

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 井 畑 弥 雄

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	7, 420, 000 5, 936, 000	一括	1, 484, 000	110, 540	0
1	4, 640, 000				
2	2, 780, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北名古屋市鹿田清井古
地 番 27 番
地 目 宅地
地 積 155.34 平方メートル

2 所 在 北名古屋市鹿田清井古 27 番地

家屋 番号 27 番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積	1 階	64.76 平方メートル
	2 階	56.19 平方メートル
	3 階	52.41 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 76.76 平方メートル
	2 階	56.19 平方メートル
	3 階	52.41 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

別紙建物間取図(概略)の1階東側及び北側未登記増築部分を本件債務者C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

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

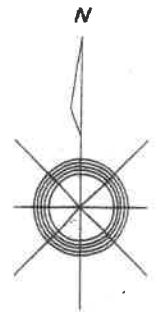
- 1 所 在 北名古屋市鹿田清井古
 地 番 27 番
 地 目 宅地
 地 積 155.34 平方メートル

 - 2 所 在 北名古屋市鹿田清井古 27 番地
 家屋 番号 27 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積

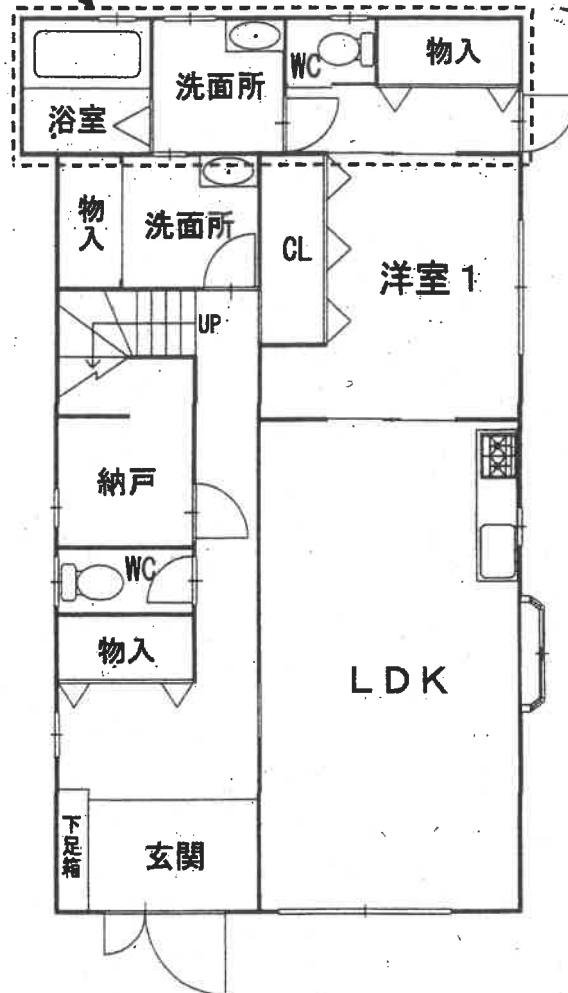
1 階	64.76 平方メートル
2 階	56.19 平方メートル
3 階	52.41 平方メートル
- (現況)
- | | | |
|-------|-----|----------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 76.76 平方メートル |
| | 2 階 | 56.19 平方メートル |
| | 3 階 | 52.41 平方メートル |



別紙 建物間取図（概略）



未登記増築部分



【1階】

470-12"

令和 7 年(7)第 7 号

令和 7 年 2 月 13 日受理

令和 7 年 7 月 23 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

1 所 在 北名古屋市鹿田清井古
地 番 27番
地 目 宅地
地 積 155.34平方メートル

所有者

2 所 在 北名古屋市鹿田清井古 27番地
家屋 番号 27番
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 64.76平方メートル
2階 56.19平方メートル
3階 52.41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 ☒ 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	物件 1 土地は物件 2 建物の敷地及び駐車場として利用されている。		
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階約76.76平方メートル(公簿上、64.76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 1 階東側及び北側未登記増築部分を除き、相続財産清算人 E が本建物を管理し、占有している。 ☒ その他の者 1 階東側及び北側未登記増築部分に物を置いて占有している。 ☒ 「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 ☐ 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

(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		■債務者兼所有者亡D相続財産清算人E	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■亡D相続財産清算人E(占有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年3月20日	
最初の契約等	契約日	平成26年3月20日	
	期間	平成26年3月20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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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

(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 ☒ 1階東側及び北側未登記増築部分 (約48.43平方メートル)	
占有者		☒ 債務者兼所有者C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■亡D相続財産清算人E (所有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年ころ	
最初の契約等	契約日	平成22年ころ	
	期間	平成22年ころから ☐ 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	
	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

(々 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
債務者亡A相続人B	1 私の父は亡Aで母はCです。亡Dは私の弟になります。 2 物件1土地は亡Aの名義から母のC名義になっています。物件2建物は亡Dの名義になっています。 3 物件2建物に亡Dは10年以上前まで住んでいましたが、その後、他所で住んでいたようです。3年くらい前にDは亡くなりましたが、亡Dが他所で生活をするようになってからも、亡Dの娘が2年ほど物件2建物に住んでいたようです。亡Dの息子は高校生になると寮生活をするようになり、亡Dよりも前に本件建物から出たと思います。 4 物件2建物に2年前までCが居住していて、私の自宅（一宮市内）と物件2建物へ行き来していましたが、私がCの面倒を見るようになり、1年くらい前から物件2建物は空き家の状態です。 5 物件2建物の1階は西側の玄関から入ると、東側のLDK、洋室1、北側未登記増築部分のトイレ、洗面所、浴室へは行き来できない構造になっています。物件2建物の1階西側並びに2階及び3階を亡Dの家族が使用し、1階東側及び北側未登記増築部分をCが使用していました。 物件2建物を建築したときは、すべての部屋を行き来できましたが、亡DとCとの間で感情の対立が生じ、北側にトイレなどを増築してまで行き来しないようになったと思われます。未登記増築部分は約15年前に建築されたと思います。 6 物件2建物のトイレの洗面台が取り外されています。 7 亡Dの物件1土地の使用権原は、所有者が母親のCで、賃料を支払っていなかったので使用借権と思います。
債務者兼所有者亡D相続 財産清算人E	1 物件2建物の西側部分1階に荷物が沢山置かれているのは、亡Dの相続人（息子、娘）が運び出したからと思われます。2階、3階も荷物がそのままになっていますが、息子さんに確認したところ、息子さんの物はないとのことでした。物件2建物に残置された物のほとんどは亡Dの物と思われます。また、物置にも物が置かれていますが、これらも亡Dの仕事で使用していた物です。 2 1階東側部分のCが居住していた部分にも荷物が残置されていますが、既に他所で暮らしていて、運び出すことはできません。Cの物件2建物の占有権原は使用借権になります。 3 物件2建物には亡Dの物が沢山ありますが、相続財産にはこれら进行处理する費用がありませんので、買受人の方に処分していただくこととなりますので、その旨をお伝え下さるようお願いします。 4 太陽光発電システムにより、中部電力ミライズから入金がありました。Cが解約手続きをしたので、本年4月に解約した旨の報告が来ていました。解約手続きをしなければ、入金されていたと思いますので、太陽光発電システムは機能していたと思います。太陽光発電システムは設置後10年以上経っています。 5 亡Dの物件1土地の使用権原は、所有者が母親のCであり親族間であり、賃料を支払っていないことから使用借権です。

