

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 佐野 聡 美

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 | 知多郡阿久比町大字白沢字東石根 | |
| | 地 番 | 3番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 192.75平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多郡阿久比町大字白沢字東石根 3番地10 | |
| | 家屋 番号 | 3番10 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 49.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

建物屋根(南西側)部分につき、レネックス電力合同会社が占有している。

同社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 | 知多郡阿久比町大字白沢字東石根 |
| | 地 番 | 3番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多郡阿久比町大字白沢字東石根 3番地10 |
| | 家屋 番号 | 3番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 49.27平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 236 号

令和 7 年 9 月19 日受理

令和 7 年12 月23 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀、印、幸、寛

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 知多郡阿久比町大字白沢字東石根 | | |
| | 地 番 | 3番10 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 192.75平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多郡阿久比町大字白沢字東石根 3番地10 | | |
| | 家屋 番号 | 3番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル | |
| | | 2階 | 49.27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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり														
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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している 上記の者が本建物に太陽光発電設備を設置して使用している <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物屋根(南西側)部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (物件2建物占有者・ <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)の配偶者)	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> レネックス電力合同会社 (物件2建物占有者)	
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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電設備設置	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (物件2建物占有者・ <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)の配偶者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者) <input checked="" type="checkbox"/> レネックス電力合同会社(物件2建物占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> ソーラーメイトご契約のお知らせ・ソーラーメイト利用規約・土地・建造物の【屋根/屋上】の無償使用に関する同意書(各写し))	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 7年 1月 28日	令和 4年 11月 9日	
最初の契約等	契約日	令和 7年 1月 28日	令和 4年 8月 17日
	期間	令和 7年 1月 28日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 4年 8月 30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 18年 8月 29日まで 14年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 (金 円 分払) 金 限り <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 (金 円 分払) 金 限り <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人の陳述のとおり	
その他			
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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>■ B (物件2建物占有者・ ■ A (債務者兼所有者) の配偶者)</p>	<p>(口頭による陳述, 回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物は, 私が家族とともに居住をしています。■ A (債務者兼所有者) は, 仕事等の都合で現在は別のところで居住をしています。夫婦の間柄ですので, 賃料の授受や, 管理の定めなどはありません。 2 物件2建物を大きく改装等したことはありませんが, 階段の下の箇所のスペースを収納として使用するために, 壁を壊しています。洋室1の窓のサッシが歪んでおり, 鍵が閉まりにくい状態です。結露があります。 3 物件1土地, 物件2建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 4 物件2建物のリビング・ダイニングの壁面に穴を開けてしまいました。また, 洋室1の戸にも穴を開けてしまいました。洋室2と洋室3の壁面にシワや剥がれの部分があります。洋室1のウォーキングクローゼットの戸を外しています。 5 物件2建物内で猫1匹を飼っています。 6 物件2建物には, 太陽光発電設備が設置されています。 7 境界について, 越境やトラブルなどはありません。 8 東の方向の近くに知多半島道路が通っていますが, 慣れもありますが, 普段の生活で騒音等が気になることはありません。近くに溜め池があり, 風向きによっては, 溜め池の異臭がします。
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は現在他で居住をしており, 物件2建物は, 私の妻の■ B (物件2建物占有者・■ A (債務者兼所有者) の配偶者) と家族とで居住をしています。 2 リビング・ダイニングは床暖房となっています。ガスの床暖房です。 3 物件1土地と北西側の隣地との間には高低差があり, 北西側隣地側が擁壁となっています。同擁壁には, 水抜きのための穴が多数開けてありますが, いまのところ, この穴から雨水等が溢れ出すというようなことはなかったと思います。 4 物件2建物の屋根に太陽光発電設備が設置されていますが, 私が所有ないしはローン等で設置したものではなく, 屋根を電力会社に貸し出す形で, 電力会社が設置をしているものです。
<p>■ レネックス電力合同会社 (物件2建物占有者)</p>	<p>(電話による陳述及び回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当社と■ A (債務者兼所有者) とは, ■ A (債務者兼所有者) 所有または管理の不動産内の設置場所に, 太陽光発電設備を設置し, 発電した電気を貸主および/または電力会社等他の特定の第三者に供給する事業の実施に関して契約を締結しています。 2 ■ A (債務者兼所有者) は当社が太陽光発電設備により供給した電気を購入します。 3 本件契約が契約期間の満了により終了した場合, 当社は■ A (債務者兼所有者) に対して太陽光発電設備の所有権を無償で譲渡します。ただし, 使用電力に係る未納代金があるときは, その弁済があるまで所有権は移転しません。 4 本件競売物件が売却された場合, 新所有者との間で, 合意により, 契約を引き継ぐことができます。 5 本件競売物件に設置の太陽光発電設備を引き上げる予定はありません。新所有者が撤去を希望した場合, 当社はこの太陽光発電設備の引き上げはしません。

(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 占有関係

(1) 関係人の陳述、住民票の記載、現況等から、**A**（債務者兼所有者）は、現在は本件物件に居住をしていないものと認められ、物件2建物は、**B**（物件2建物占有者・**A**（債務者兼所有者）の配偶者）が居住して占有しているものと認めるのが相当である。また、両者は家族の関係であることから、特段の契約は認められず、賃料の授受等もないようであるから、使用借による占有であるとするのが相当である。

(2) 物件2建物の屋根（南西側）に太陽光発電設備である太陽光パネルが設置されている（キッチンの壁面にパワーコンディショナーと思われる機器が設置されている。）。同設備はレネックス電力合同会社（物件2建物占有者）が所有するもので、関係人の陳述、契約を記載した書面の内容等から、同社が物件2建物の屋根（南西側）を使用借し、太陽光発電設備を設置しているものと認められる。

