

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月26日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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 9月10日から 令和 7年 9月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月 8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10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 1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 8月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日井市不二ガ丘二丁目 |
| | 地 番 | 45番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市不二ガ丘二丁目 45番地 |
| | 家屋 番号 | 45番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.97平方メートル
2階 43.45平方メートル |



物件明細書

令和 7年 7月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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 | 春日井市不二ガ丘二丁目 |
| | 地 番 | 45番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市不二ガ丘二丁目 45番地 |
| | 家屋 番号 | 45番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.97平方メートル
2階 43.45平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 83 号

令和 7 年 5 月 12 日受理

令和 7 年 6 月 11 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 | 春日井市不二ガ丘二丁目 |
| | 地 番 | 45番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市不二ガ丘二丁目 45番地 |
| | 家屋 番号 | 45番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.97平方メートル
2階 43.45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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「執行官の意見」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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 (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、平成29年に物件1土地及び物件2建物を取得して以降、令和6年10月まで同建物に居住していました。現在、同建物は空き家になっています。</p> <p>2 物件1土地及び物件2建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。</p> <p>3 平成29年から令和6年までの間、物件2建物内で犬3匹を飼っていました。</p> <p>4 物件2建物は浴室以外の全室がリフォームされています。ただし、私はリフォームされた状態で同建物を取得したため、リフォームの時期及び要した費用等詳細は不明です。平成29年以降、同建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。</p> <p>5 物件2建物の屋上に太陽光発電パネルが設置されていますが、私が同建物を取得した時点で既に故障していました。また、パワーコンディショナも取り外されているため、発電することはできません。 そのことについては、売買を仲介した不動産業者から説明を受けた上で、同建物を取得しています。なお、太陽光発電パネルを撤去すると屋根の補修が必要になり、多額の費用がかかるとのことだったため、現在も撤去することなくそのままの状態になっています。</p> <p>6 もともと物件2建物はオール電化住宅でしたが、私が同建物を取得した1ヶ月後に電気温水器が故障しました。業者に確認したところ、電気温水器を修理すると高額になるが、ガス給湯に切り替えれば給湯機の設置は業者が無料で行ってくれるとのことだったため、ガス給湯に切り替えました。同建物の東側にプロパンガスボンベが設置されています。 なお、故障した電気温水器は現在も庭に設置されたままになっています。今後、撤去する予定はありません。</p> <p>7 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。</p> <p>8 大雨の際でも物件1土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2建物で浸水被害を受けたこともありません。</p> <p>9 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。</p>

(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
■ 春日井市上下水道部 上下水道業務課	(照会文書に対する回答要旨) 物件2建物に係る水道契約内容は次のとおりです。 ア 現在の契約状況 令和7年1月23日供給廃止(解約済) イ 最後の契約者 A
■ 中部電力ミライズ株式会社 情報照会受付センター	(照会文書に対する回答要旨) 物件2建物に係る電力契約内容は次のとおりです。 ア 現在の契約状況 令和6年11月26日供給廃止(解約済) イ 最後の契約者 A

