

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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 7 月 16 日から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 30 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 8 月 20 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 8 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 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 7 月 1 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）
1～4	13,450,000 10,760,000	一括	2,690,000	405,970	97,806
1	2,390,000				
2	1,050,000				
3	5,960,000				
4	4,050,000				



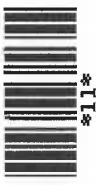
物 件 目 録

- 1 所 在 常滑市大谷字鴨
 地 番 79 番 1
 地 目 宅地
 地 積 568.00 平方メートル

- 2 所 在 常滑市大谷字鴨
 地 番 80 番 1
 地 目 宅地
 地 積 251.00 平方メートル

- 3 所 在 常滑市大谷字鴨 79 番地 1、80 番地 1
 家屋 番号 79 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 162.01 平方メートル
 2 階 80.19 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 茶室
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 19.76 平方メートル

- 4 所 在 常滑市大谷字鴨 79 番地 1
 家屋 番号 79 番 1 の 1



物 件 目 録

種	類	居宅
構	造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建
床 面 積	1階	46.78平方メートル
	2階	47.58平方メートル
	3階	47.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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。

《 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 常滑市大谷字鴨
 地 番 79 番 1
 地 目 宅地
 地 積 568.00 平方メートル

- 2 所 在 常滑市大谷字鴨
 地 番 80 番 1
 地 目 宅地
 地 積 251.00 平方メートル

- 3 所 在 常滑市大谷字鴨 79 番地 1、80 番地 1
 家屋 番号 79 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 162.01 平方メートル
 2 階 80.19 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 茶室
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 19.76 平方メートル

- 4 所 在 常滑市大谷字鴨 79 番地 1
 家屋 番号 79 番 1 の 1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建

床 面 積	1階	46.78平方メートル
	2階	47.58平方メートル
	3階	47.58平方メートル



令和 6 年(㍿)第 152 号

令和 6 年 12 月 17 日受理

令和 7 年 3 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 幸田支部

執行官 水 野 嘉 明

物 件 目 録

- 1 所 在 常滑市大谷字鴨
 地 番 79 番 1
 地 目 宅地
 地 積 568.00 平方メートル
- 2 所 在 常滑市大谷字鴨
 地 番 80 番 1
 地 目 宅地
 地 積 251.00 平方メートル
- 3 所 在 常滑市大谷字鴨 79 番地 1、80 番地 1
 家屋 番号 79 番 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 162.01 平方メートル
 2 階 80.19 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 茶室
 構 造 木造銅板葺平家建
 床 面 積 19.76 平方メートル
- 4 所 在 常滑市大谷字鴨 79 番地 1
 家屋 番号 79 番 1 の 1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建

床 面 積	1階	4 6 . 7 8 平方メートル
	2階	4 7 . 5 8 平方メートル
	3階	4 7 . 5 8 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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() 上記の者が本件両土地に下記の建物を所有し、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			
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 ☐ 附属建物符号1) ☐ 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() 上記の者が本件建物主である建物を居宅(空き家)として、同附属建物符号1を茶室(空き家)として占有している。 ☐ 「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 保管開始日 平成 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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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			
建物	物件 4		
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居宅(空き家)として占有している。 ☐ 「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 平成 年()第 号 { 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立債権者代理人弁護士)	1 当職は、本件競売事件の申立債権者代理人です。 2 債務者は、物件1土地及び物件2土地（以下「本件各土地」という。）並びに物件3建物主である建物、同附属建物符号1及び物件4建物（以下「本件各建物」という。）を所有しています。 3 当職は、本件の金銭債権について、債務者へ請求等の連絡をし、令和5年2月ころまで債務者と連絡が取れ、交渉をしていましたが、その後、債務者とは連絡は取れず、返済もありません。 4 債務者の親族によれば、現在、債務者と連絡は取れず、債務者は、本件各建物に居住しておらず、居場所が分からないということでした。 5 物件3建物主である建物及び物件4建物には、これまでに空き巣の被害がそれぞれ一度あるとのことでした。 6 本日の現況調査期日の立会のために、債務者の近親者から本件各建物の鍵を預かっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各土地は、西側が公道にほぼ等高に接面し、物件2土地の南側が公道にほぼ等高に接面している宅地である。
- 2 本件各土地の境界付近について、物件2土地の南東角付近において、境界標と思われる杭が確認されたが、その他の境界付近においては、境界標と思われる物は確認することができなかった。
- 3 本件各土地は、物件1土地の北側の駐車場部分を除き、本件各建物の敷地部分の周囲がコンクリートブロック積のフェンスまたは擁壁で囲まれ、物件1土地の西側に門が、物件2土地の南側に外階段の出入り口がある。
- 4 物件3建物主である建物は、物件1土地の南側と物件2土地に跨り存在し、物件1土地の中央付近に同附属建物符号1及び物件4建物が存在する。同附属建物符号1の南東側に「待合」（非建物）が存在する。
- 5 物件1土地の北西側及び西側に簡易物置が存在する。
- 6 物件3建物主である建物の北側に差掛けが存在する。
- 7 本件各土地は、債務者が、本件各建物の敷地及び駐車場として占有していると思われる。
- 8 物件3建物主である建物は、居住実態が認められず、1階玄関の棚に債務者宛ての郵便物が多く存在した。債務者は、現在、同建物に住民票の登録をしている。Aによれば、債務者の近親者は、債務者と連絡が取れず、居場所が分からないとのことである。1、2階の一部の室内は、タンスの引き出し等から物が出された様子がうかがわれ、動産類が散乱している。
- 9 物件3建物附属建物符号1は、以前に茶室として使用されていた様子がうかがわれた。
- 10 物件3建物主である建物及び物件3建物附属建物符号1は、いずれも債務者が、空き家で占有していると思われる。
- 11 物件3建物主である建物は、建築後約41年経過し、物件3建物附属建物符号1は、建築後約40年経過しており、いずれも経年相当の汚れが見受けられた。物件3建物主である建物1階和室2に仏壇が存在する。
- 12 物件4建物は、居住実態が認められず、債務者が、空き家で占有していると思われる。
- 13 物件4建物は、建築後約36年経過しており、経年相当の汚れが見受けられた他に、1階玄関の天井に雨漏り跡が見受けられた。
- 14 その他の本件調査の結果は、本報告書3枚目ないし5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
6年12月18日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年12月18日(水) 12:10-12:25	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
6年12月25日(水)	当庁執行官室	①債務者に対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送 ②常滑市役所税務課へ本件土地上の建物について評価 証明書、家屋配置図及び間取り図等交付申請書郵送 ③常滑市役所へ住民票送付申請書郵送 ④中部電力ミライズ株式会社へ照会書郵送
6年12月25日(水) 16:00-16:15	当庁執行官室 (電 話)	Aより聴取、現況調査期日打ち合わせ
7年 1月22日(水) 10:00-13:00	物件所在地	A立会、聴取、概測調査、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

