

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 江南市古知野町宮裏
地 番 80 番
地 目 宅地
地 積 38.78 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 江南市古知野町宮裏
地 番 81 番
地 目 宅地
地 積 147.25 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 18 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 横 井 里 香

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 1, 2】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

本件土地の一部を東海廣告株式会社が占有している。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

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 江南市古知野町宮裏
地 番 80 番
地 目 宅地
地 積 38.78 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 江南市古知野町宮裏
地 番 81 番
地 目 宅地
地 積 147.25 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和 7 年(ヌ)第 27 号

令和 7 年 8 月 1 日受理

令和 7 年 9 月 **26** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 江南市古知野町宮裏 |
| | 地 | 番 | 80 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.78 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江南市古知野町宮裏 |
| | 地 | 番 | 81 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 147.25 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	江南市古知野町宮裏9 1 番地 1				付 近
土地	物件 1、 2				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1、 2） ☐ 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 ☒ 現況図（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者ら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 ☒ その他の者が看板を設置し、占有している ☒ 土地所有者が簡易物置等を設置し、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	本土地上に自動販売機、引込柱、看板及び簡易物置が設置されている（設置位置は、現況図（概略）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

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1、2	☐ 全部 ☒ 駐車区画1 債務者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 6・5・4 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1、2	☐ 全部 ☒ 駐車区画2～6 有限会社深山	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H10・5・12 自H10・5・12 至定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車区画4は欠番 執行官の意見は、「執行 官の意見」のとおり
1、2	☐ 全部 ☒ 駐車区画2 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 1・7・1 自R 7・7・1 至R 9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、Aが賃借する建 物に含む 執行官の意見は、「執行 官の意見」のとおり
1、2	☐ 全部 ☒ 駐車区画3 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・8・18 自R 5・8・18 至R 8・8・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 消費税込 執行官の意見は、「執行 官の意見」のとおり
1、2	☐ 全部 ☒ 駐車区画5 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・8・18 自R 5・8・18 至R 8・8・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 消費税込 執行官の意見は、「執行 官の意見」のとおり
1、2	☐ 全部 ☒ 駐車区画6 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・8・18 自R 5・8・18 至R 8・8・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分支払 消費税込 執行官の意見は、「執行 官の意見」のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1、2	☐ 全部 ☒ 西側部分約1.8平方メートル 東海廣告株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H17・4・1 自R 7・4・1 至R 8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	執行官の意見は、「執行官の意見」のとおり
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■債務者	1 物件1、2土地（以下「本件各土地」という。）の駐車区画1は、私が駐車場として使用し、駐車区画2はAに、駐車区画3、5、6はBに賃貸しています（以下、駐車区画2、3、5、6を「賃貸部分」という。）。 2 賃貸部分は、私が代表者を務める有限会社深山（以下「深山」という。）が、元々所有していた賃貸用の建物（以下「賃貸建物」という。）のために賃貸しており、元所有者である私の亡母のCが本件各土地を購入したときから使用しています。 3 賃貸部分を深山が使用することに関し、深山と亡Cとの間で賃貸借契約の締結や地代の授受等はありません。 4 賃貸建物を売却して以降は、賃貸部分の貸主は私個人となっていますが、貸主変更等の手続はしていません。 5 A及びBとの間の賃貸借契約書は、賃貸建物の契約書に盛り込まれているので、私の手元にはありません。なお、地代については、Aからは支払われていませんが、Bからは深山の預金口座に振り込まれています。 6 本件各土地の西側に設置されている看板部分（以下「看板部分」という。）は、東海廣告株式会社（以下「東海廣告」という。）に貸していますが、地代は支払われていません。 7 東海廣告との間の契約は亡Cがしていたことなので、その内容は私には分かりません。また、契約書も残っていません。 8 本件各土地の南側に設置されている簡易物置は、私の所有物で、単にブロックの上に載せてあるだけのものです。 9 本件各土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありませんが、従前建てられていた戸建住宅を取り壊す際に、基礎を残したまま、駐車場にしたというふうに聞いた記憶があります。
■A（駐車区画2占有者）	1 駐車区画2は、私が駐車場として使用しており、賃貸建物の附属施設として借りています。 2 賃貸借契約の内容は、居住用建物賃貸借契約書のとおりです。 3 地代は賃貸建物の賃料に含まれており、賃貸建物の賃料は管理会社に支払っています。
■B（駐車区画3、5、6占有者）	1 駐車区画3、5、6は、私が駐車場として使用しており、賃貸建物の敷地外駐車場として借りています。 2 賃貸借契約の内容は、不動産賃貸借契約書のとおりです。 3 地代は、深山の預金口座に振り込んでいます。
■東海廣告株式会社（西側部分占有者）担当者	1 看板部分は、当社が債務者から借りて、看板の支柱を設置しています。 2 看板部分にかかる契約書は、当時は1通しか作成しておらず、その

