

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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 6月25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9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 7月23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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 6月10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	17, 870, 000 14, 296, 000	一括	3, 574, 000	157, 130	28, 057
1	15, 740, 000				
2	2, 130, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|----------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 小牧市堀の内五丁目 | |
| | 地 番 | 3 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 377.98 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小牧市堀の内五丁目 3 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 番 | |
| | 種 類 | 工場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 213.97 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 14.92 平方メートル |
| | | 2階 | 14.92 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 3月24日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榑 原 久美子

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】

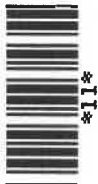
本件所有者が占有している。

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 小牧市堀の内五丁目
 地 番 3 番
 地 目 宅地
 地 積 377.98 平方メートル

- 2 所 在 小牧市堀の内五丁目 3 番地
 家屋 番号 3 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 213.97 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 14.92 平方メートル
 2 階 14.92 平方メートル



令和 6 年(个)第 333 号

令和 7 年 1 月 9 日受理

令和 7 年 3 月 5 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 小牧市堀の内五丁目

地 番 3番

地 目 宅地

地 積 377.98平方メートル

共有者 持分2分の1

共有者 持分2分の1

2 所 在 小牧市堀の内五丁目 3番地

家屋 番号 3番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 213.97平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 14.92平方メートル
2階 14.92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 ☒ 土地建物配置図(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、駐車場及び道路からの通路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：		
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事務所、工場として空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 ☒ 土地建物配置図(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 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地共有者の孫娘))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		平成元年12月20日	
最初の	契約日	平成元年12月20日	
契約等	期間	年 月 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	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者 ☐ 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

(3 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 (土地共有者の孫娘)	1 リーマンショック（2008年9月ころ）が来る少し前に、祖父が引退したいと言って、事実上、会社の仕事をしない状態になり、私と父とで引き継いで仕事を継続してきましたが、昨年完全に事業を辞めることになりました。 2 債務者会社の業務はボーイング社から設計図を示されて、航空機に必要な部品を製造することでした。主に金属に穴を開けたり削ったりすることが主な内容でした。しかし、設計図を示されても現実に発注に至るまでには、かなり時間がかかる状態でした。有機溶剤などは使用していなかったと思います。 3 コロナウィルス感染拡大のため職種を変えると補助金が支給されると聞き、飛行機関連の事業から自動車関連に変更するのが可能か担当者の方に尋ねたのですが駄目でした。コロナウィルスの感染拡大のために飛行機が飛ばない事態となり、航空機の部品が消耗しないために、部品の供給の見込みが立たず、事業を続けても先行きが分からないため、同業者も事業を停止していきました。 4 工場内の機械は売却してもお金にならないため、一昨年くらいにスクラップとして処分したと聞いています。 5 扱う材料の中には重い物を扱うことがありましたので、ホイストも比較的大きめの物を使用していました。巻き上げたときにホイストのボタンの接触が悪いため、移動ボタンのどれかで操作できないところがあると聞いています。 6 工場を建築するとき、地盤改良工事としてコンクリートを1メートル入れたと聞いています。東日本大震災のときに工場にいた祖父は、揺れに気づけなかったと言っていました。 7 変圧器のPCBの検査について、事業を辞めるため中部電気保安協会に確認したところ、基準が定まった以降の物との回答を得ていますので、PCB汚染の可能性は低いと思います。 8 附属建物の事務所の2階台所の横の窓から、雨粒がボタボタ落ちてきます。1階も雨漏りしていますので、どこからか漏れていると思います。 9 大雨で道路が冠水したり、工場や事務所が水に浸かったりしたことはありません。 10 北側道路と接する通路部分との間で、境界杭を見たことはありません。 11 周辺の方から機械で穴を開けたりしているときに苦情はありましたか、とのお尋ねですが、それはありませんでした。 12 債務者会社が本件土地を使用するについて、祖父や祖母に賃料を支払ったりしていないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

