

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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

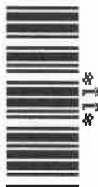
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 16 日から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 20 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 8 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 6 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 7 月 1 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	13,530,000 10,824,000	一括	2,706,000	99,336	36,705
1	3,810,000				
2	890,000				
3	1,130,000				
4	7,700,000				



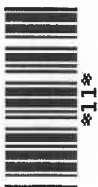
物 件 目 録

- 1 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目
 地 番 38番
 地 目 宅地
 地 積 355.37平方メートル

- 2 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目
 地 番 40番
 地 目 宅地
 地 積 83.27平方メートル

- 3 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目
 地 番 41番
 地 目 宅地
 地 積 105.35平方メートル

- 4 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目 38番地、40番地
 家屋 番号 38番
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 105.48平方メートル
 2階 41.44平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 105.48平方メートル
 2階 約50.37平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 約136.60平方メートル

(未登記附属建物)

符 号 2

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7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

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

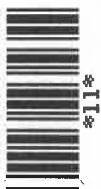
本件土地上に現存しない建物（家屋番号41番）の登記が存在する。

《 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。

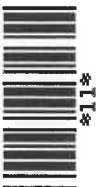


- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目
 地 番 38 番
 地 目 宅地
 地 積 355.37 平方メートル
- 2 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目
 地 番 40 番
 地 目 宅地
 地 積 83.27 平方メートル
- 3 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目
 地 番 41 番
 地 目 宅地
 地 積 105.35 平方メートル
- 4 所 在 津島市瑠璃小路町一丁目 38 番地、40 番地
 家屋 番号 38 番
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 105.48 平方メートル
 2 階 41.44 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 105.48 平方メートル
 2 階 約 50.37 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 約136.60平方メートル

(未登記附属建物)

符 号 2

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.87平方メートル



令和 6 年(㏽)第 352 号

令和 7 年 1 月 28 日受理

令和 7 年 4 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀、切幸寛

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 津島市瑠璃小路町一丁目 |
| | 地 番 | 38 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 355.37 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津島市瑠璃小路町一丁目 |
| | 地 番 | 40 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.27 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 津島市瑠璃小路町一丁目 |
| | 地 番 | 41 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.35 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 津島市瑠璃小路町一丁目 38 番地、40 番地 |
| | 家屋 番号 | 38 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 105.48 平方メートル
2 階 41.44 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															
現況地目	☒ 宅地(物件1・2・3) ☐ 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 上記の者が本土地上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異なる(☒ 主である建物、 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階: 約50.37平方メートル (約8.93平方メートルの未登記部分)															
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 工場</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造: 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積: 約136.60平方メートル</td> </tr> </table> ☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 車庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積: 約12.87平方メートル</td> </tr> </table>				{	種類: 工場	{	構造: 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建	{	床面積: 約136.60平方メートル	{	種類: 車庫	{	構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積: 約12.87平方メートル
{	種類: 工場															
{	構造: 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建															
{	床面積: 約136.60平方メートル															
{	種類: 車庫															
{	構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建															
{	床面積: 約12.87平方メートル															
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・工場・車庫 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり															
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)															
その他の事項																
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日															
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり															

