

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 小久保 由希江

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 30 分 名古屋地方裁判所民事第 2 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 4 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,930,000 1,544,000	一括	386,000	22,826	7,594
1	840,000				
2	10,000				
3	1,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------|
| 1 | 所 在 | 瀬戸市新明町 |
| | 地 番 | 166番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瀬戸市新明町 |
| | 地 番 | 166番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 瀬戸市新明町 166番地 |
| | 家屋 番号 | 166番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 82.09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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙土地建物位置関係図(概略)のうち斜線部分(南側端部分, 約20平方メートル)をEが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

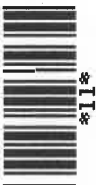
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

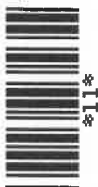
売却対象外の土地(地番165番4, 同167番1, 小空町 地番156番1)を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は, 現況調査報告書, 評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり, 関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。)



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

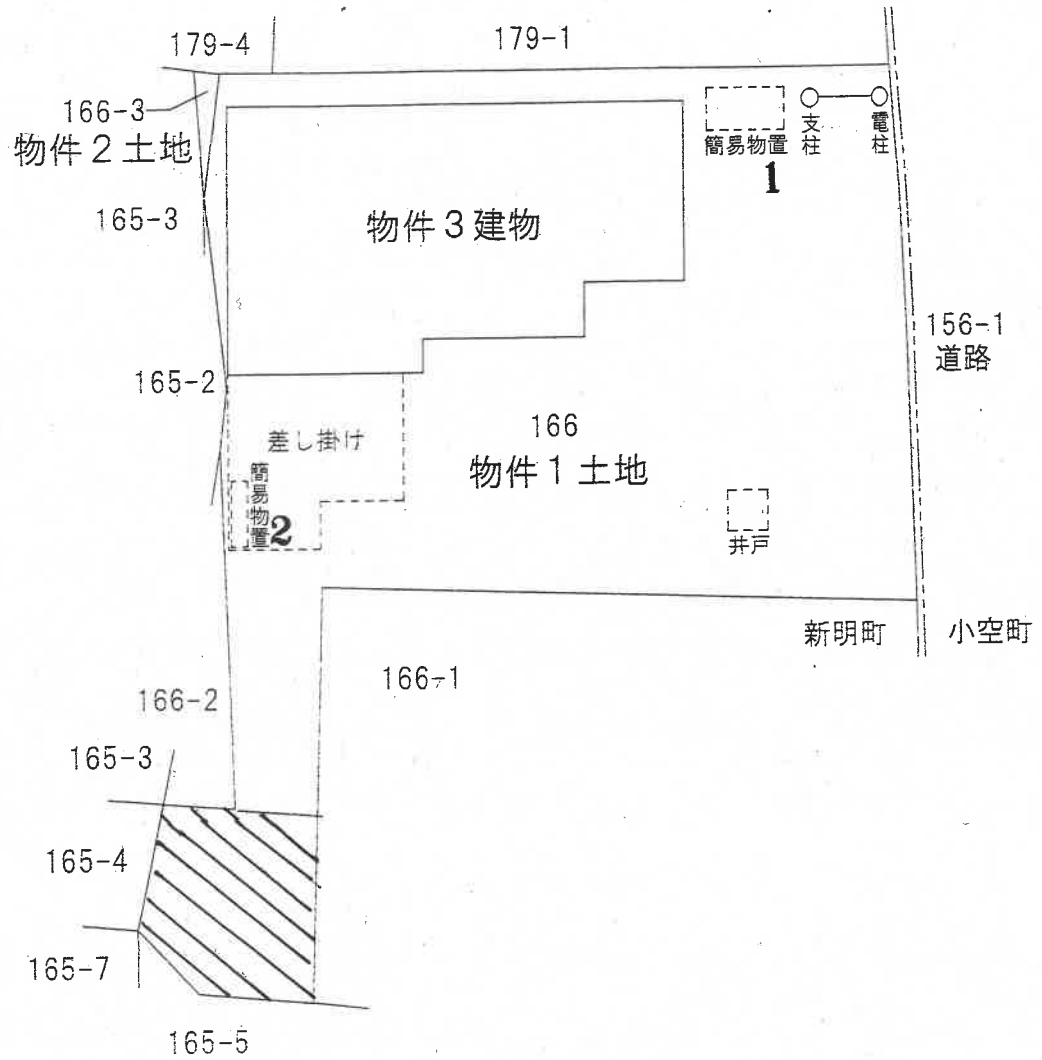


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 1 | 所 在 | 瀬戸市新明町 |
| | 地 番 | 166 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.36 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瀬戸市新明町 |
| | 地 番 | 166 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.62 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 瀬戸市新明町 166 番地 |
| | 家屋 番号 | 166 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 82.09 平方メートル |



土地建物位置関係図 (概略)



(斜線部分は、Eの占有部分)

