

令和7年（ケ）第283号

注 意 書

本件は、物件番号2～4のみの売却です。

※ 入札の際には、物件番号をお間違えのないようご注意ください。

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 8年 5月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 1日 午前10時00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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 2 所 在 愛西市西保町南川原
地 番 114番
地 目 宅地
地 積 991.73平方メートル
- 3 所 在 愛西市西保町南川原 114番地
家屋 番号 114番の2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 170.10平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約202.50平方メートル
2階 約40.50平方メートル
- 4 所 在 愛西市西保町南川原 114番地
家屋 番号 114番の4
種 類 居宅・工場
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 169.16平方メートル
2階 149.16平方メートル
3階 149.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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

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

- 2 所 在 愛西市西保町南川原
地 番 114番
地 目 宅地
地 積 991.73平方メートル
- 3 所 在 愛西市西保町南川原 114番地
家屋 番号 114番の2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 170.10平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約202.50平方メートル
2階 約40.50平方メートル
- 4 所 在 愛西市西保町南川原 114番地
家屋 番号 114番の4
種 類 居宅・工場
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 169.16平方メートル
2階 149.16平方メートル
3階 149.16平方メートル



令和 7 年(ケ)第 283 号

令和 7 年 11 月 26 日受理

令和 8 年 2 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

物件 2 ないし 4

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- 2 所 在 愛西市西保町南川原
地 番 114番
地 目 宅地
地 積 991.73平方メートル
所有者
- 3 所 在 愛西市西保町南川原 114番地
家屋 番号 114番の2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 170.10平方メートル
所有者
- 4 所 在 愛西市西保町南川原 114番地
家屋 番号 114番の4
種 類 居宅・工場
構 造 鉄骨造陸屋根3階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	169.16平方メートル
	2階	149.16平方メートル
	3階	149.16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 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が所有し、下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・工場(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物の敷地
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者株式会社熱田木型製作所 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 工場
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和54年4月17日
最初の契約等	契約日 昭和54年4月17日
	期間 昭和54年4月17日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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
<p>■債務者兼物件3建物所有者株式会社熱田木型製作所特別代理人(以下「特別代理人」という。)</p> <p>■物件2土地及び物件4建物所有者(株式会社熱田木型製作所元代表者、(以下「元代表者」という。))</p>	<p>(電話により聴取)</p> <p>1 物件2土地、物件3建物及び物件4建物には誰も住んでいません。私が元代表者から両建物の鍵をすべて預かっていますので、現況調査を実施するときは、それらを貸出しします。</p> <p>2 元代表者に尋ねたところ、物件4建物に設置されているエレベーターは壊れているので使用できませんが、全室の天井に設置されているエアコンについては使用できるとのことでした。</p> <p>(令和8年2月5日付け回答書の要旨)</p> <p>1 私が所有する物件2土地にある物件3建物は、私が代表者を務めていた株式会社熱田木型製作所の工場で、占有権原は同社に対する使用貸借です。</p> <p>2 物件3建物内では、鑄造用型の製作を行っていましたが、土壌汚染はありません。また、物件3建物上にある変電設備にPCBが含有されている可能性はありません。</p> <p>3 物件3建物にある未登記の事務室・休憩室及び工場は、1990年頃増設しました。</p> <p>4 物件4建物の1階工場内でも鑄造用型の製作を行っていましたが、こちらも土壌汚染はありません。</p>

(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

物件2 土地

■占有関係について

- 1 特別代理人の陳述、元代表者の回答要旨及び現認使用状況等から3ないし5枚目のとおり認定した。

■現況について

- 1 南側を道路に接する四角形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 西側の一部が愛西市西保町南川原1 1 3番5と接しており、同所に跨って簡易物置が置かれている。
- 3 煙突状のコンクリート柱1本と電柱が3本ある。なお、差し掛け内にある電柱には電線が通っていない。
- 4 物件3建物の東側に簡易物置が2つ、同建物南側の差し掛けの南側にコンテナ及び簡易物置が各1つ置かれている。
- 5 境界については、南東の境界杭が存在した。なお、北東及び北西の境界付近はブロック塀で囲われている。

物件3 建物

■占有関係について

- 1 特別代理人の陳述、元代表者の回答要旨及び現認使用状況等から3及び5枚目のとおり認定した。

■現況について

- 1 昭和54年4月17日新築の鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の工場であり、南側に差し掛けが設置されている。
- 2 室内は、経年相応の傷みや汚れ、ガラスのヒビや割れも散見される。作業用の機械類は置かれていないものの、資材等は残置されていた。
- 3 未登記部分（平成2年頃増設）
 - (1) 工場3が増設されている（写真⑤）。
 - (2) 物件3建物内の一部を2階にし、事務所（写真⑥）及び休憩室が増設されている。
- 4 差し掛け内には、未使用の塗料類の缶や産業廃棄物が大量に残置されている。

物件4 建物

■占有関係について

- 1 特別代理人の陳述、元代表者の回答要旨及び現認使用状況等から4枚目のとおり認定した。

■現況について

- 1 平成4年3月24日新築の鉄骨造陸屋根3階建の1階部分が工場、二、三階が居宅である。
- 2 1階工場室内は、経年相応の傷みや汚れが認められる。なお、作業用の機械類は置かれていないものの、資材等は残置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 3 二、三階住宅内も経年相応の傷みや汚れが認められ、クロス、畳、襖の変色、クロスの浮きや剥がれた箇所が散見された。また、クローゼットの扉の破損箇所も散見された。
- 4 1階から3階までエレベーターが設置されているが、特別代理人からの聴取によれば、現在は使用できないとのことであった。
- 5 二、三階住宅部分には、各部屋の広さに応じた大きさの天井はめ込み式エアコンが設置されており、特別代理人からの聴取によれば、使用可能であるとのことであった。なお、3階には電気設備のための分電盤が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 11月27日 (木) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書、公図及び建物図面等交付申請
R7年 12月10日 (水) 9:20 - 10:00	物件所在地	現地確認、物件2土地、物件3建物及び物件4建物(外観)の写真撮影
R7年 12月17日 (水) 8:45 - 11:10	物件所在地	物件2土地、物件3建物(室内)、物件4建物(室内)の写真撮影、評価人同行
R7年 12月17日 (水) 11:30 - 11:35	電話	特別代理人から聴取
R8年 1月19日 (月) 10:45 - 10:50	電話	特別代理人から聴取
R8年 1月26日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	株式会社熱田木型製作所閉鎖登記簿謄本交付申請
R8年 2月2日 (月)	ファックス	特別代理人に対し照会書送付
R8年 2月10日 (火)	特別代理人事務所	特別代理人に対し物件3建物及び物件4建物等の鍵返還

(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12月17日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、債務者兼物件1土地及び物件3建物所有者熱田木型製作所特別代理人より借用した鍵で解錠して各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。

