

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）
1～4	12,080,000 9,664,000	一括	2,416,000	141,177	31,652
1	4,380,000				
2	5,810,000				
3	930,000				
4	960,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 |
| | 地 番 | 405番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 405番地 |
| | 家屋 番号 | 405番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 151.81平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約183.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 |
| | 地 番 | 404番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.84平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 404番地 |
| | 家屋 番号 | 404番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6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1～4】

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2】

有限会社藤田精機製作所が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3】

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



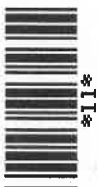
査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 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

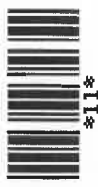
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 |
| | 地 番 | 405 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.15 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 405 番地 |
| | 家屋 番号 | 405 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 151.81 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約183.83 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 |
| | 地 番 | 404 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.84 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大府市森岡町二丁目 404 番地 |
| | 家屋 番号 | 404 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 28.98 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅・事務所



11

令和 6 年(キ)第 206 号

令和 6 年 9 月 18 日受理

令和 7 年 2 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 水 野 嘉 明

物 件 目 録

- 1 所 在 大府市森岡町二丁目
地 番 405番
地 目 宅地
地 積 229.15平方メートル
共有者 持分8分の7
共有者 持分8分の1
- 2 所 在 大府市森岡町二丁目 405番地
家屋 番号 405番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 151.81平方メートル
共有者 持分8分の7
共有者 持分8分の1
- 3 所 在 大府市森岡町二丁目
地 番 404番
地 目 宅地
地 積 48.84平方メートル
共有者 持分8分の7
共有者 持分8分の1
- 4 所 在 大府市森岡町二丁目 404番地
家屋 番号 404番
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	28.98平方メートル
	2階	28.98平方メートル

共有者 持分8分の7

共有者 持分8分の1

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 ☒ 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(共有者A、B) ☐ その他の者() 上記の者が本件土地上に下記の建物を所有(共有)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			
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約183.83平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社藤田精機製作所) 上記の者が本建物を 工場(空き家) 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 3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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(共有者A、B) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有(共有)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		
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 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者A) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅 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	
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2 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社藤田精機製作所		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 工場 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ Aの陳述) ☐ 提示文書(令和 年 月 日受付回答書)の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権		
占有開始時期	昭和47年5月ころ		
最初の契約日	昭和47年5月ころ		
契約等	期間	昭和 年 月 ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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	
契約等	貸主	☒ 所有者A、B ☐ 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
☒ A (相手方)	1 私は、亡父親Cの前妻の長男で、本件申立人Bは、Cの後妻の娘です。 2 私とBは、物件1土地及び物件3土地（以下「本件各土地」という。）並びに物件2建物及び物件4建物を共有しています。 3 物件2建物は、Cが代表者をしていた有限会社藤田精機製作所（以下「藤田精機製作所」という。）が使用しています。物件2建物は、Cが生前中に所有しており、藤田精機製作所の設立当初から藤田精機製作所が使用借により、工場として使用し占有していました。 4 私は、Cと藤田精機製作所を営業していました。Cが亡くなった以降は私が一人で藤田精機製作所を営業をしていましたが、15年位前から営業をしていません。 5 藤田精機製作所は、工作機械やプラントの機械設備、部品の金属加工をしていました。物件2建物内には、昭和62年製造と平成5年に製造の2台の「横中ぐりフライス盤」の機械と木工機械1台がありますが、いずれも古い機械で、搬出費用を考えると、価値はないと思います。また、ホイストクレーン2台が設置されています。工場内にキュービクル式高圧変電設備はありません。 6 私は、物件4建物に一人で居住しています。物件4建物は、私とBの二人が共有していますが、私が物件4建物を使用するについて、Bに対して対価等は支払っていません。 7 これまでに、大雨の際に敷地内に冠水したことがあります。 8 本件各土地の境界について、隣地所有者との間で紛争等はありません。
☒ D (B代理人弁護士)	Bは、物件2建物及び物件4建物をAと共有していますが、藤田精機製作所が物件2建物を使用するについて、Bに対し対価等の支払はありません。また、Aが物件4建物を使用するについて、AからBに対して対価等の支払はなく、貸借等の話也没有ありません。

(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 本件各土地は、南側の市道にほぼ等高に接面している宅地である。
- 2 本件各土地の境界について、物件1土地の南東角付近及び物件3土地の南西角付近においては、境界標と思われる杭を確認したが、その他の境界付近において、境界標と思われる物は確認できなかった。
- 3 物件1土地の南東側において、中型犬が5匹飼われている。
- 4 本件各土地の占有状況について、物件1土地は、A及びBが物件2建物を共有し、その敷地として占有している。物件3土地は、A及びBが物件4建物を共有し、その敷地として占有している。
- 5 物件2建物は、AによればCが生前中に代表者をしていた有限会社藤田精機製作所（以下「藤田精機製作所」という。）が工作機械やプラントの機械設備、部品の金属加工業の工場として使用し、Cが亡くなった以降は、Aが一人で営業していたが、15年位前から営業していないことが認められる。物件2建物の占有状況は、藤田精機製作所が占有していることが認められ、その使用権原等の内容は、本報告書5枚目の「占有者及び占有権原（物件2関係）」に記載のとおりと思われる。
- 6 物件2建物は、建築後約55年経過しているが、壁面や天井には、経年相応の汚れや損傷が見受けられた。物件2建物の工場内には、「横中ぐりフライス盤」の機械2台と木工機械1台及びホイストクレーン2台が置かれている。物件2建物の南東側に未登記増築部分（約14.08平方メートル）があり、西側に未登記増築部分（約17.94平方メートル）がある。これらの機械が残置された場合、買受人は、物件2建物を使用収益するために、これらの機械の処分が必要であり、相当の費用を要すると思われる。
- 7 物件4建物の占有状況は、Aが居住し占有していることが認められ、使用権原は、Aの所有権（共有持分権）によるとと思われる。物件4建物の1階の事務所、台所部分には、衣類、文具及び小物等が片づけられず堆積している。2階和室2の天井に雨漏り跡が確認された。
- 8 物件4建物は、建築後約55年経過しているが、床面、壁面及び天井には、経年相応の汚れや損傷が見受けられた他、物件4建物の1階出入口底部分に損傷が確認された。
- 9 その他の本件調査の結果は、本報告書3枚目ないし6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

