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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1～6】

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2, 4】

地上権

原 因 昭和53年2月8日設定

目 的 工作物所有

地上権者 独立行政法人水資源機構

存続期間 満101年

【物件番号1, 3, 5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

隣地との境界が不明確である。

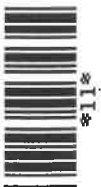
《 注 意 書 》

- 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 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 0. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 愛知用水路 |
| | 地 | 積 | 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 愛知用水路 |
| | 地 | 積 | 4. 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 7. 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 71番地1

家屋 番号 71番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

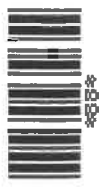
床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板(トタン)葺平家建

床 面 積 約15平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 67 号

令和 7 年 5 月 2 日受理

令和 7 年 10 月 30 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 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 愛知用水路 |
| | 地 | 積 | 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 愛知用水路 |
| | 地 | 積 | 4 . 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 |
| | 地 | 番 | 7 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 7 . 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 知多郡阿久比町大字卯坂字川木 7 1 番地 1

家屋 番号 7 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	8 6 . 1 2 平方メートル
	2 階	3 3 . 1 2 平方メートル

(土地・建物用)

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、5、2、4		
現況地目	☒ 宅地(物件1、3、5) ☒ 愛知用水路(物件2、4) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td></tr> <tr> <td>形状</td><td colspan="/> ☐ 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 ☒ 土地建物配置図(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 上記の者が物件1、3及び5の各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	物件1、3、5土地は物件6建物の敷地及び駐車場として利用されている。また物件2、4土地は愛知用水路である。		
建物	物件6		
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:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板(トタン)葺平家建 床面積:約15㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある		
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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者代表者	1 本件土地建物は私の妻が所有しています。本件建物には3人で暮らしています。本件建物に太陽光発電システムや床暖房などはありません。 2 本件建物内で雨漏りしたり、破損したりしている箇所はないと思います。ペットの飼育はしていません。 3 物件3土地上の未登記附属建物は、はっきりしませんが昭和59年頃に建築されたのではないかと思います。 4 町道（都市計画道路）は計画幅員22m（4車線）で、阿久比町所有の敷地（地目公衆用道路）が拡張予定敷地になっていると聞いています。 5 物件1ないし5土地の境界をお尋ねですが、各土地を一体として使用しており、境界杭も見ていませんのでよくわかりません。 6 本件土地は南側の敷地より高いため、平成12年の東海豪雨の際に敷地が冠水したりしていません。 7 朝、夕は東側の町道（都市計画道路）の交通量が多すぎて町道（都市計画道路）へ出られず、町所有地（地目公衆用道路）を使用して迂回しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地及び建物の占有状況等は、債務者代表者の陳述及び現況から3枚目のとおり認めた。
- 2 本件各土地は一体として使用され、境界杭の確認が出来ず、各地番の境界並びに東側及び南側隣接地の境界は不明瞭である。
- 3 物件2及び4土地は、愛知用水路であり、現況暗渠となっている。物件2土地北端に簡易物置が設置されている。
- 4 物件3土地上に物件6建物の未登記附属建物が存在している。物件6建物の南側にカーポートが設置されている。物件2土地北側に簡易物置が設置されている。
- 5 本件土地全体的に東側から西側にかけて緩やかな勾配がある(西側へ行くほど低くなっている)。
- 6 本件建物は一見して雨漏りなどの不具合のある箇所は見受けられなかったが、経年程度の損傷、汚れ等が認められた。
- 7 和室3に仏壇が存在した。
- 8 物件2及び4土地の愛知用水路には、下記地上権が設定されている。

記

原 因 昭和53年2月8日設定

目 的 工作物所有

存続期間 満101年

地上権者 水資源開発公団

但し、平成15年10月1日に独立行政法人水資源機構に承継されている。

(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
7年4月3日(木) 14:30-14:45	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測、債務者代表者と 立入期日(4月25日午後1時00分)を打合せ
7年4月3日(木) 15:45-16:00	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年4月25日(金) 13:00-13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、債務者代 表者立会

