

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月26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12月10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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3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10月28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 弥富市五之三町福島
地 番 161 番
地 目 宅地
地 積 347.10 平方メートル
- 2 所 在 弥富市五之三町福島 161 番地
家屋 番号 161 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1 階 121.93 平方メートル
2 階 75.35 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約122.35 平方メートル
2 階 75.35 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 36.00 平方メートル
(現況)
床 面 積 約42 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 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】

A が占有している。同人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】

売却対象外の土地（地番 163 番、164 番）を通行のため利用している。

A を権利者とし、令和 5 年 5 月 26 日売買予約を原因とする所有権移転請求権
仮登記は、令和 7 年 4 月 10 日詐害行為取消しを原因として抹消登記されている。

《 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 弥富市五之三町福島
 地 番 161 番
 地 目 宅地
 地 積 347.10 平方メートル

- 2 所 在 弥富市五之三町福島 161 番地
 家屋 番号 161 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 121.93 平方メートル
 2階 75.35 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約122.35 平方メートル
 2階 75.35 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 36.00 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約42 平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 102 号

令和 6 年10月25日受理

令和 6 年12月17日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- 1 所 在 弥富市五之三町福島
地 番 161番
地 目 宅地
地 積 347.10平方メートル
- 2 所 在 弥富市五之三町福島 161番地
家屋 番号 161番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 121.93平方メートル
2階 75.35平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 36.00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(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	北東側及び北西側に差し掛けが設置されている				
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:3枚目「その他の事項」のとおり				
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 上記の者が本建物を住居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 保管開始日 支部 令和 年()第 号				
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

(2 枚 目)

その他の事項

■公簿上の記載と異なる点

- 1 主である建物
床面積：1階 約122.35平方メートル
2階 75.35平方メートル
- 2 附属建物
床面積：約42平方メートル

(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	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		令和6年10月10日(債務者の転出日)	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
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	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	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

(4 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者であるBの父です。 2 物件2建物には、Bは住んでおらず、私が住んでいます。なお、Bが約2年前に突然転居して以降は、Bとは連絡が取れていません。 3 物件1土地は、Bが所有する地番163番及び同164番の各土地（以下「B所有地」という。）とともに一体として、物件2建物の敷地や西側道路に至るまでの道路等として利用されています。 4 物件2建物について、増改築やリフォームはしていませんが、今年の能登半島地震の際に、主である建物の屋根瓦が落下したため、洋室4の天井から雨漏りが生じています。なお、屋根は修繕しましたが、雨漏りまでは改善しませんでした。 5 また、1階トイレの扉が開閉しにくくなっていますが、これは、申立債権者が、物件2建物を建築する際に、基準を満たした基礎で施工しなかったために、建物自体に傾きが生じたからだと思います。 6 附属建物については、雨の時に、外部からの雨水の浸入により、北東側の地面に水たまりができます。 7 申立債権者がB所有地にがれき等を埋めたために、毎年6月から10月にかけて悪臭がします。 8 門塀は、その高さに必要な基礎が施工されていないため、地震の時には倒壊する恐れがあると思います。 9 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 10 物件1土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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は、関係人の住民票等の記載内容、Aの陳述及び現況等から2～4枚目のとおり認められる。
- 2 物件2建物に対するAの占有権原については、Bが物件2建物から突然転居していることから、Aとの間の貸借関係が明確でないところ、AはBと連絡が取れていないため、関係人間で賃貸借契約の締結や賃料の授受等がないことが推認されること、関係人は親子関係にあることが、Aの陳述により認められることから、使用借権と判断した。また、占有開始時期については、関係資料から、4枚目のとおり認定した。
- 3 物件1土地は、B所有地とともに、物件2建物の敷地や西側道路に至るための道路等として、一体として利用されている。物件1土地に関する境界標については、土地建物位置関係図（概略）のア、ウ、エ、キの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。物件1土地の北側及び東側並びに南側及び西側の各一部の各境界は、ブロックやコンクリート擁壁等で仕切られているものの、これら以外は境界を示すものは見当たらなかった。
- 4 そこで、アウ間、ウエ間及びキア間の各境界について簡易計測したところ、ほぼ公図ないしは建物図面（各階平面図）のとおりであったことから、それら以外の各境界は、公図及び建物図面（各階平面図）の存在並びに上記簡易計測の結果により、概ね明確になっていると思われる。なお、物件1土地は、B所有地との間では概ね等高であるが、その他の各隣地との間では約0.2～0.9メートル高くなっている。また、物件1土地上の門扉やフェンスは、B所有地を含めて設置されている。
- 5 物件2建物については、1階トイレの扉の開閉に支障が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。なお、水準器による簡易調査を実施したところ、Aが述べるような傾きは認められなかった。
- 6 主である建物の1階部分の北西側物入及び附属建物の西側部分には、その高さが1.5メートル以上の未登記部分が存在している。
- 7 物件2建物内には仏壇が存在している。
- 8 物件1土地は、東側道路に接面しているものの、同道路とはコンクリート擁壁で仕切られ、その高低差も約0.9メートルとなっていることから、同道路からの出入りは事実上できないため、公道（西側道路）に至るためには、B所有地を経由しなければならない。
- 9 Aは、B所有地にがれき等が埋められている旨述べていることから、物件1土地にもがれき等が存在するか、または、土壌汚染の可能性があると思われる。
- 10 物件1土地及びB所有地には、Aを権利者とし、令和5年5月26日売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記が登記されている。
- 11 Bに対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月28日(月) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R6年10月31日(木) 8:00 — 8:10	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R6年11月 1日(金) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R6年11月 8日(金) : — :	(郵便)	Aに対し現況調査日連絡及び照会書送付
R6年11月15日(金) 9:30 — 11:30	目的物件所在地	立入調査(物件1土地)、写真撮影(屋外)、A立会、物件2建物につきAの抵抗により立入調査中止
R6年11月15日(金) : — :	(郵便)	Aに対し現況調査日連絡及び照会書送付
R6年12月 2日(月) 13:00 — 15:10	目的物件所在地	立入調査(物件2建物)、写真撮影(屋内外)、A立会・聴取

