

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月16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10月 7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24日 午前 9時00分から 令和 8年 9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 8月18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）
1～3	15,640,000 12,512,000	一括	3,128,000	381,131	0
1	6,680,000				
2	7,460,000				
3	1,500,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 あま市丹波北屋敷
 地 番 57番
 地 目 宅地
 地 積 881.00平方メートル

- 2 所 在 あま市丹波北屋敷
 地 番 58番
 地 目 雑種地
 地 積 885平方メートル

- 3 所 在 あま市丹波北屋敷 57番地
 家屋 番号 57番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 538.14平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 14.90平方メートル
 (現況)
 不存在



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

株式会社リバーフィールドが占有している。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 あま市丹波北屋敷
 地 番 57 番
 地 目 宅地
 地 積 881.00 平方メートル

- 2 所 在 あま市丹波北屋敷
 地 番 58 番
 地 目 雑種地
 地 積 885 平方メートル

- 3 所 在 あま市丹波北屋敷 57 番地
 家屋 番号 57 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 538.14 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 14.90 平方メートル
 (現況)
 不存在



令和 7 年(ケ)第 334 号

令和 8 年 1 月 23 日受理

令和 8 年 **6** 月 **2** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

物件 1 ないし 3

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- 1 所 在 あま市丹波北屋敷
地 番 57 番
地 目 宅地
地 積 881.00 平方メートル
所有者
- 2 所 在 あま市丹波北屋敷
地 番 58 番
地 目 雑種地
地 積 885 平方メートル
所有者
- 3 所 在 あま市丹波北屋敷 57 番地
家屋 番号 57 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 538.14 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 14.90 平方メートル
所有者

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 土地建物位置関係図(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ある下記建物を所有し、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				
建物	物件3			
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: ☐ 構造: ☐ 床面積: ☒ 存在しない			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:			
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工場として使用している ☒ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

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 2		
現況地目	☒ 雑種地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 ☒ 土地建物位置関係図 (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を資材置き場として使用借し、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			
建物			
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
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工場として使用している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☐ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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〈単独〉)

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 ☒ リバーフィールド株式会社		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 工場		
■関係人(■所有者)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3年5月21日		
最初の契約等	契約日	不明	
	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	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	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			
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

(枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ リバーフィールド株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 資材置場	
■関係人(■B(占有者代表者) ■所有者)の陳述/■提示文書(Aの回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不 明	
最初の契約等	契約日	不 明	
	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	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ リバーフィールド株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
■関係人（ ☒ B（占有者代表者） ☐ 所有者）の陳述／■提示文書（Aの回答書）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不 明	
最初の契約等	契約日	不 明	
	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			
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
■A (債務者代表取締役兼物件1土地及び物件2土地所有者)	1 私は、物件1土地及び物件2土地の所有者です。 2 物件3建物は、私が代表取締役だった前田鉄工建設株式会社が取得し、その後社名を債務者名に変更しましたので、債務者の所有です。 3 全部事項証明書（建物）では、物件3建物には附属建物として事務所の記載があり、実際にトイレの前に事務所がありましたが、平成30年ころ取り壊したので現在はありません。 4 株式会社 MKG（債務者）の履歴事項全部証明書上では、代表取締役として私が登記されていますが、現在、私は株式会社 MKG（債務者）の業務を一切行っていません。私の知らないうちに、令和7年1月に代表取締役が新たに登記されているようです。その代表取締役によって、物件1土地、物件2土地及び物件3建物にて稼働しているのではないかと思います。もしくは、以前、事業のことでリバーフィールド株式会社から金銭的に援助を受けた際に口頭のみで使用を認めていましたので、リバーフィールド株式会社が、物件1土地、物件2土地及び物件3建物にて稼働しているのかもしれないです。 5 従前、物件3建物内では、鉄骨の加工・組付など総合建築を行っていたので、土壌汚染はないと思います。 6 物件1土地、物件2土地にあるコンテナハウスは、20年くらい前に事務所や外国人労働者の宿泊所として私が設置しました。 7 物件3建物内には機械類がありましたが、私は1年以上物件3建物内に入っていないので、現在どんな機械があるのか分かりません。 8 物件1土地及び物件2土地の境界について、近隣居住者と争いになることはありません。
■D (Bが代表取締役の株式会社 MKG の別訴訟代理人)	(令和8年3月5日電話により聴取) 1 私は別訴でBが代表取締役の株式会社 MKG の代理人をしていますので、同社宛ての照会等は私を窓口としてもらって結構です。 2 また、リバーフィールド株式会社の代表者とも連絡が取れる関係なので、物件3建物の現況調査には、リバーフィールド株式会社の関係者を立ち合わせます。
■B (令和6年12月26日就任株式会社 MKG 代表取締役)	(令和8年4月13日付回答書の要旨) 1 現在、債務者の社員はおらず、物件3建物内で作業は行っていません。 2 物件3建物内にある機械類は、すべて私が代表取締役就任前の債務者の所有です。

