

## 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

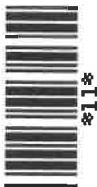
裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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<br>令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 3月25日 午前 9時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 4月15日 午前10時30分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第2部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から<br>令和 8年 4月 8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 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 5,418,000<br>4,334,400 | 一括       | 1,083,600  | 85,599   | 0        |
| 1    | 728,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,617,000              |          |            |          |          |
| 3    | 3,073,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 津島市白浜町字鳥羽見  
 地 番 33 番  
 地 目 宅地  
 地 積 189.00 平方メートル
  
- 2 所 在 津島市白浜町字鳥羽見  
 地 番 34 番  
 地 目 宅地  
 地 積 419.64 平方メートル
  
- 3 所 在 津島市白浜町字鳥羽見 34 番地、33 番地  
 家屋 番号 34 番  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 90.70 平方メートル  
           2 階 47.69 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 14.90 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.24 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 24 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

---

### 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】

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

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 津島市白浜町字鳥羽見  
 地 番 33 番  
 地 目 宅地  
 地 積 189.00 平方メートル
  
- 2 所 在 津島市白浜町字鳥羽見  
 地 番 34 番  
 地 目 宅地  
 地 積 419.64 平方メートル
  
- 3 所 在 津島市白浜町字鳥羽見 34 番地、33 番地  
 家屋 番号 34 番  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 90.70 平方メートル  
           2 階 47.69 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 14.90 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 13.24 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 68 号

令和 7 年 4 月 3 日受理

令和 7 年 4 月 28 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 津島市白浜町字鳥羽見  
 地 番 33 番  
 地 目 宅地  
 地 積 189.00 平方メートル
  
- 2 所 在 津島市白浜町字鳥羽見  
 地 番 34 番  
 地 目 宅地  
 地 積 419.64 平方メートル
  
- 3 所 在 津島市白浜町字鳥羽見 34 番地、33 番地  
 家屋 番号 34 番  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 90.70 平方メートル  
 2 階 47.69 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 14.90 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置

## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.24 平方メートル

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■ B (所有者 A の妻)    | <p>1 物件 3 主建物(以下「主建物」という。)は、私たち夫婦(A, B)が住んでおり、第三者に貸している部分はありません。なお、同建物内では猫を 1 匹飼っています。</p> <p>2 物件 3 附属建物 1, 同 2 (以下それぞれを「附属 1」「附属 2」という。)はいずれも物置として使用しています。</p> <p>3 A が代表者を務める株式会社アクトプロダクツ(以下「会社」という。)の所在地がここ(物件 1 土地の所在地)になっていますが、会社は別の場所で営業しており、ここ (物件 3 主建物) に会社が使用する部分はありません。</p> <p>4 物件 1 土地上にある普通乗用自動車は、いずれも A のものです。</p> <p>5 物件 2 土地の概ね南側の土留めが少しずつ隣地 (35) 側に傾いているので、直す必要があると父親から聞いたことがあります。</p>                                                                                                                                                  |
| ■ A (所有者)         | <p>1 主建物は、私たち夫婦(A, B)が住んでおり、第三者に貸している部分はありません。なお、同建物内では猫を 1 匹飼っています。</p> <p>2 附属 1, 附属 2 はいずれも物置として使用しています。なお、どちらの物置も電気は通っています。</p> <p>3 私が代表者を務める会社の所在地がここ(物件 1 土地の所在地)になっていますが、会社は別の場所で営業しており、ここ (物件 3 主建物) に会社が使用する部分はありません。</p> <p>4 主建物は市の上水道を使用しており、トイレは浄化槽です。なお、同建物内でガスは使用していませんが、太陽光発電システムの設置はありません。風呂は灯油ボイラーで沸かしていましたが、同ボイラーは現在故障中です。</p> <p>5 主建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。また、物件 1 ～ 3 土地建物で事件、事故が起きたこともありません。</p> <p>6 物件 1, 2 土地は境界で問題になったことはありません。</p> <p>7 10 年ほど前にここに居ついた野良猫が死んだので、その亡骸を物件 1 土地内に埋めました。</p> <p>8 物件 1 土地上にある 4 台の普通乗用自動車は私のものです。</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

