

[注意事項]

物件2は農地のため、入札するには
農業委員会の買受適格証明書が必要です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榎 原 久美子

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 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7月 2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 5月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月28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 2月25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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2☆	1,620,000 1,296,000	一括	324,000	150,020	0
1	460,000				
2	1,160,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 あま市篠田山吹
地 番 12番2
地 目 田
地 積 296平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

☆2 所 在 あま市篠田山吹
地 番 12番1
地 目 田
地 積 747平方メートル
(現況)
地 目 宅地・雑種地・田



物 件 明 細 書

令和 6年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

別紙土地建物位置関係図(概略)記載の田の部分(西側部分約150平方メートル)をBが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

その余の部分を本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物(倉庫、軽量鉄骨造トタン葺板張平家建、約80平方メートル)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

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。



物 件 目 録

1 所 在 あま市篠田山吹
地 番 12番2
地 目 田
地 積 296平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

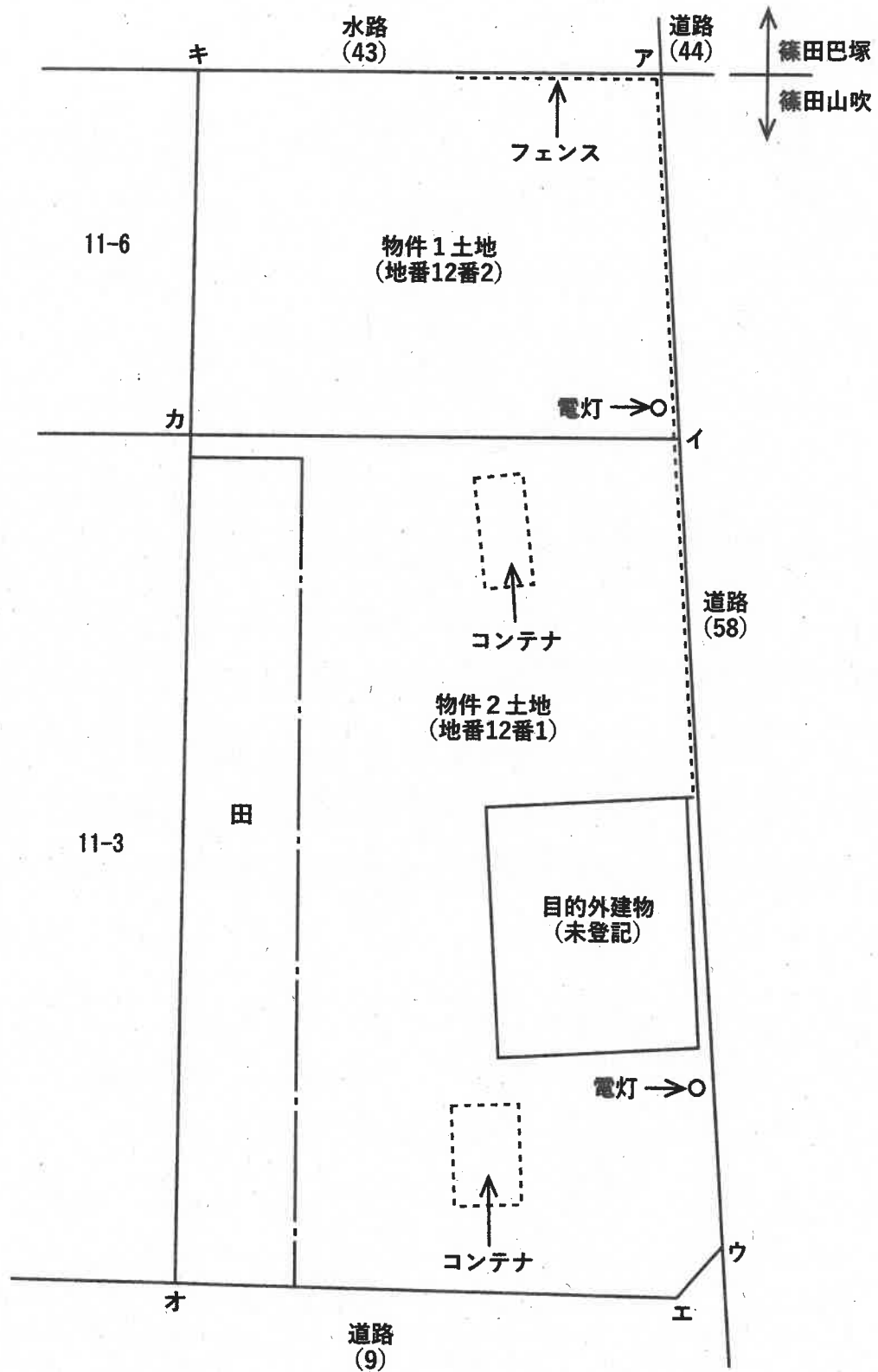
2 所 在 あま市篠田山吹
地 番 12番1
地 目 田
地 積 747平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地・田