なお、同社によれば、契約期間が終了後は、太陽光発電設備は、無償で本件物件所有者に譲渡されるとのことで、同社の承諾（当事者間の合意）があれば、本競売手続きにより本件物件を取得する新所有者が、太陽光発電設備の譲渡を受けることができるとのことである。

なお、同社の陳述及び上記の契約によれば、太陽光発電設備により発電した電力は、同社が提供する電力供給契約により、本件物件所有者が電力を購入する必要がある。

本件物件の買受け人は、上記の太陽光発電設備の今後の使用等について、レネックス電力合同会社（物件2建物占有者）と協議をする必要があると思われる。

(3) 以上のとおり、本件物件の占有関係は、2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1土地の状況

(1) 物件1土地は南東側を道路に接する。

(2) 物件1土地は、全体に概ね、南東側の接道付近が駐車スペースとなっており、北側に物件2建物が存する。駐車スペース部分と物件2建物が存する部分との間には高低差があり、南側付近に設置された階段により、行き来することができる。

物件1土地西側付近に、簡易物置及び簡易の農業用ハウスと思われる簡易の小屋が存する。また、同付近に水栓柱が、西側付近にウッドデッキが存する。

(3) 物件1土地の東側方向に知多半島道路が存する。また、池（東半ノ木池）が存する。

(4) 物件1土地は全体におおよそL字型の形状で、各境界角付近の多くの箇所で、境界標と見受けられるものを確認することができ、これらの位置、物件1土地の形状は法務局備え付けの地積測量図に概ね一致している。

(5) 物件1土地と北西側隣地（地番3番13）との間には高低差があり、北西側隣地側が高くなっている。北西側隣地の境界付近はコンクリート製の擁壁となっていて、擁壁には雨水等の排水のためと思われる穴が複数空いている。

3 物件2建物の状況

(1) 物件2建物内は、家具、家電製品、その他日用品等の動産類がやや多数存する。

(2) 洋室2及び洋室3にはそれぞれ、クローゼット部分の上部にロフト部分が存する。同ロフト部分は、当職の簡易の測量によれば、天井高が1.4mに満たないものと認められるので、床面積には算入しない。

(3) 物件2建物は、登記記録によれば、平成22年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。

- ・（玄関前の）ポーチのタイルに多数のヒビが見られる。
- ・リビング・ダイニングの壁面に穴が見られる。壁面に擦れ、傷が見られる。
- ・階段下の壁面が壊されており、同スペースを利用して収納として使用されている。
- ・1階廊下の壁面に擦れ、傷が見られる。
- ・洋室1の戸に穴があいている。窓付近に結露及び結露が原因と思われるカビが見られる。
- ・洋室1の窓に傾きが見られ、施錠がしにくい状態となっている（地盤の沈下による物件2建物全体の傾きが原因の可能性はあるが、詳細は不明である。）。
- ・洋室2及び洋室3の壁面のクロスにシワ、剥がれが見られる。

(4) 物件2建物内で猫が飼育されていることが認められた。

(5) 上述のとおり、物件2建物の屋根（南西側）に太陽光発電設備である太陽光パネルが、キッチンにパワーコンディショナーと思われる機器が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

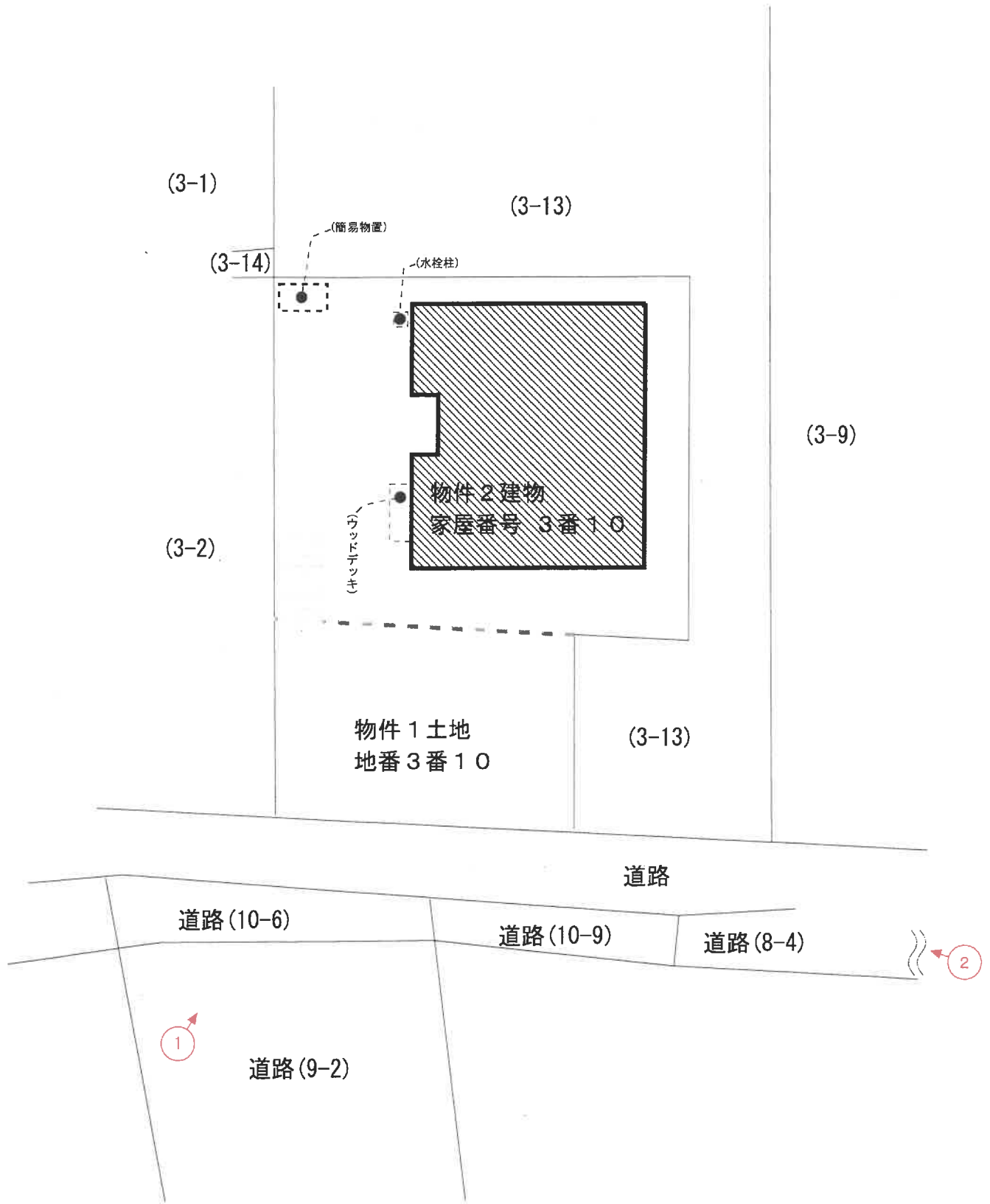
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月19日(金)	(郵便)	名古屋法務局半田支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年9月19日(金)	(郵便)	阿久比町役場民生部住民医療課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年9月19日(金)	(郵便)	阿久比町役場税務課に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年9月19日(金)	(郵便)	川崎市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年9月29日(月) 12:20-13:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, ■A(債務者兼所有者)に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函(後日■B(物件2建物占有者・■A(債務者兼所有者)の配偶者)より郵送回答あり)
令和7年9月30日(火) 9:30-9:40	(電話)	■A(債務者兼所有者)から聞き取り
令和7年10月3日(金) 17:30-17:35	(電話)	レネックス電力合同会社(物件2建物占有者)担当者から聞き取り
令和7年10月8日(水)	(郵便)	レネックス電力合同会社(物件2建物占有者)に対し照会書送付(後日郵送回答あり)
令和7年10月17日(金)	(郵便)	阿久比町役場市民課に対し戸籍関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年10月27日(月) 14:30-16:25	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), ■A(債務者兼所有者)及び■B(物件2建物占有者・■A(債務者兼所有者)の配偶者)立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和7年12月22日(月) 11:00-11:10	名古屋法務局	登記関係書類交付申請
(特記事項)		