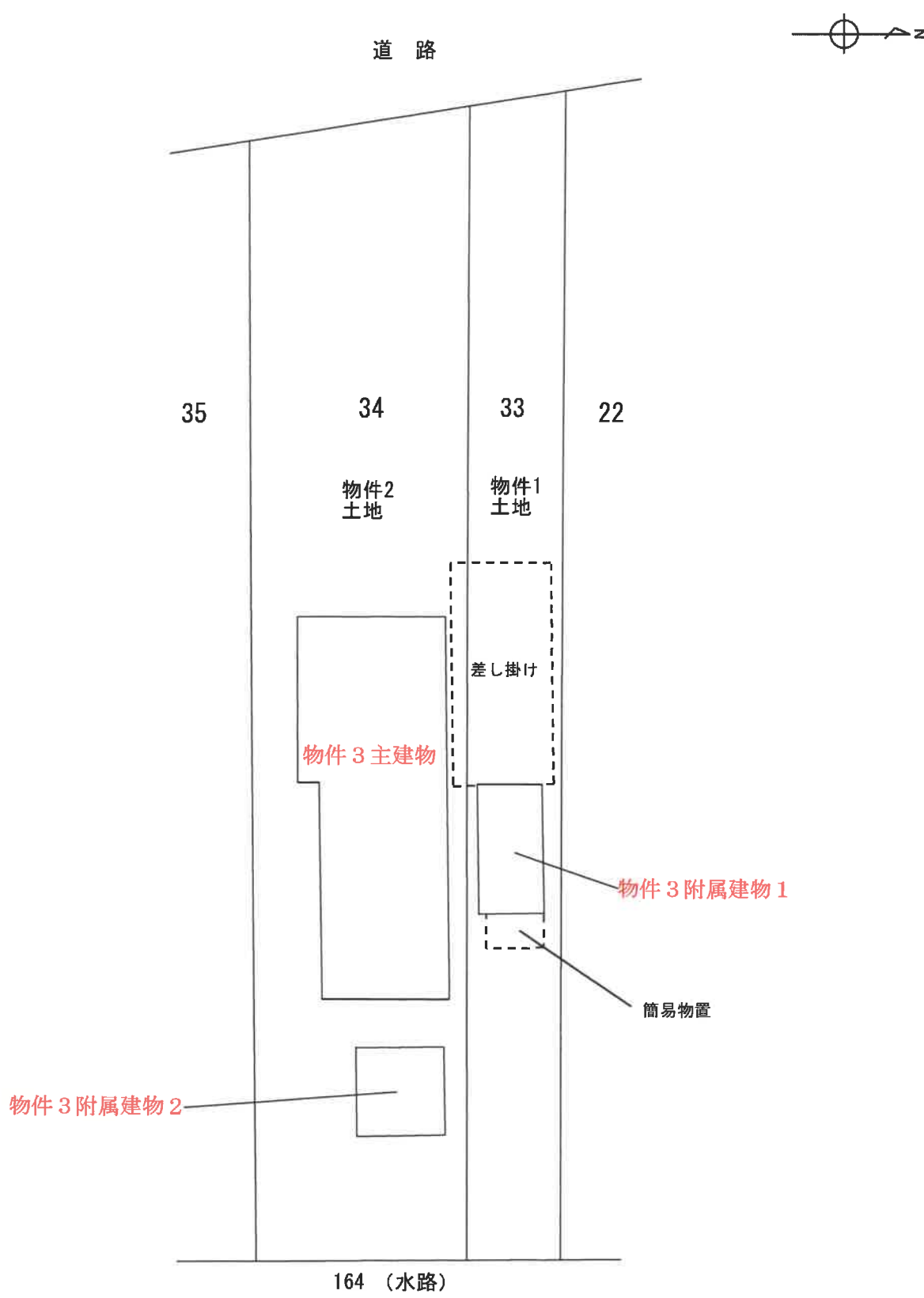
## 執 行 官 の 意 見

- 1 物件1～3土地建物の状況は、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西側が道路に接する土地で、同土地に主建物、附属1並びに附属2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、物件1土地には車検切れで使用されていない普通乗用自動車4台と簡易物置が存在する。また、物件1土地の地中には、猫の亡骸が埋まっているものと思料するが、約10年は経過しているものと思料する。
- 2 主建物、附属1及び附属2の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者(会社を含む。)が占有する徴表が認められないことから、2枚目に記載のとおり認定した。なお、主建物内では猫が1匹飼われている。
- 3 主建物、附属1及び附属2の状況については、これらの建物はいずれも昭和49年に建てられたものであるから、経年に相当する劣化が認められる。特に、主建物の壁やドア等には穴が開いている箇所があり、浴室には黒カビが発生、壁紙クロスの汚れ、剥がれ等も認められ、劣化の程度は大きいものと思料する。また、附属2のドアは外れており、開閉が困難である。
- 4 主建物1階の和室1と和室2間にあった壁は撤去されており、現在は板とネットによって簡易に区切られている。
- 5 主建物1階に仏間があるが、仏壇は供えられていない。
- 6 物件1, 2土地の境界については、現認した状況及び関係人の陳述から、特に争いは生じていないものと思われるが、同土地の木々の生い茂った枝葉が概ね北側、南側及び東側の各隣地に大きく越境している。本件買受人は、剪定することが望ましい。
- 7 物件2土地の概ね南側の土留めが隣地(35)側に傾いていることが認められる。本件買受人は、この点についても調査、補修の必要があるものと思料する。
- 8 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4月2日(水)<br>9:00-9:10                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 名古屋法務局                | 土地建物登記事項証明書申請                                                 |
| 7年4月4日(金)<br>9:00-9:10<br>10:30-10:50                                                                                                                                                                                                                                                                    | 名古屋法務局<br><br>目的物件所在地 | 公図, 地積測量図, 建物図面等申請<br><br>目的物件確認, 外観写真撮影, 物件1, 2土地調査, Bから事情聴取 |
| 7年4月23日(水)<br>9:50-11:00                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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(評価人同行)                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>物件 建物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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

