

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

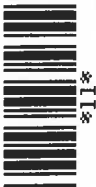
裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 8月12日から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 9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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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 7月28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）
1～7	47,640,000 38,112,000	一括	9,528,000	386,485	113,785
1	190,000				
2	430,000				
3	5,550,000				
4	4,030,000				
5	120,000				
6	1,060,000				
7	36,260,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 4. 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 3 1 平方メートル |



11

物 件 目 録

6 所 在 尾張旭市印場元町三丁目
地 番 7番34
地 目 宅地
地 積 45.67平方メートル

7 所 在 尾張旭市印場元町三丁目 7番地23、7番地22、
7番地34

家屋 番号 7番23

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 197.41平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 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

1 不動産の表示

【物件番号 1～7】

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 1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番 7】

別紙建物間取図（概略）のうち、事務室及びLD部分は株式会社ラティーナが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分は、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 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 4. 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 3 1 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 尾張旭市印場元町三丁目
 地 番 7 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 45.67 平方メートル

7 所 在 尾張旭市印場元町三丁目 7 番地 23、7 番地 22、
 7 番地 34

家屋 番号 7 番 23

種 類 居宅

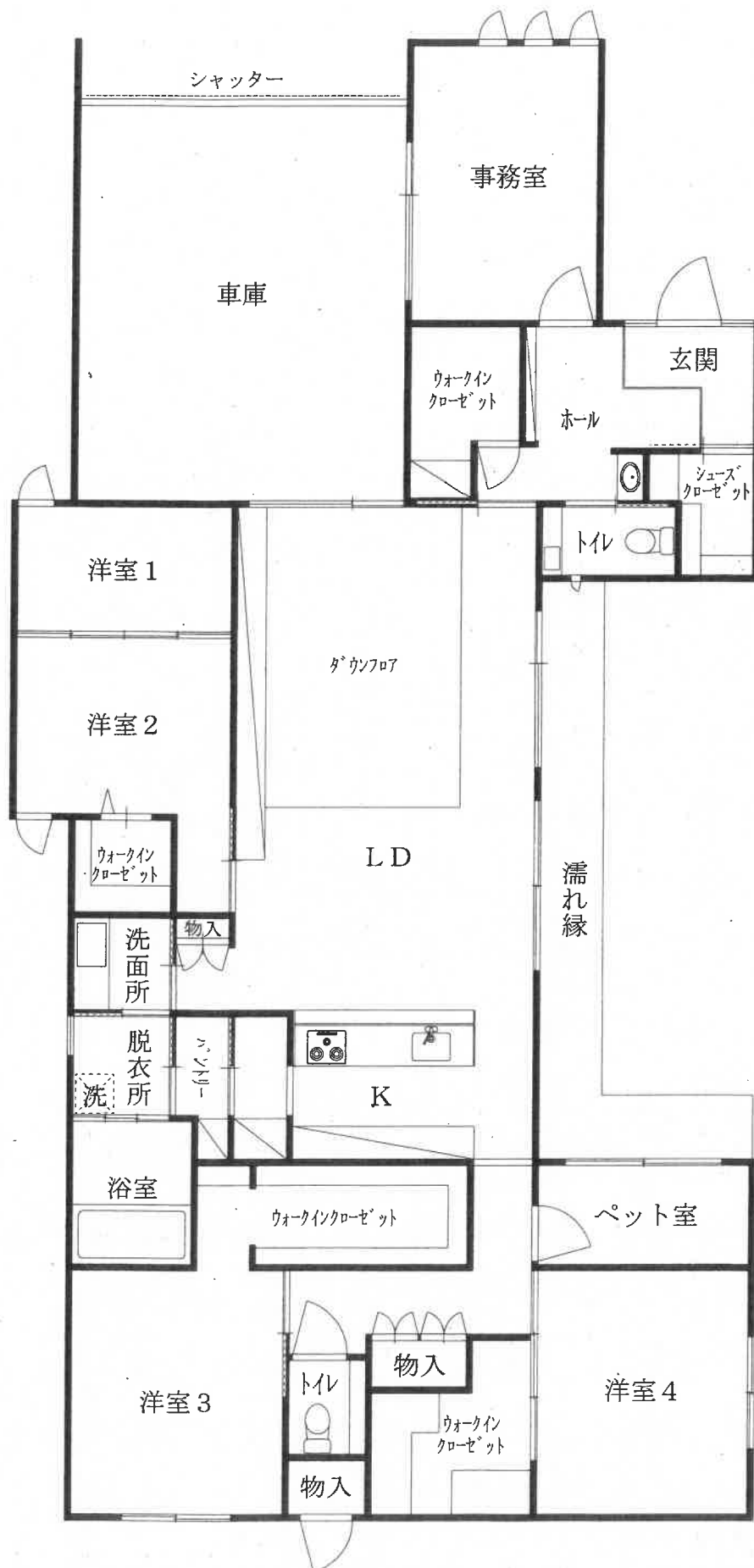
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 197.41 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅





令和 8 年(ケ)第 91 号

令和 8 年 4 月 22日受理

令和 8 年 5 月 20日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 9. 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 4. 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 3 1 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 6 | 所 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.67 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 尾張旭市印場元町三丁目 7 番地 23、7 番地 22、
7 番地 34 |
| | 家屋 番号 | 7 番 23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 197.41 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ないし6	
現況地目	■宅地(物件1ないし6) □公衆用道路(物件) □宅地(物件)	
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■概ね土地建物配置図(概略)のとおり □	
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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 □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	■物件2土地の東部にカーポート(工作物)がある。	
建物	物件7	
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(□) ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類:事務所・居宅 □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	■ない □ある	
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者(株式会社ラティーナ) その他の者である株式会社ラティーナが、本建物の1階の一部(事務室とLD)を事務所として占有している。また、建物所有者がそれ以外の部分を住居として占有している。 ■「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 □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	■本建物の屋根に太陽光パネルがある。	
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件7建物関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（事務室とLD）	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社ラティーナ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者兼所有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 黙示の使用借 ☐ 不明	
占有開始時期	令和6年8月8日	
最初の契約等	契約日	令和6年8月8日
	期間	令和6年8月8日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金100,000円 ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
■ 近隣居住者 ■ A (債務者兼所有者, 占有者会社代表者)	物件2建物(以下、本件建物という)には、現在、A(債務者兼土地建物共有者)さんが奥さんと2人で住んでおられます。 1 物件2建物(以下、本件建物という)は、私が妻と2人で居住しています。競売になりましたので、現在、転居の準備をしています。 2 本件建物の内の一部(事務室とLD)を、私が代表を務める株式会社ラティーナ(コンサルタント業)が使用しています。事務室で事務を行い、LDを商談の場として使っています。私が同社に、令和6年8月8日より、月額100,000円で賃貸しています。ただし、会計上、賃料として処理をしているだけです。賃貸借契約書はありません。これについての詳細は私にはわかりません。また、競売になれば、同社の事務所も引き揚げると思います。 3 以上の他は、物件1ないし6一体土地(以下、本件土地という)および本件建物のいずれも、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 4 本件建物の屋根の上にある太陽光パネルは、私が本件建物を建てた時に設置したものです。本件建物のローンに組み込まれています。 5 本件建物内で犬を1匹、猫を3匹飼育しています。 6 保護猫の活動をするために、本件建物は平家で建て、壁紙等は猫への対応を前提として造りました。したがって、猫による損傷箇所はありません。 7 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。

(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 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。ただし、事務室およびLDの占有者会社の占有権原は使用借権であると思われる。
- 2 本件土地は、東側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の北東角、南東角および北部の中間地点には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、東側道路と、その他はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている事務所・居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度は、経年劣化程度のものと思われる。
- 6 事務室およびLDの占有権原につき、賃借権の主張がなされた。Aの陳述によれば、賃貸借契約書はなく、会計上、賃料として処理しているだけとのことである。また、占有者会社代表者は所有者と同一人であるため、占有権原は使用借権であると思われる。
- 7 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

