

令和7年(又)第22号  
令和7年(又)第92号

## [注意事項]

本件は、上記両事件を併合しています。

物件2は、共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

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（令和7年（又）第22号）
- ④現況調査報告書（上記両事件併合後）
- ⑤評価書

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市名和町向廻間 1番地2

建物の名称 名和団地八号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名和町向廻間 1番2の11

建物の名称 8-203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東海市名和町向廻間1番2

地 目 宅地

地 積 9692.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東海市名和町向イ1番

地 目 宅地

地 積 10582.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東海市名和町向イ15番

地 目 宅地

地 積 2221.62平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 東海市名和町向廻間1番  
地 目 宅地  
地 積 4311.40平方メートル

土地の符号 5  
所在及び地番 東海市名和町岡前46番2  
地 目 宅地  
地 積 123.42平方メートル

土地の符号 6  
所在及び地番 東海市名和町吹付77番1  
地 目 宅地  
地 積 65.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万9190分の55

2 所 在 東海市名和町向廻間 1番地2  
家屋 番号 1番2の131  
種 類 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 60.03平方メートル



令和 7年(又)第 22号  
令和 7年(又)第 92号

## 物 件 目 録

(現況)

所 在 東海市名和町向廻間 1番地

持分1万9190分の55



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有は仮差押えに後れる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

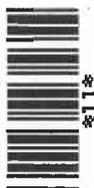
### 《 注 意 書 》

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市名和町向廻間 1番地2

建物の名称 名和団地八号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名和町向廻間 1番2の11

建物の名称 8-203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東海市名和町向廻間1番2

地 目 宅地

地 積 9692.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東海市名和町向イ1番

地 目 宅地

地 積 10582.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東海市名和町向イ15番

地 目 宅地

地 積 2221.62平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 東海市名和町向廻間1番  
地 目 宅地  
地 積 4311.40平方メートル

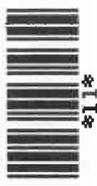
土地の符号 5  
所在及び地番 東海市名和町岡前46番2  
地 目 宅地  
地 積 123.42平方メートル

土地の符号 6  
所在及び地番 東海市名和町吹付77番1  
地 目 宅地  
地 積 65.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万9190分の55

2 所 在 東海市名和町向廻間 1番地2  
家屋 番号 1番2の131  
種 類 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 60.03平方メートル



\*11\*

令和 7年(又)第 22号  
令和 7年(又)第 92号

## 物 件 目 録

(現況)

所 在 東海市名和町向廻間 1番地

持分1万9190分の55



令和 7 年( 又)第 22 号

令和 7 年 3 月 26 日受理

令和 7 年 9 月 3 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 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市名和町向廻間 1番地2

建物の名称 名和団地八号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名和町向廻間 1番2の11

建物の名称 8-203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東海市名和町向廻間1番2

地 目 宅地

地 積 9692.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東海市名和町向イ1番

地 目 宅地

地 積 10582.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東海市名和町向イ15番

地 目 宅地

地 積 2221.62平方メートル

## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 東海市名和町向廻間1番  
地 目 宅地  
地 積 4311.40平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 東海市名和町岡前46番2  
地 目 宅地  
地 積 123.42平方メートル  
土地の符号 6  
所在及び地番 東海市名和町吹付77番1  
地 目 宅地  
地 積 65.17平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4・5・6  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万9190分の55

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)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (仮差押後の所有者) 上記の者が本建物を住居として、空き家の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> つぎのとおり 管理費 月額5,000円 修繕積立金 月額4,000円 駐車場使用料 月額2,500円 水道代 従量制 下水道使用料 従量制	令和7年3月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年1月分～令和7年3月分 計486,130円 内訳は4枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～6) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳 (令和7年3月31日現在)

管理費	金195,000円 (令和4年1月分~令和7年3月分)
修繕積立金	金156,000円 (令和4年1月分~令和7年3月分)
駐車場使用料	金80,000円 (令和4年1月分~令和6年8月分)
水道代	金21,690円 (令和4年3月分~令和7年3月分)
下水道使用料	金33,440円 (令和4年3月分~令和7年3月分)

---

(合計額) 金486,130円

(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
■近隣者	<p>1 私は名和団地8号棟の取りまとめ役をさせていただいています。203号室は、平成21年に家人が留守中に全焼する火事がありました。このときは、同棟の居住者全員に対し、建物からの避難指示が出され、外で消火活動を見守っていました。当初、消防隊の方は玄関を電動カッターで切断して突入する予定で活動されていましたが、南側の窓が割れて火が噴き出したため、南側からの消火に方針を変えて消火活動をしていました。</p> <p>2 203号室は全焼し、窓から吹き出した火で建物の外壁も燃えるなどして黒くなってしまったため、管理費や修繕積立金により外壁を修繕することになりました。火災があった日時については、はっきり覚えていません。</p> <p>3 火災当時203号室に居住されていた方は転居され、リフォームされた203号室に女性の方が入居されましたが、翌年、火事のことを聞かされていないとのこと、退去されました。</p> <p>4 その後、仮差押債務者（前所有者）が203号室に入居されました。</p> <p>5、6年居住されていたと思いますが、最近は全く姿を見なくなりました。また、203号室への人の出入りも全く見ていませんので、203号室は仮差押債務者が最後の居住者だと思います。</p>
■管理会社担当者	<p>1 当社としては203号室の居住者は、建物登記簿に記載のある仮差押後の所有者です。届け出もありますし、ライフラインの支払もされていたと思います。</p> <p>2 執行官から203号室について空き家ですかとお尋ねですが、先ほど述べたとおりで、他の方が入居しているかどうかは分かりません。</p> <p>3 名和団地8号棟で火災がありましたか、とお尋ねですが、当社が管理する前のことですので、分かりません。</p>
■管理会社担当者	<p>(R7.4.10日付け回答書要旨)</p> <p>1 管理組合名称 名和団地住宅管理組合</p> <p>2 法人格の有無 無</p> <p>3 管理方式 全委託管理</p> <p>4 管理形態 管理員 無 管理室 有</p> <p>5 大規模修繕計画の有無 無</p> <p>6 負担決議された工事負担金の有無 無</p> <p>7 耐震性能診断の受検の有無 無</p> <p>8 駐車場</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	有(1台目月額2,500円~2台目5,000円) 申し込めば使用できる。 9 ペット飼育 不可 10 規約共用部分 無

(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 敷地権土地を含む本件建物の占有状況等は、近隣者及び管理会社担当者の陳述及び現況から3枚目のとおり認めた。
- 2 敷地権土地には8号棟を含む、1号棟から10号棟が存在するほか、管理事務所、集会所、駐車場が存在する。
- 3 敷地権土地と建物の配置、境界付近の状況は土地建物配置図（概略）のとおりである。
- 4 本件建物内は生活に必要な家財道具や生活用品などは置かれていない状態である。立入調査の際に仮差押後の所有者宛の公共料金の支払請求書が集合郵便受けに見られた。その後、カーテンが取りはずされたり、取り付けされたりしているものの、建物内の状況に変化はない。令和2年6月に本件建物に住民登録した第三者が存在するが、立入調査時、その後に本件建物に訪れた際も、建物内の状況や、集合郵便受けの様子に変化がないほか、当該第三者宛の文書が玄関扉に長期間挟まれたままとされており、居住実態が窺えないことから、仮差押後の所有者が空き家の状態で占有していると判断した。
- 5 仮差押債務者（前所有者）、仮差押後の所有者及び本件建物に住民登録をしている第三者に対し、照会書を送付したが、協力を得られなかった。
- 6 本件建物はリフォームがなされており、雨漏りなどの不具合がある箇所は見受けられなかったが、全体的に、敷居や天井が低く感じられ、火災後のリフォームで住める状態に戻すため、被害を受けた部分の修復により低くなっ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4月2日(水) 13:15-13:35	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
7年4月3日(木) 15:25-15:40	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8日(火)	執行官室(ファクシミリ)	管理会社に対し、管理費等の照会書を送付
7年4月11日(金) 11:00-11:40	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
7年4月25日(金)	執行官室	1 差押債務者及び所有者に対し、照会書を送付 2 東海市役所及び豊明市役所に対し、所有者の住民票交付申請書送付
7年5月13日(火) 13:00-13:30	東海市役所	住民基本台帳を閲覧(住民登録者を確認)
7年5月26日(月) 10:50-11:00	物件所在地	近隣者から本件建物の火事の様子を聴取

## (特記事項)

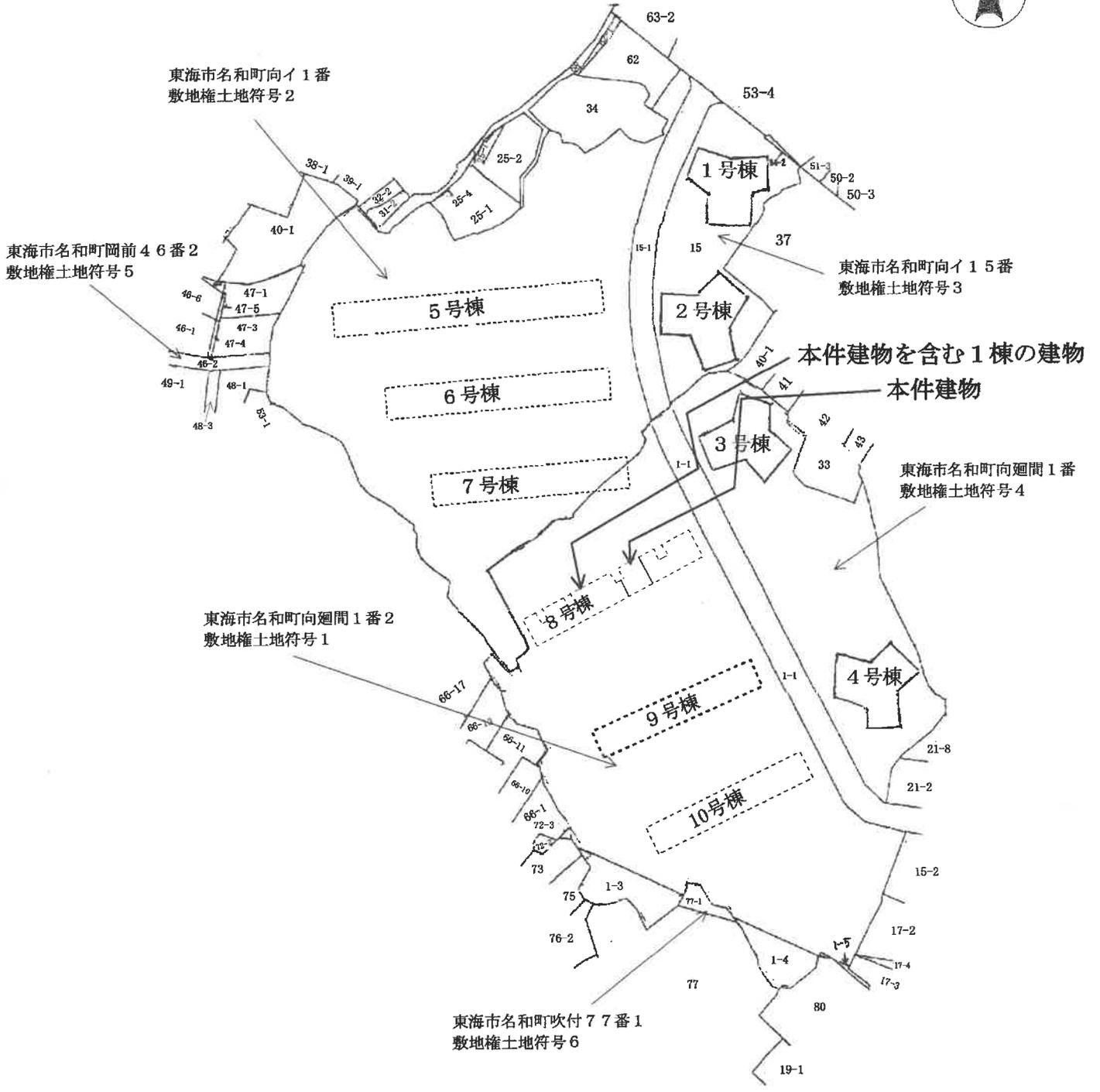
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和7年4月11日  
目的物件は不在で[ ]であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