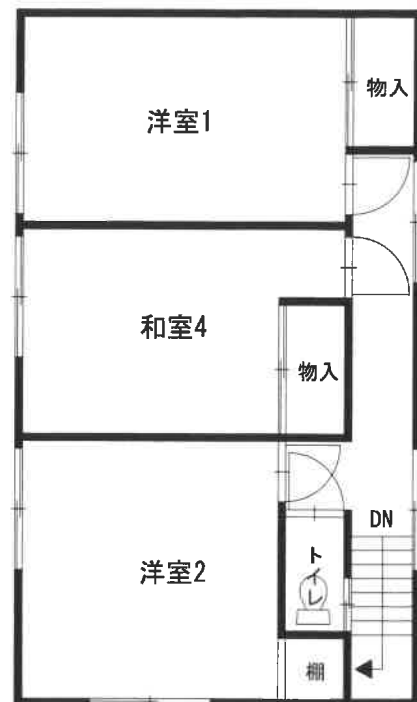


S = 1/250

物件3 主建物

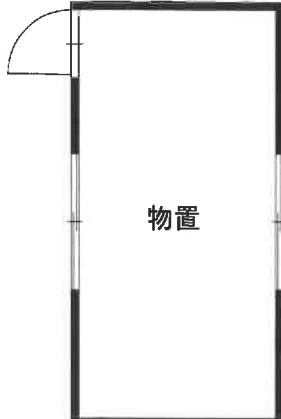


1 階



2 階

物件3 附属建物 1



物件3 附属建物 2



写真1



物件3主建物

道路

物件1, 2土地

写真2



物件3主建物

物件1, 2土地

写真3

物件3 附属建物1

簡易物置



写真4

物件3 附属建物2



写真5

物件3 主建物

1階室内(和室1)



写真6

物件3 主建物

1階室内(LD)

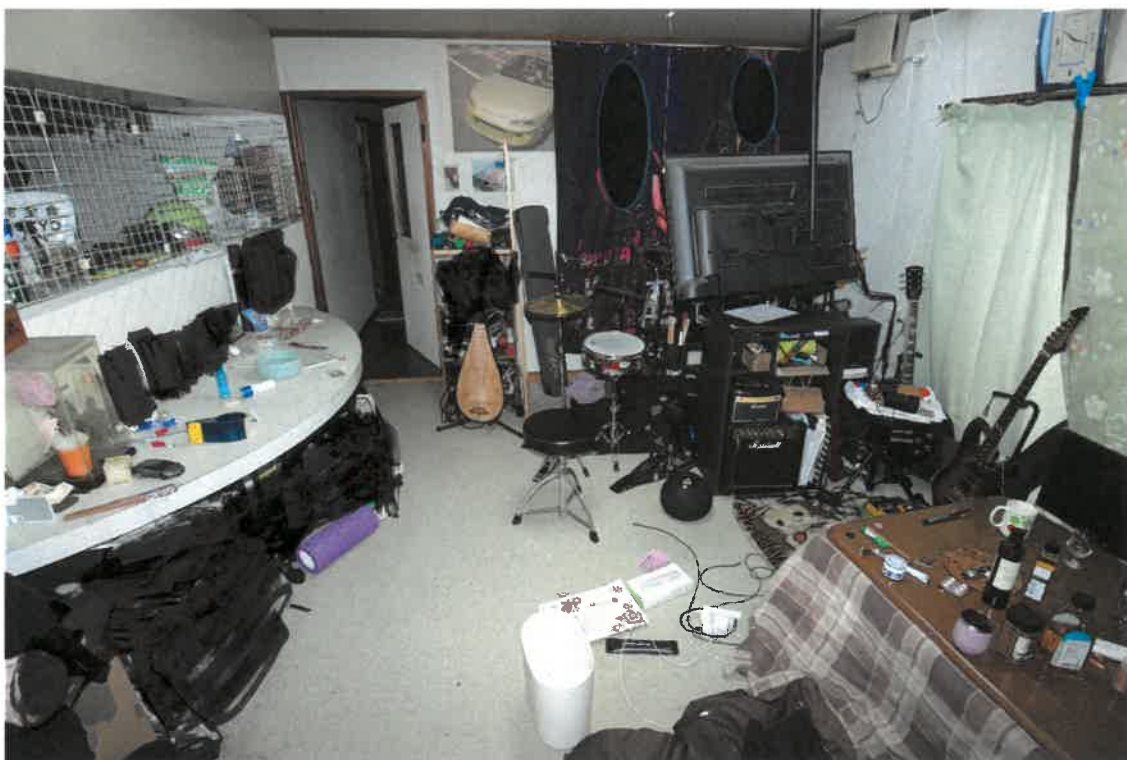


写真7

物件3 主建物

1階室内(K)



写真8

物件3 主建物

1階室内(浴室)



写真9

物件3 主建物

1階室内(和室3)



写真10

物件3 主建物

2階室内(洋室1)



写真 1 1

物件 3 主建物

2 階室内(和室 4)



写真 1 2

物件 3 主建物

2 階室内(洋室 2)



