

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 2 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 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 20 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）
1～3	16,390,000 13,112,000	一括	3,278,000	84,818	35,484
1	7,140,000				
2	8,080,000				
3	1,170,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 常滑市瀬木町四丁目
 地 番 10 番
 地 目 宅地
 地 積 347.10 平方メートル

- 2 所 在 常滑市瀬木町四丁目
 地 番 11 番
 地 目 宅地
 地 積 357.02 平方メートル

- 3 所 在 常滑市瀬木町四丁目 10 番地
 家屋 番号 10 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 94.21 平方メートル
 2 階 64.79 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 112.9 平方メートル
 2 階 64.79 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 40.49 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 110.3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 小久保 由希江

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

・別紙土地建物位置関係図(概略)の区画番号(2)駐車場につき転借人Cが、同(3)駐車場につき転借人Dが、同(4)駐車場につき転借人Eが、同(5)駐車場につき転借人Fが、同(8)駐車場及び同(11)駐車場につき転使用借人(本件所有者)Aが、同(9)駐車場につき転借人Gが、同(10)駐車場につき転借人Hがそれぞれ占有している。原賃借人株式会社JPMCの賃借権は、対抗要件を有していない。

・同別紙の北西側物件3建物主である建物敷地部分(約29.6平方メートル)を除く部分のうち上記駐車区画以外の部分につき、株式会社JPMCが占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

・同別紙の北西側物件3建物主である建物敷地部分(約29.6平方メートル)につき本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者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】

売却対象外の土地（地番 1 4 番）を通行のため利用している。

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 1 2 番，同 1 3 番及び同 1 4 番）を通行のため利用している。

《 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 常滑市瀬木町四丁目
 地 番 10番
 地 目 宅地
 地 積 347.10平方メートル

- 2 所 在 常滑市瀬木町四丁目
 地 番 11番
 地 目 宅地
 地 積 357.02平方メートル

- 3 所 在 常滑市瀬木町四丁目 10番地
 家屋 番号 10番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 94.21平方メートル
 2階 64.79平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約 112.9平方メートル
 2階 64.79平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 40.49平方メートル



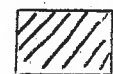
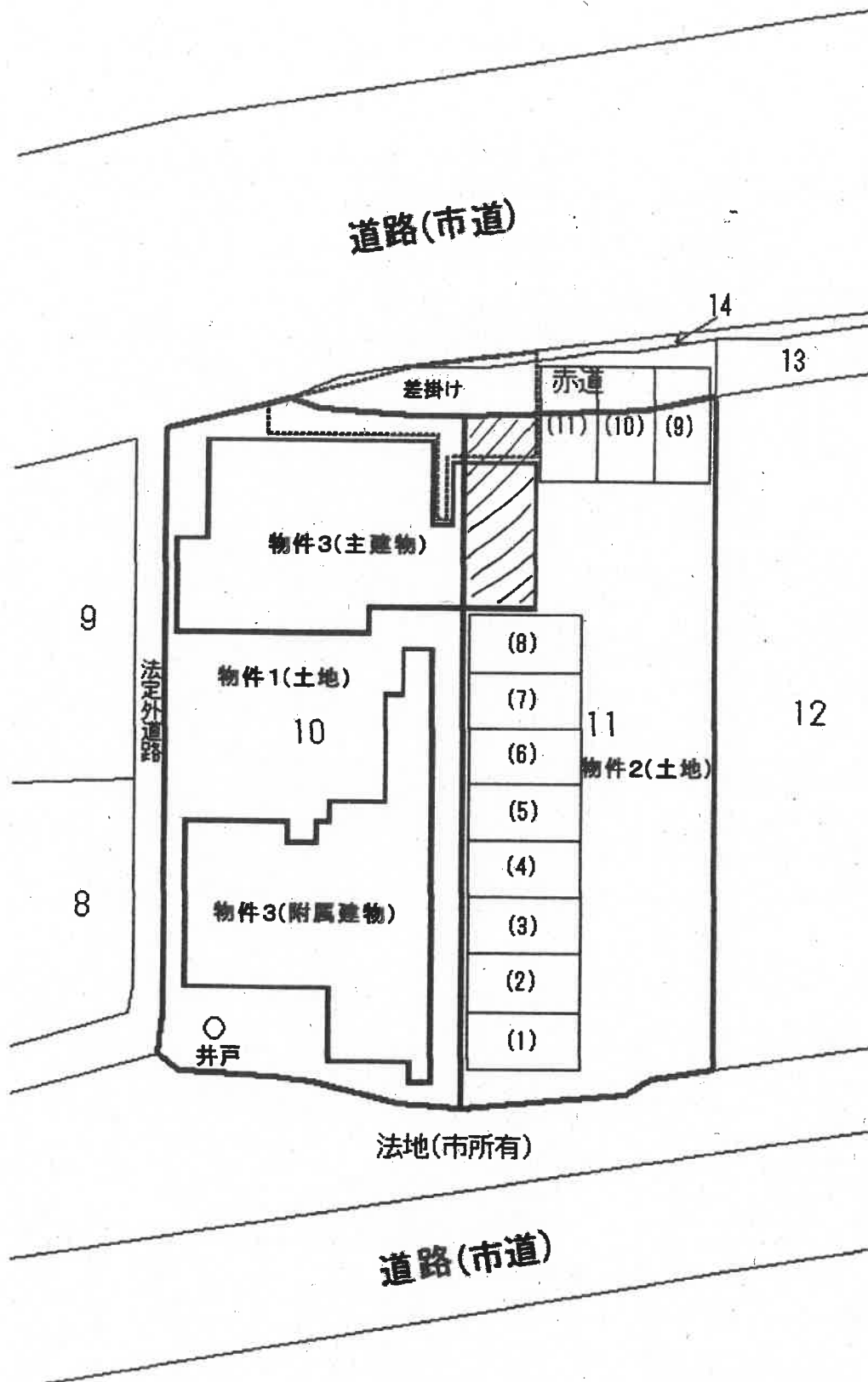
物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 110.3平方メートル



土地建物位置関係図 (概略)



物件3建物主である建物敷地部分
(約29.6平方メートル)

