

[注意事項]

- 1 本件は、物件番号1～6の売却です。
 - ※ 入札の際には、物件番号をお間違えのないよう御注意ください。
- 2 本件の3点セットの構成は次のとおりです。
 - ① 公告書
 - ② 物件明細書
 - ③ 現況調査報告書
 - ④ 補充書（評価書）
 - ※ 上記③現況調査報告書に物件7建物、同未登記附属建物等とあるのは、売却対象外建物と読み替えてください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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

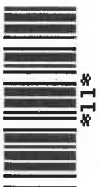
入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 9 時 30 分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 30 分 場 所 名古屋地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、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 4 月 22 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）
1～6	5,350,000 4,280,000	一括	1,070,000	41,753	0
1	890,000				
2	1,000,000				
3	1,280,000				
4	1,160,000				
5	610,000				
6	410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 . 6 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 7 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 3 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 5
 地 目 山林
 地 積 1 5 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 6



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 156 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根

地 番 5778 番 17

地 目 山林

地 積 182 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根

地 番 5778 番 5

地 目 山林

地 積 439 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 2362 分の 713



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 3 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

1 不動産の表示

【物件番号 1～6】

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

【物件番号 1～4, 6】

なし

【物件番号 5】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：事務所、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 53.32 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～5】

A が占有している。同人は所有権を主張している。

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 . 6 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 7 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 3 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 5
 地 目 山林
 地 積 1 5 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
 地 番 5 7 7 8 番 1 6



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 1 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根

地 番 5 7 7 8 番 1 7

地 目 山林

地 積 1 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根

地 番 5 7 7 8 番 5

地 目 山林

地 積 4 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 2 3 6 2 分の 7 1 3



令和 6 年(ニ)第 67 号

令和 6 年 6 月 20 日受理

令和 6 年 11 月 18 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

1 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
地 番 5778番13
地 目 宅地
地 積 105.61平方メートル

所有者

2 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
地 番 5778番14
地 目 宅地
地 積 118.72平方メートル

所有者

3 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
地 番 5778番15
地 目 山林
地 積 152平方メートル

所有者

4 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
地 番 5778番16
地 目 山林
地 積 156平方メートル

所有者

物 件 目 録

5 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
地 番 5778番17
地 目 山林
地 積 182平方メートル
所有者

6 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根
地 番 5778番5
地 目 山林
地 積 439平方メートル
共有者 持分2362分の713

7 所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番地13
家屋 番号 5778番13
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 61.39平方メートル
所有者

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

所 在 小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番地17

(又 枚目)

物 件 目 録

家屋 番号	なし
種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 53.32 平方メートル

(土地・建物用)

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1～5			
現況地目	■宅地(物件5)、■雑種地(物件1～4)(但し、公簿上物件1、2宅地、物件3～5山林)			
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 ☒ 土地建物配置図(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A 上記の者が本土地上下の建物に債務者(仮差押債務者)から購入し、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ないし3との境界が不明確である。			
建物	物件7			
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: ■物件7建物は存在せず、物件目録記載の未登記附属建物が存在する。			
物件目録にない附属建物	☐ ない ■ある { 種類:事務所 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約53.32平方メートル			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ■その他の者A 上記の者が本建物を事務所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				
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 土地建物配置図(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

(土地用)

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 6			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 6、但し公簿上、山林)			
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 ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☒ その他の者 A ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用し、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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 土地建物配置図 (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

(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 占有者 (債務者 (仮差押債務者) から土地を買い受けた者) A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 資材置き場	
■関係人(■占有者A)の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期		令和6年4月末頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 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

(6 枚目) - 1

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■占有者 (債務者 (仮差押債務者) から土地を買い受けた者) A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■西側一部物置場 ■公衆用道路	
■関係人(■占有者A)の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和6年4月末頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者（債務者（仮差押債務者）から本件各土地及び未登記附属建物を買い受けた者A）	1 私は本件各土地及び物件1から3土地上の建物を資材置場、物置及び事務所として使用するため令和6年2月27日、債務者（仮差押債務者）から売買契約により購入することにして、所有権移転仮登記をしました。その後、3月7日に所有権移転登記をしました。債務者（仮差押債務者）が出入りしたりしていたため、使用することができずにいました。 2 3月下旬に債務者（仮差押債務者）が物件1土地から3土地上に存在した建物を重機で取り壊し、その廃材が4月末のゴールデンウィークの前くらいまで置かれていました。そのころまでは債務者（仮差押債務者）は物件1から3土地上に存在した建物に住んでいました。 3 私が2月に仮登記をして3月に本登記した理由ですが、債務者（仮差押債務者）と本件物件の仲介をした不動産業者が、通常このようにするとの説明でしたので、言われるがまま従いました。 4 私が仮登記をする前に仮差押登記がされていたことを知っていましたかとのお尋ねですが、債務者（仮差押債務者）や仲介業者から仮差押されていることの説明を受けていませんでしたし、契約書に添付された登記簿にも仮差押登記がないものを渡されていたので、知りませんでした。 そのような物件であることを知ったのは執行官から説明を受けて知りました。 5 本件各土地の引渡を受けるにあたり、債務者（仮差押債務者）が重機で穴を開けて、水道管を切断したり、トイレを壊すなど嫌がらせをうけました。 6 現存する物件5土地上の建物は、物件1から3土地上の建物が取り壊される前から存在していた建物で未登記附属建物です。私としてはこの建物も取り壊してほしかったのですが、残ってしまっていますので、本日（7月11日）、市役所の方に訪問してもらい、建物として認められるかどうかを確認していただきました。 7 本件各土地にあった債務者（仮差押債務者）の動産類は、6月ころに撤去（といっても残骸が一部とり残された状態であった。）されましたが、残骸について私の方で処分して綺麗にしました。現在、本件各土地にあるものは私の物です。なお、債務者（仮差押債務者）は動産類の廃棄にあたり、廃材を周辺他人地に放置して行きました。物件6（共有地）東側の一部には、木板を複数残置しています。 8 水道についてですが、南側隣地の地番5785番614から引き込んでいます。