令和 6年(㍗)第 135 号

令和 6年 11月 19日受理

令和 7年 2 月 13日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 水 野 嘉 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 1 | 所 在 | 瀬戸市新明町 |
| | 地 番 | 166 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.36 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瀬戸市新明町 |
| | 地 番 | 166 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.62 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 瀬戸市新明町 166 番地 |
| | 家屋 番号 | 166 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 82.09 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(E) (1) 上記のその他の者(E)が物件1土地の南側端部分(約20平方メートルで、「土地建物位置関係図(概略)」の斜線の範囲))を占有している。 (2) 本件各土地の前記(1)部分を除いた範囲について、上記の土地所有者が土地に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原(物件1関係)」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1土地の南側端部分(約20平方メートルで、「土地建物位置関係図(概略)」の斜線の範囲)	
占有者		☐ 債務者 ☒ E	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ A及びEの夫)の陳述／ ☐ 提示文書(平成 年 月 日受付回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		(時期不明)	
最初の	契約日	(時期不明)	
契約等	期間	(時期不明) から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者の母親)	1 私は、債務者Dの母親です。Dは、物件1土地及び物件2土地(以下「本件各土地」という。)並びに物件3建物(以下「本件建物」という。)を所有しています。 2 本件建物には、私とDの家族と一緒に居住していましたが、昨年(令和6年)5月ごろにDの家族は転居し、現在、私が一人で居住しています。なお、Dは、住民票の登録を現在も本件建物にしています。Dは、本件建物に同人の荷物を一部残しており、本件建物に出入りをしていますから、Dが本件建物の占有をしていると思います。 3 本件建物は、昭和40年ごろに新築し、昭和54年ごろに和室、洋室2及び書斎の奥の北西側部分を増築しました。また、13年位前にダイニング及びキッチンのリフォームをしています。本件建物のトイレは、汲み取り式です。 4 本件建物に雨漏りはありません。洋室2の床面が歩くとふかふかしてたゆみがあります。 5 物件1土地の東側に井戸があります。以前に、井戸水を使用していましたが、現在は使用していません。 6 現在、物件1土地の北東側に接道している通路(小空町156番1土地)は、市道認定のない私道です。日常は、その通路を使用して南東側に通じている公道(主要地方道瀬戸設楽線)に出ています。道路(164番1土地、167番4土地)へ出るためには、167番1土地、165番4土地を通る必要があります。167番1土地は、登記上C名義の土地で、165番4土地は、B及びCの共有名義地になっています。Bは私の亡父親です。Cは、物件1土地の隣地(166番1土地)の所有者でした。BとCは、兄弟です。 7 物件1土地の南側端部分(約20平方メートル)について、Cは、Bから使用借していましたが、Cの死亡後は、Cの娘のEが166番1土地を管理し、占有しており、同土地上の建物にEの息子が居住しています。現在、EがDより使用借しています。 8 雨水等で敷地内が冠水したことはありません。 9 隣地との境界において、紛争はありません。
■ Eの夫	1 私は、Eの夫です。Cは、物件1土地の隣地(166番1土地)を所有していましたが、物件1土地と166番1土地はもとは一つの土地でした。BとCは、兄弟です。 2 Cは、所有する166番1土地から道路(164番1土地、167番4土地)へ出るために物件1土地の南側端部分(約20平方メートル)を通行する必要があり、Bから同部分を使用借していましたが、 3 Cの死亡後は、Eが166番1土地を管理しており、同土地上の建物もEが管理し、私とEの息子が居住しています。現在、前記の物件1土地の南側端部分(約20平方メートル)は、EがDより使用借しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、北側が小空町156番1土地の私道に接面している宅地である。同156番1土地は、市道認定がされておらず、建築基準法上の道路に該当しない。
- 2 本件各土地の隣接地との境界付近は、物件1土地の北角付近において、境界標と思われる杭が確認されたが、物件1土地及び物件2土地のその他の境界付近においては、境界標と思われる物は確認されなかった。
- 3 物件1土地の北側付近に電柱及び支柱、簡易物置1、東側に井戸が設置されている。本件建物の南側付近に差し掛け及び簡易物置2が設置されている。
- 4 本件各土地の従前の所有者と165番2土地の所有者は、同一であり、本件各土地と165番2土地は、一体で利用されている可能性があり、本件建物の一部が165番2土地に越境している可能性がある。
- 5 物件1土地の南側端部分（約20平方メートル）は、関係人からの聴取及び現認状況より、Eが使用し占有しており、その使用権原は使用借権になると思われる。
- 6 本件建物の汲み取り式のトイレの臭突及び換気扇の一部が北西側隣地（179番1土地）に越境している可能性がある。
- 7 本件各土地の占有状況について、前記の物件1土地の南側端部分（約20平方メートル）を除いた部分をDが本件建物の敷地として占有していると思われる。
- 8 本件建物の占有状況は、関係人からの聴取内容及び現認状況からDは転居し、Aが居住しているが、Dは、住民票の登録を現在も本件建物にしており、本件建物に同人の荷物を残し、本件建物に出入りをしていることより、Aに独立した占有はなく、Dが本件建物の占有をしていると思われる。
- 9 本件建物は、建築後約60年、増築部分が約46年経過しており、経年相応の損傷部分や汚れが見受けられた他に、1階洋室2の床面が歩くとふかふかし、たゆみがある。
- 10 以上のほか、本件調査の結果は、本報告書2枚目ないし4枚目に記載したとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月22日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年11月27日(水) 12:00-12:15	物件所在地	物件確認、建物外観写真撮影、占有調査
6年11月28日(木)	当庁執行官室	Dへ現況調査期日通知書及び照会書郵送
6年12月17日(火) 15:30-17:10	物件所在地	A立会、聴取、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
7年 2月 1日(土) 14:00-14:40	物件所在地	A、Eの夫立会、聴取、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

