

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 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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25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12月 9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12月 2日 午前 9時00分から 令和 8年12月 2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 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 知多郡阿久比町大字福住字荒古 | | |
| | 地 番 | 8 9 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 1 7 . 3 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多郡阿久比町大字福住字荒古 8 9 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 8 9 番 1 | | |
| | 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 | 7 7 . 6 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 4 . 7 1 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

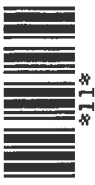
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(西側道路)との境界が不明確である。

《 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 | 知多郡阿久比町大字福住字荒古 | | |
| | 地 番 | 8 9 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 1 7 . 3 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多郡阿久比町大字福住字荒古 8 9 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 8 9 番 1 | | |
| | 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 | 7 7 . 6 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 4 . 7 1 平方メートル | |



令和 8 年(ㄗ)第 84 号

令和 8 年 4 月 30日受理

令和 8 年 8 月 5 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 知多郡阿久比町大字福住字荒古

地 番 89番1

地 目 宅地

地 積 517.37平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分2分の1

2 所 在 知多郡阿久比町大字福住字荒古 89番地1

家屋 番号 89番1

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 77.63平方メートル
2階 44.71平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分2分の1

(土地・建物用)

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				
現 況 地 目	■宅地(物件1) □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)のとおり □				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者 □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1土地は物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている。				
建 物	物件 2				
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	■建物共有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として、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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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 ■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

(之枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼共有者A	1 本件土地建物は、私と妻のBとで共有しています。私たちは、今年1月に転居して、本件建物は空き家の状態です。 2 土地の状況について (1) 本件土地南側部分には本件建物と物置が置かれ、駐車できるようになっていますが、フェンスより北側は高低差（南側が高く北側が低い）があり、木が生い茂っていて土地として使用することはできません。北側の境界線上（地番88番と接する部分）には、木杭やコンクリート杭が設置されていて境界付近が分かるようになっています。地積測量図に杭があるとされている箇所にすべて杭があるかどうかはわかりません。 (2) 本件土地の南側は、私たちが本件土地を購入した際には、現在の南側隣地（地番89番2、89番3）までが土地の範囲でした。私たちが住み始めて少ししてから、この周辺で家を建築するために、道路を設置することになり、南側隣地部分を分筆して道路として使用することとなりました。分筆した地番89番2との境界は、私の認識としては、道路部分との境だと思っています。地積測量図に杭があるとされている地点に杭があるかどうか分かりません。 3 建物の状況について (1) 本件建物には太陽光発電システムが設置されています。同システムは大阪ガス株式会社とのリース契約に基づくものです。私は破産手続の申立をしており、これらの契約書は司法書士さんに提出しています。 (2) 本件建物はいわゆるオール電化で、エコキュートは本件建物の東側に設置していますが、床暖房はありません。 (3) 本件建物には雨漏りなどの不具合のある箇所はありませんが、リビング・ダイニングの床に傷が、洋室1のウォークインクローゼットと洋室2の壁に穴が開いています。ペットの飼育もしていませんでした。 (4) 太陽光発電システムを本件建物内から覗いて見ることはできませんし、取り外すことも困難です。リース契約書にリース期間の満了または契約解除により終了した場合に、太陽光発電システムを取り外して返還することについて、知りませんでしたし、聞いていませんでした。 (5) 本件建物周辺には藪が多く、虫が家に入ってきたりしないかとお尋ねですが、虫はないですが、蜘蛛は家の中でよく出ます。 (6) 増築やリフォームなどはしていません。
■太陽光発電システムのリース会社担当者	1 弊社は、債務者兼共有者A及びBとのリース契約に基づき、本件建物に設置されている太陽光発電設備等に所有権を有しています。当該リース物件はその性質上、取り外してしまうと居宅としての機能または価値を著しく損なうことになるためリース物件の引き揚げを行っていません。 買受人の方には、①リース契約の承継、または②現状でのリース物件買取りかのいずれかを選択していただき、債務を負担いただくことを想定しております。 2 リース契約の内容等について 内容等は4枚目、5枚目の「その他の事項」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

- 1 対象不動産
 所在・地番 知多郡阿久比町大字福住字荒古 8 9 番地 1
 家屋番号 8 9 番 1
- 2 当初リース契約 (契約名:ゼロセッチリース契約)
 契 約 日 平成 2 9 年 8 月 2 9 日
 リース期間 平成 3 0 年 5 月 1 2 日から 1 2 0 ヶ月間
 月額リース料 金 2 0, 1 4 2 円

3 リース物件

物件名	型番	数量
＜太陽光発電設備＞		
多結晶265Wモジュール	PM060PW1_265	42
パワーコンディショナー	KP55M-J4-A	2
住宅用スマートエネルギーモニター	KP-MU1P-SET	1
モジュール～パワコン接続ケーブル	Ex cable set 30M MC4	6
パワコン間通信ケーブル	KP-CH-A4VG03S	1
その他関連部材	金具等	1

4 リース契約承継の場合

リース承継の契約を締結し、下記リース条件に基づいてリース料を負担していただきます。

記

【リース条件】

(1) リース期間

競売により買い受けた日～38ヶ月間

(2) 月額リース料

金 2 0, 1 4 2 円

第 1 回支払日: 上記開始日の属する月の翌月 2 8 日

第 2 回目以降: 毎月 2 8 日

(3) リース契約重要事項

- ・リース期間中、リース物件の所有権はリース会社(大阪ガスファイナンス株式会社)に属する。

- ・上記リース期間中の中途解約不可

(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

5 買取りの場合

買取価格:金 7 6 5, 3 9 6 円(消費税込み)

