

## 注意書

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

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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) 買受可能価額 (円)	一括 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)
1~14	3,409,000 2,727,200	一括	681,800	69,269	0
1	105,000				
2	329,000				
3	308,000				
4	518,000				
5	175,000				
6	133,000				
7	217,000				
8	259,000				
9	28,000				
10	350,000				
11	413,000				
12	434,000				
13	63,000				
14	77,000				
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項の規定により変更したものである。				



## 物 件 目 録

1 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 14番  
地 目 宅地  
地 積 39.66平方メートル

持分40分の21

2 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 15番  
地 目 宅地  
地 積 155.37平方メートル

(現況)

地 目 宅地・山林

持分40分の21

3 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 16番2  
地 目 山林  
地 積 119平方メートル

持分40分の21

4 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 16番3  
地 目 山林



## 物 件 目 録

地 積 198平方メートル

持分40分の21

5 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番1

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

持分40分の21

6 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番2

地 目 宅地

地 積 49.58平方メートル

持分40分の21

7 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番4

地 目 宅地

地 積 82.64平方メートル

持分40分の21

8 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 122.31平方メートル

持分40分の21

9 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番6

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

持分40分の21

10 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番7

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

持分40分の21

11 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番8

地 目 宅地

地 積 158.67平方メートル

持分40分の21

12 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番9

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 165.28平方メートル

持分40分の21

13 所 在 知多市新知字八九四 32番地5、15番地

家屋 番号 32番5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.30平方メートル

持分40分の21

14 所 在 知多市新知字八九四 32番地7、15番地、32番地9

家屋 番号 32番7

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 90.95平方メートル

(現況)

所 在 知多市新知字八九四 32番地7、15番地

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4.69平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.72平方メートル

持分40分の21



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～14】

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1～14】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13, 14】

本件所有者ら及び売却対象外の共有持分を有するAが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～12】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～14】

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

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

1 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 14番  
地 目 宅地  
地 積 39.66平方メートル

持分40分の21

2 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 15番  
地 目 宅地  
地 積 155.37平方メートル

(現況)

地 目 宅地・山林

持分40分の21

3 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 16番2  
地 目 山林  
地 積 119平方メートル

持分40分の21

4 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 16番3  
地 目 山林



## 物 件 目 録

地 積 198平方メートル

持分40分の21

5 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番1

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

持分40分の21

6 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番2

地 目 宅地

地 積 49.58平方メートル

持分40分の21

7 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番4

地 目 宅地

地 積 82.64平方メートル

持分40分の21

8 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番5

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 122.31平方メートル

持分40分の21

9 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番6

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

持分40分の21

10 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番7

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

持分40分の21

11 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番8

地 目 宅地

地 積 158.67平方メートル

持分40分の21

12 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番9

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 165.28平方メートル

持分40分の21

13 所 在 知多市新知字八九四 32番地5、15番地

家屋 番号 32番5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.30平方メートル

持分40分の21

14 所 在 知多市新知字八九四 32番地7、15番地、32番地9

家屋 番号 32番7

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 90.95平方メートル

(現況)

所 在 知多市新知字八九四 32番地7、15番地

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4.69平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.72平方メートル

持分40分の21



令和 7 年(又)第 75 号

令和 7 年 7 月 25 日受理

令和 7 年 12 月 16 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

## 物 件 目 録

1 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 14番  
地 目 宅地  
地 積 39.66平方メートル

共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

2 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 15番  
地 目 宅地  
地 積 155.37平方メートル

共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

3 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 16番2  
地 目 山林  
地 積 119平方メートル

共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

4 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 16番3  
地 目 山林  
地 積 198平方メートル

物 件 目 録

共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

5 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 32番1  
地 目 宅地  
地 積 66.11平方メートル

共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

6 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 32番2  
地 目 宅地  
地 積 49.58平方メートル

共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

7 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 32番4  
地 目 宅地  
地 積 82.64平方メートル

共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

8 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 32番5

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 122.31平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分40分の1

9 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番6

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分40分の1

10 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番7

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分40分の1

11 所 在 知多市新知字八九四

地 番 32番8

地 目 宅地

地 積 158.67平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分40分の1

物 件 目 録

- 1 2 所 在 知多市新知字八九四  
地 番 3 2 番 9  
地 目 宅地  
地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル  
共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1
- 1 3 所 在 知多市新知字八九四 3 2 番地5、1 5 番地  
家屋 番号 3 2 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 3 5 . 3 0 平方メートル  
共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1
- 1 4 所 在 知多市新知字八九四 3 2 番地7、1 5 番地、3 2 番地9  
家屋 番号 3 2 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 9 0 . 9 5 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1

物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 4.69平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 9.72平方メートル  
共有者 持分2分の1  
共有者 持分40分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土地</b>	物件1～12														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、5～12) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件3、4) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地・山林(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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"/> 土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(債務者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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															
<b>建物</b>	物件13、14														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(債務者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を空き家の状態で、居宅、物置として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(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	物件14建物の所在は、知多市新知字八九四32番地7、15番地である。物件14附属建物符号1は現存しない。														
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>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	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"/> 土地建物配置図(概略)のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件土地建物への出入りについてお尋ねですが、少なくとも10年以上は出入りはありません。

