

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 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

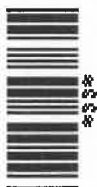
入札期間	令和 7年 6月25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月23日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 030, 000 2, 424, 000	一括	606, 000	44, 958	11, 820
1	1, 260, 000				
2	1, 770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 知多市八幡字笹廻間 |
| | 地 番 | 12番805 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多市八幡字笹廻間 12番地805 |
| | 家屋 番号 | 12番805 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.60平方メートル
2階 60.14平方メートル
3階 38.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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】

B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

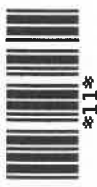
なし

《 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

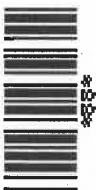
味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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 知多市八幡字笹廻間
地 番 12番805
地 目 宅地
地 積 131.81平方メートル
- 2 所 在 知多市八幡字笹廻間 12番地805
家屋 番号 12番805
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき3階建
床 面 積 1階 33.60平方メートル
2階 60.14平方メートル
3階 38.88平方メートル



令和 5 年(ケ)第 172 号

令和 7 年 2 月 25 日受理

令和 7 年 4 月 9 日提出

再 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 | 知多市八幡字笹廻間 | |
| | 地 番 | 12番805 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 131.81平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市八幡字笹廻間 12番地805 | |
| | 家屋 番号 | 12番805 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.60平方メートル |
| | | 2階 | 60.14平方メートル |
| | | 3階 | 38.88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(亡A相続財産) ☐ 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	「執行官の意見」のとおり				
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 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(亡A相続財産) ☒ その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅・車庫(空き家)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 ☐ 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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B (債務者, 亡Aの子) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())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30年ころ	
最初の契約等	契約日	平成30年ころ	
	期間	平成30年ころから ☐ 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	
	貸主	■所有者 (亡A相続財産) ☐ その他の者 ()	
当事者	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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者、亡Aの子)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、父Aが平成5年に物件1土地及び物件2建物を取得して以降、Aを含む家族5人で同建物に居住していました。その後、Aは施設に入所するため平成30年ごろ同建物から転居し、私を含む家族も令和5年8月ごろまでに順次同建物から転居しました。現在、同建物は空き家になっています。 2 Aが物件2建物から転居した平成30年以降、私がAから同建物を借り受けて使用する形になりました。同建物の使用に関する取決めや賃料の授受はありませんでした。 3 物件2建物が空き家になった令和5年8月以降、私が同建物の鍵を保管するとともに、定期的に同建物を訪れて空気を入れ替えたり、家財道具の搬出作業を行いました。必要な家財道具の搬出はほぼ終えており、現在同建物内に残っている家財道具を搬出する予定はありません。 なお、和室1に仏壇がありました、既に搬出を終えています。 4 Aは令和5年8月に施設で死亡しました。私は相続を放棄しています。 5 現在、物件1土地及び物件2建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。 6 物件2建物の新築時から令和5年8月ごろまで同建物内で小型犬と猫を飼っていました。 7 10年以上前のことになりますが、洗面所付近で白アリが発生しました。市販の白アリ駆除スプレーで駆除したところ、いったんは治まりましたが、何年かするとまた再発生するので、その度に同スプレーで駆除しています。脱衣洗面所の柱を指で押すとふわふわするのは白アリの影響だと思っています。専門の業者に白アリの駆除を依頼したことはありません。 8 車庫と擁壁の間に隙間が生じています。また、外階段付近のコンクリートに隙間が生じています。詳しいことは分かりませんが、物件1土地の西部を北西側（道路方向）へ押し出す力が加わって、隙間が生じているのではないかと思います。 なお、これらの隙間は少しずつ広がっているようです。 9 和室3（物件2建物3階）の床面が南側に傾斜している（南側が低くなっている）ように感じます。また、ドアや襖の開閉がしにくくなっている箇所があります。建物自体の問題なのか、上記8記載の地盤の問題なのかは分かりません。 10 物件2建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 11 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 12 大雨の際でも物件1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2建物で浸水被害を受けたこともありません。 13 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。
■ C弁護士 (亡A相続財産特別代理人)	(口頭による陳述要旨) 物件1土地及び物件2建物の管理状況等は不明です。

