

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

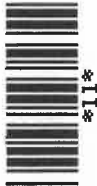
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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30日 午前 9時00分から 令和 7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。 (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 3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	6, 150, 000 4, 920, 000	一括	1, 230, 000	81, 290	0
1	2, 240, 000				
2	3, 910, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 あま市七宝町遠島中藤江
地 番 1895番5
地 目 宅地
地 積 165.35平方メートル
- 2 所 在 あま市七宝町遠島中藤江 1895番地5
家屋 番号 1895番5
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造ステンレス板葺3階建
- 床 面 積 1階 60.57平方メートル
2階 55.21平方メートル
3階 55.21平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約63.70平方メートル
2階 約56.56平方メートル
3階 55.21平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月 7日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

1階部分につき、転使用借人株式会社天神三が占有している。

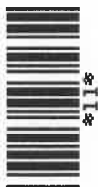
5 その他買受けの参考となる事項

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 あま市七宝町遠島中藤江
地 番 1895番5
地 目 宅地
地 積 165.35平方メートル
- 2 所 在 あま市七宝町遠島中藤江 1895番地5
家屋 番号 1895番5
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造ステンレス板葺3階建
床 面 積 1階 60.57平方メートル
2階 55.21平方メートル
3階 55.21平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約63.70平方メートル
2階 約56.56平方メートル
3階 55.21平方メートル



令和 6 年(ケ)第 311 号

令和 6 年12月11日受理

令和 7 年 2 月 3 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 | あま市七宝町遠島中藤江 |
| | 地 番 | 1895番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市七宝町遠島中藤江 1895番地5 |
| | 家屋 番号 | 1895番5 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造ステンレス板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.57平方メートル |
| | | 2階 55.21平方メートル |
| | | 3階 55.21平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社天神三
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者本人兼代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 転使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年6月1日		令和3年4月1日
最初の契約等	契約日	令和元年5月30日	令和3年4月1日
	期間	令和元年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和35年5月31日まで 34年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和3年4月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<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	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
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(A)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金5万円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他			占有開始時期は、占有者の会社成立日
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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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>■ A (占有者兼株式会社天神三(占有者)代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者であるBの父で、1階部分で惣菜等の食品製造業を営んでいる株式会社天神三(以下「天神三」という。)の代表者です。 2 物件2建物は、私個人がBから賃借し、1階部分を天神三の作業所として、2、3階部分を私の住居としてそれぞれ使用しています。 3 玄関ホールには、Bが代表者を務める株式会社EFFORT(以下「EFFORT」という。)の表札がありますが、EFFORTは現在、物件2建物を使用していません。 4 物件2建物購入当初は、Bも一緒に住んでいましたが、Bは、平成31年1月にEFFORTを設立後、間もなくして物件2建物から転居しています。 5 物件2建物にかかる賃貸借契約は、私個人とBとの間で締結しており、その内容は建物賃貸借契約書のとおりです。賃料は、毎月Bに手渡しで支払っていますが、領収書はほとんど作成していません。 6 天神三が1階部分を使用することに関し、私個人との間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等はありません。 7 物件2建物について、増改築はしていませんが、購入の際に2、3階部分の壁面のクロスや床面を全体的に張り替えたり、キッチンや浴槽等を交換したりなど、いわゆるフルリフォームをしています。このリフォームに要した費用約6,000万円は、物件2建物の住宅ローンに含まれています。なお、雨漏り等の不具合はありません。 8 台風や突風が吹いた時に、物件2建物の瓦が落下したことが何度かあり、周辺の建物でも同様の被害が生じています。 9 物件2建物内で、過去に小型犬を飼っていたことがあります。 10 物件1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

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係については、Aの陳述及び現況等から2、3枚目のとおり認められる。
- 2 物件2建物に対するAの占有権原については、Aは、Bとの間で賃貸借契約を締結し、Bに賃料を支払っている旨述べ、これを裏付ける資料として賃貸借契約書を提出しているところ、その一方で、領収書等の賃料の授受を明らかにする書面の提出がないこと、A及びBは親子関係にあることが、Aの陳述により認められることから、使用借権と判断した。
- 3 1階部分に対する天神三の占有権原については、Aとの間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等がないこと、Aと天神三代表者は同一人物であることが、Aの陳述及び関係資料により認められることから、転使用借権と判断した。なお、占有開始時期については、関係資料により3枚目のとおり認定した。
- 4 物件1土地は、物件2建物の敷地や駐車場等として利用されている。物件1土地に関する境界標については、全て確認できた。物件1土地の周囲はブロックやフェンスで仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分と思われる。なお、全ての境界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。
- 5 物件2建物については、洋室2及び和室の物入の扉並びに洋室4の壁面に損傷が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。また、洋室3の西側扉がドアノブの不具合により開閉できない状態となっている。
- 6 物件2建物の南東側の階段部分は、屋根及び周壁を有しており、また、その高さも1.5メートル以上であったことから、床面積に算入できる未登記増築部分と判断した。なお、同部分の床面積については、1階部分が約3.13平方メートル、2階部分が約1.35平方メートルと認定した。
- 7 Bに対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

