

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 佐 野 聡 美

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 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 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, 2	9, 280, 000 7, 424, 000	一括	1, 856, 000	80, 503	23, 393
1	3, 750, 000				
2	5, 530, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 春日井市押沢台五丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 2 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 265.58 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市押沢台五丁目 3 番地 2 1 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 1 | | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 87.98 平方メートル | |
| | | 2 階 | 88.19 平方メートル | |
| | | 3 階 | 63.88 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 居宅・診療所 | | |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 | 春日井市押沢台五丁目 | |
| | 地 番 | 3番21 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 265.58平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 春日井市押沢台五丁目 3番地21 | |
| | 家屋 番号 | 3番21 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 87.98平方メートル |
| | | 2階 | 88.19平方メートル |
| | | 3階 | 63.88平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅・診療所 | |



令和 7 年(ケ)第 360 号

令和 8 年 2 月 25 日受理

令和 8 年 4 月**23** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 春日井市押沢台五丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 2 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 6 5 . 5 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市押沢台五丁目 3 番地 2 1 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 1 | | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7 . 9 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 8 8 . 1 9 平方メートル | |
| | | 3 階 | 6 3 . 8 8 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
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（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「執行官の意見」のとおり		
建物	物件2		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・診療所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・獣医科診療所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	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、物件2建物の1階を獣医科診療所(動物病院)として使用し、2階及び3階を居宅として使用しています。 ただし、獣医科診療所は半休業状態で、個別に依頼があった都度、診療をしています。 2 物件1土地及び物件2建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。 3 物件2建物を新築した平成5年から平成23年ころまで、物件2建物の居宅部分において、最大で犬2匹、猫2匹を飼っていました。 4 平成23年ころ、物件2建物に太陽光発電システムを設置しました。設置に要した費用は100万円～200万円くらいで、ローンを組んで資金を調達しました。現在も返済を継続しており、ローン残高は20万円くらいになっていると思います。 5 物件2建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 なお、平成30年ころに給湯器を交換しています。 6 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 7 平成15年ころ、2階浴室から階下の入院室②へ水が漏れました。その時は補修して治まったのですが、平成25年ころに再発し、現在も浴室を使用すると少量の水が入院室②へ漏れています。 8 物件1土地上に設置されている加圧給水ポンプが故障しています。このため、2階及び3階の水道の水圧が下がっています。 9 大雨の際でも物件1土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2建物で浸水被害を受けたこともありません。 10 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。 11 物件2建物の1階部分には診療で使用する各種医療機器が設置されています。これらの大半はリース品で、現在リース料を支払っている機器もありますが、いずれも古いためほとんど価値はありません。 リース契約を解約してもリース会社が古いリース品を引き取ることはしないので、同建物から退去する際には、私が同建物内の機器を処分しなければなりません。しかし、その費用は200万円から300万円かかると言われており、私の現在の経済状態ではとても負担することができません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