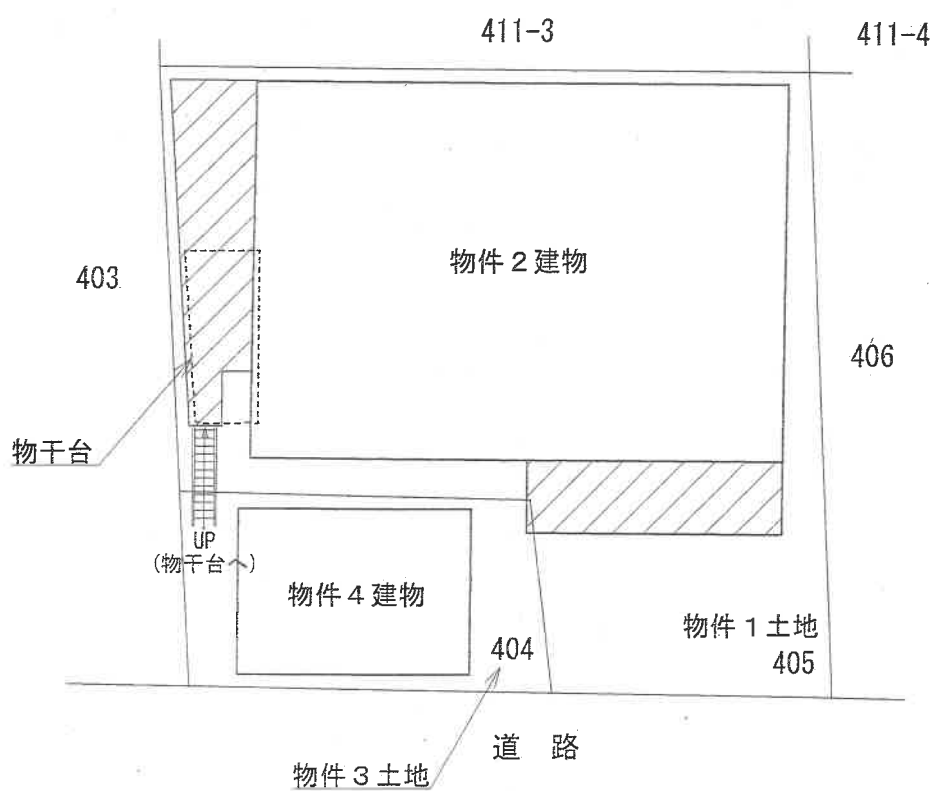
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月20日 (金) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
6年 9月20日 (金)	当庁執行官室	①相手方Aに対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送 ②大府市役所税務課へ本件土地に存する建物について評価証明書、家屋間取り図等送付申請書郵送
6年 9月24日 (火) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年10月15日 (火) 13:30-15:30	物件所在地	相手方A立会、聴取、概測調査、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行

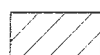
(特記事項)

- ☒ 令和 6年10月15日
目的物件は不在で無施錠の可能性があったので、立会人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 6年10月15日
本日の現況調査手続において、適正にされることを確認するために、同行した立会人を立ち会わせた。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

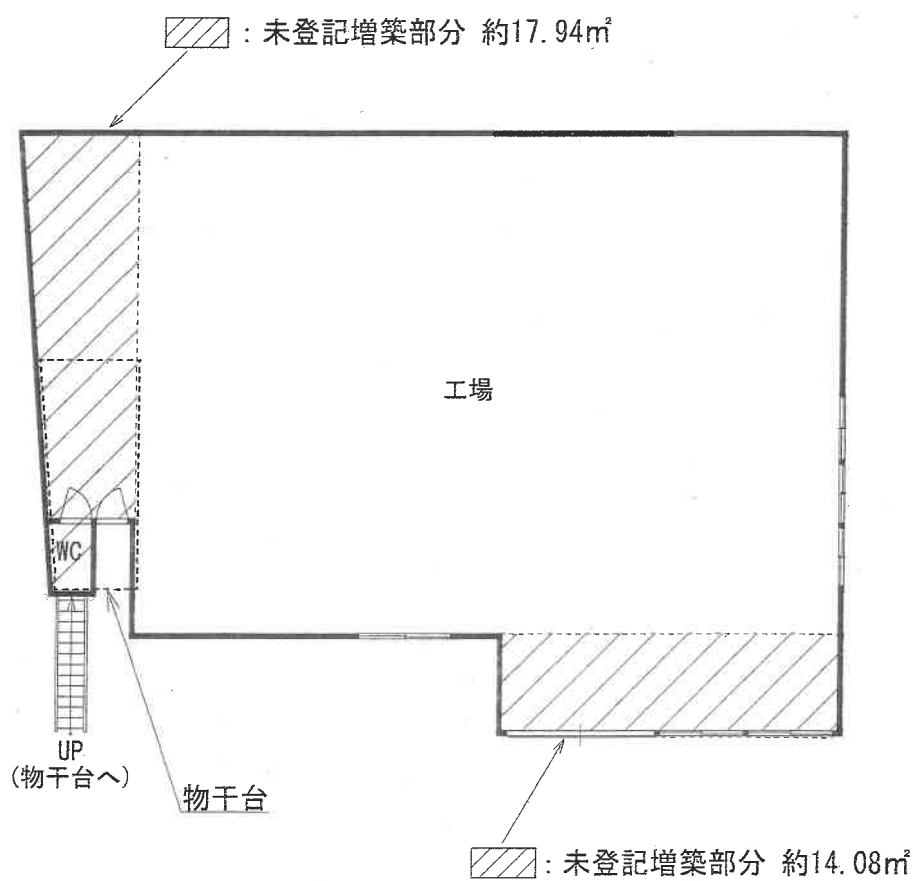
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)