土地建物位置関係図（概略）



令和 6 年(ケ)第 159 号

令和 6 年 8 月 26 日受理

令和 6 年 11 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | あま市篠田山吹 |
| | 地 | 番 | 12番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 296平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | あま市篠田山吹 |
| | 地 | 番 | 12番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 747平方メートル |

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	あま市篠田山吹12番地 付近
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 雑種地（物件1、2） ☐ ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 田（物件2） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☒ その他の者 ☒ 土地所有者が物件2土地の東側部分に、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 ☒ その他の者が物件2土地の西側部分を田として使用し、占有している ☒ 土地所有者がその余の部分を廃材置場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	北東側から東側にかけてフェンスが、中央付近及び南側にコンテナが、北東側及び南東側に電灯が設置されている 物件1、2土地にかかるあま市農業委員会に対する照会結果は、5枚目「その他の事項」のとおり
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]
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

(2 枚 目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2 関係)	
所 在	あま市篠田山吹12番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造トタン葺板張平家建
床 面 積 (概 略)	約80平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和59年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 西側部分約150平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■C(破産者) ■D(破産者C破産管財人) ■あま市農業委員会担当者) の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年3月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年3月1日	
	期間	令和4年3月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 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 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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) ☐ 前払 (分 円) ☐ 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			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

第1 物件1 土地

- 1 照会の土地の現況地目
雑種地
- 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか
いずれも不要
- 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
 - (1) 許可年月日 平成20年8月29日
 - (2) 許可条項 5条許可
 - (3) 転用目的 賃借権設定、資材置場
 - (4) 許可申請者の住所及び氏名
ア 譲受人 美和町大字篠田字新割58-1 有限会社やま貞建設
イ 譲渡人 住所不明 C
- 4 転用許可がされていないときは、その旨(農地法4条1項ただし書のときはその旨)
該当なし
- 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
該当なし
- 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
- 7 買受適格証明書の要否
不要
- 8 その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等)
なし

第2 物件2 土地

- 1 照会の土地の現況地目
雑種地
- 2 農地法3条又は5条の適用対象地になるかどうか
原状回復後であれば、3条許可申請及び5条許可申請ともに許可の可能性あり
- 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4条1項ただし書のときはその旨)
無断転用
- 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
有
- 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
- 7 買受適格証明書の要否
要
- 8 その他、参考となる事項(都市計画法関係、農振法関係等)
なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (破産者)	1 私は、物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）及び目的外建物の所有者です。なお、これらの土地建物は、いずれも私の亡父であるAが所有していましたが、Aが亡くなって以降は、私が相続しています。 2 物件2土地のうち、田として耕作されている部分（以下「B占有部分」という。）は、地番11番3土地等とともにBに貸しています。なお、地番11番3土地等は、公益財団法人愛知県農業振興基金（以下「振興基金」という。）を通じて貸していますが、B占有部分も含まれているかどうかまでは把握していません。 3 B占有部分以外の部分は、目的外建物の敷地や、住宅のリフォーム工事の際に生じた木材やプラスチック材等の廃材置場として使用しています。ただし、ここで油類や薬剤等を使用したことはありません。 4 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。
■ B (占有者)	1 B占有部分は、地番11番3土地等とともにCから借りて、田として耕作しています。 2 地番11番3土地等は、振興基金を通じて借りていますが、B占有部分も含まれているかどうかまでは把握していません。
■ D (破産者C破産管財人)	1 私は、破産者Cの破産管財人です。 2 本件各土地は、私が管理している物件です。 3 Cからは、B占有部分は、Bが田として耕作し、その他の部分は、Cが目的外建物の敷地や廃材置場として使用していると聞いています。なお、これら以外の詳細については、私には分かりません。 4 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があるかどうかについても、私には分かりません。
■ あま市役所総務部税務課担当者	1 物件2土地の東側部分については、目的外建物が建てられているため、宅地として課税しています。
■ あま市農業委員会担当者	1 当委員会の資料によれば、地番11番3土地等は、振興基金を通じてBに賃貸されていますが、B占有部分は、これらに含まれていません。なお、地番11番3土地等は、令和4年3月1日から賃貸されています。
■ 宮田用水土地改良区担当者	1 本件各土地は、当土地改良区の受益地ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■篠田悪水土地改良区 担当者	1 本件各土地は、当土地改良区の受益地となっていますが、昭和49年に転用されているため、賦課金の負担はありません。
■美和町土地改良区担 当者	1 本件各土地は、当土地改良区の受益地ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各土地の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2～4枚目のとおり認められる。
- 2 B占有部分に対するBの占有権原については、賃貸借契約の締結等の事実を裏付ける資料がなく、また、関係人の陳述からも判然としなかったため、使用借権と判断した。なお、占有開始時期については、関係人の陳述から4枚目のとおり認定した。
- 3 本件各土地については、B占有部分は田として使用され、その他の部分は目的外建物の敷地や廃材置場等として使用されている。本件各土地に関する境界標については、土地建物位置関係図(概略)のA及びウの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
- 4 本件各土地の北側の一部及び東側の各境界は、フェンスや側溝等で仕切られているものの、これら以外の各境界については、境界を示すものは見当たらなかった。なお、アウ間について簡易計測したところ、ほぼ地積測量図のとおりであったことから、北側及び東側の各境界については、境界標及び地積測量図の存在並びに上記簡易計測の結果により、概ね明確になっているものと思われる。ただし、南側道路、地番11番3土地及び同番6土地との境界については、簡易計測によっても判然としなかったため、不明確である。
- 5 本件各土地のうち、目的外建物の以北部分については、木材やプラスチック材、コンクリート材の廃材が山積しており、また、地面の状況が不明であったことから、土壤汚染の可能性を否定できない。
- 6 B占有部分は、本件各土地のその他の部分よりも約0.7～0.8メートル低くなっている。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 8月23日(金) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R6年 8月27日(火) 17:25 — 17:35	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R6年 8月30日(金) : — :	(郵便)	あま市農業委員会に対し照会書送付
R6年 9月 3日(火) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R6年 9月24日(火) 14:15 — 14:30	あま市役所	固定資産公課証明書交付申請、総務部税務課担当者から課税内容等について聴取
R6年 9月25日(水) 9:30 — 11:15	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、破産者立会・聴取
R6年10月 4日(金) 13:10 — 13:15	(電話)	宮田用水土地改良区担当者から賦課金等について聴取

