

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 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 10 月 21 日から 令和 8 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 11 月 18 日 午前 9 時 50 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 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 10 月 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	21,080,000 16,864,000	一括	4,216,000	945,435	0
1	7,300,000				
2	2,490,000				
3	10,850,000				
4	440,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日進市折戸町枯木
 地 番 1 6 0 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 3 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 日進市折戸町枯木
 地 番 1 6 0 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 9 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 日進市折戸町枯木 1 6 0 番地
 家屋 番号 1 6 0 番
 種 類 診療所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積

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

 (現況)
 床 面 積

1 階	2 3 1 . 8 6 平方メートル
2 階	2 6 7 . 9 2 平方メートル



物 件 目 録

3階 258.50平方メートル
4階 約114.84平方メートル

4 所 在 日進市折戸町枯木 160番地2

家屋 番号 160番2

種 類 店舗

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 52.99平方メートル

(民法389条1項による一括競売物件)



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3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1～4】

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1～4】

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】

株式会社Kクルーが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 日進市折戸町枯木
 地 番 160 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1233 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 日進市折戸町枯木
 地 番 160 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 90 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 日進市折戸町枯木 160 番地
 家屋 番号 160 番
 種 類 診療所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	231.86 平方メートル
2 階	267.92 平方メートル
3 階	258.50 平方メートル
4 階	102.16 平方メートル

 (現況)
 床 面 積

1 階	231.86 平方メートル
2 階	267.92 平方メートル



11

物 件 目 録

3階 258.50平方メートル
4階 約114.84平方メートル

4 所 在 日進市折戸町枯木 160番地2

家屋 番号 160番2

種 類 店舗

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 52.99平方メートル

(民法389条1項による一括競売物件)



令和 8 年(ケ)第 80 号

令和 8 年 6 月 10 日受理

令和 8 年 7 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- 1 所 在 日進市折戸町枯木
 地 番 160 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1233 平方メートル
 所有者

- 2 所 在 日進市折戸町枯木
 地 番 160 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 90 平方メートル
 所有者

- 3 所 在 日進市折戸町枯木 160 番地
 家屋 番号 160 番
 種 類 診療所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	231.86 平方メートル
2 階	267.92 平方メートル
3 階	258.50 平方メートル
4 階	102.16 平方メートル

 所有者

- 4 所 在 日進市折戸町枯木 160 番地 2
 家屋 番号 160 番 2
 種 類 店舗

物 件 目 録

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 52.99 平方メートル

所有者

（民法389条1項による一括競売物件）

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 ☐ その他の者 上記の者が,本土地に下記建物を所有し,占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本土北東側には簡易物置,仮設店舗,同南東側には貯水タンク,簡易物置,仮設事務所,同北西側には電柱,看板,街灯,同南西側には電柱,看板,街灯が設置されている(位置は,土地建物位置関係図(概略)のとおり)。		
建物	物件3		
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: 4階約114.84平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が,診療所を廃業した状態で,その余を居宅として使用し,占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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 ☐ 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

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	☒ 宅地(物件 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 ☒ その他の者 上記の者が,本土地に下記建物を所有し,占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
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:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が,休業している店舗に動産類を置いて,占有している。 ☒ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は,「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 所有者の妻 (物件 4 建物所有者) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ 所有者) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 12 年 2 月 15 日	
最初の	契約日	不詳	
契約等	期間	から ☐ 令和 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 , 円 (毎月 日限り, 月分支払) ☐ 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		占有開始時期は, 物件 4 建物新築の日を記載	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■(株) Kクルー ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者)の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和3年2月16日	
最初の契約日	不詳	
契約等	期間	から ☐ 令和 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 , 円 (毎月 日限り, 月分支払) ☐ 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	占有開始時期は, 会社成立の年月日を記載	
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
■債務者兼物件1, 2土地及び同3建物所有者	診療所は, 大分前にやめています。現在, 診療所は, 物置のようになっています。 居宅には, 私と物件4建物所有者である妻が暮らしています。 ボイラーが壊れているので, 物件3建物備え付けの空調は使用できません。 病室の天井にあった空調機器は取り外しています。 居宅では小型犬を4匹飼育しています。 物件3, 4建物内でたばこは吸っていません。 物件3建物の屋上に水が溜まって, それが原因で洋室3や洗面所2等には雨漏りがしていました。そのため, 10年位前に屋上の防水処理をしています。今でも酷い雨が降ると, LDKの東側の壁をつたわるように雨漏りがします。 物件1, 2土地にある仮設店舗は他人の会社の物で, 同1土地にある仮設事務所は他人の物であり, いずれも同土地内に置かせてあげていますが, それらは近く搬出してもらいます。ですから, その人たちの氏名等は明らかにしたくないです。 診療所をしていたのは, もう20年近く前のことだと思います。診療所は他人に貸していましたが, 貸していた人は亡くなっていますし, 連絡先も分かりません。これまで, 中の物を引き取りたいという連絡もありません。 物件3, 4建物内にある動産類は, 私の方で売却されるまでに処分できる物はしますが, どこまで処分できるかは, 分かりません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 酷い雨が降ると, 北側道路には, 上方にある東側から水が流れてきて, それが西側道路に溜まることはあります。 物件2土地を, 妻である物件4建物所有者に同建物の敷地として使用させることについては, 契約書は作成しておらず, 無償で使用させています。 物件4建物を, 私が代表者である(株)Kクルーが飲食店の店舗として使用することについては, 契約書は作成しておらず, 無償で使用していますが, 現在, 店舗は営業していません。
■物件4建物所有者	物件4建物は, (株)Kクルーが店舗として使用していました。 (株)Kクルーが物件4建物を店舗として使用することについては, 契約書は作成しておらず, 無償で使用させています。

(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土地は同3建物の敷地として、同2土地は同4建物の敷地として使用されている。
物件1, 2土地を合わせた敷地は、北側及び西側を道路に各面している。同敷地は、西側から東側に掛けてなだらかに高くなっている。
物件1, 2土地の登記上の地目はいずれも雑種地であるが、現況は宅地であり、課税上も宅地として扱われている。
- 2 物件3建物は昭和53年4月新築（同55年12月増築）の鉄筋コンクリート造陸屋根4階建の診療所、居宅であるが、4階北側付近は未登記増築されている（約12.68平方メートル。増築年月日不詳。位置は建物間取図（概略）参照）。
物件3建物は、築年数が古いこともあり、建物内外とも経年相応の傷み・汚損が見受けられたほか、次の様な傷み・汚損等が目についた。
①ボイラーが故障していて備え付けの空調は使えない。病室天井の備え付けの空調が取り外されており、天井にはその跡や、空調を固定していた棒状の金属や切断したパイプが残ったままと なっている（添付の写真⑤参照）。
②待合室、検査室、病室6、病室9、洋室3等の壁や天井のクロスに剥離した箇所や亀裂箇所がある（添付の写真⑨⑬参照）。
③厨房の天井材が大きく剥がれている。同床材には著しい傷み・汚損がある（添付の写真⑥⑦参照）。
④屋根上部や屋上の床材に亀裂がある。洋室3、洗面所2、LDK等に雨漏りの跡がある（添付の写真⑭⑯参照）。
- 3 物件4建物は平成12年2月新築の木造鋼板葺平家建の店舗である。
物件4建物に経年に比し特段の不具合は見受けられず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 4 物件1土地には北西側に雑草が目につくほか、土地には、簡易物置、仮店舗、仮事務所、木材、建築関連道具、遊具等が置かれていた。物件3建物内には居宅に家財道具、診療所には医療機器はないが、賃借していた者が所有権を放棄したと思われる以前使用されていた事務机、ベッド、洗濯機等、同4建物内には店舗の椅子や厨房機器等が、相当数置かれていた。
- 5 物件1, 2土地付近に存した杭の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
なお、物件1, 2土地北東側には隣接して交通量の比較的多い地方道（瀬戸 大府 東海線）の高架擁壁があるが、物件3建物2, 3階の東側の部屋にいと、同地方道からの騒音がやや感じられた。
- 6 物件1, 2土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 7 債務者兼物件1, 2土地及び同3建物所有者らの陳述及び物件1, 2土地上並びに同3, 4建物内の状況等から、同土地・建物の占有状況については、本報告書2枚目から5枚目のとおりのもものと認めた。
- 8 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし6枚目のとおりである。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

