令和　7年（ケ）第　　202号

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　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　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 場　所	令和　8年　8月26日　午前　9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年　9月　9日　午前　9時50分 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	2,597,000 2,077,600		519,400	20,739	2,222
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。				

令和　7年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　日進市藤塚五丁目　２４番地

家屋　番号　　２４番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　　４６．３７平方メートル
２階　　４０．５７平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約５２．８７平方メートル
２階　　４０．５７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

構　　造　　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　　約４．２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２０２号

物　件　明　細　書

令和　8年　3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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
Ａ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。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件建物のために，その敷地（地番２４番，地積２４４．９４平方メートル，所有者Ｃ）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
・地代代払の許可あり。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　日進市藤塚五丁目　２４番地

家屋　番号　　２４番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　　４６．３７平方メートル
２階　　４０．５７平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約５２．８７平方メートル
２階　　４０．５７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

構　　造　　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　　約４．２平方メートル

令和 7 年(ケ)第202 号

令和 7 年10月29日受理

令和 7 年12月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

令和　7年（ケ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　日進市藤塚五丁目　２４番地

家屋　番号　　２４番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　　４６．３７平方メートル
２階　　４０．５７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）
建物	物件１
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階約５２．８７平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある 種　類：物置 構　造：木造ビニール板葺平家建 床面積：約４．２平方メートル
占有者及び占有状況	□建物所有者　　■その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置として使用し，占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	①１階東側付近には，倉庫が未登記増築されている（約６．５平方メートル）。 ②本建物１階南側には，差し掛けがあり，その下にはウッドデッキが設置されている。 。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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

占有者及び占有権原（物件　1　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■　A　（占有者）　□　（　））の陳述／□提示文書（　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和５年８月３１日
最初の契約等	契約日	不　詳
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□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　金　円（毎　限り　分支払） □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		占有開始時期は，住民票写しの記載より認定

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

目的外土地の概況（物件　1　　関係）

所在	日進市藤塚五丁目
地番	２４番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２４４．９４平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　　■その他の者（　B　）
その他の事項	本土地南東角付近には，電柱が設置されている。

■関係人（■C（所有者）の陳述　■提示文書（一般定期借地権契約書写し）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１２年５月２１日
最初の契約等	契約日	平成１２年５月２１日
	期間	平成１２年５月２１日から　■令和３２年５月２０日まで，５０年間 □期間の定めなし
更新の種別		□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	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎月　金３万０００円（毎月末日限り，翌月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　■ある（□敷金　円　■保証金３，０００，０００円）
特約等		借地借家法第２２条の特約
地代滞納		■ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　円）
契約解除		■ない　□ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある　［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　）］
その他		契約日及び期間については，前記一般定期借地権契約書写しに記載がないため，登記事項全部証明書から移記
執行官の意見		■上記のとおり　□「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
■ A （物件１建物占有者）	私の母は，物件１建物の所有者だった亡Ｂの内縁の妻でした。 現在，物件１建物には，私と子ども２人の計３人が暮らしています。 私は，前から物件１建物で暮らしていたところ，一時外に出ていましたが，Ｂが亡くなってから，また母と物件１建物で暮らすようになりました。しかし，母も令和５年１０月１０日亡くなってからは，現在の３人で暮らしています。 物件１建物は，Ｂが亡くなったため，現在は相続されて他の人が所有しているということですが，私はその人と会ったこともありませんので，同建物を使用することについて，何の話もしたことはありません。 物件１建物は敷地を賃借しているようですが，私自身は地代を請求されたことはありません。 外にある物置（未登記附属建物）や倉庫（未登記増築部分）は，およそ２０年位前である，物件１建物が建てられてすぐ後くらいに亡Ｂが建てたり，増築しました。 物件１建物に太陽光パネルや屋根裏収納はありません。 物件１建物の不具合な所はたくさんあります。例えば，玄関外の柱等はシロアリに喰われています。壁のクロスは剥がれてくるので，上から補修材を貼っているところがあります。 母とＢは，生前物件１建物でたばこを吸っていました。 物件１建物では大型犬１匹と小鳥を飼育しています。 隣地との間で土地の境界に争いがあるとは，聞いたことはありません。 この付近は，酷い雨が降っても冠水はしません。
■ C （目的外土地所有者）	目的外土地の地代は債権者が代わりに払っているので，現在，滞納はありません。 一般定期借地権契約書写しと参考までに過去にあった滞納の書類写しを送付しました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　物件１建物（未登記附属建物含む）は，賃借した土地（添付の土地建物位置関係図（概略）で「目的外土地」とある部分）上に建つ居宅・物置である。

前記賃借土地（目的外土地）は，南西側を道路（ただし，法定外）に面している。

2　物件１建物は，平成１２年５月新築の木造スレート葺２階建の居宅で，東側にある倉庫が未登記増築されている。また，目的外土地南東側には未登記の物置があるが，物件１建物との位置関係・用途・所有者の同一性から，同１建物の未登記附属建物と認めた（占有者の陳述によると，いずれも２０年程度前に建築）。

物件１建物には，洋室１の壁に落書き（添付の写真⑧参照），玄関の壁にクロスが剥がれたために上から補修材を貼った跡（添付の写真⑨参照），玄関外の柱がシロアリに喰われている（添付の写真⑪参照），玄関やキッチン付近の床は乗ると少々沈む，洋室２と洋室３の間の壁には通路が開けられている（添付の写真⑤参照），洋室２と洋室３はドアが外されている，物置（未登記附属建物）は全体的に劣化している等の傷み・汚損等が見受けられた。

3　目的外土地付近に設置されたブロック塀の状況，隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から，同土地の形状については土地建物位置関係図（概略）のとおりのものと認めた。

4　目的外土地の賃貸借の内容については，本報告書４枚目のとおりであるが，なお，同土地賃貸人Ｃからの照会事項回答によると，Ｃは，同土地を不動産業者に売却することを検討しているとのことである。