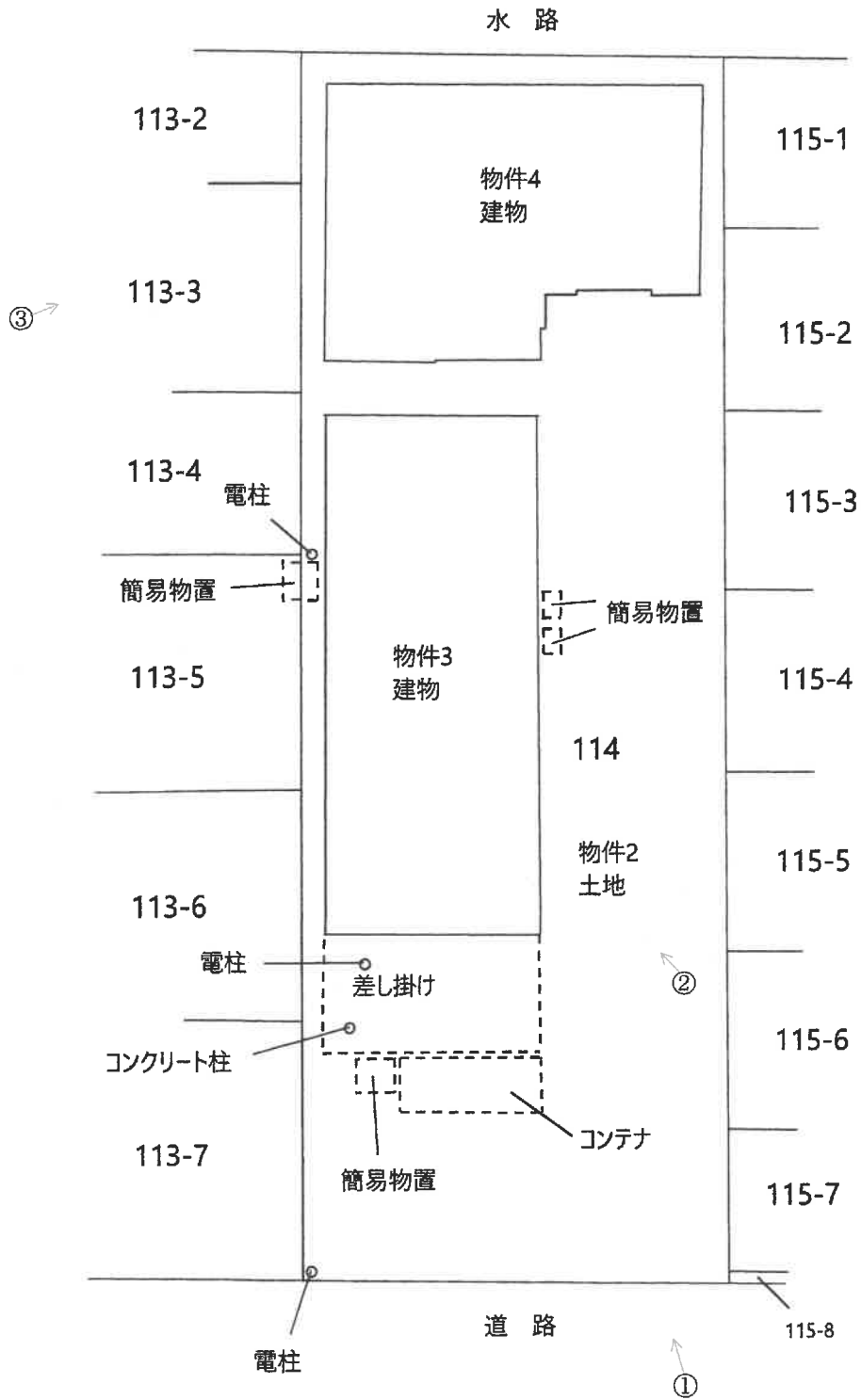
令和 年 月 日

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合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

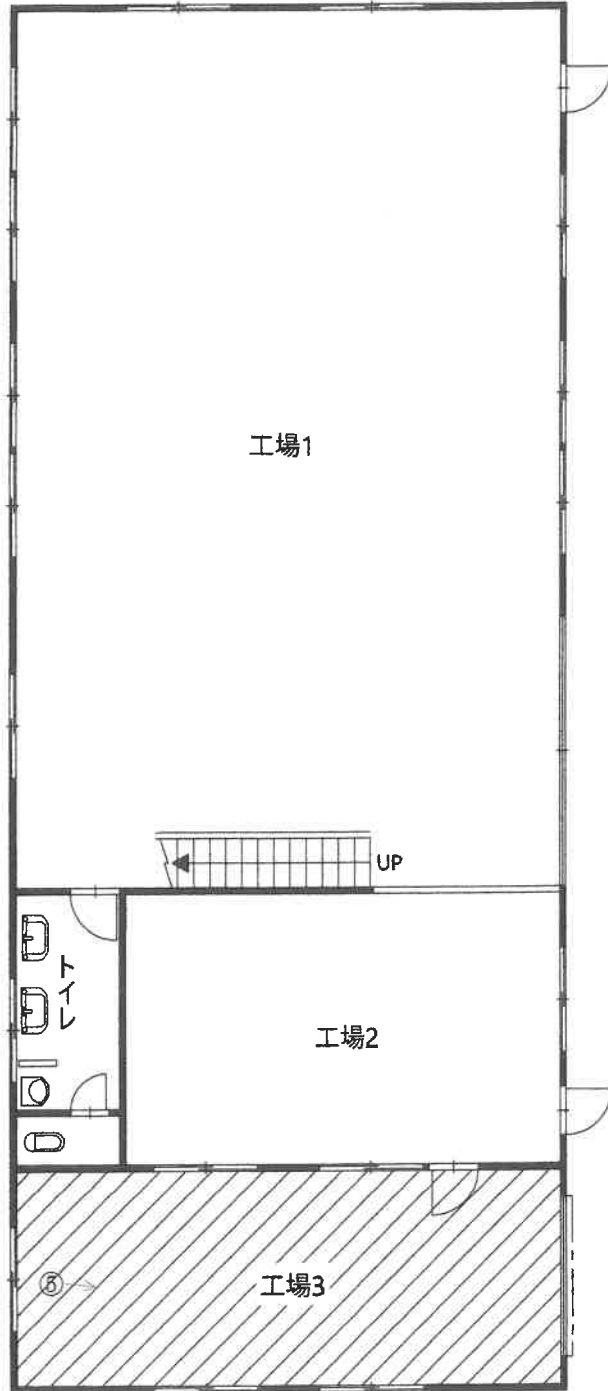
令和7年(ケ)第283号
土地建物位置関係図(概略)

(物件2, 3, 4)

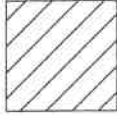


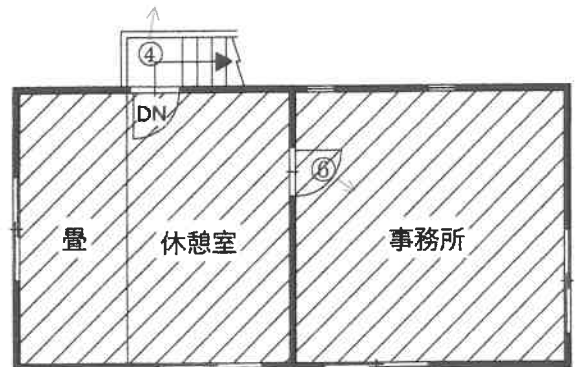
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

物件3 建物間取図 (概略)



