

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 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 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 令和 8年 9月16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10月 7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 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------|--------------|
| 1 | 所 在 | あま市丹波南屋敷 | |
| | 地 番 | 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 386.28平方メートル | |
| 2 | 所 在 | あま市丹波南屋敷 1番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 | |
| | 種 類 | 工場・事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 263.17平方メートル |
| | | 2階 | 123.32平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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】

リバーフィールド株式会社が別紙建物間取図(概略)2階部分の事務所2及び同3を占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。その余は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。



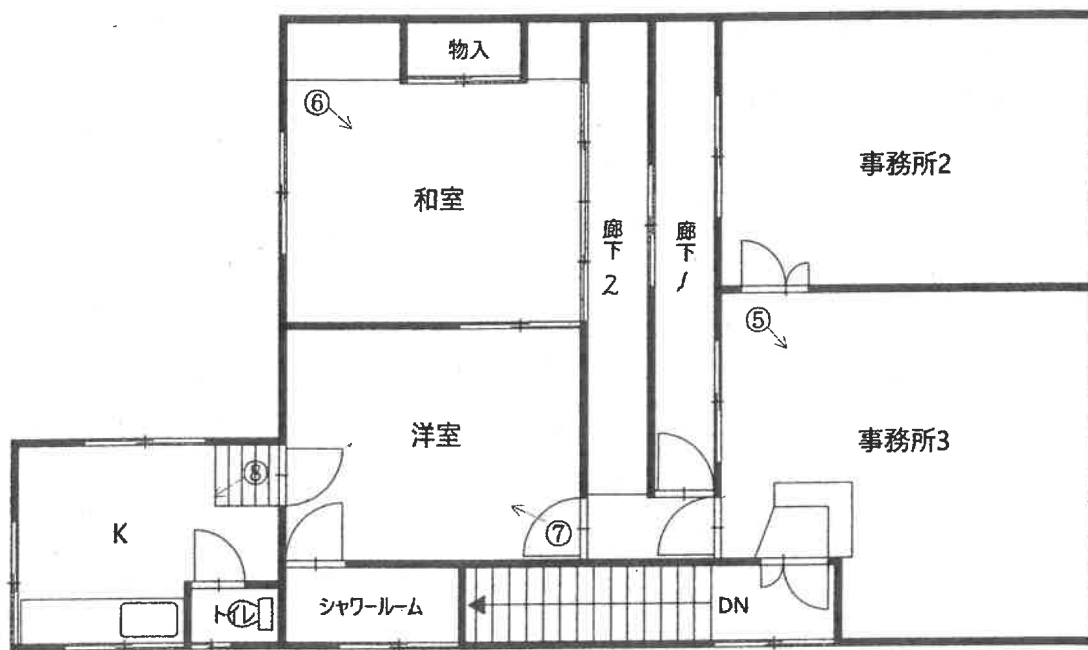
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | あま市丹波南屋敷 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 386.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市丹波南屋敷 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 263.17平方メートル
2階 123.32平方メートル |



別紙

建物間取図（概略）



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

4ページ

令和 7 年(ケ)第 335 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

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------|---------------|--|
| 1 | 所 在 | あま市丹波南屋敷 | | |
| | 地 番 | 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 386.28 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | あま市丹波南屋敷 1 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 | | |
| | 種 類 | 工場・事務所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 263.17 平方メートル | |
| | | 2 階 | 123.32 平方メートル | |

(2 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分(事務所2、事務所3)以外	☐ 全部 ☒ 2階部分(事務所2、事務所3)
占有者		☒ 債務者兼所有者 ☐	☐ 債務者 ☒ リバーフィールド株式会社
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A(債務者代表者兼所有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ C(リバーフィールド株式会社代表者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有者	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和5年ころ(不詳)
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和5年ころ(不詳)
	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 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	☐ 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	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()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円]
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☐ 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所有者)	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件2建物は、「前田鉄工建設株式会社」という社名で稼働していましたが、令和3年5月21日に新工場が完成し、そちらに移転し平成16年3月1日から令和7年11月まで「株式会社三和クリーン銘板」という会社に月額12万円で1階部分を倉庫として賃貸していました。 3 前田鉄工建設株式会社の業務内容は、鉄骨の加工・組付など総合建築です。土壌汚染はないと思います。株式会社三和クリーン銘板の業務内容からも土壌汚染はないと思います。 4 1階工場内にはホイストクレーンが設置されていますが、そのクレーンは株式会社三和クリーン銘板が設置した物です。ただし、その所有権は放棄して退去しました。 5 2階事務所部分は、リバーフィールド株式会社（占有者）もしくは株式会社河野組が使用していましたが、現在は使用していないと思います。以前、事業のことで金銭的に援助してもらったことがあるので、13年くらい前に口頭のみで使用を許可しました。 6 2階部分は、私が事務所以外に居室等も増築して、現住所に転居するまでは、同所にて家族で住んでいました。また、前田鉄工建設株式会社には外国人労働者もいたので、当時はシャワールームもありました。 7 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稼働していると思います。 8 物件1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 (A代理人)	(令和8年2月24日付回答書の要旨) 1 物件2建物は、リバーフィールド株式会社もしくは株式会社河野組が使用している可能性があります。なお、新たな代表取締役の株式会社MKGが使用している可能性もあります。 2 現在、新たな代表取締役の株式会社MKGから別件訴訟を起こされており、その相手方の代理人はE外1名です。