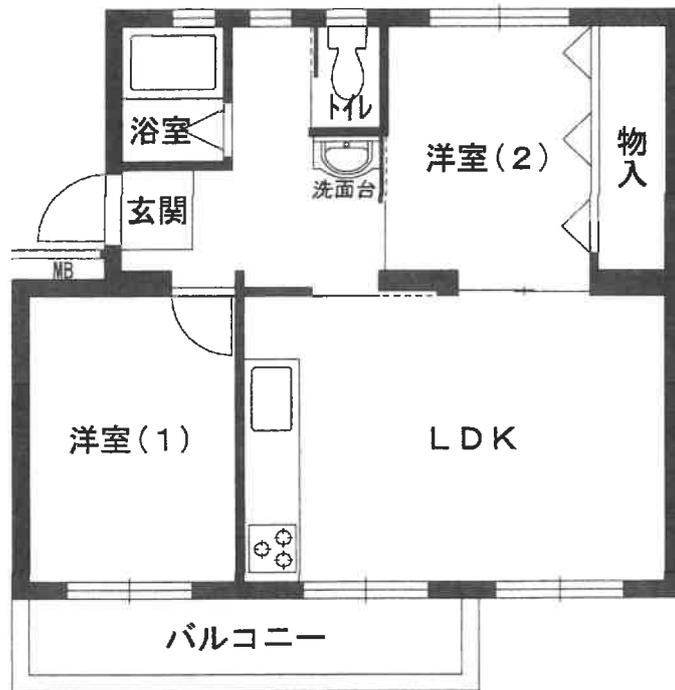
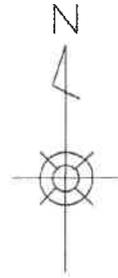
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月30日(金)	執行官室	本件建物の住民登録者の住民票交付申請書を送付
7年7月14日(月) 9:00-9:15	物件所在地	本件建物にカーテンが掛けられ、郵便物が存在するも本件建物の状況に変化はない。
7年8月6日(水) 16:50-17:00	物件所在地	本件建物の状況に変化はない。
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図（概略）



本件建物を含む一棟の建物



① 南東方向から撮影（5号棟から9号棟の様子）

本件建物を含む一棟の建物



② 北東方向から撮影（8号棟の様子）



③ 屋内の状況 (リビングダイニングキッチンの様子)



④ 屋内の状況 (洋室(1))

(13枚目)



⑤ 屋内の状況（洗面台の様子）



⑥ 屋内の状況（洋室(2)の様子）

(14枚目)



⑦ 屋内の状況（洋室(2)の物入の様子)



⑧ バルコニーの様子

(15枚目)

令和 **7** 年(又)第 **22** 号  
**7**

令和 **7** 年 9 月 4 日受理

令和 **8** 年 1 月**23** 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

令和 7年(又)第 22号  
令和 7年(又)第 92号

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 東海市名和町向廻間 1番地2

建物の名称 名和団地八号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名和町向廻間 1番2の11

建物の名称 8-203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 東海市名和町向廻間1番2

地 目 宅地

地 積 9692.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 東海市名和町向イ1番

地 目 宅地

地 積 10582.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 東海市名和町向イ15番

地 目 宅地

地 積 2221.62平方メートル

( / 枚目)

令和 7年(又)第 22号  
令和 7年(又)第 92号

## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 東海市名和町向廻間1番  
地 目 宅地  
地 積 4311.40平方メートル

土地の符号 5  
所在及び地番 東海市名和町岡前46番2  
地 目 宅地  
地 積 123.42平方メートル

土地の符号 6  
所在及び地番 東海市名和町吹付77番1  
地 目 宅地  
地 積 65.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万9190分の55

上記所有者  
(仮差押債務者)

2 所 在 東海市名和町向廻間 1番地2  
家屋 番号 1番2の131  
種 類 集会所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

( 2 枚目)

令和 7年(又)第 22号  
令和 7年(又)第 92号

## 物 件 目 録

床 面 積 60.03平方メートル

共有者 持分1万9190分の55

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)	
建 物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 区分建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を集会所として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況(物件1及び物件2)	<input checked="" type="checkbox"/> つぎのとおり 管理費 月額5,000円 修繕積立金 月額4,000円 駐車場使用料 月額2,500円 水道代 従量制 下水道使用料 従量制	令和7年8月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年1月分～令和7年8月分 計536,850円 内訳は5枚目「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
土 地		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物配置図 (概略) のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 々 枚 目 )

その他の事項

■管理費等の滞納額の内訳 (令和7年8月31日現在)

管理費	金220,000円 (令和4年1月分~令和7年8月分)
修繕積立金	金176,000円 (令和4年1月分~令和7年8月分)
駐車場使用料	金80,000円 (令和4年1月分~令和6年8月分)
水道代	金23,890円 (令和4年3月分~令和7年7月分)
下水道使用料	金36,960円 (令和4年3月分~令和7年7月分)

---

(合計額) 金536,850円

(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
■管理会社担当者	<p>(R7.9.25日付け回答書要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 管理組合名称 名和団地住宅管理組合</li> <li>2 法人格の有無 無</li> <li>3 管理方式 全委託管理</li> <li>4 管理形態 管理員 無 管理室 有</li> <li>5 大規模修繕計画の有無 無</li> <li>6 負担決議された工事負担金の有無 無</li> <li>7 耐震性能診断の受検の有無 無</li> <li>8 駐車場 有(1台目月額2,500円～2台目5,000円) 申し込めば使用できる。</li> <li>9 ペット飼育 不可</li> <li>10 規約共用部分 無</li> </ol>
■管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 集会所は、名和団地の建物区分所有者らにより共有となっています。</li> <li>2 名和団地は、団地管理組合を組織していませんが、総会は各棟の代表者が集会所に集まって各議題の決議をしています。</li> <li>3 お尋ねのあった物件2建物について、全部事項証明書及び法務局備付図面には所在が敷地権土地符号1土地上になっていますが、現実には敷地権土地符号4土地にあります。そのようになった経過は私にはわかりません。しかし、物件2建物は初めから敷地権土地符号4土地にあります。</li> </ol>

(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2建物の占有状況等は、管理会社担当者の陳述及び現況から4枚目のとおり認めた。
- 2 物件2建物は、名和団地内の区分所有者らで共有している。
- 3 敷地権土地と物件2建物の配置、境界付近の状況は土地建物配置図（概略）のとおりである。
- 4 物件1建物は全部事項証明書及び法務局備付図面では、所在が敷地権土地符号1土地上になっているが、現実には敷地権土地符号4土地上に存在する。

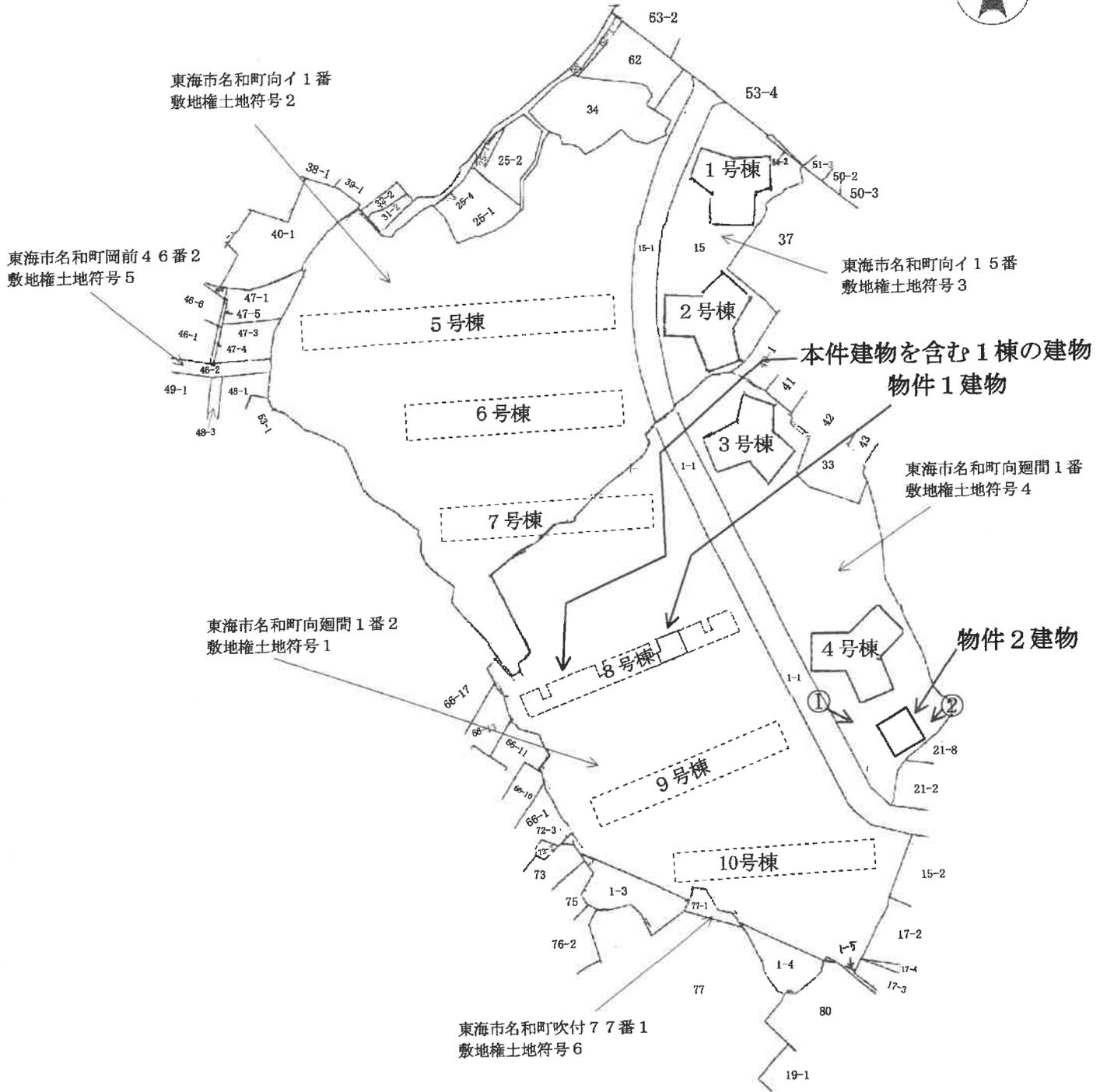
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月5日(金) 9:20-9:35	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
7年9月8日(月) 11:20-11:35	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年9月19日(金) 11:00-11:20	物件所在地	建物図面と所在地の確認
7年10月5日(日) 11:30-12:15	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、管理会社担当者立会
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 8 枚目)

