

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から<br>令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日 午前 9 時 50 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 24 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<br>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 8 月 18 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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 4,050,000<br>3,240,000 | 一括       | 810,000    | 124,034  | 0        |
| 1    | 890,000                |          |            |          |          |
| 2    | 450,000                |          |            |          |          |
| 3    | 980,000                |          |            |          |          |
| 4    | 1,730,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 愛西市西保町森西  
 地 番 3990番  
 地 目 雑種地  
 地 積 271平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 2 所 在 愛西市西保町森西 3990番地  
 家屋 番号 3990番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 55.48平方メートル  
           2階 23.18平方メートル
- 3 所 在 愛西市西保町森西 3990番地、3989番地  
 家屋 番号 3990番の1  
 種 類 工場  
 構 造 軽量鉄骨・鉄骨造ビニール板・スレートぶき平家建  
 床 面 積 165.98平方メートル
- 4 所 在 愛西市西保町森西  
 地 番 3991番1  
 地 目 雑種地  
 地 積 262平方メートル



\*11\*

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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 愛西市西保町森西  
 地 番 3990 番  
 地 目 雑種地  
 地 積 271 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 2 所 在 愛西市西保町森西 3990 番地  
 家屋 番号 3990 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル  
           2 階 23.18 平方メートル
- 3 所 在 愛西市西保町森西 3990 番地、3989 番地  
 家屋 番号 3990 番の 1  
 種 類 工場  
 構 造 軽量鉄骨・鉄骨造ビニール板・スレートぶき平家建  
 床 面 積 165.98 平方メートル
- 4 所 在 愛西市西保町森西  
 地 番 3991 番 1  
 地 目 雑種地  
 地 積 262 平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地



令和 7 年(ケ)第 138 号

令和 7 年 6 月 26 日受理

令和 7 年 9 月 29 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| 1 | 所 在 | 愛西市西保町森西   |
|   | 地 番 | 3990 番     |
|   | 地 目 | 雑種地        |
|   | 地 積 | 271 平方メートル |
- 
- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 愛西市西保町森西 3990 番地                     |
|   | 家屋 番号 | 3990 番                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 55.48 平方メートル<br>2 階 23.18 平方メートル |
- 
- |   |       |                          |
|---|-------|--------------------------|
| 3 | 所 在   | 愛西市西保町森西 3990 番地、3989 番地 |
|   | 家屋 番号 | 3990 番の 1                |
|   | 種 類   | 工場                       |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨・鉄骨造ビニール板・スレートぶき平家建  |
|   | 床 面 積 | 165.98 平方メートル            |
- 
- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| 4 | 所 在 | 愛西市西保町森西   |
|   | 地 番 | 3991 番 1   |
|   | 地 目 | 雑種地        |
|   | 地 積 | 262 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)                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                       |  |  |
| 現況地目           | ■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □雑種地(物件 )                                            |  |  |
| 形状             | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                             |  |  |
| その他の事項         |                                                                           |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                       |  |  |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない 種類:<br>□ある 構造:<br>床面積:                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                             |  |  |
| その他の事項         |                                                                           |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>□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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(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<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                               |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない         種類:<br><input type="checkbox"/> ある         構造:<br>床面積:                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を工場として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない         [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある         [ 保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                   |  |  |  |
| 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

( 3 枚目 )

