

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19日 午前 9時50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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 春日井市弥生町二丁目                       |
|   | 地 番   | 125番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.59平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 春日井市弥生町二丁目 125番地2                |
|   | 家屋 番号 | 125番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦スレート葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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, 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】

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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 春日井市弥生町二丁目                       |
|   | 地 番   | 125番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.59平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 春日井市弥生町二丁目 125番地2                |
|   | 家屋 番号 | 125番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦スレート葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 306 号

令和 7 年 12 月 9 日受理

令和 8 年 1 月 8 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- |   |       |                   |             |
|---|-------|-------------------|-------------|
| 1 | 所 在   | 春日井市弥生町二丁目        |             |
|   | 地 番   | 125番2             |             |
|   | 地 目   | 宅地                |             |
|   | 地 積   | 99.59平方メートル       |             |
| 2 | 所 在   | 春日井市弥生町二丁目 125番地2 |             |
|   | 家屋 番号 | 125番2             |             |
|   | 種 類   | 居宅                |             |
|   | 構 造   | 木造瓦スレート葺2階建       |             |
|   | 床 面 積 | 1階                | 44.71平方メートル |
|   |       | 2階                | 26.49平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
<b>土地</b>	物件1													
現況地目	<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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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	「執行官の意見」のとおり													
<b>建物</b>	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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物所有者(A) <input 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 <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 <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	「執行官の意見」のとおり													
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; margin-left: 10px;"> <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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	春日井市弥生町二丁目
地番	143番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	7.39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 (A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B相続財産)
その他の事項	
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<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"/>
占有開始時期	昭和59年 2月24日
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
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
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
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 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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 (令和 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 [ <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 )
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、昭和59年にB(母)と共同で、物件1土地及び物件2建物を取得しました。私、B及び父の3人で同建物に居住していましたが、Bと父は既に他界しています。</p> <p>なお、同建物の敷地が物件1土地と目的外土地の概況(3枚目)記載の土地(以下「本件目的外土地」という。)の2筆に分かれていることは、執行官に言われて始めて知りました。</p> <p>2 私は、平成22年に物件1土地及び物件2建物に係る亡Bの各共有持分を相続しました。</p> <p>3 現在、物件1土地及び物件2建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>4 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 ここ3、4年くらいの間で物件2建物の屋根、外壁、キッチン、トイレ及び一部の居室をリフォームするとともに、オール電化に改修しました。要した費用は全部で1000万円くらいだったと思います。</p> <p>6 3年くらい前の大雨の際、物件2建物で雨漏りが発生しましたが、すぐに業者に補修してもらいました。その後、雨漏りは発生していません。</p> <p>7 30年くらい前の大雨の際、物件1土地の北約150メートルを流れる地蔵川が氾濫して周囲一帯が水に浸かり、物件2建物も浸水被害を受けました。同建物の浸水の程度は、ぎりぎり床上浸水にならない程度の床下浸水だったと思います。</p> <p>8 物件1土地の南約50メートルがJR中央線の敷地であるため、電車の通過音がうるさいです。また、上空を飛ぶ飛行機の騒音もうるさいです。</p> <p>9 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

