

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 目 録

- 1 所 在 愛西市柚木町東郷曲輪
 地 番 968番
 地 目 宅地
 地 積 148.00平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 愛西市柚木町東郷曲輪
 地 番 972番2
 地 目 宅地
 地 積 101.13平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 3 所 在 愛西市柚木町東郷曲輪 972番地2、968番地
 家屋 番号 972番2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 55.89平方メートル
 2階 39.74平方メートル



物 件 明 細 書

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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 愛西市柚木町東郷曲輪
 地 番 968 番
 地 目 宅地
 地 積 148.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 愛西市柚木町東郷曲輪
 地 番 972 番 2
 地 目 宅地
 地 積 101.13 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 3 所 在 愛西市柚木町東郷曲輪 972 番地 2、968 番地
 家屋 番号 972 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.89 平方メートル
 2 階 39.74 平方メートル



令和 8 年()第 130 号

令和 8 年 6 月 5 日受理

令和 8 年 **7** 月 **31** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 愛西市柚木町東郷曲輪 |
| | 地 番 | 968 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛西市柚木町東郷曲輪 |
| | 地 番 | 972 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.13 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛西市柚木町東郷曲輪 972 番地 2、968 番地 |
| | 家屋 番号 | 972 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.89 平方メートル
2 階 39.74 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☒ 公衆用道路（物件 1、2） ☐ （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	一部公衆用道路		
建物	物件 3		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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居宅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 ☐ 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
■所有者	1 物件2建物には、私と家族で住んでいます。 2 室内で猫を1匹放し飼いで飼育しています。 3 タバコは吸いません。 4 その他、申し上げたいことを書面にまとめた「競売対象不動産現況申告書」を提出します。本物件を購入した方に現状を正確に伝えたいので、記載内容を次のとおり陳述します。 (1) 近隣状況について ① 隣接の賃貸集合住宅居住者とのトラブル等 ア 庭にゴミの投棄があり、管理会社に注意喚起を依頼後は、ゴミの投棄は無くなったが、時々痰を吐かれている。 イ 物件3建物完成後数か月で庭部分が地盤沈下したため、工事会社と庭で改修の打合せをしたところ、数日後内容を聴いていた賃貸集合住宅居住者から「また騒音工事始まるんですか」と聞かれたため、改修工事を諦め、応急処置しかできていない。 ウ 夕方頃に布団叩きを数分行っていたところ、南西向かいの賃貸集合住宅居住者から「煩い」と怒鳴られた。※隣接賃貸集合住宅2棟への反響音がかかなり大きい立地状況らしい。 エ 隣接賃貸集合住宅は单身男性居住者が多く、24時間不規則時間の出入りが頻繁で、居室の一部は夜中就業勤務者の社員寮になっているようで、深夜にバイクや車の音が多めです。 オ 近隣店舗への近道のため、私の土地及び東隣接住宅の敷地内を不法侵入し通行して行く隣接賃貸集合住宅居住者を度々確認している。 カ 子供が隣接賃貸集合住宅前を通過中、同居住者か居住者の関係者の外国人に玄関先まで目で追われることがありました。 ② 数メートル北側のコインランドリーからの臭いが酷く、窓が開けられない状況が多々あった。 (2) 立地状況について ① 軽自動車以外の車両は進入に難あり。現状のままでは隣接賃貸集合住宅地内でのUターンを要する可能性が高いため、トラブルの懸念が大きい。 ② 地形がコの字型最奥地のため、隣接賃貸集合住宅の私有地セットバック部分が唯一の接道となっている。また、西側市道から物件1土地及び物件2土地までは、通行沿いにある全ての他者住宅私有地セットバック部分を通行するため、道路陥没等の際の修繕費用協力の配慮が必要になる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	③ 隣接賃貸集合住宅への工事・訪問車両等の路上駐車のため、一定時間進入不可の状態が続くことが時々ある。 (3) 外構状況について ① 物件3建物完成後数か月で庭の倉庫傾倒の地盤沈下発生し、建物周辺を含め年々進行中です。 ② コンクリートの歪みのため、水道元栓蓋閉じません。 ③ 南西向かいの隣接賃貸集合住宅居住者の野良猫エサやり行為のため、物件1土地及び物件2土地が野良猫たちの通行ルート及び糞尿場所となっている。 ④ モグラやイタチが出没するため、外に生ゴミ箱を置く場合は、荒らされないようにする対策が必要です。 ⑤ 庭には小動物や虫の死骸複数が埋葬してあります（イタチ、鳥のヒナ、は虫類、昆虫類等）。 ⑥ 庭の除草対策で毎年除草剤散布中につき、家庭菜園はできません。 (4) 建物状況について ① 入居後1か月前後で洗濯機排水溝からの逆流により洗面所が浸水し、その数日から数か月に1度くらいの頻度で発生したため、配管施工会社にて対策工事をするも未解決のままです。浄化槽内部の本来外すべきでない部品を取り外した応急処置で逆流頻度は減少するも完全解消はされていません。原因は不明ですが、浄化槽自体の位置変更及び配管改修工事が必要のようです。コンクリート大規模解体工事が必須となるため、隣接賃貸集合住宅居住者との騒音トラブルを懸念し改修工事は行っていない状態で（下水道新設工事未定。周辺住宅より引込距離が長く費用高額）。 ② 1階トイレ詰まりが度々あります。 ③ 入居後数か月でリビングキッチン排水下部からの悪臭を認識しました。パイプ汚染とは無関係で原因は不明です。配管施工業者にて応急処置後頻度は減少しました。 ④ 入居1年前後でリビング床軋み音を認識しました。床下ボルト調整処置後も数日で再発した。音発生個所は日単位、月単位で変動し、強風・地震等での変動もあり、年中発生しています。 ⑤ 入居後数か月でシロアリ・ハネアリらしき害虫が大量発生しました。 ⑦ 入居二、三か月で天井や壁にヒビ割れを認識しました。現在も増加中です。 ⑧ 南側窓の結露が異常に多く、窓枠やエアコンには年中カビ発生しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	⑨ 外壁一部穴開け箇所があります。 ⑩ ポスト・玄関ドアに不具合があり、交換必須です。 ⑪ プロパンガスコンロに不具合あり、交換必須です。 ⑫ 給湯器は冬場の温度上昇に難があり、交換必須です。 ⑬ ドア枠戸当り部等に、寸足らずによる穴あき状態が複数あり、害虫の侵入が頻繁にあります。 ⑭ 雨戸破損があります。 ⑮ 内壁、室内ドア破損による穴あきが複数あります。 ⑯ 開閉不具合交換必須のドアがあります。 ⑰ コンセント使用不可の箇所があります。 ⑱ ペット飼育中のため、獣臭、クロスの汚れ、動物ノミダニ等、畳・襖破損があります。また、ほぼ全部屋及び廊下・押入内にてペットの嘔吐歴があり、畳・床の張り替え必須です。 ⑲ 不具合ではないが建築構造上の事情で、2階の物音が1階で響く状況です。室内全てのドアがスライドドアのため、開閉音がかなり響きます。 ⑳ ハチの巣が作られる頻度が高いです。 ㉑ その他細かい不具合箇所が多々あります。 5 工事用重量車両通行時は、農業用水管理者への許可及び鉄板敷き等の対策が必須で、トラブル事案があります。 6 私は、近隣地へ転居予定のため、欠陥を隠して販売されないよう現況説明の対応は可能です。 (電話により聴取) 1 リビング・ダイニング床の軋みについては、業者に調べてもらいましたが、原因は分からないとのことでした。 2 転居先の建築時期が分からないので、落札した方と引き渡し時期については相談させていただきたいです。 3 室内の写真には、極力マスキングをしてください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■占有関係について

