

[注意事項]

- ・ 本件の3点セットの構成は次のとおりです。

①公告書

②物件明細書

③現況調査報告書

④評価書

⑤執行官作成令和7年7月23日付，同年9月30日付及び裁判所書記官作成同日付電話聴取書

名古屋地方裁判所民事第2部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

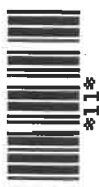


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11	10,100,000 8,080,000	一括	2,020,000	1,726,664	0
1	100,000				
2	420,000				
3	750,000				
4	130,000				
5	1,670,000				
6	960,000				
7	210,000				
8	250,000				
9	640,000				
10	230,000				
11	4,740,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 | 番 | 6 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 | 番 | 6 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 6 4 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 | 番 | 6 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 | 番 | 6 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 | 番 | 6 8 番 |



11

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	338.84 平方メートル
6	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	69 番
	地	目	宅地
	地	積	195.10 平方メートル
7	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	76 番 1
	地	目	宅地
	地	積	42.97 平方メートル
8	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	76 番 2
	地	目	宅地
	地	積	49.58 平方メートル
9	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	77 番 2
	地	目	宅地
	地	積	128.92 平方メートル
10	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色



物 件 目 録

地 番 7 7 番 3
地 目 宅地
地 積 4 6 . 2 8 平方メートル

1 1 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色 6 8 番地、6 9 番地、
7 6 番地 1、7 6 番地 2、7 7 番地 2、7 7 番地 3

家屋 番号 6 8 番

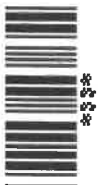
種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 7 階建

床 面 積
1 階 5 9 7 . 4 3 平方メートル
2 階 5 6 1 . 1 7 平方メートル
3 階 5 7 0 . 8 1 平方メートル
4 階 4 9 3 . 9 2 平方メートル
5 階 2 5 2 . 3 6 平方メートル
6 階 2 0 7 . 9 6 平方メートル
7 階 7 7 . 3 6 平方メートル

(現況)

床 面 積
1 階 約 6 0 8 . 3 3 平方メートル
2 階 5 6 1 . 1 7 平方メートル
3 階 5 7 0 . 8 1 平方メートル
4 階 4 9 3 . 9 2 平方メートル
5 階 約 2 7 1 . 5 6 平方メートル
6 階 2 0 7 . 9 6 平方メートル
7 階 7 7 . 3 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 1 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 1 1】

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 ～ 1 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

本件債務者が占有している。

【物件番号 1 1】

本件所有者が占有している。

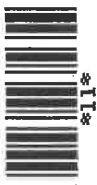
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

本件土地の地下に設置された重油タンクについて、執行官作成令和 7 年 7 月 23 日付、同年 9 月 30 日付及び当職作成同日付電話聴取書あり。

《 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



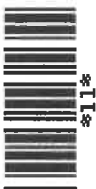
査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 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 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 番 | 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 番 | 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2. 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 番 | 6 7 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 番 | 6 7 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 知多郡南知多町大字内海字一色 |
| | 地 番 | 6 8 番 |



物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	338.84平方メートル
6	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	69番
	地	目	宅地
	地	積	195.10平方メートル
7	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	76番1
	地	目	宅地
	地	積	42.97平方メートル
8	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	76番2
	地	目	宅地
	地	積	49.58平方メートル
9	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色
	地	番	77番2
	地	目	宅地
	地	積	128.92平方メートル
10	所	在	知多郡南知多町大字内海字一色



物 件 目 録

地 番 77番3
地 目 宅地
地 積 46.28平方メートル

11 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色 68番地、69番地、
76番地1、76番地2、77番地2、77番地3

家屋 番号 68番

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根7階建

床 面 積	1階	597.43平方メートル
	2階	561.17平方メートル
	3階	570.81平方メートル
	4階	493.92平方メートル
	5階	252.36平方メートル
	6階	207.96平方メートル
	7階	77.36平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約608.33平方メートル
	2階	561.17平方メートル
	3階	570.81平方メートル
	4階	493.92平方メートル
	5階	約271.56平方メートル
	6階	207.96平方メートル
	7階	77.36平方メートル



令和 7 年(ケ)第 6 号

令和 7 年 2 月 4 日受理

令和 7 年 4 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

1 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 6 6 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル
所有者

2 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 8 2 . 6 4 平方メートル
所有者

3 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 6 7 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 4 8 平方メートル
所有者

4 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 6 7 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 6 平方メートル
所有者

物 件 目 録

5 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 6 8 番
地 目 宅地
地 積 3 3 8. 8 4 平方メートル
所有者

6 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 6 9 番
地 目 宅地
地 積 1 9 5. 1 0 平方メートル
共有者 持分 1 0 分の 1
共有者 持分 1 0 分の 9

7 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2. 9 7 平方メートル
共有者 持分 1 0 分の 1
共有者 持分 1 0 分の 9

8 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色
地 番 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 4 9. 5 8 平方メートル
(2 枚目)

物 件 目 録

共有者 持分10分の1

共有者 持分10分の9

9 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色

地 番 77番2

地 目 宅地

地 積 128.92平方メートル

共有者 持分10分の1

共有者 持分10分の9

10 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色

地 番 77番3

地 目 宅地

地 積 46.28平方メートル

共有者 持分10分の1

共有者 持分10分の9

11 所 在 知多郡南知多町大字内海字一色 68番地、69番地、
76番地1、76番地2、77番地2、77番地3

家屋 番号 68番

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根7階建

床 面 積	1階	597.43平方メートル
	2階	561.17平方メートル
	3階	570.81平方メートル
	4階	493.92平方メートル
	5階	252.36平方メートル
	6階	207.96平方メートル

(3 枚目)

物 件 目 録

7 階 7 7 . 3 6 平方メートル

所有者

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 ～ 1 0		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 5 ～ 1 0) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1 ～ 4)		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 土地現況図 (概略) ☐ 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 物件 1 ～ 4 について、 上記の者が更地の状態 (駐車場・通路) で占有している 物件 5 ～ 1 0 について、 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	物件 2 土地に電柱の支線が設置されている 物件 5 土地に電柱が設置されている 物件 1 0 土地に小型郵便ポストが設置されている		
建 物	物件 1 1		
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 (登記記録と異なる部分のみ記載) : 1 階 約 608.33 平方メートル 5 階 約 271.56 平方メートル		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を旅館 (空き家) 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	量水器 (水道メーター) が西側道路に設置されている		
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)

占有範囲 ☒全部 ☐占有者 ☒債務者 ☐占有状況 ☐敷地 ☒更地 (駐車場・通路) ☐
☐居宅 ☐事務所 ☐店舗 ☐倉庫 ☐☒関係人(☒A (破産管財人) ☒B (所有者))の陳述/☐提示文書()の要旨占有権原 ☒賃借権 ☐使用借権 ☐

占有開始時期 昭和47年10月28日 (物件11建物の新築時期)

最初の契約日 昭和47年10月28日 (物件11建物の新築時期)

契約等期間 昭和47年10月28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 (B) ☐その他の者 ()当事者借主 ☒占有者 ☐その他の者 ()賃料・支払時期等 毎月 金7万円 (物件1～10の賃料・支払時期:不詳)
☐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 占有開始時の貸主はBの亡父であり、Bが亡父からの贈与により、それぞれ所有権を取得し、貸主の地位を承継した。

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

占有者 (債務者・破産者株式会社南知多観光ホテル大新) の占有権原について、貸主であるBは占有者の元代表者という関係であり、占有者からB及びその亡父に対し、一度も賃料 (地代) が支払われていない (関係人の陳述) ことから使用借権であると判断する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5～10関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A (破産管財人) ■B (所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		昭和47年10月28日 (物件11建物の新築時期)	
最初の契約等	契約日	昭和47年10月28日 (物件11建物の新築時期)	
	期間	昭和47年10月28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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 (B、C) □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金7万円 (物件1～10の賃料・支払時期：不詳) □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		占有開始時の貸主はBの亡父である。物件5土地については、Bが亡父の相続により、物件6土地ないし物件10土地については、B及びCが亡父からの贈与により、それぞれ所有権を取得し、貸主の地位を承継した。	
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	
占有者 (債務者・破産者株式会社南知多観光ホテル大新) の占有権原について、貸主であるB (物件5土地所有者兼物件6土地ないし物件10土地共有者) は占有者の元代表者、C (物件6土地ないし物件10土地共有者) は元取締役という関係であり、占有者からB、その亡父又はCに対し、一度も賃料 (地代) が支払われていない (関係人の陳述) ことから使用借権であると判断する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人)	(面接及び電話による聴取) 1 私は、債務者兼物件11建物の所有者である株式会社南知多観光ホテル大新(以下「ホテル大新」という。)の破産管財人です。また、B及びCの破産管財人でもあります。Bは、物件1ないし5土地の所有者及び物件6ないし10土地の共有者であり、Cは、物件6ないし10土地の共有者です。 2 私は、破産管財業務の一環として物件1ないし11の不動産を管理、占有しています。ホテル大新は、昨年まで物件11建物において旅館業を営んでいました。現在、屋内には営業当時のまま備品が残されていますが、今後、換価が可能なものは売却し、その外のものはできる範囲で処分していく予定ですが、多くは残置したままになると思います。 3 物件1土地ないし物件10土地に関するホテル大新とB及びCとの貸借関係については、Bの陳述のとおりです。 4 地下重油タンクについては、令和7年4月中旬までに専門業者から処理にかかる見積もりを取り、その内容を下に検討しますので、現時点で処理が可能かどうか分かりません。 (面接による聴取) 1 私は、物件1ないし5土地の所有者であり、物件6ないし10土地の共有者です。もう一方の共有者であるCは私の子です。また、私は、ホテル大新の元代表者であり、Cは元取締役です。 2 物件1ないし4土地(物件1土地及び物件4土地は通路部分)は、ホテル大新の宿泊客用の駐車場として使用してきました。物件3土地上に受水槽、地下に浄化槽があり、これらと物件11建物とつなぐ水管は、両者の間に介在する道路の下を通っています。道路の下を通すことについては許可を取っていると思います。 3 物件5ないし10土地の全部が物件11建物の敷地になっています。ホテル大新が物件1ないし10土地を使用する権限について、書類上は賃貸借(月額7万円)となっていますが、私とC(貸主)がホテル大新(借主)から賃料を受け取ったことは一度もありません。なお、令和4年に未払賃料を免除する会計処理をし、現在、賃料は発生していません。また、上記土地の前所有者である私の亡父(前貸主)においても賃料の授受はありませんでした。 4 ホテル大新は、昨年(令和6年)8月4日まで営業していました。休業後に銅線の窃盗被害に遭いました。複数の個所で天井や壁面が破壊され、屋上にある変電設備の扉の鍵及び内部も破壊されました。警察が現場検証を行ったのは昨年11月28日であったと記憶しています。 5 物件11建物で使用していた温泉については、温泉井戸を持つ業者から購入していました。配送された温泉を2階貯湯タンクに入れ、6階浴場の浴槽までポンプアップした後、ボイラー室で加温し、循環させていました。なお、客室にある露店風呂の湯は水道水で、給湯器で加熱していました。 6 そのボイラー室で使用する重油の保管場所は、地下に埋設したタンク内ですが、現在もタンク内に重油が残っていて、知多南部消防組合から、同

(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
■知多南部消防組合 消防本部担当者	タンク内の重油を除去し、タンク内を洗浄するよう指導を受けています。 7 物件11建物は、当初3階建て（北側部分のみ）で、2度の増改築を経て現状の間取りになっています。外壁塗装は直近では2018年に行っています。また、4階（北側）の屋上の防水工事を約10年前に実施しています。4階（北側）客室内に雨漏り跡がありますが、同所は修繕済みです。3階北東側（石庭部分等）の雨漏りは修繕されておらず、現在も雨漏りが発生しています。 8 屋上の変電設備は、2018年9月の台風での損傷により新しく設置したものです。その費用は800万円くらいでした。 9 周辺隣地との間で境界に関する争いはありません。 10 物件5土地に設置された電柱及び物件10土地に設置された郵便ポストについて、いずれも敷地使用料は受け取っていません。 （面接による聴取） 1 物件11建物の地下重油タンク（容量3000リットル）については、設置後35年以上が経過しており、危険物の規制では「腐食のおそれが高い地下貯蔵タンク」に該当します。なお、設置後に法改正があり、今のよう地下タンクは設置することができません。 2 微小な漏れを検知できる高精度の液面計が設置されていますが、現在は管理する人がいない状態です。漏洩した場合、土壌汚染や海への流出のリスクがあります。物件11建物が売却されてその後に使用される可能性があったとしても老朽化の進んだタンクで不備もあるため使用するためには改善の必要があり、長期間売却できない場合を考慮の上、廃止（タンクの撤去、又は重油の抜き取り、洗浄、砂又は水の充填、書類の提出）することがベターです。 3 重油タンク内の残存重油の量については、令和6年8月8日時点においては1316リットルでした。抜き取った重油は産業廃棄物として処理する必要があります。 4 上記詳細について説明いたしますので、買受人におかれては、当消防組合消防本部までご連絡いただきますようお願いいたします。