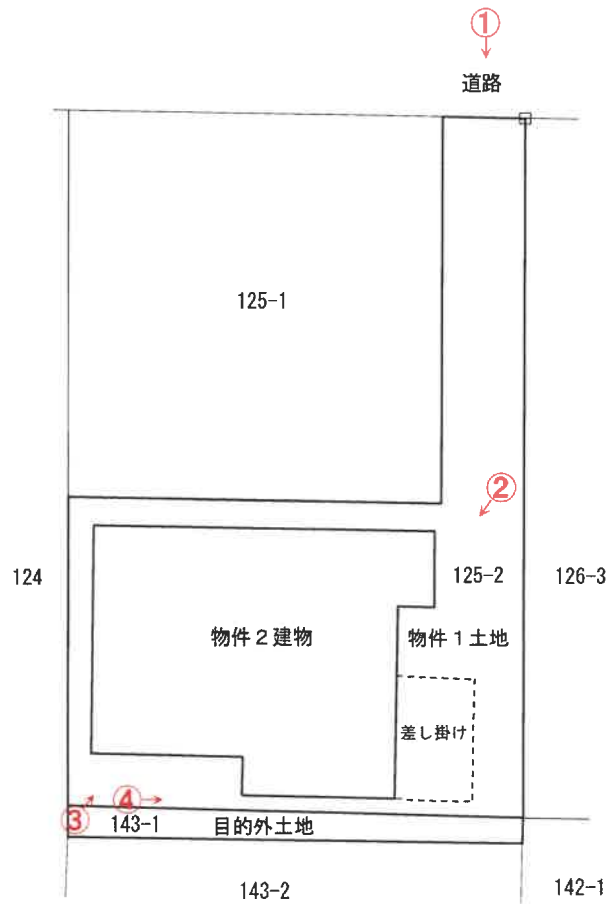
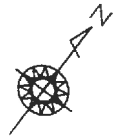
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について  
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
  - (1) 形状は、いわゆる旗竿地である。本件目的外土地（目的外土地の概況（3枚目）記載の土地）と一体で物件2建物の敷地として使用されており（写真4）、北側で道路に接している。
  - (2) 土地建物位置関係図（7枚目）の「□」で示した箇所付近に境界標とみられるプレートを確認した。また、各隣地（ただし、北側道路及び本件目的外土地を除く）との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
  - (3) 物件2建物の東側に差し掛けが設置されている（写真2）。
- 3 物件2建物の現況等について
  - (1) 室内各所がリフォームされている（Aの陳述5参照）。
  - (2) 経年相応の劣化が認められる。  
なお、新築から約50年経過した老朽化した建物であることから、建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月10日(水) 8:30-8:45	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年12月10日(水) 11:50-12:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), Aより占有状況等につき聴取
7年12月10日(水) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年12月12日(金) 17:00-17:05	(携帯電話)	(Aへ架電) 立入調査期日調整
7年12月29日(月) 13:00-14:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影(屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
/		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

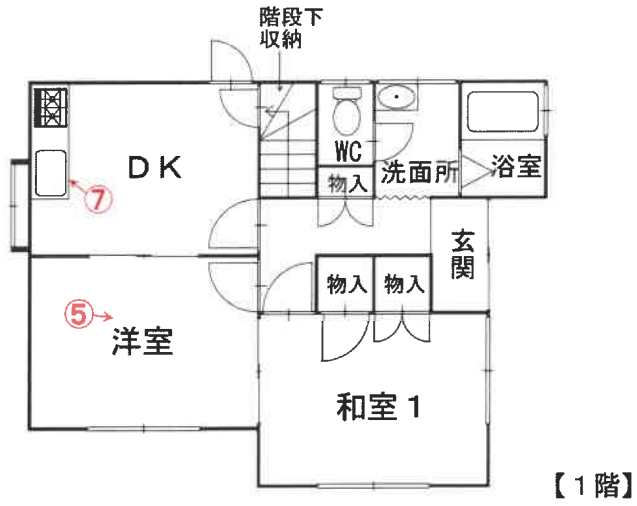
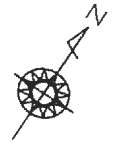
# 土地建物位置関係図（概略）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