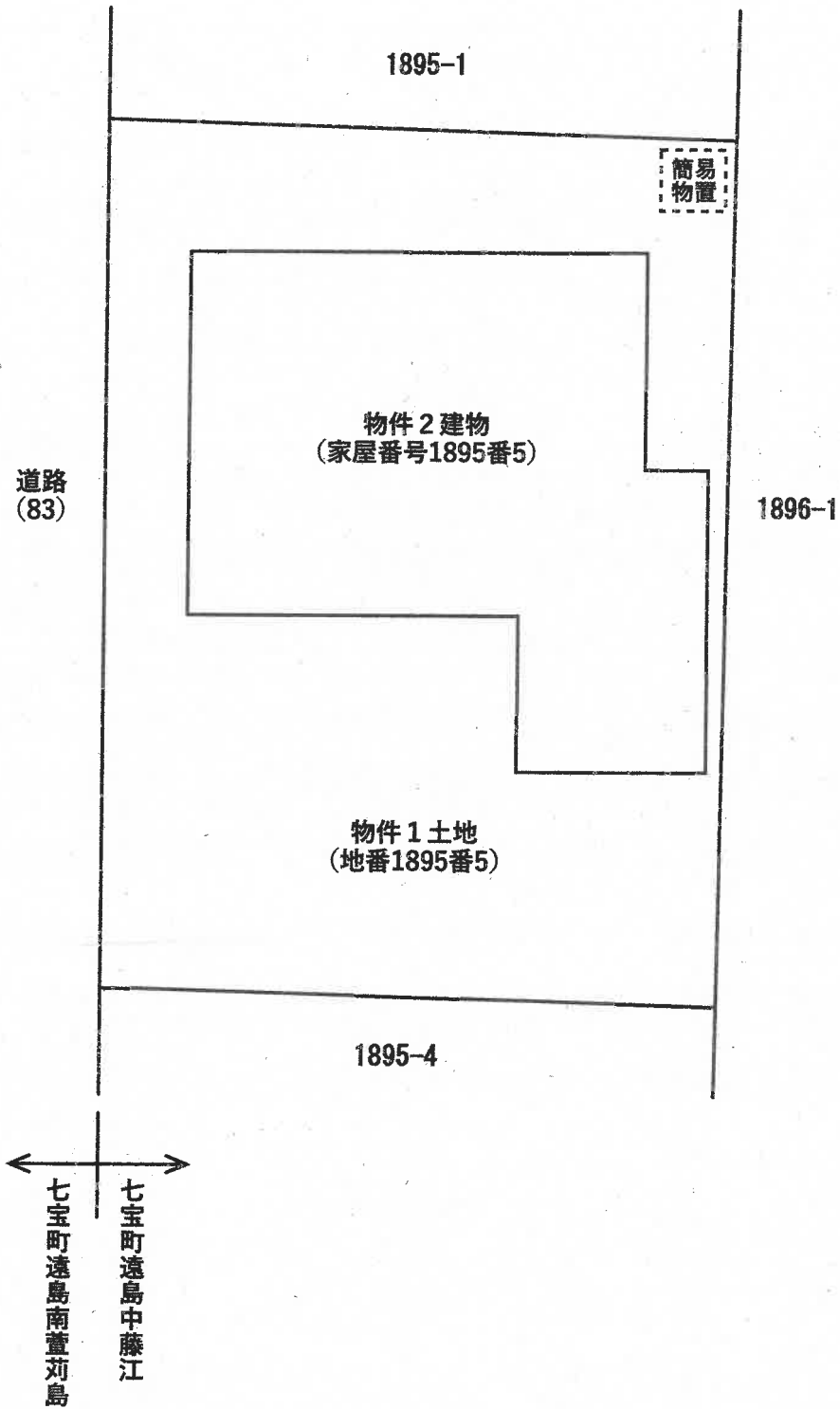
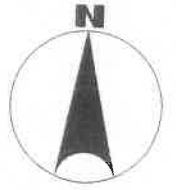
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月11日(水) 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12月12日(木) 11:15 - 11:25	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12月12日(木) : - :	(郵便)	現況調査日程調整連絡及び照会書送付
R6年12月13日(金) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書及び公図等交付申請
R7年 1月22日(水) 11:00 - 12:50	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
R7年 1月28日(火) 15:45 - 15:55	あま市役所	住民票及び固定資産公課証明書交付申請
R7年 1月31日(金) 8:45 - 8:55	名古屋市中川区役所	住民票交付申請
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

(6 枚目)