(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土地及び同2建物の占有状況等は、債務者亡A相続人B（以下「B」という。）の陳述、Bが債務者兼所有者兼亡A相続人C（以下「C」という。）に確認して述べた陳述、債務者兼所有者亡D（以下「亡D」という。）相続財産清算人Eがそれぞれ述べた陳述並びに現況から2～4枚目のとおり認めた。
- 2 物件1土地の境界には境界標は一見して見られなかったが、北側にはフェンスが、東側と西側には途中までフェンスが存在し、その南側にはブロックがあることから境界はその範囲であると推測される。概測したところ概ね公図と一致し、土地と建物の配置は土地建物配置図（概略）のとおりである。
- 3 物件1土地の北東端に貯水槽が設置されており、南東端には簡易物置が設置されている。
- 4 亡Dの物件1土地の使用権原は、所有者が母親のCで親族間であり、賃料を支払っていないことから使用貸借と思われる。
- 5 物件2建物の1階は西側の玄関から入ると、2階、3階へは行けるものの、1階LDK及び洋室1と廊下の間の壁に扉が2箇所あるが開閉ができないようにされており、東側のLDK、洋室1、北側未登記増築部分のトイレ、洗面所、浴室へは行き来できない構造になっている。未登記増築部分は固定資産税の課税対象になっていないと思われる。
- 6 物件2建物には、経年相応の劣化が見られたほか、1階西側トイレの内壁及び床が破損していた。2階バルコニーに設置されているウッドデッキが破損していたほか、3階洋室2の天井に雨漏り跡と思われるしみが存在した。未登記増築部分で洗面所と廊下の間の扉の開閉に支障が生じており、完全に閉めることが困難であった。
- 7 Cの物件2建物の占有権原は、建築当初は全ての部屋を家族で使用しており、占有補助者であったが、その後、北側未登記増築部分を建築した15年くらい前から、1階東側部分と合わせて排他的に使用するようになり、賃料の支払もなかったことから、占有権原は使用貸借になったものと思われる。
- 8 南側の屋根に太陽光パネルが設置されていた。関係人によると、設置費用は完済しており、太陽光発電システムでの売電の契約を解除したことにより、本年4月に亡D相続財産清算人Eのところに、解約の通知が来ていたことから、契約の解除をしなければ、継続的に入金されていたと思われることから、太陽光発電システムは正常に稼働していたと思われる。ただし、設置後10年経過しており、再起動させて正常に稼働するかどうかはつきりしない。
- 9 物件2建物の南側にウッドデッキと差し掛けが設置されている。
- 10 物件1土地北東端に貯水槽が、南東端には簡易物置が設置されていた。
- 11 現在、南側の水路上に橋を設置して出入りを行っているが、北名古屋市役所建設部にて確認したところ、水路占用許可の申請は出ていないようであるが、不動産競売手続で第三者が買い受けた場合、水路占用許可の申請を要するものの、占用使用料は賦課されないとのことである。

(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2月17日(月) 15:40-15:55	名古屋法務局	公図、建物図面等交付申請
7年2月18日(火) 9:00-9:35	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年2月21日(金)	執行官室	1 亡D相続財産清算人E、評価人と調査期日を調整 2 B、Cに対し、期日連絡通知書(3月10日午前11時00)を送付
7年3月10日(月) 11:00-12:10	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行、亡D相続財産清算人E、B及びC立会

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は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。