5　評価人が日進市役所都市計画課及び道路河川課で確認したところによると，物件１建物は，建築確認は経ているものの，接面する南西側道路は幅員が４メートルに満たない，建築基準法４２条１項にも，また，同２項にも該当しない道路であることから，目的外土地上に建物の増改築・新築等は今後できない可能性がある，とのことである。

目的外土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については，詳しくは評価人の評価書参照

6　債務者兼所有者は相続により物件１建物を取得した者で，占有者Ａは前所有者の内縁の妻の子であり，従前から同建物に亡母と共に暮らしていたものである。現所有者である債務者兼所有者と占有者との間で交流はなく，そのため同建物使用の合意そのものはないが，現在の法律関係になってから，債務者兼所有者が占有者の使用に異議を唱えている様子は窺われず，そのため占有者による使用については，黙示の合意によるものと認めた。

占有者の陳述及び物件１建物（未登記附属建物含む）内の状況等から，同建物は，現在，使用借により，同人が居宅・物置として使用し，占有しているものと認めた。

7　その他の本件調査結果は，本報告書２枚目～５枚目のとおりである。

以　上

（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
R7年10月31日（金） 11：15－11：25	物件所在地	現地確認，写真撮影（外観），全戸不在につき事務連絡文書差し置き
R7年10月31日（金） 17：30－17：40	電　　話	占有者から聴取及び同人に対し立入調査期日告知
R7年11月4日（火）	郵　　便	債務者兼所有者に対し，照会文書送付（１１月１３日回答到着）
R7年11月4日（火）	郵　　便	目的外土地所有者に対し，土地賃貸借契約書写し送付の依頼文書及び照会文書送付（１１月１１日回答到着）
R7年11月5日（水） 14：30－14：40	名古屋法務局	目的外土地の公図，地積測量図及び物件１建物の建物図面各取り寄せ
R7年11月12日（水） 15：00－15：50	物件所在地	目的外土地及び物件１建物の立入調査，写真撮影，占有者から聴取，評価人同行
R7年11月13日（木）	郵　　便	日進市役所市民課から占有者の住民票写し取り寄せ
R7年11月17日（月）	郵　　便	目的外土地所有者に対し，再度の土地賃貸借契約書写し送付の依頼（１１月２５日到着）
R7年11月27日（木） 17：20－17：30	電　　話	目的外土地所有者から聴取

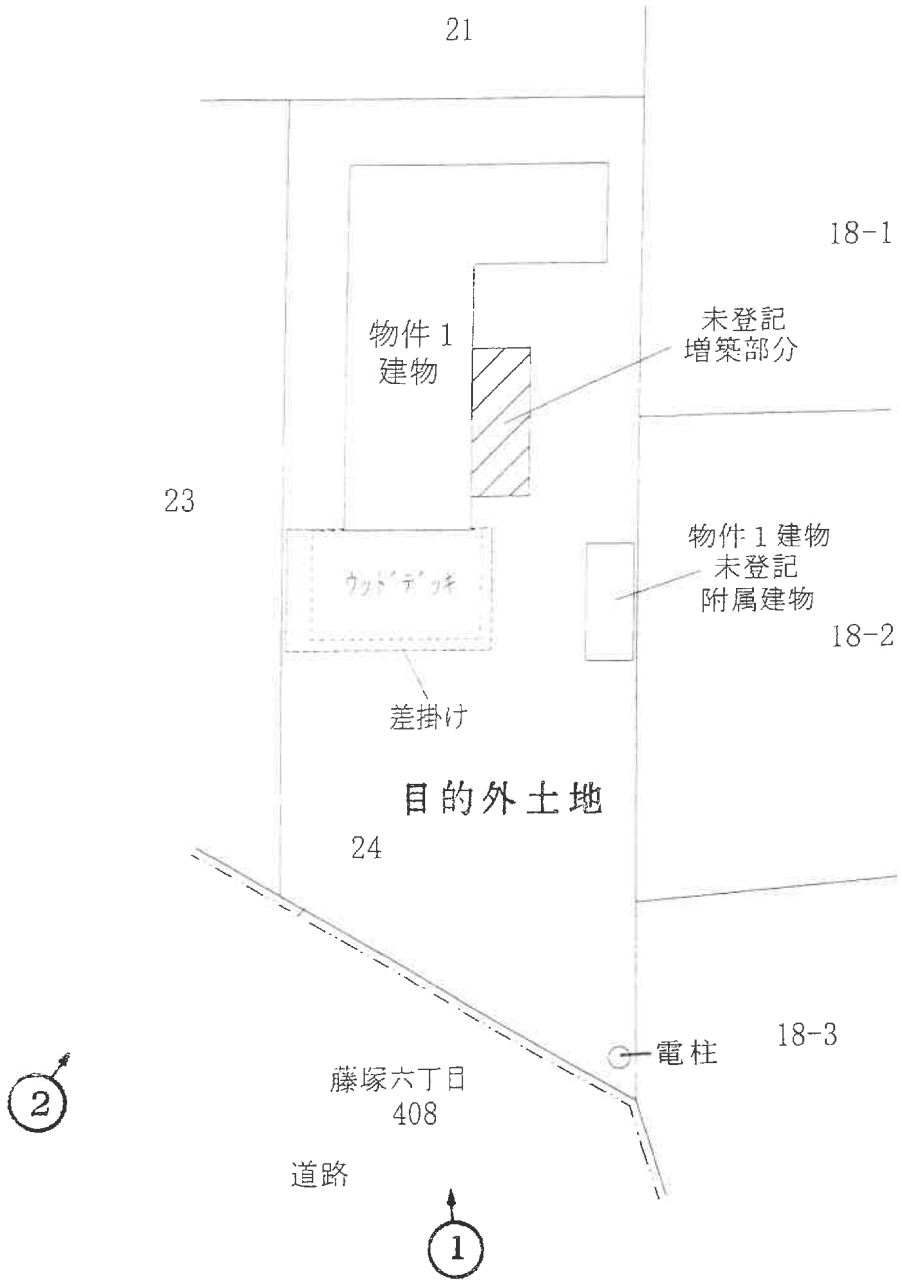
（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて，解錠業者及び立会人を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

