

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 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 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 場 所	令和 7 年 5 月 21 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 30 分 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, 2	4,530,000 3,624,000	一括	906,000	61,036	15,951
1	2,450,000				
2	2,080,000				



物 件 目 録

1 所 在 春日井市石尾台一丁目

地 番 2 番 1

地 目 宅地

地 積 62739.48 平方メートル

持分 200 万分の 6094

2 (一棟の建物の表示)

所 在 春日井市石尾台一丁目 2 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	112.48 平方メートル
	2 階	100.61 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 116.48 平方メートル
	2 階	100.61 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石尾台一丁目 2 番 1 の 89

建物の名称 112-1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	53.72 平方メートル
	2 階	47.79 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 57.52 平方メートル
	2 階	47.79 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3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】

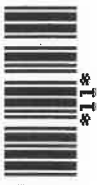
本件所有者が占有している。

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 春日井市石尾台一丁目

地 番 2 番 1

地 目 宅地

地 積 62739.48 平方メートル

持分 200 万分の 6094

2 (一棟の建物の表示)

所 在 春日井市石尾台一丁目 2 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	112.48 平方メートル
	2 階	100.61 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 116.48 平方メートル
	2 階	100.61 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石尾台一丁目 2 番 1 の 89

建物の名称 112-1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	53.72 平方メートル
	2 階	47.79 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 57.52 平方メートル
	2 階	47.79 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 345 号

令和 7 年 1 月 27 日受理

令和 7 年 2 月 **25** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 所 在 春日井市石尾台一丁目
地 番 2 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 7 3 9 . 4 8 平方メートル
共有者 持分 2 0 0 万分の 6 0 9 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 春日井市石尾台一丁目 2 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 2 . 4 8 平方メートル
2 階 1 0 0 . 6 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石尾台一丁目 2 番 1 の 8 9
建物の名称 1 1 2 ー 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 7 2 平方メートル
2 階 4 7 . 7 9 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)		
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異なる ☒ 一棟の建物の床面積：1階 約116.48平方メートル ☒ 専有部分の建物の床面積：1階 約57.52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（A破産管財人B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ つぎのとおり 管理費 月額 2,300円 修繕積立金 月額 13,000円	令和7年1月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり		
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 ☐ 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	☒ 土地共有者（A破産管財人B）ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件2ほかの建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（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	「執行官の意見」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		
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

その他の事項

- 1 修繕積立金（月額13,000円）の内訳
 - (1) 団地修繕積立金 月額 3,000円
 - (2) 各棟修繕積立金 月額 10,000円
- 2 1戸につき指定駐車場1台あり
- 3 ペットを飼育する場合には管理組合に承諾願を提出する必要がある
- 4 大規模修繕計画なし
- 5 規約共用部分あり（集会所及び管理用倉庫等）

(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
■ B弁護士 (債務者破産者桑山工業株式会社破産管財人兼所有者破産者A破産管財人)	(口頭による陳述要旨) 物件1及び2土地建物は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有しており、現在、破産者Aが居住しています。
■ 破産者A (物件1及び2土地建物所有(共有)者)	(口頭による陳述要旨) 1 物件2建物は私の父が昭和56年に取得した建物です。父が平成3年に、母が令和4年にそれぞれ死亡したことによる2度の相続を経て、私が物件1及び2土地建物を所有するに至っています。 2 物件2建物には長年父と母が居住していましたが、平成20年以降空き家となっていました。その後、私と妻が平成29年ころ同建物をリフォームして居住するようになりました。 なお、リフォームした箇所は、キッチン及び1階便所の交換並びに1階全室及び2階洋室1のクロスの貼替えです。 3 LDK南側のサンルームは、20年くらい前に母が造り付けたものです。 4 私と妻が居住を開始した平成29年以降、同建物内でペットを飼ったことはありません。 5 6年くらい前からLDKの天井や壁にカビが発生するようになりました。LDKの上階に位置するバルコニーから雨水が漏れているようです。また、大雨が降ると、キッチンシンク東側小窓のサッシの隙間から雨水が大量に入ってくるので、バケツを置いて対応しています。いずれについても補修や修繕は行っていません。 6 物件2建物内は、ひどく結露します。 7 物件2建物の使用者は、同建物南側の専用庭及び北側の駐車場(駐車区画90番、土地建物位置関係図2(8枚目)参照、写真2)を無料で使用できます。
■ 日本総合住生活株式会社担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件2建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにタウン石尾台第二住宅の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。

(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

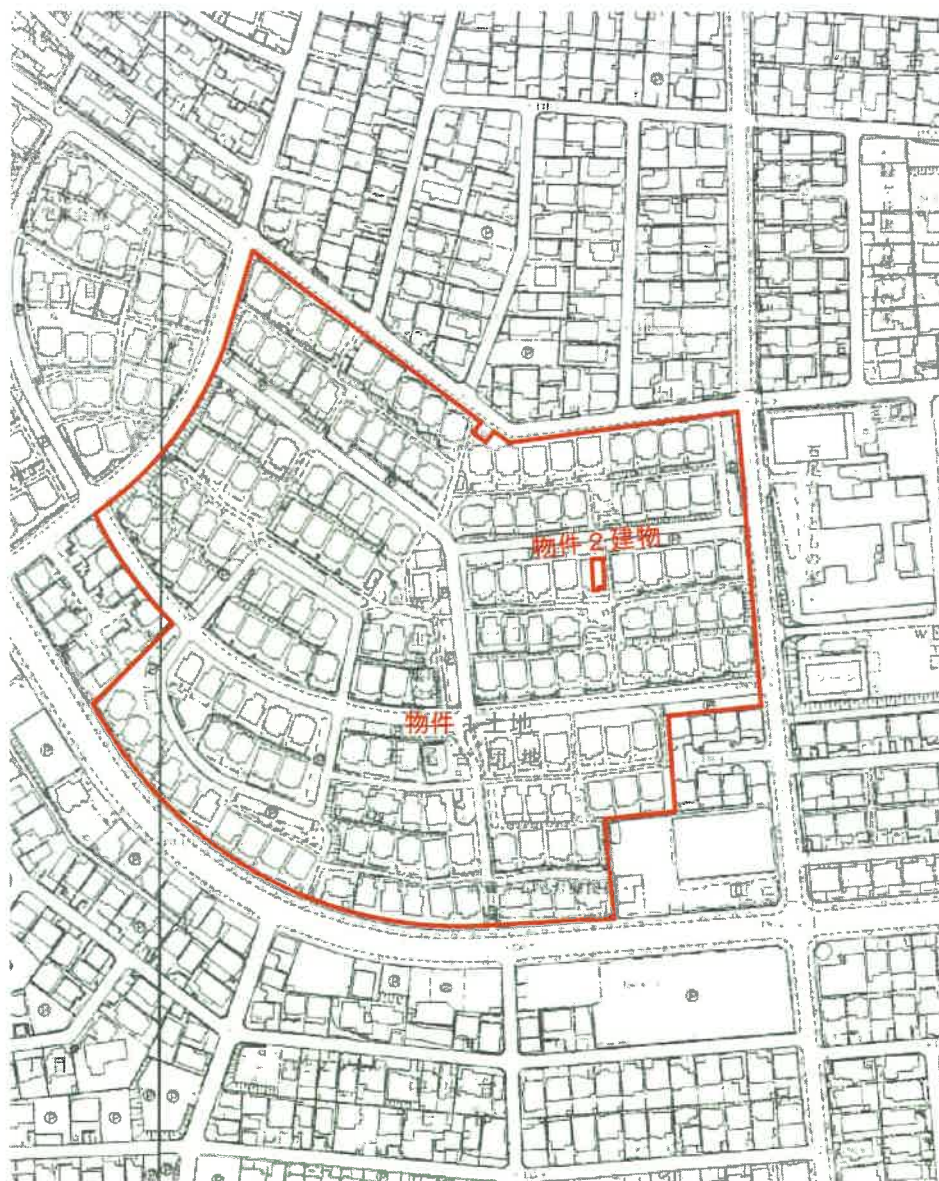
- 1 物件1及び2土地建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 「タウン石尾台第二住宅」として開発された約6万3000平方メートルの土地で、165棟(330戸)の建物及び集会所の各敷地並びに駐車場等として使用されている。
 - (2) 物件2建物南側に簡易物置が設置されている。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 物件2建物を含む一棟の建物は、2個の専有部分(物件2建物及び家屋番号：石尾台一丁目2番1の90の区分所有建物)からなる縦割式(棟割式)建物である。
 - (2) 1階全体及び2階の一部がリフォームされている(Aの陳述2参照)。また、LDK南部のサンルームが増築されている(増築面積約3.8平方メートル、Aの陳述3参照、写真5及び6)。
 - (3) 2階上部に小屋裏収納が設けられている。ただし、同収納の出入口に梯子が設けられていないことから、脚立等を使用して昇り降りすることとなる(写真7及び8)。
 - (4) 経年相応の劣化が認められるほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - ア LDK南東角付近の壁面及び天井のクロスに雨漏りによるとみられる汚損(カビ)が認められた。また、床材の一部に水分による劣化が認められた(Aの陳述5参照、写真11及び12)。
 - イ キッチンシンク東側小窓のサッシの隙間から雨水が入るとのことであり、雨水が床に垂れないよう応急処置がされている(Aの陳述5参照、写真10)。
 - ウ LDK及び1階廊下の床にふわつきが認められた。
 - (5) 新築から40年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(4)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
- 4 その他
タウン石尾台第二住宅の各建物(家屋番号：石尾台一丁目2番1の1ないし2番1の172、家屋番号：石尾台一丁目2番1の174ないし2番1の330)の規約設定された共用部分として、集会所(家屋番号：2番1の173)が登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