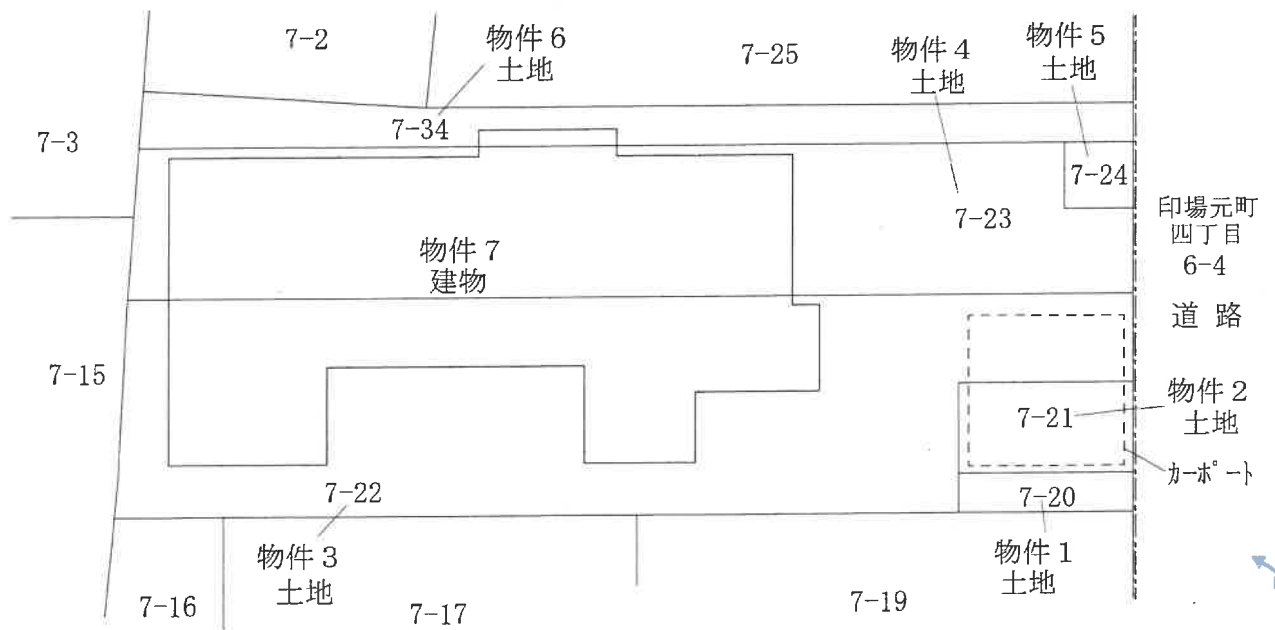
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8 年 4 月 24 日 (金) 15 : 05 - 15 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査 (居住者不在), 近隣居住者から面談聴取, 期日通知書差置, 外部写真撮影
8 年 4 月 27 日 (月) 13 : 15 - 13 : 20	携帯電話	A から電話聴取
8 年 4 月 28 日 (火)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
8 年 4 月 28 日 (火) 15 : 05 - 15 : 15	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面等交付申請
8 年 5 月 11 日 (月) 12 : 15 - 13 : 05	物件所在地	評価人と共に立入調査, A から面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
8 年 5 月 12 日 (火) 11 : 10 - 11 : 20	名古屋法務局	占有者会社の謄本交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は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。 ☐		