| 目的外土地の概況 (物件3 関係)                                                                                                                                                                                      |   |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所                                                                                                                                                                                                      | 在 | 愛西市西保町森西                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                          |
| 地                                                                                                                                                                                                      | 番 | 3 9 8 9 番                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |
| 地                                                                                                                                                                                                      | 目 | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>                                           |                                                                                                                                                          |
| 地                                                                                                                                                                                                      | 積 | 4 6 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約                      平方メートル)                                                                                                              |                                                                                                                                                          |
| 所                                                                                                                                                                                                      | 有 | 者                                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                                                        |
| その他の事項                                                                                                                                                                                                 |   |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> (                      ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書(                      )の要旨 |   |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
| 占                                                                                                                                                                                                      | 有 | 権                                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占                                                                                                                                                                                                      | 有 | 開                                                                                                                                                                                                                        | 始                                                                                                                                                        |
| 期                                                                                                                                                                                                      | 間 | 平成2年月日不詳                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                          |
| 最                                                                                                                                                                                                      | 初 | の                                                                                                                                                                                                                        | 契                                                                                                                                                        |
| 約                                                                                                                                                                                                      | 等 | 期                                                                                                                                                                                                                        | 間                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                        |   | 年   月   日                      年   月   日まで   年間<br><input 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                                                                                                                                                                                                                        | 期                                                                                                                                                        |
| 契                                                                                                                                                                                                      | 約 | 等                                                                                                                                                                                                                        | 間                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                        |   | 年   月   日から <input type="checkbox"/> 年   月   日まで   年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |
| 契                                                                                                                                                                                                      | 約 | 等                                                                                                                                                                                                                        | 貸                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                        |   | 主                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        |   | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                                                                                                                                   |                                                                                                                                                          |
| 当                                                                                                                                                                                                      | 事 | 者                                                                                                                                                                                                                        | 借                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                        |   | 主                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        |   | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      )                                                                                                                                   |                                                                                                                                                          |
| 地                                                                                                                                                                                                      |   | 代・支                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |
| 払                                                                                                                                                                                                      |   | 時                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 期                                                                                                                                                                                                      |   | 等                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        |   | 毎   金                      円 (毎                      限り                      分)                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
| 地                                                                                                                                                                                                      |   | 代                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 前                                                                                                                                                                                                      |   | 払                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        |   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金                      円                      分)                                                                                                                |                                                                                                                                                          |
| 敷                                                                                                                                                                                                      |   | 金                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| ・                                                                                                                                                                                                      |   | 保                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 証                                                                                                                                                                                                      |   | 金                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        |   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金                      円 <input type="checkbox"/> 保証金                      円 )                                                       |                                                                                                                                                          |
| 特   約   等                                                                                                                                                                                              |   |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
| 地                                                                                                                                                                                                      |   | 代                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 滞                                                                                                                                                                                                      |   | 納                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        |   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成   年   月   日現在   金                      円)                                                                                                                    |                                                                                                                                                          |
| 契                                                                                                                                                                                                      |   | 約                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 解                                                                                                                                                                                                      |   | 除                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        |   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (                      )                                                                                                                                         |                                                                                                                                                          |
| 訴                                                                                                                                                                                                      |   | 訟                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 提                                                                                                                                                                                                      |   | 起                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| 等                                                                                                                                                                                                      |   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [                      地方裁判所                      支部   令和   年 (   ) 第   号 )<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (                      ) |                                                                                                                                                          |
| そ   の   他                                                                                                                                                                                              |   |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |
| 執   行   官   の   意   見 <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 住居表示          | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 土地            | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件4 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                       |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                   |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |
| その他の事項        | ビニール倉庫あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■ 債務者兼所有者         | <p>1 物件1、4土地、物件2建物及び物件3建物を所有し、物件2建物に妻と2人で住んでいます。</p> <p>2 物件2建物内では、3年くらい前から猫を1匹飼っています。また、物件2建物を新築後一、二年くらいしたころから10年前までは犬を1匹飼っていました。</p> <p>3 物件2建物は、リフォームをしたことはありませんが、屋根の修理と白アリの駆除を行ったことがあります。なお、知り合いの大工に建ててもらったので、基礎はしっかりしている建物です。</p> <p>4 大雨や台風による雨漏りや水害の心配はありません。</p> <p>5 騒音等ありません。</p> <p>6 物件2建物の新築後、同じ年に物件3建物を建築しました。そして、平成元年に物件4土地上にビニール倉庫を、平成2年には目的外土地上に物件3建物を増築しました。なお、私は物件3建物において溶接業を営んでいたもので、物件3建物、ビニール倉庫及び目的外建物はいずれも自ら建築しました。</p> <p>7 溶接業は、令和6年5月まで行っていました。廃業後に使っていた機械等はすべて搬出しました。</p> <p>8 目的外土地は、地目が「畑」となっていますが、農地を転用して、同土地上に物件3建物を増築できた経緯については覚えていません。</p> <p>9 周辺隣地との間で境界についての争いはありません。</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 債務者兼所有者の陳述及び各物件の現況により、債務者兼所有者と占有補助者が占有していることが認められる。
- 2 物件1土地は、物件2建物の敷地及び物件3建物の敷地として利用されており、同東側の目的外土地及び同西側の物件4土地と一体として使用されており境界は明確にされていない。
- 3 物件2建物については、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。さらに、シロアリが原因と思われる床の歪とペットによる襖や壁紙の剥がれ等が散見された。また、長年の喫煙による壁の変色も見られた。
- 4 物件3建物は、物件2建物と同じ昭和58年に債務者兼所有者自ら建築したものであり、経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。なお、債務者兼所有者は溶接業を営んでいたようであるが、既に廃業しており溶接機械等はすべて搬出されていた。債務者兼所有者の陳述では、業務内容から工場内の土壤汚染はないとのことであるが、詳細を明らかにするためには、専門業者による調査を要する。
- 5 物件4土地には、平成元年ころ債務者兼所有者自ら建築したビニール倉庫が存在する。現況は、債務者兼所有者所有の自動車の駐車場、洗濯物干し場及び雑品置場として使用している。なお、ビニール倉庫の壁面にはビニールが張られているが、屋根部分のビニールは約8割が剥がれており、外気遮断性に欠けることから、目的外建物とはしなかった。

(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                                                               |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| R7年 6月25日 (水)<br>9:00 - 9:10   | 名古屋法務局      | 土地建物全部事項証明書交付申請                                                           |
| R7年 6月27日 (金)<br>9:00 - 9:10   | 名古屋法務局      | 公図及び建物図面等交付申請                                                             |
| R7年 7月9日 (水)<br>10:15 - 11:00  | 物件所在地       | 現地確認、物件1、4土地及び物件2、3建物（外観）の写真撮影、債務者兼所有者より聴取                                |
| R7年 7月10日 (木)                  | 郵便          | 債務者兼所有者に照会書送付                                                             |
| R7年 7月23日 (水)<br>14:30 - 16:00 | 物件所在地       | 立入調査（物件2、3建物間取確認）、写真撮影（物件2、3建物室内、目的外建物及び物件1、4土地、目的外土地）、債務者兼所有者立会・聴取、評価人同行 |
|                                |             |                                                                           |
|                                |             |                                                                           |
|                                |             |                                                                           |

