

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 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 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 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 6 . 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 9 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 3 2 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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 ～ 3】

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 ～ 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社平安閣

期 限 令和 20 年 8 月 28 日まで

賃 料 月額 77 万 3835 円

敷金・保証金 510 万円

特 約 譲渡・転貸を認める（ただし、貸主の事前の書面による承諾を要する。）。

上記賃料及び敷金・保証金の金額は、売却対象外土地（地番 1285 番 22）の賃料及び敷金・保証金を含む金額である。

上記賃借権は、根抵当権者の同意の登記がされた賃借権（事業用定期借地権）である。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号 1290 番 5）が存在する。

【物件番号 1】

賃借権設定仮登記（平成 31 年 3 月 28 日受付第 14061 号）がされている。

【物件番号 2】

賃借権設定仮登記（平成 31 年 3 月 28 日受付第 14062 号）がされている。



【物件番号3】

賃借権設定仮登記（平成31年3月28日受付第14063号）がされている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 6 . 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 9 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 3 2 . 0 6 平方メートル |



令和 8 年(ヌ)第 29 号

令和 8 年 4 月 1 日受理

令和 8 年 4 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 8 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 6. 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 春日井市浅山町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 2 9 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 3 2. 0 6 平方メートル |

(土地用)

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ないし3		
現況地目	☒ 宅地(物件1ないし3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 通路(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 ☒ 概ね現況図(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 ☒ 上記の者が物件2および3土地に、目的外建物を所有し、物件1土地も含めて、建物の敷地および駐車場として占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として通行して使用している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	☒ 本土地上の北部に簡易物置(動産)がある。 ☒ 本土地上の南東部、南部および南西部に看板(工作物)が各1個ある。 ☒ 本土地上の東部および南部に電柱が各1本ある。 ☒ 本土地上の西部に外灯が1本ある。 ☒ 賃借権設定仮登記については「その他の事項」(4枚目)のとおり ☒ 本土地上には、家屋番号1289番1の建物が登記されているが、この建物は現存しない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成・令和 年() 第 号 ☐保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 現況図(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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件1ないし3土地関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社平安閣	
占有状況	☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
■関係人（■株式会社平安閣（占有者会社）担当者）の陳述／■提示文書（事業用定期借地権設定契約公正証書正本の写し）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 黙示の使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成30年 8月29日	
最初の契約等	契約日	平成30年 8月20日
	期間	平成30年 8月29日から ■令和20年8月28日まで20年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月 金773, 835円（毎月末日限り翌月分払） ☐ 前払（ ） 分 円） ☐ 相殺（ ） 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ■ある（ ☐ 敷金 円 ■保証金5, 100, 000円）	
特約等	☒ 譲渡・転貸を認める（ただし、貸主の事前の書面による承諾を要する） ☐	
その他	☒ 上記賃料および敷金・保証金の金額は、1285番22の土地の賃料および敷金・保証金を含む金額である。 ☒ 上記賃借権は借地借家法23条2項に定める事業用定期借地権である。 ☒ 「その他の事項」（4枚目）のとおり ☒ 「執行官の意見」ととおり	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」ととおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

物件 1 ないし 3 の各土地につき、以下の登記が経過されている。

■物件 1 土地

登記の目的	賃借権設定仮登記
受付年月日	平成 3 1 年 3 月 2 8 日
原因	平成 3 0 年 8 月 2 0 日
目的	借地借家法第 2 3 条第 2 項の建物所有
賃料	1 ヶ月金 3 2, 6 3 3 円 (ただし、1 ヶ月に満たない期間の賃料は、1 ヶ月を 3 0 日として 日割計算した額とする。)
支払い時期	毎月末日前払
存続期間	平成 3 0 年 8 月 2 9 日から 2 0 年間
敷金	金 2 1 5, 2 0 0 円
権利者	名古屋市北区辻本通一丁目 2 1 番地 株式会社平安閣