(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

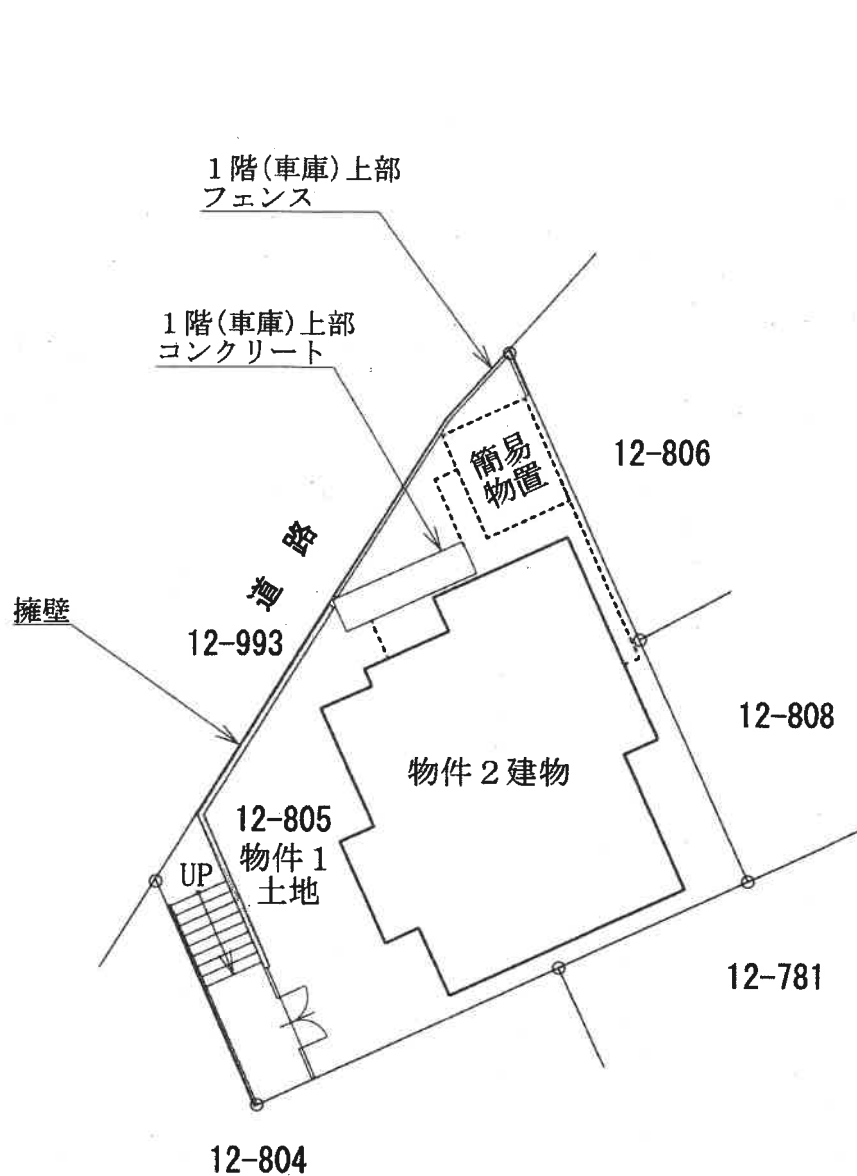
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2及び3枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び庭等として使用されており、北西側で道路に接している。
 - (2) 物件1土地の周囲一帯は北方向への急な下り勾配となっている。この地形を利用して、北西側道路から直接出入りできる車庫(2台分)が同土地北部に、居宅(2階及び3階)がその上部及び同土地中央部に配置されている(写真1)。また、物件1土地と北西側道路との境界付近及び外階段北東側に擁壁が設けられている(土地建物位置関係図(7枚目)参照、写真2)。
なお、道路面から車庫上部コンクリートまでの高さは、物件1土地北角付近で約3.0メートル、車庫の北西角付近で約2.4メートル、同土地南西部の外階段付近で約1.8メートルである。
 - (3) 土地建物位置関係図(7枚目)の「○」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、各隣地との境界付近に擁壁が設置されている。
 - (4) 物件1土地北部(車庫上部コンクリート付近)に簡易物置が設置されている(写真1及び4)。
 - (5) 車庫2と擁壁の間に最大で約3センチメートルの隙間が生じている(写真5)。また、物件1土地西部に設けられたコンクリート製外階段の踏板と蹴込板の間や、側板部分に最大で約3センチメートルの隙間が生じている(写真6、Bの陳述8参照)。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 空き家であるが、家財道具及び日用品が残置されている(Bの陳述3参照)
 - (2) 外階段を使用して2階の玄関から居宅部分に出入りする構造となっており、建物内部を経由して車庫(1階)と居宅(2階及び3階)を行き来することはできない。
 - (3) 経年相応の劣化が認められるほか、次の箇所に瑕疵が認められる。
 - ア 脱衣洗面所の柱が腐食しているとみられる(写真11、Bの陳述7参照)。
 - イ 複数の建具に損傷が認められる(一部につき写真12)。
 - ウ 浴槽底部の塗装に剥げが認められる(写真13)。
 - エ 建物の一部が傾斜している可能性がある(Bの陳述9参照)。
 - (4) 新築から30年以上経過した老朽化した建物であることから、上記(3)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
- 4 その他
買受人は物件2建物に残置された物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

