令和　８年（ヌ）第　　７４号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から<br>令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分<br>名古屋地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　６日　午前　９時５０分<br>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２３日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月２３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。<br>（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。<br>（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１１月１７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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4 | 9,670,000<br>7,736,000 | 一括 | 1,934,000 | 26,601 | 0 |
| 1 | 2,710,000 | | | | |
| 2 | 1,860,000 | | | | |
| 3 | 220,000 | | | | |
| 4 | 4,880,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　７４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大府市北崎町三丁目

　　地　　番　　３３７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．２２平方メートル

２　所　　在　　大府市北崎町三丁目

　　地　　番　　３３８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．６８平方メートル

３　所　　在　　大府市北崎町三丁目

　　地　　番　　３３９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１．５５平方メートル

４　所　　在　　大府市北崎町三丁目　３３７番地

　　家屋　番号　　３３７番

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　９５．０７平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約７９．００平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　74号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月13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1～4】
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1～4】
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
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。

令和　８年（ヌ）第　　７４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大府市北崎町三丁目

　　地　　番　　３３７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．２２平方メートル

２　所　　在　　大府市北崎町三丁目

　　地　　番　　３３８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．６８平方メートル

３　所　　在　　大府市北崎町三丁目

　　地　　番　　３３９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１．５５平方メートル

４　所　　在　　大府市北崎町三丁目　３３７番地

　　家屋　番号　　３３７番

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　９５．０７平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約７９．００平方メートル

令和 8 年(ヌ)第 74 号

令和 8 年 7 月 15 日受理

令和 8 年 10 月 7 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

令和　８年（ヌ）第　　７４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大府市北崎町三丁目
　　地　　番　　３３７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１４２．２２平方メートル

２　所　　在　　大府市北崎町三丁目
　　地　　番　　３３８番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　９７．６８平方メートル

３　所　　在　　大府市北崎町三丁目
　　地　　番　　３３９番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１１．５５平方メートル

４　所　　在　　大府市北崎町三丁目　３３７番地
　　家屋　番号　　３３７番
　　種　　類　　居宅・物置
　　構　　造　　木造瓦葺平家建
　　床　面　積　　９５．０７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　　） □　　（物件　　） |
| 形状 | □公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している。<br>□「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<br>□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ないし３土地は物件４建物の敷地及び駐車場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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>■床面積：現況約７９．００平方メートル |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br>□「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<br>□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<br>□ある　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>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**

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■債務者 | 1　本件建物に私一人で居住しています。<br>2　本件建物は昭和２３年頃に建てられた建物で、私たちが入居する昭和５４年にクロスなどがボロボロでしたので、内装を中心にリフォームしました。玄関横の物入２とプロパン庫は大工の兄が改装してくれました。物置１及び２は夫が増築しました。<br>3　大雨が降ったときに建物内で雨漏りする箇所があります。道路が冠水したりしたことはありません。壁に穴が開いている箇所はありませんが、給湯器が故障していますし、便所の壁に亀裂が生じています。便所の壁の亀裂は東側の隣家の方が家を建替えてから、隣家の方へ砂が流れ落ちているのが原因ではないかと考えています。<br>リビングで鯉を飼育していたときに、水槽の水がこぼれて、床板が腐蝕して、床が沈み込むところがあります。洋室では床の傷みやクロスの剥がれがあります。<br>4　室内で猫を一匹飼育しています。<br>5　７、８年前にシロアリの駆除をしました。<br>6　太陽光発電システムや床暖房など設置されていません。<br>7　木が多いせいか、敷地内に大きな蜘蛛や蛇がいたことがあります。<br>8　土地の境界のことで近隣の方から苦情を言われたりし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

（執行官の意見用）

# 執 行 官 の 意 見

1　本件土地建物の占有状況等は、債務者の陳述及び現況から２枚目のとおり認めた。
2　南側道路と接する物件１ないし３土地との境界部分には、一見して境界杭は確認できなかった。物件１及び２土地には多くの木が茂り、道路からは物件４建物の屋根部分しか見ることができない状態である。駐車部分は概ね平坦であるが、通路部分から建物敷地部分にかけて緩やかに上り勾配になっている。物件１ないし３土地が道路と接する部分には暗渠の状態の水路が存在し、道路と一体として使用されている。
3　北側隣接地との境界付近には、最大約１メートルの高低差（物件１土地側が高い）が存在する。
4　物件４建物は昭和２３年頃に建てられた建物で、債務者が入居する昭和５４年に、内装を中心にリフォームし、玄関横の物入２とプロパン庫は債務者の兄が、物置１及び２は債務者の夫が設置又は増築したとのことであった。
5　給湯器が故障しているほか、リビングで水槽の水がこぼれて、床板が腐蝕し、床が沈み込むところが見受けられた。また、洋室の床に傷が見られ、各部屋の壁や天井には汚れや傷みが見受けられた。洋室の壁とリビングの天井に雨漏り跡が見受けられた。
6　７、８年前にシロアリが出て、駆除したとのことであった。
7　室内で猫を一匹飼育している。
8　仏壇は存在しなかったが和室１のテーブルの上に遺影、位牌、仏具が置かれていた。和室２の北東付近に御札が多数置かれていた。
9　債務者は東隣家（地番３４１番）の建替えの際、ブルドーザーにより押された土砂が物件２及び１土地付近に崩れ落ちてきたことがあり、この土砂崩落以降、物件２及び１土地の土砂が東隣家（地番３４１番）の建物の下の敷地へ流れ込んでいて、便所の壁に亀裂が入った原因であると述べていたが、正確なことは専門家による調査等が必要である。
10　物件４建物の床面積の概測は約７９平方メートルで、正確な床面積について専門家による測量調査が必要である。