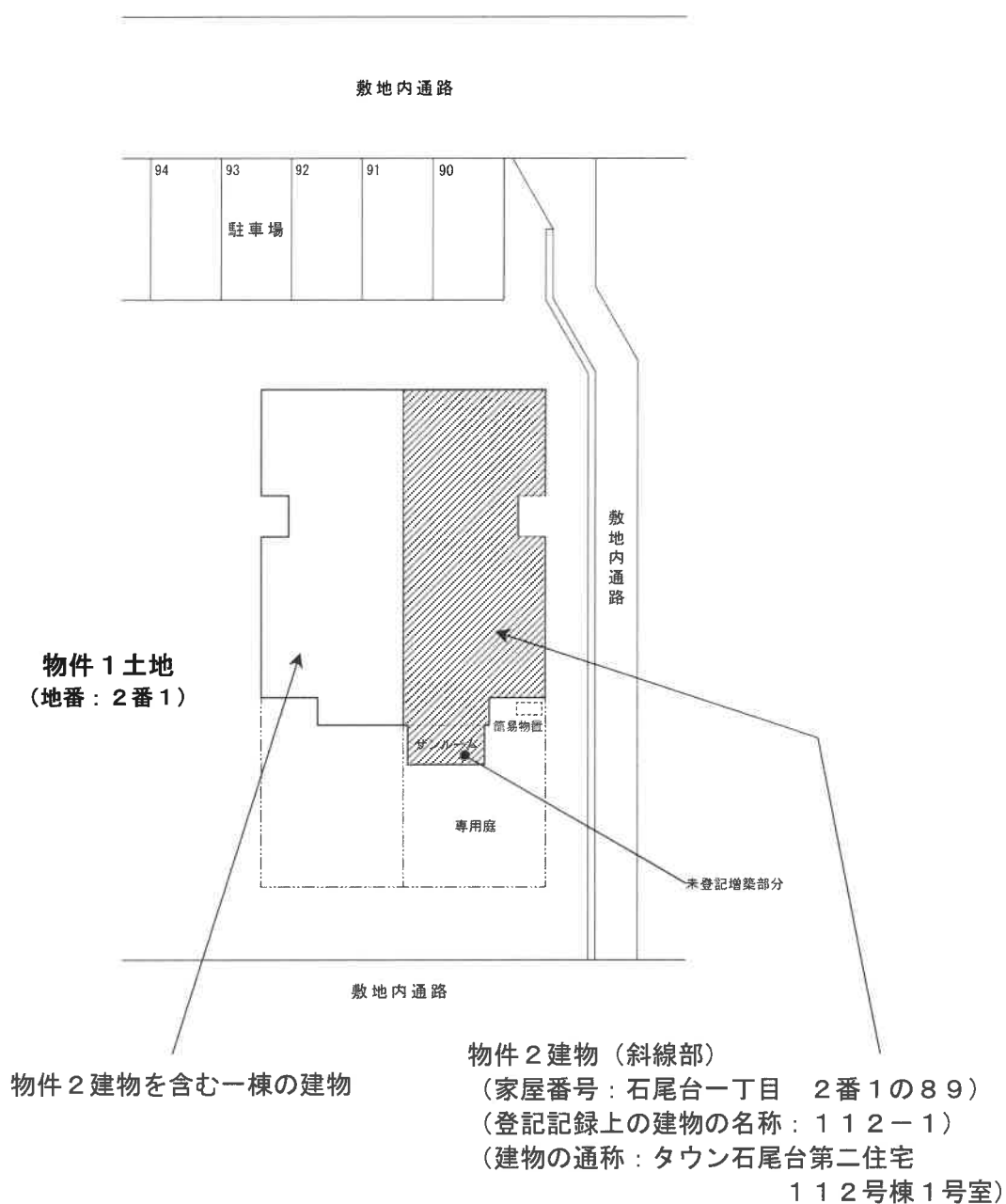
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月30日 (木) 8 : 30 - 8 : 50	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年 1月30日 (木) 15 : 30 - 15 : 40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面, 地積測量図及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 1月31日 (金) 10 : 40 - 11 : 00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, Aより占有状況等につき聴取
7年 1月31日 (金) 11 : 55 - 12 : 00	(携帯電話)	(Aへ架電) 立入調査期日調整
7年 2月 4日 (火)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
7年 2月13日 (木) 9 : 30 - 10 : 45	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
7年 2月17日 (月) 11 : 40 - 11 : 50	名古屋法務局春日井支局	タウン石尾台第二住宅に係る規約共用部分の調査, 登記事項証明書取寄
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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 本件建物は全戸不在で, 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 本件建物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

土地建物位置関係図 1 (概略)



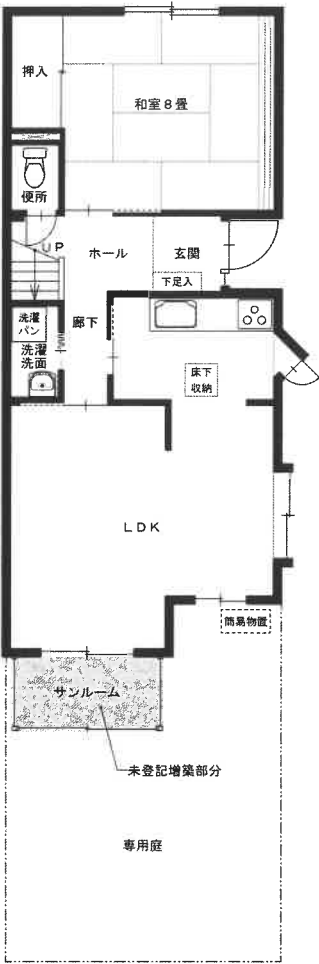
土地建物位置関係図 2（概略）



建物間取図（概略）



1 階



2 階



1 物件1 土地及び物件2 建物の外観（南東方向から撮影）



物件2 建物

物件1 土地

2 物件1 土地及び物件2 建物の外観（北東方向から撮影）



物件2 建物

物件1 土地

3 物件2建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



4 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



5 サンルームの外観（2階バルコニーから撮影）



6 物件2建物内部の状況（サンルーム）



7 物件2建物内部の状況（小屋裏収納の昇降口）



8 物件2建物内部の状況（小屋裏収納）



9 物件2建物内部の状況（洋室2）



10 物件2建物内部の状況（キッチンシンク東側の小窓）



1 1 物件2建物内部の状況（雨漏りによる天井クロスの汚損（LDK））



1 2 物件2建物内部の状況（雨漏りによる壁クロスの汚損及び床の劣化（LDK））



令和 6 年（ケ）第 3 4 5 号
令和 7 年 1 月 2 9 日 受 理
令和 7 年 2 月 1 3 日 現地調査
令和 7 年 2 月 2 1 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 4 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 8 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 6 1 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 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該敷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	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	春日井市石尾台一丁目 2 番 1 宅地 6 2 7 3 9 . 4 8 m ² 2 0 0 万分の6 0 9 4	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	春日井市石尾台一丁目 2 番地 1 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建 1 階 1 1 2 . 4 8 m ² 2 階 1 0 0 . 6 1 m ² 石尾台一丁目 2 番 1 の 8 9 1 1 2 - 1 居宅 鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建 1 階 5 3 . 7 2 m ² 2 階 4 7 . 7 9 m ²	・一棟の建物 床面積：1 階 約 1 1 6 . 4 8 m ² ・専有部分の建物 床面積：1 階 約 5 7 . 5 2 m ² その他は同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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

位置・交通	J R中央本線「高蔵寺」駅 北東方 道路距離約3.7km 最寄バス停 サンマルシェ循環バス 石尾台小学校停留所 徒歩約1～2分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付 近 の 状 況	受命物件が属する地域は春日井市北東部近くに形成される高蔵寺ニュータウンの一角に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、東側には小中学校等も見られる一帯である。上記のとおり最寄駅には距離があり、団地建設時から多年月が経過し、広域的にはやや衰退傾向にあると言われる地域であるが、商業施設等を徒歩利用可能であり、生活の利便性は高蔵寺ニュータウン内では平均的な地域と認められる。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 100% 建築基準法第22条の区域 高さ制限10m、宅地造成工事規制区域、一団地認定区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行	62,739.48㎡ 不整形 約290m×約220m～240m
接面道路の状況	南西側から南側で幅員約18.0m舗装道路(市道145高森東線、両側歩道あり)に約3.0m～3.5m高地盤で接し、東側で幅員約12.0m舗装道路(市道144石尾線、両側歩道あり)、北東側から北側で幅員約8.0m～8.4m舗装道路(市道7424号線、接面側歩道あり)にほぼ等高に接し、西側から北西側で幅員約10.0m舗装道路(市道7419号線、対面側歩道あり)にほぼ等高～約2.0m高地盤で接する四方路画地である。これらの道路は建築基準法第42条1項に該当する道路である。	
土地の利用状況等	受命物件を含む一団地及び集会所等の敷地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	あり あり あり

土壌汚染の 可能性の調査	昭和４５年、昭和５４年及び平成１年の住宅地図で確認したところ、その住宅地図作製時には特に近くで土壌汚染をもたらすような工場は見られず、春日井市役所によれば受命物件敷地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はされていないとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、昭和５６年の土地区画整理法による換地処分時から現在まで個人の所有であったことが確認された。
特 記 事 項	①春日井市によれば、平成１２年の東海豪雨時及び平成２３年の台風時、周囲では特に被害の報告はなかったとのことである。 ②春日井市のハザードマップによれば、内水氾濫の想定はない。 ③受命物件が属する団地は一団地認定区域である（タウン石尾台、認定番号：５４指令尾建第２－１０号、認定年月日：昭和５４年７月３０日）。 ④春日井市役所建築指導課によれば、上記のとおり一団地認定区域であることから、個別での建て替えができないとのことである。 ⑤一団地認定を受けた敷地内道路は建築基準法上の道路ではない。 ⑥物件２建物の南東側に簡易物置が設置されている。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	タウン石尾台第二住宅団地	
建物の用途	マンション (総戸数 330戸)	
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56年 3月27日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を経過して いるものと判断される。	
構造	鉄筋コンクリート造セメント瓦葺2階建	
仕様	屋根 外壁 その他	セメント瓦葺 リシン吹付 特になし
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	なし 有 (無料、一戸につき指定駐車場1台) あり 特になし
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称(タウン石尾台第二住宅団地管理組合) 法人格：無 一部自主管理 日本総合住生活株式会社 管理員有 (3日/週)、管理室有
管理の状況	普通	
特記事項	・大規模修繕計画の有無：無 ・負担決議された工事負担金：無 ・管理組合の積立金総額：434,845,522円 (令和7年1月31日現在) ・耐震性能診断の受検の有無：無 ・ペット飼育等：可 (住宅使用承諾願の提出の必要あり) ・規約共用部分の有無：有 (集会所、管理用倉庫等) ・その他：物件2建物の1階南部分に未登記増築部分があり、その部分の面積が概測により約4.0㎡ (壁芯面積) と求められた。そのため物件2建物を含む一棟の建物の1階床面積は約116.48㎡となる。それ以外は登記事項証明書記載のとおりと認められる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造セメント瓦葺 2 階建	
位 置	1、2 階（1 1 2－1 号室）、角住戸 主要開口部の方位：南及び東向き	
床 面 積	・ 物件 2 建物の 1 階南部分に未登記増築部分があり、その部分の面積が概測により約 3. 8 m ² （内法面積）と求められた。そのため物件 2 建物の 1 階床面積は約 5 7. 5 2 m ² となる。それ以外は登記事項証明書記載のとおりと認められる。	
間 取 り	4 L D K（バルコニー、専用庭あり）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 水道、都市ガス、下水等 特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 そ の 他	2, 3 0 0 円（月額） 1 3, 0 0 0 円（月額） なし（令和 7 年 1 月 3 1 日現在） 特になし
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおりである。	
特 記 事 項	①物件 2 建物を含む一棟の建物は、物件 2 建物及び物件 2 建物の西側で接する建物（家屋番号：石尾台一丁目 2 番 1 の 9 0）からなる建物である。 ②L D K の南部にサンルームが増築されている。なお、その未登記増築部分の床面積は上記床面積に記載のとおりである。 ③物件 2 建物の 2 階天井裏に小屋裏収納があり、その状況から見て床面積には算入されないと判断される。 ④L D K の南側内壁及び天井に雨漏りによるものと思われるカビが認められ、床材の一部にも水分による劣化が認められる。 ⑤L D K 及び 1 階廊下の床にふわつきが認められる。 ⑥所有者によると、大雨の時にキッチンシンクの東側小窓のサッシの隙間から雨漏りがあるとのことである。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

(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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ
1	60,500	0.68	62,739.48	0.95	6,094/2,000,000	7,470,000

特に注記ない場合、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 春日井-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

60,500 円/㎡× 100/100 × 100/102 × 100/98 = 60,500 円/㎡

(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：方位+2

◇地域格差：街路条件格差、交通接近条件格差等を考慮

イ 個別格差：接面方位（南、地積を考慮）1.03×面積大0.65×形状（不整形）0.97×四方路（地積を考慮）1.04=0.68

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-0.05と査定

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	105.31	0.04	800,000

ウ 現価率：

前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率5%に観察減価及び中古建物による市場性減価△20%(0.8)を乗じた約4%をもって物件2建物の現価率とした。

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,470,000	0.40	場所的利益	2,990,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円)	個 別 格 差	積算価格 (円)	価格 割合 端数調整
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	エ
1	7,470,000	-2,990,000	1.00	4,480,000	0.542
2	800,000	+2,990,000		3,790,000	0.458
合 計				8,270,000	1.000

ウ 個別格差：階層補正1.00×位置補正1.00×その他補正1.00＝1.00

(なお、上記個別格差率は競売で採用される標準的な数値を基礎として査定した。)

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例価格水準]

(類似構造・同種・同年代(春日井市類似地域内))

A 令和 4年 5月 146,955円/㎡(平成 4年 4月建築、専有面積85.06㎡)

B 令和 4年10月 96,941円/㎡(昭和62年12月建築、専有面積46.42㎡)