■物件 2 土地

賃料	1 ヶ月金 3 5 3, 1 7 7 円 (ただし、1 ヶ月に満たない期間の賃料は、1 ヶ月を 3 0 日として 日割計算した額とする。)
敷金	金 2, 3 2 7, 8 0 0 円
賃料および敷金以外の項目については、物件 1 土地と同様	

■物件 3 土地

賃料	1 ヶ月金 3 7 3, 5 0 7 円 (ただし、1 ヶ月に満たない期間の賃料は、1 ヶ月を 3 0 日として 日割計算した額とする。)
敷金	金 2, 4 6 2, 0 0 0 円
賃料および敷金以外の項目については、物件 1 土地と同様	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件2および3関係)	
所 在	物件2土地, 物件3土地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1290番5
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所 ☐ 共同住宅 ☒ 会館
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	299.39平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社平安閣) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成30年12月10日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■株式会社平安閣(占有者)担当者	1 当社は、株式会社トーワ住宅(本件土地所有者)より、物件1ないし3一体土地(以下、本件土地という)および物件3土地の南側隣地である1285番22の土地(以下、南側隣地という)を、目的外建物を建てた時(平成30年12月)から賃借(南側隣地については転借)し、目的外建物「平安会館春日井篠木斎場」の敷地および駐車場として使用しています。 2 上記の賃貸借(転貸借)契約につき、事業用定期借地権設定契約公正証書を作成しています。執行官に写しを提出しますので、契約内容の詳細につきましては、そちらを参照してください。 3 南側隣地については、株式会社トーワ住宅(本件土地所有者)の賃料不払いにより、令和6年に、土地所有者(密蔵院)より契約解除がなされたようです。密蔵院からの依頼により、令和7年1月に、当社と直接賃貸借契約を締結しました。賃料月額14,600円を、当社が直接密蔵院(南側隣地所有者)に支払うこととなり、保証金を100,000円支払いました。したがって、株式会社トーワ住宅には、773,835円から14,600円を差し引いた額の賃料を毎月支払っています。このことについては、株式会社トーワ住宅(本件土地所有者)の代表者と口頭にて合意しています。なお、現時点では、当社に未払いの賃料はありません。
■ A (債権者代理人)	1 南側隣地については、株式会社トーワ住宅(本件土地所有者)の賃料不払いにより、令和6年に、土地所有者(密蔵院)より契約解除がなされたようです。 2 新たに株式会社平安閣(占有者)と直接賃貸借契約を締結したいとの申し入れが密蔵院からあり、契約しました。差し引きの賃料を株式会社トーワ住宅に支払うとのことで、株式会社トーワ住宅(本件土地所有者)の代表者と口頭で合意しました。 3 株式会社トーワ住宅(本件土地所有者)の代表者とは、令和7年の半ば以降、全く連絡がとれません。

