

令和6年(ヌ)第168号

[注意事項]

本件の売却対象物件は、建物のみになります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 6 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

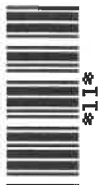
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 3 0 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 2 月 4 日 午前 1 0 時 3 0 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 8 年 1 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 8 日 午後 4 時 0 0 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 1 2 月 1 6 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	1, 213, 800 971, 040	一括	242, 760	27, 328	5, 854
1	739, 200				
2	474, 600				



物件目録

- 1 所 在 常滑市本郷町三丁目 5 番地、6 番地

家屋 番号 5番1

種 類 鷄舍

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 72.72平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

構造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約108.22平方メートル
2階 約42.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 51.90平方メートル

(現況)

不存在

- 2 所 在 常滑市本郷町三丁目 5 番地、6 番地

家屋 番号 5番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 66.77平方メートル



物 件 目 録

2階 52.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建

床 面 積 103.34平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.65平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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, 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1, 2】

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, 2】

- ・売却対象外の土地(地番5番2)を通行のため利用している。
- ・本件建物のために、その敷地(地番5番1, 地積247平方メートル, 所有者亡B相続人C)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

《 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。



- 床面積 1階 66.77平方メートル



物 件 目 録

2階 52.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建

床 面 積 103.34平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.65平方メートル

(現況)

不存在



令和 6 年(ヌ)第 168 号

令和 7 年 1 月 23 日受理

令和 7 年 3 月 11 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 常滑市本郷町三丁目 5 番地、6 番地

家屋 番号 5 番 1

種 類 鶏舎

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 72.72 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 51.90 平方メートル

2 所 在 常滑市本郷町三丁目 5 番地、6 番地

家屋 番号 5 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 66.77 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造瓦亜鉛メッキ鋼板交葺平家建

床 面 積 103.34 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類	作業所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	16.65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)	
建物	物件 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異なる (主である建物) ☒ 種類：作業所・居宅 ☒ 構造：木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 約 108.22 平方メートル 2 階 約 42.00 平方メートル (附属建物符号 1) ☒ 種類：該当なし ☒ 構造：該当なし ☒ 床面積：該当なし	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： 取り壊されたものと推定される	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所・居宅 (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 ☐	
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 保管開始日 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 令和 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(4 枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1、2関係）

所	在	常滑市本郷町三丁目	
地	番	5 番 1	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 4 7 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（亡B相続人C）
そ の 他 の 事 項		登記記録上の所有者は亡B	
■関係人（ ☐ （建物所有者） ☒ 亡B相続人C（土地所有者））の陳述／■提示文書（覚書）の要旨			
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期		昭和 2 0 年代	
最 初 の	契約日	昭和 2 0 年代	
契 約 等	期 間	昭和 2 0 年代 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸主	☒ 土地所有者（亡B相続人C） ☐ その他の者（ ）	
当 事 者	借主	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者（ ）	
地代・支払時期等		毎年金 360,000円（毎年 1 2 月 3 1 日限り翌年分支払）	
地 代 前 払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷 金 ・ 保 証 金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特 約 等		本契約が終了した際には、借主は建物を解体・処分し更地にして貸主に返却する。	
地 代 滞 納		☐ ない ☒ ある（令和 7 年 2 月 1 8 日現在 金 360,000円）	
契 約 解 除		☒ ない ☐ ある（ ）	
訴 訟 提 起 等		☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
そ の 他		占有開始時期における貸主は亡Bの前所有者、借主はAの亡父	
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ 亡B相続人C (目的外土地所有者)	(口頭による陳述及び照会文書に対する回答要旨) 1 物件1及び2各建物の敷地となっている5枚目記載の土地(以下「本件目的外土地」という。)は、私の父であるBが所有し、Aに賃貸していた土地です。Bは令和5年に死亡したため、私が本件目的外土地を相続し、従前の賃貸借契約をそのまま引き継ぎました。現時点で相続登記は未了です。 2 本件目的外土地に係る賃貸借契約の内容は、5枚目に記載のとおりです。また令和6年1月にAとの間で覚書を作成し、賃料とは別に月額5万円の解体費用を受け取ることになりましたが、一度も支払われないまま現在に至っています。 3 Aが令和6年1月に入院したとの連絡がありました。その時、Aと病院で面会しましたが、Aが退院した後連絡がとれなくなってしまいました。令和6年12月末が支払期限となっている令和7年分の賃料(年額36万円)も支払われていません。 4 本件目的外土地の南側隣地(常滑市本郷三丁目5番2の土地)は、本件目的外土地と同様、私がBから相続した土地です。当該南側隣地はAとは別の第三者に賃貸しており、当該第三者が通路として使用しています。 Aは物件1及び2各建物に出入りする際、当該南側隣地を通行していると思いますが、当該南側隣地を通行しなくても東側道路に出入することは可能ですので、私がAに対し積極的に当該南側隣地の通行を認めている訳ではありません。
■ 近隣居住者	(口頭による陳述要旨) 半年か1年くらい前から、物件1及び2各建物に人は居住していないようです。また、同建物内の木工所は何年も前から使用されていません。