(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

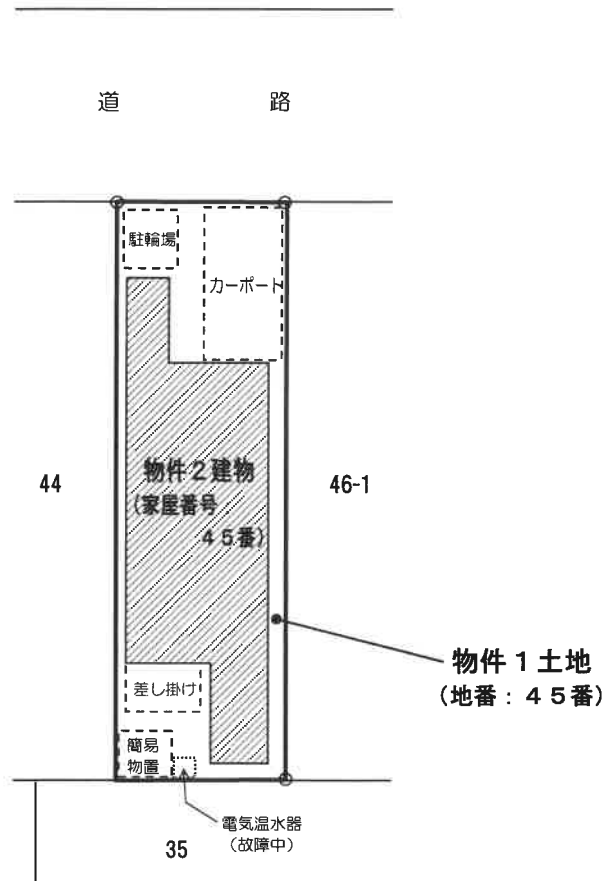
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(7枚目)の「○」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、北側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック、フェンス及びブロック塀等が設置されていた。
 - (3) 物件1土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである(設置場所は土地建物位置関係図(7枚目)参照)。
 - ア カーポート(写真1)
 - イ 駐輪場(写真1)
 - ウ 簡易物置(写真2及び3)
 - エ 電気温水器(Aの陳述6参照,写真2及び3)
 - オ 差し掛け
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) ベッド及び机など少量の家財道具が搬出された空き家の状態である。
 - (2) 屋根に太陽光発電パネルが設置されているが(写真4)、故障して発電できない状態とのことである(Aの陳述5参照)。当職が目視で確認したところ、同パネルにパワーコンディショナは接続されておらず、売電用の電気メーターも取り外されていた。
 - (3) 2階上部に小屋裏収納が設けられている。
なお、小屋裏収納の東側壁面の一部に穴が空けられていたが(写真8)、その理由等詳細は不明である。
 - (4) 経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア ペットのひっかき傷による巾木の損傷(ホール、1階廊下及びLDK)(一部につき写真9)
 - イ クロスの損傷(LDK)(写真10)
 - ウ 建具の損傷(和室)(写真11)
 - エ 床材のひび割れ(バルコニー)(写真12)
- 4 その他
買受人は上記3(1)記載の物品、物件2建物の屋根に設置された太陽光発電パネル及び物件1土地南部に設置された電気温水器の撤去並びに廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

(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 5月14日 (水) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年 5月14日 (水) 11:40 - 12:00	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 5月14日 (水) 12:40 - 13:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
7年 5月14日 (水)	当庁執行官室	多治見市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 5月15日 (木)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書兼占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答あり)
7年 5月15日 (木)	当庁執行官室	春日井市上下水道部あて物件2 建物の水道供給契約に関する照会文書作成送付
7年 5月15日 (木)	当庁執行官室	中部電力ミライズ株式会社情報照会受付センターあて物件2 建物の電力供給契約に関する照会文書作成送付
7年 5月26日 (月) 15:00 - 16:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月26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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</p>		

