

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 22日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 21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 7年 6月 4日 午前10時30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 7年 5月 28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 28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 7年 4月 22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 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 519番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.09平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 523番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.32平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 516番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.41平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 516番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.26平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 516番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.43平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--------------|
| 6 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 516番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.30平方メートル |
| 7 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 525番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.43平方メートル |
| 8 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 529番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.29平方メートル |
| 9 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 529番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.05平方メートル |
| 10 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 519番地 |
| | 家屋 番号 | 519番 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 45.81平方メートル

(現況)

床 面 積 約41.68平方メートル

11 所 在 瀬戸市本郷町 523番地、519番地

家屋 番号 523番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 93.90平方メートル
2階 75.35平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・居宅

構 造 鉄骨造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 約40.00平方メートル
2階 約40.00平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月 7日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 藤 田 昌 玄

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10, 11】

本件所有者が占有している。

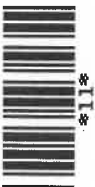
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～9】

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。

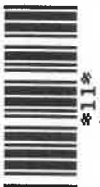


- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 519番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.09平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 523番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.32平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 516番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.41平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 516番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.26平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 | 番 | 516番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.43平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--------------|
| 6 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 516番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.30平方メートル |
| 7 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 525番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.43平方メートル |
| 8 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 529番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.29平方メートル |
| 9 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 529番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.05平方メートル |
| 10 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 519番地 |
| | 家屋 番号 | 519番 |
| | 種 類 | 居宅 |



物件目録

構造 木造瓦葺平家建

床面積 45.81平方メートル

(現況)

床面積 約41.68平方メートル

11 所在 瀬戸市本郷町 523番地、519番地

家屋番号 523番

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 93.90平方メートル

2階 75.35平方メートル

(未登記附属建物)

種類 車庫・居宅

構造 鉄骨造スレート瓦葺2階建

床面積 1階 約40.00平方メートル

2階 約40.00平方メートル



令和 6 年(ㄗ)第 305 号

令和 6 年 12 月 13 日受理

令和 7 年 2 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 水野 嘉明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 519番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 523番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 516番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 516番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.26平方メートル |
| 5 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 516番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.43平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--------------|
| 6 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 516番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.30平方メートル |
| 7 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 525番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.43平方メートル |
| 8 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 529番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.29平方メートル |
| 9 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 |
| | 地 番 | 529番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.05平方メートル |
| 10 | 所 在 | 瀬戸市本郷町 519番地 |
| | 家屋 番号 | 519番 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	45.81平方メートル
11 所 在	瀬戸市本郷町 523番地、519番地
家屋 番号	523番
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 93.90平方メートル 2階 75.35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、2、3、4、5、6、7、8、9
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3、4、5、6、7、8、9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)のとおり
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() 上記の者が本件各土地上に下記の建物を所有し、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 10
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) (主である建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約41.68平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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() 上記の者が本件建物を居宅として使用し、占有している。 <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 <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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"/> 土地建物配置図(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			
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり			
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 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 11			
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"/> 主たる建物 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 車庫・居宅 構造: 鉄骨造スレート葺2階建 床面積: 1階 約40.00平方メートル 2階 約40.00平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類: 車庫・居宅 構造: 鉄骨造スレート葺2階建 床面積: 1階 約40.00平方メートル 2階 約40.00平方メートル
{	種類: 車庫・居宅 構造: 鉄骨造スレート葺2階建 床面積: 1階 約40.00平方メートル 2階 約40.00平方メートル			
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() (1) 上記の者が本建物の主である建物を居宅として使用し占有している。 (2) 上記の者が本建物の未登記附属建物を車庫・居宅として使用し占有している。 <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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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"/> 土地建物配置図(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>1 物件1土地ないし物件9土地（以下「本件各土地」という。）及び物件10建物及び物件11建物主である建物（以下「本件各建物」という。）は、私が所有しています。</p> <p>2 私は、昭和55年ころに、物件11建物主である建物の西側に未登記の建物（車庫・居宅で、以下「物件11建物未登記附属建物」という。）を建築し、私が所有しています。1階部分を車庫として、2階部分を居宅として使用していましたが、現在、私が一人で物置として使用しています。</p> <p>3 私は、有限会社新瀬戸保険サービス（以下「新瀬戸保険サービス」という。）の代表者をしてしています。新瀬戸保険サービスの本店所在地は、物件11建物主である建物にありますが、物件11建物主である建物において、同会社が使用し、占有している箇所はありません。</p> <p>4 物件10建物の東側には、私の先代が所有していた土地とその土地上に本宅と事務所がありました。先代は、製陶業をしていました。物件10建物は、その本宅と事務所にくっつけて昭和41年に増築した部分でした。その後、本宅と事務所は取り壊し、その東側の土地を売却したため、増築した部分の物件10建物が残りました。</p> <p>5 物件10建物には、私の両親が居宅として使用していました。現在、両親は亡くなっており、私が一人で使用しています。</p> <p>6 物件11建物主である建物は、元あった家屋を平成4年に建て替えた建物です。物件11建物主である建物には、私が家族と共に居住していましたが、現在は、私が一人で使用しています。</p> <p>7 物件11建物主である建物の2階において、猫を2匹飼っています。</p> <p>8 本件各建物及び物件11建物未登記附属建物において、増築はしていません。物件11建物主である建物のトイレをリフォームしています。</p> <p>9 物件11建物主である建物の1階キッチンの天井に雨漏り跡が見られません。</p> <p>10 本件各建物内及び物件11建物未登記附属建物内に存在する動産類について、必要な物は搬出する予定ですが、残りの多くの物は残置物として残すことになると思います。</p> <p>11 本件各土地において、これまでに冠水したことはありません。隣地所有者との間で境界に関する紛争等はありません。</p> <p>12 本件各土地の南側、南東側及び東側の隣地との境界付近にフェンスが設置されていますが、これらのフェンスは、私が、隣地との境界の標識となるために、設置したものです。</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 本件各土地は、北東側の市道に等高に接面している宅地である。
- 2 本件土地の境界付近について、物件5土地の北東角付近には境界標と思われる杭が、物件9土地の南西角付近においては、境界標と思われる金属鉾が確認されたが、その他の境界付近においては境界標と思われる物は確認できなかった。
- 3 物件1土地には、物件10建物が存在し、物件2土地と物件1土地の北西側に跨り、物件11建物主である建物が存在し、物件7土地の西側に未登記建物が存在している。同未登記建物は、所有者が所有しており、所有者の陳述等から、物件11建物主である建物が建て替えされる前に存在した建物の頃から車庫・居宅として従属し使用されていたと思われ、物件11建物主である建物の附属建物(物件11建物未登記附属建物)になると思われる。
- 4 本件各土地は、物件10建物、物件11建物主である建物及び物件11建物未登記附属建物の敷地として所有者が占有していると思われる。
- 5 物件1土地の北東側にカーポート1が、物件8土地の西側にカーポート2が存在する。
- 6 物件5土地を除く本件各土地の南側に擁壁が存在する。擁壁の高さは、約2メートルある。
- 7 本件各土地の中で、南側、南東側及び東側の隣地との境界付近にフェンスが設置されている。
- 8 物件10建物は、所有者からの聴取内容及び現認状況から所有者が使用し、占有していることが認められる。建築後約58年経過しており、経年相当の汚れや損傷が見受けられた。建物内には、家具や動産類が多数存在している。
- 9 物件11建物主である建物は、所有者からの聴取内容及び現認状況から所有者が使用し、占有していることが認められる。建築後約32年経過しており、経年相当の汚れや損傷が見受けられた。1階キッチンの天井に雨漏り跡が存在する。建物内の各室及び廊下等には、家具や動産類が多数存在している。物件11建物主である建物の1階和室2に仏壇が存在する。
- 10 物件11建物未登記附属建物は、所有者からの聴取内容及び現認状況から所有者が物置として使用し、占有していることが認められる。建築後約45年経過しており、経年相当の汚れや損傷が見受けられた。建物内の1階には、不用品、雑貨品等が2階には、家具や動産類が多数存在している。
- 11 所有者からの聴取内容より、本件各建物及び物件11建物未登記附属建物内に存在している動産類は、所有者が必要な物を搬出する以外に多くの物は残置物として残る可能性があると思われる。
- 12 その他の本件調査の結果は、本報告書4枚目ないし6枚目に記載したとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