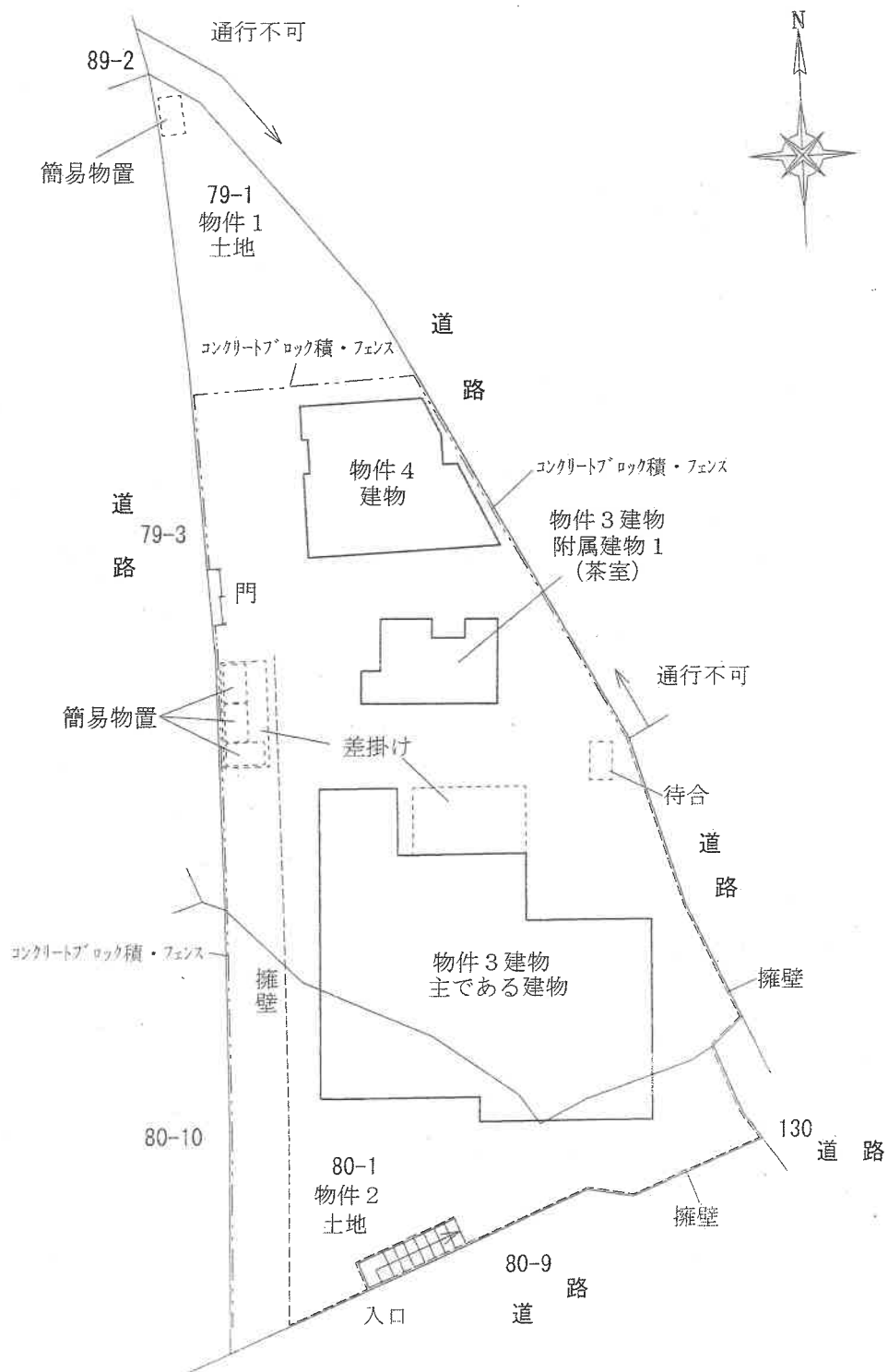
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 1月22日
本件各建物は不在で施錠されており、立会人を立ち合わせ、債権者の所持する合鍵により解錠し、本件各建物内に立ち入りした。

