

令和 7 年（ケ）第 3 6 号

注 意 書

物件番号 2 及び 3 の土地は、共有持分についての売却です。

買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

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 佐 野 聡 美

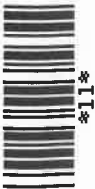
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 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, 010, 000 10, 408, 000	一括	2, 602, 000	134, 190	32, 075
1	2, 680, 000				
2	20, 000				
3	20, 000				
4	10, 290, 000				



物 件 目 録

1 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神
地 番 2819番4
地 目 宅地
地 積 180.12平方メートル

2 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神
地 番 2819番6
地 目 宅地
地 積 31.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分1000分の250

3 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神
地 番 2819番7
地 目 宅地
地 積 29.78平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分1000分の250

4 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神 2819番地4
家屋 番号 2819番4



物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
床 面 積	1階	49.68平方メートル	
	2階	42.23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 佐 野 聡 美

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2, 3】

土地共有者らが占有している。

【物件番号4】

本件共有者A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】

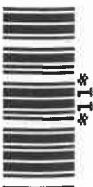
隣地との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

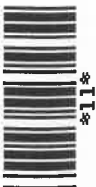
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 春日井市上田楽町字才ノ神
地 番 2819番4
地 目 宅地
地 積 180.12平方メートル

2 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神
地 番 2819番6
地 目 宅地
地 積 31.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分1000分の250

3 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神
地 番 2819番7
地 目 宅地
地 積 29.78平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分1000分の250

4 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神 2819番地4
家屋 番号 2819番4



物 件 目 録

種 類	居宅		
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
床 面 積	1階	49.68平方メートル	
	2階	42.23平方メートル	



令和 7 年(ケ)第 36 号

令和 7 年 3 月 17 日受理

令和 7 年 4 月 30 日提出

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 春日井市上田楽町字才ノ神

地 番 2819番4

地 目 宅地

地 積 180.12平方メートル

共有者 持分1000分の1

共有者 持分1000分の999

2 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神

地 番 2819番6

地 目 宅地

地 積 31.62平方メートル

共有者 持分1000分の1

共有者 持分1000分の249

3 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神

地 番 2819番7

地 目 宅地

地 積 29.78平方メートル

共有者 持分1000分の1

共有者 持分1000分の249

4 所 在 春日井市上田楽町字才ノ神 2819番地4

家屋 番号 2819番4

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	49.68平方メートル
	2階	42.23平方メートル

共有者 持分1000分の1

共有者 持分1000分の999

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	■土地共有者ら（A及びB） □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 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	■建物共有者（A） □その他の者 上記の者が本建物を居宅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

(土地用)

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 2, 3	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 2, 3) ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら (A及びBほか) ☐ 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。 ☒ 上記の者が通路として使用し, 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	「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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者) の妻	(口頭による陳述要旨) 1 私は、夫であるAが令和2年に物件1ないし4各土地建物を取得して以降、家族で物件4建物に居住し、現在に至っています。 2 物件2及び3各土地は、同土地の共有者らが通路として使用しています。 3 物件4建物内でペットを飼ったことはありません。 4 物件4建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。 5 物件4建物で雨漏りが発生したことはありません。 6 大雨の際でも物件1ないし3各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4建物で浸水被害を受けたこともありません。 7 Aが物件1ないし3各土地を取得する際、不動産会社から、物件1土地の北側境界の全部及び南側境界の一部(土地建物位置関係図(11枚目)点ア付近)について、公簿と現況が異なっているとの説明を受けました。 Aはそのことを了解した上で物件1ないし3各土地を取得しており、これまで隣地所有者との間で、境界に関する紛争が生じたことはありません。
■ B (債務者兼所有者)	(照会文書に対する回答要旨) 私は、これまで物件4建物に居住したことはありません。現在の使用者及び同建物の不具合の有無等は分かりません。
■ 近隣(物件1土地と北側水路を挟んだ土地上の建物)居住者	(口頭による陳述要旨) 1 物件1土地の北側水路の形状が公簿と異なっていることは知っています。私がここに居住を始めた約50年前の時点で、既に当該水路の形状は(公簿とは異なり)真っすぐになっていました。 2 物件1土地の前所有者もそのことは承しており、これまで境界に関して紛争が生じたことはありません。

(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

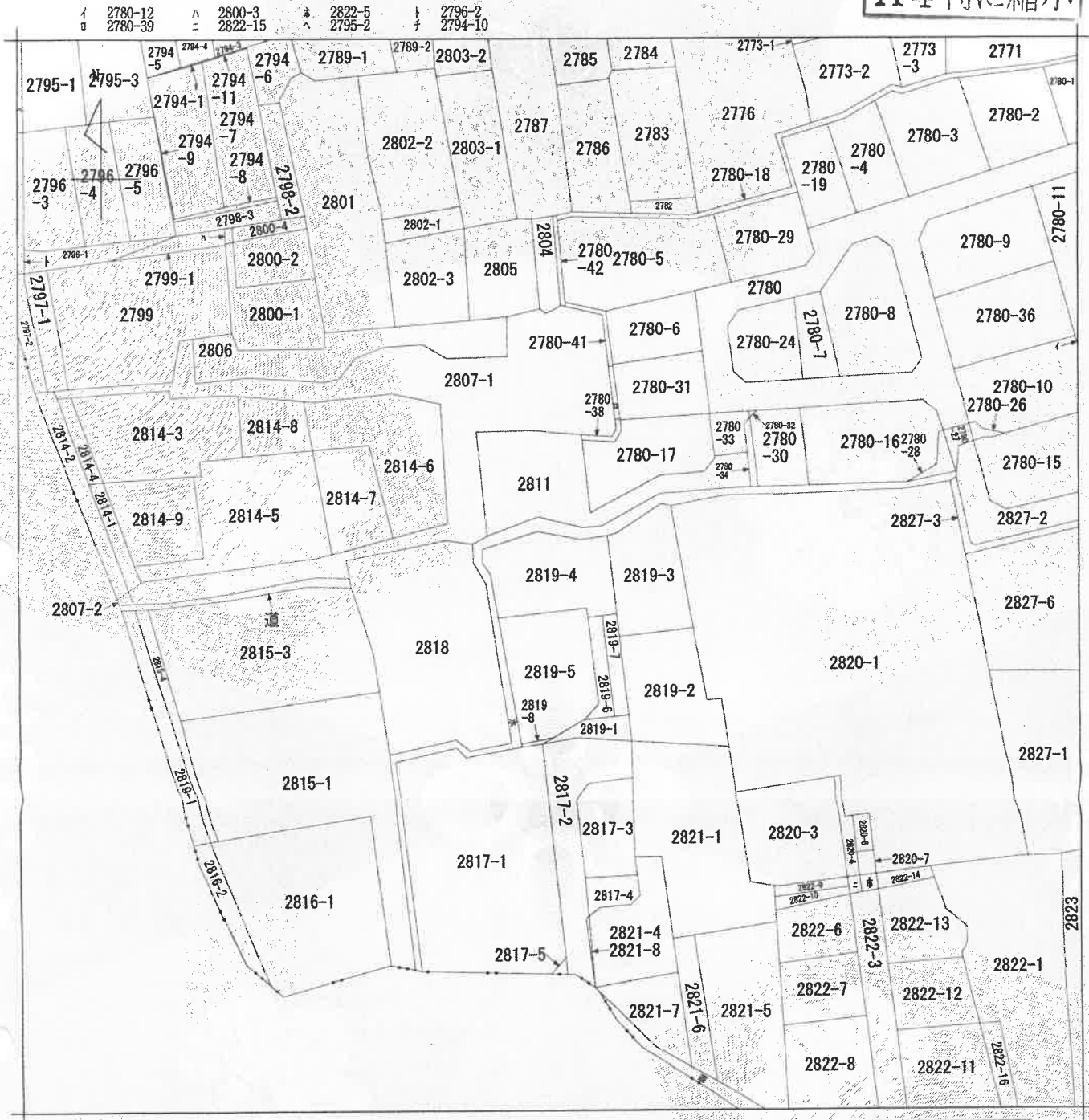
- 1 物件1及び4各土地建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、3及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件4建物の敷地及び駐車場等として使用されている。
 - (2) 土地建物位置関係図(11枚目)の点ア及びイで示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。
 - (3) 物件1土地の北側及び西側各隣地は水路となっている。このうち、北側水路の形状が現況と公簿(公図、建物図面及び地積測量図)で大きく異なっており、物件1土地の共有者らが、事実上、北側水路を挟んだ隣地(春日井市上田楽町字オノ神2811番の土地)の一部を使用している状態である(土地建物位置関係図(11枚目)参照、写真4)。
なお、この点について、特に紛争等は生じていないとのことである(関係人の陳述等(5枚目)参照)。
 - (4) 物件1土地の南側境界付近(ただし、物件2及び3各土地との境界付近を除く)にコンクリートブロック(及びフェンスが)設置されているが、このうち土地建物位置関係図(11枚目)点ア付近のコンクリートブロックの配置が公簿(公図、建物図面及び地積測量図)の境界線と異なっている(コンクリートブロックは鈍角に屈曲して配置されているが、公簿における境界は直線である。写真5)。
なお、この点について、特に紛争等は生じていないとのことである(関係人の陳述等(5枚目)参照)。
- 3 物件2及び3各土地の現況等について
 - (1) 物件2及び3各土地は、一体で南側の道路に至るための通路として使用されている。
 - (2) 土地建物位置関係図(11枚目)の点イないしエ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、物件2土地の西側境界付近にコンクリートブロック(及びフェンス)が設置されていた。
 - (3) 物件2土地北西部に電柱が設置されている(写真3)。
- 4 物件4建物の現況等について
経年相応の劣化が認められる。