(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

- 1 本件各土地及び未登記附属建物の占有状況等は、現在の占有者（債務者（仮差押債務者）から本件各土地及び未登記附属建物を買受けた者）Aの陳述及び現況から4枚目から7枚目－1のとおり認めた。
 - 2 物件1ないし3土地上にあった物件7建物は、債務者（仮差押債務者）により取り壊され現存しない。また、物件5土地上の建物は、債権者代理人から提出された調査報告書及び占有者Aの陳述により、物件7建物が存在していたときから現在の位置に建てられており、仮差押登記されたときにも存在していること、取り壊された物件7建物よりも床面積が小さいこと、同一所有者により建築されていることから附属建物として扱うこととした。なお、占有者Aは、仮差押登記がなされた後に売買で取得しているところ、仮差押の処分禁止効に抵触するため、占有者Aは、第三者に所有権の取得を主張することができないため、本報告書では、所有者ではなく占有者として記載することとした。
 - 3 物件6（共有地）東側の一部には、債務者（仮差押債務者）が投棄した木板が複数残置されたままになっている。
 - 4 本件各土地にはキュービクル、バッテリー等の動産資材が置かれている。
 - 5 本件各土地には境界杭はなく、現況コンクリートブロックと簡易フェンスで囲まれた範囲が本件各土地の範囲と思われる。物件6（共有地）の東側は通路として使用されているが、西側の一部は、物件1～5と一体として利用されている。東側は一部が舗装され東向の中間画地となっており、幅員約4m舗装道路に概ね等高に接面している。
 - 6 物件1ないし3土地上にあった物件7建物の基礎が残ったままになっている。
- 

(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6月24日(月) 9:55-10:15	名古屋法務局	公図、地積測量図等交付申請
6年6月28日(金) 10:40-11:05	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
6年7月3日(水)	執行官室	1 債務者(仮差押債務者)に対し、期日通知書を送付 2 住民票交付申請書送付
6年7月10日(水) 15:45-17:05	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、占有者(債務者(仮差押債務者)から本件土地及び未登記附属建物を買受けた者)A立会

(特記事項)

☒ 令和6年7月10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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

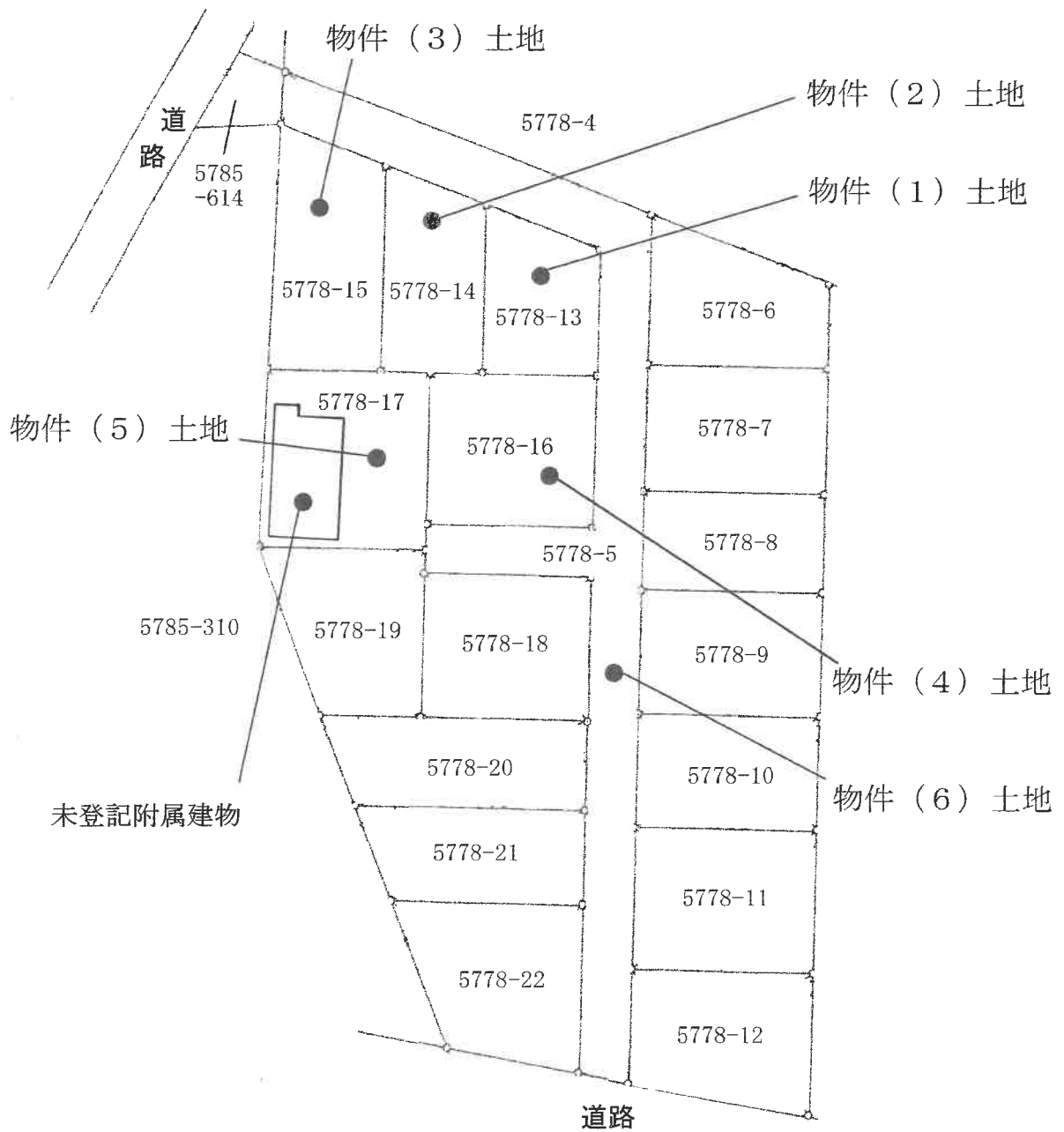
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