(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
■E (Bが代表取締役の株式会社MKGの別訴代理人)	(令和8年3月5日電話により聴取) 1 私は別訴でB(令和6年12月26日就任)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に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2建物の鍵も所有者に送付しておきます。自由に室内を調査してもらって結構です。
■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 物件2建物の2階事務所部分は、リバーフィールド株式会社が使用借で占有していると思います。 (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2建物の2階事務所部分を使用しているのかは、私が代表取締役に就任する前のことなので分かりません。
■C (リバーフィールド株式会社代表取締役)	(令和8年4月15日電話による聴取) 1 物件2建物の2階のうち事務所部分を当社が使用しています。 2 使用の開始時期は二、三年くらい前からだと思います。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。 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、Cの各陳述及びA、Bからの書面による回答並びに現認使用状況等から2及び3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2建物の2階のうち事務所部分を占有していることは認定できるが、占有開始の時期は、関係人の陳述がいずれも明瞭でなく、客観的な資料もないため、当職の調査においては不明である。

■物件1土地の現況について

- 1 北側及び西側を道路に接する北西角が斜めに切れた長方形に近い五角形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、境界杭を確認することはできなかった。
- 3 東側については、樹木の越境が見られた。

■物件2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、昭和46年3月25日新築の鉄骨造スレート葺2階建の工場・事務所である。
- 2 1階工場部分は、ホイストクレーン以外機械類は置かれておらず、工場内の事務所内にも動産類は無い状態である。経年相応の傷みが見られ、屋根には隙間があり雨天時は雨漏りする可能性の高い箇所があった。
2階部分は、事務用什器、備品類が多数存する。経年相応の傷みや汚れが見られるが、2階事務所部分については、当職が目視で確認する限りでは比較的管理状態は良いように見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 9:20 - 9:30	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) 9:20 - 9:30	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) 写真 8:00 - 8:10 聴取 8:30 - 8:45	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物(外観)の写真撮影、A(債務者代表取締役兼所有者)から聴取、照会書交付
R8年 3月5日 (木) 10:00 - 10:10	電話	E(Bが代表取締役の株式会社MKG別訴代理人)から聴取
R8年 3月9日 (月) 16:30 - 17:30	物件所在地	物件1土地及び物件2建物(室内)の写真撮影、A(債務者代表取締役兼所有者)の妻から聴取・立会、評価人同行
R8年 3月31日 (火)	ファクシミリ	E(Bが代表取締役の株式会社MKG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	A(債務者代表取締役兼所有者)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

(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

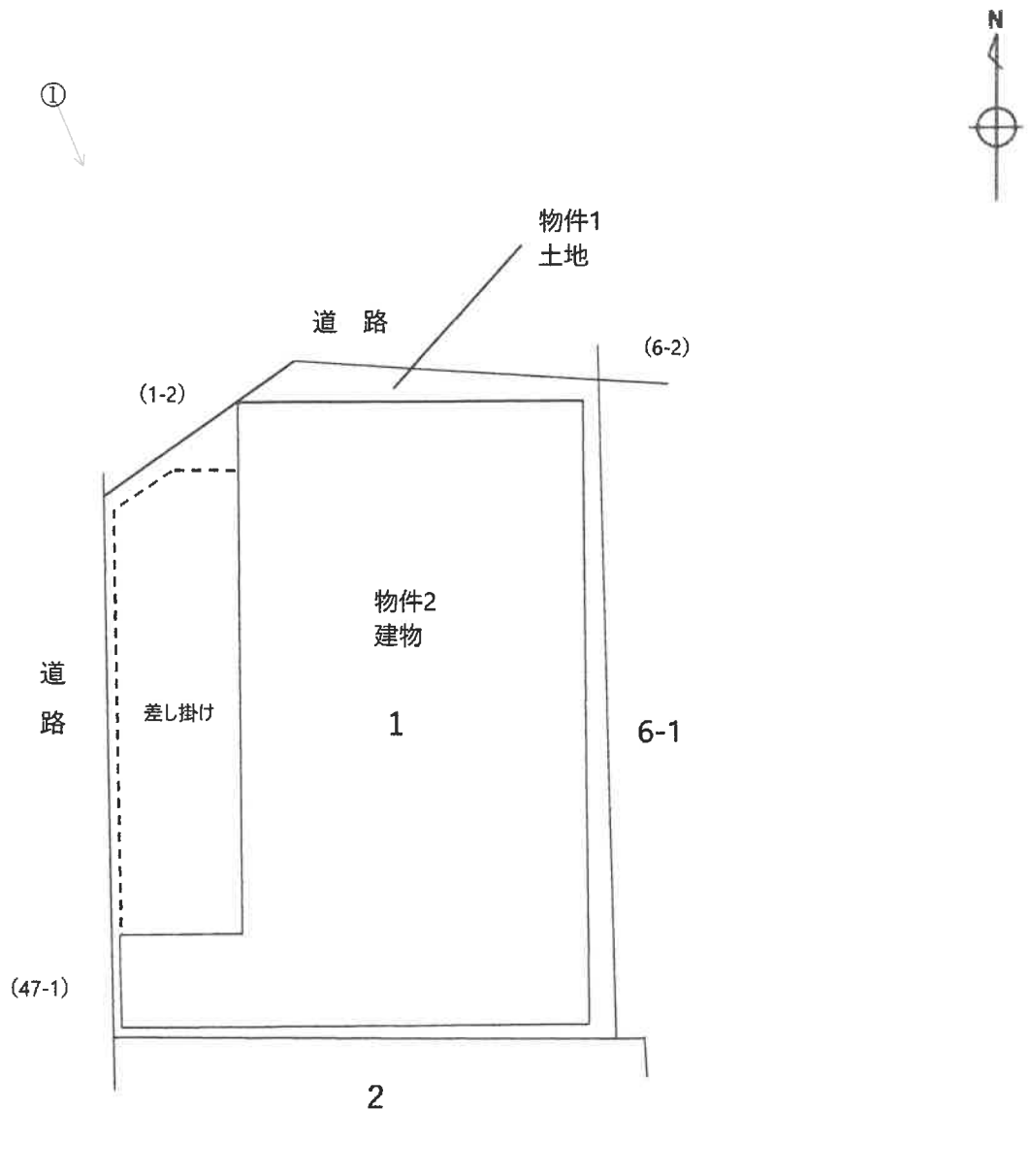
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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。

