

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3日 午前10時00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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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 所 在 春日井市黒鉾町字黒鉾  
地 番 63番19  
地 目 宅地  
地 積 111.03平方メートル

2 所 在 春日井市黒鉾町字黒鉾  
地 番 63番20  
地 目 宅地  
地 積 2.69平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(上記1, 2につき仮換地指定地)

所 在 春日井西部第二土地区画整理事業区域  
街区番号 32街区  
予定地番 11番  
予定地積 90.67平方メートル

3 所 在 春日井市黒鉾町字黒鉾 63番地19  
家屋 番号 63番19  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 54.24平方メートル  
2階 48.85平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月20日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

---

---

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

【物件番号1, 2】

土地区画整理で清算金が徴収される可能性がある。

《 注 意 書 》

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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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



\*11\*

物 件 目 録

1 所 在 春日井市黒鉾町字黒鉾  
地 番 63番19  
地 目 宅地  
地 積 111.03平方メートル

2 所 在 春日井市黒鉾町字黒鉾  
地 番 63番20  
地 目 宅地  
地 積 2.69平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(上記1, 2につき仮換地指定地)

所 在 春日井西部第二土地区画整理事業区域  
街区 番号 32街区  
予定 地番 11番  
予定 地積 90.67平方メートル

3 所 在 春日井市黒鉾町字黒鉾 63番地19  
家屋 番号 63番19  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 54.24平方メートル  
2階 48.85平方メートル



令和 7 年(ケ)第 258 号

令和 7 年 11 月 4 日受理

令和 7 年 12 月 10 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 春日井市黒鉾町字黒鉾        |
|   | 地 番   | 63番19             |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 111.03平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 春日井市黒鉾町字黒鉾        |
|   | 地 番   | 63番20             |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 2.69平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 春日井市黒鉾町字黒鉾 63番地19 |
|   | 家屋 番号 | 63番19             |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建       |
|   | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル    |
|   |       | 2階 48.85平方メートル    |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「執行官の意見」のとおり
<b>建物</b>	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(A) □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「執行官の意見」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、平成29年に物件3建物を中古で取得して以降、家族で同建物に居住し、現在に至っています。</p> <p>2 物件1ないし3各土地建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>3 物件3建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>4 物件3建物の太陽光発電システムは前々所有者が設置したものです。私は同建物を取得した後、従前の売電契約を引き継いで3年間くらい売電しましたが、売電額は月5000円程度でした。その後、中部電力から売電契約を変更する旨の連絡がありましたが、その内容は売電単価をさらに引き下げるものでしたので、売電契約を更新せず打ち切りにしました。</p> <p>なお、パワーコンディショナの表示からすると正常に発電していると思いますが、発電した電気を同建物で使用することができないので、現在は売電も使用もせずただ発電をしているだけという状態です。</p> <p>5 物件3建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。</p> <p>6 物件3建物で雨漏りが発生したことはありません。</p> <p>7 大雨の際でも物件1及び2各土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件3建物で浸水被害を受けたこともありません。</p> <p>8 物件1及び2各土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。</p> <p>9 物件1及び2各土地の周囲一帯は区画整理が進められています。計画によると東側道路が拡幅されるため、物件3建物の一部(和室北東の押入の一部)を取り壊さなければならない可能性があるそうです。そのことについては、私が物件1ないし3各土地建物を取得する際に説明を受けましたが、現時点で区画整理組合から特に連絡はありません。</p>
<p>■ 春日井西部第二土地 区画整理組合担当者</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 物件1及び2各土地は、春日井西部第二土地区画整理事業地内に位置しており、平成30年9月に仮換地指定がされています。ただし、使用収益は開始されていません。現在の進捗状況からすると、使用収益開始は当分先になると思われます。</p> <p>2 今後区画整理の手続が進むと、物件3建物北東の一部を取り壊さなければならない可能性があります。現時点で測量を行っていないため、正確なことは分かりません。</p> <p>なお、区画整理に伴う過不足地積につき生ずる清算金の確定時期及び支払時期は、いずれも未定です。</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ないし3各土地建物の占有関係について  
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1及び2各土地の現況等について
  - (1) 物件1土地は物件3建物の敷地及び駐車場等として使用されており、物件2土地を介して東側で道路に接している。
  - (2) 土地建物位置関係図(9枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる鋳を確認した。また、物件1土地と各隣地(ただし、物件2土地を除く。)との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
  - (3) 物件1土地の北東部(物件3建物の和室北側)に給湯器が設置されている(写真2)。
- 3 物件3建物の現況等について
  - (1) 屋根に太陽光発電パネルが固定設置されている(写真3)。また、当該パネルに接続された京セラ製パワーコンディショナ(形名:PVN-405HM 定格出力4kW)が1階洗面室壁面に固定設置されている。
  - (2) 経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
    - ア 玄関ドア内側のガラスの損傷(写真7)
    - イ 和室ドアの損傷(写真8)
    - ウ 階段壁面の損傷(写真9)
    - エ フローリングの損傷(写真10)
- 4 その他  
物件1及び2各土地につき次のとおり仮換地指定がされている。