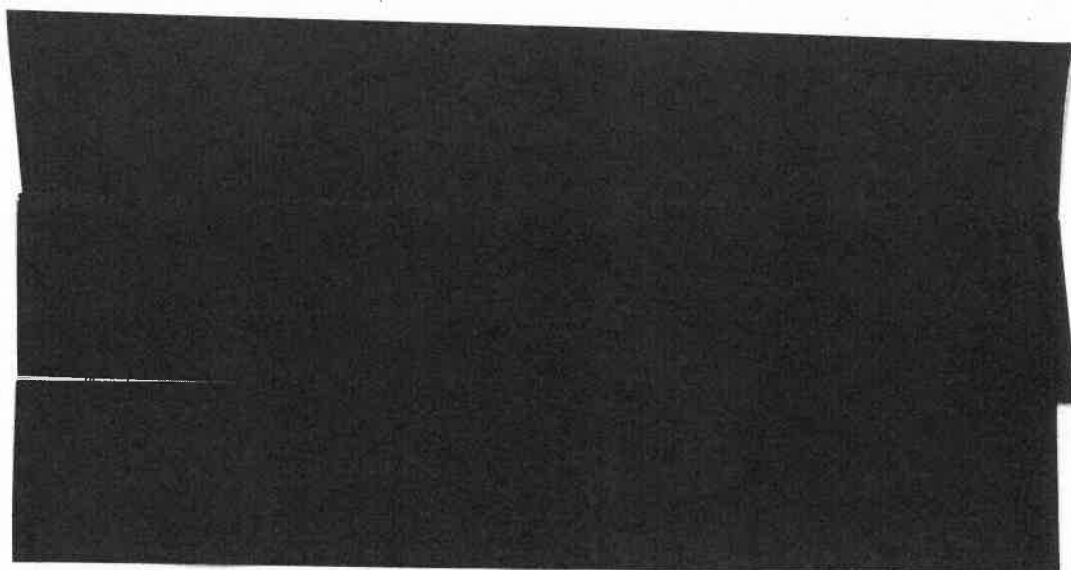
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



※物件（7）は不存在

建物間取り図（概略）





物件（6）土地
① 南東方向から撮影



② 物件(1)～(5)土地入口付近

(10枚目)



③ 物件(4)・(5)土地東側付近から撮影



④ 物件(3)土地から北東方向を撮影

(11 枚目)