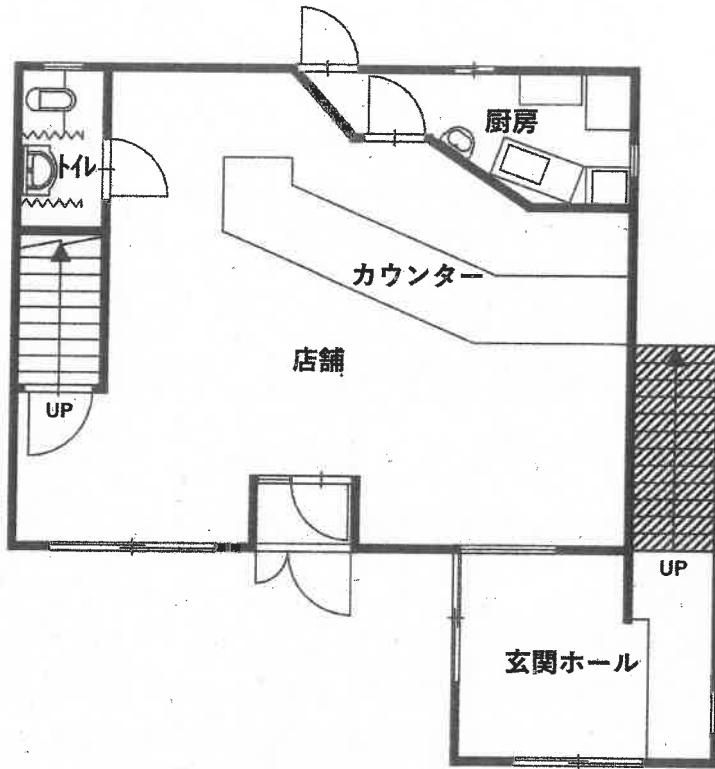
土地建物位置関係図 (概略)



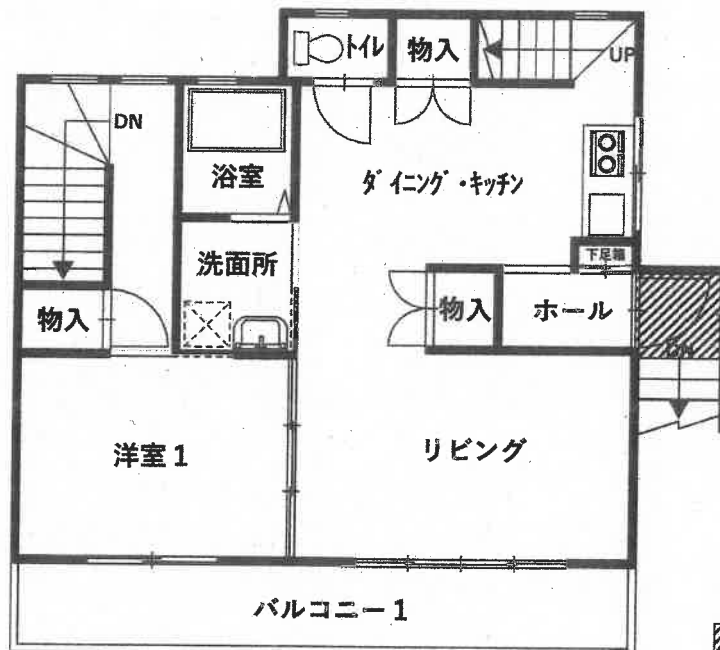
間取図 (概略)




1 階

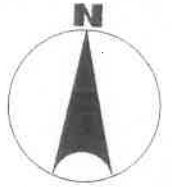


2 階

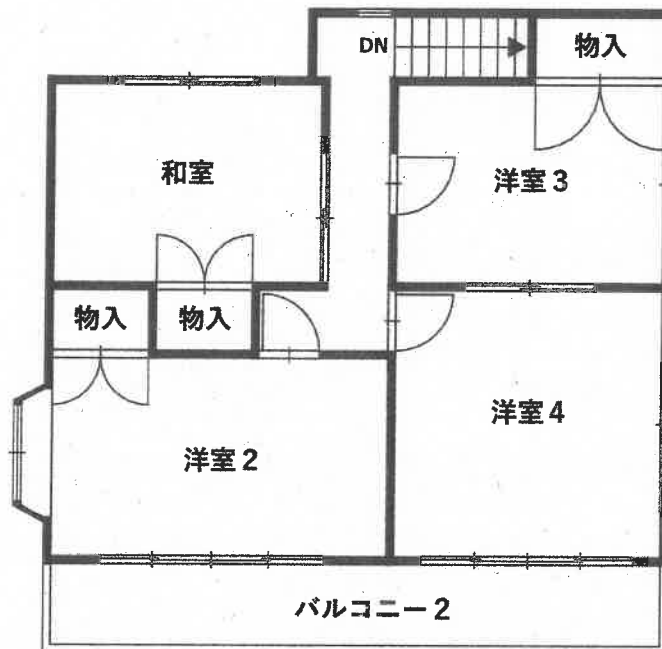


 未登記増築部分

間取図 (概略)