☐ 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) 1

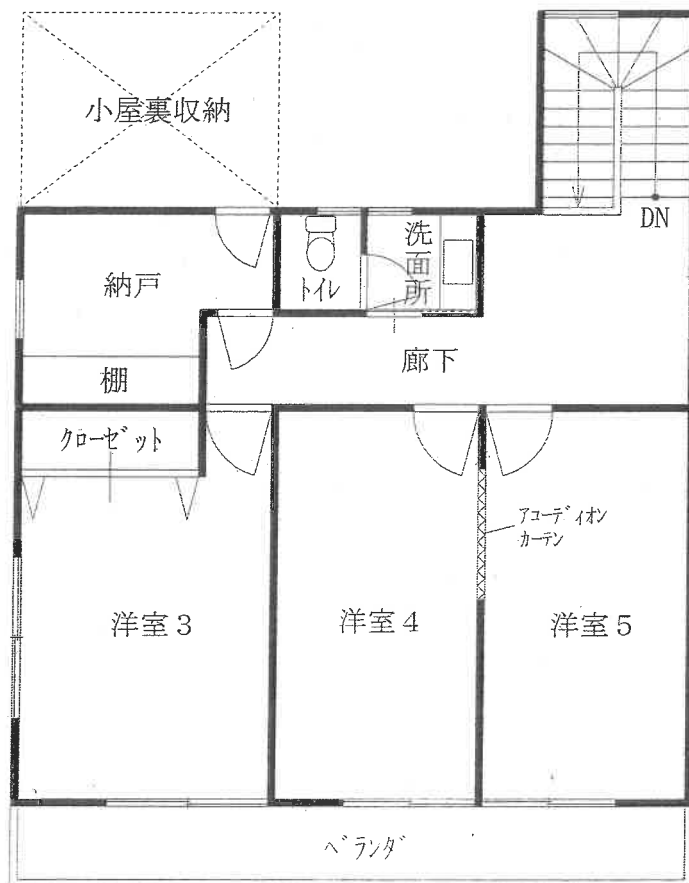
物件3
主である建物



1 階

建物間取図 (概略) 2

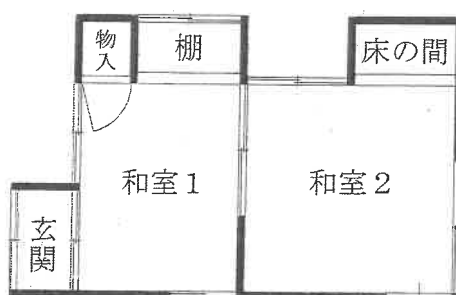
物件3
主である建物



2 階

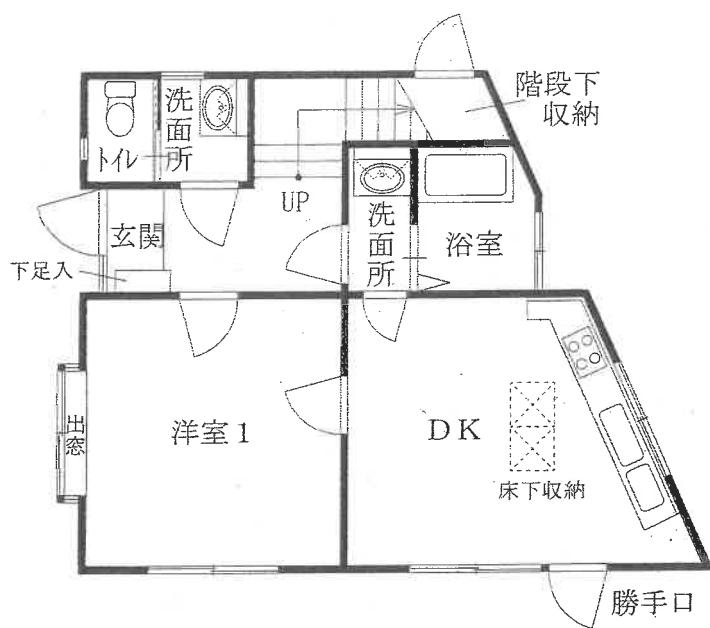
建物間取図 (概略) 3

物件3
附属建物符号1



建物間取図 (概略) 4

物件4



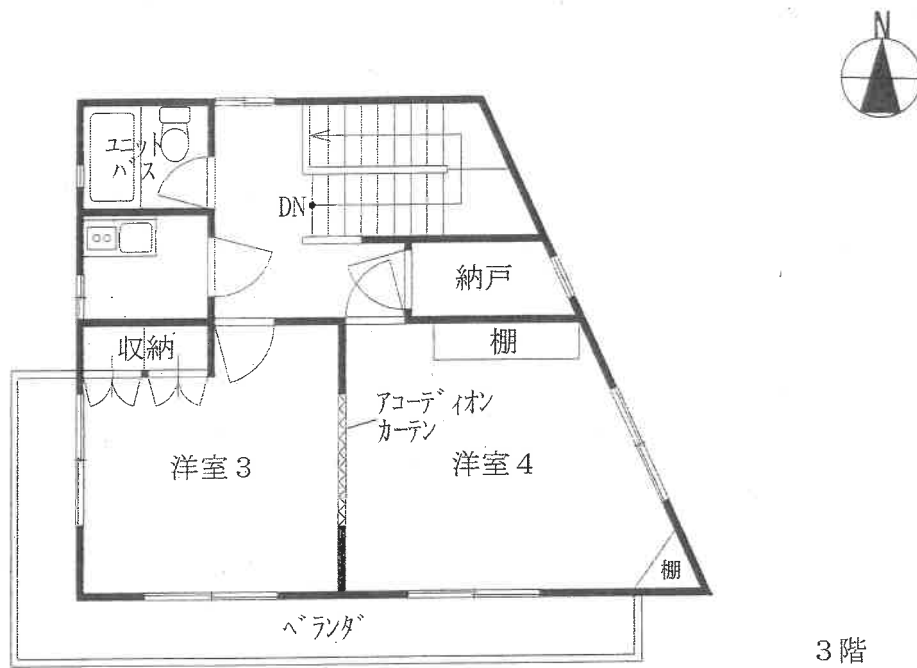
1 階



2 階

建物間取図 (概略) 5

物件4





① 北西側から見た物件 1 土地、物件 3 建物主である建物及び物件 4 建物の状況



② 北側から見た物件 1 土地の状況

物件 3 建物主である建物

物件 2 土地



③ 南東側から見た物件2土地、物件3建物主である建物の状況

物件 3 建物主である建物



④ 物件3建物主である建物の状況

物件 3 建物附属建物符号1



⑤ 物件 3 建物附属建物符号 1 の状況

物件 4 建物



⑥ 物件 4 建物の状況



⑦ 物件3建物主である建物屋内の状況（1階 和室 3）



⑧ 物件3建物主である建物屋内の状況（1階 ダイニングキッチン）



⑨ 物件3建物主である建物屋内の状況（1階 浴室）



⑩ 物件3建物主である建物屋内の状況（2階 洋室4）
（18枚目）



⑪ 物件3建物附属建物符号1 屋内の状況（和室 2）



⑫ 物件4建物1階の状況



⑬ 物件4建物屋内の状況（1階 ダイニングキッチン）



⑭ 物件4建物屋内の状況（1階 浴室）



⑮ 物件4建物屋内の状況（2階 洋室 2）



⑯ 物件4建物2階ベランダの状況



⑰ 物件4建物屋内の状況（3階 洋室 4）



⑱ 物件4建物屋内の状況（3階 ユニットバス）



①⑨ 物件4建物屋内の状況 (1階 玄関天井の雨漏り跡)



②⑩ 物件4建物屋内の状況 (3階 ミニキッチン)
(24枚目)

副

令和6年(ヌ)第152号
令和6年12月20日受理
令和7年1月22日現地調査
令和7年3月6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 13,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,390,000 円
物件2（土地）	金 1,050,000 円
物件3（建物）	金 5,960,000 円
物件4（建物）	金 4,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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、4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、4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 地 番 地 目 地 積	常滑市大谷字鴨 79番1 宅地 568.00平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	常滑市大谷字鴨 80番1 宅地 251.00平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	常滑市大谷字鴨 79番地1、80番地1 79番1 居宅 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 1階 162.01平方メートル 2階 80.19平方メートル (附属建物) 1 茶室 木造銅板葺平家建 19.76平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	常滑市大谷字鴨 79番地1 79番1の1 居宅 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺3階建 1階 46.78平方メートル 2階 47.58平方メートル 3階 47.58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、2）