**（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**

（調査経過用）

# 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
|---|---|---|
| 8年7月17日（金）<br>10:40－10:55 | 名古屋法務局半田支局 | 公図、地積測量図交付申請 |
| 8年7月21日（火）<br>10:45-11:15 | 物件所在地 | 物件調査、写真撮影（外観）、概測、債務者と面談し占有状況等聴取、債務者に対し、期日連絡通知書（８月５日午前１０時００分）を交付 |
| 8年8月5日（水）<br>10:00-10:35 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影（全室）、債務者立会、評価人同行 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（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。

□

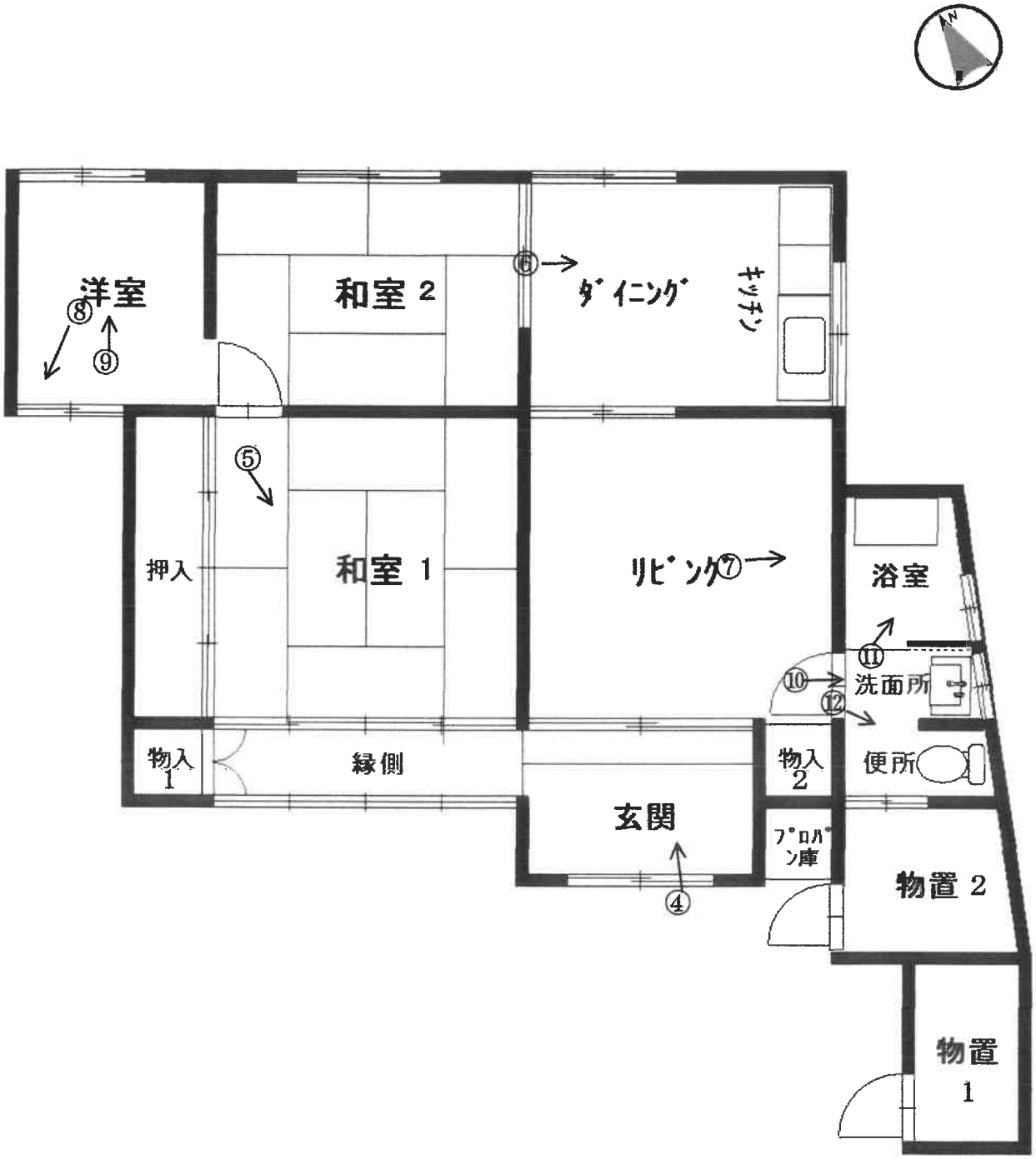
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図（概略）




