

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 井 畑 弥 雄

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

- 1 所 在 瀬戸市品野町六丁目
地 番 1152番
地 目 宅地
地 積 1757.04平方メートル
- 2 所 在 瀬戸市品野町六丁目 1152番地
家屋 番号 1152番
種 類 作業所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 84.26平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 37.69平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月24日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 主である建物

賃借人 B

期 限 令和8年6月30日まで

賃 料 物件番号1と併せて合計月額11万円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙土地建物位置関係図(概略)の斜線部分(約812㎡)以外は本件所有者が占有している。

【物件番号2】

附属建物を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】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

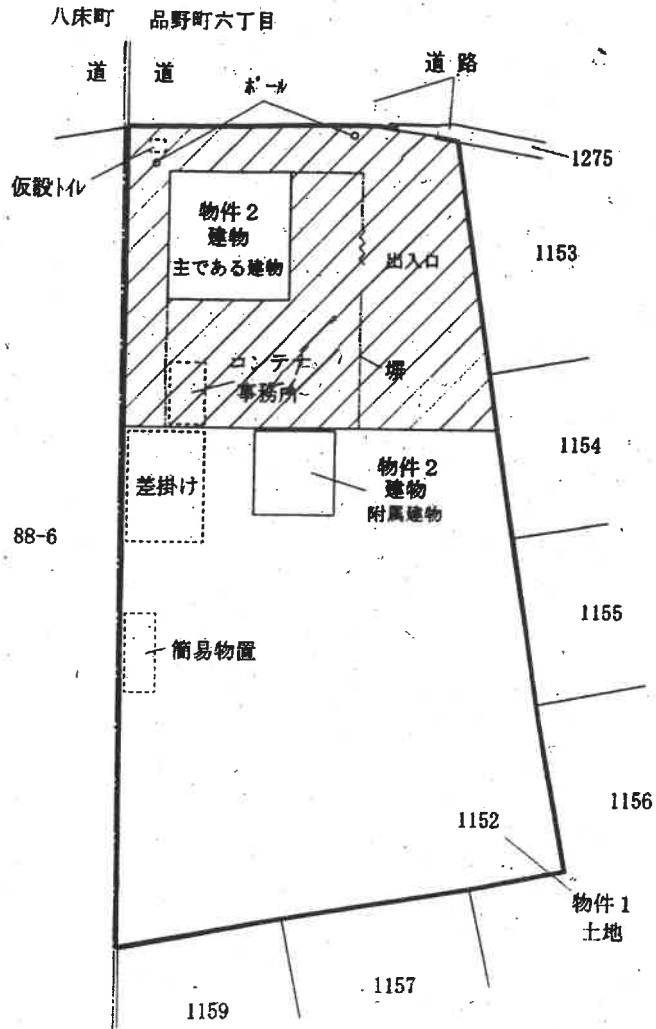


物 件 目 録

- 1 所 在 瀬戸市品野町六丁目
地 番 1152番
地 目 宅地
地 積 1757.04平方メートル
- 2 所 在 瀬戸市品野町六丁目 1152番地
家屋 番号 1152番
種 類 作業所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 84.26平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 37.69平方メートル



土地建物位置関係図（概略）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

令和 7 年(ㄗ)第 208 号

令和 7 年 8 月 25 日受理

令和 7 年 10 月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉原慶光

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 瀬戸市品野町六丁目 |
| | 地 番 | 1152番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1757.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瀬戸市品野町六丁目 1152番地 |
| | 家屋 番号 | 1152番 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 84.26平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 37.69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)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 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 上記その他の者が駐車場及び作業場として使用し、占有している <input checked="" 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	「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	<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が異なる(<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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記その他の者が主である建物を作業所として使用している 上記建物所有者が附属建物を倉庫として使用している <input checked="" 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	「執行官の意見」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 右以外	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (8枚目) 斜線部分 (約812㎡)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
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"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述() () <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書, 取引明細票)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 年 月 日	平成30年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	平成30年 7月 1日
	期間	令和 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	平成30年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 元年 6月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 7年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 6月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (B) <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		本土地の賃料は物件2主である建物の賃料に含まれる。	
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	<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

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"/> 附属建物	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B(主である建物占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B(主である建物占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書, 取引明細票)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 年 月 日	平成30年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	平成30年 7月 1日
	期間	令和 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	平成30年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 元年 6月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 7年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 6月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(A) <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(B) <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月金11万円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		本建物の賃料は物件1土地(一部)の賃料を含む。 上記占有開始時における貸主はフジ建材リース株式会社(債務者, 前所有者)である。	
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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件1土地(一部)及び物件2主である建物占有者)</p>	<p>(口頭による陳述及び提示を受けた資料要旨)</p> <p>1 私は、平成30年から物件1土地の一部及び物件2主である建物を賃借し、自動車整備の作業所等として使用しています。</p> <p>なお、私が物件2主である建物の使用を開始した時点では、同建物の所有者及び賃貸人はフジ建材リース株式会社(債務者)でした。その後、同建物の所有権が同社からAに移転したことに伴って、賃貸人もAに変更されています。現在、Aに対し賃料を支払っています。</p> <p>2 賃貸借契約の詳細については、契約書等を提示しますので、そちらを確認してください。</p> <p>3 物件2主である建物の東側に3基あるシャッターのうち、真ん中のシャッターが故障し、上げることができない(シャッターを上げても止まらずに落ちてきてしまう)状態です。</p> <p>4 物件2主である建物内の照明が故障して点灯しません。</p> <p>5 物件1土地上のコンテナ事務所は私が持ち込んで設置したものです。</p> <p>6 物件1土地西側の樹木から落ちてくる葉や枝が物件2主である建物の屋根に堆積しているようです。どれくらいの量が堆積しているか不明ですが、堆積物により雨樋が詰まってしまいました。</p> <p>7 物件1土地東側の雑草が隣地に越境しているため、隣地所有者から除草するよう求められました。そういった作業は本来所有者がすべきものだから所有者に依頼するよう伝えましたが、1度だけという約束で私が除草作業を行ったことがあります。</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