(特記事項)

■ 令和6年12月2日

目的物件は全戸不在、または、抵抗するために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。なお、職務執行の適正確保のため、立会人を立ち会わせた。

□ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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6年11月15日

Aは、当初立入調査に応じていたものの、途中から体調不良等を理由に、当職に対して立入調査の中止及び建物からの退出を求めたが、体調の異変が見受けられなかったことから、当職がこれらを拒否し、調査を継続しようとしたところ、Aが警察官に通報した上、当職の前に立ちふさがるなどして、立入調査を妨害した。なお、立会人を立ち会わせていなかったことから、臨場した警察官への援助ができなかったため、物件1土地のみの調査を実施した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月 2日(月) 15:50 - 16:00	弥富市役所	住民票及び固定資産公課証明書等交付申請
R6年12月 2日(月) : - :	(郵便)	Bに対し照会書送付
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		

(特記事項)

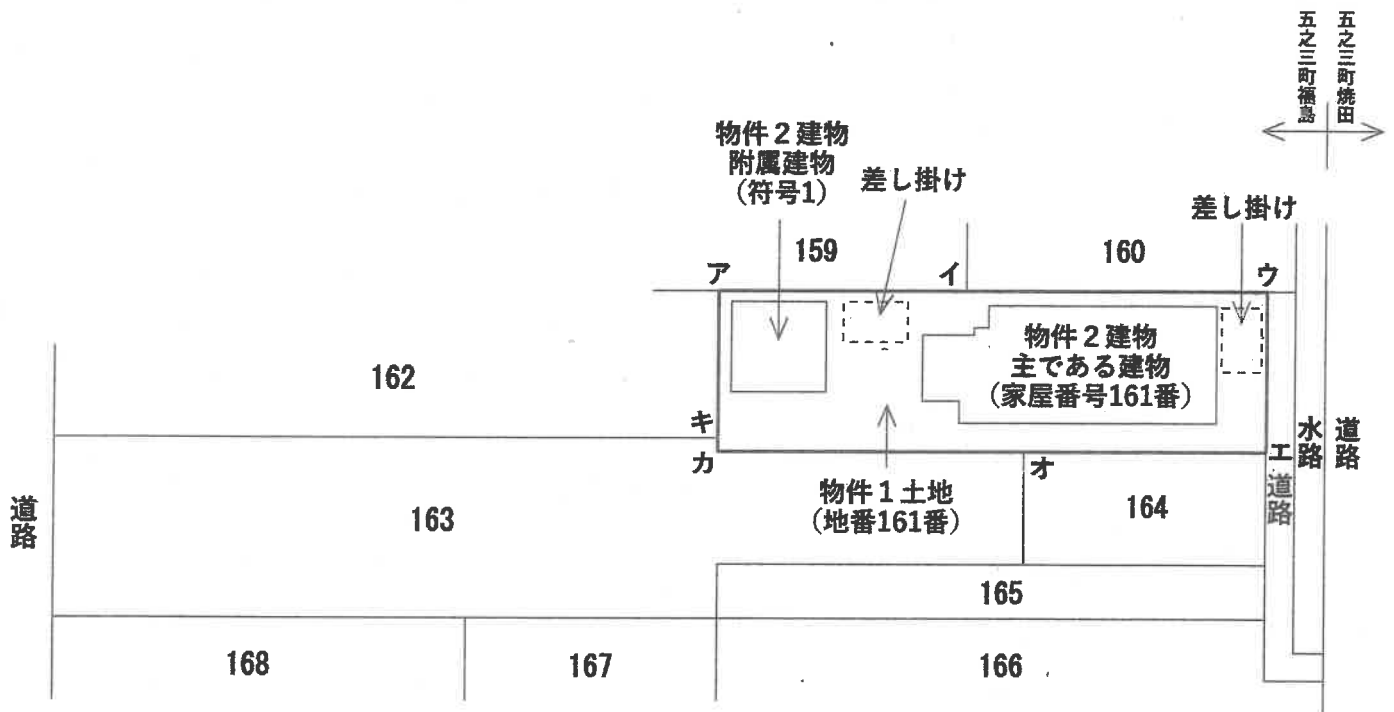
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

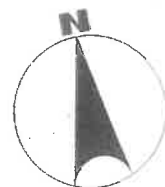
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
目的物件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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