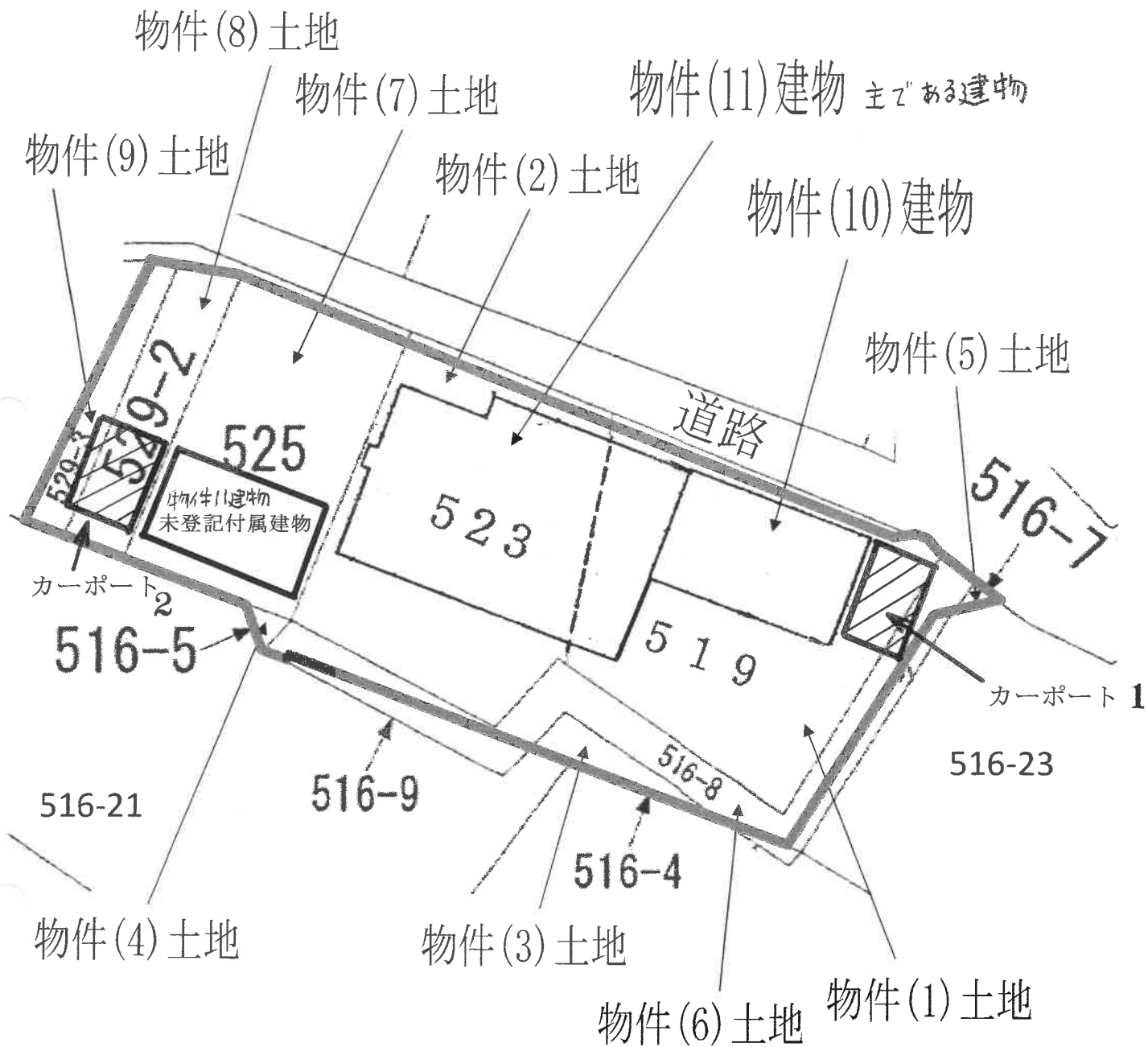
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月17日(火) 10:00-10:10	当庁執行官室	所有者に対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送
6年12月18日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年12月20日(金) 10:00-10:15	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
7年1月15日(水)	当庁執行官室	瀬戸市役所へ本件各土地及び本件各土地上の建物全ての評価証明書の送付申請書郵送
7年1月15日(水) 14:00-16:30	物件所在地	所有者立会、聴取、概測調査、立入調査、間取り等確認、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は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
目的物件は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りした。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

