令和７年(ヌ)第６３号
令和７年(ケ)第１３５号

[注意事項]

・本件は、併合後の物件１～６の一括売却です。

令和７年(ヌ)第６３号現況調査報告書の「南西側の隣地（瀬戸市矢形町５番の件外土地）」とあるのは「物件５」と読み替えてください。

令和７年(ケ)第１３５号現況調査報告書及び同補充現況調査報告書に「物件１」とあるのは「物件３」と，「物件２」とあるのは「物件４」と，「物件３」とあるのは「物件５」と，「物件４」とあるのは「物件６」と，「物件３土地北東側の隣地（瀬戸市矢形町１番の件外土地）」とあるのは「物件１」と，それぞれ読み替えてください。

・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令和７年(ヌ)第６３号　現況調査報告書
④令和７年(ケ)第１３５号補充現況調査報告書
⑤令和７年(ケ)第１３５号現況調査報告書
⑥令和７年(ヌ)第６３号,同年(ケ)第１３５号評価書

名古屋地方裁判所民事第２部競売係

令和　７年（ヌ）第　　６３号
令和　７年（ケ）第　　１３５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３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

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　４月　８日から 令和　８年　４月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月２２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　８年　５月１３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　８年　４月３０日　午前　９時００分から 令和　８年　４月３０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　８年　３月１７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	39,060,000 31,248,000	一括	7,812,000	260,483	95,000
1	6,690,000				
2	10,090,000				
3	1,620,000				
4	1,550,000				
5	12,490,000				
6	6,620,000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　６３号
令和　７年（ケ）第　１３５号

物　件　目　録

１　所　　在　瀬戸市矢形町
　　地　　番　１番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　５５８．６７平方メートル

２　所　　在　瀬戸市矢形町　１番地
　　家屋　番号　１番
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造瓦葺高床式平家建
　　床　面　積　９２．３１平方メートル

３　所　　在　瀬戸市矢形町
　　地　　番　２番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１３５．５３平方メートル

４　所　　在　瀬戸市矢形町
　　地　　番　３番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１２８．９２平方メートル

５　所　　在　瀬戸市矢形町
　　地　　番　５番
　　地　　目　宅地

令和　７年（ヌ）第　　６３号
令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　目　録

地　　積　　５２１．５２平方メートル

６　所　　在　　瀬戸市矢形町　３番地、２番地

家屋　番号　　３番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１５１．５４平方メートル
　　２階　　５７．５５平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１５３．５４平方メートル
　　２階　　５７．５５平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　６３号
令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　明　細　書

令和　８年　１月１６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１～６】
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２】
本件所有者Ｄが占有している。
【物件番号５】
本件所有者Ａの相続人Ｅ，株式会社佳五及びＤが占有している。株式会社佳五及びＤの占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号６】
本件共有者らが占有している。

５　その他買受けの参考となる事項
なし

《　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。

令和　７年（ヌ）第　　６３号
令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　瀬戸市矢形町
　　地　　番　　１番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５５８．６７平方メートル

２　所　　在　　瀬戸市矢形町　１番地
　　家屋　番号　　１番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺高床式平家建
　　床　面　積　　９２．３１平方メートル

３　所　　在　　瀬戸市矢形町
　　地　　番　　２番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１３５．５３平方メートル

４　所　　在　　瀬戸市矢形町
　　地　　番　　３番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１２８．９２平方メートル

５　所　　在　　瀬戸市矢形町
　　地　　番　　５番
　　地　　目　　宅地

令和　７年（ヌ）第　　６３号
令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　目　録

地　　積　　５２１．５２平方メートル

６　所　　在　　瀬戸市矢形町　３番地、２番地

家屋　番号　　３番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　１５１．５４平方メートル
　　２階　　５７．５５平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１５３．５４平方メートル
　　２階　　５７．５５平方メートル

令和　７年(ヌ)第　　６３号

令和　７年　６月１２日受理

令和　７年　７月２２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

（執 No. 3）

令和　７年（ヌ）第　　６３号

物　件　目　録

１　所　　在　　瀬戸市矢形町

　　地　　番　　１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５８．６７平方メートル

２　所　　在　　瀬戸市矢形町　１番地

　　家屋　番号　　１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺高床式平家建

　　床　面　積　　９２．３１平方メートル

（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	■土地所有者（D）　■その他の者（破産者株式会社佳五） 上記土地所有者が本土地上に下記建物を所有し，占有している 上記その他の者が資材置場として使用し，占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
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：
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（D）　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（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
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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■破産者株式会社佳五
占有状況	□敷地　□駐車場　■資材置場 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ｂ（占有者元取締役，Ｄの母））　■Ｃ弁護士（占有者破産管財人））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５７年　３月２３日
最初の契約等	契約日	昭和５７年　３月２３日
	期間	昭和５７年　３月２３日から　□　　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
契約等当事者	貸主	■所有者（Ｄ）　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（破産者株式会社佳五）　□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
■　B （破産者株式会社佳五元取締役，Dの母） （A及びBの子の夫同席）	（口頭による陳述要旨） 1　Dが令和６年まで物件２建物に居住していました。現在，同建物は空き家になっていますが，Dが同建物の鍵を持っているので，建物内の様子は分かりません。 2　破産者株式会社佳五（以下「佳五」という。）が稼働していたころ，佳五が物件１土地（階段下部ピロティ部分を含む）を資材置場として使用していました。現在も佳五が使用していた資材やパレット等が置かれたままになっていますが，これらについては，破産管財人C弁護士から処分して構わないといわれています。 3　物件１土地から道路へ出るためには，同土地南西側の隣地（瀬戸市矢形町５番の件外土地，所有者A（Bの夫），以下「南西側隣地」という。）を通行しなければなりません。物件１土地と南西側隣地は事実上一体で使用していますので，D及び佳五が南西側隣地を通行することにつき特別な取決めや金銭の授受はありません。 4　物件１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が，南東側の隣地（瀬戸市矢形町３２番の土地）の草木が伸びて物件１土地に入って来るので困っています。
■　D （債務者）	（照会文書に対する回答要旨） 1　私は，令和６年９月まで物件２建物に居住していました。 2　物件２建物内で犬を飼っていました。 3　物件２建物で雨漏りが発生したことはありません。
■　C弁護士 （破産者株式会社佳五破産管財人）	（口頭による陳述要旨） 物件１土地上に佳五が使用していたパレット及び資材が残置されていますが，これらはすべて破産財団から放棄しています。

（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土地及び物件２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，２及び３枚目に記載のとおり認められる。

2　物件１土地の現況等について

(1) 物件２建物の敷地，駐車場及び資材置場等として使用されており，南西側隣地（瀬戸市矢形町５番の件外土地）及びその西側の水路を介して道路に接している。
物件１土地は，北側及び北東側においても道路に接しているが，北側道路は物件１土地よりも約３メートル高くなっていることに加え，雑木が同土地の北側境界付近に繁茂していることから（写真３），同土地から北側道路へ出入りすることはできない。また，北東側道路は，いわゆる赤道であり，現在道路としては使用されていない。

(2) 物件１土地北部に物件２建物の土台部分（高床式構造）が設けられている（写真１）。
当該土台の西端は隣家（瀬戸市矢形町２番及び３番の各件外土地上の件外建物）の屋根上部に達し，隣家の差し掛けとして機能している。また，当該土台の一部が隣家の屋根と接合されている（写真１及び４）。

(3) 各種資材（袋に「精製タルク」「風化珪砂」等の表示あり），一斗缶，ドラム缶及びフォークリフト等が物件１土地上（主に階段下部ピロティ）に置かれている。
なお，コンクリート製の土留め（高さ約２メートル）が階段下ピロティ北部及び北東部付近に設けられている（写真１０）。

(4) 物件１土地と各隣地との境界は不明確である。境界杭及び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) 南東側隣地（瀬戸市矢形町３２番の土地）の草木が物件１土地に越境している。

3　物件２建物の現況等について

(1) 空き家の状態である。Ｄが使用していたとみられる家財道具（たんす，テレビ台，ダイニングセット，食器棚等），衣類及び日用品等が建物内に残置されていた。

(2) クロスの汚れ等経年相応の劣化のほか，補修跡がＬ（リビング）及び廊下の壁面に認められた（一部につき写真８）。

4　その他
買受人は物件１土地上及び物件２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

（調査経過用）

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16日（月） 10：40－10：50	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16日（月） 11：40－11：55	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），占有調査
7年 6月16日（月） 16：40－16：50	名古屋法務局	登記事項証明書，公図及び建物図面取寄
7年 6月16日（月）	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付
7年 6月17日（火）	当庁執行官室	Ｄあて連絡依頼文書作成送付（連絡なし）
7年 6月25日（水） 14：40－14：50	目的物件所在地	全戸不在につき立入調査中止，隣家に居住するＢ（Ａ及びＢの子の夫同席）より聴取，簡易測量，写真撮影（屋外），評価人同行
7年 6月26日（木） 16：05－16：10	（携帯電話）	（Ｃ弁護士へ架電）占有状況等につき聴取

（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

（調査経過用）

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26日（木）	当庁執行官室	Ｄあて立入調査期日通知作成送付
7年 7月 3日（木） 14：30－15：30	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
7年 7月 4日（金）	当庁執行官室	Ｄあて占有状況等に関する照会文書作成送付（回答あり）
7年 7月 7日（月） 16：50－17：00	名古屋法務局	関係会社の履歴事項全部証明書取寄

