令和　７年（ケ）第　　４６号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４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　８年　４月　８日　午前　９時００分から<br>令和　８年　４月１５日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時 | 令和　８年　４月２２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　５月１３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　８年　４月３０日　午前　９時００分から<br>令和　８年　４月３０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３月２４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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 6,000,000<br>4,800,000 | 一括 | 1,200,000 | 66,538 | 17,994 |
| 1 | 1,940,000 | | | | |
| 2 | 1,440,000 | | | | |
| 3 | 2,270,000 | | | | |
| 4 | 350,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　７年（ケ）第　　４６号

# 物　件　目　録

１　所　　在　犬山市大字羽黒字赤坂

　　地　　番　１２番１２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１０．４４平方メートル

２　所　　在　犬山市大字羽黒字赤坂

　　地　　番　１２番２８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２０．９５平方メートル

３　所　　在　犬山市大字羽黒字赤坂　１２番地２８、１２番地１２

　　家屋　番号　１２番２８

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　　７０．３８平方メートル
　　２階　　２６．４９平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　　約８２．４３平方メートル
　　２階　　２６．４９平方メートル

４　所　　在　犬山市大字羽黒字赤坂　１２番地１２

　　家屋　番号　１２番１２

　　種　　類　事務所・車庫

　　構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　７年（ケ）第　　４６号

# 物　件　目　録

床　面　積　　１階　　３７．１０平方メートル
　　２階　　４０．７２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　46号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　2月20日
名古屋地方裁判所一宮支部執行係
裁判所書記官　横　井　里　香

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】
本件各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　７年（ケ）第　　４６号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂

　　地　　番　　１２番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１０．４４平方メートル

２　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂

　　地　　番　　１２番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．９５平方メートル

３　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂　１２番地２８、１２番地１２

　　家屋　番号　　１２番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７０．３８平方メートル
　　２階　　２６．４９平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　１階　　約８２．４３平方メートル
　　２階　　２６．４９平方メートル

４　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂　１２番地１２

　　家屋　番号　　１２番１２

　　種　　類　　事務所・車庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　７年（ケ）第　　４６号

# 物　件　目　録

床　面　積　　１階　　３７．１０平方メートル
　　２階　　４０．７２平方メートル

令和 7 年(ケ)第 46 号

令和 7 年10月 1 日受理

令和 7 年10月23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　　冨 田 勝 則

令和　７年（ケ）第　　４６号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂

　　地　　番　　１２番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１０．４４平方メートル

　　所有者

２　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂

　　地　　番　　１２番２８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２０．９５平方メートル

　　所有者

３　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂　１２番地２８、１２番地１２

　　家屋　番号　　１２番２８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７０．３８平方メートル
　　２階　　２６．４９平方メートル

　　所有者

４　所　　在　　犬山市大字羽黒字赤坂　１２番地１２

　　家屋　番号　　１２番１２

　　種　　類　　事務所・車庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　７年（ケ）第　　４６号

# 物　件　目　録

床　面　積　　１階　　３７．１０平方メートル
　　２階　　４０．７２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<br>□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<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て占有している<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 | |
| **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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>■床面積：１階　約８２．４３平方メートル<br>２階　２６．４９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（空き家）として占有している<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 | 本建物に差し掛け及びウッドデッキが設置されている（設置位置は、土地建物位置関係図（概略）及び間取図（概略）のとおり） |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>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<br>□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<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て占有している<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 | |
| **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（□主である建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 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事務所・車庫（空き家）として占有している<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 | 本建物に差し掛けが設置されている（設置位置は、土地建物位置関係図（概略）及び間取図（概略）のとおり） |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>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

（占有関係用〈単独〉）

## 占有者及び占有権原（物件１関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | □全部　■南西側部分約４０．７２平方メートル |
| 占有者 | ■有限会社フジ美建（債務者兼物件４建物所有者）　□ |
| 占有状況 | ■敷地　□駐車場　□<br>□居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□ |

■関係人（■Ａ（有限会社フジ美建（債務者兼物件４建物所有者）元代表者兼物件１、２土地及び物件３建物所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □賃借権　■使用借権　□所有権 |
| 占有開始時期 | | 平成７年１２月６日（物件４建物新築日） |
| 最初の契約等 | 契約日 | 平成７年１２月６日 |
| | 期間 | 平成７年１２月６日から　□　　年　　月　　日まで　　年間<br>■期間の定めなし |
| 更新の種別 | | □合意更新　□自動更新　□法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 　　年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | ■所有者　□その他の者（　　） |
| | 借主 | ■占有者　□その他の者（　　） |
| 賃料・支払時期等 | | 毎　　金　　円（毎　　限り　　分支払）<br>□前払（　　分　　円）<br>□相殺（　　分　　円） |
| 敷金・保証金 | | □ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円） |
| 特約等 | | □譲渡・転貸を認める　□ |
| その他 | | 物件４建物新築時の土地所有者は、亡Ｂである |
| 執行官の意見 | | ■上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり |

占有権原については、関係人間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、Ａないしは亡Ｂと有限会社フジ美建元代表者は、同一人物ないしは親族関係にあることが、関係人の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。
占有開始時期については、関係資料により、上記のとおり認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■A<br>（有限会社フジ美建（債務者兼物件４建物所有者）元代表者兼物件１、２土地及び物件３建物所有者） | １　物件３建物には、誰も居住しておらず、空き家の状態です。<br>２　物件４建物は、誰も使用しておらず、空き家の状態です。<br>３　私が代表者を務めていた有限会社フジ美建（以下「フジ美建」という。）が、物件４建物を新築する際、物件１土地の使用に関し、当時の土地所有者で私の亡父であるＢとフジ美建との間で、賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。また、私が物件１、２土地（以下「本件各土地」という。）を相続してからもフジ美建との間で、賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。<br>４　ただし、平成８年５月１日から令和６年４月３０日までは、フジ美建の税務上、地代として毎月５万円を支払っていることになっていました。<br>５　物件３建物の物置１は約３０年前に、物置２は物件４建物の新築時にそれぞれ増築していますが、その費用については覚えていません。また、浴室については、２０年以上前に約６０万円をかけて、浴槽や給湯器を交換するなど、全体的なリフォームをしています。<br>６　物件４建物については、増改築やリフォームはしていません。<br>７　物件３、４建物について、雨漏り等の不具合はありません。<br>８　物件３建物内では、令和６年４月頃まで、約１７年間小型犬１匹を飼っていました。<br>９　本件各土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。 |

（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

1　本件各土地及び物件３、４建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、３～５枚目のとおり認められる。

2　本件各土地の現況等について
(1)　本件各土地は、物件３、４建物の敷地や駐車場等として一体として利用されている。
(2)　境界標については、土地建物位置関係図（概略）のア点（北西角）及びク点（南西角）は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
(3)　各隣地との境界は、フェンスや物件４建物の外壁、側溝等で仕切られている。
(4)　全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ地積測量図のとおりであった。
(5)　本件各土地の物件３建物の敷地部分は、本件各土地及び北側隣地の駐車場部分よりも約０．８メートル高く、物件４建物の１階部分及び南側隣地よりも約１メートル高くなっている。
(6)　本件各土地の東側は道路と隣接しているものの、本件各土地とアスファルト舗装部分との間には植込が設けられていることから、アスファルト舗装部分からの出入りは不可能な状態となっている。

3　物件３建物の現況等について
(1)　次のとおり未登記増築部分が存在している。
ア　北西側部分につき、約７．０９平方メートル（物置１）
イ　北東側部分につき、約４．９６平方メートル（物置２）
(2)　次のとおり損傷等が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
ア　和室１につき、天井にシミ
イ　和室１、２につき、床面にたわみ
ウ　２階部分全体につき、床面にきしみ

4　物件４建物の現況等について
(1)　特段の損傷は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
(2)　建物内には大量の動産が存在していることから、買受人はこれらの搬出等に相当の費用を要すると思われる。

5　その他
(1)　本件各土地上の植木が東側道路及び南側隣地に越境している。
(2)　物件３建物の雨樋が北側隣地に越境している可能性がある。
(3)　南側隣家の庇が本件各土地に越境している可能性がある。

（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 |
|---|---|---|
| R7年10月 2日(木)<br>9:00 ― 9:10 | 目的物件所在地 | 物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査 |
| R7年10月 2日(木)<br>10:45 ― 10:45 | 犬山市大字塔野地 | 現況調査日程調整連絡及び照会書投函 |
| R7年10月 3日(金)<br>9:00 ― 9:10 | 名古屋法務局一宮支局 | 登記記録全部事項証明書及び公図等交付申請 |
| R7年10月15日(水)<br>14:30 ― 15:50 | 目的物件所在地 | 立入調査、写真撮影（屋内外）、評価人同行、A立会・聴取 |
| R　年　月　日(　)<br>：　―　： | | |
| R　年　月　日(　)<br>：　―　： | | |
| R　年　月　日(　)<br>：　―　： | | |