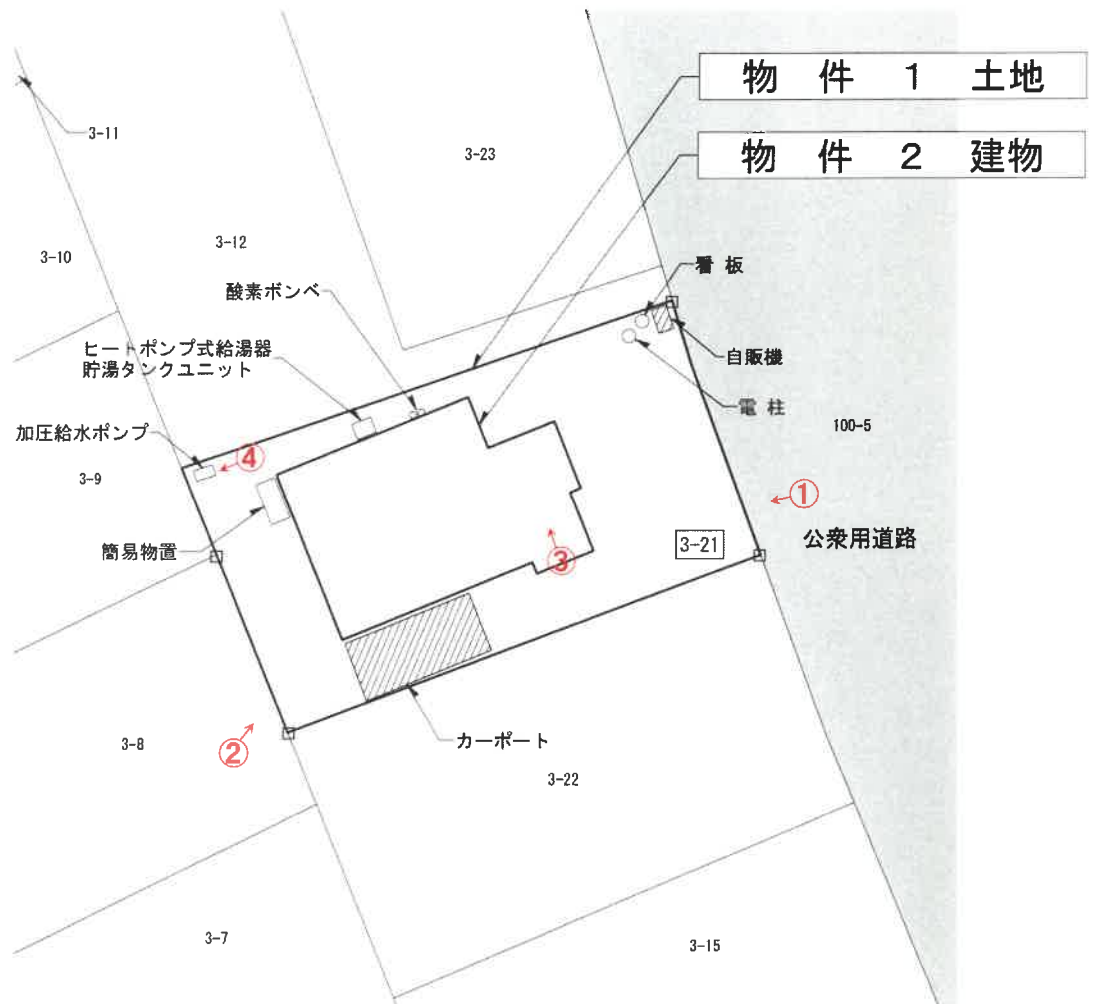
執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、東側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、東側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 物件1土地の周囲一帯は南東方向への下り勾配となっている。このため、物件1土地は北側及び北西側の各隣地(瀬戸市押沢台五丁目3番12及び3番9の各土地)よりも約1.5メートル低くなっており、境界付近に擁壁が設けられている。
 - (4) 物件1土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである(設置場所は土地建物位置関係図(6枚目)参照)。
 - ア カーポート(写真1)
 - イ 電柱(写真1)
 - ウ 看板(写真1)
 - エ 自動販売機(写真1)
 - オ 酸素ボンベ
 - カ ヒートポンプ式給湯器・貯湯タンクユニット
 - キ 加圧給水ポンプ(写真4)
 - ク 簡易物置(写真2)
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 屋根に太陽光発電パネルが固定設置されている(写真3)。また、当該パネルに接続されたパワーコンディショナ(形名:VPBC244GM2 定格出力4.4kW)が西側外壁に固定設置されている。
 - (2) 獣医科診療所(動物病院)として使用されている1階部分のうち整頓されているのは待合室のみで、その他の各室内及び廊下には、医療用機器、使用済みの医療用器具、薬品、書籍、大量の書類及び業務関連資料などが雑然と置かれていた。また、住居として使用されている2階及び3階には大量の家財道具や日用品が置かれていた。
 - (3) 経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア 入院室②の天井点検口付近から水漏れが生じていた(Aの陳述7参照、写真11)。
 - イ 洋室④のドア枠に縦方向の亀裂が生じており(写真12)、ドアの開閉がしにくい状態であった。
 - ウ 2階及び3階の複数箇所でペットの引っかき傷によるクロスの損傷が認められた(一部につき写真13)。
 なお、物件2建物は、新築から約30年以上経過した老朽化した建物であることから、上記以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
- 4 その他
 - (1) 上記3(1)記載の太陽光発電パネルを含む発電設備の所有権については、設置費用を融資した信販会社等に留保されている可能性があり、この場合、買受人は留保所有権者から不当利得による償金請求等を受けたり、当該パネルの撤去及びそれに伴う屋根の補修工事等を行わなければならない可能性がある。
 - (2) 買受人は上記3(2)記載の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月26日 (木) 12:40-13:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函 (連絡なし)
8年 2月27日 (金) 8:30- 8:50	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件 1 土地ほかの評価証明書取寄
8年 2月27日 (金) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
8年 3月 6日 (金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
8年 3月23日 (月) 12:00-12:20	目的物件所在地	全戸不在につき立入調査中止, 立入調査期日通知書を郵便受に投函, 近隣居住者より聴取, 簡易測量, 写真撮影 (屋外), 評価人同行
8年 4月 9日 (木) 14:30-16:15	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) ■ 令和 8年 4月 9日 本件建物は全戸不在で, 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。 □ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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 本件建物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