支払方法:競売により買い受けた日の属する月の月末日限り、リース会社指定
の銀行口座に振り込み

物件引渡:現状有姿

所有権:上記代金完済により、買受人に所有権移転

なお、上記リース承継またはリース物件の買取りのいずれの手続きも希望されない場合、買受人の負担により、リース物件を取り外し、リース会社所定の物件返還場所に返還することを要します。この場合、ソーラーパネル取り外しに伴い屋根の修繕が必要となる場合があります。

(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

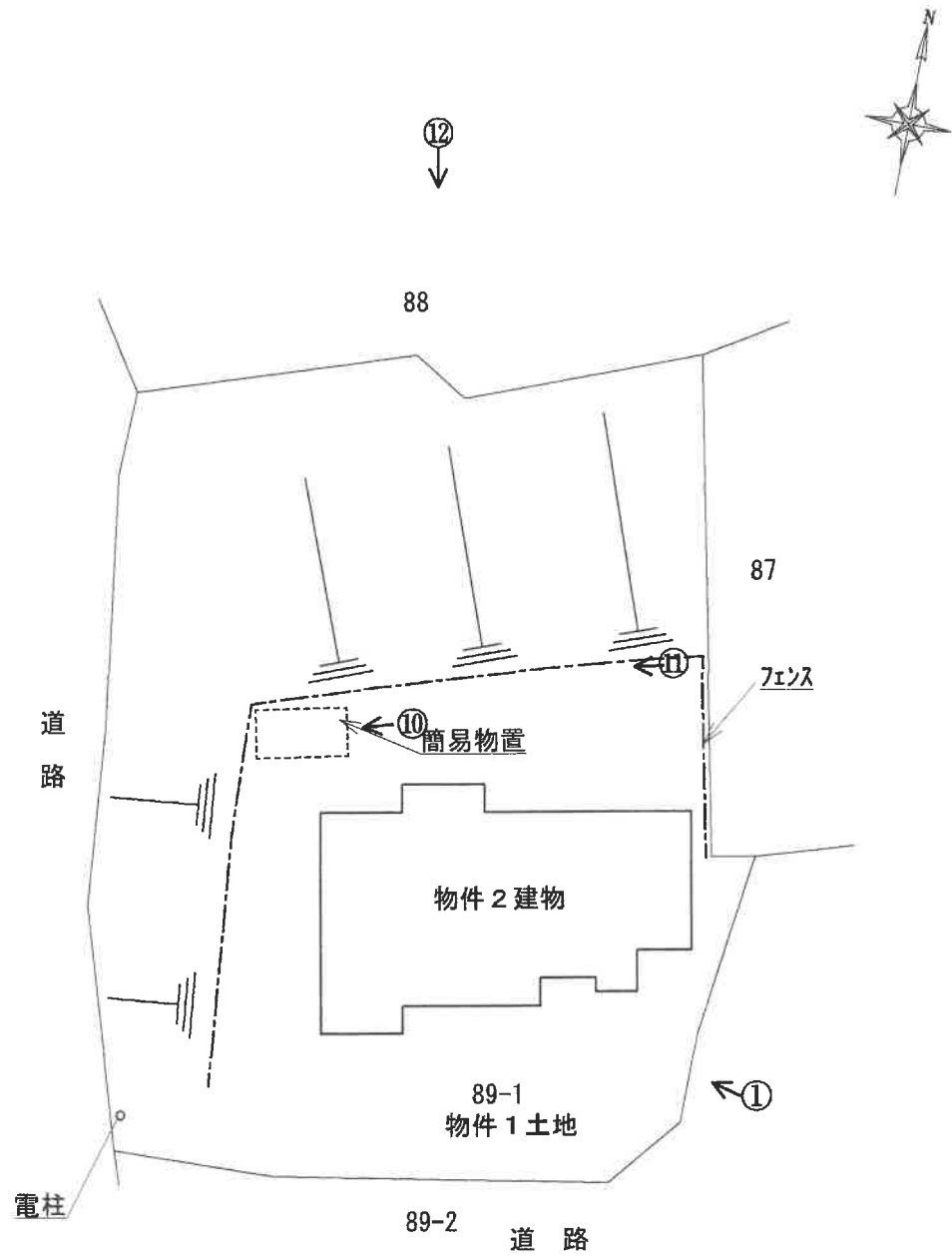
- 1 本件土地建物の占有状況等は、債務者兼共有者Aの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は南側の道路と接する部分で2箇所の、西側の道に接する部分で3箇所の、北側の境界付近で1箇所の境界杭が見られた。北側は境界線上で木杭やコンクリート杭が存在するため概ね北側隣地（地番88番）との境界が分かる状態になっていた。本件建物の敷地部分から北側は高低差がある（北に向かって低くなっている）。形状は不整形であり、南側の建物敷地部分は道路に等高に接している。北西端に簡易物置が置かれていた。
- 3 道路を挟んで南側も木が生い茂った藪になっている。車両の通行もそれほどなく、債務者兼共有者Aによれば、とても静かで、最近の豪雨などでも道路が冠水したりしたことはないとのことである。
- 4 本件土地の上空を電線が通過しているとみられる。
- 5 本件建物内は、洗面所近くに収納があったり、1階和室でお茶を点てたりできるようにしたり動線が考えられた造りとなっていた。キッチンの床に傷、洋室1のウォークインクローゼットと洋室2の壁に穴が見られた。雨漏りなど不具合のある箇所は一見して確認できなかった。
本件建物は、建物全部事項証明書によると平成29年新築で約9年経過しており、床に傷や壁に汚れや穴が見られたが比較的良好であった。
- 6 本件建物にはリース契約により取り付けられた太陽光発電システムが設置されている。取り付けたリース会社によると、パネルを取り外すと居宅としての機能または価値を著しく損なうため、取り外さず、買受人にリース契約の継承又は買い取りを希望している。債務者兼共有者Aに対し、リース期間の満了又は契約解除で終了した場合、リース会社の指定する場所に返還することになっていることを尋ねたところ知らなかったと述べたが、契約書の表題が「リース契約書（兼物件借受証）」となっていること、リース契約であるから所有権は留保されていることは明らかである。一方で、太陽光パネルは建物の形状から屋根部分すべてに設置されており、建物に定着した状態で、建物と一体として買受人に引き受けられるため、買受人が当然にリース契約を特定承継する立場にないと思われる。買受けする場合、太陽光発電システムについてリース会社と協議することが求められる。
なお、買受人がリース契約や買い取りを望まない場合、太陽光発電システムをリース会社へ返還することを求めている。

