

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 | 春日井市上田楽町字西島 |
| | 地 番 | 362番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市上田楽町字西島 |
| | 地 番 | 362番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日井市上田楽町字西島 362番地4、362番地6 |
| | 家屋 番号 | 362番4の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.22平方メートル
2階 40.01平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月19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1～3】

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】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 春日井市上田楽町字西島 |
| | 地 番 | 362番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市上田楽町字西島 |
| | 地 番 | 362番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日井市上田楽町字西島 362番地4、362番地6 |
| | 家屋 番号 | 362番4の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.22平方メートル
2階 40.01平方メートル |



令和 7 年(又)第 175 号

令和 8 年 1 月 7 日受理

令和 8 年 2 月**12**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 | 春日井市上田楽町字西島 |
| | 地 番 | 362番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市上田楽町字西島 |
| | 地 番 | 362番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日井市上田楽町字西島 362番地4、362番地6 |
| | 家屋 番号 | 362番4の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.22平方メートル
2階 40.01平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(物件3建物所有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年 7月19日
最初の契約等	契約日 令和 7年 7月19日
契約等	期間 令和 7年 7月19日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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，物件1ないし3各土地建物所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 物件1ないし3各土地建物は，もともと私の夫及びその親族が所有（共有）していた物件ですが，数度の相続を経て，令和4年に私が所有するに至りました。</p> <p>2 現在，私と私の知人Bの2名で物件3建物に居住しています。Bが同建物での居住を開始したのは，令和7年7月です。 なお，私とBとの間で同建物の使用に関する取決めや賃料の授受はありません。</p> <p>3 平成30年くらいまで，物件3建物内で犬を1匹飼っていました。</p> <p>4 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>5 令和3年ころ，物件3建物の和室2付近で雨漏りが発生しました。すぐに修理したため，その後，雨漏りが再発したことはありません。</p> <p>6 大雨が降ると物件1及び2各土地（以下「本件各土地」という。）の北側道路が冠水することはありますが，本件各土地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>7 物件3建物に上水道は引かれておらず，井戸水を使用しています。同建物の階段下収納（物入，写真8）の下に井戸があり，そこからポンプを使用して水を汲み上げています。 ただし，ポンプ自体は本件各土地ではなく本件各土地西側の隣地（春日井市上田楽町字西島362番12の土地，以下「西側隣地」という。）上の建物内に設置されています。いったん本件各土地の井戸から当該ポンプを使用して西側隣地に水を汲み上げ，西側隣地上の設備で浄化処理を行い，浄化後の水を物件3建物及び西側隣地上の建物の両方で使用しています。 本件各土地の井戸及び水道設備と西側隣地上の水道関係設備は配管で接続されていますので，物件3建物で蛇口をひねれば浄化された井戸水が出てきます。保健所の調査によれば，その水を飲むこともできるそうですが，私は飲んでいません。主に生活用水として使用しています。 このように物件3建物と西側隣地上の建物で水道設備が共用されているのは，かつて私の夫及びその親族が物件1ないし3各土地建物のほか，西側隣地及び西側隣地上の建物も所有（共有）し，物件3建物を居宅，西側隣地上の建物を工場として使用していたためです。 井戸水のポンプ及び浄化設備に係る電気代については，私が西側隣地の所有者へ支払っています。その他井戸水の使用に関して金銭の授受はありません。</p> <p>8 浴室のドアがありません。シャワーカーテンを使用して浴室と洗面室（所）を仕切っています。</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

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, 物件1ないし3各土地建物所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>9 本件各土地(物件1及び2各土地)の北部に仮設店舗が設けられています。これは、私が屋台を開業する目的で設置したのですが、開業直前に夫が死亡し開業どころではなくなっていました。その後も開業することなく現在に至っています。</p> <p>なお、本件各土地北東側の各隣地(春日井市上田楽町字西島362番7及び362番8の各土地, 以下「北東側各隣地」という。)を屋台来店者用の駐車場として賃借していますが、経済的な事情から賃料を支払うことができていません。</p> <p>10 本件各土地の北側道路は大型トラックが頻繁に通ります。そのため、騒音や振動が大きいです。また、本件各土地の南東約150メートルの場所に大きな工場があり、その工場のプレス音や振動を感じることもあります。</p> <p>11 本件各土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。</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