(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 3月18日 (火) 9:40ー 9:50	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18日 (火)	当庁執行官室	大治町役場あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 3月19日 (水) 8:30ー 8:50	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年 3月19日 (水) 11:50ー12:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函(連絡なし)
7年 3月25日 (火)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年 3月25日 (火)	当庁執行官室	Bあて占有状況等に関する照会文書作成送付(回答あり)
7年 4月 4日 (金) 12:30ー13:30	目的物件所在地	全戸不在につき立入調査中止, 立入調査期日通知書を郵便受に投函, 近隣居住者より聴取, 簡易測量, 写真撮影(屋外), 評価人同行
7年 4月22日 (火) 9:00ー10:00	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), Aの妻立会, 同人より占有状況等につき聴取, 評価人同行
(特記事項) ☒ 令和 7年 4月22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

A4判に縮小



(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
上田楽町

(8 枚目)

請 求 部 分	所 在				春日井市上田楽町字オノ神				地 番	2819番4				
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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年3月18日

名古屋法務局

登記官

請求番号：41-1

(1/1)

公
用

登記年月日：昭和50年4月30日

0155411

前2819 後2819-1
番2819-3 2819-4
2819-5 2819-6 2819-7
2819-8

地 番
土地の所在 春日井市上田桑町字才之神

求 積

2819~2(B)
1 5481×0.992= 5437.152
2 7209×2.926= 21093.534
3 7209×2.109= 15203.781
4 10777×3.706= 39939.562
5 18020×6.375= 114877.500
6 18020×8.333= 150160.660
計 34671.2189
1/2 17335.6094
地積 173㎡

2819~3(C)
1 8965×1.106= 9915.290
2 17063×8.649= 147577.887
3 17670×1.026= 18129.420
4 17670×8.239= 145583.130
計 321205.727
1/2 160602.863
地積 160㎡

2819~4(D)
1 1896×4.902= 5831.4192
2 13372×1.271= 16995.812
3 16850×4.738= 79835.300
4 16850×7.461= 125717.850
5 10333×2.884= 29800.372
6 11000×4.000= 44000.000
7 4263×1.312= 5593.056
計 360256.582
1/2 180128.291
地積 180㎡

2819~5(E)
1 19607×9.595= 188128.165
2 19836×2.712= 53795.232
3 19836×4.059= 80486.344
4 19274×4.028= 77635.672
計 439746.393
1/2 219873.1965
地積 219㎡

2819~6(F)
1 15038×9.776= 297150.88
2 15038×1.699= 25549.562
3 4000×9.97= 39880.00
計 63252.650
1/2 31626.325
地積 31㎡

2819~7(G)
1 1515×9.77= 29.882355
2 1515×9.77= 29.882355
計 59.568215
1/2 29.784107
地積 29㎡

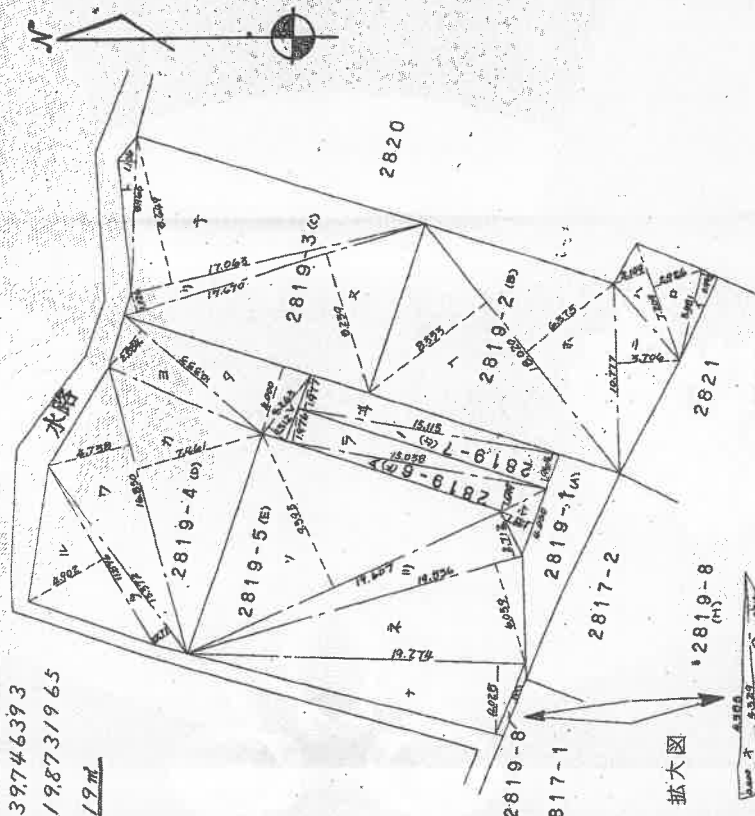
2819~8(H)
1 4385×0.400= 1754.000
2 4328×0.315= 1367.544
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~9(A)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~10(B)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~11(C)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~12(D)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡



2819~13(E)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~14(F)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~15(G)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~16(H)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~17(I)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~18(J)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~19(K)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~20(L)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~21(M)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~22(N)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~23(O)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~24(P)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~25(Q)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

2819~26(R)
1 828318702-(173.356084+160602863+180128291+2198731965+31626325+29784107+156082)=313868435
計 31219.64
1/2 15609.82
地積 156㎡

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。
(名古屋地家屋調査士会)
令和7年3月18日 名古屋地家屋調査士会

登記簿

公

縮尺 1/300

(名古屋地家屋調査士会用紙)

単位 メートル

会員専用

申請人

作製者

作製年月日
昭和五〇年四月廿五日

A4判に縮小

登記年月日：令和2年12月22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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年3月18日 名古屋法務局

登記官

請求番号：41-3

建物各階平面図

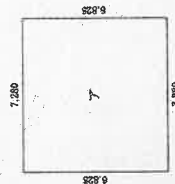
各階平面図

家屋番号 2819番4

建物の所在 春日井市上田桑町字才ノ神2819番地4

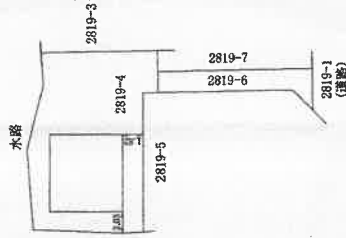
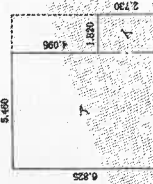
1階

求積差
7 7.280 × 6.825 = 49.686000
床面積 49.68 m²



2階

求積差
7 5.400 × 6.825 = 37.264500
1 1.820 × 2.730 = 4.968600
計 42.233100
床面積 42.23 m²



A4判に縮小

作成者

(令和2年12月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

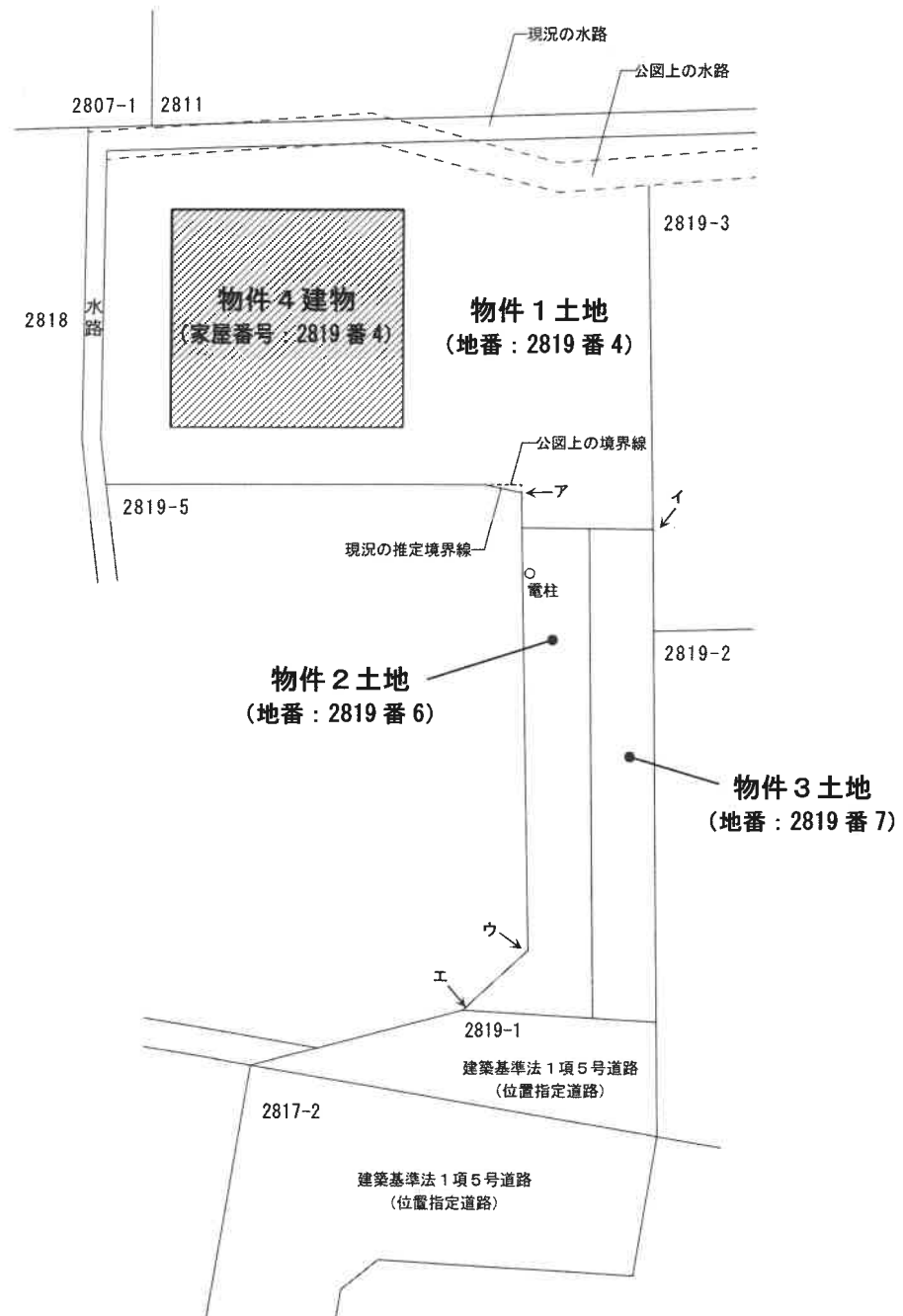
持分1000分の999
持分1000分の1

縮尺

1/500

(10枚目)