- 1 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1土地及び物件2土地の現況について

- 1 物件1土地の東側と物件2土地の西側が接し一体となって物件3建物等の敷地となっている宅地で、各北側が道路に接している（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、物件1土地の北西角、物件1土地北東と物件2土地の北西角並びに物件2土地北東角の境界標を確認することができた。なお、北側の一部は道路（セットバック部分を含む）として利用されており、各境界標はセットバック後の道路上に存している。また、物件1土地の西側、物件1土地及び物件2土地の南側並びに物件2土地の東側はコンクリートブロック及びフェンスで囲われている。
- 3 物件1土地のうちカーポートが設置された駐車場部分から同様の幅で南側端までコンクリートが敷設されている。
- 4 物件1土地のコンクリート敷設部分と土部分との間に約5cmの段差があった。所有者は、以前は両部分の高さは同じだったが、土部分が地盤沈下して段差ができたと述べているが、原因については不明である。
- 5 物件1土地の北西方向にある水道の量水器の蓋が引っ掛かり完全には閉まらなかった。
- 6 物件2土地の南東には、簡易物置が置かれており、若干南側が下がっているように思われた。

■物件3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、平成26年5月12日新築の木造合金メッキ鋼板ぶき2階建の建物で、西側にカーポートが設置されている。
- 2 室内は、所有者の陳述に基づき次のとおり確認した。
 - (1) リビング・ダイニングの中央から東南方向に歩くと若干の軋み音がした。
 - (2) キッチンカウンター下にクロスの穴を補修した後があった（写真⑦）。
 - (3) キッチンカウンターとキッチンとの間の壁に既設のコンセントは使用できなかった。
 - (4) リビング・ダイニングの扉を開けると中央部分で引っ掛かるように止まり、そこからさらに開けるためには力を要した。
 - (5) リビング・ダイニング（写真⑨）、浴室及び1階トイレの各扉の戸当たり部材の寸法が足りない。
 - (6) 和室の襖が剥がれている（写真⑩）。
 - (7) リビング・ダイニング天井、和室壁面、1階廊下天井及び洋室1天井のクロスにヒビ割れもしくは緩みのある箇所があった。
- 3 ネコ1匹を室内で放し飼いで飼育しており、所有者の陳述では、上記2(6)の和室の襖の損傷は同ペットによるものである。それ以外ペットが原因と思われるクロス等の汚れや傷みは確認できなかった。また、ペット臭も感じなかった。
- 4 それ以外は経年相応の傷みや汚れが見られる程度であった。

