

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 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

4	所 在	あま市丹波中屋敷	
	地 番	74番	
	地 目	宅地	
	地 積	504.47平方メートル	
5	所 在	あま市丹波中屋敷 74番地	
	家屋 番号	74番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階	156.71平方メートル
		2階	85.67平方メートル
	(現況)		
	床 面 積	1階	156.71平方メートル
		2階	約71.07平方メートル
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	物置	
	構 造	木・鉄骨造瓦葺平家建	
	床 面 積	47.52平方メートル	
	符 号	2	
	種 類	居宅・車庫	
	構 造	鉄骨造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階	75.05平方メートル
		2階	57.97平方メートル



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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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

4	所 在	あま市丹波中屋敷		
	地 番	7 4 番		
	地 目	宅地		
	地 積	5 0 4 . 4 7平方メートル		
5	所 在	あま市丹波中屋敷 7 4 番地		
	家屋 番号	7 4 番		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺2階建		
	床 面 積	1階	1 5 6 . 7 1平方メートル	
		2階	8 5 . 6 7平方メートル	
	(現況)			
	床 面 積	1階	1 5 6 . 7 1平方メートル	
		2階	約7 1 . 0 7平方メートル	
	(附属建物)			
	符 号	1		
	種 類	物置		
	構 造	木・鉄骨造瓦葺平家建		
	床 面 積	4 7 . 5 2平方メートル		
	符 号	2		
	種 類	居宅・車庫		
	構 造	鉄骨造瓦葺2階建		
	床 面 積	1階	7 5 . 0 5平方メートル	
		2階	5 7 . 9 7平方メートル	



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 4、5

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

4 所 在 あま市丹波中屋敷
 地 番 74 番
 地 目 宅地
 地 積 504.47 平方メートル

所有者

5 所 在 あま市丹波中屋敷 74 番地
 家屋 番号 74 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 156.71 平方メートル
 2 階 85.67 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・鉄骨造瓦葺平家建
 床 面 積 47.52 平方メートル

符 号 2
 種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 75.05 平方メートル
 2 階 57.97 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4			
現況地目	■宅地(物件4) □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5			
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: □構造: ■床面積: 1階: 156.71平方メートル 2階: 約71.07平方メートル			
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 □その他の者 上記の者が本建物を住居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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 私は、物件4土地及び物件5建物（附属建物を含む）の所有者です。 2 物件5建物の主たる建物（以下「居宅」という。）には、私たち夫婦が住んでいます。また、室内で小型犬1匹を放し飼いで飼育しています。 3 居宅は、以前は玄関には土間があり、2階は納屋となっていました。リフォームして玄関を板の間に、2階には子供部屋と収納を作りました。 4 居宅の屋根にはソーラーパネルが設置されていますが、20年くらい前に設置したものでローンはありません。どれくらい発電しているのか分かりません。多分、発電量もかなり少なくなっていると思います。 5 システムキッチンに付いている電子レンジは壊れています。また、シンク上部にある上下にスライドする収納棚はきちんと閉まらなくなっていて、現在は少し下がってきています。 6 居室内では、紙タバコを吸っていました。 7 附属建物（符号1）は、従前から納屋・物置として使用しており、物置4では犬を飼育していました。現在は物置として使用しています。 8 附属建物（符号2）には、生前は私の父が住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。時々私の娘がアロマサロンとして使用しています。設備等の不具合はありません。 9 物件4土地について、近隣住民と争いになることはありません。

(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 債務者代表取締役兼所有者の陳述及び現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件4土地の現況について

- 1 南側及び西側を道路に接する南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、南東の境界杭以外の境界杭を確認することができた。

■物件5建物（主たる建物）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35年月日不詳新築の木造瓦葺2階建ての居宅である。
- 2 玄関部分の土間を板の間にリフォームしたことから、玄関ホールと和室1の間及び玄関ホールと洋室1の間には約10cm程度の段差があった。
- 3 関係人の陳述によれば、2階の物入奥（建物間取図の斜線部分）はリフォームをする前は納屋であったとのことであるが、同部分は壁でふさがれ立ち入ることができず、単に天井裏であると見受けられたことから、評価人と協議の上、リフォームできていない部分概則約14.6㎡は床面積から控除した。
- 4 和室2には仏壇が存在した。
- 5 全体的には、経年相応の傷みや汚れが見られる。

■物件5建物（附属建物符号1）の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、年月日不詳新築の木・鉄骨造瓦葺平家建ての物置である。
- 2 全体的に経年相応の傷みや汚れが見られる。
- 3 物置として使用しているが、トイレについては使用していない。

■物件5建物（附属建物符号2）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11年10月3日新築の鉄骨造瓦葺2階建ての居宅・車庫である。
- 2 全体的に経年相応の傷みや汚れが見られるが、現在住居して使用されていないことから、管理状態は比較的良い。

(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) 9:10 - 9:20	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) 9:10 - 9:20	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 8:10 - 8:25 聴取 8:30 - 8:45	物件所在地	現地確認、物件4土地及び物件5建物主たる建物、同附属建物符号1、同2(外観)の写真撮影、所有者から聴取、照会書交付
R8年 3月9日 (月) 13:00 - 14:40	物件所在地	物件4土地及び物件5建物主たる建物(室内)の写真撮影、所有者から聴取・立会、評価人同行
R8年 3月9日 (月) 16:00 - 16:30	物件所在地	物件5建物附属建物符号1及び同2(室内)の写真撮影、所有者から聴取・立会、評価人同行