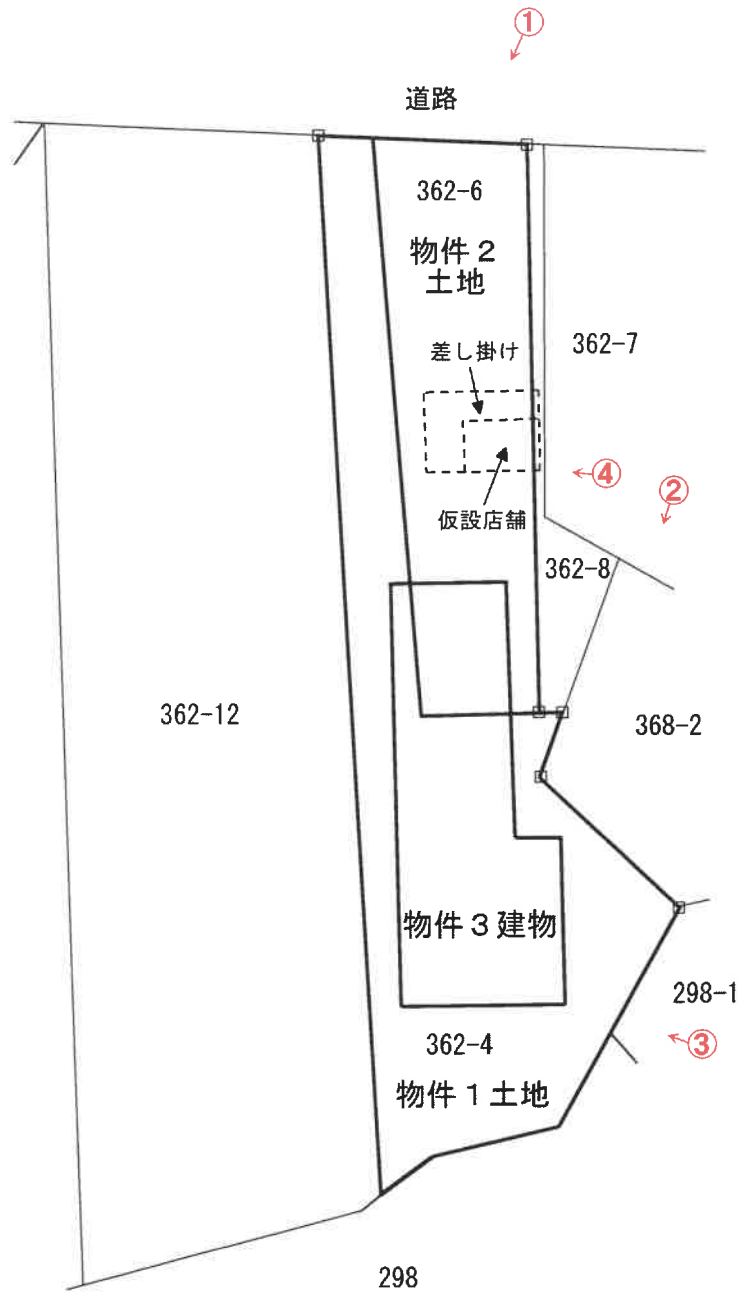
- 1 物件1ないし3各土地建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1及び2各土地（本件各土地）の現況等について
 - (1) 一体で、物件3建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。
なお、Aが賃借していると陳述する北東側各隣地（春日井市上田楽町字西島362番7及び362番8の各土地）についても、本件各土地と一体で使用されている（Aの陳述9参照）。
 - (2) 土地建物位置関係図（8枚目）の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭及び鋸を確認した。また、物件1土地南東側境界（春日井市上田楽町字西島368番2、298番1及び298番の各土地との境界）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3建物と西側隣地（春日井市上田楽町字西島362番12の土地）上の建物が近接していることから、両建物の軒先が互いの敷地に越境している可能性がある。
 - (4) 北部に仮設店舗及び差し掛けが設置されている（写真4）。当該仮設店舗は、コンクリートブロック上に置かれているのみで、土地への定着性が認められないため、建物ではなく動産と認定した。
なお、当該仮設店舗及び差し掛けの一部が北東側各隣地に越境しているとみられる。
 - (5) 物件3建物の周囲に不要物とみられる物品が大量に置かれている。
- 3 物件3建物の現況等について
 - (1) 建物内には衣類、家財道具及び日用品など大量の物品が置かれている
 - (2) 上水道が引かれていない。物件3建物内の階段下収納（物入、写真8）下部に設置された井戸から水を汲み上げているとのことである（Aの陳述7参照）。
ただし、階段下収納内は大量の物品が置かれていたため、井戸の状況を確認することはできなかった（写真8）。
 - (3) 経年相応の劣化が認められる。また、浴室のドアが欠損している（Aの陳述8参照）。
 - (4) 和室1に仏壇が置かれている。
- 4 その他
買受人は、本件各土地上及び物件3建物内に置かれている物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。また、井戸水及びその浄化設備の使用等につき、西側隣地所有者と協議する必要がある。

(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
8年 1月13日 (火) 8:30 - 8:50	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
8年 1月13日 (火) 12:20 - 12:35	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
8年 1月13日 (火) 16:50 - 17:00	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
8年 1月14日 (水) 16:00 - 16:10	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
8年 1月14日 (水)	当庁執行官室	軽自動車検査協会愛知主幹事務所小牧支所あて物件1及び2各土地上の軽自動車に係る車両照会作成送付
8年 1月29日 (木) 8:30 - 8:40	春日井市役所	関係人の住民票の写し取寄
8年 1月29日 (木) 10:00 - 11:55	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
<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>		

