令和８年（ヌ）第３８号

注意書

物件番号１及び２土地は、共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

令和　８年（ヌ）第　　３８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　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　８年１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１２月２３日　午前　９時００分から 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。 （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） 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）
1～4	1,750,000 1,400,000	一括	350,000	19,117	6,053
1	60,000				
2	60,000				
3	690,000				
4	940,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　４８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．８４平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　通路

　　持分２分の１

２　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　５１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１．００平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　通路

　　持分２分の１

３　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　４８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．３５平方メートル

４　所　　在　　知多郡武豊町字下門　４８番地１

　　家屋　番号　　４８番１

令和　８年（ヌ）第　　３８号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　　６８．６１平方メートル
　　２階　　４１．４０平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　３８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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１～４】

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１】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するＡ及びＢが占有している。

【物件番号２】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するＣが占有している。

【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１，２】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号３】

隣地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。

令和　８年（ヌ）第　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　４８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．８４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　通路

　　持分２分の１

２　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　５１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１．００平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　通路

　　持分２分の１

３　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　４８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．３５平方メートル

４　所　　在　　知多郡武豊町字下門　４８番地１

　　家屋　番号　　４８番１

令和　８年（ヌ）第　　３８号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階　　６８．６１平方メートル
　　２階　　４１．４０平方メートル

令和 8 年(ヌ)第 38 号

令和 8 年 4 月 21 日受理

令和 8 年 7 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　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　４８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．８４平方メートル

　　共有者　持分２分の１

２　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　５１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１．００平方メートル

　　共有者　持分２分の１

３　所　　在　　知多郡武豊町字下門

　　地　　番　　４８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．３５平方メートル

　　所有者

４　所　　在　　知多郡武豊町字下門　４８番地１

　　家屋　番号　　４８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　６８．６１平方メートル
　　２階　　４１．４０平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　38号

物　件　目　録

所有者

（ 1 枚目）

（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１、２
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　■通路（物件１、２） □
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。 ■上記の者らが東側道路に至るまでの通路として使用している。 □「占有者及び占有権原」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　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

（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３
現況地目	■宅地（物件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 □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	
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	■建物所有者　□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 □ある　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　■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 （当事者等との関係）	陳述内容等
■近隣者	1　私は地区の民生委員をしています。本件建物には債務者が居住していましたが、1年くらい前に引っ越したと聞いており、出入りする方はいないと思います。
■東側隣家居住者	1　私の父と債務者の父が親類の関係で、債務者の敷地も私の敷地も地番４３番３土地及び地番５１番１土地の通路を通じて、東側の道路へ接道します。通路の土地に関して、管理や費用の分担の定めはなく、特に管理もしていません。

（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

1　本件土地建物の占有関係は、関係人の陳述及び現認状況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2　各土地の状況

⑴　物件１及び２土地は、物件３土地東側の南寄りの箇所から東側に延びる土地で通路となっており、その先を公道に接する。この通路部分は、幅員が狭小で、自動車の通行は困難のため、物件１及び２土地上に自動車を駐車することができない。

また、物件１及び２土地は、債務者及び東側隣地の所有者が共有する土地となっている。東側隣地上の居宅で居住する者の陳述によると、これらの土地の通路としての使用･管理について、特段の取り決めはないとのことであった。

⑵　物件３土地は不整形な形状で、地積測量図が存するが、一見して境界標が確認できない箇所が多く、境界が全体的に不明確である。形状等は、土地建物配置図(概略)に記載したとおりである。

公図には物件３土地の南側に公道と接する道路が存在する。同道路は南側が公道に通じ、北側が物件３土地に接している。しかし、同道路部分の現況は、物件３土地に近い箇所は全体に草が生い茂った状態で、一見して道路には見えず、通行等がされている形跡が見受けられない。物件３土地と接する部分は塀等があり、物件３土地と同道路との間に往来があった形跡も見受けられない。

なお、評価人が武豊町役場において調査したところ、物件４建物の建築基準法上の接道及び上下水道は、物件１及び２土地の東側通路部分から引き込まれており、詳細は評価書を参照されたい。

⑶　物件３土地上には、物件４建物が存在し、南西側部分は庭となっているほか、簡易物置が置かれている。南東側付近に水栓柱が存在する。

⑷　物件３土地の東側隣地上の建物の屋根、雨樋等が、物件３土地側に越境している可能性がある。一方で、境界標と思われるものの位置から推測される境界線上からは、東側隣地上の建物が物件１土地に越境して建っているように見受けられる。これらを正確に確認するためには、別途測量が必要である。