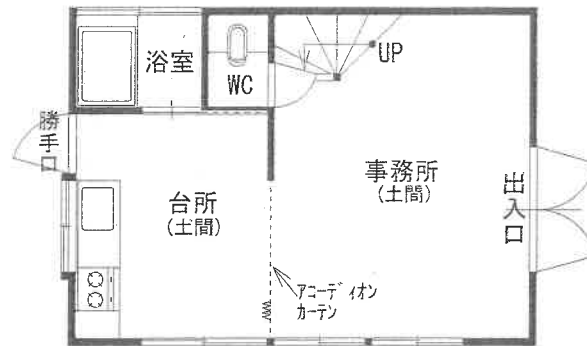
 : 未登記増築部分

建物間取図 (概略)(物件 2 建物)

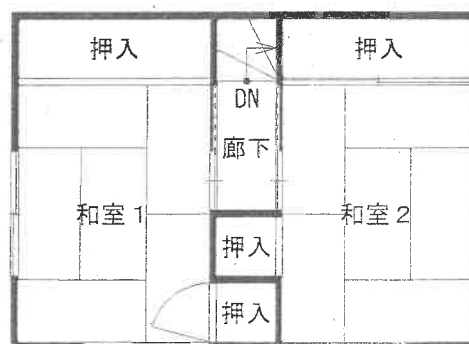


物件 2

建物間取図(概略)(物件4 建物)



物件4 1階



物件4 2階



① 南側から見た物件 1 土地、物件 3 土地、物件 2 建物及び物件 4 建物の状況



② 南東側から見た物件 1 土地、物件 3 土地、物件 2 建物及び物件 4 建物の状況

物件 4 建物



③ 物件 4 建物の状況



④ 物件 4 建物の 1 階出入口底の損傷状況



⑤ 物件2建物の屋内の状況（工場）



⑥ 物件2建物の屋内の状況（工場）



⑦ 物件2建物の屋内の状況（西側の未登記増築部分）



⑧ 物件4建物の屋内の状況（1階 事務所）



⑨ 物件4建物の屋内の状況（1階 台所）



⑩ 物件4建物の屋内の状況（2階 和室 2）

雨漏り跡



⑪ 物件4建物の屋内の状況（2階 和室2の天井の雨漏り跡）



⑫ 物件4建物の屋内の状況（1階 浴室）



令和6年(ケ)第206号
令和6年9月24日受理
令和6年10月15日現地調査
令和7年1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 12,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,380,000 円
物件2 (建物)	金 5,810,000 円
物件3 (土地)	金 930,000 円
物件4 (建物)	金 960,000 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、3の内訳価格は物件2、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2、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 番 地 目 地 積	大府市森岡町二丁目 405番 宅地 229.15平方メートル 共有者 持分8分の7 共有者 持分8分の1	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大府市森岡町二丁目 405番地 405番 工場 鉄骨造スレート葺平家建 151.81平方メートル 共有者 持分8分の7 共有者 持分8分の1	特記事項記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大府市森岡町二丁目 404番 宅地 48.84平方メートル 共有者 持分8分の7 共有者 持分8分の1	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大府市森岡町二丁目 404番地 404番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 28.98平方メートル 2階 28.98平方メートル 共有者 持分8分の7 共有者 持分8分の1	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	物件2建物は未登記増築がなされている（未登記増築の床面積約32.02㎡）。 現況の床面積は下記のとおりである。 現況床面積：約183.83平方メートル		
4	物件4建物の種類は、居宅・事務所である。		