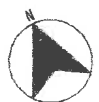
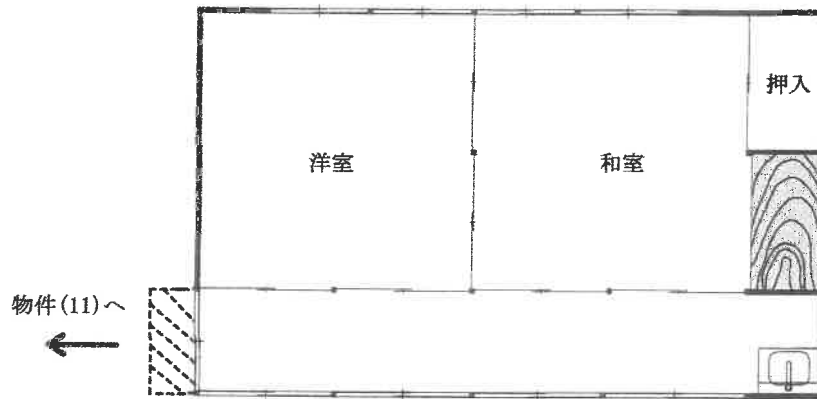
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

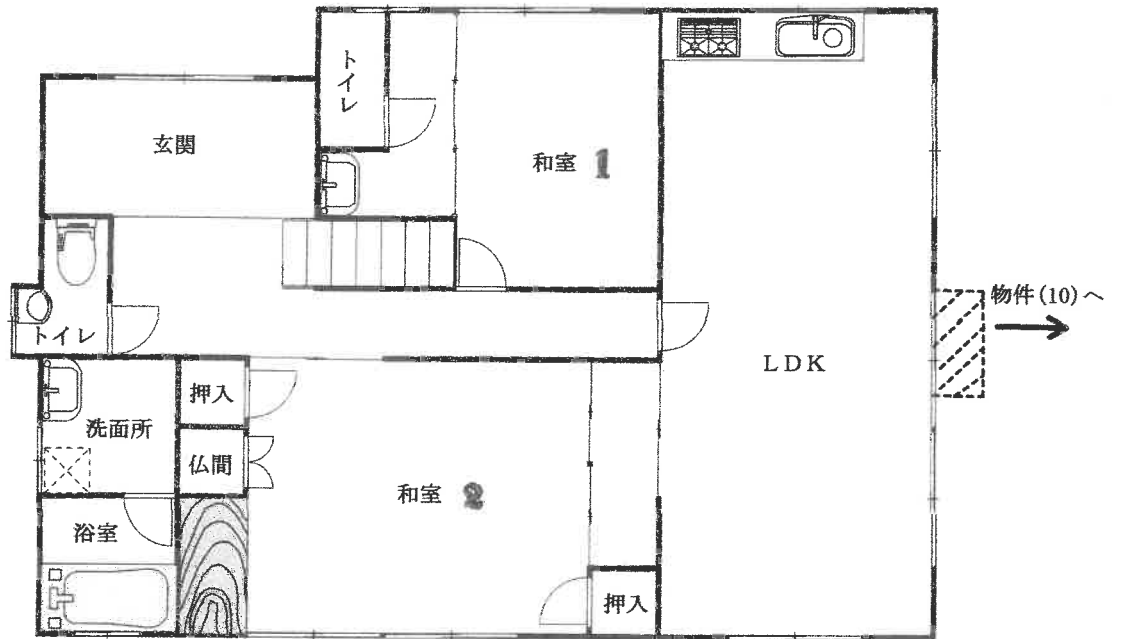
【物件10建物】



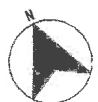
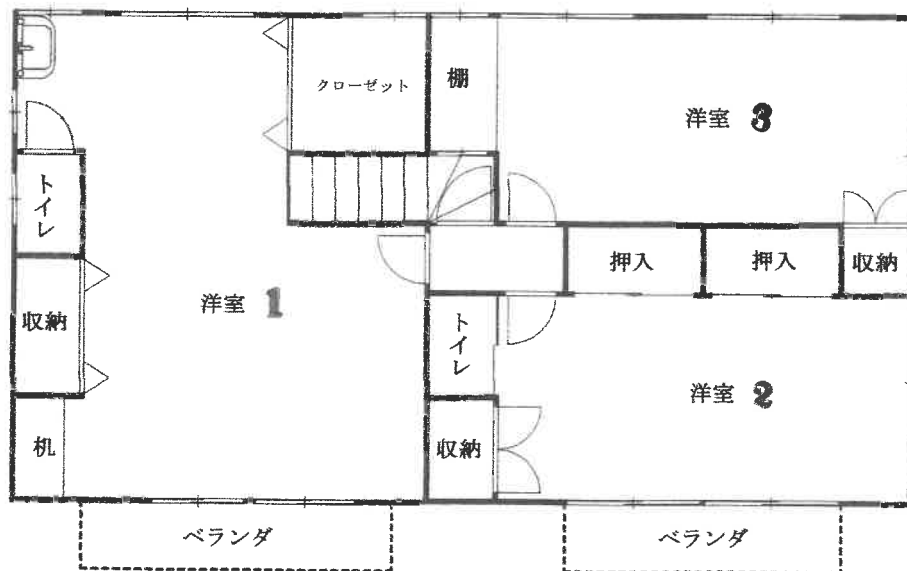
建物間取図（概略） 1