- 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。
- 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、解錠技術者により解錠し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
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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

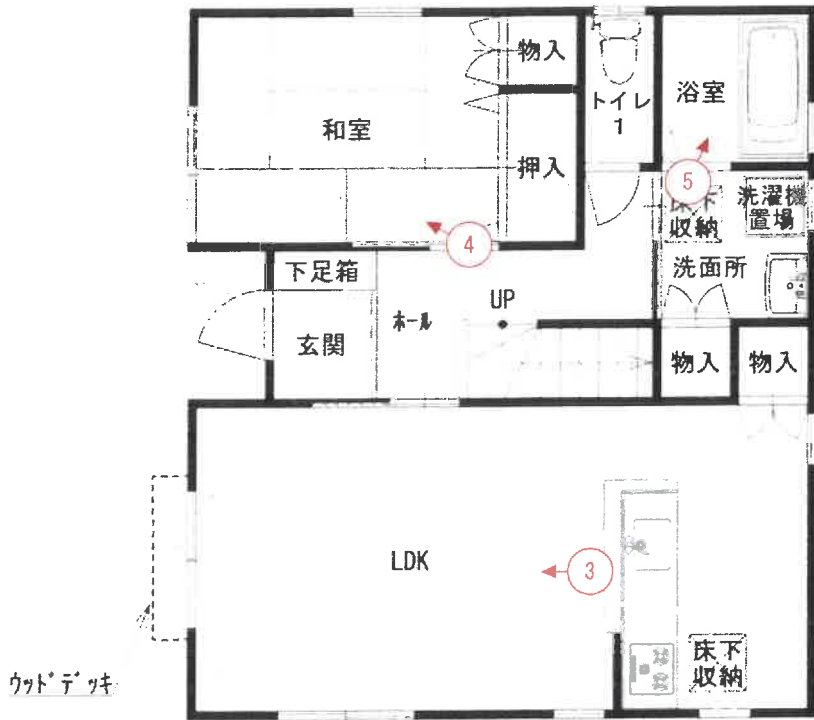
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

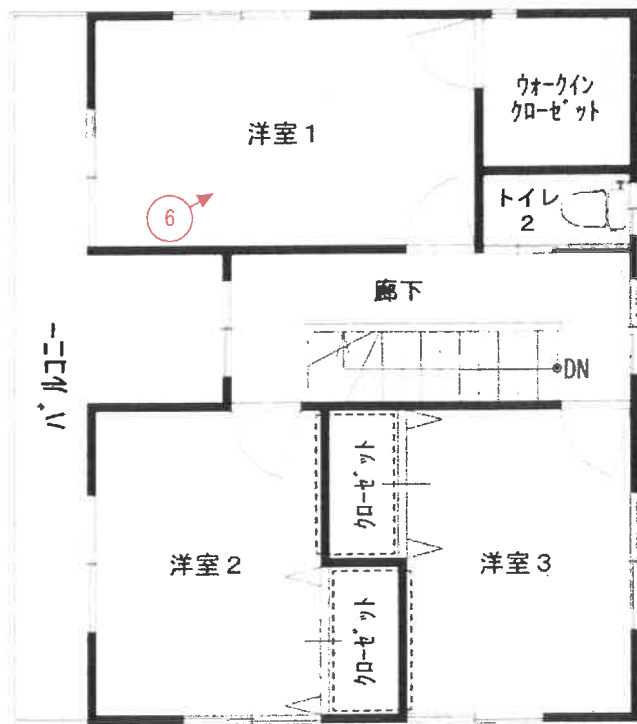


間取図 (概略)

