

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 24 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 7 年 9 月 2 日から当庁物件明細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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4☆	5,130,000 4,104,000	一括	1,026,000	107,571	0
1	150,000				
2	2,990,000				
3	1,730,000				
4	260,000				



物 件 目 録

- ☆1 所 在 江南市勝佐町東郷
 地 番 20 番
 地 目 畑
 地 積 100 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 江南市勝佐町東郷
 地 番 19 番
 地 目 宅地
 地 積 394.56 平方メートル
- 3 所 在 江南市勝佐町東郷 19 番地
 家屋 番号 19 番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 111.77 平方メートル
- 4 所 在 江南市勝佐町東郷 19 番地、20 番地
 家屋 番号 19 番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 41.40 平方メートル
 2階 41.40 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	居宅・物置
構 造	木造かわらぶき、合成樹脂板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 約 57.94 平方メートル 2 階 41.40 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 19 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 3, 4】

本件所有者 A 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】

- ・買受適格証明書を要する。
- ・隣地（地番 2 1 番）との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 2 1 番）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号 3, 4】

本件物件番号 3 建物と同 4 建物の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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 江南市勝佐町東郷
 地 番 20 番
 地 目 畑
 地 積 100 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 江南市勝佐町東郷
 地 番 19 番
 地 目 宅地
 地 積 394.56 平方メートル
- 3 所 在 江南市勝佐町東郷 19 番地
 家屋 番号 19 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 111.77 平方メートル
- 4 所 在 江南市勝佐町東郷 19 番地、20 番地
 家屋 番号 19 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 41.40 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	居宅・物置
構 造	木造かわらぶき、合成樹脂板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 約 57.94 平方メートル 2 階 41.40 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 13 号

令和 6 年 5 月 8 日受理

令和 6 年 6 月20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- 1 所 在 江南市勝佐町東郷
 地 番 20 番
 地 目 畑
 地 積 100 平方メートル
 共有者 持分 4 分の 1
 共有者 持分 4 分の 3

- 2 所 在 江南市勝佐町東郷
 地 番 19 番
 地 目 宅地
 地 積 394.56 平方メートル
 共有者 持分 4 分の 1
 共有者 持分 4 分の 3

- 3 所 在 江南市勝佐町東郷 19 番地
 家屋 番号 19 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 111.77 平方メートル
 共有者 持分 4 分の 1
 共有者 持分 4 分の 3

- 4 所 在 江南市勝佐町東郷 19 番地、20 番地
 家屋 番号 19 番の 2
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 41.40 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

所有者

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) ☐ (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 (共有者 A) ☐ 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 土地の登記上の地目は畑である (5 枚目の執行官の意見参照)。	
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 (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・物置 ☒ 構造: 木造かわらぶき, 合成樹脂板ぶき 2 階建 ☒ 床面積: 1 階約 57.94 平方メートル	
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・物置として使用し, 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	物件 4 建物と下記同 3 建物は, 同 4 建物の未登記増築部分 (物置) を介して合体している。	
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

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2		
現況地目	宅地(物件2) ☐ 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(共有者2名) ☐ 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が異なる(☐ 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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、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	物件3建物と同4建物は、同4建物の未登記増築部分(物置)を介して合体している。		
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
■ A (債務者兼所有者)	物件1, 2土地及び同3建物は, 私と姉のB (以下「B」いう。) が亡母から相続した物です。 物件3, 4建物は, 現在, 私達夫婦と息子が使用しています。 物件3建物には, Bも昭和55年頃までは暮らしていました。 物件3建物と同4建物の間には未登記の物置を作っていますが, それを作ったのは物件4建物を建てた頃で, 建てたのは亡母です。 物件3, 4建物に改装をしたことはありません。 私の所有する物件4建物をBと共有する物件1, 2土地上に建てていることについて, Bとの間では何の話もしていません。 私は, 物件1, 2土地と共に隣接する21番土地も合わせて使用しています。 21番土地には未登記の元工場兼居宅が建っています。未登記の元工場兼居宅は, 50年以上前に建てた建物で, 元工場は, 昔は機屋として, 少し前はコーヒー豆の焙煎をしていましたが, 今は物置になっています。 物件3, 4建物の水道管は, 21番土地から引いています。 21番土地や同土地上の元工場兼居宅の取得を買受人が購入を希望した場合は, 話に応じることができます。 物件4建物では猫を1匹飼育しています。 私達は全員たばこを吸います。 物件1, 2土地の周りには杭があったと思います。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 酷い雨が降ったときも, 物件3, 4建物に冠水はしません。
■ 江南市農業委員会職員	先に送付しました農地等の現況に関する回答書の一部に誤りがありましたので, 再度回答書を送付してもらいますようお願いします。

(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

(土地の状況)

1 物件1, 2土地は同4建物の敷地として, 同2土地は同3建物の敷地として, それぞれ使用されている。

同1, 2土地を合わせた土地は, 北東側及び南東側を道路に各面している。

2 物件1土地の登記上の地目は畑(現況宅地として課税)であるが, 同土地に対する江南市農業委員会からの回答は, 概ね次のとおりである。

(1) (現況地目) 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。) 5条許可申請(転用可能)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及び氏名) 該当なし

(4) (転用許可がされていないときは, その旨(農地法第4条第1項ただし書のときはその旨)) 無し

(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) 無し

(6) (賃借(小作)の有無(台帳記載の有無)・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) 無し

(7) (買受適格証明書の要否) 要

3 本件の対象ではないが, 物件1土地の南側隣地(21番)もA(債務者兼所有者)及びBが共有する土地であり, 物件1, 2土地と一体でAが敷地として使用している(敷地は, 出入口等一部を除き, ブロック塀や生垣で囲われている。)

同隣地は南側を道路に面している。同隣地上には未登記の元工場・居宅があるが(周囲を概測したところ約118.50平方メートル), 同未登記建物からの出入りは物件1土地を通じて行われている。

4 物件1, 2土地の周囲に杭や鉋は確認できなかったが, 付近に設置されたブロック塀の状況, 隣地や前面道路との位置関係及び概測の結果等から, 南側隣地(21番)も含めた同1, 2土地(敷地)の形状については, 添付した土地建物位置関係図(概略)のものと認めた。ただし, 同1土地と同隣地との間に杭等の明確な境界標はないため, 両土地の境界を定めるには最終的に測量を要すると思われるが, その結果によっては, 同土地建物位置関係図(概略)では同隣地上に建つとした件外建物(元工場・居宅)の一部が同1土地側にはみ出している可能性はあると思料する。

5 物件1, 2土地は, いずれも市街化調整区域内にある土地(農振地域内(農用地区域外))であるが, 同土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については, 評価人の評価書参照(建物の状況)