⑸　物件３土地の北側の犬走り部分のコンクリートにひび割れ及び段差が生じている箇所が存する。

3　物件４建物の状況

⑴　物件４建物内は、家具、家電製品、その他の日用品･動産類が多数存在している。

⑵　物件４建物は、登記記録によると昭和２６年築で、昭和４５年及び昭和５１年にそれぞれ増築、一部取り壊しの上で、増築がされている。

⑶　物件４建物は、洋室②、和室などの襖が大きく破損しているほか、全体に経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる。

⑷　立入調査時にペットは存しなかったものの、上記の損傷やその他の状況から、物件４建物内でペット(ネコと思われる)が飼育されていたと思われるが、詳細は不明である。

4　債務者に対し、照会書や通知書を送付したが回答を得られず、立入調査時にも立ち会わなかったことから、債務者の陳述等は得られなかった。

（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4月23日（木） 11:30－11:45	武豊町役場	住民票交付申請
8年4月23日（木） 12:20-12:45	物件所在地	物件調査、概測、写真撮影（外観） 債務者に対し、期日連絡通知書（５月１１日午後２時００分）及び照会書を投函
8年4月23日（木） 16:00－16:15	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面交付申請
8年5月11日（月） 14:00-15:20	物件所在	立入調査、写真撮影（全室）、評価人同行、近隣者から聴取

（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。

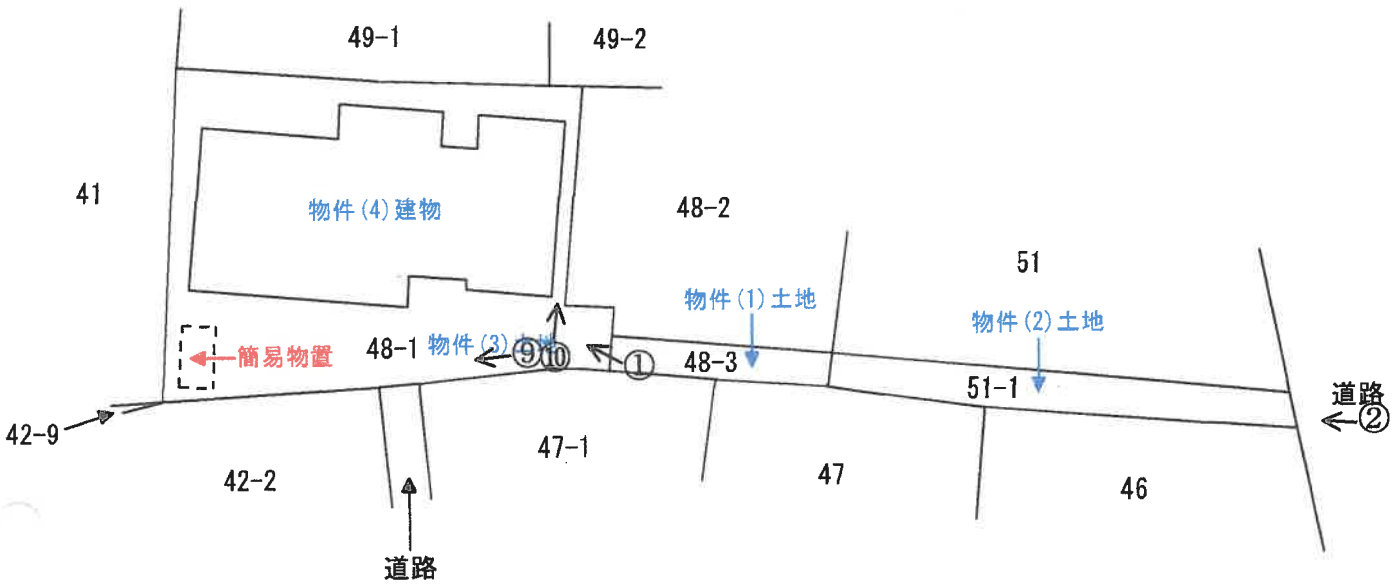
■ 令和８年５月１１日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