令和 6 年(ㄗ)第 185 号

令和 6 年 9 月 11 日受理

令和 7 年 2 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 半田文部

執行官 水 野 嘉 明

物 件 目 録

1 所 在 常滑市瀬木町四丁目

地 番 10 番

地 目 宅地

地 積 347.10 平方メートル

共有者 持分 72 分の 13

共有者 持分 72 分の 59

2 所 在 常滑市瀬木町四丁目

地 番 11 番

地 目 宅地

地 積 357.02 平方メートル

所有者

3 所 在 常滑市瀬木町四丁目 10 番地

家屋 番号 10 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 94.21 平方メートル
2 階 64.79 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.49 平方メートル

所有者

(1 枚目)

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 ☒ 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(共有者A) ☐ その他の者() 上記の者が本件土地上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) (主である建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約112.9平方メートル (附属建物符号1) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約110.3平方メートル		
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使用し、同附属建物符号1を空き家で占有している。 ☐ 「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 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

(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
現況地目	■宅地(物件 2) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □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	■土地所有者 ■その他の者 (北西側物件3建物主である建物敷地部分(約29.6平方メートル)について) ■上記の土地所有者が物件3建物主である建物の敷地として占有している。 □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。 (北西側物件3建物主である建物敷地部分(約29.6平方メートル)を除く部分について) ■上記のその他の者が駐車場として使用し占有している。 ■「占有者及び占有権原(物件2関係)」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]
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

(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		■ 北西側物件3建物主である建物敷地部分 (約29.6平方メートル) を除く部分	
占有者		□債務者 ■株式会社JPMC	
占有状況		□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A及び株式会社JPMCの担当者の陳述) ■提示文書(株式会社JPMC提出の令和7年1月16日受付回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □所有権	
占有開始時期		平成21年9月30日ころ	
最初の	契約日	平成21年8月 4日	
契約等	期間	平成21年9月30日から ■令和16年12月31日まで 25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	■所有者 □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		毎月 金18,436円 (毎月20日限り、当月分支払) □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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)

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
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(2)駐車場 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☒ 他	平成 30・4・15 自 6・4・15 至 8・4・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	貸主(株式会社JPMC)は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。 (現在の契約年は令和)
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(3)駐車場 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☒ 他	令和 6・10・31 自 6・10・31 至 8・10・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	貸主(株式会社JPMC)は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(4)駐車場 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☒ 他	令和 6・7・7 自 6・7・7 至 7・7・6	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	貸主(株式会社JPMC)は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(5)駐車場 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☒ 他	平成 25・12・1 自 5・12・1 至 7・11・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	貸主(株式会社JPMC)は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。 (現在の契約年は令和)
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(8)駐車場 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☒ 他	平成 21・8・4 頃 自 21・8・4 頃 (期間定めず)	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主(株式会社JPMC)は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(9)駐車場 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 5・11・4 自 5・11・4 至 7・11・3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	貸主(株式会社JPMC)は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)									
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	占有	貸主	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(10)駐車場 ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☒ 他	令和 5・12・17 ----- 自 5・12・17 至 7・12・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	貸主（株式会社 J P MC）は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。	
2	☐ 全部 ☒ 区画番号(11)駐車場 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☒ 他	平成 21・ 8・4 頃 ----- 自21・8・4 頃 (期間定めず)	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	貸主（株式会社 J P MC）は、Aとの間で 賃貸借契約を結んでいる。	
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 他	-----	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 他	-----	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 他	-----	☐ 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	-----	☐ 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：貸借人	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			

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)	1 私は、物件1土地を私の兄のBと共有しています。物件2土地、物件3建物（以下「本件建物」という。）主である建物及び同附属建物符号1は私が一人で所有しています。 2 本件建物主である建物は、昭和14年頃に建築されています。その後、本件建物附属建物符号1の南東側が昭和43年頃に、南西側が昭和63年頃に、増築されています。 3 本件建物主である建物の1階西側の便所等は、平成11年頃に、同東側の洋室、洗面所、浴室は、平成20年頃に、増築しています。 4 本件建物主である建物において、猫を4匹飼っています。 5 本件建物主である建物の1階ダイニングキッチン天井に雨漏り跡があります。 6 本件建物主である建物には、私が一人で居住しています。本件建物附属建物符号1は、現在、使用していません。 7 物件1土地の中庭に、従前飼っていた猫が2匹亡くなったときに、埋めています。 8 物件1土地の南西側に井戸がありますが、現在は使用していません。 9 物件2土地は、同土地の東側隣接地にある2棟の建物と共に株式会社JPMC（旧商号：日本管理センター株式会社）との間で賃貸借契約を締結し、賃貸しており、同2棟の建物の入居者の貸駐車場として使用されています。私は、株式会社JPMCからその駐車場の区画番号8及び11を無償で使用させてもらっています。 10 私が物件1土地を本件建物主である建物及び本件建物附属建物符号1の敷地として使用するについて、物件1土地の共有者であるBは、了解しています。Bに対し対価等は支払っていません。 11 物件1土地及び物件2土地において、大雨等があった際に、差し掛け下の車庫に床下まで雨水が入ったことがあります。両土地の隣地との境界について、紛争等はありません。
■ 株式会社JPMC (旧商号：日本管理センター株式会社) 担当者	1 物件2土地は、Aが所有している同土地の東側隣接地にある2棟の建物と共に当社が一括してAから賃借し、入居者らに対し、貸し駐車場として転貸しています。Aに対しては、物件2土地を賃借後に、同土地の区画番号8及び11を無償で使用させています。 2 駐車場として転借している内容は、本報告書4、5枚目の「占有者及び占有権原（物件2関係）」に記載のとおりになると思います。 3 物件2土地の転貸借業務は、株式会社チタコーポレーションに委託しています。

