

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16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

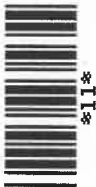
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月29日 午前10時30分 場 所 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	10,810,000 8,648,000	一括	2,162,000	64,055	16,314
1	1,320,000				
2	1,230,000				
3	1,210,000				
4	780,000				
5	2,590,000				
6	3,680,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 217番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 138.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 218番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.92平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 219番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 127.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 220番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 82.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 217番地 |
| | 家屋 | 番号 | 217番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	76.59平方メートル
	2階	12.42平方メートル

6 所 在 瀬戸市本郷町 218番地、219番地

家屋 番号 218番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	91.23平方メートル
	2階	25.92平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約107.93平方メートル
	2階	25.92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8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

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

【物件番号5】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号6】

本件共有者B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1～6】

売却対象外の土地(地番214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 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 217番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 138.84平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 218番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.92平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 219番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 127.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 220番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 82.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 217番地 |
| | 家屋 | 番号 | 217番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	76.59 平方メートル
	2 階	12.42 平方メートル

6 所 在 瀬戸市本郷町 218 番地、219 番地

家屋 番号 218 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	91.23 平方メートル
	2 階	25.92 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 107.93 平方メートル
	2 階	25.92 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 119 号

令和 7 年 6 月 9 日受理

令和 7 年 7 月 **24** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- 1 所 在 瀬戸市本郷町
地 番 217番
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル
共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の2
共有者 持分4分の1
- 2 所 在 瀬戸市本郷町
地 番 218番
地 目 宅地
地 積 128.92平方メートル
共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の2
共有者 持分4分の1
- 3 所 在 瀬戸市本郷町
地 番 219番
地 目 宅地
地 積 127.00平方メートル
共有者 持分4分の1
共有者 持分4分の2
共有者 持分4分の1
- 4 所 在 瀬戸市本郷町
地 番 220番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 82.00 平方メートル

共有者 持分4分の1

共有者 持分4分の2

共有者 持分4分の1

5 所 在 瀬戸市本郷町 217 番地

家屋 番号 217 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積	1 階	76.59 平方メートル
	2 階	12.42 平方メートル

共有者 持分8分の5

共有者 持分8分の2

共有者 持分8分の1

6 所 在 瀬戸市本郷町 218 番地、219 番地

家屋 番号 218 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1 階	91.23 平方メートル
	2 階	25.92 平方メートル

共有者 持分4分の1

共有者 持分4分の2

共有者 持分4分の1

（土地・建物用）

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	（住居表示未実施）			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）			
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図（概略）のとおり □			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者ら（A，B，C） □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり			
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり			
建 物	物件 5			
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：			
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積：			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者（A） □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり			
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(住居表示未実施)	
土 地		物件 2, 3	
現 況 地 目	■宅地(物件 2, 3) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり □		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者ら(A, B, C) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 (目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり		
建 物		物件 6	
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : ■床面積 : 1 階 約 1 0 7 . 9 3 平方メートル		
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者(B) □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 (目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件 4
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら (A, B, C) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として使用し, 占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	「執行官の意見」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1ないし6各土地建物共有者、A及びCの母)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、長年物件6建物に居住していましたが、令和6年9月に別の場所へ引っ越しました。現在も電気及び水道は通っており、週に1回程度、同建物に出入りし、場合によっては宿泊して建物内の片付けを行っています。 2 物件5建物は、息子(A)が家族で居住していましたが、令和7年5月ころ別の場所に引っ越しました。Aは仕事の都合で調査に立ち会うことができないため、私が立ち会います。Aから同建物の鍵を借りています。 3 物件4土地東側の道路から物件5及び6各建物(又は物件1ないし3各土地)に出入りする際、物件4土地北側の隣地(瀬戸市本郷町214番1の土地)を通行しています。当該北側隣地はAの妻が所有する土地で、同人から通行の了承を得ています。通行に関する取決めや金銭の授受はありません。 4 物件5建物内でペットを飼ったことはないそうです。また、これまで同建物で雨漏りが発生したことはないそうです。 5 何十年も前のことですが、物件6建物内で10年間くらい猫1匹を飼っていました。 6 5年くらい前、物件6建物の玄関ドアをリフォームしました。 7 物件6建物は1階南西部(脱衣室、浴室)及び西部(物置)が増築されています。南西部の増築時期は25年くらい前だと思います。また、西部の増築時期はそれよりもさらに前になります。 8 10年くらい前、物件6建物の浴室で雨漏りが発生しました。また、5年くらい前、同建物の洋室(1)で雨漏りが発生しました。洋室(1)の雨漏りは、上部のバルコニーから雨水が入ったのだと思います。 9 40年くらい前のことになりますが、物件6建物の茶室付近でシロアリが発生しました。業者に駆除してもらい、その後は発生していません。 10 大雨の際でも物件1ないし4各土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件5及び6各建物で浸水被害を受けたこともありません。 11 物件1ないし4各土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