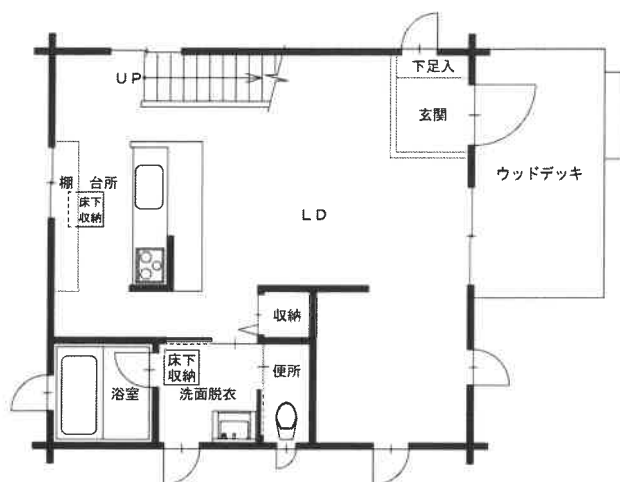
土地建物位置関係図（概略）



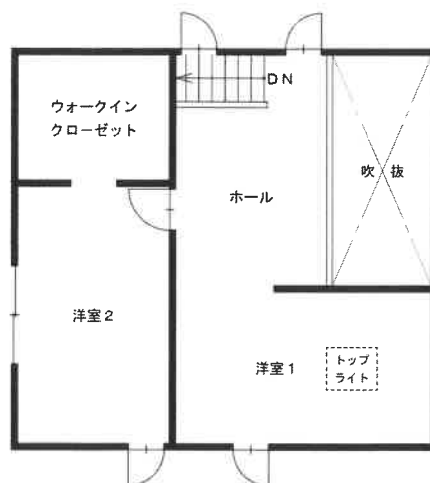
建物間取図（概略）



1 階



2 階



1 物件1 土地及び物件4 建物の外観（南東方向から撮影）



物件4 建物

物件1 土地

2 物件1 土地及び物件4 建物の外観（西方向から撮影）



物件4 建物

物件1 土地

3 物件2及び3各土地の外観（南方向から撮影）



4 物件1土地北側の水路（東方向から撮影）



5 物件1土地と南側隣地との境界付近の状況（点ア付近）



隣地（2819番5）

杭

物件1土地

6 物件4建物内部の状況（LD（リビングダイニング）北部）



7 物件4建物内部の状況（洋室2）



8 物件4建物内部の状況（浴室）



令和 7 年 (ケ) 第 3 6 号
令和 7 年 3 月 2 1 日 受 理
令和 7 年 4 月 4 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 2 8 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3 , 0 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 , 6 8 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 0 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1 0 , 2 9 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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ないし3の内訳価格は物件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 地 地 地 持 在 番 目 積 分	春日井市上田楽町字才ノ神 2819番4 宅地 180.12㎡ 1000分の1 1000分の999	同左
2	所 地 地 地 持 在 番 目 積 分	春日井市上田楽町字才ノ神 2819番6 宅地 31.62㎡ 1000分の1 1000分の249	地目：雑種地 その他は同左
3	所 地 地 地 持 在 番 目 積 分	春日井市上田楽町字才ノ神 2819番7 宅地 29.78㎡ 1000分の1 1000分の249	地目：雑種地 その他は同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 持 分	春日井市上田楽町字才ノ神 2819番地4 2819番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.68㎡ 2階 42.23㎡ 1000分の1 1000分の999	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1ないし3）

位置・交通	名鉄小牧線「間内」駅 東方 道路距離約2.8km 最寄バス停 名鉄バス 田楽停留所 徒歩約3～4分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域は春日井市北西部に位置しており、一般住宅を中心に農地等も見られる広域的に集落的な雰囲気がやや残存する住宅地域である。上記のとおり最寄駅まである程度の距離があるが、ショッピングセンター等の商業施設は徒歩圏にあり、生活の利便性は春日井市内では概ね標準的な地域と認められる。	
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・ 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条の区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	地積 241.52㎡ 間口 約4m、奥行約12m（物件1土地） 形状 やや不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約4.0～8.0mの舗装道路（位置指定道路、昭和50年7月12日、50指令春建監3-6号）に物件2土地及び物件3土地がほぼ等高に接する中間画地である。なお、当道路は建築基準法第42条1項の道路として扱われている。	
土地の利用状況等	物件1土地は後記物件4建物の敷地及び駐車場等として利用されている。物件2土地及び物件3土地は物件1土地と接面道路を繋ぐ私道状部分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 あり ガス配管 あり 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	昭和45年、昭和54年及び昭和62年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、春日井市役所によれば、受命物件敷地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、現在までの所有者は個人であったことが確認された。	

特 記 事 項	①物件1土地の北側を流れる水路の形状が現況と公簿（公図、地積測量図等）とでは異なっており、実際には公図上の北側の水路及びその水路を挟んだ北側隣接地の一部を物件1土地所有者が使用していることになる。また、物件1土地の南側境界付近の一部にも現況と公簿（公図、地積測量図等）の境界線が異なっている箇所がある。本件では、現況ではなく、実際に所有権が及ぶ範囲（公図、地積測量図等の形状）を前提として評価を行う。 ②物件1土地上の建物東側にウッドデッキが設置されている。 ③物件2土地の北西部に電柱が設置されている。 ④春日井市役所によれば、周辺一帯では平成12年の東海豪雨時に16件の浸水があり、平成23年の台風時に被害はなかったが、平成25年の豪雨時には床下浸水の報告が2件あったとのことである。 ⑤東側及び南側隣接地は一般住宅の敷地、西側隣接地は水路を挟んで農地等、北側隣接地は水路を挟んで一般住宅の敷地等として利用されている。 ⑥春日井市のハザードマップによれば、内水氾濫の場合0.3～1.0m未満の浸水が想定されるとのことである。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（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）令和 2年12月 8日新築 経過年数 約 4年 経済的残存耐用年数 約21年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 板張り等 内 壁 板張り等 天 井 板張り等 床 フローリング等 設 備 水道、都市ガス等 その他 特になし
床面積(現況)	登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 2LDK＋ホール＋ウォークインクローゼット (附属資料7 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である。
特 記 事 項	①内壁等は無垢材が使用されており、ログハウスらしい建物である。 ②全体的に経年相応の劣化が認められる。

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1～3)

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	66,300	0.89	180.12	1.00		10,630,000
2	66,300	0.10	31.62	1.00	250/1000	50,000
3	66,300	0.10	29.78	1.00	250/1000	50,000
合計			241.52			10,730,000

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)

地価公示 春日井-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/103.9 \times 100/149 = 66,300 \text{ 円/㎡}$
 (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：方位(南) $1.06 \times$ 規模 $0.98 = 1.039$

◇地域格差：街路条件格差(幅員) $1.03 \times$ (行き止まりでない) $1.02 = 1.05$

環境条件格差等(周辺の利用状況等) 1.42

相乗積 1.49

イ 個別格差：物件1 ①画地条件：形状 $0.98 \times$ 間口狭小 $0.92 \times$ 方位 1.00 (間口狭小であり考慮しない) $= 0.90$

②環境条件：西側及び北側が水路(△1.0) 0.99

物件1の相乗積 0.89

物件2 私道(△90) 0.10

物件3 私道(△90) 0.10

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：新築後5年以内の建物である等の理由により、建付減価を不要と判断

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

(2) 建物価格(物件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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	200,000	91.91	0.68	12,500,000

ウ 現価率：「残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数21年／(経済的残存耐用年数21年＋経過年数4年)}」×(1－観察減価等20%)＝0.68

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	10,630,000	0.55	法定地上権	5,850,000
2	50,000	0.10	場所的利益	10,000
3	50,000	0.10	場所的利益	10,000
合 計				5,870,000

イ 土地利用権等割合：物件1については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。物件2及び物件3については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	10,630,000	-5,850,000		0.80	0.70	2,680,000
2	50,000	-10,000		0.80	0.70	20,000
3	50,000	-10,000		0.80	0.70	20,000
4	12,500,000	+5,870,000	0	0.80	0.70	10,290,000
一括価格 (合計)						13,010,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1は間口が狭く、行き止まり道路の最奥に位置する土地であること、更に物件1は現況と実際の形状が異なり第三者の土地や水路を占有している状況であること等を考慮した結果、上記のとおり市場性修正が必要と判断した。

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（春日井－3）

所 在：春日井市町屋町1丁目54番外

価 格：102,000円/㎡

位 置：名鉄小牧線「牛山」駅の北東方道路距離約2.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：257㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員約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：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

