

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 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 2 8 日 午前 9 時 5 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 5 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）
1～7	14,980,000 11,984,000	一括	2,996,000	281,660	40,235
1	720,000				
2	1,020,000				
3	1,500,000				
4	200,000				
5	4,280,000				
6	6,900,000				
7	360,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北名古屋市徳重本郷
地 番 204 番 1
地 目 宅地
地 積 34.35 平方メートル

- 2 所 在 北名古屋市徳重本郷
地 番 205 番 1
地 目 畑
地 積 48 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

- 3 所 在 北名古屋市徳重本郷
地 番 206 番
地 目 宅地
地 積 71.00 平方メートル

- 4 所 在 北名古屋市徳重本郷
地 番 207 番 1
地 目 宅地
地 積 9.73 平方メートル

- 5 所 在 北名古屋市徳重本郷
地 番 208 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 112.38 平方メートル

6 所 在 北名古屋市徳重本郷 208 番地 1、205 番地 1、
206 番地、207 番地 1

家屋 番号 208 番 1

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 179.58 平方メートル
2 階 69.98 平方メートル

(現況)

種 類 作業場・事務所

床 面 積 1 階 約 198.79 平方メートル
2 階 69.98 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 11.43 平方メートル

7 所 在 北名古屋市徳重本郷

地 番 286 番 2

地 目 用悪水路

地 積 17 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地



物件明細書

令和 8 年 8 月 12 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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 北名古屋市徳重本郷
 地 番 204番1
 地 目 宅地
 地 積 34.35平方メートル

2 所 在 北名古屋市徳重本郷
 地 番 205番1
 地 目 畑
 地 積 48平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 北名古屋市徳重本郷
 地 番 206番
 地 目 宅地
 地 積 71.00平方メートル

4 所 在 北名古屋市徳重本郷
 地 番 207番1
 地 目 宅地
 地 積 9.73平方メートル

5 所 在 北名古屋市徳重本郷
 地 番 208番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 112.38 平方メートル

6 所 在 北名古屋市徳重本郷 208 番地 1、205 番地 1、
206 番地、207 番地 1

家屋 番号 208 番 1

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 179.58 平方メートル
2 階 69.98 平方メートル

(現況)

種 類 作業場・事務所

床 面 積 1 階 約 198.79 平方メートル
2 階 69.98 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 11.43 平方メートル

7 所 在 北名古屋市徳重本郷

地 番 286 番 2

地 目 用悪水路

地 積 17 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地



令和 8 年(ケ)第 71 号

令和 8 年 4 月 22 日受理

令和 8 年 5 月 22 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 北名古屋市徳重本郷
 地 番 204 番 1
 地 目 宅地
 地 積 34.35 平方メートル

所有者

2 所 在 北名古屋市徳重本郷
 地 番 205 番 1
 地 目 畑
 地 積 48 平方メートル

所有者

3 所 在 北名古屋市徳重本郷
 地 番 206 番
 地 目 宅地
 地 積 71.00 平方メートル

所有者

4 所 在 北名古屋市徳重本郷
 地 番 207 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9.73 平方メートル

所有者

物 件 目 録

5 所 在 北名古屋市徳重本郷
地 番 208 番 1
地 目 宅地
地 積 112.38 平方メートル

共有者 持分 3 分の 2
共有者 持分 3 分の 1

6 所 在 北名古屋市徳重本郷 208 番地 1、205 番地 1、
206 番地、207 番地 1

家屋 番号 208 番 1

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 179.58 平方メートル
2 階 69.98 平方メートル

所有者

7 所 在 北名古屋市徳重本郷

地 番 286 番 2

地 目 用悪水路

地 積 17 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1～5、7				
現況地目	☒ 宅地(物件1～5、7) ☐ 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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下(配置図)という。)のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 物件1～4、7土地所有者兼物件5土地所有(共有)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	物件2土地の登記記録上の地目「畑」 物件7土地の登記記録上の地目「用悪水路」				
建物	物件6				
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異なる ☒ 種類：作業場、事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約198.79平方メートル、2階69.98平方メートル				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11.43平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11.43平方メートル
{	種類：物置 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11.43平方メートル				
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作業場、事務所(空き家)として、未登記附属建物を物置として、それぞれ使用している ☐ 「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	物件目録にない附属建物の建築年月日は不詳				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 配置図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■令和8年5月11日受付回答書要旨

物件2土地について

- 1 照会の土地の現況地目
宅地
- 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか
㊦その他 5条届出受理済み
- 3 転用許可(届出)がされている場合は、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所及び氏名
許可年月日：平成9年2月6日
許可条項：農地法5条第1項第6号
住所：北名古屋市徳重本郷205-1(物件2土地所在地)
氏名：アイワ金型工業株式会社(代表取締役A)
- 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨)

- 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地以外のものに変更している場合は、原状回復命令が発せられる見込みの有無

- 6 賃借(小作)の有無(台帳登載の有無)。有のときは、その賃借(小作)人の住所、氏名、賃借(小作)の開始時期

- 7 買受適格証明書の要否
不要
- 8 その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等)