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

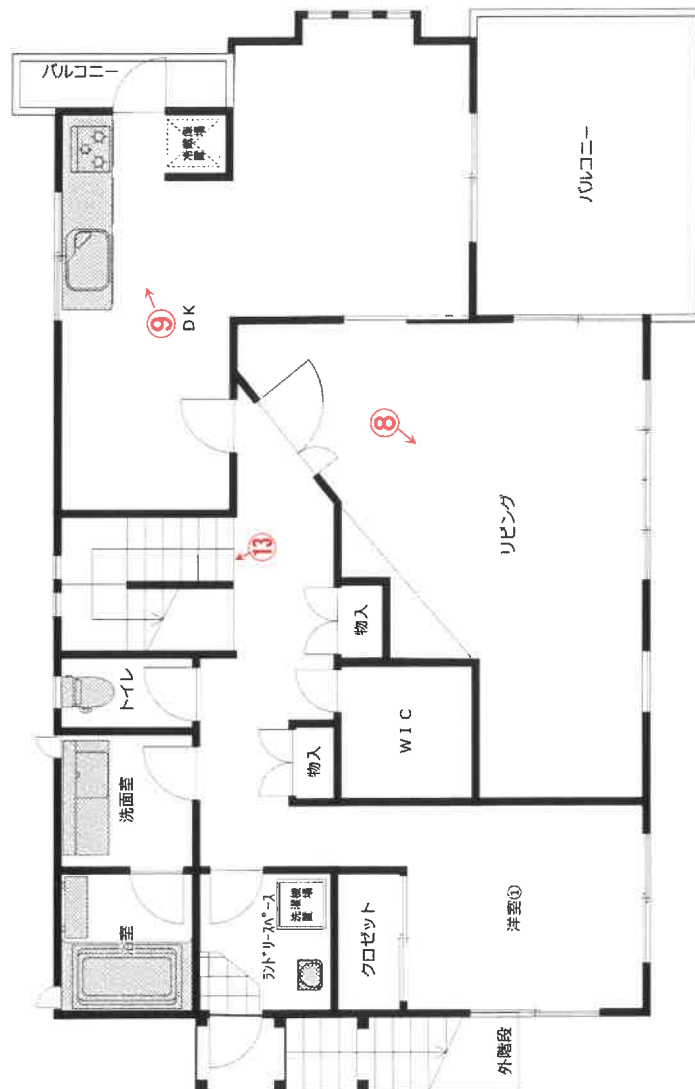
建物間取図（概略）



1 階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

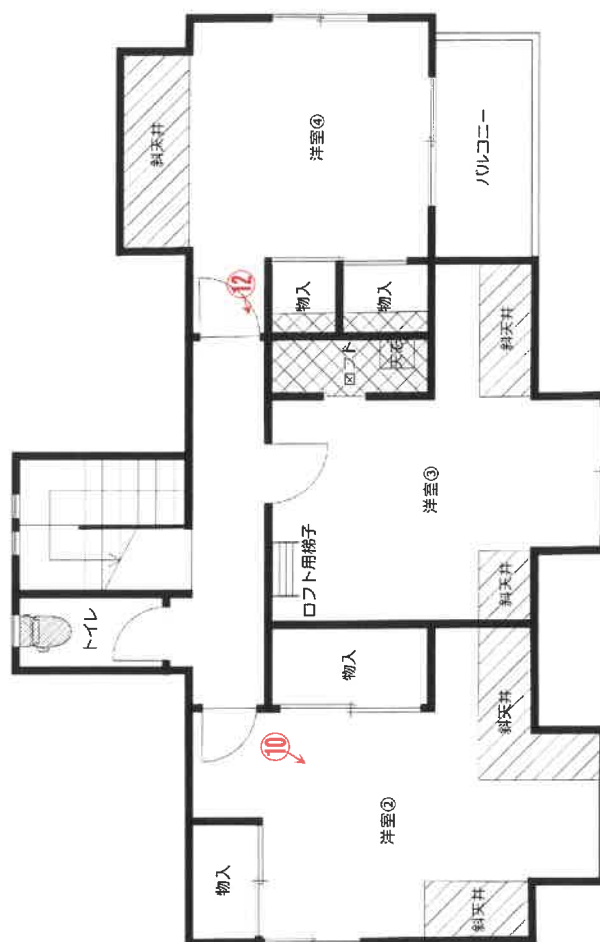
建物間取図（概略）



2 階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

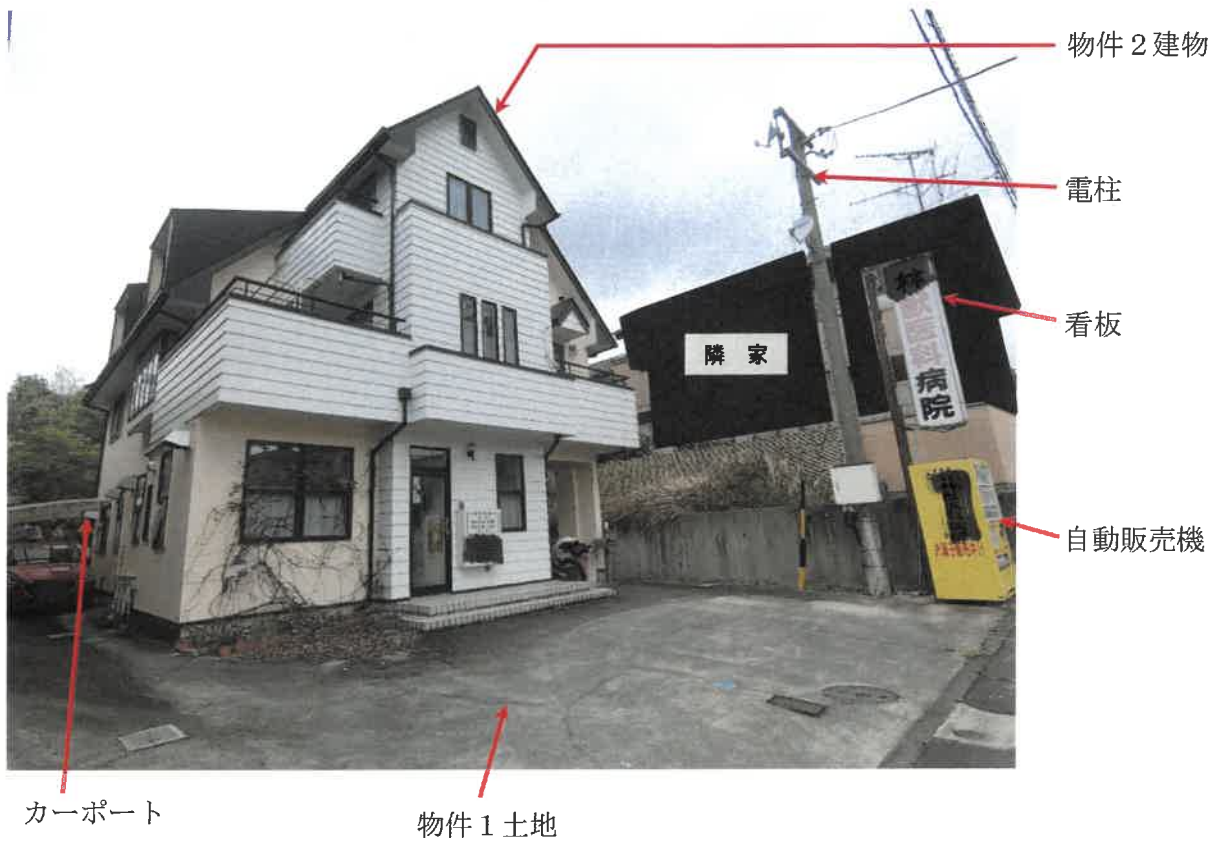
建物間取図（概略）



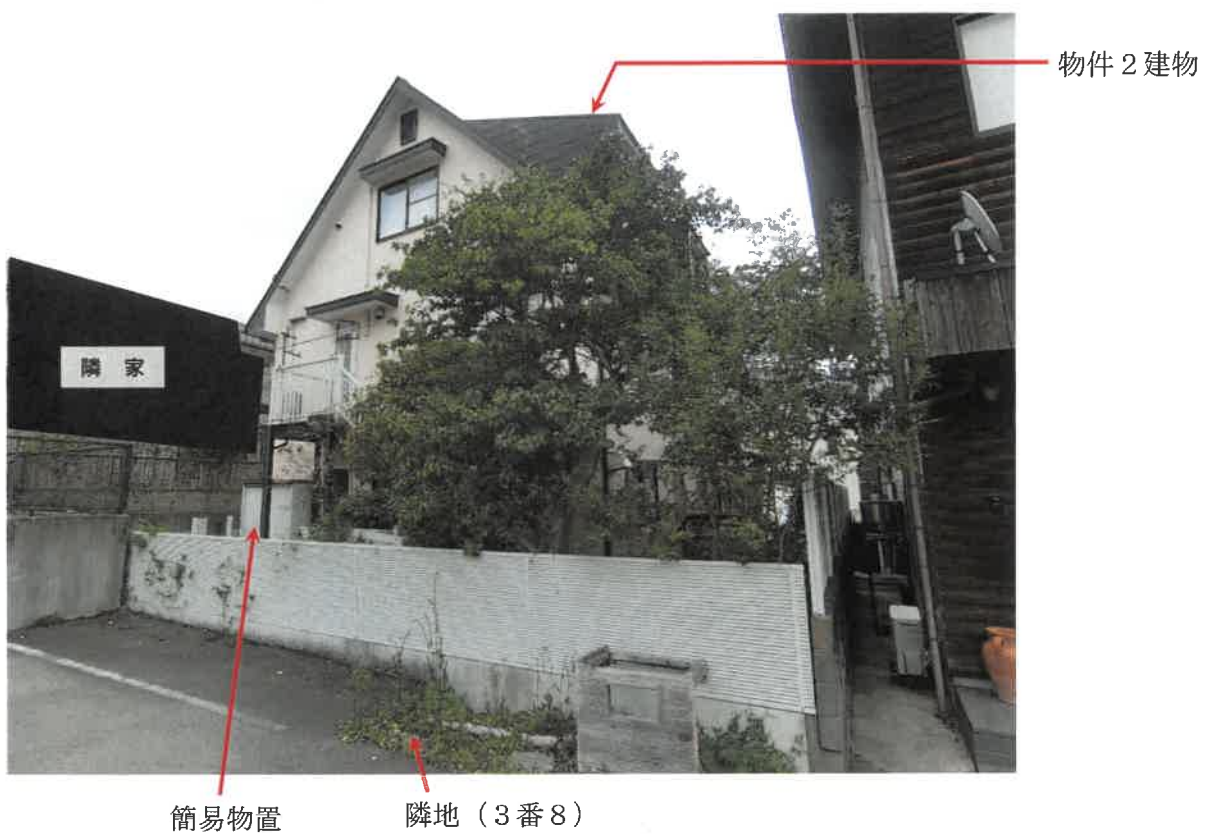
3 階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1土地及び物件2建物の外観



2 物件2建物の外観



3 物件2建物の屋根に設置された太陽光発電パネル



物件2建物の屋根

4 物件1土地に設置された加圧給水ポンプ



物件1土地

5 物件2建物内部の状況（診察室）



6 物件2建物内部の状況（待合室）



7 物件2建物内部の状況（入院室②）



8 物件2建物内部の状況（リビング）



9 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



10 物件2建物内部の状況（洋室②）



1 1 物件 2 建物内部の状況（点検口からの水漏れ（入院室②））



1 2 物件 2 建物内部の状況（ドア枠の損傷（洋室④））



1 3 物件2建物内部の状況（クロスの損傷（2階廊下））



令和 7 年 (ケ) 第 360 号
令和 8 年 3 月 2 日 受 理
令和 8 年 4 月 9 日 外 現地調査
令和 8 年 4 月 14 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,280,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 （ 土 地 ）	金	3,750,000 円
物件 2 （ 建 物 ）	金	5,530,000 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	春日井市押沢台五丁目 3 番 2 1 宅地 265.58 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	春日井市押沢台五丁目 3 番地 2 1 3 番 2 1 居宅・店舗 木造スレート葺3階建 1 階 87.98 平方メートル 2 階 88.19 平方メートル 3 階 63.88 平方メートル	特記事項記載 のとおり
番 号	特 記 事 項		
2	種類は「居宅・店舗」となっているが、現況1階部分は獣医科診療所、2階及び3階は居宅となっている。		