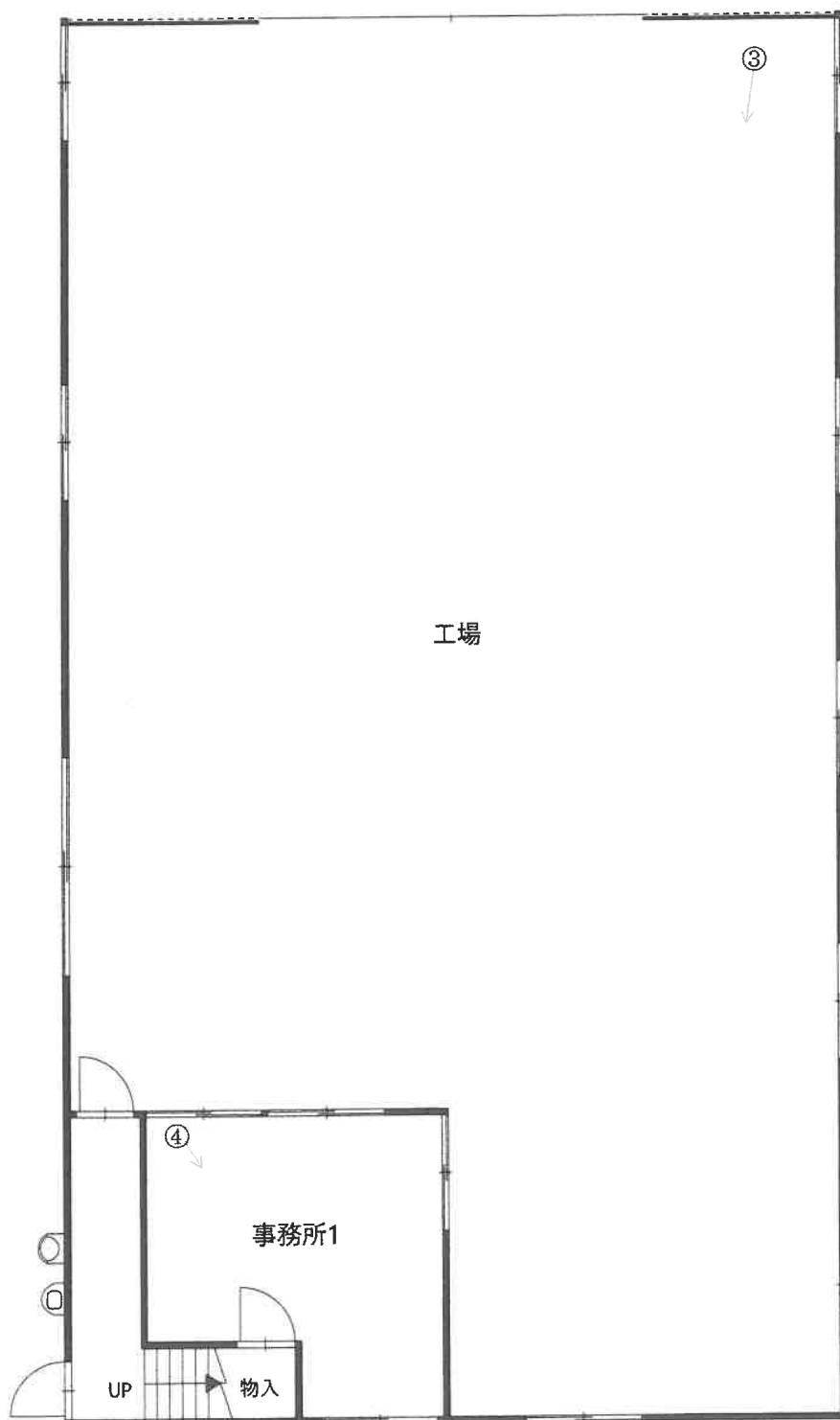
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



