

## 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<br>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<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第 2 部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 24 日 午後 4 時 00 分まで                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 8 年度  |          |
|------|------------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 16, 210, 000<br>12, 968, 000 | 一括       | 3, 242, 000 | 114, 674 | 22, 129  |
| 1    | 2, 160, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 14, 050, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                         |             |  |
|---|-------|-------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 小牧市大字小牧原新田字神明狭          |             |  |
|   | 地 番   | 1903番20                 |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                      |             |  |
|   | 地 積   | 80.10平方メートル             |             |  |
| 2 | 所 在   | 小牧市大字小牧原新田字神明狭 1903番地20 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 1903番20                 |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                      |             |  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建          |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                      | 32.66平方メートル |  |
|   |       | 2階                      | 35.14平方メートル |  |
|   |       | 3階                      | 35.69平方メートル |  |



物件明細書

令和 8年 7月21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, 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   | 小牧市大字小牧原新田字神明狭          |             |  |
|   | 地 番   | 1903番20                 |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                      |             |  |
|   | 地 積   | 80.10平方メートル             |             |  |
| 2 | 所 在   | 小牧市大字小牧原新田字神明狭 1903番地20 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 1903番20                 |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                      |             |  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建          |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                      | 32.66平方メートル |  |
|   |       | 2階                      | 35.14平方メートル |  |
|   |       | 3階                      | 35.69平方メートル |  |



令和 8 年(ケ)第 147 号

令和 8 年 6 月 17 日受理

令和 8 年 7 月 7 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- |   |       |                         |             |  |
|---|-------|-------------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 小牧市大字小牧原新田字神明狭          |             |  |
|   | 地 番   | 1903番20                 |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                      |             |  |
|   | 地 積   | 80.10平方メートル             |             |  |
| 2 | 所 在   | 小牧市大字小牧原新田字神明狭 1903番地20 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 1903番20                 |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                      |             |  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建          |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                      | 32.66平方メートル |  |
|   |       | 2階                      | 35.14平方メートル |  |
|   |       | 3階                      | 35.69平方メートル |  |

( 2 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ B(Aの妻)          | <p>1 物件2建物は、私たち家族5人が今年の3月頃まで住んでいましたが、それ以降、同建物は空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。なお、同建物内ではハムスターを飼っていましたが、犬や猫等は飼っていませんでした。</p> <p>2 物件2建物では、市の上下水道を使用し、ガスは都市ガスでしたが、同建物には同建物購入時に太陽光発電システムを設置したので同建物の屋根には太陽光パネルが設置されています。</p> <p>3 太陽光発電システムの設置費用は住宅ローンに含まれており、完済はしていません。</p> <p>4 太陽光発電システムによる電力は、物件2建物内で使用し、余った電力は売電していましたが、売電だけでは電気料金は黒字にはなりませんでした。</p> <p>5 物件2建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありませんでしたし、同建物内で事件・事故が起きたこともありません。</p> <p>6 物件2建物の1階洋室と2階リビングで電子タバコを吸っていました。</p> <p>7 物件1土地は境界で問題になったことはありません。なお、北側と西側にあるブロック塀は、隣家との共有物であると認識しています。</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  
( 3 枚目)

## 執 行 官 の 意 見

- 1 物件1、2土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地上に物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、カーポートが設置されている。
- 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物に第三者が占有する徴表は認められなかった。
- 4 物件2建物の状況は、同建物は築5年目の木造建物であるが、壁紙クロス of の小さな破れ箇所が1か所認められるのみで、経年劣化の程度は軽微で、良好な状態にあるものと思料する。
- 5 物件2建物には太陽光発電システムが設置されており、屋根には太陽光パネルが設置されている。
- 6 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標が埋設されていること、関係人の陳述及び現認した状況から、概ね明らかになっているものと思料するが、北側と西側にあるブロック塀は隣地に跨って設置されており、越境物である可能性があるものと思料する。なお、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                 |               |                                        |
|---------------------------|---------------|----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等   | 調 査 の 方 法 等                            |
| 8年6月17日(水)                | 当庁            | Aに通知書送付                                |
| 8年6月18日(木)<br>10:40-10:50 | 当庁<br>目的物件所在地 | 住民票申請(6/25 着)<br>目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影 |
| 8年6月19日(金)<br>10:00-10:10 | 名古屋法務局        | 土地建物登記事項証明書、公図、建物図面、<br>地積測量図申請        |
| 8年7月3日(金)<br>15:00-15:50  | 目的物件所在地       | 目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、<br>Bから事情聴取(評価人同行) |
|                           |               |                                        |
|                           |               |                                        |
|                           |               |                                        |