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	(電話による陳述の要旨) 1 物件4建物(主である建物)は私が家族とともに居住していましたが、現在は他所に引っ越しをしていて、昨年(令和6年)4月からは空き家となっています。まだ、動産類が残っているので、時折物を取りに来ていますが、居住はしていません。 2 物件4建物(主である建物)は、私が覚えているのは、元の古い家の西側に、現在の物件4建物(主である建物)の西側にあたる部分を増築しています。元の古い家を取り壊した際に、西側の道路に近いところに建っていた、現在の物件4建物(主である建物)の西側にあたる部分を、東側にずらして移築をしています。その後、現在の物件4建物(主である建物)の東側にあたる部分を増築しています。 3 敷地内には、工場(物件4建物未登記附属建物1)と車庫(物件4建物未登記附属建物2)があります。 工場(物件4建物未登記附属建物1)は、私が物心つくよりもっと前からありました。私が覚えているのは、私の父の代から、最初は藁編みの作業所として、その後機織りの工場として使用していました。そのあとに私が金属加工の工場として使用をしていました。増改築を繰り返していますが、詳細は覚えていません。 現在は金属加工の事業もやめています。 金属加工の工場と言いましたが、10年前までは金属の加工をしていましたが、10年前くらいからは、私が金属の研磨の工場として使用をしていました。 金属加工や研磨等の機械が多数ありましたが、値段のつくものはほとんど全て売却をしており、1台だけ残っている金属研磨の機械があります。もう40年ほど前に購入したのですが、工場を停止するまで使用をしていました。 工場(物件4建物未登記附属建物1)内に油の入った缶が置いてありますが、機械用の油です。これらの廃油は業者に委託して処分をしていましたが、事業後に残った油はそのまま置いたままになっています。 加工、研磨した金属製品も一部洗浄をしていました。 工場(物件4建物未登記附属建物1)は、私の祖父の代から使用をしています。ずっと、個人事業として使用をしており、法人等を設立したこともなく、他の第三者が使用していることもありません。 車庫(物件4建物未登記附属建物2)もかなり前から建っています。 4 物件4建物(主である建物)はオール電化にしています。本件土地の北側にヒートポンプ給湯機をコロナ禍のときに設置しています。 物件4建物(主である建物)のキッチンには床下に断熱材を付けています。また、屋根に小さな太陽光パネルがありますが、これはシロアリ防除のための床下の空気の換気装置のための電力のために設置しているものです。 5 工場(物件4建物未登記附属建物1)の屋根に変電設備を設置していました。工場が稼働していたときまでは、業者に保安・保守点検をしてもらっていましたが、PCBは使用していないと聞いています。工場を停止してから使用していませんが、今も変電の格納庫の中に変電設備が設置したままになっているかは分かりません。

■ B

(A (債務者兼所有者) の妻)

6 本件土地の中央付近に井戸がありますが、かなり昔から使用をしていません。飲用としても使用していませんし、金属加工のためにも使用していません。

井戸の脇にある機械は、工場（物件4建物未登記附属建物1）の空調設備の室外機です。

7 物件4建物（主である建物）や工場（物件4建物未登記附属建物1）内に残っている動産類は、できるだけ自分たちで処分をしようと思いますが、処分しきれないものが多数残されると思います。

8 本件土地について、執行官から土地の形状や境界が公図と異なっているのではないかと尋ねられましたが、今まで気にしたことはありませんでした。道路との境界についても、津島市等から何か指摘を受けたことはありません。

(口頭による陳述の要旨)

1 物件4建物（主である建物）は、現在は空き家です。

2 ネコを飼っていたことがあります。

3 大雨での浸水被害等はありません。

4 近隣との間でのトラブルなどはありません。

5 道路が狭いですが、ときおり、道路の北の方から、誤って進入してくる自動車があります。結局、通り抜けができないので、本件土地に進入して切り返しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1・2・3土地の状況

(1) 物件1・2・3土地は互いに隣接する土地で、一体の土地として使用されている（以下、物件1・2・3土地一体の土地を本件土地という。）。。

(2) 本件土地は全体に不整形で、下記に詳述するとおり、境界、形状が不明瞭である。

(3) 本件土地の西側及び南側を道路に接する。

(4) 本件土地上には、北側に物件4建物主である建物が、南東側に工場（物件4建物未登記附属建物1）が、西側に車庫（物件4建物未登記附属建物2）が存する。また、北側にヒートポンプ給湯機が、北西側地中に浄化槽設備が、北東側付近に差し掛けが、中央付近に電柱が、中央付近東寄りの箇所には井戸が、南側中央付近及び南西側に差し掛けが、西側付近には樹木が、それぞれ存する（おおよその位置関係は、土地建物位置関係図（概略）のとおり。）。。

3 物件1・2・3土地の境界、形状

(1) 物件1土地の北東側及び南東側の各境界角と思われる箇所付近に、境界標と思われるものが存するが、かなり古い境界標に見受けられる。それ以外の各土地の境界角付近には、当職が目視で確認した限りでは、境界標と思われるものを見ることができなかった。

(2) 本件土地の公図及び物件4建物の建物図面に記載の本件土地の形状は、現況の形状と大きく異なる。なお、本件土地は地積測量図は存しない。

本件土地の南側の道路との境界は、公図等によれば、東西にほぼ真っ直ぐの形状となっているが、現況は折れ曲がりないしは歪曲をした形状となっている。

本件土地の北側の隣地との境界は、公図等によれば、東西にほぼ真っ直ぐの形状となっているが、現況は物件1土地の北西側及び物件2土地の北東側の境界付近で折れた形状となっている。