(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5月1日(金) 15:00-15:25	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
8年5月7日(木) 13:15-13:35	名古屋法務局半田支局	公図、建物図面、地積測量図等交付申請
8年5月14日(木) 18:00-18:05	小牧市	期日連絡通知書(5月25日午後2時00分)を債務者兼共有者A、同Bに投函
8年5月25日(月) 14:00-15:15	物件所在	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、債務者兼共有者A、同B立会、占有状況等聴取
8年6月4日(木) 16:40-16:50	執行官室	司法書士事務所へ太陽光パネル等の契約書の送付依頼
8年6月9日(火) 11:35-11:40	執行官室	大阪ガスファイナンス株式会社へ太陽光パネル等の契約書送付依頼
(特記事項) ■ 令和8年5月25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させた。 □ 令和 年 月 日 目的物件は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。 □		

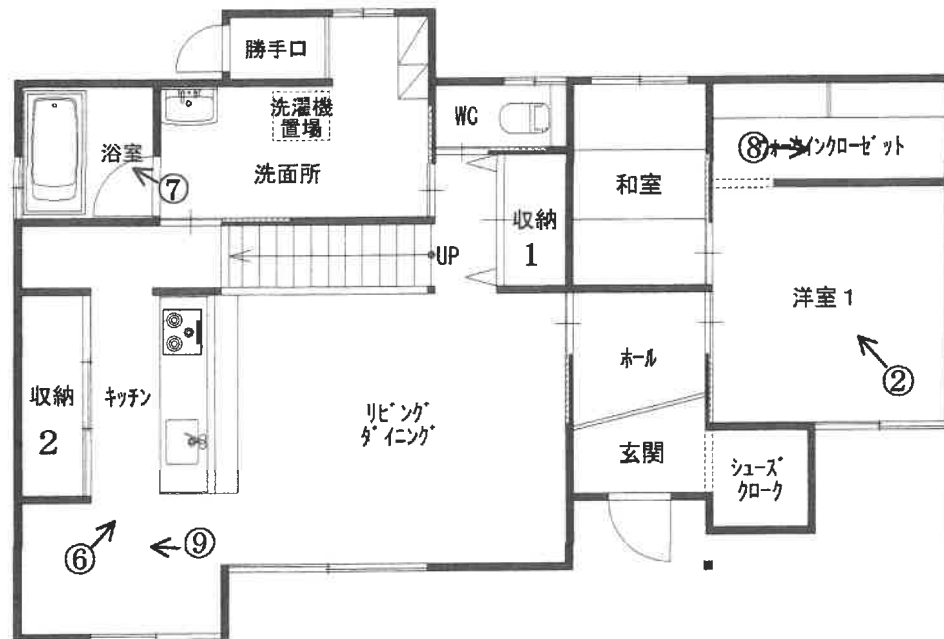
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