真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

# 建物間取図(概略)



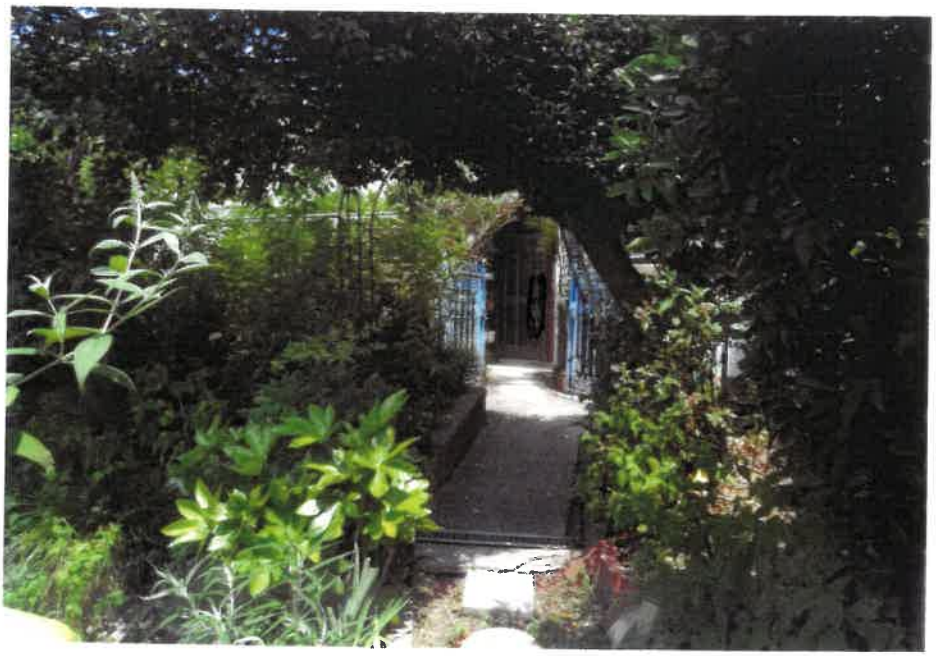

真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件４建物



物件１土地　　物件２土地　　物件３土地

①　南東方向から撮影



②　物件２土地通路部分から玄関付近を撮影




③　玄関付近の様子



④　屋内の状況（玄関及びリビングの様子）



⑤　屋内の状況（和室１）



⑥　屋内の状況（ダイニング・キッチンの様子）



⑦　屋内の状況（リビングの天井の雨漏り跡の様子）



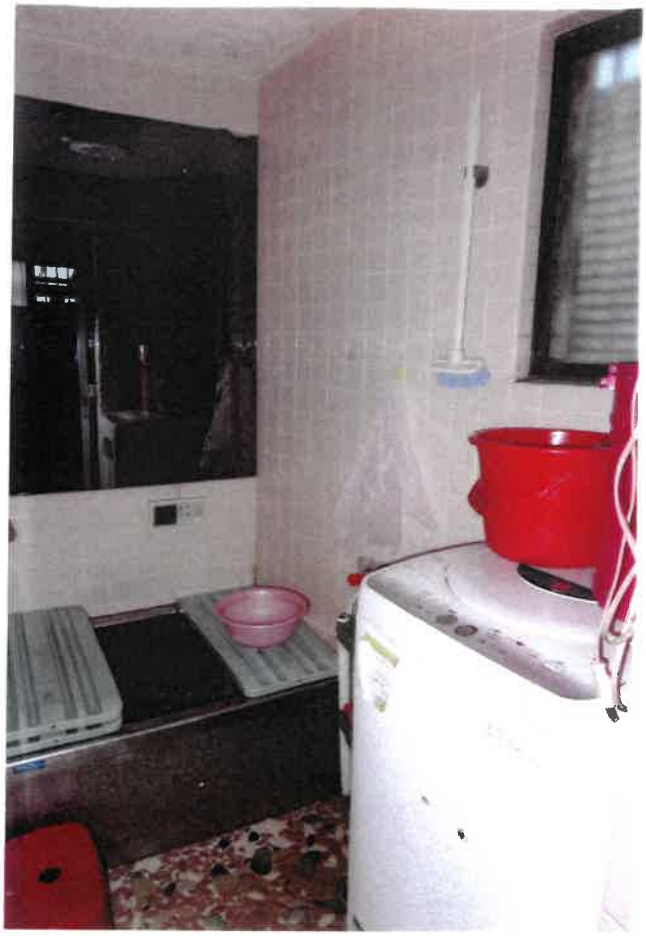
⑧　屋内の状況（洋室の壁の雨漏り跡の様子）



⑨　屋内の状況（洋室の床が傷んでいる様子）



⑩　屋内の状況（洗面所）



⑪　屋内の状況（浴室）



⑫　屋内の状況（便所の壁に亀裂がある様子）

令和　8 年　（ヌ）　第　　74　　号
令和　8 年　7 月　21 日　受　　理
令和　8 年　8 月　 5 日　現地調査
令和　8 年　8 月　13 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 ９，６７０，０００ 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1(土地) | 金 ２，７１０，０００ 円 |
| 物件2(土地) | 金 １，８６０，０００ 円 |
| 物件3(土地) | 金 ２２０，０００ 円 |
| 物件4(建物) | 金 ４，８８０，０００ 円 |