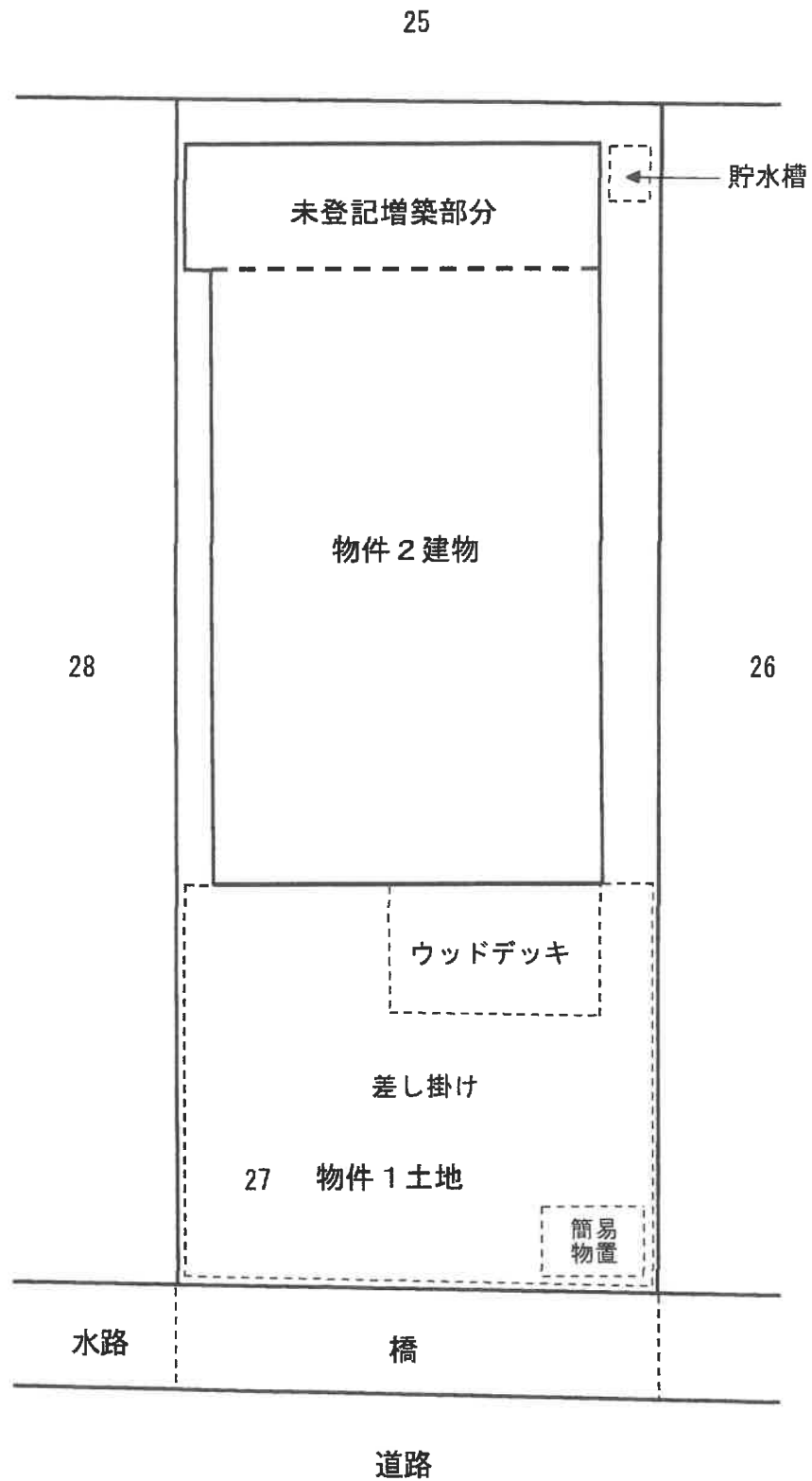
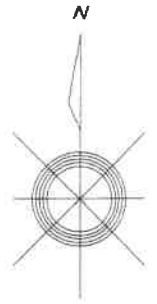
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

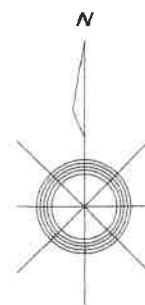
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

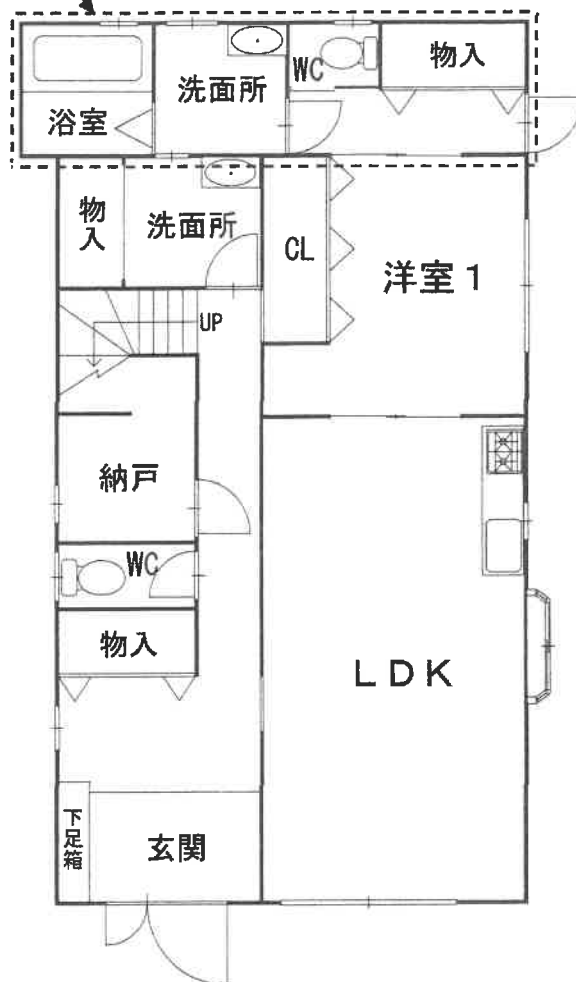
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）

