

## 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

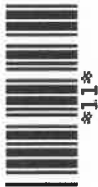
裁判所書記官 小久保 由希江

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<br>令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで          |                                                                                                                                  |
| 開札期日                                                                | 日 時<br>場 所                                       | 令和 7年 6月18日 午前 9時30分<br>名古屋地方裁判所売却場                                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時<br>場 所                                       | 令和 7年 7月 2日 午前10時30分<br>名古屋地方裁判所民事第2部                                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 7年 6月25日 午前 9時00分から<br>令和 7年 6月25日 午後 4時00分まで |                                                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    |                                                  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 6,560,000<br>5,248,000 | 一括       | 1,312,000  | 90,512   | 0        |
| 1    | 1,930,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,160,000              |          |            |          |          |
| 3    | 2,220,000              |          |            |          |          |
| 4    | 1,250,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 あま市七宝町沖之島間曾  
 地 番 51番  
 地 目 宅地  
 地 積 321.44平方メートル
- 2 所 在 あま市七宝町沖之島間曾  
 地 番 51番1  
 地 目 宅地  
 地 積 192.34平方メートル
- 3 所 在 あま市七宝町沖之島間曾 51番地  
 家屋 番号 51番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 102.27平方メートル  
           2階 46.37平方メートル
- 4 所 在 あま市七宝町沖之島間曾 51番地1  
 家屋 番号 51番1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 80.83平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 25 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 1～4】

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 1】

本件所有者が占有している。

別紙土地建物位置関係図（概略）のうち竿の形状部分を本件債務者が占有している。

【物件番号 2】

同別紙のうち物件番号 4 建物が存する部分につき本件所有者が占有している。

その余の部分につき本件債務者が占有している。

【物件番号 3】

別紙間取図（概略）のうち和室 1 部分につき本件債務者が占有している。

その余の部分につき C が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号 4】

本件債務者が占有している。

---

---

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 あま市七宝町沖之島間曾  
 地 番 5 1 番  
 地 目 宅地  
 地 積 3 2 1. 4 4 平方メートル
  
- 2 所 在 あま市七宝町沖之島間曾  
 地 番 5 1 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1 9 2. 3 4 平方メートル
  
- 3 所 在 あま市七宝町沖之島間曾 5 1 番地  
 家屋 番号 5 1 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 0 2. 2 7 平方メートル  
           2 階 4 6. 3 7 平方メートル
  
- 4 所 在 あま市七宝町沖之島間曾 5 1 番地 1  
 家屋 番号 5 1 番 1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 8 0. 8 3 平方メートル



# 土地建物位置関係図（概略）

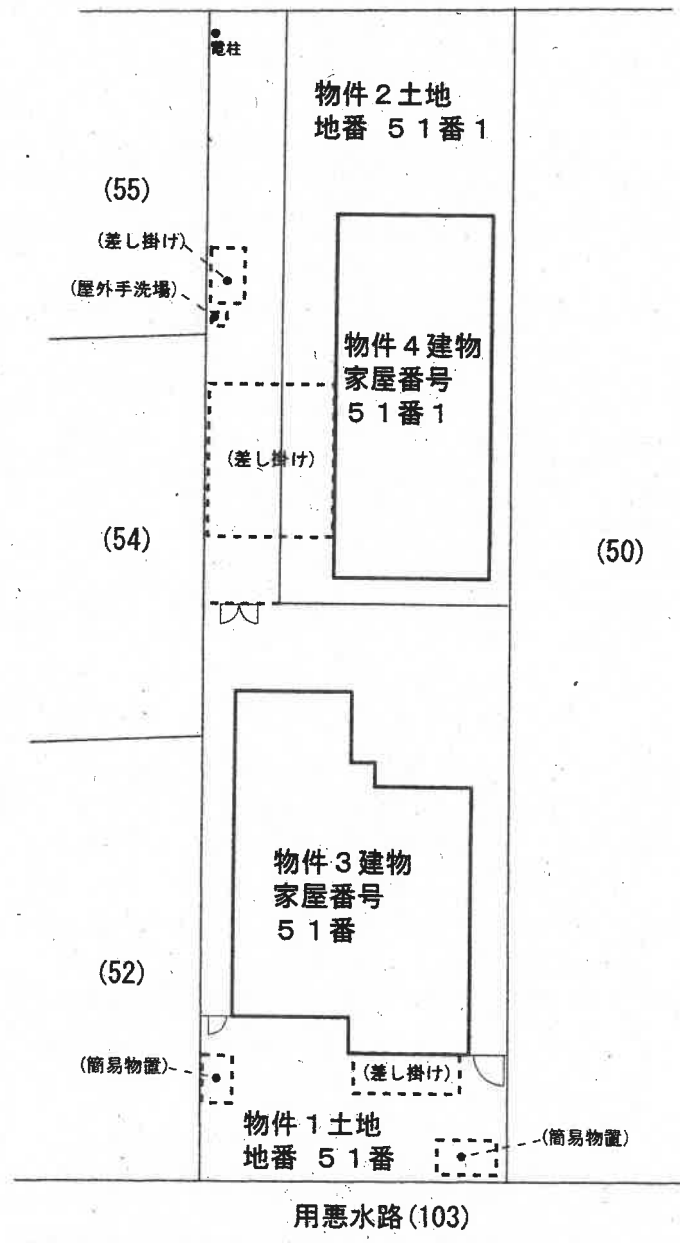


名古屋鉄道津島線

鉄道用地 (56)

用悪水路 (111)

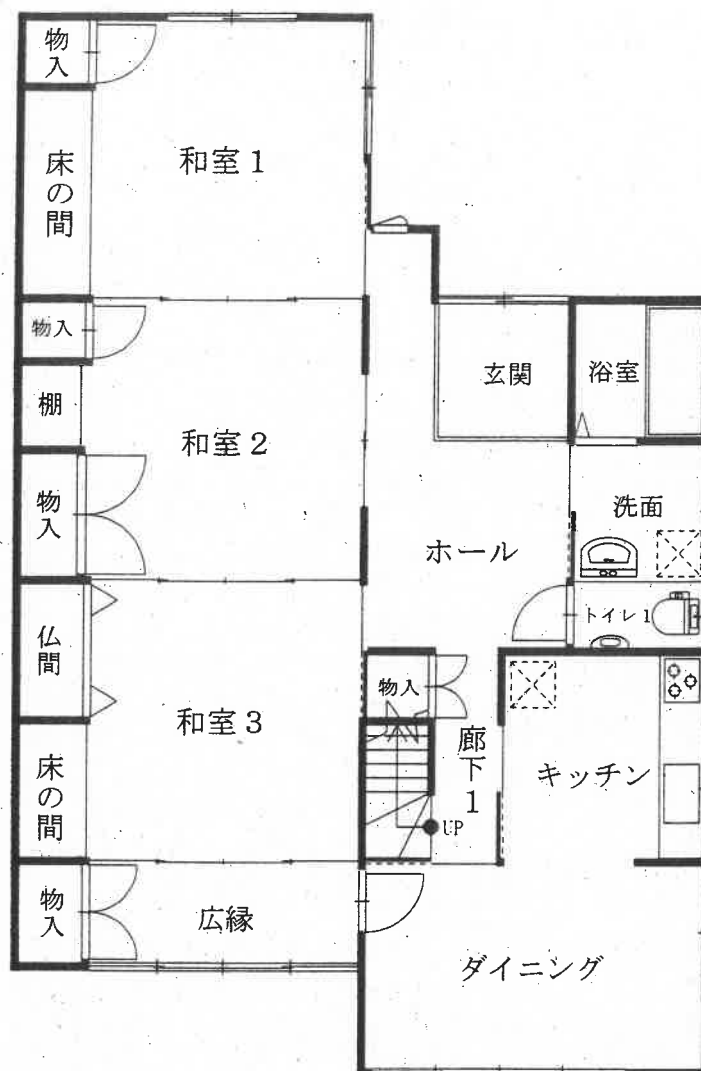
道路 (112)



