

[注意事項]

- 1 物件番号3及び7は、農地のため、入札するにあたり農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年12月17日
 名古屋地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 藤 田 昌 玄

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 3月12日から 令和 7年 3月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 3月26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 7年 5月14日 午前10時30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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 6年12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 目 録

- 1 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番66
地 目 宅地
地 積 402.09平方メートル
- 2 所 在 大府市共和町荒池 31番地66、31番地94
家屋 番号 31番66
種 類 事務所・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 111.60平方メートル
2階 60.34平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 66.21平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約67.21平方メートル
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル



物件目録

(現況)

床面積 1階 39.74平方メートル
2階 約36.44平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 32.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 井戸屋形

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約9.90平方メートル

☆3 所 在 大府市共和町荒池

地 番 31番68

地 目 畑

地 積 235平方メートル

(現況)

地 目 山林

4 所 在 大府市共和町荒池

地 番 31番94

地 目 宅地

地 積 358.19平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番368
地 目 山林
地 積 93平方メートル

6 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番369
地 目 山林
地 積 57平方メートル

(現況)

地 目 山林(一部雑種地)

☆7 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番372
地 目 畑
地 積 24平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路(一部宅地)



- 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 大府市共和町荒池
地 番 31番66
地 目 宅地
地 積 402.09平方メートル
- 2 所 在 大府市共和町荒池 31番地66、31番地94
家屋 番号 31番66
種 類 事務所・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 111.60平方メートル
2階 60.34平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 66.21平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約67.21平方メートル
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 約36.44平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 32.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 井戸屋形

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約9.90平方メートル

3 所 在 大府市共和町荒池

地 番 31番68

地 目 畑

地 積 235平方メートル

(現況)

地 目 山林

4 所 在 大府市共和町荒池

地 番 31番94

地 目 宅地

地 積 358.19平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番368
地 目 山林
地 積 93平方メートル

6 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番369
地 目 山林
地 積 57平方メートル

(現況)

地 目 山林(一部雑種地)

7 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番372
地 目 畑
地 積 24平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路(一部宅地)



令和 6 年(ㄗ)第 44 号

令和 6 年 5 月 7 日受理

令和 6 年 9 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 半田支部

執行官 水野嘉明

物件目録

- 1 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番66
地 目 宅地
地 積 402.09平方メートル
所有者
- 2 所 在 大府市共和町荒池 31番地66、31番地94
家屋 番号 31番66
種 類 事務所・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 111.60平方メートル
2階 60.34平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 66.21平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル
符 号 3

物 件 目 録

種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.76平方メートル

共有者 持分12分の1
共有者 持分12分の1
共有者 持分12分の10

3 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番68
地 目 畑
地 積 235平方メートル

所有者

4 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番94
地 目 宅地
地 積 358.19平方メートル

所有者

5 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番368
地 目 山林
地 積 9.3平方メートル

所有者

物 件 目 録

6 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番369
地 目 山林
地 積 57平方メートル
所有者

7 所 在 大府市共和町荒池
地 番 31番372
地 目 畑
地 積 24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、3、4、5、6、7
現況地目	■宅地(物件1、4) ■公衆用道路(一部宅地)(物件7) ■山林(物件3、5) ■山林(一部雑種地)(物件6)
形状	□公図のとおり ■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(債務者兼所有者A) ■その他の者(B、C) (1) 上記のA、B及びCが物件1、4土地に物件2建物主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物を共有し、その敷地として占有している。 (2) 上記のAが物件3、5土地を山林、物件6土地を山林(一部雑種地)として占有している。 (3) 上記のA、B及びCが物件7土地を公衆用道路(一部宅地)として占有している(宅地部分は、上記(1)と同様)。 ■「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 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(□主である建物 ■附属建物符号1、2) (附属建物符号1) □種類: □構造: ■床面積: 約67.21平方メートル (附属建物符号2) □種類: □構造: ■床面積: 1階 39.74平方メートル 2階 約36.44平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある (未登記附属建物) ■種類: 井戸屋形 ■構造: 木造瓦葺平家建 ■床面積: 約9.90平方メートル
占有者及び占有状況	■建物共有者(A、B) □その他の者() 上記の者が本件建物主である建物及び同附属建物符号1を居宅として、同附属建物符号2、3をいずれも物置として使用し占有し、同未登記附属建物を井戸屋形として占有している。 □「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 返 処 分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日	支部 平成 年()第	号
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B及びC
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B及びCの陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書(令和・平成 年 月 日受付回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和・ <u>平成</u> 4年 1月ころ
最初の契約日	令和・ <u>平成</u> 4年 1月ころ
契約等期間	令和・ <u>平成</u> 4年 1月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ B (債務者兼所有者Aの娘)</p>	<p>1 私は、Aの娘です。Aは、高齢なため、私が代わって陳述します。</p> <p>2 Aは、物件1土地、物件3土地ないし物件7土地（以下「本件各土地」という。）を所有しています。本件各土地を敷地として物件2建物主たる建物、同附属建物符号1、2、3（以下「本件主である建物、附属建物符号1、2、3」という。）をAと私と姉Cの3人で共有しています。</p> <p>3 私とCとA夫婦は、以前に別の場所で住んでいましたが、その土地が国道の道路収用の対象となり、その場所で居住できなくなりました。</p> <p>4 Aは、土地収用の代替地ではなく、同人が所有している本件各土地上に移転することを希望し、物件1土地及び物件4土地上に、本件主たる建物を平成4年1月ごろに建築し、同附属建物符号2の物置を同年10月ごろに建築し、平成5年10月ごろに同符号1の離れ（居宅）を建築し、同年11月ごろに同符号3の物置を建築しました。本件主たる建物を建築したころ、物件1土地の南東側に井戸屋形を未登記で建築しました（物件2建物未登記附属建物）。その井戸屋形に井戸を設置し、井戸水を使用していました。その後、井戸水が枯れて使用ができなくなり、現在は、本件主である建物に上水道を引いています。離れの同附属建物符号1の居宅へは、本件主である建物の上水道からホースで引いています。</p> <p>5 物件1土地は、以前、地目が畑でしたが、宅地に変更され、物件4土地も以前は、山林でしたが、宅地に地目変更されています。両土地上に本件主たる建物、附属建物建物符号1、2、3を建築する際に、都市計画法上の建築許可を受けていません。</p> <p>6 本件主である建物及び同附属建物符号1、2、3を建築し、Aと母親と私とCの4人家族で居住しました。その後、私とCは結婚し、家を建てましたが、母親が亡くなり、2年前に私と夫のDが家に入り、現在、Aと私とDの3人で居住しています。本件主である建物は、主に私たち夫婦が使用し、同附属建物符号1の離れ（居宅）は、Aが主に使用しています。同附属建物符号2、3は、物置として使用しています。</p> <p>7 本件主である建物附属建物符号1の納戸を未登記で増築しています。</p> <p>8 本件主である建物の1階事務所の天井に雨漏り跡があります。不具合や腐食部分はありません。</p> <p>9 物件1土地及び物件4土地の西側のブロックは、同土地内に入っています。物件1土地及び物件4土地内は、雨が降ると水はけが悪いです。</p> <p>10 物件1土地の北側に、中部電力パワーグリッド株式会社の電柱が1本設置されており、物件6土地の南側にNTT西日本の電柱が1本設置されています。物件6土地の南側に置かれている自動販売機は、業者が置いたままにしていると思います。</p>
<p>■ 大府市農業委員会 担当者 (回答書、電話聴取)</p>	<p>(令和6年6月26日受付の回答書)</p> <p>1 照会の土地の現況地目はいずれか。 (回答) 現況地目は、次のとおりです。</p> <p>① 物件1土地は、宅地</p> <p>② 物件3土地は、耕作放棄の程度が甚だしく、相当山林化が進んでいる。</p> <p>③ 物件4土地は、宅地</p> <p>④ 物件5土地は、山林</p> <p>⑤ 物件6土地は、雑種地</p>