ア 所在	春日井西部第二土地区画整理事業地内
イ 街区番号	32街区
ウ 画地	11番
エ 仮換地地積	90.67平方メートル
オ 過渡地積	0.07平方メートル

(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11月 5日 (水) 9:00- 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年11月 5日 (水) 14:00-14:10	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年11月 5日 (水) 15:00-15:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函(連絡なし)
7年11月12日 (水)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年11月27日 (木) 14:00-15:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
7年11月28日 (金) 15:00-15:15	春日井西部第二土地区画整理組合事務所	仮換地証明, 該当地番証明及び仮換地図取寄
7年12月 1日 (月) 14:30-14:40	(携帯電話)	(Aへ架電) 占有状況等につき聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</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

# 明 証 地 換 仮 換 明

07 春西二第 78 号

令和 7年11月28日



下記のとおり仮換地指定が行われていることを証明します。

## 記

町名・丁目名 (大字)	従 前 の 土 地			仮 換 地			過渡地積 ㎡	不足換地積 ㎡	摘 要
	地番 (枝番)	地目	登記簿地積 ㎡	街区	画地	地 積 ㎡			
黒鉾町字黒鉾	63 19	宅 地	111.03	32	11	90.67	0.07		平成30年 9月 5日 仮換地指定
黒鉾町字黒鉾	63 20	宅 地	2.69						

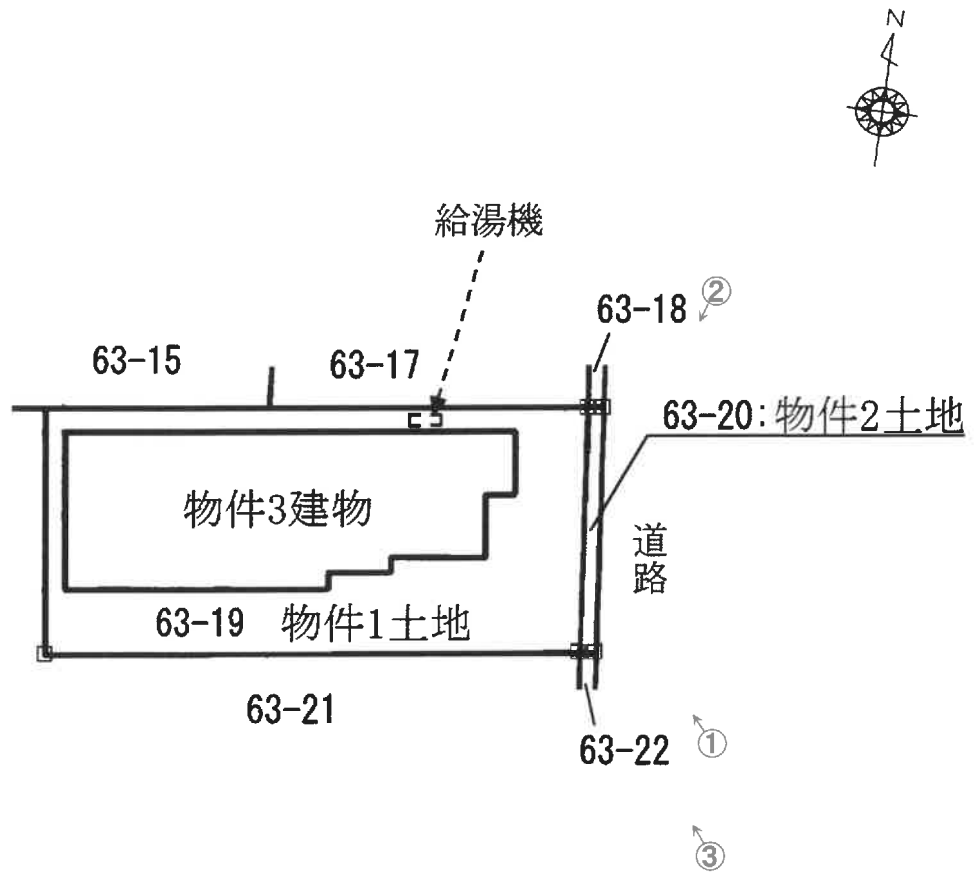
# 仮換地図

縮尺500分の1 街区番号 32



凡	施行地区界
道	水路
5	仮換地指定地
(1)	仮に権利の目的となるべき空地

# 土地建物位置関係図（概略）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

# 建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1ないし3各土地建物の外観



2 物件1ないし3各土地建物の外観



3 物件3建物に設置された太陽光発電パネル



太陽光発電  
パネル

物件3建物

4 物件3建物内部の状況 (LD (リビングダイニング))