(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

■占有関係について

- 1 屋上及び外壁に債務者（株式会社南知多観光ホテル大新）の商号を表示した看板が設置されている。
- 2 関係人の陳述、現況等から5枚目ないし7枚目のとおり認定した。

■物件1～4土地（以下「一体地1」という。）の現況について

- 1 一体地1は北東側及び南西側で道路に接する、ほぼ平坦な不整形地である。
- 2 一見したところ、土地現況図（概略）記載ア点に境界標と思われる金属鋲、同イ点にコンクリート杭が設置されている。また、道路と接する部分を除き、周囲にブロック塀及びフェンスが設置されている（なお、いずれも隣地のものと思われる。）。
- 3 一体地1上に無数の庭石、石灯籠、プラスチック製容器等が存在する。
- 4 評価人の調査によれば、一体地1内の受水槽及び浄化槽と物件11建物をつなぐ水管が北東側道路の下を経由して接続するが、道路下の占用許可は受けていないとのことである（詳細については評価書を参照されたい。）。

■物件5～10土地（以下「一体地2」という。）の現況について

- 1 一体地2のうち物件7土地を除いて道路に接する、ほぼ平坦な不整形地である。
- 2 一体地2の西側（77番1及び75番各土地と接する部分）に設置されたブロック塀について、各所にひび割れが生じており、劣化の進行が認められる（写真㉔）。また、物件5土地及び物件6土地の西側に設置された塀（白色のもの）にひび割れが散見される。
- 3 一体地2内に植えられた樹木の枝葉が道路側に越境している。

■物件11建物の現況について

- 1 建物間取図（概略）のとおり未登記増築部分1ないし3及び減築部分が存在する。
- 2 関係人の陳述によれば、令和6年8月以降に銅線をねらった窃盗の被害に遭っているとのことである。屋上の変電設備の鍵穴が破壊され、内部の配線が切断されている（写真⑦）。複数の箇所で天井、壁、配電盤が切開又は破壊され、内部の電気配線が切断されている（一部につき、写真⑦⑨⑬⑮⑰⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿）。
- 3 一見したところ、2階廊下、303号室、304号室、308号室、309号室、310号室、3階北側倉庫（北側廊下の東側部分）、405号室、406号室、407号室、408号室、409号室、501号室、502号室、503号室の天井部に雨漏り跡や水分を含んだことによる天井材のふやけ箇所が見受けられる（一部につき、写真⑬⑭⑮⑯⑰⑱㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿）。なお、上記以外の客室においても雨漏り跡が存在する可能性が高い。
- 4 北側の外階段の鉄骨部分に腐食、踊り場の床裏に破損箇所が見受けられる（写真㉔）。また、外壁にひび割れが散見される（写真㉕）。
- 5 物件5土地の地下に重油タンクが埋設されており、関係人の陳述によれば、内部に残置された約1300リットルの重油について、法令上早急に適正な処理を施す必要があるとのことである（9枚目記載のとおり）から、買受人は注意を要する。
- 6 屋内に大量の備品、生活用品、電化製品等の動産が存在するが、これらは現状のまま残置される可能性があり、その場合、買受人はその処理のため多大な費用を負担しなければならないと思われる。
- 7 登記記録全部事項証明書、令和6年度固定資産公課証明書、Bの陳述によれば、北側部分の3階までが昭和47年10月建築、その4階部分が昭和55年8月建築、その余の部分が昭和63年4月建築であることが認められる。経年相応の傷みや汚れの外、上記3ないし5記載の不具合が認められ、全体的に経年劣化が進行した状態であると思われる。

（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
R7年 2月5日 (水) 16:50 - 16:55	(電話)	Aから聴取、調査日調整
R7年 2月6日 (木) 9:10 - 9:40	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 Bから聴取
R7年 2月6日 (木) 10:05 - 10:15	愛知県知多郡南知多 町役場 税務課	物件11建物の家屋図面交付申請
R7年 2月7日 (金) 16:30 - 16:40	名古屋法務局	公図等交付申請
R7年 2月18日 (火) 13:00 - 16:55	目的物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(屋内外)、評価 人同行、A、B及びC立会・聴取
R7年 2月18日 (火) 17:20 - 17:35	知多南部消防組合消 防本部	担当者から地下重油タンクに係る対応について聴取
R7年 3月13日 (木) 9:30 - 11:05	目的物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(屋内外)、評価 人同行、B立会・聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、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

目的物件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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 3月21日 (金) 17:20 - 17:25	(電話)	Aから地下重油タンク内の重油の処理に関し聴取
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、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。

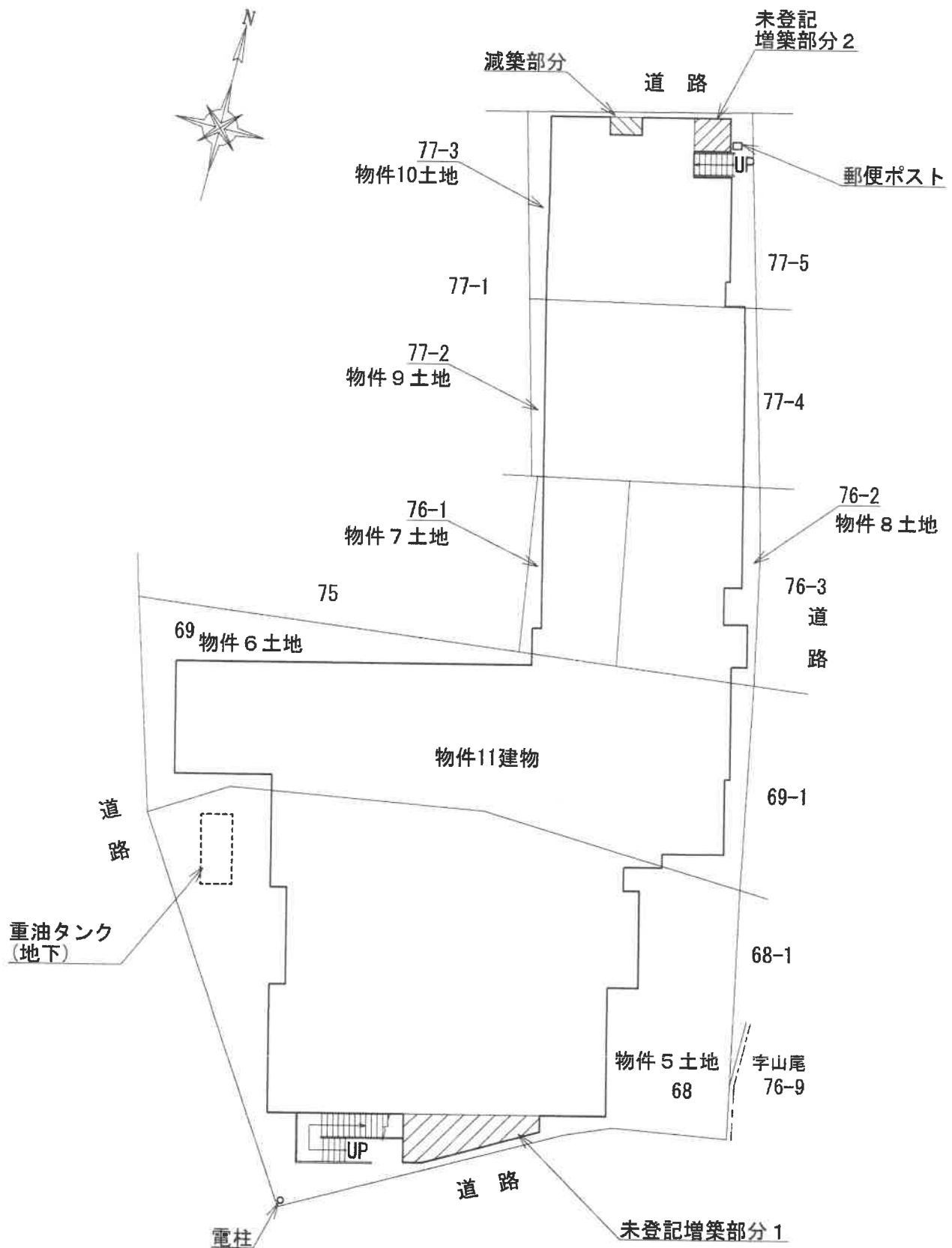
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

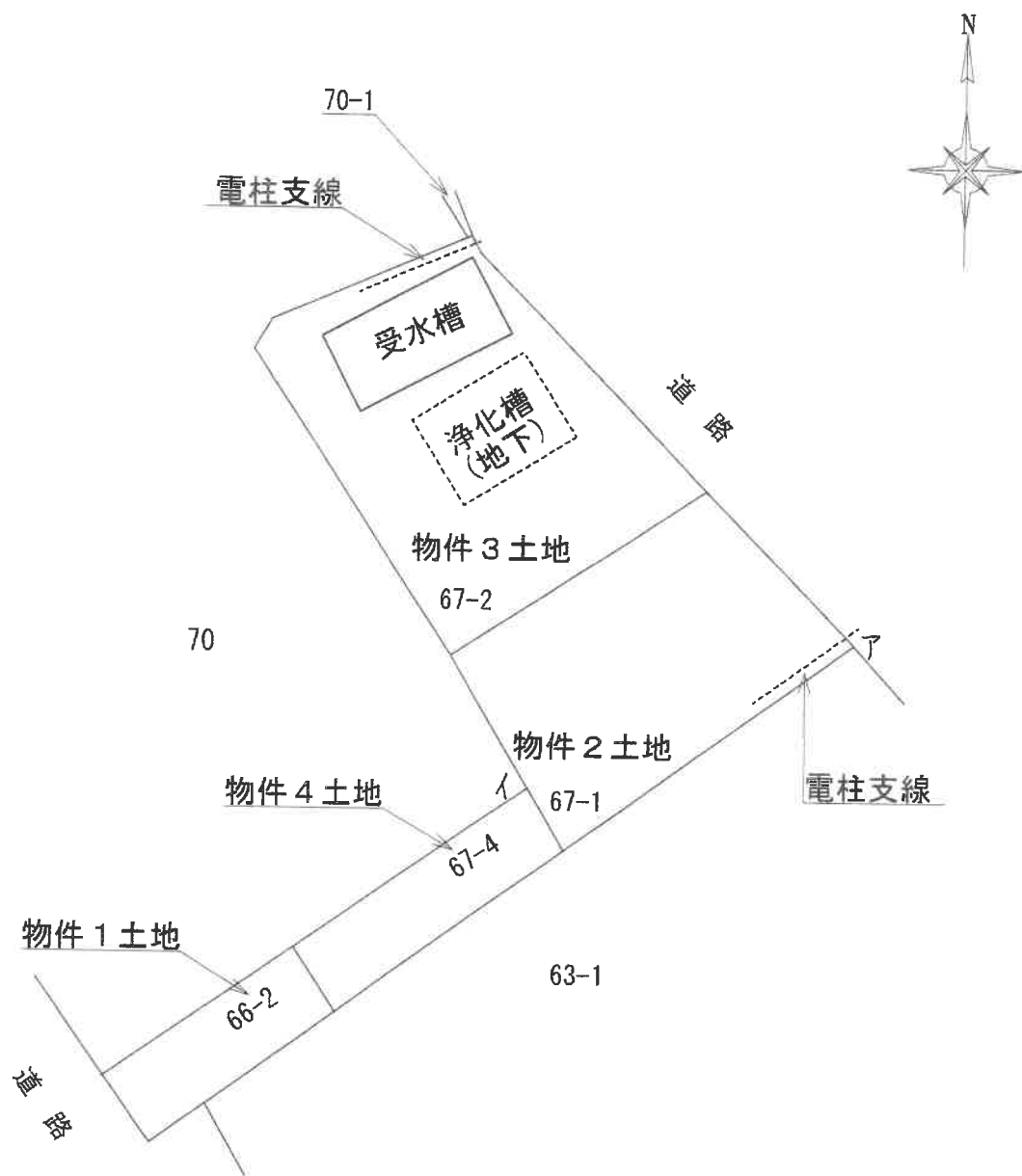
☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