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	JR中央本線「高蔵寺」駅 北東方 道路距離 約 3,100m 名鉄バス「押沢台5丁目」停留所 南方 道路距離 約130m (附属資料1「位置図」、附属資料2「付近案内図」 参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 無指定 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 265.58㎡ 間口 (東側) 約11.4m、奥行 約 22.4m 形状 長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	東側 現況幅員 約 18.0m 舗装県道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込 の有無を基準 としている)	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記記録、過去の住宅地図(昭和51年、昭和61年)等の資料から、本件土地は未利用地であったが、その後、宅地に転用され個人宅の敷地等として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・ 本件土地の南側にカーポートが設置されている。 ・ 本件土地の北東側に自動販売機、電柱、看板が設置されている。 ・ 本件土地の北側にヒートポンプ式給湯器の貯湯タンクユニット、酸素ポンベが設置されている。 ・ 本件土地の北西側に加圧給水ポンプ、簡易物置が設置されている。	

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） 平成 5 年 3 月 25 日 新築 経 過 年 数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 0 年 （経済的な耐用年数は経過したものと判断される）
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、クッションフロア、カーペット敷、モルタル等 設 備 電気、水道、都市ガス、下水 そ の 他 ヒートポンプ式給湯器、太陽光発電システム 電気コンロ（スタッフルーム）
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現 況 用 途 居宅・獣医科診療所 間 取 り 附属資料7「建物間取図（概略）」のとおり
品 等	やや優る
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	・ 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。 ・ 室内の汚損の程度は経年相応で、室内各所に使用、経年による破損、汚れ等が見られる。過去に多い時では犬2匹、猫2匹を室内で飼育しており、経年劣化、ペットが原因と思われるクロスの汚損などが室内各所に見られる。 ・ 2階浴室からの水漏れにより、1階入院室②天井に水漏れ跡が見られる。 ・ 加圧給水ポンプは故障しており、2～3階の水道等の水圧が弱くなっている。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	53,700	1.03	265.58	0.90	13,220,000

