

[注意事項]

物件2は、共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

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 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 令和 7年11月26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12月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,180,000 6,544,000	一括	1,636,000	59,943	0
1	6,010,000				
2	830,000				
3	1,340,000				



物 件 目 録

1 所 在 長久手市申平
地 番 1367番1
地 目 宅地
地 積 435.00平方メートル

2 所 在 長久手市申平
地 番 1367番6
地 目 宅地
地 積 64.70平方メートル

持分64分の59

3 所 在 長久手市申平 1367番地1
家屋 番号 1367番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.24平方メートル
2階 29.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 84.24平方メートル
2階 約47.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 8.0平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙建物間取図（概略）のうち主である建物洋室1及び附属建物を本件債務者が占有している。その余の部分を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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 長久手市申平
地 番 1367番1
地 目 宅地
地 積 435.00平方メートル

2 所 在 長久手市申平
地 番 1367番6
地 目 宅地
地 積 64.70平方メートル

持分64分の59

3 所 在 長久手市申平 1367番地1
家屋 番号 1367番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.24平方メートル
2階 29.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 84.24平方メートル
2階 約47.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 80平方メートル

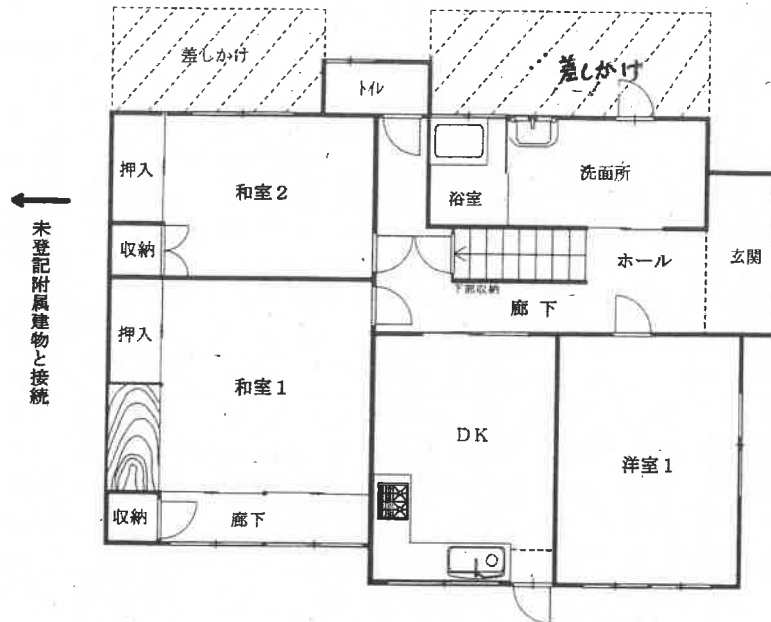


建物間取図（概略）

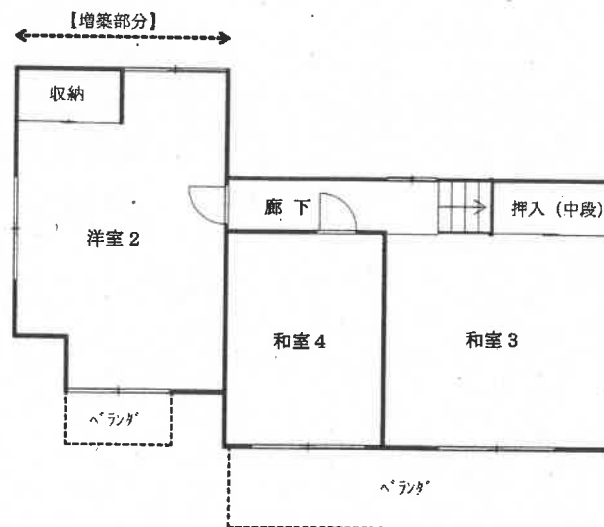
< 物件3主である建物 >



1 階



2 階



建物間取図（概略）

< 物件 3 附属建物 >



令和 7 年(ケ)第 179 号

令和 7 年 8 月 1 日受理

令和 7 年 9 月 **16** 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 長久手市申平
地 番 1367番1
地 目 宅地
地 積 435.00平方メートル

所有者

2 所 在 長久手市申平
地 番 1367番6
地 目 宅地
地 積 64.70平方メートル

共有者 持分64分の59

3 所 在 長久手市申平 1367番地1

家屋 番号 1367番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 84.24平方メートル
2階 29.70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)		
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(A) ☒ その他の者(B) 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	「執行官の意見」のとおり		
建物	物件 3		
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階 約47.70平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 倉庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約80平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☒ その他の者 上記建物所有者が本建物を居宅として使用している 上記その他の者が本建物を事務所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	「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 保管開始日 令和 年()第 号 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(土地用)