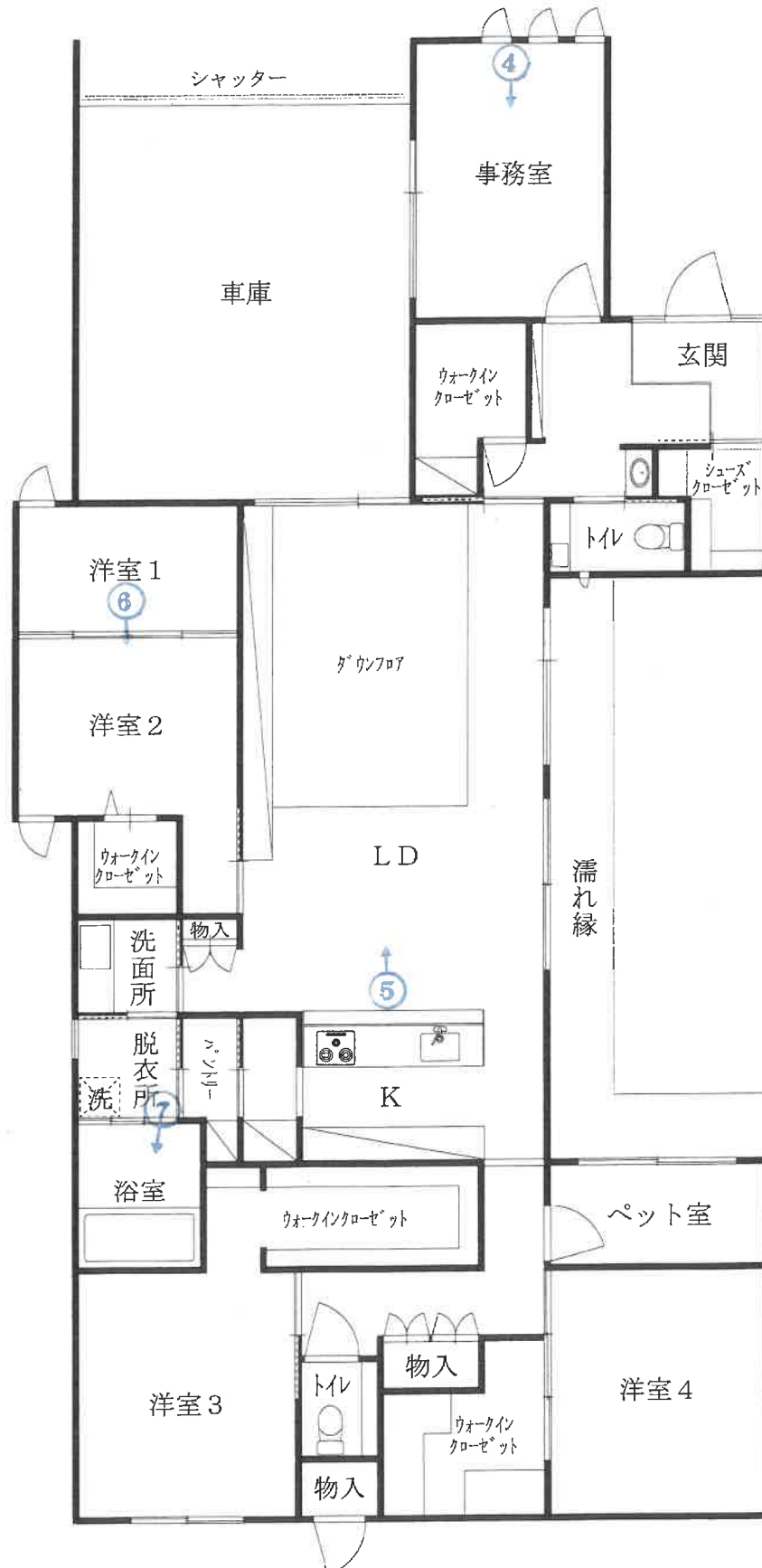
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



写真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)