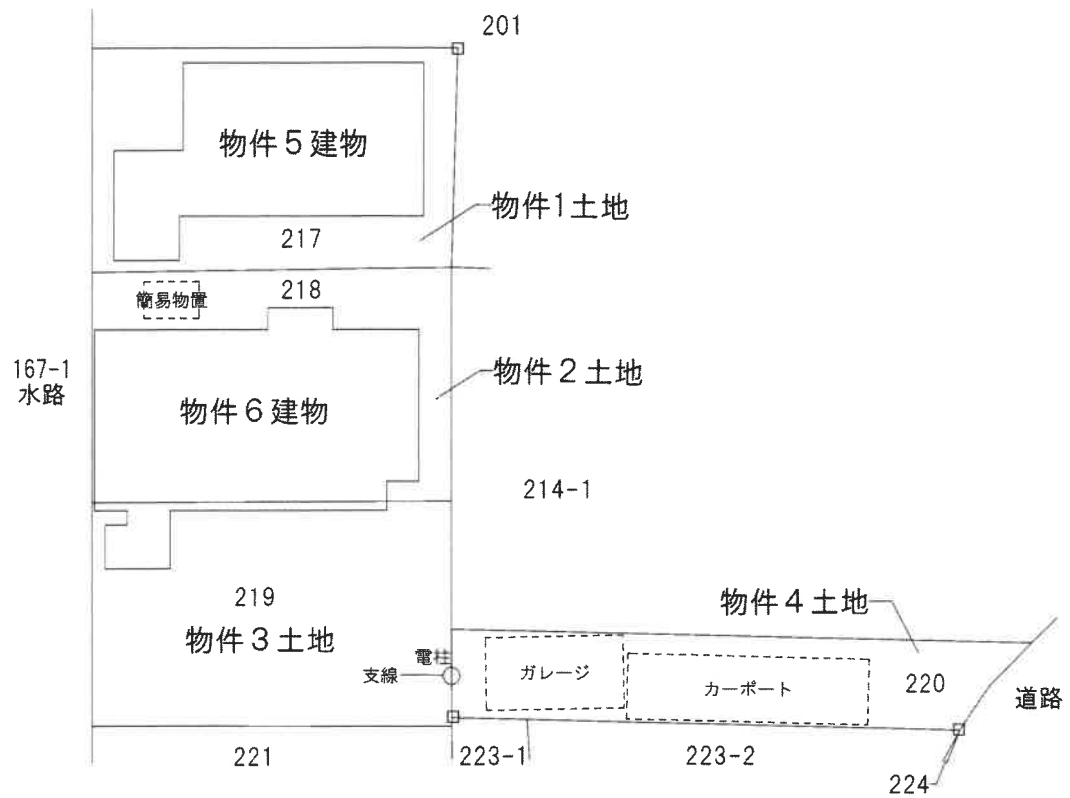
- 1 物件1ないし6各土地建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、3ないし5枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1ないし4各土地の現況等について
 - (1) 物件1土地は物件5建物の敷地として、物件2及び3各土地は一体で物件6建物の敷地として、それぞれ使用されている。また、物件4土地は、駐車場及び物件1ないし3各土地から東側道路に至る通路として使用されている。
 - (2) 物件1ないし3各土地は西側で水路に接している。
 - (3) 土地建物位置関係図(9枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。
 - (4) 物件1土地の北側及び東側の各境界付近並びに物件4土地の南側境界付近にコンクリートブロックが設置されていた。また、物件3土地の南側境界付近にブロック塀が設置されていた。
なお、物件2ないし4各土地と物件4北側の隣地(瀬戸市本郷町214番1の土地)の境界付近に境界の目安となるような工作物を確認することはできなかった。
 - (5) 雑草が物件3土地(物件6建物南側)に繁茂している(写真5)。
 - (6) 物件1ないし4各土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである(設置場所は土地建物位置関係図(9枚目)参照)。
 - ア 簡易物置(写真3)
 - イ 電柱及び支線(写真3)
 - ウ カーポート(写真6)
 - エ ガレージ(写真6)
- 3 物件5建物の現況等について
 - (1) A及びその家族が使用していた家財道具及び日用品等が残置されている。
 - (2) 小屋裏収納が設けられている(写真10)。
 - (3) クロスの汚れなど経年相応の劣化が認められる。
- 4 物件6建物の現況等について
 - (1) B及びその家族が使用していた家財道具及び日用品等が残置されている。
 - (2) 1階南西部(脱衣室、浴室)及び西部(物置)が年月日不詳で未登記増築されている(増築面積:合計約16平方メートル)。
なお、物件6建物の1階床面積が全部事項証明書(91.23平方メートル)と建物図面(91.935平方メートル)で相違している。同建物の閉鎖登記簿謄本における1階床面積は91.93平方メートルであったことから、当該相違は不動産登記簿が電算化された際の入力誤りによるものと思われるが、詳細は不明である。本報告書においては、建物図面記載の床面積を基に増築後の床面積(4枚目参照)を算出した。
 - (3) 経年相応の劣化が認められるほか、次の瑕疵が認められる。
 - ア 雨漏りによる天井の損傷(洋室(1))(写真15)
 - イ 建具及び壁面の損傷(建物全体)(一部につき写真16)
 - ウ 猫の引っかき傷による敷居の損傷(和室(2))(写真17)
 - エ バルコニー下部の損傷(写真18)
 - オ 床面のふわつき(建物全体)
 なお、新築から50年以上経過した老朽化した建物であることから、上記以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
- 5 その他
買受人は物件1ないし6各土地建物に置かれた物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。

(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
7年 6月12日 (木) 9:00ー 9:10	名古屋法務局	登記事項証明書、公図、建物図面及び地積測量図取寄
7年 6月12日 (木) 16:40ー17:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(屋外)、占有調査、連絡依頼文書を投函(連絡あり)
7年 6月13日 (金)	当庁執行官室	豊田市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 6月16日 (月) 11:00ー11:20	瀬戸市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年 6月18日 (水) 11:50ー12:00	(携帯電話)	(Bより受電)占有状況等につき聴取、立入調査期日調整
7年 6月19日 (木)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年 7月 4日 (金) 14:30ー17:00	目的物件所在地	(立入調査)間取確認、簡易測量、写真撮影(屋内外)、B立会、Bより占有状況等につき聴取、評価人同行
7年 7月22日 (火) 9:30ー 9:40	名古屋法務局春日井支局	物件6建物の閉鎖登記簿謄本取寄
(特記事項) ☒ 令和 7年 7月 4日 本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