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 2
現 況 地 目	■宅地 (物件 2) □公衆用道路 (物件) □農地 (物件) □雑種地 (物件) □山林 (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	■土地共有者ら (Aほか) □その他の者 □上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している □上記の者が駐車場として使用し, 占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■上記の者が通路として使用し, 占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
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
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)
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1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(A及びBの子, 債務者取締役) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和52年 2月15日	
最初の契約等	契約日	昭和52年 2月15日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 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	令和 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(A) ☐ その他の者()	
	借主	■占有者(B) ☐ 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		上記占有開始時期における貸主はAの前所有者である。	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 右以外の部分	☐ 全部 ☒ 主である建物洋室1 (約14㎡) 及び附属建物
占有者		☐ 債務者 (㈱伊豆倉工務店) ☒ B	☒ 債務者 (㈱伊豆倉工務店) ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ C (A及びBの子, 債務者取締役)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ C (A及びBの子, 債務者取締役)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 年 月 日	平成 3年 3月 15日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	平成 3年 3月 15日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成 3年 3月 15日から ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 所有者 (B) ☐ その他 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 (㈱伊豆倉工務店) ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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 (A及びBの子、株式会社伊豆倉工務店(債務者)取締役)	(口頭による陳述要旨) 1 私はA(株式会社伊豆倉工務店(債務者)取締役)及びB(同代表取締役)の長男です。A及びBはいずれも高齢で、通院等のため不在にすることが多いので、私が調査に立ち会います。 2 現在、A及びBの2名が物件3主である建物に居住しています。また、株式会社伊豆倉工務店が同建物の一部(洋室1)を事務所として、同附属建物を倉庫として使用しています。同社とBの間で、当該各建物の使用に関する取り決めや賃料の授受はありません。 3 Bの所有する物件3主である建物及び同附属建物がAの所有する物件1土地上に建築されていますが、AとBの間で同土地の使用に関する取り決めや賃料の授受はありません。 4 平成30年ころまでの約7年間、物件3主である建物内で犬を1匹飼っていました。 5 20年くらい前、Bが物件3建物の1階北西側に倉庫を建築し、2階北西側に洋室を増築しました。その他にも、Bが同建物の周囲に差しかけを設け、その差しかけを壁で囲って簡易的な部屋のようにしています。 6 物件3主である建物及び同附属建物で雨漏りが発生したことはありません。 7 大雨の際でも物件1及び2各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3建物主である建物及び同附属建物で浸水被害を受けたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