(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
■C (リバーフィールド株式会社代表取締役)	(令和8年4月14日電話による聴取) 1 いつからリバーフィールド株式会社が物件1土地、物件2土地及び物件3建物を使用しているのかは、私が代表取締役就任することなので分かりません。
	(令和8年4月15日電話による聴取) 1 リバーフィールド株式会社が物件1土地、物件2土地及び物件3建物を使用し始めたのは10年弱前からだと思いますが、口頭で約束したことなので契約書はなく明確な時期は覚えていません。 2 現在、物件1土地、物件2土地及び物件3建物で稼働はしていません。 3 使用借なので賃料などは支払っていません。

(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

■占有関係について

- 1 A及びCの各陳述及びBからの書面による回答並びに現認使用状況等から2ないし6枚目のとおり認定した。ただし、リバーフィールド株式会社が物件1土地、物件2土地及び物件3建物を占有していることは認定したが、占有時期については各主張が異なるため不明とした。

■物件1土地の現況について

- 1 北側及び東側を道路に接するほぼ長方形の宅地であり、南側を物件2土地と接して一体として使われている（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、東北の境界杭を確認することはできた。北西については、コンクリートブロックで仕切られていた。なお、物件2土地との境界については、簡易測定の結果、地中に埋められているコンクリートブロック付近であると思われるが不明である。
- 3 上記2の結果を踏まえるとコンテナハウス2、差し掛け及びコンテナハウス3は、物件1土地と物件2土地に跨って設置されている。
- 4 北西角には変電設備及び電柱がある。

■物件2土地の現況について

- 1 東側を道路に接するほぼ長方形の雑種地であり、北側を物件1土地と接して一体として使われている（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、南西の境界杭を確認することはできた。
- 3 コンテナハウス1及び門型クレーンが設置されている。

■物件3建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、平成3年5月21日新築の鉄骨造スレート葺平家建ての工場である。なお、附属建物（事務所）は、物件3建物のあま市の固定資産税（家屋）評価額等証明書において課税対象となっておらず、現況調査時にも存在しなかった。
- 2 工場内には、クレーンが設置され、工業機械が複数置かれているが、リバーフィールド株式会社は同工場内で稼働していない旨述べていることから、現在、機械類が動くか否かは不明である。なお、調査日も同工場は稼働していなかった。
- 3 全体的に経年相応の傷みや汚れが見られる。

(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
R8年 1月23日 (金) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R8年 1月29日 (木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R8年 2月4日 (水) 聴取 8:30 — 8:45 写真 8:55 — 9:10	物件所在地	現地確認、物件1土地、物件2土地及び物件3建物（外観）の写真撮影、A（債務者代表取締役兼物件1土地及び物件2土地所有者）から聴取、照会書交付
R8年 3月5日 (木) 10:00 — 10:10	電話	D（Bが代表取締役の株式会社MKGの別訴代理人）から聴取
R8年 3月9日 (月) 15:00 — 15:50	物件所在地	物件1土地、物件2土地及び物件3建物（室内）の写真撮影、リバーフィールド株式会社のグループ会社（株式会社TREU）担当者立会、評価人同行
R8年 3月31日 (火)	ファクシミリ	D（Bが代表取締役の株式会社MKGの別訴代理人）に対し、照会書送信
R8年 4月14日 (火) 14:00 — 14:05	電話	B（令和6年12月26日就任株式会社MKG代表取締役）から聴取
R8年 4月15日 (水) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書（リバーフィールド株式会社分）交付申請
R8年 4月15日 (水) 12:10 — 12:15	電話	C（リバーフィールド株式会社代表取締役）から聴取
R8年 5月11日 (月)	郵便	あま市役所総務部税務課固定資産税係に対し、固定資産税（家屋）評価額等証明書交付申請

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。調査遂行の適正確保のため、立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