(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

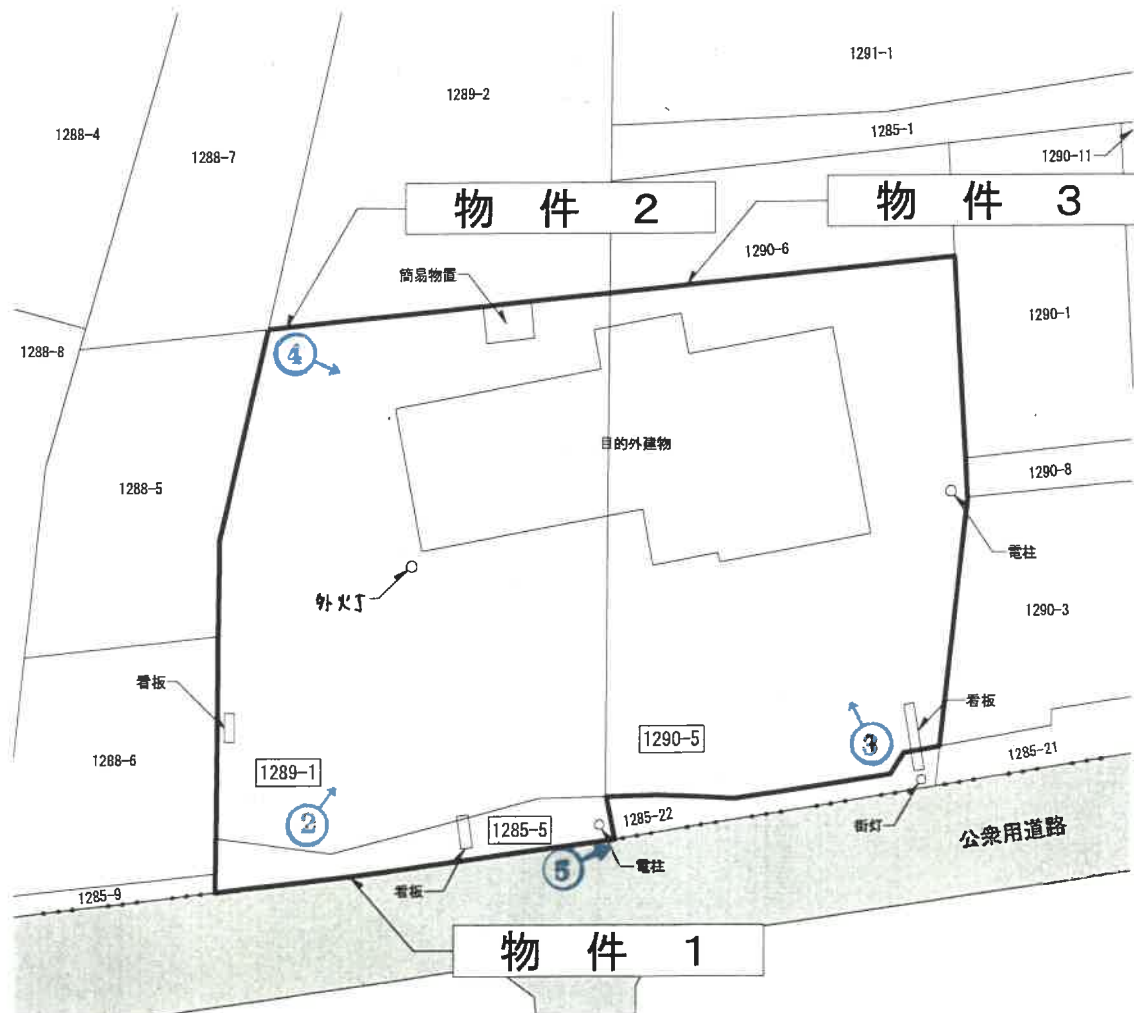
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、目的外建物の敷地および駐車場として使用されている。なお、本件土地の占有者である株式会社平安閣は、南側隣地（１２８５番２２）を賃借し、事業用定期借地権設定契約により賃借している本件土地と一体で使用している。
- 3 株式会社平安閣担当者およびAの陳述によれば、目的外建物の建築当初は、南側隣地を株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）が密蔵院（南側隣地所有者）より賃借し、本件土地と南側隣地を一体として株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）が株式会社平安閣（占有者）に賃貸していたが、現時点では、南側隣地の原賃貸借契約（株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）と密蔵院（南側隣地所有者）の契約）は解除されているため、当初の契約による月額賃料（７７３，８３５円）から、南側隣地の賃料（新たに株式会社平安閣（占有者）と密蔵院（南側隣地所有者）が契約した月額賃料１４，６００円）を差し引いた額を、株式会社平安閣（占有者）は株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）へ支払っているとのことである。なお、当初に株式会社平安閣（占有者）が株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）へ支払った保証金５１０万円の内、南側隣地分に相当する１０万円については、株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）から株式会社平安閣（占有者）には返還されておらず、不明とのことである。
- 4 株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）に占有に関する照会をするも期限までに回答が得られなかった。また、株式会社トーワ住宅（本件土地所有者）の代表者に何度も架電するも、繋がらなかった。
- 5 本件土地は南側で道路に隣接している。
- 6 本件土地の南部および西部には、概ねの地点に境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、南側と西側はこれらの杭等、北側と東側はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 7 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(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 4 月 3 日 (金) 11 : 15 - 11 : 40	物件所在地	物件確認, 占有者会社従業員から面談聴取, 写真撮影
8 年 4 月 3 日 (金) 10 : 25 - 10 : 35	名古屋法務局	登記簿謄本, 公図等交付申請
8 年 4 月 3 日 (金)	当庁	照会書面作成郵便送付 (所有者宛, 占有者宛)
8 年 4 月 21 日 (火) 15 : 00 - 15 : 50	物件所在地	評価人と共に物件調査, 株式会社平安閣担当者から面談聴取, 写真撮影
8 年 4 月 21 日 (火) 17 : 40 - 17 : 55	当庁	A から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