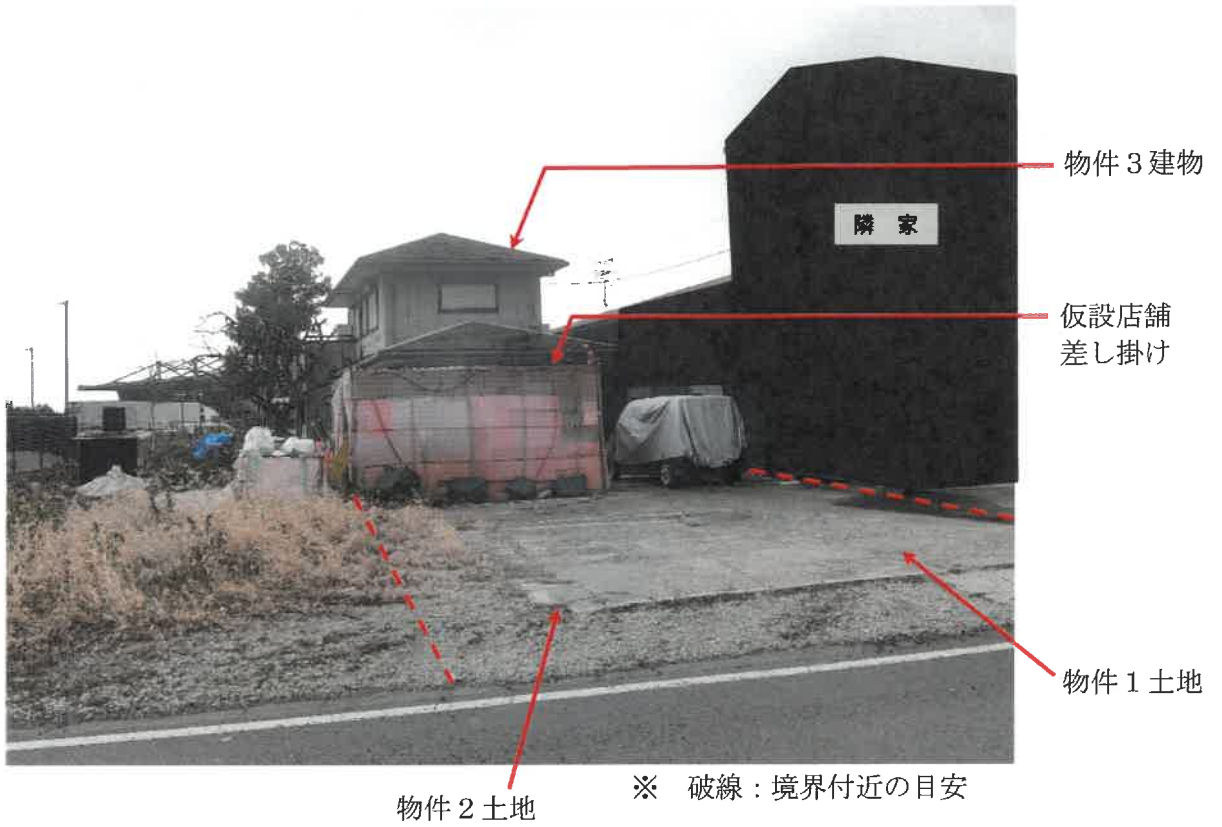
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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。