	<p>⑥ 物件7土地は、公衆用道路</p> <p>2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか。 (回答) 物件3土地及び物件7土地は、適用があり、それ以外の物件1、4、5、6土地は、適用がなく不要である。</p> <p>3 転用許可がされているときは、許可年月日、許可条項、転用目的並びに許可申請者の住所、氏名 (回答) 物件3、5、6土地については無い。物件1、4、7土地については、不明である。</p> <p>4 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 (回答) 無し。</p> <p>5 賃借(小作)の有無(台帳記載の有無)。その賃借(小作)の開始時期 (回答) 無し。</p> <p>6 買受適格証明書の要否 (回答) 物件3、7土地は必要です。</p> <p>7 その他、参考となる事項 (回答) 許可権者である愛知県の回答を添付しました。</p>
<p>■ 愛知用水土地改良区 大府事務所 担当者</p>	<p>1 物件3土地及び物件7土地は、受益地です。いずれも水を引ける土地ですが、現在は、用水を使用していないため、賦課金の支払いはなく、保留地の扱いになっています。農地転用負担金としては、1平方メートルあたり、263円になります。</p>
<p>■ 株式会社ティー・ヴィ・フーズ(旧商号.CANDYSTORE) 担当者</p>	<p>1 当社の旧商号は、CANDYSTOREです。当社は、平成23年4月8日に物件6土地上に当社の自動販売機を設置しましたが、その後同自動販売機は、Aに買ってもらいました。</p> <p>2 同自動販売機を撤去してほしい旨の要請があれば、当社で撤去いたします。</p>
<p>■ 大府市役所都市政策課建築指導係 担当者</p>	<p>1 物件1土地及び物件4土地は、いずれも市街化調整区域内の線引きがなされた後の宅地ですが、転用許可がされているか不明です。</p> <p>2 建物建築をするには、都市計画法に基づく開発許可、建築許可を得たうえで建築基準法上の建築確認申請をする必要がありますが、本件主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物は、いずれも開発許可、建築許可を得ておらず、建築確認申請はされておらず、建築確認がされていない状況で建築されています。</p> <p>3 債務者兼所有者に対し、これまでに開発許可、建築許可を得るように指導をしてきましたが、現在までに同許可は得られておらず、違法建築の状態です。本件競売手続により、所有者が代わった場合にも本件主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物には、増改築、再築はできないと考えております。</p>

(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 本件各土地は、北側が市道に等高に接面し、南側が市道と等高に接面している。現況について、物件1、4土地は、物件2建物主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物の敷地として利用されている。物件3土地は、地目が畑であるが、耕作がされておらず、山林である。物件5土地は、地目及び現況ともに山林である。物件6土地の地目は山林であるが、現況は、大部分が山林であるが、南側一部は、自動販売機が設置されている雑種地である。物件7土地は、公衆用道路(一部宅地)である。物件5土地と物件6土地との間には、用悪水路が介在している。
- 2 本件各土地の境界付近について、北側市道と物件7土地との境界は不明であり、その他の境界付近においても境界標と思われる物は確認できなかった。
- 3 物件1土地の北側に、中部電力パワーグリッド株式会社の電柱及び支線が設置され、プロパン庫が設置されている。物件6土地の南側にNTT西日本の電柱、自動販売機が設置されている。物件1土地の南東側に、井戸及びポンプ等の施設のある未登記建物(本件主である建物未登記附属建物)が存在する。
- 4 本件各土地の占有状況について、物件1、4土地は、A、B及びCが同土地上に物件2建物主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物を共有し、その敷地として占有している。物件3、5土地はAが山林、物件6土地は、山林(一部雑種地)として占有している。物件7土地は、A、B及びCが、公衆用道路(一部宅地)として占有していると思われる。
- 5 物件3、7土地は、地目が畑であり、大府市農業委員会によれば、本件競売の入札手続には、買受適格証明書が必要とのことである。
- 6 本件主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物の占有状況は、共有者であるA及びBが占有していると思われる。
- 7 本件主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物について、大府市役所都市政策課建築指導係によれば、物件1土地及び物件4土地は、いずれも市街化調整区域内の線引きがなされたのちの宅地であり、建物建築をするには、都市計画法に基づく開発許可、建築許可を得たうえで建築基準法上の建築確認申請をする必要があるところ、本件主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物については、いずれも開発許可、建築許可を得ておらず、建築確認がされていないままで建築されているとのことである。本件主である建物、同附属建物符号1、2、3及び同未登記附属建物は、違法建築である可能性があると思われ、再築等については、大府市役所都市政策課建築指導係に問い合わせを要すると思われる。
- 8 本件主である建物、同附属建物符号2及び同未登記附属建物は、建築後約32年経過しており、同附属建物符号1、3は、建築後約31年経過していると思われるが、いずれも経年相当の汚れや損傷が見受けられた。本件主である建物の事務所部分は、現在事務所として使用されておらず、同附属建物符号1の納戸は未登記の増築(床面積約1.0平方メートル)部分である。同附属建物符号3の物置1には、業務用の冷蔵庫が置かれている。
- 9 その他の本件調査の結果は、本報告書4枚目ないし7枚目に記載したとおりである。

(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 の 経 過

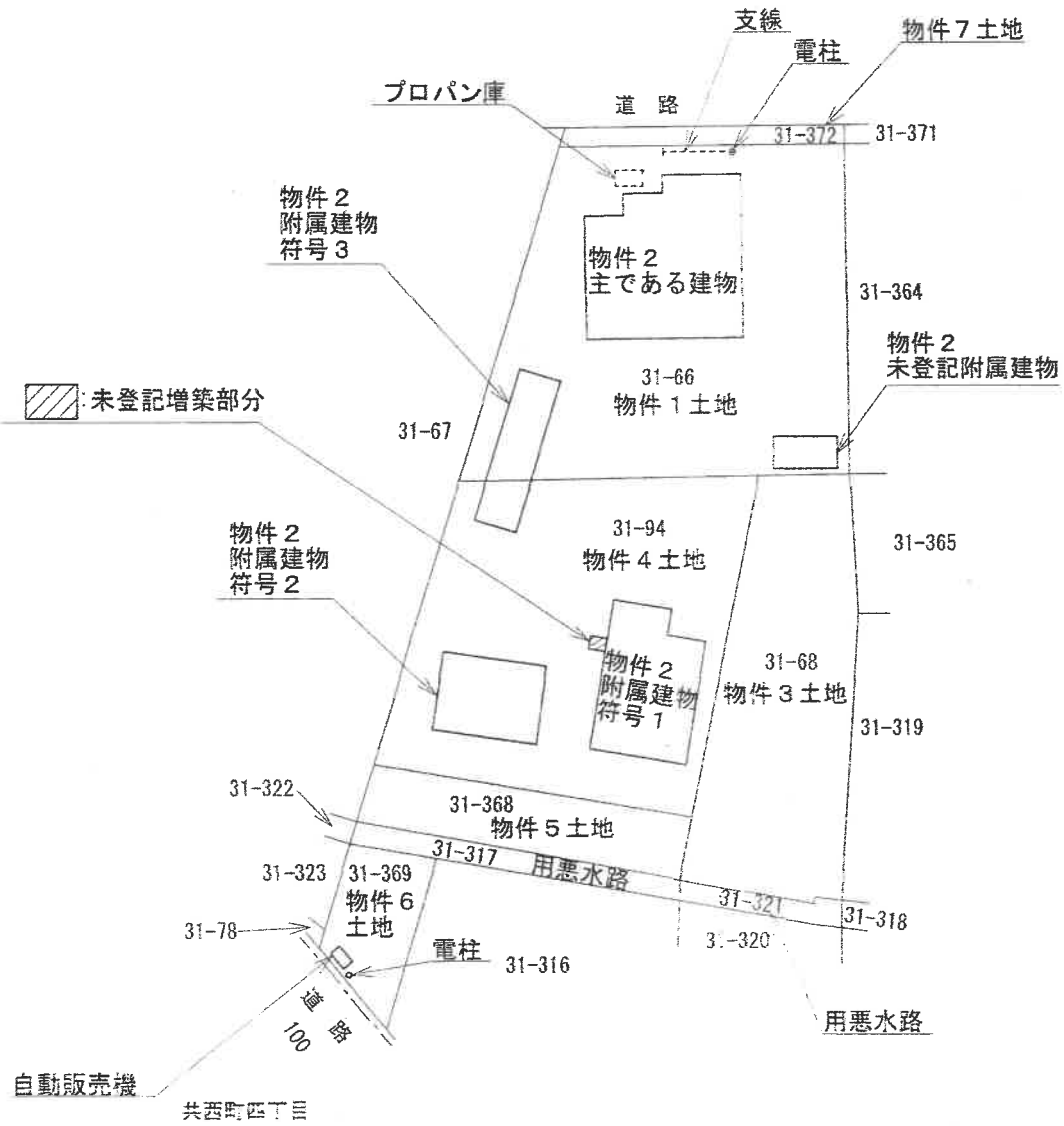
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 5月 9日 (木)	当庁執行官室	①Aに対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送 ②大府市役所税務課へ本件土地上の建物について評価証明書、家屋配置図及び間取り図等交付申請書郵送
6年 5月14日 (火)	当庁執行官室	大府市役所農業委員会へ照会書郵送
6年 5月15日 (水) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
6年 5月16日 (木) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年 5月23日 (木) 10:00-11:00	物件所在地	A、B及びD立会、聴取、概測調査、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
6年 6月 5日 (水) 8:30-11:30	物件所在地	A、B、C及びD立会、聴取、概測調査、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
6年 6月27日 (木) 10:30-10:45	当庁執行官室 (電 話)	大府市役所農業委員会担当者に聴取
6年 6月28日 (金) 13:30-13:45	当庁執行官室 (電 話)	株式会社ティー・ヴィ・フーズ担当者に聴取
6年 8月26日 (月) 16:00-16:20	当庁執行官室 (電 話)	愛知用水土地改良区大府事務所担当者に聴取
6年 9月13日 (金) 16:00-16:20	大府市役所	大府市役所都市政策課建築指導係担当者に聴取