(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 2月26日 (水) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年 3月 6日 (木) 14:00-14:20	知多市役所	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 3月 6日 (木) 14:50-15:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
7年 3月 6日 (木) 15:45-15:55	(携帯電話)	(Bへ架電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調 整
7年 3月24日 (月) 12:50-13:40	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), B立会, Bより占有状況等につき聴取
7年 4月 4日 (金) 15:00-15:05	(携帯電話)	(Bへ架電) 占有状況等につき聴取
7年 4月 7日 (月) 11:10-11:15	(携帯電話)	(C弁護士へ架電) 占有状況等につき聴取
(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 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会わせて建物内に立ち入った。		

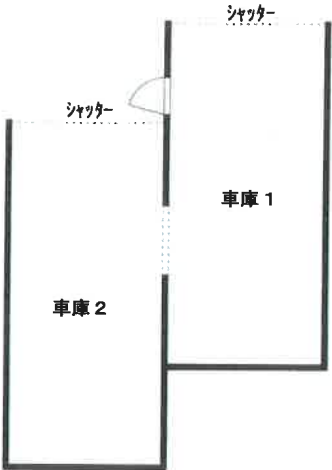
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

建物間取図（概略）



1 階



2 階



3 階

1 物件1 土地及び物件2 建物の外観（北西方向から撮影）



2 物件1 土地及び物件2 建物の外観（西方向から撮影）



3 物件1土地及び物件2建物の外観（南西方向から撮影）



物件2建物

物件1土地

4 物件2建物の1階（車庫）上部コンクリート付近の状況



物件2建物

簡易物置

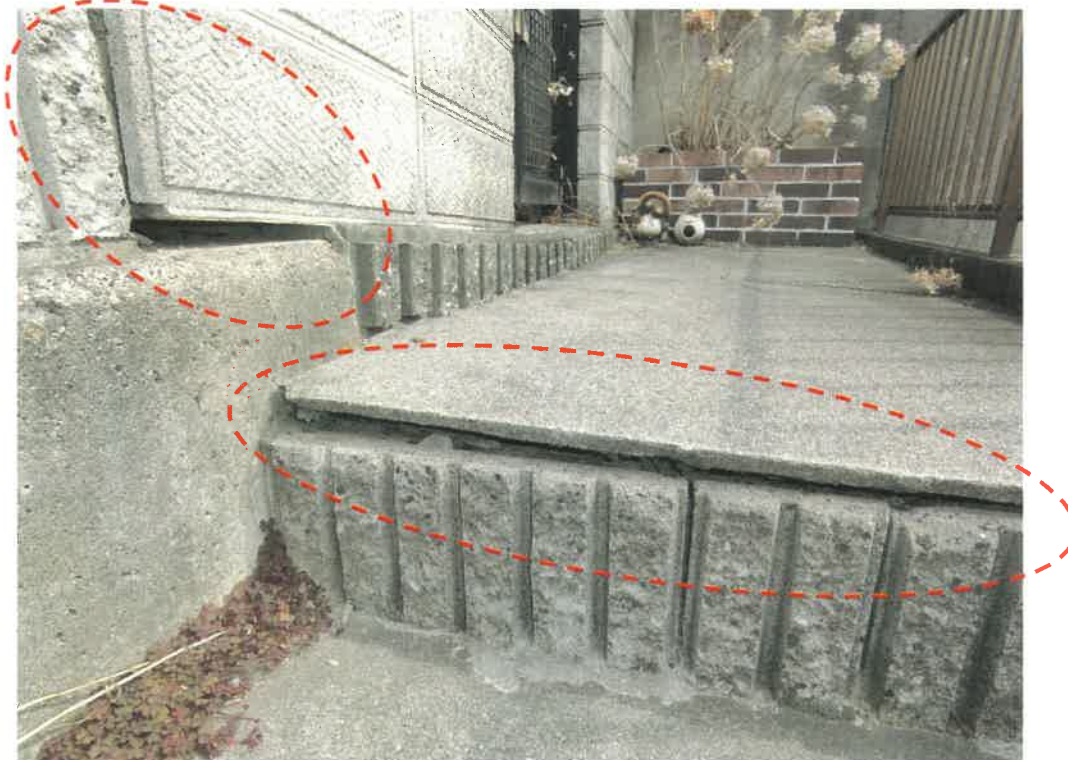
5 車庫 2 と擁壁の継目付近の状況



車庫 2

※ 破線：隙間が生じている箇所

6 物件 1 土地南西部の外階段付近の状況



※ 破線：隙間が生じている箇所

7 物件2建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



8 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



9 物件2建物内部の状況（和室1）



10 物件2建物内部の状況（車庫1）



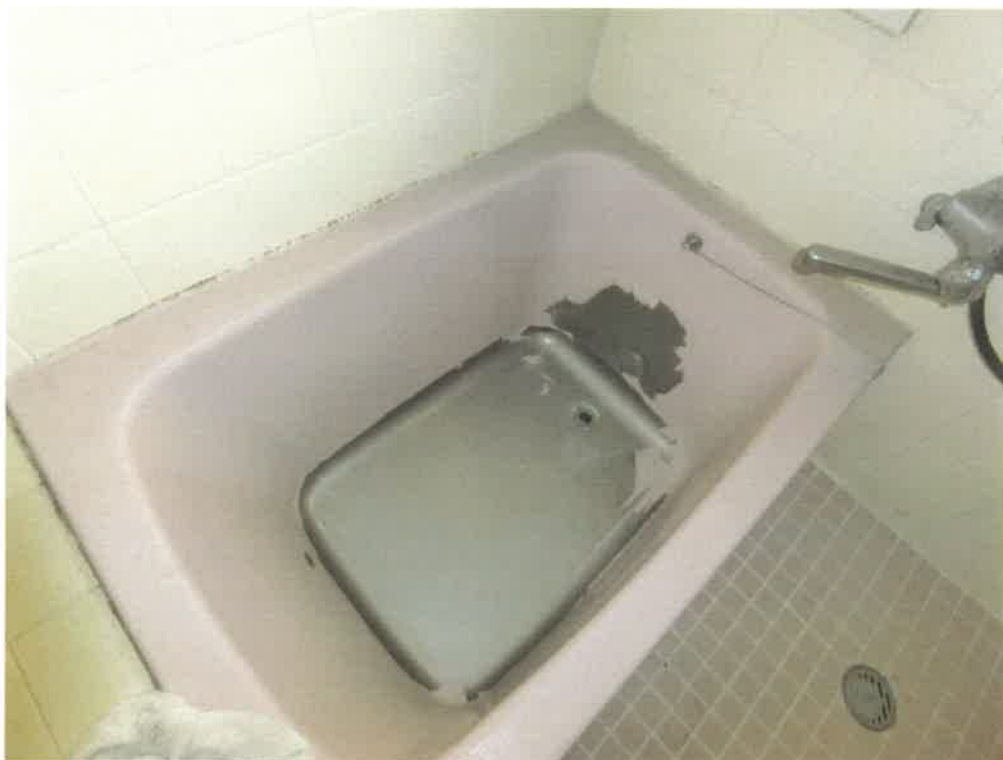
1 1 物件2建物内部の状況（柱の損傷（腐食）・脱衣洗面所）



1 2 物件2建物内部の状況（建具の損傷・和室2）



1 3 物件 2 建物内部の状況（浴槽の損傷）



副

令和5年(ケ)第172号
令和5年12月8日受理
令和6年1月31日外現地調査
令和6年2月26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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,260,000 円