(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
■ B	1 私は、物件 1 ～ 7 土地・建物(以下「本件物件」という。)の所有者アイティテクノ株式会社(旧商号：アイワ金型工業株式会社)(以下「会社」という。)の代表者(代表清算人)です。 2 会社の前代表者 A は私の父親で、物件 5 土地の相共有者 C は、私の母親です。 3 物件 5 土地上にも会社所有の物件 6 主建物(以下「主建物」という。)が建てられていますが、会社と C との間に地代等の金銭授受はありません。 4 主建物は、令和 5 年 2、3 月頃までは会社が金型製作の作業場兼事務所として使用していましたが、それ以降は特に使用しておらず、誰にも貸していません。 5 主建物を会社が使用しなくなった以降、しばらくの間は機械設備等の処分のため、同建物に出入りしていましたが、処分が終わった以降、同建物に出入りすることはありませんでした。 6 令和 7 年夏頃に、主建物等の売却を依頼していた不動産屋が同建物に立ち入ったところ、同建物内からほとんどの銅線が盗まれていることが判明しましたが、犯行時期もわからないので、警察への届出はしていません。 7 主建物内にはクレーンが 3 機ありますが、銅線が盗まれているので、現状では稼働しません。 8 物件 6 未登記附属建物(以下「附属建物」という)の建築時期はわかりませんが、会社が物置として使用していたものです。 9 主建物では、市の上水と浄化槽を使用していましたが、現在、浄化槽はポンプ等を取り外し、使用できない状態になっています。なお、同建物でガスは使用していませんでした。 10 主建物の屋上にはキュービクル式高圧受電設備が設置されていますが、ポリ塩化ビフェニル(PCB)のことは分かりません。 11 物件 1 ～ 5、7 土地(以下「本件各土地」という。)は、境界で問題になったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、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。
なお、本件物件の東側には道路を介して葬儀場、一般住宅、西側には神社、北側はコンテナ置場、南側には店舗等が存在する。
- 2 本件各土地は、別紙配置図に記載のとおり接道し、一体土地として利用されている土地で、同土地上に主建物及び附属建物がそれぞれ建てられている。なお、本件各土地にその余の敷地部分は殆どなく、自動車等を駐車することはできない。
- 3 物件2土地については、前項に記載とおり同土地上に主建物等が建てられている現状及びその現認した状況からも農地(畑)ではなく宅地であると認めた。また、物件7土地については、平成25年3月19日に取得しているが、水路としての機能を残しての払い下げは行われないこと及びその他現認した状況から、水路としての実態は認められないことから、同土地の現況地目は宅地であると認めた。
- 4 附属建物については、関係人の陳述、その利用状況及び場所的關係等から、その附属性を認めた。
- 5 本件各土地は、西側に接する道路とは約1.5メートル高く接している部分がある。
また、同道路は市が管理する法定外道路で、建築基準法第42条第2項道路に該当するため、主建物等を建て替える場合にはセットバックを要するものと思料する。
- 6 主建物及び附属建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、3枚目に記載のとおり認定した。
- 7 主建物の状況については、同建物は築29年を経過する建物であり、経年に相当する劣化(屋根の錆び、外壁コーキングや塗装等劣化)が認められ、盗難の際に割られた窓もそのままの状態である。
- 8 主建物の屋上にはキュービクル式高圧受電設備が設置されているが、盗難によって配線関係が無くなっており、扉も破壊されていることから、使用不能の状態であると思料する。また、同設備にPCBが使用されているか否かについては、同設備は平成9年8月製造であるから、高濃度PCB及び低濃度PCBのいずれも使用されていないものと思料する。
- 9 本件各土地の境界については、物件1、2、4、5、7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、関係人の陳述及びその他現認した状況から、特に争いは生じていないものと思料する。また、本件各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等の数値と一致したので、本件各土地の合計面積は概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 10 物件2土地に関する農業委員会からの回答書の要旨は、4枚目に記載のとおりである。
- 11 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4月23日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面申請
8年4月24日(金)	当庁	B、Cに通知書送付 北名古屋市農業委員会に農地照会書送付 (5/11 着)
8年4月27日(月) 12:00-12:15	目的物件所在地	目的物件確認、本件各土地調査、外観写真撮影
8年5月12日(火) 13:50-15:05	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Bから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和8年5月12日
 物件6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。