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、3）

位置・交通	J R 東海道本線・武豊線「大府」駅 西方 道路距離約1,800m 知多バス「東半月」停 東方 道路距離約360m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、工場、店舗等の事業所も見られる住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 屋外広告物規制：条例第5条第1項の区域 宅地造成工事規制区域内 特定都市河川流域：境川（逢妻川）・猿渡川流域
画地条件	地積 277.99㎡ 間口 約16.5m、奥行 約16.5m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	物件1、3の土地は、南側で幅員約4.5m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1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1、3の土地は、物件2、4の建物の敷地として利用されている。物件1、3の土地の南側は市道、西側及び北側並びに東側は一般住宅である。	
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 あり 下水道 あり（未接続、個別浄化槽）	
土壤汚染の可能性の調査	土壤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住宅、事業所等の敷地であったと推定される。評価人が別途調査機関に土壤汚染状況調査として行わせた机上調査の結果によれば、考察として、土地の利用履歴から「金属製品の加工が行われていたものであり、当該土地において、第一種特定有害物質である1,1-ジクロロエチレン、ジクロロメタン、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレンと、第二種特定有害物質である六価クロム、ふっ素を含む製品が使用された可能性があり、地表面への浸透による土壤汚染の可能性は否定できない。」 「当該土地の特定有害物質による土壤汚染の存在について「やや問題あり」と判断する。」とされた。ただし、汚染の有無及びその程度の確定には、さらに詳細な調査を行う必要がある。なお、本件工場について下水道法及び水質汚濁防止法上の特定施設に登録された履歴は無く、また本件土地は土壤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	・大府市水道工務課によれば、本件土地は下水道の引込みはあるが、接続はされていないとのことであった。 ・本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける。 ・物件4建物の軒及び看板等の設置物が南側市道に越境している可能性がある。 ・本件土地上の物件2及び4の建物の建ぺい率は本件土地の建ぺい率を超過していると見られる。 ・本件土地上には資材、廃材等が置かれている。 ・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）昭和44年8月19日新築 経過年数 約 55 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構造 鉄骨造平家建 屋根 スレート葺 外壁 スレート等 内壁 あらわし等 天井 あらわし等 床 コンクリート等 設備 電気、水道等 その他 —
床面積（現況）	151.81m ² 未登記増築部分 約32.02m ² 合計 約183.83m ²
現況用途等	現況用途 工場 間取り 附属資料7 建物間取図（概略）のとおり
品 等	劣る
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	・物件2建物は未登記増築がなされている（未登記増築面積約32.02m²）。 ・物件2建物は全体的に老朽化が進んでいる。 ・物件2建物は金属製品の加工をする工場であったと見られ、建物内には加工用の機械である横中ぐりフライス盤等が2台設置されており、これらは設置から30年以上を経ている古い機械であり、外観上は相当の劣化が認められる。関係者によれば、10年以上稼動していないとのことであった。また、ホイストクレーン2台が設置されているが、業者ヒアリングによれば、取り外し、運搬に伴う費用が多額になると推測されるとのことであった。 ・本件建物内には上記機械のほか、資材、工具等が置かれている。 ・建物内に高電圧注意のシールが貼られている設備が存在しているが、PCBを含有する設備があるか否かは不明である。 ・本件建物の屋根に設置されている設備は、関係者によれば、換気扇であるとのことであった。 ・物件2建物の西側増築部分の屋根上部の一部に物干し台が設置されており、当該部分に出入りするための階段が設置されている。 ・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。 ・本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。

(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) 昭和45年1月27日新築 経 過 年 数 約 55 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 合板等 天 井 ボード等 床 畳、土間等 設 備 電気、水道、ガス その他 なし
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 居宅・事務所 間取り 2K+事務所 (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	劣る
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	・ 物件4建物は建築後相当年数を経過し、老朽化している。浴室の床タイルが剥離しているほか、和室2の押入れの襖紙の剥離等、室内は随所に損傷、劣化が認められる。 ・ 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。 ・ 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。

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、3）

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	116,000	0.83	229.15	0.9	19,860,000
3	116,000	0.83	48.84	0.9	4,230,000
合計			277.99		24,090,000

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)-4

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
 $102,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.6/100 \times 100/100 \times 100/91 = 116,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南向き） $1.09 \times$ 面積大 $0.95 \times$ 土壌汚染の可能性 $0.80 = 0.83$

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、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	110,000	183.83	0.02	400,000

ウ 現価率：

物件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55年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.02

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
4	132,000	57.96	0.02	150,000

ウ 現価率：

物件4

- ・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55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、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	19,860,000	0.55	法定地上権	10,920,000
3	4,230,000	0.55	法定地上権	2,330,000
合計				13,250,000

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	19,860,000	-10,920,000		0.7	0.7	4,380,000
2	400,000	+11,450,000	0	0.7	0.7	5,810,000
3	4,230,000	-2,330,000		0.7	0.7	930,000
4	150,000	+1,800,000	0	0.7	0.7	960,000
一括価格 (合計)						12,080,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：建物の建築面積割合に応じ、前記2(1)で求められた土地利用権等価格を以下のとおり按分した。

物件2 建築面積 183.83㎡

物件4 建築面積 28.98㎡

物件2、4 建築面積合計 212.81㎡

・物件2 土地利用権等価格加算額： $13,250,000円 \times 183.83㎡ \div 212.81㎡ = 11,450,000円$

・物件4 土地利用権等価格加算額： $13,250,000円 \times 28.98㎡ \div 212.81㎡ = 1,800,000円$

エ 市場性修正：本件土地は専門家による机上調査の結果、土壌汚染の可能性についてやや問題ありと判断されたこと、物件2建物内に老朽化した機械が存在し、撤去等に費用が嵩むと推測されること、またPCB含有の設備の有無は不明であること、物件2、4の建物は新耐震基準以前に建築された、アスベスト含有建材の使用に留意を要する老朽化した建物であること、物件2、4の建物の建ぺい率が本件土地の建ぺい率を超過していること等のリスクを考慮した。