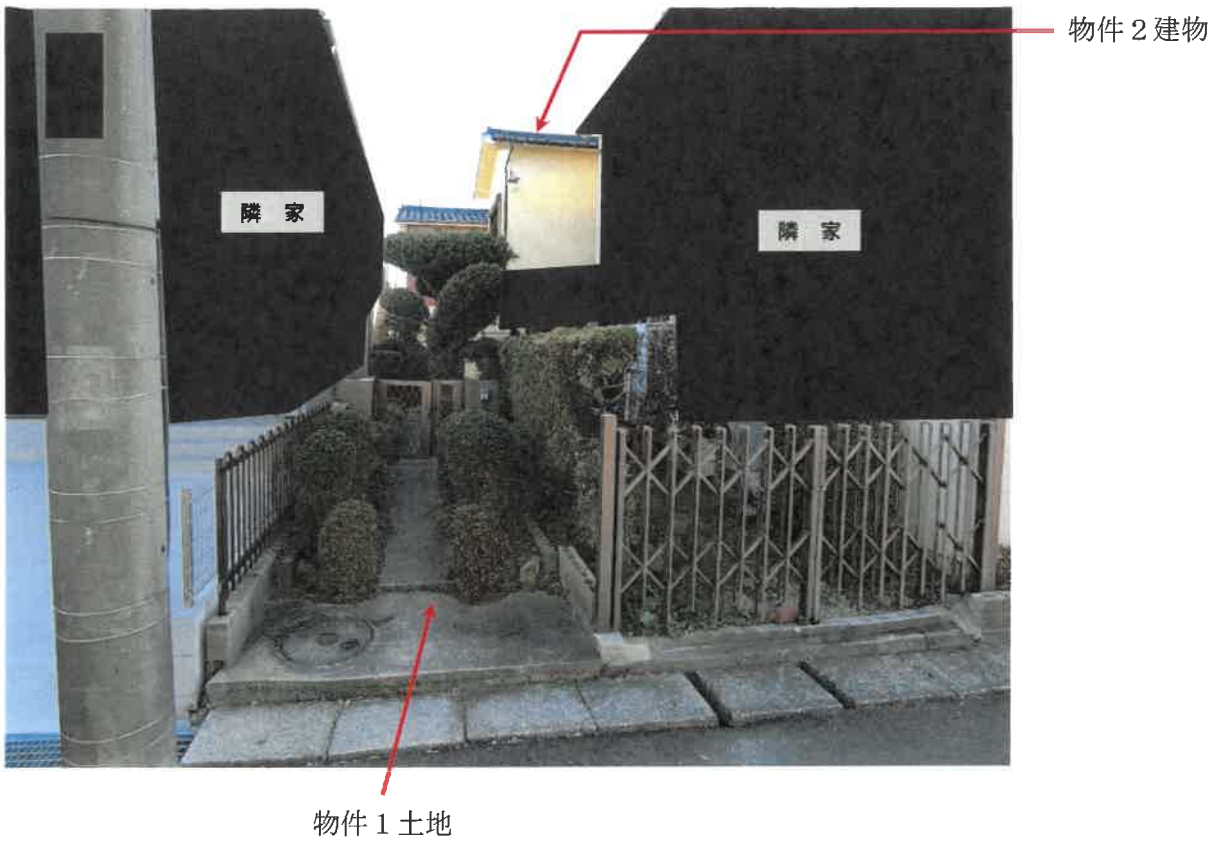
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

# 建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1 土地及び物件2 建物の外観



2 物件2 建物の外観



3 物件2建物の外観



物件2建物

4 物件1土地と目的外土地の境界付近の状況



隣地  
(143番2)

物件2建物

物件1土地

目的外土地  
(143番1)

※ 破線：境界付近の目安

5 物件2建物内部の状況（洋室）



6 物件2建物内部の状況（和室2）



7 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）





令和7年(ケ)第306号

令和7年12月12日 受理

令和7年12月29日 現地調査

令和8年1月20日 評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

後藤 龍

## 第1 評価額

一括価格	
金 6,450,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,780,000円
物件2(建物)	金 3,670,000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	所在地目地積	春日井市弥生町二丁目 125番2 宅地 99.59㎡	同左。
2	所在家屋番号種類構造床面積	春日井市弥生町二丁目125番地2 125番2 居宅 木造瓦スレート葺2階建 1階 44.71㎡ 2階 26.49㎡	特記事項参照。
番号	特記事項		
2	<p>・物件2建物は、物件1土地のほか、下記目的外土地も敷地としている。</p> <p><b>【目的外土地】</b>            所在：春日井市弥生町二丁目            地番：143番1            地目：宅地            地積：7.39㎡</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）

位置・交通	J R中央本線「春日井」駅の南西方、道路距離約720m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、アパート等が介在する住宅地域。	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 99.59㎡ 間口 約10.9m (有効宅地部分を測定) 奥行 約7.3m (有効宅地部分を測定) 形状 路地状部分を有する旗竿状地 (路地状部分：幅約2m×長さ約9.1m)	
接面道路の状況	北西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号）に等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、目的外土地と一体で物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和45年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。現在、対象地及びその周辺に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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> <li>・春日井市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水の浸水想定区域に該当している。</li> <li>・路地状部分の幅は約2mであり、加えてフェンス、門扉、植栽等が設置されていることから、当該部分への駐車は困難であると判断される。</li> </ul>	