④ 屋内の状況 事務室



⑤

屋内の状況 LD



⑥

屋内の状況 洋室2



⑦

屋内の状況 浴室





令和8年(ケ)第91号
令和8年4月27日受理
令和8年5月11日現地調査
令和8年5月29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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 47,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 190,000 円
物件2 (土地)	金 430,000 円
物件3 (土地)	金 5,550,000 円
物件4 (土地)	金 4,030,000 円
物件5 (土地)	金 120,000 円
物件6 (土地)	金 1,060,000 円
物件7 (建物)	金 36,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至7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乃至6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 番 地 目 地 積	尾張旭市印場元町三丁目 7 番 2 0 宅地 8. 3 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	尾張旭市印場元町三丁目 7 番 2 1 宅地 1 8. 4 5 平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	尾張旭市印場元町三丁目 7 番 2 2 宅地 2 3 9. 2 9 平方メートル	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	尾張旭市印場元町三丁目 7 番 2 3 宅地 1 7 4. 1 0 平方メートル	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	尾張旭市印場元町三丁目 7 番 2 4 宅地 5. 3 1 平方メートル	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	尾張旭市印場元町三丁目 7 番 3 4 宅地 4 5. 6 7 平方メートル	同左
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	尾張旭市印場元町三丁目 7 番地 2 3、7 番地 2 2、7 番地 3 4 7 番 2 3 居宅 軽量鉄骨造陸屋根平家建 1 9 7. 4 1 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
7	物件 7 建物の現況の種類は下記のとおりである。 種 類：居宅・事務所		

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乃至6）

位置・交通	名鉄瀬戸線「印場」駅 南東方 道路距離約270m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか事業所等も見られる、区画が整った住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 高さ制限23m、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地積 491.13㎡ 間口 約14m、奥行 約35m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約12mの舗装市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)	
土地の利用状況等	本件土地は物件7の建物の敷地及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、東側は市道、北側は住宅及び駐車場等、西側は共同住宅等、南側は住宅等である。	
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	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和42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住宅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、本件土地は土壤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	・本件土地上にカーポートが設置されている。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）令和6年8月8日新築 経 過 年 数 約 2 年 経済的残存耐用年数 約 28 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 陸屋根 外 壁 ALCコンクリート等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス その他 太陽光発電システム、床暖房（LDK、ホール、ペット室）
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅・事務所 間取り 4LDK+ペット室+事務室 +ウォークインクローゼット+車庫 （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	優る
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	・太陽光発電システムが設置されている。関係者によれば、システムの設置費用は本件の土地建物のローンに含まれているとのことである。 ・関係者によれば、室内で猫3匹、犬1匹を飼育しているとのことである。 ・事務室及びLDは本件所有者が代表である会社が使用している。占有状況等については、現況調査報告書のとおりである。 ・建物内は特に目立った汚れ、損傷等は見られなかった。

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乃至6）

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	146,000	0.72	8.31	1.0	870,000
2	146,000	0.72	18.45	1.0	1,940,000
3	146,000	0.72	239.29	1.0	25,150,000
4	146,000	0.72	174.10	1.0	18,300,000
5	146,000	0.72	5.31	1.0	560,000
6	146,000	0.72	45.67	1.0	4,800,000
合計			491.13		51,620,000

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 尾張旭-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 155,000\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/103 & \times & 100/104 & = & 146,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 1.05 × 規模 0.98 = 1.03

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積大 0.80 × 奥行長大 0.90 = 0.72

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7）

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
7	308,000	197.41	0.75	45,600,000

イ 再調達原価：太陽光発電システムを含んでいる。

ウ 現価率：

- ・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数28年／（経済的残存耐用年数28年＋経過年数2年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.75

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	870,000	0.55	法定地上権	480,000
2	1,940,000	0.55	法定地上権	1,070,000
3	25,150,000	0.55	法定地上権	13,830,000
4	18,300,000	0.55	法定地上権	10,070,000
5	560,000	0.55	法定地上権	310,000
6	4,800,000	0.55	法定地上権	2,640,000
合計				28,400,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	870,000	-480,000		0.7	0.7	190,000
2	1,940,000	-1,070,000		0.7	0.7	430,000
3	25,150,000	-13,830,000		0.7	0.7	5,550,000
4	18,300,000	-10,070,000		0.7	0.7	4,030,000
5	560,000	-310,000		0.7	0.7	120,000
6	4,800,000	-2,640,000		0.7	0.7	1,060,000
7	45,600,000	+28,400,000	0	0.7	0.7	36,260,000
一括価格（合計）						47,640,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件は規模の大きい居宅及びその敷地であり、当該地域においては需要が限定的であることを考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（尾張旭-8）