1 物件1及び2各土地及び物件3建物の外観



2 物件1及び2各土地及び物件3建物の外観



3 物件1 土地及び物件3 建物の外観



物件3 建物

物件1 土地

4 物件2 土地上に設置された仮設店舗及び差し掛け



5 物件3建物内部の状況（洋室1）



6 物件3建物内部の状況（洋室3）



7 物件3建物内部の状況（キッチンシンク）



8 物件3建物内部の状況（階段下収納（物入））





令和7年(又)第175号

令和8年1月13日 受理

令和8年1月29日 現地調査

令和8年2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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 7, 420, 000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1, 930, 000円
物件2(土地)	金 1, 050, 000円
物件3(建物)	金 4, 440, 000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	春日井市上田楽町字西島 362番4 宅地 220.00m ²	同左。
2	所在地 地目 地積	春日井市上田楽町字西島 362番6 宅地 119.68m ²	同左。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	春日井市上田楽町字西島362番地4、362番地6 362番4の3 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 91.22m ² 2階 40.01m ²	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	名鉄小牧線「小牧口」駅の東方、道路距離約1.9km。 こまき巡回バス「竹林北」停留所の東方、道路距離約220m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに物流施設、工場が立地するほか、一般住宅も見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域 航空法の「水平表面」の制限あり
画地条件	地積 339.68㎡ (登記合計) 間口 約8.5m 奥行 約40m	
接面道路の状況	北側で幅員約8mの県道小牧春日井線（建築基準法42条1項1号）に等高接面している。	
土地の利用状況等	物件1、2土地は、一体で物件3建物の敷地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	なし なし なし
土壌汚染の可能性の調査	対象地の西側隣地（地番：362番12）は、自動車整備工場の敷地として利用されている。又、過去の住宅地図（昭和53年版及び平成元年版）を確認したところ、いずれも対象地付近に「寿工業所」の記載が認められた。但し、当該事業所において土壌汚染の可能性のある利用がなされていたかは不明である。 尚、現在、対象地及びその周辺において土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 以上より、対象地について土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、正確には専門的調査を要する。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・春日井市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水及び雨水出水の浸水想定区域に該当している。 ・対象地は、市街化調整区域に線引きされる前からの宅地である。再建築の可否等の詳細については、春日井市まちづくり推進部建築指導課に確認のこと。 ・物件 1、2 土地は、一体で利用されており、筆境は明らかではない。形状は概ね地積測量図のとおりと思われる。 ・対象地の北東側隣地（地番：362 番 7、362 番 8）は、対象地と一体で駐車場、庭として利用されている。又、物件 3 建物の玄関前にあるコンクリート仕上げ部分の一部が 362 番 8 に及んでいる可能性がある。 ・物件 2 土地の中央付近には仮設店舗及び差し掛けが設置されている。尚、これらの仮設店舗及び差し掛けは、北東側隣地に越境している可能性がある。 ・西側隣地（地番：362 番 12）に所在する建物が物件 1 土地に越境している可能性がある。 ・県道小牧春日井線は、都市計画道路「3・4・34 小牧春日井線」として都市計画決定されている。計画幅員は 16m であり、対象地の北端が道路予定地に含まれている模様である。尚、現時点において事業認可の時期は未定である。詳細については、愛知県尾張建設事務所道路整備課に確認のこと。 ・物件 3 建物の周囲には、特に南側の庭を中心として多数の不用品が置かれている。
---------	--

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10年3月16日新築
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	ALCパネル
	内 壁	クロス ほか
	天 井	クロス ほか
	床	フローリング、畳 ほか
	設 備	電気、井戸水、汲み取り、プロパンガス ほか
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 91.22㎡ 2階 40.01㎡ (計) 131.23㎡	
	現況用途 居宅 間 取 り 5DK (附属資料「建物間取図(概略)」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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築後約28年が経過しており、経年相応の劣化が認められた。 ・ 浴室のドアが欠落しているため、シャワーカーテンで代替している。 ・ 関係者によると、1階の階段下にある物入の内部に井戸が存在するとのことであった。尚、井戸水を汲み上げるためのポンプ及び浄化設備は、西側隣地（地番：362番12）に所在する建物内に設置されており、対象地内の井戸とは配管によって接続されている。 ・ 建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1、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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	51,900	0.85	220.00	0.90	8,730,000
2	51,900	0.85	119.68	0.90	4,750,000

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)

基準地 春日井(県)-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 46,900 \text{ 円/㎡} & \times 100.5/100 & \times 100/102 & \times 100/89 & = 51,900 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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(東)1.02

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.92×奥行通減 0.95×奥行長大 0.97 = 0.85

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	131.23	0.07	1,650,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 28 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 25\%) = 0.07$$

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	8,730,000	0.55	法定地上権	4,800,000
2	4,750,000	0.55	法定地上権	2,610,000
合 計				7,410,000

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 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	8,730,000	－4,800,000		0.70	0.70	1,930,000
2	4,750,000	－2,610,000		0.70	0.70	1,050,000
3	1,650,000	+7,410,000	0	0.70	0.70	4,440,000
一 括 価 格 (合 計)						7,420,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：上水道が未整備な地域であること、井戸、汲み上げポンプ、浄化設備等を隣地と共同利用していること、越境の可能性があること等から、一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮した。

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(県)-2

所 在 : 春日井市桃山町1丁目289番4外
価 格 : 46,900 円/㎡
位 置 : JR中央本線「春日井」駅の北方、道路距離約4.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 384 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス
接 面 街 路 : 東側幅員3.6m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 : 中規模一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