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日

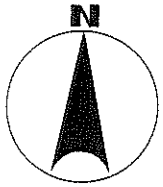
休日・夜間執行許可の提示をした。

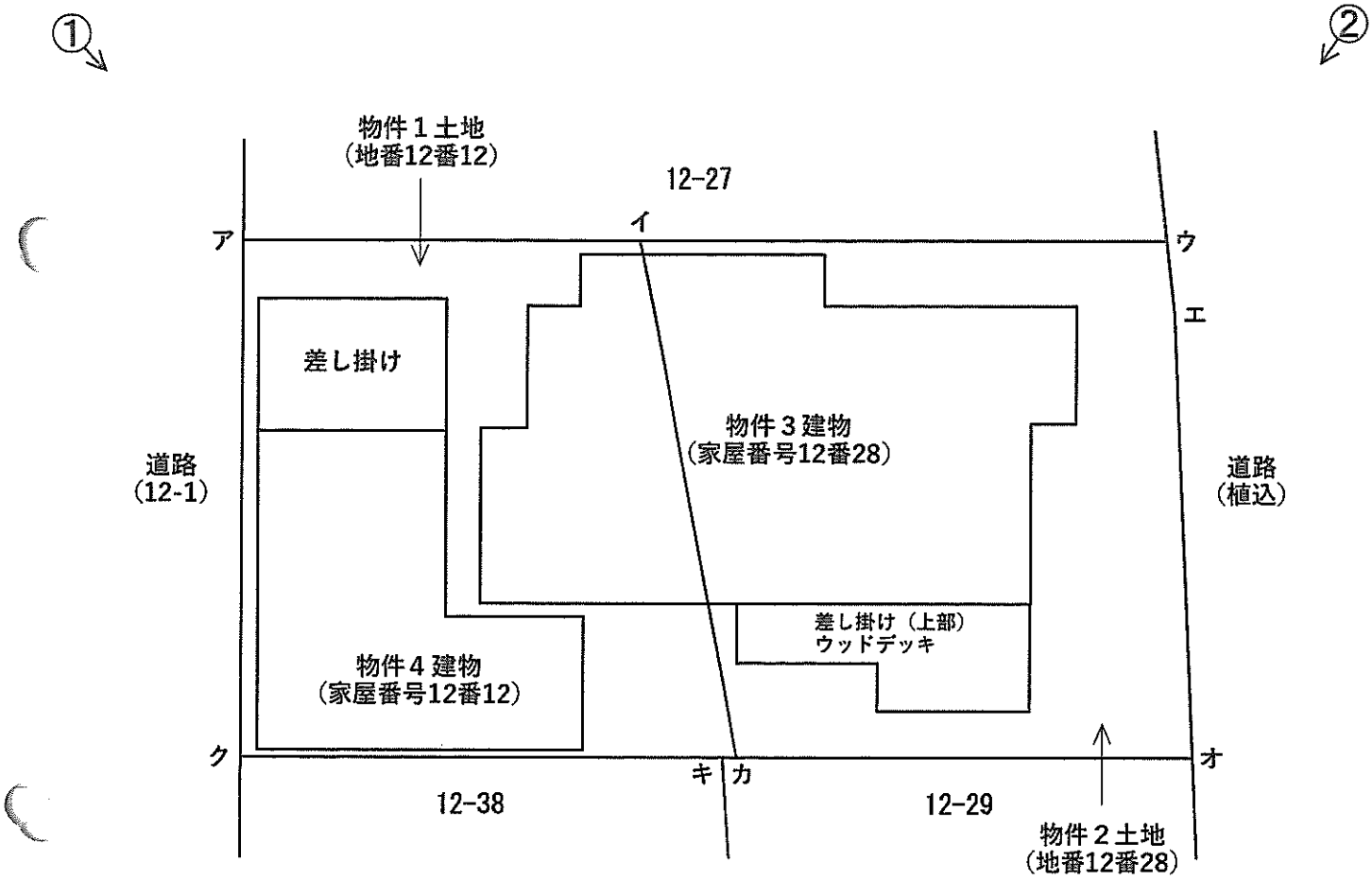
□　令和　　年　　月　　日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）

