

令和7年（ケ）第213号

注 意 書

物件番号5は農地のため、入札するには農業委員会の買受
適格証明書が必要です。

名古屋地方裁判所民事2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 成 田 雅 治

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 9年 1月 6日から 令和 9年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 9年 1月20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 9年 3月17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 9年 1月27日 午前 9時00分から 令和 9年 1月27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10月27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）
1～5☆	17,510,000 14,008,000	一括	3,502,000	257,917	55,266
1	1,260,000				
2	1,060,000				
3	10,000				
4	14,930,000				
5	250,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 半田市有楽町一丁目
 地 番 26番
 地 目 宅地
 地 積 146.51平方メートル

- 2 所 在 半田市有楽町一丁目
 地 番 27番1
 地 目 宅地
 地 積 123.52平方メートル

- 3 所 在 半田市有楽町一丁目
 地 番 34番2
 地 目 宅地
 地 積 1.29平方メートル

- 4 所 在 半田市有楽町一丁目 27番地1、26番地
 家屋 番号 27番1
 種 類 障害者支援施設
 構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 141.60平方メートル
 2階 126.69平方メートル

- ☆5 所 在 半田市有楽町一丁目
 地 番 47番2



物 件 目 録

地 目 田

地 積 42平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 9月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 成 田 雅 治

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

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

【物件番号1～3, 5】

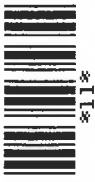
売却対象外の土地(地番33番, 地番46番2, 地番49番1)を通行のため利用している。

【物件番号5】

本件土地は, 売却対象外の土地(地番33番)への通行のため利用されている。

《 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 | 半田市有楽町一丁目 | |
| | 地 番 | 26番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 146.51平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 半田市有楽町一丁目 | |
| | 地 番 | 27番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 123.52平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 半田市有楽町一丁目 | |
| | 地 番 | 34番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1.29平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 半田市有楽町一丁目 27番地1、26番地 | |
| | 家屋 番号 | 27番1 | |
| | 種 類 | 障害者支援施設 | |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 141.60平方メートル |
| | | 2階 | 126.69平方メートル |
| 5 | 所 在 | 半田市有楽町一丁目 | |
| | 地 番 | 47番2 | |



11

物 件 目 録

地 目 田

地 積 42平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7 年(ケ)第 213 号

令和 7 年 8 月 25日受理

令和 8 年 1 月 29日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

- 1 所 在 半田市有楽町一丁目

地 番 26 番

地 目 宅地

地 積 146.51 平方メートル
- 2 所 在 半田市有楽町一丁目

地 番 27 番 1

地 目 宅地

地 積 123.52 平方メートル
- 3 所 在 半田市有楽町一丁目

地 番 34 番 2

地 目 宅地

地 積 1.29 平方メートル
- 4 所 在 半田市有楽町一丁目 27 番地 1、26 番地

家屋 番号 27 番 1

種 類 障害者支援施設

構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 141.60 平方メートル

2 階 126.69 平方メートル
- 5 所 在 半田市有楽町一丁目

地 番 47 番 2

物 件 目 録

地 目 田

地 積 42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) □雑種地(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	物件1～3土地は物件4建物の敷地として利用されている。			
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異なる(□主たる建物 □附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	■ない ☐ 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自立支援施設として、空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 ■土地建物配置図(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

(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)					付近
土地	物件 5					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 5) ☐ 山林(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 ☒ 土地配置図(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路敷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	物件5土地の地目は公簿上、田であるが、課税地目は宅地である。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(女枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■半田市役所福祉部地域福祉課担当者	1 お尋ねの特定非営利活動法人リナスト（以下「債務者」という。）は、現在、代表者と連絡が取れず、登記されている場所に於いて活動もなされていない状態です。 本来なら解散、清算終了などし廃止の届け出をすべきですが、正式に所轄庁である愛知県に廃止の届け出がなされていないため、私共も正式に活動を廃止した法人であるとお伝えすることができず、事実上、休眠状態のまま放置されていることになります。
■債務者に地番33番を賃貸していた地主	1 債務者代表者から社会福祉事業をするため、地番33番の土地を駐車場及び通路として貸してほしいと依頼され、平成30年11月1日から令和10年10月31日まで年額4万8000円で毎年10月末日限り翌年分を支払う約束で、賃貸借契約を締結していました。しかし、債務者代表者から連絡があり、令和7年5月末をもって賃貸借契約を解除したいとの申出があり、解除することになりました。令和7年12月19日現在で4万円の滞納が発生しています。 なお、未収金のことで訴訟の提起などはしていません。 2 本件建物を使用するために進入路として西側道路を使用することとも考えられますが、道路自体が狭いため、地番33番の土地を使用して、南東側の地番47番2の土地から進入していたと思います。しかし、その土地の南東側から道路へ出るまでの地主の方が、土地を使用されることに不満を持っていると聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

半田市農業委員会(半田市役所産業振興課)からの回答書の要旨(物件5土地について)

- 1 照会の土地の現況地目
(課税地目) : 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。
農地転用3条許可申請または5条届出が必要
- 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
許可年月日に類するもの:平成30年1月22日交付 受理通知書交付済み
許可条項: 農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出
転用目的: 通路敷として
許可申請者氏名 : 特定非営利活動法人リナスト 理事 A
許可申請者住所 : 半田市東天王町1-30-51
- 4 転用許可がされていないときは、その旨
- 5 転用許可を得ないで土地の現況を農地等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
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
無
- 7 買受適格証明書の要否
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)
届出の受理通知書又は受理済証明書を使用し、登記地目を変更すれば、買受適格
証明書は不要となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 (物件1ないし3土地及び物件4建物について)