(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。

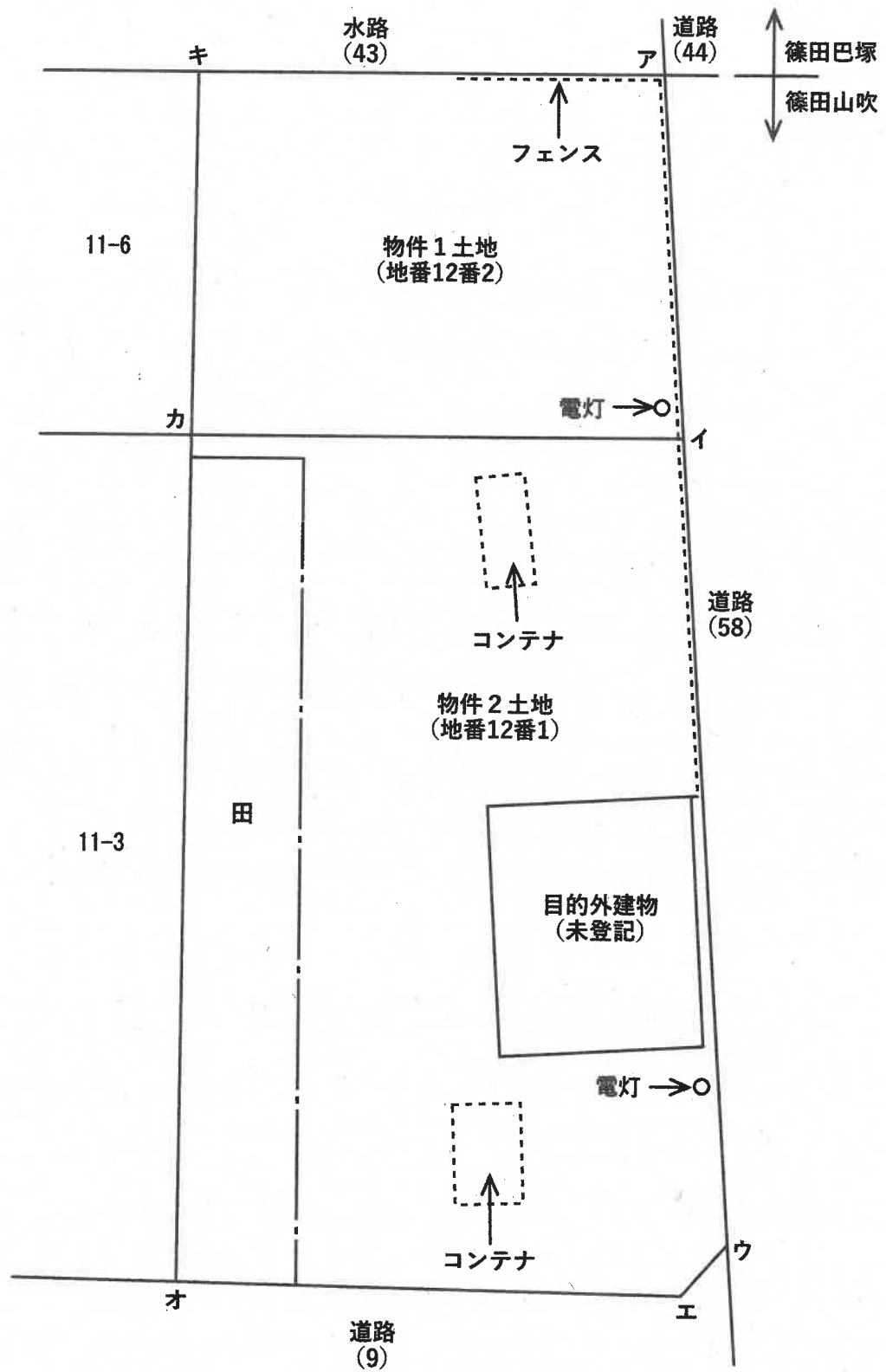
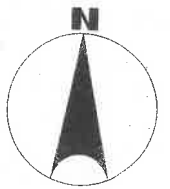
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月 4日(金) 13:20 — 13:25	(電話)	篠田悪水土地改良区担当者から賦課金等について聴取
R6年10月 4日(金) 16:25 — 16:30	(電話)	美和町土地改良区担当者から賦課金等について聴取
R6年11月 8日(金) 13:45 — 13:55	(電話)	あま市農業委員会担当者から回答書の内容等について聴取
R6年11月11日(月) 14:15 — 14:20	(電話)	破産管財人から占有関係等について聴取
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
R 年 月 日() : — :		
(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、立会人を立ち合わせ、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合わせて建物内に立ち入った。		