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 春日井-32

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 52,100\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/97 & = & 53,700\text{円/㎡} & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位北西向き (0.0) を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件等を考慮した。

$$\text{幅員} (-1.0) \times \text{系統連続性} (-2.0) = 0.99 \times 0.98 = 0.97$$

イ 個 別 格 差 : 方位東向き (+3.0) を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地と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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	313,000	240.05	0.02	1,500,000

ウ 現 価 率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率} 3\% + (1 - \text{残価率} 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} + \text{経過年数} 33 \text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等} 30\%) = 0.02 \end{aligned}$$

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	13,220,000	0.55	法定地上権	7,270,000

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) $\{(7 \pm \text{イ}) - \text{ウ}\} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	13,220,000	-7,270,000		0.9	0.7	3,750,000
2	1,500,000	+7,270,000	0	0.9	0.7	5,530,000
一括価格 (合計)						9,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：用途の特殊性による市場性の減退（-10.0）を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 春日井-32

所 在 : 愛知県春日井市押沢台3丁目4番7
価 格 : 52,100円/㎡
位 置 : JR中央本線「高蔵寺」駅 北東方 道路距離 約 3,600m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 6.0m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50%、容積率100%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 写真

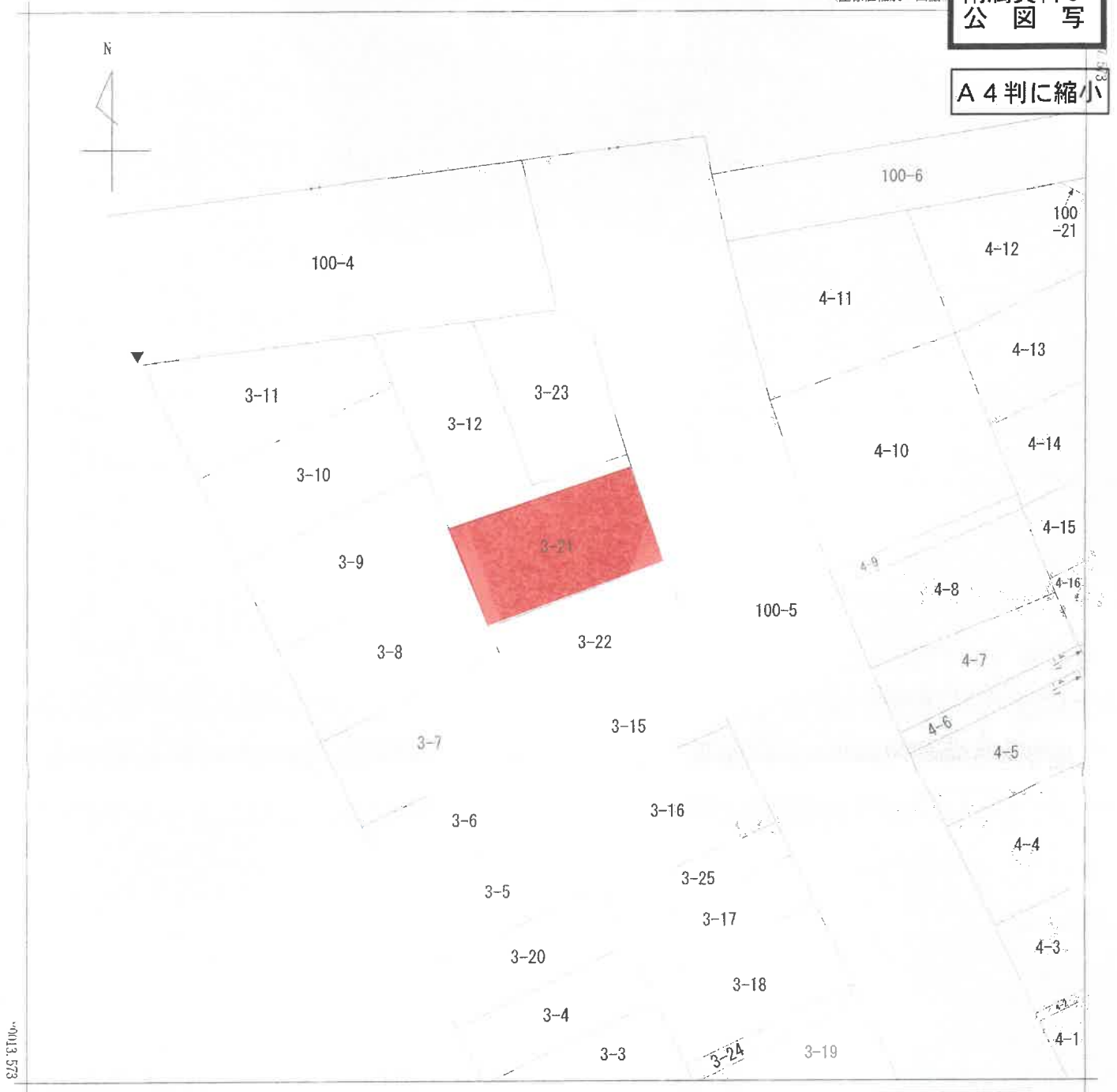
以 上

位置図



付近案内図





-9500.120 (座標値種別: 図上測定)
(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	所在	春日井市押沢台五丁目				地番	3番21			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備考 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12月8日
名古屋法務局春日井支局
登記官