(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

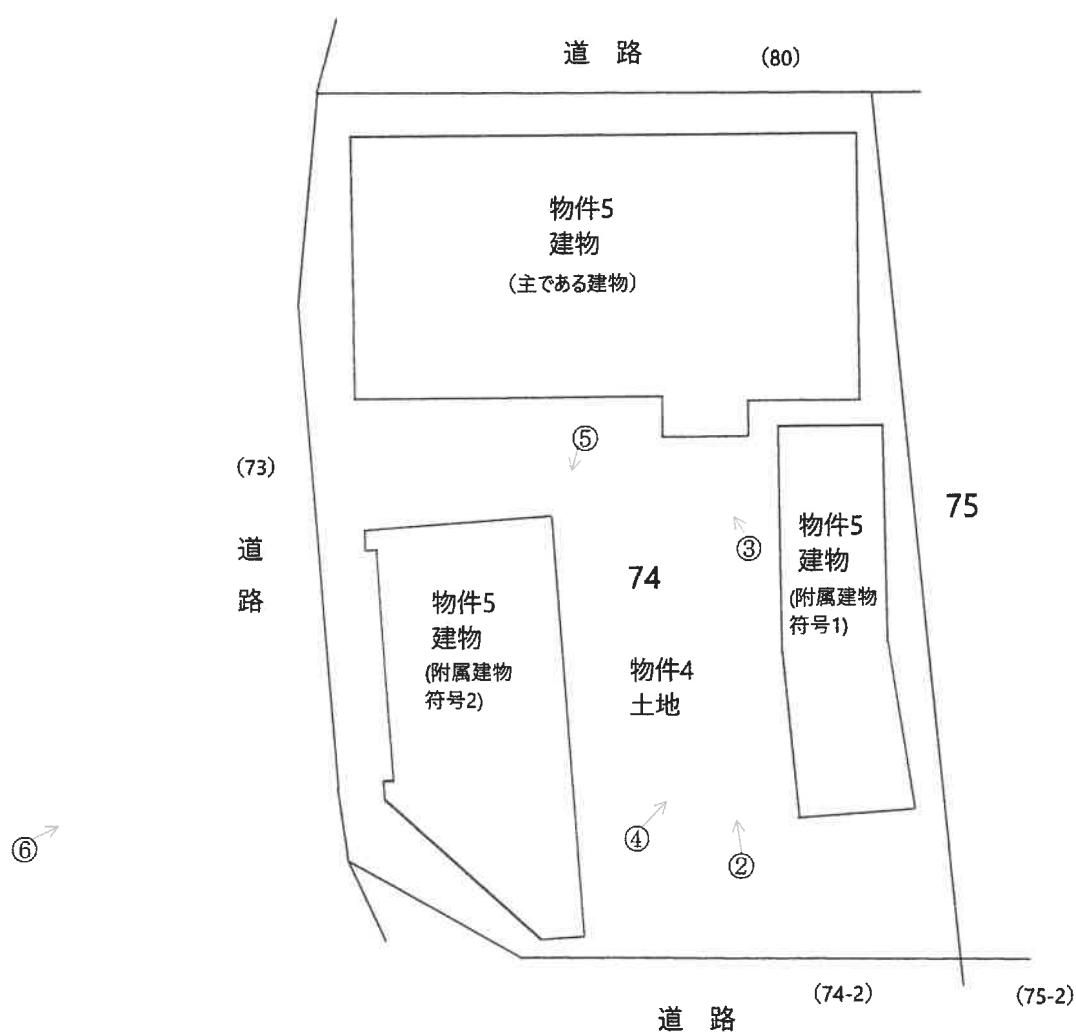
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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）