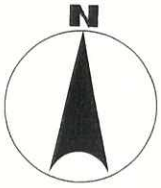


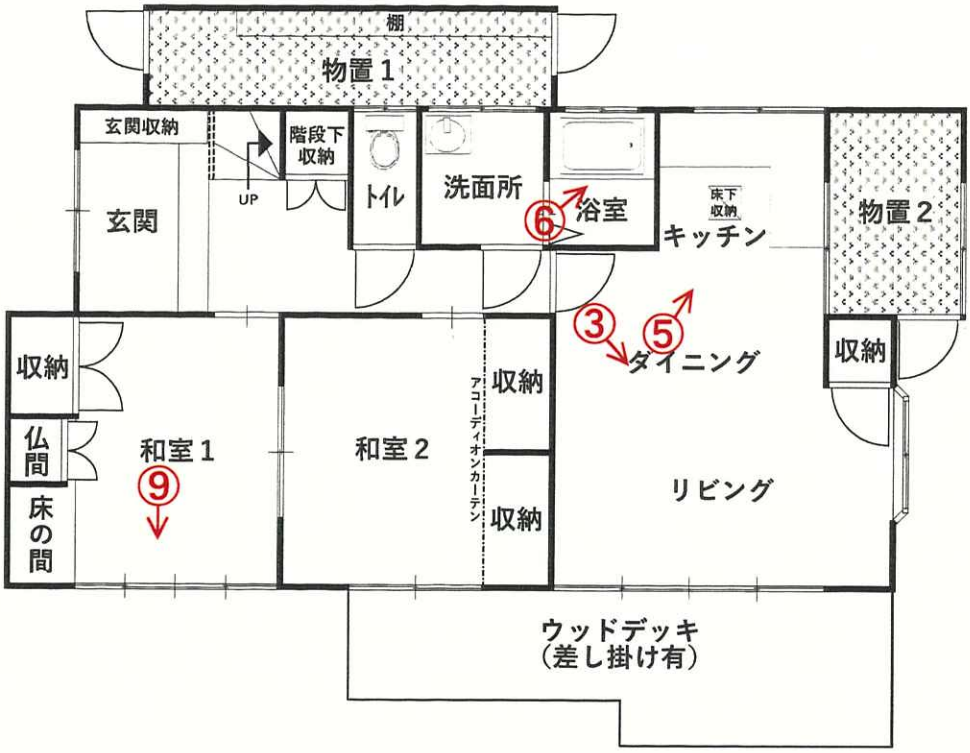

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

# 間取図（概略）

## 物件３建物




### １階




### ２階

：増築部分の推定位置

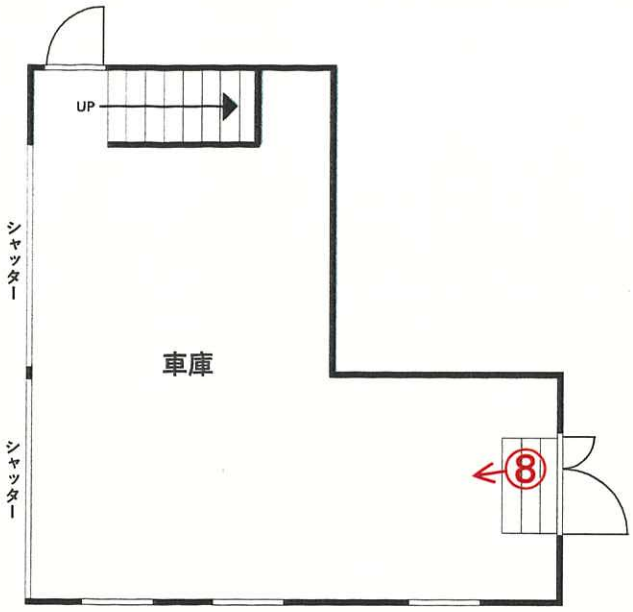
：屋根裏部分の推定位置

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

# 間取図（概略）

## 物件４建物

1階




2階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

①　本件各土地、物件３、４建物の外観

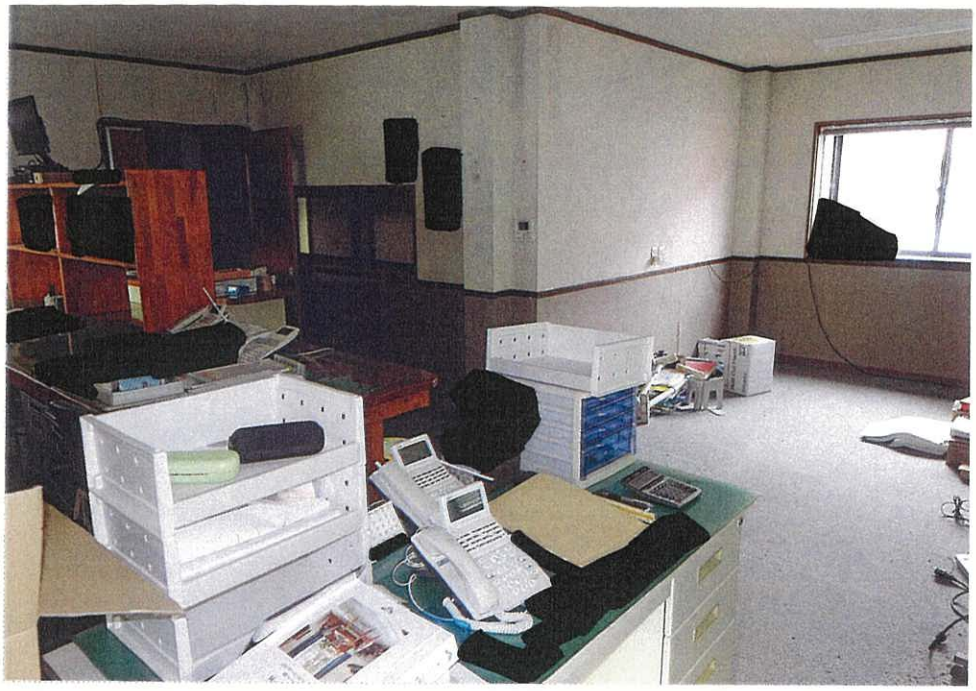
②　物件３建物の外観

③　リビング・ダイニング（物件３建物）

④　洋室１（物件３建物）

⑤　キッチン（物件３建物）

⑥　浴室（物件３建物）



⑦　事務所（物件４建物）

⑧　車庫（物件４建物）

⑨　天井のシミの状況（和室１（物件３建物））

令和７年（ケ）　第４６号
令和７年１０月３日受　　理
令和７年１０月１５日現地調査
令和７年１１月１３日評　　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６，０００，０００円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件１（土地） | 金　　１，９４０，０００円 |
| 物件２（土地） | 金　　１，４４０，０００円 |
| 物件３（建物） | 金　　２，２７０，０００円 |
| 物件４（建物） | 金　　３５０，０００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<br>地　　番<br>地　　目<br>地　　積 | 犬山市大字羽黒字赤坂<br>12番12<br>宅地<br>110.44㎡ | 同左 |
| 2 | 所　　在<br>地　　番<br>地　　目<br>地　　積 | 犬山市大字羽黒字赤坂<br>12番28<br>宅地<br>120.95㎡ | 同左 |
| 3 | 所　　在<br>家屋番号<br>種　　類<br>構　　造<br>床 面 積 | 犬山市大字羽黒字赤坂12番地28、12番地12<br>12番28<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>１階　70.38㎡<br>２階　26.49㎡<br>96.87㎡ | １階　約82.43㎡<br>２階　26.49㎡<br>約108.92㎡<br>その他は同左 |
| 4 | 所　　在<br>家屋番号<br>種　　類<br>構　　造<br>床 面 積 | 犬山市大字羽黒字赤坂12番地12<br>12番12<br>事務所・車庫<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>１階　37.10㎡<br>２階　40.72㎡<br>77.82㎡ | 同左 |

| 番号 | 特　　記　　事　　項 |
|---|---|
| 3 | 床面積は現況欄記載の通りである。 |

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及び２）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 名鉄小牧線「羽黒」駅の東方・道路距離約2.4km<br>岐阜バス「赤坂」停の北東方・道路距離約250m<br>（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 一般住宅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<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 | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>60%<br>100%<br>－<br>高さ制限10m、居住誘導区域内、都市機能誘導区域外<br>景観計画、宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 地積<br>形状<br>間口<br>奥行<br>その他 | 231.39㎡<br>ほぼ長方形<br>約11.2m<br>約20.4m<br>－ |
| 接面道路の状況 | 西側は約6mの舗装市道にほぼ等高に接面する。東側はフェンスがあるため物理的に出入りはできないが、ほぼ等高に植込みがあり、植込みの更に東側は約6.8mの舗装市道（側溝間、植込みに対し約1m低い）が見られる（特記事項参照）。ただし市の台帳幅員では約5.7mとのことであり原因の詳細は不明であるとのことである。なお、市道は建築基準法第42条1項1号の道路である。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件3及び4の敷地として利用されている。<br>隣接地は居宅等である。 | |
| 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　特記事項<br>ガス配管　特記事項<br>下水道　あり | |
| 土壌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46年時は位置の特定が困難であった。昭和60年時は居宅、平成9年時は居宅及び事業所と推定される。土壌汚染については調査機関による土壌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が、近くに赤坂4号窯があるため、出土の恐れがある等、一定の場合は連絡がほしいとのことである。詳細は犬山市歴史まちづくり課にて確認を要する。<br>２．景観計画（市街地ゾーン）内であり、建築にあたり該当する場合は届出を要するとのことである。立地適正化計画による居住誘導区域内、都市機能誘導区域外である。区域外の場合、一定の施設の開発行為や建築行為等について届出を要するとのことである。物件3及び4とも、新築当時と思われる建築確認は見られたが検査済みの資料は確認できなかった。これらの詳細は犬山市都市計画課及び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 | 3．上水道は本管はあるが休止中、ガスは集中プロパンがあり、以前は使用していた(物件3のみとのこと)が現在は休止中とのことであるが、下水道も含め地中のため詳細は不明である。これらの詳細は犬山市水道課、下水道課及び犬山液化ガス等にて必ず買受前に確認を要する。<br>4．差掛け、ウッドデッキ等が見られた。また植木が越境している感があった。<br>5．東側は公図上「道」となっているが現況は植込みであり、出入りの可否は犬山市土木管理課にて確認を要するが、フェンスが設置されているため一般的及び物理的に利用できないとのことである。詳細は同課にて必ず買受前に確認を要する。<br>6．建物の接近等により計測が困難な箇所があった。<br>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。<br>8．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の確認を要する(物件土地周辺は該当なし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）

| | | |
|---|---|---|
| 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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 昭和56年5月23日　新築<br>約44年<br>約0年 |
| 仕様（特記事項参照） | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他 | 木造<br>瓦葺<br>吹付、鋼板等<br>クロス、ジュラク壁等<br>クロス、合板等<br>フローリング、畳等<br>電気、給排水設備等<br>ウッドデッキ、屋根裏収納等 |
| 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<br>間取り | 居宅<br>4LDK等（附属資料「建物間取図」の通り） |
| 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」記載の通り | |
| 特記事項 | １．過去に小型犬を1匹飼っていたとのことである。<br>２．物置1（約7.09㎡と推定）及び物置2（約4.96㎡と推定）は増築したとのことである。<br>３．洋室1に屋根裏収納1（約1.65㎡と推定）及び屋根裏収納2（約3.31㎡と推定）、洋室2に屋根裏収納3（約2.48㎡と推定）が見られた。<br>４．和室1で床のフワつき、天井のシミが見られた。<br>５．和室2で床のフワつきが見られた。<br>６．2階は全体的に床の軋みが見られた。<br>７．キッチンに床下収納らしきものが見られたが、開閉できず詳細は不明である。またコンロは見当たらなかった。<br>８．ウッドデッキ（差掛け有り）が見られた。<br>９．その他、経年程度のキズ、汚れ等が見られた。<br>10．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。 | |

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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 平成７年12月６日　新築<br>約30年<br>約0年 |
| 仕様（特記事項参照） | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他 | 鉄骨造<br>亜鉛メッキ鋼板葺<br>サイディング等<br>クロス、ボード等<br>クロス、ボード等<br>クッションフロア、コンクリート等<br>電気、給排水設備等<br>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<br>間取り | 事務所、車庫<br>事務所1室＋車庫1室等（附属資料「建物間取図」の通り） |
| 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」記載の通り | |
| 特記事項 | １．車庫は各所に段差、事務所は入口付近に段差が見られた。<br>２．動産類が多く見られ、処分リスクがある。動産類により仕様や状況等の把握が困難な箇所があった。<br>３．その他、経年程度のキズ、汚れ等が見られた。<br>４．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 | 39,400 | 1.01 | 110.44 | 0.90 | 3,960,000 |
| 2 | 39,400 | 1.01 | 120.95 | 0.90 | 4,330,000 |
| 合計 | | | | | 8,290,000 |

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　　犬山-13

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 41,800 円／㎡ | × | 99.9 | ／ 100 × | 100 | ／ 106 | × 100 | ／ 100 | ≒ 39,400 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1.06