(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及び2各建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、3及び4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1及び2各建物の位置関係等について
物件1建物の東側と物件2建物の西側が接合されている。なお、両建物の1階部分は廊下で接続され、両建物間を行き来できる構造となっているが、一方の建物の2階から他方の建物の2階へ直接行き来することはできない。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 電気、ガス及び水道の供給がすべて停止されていた。建物内の状況から主に木工所の作業所及び事務所等として使用されていたとみられる。老朽化し換価価値の認められない機械、備品及び資材等が大量に残置されていたこと等から、少なくとも数年前から事業の用に供されてない様子であった。
 - (2) 経年相応の劣化のほか、和室1の建具に損傷が認められた(写真9)。
 - (3) 新築から70年以上経過した老朽化した建物であることから、建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
 - (4) 1階部分(約35.5平方メートル)及び2階部分(合計約42.0平方メートル)が未登記増築されている。また、常滑市役所で収集した固定資産評価証明書及び固定資産税に関する図面の各記載内容及び現況等から、附属建物符号1(物置)は、取り壊されたものと推定される。
- 4 物件2建物の現況等について
 - (1) 電気、ガス及び水道の供給がすべて停止されていた。家財道具は置かれているものの、食器棚やたんす内の物品は取り除かれていたこと等から、少なくとも数か月前から居住の用に供されていない様子であった。
 - (2) 経年相応の劣化のほか、縁側上部に雨漏りによるとみられる染みが認められた(写真13)。また、建物内のいたる所で床のふわつきが認められ、特に1階床の間及び2階部分のふわつきが大きかった。
 - (3) 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、建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
 - (4) 常滑市役所で収集した固定資産評価証明書及び固定資産税に関する図面の各記載内容及び現況等から、附属建物符号1(作業所)及び同符号2(作業所)は、いずれも取り壊されたものと推定される。
- 5 その他
買受人は物件1及び2各建物内の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 1月27日 (月) 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 1月27日 (月) 15:10ー15:30	常滑市役所	関係人の住民票の写し, 固定資産証明書及び固定資産税に関する図面の写し取寄
7年 1月27日 (月) 16:00ー16:20	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 (連絡なし)
7年 1月28日 (火)	当庁執行官室	常滑市役所あて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 1月31日 (金)	当庁執行官室	亡B相続人Cあて目的外土地の占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答あり)
7年 1月31日 (金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年 2月18日 (火) 9:20ー 10:40	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), 評価人同行

(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 7年 2月18日
本件建物は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
7年 2月28日 (金) 15:00-15:10	(携帯電話)	(Cへ架電) 目的外土地に係る賃貸借契約の内容等につき聴取
7年 3月 6日 (木) 15:30-15:40	名古屋法務局半田支局	閉鎖登記簿謄本取寄

(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。

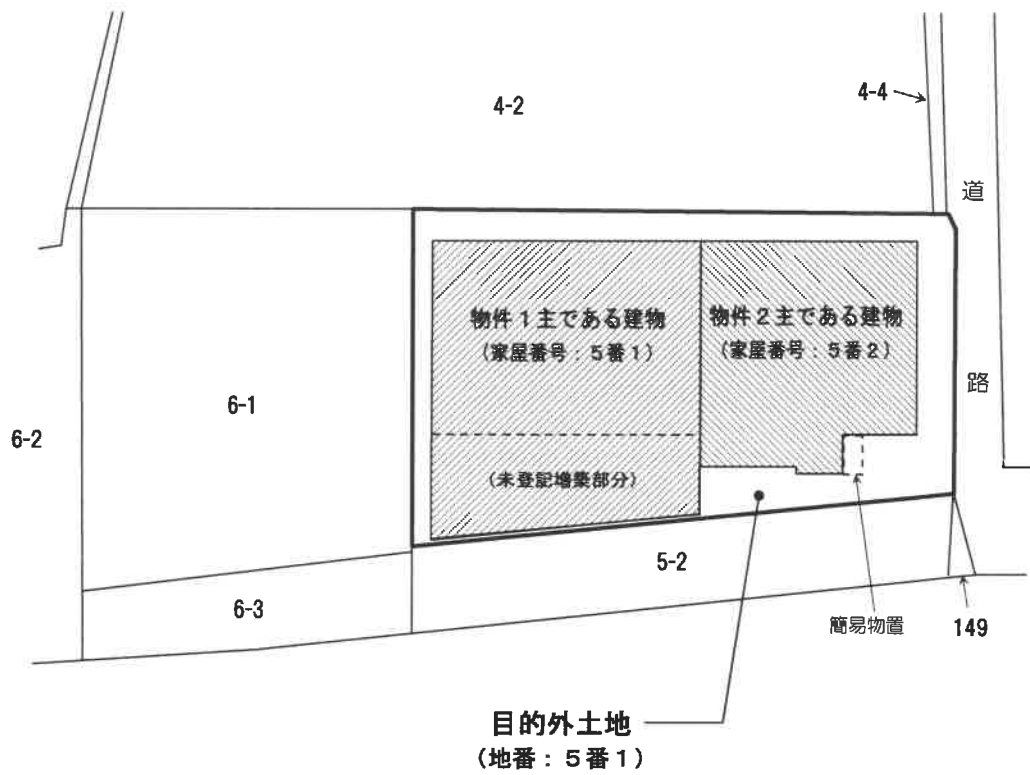
☐ 令和 年 月 日
 本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