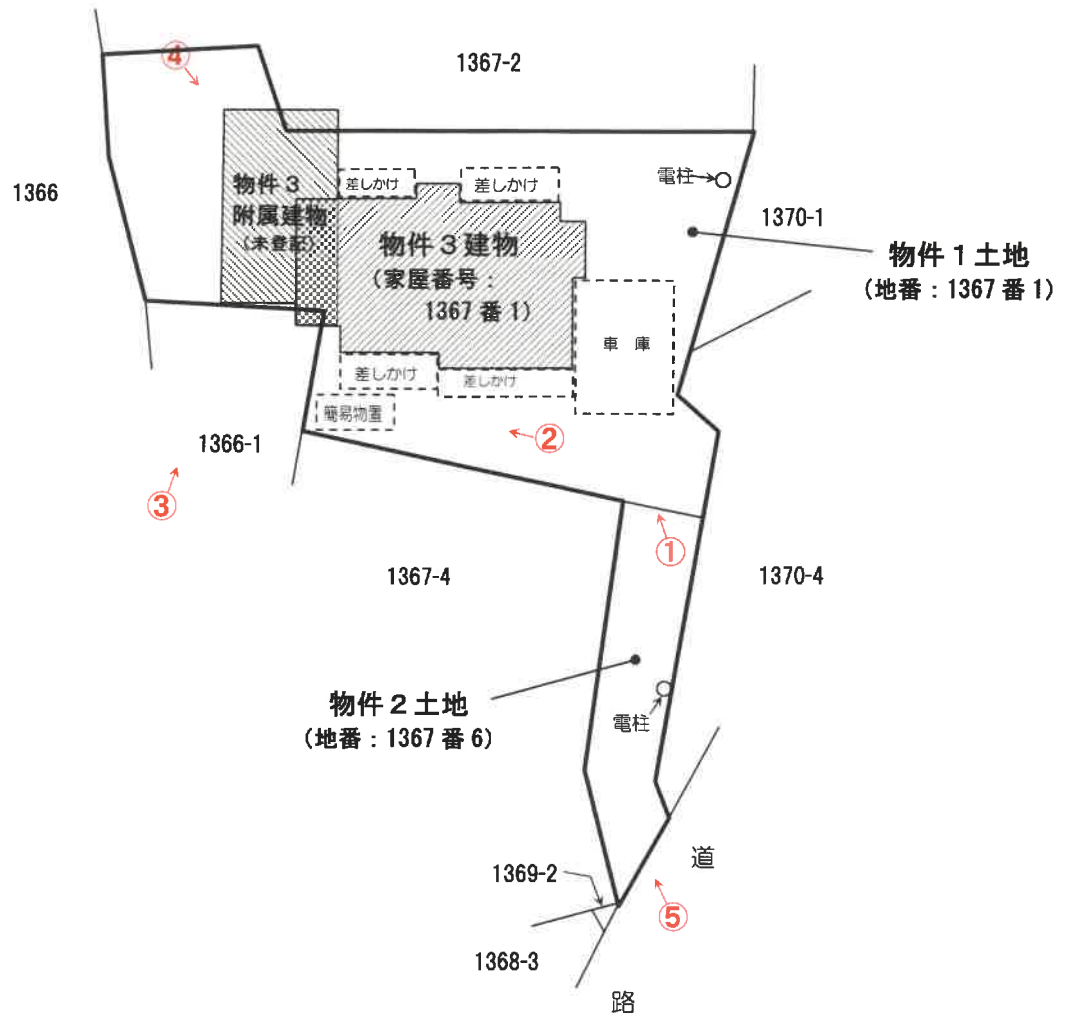
- 1 物件1ないし3各土地建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2ないし5枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1及び2各土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は物件3主である建物及び同附属建物の敷地並びに駐車場等として使用されており、物件2土地を介して南側で道路に接している。
 - (2) 物件1及び2各土地の各南東側境界付近に境界標とみられる杭を複数確認した。ただし、当該各南東側境界以外は、境界の目安となるような杭や工作物等が設置されておらず、境界は不明確である。
なお、物件3主である建物及び同附属建物の一部が北東側隣地（長久手市申平町1367番2の土地）及び南西側隣地（同所1366番1の土地）に越境している可能性がある。越境の有無及び越境範囲を特定するためには、正確な測量を要する。
 - (3) 物件1及び2各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（9枚目）参照）。
 - ア 差しかけ（4箇所）（一部につき写真2及び9）
 - イ 簡易物置（写真2）
 - ウ 車庫（写真1）
 - エ 電柱（2箇所）（写真1及び5）
- 3 物件3主である建物及び同附属建物（未登記）の現況等について
 - (1) 主である建物北西側と附属建物南東側が接合されているが、両建物間を行き来することはできない。附属建物の建築時期は不詳であるが、劣化の状況から築後数十年経過しているものと思われる。
 - (2) 年月日不詳で主である建物2階北西部分が増築されており（増築面積：約18平方メートル）、その一部は附属建物の上部に位置している（土地建物位置関係図（9枚目）参照）。
 - (3) 経年相応の劣化が認められる。
なお、主である建物は新築から約45年以上経過し、附属建物もそれと同程度に老朽化した建物であることから、いずれの建物も躯体等に損傷が生じている可能性がある。

(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 8月 4日 (月) 11:45-12:00	長久手市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの固定資産 評価証明書取寄
7年 8月 4日 (月) 16:50-17:00	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 8月 5日 (火) 13:30-13:50	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(屋外)、占有調査、連絡依頼文 書を投函(連絡あり)
7年 8月 5日 (火) 17:20-17:30	(携帯電話)	(Cより受電)占有状況等につき聴取、立入調査期日 調整
7年 8月22日 (金) 14:00-14:05	長久手市役所	関係人の住民票の写し取寄
7年 8月27日 (水) 15:20-16:40	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)、C立会、同人より占有状況等につき聴取、評価 人同行
7年 9月 11日 (木) 11:30-11:40	名古屋法務局名東出張 所	物件1土地ほかの閉鎖謄本取寄
(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 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。		

(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）



※ 本図面は、法務局備付けの建物図面を基に作成したものである。物件1及び2各土地と隣地との境界は、その大半が不明確であるため、当該各土地上の建物等が隣地へ越境しているか否かを特定するためには、正確な測量を要する。