登記年月日：昭和57年1月11日

0109329

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12月8日
名古屋法務局春日井支局

登記官

前 3-12 後 3-21-22 新 3-21, 3-22, 3-23
地 番 3-21 3-22 3-23
地 積 測

土地の所在 春日井市押沢台五丁目

A
3-12

$$1054.77 - (265.58025 + 265.07589) = 524.11386$$

B
3-21

$$A: 23.38 \times 5.475 = 128.0055$$

$$B: 25.50 \times 5.09 = 129.795$$

$$C: 25.5 \times 10.72 = 273.360$$

$$\text{計} = 531.1605$$

$$\frac{1}{2} = 265.58025$$

C
3-22

$$A: 22.48 \times 4.44 = 99.8112$$

$$B: 23.79 \times 4.03 = 95.8737$$

$$C: 25.08 \times 2.54 = 63.7032$$

$$= 25.08 \times 10.706 = 270.76368$$

$$\text{計} = 530.15178$$

$$\frac{1}{2} = 265.07589$$

作成者

申請人

縮尺

附属資料4
地積測量図写

A 4判に縮小

登記年 日：平成5年3月29日

0667403

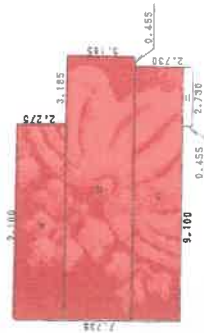
各階平面図

家屋番号 3番21

建物図面

建物の所在 春日井市押沢台五丁目3番地21

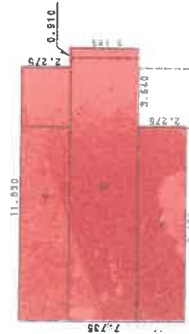
1 階



求積表

イ	2.275	X	9.100	=	20.702500
ロ	3.185	X	12.285	=	39.127250
ハ	2.275	X	11.830	=	26.913250
ニ	0.455	X	2.730	=	1.242150
合計					87.985825
床面積					87.98 m ²

2 階



求積表

イ	2.275	X	11.830	=	26.913250
ロ	3.185	X	12.740	=	40.576900
ハ	2.275	X	9.100	=	20.702500
合計					88.192650
床面積					88.19 m ²

道路

3-12

3-23

3-22

100-5

附属資料 5
建物図面・各階平面図写



A4判縮小

縮尺

申請人

1/250

縮尺

作製者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(全員専用)

登記官

登記年月日 平成5年3月29日

0667404

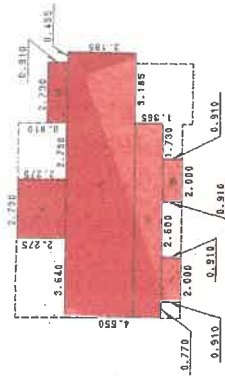
各階平面図

各階平面図 2-2 建物

家屋番号 3番21

建物の所在 春日井市押沢台五丁目3番地21

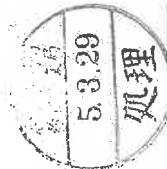
3 階



求積表

イ	2.275	X	2.730	=	6.210750
ロ	0.910	X	2.730	=	2.484300
ハ	3.185	X	12.285	=	39.127725
ニ	1.355	X	9.100	=	12.421500
ホ	0.910	X	2.000	=	1.820000
ヘ	0.910	X	2.000	=	1.820000
合 計					63.884275
床面積					63.88 m ²