(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
R8年 6月8日 (月) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R8年 6月9日 (火) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R8年 6月9日 (火) 12:50 — 13:10	物件所在地	現地確認、物件1土地、物件2土地及び物件3建物 (外観)の写真撮影、照会書投函
R8年 7月8日 (水) 13:20 — 14:55	物件所在地	物件1土地、物件2土地及び物件3建物(室内)の 写真撮影、間取確認、所有者立会・聴取、評価人同 行
R8年 7月15日 (水) 8:55 — 9:05	電話	所有者より聴取

(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。

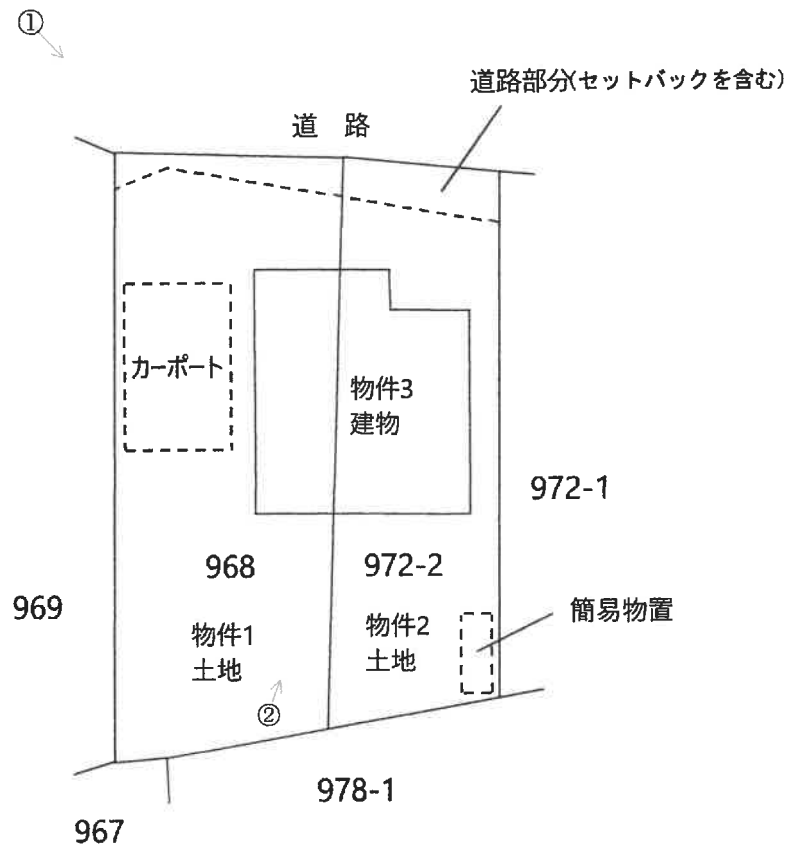
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 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、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

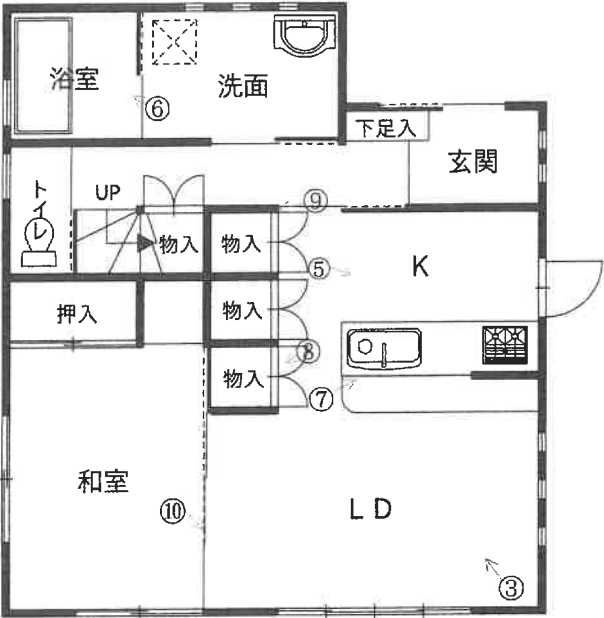
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