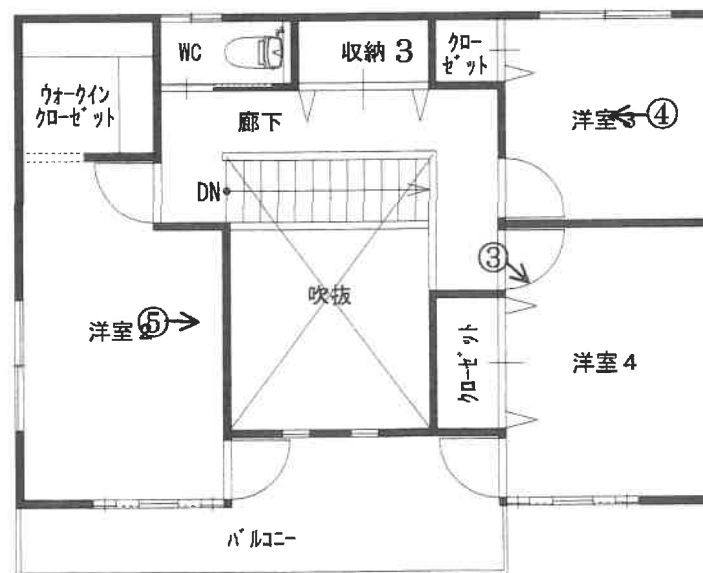


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取り図（概略）



1 階



2 階

物件 2 建物



物件 1 土地

① 南東方向から撮影



② 屋内の状況（洋室 1）



③ 屋内の状況（洋室4）



④ 屋内の状況（洋室3）



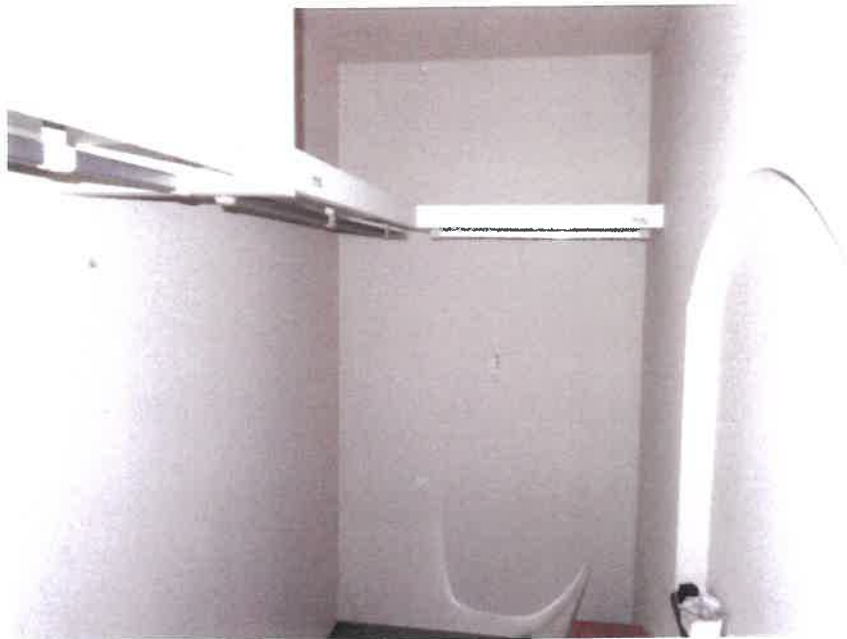
⑤ 屋内の状況（洋室2の壁に穴が開いている様子）



⑥ 屋内の状況（キッチン）



⑦ 屋内の状況（浴室）



⑧ 屋内の状況（洋室1のウォークインクローゼットの壁に穴が開いている様子）



⑨ 屋内の状況（キッチンの床に傷が付いている様子）



⑩ 簡易物置

物件1 土地建物敷地部分

物件1 土地北側部分



⑪ 物件1 土地の北側が低く、木や草が生い茂っている様子

物件2 建物



物件1 土地

⑫ 北方向から撮影



令和8年(ケ)第84号
令和8年5月7日受理
令和8年5月25日現地調査
令和8年7月1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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,210,000 円
物件2（建物）	金 8,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	知多郡阿久比町大字福住字荒古 89番1 宅地 517.37平方メートル 共有者 持分2分の1 共有者 持分2分の1	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多郡阿久比町大字福住字荒古 89番地1 89番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 77.63平方メートル 2階 44.71平方メートル 共有者 持分2分の1 共有者 持分2分の1	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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）

位置・交通	名鉄河和線「坂部」駅 北東方 道路距離約880m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅のほか、農地、未利用地等が見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 517.37㎡ 間口 約20m、奥行 約25m 形状 不整形	
接面道路の状況	本件土地は、南側及び南東側で幅員約2.8m（現況舗装部分）の舗装町道にほぼ等高に接面する（建築基準法第42条2項の道路）。阿久比町まちづくり推進課建築係によれば、本件土地はセットバック済みとのことである。 また、西側で町道認定外の未舗装の道路に接面する（阿久比町が管理する道路であるが、建築基準法上の道路でない）。西側道路との境界付近は法地であり、本件土地側が高い。また、西側道路との境界は必ずしも明確ではなく、幅員を計測することが困難であった。	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南側及び南東側は町道、西側は道路、北側及び北東側は農地、未利用地等である。	
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53年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅等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	・ 本件について、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（既存の宅地における開発行為又は建築行為等）による建築許可を得ていることを知多建設事務所建築課において確認した（平成29年6月13日付29知建第62-21号）。建物の再建築等の際には都市計画法上の許可が必要となり、詳細は知多建設事務所建築課に確認を要する。 ・ 本件土地上に物置及び中部電力の電柱が設置されている。 ・ 本件土地の上空を電線が通過していると見られる。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地内の北部分及び西部分は、それぞれ北側及び西側隣地へ向かって下る法地となっている。法地は樹木が繁茂している状態であり、法地と建物の敷地部分との境目にフェンスが設置されている（西側の一部を除く）。 ・ 本件土地は、愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）の規制対象となる可能性がある。 ・ 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。
--------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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29年11月9日新築 経 過 年 数 約 9 年 経済的残存耐用年数 約 21 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道 その他 オール電化、太陽光発電システム
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 5LDK+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	・ 本件建物には太陽光発電システムが設置されている。本件建物の屋根上にソーラーパネル、壁面にパワーコンディショナーが2台設置されている。本件所有者によれば、発電した電力は専ら売電に使用されているとのことである。当該システムはリース契約をしており、リース契約の内容等について詳細は現況調査報告書のとおりである。 ・ 本件所有者は本件建物を空家の状態で占有しており、室内には家具、生活用品等が僅かに残置されていた。 ・ 本件建物内は、経年使用相当の劣化、汚損等が見られたが、特に目立った損傷等は認められなかった。

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）

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	37,000	0.30	517.37	0.95	5,460,000

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）

都道府県地価調査 阿久比(県)-3

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.8/100 \times 100/106 \times 100/180 = 37,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：方位 1.06

◇地域格差：街路条件 1.20 × 環境条件 1.50 = 1.80

イ 個別格差：地積過大 0.80 × 法地あり 0.60 × 高低差 0.70 × 奥行逡減 0.90 = 0.30

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2）

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
2	218,000	122.34	0.57	15,200,000

イ 再調達原価：太陽光発電システムを含んでいる。

ウ 現価率：

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数21年 / (経済的残存耐用年数21年 + 経過年数9年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.57

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	5,460,000	0.55	法定地上権	3,000,000