## (特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

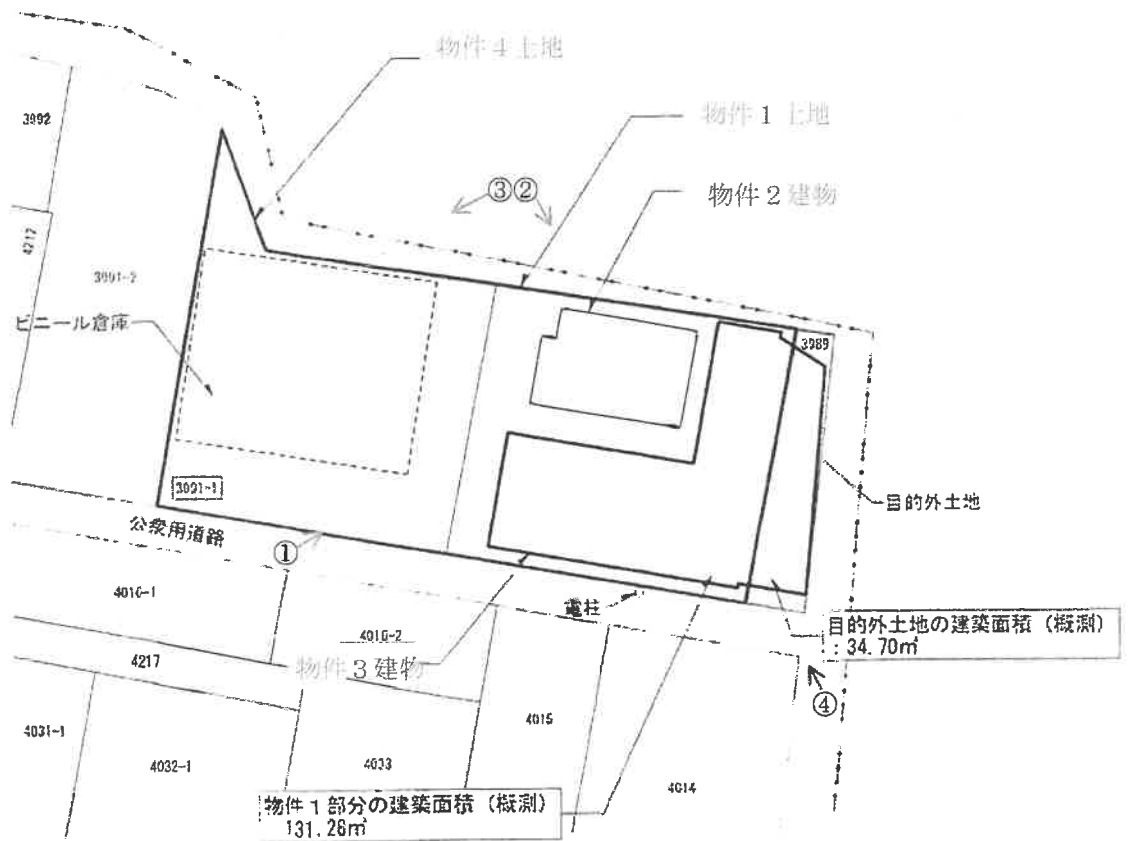
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

目的物件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会わせて建物内に立ち入った。

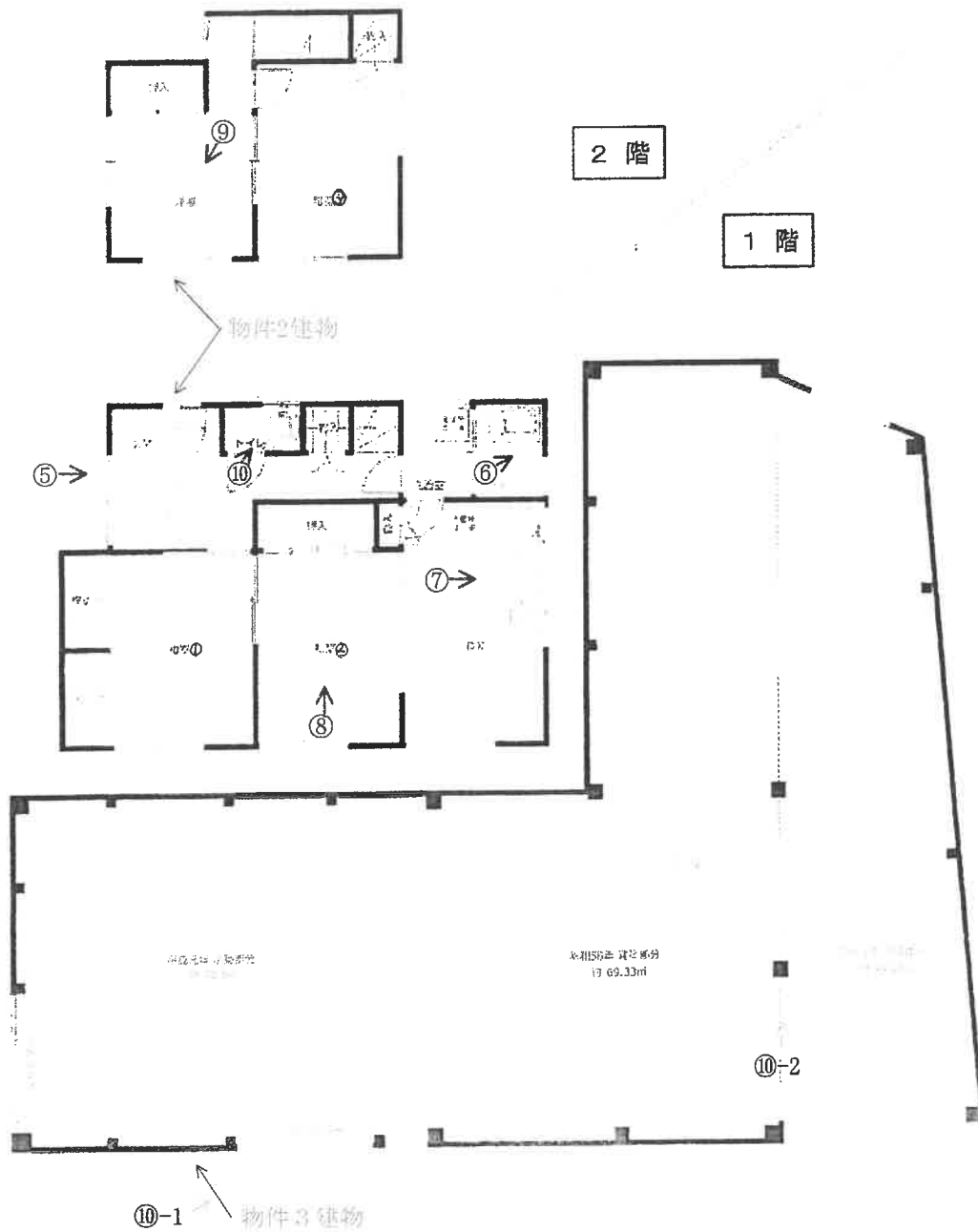
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）



撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

# 建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号



① 物件 1、4 土地を含む物件 2 建物、物件 3 建物の外観



② 物件 1 土地を含む物件 2 建物の外観



③ 物件４土地上のビニール倉庫



④ 物件３建物、目的外土地、目的外建物



⑤ 物件2建物の玄関



⑥ 浴室



⑦ 台 所



⑧ 和 室②

( 14 枚目)



⑨ 洋 室



⑩ トイレ



⑩-1 物件3建物の状況



⑩-2 物件3建物及び目的外建物の状況

令和 7 年 (ケ) 第 138 号  
令和 7 年 6 月 30 日 受 理  
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 30 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

松 原 一 隆 印

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 4,050,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 890,000 円   |
| 物件 2 (建物)     | 金 450,000 円   |
| 物件 3 (建物)     | 金 980,000 円   |
| 物件 4 (土地)     | 金 1,730,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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、4の内訳価格は物件2、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2、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<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 愛西市西保町森西<br>3990番<br>雑種地<br>271 平方メートル                                              | 特記事項記載<br>のとおり |
| 2   | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 愛西市西保町森西 3990番地<br>3990番<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 55.48 平方メートル<br>2階 23.18 平方メートル     | 同左             |
| 3   | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 愛西市西保町森西 3990番地、3989番地<br>3990番の1<br>工場<br>軽量鉄骨・鉄骨造ビニール板・スレートぶき平家建<br>165.98 平方メートル | 同左             |
| 4   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 愛西市西保町森西<br>3991番1<br>雑種地<br>262 平方メートル                                             | 特記事項記載<br>のとおり |
| 番 号 | 特 記 事 項                               |                                                                                     |                |
| 1・4 | 地目は現況宅地となっている。                        |                                                                                     |                |

## 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、4）

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | 名鉄尾西線「五ノ三」駅 北東方 道路距離 約 500m<br>(附属資料1「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                           | 一般住宅、作業所、農地等が混在する住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>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>無指定<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>津波災害警戒区域<br>建築基準法第22条区域 |
| 画 地 条 件                                                             | 地積 計 533.00㎡<br>間口 (南側) 約 34.0m、奥行 約 15.0m<br>形状 ほぼ整形、二方路                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                  |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 北側 現況幅員 約 3.8m 舗装市道に概ね等高にて接面<br>南側 現況幅員 約 2.1m 舗装市道に概ね等高にて接面<br>(いずれも建築基準法第42条2項 セットバックが必要)                                                                                                                                                                                                            |                                                                  |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                                  | 物件1は目的外土地(3989番)と一体的に、物件2・3建物の敷地等として利用されている。物件4はビニール倉庫の敷地等として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                  |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込<br>の有無を基準<br>としている)                                | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | あり                                                               |
|                                                                     | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                                                                | プロパンガスを利用                                                        |
|                                                                     | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 農家集落排水を利用                                                        |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                            | 過去の住宅地図(昭和42年、昭和51年、昭和54年)等の資料から、本件土地は畑として利用されていたが、昭和58年頃に宅地又は雑種地に転用されている。ヒアリングによれば、本件土地上で溶接作業を行っており有害な薬品等は使用していないとの事である。現地調査とヒアリング内容から土壌汚染の蓋然性は低いと思われるが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。                                                                                                        |                                                                  |
| 特 記 事 項                                                             | <p>・愛西市備え付けのハザードマップ等によると、本件周辺土地は洪水・高潮浸水想定区域内に該当する。</p> <p>・愛西市役所産業振興課へのヒアリングによれば、物件1は昭和57年7月5日に資材置き場として、物件4は平成3年9月9日に駐車場兼資材置き場として、それぞれ農地法第5条の許可が為されているとの事であるが、公簿地目はいずれも雑種地となっている。</p> <p>・物件4にはビニール倉庫が設置されている。</p> <p>・目的外土地(3989番)の公簿地目は畑で、地積は46㎡となっている。物件1及び4と目的外土地は、合計 579㎡の三方路地として一体的に利用されている。</p> |                                                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                                 | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建 築 時 期<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日（登記記載） 昭和 58 年 5 月 20 日 新築<br>経 過 年 数 約 42 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年<br>（経済的な耐用年数は経過したものと判断される）                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 仕 様                                 | 構 造 木造<br>屋 根 瓦葺<br>外 壁 角波トタン等<br>内 壁 土壁、ビニールクロス等<br>天 井 ビニールクロス、ボード等<br>床 フローリング、畳、クッションフロア<br>設 備 電気温水器<br>そ の 他 特になし                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 床 面 積<br>（ 現 況 ）                    | 現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 現 況 用 途 等                           | 階 層 2階建<br>現 況 用 途 居宅<br>間 取 り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 品 等                                 | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 保 守 管 理<br>の 状 態                    | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建 物 の<br>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"> <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。</li> <li>・ ヒアリングによれば、室内では猫1匹が飼育されており、過去には小型犬1匹が飼育されていたとの事である。</li> <li>・ 室内の汚損の程度は経年相応であり、室内各所に使用、経年、喫煙、ペットが原因と思われる汚損、破損、劣化が見られる。</li> <li>・ 本件建物は、昭和45年以降に市街化調整区域内に建築された専用住宅であり、都市計画法及び建築基準法に則って建築されていない蓋然性が高い。本件建物の使用、用途変更、再築等の可否、愛知県開発審査会基準第16号適用の可否等については愛知県尾張建設事務所建築課への事前協議・確認を要する。</li> </ul> |