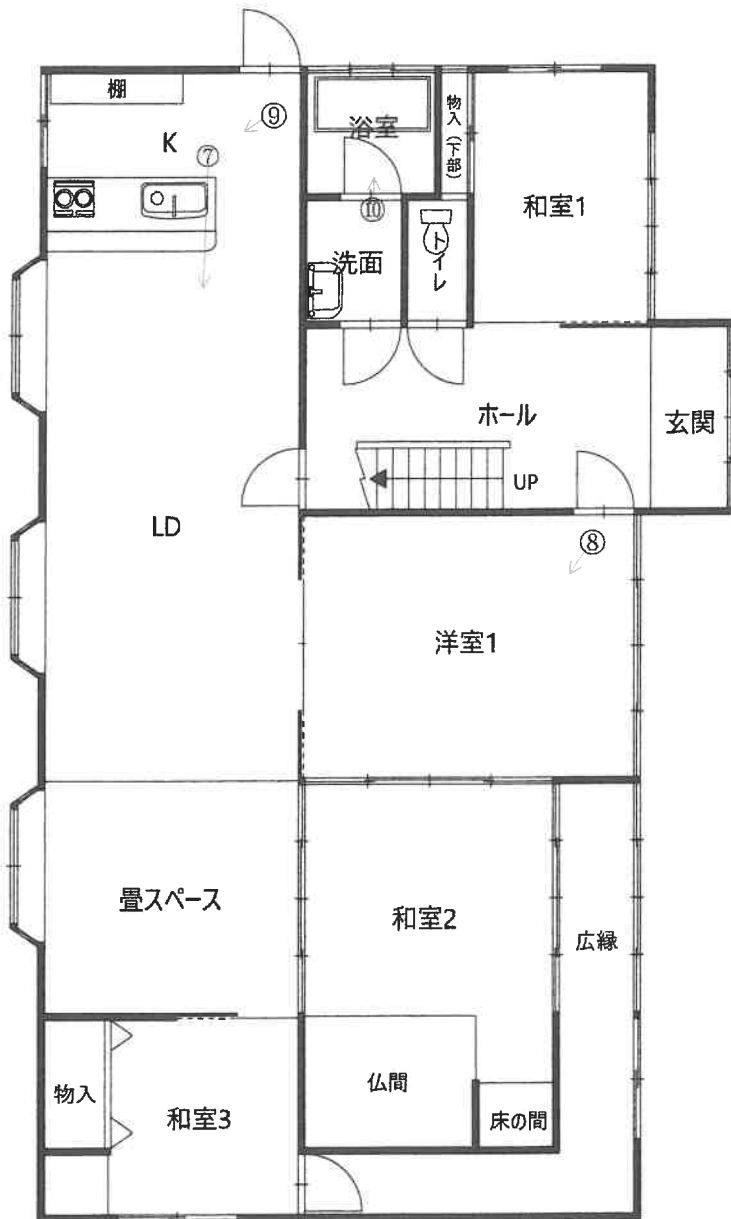


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

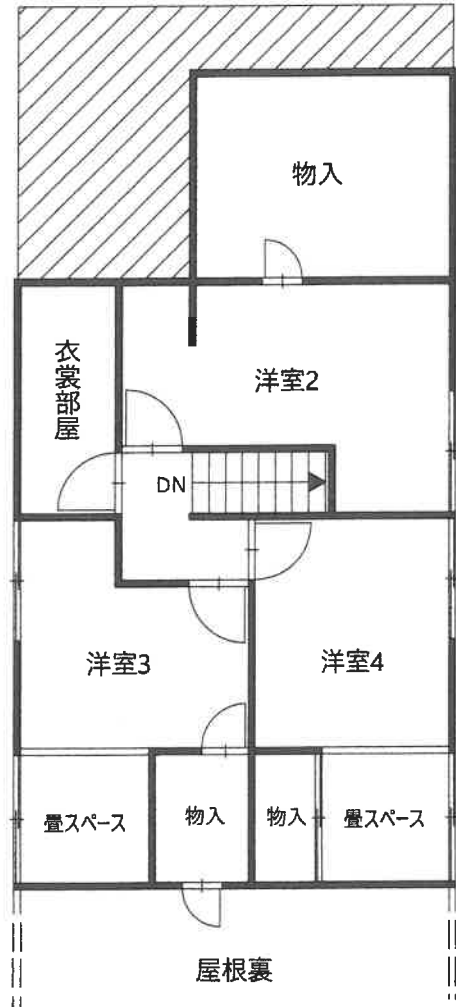


令和7年（ケ）第334号
建物間取図（概略）

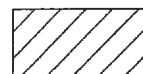
（物件5建物：主である建物）



1 階



2 階

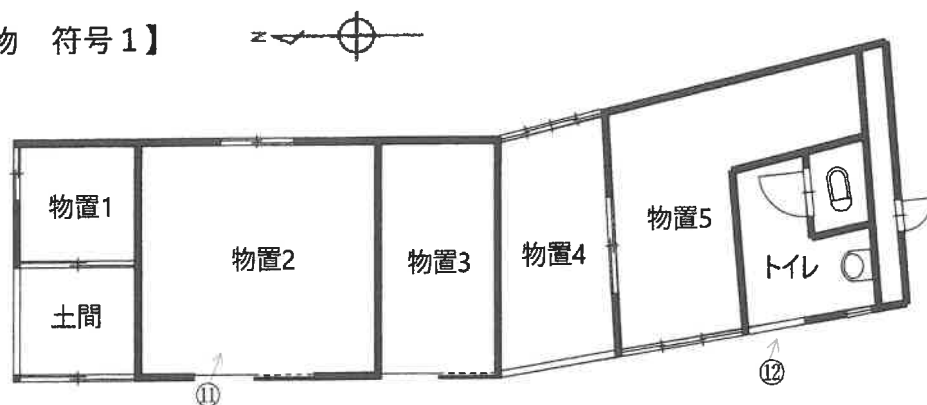


登記内容不一致部分（現存しない）
約14.6㎡（概測）

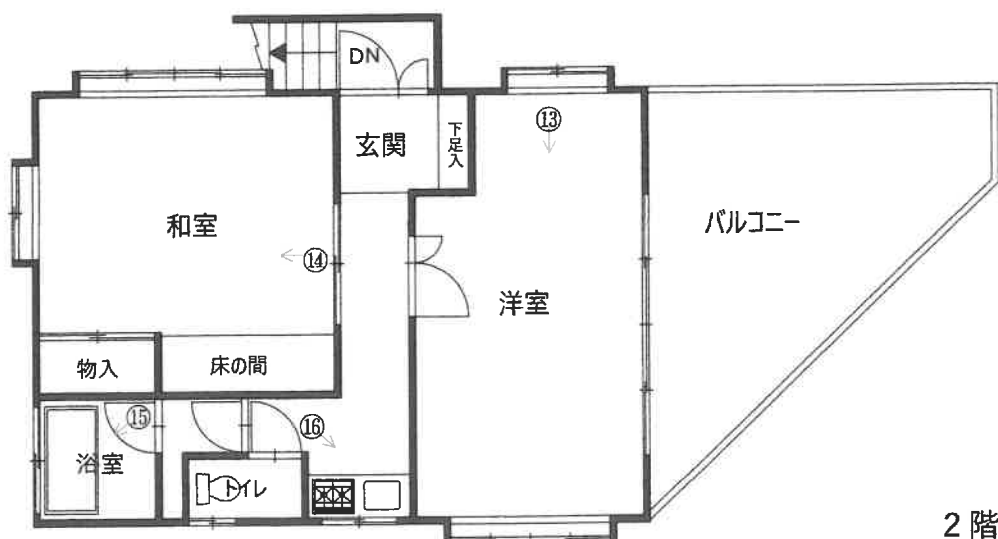
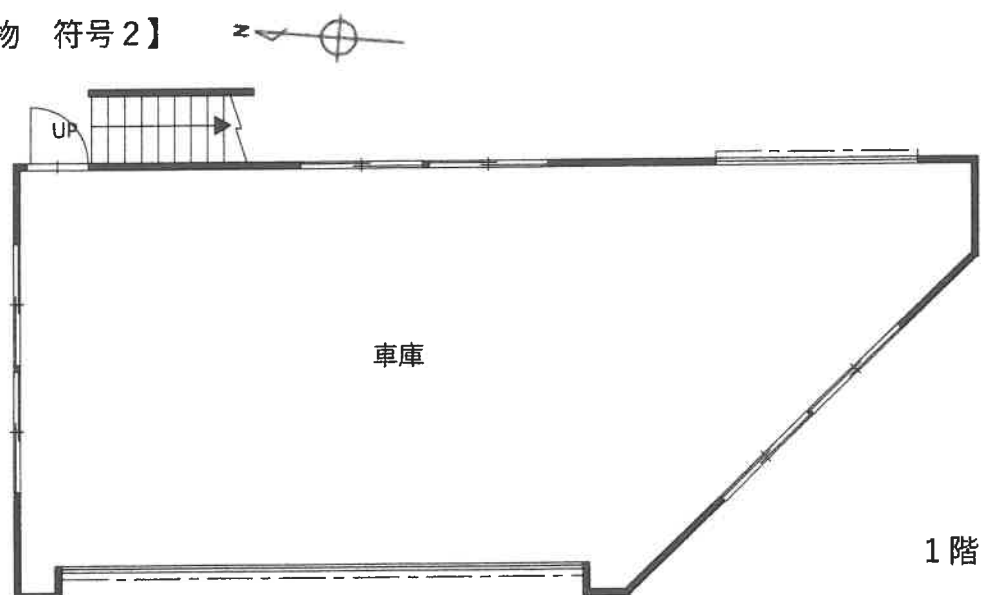
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