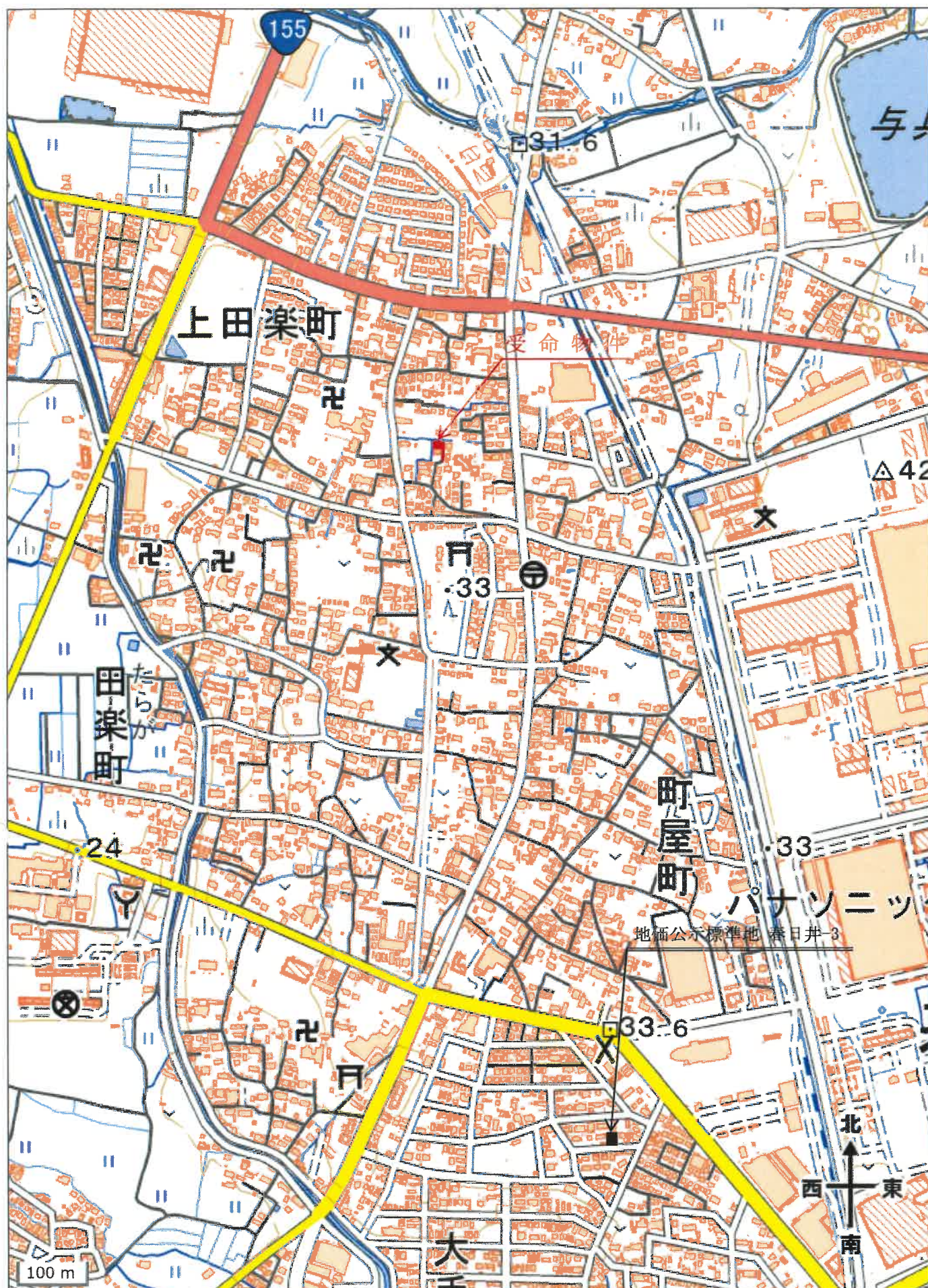
第7 附属資料

- 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 間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