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



1階



2階

--- : 上部ロフト

物件2 建物



(3-13)

(3-2)

物件1 土地

道路

1 南方向から撮影

物件2 建物

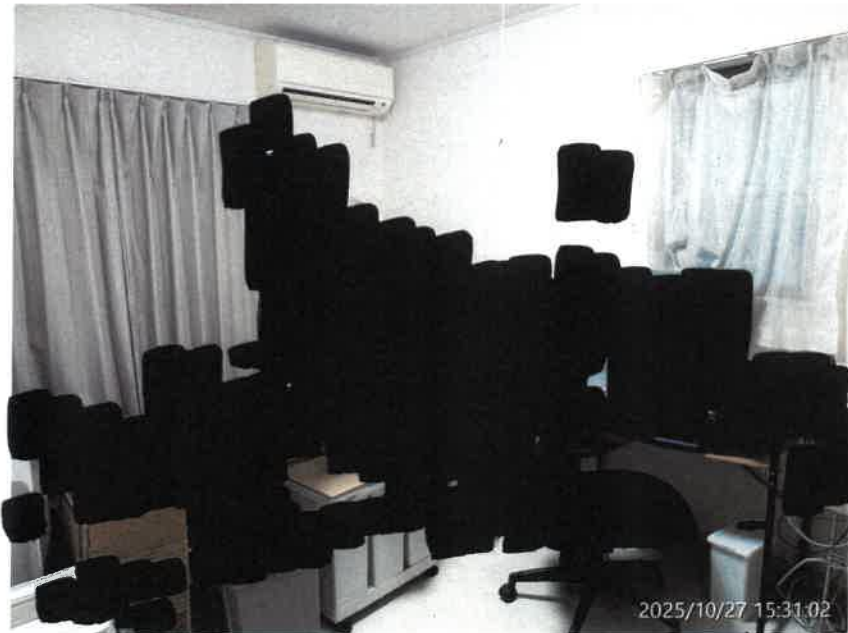


物件1 土地

2 北東方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 和室



5 浴室



6 洋室1

副

令和7年(ケ)第236号
令和7年9月24日受理
令和7年10月27日現地調査
令和7年11月7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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,830,000 円
物件2 (建物)	金 8,590,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2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	知多郡阿久比町大字白沢字東石根 3番10 宅地 192.75平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	知多郡阿久比町大字白沢字東石根 3番地10 3番10 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.96平方メートル 2階 49.27平方メートル	同左
番号	特記事項		
2	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）

位置・交通	名鉄河和線「巽ヶ丘」駅 南東方 道路距離約690m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主体とし、起伏を有し街路配置がやや劣る既成住宅地域	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 (特記事項参照) 60% 100% — 建築物の高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画地条件	地積 192.75m ² 間口 約9.1m、奥行 約16.6m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	本件土地は南東側で幅員約4.1mの舗装町道にほぼ等高に接面する (建築基準法第42条1項1号の道路)。	
土地の利用状況	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南西側、北西側は一般住宅、南東側は町道、北東側は袋地状の一般住宅敷地の路地状部分である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は未利用地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域について、阿久比町まちづくり推進課にて確認したところ本件土地の東方に存する知多半島道路路肩より30mまでは第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)であり、都市計画基本図から読み取る限りでは、本件土地の東側の一部分がこれに該当する可能性がある。現時点では詳細は不明である。 ・本件土地は、道路に接面する部分は道路と概ね等高であるが、土地内に段差があり、建物が存する部分は約2m高く、擁壁が施されている。 ・本件土地の北西側に隣接する土地は、本件土地より約3m高く、擁壁が存在する。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）平成22年1月18日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング等 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気、水道、ガス その他 床暖房（LDK部分）、太陽光発電
床面積（現況）	1階 57.96㎡ 2階 49.27㎡ 合計 107.23㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+WIC （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	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"> ・ 2階洋室2，洋室3にはロフトが存在する（床面積には算入されない）。 ・ 一階のリビング南西側に小規模な室外ウッドデッキが設置されている。 ・ 壁とドアに、合わせて三か所ほど穴等の損傷が確認された。 ・ 階段下部分は本来壁（合板及びクロス）により廊下と遮断されていたが、その壁部分が撤去され、階段下部分が物置として使用されている。 ・ 室内にて猫を一匹飼育しており、特に一階部分に猫によるものと思われる壁クロスの損傷が認められる。 ・ 関係者からの聴取では、本件東方にある池から発生しているものと思われる臭いが、風向きによっては気になる時があるとのことであったが、現地調査時には確認できなかった。

特記事項 (つづき)	<ul style="list-style-type: none">• 本件建物には、建物所有者と電力事業者との間に締結された、太陽光発電設備の設置と電気料金支払い等に関する契約に基づく太陽光発電設備が存在する。当該契約に係る契約書等によれば、当該設備は、本家建物を無償で使用する同意に基づいて、電力事業者が自らの費用負担により設置したもので、建物所有者は当該設備により供給した電気を購入することとされている。また、電力事業者は、当該契約期間中は設備の所有権を留保することとされている。
---------------	---

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	71,000	0.81	192.75	0.9	9,980,000

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 阿久比-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 70,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 104.6/100 & \times 100/106 & \times 100/98 & = & 71,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 1.06

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：敷地内高低差 0.90 × 隣地高低差 0.95 × 形状 0.95 = 0.81

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	195,000	107.23	0.39	8,150,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}14\text{年} + \text{経過年数}16\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.39$$

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	9,980,000	0.55	法定地上権	5,490,000