(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。

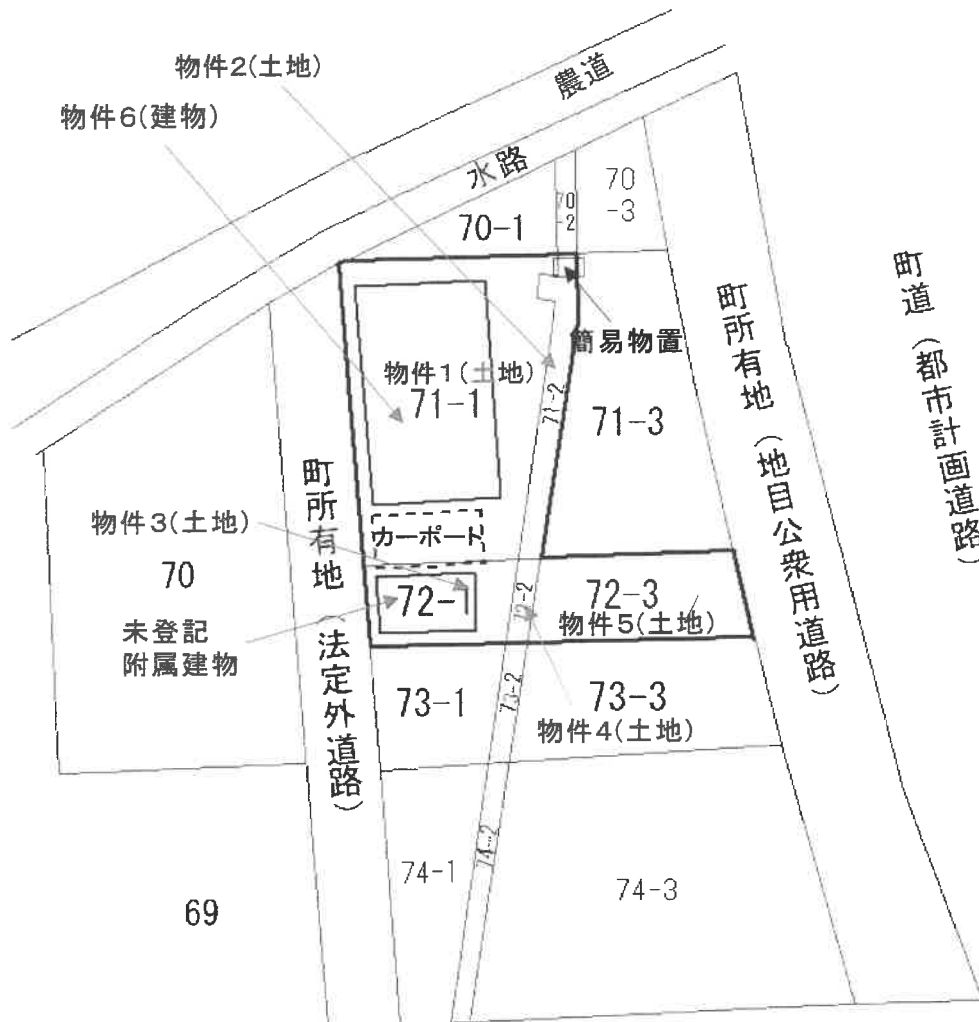
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物配置図（概略）

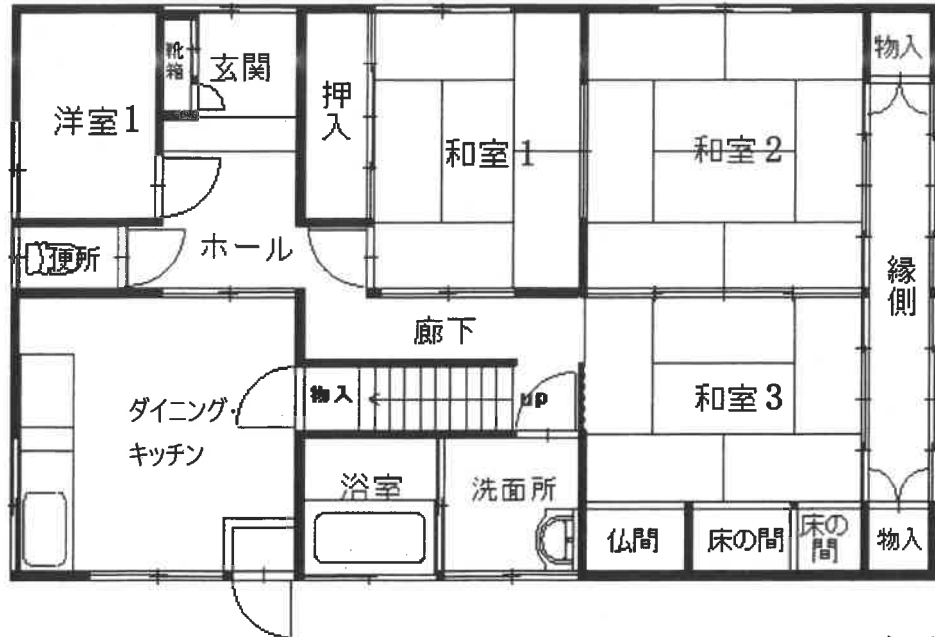


93

建物間取図(概略)

