

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月14日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月28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10月21日 午前 9時00分から 令和 8年10月21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 9月15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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	8, 430, 000 6, 744, 000	一括	1, 686, 000	106, 483	0
1	3, 430, 000				
2	10, 000				
3	160, 000				
4	4, 830, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | あま市上萱津八劔 | |
| | 地 番 | 55番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 488.31平方メートル | |
| 2 | 所 在 | あま市上萱津八劔 | |
| | 地 番 | 55番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1.49平方メートル | |
| 3 | 所 在 | あま市上萱津八劔 | |
| | 地 番 | 55番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 23.34平方メートル | |
| 4 | 所 在 | あま市上萱津八劔 55番地1 | |
| | 家屋 番号 | 55番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 73.00平方メートル |
| | | 2階 | 75.48平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 73.00平方メートル |



物 件 目 録

2階 75.48平方メートル
3階 約19.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 26.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 あま市上萱津八劔
 地 番 55番1
 地 目 宅地
 地 積 488.31平方メートル

- 2 所 在 あま市上萱津八劔
 地 番 55番4
 地 目 宅地
 地 積 1.49平方メートル

- 3 所 在 あま市上萱津八劔
 地 番 55番5
 地 目 宅地
 地 積 23.34平方メートル

- 4 所 在 あま市上萱津八劔 55番地1
 家屋 番号 55番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.00平方メートル
 2階 75.48平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 73.00平方メートル



物 件 目 録

2階 75.48平方メートル
3階 約19.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 26.49平方メートル



令和 8 年(ケ)第 119 号

令和 8 年 5 月 20 日受理

令和 8 年 7 月 1 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 あま市上萱津八剣
 地 番 55番1
 地 目 宅地
 地 積 488.31平方メートル

- 2 所 在 あま市上萱津八剣
 地 番 55番4
 地 目 宅地
 地 積 1.49平方メートル

- 3 所 在 あま市上萱津八剣
 地 番 55番5
 地 目 宅地
 地 積 23.34平方メートル

- 4 所 在 あま市上萱津八剣 55番地1
 家屋 番号 55番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 73.00平方メートル
 2階 75.48平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 26.49 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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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4		
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:鉄骨造スレート葺3階建 ☒ 床面積:3階 約19.6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(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 支部 令和 年()第 号 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
■ 近隣居住者	(口頭による陳述要旨) 物件4建物にはAが居住していましたが、令和8年1月ころに引っ越したようで、それ以降、人の出入りはない様子です。同建物は、現在、空き家になっていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1ないし4各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、3枚目に記載のとおり認められる。
なお、Aが代表取締役を務める株式会社えんが物件4建物の所在地を本店としているが、下記3及び4記載のとおり、物件4主である建物及び同附属建物が同社の事務所又は店舗等として使用されている様子は見受けられなかった。このため、同社による物件4建物の占有を認めなかった。
- 2 物件1ないし3各土地（以下「本件各土地」という。）の現況等について
 - (1) 本件各土地の形状は、いわゆる旗竿地である。本件各土地は、一体で物件4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、西側で水路に、それぞれ接している。
 - (2) 土地建物位置関係図（7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土地は、西側水路よりも約1メートル高くなっており、境界付近にコンクリートブロックが設置されている。
なお、当該コンクリートブロックの一部に亀裂やズレが生じており、その一部が西側水路側へ傾いている（写真6）。
 - (4) 本件各土地に設置されている工作物は次のとおりである（設置場所は土地建物位置関係図（7枚目）参照）。
 - ア 差し掛け（写真1）
 - イ 鋼管柱（写真2）
 - ウ カーポート（写真5）
 - (5) 物件1土地上にAの所有する車両が置かれているが、長期間にわたって使用されていない様子であり、タイヤはパンクしていた（写真4）。
- 3 物件4主である建物の現況等について
 - (1) 電気、水道及びガスの供給がすべて停止された空き家の状態である。一部の家財道具が搬出された形跡が認められるものの、室内にはベッドやソファなどの大型家具のほか、多数の日用品及び雑品が残置されていた。
 - (2) 2階の上部3箇所にロフトが設けられており、いずれの箇所とも最高部の高さが約1.8メートルに達していた。このため、当該ロフト全体を3階部分として床面積に算入した。
 - (3) 経年相応の劣化が認められるほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - ア 玄関ドアのガラス部分の損傷（写真11）
 - イ 洋室1壁面の損傷（写真12）
 - ウ 1階トイレのドアの開閉不良
- 4 物件4附属建物の現況等について
 - (1) 電気の供給が停止されている。物置として使用されており、自動車用タイヤ、アウトドア用品及び冷蔵庫等が残置されていた。
なお、冷蔵庫内に、バーベキューで使用するために準備したと思われる食材が残されたままになっており、これらの腐敗臭が室内に充満していた。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。
- 5 その他
 - (1) 買受人は物件4主である建物及び附属建物内の各種物品並びに物件1土地上の車両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。
 - (2) Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(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 5月21日 (木) 13:00-13:20	あま市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの固定資産評価証明書取寄
8年 5月21日 (木) 13:40-14:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 近隣居住者より聴取
8年 5月22日 (金) 16:50-17:00	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 5月22日 (金)	当庁執行官室	北斗市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
8年 5月25日 (月)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付(回答なし)
8年 5月25日 (月)	当庁執行官室	愛知運輸支局あて物件1土地上の車両に係る登録事項等証明書請求作成送付
8年 6月 8日 (月) 15:00-16:30	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), 評価人同行
8年 6月 9日 (火) 9:00-9:10	名古屋法務局	関係会社に係る履歴事項全部証明書取寄