(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 本件土地建物の占有状況等は、近隣者の陳述並びに現況から6枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地のうち物件5には北東側道路付近に杭が1か所見られたが、それ以外は一見して確認できなかった。物件1、6、7、9、11、12の各土地は手入れがなされていないため、草木が生い茂った状態である。また、物件2土地と物件8土地の物件13建物及び物件14附属建物符号2の周辺は竹林になっている。
- 3 物件2土地は物件13建物及び物件14附属建物符号2の南西側から傾斜が始まり物件3と一体となった山林となっている。各土地は境界が不明瞭であり、正確な境界及び地積を把握するには専門家の測量が必要である。また、各地積は縄伸び、縄縮みしている可能性がある。
- 4 物件13建物は建物建築後相当の年数が経過しており、天井の汚れ、洋室の床に穴が開いているなどしている。
- 5 物件14建物主たる建物は玄関ドアが傾いているため閉めるのが困難であることや、壁や化粧板に剥がれ、天井の板にはたわみが生じており、昭和41年8月に増築されたとと思われる部分の廊下付近にも床に隙間が空いているところが存在するなどの損傷が見られる。  
物件14建物符号2は、建物建築後相当の年数が経過しており、壁に穴が開いており、床もなく、損傷が酷い。
- 6 物件13建物、物件14建物（主たる建物及び附属建物符号2）の各建物は、近隣者からの陳述によっても長期間使用されておらず、損傷したままの状態になっている。また、物件13建物には、ソファのセットや段ボールに入った物が積み上げられており、これらは共有者らが引き取ることで可能性が低いことから、買受人の方で処分しなくてはならなくなる可能性がある。
- 7 建物の使用目的や共有持分に関する照会書を送付したが、債務者らから回答を得られなかったため不明である。
- 8 本件土地建物の売却は持分売却である。

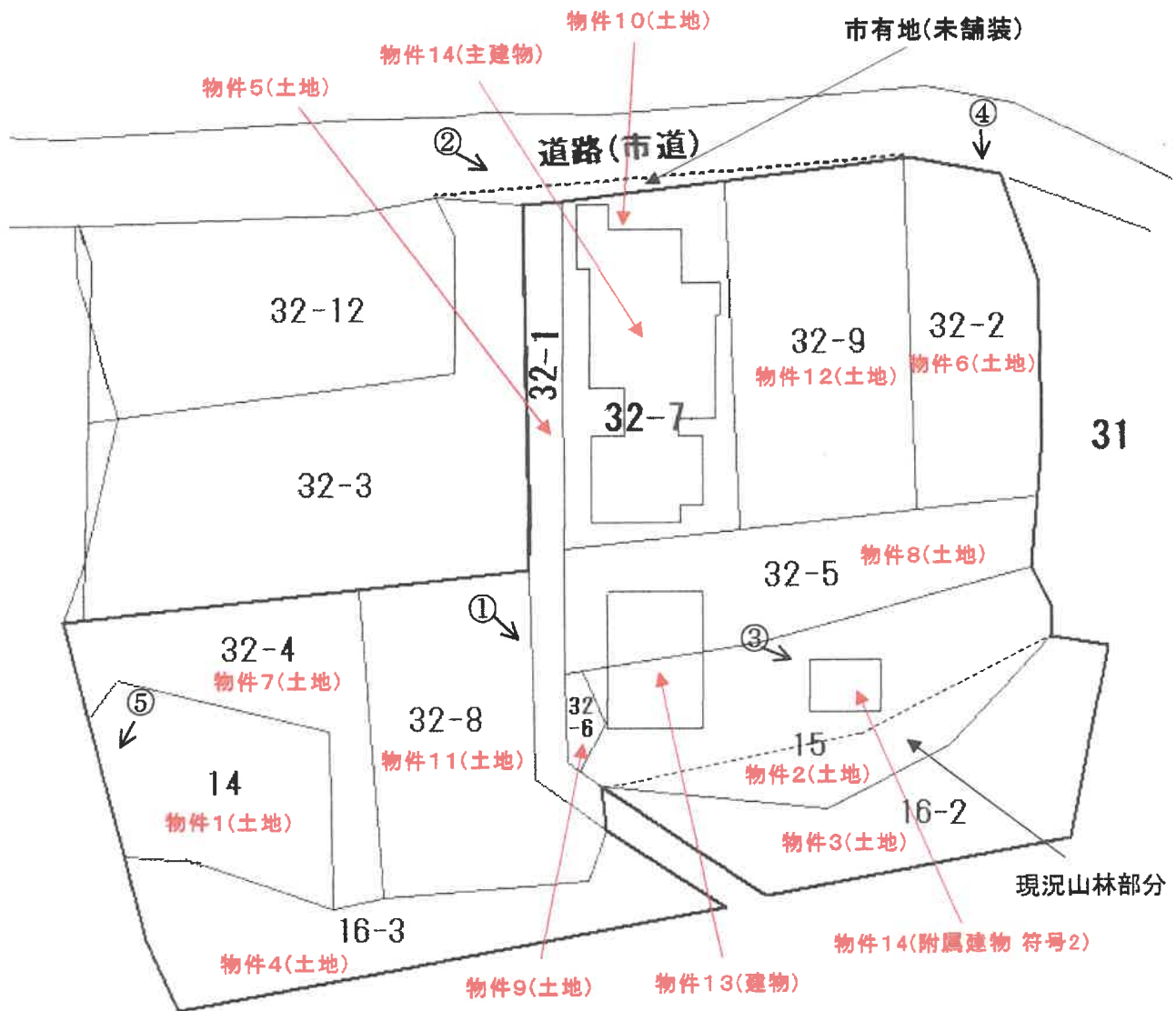
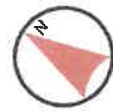
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月29日(火) 10:40-11:30	物件所在地	下見、物件調査
7年8月4日(月) 10:20-10:35	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年8月19日(火)	執行官室	債務者兼債務者代表者に対し、期日連絡通知書(8月28日午前9時30分)を送付
7年8月28日(木) 9:30-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
7年11月28日(金)	執行官室	土地の共有者間で貸借及び土地建物の使用目的に関し照会書を送付
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