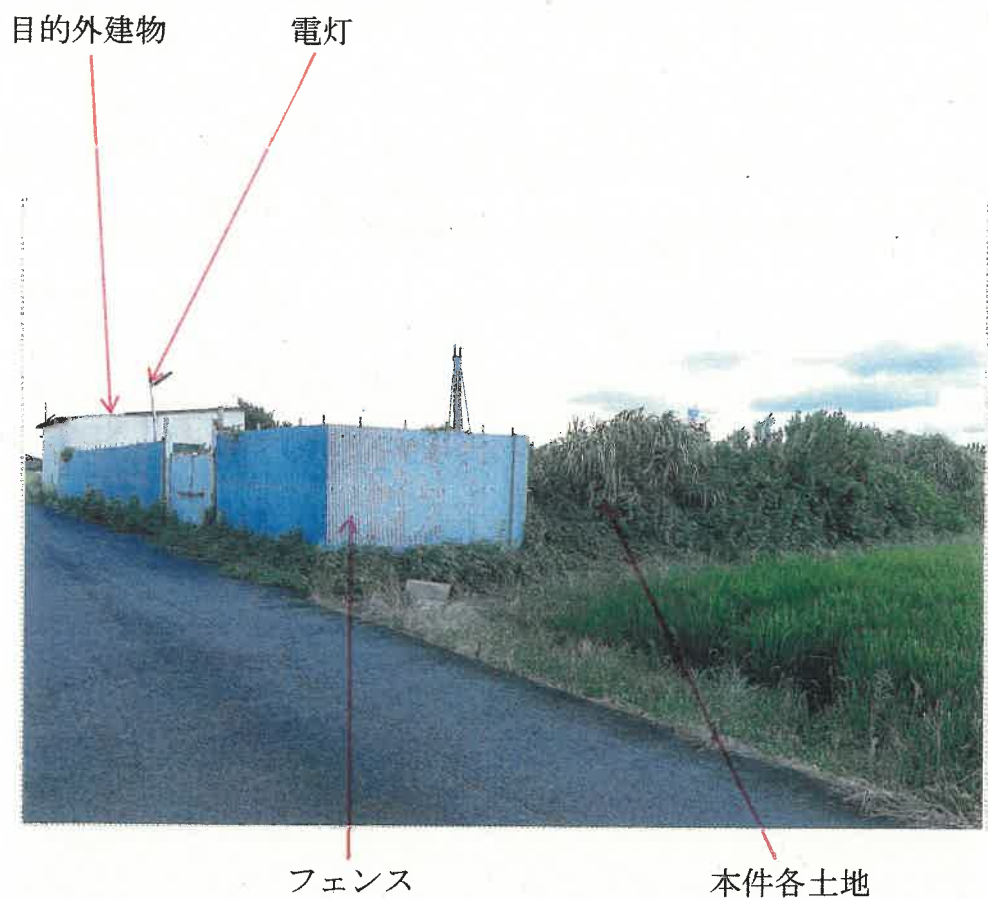
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）