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

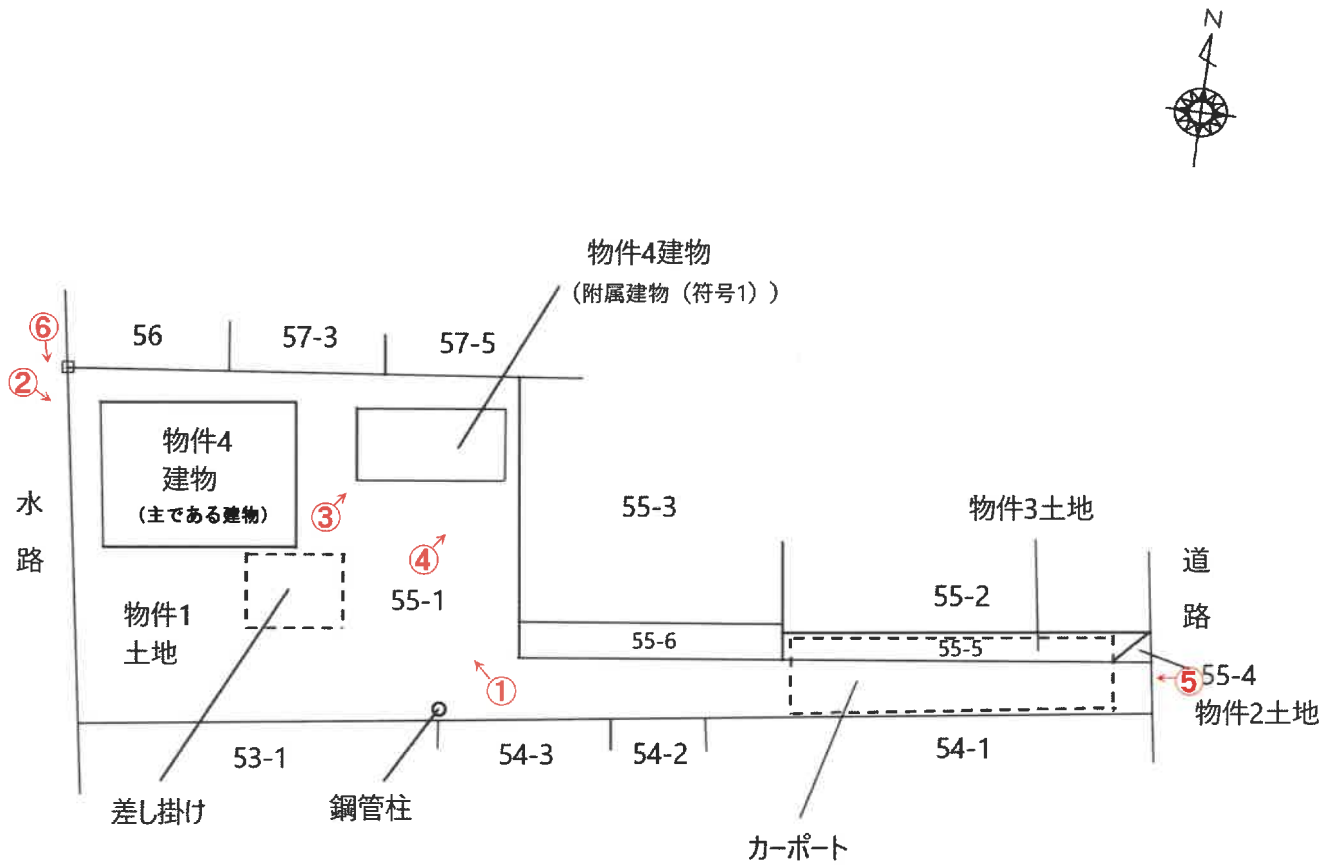
☒ 令和 8年 6月 8日
本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



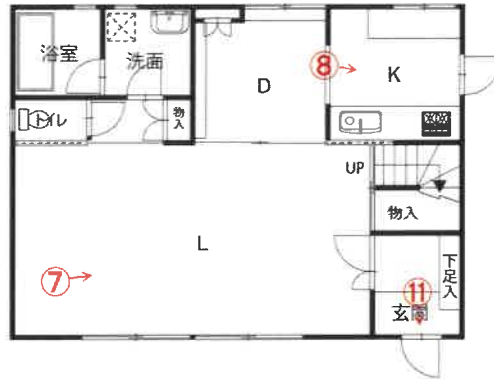
※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

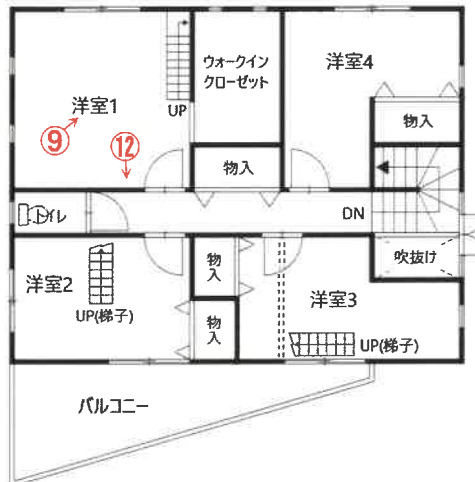
建物間取図（概略）



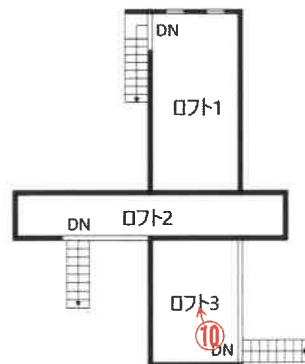
〈主である建物〉



1 階



2 階



3 階

未登記部分：約19.6㎡(概測)