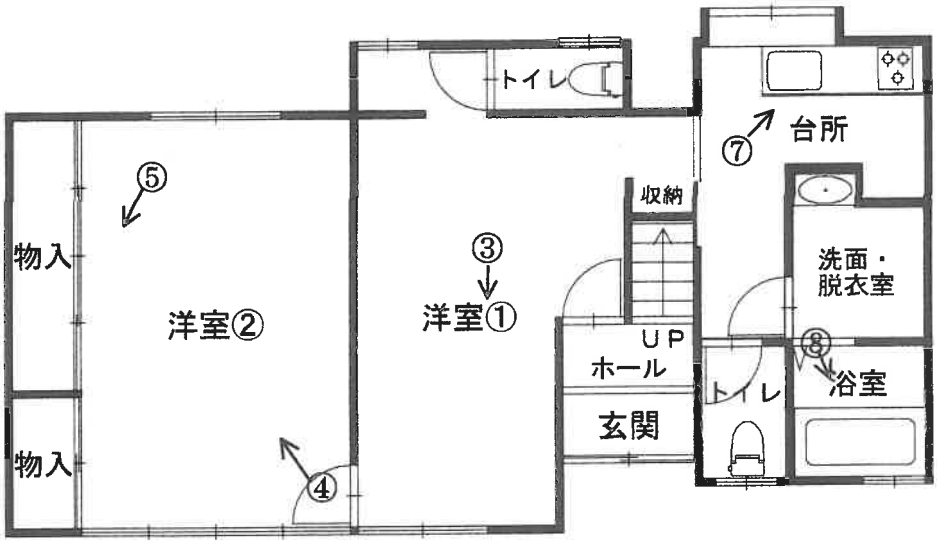
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

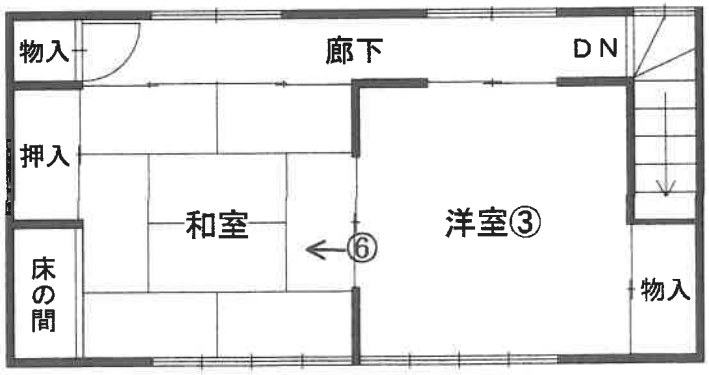


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

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

物件(4)建物



物件(3)土地　　物件(1)土地

①　南東方向から撮影

物件(1)土地



物件(2)土地

②　物件(1)及び(2)土地の様子



③　屋内の状況（洋室①）



④　屋内の状況（洋室②）



⑤　屋内の状況（洋室②の襖が傷んでいる様子）



⑥　屋内の状況（和室）

（11枚目）



⑦　屋内の状況（台所）



⑧　屋内の状況（浴室）



⑨　物件(3)土地と物件(4)建物の様子



⑩　東側境界付近の様子

令和８年（ヌ）第３８号
令和８年４月２４日受理
令和８年５月１１日現地調査
令和８年５月２０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
児　玉　和　久

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金１，７５０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　６０，０００円
物件２（土地）	金　　６０，０００円
物件３（土地）	金　　６９０，０００円
物件４（建物）	金　　９４０，０００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 持　　分	知多郡武豊町字下門 ４８番３ 宅地 10.84㎡ ２分の１	特記事項記載のとおり
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積 持　　分	知多郡武豊町字下門 ５１番１ 宅地 11.00㎡ ２分の１	特記事項記載のとおり
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	知多郡武豊町字下門 ４８番１ 宅地 136.35㎡	同左
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	知多郡武豊町字下門４８番地１ ４８番１ 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建 １階　　68.61㎡ ２階　　41.40㎡	同左