6 物件3建物は, 登記上は昭和49年7月新築の木造かわらぶき平家建の居宅, 同4建物は, 同平成1年7月新築の木造スレートぶき2階建の居宅であるが, 同4建物の未登記の物置が増築された結果(平成1年7月ころ。約16.54平方メートル), 両建物は合体した状態となっている。

7 物件3建物は, 建築から相当年数経過することから, ダイニング等の床の一部には乗ると少し沈む箇所がある等, 所々, 経年相応の傷み・汚損が見受けられた。

物件4建物には, 飼育している猫による壁のクロスに剥がれた箇所, 階段や洋室1の壁に一部穴, 未登記増築部分(物置)の北東側ドアのガラスに損傷がある等, 所々, 傷み・汚損が見受けられた。

なお, Aの陳述及び現地の状況等から判断すると, 物件3, 4建物の水道管は, 南側隣地(21番)を経由して引かれている可能性がある。

(その他)

8 Aの陳述及び物件3, 4建物内の状況等から, 同建物は, いずれも同人が, 居宅・物置として使用し, 占有しているものと認めた。

9 その他の本件調査結果は, 本報告書2枚目～4枚目のとおりである。

以上

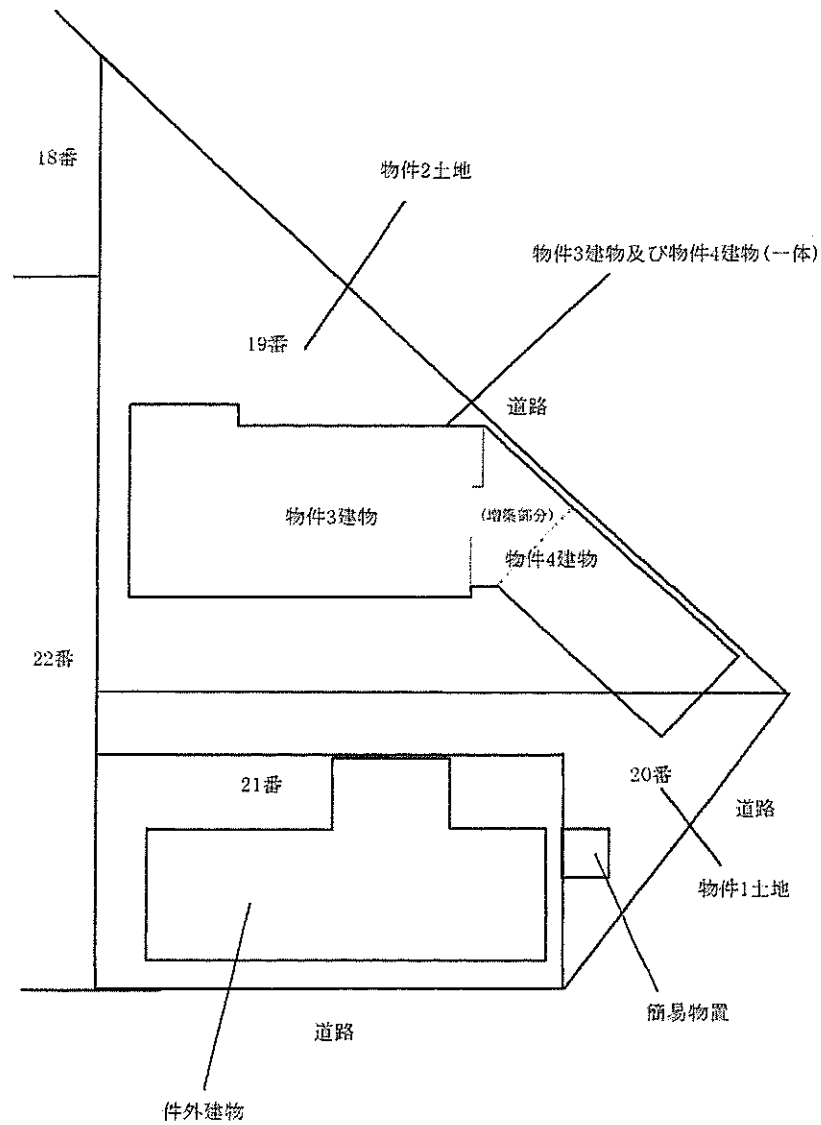
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(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
R6年5月9日 (木) 13:45-14:00	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), Aの妻にA宛の事務連絡 文書交付
R6年5月10日 (金) 10:10-10:20	電 話	Aの妻に対し, 現況調査日時告知
R6年5月15日 (水) 14:30-16:30	物件所在地	物件1, 2土地及び同3, 4建物の立入調査, 写真撮影, 債務者 (共有者A) から聴取, 評価人同行
R6年5月20日 (月)	郵 便	江南市農業委員会に対し, 農地等の現況に関する照会文 書送付
R6年6月4日 (火) 13:30-13:40	電話及び郵便	江南市農業委員会職員から聴取及び照会文書再送付
R6年6月18日 (火) 15:50-16:00	名古屋法務局一宮支局	登記事項全部証明書, 公図及び建物図面各取り寄せ
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 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