(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）



※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

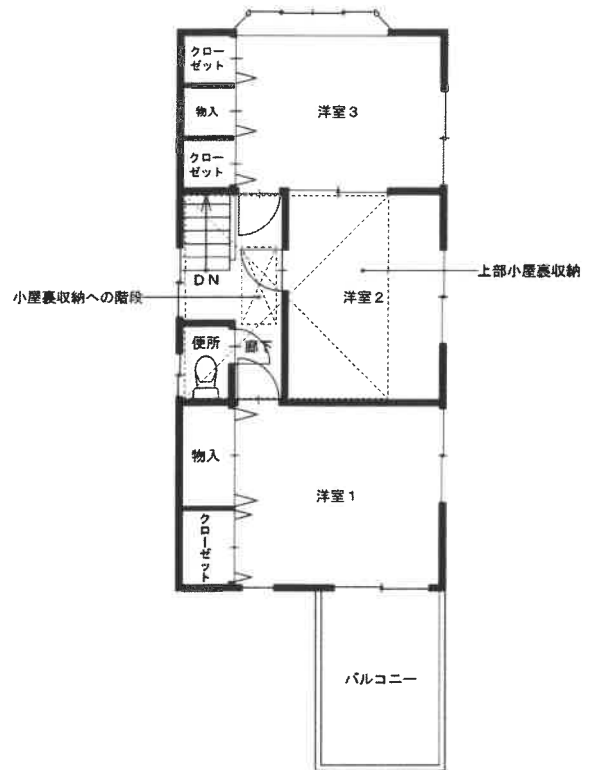
建物間取図（概略）



1 階



2 階



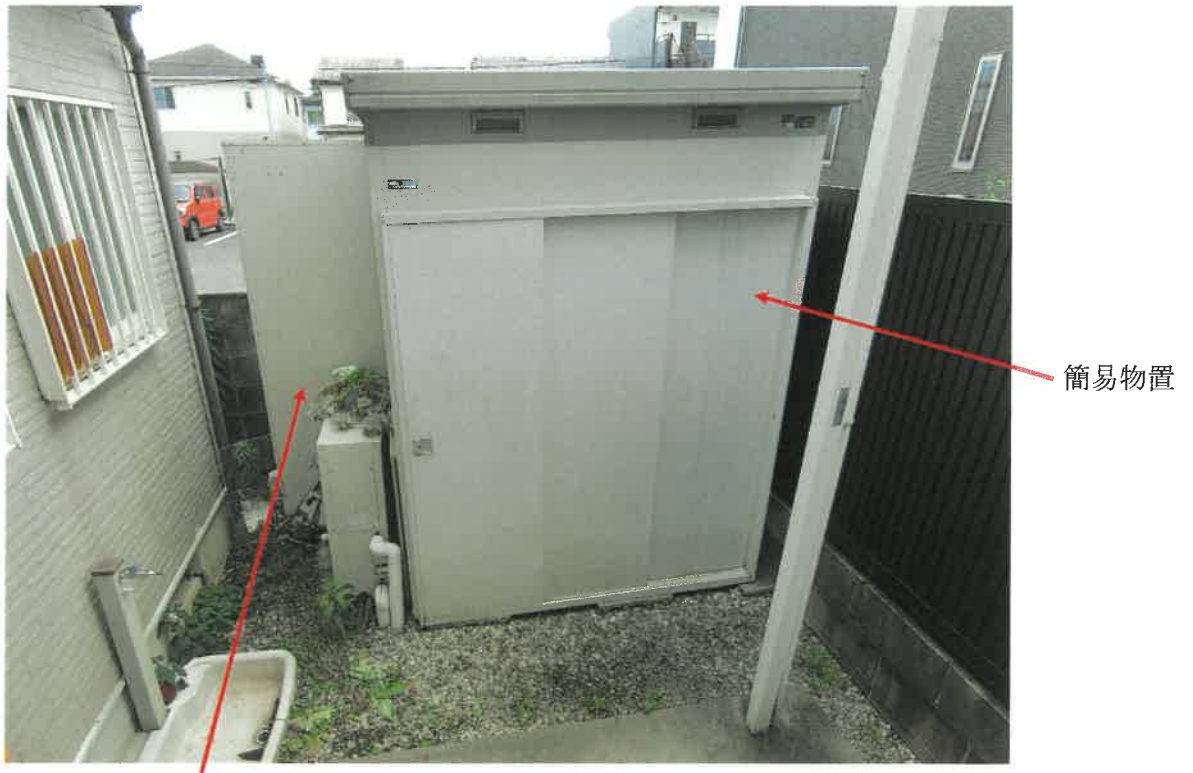
1 物件1 土地及び物件2 建物の外観（北東方向から撮影）



2 物件2 建物の外観（南東方向から撮影）



3 物件1 土地上の電気温水器（故障中）及び簡易物置



電気温水器

4 物件2 建物に設置された太陽光発電パネル



物件2 建物

5 物件2建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



6 物件2建物内部の状況（洋室3）



7 物件2建物内部の状況（浴室）



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（巾木の損傷・1階ホール）



10 物件2建物内部の状況（クロスの損傷・LDK）



1 1 物件 2 建物内部の状況（建具の損傷・和室）



1 2 物件 2 建物のバルコニー（床材のひび割れ）



令和 7年 (ケ) 第 83号
令和 7年 5月 14日 受 理
令和 7年 5月 26日 現 地 調 査
令和 7年 6月 3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, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 8 4 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 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	所在地 地積	春日井市不二ガ丘二丁目 45番 宅地 99.00m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	春日井市不二ガ丘二丁目 45番地 45番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 52.97m ² 2階 43.45m 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 中央本線 「神領」 駅 北東方 道路距離約 2. 0 k m 最寄バス停 名鉄バス 不二ヶ丘停留所 徒歩約 3 ～ 4 分 (附属資料 「位置図」 参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域は春日井市東部に位置し、昭和 4 0 年台に区画整理事業が行われた住宅団地の一角で、一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域である。上記のとおり最寄駅へはやや距離があるが、ショッピングセンター等の商業施設は徒歩圏内にあり、生活の利便性は春日井市内では概ね標準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 1 種中高層住居専用地域 6 0 % 2 0 0 % 建築基準法第 2 2 条の区域、宅地造成工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 9 9 . 0 0 m ² 間口 約 5 . 6 m、奥行約 1 8 . 0 m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側で幅員約 6 . 0 m の舗装道路 (市道 5 1 1 8 号線) にほぼ等高に接する中間画地である。上記道路は建築基準法第 4 2 条 1 項の道路として扱われている。	
土地の利用状況等	後記物件 2 建物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 あり ガス配管 引込可 (受命物件はプロパンを使用) 下水道 なし (個別浄化槽)	
土壌汚染の可能性の調査	昭和 4 5 年、昭和 5 4 年及び平成 1 年の住宅地図によれば、近くに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 4 7 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及び法人の所有であったことが確認された。	