【物件11建物】（主である建物）

1階



2階

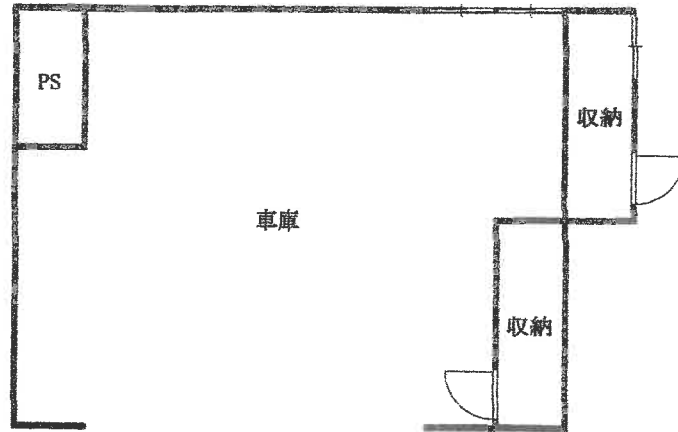


建物間取図（概略） 2

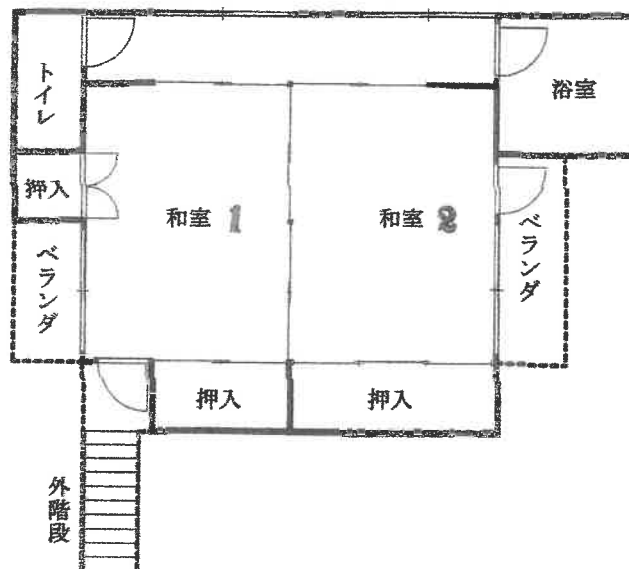
【物件11建物】

【未登記付属建物】

1階



2階





① 東側から見た物件 1 土地、物件 10 建物及び物件 11 建物主である建物の状況



② 物件 11 建物主である建物の状況



③ 物件 7 土地、物件 11 建物未登記附属建物及びカーポートの状況



④ カーポート、物件 8 土地及び物件 9 土地の状況



⑤ 物件10建物の屋内の状況（和室）



⑥ 物件11建物主である建物屋内の状況（1階 リビング）

雨漏り跡



⑦ 物件11建物主である建物屋内の状況（1階 ダイニングキッチン）



⑧ 物件11建物主である建物屋内の状況（1階 浴室）

（16枚目）



⑨ 物件11建物主である建物屋内の状況（2階 洋室2）

物件11建物未登記附属建物



⑩ 物件11建物未登記附属建物の状況



⑪ 物件11建物未登記附属建物屋内の状況（1階 車庫）



⑫ 物件11建物未登記附属建物屋内の状況（2階 浴室）

（18枚目）



⑬ 物件 1 1 建物未登記附属建物屋内の状況（2階 和室 1）

物件 1 土地

物件 6 土地



フェンス(境界付近)

物件 3 土地

⑭ 物件 3 土地及び物件 6 土地の状況

フェンス(境界付近) 物件 6 土地 物件 2 土地 物件 11 建物まである建物



土塀

⑮ 物件 2 土地及び物件 6 土地の状況

物件 5 土地

杭



⑯ 物件 5 土地の状況

(20 枚目)

物件 11 建物未登記附属建物

物件 4 土地



物件 8 土地

物件 9 土地

金属鉄

⑰ 物件 1 1 建物未登記附属建物、物件 4 土地の状況

令和 6年 (ケ) 第305号
令和 6年12月19日 受理
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 1月29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		6,380,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	740,000	円
物件2 (土地)	金	620,000	円
物件3 (土地)	金	60,000	円
物件4 (土地)	金	10,000	円
物件5 (土地)	金	10,000	円
物件6 (土地)	金	230,000	円
物件7 (土地)	金	480,000	円
物件8 (土地)	金	320,000	円
物件9 (土地)	金	210,000	円
物件10 (建物)	金	1,070,000	円
物件11 (建物)	金	2,630,000	円

- 1 一括価格は、物件1～11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1～9の内訳価格は物件10～11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10～11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 地 地 地 在 番 目 積	瀬戸市本郷町 5 1 9 番 宅地 149.09 m ²	特記事項記載の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	瀬戸市本郷町 5 2 3 番 宅地 123.32 m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	瀬戸市本郷町 5 1 6 番 4 宅地 12.41 m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	瀬戸市本郷町 5 1 6 番 5 宅地 1.26 m ²	同左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	瀬戸市本郷町 5 1 6 番 7 宅地 0.43 m ²	同左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	瀬戸市本郷町 5 1 6 番 8 宅地 45.30 m ²	同左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	瀬戸市本郷町 5 2 5 番 宅地 96.43 m ²	同左

番号	所在等	登記	現況
8	所在地 地目 地積	瀬戸市本郷町 529番2 宅地 26.29 m ²	特記事項記載の通り
9	所在地 地目 地積	瀬戸市本郷町 529番3 宅地 17.05 m ²	特記事項記載の通り
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市本郷町 519番地 519番 居宅 木造瓦葺平家建 45.81 m ²	特記事項記載の通り
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市本郷町 523番地、519番地 523番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 93.90 m ² 2階 75.35 m ² <hr/> 169.25 m ²	特記事項記載の通り
番号	特記事項		
1	物件1土地上にカーポートあり		
8・9	物件8・9土地上にカーポートあり		
10	物件10は一部取り壊されており、床面積は約41.68m ² である。		
11	物件11は未登記附属建物が存する。概略は下記のとおり		
	種類	車庫・居宅	
	構造	鉄骨造スレート瓦ぶき2階建て	
	床面積	1階 約40.00m ² 2階 約40.00m ²	

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1～9）

位置・交通	愛知環状鉄道「中水野」駅 南西方 道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域、居住誘導区域 景観計画区域(せと・街なか景観ゾーン) 屋外広告物規制区域(第5条第2項2号) 宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 471.58 m ² 間口 約37m、 奥行 約13m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北東側幅員約2.2mの舗装市道に等高に接面する。 建築基準法第42条2項道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1～9は物件10、11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 なし 下水道 なし (個別浄化槽あり)	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について航空写真にて調査したところ、昭和36年頃から陶器作業場及び宅地であったと推定される。 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	土地南側部分に擁壁がある。 北東側市道は、建替え時にセットバックを要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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41年9月20日増築 経 過 年 数 約 58 年 経済的残存耐用年数約 1 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル外 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、上水道等 そ の 他
床面積（現況）	約 41.68 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 建物間取図②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	雨漏箇所及び室内破損箇所がある。 残置物が多数存在する。

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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10月22日新築 経過年数約 32年 経済的残存耐用年数約 1年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル外 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 畳、合板 設備 電気、上水道等 その他
床面積（現況）	1階 93.90 m ² 2階 75.35 m ² 169.25 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間取り （附属資料 建物間取図①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	雨漏箇所及び室内破損箇所がある。 残置物が多数存在する。 関係人の陳述によると、本物件の2階において猫を2匹飼っている。

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び 経済的残存耐用年 数	建築年月日 昭和55年新築（推定） 経 過 年 数 約 45 年 経済的残存耐用年数約 1 年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート瓦ぶき 外 壁 スレート 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 畳、合板 設 備 電気、上水道等 そ の 他
床面積（現況）	1階 約40.00 m ² 2階 約40.00 m ² <hr/> 約80.00 m ²
現況用途等	現況用途 車庫・居宅 間 取 り （附属資料 建物間取図③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	雨漏箇所及び破損箇所が複数あり。 残置物が多数存在する。