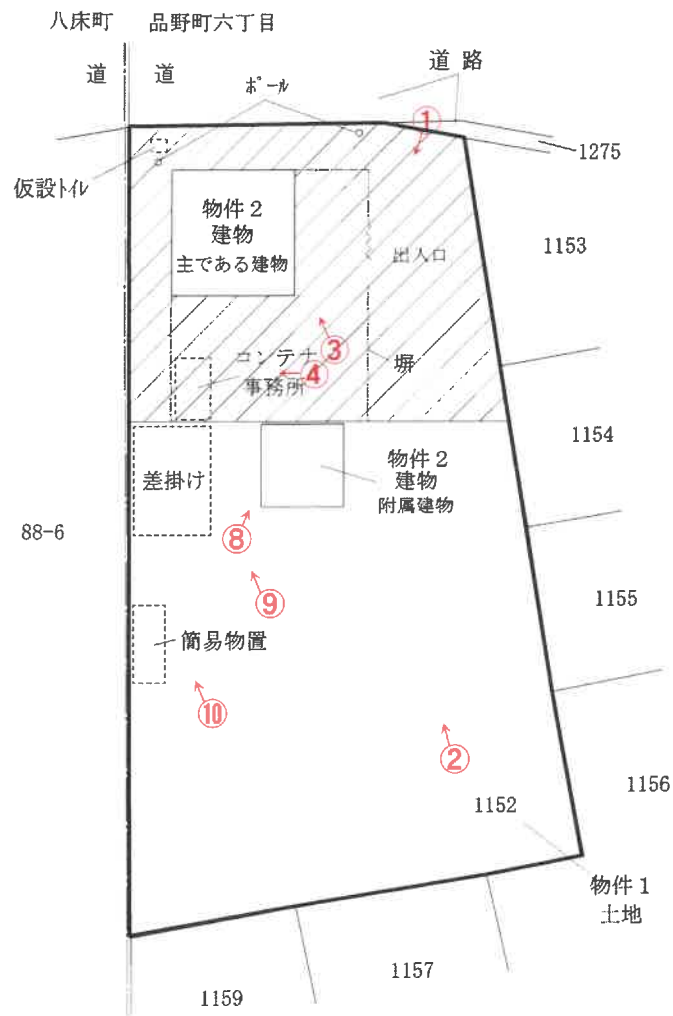
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、関係資料の記載内容及び現況等から、2ないし4枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2主である建物及び附属建物の敷地並びに駐車場等として使用されており、北側で道路に接している。
なお、物件1土地のうち実質的に使用されているのは、Bが賃借する範囲（土地建物位置関係図（8枚目）の斜線部分）のみである。それ以外の部分については、雑草が繁茂しており、特定の用途に使用されている様子は見受けられなかった。
 - (2) 物件1土地西部の簡易物置付近に少量の古タイヤ及び仮囲い用の鉄板が放置されていた。また、同土地全体にコンクリート片が見受けられたことから、同土地内にコンクリートがら等が埋設されている可能性がある。
 - (3) 北側、東側及び南側各境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。西側境界付近に工作物は設置されておらず、境界は不明確であった。
 - (4) 物件1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（8枚目）参照）。
 - ア コンテナ事務所（Bの陳述5参照、写真4）
 - イ 差掛け（写真2及び9）
 - ウ 簡易物置（写真2及び10）
 - エ ポール（2本）（一部につき写真1）
 - オ 仮設トイレ（写真1）
 - (5) 西側隣地（瀬戸市八床町88番6の土地）の樹木が物件1土地に越境している（Bの陳述6参照）。また、物件1土地の東側境界付近の雑草が東側各隣地（瀬戸市品野町六丁目1153番、1154番、1155番及び1156番の各土地）に越境している（Bの陳述7参照）。
- 3 物件2主である建物の現況等について
 - (1) Bが作業所として使用している。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか、シャッター及び照明が故障しているとのことである（Bの陳述3及び4参照）。
- 4 物件2附属建物の現況等について
 - (1) 建物内に動産等は置かれておらず、特定の用途に使用されている様子は見受けられなかった。
 - (2) 経年相応の劣化が認められるほか、南側壁面の一部が欠損しており、その外側に仮囲いに用いる鉄板が設置されていた（写真7及び8）。
- 5 その他
 - (1) 買受人は物件1土地に存在する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。
 - (2) Aに対し占有状況等に関する照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。

(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 8月27日 (水) 9:00-9:10	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閉鎖事項全部証明書取寄
7年 8月27日 (水) 12:30-13:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, Bより占有状況等につき聴取
7年 9月 1日 (月) 13:50-14:00	(携帯電話)	(Bへ架電) 立入調査期日調整
7年 9月 9日 (火) 8:30-8:40	瀬戸市役所	物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年 9月10日 (水) 14:30-15:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 簡易測量, 写真撮影 (屋内外), B立会, Bより占有状況等につき聴取, 関係資料を確認, 評価人同行
7年 9月11日 (木)	当庁執行官室	Aあて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答なし)
7年 9月11日 (木)	当庁執行官室	関係人の住民票の写し請求作成送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</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