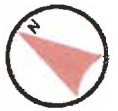
# 土地建物配置図



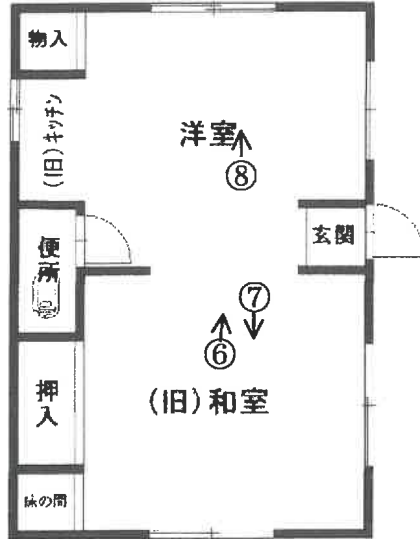
写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

(10枚目)

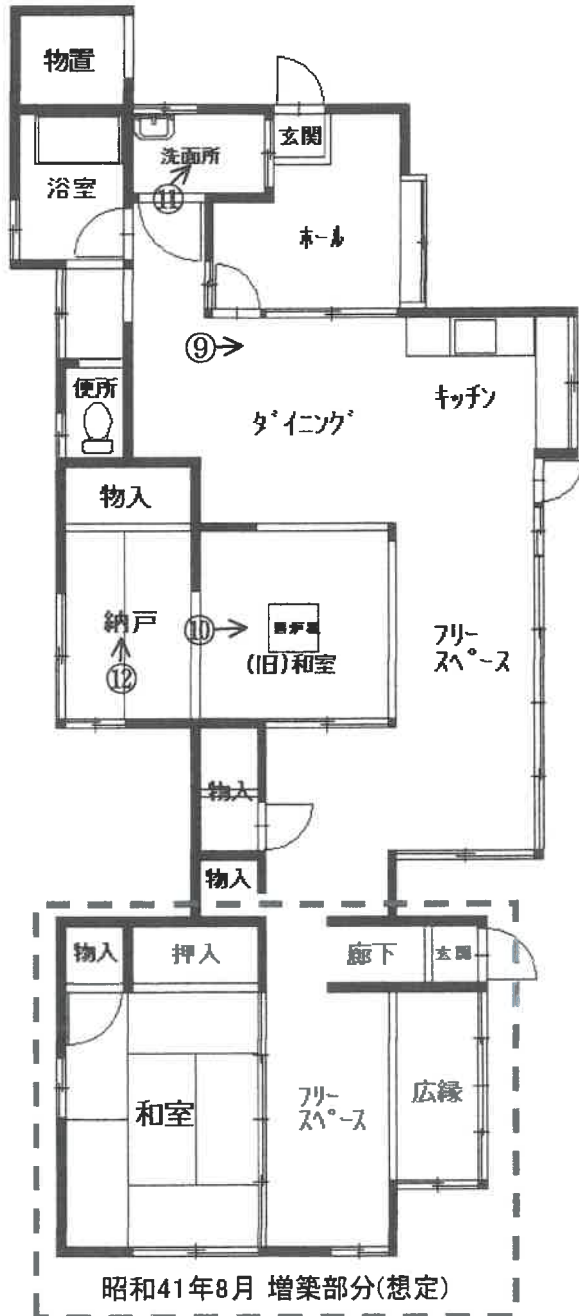
# 建物間取図(概略)



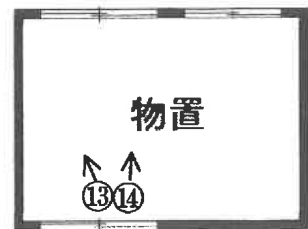
## 【物件13】



## 【物件14】 (主建物)



(附属建物 符号2)