3階



物件2建物



物件1土地

① 物件1土地、物件2建物の外観（南西方向から撮影）

物件2建物



物件1土地

② 物件1土地、物件2建物の外観（北西方向から撮影）



③ 屋内の状況（店舗）



④ 屋内の状況（厨房）

（11 枚目）



⑤ 屋内の状況 (リビング)



⑥ 屋内の状況 (洋室2)

(12 枚目)

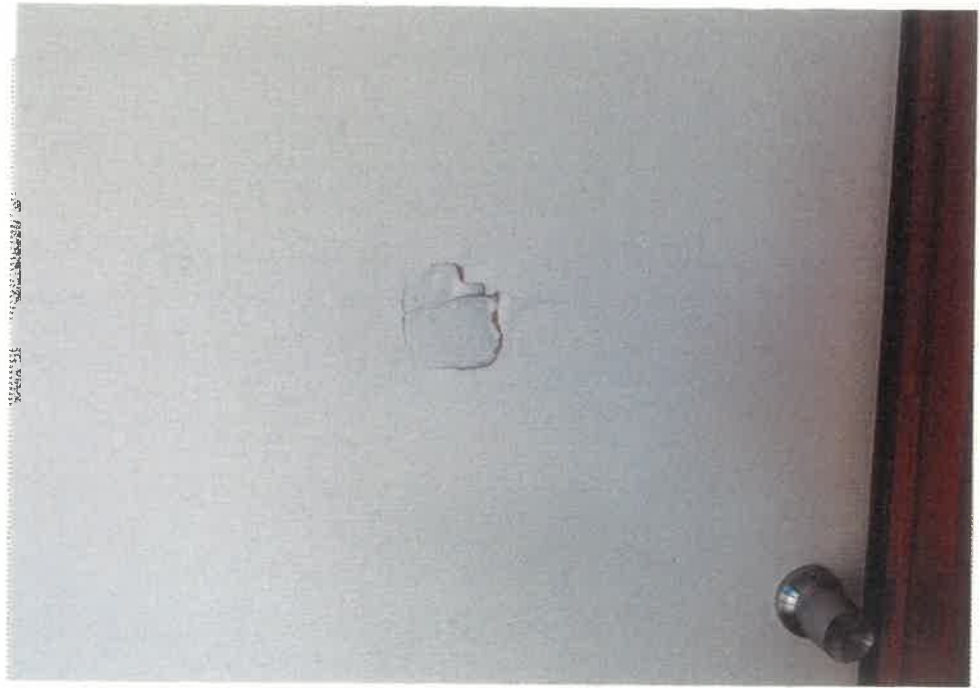


⑦ 屋内の状況（ダイニング・キッチン）

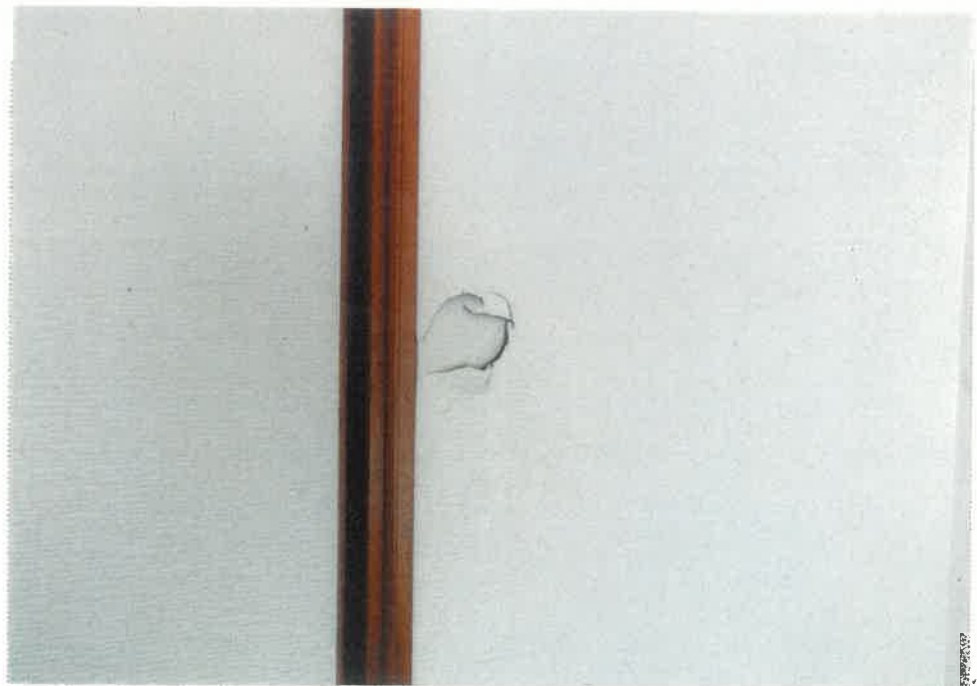


⑧ 屋内の状況（浴室）

（13 枚目）



⑨ 扉の損傷状況 (洋室 2)