１　一括価格は、物件1～4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1～3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であり、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<br>地番<br>地目<br>地積 | 大府市北崎町三丁目<br>３３７番<br>宅地<br>１４２．２２㎡ | 同左 |
| 2 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 大府市北崎町三丁目<br>３３８番<br>宅地<br>９７．６８㎡ | 同左 |
| 3 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 大府市北崎町三丁目<br>３３９番<br>宅地<br>１１．５５㎡ | 同左 |
| 4 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 大府市北崎町三丁目　３３７番地<br>３３７番<br>居宅・物置<br>木造瓦葺平屋建<br>９５．０７㎡ | 特記事項記載<br>のとおり |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 4 | 床面積は、現況約７９．００㎡である。<br>（床面積は評価人による概測結果であり、正式な床面積については専門家による測量・調査が必要である。） |

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）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ東海道本線「共和」駅 南東方 約2,800m（道路距離）<br>大府市ふれあいバス「北崎保育園」バス停 西方 約270m（道路距離）<br>（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 県道沿いに旧来からの一般住宅を中心に空地等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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他規制 | 市街化調整区域<br>－<br>60％<br>200％<br>建築基準法第22条区域<br>宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 |
| 画地条件 | 地積　251.45㎡<br>間口　約10.7m、奥行　約24m<br>形状　ほぼ整形 | |
| 接面道路の状況 | 南側幅員約8.5m県道にほぼ等高に接面している。（建築基準法上の道路である） | |
| 土地の利用状況等 | 物件1～物件3土地は物件4建物の敷地及び駐車場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<br>ガス配管　なし<br>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19年、平成元年、昭和43年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。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 | ・市街化調整区域内に所在するため、原則として建築物の建築等には愛知県知事の許可を要する。なお、対象土地は線引き前から宅地であった可能性があると推定される。建築の可否及び建築に係る具体的な要件については、知多建設事務所に問い合わせのこと。<br>・駐車場部分はおおむね平坦であるが、通路部分から建物敷地部分にかけて緩やかな上り勾配となっている。また、北側隣接地との境界付近には、最大約1mの高低差（目的土地が高い）が認められる。 | |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ・北西側に差掛けが設置されている。<br>・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（固定資産証明書記載）　昭和23年4月25日新築<br>経過年数　約78年<br>経済的残存耐用年数　0年 |
| 仕　　様 | 構　造　木造<br>屋　根　瓦葺<br>外　壁　波型亜鉛メッキ鋼板等<br>内　壁　合板、繊維壁、ビニールクロス等<br>天　井　合板、ビニールクロス等<br>床　フローリング・畳等<br>設　備　電気、上水道等<br>その他　－ |
| 床面積（現況） | 約　79.00㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途　３ＬＤＫ＋２物置<br>間取り　（附属資料７　建物間取図（概略）のとおり） |
| 品　　等 | やや劣る |
| 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 | ・所有者によると、昭和54年に内装を中心としたリフォームを実施しているとのことである。しかし、現在は給湯器の故障や便所の壁の亀裂が認められるほか、建築後相当年数が経過していることから、床のゆるみや腐食、天井・壁等の汚れ及び傷みが認められる。また、天井には雨漏りの跡が認められた。なお、所有者によると、シロアリ駆除は7～8年前に実施したとのことである。<br>・室内で猫1匹を飼育している。 |

## 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）

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<br>（円／㎡）<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地　積<br>（㎡）<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 71,200 | 1.00 | 142.22 | 0.90 | 9,110,000 |
| 2 | 71,200 | 1.00 | 97.68 | 0.90 | 6,260,000 |
| 3 | 71,200 | 1.00 | 11.55 | 0.90 | 740,000 |
| 合計 | | | 251.45 | | 16,110,000 |

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）

地価調査　大府(県)－7

| | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 65,000 円／㎡ × | 103.0 ／100 × | 100／ 100 | ×100／ 94 | ＝ 71,200 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、環境条件等を考慮。

イ　個別格差：標準的画地と判断。

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　10%

（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<br>（円／㎡）<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br><br>ウ | 建物価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 176,000 | 79.00 | 0.01 | 140,000 |

ウ　現価率：建築後相当年数が経過しており現価率を1%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<br>（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格<br>（円）<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 9,110,000 | 0.50 | 法定地上権 | 4,560,000 |
| 2 | 6,260,000 | 0.50 | 法定地上権 | 3,130,000 |
| 3 | 740,000 | 0.50 | 法定地上権 | 370,000 |
| 合計 | 16,110,000 | — | — | 8,060,000 |

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<br>（円）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>（円）<br>イ | 占有減価修正<br>（円）<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>（円）<br>{(ア±イ)-ウ}<br>×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9,110,000 | -4,560,000 | | 0.85 | 0.70 | 2,710,000 |
| 2 | 6,260,000 | -3,130,000 | | 0.85 | 0.70 | 1,860,000 |
| 3 | 740,000 | -370,000 | | 0.85 | 0.70 | 220,000 |
| 4 | 140,000 | 8,060,000 | 0 | 0.85 | 0.70 | 4,880,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 9,670,000 |

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：相当年数経過した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売却することが困難であること等を考慮して15%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