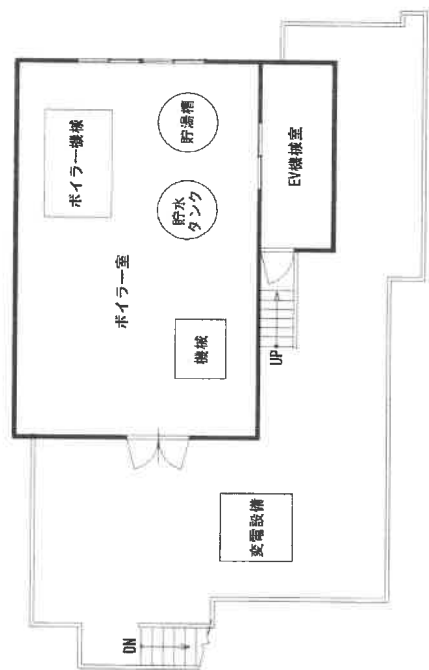
土地建物位置関係図(概略)



土地現況図（概略）



建物間取図(概略)

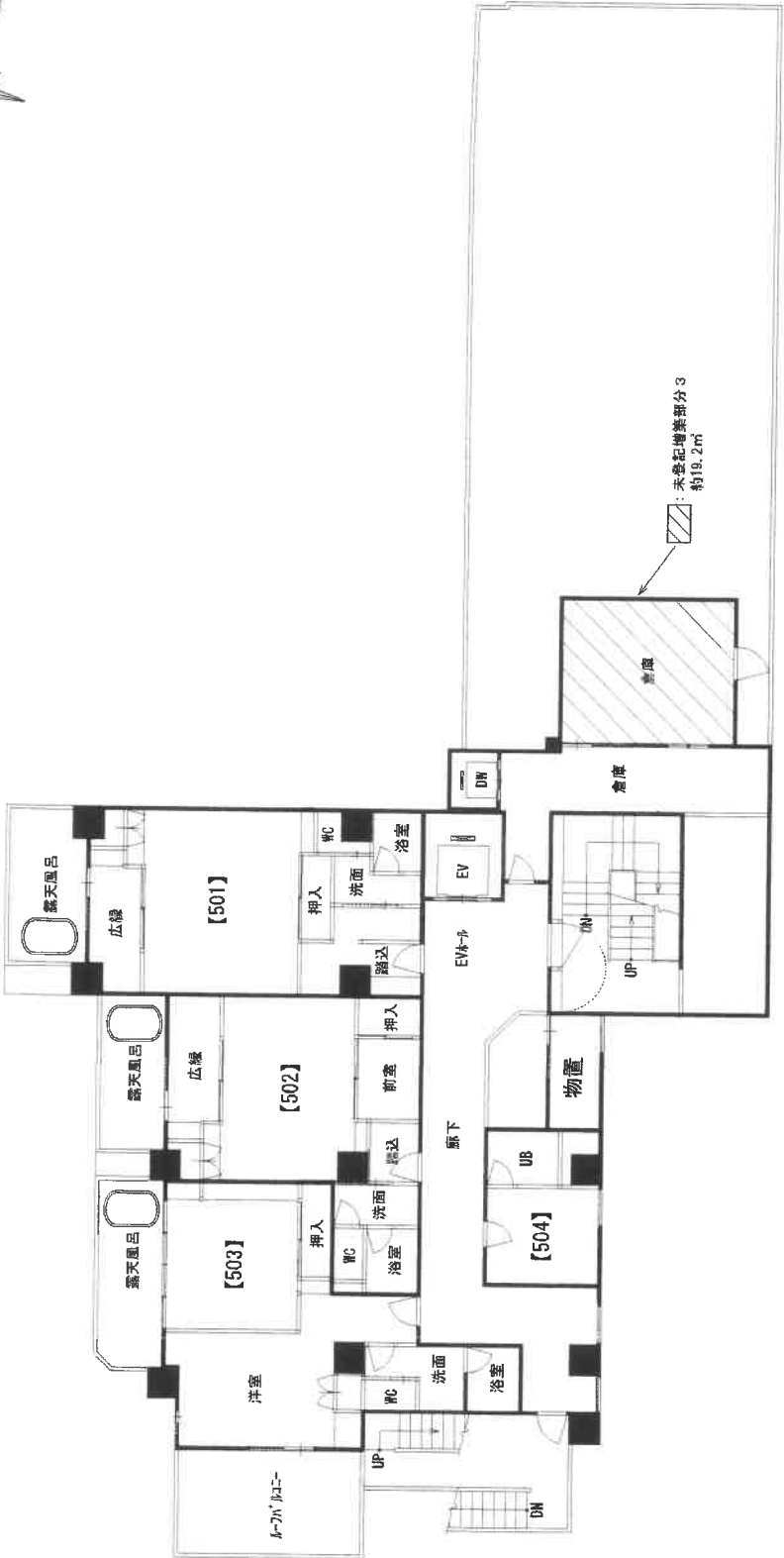


建物間取図(概略)

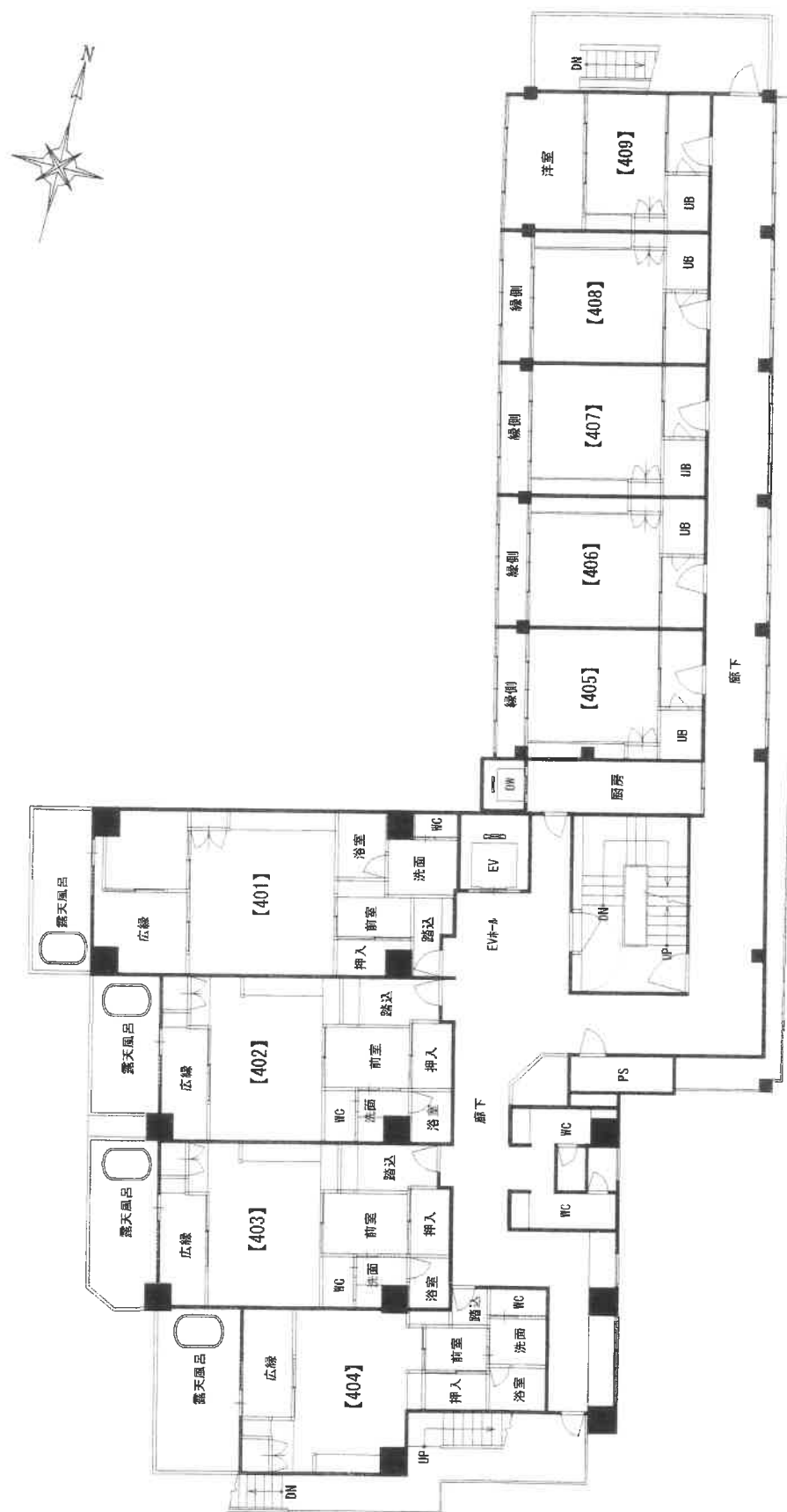


(15 枚目)

建物間取図(概略)

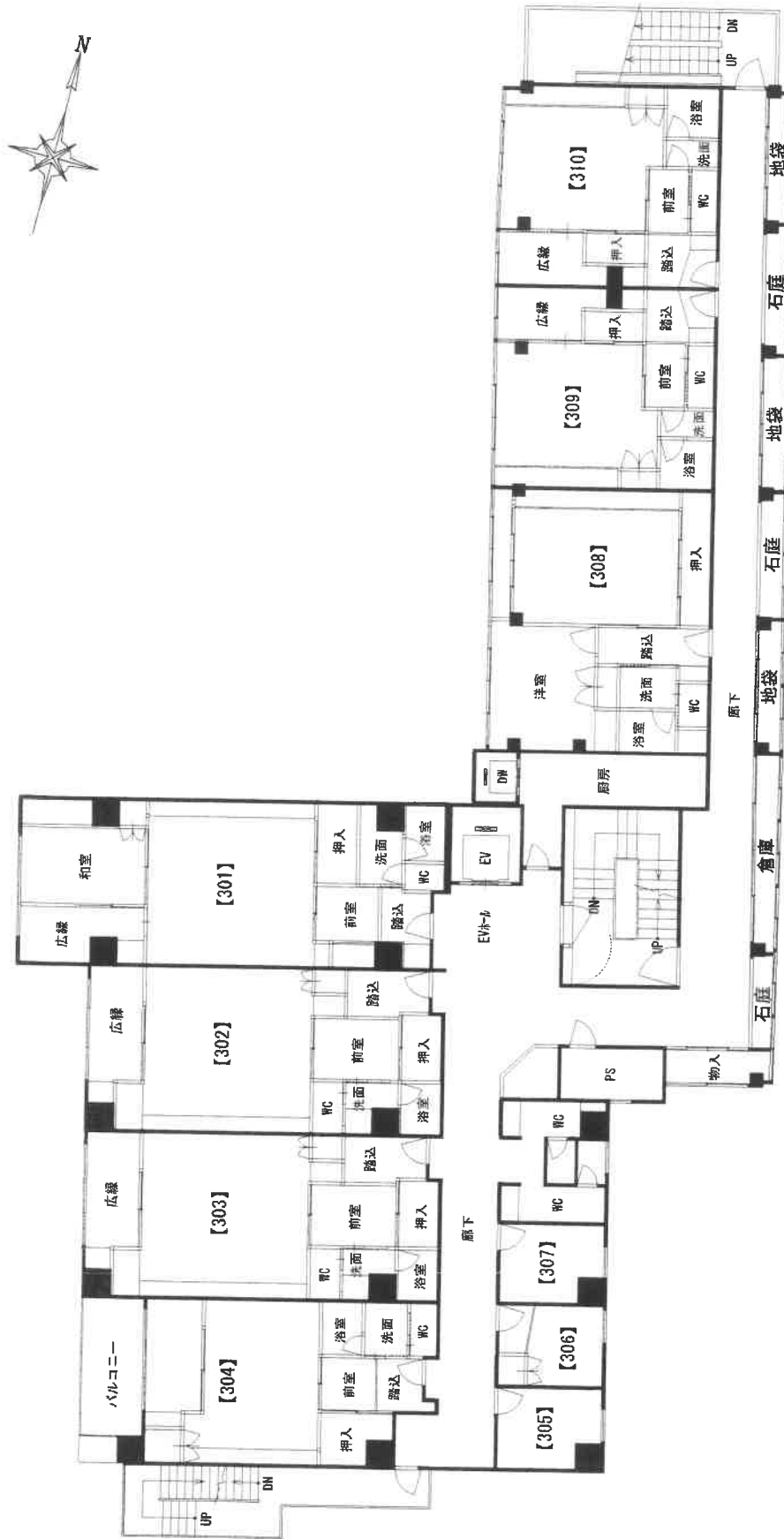


建物間取図(概略)



