

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

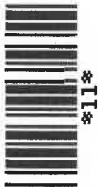
裁判所書記官 遠 藤 誠

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, 2	15,710,000 12,568,000	一括	3,142,000	110,818	27,754
1	4,330,000				
2	11,380,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 半田市美原町一丁目 | | |
| | 地 番 | 235 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 165.29 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 半田市美原町一丁目 235 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 235 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 64.59 平方メートル | |
| | | 2 階 | 47.20 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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, 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及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

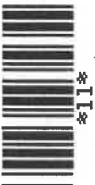
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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 | 半田市美原町一丁目 | |
| | 地 番 | 2 3 5 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 半田市美原町一丁目 2 3 5 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 2 3 5 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 4 . 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル |



令和 6年(ㄥ)第323号

令和 6年 12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 半田支部

執行官 水 野 嘉 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 半田市美原町一丁目 |
| | 地 番 | 2 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 半田市美原町一丁目 2 3 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |

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 ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件)		
形状	☒ 土地建物配置図(概略)のとおり ☐ 地積測量図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(A及びB) 上記のその他の者が本建物を 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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

(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 ■A及びB	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ C(債務者兼所有者の弟の妻))の陳述／■提示文書(令和7年1月31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		令和元年12月ころ	
最初の	契約日	令和元年12月ころ	
契約等	期間	令和元年12月ころから ☐ 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
■ C (債務者兼所有者の弟の妻)	1 私は、債務者兼所有者の弟の妻です。本日、債務者兼所有者の父親A及び債務者兼所有者の母親Bが在宅していますが、日本語がうまく話せないため、私が同席して話します。 2 債務者兼所有者は、物件1土地（以下「本件土地」という。）を平成28年2月ごろに購入し、同年5月ごろに物件2建物（以下「本件建物」という。）を建築し、いずれも債務者兼所有者が所有しています。 3 債務者兼所有者が本件土地及び本件建物を購入した当時、本件建物には債務者兼所有者と同人の妹とA及びBが居住していました。その後、妹が転居し、債務者兼所有者も令和元年12月ごろに転居したため、現在は、A及びBの二人が居住しています。A及びBは、本件建物を使用するについて、所有者である債務者兼所有者に対し、賃料等の対価の支払はなく、債務者兼所有者も親子の関係であることから無償で使用することを了解しています。そのため、A及びBの使用権原は、使用借権になります。 4 本件建物は、増改築をしていません。5年位前に本件建物の南東側に差し掛けを家族で設置しました。雨漏りや不具合はありません。 5 本件建物は、オール電化です。本件建物の建築後、一年位して、屋根とカーポートに太陽光発電システムを設置しました。出力は、4.8キロワットでオムロン株式会社製です。太陽光発電システムを設置したときのローン契約は、株式会社オリエントコーポレーションとの間でしており、現在も支払を続けています。 6 本件土地において、これまで大雨のときに冠水の被害はありません。 7 本件土地の隣地との境界について、紛争等の問題はありません。 8 本件土地の北側隣地（238番土地）の擁壁に設置されている排水管が本件土地内に越境していることについては、知りませんでした。
■ 株式会社オリエントコーポレーション 担当者	1 当社は、本件建物に設置された太陽光発電システムのパネル設備代金について、債務者兼所有者との間で保証委託契約をしています。現在もローンの残があります。 2 同保証委託契約において、太陽光発電用のパネル設備について所有権を留保していますが、当社が同太陽光発電用のパネル設備を取り外して回収等をすることはありません。
■ D (238番土地の所有者)	1 私は、本件土地の北側隣地（238番土地）の所有者です。 当方の敷地の南西側境界付近の擁壁に設置されている排水管について、本件土地内に越境していることは気付きませんでした。どのような経緯で排水管が越境しているか分かりません。同排水管へは、生活排水や敷地内の雨水等は流れていません。地中からでる水を擁壁を守るために設置したかもしれないかもしれませんが、よく分かりません。 2 本件土地の関係者の方から取り外すよう求められれば、取り外しをいたします。