1階

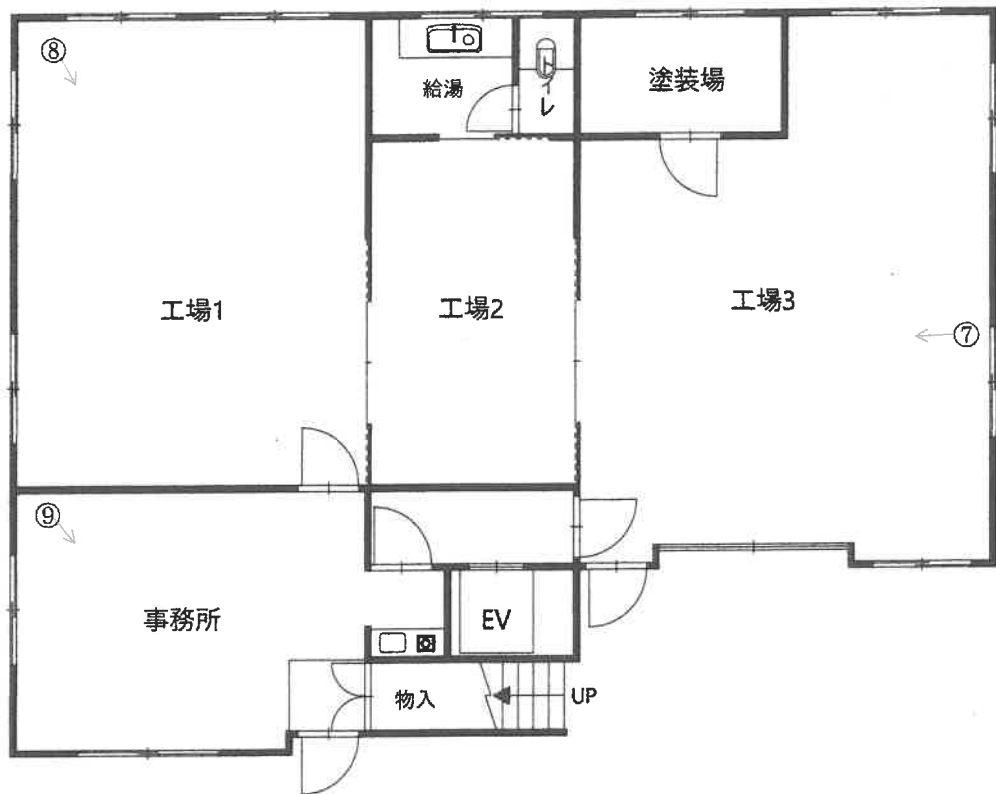
 未登記部分
 1階：約32.40㎡
 2階：約40.50㎡



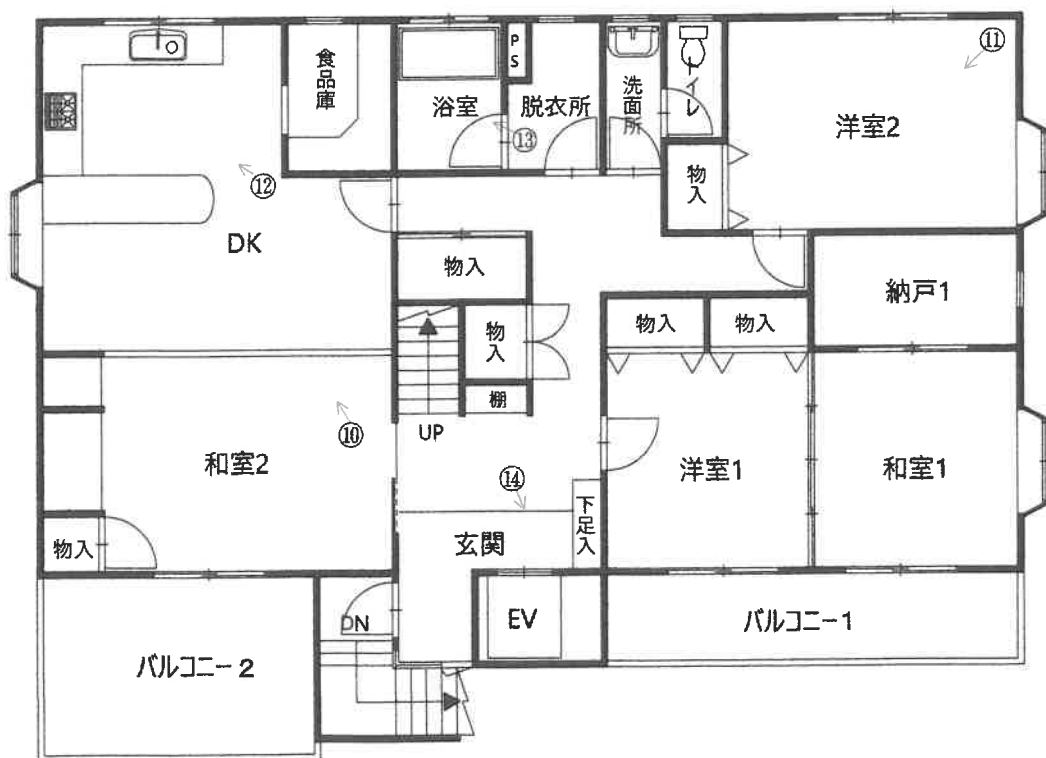
2階

写真撮影方向を矢印で示す
 ○内写真番号

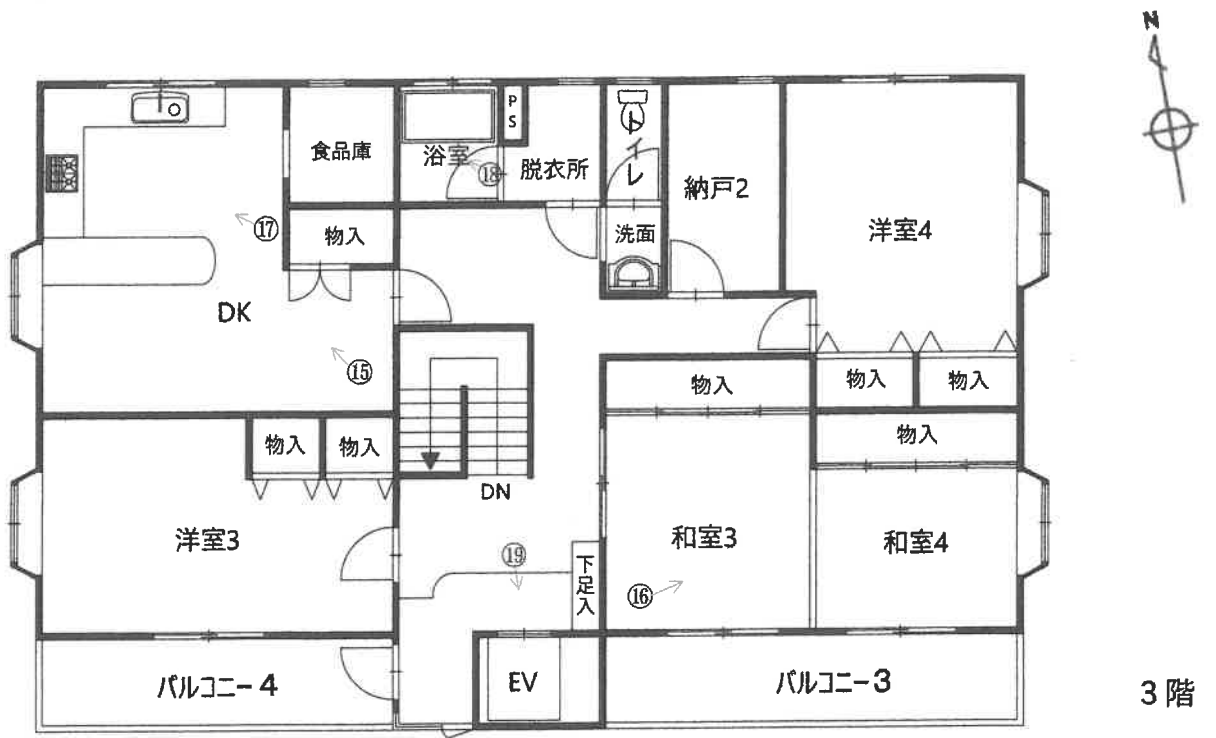
物件4 建物間取図 (概略)



1階



2階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

(13 枚目)