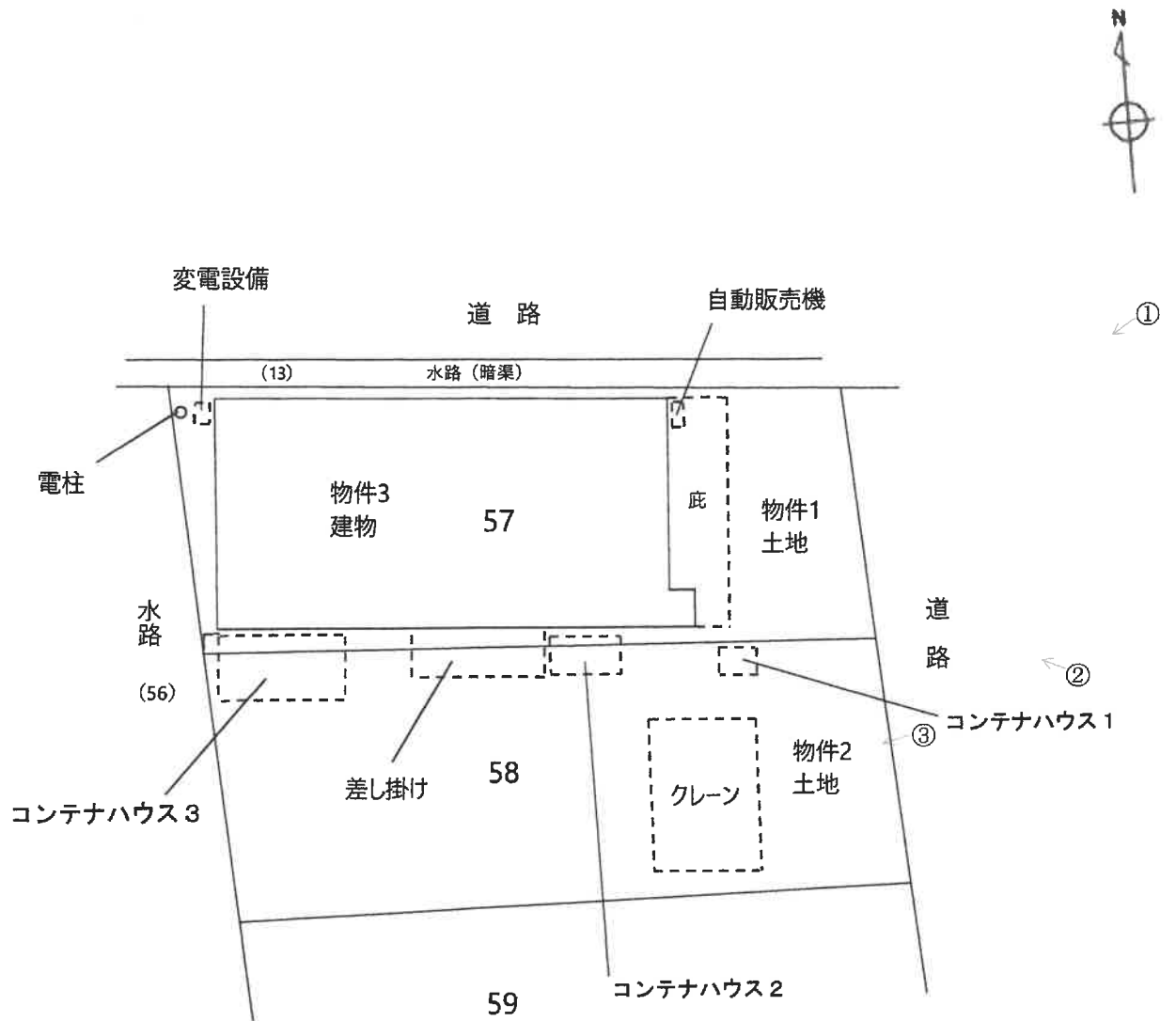
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

目的物件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会わせて建物内に立ち入った。

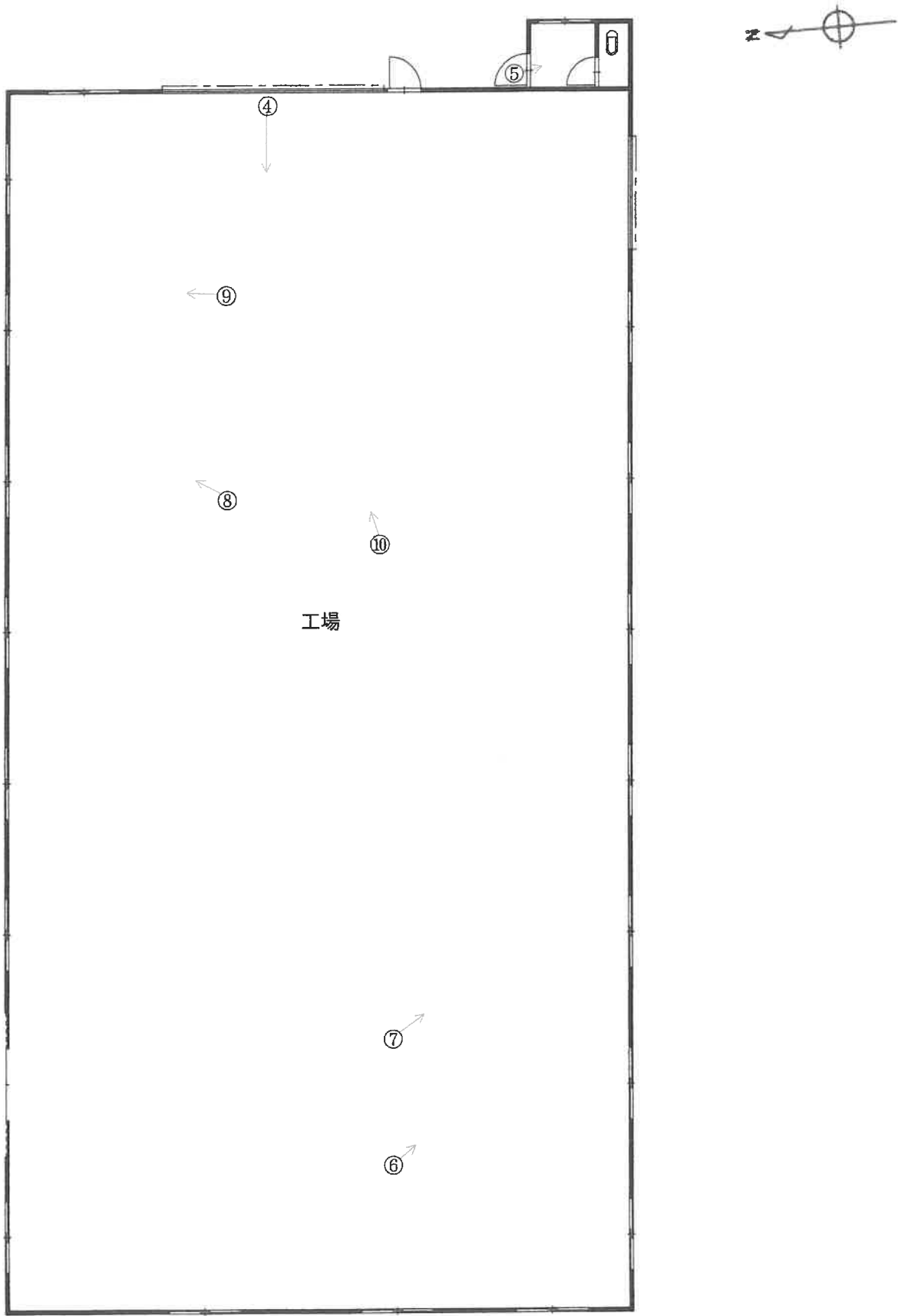
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ケ）第334号
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