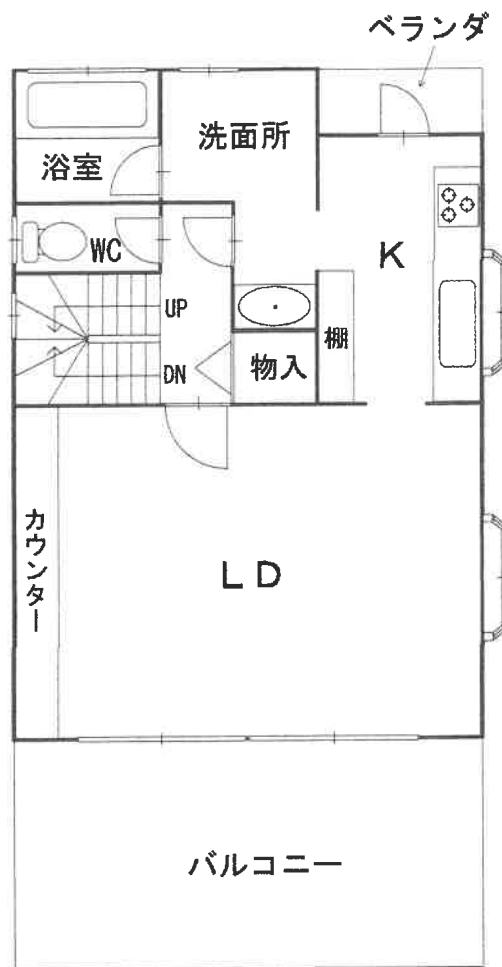


未登記増築部分

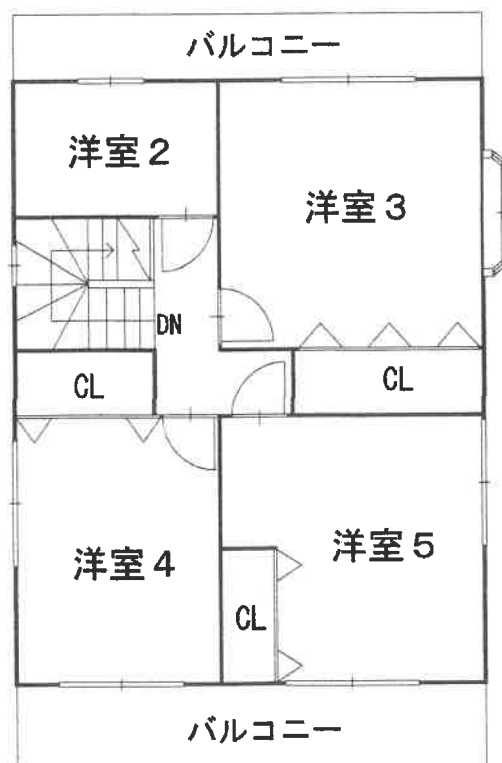
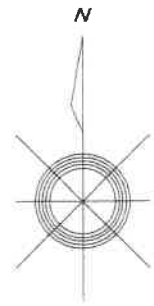


【1階】

建物間取図（概略）



【2階】



【3階】

本件建物



玄関

東側入口部分

簡易物置

① 南方向から撮影

本件建物



南側の水路上の橋 簡易物置

② 南西方向から撮影

(// 枚目)



③ 屋内の状況（2階リビングダイニング）



④ 屋内の状況（3階洋室5）

（12枚目）



⑤ 屋内の状況（洋室2の天井の雨漏り跡の様子）



⑥ 屋内の状況（2階キッチン）

（1/3枚目）



⑦ 屋内の状況（2階洗面所）



⑧ 屋内の状況（東側1階リビングダイニングキッチン）

（14枚目）



⑨ 屋内の状況（未登記増築部分の洗面所と浴室の様子）



⑩ 屋内の状況（西側1階のトイレの様子）

（15枚目）



⑪ 2階バルコニーに設置されたウッドデッキの様子



⑫ 太陽光パネルの様子



令和 7 年 (ケ) 第 7 号

令和 7 年 2月17日 受 理

令和 7 年 3月10日 現地調査

令和 7 年 3月31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

後 藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 7, 420, 000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4, 640, 000円
物件2(建物)	金 2, 780, 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 地目 地積	北名古屋市鹿田清井古 27番 宅地 155.34m ²	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北名古屋市鹿田清井古27番地 27番 居宅 鉄骨造スレート葺3階建 1階 64.76m ² 2階 56.19m ² 3階 52.41m ²	特記事項参照。
番号	特記事項		
2	・1階北側に未登記増築部分がある。現況概測面積は、約12m ² であり、当該部分を含めた1階床面積は、約76.76m ² である。		

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	名鉄犬山線・地下鉄鶴舞線「上小田井」駅の北方、道路距離約1.7km。 きたバス「鹿田清井古」停留所の北西方、道路距離約120m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中、一般住宅、雑種地が点在する地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 155.34㎡ 間口 約8m 奥行 約19.2m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側に幅員約4.6mの舗装市道(建築基準法42条1項1号)がある。南側市道との間には幅約1.7mの水路が介在しており、出入りのための橋が設置されている。	
土地の利用状況等	物件1土地は、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 ガス配管 下水道	あり なし なし(個別浄化槽)
土壤汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和45年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壤汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺には、土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はない。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・北名古屋市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水及び内水の想定浸水区域に該当している。 ・対象地は、市街化調整区域に線引きされる前からの宅地である。再建築の可否等の詳細については、愛知県尾張建設事務所建築課に確認のこと。	

特 記 事 項	・対象地の北東端に貯水槽が設置されており、南東端には簡易物置が置かれていた。 ・現在、南側の水路上に橋を設置して出入りを行っている。北名古屋市役所建設部施設管理課にて聴取したところ、水路占用許可の申請は出ていない模様とのことであった。 尚、第三者が買い受けた場合、水路占用許可の申請を要するが、占用使用料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7年8月11日新築
	経 過 年 数		約30年
	経済的残存耐用年数		約5年
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス ほか	
	天 井	クロス ほか	
	床	フローリング ほか	
	設 備	電気、上水道、個別浄化槽、プロパンガス 太陽光発電システム ほか	
そ の 他	—		
床面積(現況)	1階	約76.76㎡	
	2階	56.19㎡	
	3階	52.41㎡	
	(計)	約185.36㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 5LDK＋納戸 (附属資料「建物間取図(概略)」のとおり)		
品 等	普通		
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	・経年相応の劣化が見られたほか、特に下記の損傷等が目立っていた。		
	1階西側トイレの内壁及び床の破損。 2階バルコニーに設置されているウッドデッキの破損。 3階洋室2の天井に雨漏り跡と思われるシミがある。 ・建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。		

特 記 事 項	・ 物件 2 建物は二世帯住宅となっている。1階東側(LDK、洋室 1) 及び未登記増築部分と1階西側、2階及び3階で分かれており、浴室、洗面所等の水回り、LDKは、それぞれの世帯用に設けられている。 1階LDK及び洋室 1 と廊下の間の壁に扉が2箇所あるが、現在、開閉ができないようにされており、建物内で行き来することはできない。 ・ 関係人によると、未登記増築部分は約15年前に建築されたとのことである。当該部分は、固定資産税の課税対象になっていない模様である。 ・ 未登記増築部分で洗面所と廊下の間の扉の開閉に支障が生じており、完全に閉めることが困難であった。 ・ 南側の屋根に太陽光パネルが設置されていた。関係人によると、設置後10年以上が経過しており、設置費用は完済しているとのことである。 ・ 物件 2 建物の南側にウッドデッキと差し掛けが設置されている。
---------	--