物件2 (建物)	金 1,770,000 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	知多市八幡字笹廻間 1 2 番 8 0 5 宅地 1 3 1 . 8 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多市八幡字笹廻間 1 2 番地 8 0 5 1 2 番 8 0 5 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき 3 階建 1 階 3 3 . 6 0 平方メートル 2 階 6 0 . 1 4 平方メートル 3 階 3 8 . 8 8 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	名鉄河和線「巽ヶ丘」駅 北西方 道路距離約930m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ、丘陵地の住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 砂防指定地、宅地造成工事規制区域内 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 131.81㎡ 間口 約15m、奥行 最大約14m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	物件1の土地は、西側で幅員約5.5mの舗装市道と0～約3m高く接している(建築基準法第42条1項1号の道路)。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の西側は市道、南側及び北側並びに東側は一般住宅である。	
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 あり 下水道 あり	
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41年まで遡って調査した結果、物件2建物が建設される以前は山林、未利用地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。	
特記事項	・ 本件土地の西側から南西側にかけて、高さ約1.8m～2.4mの擁壁が設置されている（車庫部分を除く）。当該擁壁は、現地調査において、西側接面道路の方へやや傾斜しているものと把握された。また、南西側の外構部分に存在する門扉の片側の塀が傾いて、下部が当該擁壁部分から浮いているほか、外階段上部のコンクリート部分にひび割れが認められた。 ・ 造成当時の宅地造成等規制法に基づく許可等について愛知県知多建設事務所建築課にて聴取したところ、本件土地が現在の画地に分筆される前の土地（地番12番781の土地）の造成工事については宅地造成等規制法に基づく許可を得ているとのことである（許可年月日：平成2年12月28日 許可番号：2令知建第18-92号）。その後、本件土地を含めて6筆に分筆され（平成3年8月8日（分筆登記））、分筆後に工事完了検査を受けている（工事完了検査：平成4年2月12日）。なお、本件土地の擁壁工事が当該工事許可の内容に含まれていたか等について、詳細は明らかではない。	

特 記 事 項 (つづき)	・1階車庫上部はコンクリート土間となっており、北部分に簡易物置が1台設置されている。なお、当該簡易物置周辺の土間部分は一体が水溜りとなっており、雨樋が詰まって排水できていないと思われる。 ・本件土地は南東側隣地に約1.2m低く接する。 ・本件土地は、愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）の規制対象となる可能性がある。 ・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。
--------------------------	---