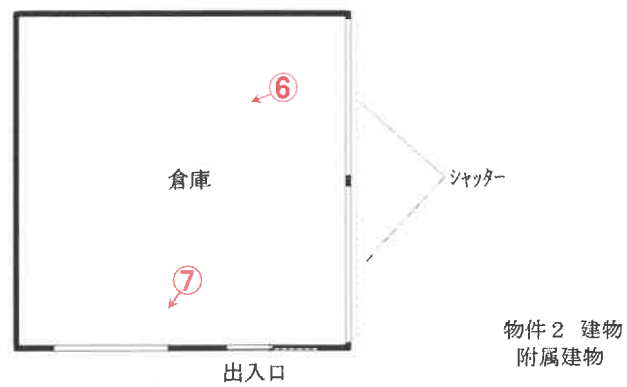
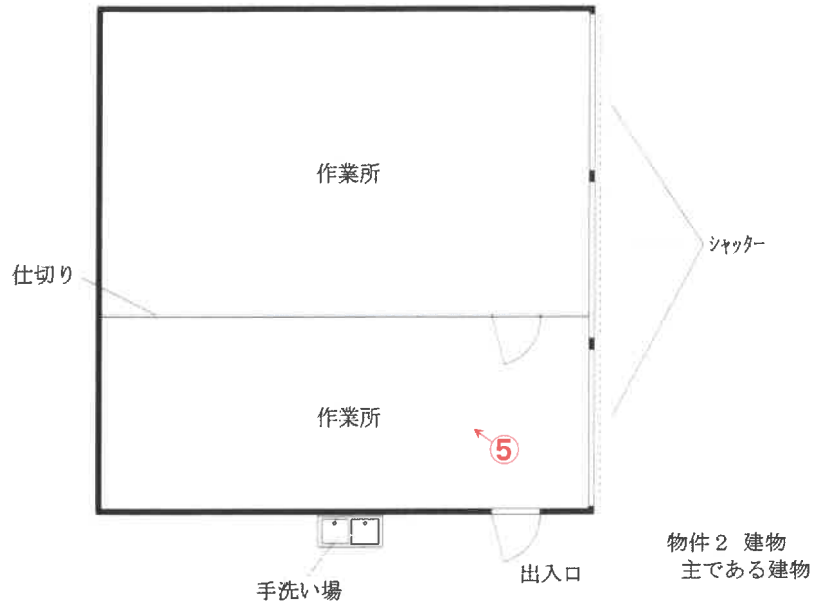
土地建物位置関係図（概略）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 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）