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	146,955	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.7}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{125}$	104,000
B	96,941	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.4}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{116}$	$\frac{100}{123}$	68,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況、リフォームの有無等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ
86,000	1.00	105.31	9,060,000

ア 基準階の比準価格：試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差：前記1(3)ウに同じ

ウ 専有面積：登記数量による。

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 エ $=イ \div ウ \times (1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ (85.5%)	
366千円 (14.5%)	227千円	8.2%	2,685千円	0.8005	2,150千円 (85.5%)	2,520,000円 (100.0%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として対象物件の
存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率：下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	600	600	588	588
	共益費収入	36	36	36	36
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	636	636	624	624
	空室損失	64	64	62	62
	貸倒損失	19	19	19	19
	有効総収益	553	553	543	543
イ 総費用	維持管理費	28	28	28	28
	修繕費	18	18	18	18
	公租公課	77	77	77	77
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	17	17	17	17
	運営支出合計	160	160	160	160
	資本的支出	415	156	156	156
	総費用合計	575	316	316	316
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		28.9	28.9	29.5	29.5
エ 有効純収益 アーイ		-22	237	227	227
オ 複利現価率 (割引率7.7%)		0.9285	0.8621	0.8005	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-20	204	182	

※ 割引率＝一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を7.7%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、物件の費用性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア－イ
①積算価格	8,270,000	0	8,270,000
②比準価格	9,060,000	0	9,060,000
③収益価格	—		2,520,000
④調整後の価格	8,090,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	8,090,000	0.542	4,380,000
2		0.458	3,710,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
1	4,380,000	0.70	0.80	1.00	—	2,450,000
2	3,710,000	0.70	0.80	1.00	—	2,080,000
一 括 価 格 (合計)						4,530,000

イ 市場性修正：物件は地域全体として人気がなく需要者が極端に少ないこと、新築後40年以上経過した建物であり、建物内でそれなりの傷みが見られること、リフォーム後にLDK南側の水漏れが見られること等を考慮して、上記のとおり市場性修正が必要と判断した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（春日井－10）

所 在：春日井市石尾台2丁目10番11
価 格：60,500円／m²
位 置：JR中央本線「高蔵寺」駅の北東方道路距離約4.2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：209m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側幅員約12.0m市道に接面
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

地理院地図 位置図

GS Maps

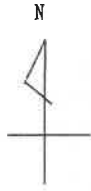


地理院地図 付近案内図

GSI Maps



A4判に縮小



土地公図写し

1

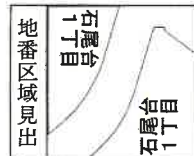
100-2

100-3

2-2

2-1(1/4)

(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 春日井市石尾台一丁目					地 番	2番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年5月2日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日

名古屋法務局

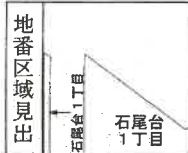
請求番号：31-1

登記官

(1/9)



(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	春日井市石尾台一丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

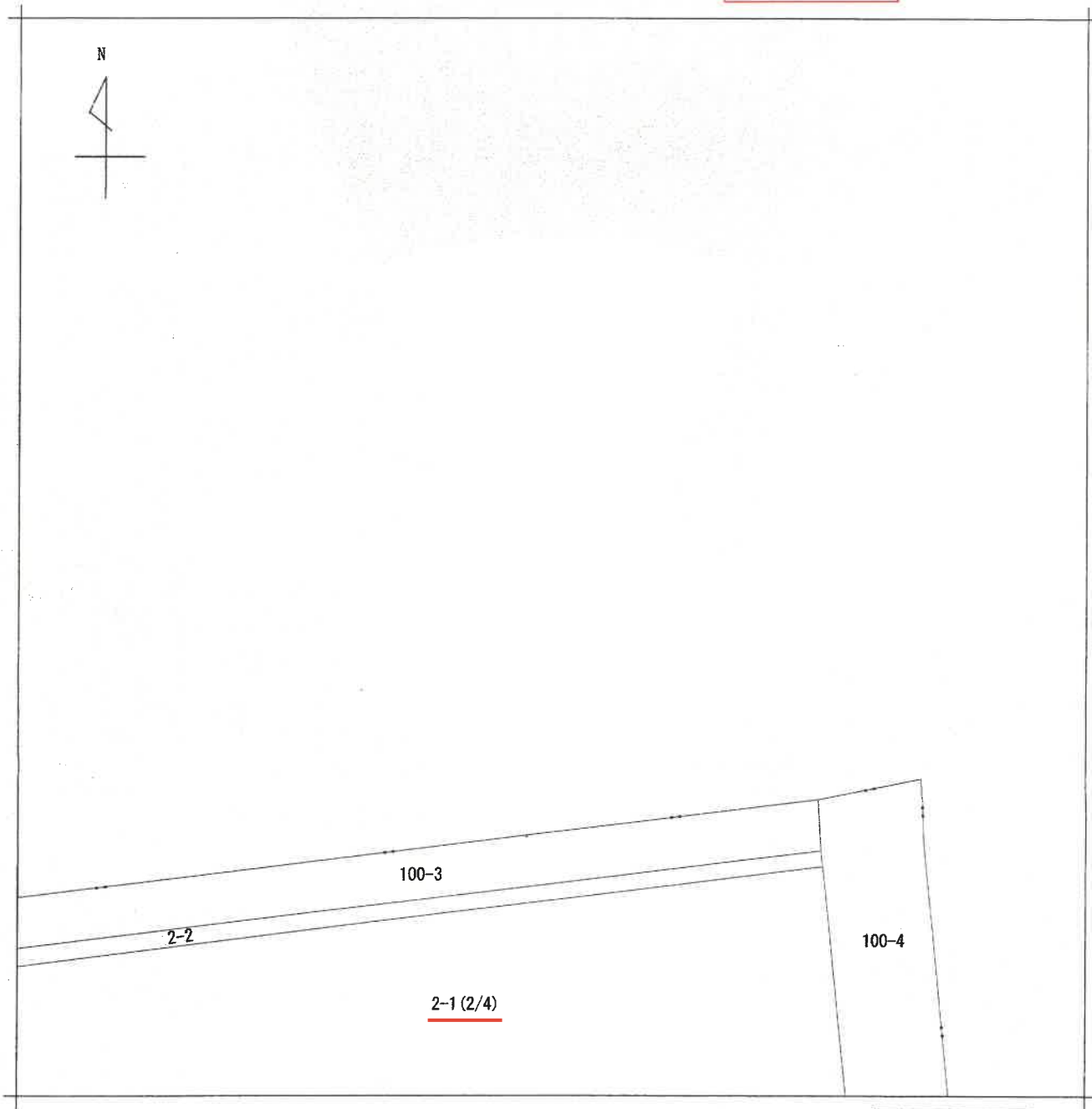
令和6年12月5日

名古屋法務局

請求番号：31-1
(2/9)

登記官





(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。

地番区域見出し
石尾台1丁目

請求部	所在	春日井市石尾台一丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年5月2日				備付年月日(原図)		補事項			

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

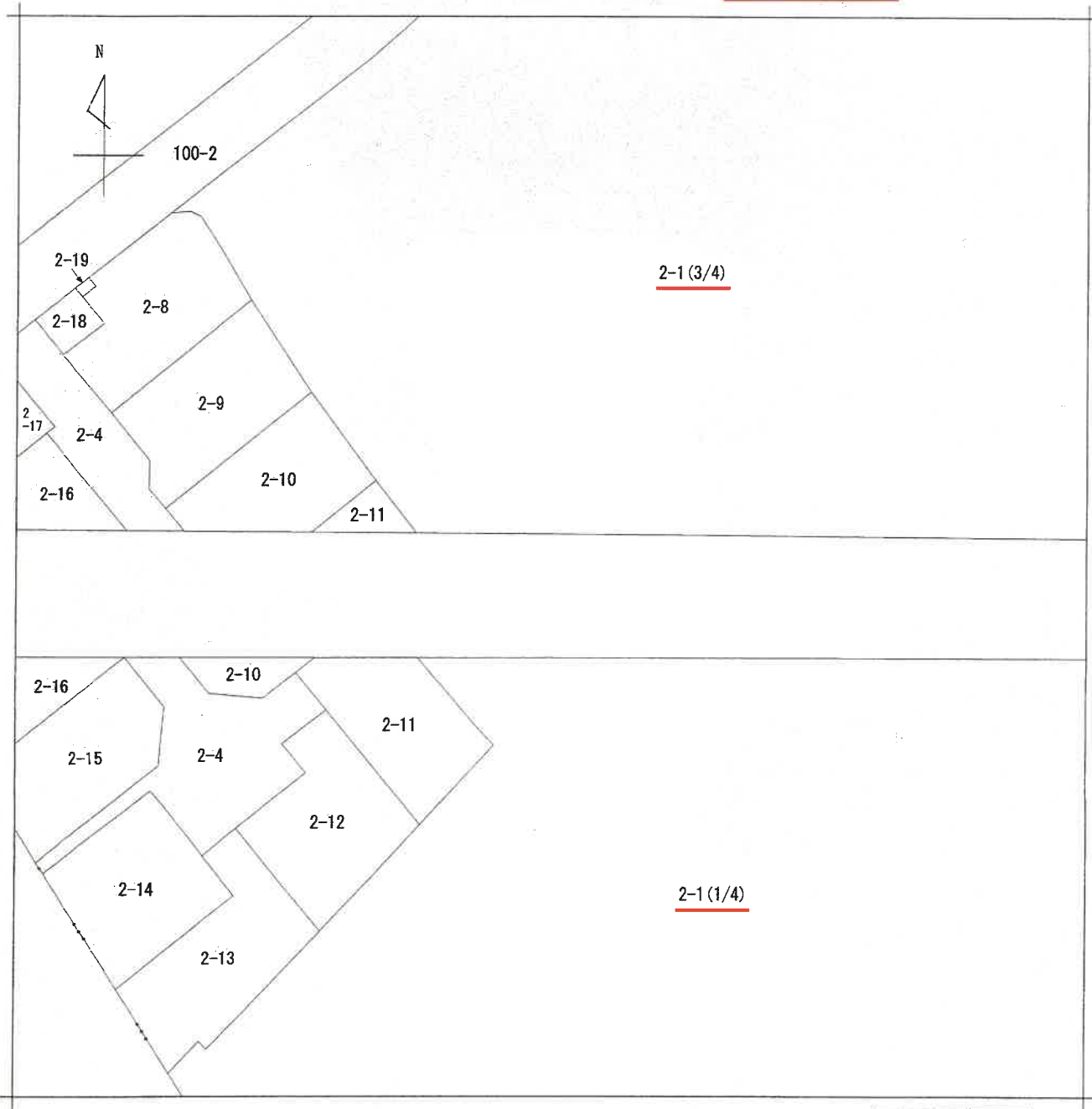
令和6年12月5日

名古屋法務局

請求番号：31-1

登記官

A4判に縮小



(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。

地番 区域見出	石尾台1丁目
	石尾台1丁目

請 求 部 分	所 在				春日井市石尾台一丁目				地 番		2番1					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区		甲二		座 標 系 番 号 又は 記 号		分 類		地図に準ずる図面		種 類		土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日		昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日