### 3 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<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日 （固定資産公課証<br>明書とヒアリング<br>により記載） 昭和 58 年 月 日 不詳建築<br>平成 元 年 月 日 不詳増築<br>平成 2 年 月 日 不詳増築<br>経 過 年 数 約 42 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年<br>（増築部分を含め経済的な耐用年数は経過したものと判断される）                                                                                                                                                                                                                           |
| 仕 様                                 | 構 造 鉄骨造<br>屋 根 スレート・合成樹脂板葺 等<br>外 壁 丸波トタン 等<br>内 壁 裏現し 等<br>天 井 裏現し 等<br>床 モルタル 等<br>設 備 特になし<br>そ の 他 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 床 面 積<br>（ 現 況 ）                    | 現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、登記記載以外の増築等はなされていないものと推測される。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 現 況 用 途 等                           | 階 層 平家<br>現 況 用 途 工場<br>間 取 り 附属資料6 建物間取図（概略）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 品 等                                 | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 保 守 管 理<br>の 状 態                    | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建 物 の<br>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"> <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。</li> <li>・ 室内の汚損の程度は経年相応であり、室内各所に使用、経年による汚損、破損、劣化が見られる。</li> <li>・ 本件建物は物件1と目的外土地（3989番）に跨って建築（増築）されているが、東側の屋根、庇の他工作物等が東側公衆用道路に越境している可能性がある。</li> <li>・ 本件建物は、昭和45年以降に市街化調整区域内に建築、増築された工場等であり、都市計画法及び建築基準法に則って建築されていない蓋然性が高い。本件建物の使用、用途変更、再築等の可否、愛知県開発審査会基準第19号適用の可否等については愛知県尾張建設事務所建築課への事前協議・確認を要する。</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、4、目的外土地)

目的土地及び目的外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         | 39,500               | 0.98          | 271            | 0.90          | 9,440,000               |
| 4         | 39,500               | 0.98          | 262            | 0.90          | 9,130,000               |
| 目的外<br>土地 | 39,500               | 0.98          | 46             | 0.90          | 1,600,000               |
| 建付地価格合計   |                      |               |                |               | 20,170,000              |

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 愛西-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 43,700\text{円/㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & = & 39,500\text{円/㎡} & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇ 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 : 特になし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件格差を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 三方路 (1.03)、規模 (0.95) を考慮した。

$$1.03 \text{ (三方路)} \times 0.95 \text{ (規模)} = 0.98 \text{ (個別格差)}$$

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2、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 |
|--------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2      | 198,000             | 78.66              | 0.02     | 310,000              |
| 3      | 66,000              | 165.98             | 0.02     | 220,000              |
| 建物価格合計 |                     |                    |          | 530,000              |

ウ 現 価 率：

- ・ 物件2 現価率 =  $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数42年)\}] \times (1 - 観察減価等30\%) = 0.02$
- ・ 物件3 現価率 =  $[残価率3\% + (1 - 残価率3\%) \times \{経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数42年)\}] \times (1 - 観察減価等30\%) = 0.02$

## 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>合計 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等<br>価格 (円)<br>ア×イ |
|------------|----------------------|---------------|-------|-------------------------|
| 1          | 9,440,000            | 0.55          | 法定地上権 | 5,190,000               |
| 4          | 9,130,000            | 0.10          | 場所的利益 | 910,000                 |
| 目的外<br>土地  | 1,600,000            | 0.10          | 場所的利益 | 160,000                 |
| 土地利用権等価格合計 |                      |               |       | 6,260,000               |

イ 土地利用権等割合： 物件1については土地利用権等を法定地上権、物件4及び目的外土地については場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ 55%、10%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 | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>{(7±4)ーウ}×エ×オ |
|-----------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|
| 1         | 9,440,000                | -5,190,000                           |                            | 0.3             | 0.7                 | 890,000                     |
| 2         | 310,000                  | +1,810,000                           | 0                          | 0.3             | 0.7                 | 450,000                     |
| 3         | 220,000                  | +4,450,000                           | 0                          | 0.3             | 0.7                 | 980,000                     |
| 4         | 9,130,000                | -910,000                             |                            | 0.3             | 0.7                 | 1,730,000                   |
| 一括価格 (合計) |                          |                                      |                            |                 |                     | 4,050,000                   |

イ※ 土地利用権等価格の控除及び加算 (円)

物件2及び3について物件1、4及び目的外土地に占める建築面積に応じて土地利用権等価格合計を按分した額による。

$$\begin{aligned}
 & \text{物件2 建築面積 ① : } 55.48\text{m}^2 \\
 & \text{物件3 建築面積 ② : } 131.28\text{m}^2 \\
 & \text{物件2 土地利用権等価格の加算額} \\
 & \quad : 6,100,000\text{円} \times \frac{\text{①}}{(\text{①}+\text{②})} = 1,810,000\text{円} \\
 & \text{物件3 土地利用権等価格の加算額} \\
 & \quad : 6,100,000\text{円} \times \frac{\text{②}}{(\text{①}+\text{②})} + 160,000\text{円} \\
 & \quad = 4,450,000\text{円}
 \end{aligned}$$

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 市街化調整区域において建物用途がやや特殊であること、再築、用途変更等の困難性、目的外土地とビニール倉庫が存すること及び公衆用道路への越境に伴うリスク等による市場性の減退等を考慮して70%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 ( 愛西-9 )