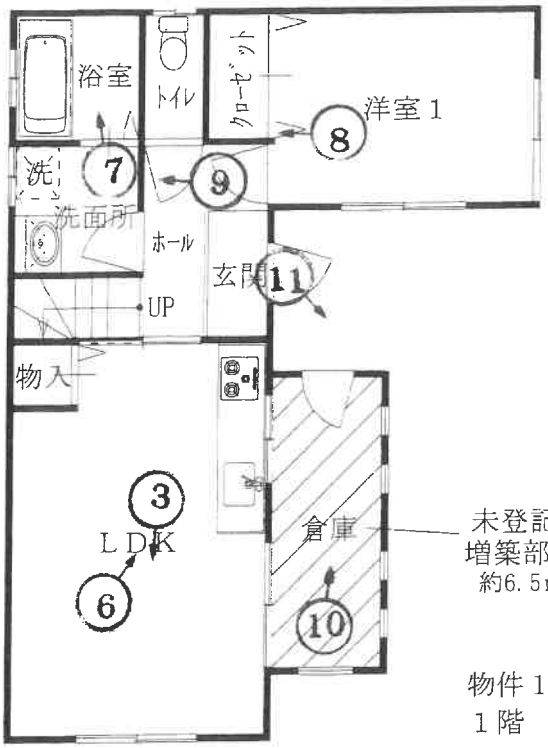
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

間取図（概略）



物件１建物
未登記附属建物

種類：物置
構造：木造ビニール板葺平家建
床面積：約 4.2㎡

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

（ 9 枚目）

①　　目的外土地及び物件１建物　　（南方より撮影）

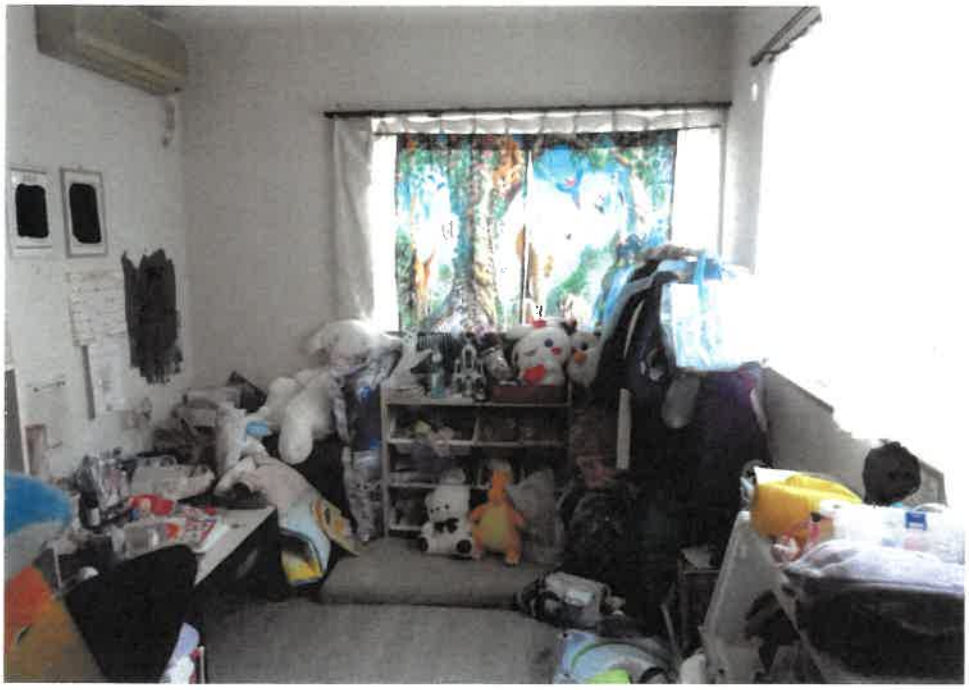
未登記増築部分（倉庫）

未登記附属建物（物置）

②　　同　上　　（南西より撮影）

③　リビング

④　洋室３



⑤　　洋室２から洋室３に掛けての状況

⑥　　キッチン

⑦　浴　室

⑧　洋室１の壁の状況

⑨　　玄関の壁の状況

⑩　　倉庫（未登記増築部分）

⑪ 玄関外の柱の状況

⑫ 未登記附属建物内部の状況

副

令和７年（ケ）第２０２号
令和７年１１月　４日受　　理
令和７年１１月１２日現地調査
令和８年　１月１３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

番　号	評　価　額
物件１（建物）	金　３，７１０，０００　円

１　物件１の価格は、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 家屋番号 種類 構造 床面積	日進市藤塚五丁目　２４番地 ２４番 居宅 木造スレート葺２階建 １階　４６．３７平方メートル ２階　４０．５７平方メートル	特記事項記載のとおり

番号	特記事項
１	・本件建物が存する土地の概要は下記のとおりである。 所　在：日進市藤塚五丁目 地　番：２４番 地　目：宅地 地　積：２４４．９４平方メートル ・本件建物には下記の未登記附属建物がある。 種　類：物置 構　造：木造ビニール板葺平家建 床面積：約４．２平方メートル ・主である建物には、１階に約6.5㎡の未登記増築部分がある。 主である建物の現況床面積は下記のとおりである。 現況床面積：１階　約５２．８７平方メートル ２階　４０．５７平方メートル