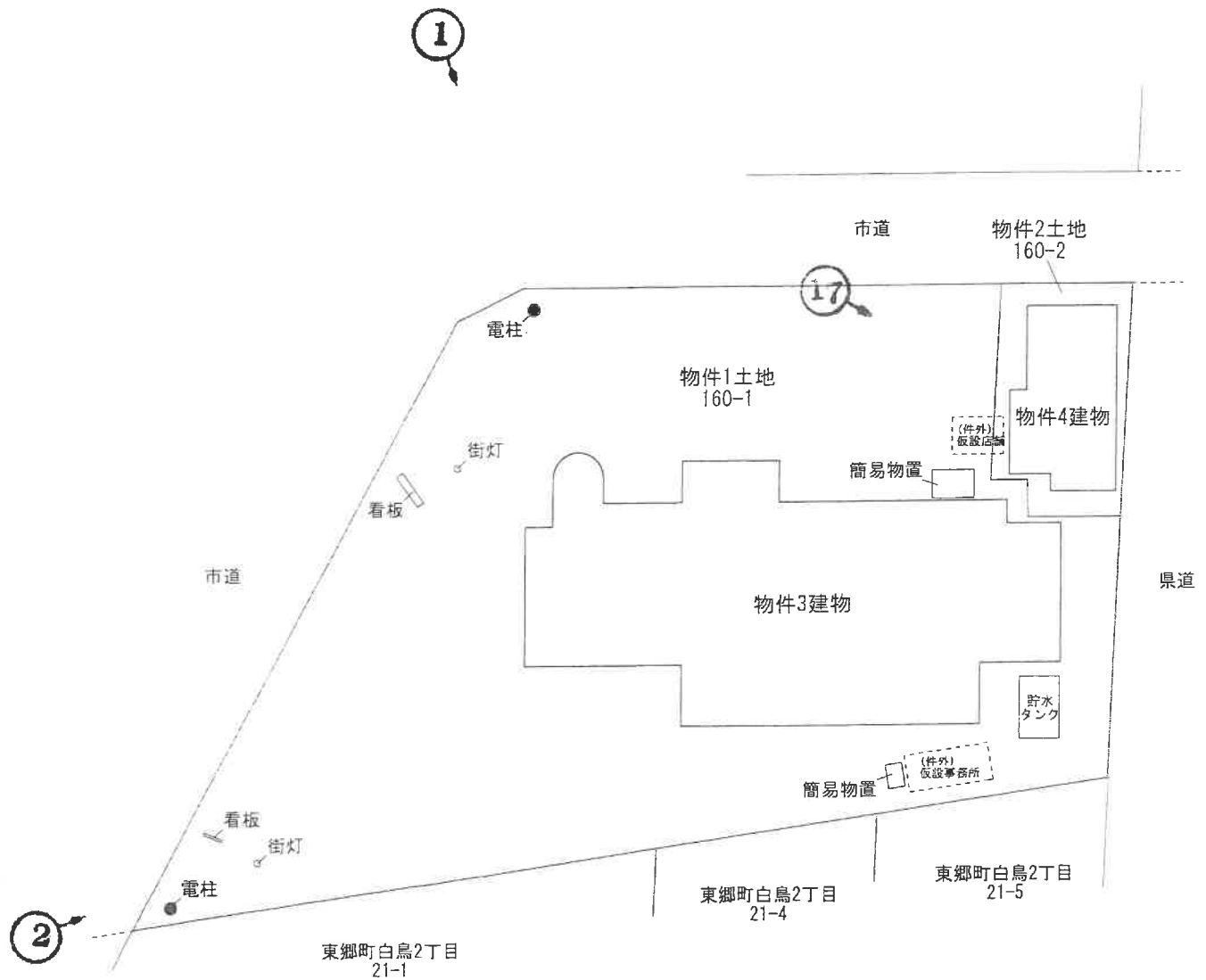
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月11日 (木) 15:20-15:30	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R8年6月16日 (火) 10:00-10:20	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 債務者兼物件1, 2土地及び同3建物所有者から聴取
R8年6月19日 (金) 8:15-8:20	電 話	債務者兼物件1, 2土地及び同3建物所有者に立入調査期日告知
R8年7月1日 (水) 13:30-15:50	物件所在地	物件1, 2土地及び同3, 4建物の立入調査, 写真撮影, 債務者兼物件1, 2土地及び同3建物所有者, 同4建物所有者から聴取, 評価人同行
R8年7月9日 (木) 15:00-15:10	名古屋法務局	(株) Kクルーの現在事項全部証明書取り寄せ