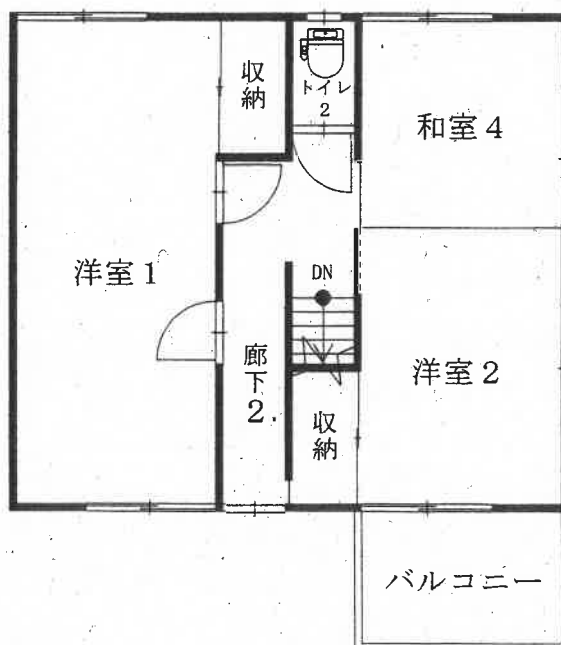
# 間取図（概略） 物件 3 建物



1 階



2 階



令和 6 年(7)第 321 号

令和 6 年 12 月 19 日受理

令和 7 年 3 月 17 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

## 物 件 目 録

- 1 所 在 あま市七宝町沖之島間曾  
 地 番 51 番  
 地 目 宅地  
 地 積 321.44 平方メートル
  
- 2 所 在 あま市七宝町沖之島間曾  
 地 番 51 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 192.34 平方メートル
  
- 3 所 在 あま市七宝町沖之島間曾 51 番地  
 家屋 番号 51 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 102.27 平方メートル  
           2 階 46.37 平方メートル
  
- 4 所 在 あま市七宝町沖之島間曾 51 番地 1  
 家屋 番号 51 番 1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 80.83 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)<br>上記の者が物件1土地上に物件3建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 破産者株式会社大一工業(債務者)<br>上記の者が物件1土地を資材置き場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> <b>C</b> (物件3建物占有者)<br>上記の者が物件3建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 破産者株式会社大一工業(債務者)<br>上記の者が物件3建物を 物置 として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)<br>上記の者が本物件 2 土地に物件 4 建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 破産者株式会社大一工業(債務者)<br>上記の者が物件 2 土地を資材置場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(破産者株式会社大一工業(債務者))<br>上記の者が物件 4 建物を 作業所 として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係) |         |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                |         | ■物件1土地全部                                                                                                                                                                             | ■物件1土地竿の形状部分                                                                                                                                                                                                          |
| 占有者                 |         | ■破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)                                                                                                                                         | ■破産者株式会社大一工業 (債務者)                                                                                                                                                                                                    |
| 占有状況                |         | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨     |         | ■陳述 (■弁護士 <b>A</b> (破産者株式会社大一工業(債務者)破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)破産管財人) ■破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者))<br><input type="checkbox"/> 文書( )          |                                                                                                                                                                                                                       |
| 占有権原                |         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有権                                                                                            | <input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                 |
| 占有開始時期              |         | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                             | 平成20年 7月 8日                                                                                                                                                                                                           |
| 最初の契約等              | 契約日     | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                             | 平成20年 7月 8日                                                                                                                                                                                                           |
|                     | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                   | 平成20年 7月 8日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                   |
| 更新の種類別              |         | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                            | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                             |
| 現在の契約等              | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                 |
|                     | 貸主      | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                         | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                  |
| 当事者                 | 借主      | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                         | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                  |
|                     | 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                | 毎 金 円 (毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                                 |
| 敷金・保証金              |         | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                                                             |
| 特約等                 |         | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                               |
| その他                 |         |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
| 執行官の意見              |         | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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

| 占有者及び占有権原 (物件 3 関係) |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                |         | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 和室1部分 (約16.56㎡)                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 左記占有範囲を除いた部分                                                                                                                                     |
| 占有者                 |         | <input checked="" type="checkbox"/> 破産者株式会社大一工業 (債務者)                                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> <b>C</b> (物件3建物占有者)                                                                                                                                                          |
| 占有状況                |         | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 物置                                               | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨     |         | <p>■陳述 (■弁護士 <b>A</b> (破産者株式会社大一工業 (債務者) 破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業 (債務者) 元代表者) 破産管財人) ■破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業 (債務者) 元代表者) ■ <b>D</b> ( <b>C</b> (物件3建物占有者) の配偶者) )</p> <p><input type="checkbox"/>文書 ( <input type="checkbox"/> )</p> |                                                                                                                                                                                                                  |
| 占有権原                |         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                         |
| 占有開始時期              |         | (不明)                                                                                                                                                                                                                                                           | 令和 4 年 1 月 1 0 日                                                                                                                                                                                                 |
| 最初の契約等              | 契約日     | (不明) 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                     | 令和 4 年 1 月 1 0 日                                                                                                                                                                                                 |
|                     | 期間      | (不明) 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                             | 令和 4 年 1 月 1 0 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                         |
| 更新の種別               |         | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                        |
| 現在の契約等              | 期間      | (不明) 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                     | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                            |
|                     | 貸主      | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                         |
| 当事者                 | 借主      | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                         |
|                     | 賃料・支払時期 | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                                                                       | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                         |
| 敷金・保証金              |         | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                                                        |
| 特約等                 |         | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          |
| その他                 |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                  |
| 執行官の意見              |         | <p><input type="checkbox"/>上記のとおり <input type="checkbox"/>下記のとおり<br/>■「執行官の意見」のとおり</p> <hr/>                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係) |         |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                |         | ■物件4建物が存する部分                                                                                                                                                                         | ■左記部分を除いた部分                                                                                                                                                                                                           |
| 占有者                 |         | ■破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)                                                                                                                                         | ■破産者株式会社大一工業 (債務者)                                                                                                                                                                                                    |
| 占有状況                |         | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨     |         | ■陳述 (■弁護士 <b>A</b> (破産者株式会社大一工業 (債務者) 破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)破産管財人) ■破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者))<br><input type="checkbox"/> 文書( )        | ■陳述 (■弁護士 <b>A</b> (破産者株式会社大一工業 (債務者) 破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)破産管財人) ■破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者))<br><input type="checkbox"/> 文書( )                                         |
| 占有権原                |         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有権                                                                                            | <input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                 |
| 占有開始時期              |         | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                             | 平成20年 7月 8日                                                                                                                                                                                                           |
| 最初の契約等              | 契約日     | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                             | 平成20年 7月 8日                                                                                                                                                                                                           |
|                     | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                   | 平成20年 7月 8日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                   |
| 更新の種類別              |         | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                            | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                             |
| 現在の契約等              | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                 |
|                     | 貸主      | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                         | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                  |
| 当事者                 | 借主      | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                         | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                  |
|                     | 賃料・支払時期 | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                             | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                              |
| 敷金・保証金              |         | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                                                             |
| 特約等                 |         | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                               |
| その他                 |         |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                       |
| 執行官の意見              |         | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                  | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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