# 土地建物配置図(概略)

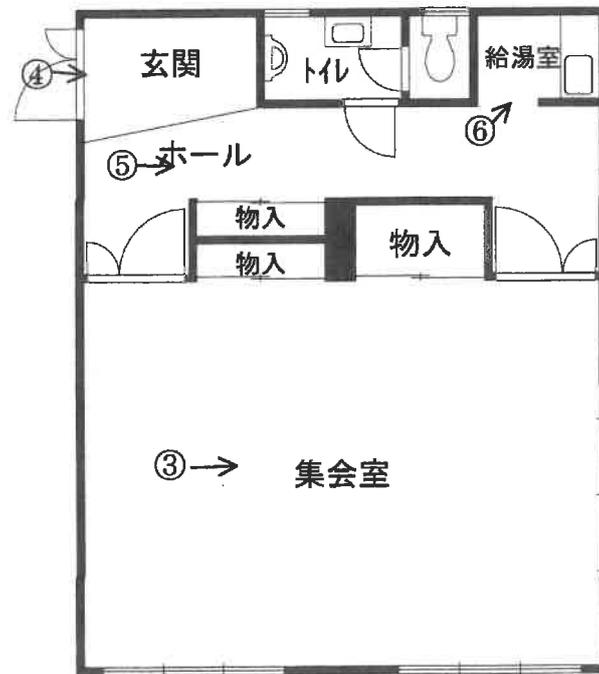
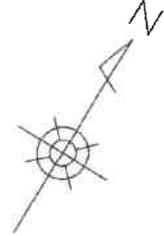


写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

建物間取図（概略）

（物件 2）

（持分 1 万 9 1 9 0 分の 5 5）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

（ 10 枚目）



敷地権土地符号 4

① 北西方向から撮影



敷地権土地符号 4

② 東方向から撮影

(//枚目)



③ 屋内の状況（集会室）



④ 屋内の状況（玄関）



⑤ 屋内の状況（ホールの様子）



⑥ 屋内の状況（給湯室）

令和 7年 (又) 第 2 2 号  
令和 7年 (又) 第 9 2 号  
令和 7年 9月 5日 受 理  
令和 7年 10月 5日外 現 地 調 査  
令和 7年 10月 14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 1,510,000 円	
内訳価格	
物件1	金 1,500,000 円
物件2	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>東海市名和町向廻間 1番地2 名和団地八号棟</p> <p>名和町向廻間 1番2の11 8-203 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 46.27 m<sup>2</sup></p> <p>1 東海市名和町向廻間1番2 宅地 9,692.39 m<sup>2</sup></p> <p>2 東海市名和町向イ1番 宅地 10,582.86 m<sup>2</sup></p> <p>3 東海市名和町向イ15番 宅地 2,221.62 m<sup>2</sup></p> <p>4 東海市名和町向廻間1番 宅地 4,311.40 m<sup>2</sup></p> <p>5 東海市名和町岡前46番2 宅地 123.42 m<sup>2</sup></p> <p>6 東海市名和町吹付77番1 宅地 65.17 m<sup>2</sup></p> <p>1・2・3・4・5・6 所有権 1万9190分の55</p>	同左

番号	所在等	登記	現況
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	東海市名和町向廻間 1番地2 1番2の131 集会所 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 60.03 m <sup>2</sup> 1万9190分の55	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
2	登記と以下の点が異なる。 所在 東海市名和町向廻間 1番地		

#### 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

位置・交通	名鉄常滑線「名和」駅の南方 道路距離約1.5km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	昭和30年代、40年代に建築された共同住宅が建ち並ぶ、住宅団地(名和団地)である。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、愛知県建築基準条例第8条(がけ条例)
画地条件	(土地の符号1・2・5・6)	
	地積 形状 間口・奥行	20,463.84㎡ 不整形 間口 約250m、 奥行 約100m
接面道路の状況	(土地の符号3・4)	
	地積 形状 間口・奥行	6,533.02㎡ 不整形 間口 約240m、 奥行 約40m
土地の利用状況等	共同住宅(名和団地1号棟～10号棟)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 ガス配管 下水道	あり あり あり

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>東海市下水道課、知多県民事務所環境保全課にて聴取した結果、対象土地について有害物質使用特定施設の届出はない。</p> <p>対象土地の利用状況について、過去の住宅地図、都市計画基本図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。</p> <p>昭和30年代の中頃までは農地等であった模様である。その後、順次名和団地1号棟～10号棟が建築された。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	名和団地八号棟	
建物の用途	居住用マンション (1号棟～10号棟：270戸)	
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45年3月14日 新築
	経過年数	約56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。
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル
	その他	—
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	あり（敷地内） 申し込めば使用できる。 駐車場使用料は、1台目月額2,500円、2台目月額5,000円。
	集会室	あり
	その他	—
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり（名称：名和団地住宅管理組合） 法人格…なし
	管理方式	全委託管理
	管理会社	日本ハウズイング株式会社 名古屋支店
	管理形態	管理室…あり 管理員…なし
管理の状況	普通	
特記事項	※1 修繕積立金（令和7年1月31日現在）143,434,246円 ※2 負担決議された工事負担金の有無…なし ※3 大規模修繕計画の有無…なし ※4 ペット飼育不可 ※5 一棟の建物は、新耐震基準（昭和56年制定）が適用される以前に建築された建物である。	

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階 (8-203号室) 中間部屋 主要開口部の方位: 南向き		
床 面 積	46.27㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK 南側バルコニー		
仕 様	天 井	クロス等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス等	
	設 備	電気、水道、都市ガス、下水道	
	そ の 他	-	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	5,000円 (月額)	
	修 繕 積 立 金	4,000円 (月額)	
	駐 車 場 使 用 料	2,500円 (月額)	
	滞 納 額	あり (令和7年8月31日現在)	
		管 理 費	220,000円
		修 繕 積 立 金	176,000円
		小 計	396,000円
		駐 車 場 使 用 料	80,000円
		水 道 代	23,890円
		下 水 道 使 用 料	36,960円
		遅 延 損 害 金	-
	そ の 他	-	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。		
特 記 事 項	<p>※1 リフォーム工事が実施されているが、時期等詳細は不明である。</p> <p>※2 関係人の陳述によると、平成21年、物件1において火事があったとのことである。(詳細については、「現況調査報告書」参照)</p> <p>※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。</p>		

(3) 建物の概要 (物件2)

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45年3月14日 新築 経過年数 約56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 吹付タイル 天井 吸音ボード 床 Pタイル等 内壁 EP塗装等 設備 電気、水道、都市ガス、下水道 その他 -
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 集会所 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 物件2建物は、新耐震基準 (昭和56年制定) が適用される以前に建築された建物である。 ※2 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。 ※3 法務局備付け「建物図面」が示す物件2建物の位置は、現況と異なる。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

### 1 積算価格の試算（物件1、物件2）

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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。

##### (物件1)

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
270,000	46.27	0.05	620,000

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。）。

イ 専有面積：登記数量による。

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &= \left[ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年}}{\text{残存耐用年数 } 0\text{年} + \text{経過年数 } 56\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

##### (物件2)

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
200,000	60.03	0.05	$\frac{55}{19190}$	10,000

$$\begin{aligned} \text{ウ 現価率} &= \left[ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年}}{\text{残存耐用年数 } 0\text{年} + \text{経過年数 } 56\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価等 } 0\%) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

エ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

オ 建物価格：万円未満を切り上げる端数処理を行った。

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
96,400	0.96	26,996.86	0.95	$\frac{55}{19190}$	6,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東海-3

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$84,200\text{円}/\text{m}^2 \times 101.2 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 85 = 96,400\text{円}/\text{m}^2$$

（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：方位1.04

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：不整形0.95×接面道路との関係1.03×高低差0.98=0.96

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して、減価率を5%と査定した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	構成比 エ
1	620,000	6,780,000	1.13	8,360,000	0.996
2	10,000	20,000	—	30,000	0.004
合計				8,390,000	1.000

イ 敷地権価格：物件1の専有面積46.27㎡と物件2の現況延床面積の共有持分0.17㎡（60.03㎡×55/19190）をもって敷地権価格を以下のとおり案分した。

物件1

$$6,800,000\text{円} \times 46.27\text{m}^2 / (46.27\text{m}^2 + 0.17\text{m}^2) = 6,780,000\text{円}$$

物件2

$$6,800,000\text{円} \times 0.17\text{m}^2 / (46.27\text{m}^2 + 0.17\text{m}^2) = 20,000\text{円}$$

ウ 個別格差：階層補正 0.98 × 位置補正 1.00

$$\times \text{その他補正(リフォーム済)} 1.15 = 1.13$$

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

## 2 比準価格の試算（物件1、物件2）

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は東海市内))

A	令和5年5月	41,000円/㎡	(昭和39年1月建築、	専有面積65.66㎡)
B	令和6年7月	49,000円/㎡	(昭和39年1月建築、	専有面積75.66㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	41,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	51,000
B	49,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	54,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

## (2) 比準価格

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
53,000	1.13	46.27	2,770,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の規範性は同程度と判断されるため、中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積：登記数量による。

### 3 収益価格の試算（DCF法による）（物件1、物件2）

潜在的な収益力を把握するために、新規の賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### 《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
356千円 (14.8%)	261千円	9.5%	2,665千円	0.7722	2,058千円 (85.2%)	2,410,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： オで採用の複利現価率（割引率）を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

#### 《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益				
支払賃料	480	480	470	470
共益費収入	36	36	36	36
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	516	516	506	506
空室損失	52	52	51	51
貸倒損失	15	15	15	15
有効総収益	449	449	440	440
イ 総費用				
維持管理費	60	60	60	60
修繕費	19	19	19	19
公租公課	26	26	26	26
損害保険料	13	13	13	13
その他費用	13	13	13	13
運営支出合計	131	131	131	131
資本的支出	398	48	48	48
総費用合計	529	179	179	179
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	29.2	29.2	29.8	29.8
エ 有効純収益	-80	270	261	261
オ 複利現価率 (割引率9%)	0.9174	0.8417	0.7722	
カ 有効純収益の現価	-73	227	202	

※ 割引率：一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を9.0%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①及び収益性を反映した③は参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
①積算価格	8,390,000	0	8,390,000
②比準価格	2,770,000	0	2,770,000
③収益価格	—		2,410,000
④調整後の価格	2,730,000		

イ 占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
2,730,000	0.90	0.80	0.77	—	1,510,000

イ 市場性修正：過去に火事があったことによる市場性減退を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除。

次いで、上記評価額を各物件の積算価格比で案分して、物件1及び物件2の評価額を以下のとおり判定した。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	各物件の評価額 (円) ア×イ
1	1,510,000	0.996	1,500,000
2		0.004	10,000
一括価格 (合計)			1,510,000