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

土地建物位置関係図（概略）



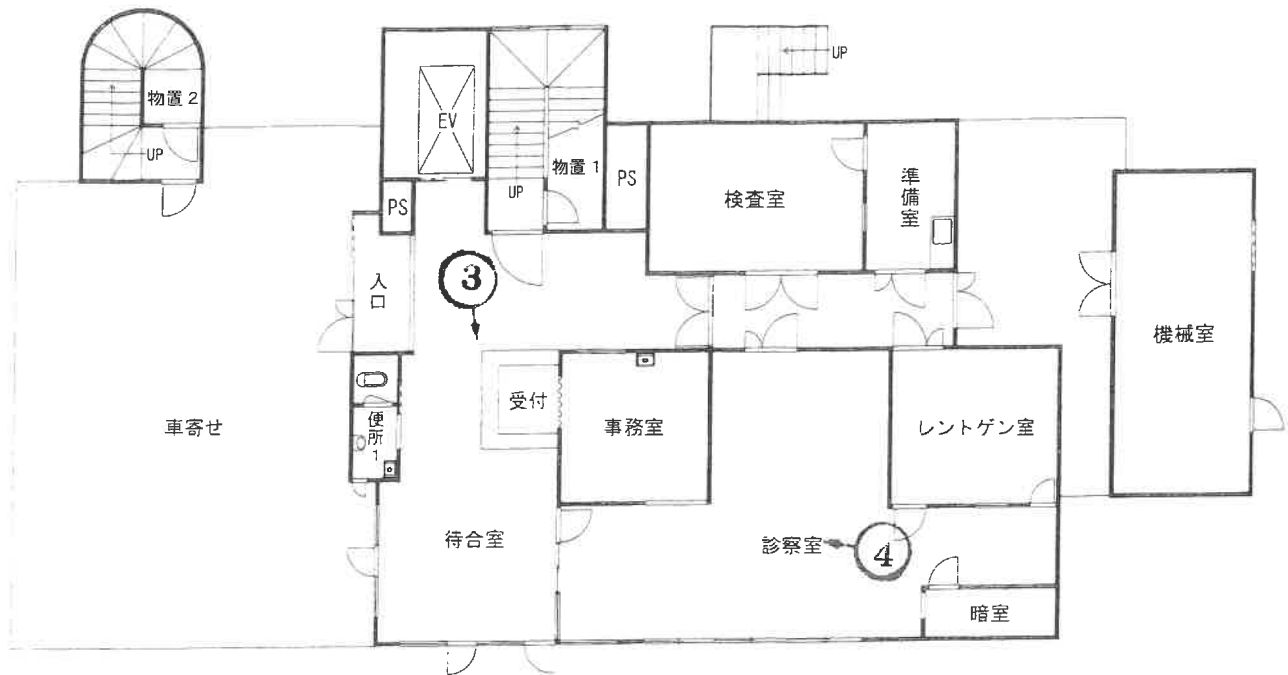
写真撮影方向を矢印で示す

○内写真番号

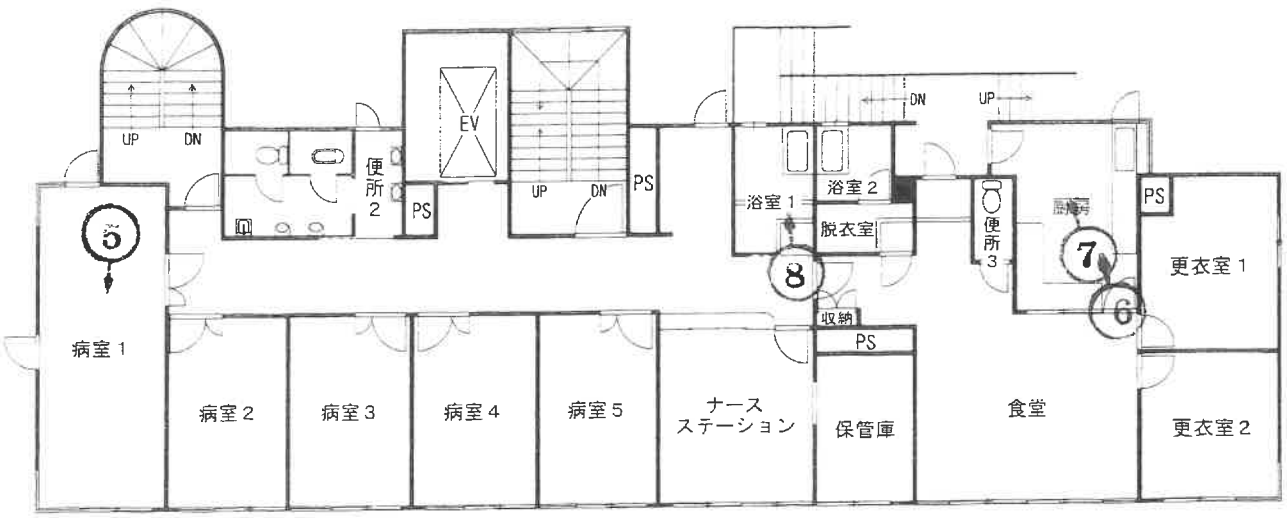
建物間取図（概略）



物件 3 建物



1 階

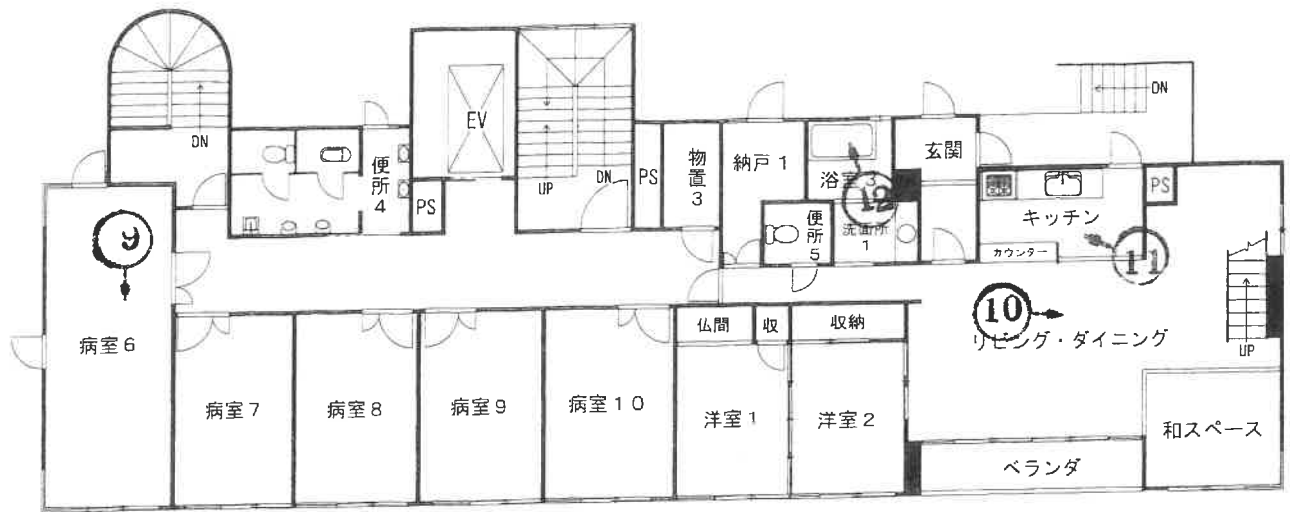


2 階

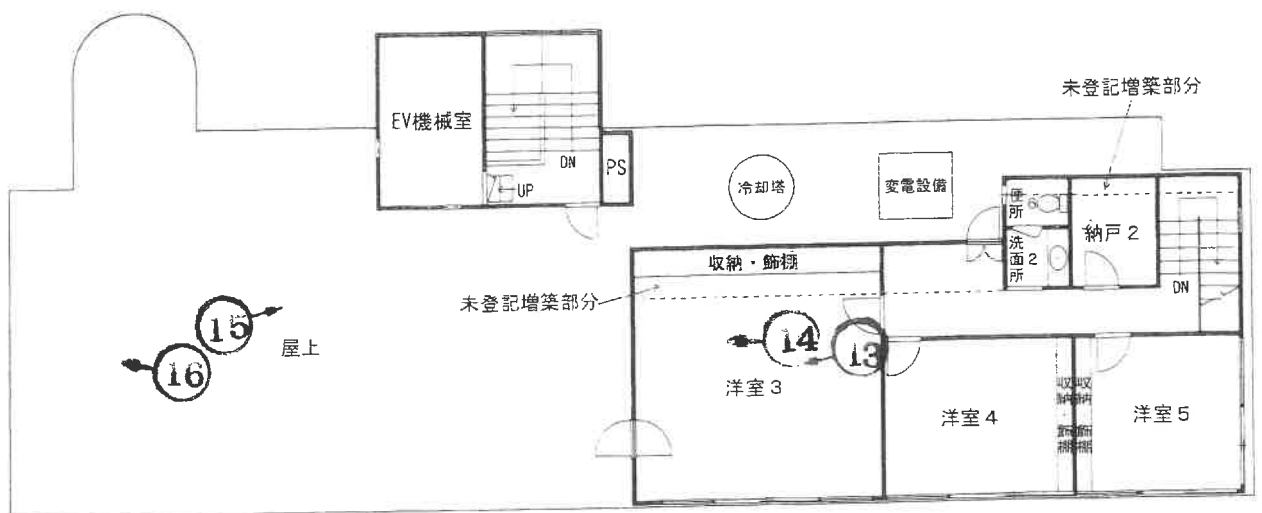
建物間取図（概略）



物件 3 建物



3 階

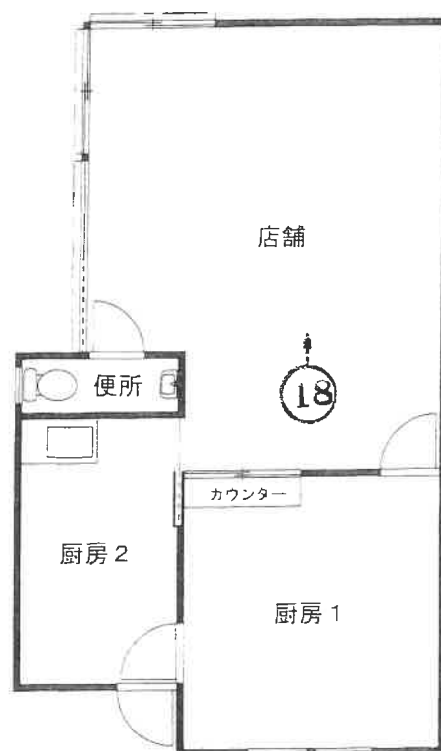


4 階

建物間取図（概略）



物件 4 建物



①

物件1、2土地及び同3、4建物

(北西より撮影)