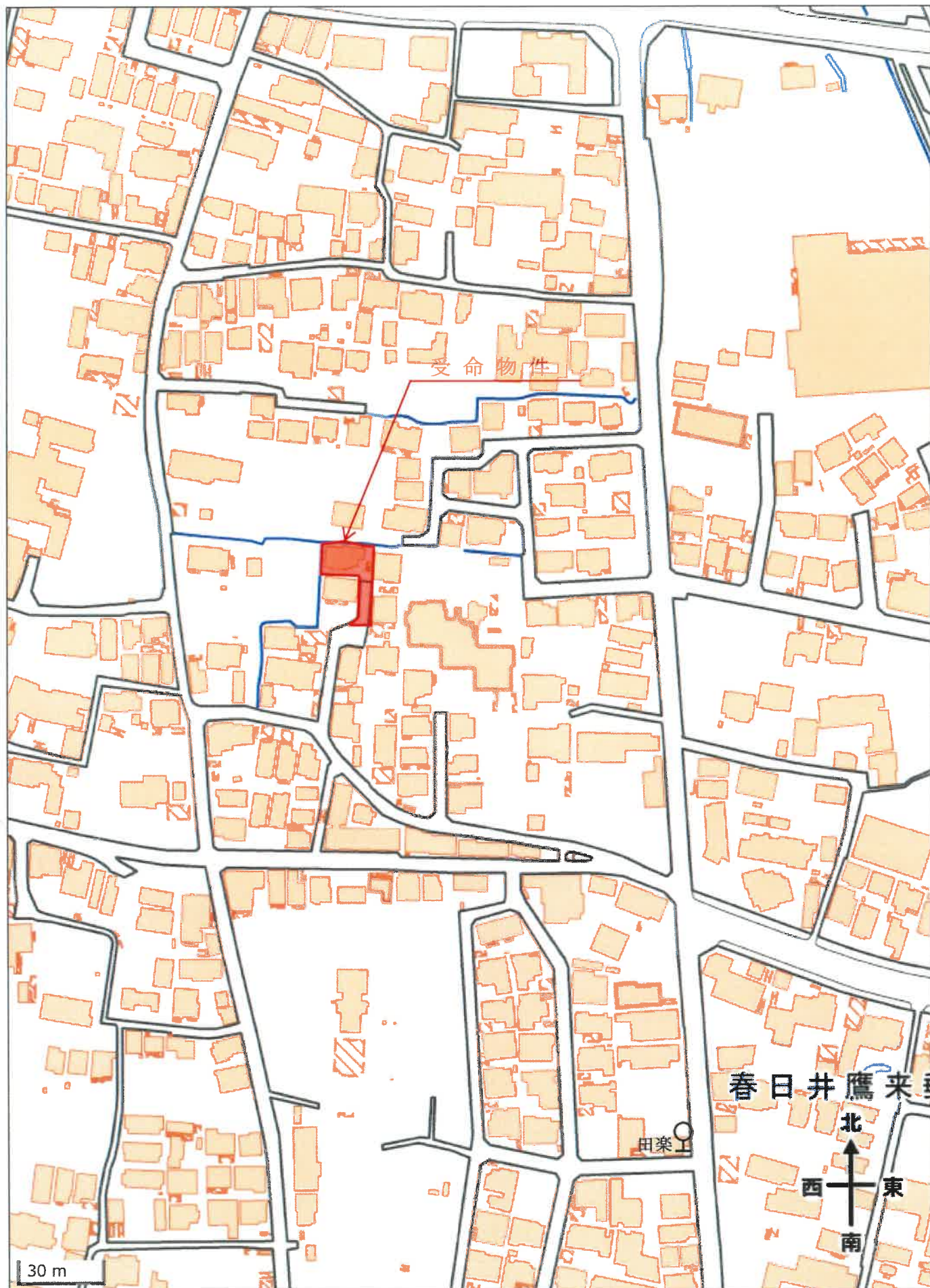
地理院地図 位置図

GSI Maps

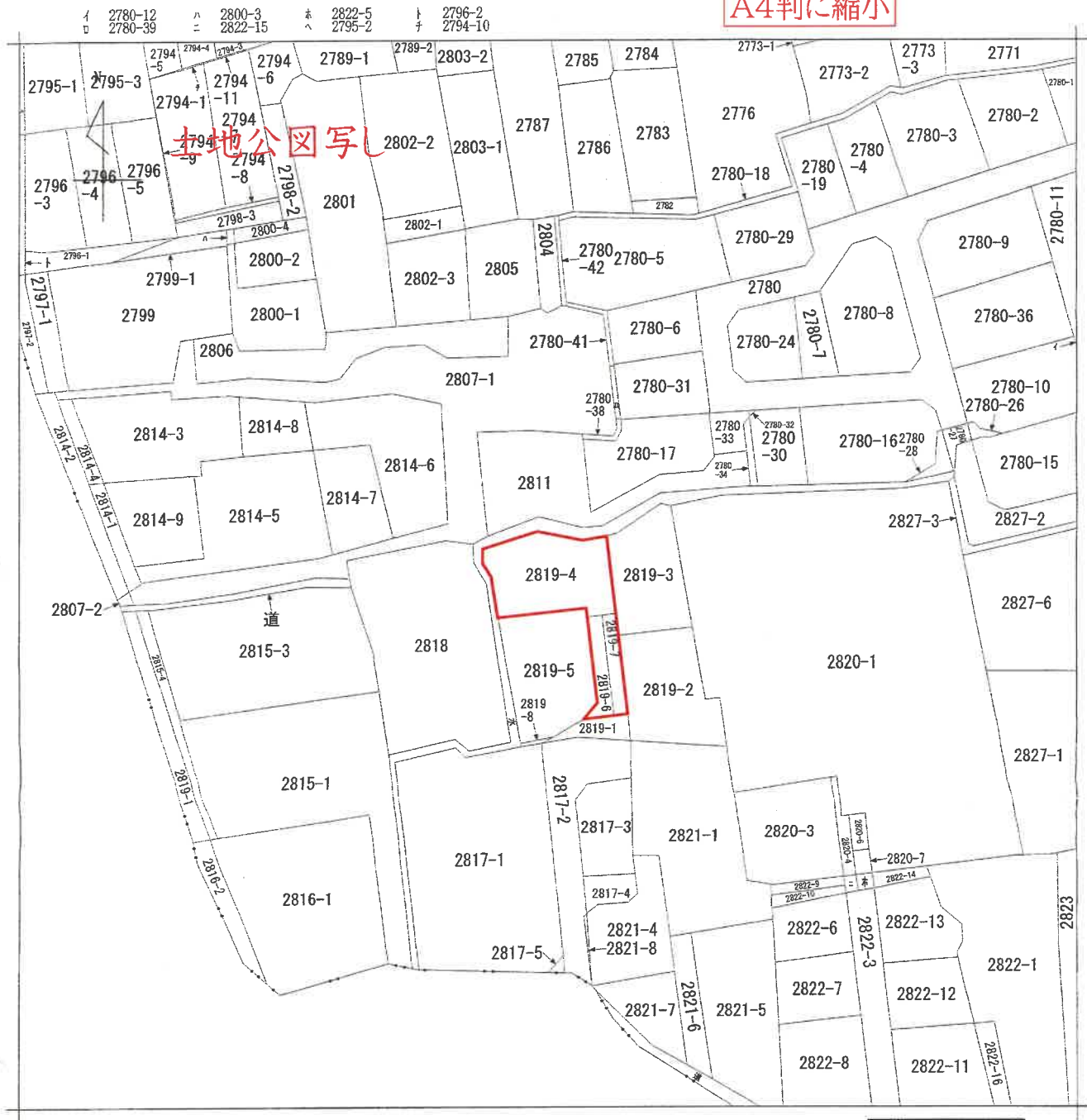


地理院地図 付近案内図

GSI Maps



A4判に縮小



(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
上田楽町

請求部	所在	春日井市上田楽町字才ノ神			地番	2819番4		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年1月22日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H15874-1

登記官

0155411

地番	前	後
2819-1 2819-2 2819-3 2819-4 2819-5 2819-6 2819-7 2819-8	2819-1 2819-2 2819-3 2819-4 2819-5 2819-6 2819-7 2819-8	2819-1 2819-2 2819-3 2819-4 2819-5 2819-6 2819-7 2819-8

土地の所在 春日井市上田栄町字才之神

求積

2819-2(B)	2819-3(C)	2819-4(D)	2819-5(E)	2819-6(F)	2819-7(G)
1 5.481×0.992= 5.437152	1 8.965×1.106= 9.915290	1 1.896×4.902= 9.393056	1 1.983×2.112= 4.187536	1 1.503×1.977= 2.9715088	1 1.511×1.977= 2.9882355
2 7.209×2.926= 21.093534	2 17.063×8.649= 147.577887	2 1.337×1.271= 1.6995812	2 1.983×6.039= 12.0186324	2 4.000×1.977= 7.98000	2 1.511×1.961= 2.965860
3 7.209×2.109= 15.203781	3 17.670×1.026= 18.129420	3 1.685×4.738= 7.9835300	3 1.983×6.039= 12.0186324	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400
4 1.077×3.706= 3.9939562	4 17.670×8.239= 145.583130	4 1.685×7.461= 12.5717850	4 1.983×6.039= 12.0186324	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800
5 1.802×6.375= 11.4877500	5 1.767×0.239= 0.422303	5 1.033×2.884= 2.9800372	5 1.927×4.028= 7.7635672	5 3.162×3.25= 10.276500	5 2.978×4.107= 12.228000
6 1.802×8.333= 15.0160660	6 3.467×2.189= 7.586000	6 1.000×4.000= 4.0000000	6 4.397×4.639= 20.403000	6 3.252×2.650= 8.617800	6 2.978×4.107= 12.228000
計 34.6712189	計 321.205727	計 360.256582	計 63.252650	計 63.252650	計 59.568215
1/2 17.3356094	1/2 160.602863	1/2 180.128291	1/2 31.626325	1/2 31.626325	1/2 29.784107
地積 17.3㎡	地積 160㎡	地積 180㎡	地積 31㎡	地積 31㎡	地積 29㎡