| 占有者及び占有権原 (物件 4 関係)                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有者                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     | <input checked="" type="checkbox"/> 破産者株式会社大一工業 (債務者)                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 弁護士 <b>A</b> (破産者株式会社大一工業 (債務者) 破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業 (債務者) 元代表者)破産管財人) <input checked="" type="checkbox"/> 破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業 (債務者) 元代表者)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | 平成20年 7月 8日                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 最初の契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 契約日 | 平成20年 7月 8日                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 期間  | 平成20年 7月 8日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                           |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                     |  |
| 現在の契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 期間  | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                         |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                    |  |
| 当事者                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                    |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                  |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                       |  |
| 特約等                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                   |  |
| その他                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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<br>(当事者等との関係)                                                                               | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■弁護士 <b>A</b><br/>(破産者株式会社大一工業(債務者)破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)破産管財人)</p> | <p>(電話による陳述の要旨)</p> <p>1 物件4建物は、破産者株式会社大一工業(債務者)が金属加工の作業所として使用していましたが、同社は令和6年10月に破産手続きを開始し、私が破産管財人に選任されています。</p> <p>現在は金属加工の作業は行っておらず、物件4建物内に存した金属加工の機械や什器等は、価値のあるものはすでに処分済みです。残っているものは無価値のものです。</p> <p>2 物件4建物を破産者株式会社大一工業(債務者)が使用していることについて、賃料の授受はありません。</p> <p>3 物件4建物の屋根には、破産者株式会社大一工業(債務者)が設置した太陽光発電設備がありますが、取り外して無価値として処分をする予定です。</p> <p>4 物件3建物は、破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)の親類が居宅として使用していると聞いています。物件3建物の一部を破産者株式会社大一工業(債務者)が使用していることですが、詳細は知りません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■破産者 <b>B</b><br/>(本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)</p>                                           | <p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <p>1 破産者株式会社大一工業(債務者)は、私が代表者をしていた会社で、物件4建物を金属加工の作業所として使用をしていましたが、倒産し、令和6年10月に破産手続きが開始されています。</p> <p>2 破産者株式会社大一工業(債務者)が物件4建物を使用していたことについて、賃貸借契約等はなく、賃料の授受はありませんでした。</p> <p>3 物件4建物内にあった金属加工機械や、金属品などはすでに処分済みで、残っているものは廃棄物だけの状態です。金属の型など、取引先等から預かっているものもありません。</p> <p>金属加工の機械に使用する油などが置いたままになっています。廃油の処理は、処理業者により処分をしており、そのまま、床や地面に流していたことはありませんが、床には油のシミがあります。加工した金属製品の洗浄等も行っていないです。</p> <p>4 物件3建物は、現在は、私の親類の <b>C</b> (物件3建物占有者)が居宅として使用をしています。賃貸借契約等はなく、賃料の授受もありません。</p> <p>5 物件3建物を以前に一部を破産者株式会社大一工業(債務者)の事務所として使用していたことがあり、現在も1階和室1に、破産者株式会社大一工業(債務者)の動産を置いています。破産者株式会社大一工業(債務者)が物件3建物の和室1を使用していることについて、賃貸借契約書や賃料の授受などはありません。</p> <p>6 私が知る限りで、物件3建物に大きな不具合はないと思います。</p> <p>7 物件3建物に太陽光発電設備などは設置していません。</p> <p>8 私の知る限りで、物件1土地及び物件2土地の境界について、越境やトラブルなどはないと思います。</p> |
| <p>■ <b>D</b><br/>( <b>C</b> (物件3建物占</p>                                                          | <p>(口頭による陳述の要旨)</p> <p>1 物件3建物は、 <b>B</b> さんから借りて、私 ( <b>D</b> ) ( <b>C</b> (物件3建</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

有者)の配偶者)

物占有者)の配偶者))と夫の **C** (物件3建物占有者)で居住して使用しています。

**C** (物件3建物占有者)が **B** さんの親類という間柄で、物件3建物を借りることについて、契約書等は作成しておらず、賃料の支払いもありません。

契約書を作成していませんので、明確にはなっていませんが、**C** (物件3建物占有者)が物件3建物を借りているということになるかと思っています。

2 物件3建物では、猫を複数飼っています。そのため、猫による引っ掻き傷などがところどころありますし、物件3建物自体が古い建物でもありますので、使用による傷や汚れなどの損傷箇所がたくさん見られます。

また、全体に建て付けが悪くなっていて、戸の開け閉めがしにくいところがあります。

3 物件3建物の和室1は、(破産者)株式会社大一工業のものが置いてあり、和室1については、私たちは使用をしていません。

4 東側隣地は田で、南側も水路を挟んで田となっています。冬の季節はありませんが、それ以外の季節では、カエルの鳴き声がすごいです。

北側には名鉄の線路があります。慣れてはきましたが、電車の走行音と振動がかなりあります。

5 本件物件の北側の道路は狭く、また、この道路の東側及び西側の曲がり角も狭いです。以前に小火騒ぎがあったときに消防車が本件物件まで進入できないことがありました。

■弁護士 **A**

(破産者株式会社大一工業(債務者)破産管財人・破産者 **B** (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)破産管財人)

(電話による陳述の要旨)

1 破産者 **B** (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)の破産管財人にも選任されました。

2 本件物件の使用等について、改めて賃貸借契約を行うとか、賃料の授受とかもありません。

物件3建物を **C** (物件3建物占有者)さんが使用していることについても、賃料の授受はありませんし、今のところ、退去を求めるようなこともしていません。

(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・2土地、物件3・4建物の位置状況等

(1) 物件1土地及び物件2土地は、市街化調整区域に存する。

(2) 物件2土地は、平成20年に物件1土地より分筆した土地で、物件1土地は旗竿の形状で、物件2土地はほぼ長方形の形状となっている（両土地の北側部分には境界標が見られる。）。

物件1土地の竿の形状部分の北側、物件2土地の北側を道路に接する。なお、同道路の北側の向かい側は用悪水路に接するが、同用悪水路の北側は鉄道用地となっており、名古屋鉄道津島線が通っている。

南側は用悪水路に接し、同用悪水路を跨いで田に接する。東側は田に接する。

(3) 物件1土地には、旗の形状部分に物件3建物が存するほか、南側は庭となっており、簡易物置（2基）、差し掛けが設置されている。庭は雑草がやや生い茂った状態となっている。旗の形状の北側は、石灯籠、樹木が存する。

竿の形状部分は、北側に電柱、中央付近に資材置場及び屋外手洗場が存する。南側には差し掛けが物件2土地と跨がって設置されている。

(4) 物件2土地には、物件4建物が存するほか、南西側付近に、上記に述べた差し掛けが、物件1土地と跨がって設置されている。

(5) 物件3建物の東側の基礎部分のコンクリート面が剥がれている箇所がある。これらの損傷付近の物件1土地上のコンクリート面にヒビが見られる。物件1土地及び物件2土地の従前土地は田であり、物件1土地及び物件2土地の東側隣地も田であることから、地盤が緩く、物件1土地及び物件2土地が全体に東側に傾いている可能性がある。

## 2 物件3建物の状況

(1) 物件3建物は居宅であるが、1階和室1部分については、物置として使用されている（物件3建物の主たる用途は居宅であるので、種類は登記記録どおり居宅とした。）。物件3建物内は、家具、家電製品、その他日用品等の動産類が多数存し、和室1部分については、破産者株式会社大一工業（債務者）の動産類が多数置かれている。

(2) 上記で述べたとおり、物件3建物の基礎部分のコンクリート面が剥がれている箇所がある。物件3建物が全体に傾いている可能性がある。

(3) 物件3建物は、登記記録及びあま市の課税記録によれば、平成4年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れが多数見られるほか、全体に床面が緩くなっている箇所が感じられ、全体又は一部が傾いている可能性がある。

ダイニング・キッチンの床面全体に擦れが見られる。広縁の襖戸、廊下1の壁面、洋室2など、全体に猫によるものと考えられる大小の引っ掻き傷が多数認められる。

ダイニングの壁面のクロスに剥がれが見られる。

和室1の窓に割れ、障子戸に破れが見られる。

和室2の襖戸に損傷が見られる。

和室3の畳面にシミが見られる。

広縁の天井面にシミが見られる。

洗面所、トイレ1、トイレ2の扉に傷が見られる。

屋根に設置されているアンテナが傾いている。

## 3 物件4建物の状況

(1) 物件4建物は金属加工の作業所として使用され、機械その他什器、工具類、油の入った一斗缶その他多数の動産類が整理をされていない状態で置かれている。

(2) 関係人の陳述によれば、物件4建物に太陽光発電設備が設置されており、撤去予定であるとのことであった。当職の立入調査時に確認したところ、太陽光発電設備が設置されていたものが撤去された形跡が見られた。

(3) 物件4建物は、登記記録及び課税記録によれば、平成4年築で、平成6年に増築をしている。金属加工の作業所として使用されていることによる、汚れ、傷等が多数見られ、特に床面は、コンクリート敷き部分にヒビが多数見られるほか、全体に油のシミと思われるものが見られる。床面に油が染みこんでいる可能性がある。

#### 4 占有関係

(1) 物件1土地は物件3建物の敷地土地として、物件2土地は物件4建物の敷地土地として、それぞれ使用されているが、物件1土地の竿の形状部分と物件2土地との間は塀など両土地を隔てるものではなく、両土地に跨がって差し掛けが存するなど、一体として使用がされている（なお、物件1土地の旗の形状部分は、竿の形状部分との間に塀及び門が、物件2土地との間に塀が存する。）。

これらの状況から、物件1土地の竿の形状部分と物件2土地の西側部分を合わせて、物件3建物及び物件4建物の双方の利用のために使用がされているものと考えられ、2・3・4・5枚目記載のとおり、破産者株式会社大一工業（債務者）が、物件1土地の竿の形状の部分及び物件2土地（物件4建物が存する部分を除いた部分）を使用し占有しているものと判断した。

一方、物件1土地は物件3建物の敷地土地でもあり、竿の形状部分は、北側の道路への通路部分でもあることから、物件1土地の竿の形状部分と、物件2土地の西側部分は、物件3建物及び物件4建物の両建物のために使用されているものと見受けられる。