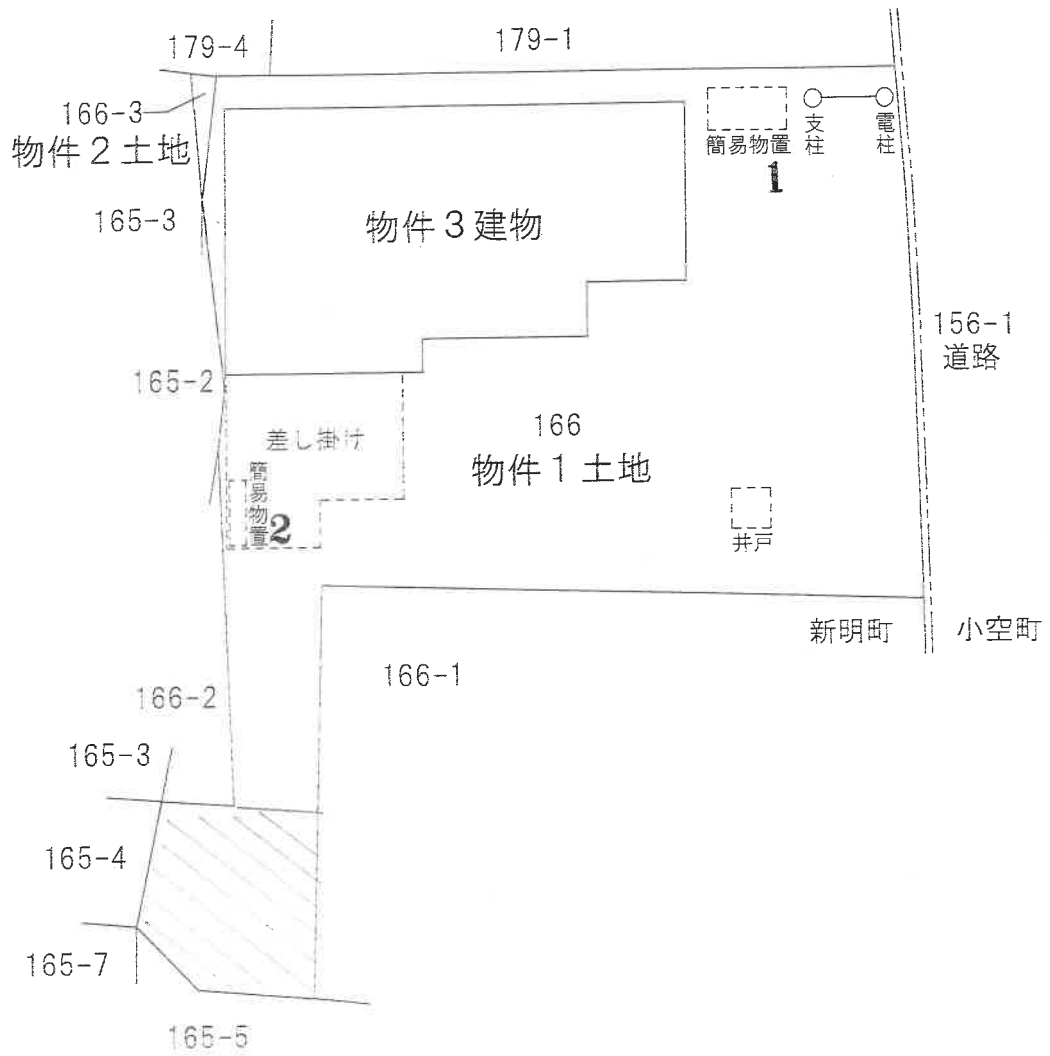
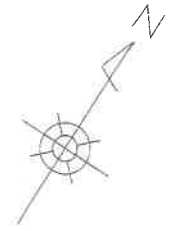
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入りした。

☐ 令和 年 月 日
夜間執行許可を提示した。

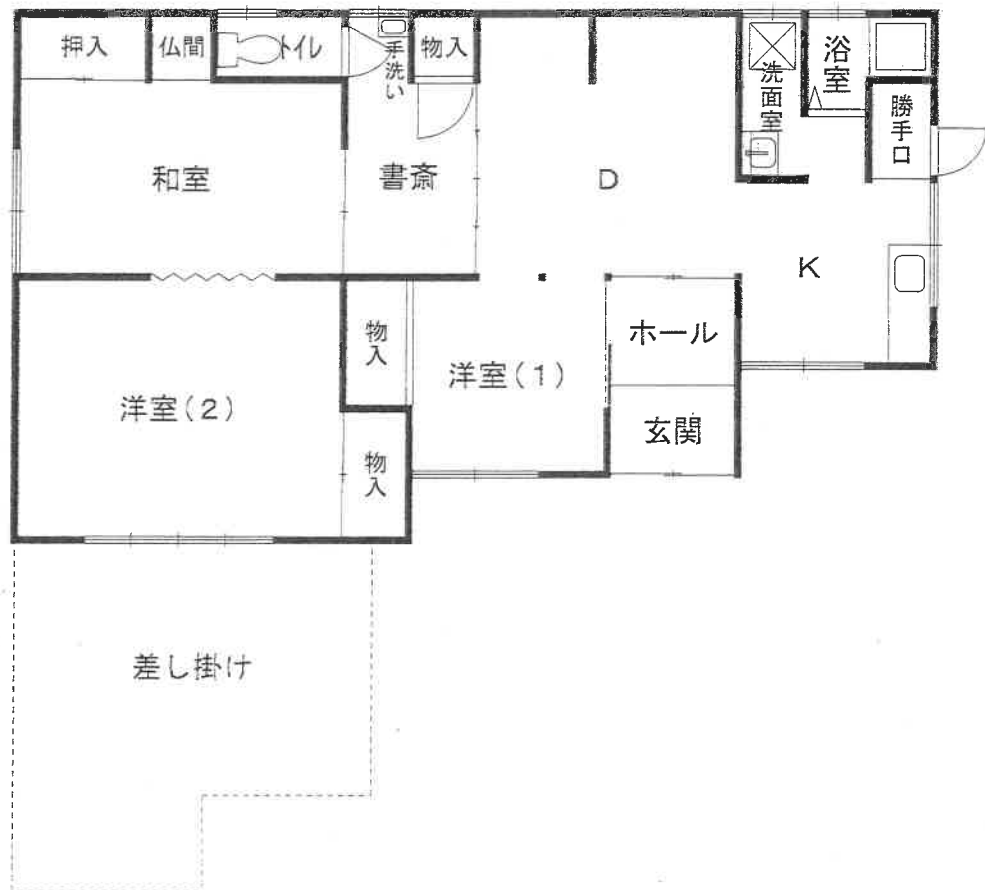
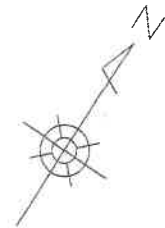
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略)