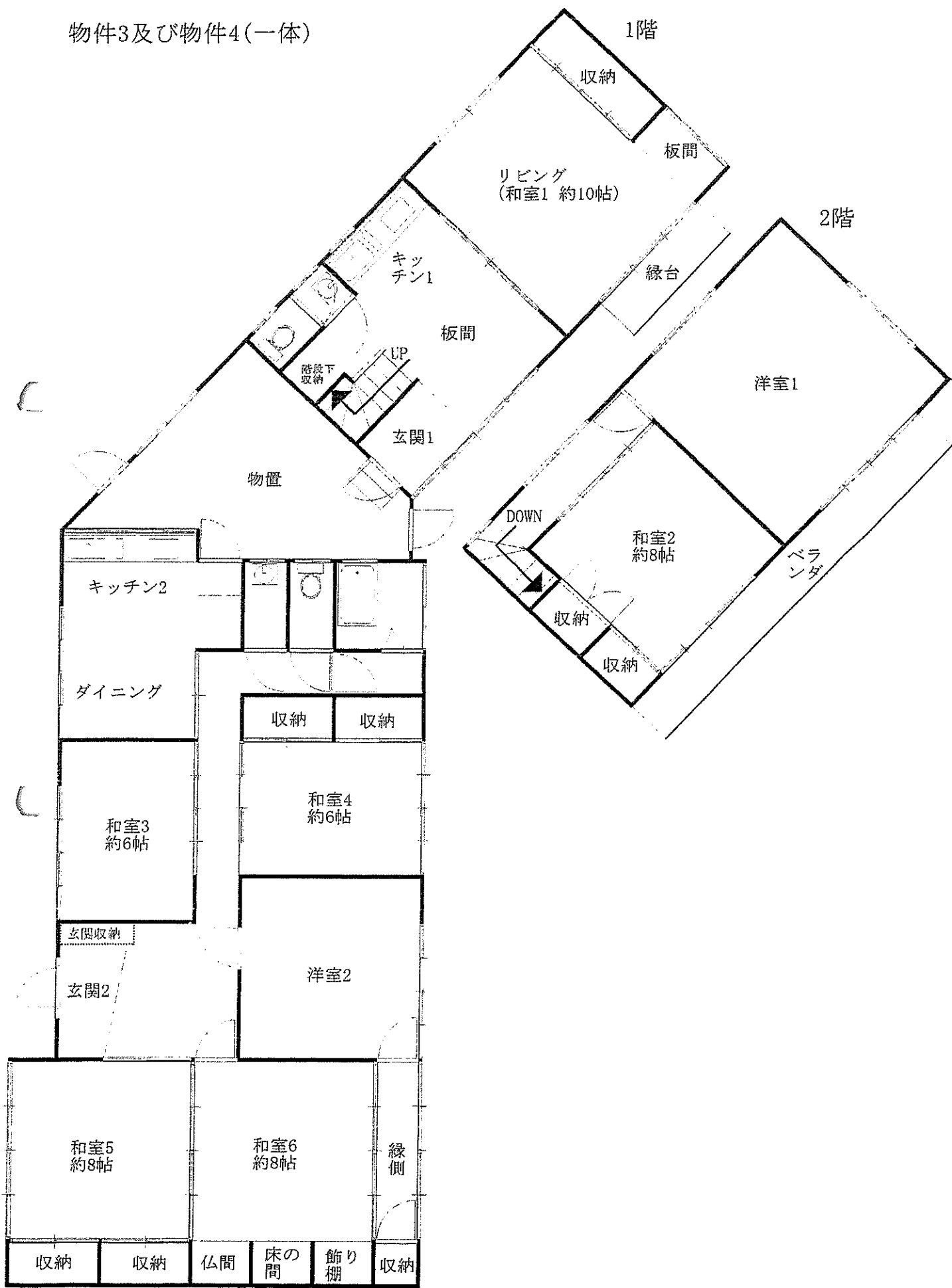
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図(概略)



物件3及び物件4(一体)



①

物件1,2土地及び同3,4建物

(南東より撮影)

隣地(21番)建物

物件3建物

物件4建物



②

同上

(北西より撮影)

物件4建物

物件3建物



③

物件 3 建物

(東方より撮影)



④

未登記増築部分 (物件 4 建物)

(北東より撮影)



⑤

物件 4 建物

(南東より撮影)



⑥

和室 6 (物件 3 建物)



(1 1枚目)

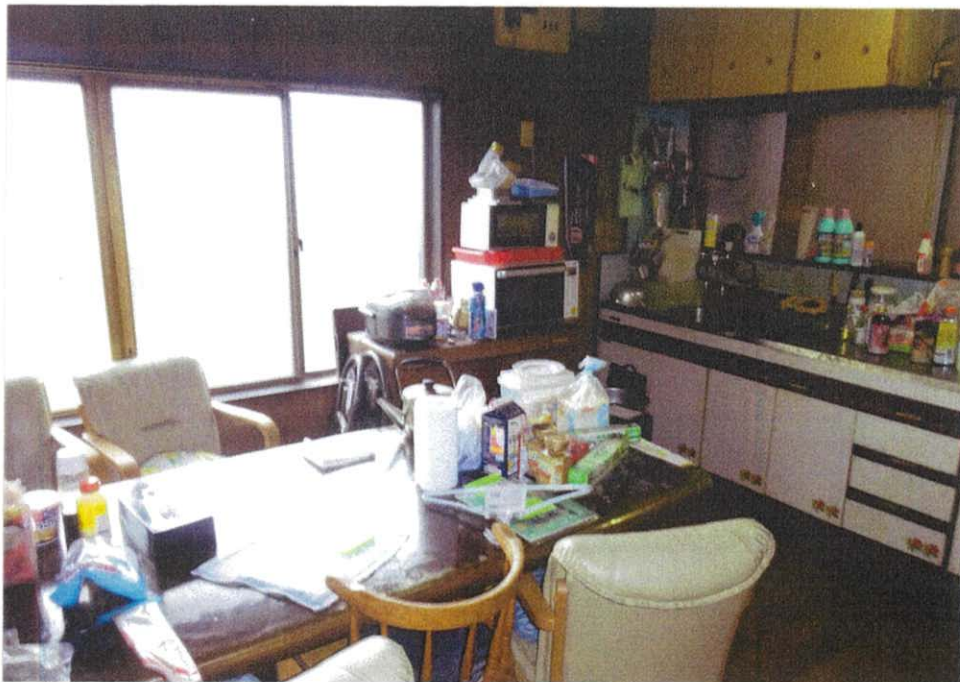
⑦

洋室 2 (物件 3 建物)



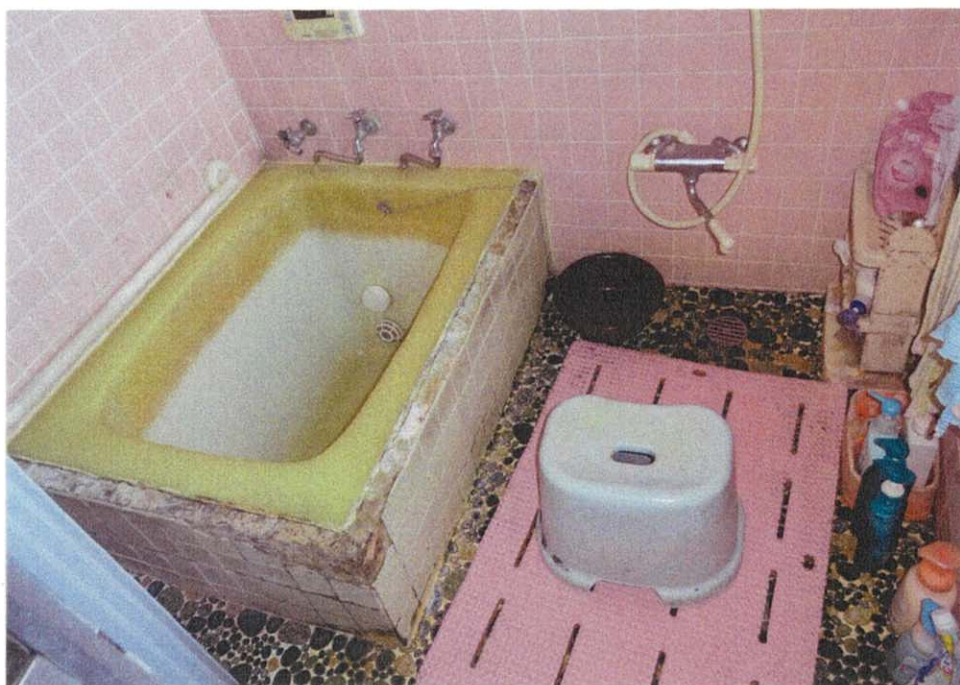
⑧

ダイニング・キッチン 2 (物件 3 建物)