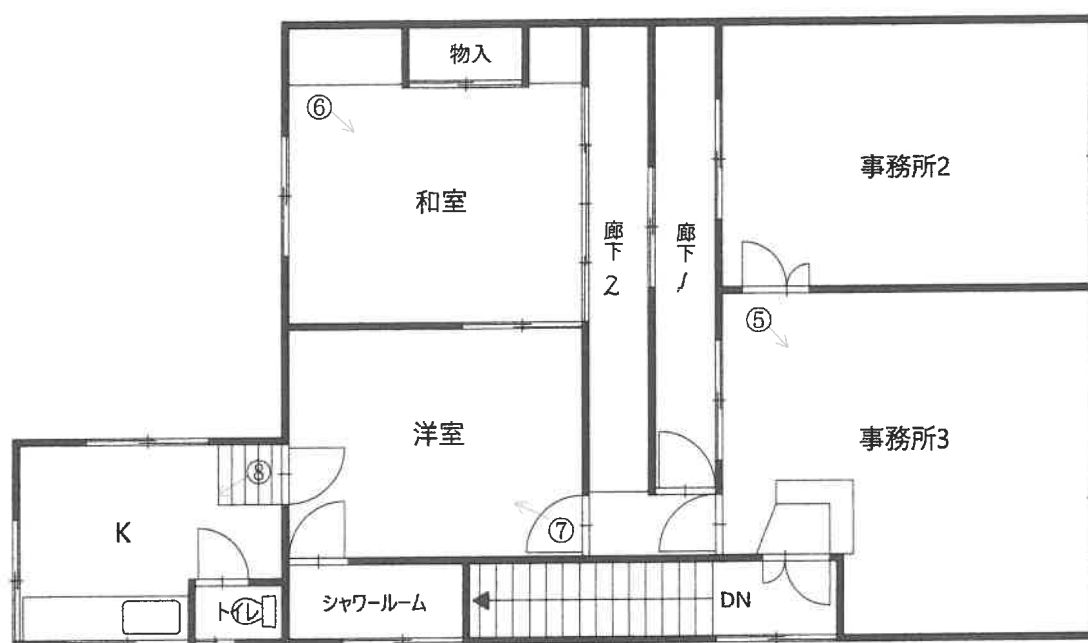
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



1 階

(9 枚目)



2階

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2 建物の外観



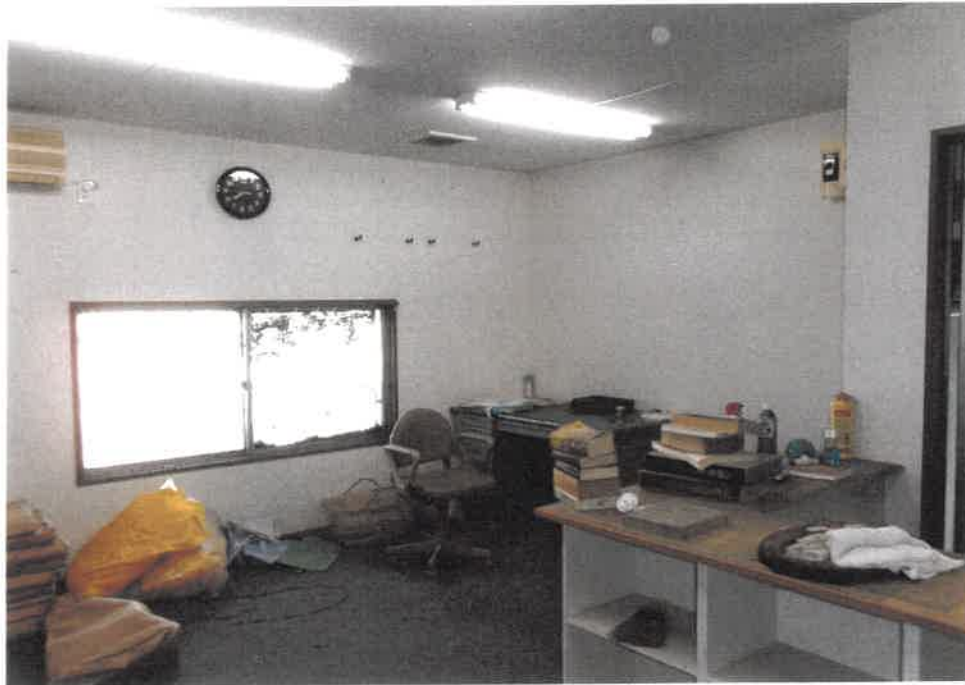
② 物件1 土地を含む物件2 建物の外観



③ 工 場



④ 事務所 1



⑤ 事務所3



⑥ 和室



⑦ 洋 室



⑧ キッチン

令和7年 (ケ) 第335号
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 6,750,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,790,000 円
物件2（建物）	金 3,960,000 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 番 地 目 地 積	あま市丹波南屋敷 1 番 宅地 3 8 6 . 2 8 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	あま市丹波南屋敷 1 番地 1 番 工場・事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 2 6 3 . 1 7 平方メートル 2階 1 2 3 . 3 2 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	名鉄津島線「青塚」駅 東方 道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに店舗、事業所、住宅等が混在する中、農地も散見される地域	
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 386.28㎡ 間口 約17.5m、奥行 約23.5m ※北側間口とする 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側で幅員約12mの舗装県道、西側で幅員約5m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)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 隣接地の利用状況は、北側は道路、東側は工場、南側は一般住宅、西側は道路である。	
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、物件2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。 ・評価人が別途調査機関に土壌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、土壌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、土壌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。 ・西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。 ・東側で樹木の一部が隣接地へ越境している。 ・登記内容より、本件土地は昭和45年12月20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、本件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	

特 記 事 項 の 続 き	する。従って、建替え等の際に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）昭和46年3月25日新築 経 過 年 数 約 55 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 波形スレート等 内 壁 〈工場〉あらわし〈事務所等〉クロス等 天 井 〈工場〉あらわし〈事務所等〉石膏ボード等 床 〈工場〉コンクリート〈事務所等〉カーペット、畳等 設 備 電気、水道、ガス（プロパンガス） 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・事務所 間取り 附属資料7 建物間取図（概略）のとおり
品 等	やや劣る
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	・1階が工場、2階が事務所（一部、和室及び洋室あり）である（建物間取図（概略）参照）。 ・1階は以前に工場として使用されていた為、壁、床等に汚損が多数見られた。 ・1階の工場内には、ホイス（クレーン）が1台残置されているのみ（使用の可否不明）で、その他機械器具は見られなかった。 ・本件建物の西側で差し掛けが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・建物の登記建築面積（水平投影面積：約275.17㎡）が建ぺい率（60%。また、建築当時の建ぺい率70%）を超過している（約71%）。建築時は土地が分筆前（410.00㎡）であり、合法的に建築されたが分筆により違法建築物となっている可能性が高い。 ・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。 ・建築年から推測すると、所謂新耐震基準に適合していない建物である可能性がある。