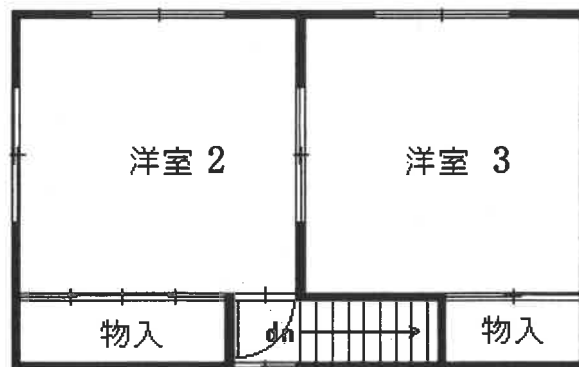


1階



台所

2階



未登記附属建物 (約15㎡)





① 南東方向から撮影



② 北方向を撮影

(9枚目)



③ 屋内の状況（和室3）



④ 屋内の状況（洋室2）



⑤ 屋内の状況（洋室3）



⑥ 屋内の状況（台所）

（//枚目）



⑦ 屋内の状況（洗面所）



⑧ カーポートと未登記附属建物の様子

令和 7 年 (ケ) 第 67 号
令和 7 年 3 月 31 日 受 理
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,970,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,160,000 円
物件2(土地)	金 200,000 円
物件3(土地)	金 210,000 円
物件4(土地)	金 70,000 円
物件5(土地)	金 360,000 円
物件6(建物)	金 1,970,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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, 3, 5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	知多郡阿久比町大字卯坂字川木 71番1 宅地 180.00㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	知多郡阿久比町大字卯坂字川木 71番2 愛知用水路 14㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	知多郡阿久比町大字卯坂字川木 72番1 宅地 33.00㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	知多郡阿久比町大字卯坂字川木 72番2 愛知用水路 4.60㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	知多郡阿久比町大字卯坂字川木 72番3 宅地 57.00㎡	同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多郡阿久比町大字卯坂字川木 71番地1 71番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 86.12㎡ 2階 33.12㎡	特記事項記載 のとおり
番号	特 記 事 項		
6	物件3の敷地に下記未登記附属建物がある。 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板（トタン）葺平家建 床 面 積 約15㎡		

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1，2，3，4，5）

位 置 ・ 交 通	名鉄河和線「阿久比」駅 北東方 約900m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農地、農家住宅を中心に店舗等が見られる地域。	
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 規 制	市街化調整区域 — 60% 200% 建築基準法22条区域 —
画 地 条 件	地 積 288.60㎡ 間 口 約5m、奥 行 約21m 形 状 不整形	
接面道路の状況	東側幅員約16m町道（都市計画道路）の拡幅予定敷地（阿久比町所有・地目公衆用道路）部分にほぼ等高に接している。また、西側幅員約4m法定外道路（現況雑種地）に約80 c m高く接面している。 （建築基準法上の道路ではない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3・5土地は物件6建物の敷地及び駐車場として利用されている。また物件2・4土地は愛知用水路である。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり（特記事項参照） なし なし（個別浄化槽）
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	昭和58年、昭和45年の住宅地図で調査したところ、対象土地は未利用地等であり、土壤汚染の可能性は低いものと考えられる。しかし、専門機関による現地調査を実施していないため土壤汚染の有無及びその程度については不明である。	
特 記 事 項	・市街化調整区域であり、原則建物の建築等については愛知県知事の許可が必要である。目的土地は線引後の宅地であり、現在の建物は農家の分家住宅（建築確認440-785（確認年月日昭和58年6月28日、検査済年月日昭和60年10月1日）として建築されたものであるが、建物建築の詳細については知多建設事務所に問い合わせのこと。 ・上水道は南側町道（地番94番）から引込されており、南側の敷地（地番73番1、地番74番1）から引込されている可能性がある。	

特 記 事 項	・都市計画道路（3・3・11名古屋半田線）は計画幅員22m（4車線）であり、阿久比町所有の敷地（地目公衆用道路）が拡張予定敷地と推定される。 ・現況建築基準法上の道路に接しておらず、建築基準法上の要件を充たすためには、東側阿久比町所有の敷地の占用許可が必要である。阿久比町役場によると現段階において、占用許可は取得されていないとのこと。（占用許可の詳細については阿久比町役場に問い合わせのこと） ・敷地内には東側より西側にかけて緩やかな勾配がある。（西側へ行くほど低くなっている。） ・物件2・4は愛知用水路であり、現況暗渠となっているが、下記地上権が設定されている。 原因 昭和53年2月8日設定 目的 工作物所有 存続期間 満101年 地上権者 水資源開発公団 ・境界杭の確認が出来ず、各地番の境界及び、東側、南側隣接地の境界は不明瞭である。 ・敷地の北東側に簡易物置が、南西側にカーポートが設置されている。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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60年10月1日新築 経 過 年 数 約40年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛鋼板等 内 壁 合板・繊維壁等 天 井 合板・ビニルクロス等 床 畳・合板等 設 備 電気、水道等 そ の 他 -
床 面 積（現 況）	1階 86.12m ² 2階 33.12m ² 計 119.24m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 6DK (附属資料6 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	・経年程度の損傷、汚れ等が認められた。 ・未登記附属建物の概要は下記のとおりである。 建築年月日 建築年月日不詳（相当年数経過） 経済的残存耐用年数 0年 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板（トタン）葺平家建 床 面 積 約15m² 現況用途 物置