⑨

浴室（物件3建物）



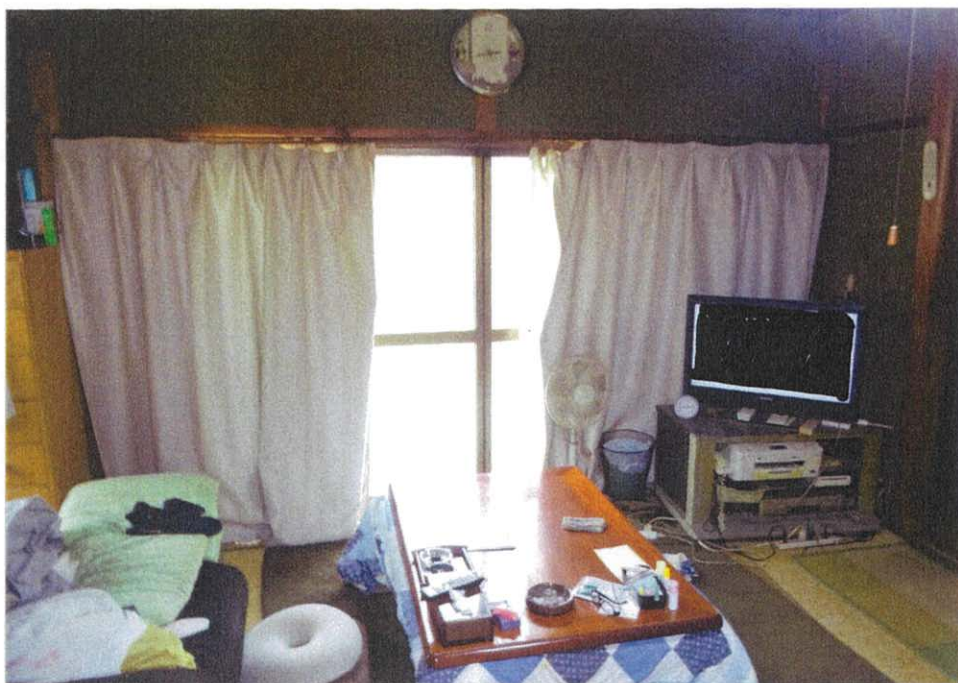
⑩

未登記増築部分（物件4建物）



⑪

和室 1 （物件 4 建物）



⑫

洋室 1 （物件 4 建物）



⑬

キッチン 1（物件 4 建物）



令和 6 年 (ケ) 第 1 3 号
令和 7 年 7 月 3 日 受 理
令和 7 年 7 月 2 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 2 5 日 再 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大 脇 淳 史

第1 評価額

一括価格	
金 5 , 1 3 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 9 9 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 2 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至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及び2の内訳価格は物件3及び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3及び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	江南市勝佐町東郷 20番 畑 100m ²	宅地 その他は同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	江南市勝佐町東郷 19番 宅地 394.56m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	江南市勝佐町東郷19番地 19番の1 居宅 木造かわらぶき平家建 111.77m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	江南市勝佐町東郷19番地、20番地 19番の2 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 41.40m ² 2 階 41.40m ² 82.80m ²	居宅、物置 木造かわらぶき、合成樹脂板ぶき2階建 1 階 約57.94m ² 2 階 41.40m ² 約99.34m ² その他は同左
番号	特 記 事 項		
1	現況地目は現況欄記載の通りであるが、農地転用等を含む遵法性については「1 土地の概況及び利用状況等(物件1及び2)」の特記事項に留意する。		
4	物置が増築(約16.54m ²)され、各種資料による所有関係から物件4の増築と判断し、種類、構造、床面積は現況欄記載の通りである。		
3, 4	物件3及び物件4は物置の増築により一体の建物となったため、「2 建物の概況及び利用状況(物件3及び4)」の記載や間取りの作成は一体で行う。		

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及び2）

位置・交通	名鉄犬山線「柏森」駅の北西方・道路距離約1.8km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅、農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 その他規制	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 農業振興地域・農用地区域外(物件1) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地形 間口 奥行 その他	積494.56㎡ 状不整形(別添公図写参照) 口約15.0m 行約40.0m —
接面道路の状況	東側約16mの舗装県道(県道小渕江南線)、北側約4mの舗装市道にほぼ等高に接面する(いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)。	
土地の利用状況等	増築により物件3及び物件4が繋がり一体の建物となり、当該建物の敷地として利用され、また件外建物が跨っている可能性がある(詳細は不明であり確定には測量等を要する)。隣接地は農地等である。	
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 ガス配管 下水道	特記事項の通り なし(特記事項の通り) なし(特記事項の通り)
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を調査した結果、昭和41年時は居宅又は未利用地と思われるが位置の特定が困難であった。昭和59年時及び平成9年時は居宅(隣接に製作所や事業所あり)と推定される。土壤汚染については調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2. 全部事項証明書等から物件2は線引後宅地と思われる。 3. 江南市建築課によると、物件3は収用法による記録があるが、物件4は記録が見当たらないとのことである。また建築確認も物件3のみ記録が見られるが、いずれも資料が古いため詳細は不明とのことである。立地適正化計画による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外のため、一定の施設の開発行為や建築行為については原則として届出を要するとのことである。物件4は法務局資料や現場調査等から物件1に跨っている可能性が高いが、物件1は登記地目が畑であり、江南市農業委員会によると、農地法上の農地で買受適格証明を要するとの回答を得た。なお現況は建物の敷地及び庭として利用され転用許可等は確認できない(固定資産税では宅地課税)とのことであるため、遵法性に注意する。これらの詳細や違法性の有無及び市街化調整区域のため建築の可否等は江南市建築課、都市計画課、農業委員会、尾張建設事務所建築課等にて必ず買受前に確認を要する。	