※ 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）



〈附属建物：符号1〉



※ 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4主である建物の外観



物件4
主である建物

鋼管柱

差し掛け

物件1土地

2 物件1土地及び物件4主である建物の外観



物件4
主である建物

物件1土地

3 物件1 土地及び物件4 附属建物の外観



物件4
附属建物

物件1 土地

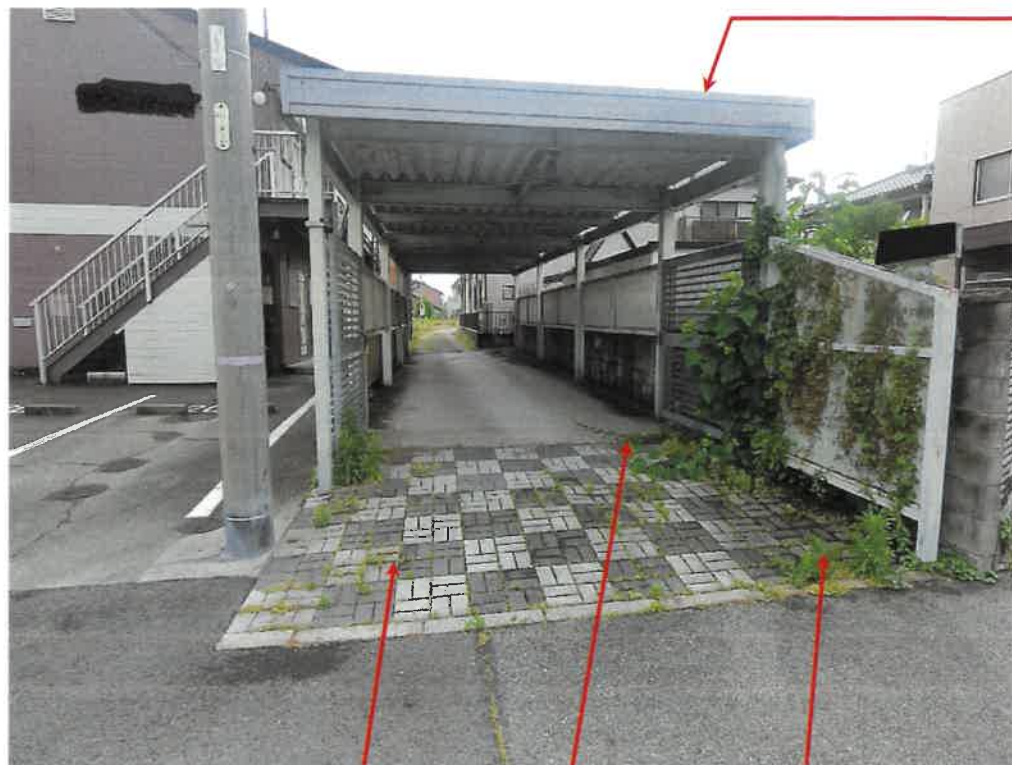
4 物件1 土地上の放置車両



物件4
附属建物

物件1 土地

5 物件1ないし3各土地の外観



カーポート

物件1土地

物件3土地

物件2土地

6 物件1土地西側境界付近のコンクリートブロック



物件1土地

※ 破線：境界付近の目安

7 物件4主である建物内部の状況（L（リビング））



8 物件4主である建物内部の状況（K（キッチン））



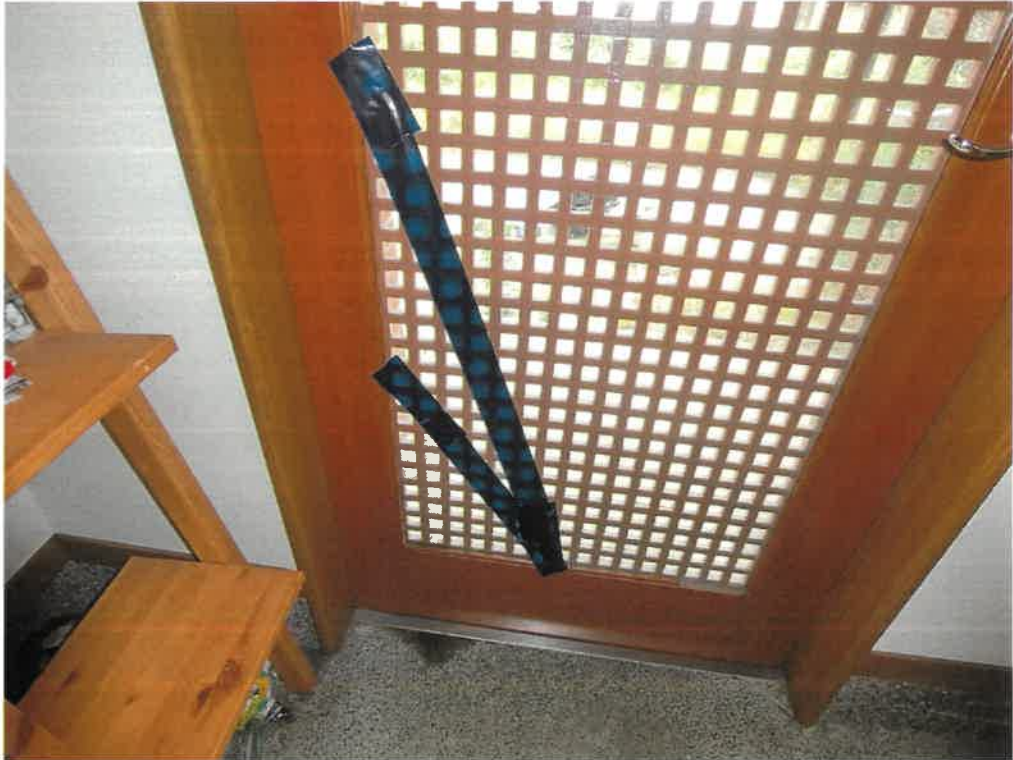
9 物件4主である建物内部の状況（洋室1）



10 物件4主である建物内部の状況（ロフト3）



1 1 物件4主である建物内部の状況（ドアガラスの損傷（洋室3））



1 2 物件4主である建物内部の状況（壁面の損傷（洋室1））



1 3 物件 4 附属建物内部の状況（物置）



令和8年 (ケ) 第 1 1 9 号
令和8年 5月25日受 理
令和8年 6月 8日現地調査
令和8年 7月31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 8,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,430,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 160,000 円
物件4 (建物)	金 4,830,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	あま市上萱津八剣 5 5 番 1 宅地 4 8 8 . 3 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	あま市上萱津八剣 5 5 番 4 宅地 1 . 4 9 平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	あま市上萱津八剣 5 5 番 5 宅地 2 3 . 3 4 平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	あま市上萱津八剣 5 5 番地 1 5 5 番 1 居宅 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 7 3 . 0 0 平方メートル 2 階 7 5 . 4 8 平方メートル (附属建物) 1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 2 6 . 4 9 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
4	主である建物について、3階部分（約19.6㎡）がある。		