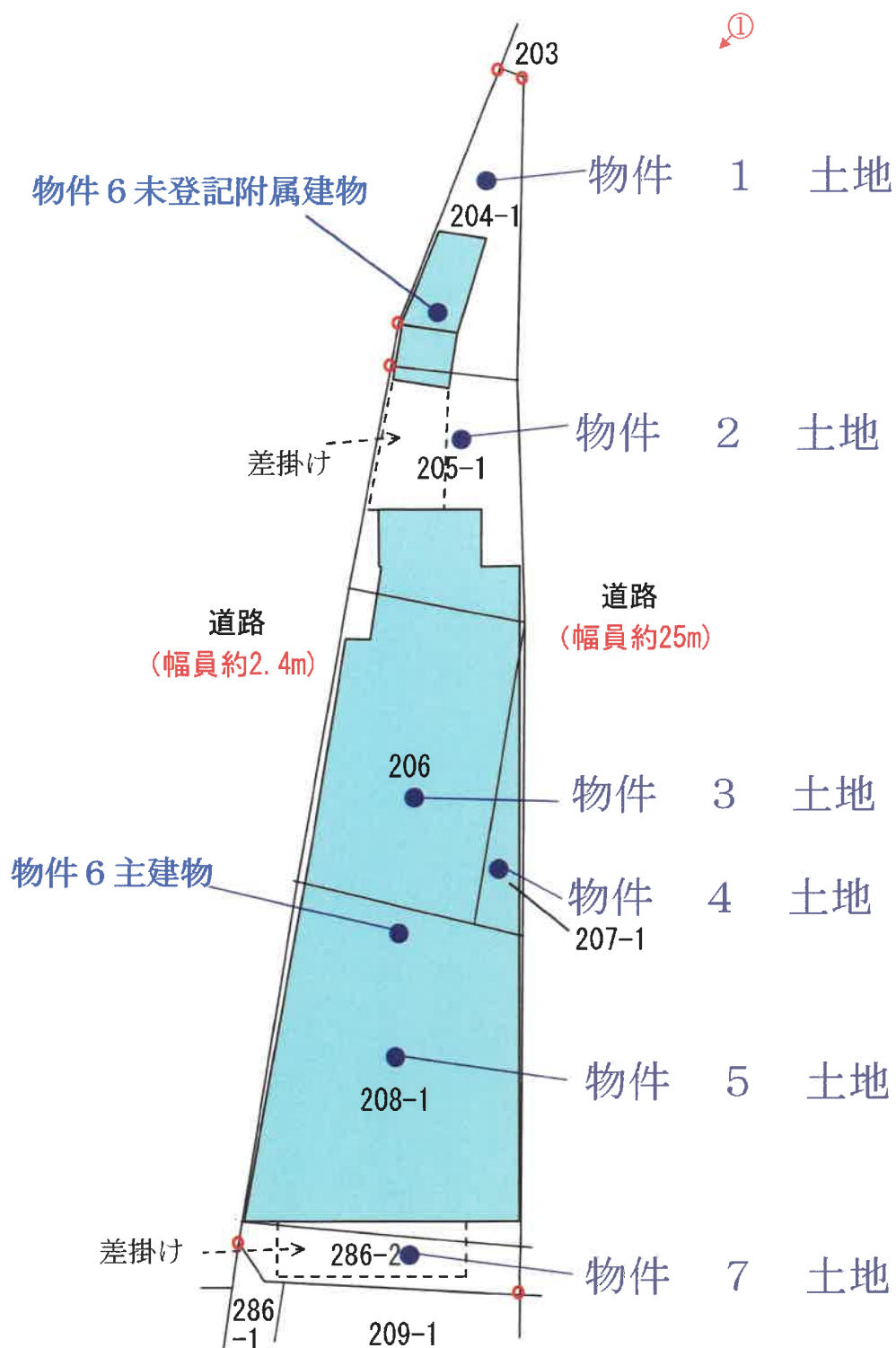
☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、破産管財人から借用した鍵で解錠し、同建物内に立ち入った。

☐ 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)

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



S=約1/250

※ 〇は境界標を示す。

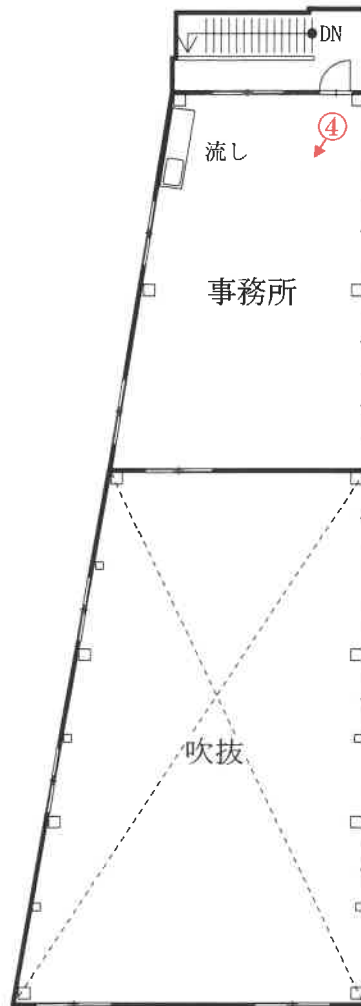
(8 枚目)