(特記事項)

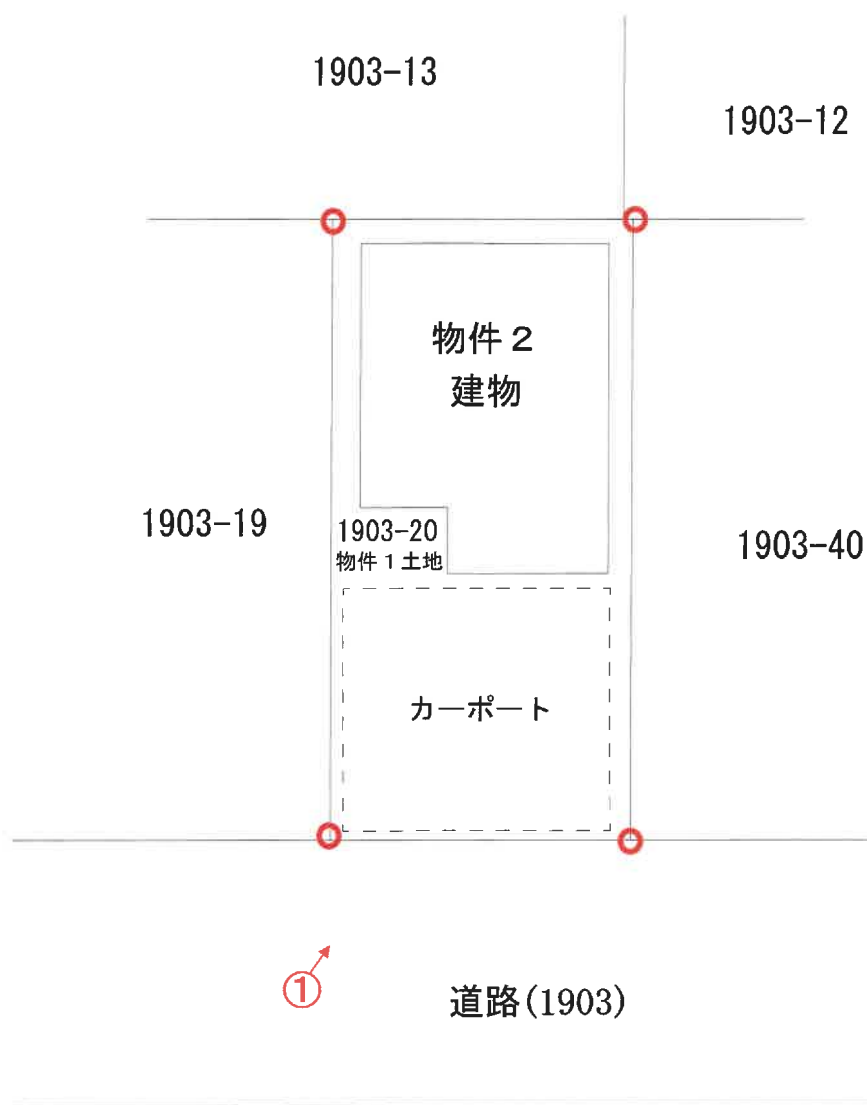
■ 令和8年7月3日  
 物件2建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

□ 令和    年    月    日  
 物件    建物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、同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)



※ 〇は境界標を示す。

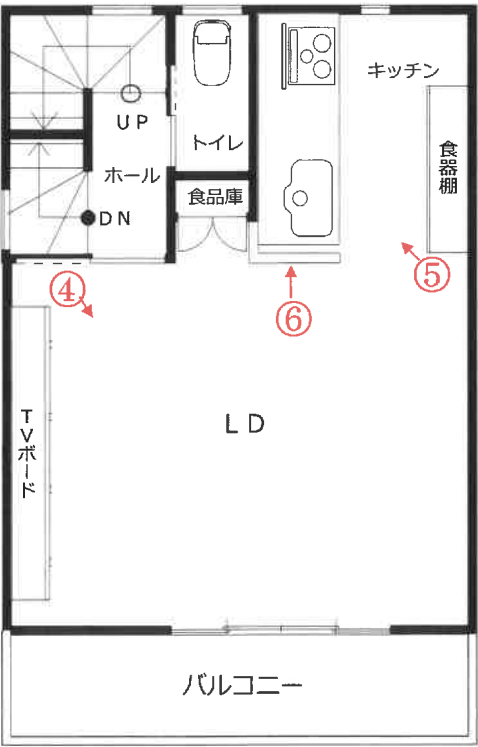
( 6 枚目)