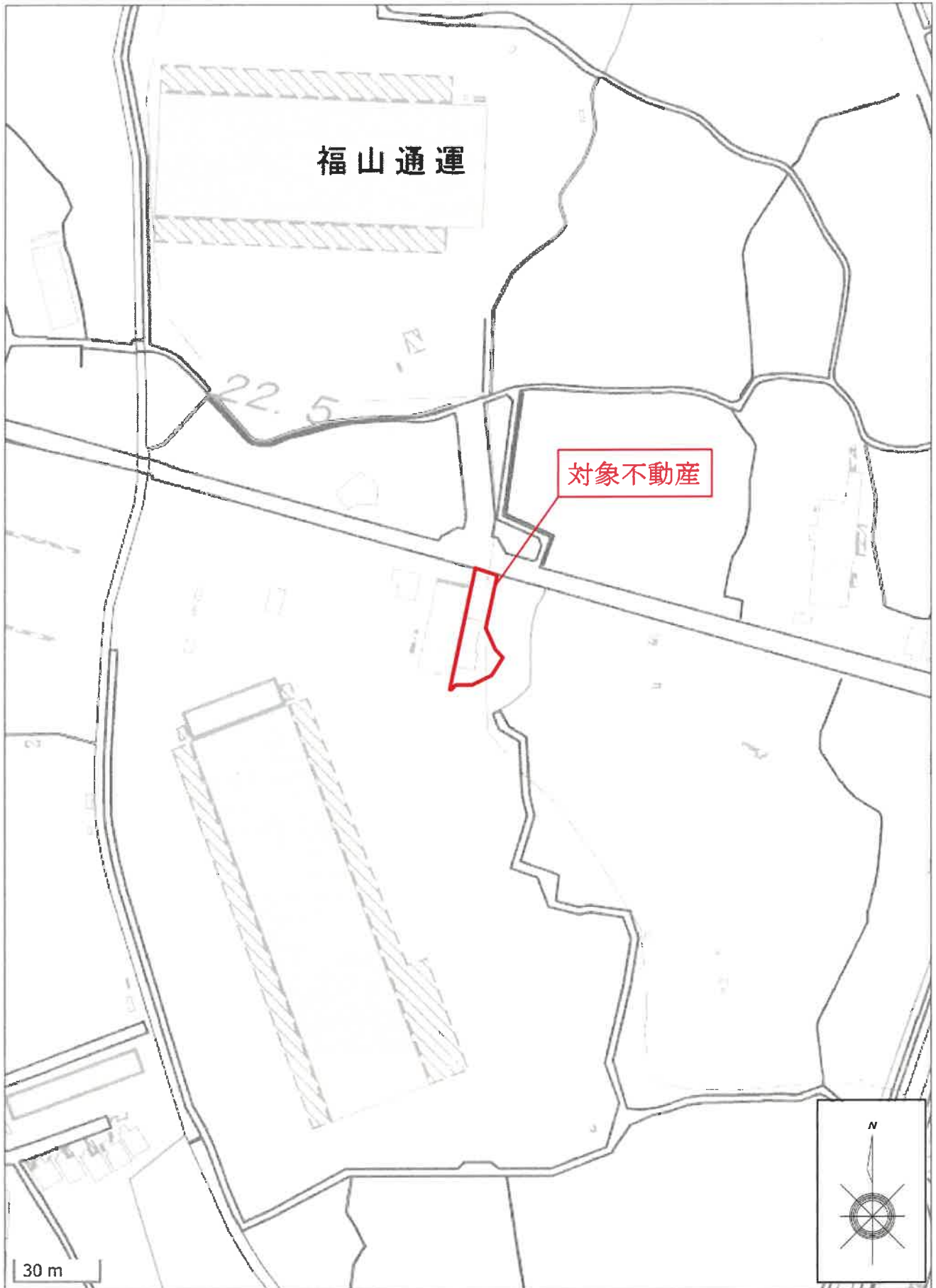
附 属 资 料

位置図



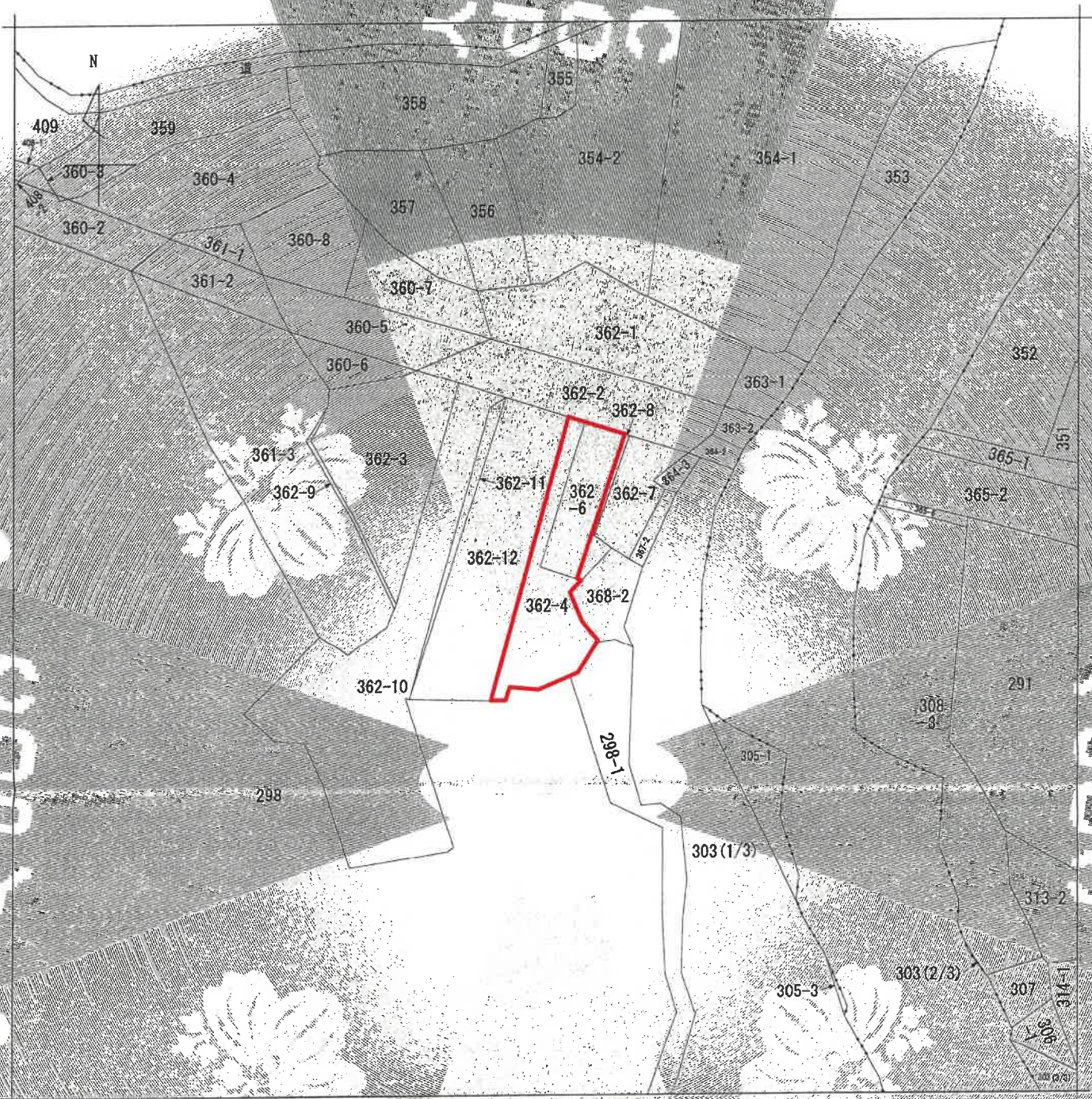
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

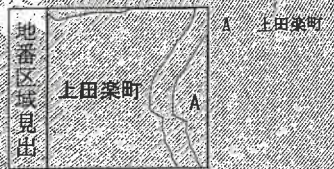


出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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。



請求部	所在	春日井市上田築町字西島		地番	362番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地区に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

A4判に縮小

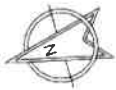
令和7年11月10日
名古屋法務局春日井支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

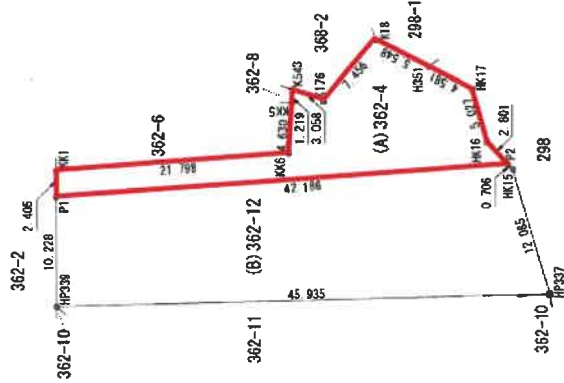
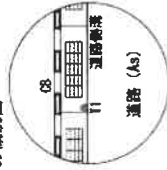
地積測量図

地番 362-4、362-12

土地の所在 春日井市上田楽町字西島



参照点T1 (金属板) の標況図
参照点T12 (金属板) の標況図



物件1土地

座標求積表

地番	(A) 362-4					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
P1	-79598.066	-20093.788	11.432	-90906.090612		
KK1	-79598.742	-20091.479	-2.333	185703.865086		
KK6	-79620.041	-20098.121	-0.291	23189.431931		
KK5	-79621.825	-20091.770	6.497	-437080.072025		
K543	-79622.043	-20090.624	-0.687	54700.343841		
K178	-79624.481	-20092.457	2.229	-177482.990439		
K18	-79630.744	-20088.399	0.231	-18394.701884		
M351	-79634.758	-20092.226	-0.894	55695.487452		
HK17	-79638.072	-20096.389	-8.190	652235.809860		
HK16	-79637.980	-20100.416	-7.522	699038.885660		
P2	-79639.254	-20102.911	6.628	-527848.975812		
合計面積				220.0011480	729.00	

地番	(B) 362-12					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
HP339	-79595.184	-20103.805	21.837	-1798120.261378		
P1	-79598.066	-20093.788	0.894	-55241.057804		
P2	-79609.254	-20102.911	-9.752	776642.006008		
HK18	-79609.576	-20103.540	-12.714	1012537.556350		
HP337	-79609.529	-20115.625	-0.085	5178.869385		
合計面積				964.821741	487.4108806	