番号	特　　記　　事　　項
1	現況地目は通路となっている。
2	現況地目は通路となっている。

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１～３）

位置・交通	名鉄河和線「上ゲ」駅の南東方・道路距離約200m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅、駐車場、空地等が見られる既成住宅地域である。街路整備が遅れており、車のすれ違いが困難な道路や行き止まりの道路等が見られる。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	158.19㎡
	間口	約　1.5　m
	奥行	約　37.0　m
	形状	不整形
	地勢	平坦地
接面道路の状況	東側現況幅員約4.2mの舗装町道及び南側現況幅員約1.0m～約1.5mの未舗装（一部舗装）町道にほぼ等高に接面する。東側町道は建築基準法第42条1項1号道路となっているが、南側町道は建築基準法上の道路には該当しない。なお、南側町道の一部には雑草が繁茂しており、長い間利用されていない模様である。	
土地の利用状況等	物件1,2土地は通路（路地状部分）として利用されている。物件3土地は物件4建物の敷地として利用されている。 西側隣地は共同住宅、南側隣地は一般住宅及び空地、北側隣地は一般住宅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（特記事項の通り）
	ガス配管	あり（特記事項の通り）
	下水道	あり（特記事項の通り）
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和40年頃、昭和54年頃、平成6年頃は何れも現況と同じ建物の敷地及び通路として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・下門遺跡に指定されている。試掘調査や発掘調査の有無及び履歴等の詳細については、武豊町歴史民俗資料館で確認が必要である。 ・武豊町役場上下水道課の担当者の説明によれば、「上水道は物件1,2土地に埋設されている私設の配水管から引き込んでいるが、51番の土地上に存する建物についても当該配水管から上水道を引き込んでいる。下水道は物件1,2土地に排水管を埋設し、東側町道（下門第7号線）に埋設されて	

特記事項	いる本管へ接続している。」模様である。なお、詳細については、武豊町役場上下水道課で確認が必要である。 ・東邦ガスからの回答によると、「都市ガスは物件1,2土地に埋設されているガス管から引き込んでいる。」模様である。なお、詳細については、東邦ガスネットワーク株式会社導管部他工事センターで確認が必要である。 ・物件3土地の南西部に簡易物置が設置されている。(写真撮影1,2参照) ・東側隣家の庇が越境している可能性がある。 ・境界が不明確となっているため、測量・境界立ち会い等を行って確認をする必要がある。 ・建築基準法上の接道義務を満たさないため、原則として建物の再建築はできない。(問い合わせ窓口：武豊町役場都市計画課、知多建設事務所建築課)

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）　昭和26年1月20日　新築 経過年数　約75年 経済的残存耐用年数　約0年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　亜鉛メッキ鋼板、タイル貼り、モルタル等 内　壁　クロス、合板、繊維壁等 天　井　ボード、敷目板等 床　フローリング、畳、タイル貼り等 設　備　電気、上水道、公共下水道、都市ガス その他　特になし
床面積（現況）	「第３項目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　４Ｋ （附属資料７　建物間取図のとおり）
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
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	・登記事項証明書によると、昭和45年6月5日に増築された模様である。 ・リフォームが行われている模様であるが、その実施時期、回数や内容等の詳細は不明である。 ・室内で猫を飼っていた模様で、壁や襖等に引っかき傷を多数確認した。 ・2階の和室の畳の上を歩いた時に、床が沈む感じがあった。 ・室内には生活用品や衣類等が残置されている。 ・現地調査の際は確認できなかったが、建物の建築時期や増築時期、構造等を考慮するとアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。ただし、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。

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（円／㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	共有持分 エ	建付減価 オ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,700	0.42	10.84	1 / 2	－	120,000
2	54,700	0.42	11.00	1 / 2	－	130,000
3	54,700	0.42	136.35	－	0.90	2,820,000

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　　武豊－７

地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
53,000円／㎡	× 100.2 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 97	＝ 54,700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：方位(西)1.00

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：形状0.70×二方路1.00×建築基準法上の接道義務を満たさない土地0.60＝0.42

ウ　地積：登記数量による。

エ　共有持分：登記事項証明書記載の持分による。

オ　建付減価：物件3土地については建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（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	150,000	110.01	0.03	500,000

ウ　現価率：

・現価率＝［残価率　5　％＋（1　－　残価率　5　％）×｛経済的残存耐用年数　0　年／(経済的残存耐用年数　0　年＋経過年数　75 年)｝］×（1－観察減価等 40　％）＝ 0.03

※観察減価等：建物の利用状況や維持管理の状態等を考慮して査定した。

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、下記の通り評価額を求めた。

（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
3	2,820,000	0.50	法定地上権	1,410,000

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	120,000	－ 0		0.70	0.70	60,000
2	130,000	－ 0		0.70	0.70	60,000
3	2,820,000	－ 1,410,000		0.70	0.70	690,000
4	500,000	＋ 1,410,000	0	0.70	0.70	940,000
一括価格（合計）						1,750,000

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：受命物件は街路整備が遅れている既成住宅地域に存する築後約75年経過した一般住宅であること、建築基準法上の接道義務を満たさないため、原則として建物の再建築ができないこと、隣地との境界が不明確なため、境界立ち会い・測量等の費用が必要になる可能性があること等から需要は弱く、一般不動産市場にお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