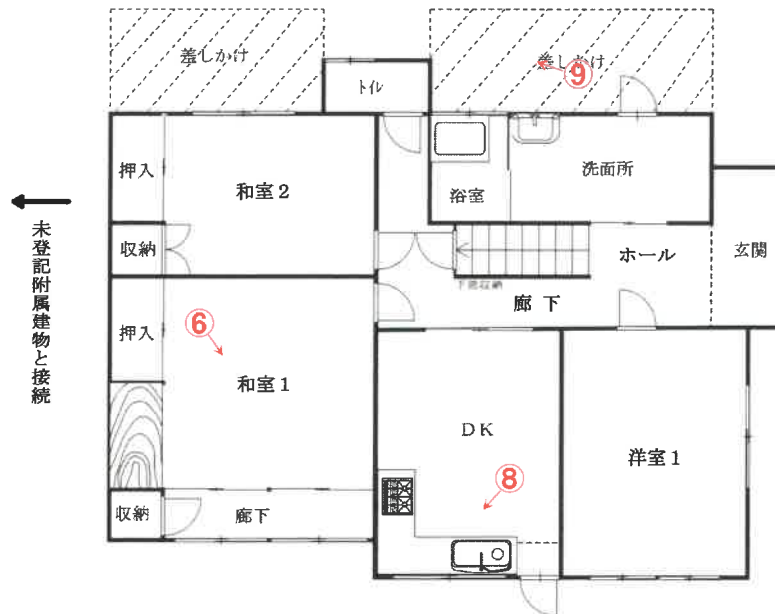
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）

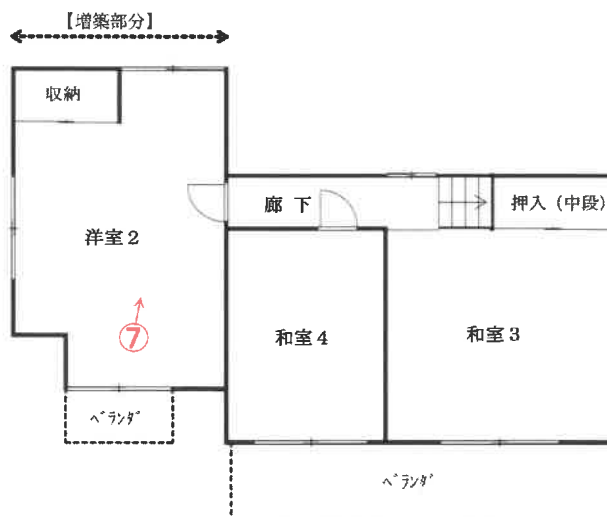
< 物件3主である建物 >



1 階



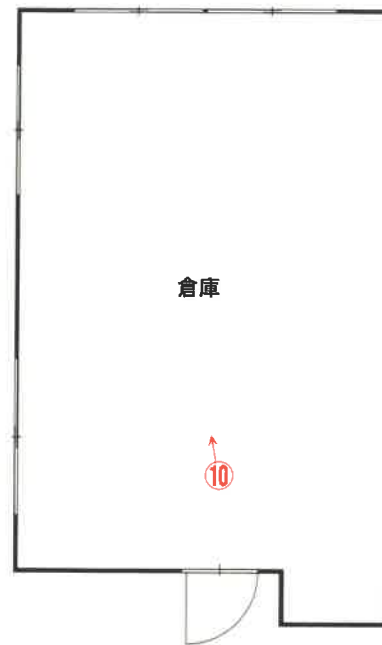
2 階



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）

< 物件 3 附属建物 >



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1 土地及び物件3 主である建物の外観



2 物件1 土地及び物件3 主である建物の外観



3 物件3主である建物及び同附属建物の外観



物件3
主である建物

物件3 附属建物

隣地（1 3 6 6 番1）

4 物件3 附属建物の外観



物件3
主である建物

物件1 土地

5 物件2土地の外観



6 物件3主である建物内部の状況（和室1）



7 物件3主である建物内部の状況（洋室2）



8 物件3主である建物内部の状況（キッチンシンク）



9 物件3主である建物の差しかけ下部の状況（洗面所北側）



10 物件3附属建物内部の状況（倉庫）



令和 7年	(ケ)	第179号
令和 7年	8月 7日	受 理
令和 7年	8月27日	現 地 調 査
令和 7年	9月 3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

樋沢 武司 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		8,180,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	6,010,000	円
物件2（土地）	金	830,000	円
物件3（建物）	金	1,340,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 等 地 番 地 目 地 積	長久手市申平 1 3 6 7 番 1 宅地 435.00 m ²	特記事項記載の通り
2	所 在 等 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	長久手市申平 1 3 6 7 番 6 宅地 64.70 m ² 64分の59	同左
3	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	長久手市申平 1 3 6 7 番地 1 1 3 6 7 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 84.24 m ² 2階 29.70 m ² 113.94 m ²	特記事項記載の通り
番号	特 記 事 項		
1	物件 1 土地上に未登記附属建物が存する。概略は下記のとおり 種類 倉庫 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約80m ²		
3	物件 1 土地上に車庫（構築物）あり 2 階に増築部分あり（床面積約18m ² ）		