① 本件各土地、目的外建物の外観（南東方向から撮影）



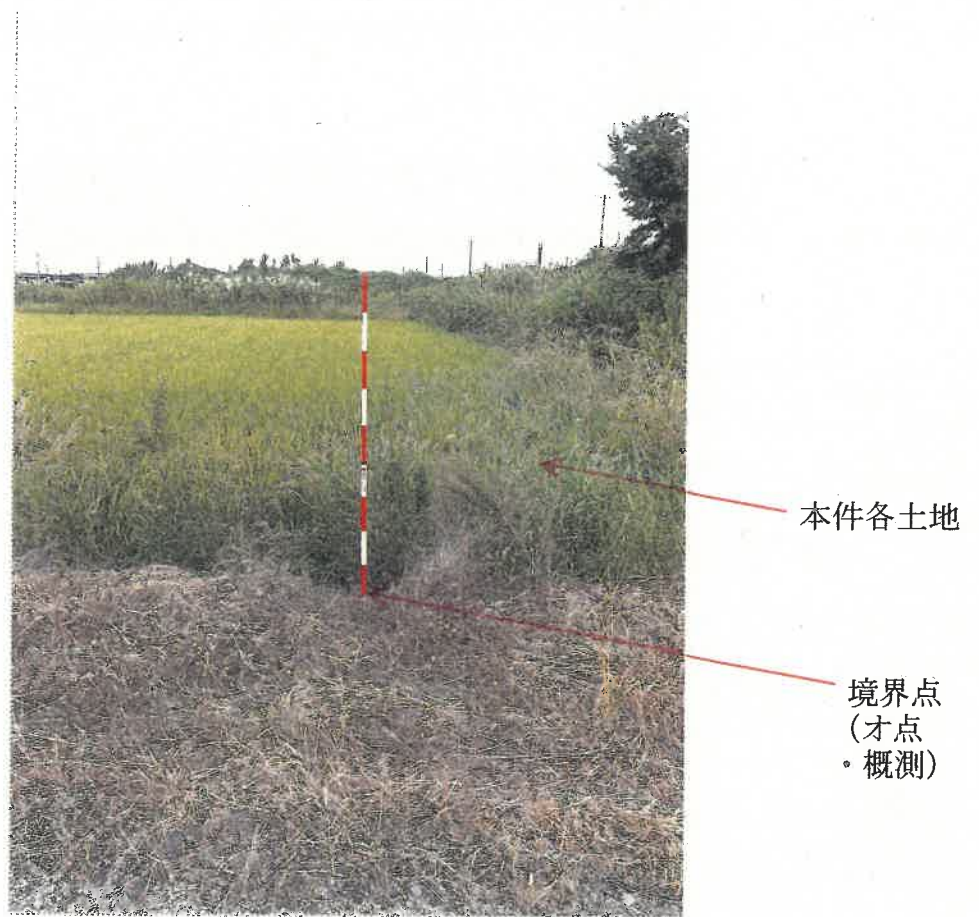
② 本件各土地の外観（北東方向から撮影）



③ 本件各土地の状況（北東方向から撮影）



④ 本件各土地の状況（東側中央付近から北西方向へ撮影）



⑤ 境界（西側）



令和6年(ケ)第159号
令和6年8月29日受理
令和6年9月25日現地調査
令和6年12月4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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 1, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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。

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 5 8 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	あま市篠田山吹 12 番 2 田 296 m ²	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	あま市篠田山吹 12 番 1 田 747 m ²	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1	現況地目は、雑種地であり、固定資産税の課税地目も雑種地である。		
2	現況地目は、東側部分が宅地、北側部分が雑種地、西側部分が田である。 固定資産税の課税地目は、宅地及び雑種地である。		
2	物件2土地の東側宅地部分には、未登記の目的外建物が存する。固定資産公課証明書によれば、目的外建物の床面積等は、下記のとおりである。 用 途：倉庫 構 造：軽量鉄骨造トタン葺板張平家建 課税床面積：80m² 建築年：昭和59年建築		

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、2）

位置・交通	名鉄津島線「木田」駅の南東方、道路距離約1.6km。 あま市巡回バス「篠田長直し」バス停の南東方、道路距離約350m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	田地を中心とする農地地域。	
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 — 60% 200% — —
画地条件	地積 1,043㎡（登記合計） 間口 約23m 奥行 約50m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1、2土地は、南側及び東側で市道に接面する角地である。南側市道（建築基準法42条1項1号道路）は、東側市道との接点から西方へ約9.5mの範囲まで舗装されている。そこより西側は未舗装である。舗装部分の幅員が約4.5m、未舗装部分の幅員が約3.5mである。物件2土地は、南側市道と等高で接面しているが、田として耕作されている部分は、市道より約0.7m低くなっている。 東側市道（建築基準法42条1項1号道路）の幅員は約5mである。物件1、2土地は、東側市道と概ね等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件2土地の西側に田として利用されている部分がある。その他は、目的外建物の敷地及び廃材置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 ガス配管 下水道	なし なし なし
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図（昭和45年版、昭和61年版）による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。 対象地及びその周辺に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の指定はない。 現在、廃材置場として利用されているため、土壌汚染の可能性は否定できないが、詳細は不明である。	