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1乃至3）

位置・交通	名鉄津島線「甚目寺駅」駅 東方 道路距離約1,500m あま市巡回バス「上萱津」停 西方 道路距離約420m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主として、共同住宅、小工場等も見られる住宅地域	
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% － 宅地造成等工事規制区域 特定都市河川流域（新川流域）
画地条件	地積 513.14㎡ 間口 約4m、奥行 約54.5m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1乃至3の土地は、一体として東側で幅員約3.8mの舗装市道とほぼ等高に接面している。 東側道路は建築基準法第42条2項の道路であり、建物建築等の際にはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件1乃至3の土地は、一体として物件4の建物及び附属建物の敷地として利用されている。周辺土地の利用状況は、北側は一般住宅、共同住宅、東側は事業所兼居宅、道路、南側は、共同住宅、一般住宅、未利用地、西側は水路を挟んで共同住宅である。	
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47年まで遡って調査した結果、現存建物の建築以前は農地等として利用されていたと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
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、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける（約160%以下）。 ・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による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地の東側路地状部分にカーポートが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・本件土地の南側に送電用の鋼管柱が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・物件4建物（主である建物）の南側付近に差し掛けが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。	

特記事項 の 続 き	・西側水路の境界に設置されたコンクリートブロックの土留めの一部で破損が認められたほか、土留めが若干西側に傾いていた。 ・本件土地は、いわゆる旗竿地で路地状部分の長さが25m以上（概測によると約31.5m）あり、間口約4mで道路と接面しているが、路地状部分の幅が細くなっている箇所（北側隣接地（55番6）と接面する付近）がある。当該箇所について概測すると、約2.6～2.8mであり、3m未満であった。愛知県建築基準条例（6条、7条）によると路地状部分の長さが25m以上の場合、建物等の建築に際して当該部分の幅は3m以上必要とされているため、本件土地（物件1乃至3を一体）のみでは、建物再建築等ができない可能性が高い。尚、愛知県尾張建設事務所にて現況建物の建築確認申請台帳の写しを確認した所、分筆前の状況であり、建築当時は合法的に建築されているが、その後土地を分筆したことにより、現在は違法状態で物件4建物及び附属建物が存する模様である。但し、正確には測量等が必要である。
-----------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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2年2月9日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 鉄骨造3階建 屋 根 スレート葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板、タイル張り等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス（プロパンガス） その他 ロフトあり（3階。特記事項参照）
床面積（現況）	1階 73.00㎡ 2階 75.48㎡ 3階 約19.60㎡ ※未登記3階部分 合計 約168.08㎡
現況用途等	現況用途 住宅 間取り 4LDK＋ロフト付 （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	・登記内容によると平成13年2月28日増築が行われている模様である。 ・天井高1.4m以上の床面積に含まれるロフトがある（3階部分）。尚、ロフト1については固定の階段が設置されていた（その他は梯子）。また、床面積は現地調査時における概測数量であることに留意が必要である。 ・2階洋室1の南側の壁に穴が開いていた。 ・1階のトイレの戸が開閉不良であった。 ・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（附属建物も同様）。 ・現況の建物について、敷地が分筆されたことにより、違法状態になっている可能性が高い（附属建物も同様。詳細は4頁「特記事項の続き」参照）。

(物件 4 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) 平成3年10月30日新築 経 過 年 数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 板張り 天 井 あらわし 床 コンクリート、板張り等 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	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	・動産類が散在していたほか、冷蔵庫に腐った食品類が残置されていたため、酷く異臭がした。

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乃至3）

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	63,300	0.46	488.31	0.9	12,800,000
2	63,300	0.46	1.49	0.9	40,000
3	63,300	0.46	23.34	0.9	610,000
合計			513.14		13,450,000

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 あま-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,100\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/119 & = & 63,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

$$\begin{array}{l} \text{イ 個別格差：形状 } 0.75 \times \text{路地状部分に起因する宅地利用の制限 } 0.70 \times \text{規模 } 0.90 \\ \hspace{15em} \times \text{土留（一部傾斜） } 0.97 = 0.46 \end{array}$$

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4）

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
4	198,000	168.08	0.02	670,000
物件4附属1	99,000	26.49	0.02	50,000
合 計				720,000

ウ 現価率：

物件4

・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36年）}〕×（1－観察減価等30%）＝ 0.02

物件4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35年）}〕×（1－観察減価等30%）＝ 0.02

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,800,000	0.55	法定地上権	7,040,000
2	40,000	0.55	法定地上権	20,000
3	610,000	0.55	法定地上権	340,000
合計				7,400,000

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	12,800,000	-7,040,000		0.85	0.7	3,430,000
2	40,000	-20,000		0.85	0.7	10,000
3	610,000	-340,000		0.85	0.7	160,000
4	720,000	+7,400,000	0	0.85	0.7	4,830,000
一括価格（合計）						8,430,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地の形状、建物再建築に係る宅地利用の可能性等を考慮の上、市場滞留期間の長期化が予想されることを勘案し、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