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5年2月1日新築 経 過 年 数 約 31 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造3階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 吹付タイル等 内 壁 化粧合板、クロス、繊維壁等 天 井 化粧合板等 床 畳、フローリングシート等 設 備 電気、水道、ガス その他 —
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 居宅・車庫 間取り 5LDK+車庫 (附属資料7 建物間取図（概略）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	・ 本件建物は建築後相当年数が経過しており、全体的に劣化、汚損等が見られる。 ・ 本件建物の給湯器は取り外されている。 ・ 関係者によれば、本件建物内でかつて小型犬と猫を飼育していたとのことである。 ・ 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。 ・ 車庫内の一部に生活用品等が置かれている。

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/㎡)	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	59,600	0.81	131.81	0.9	5,730,000

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）

都道府県地価調査 知多(県)-5

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,500\text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/104 \times 100/111 = 59,600\text{円/㎡}$
 (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：方位 1.04

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.90 × 高低差 0.90 = 0.81

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	176,000	132.62	0.02	470,000

ウ 現価率：

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数31年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 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	5,730,000	0.55	法定地上権	3,150,000

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±イ)-ウ}×エ ×オ
1	5,730,000	-3,150,000		0.7	0.7	1,260,000
2	470,000	+3,150,000	0	0.7	0.7	1,770,000
一括価格 (合計)						3,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件土地の擁壁・外構は改修工事等を要することを考慮した。

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

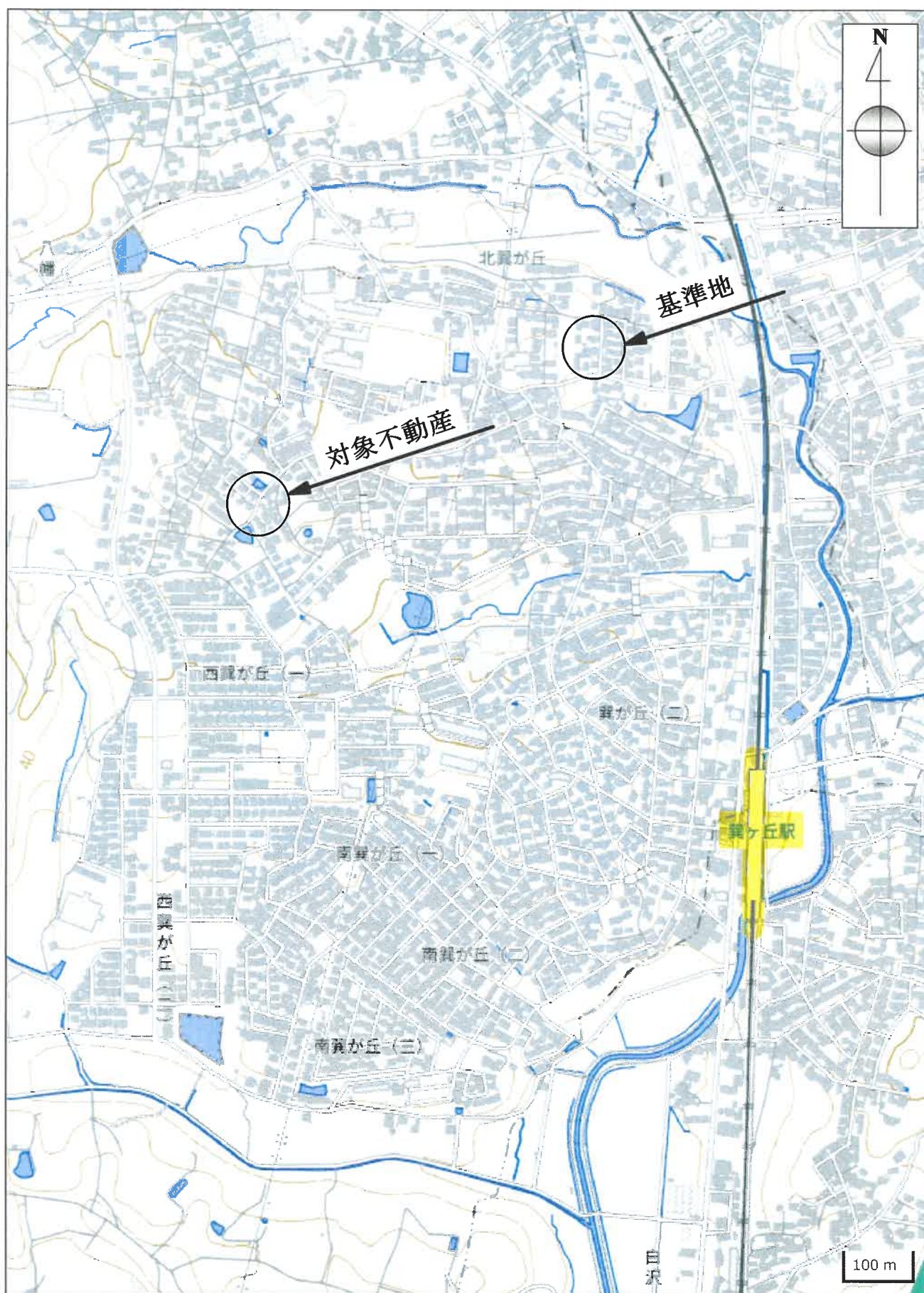
都道府県地価調査価格（知多(県)-5）

所 在：知多市八幡字鍋山1 4 番 2
価 格：68,500円／m²
位 置：名鉄河和線「巽ヶ丘」駅の北西方道路距離約800m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：165m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：東側幅員6.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要：一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域