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	9,980,000	-5,490,000		0.9	0.7	2,830,000
2	8,150,000	+5,490,000	0	0.9	0.7	8,590,000
一括価格 (合計)						11,420,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：第三者が所有する太陽光発電システムが設置されているリスクを考慮して査定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

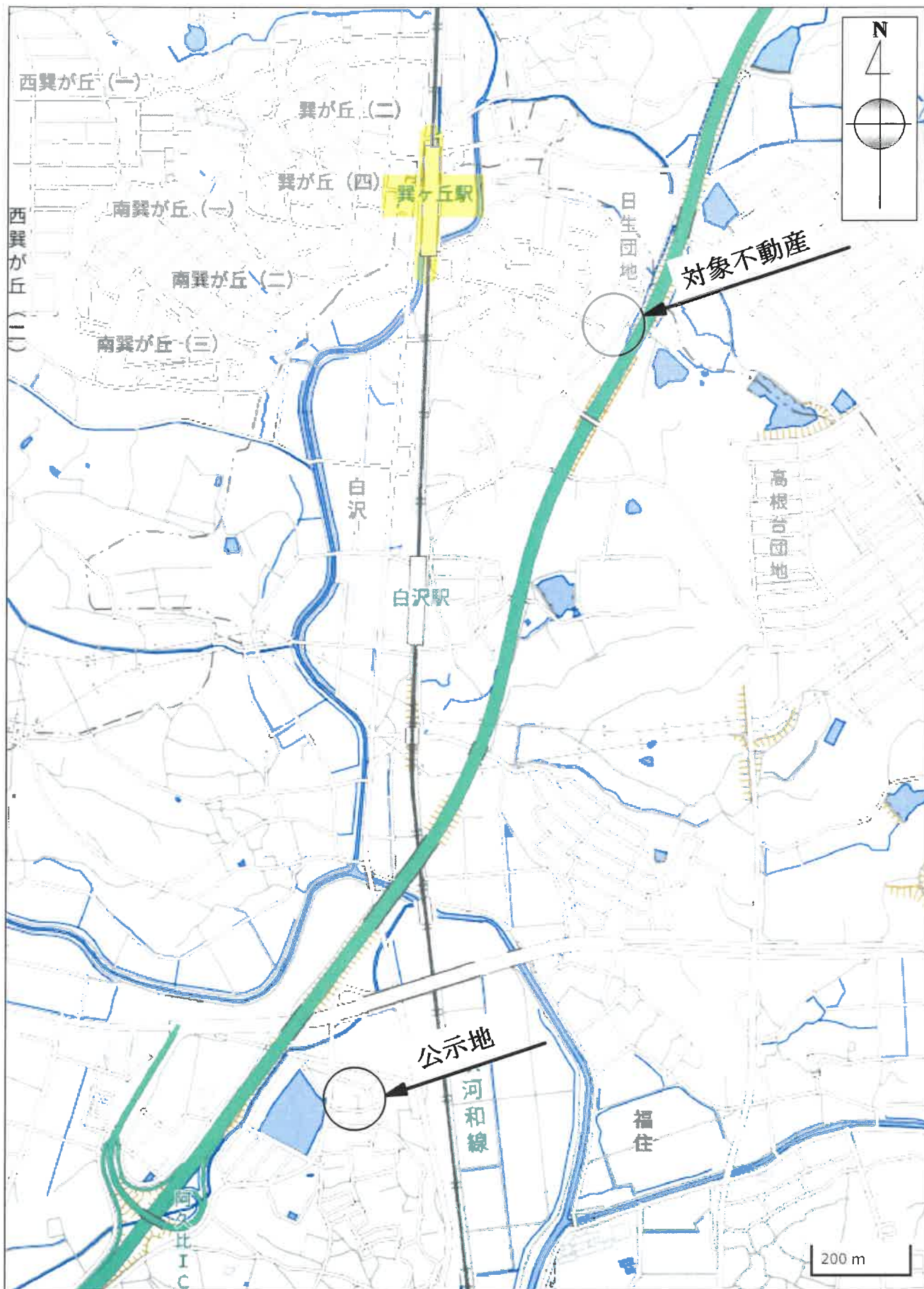
地価公示価格（阿久比-4）

所 在：知多郡阿久比町大字卯坂字東新畑10番9外
価 格：70,500円/㎡
位 置：名鉄河和線「坂部」駅の北方道路距離約700m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：241㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側5.0m町道、背面道
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