（物件5建物：附属建物）

【附属建物 符号1】



【附属建物 符号2】



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件4土地を含む物件5建物の外観



② 物件4土地を含む物件5建物の外観



③ 物件4土地を含む物件5建物（主である建物）の外観



④ 物件4土地を含む物件5建物（附属建物符号1）の外観



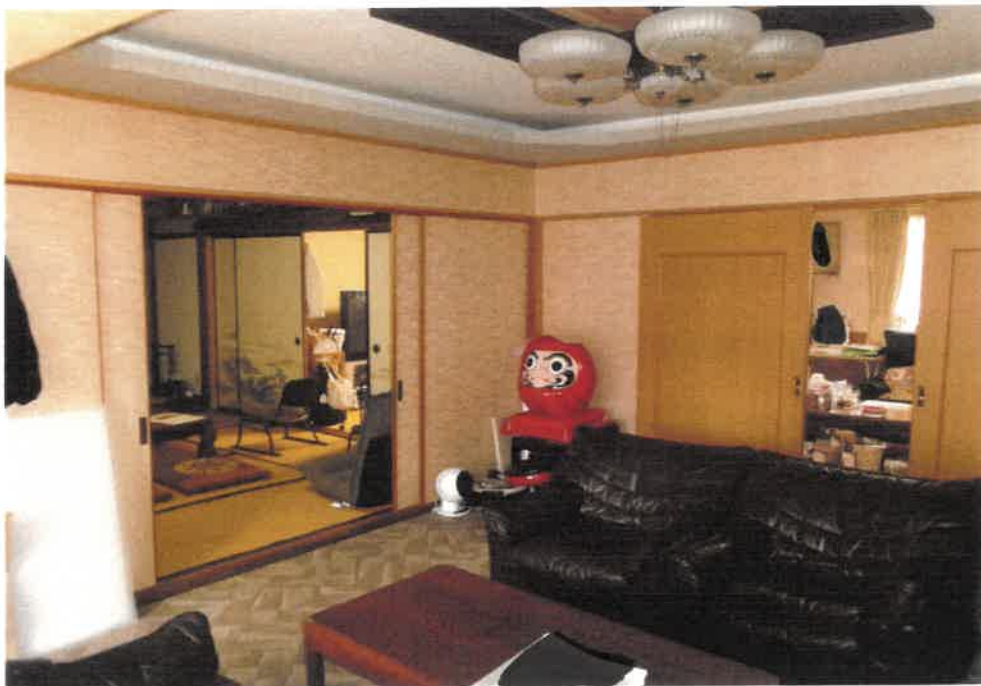
⑤ 物件4土地を含む物件5建物（附属建物符号2）の外観



⑥ 物件4土地を含む物件5建物（附属建物符号2）の外観



⑦ リビング・ダイニング



⑧ 洋 室1



⑨ キッチン



⑩ 浴室



⑪ 物 置 2



⑫ トイレ



⑬ 洋 室



⑭ 和 室



⑮ 浴室



⑯ キッチン

令和7年 (ケ) 第334号
物件4、5
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 14,600,000 円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 5,640,000 円
物件5（建物）	金 8,960,000 円

- 1 一括価格は、物件4、5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所在地 地目 地積	あま市丹波中屋敷 74番 宅地 504.47平方メートル	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	あま市丹波中屋敷 74番地 74番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 156.71平方メートル 2階 85.67平方メートル (附属建物) 1 物置 木・鉄骨造瓦葺平家建 47.52平方メートル 2 居宅・車庫 鉄骨造瓦葺2階建 1階 75.05平方メートル 2階 57.97平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
5	主である建物の床面積について2階部分が登記内容と異なり、一部(約14.60㎡)が現存しない。従って、2階の床面積は約71.07㎡である。		

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4）

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 504.47㎡ 間口 約20.5m、奥行 約29.5m ※南側間口とする。 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件4の土地は、南側で幅員約12mの舗装県道、西側で幅員約4.2～5mの舗装市道、北側で幅員約2.8mの舗装市道とそれぞれほぼ等高に接面している。 南側及び西側道路は建築基準法第42条1項1号の道路、北側道路は建築基準法第42条2項の道路である。従って、北側道路に対して建物建築等には際してはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件4の土地は、物件5の建物及び附属建物（2棟）の敷地として利用されている。周辺土地の利用状況は、北側は道路、東側は一般住宅、南側は道路、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、現在まで継続して住宅利用されていると推定される。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。	
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。 ・北側道路付近に都市ガス本管の埋設が認められるが、現況プロパンガスを利用している。 ・登記内容（閉鎖登記内容含む）より、対象地について都市計画の線引き（昭和45年11月24日）以前より地目が宅地であるため、市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き前宅地」に該当する。従って、継続して宅地利用できる可能性が高いが、許可に際しては個別	

特 記 事 項 の 続 き	具体的に判断されるため、建物建築等をする場合には、あま市都市計画課及び愛知県尾張建設事務所への確認を要する。
------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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35年月日不詳新築 経過年数 約 66 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 クロス貼等 天 井 板貼、石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス（プロパンガス） その他 太陽光発電設備あり
床面積（現況）	1階 156.71㎡ 2階 約71.07㎡ ※登記内容と異なる。 合計 約227.78㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 7LDK （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	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	・建物図面・各階平面図（登記内容）の2階の位置及び面積が現況と一致しなかった。関係人聴取内容によると、建物をリフォームしているとの事である。尚、現況の2階部分の床面積は約71.07㎡（概測面積）であった（建物間取図（概略）参照）。 ・1階ホールのトイレ付近の床で撓みが認められた。 ・屋根に太陽光発電設備が設置されていた。 ・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。 ・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。

(物件 5 附属建物)

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日 (登記記載) 年月日不詳新築 経 過 年 数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0 年 ※建物の状況から判定
仕 様	構 造 木・鉄骨造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 板張り等 天 井 板張り等 床 板張り、土間等 設 備 電気 その他 なし
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 物置 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	・登記内容によると建築年月日は不詳である。尚、固定資産公課証明書記載内容によると、一部は大正8年建築されたものと推定される。 ・汲み取り式のトイレがあるが使用していない。 ・固定資産公課証明書記載の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。 ・固定資産公課証明書記載の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。

(物件 5 附属建物)

区 分	附属建物符号 2
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11年10月3日新築 経 過 年 数 約 27 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
仕 様	構 造 鉄骨造 2 階建 屋 根 瓦葺 外 壁 リシン吹付等 内 壁 クロス貼等 天 井 石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス (プロパンガス) その他 1 階は車庫
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 居宅・車庫 間取り 附属資料 7 建物間取図 (概略) のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	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	・ 1 階が車庫、2 階が居宅である (建物間取図 (概略) 参照)。 ・ 経年相当の老朽化は認められたが、現在住居として使用しておらず、目視した限り特記すべき汚損等は特に見られなかった。 ・ 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4）

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
4	53,600	0.92	504.47	0.9	22,390,000