令和8年(ケ)第71号
←〇写真撮影位置・方向

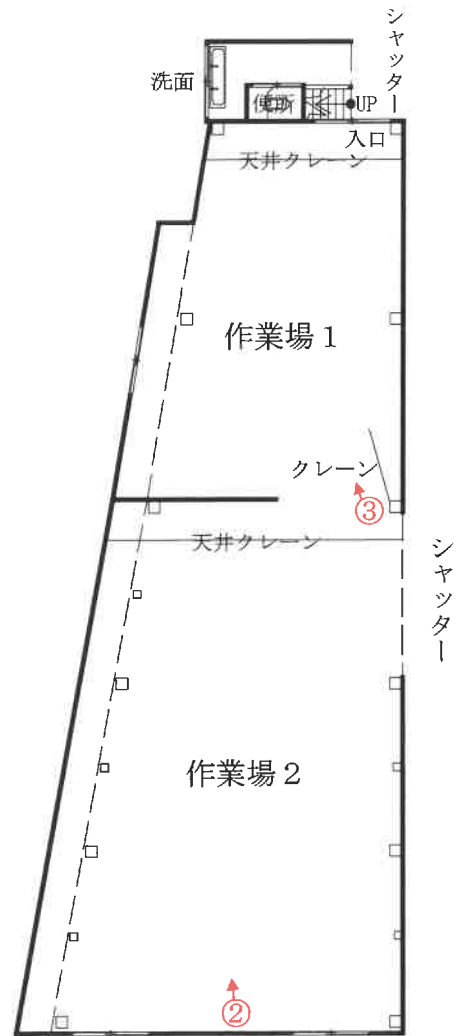
建物間取図(概略)

物件6主建物 (注: 吹抜 中2階の窓は省略)

2階



1階



物件6 未登記附属建物



シャッター
(9 枚目)



S=約1/200

令和8年(ケ)第71号
←○写真撮影位置・方向

写真1 物件6 主建物 室外機 差掛け 物件6 未登記増築部分



写真2 物件6 主建物 1階室内(作業場2～作業場1)



写真 3

物件 6 主建物

1 階室内(作業場 1)



写真 4

物件 6 主建物

2 階室内(事務所)



写真 5

物件 6 未登記附属建物室内(物置)



写真 6

物件 6 未登記附属建物室内(物置)



令和8年（ケ）第71号
令和8年4月27日受理
令和8年5月12日現地調査
令和8年6月15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

青 山 晃 印

第1 評価額

一括価格			
金		14,980,000	円
内訳価格			
物件1(土地)	金	720,000	円
物件2(土地)	金	1,020,000	円
物件3(土地)	金	1,500,000	円
物件4(土地)	金	200,000	円
物件5(土地)	金	4,280,000	円
物件6(建物)	金	6,900,000	円
物件7(土地)	金	360,000	円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～5及び物件7の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 等 地 番 目 地 積	北名古屋市徳重本郷 204番1 宅地 34.35m ²	同左
2	所 在 等 地 番 目 地 積	北名古屋市徳重本郷 205番1 畑 48m ²	特記事項記載のとおり
3	所 在 等 地 番 目 地 積	北名古屋市徳重本郷 206番 宅地 71.00m ²	同左
4	所 在 等 地 番 目 地 積	北名古屋市徳重本郷 207番1 宅地 9.73m ²	同左
5	所 在 等 地 番 目 地 積	北名古屋市徳重本郷 208番1 宅地 112.38m ²	同左
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北名古屋市徳重本郷 208番地1、205番地1、 206番地、207番地1 208番1 作業場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 179.58m ² 2階 69.98m ²	特記事項記載のとおり
7	所 在 等 地 番 目 地 積	北名古屋市徳重本郷 286番2 用悪水路 17m ²	特記事項記載のとおり

番号	特 記 事 項
2	現況地目は、登記と異なり「宅地」である。
6	・建物の現況は公簿上の記載と異なる。 種 類 : 作業場・事務所 床面積 : 1階 約198.79㎡ 2階 69.98㎡ ・以下の未登記附属建物が存する。 種 類 : 物置 構 造 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約11.43㎡
7	現況地目は、登記と異なり「宅地」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1～5、7）