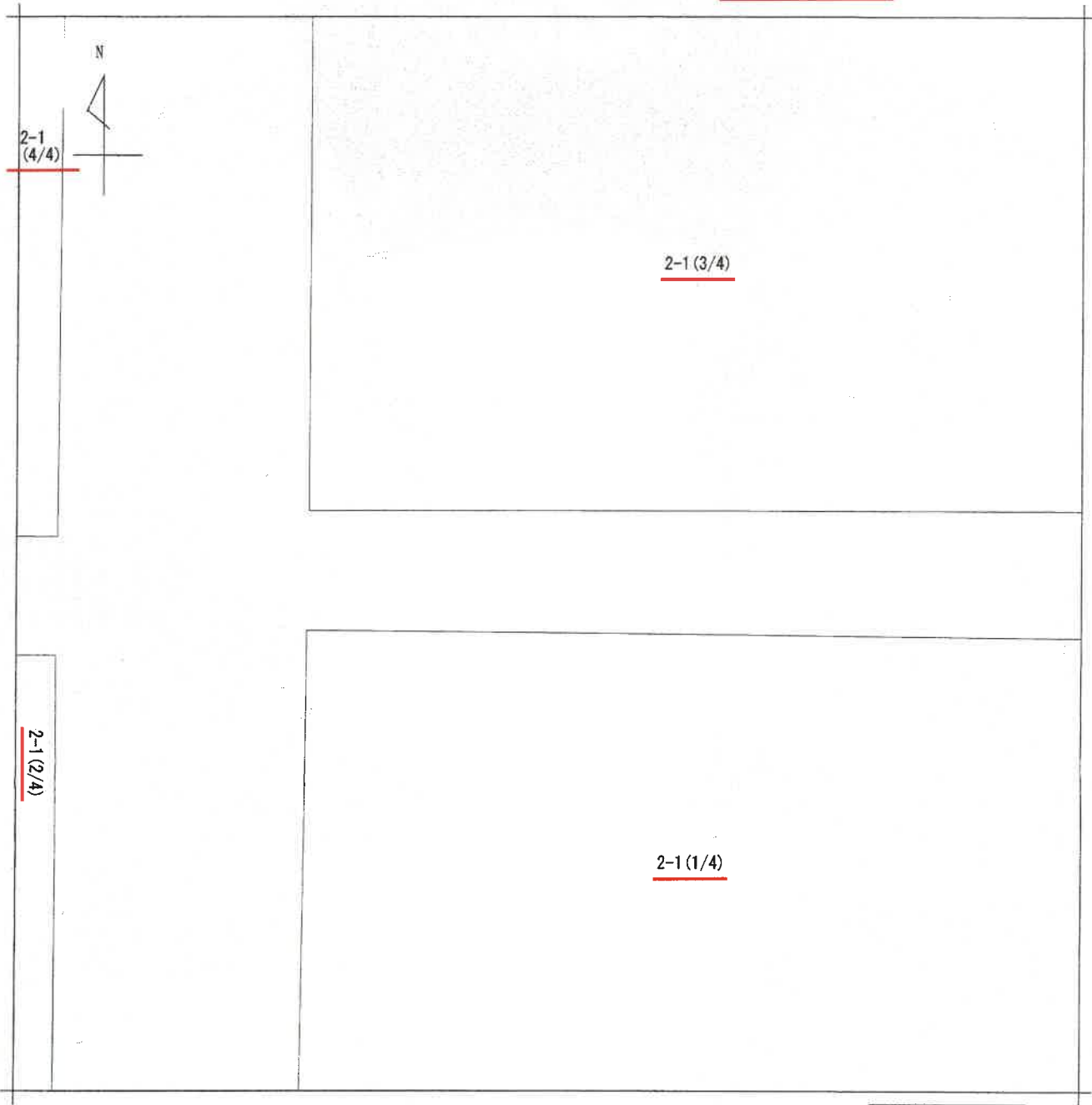
名古屋法務局

請求番号：31-1
(4/9)

登記官



A4判に縮小



(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。

地番区域見出し	石尾台1丁目	A	石尾台1丁目
	石尾台1丁目	B	石尾台1丁目

請 求 部 分	所 在				春日井市石尾台一丁目				地 番		2番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号 又は 記号	分類		地図に準ずる図面				種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年5月2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。

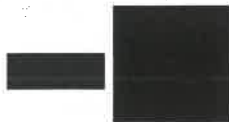
(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日

名古屋法務局

請求番号：31-1
(5/9)

登記官



A4判に縮小



(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。

地番 区域 見出	石尾台1丁目
	石尾台1丁目

請 部	求 分	所 在			春日井市石尾台一丁目			地 番		2番1		
出 縮	力 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 年 月 日	成 年 月 日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日

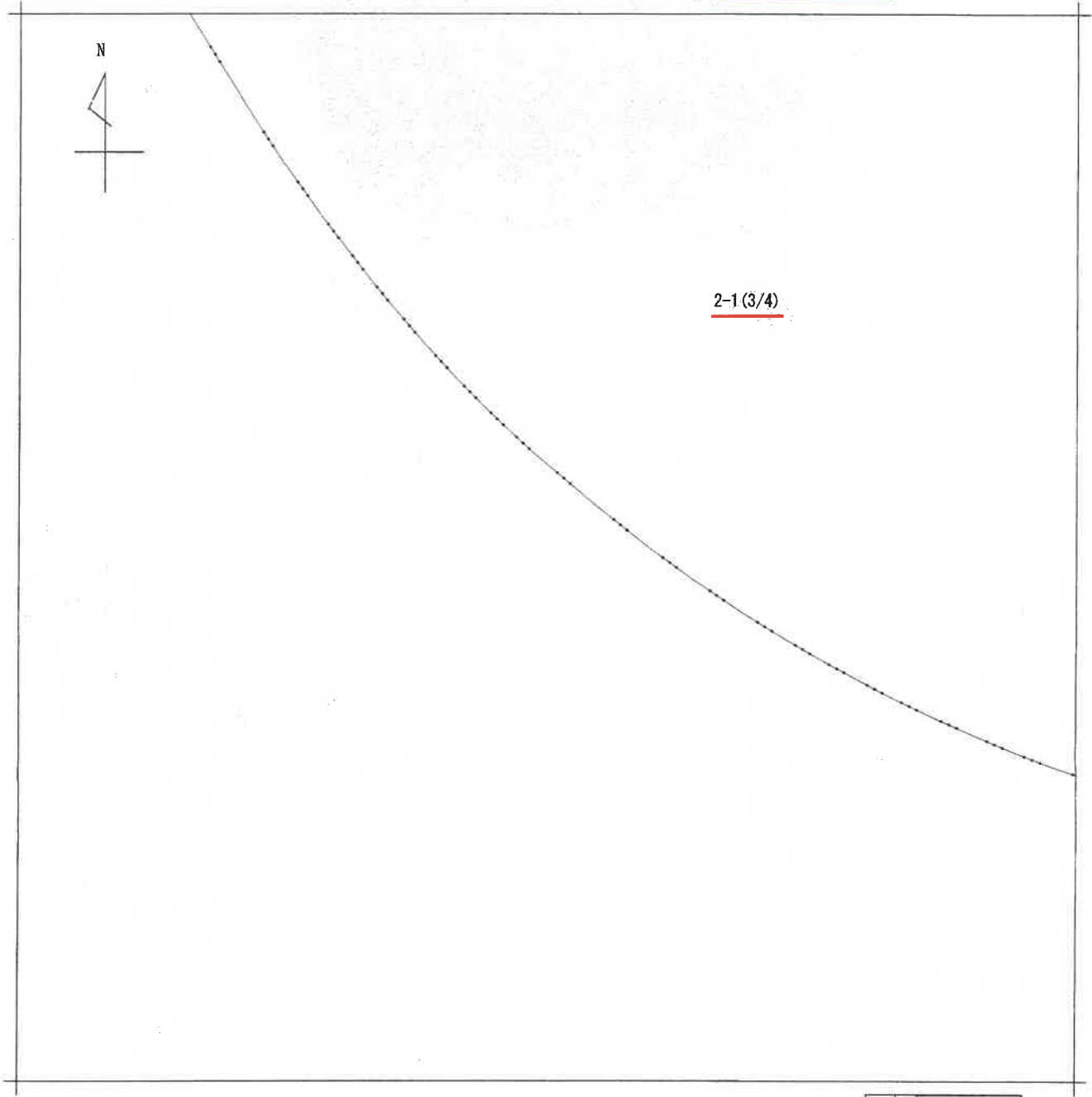
名古屋法務局

請求番号：31-1

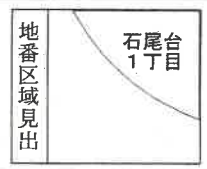
登記官

(6/9)

A4判に縮小



(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	春日井市石尾台一丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日

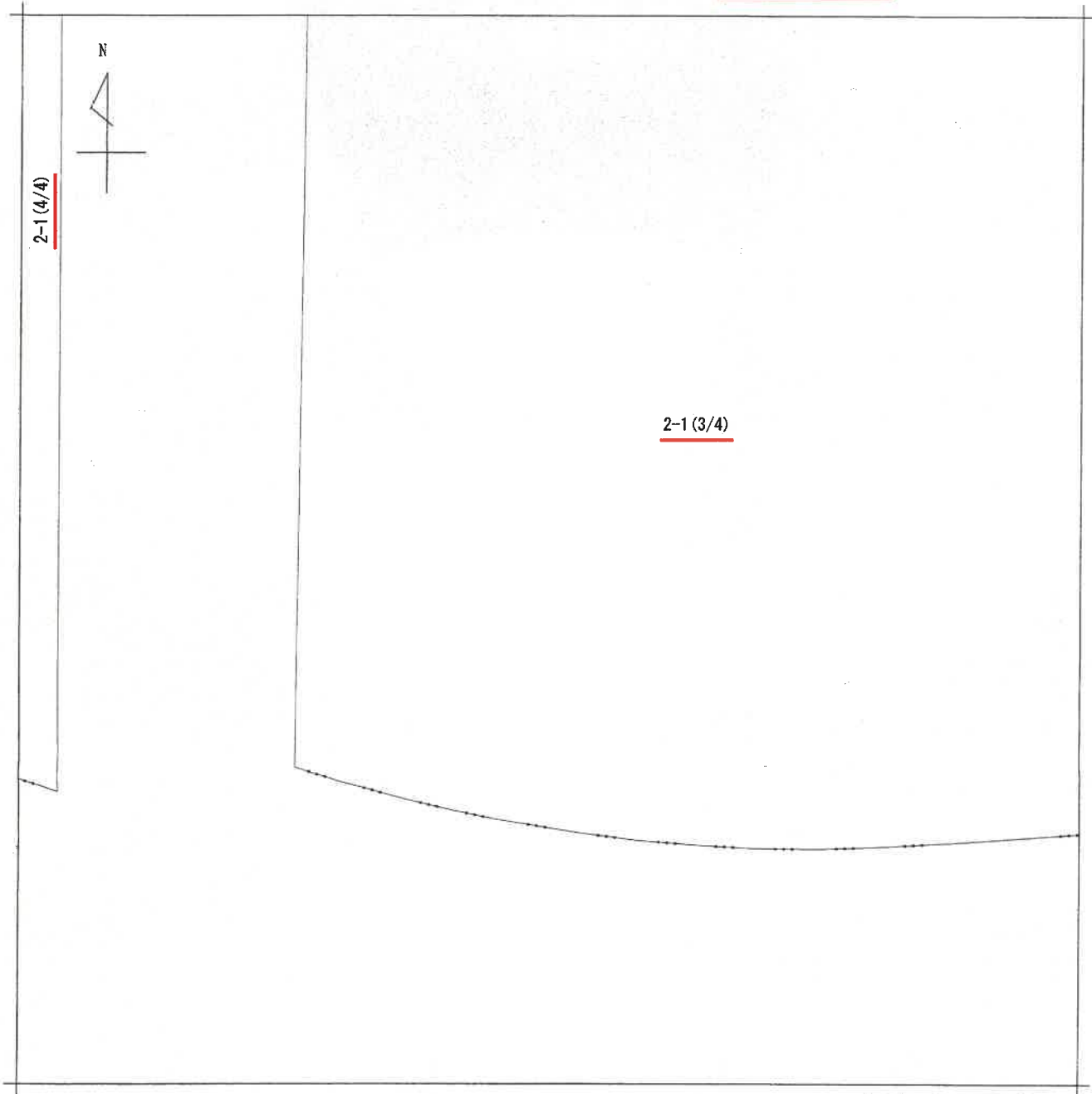
名古屋法務局

請求番号：31-1

登記官

(7/9)