位置・交通	名鉄知多新線「上野間」駅 北方 道路距離約5,100m コミュニティバスグリーン「北大谷」停 北方 道路距離約70m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に事業所等も見られる、周辺に農地、山林等が多い住宅地域	
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% 200% — 都市計画道路（特記事項）
画地条件	地積 819.00㎡ 間口 約58m、奥行 約23m 形状 不整形	
接面道路の状況	・物件1、2の土地は、西側で幅員約11mの舗装市道に0m～約0.6m高く接し（建築基準法第42条1項1号の道路）、南側で現況幅員約3.4m～4.5mの舗装市道に約0.4m～1.5m高く接し（建築基準法第42条2項の道路）、東側で幅員約2.4m（道路のうち、通行可能であった箇所の幅員を計測）の赤道に0～約0.5m低く接する（市道認定はない）。 ・東側の赤道は、北部分が道路の形状をなしておらず、北方からは進入不可能な状態である。南方からは途中までは通行可能であるが、道路の半ば付近から北方にかけて雑木、雑草等が生い茂り、道路の形状をなしていないため通行不可能な状態である。 ・常滑市土木課によれば、東側の赤道のうち南部分の通行可能な部分については建築基準法第42条2項の道路扱いをするとのことであった。なお、東側の赤道について当該2項道路と2項ではない道路との境目は不明である。 ・本件土地の南側の道路及び東側の赤道の一部はいずれもセットバックを要すると思われる。後退距離等については専門家による詳細な調査を要する。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は、物件3、4の建物の敷地として利用されている。物件1、2の土地の西側及び南側は市道、東側は赤道（北部分は道路形状をなしていない）及び用悪水路（地番130番の土地、現状は道路形状となっている）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（個別浄化槽）	

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37年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は一般住宅、倉庫等の敷地、農地、山林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	・ 本件土地の西側は未整備の都市計画道路である（3・4・15榎戸大高線、計画幅員12m）。当該都市計画道路は計画決定段階である。本件土地への拡幅部分等の詳細は、常滑市都市計画課へ確認を要する。 ・ 本件土地上には簡易物置、待合、差掛けが設置されている。 ・ 本件土地上の樹木の枝葉等が接面道路へ越境している。 ・ 本件土地の西側、南側、東側に擁壁が設置されている。 ・ 本件土地の北側、西側部分に敷地内段差がある。 ・ 常滑市のデジタルハザードマップによると、本件土地は内水浸水想定区域に該当し（浸水深0.01m～0.3m未満）、風水害ハザードマップによれば平成12年東海豪雨浸水箇所にも該当する。また、常滑市浸水実績図において本件土地はH12.9.11～9.12浸水区域に該当している。 ・ 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59年8月27日新築 経 過 年 数 約 41 年 経済的残存耐用年数 約 4 年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 吹付等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 ー
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 間取り 8DK＋納戸＋ミニキッチン＋小屋裏収納 （附属資料6 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	・建物内には多くの生活用品等が置かれており、適切な維持管理がなされていないと見られる。 ・建築後相当年数が経過しており、室内には経年使用相当の劣化、汚損等が見られる。 ・2階洋室4及び洋室5の天井の下地部分が露出している。 ・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。

区 分	附属建物符号 1
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60年10月14日新築 経 過 年 数 約 39 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 銅板葺 外 壁 漆喰壁等 内 壁 土壁等 天 井 網代天井等 床 畳等 設 備 電気等 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 茶室 間取り 附属資料 6 建物間取図 (概略) のとおり
品 等	普通
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	・ 建築後相当年数が経過しており、経年劣化等が見られる。 ・ 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。

(物件4)

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11日新築 経 過 年 数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 10 年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造3階建 屋 根 ルーフィング葺 外 壁 タイル貼、吹付等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス 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 居宅 間取り 5DK+納戸(2カ所)+ミニキッチン(2カ所) (附属資料6 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	・ 建築後相当年数が経過しており、室内には経年使用相当の劣化、汚損等が見られる。 ・ 本件建物の北側に本件建物用と思われる受水槽が設置されている。設置には市の許可、検査が必要であるが、市ではこれらの記録が確認できなかった。また、使用できるかどうかは不明である。 ・ 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。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	34,300	0.54	568.00	0.9	9,470,000
2	34,300	0.54	251.00	0.9	4,180,000
合計			819.00		13,650,000

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 常滑(県)-6

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
 $36,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 = 34,300\text{円}/\text{㎡}$
 (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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.05 × 形状 0.80 × 面積大 0.80 × セットバック 0.99
 × 地勢 0.90 × 境界不明瞭 0.90 = 0.54

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3、4）

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)	210,000	242.20	0.09	4,580,000
3(附属1)	300,000	19.76	0.02	120,000
合計				4,700,000

ウ 現価率：

物件 3（主）

- ・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数4年／（経済的残存耐用年数4年＋経過年数41年）}〕×（1－観察減価等20%）＝ 0.09

物件 3（附属 1）

- ・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39年）}〕×（1－観察減価等20%）＝ 0.02

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
4	200,000	141.94	0.2	5,680,000

ウ 現価率：

物件 4

- ・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数10年／（経済的残存耐用年数10年＋経過年数35年）}〕×（1－観察減価等20%）＝ 0.2

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	9,470,000	0.55	法定地上権	5,210,000
2	4,180,000	0.55	法定地上権	2,300,000
合計				7,510,000

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	9,470,000	-5,210,000		0.8	0.7	2,390,000
2	4,180,000	-2,300,000		0.8	0.7	1,050,000
3	4,700,000	+5,950,000	0	0.8	0.7	5,960,000
4	5,680,000	+1,560,000	0	0.8	0.7	4,050,000
一括価格 (合計)						13,450,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：建物の建築面積割合に応じ、前記2(1)で求められた土地利用権等価格を以下のとおり按分した。

物件3 建築面積 181.77㎡

物件4 建築面積 47.58㎡

物件3、4 建築面積合計 229.35㎡

・物件3 土地利用権等価格加算額： $7,510,000円 \times 181.77㎡ \div 229.35㎡ = 5,950,000円$

・物件4 土地利用権等価格加算額： $7,510,000円 \times 47.58㎡ \div 229.35㎡ = 1,560,000円$

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建築後相当年数が経過した維持管理のやや劣る建物が複数棟存在すること、また、総額がやや大であることによる市場流通性を考慮した。

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（常滑(県)-6)

所 在：常滑市荻屋町6丁目15番13
価 格：36,700円／m²
位 置：名鉄常滑線・空港線「常滑」駅の南東方道路距離約5,400m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：191m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東側幅員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200%）
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い丘陵地に開発された住宅地域