(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 本件土地は、南西側の市道に接面している宅地である。本件土地には、擁壁が設置されており接面道路より、0ないし約2メートル高くなっている。
- 2 本件土地の隣接地との境界付近は、西角付近及び南東角付近には、いずれも境界標と思われる杭が確認された。東角付近及び北角付近には、塩化ビニール管が埋められていたが、境界標と思われる物は確認できなかった。
- 3 本件土地の南西側に、カーポートが設置されている。
- 4 本件土地内の本件建物の南東側に、差し掛けが存在する。
- 5 本件土地の擁壁の高さについて、南東角付近は約1.5メートル敷地部分の方が高くなっている。
- 6 本件土地と北東側隣地(238番土地)との高低差は、約2メートルあり、北東側隣地(238番土地)の方が高くなっている。
- 7 本件土地の北東側隣地(238番土地)の擁壁に設置されている排水管が本件土地内に越境しているが、債務者兼所有者側及び北東側隣地(238番土地)側の関係者共に、同排水管の存在に気付いておらず、北東側隣地(238番土地)の所有者Dによれば、取り外すよう申出があれば、速やかに取り外すとのことである。なお、同排水管は、生活排水及び敷地内の雨水等の排水には使用されていないとのことである。
- 8 本件土地の占有状況については、債務者が本件土地上に本件建物を所有し、その敷地及び駐車場として占有していると認められる。
- 9 本件建物の占有状況については、関係人からの聴取内容及び現認管理使用状況より、A及びBが本件建物に居住し占有していると思われ、関係人の陳述及び現認状況から無償で使用しており、使用権原は、使用借権になると思われる。
- 10 本件建物の屋根上及びカーポートの屋根には太陽光発電システムのパネル設備が取り付けられている。関係人からの聴取によれば、同太陽光発電システムは、出力が約5キロワットで、購入代金について株式会社オリエントコーポレーションとの間で保証委託契約をしており、未だローンの支払いが残っているとのことである。株式会社オリエントコーポレーションの担当者によれば、同社は、前記太陽光パネル設備の所有権を留保しているが、同太陽光発電用のパネル設備を取り外して回収等はないとのことである。
- 11 本件建物は、建築後約9年経過しており、床面、壁及び天井には経年による汚れ、損傷部分が見受けられた他、1階のホール、2階廊下の内壁及び階段の内壁に猫による引っ掻き傷や損傷等が確認された。
- 12 その他の本件調査の結果は、本報告書2枚目ないし4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
7 年 1 月 8 日 (水) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
7 年 1 月 8 日 (水)	当庁執行官室	債務者兼所有者へ現況調査期日通知書及び照会書郵送
7 年 1 月 14 日 (火) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
7 年 1 月 20 日 (月) 10:00-10:10	当庁執行官室 (電 話)	債務者兼所有者から電話により、現況調査期日変更申出あり、変更手続後、占有関係等聴取
7 年 1 月 31 日 (金) 17:15-18:15	物件所在地	A、B 及び C 立会、聴取、間取り確認、写真撮影、概測調査、評価人同行
7 年 2 月 3 日 (月) 9:30-9:45	物件所在地	D 立会、聴取、写真撮影
7 年 2 月 4 日 (火) 17:00-17:15	当庁執行官室 (電 話)	株式会社オリエントコーポレーション担当者に聴取

(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可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

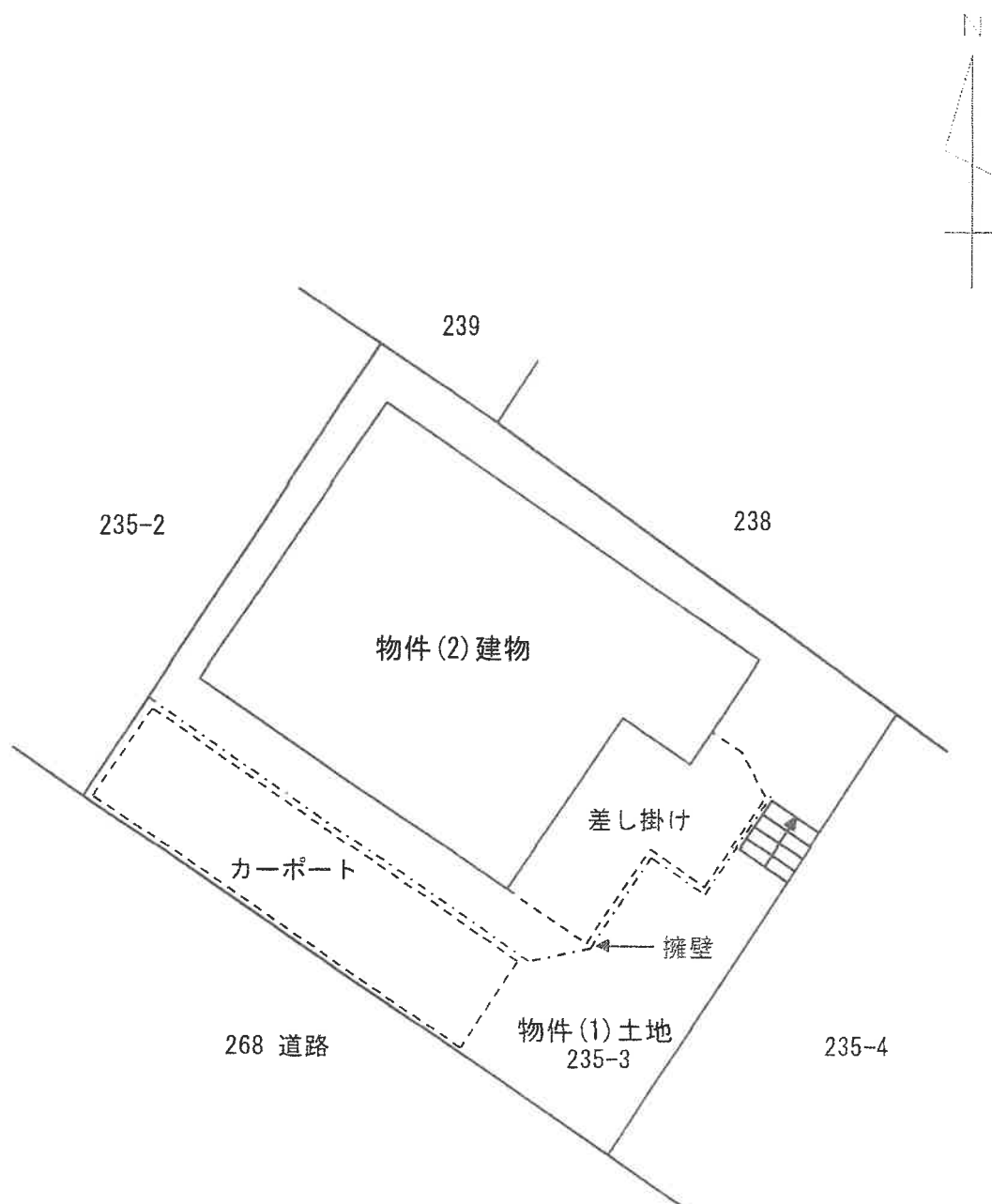
目的物件は、不在で玄関は施錠されており、解錠技術者により解錠をし、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入りした。