イ 構成比：1(3)エの比率を採用。

## 第6 参考価格資料

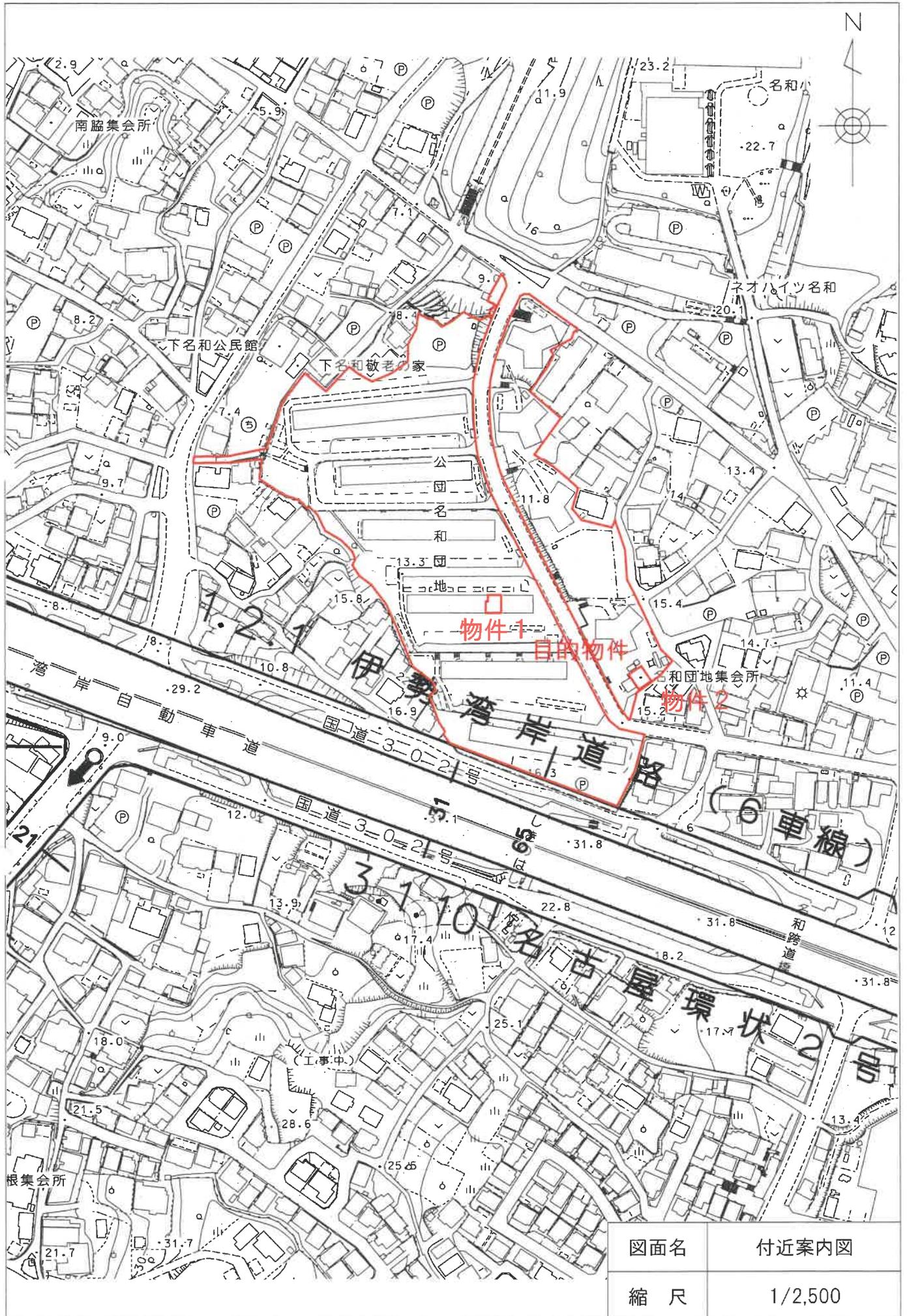
地価公示価格（ 東海-3 ）  
所 在：東海市名和町東垣内6 4 番2 1  
価 格：84,200円／m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄常滑線「名和」駅の南方道路距離約1.1km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：100m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水、ガス  
接 面 街 路：南西側幅員4m市道に接面  
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地域の概要：中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 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

A 4判に縮小

イ 11-3  
ロ 12-1

ハ 道



(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 名和町向イ  
B 名和町向イ

請求部	所在	東海市名和町向廻間			地番	1番2		
出力尺	1/1200	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	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています

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7年4月4日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：5-2

(1/1)

A 4判に縮小

イ 51-2    ハ 52-3    ニ 29-1    ト 32-5    リ 39-2    ル 56-2  
 ロ 51-4    ヒ 28-3    ヘ 29-2    テ 36-2    レ 49-4    ヲ つづく



(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 名和町向イ

請求部	所在	東海市名和町向イ				地番	1番					
出力尺	1/1200	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	地図の縮尺は1/600ですが、1/1200に変更して出力しています			

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7年4月4日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：5-3

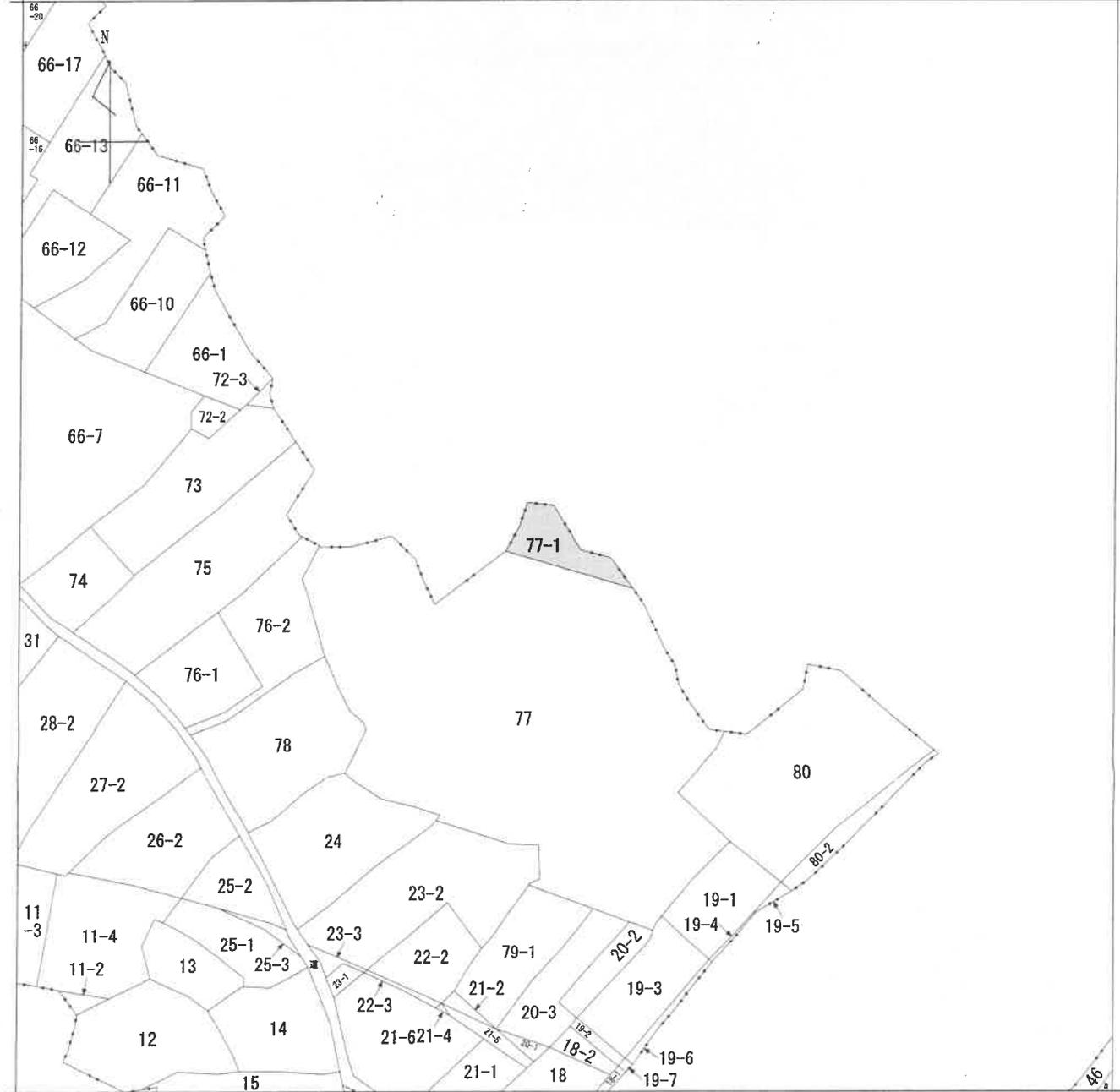
(1/2)

ヲ 25-6  
ワ 25-3  
カ 25-5  
コ 8-6  
ク 46-4

A 4判に縮小



イ 66-19 ハ 17  
ウ 30-1 ニ 道



(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 名和町一本木

請求部分	所在	東海市名和町吹付		地番	77番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年2月19日

東京法務局

地図整理番号: M84724

登記官

A 4 判に縮小

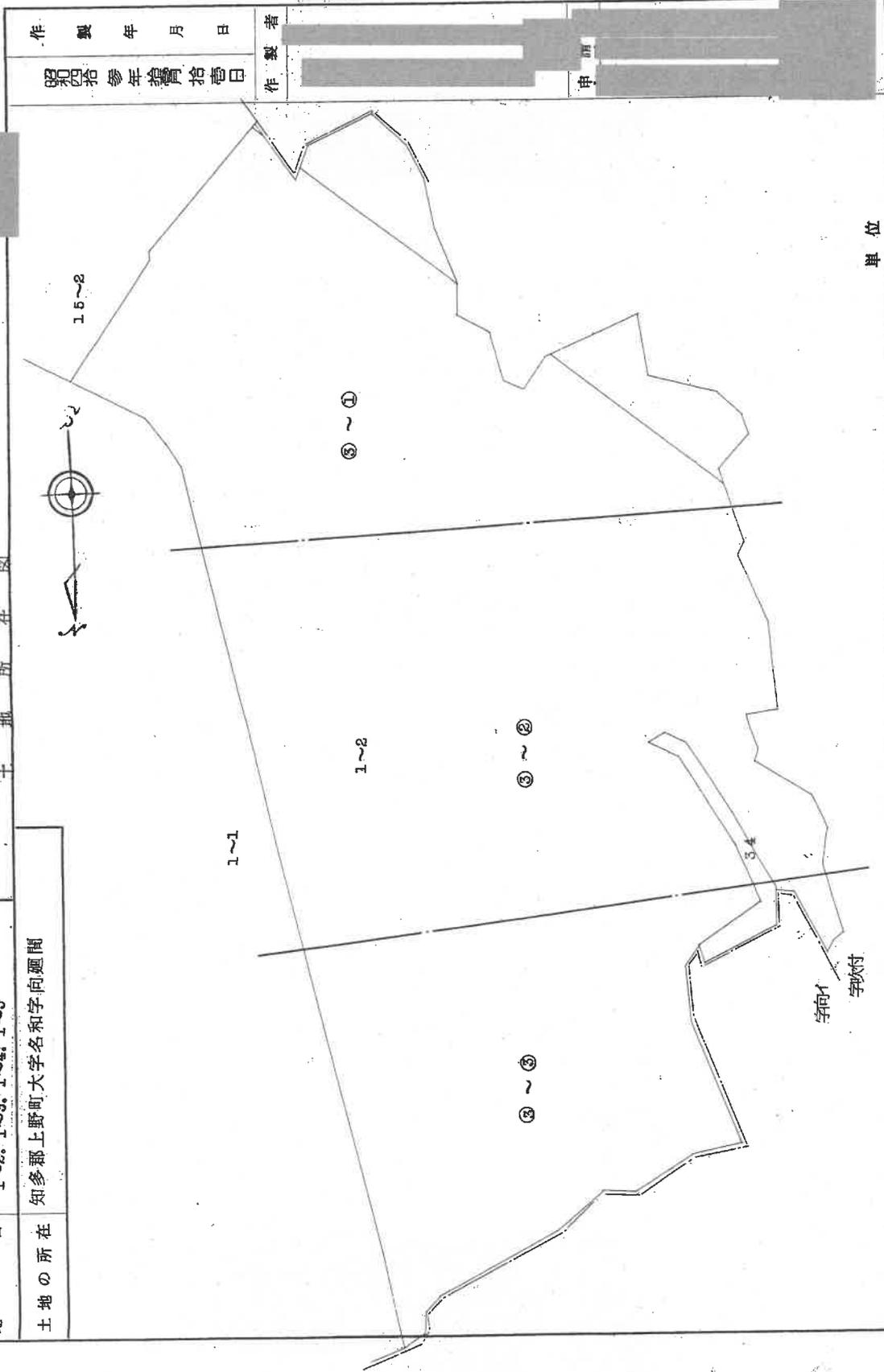
登記年月日：昭和43年11月12日

前 1-2 後 0926184

地番 1~2, 1~3, 1~4, 1~5

土地の所在 知多郡上野町大字名和字向廻間

地積測量図  
土地所在



製作年月日  
昭和43年拾壹拾壹日

作者

申

単位

注. 82

縮尺 1/600

43.11.12

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。

(名古屋法務局平田支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M63825 (1/5)