5 物件3建物内部の状況 (K (キッチン))



6 物件3建物内部の状況 (洋室2)



7 物件3建物内部の状況（ガラスの損傷（玄関ドア））



8 物件3建物内部の状況（建具の損傷（和室ドア））



9 物件3建物内部の状況（壁面の損傷（階段））



10 物件3建物内部の状況（フローリングの損傷（LD））



令和7年(ケ)第258号  
令和7年11月7日受理  
令和7年11月27日現地調査  
令和7年12月19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

小林 純

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,220,000 円
物件2 (土地)	金 120,000 円
物件3 (建物)	金 4,790,000 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をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	春日井市黒針町字黒針 63番19 宅地 111.03平方メートル	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積	春日井市黒針町字黒針 63番20 宅地 2.69平方メートル	特記事項記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	春日井市黒針町字黒針 63番地19 63番19 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.24平方メートル 2階 48.85平方メートル	同左
番号	特記事項		
1、2	<p>物件1、2土地は、春日井西部第二土地区画整理事業区域に存しており、次のとおり仮換地の指定が通知されている（詳細は土地の概況及び利用状況等参照）。</p> <p>【仮換地】春日井西部第二土地区画整理事業地32街区11画地 地積90.67㎡</p>		
2	物件2土地の現況地目は、公衆用道路である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	名鉄小牧線「春日井」駅 北東方 道路距離約270m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が多く見られる土地区画整理中の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 航空法第49条による建物等の高さ制限 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地積 113.72㎡ 間口 約7m、奥行 約16m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約3.1m（ただし、物件2土地を除く幅員）の舗装市道に、ほぼ等高に接面している（建築基準法第42条2項）。なお、物件2土地は、道路区域に含まれている模様であるが、詳細は確認を要する（問合せ先：春日井市役所土木管理課）。同市道については、道路中心線から2mのセットバックを要する（問合せ先：春日井市役所建築指導課）。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側は市道、西側、南側及び北側は住宅である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり（特記事項のとおり） 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌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、昭和40年及び57年頃は農地または未利用地等、平成17年頃は駐車場であった模様である。その後、平成20年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地は、春日井西部第二土地区画整理事業区域に存しており、次のとおり仮換地の指定が通知されている。  【仮換地】春日井西部第二土地区画整理事業地32街区11画地 ・指定日 平成30年9月5日 ・仮換地地積 90.67㎡ ・過渡地積 0.07㎡ ・使用収益開始日 未定	

特記事項	<p>土地区画整理事業に伴い生じる過不足地積の清算金の確定時期及び支払時期は、いずれも未定の模様である。なお、土地区画整理事業に関する最新情報及びその詳細については、春日井西部第二土地区画整理組合で確認を要する。</p> <p>本件土地は、建築基準法に基づく前面道路幅員による容積率制限を受けることに留意を要する。</p> <p>本件土地上の物件3建物の北東側に給湯機が設置されている。</p> <p>都市ガスについては、ガスメーターが設置されているが、関係人によると、同料金を支払っていないとのことである。なお、詳細は不明である。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>春日井市浸水想定区域図(洪水・雨水出水)によると、本件土地は洪水浸水想定区域及び雨水出水浸水想定区域には該当していない模様であるが、詳細については確認を要する。</p>
------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日（登記記載）平成20年11月28日新築 経 過 年 数 約 17 年 経済的残存耐用年数 約 8 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 吹付等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 水道、浄化槽等 その他 太陽光発電システム、オール電化
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 間取り 4LDK+WIC (附属資料9 建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状 態	やや劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書」の記載のとおり
特 記 事 項	<p>本件建物は建築後約17年が経過しており、概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関ドアのガラスにひびが入っていた。</li> <li>・1階和室の扉に穴が開いていた。</li> <li>・階段の壁に穴が開いており、周囲のクロスが剥がれていた。</li> <li>・リビングにおいて、壁のクロスに落書き、及びフローリングに損傷が認められた。</li> </ul> <p>本件建物には太陽光発電システム（パワーコンディショナ記載出力4kW）が設置されているが、関係人によると発電した電気を同建物で使用することができない模様であるが、詳細は不明である（その他詳細については現況調査報告書参照）。</p> <p>本件建物は、調査時点においてオール電化の模様であり、ヒートポンプ給湯機が設置されている（都市ガスについては、土地の概況及び利用状況等の特記事項参照）。</p> <p>本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。</p> <p>今後の土地区画整理事業の進捗に伴い、本件建物の北東側の一部を取り壊さなければならない可能性を否定できないが、現時点で測量を行っていないため詳細については不明の模様である（問合せ先：春日井西部第二土地区画整理組合）。</p>