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　件外土地（物件１の敷地）

位置・交通	地下鉄鶴舞線・名鉄豊田線「赤池」駅東方　道路距離約1,800m くるりんバス「日進西高校」停　南方　道路距離約400m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	主に一般住宅が建ち並ぶ、街路状況がやや劣る住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% ― 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　244.94㎡ 間口　約11.5m、奥行　最大約27m 形状　ほぼ台形	
接面道路の状況	件外土地は、南西側で幅員約2m～3mの舗装市道にほぼ等高に接する。当該市道が建築基準法の道路に該当するかは不明である（特記事項）。	
土地の利用状況等	件外土地は物件１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、南西側は市道、西側、東側、北側は一般住宅等である。	
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（ただし宅地内では個別浄化槽を使用している）	
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43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農地、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	・日進市都市計画課に南西側市道が建築基準法の道路に該当するか問合せたところ、「幅員が4m未満であるため建築基準法第42条1項の道路ではなく、また2項の道路の判定もされていない。建築基準法の道路ではない可能性がある。」とのことであった。 ・愛知県尾張建設事務所にて、件外土地上の物件１建物の建築計画概要書を確認したところ、南西側道路の幅員は4.5mと記載されており、建築確認済証が交付されていた。 ・以上の経緯から、物件１建物は建築当時は接道要件を満たすものとして建築確認を得ていたと推測されるが、再建築が可能か否かは不明である。詳細は日進市都市計画課に問合せを要する。	

特記事項 （つづき）	・件外土地は、物件１の建物のための定期借地権が設定されており、以下の登記がされている。 原因　平成12年5月21日設定 目的　建物所有 借賃　1月金3万円 支払期　毎月末日限りその翌月分を支払う 特約　借地借家法第22条の特約 存続期間　平成12年5月21日から50年 一般定期借地権設定契約書には保証金は3,000,000円と記載されている。 契約内容等について詳細は現況調査報告書のとおりである。 ・件外土地上にウッドデッキ及び差掛けが設置されている。また、件外土地の東部分に未登記附属建物、物件１建物の東側に未登記増築部分、南東角付近に電柱が存在する。 ・件外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１）

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12年5月17日新築 経過年数　　約 26 年 経済的残存耐用年数　約 4 年
仕　　様	構　造　木造２階建 屋　根　スレート葺 外　壁　サイディング貼等 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　なし
床面積（現況）	１階　　約52.87㎡　（未登記増築部分床面積約6.5㎡含む） ２階　　40.57㎡ 合計　　約93.44㎡
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　　４ＬＤＫ＋倉庫 （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	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	・１階東側に倉庫（床面積約6.5㎡）が未登記増築されている。関係者によれば、およそ20年位前に増築したとのことである。 ・本件建物内で大型犬1頭と小鳥を飼育している。 ・関係者によれば、玄関の外の柱にシロアリ被害があるほか、室内の壁クロスが剥がれてくるため補修しているとのことである。 ・上記のほか、玄関やキッチン付近の床がやや緩い、洋室２と洋室３の間の壁を一部開けて通路を造っている、洋室２及び３のドアが外されている等が認められた。 ・本件建物の占有状況は現況調査報告書のとおりである。 ・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。

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　関係者によれば、約20年前に造られたとのこと。 経過年数　　約 20 年 経済的残存耐用年数　約 4 年
仕　　様	構　造　木造平家建 屋　根　ビニール板葺 外　壁　板張等 内　壁　板張等 天　井　あらわし等 床　　土間等 設　備　― その他　―
床面積(現況)	約4.2㎡
現況用途等	現況用途　物置 間取り　　附属資料７　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	・未登記附属建物は全体的に傷み、劣化が見られる。 ・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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地価格

件外土地（物件１の敷地）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
件外土地	124,000	0.72	244.94	0.9	19,680,000

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　日進-1

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
143,000円／㎡	×	103.6／100	×	100／107	×	100／112	＝	124,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇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 1.07

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：方位（南西向き） 1.03 × 再建築可能か不明であること 0.70 ＝ 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１）

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
１（主）	198,000	93.44	0.08	1,480,000
未登記附属建物	30,000	4.2	0.10	10,000
合計				1,490,000

ウ　現価率：

物件１（主）

・現価率＝［残価率3%＋（１－残価率3%）×｛経済的残存耐用年数4年／（経済的残存耐用年数4年＋経過年数26年）｝］×（１－観察減価等50%※）＝ 0.08

※観察減価等：維持管理の状態を考慮した。

未登記附属建物

・現価率＝［残価率3%＋（１－残価率3%）×｛経済的残存耐用年数4年／（経済的残存耐用年数4年＋経過年数20年）｝］×（１－観察減価等50%※）＝ 0.10

※観察減価等：維持管理の状態を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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
件外土地 （物件１の敷地）	19,680,000	0.15	定期借地権	2,950,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を定期借地権と判定し、その割合を15%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	名義書換料相当額 カ	保証金返還相当額 キ	評価額 （円） {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ－カ ＋キ
1	1,490,000	+2,950,000		0.7	0.7	300,000	1,830,000	3,710,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：定期借地権付建物の特性及び市場性を考慮した。
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。
カ　名義書換料相当額:名義書換料相当額として土地利用権等価格の10%を計上した。
キ　保証金返還相当額：
保証金の定期借地権契約期間満了時に返還される相当額を査定し、計上した。