(17枚目)

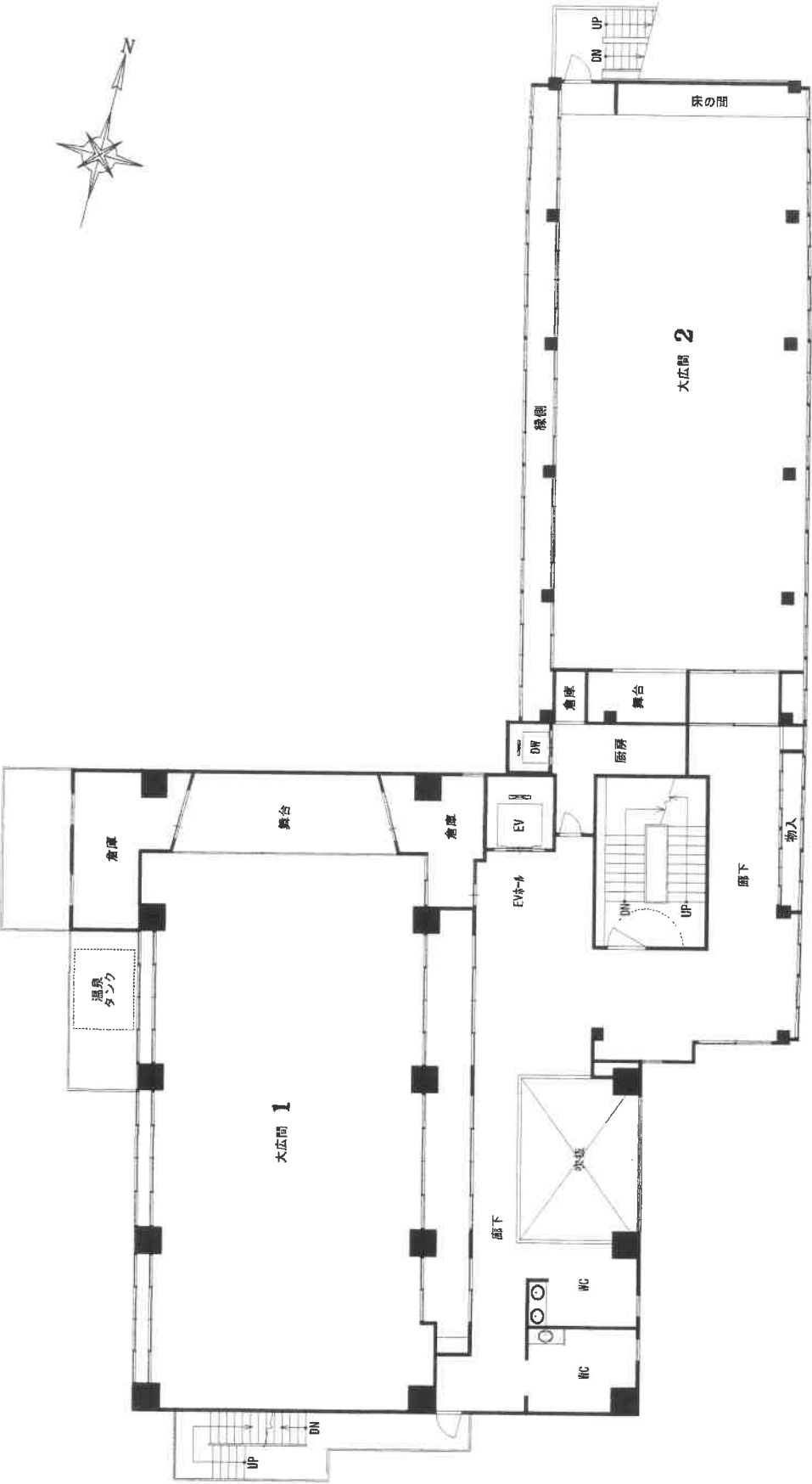
建物間取図(概略)



(18 枚目)

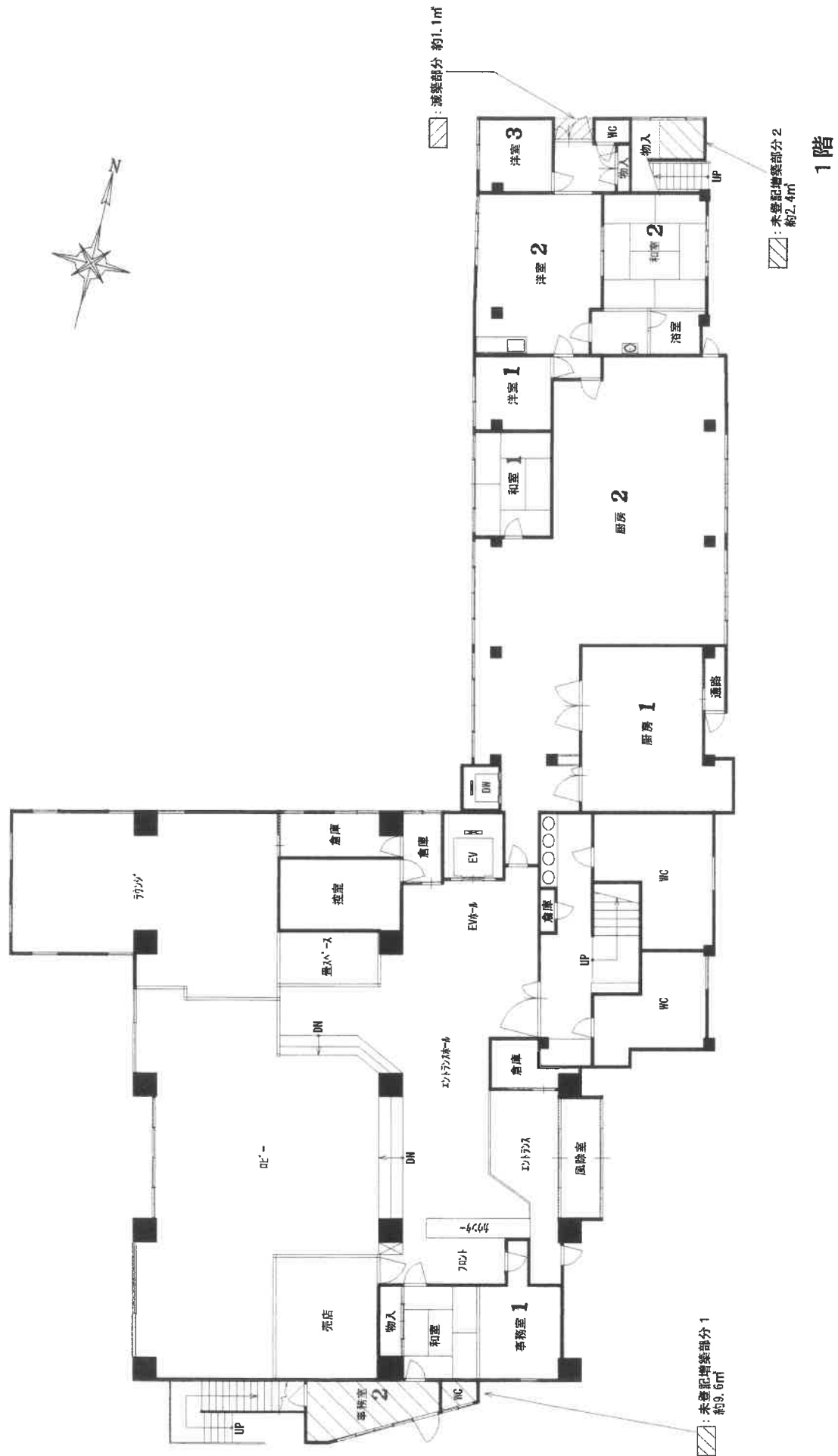
3階

建物間取図(概略)



2階

建物間取図(概略)





① 物件 1 1 建物の外観（南東方向から撮影）



② 物件 1 1 建物の外観（^北南東方向から撮影）



③ 物件2 土地及び物件3 土地の北東側の状況（北西方向から撮影）



④ 物件2 土地、物件4 土地及び物件1 土地の状況（北東方向から撮影）

物件3 土地上の受水槽



⑤ 物件2 土地及び物件3 土地の状況（東方向から撮影）



⑥ 屋内の状況（7階・ボイラー室）



⑦ 配線の切断状況（7階・変電設備）



⑧ 屋内の状況（6階・休憩室）



⑨ 壁面等の損傷状況（6階・階段）



⑩ 屋内の状況（6階・大浴場1）



⑪ 屋内の状況（５０３号の居室）



⑫ 屋内の状況（５０３号の浴室）



⑬ 屋内の状況（５０３号の露天風呂）



⑭ 屋内の状況（４０１号の居室）



⑮ 屋内の状況（４０２号の露天風呂）



⑯ 壁面等の損傷状況（４階・PS（パイプスペース））



⑪ 天井部の染み（４０６号の居室）



⑬ 天井部の染み及び天井材のふやけ箇所（４０９号）



①⑨ 天井部の染み及び天井材のふやけ箇所（304号）



②⑩ 天井材のふやけ箇所（3階・倉庫）



㊦ 天井部のしみ（3階・石庭）



㊧ 屋内の状況（2階・大広間1）



㊤ 天井部の損傷状況（2階・大広間1の東側廊下）



㊦ 屋内の状況（2階・大広間2）



㊦ 屋内の状況（1階・ロビー）



㊦ 屋内の状況（1階・厨房2）



㊴ 屋内の状況（1階・手前 洋室2、奥 和室2）



㊵ ブロック塀のひび割れ



㊸ 外階段の腐食、破損等



㊹ 外壁のひび割れ



令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 2 月 7 日 受 理
令和 7 年 2 月 1 8 日 外 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 2 2 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

角 谷 英 之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 100,000 円
物件2 (土地)	金 420,000 円
物件3 (土地)	金 750,000 円
物件4 (土地)	金 130,000 円
物件5 (土地)	金 1,670,000 円
物件6 (土地)	金 960,000 円
物件7 (土地)	金 210,000 円
物件8 (土地)	金 250,000 円
物件9 (土地)	金 640,000 円
物件10 (土地)	金 230,000 円
物件11 (建物)	金 4,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至11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5乃至10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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	知多郡南知多町大字内海字一色 66番2 雑種地 19平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 67番1 宅地 82.64平方メートル	特記事項記載のとおり
3	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 67番2 雑種地 148平方メートル	同左
4	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 67番4 雑種地 26平方メートル	同左
5	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 68番 宅地 338.84平方メートル	同左
6	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 69番 宅地 195.10平方メートル	同左
7	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 76番1 宅地 42.97平方メートル	同左
8	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 76番2 宅地 49.58平方メートル	同左
9	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 77番2 宅地 128.92平方メートル	同左
10	所在地 地目 地積	知多郡南知多町大字内海字一色 77番3 宅地 46.28平方メートル	同左

1 1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多郡南知多町大字内海字一色 6 8 番地、6 9 番地、7 6 番地 1、 7 6 番地 2、7 7 番地 2, 7 7 番地 3 6 8 番 旅館 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 7 階建 1 階 5 9 7. 4 3 平方メートル 2 階 5 6 1. 1 7 平方メートル 3 階 5 7 0. 8 1 平方メートル 4 階 4 9 3. 9 2 平方メートル 5 階 2 5 2. 3 6 平方メートル 6 階 2 0 7. 9 6 平方メートル 7 階 7 7. 3 6 平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 土地の現況は雑種地であり、物件 1 乃至 4 土地は一体で駐車場、通路等として利用されている。		
1 1	物件 1 1 建物は、1 階に約12.0㎡、5 階に約19.2㎡の未登記増築部分があり、また、1 階に約1.1㎡の減築部分がある。現況の床面積は下記のとおりである（登記と異なる部分のみ記載）。 1 階 約 6 0 8. 3 3 平方メートル 5 階 約 2 7 1. 5 6 平方メートル		

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乃至4)