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、2）

位 置 ・ 交 通	愛知高速交通東部丘陵線（リニモ）線「公園西」駅 北方 道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	未利用地が広がる中、一般住宅等が点在する地域	
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 規 制	市街化調整区域 — 60% 200% — — 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 499.70 m ² 間 口 約4m、 奥 行 約30m 形 状 不整形（袋地状）	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約6.6mの舗装市道に等高に接面する。 建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2は物件3の敷地である。	
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 なし 下 水 道 なし 汲み取り	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について、登記簿及び過去地図にて調査したところ昭和45年以前は畑であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われる。土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	敷地内に電柱が2本存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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52年2月15日新築 経 過 年 数 約 49 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 1 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板、モルタル 内 壁 ビニルクロス貼り、合板 天 井 ビニルクロス貼り、合板 床 畳、合板 設 備 電気、上水道等 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	1 階 84.24 m ² 2 階 約47.70 m ² 約131.94 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 6DK（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
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	過去に犬を飼っていた。 再建築するには、愛知県知事の許可が必要である。 増築部分（2階洋室）あり

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物（未登記）
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日（推定） 昭和52年頃 経 過 年 数 約 49 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 1 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 亜鉛メッキ鋼板 天 井 — 床 合板 設 備 電気 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	1 階 約80 m ² 約80 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 倉庫 間 取 り （附属資料 建物間取図のとおり）
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	木材を支柱にして、亜鉛メッキ鋼板等を張り合わせて建てた 簡易建築物である。 残置物が多数存在する。

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、2）

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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,400	0.56	435.00	0.90	-	11,930,000
2	54,400	0.56	64.70	0.90	59/64	1,640,000
合計			499.70			13,570,000

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 長久手（県）-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 54,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：一体として 不整形（0.80）× 調整区域線引後宅地（0.70）＝ 0.56

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3）

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
3(主である建物)	165,000	131.94	0.04	870,000
3(附属建物)	55,000	約80	0.04	180,000
			計	1,050,000

ウ 現価率：

物件3

- ・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数1年／（経済的残存耐用年数1年＋経過年数49年）}〕×（1－觀察減価等20%）＝ 0.04

物件3 未登記附属建物

- ・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数1年／（経済的残存耐用年数1年＋経過年数49年）}〕×（1－觀察減価等20%）＝ 0.04

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	11,930,000	0.10	場所的利益	1,190,000
2	1,640,000	0.10	場所的利益	160,000
合計				1,350,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	11,930,000	－ 1,190,000		0.80	0.7	6,010,000
2	1,640,000	－ 160,000		0.80	0.7	830,000
3	1,050,000	＋ 1,350,000	0	0.80	0.7	1,340,000
一括価格 (合計)						8,180,000

ア 基礎となる価格：物件3は、主である建物と附属建物を合計した価格。

エ 市場性修正：建替え可能か否か不明な中古建物・敷地（物件2持分のみ）の市場流通性を勘案して決定した。

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

地価調査 価格 長久手（県）-6

所 在：長久手市前熊西脇21番

価 格：68,000 円/㎡

位 置：愛知高速交通東部丘陵線（リニモ）「芸大通」駅の北方道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：403 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5.5m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：農家住宅を中心とし、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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）