## 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 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	70,500	1.00	111.03	0.90	7,040,000
2	70,500	1.00	2.69	1.00	190,000
合計	—	—	113.72	—	7,230,000

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 春日井-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 115,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.7/100 & \times 100/100 & \times 100/166 & = & 70,500\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（北向） 1.00

◇地域格差：街路条件 1.15 × 交通接近条件 0.96 × 環境条件 1.50 = 1.66

イ 個別格差：方位（東向） 1.02 × 一部、公衆用道路 0.98 = 1.00

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 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	165,000	103.09	0.24	4,080,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}8\text{年} + \text{経過年数}17\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.24$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,040,000	0.50	法定地上権	3,520,000
2	190,000	—	—	0
合計	—	—	—	3,520,000

イ 土地利用権等割合：物件1土地の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
1	7,040,000	-3,520,000		0.90	0.70	2,220,000
2	190,000	—		0.90	0.70	120,000
3	4,080,000	+3,520,000	0	0.90	0.70	4,790,000
一括価格 (合計)						7,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地区画整理事業について、仮換地指定が行われているが、使用収益は開始されておらず、当分先になることが予想されること等の不確定要素を考慮して、10%を減価した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格（春日井-11）

所 在：春日井市西高山町2丁目4番2  
価 格：115,000円／㎡  
位 置：名鉄小牧線「春日井」駅の北東方道路距離約1.4km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：203㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側幅員6.0m市道に接面  
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが多く見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 仮換地図写
- 6 仮換地重ね図写
- 7 建物図面・各階平面図写
- 8 土地建物配置図（概略）
- 9 建物間取図（概略）
- 10 現況写真