☐ 令和 年 月 日

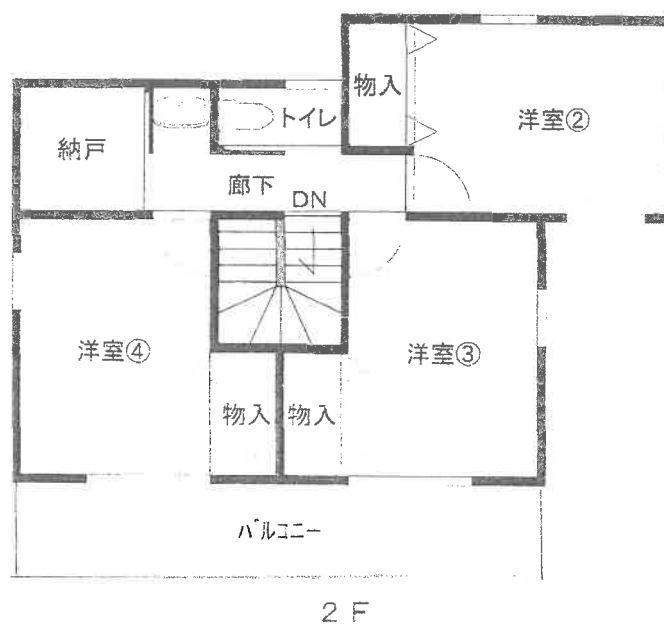
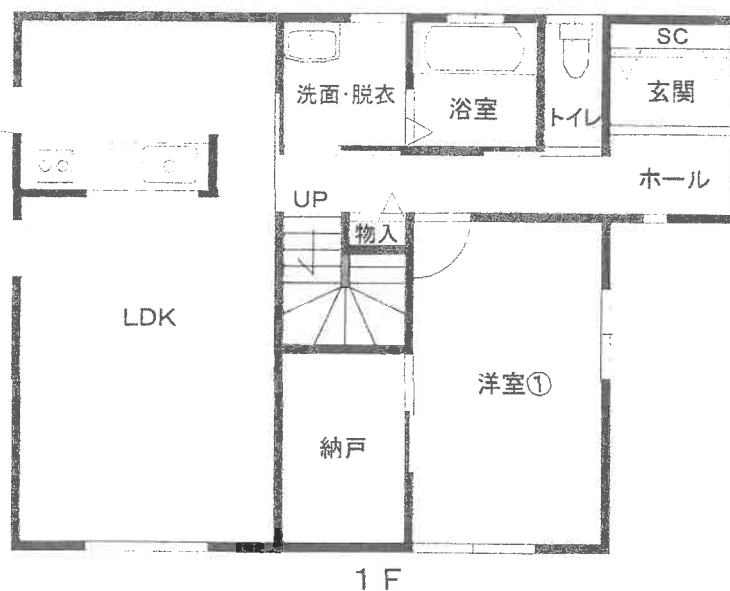
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



建物間取図(概略)