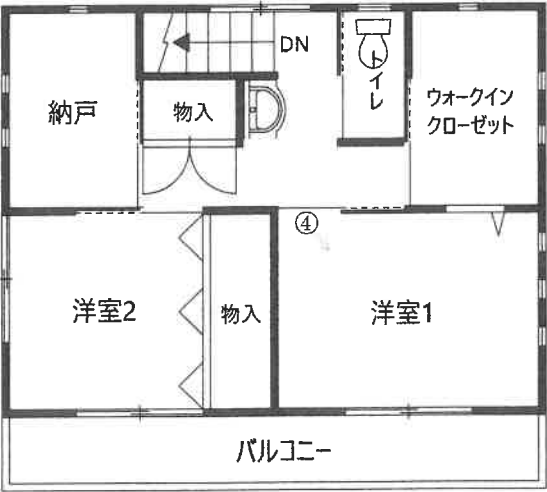


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件1 土地及び物件2 土地を含む物件3 建物の外観



② 物件1 土地及び物件2 土地を含む物件3 建物の外観



③ リビング・ダイニング



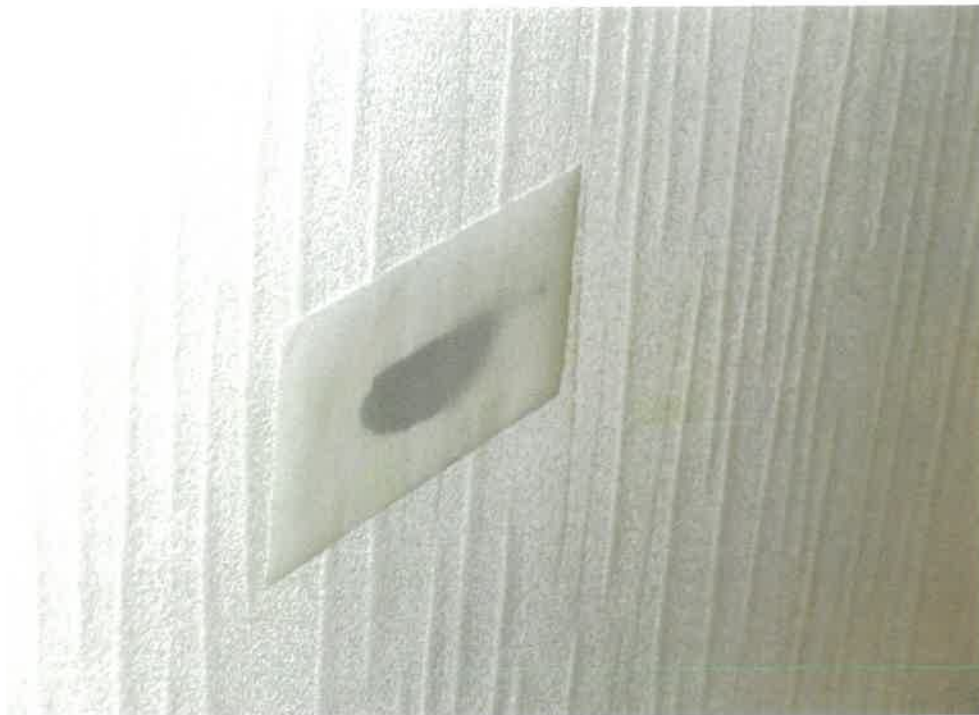
④ 洋 室1



⑤ キッチン

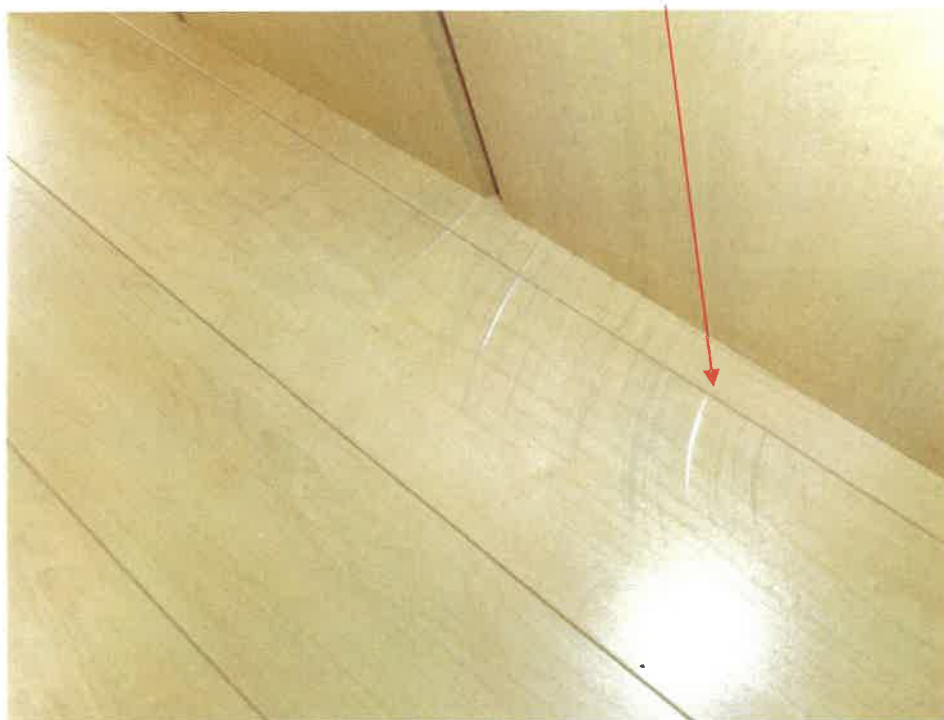


⑥ 浴室



⑦ キッチンカウンタークロスの状況

物入扉の擦れ跡



⑧ リビング・ダイニング床の状況



⑨ リビング・ダイニング扉戸当たりの状況



⑩ 和室襖の状況

令和8年 (ケ) 第 1 3 0 号
令和8年 6 月 1 0 日 受 理
令和8年 7 月 8 日 現 地 調 査
令和8年 8 月 1 7 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 9,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,550,000 円
物件2（土地）	金 1,740,000 円
物件3（建物）	金 5,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	愛西市柚木町東郷曲輪 9 6 8 番 宅地 1 4 8 . 0 0 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	愛西市柚木町東郷曲輪 9 7 2 番 2 宅地 1 0 1 . 1 3 平方メートル	特記事項記載のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	愛西市柚木町東郷曲輪 9 7 2 番地 2、9 6 8 番地 9 7 2 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル 2 階 3 9 . 7 4 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1, 2	北側の一部が公衆用道路として利用されている。		

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、2）

位置・交通	名鉄尾西線「日比野」駅 北西方 道路距離約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	細街路沿いに、一般住宅を主として共同住宅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 準工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 249.13m ² 間口 約12.5m、奥行 約20m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1、2の土地は、一体として北側で舗装市道（西側の一部）及び市道認定外の公道（それ以外）とほぼ等高に接面している。また、現況幅員は物件1、2の土地の一部を含み約2.5mである。 尚、当該道路（市道認定外の公道を含む）は西から東に向けて細くなっているため、幅員4m未満1.8m以上の部分（建築計画概要書記載内容によると、物件1土地と接面する約2.2m）については建築基準法第42条2項道路（要セットバック）であり、それ以外（1.8m未満）は建築基準法の道路として認められない。 現況は、西側のセットバック部分のみならず、東側においても敷地の一部が道路として利用されている（土地、建物配置図（概略）参照）。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は、物件3の建物の敷地（一部、道路）として利用されている。 隣接不動産の利用状況は、北側は道路を挟んで一般住宅、東側は一般住宅、南側は一般住宅及び共同住宅、西側は共同住宅である。	
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 なし 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和51年まで遡って調査した結果、以前は農地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌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。 ・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。 ・本件土地は愛西市洪水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。	

特記事項 の 続 き	・北側で敷地の一部が道路として利用されている（土地建物配置図（概略）参照）。 ・物件 1 土地の西側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）。 ・物件 2 土地の南東側に簡易物置が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・関係人聴取内容によると、庭等で地盤沈下が発生しているとの事であり、駐車場のコンクリート面と土部分でやや段差が認められた。その他、近隣状況等の陳述内容は現況調査報告書参照。