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：三方路 1.04 × 規模 0.90 × セットバック 0.98 = 0.92

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5）

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
5	210,000	227.78	0.02	960,000
物件5附属1	110,000	47.52	0.02	100,000
物件5附属2	198,000	133.02	0.1	2,630,000
合 計				3,690,000

ウ 現価率：

物件5

・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66年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.02

物件5附属1

・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＋経過年数不詳）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.02

物件5附属2

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数3年／（経済的残存耐用年数3年＋経過年数27年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.1

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
4	22,390,000	0.55	法定地上権	12,310,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
4	22,390,000	-12,310,000		0.8	0.7	5,640,000
5	3,690,000	+12,310,000	0	0.8	0.7	8,960,000
一括価格（合計）						14,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物老朽化の程度（将来の取り壊し費用等）、附属建物を含み規模が大きいこと、その他に市街化調整区域内の不動産需要の動向等を考慮の上、市場性修正を判定した。

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

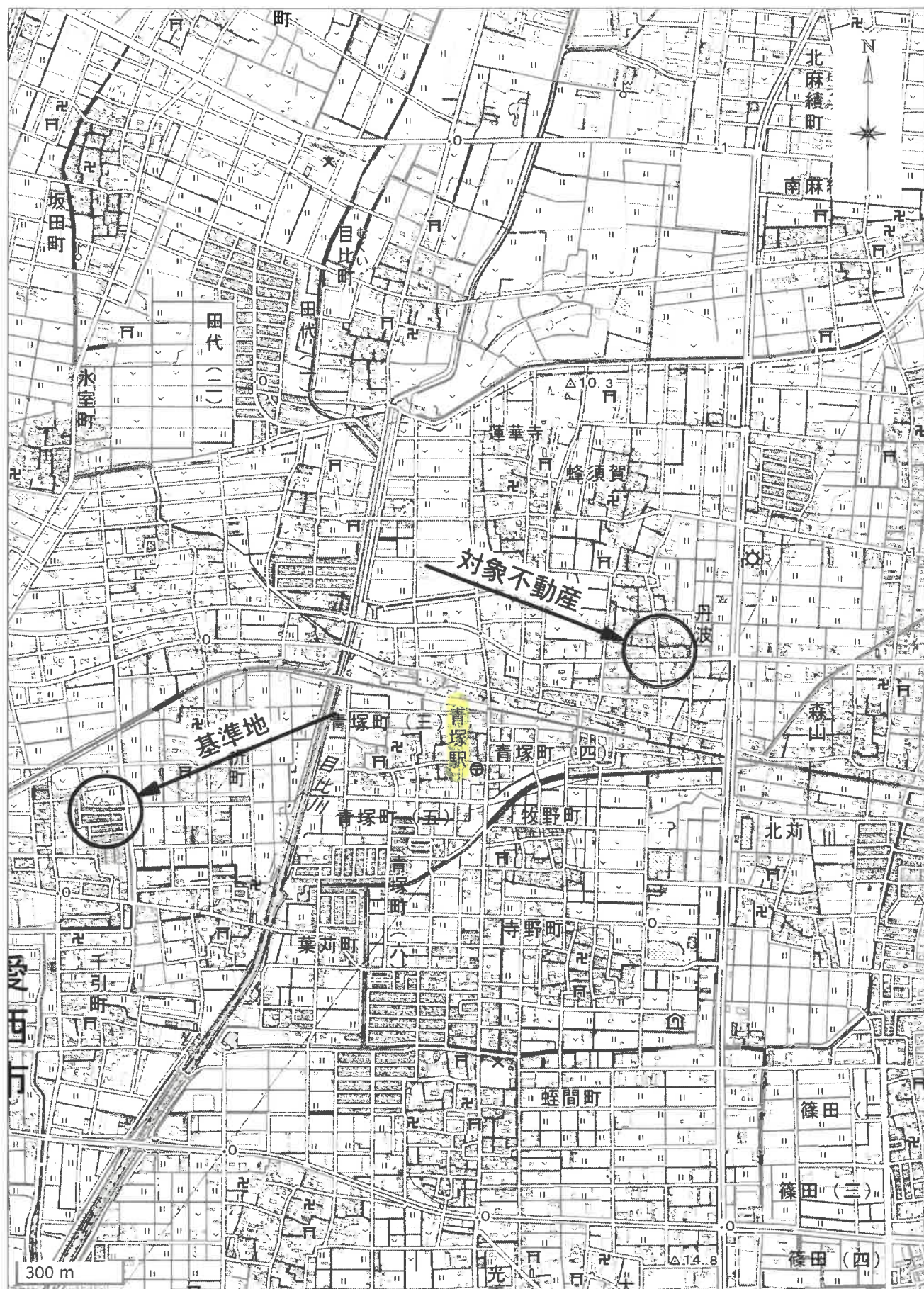
都道府県地価調査価格（愛西(県)-4）

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

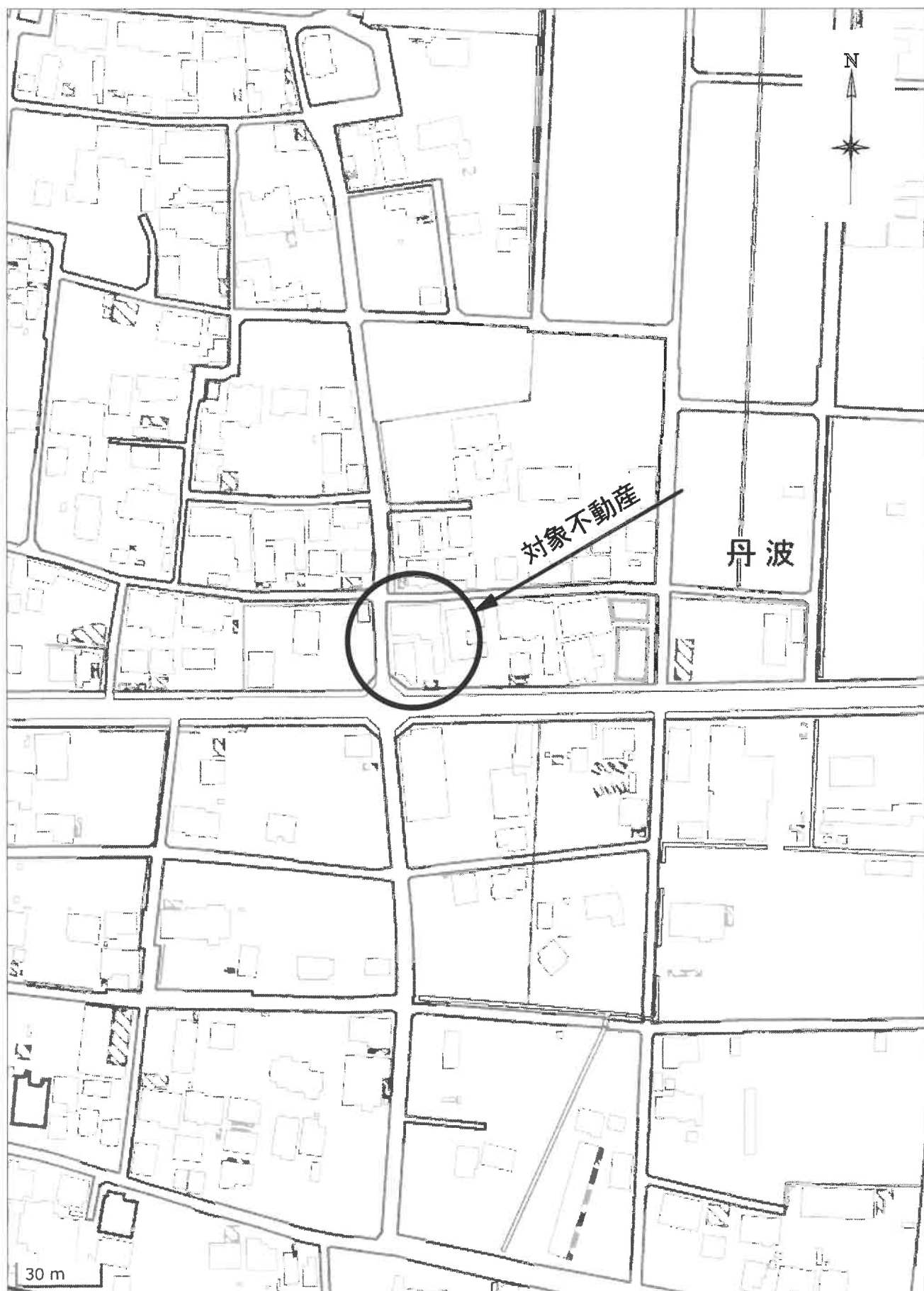