物件 3 建物

物件 4 建物



① 物件 2 土地を含む物件 3 建物及び物件 4 建物の外観

物件 3 建物

未登記増設部分

物件 4 建物



② 物件 2 土地を含む物件 3 建物の外観



③ 物件4 建物の外観



④ 物件3 建物工場1



⑤ 物件3建物工場3（1階未登記部分）



⑥ 物件3建物2階事務所（2階未登記部分）



⑦ 物件4建物工場3



⑧ 物件4建物工場1



⑨ 物件4建物事務所



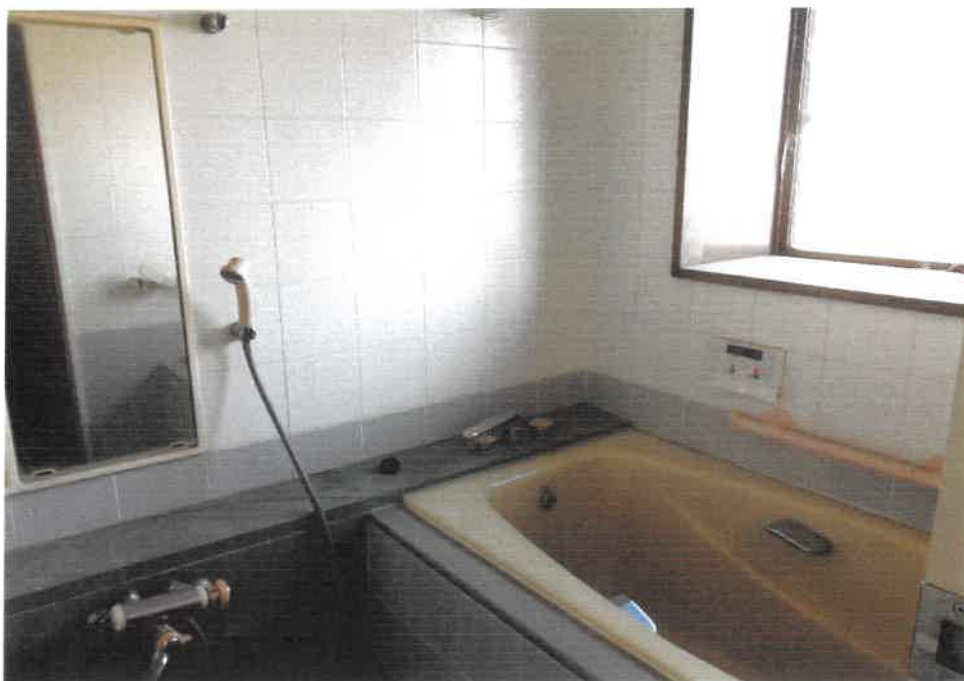
⑩ 物件4建物2階ダイニング



⑪ 物件4建物2階洋室2



⑫ 物件4建物2階キッチン



⑬ 物件4建物2階浴室



⑭ 物件4建物2階エレベーター



⑮ 物件4建物3階ダイニング



⑯ 物件4建物3階和室3、和室4



⑰ 物件4建物3階キッチン



⑱ 物件4建物3階浴室



⑬ 物件4建物3階エレベーター

令和7年 (ケ) 第283号
物件2、3、4
令和7年 12月 1日受 理
令和7年 12月 17日現地調査
令和8年 3月 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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 8,400,000 円
物件3 (建物)	金 880,000 円
物件4 (建物)	金 3,130,000 円

- 1 一括価格は、物件2乃至4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2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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
2	所在地 地目 地積	愛西市西保町南川原 114番 宅地 991.73平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	愛西市西保町南川原 114番地 114番の2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 170.10平方メートル	特記事項記載のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	愛西市西保町南川原 114番地 114番の4 居宅・工場 鉄骨造陸屋根3階建 1階 169.16平方メートル 2階 149.16平方メートル 3階 149.16平方メートル	同左
番号	特記事項		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3建物の1階で未登記部分（概測で約32.40㎡）があるため、現況床面積は1階が約202.50㎡である。 ・ 物件3建物に未登記の2階部分（概測で約40.50㎡）がある。 ・ 未登記の2階部分があるため、構造は「鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建」である。 		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	名鉄尾西線「五ノ三」駅 西方 道路距離約930m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺に農地が広がる中、一般住宅を主として、工場、事業所等も見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 991.73m ² 間口 約19m、奥行 約54m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件2の土地は、南側で幅員約4mの舗装市道とほぼ等高に接面している。 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件2の土地は物件3、4の建物の敷地として利用されている。 物件2の土地の北側は水路、東側は一般住宅、南側は道路、西側は一般住宅等である。	
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 あり(農業集落排水)	
土壌汚染の可能性の調査	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和51年まで遡って調査した結果、以前は一般住宅等であったと推定される。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。 ・評価人が別途調査機関に土壌汚染状況調査の一環として行わせた机上調査の結果によれば、土壌汚染の存在について「やや問題あり」と判断された。しかし、本件においては、土壌サンプル採取による調査を実施しておらず、汚染の有無及びその程度並びに除染費用等の詳細は不明である。 	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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内に存する。 ・本件土地は愛西市洪水ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・登記内容より、対象地について昭和45年6月20日宅地への地目変更がなされている。都市計画の線引きは昭和45年11月24日であり、対象地は市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き前宅地」に該当する。従って、継続して宅地利用できる可能性が高いが、許可に際 	

特記事項 の続き	<p>しては個別具体的に判断されるため、建て替え等をする場合には愛西市都市計画課及び愛知県尾張建設事務所への確認を要する。</p> <ul style="list-style-type: none">・物件3建物の東側及び西側に簡易物置が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。尚、西側物置については隣接地（113番5）に跨って設置されている。・物件3建物の南側で差し掛けが設置されている。また、差し掛けの南側には簡易物置及びコンテナが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。・物件2土地の南西端、差し掛け付近、中央西側に電柱がそれぞれ設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。・差し掛け付近にコンクリート柱があった（土地建物配置図（概略）参照）。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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54年4月17日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ALC板吹付塗装等 内 壁 あらわし等 天 井 あらわし等 床 コンクリート等 設 備 電気、水道等 その他 なし
床面積（現況）	1階 約202.50㎡ ※1階未登記部分（約32.40㎡含む） 2階 約40.50㎡ ※2階未登記部分 合計 約243.00㎡
現況用途等	現況用途 工場 間取り 附属資料6 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	<ul style="list-style-type: none"> ・1階の南側及び2階で未登記部分が認められた（建物間取図（概略）参照）。尚、関係人聴取内容によると平成2年頃に増築したとの事である。また、数量は現地で計測した概測数量であることに留意が必要である。 ・工場として使用されていた為、壁、床等に汚損が散見された。 ・未登記増築部分である工場3の天井に穴が開いていた。 ・一部、動産類が残存していたが、経済価値を有すると思われる機械器具類は見られなかった。 ・屋根に変電設備が設置されていたが現在使用していない。尚、関係人聴取内容によるとPCB含有の可能性はないとの事である。 ・建築年から推測するといわゆる新耐震基準に適合していない建物の可能性に留意が必要である。 ・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。

(物件4建物)

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4年3月24日新築 経過年数 約 34 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕様	構造 鉄骨造3階建 屋根 陸屋根 外壁 ALC板吹付塗装等 内壁 【1階：工場】あらわし等【2、3階：居宅】クロス等 天井 【1階：工場】あらわし等【2、3階：居宅】クロス等 床 【1階：工場】コンクリート、シート貼等 【2、3階：居宅】フローリング、畳等 設備 電気、水道、ガス(プロパンガス)等 その他 エレベーターあり
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅・工場 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・1階が工場、2～3階が居宅である。 ・1階は工場として使用されていた為、壁、床等に汚損が散見された。特に、塗装場はその用途から酷く床、壁面が汚れていた。 ・2～3階の居宅部分の壁クロスで捲れ、床の損傷等が散見された。 ・3階のダイニング・キッチンの流し台が酷く損傷していた。 ・3階のダイニング・キッチンの南側の内壁に穴が開いていた。 ・エレベーターが設置されているが、関係人聴取内容によると使用できない模様である。 ・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。