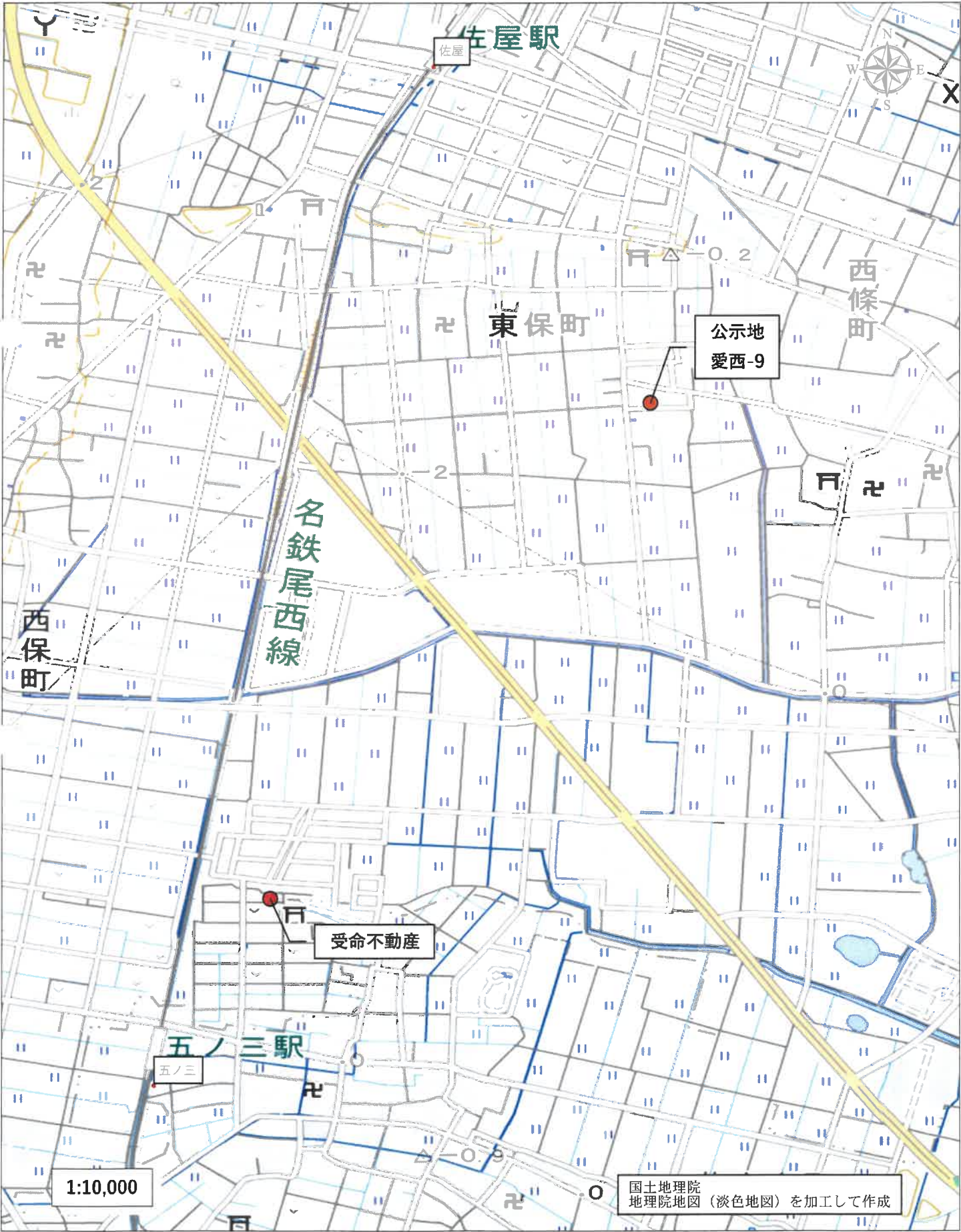
所 在 : 愛西市東保町五反地 7 0 1 番 6  
価 格 : 43,700円/㎡  
位 置 : 名鉄尾西線「佐屋」駅 の南東方約 1,000m (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 172㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側4.8m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

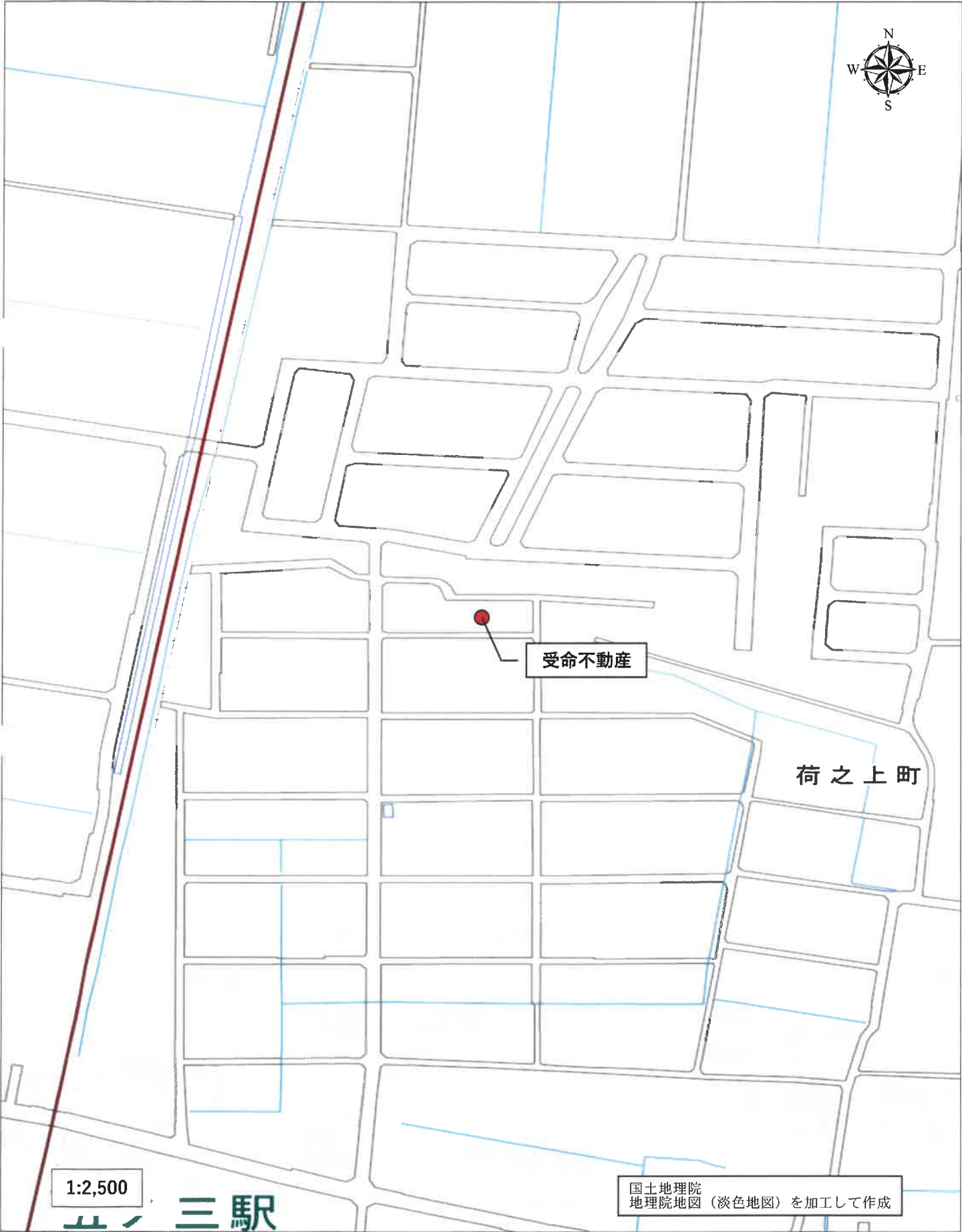
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図 (概略)
- 7 写真