（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。

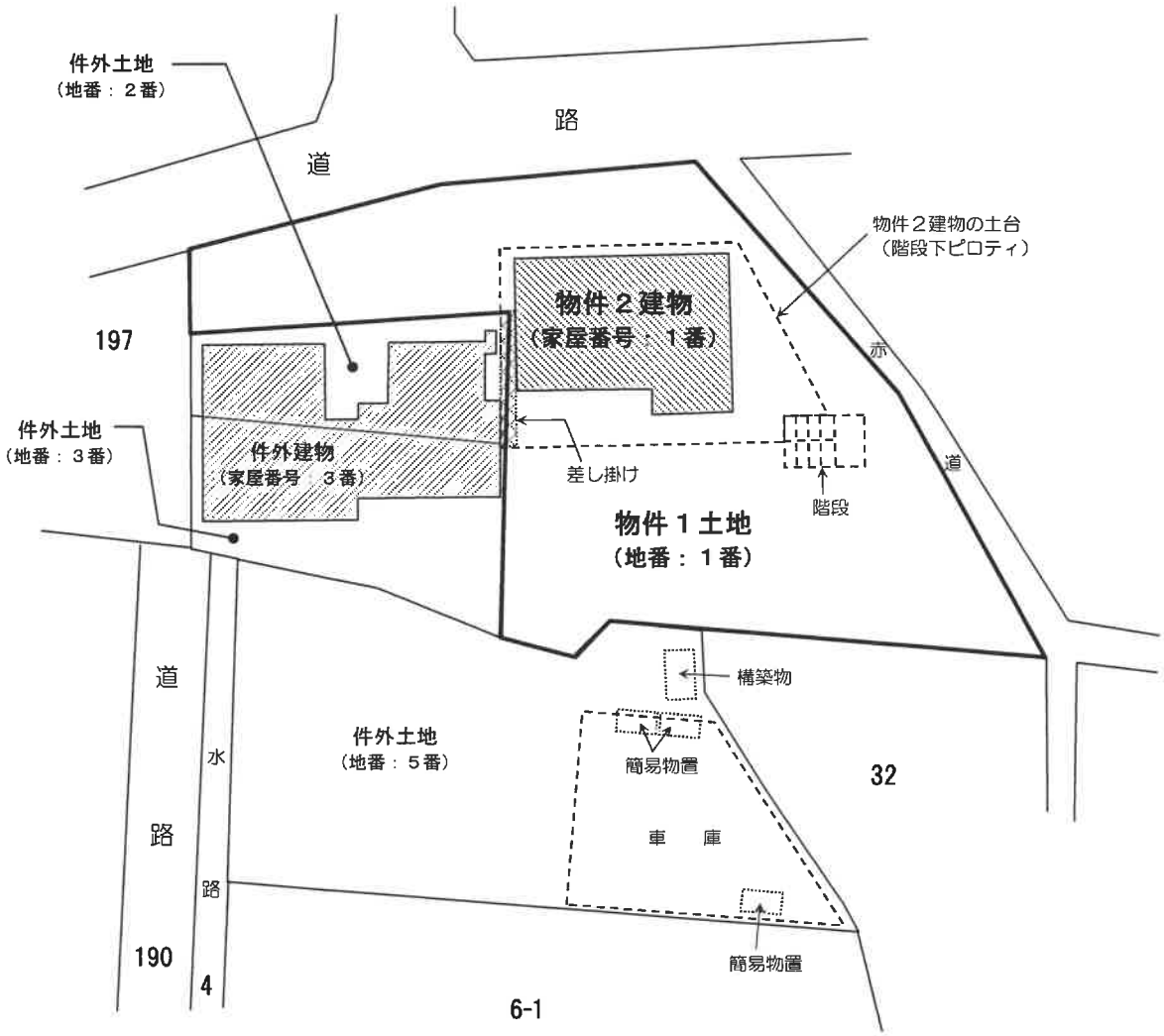
□ 令和　　年　　月　　日
本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

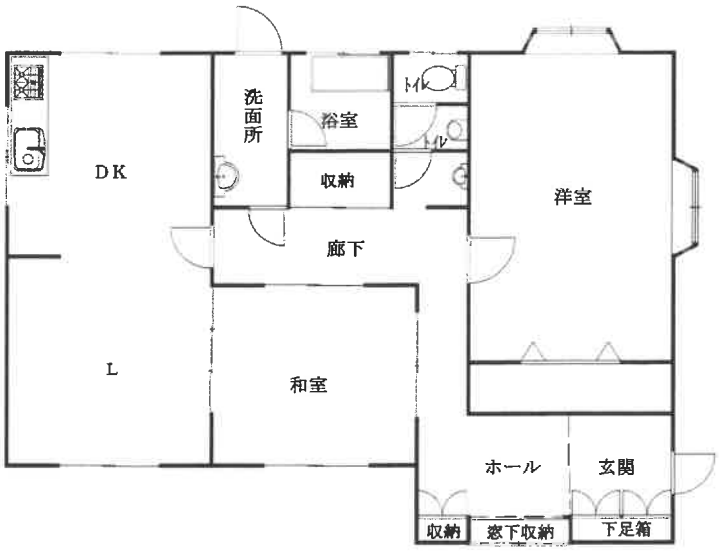
■ 令和　７年　７月　３日
本件建物は全戸不在であったため，立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

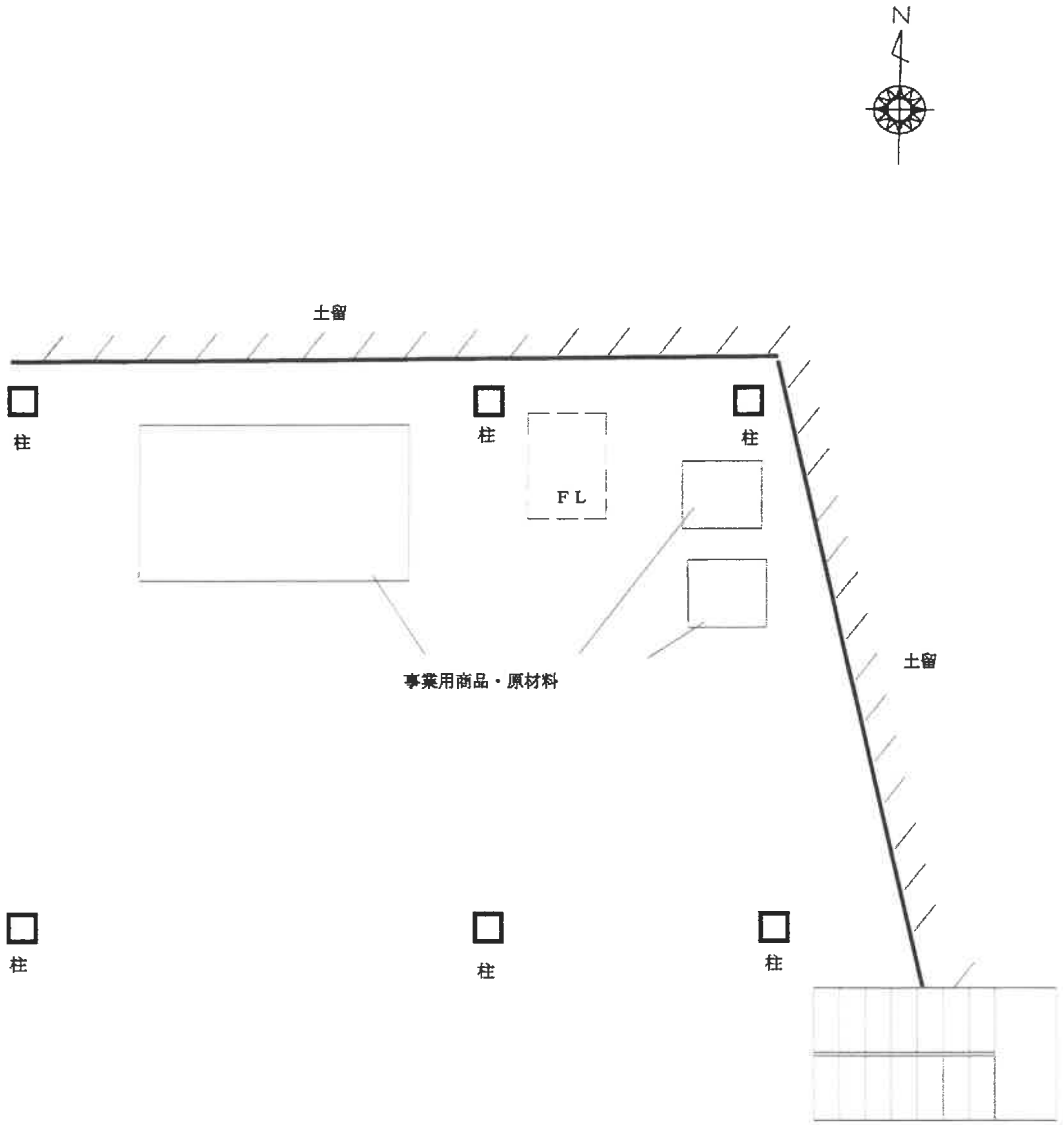
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



建物階段下ピロティ（概略）



1　物件１土地及び物件２建物の外観（南西方向から撮影）

2　物件１土地及び物件２建物の外観（北西方向から撮影）

3　物件１土地（北西部）と隣地との境界付近の状況

隣家　　隣地（２番）　　物件１土地

4　物件２建物の土台（階段下ピロティ）と隣家との接合状況

隣家　　物件１土地

5　物件２建物内部の状況（Ｌ（リビング）及びＤＫ（ダイニングキッチン））

6　物件２建物内部の状況（洋室）

7　物件２建物内部の状況（浴室）

8　物件２建物内部の状況（壁面の補修跡（廊下））

９　階段下ピロティの状況

１０　階段下ピロティ北東側の土留め

令和 7 年(ケ)第 135 号

令和 7 年 9 月 30 日受理

令和 7 年 10 月 29 日提出

補充 現況調査報告書

名古屋地方裁判所

執行官 杉原慶光

令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　瀬戸市矢形町

　　地　　番　　２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３５．５３平方メートル

　　所有者

２　所　　在　　瀬戸市矢形町

　　地　　番　　３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．９２平方メートル

　　所有者

３　所　　在　　瀬戸市矢形町

　　地　　番　　５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２１．５２平方メートル

　　所有者

４　所　　在　　瀬戸市矢形町　３番地、２番地

　　家屋　番号　　３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１５１．５４平方メートル
　　２階　　５７．５５平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　目　録