- ① 本件土地及び建物の占有状況等は、半田市役所福祉部地域福祉課担当者及び地番33番の地主の陳述並びに現認状況から3枚目のとおり債務者兼所有者が空き家の状態で、自立支援のための障害者支援施設として占有していると思われる。
- ② 物件1ないし3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。物件4建物及び地番34番1に建っている建物はいずれも債務者兼所有者の建物で、地番33番を駐車場として地主から賃借して、地番46番2、49番1の土地をそれぞれ通路として利用し、道路に出ていたと思われる。
- ③ 西側道路は幅員が狭く、車両の出入りは困難と思われる。南側隣接地(地番13番)との境界に水路があり、約2メートルの高低差がある。
- ④ 概測したところ概ね公図と一致し、土地と建物の配置は土地建物配置図(概略)のとおりである。
- ⑤ 本件建物は雨漏りや不具合のある箇所は見受けられなかったが、建物全部事項証明書によると、平成31年3月18日新築で約7年経過しており、経年相当の壁や床の汚れ、傷み等が認められた。
- ⑥ 平成30年度の債務者兼所有者の事業報告書によれば、「知的障がい・精神障がいのある方に対して、通所による訓練または居宅に訪問しての個別の訓練を通して、食事や入浴・その他、居宅生活において生活スキルが上げられるように支援を行った」、「特定非営利活動に係る事業として、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス(生活訓練)を実施した」と記載があることから本件建物を自立支援の施設として使用していたと思われる。
- ⑦ 本件土地建物以外に、物件4建物北側の地番25番2の土地及び建物、25番3、27番2土地も債務者兼所有者の土地である。

2 (物件5土地について)

- ① 物件5土地の境界標は一見して確認することはできなかった。
- ② 半田市農業委員会に対する照会書の回答は6枚目のとおりである。回答書によると本件土地の買受けには買受適格証明書を要する。
- ③ 物件5土地から南東側道路へ出るまでに、第三者の所有する土地を通過する必要があるところ、その土地の所有者が車両が通過することに不満をもっているとのことである。

(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
7年8月26日(火) 9:30-9:45	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年9月11日(木) 11:15-11:45	物件所在地	物件調査、概測、写真撮影(外観)
7年9月12日(金)	執行官室	債務者に対し、期日連絡通知書(10月1日午前10時00分)を投函
7年10月1日(水) 10:00-11:35	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
7年10月3日(金) 11:25-11:40	名古屋法務局	本件土地建物以外の土地及び建物の全部事項証明書交付申請
7年12月17日(水) 14:07-14:11	電話	電話により半田市役所福祉部福祉課へ債務者兼所有者の状況について確認
7年12月17日(水) 14:20-14:55	半田市有楽町	地番33番の地主に照会書を交付
7年12月17日(水) 15:00-15:10	電話	半田市役所福祉部地域福祉課に債務者兼所有者の活動状況について確認
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件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。 ☒ 令和7年10月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

(調査経過用)

調査の経過

[illegible]

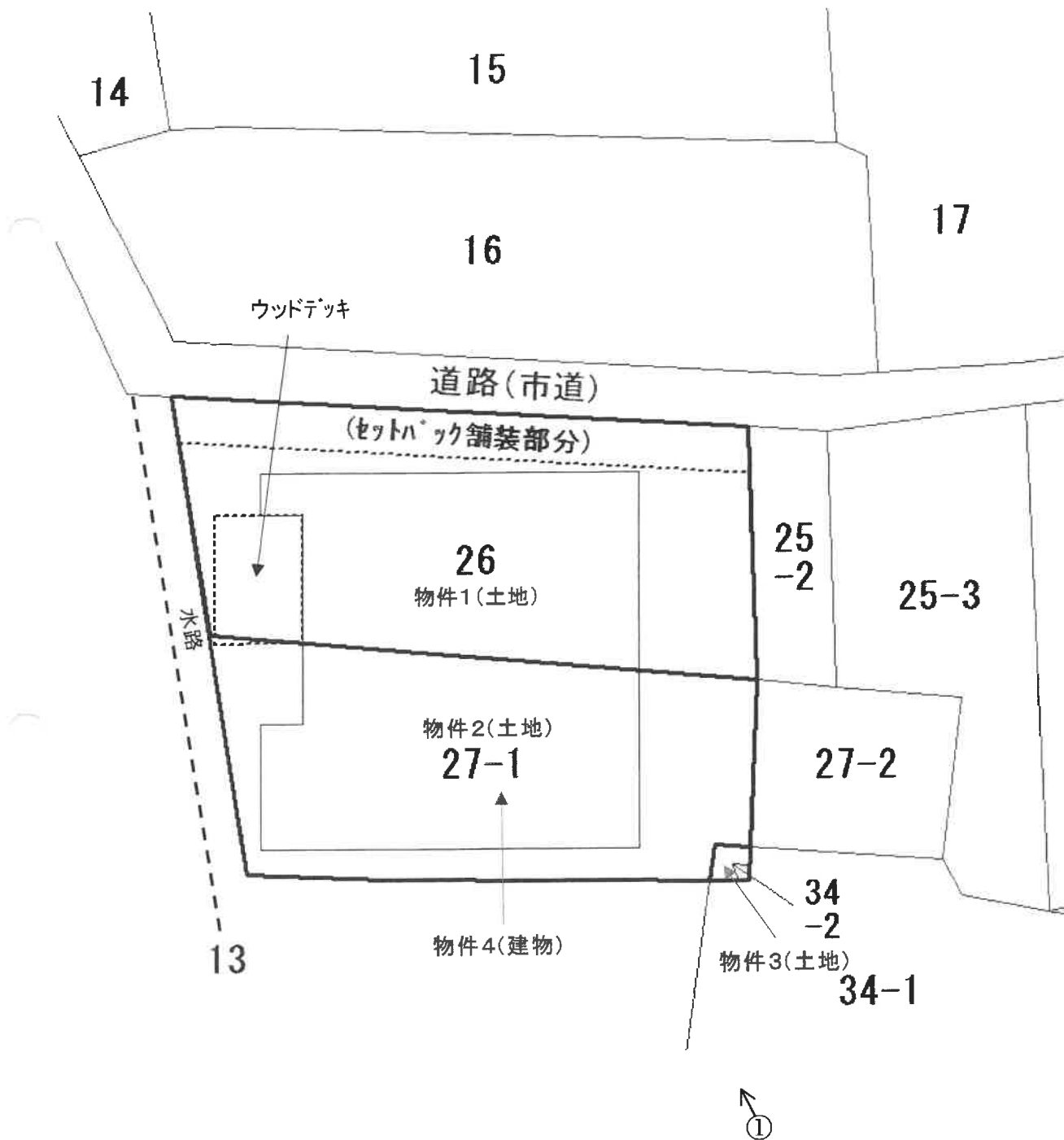
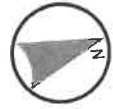
(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件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。
- ☐ 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