位置・交通	名鉄知多新線「内海」駅 南方 道路距離約1,800m 海っ子バス「東浜」停 南東方 道路距離約90m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	海岸周辺に旅館、ホテルのほか、一般住宅等が見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 南知多町まちなみ景観条例：市街地景観エリア 宅地造成等工事規制区域（令和7年5月9日運用開始） 海岸保全区域（一部）
画地条件	地積 275.64㎡ 間口 約20m、奥行 約9～30m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1乃至4土地は、北東側で幅員約4.4mの舗装町道とほぼ等高に接している（建築基準法第42条1項1号の道路）。また、外観上、南西側で道路に面しているが、南知多町建設課への聴取によれば、当該道路部分がすべて町道に該当するかは不明とのことであった。	
土地の利用状況等	物件1乃至4土地は駐車場及び通路等として利用されている。 物件1乃至4土地の北東側は町道、南西側は道路、北側は旅館等、南側は住宅等である。	
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 なし	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和47年まで遡って調査した結果、以前はホテルの建物の敷地等として利用されていたと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・関係者によれば、本件土地（物件1乃至4）は、物件1 1建物の宿泊客のための駐車場として利用されていたとのことである。 ・本件土地には受水槽が、地下には浄化槽が設置されている。いずれの施設も町道を隔て存在するホテルのためのものであり、当該ホテルと接続するための配管は町道の下部を横断している（南知多町で確認したところ、町道の占用許可等を取得した記録はなく、使用料等も支払われていない）。	

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件土地に電柱の支線が設置されているほか、庭石、石灯籠、プラスチック製容器等が置かれている。 ・ 本件土地は物件 1 1 建物の所有者が占有しており、占有権原は使用借権と見られる。占有権原等について詳細は現況調査報告書のとおりである。 ・ 本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受けられると思われる。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地は津波災害警戒区域に該当し、南知多町ハザードマップ「津波防災マップ（内海地区）」によれば、津波による基準水位 1.0m～3.0m未満の区域に該当する。
--------------------------	---

(物件5乃至10)

位置・交通	名鉄知多新線「内海」駅 南方 道路距離約1,800m 海っ子バス「東浜」停 南東方 道路距離約40m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	海岸周辺に旅館、ホテルのほか、一般住宅等が見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 南知多町まちなみ景観条例：市街地景観エリア 宅地造成等工事規制区域（令和7年5月9日運用開始）
画地条件	地積 801.69m ² 間口 約45m、奥行 約9～25m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件5乃至10土地は、東側で幅員約8.2mの舗装国道と、南西側で幅員約4.4mの舗装町道といずれもほぼ等高に接している（いずれも建築基準法第42条1項1号の道路）。また、北側で幅員約2.3mの舗装町道と、南側で幅員約2.6mの舗装町道といずれもほぼ等高に接している（いずれも建築基準法第42条2項の道路）。北側及び南側町道についてはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件5乃至10土地は物件11建物の敷地として利用されている。物件5乃至10土地の東側は国道、南西側、南側は町道、北側は町道及び駐車場等である。	
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 なし	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和47年まで遡って調査した結果、当時から物件11建物の敷地等として利用されていたと推定される。なお、知多県民事務所環境保全課によれば、物件5土地（地番68番）は水質汚濁防止法上の特定施設の届出がなされているとのことである。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地（物件5乃至10土地）内の上水道は、町道より引き込まれているものと、物件1乃至4土地上の受水槽から引き込まれているものがある。後者の町道の地中配管による町道占用については前述のとおりである。また、汚水は、物件1乃至4土地の地下に設置された浄化槽によって処理されている。汚水の町道の地中配管による町道占用については前述のとおりである。 ・本件土地上に小型郵便ポスト及び電柱が設置されている。	

特記事項 (つづき)	・ 本件土地の地下に容量3000リットルの重油タンクが埋設されている。当該重油タンクには約1300リットル超の重油が残置されており、重油及び使用廃止後の重油タンクについては法令上適正な処理が必要とのことであり、詳細は知多南部消防組合消防本部まで確認を要する。 ・ 本件土地の南西側に設置された塀にひび割れ等の劣化が見られる。 ・ 本件土地上の樹木の枝葉が道路側へ越境していると見られる。 ・ 本件土地における物件11建物の所有者の占有権原は使用借権と見られる。占有権原等について詳細は現況調査報告書のとおりである。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地は津波災害警戒区域に該当し、南知多町ハザードマップ「津波防災マップ（内海地区）」によれば、津波による基準水位1.0m～3.0m未満の区域に該当する。
-----------------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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47年10月28日新築 昭和55年8月26日増築 昭和63年4月18日増築 経 過 年 数 約 52 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造7階建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス、ボード貼等 床 畳、カーペット等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 ボイラー、温泉タンク、エレベーター等
床面積(現況)	1階 約608.33㎡ 2階 561.17㎡ 3階 570.81㎡ 4階 493.92㎡ 5階 約271.56㎡ 6階 207.96㎡ 7階 77.36㎡ 合計 約2791.11㎡
現況用途等	現況用途 旅館 間取り 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	劣る
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特 記 事 項	・本件建物は、約31.2㎡の未登記増築がなされているほか、約1.1㎡の減築がなされている。 ・関係者によれば、本件建物は令和6年8月4日まで営業していたとのことであった。その後、銅線の窃盗被害に逢ったとのことであり、天井や壁面の複数箇所が破壊され、屋上の変電設備の扉の鍵、内部も破壊され、銅線が切断されている。 ・量水器（水道メーター）が南西側道路上に設置されている。 ・関係者によれば、本件建物内の大浴場の温泉は、温泉井戸を持つ業者から購入し、配送された温泉を本件建物2階の温泉タンクへ貯湯し、7階ボイラー室で加温して6階大浴場で利用していたとのことである。

特 記 事 項 (つづき)	・ 本件建物の物件 5 乃至 1 0 土地の占有権原は使用借権と見られる。 ・ 本件建物内は、複数の客室、廊下等の天井や壁に雨漏り跡が確認された。それ以外にも雨漏り等がある可能性が高い。 ・ 本件建物内には多くの備品等が置かれている。 ・ 外階段等の金属部分に錆、腐食等、外壁に穴開き、ひび割れが見られた。 ・ 本件建物は建築後相当年数が経過しており、設備等を含めて、経年使用による汚損が見られるほか前述の損傷等による傷み、劣化が進んだ状態である。 ・ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。 ・ 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。
--------------------------	--

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乃至10）

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	22,300	0.65	19	1.0	280,000
2	22,300	0.65	82.64	1.0	1,200,000
3	22,300	0.65	148	1.0	2,150,000
4	22,300	0.65	26	1.0	380,000
5	22,300	0.78	338.84	0.9	5,300,000
6	22,300	0.78	195.10	0.9	3,050,000
7	22,300	0.78	42.97	0.9	670,000
8	22,300	0.78	49.58	0.9	780,000
9	22,300	0.78	128.92	0.9	2,020,000
10	22,300	0.78	46.28	0.9	720,000
合計			1077.33		16,550,000

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）

地価公示 南知多5-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,200\text{円/㎡} & \times & 98.9/100 & \times & 100/104 & \times & 100/133 & = & 22,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：角地 1.05 × 間口・奥行の関係 0.99 = 1.04

◇地域格差：交通条件 1.10 × 街路条件 1.10 × 環境条件 1.10 = 1.33

イ 個別格差：

(物件1乃至4) 形状 0.90 × 街路状況0.9 × 二方路1.01

× 受水槽、浄化槽の存在 0.80 = 0.65

(物件5乃至10) 四方路 1.05 × 形状 0.85 × 供給処理施設の状態 0.90

× セットバック 0.97 = 0.78

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：(物件1乃至4) 必要なし。

(物件5乃至10) 建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件 1 1）

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
1 1	220,000	2791.11	0.02	12,280,000

ウ 現価率：

物件 1 1

- ・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数52年）}〕×（1－観察減価等50%※）＝ 0.02
※観察減価等：維持管理の状態を考慮した。

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	280,000	0.0	—	0
2	1,200,000	0.0	—	0
3	2,150,000	0.0	—	0
4	380,000	0.0	—	0
5	5,300,000	0.10	使用借権	530,000
6	3,050,000	0.10	使用借権	310,000
7	670,000	0.10	使用借権	70,000
8	780,000	0.10	使用借権	80,000
9	2,020,000	0.10	使用借権	200,000
10	720,000	0.10	使用借権	70,000
合計				1,260,000

イ 土地利用権等割合：物件5乃至10の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	280,000	0		0.7	0.5	100,000
2	1,200,000	0		0.7	0.5	420,000
3	2,150,000	0		0.7	0.5	750,000
4	380,000	0		0.7	0.5	130,000
5	5,300,000	-530,000		0.7	0.5	1,670,000
6	3,050,000	-310,000		0.7	0.5	960,000
7	670,000	-70,000		0.7	0.5	210,000
8	780,000	-80,000		0.7	0.5	250,000
9	2,020,000	-200,000		0.7	0.5	640,000
10	720,000	-70,000		0.7	0.5	230,000
11	12,280,000	+1,260,000	0	0.7	0.5	4,740,000
一括価格 (合計)						10,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件建物は劣化が進んだホテルであること、また本件土地の地下に重油が
残置された重油タンクが埋設されていること等による減価を考慮した。

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（南知多5-3）

所 在：知多郡南知多町大字内海字亥新田 1 1 9 番
価 格：31,200円／m²
位 置：名鉄知多新線「内海」駅の南西方道路距離約1,000m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：323m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側幅員9.0m国道に接面、東側道
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：中規模の小売店舗が見られる路線商業地域

第7 附属資料

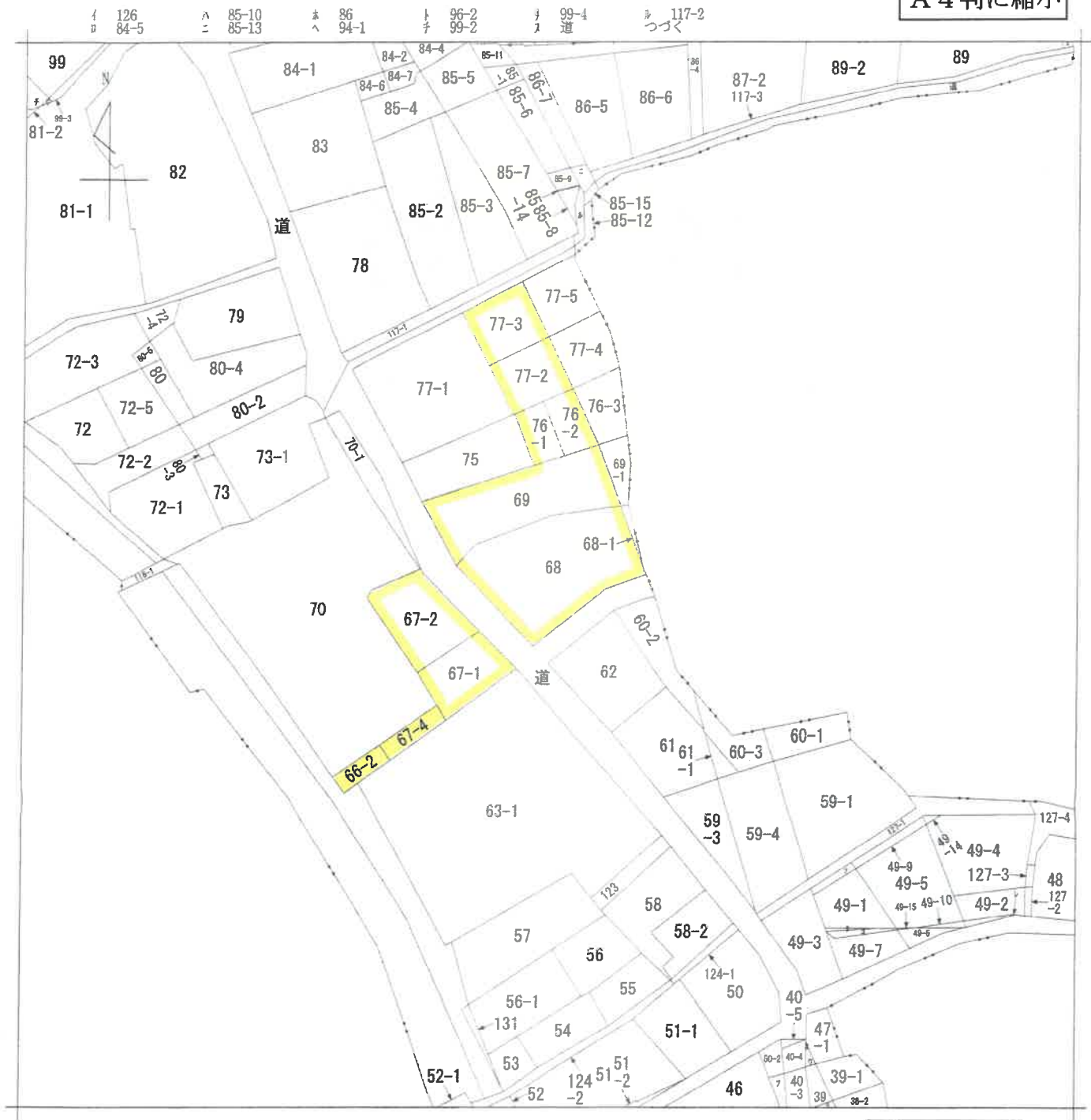
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