① 南西側から見た物件 1 土地及び物件 2 建物の状況



② 西側から見た物件 1 土地及び物件 2 建物の状況



③ 屋内の状況（1階 リビングダイニング）



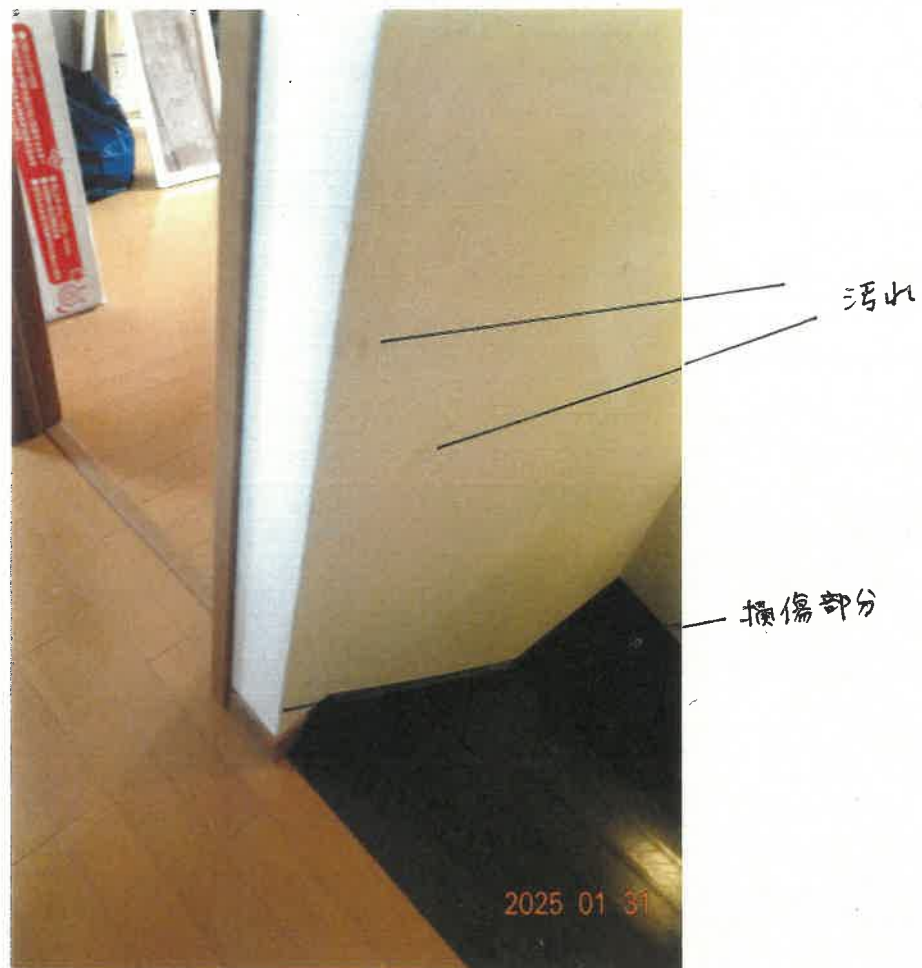
④ 屋内の状況（1階 浴室）



⑤ 屋内の状況（1階 キッチン）



⑥ 屋内の状況（2階 洋室 ④）
（11枚目）



⑦ 屋内の状況（1階へ下がる階段内壁の損傷、汚れ）



⑧ 屋内の状況（2階 廊下内壁の損傷）

令和 6 年 (ケ) 第 3 2 2 号
令和 7 年 1 月 8 日 受 理
令和 7 年 1 月 3 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 1 0 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

児 玉 和 久

第1 評価額

一括価格	
金 15,710,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,330,000 円
物件2(建物)	金 11,380,000 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 番 地 目 地 積	半田市美原町一丁目 2 3 5 番 3 宅地 165.29m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	半田市美原町一丁目 2 3 5 番地 3 2 3 5 番 3 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 64.59m ² 2 階 47.20m ²	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（物件1）

位置・交通	J R 武豊線「亀崎」駅の西方・道路距離約1.6km 知多バス「庚申町」停留所の北東方・道路距離約170m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅、駐車場等が見られる住宅地域である。	
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 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60% 100% — 高さ制限10m、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、半田市ふるさと景観計画(くらし風景地域)
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢	165.29㎡ 約 14.0 m 約 11.8 m ほぼ長方形 西向きの緩傾斜地
接面道路の状況	南西側幅員約10.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する。受命物件には擁壁が設置されており、接面道路より0m～約2m高くなっている。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 南東側隣地、北西側隣地、北側隣地及び北東側隣地は何れも一般住宅として利用されている。なお、物件1土地は北側隣地及び北東側隣地より約2m低くなっている。	
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(特記事項の通り) あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和51年頃は農地、平成7年頃、平成27年頃は何れも空地として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・東邦ガスの担当者の説明によれば、「敷地内にガスの引込管は設置されているが、詳細については調査が必要である。」模様である。 ・北東側隣地(238番)の擁壁に設置されている排水管が物件1土地に越境している。立会人及び北東側隣地(238番)の所有者の説明によれば、「当該排水管の存在をお互いに知らなかった。」模様である。 ・物件1土地の南西部にカーポートが設置されている。	

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） 平成28年5月26日 新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、クッションフロア等 設 備 電気、上水道、公共下水道 そ の 他 特になし
床面積（現況）	「第3項目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK (附属資料7 建物間取図のとおり)
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	・立会人の陳述によれば、「建物に不具合は特にはないが、猫を1匹飼っている。築後1年くらいした頃に、屋根とカーポートに太陽光発電システムを設置し、オール電化住宅にした。物件2建物の南東側にある差し掛けは、家族で設置した。」模様である。 ・洋室③の南西側のガラス扉が破損している。 ・経年相応の劣化が認められたほか、1階ホール、LDK、2階廊下、階段等の内壁のクロスにペットによる引っ掻き傷や損傷等が複数確認された。 ・ローン会社からの回答によれば、「太陽光発電システムの所有権を留保しているが、引き上げは行わない。」模様である。なお、ローン契約内容の詳細は現況調査報告書記載のとおりである。

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）

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	74,400	1.06	165.29	0.95	12,380,000

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）

地価調査 半田（県）－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5 & / & 100 \times 100 & / & 106 & \times & 100 & / & 95 & = & 74,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位(南西)1.06

◇地域格差：街路、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南西)1.06

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地と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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	111.79	0.53	10,070,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ & \text{残存耐用年数 } 16 \text{ 年} + \text{経過年数 } 9 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.53 \end{aligned}$$

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、下記の通り評価額を求めた。

(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	12,380,000	0.50	法定地上権	6,190,000

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50%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	12,380,000	－ 6,190,000		1.00	0.70	4,330,000
2	10,070,000	＋ 6,190,000	0	1.00	0.70	11,380,000
一括価格（合計）						15,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特になし。