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	1 通は亡Cに交付しているので、当社には保管されていません。 3 看板部分は、平成17年4月1日から年額5万円で賃借していましたが、令和3年4月1日からは、亡Cの了解を得て、看板設置による広告収入があるまで支払を免除してもらっています。 4 契約は、1年毎の更新となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各土地の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2～4枚目のとおり認められる。
- 2 賃貸部分に対する深山の占有について
 - (1) 賃貸部分の貸主
債務者は、賃貸建物の売却後の貸主は債務者である旨述べているところ、関係人の陳述及び関係資料によれば、各賃貸借契約書の貸主は深山であること、売却後に貸主変更等の手続がされていないこと、Bからの地代の支払先が深山の預金口座であることが認められることから、賃貸部分の貸主は、深山と認定した。
 - (2) 深山の占有権原
関係人の陳述及び関係資料によれば、関係人間で賃貸借契約の締結や地代の授受等がないこと、深山代表者と亡Cあるいは債務者は同一人物ないしは親族関係にあることが認められることから、深山の占有権原は、使用借権と認定した。
- 3 賃貸部分に対するA及びBの占有権原について
関係資料によれば、A及びBは、深山との間で賃貸借契約を締結しているところ、原占有権原が上記2(2)のとおりに使用借権であることから、使用借権者である深山を貸主とする賃貸借とした場合に、本件各土地の売却に伴う善意の第三者に対する処遇が、原占有権原に依拠されるのは当該第三者にとって酷であるから、その占有権原は所有者に由来するものとして取り扱うのが相当と判断し、A及びBの占有権原は、賃借権と認定した。
- 4 看板部分に対する東海廣告の占有権原について
関係人の陳述によれば、賃貸借契約締結の事実を裏付ける資料が存在しないこと、地代の授受が長期間にわたってされていないことが認められることから、東海廣告の占有権原は、使用借権と認定した。
- 5 本件各土地の現況等について
 - (1) 本件各土地は、駐車場として一体として利用されているほか、簡易物置や看板等が設置されている。
 - (2) 境界標については、現況図（概略）のA及びウの各点にコンクリート杭が、エ及びオの各点に境界標が埋設されていると思われるパイプが確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。
 - (3) 各隣地との境界には、フェンスやブロック、側溝等が設置されている。
 - (4) 全ての境界についての簡易計測の結果は、ほぼ公図のとおりであった。
 - (5) 本件各土地は、東側隣地よりも等高ないしは約0.6メートル高く、南側隣地よりも約0.6メートル高くなっている。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 8月 4日(月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局一宮支局	登記記録全部事項証明書及び公図交付申請
R7年 8月 7日(木) 8:50 - 9:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査
R7年 8月 7日(木) 9:10 - 9:10	江南市飛高町	現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 8月15日(金) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 8月26日(火) 13:00 - 13:20	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R7年 8月27日(水) 9:15 - 9:20	(電話)	債務者から占有関係について聴取
R7年 9月 3日(水) 13:45 - 14:15	目的物件所在地	A及びBから占有関係について聴取