本件土地の西側の道路との境界は、建物図面によれば、物件4建物主である建物の道路との位置を示す距離が、現況の道路との境界と思われる距離と異なる。

上記のとおり、本件土地の形状、また、隣地、道路との境界は不明瞭である。したがって、これらを確定するためには、精密な測量及び隣地所有者、津島市との境界確認が必要である。

(3) なお、本件土地に接する道路はいずれも幅員が4mを満たないと思われるが、上記のとおり、境界が不明瞭である上に、道路の幅員も不明瞭である。見かけの幅員はいずれも4mを満たないものと見受けられ、本件土地側にセットバックが必要となる可能性がある。また、境界が不明瞭であることから、正確な道路の位置、形状、幅員が確定した場合、本件土地上の各建物その他構造物等が道路側に越境することとなる可能性は否定できない。

4 物件4建物の状況

(1) 主である建物

ア 物件4建物主である建物は多くの家財道具その他の動産類が存する。

イ 物件4建物主である建物は、登記記録によれば、昭和36年築であり、昭和52年に増築がされている。なお、関係人の陳述によれば、一部を移築したとのことであり、その他複数回の増改築も行われているようであるが、詳細な経緯は不明である。

2階部分に屋根裏を利用した物入が存する。同部分は登記記録では床面積に含まれていないが、天井の一番高いところで1.4mを超えることから、床面積に含めることが相当であると判断した（形状、寸法等は、9枚目ー1のとおり。）。。

ウ 物件4建物主である建物は、全体に傷や汚れなど、経年相当の劣化、使用感が存する。天井や床面は湿気等により歪みが生じている箇所が多数見られる。壁（三和土やクロス）や襖、戸などの表面は剥がれなどが多数見られる。浴室などの水回りにはカビが見られる。窓枠には雨の吹き込みが原因と思われる損傷が見られる。

(2) 物件4建物未登記附属建物1

ア 物件4建物未登記附属建物1は、未登記であるが、津島市の課税記録では物件4建物未登記附属建物1に相当する建物が記録されている。課税記録に記載されている、同建物の構造、課税図面の形状、位置、関係人の陳述から、同建物が物件4建物未登記附属建物1であると判断した。

また、関係人の陳述、課税記録によれば所有者が **A**（債務者兼所有者）となっていることから、同建物は物件4建物の附属建物とするのが相当であると判断した。

イ 物件4建物未登記附属建物1は、工場として使用されているが、現在は稼働しておらず、物件4建物未登記附属建物1内は、金属研磨の機械が1台置かれているほか、多数の雑品類が整理をされていない状態で置かれている。また、機械用の油の一斗缶が置かれているほか、金属研磨の残滓が残されている。

ウ 物件4建物未登記附属建物1は、津島市の課税記録によれば、昭和32年築であり、その後昭和44年、昭和49年に増築されたこととなっている。

エ 物件4建物未登記附属建物1は、全体に相当の劣化が見られ、屋根や壁面に隙間等が多数見られる。

北東側の部分の天井は雨漏りが原因と思われる天井面の損壊が見られる。

金属製の柱や梁、トタンの屋根、壁、扉など全体にサビその他の損傷が見られる。

木造の柱や梁など全体に劣化が見られる。

全体に床面は土間であるが、油が染み込んでいる。

オ 物件4建物未登記附属建物1内に存する金属研磨の機械は、昭和58年製造の銘板が付けられている。

カ 物件4建物未登記附属建物1の西側に差し掛けが存するが、同差し掛けは破れやヒビなど、劣化が見られる。同差し掛け下部に焼却炉が設置されており、同焼却炉は土地に固定されている。

キ 物件4建物未登記附属建物1の上部に、変電設備が存する。

(3) 物件4建物未登記附属建物2

ア 物件4建物未登記附属建物2は、未登記であるが、津島市の課税記録では物件4建物未登記附属建物2に相当する建物が記録されている。課税記録に記載されている、同建物の構造、課税図面の形状、位置、関係人の陳述から、同建物が物件4建物未登記附属建物2であると判断した。