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

基準地価格：半田（県）－6
所在：半田市庚申町2丁目56番3
価格：74,500円／㎡
位置 JR武豊線「乙川」駅の北東方道路距離約1.6km
価格時点：令和6年7月1日
地積：231㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路：南西側6.0m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60%、容積率100%)
地域の概要：一般住宅を中心に空地も見られる比較的街区の整った住宅地域

第7 附属資料

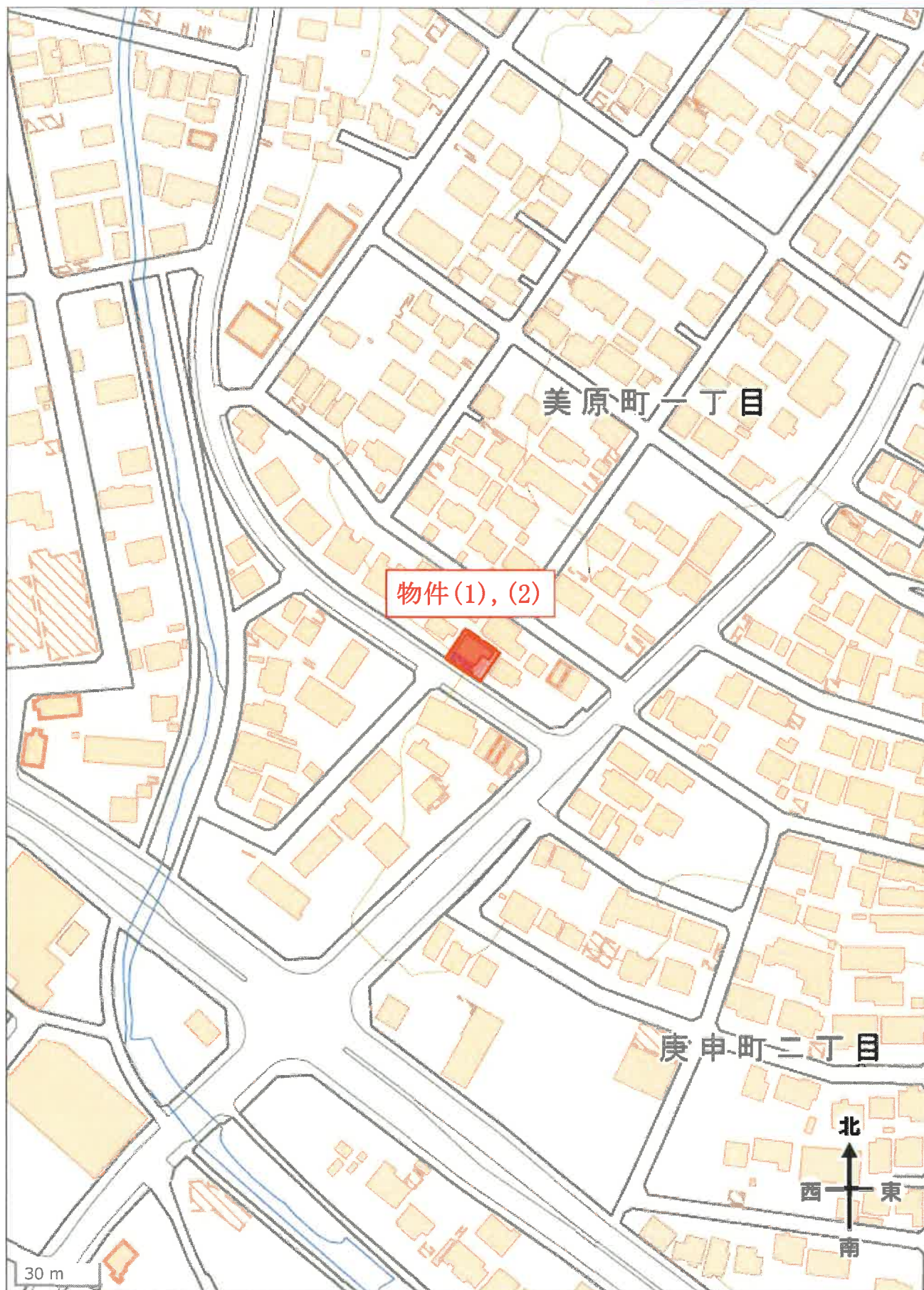
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 地図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