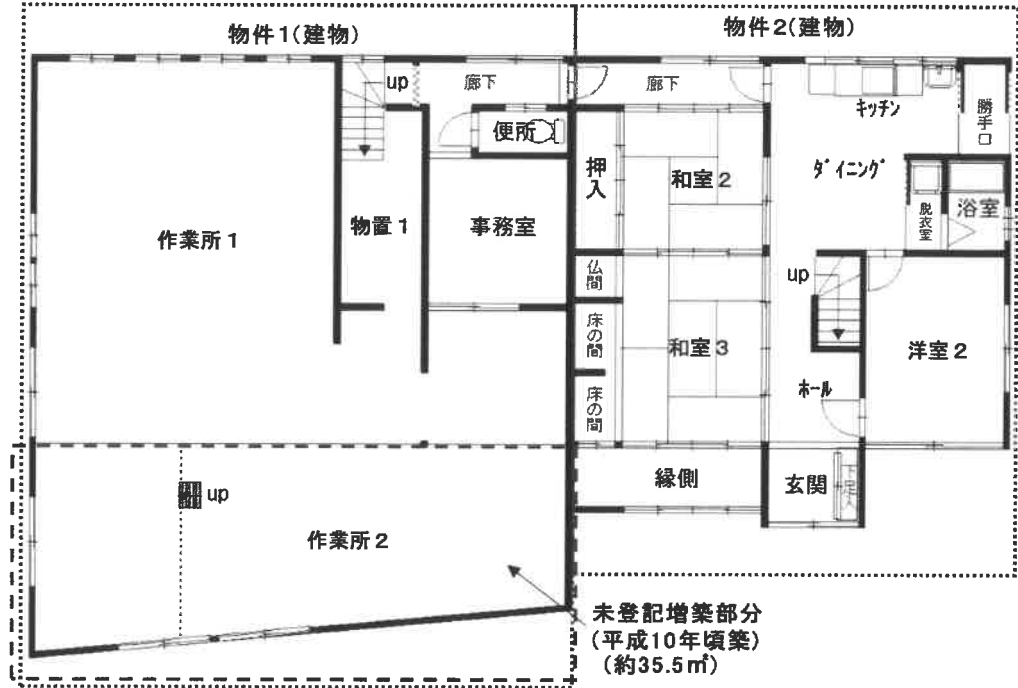
土地建物位置関係図（概略）



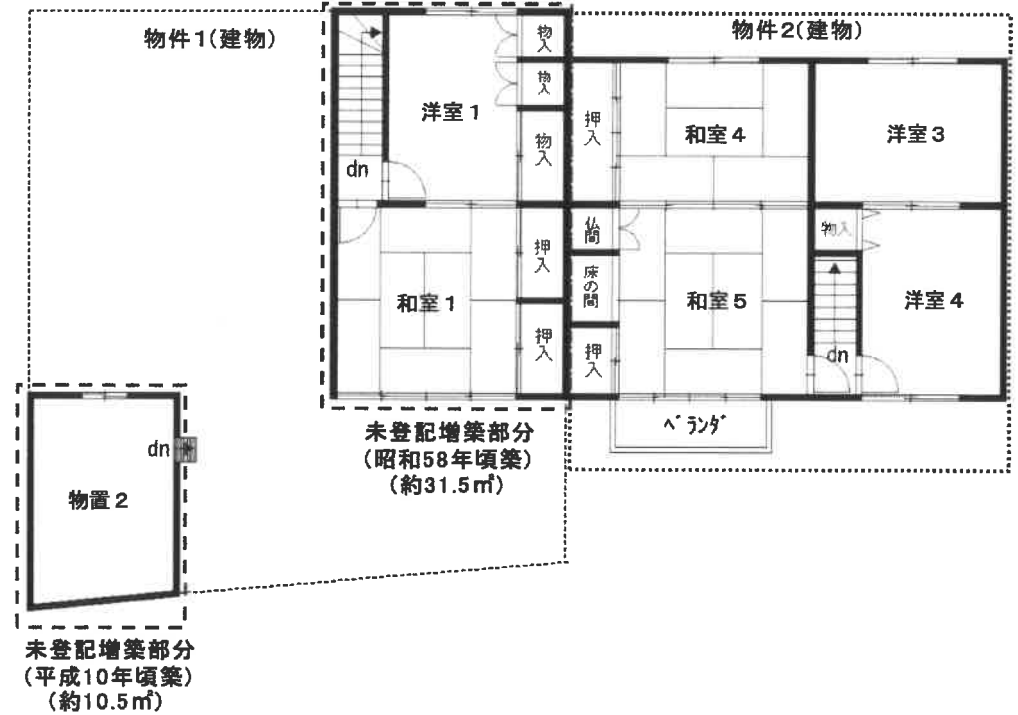
建物間取図（概略）



1階



2階



1 物件2主である建物の外観（東方向から撮影）



2 物件2主である建物の外観（北方向から撮影）



3 物件1主である建物の外観（西方向から撮影）



物件2
主である建物

物件1
主である建物

4 物件1主である建物の外観（南方向から撮影）



物件1
主である建物

5 物件1主である建物内部の状況（作業所1）



6 物件1主である建物内部の状況（物置2）



7 物件1主である建物内部の状況（事務室）



8 物件1主である建物内部の状況（和室1）



9 物件1主である建物内部の状況（建具の損傷（和室1））



10 物件2主である建物内部の状況（洋室2）



1 1 物件 2 主である建物内部の状況（和室 5）



1 2 物件 2 主である建物内部の状況（キッチン）



1 3 物件 2 主である建物内部の状況（雨漏りによる染み（縁側））



令和 6 年 (又) 第 168 号
令和 7 年 1 月 27 日 受 理
令和 7 年 2 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(建物)	金 1,760,000 円
物件2(建物)	金 1,130,000 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及び物件2の内訳価格は目的外土地の土地利用権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き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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	常滑市本郷町三丁目 5番地、6番地 5番1 鶏舎 木造瓦葺平家建 72.72㎡ (附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 51.90㎡	特記事項記載 のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	常滑市本郷町三丁目 5番地、6番地 5番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 66.77㎡ 2階 52.17㎡ (附属建物) 1 作業所 木造瓦亜鉛メッキ鋼板交葺平家建 103.34㎡ 2 作業所 木造瓦葺平家建 16.65㎡	特記事項記載 のとおり

番号	特 記 事 項
1	固定資産税公課証明書、目的外土地所有者からの回答書及び現況調査等から下記と判断した。 ・所在は常滑市本郷町三丁目 5番地1である。 ・種類は作業所・居宅である。 ・構造は木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建である。 ・未登記増築部分があり、床面積は1階 約108.22㎡、2階 約 42.00㎡である。 ・附属建物符号1は取り壊されたものと推定される。
2	固定資産税公課証明書、目的外土地所有者からの回答書及び現況調査等から下記と判断した。 ・所在は常滑市本郷町三丁目 5番地1である。 ・附属建物符号1及び符号2は取り壊されたものと推定される。
1・2	・物件 1 及び物件2は下記目的外土地を敷地としている。 所 在 常滑市本郷町三丁目 地 番 5番1 地 目 畑(登記記載地目)、現況 宅地 地 積 247㎡(登記記載地積)