特記事項	①春日井市役所によれば、平成 1 2 年の東海豪雨時及び平成 2 0 年の豪雨時、周囲では特に被害の報告はなかったとのことである。 ②物件 1 土地の北部にカーポート及び駐輪場が、南部に簡易物置及び電気温水器 (故障中) が設置されている。 ③物件 1 土地の物件 2 建物南側に差し掛けが設置されている。 ④東側及び西側隣接地は一般住宅の敷地、南側隣接地は駐車場として利用されている。 ⑤春日井市のハザードマップによると、物件 1 土地は内水氾濫の想定はないとのことである。	

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 9年 2月 9日新築 経過年数 約28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。
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス、敷目板張り等 床 フローリング、畳等 設備 水道等 その他 特になし
床面積(現況)	登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現況用途等	現況用途 一般住宅 間取り 4LDK（附属資料6 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	①和室6畳の襖の一部に傷みが認められる。 ②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。 ③室内で犬を三匹飼っていた経緯がある。 ④物件2建物の屋根には太陽光パネルが設置されているが、これは現所有者が建物を購入した時から故障しており、現所有者は使用したことがないとのことである。

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/㎡)	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	81,200	0.99	99.00	0.90	7,160,000

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 春日井-33

$$\begin{aligned} & \text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ & 87,500 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/106 \times 100/103 = 81,200 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

◇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：接面道路の方位(南)1.06

◇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：奥行長大0.99

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮した減価率を△10%と査定

(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	170,000	96.42	0.02	330,000

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3%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2%をもって物件2建物の現価率とした。

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	7,160,000	0.55	法定地上権	3,940,000

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	7,160,000	-3,940,000		0.95	0.70	2,140,000
2	330,000	+3,940,000	0	0.95	0.70	2,840,000
一括価格 (合計)						4,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2建物は建築時から約28年経過した建物であること、太陽光パネルと電気温水器が故障したまま放置されていること等を考慮して、上記のとおり市場性修正を要すると判断した。