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	5,460,000	-3,000,000		0.7	0.7	1,210,000
2	15,200,000	+3,000,000	0	0.7	0.7	8,920,000
一括価格 (合計)						10,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：リース契約による太陽光発電システムが設置されており、リース会社が当該システムの所有権を留保していること、本件土地内に管理を要する法地が存在すること、また、街路状況が劣る、市街化調整区域内の規模の大きい建物及びその敷地であることにより市場流通性が劣ることを考慮した。

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

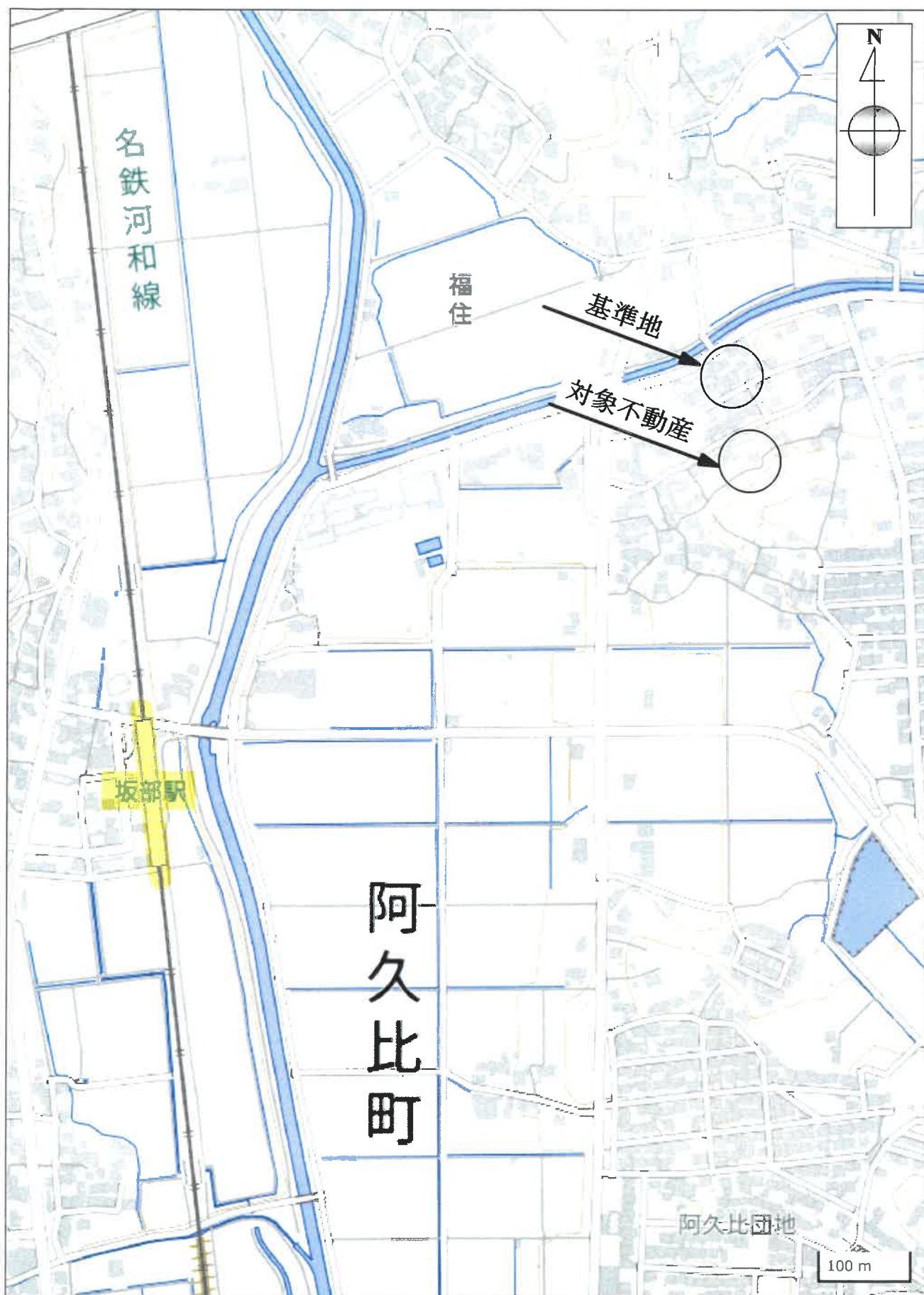
都道府県地価調査価格（阿久比(県)-3)

所 在：知多郡阿久比町大字福住字六反田 1 番 1 6
価 格：68,000円／m²
位 置：名鉄河和線「坂部」駅の北東方道路距離約880m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：223m²
供給処理施設：ガス、水道
接 面 街 路：南東側幅員6.0m町道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅を中心に未利用地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 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