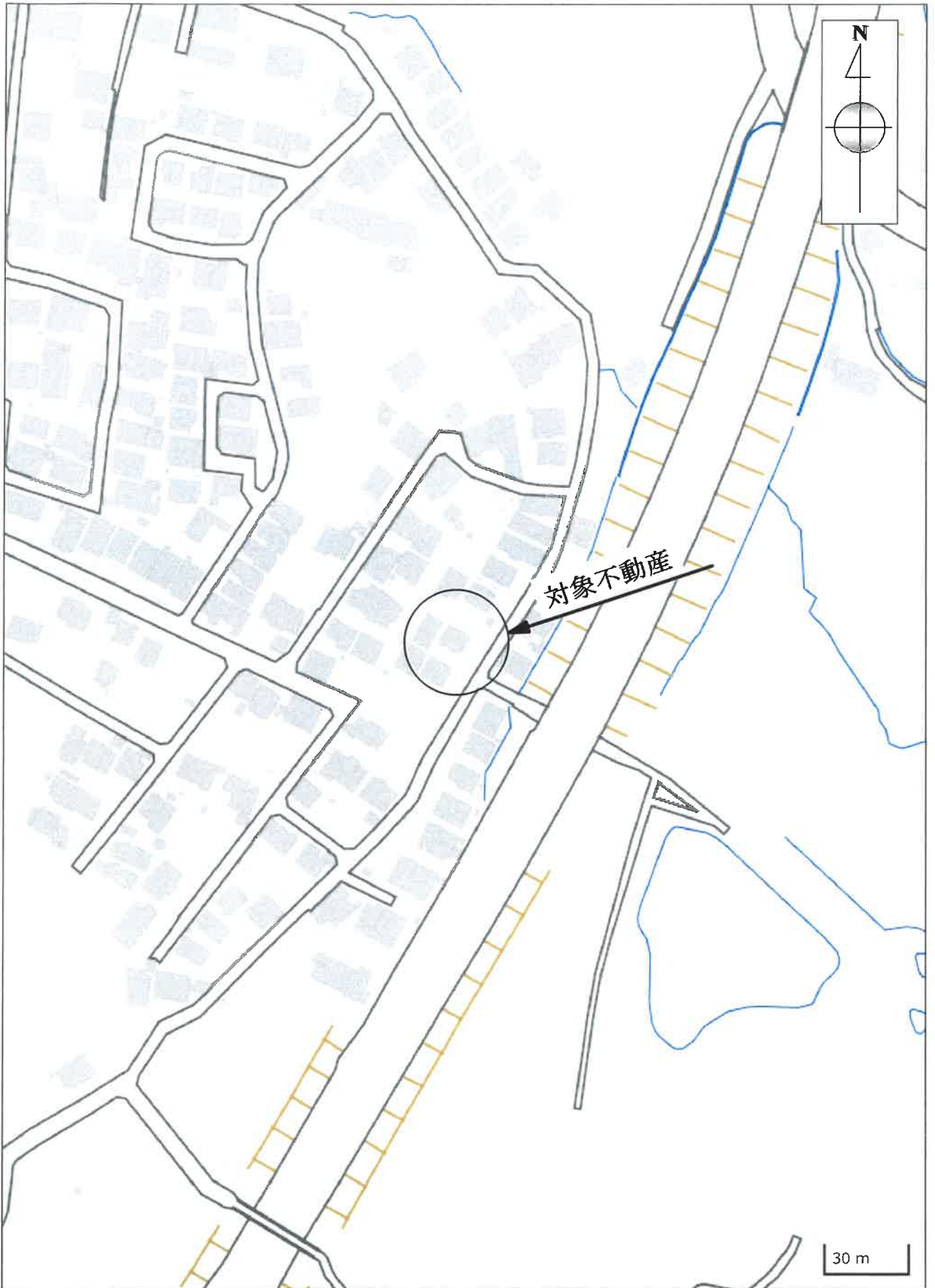
第7 附属資料

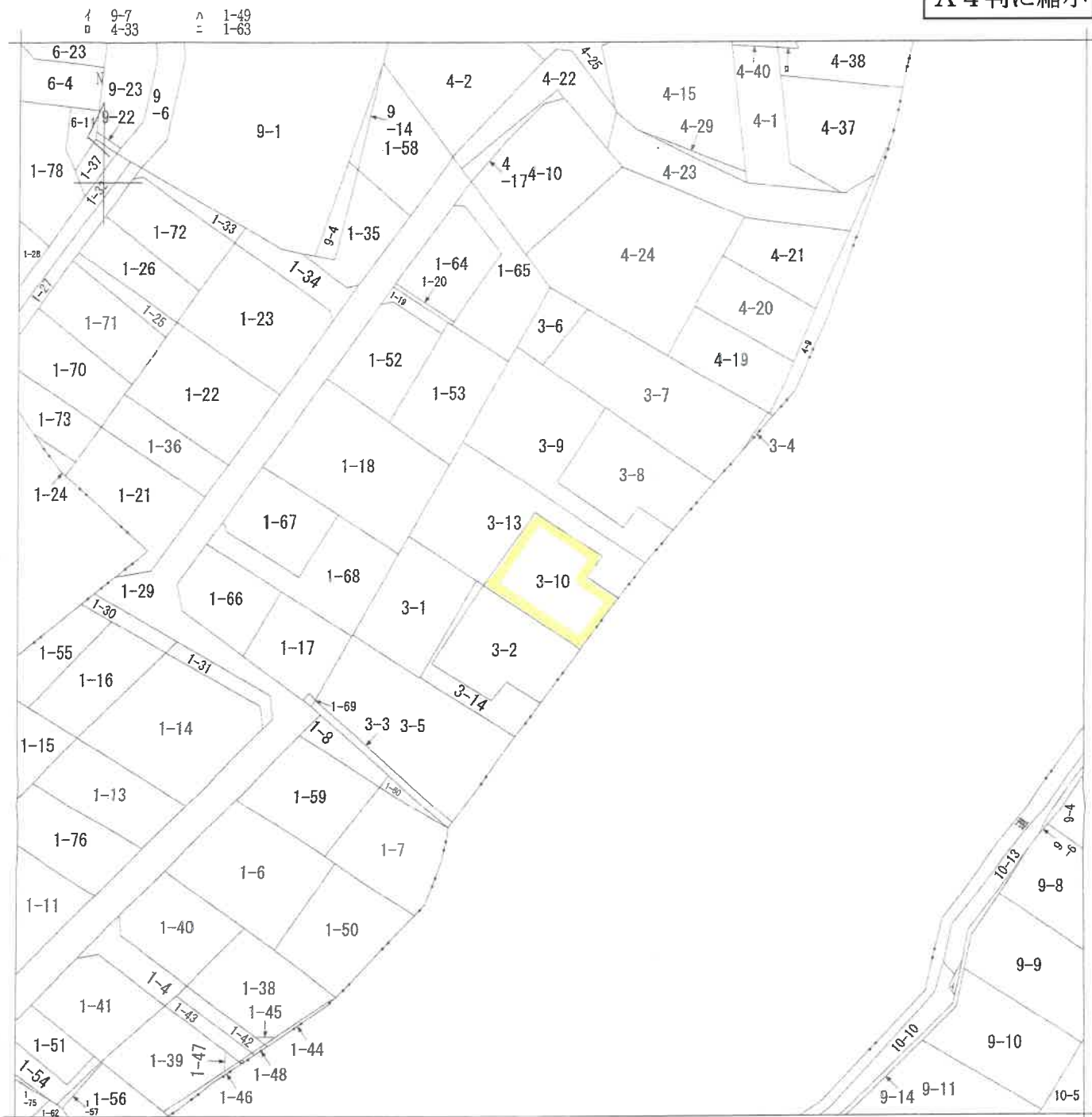
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図