以 上

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。



|       |       |          |         |           |          |    |       |           |  |
|-------|-------|----------|---------|-----------|----------|----|-------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 愛西市西保町森西 |         |           |          | 地番 | 3990番 |           |  |
| 出力縮   | 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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年4月18日

名古屋法務局

請求番号：14-1

登記官

（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。）  
（名古屋法務局津島支局管轄）  
令和7年4月18日 名古屋法務局

登記官

5214576

各階平面図

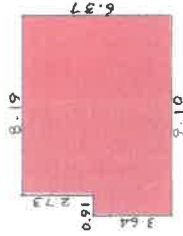
家屋番号 3990番

建物図面

建物の所在 海部郡佐屋町大字西保字森西 3990 番地

平成17年4月1日行政区画を愛西市西保町と変更

1 階



求積  
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$   
 $8.19 \times 6.37 = 52.1703$   
計 55.4827

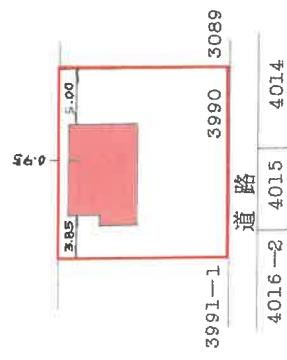
1 階床面積 55.48 $m^2$

2 階



求積  
 $1.82 \times 3.64 = 6.6248$   
 $3.64 \times 4.55 = 16.5620$   
計 23.1868

2 階床面積 23.18 $m^2$



単位：m

A4 判

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/100

附属資料 4  
建物図面・各階平面図写

これは図面に直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4月18日 名古屋法務局

장학금 지급

請求番号：14-3

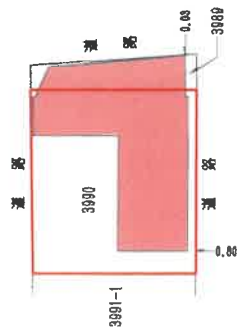
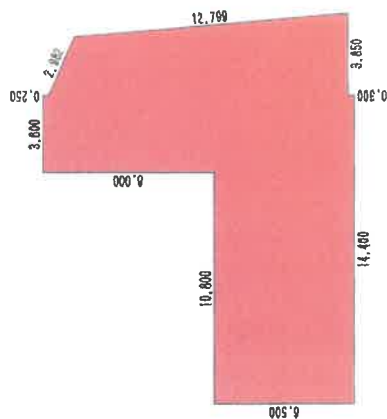
各階平面圖

3990番の1

愛西市西保町字森西3990番地・3989番地

家屋番号

建物の所在



求積表

|           |             |             |           |           |
|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| 6.500 X   | 10.800      | =           | 70.200000 |           |
| 14.500 X  | 3.600       | =           | 52.200000 |           |
| (12.750 + | 13.950) X   | 2.730 X 1/2 | =         | 36.445500 |
| 12.750 X  | 1.120 X 1/2 | =           | 7.140000  |           |

|     |            |
|-----|------------|
| 合計  | 165.985500 |
| 床面積 | 165.98㎡    |

附属資料 4  
建物図面・各階平面図写

天津古屋法務局  
22.9.17  
処理

(會員專用)