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

地価公示価格（春日井－33）

所 在：春日井市不二ガ丘2丁目4番

価 格：87,500円/㎡

位 置：JR中央本線「神領」駅の北東方道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：213㎡

供給処理施設：水道、都市ガス

接 面 街 路：南側幅員約8.0m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

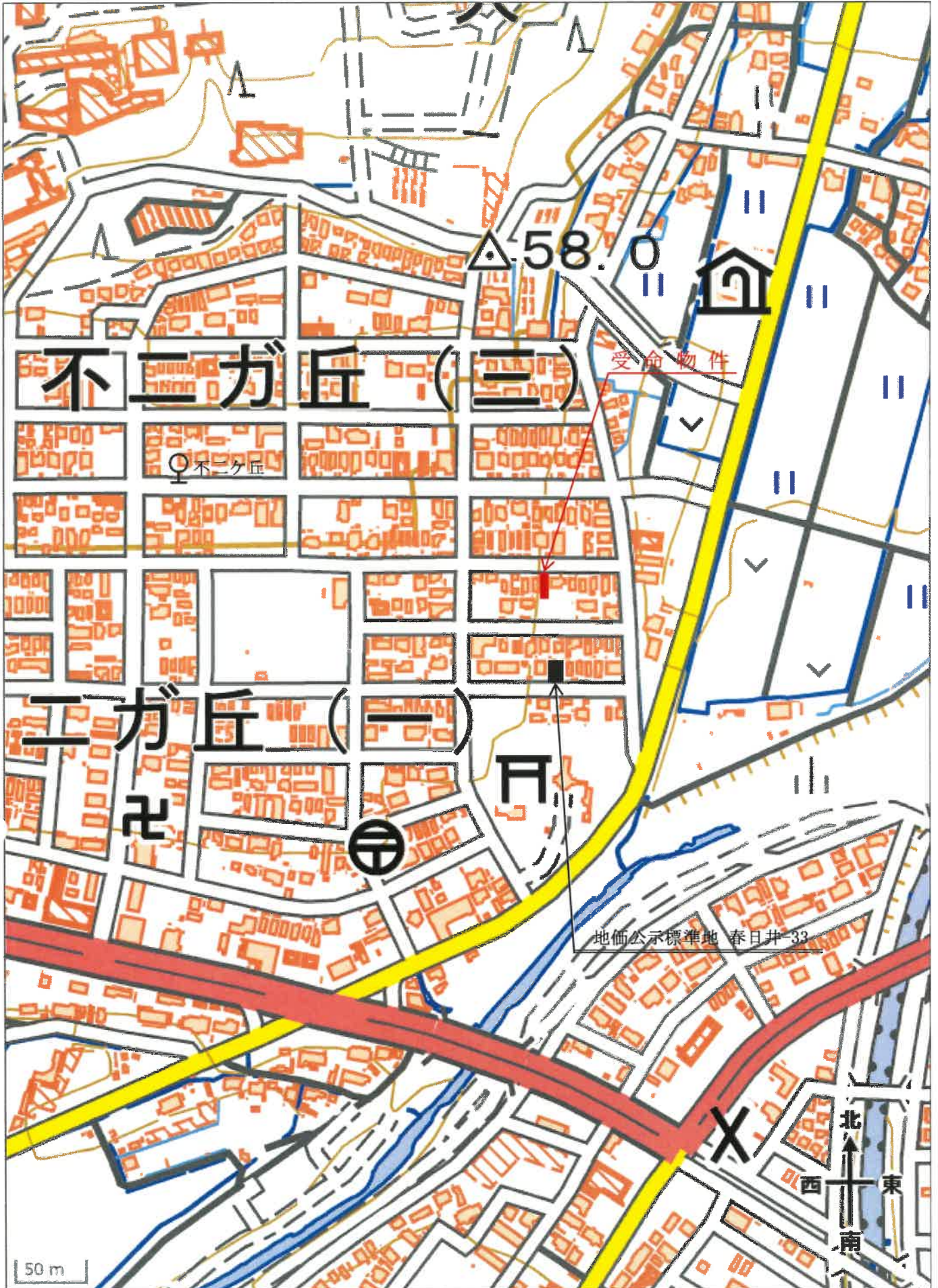
第7 附属資料

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

以 上

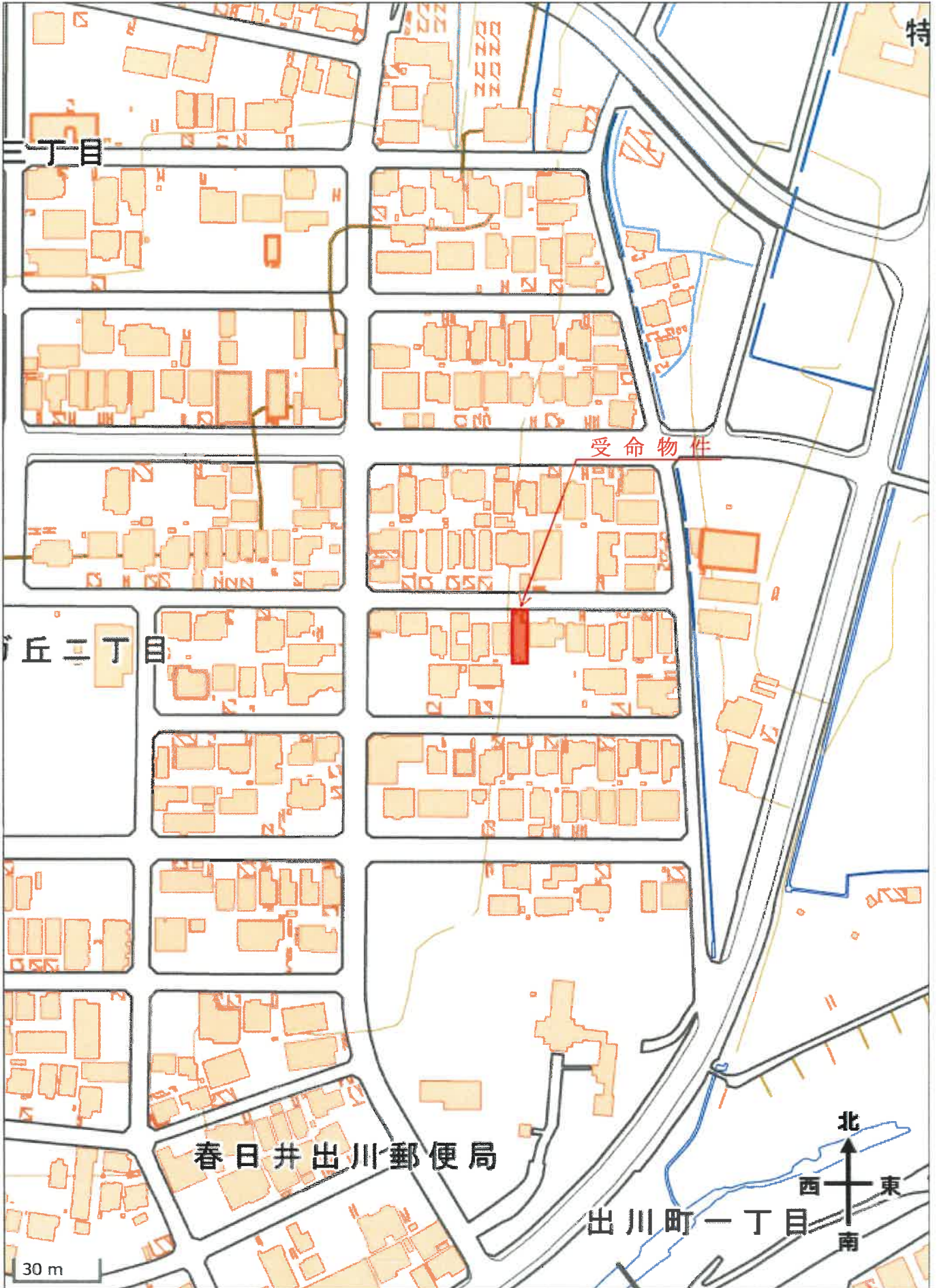