総合計面積 717.4120295 m²

座標一覧表

点	X座標	Y座標	備考
T1	-79595.960	-20076.529	引照点 (金属板)
T12	-79607.179	-20037.089	引照点 (金属板)

測量年月日 令和6年2月9日
 図備考 任意座標

凡例

記号	説明
○	コンクリート柱
△	メスチタック
□	金属板
◇	プレート
▽	ベシ
◇	木
○	ステンレス
◇	計量点
○	境界点・多角点

作成者

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年3月3日

0154460

前番 362-6
後新 362-8

地番 362-8

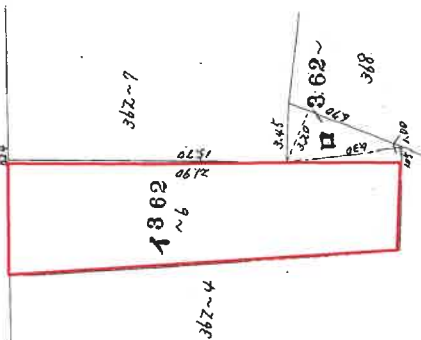
土地の所在 春日井市上田梁町

積地 5.48.3.3

測量図

作製年	月	日	作製者
昭和	48.2.	17	

會員専用



物件2土地

求積

□ 3.62 ~

670 x 3.20 =	21.4400
6.30 x 1.00 =	6.3000
21.90 x 0.24 =	5.2560
計	32.9960
1/2	16.4980