附属資料 5
建物図面・各階平面図写



A4判に縮小

縮尺

申請人

1/

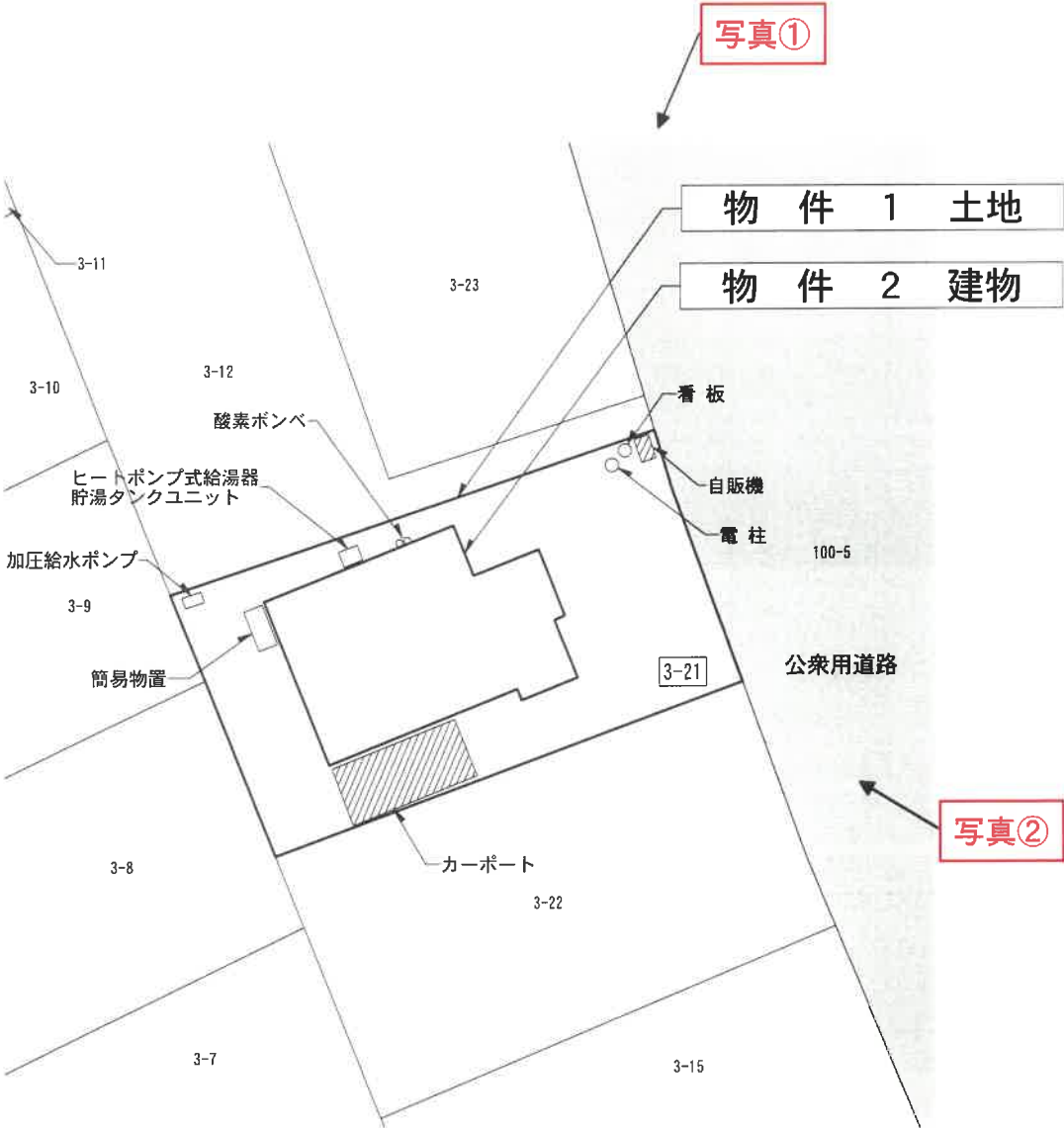
作製者

(会員専用)

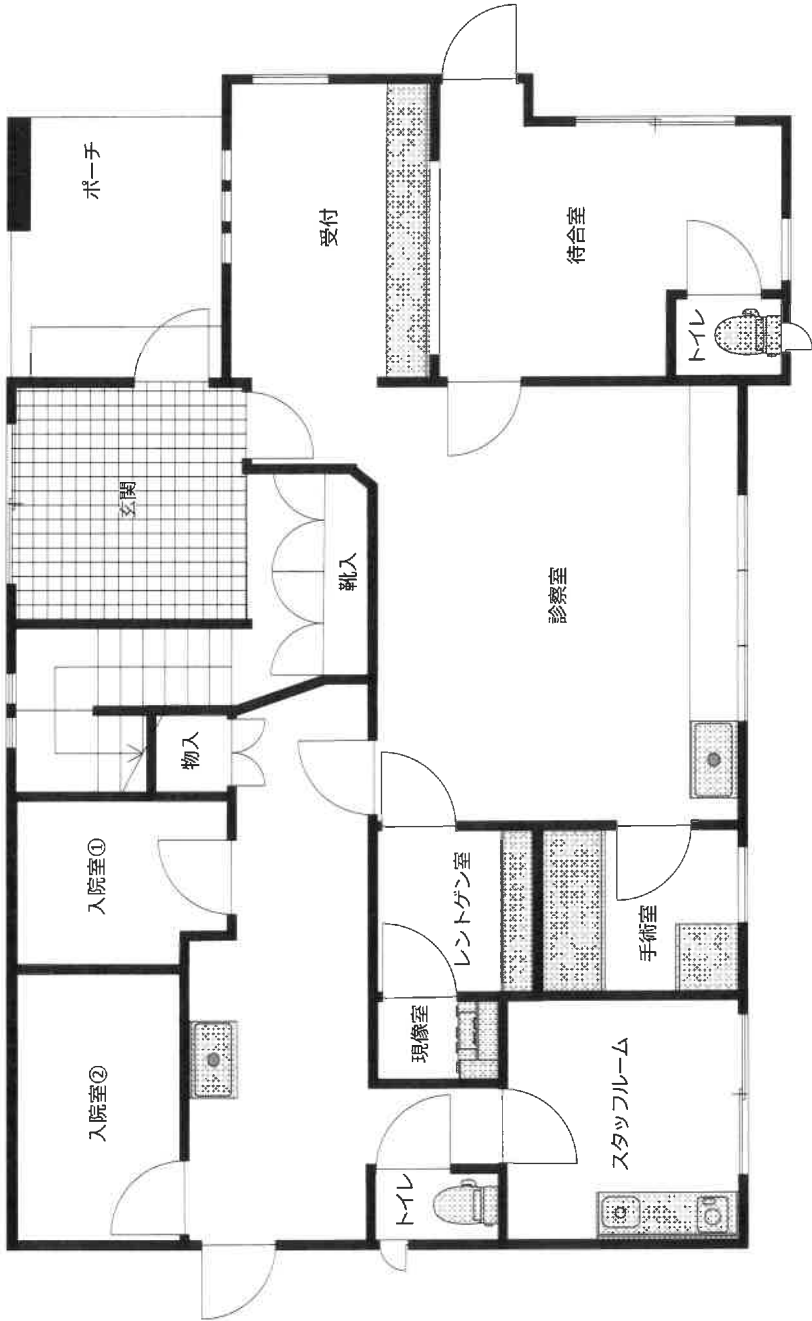
(愛知県土地家屋調査士会印)