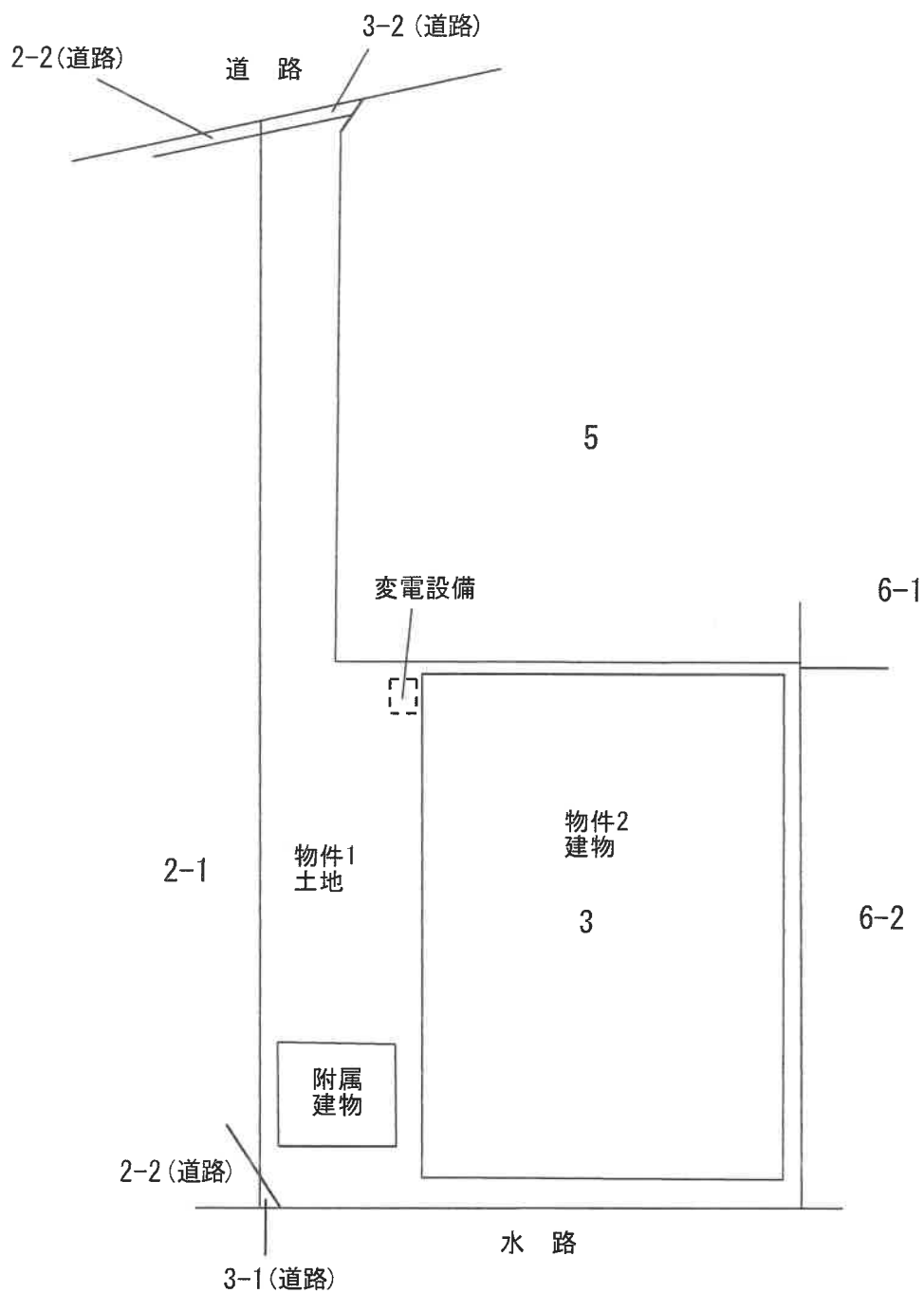
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有状況等は、土地共有者の孫娘Aの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は北西に伸びる竿地と、工場及び事務所が存在する旗地からなる。竿地北側で北側道路と等高に接する。北側道路と接する部分には境界標は確認できなかった。旗地の境界標は南端を除き、一見して確認できなかった。
- 3 物件1土地は竿地の幅は約2.9メートルであった。
- 4 物件2建物主である建物の北西部横に変電設備が設置されている。変電設備の銘板には、「推奨481号 PF・S150外 F89-373号」との記載がある。Aによると変電設備は、基準日以降に出荷された設備であり、PCB汚染の可能性は低いとのことである。
- 5 大雨で道路が冠水したり、工場や事務所が水に浸かったりしたことはないとのことであった。
- 6 物件1土地に対する債務者会社の占有権原は、Aの陳述及び債務者会社の代表者が土地共有者であることから使用借権と判断した。
- 7 物件2建物主である建物の窓にひびが入っていた。物件2建物主である建物にはホイストが設置されていた。
- 8 物件2建物は全部事項証明書によると、平成元年12月に建築され、建築後約35年経過しており、附属建物の1階事務所及び2階事務所（給湯）には雨漏りが見られ、床にも傷が見られるなど経年相応の劣化が見られた。主である建物の工場内も壁に汚れが見られるなど経年相応の劣化が見られた。
- 9 その他の本件調査の結果は、本報告書2枚目から4枚目に記載したとおりである。

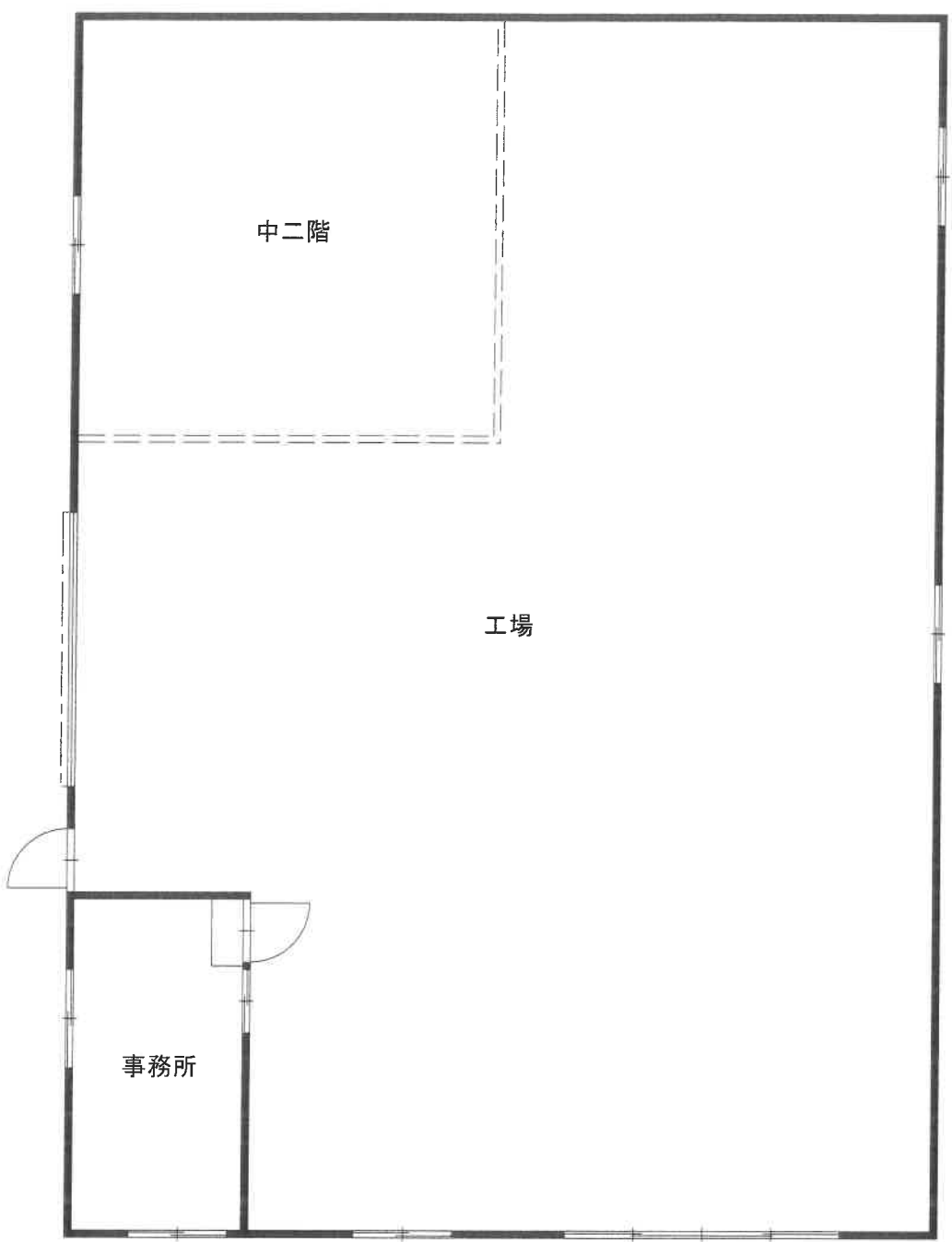
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月14日(火) 12:10-12:25	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年1月15日(水) 12:20-12:25	小牧市堀の内	土地共有者らに期日連絡通知書(1月28日午前10時00分)投函
7年1月15日(水) 16:00-16:15	名古屋法務局	公図、地積測量図等交付申請
7年1月20日(月) 14:45-15:05	電話	Aから、工場の状況や占有状況について聴取
7年1月28日(火) 10:00-11:25	物件所在地	立入調査、概測、写真撮影(全室)、評価人同行、A立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、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。 ☐		