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

物件 1 3 建物



物件 8 土地

物件 9 土地

① 北西方向から撮影

物件 1 4 主である建物



② 北西方向から撮影

物件14附属建物符号2



③ 北方向から撮影



④ 物件6土地境界付近の様子

(13枚目)



⑤ 物件1 土地境界付近の様子



⑥ 屋内の状況（物件1 3建物洋室）

（14枚目）



⑦ 屋内の状況（物件1 3建物(旧)和室）



⑧ 屋内の状況（物件1 3建物洋室の天井の様子）

(15枚目)



⑨ 屋内の状況（物件14主である建物キッチンの様子）



⑩ 屋内の状況（物件14主である建物(旧)和室の囲炉裏の様子）



⑪ 屋内の状況（物件14主である建物洗面所）



⑫ 屋内の状況（物件14建物納戸の天井の様子）

（17枚目）



⑬ 屋内の状況（物件14附属建物符号2物置の壁の様子）



⑭ 屋内の状況（物件14附属建物符号2物置の天井の様子）

令和 7 年 (又) 第 75 号  
令和 7 年 7 月 31 日 受 理  
令和 7 年 8 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 8 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

荒 川 鶴 章 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 150,000 円
物件2(土地)	金 470,000 円
物件3(土地)	金 440,000 円
物件4(土地)	金 740,000 円
物件5(土地)	金 250,000 円
物件6(土地)	金 190,000 円
物件7(土地)	金 310,000 円
物件8(土地)	金 370,000 円
物件9(土地)	金 40,000 円
物件10(土地)	金 500,000 円
物件11(土地)	金 590,000 円
物件12(土地)	金 620,000 円
物件13(建物)	金 90,000 円
物件14(建物)	金 110,000 円

- 1 一括価格は、物件1～14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2の内訳価格は物件13及び物件14のための、物件8は物件13のための、物件10は物件14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13及び物件14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き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 地積	知多市新知字八九四 14番 宅地 39.66㎡ 持分40分の21	同左
2	所在地 地積	知多市新知字八九四 15番 宅地 155.37㎡ 持分40分の21	特記事項 記載の通り
3	所在地 地積	知多市新知字八九四 16番2 山林 119㎡ 持分40分の21	同左
4	所在地 地積	知多市新知字八九四 16番3 山林 198㎡ 持分40分の21	同左
5	所在地 地積	知多市新知字八九四 32番1 宅地 66.11㎡ 持分40分の21	同左
6	所在地 地積	知多市新知字八九四 32番2 宅地 49.58㎡ 持分40分の21	同左

7	所在地 地地地	在番目積	知多市新知字八九四 32番4 宅地 82.64m <sup>2</sup> 持分40分の21	同左
8	所在地 地地地	在番目積	知多市新知字八九四 32番5 宅地 122.31m <sup>2</sup> 持分40分の21	同左
9	所在地 地地地	在番目積	知多市新知字八九四 32番6 宅地 9.91m <sup>2</sup> 持分40分の21	同左
10	所在地 地地地	在番目積	知多市新知字八九四 32番7 宅地 165.28m <sup>2</sup> 持分40分の21	同左
11	所在地 地地地	在番目積	知多市新知字八九四 32番8 宅地 158.67m <sup>2</sup> 持分40分の21	同左
12	所在地 地地地	在番目積	知多市新知字八九四 32番9 宅地 165.28m <sup>2</sup> 持分40分の21	同左

13	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多市新知字八九四 32番地5、15番地 32番5 居宅 木造かわらぶき平家建 35.30㎡ 持分40分の21	同 左
14	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積  符 号 種 類 構 造 床 面 積  符 号 種 類 構 造 床 面 積	知多市新知字八九四 32番地7、15番地、 32番地9 32番7 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 90.95㎡  (附属建物の表示) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 4.69㎡  2 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 9.72㎡ 持分40分の21	特記事項 記載の通り
番号	特 記 事 項		
2 14 1～ 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況地目は宅地・山林である。</li> <li>・所在は知多市新知字八九四 32番地7、15番地である。</li> <li>・附属建物 符号1は現存していない。</li> </ul> <p>各土地は境界が不明瞭であり、正確な境界及び地積を把握するためには専門家による測量が必要となる。また各地積は縄伸び、縄縮みしている可能性がある。</p>		