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1～9）

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 (物件10 敷地分)	31,400	0.80	119.09	0.90	2,690,000
1 (物件11 (主である建物) 敷地分)	31,400	0.80	30.00	0.90	680,000
2 (物件11 (主である建物) 敷地分)	31,400	0.80	123.32	0.90	2,790,000
3 (物件10敷地分)	31,400	0.80	10.41	0.90	240,000
3 (物件11 (主である建物) 敷地分)	31,400	0.80	2.00	0.90	50,000
4 (物件11 (附属建物) 敷地分)	31,400	0.80	1.26	0.90	30,000
5 (物件10敷地分)	31,400	0.80	0.43	0.90	10,000
6 (物件10敷地分)	31,400	0.80	23.30	0.90	530,000
6 (物件11 (主である建物) 敷地分)	31,400	0.80	22.00	0.90	500,000
7 (物件11 (附属建物) 敷地分)	31,400	0.80	96.43	0.90	2,180,000
8	31,400	0.80	26.29	—	660,000
9	31,400	0.80	17.05	—	430,000
合計			471.58		10,790,000

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)

地価調査 瀬戸(県) -1

調査価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$50,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 160 = 31,400 \text{ 円/㎡}$$

(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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

- イ 個別格差：敷地内段差あり (0.80)
- ウ 地積：内訳は建物配置状況を勘案した。
- 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10、11)

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
10	165,000	約41.68	0.04	280,000
11 (主である 建物)	165,000	169.25	0.05	1,400,000
11 (附属建 物)	165,000	約80.00	0.04	530,000
			計	2,210,000

ウ 現価率：

物件10

- ・現価率＝[残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数1年／(経済的残存耐用年数1年＋経過年数58年)}]×(1－観察減価等20%)≒0.04

物件11

- ・現価率＝[残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数1年／(経済的残存耐用年数1年＋経過年数32年)}]×(1－観察減価等20%)≒0.05

物件11未登記附属建物

- ・現価率＝[残価率3%＋(1－残価率3%)×{経済的残存耐用年数1年／(経済的残存耐用年数1年＋経過年数45年)}]×(1－観察減価等20%)≒0.04

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1 (物件10敷地分)	2,690,000	0.55	法定地上権	1,480,000
1 (物件11 (主である建物) 敷地分)	680,000	0.55	法定地上権	370,000
2 (物件11 (主である建物) 敷地分)	2,790,000	0.55	法定地上権	1,530,000
3 (物件10敷地分)	240,000	0.55	法定地上権	130,000
3 (物件11 (主である建物) 敷地分)	50,000	0.55	法定地上権	30,000
4 (物件11 (附属建物) 敷地分)	30,000	0.55	法定地上権	20,000
5 (物件10敷地分)	10,000	0.55	法定地上権	10,000
6 (物件10敷地分)	530,000	0.55	法定地上権	290,000
6 (物件11 (主である建物) 敷地分)	500,000	0.55	法定地上権	280,000
7 (物件11 (附属建物) 敷地分)	2,180,000	0.55	法定地上権	1,200,000
合計				5,340,000

イ 土地利用権等割合：物件1～7 = 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。

(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	3,370,000	- 1,850,000		0.70	0.7	740,000
2	2,790,000	- 1,530,000		0.70	0.7	620,000
3	290,000	- 160,000		0.70	0.7	60,000
4	30,000	- 20,000		0.70	0.7	10,000
5	10,000	- 10,000		0.70	0.7	10,000
6	1,030,000	- 570,000		0.70	0.7	230,000
7	2,180,000	- 1,200,000		0.70	0.7	480,000
8	660,000	- 0		0.70	0.7	320,000
9	430,000	- 0		0.70	0.7	210,000
10	280,000	+ 1,910,000	0	0.70	0.7	1,070,000
11	1,930,000	+ 3,430,000	0	0.70	0.7	2,630,000
一括価格 (合計)						6,380,000

- ア 基礎となる価格：物件11は、主である建物と附属建物を合計した価格。
 エ 市場性修正：規模の大きい老朽化の進んだ建物（残置物含む）及びその敷地（災害リスクが高い）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。
 評価額：物件4及び5に関して、備忘価格として10,000円と認定した。

第6 参考価格資料

地価調査 価格 瀬戸（県）-1

所 在：瀬戸市小田妻町1丁目287番外

価 格：50,200 円/㎡

位 置：愛知環状鉄道線「中水野」駅の南方道路距離約700m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側6.5m道路（農道・林道）に接面

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅及び県営住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

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





登記年月日：昭和57年9月28日

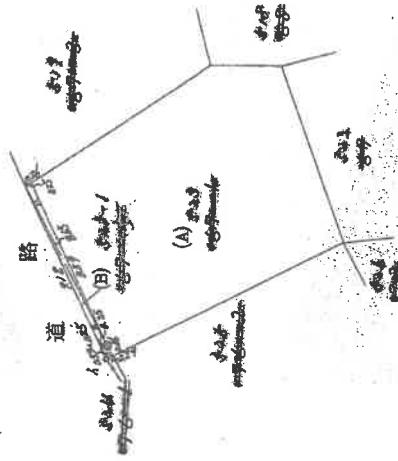
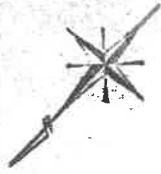
2558512

地番 (B) 523-1 瀬戸市本郷町
土地の所在

523-1 後 523-1 新 523-1
積測 量 図 559908

計 算 式
 $1 \quad 0.53 \times 0.25 = 0.1325$
 $\square \quad 9.12 \times 0.25 = 2.2800$
 $\wedge \quad 8.65 \times 0.25 = 2.1625$
 計 4.5750
 $\frac{1}{2} \quad 2.2875 \text{ m}$