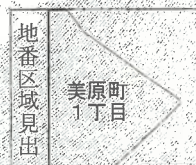
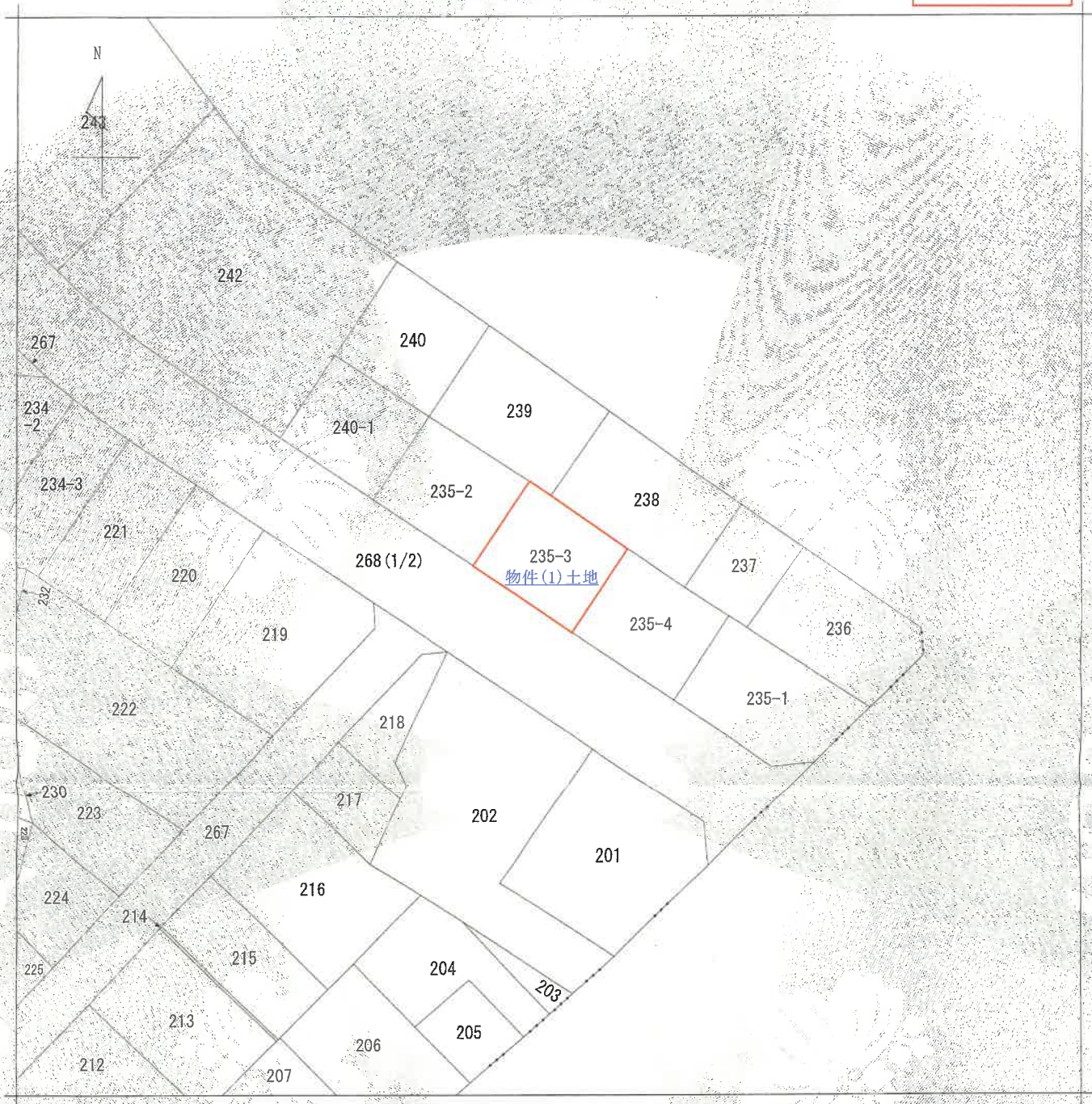
以 上

位置図



付近案内図





請求部	所在	半田市美原町一丁目				地番	235番3			
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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年7月23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。

令和6年10月31日
名古屋法務局半田支局
登記官

登記年月日：平成27年6月8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。
(名古屋法務局半田支店管轄)
令和7年1月8日 名古屋法務局一宮支店

登記官

請求番号：29-1

地積測量図

地番 235-2~235-4

土地の所在 半田市美原町一丁目

座標求積表

地番 点名	(A) 235-2	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
KC382	-120094.588	-20156.031	-2.019	40655.026589	
KC281	-120104.276	-20162.488	-17.525	353347.602200	
116	-120112.113	-20160.796	2.019	-40684.457124	
122	-120102.257	-20144.227	17.525	-353027.578175	
倍面積				330.593490	
面積				165.2967450	
地積				165.29 m ²	

地番	(B) 235-3				
点名	X	Y	X _{n+1} - X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} - X _{n-1})	
KC461	-120103.913	-20141.678	7.973	-160589.598694	
122	-120102.257	-20144.227	-8.200	165182.661400	
116	-120112.113	-20160.796	-17.663	355923.509748	
123	-120119.920	-20139.148	1.883	-37922.015684	
124	-120110.230	-20132.690	16.007	-322263.968830	
			倍面積	330.587940	
			面積	165.2939700	
			地積	165.29	m ²