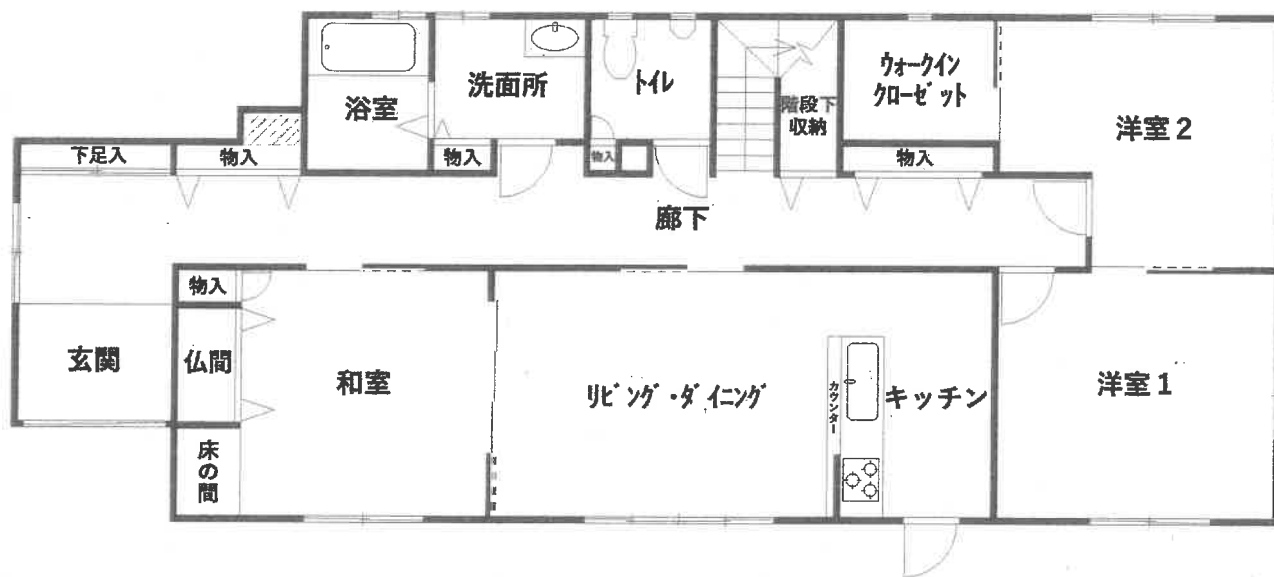


間取図（概略）

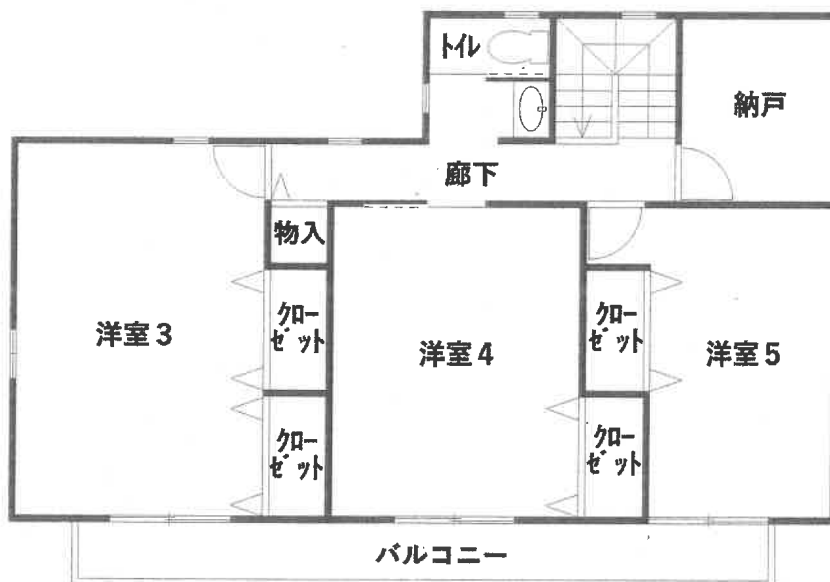


主である建物

1 階



2 階



：未登記部分

間取図（概略）



附属建物



 : 未登記部分



① 物件2建物の外観（南東方向から撮影）