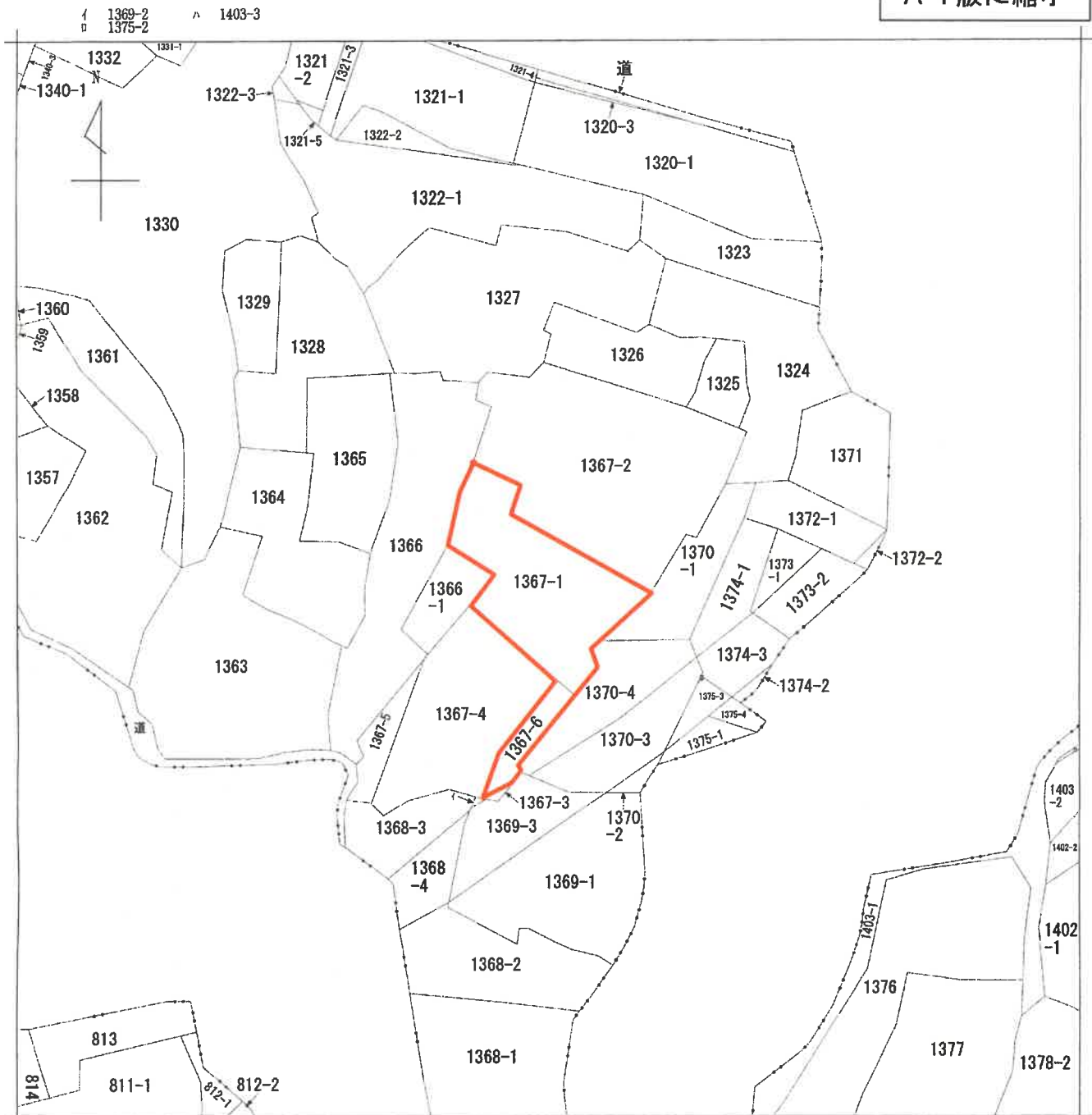
6 建物間取図（概略）

7 現況写真

以 上







(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 松ヶ根

請求部	所在	長久手市申平				地番	1367番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年6月12日

長野地方法務局松本支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

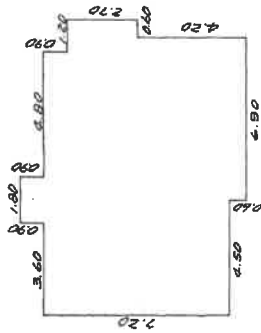
次頁に図面に関する変更内容を示す。

面 圖 面 圖 面 平 物 階 建 各

呼審庭家

建物の所在

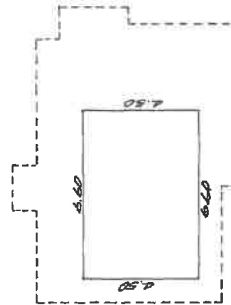
求積計算



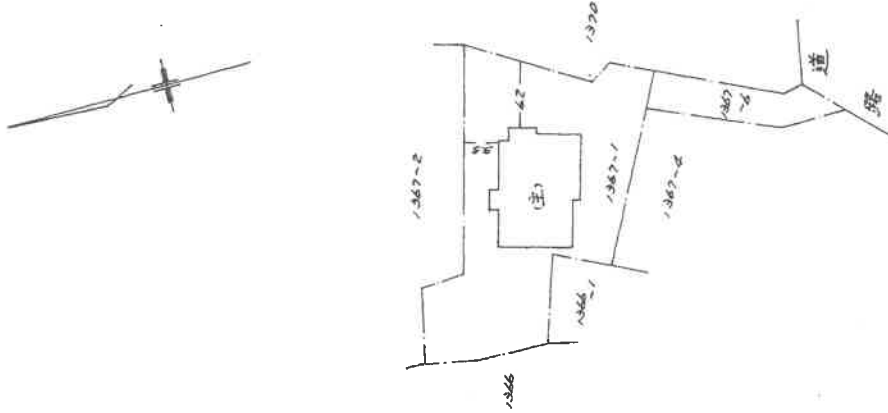
1.80	x	0.90	=	1.6200
10.20	x	0.90	=	9.1800
11.40	x	2.70	=	30.7800
10.80	x	3.60	=	38.8800
6.30	x	0.60	=	3.7800
				<u>84.2400</u>

床面積 84.24 m^2

求積計算


$$6.60 \times 4.50 = 29.7000$$

床面積 29.70 m^2



552.2.25

會員專用

(名)古園士郎家園調查士全用(業)

箱	尺
1/500	1/200

(1/2)

請求番号：19-3

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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和7年6月12日 長野地方法務局松本支局

產品名

長久手市申平1367-1

- (1) 平成24年1月11日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た日
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