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1～5）

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/㎡) 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	50,100	0.51	180.00	0.90	4,140,000
2	50,100	0.51	14	-	360,000
3	50,100	0.51	33.00	0.90	760,000
4	50,100	0.51	4.60	-	120,000
5	50,100	0.51	57.00	0.90	1,310,000
合計			288.60		6,690,000

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 阿久比-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 41,900 \text{ 円/㎡} & \times 100.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 84 & = 50,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：二方路等を考慮。

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：建築不許可リスク（調整区域・接道条件） $0.70 \times$ 形状 $0.85 \times$ 傾斜・高低差有 $0.95 \times$ 愛知用水路介在 $0.95 \times$ 上水道リスク $0.95 = 0.51$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1・3・5については建物と敷地との適応の状態等を考慮した減価率 10%

(2) 建物価格（物件6）

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
6	主建物	166,000	119.24	0.02	400,000
	未登記附属建物	45,000	15	0.01	10,000
合 計					410,000

ウ 現価率：

(物件6 主建物)

- ・ 現価率 = $\left[\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}}{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}40\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$

(物件6 未登記附属建物)

- ・ 経済的耐用年数が満了していると判断される建物であり、現価率を0.01と判定した。

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	4,140,000	0.50	法定地上権	2,070,000
2	360,000			0
3	760,000	0.50	法定地上権	380,000
4	120,000			0
5	1,310,000	0.50	法定地上権	660,000
合計	6,690,000	—	—	3,110,000

イ 土地利用権等割合：物件1・3・5の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	4,140,000	-2,070,000		0.80	0.70	1,160,000
2	360,000			0.80	0.70	200,000
3	760,000	-380,000		0.80	0.70	210,000
4	120,000			0.80	0.70	70,000
5	1,310,000	-660,000		0.80	0.70	360,000
6	410,000	+3,110,000	0	0.80	0.70	1,970,000
一括価格(合計)						3,970,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の線引後宅地は需要が弱く、一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮して20%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