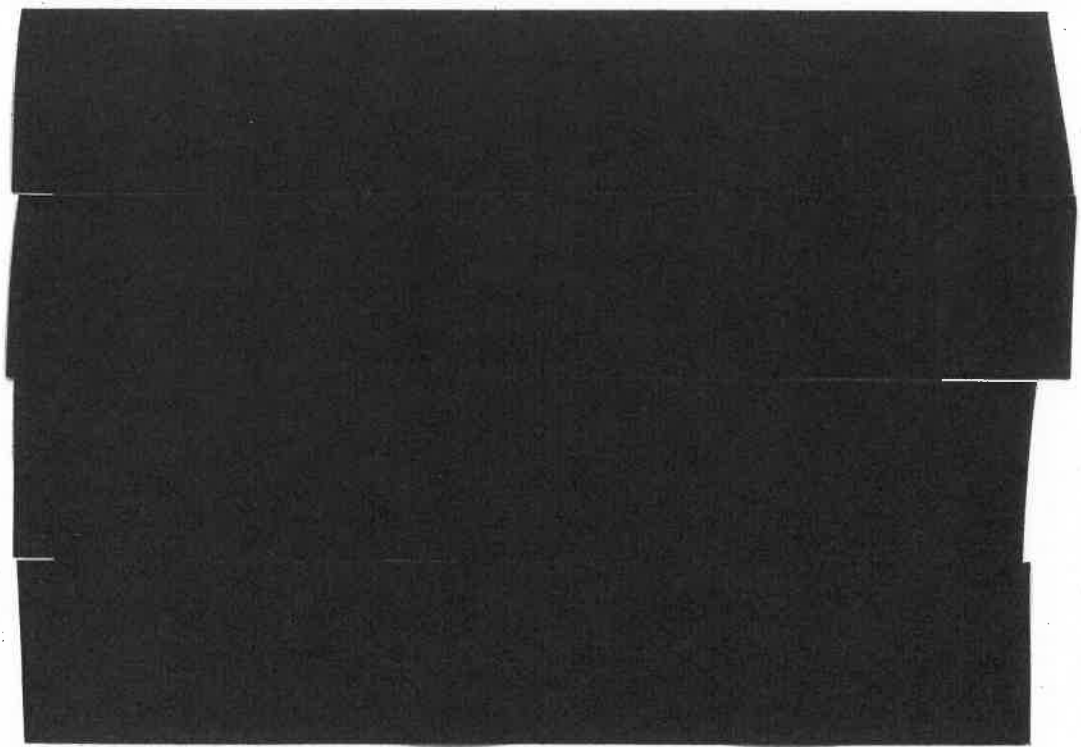


⑤ 物件(6) 土地の北方向から撮影

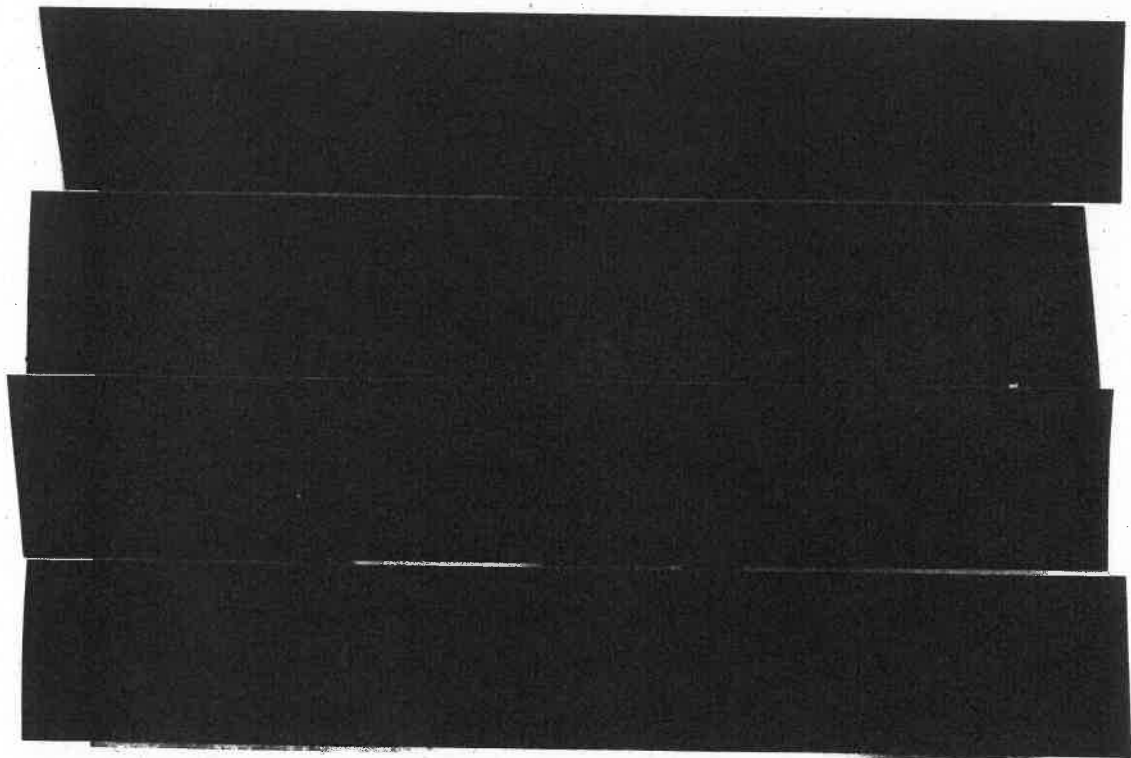


⑥ 未登記建物を撮影

(12枚目)



⑦ 未登記附属建物（事務所（2））



⑧ 未登記附属建物（事務所（1））

(13 枚目)

令和6年（ヌ）第67号
令和7年2月7日受理
令和7年2月20日補充評価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

青 山 晃 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,350,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	890,000	円
物件2(土地)	金	1,000,000	円
物件3(土地)	金	1,280,000	円
物件4(土地)	金	1,160,000	円
物件5(土地)	金	610,000	円
物件6(土地)	金	410,000	円

- 1 一括価格は、物件1～6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5の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番13 宅地 105.61㎡	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積	小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番14 宅地 118.72㎡	特記事項記載のとおり
3	所在地 地目 地積	小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番15 山林 152㎡	特記事項記載のとおり
4	所在地 地目 地積	小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番16 山林 156㎡	特記事項記載のとおり
5	所在地 地目 地積	小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番17 山林 182㎡	特記事項記載のとおり
6	所在地 地目 地積 共有持分	小牧市大字大草字鹿見ヶ根 5778番5 山林 439㎡ 持分 2362分の713	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
1	現況地目は登記と異なり、雑種地である。		
2	現況地目は登記と異なり、雑種地である。		
3	現況地目は登記と異なり、雑種地である。		
4	現況地目は登記と異なり、雑種地である。		
5	現況地目は登記と異なり、宅地である。 物件5の土地上に以下の目的外建物（未登記）が存する。		
	種 類	事務所	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	約53.32㎡	
6	現況地目は登記と異なり、公衆用道路である。		