◇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：方位1.01

ウ　地積：登記数量による。

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 | 198,000 | 約108.92 | 0.02 | 430,000 |
| 4 | 192,000 | 77.82 | 0.02 | 300,000 |

ウ　現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

（物件3）・経済的全耐用年数　25　年、経過年数　44　年、経済的残存耐用年数　0　年、観察減価及び中古住宅の市場性　20 %、残価率　3 %

・現価率＝｛残価率　3 % ＋（1 － 3 %）×（経済的残存耐用年数　0　年／経済的全耐用年数　25　年）｝×（1－観察減価等　20 %）≒　0.02

（物件4）・経済的全耐用年数　25　年、経過年数　30　年、経済的残存耐用年数　0　年、観察減価及び中古住宅の市場性　20 %、残価率　3 %

・現価率＝｛残価率　3 % ＋（1 － 3 %）×（経済的残存耐用年数　0　年／経済的全耐用年数　25　年）｝×（1－観察減価等　20 %）≒　0.02

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 物件3に係る部分 | 1,640,000 | 0.50 | 法定地上権 | 820,000 |
| 1 物件4に係る部分 | 2,320,000 | 0.10 | 使用借権 | 230,000 |
| 2 | 4,330,000 | 0.50 | 法定地上権 | 2,170,000 |

イ　土地利用権等割合：物件2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。物件1は物件3及び4が存するため、建築面積比で按分して物件3及び4に係る建付地価格を査定した。土地利用権については、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%とした。

・物件1内の物件3の床面積：　約28.68㎡　（机上計測による）

・物件1内の物件4の床面積：　40.72㎡　（全部事項証明書による）

・物件1内の物件3の建付地価格：

3,960,000円　×　約28.68㎡　/　（　約28.68㎡　＋　40.72㎡　）＝ 1,640,000円

・物件1の物件4に係る建付地価格：

3,960,000円　×　40.72㎡　/　（　約28.68㎡　＋　40.72㎡　）＝ 2,320,000円

（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 | 3,960,000 | －　1,050,000 | | 0.95 | 0.70 | 1,940,000 |
| 2 | 4,330,000 | －　2,170,000 | | 0.95 | 0.70 | 1,440,000 |
| 3 | 430,000 | ＋　2,990,000 | 1.00 | 0.95 | 0.70 | 2,270,000 |
| 4 | 300,000 | ＋　230,000 | 1.00 | 0.95 | 0.70 | 350,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 6,000,000 |

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：建物用途が混在物件の市場性、動産リスク及び第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 | ： | （　犬山-13　） |
| 所　　在 | ： | 犬山市大字羽黒字堂ケ洞14番43 |
| 価　　格 | ： | 41,800円／㎡ |
| 位　　置 | ： | 名鉄小牧線「羽黒」駅の東方約2.4km |
| 価格時点 | ： | 令和7年1月1日 |
| 地　　積 | ： | 196㎡ |
| 供給処理施設 | ： | 水道、下水、ガス |
| 接面街路 | ： | 南側6m市道 |
| 用途指定等 | ： | 市街化区域・第1種低層住居専用区域<br>（建ぺい率60%、容積率100%） |
| 地域の概要 | ： | 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域 |

第７　附属資料の表示

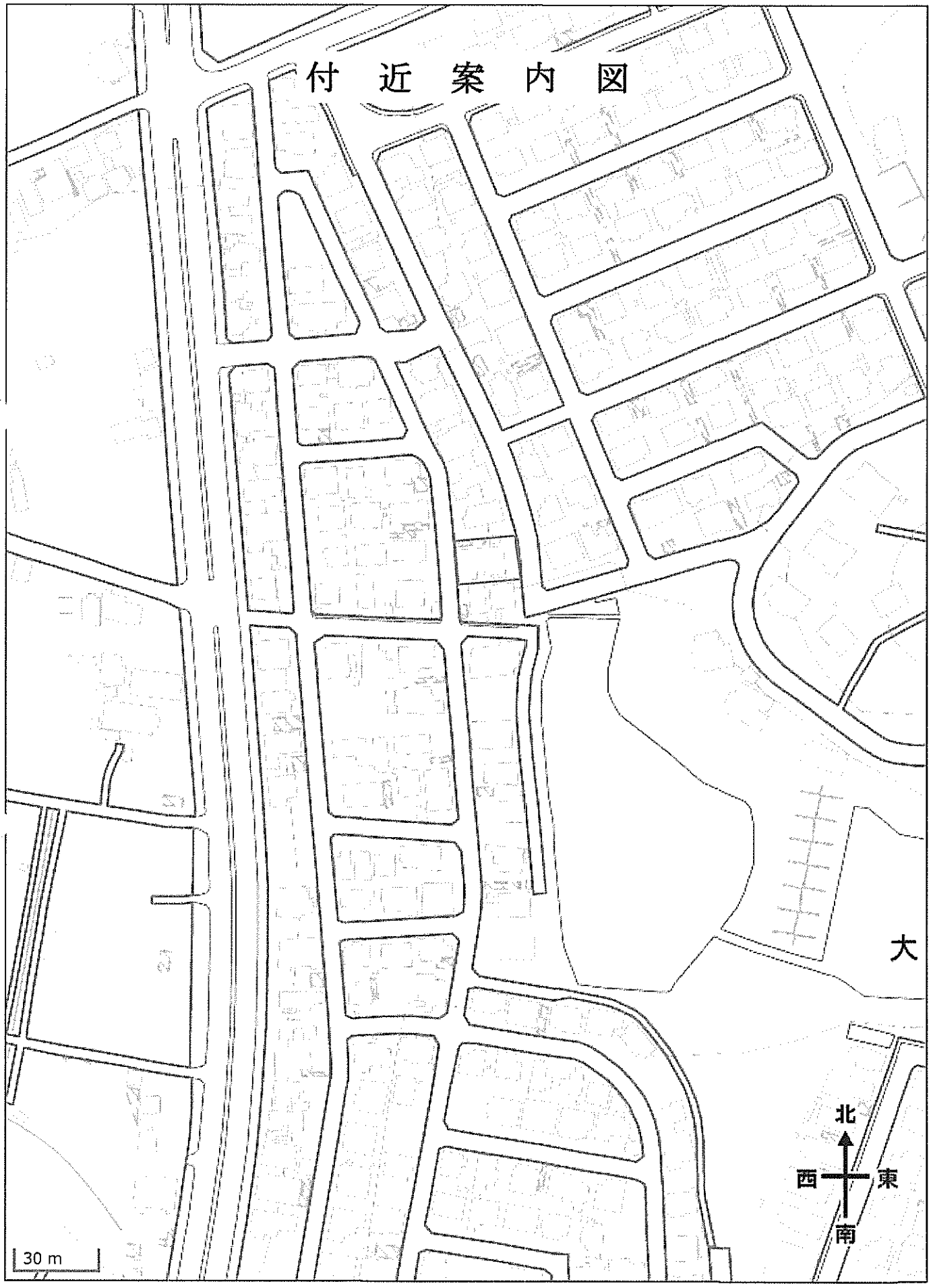
1 位置図（国土地理院）
2 付近案内図（国土地理院）
3 公図写
4 地積測量図写
5 建物図面写・各階平面図写
6 土地建物配置図（概略）
7 建物間取図（概略）
8 現況写真