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	名鉄常滑線「榎戸」駅 北東 道路距離 約900m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅を中心に空地等も見られる住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% 建築基準法第22条区域 建築物の高さの限度 10m、
画 地 条 件	地 積 247m ² 間 口 約11.0m、奥 行 約20.5m 形 状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	東側幅員約約1.7m(セットバックによる舗装部分は約2.8m)道路に等高に接面している。(建築基準法第42条2項の道路であり、道路中心線から2mの位置までセットバックが必要である)	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外土地は物件1及び物件2建物の敷地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 あり 引込可
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成12年、昭和58年、昭和45年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・南東側に簡易物置が設置されている。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

特 記 事 項	・目的外土地には「土地賃貸借契約」が締結されており、主な内容は下記である。しかし契約書は保管されておらず、地主からの回答書、ヒアリング、覚書等による。 契約日 昭和20年代 所 在 常滑市本郷町三丁目 5番地1 賃貸借期間 期間の定めなし 賃 料 1年360,000円。毎年12月31日限り翌年分振込。 (令和5年より現在の賃料に改訂された) 権利金・保証金 なし その他 令和6年1月に土地所有者との間で覚書が締結され、建物の解体・処分費用の積立金として、月額5万円を土地所有者に支払う旨が記載されているとのこと。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（公課証明書記載） 昭和24年新築 経 過 年 数 約75年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 合板、土壁等 天 井 現し、合板等 床 合板、畳、モルタル等 設 備 電気、上水道、都市ガス等 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	1階 約108.22㎡ 2階 約 42.00㎡ 計 約150.22㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 作業所・居宅 間 取 り 附属資料7 建物間取図（概略）のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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	・ 下記未登記増築部分がある。 1階南側部分（約35.5㎡）平成10年頃築（公課証明書記載） 2階北東側部分（約31.5㎡）昭和58年頃築（公課証明書記載） 2階南西側部分（約10.5㎡）平成10年頃築（1階部分と同時期に建築されたものと推定） ・ 1階北東側で物件2（建物）と行き来ができるようになっている。 ・ 物件2（建物）との建築面積合算で建ぺい率が、また、延べ床面積合算で容積率が超過している。（既存不適格物件） ・ 和室の建具に損傷が認められたほか、経年相当の痛み、汚れ等が認められた。 ・ 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。

(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) 昭 和 46 年 2 月 10 日 新 築 経 過 年 数 約 53 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 合板、繊維壁等 天 井 合板等 床 合板、畳等 設 備 電気、上水道、都市ガス等 そ の 他 —
床 面 積 (現 況)	1階 66.77㎡ 2階 52.17㎡ 計 118.94㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 7DK (附属資料7 建物間取図(概略)のとおり)
品 等	や や 劣 る
保守管理の状態	や や 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	・縁側上部に雨漏りによるとみられる染みが認められた。 ・1階床の間、2階の床にふわつきが認められたほか、経年相当の傷み、汚れ等が認められた。 ・1階北西側で物件1(建物)と行き来ができるようになっている。 ・物件1(建物)との建築面積合算で建ぺい率が、また、延べ床面積合算で容積率が超過している。(既存不適格物件) ・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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的外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
—	47,900	1.01	247	0.90	10,750,000

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 常滑-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,500 \text{ 円/㎡} & \times & 102.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 116 & = & 47,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：街路条件(セットバック含む)、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：方位(東向き)を考慮。

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減価率 10%

(2) 建物価格(物件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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	132,000	150.22	0.01	200,000
2	176,000	118.94	0.01	210,000

ウ 現価率：物件1及び物件2は、建築後相当年数が経過しており、現価率を1%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
—	10,750,000	0.50	借地権	5,380,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、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	滞納地代 相当額の 減価 カ	評 価 額 (円) {(ア+イ)-ウ} ×エ×オ×カ
1	200,000	3,330,000		0.8	0.7	0.89	1,760,000
2	210,000	2,050,000		0.8	0.7	0.89	1,130,000
一括価格(合計)							2,890,000

イ 土地利用権等価格の加算：各物件の加算配分は1階床面積(物件1 108.22㎡、物件2 66.77㎡)案分にて配分した。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物(土地利用権は借地権)は需要が弱く、一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮して20%を減価した。

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。

カ 滞納地代相当額の減価：代金納付に至る間の地代の滞納相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格（常滑－3）