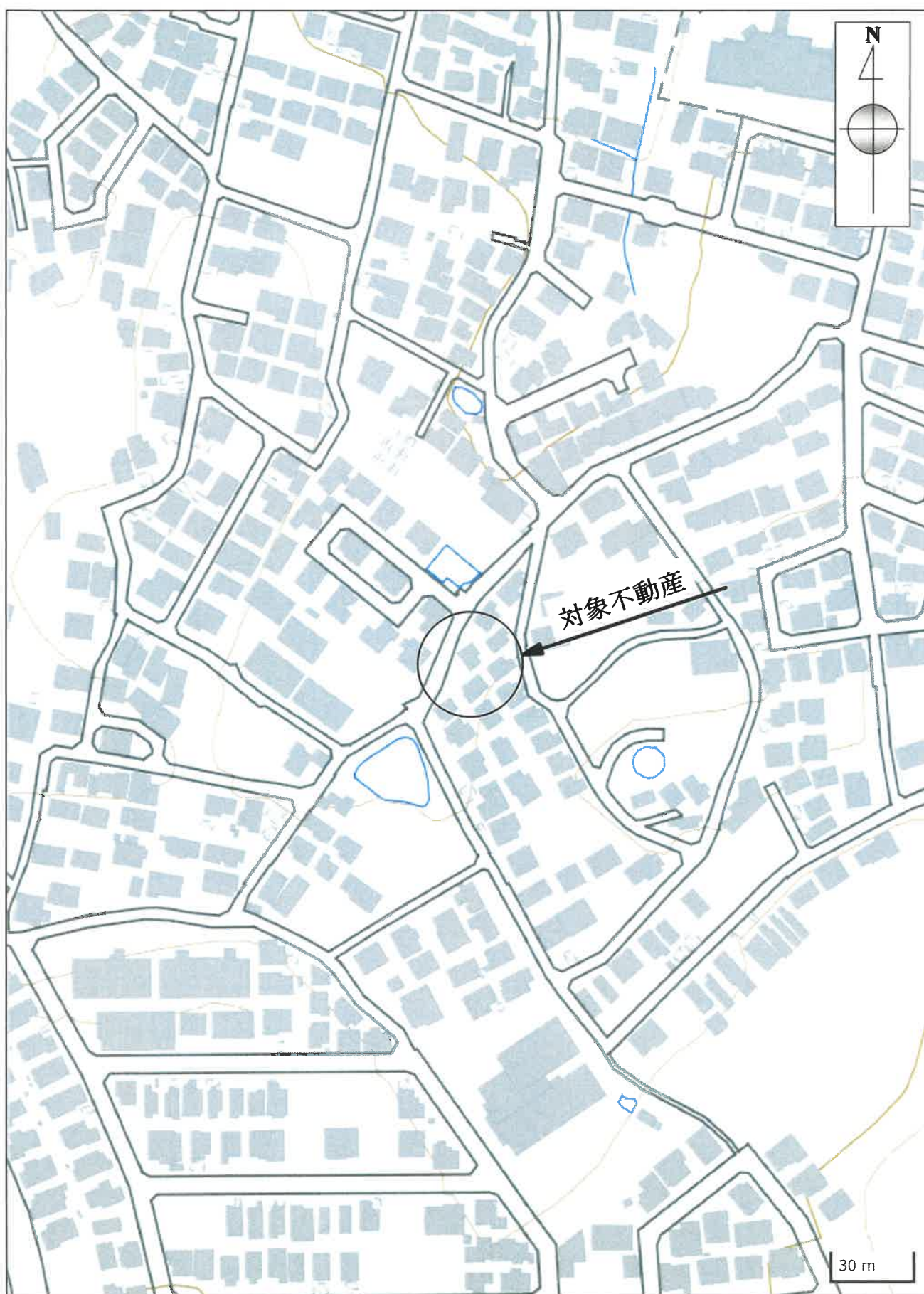
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

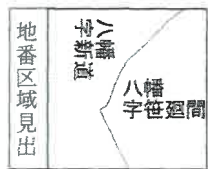
位置図



付近案内図



国土地理院「地理院地図」



(1/1)

登記年月日：平成29年3月18日

地積測量図

12-805

地番

知多市八幡字笹廻間

土地の所在

座標求積表

地番	12-805	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
NK5027		-114666.338	-23616.677	-403561.776576
NK5223		-114654.035	-23612.294	-339828.135248
NK5222		-114651.946	-23611.194	86039.190936
NK5213		-114657.679	-23606.936	264633.752560
NK5226		-114663.156	-23602.815	200199.076830
NK5225		-114666.161	-23606.721	188074.746207
NK5224		-114671.123	-23613.116	4179.521532
			倍面積	-263.623759
			面積	131.8118795
			地積	131.81
				m ²