第7 附属資料

- 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
丹波中屋敷

請求部	所在地	あま市丹波中屋敷				地番	74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



8105053

前 74 後・新

地 番 74-2.74 地 積 測 量

土地の所在 海部郡美和町大字丹波字中屋敷

平成22年5月22日行政区画を あま市と変更

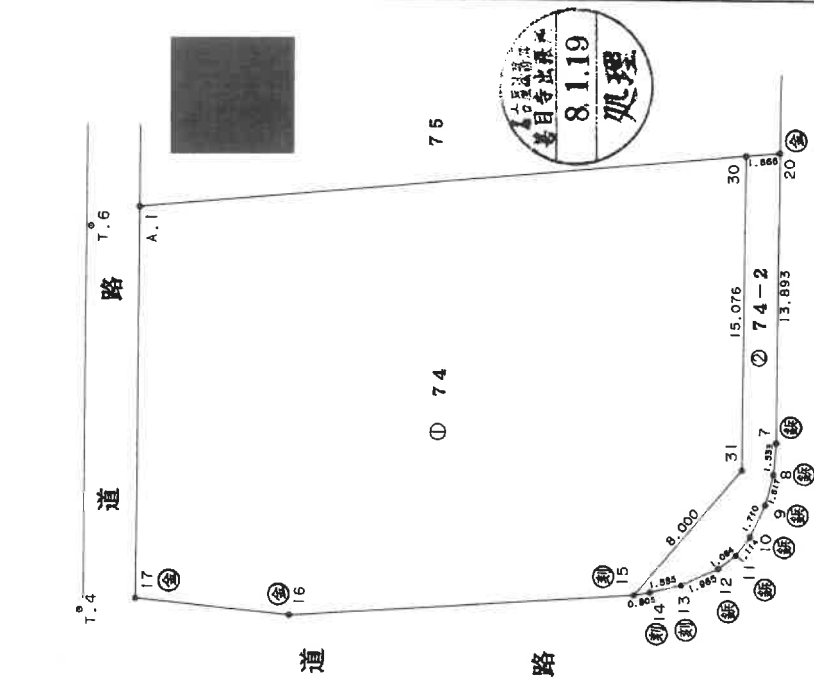
座標表

測点	① 74-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
15		156.090	95.814	414.970434	0.805
14		155.300	95.969	-223.031956	1.585
13		153.766	96.366	-319.935120	1.965
12		151.980	97.185	-256.179660	1.084
11		151.130	97.858	-147.374148	1.114
10		150.474	98.758	-134.014606	1.710
9		149.773	100.318	-106.136444	1.517
8		149.416	101.792	-46.009984	1.533
7		149.321	103.322	12.998640	13.893
20		149.536	117.213	219.305523	1.866
30		151.192	117.034	167.709722	15.076
31		150.969	101.960	499.400080	8.000
		併 面 積		81.102481	
		地 積		40.5512405	
		地 積		40.55	m ²

測点	① 74	X	Y	距離
公 積		545.03		40.5512405
			504.4787595	504.47
			504.47	m ²

座標一覽表

測点名	X	座 標	Y	距離
T.3		152.758	91.035	
T.4		153.186	94.424	
T.6		153.196	112.838	



凡 例	記 号	境界線の種別	記 号	境界線の種別
	(金)	金 属 標	(7)	プラスチック杭
	(コ)	コンクリート杭	(木)	木 杭
	(鉄)	金 属 鉄 釘	(印)	銅印

単位 = m

作 製 者

平成8年1月8日(作製)

嘱託者

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成11年11月19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。

(名古屋法務局測量官署)