(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

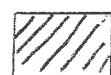
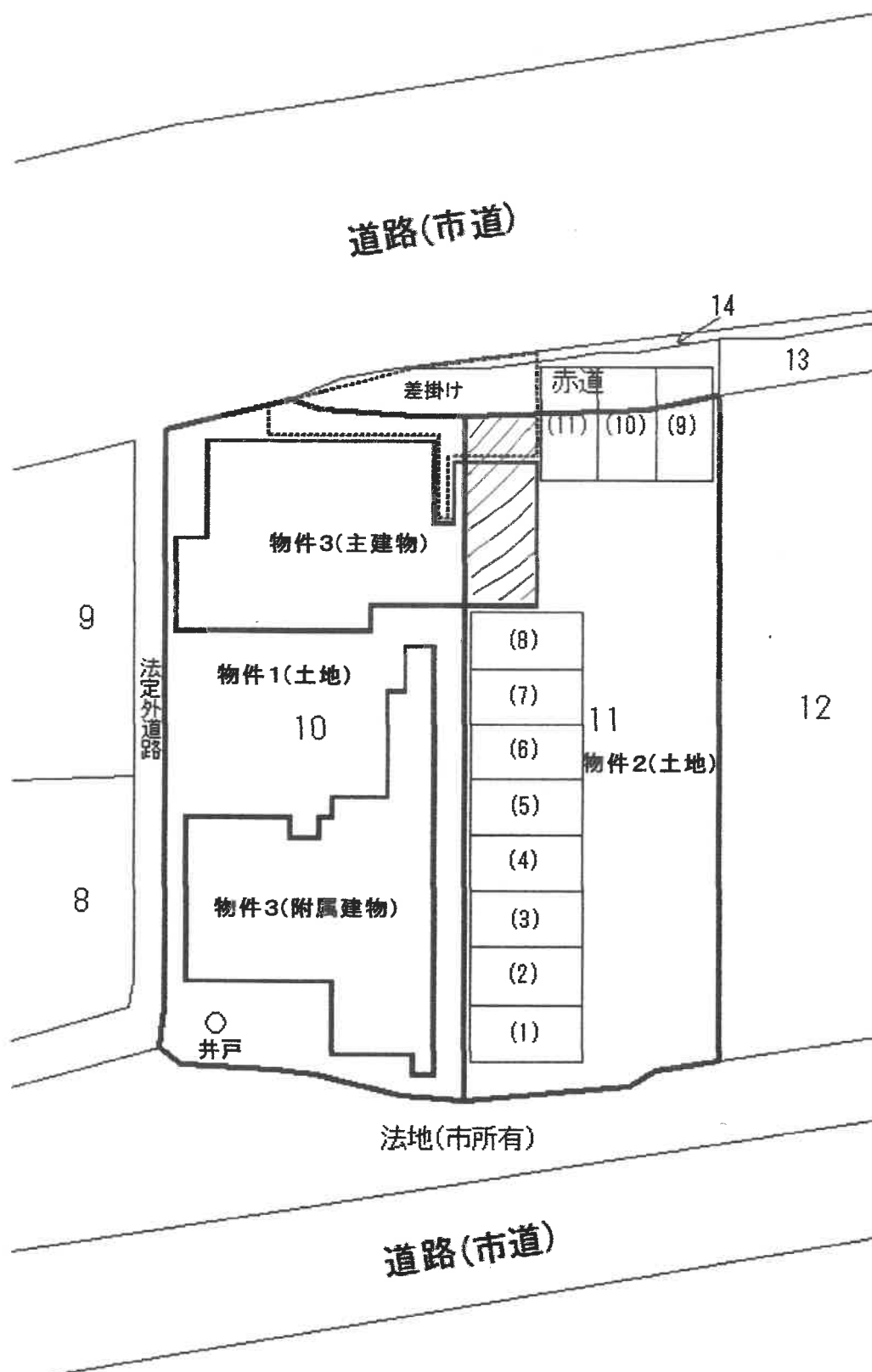
- 1 物件1土地の北西側約5.5メートルは北西側の市道にほぼ等高で接面しており、物件1土地の北東側及び物件2土地の北側は、赤道、地番14土地を介して北西側の市道に出る（通行する）必要がある。物件2土地は、北側市道からは歩道に段差があり、東側隣接地である地番12番及び地番13番を通行して駐車するようになっている。また、本件各土地は、赤道及び14番土地と一体で利用されている。
- 2 物件1土地は、本件建物主である建物と同附属建物符号1の敷地として使用されている。物件2土地は、北西側本件建物主である建物敷地部分（約29.6平方メートル）について、本件建物主である建物の敷地として使用されており、北西側本件建物主である建物敷地部分（約29.6平方メートル）を除く部分について、同土地の東側隣接地にある2棟の建物の入居者の貸駐車場として使用されている。
- 3 物件1土地及び物件2土地の隣地との境界付近は、いずれも境界標と思われる物は確認できなかった。
- 4 物件1土地の南西側に井戸が存在する。
- 5 Aによれば、物件1土地の中庭に従前飼っていた猫の亡骸が埋められているとのことである。
- 6 物件1土地及び物件2土地の南側隣接地は、最大で約5メートルの法面となっている（本件対象土地の方が低い）。
- 7 物件1土地の占有状況は、本件建物主である建物、同附属建物符号1の敷地としてAが占有していると思われる。
- 8 物件2土地の占有状況は、北西側本件建物主である建物敷地部分（約29.6平方メートル）について、本件建物主である建物の敷地としてAが占有しており、北西側本件建物主である建物敷地部分（約29.6平方メートル）を除く部分について、同土地の東側隣接地にある2棟の建物の入居者の駐車場として使用されており、その内容等は、本報告書4、5枚目の「占有者及び占有権原（物件2関係）」に記載のとおり、土地建物位置関係図（概略）番号(1)ないし(11)のうち、区画(1)、(6)及び(7)を除いた部分は、各区画使用者が占有し、それ以外の部分は、株式会社JPMCが占有していると思われる。
- 9 本件建物主である建物は、Aによれば、1階西側の便所等は、平成11年頃に増築（約4.8平方メートル）し、同東側の洋室、洗面所、浴室は、平成20年頃に、増築（約26.5平方メートル）している。また、同附属建物符号1は、南東側が昭和43年頃に増築（約53.0平方メートル）され、南西側が昭和63年頃に、増築（約45.2平方メートル）されている。本件建物主である建物の1階和室1に仏壇が存在する。
- 10 本件建物主である建物及び同附属建物符号1は、いずれも建物建築後、相当年数が経過しており、床面、天井及び壁面には、経年相当の汚れや傷みが認められた他、本件建物主である建物の1階ダイニングキッチンの天井に雨漏り跡が見受けられた。
- 11 その他の本件調査の結果は、本報告書2枚目ないし6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 9 月 13 日 (金)	当庁執行官室	A 及び B に対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送
6 年 9 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 9 月 25 日 (水) 14 : 00 - 14 : 15	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
6 年 10 月 18 日 (金) 14 : 00 - 16 : 10	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
6 年 12 月 6 日 (金)	当庁執行官室	株式会社 J PMC へ照会書郵送
7 年 2 月 7 日 (金) 15 : 00 - 15 : 10	当庁執行官室 (電 話)	株式会社 J PMC の担当者に聴取
7 年 2 月 17 日 (月)	当庁執行官室	株式会社チタコーポレーションへ照会書郵送
7 年 2 月 21 日 (金) 14 : 00 - 14 : 15	当庁執行官室 (電 話)	株式会社チタコーポレーションの担当者に聴取
(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、解錠技術者に解錠させて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)

