

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 6月25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 9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23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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 6月10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, 2	12, 780, 000 10, 224, 000	一括	2, 556, 000	110, 520	0
1	4, 300, 000				
2	8, 480, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|----------------|--|
| 1 | 所 在 | 常滑市字古道東割 | | |
| | 地 番 | 7 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 411.87 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 常滑市字古道東割 7 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 92.29 平方メートル | |
| | | 2 階 | 60.52 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 96.54 平方メートル | |
| | | 2 階 | 60.52 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及び株式会社オオタ土木が占有している。

株式会社オオタ土木の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

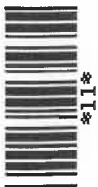
隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

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



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



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 常滑市字古道東割 | | |
| | 地 番 | 7 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 1 1 . 8 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 常滑市字古道東割 7 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 2 . 2 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 6 0 . 5 2 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 9 6 . 5 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 6 0 . 5 2 平方メートル | |



令和 6 年(令)第 337 号

令和 7 年 1 月 17 日受理

令和 7 年 3 月 26 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 | 常滑市字古道東割 | | |
| | 地 番 | 7 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 411.87平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 常滑市字古道東割 7 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 92.29平方メートル | |
| | | 2 階 | 60.52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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約96.54平方メートル (約4.25平方メートルの未登記増築)		
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 建物所有者が本建物を 居宅 として使用している その他の者が本建物を 事務所 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■A (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権	
占有開始時期		平成22年 5月21日	
最初の契約等	契約日	平成22年 5月21日	
	期間	平成22年 5月21日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 円 ☐ ある [金	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 (債務者兼所有者、株式会社オオタ土木(物件2建物占有者)代表者)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 物件2建物は、私が居宅として使用しています。 私の友人である B (A (債務者兼所有者、株式会社オオタ土木(物件2建物占有者)代表者) の同居人) が物件2建物で私と同居しています。 B (A (債務者兼所有者、株式会社オオタ土木(物件2建物占有者)代表者) の同居人) とは、特に賃貸借契約等は結んでいません。光熱費相当分の一部を負担してもらっています。金額は一定ではありませんが、毎月支払ってもらえるときは数万円を支払ってもらっています。 なお、水道の契約は私ですが、電気の契約は B (A (債務者兼所有者、株式会社オオタ土木(物件2建物占有者)代表者) の同居人) となっています。 2 私が代表者である株式会社オオタ土木(物件2建物占有者)が、物件2建物を本店所在地として登記をしています。株式会社オオタ土木(物件2建物占有者)は物件2建物を事務所として事業をしています。特に契約はなく、現在は賃料の授受もありません。なお、物件1土地の南側の隣地(地番 7 番 6 土地)は、私が所有する土地で、株式会社オオタ土木(物件2建物占有者)が使用しています。 3 物件2建物の南西側にはサンルームがありますが、この部分は平成18年頃に後から増築しています。 4 物件2建物は太陽光発電設備を設置しています。売電をしています、故障をしています。 5 リビング・ダイニングは床暖房となっていますが、操作ができず故障しています。 浴室のシャワーはお湯が出ますが、湯沸かし機能が故障しているため浴槽のお湯が出ません。 6 ヒートポンプ給湯機を設置しており、物件2建物はオール電化になっています。 7 物件2建物内で、以前に犬を飼っていました。リビング・ダイニングやキッチンの壁面には、犬による引っ掻き傷が多数あります。 8 物件1土地の西側の一部が、固定資産税が非課税となっているのですが、知りませんでした。これまでに、一部が非課税であるとか、一部が道路になっているとかいうことは、全く聞いたことがありません。また、物件1土地の西側付近に街灯が立っていることについて、常滑市から設置のための土地の使用料等を受領していることもありません。 9 サンルーム部分は後から増築しています。他に増築をしたり、大きく改築等をした箇所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 占有関係

- (1) **A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の陳述及び現況から, 物件2建物は, **A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) のほかに, **B** (**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の同居人) が居住していることが認められる。**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の陳述によれば, **B** (**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の同居人) との間には, 特段の賃貸借契約はないようであり, また, 光熱費の負担やその他の金銭の授受はあるようであるが, 金額が些少であると見受けられること, 両者の関係は友人関係であること, 等を総合的に判断するに, **B** (**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の同居人) は同居人に過ぎず, 占有補助者であるとするのが相当であると判断した。
- (2) また, **A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) が代表者である株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) の登記記録によれば, 同社の本店所在地が本件物件となっている。**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の陳述によれば, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) は事業を継続中であるとのことから, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) が物件2建物を事務所として使用していることが認められる。なお, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) は物件2建物の特定箇所を使用してはいないようであることから, 物件2建物の全体を**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) とともに使用しているとするのが相当であると判断した。また, 契約書はなく, 現在は賃料の授受等はないようであるから, 使用借権に基づき占有しているものとするのが相当である。
- (3) よって, 本件物件の占有関係は, 関係人の陳述及び現況等から2・3枚目に記載のとおり認めた。
- なお, **A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) を通じて, **B** (**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の同居人) からの陳述を得ようとしたが, 連絡を取ることができず, **B** (**A** (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件2建物占有者) 代表者) の同居人) から陳述を得ることができなかった。

2 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地は北側及び西側を道路に接する。
- (2) 物件1土地上は, 物件2建物が存するほか, 南東側付近にカーポートが, 西側に簡易物置(2基)が, 南側西寄り付近に差し掛けが, それぞれ存する。北側に, ヒートポンプ給湯機, 床暖房機器が設置されているほか, 浄化槽が存する。
- (3) 物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお, 土地建物位置関係図(概略)は, 法務局備え付けの公図, 地積測量図, 建物図面を参考に, 現況と照らし合わせて作成した。
- なお, 下記のとおり, 境界等に不明な部分が存する。
- (4) 常滑市の課税記録によれば, 物件1土地は一部(6平方メートル)を公共用敷地等として非課税となっている。