-----------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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26年5月12日新築 経 過 年 数 約 12 年 経済的残存耐用年数 約 18 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 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 特になし
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 居宅 間取り 3LDK+納戸+ウォークインクローゼット (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階のキッチンと廊下の間の戸が開閉不良であった。 ・リビング・ダイニングの南東側の床面で歩くと軋む音がした。 ・1階のリビング・ダイニングの物入（南側）下の床面で、戸の引きずり傷が見られた。 ・1階のキッチンカウンターの壁に小さい穴が空いていた。 ・1階のリビング・ダイニング、2階の洋室1の天井でクロスの裂け目が見られた。 ・1階の和室で襖が破れていたほか、天井でクロスの浮きが一部で見られた。 ・調査時に室内で猫を飼育していた。 ・関係人聴取内容によると洗濯機置場で排水不良があった模様である。 その他、建物の状況についての陳述内容は現況調査報告書参照。

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、2）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	36,300	0.93	148.00	0.9	4,500,000
2	36,300	0.93	101.13	0.9	3,070,000
合計			249.13		7,570,000

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 愛西-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,200\text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/102 & \times & 100/159 & = & 36,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.02

◇地域格差：駅距離 1.01 × 街路 1.31 × 環境 1.20 = 1.59

イ 個別格差：セットバック等（一部道路） 0.93

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3）

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	187,000	95.63	0.43	7,690,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}18\text{年} + \text{経過年数}12\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.43 \end{aligned}$$

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	4,500,000	0.10	場所的利益	450,000
2	3,070,000	0.10	場所的利益	310,000
合計				760,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を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

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	4,500,000	-450,000		0.9	0.7	2,550,000
2	3,070,000	-310,000		0.9	0.7	1,740,000
3	7,690,000	+760,000	0	0.9	0.7	5,320,000
一括価格（合計）						9,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：細街路沿いに位置する立地条件等により、市場滞留期間の長期化リスクを考慮した。

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（愛西-3）

所 在：愛西市柚木町中田面486番7
価 格：59,200円／㎡
位 置：名鉄尾西線「日比野」駅の西方道路距離約350m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：141㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側幅員6.7m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：小規模住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域