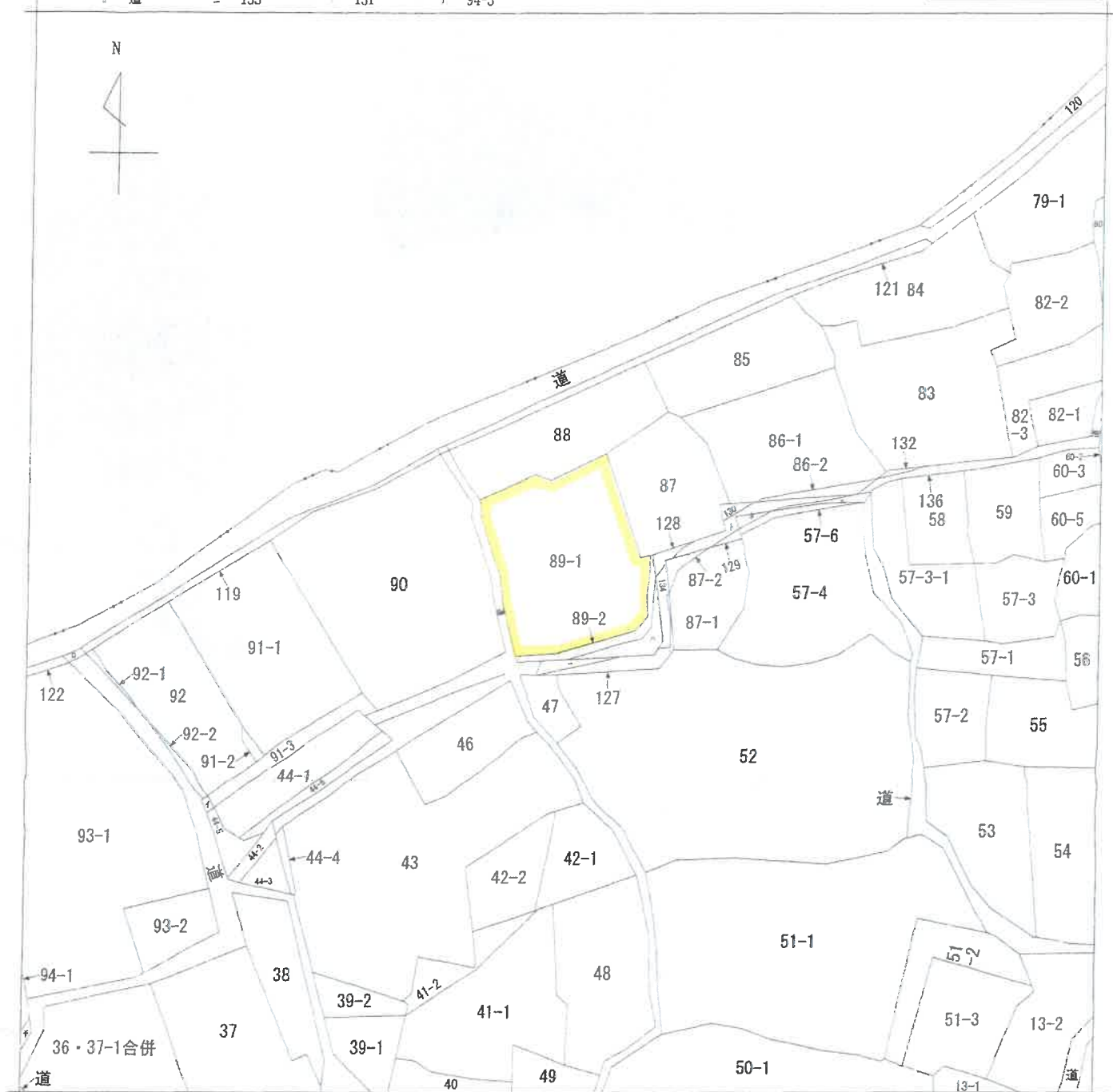


付近案内図

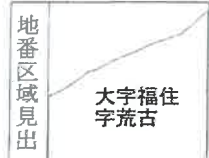


国土地理院「地理院地図」

イ 91-4
道
ハ 89-3
133
ホ 57-5
131
ト 135
94-3



(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 部分	所在	知多郡阿久比町大字福住字荒古				地番	89番1			
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	明治21年7月			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8年2月16日
名古屋法務局半田支局
登記官

A 4 判に縮小

地 番 89-2, 89-3, 89-1 地 積 測 量 図

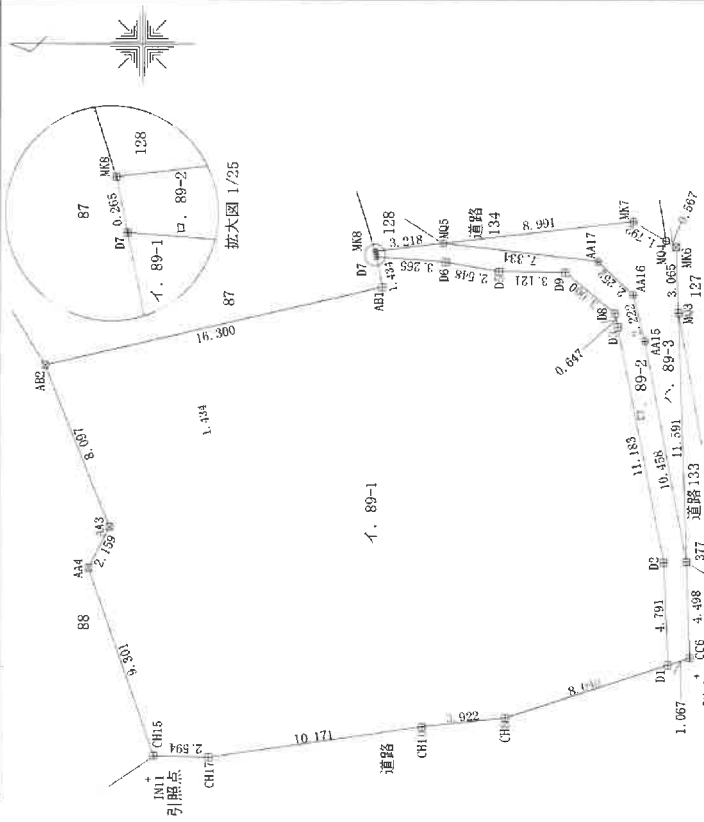
土地の所在 知多郡阿久比町大字福住字荒古

座 標 求 積 表

地 番	座 標	座 標	座 標	座 標
イ. 89-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
D7	512.053	499.069	1483.233068	
AB1	511.769	497.663	7764.040463	
AB2	527.654	494.009	6349.003668	
AA3	524.621	486.501	-1002.192060	
AA4	525.594	484.574	-1014.697956	
CH15	522.527	475.793	-2692.988380	
CH17	519.934	475.730	-6023.693260	
CH10	509.865	477.169	-6665.096592	
CH8	505.966	477.591	-5517.608823	
D1	498.312	480.051	-3572.059491	
D2	498.625	484.837	1157.790756	
D3	500.700	495.806	1148.286696	
D8	500.841	496.437	1224.710079	
D9	503.167	498.332	2714.414404	
D5	506.288	498.380	2805.879400	
D6	508.797	498.825	2875.726125	
管 面 積		管 面 積	1034.748097	
地 積		地 積	517.3740486	
		地 積	517.37	m ²