評価人が常滑市から聴き取りをしたところ, 当該非課税部分の箇所は不明であるとのことである。

物件1土地の西側は, 物件1土地上の擁壁と思われる部分と, 北西側から西側にかけての道路との間に, 側溝が通っており, 一見すると同側溝部分が物件1土地と道路との境界のように見える。しかしながら, 当職及び評価人において簡易の測量を行ったところ, 物件1土地の北東側境界角, 北西側(隅切り部分の両側。擁壁と思われる部分)境界角にそれぞれ境界標と思われるものが見受けられ, これらの位置は概ね地積測量図に記載のとおりであることから, 側溝部分が境界ではなく, 擁壁と思われる部分が境界であるように見受けられる。

側溝と擁壁と思われる部分の間が, 常滑市の課税記録にある物件1土地の非課税部分であると考えられたが, 常滑市の課税記録による公共用敷地等とする部分は, 当職の調査においては不明であ

る。

ただし、精密な測量によって、また、常滑市等との境界確認により、境界を確認するのが必要であると思われる。

- (5) 物件1土地の南側の境界が不明瞭である（物件1土地の南側隣地は「A」（債務者兼所有者、株式会社オオタ土木（物件2建物占有者）代表者）が所有する土地である。）。南東側付近に設置されているカーポートの屋根部分が、南側隣地に越境している可能性がある。

また、物件1土地の北側、西側、南側にかけて植樹されている樹木の枝葉が、それぞれ、道路、隣地側に越境して生い茂っている。

3 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物内は、通常程度の家具、家電製品、日用品その他の動産類が存する。
- (2) 物件2建物は、登記記録によれば、平成13年築であり、また、南西側に未登記の増築部分としてサンルームが存する。
- (3) 物件2建物は、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。
- ・リビング・ダイニング、キッチンの壁面に、ペット（犬）による引っ掻き傷と思われる損傷が多数見られる。
 - ・和室の畳に擦れが、押入の戸に汚れが見られる。
 - ・廊下1の壁面に擦り傷が見られる。