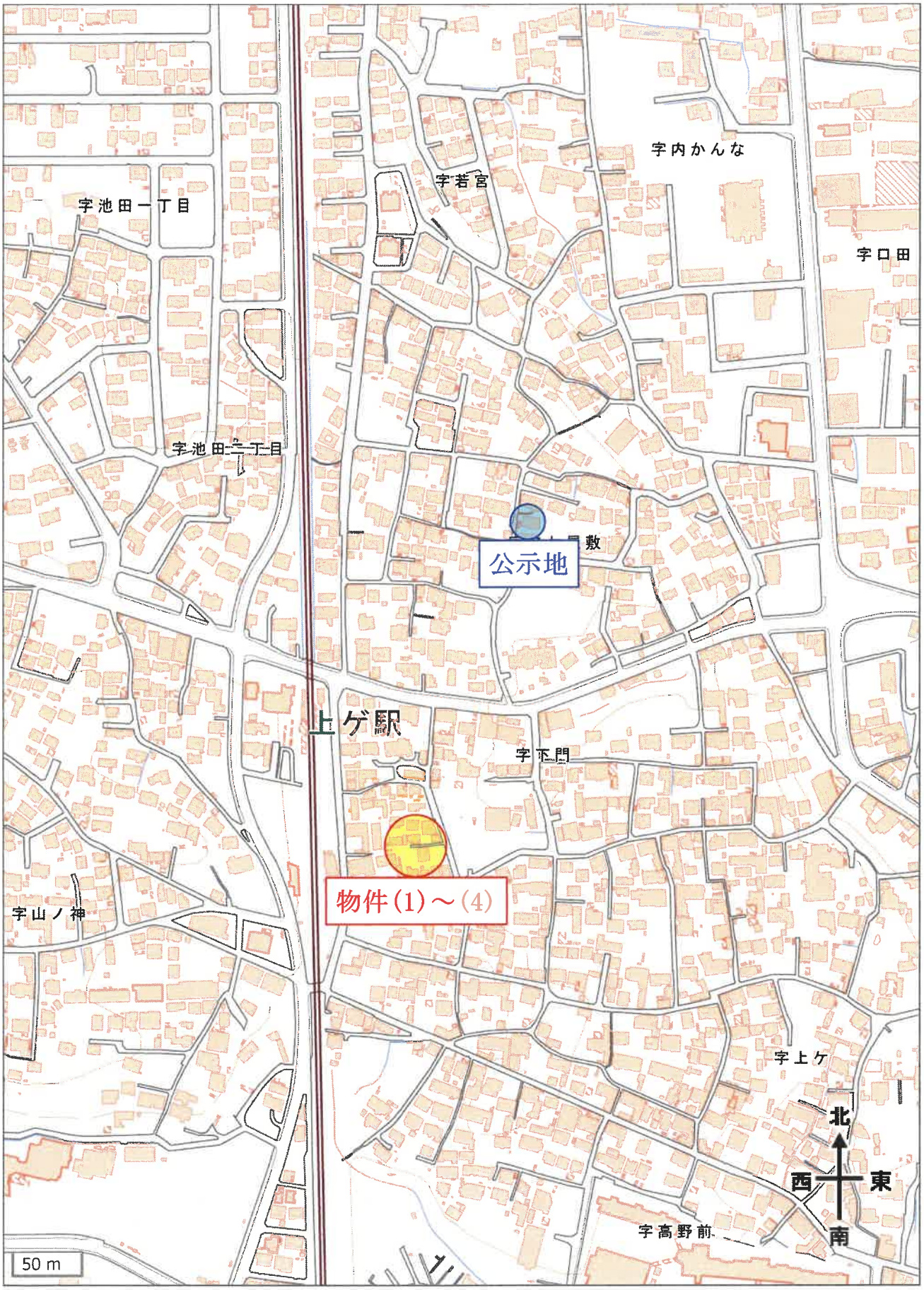
地価公示価格	：	武豊－７
所在	：	知多郡武豊町字ヱヶ屋敷44番1外
価格	：	53,000円／㎡
位置		名鉄河和線「上ゲ」駅の北東方道路距離約300m
価格時点	：	令和８年１月１日
地積	：	195㎡
供給処理施設	：	水道、下水、ガス
接面街路	：	西側2.7m町道に接面
用途指定等	：	第一種住居地域(建ぺい率60%,容積率200%)
地域の概要	：	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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