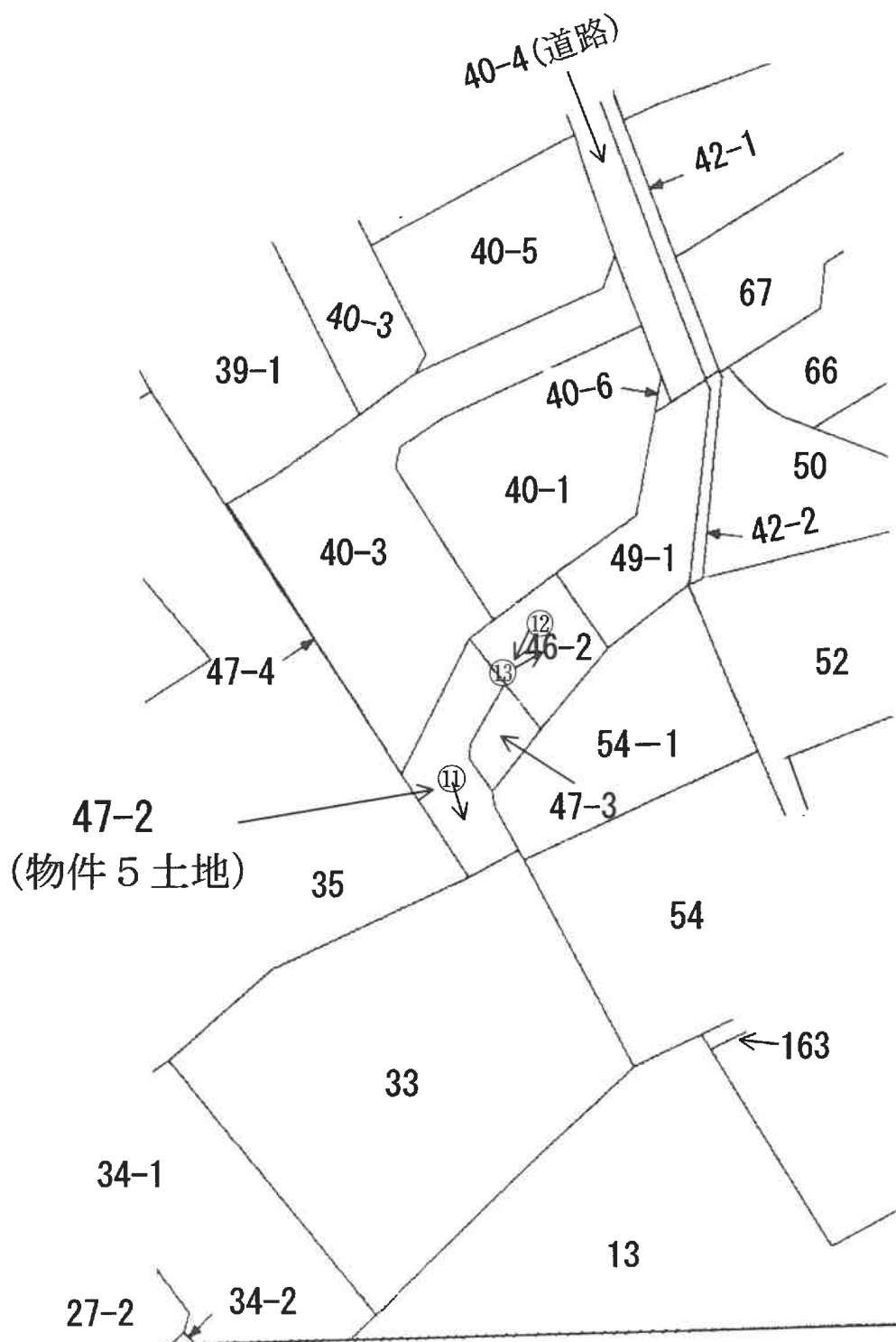
(9 枚目)

物件 1 ～ 3 土地及び物件 4 建物配置図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件 5 土地配置図(概略)