共有者　　持分４分の３
共有者　　持分４分の１

補充調査事項及び調査結果

1　補充調査事項

Ａが令和７年７月２４日に死亡したことに伴う占有関係等の変更状況等

2　調査結果

変更点は次のとおり。

ア　Ｅが物件１ないし４各土地建物（ただし，物件４建物についてはＡ持分）を相続し，同土地建物に係るＡの占有を承継した。

イ　Ｂが物件４建物から転居し，同建物は空き家となった。

ウ　物件３土地上の構築物が撤去された。

なお，上記変更点を踏まえた本補充調査時点の占有関係については，４ないし８枚目記載のとおり。

3　調査方法及び調査経過

Ｅ（Ａの子）から聴き取りを行うとともに，物件４建物の立入調査を実施した。調査経過は９枚目記載のとおり。

（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・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１，２
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　□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（E）　■その他の者（B） 上記土地所有者及びその他の者が本土地上に下記建物を共有し，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４
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１５３．５４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	■建物共有者ら（E，B）　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（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
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　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３
現況地目	■宅地　（物件３　）　□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	■土地所有者（E）　■その他の者（破産者株式会社佳五，D） ■上記土地所有者が資材置場として使用し，占有している ■上記その他の者（破産者株式会社佳五）が資材置場として使用し，占有している ■上記その他の者（D）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	先の現況調査時点において，本土地上に設置されていた構築物が撤去されていた。
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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１，２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■Ｂ（Ｅ（物件１及び２各土地所有者）の母，物件４建物共有者）
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ｅ（Ｂ及びＡの子，物件１及び２各土地所有者，物件４建物共有者））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５３年１０月１６日
最初の契約等	契約日	昭和５３年１０月１６日
	期間	昭和５３年１０月１６日から　□　　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
契約等当事者	貸主	■所有者（Ｅ）　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（Ｂ）　□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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		■破産者株式会社佳五（債務者）	■Ｄ（破産者株式会社佳五元代表者，隣地所有者）
占有状況		□敷地　□駐車場　■資材置場 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　■通路 □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（■Ｂ（占有者元取締役，亡Ａの妻）） □文書（□　　）	■陳述（■Ｂ（占有者の母）　　） □文書（□　　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□	□賃借　■使用借　□転借　□
占有開始時期		昭和４８年　８月　３日	昭和５７年　３月２３日
最初の契約等	契約日	昭和４８年　８月　３日	昭和５７年　３月２３日
	期間	昭和４８年　８月　３日から □　　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし	昭和５７年　３月２３日から □　　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	□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 □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（Ｅ）　□その他（　　）	■所有者（Ｅ）　□その他（　　）
	借主	■占有者（破産者株式会社佳五）□その他（　）	■占有者（Ｄ）　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円	□ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			上記占有開始時期はＤが物件３土地の隣地（瀬戸市矢形町１番の土地）を取得した日である。
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	■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
■　E （物件１ないし４各土地建物所有（共有）者，亡Ａの子）	（口頭による陳述要旨） １　Ａは令和７年７月２４日に死亡しました。Ａは令和６年１１月１４日に公正証書遺言を作成していましたので，同遺言に基づき私が物件１ないし４各土地建物の所有権（ただし，物件４建物についてはＡ持分）を相続しました。執行裁判所に同遺言証書謄本の写しを提出していますので詳細はそちらを確認してください。 ２　Ａの死亡後しばらくして，Ｂ（物件４建物共有者，亡Ａの妻，Ｅの母）は物件４建物から転居しました。現在，同建物は空き家になっていますが，家財道具は残ったままです。私が同建物の鍵を保管していますので，立入調査が必要であれば執行官に鍵を貸与します。 ３　令和７年９月ころ，物件３土地上の構築物を撤去しました。 ４　上記２及び３以外で，物件１ないし４各土地建物の占有状況に変更はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 7日（火） 16：30－16：40	名古屋法務局	登記事項証明書取寄
7年10月 9日（木） 15：30－15：35	（携帯電話）	（Ｅへ架電）占有状況等につき聴取
7年10月21日（火） 9：20－ 9：25	Ｅの勤務先 （瀬戸市）	物件４建物の鍵借用
7年10月21日（火） 9：45－10：15	目的物件所在地	（立入調査）間取確認，写真撮影（屋内外）
7年10月21日（火） 11：15－11：20	Ｅの勤務先 （瀬戸市）	物件４建物の鍵返却，占有状況等につき聴取
7年10月27日（月） 11：50－11：55	瀬戸市役所	関係人の住民票の写し取寄

（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。

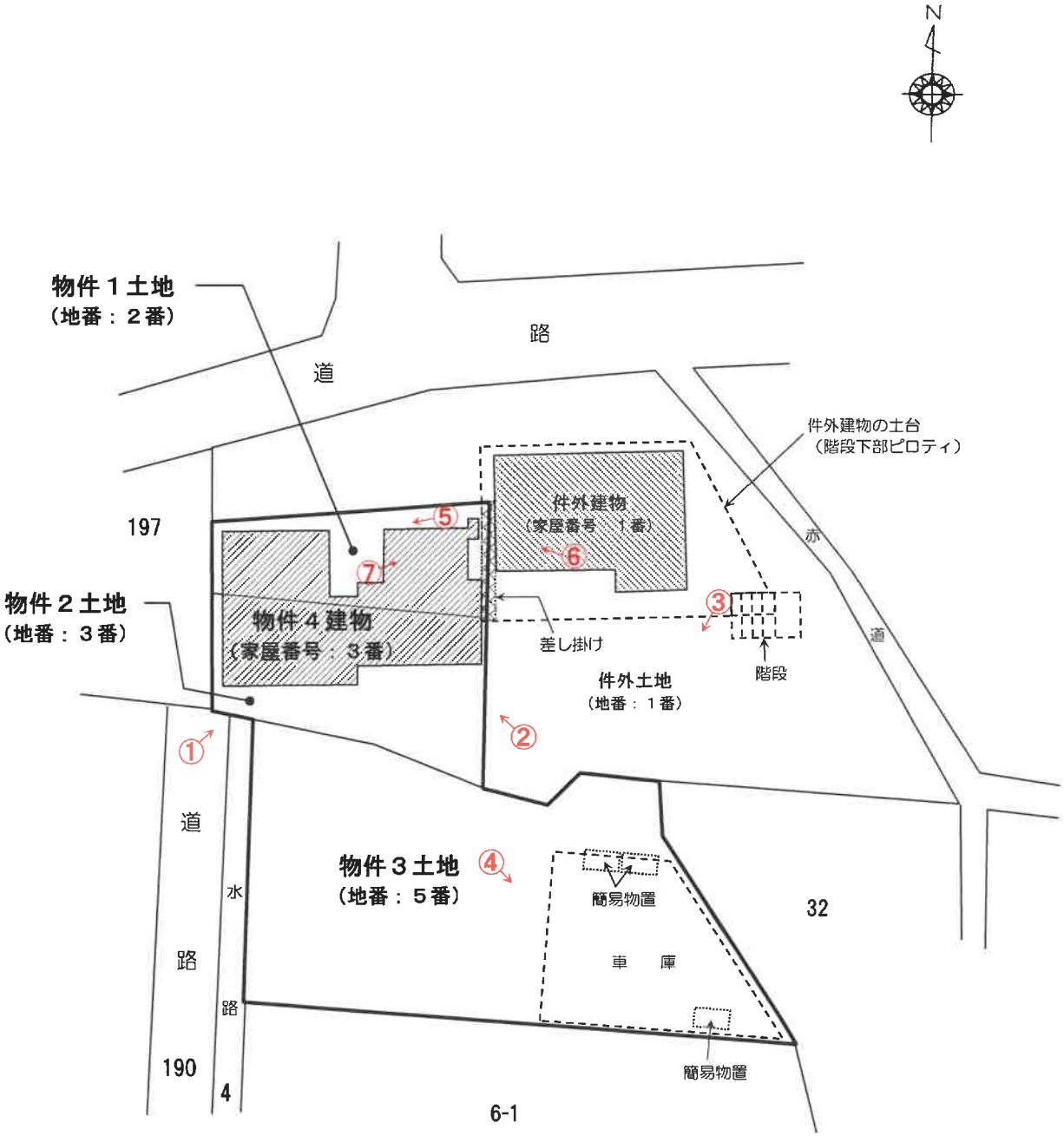
■ 令和　７年１０月２１日
本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，関係人から借用した鍵を用いて解錠し，建物内に立ち入った。

□ 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

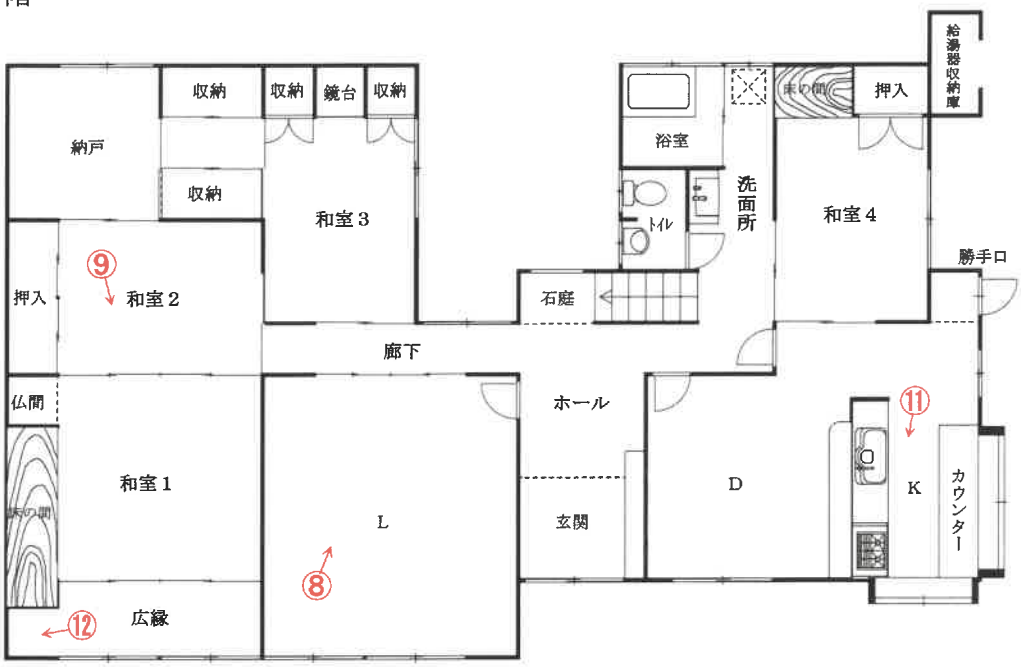
土地建物位置関係図（概略）



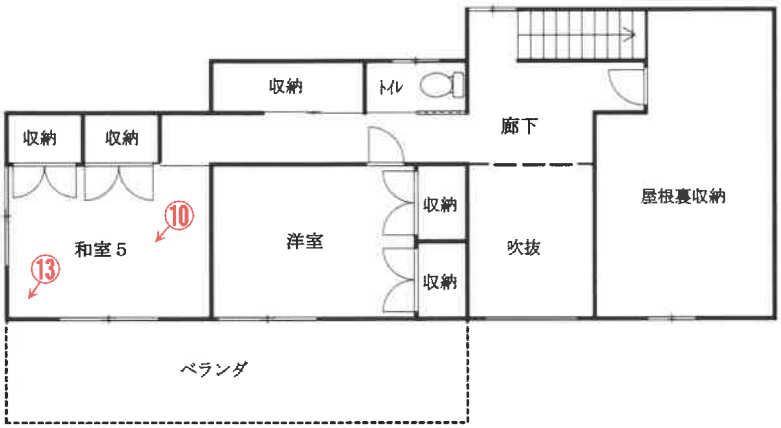
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）