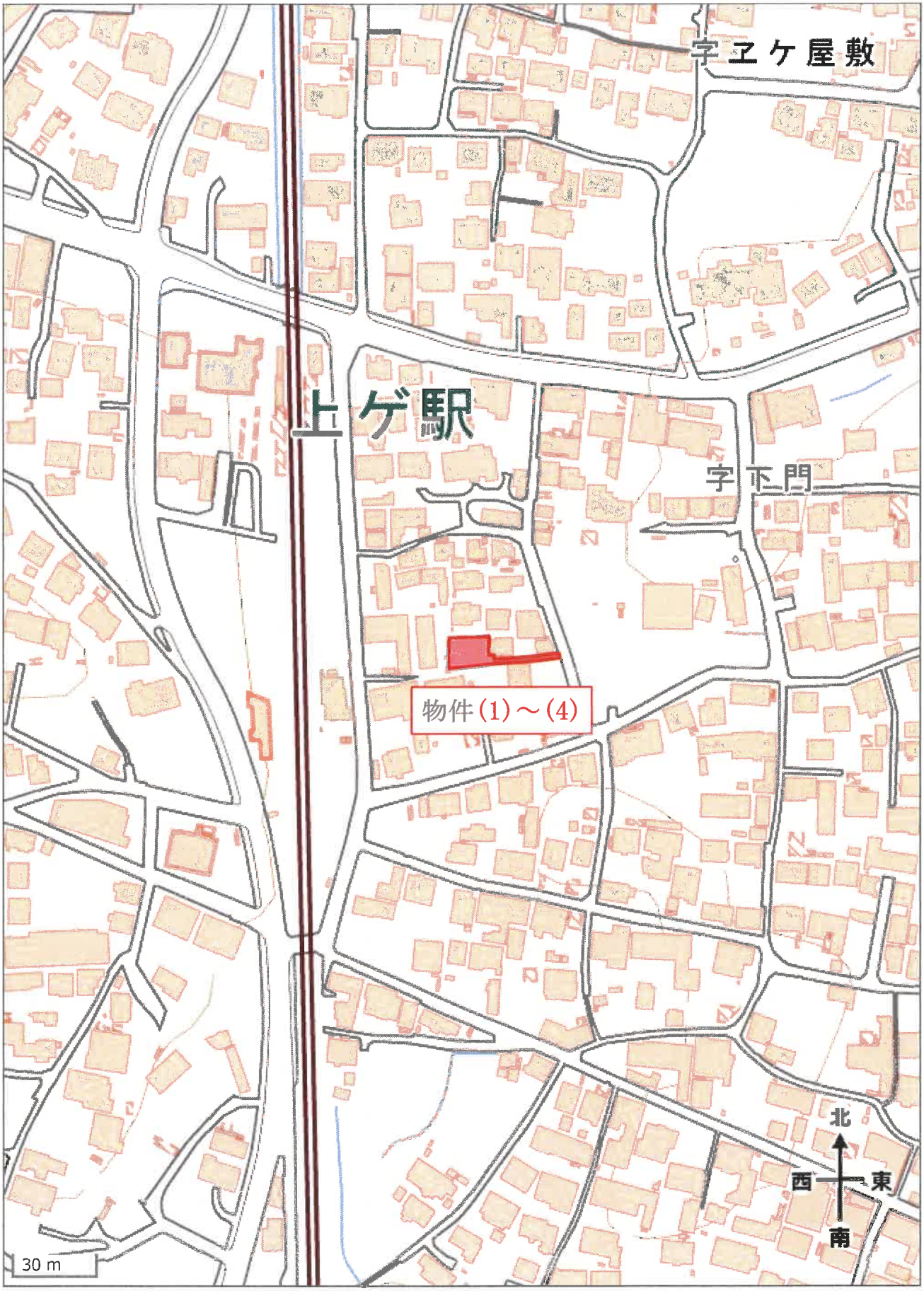
以　上

位置図


字池田一丁目
字池田二丁目
字若宮
字内かんな
字口田
公示地
上ゲ駅
字下門
物件(1)～(4)
字山ノ神
字上ケ
字高野前
北
西
東
南
50 m

地理院地図

付近案内図

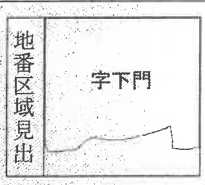


地理院地図

A４判に縮小



（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	知多郡武豊町字下門				地番	48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				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2月12日