保証金	×	複利現価率※		※ 利率： 2.0%　残存期間：25年
3,000,000円	×	0.61	=	1,830,000円

第６　参考価格資料

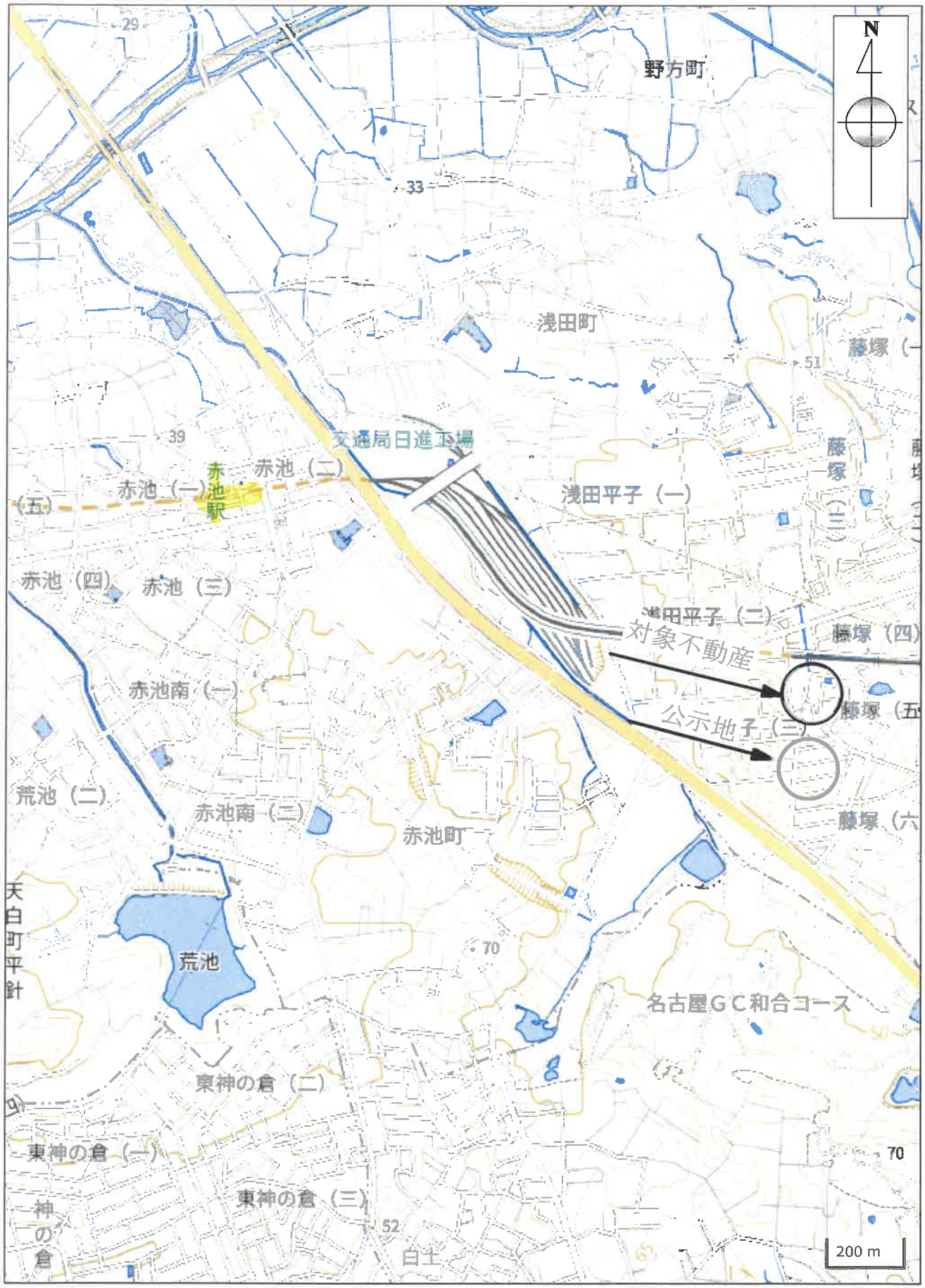
地価公示価格（日進-1）

所　　在：日進市藤塚６丁目５０番
価　　格：143,000円／㎡
位　　置：地下鉄鶴舞線・名鉄豊田線「赤池」駅の南東方道路距離約1,800ｍ
価 格 時 点：令和7年1月1日
地　　積：232㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側幅員5.0ｍ市道に接面
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率100％）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第７　附属資料