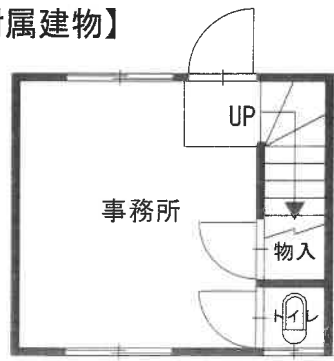
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)





【附属建物】



1 階



2 階

物件2建物主である建物 変電設備 物件2建物附属建物



物件1土地

① 北方向から撮影（物件2建物主である建物及び附属建物の様子）



② 屋内の状況（物件2建物主である建物（中二階及び工場））



③ 屋内の状況（物件2建物主である建物（工場））



④ 屋内の状況（物件2建物主である建物（事務所））



⑤ 屋内の状況（物件2建物附属建物（1階事務所））



⑥ 屋内の状況（物件2建物附属建物（2階事務所（給湯））

（// 枚目）



⑦ 物件2建物主である建物（ガラスにひびが入っている様子）



⑧ 変電設備の様子
（2枚目）

令和6年 (ケ) 第333号
令和7年 1月16日受理
令和7年 1月28日現地調査
令和7年 3月19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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 15,740,000 円
物件2 (建物)	金 2,130,000 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 等 地 番 地 目 地 積	小牧市堀の内五丁目 3 番 宅地 3 7 7 . 9 8 平方メートル	同左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	小牧市堀の内五丁目 3 番地 3 番 工場 鉄骨造スレート葺平家建 2 1 3 . 9 7 平方メートル (附属建物) 1 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 4 . 9 2 平方メートル 2 階 1 4 . 9 2 平方メートル	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	名鉄小牧線「小牧」駅 西方 道路距離約2,300m 名鉄バス「間々乳観音前」停 南西方 道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に事業所、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 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 航空法第49条にて定められる物件の制限等対象区域（進入表面。高さ制限あり） 特定都市河川流域（新川流域）
画地条件	地積 377.98㎡ 間口 約3.3m、奥行 約37m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側で幅員約7mの舗装市道、西側で幅員約40mの舗装国道（約1m接面）とそれぞれほぼ等高に接面している（何れも建築基準法第42条1項1号道路。但し、西側国道とは建築基準法第43条の接道要件（2m以上）を満たしていない）。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物及び附属建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側は道路を挟んで農家住宅、東側は駐車場及び共同住宅、南側は水路を挟んで店舗、西側は店舗及び道路である。	
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 引込可（特記事項参照）	
土壌汚染の可能性の調査	・土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、物件2建物が建築される以前は一般住宅若しくは事業所等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。 ・評価人が別途調査機関に土壌汚染状況調査の一環として行わせた机上調査の結果によれば、土壌汚染の存在について「やや問題あり」と判断された。しかし、本件においては、土壌サンプル採取による調査を実施しておらず、汚染の有無及びその程度並びに除染費用等の詳細は不明である。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない（但し、周辺に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり。詳細は小牧市文化財課）。 ・下水道について、小牧市上下水道業務課より聴取した内容によると、北側市道に本管の埋設及び敷地内に取付管の設置が行われている。	

特 記 事 項 の 続 き	但し、対象物件については、下水への接続が行われておらず、現時点では個別浄化槽による処理がされている。従って、今後下水道へ接続する場合には、小牧市上下水道業務課へ確認が必要である。尚、受益者負担金については未払い（一部支払い済み、残金あり）の模様である。 ・物件２建物の北西側に変電設備があった（土地建物配置図（概略）参照）。尚、現在使用しておらず、PCB含有について詳細は不明である。
--------------------------	---

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1年12月20日新築 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造平家建 屋 根 スレート葺 外 壁 ALC板吹付塗装等 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート等 設 備 電気、水道等 その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 工場 間取り 附属資料7 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	・工場として使用されていた為、壁、床等に汚損が散見された。 ・南西側の一部を間仕切りして事務所として利用していた（建物間取図（概略）参照）。 ・工場内には、ホイスト（クレーン）が1台残置されているのみ（使用の可否不明）で、その他機械器具は見られなかった。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