地理院地図 位置図

GSI Maps



地理院地図 付近案内図

GSI Maps

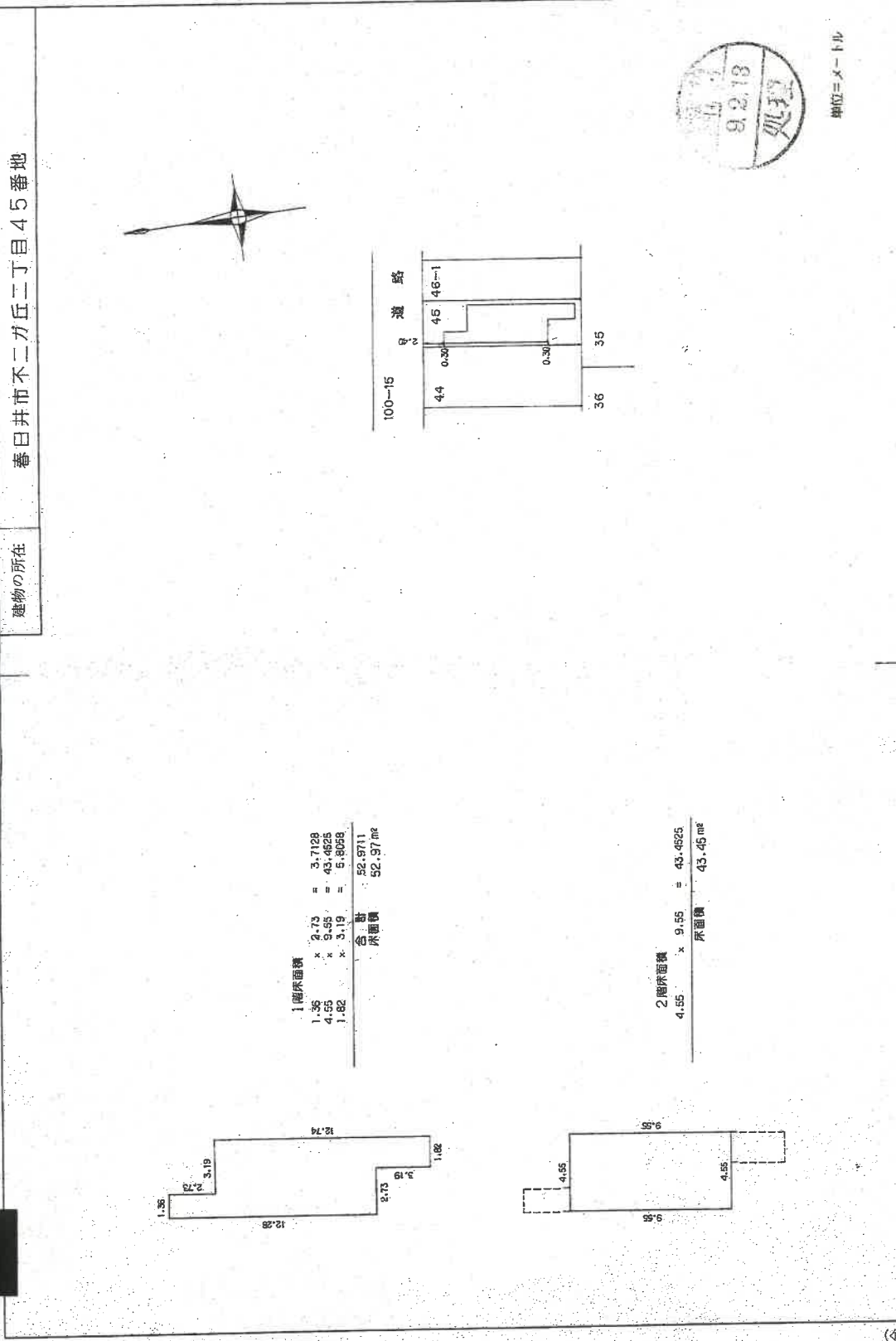


A4判に縮小

建物図面

家屋番号 45
建物の所在 春日井市不二ガ丘二丁目45番地

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(愛知県土地家屋調査士会紙)

作製者

(念員専用)