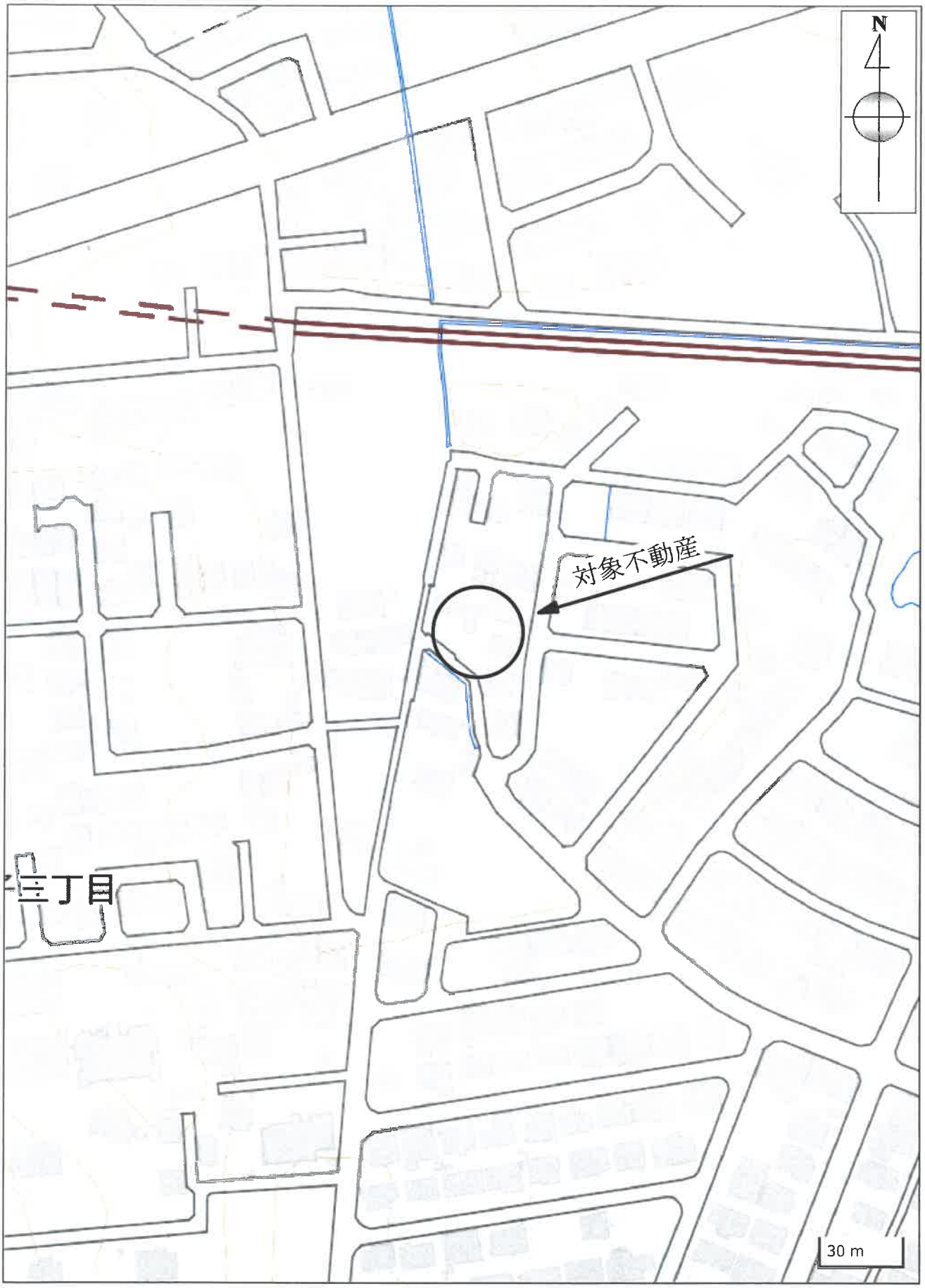
１　位置図
２　付近案内図
３　公図写
４　地積測量図写
５　建物図面・各階平面図写
６　土地建物配置図（概略）
７　建物間取図（概略）
８　現況写真

位置図



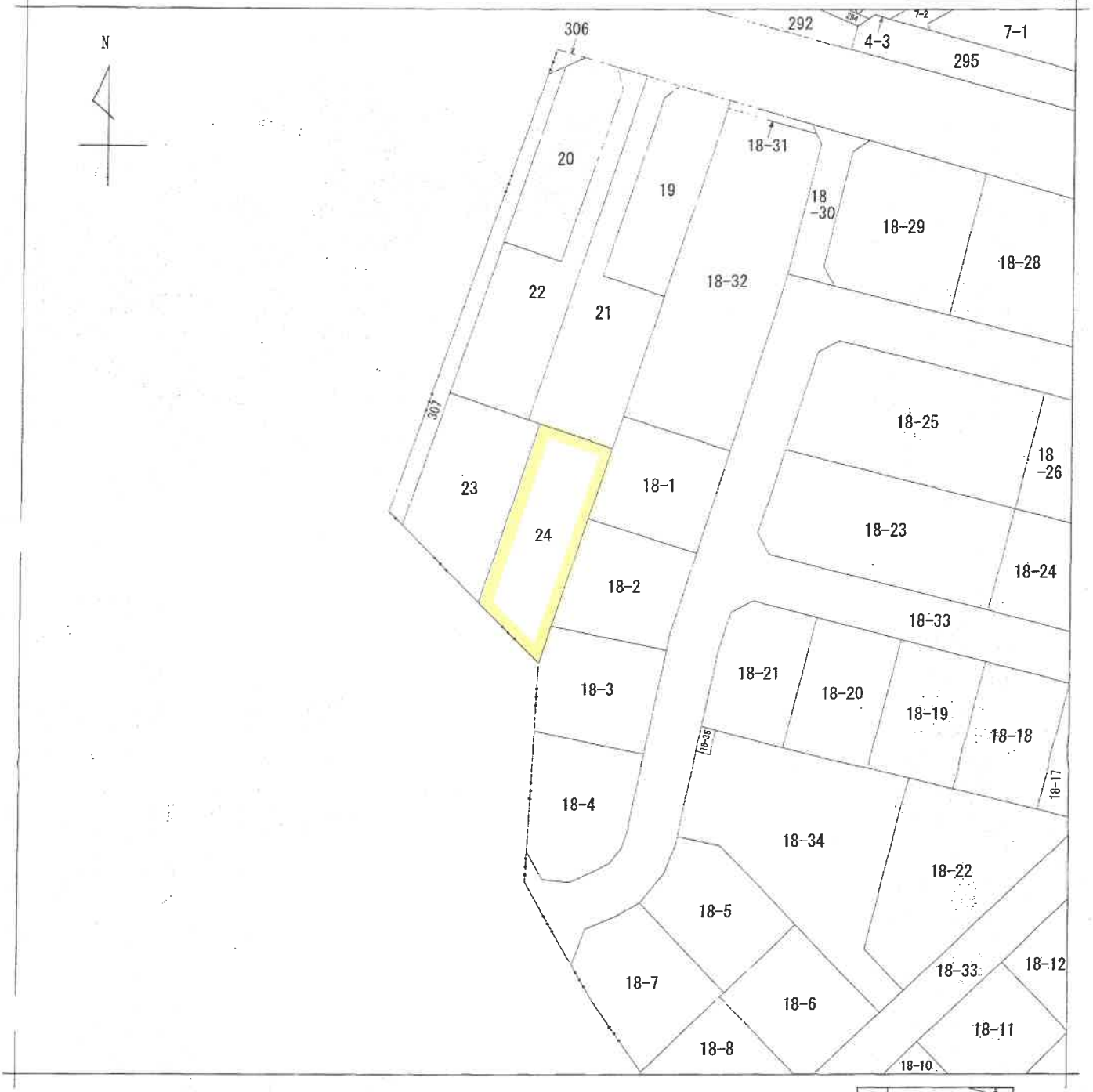
国土地理院「地理院地図」

付近案内図



国土地理院「地理院地図」

A4判に縮小



（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。

請求部分	所在	日進市藤塚五丁目				地番	24番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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	平成13年8月11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。