単位 米

(名古屋土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：平成10年3月17日

0708042

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 362-4-3

建物の所在 春日井市上田美面字西地362番地4、362番地6

1 階



求積表

15.530 X 4.755 = 79.170750
 6.565 X 1.830 = 12.050550

合計 91.221300
 床面積 91.22 ㎡

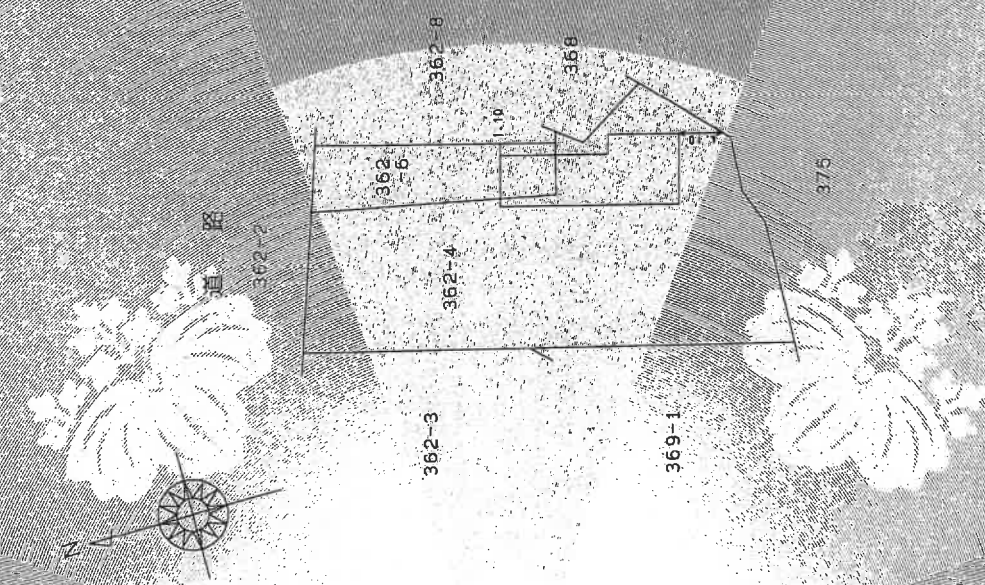
2 階



求積表

8.415 X 4.755 = 40.003125

床面積 40.00 ㎡



単位：m

作製者

縮尺 1/250

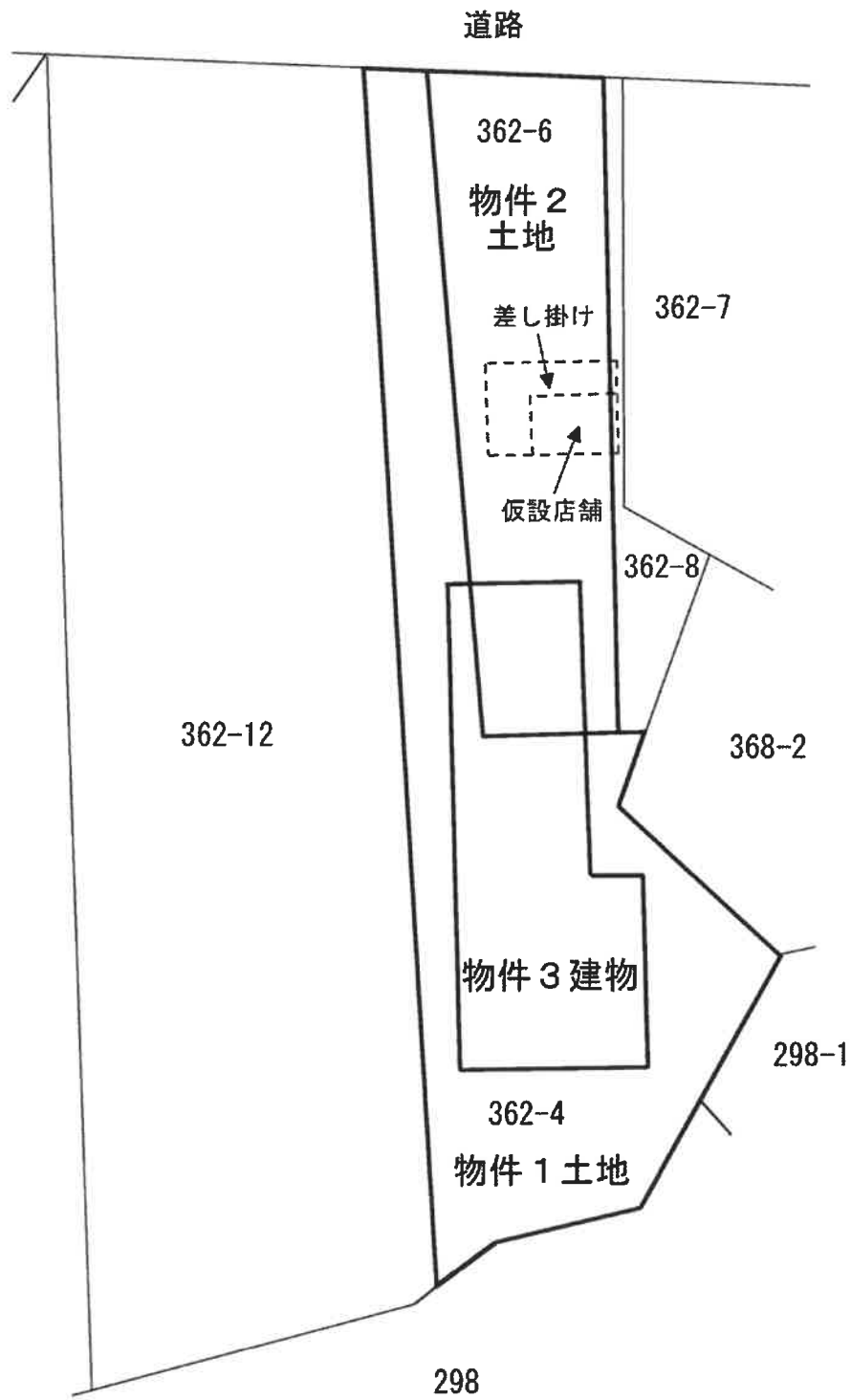
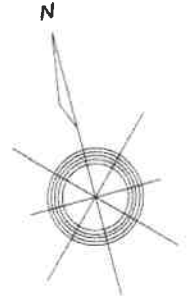
申請人

縮尺 1/500

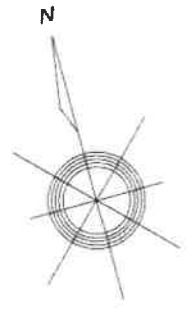
A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した上面図である。
 令和7年11月10日 名古屋地籍調査課 春日井支局

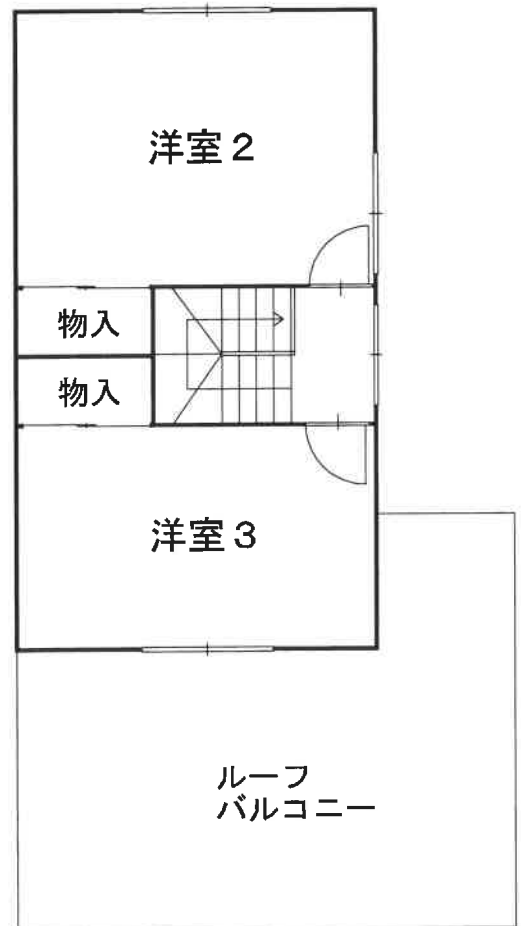
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



写真1

物件3建物

仮設店舗
差し掛け



写真2