以　上

# 位置図

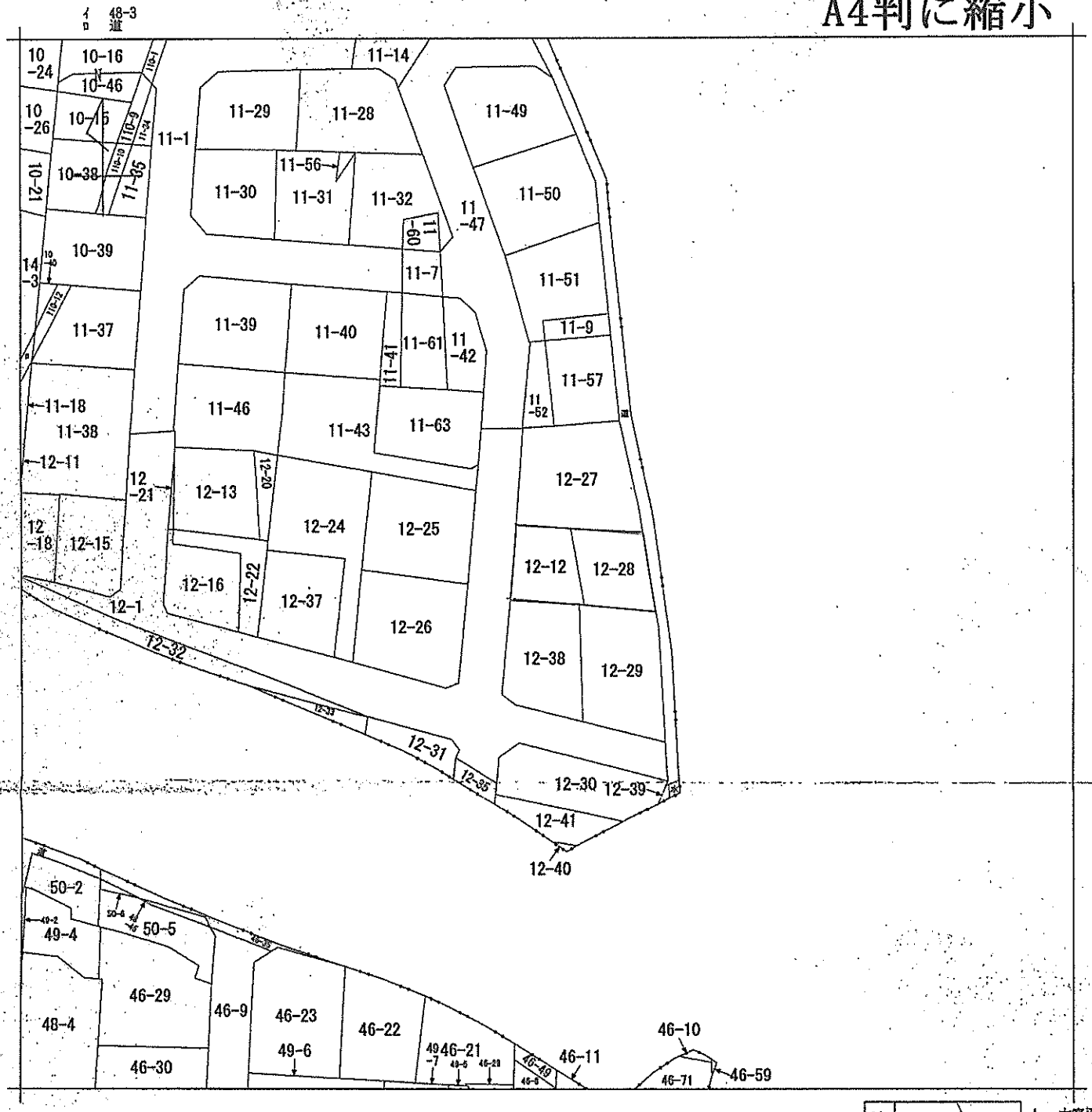
受命物件
地価公示
犬山-13
羽黒
前原
前原台
日の出住宅
安戸
赤坂
文化会館
朝日
羽黒駅
堀田
外山
長者町（一）
長者町（七）
長者町（三）
長者町（五）
富士
郷西
郷東
蛭屋
九左エ門廻り
宮浦
天王前
岩田
前並
三ツ塚
北野
池田
若宮
高根洞
五条川
栗林
追分
山神
寺
野田
常福寺洞
東北
300 m
北
西
東
南

出典：国土地理院

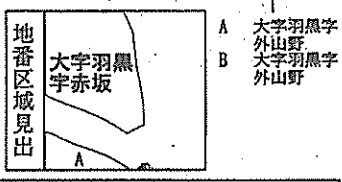



出典：国土地理院

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 | 犬山市大字羽黒字赤坂 | | | | 地番 | 12番12 | | |
| 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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年8月19日

岐阜地方法務局美濃加茂支局

登記官 [redacted]

請求番号：30-1

(1/1)

登記年月日：昭和48年7月12日

3700050

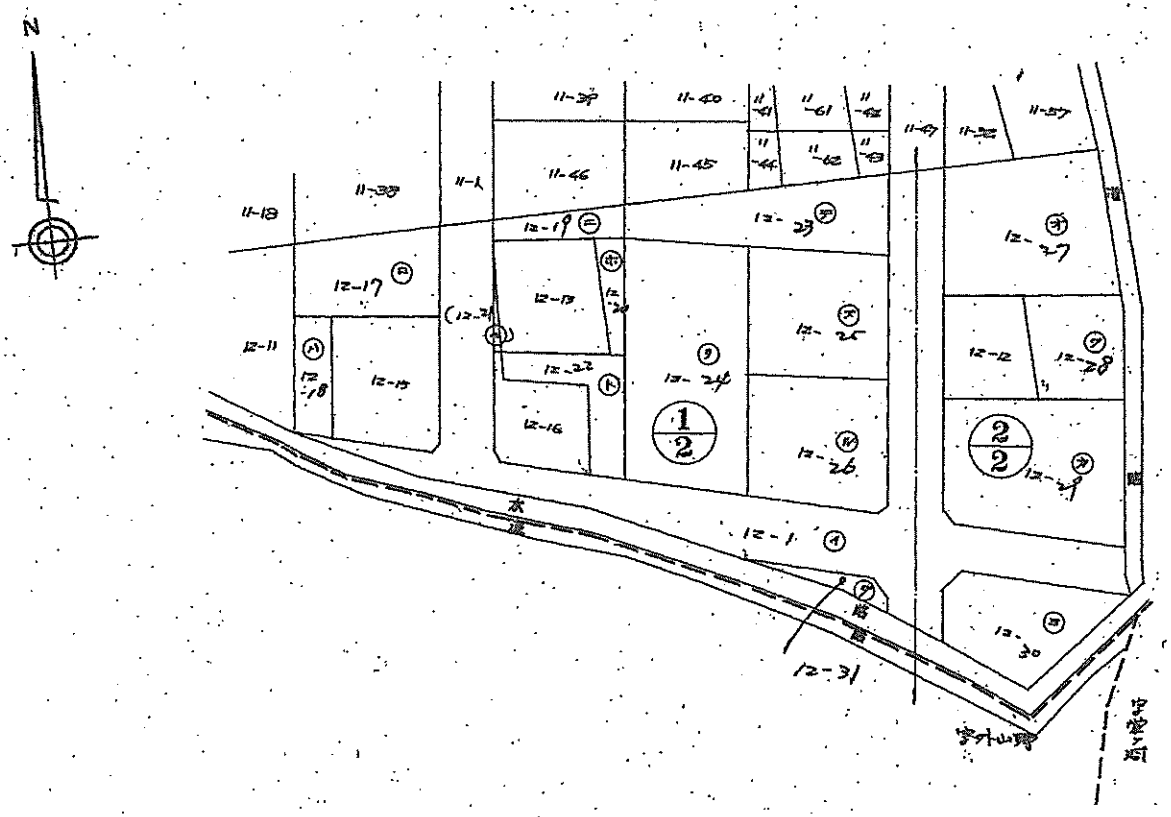
# 土地所在 前12-1 後12-1 12-17～12-3 新12-1 12-18 12-20～12-2 12-24～12-2 [redacted]

# 地積測量図

[redacted]

8.7.12

| 地番 | 12-1 ㊀ 12-17 ㊁ 12-18 ㊂ 12-19 ㊃ 12-20 ㊄ 12-21 ㊅ 12-22 ㊆ 12-23 ㊇ 12-24 ㊈ 12-25 ㊉ 12-26 ㊊ 12-27 ㊋ 12-28 ㊌ 12-29 ㊍ 12-30 ㊎ 12-31 ㊏ |
|---|---|
| 土地の所在 | 大山市大字羽黒字赤坂 |




| 縮尺 | 1/600 |
|---|---|

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

作製年月日 昭和四八年六月吉日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

会員専用

A4判に縮小

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年10月6日 名古屋法務局一宮支局

登記官 [redacted]

登記年月日：昭和48年7月12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。
（名古屋法務局春日井支局管轄）
令和7年10月6日　名古屋法務局一宮支局

登記官

[redacted]