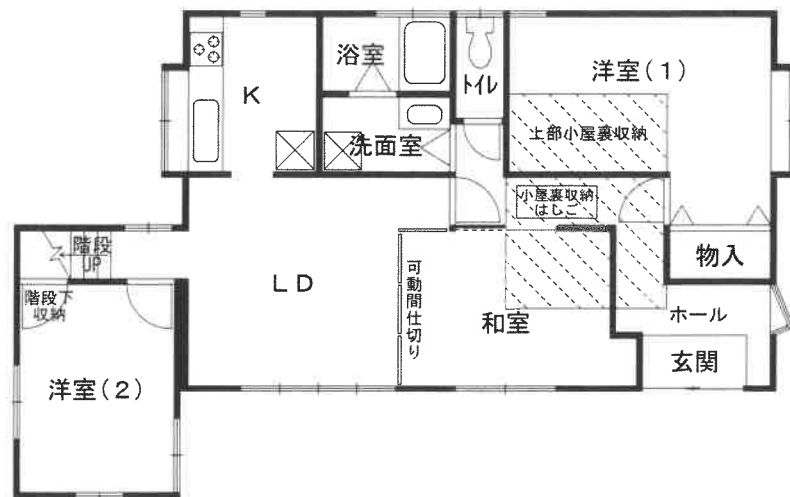
※ 「□」は境界杭等の位置を示す。

建物間取図（概略）

< 物件 5 建物 >



1 F



2 F

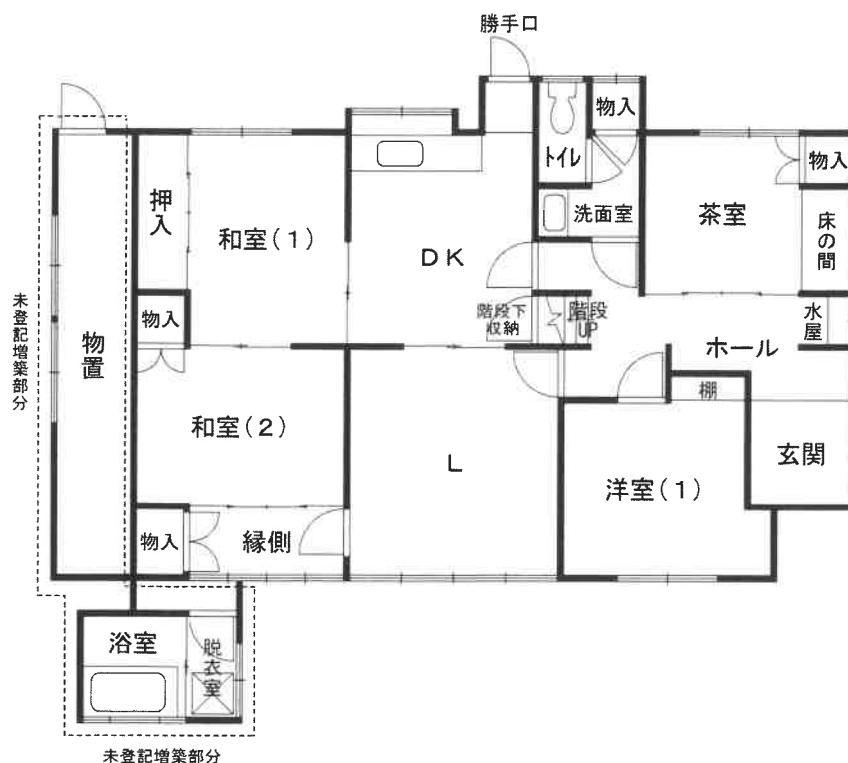


建物間取図（概略）

< 物件 6 建物 >



1 F



2 F



1 物件1土地及び物件5建物の外観（南東方向から撮影）



2 物件1土地及び物件5建物の外観（北西方向から撮影）



3 物件2土地及び物件6建物の外観（北東方向から撮影）



4 物件5及び6各建物の外観（南西方向から撮影）



5 物件3土地の外観（物件6建物バルコニーから撮影）



6 物件4土地の外観（東方向から撮影）



7 物件5建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



8 物件5建物内部の状況（K（キッチン））



9 物件5建物内部の状況（洋室（2））



10 物件5建物内部の状況（小屋裏収納）



1 1 物件6建物内部の状況（L（リビング））



1 2 物件6建物内部の状況（洋室（2））



1 3 物件 6 建物内部の状況（浴室）



1 4 物件 6 建物内部の状況（物置）



1 5 物件6 建物内部の状況（天井の雨漏り跡・洋室（1））



1 6 物件6 建物内部の状況（建具の損傷・和室（1））



1 7 物件6建物内部の状況（敷居の損傷・和室（2））



1 8 物件6建物外部の状況（バルコニー下部の損傷）



令和 7 年（ケ）第 1 1 9 号
令和 7 年 6 月 1 3 日 受 理
令和 7 年 7 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 2 8 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 10,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,320,000 円
物件2(土地)	金 1,230,000 円
物件3(土地)	金 1,210,000 円
物件4(土地)	金 780,000 円
物件5(建物)	金 2,590,000 円
物件6(建物)	金 3,680,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1ないし4の内訳価格は物件5、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、6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 地目 地積	瀬戸市本郷町 217番 宅地 138.84m ²	同左
2	所在地 地目 地積	瀬戸市本郷町 218番 宅地 128.92m ²	同左
3	所在地 地目 地積	瀬戸市本郷町 219番 宅地 127.00m ²	同左
4	所在地 地目 地積	瀬戸市本郷町 220番 宅地 82.00m ²	同左
5	所 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市本郷町 217番地 217番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 76.59m ² 2階 12.42m ²	同左
6	所 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市本郷町 218番地、219番地 218番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 91.23m ² 2階 25.92m ²	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
6	登記と以下の点が異なる。 床面積 1階 約107.93m ² (約16m ² の未登記の増築がある。) (「第4の2 建物の概況及び利用状況」参照)		