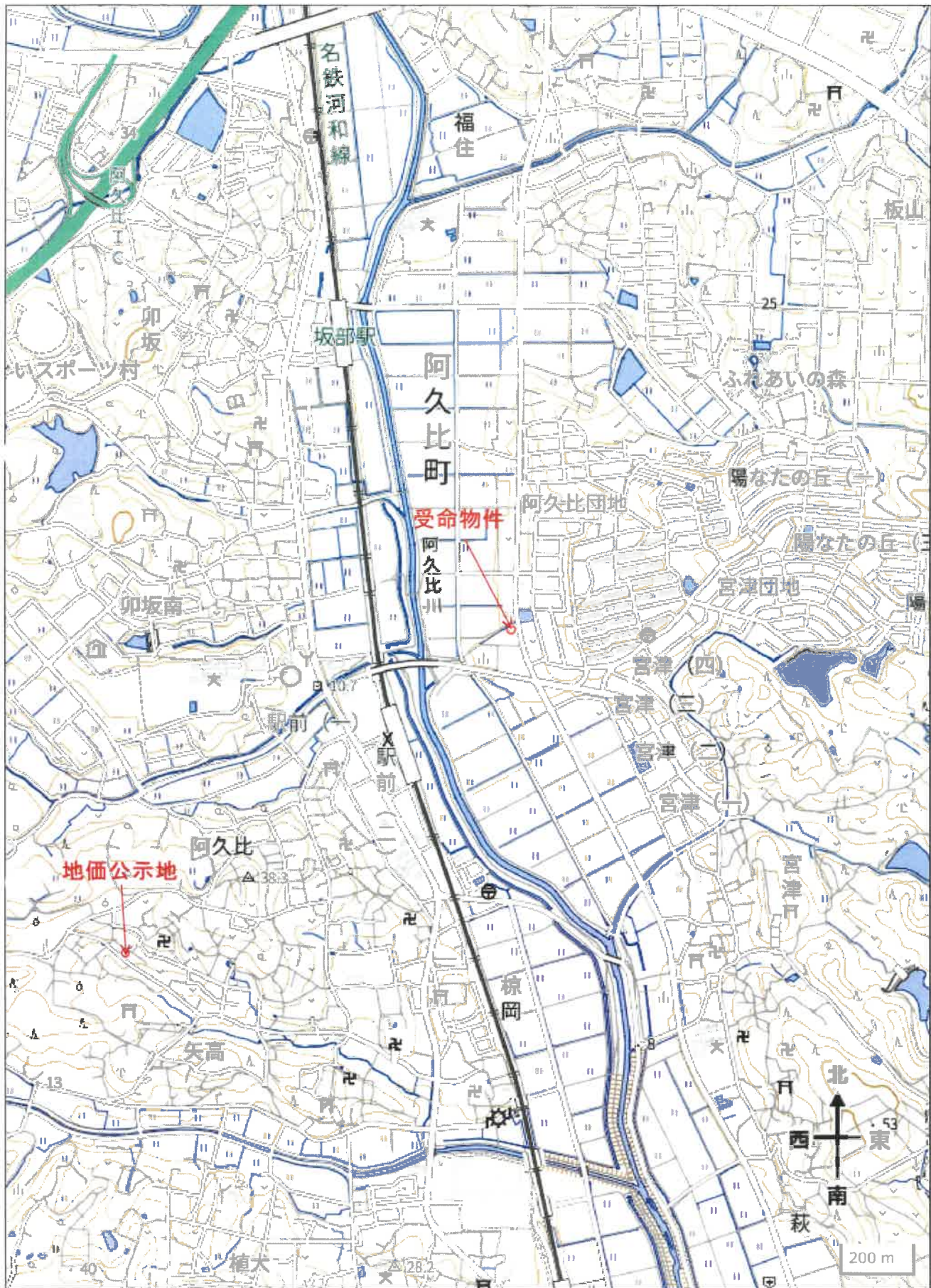
地価公示価格（阿久比－6）

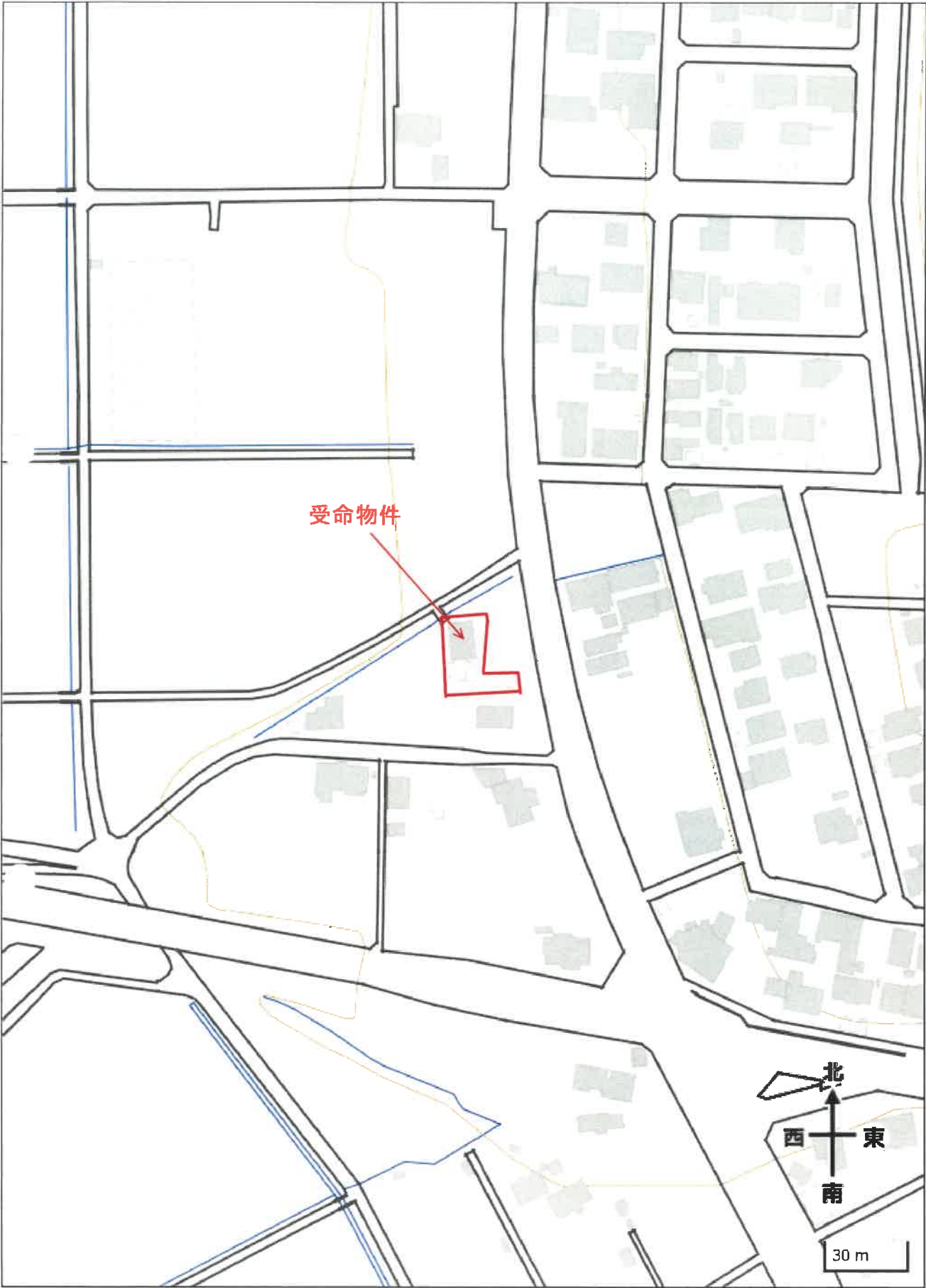
所 在：知多郡阿久比町大字矢高字仲組1番5
価 格：41,900円/㎡
位 置：名鉄河和線「阿久比」駅の南西方 道路距離 約1,600m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：227㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南西側 4.0m町道に接面、背面道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