# 地積測量図 1/2

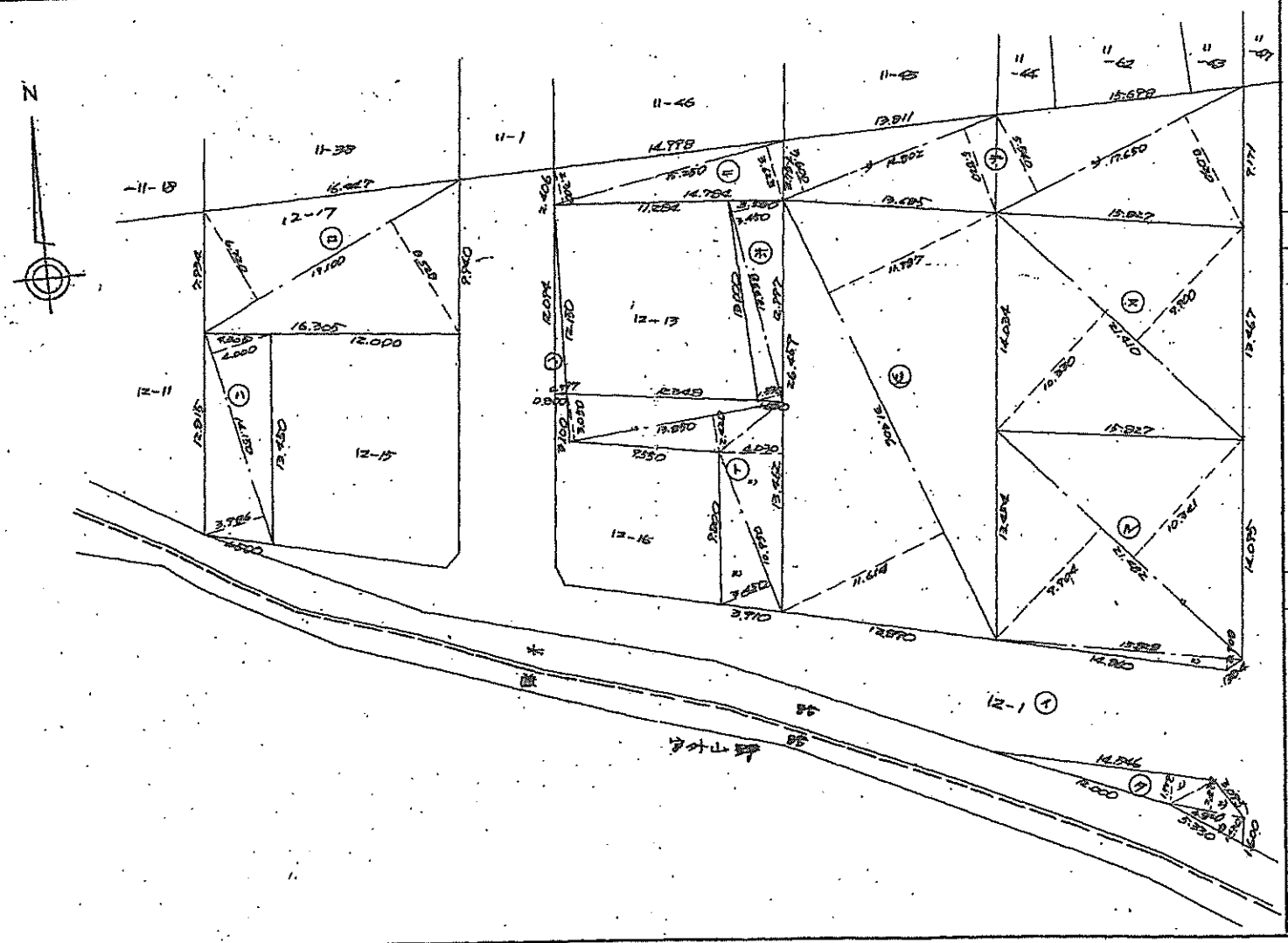
3700051

前12-1　後12　12-17～12-31　新12-1　12-18　12-20～12-22　12-24～12-31　11-38　11-46　11-63

[redacted]

1/3

| | |
|---|---|
| 地番 | 12-17㋺ 12-18㋩ 12-19㋥ 12-20㋭ 12-21㋬ 12-22㋣ 12-23㋟ 12-24㋠ 12-25㋡ 12-26㋢ 12-27㋤ |
| 土地の所在 | 大山市大字羽黒字新坂 |




| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和四八年六月拾壱日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

会員専用

A4判に縮小

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1/300 |

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

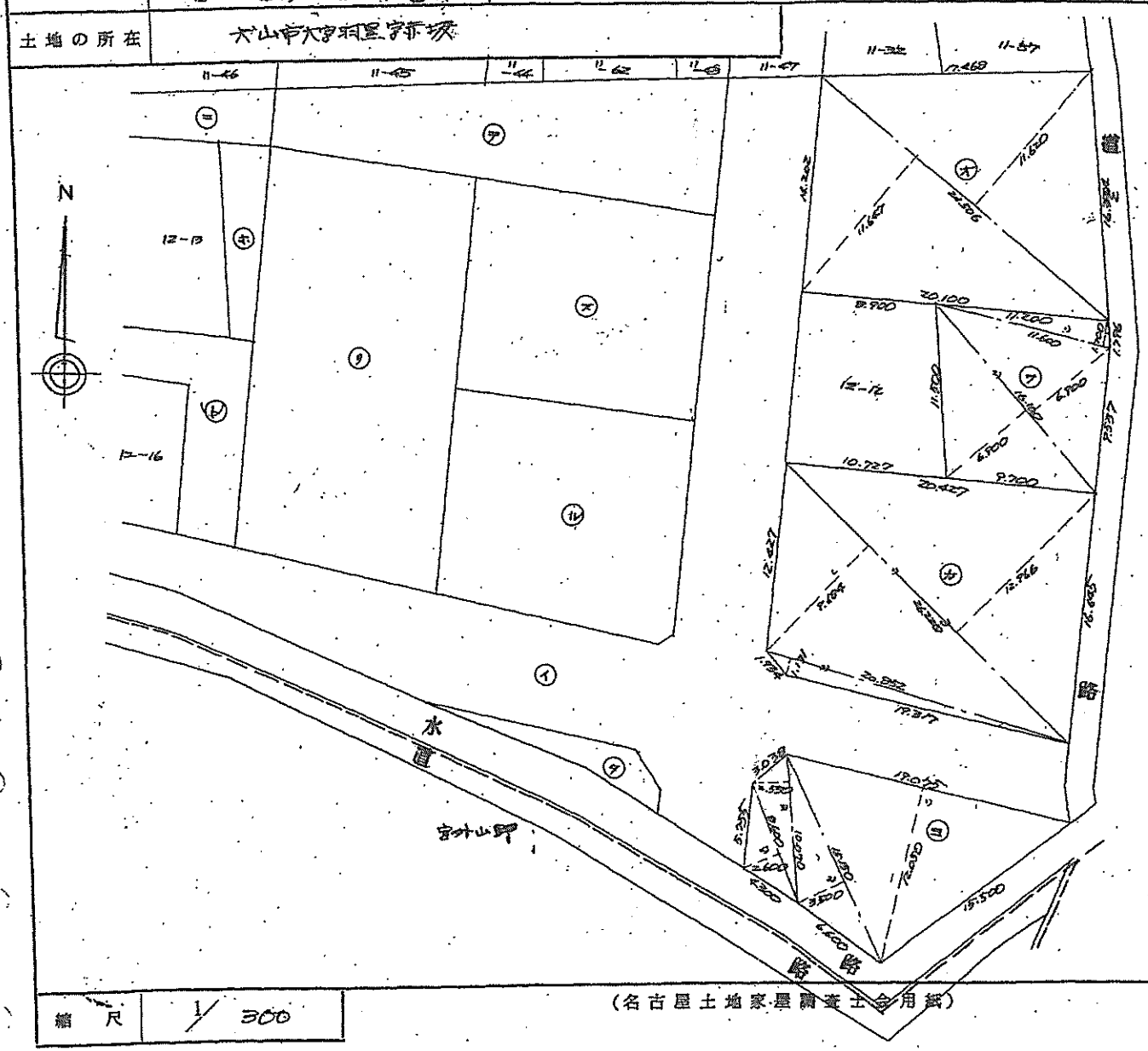
請求番号：24-1　(2/4)

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。
（名古屋法務局春日井支局管轄）
令和7年10月6日　名古屋法務局一宮支局
登記官
[redacted]

3700052

# 地積測量図 2/2

| | |
|---|---|
| 地番 | 12-28 ㋐㋑　12-29 ㋒<br>12-30 ㋓㋔　12-31 ㋕㋖ |
| 土地の所在 | 犬山市大字羽黒字新坂 |




| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1/300 |

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和四八年六月三日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

[redacted]

2/3

A4判に縮小

会員専用

登記年月日：昭和48年7月12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。
（名古屋法務局春日井支局管轄）
令和7年10月6日　名古屋法務局一宮支局
登記官

3700053

# 地積測量図

| 地番 | 12-17 ㊥ 12-18 ㊦ 12-19 ㊥ 12-20 ㊥ 12-21 ㊥ 12-22 ㊥ 12-23 ㊥ 12-24 ㊥ 12-25 ㊥ 12-26 ㊥ 12-27 ㊥ 12-28 ㊥ 12-29 ㊥ 12-30 ㊥ 12-31 ㊥ |
|---|---|
| 土地の所在 | 大山市大字羽黒字赤坂 |

[12-17]㊥
12.100 × (6.720 + 3.528) × 1/2 = 145.6184 (㎡)