## 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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和49年5月2日新築 約52年 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦スレート葺 吹付、タイル クロス、合板 ほか 敷目板天井、ボード ほか 畳、フローリング ほか 電気、上水道、下水道 ほか オール電化
床面積(現況)	1階 44.71m <sup>2</sup> 2階 26.49m <sup>2</sup> (計) 71.20m <sup>2</sup>	
	現況用途 居宅 間 取 り 4DK (附属資料「建物間取図(概略)」のとおり)	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
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>・ 築後約52年が経過しており、経年相応の劣化が認められた。</li> <li>・ トイレのドアは、開閉がしにくい状況であった。</li> <li>・ 関係人によると、過去3～4年の間に屋根、外壁、キッチン、トイレ及び一部居室のリフォームを実施している。また、同時期にオール電化住宅へ改修しており、現在は都市ガスを使用していないとのことであった。</li> <li>・ 建物の建築時期等を考慮するとアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。</li> <li>・ 東側に差し掛けが設置されている。</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、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 (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	137,000	0.80	99.59	0.90	9,820,000
目的外 土地	137,000	0.80	7.39	0.90	730,000

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）

公示地 春日井-35

$$\begin{aligned} & \text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ & 128,000 \text{ 円/㎡} \times 106.3/100 \times 100/100 \times 100/99 = 137,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.80

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）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	71.20	0.03	360,000

ウ 現価率：経済的耐用年数は満了していると判断し、残価率の3%をもって現価率とした。

## 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	9,820,000	0.55	法定地上権	5,400,000
目的外土地	730,000	0.10	場所的利益	70,000
合 計				5,470,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等について、物件1土地は法定地上権、目的外土地は場所的利益と判定し、それぞれの割合を55%及び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	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	9,820,000	-5,400,000		0.90	0.70	2,780,000
2	360,000	+5,470,000	0	0.90	0.70	3,670,000
一 括 価 格 (合計)						6,450,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：敷地の一部が目的外土地であること等を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 春日井-35

所 在 : 春日井市月見町 144 番  
価 格 : 128,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R 中央本線「春日井」駅の西方、道路距離約 1.4 km  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 157 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス  
接 面 街 路 : 北西側幅員 4m 市道に接面  
用途指定等 : 第 1 種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)、準防火地域  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