⑩ 壁面の損傷状況 (洋室 4)

(14 枚目)

令和6年 (ケ) 第311号
令和6年 12月16日受理
令和7年 1月22日現地調査
令和7年 1月31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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,240,000 円
物件2 (建物)	金 3,910,000 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。
- 3 物件1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	あま市七宝町遠島中藤江 1895番5 宅地 165.35平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	あま市七宝町遠島中藤江 1895番地5 1895番5 店舗・居宅 鉄骨造ステンレス板葺3階建 1階 60.57平方メートル 2階 55.21平方メートル 3階 55.21平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	・本件建物は1階に未登記部分「約3.13㎡」、2階に未登記部分「約1.35㎡」がある。		

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）

位置・交通	名鉄津島線「木田」駅 南東方 道路距離約2,200m あま市巡回バス「七宝焼アートヴィレッジ」停 西方 道路距離約80m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	公共施設周辺に、農地、店舗、事業所、一般住宅が混在する地域	
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% － 特になし
画地条件	地積 165.35㎡ 間口 約15m、奥行 約11m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、西側で幅員約7.5mの舗装市道とほぼ等高にて接面している（建築基準法第42条1項1号の道路）。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側は店舗、東側は公共施設（広場、駐車場含む）、南側は一般住宅、西側は道路を挟んで農地である。	
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 あり ガス配管 なし 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、物件2建物が建築される以前は農地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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件土地はあま市防災ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・登記内容より、対象地について昭和61年5月28日宅地への地目変更がなされている。都市計画の線引きは昭和45年11月24日であり、対象地は市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き後宅地」に該当する。従って、建替え等に際しては市担当課及び尾張建設事務所への確認が必要である。尚、尾張建設事務所聴取内容によると、以下の建築許可等を取得の上、物件2建物が建築されている。 建築確認番号：昭和61年第420-1339号 開発許可番号：61令海建第1-20号 ・本件土地の北東側に簡易物置が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 	

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）昭和61年10月6日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構造 鉄骨造3階建 屋根 ステンレス板葺 外壁 吹付タイル、タイル貼り等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気、水道、ガス（プロパンガス） その他 特になし
床面積（現況）	1階 約63.70㎡ ※1階及び2階について未登記増築部分 2階 約56.56㎡ を含む（建物間取図（概略）参照）。 3階 55.21㎡ 合計 約175.47㎡
現況用途等	現況用途 店舗・居宅 間取り 5LDK（居宅）、店舗 （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	普通
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"> ・登記内容によると平成3年月日不詳増築されている。 ・1階及び2階の東側に未登記の階段部分がある（概測で1階：約3.13㎡、2階約1.35㎡。建物間取図（概略）参照）。 ・1階の店舗は、総菜の食品加工所として利用されていた。 ・関係人聴取内容によると、購入時（登記内容より平成29年頃）に2階及び3階をフルリフォームしたとの事である。 ・3階の洋室2のドアに穴が空いていた。 ・3階の洋室4の北東側で壁に穴が空いていた。 ・3階の和室の物入の襖が破れていた。 ・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。 ・建物の占有権原等は現況調査報告書参照。

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)

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	59,000	0.90	165.35	0.90	7,900,000

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 あま(県)-2

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
 $44,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/75 = 59,000\text{円}/\text{㎡}$

(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 0.91 × 交通接近 1.03 × 環境 0.80 = 0.75

イ 個別格差：線引き後宅地 0.90

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) 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/㎡)	現況延床 面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	176,000	175.47	0.06	1,850,000

ウ 現価率：

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数2年 / (経済的残存耐用年数2年 + 経過年数38年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.06

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	7,900,000	0.55	法定地上権	4,350,000

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55%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	7,900,000	-4,350,000	/	0.9	0.7	2,240,000
2	1,850,000	+4,350,000	0	0.9	0.7	3,910,000
一括価格 (合計)						6,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物がやや特殊用途であること及び市街化調整区域内の不動産需要の動向を考慮の上、市場性修正を判定した。