現 況 図 (概略)



写真撮影方向を矢印で示す(○内写真番号)

①

目的外建物



道路

物件1ないし3一体土地

②

目的外建物



物件1ないし3一体土地

③

目的外建物



物件1ないし3一体土地

④

目的外建物



物件1ないし3一体土地

⑤



物件1ないし3一体土地

1285番22の土地

道路

令和 8 年 (又) 第 29 号
令和 8 年 4 月 6 日 受 理
令和 8 年 4 月 21 日 現地調査
令和 8 年 4 月 21 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 114,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土 地)	金 4,920,000 円
物件 2 (土 地)	金 53,190,000 円
物件 3 (土 地)	金 56,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2、3の評価額は目的外建物にかかわる土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	春日井市浅山町一丁目 1 2 8 5 番 5 宅地 72.72 平方メートル	特記事項記載 のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	春日井市浅山町一丁目 1 2 8 9 番 1 宅地 786.77 平方メートル	特記事項記載 のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	春日井市浅山町一丁目 1 2 9 0 番 5 宅地 832.06 平方メートル	特記事項記載 のとおり
番 号	特 記 事 項		
1・2・3	・物件1～3と目的外土地（春日井市浅山町一丁目1285番22）については同一法人を借地権者とする事業用定期借地権が設定されており、物件2及び3には目的外建物が建っている。 【 目的外建物等の概要 】 目的外建物（登記記録より） 家 屋 番 号 1290番5 種 類 会館 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積 299.39㎡ 建 築 年 平成30年12月10日新築 ・なお、物件1～3の公簿地積合計は1,691.55㎡であるが、実際の現況面積よりも大きく、縄縮みの可能性がある。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR中央本線「春日井」駅 北方 道路距離 約 1,300m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 近隣商業地域 一部北東側、第一種住居地域 一部北西側、第一種中高層住居専用地域 近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60% 第一種中高層住居専用地域：60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域内（近隣商業地域のみ） 居住誘導区域内 春日井土地区画整理事業（浅山地区） 特定都市河川流域新川流域
画 地 条 件	地積 計 1,691.55㎡ 間口 (南側) 約 25.5m、奥行 約 32.0m 形状 ほぼ整形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員 約 14.0m 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、2、3は目的外土地（1285番22）と一体的に目的外建物の敷地等 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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし（プロパンガスを利用） なし（処理区域内であるが現時点では利用でき ないため個別浄化槽を利用）
土 壌 汚 染 の 可能性の調査	登記記録、過去の住宅地図（昭和46年、平成元年、平成20年）等の資料 から、本件土地は個人宅の敷地、事業所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	・用途地域は、近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域の指定が混在している。 ・南側県道は都市計画道路 3・4・40鳥居松線に指定されており、計画幅員は16.0mとなっている。 ・建物等の建築をしようとする場合は、都市計画法53条に基づく建築許可申請が必要となる。 ・本件土地（物件2）の北側には簡易物置が設置されている。 ・本件土地の各所に電柱、看板、外灯が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる底地価格を求め、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	底地 割合 エ	基礎となる底地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	126,000	1.00	72.72	0.80	7,330,000
2	126,000	1.00	786.77	0.80	79,310,000
3	126,000	1.00	832.06	0.80	83,870,000
基礎となる価格合計					170,510,000