(物件2 附属建物 符号1)

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 (登記記載) 平成1年12月20日新築 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 板張り 天 井 石膏ボード 床 板張り 設 備 電気、水道、ガス (プロパンガス) 等 その他 なし
床面積 (現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 事務所 間取り 附属資料7 建物間取図 (概略) 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	・1階の南西側で天井が水漏れ (雨漏り若しくは2階のシンクの排水不良等による) により破損、また、当該部分の床面も水漏れによって破損していた。 ・2階の床面が老朽化により全体的に撓みが認められた。 ・2階の南西側の天井で雨漏りが原因と思われる汚損が見られた。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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/㎡) 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	102,000	0.80	377.98	0.9	27,760,000

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 小牧9-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 77,000\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/76 & = & 102,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.01 × 環境 0.75 = 0.76

イ 個別格差：不整形 0.80

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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	121,000	213.97	0.02	520,000
物件2附属	132,000	29.84	0.02	80,000
合 計				600,000

ウ 現価率：

物件2

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}35\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

物件2附属

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}35\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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	27,760,000	0.10	場所的利益	2,780,000

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	27,760,000	-2,780,000		0.90	0.7	15,740,000
2	600,000	+2,780,000	0	0.90	0.7	2,130,000
一括価格（合計）						17,870,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性（机上調査結果を踏まえて、土壤汚染リスクによる減価を考慮）、建物老朽化の程度（将来の取り壊し費用等）等を総合的に勘案して、市場性修正率を判定した。

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

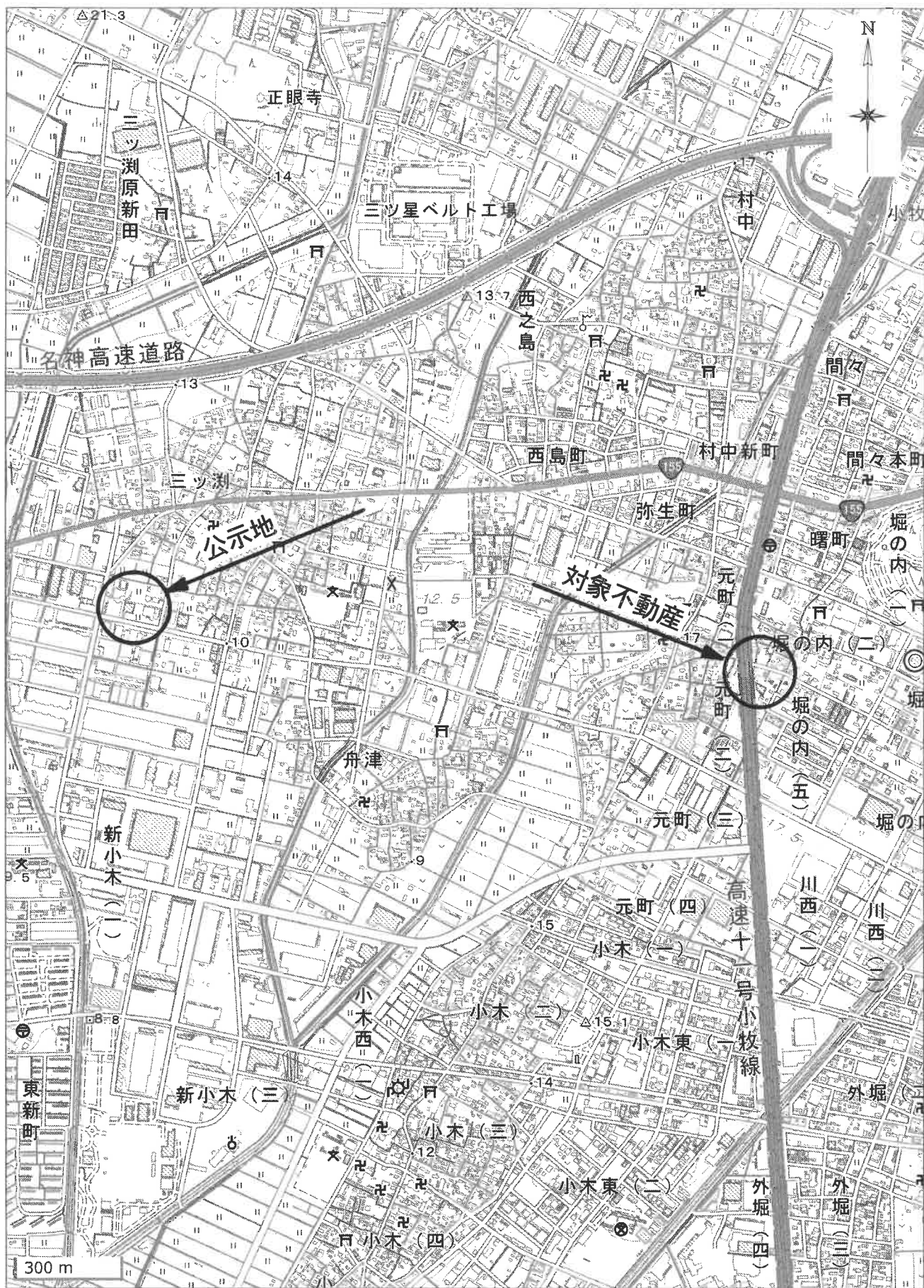
地価公示価格（小牧9-4）

所 在：小牧市大字三ツ渚字南播州1 2 4 8 番1 外
価 格：77,000円／m²
位 置：名鉄犬山線「石仏」駅の南東方道路距離約1,900m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：1,888m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側幅員8.5m市道に接面
用 途 指 定 等：工業地域（建ぺい率60％、容積率200％）
地 域 の 概 要：中小工場が主として建ち並ぶ工業地域