また、関係人の陳述、課税記録によれば所有者が **A**（債務者兼所有者）となっていることから、同建物は物件4建物の附属建物とするのが相当であると判断した。

イ 物件4建物未登記附属建物2は、車庫として使用されている。

ウ 物件4建物未登記附属建物2は、津島市の課税記録によれば、昭和55年築である。

エ 物件4建物未登記附属建物2は、経年相当の劣化が見られる。

外壁面には、蔦植物が蔓延っている。

5 その他

(1) 物件3土地を所在地とする、家屋番号41番の建物の登記が存するが、現況は存しない。

(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
令和7年1月29日(水)	(郵便)	名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年1月29日(水)	(郵便)	津島市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年1月29日(水)	(郵便)	津島市役所税務課に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年1月30日(木) 15:00-16:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者兼所有者)に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函
令和7年2月2日(日) 11:20-11:40	(電話)	A (債務者兼所有者) から聞き取り
令和7年2月28日(金)	(郵便)	名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年3月4日(火) 13:00-16:20	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), B (A (債務者兼所有者) の妻) 立ち会い, 同 人から聞き取り, 評価人同行
令和7年3月26日(水) 11:40-12:00	(電話)	A (債務者兼所有者) から聞き取り
令和7年3月31日(月)	(郵便)	名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年3月4日 B (A (債務者兼所有者) の妻) の立ち会いを得て, 建物内に立ち入ったが, B (A (債務者兼所有者) の妻) は調査途中に本件建物から立ち去ったので, 立会人を立ち会わせて調査を行った。		

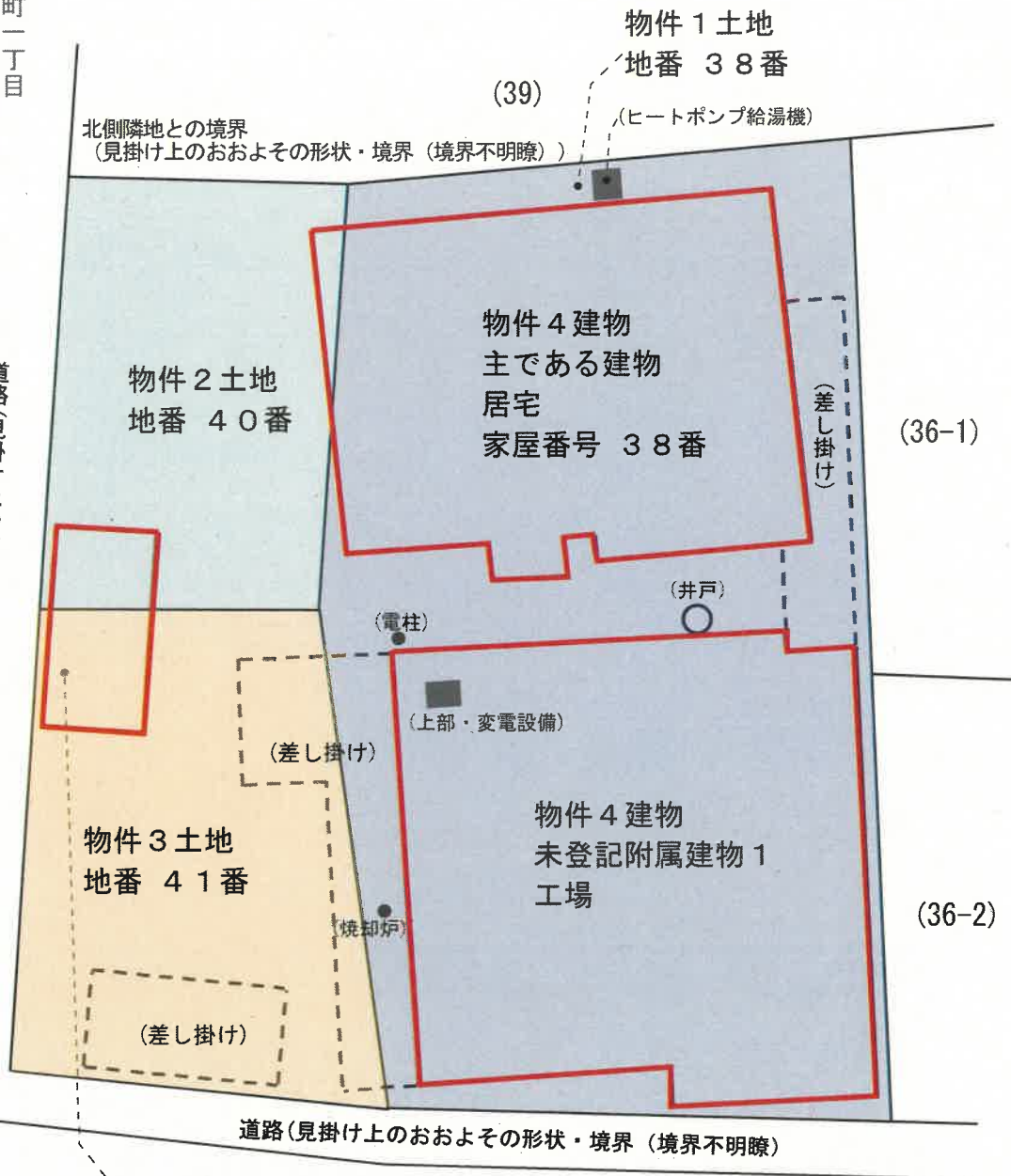
(注) チェック項目中の調査結果は, 「**■**」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