これらのほか、「A」（債務者兼所有者、株式会社オオタ土木（物件2建物占有者）代表者）の陳述によると、物件2建物に不具合、故障等が存する。

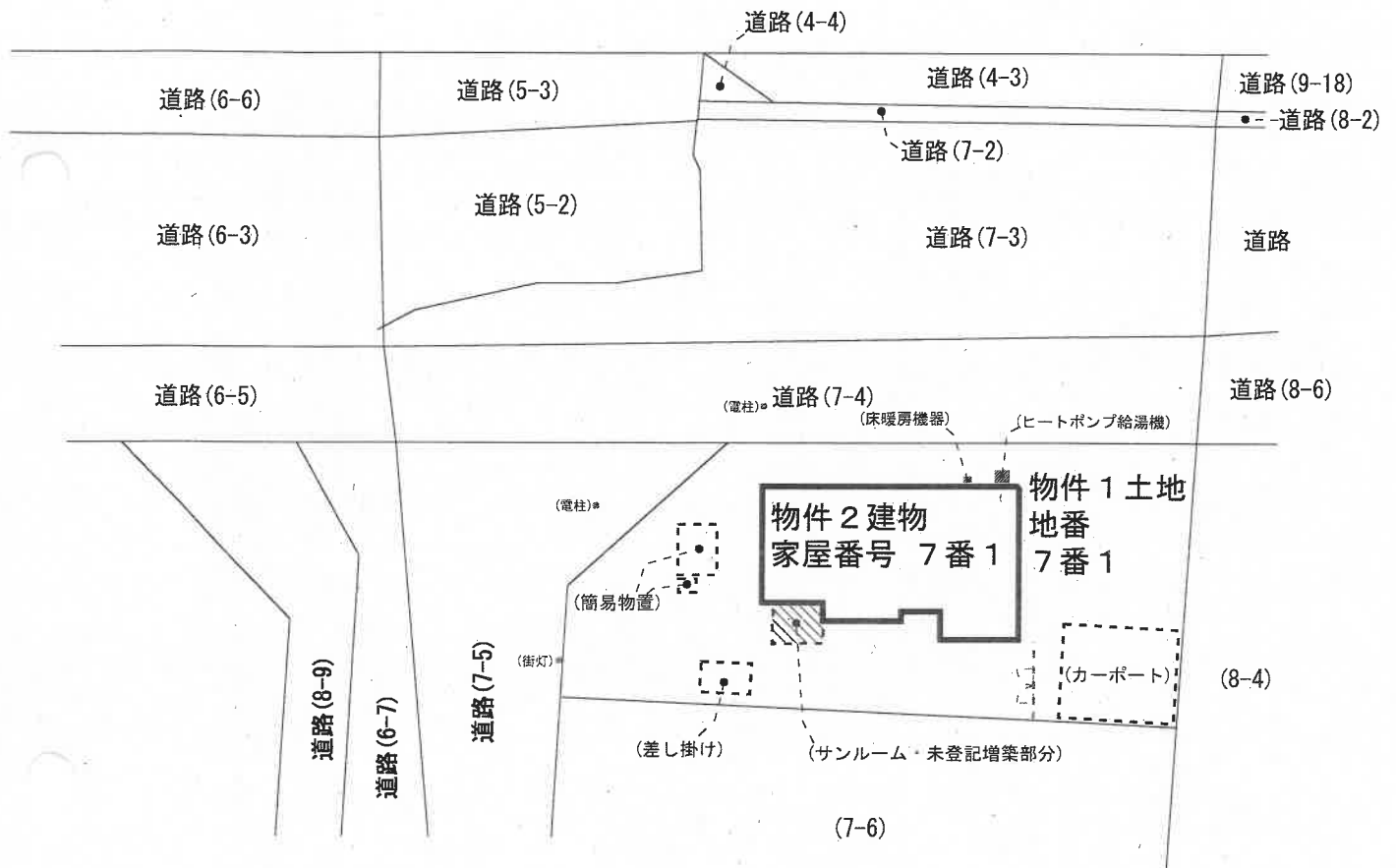
- (4) 物件2建物の屋根に太陽光発電用のパネルが設置されている。

（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
令和 7 年 1 月 17 日 (金)	(郵便)	名古屋法務局半田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 7 年 1 月 17 日 (金)	(郵便)	常滑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 7 年 1 月 17 日 (金)	(郵便)	常滑市役所税務課に対し固定資産評価証明書・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 7 年 1 月 20 日 (月) 15 : 00 - 16 : 00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有状況調査, ■ A (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件 2 建物占有者) 代表者) から聴き取り, 同人に現況調査通知書及び占有状況照会書を交付
令和 7 年 2 月 12 日 (水) 13 : 40 - 15 : 50	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内・屋外), ■ A (債務者兼所有者, 株式会社オオタ土木 (物件 2 建物占有者) 代表者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和 7 年 2 月 17 日 (月) 16 : 00 - 16 : 10	名古屋法務局	登記関係書類取得
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