② 物件1土地、物件2建物の外観（南西方向から撮影）
(12枚目)



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング）



④ 屋内の状況（洋室1）

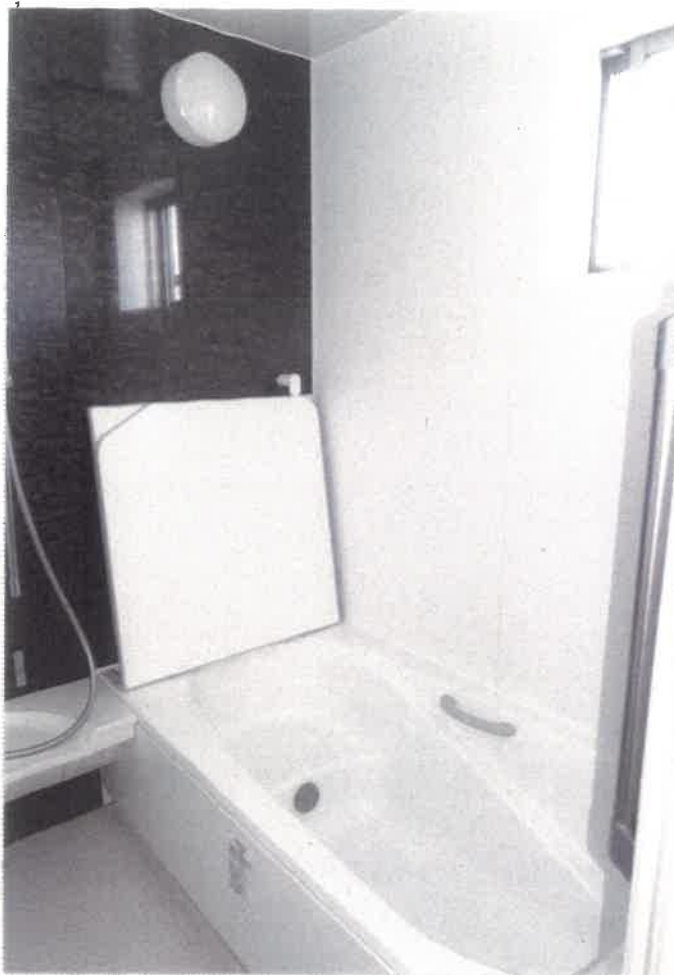
（13 枚目）



⑤ 屋内の状況 (洋室3)