請求番号：19-3

(2/2)

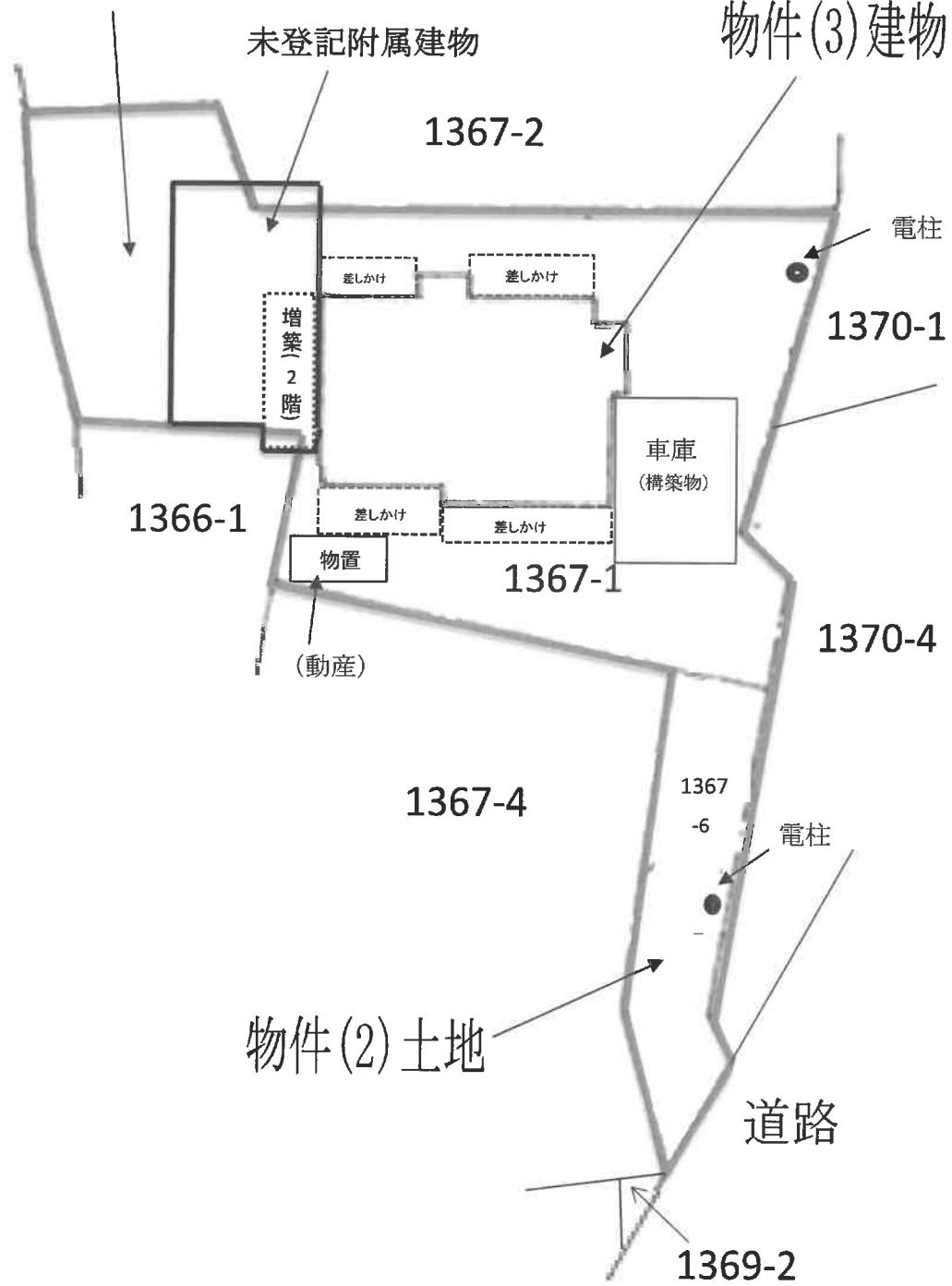
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

土地建物配置図(概略)