したがって、物件1土地及び物件2土地の占有関係は、2・3・4・6枚目記載のとおりであると判断した。

(2) 物件3建物の占有関係は、関係人の陳述、現況等から、5枚目記載のとおりであると判断した。

(3) 物件4建物の占有関係は、関係人の陳述、住民票の記載、現況等から、7枚目記載のとおりであると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                       |             |                                                                                             |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                       | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                                                 |
| 令和 6 年12月19日(木)                 | (郵便)        | 名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)                                                          |
| 令和 6 年12月20日(金)<br>10:00-10:50  | 目的物件所在地     | 物件確認, 写真撮影(屋外), <b>D</b> ( <b>C</b> (物件3建物占有者)の配偶者)から聴き取り                                   |
| 令和 6 年12月20日(金)<br>10:50-11:00  | (電話)        | 弁護士 <b>A</b> (破産者株式会社大一工業(債務者)破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)破産管財人)から聴き取り |
| 令和 6 年12月20日(金)<br>16:00-16:10  | 名古屋法務局      | 登記関係書類取得                                                                                    |
| 令和 6 年12月23日(月)<br>16:00-16:10  | 名古屋法務局      | 登記関係書類取得                                                                                    |
| 令和 6 年12月23日(月)<br>18:30-18:35  | (電話)        | 破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)から聴き取り                                           |
| 令和 6 年12月27日(金)                 | (郵便)        | あま市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)                                                            |
| 令和 6 年12月27日(金)                 | (郵便)        | あま市役所税務課に対し固定資産評価証明書及び固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)                                          |
| 令和 6 年12月27日(金)                 | (郵便)        | <b>D</b> ( <b>C</b> (物件3建物占有者)の配偶者)に対し現況調査通知書及び占有状況照会書を送付(後日郵送回答)                           |
| 令和 7 年 1 月30日(木)<br>12:20-15:05 | 目的物件所在地     | (立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 評価人同行, <b>D</b> ( <b>C</b> (物件3建物占有者)の配偶者)立ち会い, 同人から聴き取り           |
| 令和 7 年 3 月10日(月)<br>10:00-10:05 | (電話)        | 弁護士 <b>A</b> (破産者株式会社大一工業(債務者)破産管財人・破産者 <b>B</b> (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業(債務者)元代表者)破産管財人)から聴き取り |

(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、解錠技術者により解錠し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。

■ 令和7年1月30日

物件4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、予め弁護士 **A** (破産者株式会社大一工業 (債務者) 破産管財人・破産者 **B** (本件物件所有者・破産者株式会社大一工業 (債務者) 元代表者) 破産管財人) より貸与を受けた鍵により解錠し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

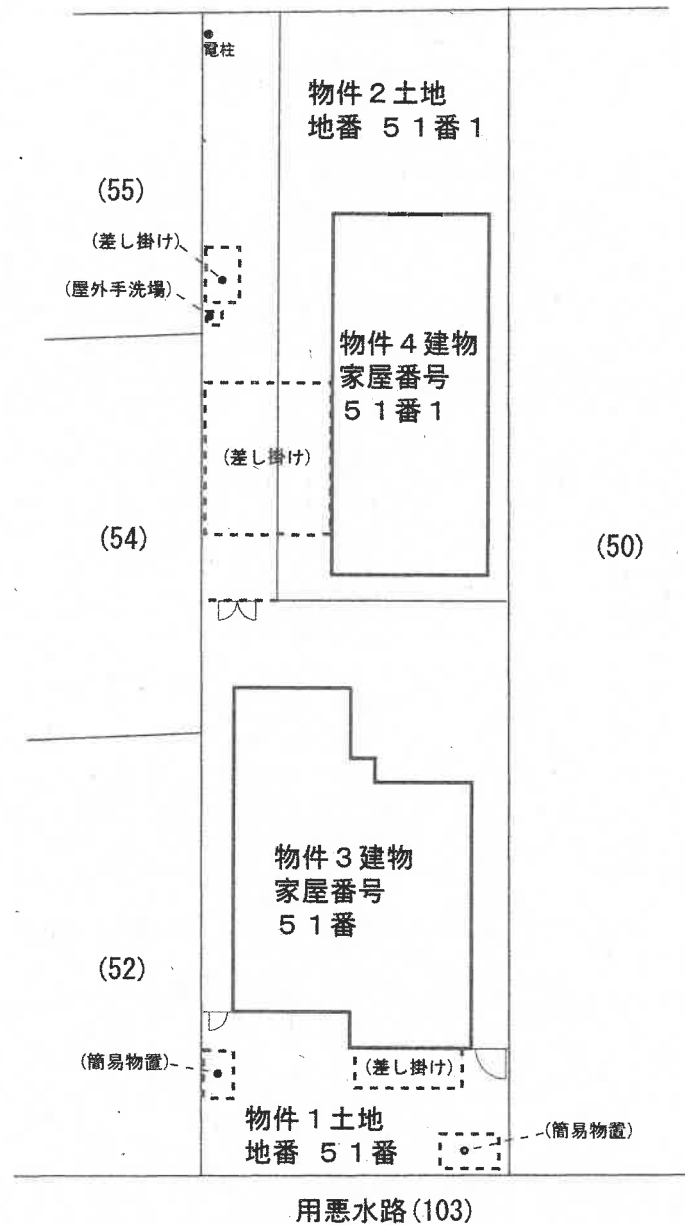
# 土地建物位置関係図（概略）



名古屋鉄道津島線  
鉄道用地(56)

用悪水路(111)

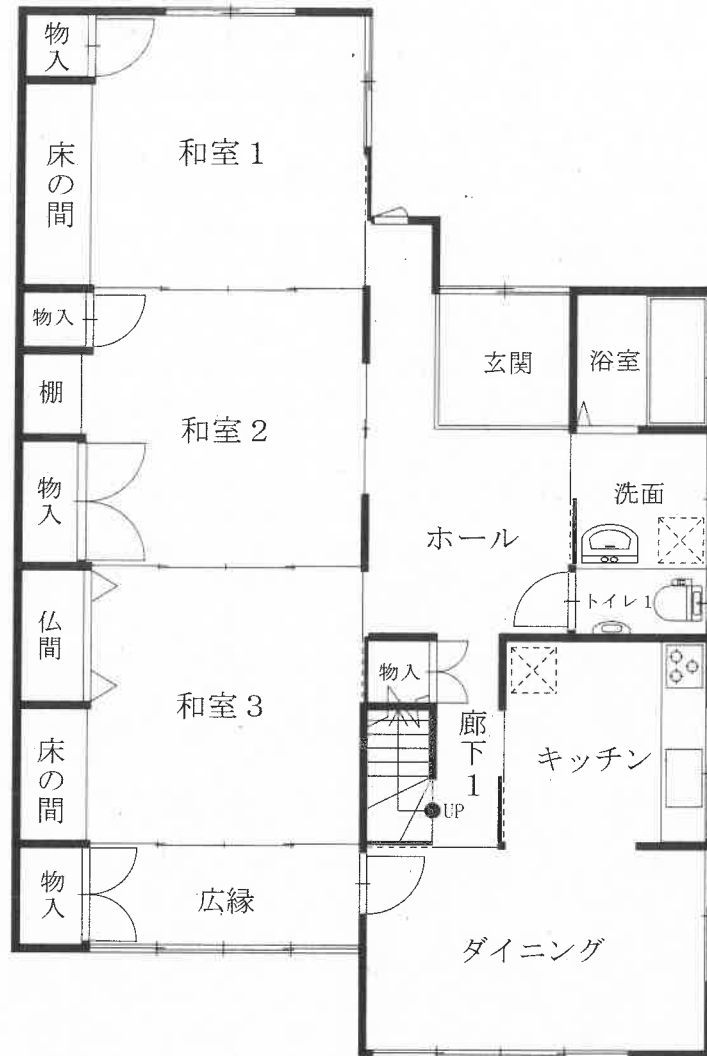
道路(112)