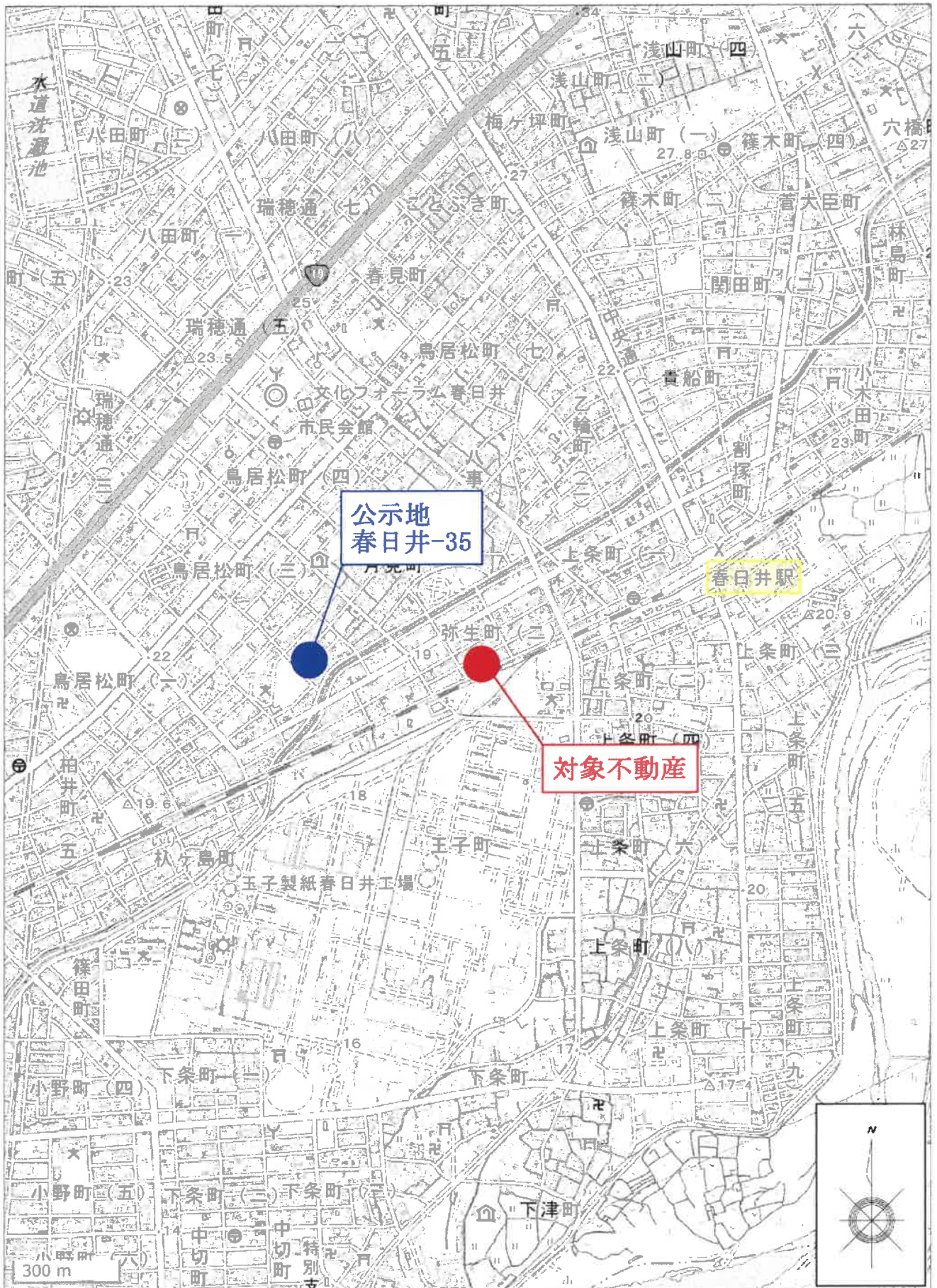
## 第7 附属資料

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

以 上

# 附 属 资 料

位置図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



物件1土地

目的外土地

(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。

地番区域見出し	弥生町2丁目
---------	--------

請求部	所在	春日井市弥生町二丁目		地番	125番2			
出方尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3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。

A4判に縮小

令和7年10月8日  
名古屋法務局春日井支局  
登記官

会員専用

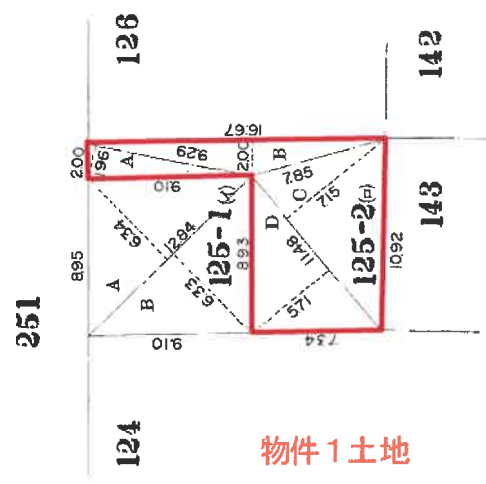
作製年月日  
昭和49年2月19日

作製者  
[Redacted]

地積測量図

0450517  
 地番 125-1(4) 125-2(5)  
 125-1 後 125-1 新 125-2  
 549.42

土地の所在 春日井市弥生町2丁目



125-1 (4) 求積表 S

No.	L	X	H	S
A	1284	634	814056	
B	1284	633	812772	
合計			1626828	
面積	81.34			平方メートル

125-2 (5) 求積表 S

No.	L	X	H	S
A	929	196	182084	
B	1667	200	333400	
C	1148	7.15	820820	
D	1148	5.71	655508	
合計			1991812	
面積	99.59			平方メートル