(特記事項)

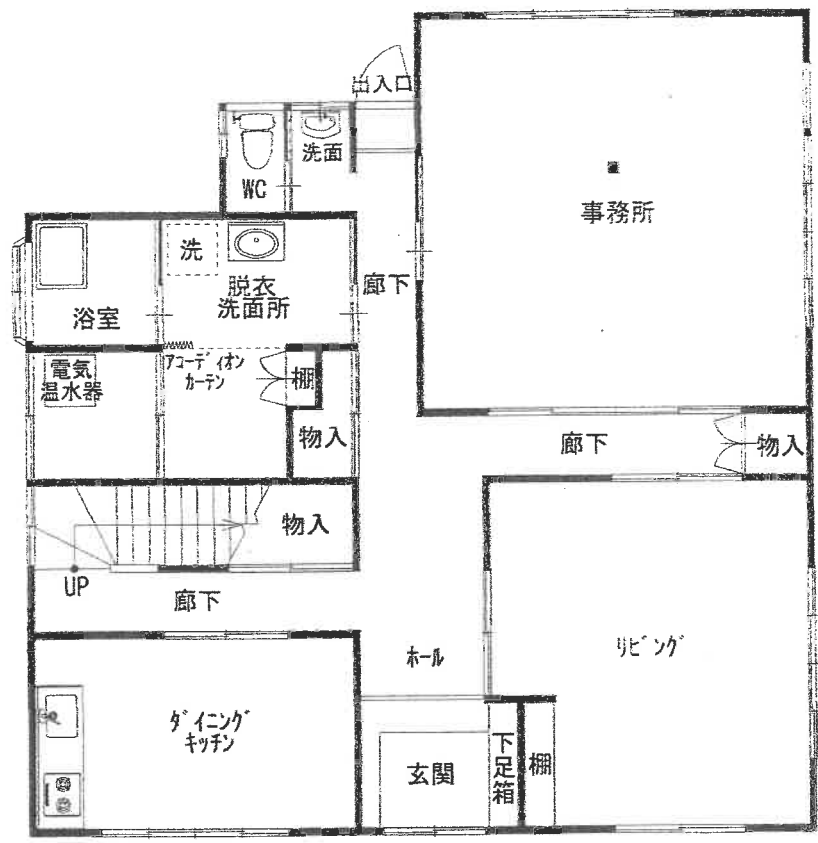
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入りした。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

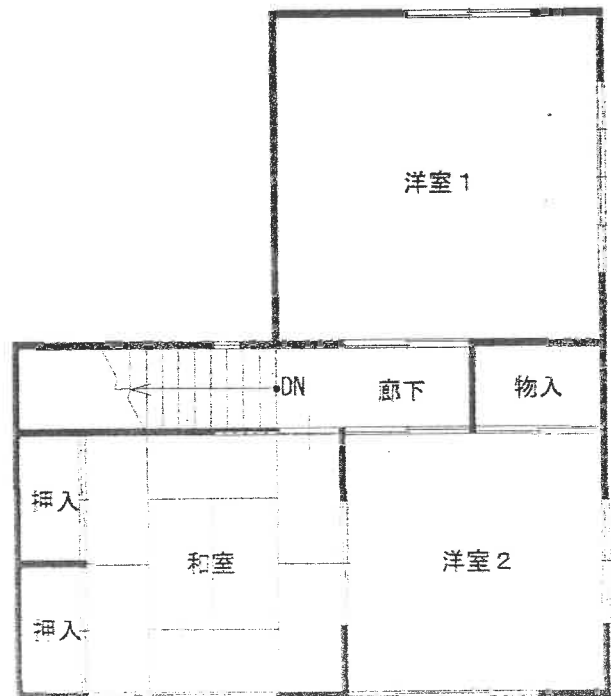
土地建物位置関係図 (概略)