令和8年(ケ)第147号  
←〇は写真撮影位置・方向

# 建物間取図 (概略)



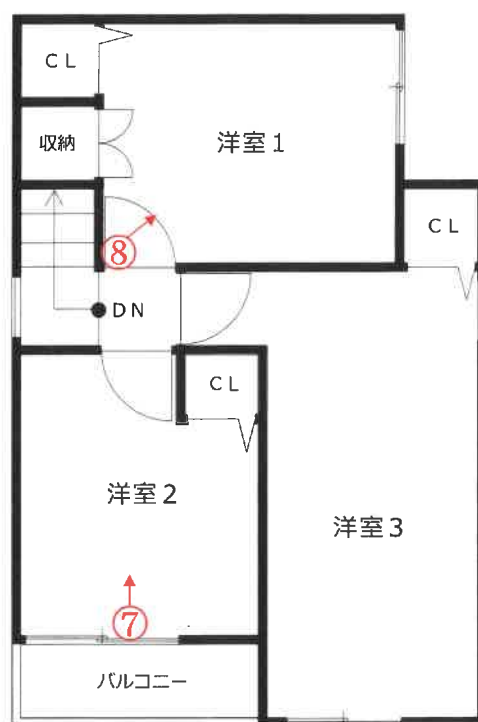
1 階



2 階



建物間取図  
(概略)



3階

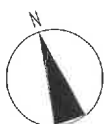


写真1

物件2建物

カーポート



物件1土地

道路(1903)

写真2

物件2建物

1階室内(洋室)



写真3

物件2 建物

1階室内(浴室)



写真4

物件2 建物

2階室内(LD)



写真 5

物件 2 建物

2 階室内(キッチン)



写真 6

物件 2 建物

2 階室内(LDの壁紙クロスの破れ)



写真 7

物件 2 建物

3 階室内(洋室 2)



写真 8

物件 2 建物

3 階室内(洋室 1)



令和8年（ケ）第 147 号  
令和8年6月22日 受 理  
令和8年7月3日 現地調査  
令和8年8月3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