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

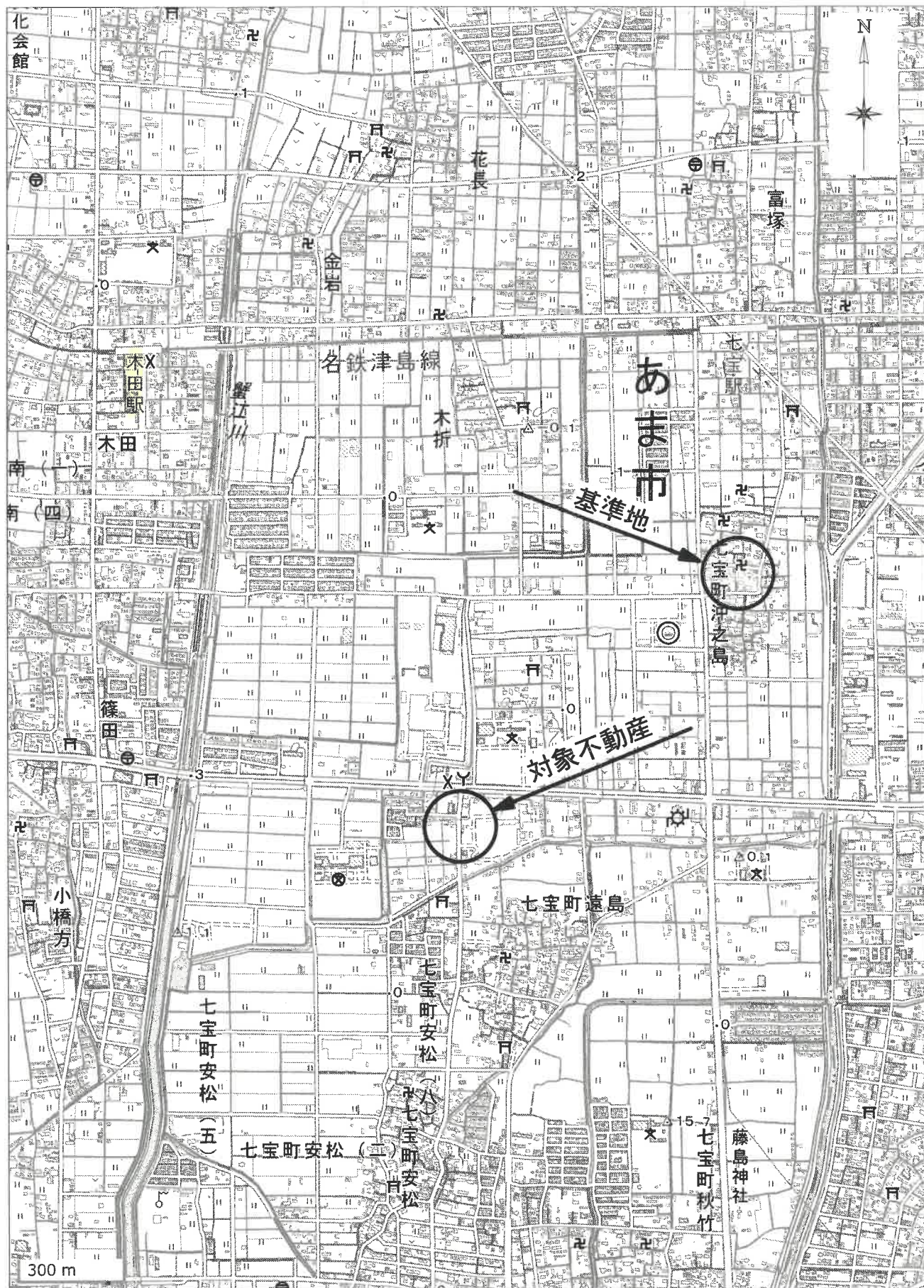
都道府県地価調査価格（あま(県)-2)

所 在：あま市七宝町沖之島南屋敷14番
価 格：44,000円/m²
位 置：名鉄津島線「七宝」駅の南方道路距離約1,000m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：500m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：東側幅員3.8m市道に接面、南側側道
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

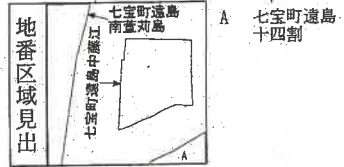


付近案内図





(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	所在	あま市七宝町遠島中藤江			地番	1895番5		
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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年11月12日