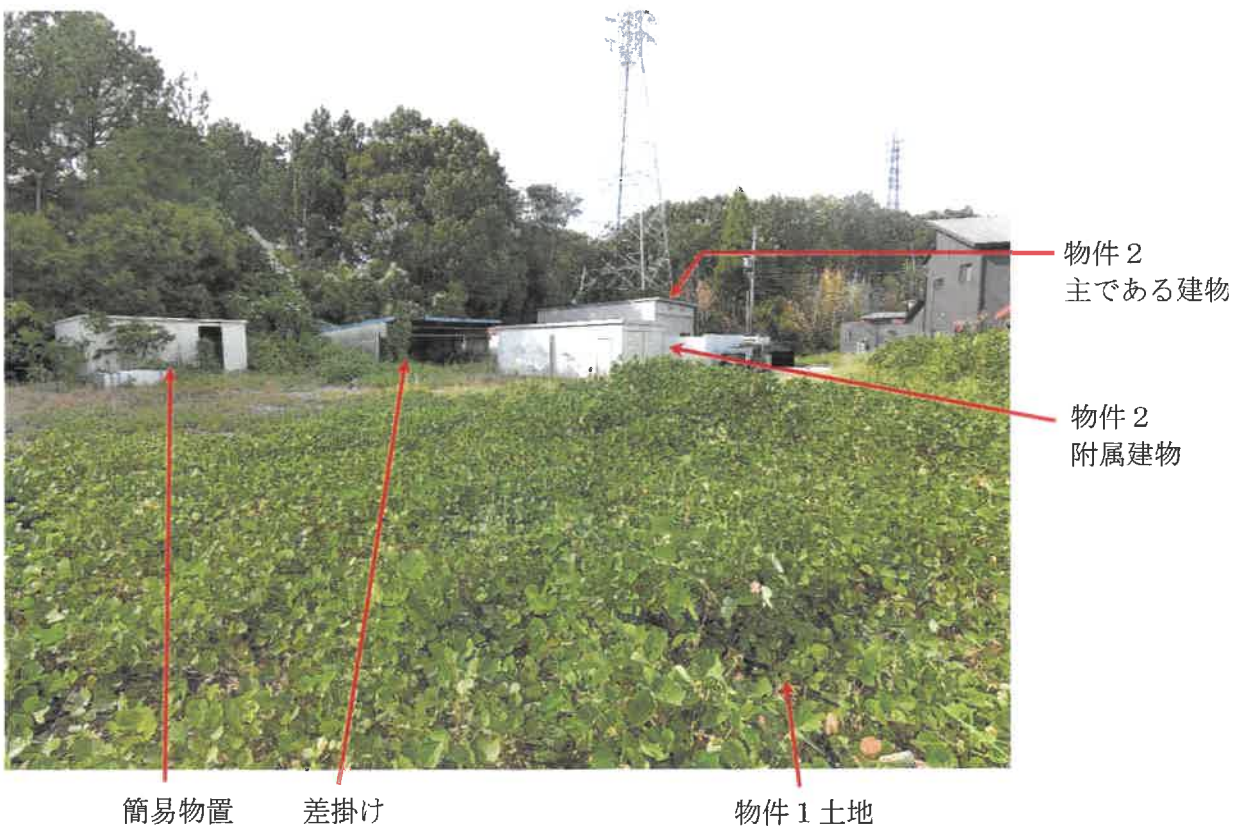


※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1 土地及び物件2 主である建物の外観



2 物件1 土地の外観



3 物件2主である建物の外観



物件1土地

4 物件1土地上に設置されたコンテナ事務所



物件2
主である建物

物件1土地

5 物件2主である建物内部の状況（作業所）



6 物件2附属建物内部の状況（倉庫）



7 物件2 附属建物内部の状況（南西側壁面）



8 物件2 附属建物の外観



9 物件1土地に設置された差掛け



10 物件1土地に設置された簡易物置



副

令和7年(ケ)第208号
令和7年8月28日受理
令和7年9月10日現地調査
令和7年10月9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

二村 成彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,350,000 円
物件2 (建物)	金 2,970,000 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地番 地目 地積	瀬戸市品野町六丁目 1152番 宅地 1757.04平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	瀬戸市品野町六丁目 1152番地 1152番 作業所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 84.26平方メートル (附属建物) 1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 37.69平方メートル	同左
番号	特記事項		
	なし		

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）

位置・交通	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅 北東方 道路距離約4,800m 名鉄バス「しなのバスセンター」停 西方 道路距離約930m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺に山林が広がる、一般住宅を中心とした住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 砂防指定地、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、景観計画区域：せと・やきもの文化景観ゾーン、屋外広告物規制区域：第5条第2項第2号 区分：許可
画地条件	地積 1757.04㎡ 間口 約26m、奥行 約58m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約4mの公道（市道認定外の瀬戸市管理道路）に接面する（建築基準法第42条1項1号の道路）。当該公道は東部分は舗装があり、本件土地は舗装部分にほぼ等高に接面する。西部分は未舗装であり、雑草が繁茂し、本件土地よりも低くなっている。	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は公道、東側及び南側は一般住宅等、西側は山林等である。	
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39年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は事業所等であったと推定される。なお、本件土地全体にコンクリート片が見られることから、本件土地内にコンクリートがら等が埋設されている可能性がある。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	<ul style="list-style-type: none"> ・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る。 ・本件土地の接面道路にガスの本管が埋設されているが、本件土地に引込みは無い。 ・本件土地の北部分及び物件2主である建物は賃貸借に供されている。本件土地のうち賃貸借に供されている範囲を除く南部分は、本件所有者の占有である。賃貸借契約の内容及び状況は現況調査報告書のとおりである。 	

特記事項 (つづき)	<ul style="list-style-type: none">• 本件土地上にコンテナ事務所、仮設トイレ、ポール、塀、簡易物置及び差掛けが設置されている。なお、コンテナ事務所は物件2主である建物の賃借人が設置したとのことである。• 本件土地の西部分に廃タイヤ、資材等が放置されていた。• 西側隣地の樹木が本件土地に越境している。また、本件土地の東部分に繁茂する雑草等が東側隣地へ越境している。• 西側隣地との境界は不明瞭である。• 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。
---------------	---

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30年3月16日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約17年
仕様	構造 鉄骨造平家建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 コンクリート 設備 電気、水道、プロパン等 その他 ー
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 作業所 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2主である建物は賃貸借に供されている。賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおりである。 ・シャッター3基のうち中央のシャッターが故障している。また、照明が故障している。 ・上記以外については経年相当の劣化等が見られる。

区 分	附属建物 符号 1
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30年8月30日新築 経過年数 約 7年 経済的残存耐用年数 約 18年
仕 様	構造 軽量鉄骨造平家建 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 土間 設備 なし その他 なし
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 倉庫 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内に動産はほぼ置かれていなかった。 ・南側壁面の一部が無く、当該部分の外側壁面に鉄板が設置されている。 ・本件附属建物は経年使用相当の劣化等が見られる。

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)

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	32,100	0.61	1,757.04	0.95	32,680,000

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-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/107 & = & 32,100\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：接道状況 $0.90 \times$ 地積大 $0.80 \times$ 奥行長大 $0.85 = 0.61$

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2)

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
(主)	70,000	84.26	0.48	2,830,000
(附属1)	50,000	37.69	0.51	960,000
合計				3,790,000

ウ 現価率：

物件2 (主)

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}17\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}17\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\% \text{※}) = 0.48 \\ \text{※観察減価等} &: \text{維持管理の状態等を考慮した。} \end{aligned}$$

物件2 (附属1)

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}18\text{年} + \text{経過年数}7\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\% \text{※}) = 0.51 \\ \text{※観察減価等} &: \text{維持管理の状態等を考慮した。} \end{aligned}$$

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	32,680,000	0.10	使用借権	3,270,000

イ 土地利用権等割合：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±イ)-ウ}×エ ×オ
1	32,680,000	-3,270,000	/	0.6	0.7	12,350,000
2	3,790,000	+3,270,000	0	0.6	0.7	2,970,000
一括価格 (合計)						15,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地の一部及び物件2主である建物が賃貸借に供されており、土地建物の利用が制約されること、また本件土地に埋設物が存在する可能性等を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