写真1 3

物件3 附属建物1 室内



写真1 4

物件3 附属建物2 室内



令和7年 (ケ) 第68号  
令和7年 4月7日受理  
令和7年 4月23日現地調査  
令和7年 5月15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

佐藤 和徳

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,740,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,040,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 2,310,000 円 |
| 物件3 (建物)      | 金 4,390,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至3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、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 番<br>地 目 積                                                                                                 | 津島市白浜町字鳥羽見<br>33番<br>宅地<br>189.00平方メートル                                                                                                                                                           | 同左  |
| 2  | 所 在 番<br>地 目 積                                                                                                 | 津島市白浜町字鳥羽見<br>34番<br>宅地<br>419.64平方メートル                                                                                                                                                           | 同左  |
| 3  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 津島市白浜町字鳥羽見<br>34番地、33番地<br>34番<br>居宅<br>鉄骨・木造瓦葺2階建<br>1階 90.70平方メートル<br>2階 47.69平方メートル<br><br>(附属建物)<br>1<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>14.90平方メートル<br><br>2<br>物置<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>13.24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、2）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                          |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | JR関西本線「蟹江」駅 北西方 道路距離約4,100m<br>名鉄バス「白浜」停 北方 道路距離約350m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                          |
| 付近の状況                                    | 農地が広がる中、事業所、一般住宅等が散見される地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                          |
| 主な公法上の規制等<br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 市街化調整区域<br>指定なし<br>60%<br>200%<br>—<br>居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 |
| 画地条件                                     | 地積 608.64㎡<br>間口 約13.5m、奥行 約47m<br>形状 ほぼ台形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |
| 接面道路の状況                                  | 物件1、2の土地は、一体として西側で幅員約7.7mの舗装市道とほぼ等高に接面している。<br>(建築基準法第42条1項1号の道路)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1、2の土地は、一体として物件3建物及び附属建物（2棟）の敷地として利用されている。周辺土地の利用状況は、北側は農地、東側は水路を挟んで農地、南側は農地、西側は道路を挟んで農地である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          |
| 供給処理施設<br>(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<br>下水道 なし（個別浄化槽）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                          |
| 土壤汚染の可能性の調査                              | ・土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和40年まで遡って調査した結果、現存の建物以前は農地等として利用されていたと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤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>・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> <li>・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。</li> <li>・本件土地は津島市防災ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。</li> <li>・本件土地の北側（物件3建物附属建物符号1の西側）に差し掛けが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。</li> <li>・本件土地の北側（物件3建物附属建物符号1の東側）に簡易物置が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。</li> <li>・本件土地の北側、東側、南側で樹木の枝葉の一部が隣接地に越境していた。特に東側は樹木が生い茂っている為、立ち入りが困難であった。</li> <li>・南側の境界に設置された土留めが南方にやや傾いていた。</li> </ul> |                                                          |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項<br>の 続 き | <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係人聴取内容によると本件土地の北側（物件1の土地）で猫の亡骸を地中に埋めたとの事である。</li> <li>・登記内容より、物件1土地は昭和56年12月28日、物件2土地は昭和48年7月20日にそれぞれ宅地への地目変更がなされている。都市計画の線引きは昭和45年11月24日であり、対象地は市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き後宅地」に該当する。従って、建替え等に際しては市担当課及び尾張建設事務所への確認が必要である。</li> </ul> |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）昭和49年3月3日新築<br>経過年数 約 51 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 仕 様                     | 構 造 鉄骨・木造2階建<br>屋 根 瓦葺<br>外 壁 亜鉛メッキ鋼板等<br>内 壁 クロス貼、塗り壁等<br>天 井 板貼、石膏ボード等<br>床 フローリング、畳等<br>設 備 電気、水道（プロパンガス使用可。但し、調査時使用して<br>いない）<br>その他 特になし                                                                                                                                                                   |
| 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 6LDK<br>(附属資料6 建物間取図（概略）のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 品 等                     | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の状<br>態             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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>・登記内容によると昭和63年12月15日変更、増築が行われている模様である。</li> <li>・内壁のクロス及び襖の捲れ、内壁の穴等が至る箇所で見られた。</li> <li>・1階の和室1と和室2はネット等で簡易に区切られていた。</li> <li>・室内で猫を1匹飼育していた。</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（附属建物も同様）。</li> <li>・建築年から推測すると、所謂新耐震基準に適合していない建物である可能性がある（附属建物も同様）。</li> </ul> |

## (物件 3 附属建物)

|                         |                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 附属建物符号 1                                                                                           |
| 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) 昭和49年3月3日新築<br>経 過 年 数 約 51 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                  |
| 仕 様                     | 構 造 木造平家建<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 亜鉛メッキ鋼板等<br>内 壁 あらわし<br>天 井 あらわし<br>床 コンクリート等<br>設 備 電気<br>その他 なし |
| 床面積 (現況)                | 14.90㎡                                                                                             |
| 現況用途等                   | 現況用途 物置<br>間取り 附属資料 6 建物間取図 (概略) のとおり                                                              |
| 品 等                     | 劣る                                                                                                 |
| 保守管理の状<br>態             | 劣る                                                                                                 |
| 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                 | ・天井板にシミ、壁に隙間が見られるなど老朽化が認められた。                                                                      |