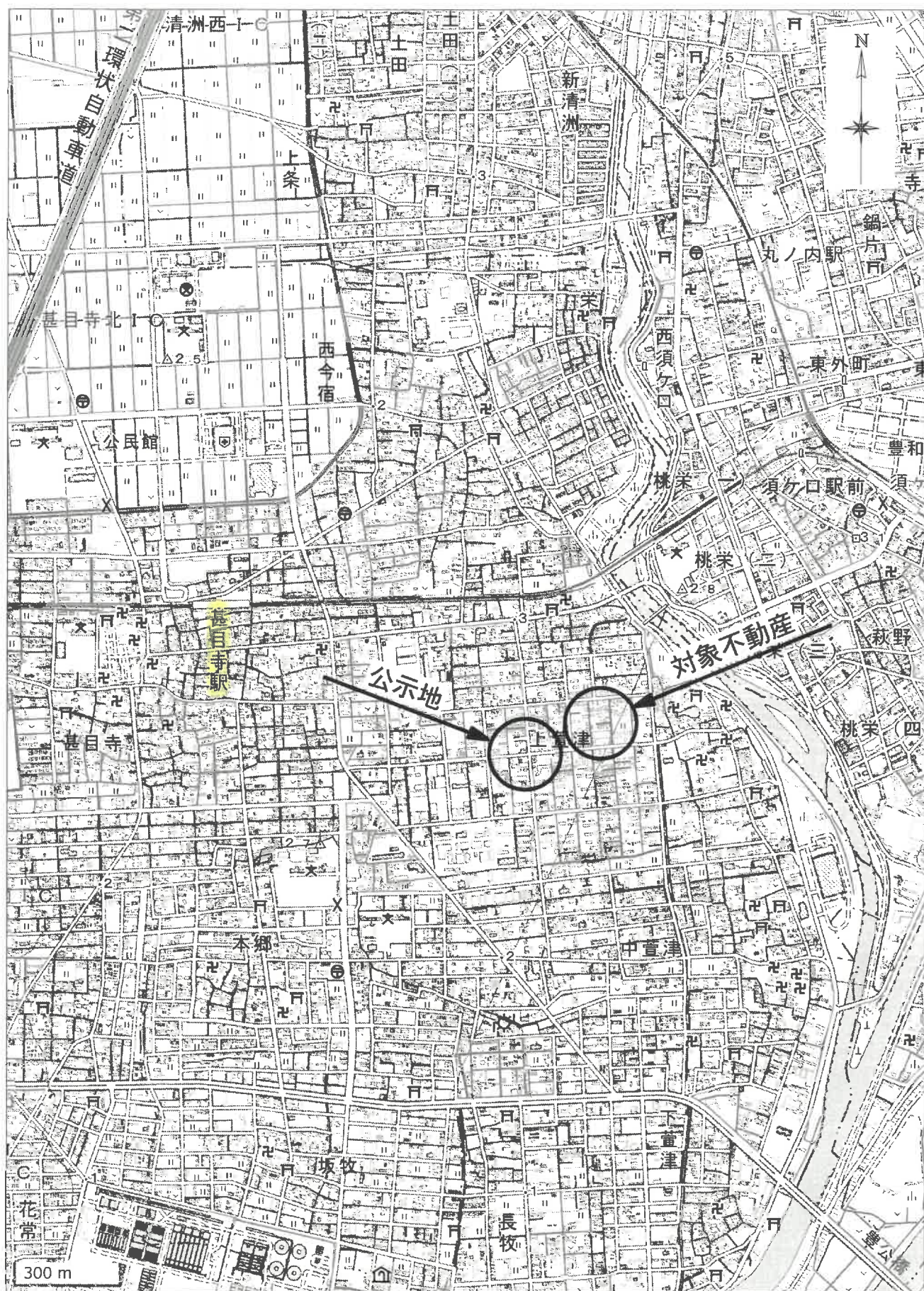
地価公示価格（あま-4）

所 在：あま市上萱津銭神4 1 番 1
価 格：79,100円／m²
位 置：名鉄津島線「甚目寺」駅の南東方道路距離約1,300m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：109m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南側幅員7m市道に接面
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：住宅、マンション、事業所等が混在する住宅地域