(斜線部分は、E の占有部分)

建物間取図（概略）





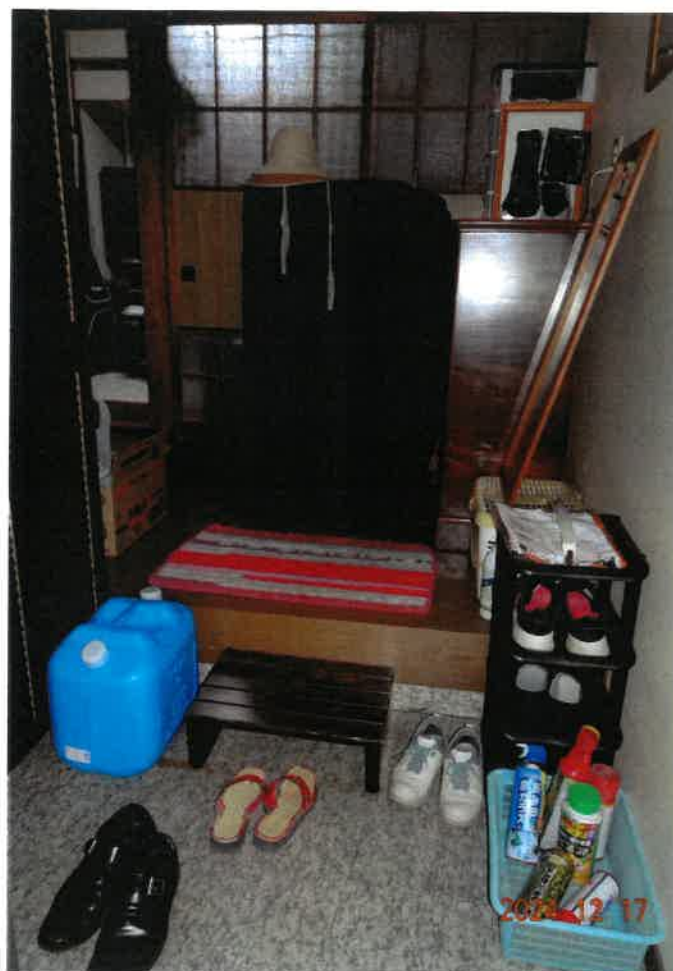
① 東側から見た物件 1 土地及び物件 3 建物の状況



② 北東側から見た物件 1 土地及び物件 3 建物の状況



③ 屋内の状況（ダイニング）



④ 屋内の状況（玄関、ホール）



⑤ 屋内の状況（洋室 2）



⑥ 屋内の状況（浴室）



⑦ 屋内の状況 (キッチン)



物件 2 土地

⑧ 物件 2 土地の状況

(1/2 枚目)



⑨ 物件1土地の南側の状況

令和 6 年（ヌ）第 1 3 5 号
令和 6 年 1 1 月 2 2 日 受 理
令和 6 年 1 2 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 7 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

中 島 豊 司

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1ないし3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1，2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	瀬戸市新明町 1 6 6 番 宅地 3 2 0 . 3 6 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	瀬戸市新明町 1 6 6 番 3 宅地 0 . 6 2 m ²	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	瀬戸市新明町 1 6 6 番地 1 6 6 番 居宅 木造瓦葺平家建 8 2 . 0 9 m ²	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	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅 東方 道路距離約3.5km 名鉄バス「新明町」バス停 北方 道路距離約130m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	狭い通路沿いに戸建住宅が雑然と建つ，旧来からの住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 都市機能誘導区域外，居住誘導区域外（居住維持区域），景観計画区域，宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 320.98㎡ 間口 約14m 奥行 約19m 形状 不整形地	
接面道路の状況	接面道路なし（特記事項※2，3参照）。	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地，駐車場等として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし（汲み取り）	
土壌汚染の可能性の調査	尾張県民事務所環境保全課にて聴取した結果，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，登記簿等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壌汚染の有無及びその程度は不明であり，その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和40年代頃から現在に至るまで，住宅の敷地であった模様である。 一方，目的土地の北西側近接には，昭和40年代頃から長期に亘り製陶所が立地していた模様である。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 目的土地は，北東側で幅員約2.7mの通路（一部舗装，一部未舗装）に路面と等高に接面する。 ※3 ※2の北東側通路について，市道認定はない，建築基準法上の道路に該当しない。	