所 在：尾張旭市白鳳町2丁目22番
価 格：155,000円／㎡
位 置：名鉄瀬戸線「印場」駅の東方道路距離約300m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：257㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南東側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域

第7 附属資料

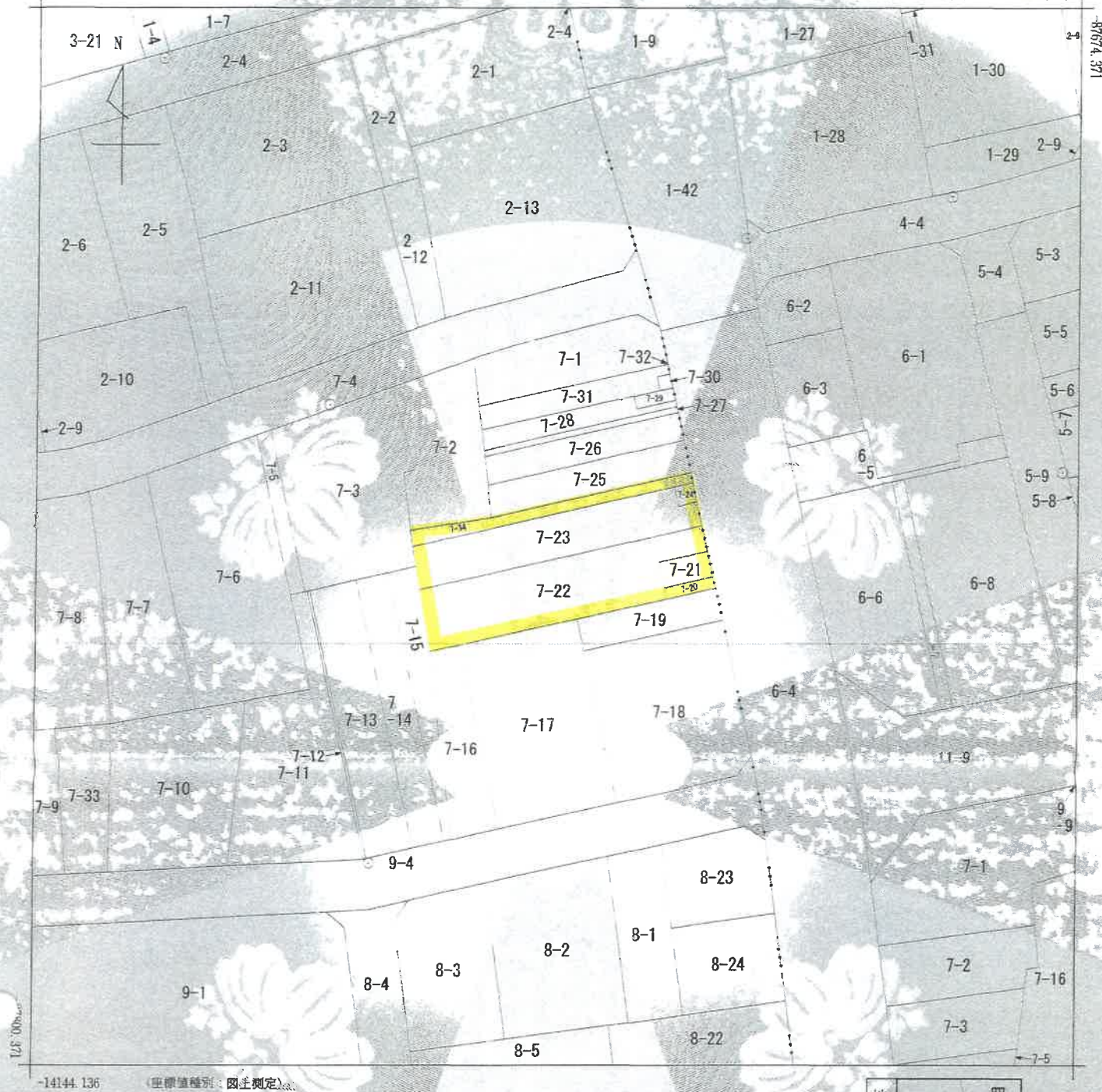
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