1階



2階



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1　物件３土地及び物件４建物の外観

2　物件２土地及び物件４建物の外観

３　物件２及び３各土地の外観

４　物件３土地の外観

5　物件１土地と隣地との境界付近の状況

物件４建物　　物件１土地　　隣地（１番）

6　物件４建物と隣地工作物（隣家の土台）との接合状況及び同建物の増築部分

物件４建物増築部分　　隣地（１番）

7　物件４建物屋根の太陽熱温水器パネル

8　物件４建物内部の状況（L（リビング））

９　物件４建物内部の状況（和室１及び２）

１０　物件４建物内部の状況（和室５）

１１　物件４建物内部の状況（Ｋ（キッチン））

１２　物件４建物内部の状況（雨漏りによる天井の染み・広縁）

１３　物件４建物内部の状況（クロスの剥がれ・和室５）

令和 7 年(ケ)第 135 号

令和 7 年 6月 12日受理

令和 7 年 7月 22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

(執 No. 3)

令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　瀬戸市矢形町

　　地　　番　　２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３５．５３平方メートル

　　所有者

２　所　　在　　瀬戸市矢形町

　　地　　番　　３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．９２平方メートル

　　所有者

３　所　　在　　瀬戸市矢形町

　　地　　番　　５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２１．５２平方メートル

　　所有者

４　所　　在　　瀬戸市矢形町　３番地、２番地

　　家屋　番号　　３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１５１．５４平方メートル
　　２階　　５７．５５平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１３５号

物　件　目　録

共有者　持分４分の３
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１，２
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　□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（A）　■その他の者（B） 上記土地所有者及びその他の者が本土地上に下記建物を共有し，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４
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１５３．５４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	■建物共有者ら（A，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 □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

（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３
現況地目	■宅地　（物件３　）　□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	■土地所有者（A）　■その他の者（破産者株式会社佳五，D） ■上記土地所有者が資材置場として使用し，占有している ■上記その他の者（破産者株式会社佳五）が資材置場として使用し，占有している ■上記その他の者（D）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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件1，2関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■B（A（物件1及び2各土地所有者）の妻，物件4建物共有者）
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者，Aの妻，物件4建物共有者）　□　　）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53年10月16日
最初の契約等	契約日	昭和53年10月16日
	期間	昭和53年10月16日から　□　　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
契約等当事者	貸主	■所有者（A）　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（B）　□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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		■破産者株式会社佳五（債務者）	■Ｄ（破産者株式会社佳五元代表者，隣地所有者）
占有状況		□敷地　□駐車場　■資材置場 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　■通路 □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（■Ｂ（占有者元取締役，Ａの妻）） ■陳述（■Ｃ弁護士（占有者破産管財人）	■陳述（■Ｂ（占有者の母）　　） □文書（□　　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□	□賃借　■使用借　□転借　□
占有開始時期		昭和４８年　８月　３日	昭和５７年　３月２３日
最初の契約等	契約日	昭和４８年　８月　３日	昭和５７年　３月２３日
	期間	昭和４８年　８月　３日から □　　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし	昭和５７年　３月２３日から □　　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	□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 □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（Ａ）　□その他（　　）	■所有者（Ａ）　□その他（　　）
	借主	■占有者（破産者株式会社佳五）□その他（　）	■占有者（Ｄ）　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円	□ない □ある　□敷金　□保証金 金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			上記占有開始時期はＤが物件３土地の隣地（瀬戸市矢形町１番の土地）を取得した日である。
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	■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
■　B （物件４建物共有者，Ａの妻，破産者株式会社佳五元取締役） （Ａ及びＢの子の夫同席）	（口頭による陳述要旨） 1　現在，私と夫（Ａ）の２人で物件４建物に居住しています。破産者株式会社佳五（以下「佳五」という。）が廃業する前，佳五が同建物の一室を事務所として使用していましたが，現在は使用していません。 2　佳五が使用していた資材やパレット等が物件３土地に置かれたままになっています。これらについては，破産管財人Ｃ弁護士から処分して構わないといわれています。 　なお，同土地南東部に存在する鉄骨製の車庫はＡが設置したものです。 3　物件３土地北東側の隣地（瀬戸市矢形町１番の件外土地，以下「北東側隣地」という。）は私の子（Ｄ）が所有する土地です。Ｄが北東側隣地から物件３土地西側の道路へ出入りするため，同土地を通路として使用しています。 4　Ａの所有する物件１及び２各土地上に私とＡの共有する物件４建物が建築されていますが，私とＡの間で当該各土地の使用に関する取決めや賃料の授受はありません。 5　令和７年６月までの約１２年間，物件４建物内で犬を１匹飼っていました。 6　以前使用していた太陽熱温水器パネルが物件４建物の屋根に残されています。 7　１５年から２０年くらい前，ダイニング（Ｄ）及びキッチン（Ｋ）に電気式の床暖房を設置し，キッチン周りをリフォームしました。ただし，床暖房については，長期間使用していないので正常に稼働するか否かは不明です。 8　執行官によると物件４建物北東部の給湯器収納庫付近が法務局備付けの建物図面と異なるそうですが，詳細は分かりません。 9　１０年以上前になりますが，暴風雨の際，物件４建物の南西角付近で雨漏りが発生しました。業者に確認してもらったところ，屋根瓦がずれていたそうです。すぐに補修してもらい，その後，現在に至るまで雨漏りが発生したことはありません。 10　大雨の際でも物件１ないし３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２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３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。
■　Ｃ弁護士 （債務者株式会社佳五破産管財人）	（口頭による陳述要旨） 物件３土地上に佳五が使用していたパレット及び資材が残置されていますが，これらはすべて破産財団から放棄しています。

（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ないし４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６枚目に記載のとおり認められる。

2　物件１ないし３各土地の現況等について
(1) 物件１及び２各土地は一体で物件４建物の敷地として使用されている。また，物件３土地は資材置場，作業場，駐車場及び北東側隣地（瀬戸市矢形町１番の件外土地，所有者Ｄ）から道路へ至る通路等として使用されており，西側の水路を介して道路に接している。
(2) 物件１ないし３各土地と北東側隣地との境界付近に境界の目印となるような杭や工作物を確認することはできなかった。
(3) 物件１土地の北側（北東側隣地の北西部）は，北方向へ昇る高低差約３メートルの急斜面である。北東側隣地に擁壁は設けれられておらず，雑木が繁茂している（写真５）。
(4) 物件１ないし３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（１０枚目）参照）。
ア　鉄骨製の車庫（写真３及び４）
イ　簡易物置（３個）（写真３及び４）
ウ　構築物（砂などを袋詰めするための設備と思われるが詳細は不明）（写真３）
エ　差し掛け
なお，当該差し掛けは北東側隣地上の建物（瀬戸市矢形町１番地所在の家屋番号１番の件外建物（木造瓦葺高床式）の土台部分である。当該土台の一部は物件４建物北東部の屋根上部に達しており，屋根の一部と接合されている（写真２及び６）。
(5) 物件３土地南側の隣地（瀬戸市矢形町６番１の土地）の樹木が物件３土地に越境している（写真１）。

3　物件４建物の現況等について
(1) 北東部の給湯器収納庫が年月日不詳で増築されている（増築面積約２平方メートル）（写真６）。
(2) １階北部の屋根上に太陽熱温水器パネルが残置されている（Ｂの陳述６参照，写真７）。
(3) ２階東部に屋根裏収納が設けられている。
(4) 経年相応の劣化が認められるほか，以下の瑕疵が認められた。
ア　床のふわつき（広縁）
イ　雨漏りによるとみられる天井の染み（広縁）（写真１２）
ウ　クロスの剥がれ（和室５）（写真１３）
なお，物件４建物は，新築から４５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。

4　その他
買受人は物件３土地上及び物件４建物内の各種物品の搬出並びに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

（調査経過用）

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16日（月） 10：50－11：00	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16日（月） 11：55－12：10	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16日（月） 16：30－16：40	名古屋法務局	登記事項証明書，公図，建物図面及び関係会社の履歴事項全部証明書取寄
7年 6月16日（月） 18：00－18：10	（携帯電話）	（Ａ及びＢの子の夫より受電）占有状況等につき聴取
7年 6月17日（火） 13：00－13：05	（携帯電話）	（Ａ及びＢの子の夫へ架電）立入調査期日調整
7年 6月25日（水） 13：00－14：40	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），Ｂ並びにＡ及びＢの子の夫立会，同人らより占有状況等につき聴取，評価人同行
7年 6月26日（木） 16：00－16：05	（携帯電話）	（Ｃ弁護士へ架電）占有状況等につき聴取