(物件 3 附属建物)

|                         |                                                                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 附属建物符号 2                                                                                                                         |
| 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) 昭和49年1月日不詳新築<br>経 過 年 数 約 51 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                               |
| 仕 様                     | 構 造 軽量鉄骨造平家建<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 亜鉛メッキ鋼板等<br>内 壁 板貼り<br>天 井 ボード<br>床 コンクリート、ボード等<br>設 備 電気<br>その他 なし                          |
| 床面積(現況)                 | 13.24㎡                                                                                                                           |
| 現況用途等                   | 現況用途 物置<br>間取り 附属資料 6 建物間取図(概略)のとおり                                                                                              |
| 品 等                     | 劣る                                                                                                                               |
| 保守管理の状<br>態             | 劣る                                                                                                                               |
| 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>・動産類が大量にあり、立ち入りが困難であった。</li> <li>・外壁でサビが見られたほか、建物の傾きが原因と思われる戸の開閉不良等の老朽化が認められた。</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、2）

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/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 39,200               | 0.62          | 189.00          | 0.9           | 4,130,000               |
| 2  | 39,200               | 0.62          | 419.64          | 0.9           | 9,180,000               |
| 合計 |                      |               | 608.64          |               | 13,310,000              |

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 津島-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/127 & = & 39,200\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：街路 0.98 × 環境 1.30 = 1.27

イ 個別格差：間口奥行バランス 0.95 × 線引き後宅地 0.80 × 規模 0.90  
× 土留（傾き有り） 0.90 = 0.62

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|--------|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| 3      | 166,000             | 138.39              | 0.02     | 460,000              |
| 物件3附属1 | 99,000              | 14.90               | 0.02     | 30,000               |
| 物件3附属2 | 99,000              | 13.24               | 0.02     | 30,000               |
| 合 計    |                     |                     |          | 520,000              |

ウ 現価率：

物件3

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数51年）}〕×（1－観察減価等30%）＝ 0.02

物件3附属1

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数51年）}〕×（1－観察減価等30%）＝ 0.02

物件3附属2

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数51年）}〕×（1－観察減価等30%）＝ 0.02

## 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  | 4,130,000         | 0.55          | 法定地上権 | 2,270,000              |
| 2  | 9,180,000         | 0.55          | 法定地上権 | 5,050,000              |
| 合計 |                   |               |       | 7,320,000              |

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±イ)-ウ]×エ<br>×オ |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|
| 1         | 4,130,000               | -2,270,000                          |                            | 0.80               | 0.7                 | 1,040,000                       |
| 2         | 9,180,000               | -5,050,000                          |                            | 0.80               | 0.7                 | 2,310,000                       |
| 3         | 520,000                 | +7,320,000                          | 0                          | 0.80               | 0.7                 | 4,390,000                       |
| 一括価格 (合計) |                         |                                     |                            |                    |                     | 7,740,000                       |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物老朽化の程度（将来の取り壊し費用等）及び市街化調整区域内の不動産需要の動向を考慮の上、市場性修正を判定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