地 番	座 標	座 標	座 標	座 標
ロ. 89-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
D1	498.312	480.051	-589.982679	
CT6	497.296	480.378	-414.566214	
377	497.449	484.873	1030.839998	
AA15	499.422	495.143	1259.148649	
AA16	499.992	497.291	1095.532073	
AA17	501.625	498.842	4448.174114	
M05	508.909	499.686	5237.313776	
M08	512.106	499.329	1569.890376	
D7	512.053	499.069	-1651.419321	
D6	508.797	498.825	-2875.726125	
D5	506.288	498.380	-2805.879400	
D9	503.167	498.332	-2714.414404	
D8	500.841	496.437	-1924.710079	
D3	500.700	495.806	-1148.286696	
D2	498.625	484.837	-1157.790756	
管 面 積		管 面 積	58.123312	
地 積		地 積	29.0616560	
		地 積	29.06	m ²

地 番	座 標	座 標	座 標	座 標
ハ. 89-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
377	497.419	484.873	-766.099340	
M03	497.842	496.457	247.235586	
M06	497.947	499.520	296.215360	
M04	498.435	499.809	1014.612270	
M07	499.977	500.721	5244.551751	
M05	508.909	499.686	823.499008	
AA17	501.625	498.842	-4448.174114	
AA16	499.992	497.291	-1095.532073	
AA15	499.422	495.143	-1259.148649	
管 面 積		管 面 積	57.159802	
地 積		地 積	28.5799010	
		地 積	28.57	m ²
合 計		合 計	575.0156055	

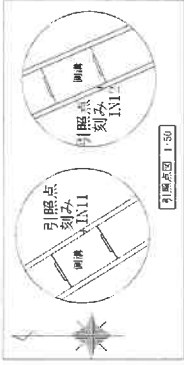


引 照 点 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
IN11		522.774		474.721	側溝刻み
IN12		496.939		479.568	側溝刻み

凡 例

記号	境界線の種類
田	アラスチック杭
田	コンクリート杭
田	土管杭
田	金属プレート杭
田	金釘杭
+	列算点
○	マーカー
◎	マーカー



作成者

(平成 29 年 5 月 19 日作成)

申請人

1 /

縮尺

1 /

250

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。
令和8年2月16日 名古屋法務局半田支局 登記官

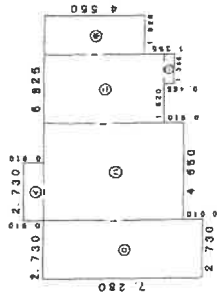
建築物図面図

89番1

知多郡阿久比町大字福住字荒古89番地1

家屋番号
建築物の所在

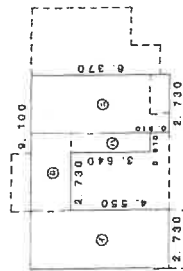
1階



求積表

①	2.730 × 0.910 = 2.484300
②	2.730 × 7.280 = 19.874400
③	4.550 × 6.370 = 28.983500
④	3.185 × 5.460 = 17.390100
⑤	1.820 × 4.550 = 8.281000
⑥	1.365 × 0.455 = 0.621075
合計 77.834375	
床面積 77.83 ㎡	

2階



求積表

①	5.370 × 2.730 = 14.659100
②	1.820 × 3.640 = 6.624800
③	3.640 × 0.910 = 3.312400
④	5.370 × 2.730 = 14.659100
合計 44.71400	
床面積 44.71 ㎡	

単位：メートル

(公証人)