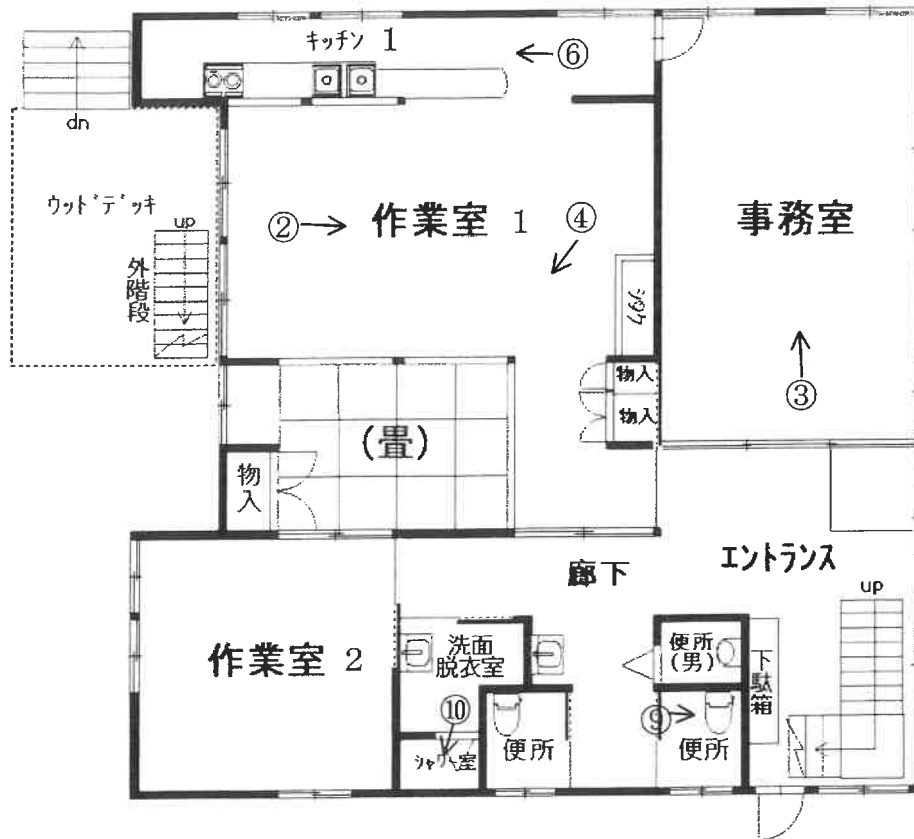


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

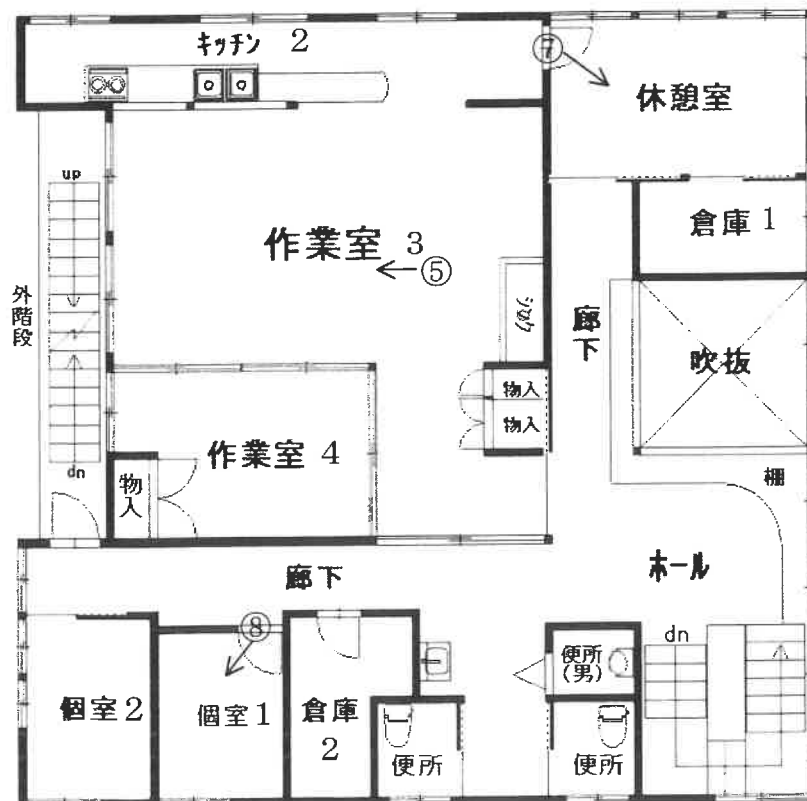
建物間取図(概略)



1階



2階



物件 4 建物



南側隣接地 (地番 1 3 番)

北東側隣地 (地番 3 4 番 1)

① 北東方向から撮影



② 屋内の状況 (作業室 1)



③ 屋内の状況（事務室）



④ 屋内の状況（作業室 1 の畳の様子）

（1/4枚目）



⑤ 屋内の状況（作業室3）



⑥ 屋内の状況（キッチン1）

（5枚目）



⑦ 屋内の状況（休憩室）



⑧ 屋内の状況（個室1）

（16 枚目）



⑨ 屋内の状況（1階北側便所）



⑩ 屋内の状況（シャワー室）

（17枚目）

西側隣接地（地番 3 3 番）



⑪ 北東方向から撮影 物件 5 土地

物件 5 土地



⑫ 南東方向から撮影 南東側隣接地（地番 4 6 番 2）

南東側隣接地（地番 4 9 番 1）



南東側隣接地（地番 4 6 番 2）

⑬ 南東方向から撮影

令和 7 年 (ケ) 第 213 号
令和 7 年 8 月 28 日 受 理
令和 7 年 10 月 1 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一括価格	
金 17,510,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,260,000 円
物件2(土地)	金 1,060,000 円
物件3(土地)	金 10,000 円
物件4(建物)	金 14,930,000 円
物件5(土地)	金 250,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～物件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、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	半田市有楽町一丁目 26番 宅地 146.51m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	半田市有楽町一丁目 27番1 宅地 123.52m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	半田市有楽町一丁目 34番2 宅地 1.29m ²	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	半田市有楽町一丁目 27番地1、26番地 27番1 障害者支援施設 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 141.60m ² 2階 126.69m ²	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	半田市有楽町一丁目 47番2 田 42m ²	特記事項記載 のとおり
番号	特 記 事 項		
5	現況地目は雑種地である。		

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1～3・5）

位 置 ・ 交 通	名鉄河和線「成岩」駅 南方 約500m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	成岩神社北側の旧来からの住宅を中心に農地も見られる地域。	
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 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 景観計画区域（くらし風景地域）、宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 （物件1～3）271.32㎡（物件5）42㎡ 間 口 （物件1～3）約19m（物件5）約3.6m（東側） 奥 行 （物件1～3）約15m（物件5）約9m 形 状 （物件1～3）ほぼ整形（物件5）不整形	
接面道路の状況	（物件1～3）対象土地の西側幅員約1.8m市道にほぼ等高に接面している。（建築基準法第42条2項道路であり、道路中心線から2mの位置までセットバックが必要であるが、目的土地はセットバック部分を舗装して管理している） （物件5）対象土地は無道路地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3は物件4建物の敷地として利用されている。物件5は地番33が物件4及び地番34番1に建っている建物（本件と同一所有者）の駐車場として利用されていた形跡があることから、そこへの通路として利用されていたと推測される。	
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	（物件1～3）あり（物件5）なし （物件1～3）なし（物件5）なし （物件1～3）あり（物件5）なし
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成17年、平成元年、昭和45年の住宅地図で調査したところ、従前物件1～3は家具関連の事業所として利用されている時期があった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	

特 記 事 項	(物件1～3) ・西側道路は幅員が狭く、車両の出入りは困難である。 ・南側隣接地(地番13番)との境界に水路があり、高低差(約2m)がある。 ・物件1の南側にウッドデッキが設置されている。 ・上水道は北側隣接地(地番25番2)から引込されている可能性がある。 ・準防火地域の耐火・準耐火建築物の建ぺい率は緩和されており、基準建ぺい率は70%である。 ・前面道路幅員により基準容積率は約160%以下である。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。 (物件5) ・地目が田であり、買受人は農地法第5条の届出が必要である。 ・建築基準法上の道路に接面していないため、建物建築は原則できない。 ・準防火地域の耐火・準耐火建築物の建ぺい率は緩和されており、基準建ぺい率は70%である。 ・無道路地により基準容積率は約160%以下である。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。
---------	---

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31年3月18日新築 経 過 年 数 約7年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約18年
仕 様	構 造 木造 屋 根 陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 角波鋼板等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング・カーペット・畳等 設 備 電気、上・下水道等 そ の 他 ー
床 面 積（現 況）	1階 141.60㎡ 2階 126.69㎡ 計 268.29㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 障害者支援施設 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	・屋上はテラスとなっている。 ・建物の南側に外階段が設置されている。 ・経年相当の汚れ、傷み等が認められた。