A 4判に縮小

10.000000

地積測量図

0926185

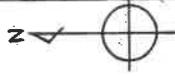
前1-2 後新

1.000. 1.000. 1.000. 1.000

地積測量図  
測量者  
測量日

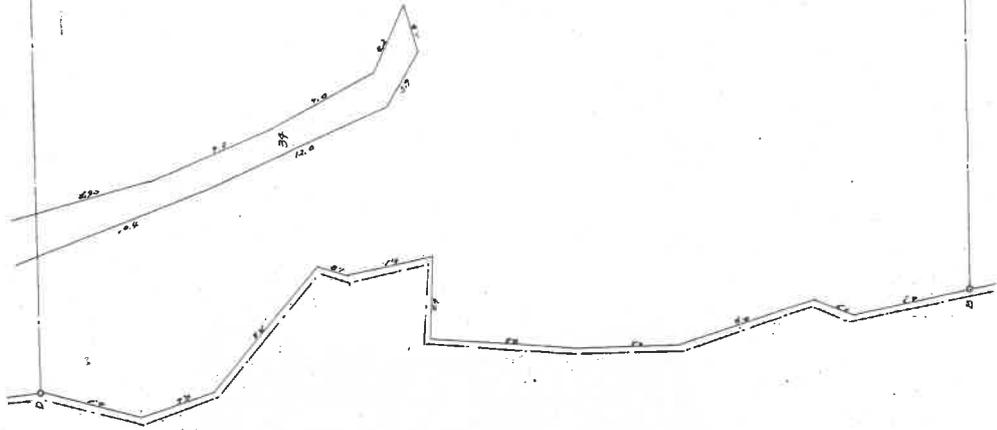
製作年月日  
03.03.20  
03.03.20

製作者



⑤ ~ ②

1-2



単位

43.11.12

庄. 88

縮尺 1/300

登記年月日：昭和43年11月12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。

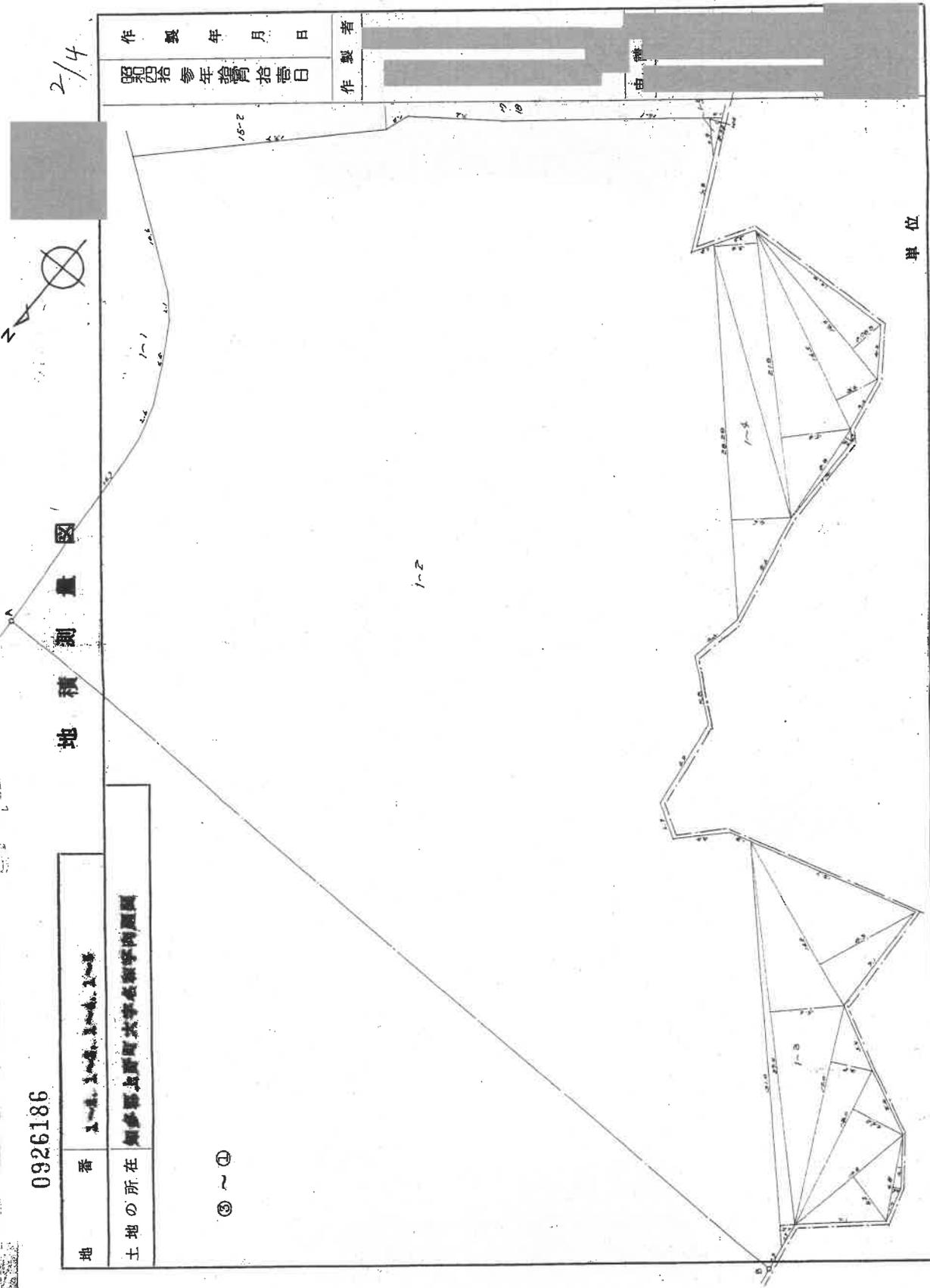
(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M83825 (2/5)

A 4 判に縮小



2/4

製作年月日  
昭和四拾参年拾月拾壹日

作者

地積測量図

0926186

地番	1-1-1, 1-1-2, 1-1-3, 1-1-4, 1-1-5, 1-1-6, 1-1-7, 1-1-8, 1-1-9, 1-1-10, 1-1-11, 1-1-12, 1-1-13, 1-1-14, 1-1-15, 1-1-16, 1-1-17, 1-1-18, 1-1-19, 1-1-20, 1-1-21, 1-1-22, 1-1-23, 1-1-24, 1-1-25, 1-1-26, 1-1-27, 1-1-28, 1-1-29, 1-1-30, 1-1-31, 1-1-32, 1-1-33, 1-1-34, 1-1-35, 1-1-36, 1-1-37, 1-1-38, 1-1-39, 1-1-40, 1-1-41, 1-1-42, 1-1-43, 1-1-44, 1-1-45, 1-1-46, 1-1-47, 1-1-48, 1-1-49, 1-1-50, 1-1-51, 1-1-52, 1-1-53, 1-1-54, 1-1-55, 1-1-56, 1-1-57, 1-1-58, 1-1-59, 1-1-60, 1-1-61, 1-1-62, 1-1-63, 1-1-64, 1-1-65, 1-1-66, 1-1-67, 1-1-68, 1-1-69, 1-1-70, 1-1-71, 1-1-72, 1-1-73, 1-1-74, 1-1-75, 1-1-76, 1-1-77, 1-1-78, 1-1-79, 1-1-80, 1-1-81, 1-1-82, 1-1-83, 1-1-84, 1-1-85, 1-1-86, 1-1-87, 1-1-88, 1-1-89, 1-1-90, 1-1-91, 1-1-92, 1-1-93, 1-1-94, 1-1-95, 1-1-96, 1-1-97, 1-1-98, 1-1-99, 1-1-100
土地の所在	知多郡上野原町大字佐藤字西風岡

③ ~ ①

単位

縮尺 1/300 紙. 82

登記年月日：昭和43年11月12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。

(名古屋法務局半田支店管轄)

令和7年1月29日 東京法務局

登記号

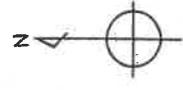
地図整理番号：M83825 (3/5)

A4判に縮小

3/4

作製年月日  
昭和拾参年拾月拾日

作製者  
[Redacted]



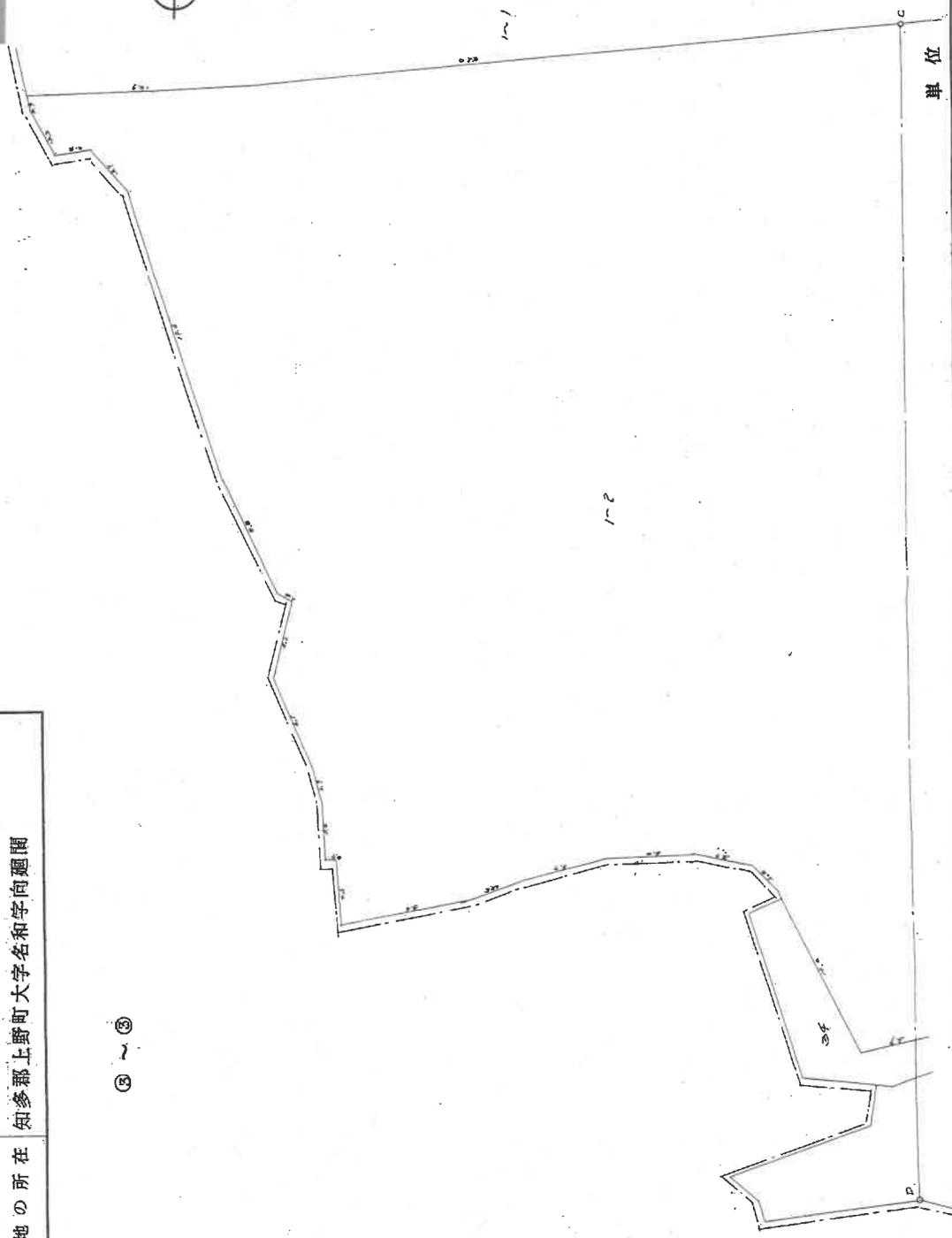
地積測量図

0926187

番 1~2, 1~3, 1~4, 1~5

土地の所在 知多郡上野町大字名和字向廻間

③ ~ ③



単位

社. 82

縮尺 1/3000

登記年月日：昭和43年11月12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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局