(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				春日井市石尾台一丁目				地 番	2番1		
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日

名古屋法務局

A4判に縮小



(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。

地番区域見出し
石尾台1丁目

請求部	所在	春日井市石尾台一丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年5月2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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日

名古屋法務局



請求番号：31-1
(9/9)

登記官

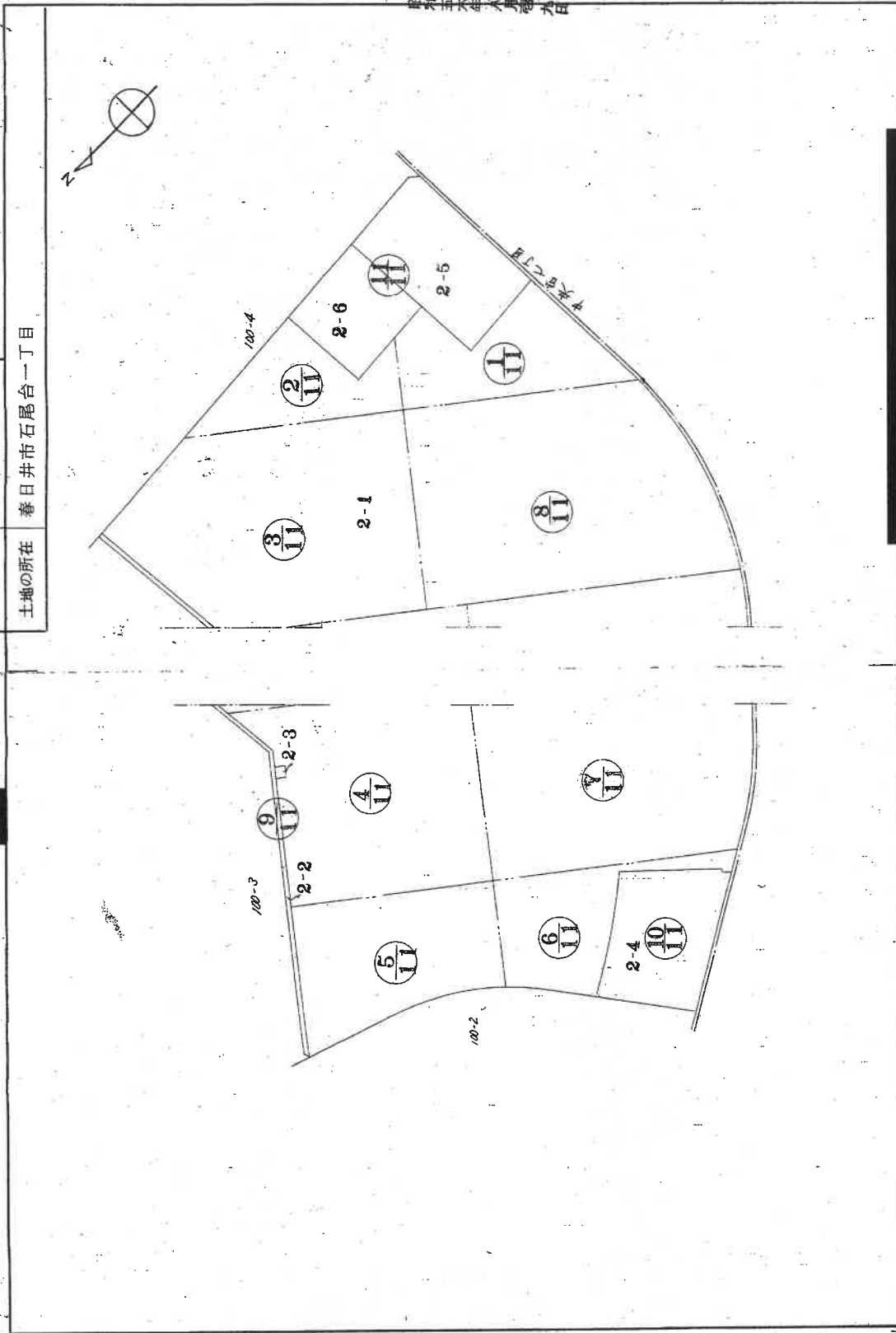
A4判に縮小

登記年月日：昭和56年8月19日

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7年2月3日 名古屋業務局春日井支局 登記官

0104061

前記 2-1 後 2-6 新 2-6 2-7~2-19 2-21~2-29 S56.8.19
地番 2-1~2-6 土地所在 図



作成者 嘱託者 1/2000

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年8月19日

0104062

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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

製品名

作者

囑託者：

1/500

請求番号: 30-1 (2/15)

昭和五十六年八月廿九日

5-2

中央省丁四

2:1

地積測量區

土地の所在
春日井市石尾台一丁目

2-1

前

61040
61112
61112
61112

~~7~~

登記年月日：昭和56年8月19日

0104063



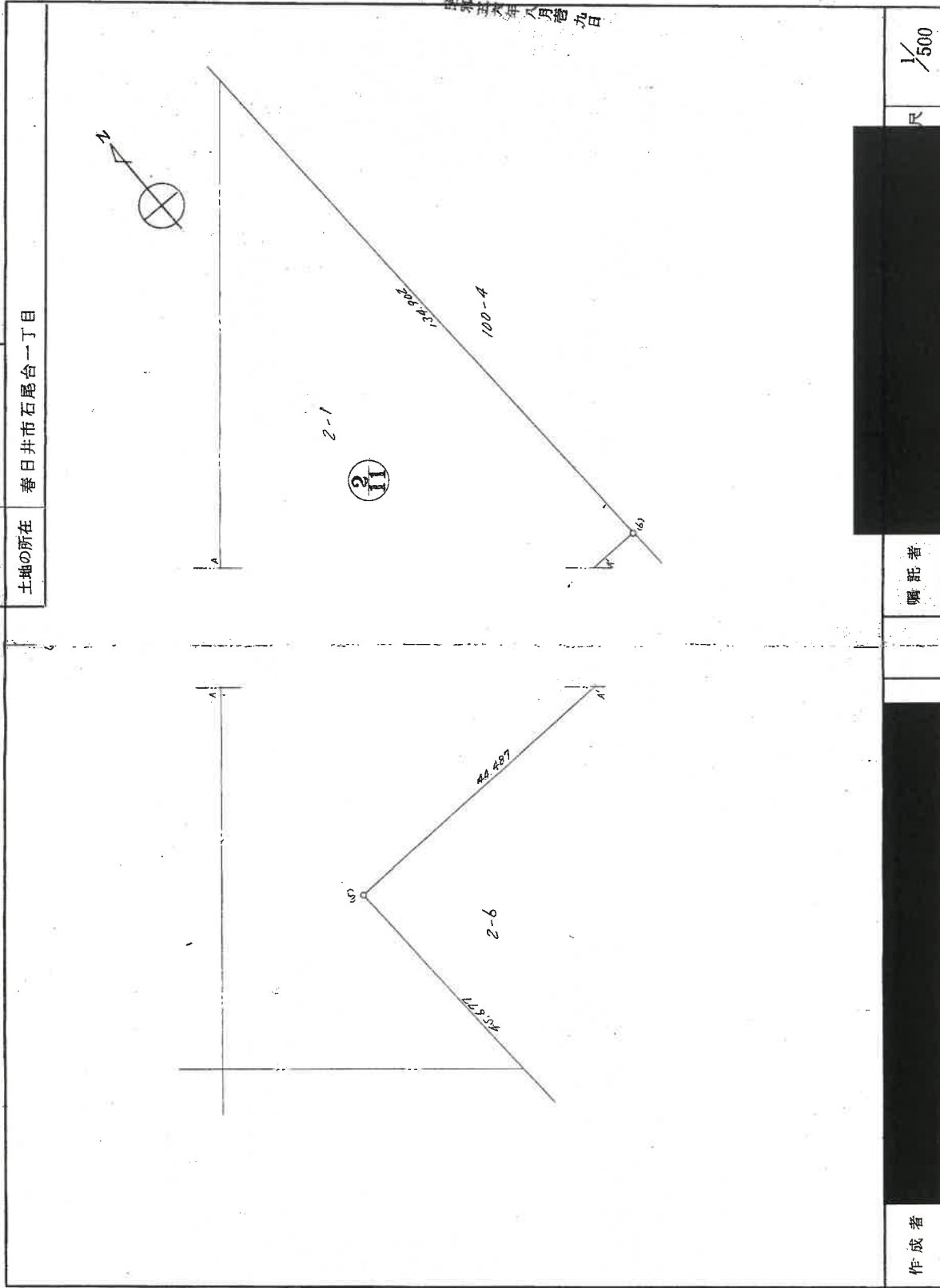
地積測量図

地番 2-1

土地の所在 春日井市石尾合一丁目

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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

登記官



作成者

嘱託者

尺 1/500

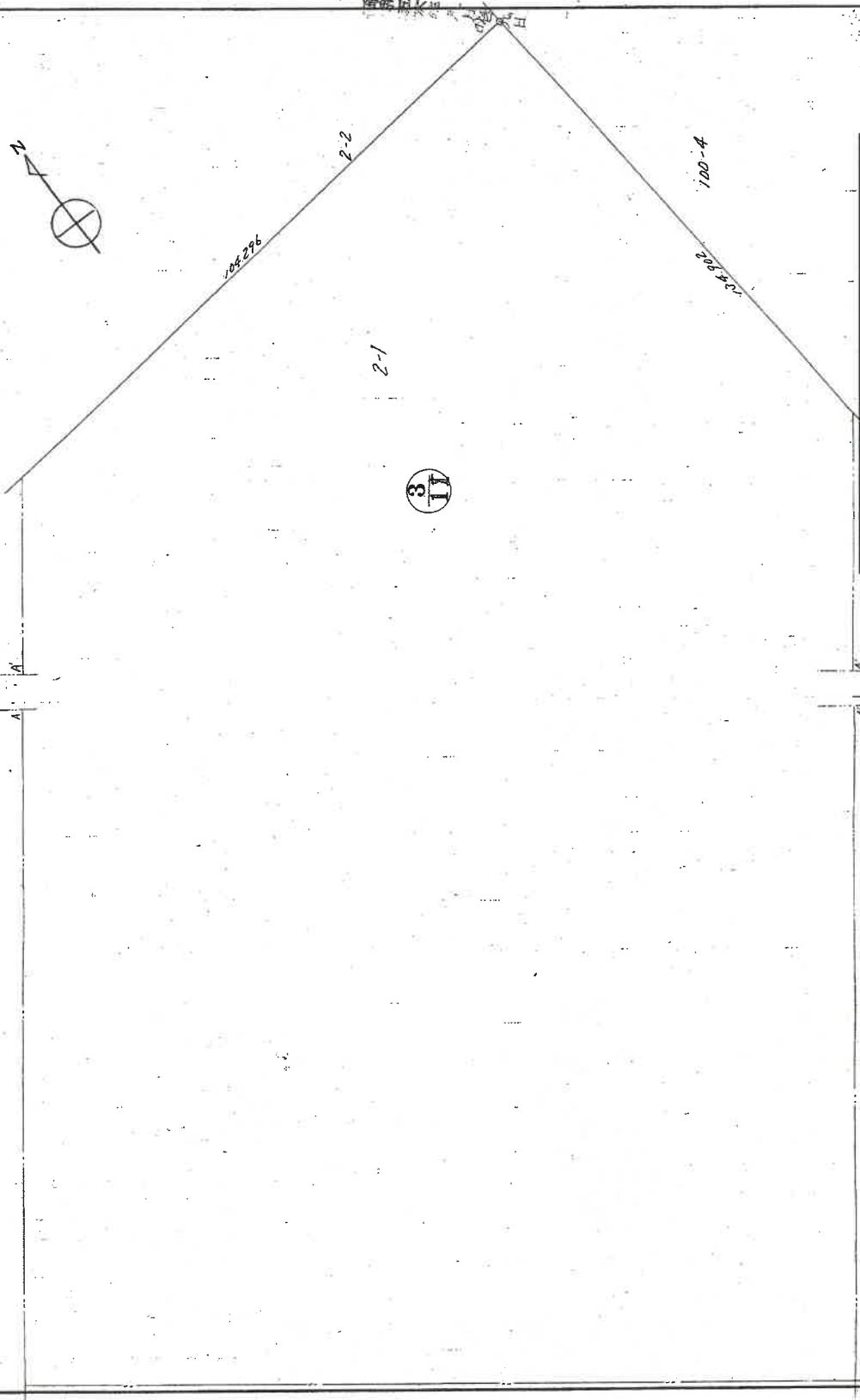
A4判に縮小

A4判に縮小

地積測量図

地番 2-1

土地の所在 春日井市石尾台一丁目



嘱託者

作成者

1/500

登記年月日：昭和56年8月19日

0104064

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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