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	61,600	0.95	155.34	0.90	8,180,000

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 稲沢(県)-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 57,000 \text{ 円/㎡} & \times 102.7/100 & \times 100/100 & \times 100/95 = & 61,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：水路介在 0.95

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	162,000	185.36	0.12	3,600,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} + \text{経過年数 } 30 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.12$$

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	8,180,000	0.10	使用借権	820,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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±イ)－ウ} ×エ×オ
1	8,180,000	－820,000		0.90	0.70	4,640,000
2	3,600,000	＋820,000	0	0.90	0.70	2,780,000
一 括 価 格 (合計)						7,420,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域に存する建築後30年が経過した戸建住宅であり、二世帯住宅用の間取りとなっていること、保守管理の状態が劣ること等から、需要は弱く、一般不動産市場においても短期間での売却が困難であることを考慮した。

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

地価公示価格等 稲沢(県)-6

所 在 : 稲沢市日下部中町3丁目5番
価 格 : 57,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「清洲」駅の北西方、道路距離約1.2 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 393 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北側幅員3.7m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 : 一般住宅も散見される旧来からの農家集落地域

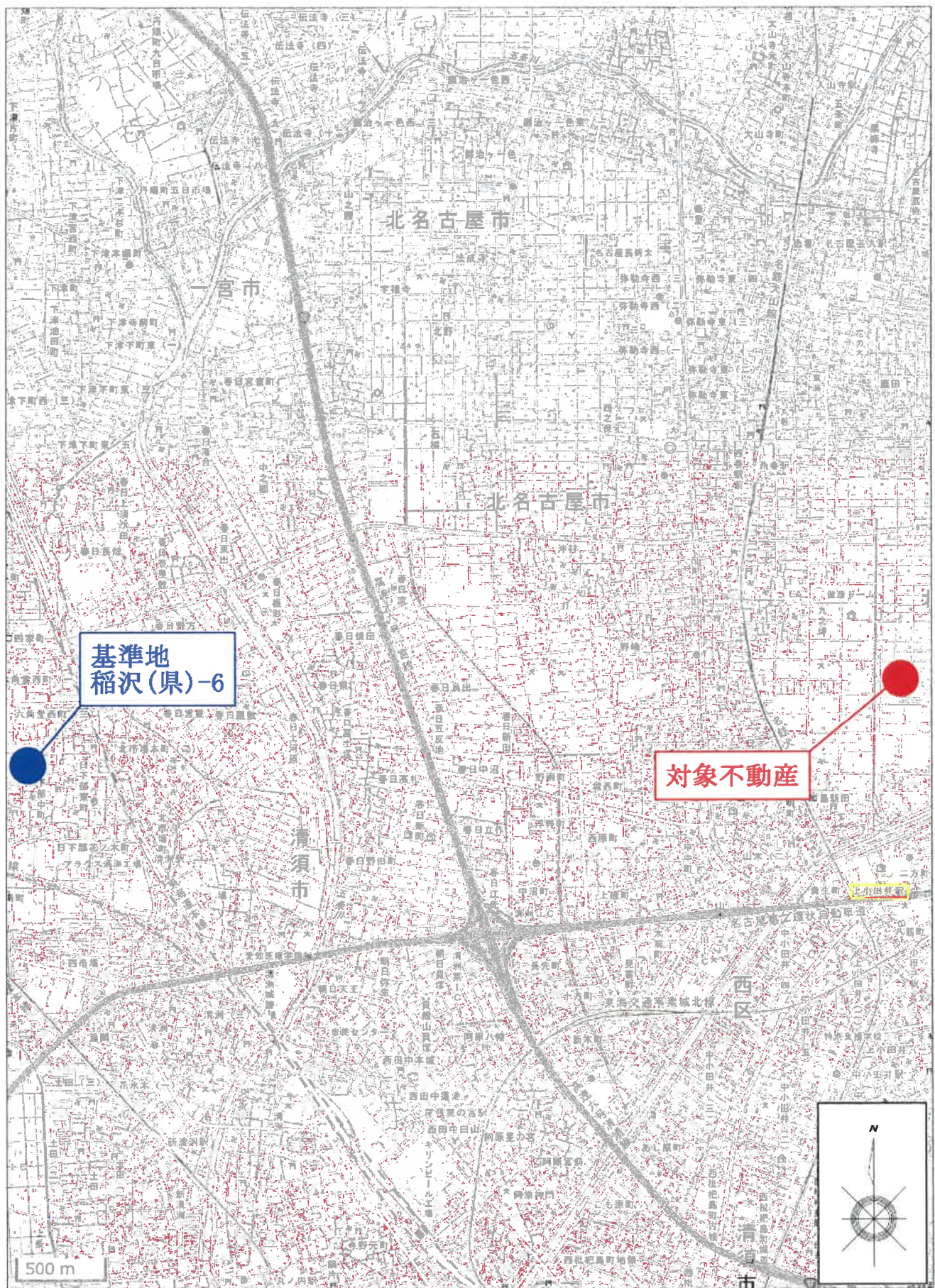
第7 附属資料

- 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

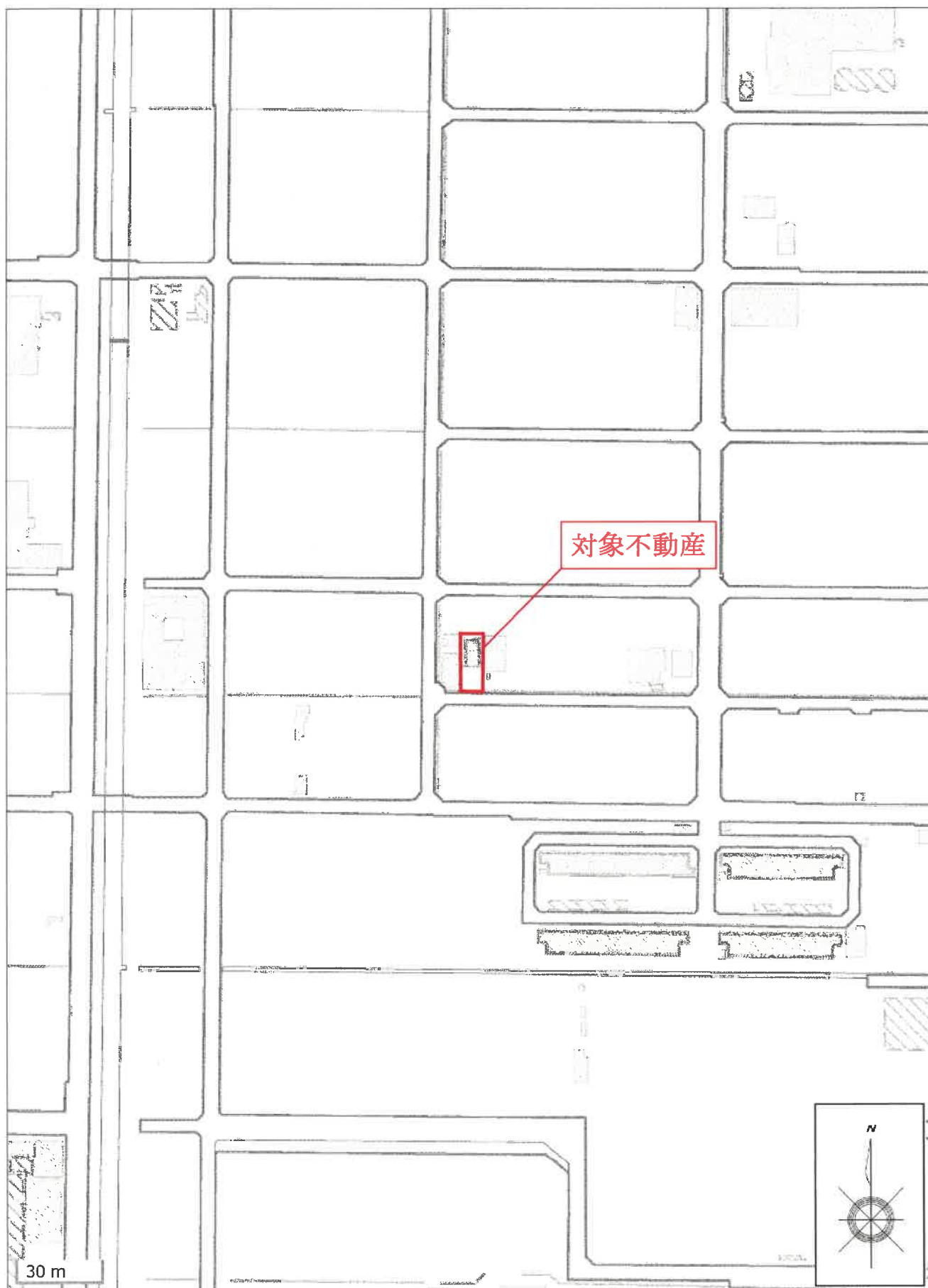
附 属 資 料

位置図



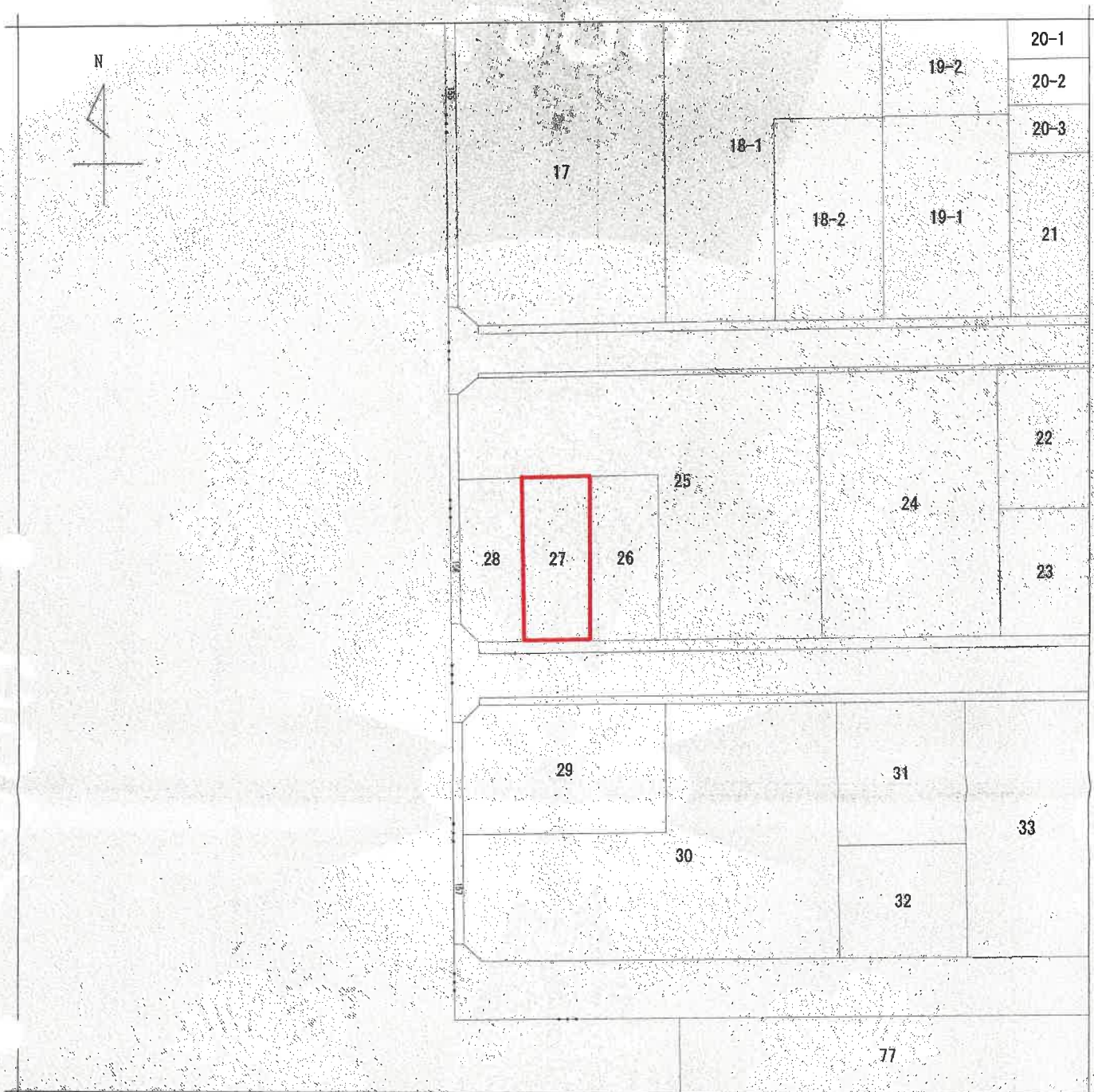
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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
鹿田
清井古