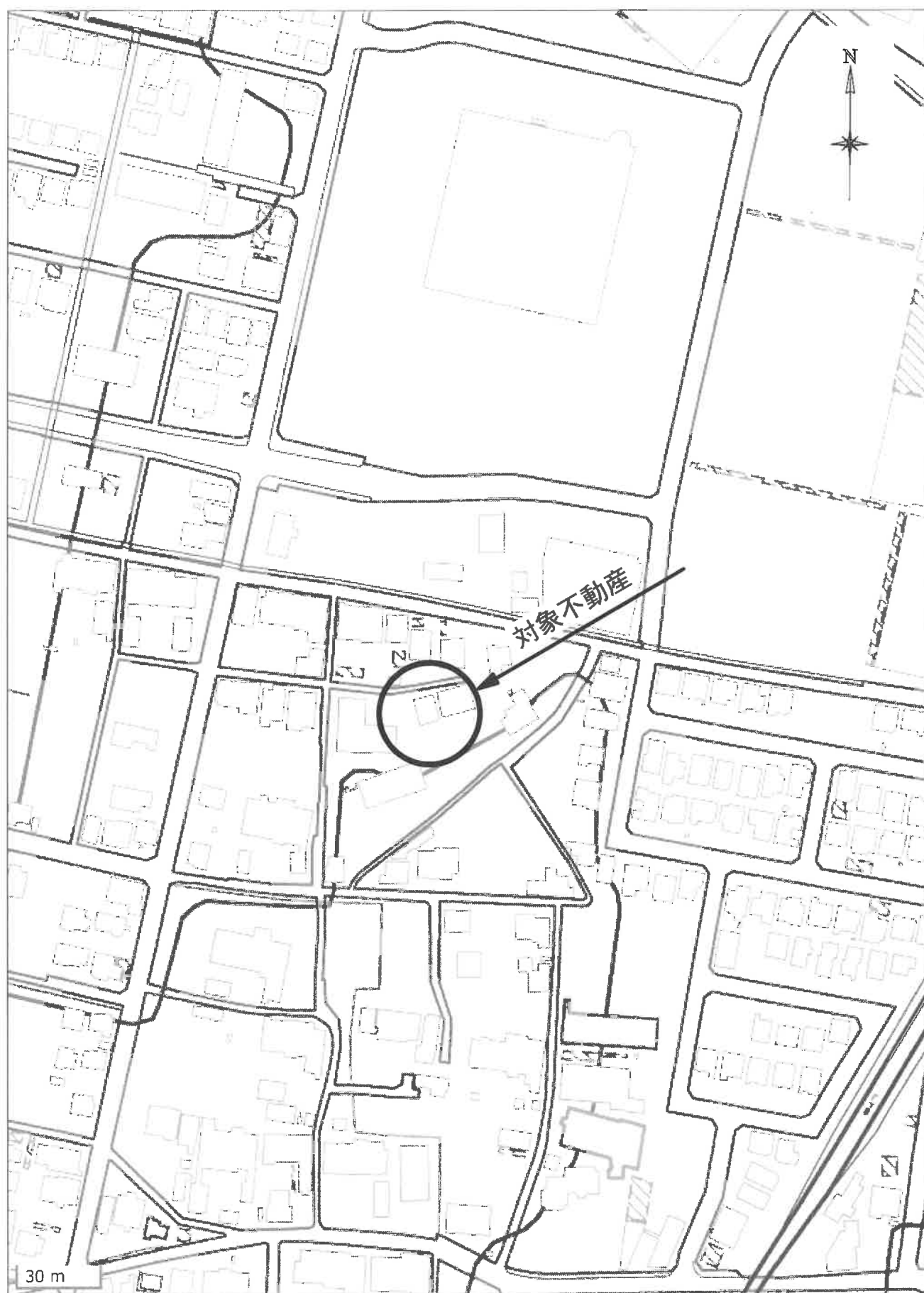
第7 附属資料

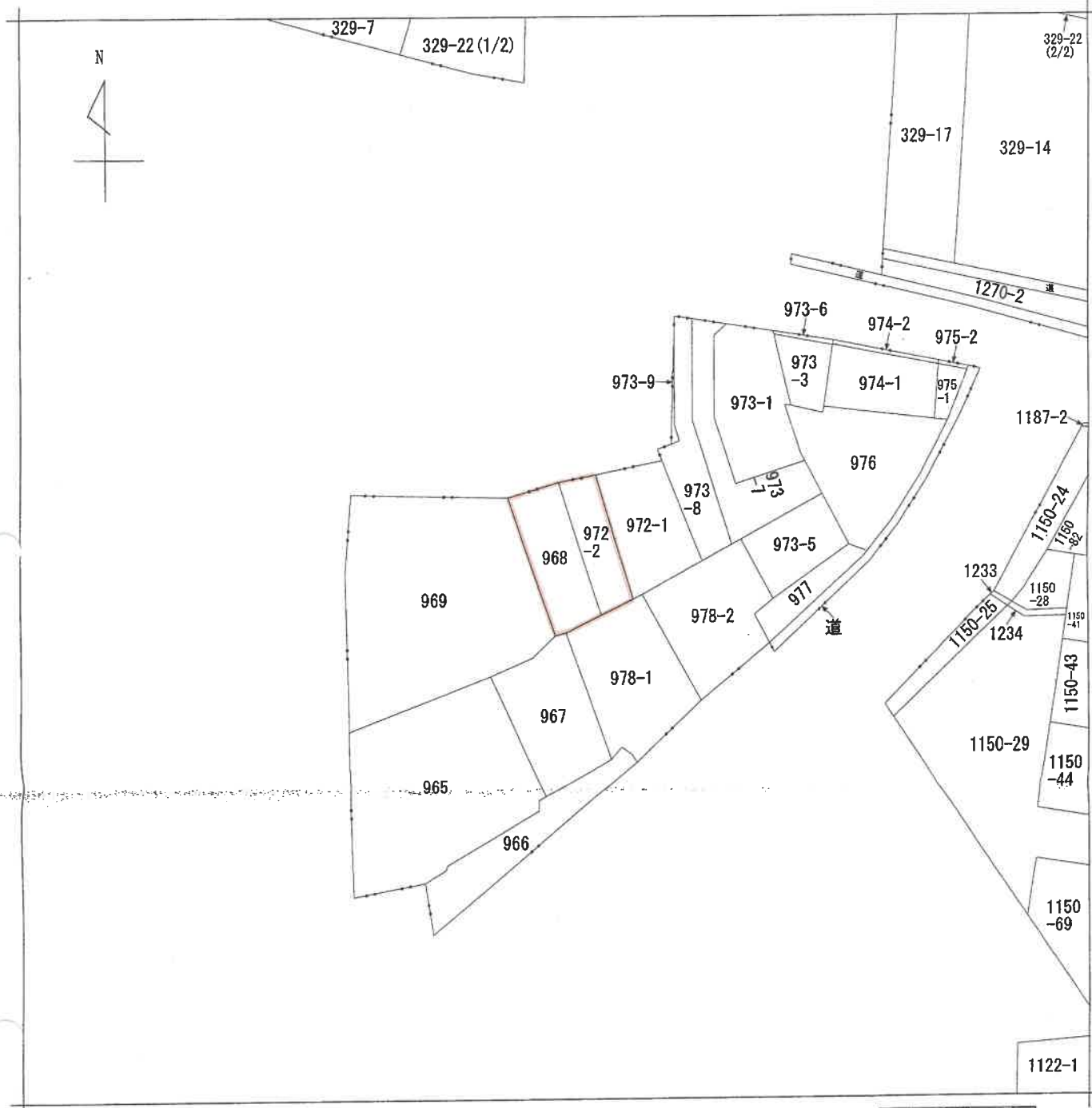
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





(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	愛西市柚木町東郷曲輪				地番	968番			
出力縮尺	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					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4月3日

名古屋法務局

地図整理番号: M73193

登記官

5159013

前 972 後・新 972-1.2 土地分筆測量図
地 番 972-1.2
土地の所在 愛西市柚木町東郷曲輪

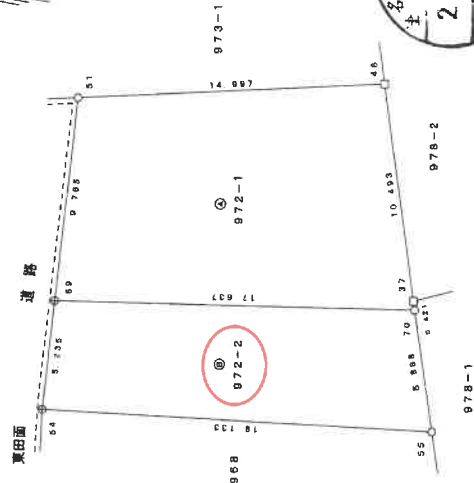
座標求積表

地番	④ 972-1					
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	Yn	距離	
69	790.618	744.030	-13466.198870		17.637	
70	773.208	746.850	-12899.593200		0.421	
37	773.346	747.247	2613.122759		10.493	
46	776.705	757.188	13699.853668		14.897	
51	791.307	753.770	10487.202010		9.765	
		倍面積	834.386267			
		面積	167.1931335			
		地積	167.19	m		

地番	⑤ 972-2					
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	Yn	距離	
54	790.248	738.808	-14290.024336		19.133	
55	771.276	741.288	-12631.547520		5.888	
70	773.208	746.850	14445.572700		17.637	
69	790.618	744.030	12678.271200		5.235	
		倍面積	202.272044			
		面積	101.1360220			
		地積	101.13	m		

総 計 268.3291555

注記：愛西市柚木町東郷曲輪973-1、7、8、9の土地分筆測量図座標
と同一系座標により同図面使用のため参照点略図及び座標は省略。



20.6.4
処理

境界線の種類	記号
プラスチック板	○
金属板	◎
木	□
コンクリート板	田
計算点	+
節	△

単位:m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成26年5月15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庁管轄)