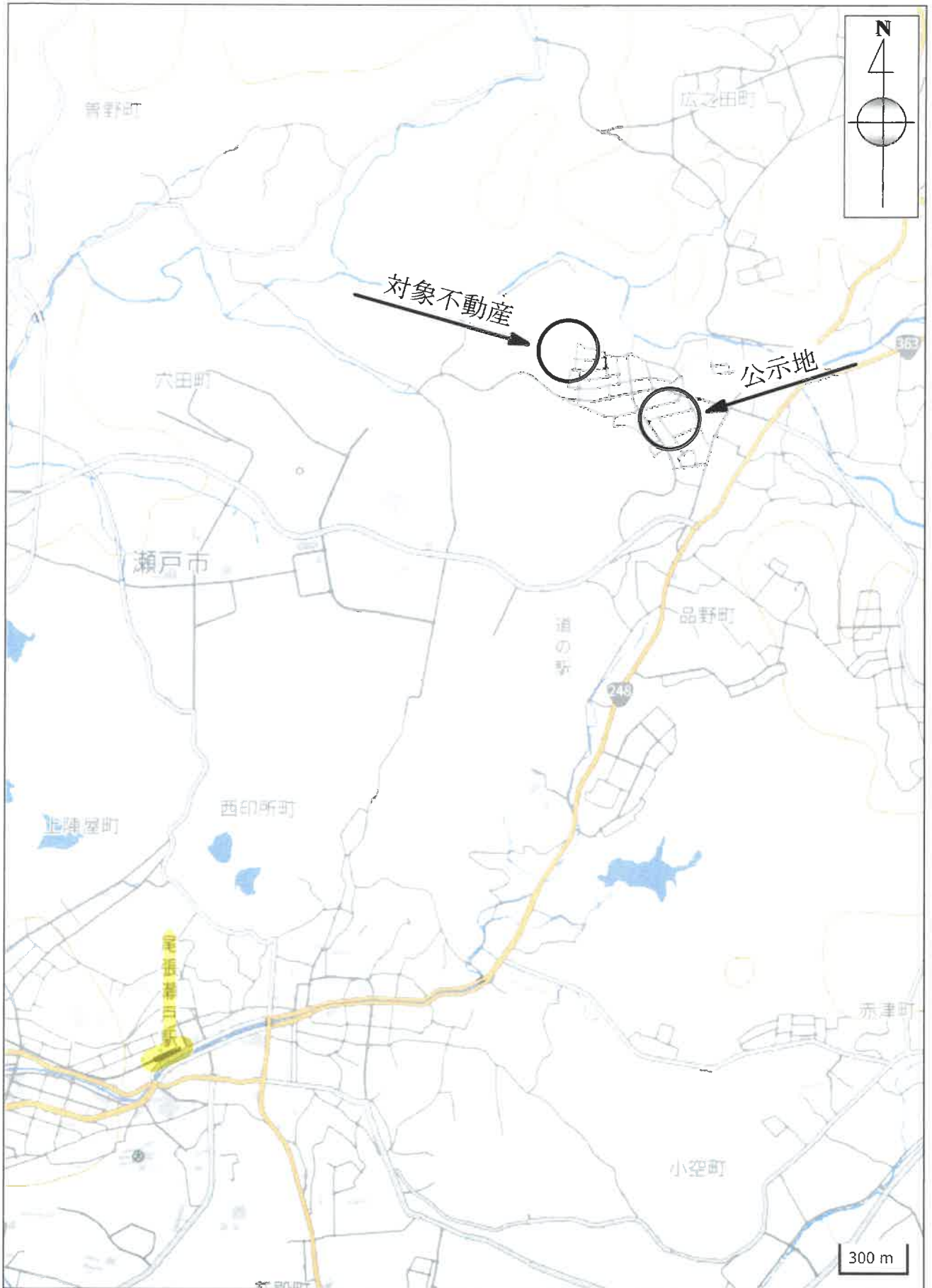
地価公示価格（瀬戸-12）

所 在：瀬戸市品野町4丁目1173番
価 格：34,400円/m²
位 置：名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅の北東方道路距離約4,000m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：233m²
供給処理施設：ガス、水道
接 面 街 路：北側幅員6.0m市道に接面
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：一般住宅が多い郊外の区画整理済みの住宅地域