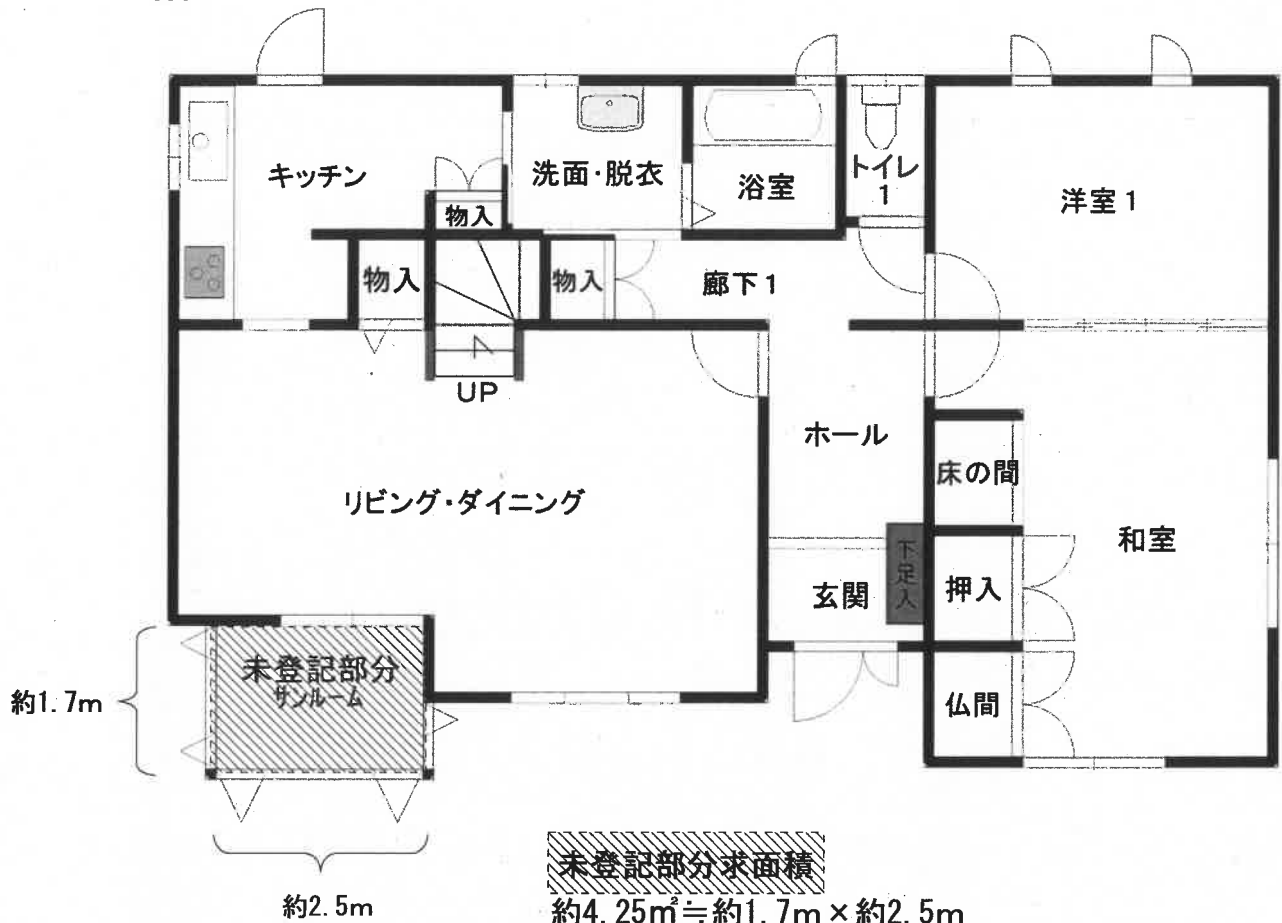
土地建物位置関係図（概略）



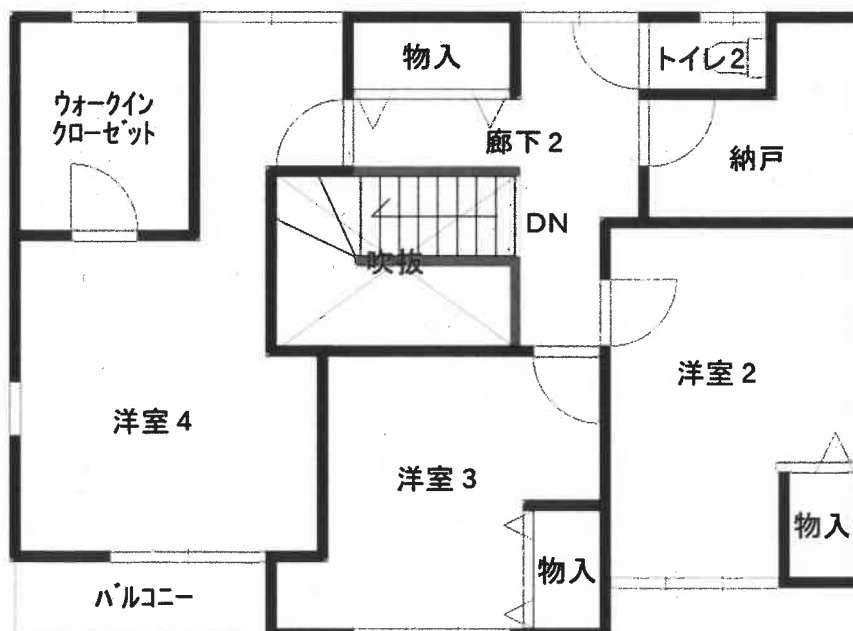
間取図（概略）



1 階



2 階



物件 2 建物

物件 1 土地



1 北西方向から撮影

物件 2 建物



2 北東方向から撮影



3 リビング



4 和室



5 浴室



6 洋室2



7 サンルーム
未登記増築部分



8 キッチン
損傷の状況
壁面

令和 6 年 (ケ) 第 3 3 7 号
令和 7 年 1 月 2 0 日 受 理
令和 7 年 2 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 1 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

児 玉 和 久

第1 評価額

一括価格	
金 12,780,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,300,000 円
物件2(建物)	金 8,480,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	常滑市字古道東割 7 番 1 宅地 411.87m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	常滑市字古道東割 7 番地 1 7 番 1 居宅 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1 階 92.29m ² 2 階 60.52m ²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	・ 1階に未登記増築部分があるため、現況床面積は1階約96.54m²、2階60.52m²となっている。		

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）

位置・交通	名鉄常滑線・空港線「常滑」駅の東方・道路距離約3.0km 知多バス「東長峰」停留所の南西方・道路距離約300m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、店舗、事業所のほか、農地、空地等も見られる地域である。	
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 その他規制	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — —
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	411.87㎡ 約 32.3 m 約 14.5 m ほぼ台形 概ね平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約20.0mの舗装県道及び南西側幅員約12.5mの舗装農道に接面する。北西側県道は建築基準法第42条1項1号道路となっているが、南西側農道は建築基準法上の道路には該当しない。受命物件は北西側県道より0m～約1.5m高く、南西側農道より約1m～約1.5m高くなっている。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 東側隣地は畑、南側隣地は資材置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 ガス配管 下水道	あり なし なし(個別浄化槽)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和51年頃、昭和63年頃、平成12年頃は何れも農地等として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・物件1土地の東端にカーポートが、南西部にサイクルポートが、西部に簡易物置が2台設置されている。 ・地積測量図はあるが、杭を確認できない箇所があり、南側隣地との境界が不明確となっている。 ・庭木の枝が南側隣地、北西側県道及び南西側農道に越境している。 ・常滑市ハザードマップ(浸水実績図)によると、昭和49年7月洪水及び昭和51年9月洪水における浸水区域となっている。	

特記事項	・市街化調整区域に存するため、建物の建築の可否等については、所轄官庁に確認を要する。なお、登記事項証明書等によれば、物件1土地は線引き後宅地である。(問い合わせ窓口：知多建設事務所建築課) ・公課証明書によると、物件1土地の一部が公共用敷地等として非課税となっている。常滑市役所税務課の担当者の説明によれば、「当該非課税部分は南西側農道の敷地として利用されている部分である。」ということであったが、建設課の担当者の説明によれば、「南西側農道は物件1土地の一部を利用していない。」とのことである。今後の課税上の取り扱いについては、常滑市役所税務課で確認が必要である。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平 成 13 年 1 月 4 日 新 築 経 過 年 数 約 24 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 6 年
仕 様	構 造 軽 量 鉄 骨 造 屋 根 瓦 葺 外 壁 サ イ デ ィ ン グ ボ ー ド 等 内 壁 ク ロ ス 等 天 井 ク ロ ス 等 床 フ ロ ー リ ン グ 、 畳 、 ク ャ ッ シ ョ ン フ ロ ア 等 設 備 電 気 、 上 水 道 、 浄 化 槽 そ の 他 特 に な し
床 面 積 (現 況)	1階に未登記増築部分があるため、現況床面積は1階約96.54㎡、2階60.52㎡となっている。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 5 L D K + サ ン ル ー ム (附 属 資 料 8 建 物 間 取 図 の と お り)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・立会人の陳述によれば、「給湯器が故障しており、お湯を使うとエラー表示が出る。平成31年頃まで室内で小型犬を飼っていたため、リビング・ダイニング及びキッチンの内壁には犬による引っ掻き傷がある。太陽光発電システムを設置しているが、設置費用は完済している。平成18年頃にサンルームを増築した。」模様である。 ・経年相応の劣化や損傷が認められたほか、リビング・ダイニング及びキッチンの内壁のクロスにペットによる引っ掻き傷や損傷等を確認した。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	44,800	0.74	411.87	0.90	12,290,000

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 半田（県）－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 40,200 \text{ 円/㎡} & \times 100.3 & / 100 \times 100 & / 100 \times 100 & / 90 = 44,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：ない

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地1.05×線引き後宅地0.70＝0.74

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	157.06	0.19	5,970,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 6 \text{ 年} + \text{経過年数 } 24 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.19 \end{aligned}$$

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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,290,000	0.50	法定地上権	6,150,000