水野 聡史

## 第1 評価額

| 一 括 価 格   |   |                   |   |
|-----------|---|-------------------|---|
| 金         |   | 1 6, 2 1 0, 0 0 0 | 円 |
| 内 訳 価 格   |   |                   |   |
| 物件 1 (土地) | 金 | 2, 1 6 0, 0 0 0   | 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 | 1 4, 0 5 0, 0 0 0 | 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 6 1 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 5 8 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<br>地番<br>地目<br>地積             | 小牧市大字小牧原新田字神明狭<br>1903番20<br>宅地<br>80.10平方メートル                                                                      | 同左 |
| 2  | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 小牧市大字小牧原新田字神明狭<br>1903番地20<br>1903番20<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき3階建<br>1階 32.66平方メートル<br>2階 35.14平方メートル<br>3階 35.69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                                                           | 名鉄小牧線「小牧原」駅 東方道路距離約150m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                           |                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                           | 区画整然とした戸建住宅を中心とする住宅地域                                                                                                                                              |                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                    | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>—<br>宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 |
| 画 地 条 件                                                             | 地積 80.10 m <sup>2</sup><br>間口 約 6.2 m、奥行 約 12.8 m<br>形状 長方形                                                                                                        |                                                                         |
| 接面道路の状況                                                             | 物件1の土地は、南側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高に接面。<br>接面道路は建築基準法第42条第1項道路。                                                                                                           |                                                                         |
| 土地の利用状況<br>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。<br>物件1の土地の南側は市道、北側、西側及び東側は一般住宅として利用されている。                                                                                             |                                                                         |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込の<br>有無を基準と<br>している)                                | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                 | あり<br>なし<br>あり                                                          |
| 土壌汚染の可<br>能性の調査                                                     | 過去の住宅地図（昭和34年以降）の地歴によれば、本件建物の建築以前は、一般住宅等であったことが確認される。また、海部県民事務所環境保全課における聴取内容によると、有害物質使用特定施設の届出はない。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、土壌汚染対策法における要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。 |                                                                         |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地の北側及び西側はコンクリートブロック塀で囲われており、当該コンクリートブロック塀の概ね中央に境界があるため、当該塀は隣地にまたがっている状態である。関係人によるヒアリングでは共有の塀という認識とのことであるが、詳細の確認はできなかった。影響は軽微であると考えられるが、越境物の可能性は否定できない。</li> <li>・ 小牧市文化財課によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・ 水防法に基づくハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域に含まれている。</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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         | 令和3年9月16日新築 |
|                         | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 約                       | 5 年         |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 約                       | 25 年        |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 木造3階建                   |             |
|                         | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 合金メッキ鋼板ぶき               |             |
|                         | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | サイディングほか                |             |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ビニールクロスほか               |             |
|                         | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ビニールクロスほか               |             |
|                         | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | フローリングほか                |             |
|                         | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 電気、給排水設備、LPガス設備ほか       |             |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 太陽光発電システム               |             |
| 床面積（現況）                 | 「第3 目的物件」の表示のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |             |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 居宅                      |             |
|                         | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4LDK（付属資料「建物間取図（概略）」参照） |             |
| 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>・新築時に建築確認（令和2年5月13日第R02確認建築愛建住セ20250号）、竣工時には完了検査を受けている。</li><li>・築約5年の戸建住宅であり、クロスの一部剥がれが確認されるなど、経年及び使用等により、経年相応の摩耗、損傷個所がみられるが、管理状態は概ね良好である。</li><li>・玄関ホールにペット飼育ゲージがあり、関係人によると、ハムスターを飼育していたとのこと。</li><li>・屋根に太陽光発電パネルが設置されているが、現地調査時点において電気の契約は解除されており、動作の確認はできなかった。また、蓄電システムはなく、発電した電気は使用するか売電することになるとのこと。</li><li>・1階トイレは階段下に位置し、一部勾配天井となっている。</li><li>・3階洋室1のクローゼットは、階段上に位置し、床面から約60cm底上げされており、同様に3階洋室1の収納も高さ約1.2mに位置している。</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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|------------|----------|--------------|
|    | ア               | イ        | ウ          | エ        | ア×イ×ウ×エ      |
| 1  | 80,800          | 1.06     | 80.10      | 1.00     | 6,860,000    |

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 小牧-19

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $83,800\text{円/㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 98 = 80,800\text{円/㎡}$

(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：方位南向等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南）1.06

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

#### (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<br>(円/㎡) | 現況延床<br>面積(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|-------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ       |
| 2  | 210,000        | 103.49        | 0.75 | 16,300,000  |

ア 再調達原価：太陽光発電システムを含む。

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 25年／（経済的残存耐用年数 25年＋経過年数 5年）}〕×（1－観察減価等 10%）＝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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア × イ |
|----|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 6,860,000         | 0.55          | 法定地上権 | 3,770,000                |

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<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>[(ア±イ)－ウ]×エ×<br>オ |
|----------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|
| 1        | 6,860,000               | -3,770,000                          |                     | 1.00               | 0.7                 | 2,160,000                       |
| 2        | 16,300,000              | +3,770,000                          | 0                   | 1.00               | 0.7                 | 14,050,000                      |
| 一括価格（合計） |                         |                                     |                     |                    |                     | 16,210,000                      |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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 (小牧－19)

所 在 : 小牧市大字東田中字宮前304番3

価 格 : 83,800円/㎡

位 置 : 名鉄小牧線「小牧原」駅の北東方道路距離約400m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 151㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側幅員5.0m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%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

## 附 属 資 料





A 4 判に縮小

|   |         |   |        |
|---|---------|---|--------|
| 4 | 1981-10 | А | 1914-2 |
| В | 1990-8  | Б | 1979-2 |



(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

大字小牧原新田  
字神明狭

|              |        |       |                |        |                                           |                      |          |         |            |           |
|--------------|--------|-------|----------------|--------|-------------------------------------------|----------------------|----------|---------|------------|-----------|
| 請<br>部       | 求<br>分 | 所 在   | 小牧市大字小牧原新田字神明狹 |        |                                           |                      | 地 番      | 1903番20 |            |           |
| 出<br>縮       | 力<br>尺 | 1/500 | 精<br>区         | 度<br>分 | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>は<br>記<br>号 | 分<br>類               | 地図に準ずる図面 |         | 種<br>類     | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成<br>年 月 日 |        |       |                |        |                                           | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |         | 補 事<br>記 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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年4月9日