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1～3・5）

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	49,500	0.89	146.51	0.80	5,160,000
2	49,500	0.89	123.52	0.80	4,350,000
3	49,500	0.89	1.29	0.80	50,000
5	49,500	0.25	42	—	520,000
合計			313.32		10,080,000

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 半田－12

$$65,000 \text{ 円/㎡} \times 100.5 \text{ (時点修正)} / 100 \times 100 / 100 \text{ (標準化補正)} \times 100 / 132 \text{ (地域格差)} = 49,500 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：街路条件 1.10 × 環境条件 1.20 = 1.32

イ 個別格差：（物件1～3）南側水路 0.97 × 形状 0.98 × 要セトバック 0.95 × 隣地より水道管
引込の可能性 0.98 = 0.89

：（物件5）無道路地 0.40 × 法的規制 0.70 × 形状 0.90 = 0.25

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した減価率 20%

(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	165,000	268.29	0.58	25,680,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}18\text{年} + \text{経過年数}7\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.58$$

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	5,160,000	0.50	法定地上権	2,580,000
2	4,350,000	0.50	法定地上権	2,180,000
3	50,000	0.50	法定地上権	30,000
5	520,000	—	—	—
合計	10,080,000	—	—	4,760,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3の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。

(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	5,160,000	-2,580,000		0.70	0.70	1,260,000
2	4,350,000	-2,180,000		0.70	0.70	1,060,000
3	50,000	-30,000		0.70	0.70	10,000
4	25,680,000	4,790,000	0	0.70	0.70	14,930,000
5	520,000	—		0.70	0.70	250,000
一括価格(合計)						17,510,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特殊な建物が建っている不動産は需要が弱く、一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮して30%を減価した。

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（半田－12）

所 在：半田市有楽町5丁目111番1
価 格：65,000円/㎡
位 置：名鉄河和線「青山」駅の南東方 道路距離 約500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：166㎡
供給処理施設：都市ガス・上水道・下水道
接 面 街 路：北西側3.0m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：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

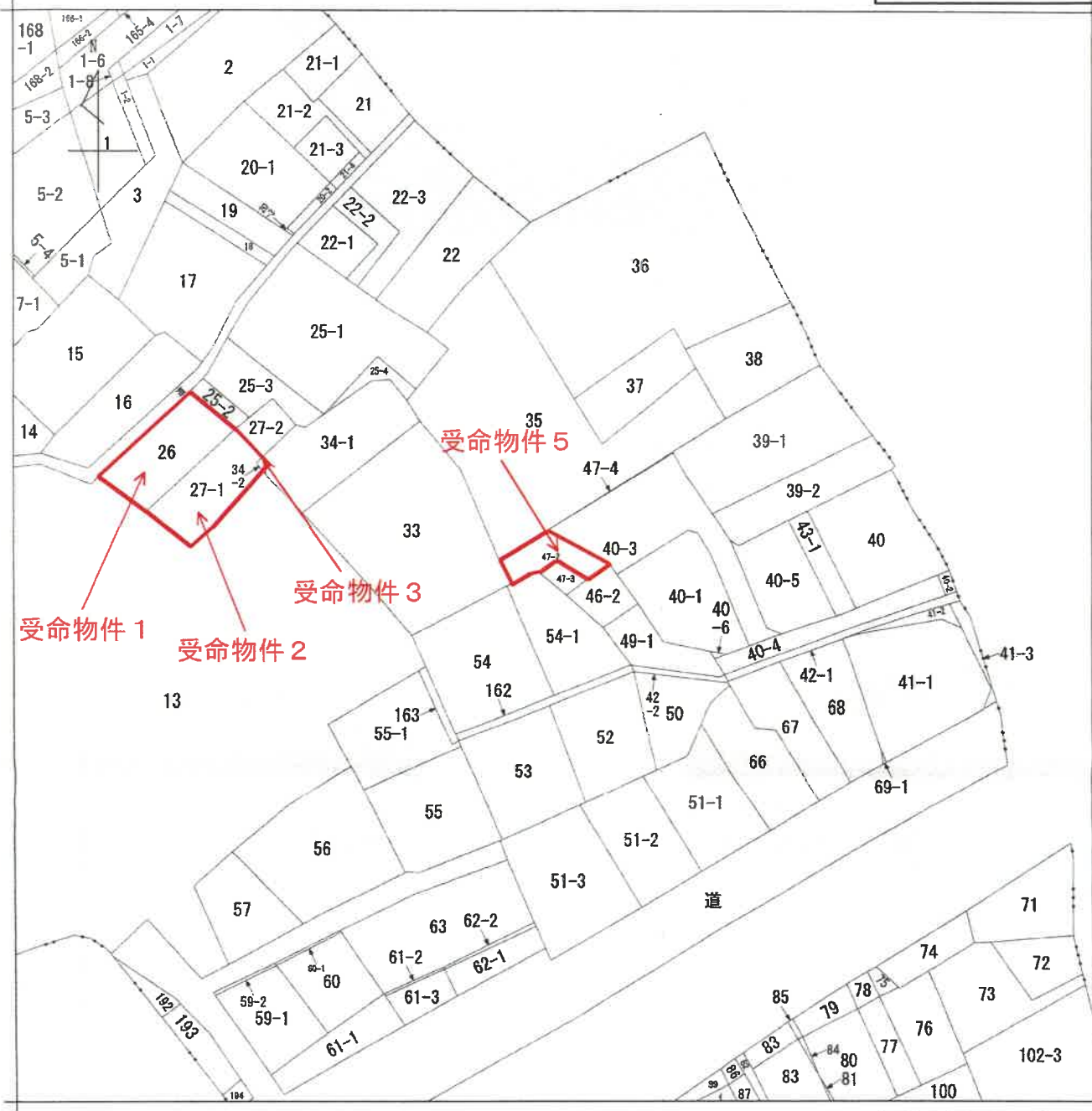
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

以 上





イ 88



(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。



A 有楽町 1 丁目

請求部	所在	半田市有楽町一丁目				地番	47番2			
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。

令和7年6月26日
名古屋法務局半田支局
登記官

地図整理番号：M34689
(1/1)