（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。

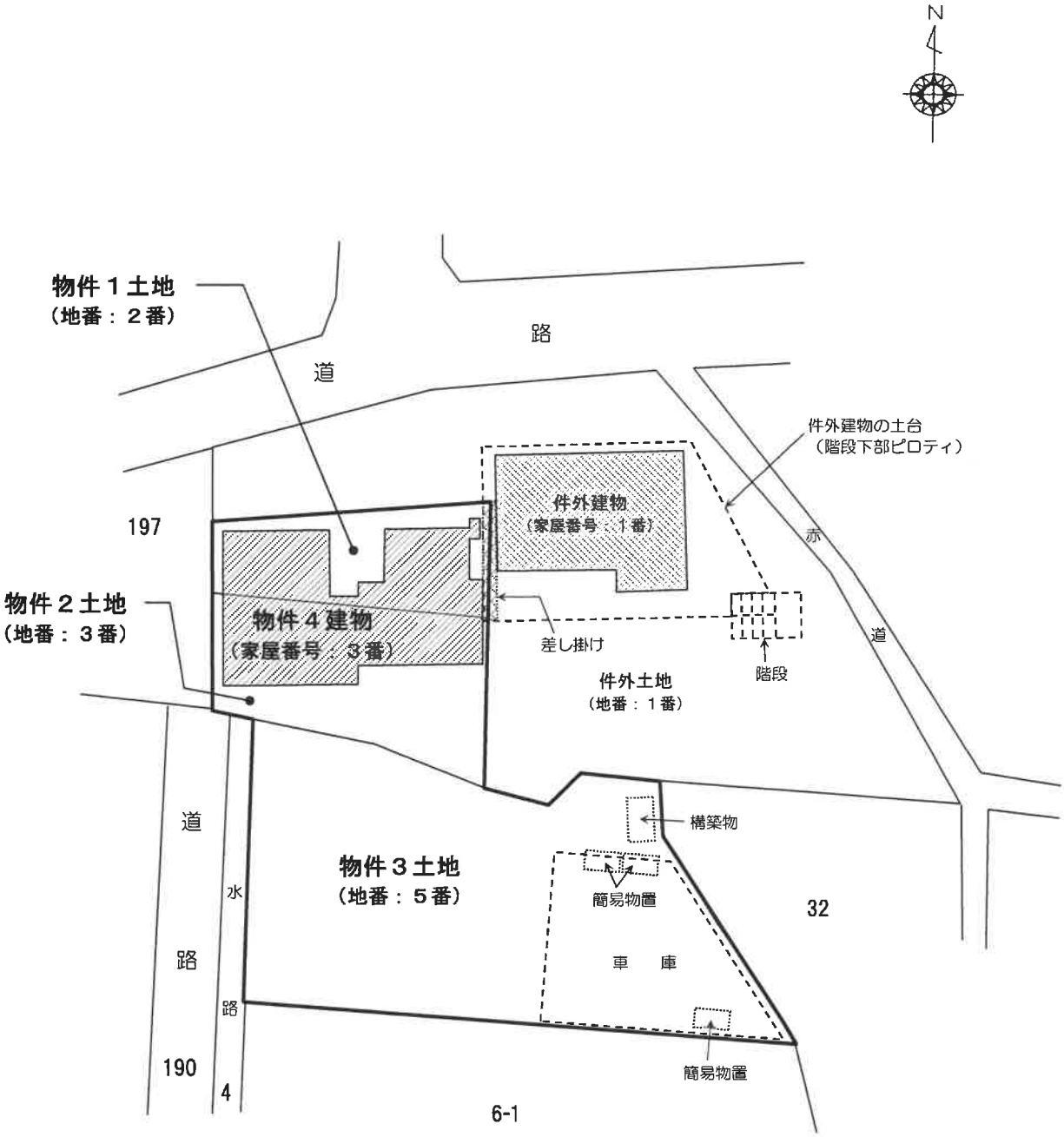
□ 令和　　年　　月　　日
本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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。

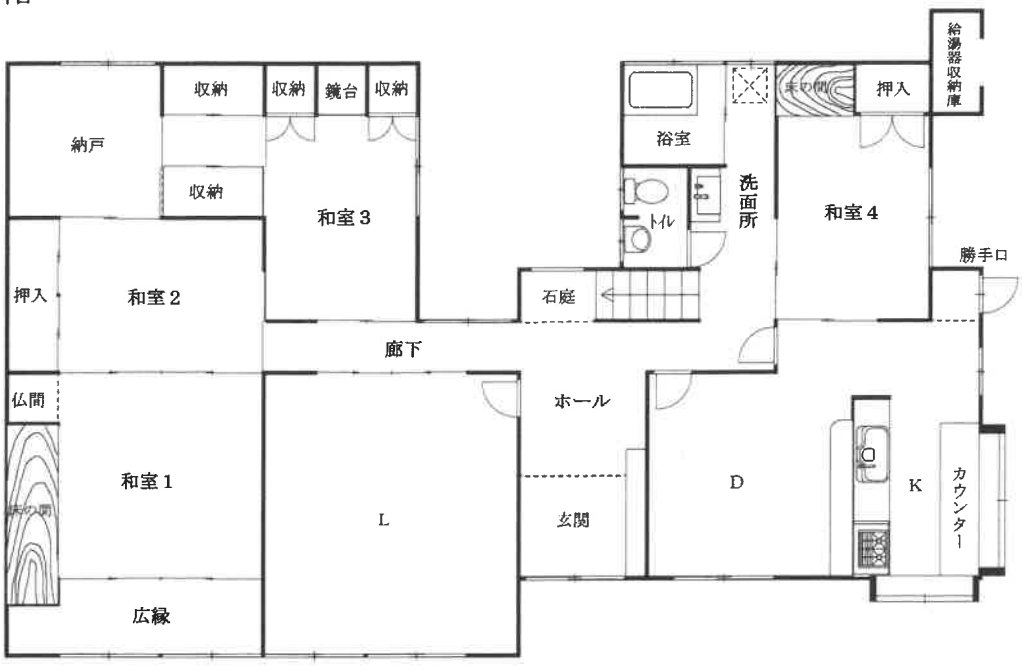
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）

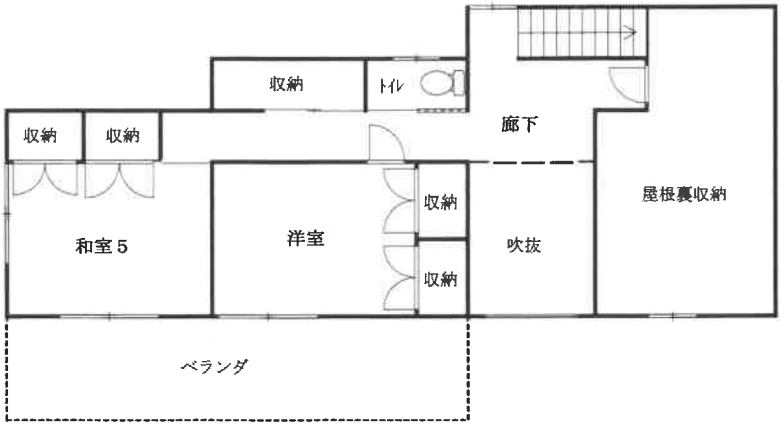


建物間取図（概略）

1階



2階



1　物件３土地及び物件４建物の外観（南西方向から撮影）

2　物件２土地及び物件４建物の外観（南東方向から撮影）

３　物件２及び３各土地の外観（北東方向から撮影）

４　物件３土地の外観（西方向から撮影）

5　物件１土地と隣地との境界付近の状況

物件４建物　　物件１土地　　隣地（１番）

6　物件４建物と隣地工作物（隣家の土台）との接合状況及び同建物の増築部分

物件４建物増築部分　　隣地（１番）

7　物件４建物屋根の太陽熱温水器パネル

8　物件４建物内部の状況（L（リビング））

９　物件４建物内部の状況（和室１及び２）

１０　物件４建物内部の状況（和室５）

１１　物件４建物内部の状況（K（キッチン））

１２　物件４建物内部の状況（雨漏りによる天井の染み・広縁）

１３　物件４建物内部の状況（クロスの剥がれ・和室５）

令和　７年　　（ヌ）　　第　６３号
令和　７年　　（ケ）　　第１３５号
令和　７年　６月１６日　受　　理
令和　７年　６月２５日外　現地調査
令和　７年１０月　３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

樋沢　武司　　印

第１　評価額

一　括　価　格			
金	39,060,000	円	
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	6,690,000	円
物件２（建物）	金	10,090,000	円
物件３（土地）	金	1,620,000	円
物件４（土地）	金	1,550,000	円
物件５（土地）	金	12,490,000	円
物件６（建物）	金	6,620,000	円

１　一括価格は、物件１～６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及び３～５の内訳価格は物件２及び６のための土地利用権等価格を控除した価格あり、物件２及び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 地番 地目 地積	瀬戸市矢形町 １番 宅地 558.67　㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市矢形町１番地 １番 居宅 木造瓦葺高床式平家建 1階　92.31 ㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	瀬戸市矢形町 ２番 宅地 135.53　㎡	同左
4	所在 地番 地目 地積	瀬戸市矢形町 ３番 宅地 128.92　㎡	同左
5	所在 地番 地目 地積	瀬戸市矢形町 ５番 宅地 521.52　㎡	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市矢形町３番地、２番地 ３番 居宅 木造瓦葺２階建 1階　151.54 ㎡ 2階　57.55 ㎡ 209.09 ㎡	特記事項記載の通り

番号	特記事項
6	１階　未登記増築部分有り。 約2㎡　給湯器収納庫

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及び３～５）

位置・交通	愛知環状鉄道線「山口」駅　北西方　道路距離約750m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の中に、共同住宅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 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% ― 居住誘導区域 せと・街なか景観ゾーン 屋外広告物規制区域（第5条第1項　許可） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　1344.64　㎡ 間口　約32m、　奥行　約47m 形状　不整形	
接面道路の状況	西側幅員約4mの舗装市道に水路を介在して接面する（高低差等高）。 北側幅員6.4mの舗装市道、東側幅員約1mの赤道に接面する。 （対象物件（土地）は、北側道路より約5m低い位置にある） 西側及び北側市道は建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地である。 物件3,4は物件6の敷地であり、物件5は附属構築物（車庫）の敷地である。	
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　引込可 下水道　あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について不動産登記情報等を調査したところ、昭和53年以前は田であったと推定されることから、土壌汚染の可能性は低いと思われる。 土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特記事項	・物件5の土地に、亜鉛メッキぶきの車庫（構築物）がある。	

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3年12月21日新築 経過年数約　34 年 経済的残存耐用年数約　6 年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　瓦葺 外　壁　サイディング 内　壁　ビニルクロス貼り、砂壁 天　井　ビニルクロス貼り、合板 床　フローリング、畳 設　備　電気、上下水道等 その他　－
床面積（現況）	1階　92.31 ㎡
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　2ＬＤＫ（附属資料　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	・物件2建物は、高床式平家であり、建物下はピロティとなっている。 ・ピロティの一部が、隣地（2番）に越境している可能性がある。 ・ピロティには、大量の事業用商品や原材料が積んである。

2　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53年10月16日新築 経　過　年　数約　47 年 経済的残存耐用年数約　3 年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　瓦葺 外　壁　サイディング 内　壁　ビニルクロス貼り、合板 天　井　ビニルクロス貼り、合板 床　合板、畳 設　備　電気、上下水道等 そ の 他
床面積（現況）	１階　約153.54 ㎡ ２階　57.55 ㎡ 約211.09 ㎡
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　6Ｌ＋ＤＫ＋納戸＋屋根裏収納 （附属資料　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	過去に犬を飼っていた。 雨漏り箇所あり。 現在は未使用の太陽熱温水器が設置されたままである。 1階ＤＫに床暖房設備あり。

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及び３～５）

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	61,400	0.86	558.67	0.90	26,550,000
3	61,400	0.86	135.53	0.90	6,440,000
4	61,400	0.86	128.92	0.90	6,130,000
5	61,400	0.86	521.52	0.90	24,780,000
合計			1344.64		63,900,000

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　瀬戸-25

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
75,200 円／㎡	×	100 ／ 100	×	100 ／ 103	×	100 ／ 119	＝	61,400 円／㎡（上三桁未満四捨五入）