特記事項	4. 地番21番の登記の所有者は受命物件の関係者であり、東側の県道からの出入口は受命物件と地番21番が共同で使用している構造となっている。このため、買受後に地番21番の関係者と調整を要する可能性があるため留意する。 5. 物置が増築(約16.54㎡、平成元年頃に建築とのこと)されていた。各種資料による所有関係から物件4の増築と判断したとともに、これにより物件3と物件4が繋がり一体の建物となった。なお、物置は未登記と思われるが、固定資産税は課税されている。 6. 地番21番上の件外建物(木造かわらぶき、平家建、約118.50㎡、元工場兼居宅、今は物置)は受命物件(物件1)に跨っているか判断が困難であるため、買受後に調整を要する可能性があるほか、確定には測量等を要する。 7. 供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず買受前に協議等を要する。 8. 江南市水道課によると水道は地番21番の南東側の市道の本管から供給し、地番21番を介している可能性がある(メーターボックスは物件1と地番21番の境界付近にあり断定できない)。関係者からの聴取によると、敷地内で物件3、物件4及び件外建物に分けているとのことである。よって買受後は水道設備の付替えや新規に接続する等、一定の手続きを要する可能性があるため留意する。下水道はなく聴取から浄化槽であり、物件3及び物件4とで浄化槽は1つとのことである。都市ガスはなく聴取からプロパンを使用しているとのことである。ただし、これらの埋設や利用状況は、動産類等があり十分に確認できないものがあつたため詳細は不明である。これらの詳細は江南市水道課、下水道課、東邦ガス等にて必ず買受前に確認を要する。 9. 簡易物置が見られる。ただし地番21番に越境している可能性がある。また件外建物で使用していたと思われる作業器具等が受命物件に越境している可能性がある。 10. 一部で草木が繁茂しており、敷地内の状況の把握ができなかったため留意する。 11. 土壌汚染について、過去の住宅地図で製作所や事業所が隣接していたため念のため留意する。 12. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスク等の確認を要する(物件土地周辺は3～5m未満と推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3及び4）

区 分	主である建物(増築により物件3及び物件4が繋がったため一体で記載)		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	(物件3に対応する部分)		
	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭 和 49 年 7 月 16 日 新 築	
	経 過 年 数	約51年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年	
	(物件4に対応する部分)		
	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平 成 1 年 7 月 8 日 新 築	
経 過 年 数	約36年		
経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年		
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	かわらぶき、スレートぶき、合成樹脂板等	
	外 壁	鋼板、サイディング等	
	内 壁	繊維壁、ボード、ジュラク壁、鋼板、クロス等	
	天 井	ボード、合成樹脂板等	
	床	畳、フローリング、コンクリート等	
	設 備	電気、給排水設備等	
	そ の 他	特になし	
床 面 積 (現 況)	第 3 「目的物件」記載の通り		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅	
	間 取 り	8DK+物置等(附属資料「建物間取図」の通り)	
品 等	やや劣る		
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」記載の通り		
特 記 事 項	1. 「1 土地の概況及び利用状況等(物件1及び2)」の特記事項で記載の通り、物置が増築され、各種資料による所有関係から物件4の増築と判断した。物置は未登記と思われるが、固定資産税は課税されている。また物置は靴での利用となっている。物置の増築により物件3と物件4が繋がり一体の建物となった。 2. 物件4で猫を飼っている。 3. 和室1で襖の破れが見られた。 4. 和室2でガラス戸の割れによる修理跡及び襖の破れが見られた。 5. 洋室1で壁の破損が見られた。 6. 玄関1付近でクロスの破れが見られた。 7. 2階の廊下でクロスの破れが見られた。また、剥がれ、破れ、破損等と思われる修理跡が見られた。 8. 和室2からは洋室1との間に襖が見られた一方で、洋室1側は壁であったため襖は利用できないと思われるが詳細は不明である。 9. 物置で扉のガラスの割れ及び修理跡が見られた。また聴取から雨漏りするとのことである。		

特 記 事 項	10. 洋室2でドアノブの破損が見られた。 11. ダイニングで床のフワつきが見られた。 12. 物件3で屋根の瓦にずれが見られた。雨漏り等はないとのことである。 13. 動産類が多く見られ、間取りや状況、窓や戸の位置や塞がり、仕様の記載内容等を含め確認が困難であったため留意する。 14. 物件3で固定資産税の課税面積が登記面積と若干差異が見られるので留意する。 15. その他、経年程度のキズ、汚れ等が見られた。 16. 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。
---------	--

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及び2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	5,000	0.95	100	0.90	430,000
2	56,300	0.68	394.56	0.90	13,590,000
合計					14,020,000

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 江南-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 97 & \times & 100 & / & 86 & \div & 56,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

※物件1は農地(農用地区域外)のため地域の状況から標準価格を判断した。

◇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1.00×規模0.97÷相乗積0.97

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模0.95×形状0.90×線引後宅地0.80÷相乗積0.68

※物件1は農地(農用地区域外)のため個別格差は以下の通りとした。

$$\text{形状} 0.90 \times \text{幅員} 1.05 \div \text{相乗積} 0.95$$

エ 建付減価：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3及び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、建物の価格を求めた。

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
3	154,000	111.77	0.02	340,000
4	154,000	約99.34	0.02	310,000

ウ・現価率(主及び附属)：経済的耐用年数を経過しているものと判断され、現価率を2%とした。

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、更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
1	30,000	0.10	使用借権	0
2 (物件3に 対応する 部分)	9,190,000	0.50	法定地上権	4,600,000
2 (物件4に 対応する 部分)	4,400,000	0.10	使用借権	440,000

ア ①物件1には物件4の一部がある。物件1の物件4の一部に対応する建付地価格は、物件1上の物件4の一部の建築面積を建ぺい率で割り戻した範囲を土地利用権の及ぶ土地面積とし、当該土地面積を物件1の全体面積の比率として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{建築面積} \times & \text{建ぺい率} & & \text{土地利用権の及ぶ土地面積} \\ \text{約} 4.50 \text{ m}^2 & \div & 60\% & \div & \text{約} 7.50 \text{ m}^2 \end{array}$$

※物件1上の物件4の一部の建築面積

$$\text{約} 3 \text{ m} \times \text{約} 3 \text{ m} \div 2 = \text{約} 4.50 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{物件1の建付地価格} & & \text{土地利用権の及ぶ土地面積} & & \text{物件1の土地面積} & & \text{建付地価格} \\ 430,000 \text{ 円} & \times & \text{約} 7.50 \text{ m}^2 & \div & 100 \text{ m}^2 & \div & 30,000 \text{ 円} \end{array}$$

②物件2には物件3及び物件4の一部がある。物件2の物件3及び物件4の一部に対応する建付地価格は、物件2上の物件3及び物件4の一部の建築面積を案分して査定した。

(各々の建築面積)

$$\cdot \text{物件3の建築面積} : 111.77 \text{ m}^2$$

$$\cdot \text{物件4の建築面積} : 41.40 \text{ m}^2 + \text{約} 16.54 \text{ m}^2 - \text{約} 4.50 \text{ m}^2 = \text{約} 53.44 \text{ m}^2$$

(増築部分) (物件1に係る建築面積)

(各々の建付地価格)

・物件3の建付地価格

$$13,590,000 \text{ 円} \times \frac{111.77 \text{ m}^2}{(111.77 \text{ m}^2 + \text{約} 53.44 \text{ m}^2)} \div 9,190,000 \text{ 円}$$