特 記 事 項	・ 物件 1、2 土地は一体で利用されており、形状は概ね地積測量図のとおりと思われる。但し、隣地との境界標が確認できない箇所もあるため、正確な形状、境界の確定には測量が必要である。 ・ 農業委員会からの回答書によれば、物件 1 土地は、平成 20 年 8 月 29 日に農地法 5 条許可がされている。買受適格証明書は不要である。 一方、物件 2 土地は、目的外建物が存するものの、無断転用された土地であり、原状回復命令が発せられる可能性がある。又、買受適格証明書を要する。 その他、農業委員会からの回答の詳細については、現況調査報告書に記載のとおり。 ・ 物件 2 土地の内、田として耕作されている部分に係る占有権限等の詳細は、現況調査報告書に記載のとおりである。 ・ 物件 1、2 土地には、木材、プラスチック材、コンクリート材等の廃材が山積みにされている。更に、雑草が繁茂しているため、地面の状況を確認することができなかった。 ・ 物件 1、2 土地に地下埋設物が存するか等、地中の状況は不明である。 ・ 物件 2 土地の西側は、隣地(地番：11 番 3)と一体で田として耕作されている。 ・ 物件 1、2 土地には、北東側から東側にかけてフェンスが、東側には電灯が 2 箇所設置されている。又、中央部と南側には、それぞれコンテナが置かれている。土地現況図（概略）参照。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ あま市備付けの防災ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の想定浸水区域に該当している。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,100	0.10	296	0.90	940,000
2	35,100	0.10	747	0.90	2,360,000

番号	基礎となる価格 (円) オ	市場性 修正 力 カ	競売市場 修正 キ	評 価 額 (円) オ×カ×キ
1	940,000	0.70	0.70	460,000
2	2,360,000	0.70	0.70	1,160,000
一 括 価 格 (合計)				1,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 あま(県)-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 44,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{126} & = 35,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：下記の街路、環境条件格差を考慮。

街路条件（幅員・系統連続性）：100/94

環境条件（周辺利用状況等）：100/134

相 乗 積 100/126

イ 個別格差：現況地目（雑種地、農地等）0.12×角地 1.03×利用状況（廃材等が存する）0.80 = 0.10

ウ 地積：登記数量による。

- エ 建付減価：目的外建物が存することを考慮。
- カ 市場性修正：買受適格証明書が必要となること、原状回復命令が発せられる可能性があること、目的外建物が存すること等から、一般市場に於ても短期間での売却が困難であることを考慮した。
- キ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 あま(県)-2

所 在	: あま市七宝町沖之島南屋敷 14 番
価 格	: 44,000 円
位 置	: 名鉄津島線「七宝」駅の南方 道路距離約 1.0km
価 格 時 点	: 令和 6 年 7 月 1 日
地 積	: 500 m ²
供給処理施設	: 上水道、都市ガス
接 面 街 路	: 東側幅員 3.8m市道、南側道
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	: 市役所に近接し、農家住宅で集落が形成されている 旧来からの住宅区域

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 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