(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

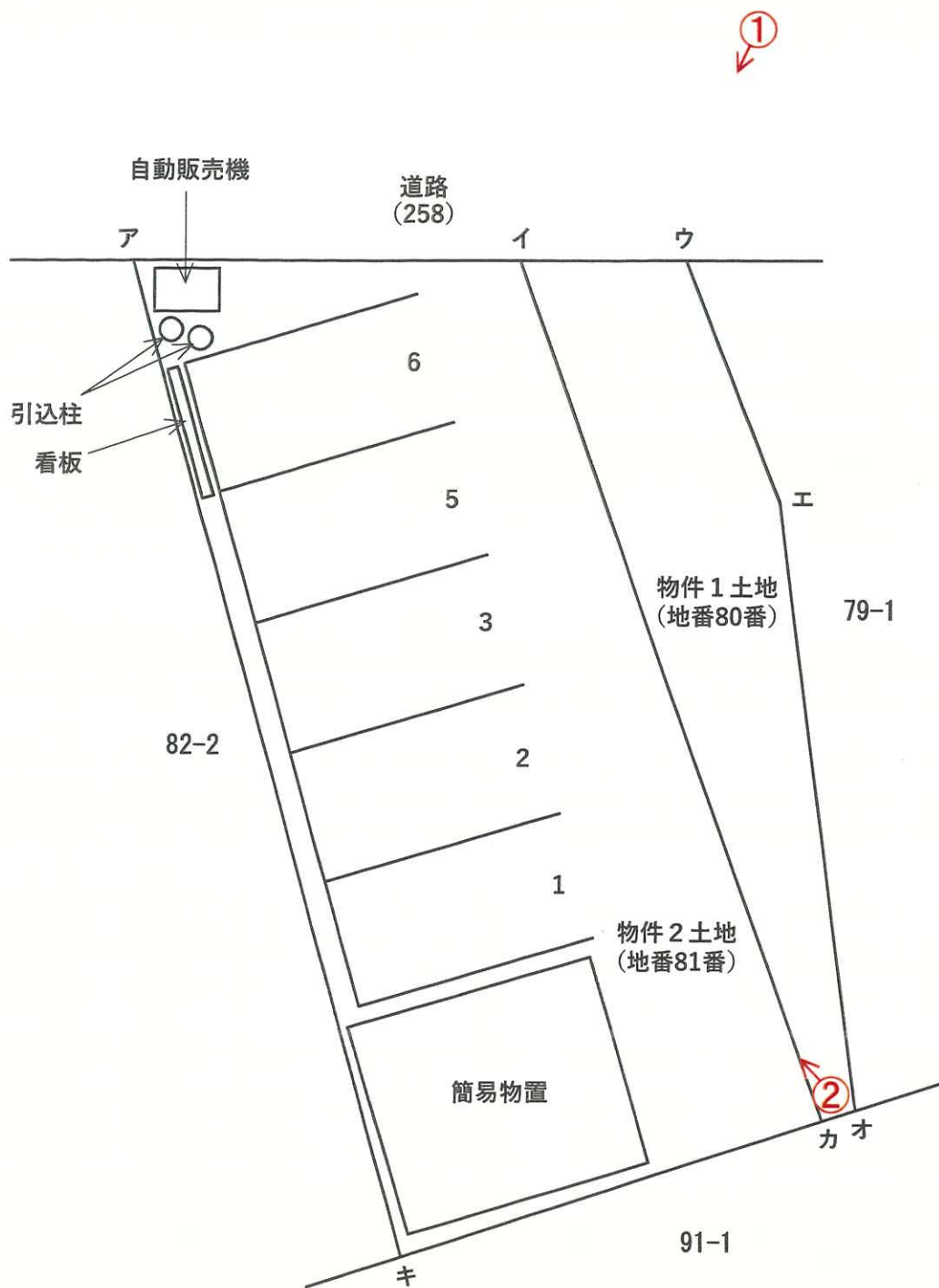
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 9月 4日(木) 11:30 - 11:40	江南市役所	住民票交付申請
R7年 9月 4日(木) 13:00 - 13:10	一宮市役所	住民票交付申請
R7年 9月 4日(木) 13:30 - 13:40	名古屋法務局一宮支局	履歴事項全部証明書交付申請
R7年 9月17日(水) 17:00 - 17:05	(電話)	東海廣告担当者から占有関係について聴取
R7年 9月22日(月) 9:10 - 9:20	名古屋法務局一宮支局	履歴事項全部証明書等交付申請
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