・物件4の建付地価格

$$13,590,000 \text{ 円} \times \frac{\text{約} 53.44 \text{ m}^2}{(111.77 \text{ m}^2 + \text{約} 53.44 \text{ m}^2)} \div 4,400,000 \text{ 円}$$

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1は使用借権と判定しその割合を10%、物件2は物件3に係る部分は法定地上権と判定しその割合を50%、物件4に係る部分は使用借権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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	430,000	－ 0		0.50	0.70	150,000
2	13,590,000	－ 5,040,000		0.50	0.70	2,990,000
3	340,000	＋ 4,600,000	1.00	0.50	0.70	1,730,000
4	310,000	＋ 440,000	1.00	0.50	0.70	260,000
一括価格 (合計)						5,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：長く買受人が現れないこと、水道等の埋設等を含め地番21番との調整リスク、農地介在、遵法性リスク、越境リスク、確認困難リスク及び第4. 1. 2の特記事項を考慮した。

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：(江南-9)

所 在：江南市後飛保町両家68番

価 格：47,000円/㎡

位 置：名鉄犬山線「江南」駅の北西方約3.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：333㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北東側4.5m市道

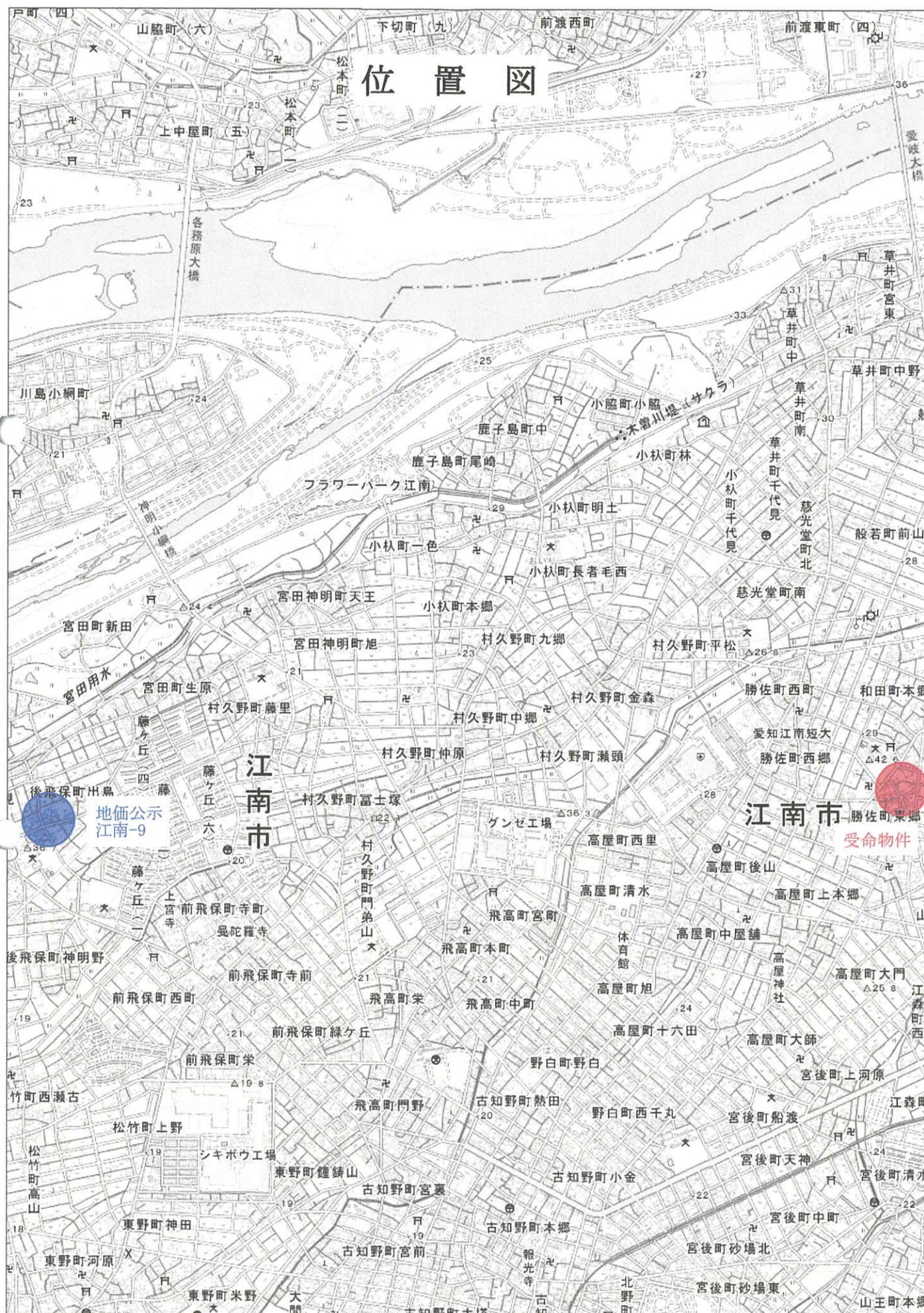
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模の農家住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