2819-3(C)	2819-4(D)	2819-5(E)	2819-6(F)	2819-7(G)	2819-8(H)
1 8.965×1.106= 9.915290	1 1.896×4.902= 9.393056	1 1.983×2.112= 4.187536	1 1.503×1.977= 2.9715088	1 1.511×1.977= 2.9882355	1 1.511×1.977= 2.9882355
2 17.063×8.649= 147.577887	2 1.337×1.271= 1.6995812	2 1.983×6.039= 12.0186324	2 4.000×1.977= 7.98000	2 1.511×1.961= 2.965860	2 1.511×1.961= 2.965860
3 17.670×1.026= 18.129420	3 1.685×4.738= 7.9835300	3 1.983×6.039= 12.0186324	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400
4 17.670×8.239= 145.583130	4 1.685×7.461= 12.5717850	4 1.983×6.039= 12.0186324	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800
5 1.767×0.239= 0.422303	5 1.033×2.884= 2.9800372	5 1.927×4.028= 7.7635672	5 3.162×3.25= 10.276500	5 2.978×4.107= 12.228000	5 2.978×4.107= 12.228000
6 3.467×2.189= 7.586000	6 1.000×4.000= 4.0000000	6 4.397×4.639= 20.403000	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800
計 34.6712189	計 321.205727	計 360.256582	計 63.252650	計 63.252650	計 59.568215
1/2 17.3356094	1/2 160.602863	1/2 180.128291	1/2 31.626325	1/2 31.626325	1/2 29.784107
地積 17.3㎡	地積 160㎡	地積 180㎡	地積 31㎡	地積 31㎡	地積 29㎡

2819-4(D)	2819-5(E)	2819-6(F)	2819-7(G)	2819-8(H)	2819-9(I)
1 1.896×4.902= 9.393056	1 1.983×2.112= 4.187536	1 1.503×1.977= 2.9715088	1 1.511×1.977= 2.9882355	1 1.511×1.977= 2.9882355	1 1.511×1.977= 2.9882355
2 1.337×1.271= 1.6995812	2 1.983×6.039= 12.0186324	2 4.000×1.977= 7.98000	2 1.511×1.961= 2.965860	2 1.511×1.961= 2.965860	2 1.511×1.961= 2.965860
3 1.685×4.738= 7.9835300	3 1.983×6.039= 12.0186324	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400
4 1.685×7.461= 12.5717850	4 1.983×6.039= 12.0186324	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800
5 1.033×2.884= 2.9800372	5 1.927×4.028= 7.7635672	5 3.162×3.25= 10.276500	5 2.978×4.107= 12.228000	5 2.978×4.107= 12.228000	5 2.978×4.107= 12.228000
6 1.000×4.000= 4.0000000	6 4.397×4.639= 20.403000	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800
7 4.263×1.312= 5.593056	7 1.000×4.000= 4.0000000	7 4.397×4.639= 20.403000	7 3.252×2.650= 8.617800	7 3.252×2.650= 8.617800	7 3.252×2.650= 8.617800
計 360.256582	計 321.205727	計 360.256582	計 63.252650	計 63.252650	計 59.568215
1/2 180.128291	1/2 160.602863	1/2 180.128291	1/2 31.626325	1/2 31.626325	1/2 29.784107
地積 180㎡	地積 160㎡	地積 180㎡	地積 31㎡	地積 31㎡	地積 29㎡

2819-5(E)	2819-6(F)	2819-7(G)	2819-8(H)	2819-9(I)	2819-10(J)
1 1.983×2.112= 4.187536	1 1.503×1.977= 2.9715088	1 1.511×1.977= 2.9882355	1 1.511×1.977= 2.9882355	1 1.511×1.977= 2.9882355	1 1.511×1.977= 2.9882355
2 1.983×6.039= 12.0186324	2 4.000×1.977= 7.98000	2 1.511×1.961= 2.965860	2 1.511×1.961= 2.965860	2 1.511×1.961= 2.965860	2 1.511×1.961= 2.965860
3 1.983×6.039= 12.0186324	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400	3 5.956×2.15= 12.705400
4 1.983×6.039= 12.0186324	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800	4 3.252×2.650= 8.617800
5 1.927×4.028= 7.7635672	5 3.162×3.25= 10.276500	5 2.978×4.107= 12.228000	5 2.978×4.107= 12.228000	5 2.978×4.107= 12.228000	5 2.978×4.107= 12.228000
6 4.397×4.639= 20.403000	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800	6 3.252×2.650= 8.617800
7 1.000×4.000= 4.0000000	7 4.397×4.639= 20.403000	7 3.252×2.650= 8.617800	7 3.252×2.650= 8.617800	7 3.252×2.650= 8.617800	7 3.252×2.650= 8.617800
8 4.263×1.312= 5.593056	8 1.000×4.000= 4.0000000	8 4.397×4.639= 20.403000	8 3.252×2.650= 8.617800	8 3.252×2.650= 8.617800	8 3.252×2.650= 8.617800
計 360.256582	計 321.205727	計 360.256582	計 63.252650	計 63.252650	計 59.568215
1/2 180.128291	1/2 160.602863	1/2 180.128291	1/2 31.626325	1/2 31.626325	1/2 29.784107
地積 180㎡	地積 160㎡	地積 180㎡	地積 31㎡	地積 31㎡	地積 29㎡

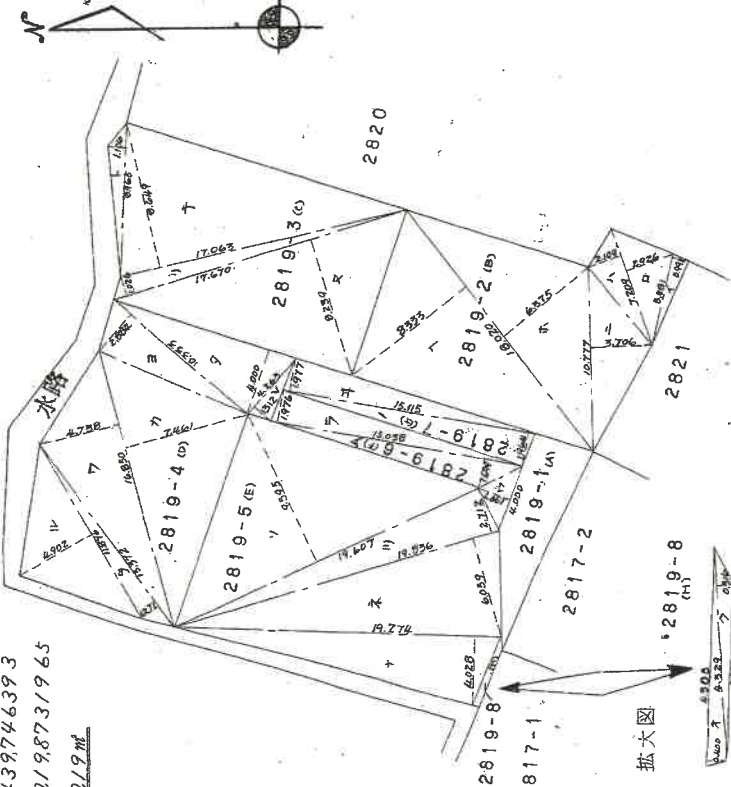
縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

単位 メートル

地積 31㎡

2819-1(A)
8.283/8702-(17.3356094+1.60602863+1.80128291+2.9882355+3.1626325+2.9784107+1.560982)=3.13868435
地積 31㎡



A4判に縮小

昭和五〇年四月五日登記

会員専用

作製年 月 日
昭和五〇年四月五日

作製者

申請人

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局豊島出張所

登記官

A4判に縮小

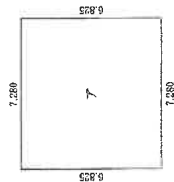
建物図面図

家屋番号
2819番4

建物の所在
春日井市上田東町字才ノ神2819番地4

各階平面図

1階

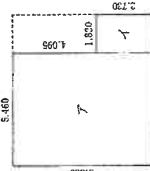


求積表

7 7.280 × 6.825 = 49.686000

床面積 49.68 m²

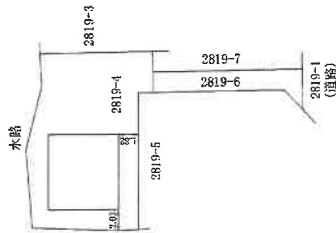
2階



求積表

7 5.460 × 5.820 = 31.765200
イ 1.820 × 0.610 = 1.110200
計 32.875400

床面積 32.88 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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。