請求 部分	所在	北名古屋市鹿田清井古			地番	27番		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	中二	座標系 又は 番号 記号	分類	地図に準ずる図面		
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項
					種類	土地改良所在図		

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。

(名古屋法務局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局中野出張所

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：平成7年9月1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。
(名古屋法務局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局中野出張所 登記簿

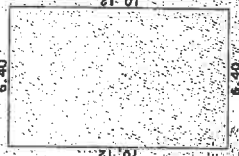
3513389

各階平面図

1 階

求積表

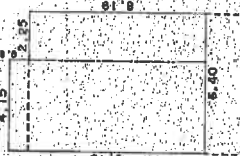
10.12 X 6.40	=	64.7680
床面積		64.7680



2 階

求積表

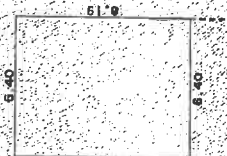
9.10 X 4.15	=	37.7650
8.19 X 2.25	=	18.4275
合計		56.1925
床面積		56.19



3 階

求積表

8.19 X 6.40	=	52.4160
床面積		52.4160



A4判に縮小

作製者

1/250

申請人

縮尺

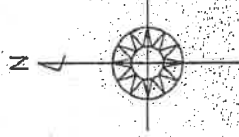
1/500

北名古屋市栗田

家屋番号 27番

建築物の所在 西春日井郡津田町大字津田寺前井古27番地

建築物図面



25

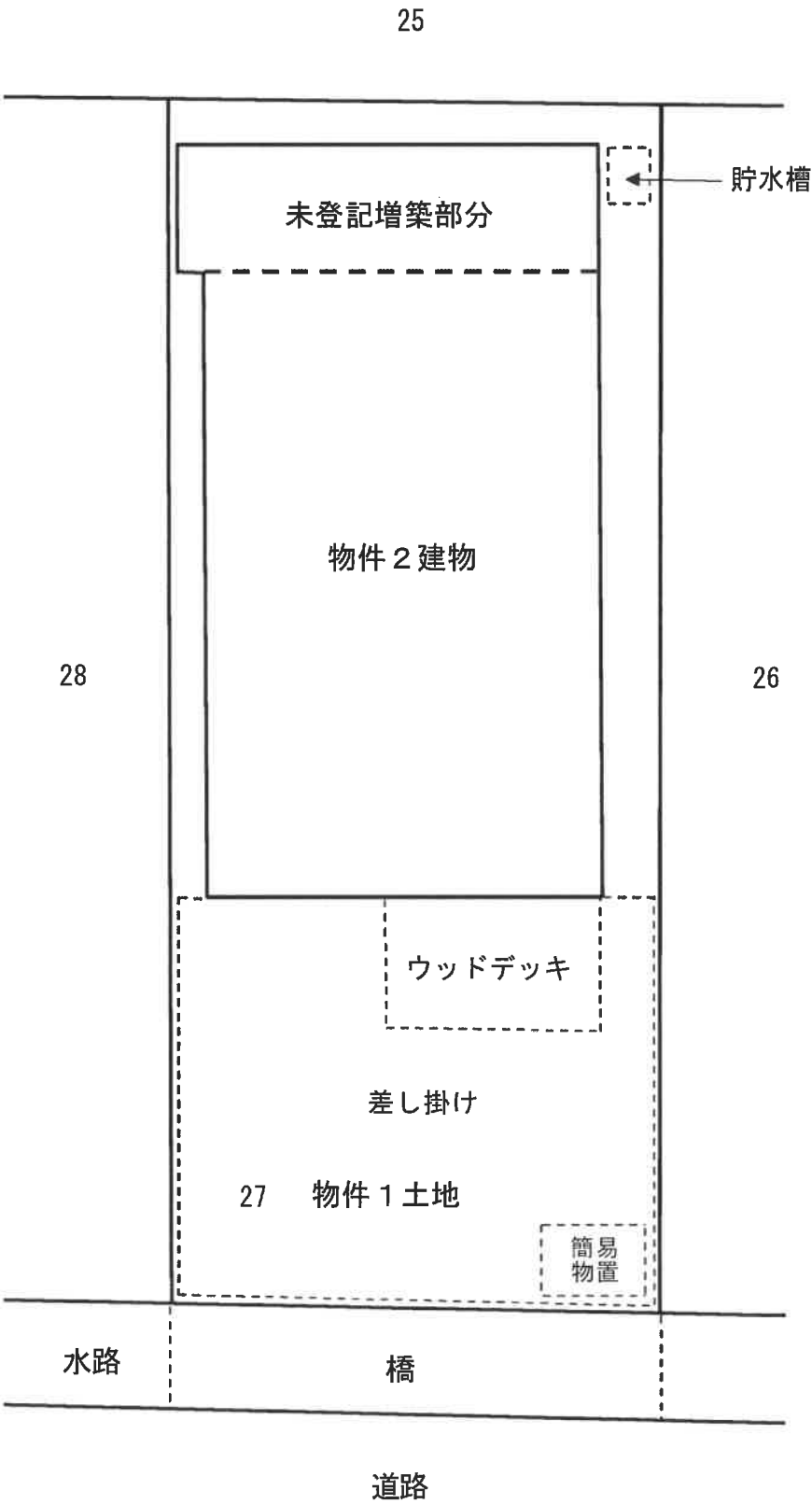
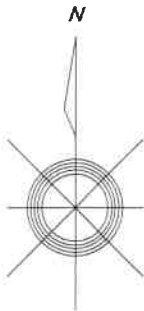
26