市場性 修 正 カ	競売市 場修正 キ	その他の控 除（保証金 等） ク	評価額 (円) オ×カ×キーク
1.00	0.70	-210,000	4,920,000
1.00	0.70	-2,330,000	53,190,000
1.00	0.70	-2,460,000	56,250,000
評価額合計			114,360,000

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）

・ 物件1～3

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 春日井5-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 134,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/105 & \times & 100/102 & = & 126,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 ： 三方路（+5.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差 ： 環境条件格差（下水等 +2.0）を考慮した。

イ 個 別 格 差 ： 特になし。

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 底 地 割 合 ： 事業用定期借地権の残存期間を考慮して定期借地権割合を20%と判断し、底地割合を80%と査定した。

カ 市 場 性 修 正 ： 必要なし。

キ 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。

ク その他の控除（保証金等）： 預り金的性格を有する一時金等のうち、買受人が承継する保証金等相当額を面積按分により控除

物件1	：	5,000,000円	×	72.72㎡	/	1691.55㎡	=	210,000円
物件2	：	5,000,000円	×	786.77㎡	/	1691.55㎡	=	2,330,000円
物件3	：	5,000,000円	×	832.06㎡	/	1691.55㎡	=	2,460,000円

第6 参考価格資料

地価公示価格 春日井5-4

所 在 : 春日井市篠木町1丁目34番
価 格 : 134,000円/㎡
位 置 : JR中央本線「春日井」駅の北方約1,100m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 1,272㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側16m県道に接面、三方路
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%） 準防火地域
地域の概要 : 中小規模の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 目的外建物図面・各階平面図写
- 5 現況図(概略)
- 6 写真