登記簿

登記年月日：昭和56年8月19日

0104065

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7年2月3日 名古屋地籍部春日井支局

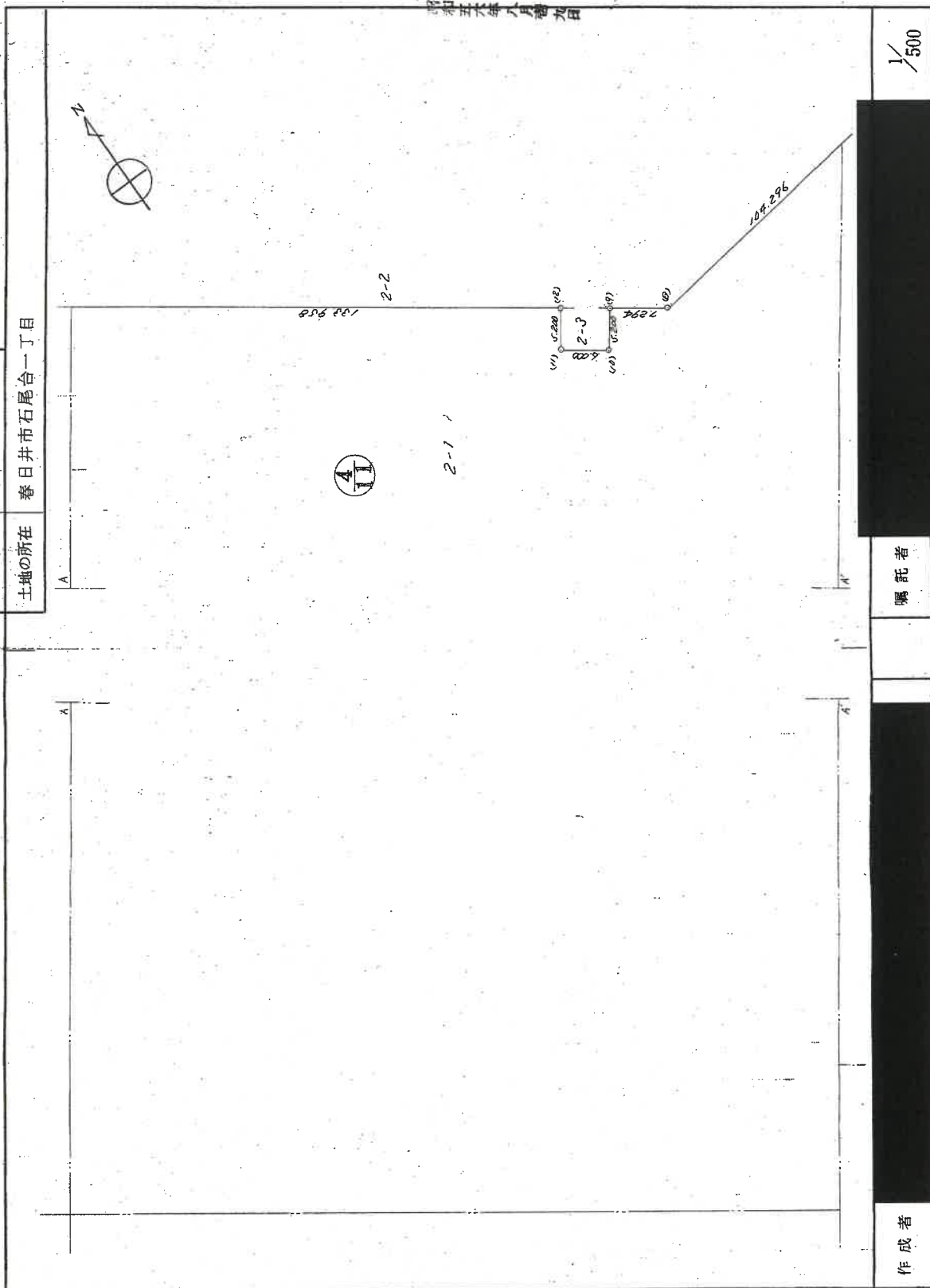
登記官

A4判に縮小

地積測量図

地番 2-1

土地の所在 春日井市石尾合一丁目



嘱托者

作成者

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年8月19日

0104066

地積測量區

番 2-1

土地の所在

囑託者

作者

尺	$\frac{1}{500}$
---	-----------------

昭和五十六年八月廿九日

2-1

51

2-2

100-2

120-3.

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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

令和7年2月3日

名古屋法務局春日井支局

登記官

請求番号: 30-1 (6/15)

登記年月日：昭和56年8月19日

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7年2月3日 名古屋港務局春日支局 登記官

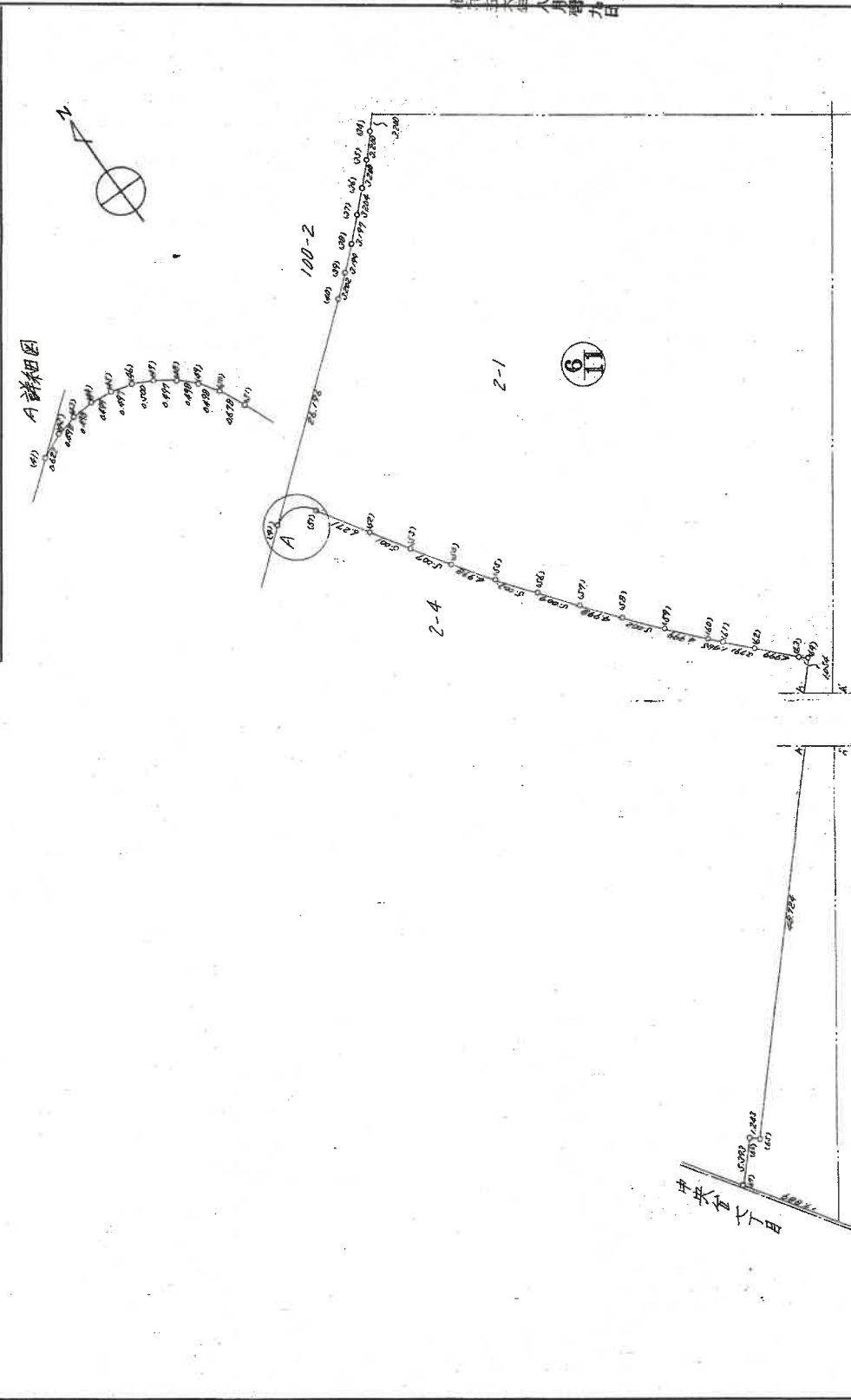
0104067

地番

2-1

地積測量図

土地の所在 春日井市石尾台一丁目



1/500

嘱託者

作成者

(7/15)

請求番号：30-1

A4判に縮小

昭和五十六年八月十九日

7/14 図

地積測量図

地番 2-1

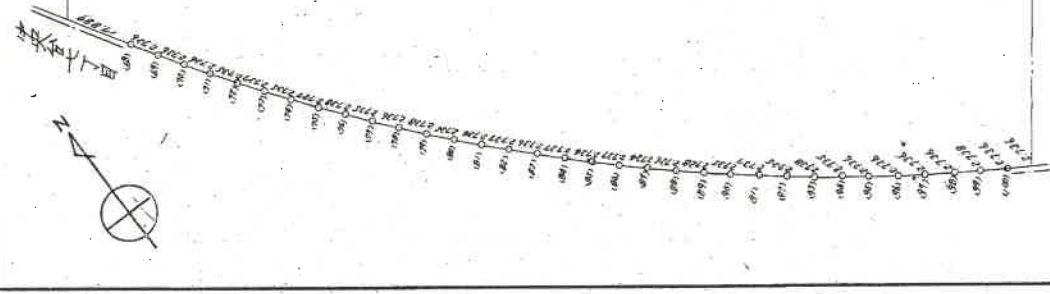
土地の所在 春日井市石尾合一丁目

尺 1/500

嘱託者

作成者

0104068



登記年月日：昭和56年8月19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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

登記簿

請求番号：30-1 (8/15)

A4判に縮小

~~9/4~~

地積測量區

2-1

番

土地の所在
春日井市石尾台一丁目

0104069

登記年月日：昭和56年8月19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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

令和7年2月3日

名古屋法務局春日井支局

登記官

 $\frac{1}{500}$

囑託者

作者

(9/15)