⑥ 屋内の状況 (キッチン)



⑦ 屋内の状況 (浴室)



⑧ 屋内の状況 (車庫)

令和 6 年 (又) 第 102 号
令和 7 年 4 月 30 日 受 理
令和 7 年 7 月 7 日 外 現地調査
令和 7 年 7 月 8 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

一括価格		
金 12,840,000 円		
内訳価格		
物件 1 (土地)	金	1,320,000 円
物件 2 (建物)	金	11,520,000 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き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	弥富市五之三町福島 1 6 1 番 宅地 347.10 平方メートル	同左																				
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	弥富市五之三町福島 1 6 1 番地 1 6 1 番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 121.93 平方メートル 2階 75.35 平方メートル 1 車庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 36.00 平方メートル	特記事項記載 のとおり																				
番 号	特 記 事 項																						
2	公簿上の記載と異なり、床面積は以下の通りである。 【主たる建物】 <table> <tr> <td>床 面 積</td><td>1 階</td><td>約</td><td>122.35 平方メートル</td></tr> <tr> <td></td><td>2 階</td><td></td><td>75.35 平方メートル</td></tr> <tr> <td colspan="4"> </td></tr> <tr> <td></td><td>合計</td><td>約</td><td>197.70 平方メートル</td></tr> </table> 【附属建物】 <table> <tr> <td>床 面 積</td><td></td><td>約</td><td>42.00 平方メートル</td></tr> </table>			床 面 積	1 階	約	122.35 平方メートル		2 階		75.35 平方メートル						合計	約	197.70 平方メートル	床 面 積		約	42.00 平方メートル
床 面 積	1 階	約	122.35 平方メートル																				
	2 階		75.35 平方メートル																				
	合計	約	197.70 平方メートル																				
床 面 積		約	42.00 平方メートル																				

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	名鉄尾西線「五ノ三」駅 南東方 道路距離 約 750m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に中小規模一般住宅が見られる地域	
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 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 建築基準法第22条区域 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地積 347.10㎡ 間口 (東側) 約 10.0m、奥行 約 34.5m 形状 ほぼ長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	東側 現況幅員 約 2.0m 舗装市道に占用許可部分を介在して接面 ※1 (建築基準法第42条2項 セットバックは不要)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物及び附属建物の敷地等として利用されている。 物件1は隣接する件外土地(163番、164番)と一体的に利用されており、 現況は主として163番が接面する西側市道から件外土地を介して、車両等の 出入りが行われている。なお、物件1の東側は道路面より約0.9m程度高く なっているため、東側市道から出入りは事実上困難である。また、物件1上 の門扉やフェンスは件外土地を含めて設置されている。	
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 ※2
	ガ ス 配 管	なし (プロパンガス)
	下 水 道	なし (個別浄化槽を使用)
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記記録、過去の住宅地図(昭和47年、昭和60年、平成5年、平成12年、平成 29年)等の資料から、本件土地は、農地(畑)として利用されており、昭和44年 11月の地目変更以降も農地として利用されていたと推定される。ヒアリングによ り地中にがれき等が埋められているとの情報もあるが、がれき及び土壌汚染等の 有無及びその状態の詳細は不明である。土壌汚染の蓋然性は低い、汚染の有無 は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	愛知県備付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、高潮浸水 想定区域に該当する。 本件土地は昭和45年以前の地目が宅地であり、都市計画法第43条許可(28尾 建第92-229号 平成28年9月26日)を受けた、いわゆる既存宅地である。このた め、本件土地上に存する本件建物を居宅として利用可能である(愛知県開発審 査会基準第17号)。 本件土地の北東側及び北西側に差掛けが設置されている。 ※1 水路及び道路占用許可(28弥農第172号 平成28年9月16日)を受けて東側 市道に接面している。当該許可は平成31年3月31日以降更新がされていないた め、改めて占用許可を受ける必要がある。 ※2 上水道は西側市道から件外土地(163番)を介して引込されている。	