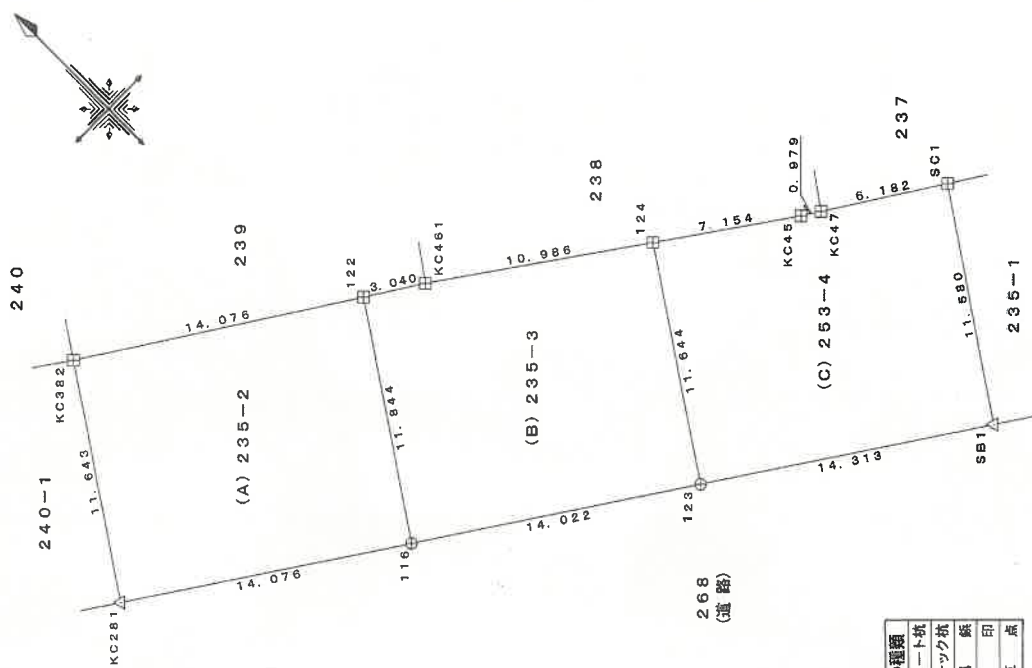
地番 点名	(C) 235-4		Y	X _{n+1} - X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} - X _{n-1})
	X				
KC47	-120114.878	-20126.016	3.908	-78652.470528	
KC45	-120114.344	-20126.837	4.649	-93569.665213	
124	-120110.230	-20132.690	-5.576	112259.879440	
123	-120119.920	-20139.148	-17.658	355617.075384	
SB1	-120127.888	-20127.258	1.668	-33572.266344	
SC1	-120118.252	-20120.836	13.009	-261751.955524	
倍面積					330.597215
面積					165.2986075
地積					165.29 m ²

基本三角点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
20A16	-120147.090	-20105.807	街区多角点
2A021	-120087.744	-20200.644	街区多角点

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	Ⅶ
測量の年月日	平成27年5月28日

境界線の種類	
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
金	金属印
計	計算点



作成者

（平成27年5月28日）

尺

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成28年6月3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10月31日 名古屋法務局半田支局

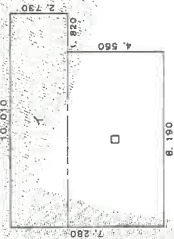
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	235番3
建物の所在	半田市美原町一丁目235番地3

1 階



求積表

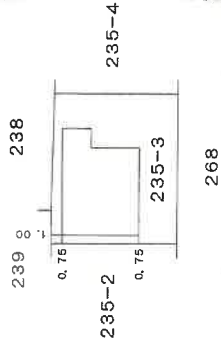
イ	10,010 × 2,730	≒ 27,327,300
ロ	8,190 × 4,550	≒ 37,264,500
合計	64,591,800	
床面積	64.59 m ²	

2 階



求積表

イ	4,550 × 0,910	≒ 4,140,500
ロ	9,100 × 1,820	≒ 16,562,000
ハ	7,280 × 3,640	≒ 26,499,200
合計	47,201,700	
床面積	47.20 m ²	