#### 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1～12）

位置・交通	名鉄常滑線「古見」駅 南方 約450m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	旧来からの一般住宅が多い、行き止まり道路に面した住宅地域。	
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 その他規制	市街化調整区域 — 60% 200% 建築基準法第22条区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 土砂災害警戒区域（一部土砂災害特別警戒区域）
画地条件	地積 1,331.81㎡ 間口 約25m（北東側）、奥行 約38m 形状 不整形	
接面道路の状況	北東側幅員約3.6m市道に市有地を介しほぼ等高に接面している。 （建築基準法第42条2項道路であり、道路中心線より2mの位置までセットバックが必要である）※特記事項参照	
土地の利用状況等	物件2土地は物件13建物及び物件14附属建物の敷地として、物件8土地は物件13建物の敷地として、物件10土地は物件14主建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設（敷地内引込の有無を基準としている）	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし（浄化槽不明）
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成7年、昭和54年、昭和41年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的土地は市街化調整区域内にあり原則建物の建築が出来ない地域であるが、物件1～2、5～12は線引き（昭和45年11月24日）以前の宅地であると推定される。再建築の際は愛知県知事の許可が必要であり、詳細については知多建設事務所に問い合わせのこと。</li> <li>・ 知多市役所によると、前面道路は舗装部分（約3.6m）が市道認定されているとのこと。従って、市道部分と目的土地との間には最</li> </ul>	

特 記 事 項	<p>大 約 1m の 市 有 地 が 介 在 し て お り 、 再 建 築 の 際 は 知 多 市 と の 協 議 が 必 要 だ る と の こ と 。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 知 多 市 備 付 の 土 砂 災 害 ハ ザ ー ド マ ッ プ に よ る と 、 対 象 土 地 は 土 砂 災 害 警 戒 区 域 ( 急 傾 斜 地 ) に 含 ま れ 、 一 部 は 土 砂 災 害 特 別 警 戒 区 域 ( 急 傾 斜 地 ) に 指 定 さ れ て い る 。</li><li>・ 物 件 1 ・ 6 ・ 7 ・ 9 ・ 11 ・ 12 は 現 況 手 入 れ が さ れ て お ら ず 草 木 が 生 い 茂 っ て い る 。</li><li>・ 物 件 2 は 物 件 13 ( 建 物 ) 及 び 物 件 14 ( 附 属 建 物 ) の 南 西 側 か ら 傾 斜 が 始 ま り 物 件 3 と 一 体 と な っ た 山 林 と な っ て い る 。</li><li>・ 物 件 2 ・ 8 の 内 、 物 件 13 ( 建 物 ) 及 び 物 件 14 ( 附 属 建 物 ) の 周 囲 は 竹 林 と な っ て い る 。</li><li>・ 物 件 3 ・ 4 は 森 林 計 画 区 域 に 含 ま れ て い る 。</li><li>・ 対 象 土 地 は 埋 蔵 文 化 財 の 包 蔵 地 の 指 定 は 受 け て い な い が 、 前 面 道 路 の 北 東 側 は 「 椿 古 墳 」 で あ り 埋 蔵 文 化 財 で あ る 。</li></ul>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件13～14）

（物件13）

区 分	主である建物																
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載） 昭和46年4月日不詳新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 0年																
仕 様	<table border="0"> <tr> <td>構 造</td> <td>木造</td> </tr> <tr> <td>屋 根</td> <td>かわらぶき</td> </tr> <tr> <td>外 壁</td> <td>亜鉛鉄板等</td> </tr> <tr> <td>内 壁</td> <td>合板・繊維壁等</td> </tr> <tr> <td>天 井</td> <td>合板等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>合板等</td> </tr> <tr> <td>設 備</td> <td>電気、上水道等</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>—</td> </tr> </table>	構 造	木造	屋 根	かわらぶき	外 壁	亜鉛鉄板等	内 壁	合板・繊維壁等	天 井	合板等	床	合板等	設 備	電気、上水道等	そ の 他	—
構 造	木造																
屋 根	かわらぶき																
外 壁	亜鉛鉄板等																
内 壁	合板・繊維壁等																
天 井	合板等																
床	合板等																
設 備	電気、上水道等																
そ の 他	—																
床面積（現況）	35.30㎡																
現況用途等	現況用途 2K 間取り （附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）																
品 等	劣 る																
保守管理の状態	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"> <li>・建物建築後相当年数経過しており、洋室の床には穴が空いている等損傷や汚れ等もかなり酷い状況にある。</li> <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> </ul>																

## (物件14)

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(公課証明書記載) 昭和22年新築 (登記記載) 昭和41年8月日不詳増築 経過年数 約78年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 合板・亜鉛鉄板等 内 壁 合板・漆喰等 天 井 合板等 床 合板・畳等 設 備 電気、上水道、都市ガス等 そ の 他 ー
床面積(現況)	90.95㎡
現況用途等	現況用途 2DK+納戸+2フリースペース 間取り (附属資料6 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	劣 る
保守管理の状態	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"> <li>・建物建築後相当年数経過しており、居住実態もなく、壁や床に穴が空いていたり、建具もほとんど取り外されており、損傷や汚れが酷い状態である。</li> <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> </ul> (附属建物 符号2) 建築年月日 (登記記載) 昭和49年月日不詳新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 0年 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 床 面 積 9.72㎡ 現況用途 物置 特記事項 床がなく土が見えている状況である。 建築後相当年数経過しており、劣化が酷い。