地価調査価格（大府(県)－7）

所　　在：大府市横根町名高山131番4
価　　格：65,000円/㎡
位　　置：ＪＲ東海道本線「大府」駅の北東方 道路距離 約2,700m
価 格 時 点：令和7年7月１日
地　　積：325㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：北側3.2m市道に接面
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：農地、農家、一般住宅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　土地建物配置図(概略)
6　建物間取図(概略)
7　現況写真

以　上

地理院地図
Vector

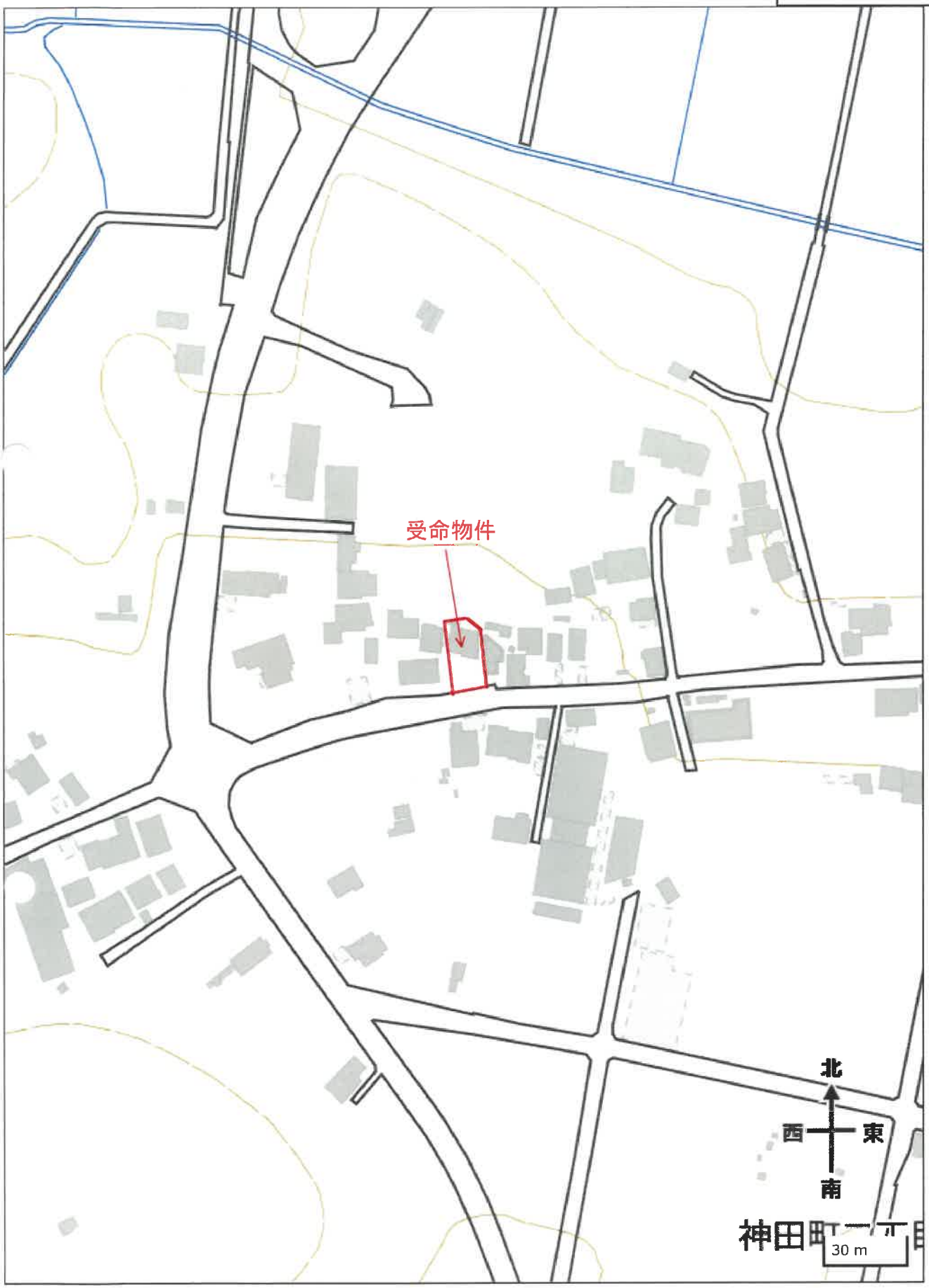
附属資料１

# 位　置　図



地理院地図
Vector

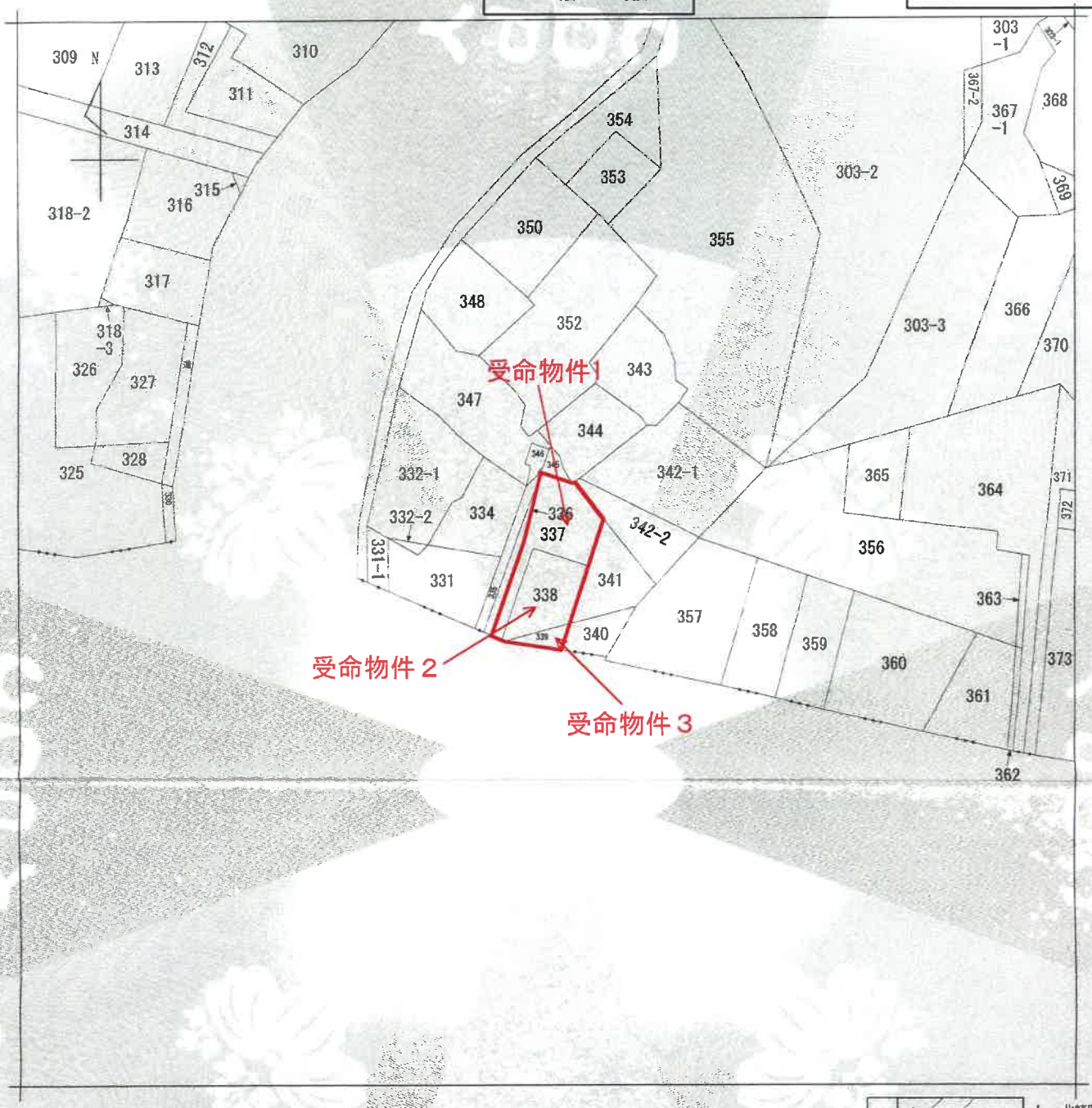
附属資料２
付近案内図



附属資料３

# 公　図　写

Ａ４版に縮小




（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 | 大府市北崎町三丁目 | | | 地番 | 337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。

（名古屋法務局半田支局管轄）

令和8年5月25日

名古屋法務局

整理番号：H80616-1　　登記官

(1/1)

登記年月日：昭和54年7月10日

0209588

前 125-1 外 125-7、125-8、125-9 外 337 338、341

地　番　337、338、341　　地積測量図

土地の所在　~~太宰府市北崎町仙手~~ 大府市北崎町三丁目

求積

(ロ)125-7

| | |
|---|---|
| 8.36 × 7.23 = | 60.4428 |
| 11.61 × 6.24 = | 72.4464 |
| 11.61 × 4.56 = | 52.9416 |
| 11.60 × 2.47 = | 28.6520 |
| 14.28 × 2.46 = | 35.1288 |
| 14.28 × 1.94 = | 27.7032 |
| 13.99 × 0.51 = | 7.1349 |
| 計 | 284.4497 |
| ½ | 142.22485 |
| 地積 | 142.22㎡ |

(ハ)125-8

| | |
|---|---|
| 8.36 × 8.99 = | 75.1564 |
| 13.71 × 7.30 = | 100.0830 |
| 13.89 × 1.45 = | 20.1405 |
| 計 | 195.3799 |
| ½ | 97.68995 |
| 地積 | 97.68㎡ |