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2）

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
2	36,000	0.72	991.73	0.9	23,140,000

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 愛西-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 43,700\text{円}/\text{m}^2 & \times 98.9/100 & \times 100/100 & \times 100/120 & = 36,000\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模 0.80 × 奥行通減 0.90 = 0.72

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3、4）

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
3	110,000	243.00	0.02	530,000
4	176,000	467.48	0.02	1,650,000
合計				2,180,000

ウ 現価率：

物件3

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}47\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

物件4

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}34\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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		建築面積比 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		イ			
2	23,140,000	0.10	場所的利益	$\frac{202.50}{371.66}$	1,260,000
2	23,140,000	0.45	法定地上権	$\frac{169.16}{371.66}$	4,740,000
合計					6,000,000

※上段：物件3に係る土地利用権等価格、下段：物件4に係る土地利用権等価格

イ 物件3に係る土地利用権等割合：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。

物件4に係る土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

ウ 建築面積比：物件3、4に加算する土地利用権等価格について、建築面積比に応じて按分計算した。

建築面積：物件3 (202.50㎡)、物件4 (169.16㎡)

物件3の建築面積比： $202.50\text{㎡} / (202.50\text{㎡} + 169.16\text{㎡})$

物件4の建築面積比： $169.16\text{㎡} / (202.50\text{㎡} + 169.16\text{㎡})$

(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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
2	23,140,000	-6,000,000		0.7	0.7	8,400,000
3	530,000	+1,260,000	0	0.7	0.7	880,000
4	1,650,000	+4,740,000	0	0.7	0.7	3,130,000
一括価格 (合計)						12,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性（机上調査結果を踏まえて、土壤汚染リスクによる減価を考慮）、建物老朽化の程度（将来の取り壊し費用等）、市街化調整区域内の需給動向等を総合的に勘案して、市場性修正率を判定した。

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

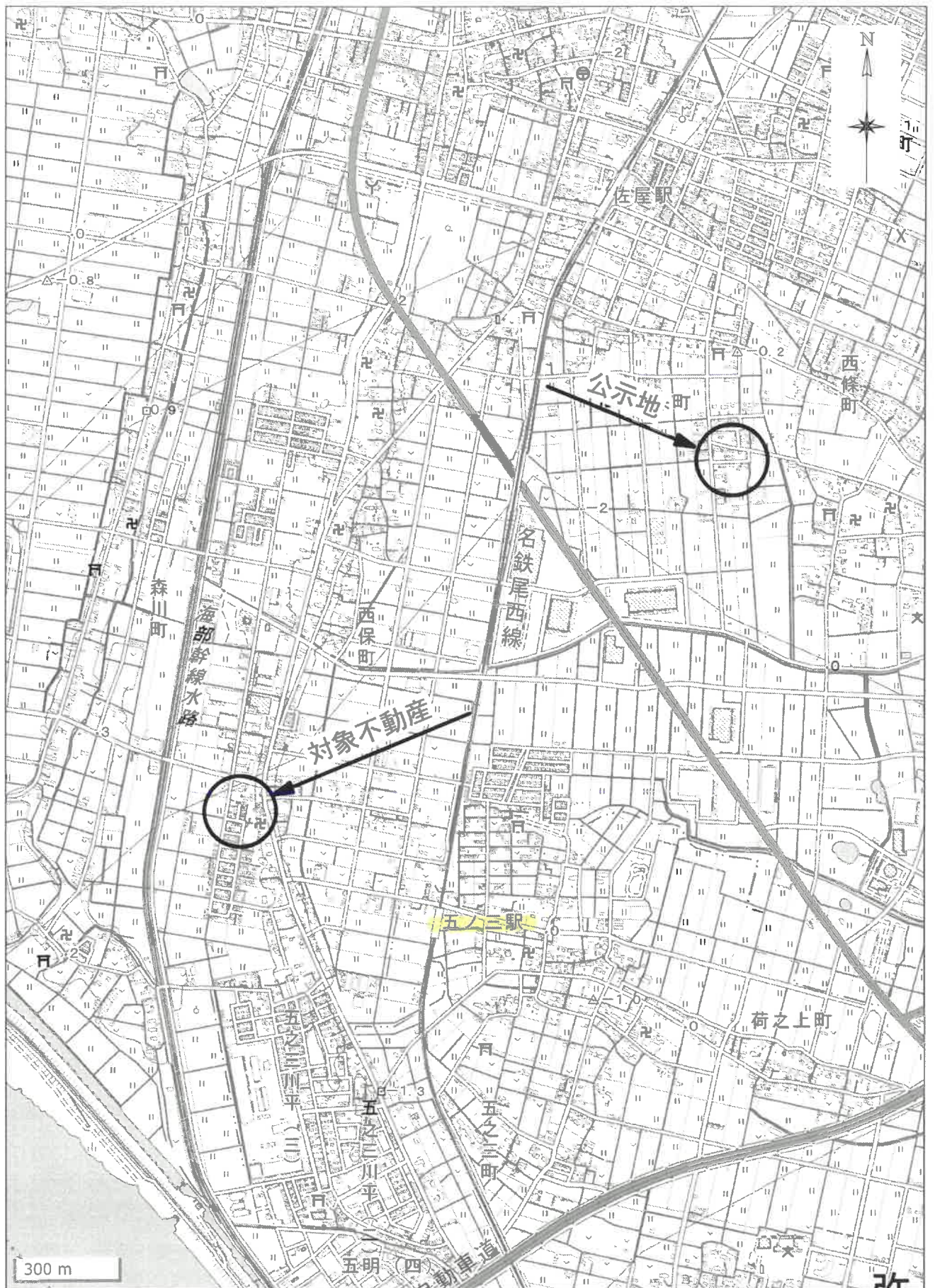
地価公示価格（愛西-9）

所 在：愛西市東保町五反地701番6
価 格：43,700円/㎡
位 置：名鉄尾西線「佐屋」駅の南東方道路距離約1,000m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：172㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側幅員4.8m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