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

位置図

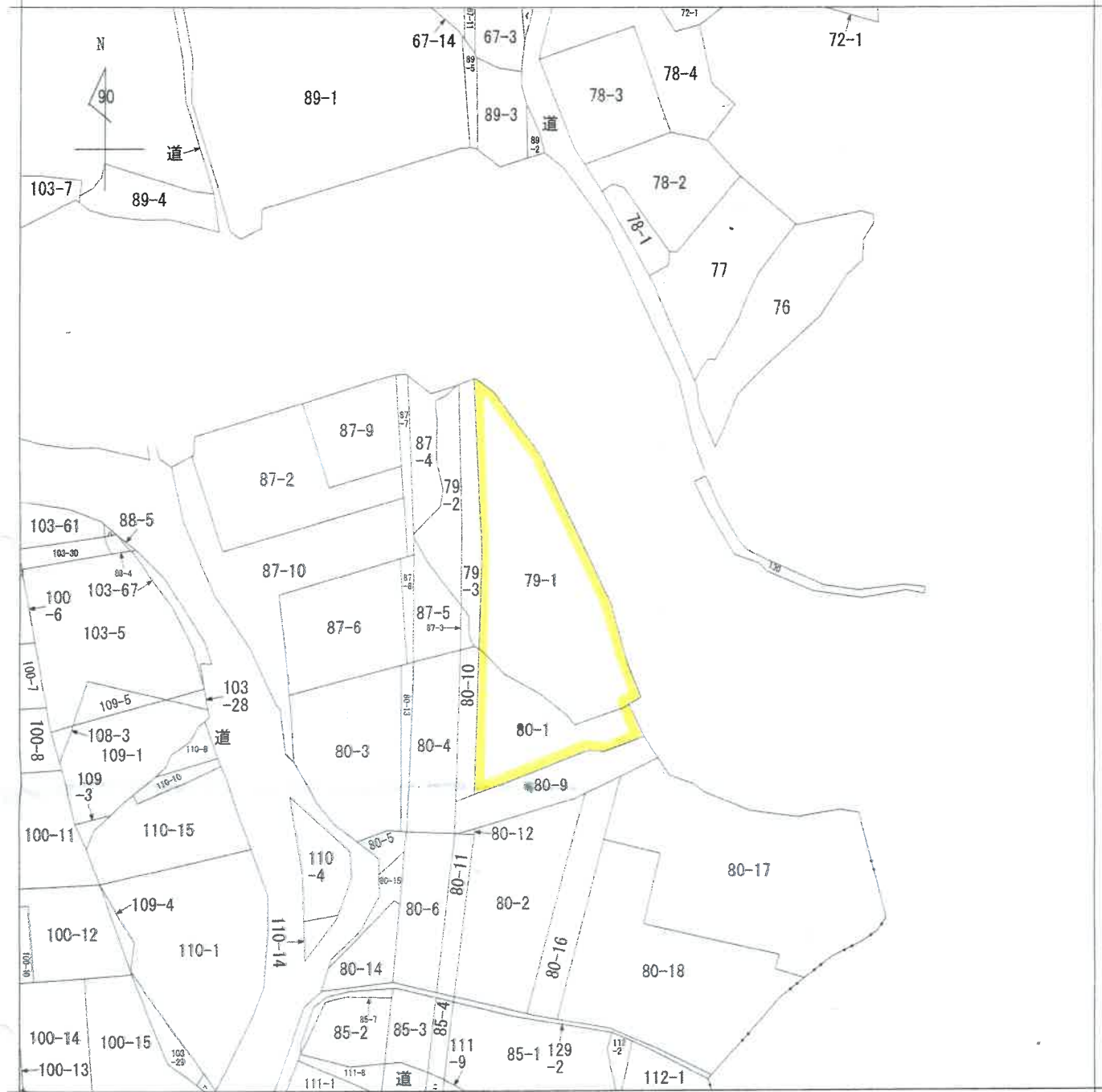


国土地理院「地理院地図」

付近案内図



イ 67-5 ハ 88-3 ホ 103-51
ロ 100-3 ニ 111-6 ヘ 110-11



(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 大谷字鴨
B 大谷字鴨
C 大谷字鴨

請求 部分	所 在	常滑市大谷字鴨				地 番	79番1			
出 力 縮 尺	1/600	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					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20日
名古屋法務局半田支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)



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。
令和6年11月20日 名古屋法務局半田支局

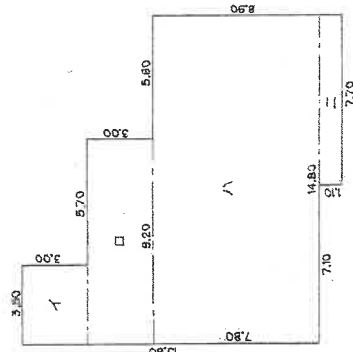
名古屋法務局半田支局

登記官

請求番号: 11-2

五

主たる建物 1 階

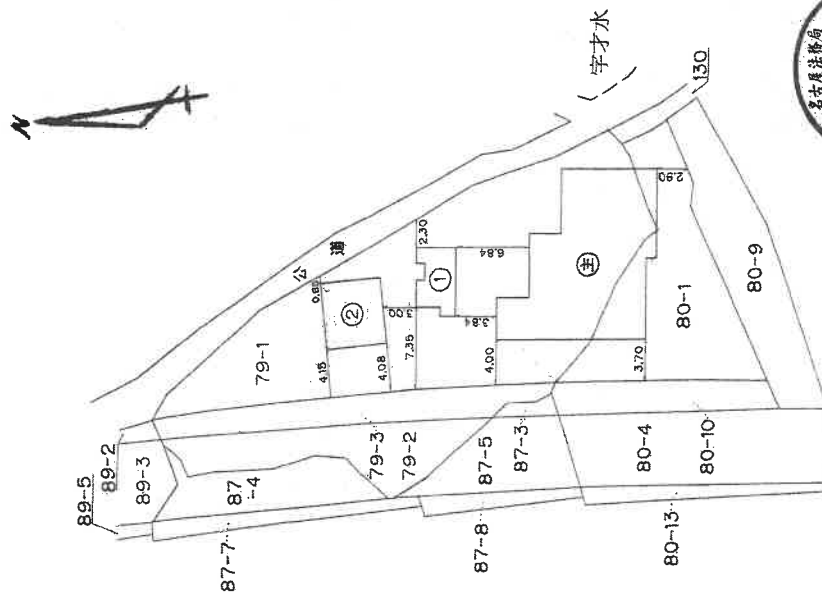


求	積	
イ	3.00×3.50	$= 10.5000$
ロ	3.00×9.20	$= 27.6000$
ハ	7.80×14.80	$= 115.4400$
ニ	1.10×7.70	$= 8.4700$
合計	床面積	$162.01m^2$

階
2



イ	270	×	2.10	=	5,6700
ロ	810	×	9.20	=	7,45200
合 計					80.1900
床面積					80.19㎡



古屋法律局
常滑出張所
63.10.28
処理

(會員專用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

昭和 68 年 10 月 9 日付表

縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

単位メートル

縮尺 $\frac{1}{500}$

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和63年10月28日

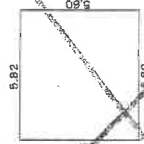
3001466 各 階 平 面 図

各 階 平 面 図 2/2
建 物

家屋番号 79番1

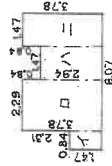
建物の所在 常滑市大谷字鳴79番地1、80番地1

附属建物符号2



求 横
 $5.60 \times 5.82 = 32.5920$
床面積 32.59 m^2

附属建物符号1



求 横
 $1.47 \times 0.84 = 1.2348$
 $3.78 \times 2.29 = 8.6562$
 $2.94 \times 1.47 = 4.3218$
 $3.78 \times 1.47 = 5.5566$
合 計 19.7694
床面積 19.76 m^2