（物件 3 建物）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1 土地を含む物件3 建物の外観



② 物件1 土地及び物件2 土地を含む物件3 建物の外観



③ 物件2 土地の外観



④ 物件3 建物内



⑤ 物件3建物のトイレ



⑥ 物件3建物内の工業機械1



⑦ 物件3建物内の工業機械2



⑧ 物件3建物内の工業機械3



⑨ 物件3建物内の工業機械4



⑩ クレーン

令和7年 (ケ) 第334号
物件1乃至3
令和8年 1月28日受理
令和8年 3月9日現地調査
令和8年 6月24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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,680,000 円
物件2 (土地)	金 7,460,000 円
物件3 (建物)	金 1,500,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	あま市丹波北屋敷 57番 宅地 881.00平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	あま市丹波北屋敷 58番 雑種地 885平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	あま市丹波北屋敷 57番地 57番 工場 鉄骨造スレート葺平家建 538.14平方メートル (附属建物) 1 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 14.90平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
3	附属建物は現存しない。		

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、2）

位置・交通	名鉄津島線「青塚」駅 北東方 道路距離約1,100m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中、中小工場、事業所、一般住宅等が散見される地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 1766.00㎡ 間口 約47.5m、奥行 約37m ※北側間口とする。 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は、一体として北側で幅員約7mの舗装市道(北側隣接地である13番(登記地目：用悪水路)は暗渠であり、道路部分に含む(あま市土木課聴取内容))、東側で幅員約4mの舗装市道とそれぞれほぼ等高に接している(何れも建築基準法第42条1項1号の道路。尚、東側道路は、あま市道路台帳で幅員約3.9mとされているが、現況優先で4mあれば建築基準法第42条1項1号の道路(あま市都市計画課聴取内容))。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。物件2の土地は、クレーン等が設置された資材置き場等として利用されている。隣接地の利用状況は、北側は道路(水路(暗渠)含む)、東側は道路、南側は農地、西側は農地(水路介在)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 引込可 下水道 なし(個別浄化槽)	
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43年まで遡って調査した結果、物件3建物が建築される以前は農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。 ・評価人が別途調査機関に土壤汚染状況調査の一環として行わせた机上調査の結果によれば、土壤汚染の存在について「やや問題あり」と判断された。しかし、本件においては、土壤サンプル採取による調査を実施しておらず、汚染の有無及びその程度並びに除染費用等の詳細は不明である。	
特記事項	・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。 ・本件土地はあま市防災ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。	