作成者

平成 29年 11月 16日作成

縮尺

1/250

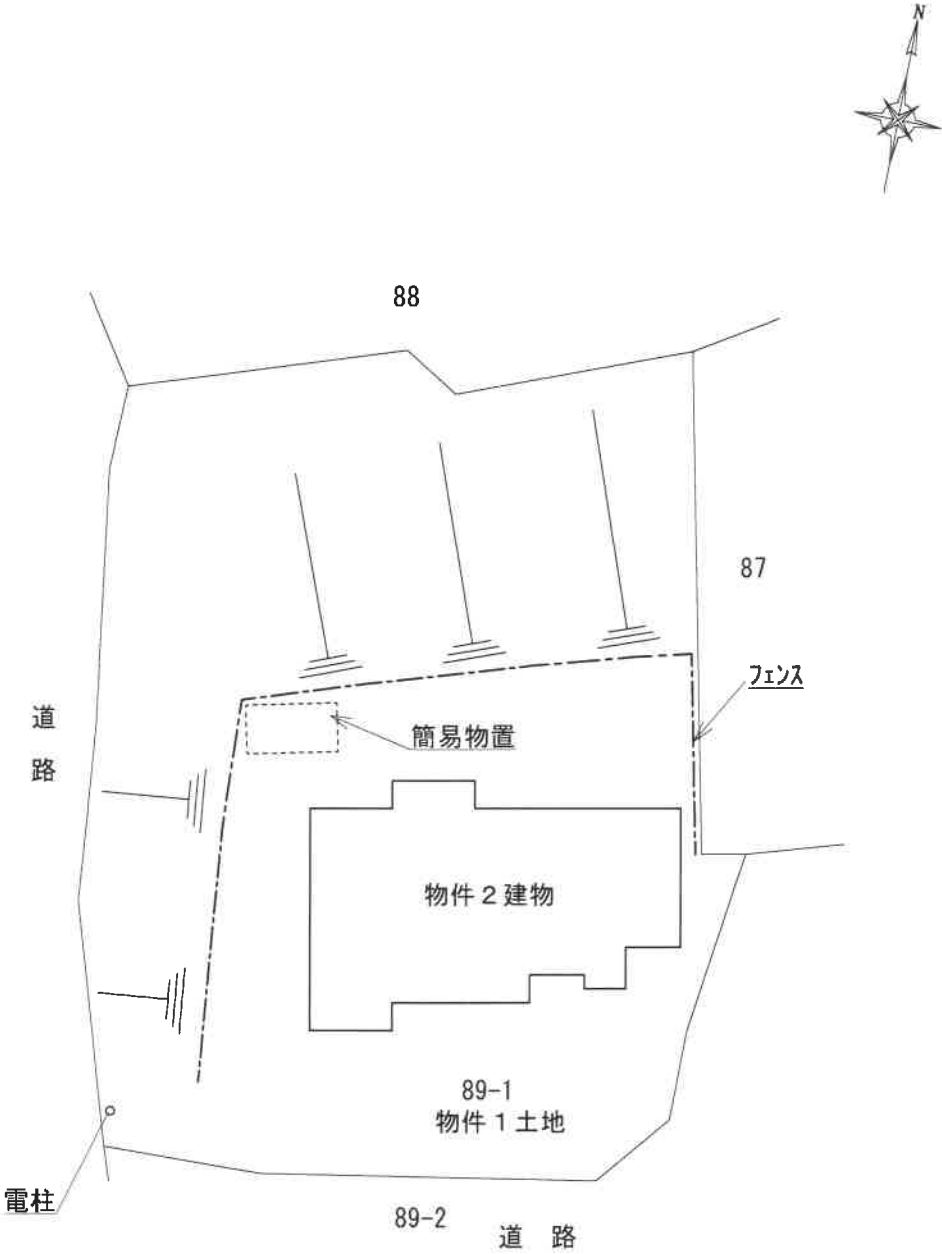
申請人

縮尺

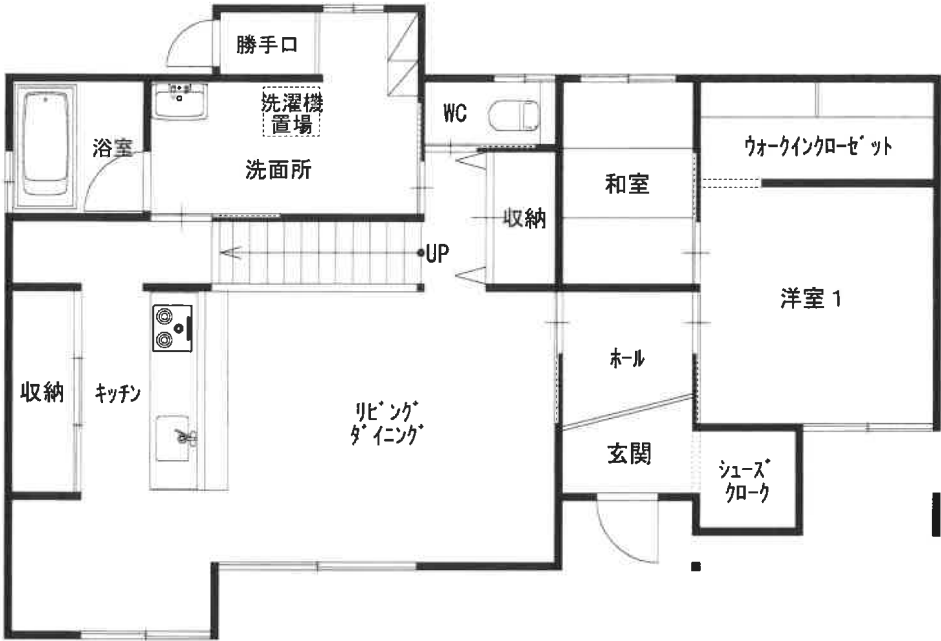
1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

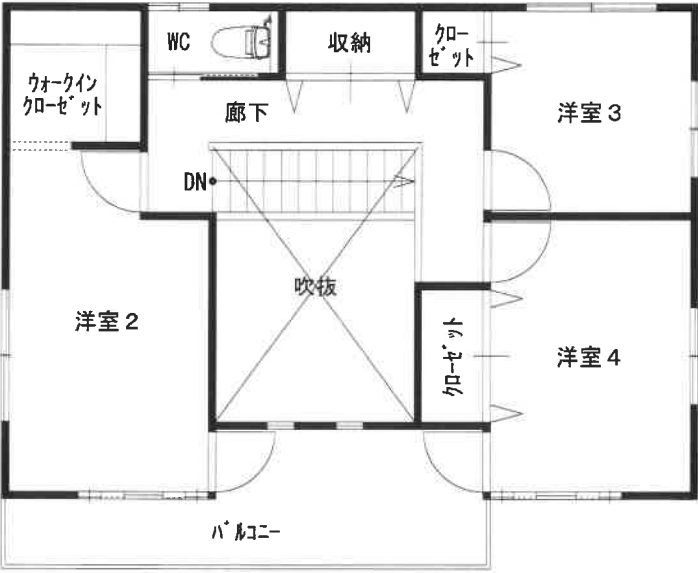
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

①

物件2建物



②

物件2建物