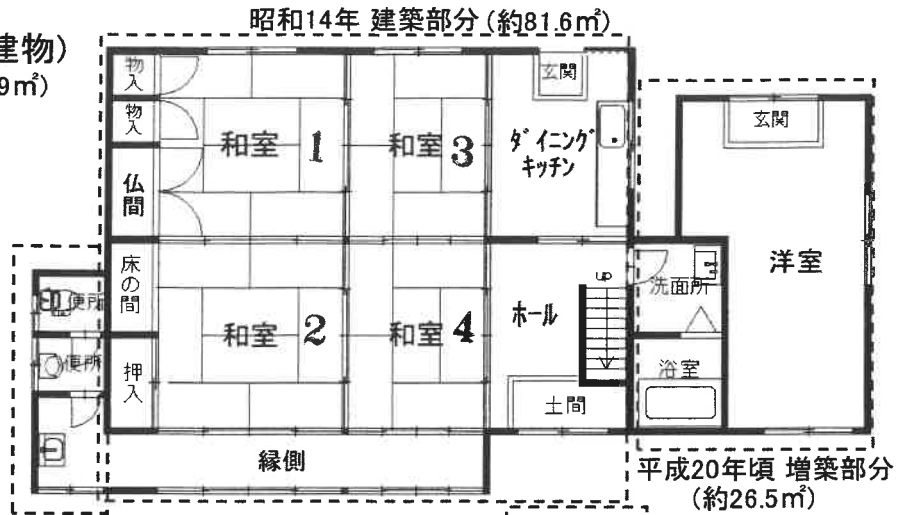


物件3建物主である建物敷地部分
(約29.6平方メートル)

建物間取図(概略)

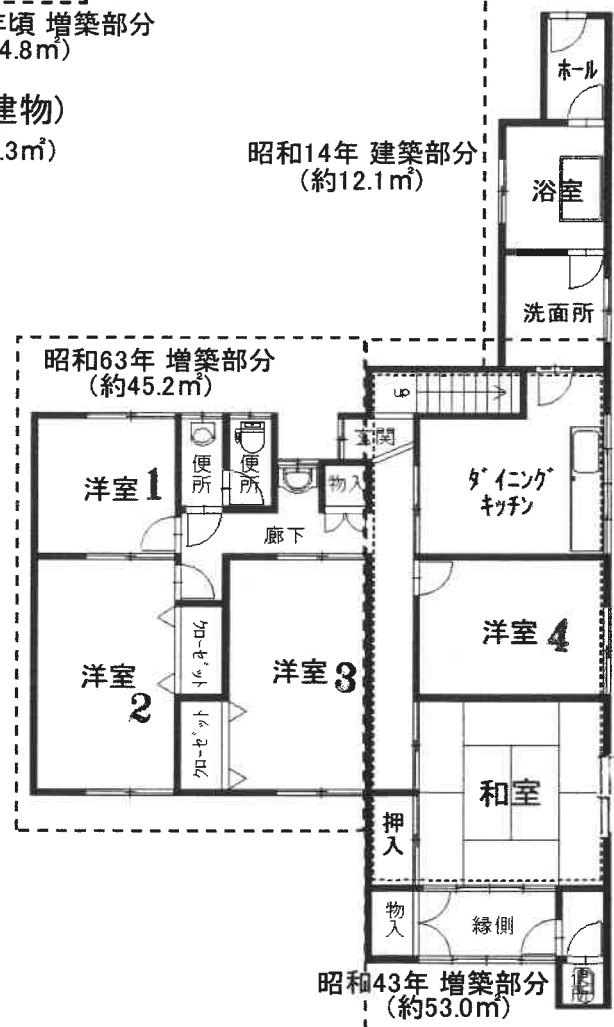


1階 (主建物) (約112.9㎡)

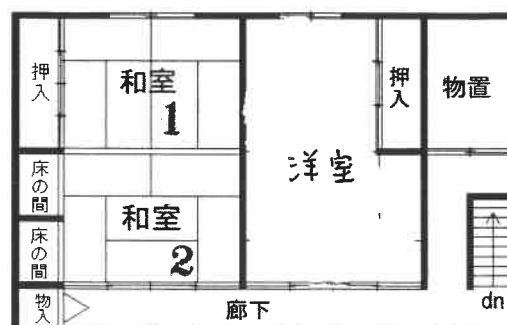


平成11年頃 増築部分 (約4.8㎡)

(附属建物) (約110.3㎡)



2階 (主建物) (64.79㎡)