令和7年10月30日

名古屋法務局

登記官

8205016

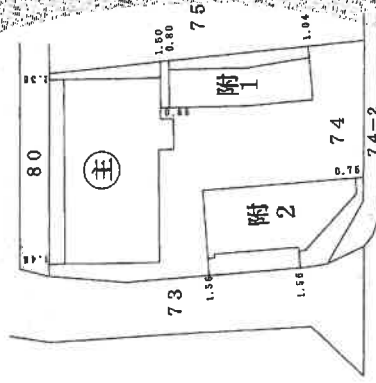
各階平面図

74番

建物図面

海部郡美和町大字丹波字中屋敷74番地

平成22年3月22日行政区画を あま市と変更



単位：メートル

(会員専用)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

登記年月日：平成11年11月19日

これは図面に記載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

登記官

8205017

各階平面図

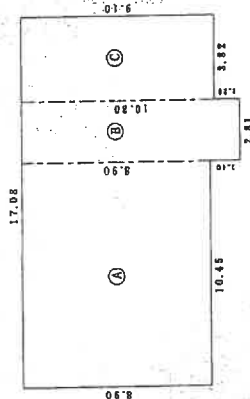
家屋番号 74番

建物 74番

建物の所在

海部郡美和町大字丹波字中屋敷74番地
平成22年3月22日行政区域を あま市と変更

主たる建物 1階

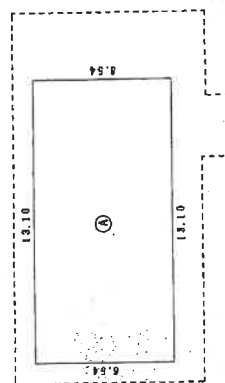


求積表

A)	$10.45 \times 8.90 =$	93.0050
B)	$2.81 \times 10.30 =$	28.9430
C)	$3.82 \times 9.10 =$	34.7620

合計	156.7100
床面積	156.71㎡

主たる建物 2階

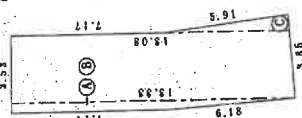


求積表

A)	$13.10 \times 6.54 =$	85.6740
----	-----------------------	---------

床面積	85.67㎡
-----	--------

附属建物1

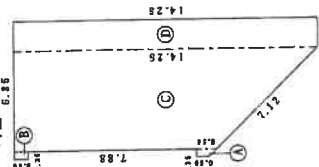


求積表

A)	$(7.17 + 13.33) \times 0.44 / 2 =$	4.5100
B)	$(13.33 + 13.08) \times 3.09 / 2 =$	40.80345
C)	$0.75 \times 5.91 / 2 =$	2.21625

合計	47.5297
床面積	47.52㎡

附属建物2 1階

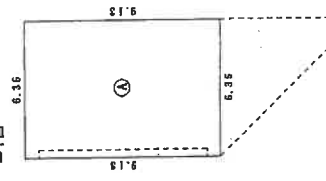


求積表

A)	$(0.60 + 0.96) \times 0.35 / 2 =$	0.2730
B)	$0.35 \times 0.65 =$	0.2275
C)	$(9.49 + 14.25) \times 4.60 / 2 =$	54.6020
D)	$1.40 \times 14.25 =$	19.9500

合計	75.0525
床面積	75.05㎡

附属建物2 2階



求積表

A)	$6.35 \times 9.13 =$	57.9755
----	----------------------	---------

床面積	57.97㎡
-----	--------

単位：メートル

(会員専用)