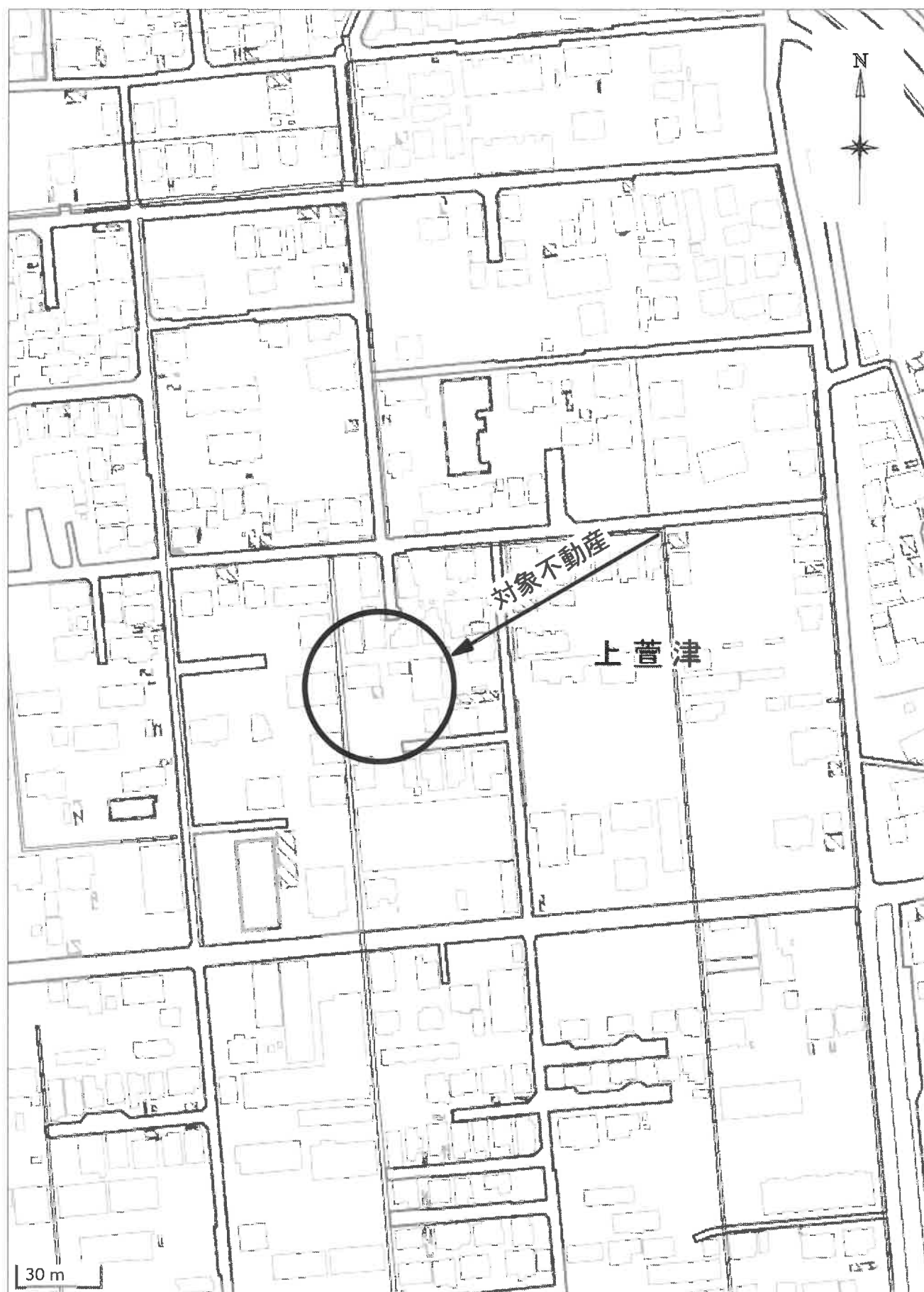
第7 附属資料

- 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

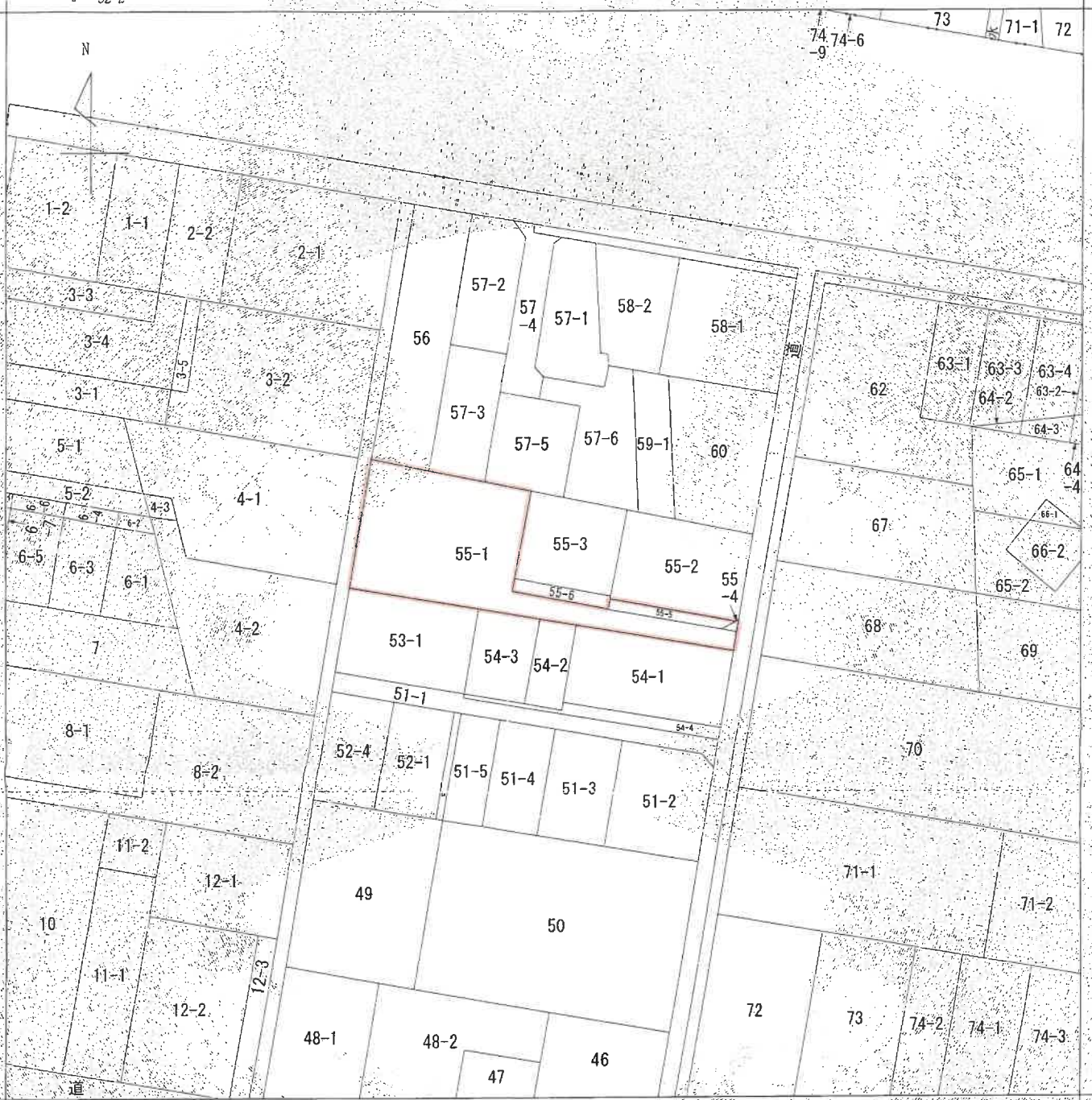


付近案内図

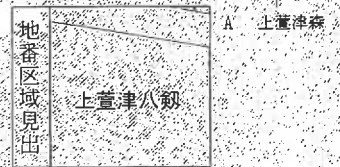


1 6-8
0 52-2

73 71-1 72
74 74-6
-9



(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 あま市上菅津八郎				地 番 55番1		
出 力 縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 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8年3月18日

東京法務局

地図整理番号：M98943

登記官

(1/1)

登記年月日：平成2年3月27日

6101072

前 55-1 後・新 55-1 55-3 55-6
地 番 55番3 55-1 地 積 測 量 図

土地の所在 海部郡菫目寺町大字上萱津字八畝

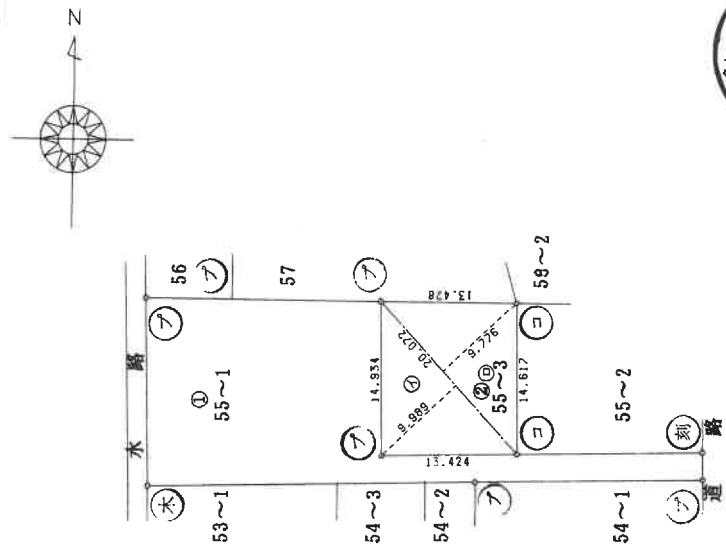
平成22年3月22日行政区画を あま市と変更

三斜求積表

地番	① 55-3	底 辺	高 さ	倍 面 積
イ	20.072	9.989		200.499208
ロ	20.072	9.776		196.223972
		倍 面 積		396.723080
		面 積		198.3615400
		地 積		198.36 m ²