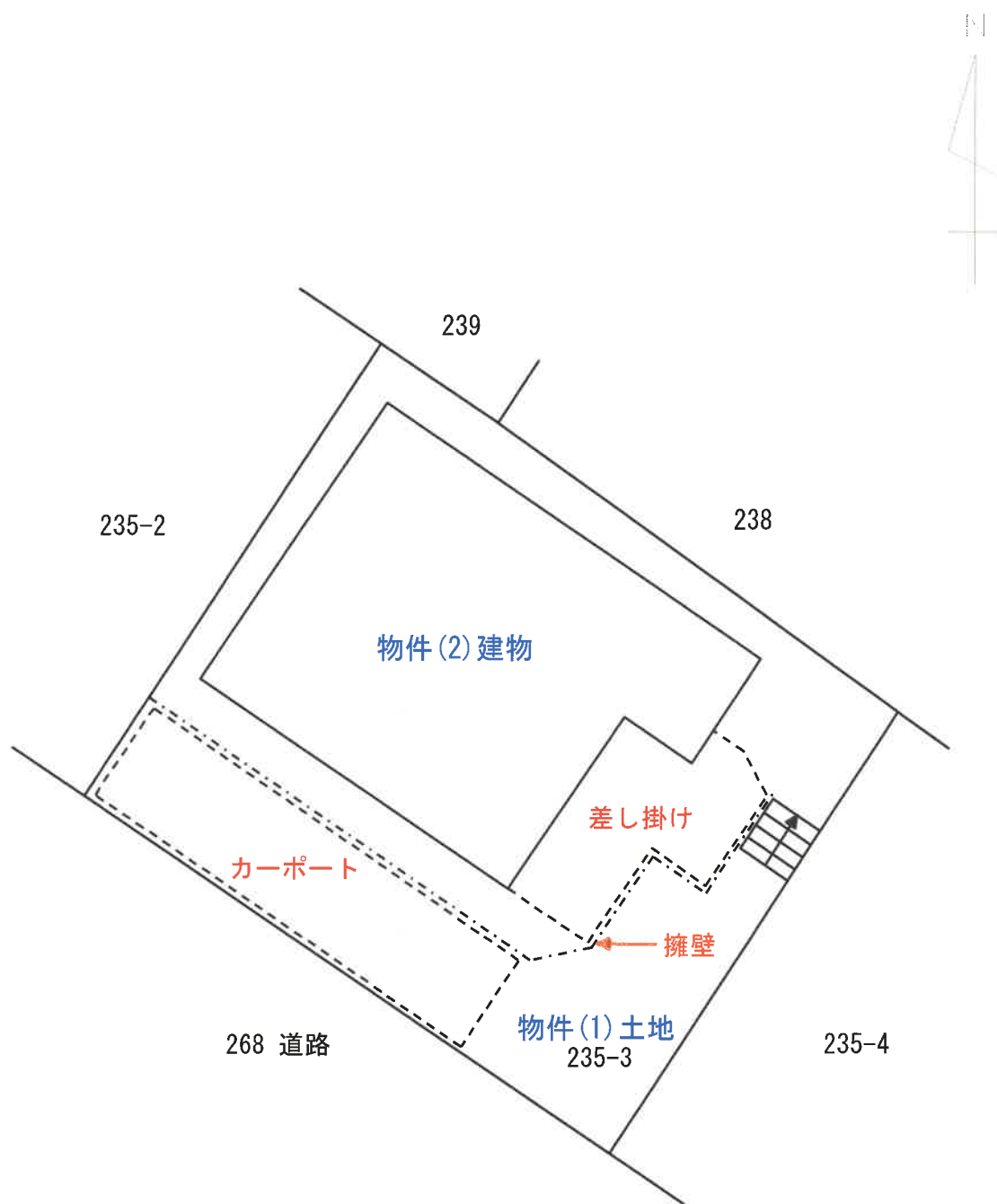


単位：m

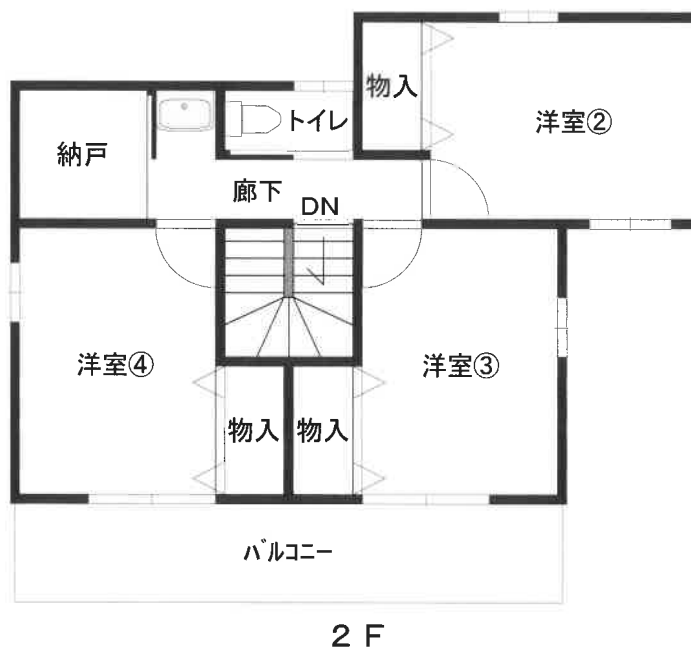
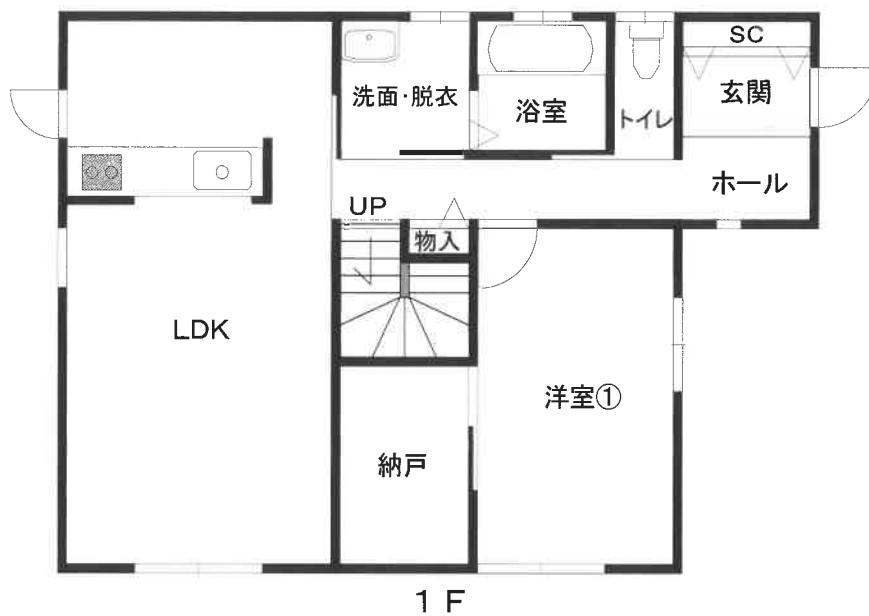
作製者	(平成 28)	26 日(作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----------	----	-------	-----	----	-------

A 4 判に縮小

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



カーポート 物件(2)建物 物件(1)土地



写真撮影 1

物件(2)建物 カーポート 物件(1)土地



写真撮影 2