瑠璃小路町一丁目
南門前町二丁目

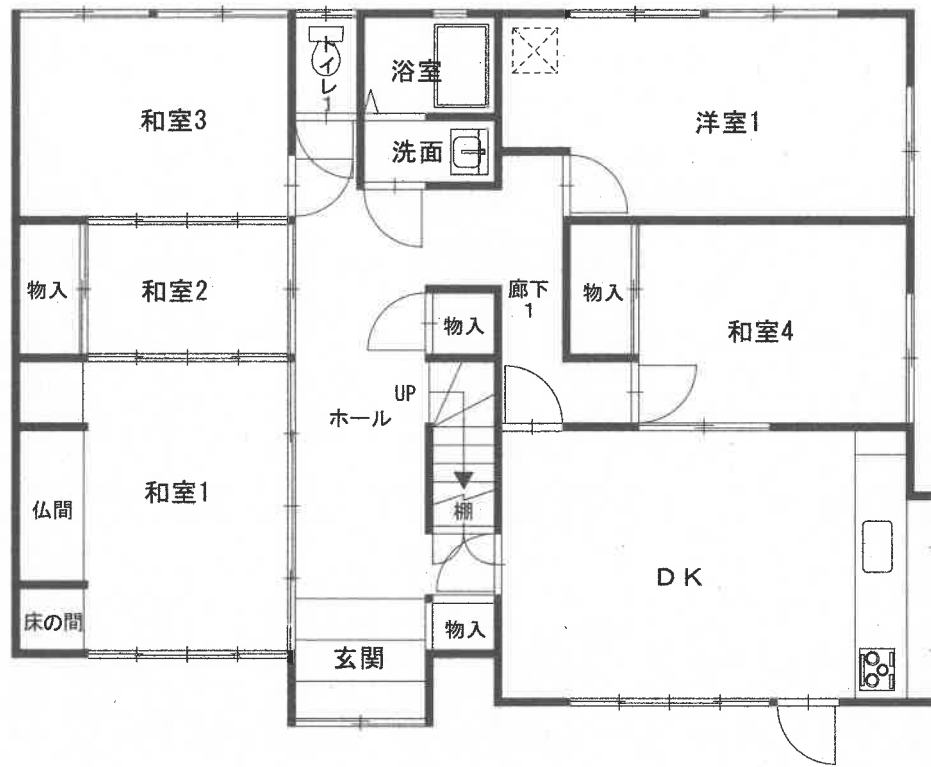
道路（見掛け上のおおよその形状・境界（境界不明瞭））



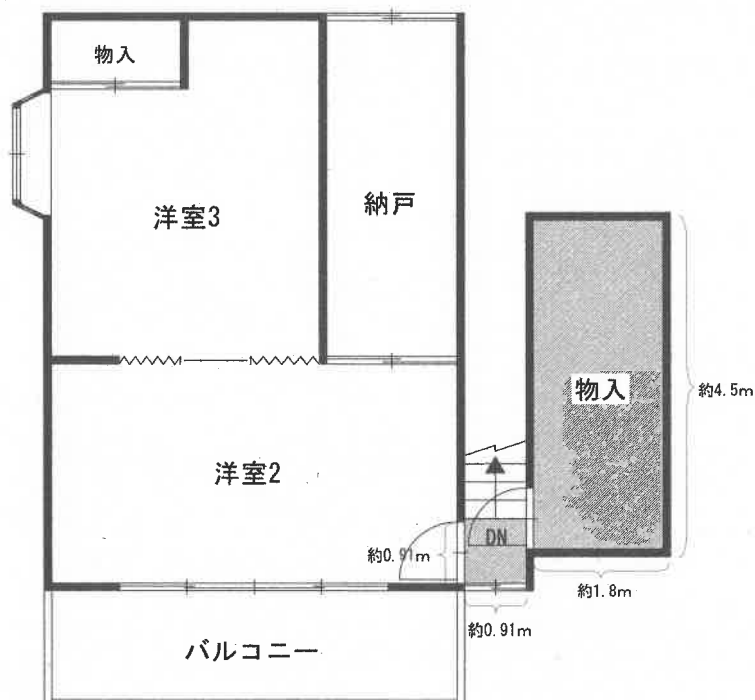
間取図 (概略)
 物件 4 建物 主である建物