②

物件1、2土地及び同3建物

(南西より撮影)



③

待合室



④

診察室



⑤

病室1



⑥

厨房(物件3)



⑦

厨房（物件3）の天井の状況



⑧

浴室1



⑨

病室6



⑩

リビング・ダイニング



⑪

キッチン



⑫

浴室3



⑬

洋室3



⑭

洋室3の天井の状況



⑮

屋 上



⑯

屋上の床の状況



(20枚目)

⑪

物件4建物

(西方より撮影)



⑫

店舗



(21枚目)

令和8年（ケ）第 80 号
令和8年 6月 15日 受 理
令和8年 7月 1日 現 地 調 査
令和8年 7月 24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

成田 晃浩

第1 評価額

一括価格			
金 21,080,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	7,300,000	円
物件2(土地)	金	2,490,000	円
物件3(建物)	金	10,850,000	円
物件4(建物)	金	440,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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1の内訳価格は物件3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。
また、物件2の内訳価格は物件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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	日進市折戸町枯木 1 6 0 番 1 雑種地 1 2 3 3 平方メートル	特記事項記載のと おり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	日進市折戸町枯木 1 6 0 番 2 雑種地 9 0 平方メートル	特記事項記載のと おり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	日進市折戸町枯木 1 6 0 番地 1 6 0 番 診療所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 2 3 1. 8 6 平方メートル 2階 2 6 7. 9 2 平方メートル 3階 2 5 8. 5 0 平方メートル 4階 1 0 2. 1 6 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	日進市折戸町枯木 1 6 0 番地 2 1 6 0 番 2 店舗 木造鋼板葺平家建 5 2. 9 9 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	現況の地目は宅地である。		
2	現況の地目は宅地である。		
3	4階には未登記の増築部分があり、現況の床面積は約114.84平方メートルとなっている。		

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1、物件2）

位 置 ・ 交 通	名鉄豊田線「日進」駅 南方 道路距離約720m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗兼住宅、店舗等が見られる地域。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 － 60% 200% － 宅地造成等工事規制区域、砂防指定地、 特定都市河川流域（境川・猿渡川流域）
画 地 条 件	<物件1土地> 地積 1,233㎡ 間口 約37.4m、 奥行 約47.8m 形状 やや不整形 <物件2土地> 地積 90㎡ 間口 約7.4m、 奥行 約12.8m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	<物件1土地> 西側で幅員約11.3mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に±0～約0.9m高く接面しているほか、北側で幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に±0～約0.9m高く接面している。このほか、東側で幅員約22.0mの舗装県道に接面しているが、県道との間には大きな高低差があるため、当該県道の接道機能は限定的である。 <物件2土地> 北側で幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に±0～約0.5m高く接面している。このほか、東側で幅員約22.0mの舗装県道に接面しているが、県道との間には大きな高低差があるため、当該県道の接道機能は限定的である。	

土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 物件2土地は、物件4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 あり ガス配管 物件1土地：あり 物件2土地：なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	国土地理院の空中写真によれば、昭和34年当時と昭和47年当時は未利用地であったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届出はなく、周辺の使用状況からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。
特 記 事 項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※ 物件1土地及び物件2土地は市街化調整区域に存するため、建物等を建築するには、原則として都市計画法上の許可を要する。なお、問い合わせ窓口は、愛知県尾張建設事務所建築課指導第一グループである。 ※ 物件1土地及び物件2土地が東側で接面する県道瀬戸大府東海線への自動車乗入口の設置について、愛知県尾張建設事務所維持管理課に確認したところ、乗入口の設置自体は可能であるが、あらかじめ工事施工承認申請を行い、承認を得た上で、費用を自己負担して施工する必要があるとのことである。 ※ 物件1土地の北西及び南西付近に電柱が設置されている。また、物件3建物の北東及び南東付近に簡易物置が設置されている。 ※ 物件3建物の北東付近に設置されている仮設店舗（件外）及び南東付近に設置されている仮設事務所（件外）は、いずれも簡易な仮設物である。

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53年4月26日新築 昭和55年12月15日増築 経過年数 約 48年 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造4階建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル、タイル貼等 内 壁 吹付タイル、ペイント、タイル貼、リシン吹付、 ビニールクロス等 天 井 ペイント、ジプトン、ボード、ビニールクロス、 目透天井等 床 塩ビシート、タイルカーペット、Pタイル、タイル貼、 フローリング、カーペット等 設 備 電気、給排水、ガス設備等 そ の 他 -
床面積（現況）	※ 4階には約12.68㎡の未登記増築部分があり、現況の床面積は約114.84㎡となっている。なお、1階から3階までについては、登記簿の床面積と現況の床面積は一致している。
現況用途等	現況用途 診療所・居宅 間 取 り 附属資料「建物間取図（概略）」参照
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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 愛知県尾張建設事務所建築課に確認したところ、増築時の記録が残っており、当該増築に係る主要用途は診療所兼住宅であり、完了検

査を受けていることを確認した。

※ 債務者兼所有者の陳述によれば、空調用のボイラーに不具合があるとのことである。

※ 1階及び2階は、診療所として使用されていた当時の内装等が概ね残存しており、著しい汚れや損傷等は認められないものの、経年及び使用に伴う劣化が認められる。ただし、2階の厨房については、床、壁及び天井に油などの汚れが目立つ状態にある。

※ 3階は、診療所部分については、使用されていた当時の内装等が概ね残存しており、経年及び使用に伴う劣化が認められる。一方、居宅部分については現在も居住中であり、全体的に使用感が認められるほか、天井には雨漏りの跡が認められる。

※ 4階は居宅となっており、3階の居宅部分とは内部階段で接続されている。経年及び使用に伴う劣化が随所に認められ、雨漏りの跡、壁紙の剥がれ及び床の傷みなどが認められる。

※ 屋上には、変電設備、冷却塔及び多数の配管が設置されている。屋上スラブには多数のクラックが認められるなど、全体的に劣化が進行している。

※ 外壁は、保守管理が十分に行われておらず、汚れやひび割れ等の劣化・損傷が顕著な状態にある。

※ 1階から4階の各所には、家具、家電、生活用品、趣味用品等の動産が多数存置されている。

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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12年2月15日新築 経過年数 約 26年 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 鋼板葺 外 壁 不燃サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ジプトン等 床 タイルカーペット、Pタイル等 設 備 電気、給排水、ガス設備（プロパン）等 そ の 他 ー
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。
現況用途等	現況用途 店舗 間 取 り 附属資料「建物間取図（概略）」参照
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	※ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等が使用されている可能性があるため、留意が必要である。 ※ 愛知県尾張建設事務所建築課に確認したところ、主要用途は店舗（薬局）で完了検査を受けていることを確認した。 ※ 客席や厨房機器等が残置されており、飲食店として使用されていたものと推定される。