A 4 判 に 縮 小



単位=メートル

作製者

(昭和63年10月8日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月20日 名古屋法務局半田支局 登記官

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。
令和6年11月20日 名古屋法務局半田支局

名古屋法務局半田支局

食品類

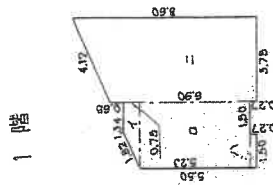
3001467 各階平面図

79番1の1

建 物 圖 面

常滑市大谷字鴨79番地1

建物の所在

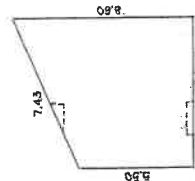


求積

$$\begin{array}{rcl} \text{I} & (1.34 \times 3.00) \times 0.75 \div 2 = & 1.6275 \\ \text{II} & 3.00 \times 5.23 = & 15.6900 \\ \text{III} & 1.50 \times 0.27 = & 0.4050 \\ \text{IV} & (6.90 \times 8.60) \times 3.75 \div 2 = & 29.0625 \end{array}$$

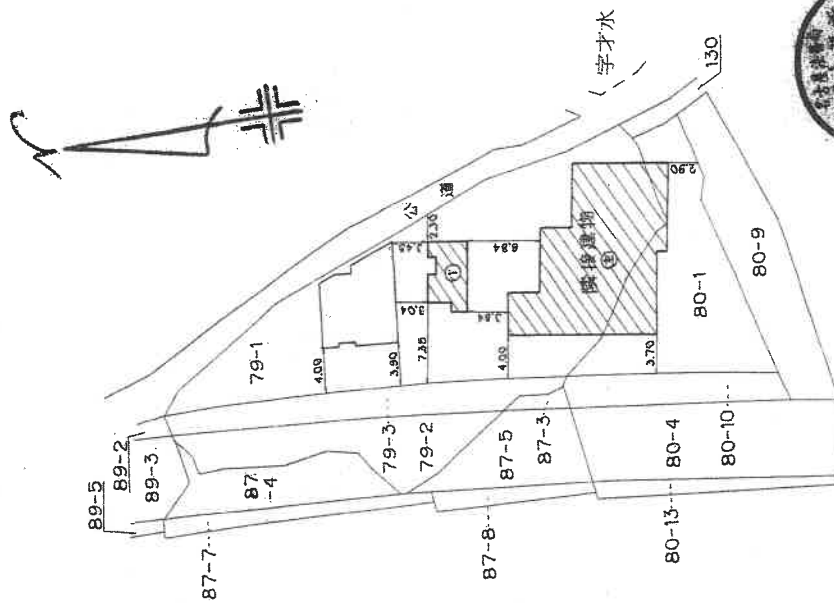
合計	46.7850
床面積	46.78m ²

2階, 3階
(各階同型)



求積

$$(5.50+8.60) \times 6.75 \div 2 = 47.5875$$



2 3 23

(會員專用)

単位 = $\times 10^6$ ル

作者

縮尺

 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

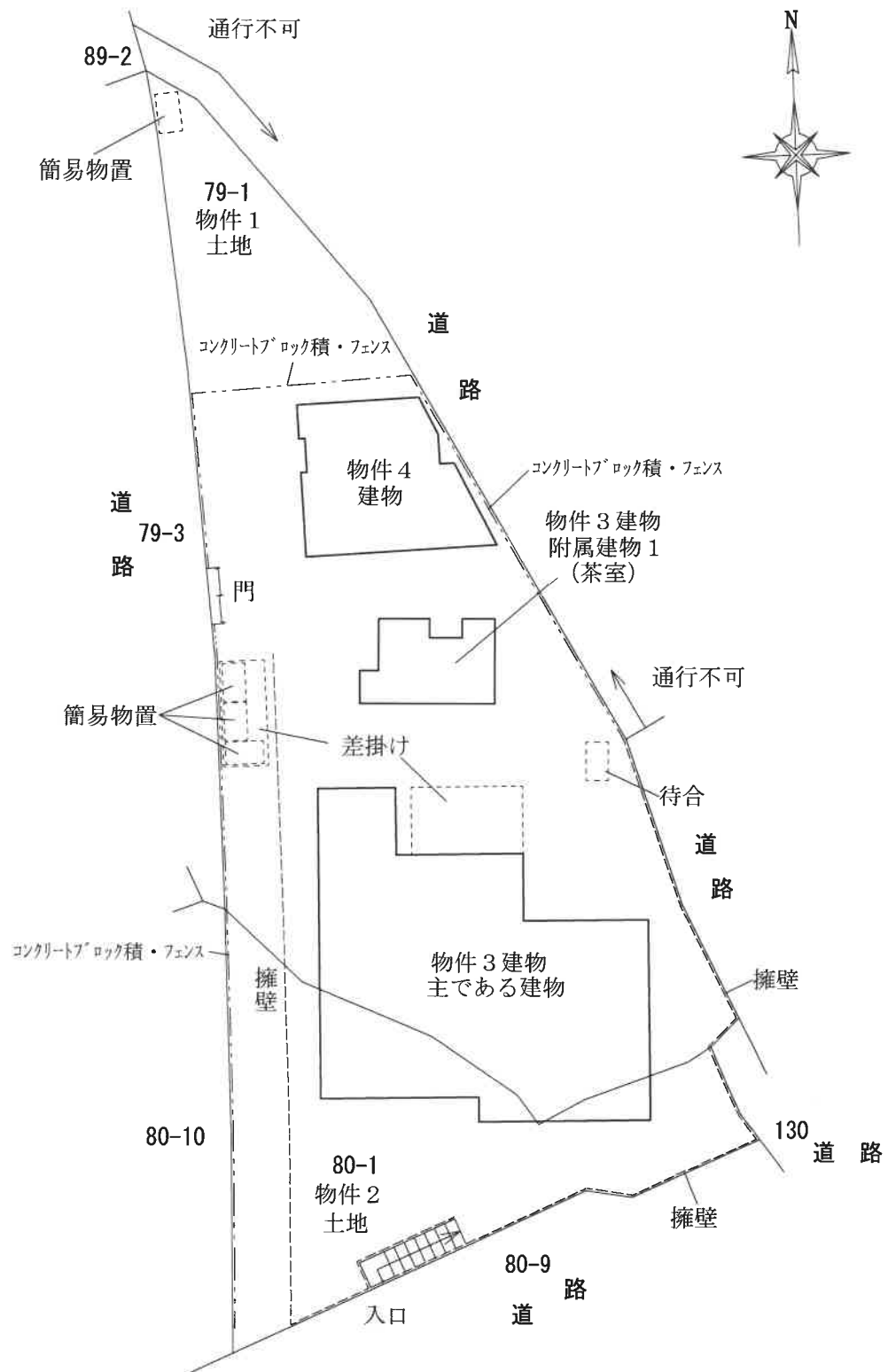
$$\frac{1}{500}$$

(平成 2 年 2 月 22

(愛知県土地家屋調査士登録紙)