請求番号：30-1

A4判に縮小

9/4

地積測量図

2-1

地番

土地の所在 春日井市石尾台一丁目

ガレキヨウ メンセキケイサン

NO	X	Y	DX	DY	DMD	DNS
(1)	-542.286	-517.415	-0.038	-0.262	-0.262	0.009956
(2)	-542.324	-517.677	39.847	-4.092	-4.616	-183.933752
(3)	-502.477	-521.769	3.270	31.280	22.572	73.810440
(4)	-499.207	-490.489	45.430	-4.748	49.104	2230.794720
(5)	-453.777	-495.237	4.624	44.246	88.602	409.695648
(6)	-449.153	-450.991	134.168	-14.060	118.788	15937.548384
(7)	-314.985	-465.051	-12.903	-103.494	1.234	-15.922302
(8)	-327.888	-568.545	4.309	-5.885	-108.145	-465.996805
(9)	-323.579	-574.430	-4.197	-3.072	-117.102	491.477094
(10)	-327.776	-577.502	3.548	-4.841	-125.015	-443.553220
(11)	-324.228	-582.343	4.195	3.073	-126.783	-531.854685
(12)	-320.033	-579.270	79.155	-108.069	-231.779	-18346.466745
(13)	-240.878	-687.339	-0.184	-0.542	-340.390	62.631760
(14)	-241.062	-687.881	-41.906	-12.000	-352.932	14789.968392
(15)	-282.968	-699.881	-1.000	-0.281	-365.213	365.213000
(16)	-283.968	-700.162	-3.058	-0.941	-366.435	1120.558230
(17)	-287.026	-701.103	-3.043	-1.009	-368.385	1120.995555
(18)	-290.069	-702.112	-3.023	-1.049	-370.443	1119.849189
(19)	-293.092	-703.161	-2.989	-1.157	-372.649	1113.847861
(20)	-296.081	-704.318	-2.952	-1.234	-375.040	1107.518080
(21)	-299.033	-705.552	-2.919	-1.293	-377.567	1102.118073
(22)	-301.952	-706.845	-2.889	-1.378	-380.238	1098.507582
(23)	-304.841	-708.223	-2.851	-1.458	-383.074	1092.143974
(24)	-307.692	-709.681	-2.805	-1.539	-386.071	1082.929155
(25)	-310.497	-711.220	-2.773	-1.595	-389.205	1079.265465
(26)	-313.270	-712.815	-2.716	-1.702	-392.502	1066.035432
(27)	-315.986	-714.517	-2.676	-1.762	-395.966	1059.605016

(28)	-318.662	-716.279	-2.629	-1.823	-399.551	1050.419579
(29)	-321.291	-718.102	-2.595	-1.875	-403.249	1046.431155
(30)	-323.886	-719.977	-2.546	-1.934	-407.058	1036.369668
(31)	-326.432	-721.911	-2.492	-2.003	-410.995	1024.199540
(32)	-328.924	-723.914	-2.460	-2.056	-415.054	1021.032840
(33)	-331.384	-725.970	-2.378	-2.141	-419.251	996.978878
(34)	-333.762	-728.111	-2.306	-2.219	-423.611	976.846966
(35)	-336.068	-730.330	-2.258	-2.267	-428.097	966.643026
(36)	-338.326	-732.597	-2.181	-2.347	-432.711	943.742691
(37)	-340.507	-734.944	-2.157	-2.360	-437.418	943.510626
(38)	-342.664	-737.304	-2.095	-2.417	-442.195	926.398525
(39)	-344.759	-739.721	-2.026	-2.479	-447.091	905.806366
(40)	-346.785	-742.200	-16.381	-20.442	-470.012	7699.266572
(41)	-363.166	-762.642	0.310	0.538	-489.916	-151.873960
(42)	-362.856	-762.104	0.167	0.470	-488.908	-81.647636
(43)	-362.689	-761.634	0.084	0.490	-487.948	-40.987632
(44)	-362.605	-761.144	0.008	0.499	-486.959	-3.895672
(45)	-362.597	-760.645	-0.072	0.492	-485.968	34.989696
(46)	-362.669	-760.153	-0.167	0.471	-485.005	80.995835
(47)	-362.836	-759.682	-0.250	0.430	-484.104	121.026000
(48)	-363.086	-759.252	-0.338	0.366	-483.308	163.358104
(49)	-363.424	-758.886	-0.389	0.310	-482.632	187.743848
(50)	-363.813	-758.576	-0.566	0.374	-481.948	272.782568
(51)	-364.379	-758.202	-5.358	3.258	-478.316	2562.817128
(52)	-369.737	-754.944	-4.257	2.624	-472.434	2011.151538
(53)	-373.994	-752.320	-4.200	2.725	-467.085	1961.757000
(54)	-378.194	-749.595	-4.135	2.807	-461.553	1908.521655
(55)	-382.329	-746.788	-4.079	2.897	-455.849	1859.408071
(56)	-386.408	-743.891	-4.011	2.992	-449.960	1804.789560
(57)	-390.419	-740.899	-3.931	3.087	-443.881	1744.896211
(58)	-394.350	-737.812	-3.871	3.168	-437.626	1694.050246
(59)	-398.221	-734.644	-3.808	3.239	-431.219	1642.081952
(60)	-402.029	-731.405	-1.100	0.967	-427.013	469.714300

嘱託者

作成者

(10/15)

登記年月日：昭和56年8月19日

0104070

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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

登記簿

請求番号：30-1

地積測量図

地番 2-1

土地の所在 春日井市石尾台一丁目

(61)	-403.129	-730.438	-2.825	2.528	-423.518	1196.438350
(62)	-405.954	-727.910	-3.637	3.430	-417.560	1518.665720
(63)	-409.591	-724.480	-0.748	0.742	-413.388	309.214224
(64)	-410.339	-723.738	-35.628	-33.236	-445.882	15885.883896
(65)	-445.967	-756.974	0.848	-0.909	-480.027	-407.062896
(66)	-445.119	-757.883	-3.944	-3.679	-484.615	1911.321560
(67)	-449.063	-761.562	-15.125	9.552	-478.742	7240.972750
(68)	-464.188	-752.010	-2.292	1.495	-467.695	1071.956940
(69)	-466.480	-750.515	-2.270	1.528	-464.672	1054.805440
(70)	-468.750	-748.987	-2.244	1.566	-461.578	1035.781032
(71)	-470.994	-747.421	-2.221	1.596	-458.416	1018.141936
(72)	-473.215	-745.825	-2.211	1.614	-455.206	1006.460466
(73)	-475.426	-744.211	-2.182	1.649	-451.943	986.139626
(74)	-477.608	-742.562	-2.147	1.682	-448.612	963.169964
(75)	-479.755	-740.880	-2.126	1.725	-445.205	946.505830
(76)	-481.881	-739.155	-2.107	1.744	-441.736	930.737752
(77)	-483.988	-737.411	-2.085	1.771	-438.221	913.690785
(78)	-486.073	-735.640	-2.063	1.800	-434.650	896.682950
(79)	-488.136	-733.840	-2.026	1.838	-431.012	873.230312
(80)	-490.162	-732.002	-2.025	1.837	-427.337	865.357425
(81)	-492.187	-730.165	-1.951	1.920	-423.580	826.404580
(82)	-494.138	-728.245	-1.945	1.924	-419.736	816.386520
(83)	-496.083	-726.321	-1.916	1.954	-415.858	796.783928
(84)	-497.999	-724.367	-1.889	1.977	-411.927	778.130103
(85)	-499.888	-722.390	-1.870	1.999	-407.951	762.868370
(86)	-501.758	-720.391	-1.833	2.029	-403.923	740.390859
(87)	-503.591	-718.362	-1.805	2.056	-399.838	721.707590
(88)	-505.396	-716.306	-1.769	2.077	-395.705	700.002145
(89)	-507.165	-714.229	-1.748	2.104	-391.524	684.383952
(90)	-508.913	-712.125	-1.706	2.140	-387.280	660.699680
(91)	-510.619	-709.985	-1.696	2.146	-382.994	649.557824
(92)	-512.315	-707.839	-1.652	2.183	-378.665	625.554580
(93)	-513.967	-705.656	-1.621	2.203	-374.279	606.706259
(94)	-515.588	-703.453	-1.595	2.223	-369.853	589.915535
(95)	-517.183	-701.230	-1.556	2.250	-365.380	568.531280
(96)	-518.739	-698.980	-1.527	2.270	-360.860	551.033220
(97)	-520.266	-696.710	-1.499	2.289	-356.301	534.095199
(98)	-521.765	-694.421	-1.464	2.314	-351.698	514.885872
(99)	-523.229	-692.107	-1.422	2.338	-347.046	493.499412
(100)	-524.651	-689.769	-1.392	2.356	-342.352	476.553984
(101)	-526.043	-687.413	-1.354	2.379	-337.617	457.133418
(102)	-527.397	-685.034	-1.326	2.392	-332.846	441.353796
(103)	-528.723	-682.642	-1.296	2.408	-328.046	425.147616
(104)	-530.019	-680.234	-1.246	2.423	-323.215	402.725890
(105)	-531.265	-677.811	-1.222	2.447	-318.345	389.017590
(106)	-532.487	-675.364	-1.186	2.469	-313.429	371.726794
(107)	-533.673	-672.895	-1.149	2.479	-308.481	354.444669
(108)	-534.822	-670.416	-1.132	2.491	-303.511	343.574452
(109)	-535.954	-667.925	-1.077	2.515	-298.505	321.489885
(110)	-537.031	-665.410	-1.041	2.531	-293.459	305.490819
(111)	-538.072	-662.879	-1.012	2.541	-288.387	291.847644
(112)	-539.084	-660.338	-0.972	2.560	-283.286	275.353992
(113)	-540.056	-657.778	-0.938	2.572	-278.154	260.908452
(114)	-540.994	-655.206	-0.891	2.586	-272.996	243.239436
(115)	-541.885	-652.620	-0.861	2.597	-267.813	230.586993
(116)	-542.746	-650.023	-0.825	2.610	-262.606	216.649950
(117)	-543.571	-647.413	-0.782	2.624	-257.372	201.264904
(118)	-544.353	-644.789	-0.741	2.632	-252.116	186.817956
(119)	-545.094	-642.157	-0.715	2.640	-246.844	176.493460
(120)	-545.809	-639.517	-0.682	2.651	-241.553	164.739146

嘱託者

作成者

(11/15)

A4判に縮小



地積測量図

地番 2-1
土地の所在 春日井市石尾台一丁目

(121)	-546.491	-636.866	-0.617	2.654	-236.248	145.765016
(122)	-547.108	-634.212	-0.599	2.668	-230.926	138.324674
(123)	-547.707	-631.544	-0.569	2.678	-225.580	128.355020
(124)	-548.276	-628.866	-0.530	2.683	-220.219	116.716070
(125)	-548.806	-626.183	-0.489	2.695	-214.841	105.057249
(126)	-549.295	-623.488	-0.436	2.703	-209.443	91.317148
(127)	-549.731	-620.785	-0.399	2.706	-204.034	81.409566
(128)	-550.130	-618.079	-0.361	2.711	-198.617	71.700737
(129)	-550.491	-615.368	-0.326	2.713	-193.193	62.980918
(130)	-550.817	-612.655	-0.287	2.724	-187.756	53.885972
(131)	-551.104	-609.931	-0.242	2.727	-182.305	44.117810
(132)	-551.346	-607.204	-0.214	2.728	-176.850	37.845900
(133)	-551.560	-604.476	-0.169	2.729	-171.393	28.965417
(134)	-551.729	-601.747	-0.141	2.734	-165.930	23.396130
(135)	-551.870	-599.013	-0.079	2.718	-160.478	12.677762
(136)	-551.949	-596.295	-0.056	2.737	-155.023	8.681288
(137)	-552.005	-593.558	-0.012	2.735	-149.551	1.794612
(138)	-552.017	-590.823	0.024	2.738	-144.078	-3.457872
(139)	-551.993	-588.085	0.062	2.736	-138.604	-8.593448
(140)	-551.931	-585.349	0.104	2.731	-133.137	-13.846248
(141)	-551.827	-582.618	0.144	2.732	-127.674	-18.385056
(142)	-551.683	-579.886	0.191	2.735	-122.207	-23.341537
(143)	-551.492	-577.151	0.131	1.675	-117.797	-15.431407
(144)	-551.361	-575.476	4.942	58.509	-57.613	-284.723446
(145)	-546.419	-516.967	4.133	-0.448	0.448	1.851584

2S= 125478.976416
S= 62739.4882080 m

嘱託者

作成者

(12/15)