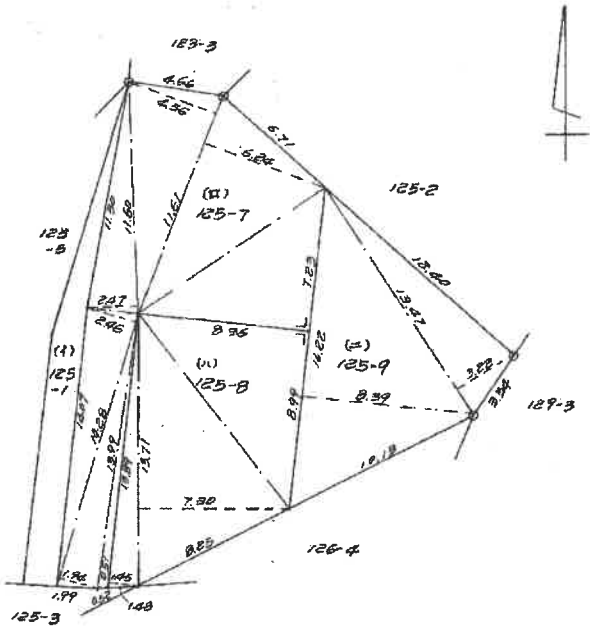
(ニ)125-9

| | |
|---|---|
| 13.74 × 3.22 = | 43.3734 |
| 16.22 × 8.39 = | 136.0858 |
| 計 | 179.4592 |
| ½ | 89.7296 |
| 地積 | 89.72㎡ |

(イ)125-1

359.81-(ロ+ハ+ニ) = ~~30.1656~~ ~~30.1330~~

地積 30.16 ~~30.13㎡~~




境界標○印はプラスチック杭

54. 7. 10

作製者 [redacted]　（昭和54年6月18日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（会員専用）