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）

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	53,600	0.68	386.28	0.9	12,670,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,700\text{円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/96 & = & 53,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.03 × 線引き後宅地 0.70 × 規模 0.95 = 0.68

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	143,000	386.49	0.02	1,110,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}55\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02 \end{aligned}$$

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	12,670,000	0.55	法定地上権	6,970,000

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±イ)-ウ}×エ ×オ
1	12,670,000	-6,970,000		0.7	0.7	2,790,000
2	1,110,000	+6,970,000	0	0.7	0.7	3,960,000
一括価格（合計）						6,750,000

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

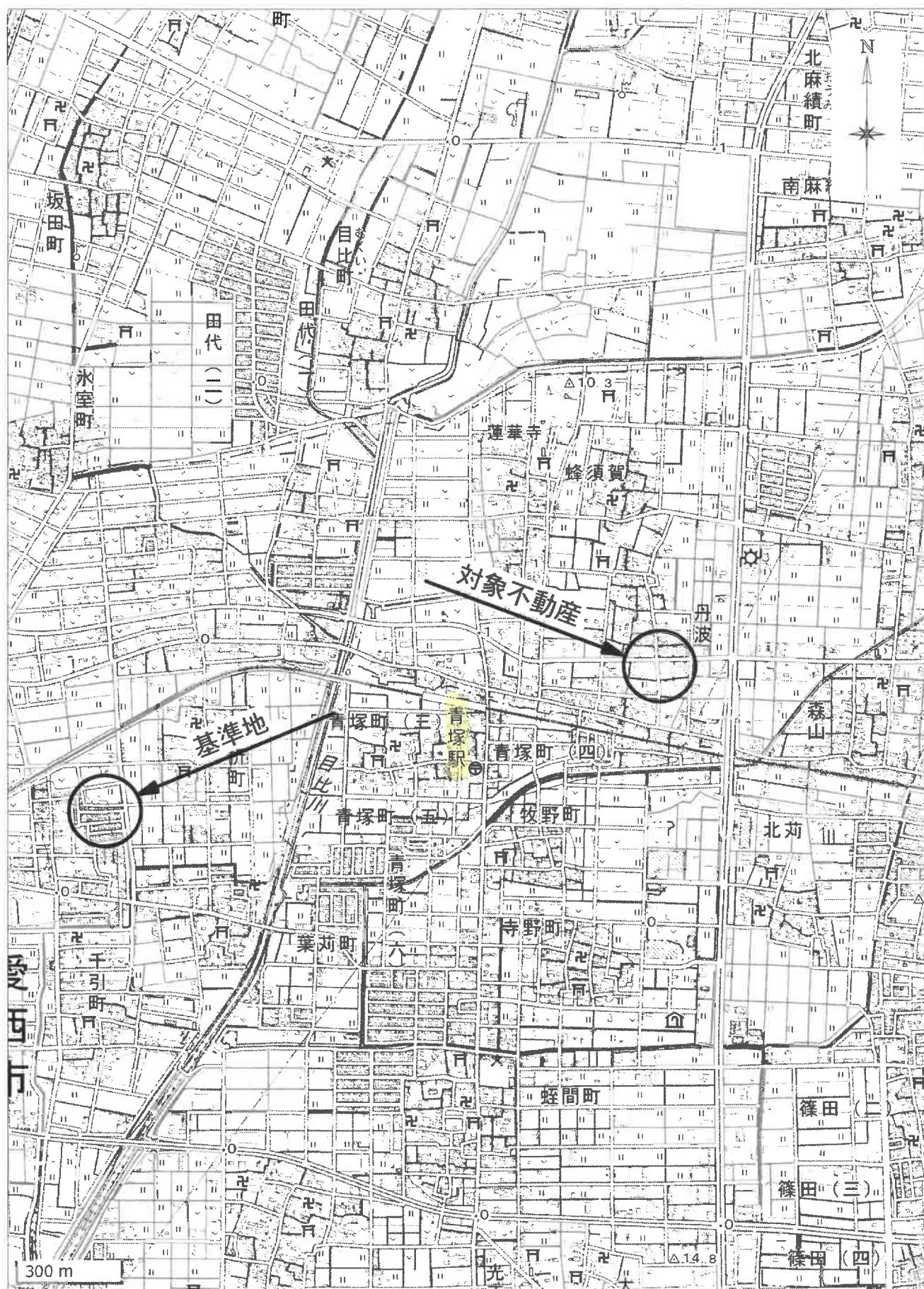