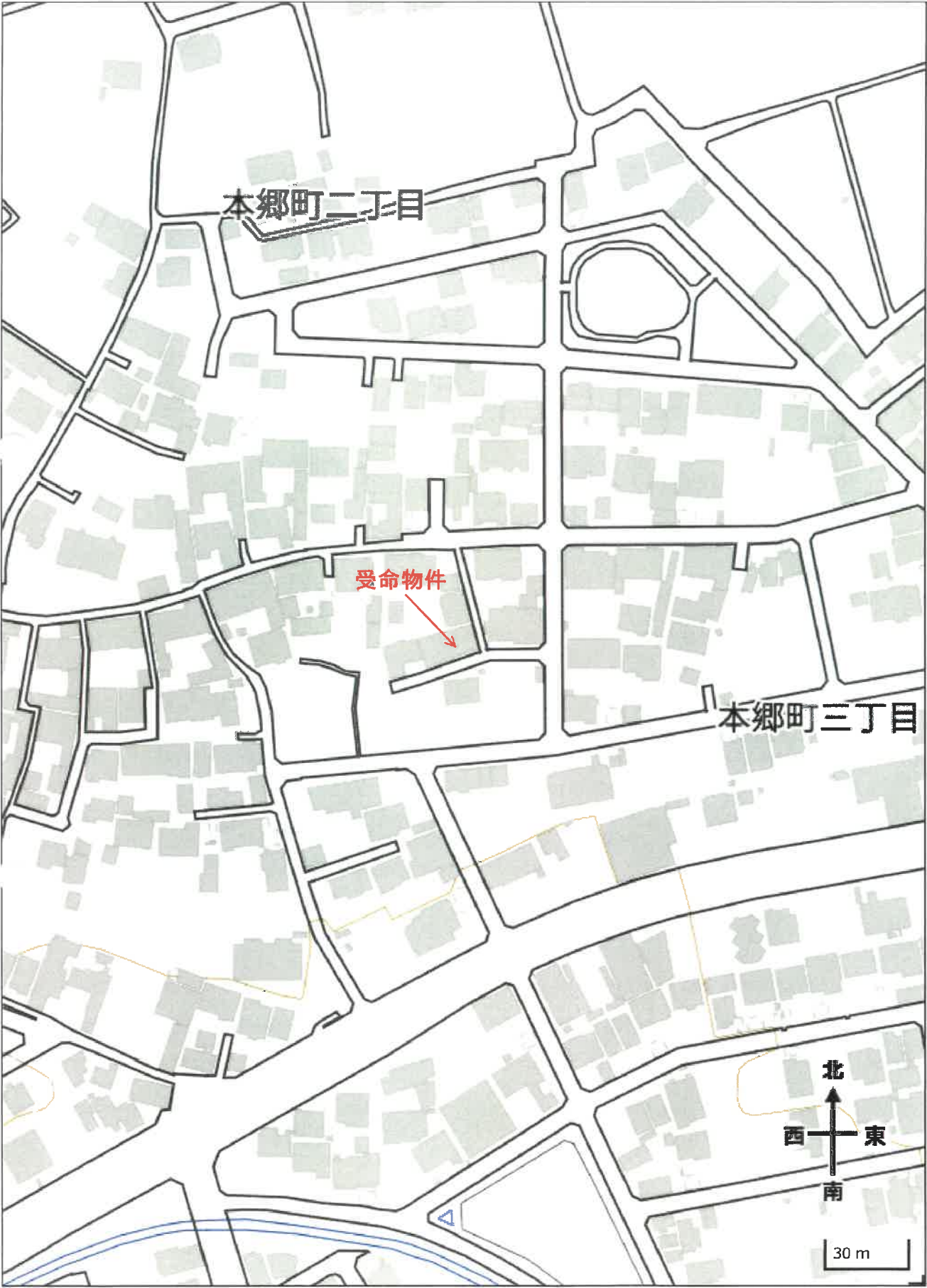
所 在：常滑市本郷町2丁目233番
価 格：54,500円/㎡
位 置：名鉄常滑線「榎戸」駅の北東方 道路距離 約1,200m
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：153㎡
供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：北側 6m 市道に接面
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率150%)
地 域 の 概 要：未利用地も介在する土地区画整理済の住宅地域

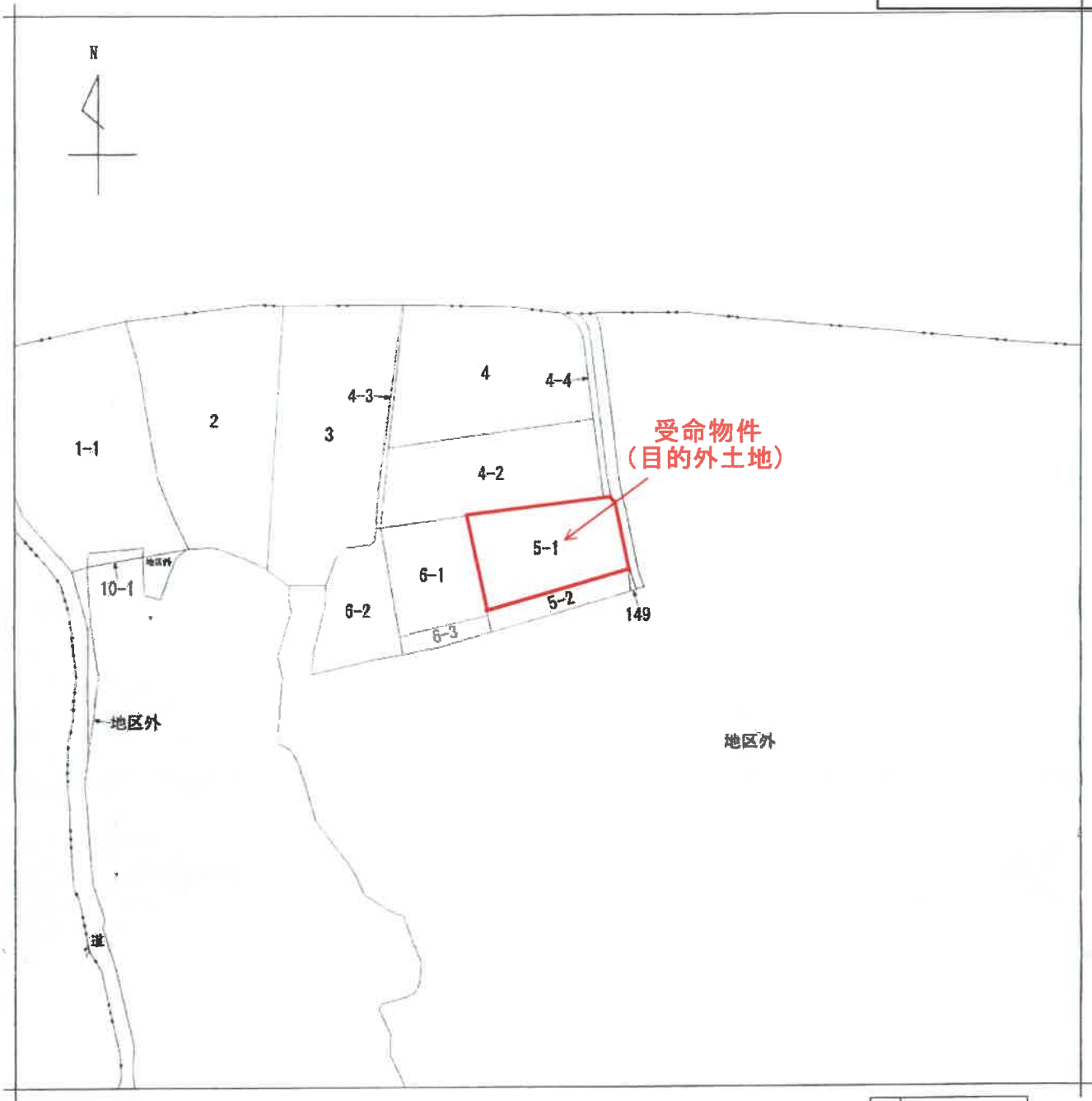
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 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