(名古屋地務局春日井支店管轄)

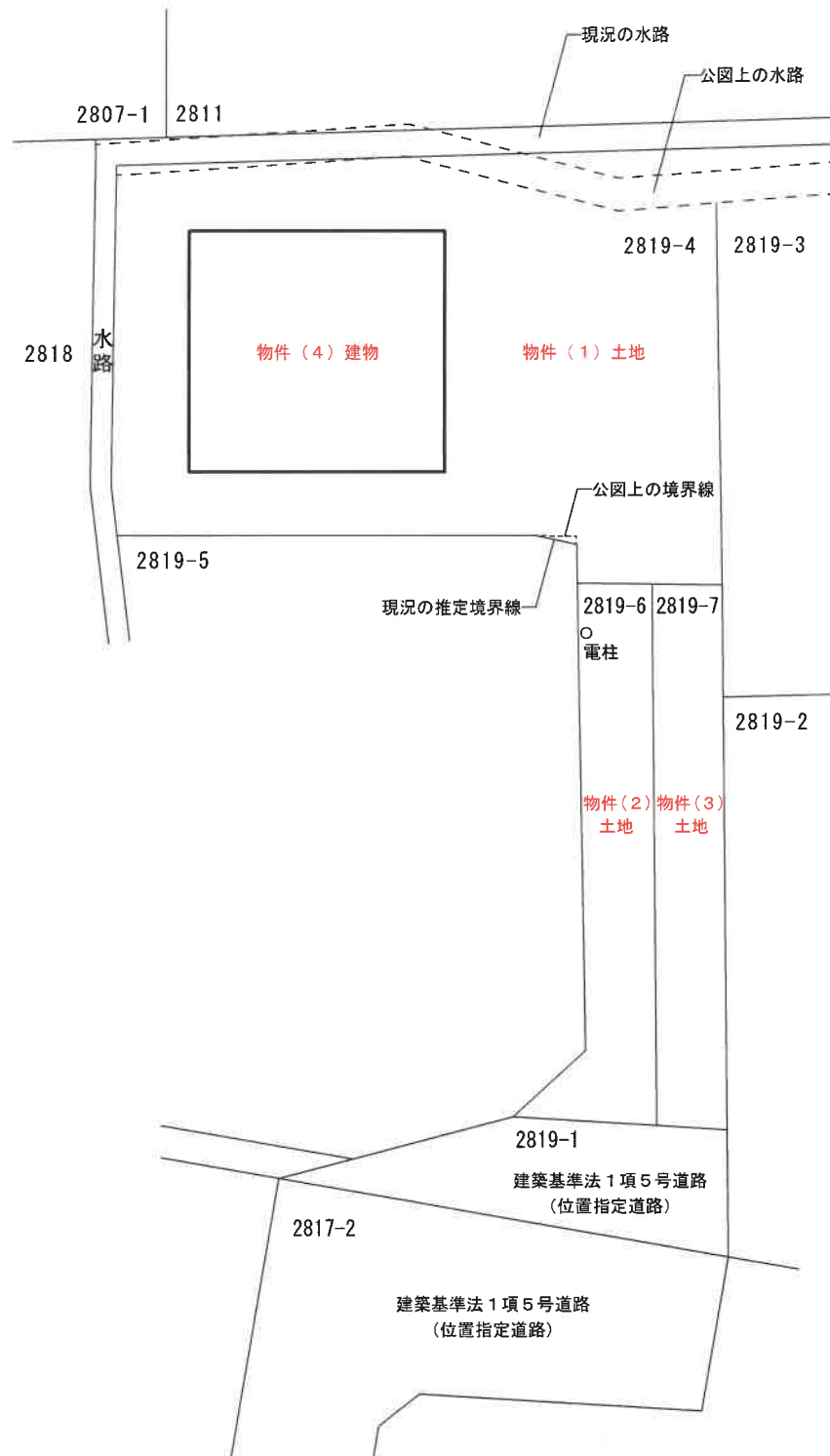
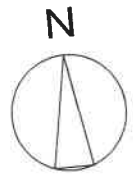
令和7年1月22日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: H15875-1

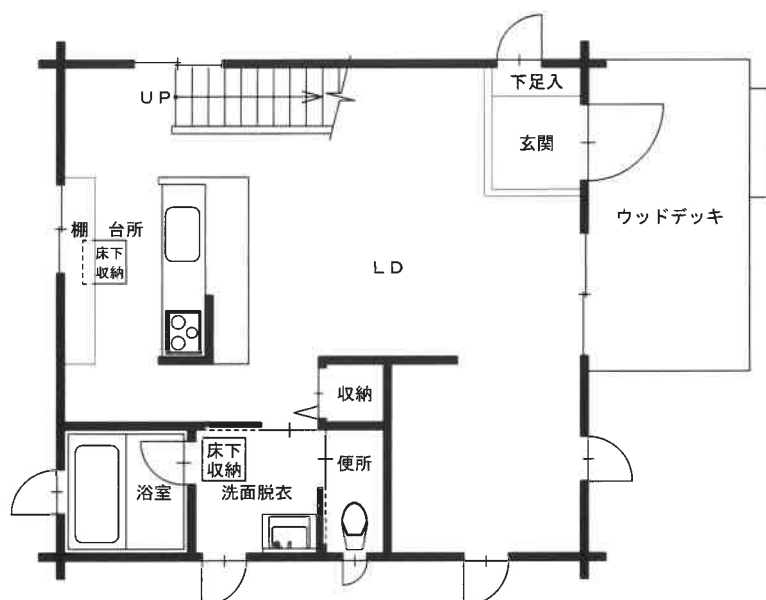
土地建物配置図（概略）



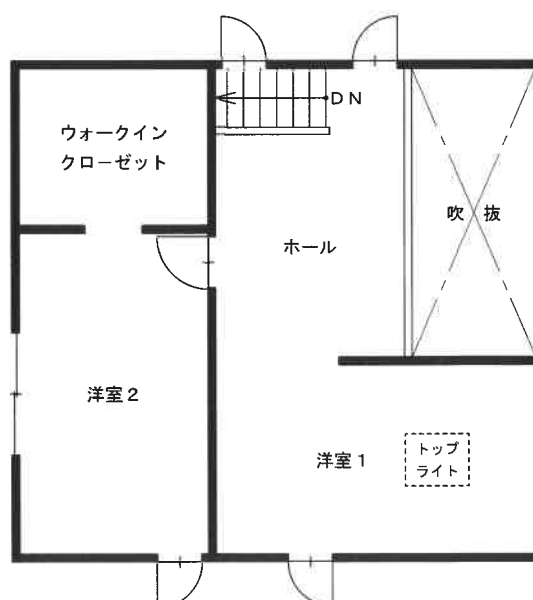
間 取 図 (概 略)



1 階



2 階



現況写真

物件(4)建物

①



物件(1)土地

②



物件(2)(3)土地