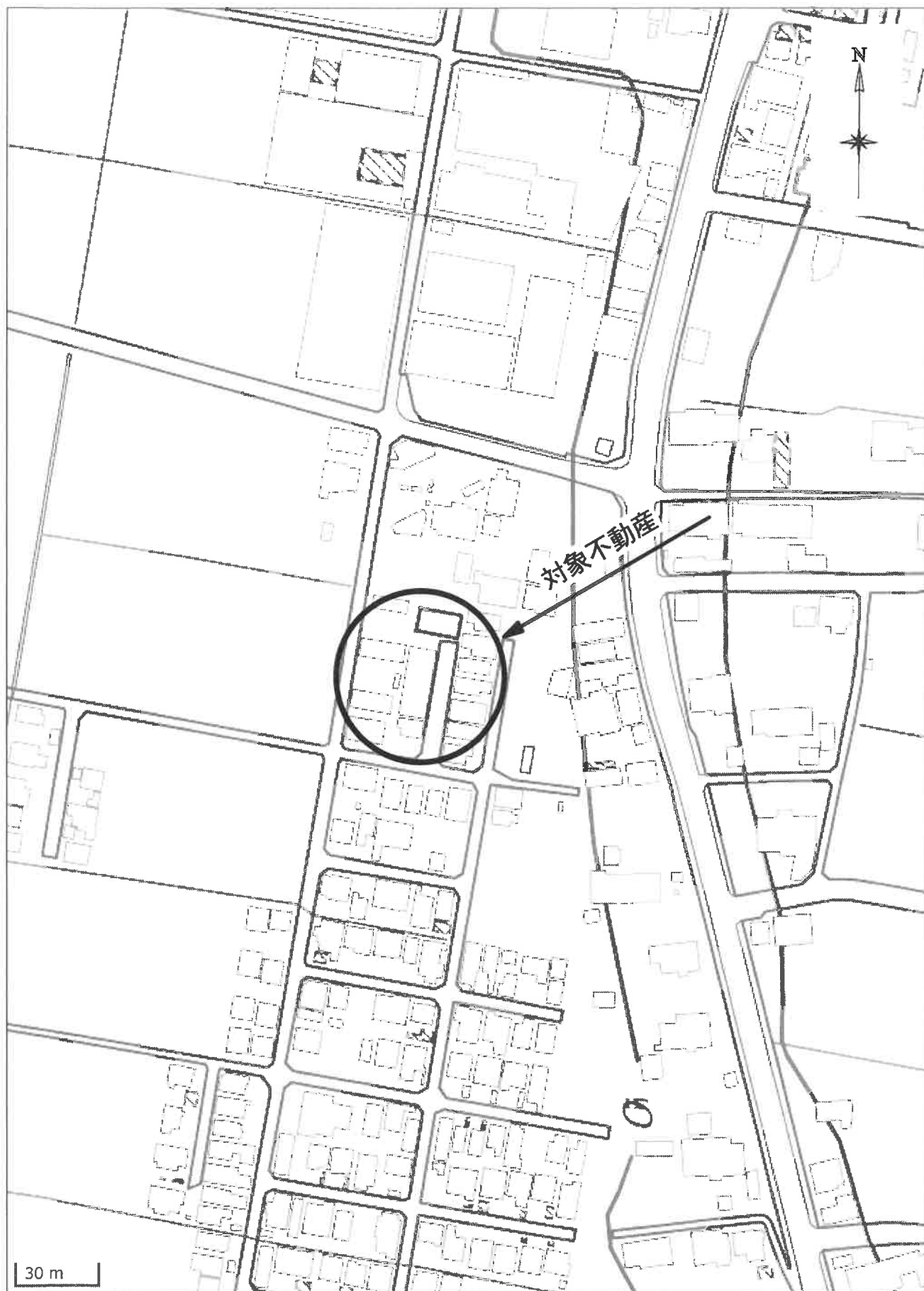
第7 附属資料

- 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

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	愛西市西保町南川原		地番	113番5	
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。

(名古屋法務局津島支局管轄)
令和7年9月2日
大阪法務局



登記年月日：昭和54年7月18日

5213858

各階平面図

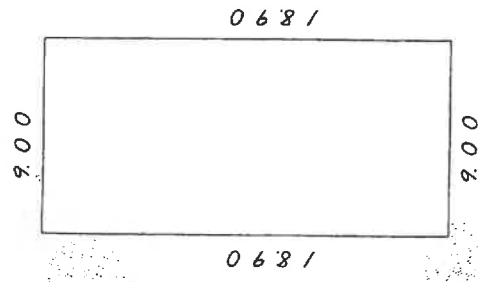
建築物図面

家屋番号 114番一

建物の所在 海部郡佐屋町大字西保字南川原ノノ4番地

平成17年4月1日行政區画を愛西市西保町と変更

平面図



求積

$1890 \times 900 = 1701000$

床面積 17010㎡

道

路



単位 m

作成者

(印)

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

54.7.18

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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年9月2日

大阪法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成4年4月8日

5213859

各階平面図

家屋番号 1-1-4番の4

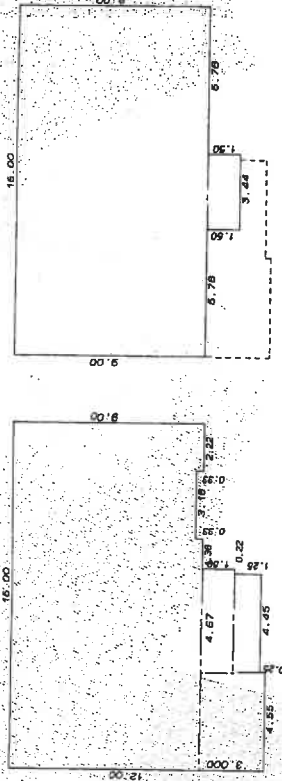
建物の所在 海部郡佐屋町大字西保字南川原114番地

建物図面

平成17年4月1日行政區画を愛西市西保町と変更

2階・3階 (各階同型)

1階

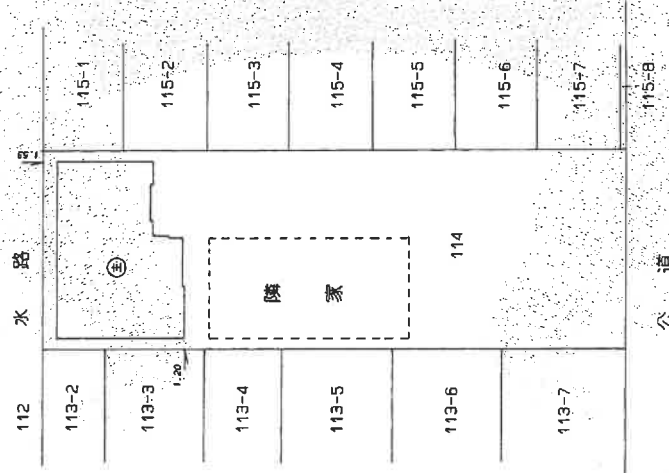


1階 床面積計算表

16.00 x 9.00	=	144.0000
4.55 x 3.00	=	13.6500
4.67 x 1.50	=	7.0050
4.45 x 1.25	=	5.5625
-3.18 x 0.33	=	-1.0494
		床面積 169.1681
		169.16 m ²

2・3階 床面積計算表

16.00 x 9.00	=	144.0000
3.44 x 1.50	=	5.1600
		床面積 149.1600
		149.16 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

(会社専用)