第6 参考価格資料

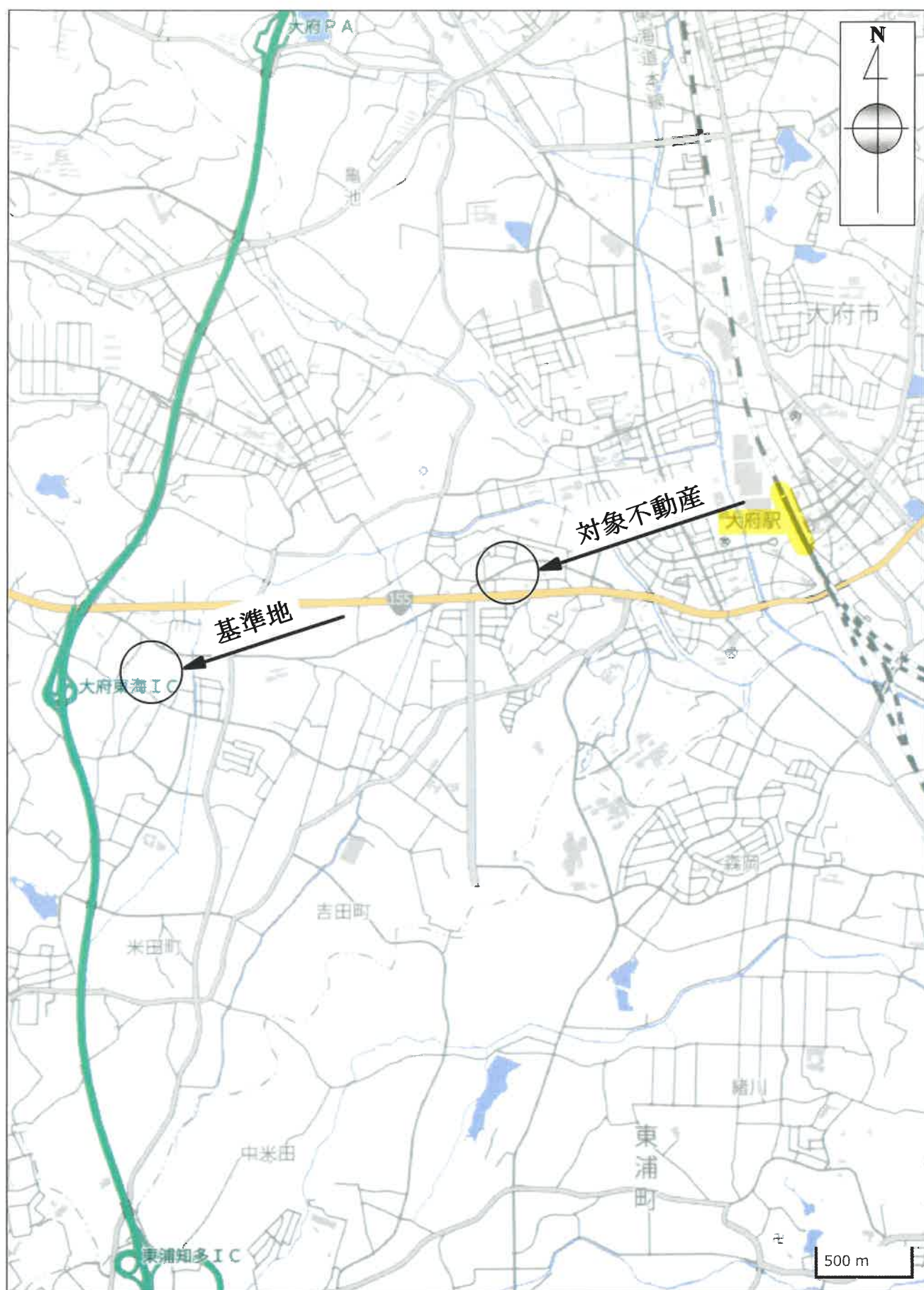
都道府県地価調査価格（大府(県)-4）

所 在：大府市吉川町2丁目238番外
価 格：102,000円／ m^2
位 置：JR東海道本線・武豊線「大府」駅の西方道路距離約3,700m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：170 m^2
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北西側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

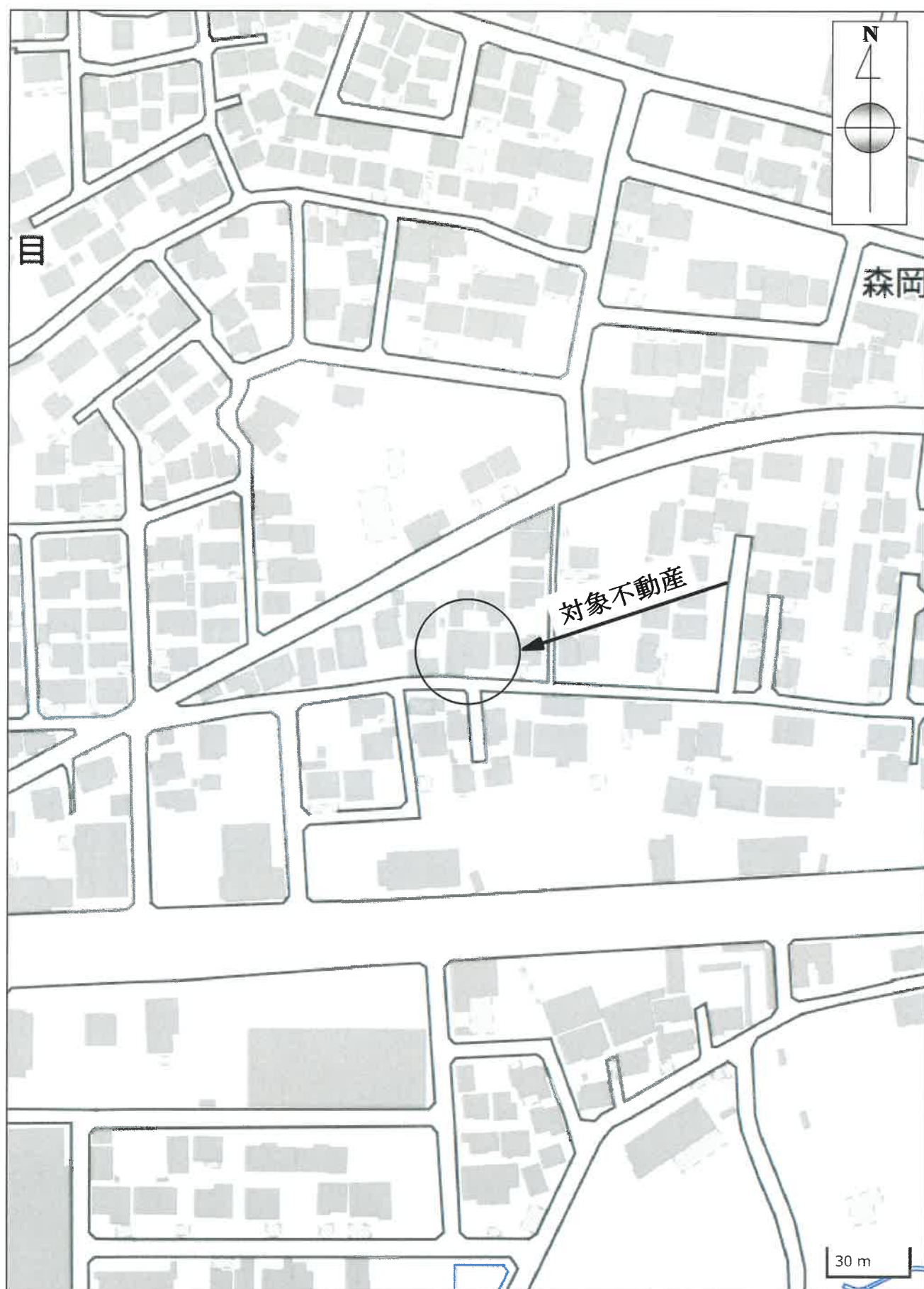
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