特 記 事 項	※4 ※2, ※3のとおり目的土地は、接道義務を満たしていない。したがって、現状のままでは建物の建て替えはできない。接道義務を満たすためには、目的土地南西方の道路（地番164番1外，建築基準法第42条2項道路）に接面するように敷地の手当てをする必要がある。 なお、敷地の手当ての際には、愛知県建築基準条例第6条，第7条（路地状部分のみによって道路に接する場合の路地状部分の長さとは幅に関する規定）を満たさなければならない。 ※5 目的土地南端（突き出ている部分の南端）約20㎡（図上求積による。）は、使用借に供されている。（詳細については「現況調査報告書」参照） ※6 地番165番2の土地について、目的土地2筆の従前所有者と同一の所有者であり、目的土地2筆と一体利用している可能性がある。また、物件3建物の一部が地番165番2の土地にかかっている（越境している）可能性がある。詳細の把握には専門家による測量等が必要である。 ※7 井戸（関係人の陳述によると、飲用としては利用していないとのことである。），2個の簡易物置がある。また、目的土地北端あたりに電柱及び支柱が建植されている。（附属資料5「土地建物配置図（概略）参照） ※8 上水道，都市ガスは，北東側通路に敷設された本管から引き込まれている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和40年11月18日新築 昭和54年 4月20日増築 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 カラー鋼板等 内 壁 クロス、板張り、砂壁等 天 井 化粧合板、ボード等 床 フローリング、タタミ等 設 備 電気、水道、都市ガス、汲み取り その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 3DK （附属資料6「建物間取図（概略）」のとおり。）
品 等	普通
保守管理の状態	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	※1 目的建物の増築に関して、以下のとおり建築確認及び検査済証の交付を受けている。（尾張建設事務所建築課にて確認。） 確認番号：昭和54年第204－14号 確認年月日：昭和54年 1月12日 検査済証番号：昭和54年第204－14号 検査済証交付年月日：昭和54年 5月11日 ※2 増築時の接道義務に関して、尾張建設事務所建築課にて確認したが、内容を把握できなかった。 ※3 前記のとおり目的建物の一部が地番165番2の土地にかかっている（越境している）可能性がある。また、汲み取り式トイレの臭突、換気扇の一部が北西側隣接土地（地番179番1）へ越境している可能性がある。 ※4 関係人の陳述によると、13年ほど前にDKのリフォームを行ったとのことである。 ※5 洋室（2）の床のたわみが著しい。 ※6 目的建物南側に差し掛けがある。 （附属資料6「建物間取図（概略）」参照）

特 記 事 項	※7 建築年から推測すると，アスベスト含有建材等の使用に留意する必要がある。 ※8 目的建物は，新耐震基準（昭和56年制定）が適用される以前に新築，増築された建物である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1, 2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	24,800	0.57	320.36-約20	0.90	3,820,000
	24,800	0.57	約20	1.00	280,000
2	24,800	0.57	0.62	0.90	10,000
合計			320.98		4,110,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。
(以下同じ)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 瀬戸-35

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 29,300 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/118 & = & 24,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形 0.95×接道義務 0.60=0.57

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し、減価率を10%と査定。

使用借に供されている部分約20㎡を建付減価が及ぶ範囲から除外。

(2) 建物価格(物件3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	185,000	82.09	0.03	460,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を満了しており物理的残存価値のみであるため、残価率3%をもって現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,820,000	0.55	法定地上権	2,100,000
2	10,000	0.55	法定地上権	10,000
合 計				2,110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定。
使用借に供されている部分約20㎡を法定地上権が及ぶ範囲から除外。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	3,820,000 280,000	-2,100,000		0.60	0.7	840,000
2	10,000	-10,000		0.60	0.7	10,000 (※)
3	460,000	+2,110,000	0	0.60	0.7	1,080,000
一括価格 (合計)						1,930,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築古建物の存在による市場性の減退等を考慮した。

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。

(※) 物件2の評価額：備忘価格として10,000円と査定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（瀬戸－35）

所 在：瀬戸市中畑町83番7

価 格：29,300円／ m^2

位 置：名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅の東方道路距離約3.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165 m^2

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北側4m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅，工場，農地が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