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。

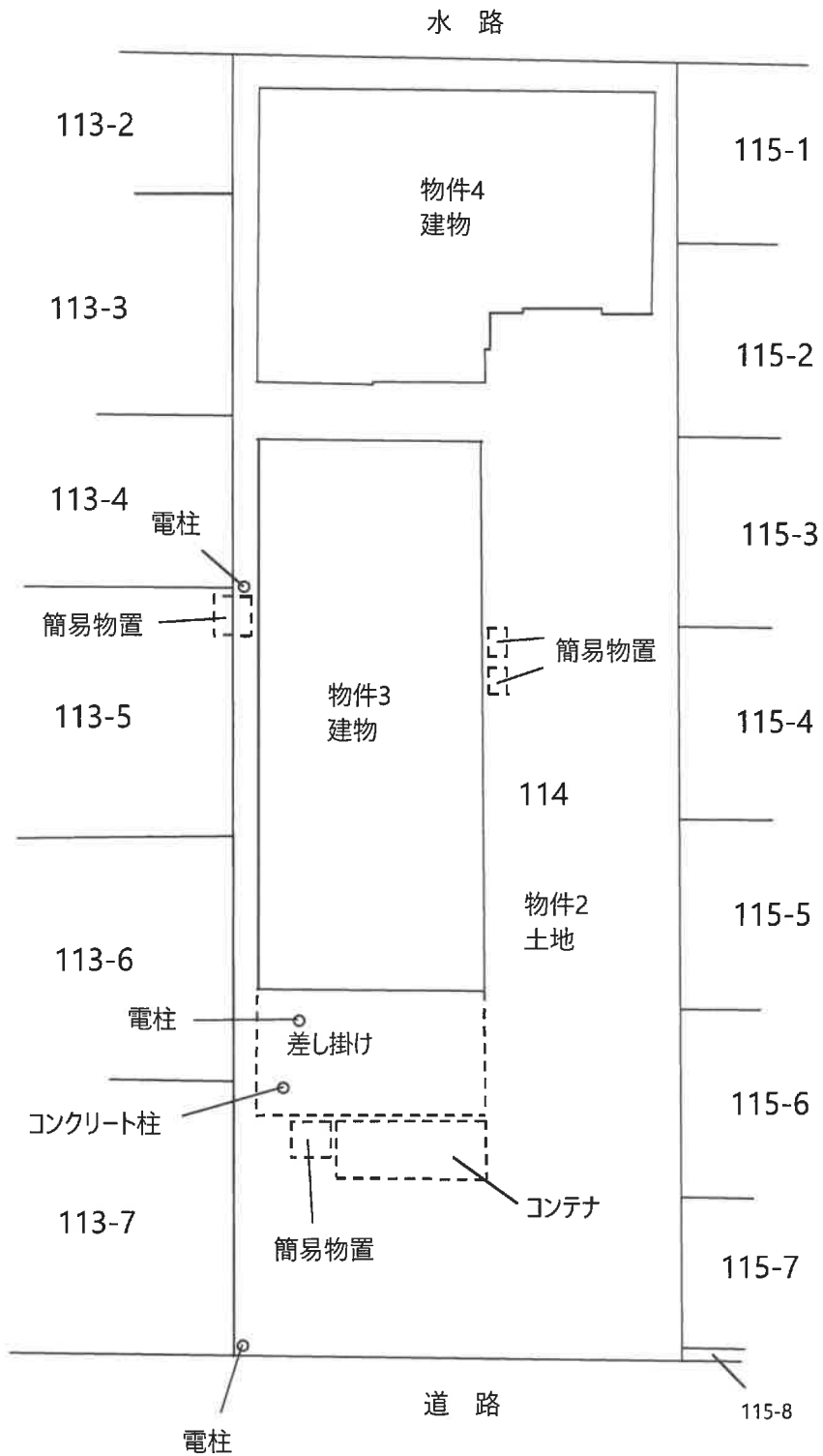
(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年9月2日 大阪法務局