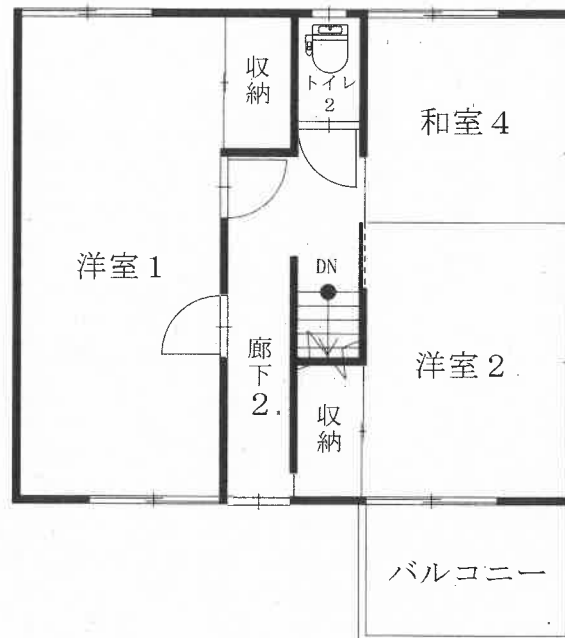
# 間取図（概略） 物件 3 建物



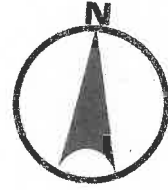
1 階



2 階



間取図（概略）  
物件 4 建物





物件2土地

1 北東方向から撮影



2 物件3建物  
ダイニング



3 物件3建物  
キッチン



4 物件3建物  
ダイニング  
損傷の状況  
床面



5 物件3建物  
和室1



6 物件3建物  
和室2



7 物件3建物  
広縁  
損傷の状況  
物入の戸



8 物件3建物  
洋室2



9 物件4建物  
作業所



10 物件4建物  
作業所

令和6年（ケ）第321号  
令和6年12月23日受理  
令和7年1月30日現地調査  
令和7年2月20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

青 山 晃 印

## 第1 評価額

| 一括価格          |   |             |  |
|---------------|---|-------------|--|
| 金 6,560,000 円 |   |             |  |
| 内訳価格          |   |             |  |
| 物件1(土地)       | 金 | 1,930,000 円 |  |
| 物件2(土地)       | 金 | 1,160,000 円 |  |
| 物件3(建物)       | 金 | 2,220,000 円 |  |
| 物件4(建物)       | 金 | 1,250,000 円 |  |

- 1 一括価格は、物件1～4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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | あま市七宝町沖之島間曾<br>51番<br>宅地<br>321.44㎡                                    | 同左  |
| 2  | 所 在 等<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | あま市七宝町沖之島間曾<br>51番1<br>宅地<br>192.34㎡                                   | 同左  |
| 3  | 所 在 等<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | あま市七宝町沖之島間曾 51番地<br>51番<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 102.27㎡<br>2階 46.37㎡ | 同左  |
| 4  | 所 在 等<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | あま市七宝町沖之島間曾 51番地1<br>51番1<br>作業所<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>80.83㎡          | 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                                                | 名鉄津島線「七宝」駅の西方 道路距離約490m<br><br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
| 付 近 の 状 況                                                | 農地の中に一般住宅や工場等が見られる地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |
| 主な公法上の<br>規制等(道路<br>の幅員等の個<br>別的な規制を<br>考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 市街化調整区域<br>—<br>60%<br>200%<br>—<br>— |
| 画 地 条 件                                                  | 地 積<br>間 口<br>形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 513.78㎡<br>約11.6m、奥 行 約44.3m<br>概ね長方形 |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                         | 北側現況幅員約3.8m舗装市道(七宝沖之島8号線)に概ね等高に接面する。<br>上記道路は市道認定されており、幅員4m以上は建築基準法第42条第1項道路に該当する。幅員4m未満は第42条第2項道路に該当し、建物建築に際してセットバックが必要である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                       | 物件3，4の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| 供給処理施設<br>(敷地内引込<br>の有無を基準<br>としている)                     | 上 水 道<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | あり<br>なし<br>なし (個別浄化槽)                |
| 土 壌 汚 染 の 可<br>能 性 の 調 査                                 | 昭和43年、54年、平成1年の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地等である。平成4年に本件建物の敷地となり、平成10年土地改良法による換地処分を受け現在に至ると推定される。海部県民事務所環境保全課公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 隣接不動産の状況は、東側に農地、西側に一般住宅等、南側に水路を介して農地、北側に道路を介して鉄道線路である。</li> <li>○ あま市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水、内水、高潮の浸水想定区域に該当する。</li> <li>○ 本件土地は、東側及び南側隣地に比べ約1m高い。</li> <li>○ 登記事項証明書によると、物件2は平成20年12月8日に物件1より分筆されている。</li> <li>○ 本件土地は、市街化調整区域内の線引後宅地である。尾張建設事務所建築課で確認したところ、従前地番での開発許可（審査基準第3号土地収用によるもの、許可日平成3年5月2日、平成4年6月25日検査済証交付）が確認できたが、土地面積499㎡での許可取得で現在の地積513.78㎡と一致せず、物件全部なのか一部なのかを確定できない。<br/>買受人は、開発審査会基準の開発許可を再度取得する必要がある、とのことである。</li> </ul> |                                       |

## 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<br>経 済 的 残 存 耐 用<br>年 数 | 建築年月日（登記記載） 平成4年月日不詳新築<br>経 過 年 数 約33年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約0年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様                                 | 構 造 木造<br>屋 根 かわらぶき<br>外 壁 サイディング外<br>内 壁 ビニールクロス外<br>天 井 合板、ビニールクロス外<br>床 フローリング、畳外<br>設 備 水道<br>そ の 他 -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 床 面 積（現 況）                          | 登記事項証明書記載面積と同じく、1階102.27㎡、2階46.37㎡、合計148.64㎡である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途 居宅<br>間 取 り 附属資料No.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                             | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ フローリングの傷や、障子紙の破れ等経年使用による相応の劣化や汚れ、損傷等が見られる。目についた劣化等は以下のとおりである。               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 猫が飼育されており、1階広縁の壁や扉、食堂の床材等を中心に引っ掻き傷が見られた。</li> <li>・ 和室1の窓ガラスに補修跡がある。</li> <li>・ 基礎のモルタルが剥がれている箇所がある。</li> </ul> </li> <li>○ 間取の特徴は以下のとおりである。               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関・ホールが広く、和室3室が続き間になっている。</li> <li>・ 庭に庭石、灯籠等がある。</li> </ul> </li> <li>○ 換地処分前の従前地番上の建物として、確認済証「第420-889号」（平成3年5月21日）、検査済証「第420-889号」（平成4年6月25日）の交付を確認できたが、建築面積155.08㎡、延床面積198.14㎡（木造）での交付で、現在の床面積や構造等と一致せず、建築の適法性を確定するに至らない。</li> <li>○ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用による留意が必要である。</li> </ul> |

## 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<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載） 平成4年月日不詳新築<br>平成6年月日不詳増築<br>経 過 年 数 約33年<br>経済的残存耐用年数 約0年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様                     | 構 造 鉄骨造<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 亜鉛メッキ鋼板外<br>内 壁 表し外<br>天 井 表し外<br>床 土間コンクリート外<br>設 備 ー<br>そ の 他 ー                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 床面積（現況）                 | 登記事項証明書記載面積と同じく、80.83㎡である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 現況用途等                   | 現況用途 作業所<br>間 取 り 附属資料No.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                 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 使用や経年による相応の劣化や汚れ、損傷等が見られる。目についた劣化等は以下のとおりである。               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根材の塗膜劣化</li> </ul> </li> <li>○ 基礎はコンクリートブロックで簡易な建物である。</li> <li>○ 金属屑、エアコン、作業台、プラスチック箱、切削油等オイル等が残置されている。</li> <li>○ 建築許可<br/>               物件2土地にて、「20海建第64-194号」（平成21年1月5日）、機械部品等の加工工場への用途変更がされている（審査基準第12号）。用途変更前の許可の確定には至らなかった。</li> <li>○ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用による留意が必要である。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 1  | 37,300               | 0.57          | 321.44          | 0.90          | 6,150,000               |
| 2  | 37,300               | 0.57          | 192.34          | 0.90          | 3,680,000               |
| 合計 |                      |               | 513.78          |               | 9,830,000               |

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 あま-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,000 \text{ 円/㎡} \times & 100 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 118 = & 37,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：線引後宅地 0.70 × 線路近接 0.95 × 奥行長大 0.95 × 奥行価格補正 0.90 = 0.57

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3  | 152,000             | 148.64             | 0.02     | 450,000              |
| 4  | 90,000              | 80.83              | 0.02     | 150,000              |
| 合計 | —                   | 229.47             | —        | 600,000              |