登記官

(4/5)

地図整理番号：M83825

登記年月日：昭和43年11月12日

0926188

地積測量図

地番	1-1-1, 1-1-2, 1-1-3, 1-1-4
土地の所在	東京都港区芝浦区芝浦

製作年月日  
昭和43年11月12日

製作者

面積計算表

1~3 口  
 31.00 X 1.20 = 37.2000  
 29.40 X 5.60 = 164.6400  
 17.00 X 3.20 = 54.4000  
 18.00 X 4.42 = 57.4600  
 10.80 X 4.20 = 45.3600  
 6.80 X 0.60 = 4.0800  
 14.20 X 8.30 = 117.8600  
 合計 ÷2 = 240.5000㎡

1~4 口  
 28.28 X 4.60 = 130.0880  
 21.80 X 3.40 = 74.1200  
 21.80 X 5.40 = 117.7200  
 8.30 X 0.60 = 4.9800  
 16.50 X 3.40 = 56.1000  
 14.70 X 2.783 = 40.9101  
 合計 ÷2 = 211.5405㎡

1~5 口  
 2.72 X 1.05 = 2.8560  
 ÷2 = 1.4280㎡

10055.39 - 14280 - 240.5000 - 211.5405  
 = 9601.973  
 2601.9795

単位

注. 82

縮尺 1/

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。  
 (名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局

登記官

A4判に縮小

A4判に縮小

製 作 年 月 日	製 者	申 請 人 又 は 代 理 人
昭和四十四年三月	昭和四十四年三月	

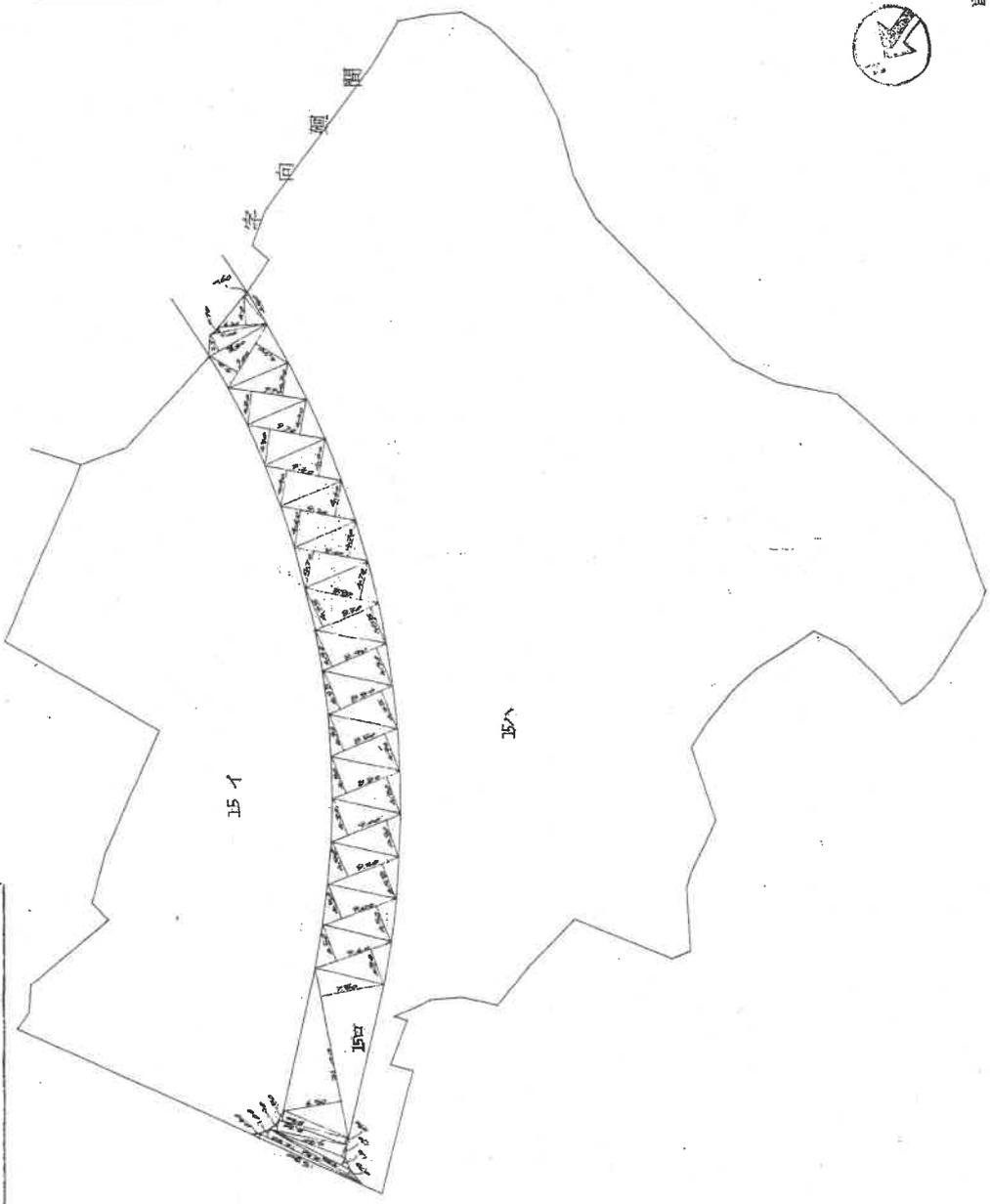
1/2

積 測 量 図

0926112

前15 後軒

地 番	番 1 15
土地の所在	愛知県知多郡土岐町大字倉和字南廻り



単位=米

縮 尺	1 / 600
-----	---------

41.12.24

登記年月日：昭和41年12月24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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M83821 (1/2)

登記年月日：昭和41年12月24日

0926113

地積測量図

地番	土地の所在	面積	積算	面積計算法	作製年月日	作製者	申請人
		15.80	X 0.40	= 6.3200			
		13.80	X 1.00	= 13.8000			
		12.60	X 0.70	= 8.8200			
		10.50	X 1.10	= 11.5500			
		9.80	X 1.70	= 16.6600			
		9.30	X 1.40	= 13.0200			
		8.30	X 0.90	= 7.4700			
		8.30	X 1.50	= 12.4500			
		21.00	X (7.50+4.50)	= 294.0000			
		9.60	X (4.80+4.50)	= 89.2800			
		9.00	X (4.50+4.50)	= 81.0000			
		9.20	X (4.50+4.518)	= 82.9656			
		9.00	X (4.80+4.80)	= 86.4000			
		8.80	X (4.80+4.80)	= 84.4800			
		8.50	X (4.90+4.90)	= 83.3000			
		8.50	X (4.95+4.95)	= 84.1500			
		8.40	X (4.90+4.90)	= 82.3200			
		8.30	X (4.95+4.95)	= 82.1700			
		8.80	X 4.70	= 41.3600			
		9.00	X (4.70+4.70)	= 84.6000			
		9.20	X (4.60+4.60)	= 84.6400			
		9.60	X (4.40+4.40)	= 84.4800			
		9.70	X (4.30+4.40)	= 84.5900			
		9.90	X (4.30+4.30)	= 85.1400			
		9.00	X (4.0+4.90)	= 80.1000			
		8.20	X 2.70	= 22.1400			
		7.00	X 0.70	= 4.9000			
		6.20	X 4.00	= 24.8000			
		4.50	X 0.60	= 2.7000			
				計	1739.4050 ㎡		
				±2	= 869.7020 ㎡		

注. 82

縮尺 1/

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局

登記官

A 4 判に縮小

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 41 年 12 月 24 日	田 村 孝 吉
又 は 代 理 人	

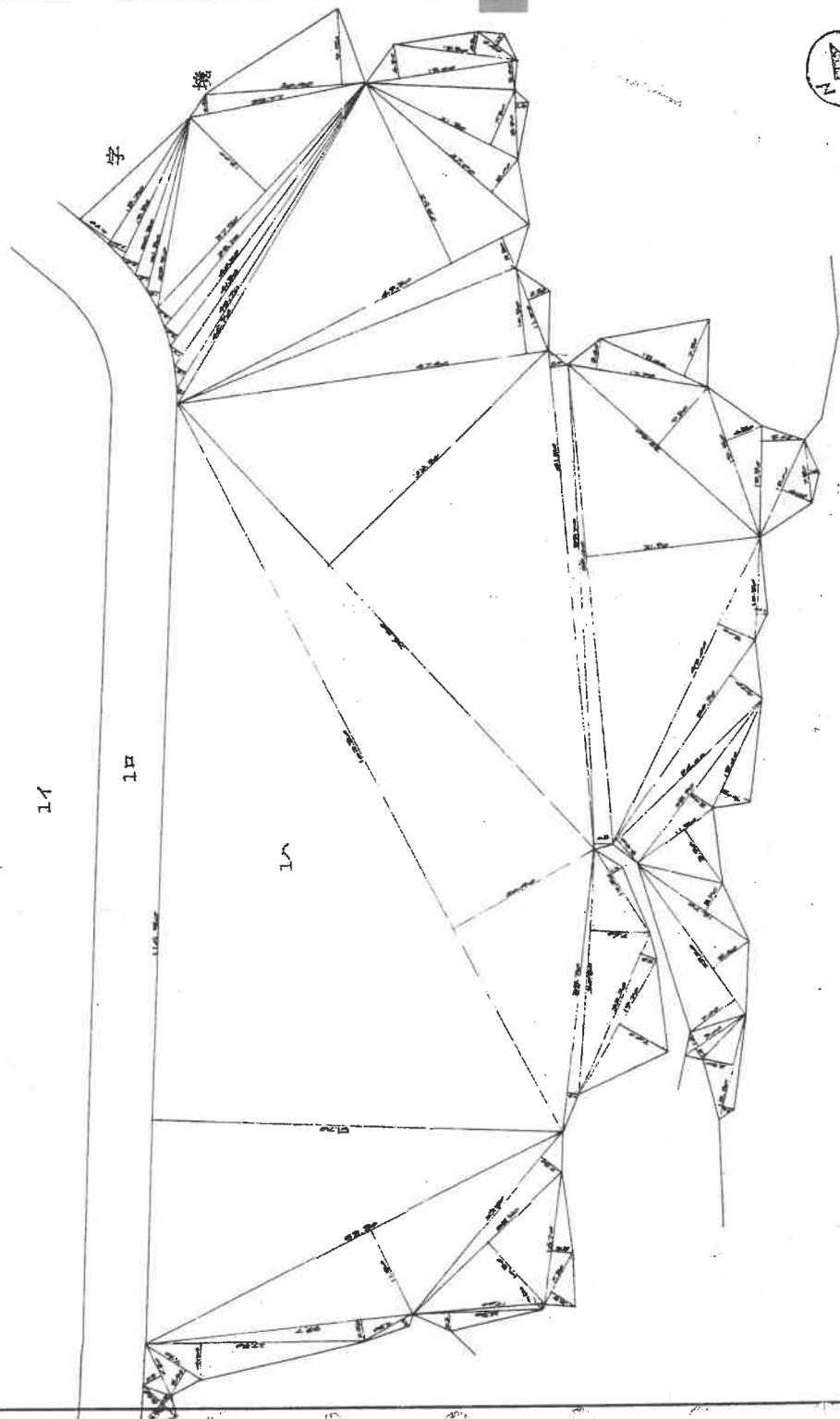
1/4

地 積 測 量 図

0926180

前 1-1 後新 1-1

地 番	1-1-2
土地の所在	愛知県知多郡上野町大字名和字南瀬岡



単位=2

41.12.24

縮 尺 1/600

(1/4)