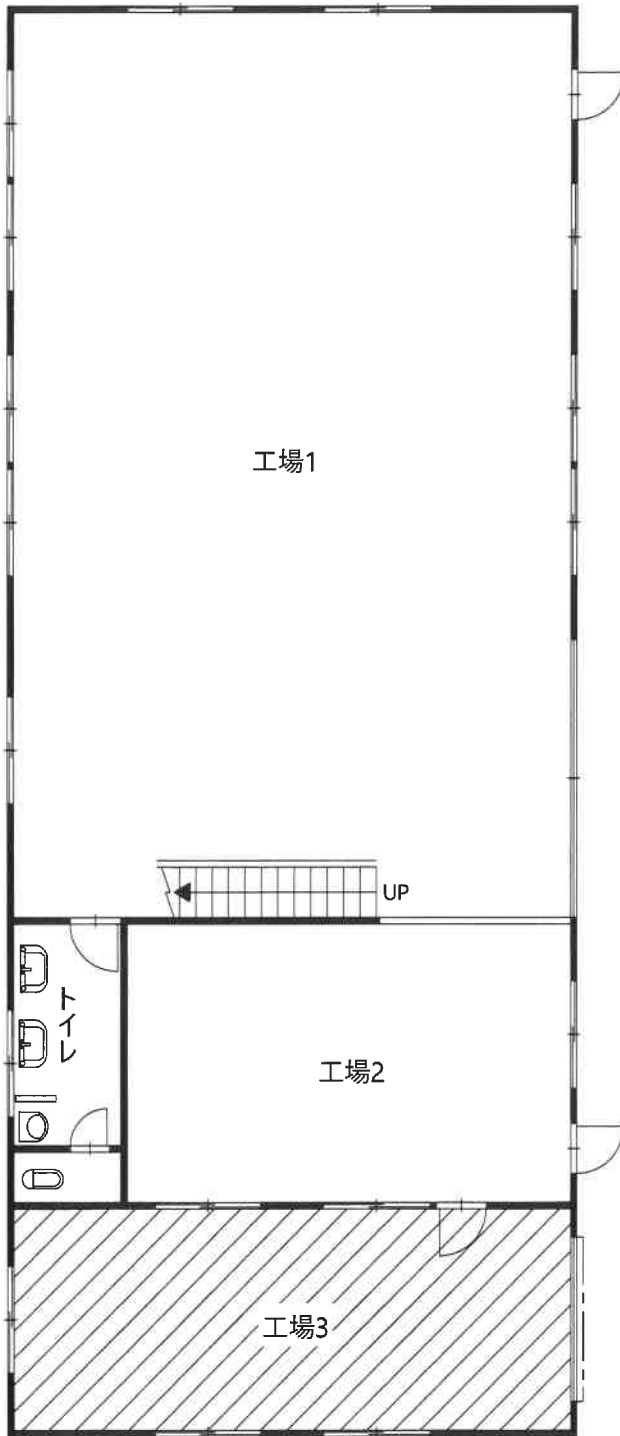
登記官

令和7年（ケ）第283号
土地建物配置図（概略）

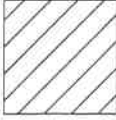
（物件2，3，4）

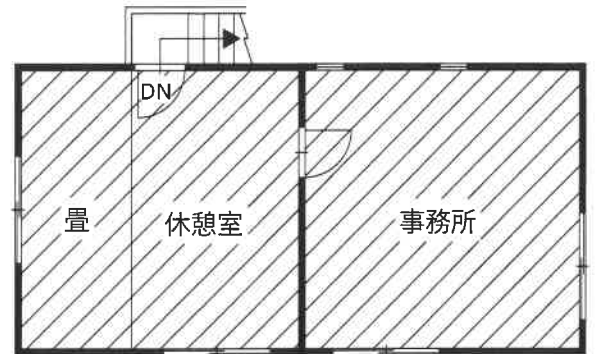


令和7年（ケ）第283号
物件3
建物間取図（概略）



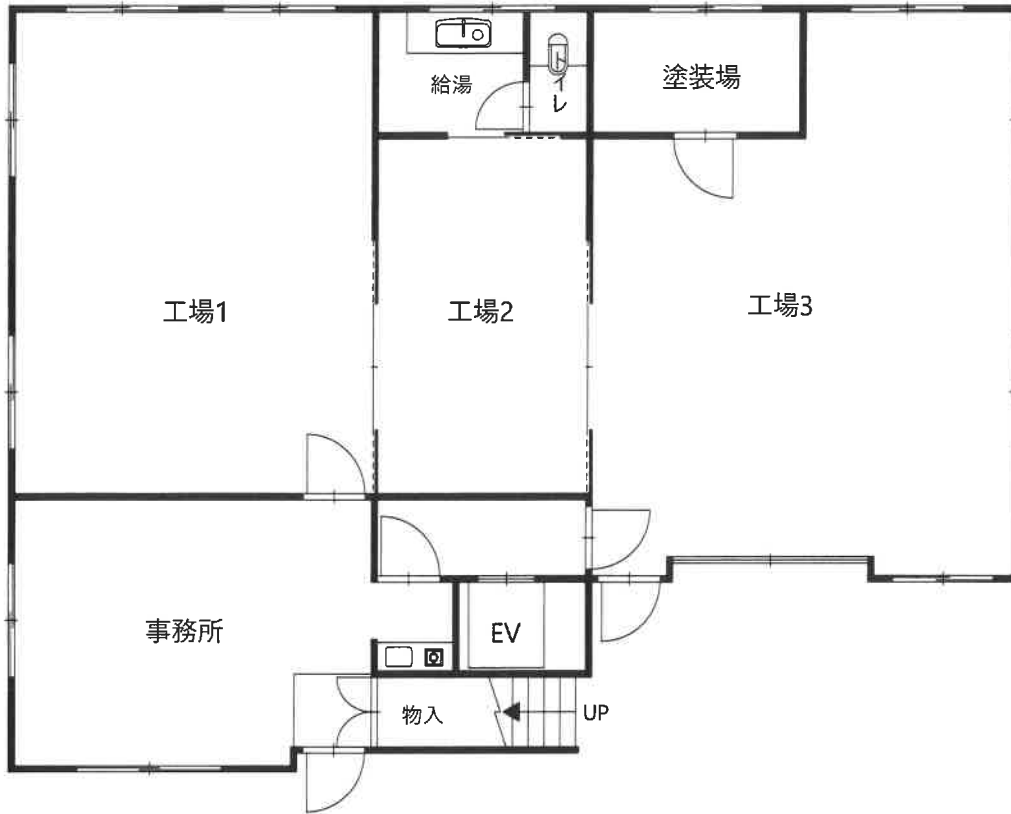
1階

 未登記部分
1階：約32.40㎡
2階：約40.50㎡

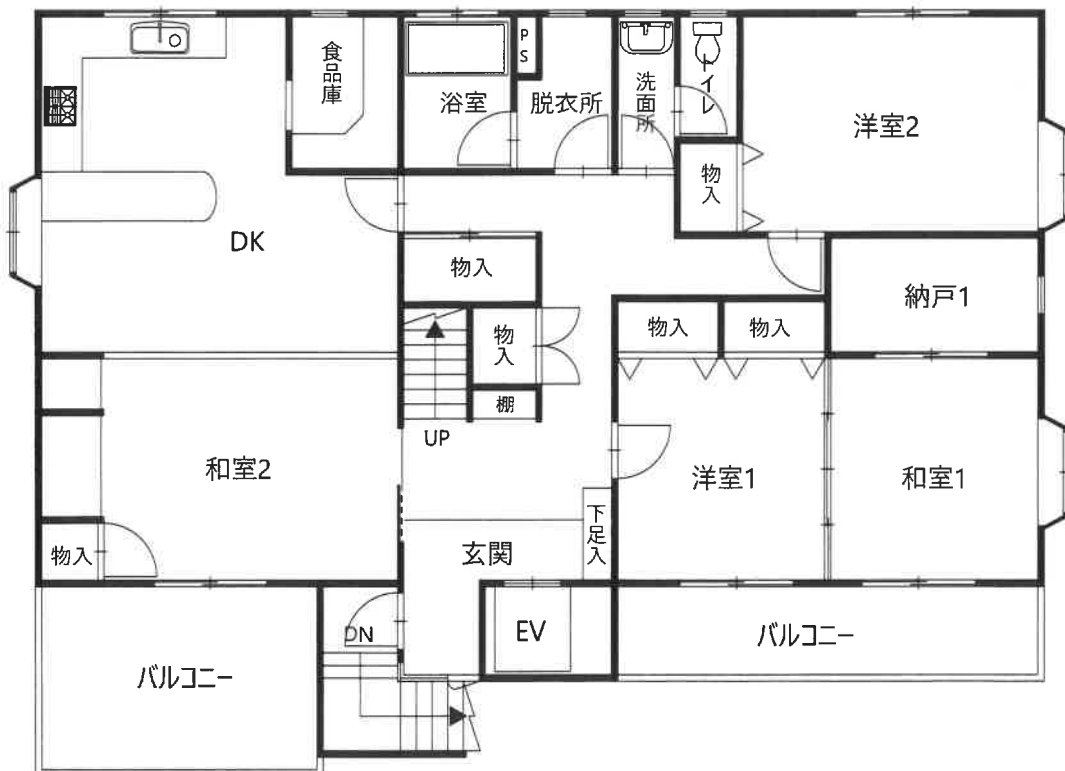


2階

令和7年(ケ)第283号
物件4
建物間取図(概略)

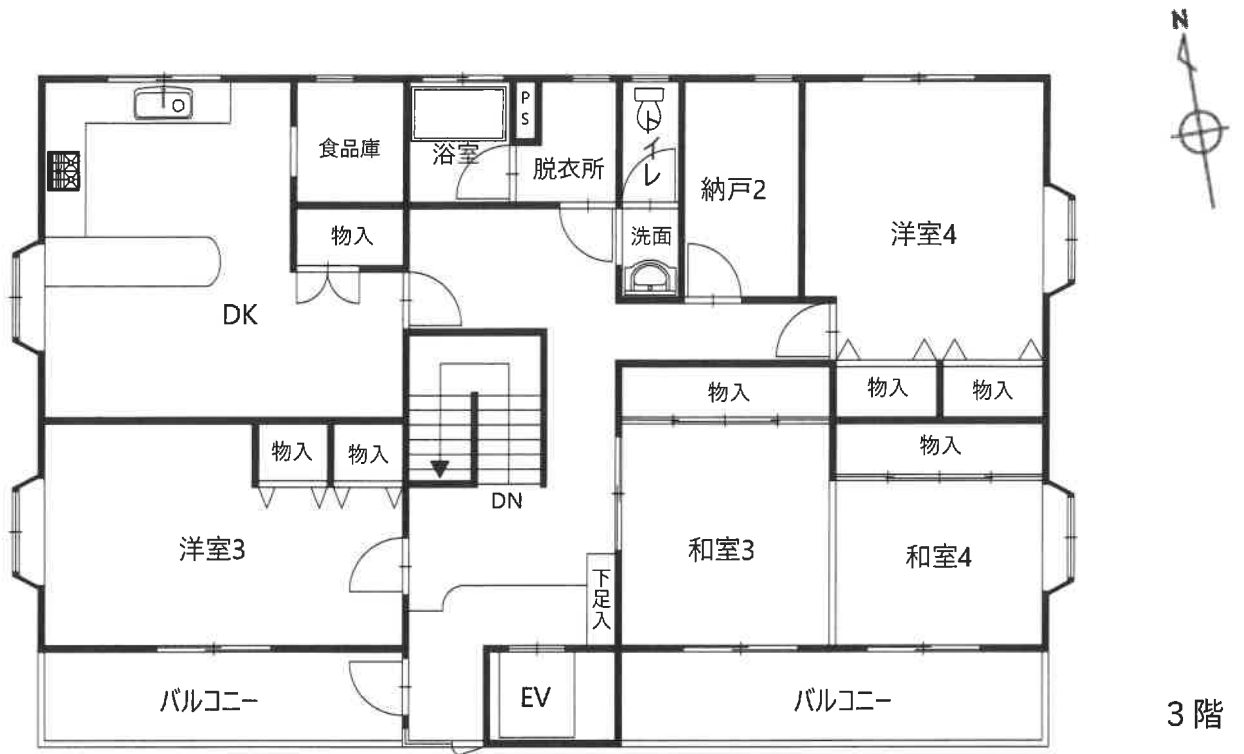


1階



2階

令和7年(ケ)第283号
物件4
建物間取図(概略)



3階

現況写真 ①



②