都道府県地価調査価格（愛西(県)-4）

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

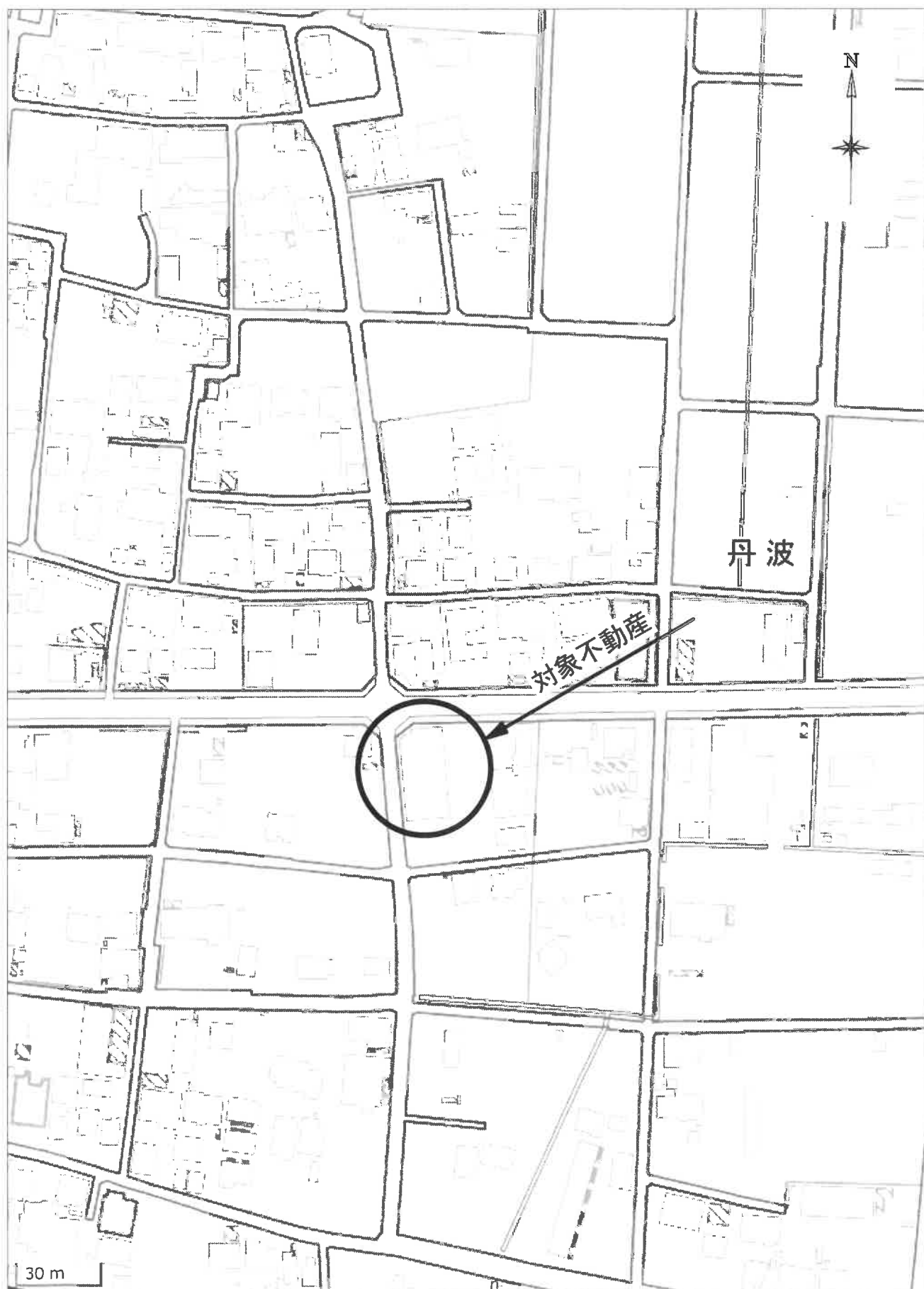
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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





(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
丹波南屋敷

請求部	所在	あま市丹波南屋敷				地番	1番			
出力縮	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)		備考事項			

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

請求番号：10-7

(1/1)

登記官



8105127

前 / 後・新

地番 1-2 /

地積測量図

土地の所在 海部郡美和町大字丹波字南屋敷

平成22年3月22日行政区画を あま市とふ

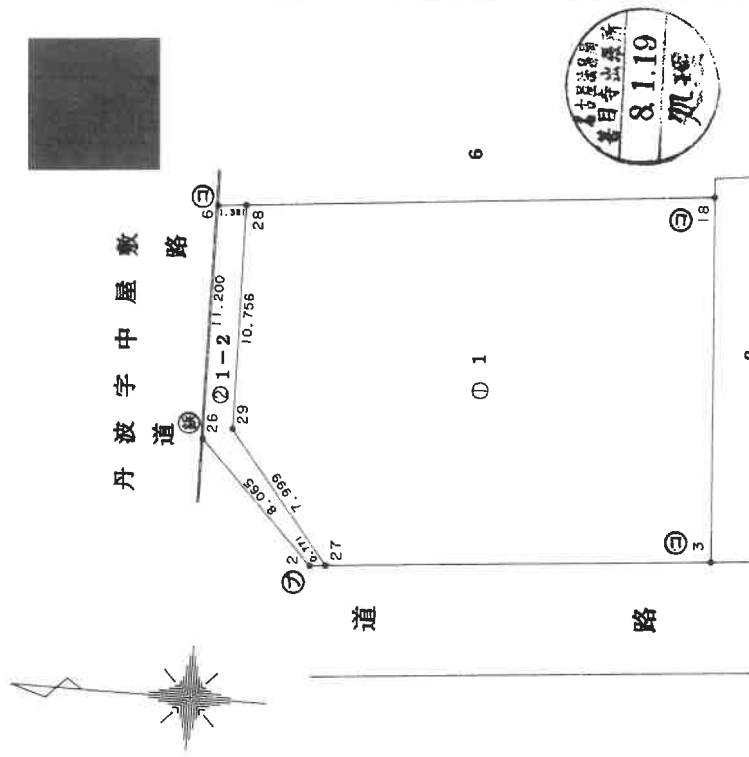
座標求積表

地 番	測 点	③ 1-2		Yn	[Xn+1 - Xn-1] Yn	距
		Xn				
26		140.404		103.276	-806.126844	8.065
27		134.676		97.598	-833.996608	0.771
28		133.908		97.564	420.248192	7.999
29		138.979		103.850	545.420200	10.766
28		139.160		114.604	179.469884	1.391
6		140.545		114.475	142.408900	11.200
			倍	面 積	47.421704	
			面 積	地 積	23.7108520	
				地 積	23.71	m ²