特記事項 の 続 き	・東側道路に都市ガス本管の埋設が認められるが、引込されていない。 ・物件1土地と物件2土地の境界付近に、コンテナハウスが3基設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・物件1土地の北西側に変電設備及び電柱が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・物件3建物の北東側に自動販売機が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・物件2土地にクレーンが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・登記内容より、物件2土地は市街化調整区域内に存する登記地目が雑種地（現況も同じ）であり、原則として宅地利用できない。物件1土地は平成3年3月1日宅地への地目変更がなされている。都市計画の線引きは昭和45年11月24日であり、物件1土地は市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き後宅地」に該当する。従って、建替え等の際はあま市都市計画課及び愛知県尾張建設事務所への確認が必要である。
-----------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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3年5月21日新築 経 過 年 数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造平家建 屋 根 スレート葺 外 壁 波形スレート 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 電気、水道 その他 特記事項参照
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 工場 間取り 附属資料6 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	・建物内に工作機械が数台残置されていた。尚、調査時に工場は休止中であり、機械可動の可否については不明である。 ・建物の東側入り口に底が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・建物の南側に差し掛けが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・附属建物が登記されているが、取り壊されて現存しない。 ・工場として使用されていた為、床、外壁に使用に伴う汚損が散見された。 ・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（物件1、2）

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	39,000	0.49	881.00	0.9	15,150,000
2	39,000	0.49	885.00	0.9	15,220,000
合計			1,766.00		30,370,000

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）

都道府県地価調査 愛西(県)-4

地価調査価格 51,700円/㎡ × 時点修正 99.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/132 = 標準画地価格 39,000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：なし

◇地域格差：街路 0.97 × 交通接近 1.05 × 環境 1.30 = 1.32

イ 個別格差：角地 1.03 × 線引き後宅地(雑種地含む) 0.60 × 規模 0.80 = 0.49

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3）

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
3	143,000	538.14	0.02	1,540,000

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0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数35年)}] × (1 - 観察減価等30%) = 0.02

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	15,150,000	0.10	場所的利益	1,520,000

イ 土地利用権等割合：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	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	15,150,000	-1,520,000		0.7	0.7	6,680,000
2	15,220,000	-		0.7	0.7	7,460,000
3	1,540,000	+1,520,000	0	0.7	0.7	1,500,000
一括価格（合計）						15,640,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性（机上調査結果を踏まえて、土壤汚染リスクによる減価を考慮）、建物老朽化の程度（将来の取り壊し費用等）、市街化調整区域内の需給動向等を総合的に勘案して、市場性修正率を判定した。