地番 ① 55-1
686.680 - 198.3615400 = 488.3184600
地 積 488.31 m²

凡 記 号	城谷邸の地積	石	コンクリート	金 属 瓦	例
①					
②					
③					



単位 = m

名古屋法務局
菫目寺出張所
2.3.27
処理

作製者

申請人

14番地の1
22年3月15日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

(会 員 専 用)

登記年月日：平成2年3月27日

6101073

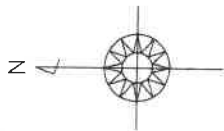
前 55-2 後・新 55-2 55-α 55-5

地 番 55番4
55-1

地 積 測 量 図

土地の所在 海部郡菟目寺町大字上萱津字八剣

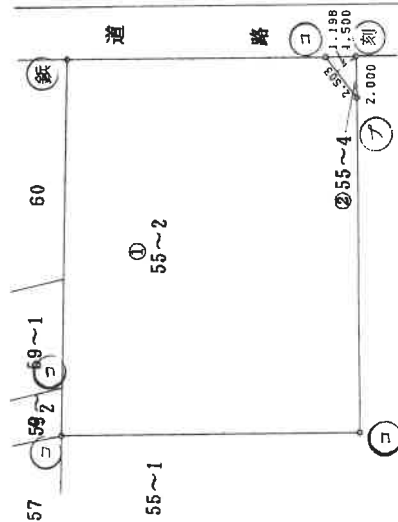
平成22年3月22日行政区画を あま市と変更



三斜求積表

地番 N O.	底辺	高さ	倍面積
1	2.503	1.198	2.998594
			2.998594
			1.4992970
			1.49 m ²

地番 ① 55-2
262.08 - 1.4992970 = 260.5807030
地積 260.58 m²



単位 = m

凡	記号	位置	地番	所有者の種別
例	①	石		アスファルト杭
	②	コンクリート		杭
	③	金		細印 ()



(会員専用)

作製者

田14番地の1

平成22年3月15日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成2年6月19日

6101073

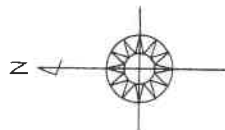
前 55-2 後・新

地 番 55番5 55-2

土地の所在 海部郡菰目寺町大字上萱津字八倉

地 積 測 量 図

平成22年3月22日行政区画を あま市と変更

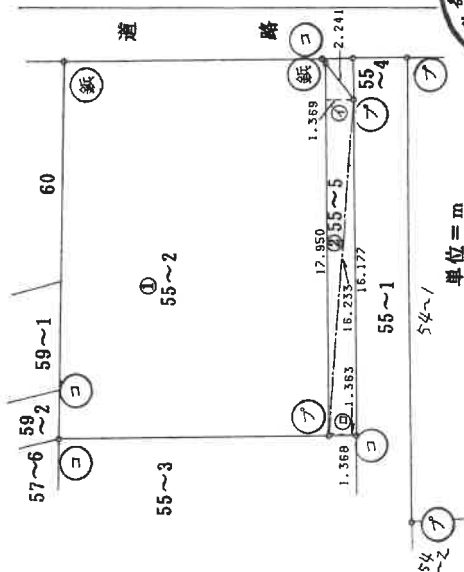


三 斜 求 積 表

地番	55-5	高 さ	倍 面 積
N 0.	17.950	1.369	24.573550
イ	16.233	1.363	22.125579
ロ			46.699129
			23.3495645
			23.34 m ²

地番 ① 55-2
260.5807030 - 23.3495645 = 237.2311385
地 積 237.23 m²

凡	記 号	境界線の種別	記 号	境界線の種別
例	④	石	⑦	プラスチック杭
	③	コンクリート杭	⑥	木 杭
	⑤	金属 釘	⑧	刻印 ()



海部郡菰目寺町
2.6.19
処理

会 員 専 用

作 製 者

14番地の1
平成2年6月16日
年 月 日 (製)

申 請 人

縮 尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

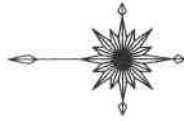
6201226 各階平面図

建物図面

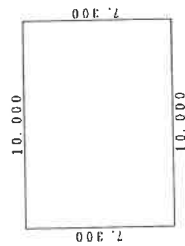
家屋番号 55番1

建物の所在 海部郡甚目寺町大字上萱津字八剣55番地1

平成22年3月27日現在



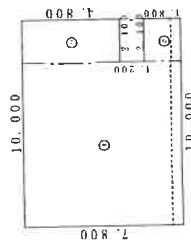
1階



求積表

$7.300 \times 10.000 = 73.000000$
合計 73.000000
床面積 73.00 m ²

2階



求積表

① $7.800 \times 7.900 = 61.620000$
② $1.800 \times 2.100 = 3.780000$
③ $4.800 \times 2.100 = 10.080000$
合計 75.480000
床面積 75.48 m ²

単位 = m



(会員専用)

製作者

図面

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成16年11月8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。

(名古屋法務局建築支局管轄)

令和8年3月18日 東京法務局

登記号

C291225 各階平面図

家屋番号 55番1

建物図面

建物の所在 梅部郡甚日寺町大字上萱津字八郎55番地1

平成25年11月8日変更

附属建物符号 1

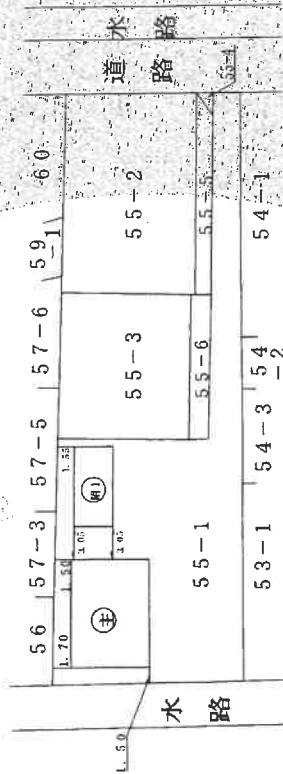
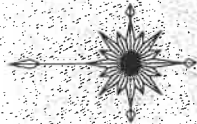


求積表

$3.640 \times 7.280 = 26.499200$

合計 26.499200

床面積 26.49 m²



単位 = m

(会員専用)