(A) 523-1
 $1.2561 - 2.2875 = 1.233.225 \text{ m}$



凡例

境界線の種類	木
。	全
。	属
。	界

単位

縮尺 1/250

登記者 申請人

昭和54年8月9日作製

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年10月24日 名古屋法務局春日井支局

登記官

登記年月日：昭和54年7月19日

平成17. 1. 28 53463 53464
2855513

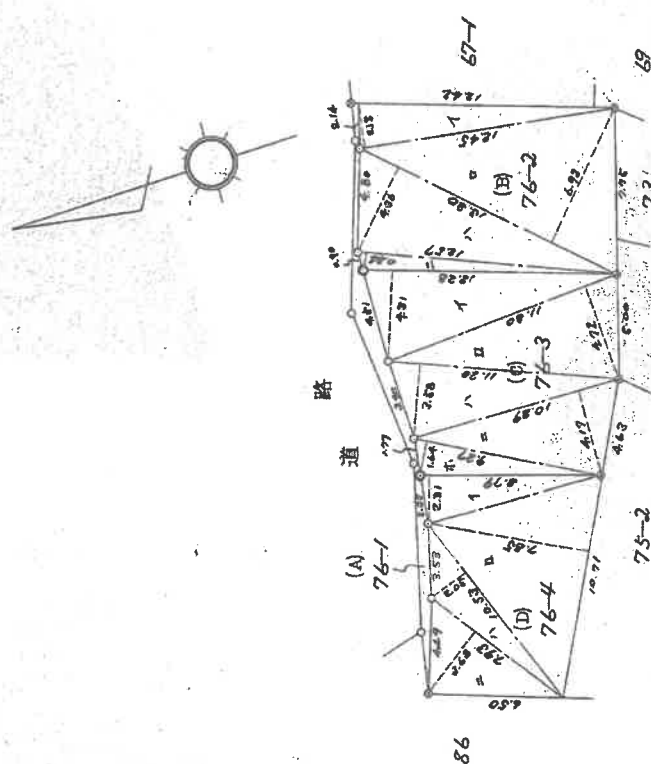
525-529-1-530 地積測量
76-1 後 524.531
524.219

地番 (甲)24-2-(D)757
土地の所在 瀬戸市本郷町

計算式

(B) 76-2			
1	12.45	2.03	26157.55
ロ	13.80	6.97	95.6940
ハ	18.80	4.06	4016.80
ニ	12.57	0.84	1055.88
計			192.8793
%			96.43945
(C) 76-3			
1	12.26	4.01	52.9269
ロ	11.80	4.72	55.8960
ハ	11.20	3.58	40.0960
ニ	10.29	4.17	42.7093
本計	9.27	1.64	15.2028
計			206.8309
%			103.41545
(D) 76-4			
1	8.79	2.31	2030.49
ロ	10.71	7.85	8410.735
ハ	10.33	2.05	215.865
ニ	7.98	0.68	291.824
計			1551.473
%			77.57365

(A) 76-1
 $297.52 - (B + C + D) = 2009.125$



単位 m

製作者

(会員専用)

申請人

縮尺

1/250

(昭和54年7月/7日作製)

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

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。
令和6年10月24日 名古屋法務局 藤井 登 記 官

登記年月日：昭和56年5月11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。
 令和6年10月24日 名古屋法務局春日井支局 登記官

2658514

地番

土地の所在



瀬戸市本郷町

529-2
 (A)76-3
 (B)76-3
 76-3
 76-5
 76-2
 529-2
 531
 測量
 58511

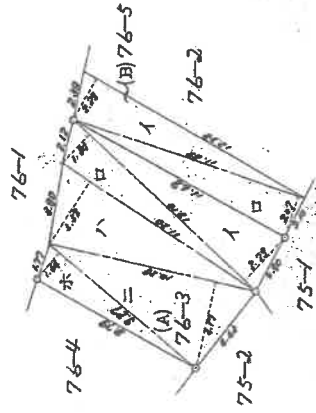
地積測

計算式

(A)76-3
 (A) 1.210 X 2.79 = 3.37590
 (B) 1.210 X 1.84 = 2.22640
 (C) 1.120 X 3.58 = 4.00960
 (D) 1.029 X 4.17 = 4.29093
 (E) 9.27 X 4.64 = 43.2128
 計 1/2 = 77.11555

(B)76-5
 (A) 1.228 X 2.29 = 2.81212
 (B) 1.182 X 2.07 = 2.44674
 計 1/2 = 5.25886
 26.2943

単位 ㎡



境界	境界線の種類
。	金属線

作製者

(昭和56年5月/日作製)

申請人

新尺

1/250

(全員専用)

登記年月日：平成4年3月5日

平成17.1.28 529番4と531番に台等

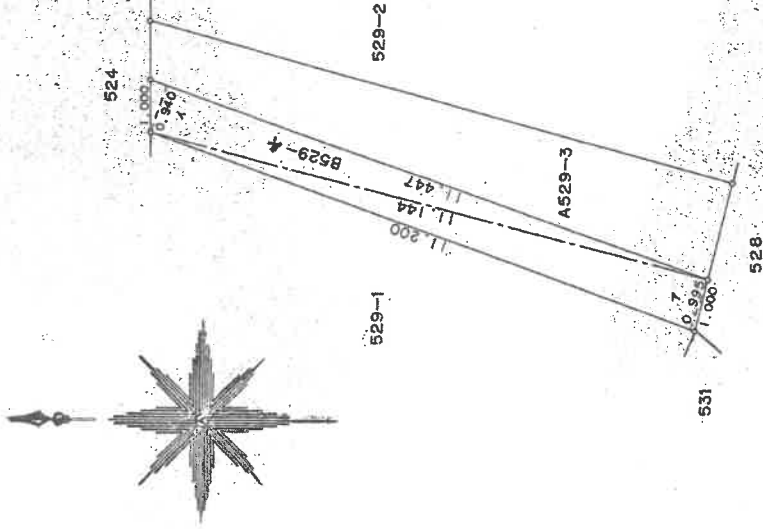
529-3 後 529-4 新 529-4 積地 積量 図

地番 529-4

土地の所在 瀬戸市本郷町

地番 ④ B 529-4			
NO.	底辺	高さ	価値
7	11.200	0.995	11.144000
4	11.447	0.940	10.760180
		積面積	21.904180
		面積	10.9520900
		地積	10.95

地番 ① A 529-3			
公簿	簿計	現地	地積
	28.0115	10.9520900	17.0594100
			17.05



。 紙

作製者

申請人

縮尺 1/100

(平成4年2月29日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

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。
令和6年10月24日 名古屋法務局瀬戸支局 登記官

登記年月日：平成4年11月6日

3205748

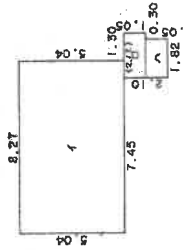
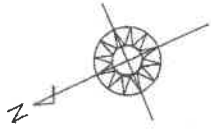
各階平面図

519番

建築物

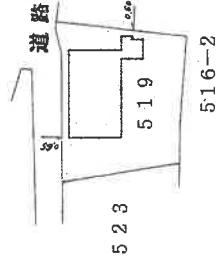
図面

家屋番号 519番
建築物の所在 瀬戸市本郷町519番地



求積表

イ	5.04 X 8.27	=	41.6808
ロ	1.05 X 2.12	=	2.2260
ハ	1.05 X 1.82	=	1.9110
合計			45.8178
床面積			45.81 ㎡