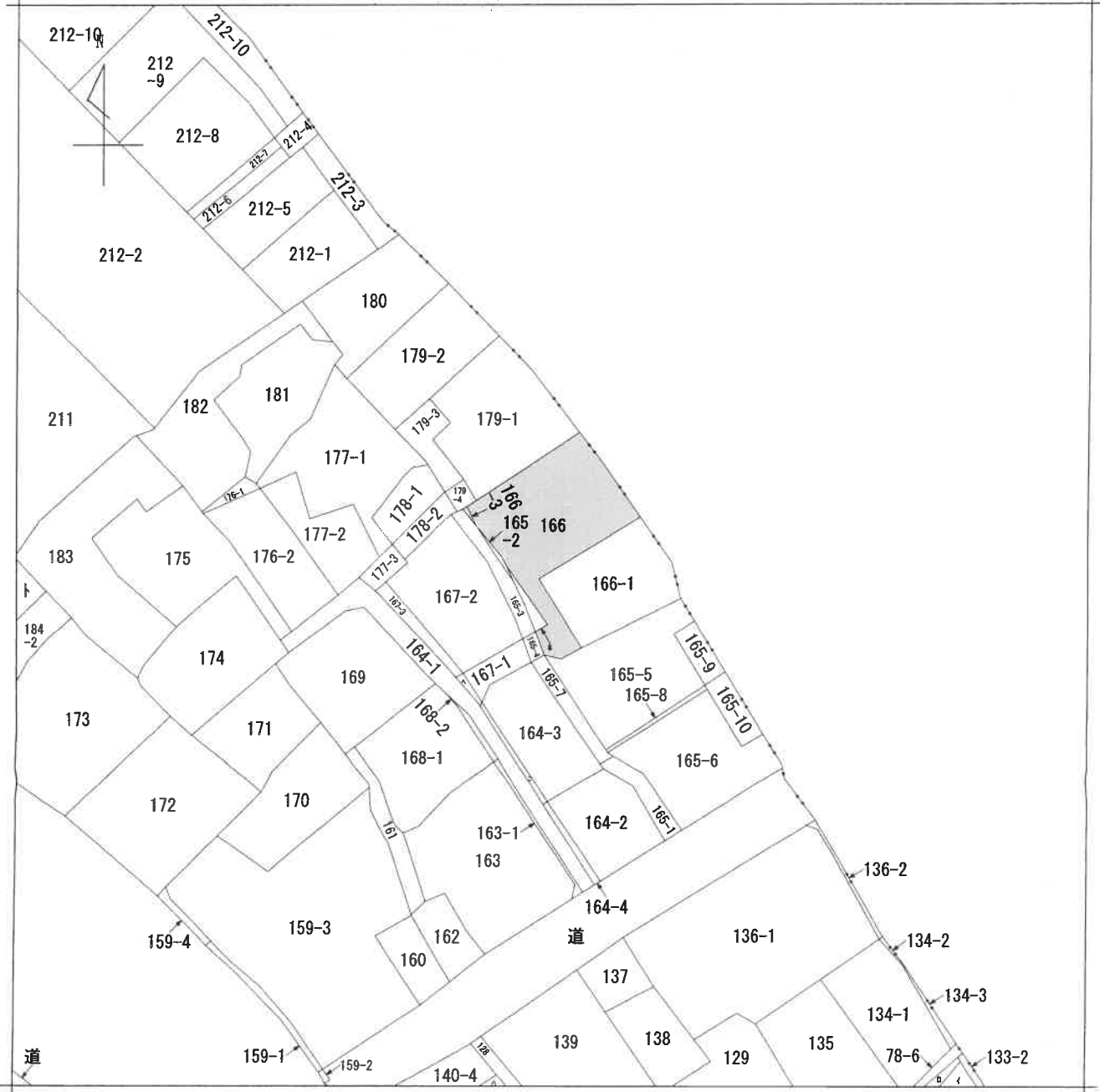
以 上



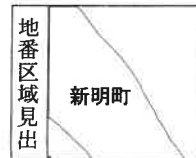


A 4 判に縮小

イ 133-1
133-3
ハ 140-5
164-5
ホ 166-2
167-4
ト 184-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 新明町

請求部	所在	瀬戸市新明町				地番	166番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年9月24日