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A4判に縮小

昭和四十九年二月十九日

会員専用

作製年 月 日  
昭和 49 年 2 月 19 日  
作製者

測量積測地

0450521 前 / 43 後 143-1 新 143-2  
143-3 143-2(台) 143-2(台)  
143-8(台) 143-3  
S49.2.24

土地の所在 春日井市弥生町2丁目

143-1(台) 求積表 S

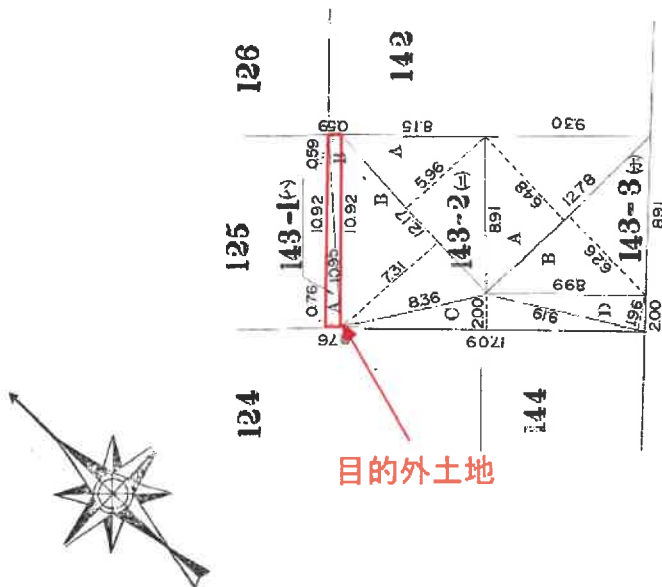
No.	L	X	H	S
A	10.95	0.76		832.20
B	10.95	0.59		646.05
合計				147.825
面積	7.39			平方メートル

143-2(台) 求積表 S

No.	L	X	H	S
A	12.17	5.96		725332
B	12.17	7.31		889627
C	17.09	2.00		341800
D	9.19	1.96		180124
合計				2186888
面積	106.84			平方メートル

143-3(台) 求積表 S

No.	L	X	H	S
A	12.78	6.48		828144
B	12.78	6.26		800028
合計				1628172
面積	81.40			平方メートル



(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：昭和49年5月14日

1001440

建物階平面図

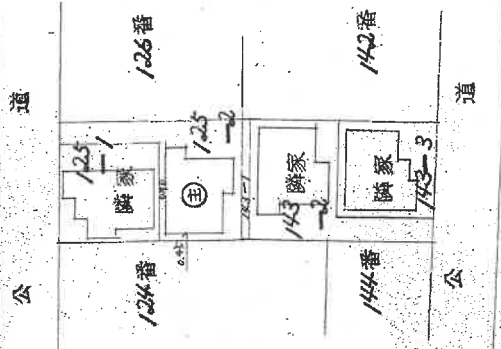
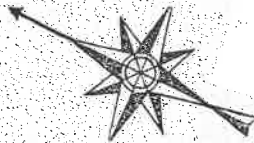
549-5-14

家屋番号 第125番2

建物の所在 春日井市町生町2丁目 125番地2

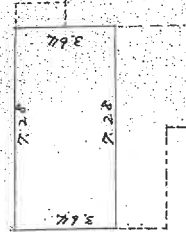
階 / 階

イ)  $3.64 \times 6.46 = 23.5744$   
 ロ)  $3.64 \times 6.37 = 23.1868$   
 ハ)  $0.91 \times 1.82 = 1.6562$   
 計 447.174