## 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1～12）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	36,700	0.46	39.66		670,000
2	36,700	0.46	155.37	0.90	2,360,000
3	36,700	0.46	119		2,010,000
4	36,700	0.46	198		3,340,000
5	36,700	0.46	66.11		1,120,000
6	36,700	0.46	49.58		840,000
7	36,700	0.46	82.64		1,400,000
8	36,700	0.46	122.31	0.90	1,860,000
9	36,700	0.46	9.91		170,000
10	36,700	0.46	165.28	0.90	2,510,000
11	36,700	0.46	158.67		2,680,000
12	36,700	0.46	165.28		2,790,000
合計			1,331.81		21,750,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。（以下同じ）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 知多(県)－8

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0 & /100 & \times & 100/ & 100 & \times & 100/ & 93 & = & 36,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.85×形状 0.85 × 一部山林 0.75 × 行政的条件(土砂災害警戒区域・  
接面市有地介在等) 0.85 = 0.46

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減価率 10%

(2) 建物価格 (物件13~14)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
13		132,000	35.30	0.01	50,000
14	主建物	143,000	90.95	0.01	130,000
	附属建物	66,000	9.72	0.01	10,000
	合計				140,000

ウ 現価率：各建物とも建築後相当年数経過しており現価率を1%と査定した。

## 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、さらに持分を乗じ、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	670,000			
2	2,360,000	0.10	場所的利益	240,000
3	2,010,000			
4	3,340,000			
5	1,120,000			
6	840,000			
7	1,400,000			
8	1,860,000	0.10	場所的利益	190,000
9	170,000			
10	2,510,000	0.10	場所的利益	250,000
11	2,680,000			
12	2,790,000			
合計	21,750,000			680,000

イ 土地利用権等割合：物件2・8・10の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	持分 ウ	占有 減価 修正 (円) エ	市場 性修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評 価 額 (円)  {(ア±イ)×ウ -エ} ×オ×カ
1	670,000		21/40		0.60	0.70	150,000
2	2,360,000	-240,000	21/40		0.60	0.70	470,000
3	2,010,000		21/40		0.60	0.70	440,000
4	3,340,000		21/40		0.60	0.70	740,000
5	1,120,000		21/40		0.60	0.70	250,000
6	840,000		21/40		0.60	0.70	190,000
7	1,400,000		21/40		0.60	0.70	310,000
8	1,860,000	-190,000	21/40		0.60	0.70	370,000
9	170,000		21/40		0.60	0.70	40,000
10	2,510,000	-250,000	21/40		0.60	0.70	500,000
11	2,680,000		21/40		0.60	0.70	590,000
12	2,790,000		21/40		0.60	0.70	620,000
13	50,000	+340,000	21/40		0.60	0.70	90,000
14	140,000	+340,000	21/40		0.60	0.70	110,000
一括価格(合計)							4,870,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件2で控除した価格は物件13建物(35.30㎡の約半分 17.65㎡)及び物件14建物(9.72㎡)の床面積案分により配分し加算した。(物件13へ150,000円加算、物件14へ90,000円加算)

物件8で控除した価格は物件13建物に加算した。

物件10で控除した価格は物件14建物に加算した。

オ 市場性修正：市街化調整区域の持分で、土砂災害警戒区域内の規模が大きい土地は需要が弱く、一般市場に於いても短期間での売却は困難であることを考慮して40%を減価した。