◇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（1.03）

◇地域格差：交通,環境条件格差等を考慮

イ　個別格差：一体として　不整形（0.95）×奥行逓減（0.90）=0.86

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及び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／㎡） ア	現況延床 面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
2	264,000	92.31	0.14	3,410,000
6	165,000	約211.09	0.07	2,440,000
合計		約303.40		5,850,000

ウ　現価率：

物件2

・現価率＝[残価率3%＋（１－残価率3%）×{経済的残存耐用年数6年／（経済的残存耐用年数6年＋経過年数34年）}]×（１－観察減価等20%）＝ 0.14

物件6

・現価率＝[残価率3%＋（１－残価率3%）×{経済的残存耐用年数3年／（経済的残存耐用年数3年＋経過年数47年）}]×（１－観察減価等20%）＝ 0.07

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	26,550,000	0.55	法定地上権	14,600,000
3	6,440,000	0.55	法定地上権	3,540,000
4	6,130,000	0.55	法定地上権	3,370,000
5	24,780,000	0.10	場所的利益	2,480,000
合計				23,990,000

イ　土地利用権等割合　物件1,3,4
：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。
物件5
：土地利用権等を場所的利益と判定し、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±イ)−ウ}×エ×オ
1	26,550,000	− 14,600,000		0.80	0.7	6,690,000
2	3,410,000	+ 14,600,000	0	0.80	0.7	10,090,000
3	6,440,000	− 3,540,000		0.80	0.7	1,620,000
4	6,130,000	− 3,370,000		0.80	0.7	1,550,000
5	24,780,000	− 2,480,000		0.80	0.7	12,490,000
6	2,440,000	+ 9,390,000	0	0.80	0.7	6,620,000
一括価格（合計）						39,060,000

エ　市場性修正　：敷地規模が非常に大きい中古の建物（2棟）及びその敷地の流通性を勘案して決定した。

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

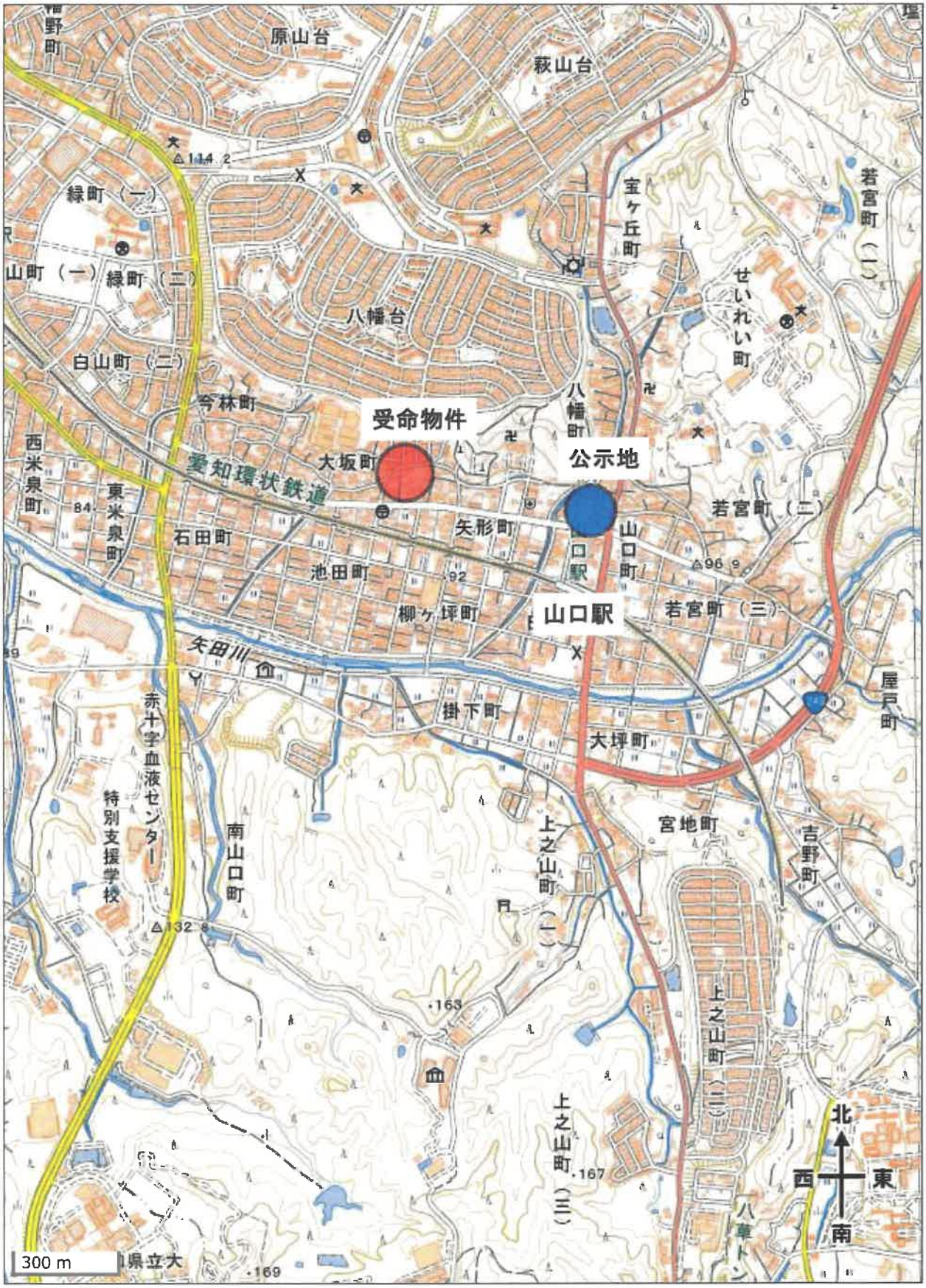
地価公示 価格　瀬戸-25
所　　在：瀬戸市山口町19番
価　　格：　75,200 円/㎡
位　　置：愛知環状鉄道線「山口」駅の北方道路距離約250m
価 格 時 点：令和7年 1月1日
地　　積：　　241 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側4m市道に接面
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率150%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中に、共同住宅も見られる住宅地域

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

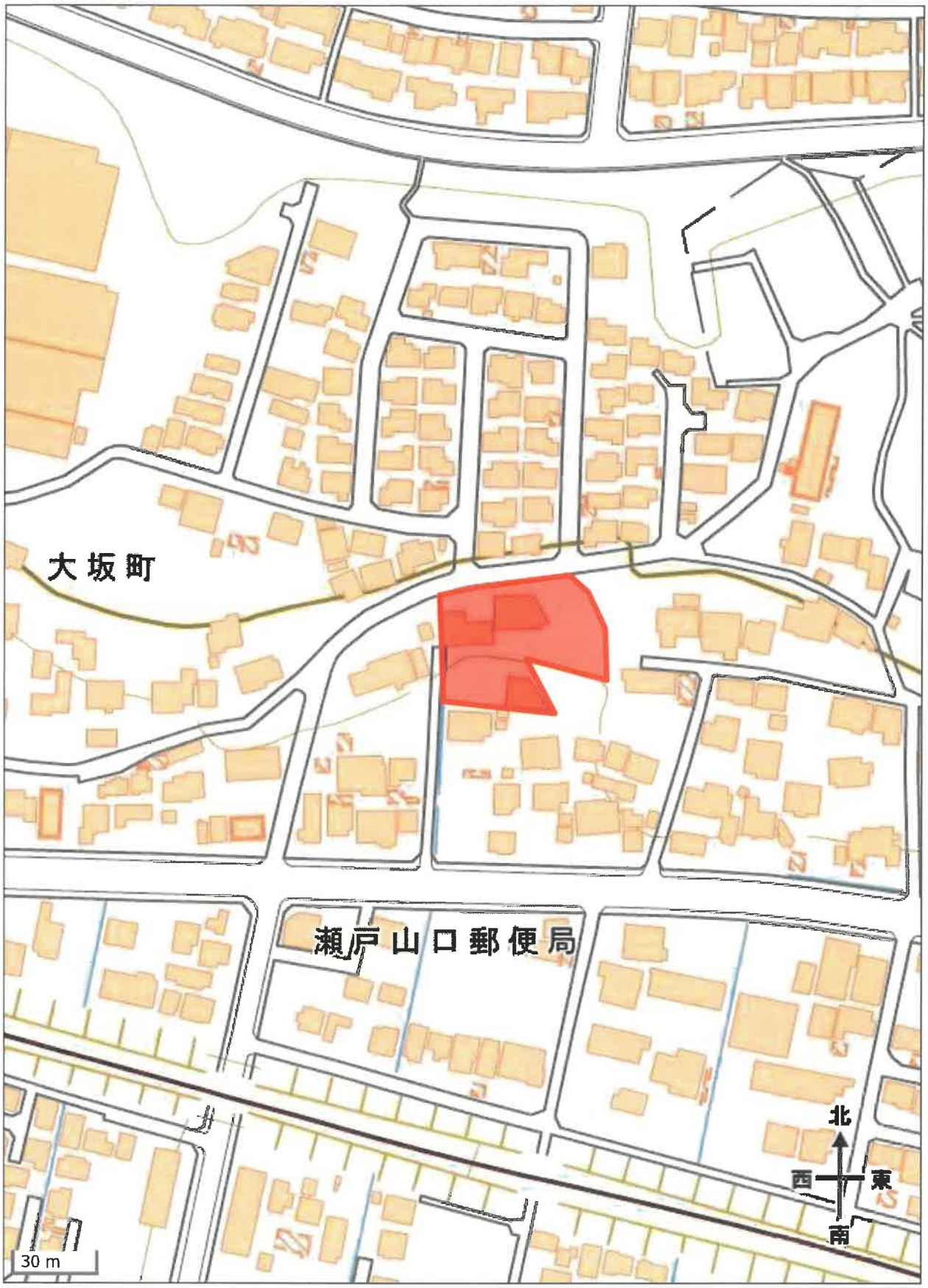
地理院地図
GSI Maps

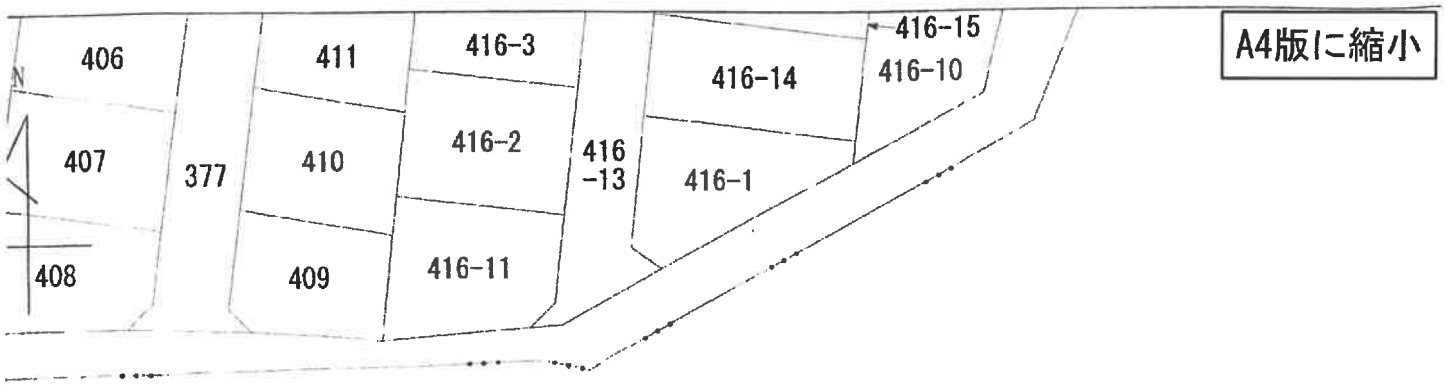
位置図



地理院地図
GSI Maps

付近案内図





ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法第
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。