作製者

申請人

縮尺

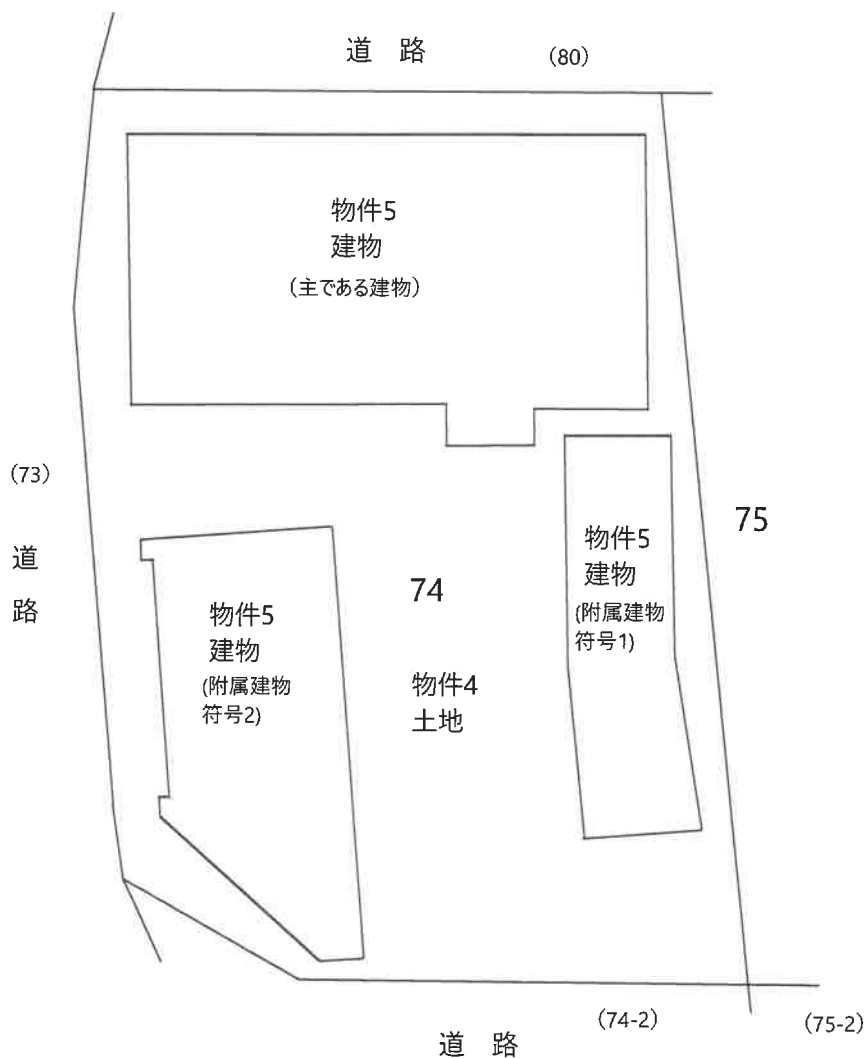
1/250

縮尺

1/250
H 11.11.19

令和7年（ケ）第334号
土地建物配置図（概略）

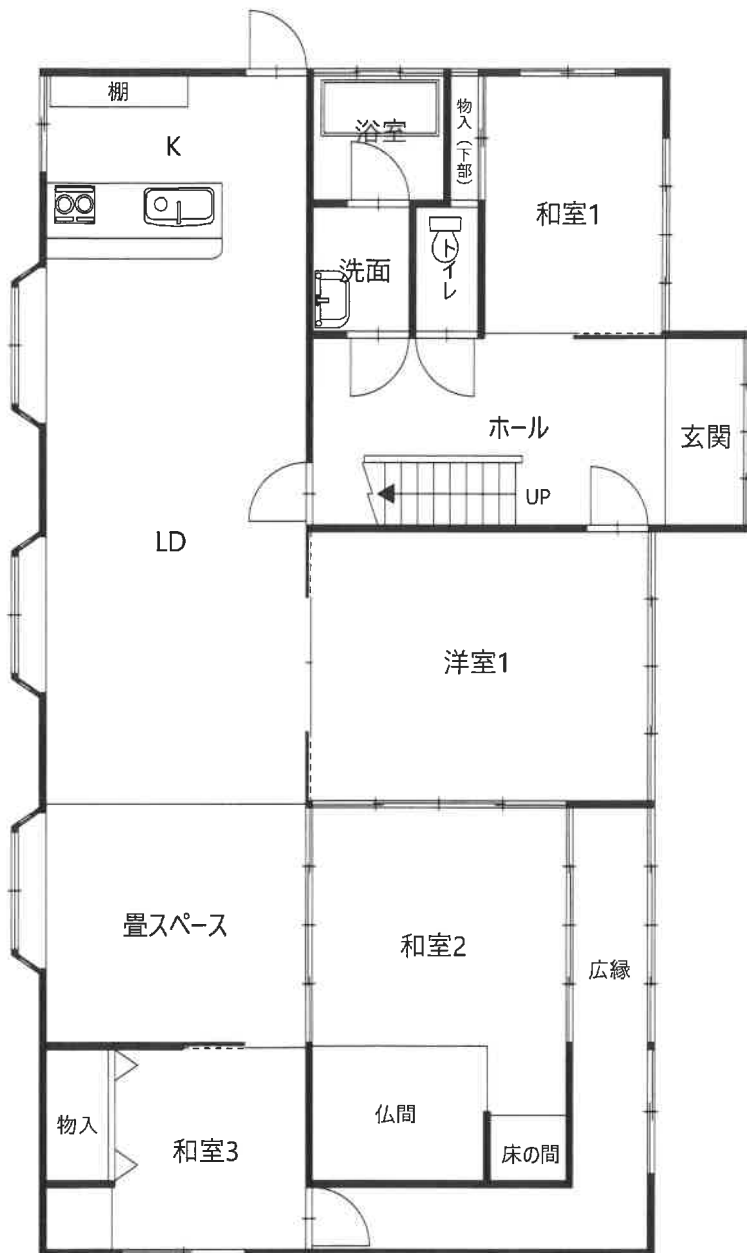
（物件4、5）



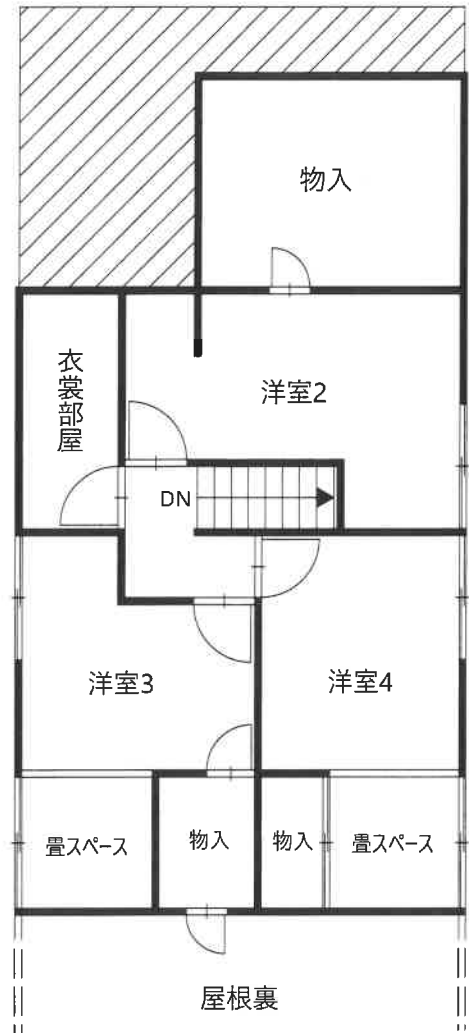
S = 1/250

令和7年（ケ）第334号
建物間取図（概略）

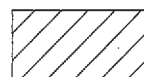
（物件5建物：主である建物）



1 階



2 階



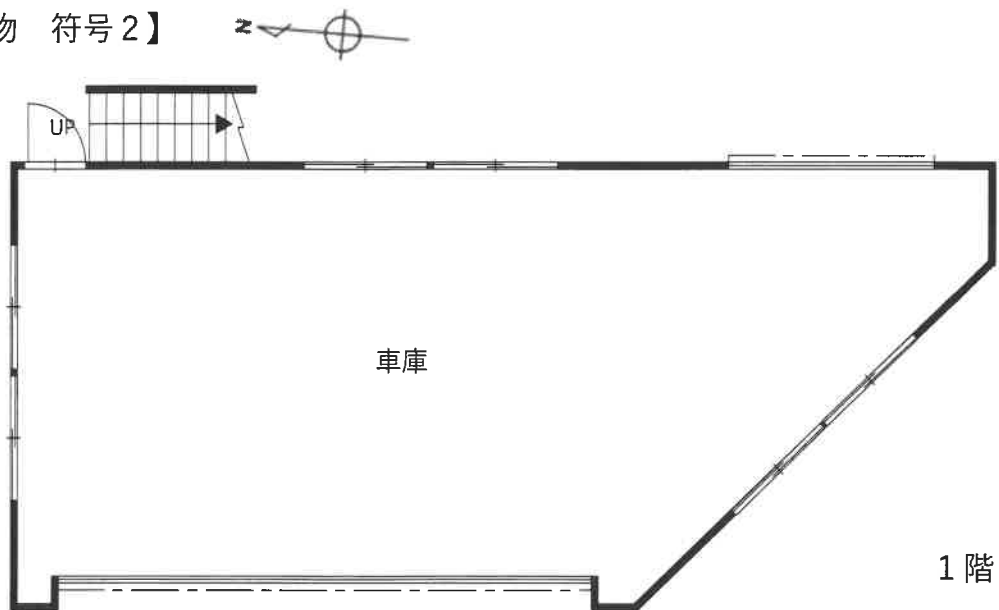
登記内容不一致部分（現存しない）
約14.6㎡（概測）

（物件5建物：附属建物）

【附属建物 符号1】



【附属建物 符号2】



現況写真

①



②