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ないし4）

位置・交通	愛知環状鉄道「中水野」駅 西方 道路距離約1km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅，共同住宅のほか事業所等も介在する住宅地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 居住誘導区域，宅地造成等工事規制区域，景観計画区域
画地条件	地積 476.76㎡ 間口 約4.9m 奥行 約36.5m 形状 袋地（旗竿地）	
接面道路の状況	南東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件5，6建物の敷地及び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 なし 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	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30年代の頃は農地等であった模様である。その後，昭和45年に物件6建物，平成5年に物件5建物が建築された。	
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，路地状部分のみによって道路に接面する袋地（旗竿地）である。路地状部分の長さは約21m～約24.5m，幅は約3.6mであり，愛知県建築基準条例第6条，第7条（路地状部分の長さ及び幅の制限）に留意する必要がある。 ※3 目的土地の南部にカーポート，ガレージが設置されている。 目的土地の南部に電柱及び支線が建植されている。 目的土地の中央部北寄りに簡易物置がある。 (附属資料6「土地建物配置図（概略）」参照)	

特 記 事 項	※ 4 物件 4 土地の北側隣接地（地番 2 1 4 番 1）には太陽光パネルが設置されている
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 5 年 3 月 2 日新築 平成 17 年 9 月 7 日増築 経 過 年 数 約 32 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，スレート 外 壁 リシン吹付け 内 壁 クロス等 天 井 クロス，化粧合板等 床 フローリング，タタミ等 設 備 電気，水道，公共下水道，プロパンガス 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 4LDK （附属資料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	※1 目的土地（物件1ないし4）は路地状部分の幅が約3.6mの袋地（旗竿地）であるところ，目的土地には物件5及び物件6の2棟の建物が建っており，当該2棟の建物は建築基準法の接道義務を満たしていない。 ※2 小屋裏収納がある。 （附属資料7「建物間取図（概略）」参照） ※3 家財道具等が残置されている。 ※4 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。 ※5 関係人の陳述によると，物件5建物への出入りの際，物件4土地の北側隣接地（地番214番1）を通行しているとのことである。

建物の概況及び利用状況（物件6）

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45年 2月 9日新築 昭和51年 8月10日増築 経過年数 約55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 瓦等 外 壁 リシン吹付け，カラー鋼板 内 壁 砂壁，化粧合板等 天 井 化粧合板，クロス等 床 タタミ，フローリング等 設 備 電気，水道，公共下水道，プロパンガス その他 特になし
床面積（現況）	1階 約107.93㎡ 2階 25.92㎡ 1階床面積の内訳は以下のとおり（詳細については「現況調査報告書」参照）。 91.93㎡（建物図面・各階平面図記載の床面積） + 約16㎡（未登記の増築部分の床面積） 計 約107.93㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6LDK （附属資料7「建物間取図（概略）」のとおりに。）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりに。
特 記 事 項	※1 目的土地（物件1ないし4）は路地状部分の幅が約3.6mの袋地（旗竿地）であるところ，目的土地上には物件5及び物件6の2棟の建物が建っており，当該2棟の建物は建築基準法の接道義務を満たしていない。 ※2 関係人の陳述によると，以前，室内にて猫を飼育していたとのことである。 ※3 関係人の陳述によると，以前，シロアリが発生したため業者による駆除処理を行ったとのことである。 ※4 床のたわみ，建具の損傷，猫による引っかき傷などが散見される。 ※5 1階洋室（1）の天井に雨漏り跡がある。

特 記 事 項	※ 6 家財道具等が残置されている。 ※ 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 新耐震基準（昭和 5 6 年制定）が適用される以前に建築された建物である。 ※ 9 関係人の陳述によると、物件 6 建物への出入りの際、物件 4 土地の北側隣接地（地番 2 1 4 番 1）を通行しているとのことである。
---------	---

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ないし4)

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	62,400	0.72	138.84	0.90	5,610,000
2	62,400	0.72	128.92	0.90	5,210,000
3	62,400	0.72	127.00	0.90	5,140,000
4	62,400	0.72	82.00	0.90	3,320,000
合計			476.76		19,280,000

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-21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 76,700 \text{ 円/㎡} & \times 101.0/100 & \times 100/108 & \times 100/115 & = 62,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位 1.08

◇地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.90×袋地(旗竿地) 0.80=0.72

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。

(2) 建物価格(物件5, 6)

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
5	200,000	89.01	0.03	530,000
6	200,000	約133.85	0.03	800,000

ウ 現価率：物件5建物、物件6建物ともに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	5,610,000	0.55	法定地上権	3,090,000
2	5,210,000	0.55	法定地上権	2,870,000
3	5,140,000	0.55	法定地上権	2,830,000
4	3,320,000	0.55	法定地上権	1,830,000
合 計				10,620,000

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。

(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	5,610,000	－3,090,000		0.75	0.7	1,320,000
2	5,210,000	－2,870,000		0.75	0.7	1,230,000
3	5,140,000	－2,830,000		0.75	0.7	1,210,000
4	3,320,000	－1,830,000		0.75	0.7	780,000
5	530,000	＋4,410,000	0	0.75	0.7	2,590,000
6	800,000	＋6,210,000	0	0.75	0.7	3,680,000
一括価格（合計）						10,810,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件5建物の建築面積76.59㎡と物件6建物の建築面積約107.93㎡をもって土地利用権等価格を以下のとおり案分した。

物件5建物の建築面積割合： $76.59 \text{ m}^2 / (76.59 \text{ m}^2 + \text{約 } 107.93 \text{ m}^2) = 0.415$

物件6建物の建築面積割合： $\text{約 } 107.93 \text{ m}^2 / (76.59 \text{ m}^2 + \text{約 } 107.93 \text{ m}^2) = 0.585$

物件5建物に加算する土地利用権等価格： $10,620,000 \times 0.415 = 4,410,000$

物件6建物に加算する土地利用権等価格： $10,620,000 \times 0.585 = 6,210,000$

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：築古で接道義務を満たしていない建物の存在，家財道具等が残置されていること等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（瀬戸－21）