ウ 現価率：物件3，4の建物はいずれも経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を2%と判定した。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 6,150,000         | 0.50          | 法定地上権 | 3,080,000              |
| 2   | 3,680,000         | 0.50          | 法定地上権 | 1,840,000              |
| 合 計 |                   |               |       | 4,920,000              |

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50%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格の判定

| 番号        | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>(円)<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>$\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$ |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|
| 1         | 6,150,000               | － 3,080,000                         |                        | 0.90               | 0.70                | 1,930,000                                             |
| 2         | 3,680,000               | － 1,840,000                         |                        | 0.90               | 0.70                | 1,160,000                                             |
| 3         | 450,000                 | ＋ 3,080,000                         | 0                      | 0.90               | 0.70                | 2,220,000                                             |
| 4         | 150,000                 | ＋ 1,840,000                         | 0                      | 0.90               | 0.70                | 1,250,000                                             |
| 一括価格 (合計) |                         |                                     |                        |                    |                     | 6,560,000                                             |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：家財類、資材類、灯籠等が残置される可能性が高いことを考慮した。

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

### 地価調査価格（あま-2）

所 在：あま市七宝町沖之島南屋敷14番  
価 格：44,000円／㎡  
位 置：名鉄津島線「七宝」駅の南方 道路距離約1.0km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：500㎡  
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：東3.8m市道、南側道  
用 途 指 定 等：市街化調整地域（建ぺい率60%，容積率200%）  
地 域 の 概 要：市役所に近接し、農家住宅で集落が形成されている旧来からの  
住宅地域