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1～6）

位置・交通	名鉄小牧線「味岡」駅の東方 道路距離約6.0km こまき巡回バスこまくる「市民四季の森南」停留所の西方 道路距離約450m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、工場、農地、未利用地等が混在する地域	
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 その他規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 特定都市河川（新川）流域内、砂防指定地
画地条件	地積 1,153.33㎡ 間口 約4m、奥行 約37～68m 形状 旗竿状地	
接面道路の状況	東側現況幅員約4m舗装道路に概ね等高に接面。左記道路は市所有の管理道路で、幅員が4m以上なら建築基準法第42条1項1号に該当するが、4m未満では建築基準法上の道路に該当しない場合もありえる。	
土地の利用状況等	目的外建物（未登記）の敷地、資材置場（キュービクル、バッテリー等の動産資材）及び通路等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 あり（目的外土地を介在して引込） ガス配管 なし 下水道 なし	
土壌汚染の可能性の調査	昭和45年、55年頃の住宅地図、航空写真及び登記事項証明書等によると、従前は山林や未利用地等で、一部が昭和63年と平成2年に宅地へ地目変更され、地上建物取壊し後現在に至ると推定されるが確定できない。尾張県民事務所環境保全課に確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。	
特記事項	○ 隣接不動産の状況は、東側に未利用地及び資材置場、西側に未利用地、南側に未利用地、北側に倉庫等である。 ○ 市街化調整区域内の線引後宅地及び雑種地等で、建物などの建築には都市計画法の許可が必要で、原則建築不可である。また、市街化調整区域では個別に規制内容が異なるので、具体的な建築計画を提示して事前に小牧市役所都市計画課等に相談・確認することが必要である。 ○ 物件6（共有地）は、未舗装（一部舗装）の公衆用道路となっている。西側の一部は、物件1～5と一体化し利用されている。東側の一部に木板等が残置されている。 ○ 物件5土地に目的外建物（未登記）が存する。 ○ 取壊された建物の基礎が残置されている可能性がある。	

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、さらに競売市場性修正等を施して、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	共有持分 比率 オ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
1	35,100	0.43	105.61	1.00	—	1,590,000
2	35,100	0.43	118.72	1.00	—	1,790,000
3	35,100	0.43	152	1.00	—	2,290,000
4	35,100	0.38	156	1.00	—	2,080,000
5	35,100	0.38	182	0.90	—	2,180,000
6	35,100	0.16	439	1.00	713 / 2,362	740,000
合計			1,153.33			10,670,000

番号	基礎となる 価格 (円) カ	土地利用権等 価格の控除 (円) キ	市場性 修正 ク	競売 市場 修正 ケ	評 価 額 (円) (カ－キ)×ク×ケ
1	1,590,000	—	0.80	0.70	890,000
2	1,790,000	—	0.80	0.70	1,000,000
3	2,290,000	—	0.80	0.70	1,280,000
4	2,080,000	—	0.80	0.70	1,160,000
5	2,180,000	1,090,000	0.80	0.70	610,000
6	740,000	—	0.80	0.70	410,000
一括価格（合計）					5,350,000

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 小牧-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,300 \text{ 円}/\text{m}^2 \times & & 100 / 100 \times & & 100 / 99 \times & & 100 / 119 = & & 35,100 \text{ 円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：規模 -3 、 二方路 +2

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：

$$\begin{array}{ll} \text{物件1、2、3} & \text{線引後宅地（現況雑種地）} 0.6 \times \text{形状（旗竿地）} 0.8 \times \\ & \text{水道（目的外土地介在）} 0.95 \times \text{地下埋蔵物の可能性} 0.95 = 0.43 \\ \text{物件4} & \text{現況雑種地（公簿地目山林）} 0.5 \times \text{形状（旗竿地）} 0.8 \times \\ & \text{水道（目的外土地介在）} 0.95 = 0.38 \\ \text{物件5} & \text{現況宅地（公簿地目山林）} 0.5 \times \text{形状（旗竿地）} 0.8 \times \\ & \text{水道（目的外土地介在）} 0.95 = 0.38 \\ \text{物件6} & \text{現況公衆用道路} 0.20 \times \text{資材残置} 0.8 = 0.16 \end{array}$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

オ 共有持分比率：登記数量による。

キ 土地利用権等価格の控除：目的外建物による土地利用権等を法定地上権と判定し、控除額を求めた。
 $2,180,000 \text{ 円} (\text{基礎となる価格}) \times 0.50 (\text{法定地上権}) = 1,090,000 \text{ 円}$

ク 市場性修正： 目的外建物（未登記）について固定資産税課税の手続きが占有者により行われていること、土地利用権付の物件5を除く物件1～4(有効利用可能な土地部分)の画地形状が相当に劣ること等を考慮した。

ケ 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(小牧-1)