所 在：瀬戸市北みずの坂2丁目1番27

価 格：76,700円／ m^2

位 置：愛知環状鉄道「中水野」駅の南西方道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：188 m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側6m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

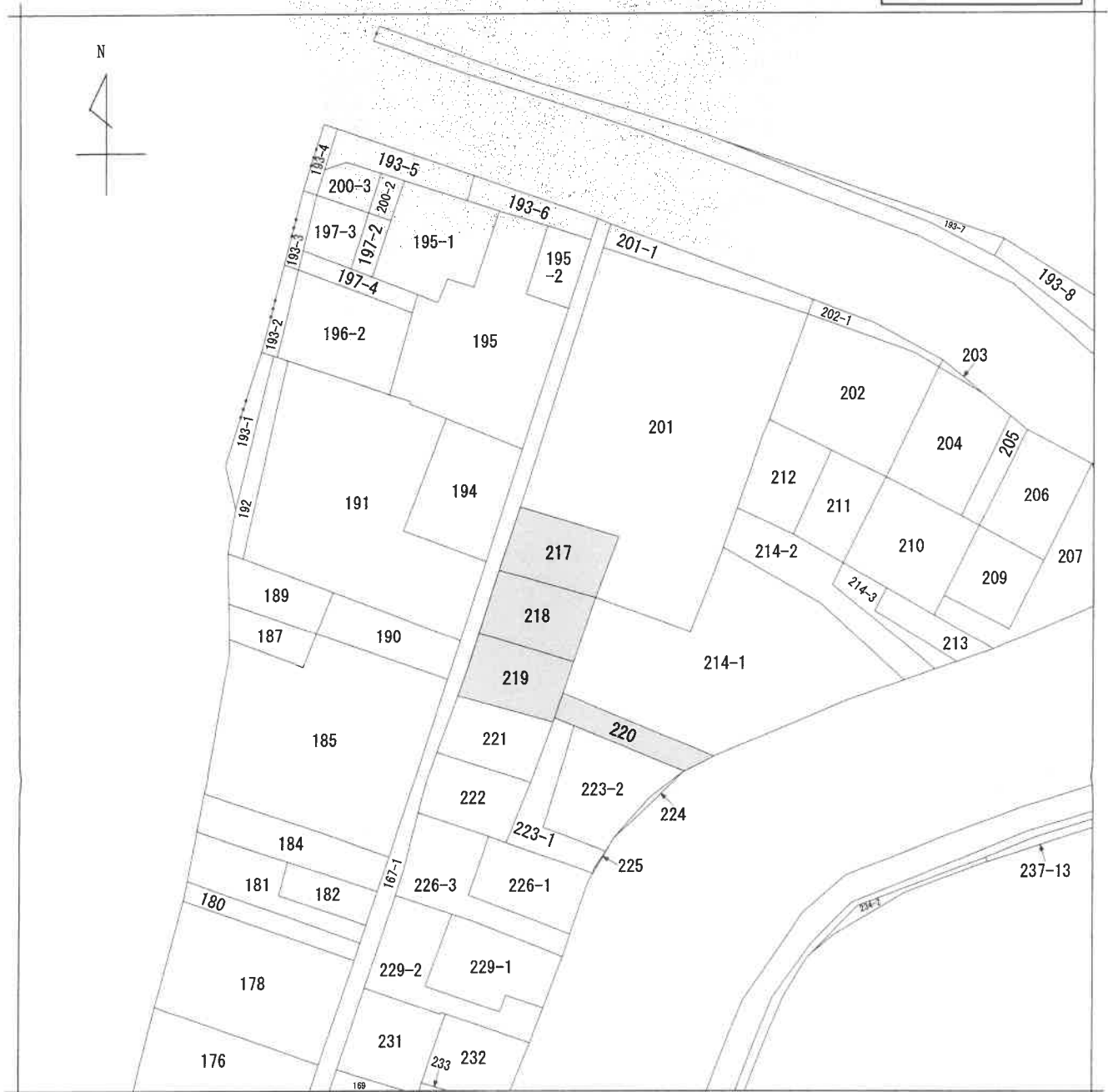
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上





図面名	付近案内図
縮 尺	1/2,500



(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 本郷町
B 本郷町

請求部	所在	瀬戸市本郷町				地番	217番			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年4月11日