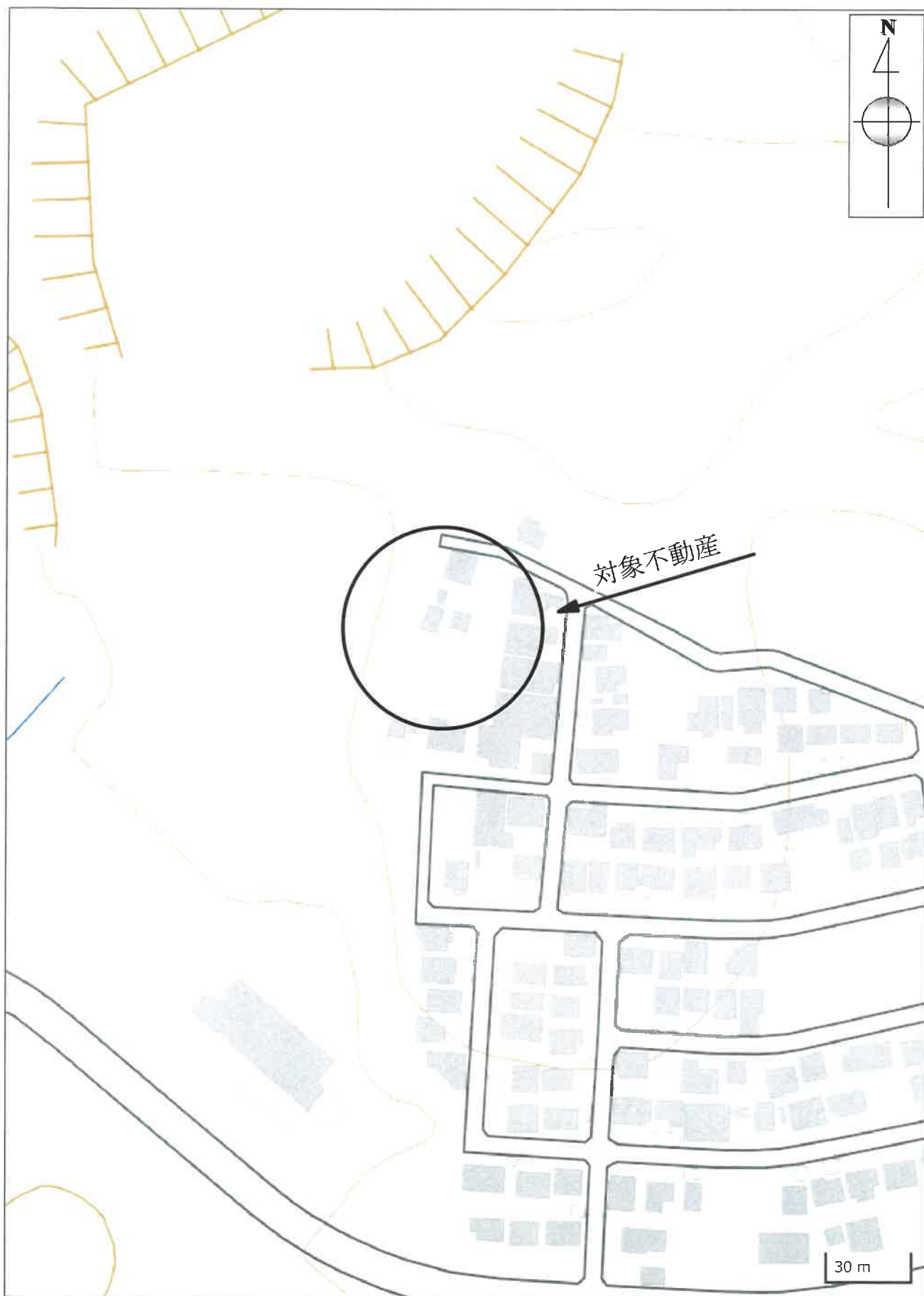
第7 附属資料

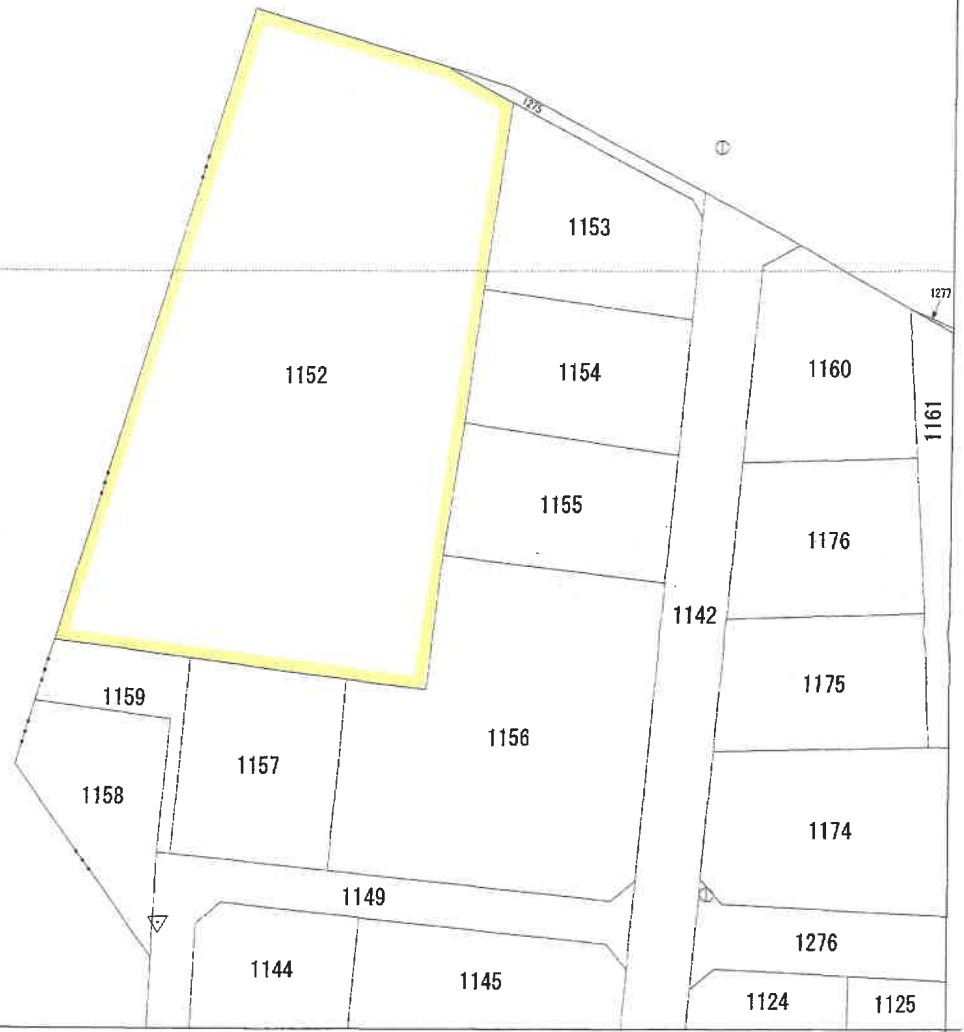
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