以 上

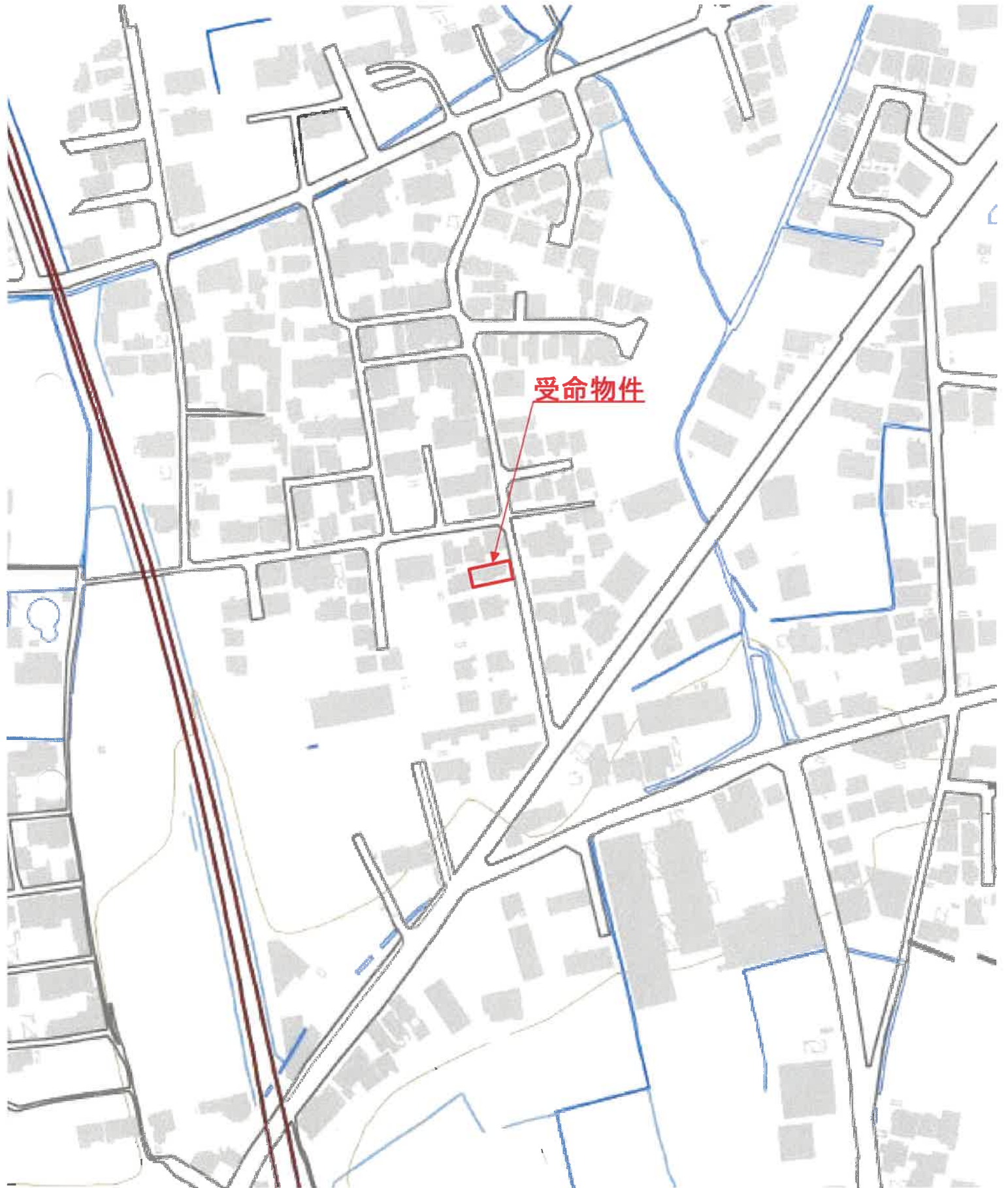
# 位置図

S=1/15000

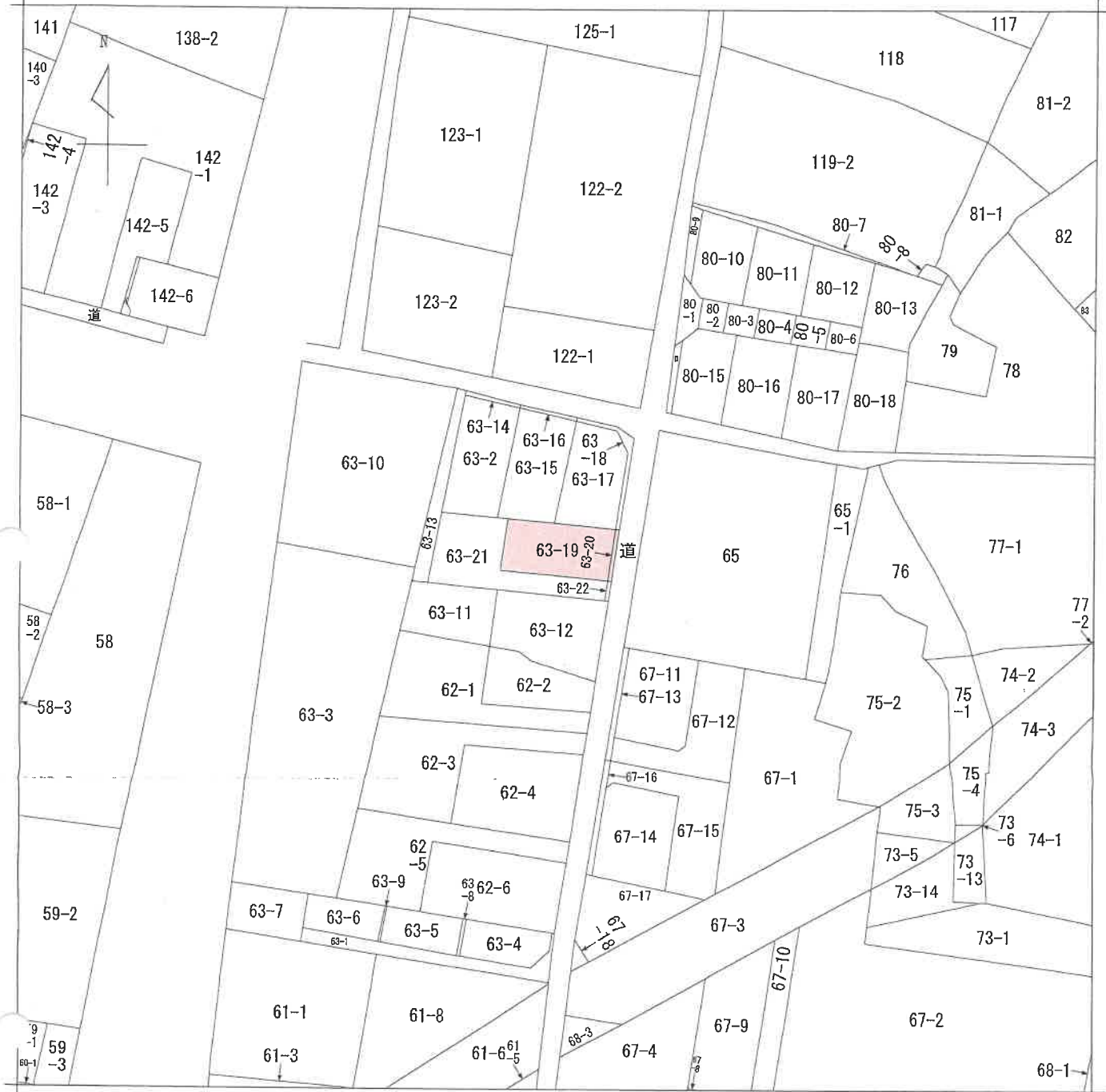


# 付近案内図

S=1/2000



142-7  
80-14



(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 黒鈴町字黒鈴  
B 黒鈴町字黒鈴

請求部	所在	春日井市黒鈴町字黒鈴			地番	63番19			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年8月14日