建物間取図 (概略) 1




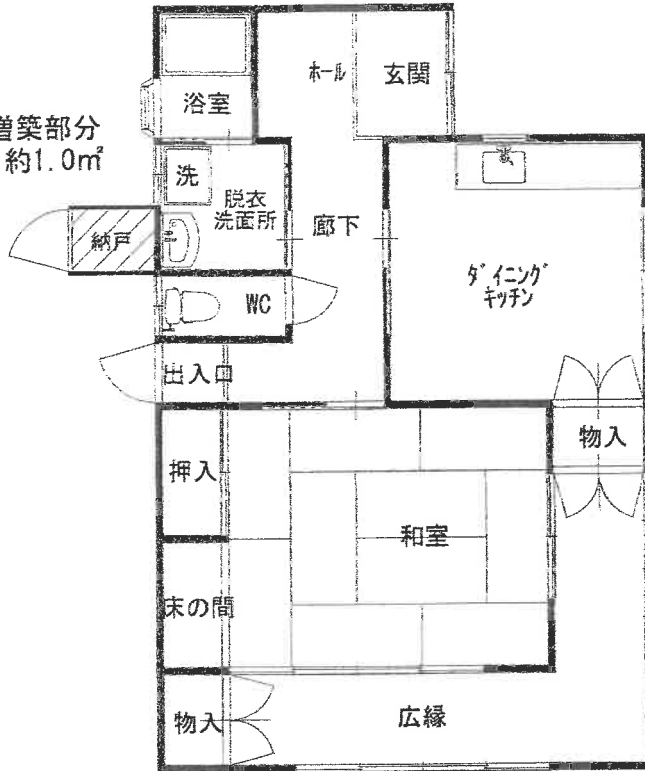
物件 2
主である建物
1階



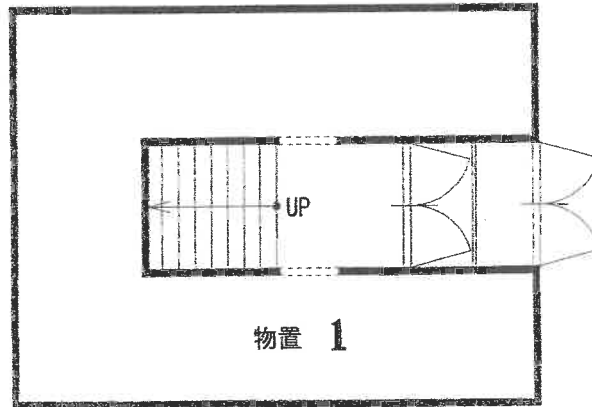
物件 2
主である建物
2階

建物間取図 (概略) 2

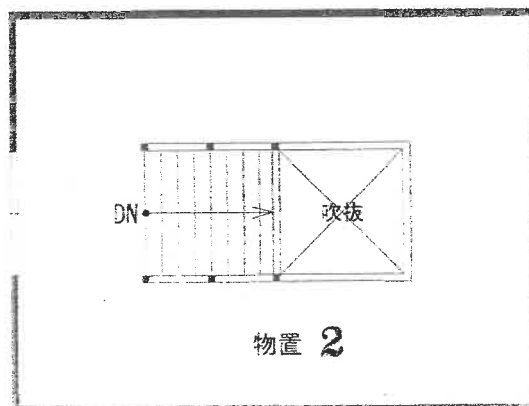
 : 未登記増築部分
 約1.0㎡



物件 2
 附属建物 符号 1



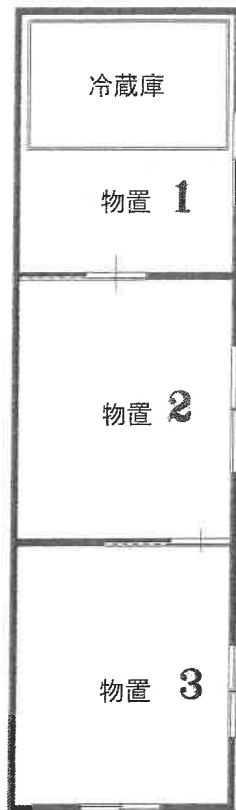
物件 2
 附属建物 符号 2
 1階



物件 2
 附属建物 符号 2
 2階

現況床面積 : 約36.44㎡

建物間取図 (概略) 3



物件 2
附属建物 符号 3



物件 2
未登記附属建物

種類：井戸屋形
構造：木造瓦葺平家建
床面積：約9.90㎡

物件 1 土地

物件 2 建物主である建物



① 南側から見た物件 1 土地及び物件 2 建物主である建物の状況



② 物件 2 建物主である建物屋内の状況（1階 事務所）



③ 物件2建物主である建物屋内の状況（1階 リビング）



④ 物件2建物主である建物屋内の状況（1階 キッチン）



⑤ 物件2建物主である建物屋内の状況（2階 洋室 2）



⑥ 物件2建物主である建物屋内の状況（1階 浴室）

雨漏り跡



⑦ 物件2建物主である建物屋内の状況（1階 事務所の雨漏り跡）

雨漏り跡



⑧ 物件2建物主である建物屋内の状況（1階 事務所の雨漏り跡）

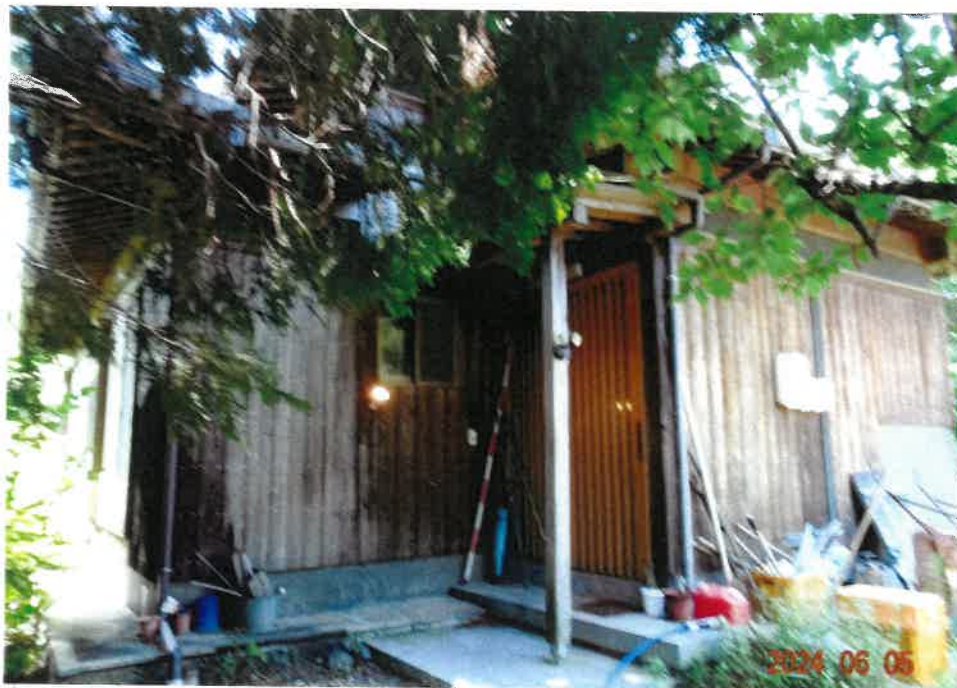
物件 2 建物 附属建物符号 1

物件 2 建物 附属建物符号 2



物件 4 土地

⑨ 北側から見た物件 4 土地、物件 2 建物附属建物符号 1 及び同符号 2 の状況



⑩ 物件 2 建物附属建物符号 1 の状況



⑪ 物件2建物附属建物符号1屋内の状況（和室）



⑫ 物件2建物附属建物符号1屋内の状況（ダイニング、キッチン）



⑬ 物件2建物附属建物符号1屋内の状況（浴室）



⑭ 物件2建物附属建物符号2の状況



⑮ 物件2建物附属建物符号2屋内の状況（2階 物置2）



⑯ 物件2建物附属建物符号2屋内の状況（1階 物置1）



⑰ 物件2建物附属建物符号3の状況



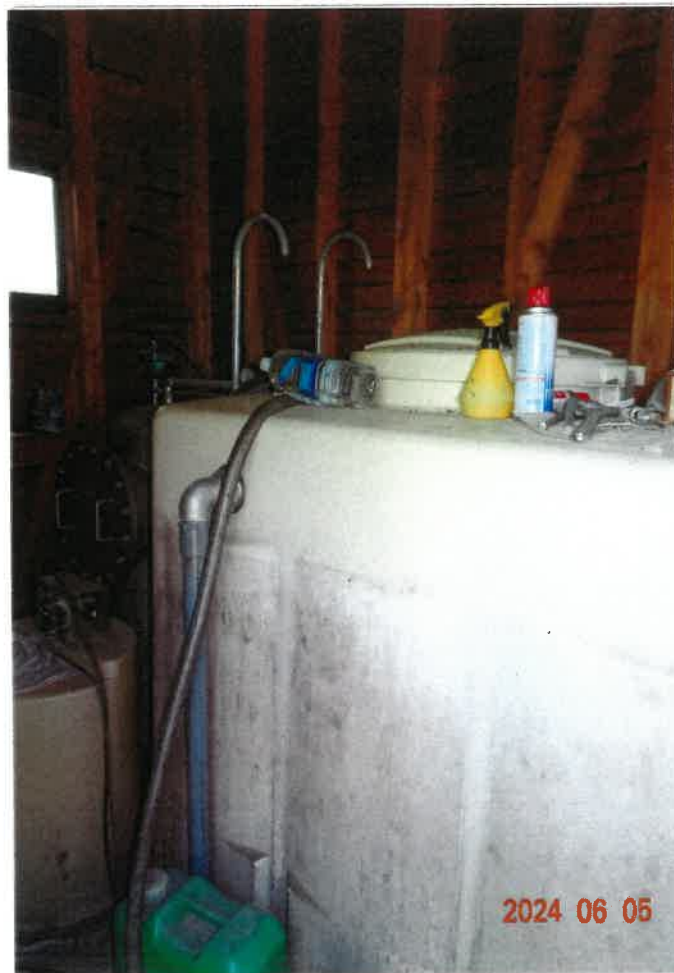
⑱ 物件2建物附属建物符号3屋内の状況（物置1）

物件 2 建物未登記附属建物 (井戸屋形)



物件 2 建物未登記附属建物

⑱ 井戸屋形の状況



物件 2 建物未登記附属建物

⑳ 井戸屋形内の状況

物件 7 土地



㊴ 物件 7 土地の状況

物件 3 土地



㊵ 物件 3 土地の状況

用水路

物件 5 土地



㊸ 物件 5 土地の状況

物件 5 土地

物件 6 土地



自動販売機

㊹ 物件 6 土地の状況

副

令和6年(ケ)第44号
令和6年5月7日受理
令和6年6月5日外現地調査
令和6年8月29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 5,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,050,000 円
物件2 (建物)	金 2,160,000 円
物件3 (土地)	金 200,000 円
物件4 (土地)	金 1,880,000 円
物件5 (土地)	金 80,000 円
物件6 (土地)	金 50,000 円
物件7 (土地)	金 60,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至7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4並びに7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 地目 地積	大府市共和町荒池 31番66 宅地 402.09平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	大府市共和町荒池 31番地66、 31番地94 31番66 事務所・居宅 木造瓦葺2階建 1階 111.60平方メートル 2階 60.34平方メートル (附属建物) 1 居宅 木造瓦葺平家建 66.21平方メートル 2 物置 木造瓦葺2階建 1階 39.74平方メートル 2階 39.74平方メートル 3 物置 木造瓦葺平家建 32.76平方メートル	特記事項記載のとおり
3	所在地 地目 地積	大府市共和町荒池 31番68 畑 235平方メートル	特記事項記載のとおり
4	所在地 地目 地積	大府市共和町荒池 31番94 宅地 358.19平方メートル	同左

5	所在地 地目 地積	在番 目積	大府市共和町荒池 31番368 山林 93平方メートル	同左
6	所在地 地目 地積	在番 目積	大府市共和町荒池 31番369 山林 57平方メートル	特記事項記載のとおり
7	所在地 地目 地積	在番 目積	大府市共和町荒池 31番372 畑 24平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項			
2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2附属建物符号1は未登記の増築部分があり、現況床面積は下記のとおりである。 現況床面積 約67.21平方メートル (未登記増築部分床面積約1.00平方メートル含む) ・物件2附属建物符号2の現況床面積は下記のとおりである。 1階：39.74平方メートル 2階：約36.44平方メートル ・物件2建物には下記の未登記附属建物がある。 種類：井戸屋形 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約9.90平方メートル 			
3	・物件3土地の現況は山林である。			
6	・物件6土地は、現況は山林（一部雑種地）である。			
7	・物件7土地は、現況は公衆用道路（一部宅地）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及び物件3乃至7）