請求部	所在	瀬戸市品野町六丁目			地番	1152番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成22年2月26日			備付年月日(原図)	平成22年3月1日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年6月23日

名古屋法務局



登記年月日：令和1年7月16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)

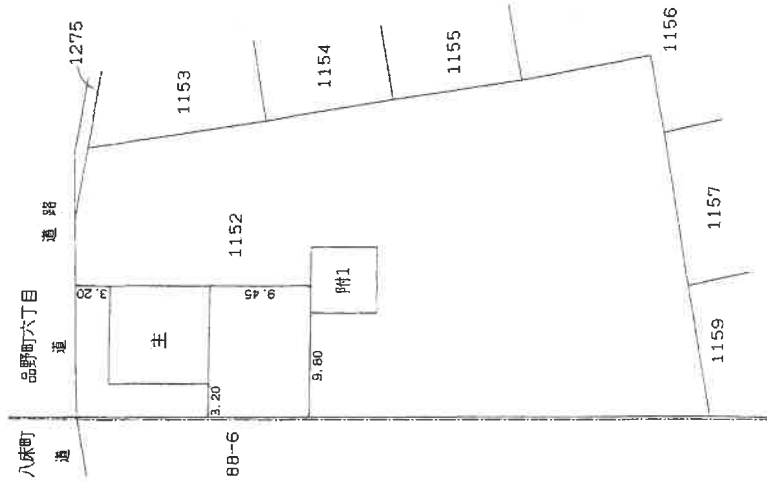
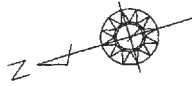
令和7年6月23日

名古屋法務局

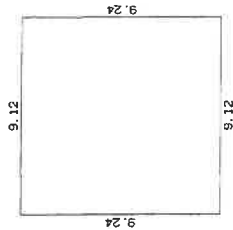
登記官

建築物各階平面図

家屋番号	1152番
建築物の所在	瀬戸市品野町六丁目1152番地



主である建築物

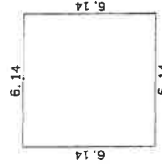


求積表

9.12 x 9.24 = 84.268800

床面積 84.26 m²

附属建築物(附1)



求積表

6.14 x 6.14 = 37.699600

床面積 37.69 m²

(公員専用)