名古屋法務局

請求番号：21-1

登記官

登記年月日：平成20年9月22日

0158490

前番地 63-2 後番地 63-14 ~ 63-22 新番地 63-2 土地積測量所存在図

土地の所在 春日井市黒鉢町字黒鉢

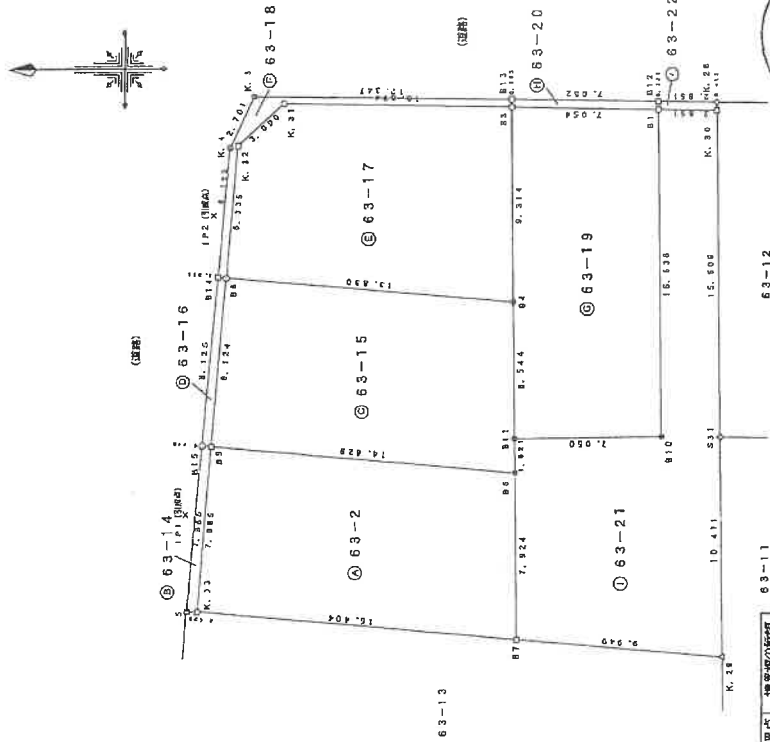
求積表

地番	A 63-2		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n - X_{n-1}$		$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$		$X_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n$	$X_{n+1} - X_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$			
K.33	100.412	72.510	72.510	-3.284	-932.225008					
B7	85.075	71.078	71.078	6.492	552.305900					
B8	85.123	79.002	79.002	9.884	790.281932					
B9	98.688	80.352	80.352	-6.492	-647.180988					
合計					-236.817164					
合計面積					118.4085820					118.40 m <sup>2</sup>

地番	B 63-14		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n - X_{n-1}$		$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$		$X_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n$	$X_{n+1} - X_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$			
9	100.910	72.555	72.555	-7.893	-796.482830					
K.33	100.412	72.510	72.510	7.806	783.816072					
B9	98.688	80.362	80.362	7.893	786.845277					
B15	100.135	80.403	80.403	-7.808	-781.683810					
合計					-7.475091					
合計面積					3.7375455					3.73 m <sup>2</sup>

地番	C 63-15		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n - X_{n-1}$		$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$		$X_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n$	$X_{n+1} - X_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$			
B9	99.689	80.362	80.362	-9.450	-942.061050					
B8	85.133	79.002	79.002	0.261	22.217103					
B11	85.133	80.823	80.823	8.155	695.110945					
B4	85.173	87.107	87.107	7.829	666.819417					
B8	98.943	88.452	88.452	-6.805	-673.307115					
合計					-231.220700					
合計面積					115.6103800					115.61 m <sup>2</sup>

地番	D 63-16		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n - X_{n-1}$		$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$		$X_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n$	$X_{n+1} - X_n - 1$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$			
B9	99.689	80.362	80.362	8.049	802.396761					
B8	98.943	88.452	88.452	8.127	804.108761					
B14	99.337	88.489	88.489	-8.049	-799.563513					
B15	100.135	80.403	80.403	-8.137	-813.797148					
合計					-6.854138					
合計面積					3.4270680					3.42 m <sup>2</sup>



記号	境界線の種類
○	新設コンクリート
□	既存コンクリート
△	新設アスファルト
◇	既存アスファルト
◎	境界線不明
⊕	新設測量プレート
⊗	既存測量プレート
×	新設木柱
⊙	既存木柱
○	計測点

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(平成20年9月9日)

作成者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

A4判に縮小

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。

(名古屋法律事務所 春日井支局 管轄)

令和7年11月5日

名古屋法律事務所

登記官

(1/2)

請求番号：19-2

0158491

土地積測量図

地番 63-2、63-14~63-22

土地の所在 春日井市黒針町字黒針

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(名古屋法務局春日井支局管轄)  
令和7年11月5日 名古屋法務局 登記官

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes rows for parcels 63-21 and a total area of 148.81 m.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes rows for parcels 63-22 and a total area of 1.15 m.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes rows for parcels 63-17 and a total area of 116.17 m.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes rows for parcels 63-18 and a total area of 8.45 m.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes rows for parcels 63-19 and a total area of 111.03 m.