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 平成 29 年 月 日 不詳 新築 （固定資産課税台帳登録事項証明書記載） 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 瓦葺 外 壁 タイル貼り 等 内 壁 ビニールクロス 等 天 井 ビニールクロス 等 床 フローリング、畳 等 設 備 電気、水道、個別浄化槽、オール電化 そ の 他 IHクッキングヒーター、自然冷媒ヒートポンプ給湯機
床 面 積 （ 現 況 ）	増築等はなされていないものと推測されるが、未登記部分があり現況床面積は、約197.70㎡となっている。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 6LDK + N + W I C 附属資料6「建物間取図（概略）」のとおり
品 等	優る
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 階トイレの扉の開閉に支障が見られる。

3 建物の概況及び利用状況（物件2附属建物）

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 平成 29 年 月 日 不詳 新築 （固定資産課税台帳登録事項証明書記載） 経 過 年 数 約 9 年 経済的残存耐用年数 約 16 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 角波トタン 等 内 壁 裏現し 等 天 井 裏現し 等 床 モルタル 等 設 備 電気、水道 そ の 他 電動シャッター
床 面 積 （ 現 況 ）	増築等はなされていないものと推測されるが、未登記部分があり現況床面積は、約42.00㎡となっている。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現 況 用 途 車庫 間 取 り 附属資料6「建物間取図（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	特になし。

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	33,500	1.00	347.10	0.90	10,470,000

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 弥富-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 35,200\text{円/㎡} & \times 99.9/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & = 33,500\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 特になし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件格差(+5.0)を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 特になし。

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	314,000	約 197.70	0.52	32,280,000
附属 建物	143,000	約 42.00	0.52	3,120,000
建物価格合計				35,400,000

ウ 現 価 率 :

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} + \text{経過年数}9\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.52$$

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	10,470,000	0.55	法定地上権	5,760,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	10,470,000	-5,760,000		0.4	0.7	1,320,000
2	35,400,000	+5,760,000	0	0.4	0.7	11,520,000
一括価格 (合計)						12,840,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内に位置し、公道との接面状況及び水道管の埋設状況並びに門扉等の設置状況等による市場性の減退等と地中にがれき等が存する蓋然性を考慮して60%を減価した。

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（ 弥富-8 ）

所 在 : 弥富市荷之上町権七走706番2
価 格 : 35,200円/㎡
位 置 : 名鉄尾西線「五ノ三」駅 の南東方約 1,200m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側 6.7m市道に接面
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 : 農家住宅が多い旧来からの住宅地域

第7 附属資料

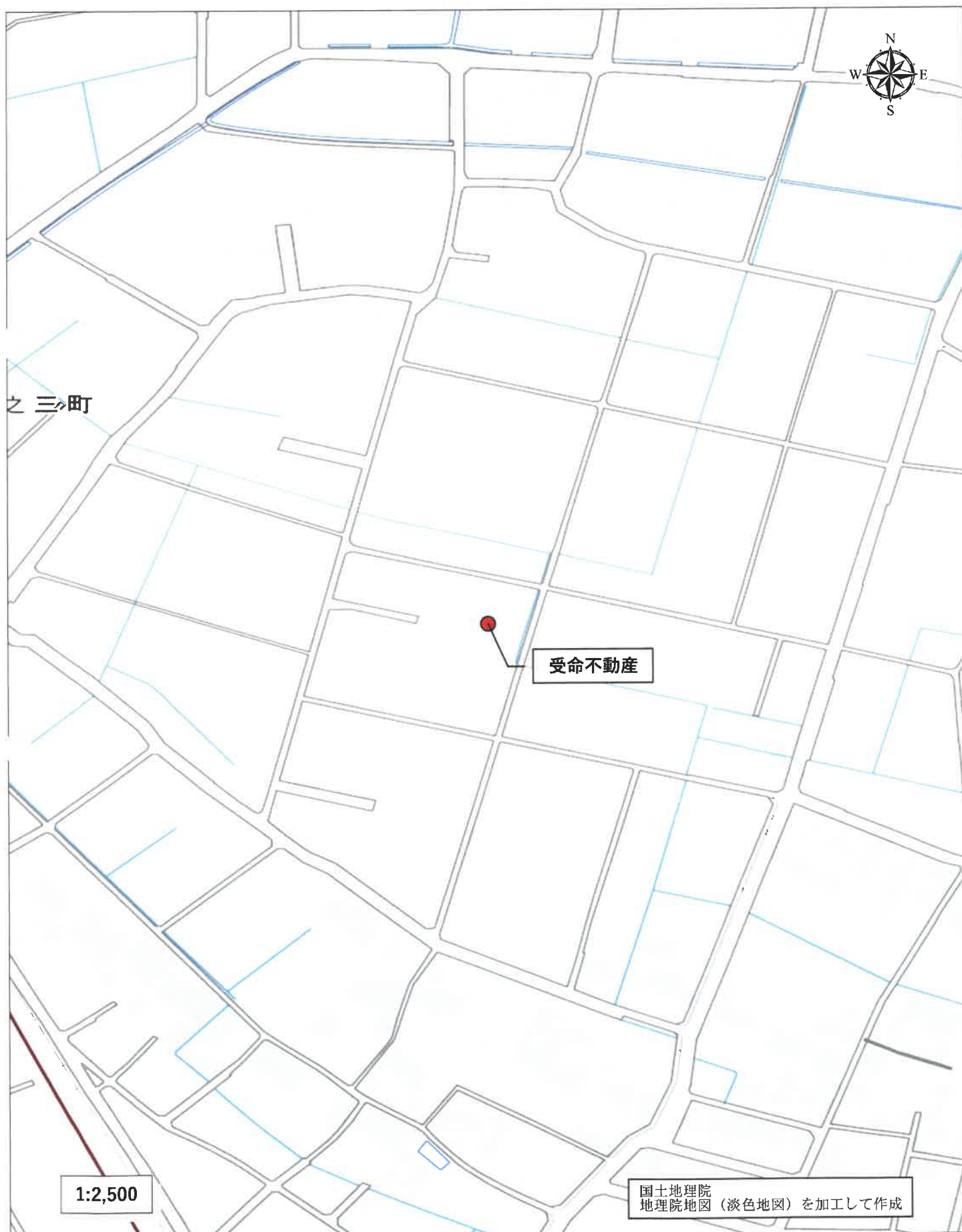
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