(全員専用)

製作者

8日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月24日 名古屋法務局春日井支局

登記官

登記年月日：平成4年11月6日

3205749

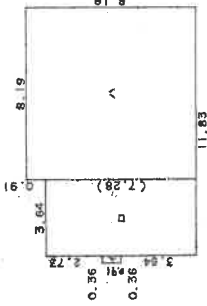
各階平面図

家屋番号 523番

建物図面

建物の所在 瀬戸市本郷町523番地・519番地

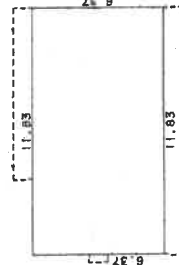
1階



求積表

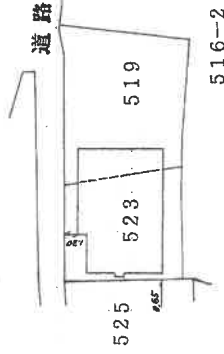
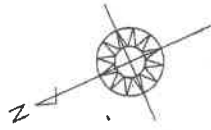
イ	0.91 X 0.36	=	0.3276
ロ	7.28 X 3.64	=	26.4992
ハ	8.19 X 8.19	=	67.0761
合計			93.9029
床面積			93.90㎡

2階



求積表

	6.37 X 11.83	=	75.3571
床面積			75.3571



(会員専用)

製作者

日作製

縮尺 1/250

申請人

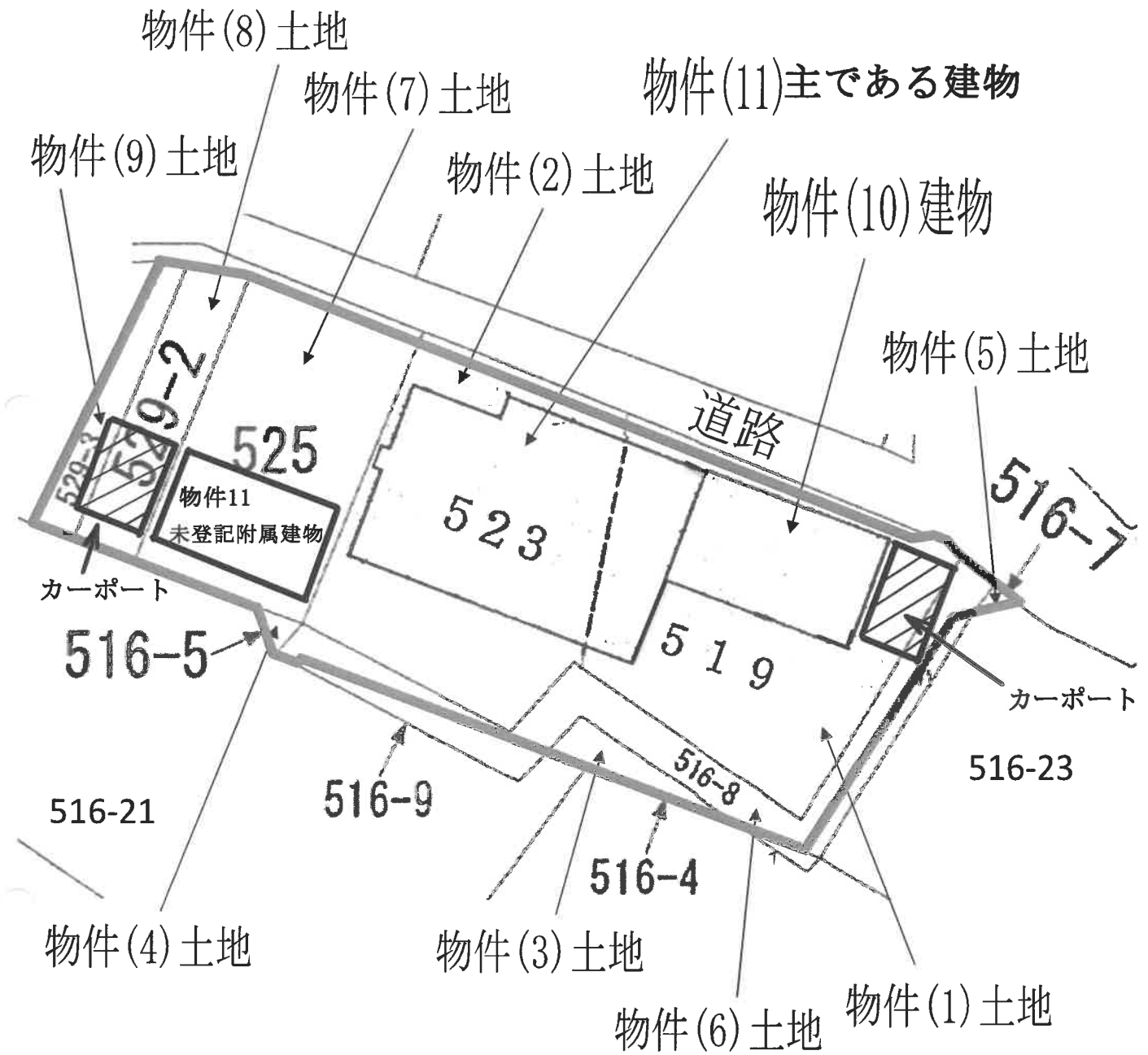
縮尺

1/500

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。
令和6年10月24日 名古屋法務局春日井支局

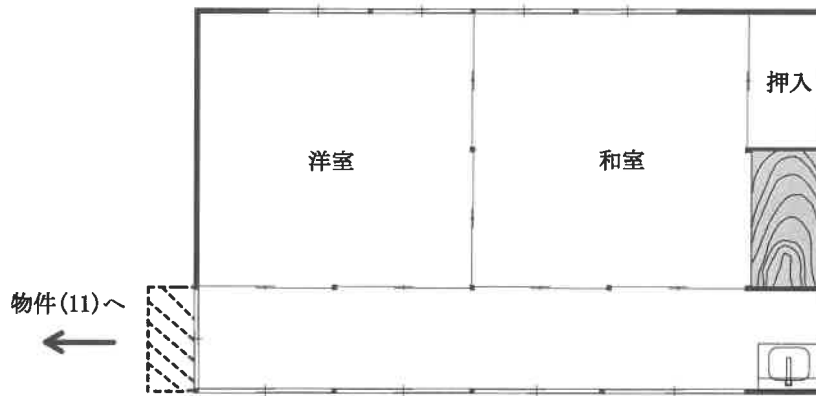
登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）①