2 階

$3.64 \times 7.28 = 26.4992$



単位 = m

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200

A4判に縮小

作製年月日  
 昭和四九年五月 壹貳日

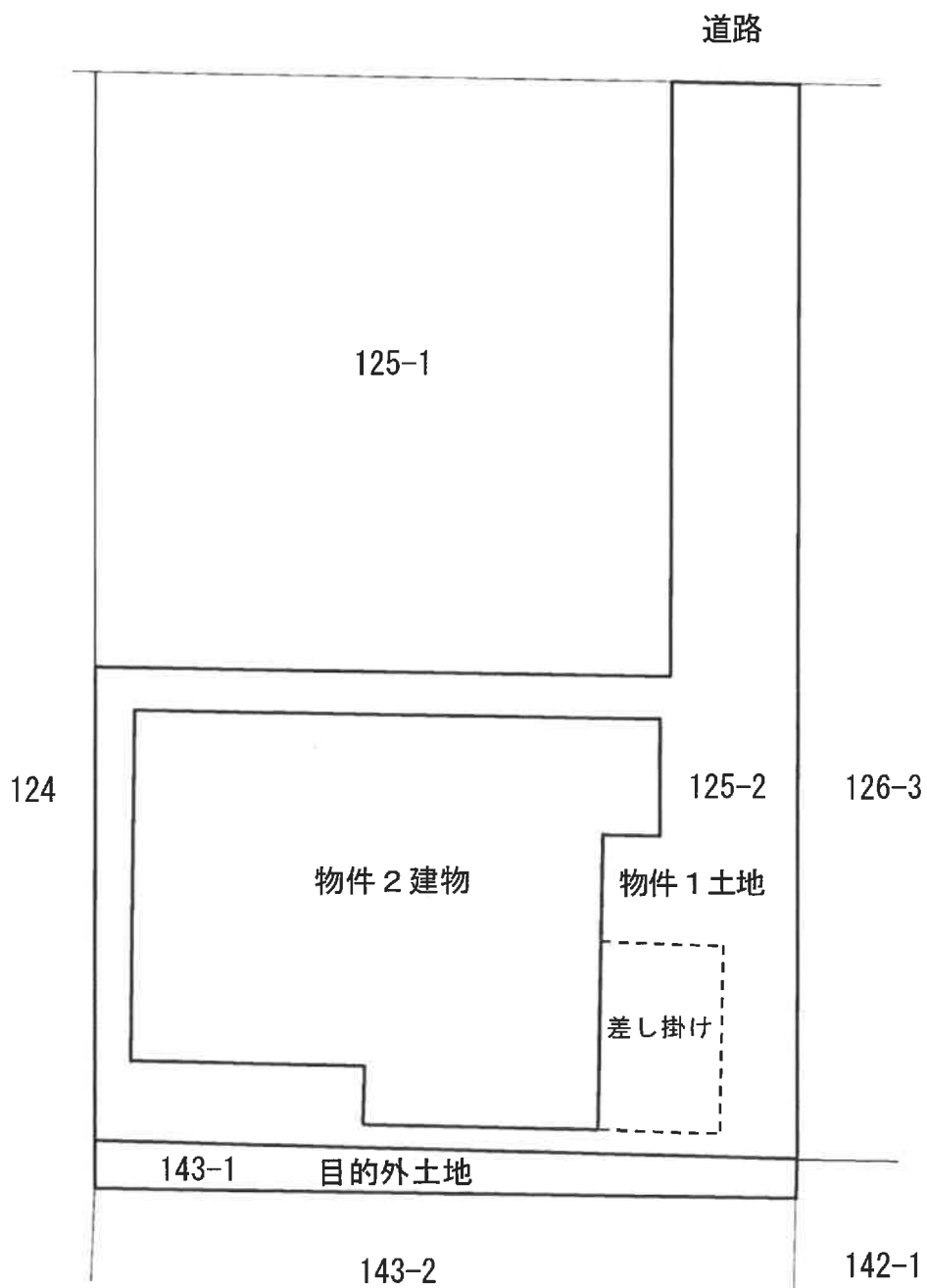
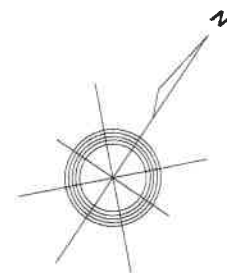
作製者

会員専用

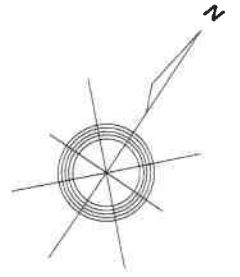
昭和四十九年五月

令和7年10月8日  
 名古屋法務局春日井支局  
 登記簿

# 土地建物配置図（概略）



# 建物間取図 (概略)



【1階】



【2階】



写真1

物件2建物



写真2