登記年月日：昭和56年8月19日

0104072

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7年2月3日 名古屋法務局春日井支局

登記簿

請求番号：30-1

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月5日 名古屋法務局

製品名

請求番号: 31-2

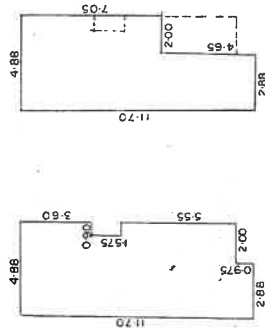
0655147

各階平面圖

建物図面 1956年9月28日

石尾台一丁目2番のり

春日井市石尾台一丁目2番地1



面 積 計 算

1 嗜

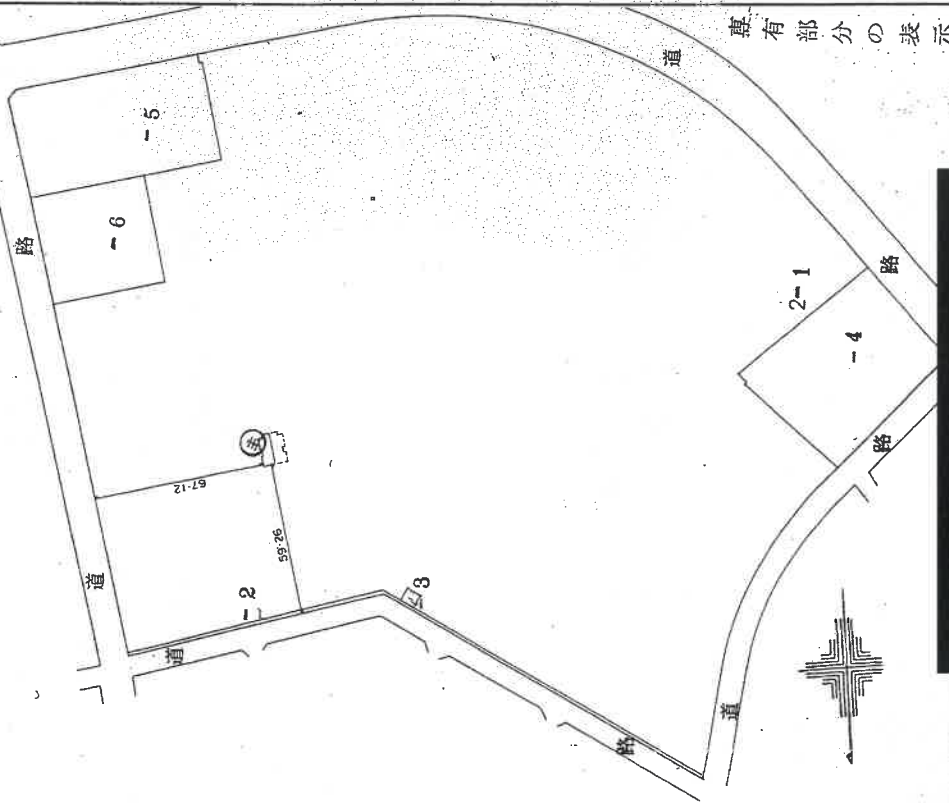
3.60	×	4.88	=	17.5680
1.575	×	3.98	=	6.2685
5.55	×	4.88	=	27.0840
0.975	×	2.88	=	2.8080
		計	=	53.7285

床面積 = m^2 53.72

2 階

7.05	×	4.88	=	34.4040
4.65	×	2.88	=	13.3920
		計	=	47.7960

床面積 m^2 47.79



專有部分の表示

作者

著
記
囑

縮尺

~~1~~

民

A4判に縮小

0655146

各階平面図

区 2-1-89. 2-1-90

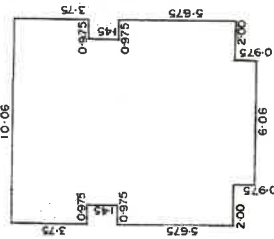
各階平面図

56年9月28日

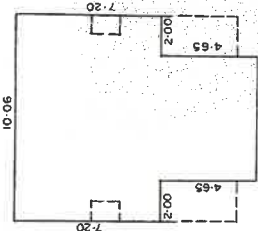
建築物の所在

春日井市石尾台一丁目2番地1

1 階



2 階



面積計算

1 階	3.75 × 10.06	=	37.7250
	1.45 × 8.11	=	11.7595
	5.675 × 10.06	=	57.0905
	0.975 × 6.06	=	5.9085
	計	=	112.4835

床面積 = 112.48 ㎡

2 階

	7.20 × 10.06	=	72.4320
	4.65 × 6.06	=	28.1790
	計	=	100.6110

床面積 = 100.61 ㎡

1棟の建築物の表示

A4判に縮小

作成者

嘱託者

縮尺

1/

縮尺

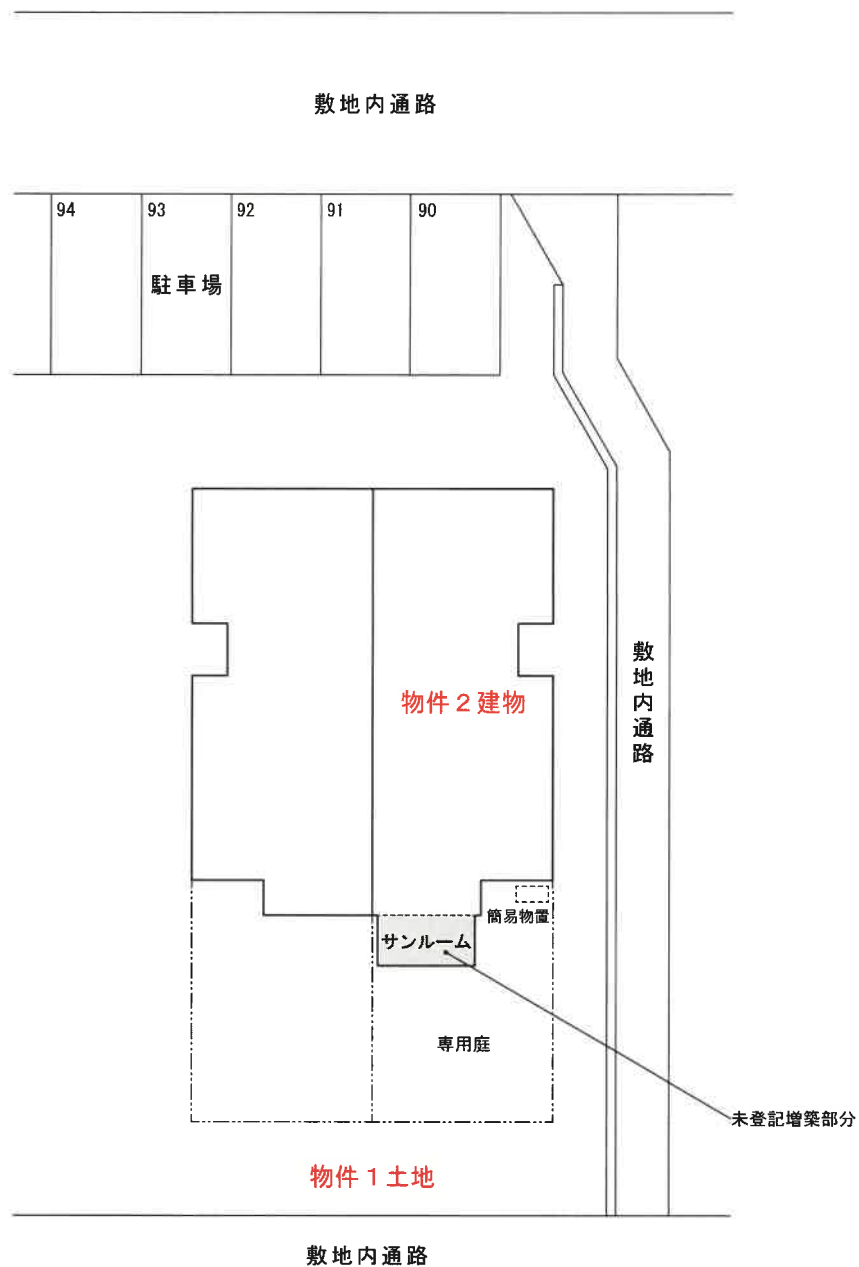
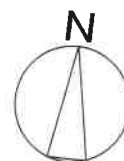
1/250

112-1
112-2

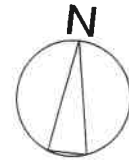
土地建物配置図（概略①）



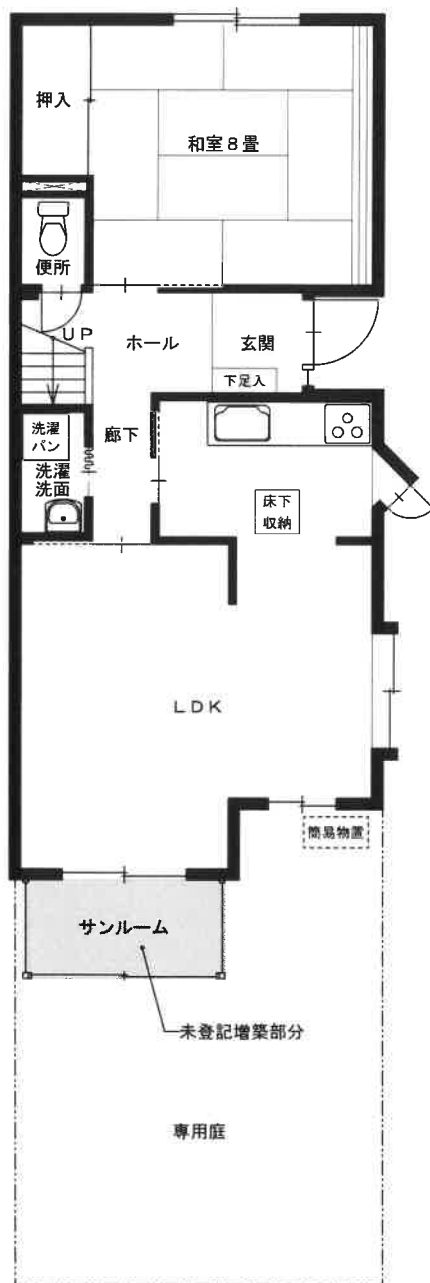
土地建物配置図（概略②）



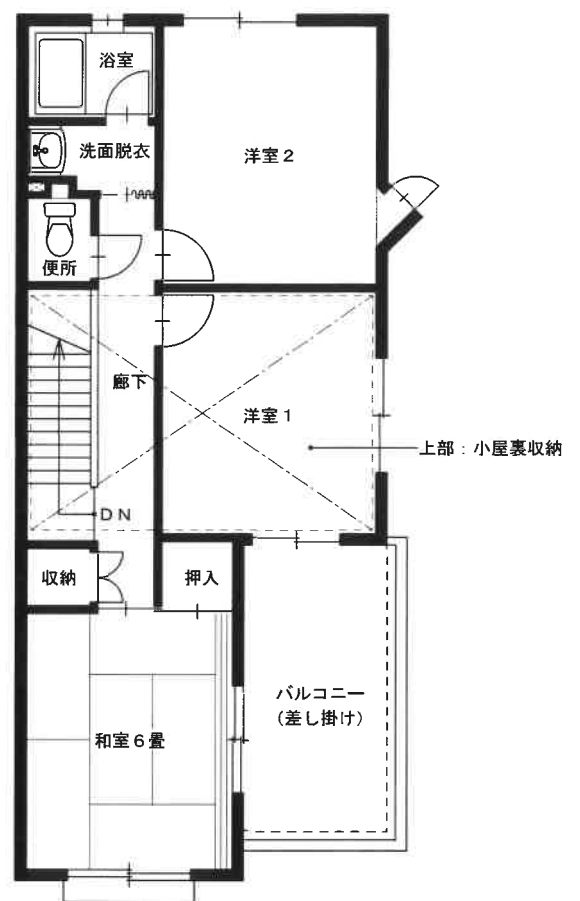
間 取 図 (概 略)



1 階



2 階



現況写真

未登記増築部分 受命物件

①



受命物件

②