登記年月日：昭和41年12月24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。  
 (名古屋法務局半田支店簿籍)  
 令和7年4月4日 名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：5-1

A 4 判に縮小

2/4

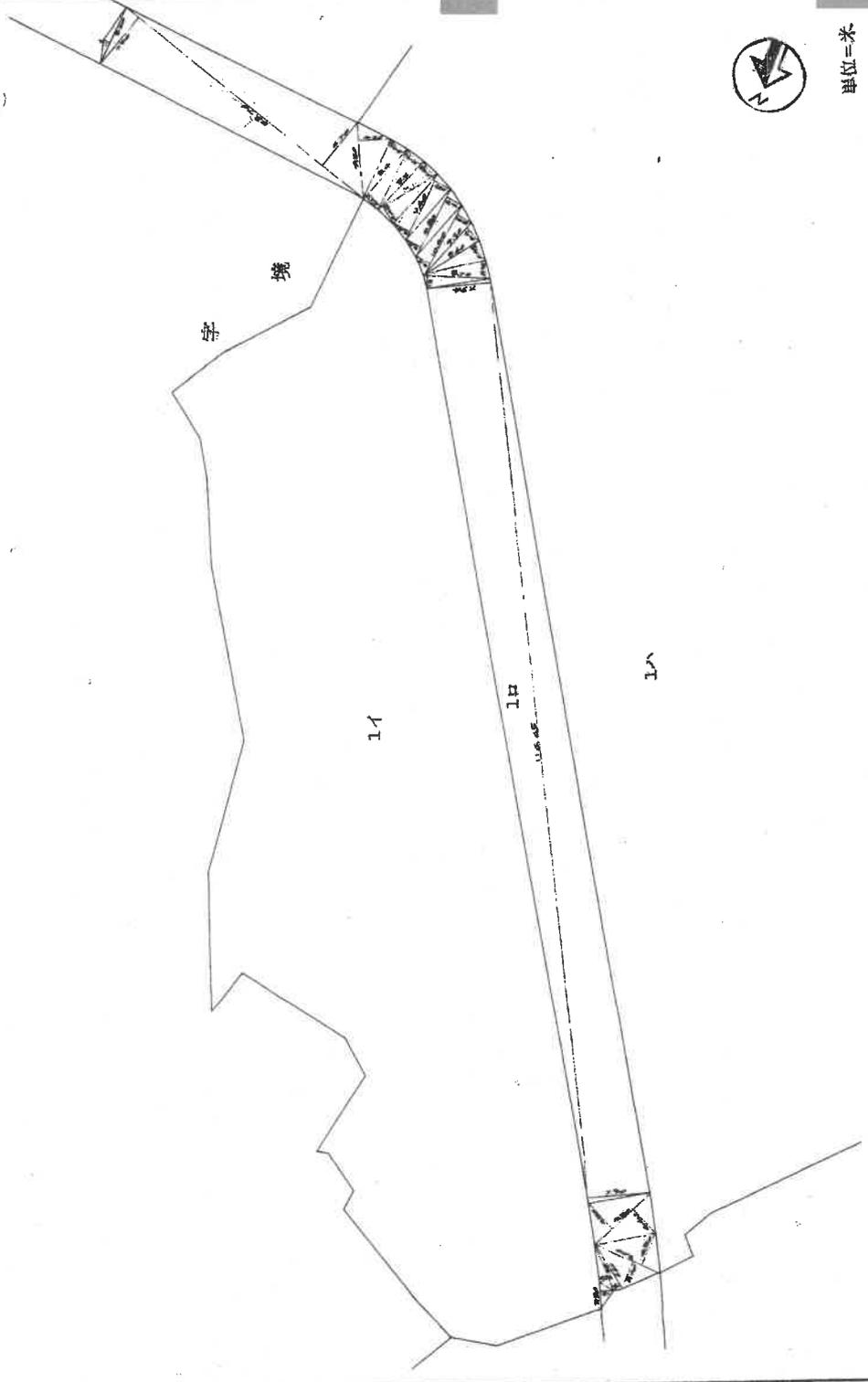
地積測量図

0926181

地番	番
土地の所在	愛知県知多郡上野町大字名瀬字内原岡

作製年月日	
作製者	

請入  
人は代理人



単位=米

縮尺	1/600
----	-------

登記年月日：昭和41年12月24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。  
 (名古屋法務局半田支店簿籍課)  
 令和7年4月4日 名古屋法務局名東出張所

登記簿

(2/4)

請求番号：5-1



登記年月日：昭和41年12月24日

0926183

地積測量図

地番

土地の所在

4/4

面積計算表

5.20	X	0.50	=	2.6000
9.00	X	(3.70+4.80)	=	76.5000
6.60	X	0.90	=	5.9400
6.30	X	1.50	=	9.4500
3.30	X	1.80	=	5.9400
9.80	X	(4.50+4.40)	=	87.2200
11.6	65	X(7.94+7.94)	=	1852.4020
8.70	X	(1.80+2.10)	=	33.9300
8.60	X	2.45	=	21.0700
9.30	X	2.40	=	22.3200
10.40	X	(2.20+2.20)	=	45.7600
9.80	X	(2.30+2.30)	=	45.0800
9.40	X	(2.40+2.40)	=	45.1200
8.90	X	(2.45+2.45)	=	43.6100
8.50	X	2.47	=	20.9950
8.40	X	(2.47+2.45)	=	41.3280
9.50	X	4.20	=	39.9000
58.70	X	(6.70+7.90)	=	565.0200
8.20	X	1.00	=	8.2000
			計	2972.3850 m

作製年月日

作製者

申請人

注. 82

縮尺 1/

(4/4)

請求番号：5-1

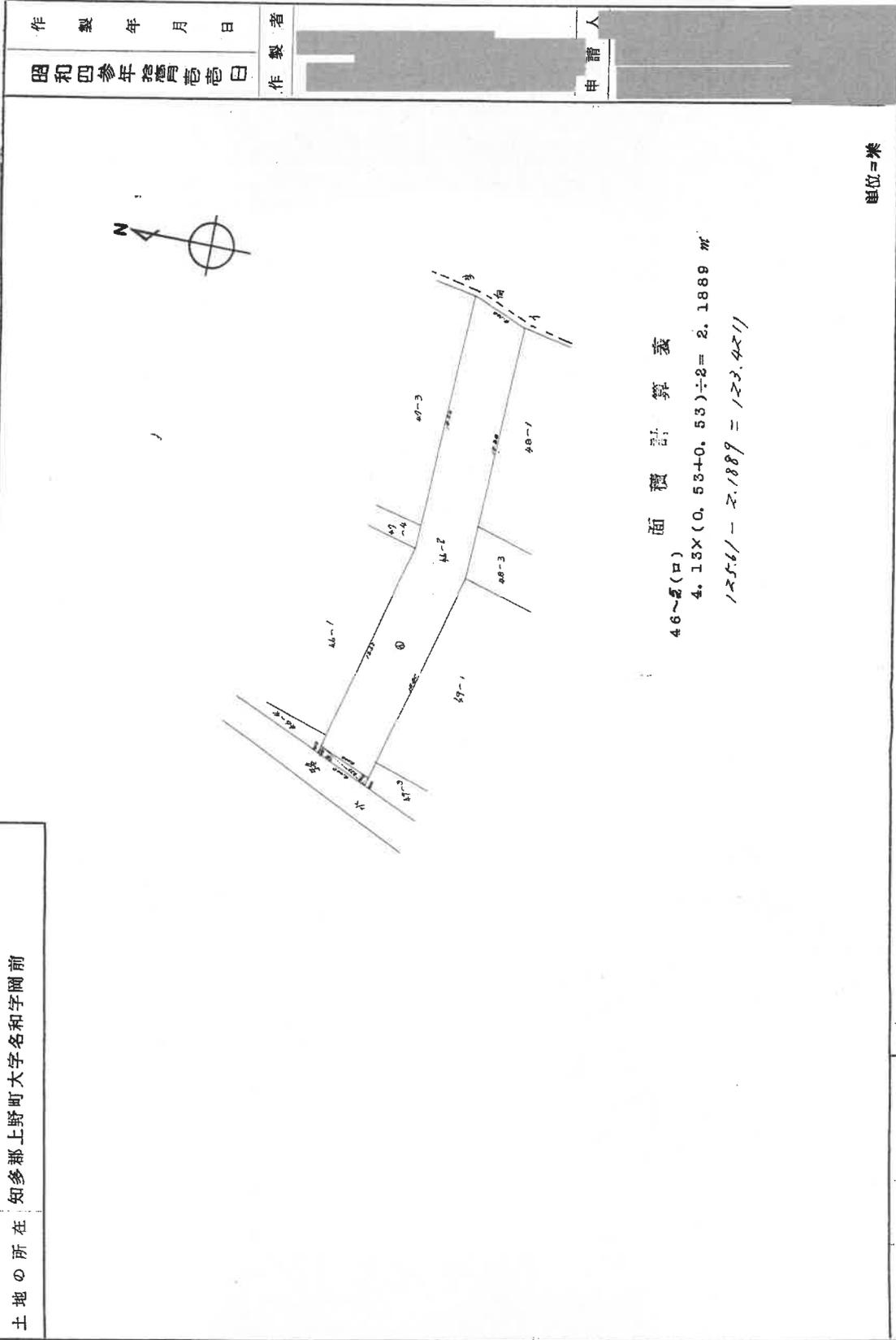
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋法務局半田支店管轄)  
 令和7年4月4日 名古屋法務局名東出張所 登記官

登記年月日：昭和43年11月12日

前 46-2 後新 0920685

地番	46-5	46-2
土地の所在	知多郡上野町大字名和字岡前	

地積測量図



面積計算表

46-2(口)  
 $4.13 \times (0.53 + 0.53) \div 2 = 2.1889 \text{ m}^2$   
 $125.61 - 2.1889 = 123.4211$