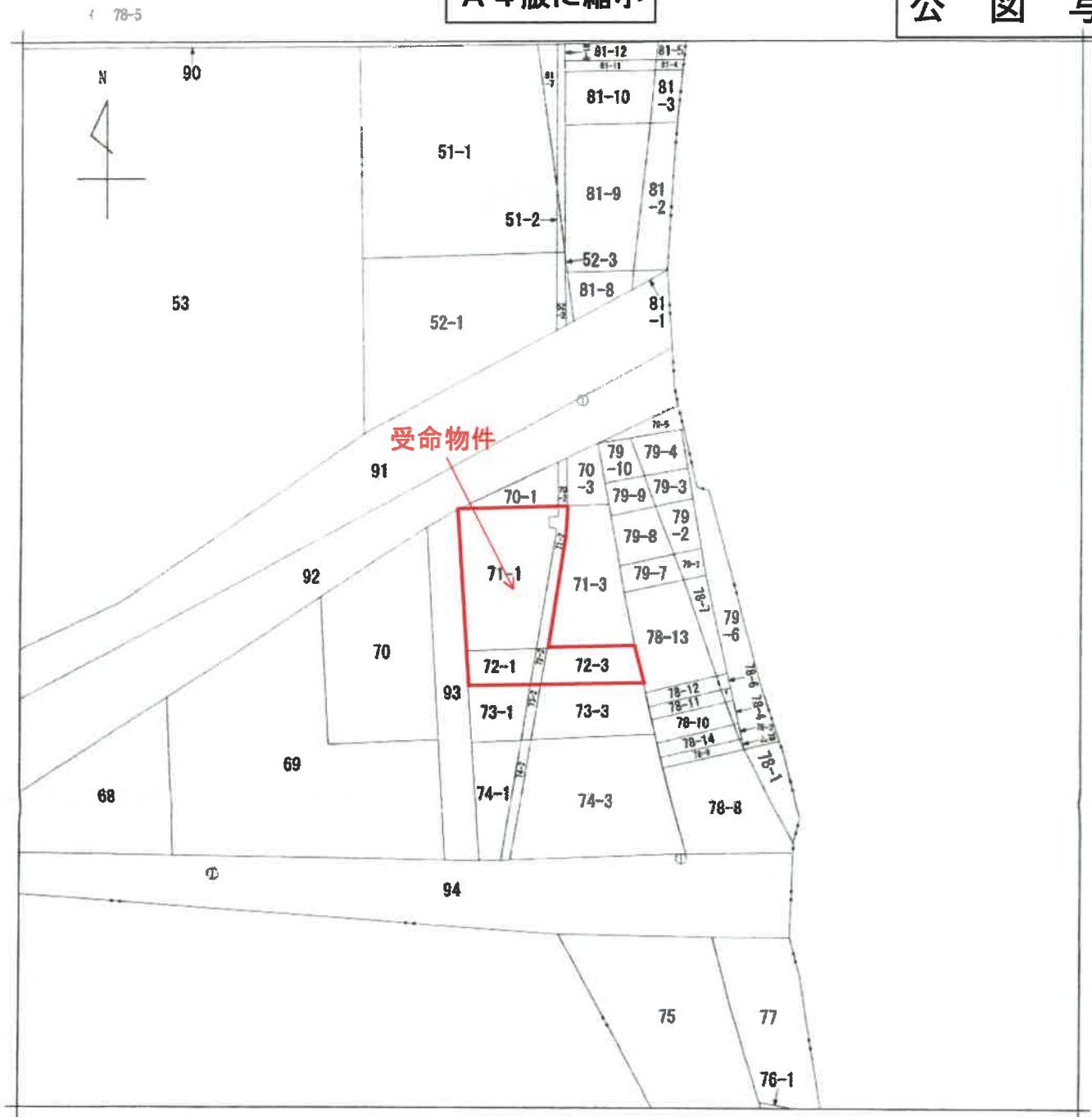
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上