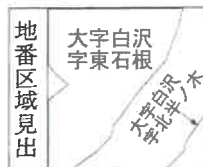


付近案内図





(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	知多郡阿久比町大字白沢字東石根		地番	3番10		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年5月		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。

令和7年7月10日
名古屋法務局半田支局
登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成19年11月27日

0310942
 平成21.1.28 3番15丙3番13番合界

前3-10'後3-10 3-13
 地番 3-10.3-15
 土地の所在 知多郡阿久比町大字白沢字東石根

土地積測量
 所在
 図

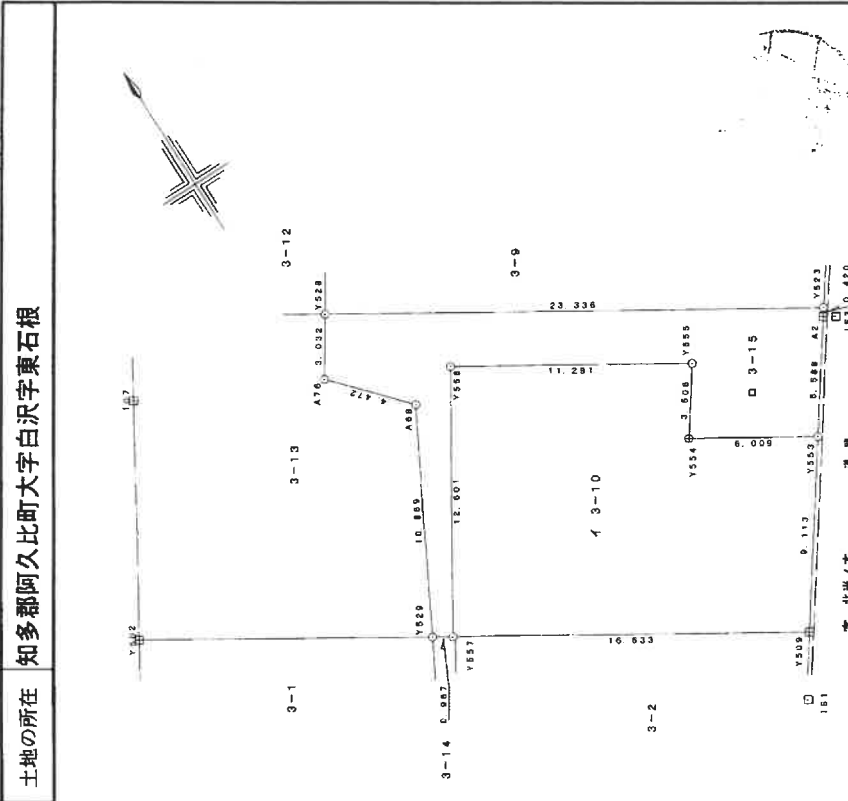
直角座標法求積表

地番 NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
Y553	507.720	504.718	-88.851000	9.113
Y509	500.277	499.459	-9670.854687	16.633
Y557	508.144	485.387	-3744.754120	12.601
Y556	518.805	492.104	8457.227350	11.261
Y555	513.786	501.657	3868.808580	3.506
Y554	510.923	499.634	1563.935303	6.009
合計			385.511426	
合計面積			192.7557130	
合地積			192.75 m ²	

地番 NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
Y528	525.055	488.445	-11240.156401	9.032
A76	522.530	486.781	691.983363	4.472
A88	518.203	489.769	-1148.417374	10.869
Y529	509.659	484.569	-2233.470628	0.967
Y557	508.144	485.387	3838.425333	12.601
Y556	519.805	492.104	8457.227350	11.261
Y555	513.786	501.657	3868.808580	3.506
Y554	510.923	499.634	1563.935303	6.009
Y553	507.720	504.718	4218.137760	5.588
A2	512.284	507.942	1777.625480	0.420
Y523	512.625	508.188	-9994.654439	23.336
合計			-202.598473	
合計面積			101.2792365	
合地積			101.27 m ²	

合 計 294.0349495

縮尺 5=1 100



恒久的地物座標一覧表

点名	X座標	Y座標	種類
IS1	497.650	497.720	樹北西角に刻み
IS2	511.958	508.458	U字溝裏に刻み

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	杭種別
Y502	517.014	472.899	コンクリート杭
107	526.542	478.739	コンクリート杭

凡 例

記号	境界線の種類
☒	隣地境界線
□	測量境界線
○	測量点
○	境界点
○	測量点

作成者

(平成18年11月14日作成)

縮尺

申請人

縮尺 1/250

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成22年1月27日

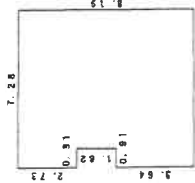
A4判に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号 3番10

建築物の所在 知多郡阿久比町大字白沢字東石根3番地10

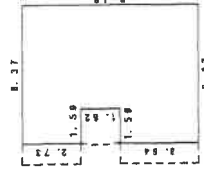
1階



求積表

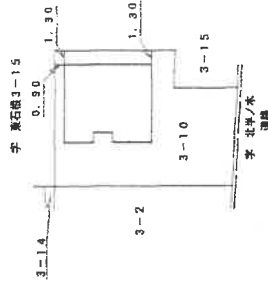
7.28 X 2.73	=	19.8744
6.37 X 1.82	=	11.5934
7.28 X 3.64	=	26.4992
合計		57.9670
床面積		57.96 m ²