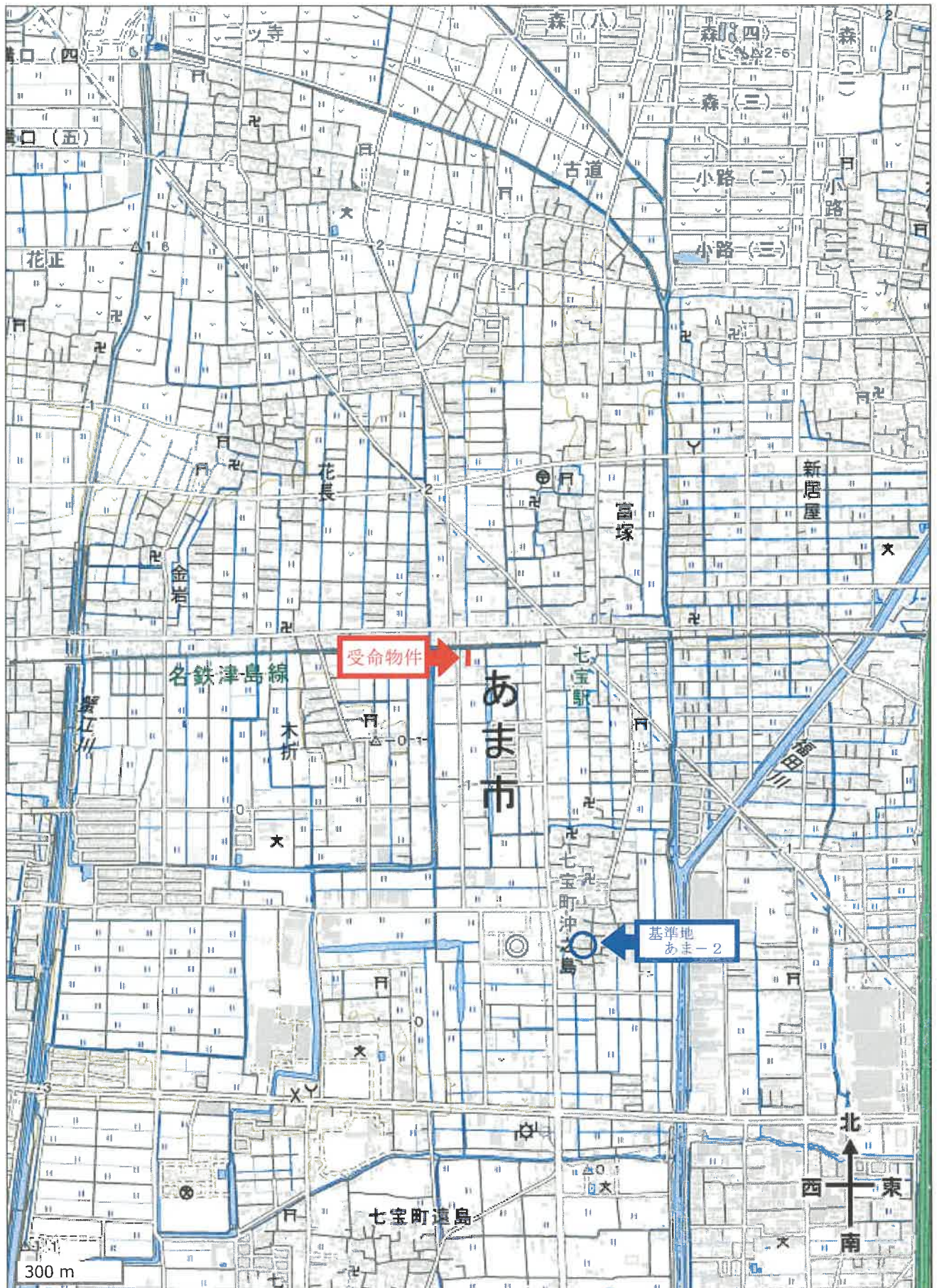
## 第7 附属資料

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

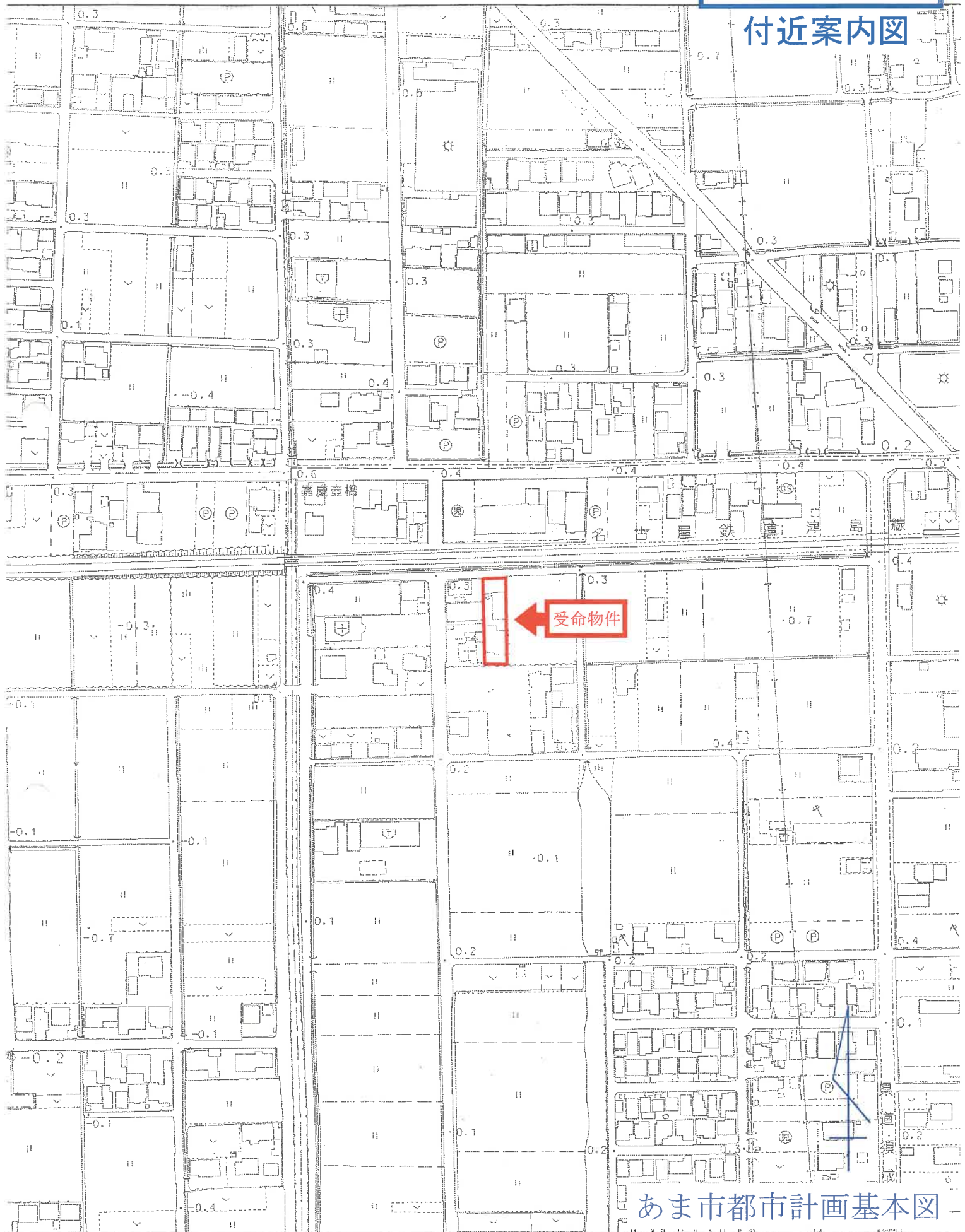
以 上

# 位置図

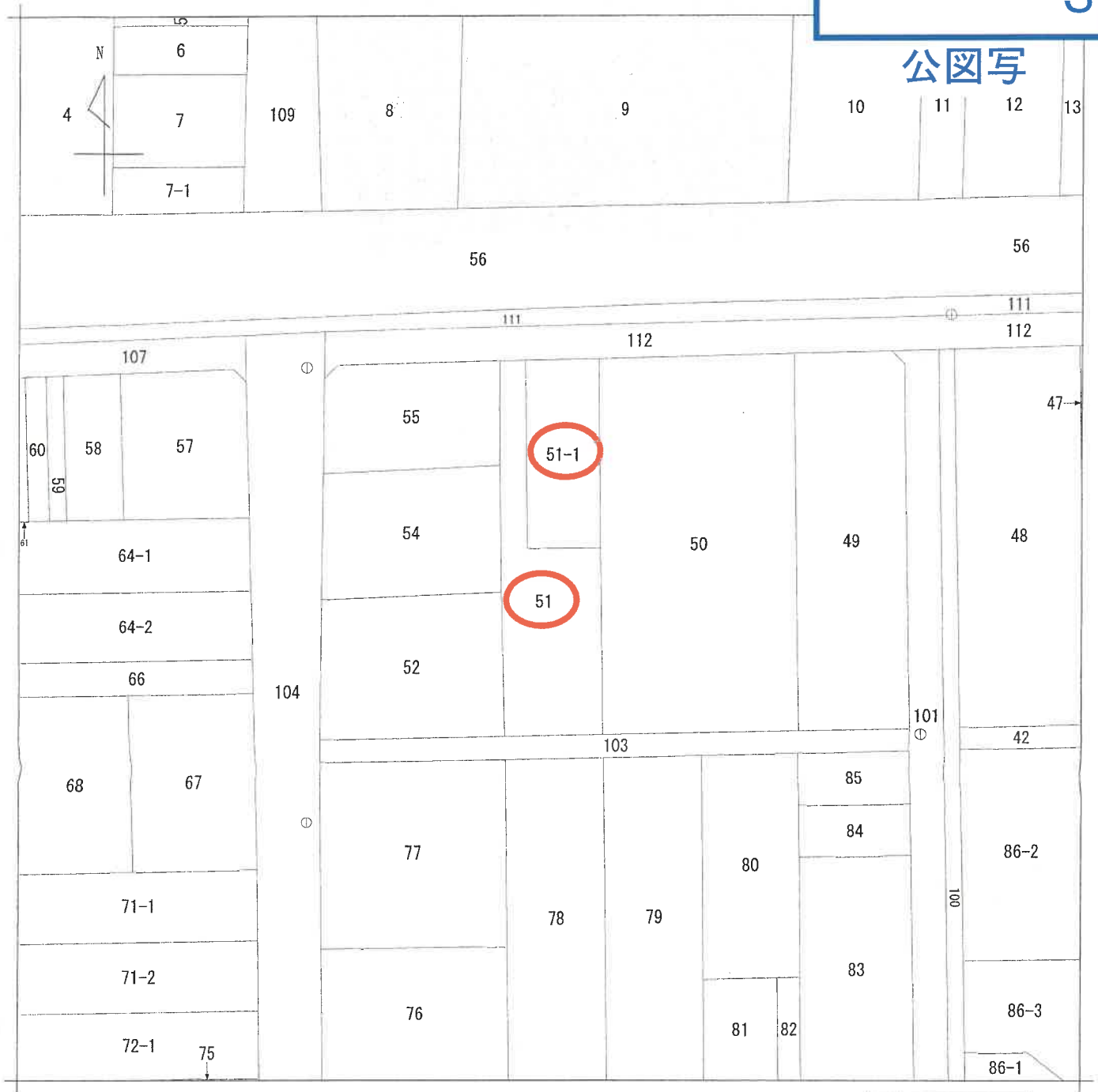
地理院地図  
GSI Maps



付近案内図



公図写



地番区域見出  
七宝町沖之島  
間曾

|       |            |             |    |           |            |    |              |      |    |         |
|-------|------------|-------------|----|-----------|------------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在         | あま市七宝町沖之島間曾 |    |           |            | 地番 | 51番          |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分        | 甲三 | 座標系又は記号   |            | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 平成10年4月27日 |             |    | 備付年月日(原図) | 平成10年4月27日 |    |              | 補記事項 |    |         |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年10月28日

名古屋法務局

請求番号：23-4

登記官

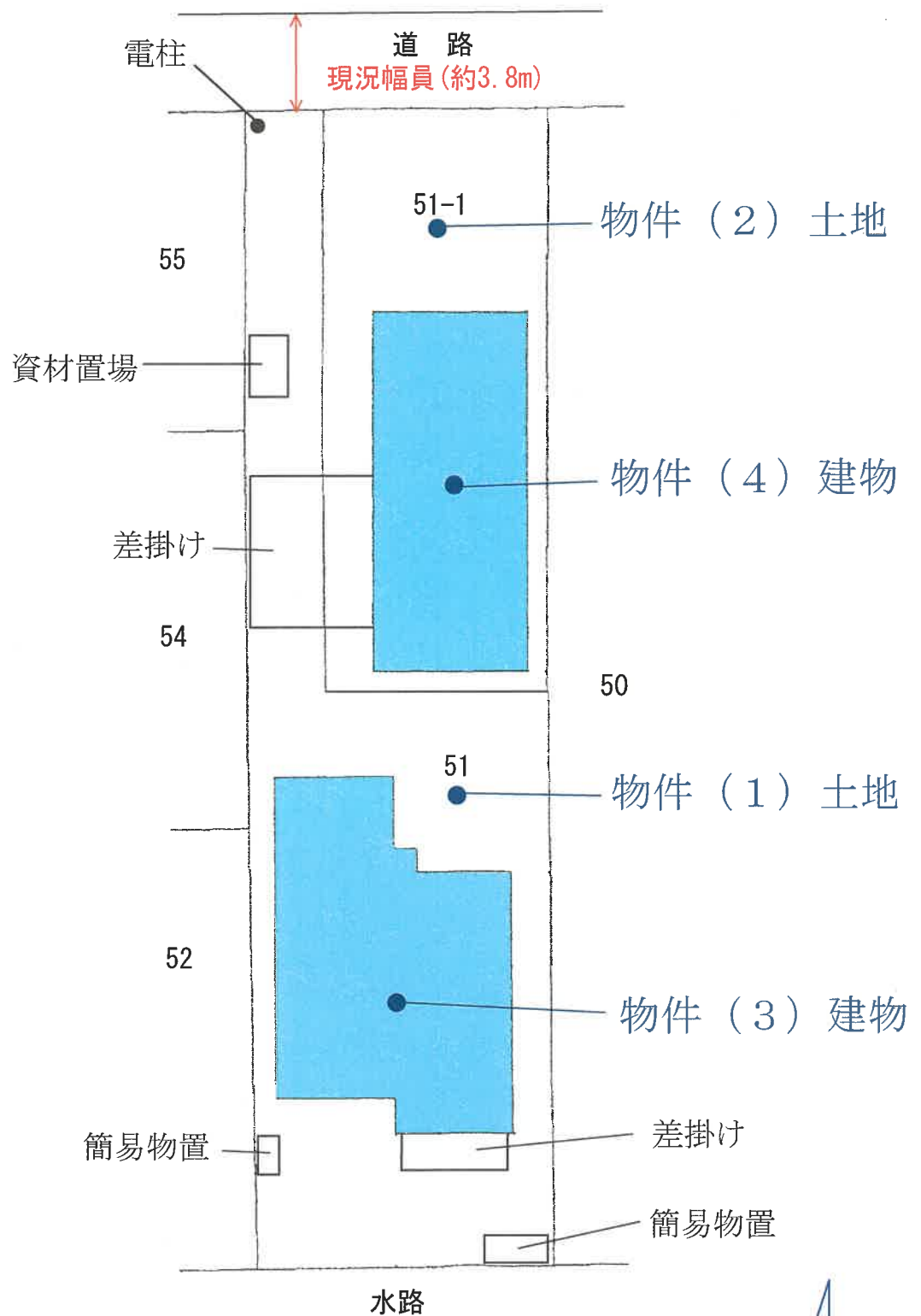
(1/1)