現況図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 本件各土地の外観



② 本件各土地の状況

令和 7 年 (又) 第 2 7 号
令和 7 年 8 月 4 日 受 理
令和 7 年 8 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 2 6 日 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大 脇 淳 史

第1 評価額

一括価格	
金 9 , 5 4 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,990,000 円
物件2(土地)	金 7,550,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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 地目 地積	江南市古知野町宮裏 80番 宅地 38.78㎡	雑種地 その他は同左
2	所在地 地目 地積	江南市古知野町宮裏 81番 宅地 147.25㎡	雑種地 その他は同左
番号	特 記 事 項		
1、2	地目は現況欄記載のとおりである。		

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及び2）

位置・交通	名鉄犬山線「江南」駅の北西方・道路距離約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	低層店舗、共同住宅、一般住宅等が混在する地域	
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	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	186.03㎡ ほぼ台形 約11.0m 約18.0m 特になし
接面道路の状況	北西側約16mの舗装県道(県道1—宮犬山線)にほぼ等高に接面する(建築基準法第42条1項1号の道路)。	
土地の利用状況等	敷地内はアスファルト舗装の駐車場等である。隣接地はコンテナ倉庫、進入路、駐車場等である。	
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 ガス配管 下水道	特記事項の通り 特記事項の通り 特記事項の通り
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を調査した結果、昭和41年時及び昭和59年時は居宅又は未利用地と推定され、平成9年時は建物らしき表記はあるが用途が不明である。土壤汚染については調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとのことである。 2. 立地適正化計画による居住誘導区域内、都市機能誘導区域内である。これらの詳細及び公法規制等は江南市都市計画課、建築課等にて必ず買受前に確認を要する。 3. 上水道、下水道、都市ガスとも本管はあるが使用していないとのことである。接続の可否や費用負担等の詳細は江南市水道課、下水道課及び東邦ガスにて必ず買受前に確認を要する。 4. 定着性のない簡易物置(作業所として利用されている模様)、自動販売機、引込柱、看板等が見られた。 5. また、簡易物置付近に動産類が見られた。 6. 排水に当たって、県道の側溝の使用の条件や手続き等について事前に協議したいとのことである。このため、一宮建設事務所維持管理課と必ず買受前に調整を要するので留意する。	

特記事項	7. 駐車場(駐車区画2～6)及び看板の設置部分について占有者が見られる。占有関係及び土地利用権の詳細は現況調査報告書にて確認を要する。 8. 県道には等高に接面するが、地番91番1との境界付近では受命物件が約0.6m程度高い。 9. 供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず買受前に協議等を要する。 10. 関係者から聴取できなかったためガラ等の有無は不明である。 11. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスクの確認を要する(物件土地周辺は水深0.5～3m未満と推定されるが詳細は当該資料にて確認のこと)。
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	80,300	0.96	38.78	1.00	2,990,000
2	80,300	0.96	147.25	1.00	11,350,000
合計					14,340,000

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 江南5-2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $96,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 98 \times 100 / 122 \div 80,300 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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：間口奥行の関係0.98

◇地域格差：街路条件1.00 交通条件1.01 環境条件1.21 行政条件1.00 相乗積1.22

イ 個別格差：形状0.96

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	2,990,000	0.95	0.70	1,990,000
2	11,350,000	0.95	0.70	7,550,000
合計				9,540,000

イ 市場性修正：現況雑種地であること、残置物が存すること、占有者との調整リスク及び第4. 1の特記事項を考慮した。

ウ 競売市場修正：第2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：（江南5-2）
所在：江南市古知野町桃源75番
価格：96,000円／㎡
位置：名鉄犬山線「江南」駅の北西方約900m
価格時点：令和7年7月1日
地積：264㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接面街路：北東側15m県道
用途指定等：市街化区域・近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)
準防火地域
地域の概要：小売店舗、飲食店舗が多い県道沿いの路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図（国土地理院）
- 2 付近案内図（国土地理院）
- 3 公図写
- 4 土地配置図（概略）
- 5 現況写真