以 上

附 属 資 料

位置図



出典：国土地理院地図

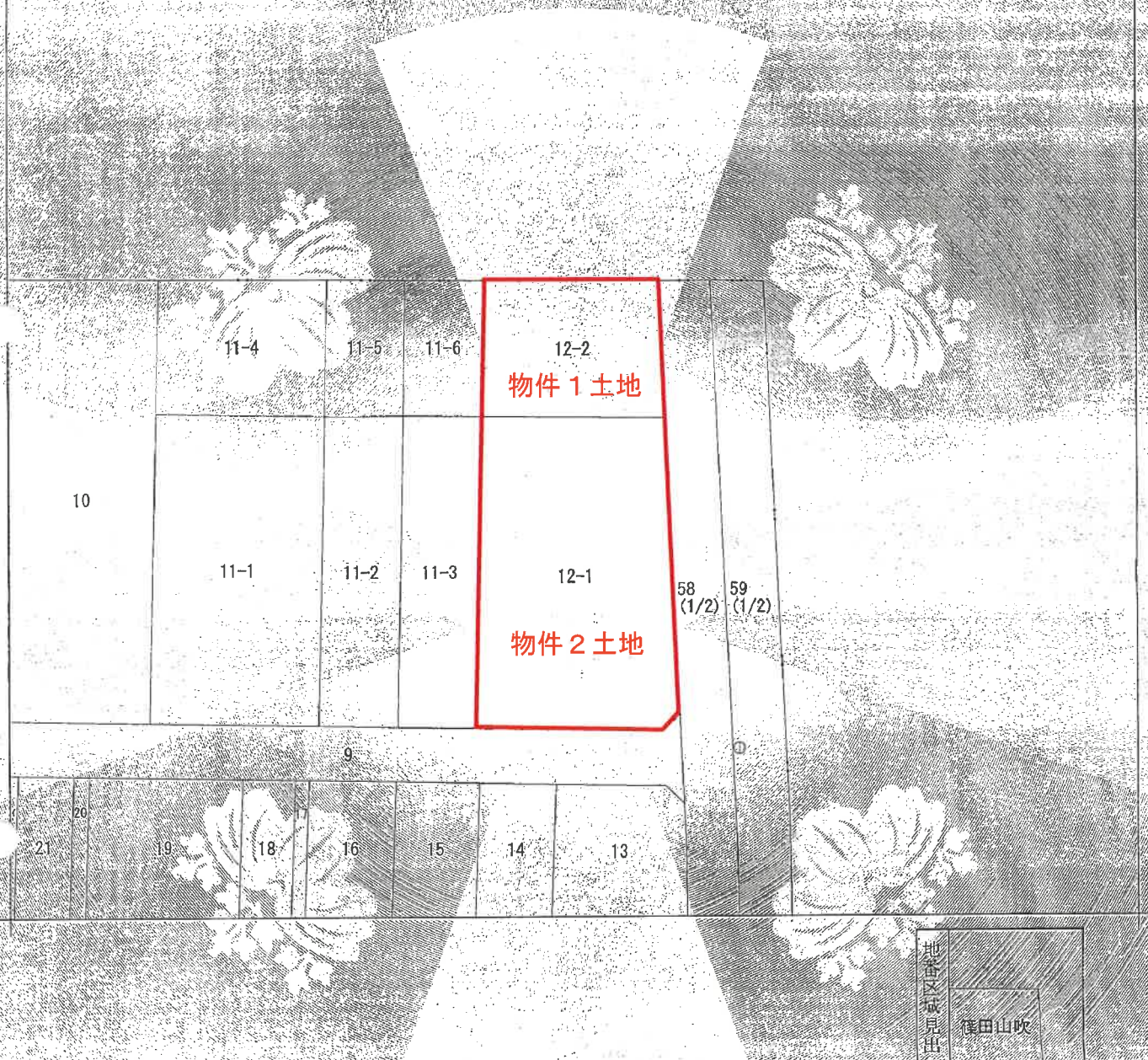
※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

N



請求部	所 在 あま市篠田山吹				地 番	12番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成11年6月1日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年6月26日

岐阜地方方法務局

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：平成20年6月3日

8105277

新・改訂

土地積測図

地番 (A)12-1 (B)12-2

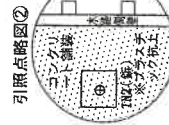
土地の所在 海都郡美和町大字篠田字山吹

平成22年3月22日行政区画を あま市と変更



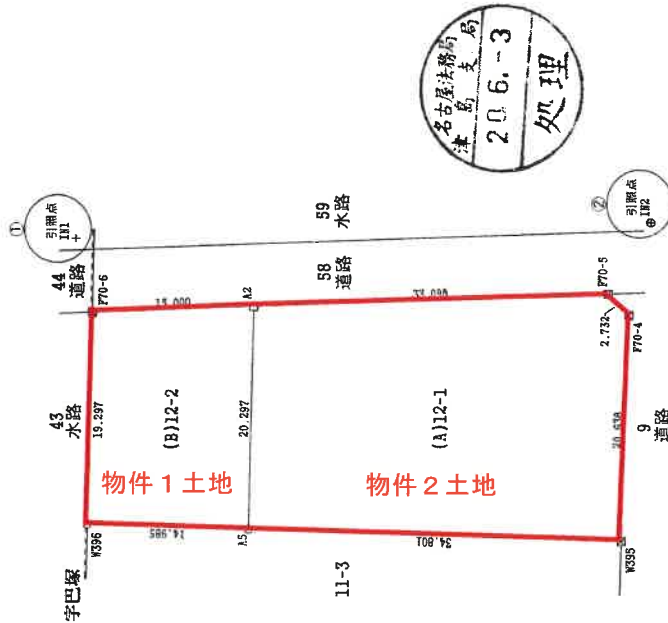
地番	(A)12-1	測点	X n	Y n	(X n + 1 - X n - 1)	Y n	距離
A5			-90430.750	-33520.245	115602.16235		34.801
M95			-90485.539	-33531.254	118458.010658		20.638
F70-4			-90486.077	-33510.623	-47182.857184		2.732
F70-5			-90464.131	-33508.705	-1173274.322885		33.098
A2			-90431.080	-33510.050	-1118588.979050		20.297
			倍面積		1485.116094		
			面積		747.5506470		
			坪数		747.55	㎡	
					228.13		