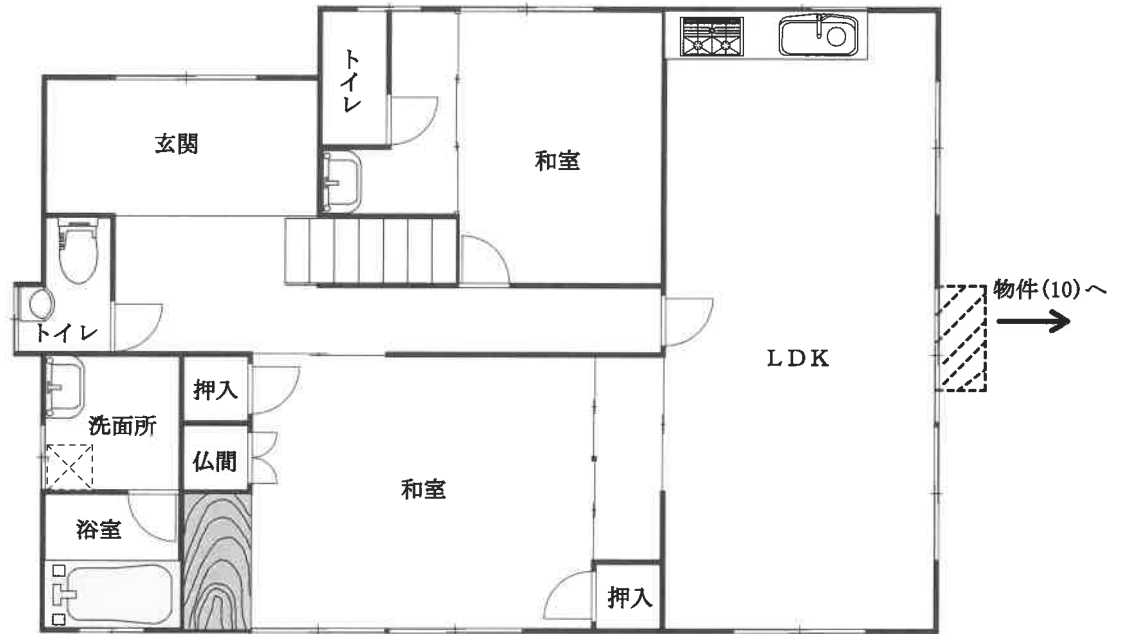
【物件10建物】



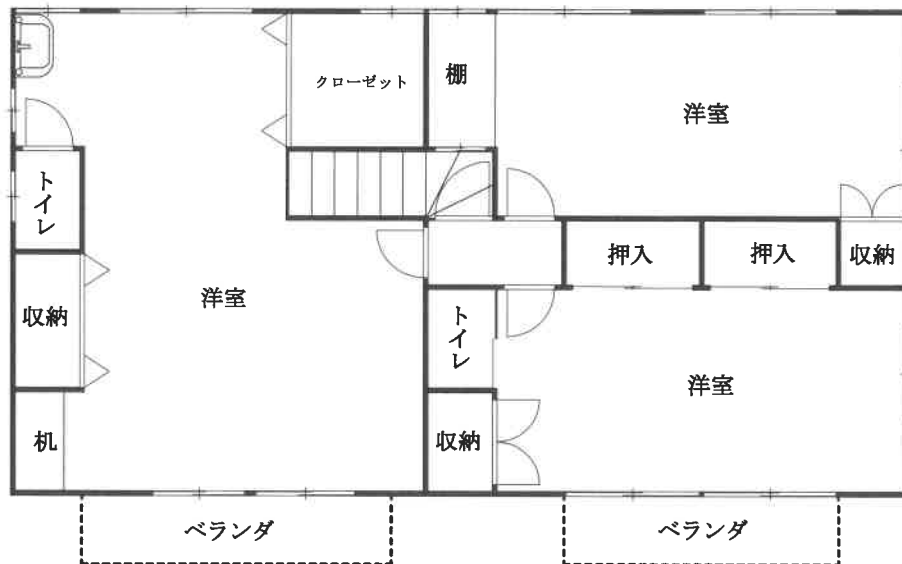
建物間取図（概略）②

【物件11 主である建物】

1階



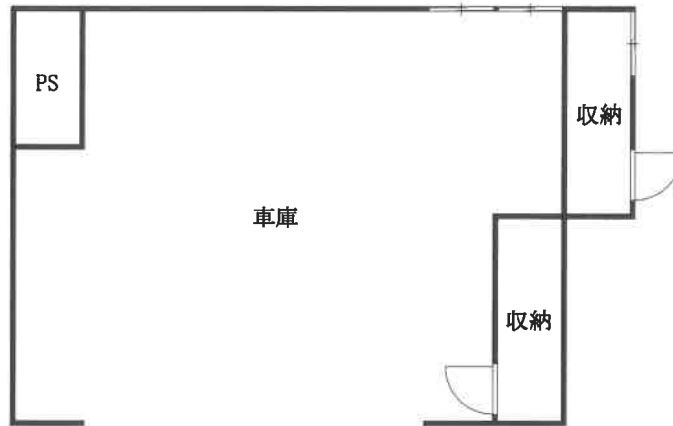
2階



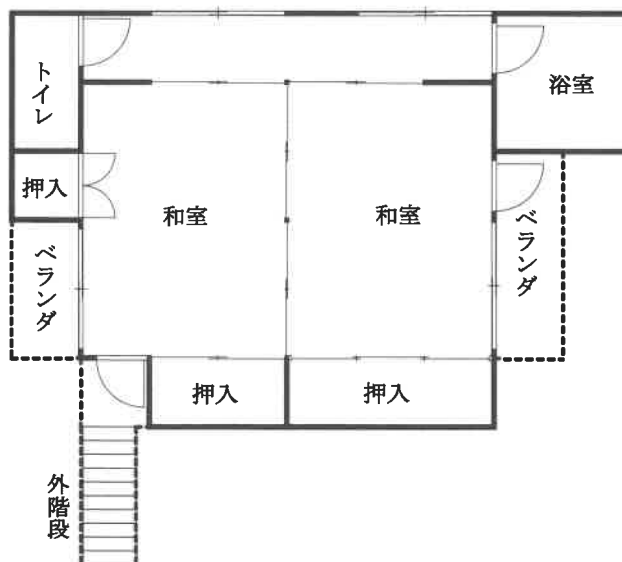
建物間取図（概略）③

【物件11 未登記附属建物】

1階



2階



対象不動産の写真



A



B