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

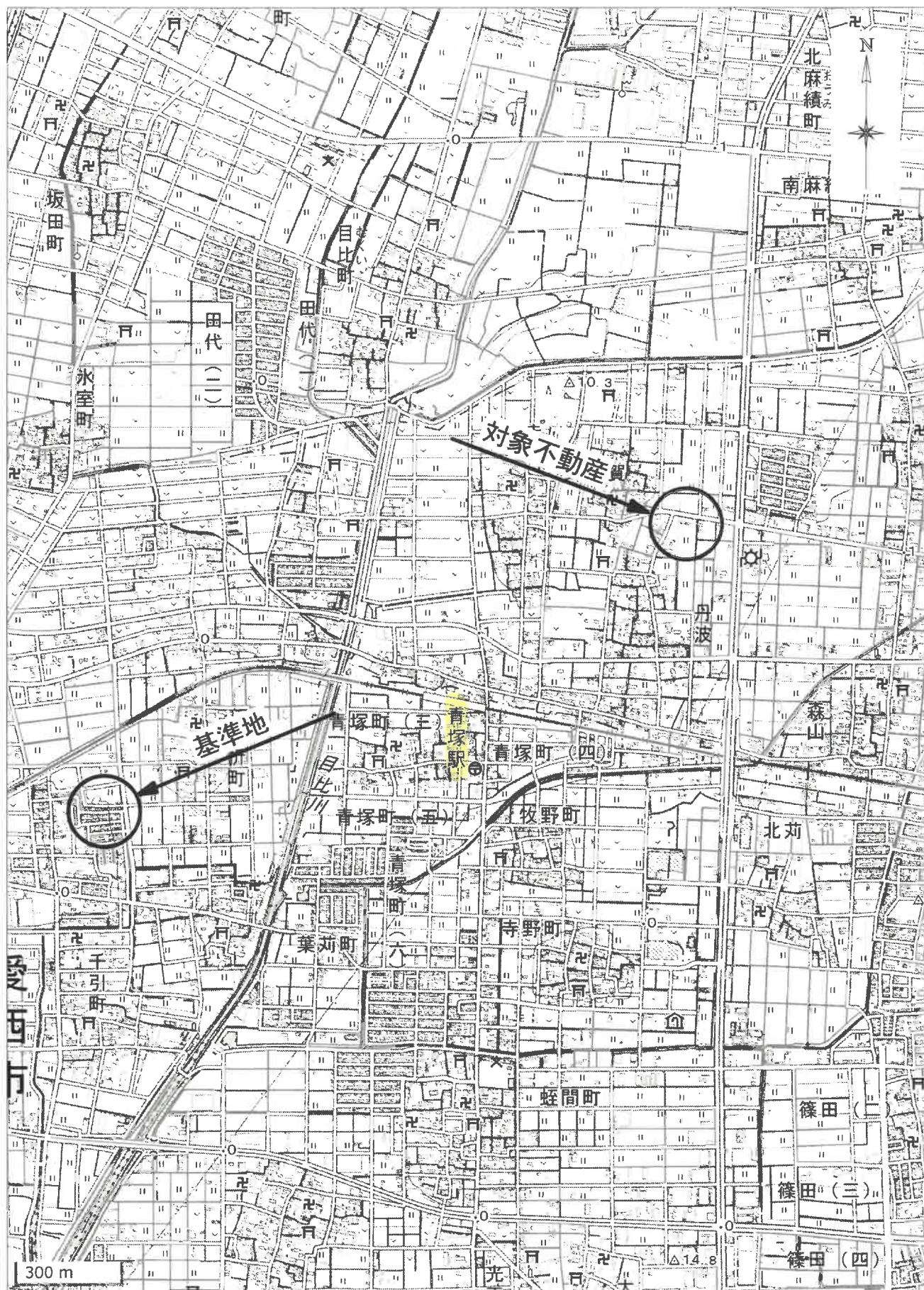
都道府県地価調査価格（愛西(県)-4）

所 在：愛西市勝幡町萩原1558番26
価 格：51,700円／㎡
位 置：名鉄津島線「勝幡」駅の東方道路距離約650m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：121㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員4.5m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：小規模一般住宅を主体とする古くからの住宅地域

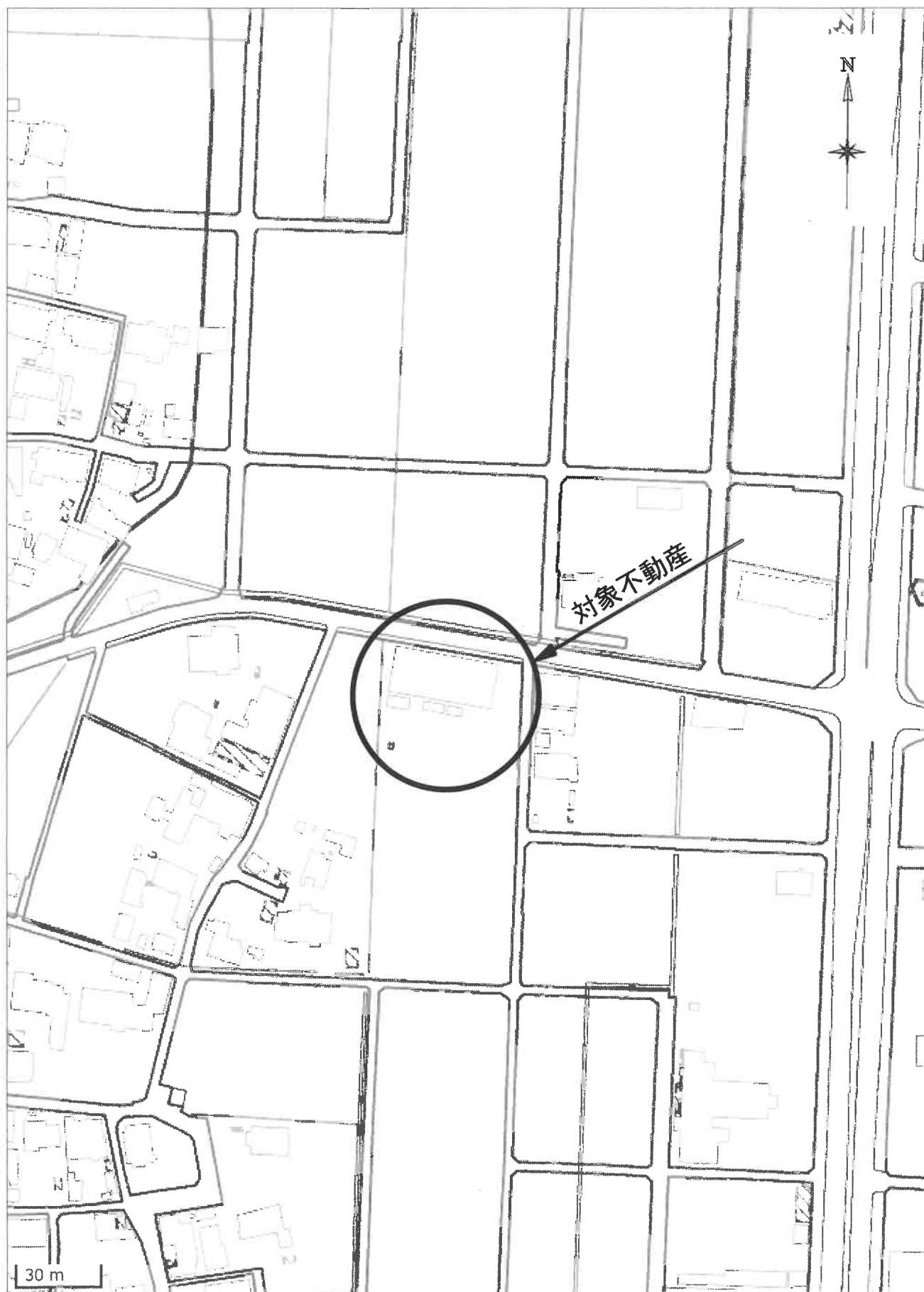
第7 附属資料

- 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

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。

地番区域見出

丹波北屋敷

請求部	所在	あま市丹波北屋敷				地番	57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	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年4月30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。