令和7年6月23日
名古屋法務局名東出張所
登記官 [redacted]

請求番号：12-1
(1/1)

[redacted]

6128965

[redacted]

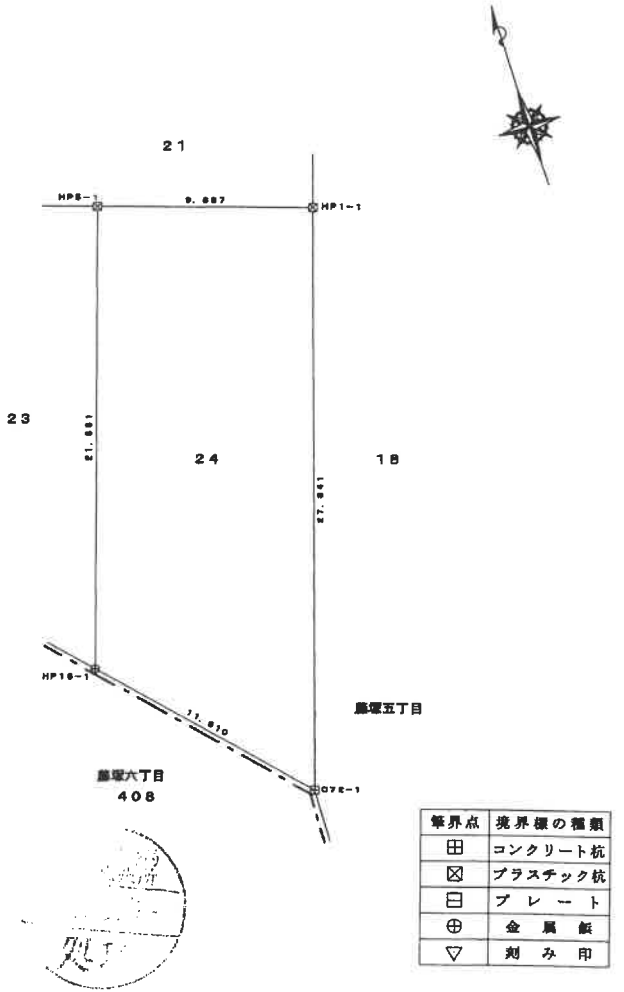
前-後-新

地積測量図

地番	24
土地の所在	日進市藤塚五丁目

求積表

地番	24			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
HP5−1	323.502	157.699	−16.084	−5203.206168
HP16−1	302.893	151.031	1.217	368.620781
C72−1	294.372	155.916	16.084	4734.679248
HP1−1	320.455	167.115	−1.217	−389.993735
			合計	−489.899874
			面積	244.9499370
		合計	面積	244.9499370
			地積	244.94 ㎡



筆界点	境界標の種類
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊟	プレート
⊕	金属鋲
▽	刻み印

（会員専用）

作製者	[redacted] （平成17年5月9日作製）	
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

表示年月日：2025/11/05

登記年月日：平成12年5月19日

6225198

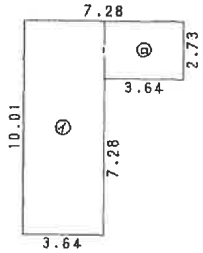
各階平面図

家屋番号	56番236 24
建物の所在	~~日進市折戸町藤塚56番地236~~

建物図面

日進市藤塚五丁目 24 番地

1階

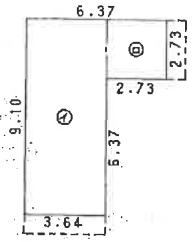


求積表

㋑	3.64	× 10.01	=	36.4364
㋺	3.64	× 2.73	=	9.9372
		計		46.3736

床面積 46.37 ㎡

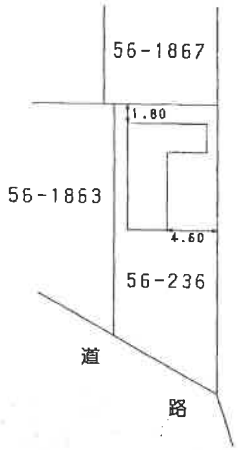
2階



求積表

㋑	3.64	× 9.10	=	33.1240
㋺	2.73	× 2.73	=	7.4529
		計		40.5769

床面積 40.57 ㎡



単位：m

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（平成12年 [redacted] 日作製）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