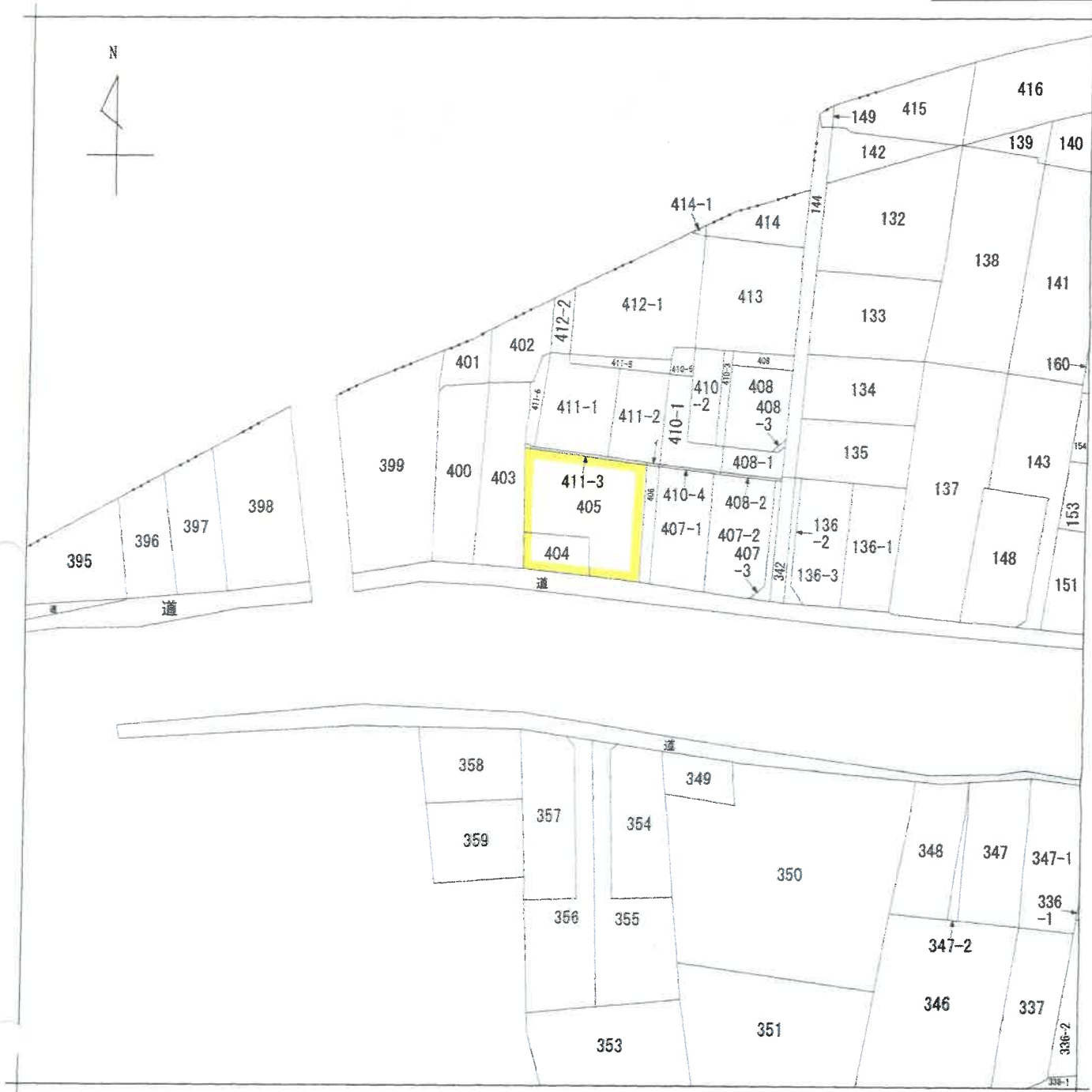
位置図



国土地理院「地理院地図」

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 分	所 在	大府市森岡町二丁目				地 番	404番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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。