	※ 内部は使用に伴う劣化が殆ど認められず、概ね良好な状態が保たれているが、外部は経年劣化による汚れや傷みが認められる。
--	---

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、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
1	77,300	0.45	1,233	0.90	38,600,000
2	77,300	0.63	90	0.90	3,940,000
合 計					42,540,000

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 日進-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 85 & = & 77,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位南西向き(1.02)、台形(1.00)等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：＜物件1＞三方路1.03×奥行価格補正0.92×形状0.97×規模0.70×
公法上の制限0.70=0.45

＜物件2＞角地1.00×規模0.90×公法上の制限0.70=0.63

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3、物件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	264,000	873.12	0.02	4,610,000
4	154,000	52.99	0.03	240,000
合 計				4,850,000

ウ 現価率：

<物件3>

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}48\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

<物件4>

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}26\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.03$$

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	38,600,000	0.55	法定地上権	21,230,000
2	3,940,000	0.10	使用借権	390,000

イ 土地利用権等割合：物件1土地は、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2土地は、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	38,600,000	－ 21,230,000		0.60	0.7	7,300,000
2	3,940,000	－ 390,000		1.00	0.7	2,490,000
3	4,610,000	＋ 21,230,000	0	0.60	0.7	10,850,000
4	240,000	＋ 390,000	0	1.00	0.7	440,000
一括価格（合計）						21,080,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1土地及び物件3建物は、老朽化した診療所・居宅の敷地及び建物であり、転用性に乏しく需要者が限定されるうえ、買受後に解体費等の負担を要する蓋然性が高く、一般市場において短期間での売却が困難であるため40%減価した。なお、物件2土地及び物件4建物は、必要なし。

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（日進－11）

所 在：日進市藤島町前田58番4

価 格：66,000円/㎡

位 置：名鉄豊田線「米野木」駅の北西方道路距離約2.2kmに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南西側4.2m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：農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

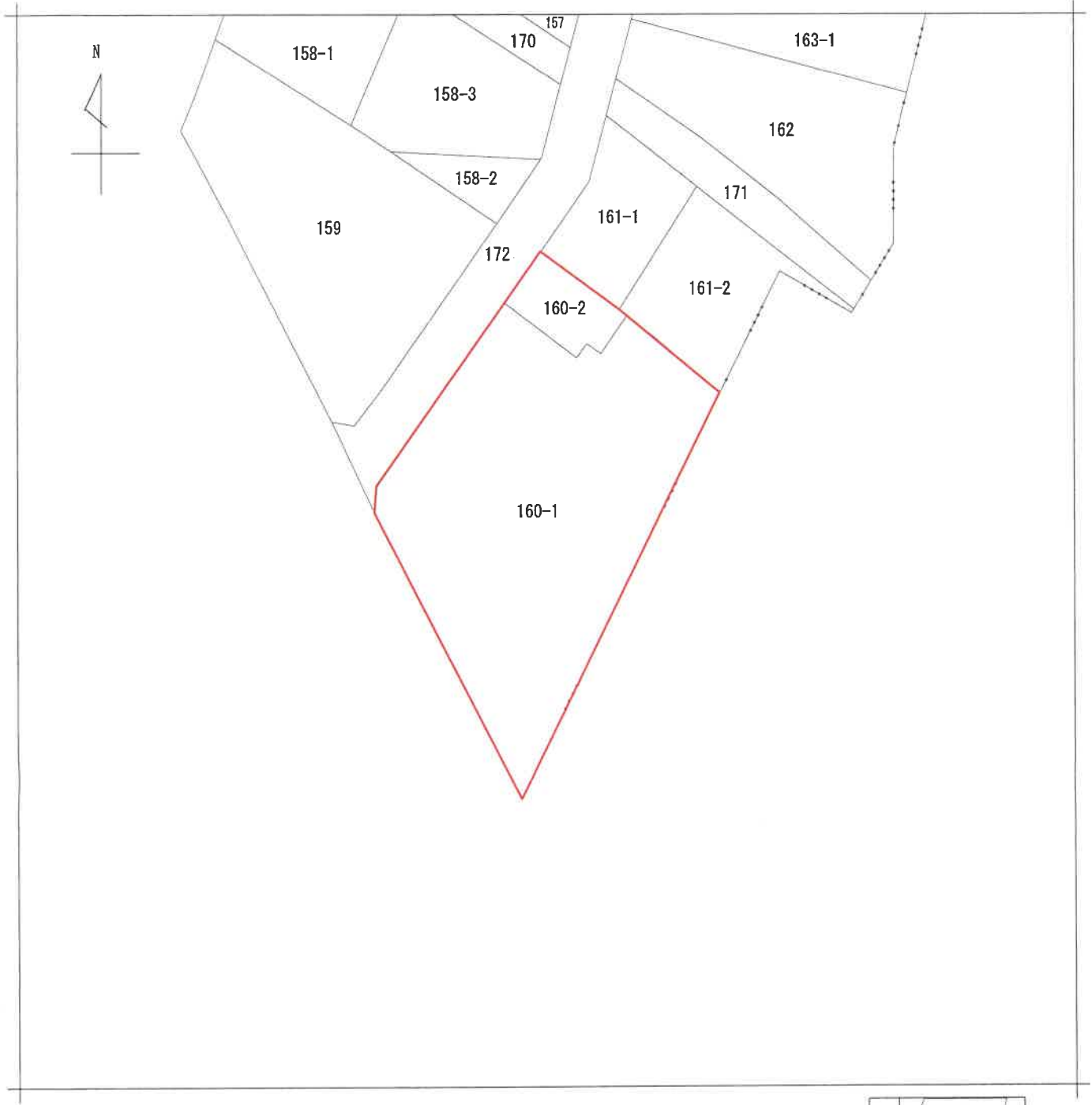
第7 附属資料

- 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	日進市折戸町枯木				地番	160番1		
出力縮尺	1/500	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	その他
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。

(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年6月29日

名古屋法務局

請求番号：19-1

(1/1)

登記官



A 4 判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局名東出張所発)

令和8年6月19日 名古屋法務局

登記官

6113717

地番 160番1
160番2

地積測量図

日進市折戸町枯木

座標求積表

地番	① (A) 160-1					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	面積	
イ	-24.866	-17.443	505.482264	25.491		
ロ	-31.111	10.800	56.258200	12.000		
ハ	-29.472	22.467	73.800811	12.481		
ニ	-27.858	35.265	198.295095	4.018		
ホ	-23.849	35.534	314.671280	4.872		
ヘ	-19.003	35.043	347.782722	5.374		
ル	-13.645	35.437	197.467644	5.383		
リ	-13.591	31.104	95.113088	2.169		
レ	-11.423	31.151	68.812659	1.909		
ヲ	-11.382	29.243	311.847352	10.642		
ヾ	-0.789	29.470	328.121959	26.187		
ヅ	-0.387	3.715	-5.105784	3.563		
ズ	-2.133	0.405	-20.953745	37.379		
		倍面積	2487.471476			
		面積	1233.8357380			
		面積	1233.83			

地番	② (B) 160-2					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	面積	
カ	-11.382	29.243	-311.847352	1.909		
キ	-11.423	31.151	-68.812659	2.169		
ク	-13.591	31.104	-95.113088	5.383		
ケ	-13.645	35.437	89.361787	1.962		
コ	-11.590	35.643	488.920816	10.647		
サ	-0.851	37.282	407.929542	7.412		
シ	-0.789	29.470	-314.382270	10.642		
		倍面積	181.376876			
		面積	90.6884380			
		面積	90.68			

筆界	境界標の種類
イ、ロ、ハ、ヌ	コンクリート杭
ニ、リ	合成樹脂杭
ホ、チ、ル、ヲ	金属板



単位=メートル

縮尺 1/500

申請人

月 日 作製

(平)