第7 附属資料の表示

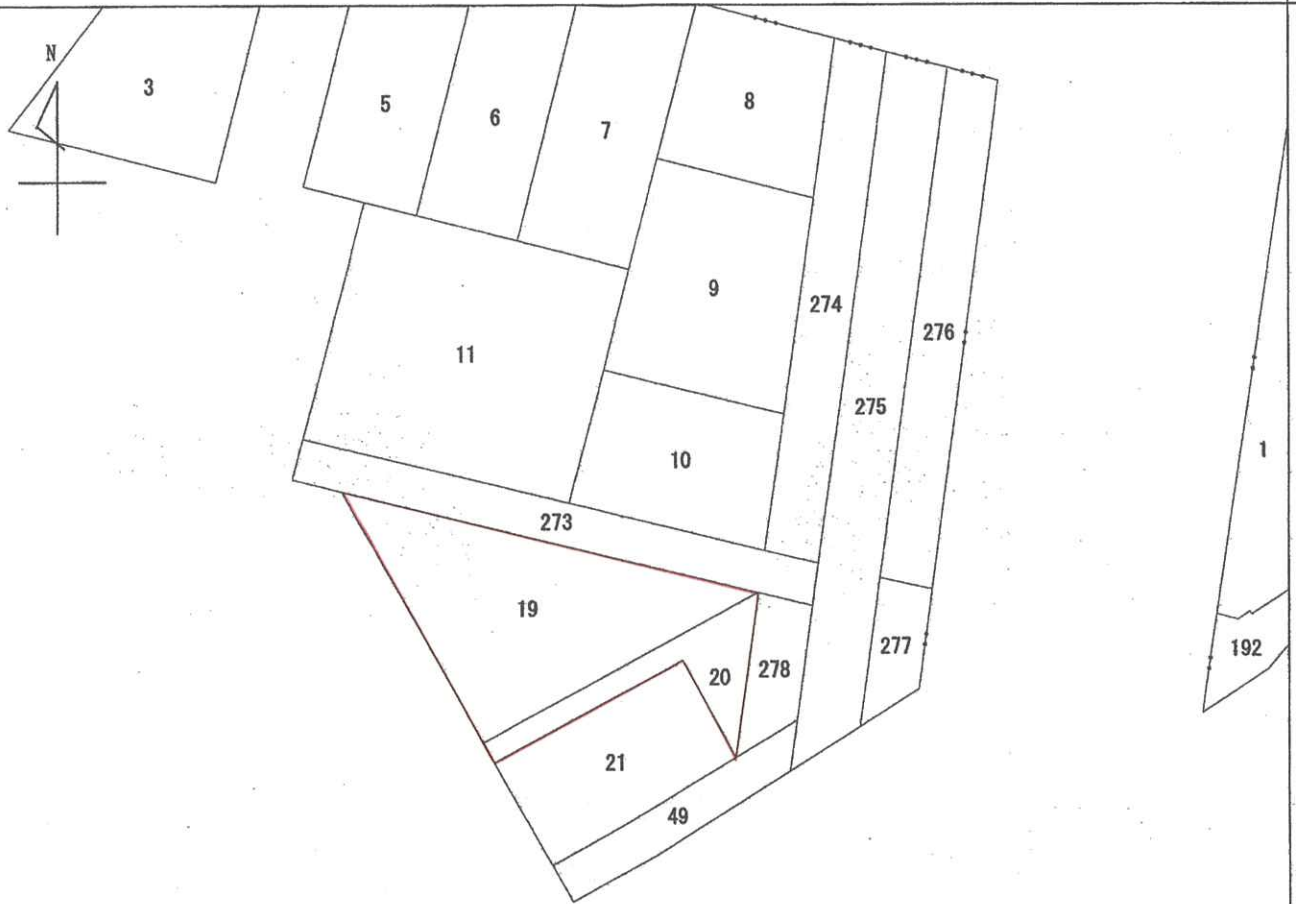
- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上



出典：国土地理院





(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 勝佐町若宮
B 勝佐町東郷

請求部	所在	江南市勝佐町東郷				地番	20番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成9年7月5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7月4日
名古屋法務局一宮支局
登記官

登記年月日：昭和49年8月14日

7005835

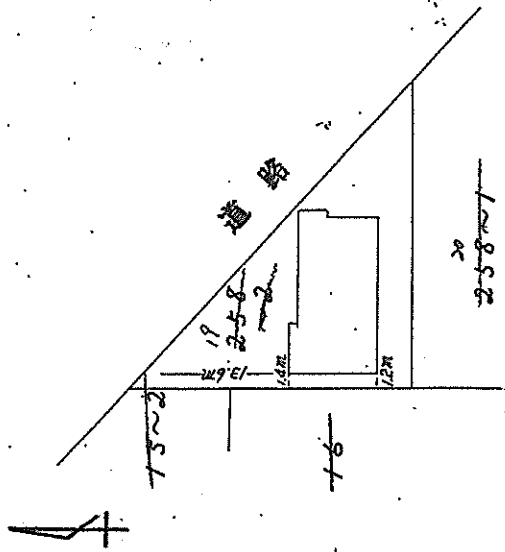
19-1

家屋番号 3-2 100-1

建物図面

建物の所在 江南市大字和田勝佐字東折橋5番地の2
(接地 同所字西屋敷子在地番258番地2)

江南市大字和田勝佐字東折橋108番地
江南市勝佐町東郷19番地



昭和四十九年八月五日
製作年月日

製作者

申請人

849.8.14

A4判に縮小

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

第 尺 1/500

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7年7月4日 名古屋法務局一宮支局 登記官

登記年月日：昭和49年8月14日

7005836

19-1

5-2-108-1

各

階

平

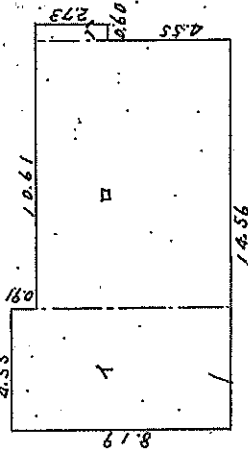
面

図

図

建築物の所在
江蘇市大寺和田勝佐字東折橋5番地2
(換地)同所字西屋敷字地番258番地2)

江蘇市大寺和田勝佐字東折橋108番地
江蘇市勝佐町東郷19番地



求積
単位㎡

1 4.55 × 8.18 = 37.2645
2 10.61 × 14.56 = 153.7716
合 計 191.0361

A4判に縮小)

(各古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2000

549.814

これは図面に図録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月4日 名古屋法務局一宮支局

登記官

登記年月日：平成17年7月31日

7005837

圖、面、平、階、各

四

102836

面
圖
物
建

鳴謝國家

~~5 番 2~~ 19-2

江南古大字和陽集序 5 卷 2

建築物の所在

(換地 江南海大字和田宇西置敷予地番258番1)

(拔地) 江南海大字和田字西屋敷了定地番258番2)

江南市大字和田勝佐字東折橋108番地、109番地

江南市鹽佐町東路19番地、20番地

1階・2階(各種同型)