残地番④ 1	公積	地積	地積
	410.00	地積	23.7108520
		地積	386.2891480
		地積	386.28 m ²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
3	115.088	座標	99.272	座標
18	116.299	座標	116.742	座標

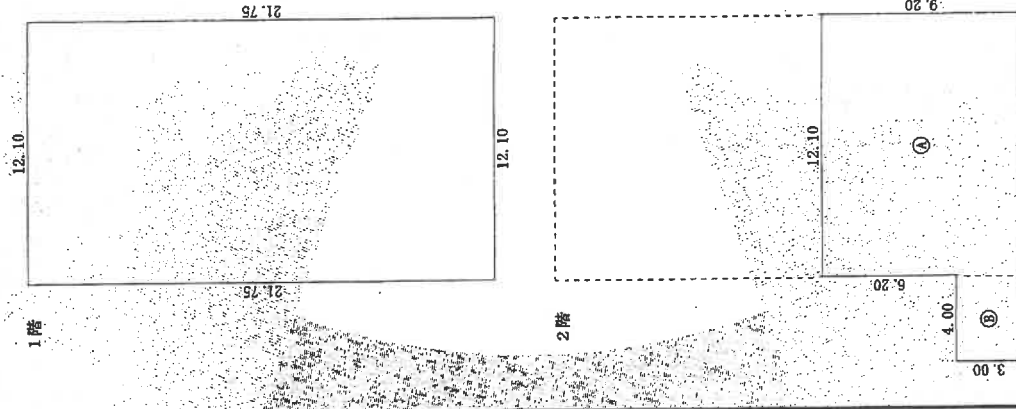


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局津島支局筆跡)
令和7年10月30日 名古屋法務局

登記簿

建物図面図面

家屋番号	1番
建物の所在	海部郡美和町大字丹波字南屋敷1番地



求積表	
12.10 × 21.75	= 263.1750
合計	263.1750
床面積	263.17㎡

求積表	
A 12.10 × 9.20	= 111.3200
B 4.00 × 3.00	= 12.0000
合計	123.3200
床面積	123.32㎡



単位：メートル

(会員専用)