A4版に縮小

附属資料4
地積測量図写

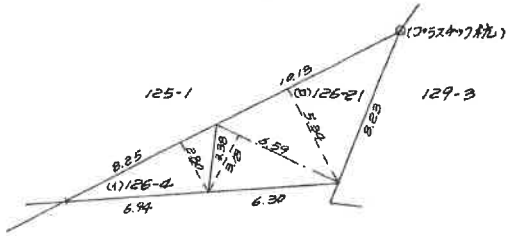
登記年月日：昭和53年9月21日

前126-4 外126-4, 126-21 外339, 340

0209589

| 地番 | 339・340 ~~126-4・126-21~~ |
|---|---|
| 土地の所在 | ~~天府市北崎町山手~~ 大府市北崎町三丁目 |

# 地積測量図




道路

(イ) 126-4

8.25 × 2.80 = 23.1000

½ 11.5500

地積 11.55㎡

(ロ) 126-21

10.13 × 5.34 = 54.0942

6.59 × 3.18 = 20.9562

計 75.0504

½ 37.5252

地積 37.52㎡

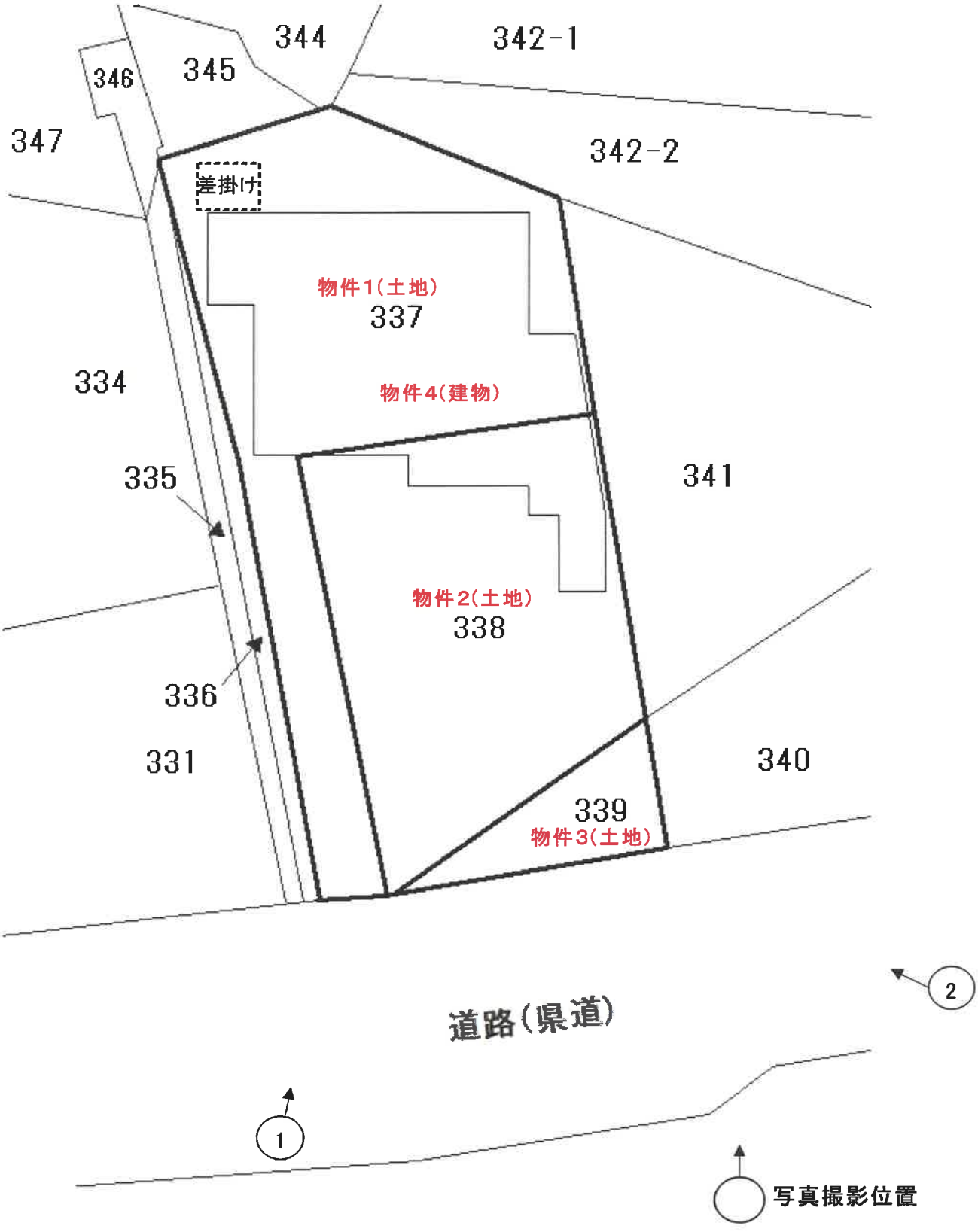
53. 9. 21

| 作製者 | (会員専用) | (平成4年6月18日作製) | 申請人 | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|---|

A4版に縮小

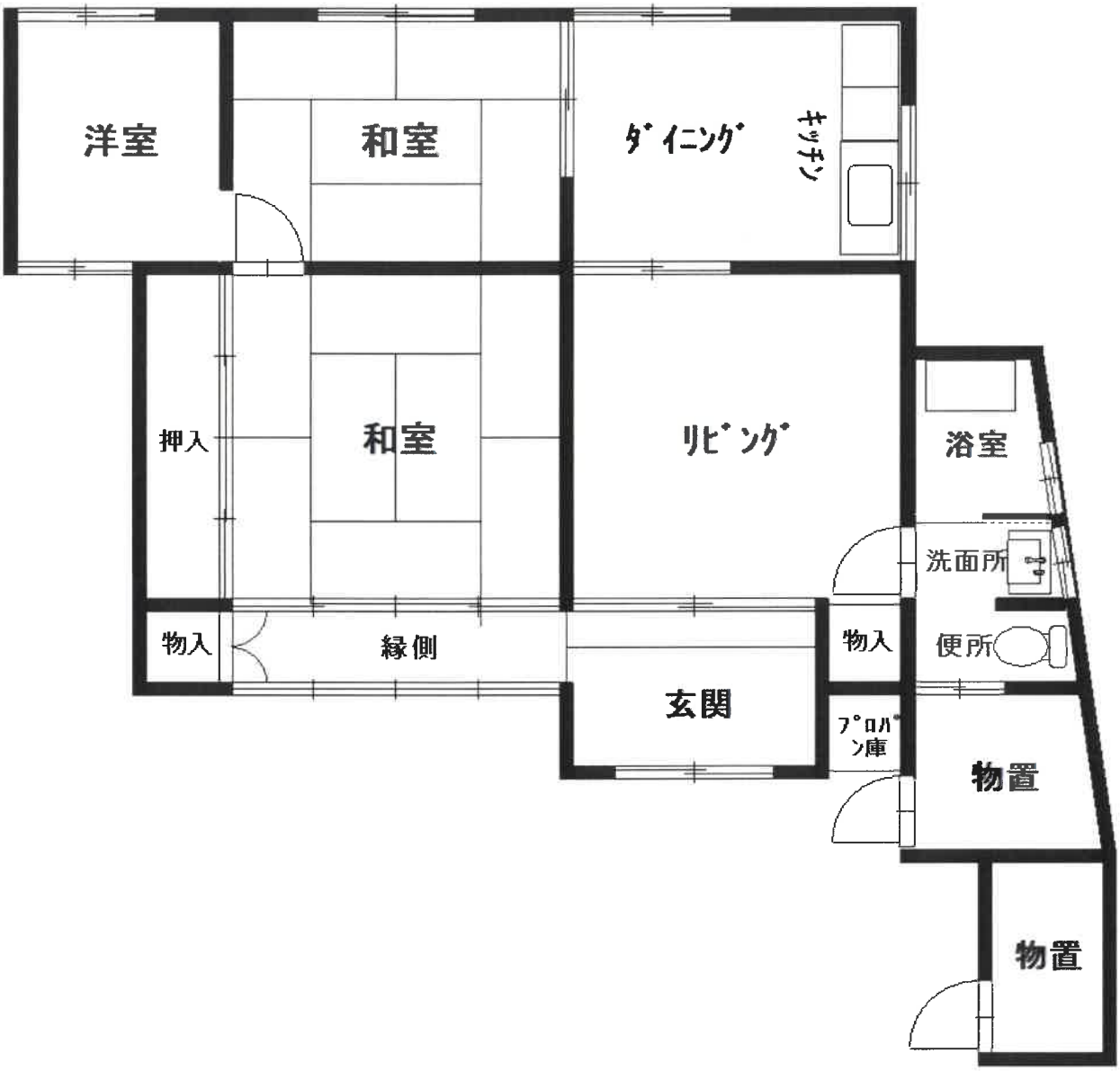
附属資料5

# 土地建物配置図(概略)



附属資料6

# 建物間取図(概略)



附属資料7

# 現況写真



①



②