2階



求積表

6.37 X 2.73	=	17.3901
4.78 X 1.82	=	8.6996
6.37 X 3.64	=	23.1868
合計		49.2765
床面積		49.27 m ²



作成者

(平成22年 日作成)

縮尺 1/250

申請人

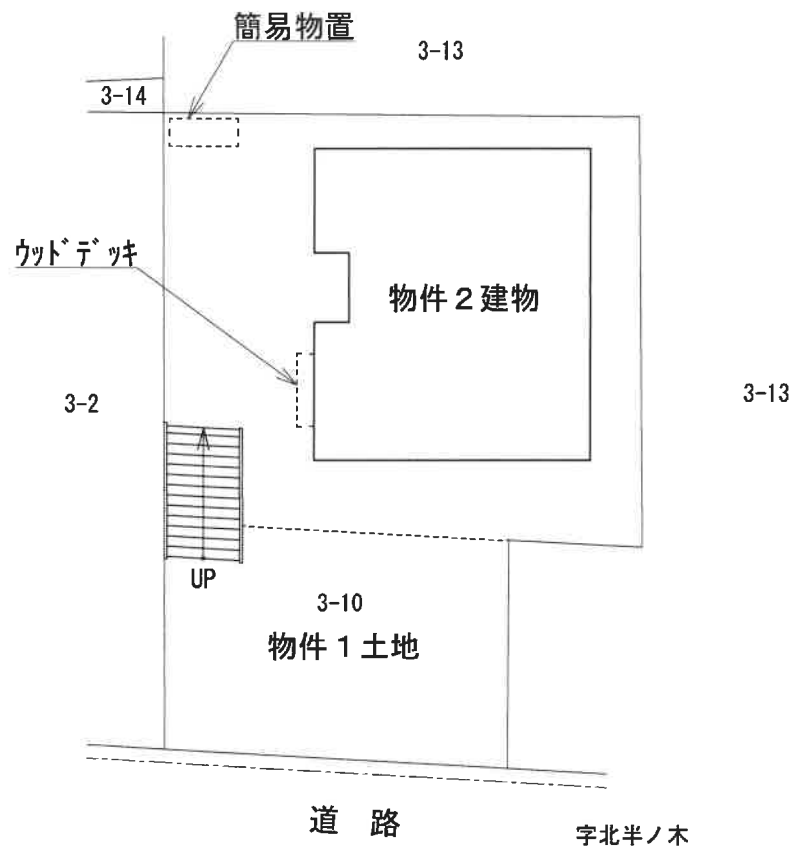
縮尺

1/500

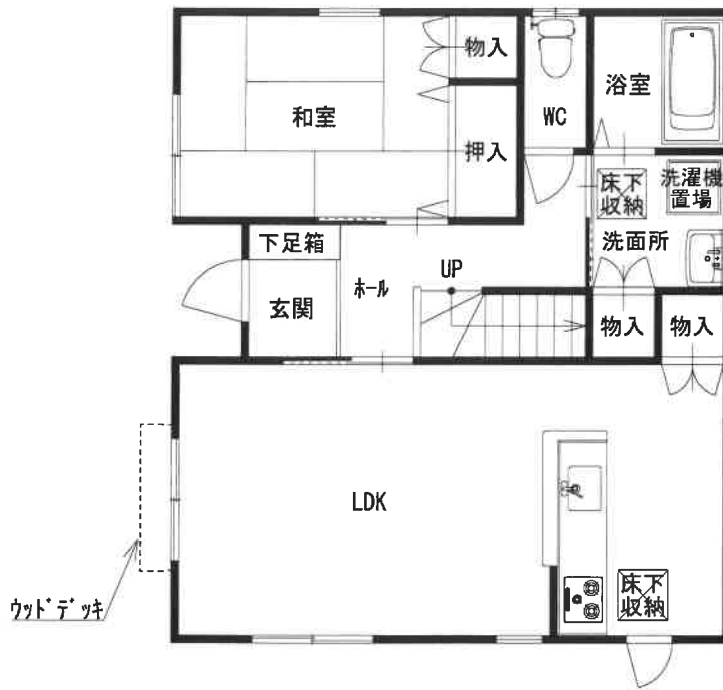
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 名古屋法務局平田支局

登記官

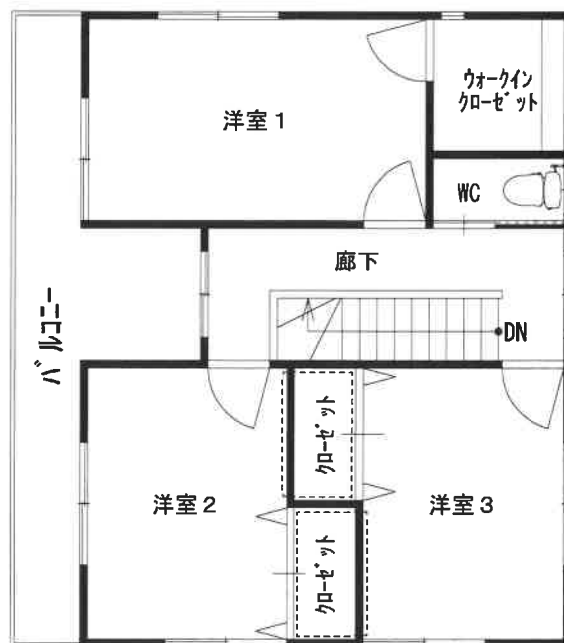
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1階



2階

⋯ : 上部ロフト

物件2建物



物件2建物