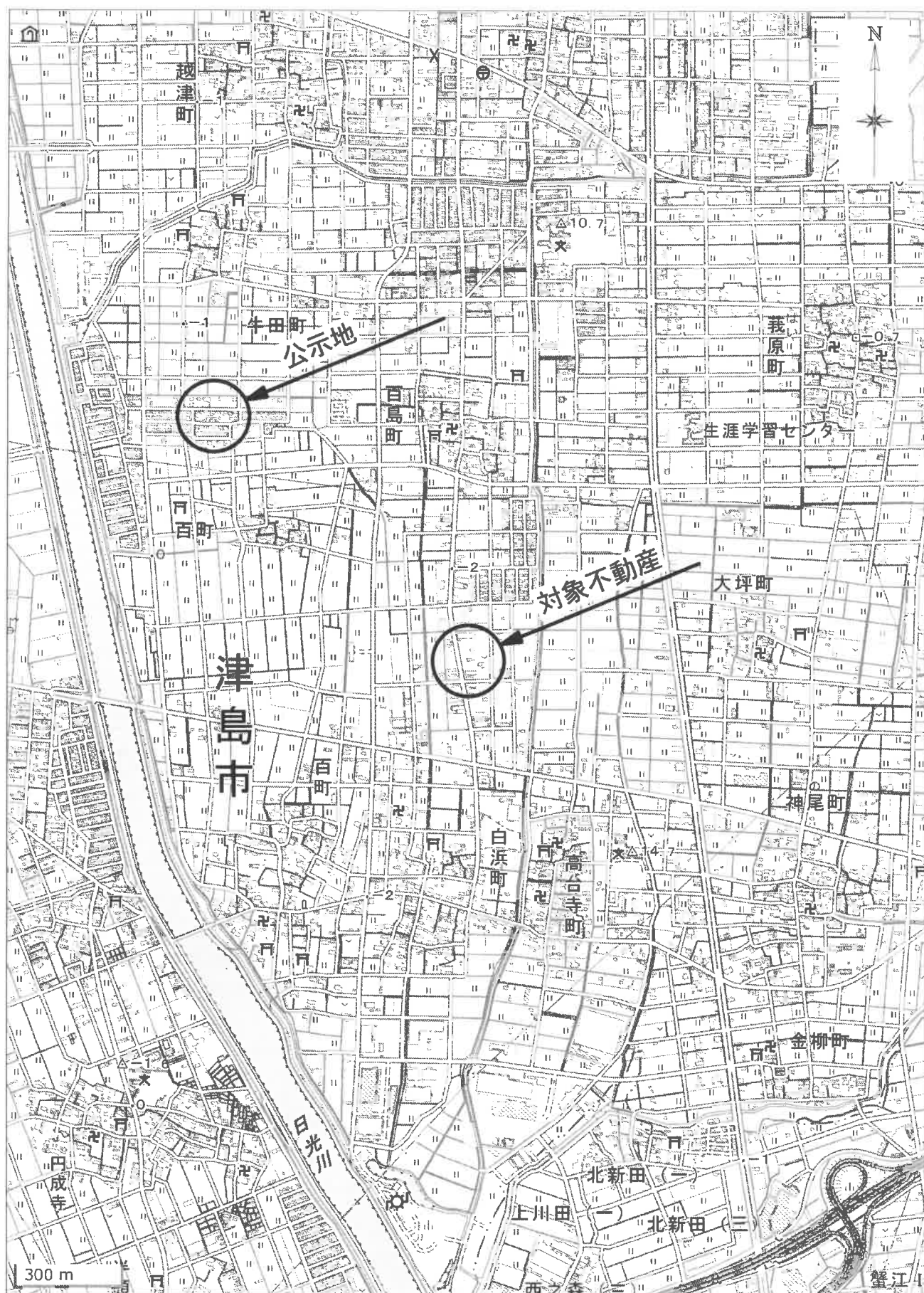
### 地価公示価格（津島-1）

所 在：津島市牛田町字江南2 1 番  
価 格：52,300円／m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄津島線「青塚」駅の南方道路距離約4,000m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：248m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：南側幅員6m市道に接面  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

## 第7 附属資料

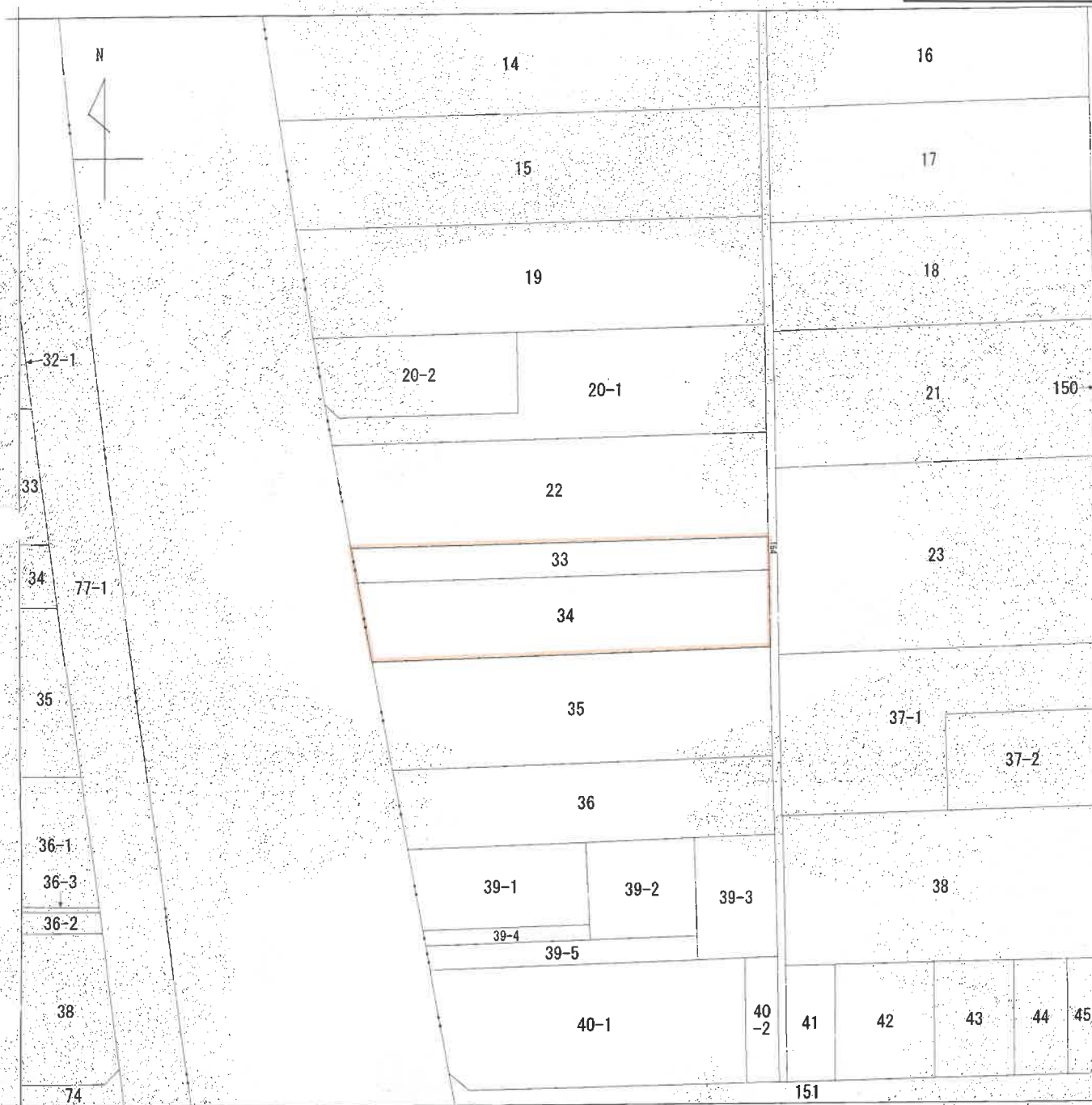
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