物件(1)土地

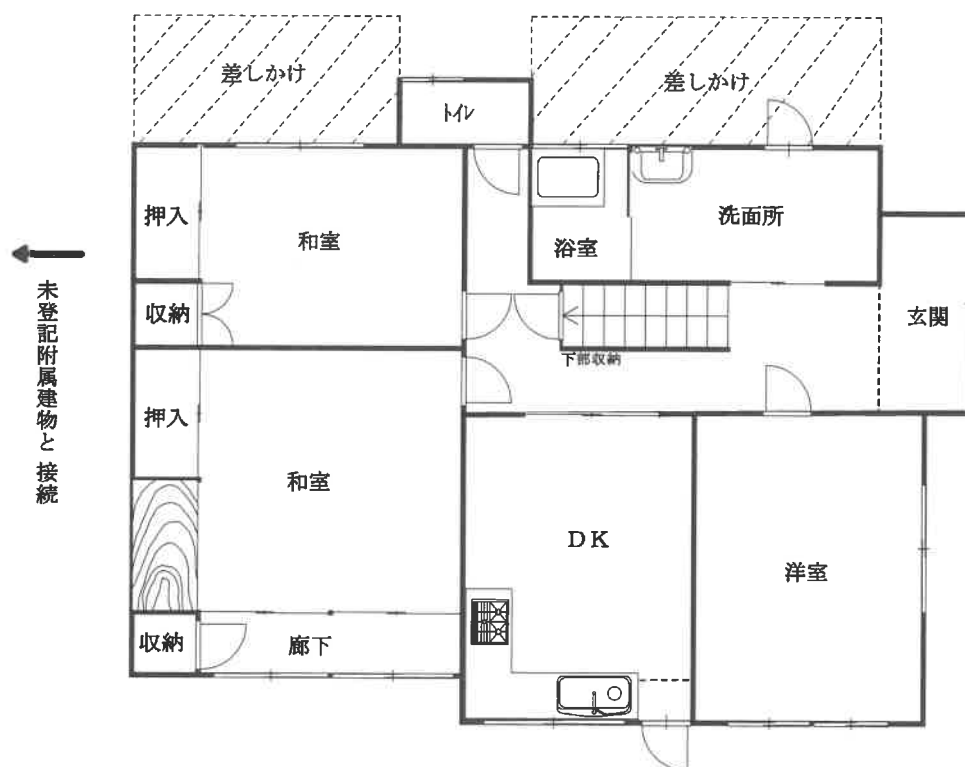
未登記附属建物

物件(3)建物

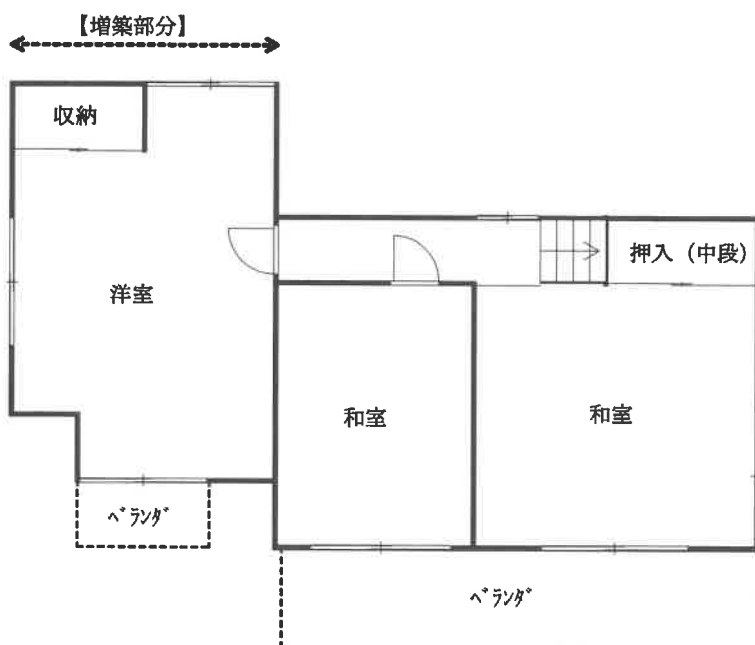


建物間取図（概略）

1 階

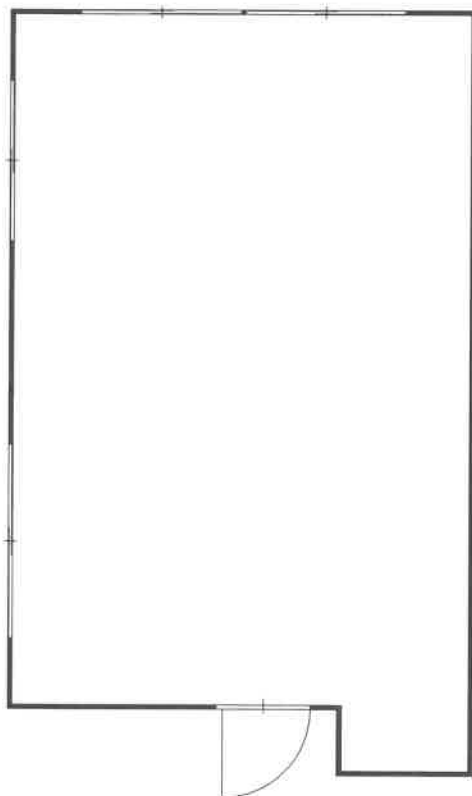


2 階



建物間取図（概略）

未登記附属建物（倉庫）



対象不動産の写真



A



B