名古屋法務局

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和43年1月25日

前314-22 後314-41 新219 228
223
543.1.25

地 積 測 量 図

219 228

番 814-41 814-42

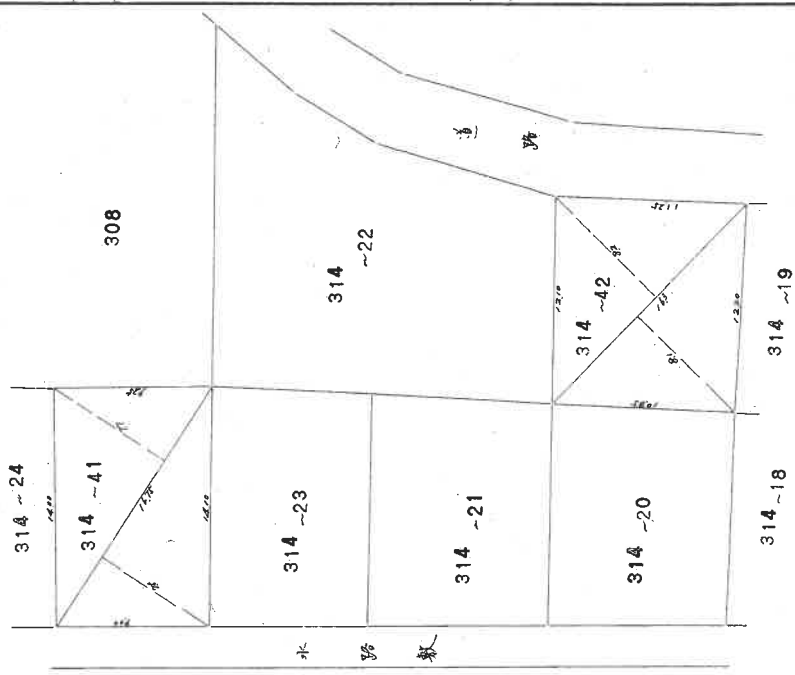
土地の所在 瀬戸市本郷町

作 製 年 月 日
昭和四拾参年壹月廿参日

作 製 者

申 請 人

印



単位 尺

林面積
 $314-41 \quad 167.5 (77.5 + 77) \frac{1}{2} = 1273.0 \text{ m}^2$

$314-42 \quad 163 (81 + 82) \frac{1}{2} = 13284 \text{ m}^2$

注 82

縮 尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年6月24日 名古屋法務局名東出張所

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和43年2月13日

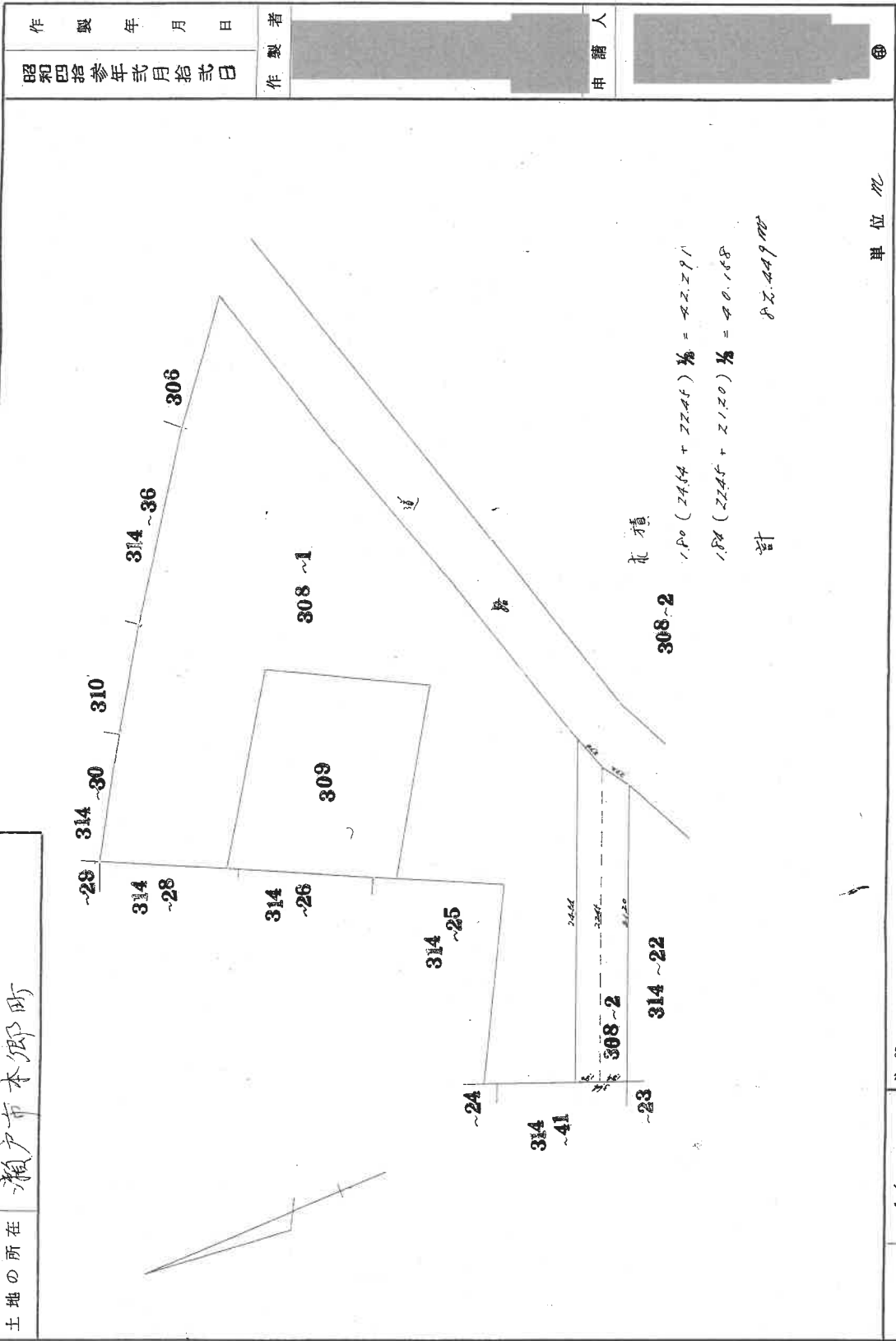
20000357

地番	308-2 220
土地の所在	瀬戸市本郷町

前308 後308-1
308-2新214
220

地積測

543.2.13



注. 82

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年6月24日 名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：17-2

登記年月日：平成17年9月14日

3205689

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庁管轄)
令和7年4月11日 名古屋法務局

登記官

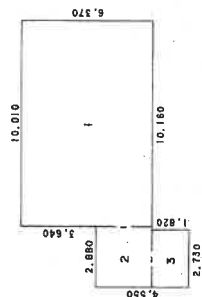
請求番号：21-2

H17.9.14
建物階平面図

家屋番号
217

建物の所在
瀬戸市本郷町217番地

1階

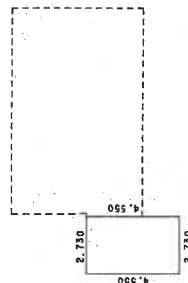


求積表

1	10.010 X 6.370	=	63.763700
2	2.880 X 2.730	=	7.862400
3	2.730 X 1.820	=	4.968600

合計 76.594700
床面積 76.59 m²

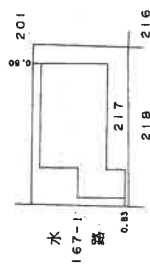
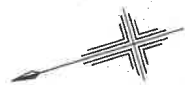
2階