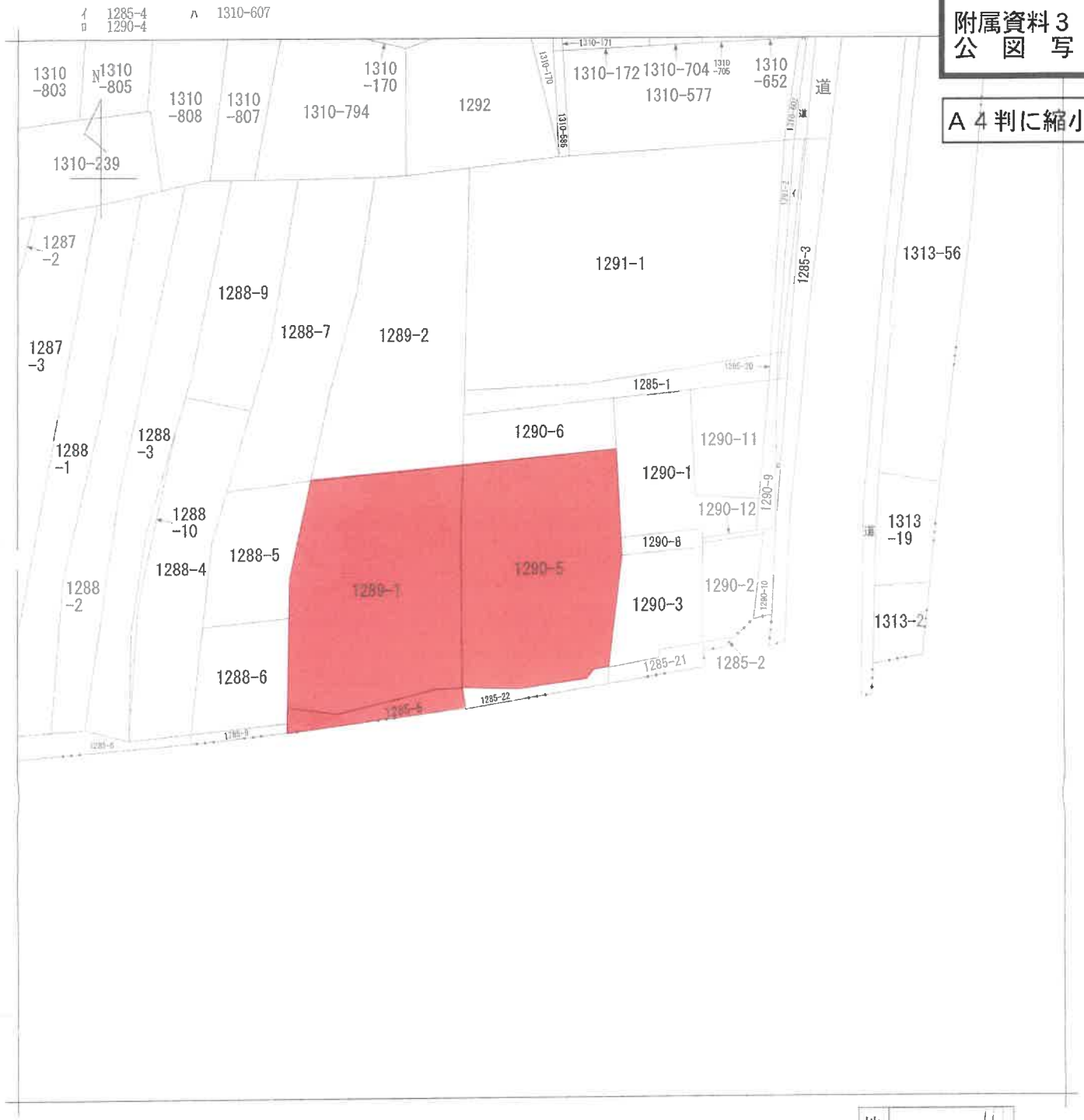
以 上

位置図

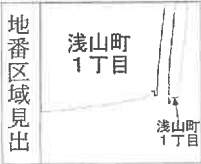


付近案内図





(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。



請 部 分	所 在	春日井市浅山町一丁目				地 番	1290番5			
出 縮 尺	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	昭和58年12月5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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年2月27日

名古屋法務局

整理番号：H80121-1

登記官

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局管轄)

令和8年2月27日

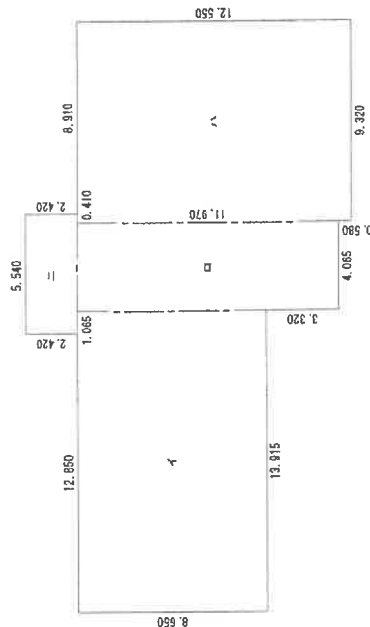
名古屋法務局

登記官

各階平面図 建物図面

登録番号 1290番5

建物の所在 春日井市浅山町一丁目1290番地5、1289番地1



求積表

イ	13.915 x 8.650 =	120.364750
ロ	4.065 x 11.970 =	48.658050
ハ	9.320 x 12.550 =	116.966000
ニ	5.540 x 2.420 =	13.406800
合計		299.395600
床面積		299.39 m ²