作製者

登記年月日：昭和56年2月18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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)
令和8年6月29日 名古屋法務局

登記官

6212140

各階平面図

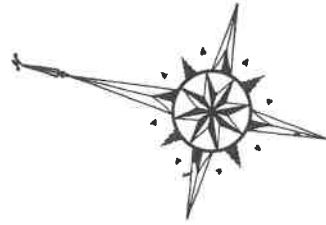
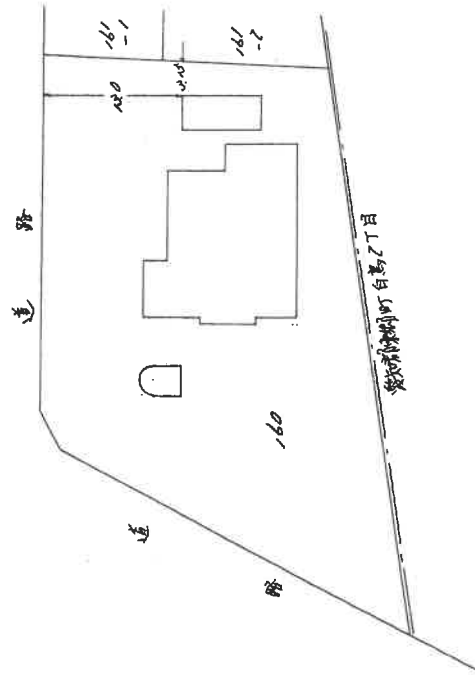
家屋番号 160

建物図

3-1

建物の所在 愛知県日進市新中子村木 160番地

日進市 新中子村木



S 56. 2. 18

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

請求番号：19-3

(1/3)

A 4 判に縮小

3-2

圖面階各

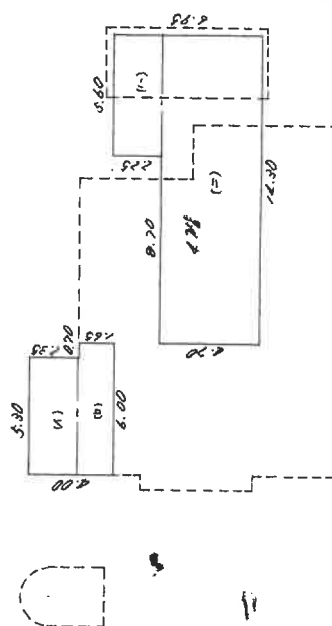
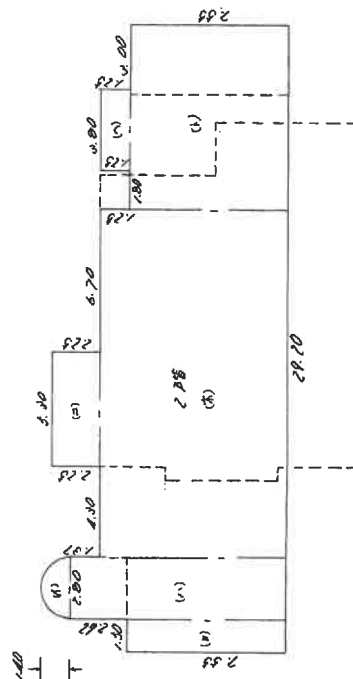
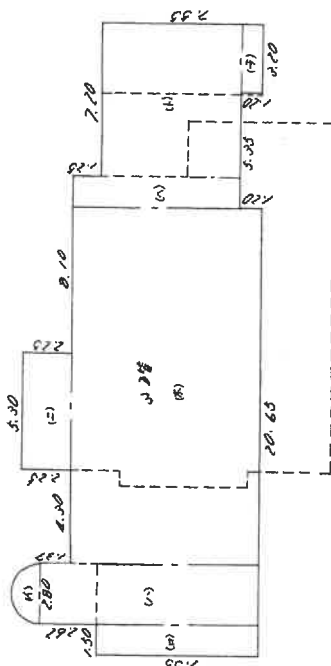
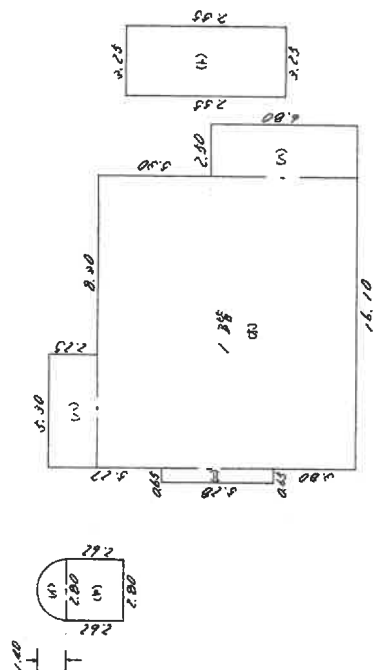
家屋番号	160
------	-----

五、物、建

6212141

建築物の所在
魯南郡以東河天子所產子結采，60畝池

日進市 折戸町枯木

 $\frac{1}{2}$ 

546.2.18

作者

縮尺

1/50

人
龍
由

正解

 $\angle$

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。
(名古屋法務局名東出張所管轄)

令和8年6月29日 名古屋法務局

令和8年6月29日 名古屋法務局

类制品(四)

A 4 判に縮小

請求番号: 19-3

6212142

圖面階各

60

五物建

3-3

愛知県日進町大字枯木・60番地
日進南 折戸町枯木

一、

1.00	x	1.00	x	1.41 ^{1/2}	=	1.41 ^{1/2}
2.62	x	2.80	=	7.3460		
5.25	x	5.40	=	11.9250		
5.28	x	0.65	=	3.4370		
12.10	x	13.60	=	164.5600		
6.80	x	2.50	=	17.0000		
7.55	x	2.25	=	14.3475		
						231.9677

23/11/06

卷二

$$\begin{array}{r} 1.40 \times 1.40 \times 3.14 \frac{1}{2} = 3.0772 \\ 2.55 \times 1.50 = 11.3250 \\ 10.17 \times 2.80 = 28.4760 \\ 2.15 \times 5.30 = 11.3950 \\ 8.80 \times 16.30 = 143.8400 \\ 1.15 \times 3.80 = 4.3700 \\ 7.55 \times 8.60 = 64.9300 \\ \hline 167.9332 \end{array}$$

16.2692

۲۲۵

[illegible]

258 ~ 50

27

(1)	1.33	+	5.30	=	12.430
(4)	1.65	+	6.00	=	9.9000
(2)	2.25	+	5.60	=	12.6000
(3)	4.70	+	14.30	=	67.2100
					102.1650

9/12/201

着成作

氏

人
體
由

1143

 $\angle$

546.218

(3/3)

登記年月日：平成12年3月3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。
(名古屋法務局名真出所管轄)
令和8年6月29日 名古屋法務局

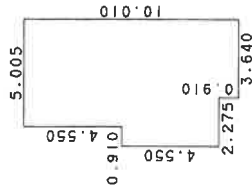
登記官

請求番号：19-4

6212143

建物図面
各階平面図

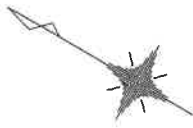
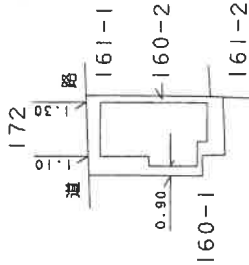
家屋番号	160番2
建物の所在	日進市折戸町枯木160番地2