求積表

2.730 X 4.550	=	12.421500
---------------	---	-----------

合計 12.421500
床面積 12.42 m²



(会 員 専 用)

作成者

平成17

日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A 4 判 に 縮 小

会員専用

851.10.30

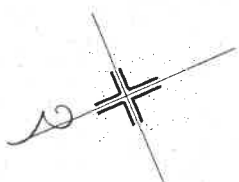
建築物平面図

家屋番号	314-24-218
建物の所在	瀬戸市永郷町 218番地 瀬戸市本郷町 219番地

作製年月日
昭和51年10月28日

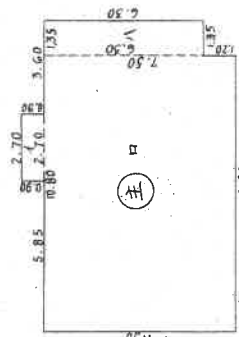
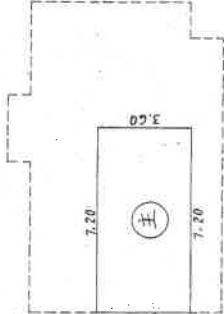
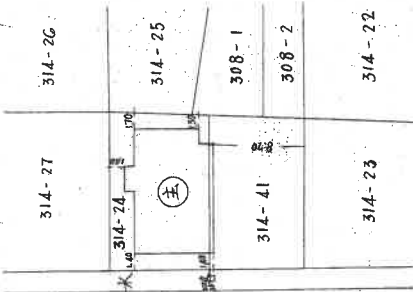
作製者

申請人



2 階

1 階



主 1 階床面積

1 2.70 x 0.90 = 2.43
 2 10.80 x 7.50 = 81.00
 3 6.30 x 1.35 = 8.505
 計 91.935 m²

主 2 階床面積

7.20 x 3.60 = 25.92 m²

単位 m

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

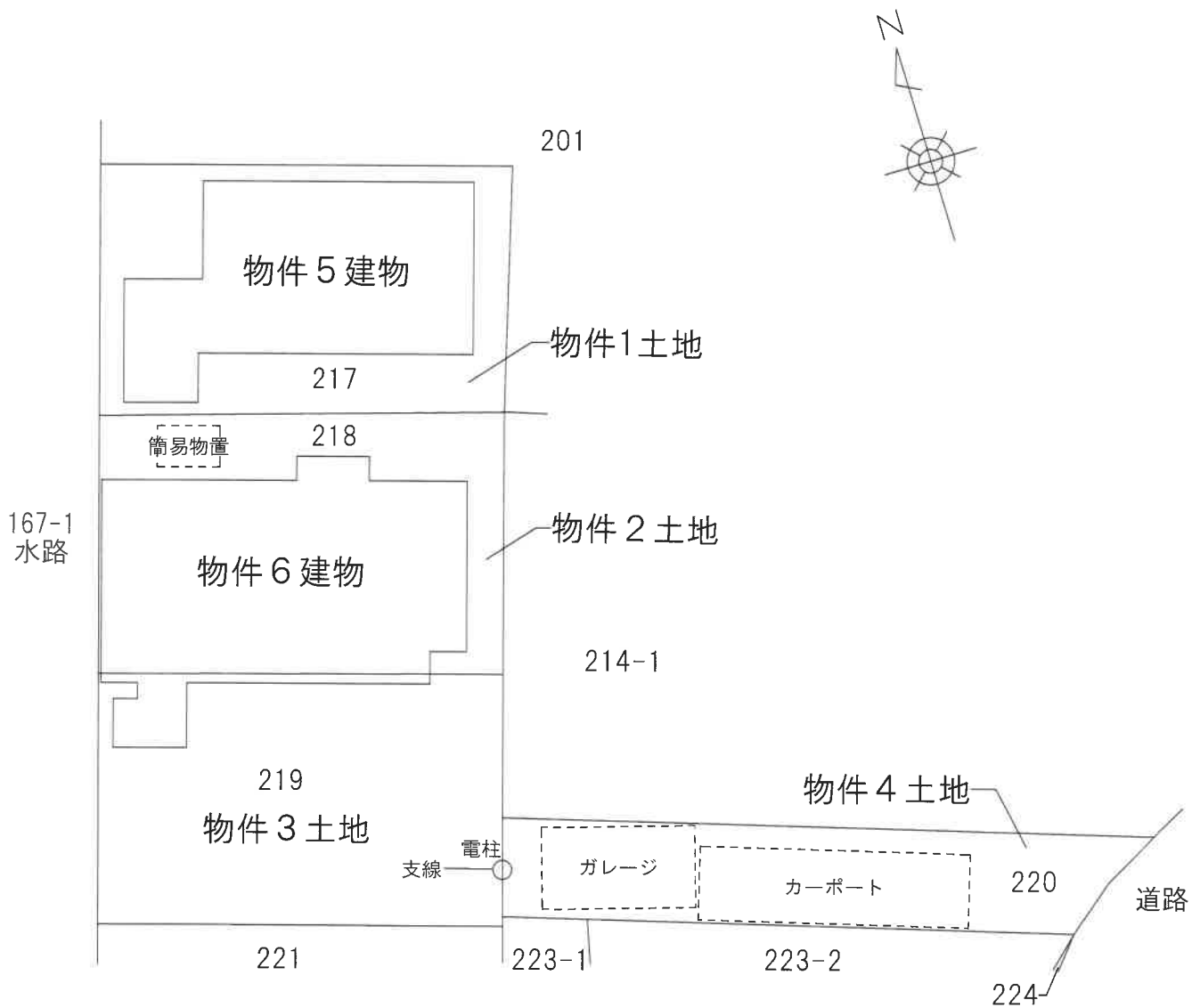
縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和51年10月30日

3205690

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (名古屋法務局春日井支局管轄)
 令和7年4月11日 名古屋法務局 登記官