## 位置図



## 付近案内図





(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。



A 白浜町字深坪

|       |            |            |  |           |            |          |      |         |
|-------|------------|------------|--|-----------|------------|----------|------|---------|
| 請求部   | 所在         | 津島市白浜町字鳥羽見 |  |           | 地番         | 33番      |      |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 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      |
| 作成年月日 | 昭和50年1月20日 |            |  | 備付年月日(原図) | 昭和50年1月20日 |          | 補記事項 | 土地改良所在図 |

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7年2月19日  
東京法務局

地図整理番号：M84707

登記官



登記年月日：平成15年5月11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。

(名古屋支務局津島支店管轄)

令和7年2月19日

東京支務局

登記官

地図整理番号：M84708

1211454

各階平面図

建物図

34番

家屋番号

津島市白浜町字鳥羽尾34番地 33番地

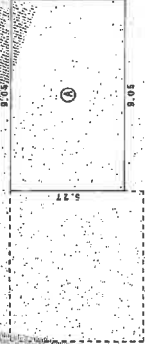
建物の所在

主たる建物 1階



|                |         |
|----------------|---------|
| 求積表            |         |
| A) 9.05 × 5.18 | 47.0735 |
| B) 9.05 × 5.27 | 47.6935 |
| 合計             | 94.7670 |
| 床面積            | 94.7670 |

主たる建物 2階



|                |         |
|----------------|---------|
| 求積表            |         |
| A) 9.05 × 5.27 | 47.6935 |
| 床面積            | 47.69   |

附属建物 1

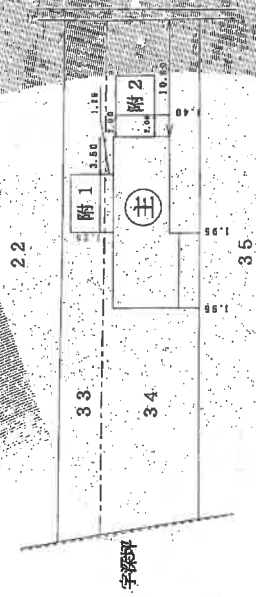


|                |         |
|----------------|---------|
| 求積表            |         |
| A) 5.46 × 2.73 | 14.9058 |
| 床面積            | 14.9058 |

附属建物 2



|                |         |
|----------------|---------|
| 求積表            |         |
| A) 5.46 × 2.73 | 14.9058 |
| 床面積            | 14.9058 |