名古屋法務局

地図整理番号：M63092

登記官



登記年月日：昭和60年10月29日

前 1895-1 後・新
地 積 測 量 図

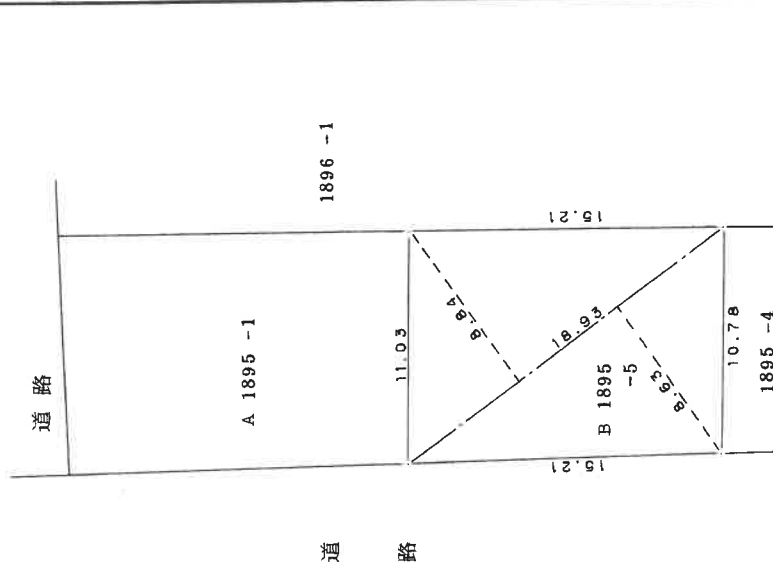
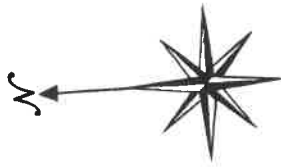
地 番 1895 -5 . 1895-1
土地の所在 海部郡七宝町大字遠島字中藤江

7104852

平成25年10月28日3月22日行政区画を あまし七宝町と変更

B 1895 -5 求 積
 $18.93 \times (8.63 + 8.84) \times \frac{1}{2} = 165.858355$
地 積 165 m²

A 1895 -1 源地積からの控除
 $351.547 - 165.858355 = 186.19845$
地 積 186 m²



S60.10.29

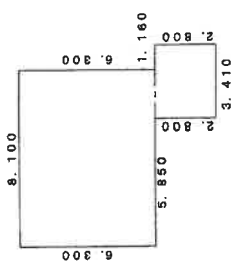
作成者	申請人	縮尺 1/250
年 10 月 28 日 (作成)		

建築物図面

家屋番号 1895-5
 建築物の所在 あま市七宝町遠島中藤江1895番地5

各階平面図

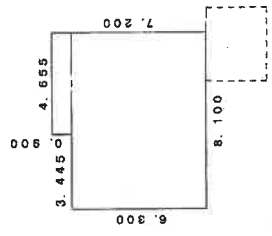
1階平面図



求積表

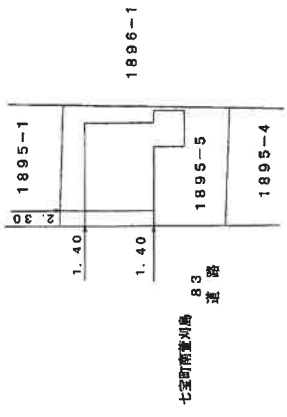
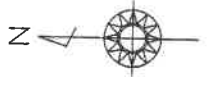
8.100 x 6.300 =	51.030000
3.410 x 2.800 =	9.548000
合計	60.578000
床面積	60.57 m ²

2階・3階平面図 (各階同型)



求積表

4.655 x 0.900 =	4.189500
8.100 x 6.300 =	51.030000
合計	55.219500
床面積	55.21 m ²



製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

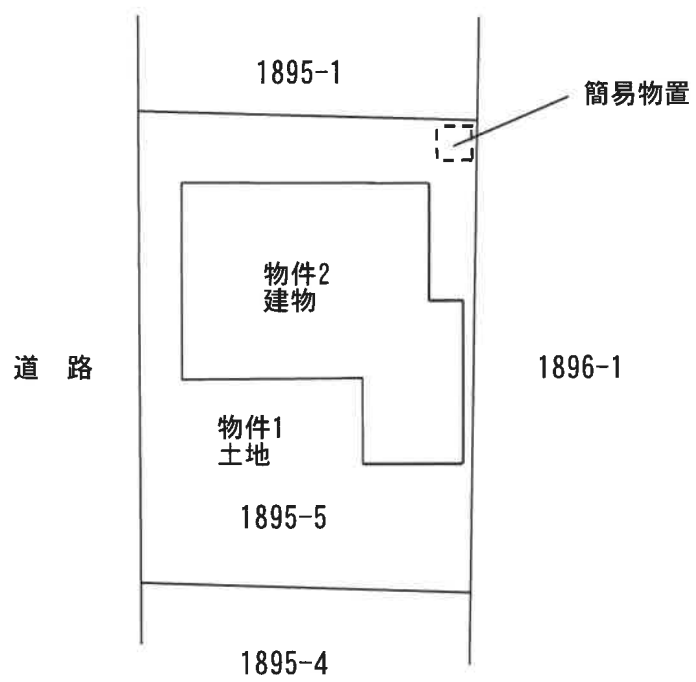
1/500

登記年月日：平成29年10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。
 (名古屋法務局津島支局管轄)
 令和6年11月12日 名古屋法務局