作製者

縮尺

1/2500

申請人

縮尺

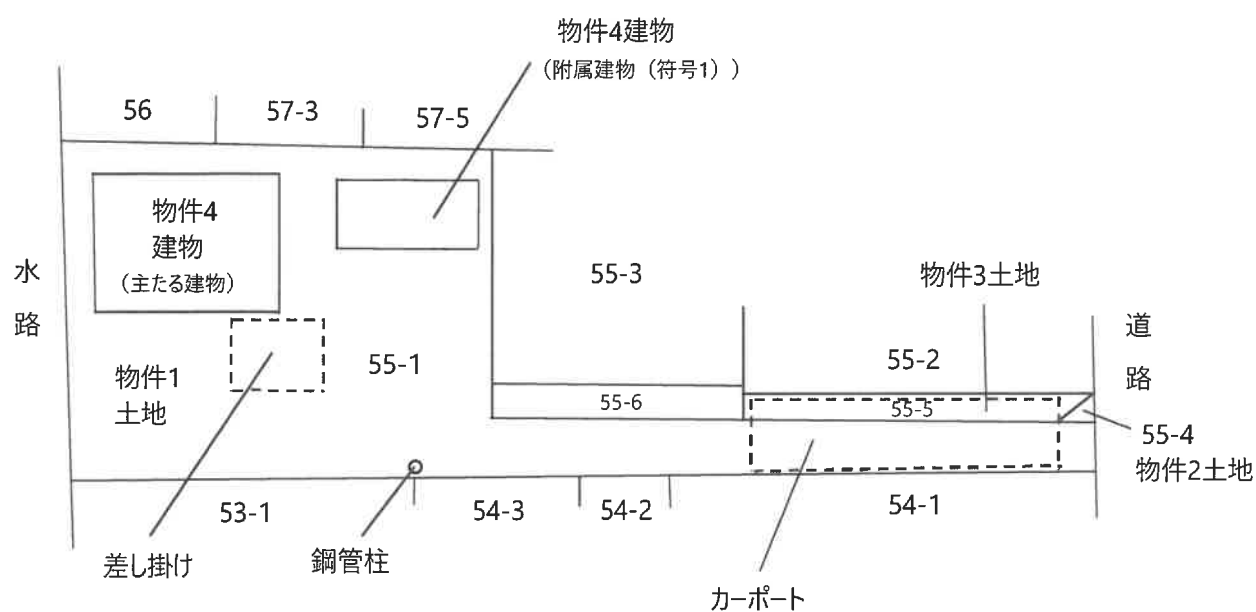
1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M98946

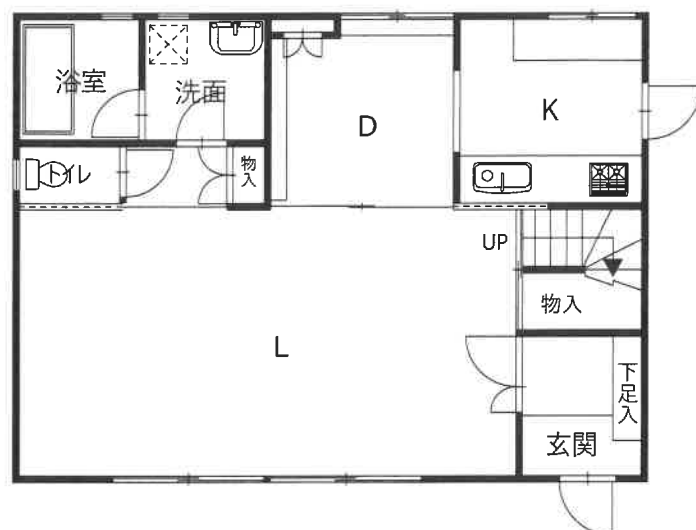
A4判に縮小

令和8年（ケ）第119号
土地建物配置図（概略）

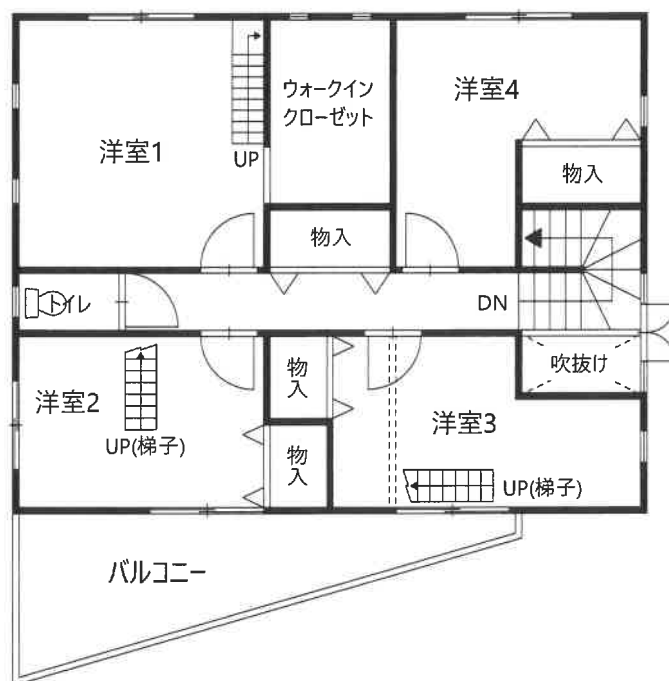


S ≒ 1/400

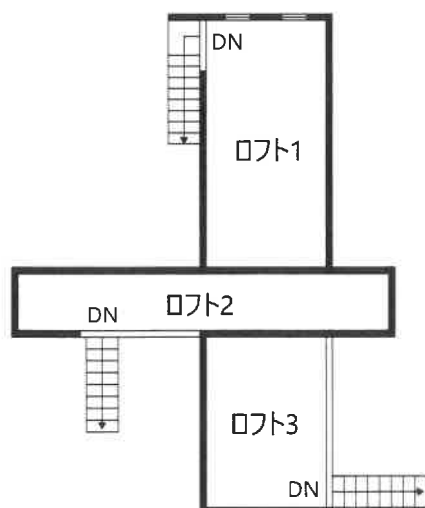
〈主たる建物〉



1 階



2 階



3 階

未登記部分：約19.6㎡(概測)

〈附属建物：符号1〉



現況写真 ①



②