A 4 版に縮小

土地所在図

26

土地の所在
半田市有楽町一丁目

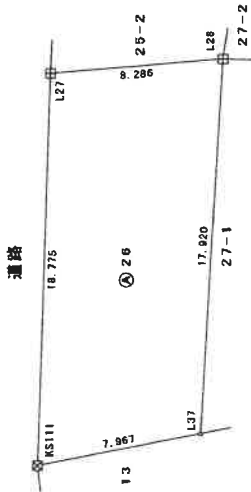
座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	座
測点					
L37	-123971.131	-22629.271	-369724.970067	17.920	
L28	-123984.323	-22552.056	-419244.184384	8.288	
L27	-123982.617	-22631.143	369794.780281	18.778	
NS111	-123970.290	-22537.189	419507.310802	7.947	
		倍面積	293.030342		
		面積	146.0181710		
		地積	146.01 m ²		

街区基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10888	-124085.048	-22482.566	街区多角点
3A903	-123908.368	-22500.432	補助点
3A904	-123886.271	-22484.516	補助点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅷ
測量の年月日	平成31年4月16日



凡例	例
田	コンクリート杭
区	金 属 標
・	座 標 管 理

単位 = メートル

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31年4月19日

土地所在図

地番 27-1、27-2

土地の所在 半田市青葉町一丁目

座標求積表

地番	④ 27-1				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1) Y _n	面	積
L28	-123987.006	-22517.238	-38592.130750	0.891	
L29	-123986.006	-22517.845	-60415.380818	5.502	
L28	-123984.323	-22523.056	338334.140850	17.920	
L27	-123971.131	-22529.271	397731.750234	8.014	
K5112	-123971.977	-22521.502	-71817.740300	4.306	
K5113	-123967.951	-22519.778	-321041.905188	10.630	
K5114	-123957.721	-22517.281	-448453.540549	1.186	
		倍面積	247.043053		
		面積	123.5217765		
		地積	123.52 m ²		

地番	⑤ 27-2				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1) Y _n	面	積
L30	-123950.324	-22515.381	-178430.368798	5.278	
L29	-123946.250	-22520.215	37823.951200	4.134	
L28	-123932.004	-22521.959	138650.698047	2.661	
L28	-123954.323	-22523.056	92154.945152	5.502	
L29	-123956.006	-22517.845	-80048.806154	6.284	
		倍面積	89.769449		
		面積	34.8847248		
		地積	34.88 m ²		

合計 108.40

街区基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
10888	-124086.048	-22492.556	街区多角点
34503	-123908.368	-22500.432	補助点
34504	-123886.271	-22484.516	補助点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅷ
測量の年月日	平成31年4月16日

凡例	例
田	コンクリート杭
・	座標管理

単位=メートル

(会員専用)

作成者

月 16 日(作成)

縮尺

1/

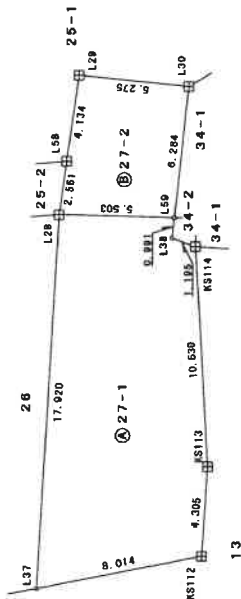
申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A 4 版に縮小



登記年月日：平成31年4月19日

土地所在図

地番 34-1、34-2

土地の所在 半田市有蓋町一丁目

座標求積表

地番	④ 34-1	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n	座	積
L39	-123842.093	-22499.946	-404261.801730	3.307		
L81	-123840.366	-22502.565	-71333.448090	3.706		
L33	-123838.823	-22506.078	-4141.118636	2.088		
L32	-123840.181	-22508.348	249540.021122	11.388		
L31	-123800.014	-22514.088	228340.404727	1.308		
L30	-123850.324	-22516.361	139936.425502	8.284		
L69	-123866.096	-22517.846	137681.982698	1.058		
L67	-123866.437	-22516.844	38586.871900	1.386		
K8114	-123887.721	-22517.281	102723.838922	9.144		
K8118	-123860.999	-22508.748	-351786.605800	20.890		
		倍面積	401.110289			
		面積	200.5551475			
		地積	200.55 m ²			

地番	④ 34-1	⑤ 34-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	座	積	
L38	-123887.008	-22518.238	38582.130280	1.108		
K8114	-123887.721	-22517.281	-12812.332889	1.388		
L67	-123866.437	-22516.844	-38586.871900	1.058		
L59	-123866.096	-22517.846	12812.904374	0.991		
		倍面積	2.886736			
		面積	1.2933678			
		地積	1.29 m ²			

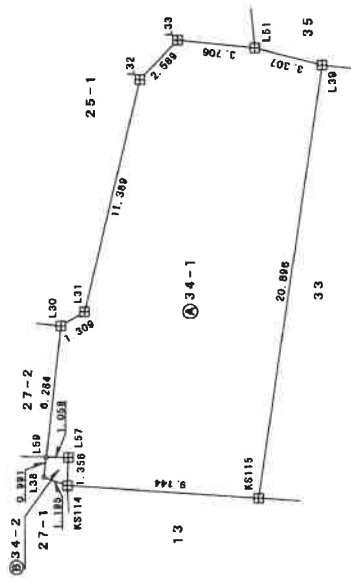
合 計

201.84

街区基準点座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
10888	-124086.048	-22492.596	街区多角点
3A903	-123906.368	-22500.432	補助点
3A904	-123886.271	-22484.516	補助点

測 地 系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅷ
測量の年月日	平成31年4月16日



A 4 版に縮小

凡 例
田
コンクリート杭
。 座標管理

単位 = メートル

(会員専用)

作成者

16日作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成29年10月30日

土地積測量図(1/2)

地番 47-1~47-4

土地の所在 半田市有楽町一丁目

境界線表

地番	NO.	④ 47-1				倍面積
		X	Y	DX	DMD	
K746	-123946 211	-22476 768	0 354	8 849	3 061746	35 428200
	745	-123945 857	-22468 119	1 400	18 163	
	E273	-123944 457	-22467 264	1 843	26 225	
	E17	-123932 814	-22460 057	1 283	30 338	
R63	-123931 021	-22463 041	2 093	24 844	51 998492	54 875334
	E101	-123928 928	-22465 651	-17 283	-182 135111	
					248 266338	
					124 1331680	
		合計				124 13 m