A 4 判に縮小

土地建物配置図(概略)

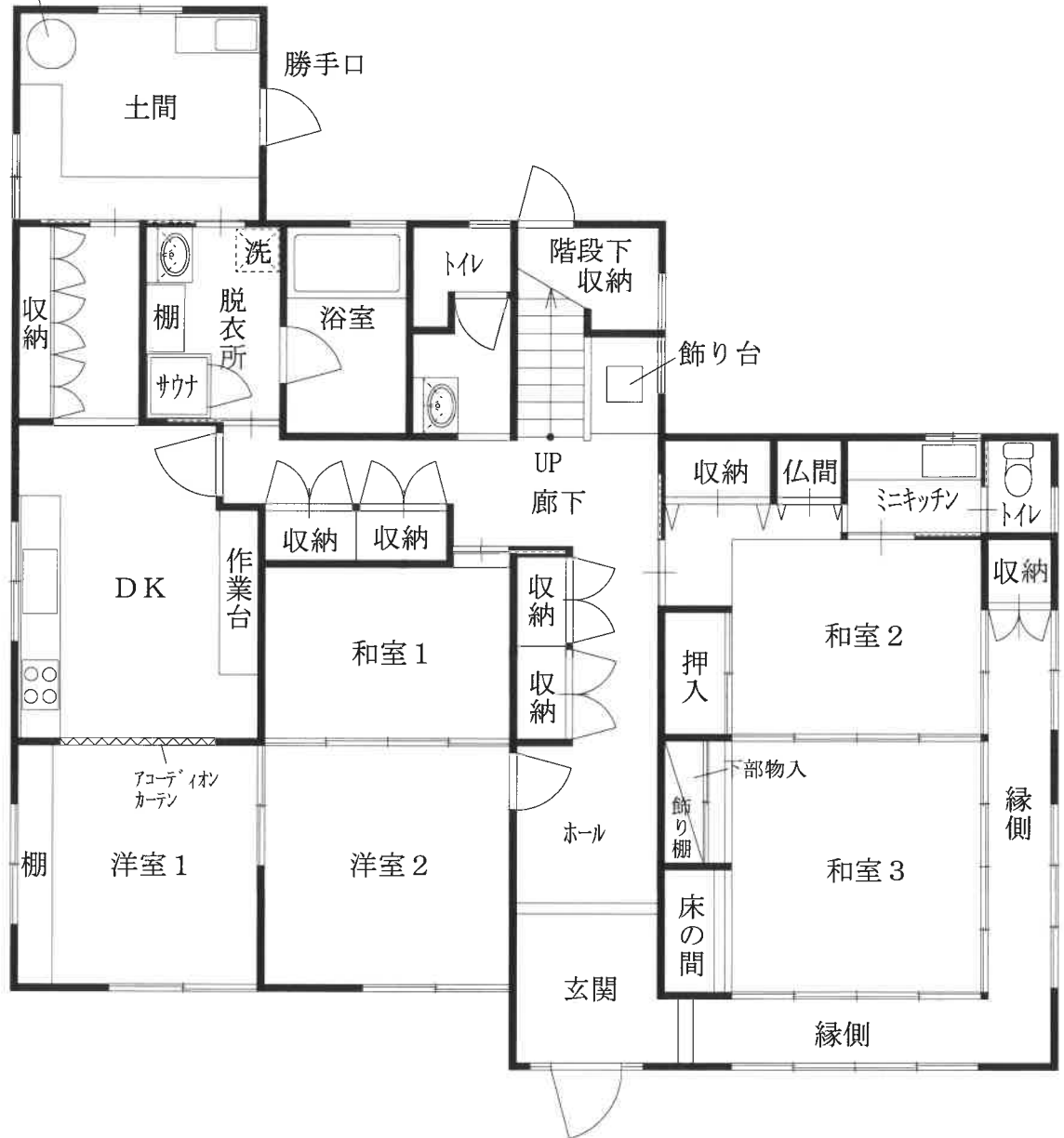


建物間取図(概略)1/5

物件3
主である建物

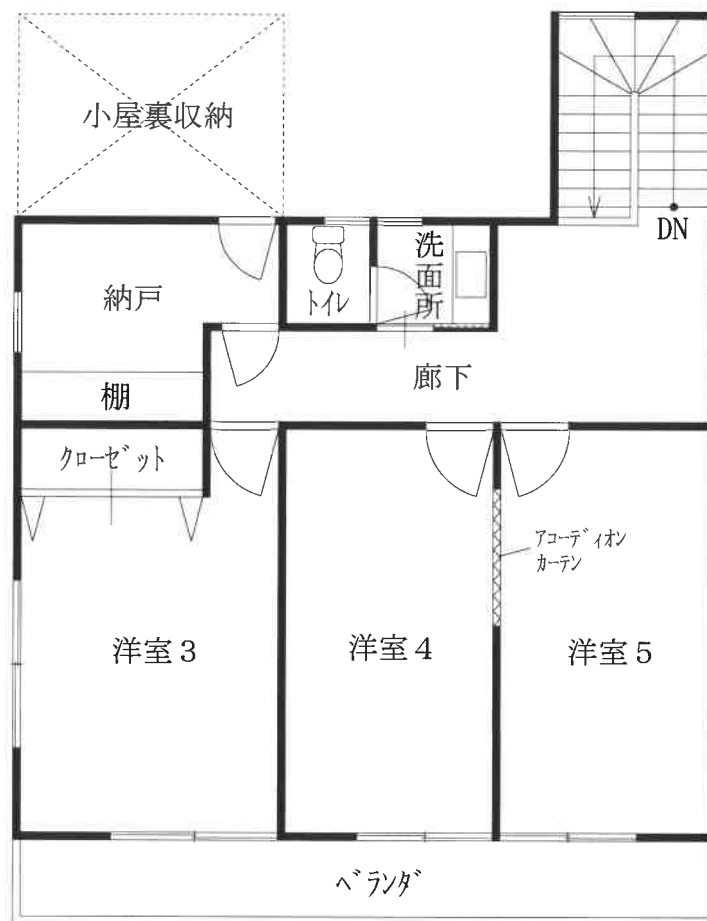


電気温水器



建物間取図(概略)2/5

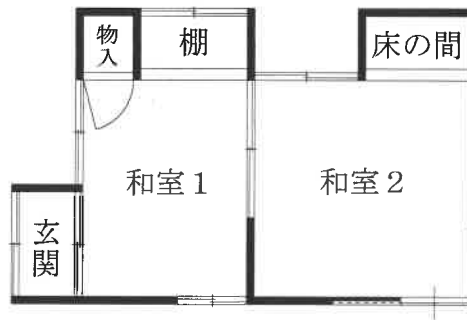
物件3
主である建物



2階