① 北東側から見た物件 1 土地、物件 2 土地及び物件 3 建物主である建物の状況



② 北西側から見た物件 1 土地、物件 2 土地、物件 3 建物主である建物及び同附属建物符号 1 の状況

物件 3 建物主である建物

増築部分

物件 2 土地



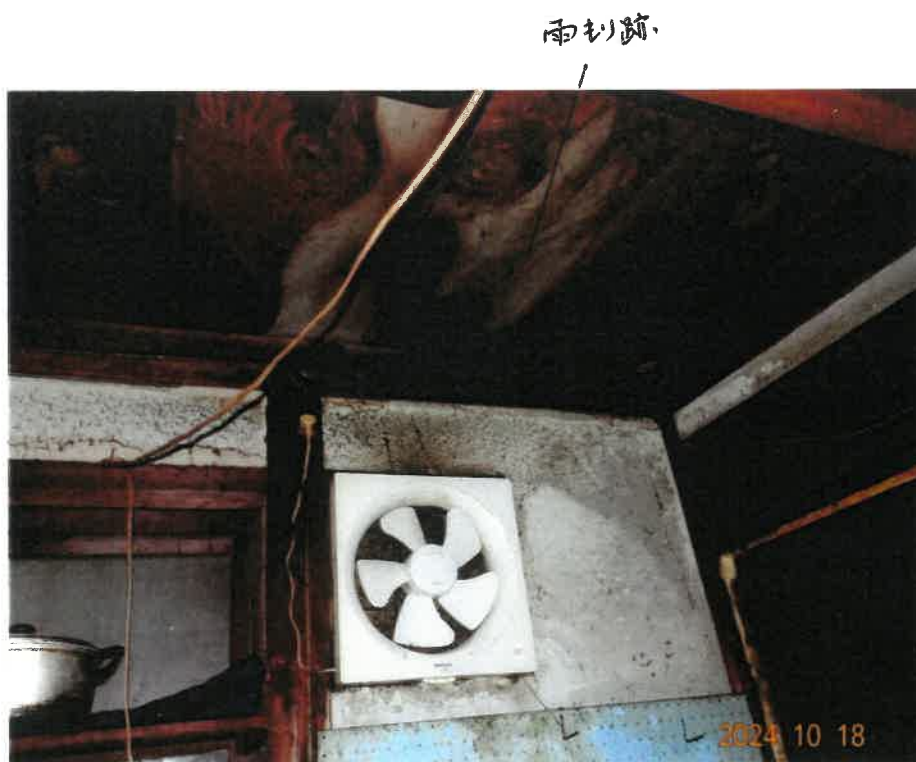
③ 物件 2 土地の状況



④ 物件 3 建物主である建物屋内の状況（1階 和室 2）



⑤ 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）



⑥ 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天井の雨漏り跡）

洋室(増築部分)



⑦ 物件3建物主である建物1階洋室(増築部分)の状況



⑧ 物件3物主である建物屋内の状況(1階洋室(増築部分))



⑨ 物件3物主である建物屋内の状況（2階 洋室）



⑩ 物件3建物附属建物符号1屋内の状況（洋室 2）



⑪ 物件3建物附属建物符号1屋内の状況（ダイニングキッチン）



⑫ 物件3建物附属建物符号1屋内の状況（浴室）

物件 3 建物主である建物



⑬ 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



⑭ 物件 3 建物附属建物符号 1 の状況

物件 3 建物附属建物符号 1



⑮ 物件 3 建物附属建物符号 1 の状況

令和 6 年 (ケ) 第 185 号
令和 6 年 9 月 17 日 受 理
令和 6 年 10 月 18 日 現地調査
令和 6 年 10 月 30 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7,140,000 円
物件2(土地)	金 8,080,000 円
物件3(建物)	金 1,170,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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	常滑市瀬木町四丁目 10番 宅地 347.10m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	常滑市瀬木町四丁目 11番 宅地 357.02m ²	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	常滑市瀬木町四丁目 10番地 10番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 94.21m ² 2階 64.79m ² (附属建物の表示) 1 居宅 木造瓦葺平家建 40.49m ²	特記事項 記載の通り
番号	特 記 事 項		
3	・所在は常滑市瀬木町四丁目 10番地、11番地である。 ・主建物の1階床面積は、約112.9m²である。 ・附属建物の床面積は、約110.3m²である。 (床面積は評価人の概測によるもの) ・赤道及び下記目的外土地と一体で利用されている。 所 在 常滑市瀬木町四丁目 地 番 14番 地 目 雑種地 地 積 24m ²		

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	名鉄常滑線「常滑」駅 東方 約1,400m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域。	
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	市街化域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 —
画 地 条 件	地 積 704.12㎡ 間 口 約5.5m（道路間口）、奥 行 約30m 形 状 ほぼ整形	
接面道路の状況	北側幅員約12m市道に等高に接面している。（建築基準法の道路である）、また、西側幅員1.4m道路（建築基準法の道路ではない）にほぼ等高に接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～物件2土地は物件3建物の敷地及び貸駐車場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 あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成8年、昭和58年、昭和41年の住宅地図で調査したところ、物件1は従前より土壤汚染の発生する利用はされていなかったが、物件2は陶管工場として利用されていた。専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 物件1北東側、物件2北西側及び赤道、目的外土地（地番14）に跨って差掛けが設置されている。 ・ 物件1の北西側約5.5mが道路に接面しているが、現時点の建物の玄関に行くためには赤道及び目的外土地（地番14番）を通行しないと行くことができない。 ・ 水道管、ガス管は目的外土地及び赤道から引き込まれている。	

特 記 事 項	・ 物件2は北西側が建物敷地部分(約29.6㎡)、その他が貸駐車場として利用されているが、北側市道からは歩道に段差があり、東側隣接地である地番12番及び地番13番を通行して駐車するようになっている。 ・ 南側隣接地は最大約5mの法地(常滑市所有で対象土地が低い)となっており、愛知県がけ地条例の適用を受ける。 ・ 物件1の南西側に井戸がある。 ・ 物件1の庭に所有者によると、従前飼っていた猫が2匹埋まっているとのこと。 ・ 常滑市備付の「内水ハザードマップ」によると、対象土地は一部内水浸水想定区域に含まれている。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。
----------------	--

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（公課証明書記載） 昭和14年新築 経 過 年 数 約85年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 合板・サイディング等 内 壁 ビニールクロス・繊維壁等 天 井 合板・ビニールクロス等 床 合板・畳等 設 備 電気、上・下水道等 そ の 他 ー
床 面 積（現 況）	1階 約 112.9m ² 2階 64.79m ² 計 約 177.69m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 8DK+物置 間 取 り（附属資料5 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	普 通
保守管理の状況	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	・建物建築後相当年数経過しており、経年相当の汚れ傷み等が認められた。 ・建物内で猫4匹を飼育している。 ・所有者によると、1階西側便所等は平成11年頃、同東側洋室・洗面所・浴室は平成20年頃増築したとのこと。 ・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
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (公 課 証 明 書 記 載) 昭 和 14 年 新 築 経 過 年 数 約 85 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0 年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 瓦 葺 外 壁 合 板 内 壁 ビ ニール ク ロ ス ・ 合 板 等 天 井 ビ ニール ク ロ ス 等 床 合 板 ・ 畳 等 設 備 電 気、上 ・ 下 水 道 等 そ の 他 —
床 面 積 (現 況)	約 110.3㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 5 D K 間 取 り (附 属 資 料 5 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	・ 建物建築後相当年数経過しており、経年相当の汚れ傷み等が認められた。特に北東側は床、壁等が大きく損傷している。 ・ 現在利用されていない。 ・ 公課証明書によると、北東側が昭和14年、南東側が昭和43年、南西側が昭和63年建築となっている。 ・ 南東側部分には屋根裏物置がある。 ・ 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	55,200	0.73	347.10	0.90	12,590,000
2	55,200	0.73	357.02	0.90	12,950,000
合計			704.12		25,540,000