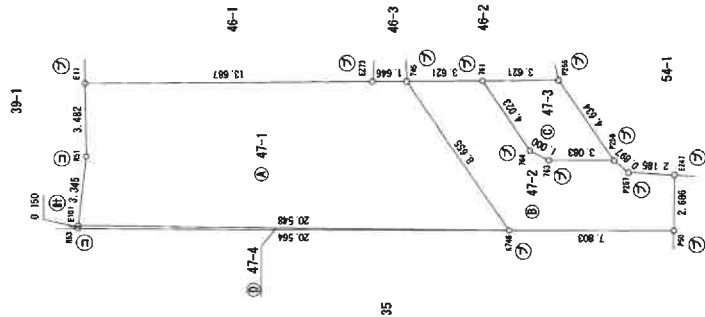
地番	NO.	④ 47-2				倍面積
		X	Y	DX	DMD	
P50	-123952 805	-22480 942	-1 448	2 263	-3 278824	10 329796
	E247	-123954 263	-22478 679	1 785	5 787	
	P257	-123952 488	-22477 418	0 261	7 907	
	P256	-123952 207	-22476 559	2 505	10 415	
763	-123949 602	-22474 910	0 500	12 930	5 465000	2 938640
	764	-123949 102	-22474 044	0 165	17 916	
	761	-123948 937	-22470 024	3 080	23 741	
	745	-123945 887	-22468 119	-0 364	16 997	
K746	-123948 211	-22476 788	-6 594	4 174	-27 523356	85 234399
					85 234399	
					42 6171995	
					42 61 m	
		合計				42 61 m

地番	NO.	④ 47-3				倍面積
		X	Y	DX	DMD	
P266	-123952 207	-22476 559	0 189	4 631	0 875259	34 402446
	P265	-123952 018	-22471 928	3 081	11 156	
	761	-123948 937	-22470 024	-0 185	9 050	
	764	-123949 102	-22474 044	-0 500	4 164	
763	-123949 602	-22474 910	-2 505	1 649	-2 082000	-4 295545
					27 406810	
					13 7034050	
					13 70 m	
		合計				13 70 m

地番	NO.	④ 47-4				倍面積
		X	Y	DX	DMD	
K746	-123946 211	-22476 768	17 283	11 117	192 135111	2 056788
	E101	-123928 928	-22465 651	0 093	22 110	
	R63	-123928 635	-22465 769	-17 376	10 999	
					3 073275	
		合計				1 53 m

総面積 181 9904100 m

地番	面積
④ 47-1	124 1331680 m
④ 47-2	42 6171995 m
④ 47-3	13 7034050 m
④ 47-4	1 5366375 m



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属標
④	金属標
⑤	金属標
⑥	金属標
⑦	金属標
⑧	金属標
⑨	金属標
⑩	金属標
⑪	金属標
⑫	金属標

単位=メートル

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1

作成者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

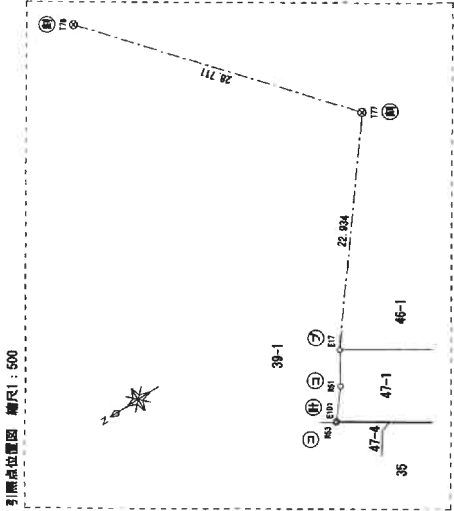
(会員専用)

登記年月日：平成29年10月30日

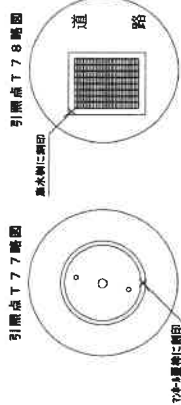
土地所在図
土地積測量図(2/2)

地番	47-1~47-4
土地の所在	半田市有楽町一丁目

この図面は境界測地系に基づく図面である			
測量点の座標	座標系番号	(四) 米	
電子座標点	X座標	Y座標	
知立	-111488.635	-9767.248	
岡崎	-120107.707	-1304.843	
測量年月日	平成29年10月7日		



引張点座標一覧			
No.	X	Y	名称
T77	-123946.748	-22441.840	マンホール蓋枠に測印
T78	-123927.933	-22428.152	集水マスに測印



(会員専用)

作成者	縮尺	1/1	申請人	縮尺	1/1
-----	----	-----	-----	----	-----

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

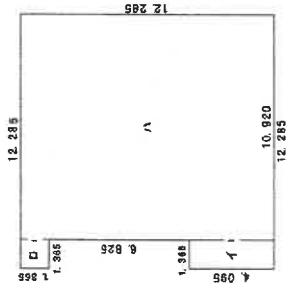
各階平面図

27番1

家屋番号

建物の所在
半田市有楽町一丁目27番地1、26番地

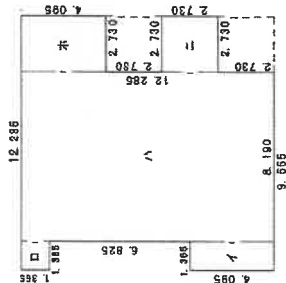
1階



求積表

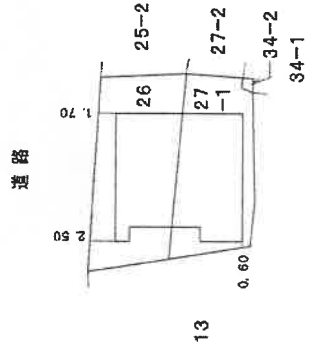
イ	4.095	×	1.365	=	5.589875
ロ	1.365	×	1.365	=	1.863225
ハ	12.285	×	10.920	=	134.152300
合計	141.605100				
床面積	141.60㎡				

2階



求積表

イ	4.095	×	1.365	=	5.589875
ロ	1.365	×	1.365	=	1.863225
ハ	12.285	×	8.190	=	100.814150
ニ	2.730	×	2.730	=	7.462900
合計	126.693300				
床面積	126.69㎡				