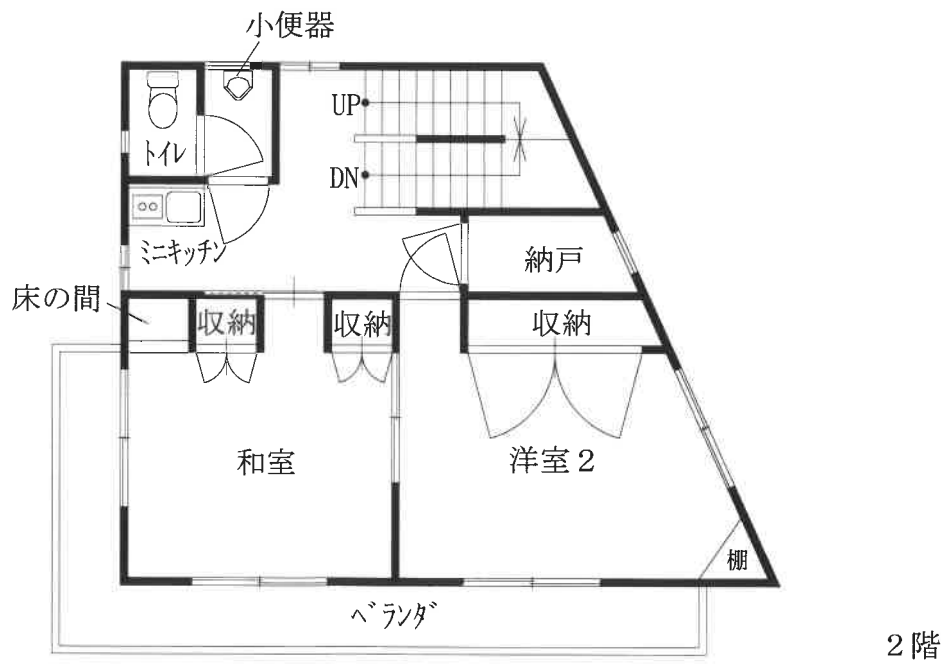
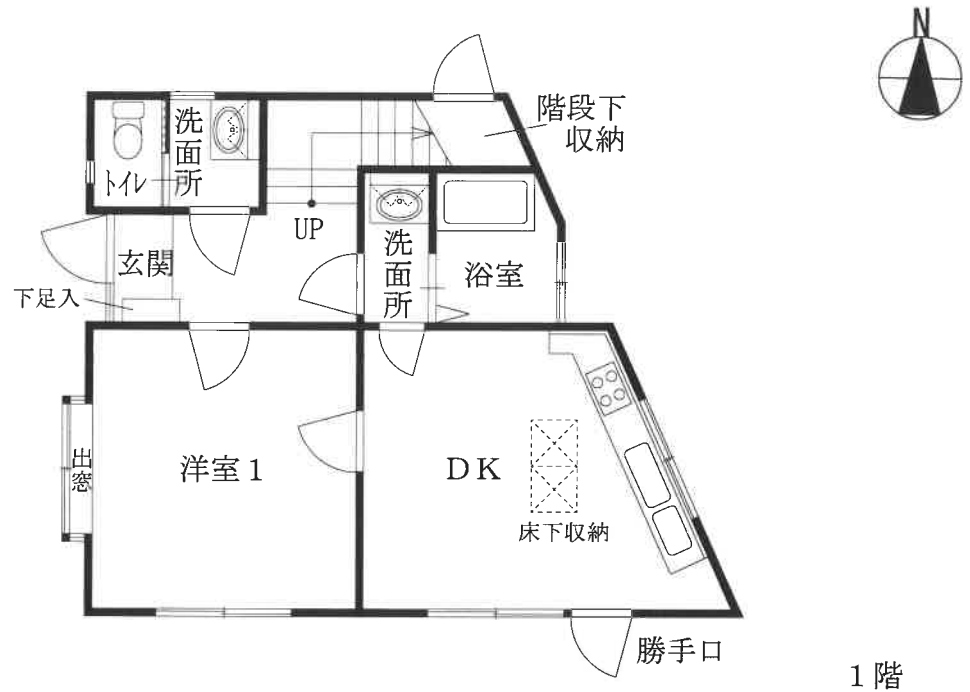
建物間取図(概略)3/5

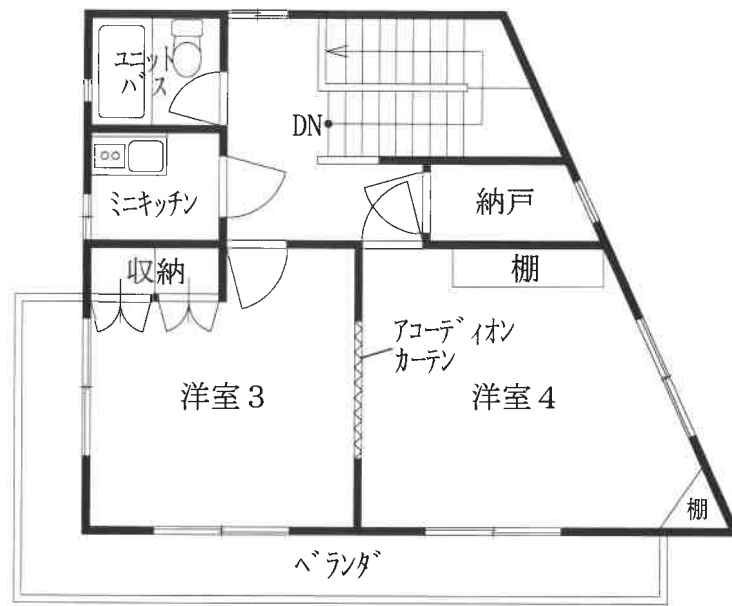
物件3
附属建物符号1



建物間取図(概略)4/5

物件4





3階

①

物件4建物



物件3
主である建物

②



③

物件4建物



物件3
附属建物符号1

④