210

521

福 祿

$$9.10 \times 4.55 = 41.4050$$

床面積 41.40 m^2

御臨如

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7月4日 名古屋法務局一宮支局

令和7年7月4日

名古屋市政府・宮文局

A4判に縮小

名方星送檢局
江南出張所
1.7.31
処理

縮尺 $\frac{1}{500}$

· 經
母

縮尺 1/250

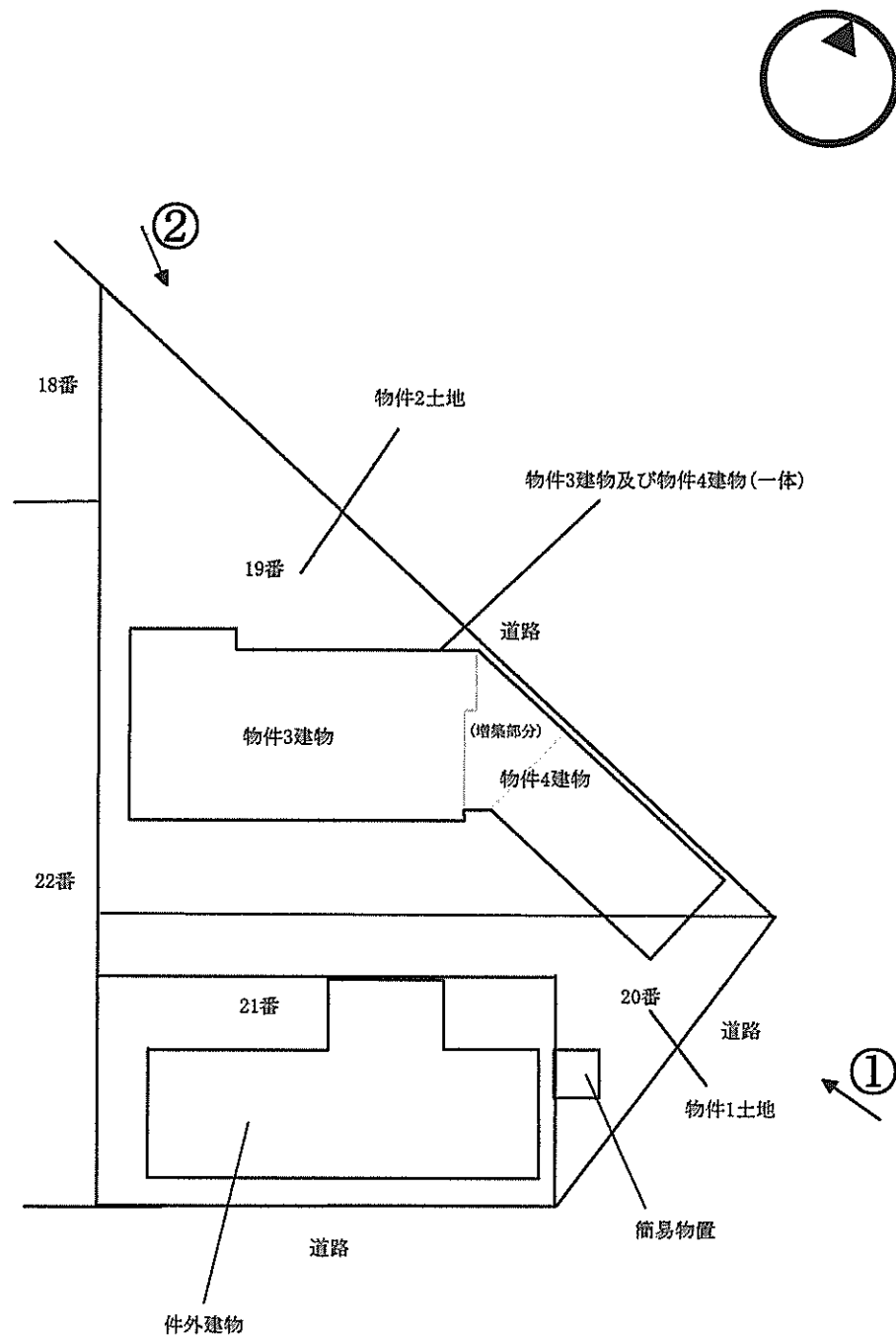
御藏書

(會員專用)

(愛知県土地家屋調査士会(裁))

哈轴兴露: 2-2

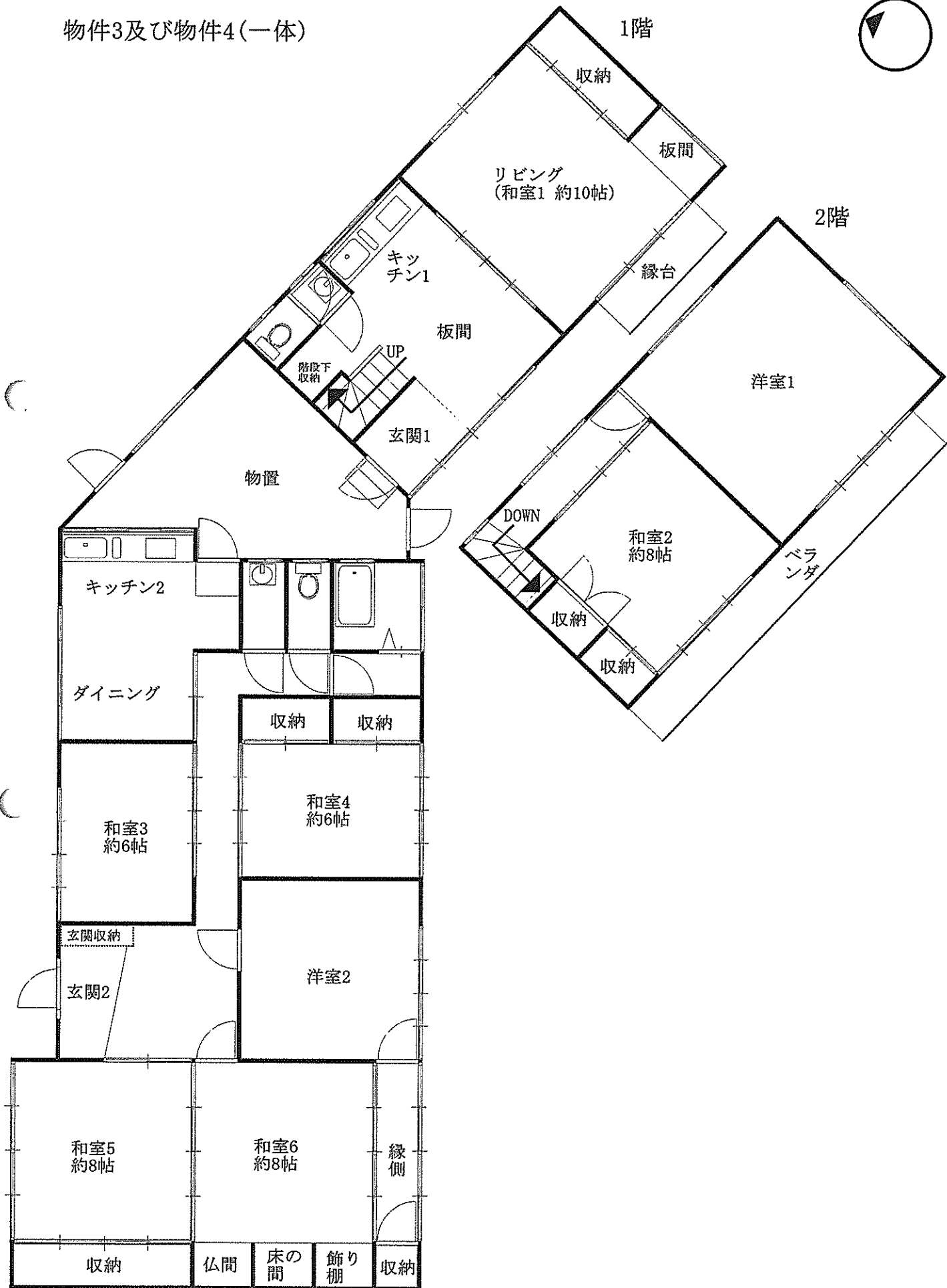
土地建物配置図(概略)



※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)

物件3及び物件4(一体)



現況写真



写真①



写真②