求積表

4.550 x 0.910	=	4.140500
9.100 x 1.365	=	12.421500
10.010 x 3.640	=	36.436400

合計	52.998400
床面積	52.99 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

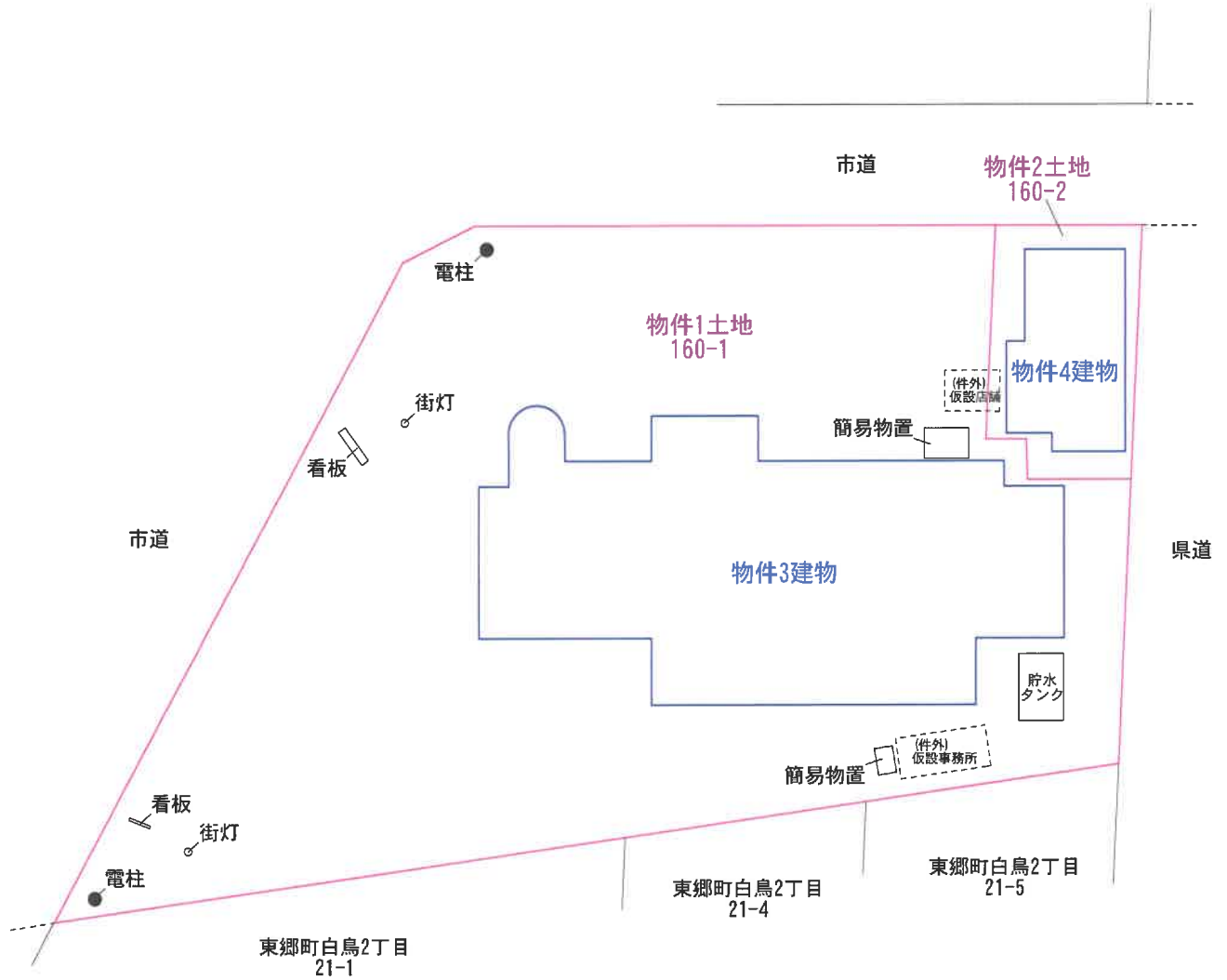
縮尺

1/500

注. 93

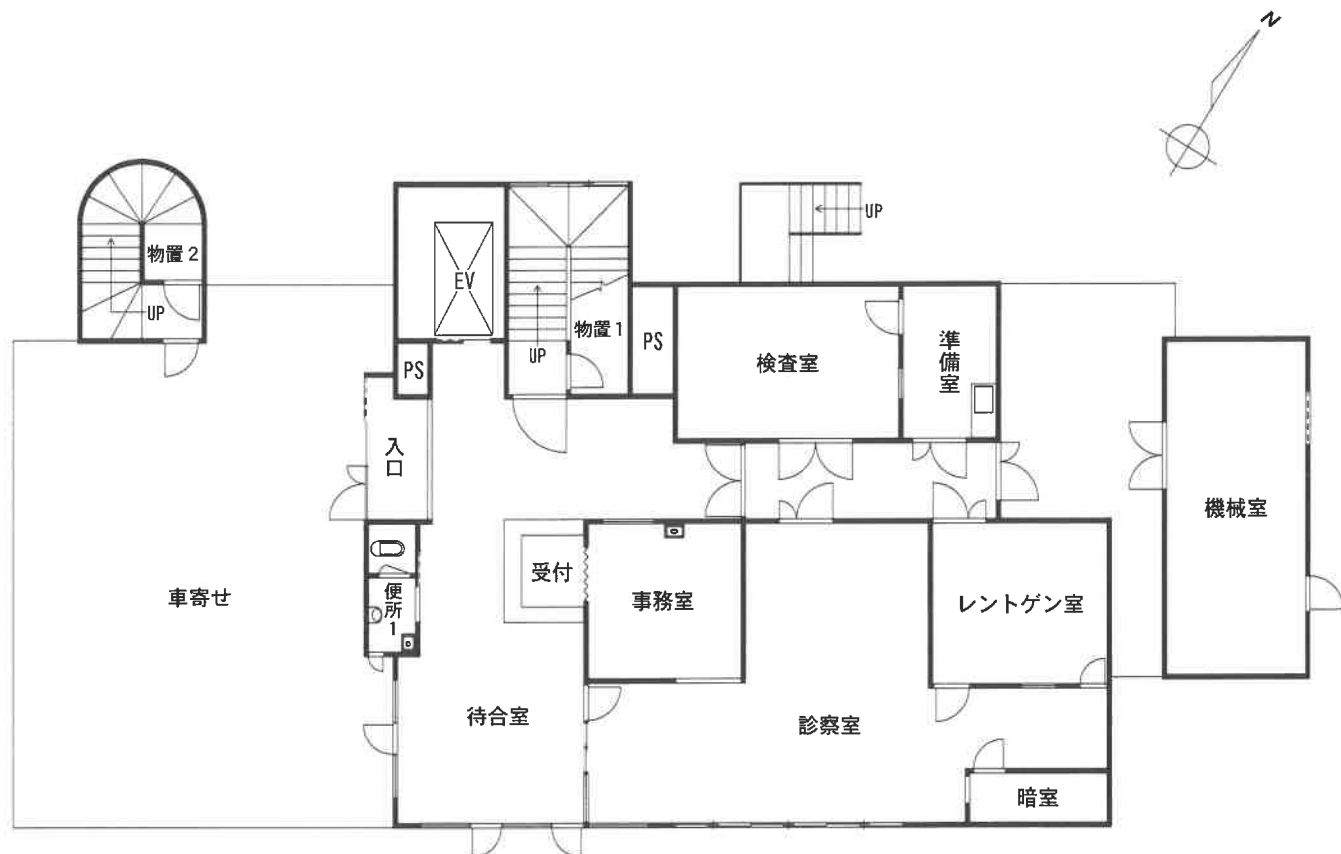