A 4 版に縮小



(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
大字卯坂
字川木

請求部	所在	知多郡阿久比町大字卯坂字川木				地番	71番2			
出力縮	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53年1月28日				備付年月日(原図)			補事	記項	

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年10月31日

名古屋法務局

請求番号：27-1

登記官

(1/1)

建物図面
各階平面図写

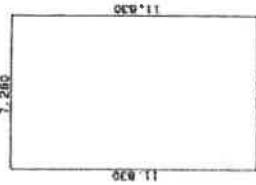
A 4 版に縮小

3301854 各階平面図

家屋番号 71-1

建物の所在 知多郡阿久比町大字卯坂字川木7ノ番地ノ

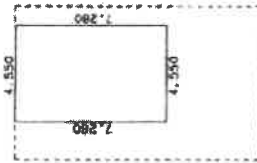
1 階



求積表

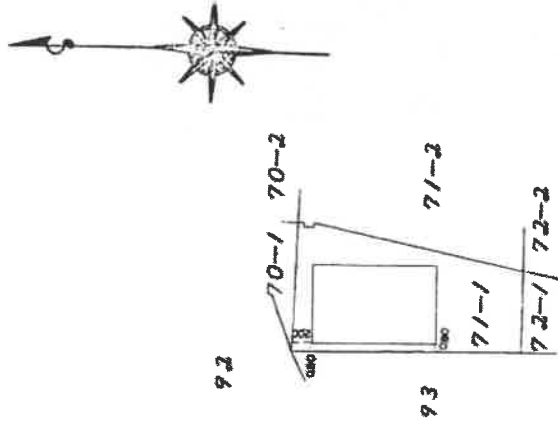
7.280 X 11.830 = 86.122400
床面積 86.12 ㎡

2 階



求積表

4.550 X 7.280 = 33.124000
床面積 33.12 ㎡



縮尺 1/500

申請人

350

作成者

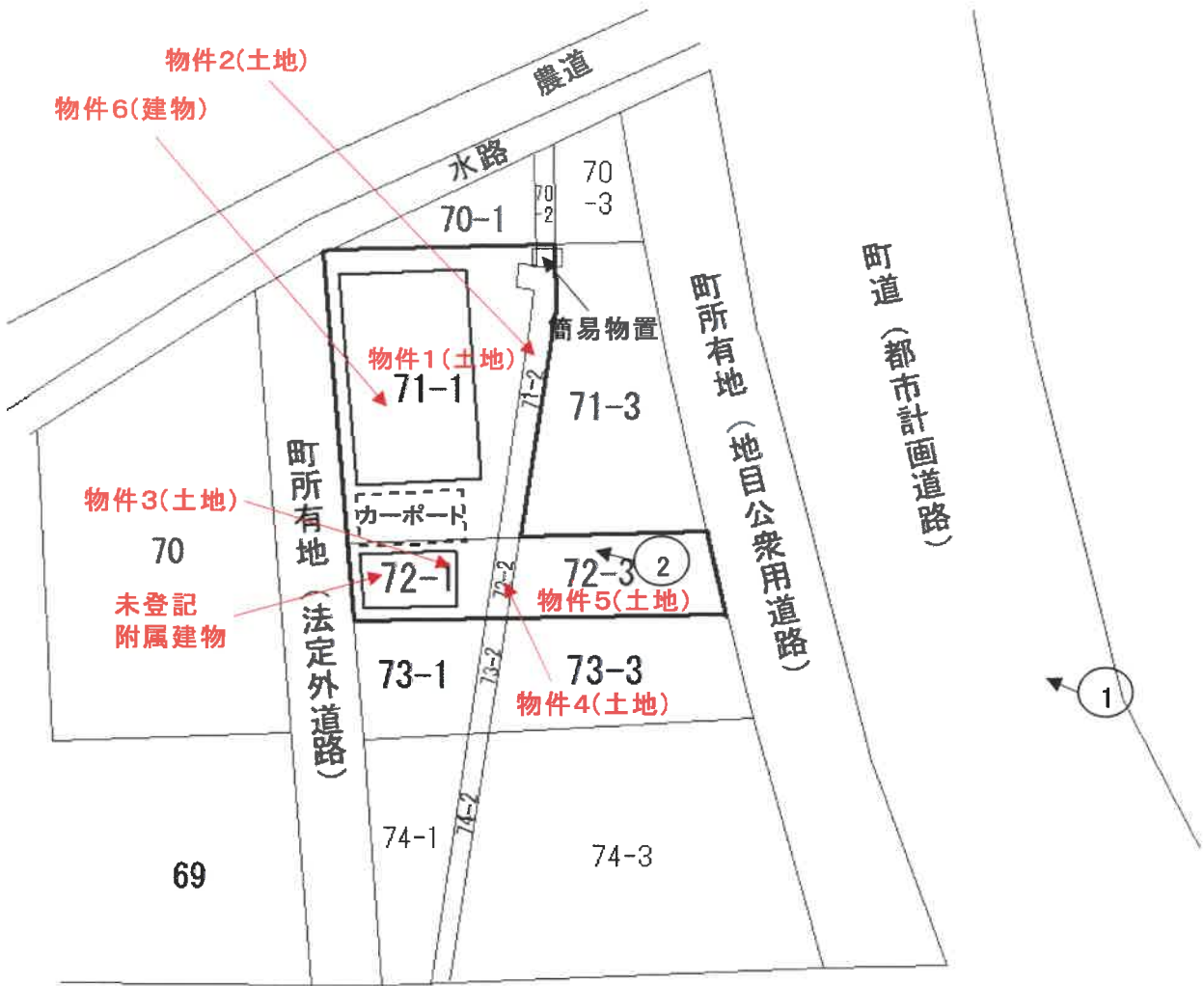
登記年月日：昭和60年12月21日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(名古屋送達局 平田 支局 管轄)
令和6年10月31日 名古屋送達局