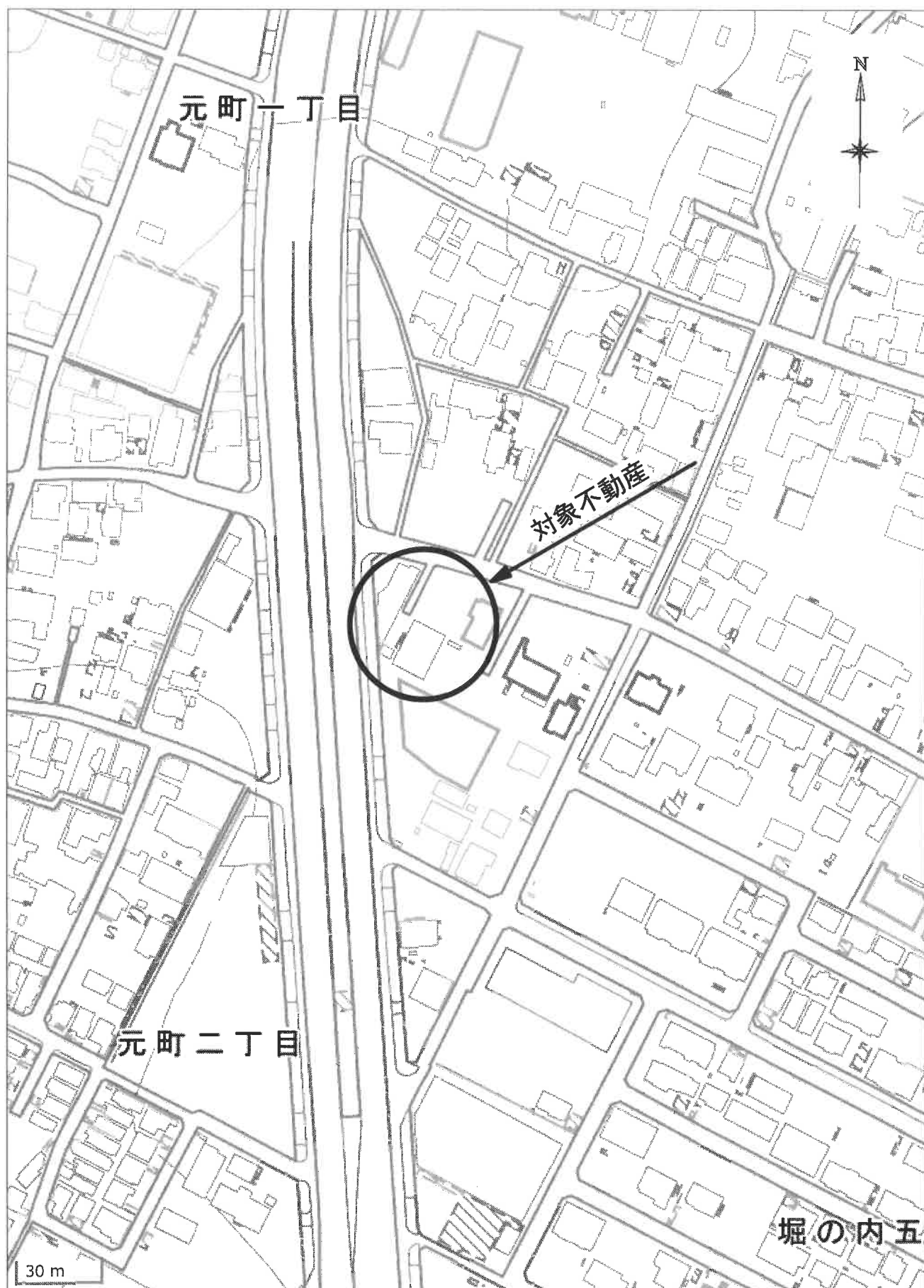
第7 附属資料

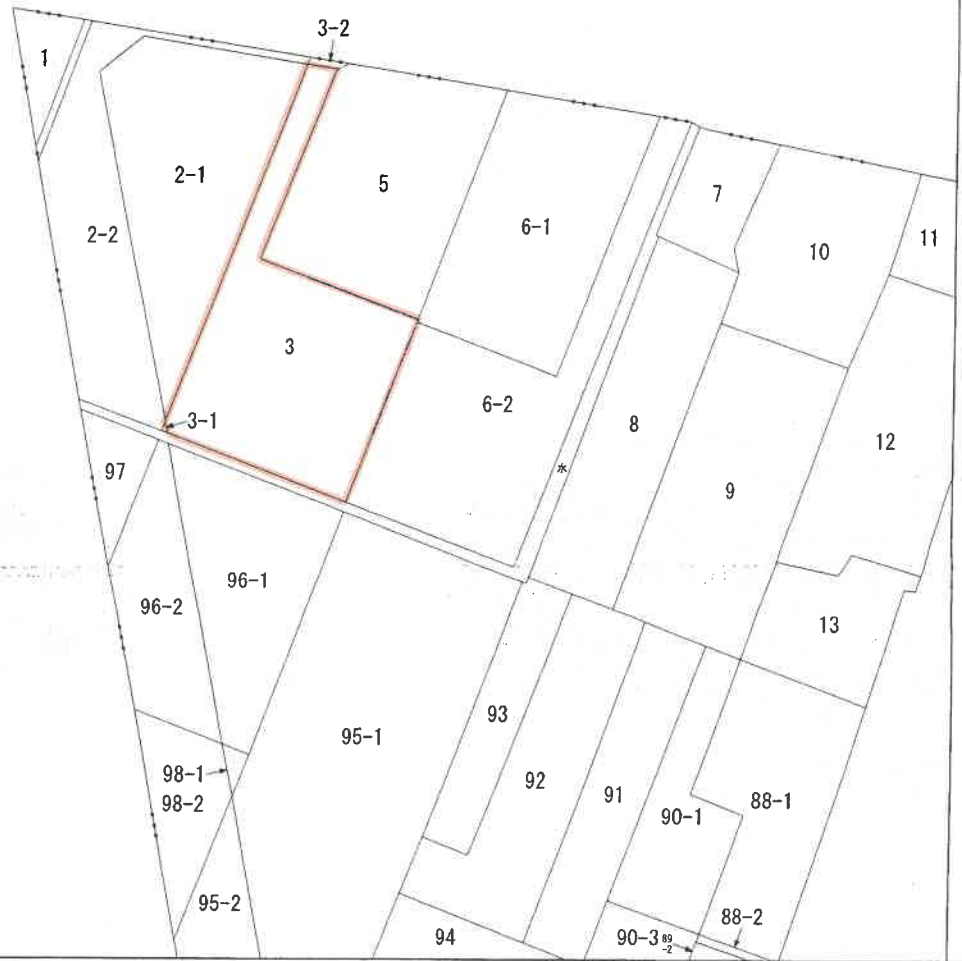
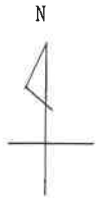
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