位 置 ・ 交 通	名鉄犬山線「徳重・名古屋芸大」駅の北西方 道路距離約950m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、一般住宅、農地等が混在する県道沿いの地域	
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 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等 工事規制区域、特定都市河川（新川）流域
画 地 条 件	地 積 292.46㎡ 間 口（東側）約44m、 奥 行 約1～11m 形 状 不整形	
接 面 道 路 の 状 況	東側現況幅員約25m舗装県道(名古屋江南線)に概ね等高に接面する。左記道路は建築基準法上第42条第1項第1号の道路に該当する。 西側現況幅員約2.4m舗装道路に等高ないし約1.5m高く接面する。左記道路は市が管理する法定外道路で建築基準法上第42条第2項道路に該当し、建物建築に際してセットバックが必要である（市役所施設管理課より聴取）。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件6建物及び未登記附属建物等の敷地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 なし 下 水 道 なし（個別浄化槽）	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	昭和45年、54年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると従前は農地等で、平成9年3月に本件建物の敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。尾張県民事務所環境保全課に確認したところ、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。	
特 記 事 項	○ 北名古屋市公表のハザードマップによると、本件土地及びその周辺は洪水浸水想定区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側道路を介して葬儀場、一般住宅等、西側道路を介して神社、南側に店舗、北側にコンテナ置場等である。 ○ 庭木の枝が各隣地に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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9年3月2日新築 平成9年8月31日変更、増築 経 過 年 数 約29年 経済的残存耐用年数 約11年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板外 外 壁 亜鉛メッキ鋼板外 内 壁 ボード、表し外 天 井 ボード、表し外 床 土間コンクリート外 設 備 水道 そ の 他 -
床面積（現況）	現況の床面積は登記事項証明書面積と異なり、1階約198.79㎡、2階69.98㎡、合計約268.77㎡である。 その他、未登記附属建物約11.43㎡が存する。
現況用途等	現況用途 作業場・事務所 間 取 り 附属資料No.6 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	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○ 主である建物は、増築時に2階建となり北側部分が新築されたと思料される。1階は柱の外側に壁と床があり、1階の床面積は登記と異なる。 ○ 使用、経年相応の状態である。目に付いた劣化等は以下のとおり。 ・ 1階洗面、2階事務所の網入り窓ガラスが割られている。 ・ シャッター、クレーン3基、エアコン等が残置されているが、配線がなくなっており稼働しない状況にある。 ・ 屋上にキュービクル(松下電器産業製、1997年8月製造、受電設備容量95kVA)が設置されているが、こちらも配線類はなくなっている。製造年月からPCBが使用されている可能性は低い。 ・ 屋根が錆びている。外壁コーキングや屋根裏塗装が劣化している。 ○ 主な間取り等の特徴は以下のとおりである。 ・ 1階は作業場、2階は事務所である。 ・ 1階南側の作業場は吹抜けとなっており、天井高は約9mと高い。2階がある北側作業場は天井高約6mである。 ・ 階段の外壁は、塩ビ波板が使用されている。 ・ 搬入口シャッターが幹線道路沿いに開口し、歩道も介在するため、使い勝手に難がある。

特 記 事 項	・ 一見して吹付アスベストは見られなかったが、アスベスト含有建材等が使用されているかどうかは不明である。 ○ 未登記附属建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、建築年月日不詳、物置）が存する。品等、管理の状態は主である建物と同様である。 ○ 平成8年11月6日に建築確認済証「第H08認建尾建007830号」が交付されている。検査済証は確認できなかった。
---------	---

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1～5、7）

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	122,000	0.55	34.35	0.90	2,070,000
2	122,000	0.55	48.00	0.90	2,900,000
3	122,000	0.55	71.00	0.90	4,290,000
4	122,000	0.55	9.73	0.90	590,000
5	122,000	0.55	112.38	0.90	6,790,000
7	122,000	0.55	17.00	0.90	1,030,000
合計			292.46		17,670,000

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 北名古屋-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 97,800 \text{ 円/㎡} \times & 101 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 81 = & 122,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：角地 1.02 × 奥行短小 0.75 × 不整形 0.80 × 要セットバック 0.90 = 0.55

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

(2) 建物価格（物件6）

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
6	152,000	約268.77	0.09	3,680,000
未登記附 属建物	122,000	約11.43	0.03	40,000
合計	—	約280.20	—	3,720,000

ウ 現価率：

主である建物

・現価率＝〔残価率 3 %＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数 11 年／(経済的残存耐用年数 11 年＋経過年数 29年)}〕×(1－観察減価等 70%) ＝ 0.09

※観察減価等：配線が紛失している等、内部の管理状態を考慮した。

未登記附属建物

建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を3%と判定した。

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	2,070,000	0.50	法定地上権	1,040,000
2	2,900,000	0.50	法定地上権	1,450,000
3	4,290,000	0.50	法定地上権	2,150,000
4	590,000	0.50	法定地上権	300,000
5	6,790,000	0.10	場所的利益	680,000
7	1,030,000	0.50	法定地上権	520,000
合 計				6,140,000

イ 土地利用権等割合：物件1, 2, 3, 4, 7は土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。物件5は場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格の判定

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	2,070,000	－ 1,040,000		1.00	0.70	720,000
2	2,900,000	－ 1,450,000		1.00	0.70	1,020,000
3	4,290,000	－ 2,150,000		1.00	0.70	1,500,000
4	590,000	－ 300,000		1.00	0.70	200,000
5	6,790,000	－ 680,000		1.00	0.70	4,280,000
6	3,720,000	＋ 6,140,000	0	1.00	0.70	6,900,000
7	1,030,000	－ 520,000		1.00	0.70	360,000
一括価格（合計）						14,980,000

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(北名古屋-15)

所 在：北名古屋市徳重米野85番
価 格：97,800円／ m^2
位 置：名鉄犬山線「徳重・名古屋芸大」駅の北西方 道路距離約650m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：163 m^2
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ —
接 面 街 路：北 5.3m 市道
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：戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上