カ 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

### 地価調査価格（知多(県)－8)

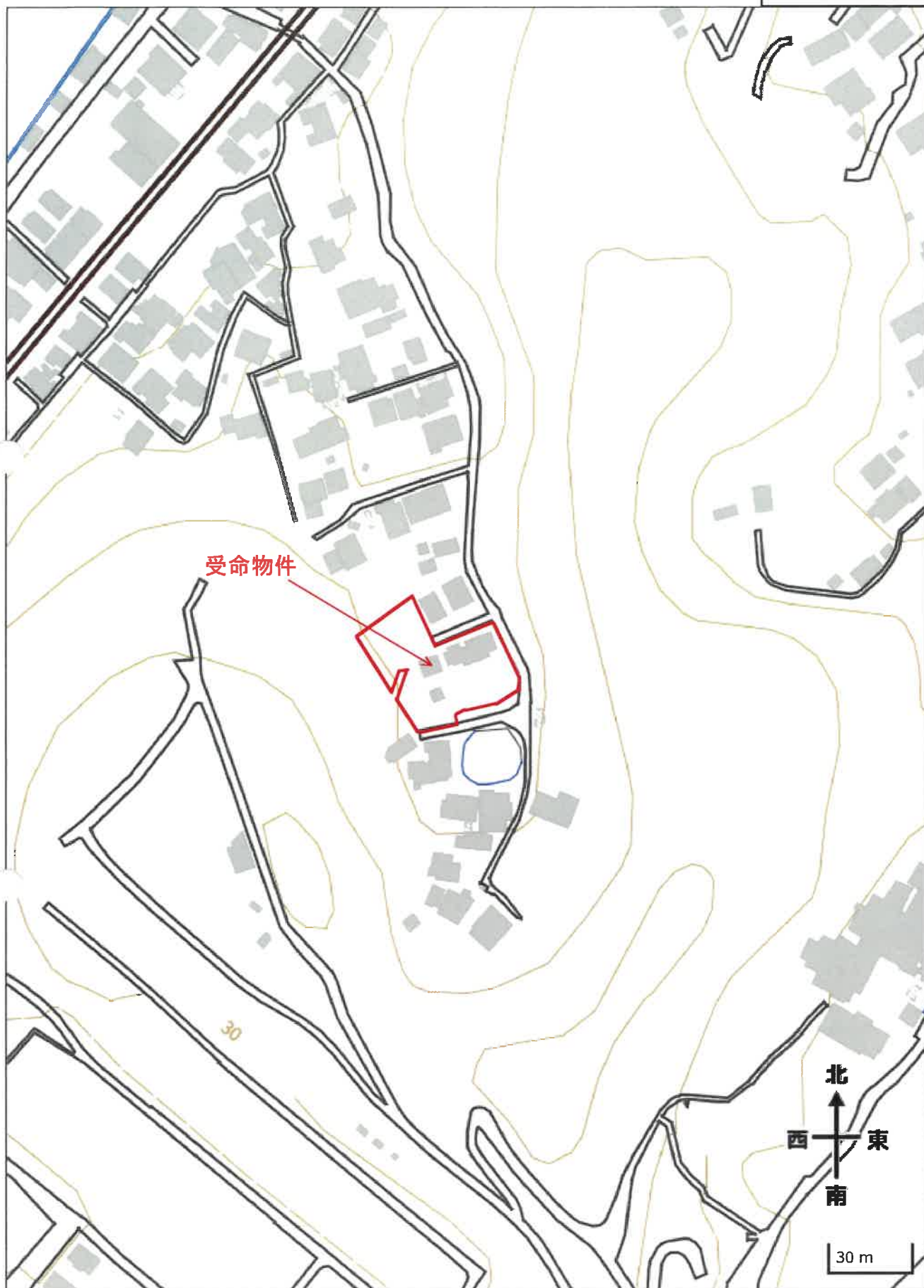
所 在：知多市金沢字郷中226番1外  
価 格：34,500円/m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄常滑線「新舞子」駅の南東方 道路距離 約1,600m  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：458m<sup>2</sup>  
供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道  
接 面 街 路：西側2.5m市道に接面  
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%，容積率200%)  
地域の概要：中規模一般住宅、農家住宅等が密集する古くからの住宅地域

## 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 現況写真

以 上







建物図面  
各階平面図写

A4版に縮小

建物図面

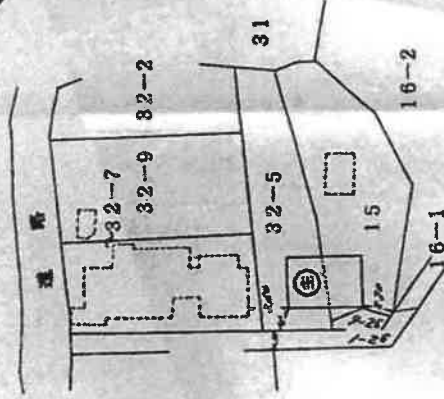
32番5

家屋番号

知多市新知字八九四32番地5、15番地

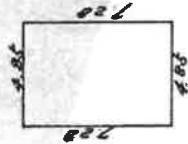
建物の所在

名古屋港  
東海出発所  
49.30  
処理



各階平面図

3807130



求積

7.28 x 4.85 = 35.3080  
床面積 35.30 m<sup>2</sup>

単位メートル

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(作製)

作製者

(全員専用)

登記年月日：平成4年9月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋港務局平田支店管理)

令和7年6月10日

名古屋港務局

登記官

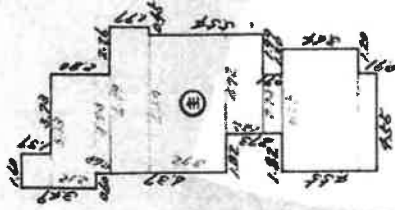
登記年月日：平成4年9月30日

3807131 各階平面図

家屋番号 32番7

建築物の所在  
知多市新知字八九四3番地7、1、2番地9

建築物図面



求積	積算
⑤ $1.37 \times 1.60 =$	21920
$2.12 \times 5.33 =$	112996
$0.68 \times 4.73 =$	32164
$1.97 \times 6.99 =$	137703
$3.72 \times 6.54 =$	243288
$1.82 \times 4.72 =$	85904
$0.91 \times 2.73 =$	24843
$3.64 \times 5.75 =$	209300
$0.91 \times 4.55 =$	41405
計	909523
床面積	90.95 m <sup>2</sup>

附1

$0.91 \times 2.73 = 24843$   
 $\frac{1}{4}(2.12+2.73) \times 0.91 = 220675$   
 計 469105  
 床面積 46.9 m<sup>2</sup>