附属資料 4

目的外建物図面・各階平面図写

A4判(60)縮小

縮尺

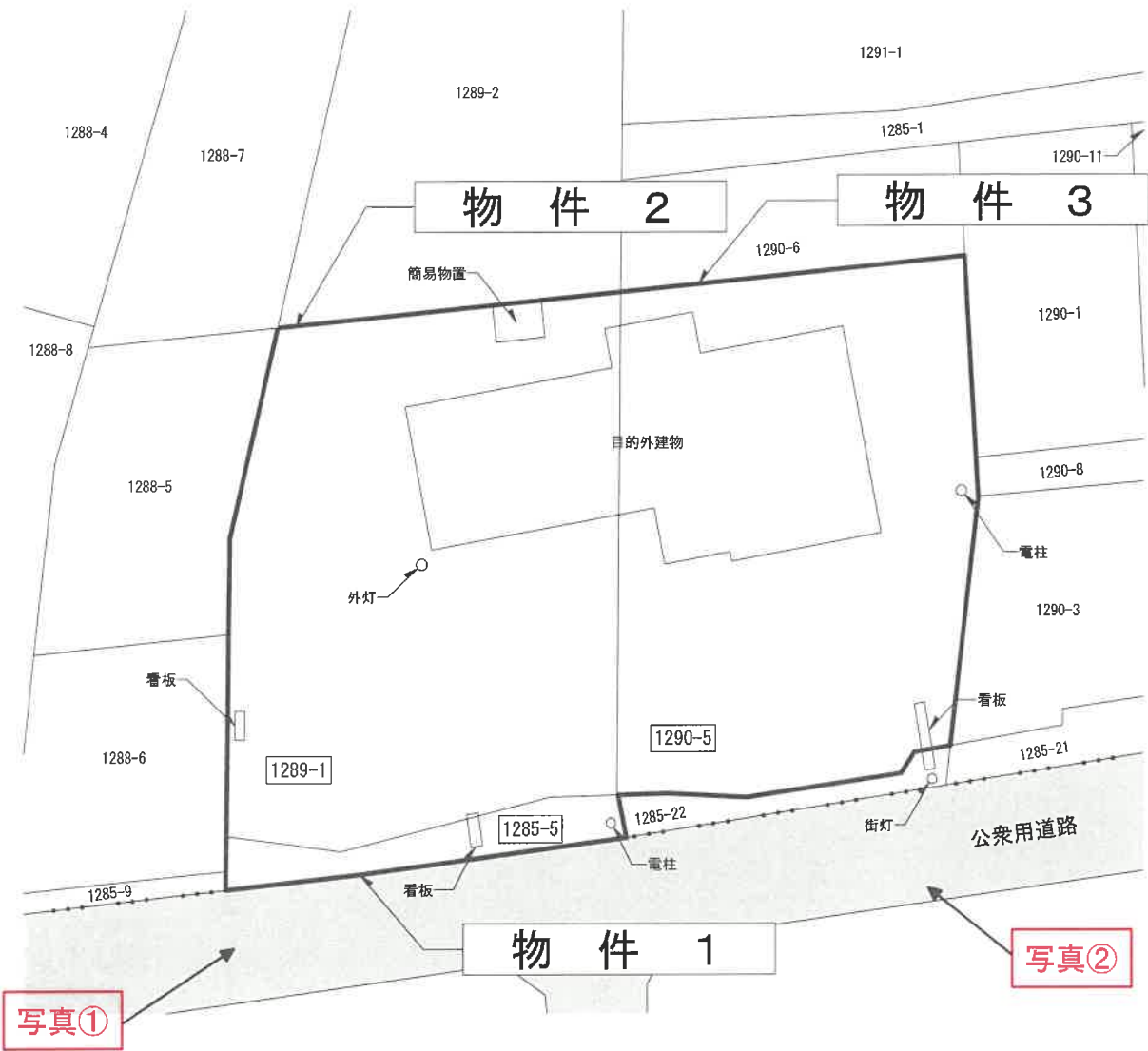
申請人

縮尺

250

作成者

現 況 図（概略）



写 真



写真①



写真②