基本三角点等公共基準点の名称及び座標値

測点名	X	座標	Y	座標	境界線の種類
10837	-114466.939	-23302.442	-23302.442	-23302.442	街区多角公共基準点
10838	-114521.998	-23647.357	-23647.357	-23647.357	街区多角公共基準点
10839	-114680.900	-23632.044	-23632.044	-23632.044	街区多角公共基準点
10841	-114762.368	-23816.542	-23816.542	-23816.542	街区多角公共基準点
10843	-114633.539	-23411.752	-23411.752	-23411.752	街区多角公共基準点
10846	-114926.883	-23579.763	-23579.763	-23579.763	街区多角公共基準点
C201	-114703.627	-23244.569	-23244.569	-23244.569	法務省2級公共基準点
CT301	-114793.281	-23375.125	-23375.125	-23375.125	法務省3級公共基準点
CT305	-114666.133	-22946.692	-22946.692	-22946.692	法務省3級公共基準点
CT306	-114495.039	-23189.350	-23189.350	-23189.350	法務省3級公共基準点
CT307	-114512.528	-23432.343	-23432.343	-23432.343	法務省3級公共基準点
CT308	-114400.733	-23644.332	-23644.332	-23644.332	法務省3級公共基準点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	WGS
測量年月日	平成28年8月31日

境界点の種類	種類
石	杭
コンクリート杭	杭
プラスチック杭	杭
金属標	標
金属板	板
金属印	印
計算点	点

作成者

平成29年1月31日作成

縮尺

1 /

計画機関

縮尺

1 / 250

A4判に縮小

登記年月日：平成5年8月23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。
(名古屋法務局半田支庁管轄)
令和5年8月16日 東京法務局中野出張所 登記官

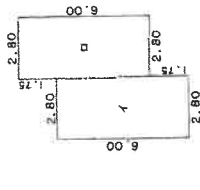
3823985 各階平面図

家屋番号 12-805

建物図面

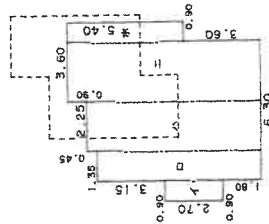
建物の所在 知多市八幡字笹廻間12番地805

1 階



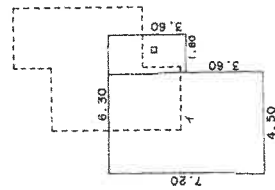
求積表			
イ	6.00 X 2.80	=	16.8000
ロ	6.00 X 2.80	=	16.8000
合計			33.6000
床面積			33.60 m²

2 階

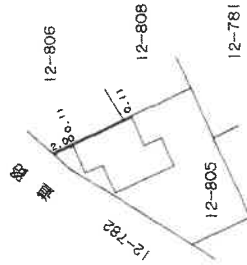
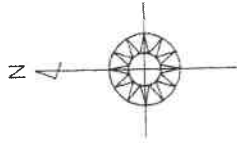


求積表			
イ	2.70 X 0.90	=	2.4300
ロ	7.65 X 1.35	=	10.3275
ハ	8.10 X 2.25	=	18.2250
ニ	9.00 X 2.70	=	24.3000
ホ	5.40 X 0.90	=	4.8600
合計			60.1425
床面積			60.14 m²

3 階



求積表			
イ	7.20 X 4.50	=	32.4000
ロ	3.60 X 1.80	=	6.4800
合計			38.8800
床面積			38.88 m²



12-804



(会員専用)

作製者

(平成6年8月31日作製)