(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	常滑市本郷町三丁目				地番	5番1			
出力尺	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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年12月16日

東京法務局中野出張所

地図整理番号: M22631

登記官

(1/1)



登記年月日：平成11年6月7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局管轄)

令和6年12月16日

東京法務局中野出張所

登記官

2013146

前5後新

地番 5-1・5-2

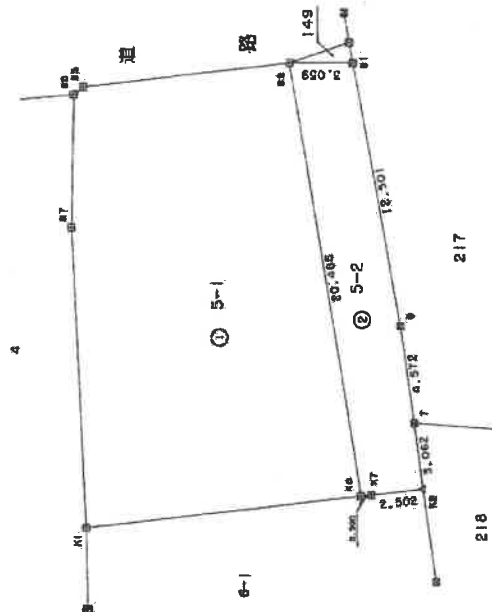
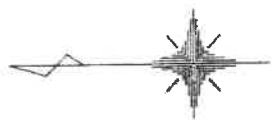
土地の所在 常滑市本郷町3丁目

A4版に縮小

座標求積表

地番	②	5-2	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
測点						
K6			102.178	77.552	-298.575200	
K7			101.680	77.601	-231.871788	
K2			99.190	77.850	-160.137450	
7			99.623	80.882	86.139330	
9			100.255	85.410	243.247680	
B1			102.471	97.713	515.436075	
B9			105.550	97.742	-28.638406	
				積面積	125.600241	
				地積	62.80 m ²	

地番	①	5-1	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
公算						
			310.74	82.8001205	62.8001205	
				積面積	247.5598195	
				地積	247.93 m ²	



境界線の種類	記号
コンクリート杭	□
ガラスチェック杭	◇
木杭	○
金属プレート杭	×
金属杭	△
木杭	▽



(全頁専用)

作製者

(平成11年5月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

附属資料4
地積測量図写

地図整理番号：M22632

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

会員専用

46.2.26

1/2

建物図面

5-2

家屋番号

7782

建物の所在

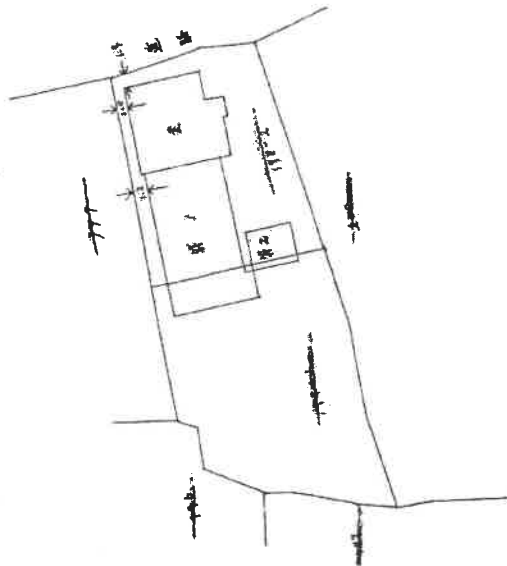
常州市横戸字平井198番地2.118番地

本町町目 5. 6.

作製年月日者
昭和四十六年貳月貳貳日作製者

申請人

4



単位メートル

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和46年2月26日

3015429

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。

(名古屋地籍局半田支局管轄)

令和6年12月16日

東京地籍局中野出張所

登記官

地図管理番号：M22633

(1/2)

登記年月日：昭和46年2月26日

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。
(名古屋地籍調査半田支局管轄)
令和6年12月16日 東海地籍調査中野出張所 登記官