作成者

月 5 日 作成

縮尺

1/250

申請人

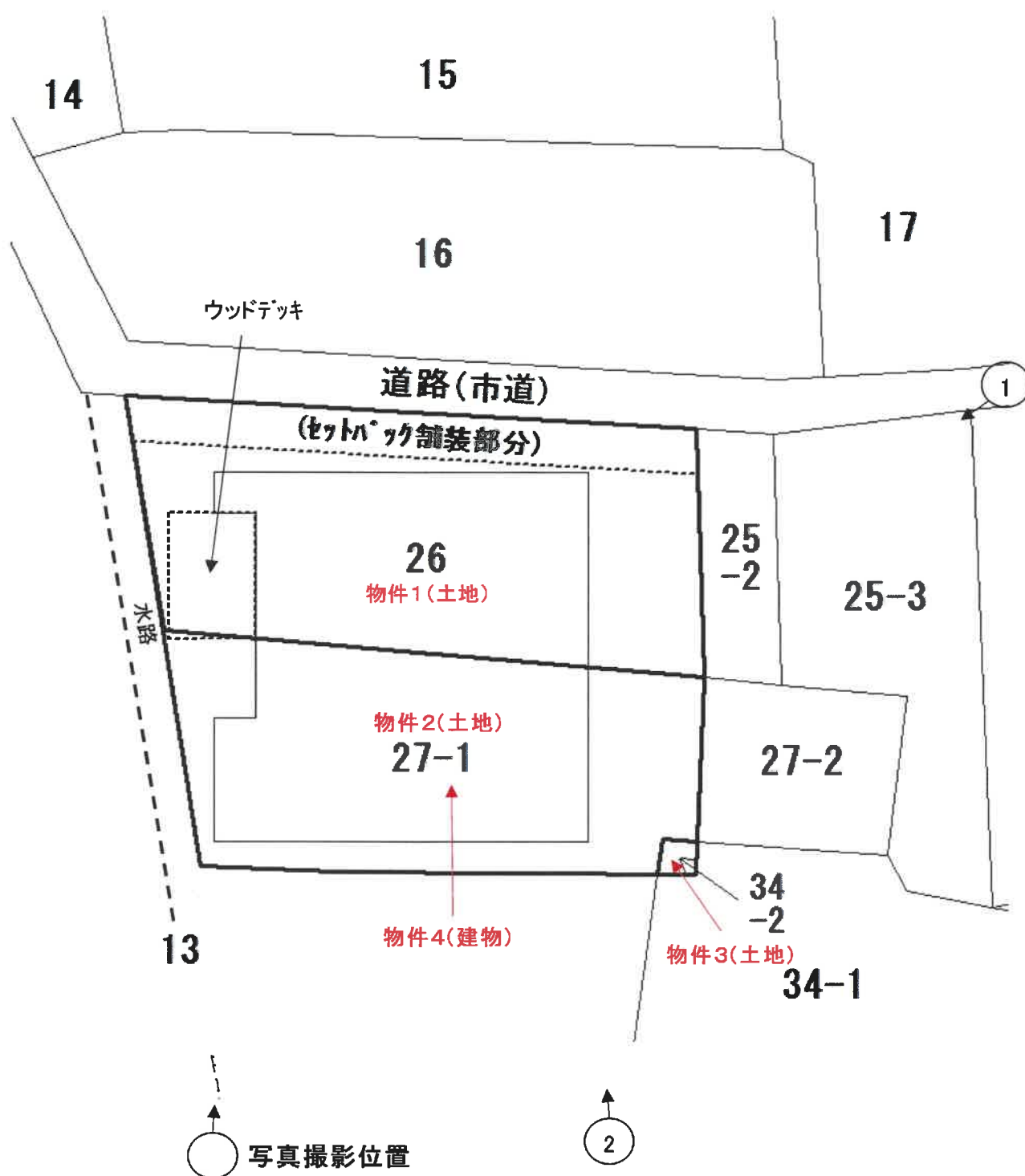
縮尺

1/500

登記年月日：令和1年6月11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。
令和7年6月26日 名古屋法務局半田支局 登記官

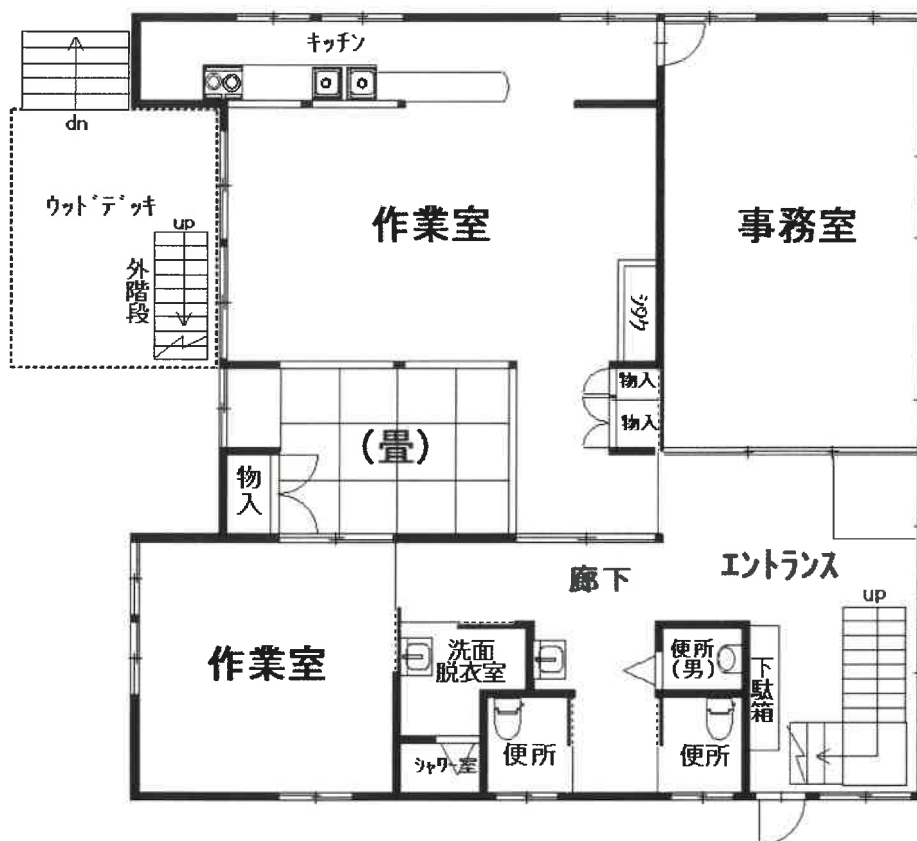
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1階



2階



現況写真



①



②



(物件5 西側より)