(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 分	所 在 小牧市堀の内五丁目					地 番 3番		
出 力 縮 尺	1/500	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。

令和6年11月11日
名古屋法務局春日井支局
登記官



登記年月日：平成3年12月16日

1553220

前3後3新3
3-23-2新3-2

地番3-2

地積測量図

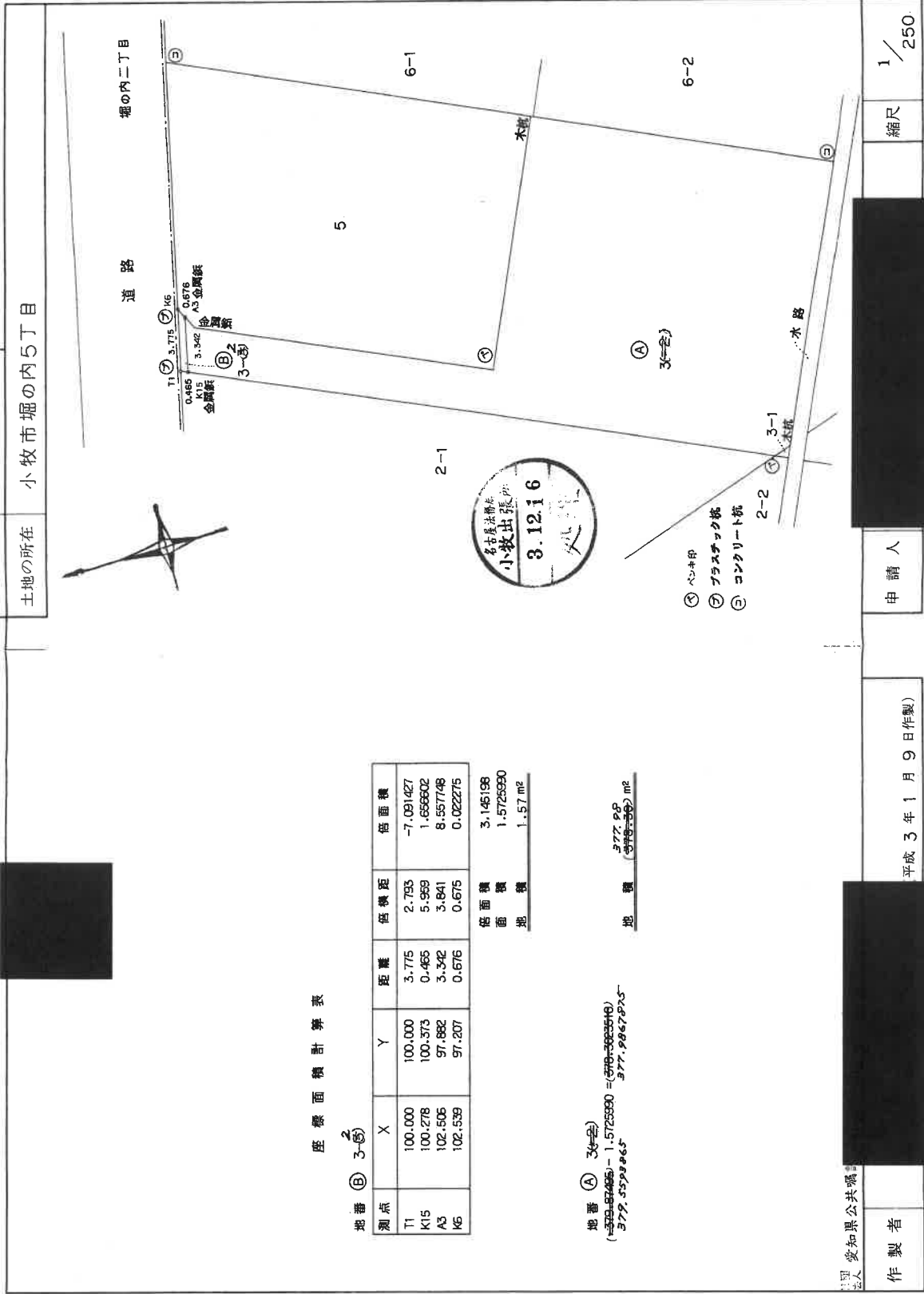
土地の所在
小牧市堀の内5丁目

座標面積計算表

測点	座標 (3-2)		距離	倍換率	倍面積
	X	Y			
T1	100.000	100.000	3.775	2.793	-7.091427
K15	100.278	100.373	0.465	5.939	1.656502
A3	102.505	97.882	3.342	8.841	8.557748
K6	102.539	97.207	0.676	0.675	0.022275
倍面積					3.145198
面積					1.572590
地積					1.57 m ²