字標

単位：メートル

作製者

申請人

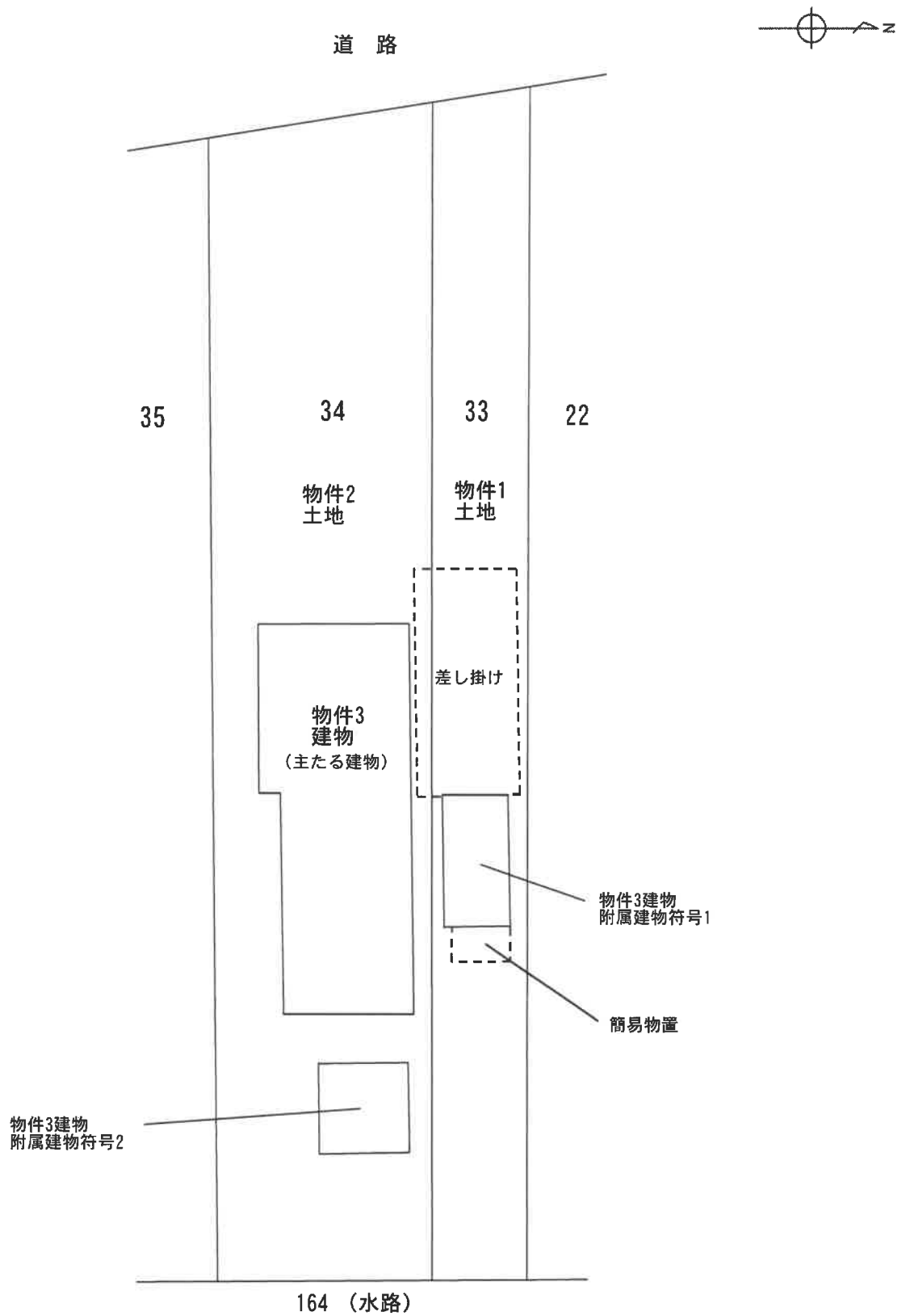
縮尺

1/250

縮尺

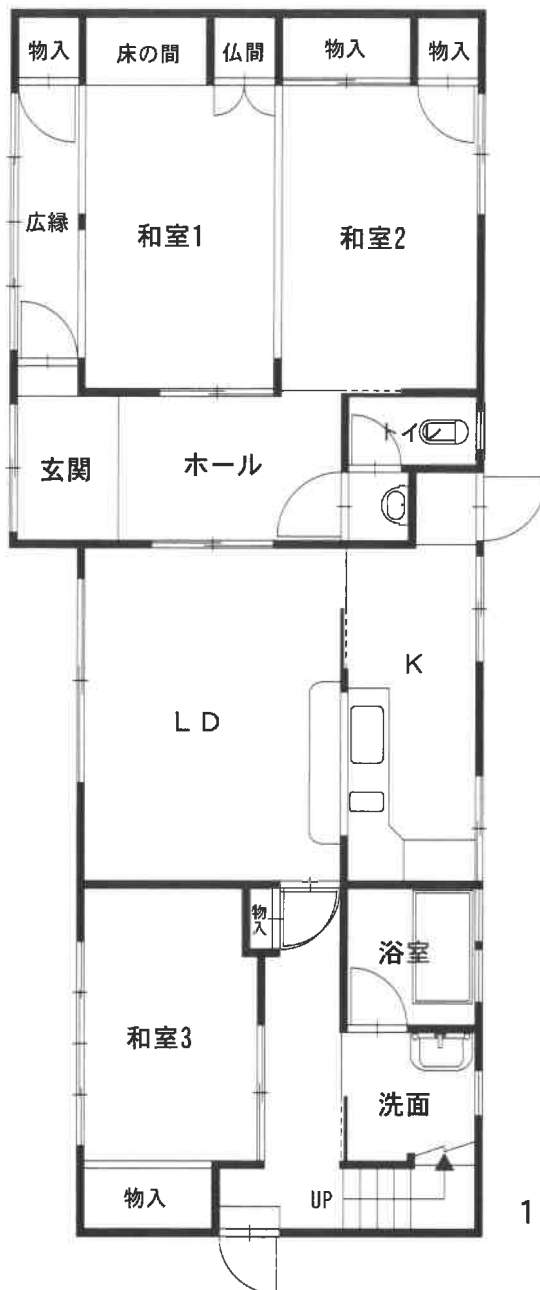
1/500

A4判に縮小



令和7年（ケ）第68号  
建物間取図（概略）

〈主たる建物〉



1 階

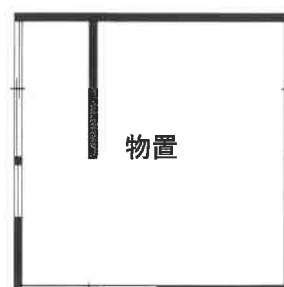


2 階

〈附属建物 符号 1〉



〈附属建物 符号 2〉



# 現況写真

①



②