[12-18]㊦
14.150 × (4.000 + 3.986) × 1/2 = 56.50075 (㎡)

[12-19]㊥
15.250 × (2.700 + 3.623) × 1/2 = 45.162375 (㎡)

[12-20]㊥
13.398 × (3.450 + 1.830) × 1/2 = 39.21162 (㎡)

[12-21]㊥
12.150 × 0.797 × 1/2 = 4.841750 (㎡)

[12-22]㊥
イ) 13.850 × (3.050 + 2.420) = 75.7575
ロ) 13.462 × 4.030 = 54.25186
ハ) 10.950 × 3.450 = 37.7775
計 167.78886
㎡ 83.894430 (㎡)

[12-23]㊥
イ) 14.302 × (3.600 + 5.820) = 137.42434
ロ) 17.650 × (5.540 + 2.030) = 241.5105
計 378.94534
㎡ 189.472670 (㎡)

[12-24]㊥
31.406 × (11.787 + 11.614) × 1/2 = 370.606803 (㎡)

[12-25]㊥
21.410 × (10.330 + 7.900) × 1/2 = 216.56215 (㎡)

[12-26]㊥
イ) 21.432 × (7.904 + 10.341) = 404.70307
ロ) 15.328 × 0.909 = 14.371824
計 449.274894
㎡ 224.637447 (㎡)

[12-27]㊥
24.506 × (11.647 + 11.620) × 1/2 = 235.090851 (㎡)

[12-28]㊥
イ) 11.600 × 1.700 = 19.72
ロ) 16.100 × (6.700 + 6.700) = 222.13
計 241.85
㎡ 120.925 (㎡)

[12-29]㊥
イ) 26.228 × (7.634 + 12.766) = 573.150125
ロ) 20.832 × 1.131 = 23.583612
計 617.534562
㎡ 308.767281 (㎡)

[12-30]㊥
イ) 19.075 × 12.050 = 229.88375
ロ) 15.150 × 3.500 = 53.025
ハ) 10.070 × 2.550 = 25.67785
ニ) 8.600 × 2.600 = 22.36
計 330.917125
㎡ 165.458562 (㎡)

[12-31]㊥
イ) 14.546 × 1.919 = 27.919774
ロ) 4.820 × 2.030 = 9.7846
ハ) 5.390 × 1.420 = 7.6538
計 45.358174
㎡ 22.679087 (㎡)

縮尺 1/

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

作製年月日 昭和四八年六月拾壱日
作製者
申請人
会員専用

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年6月13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。
（名古屋法務局春日井支局管轄）
令和7年10月6日　名古屋法務局一宮支局

登記官

[redacted]

3700047

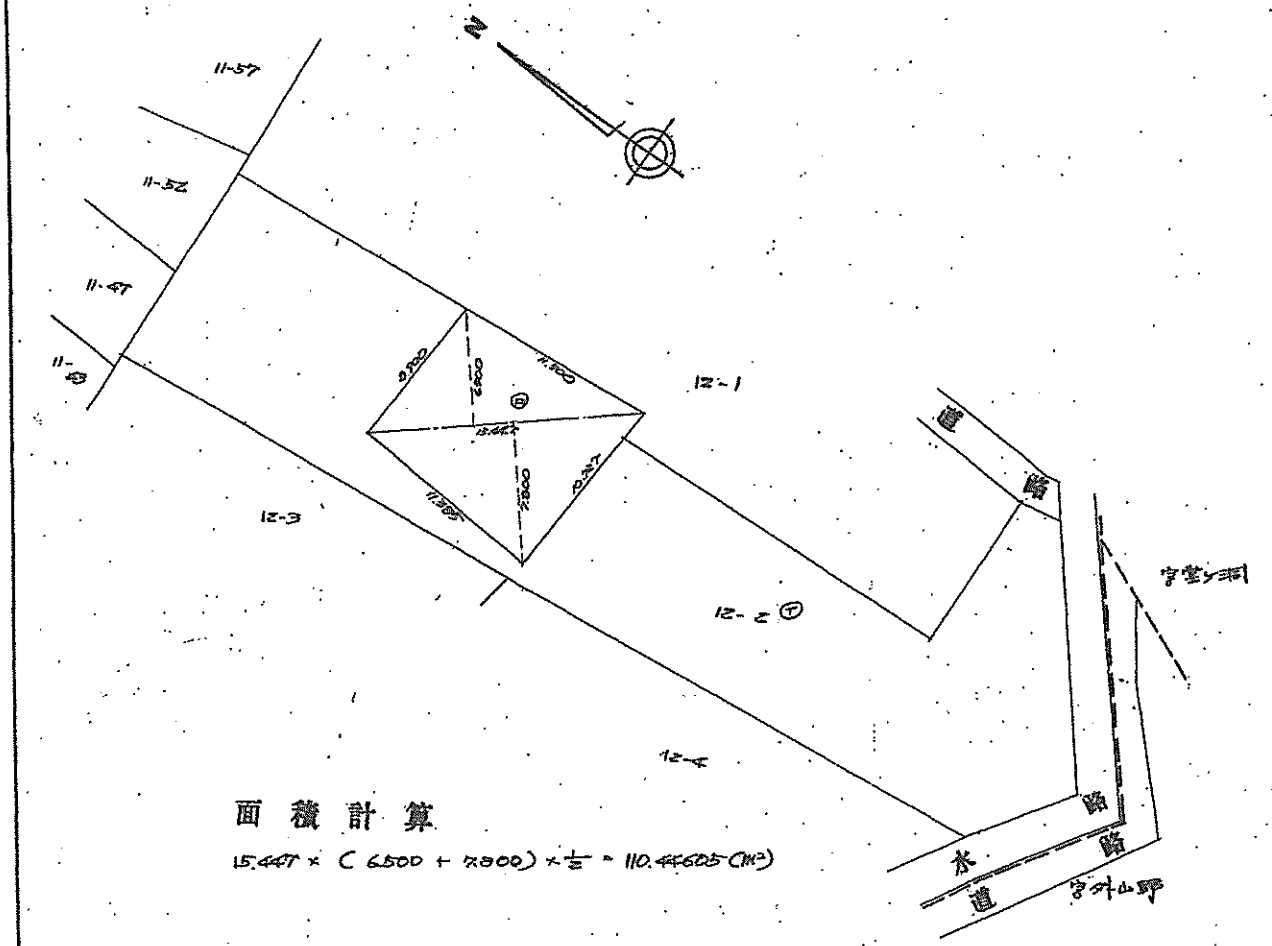
前12-2　後12-1 12-12　新12-1 12-12

# 地積測量図

[redacted]

S48.6.13

| | |
|---|---|
| 地番 | 12-12 ㊐ |
| 土地の所在 | 犬山市大字羽黒字新坂 |




面積計算

15.447 × (6500 + 7300) × 1/2 = 110.44605 (㎡)

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1/300 |

（名古屋土地家屋調査士会用紙）

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 昭和四八年六月一七日 |
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

A4判に縮小

会員専用

請求番号：24-2

登記年月日：平成7年12月8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。

（名古屋法務局春日井支局管轄）

令和7年8月19日　岐阜地方法務局美濃加茂支局　登記官

[redacted]

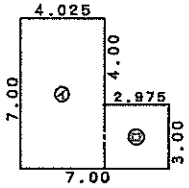
4250043

[redacted] 各階平面図 [redacted]

| 家屋番号 | 12−12 |
|---|---|
| 建物の所在 | 犬山市大字羽黒字赤坂１２番地１２ |

建物図面

1階

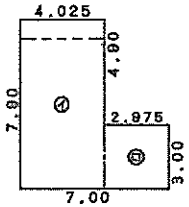



求積

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ㋑ | 4.025 x | 7.00 | = | 28.17500 |
| ㋺ | 2.975 x | 3.00 | = | 8.92500 |
| | | 計 | | 37.10000 |

床面積　37.10m²

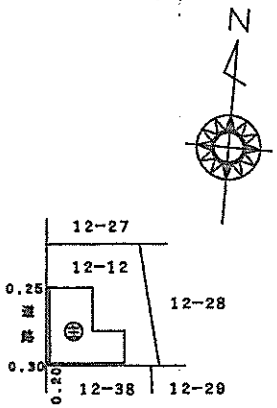
2階




求積

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ㋑ | 4.025 x | 7.90 | = | 31.79750 |
| ㋺ | 2.975 x | 3.00 | = | 8.92500 |
| | | 計 | | 40.72250 |