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

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 (円) ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)－ウ} ×エ×オ
1	12,290,000	－ 6,150,000		1.00	0.70	4,300,000
2	5,970,000	＋ 6,150,000	0	1.00	0.70	8,480,000
一括価格 (合計)						12,780,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特になし。

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

基準地価格：半田（県）－10
所在：半田市鴉根町2丁目13番6
価格：40,200円／ m^2
位置：名鉄河和線「青山」駅の西方道路距離約2.3km
価格時点：令和6年7月1日
地積：192 m^2
供給処理施設：水道、ガス
接面街路：北西側3.8m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：農家住宅、一般住宅が見られる空地の多い住宅地域

第7 附属資料

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

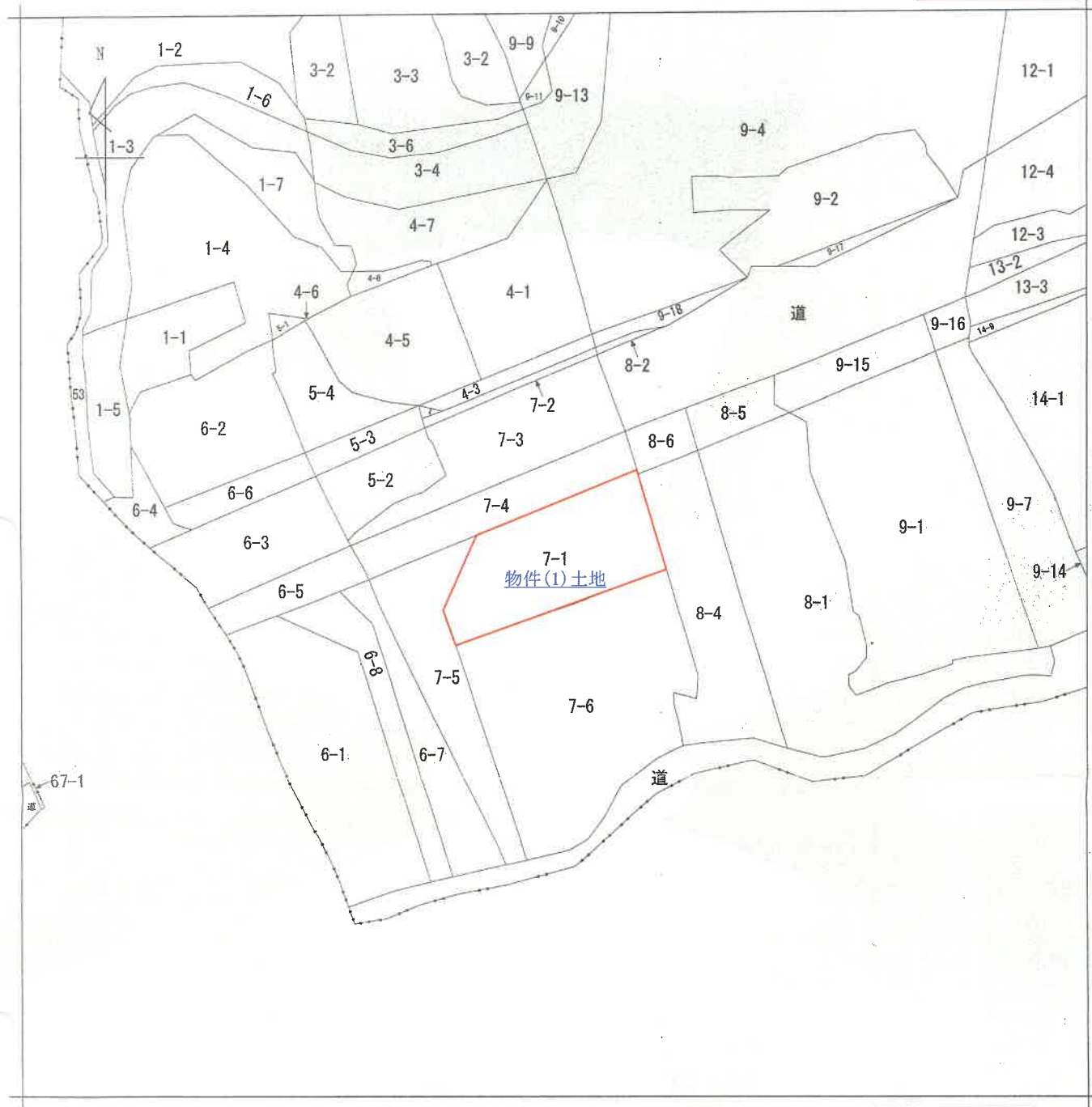
以 上

位置図



付近案内図





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

地番
区域見出

字古道東割

A 字古道

請 部 分	所 在	常滑市字古道東割				地 番	7番1				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月4日
名古屋法務局半田支局
登記官

登記年月日：平成12年4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。
(名古屋法務局半田支店管轄)
令和7年1月20日 名古屋法務局一宮支局