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。



請求部	所在	知多郡南知多町大字内海字一色				地番	68番			
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	明治22年4月			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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年12月18日

名古屋法務局

登記官

請求番号：36-1

(1/2)

ヲ 38-1
ヲ 47
カ 47-2
ヨ 49-11
タ 49-12
レ 49-13
ソ 49-8
ツ 50-1

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年12月18日

名古屋事務局

說明書

請求番号：36-3

3500945

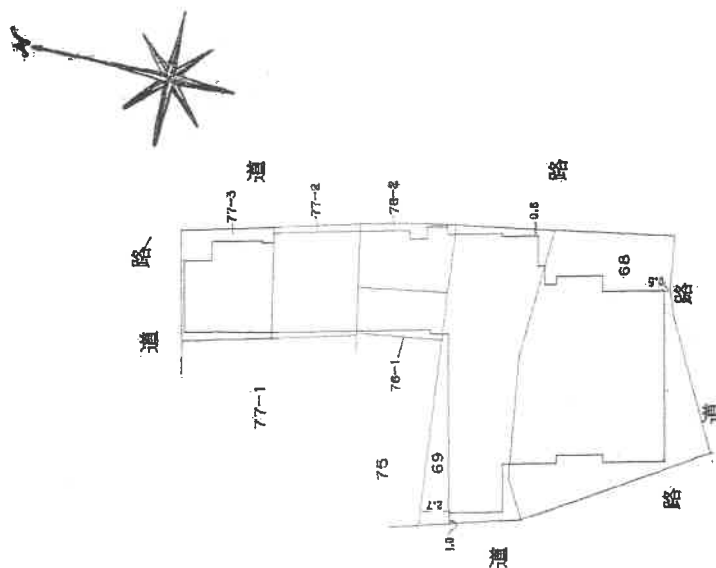
卷三

81. 面

面圖

家屋番号

建築物の所在



局法新
 所
 南知多
 63.8.8
 理

單位=cm

縮尺

申請人

昭和63年6月25日作製)

(愛知県土地家屋調査士会用品)

(會員專用)

A 4 判に縮小

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局管轄)

令和6年12月18日

名古屋法務局

登記官

請求番号：36-3

3600047

各階平面圖

68番

家屋番号

建物の所在

各建階平五面

3/8

A 4 判に縮小

單位=mm

人請申

縮尺

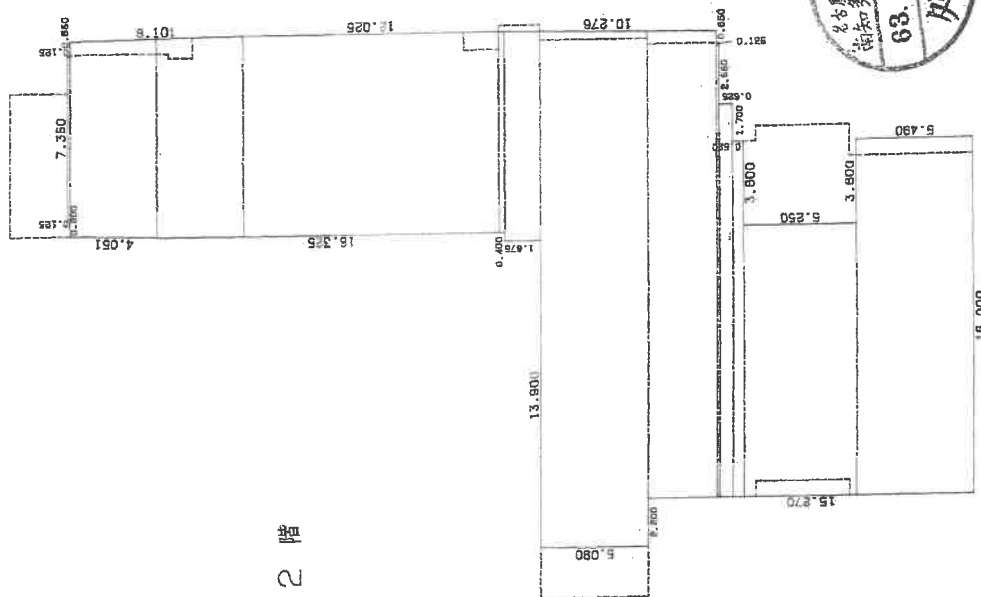
(複製)

33 34 35 36

(會員專用)

25

求積表

[illegible]

63.8.8
南知多出張所
理

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局管轄)

令和6年12月18日

名古屋法務局

登記簿

請求番号：36-3

4 36000049

各階平面図

各階平面図

68番

家屋番号

建物の所在

知多郡南知多町大字内海字一色68番地、69番地、76番地1
76番地2、77番地3

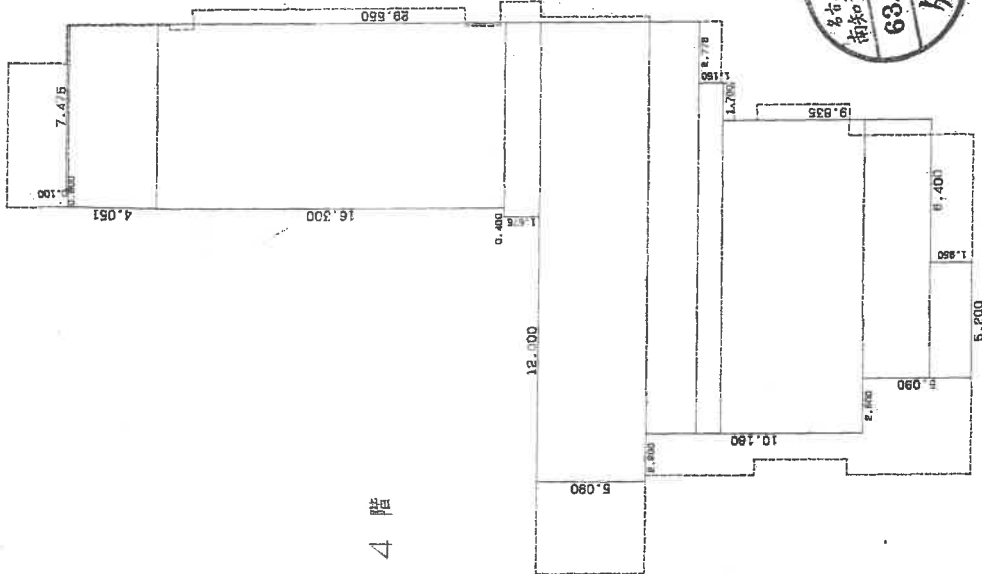
面

5/8

求積表

0.100 X 7.475	=	0.747500
(8.275 + 8.375) X 4.050 / 2	=	33.716250
16.300 X 8.375	=	136.512500
1.675 X 8.775	=	14.698125
5.090 X 20.775	=	105.744750
2.335 X 18.575	=	43.372825
1.150 X 15.800	=	18.170000
6.695 X 14.100	=	94.399500
3.140 X 11.600	=	36.424000
1.950 X 5.200	=	10.140000
合計		493.925250
床面積		493.92 m ²

4 階



単位=m

申請人

1/

縮尺

製

(昭和63年6月)

作製者

(会員専用)

A4判に縮小

(5/8)

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年12月18日

名古屋法務局

海珍品

求 視 表

$$5.090 \times 8.600 = 43.774000$$
$$5.090 \times 6.600 = 33.594000$$

合計	77,368,000
----	------------

床面積 77.36 m²

360052

各階平面圖

卷八

家屋番号

建物の所在

知多郡南知多町大字内海字一色 68番地，69番地
76番地2，77番地2，77番地3

各階平

8/8

A 4 判に縮小

單位=mm

申 騰 人

縮尺

(7)