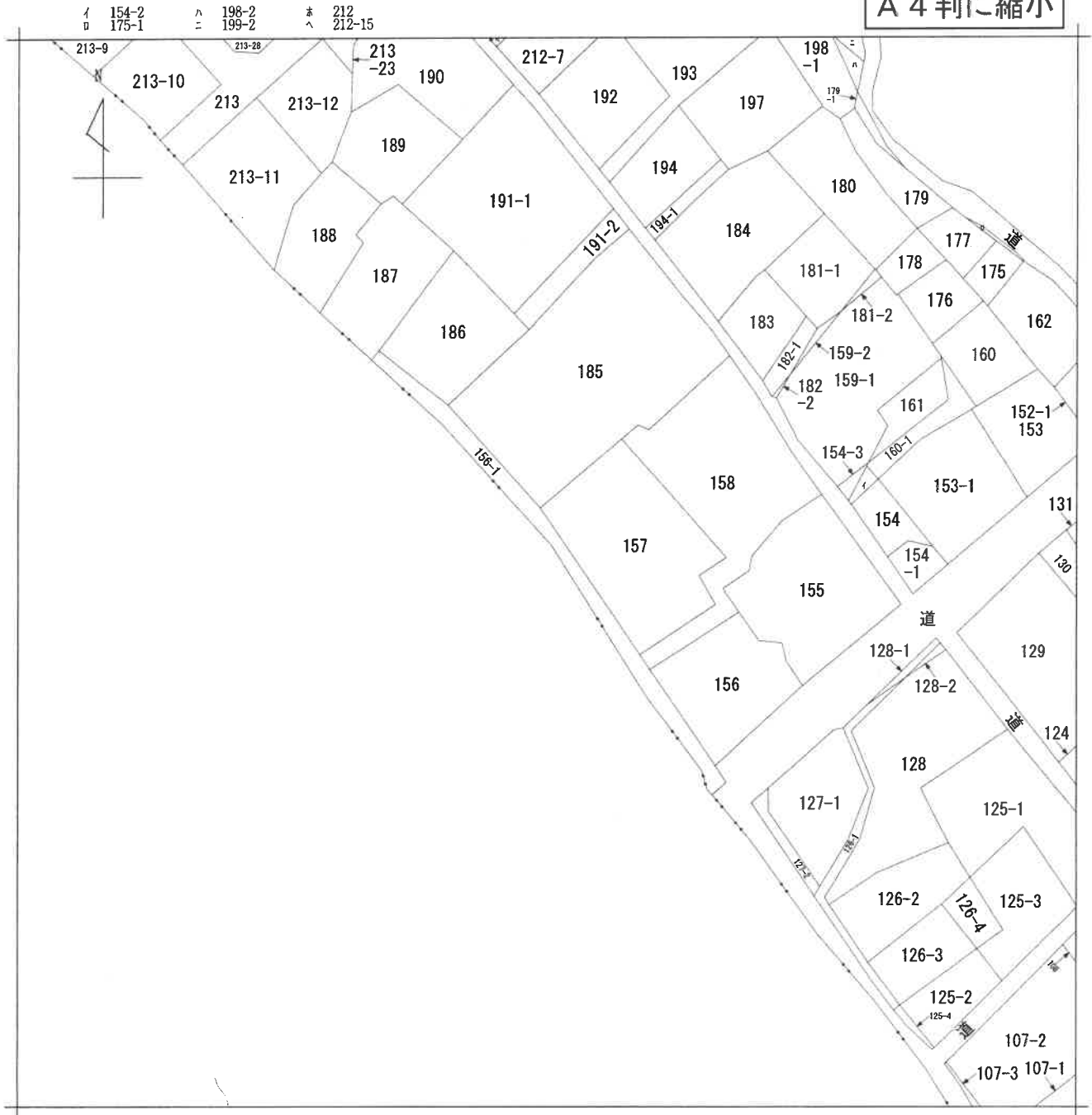
名古屋法務局

請求番号：46-1

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部	所 在	瀬戸市小空町					地 番	156番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月13日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

登記年月日：昭和54年5月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和6年9月24日 名古屋法務局

登記官

請求番号：46-2

3004276

各階平面図

家屋番号 166 / 166

建物図

54-5-21

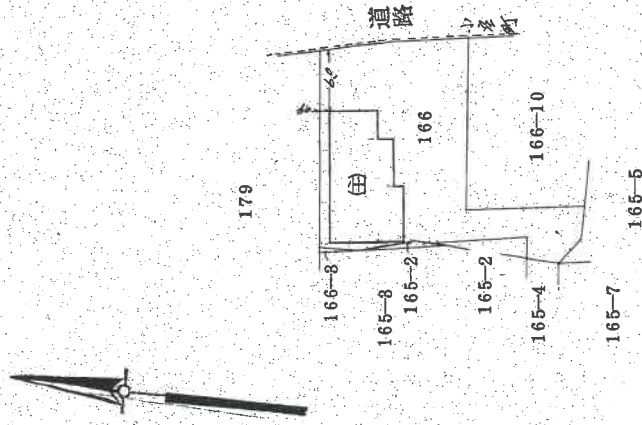
面

建物の所在 瀬戸市新明町166番地



床面積

17.28 x 5.46 = 94.7488
16.37 x 4.56 = 74.7272
14.87 x 2.78 = 41.3186
計 210.7946



単位メートル

縮尺 1/500

申請人

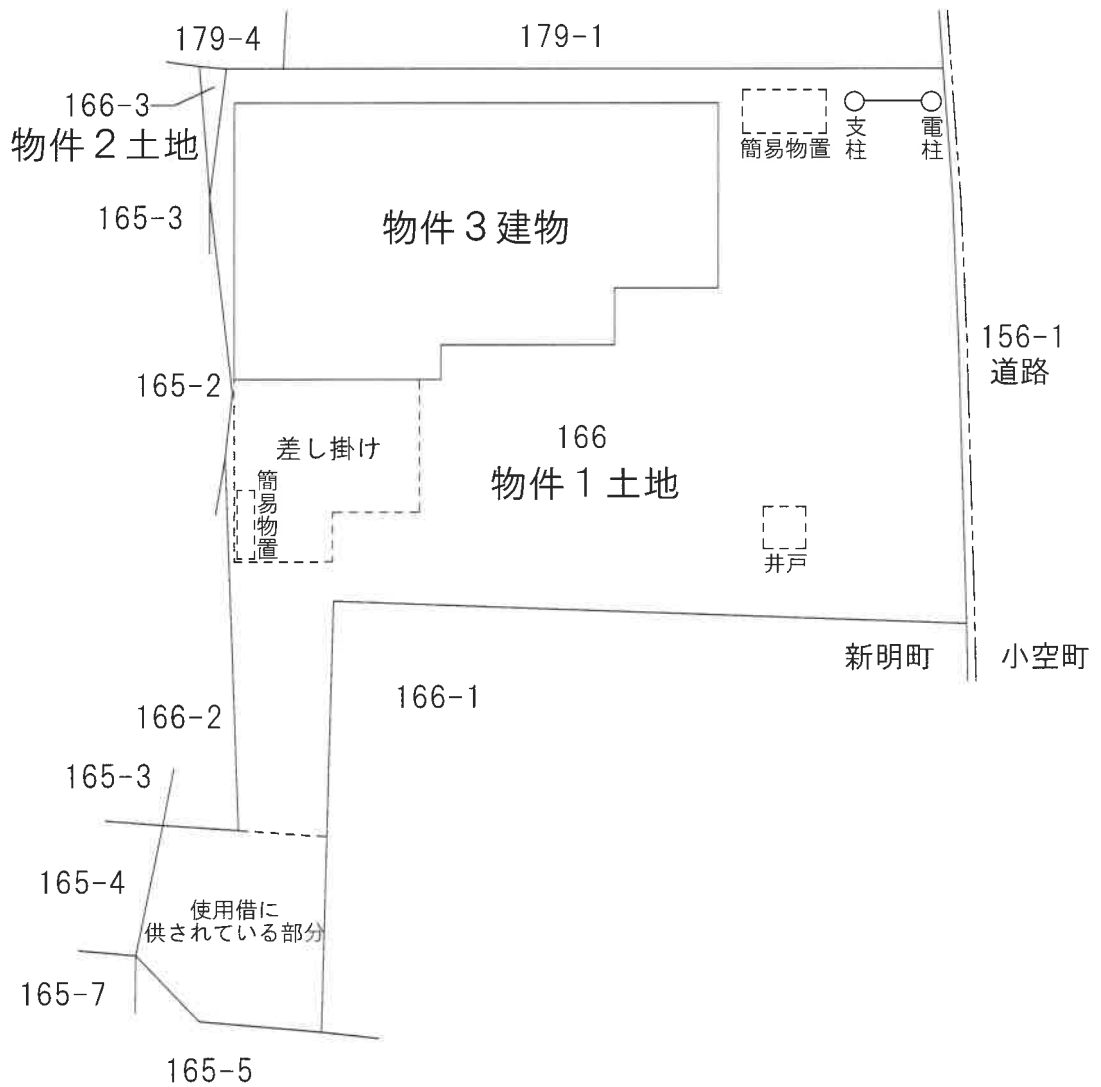
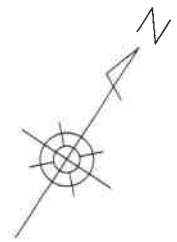
縮尺 1/500