位置・交通	J R 東海道本線「共和」駅 北西方 道路距離約1,300m ふれあいバス「荒池」停 南西方 道路距離約360m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が多い中に一般住宅等が見られる地域	
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% — 屋外広告物条例：道路・鉄道の許可区域 宅地造成工事規制区域、砂防指定地 特定都市河川流域：境川（逢妻川）・猿渡川流域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 農業振興地域内農用地区域外
画地条件	地積 1169.28㎡ 間口 約19m、奥行 約62m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1及び物件3乃至7の土地は、北側で現況幅員約2.2mの舗装市道にほぼ等高に接する（建築基準法第42条2項の道路）。本件土地は当該北側市道についてセットバックを要する。なお、北側市道と本件土地との境界は不明瞭であり、正確な幅員の計測は不可能であった。また、南側で幅員約4mの舗装市道とほぼ等高に接している（建築基準法第42条1項2号の道路）。	
土地の利用状況等	物件1、4の土地は、物件2の建物の敷地等として利用されている。 物件3の土地は、登記簿地目は畑であるが、現状は耕作がなされておらず、傾斜を有する山林状の土地となっている。 物件5の土地は、登記簿地目、現況利用ともに山林（雑木林地）となっている。 物件6の土地は、登記簿地目が山林で、現況利用は大部分が山林（雑木林地）であるが、その一部分は、稼働していない飲料品自動販売機が設置された雑種地となっている。 物件7の土地は、公図上で物件1と北側市道敷地との間に存在する土地であるが、いずれの土地との境界も判然としない。登記簿地目は畑であるが、耕作はなされていない。 本件土地の北側は市道、東側は農地、駐車場等、西側は農地、南側は市道、用悪水路、山林等である。なお、物件5と物件6の土地の間には用悪水路が介在している。	
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 ガス配管 なし（特記事項のとおり） 下水道 なし（個別浄化槽、特記事項あり）	

<p>土壌汚染の可能性の調査</p>	<p>土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和43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農地、山林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、本件土地は土壌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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ガスの本支管の埋設状況について東邦ガスネットワーク株式会社へ問い合わせたところ、本件土地の北側道路に埋設は無く、南側道路には埋設が有るが、本件土地への引込みはないとのことである。 ・下水道の本管の埋設状況について大府市水道工務課にて聴取したところ、本件土地の北側道路に埋設は無く、南側には埋設が有るが、本件土地は市街化調整区域内の下水道区域外にあるため、原則は南側道路から下水道の引込みはできないとのことであった。 ・本件関係者によれば、水道は、以前は井戸水を利用していたが、現在、井戸水の利用は不可能な状態にあり、物件2の主である建物のみを上水道を引き、水道を利用しているとのことである。 ・本件土地上には、北部分にプロパン庫、電柱及び支線、南部分に自動販売機一台、電柱が設置されているほか、東部分に物件2の未登記の附属建物（建物内に井戸及びポンプ等の施設がある）が存在している。 ・本件土地上の北部分の電柱及び支線は、中部電力に問い合わせたところ、中部電力パワーグリッド株式会社から本件土地所有者に電柱敷地料が支払われており、電柱敷地料として電柱及び支線それぞれ3年毎に4,500円（年額1,500円）、合計3年毎に9,000円が支払われているとのことである。 ・本件土地上の南部分の電柱は、株式会社NTTフィールドテクノに問い合わせたところ、NTT西日本から本件土地所有者に電柱敷地料が支払われており、電柱敷地料として3年毎に4,500円（年額1,500円）が支払われているとのことである。 ・本件土地の南部分の自動販売機は使用されておらず、本件土地の関係者によれば、業者が当該販売機を放置しているとのことである。 ・物件3及び物件5の土地と物件4の土地との境周辺にはブロック塀等が設置されている。物件3と物件4、物件5と物件4の土地の間には相当程度の高低差がある（いずれも物件4土地が高い）。 ・本件土地は西側隣地より約0.5～1m高い。 ・物件1及び4は現況宅地であり、いずれも市街化区域・市街化調整区域のいわゆる線引きがなされた後の宅地であるが、大府市都市政策課建築指導係で調査したところ、都市計画法に基づく開発許可、建築許可を得ておらず、土地上に現存する物件2の建物については建築基準法上の建築確認を受けていないとのことであり、当該建物は違法建築である可能性が高いものと思われる。 <p>物件1については、平成4年5月15日に登記簿地目を畑から宅地に変更しているが、大府市農業委員会に照会したところ、農地転用の許可を受けているかどうかは不明とのことである。</p> <p>何れの土地についても、再建築等にあたっては建築許可等が必要であり、大府市都市政策課建築指導係に対する問い合わせを要する。</p>

<p>特記事項 (つづき)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地1及び3乃至7についてはいずれも隣接土地との境界が不明瞭であり、正確な数量の把握にあたっては実測を要する。 ・本件土地について大府市農業委員会へ照会し、下記のとおりのお返答を得た。 <ul style="list-style-type: none"> 1. 土地の現況地目 <ul style="list-style-type: none"> 物件1 宅地 物件3 耕作放棄の程度が甚だしく、相当山林化が進んでいる。 物件4 宅地 物件5 山林 物件6 雑種地 物件7 公衆用道路 2. 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか <ul style="list-style-type: none"> 物件3及び7は適用あり 物件1、4、5、6は不要 3. 過去の転用許可等の有無 <ul style="list-style-type: none"> 物件1、4、7については不明 物件3、5、6については無し 4. 原状回復命令が発せられる見込みの有無 <ul style="list-style-type: none"> 無し 5. 賃借（小作）の有無（台帳登載の有無） <ul style="list-style-type: none"> 無し 6. 買受適格証明書の要否 <ul style="list-style-type: none"> 物件3、7は買受適格証明書を要する ・愛知用水大府事務所へ聴取したところ、「物件3及び7の土地は保留地、その他の土地は受益地ではない。物件3及び7の土地は、現在は用水を使用していないため、負担金をもらっておらず、保留地となっている」とのことであり、保留地について以下の回答を得た。なお、詳細は愛知用水大府事務所へ問い合わせのこと。 <ul style="list-style-type: none"> (物件3) <ul style="list-style-type: none"> 保留地である。 農地転用負担金：263円／㎡ (物件7) <ul style="list-style-type: none"> 保留地である。 農地転用負担金：263円／㎡ 農地転用申請1件につき手数料1,100円 ・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4年1月15日新築 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を経過しているものと判断した。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 吹付等 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、プロパン その他 —
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 事務所・居宅 間取り 3LDK＋事務所 （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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内には生活用品、雑貨等が山積みになっている。 ・事務所部分は現在事務所として利用されていない。 ・建物内は経年使用相当の劣化等が見られる。 ・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が必要である。 ・本建物は建築確認を得ていない。

区 分	附属建物 符号 1
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5年10月3日新築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を経過しているものと判断した。
仕 様	構造 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 板張り等 内壁 クロス貼、漆喰等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気 その他 ー
床面積(現況)	約67.21㎡ (未登記増築部分約1.00㎡含む)
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 1DK+納戸 (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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 納戸は未登記の増築部分(床面積約1.00㎡)である。 ・ 水道については、以前は本件建物に井戸水を引いて利用していたが、井戸水が使用不能となったため、現在水道は利用できない。 ・ 建物内は経年使用相当の劣化等が見られる。 ・ 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が必要である。 ・ 本建物は建築確認を得ていない。

区 分	附属建物 符号2
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4年10月1日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を経過しているものと判断した。
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外壁 吹付、板張等 内壁 板張等 天井 板張等 床 板張等 設備 電気 その他 ー
床面積(現況)	1階 39.74m ² 2階 約36.44m ² 合計 約76.18m ²
現況用途等	現況用途 物置 間取り 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内には生活用品等の物品が多く置かれている。 ・建物内は経年使用相当の劣化等が見られる。 ・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が必要である。 ・本建物は建築確認を得ていない。

区 分	附属建物 符号 3
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5年11月3日新築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を経過しているものと判断した。
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 塗り壁等 天 井 板張 床 コンクリート等 設 備 電気 その他 ー
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 物置 間取り 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内には業務用の冷蔵庫が置かれている。 ・建物内は経年使用相当の劣化等が見られる。 ・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が必要である。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	<p>建築年月日 平成4年7月（固定資産証明書記載） 所有者に聴取したところ、建築年は固定資産証明書 記載のとおりであるとのこと。</p> <p>経過年数 約 32 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を経過しているものと判断した。</p>
仕 様	<p>構造 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 吹付等 内壁 板張等 天井 板張 床 コンクリート等 設備 電気 その他 —</p>
床面積(現況)	約9.90㎡
現況用途等	<p>現況用途 井戸屋形 間取り 附属資料7 建物間取図（概略）のとおり</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内には井戸の給水ポンプ、タンク等が置かれている。本件所有者によれば、これら設備は現在は使用できないとのことである。 ・建物内は経年使用相当の劣化等が見られる。 ・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、4、7）

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	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	55,000	0.24	402.09	0.9	4,780,000
4	55,000	0.24	358.19	0.9	4,260,000
7	55,000	0.24	24	0.9	290,000
合計			784.28		9,330,000

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 大府(県)-7

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
 $58,100\text{円}/\text{m}^2 \times 104.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 55,000\text{円}/\text{m}^2$
 (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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.85× 地積大 0.80 × 開発許可等なし 0.40 × セットバック 0.97
 × 境界不明瞭 0.90 = 0.24

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) 土地価格（物件3、5、6）

目的土地の土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	建付 減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	2,890	0.60	235	—	410,000
5	2,890	0.60	93	—	160,000
6	2,890	0.60	57	—	100,000
合計			385		670,000

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 愛知東浦13-1

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
 $1,650\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/57 = 2,890\text{円}/\text{m}^2$