地番 ① 34-2
(~~577,986,558~~ - 1.572590 = 577,984,985)
577,984,985

地積 377.98
(577,984,985) m²



愛知県公共測量士会
愛知県公共測量士会
愛知県公共測量士会

作製者

申請人

平成3年1月9日作製

縮尺 1/250

登記年月日：平成2年1月23日

2102894

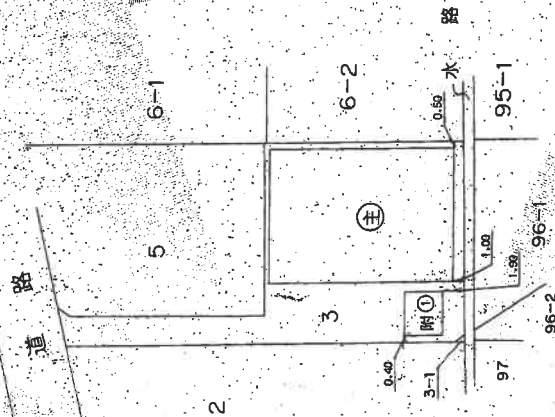
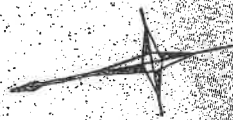
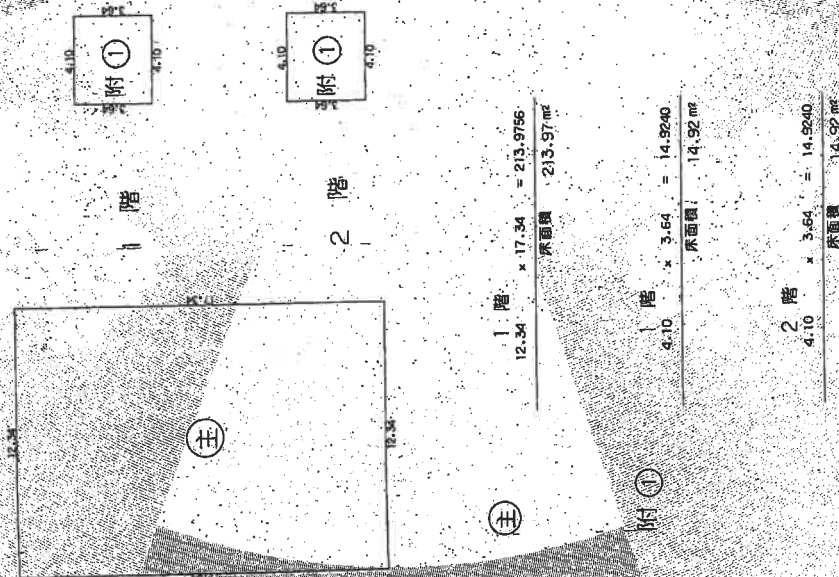
これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和6年11月11日 名古屋法務局春日井支局 登記官