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes rows for parcels 63-20 and a total area of 2.59 m.

総合面積 624.5452730 m

Table with columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn \* (Yn+1-Yn-1), Xn, (Yn+1-Yn-1), m. Includes rows for parcels 63-2, 63-14, 63-15, 63-16, 63-17, 63-18, 63-19, 63-20, 63-21, 63-22 and a total area of 1.1564815 m.

Table with columns: 引換地番, X座標, Y座標. Includes rows for parcels 1P1, 1P2 and a total area of 91.423 m.



(会員専用)

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

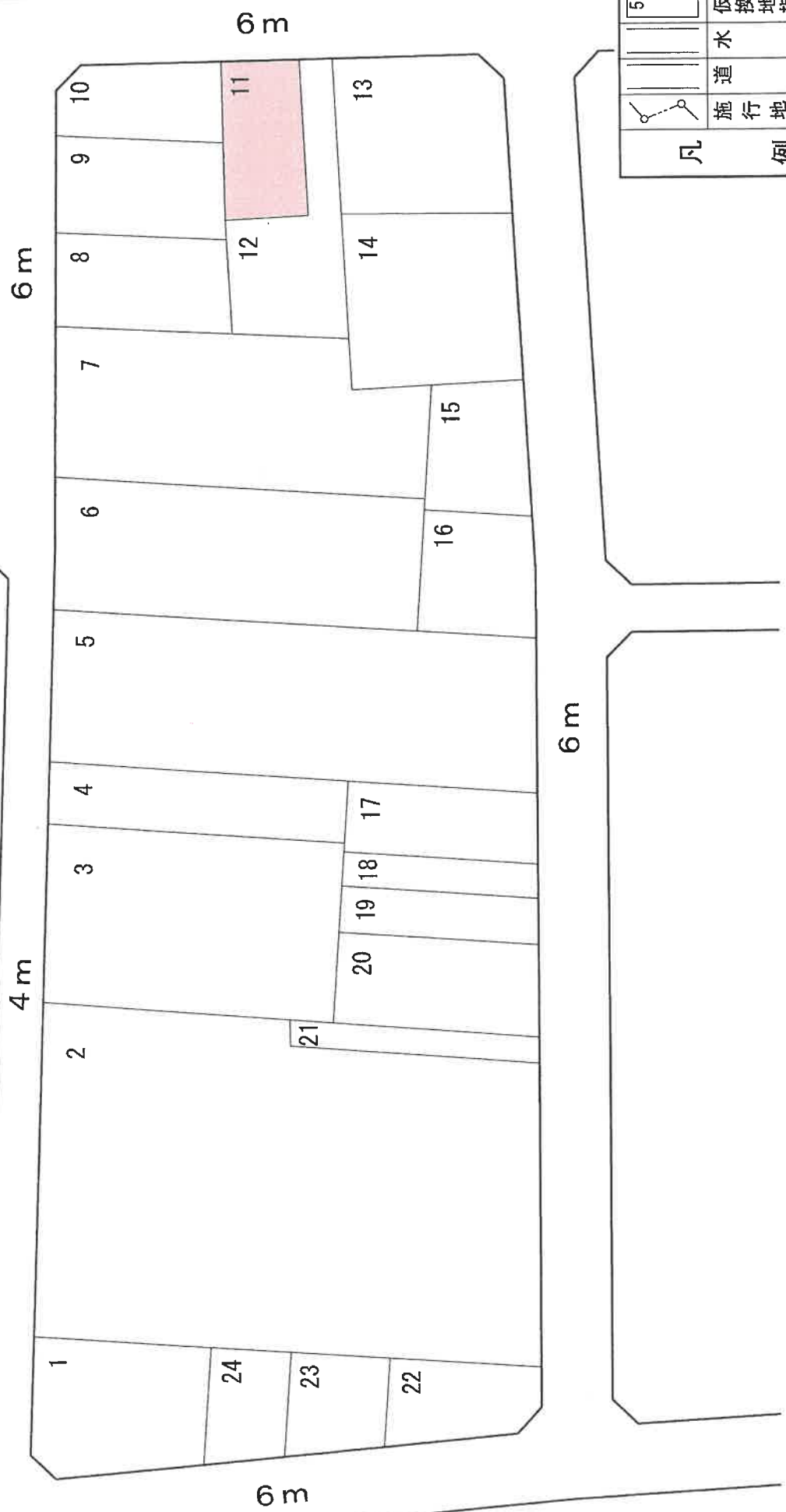
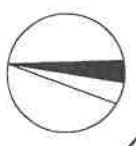
(愛知県土地家屋調査士会用品)