位置図

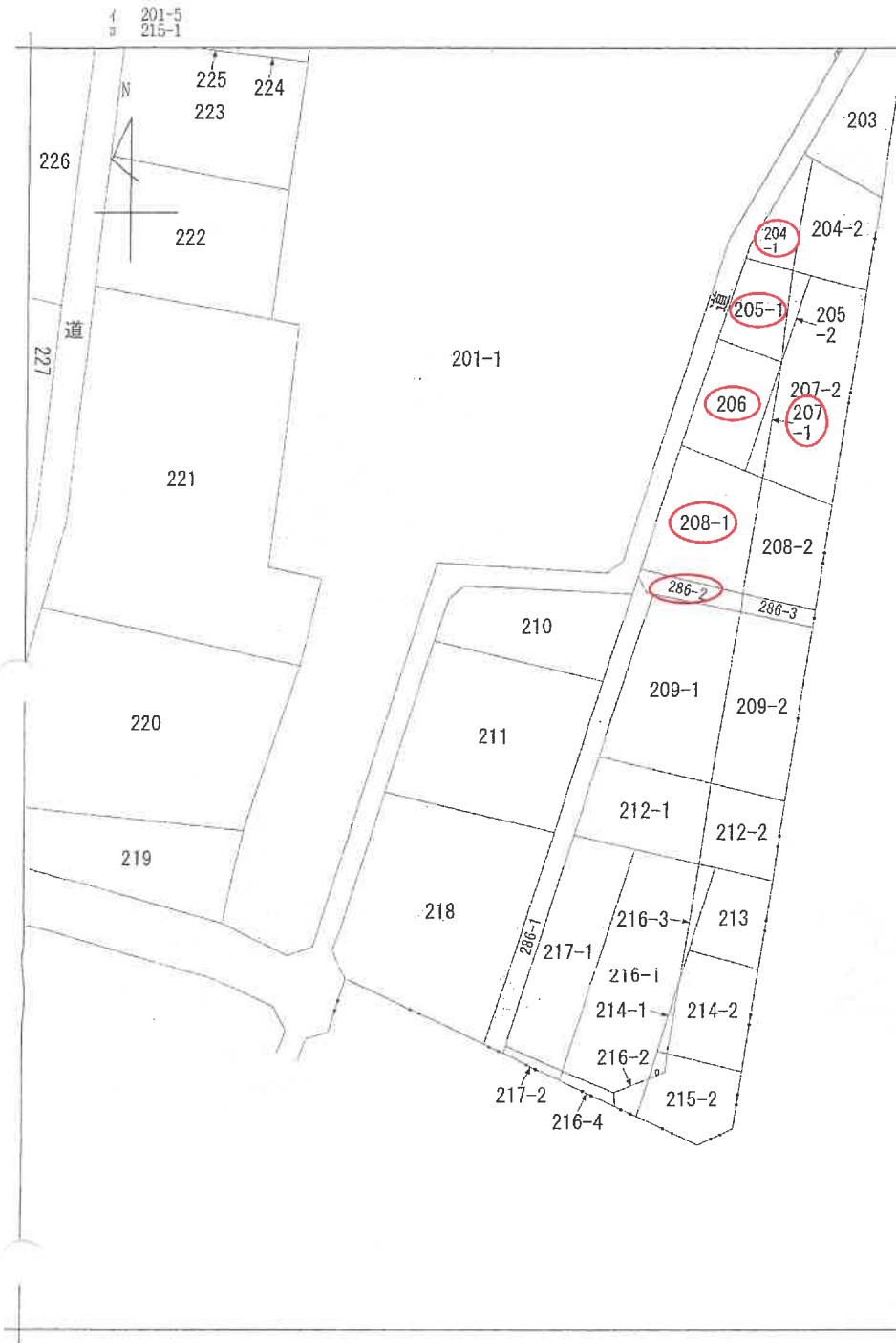
地理院地図
GSI Maps



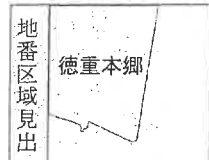
附属資料 2



公図写



(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	北名古屋市徳重本郷				地番	209番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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42年5月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