大津地方法務局

地図整理番号：M33160

登記官 [redacted]

(1/1)

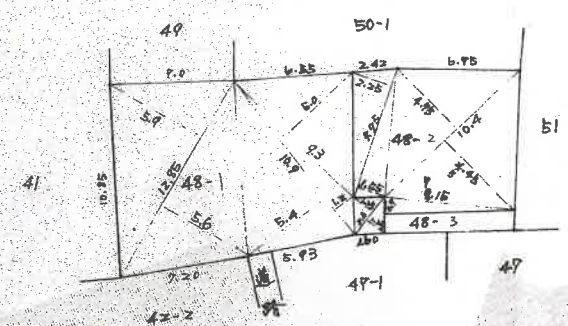
登記年月日：昭和45年2月20日

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。
（名古屋法務局半田支局管轄）
令和8年2月26日　大津地方法務局
登記官

0405724 前48 後新

地積測量図

地番	48～1～3
土地の所在	知多郡武豊町字下門



48-1

12.85 × (5.9 + 5.6) = 147.775
10.9 × (5.4 + 1.2) = 71.94
9.3 × 5.0 = 46.50
2.6 × (1.25 + 1.25) = 6.50
272.715
½ 136.3575

48-2

7.75 × (2.25 + 1.55) = 29.45
10.4 × (4.75 + 5.45) = 106.08
9.15 × ½ 0.9 = 6.435
141.965
½ 70.9825

48-3

218.18 − 207.34 = 10.84

単位＝m

縮尺　1/300

注.82

作製年月日　昭和四拾五年弐月拾七日

作製者

申請人

45.2.20

A4判に縮小

地図整理番号：M33230

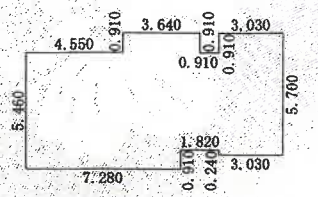
登記年月日：平成30年6月22日

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。
（名古屋法務局半田支局管轄）
令和8年2月12日　大津地方法務局
登記官

建物図面
各階平面図

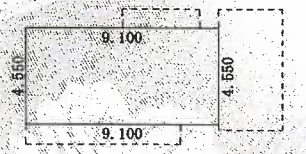
家屋番号	４８番１
建物の所在	知多郡武豊町字下門４８番地１

１階

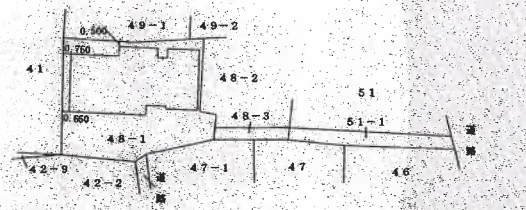


求積表		
7.280 × 5.460	＝	39.748800
3.030 × 5.700	＝	17.271000
1.820 × 4.550	＝	8.281000
3.640 × 0.910	＝	3.312400
合計		68.613200
床面積		68.61 ㎡

２階



求積表		
9.100 × 4.550	＝	41.405000
合計		41.405000
床面積		41.40 ㎡



作成者	[redacted]（平成 30 年 [redacted] 日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