所 在：小牧市大字池之内字中赤堀601番2外
価 格：41,300円／m²
位 置：名鉄小牧線「味岡」駅の東方 道路距離約3.8km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：332m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西4.5m私道、背面道
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：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

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 土地建物配置図（概略）
- 6 現況写真

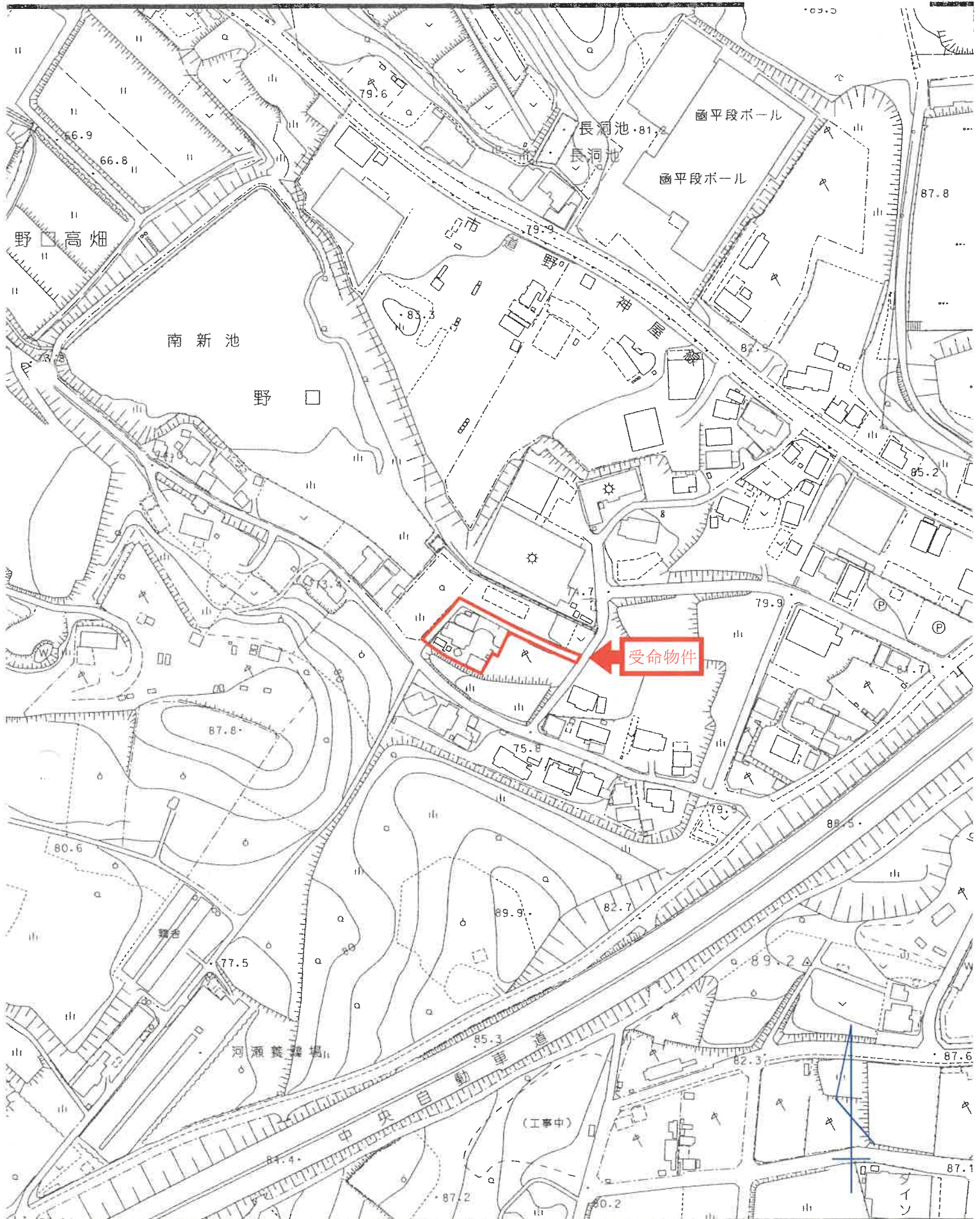
以 上

地理院地図 GSI Maps

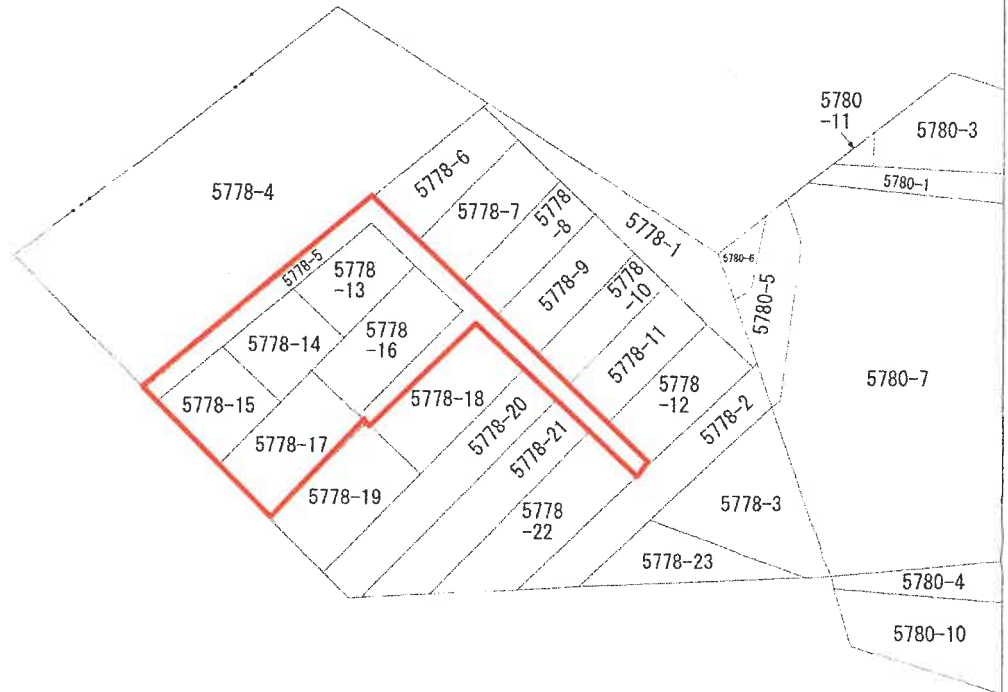
位置図



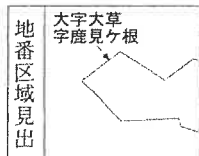
付近案内図



公図写



(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	小牧市大字大草字鹿見ヶ根				地番	5778番13			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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。

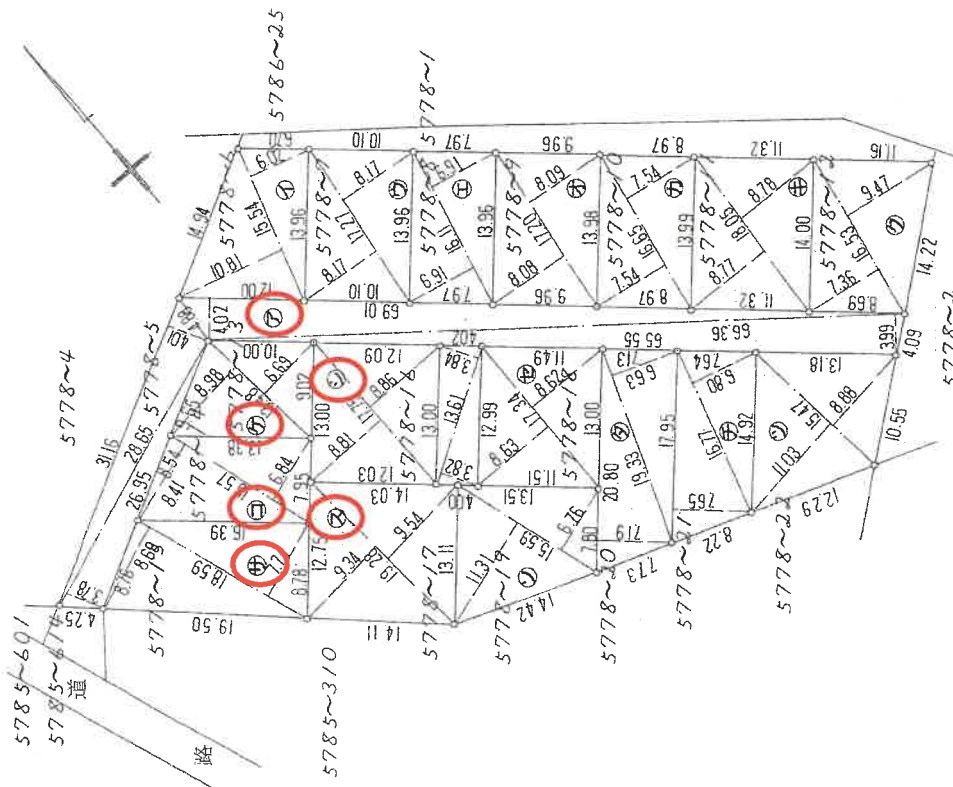
1211012

前 5778-5 後 5778-5 新 5778-22

地 積 測 量 図 54.11.10

土地の所在 小牧市大字大草字鹿見ケ根

- 求 積
- ㊦ $(2865 \times 378) + (3116 \times 401) + (6901 \times 402) + (6686 \times 899) + (1361 \times 384) + (1361 \times 382) \times 0.5 = 4398489$
 - ㊧ $(602 + 1081) \times 1554 \times 0.5 = 1307691$ 地 積 439 m²