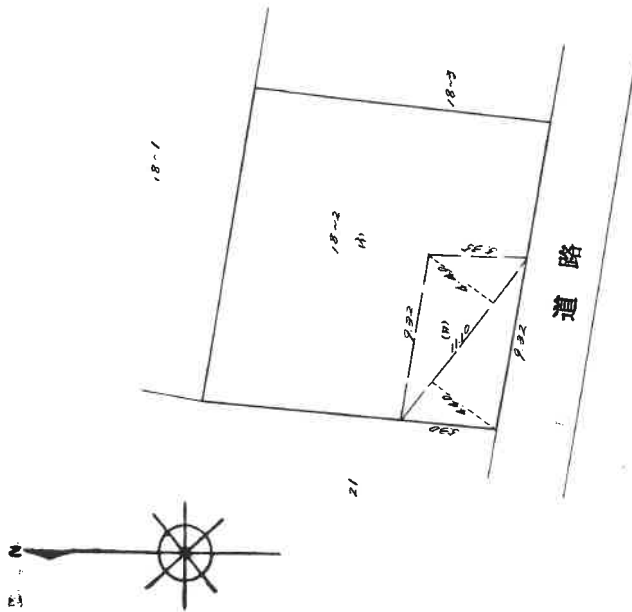
令和6年7月9日
名古屋法務局半田支局
登記官

登記年月日：昭和44年6月27日

2207816

前地番 18-2 405 404 18-2
土地の所在 新404.405
知多郡大府町大字森岡字平
大府市森岡町二丁目

地積測量図



求積計算 (18-2) $11.10 \times (4.40 + 4.40) = 97.68$

$\frac{1}{2} 48m^2 84$

地積 (18-2) $277m^2 99 - (18-2) = 229m^2 15$

(18-2) $48m^2 84$

単位 m^2

注 82

縮尺 1/300

A4判に縮小

44.6.27

登記年月日：昭和45年11月7日

3223482

家屋番号

18-2-4

建物の所在

大府市森岡町二丁目
大府市森岡町二丁目

建築物図面

昭和四五年拾貳月六日

作製年月日

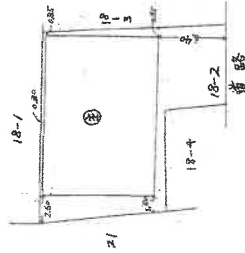
作製者

申請人

A4判に縮小

45.11.7

単位=メートル



注. 93

縮尺 1/500

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月9日 名古屋支務局半田支局

登記官

登記年月日：昭和45年11月7日

3223483

家屋番号	18-2 405番
建物の所在	大府市森岡町平子18-2 大府市森岡町二丁目405番地

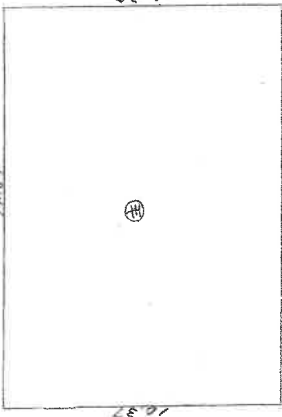
各階平面図

2/2

作製年月日	昭和四五年陰曆六月
作製者	
申請人	

床面積

$14.64 \times 10.37 = 151.8168$



単位 = ㎡

注. 94

縮尺 1/200

45.11.7

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。
令和6年7月9日 名古屋法務局半田支局

登記官

登記年月日：昭和45年3月4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。
令和6年7月9日 名古屋法務局平田支局 登記官