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2年12月8日 名古屋法務局春日井支局 登記官

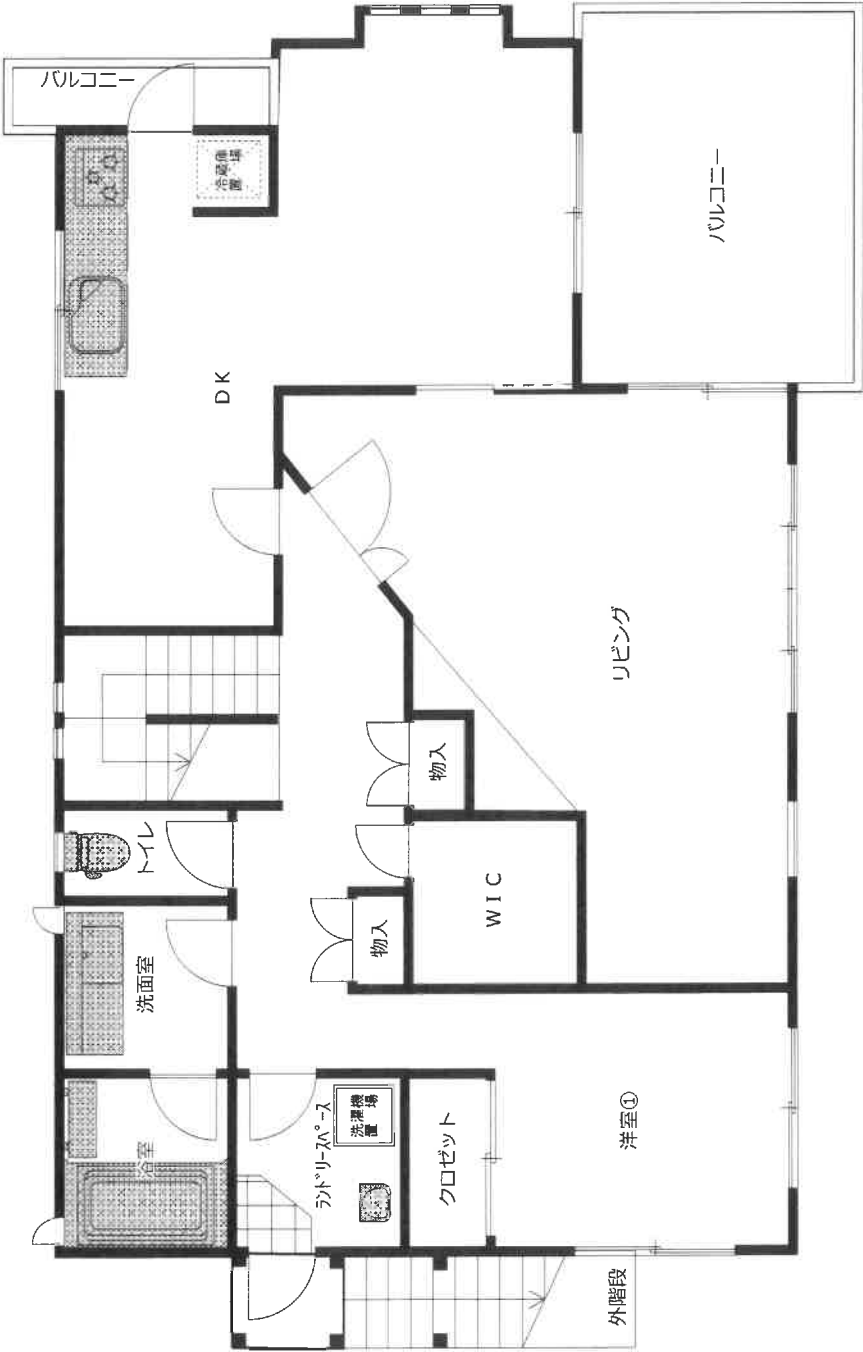
土地建物配置図（概略）



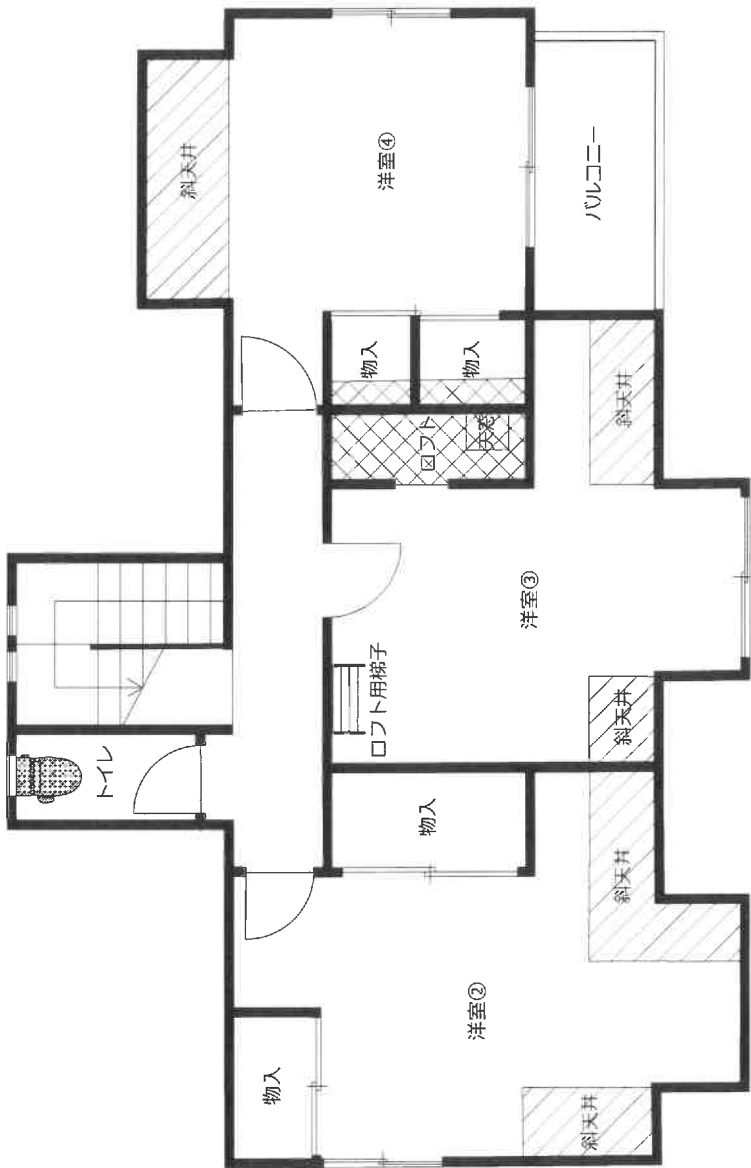
建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②