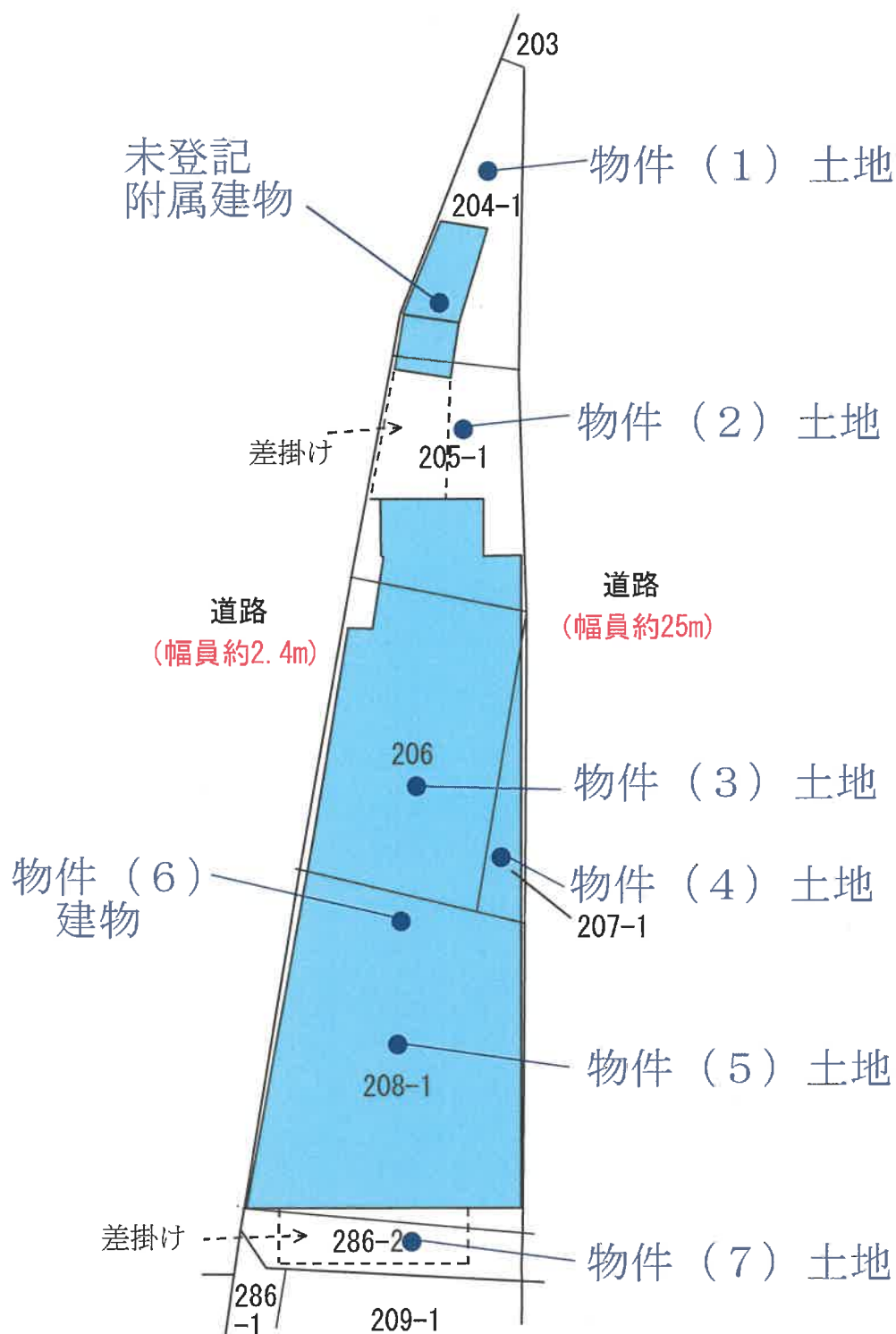
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局管轄)

令和8年2月3日
大阪法務局

土地建物配置図 (概略)

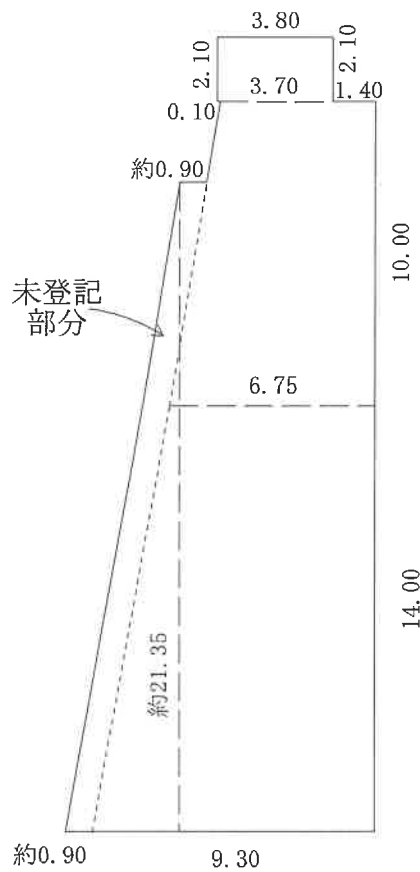
1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



各階平面図写

各階平面図

主である建物 1階



求積表

登記部分

$$\begin{aligned} 3.80 \times 2.10 &= 7.9800 \\ (6.75 + 5.10) \times 10.00 / 2 &= 59.2500 \\ (9.30 + 6.75) \times 14.00 / 2 &= 112.3500 \end{aligned}$$

$$\text{計} \quad 179.5800$$

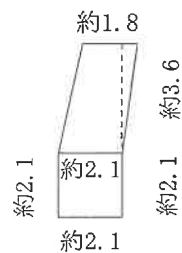
未登記部分

$$\text{約}0.90 \times \text{約}21.35 = \text{約} 19.2150$$

$$\text{合計} \quad \text{約}198.7950\text{m}^2$$

$$\text{床面積} \quad \text{約}198.79\text{m}^2$$

未登記附属建物



求積表

$$\begin{aligned} (\text{約}2.10 + \text{約}1.80) \times \text{約}3.60 / 2 &= \text{約} 7.0200 \\ \text{約}2.10 \times \text{約}2.10 &= \text{約} 4.4100 \end{aligned}$$