登記官

請求番号：18-2

2007733

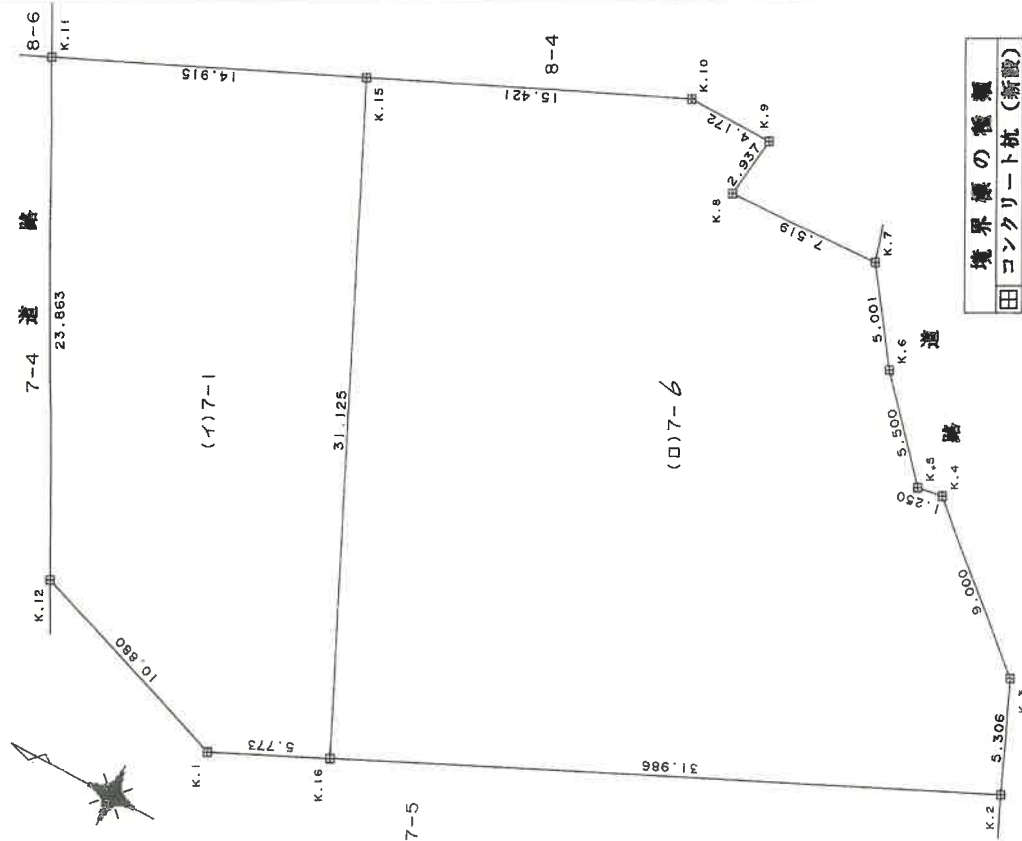
前7-1-1号新

地積測量図

7-1,7-6

常滑市字古道東割

土地の所在



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K.15		516.048	631.605	16681.319655	14.915
K.11		529.739	625.687	1760.057531	23.863
K.12		518.861	604.448	-12779.239616	10.880
K.1		508.597	600.838	-9332.816654	5.773
K.16		503.328	603.198	4494.428298	31.125
		総面積		823.749214	
		地積		411.8746070	m ²

地番	測点	(ロ)7-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K.16		503.328	603.198		-25281.837774	31.986
K.2		474.135	616.269		-16738.482309	5.306
K.3		476.167	621.171		5446.427328	9.000
K.4		482.903	627.140		4998.305800	1.250
K.5		484.137	626.943		3068.259042	5.500
K.6		487.797	631.049		4139.681440	5.001
K.7		490.697	635.123		6613.535799	7.519
K.8		498.210	634.817		4458.954608	2.937
K.9		497.721	637.713		2348.696979	4.172
K.10		501.893	637.724		11687.567748	15.421
K.15		516.048	631.605		906.353175	31.125
			総面積		1647.461836	
			地積		823.7309180	m ²



(会員専用)

作製者

平成12年4月19日作製)

(愛知県土地家)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成13年1月9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。
令和6年12月4日 名古屋法務局半田支局 登記官

請求番号：20-2

3012860

各階平面図

家屋番号

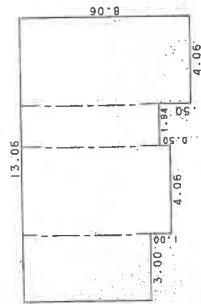
7-1

建物

図面

建物の所在
常滑市宇古道東割7番地1

1階

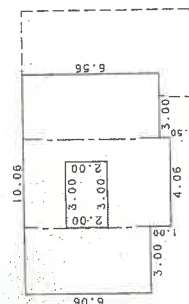


求積表

$6.06 \times 3.00 = 18.1800$
 $7.06 \times 4.06 = 28.6636$
 $6.56 \times 1.94 = 12.7264$
 $8.06 \times 4.06 = 32.7236$

合計 92.2936
床面積 92.29 m²

2階

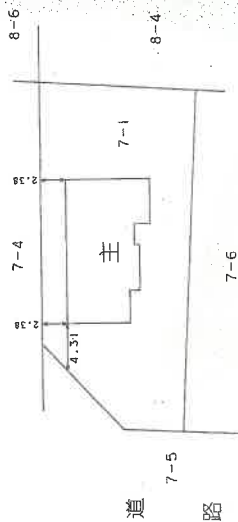


求積表

$6.06 \times 3.00 = 18.1800$
 $7.06 \times 4.06 = 28.6636$
 $6.56 \times 3.00 = 19.6800$
 $2.00 \times 3.00 = 6.0000$

合計 60.5236
床面積 60.52 m²

道路



(会員専用)

作製者

(平成13年1月5日)

(愛知県土地建物調査士会用紙)