作成音

縮尺

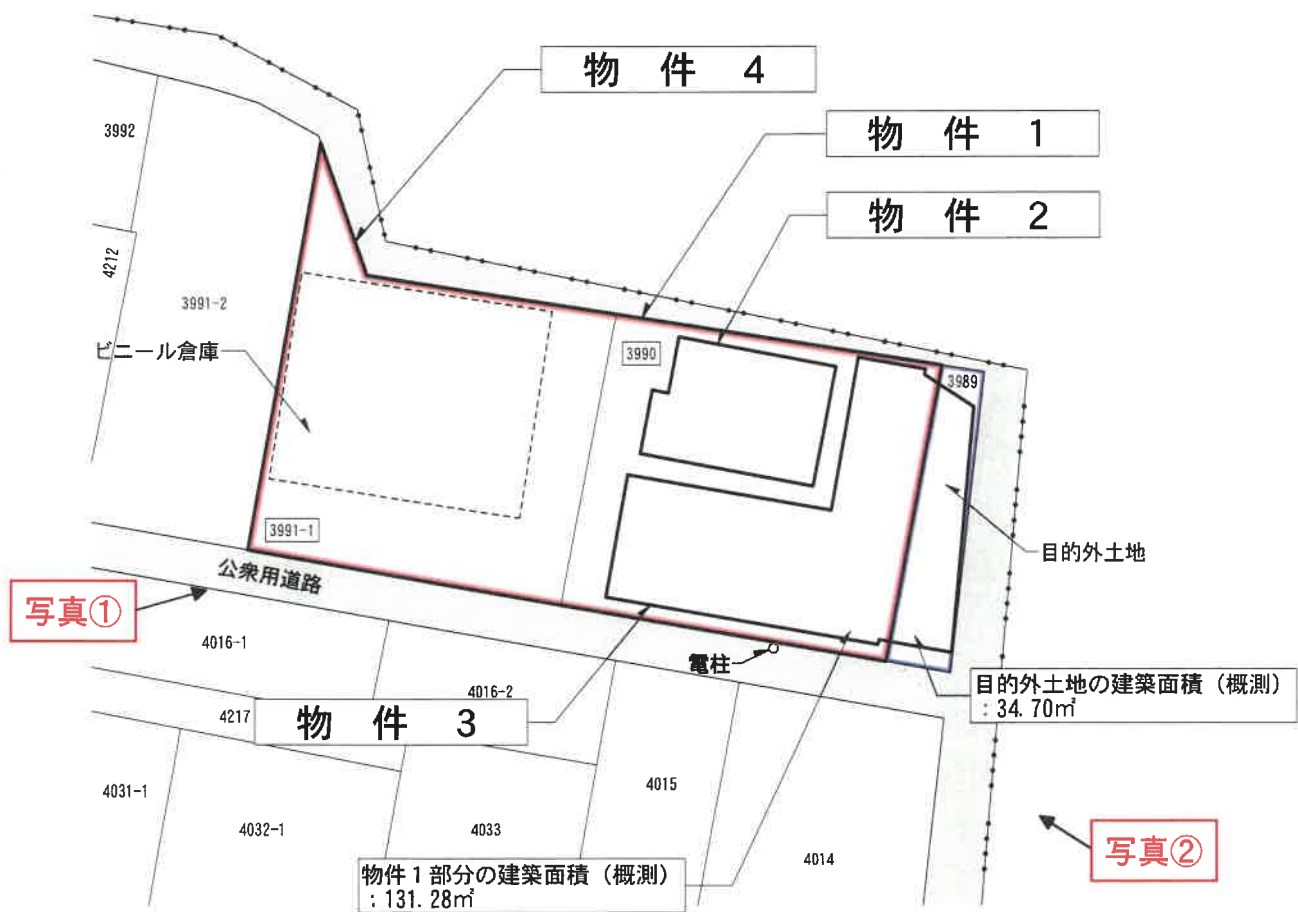
 $\frac{1}{250}$ 

人  
體  
學

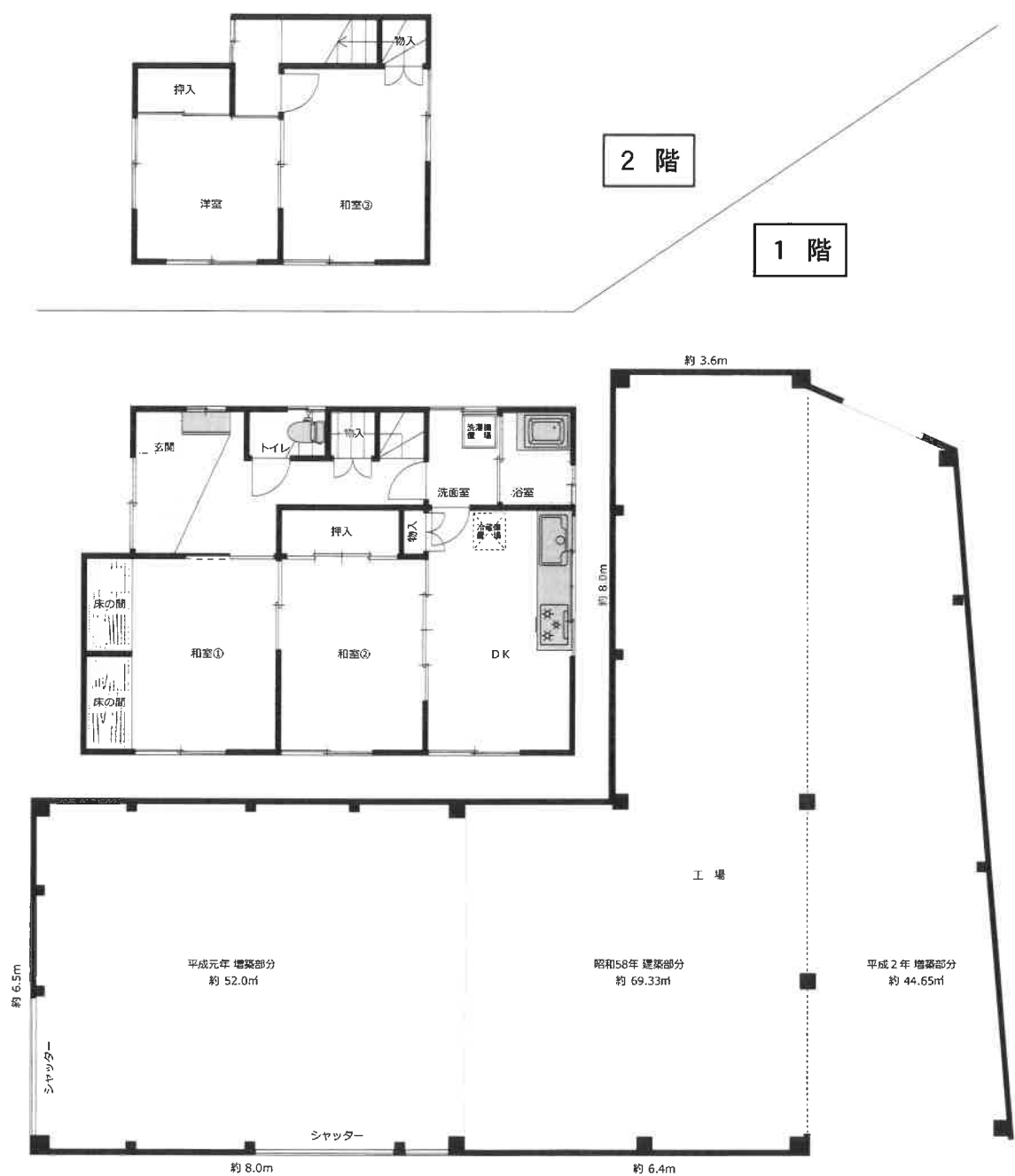
氏籍

A 4 判に縮小

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



## 写 真



写真①



写真②