以上

付 近 案 内 図

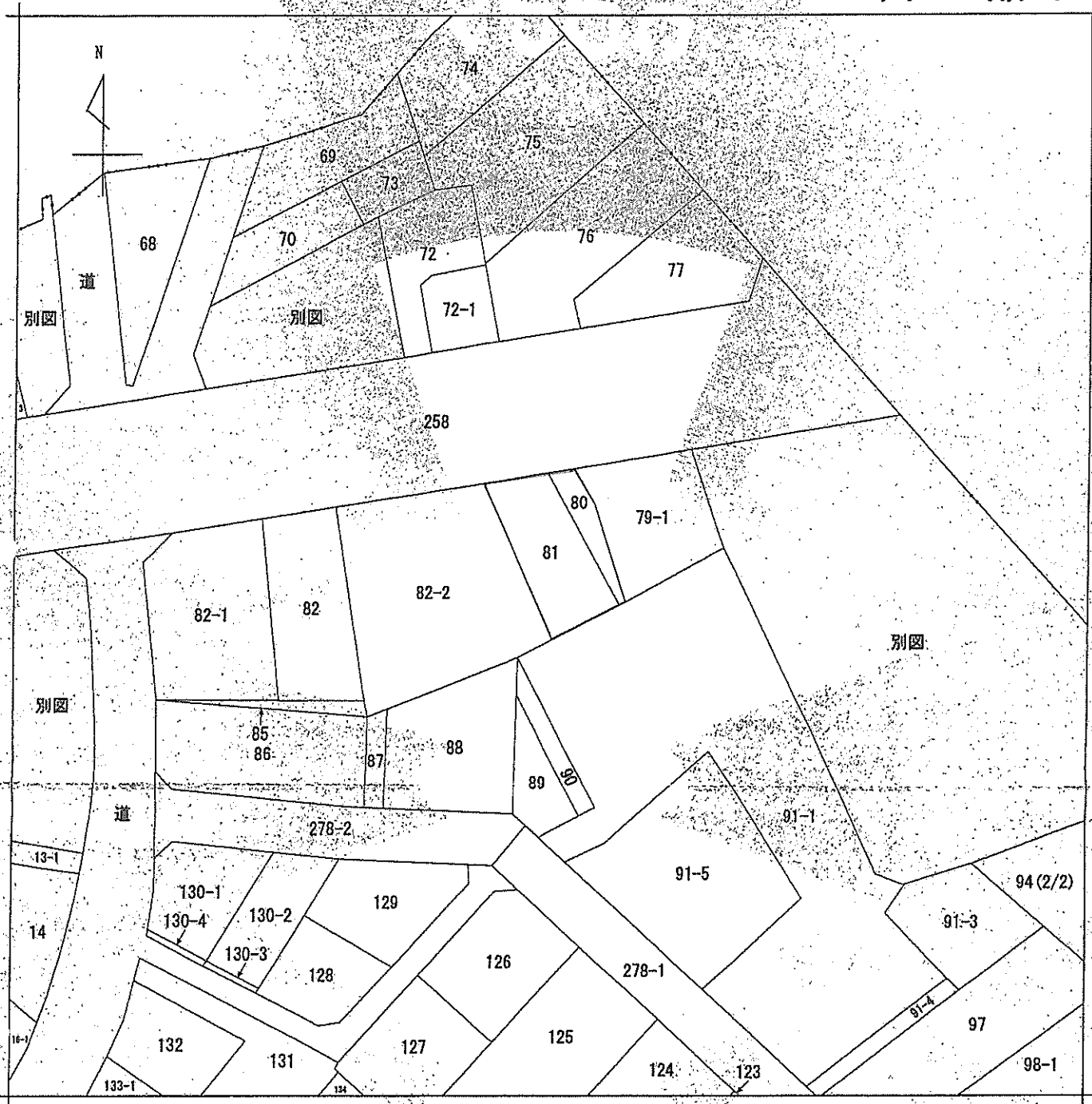
古知里

古知野町宮裏

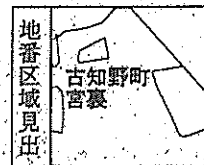


30 m

出典：国土地理院



(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。



請求部	所在地	江南市古知野町宮裏				地番	81番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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					補付年月日(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。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