登記官

請求番号：27-2

土地建物配置図(概略)



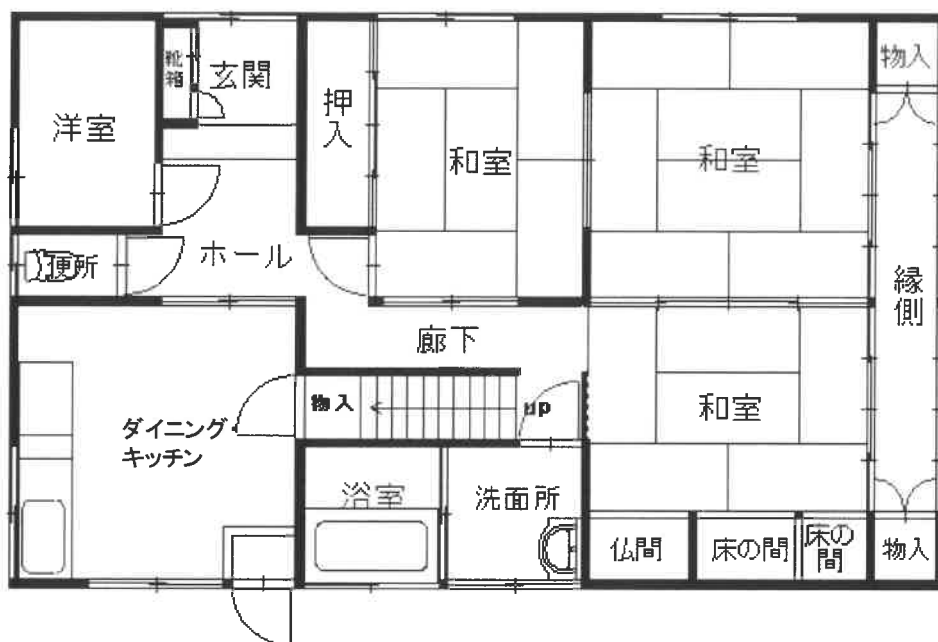
93



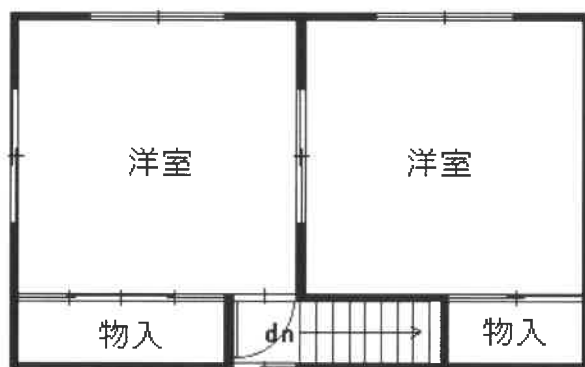
建物間取図(概略)



1階



2階



未登記附属建物 (約15㎡)



現況写真



①



②