A 4 判に縮小

土地建物配置図（概略）

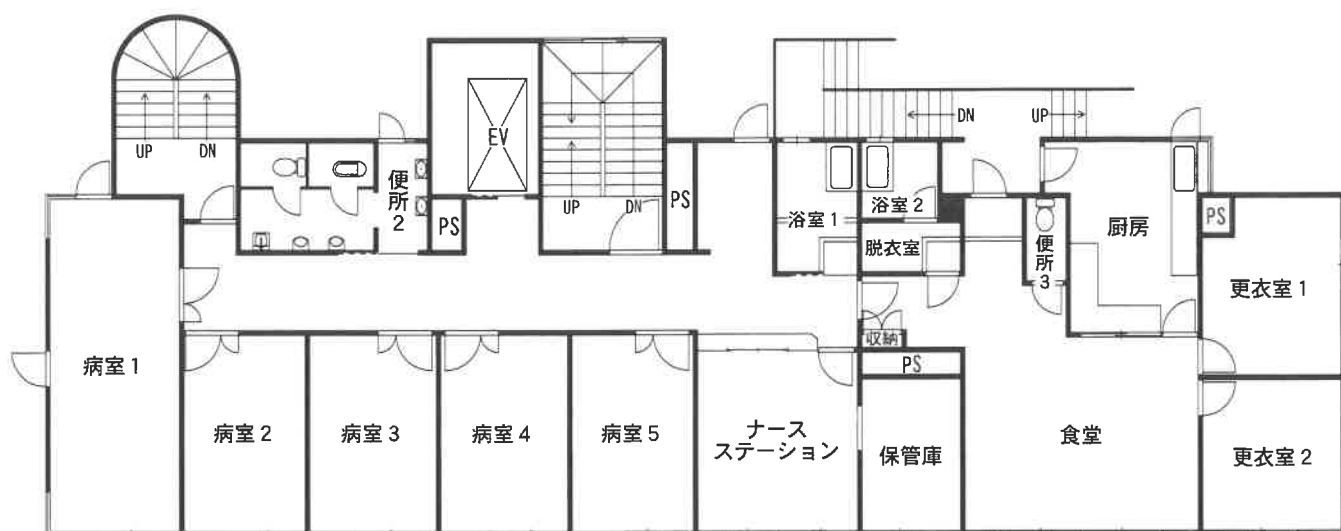


建物間取図（概略）

物件 3 建物



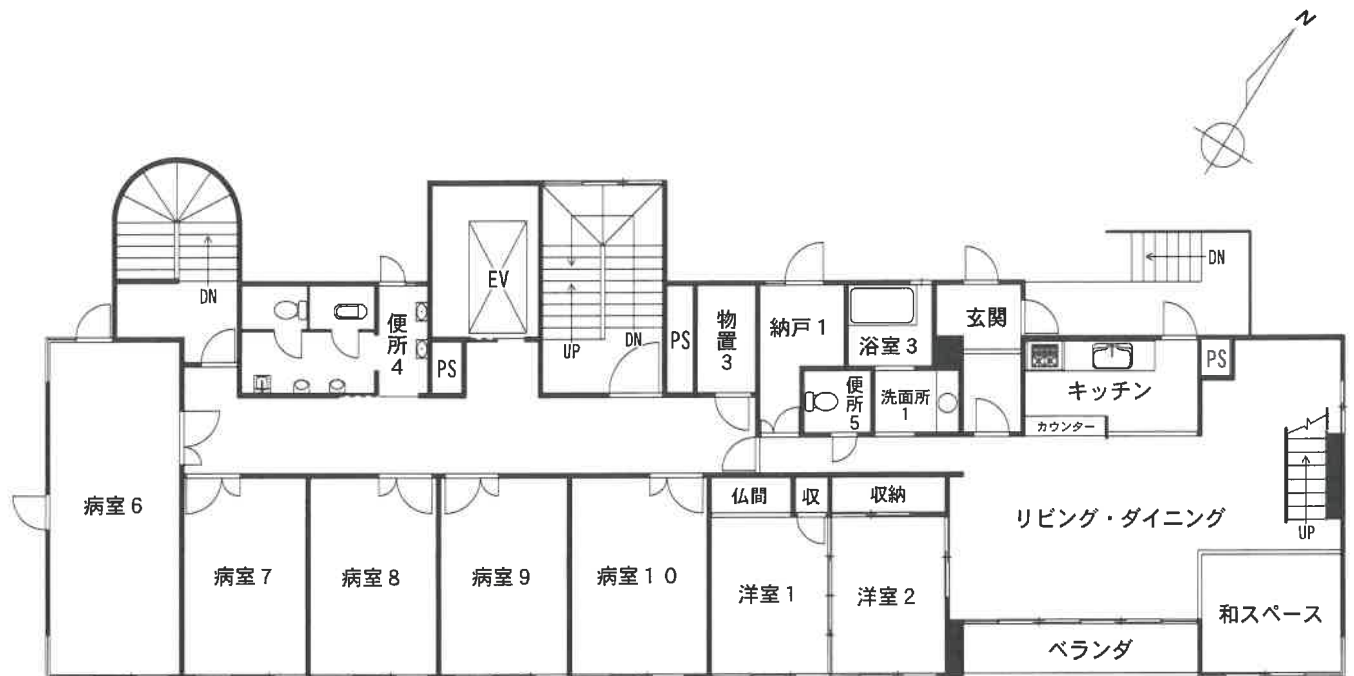
1 階



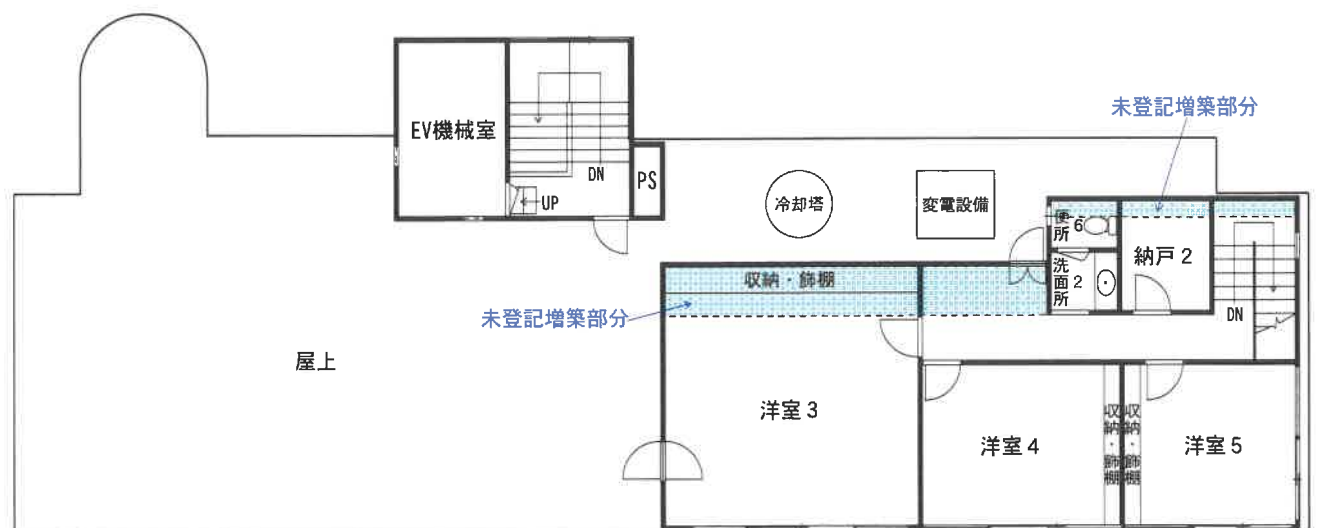
2 階

建物間取図（概略）

物件 3 建物



3 階



4 階

建物間取図（概略）

物件 4 建物