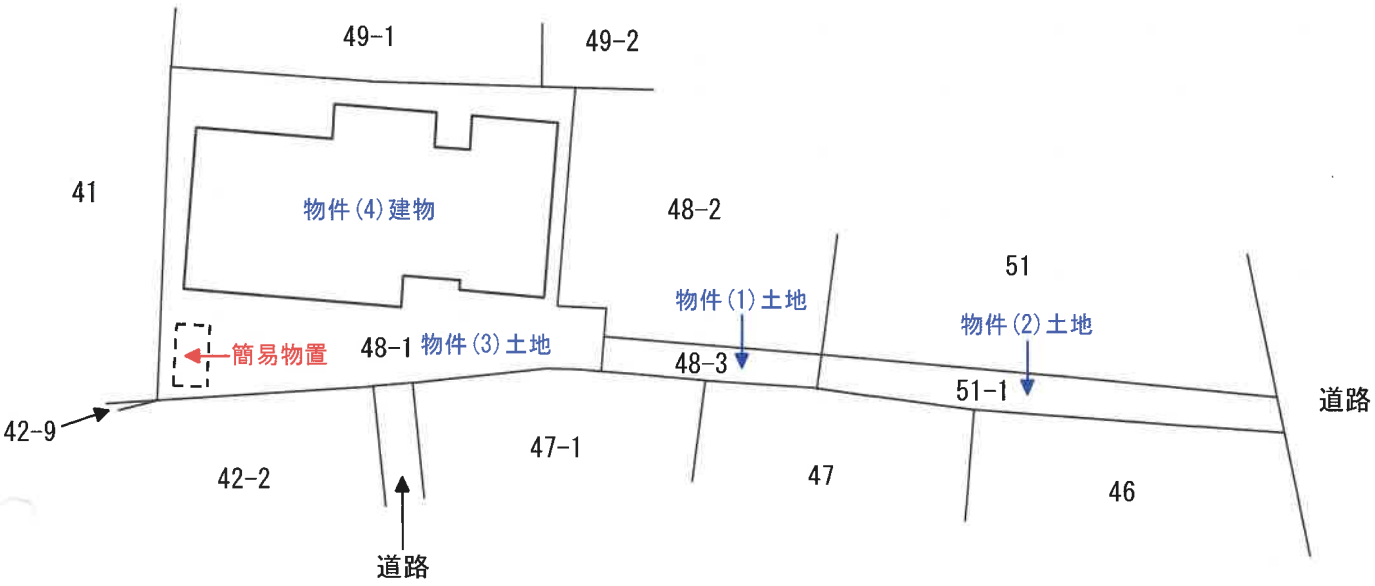
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

（公員専用）

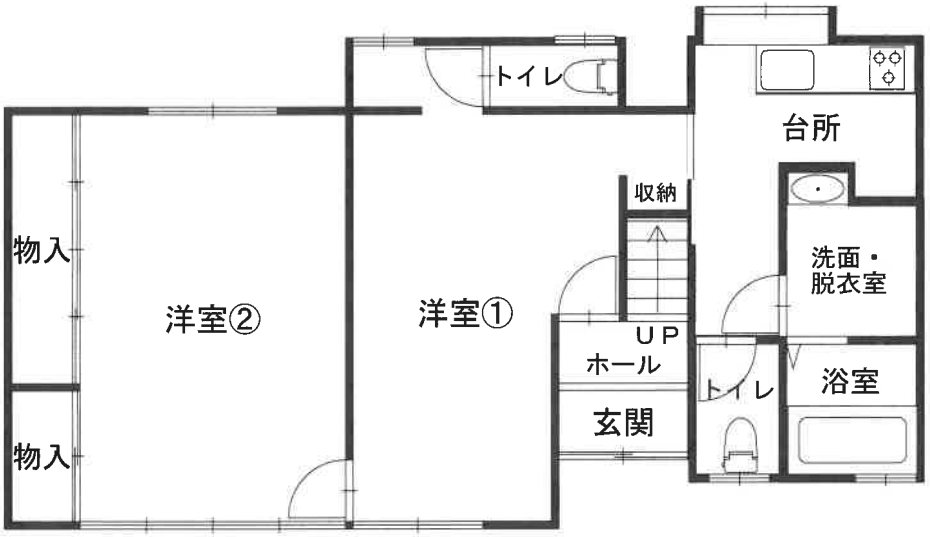
A４判に縮小

地図整理番号：M33162

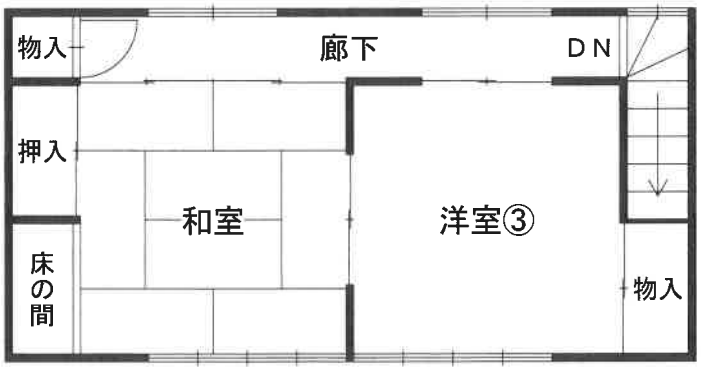
土地建物配置図(概略)


49-1
49-2
41
物件(4)建物
48-2
51
物件(1)土地
物件(2)土地
簡易物置
48-1
物件(3)土地
48-3
51-1
道路
42-9
47-1
42-2
47
46
道路

建物間取図（概略）



【１階】



【２階】



写真撮影１



写真撮影２