以 上

位置図



付近案内図

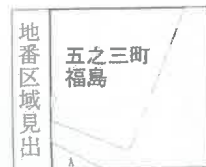


附属資料3
公 図 写

A 4 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。



A 五之三町焼田

請 求 部 分	所 在	弥富市五之三町福島					地 番	161番		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

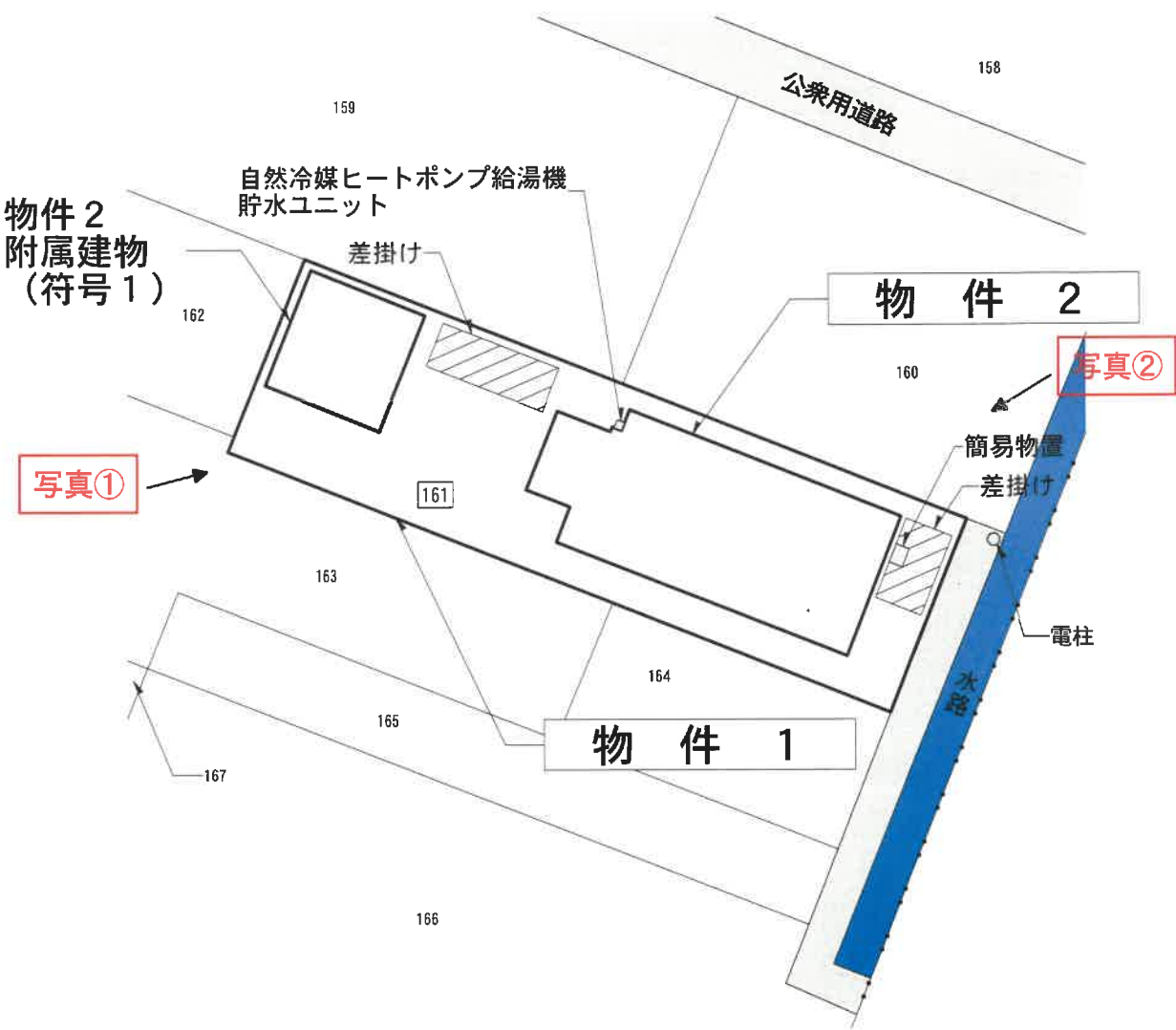