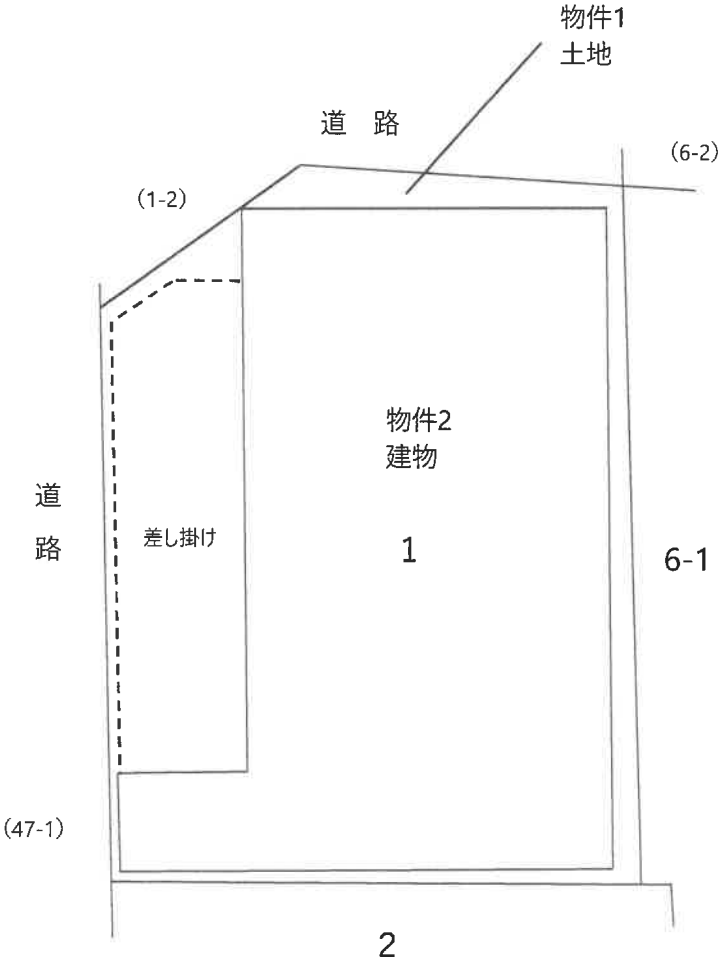
作成者

縮尺 1/250

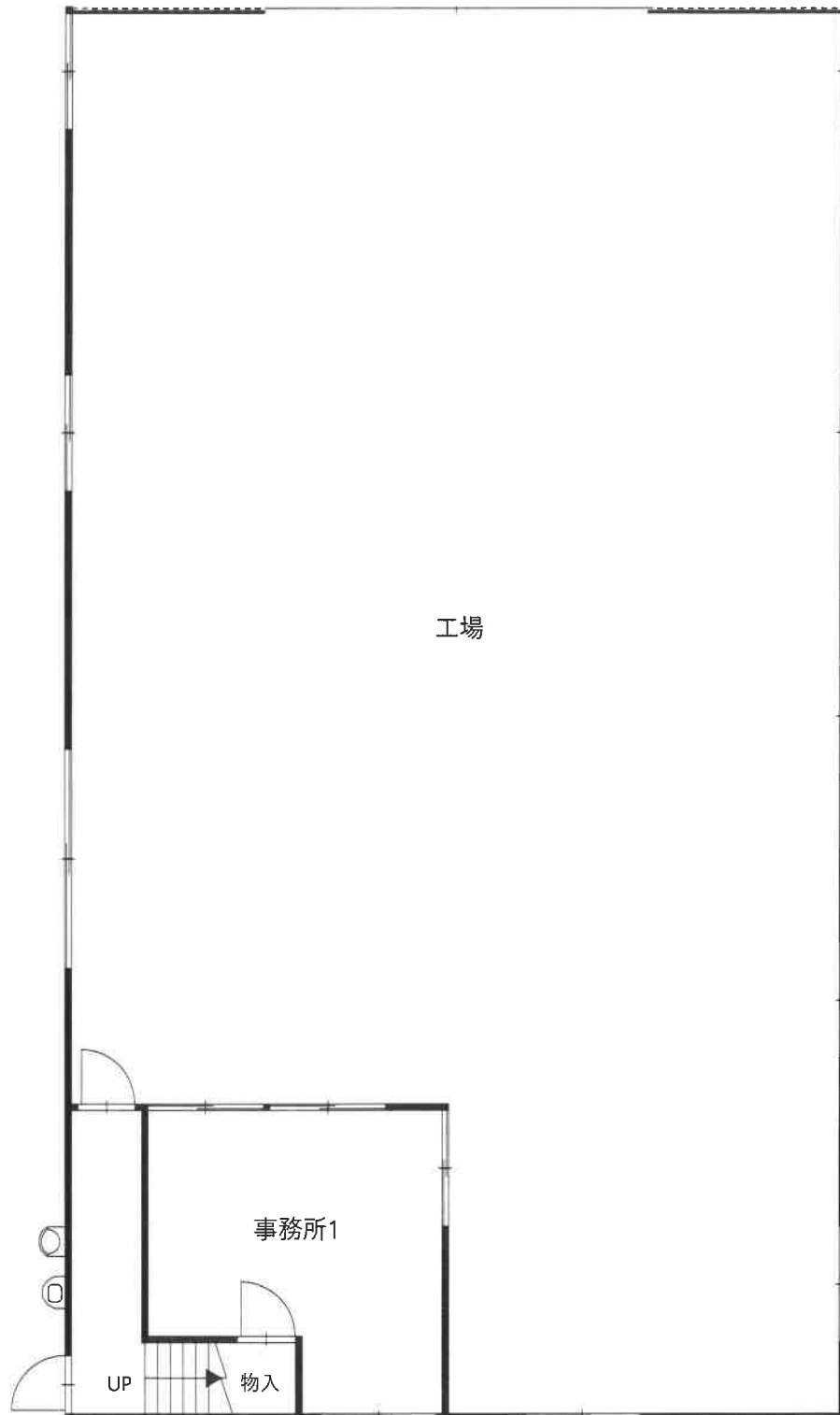
申請人

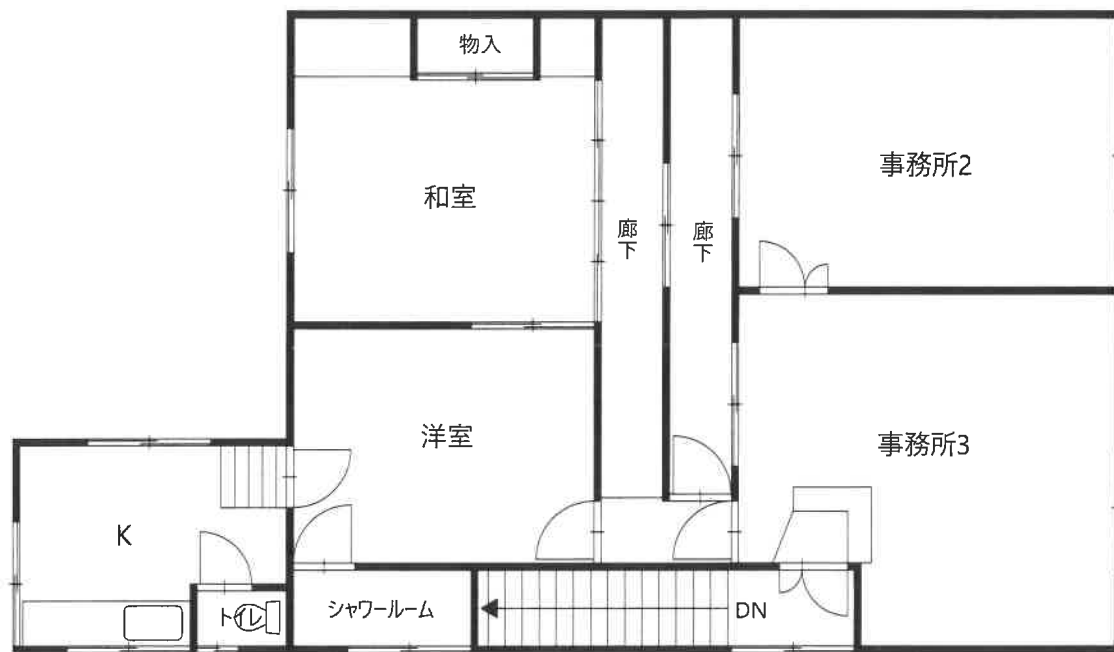
縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)



S = 1/250





2 階