(名古屋法務局津島支局管轄)
令和7年10月30日
名古屋法務局

登記年月日：平成30年7月22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。

(名古屋法務局津島支局筆轄)

令和7年10月30日

名古屋法務局

登記官

8204930 各階平面図

57番

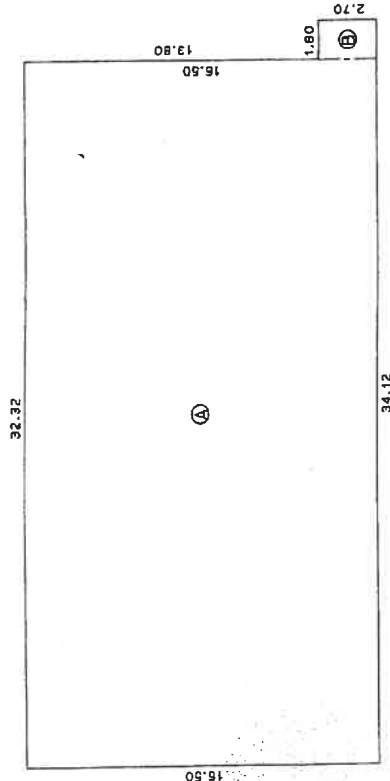
建物図面

家屋番号

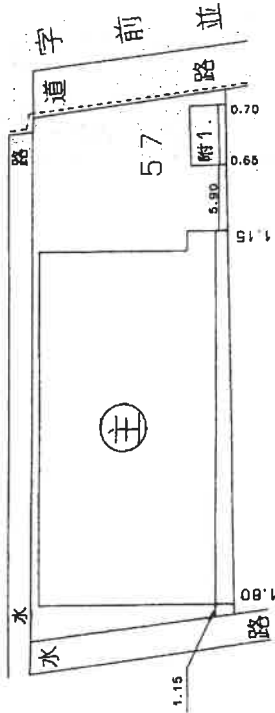
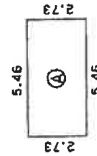
建築物の所在 海部郡美和町大字丹波字北屋敷57番地

平成22年3月22日行政区画を あま市と変更

主たる建物



附属建物1



名古屋法務局
基図寺出張所
3.7.2
処理

単位：メートル

製作者

申請人

縮尺 1/250

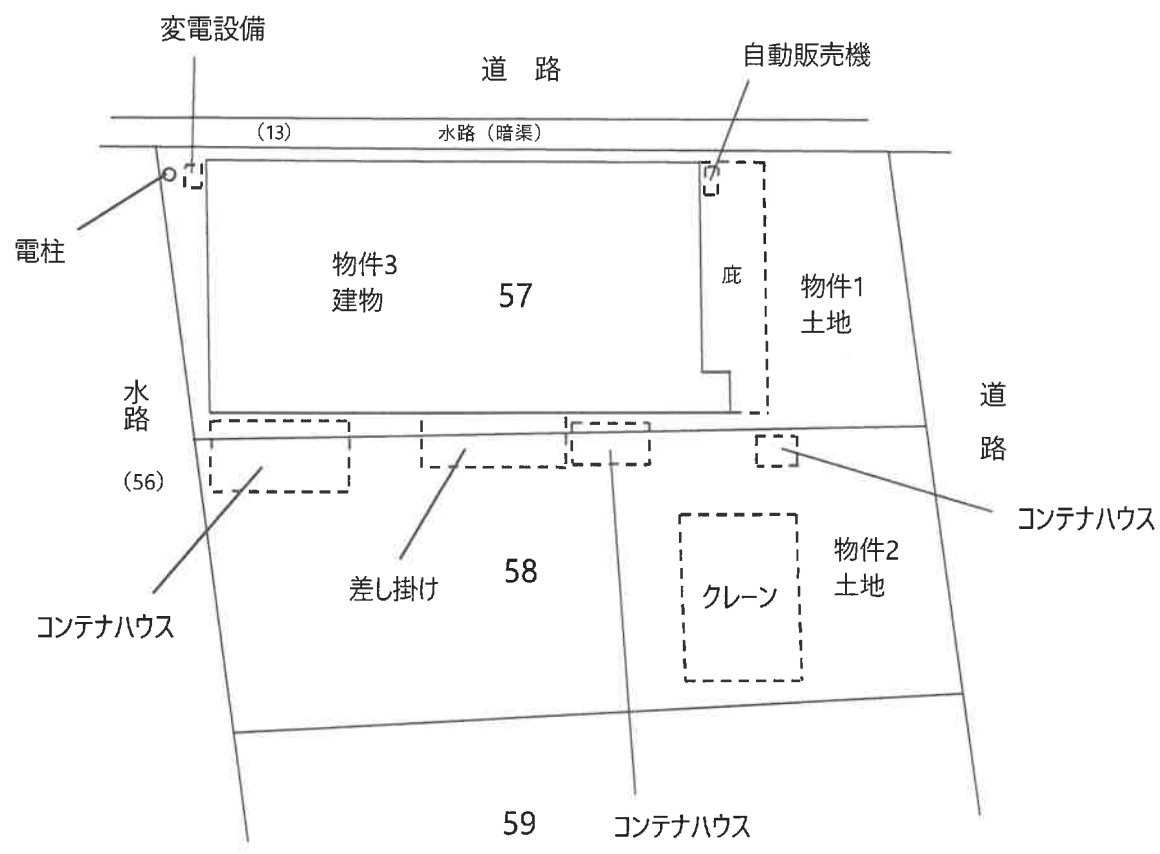
縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：10-12