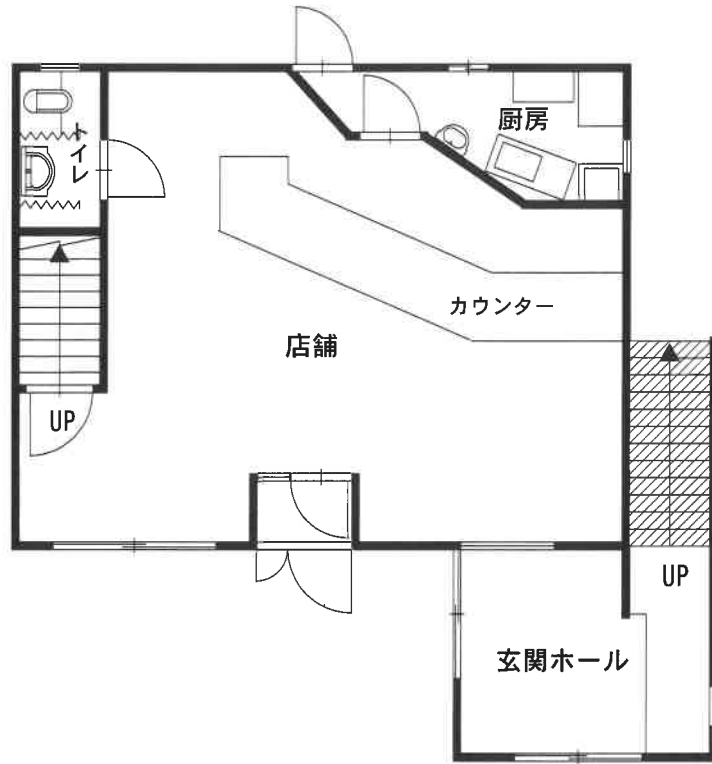
登記官

令和6年(ケ)第311号
土地建物配置図(概略)

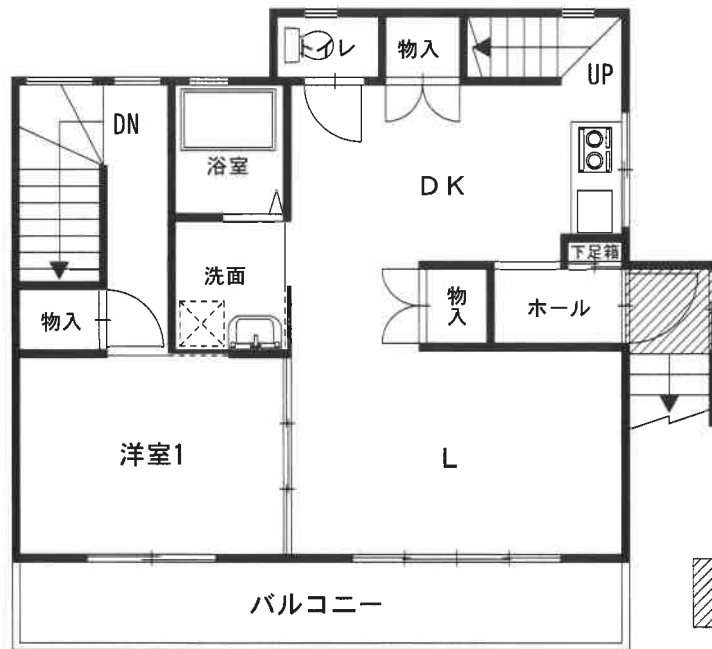


S = 1/250

令和6年(ケ)第311号
建物間取図(概略)

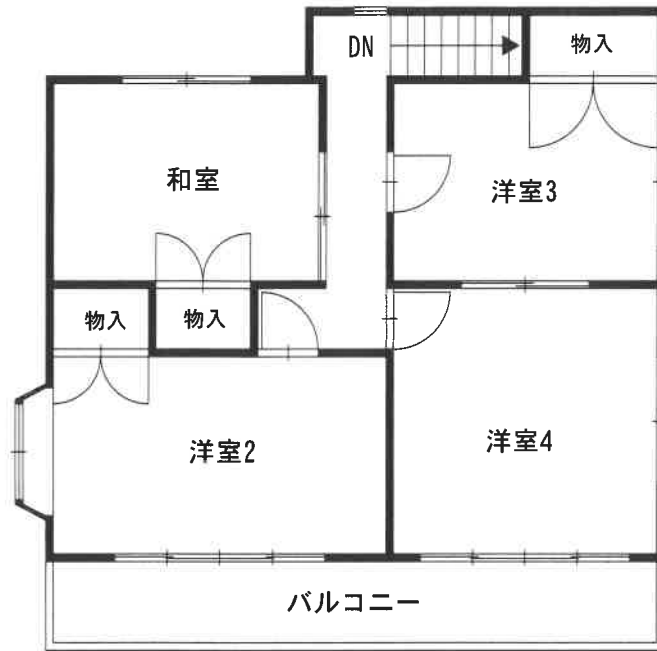


1階



未登記増築部分
1階: 約3.13㎡
2階: 約1.35㎡

2階



3階

現況写真

①



②