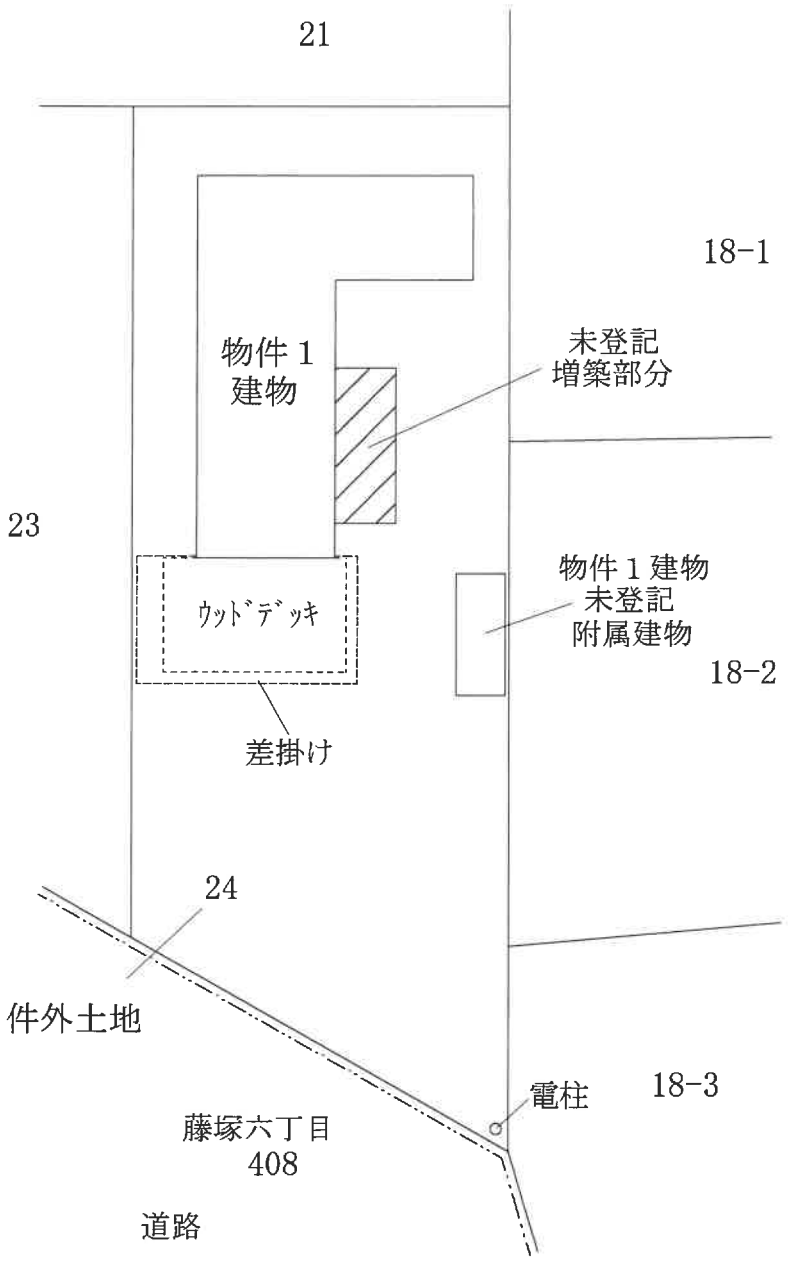
（会員専用）

A4判に縮小

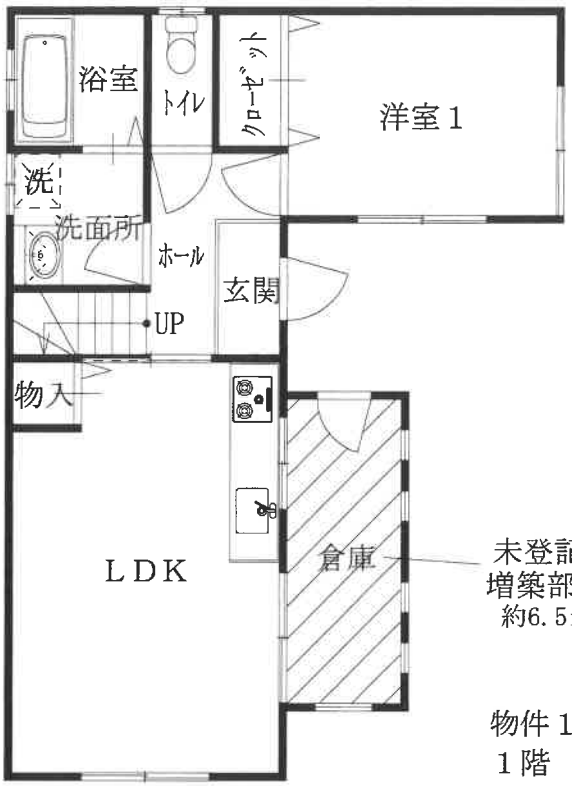
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 名古屋法務局名東出張所
登記官 [redacted]

請求番号：12-2

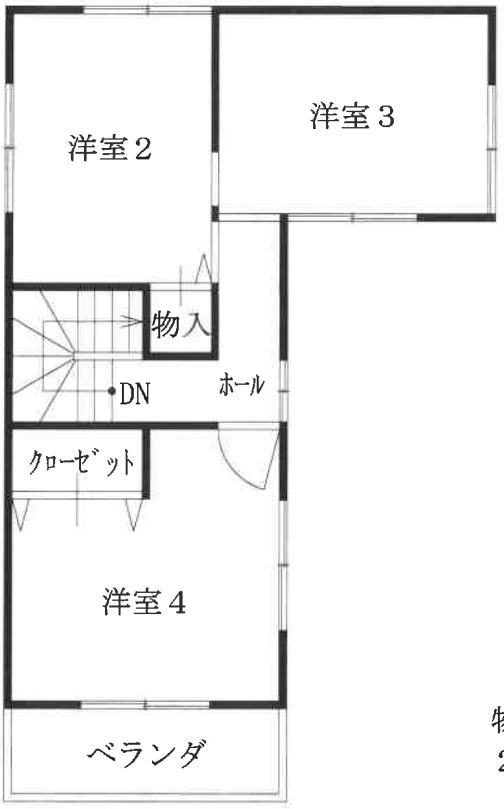
土地建物配置図(概略)


21
18-1
物件１
建物
未登記
増築部分
23
ｳｯﾄﾞﾃﾞｯｷ
物件１建物
未登記
附属建物
18-2
差掛け
24
件外土地
電柱
18-3
藤塚六丁目
408
道路

建物間取図(概略)



物件１建物
１階



物件１建物
２階

物件１建物
未登記附属建物

種類：物置
構造：木造ビニール板葺平家建
床面積：約 4.2㎡

現況写真

①

②