床面積　40.72m²




名古屋法務局
犬山出張所
7.12−8
処理

A4判に縮小

（会員専用）

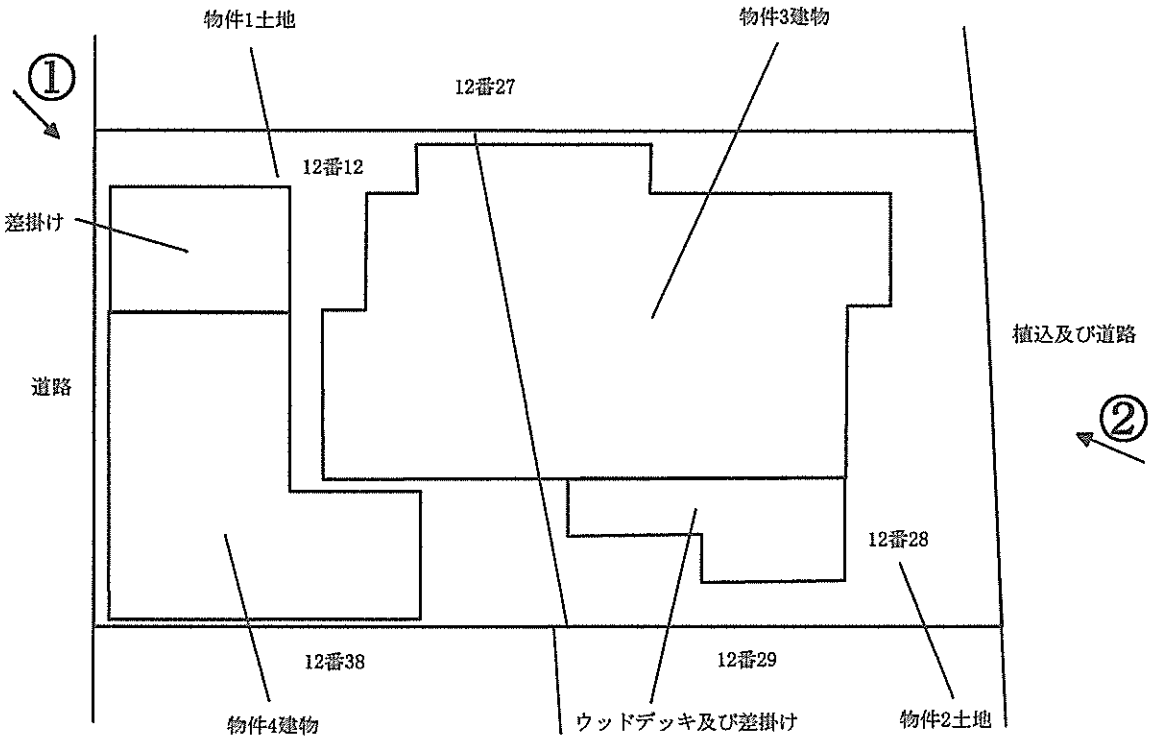
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

請求番号：30−2

# 土地建物配置図（概略）

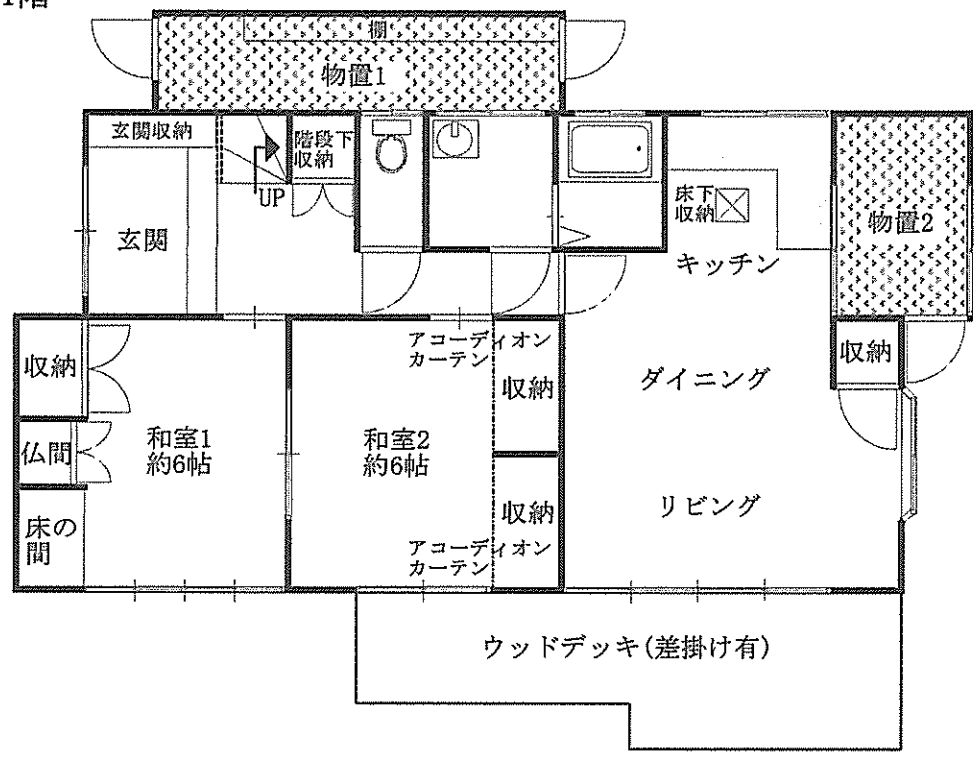



※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

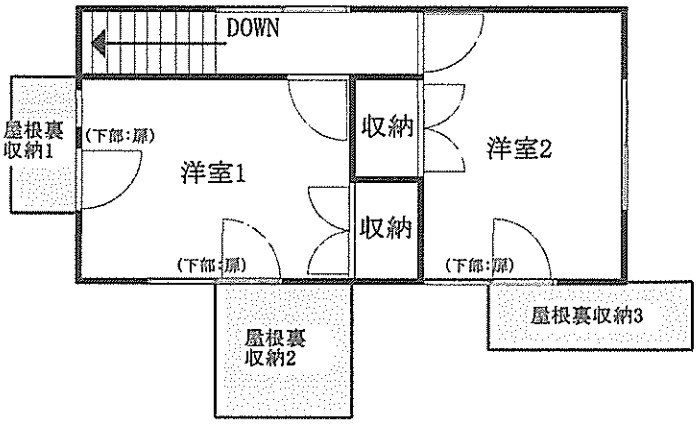
# 建物間取図(概略)

(物件3)

1階




2階



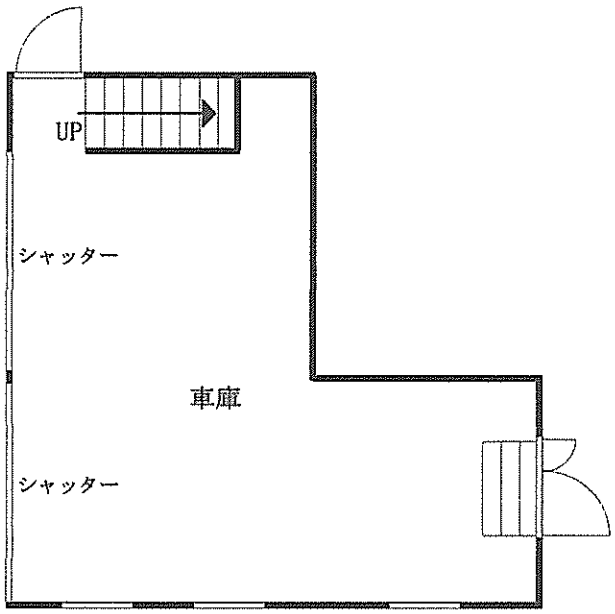

：増築部分の推定位置

：屋根裏部分の推定位置

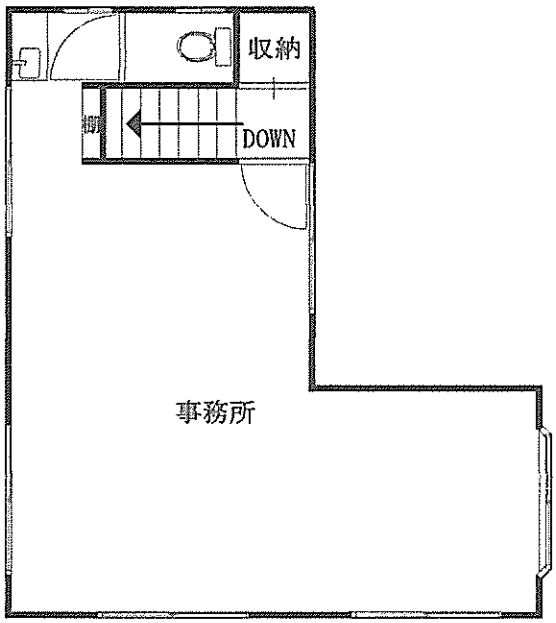
# 建物間取図（概略）

（物件4）

1階




2階



# 現況写真

写真①

写真②