縮尺

1/250

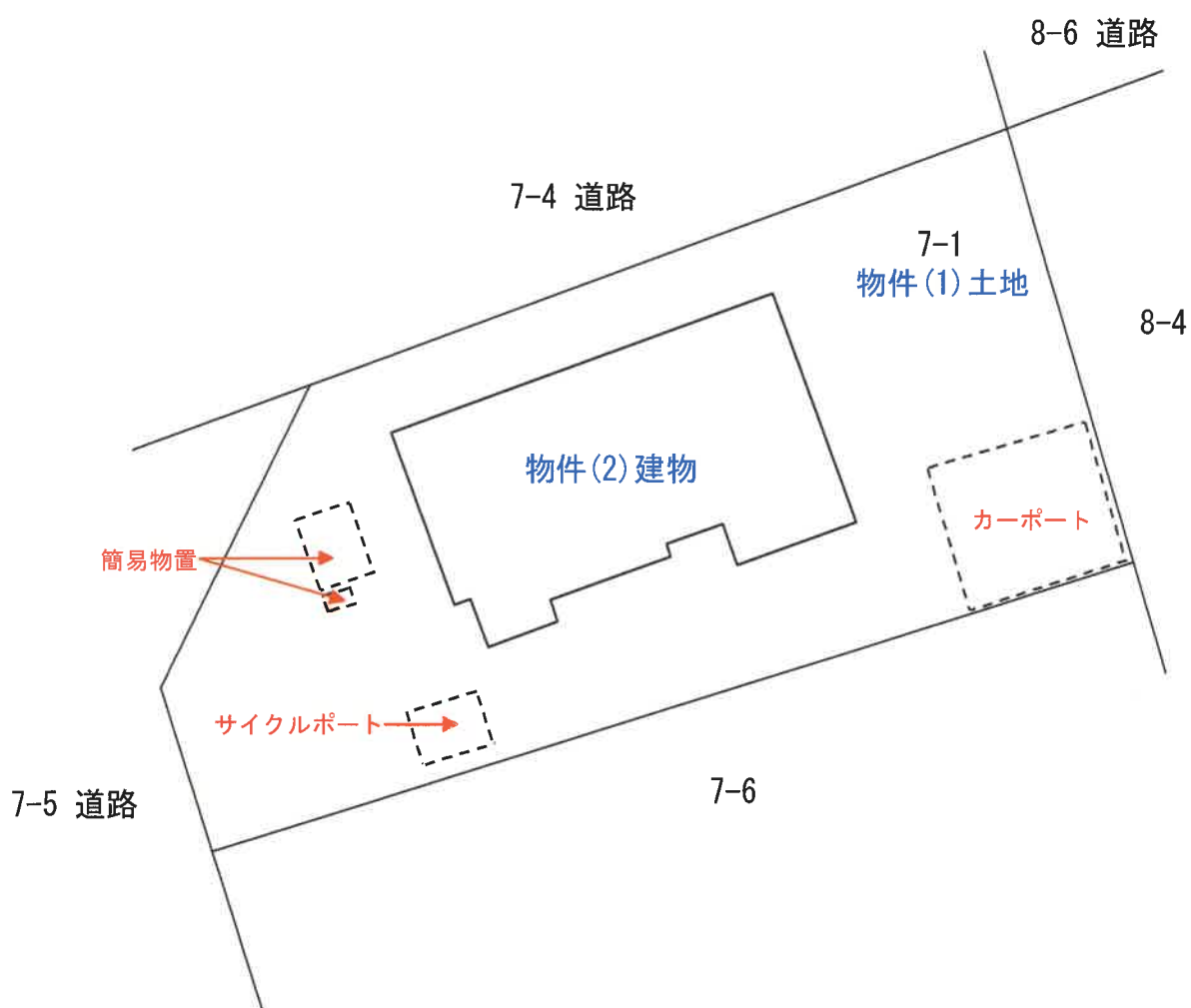
申請人

縮尺

1/500

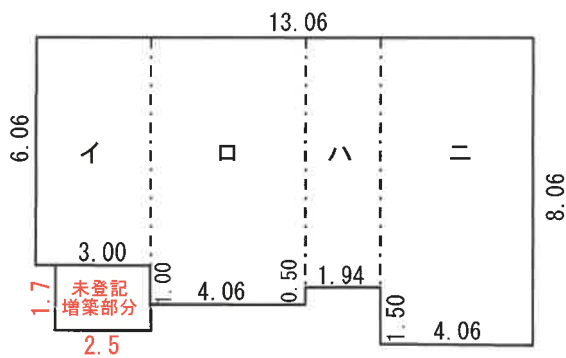
A4判に縮小

土地建物配置図(概略)



各階平面図(概測)

【1階】



【既存建物】

$$\begin{aligned}
 \text{イ} & 6.06 \times 3.00 = 18.1800 \\
 \text{ロ} & 7.06 \times 4.06 = 28.6636 \\
 \text{ハ} & 6.56 \times 1.94 = 12.7264 \\
 \text{ニ} & 8.06 \times 4.06 = 32.7236 \\
 \text{計} & 92.2936
 \end{aligned}$$