これに代わるものとして備え付け

縮尺1/600

地番区域見出

大坂町

矢

登記年月日：平成4年4月8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7年4月24日　名古屋法務局

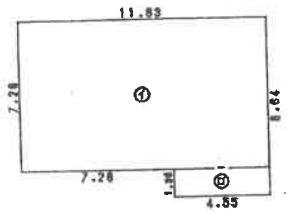
登記官

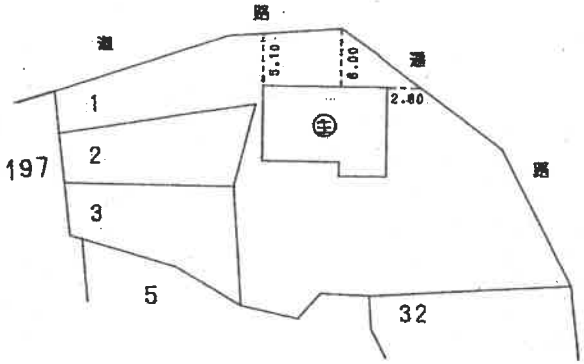
3300001

[redacted] 各階平面図 [redacted]

家屋番号	1番
建物の所在	瀬戸市矢形町1番地

建物図面





成積表

①	11.83	×	7.28	=	86.1224
⑩	4.55	×	1.36	=	6.1880
			計		92.3104

床面積　92.31㎡

名古屋法務局 瀬戸出張所 4.4.8 処理

A4版に縮小

（会員専用）

作製者	[redacted]	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

請求番号：15-4

登記年月日：昭和53年11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。
（名古屋法務局春日井支局管轄）
令和7年4月24日　名古屋法務局　登記官

3300002

[redacted]

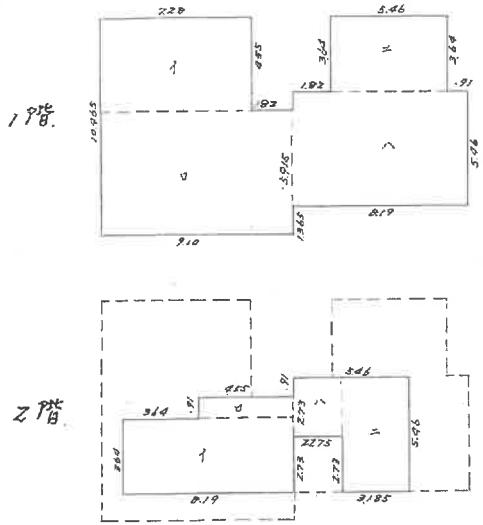
各階平面図

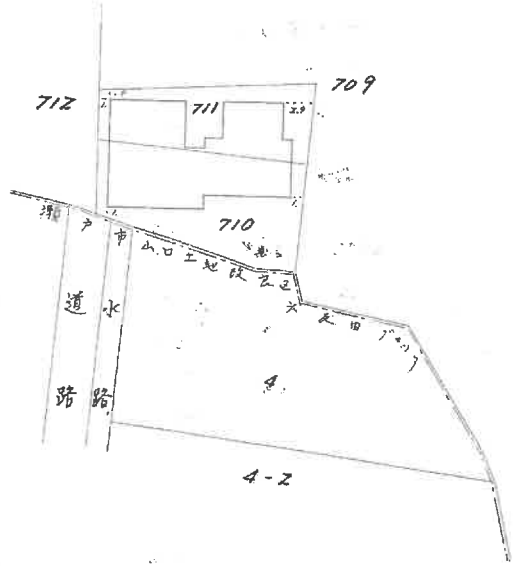
建物図面

S53.11.9

家屋番号	~~710~~ 3番
建物の所在	瀬戸市大字山口大坂 710番地 711番地

瀬戸市矢形町3番地、2番地





1階
イ 7.28 × 4.55 = 33.1240
ロ 9.10 × 5.915 = 53.8265
ハ 8.19 × 5.46 = 44.7174
ニ 5.46 × 3.64 = 19.8744
計 = 151.5423 ㎡

2階
イ 8.19 × 3.64 = 29.8116
ロ 4.55 × 0.91 = 4.1405
ハ 2.275 × 2.73 = 6.21075
ニ 3.185 × 5.46 = 17.3901
計 = 57.55295 ㎡

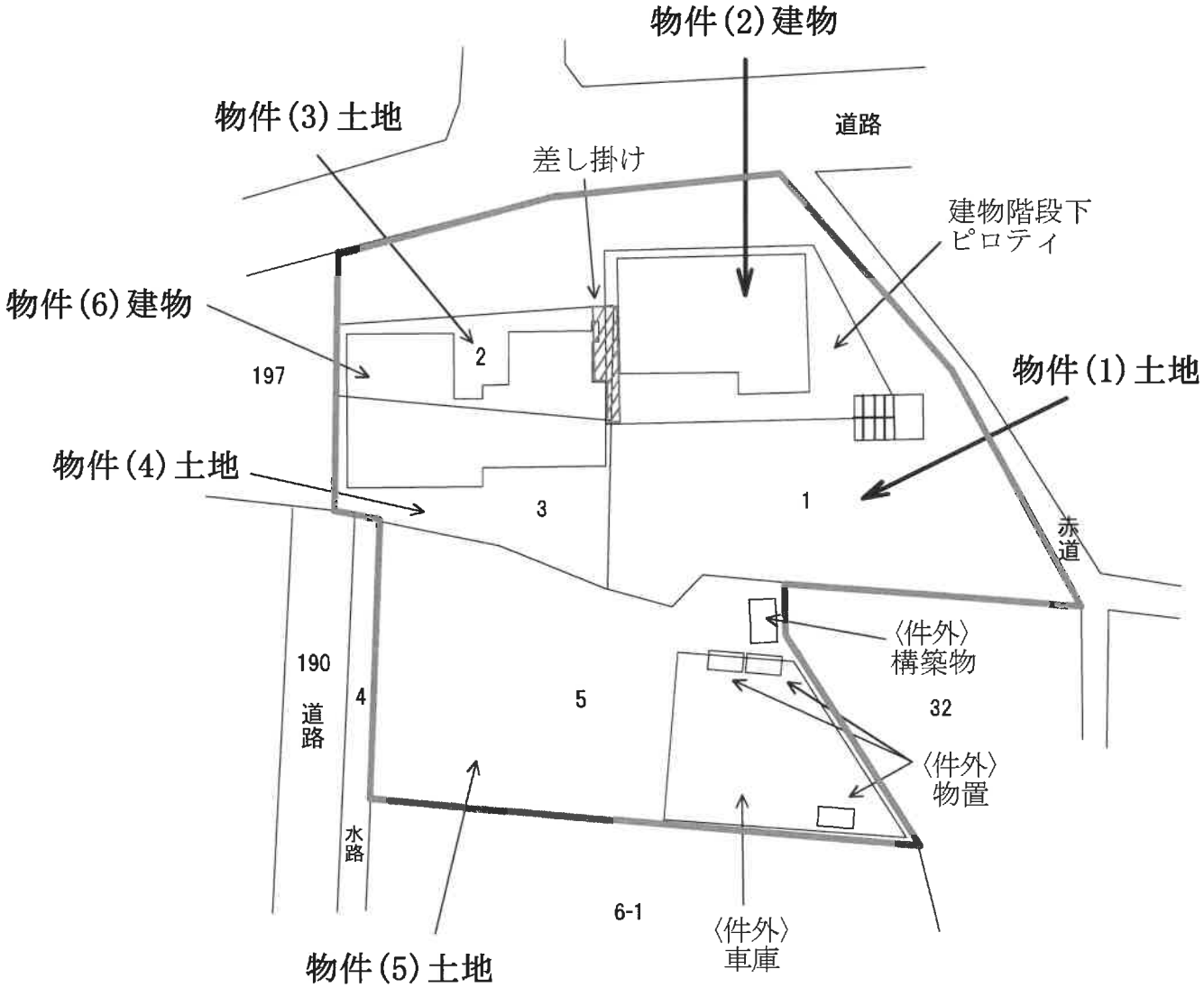
作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4版に縮小

請求番号：15-3

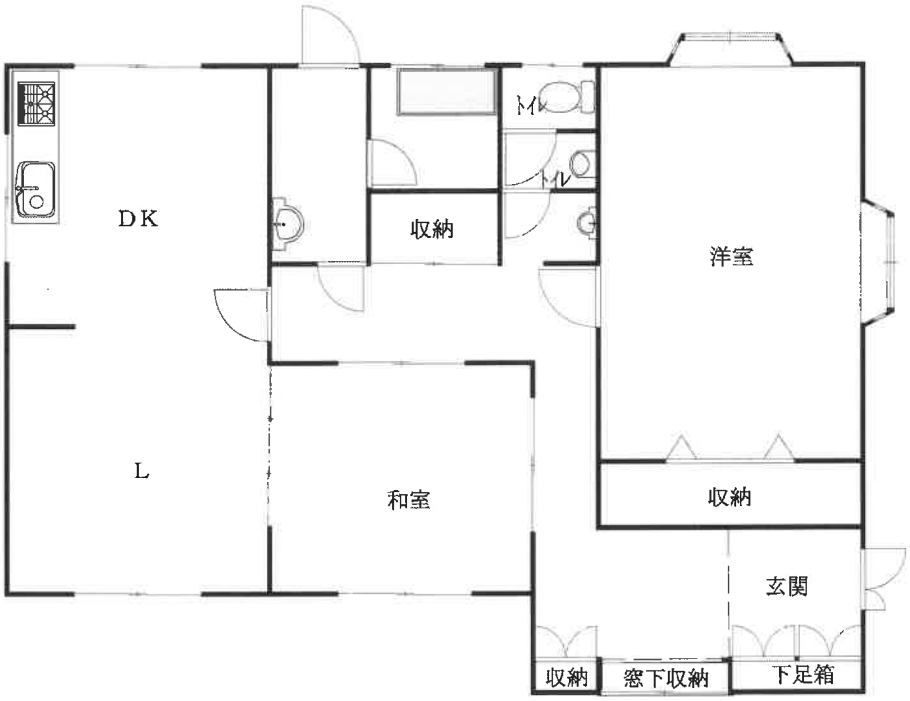
土地建物配置図（概略）


物件(2)建物
物件(3)土地
道路
差し掛け
建物階段下
ピロティ
物件(6)建物
2
197
物件(1)土地
物件(4)土地
3
1
赤道
〈件外〉
構築物
190
道路
4
5
32
〈件外〉
物置
水路
6-1
〈件外〉
車庫
物件(5)土地