（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：なし

◇地域格差：街路条件0.90×交通接近条件0.90×環境条件0.70=0.57

イ 個別格差：形状 0.70 × 水路介在 0.95 × 一部雑種地 1.01 × 境界不明瞭 0.90 = 0.60

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：必要なし。

（3）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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2(主)	176,000	171.94	0.02	610,000
2(附属1)	185,000	約67.21	0.02	250,000
2(附属2)	154,000	約76.18	0.02	230,000
2(附属3)	110,000	32.76	0.02	70,000
2(未登記)	77,000	約9.90	0.02	20,000
合計				1,180,000

ウ 現価率：

物件2(主)

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {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33年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.02

物件2(附属1)

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {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31年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.02

物件2(附属2)

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {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32年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.02

物件2(附属3)

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {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31年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.02

物件2(未登記)

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {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32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、物件1、4、7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	4,780,000	0.55	法定地上権	2,630,000
4	4,260,000	0.10	使用借権	430,000
7	290,000	0.55	法定地上権	160,000
合計				3,220,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を、物件1及び7については法定地上権と判定し、その割合を55%と査定し、物件4について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 (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	4,780,000	-2,630,000	/	0.7	0.7	1,050,000
2	1,180,000	+3,220,000	0	0.7	0.7	2,160,000
3	410,000	—	/	0.7	0.7	200,000
4	4,260,000	-430,000	/	0.7	0.7	1,880,000
5	160,000	—	/	0.7	0.7	80,000
6	100,000	—	/	0.7	0.7	50,000
7	290,000	-160,000	/	0.7	0.7	60,000
一括価格 (合計)						5,480,000

- ウ 占有減価修正：必要なし。
- エ 市場性修正：買受人は買受適格証明書を要すること、都市計画法上の建築許可を受けていない居宅及びその敷地等と、山林等の一体土地であること、境界がやや不明瞭であることによる市場性減価を考慮した。
- 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（大府(県)-7)

所 在：大府市横根町名高山131番4
価 格：58,100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5年7月1日
地 積：325㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側幅員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

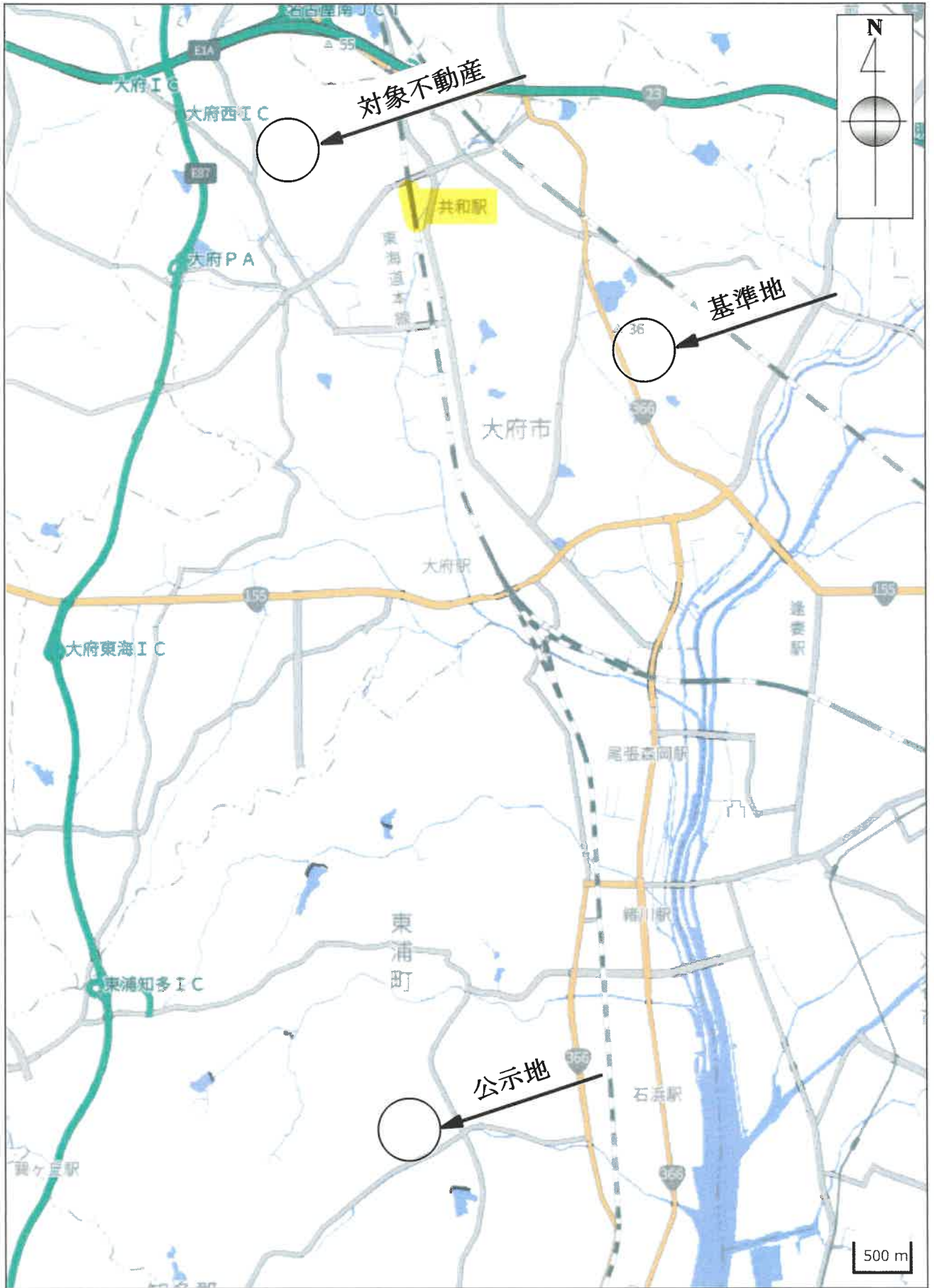
地価公示価格（愛知東浦13-1）

所 在：知多郡東浦町大字石浜字雨堤18番104
価 格：1,650円/㎡
位 置：JR武豊線「石浜」駅の西方道路距離約2,200m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,220㎡
供給処理施設：なし
接 面 街 路：北側幅員2.1m未舗装町道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域、地域森林計画対象区域
地 域 の 概 要：市街化区域に近い雑木林や農地が混在する地域