 - ㊨ $(817 + 817) \times 1727 \times 0.5 = 1410959$ 地 積 130 m²
 - ㊩ $(691 + 691) \times 1611 \times 0.5 = 1113201$ 地 積 141 m²
 - ㊪ $(809 + 808) \times 1720 \times 0.5 = 139062$ 地 積 111 m²
 - ㊫ $(754 + 754) \times 1665 \times 0.5 = 125541$ 地 積 139 m²
 - ㊬ $(877 + 878) \times 1805 \times 0.5 = 1588875$ 地 積 125 m²
 - ㊭ $(736 + 947) \times 1658 \times 0.5 = 13909995$ 地 積 158 m²
 - ㊮ $(669 + 898) \times 1848 \times 0.5 = 1056158$ 地 積 139 m²
 - ㊯ $(841 + 684) \times 1557 \times 0.5 = 11872125$ 地 積 105 m²
 - ㊰ $(869 + 774) \times 1859 \times 0.5 = 15271685$ 地 積 118 m²
 - ㊱ $(881 + 886) \times 1775 \times 0.5 = 15682125$ 地 積 152 m²
 - ㊲ $(934 + 954) \times 1928 \times 0.5 = 1820032$ 地 積 156 m²
 - ㊳ $(863 + 862) \times 1734 \times 0.5 = 1495975$ 地 積 182 m²
 - ㊴ $(676 + 1181) \times 1559 \times 0.5 = 14085565$ 地 積 149 m²
 - ㊵ $(2080 \times 719) + (1938 \times 663) \times 0.5 = 13885495$ 地 積 140 m²
 - ㊶ $(1795 \times 765) + (1677 \times 680) \times 0.5 = 12567675$ 地 積 138 m²
 - ㊷ $(888 + 1103) \times 1547 \times 0.5 = 15400385$ 地 積 125 m²
 - ㊸ 地 積 154 m²