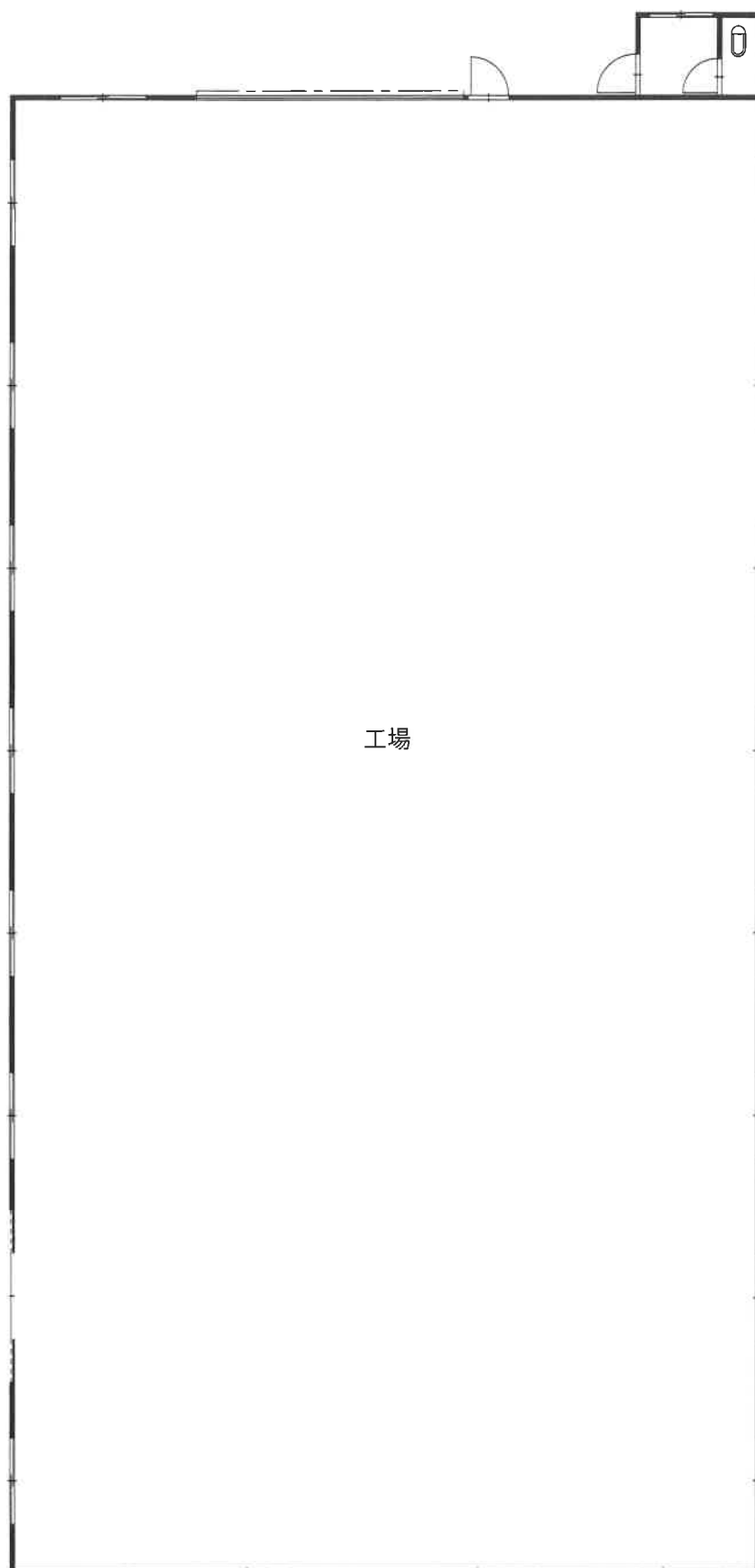
A4判に縮小

令和7年（ケ）第334号
土地建物配置図（概略）
（物件1、2、3）



S = 1/500

（物件 3 建物）



現況写真

①



②