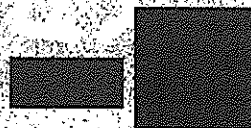
令和7年5月29日

名古屋法務局

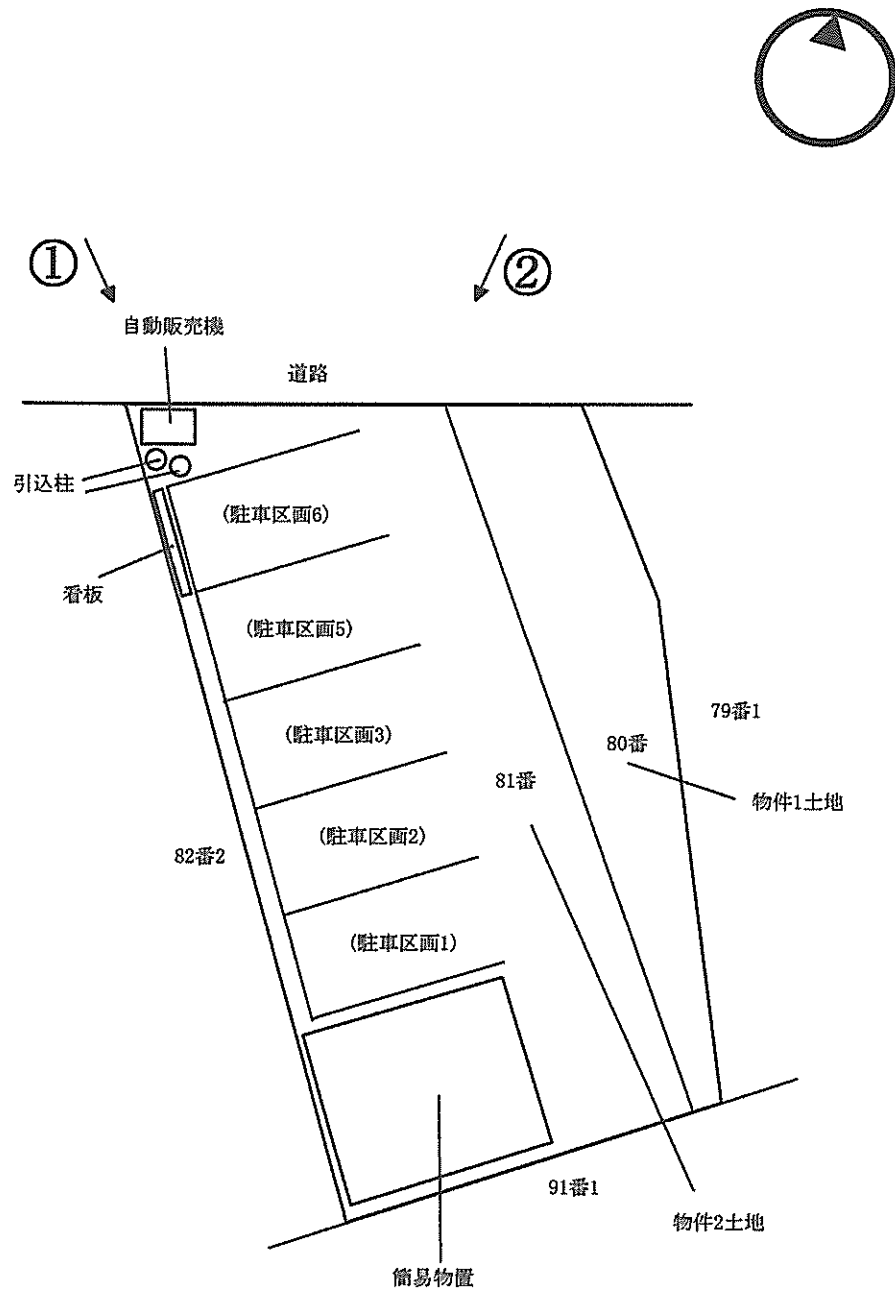
請求番号：20-2

(1/1)

登記官



土地配置図(概略)



※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

現況写真



写真①



写真②