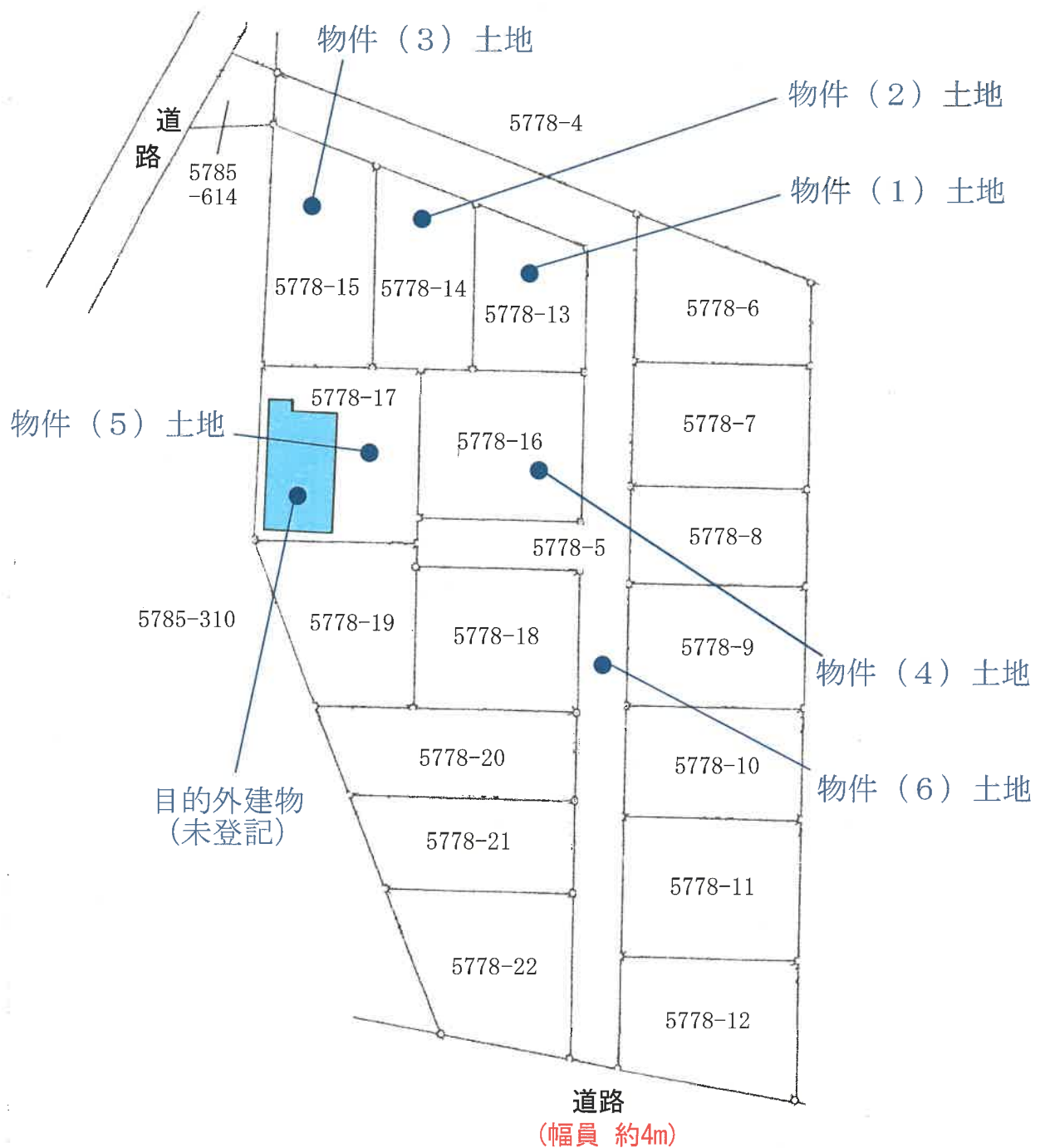
○境界線ノ種類ハ全テ プラスチック杭 デアル 単位 m

作製者	申請人	縮尺
(全頁専用)		1/500

(昭和54年//月 8日作製)

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

土地建物配置図 (概略)



1. 上記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



現況写真

目的の外建物

受命物件



受命物件

目的の外建物