作成者

縮小 1/250

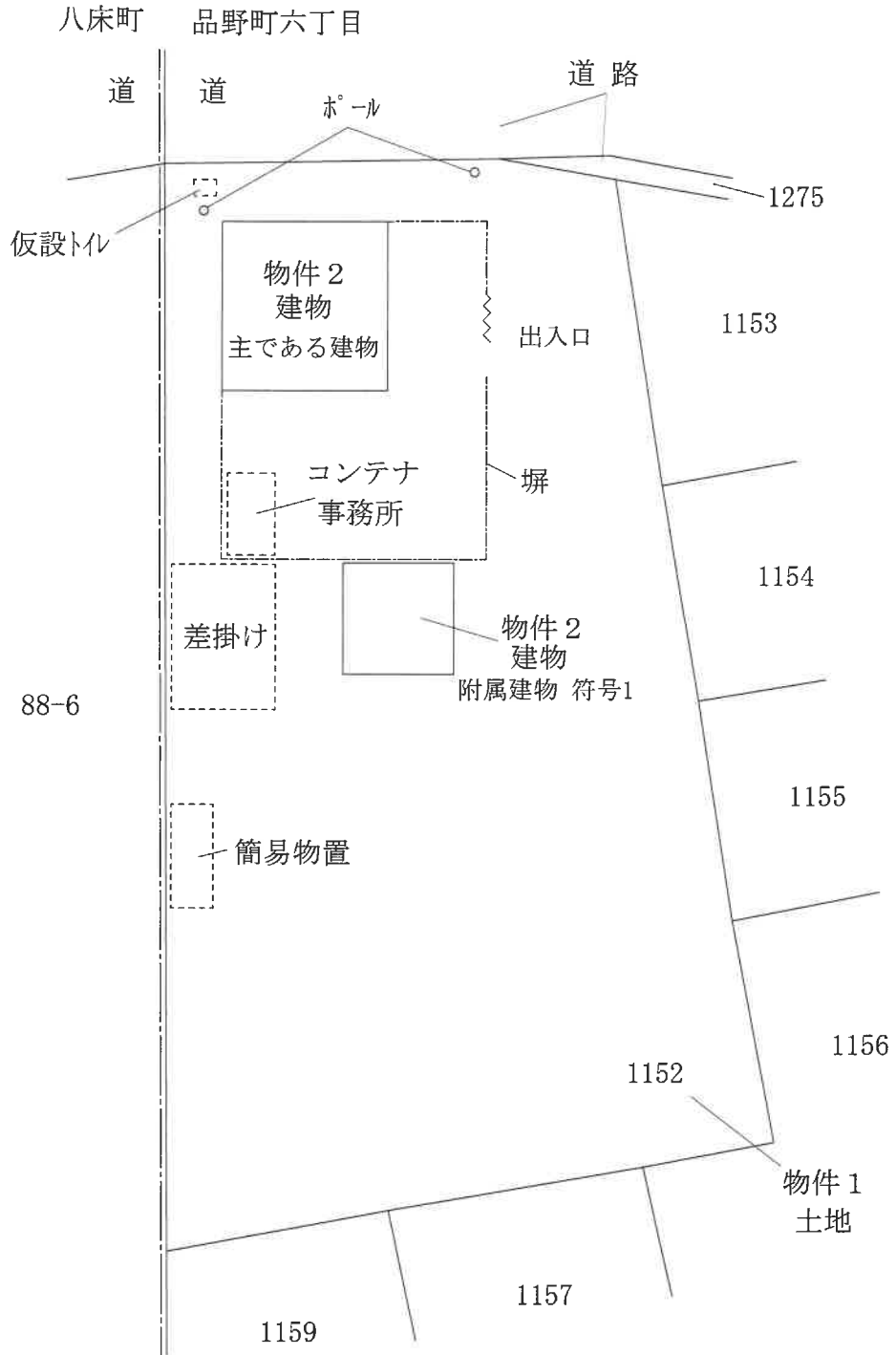
申請人

縮小 1/500

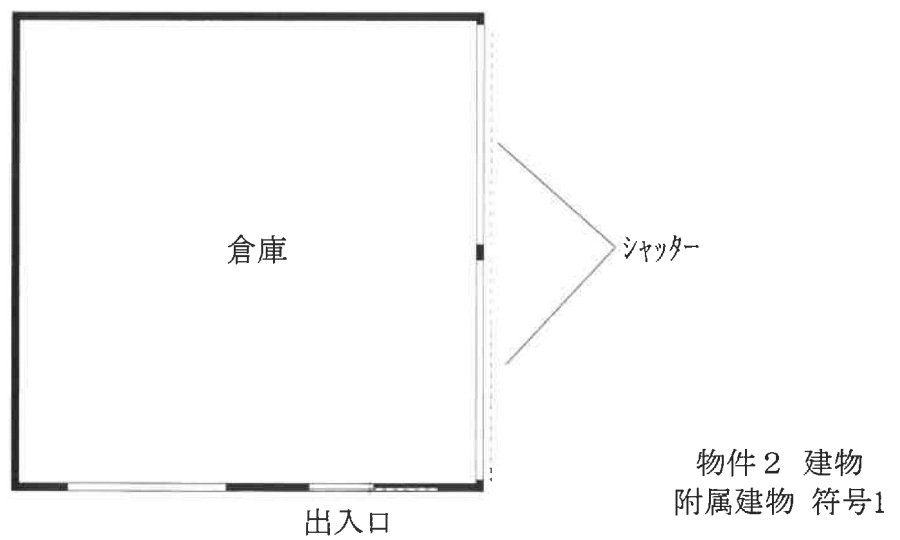
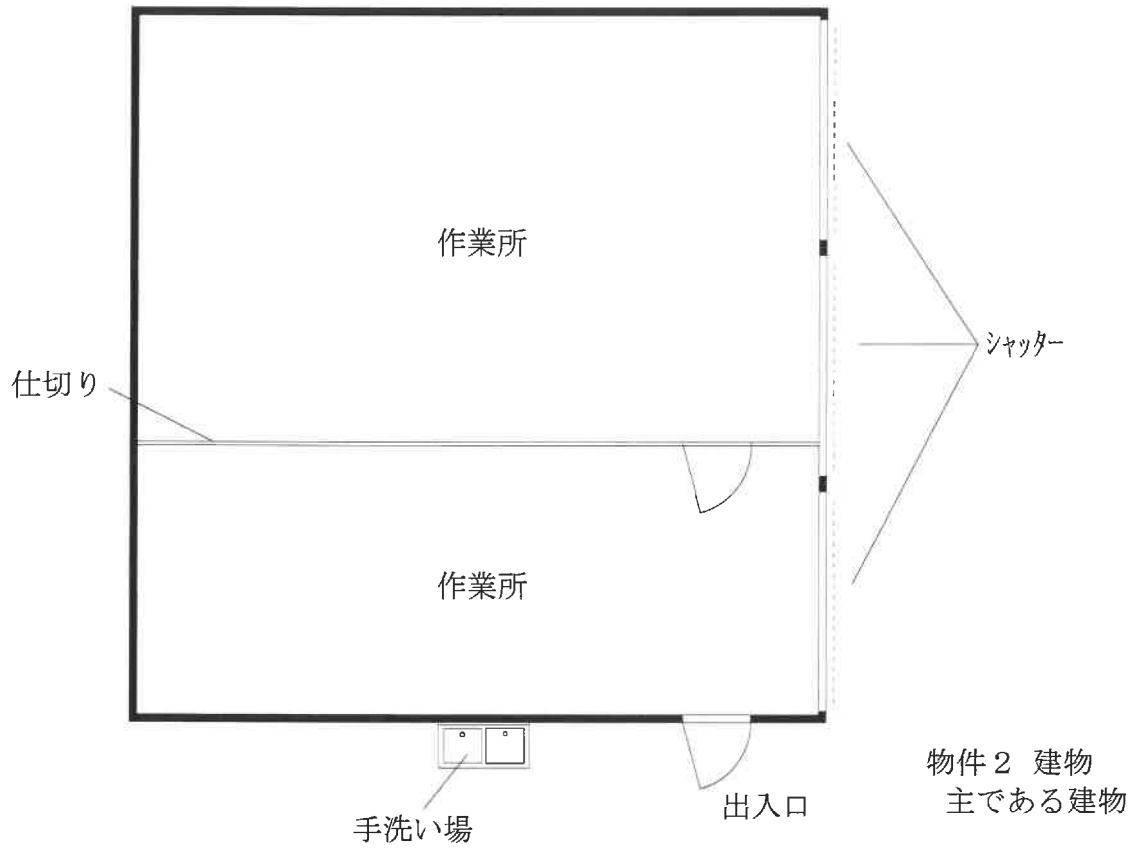
1/500

(愛知県土地家屋調査士会専用紙)

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



現況写真 ①



②