※A4判に縮小



# 土地建物配置図 (概略)

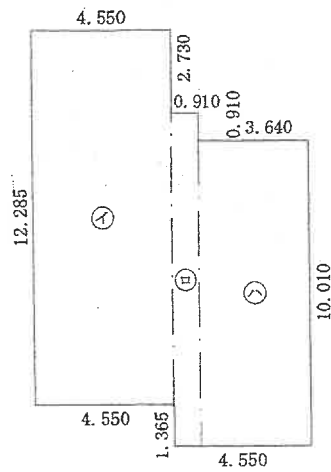
1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



# 各階平面図写

## 物件（3）

### 1 階



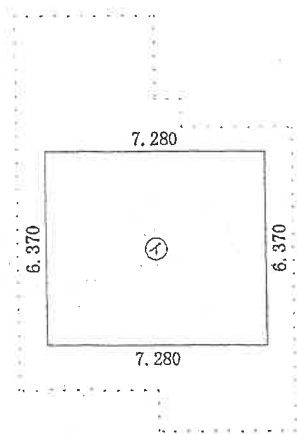
### 求 積 表

|   |                         |           |
|---|-------------------------|-----------|
| ㊶ | $4.550 \times 12.285 =$ | 55.896750 |
| ㊵ | $0.910 \times 10.920 =$ | 9.937200  |
| ㊴ | $3.640 \times 10.010 =$ | 36.436400 |

計 102.270350

床面積 102.27 m<sup>2</sup>

### 2 階



### 求 積 表

|   |                        |           |
|---|------------------------|-----------|
| ㊶ | $7.280 \times 6.370 =$ | 46.373600 |
|---|------------------------|-----------|

床面積 46.37 m<sup>2</sup>

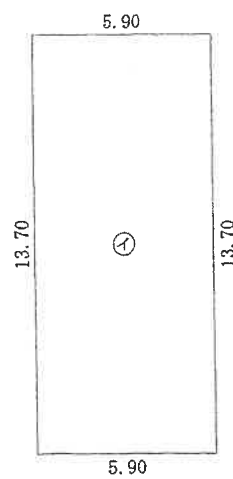
作成者

(令和 4 年 2 月 15 日作成)

縮尺

1 / 250

## 物件 (4)



### 求 積 表

$$\textcircled{1} \quad 5.90 \times 13.70 = 80.8300$$

床面積 80.83 m<sup>2</sup>

作成者

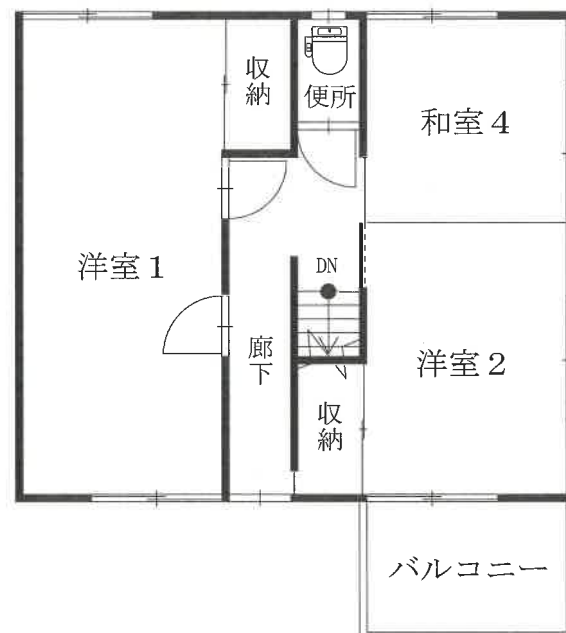
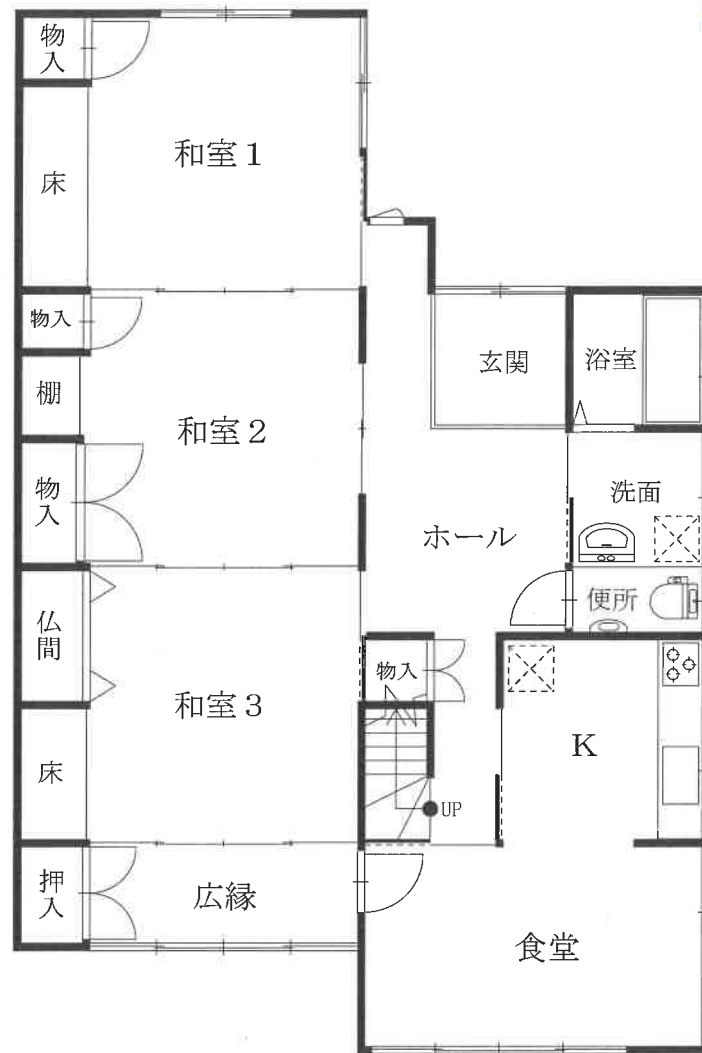
(令和 4 年 2 月 15 日作成)

縮尺

$\frac{1}{250}$

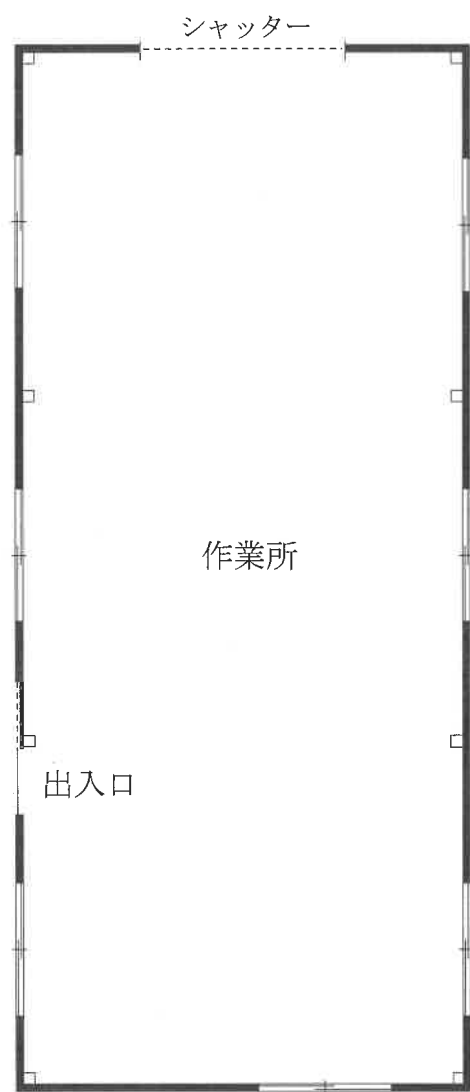
# 建物間取図 (概略)

物件 (3)



S = 約 1 / 100

# 物件（４）



S=約1／100

現況写真

受命物件



受命物件