各階平面図

家屋番号 3

建物の所在 小牧市堀の内5丁目3番地

建物図面



作製者

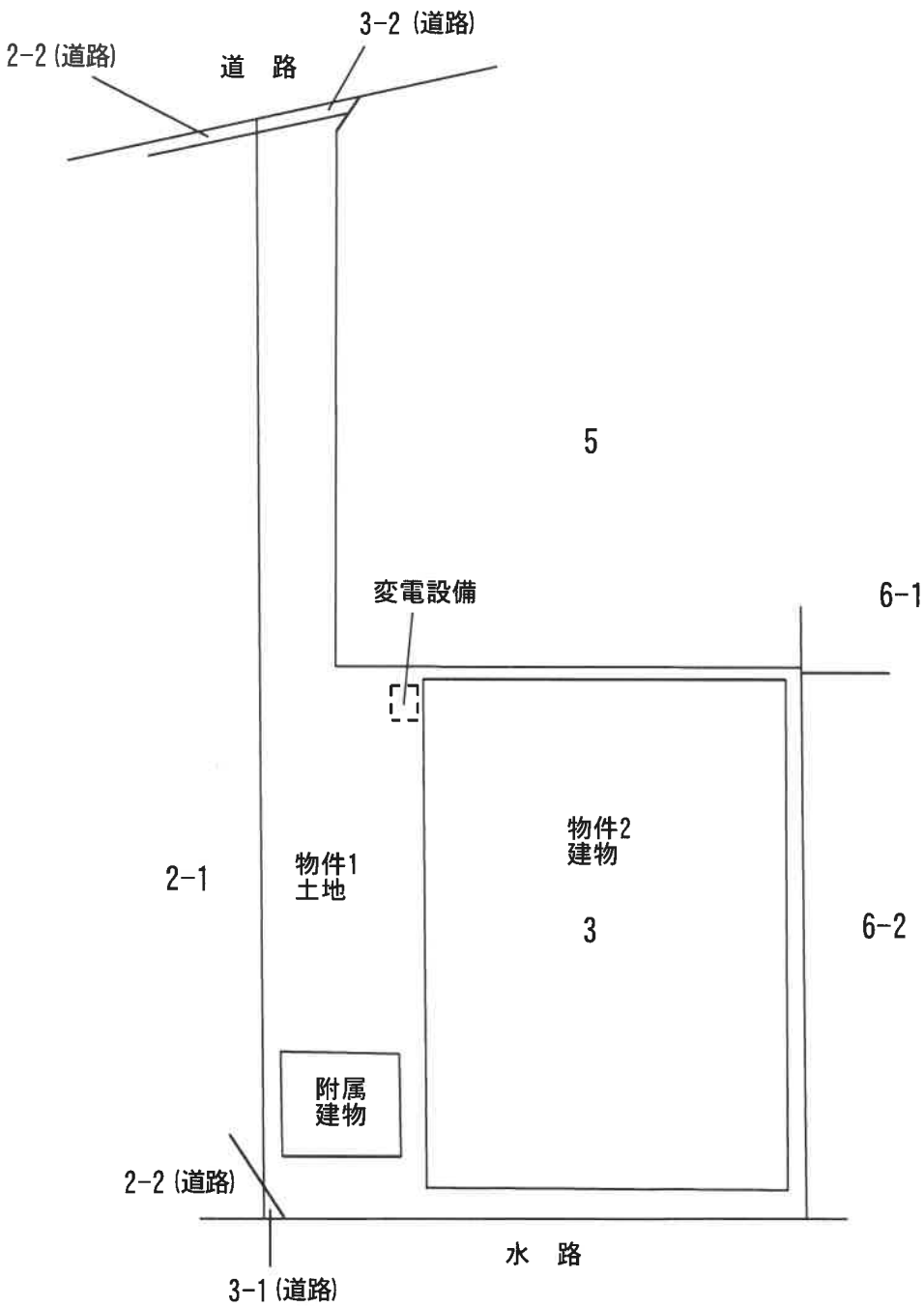
縮尺 1/250

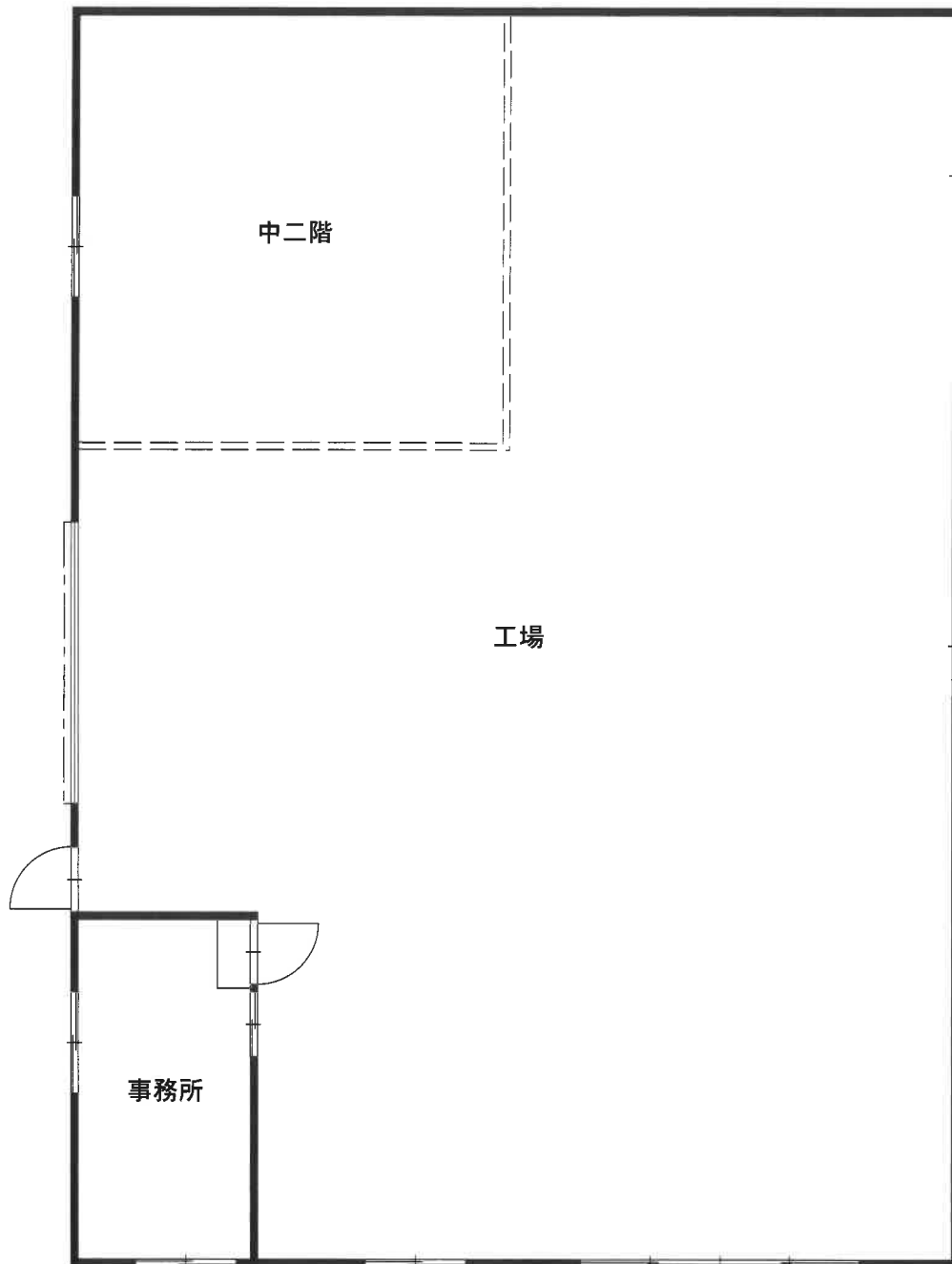
申請人

縮尺

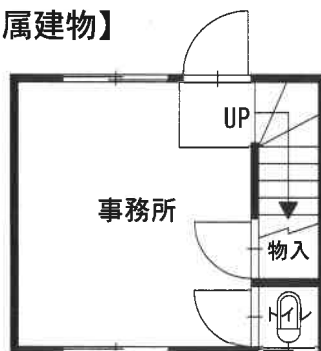
1/500

A4判に縮小

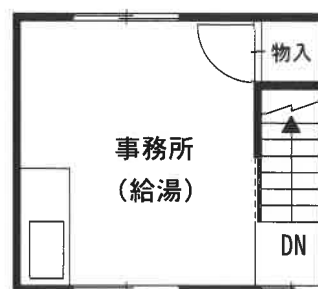




【附属建物】



1 階



2 階

現況写真

①



②