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



7 31-272
7 31-378

登記年月日：平成5年12月22日

0204861

31-66 修葺

地積測量図

地番 31-66
31-372

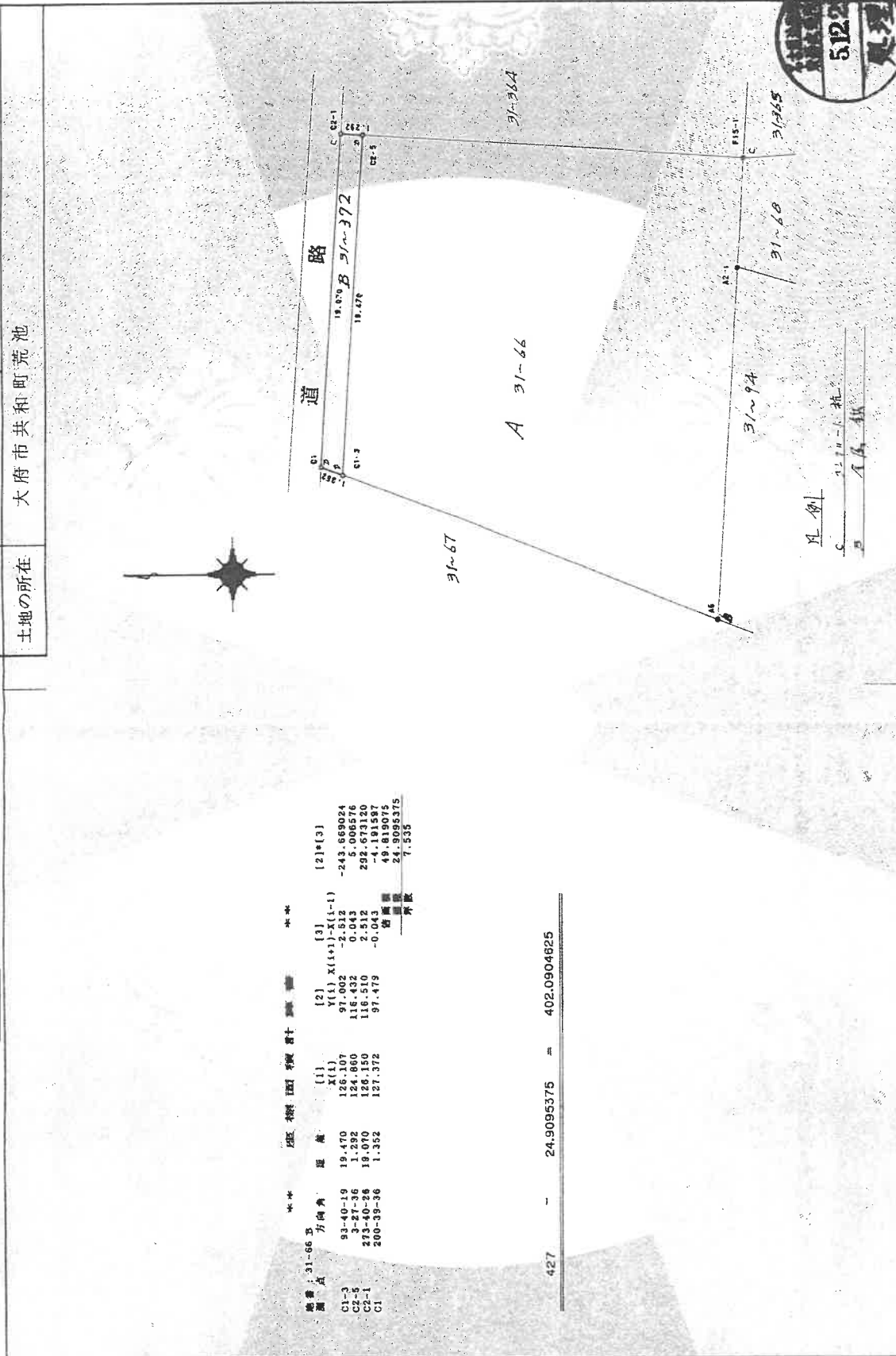
土地の所在 大府市共和町荒池

座標四角計測表

測点	31-66 方向角	距離	(1) X(i)	(2) Y(i) X(i+1)-X(i-1)	(3) Y(i) X(i+1)-X(i-1)	(2)×(3)
C1-3	93-40-19	19.400	126.807	37.002	0.043	-243.689024
C2-5	3-40-26	19.070	126.150	116.310	2.512	5.006576
C1-1	200-39-36	1.352	127.372	97.479	-0.043	292.673120
C1						-4.191587
						49.819075
						24.9095375
						7.535

積算値 24.9095375
背負 7.535

427 - 24.9095375 = 402.0904625



凡例
C 11111111 社
B A B 社

A4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

(平成5年1月28日制作)

製作者

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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

名古屋地務局半田支局(管轄)

令和6年2月29日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成4年6月8日

0204854

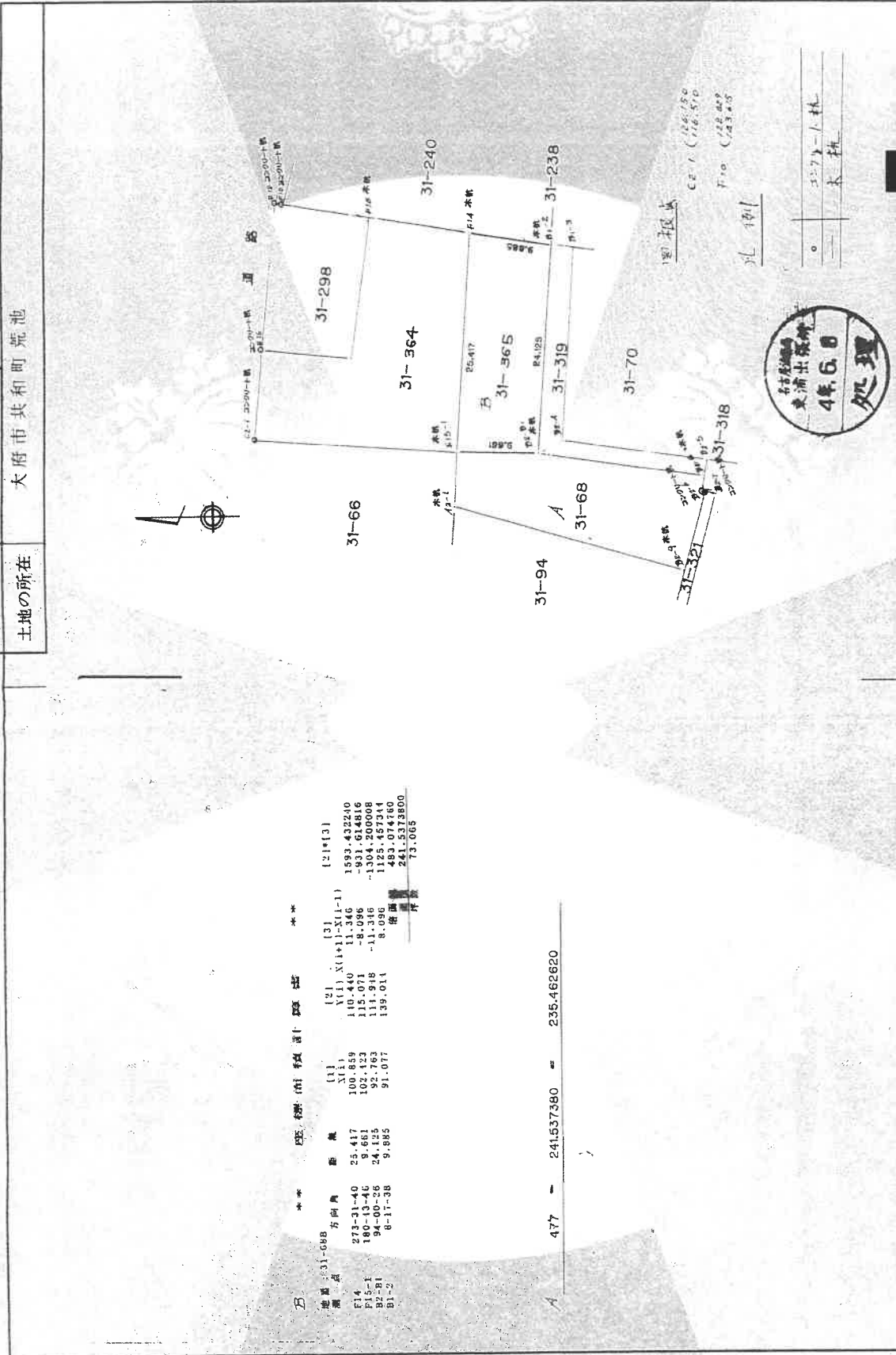
前カ1-68 新修

地積測量図

地番 (31-364)、31-365

土地の所在 大府市共和町荒池

A4判に縮小



点	座標	面積	方位角	(1)	(2)	(3)	(4)
池原点	31-088			N111	N(1+1)-X(1-1)	(2)*[3]	
F1	273-31-40	25.417		100.859	110.440	11.346	1593.432240
F2	100-13-46	9.661		102.123	115.071	-8.096	-931.614816
B1-1	94-00-26	24.125		92.763	111.918	-11.386	-1304.297294
B1-2	8-11-38	9.885		91.077	139.011	8.096	1463.074160
面積							241.5373800
積算							73.065

A 477 = 241537380 = 235.462620

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成4年5月30日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会 員 専 用)

(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6年2月29日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成5年11月8日

0204858

地積測量図

前ク1-316 後新

地番 31-569, 31-316

土地の所在 大府市共和町荒池

水積

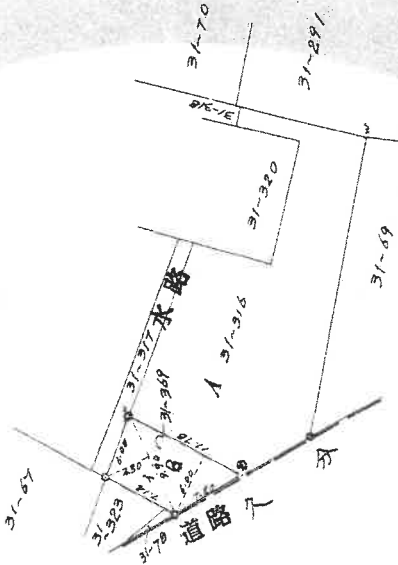
B

1 $9.90 \times 4.50 = 44.5500$

口 $11.78 \times 6.00 = 70.6800$

$\frac{1}{2}$ 115.2300

A $A22 - 57.6150 = 364.3850$



凡例

○	申請人
△	土地
□	屋敷
■	橋



(会員専用)

製作者

申請人 (平成5年10月/日作製)