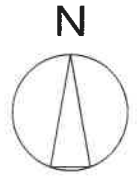
登記年月日：平成9年2月13日
0909287

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3月7日 名古屋法務局春日井支局

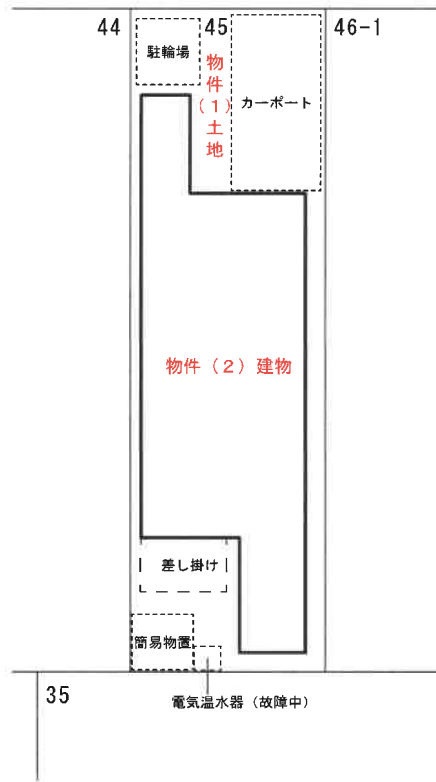
登記号

請求番号：23-1

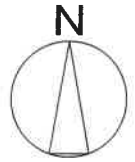
土地建物配置図（概略）



100-15
市道5118号線



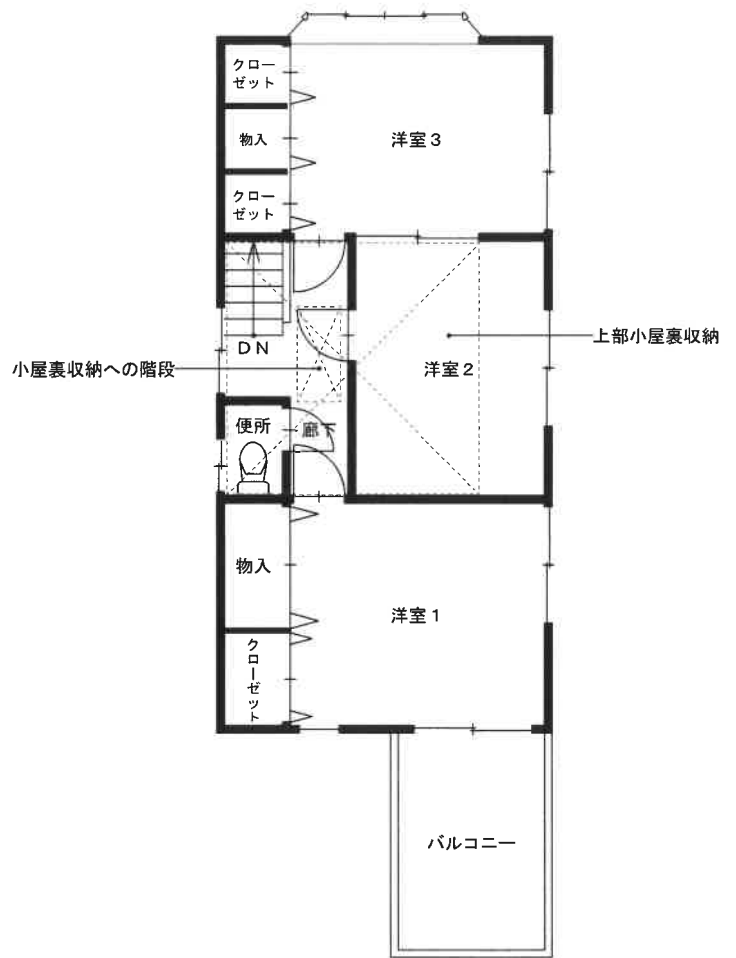
間取図 (概略)



1 階



2 階



現況写真

物件(2)建物

①



物件(1)土地

物件(2)建物

②



物件(1)土地