単位=米

注. 82

縮尺 1/300

A 4判に縮小

43.11.12

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M83822

登記年月日：昭和43年11月12日

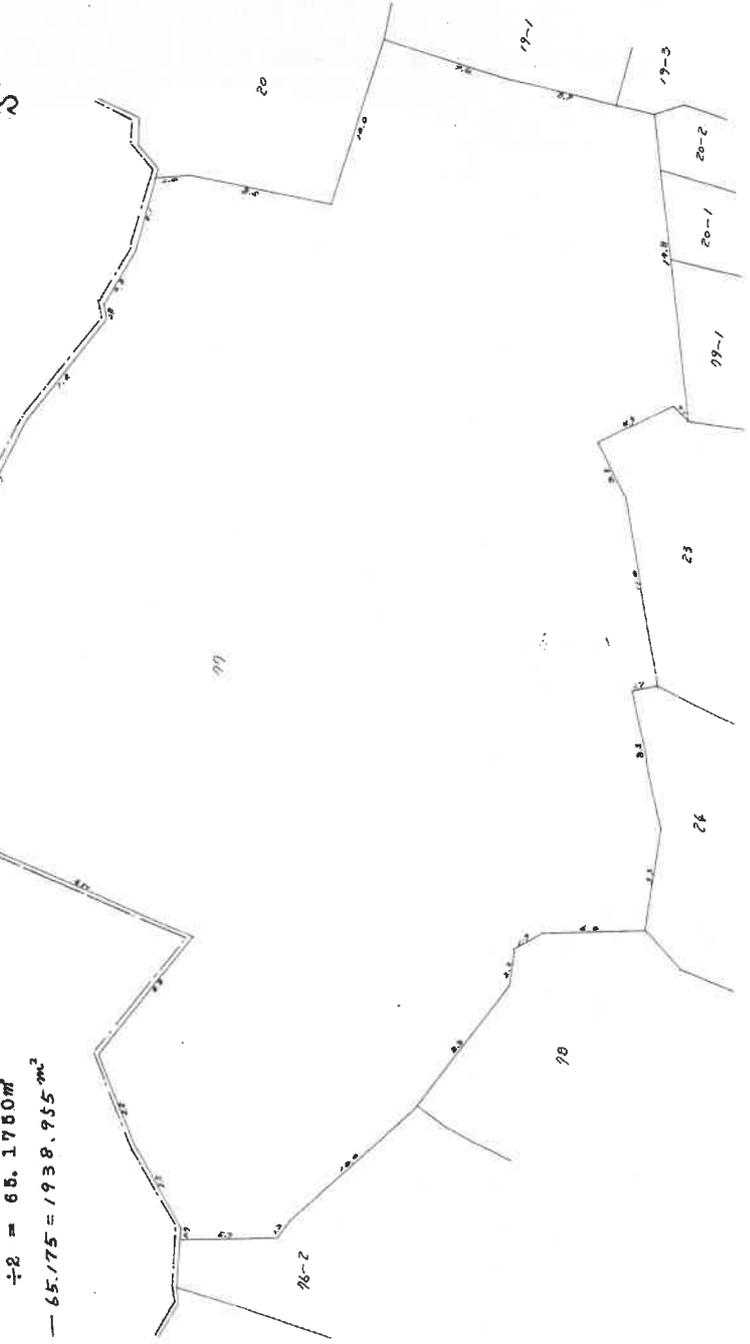
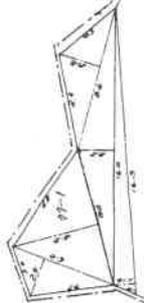
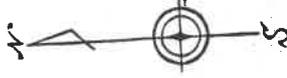
前 77 後・新 0925462

地積測量図

地番	77-1, 77
土地の所在	知多郡上野町大字名和字吹付

面積計算表

77-1 口	
6.00 X 2.40	= 14.4000
8.00 X 5.20	= 41.6000
8.40 X 2.50	= 21.0000
16.00 X 2.20	= 35.2000
16.50 X 1.10	= 18.1500
合 計	130.3500
-2	= 65.1750
2004.13	- 65.175 = 1938.955 m <sup>2</sup>



単位

縮尺 1/300

註. 82

A4判に縮小

43.11.12

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M83823

登記年月日：昭和45年5月15日

3923305

家屋番号	1-2-11
建物の所在	東京都多摩市向原町1番地の2

建築物図面

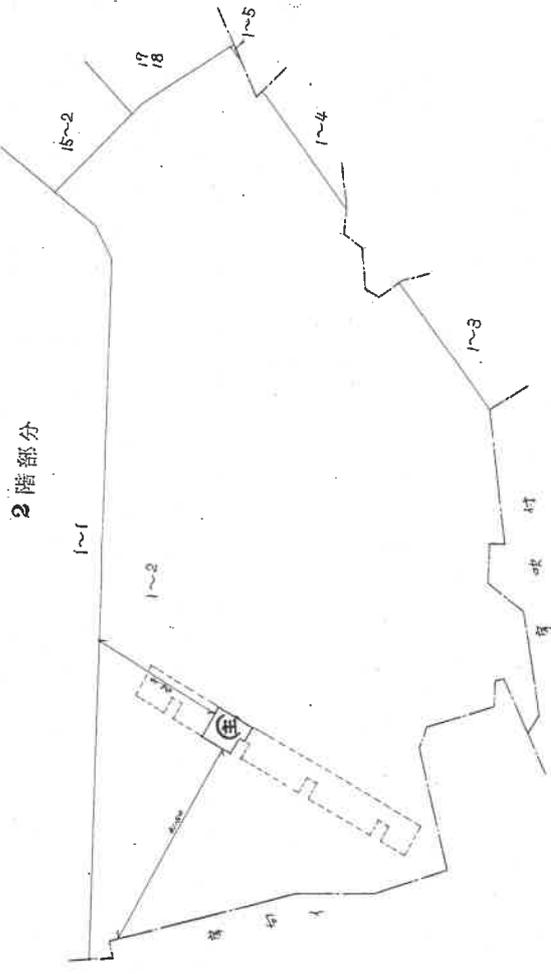
1/2

作製年月日	昭和45年5月5日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]	申請人	[Redacted]

A4判に縮小

会員専用

45.5.15



(名古屋土地家屋調査士会用品)

縮尺	1/1000
----	--------

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年1月29日 東京法務局

登記官

A 4 判に縮小

会員専用

製作年月日  
昭和四十五年五月拾五日

申請人

各階平面図

1-2-11

東海市名和町 向廻輪1番地の2  
母屋敷上野町大字名和町地所(音地)



面積計算

6.46 X 3.23 = 20.8658  
7.54 X 3.37 = 25.4098  
合計 46.2756㎡

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

45.5.15

登記年月日：昭和45年5月15日  
3923306

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)  
令和7年1月29日 東京法務局

登記官



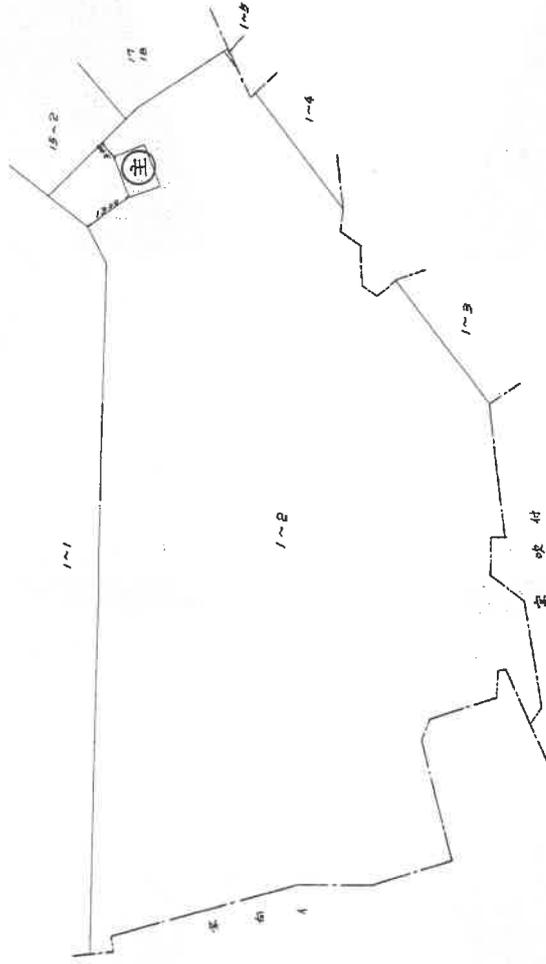
登記年月日：昭和45年5月15日

✓ 3923547

家屋番号 1-2-131

建物の所在 東海府各和町 向通開1番地〇〇

建 物 図 面



1/2

作製年月日 者  
昭和四五年五月二十五日

申請人

A4判に縮小

会員専用

(名古屋土地家屋調査士会刊紙)

縮尺 1/1000

45.9.8

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年5月21日 東京法務局

登記簿

登記年月日：昭和45年5月15日

✓ 3323548

家屋番号 1-2-131

建物の所在 東海市名和町 向廻間1番地の2

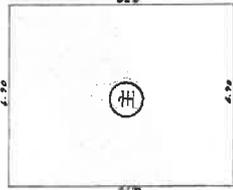
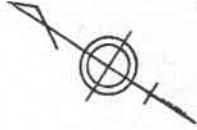
各階平面図

2/2

製作年月日 昭和四五年五月廿五日

申請人

会員専用



主 面積計算法  
 $6.90 \times 8.70 = 60.0300 \text{ m}^2$

A4判に縮小

(名古屋土地家屋調査士会専用紙)

45.9.8

縮尺 1/200

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

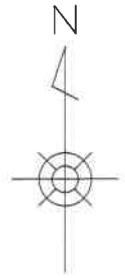
(名古屋法務局半田支局簿籍)

令和7年5月21日

東京法務局

登記簿

# 土地建物配置図（概略）

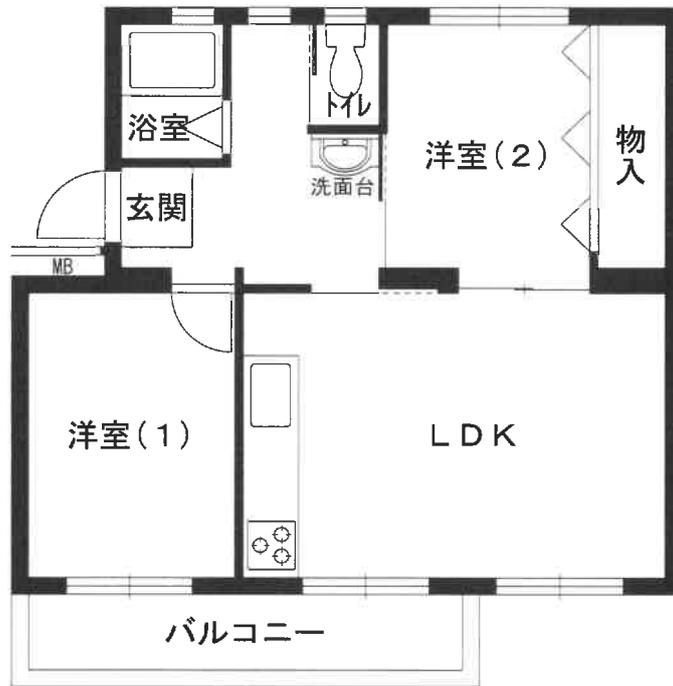
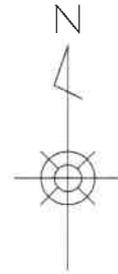


物件1の存する部分 2階



# 建物間取図（概略）

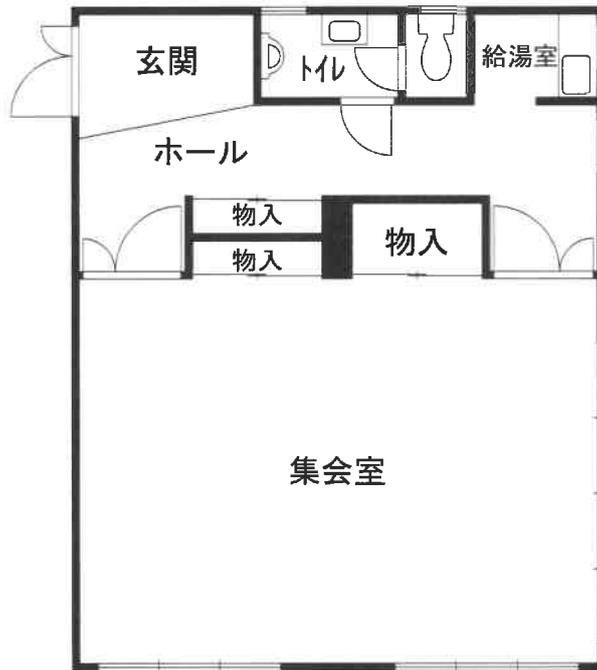
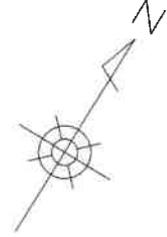
（物件 1）



建物間取図（概略）

（物件 2）

（持分 1 万 9 1 9 0 分の 5 5）





NO. 1

物件1を含む一棟の建物（8号棟）



NO. 2

物件1を含む一棟の建物（8号棟）