東京法務局

地圖整理番号：M99897

登記官

(1/1)

登記年月日：令和2年6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。  
(名古屋法務局春日井支庁管轄)  
令和8年4月9日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M99808

地積測量図

地番 1903-20、1903-40

土地の所在 小牧市大字小牧原新田字神明換

求積表

| 地番 ① 1903-20 |                |                |                                    |                                                       |                |
|--------------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| K101         | -77645.419     | -20936.698     | -1.738                             | 134938.924426                                         |                |
| 125          | -77643.393     | -20942.610     | -10.060                            | 783460.642293                                         |                |
| K102         | -77655.616     | -20946.788     | 1.738                              | -134956.471793                                        |                |
| 124          | -77657.632     | -20940.872     | 10.090                             | -783603.313200                                        |                |
| 合計面積         |                |                |                                    | -180.216272                                           |                |
| 合計地積         |                |                |                                    | 80.10                                                 | m <sup>2</sup> |

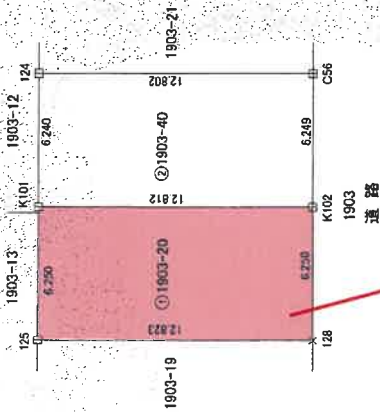
| 地番 ② 1903-40 |                |                |                                    |                                                       |                |
|--------------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| K101         | -77645.419     | -20936.698     | -10.078                            | 783519.346973                                         |                |
| K102         | -77657.632     | -20940.872     | 1.741                              | -135162.949450                                        |                |
| C56          | -77659.548     | -20934.857     | 10.078                             | -782661.740216                                        |                |
| 124          | -77647.442     | -20930.754     | -1.741                             | 135145.387574                                         |                |
| 合計面積         |                |                |                                    | -150.955119                                           |                |
| 合計地積         |                |                |                                    | 79.97                                                 | m <sup>2</sup> |

総合計面積 160.0866955 m<sup>2</sup>

基準点の名称及び座標値

| 点名    | X座標        | Y座標        | 備考   |
|-------|------------|------------|------|
| 10A58 | -77558.620 | -20986.516 | 街区角点 |
| 10A83 | -77747.632 | -21046.637 | 街区角点 |

|            |           |
|------------|-----------|
| 測地系        | 世界測地系     |
| 平面直角座標系の記号 | Ⅶ         |
| 測量年月日      | 令和2年6月17日 |



受命不動産

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| 田   | コンクリート杭 |
| ⊗   | 金 属 杭   |
| ⊗   | プラスチック杭 |
| ×   | 銅 印     |
| 田   | 金属プレート  |
| ○   | 計 量 点   |