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 常滑(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & = & 55,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.90×間口狭小 0.95 × 隣接地(南側法地、北側赤道・目的外土地有)の状態
0.85 = 0.73

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減価率 10%

(2) 建物価格（物件3）

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	主建物	165,000	177.69	0.01	290,000
	附属建物	165,000	110.30	0.01	180,000
	合 計				470,000

ウ 現価率：

（主である建物）

- ・ 建築後相当年数経過しており現価率を1%と査定した。

（附属建物符号1）

- ・ 建築後相当年数経過しており現価率を1%と査定した。

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	12,590,000	0.10	場所的利益	1,260,000
2	12,950,000	0.01	場所的利益	130,000
合計	25,540,000	—	—	1,390,000

イ 土地利用権等割合：物件1～2の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。また、物件2については建物敷地部分面積が約29.6㎡であり、物件2面積357.02㎡との比率(8.3%)を土地利用権等割合に乗じて査定した。

(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	12,590,000	-1,260,000		0.90	0.70	7,140,000
2	12,950,000	-130,000		0.90	0.70	8,080,000
3	470,000	1,390,000	0	0.90	0.70	1,170,000
一括価格(合計)						16,390,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：規模が大きく目的外土地及び赤道と一体で利用されている土地は需要が弱く、一般市場に於いても短期間での売却は困難であることを考慮して10%を減価した。

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

地価調査価格（常滑(県)5-1)

所 在：常滑市市場町2丁目85番外

価 格：58,600円/㎡

位 置：名鉄常滑線「常滑」駅の南東方 道路距離 約1,300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道

接 面 街 路：南側7.8m県道に接面

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%，容積率400%)、準防火地域

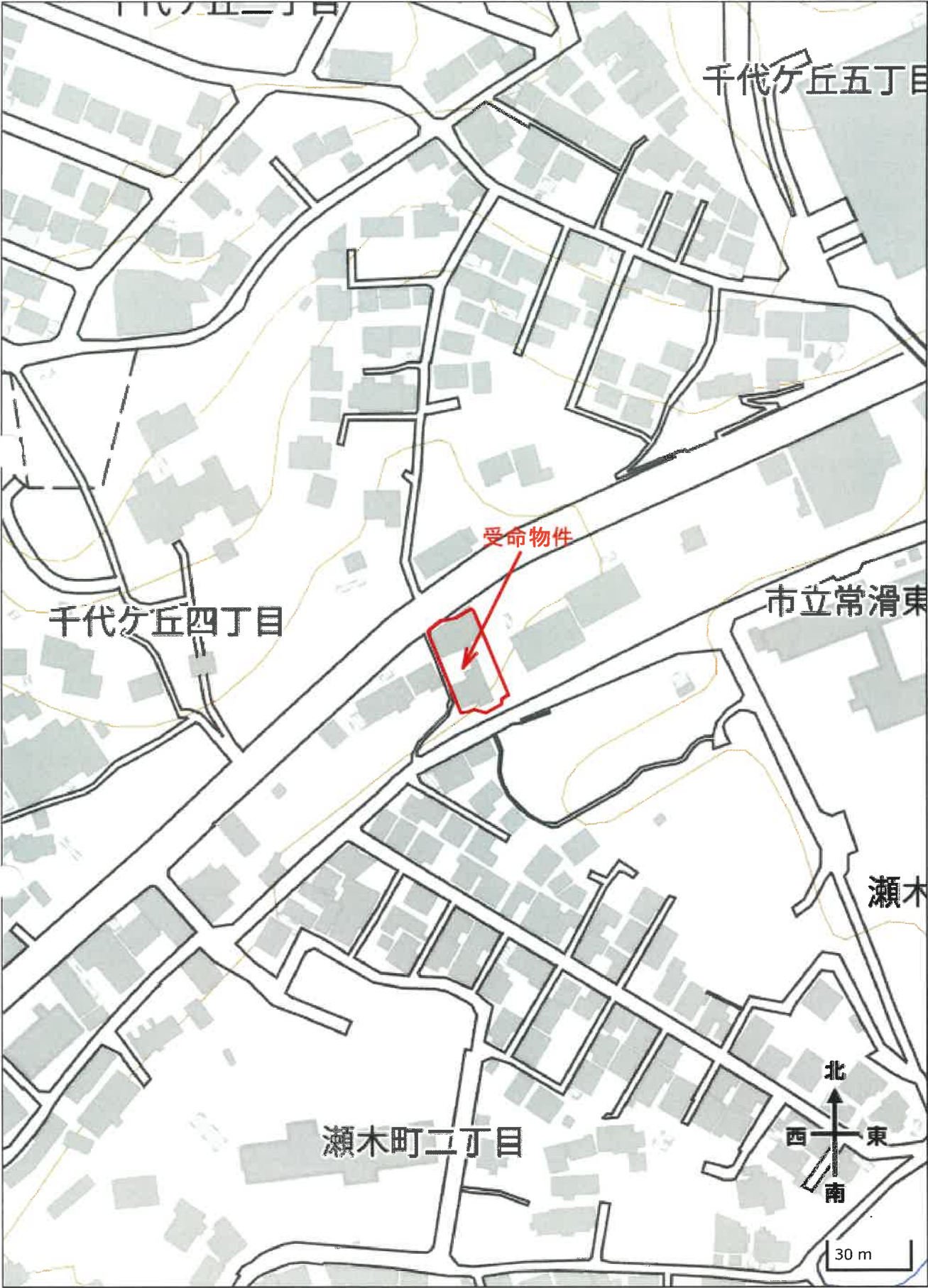
地 域 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