作成者

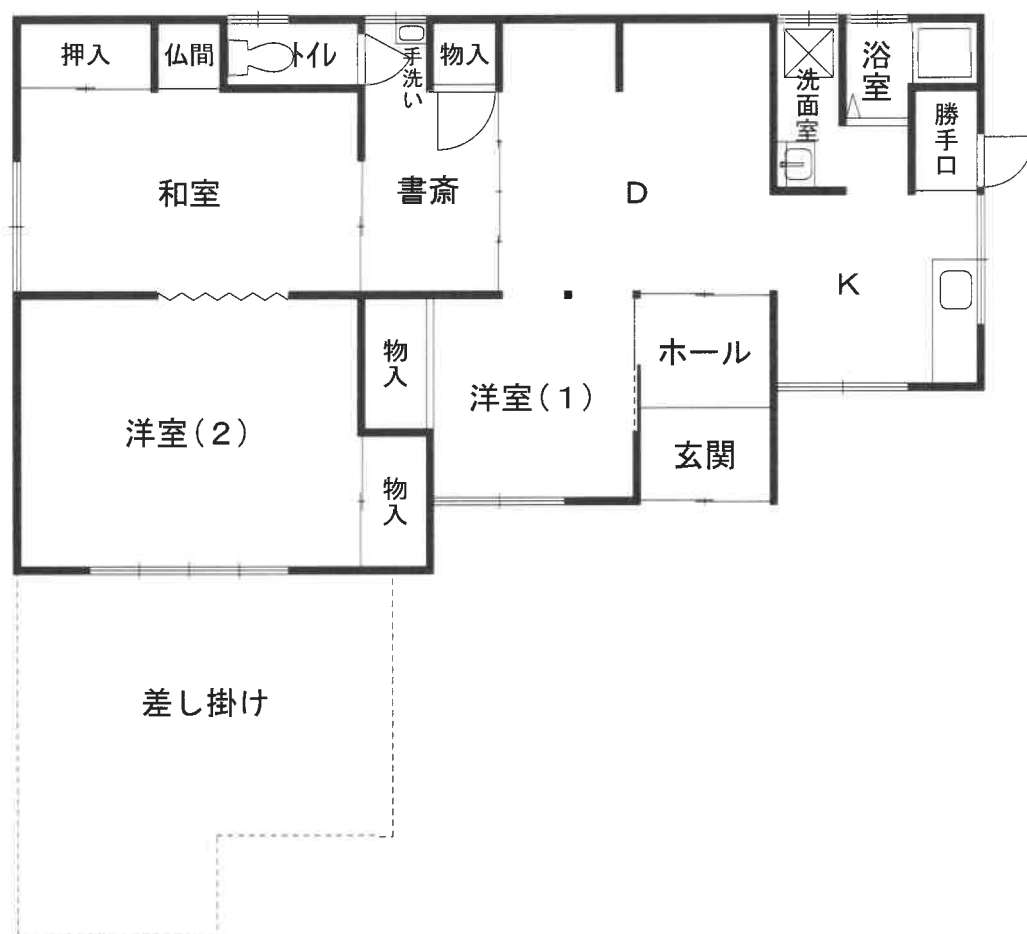
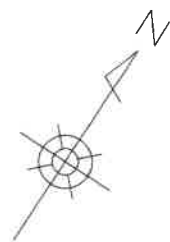
(昭和54年5月18日)

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）





NO. 1

目的物件



NO. 2

目的物件