令和8年4月3日

名古屋法務局

登記官

地図整理番号：M73194

A4判に縮小

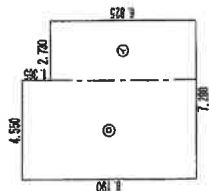
建物図面

972番2

愛西市柚木町東郷曲輪972番地2、968番地

建物の所在

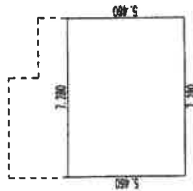
1階



求積表	
㊦	$2.730 \times 6.825 = 18.632250$
㊧	$4.550 \times 8.190 = 37.264500$

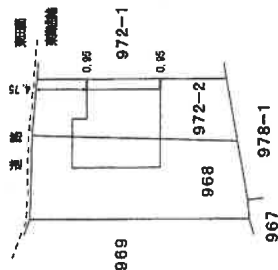
合計	55.896750
床面積	55.89 m ²

2階



求積表	
	$7.280 \times 5.460 = 39.748800$

合計	39.748800
床面積	39.74 m ²



作成者

日作成

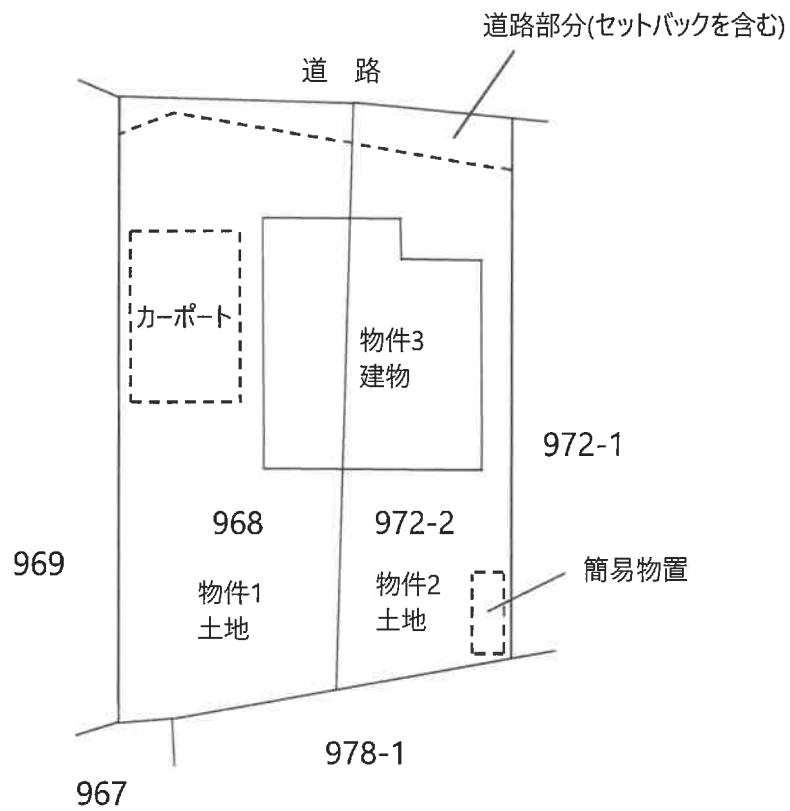
縮尺 1/250

申請人

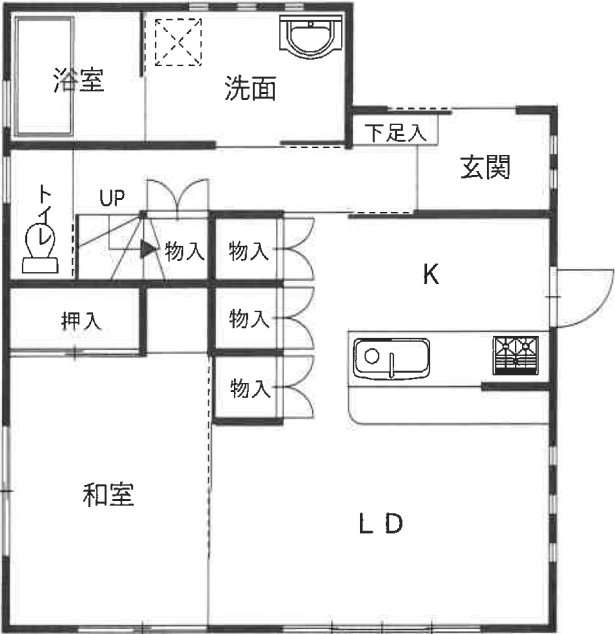
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印紙)

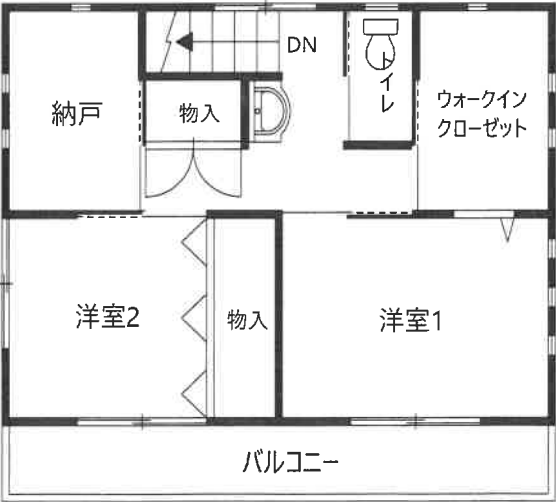
令和8年（ケ）第130号
土地建物配置図（概略）



S ≒ 1/250



1 階



2 階

現況写真

①



②