令和6年8月21日

名古屋法務局

地図整理番号：M61208

登記官

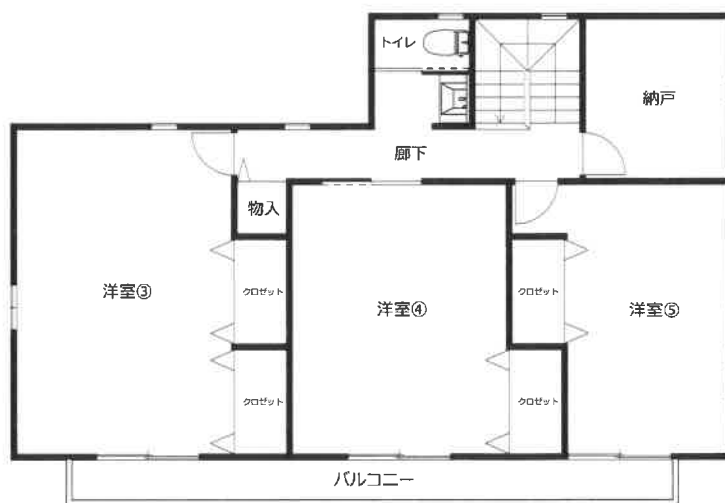
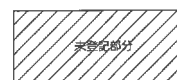
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

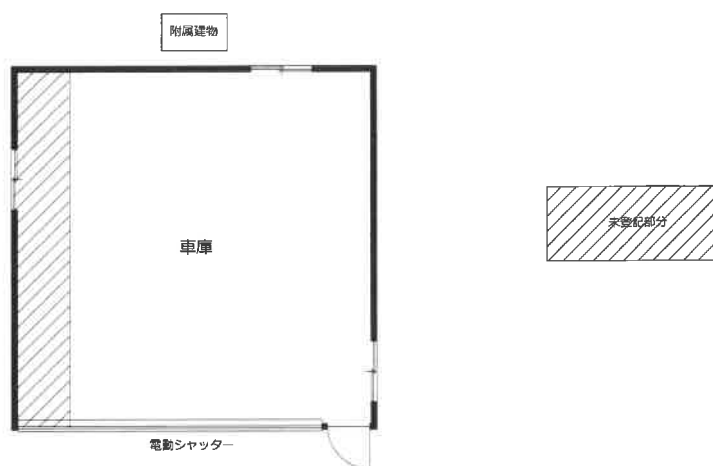


1 階



2 階

建物間取図（概略）



1 階

写 真



写真①



写真②