縮尺

1/250

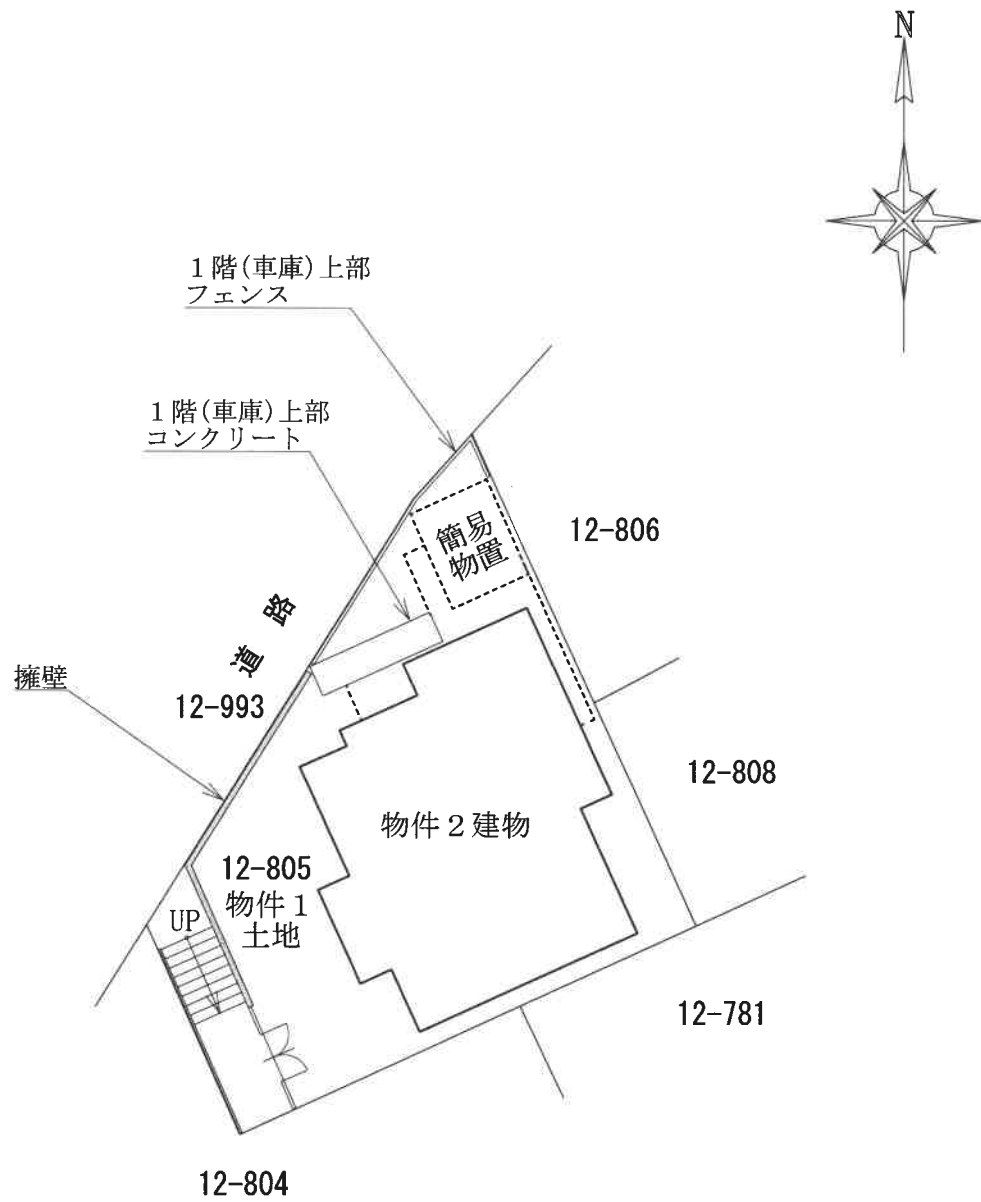
申請人

縮尺

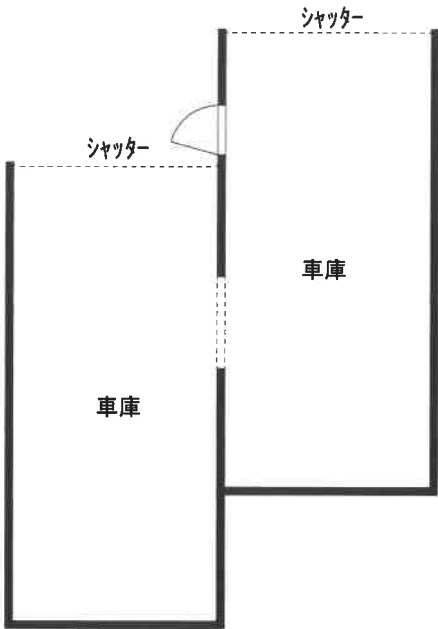
1/500

A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



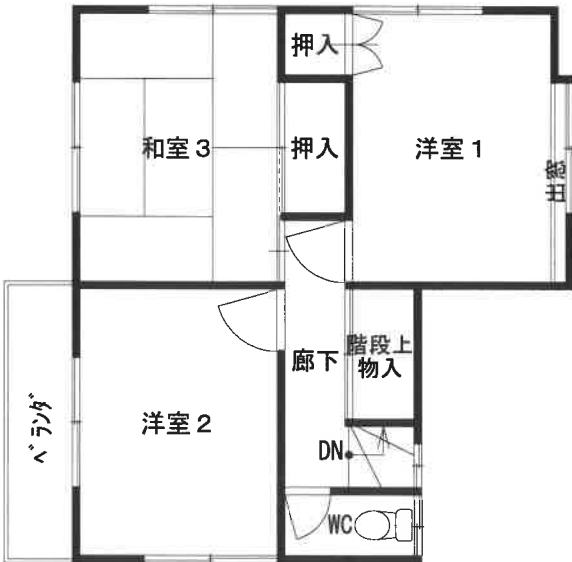
建物間取図(概略)



1 階



2 階



3 階

①

物件2建物



物件2建物

②