3015430

家屋番号

1982-2

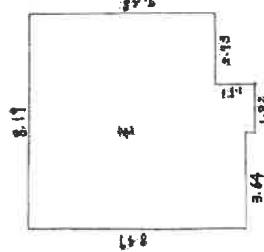
5-2

各階平面図

建物の所在

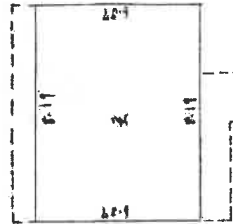
常滑市横田字平井198番地2-198番地

本邦町第5丁目5番地

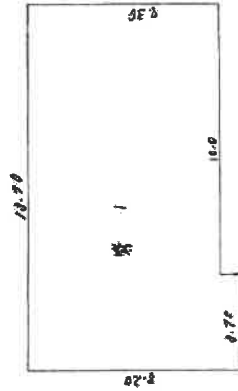


求積

$$\begin{aligned} 8.19 \times 3.64 &= 30.306 \\ 7.28 \times 2.55 &= 18.564 \\ 1.51 \times 1.82 &= 2.7482 \\ \hline \text{計} &41.6182 \end{aligned}$$



$$8.19 \times 6.07 = 49.7023$$



$$\begin{aligned} 8.20 \times 0.70 &= 5.74 \\ 10.00 \times 10.00 &= 100.00 \\ \hline \text{計} &105.74 \end{aligned}$$



$$4.90 \times 0.50 = 2.45$$

縮尺 1/200

単位メートル

(名古屋地籍調査士会用地)

46.2.26

会員専用

A4版に縮小

昭和46年

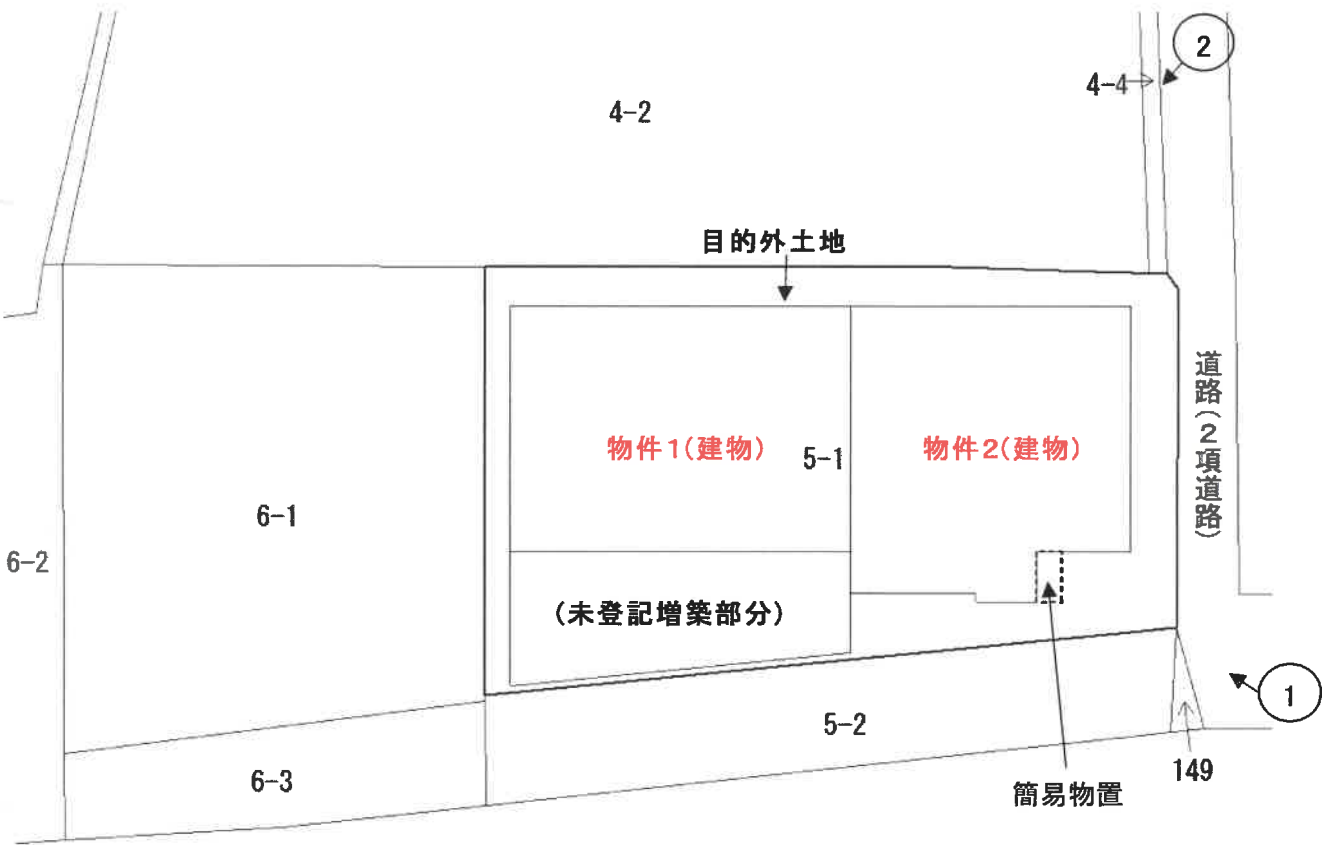
2/2

作製年月日
昭和四十六年貳月貳日

作製者

申請人

土地建物配置図(概略)