(昭和63年6月

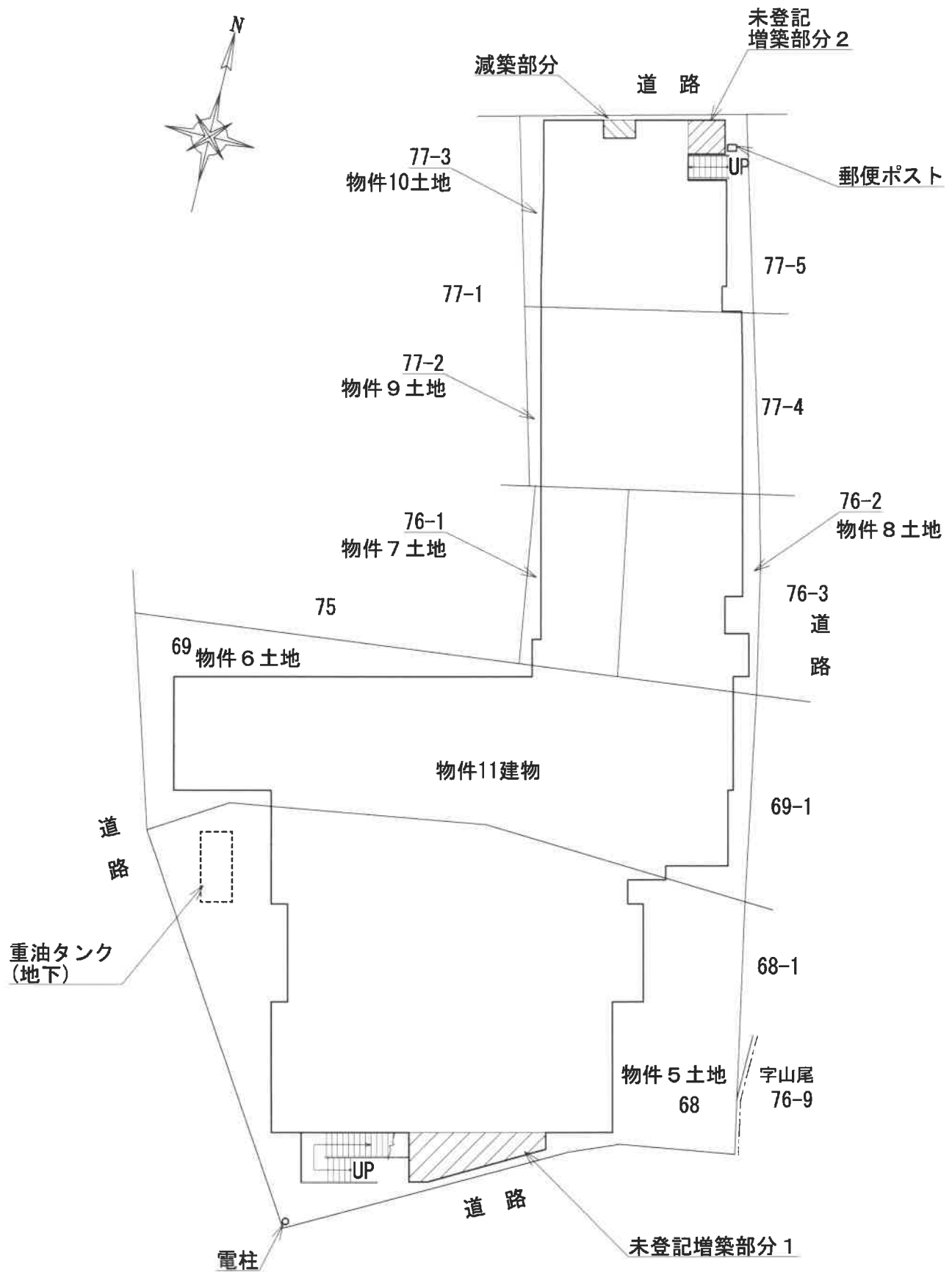
著作

專用

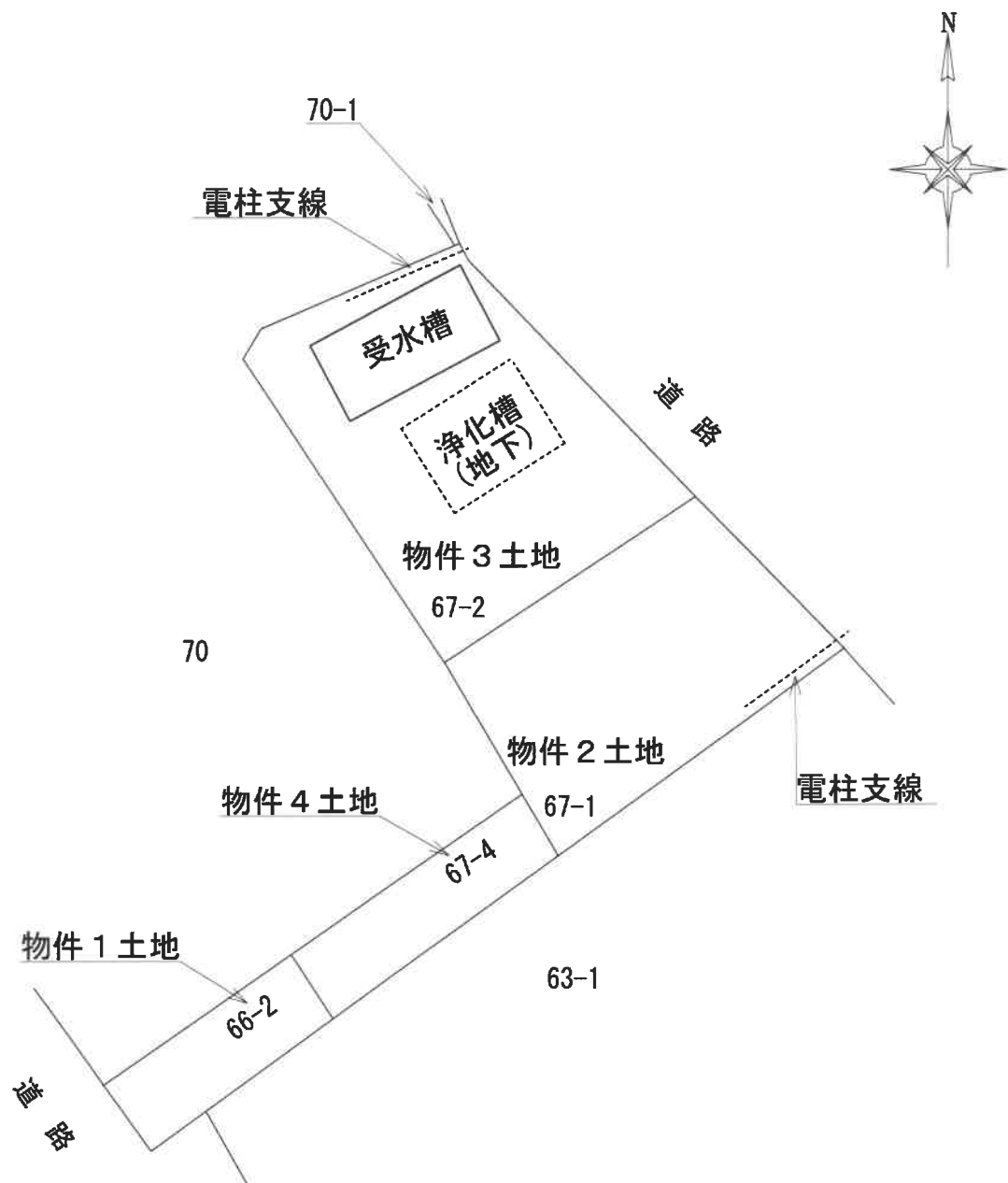
請求者

請求者

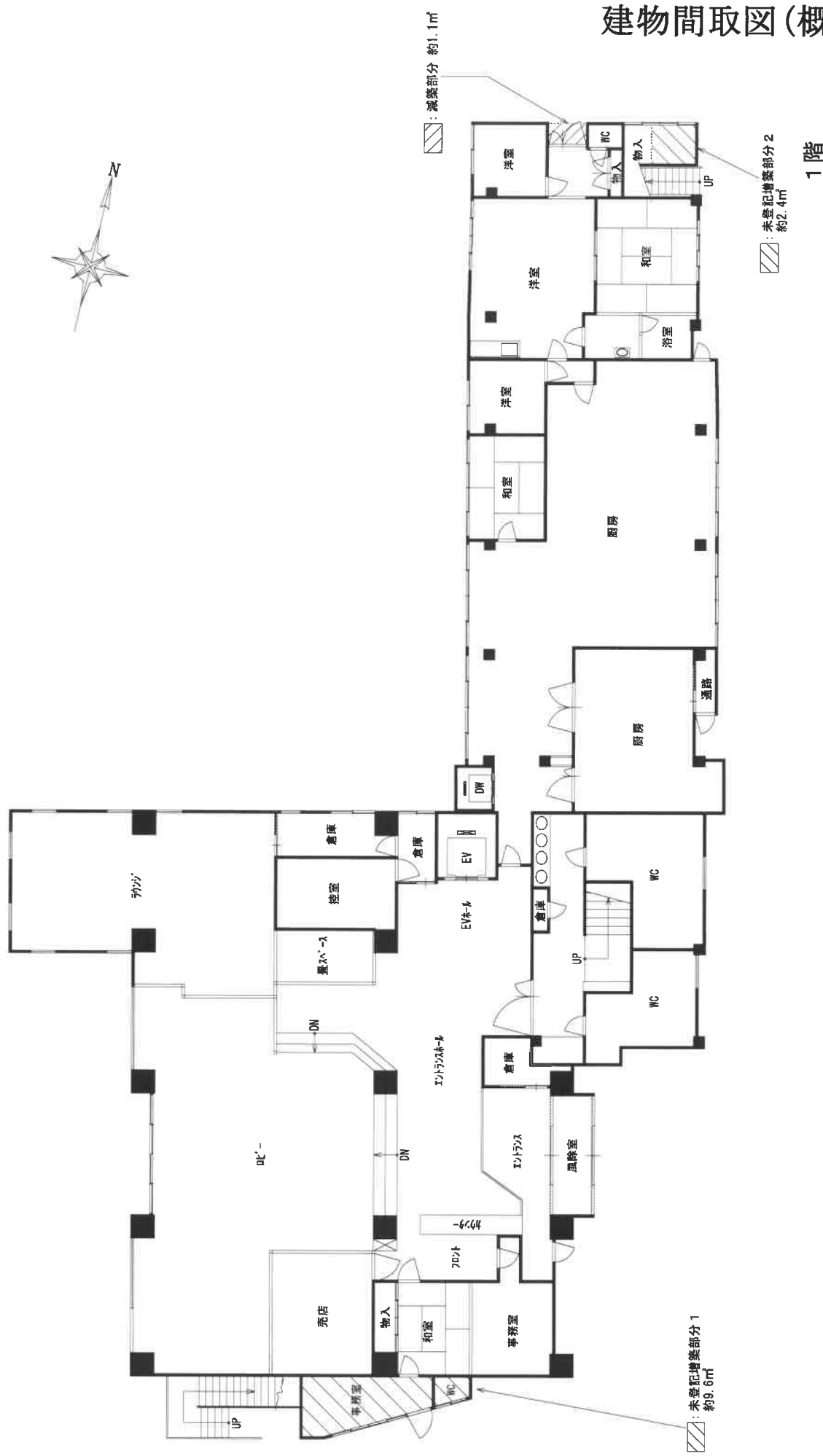
土地建物配置図(概略)1/2



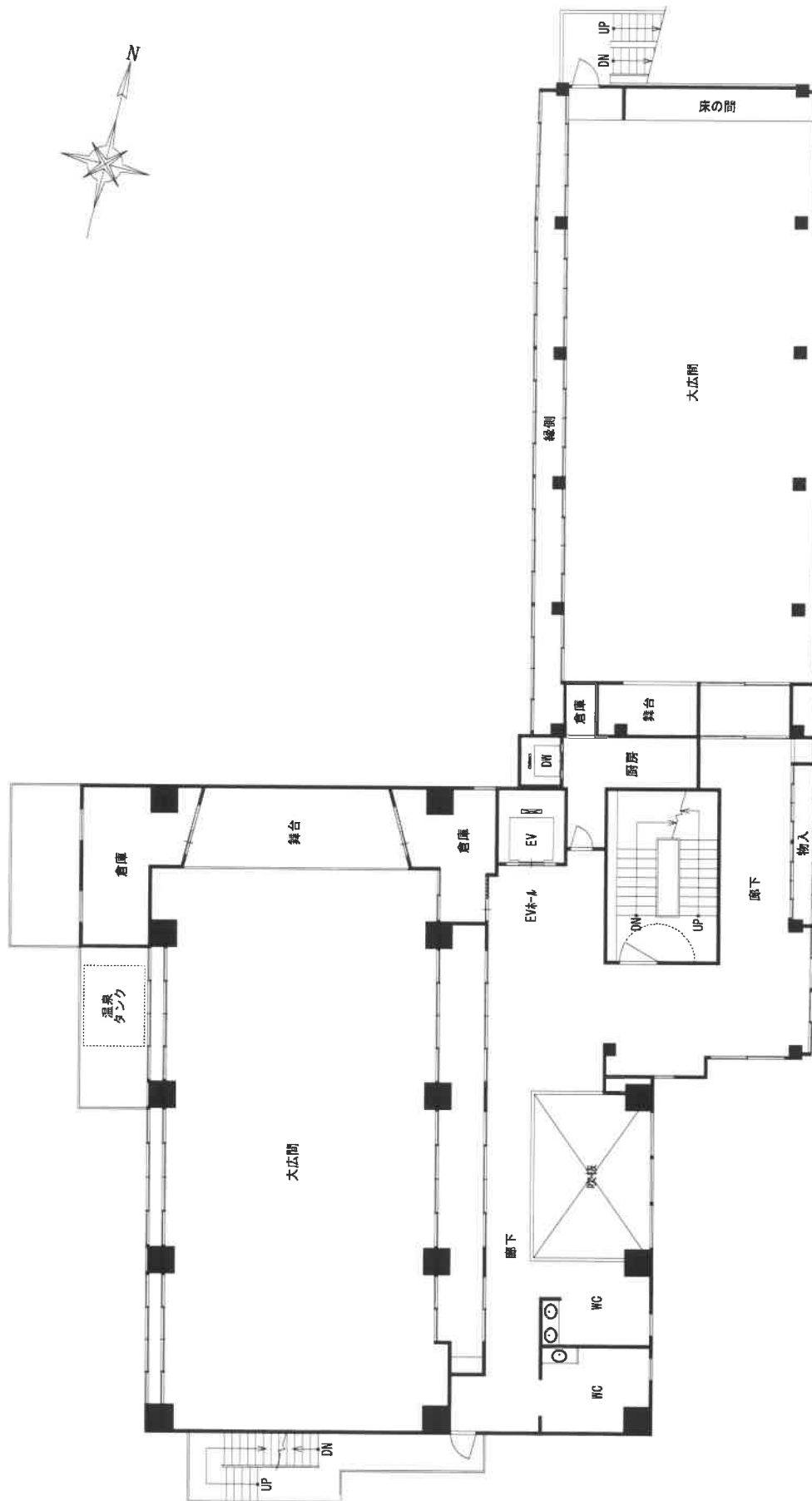
土地建物配置図(概略)2/2



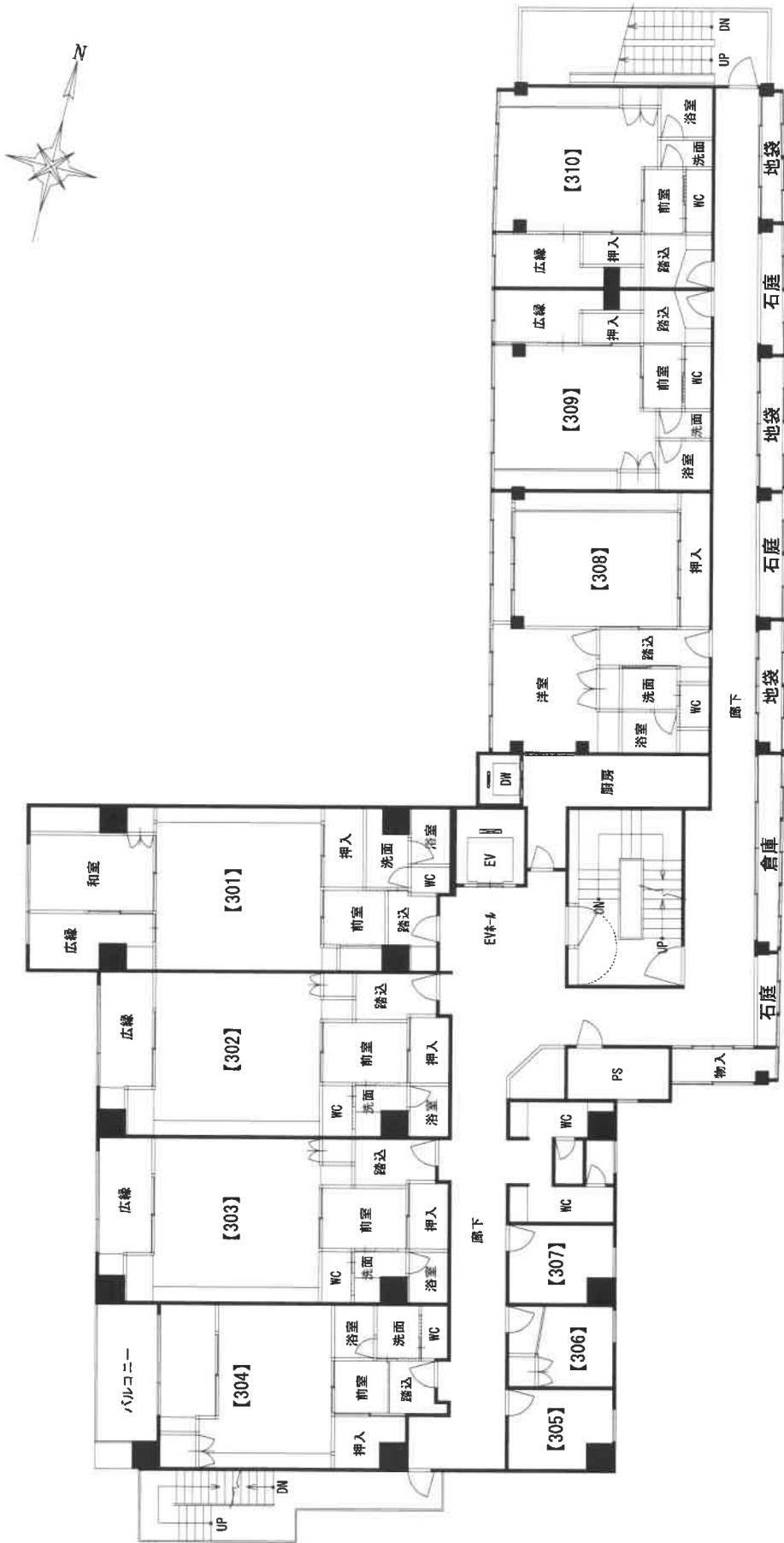
建物間取図(概略)1/7
物件11



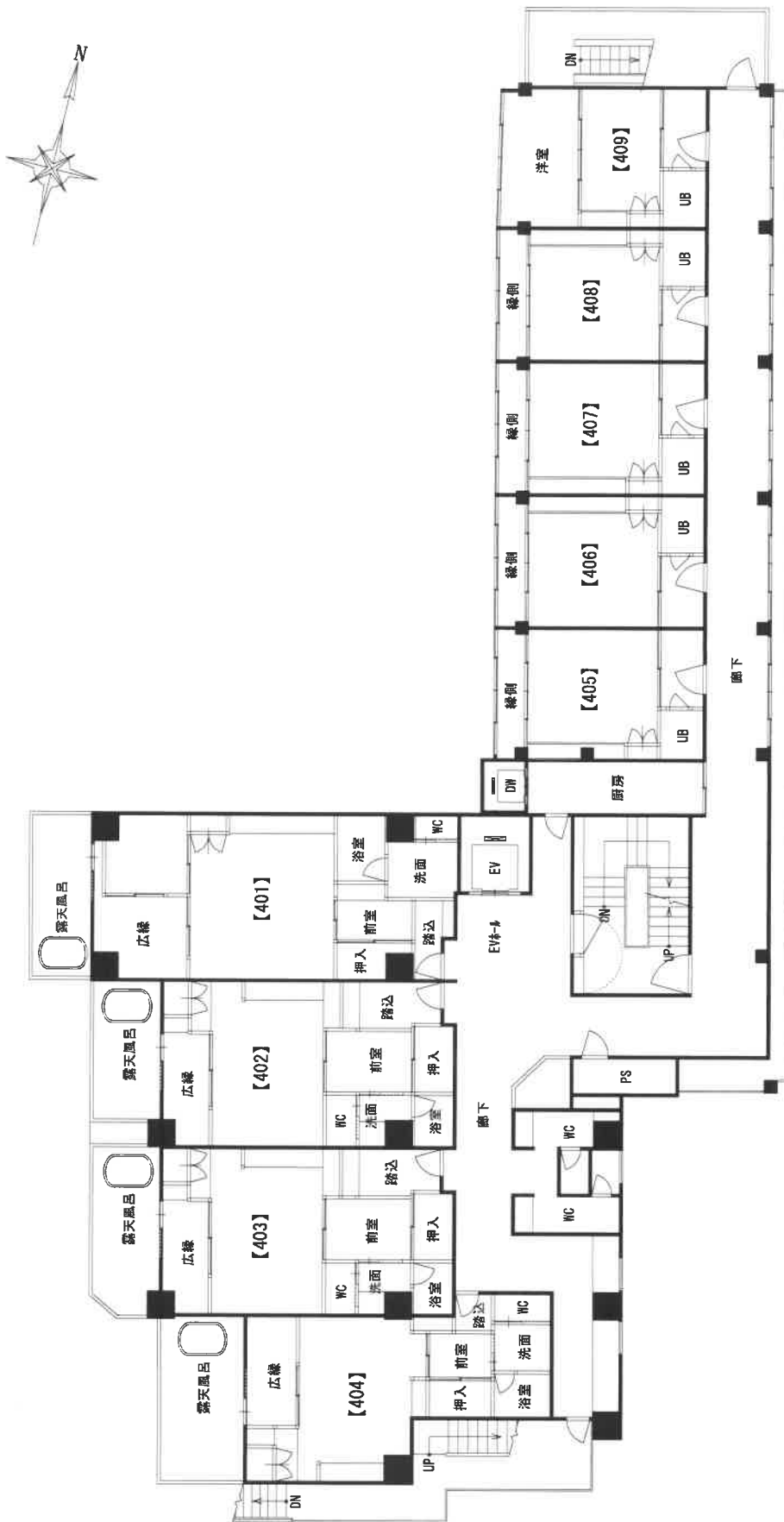
1 階



2階

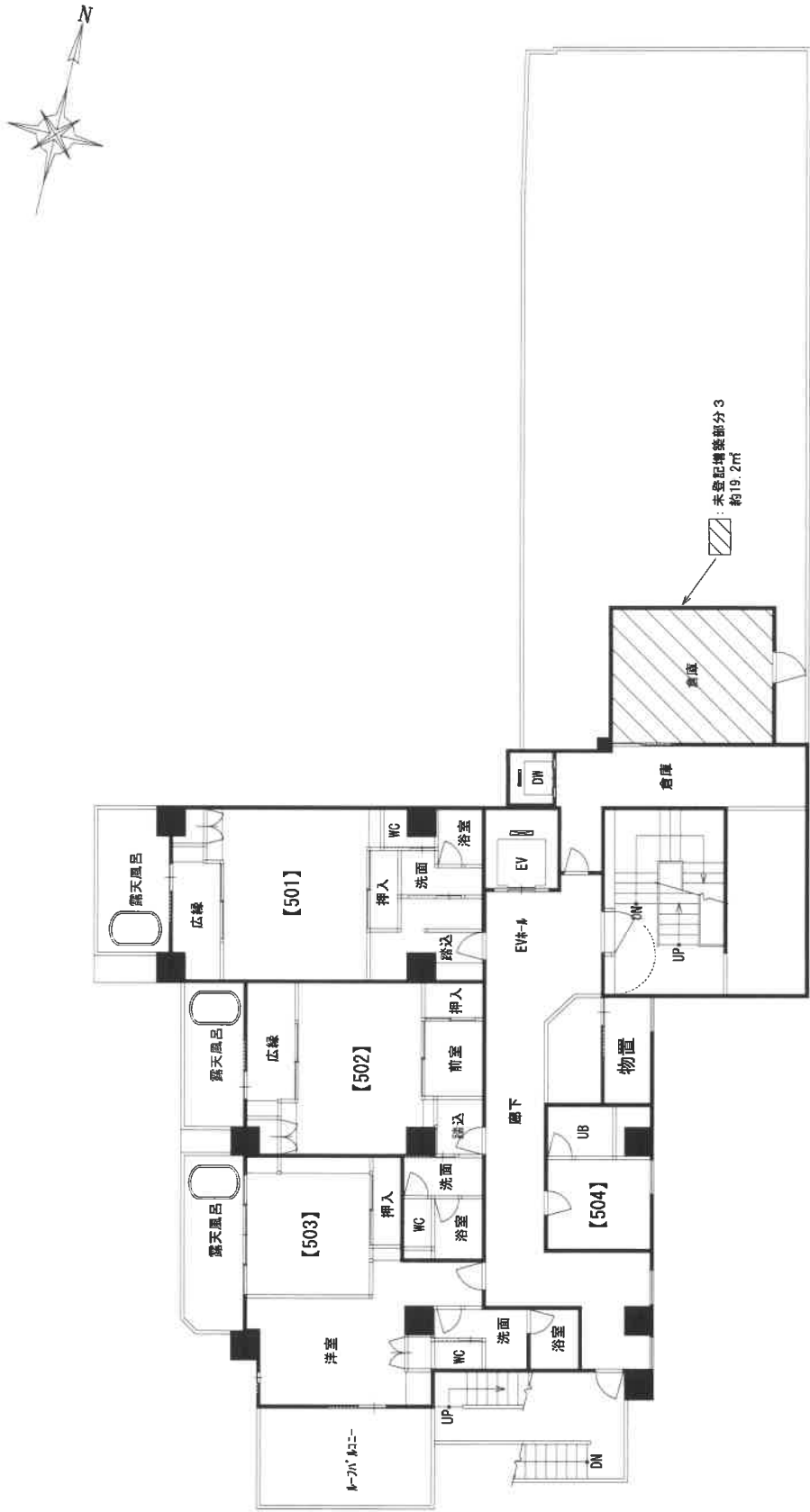


3階



4階

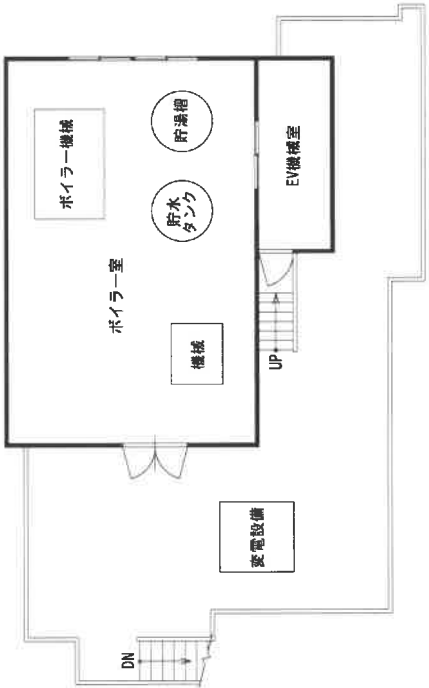
5 階



6階



7 階



物件11建物



物件11建物



物件11建物

③



④



⑤



⑥



令和7年（ケ）第6号

電 話 聴 取 書

- 1 日 時 令和7年7月23日午後2時55分
- 2 受信者 名古屋地方裁判所執行官 今井達樹
- 3 発信者 破産者株式会社南知多観光ホテル大新、同 及び同
破産管財人

4 聴取内容

地下重油タンク内の重油の処理に関し、以下のとおり報告します。