土地建物配置図（概略）

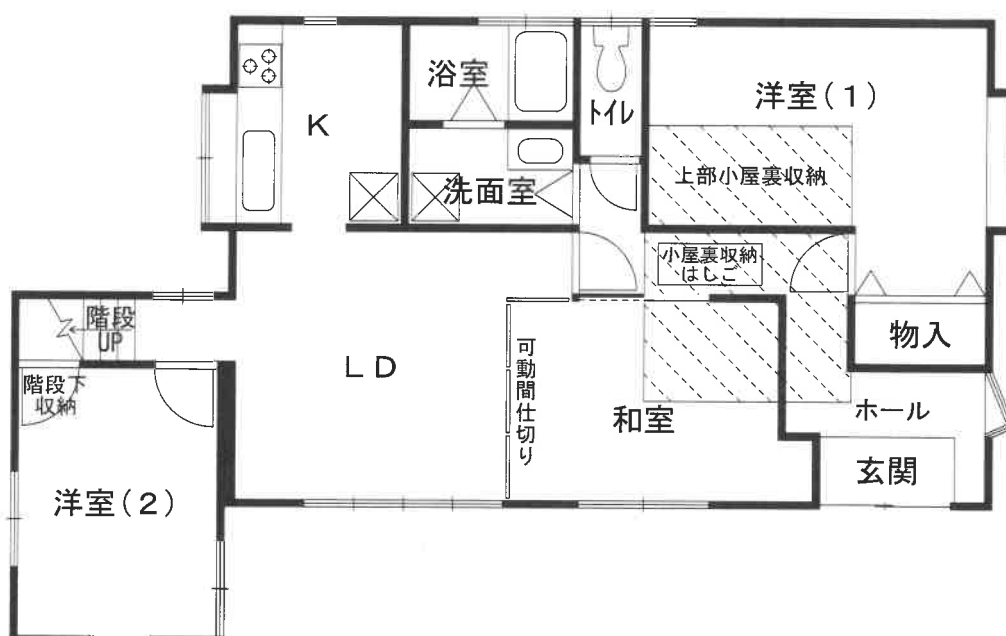


建物間取図（概略）

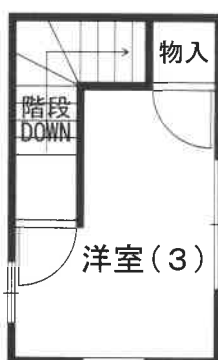


物件 5 建物

1 F



2 F

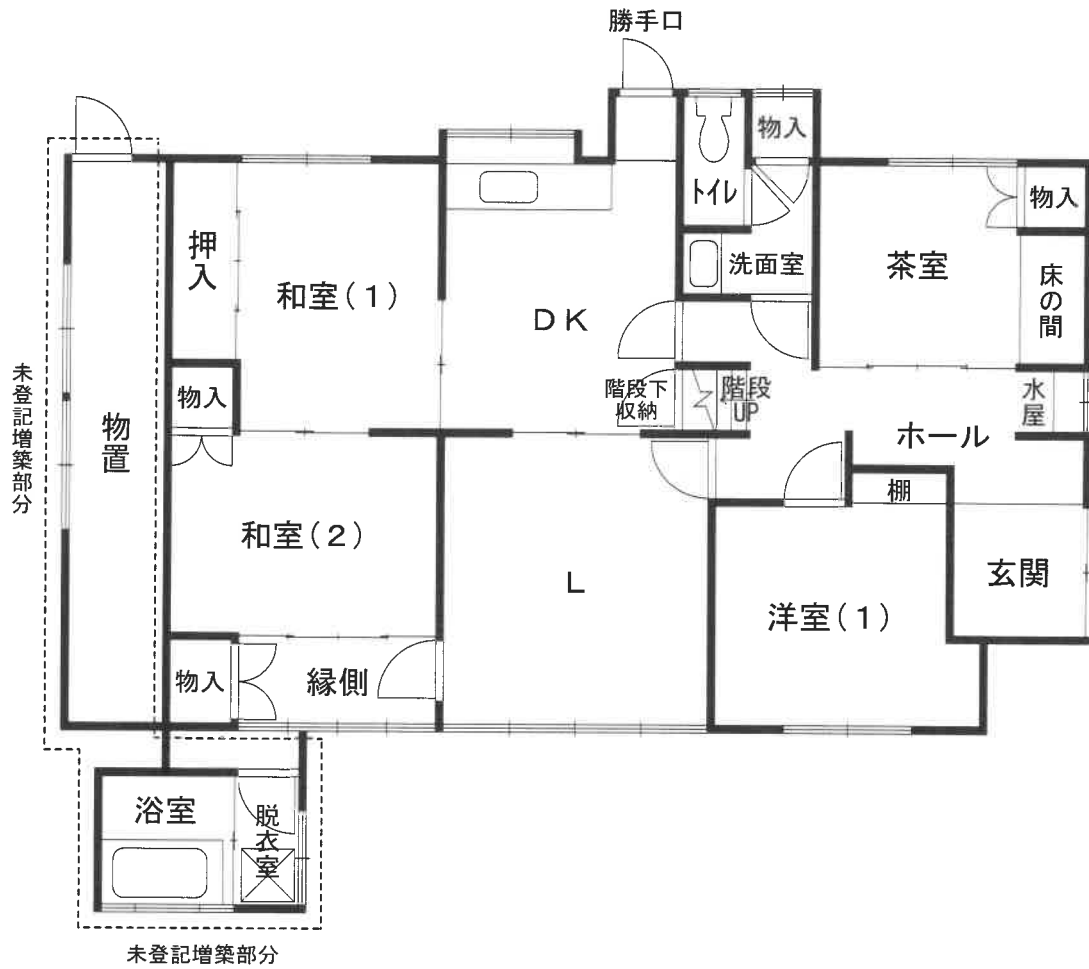


建物間取図（概略）



物件 6 建物

1 F



2 F