地番区域見出
印場元町3丁目
印場元町4丁目

請求部	所在	尾張旭市印場元町三丁目				地番	7番23			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成20年11月22日			備付年月日(原図)	平成20年11月25日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月5日

名古屋法務局春日井支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

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8年3月5日 名古屋法務局 春日井文局

令和8年3月5日
名古屋法務局春日井支局

番 7-25、7-34

土地の所在 尾張旭市印場元町三丁目

直角座標法求積表

地 帶 NO	(A) 7-25		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn Yn+1-Yn-1
	Xn	Yn			
K111	-87781.090534	-14089.995647	-2011860.635436		
K110	-87725.784628	-14066.534166	24.249028		
K120	-87729.954527	-14065.686519	-22.932129		
G0103	-87734.956137	-14089.466297	-24.249028		
			合 計		
			合 計		
			地 帶		
					93.57

地 番	(B)7-24	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
C0103		-87734.955137	-14009.466297	33.586006	-2946736.917005
K120		-87729.554527	-14065.686619	24.051666	-2110041.943812
K109		-87730.764332	-14065.414631	-33.264020	2918277.899355
K119		-87738.329184	-14098.950639	-33.865794	2970714.013745
C0113		-87736.365537	-14098.273425	9.484342	-832121.696590
			合 計	91.355093	45.6775465
			合 計 地 積		45.67

総合計面積 139.2535565 m²

家規與孝道

点 名	Y座標	基準点の種別
2702	-87775.093	補助点
1041A	-87859.708	街区三角点
	-14298.333	

附録の耳 附録

標準点の種別

角区街

系地測

平面直角座標系の記号

測量の年月日

...

世界測地系

VII

令和5年5月21日

10

单位: m

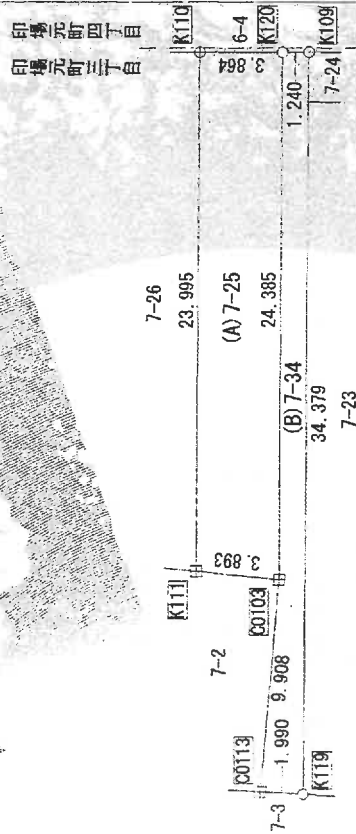
作者

由 牆 人

令和 5 年 6 月 24 日作成)

(愛知県土地調査会紙)

縮尺 250



凡例	標準の讀法				
記号	田	凶	因	又	〇
	コンクリート打	ブラステンク	鋼	鉄	三
	金	石	金	鋼	鋼

250

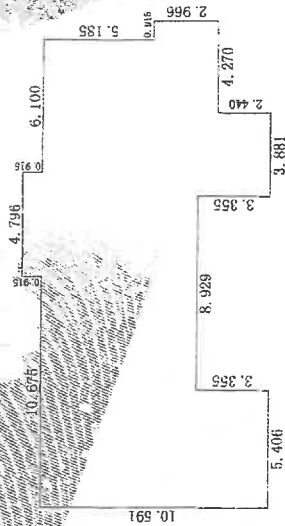
登記年月日：令和6年8月19日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年3月5日 名古屋法務局春日井支局