$$\text{計} \quad \text{約}11.4300$$

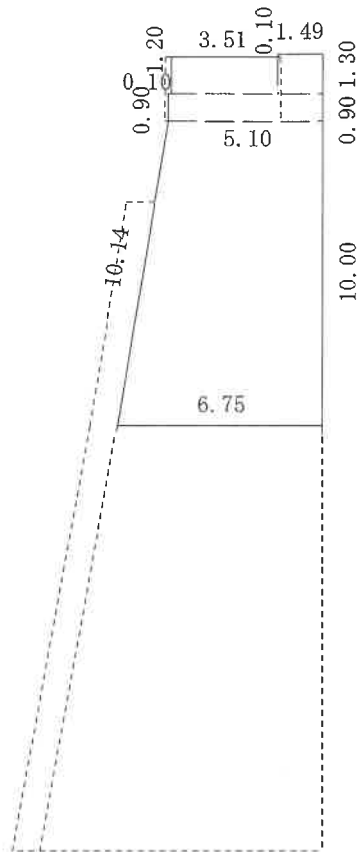
$$\text{床面積} \quad \text{約}11.43\text{m}^2$$

各階平面図

主である建物
2階

求積表

登記部分



$$3.51 \times 1.20 = 4.2120$$

$$1.49 \times 1.30 = 1.9370$$

$$5.10 \times 0.90 = 4.5900$$

$$(6.75 + 5.10) \times 10.00 \div 2 = 59.2500$$

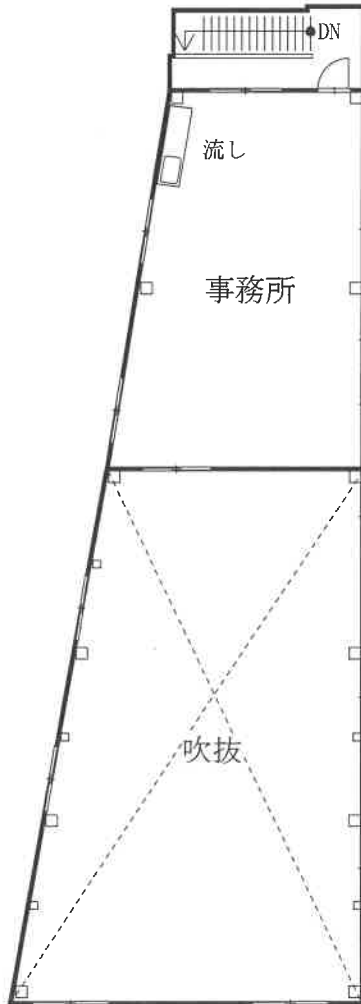
$$\text{計} \quad 69.9890$$

$$\text{床面積} \quad 69.98\text{m}^2$$

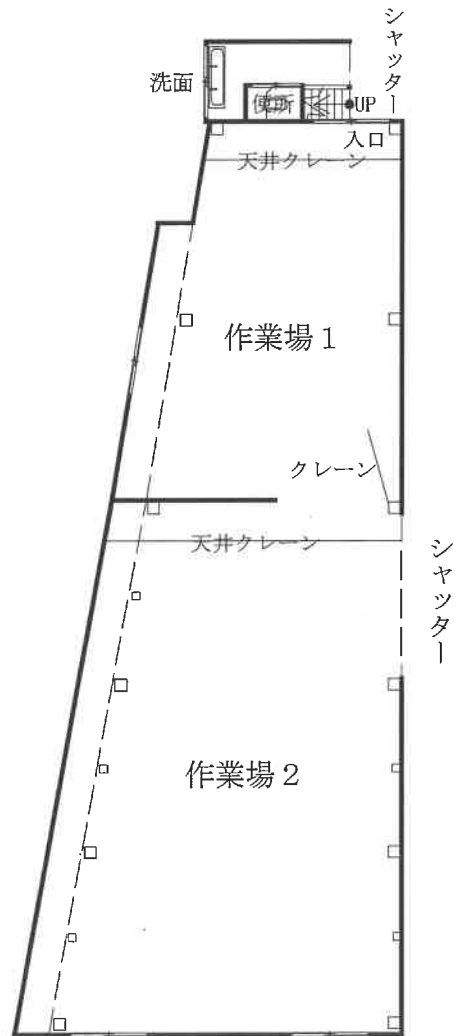
建物間取図 (概略)

主である建物 (注：吹抜 中2階の窓は省略)

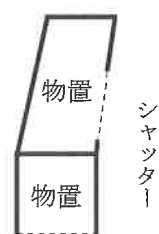
2階



1階



未登記附属建物



シャッター

S=約1/200

現況写真

受命物件



受命物件