27

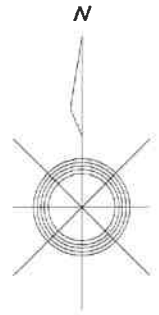
水路



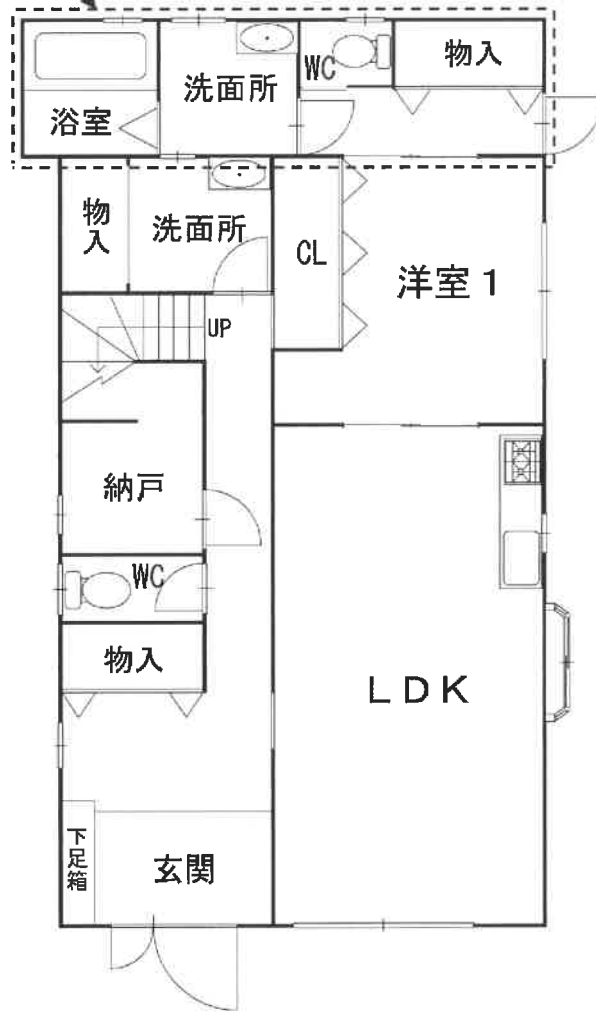
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）

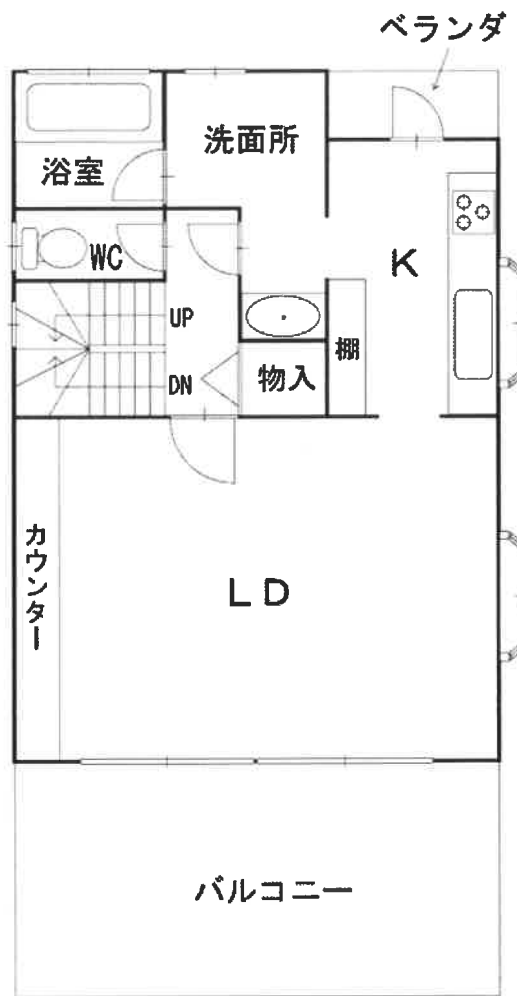


未登記増築部分

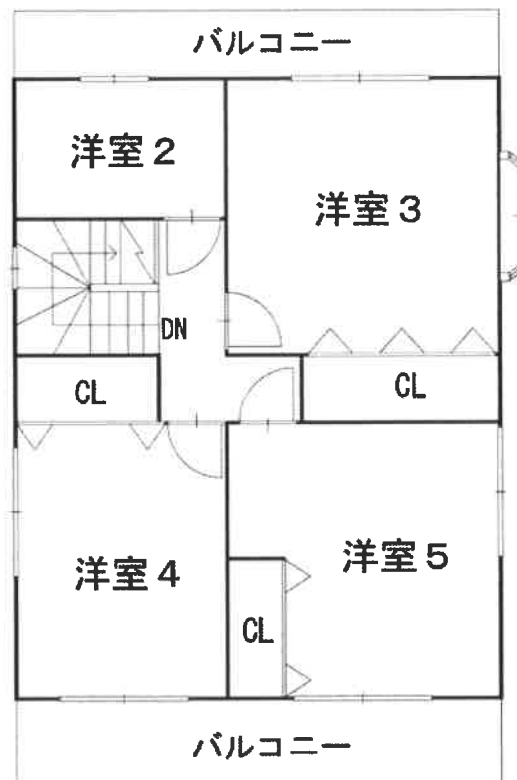
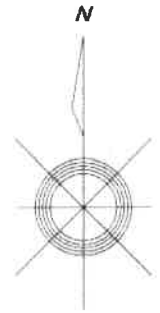


【1階】

建物間取図（概略）



【2階】



【3階】

差し掛け



簡易物置

橋

写真1

物件2建物



未登記増築部分

写真2