作成者

申請人

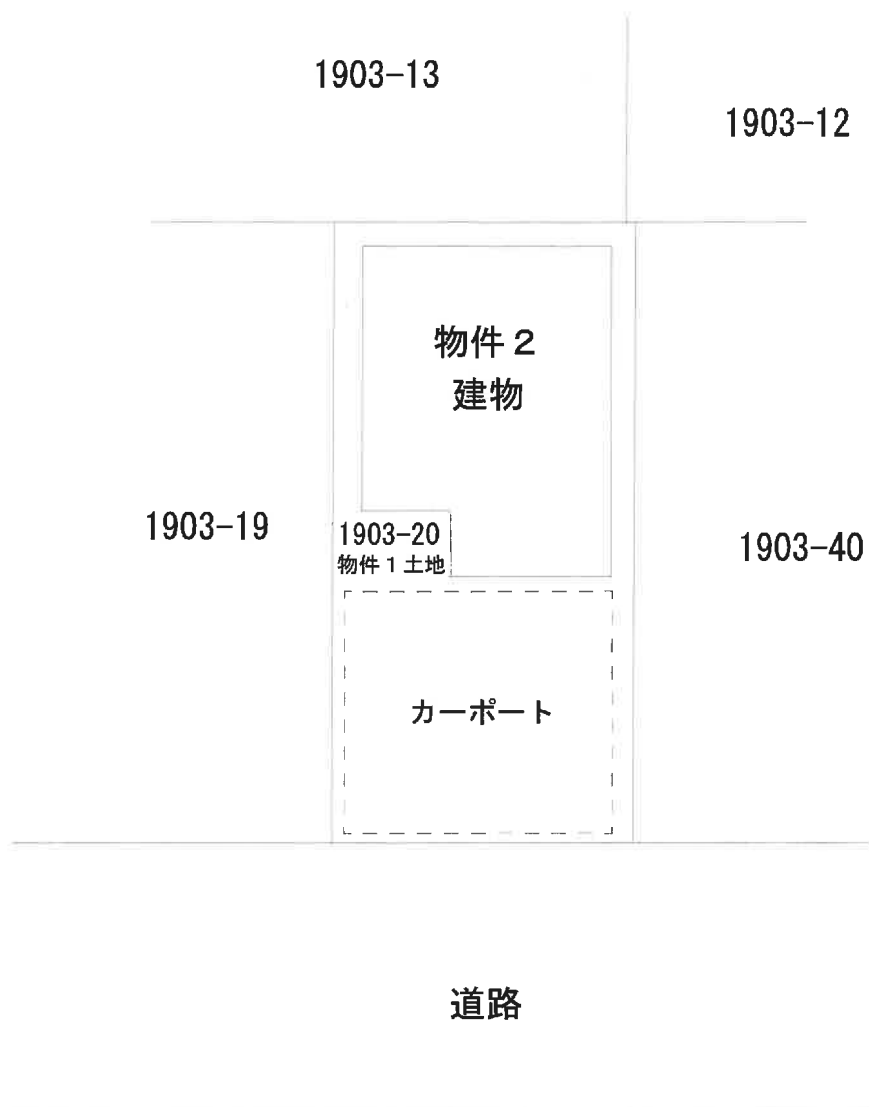
縮尺

1/250

地積測量図写

A4判に縮小

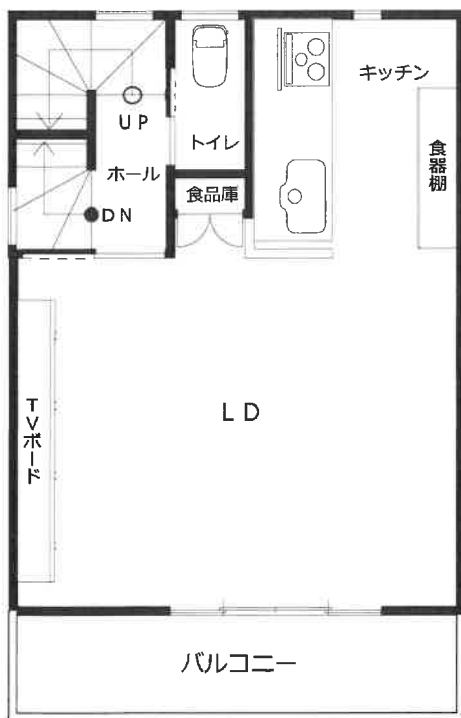
土地建物配置図  
(概略)



# 建物間取図 (概略)



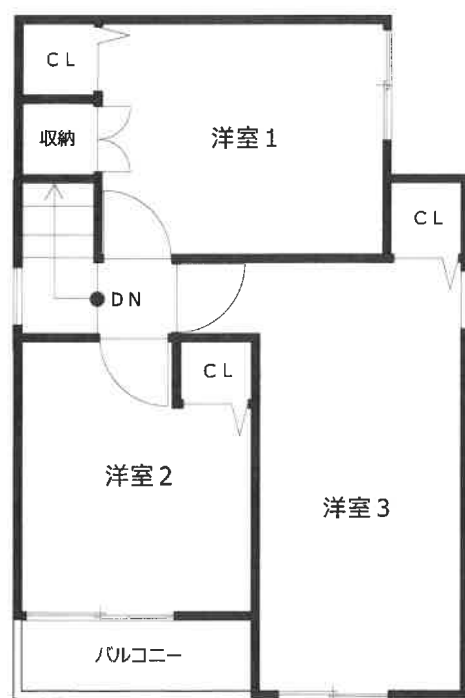
1 階



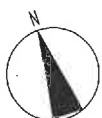
2 階



建物間取図  
(概略)



3 階



## 現況写真