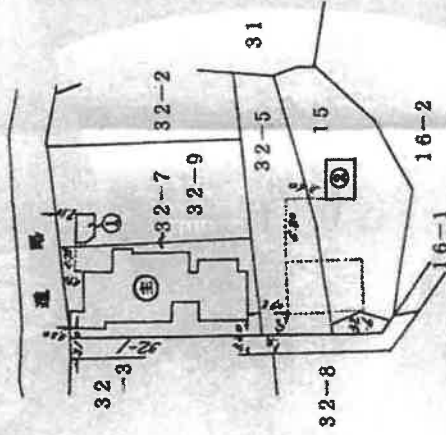


附2

$2.70 \times 3.60 = 97200$   
 床面積 9.72 m<sup>2</sup>



名古屋事務所  
東海出版所  
4.9.30  
処理



A4版に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋建築局 牛田 支局 管理)

令和7年6月10日 名古屋建築局

登記書

(会員専用)

作製者

日作製)

縮尺

250

申請人

縮尺

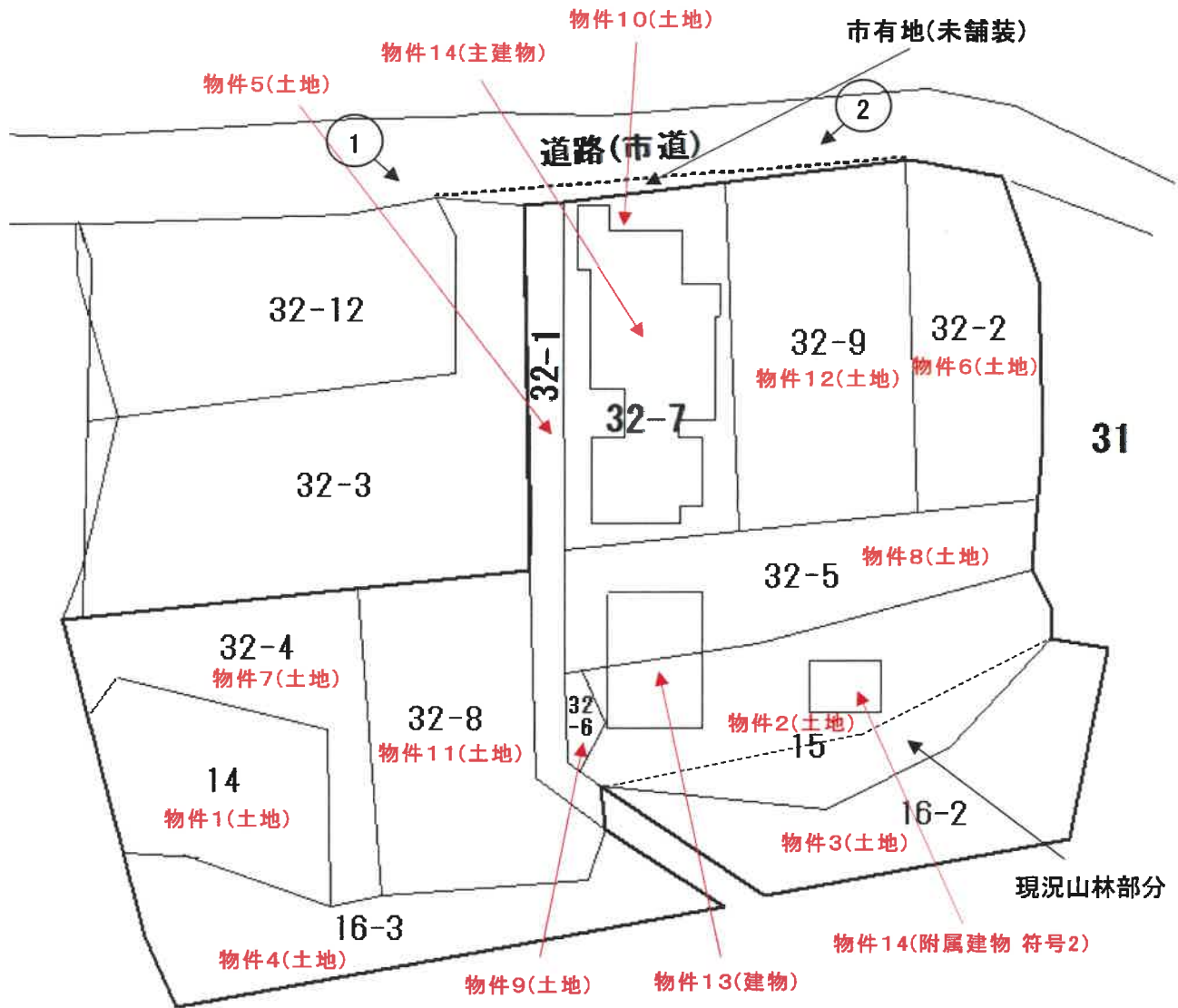
1/500


単位メートル

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

請求番号: 39-3

# 土地建物配置図(概略)



 写真撮影位置



現況写真



①



②