N

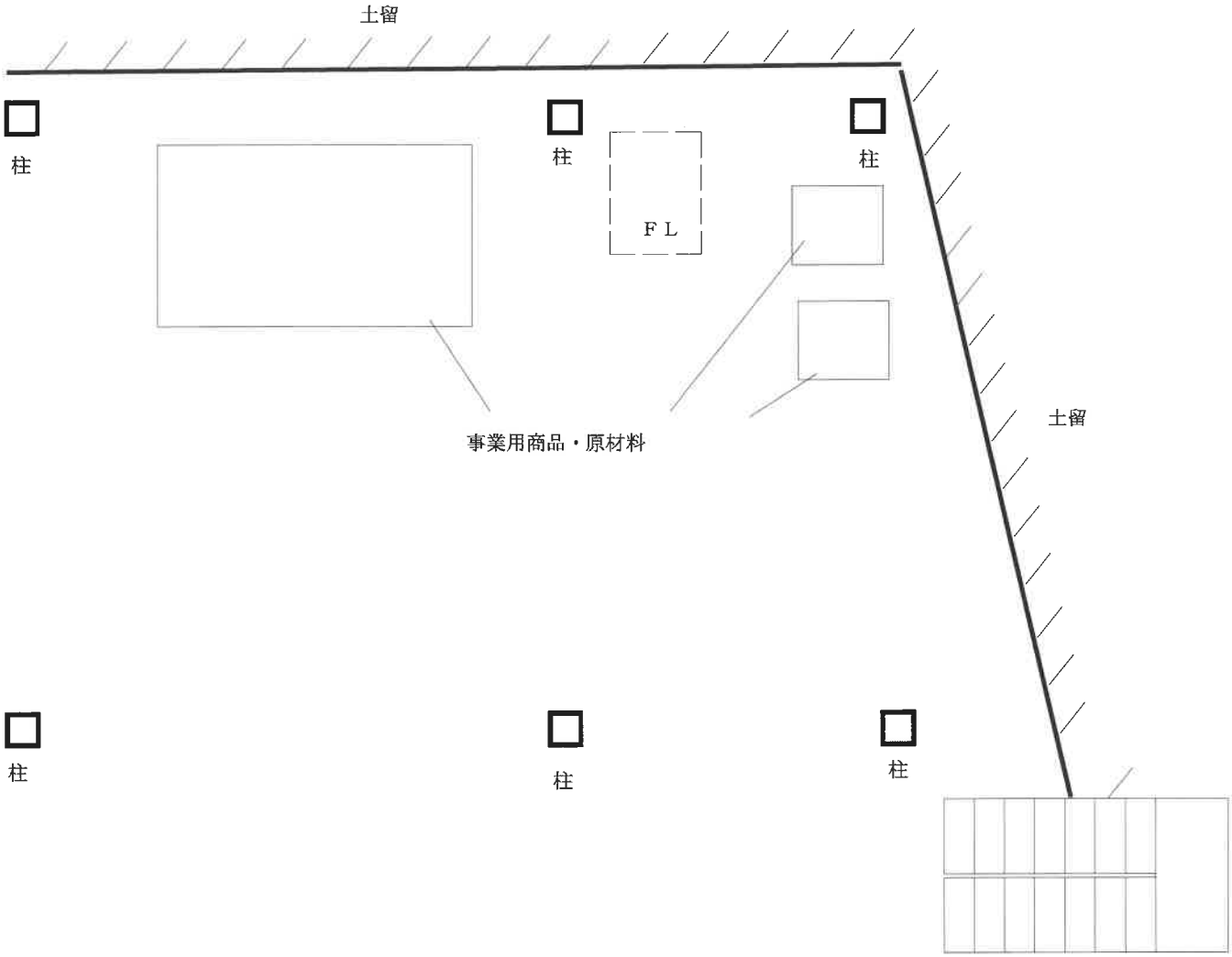
建物間取図（概略）

物件２



建物階段下ピロティ（概略）

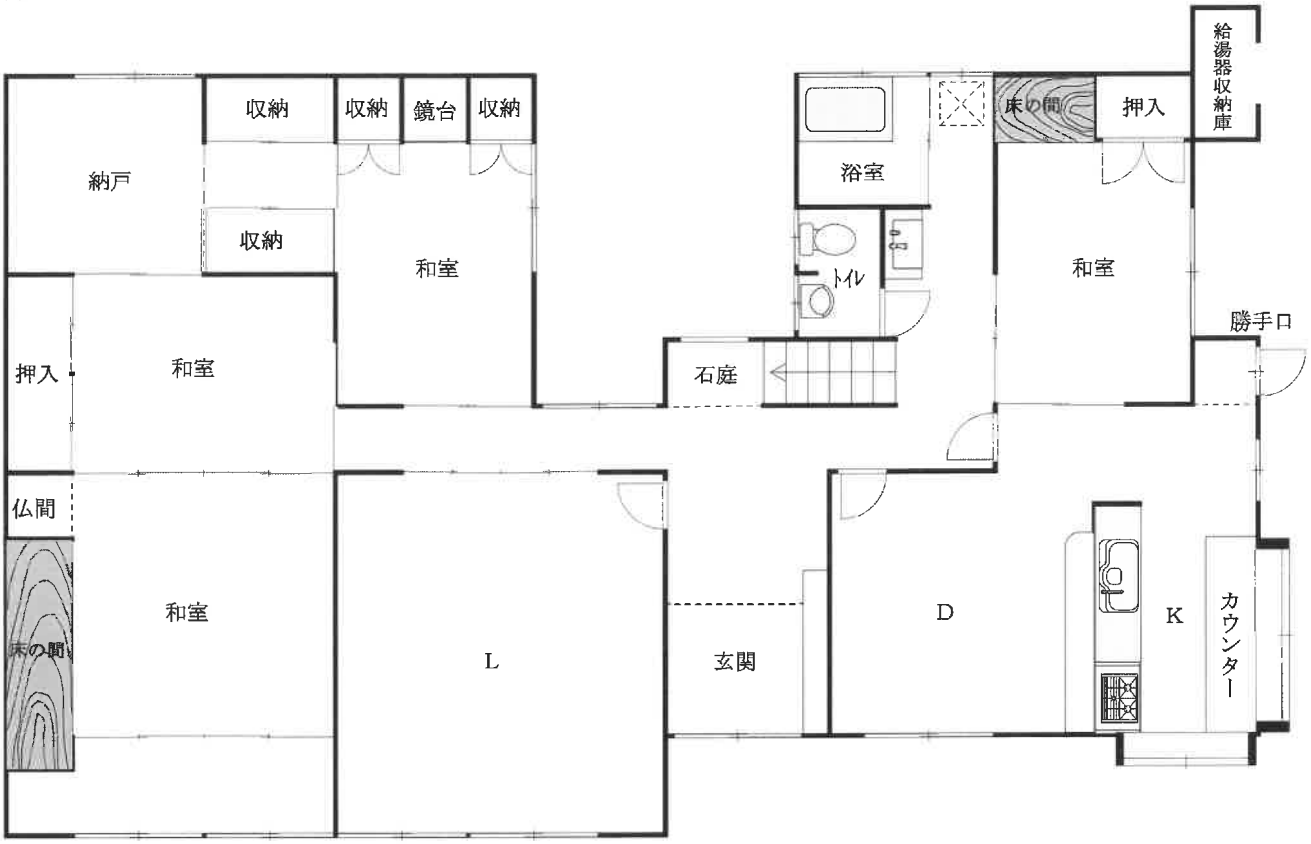
物件2



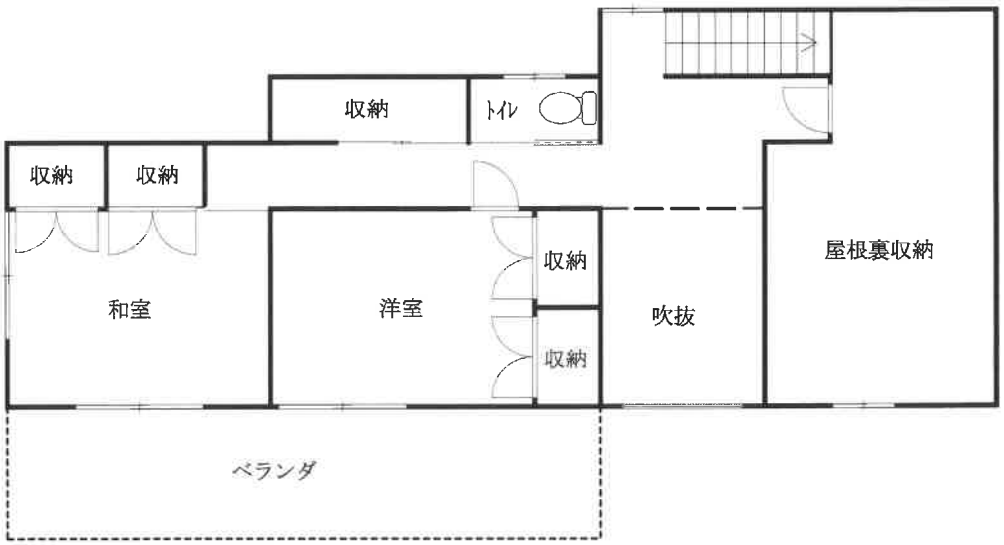
建物間取図（概略）

物件6

1階



2階



対象不動産の写真

A

B