縮尺

1/500

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6年2月29日

東京法務局

登記簿

登記年月日：平成5年11月8日

3204826

各階平面図

31-66

建築物図面

大府市共和町荒池参考番地六六・参考番地九四

主たる建物

1階

2階



求積 $10.92 \times 8.48 = 92.6016$

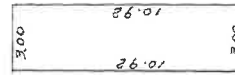
8.9 \times 1.50 = 12.2850

5.46 \times 1.23 = 6.7158

合計 111.6024

床面積 111.60

符号3

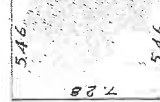


求積

$10.92 \times 3.00 = 32.7600$

床面積 32.76

符号2



求積

$7.28 \times 5.46 = 39.7488$

床面積 39.74

符号1

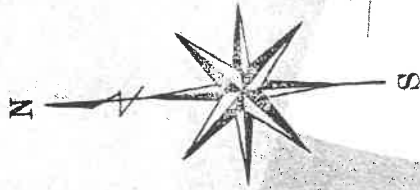
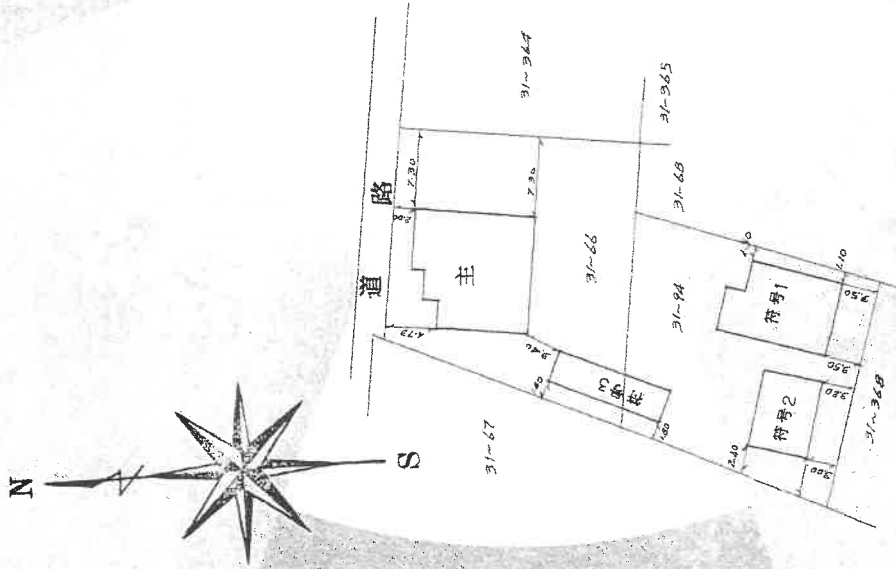


求積 $10.45 \times 4.09 = 42.7405$

$8.63 \times 2.72 = 23.4736$

合計 66.2141

床面積 66.21



製作者

3月3日作製

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/250

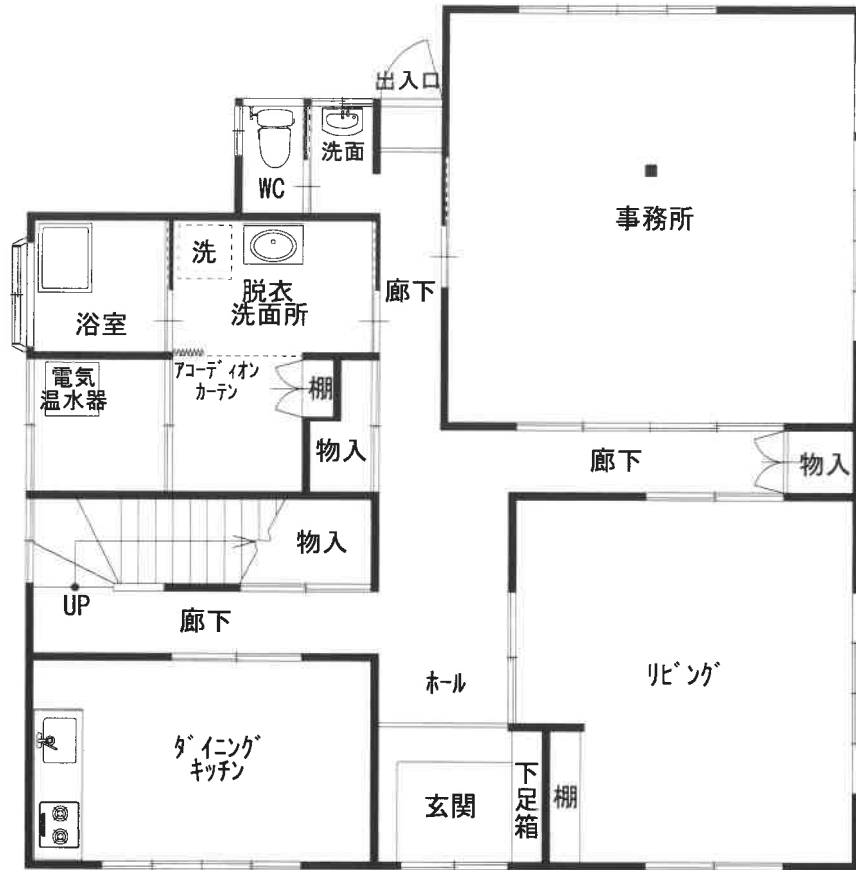
これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。

(名古屋法務局半田支局管轄)

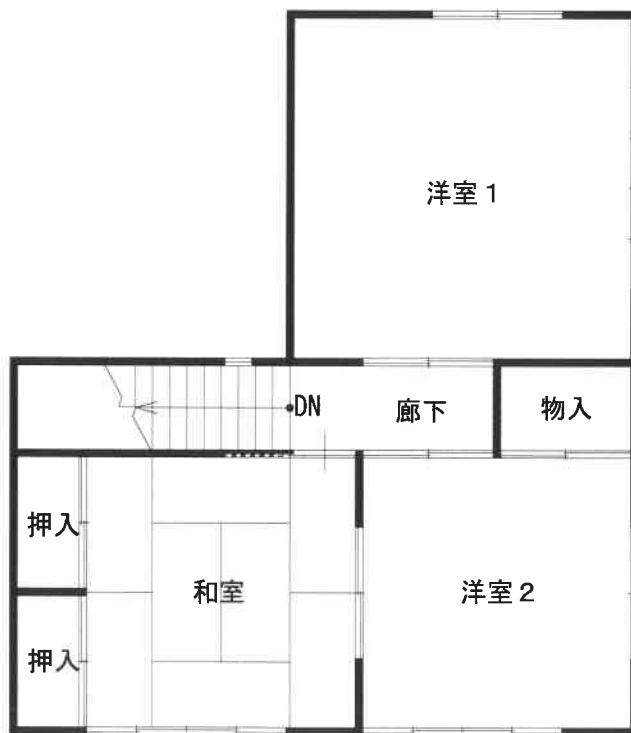
令和6年2月29日

東京法務局

登記官



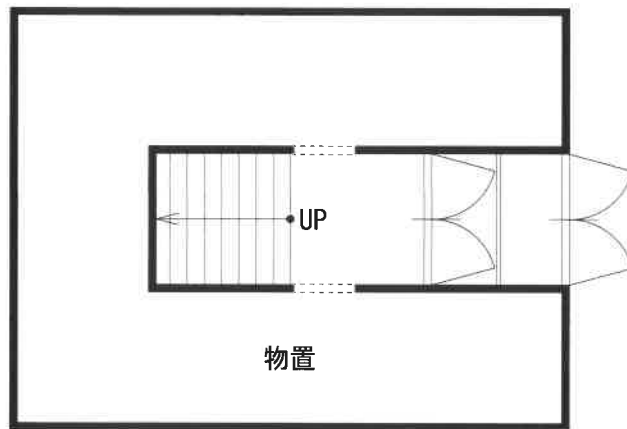
物件2
主である建物
1階



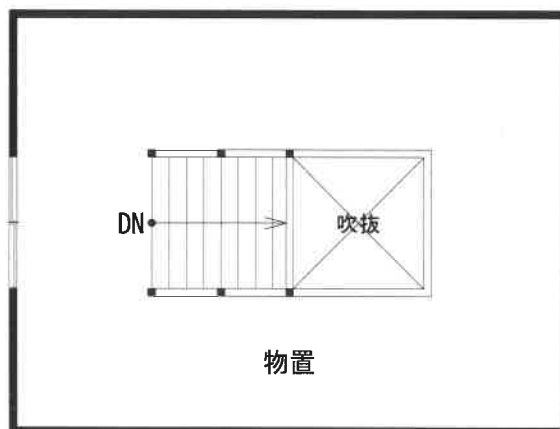
物件2
主である建物
2階



物件2
附属建物 符号1



物件2
附属建物 符号2
1階

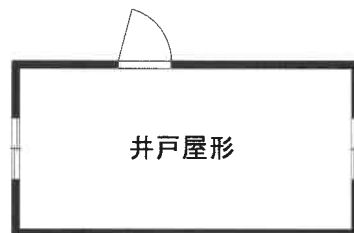


物件2
附属建物 符号2
2階

現況床面積：約36.44m²



物件 2
附属建物 符号 3



物件 2
未登記附属建物

種 類 : 井戸屋形
構 造 : 木造瓦葺平家建
床面積 : 約9.90㎡

物件2(主である建物)

①



物件2(附属建物符号1)

②



物件2(附属建物符号2)

③



物件2(附属建物符号3)

④



物件2(未登記附属建物)