床面積 92.29m²

【未登記増築部分】

$$1.7 \times 2.5 = 4.25$$

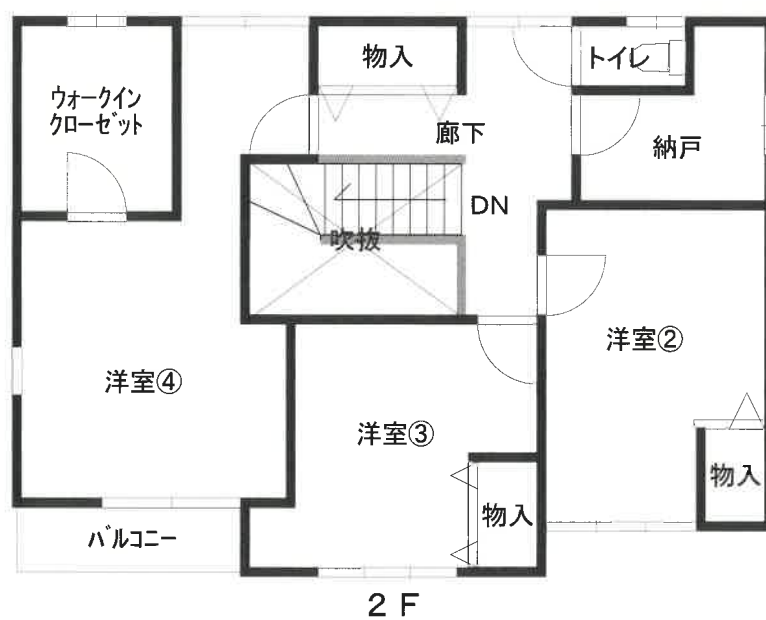
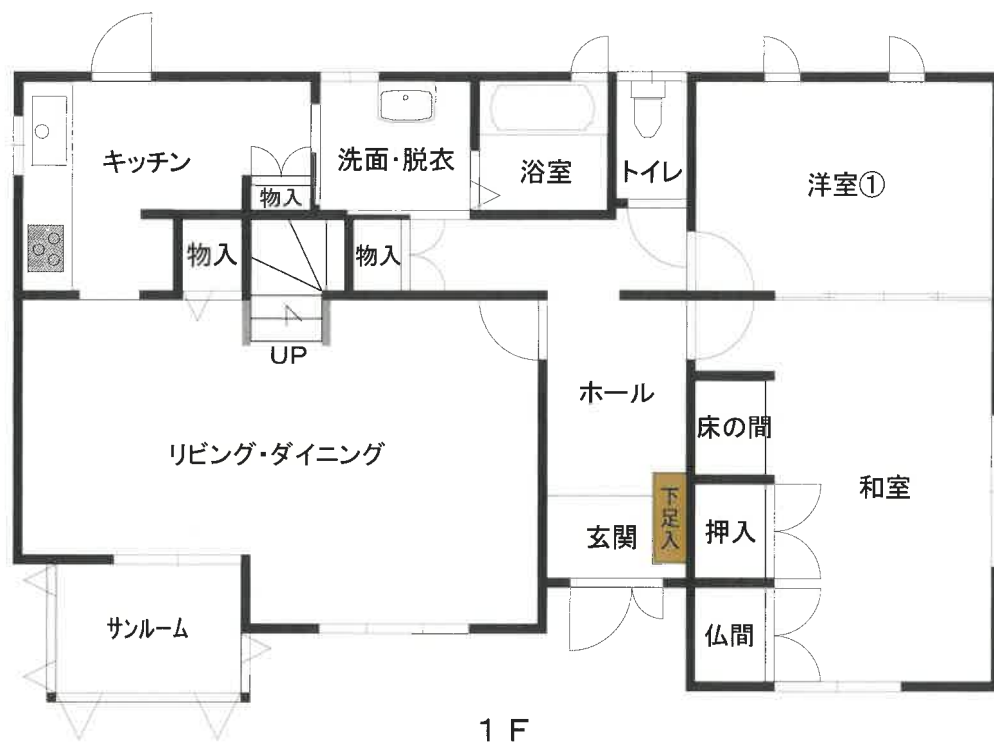
増築面積 約4.25m²

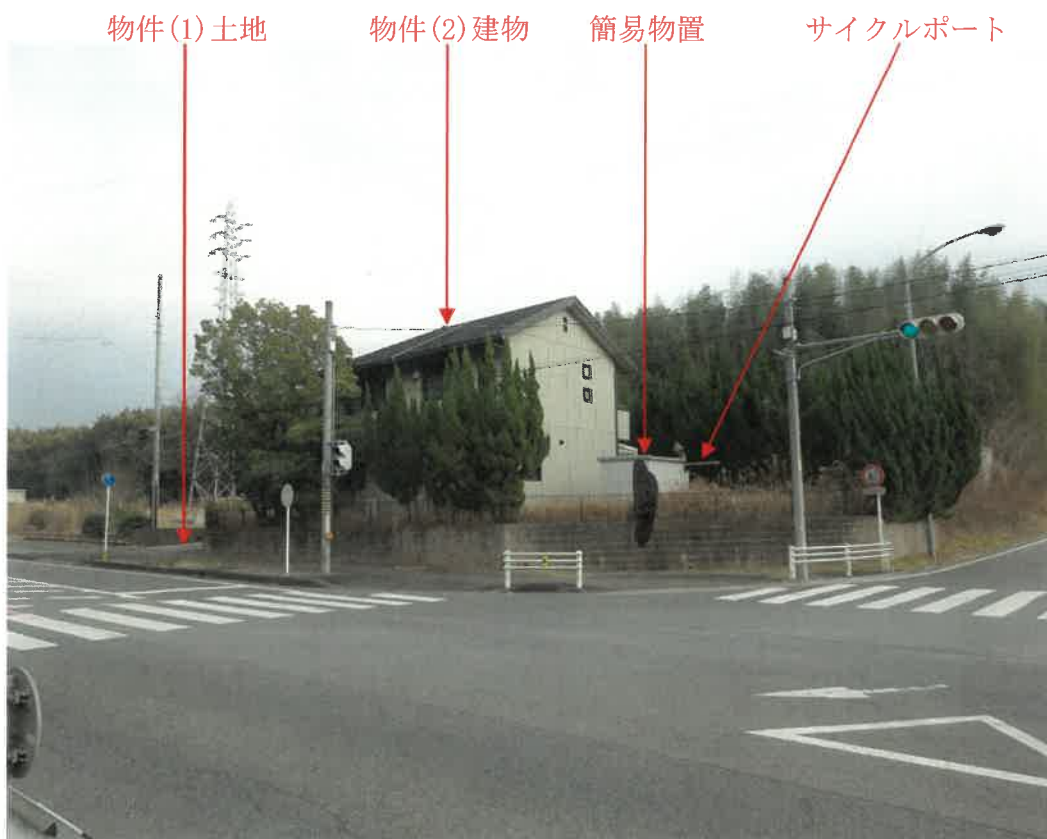
【現況床面積】

$$92.29\text{m}^2 + \text{約}4.25\text{m}^2 = \text{約}96.54\text{m}^2$$

現況床面積 約96.54m²

建物間取図(概略)





写真撮影 1



写真撮影 2