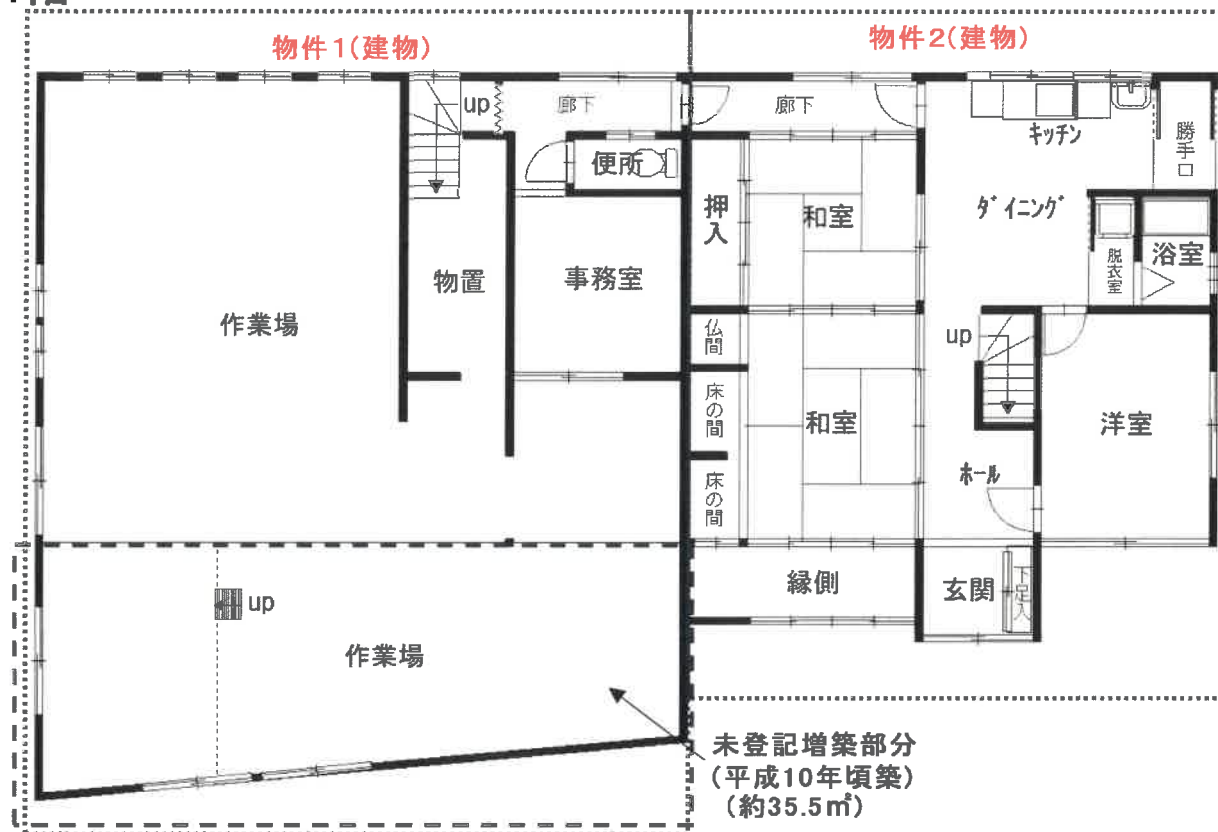


写真撮影位置

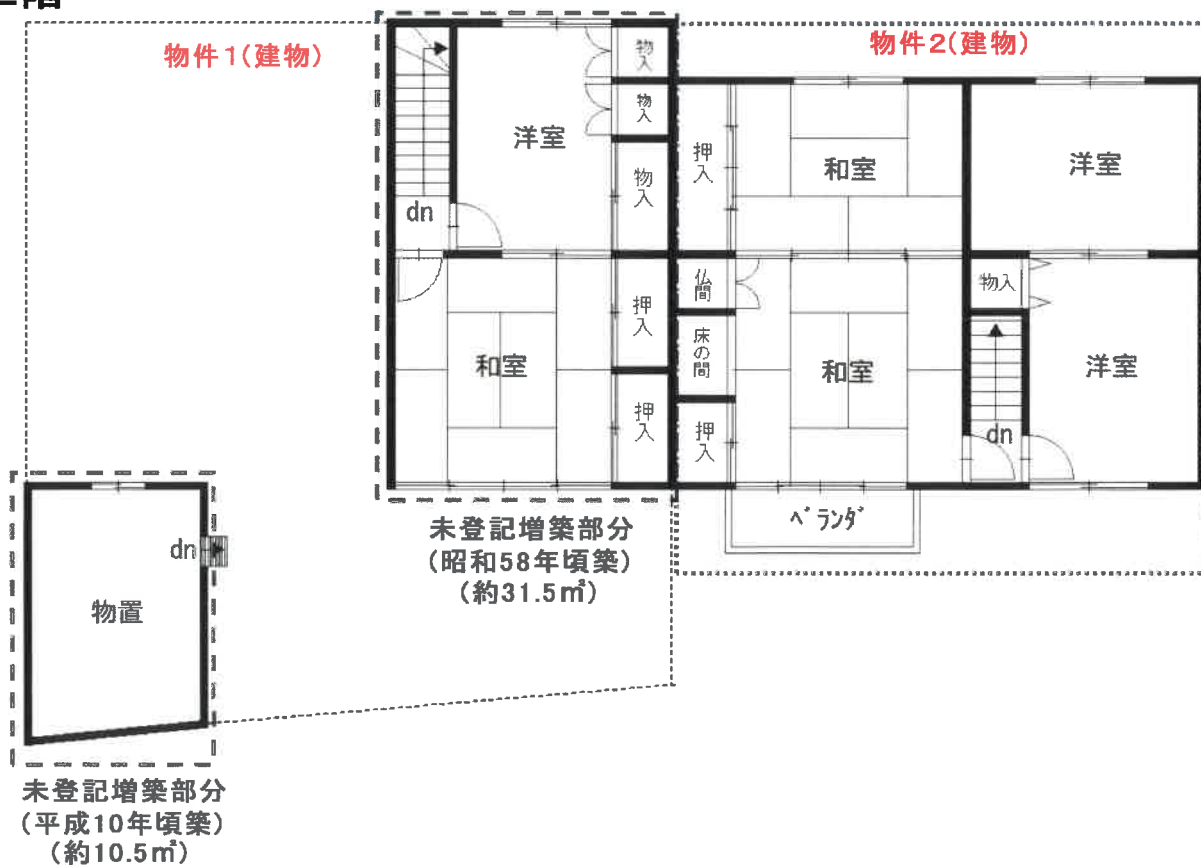
建物間取図(概略)



1階



2階



現況写真



①



②