地番	(B)12-2	測点	X n	Y n	(X n + 1 - X n - 1)	Y n	距離
M96			-90415.770	-33529.954	492152.64812		14.985
A5			-90430.750	-33530.345	512678.975050		20.297
A2			-90431.080	-33510.050	-491880.513000		15.000
F70-6			-90416.072	-33510.659	-512377.976110		18.297
			倍面積		593.149892		
			面積		296.5740260		
			坪数		296.57	㎡	
					89.71		



引点略図①
INI X座標-90414.495
Y座標-33503.922

引点略図②
IN2 X座標-90468.036
Y座標-33502.088



凡例
□ プラスチック杭
□ 木杭
⊕ 鉄
+ 刻印
○ 計算点

(会員専用)

作成者

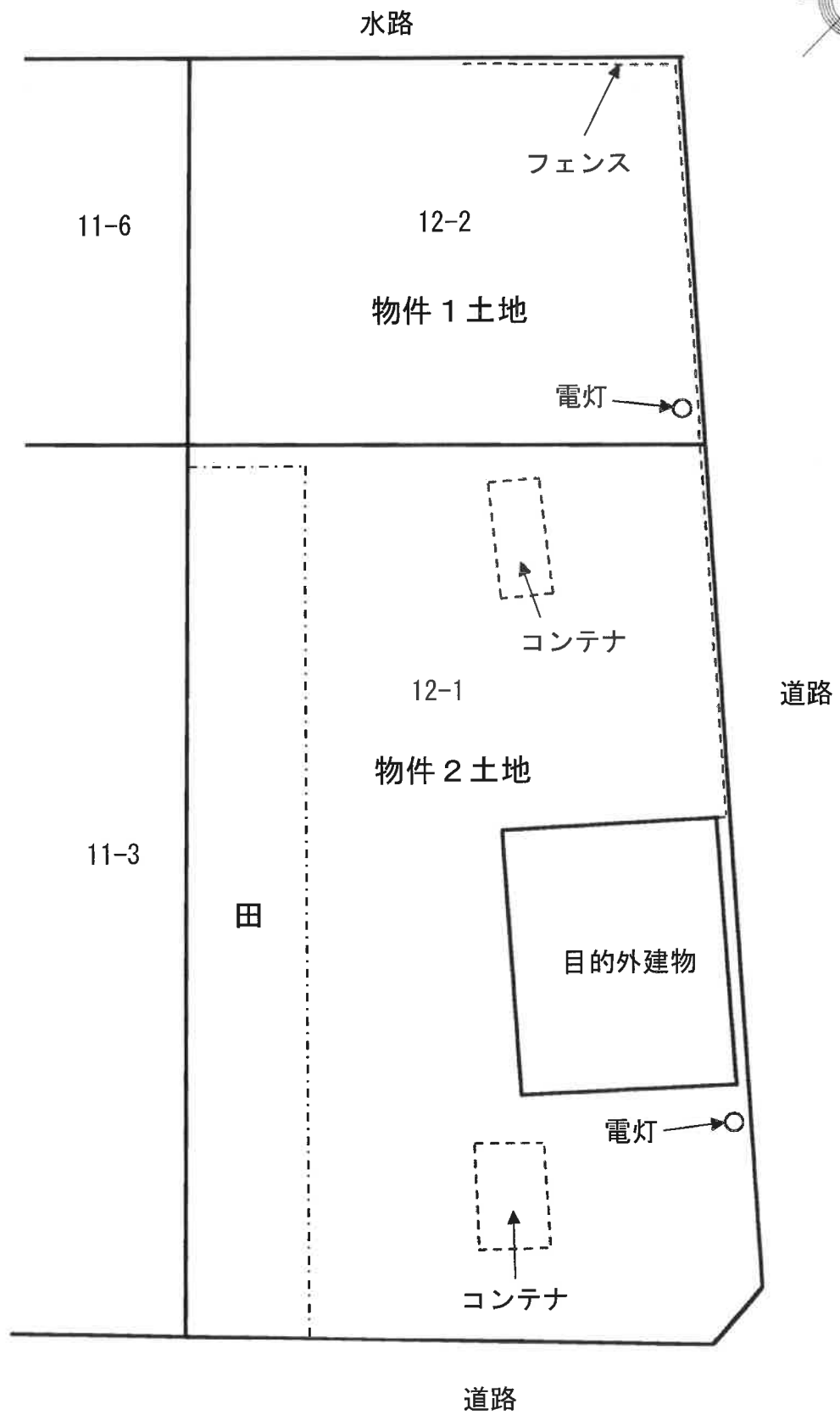
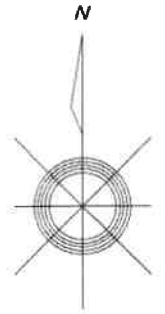
1/

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地現況図（概略）



コンテナ

電灯



写真1

目的外建物

電灯

フェンス

コンテナ



写真2