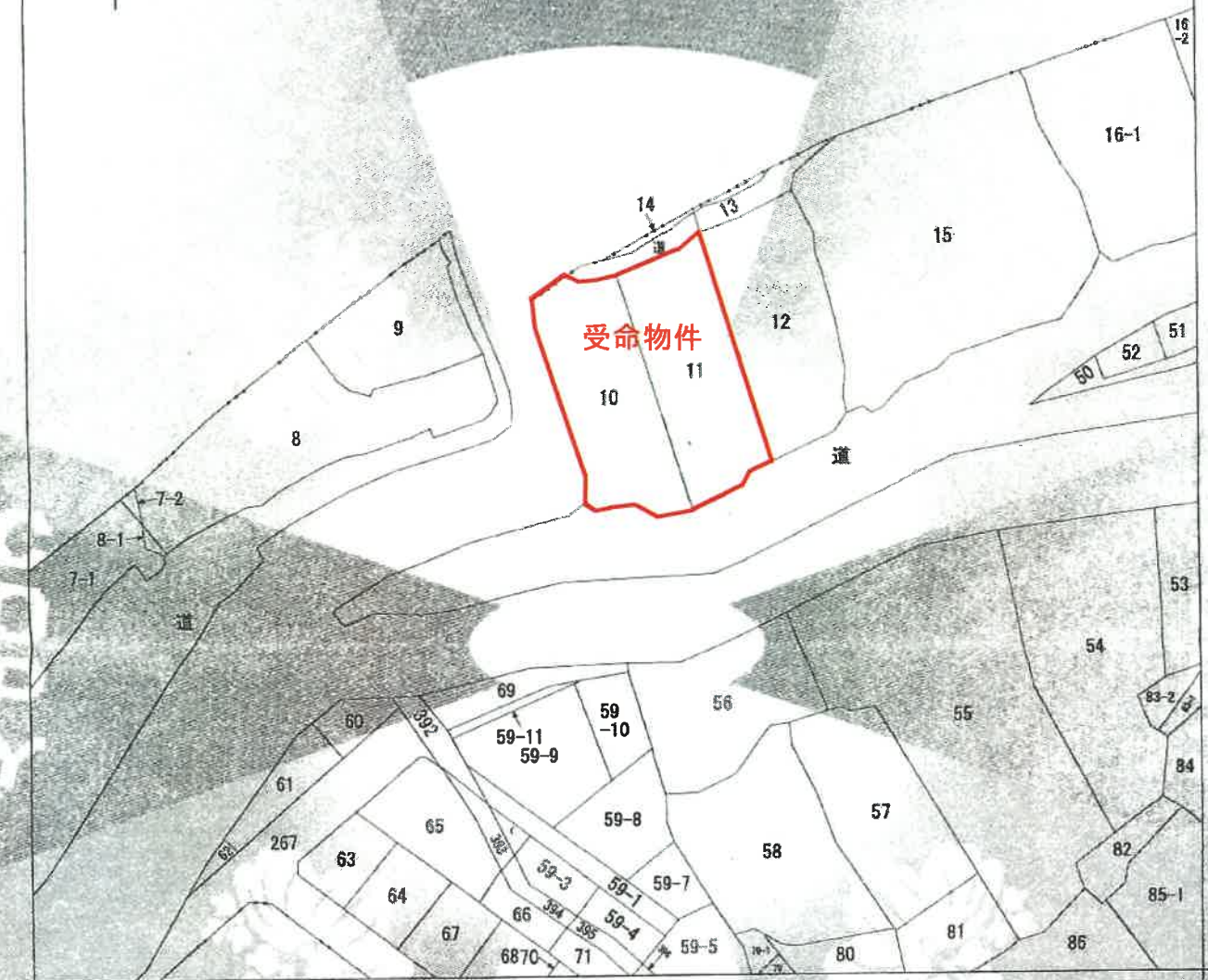
以 上





A 4 版に縮小

4 59-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を基礎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 瀬木町 4丁目

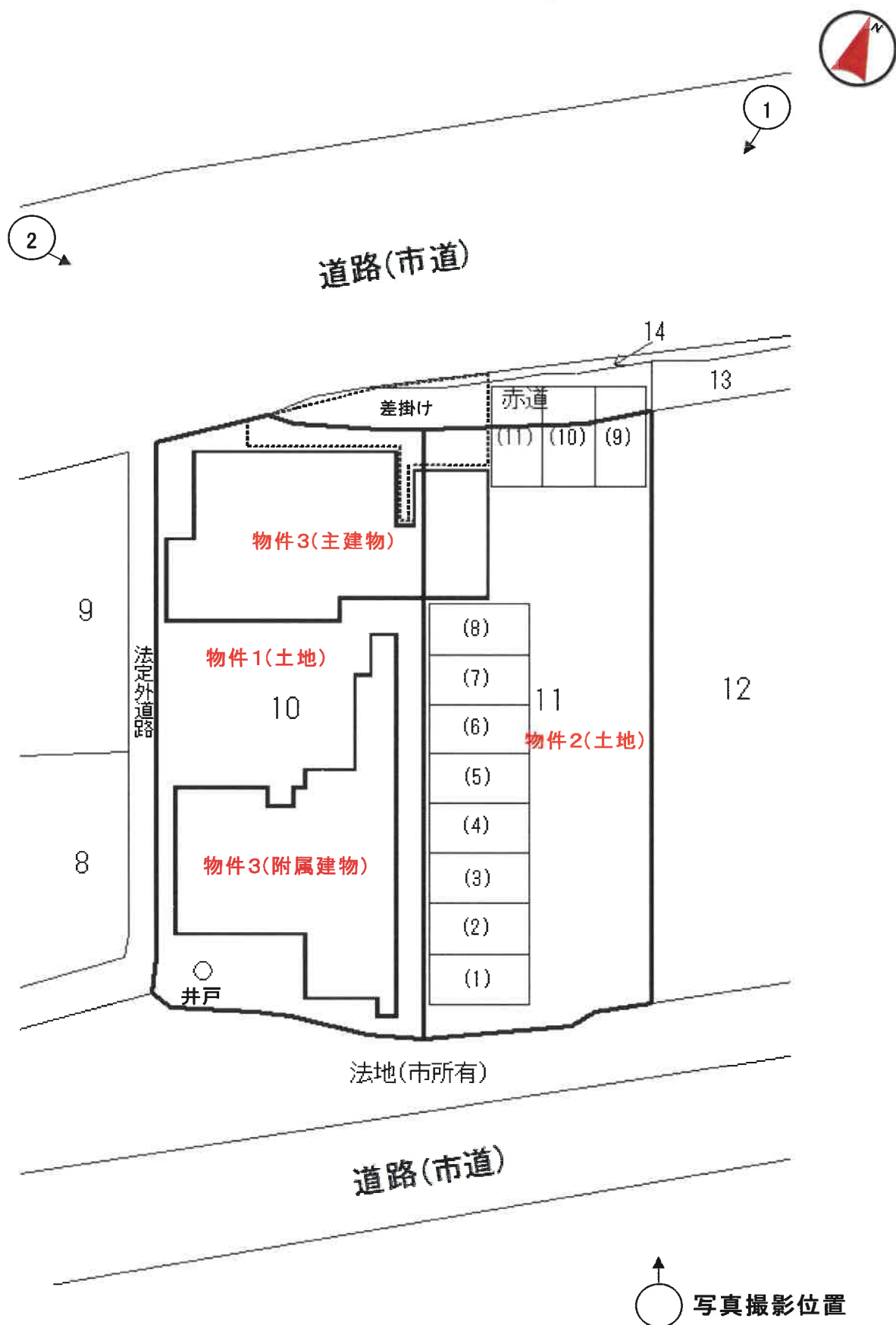
請求部	所在	常滑市瀬木町四丁目				地番	10番			
出力長	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日			編付年月日(原図)					補記事項		