平成20年9月9日

A4判に縮小

# 仮換地図

縮尺500分の1 街区番号 32



凡	施行地区界
例	水道 路
	仮換地指定地
	仮に権利の目的となるべき空地

# 仮換地重ね図写



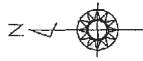
登記年月日：平成20年12月5日

0711014

建築物各階平面図

家屋番号 63-19

建築物の所在 春日井市黒崎町字黒崎63番地19



1階

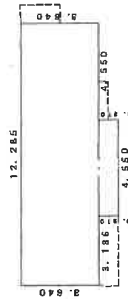


求積表

7.735	X	4.550	=	35.1943
1.820	X	4.095	=	7.4529
2.730	X	3.640	=	9.9372
0.910	X	1.820	=	1.6562
計			=	54.2406

床面積 54.24 m<sup>2</sup>

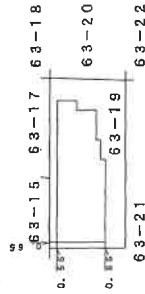
2階



求積表

12.285	X	3.640	=	44.7174
4.550	X	0.910	=	4.1405
計			=	48.8579

床面積 48.85 m<sup>2</sup>



単位=m

(会員専用)

作成者

(平成20年12月1日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/600

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

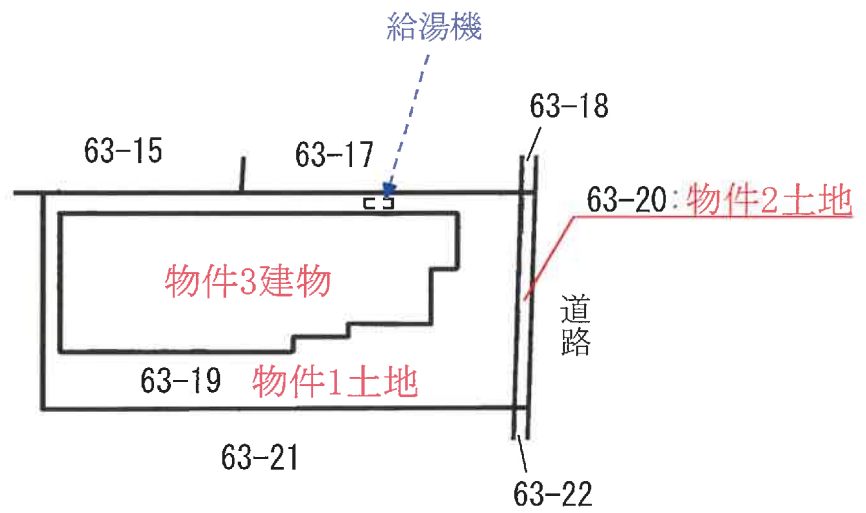
(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年8月14日

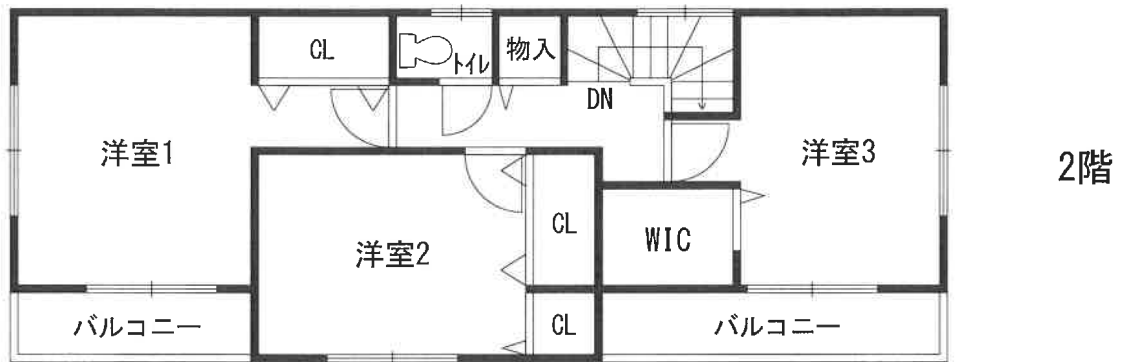
名古屋法務局

登記官

# 土地建物配置図（概略）



# 建物間取図 (概略)



物件3建物

①



物件3建物

②