登記官

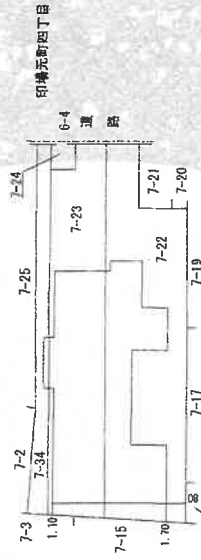
建築物各階平面図

家屋番号	7番23
建築物の所在	尾張旭市印場元町三丁目7番地23、7番地22、7番地34



求積表

5.406×10.591	$= 57.254946$
3.881×5.406	$= 20.980886$
4.270×2.966	$= 12.664820$
8.929×7.236	$= 64.610244$
7.236×5.185	$= 37.518660$
4.796×0.915	$= 4.388340$
合計	197.417696
床面積	197.41 m²



作成者

令和6年8月14日作成

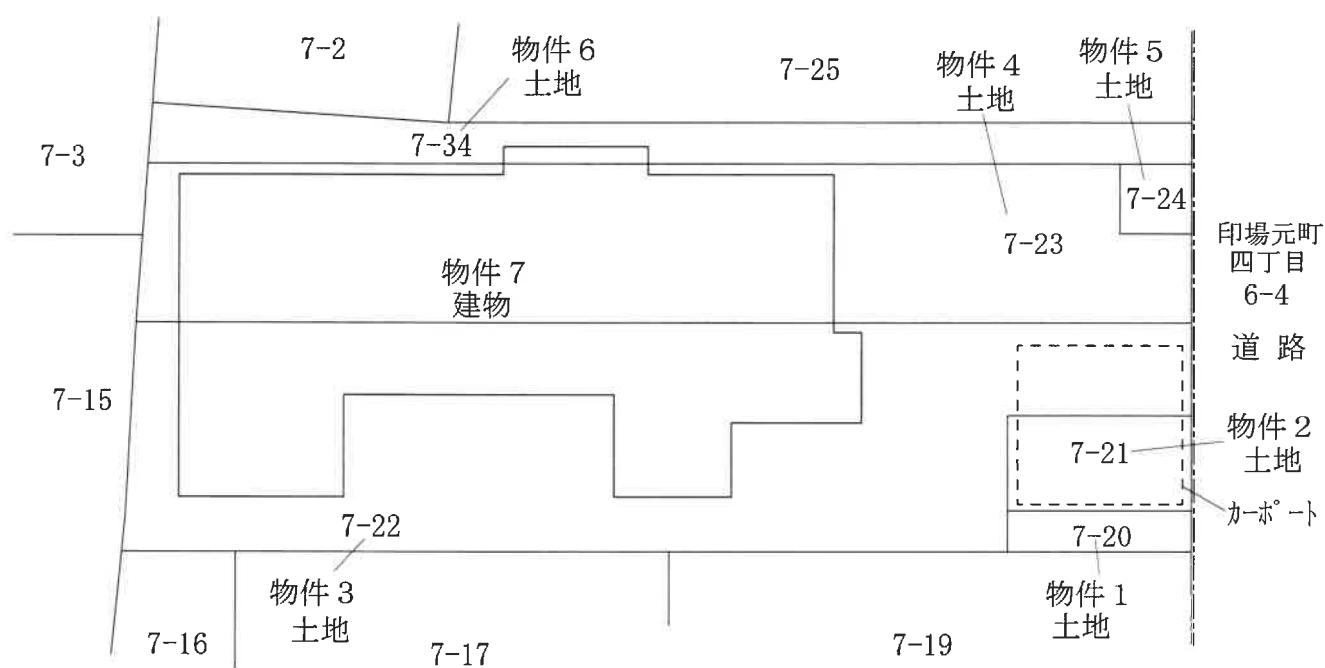
縮尺 250

申請人

縮尺

500

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