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7月16日
名古屋法務局半田支局
書記官

請求番号：22-1
(1/1)

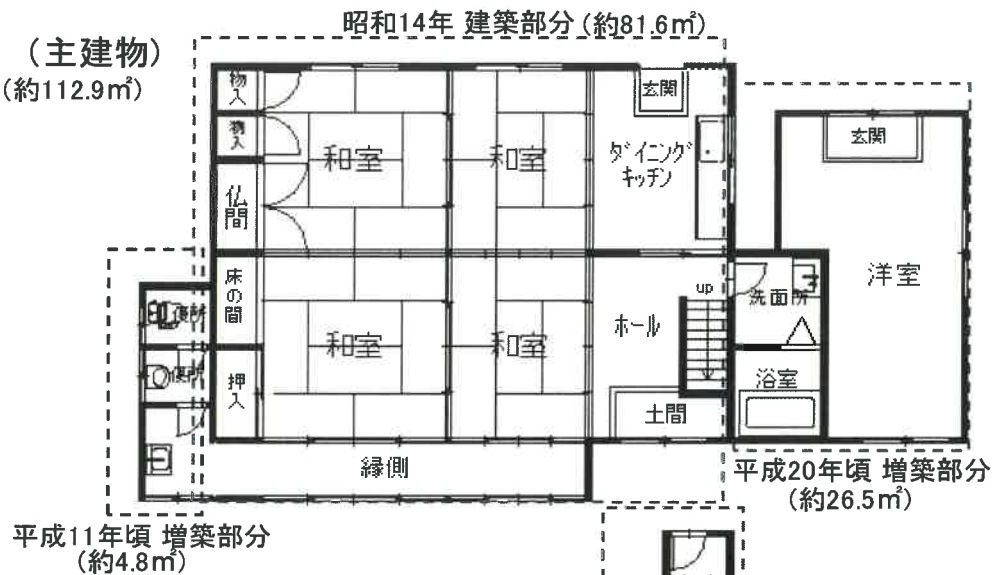
土地建物配置図(概略)



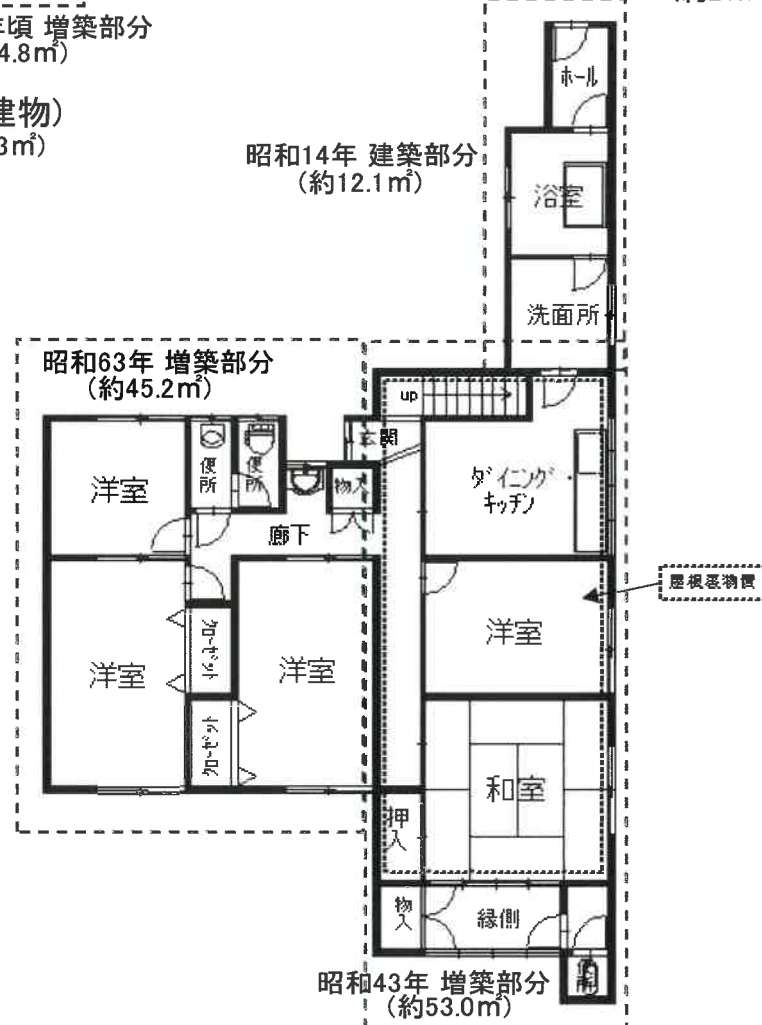
建物間取図(概略)



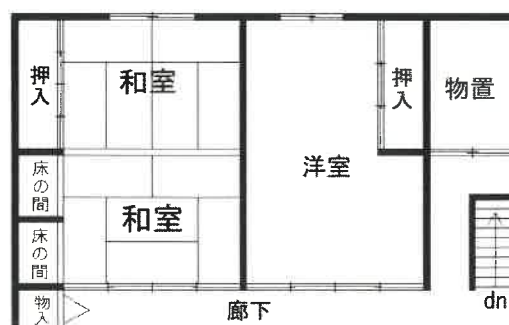
1階 (主建物) (約112.9㎡)



(附属建物) (約110.3㎡)



2階 (主建物) (64.79㎡)



現況写真



①



②