ア 内部の重油を抜き取り、洗浄した後、砂を充填する作業を令和7年8月上旬に実施します。

イ 知多南部消防組合消防本部から紹介された専門業者に上記作業を依頼しました。その費用（重油の廃棄費用を含む。）については、見積額が四、五十万円であり、破産財団から支出することになります。

以上

令和7年(ケ)第6号

電話聴取書

受信年月日 令和7年9月30日午前11時45分

相手方 破産者株式会社南知多観光ホテル大新、同 [REDACTED] 及び同 [REDACTED]
破産管財人 [REDACTED]

聴取者 名古屋地方裁判所執行官 今井達裕 [REDACTED]

聴取の事項

先に報告した、地下重油タンク内の重油を抜き取り、タンク内部を洗浄した後、砂を充填する作業については、本年8月中に完了しました。また、その旨を知多南部消防組合消防本部に対し報告済みです。

電 話 聴 取 書

日 時 令和 7 年 9 月 3 0 日 午後 3 時 5 0 分

聴取者 名古屋地方裁判所民事第 2 部 裁判所書記官 佐野聡美

相手方 評価人角谷英之

要 旨 (事件番号：令和 7 年(ケ)第 6 号)

相手方

地下重油タンクについて、執行官作成の電話聴取書記載のとおりタンク内の重油を抜き取って、タンク内部を洗浄した後、砂を充填する作業が完了したことは了解しました。ただしその事実をもってしても、本件建物は劣化が進んだホテルであること、また立地条件等もかんがみて、本件評価書 1 3 頁の市場性修正を見直すには至りません。

以 上