3223481

家屋番号	404 隠 18-4
建物の所在	大府市森岡町二丁目404番地 別多摩大府市大平塚 半平318-4

建築物階平面図

各階平面図

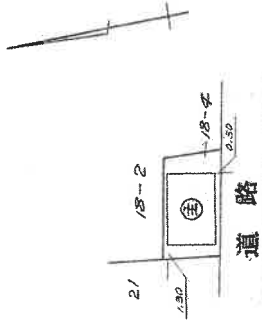
1階及び2階



求積計算

$$6.57 \times 4.55 = 28.9535$$
$$\underline{\underline{28m^295}}$$

建物図面



単位メートル

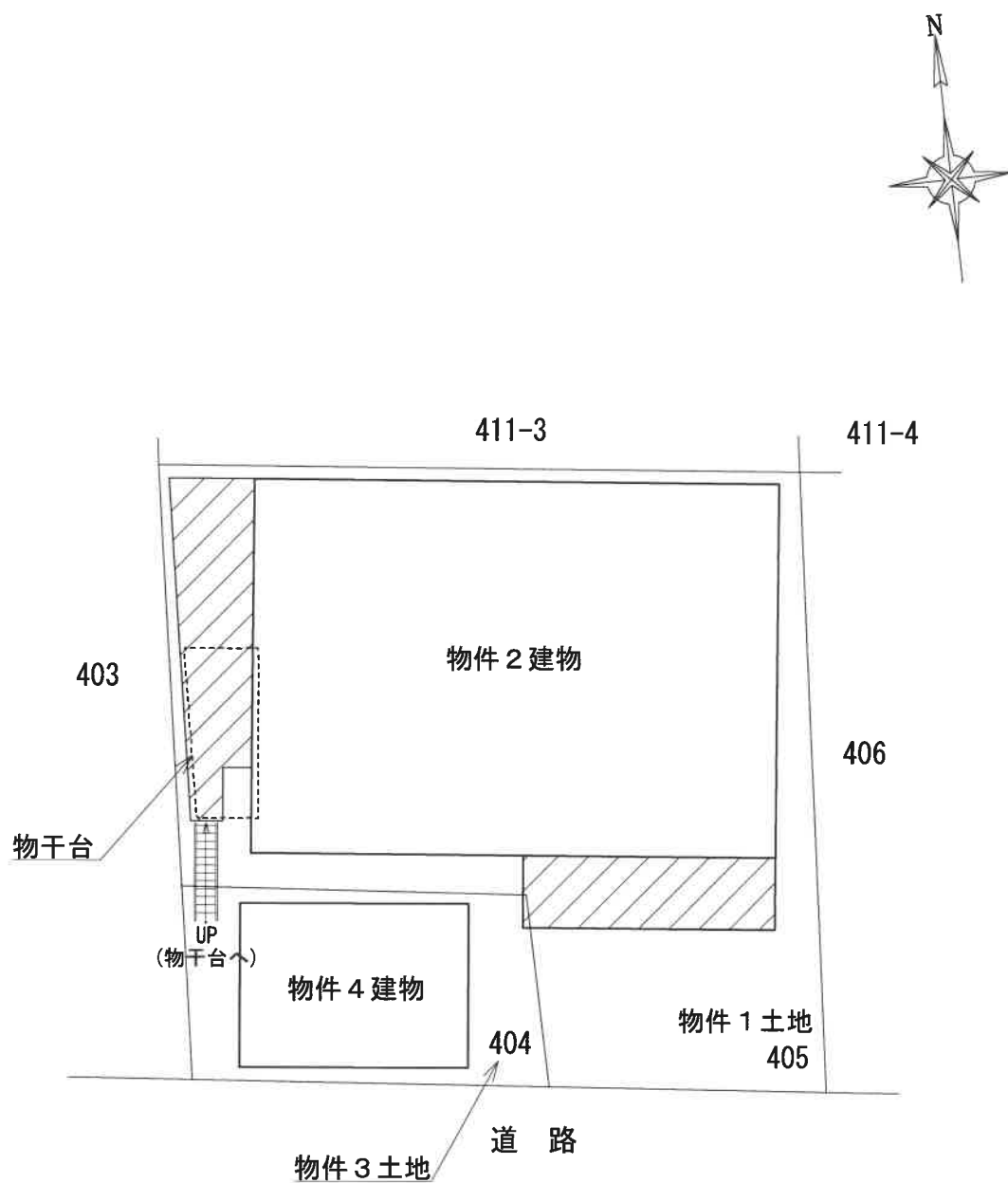
縮	尺	1/200	1/500
---	---	-------	-------

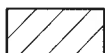
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

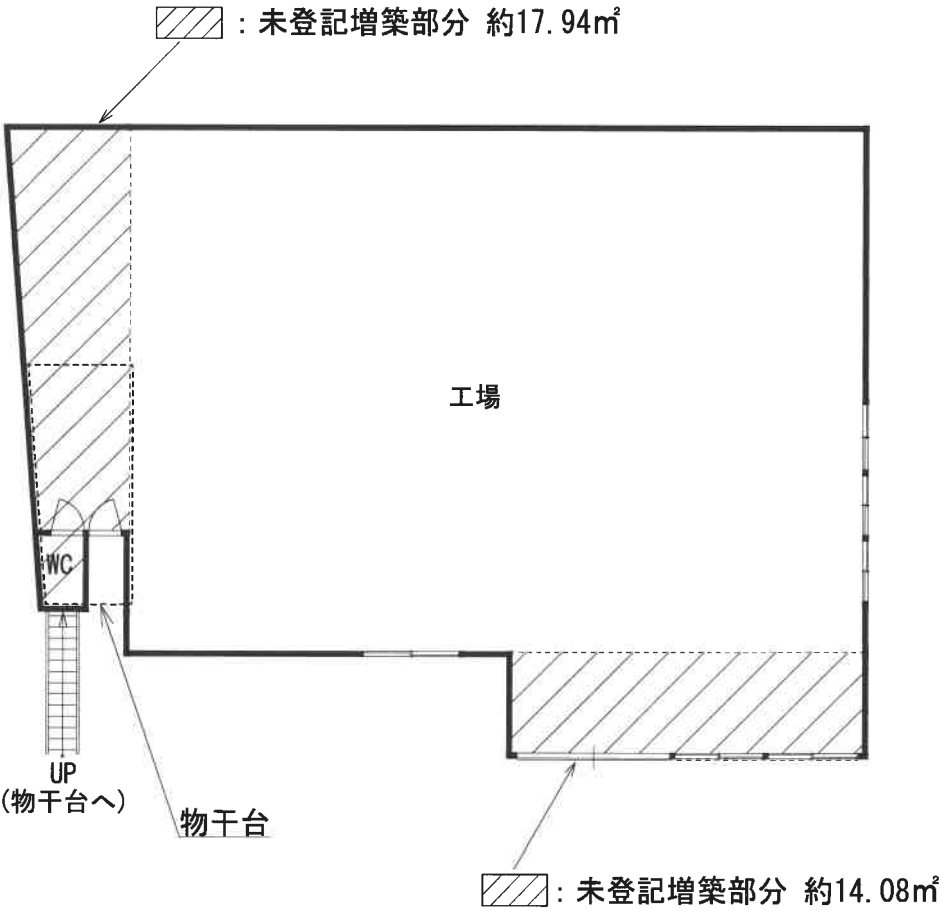
A4判に縮小

453.4

土地建物配置図(概略)

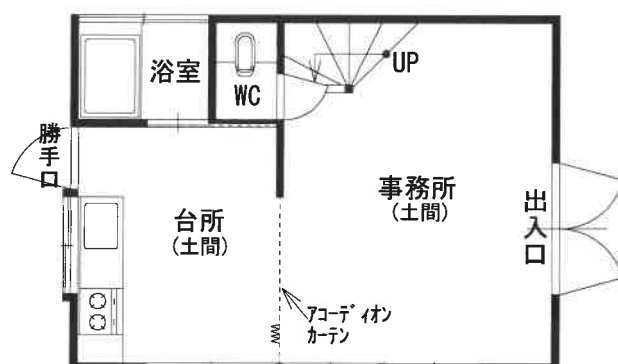


 : 未登記増築部分

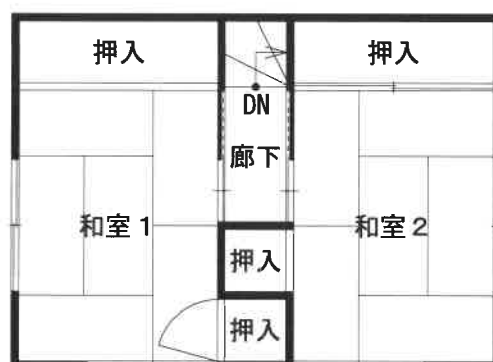


物件 2

建物間取図(概略)2/2



物件 4 1階



物件 4 2階

現況写真

①



②