1 階



2 階

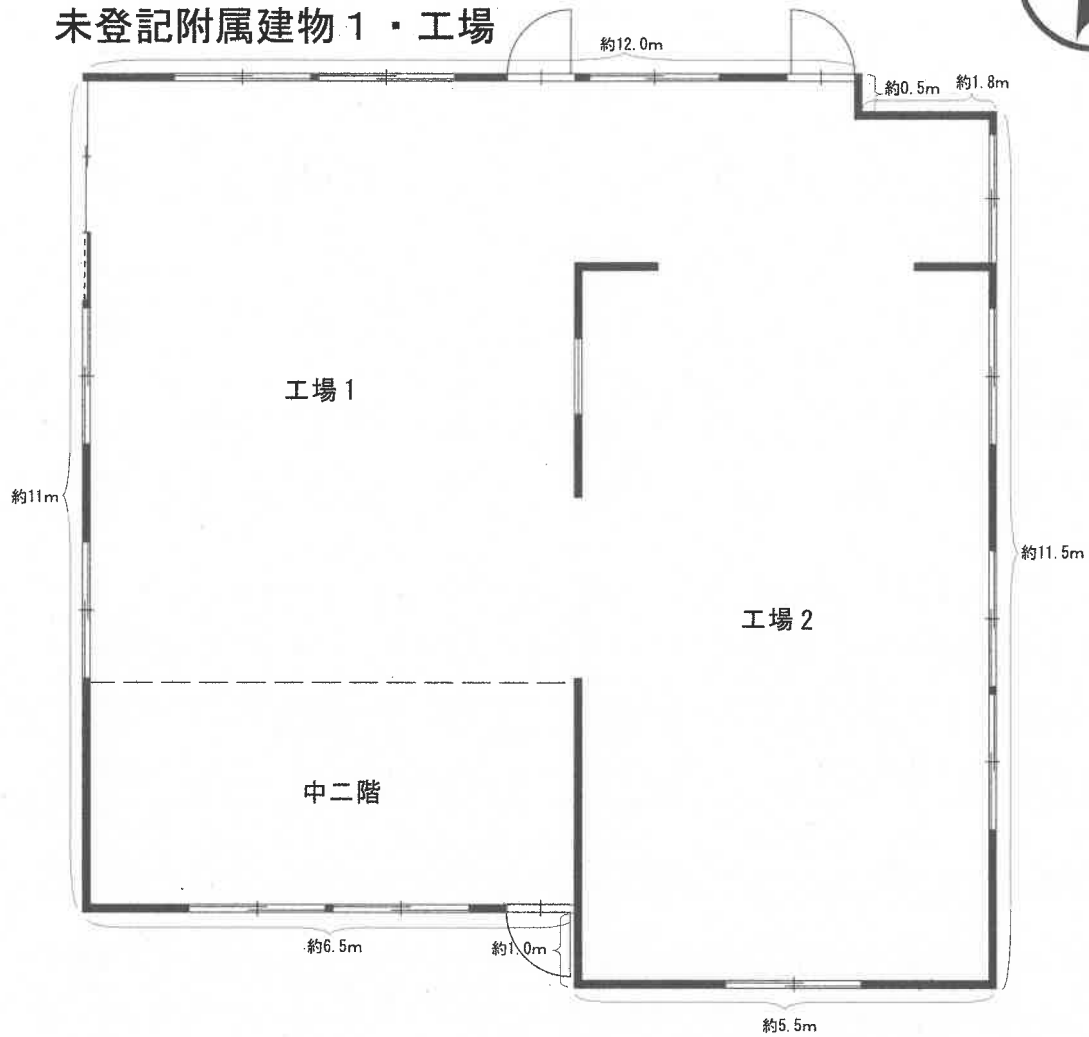


未登記部分：約8.93㎡ (概測)
 (≒約4.5m×約1.8m+約0.91×約0.91)

間取図（概略）
 物件 4 建物 未登記附属建物



未登記附属建物 1 ・ 工場



概測：約136.60㎡

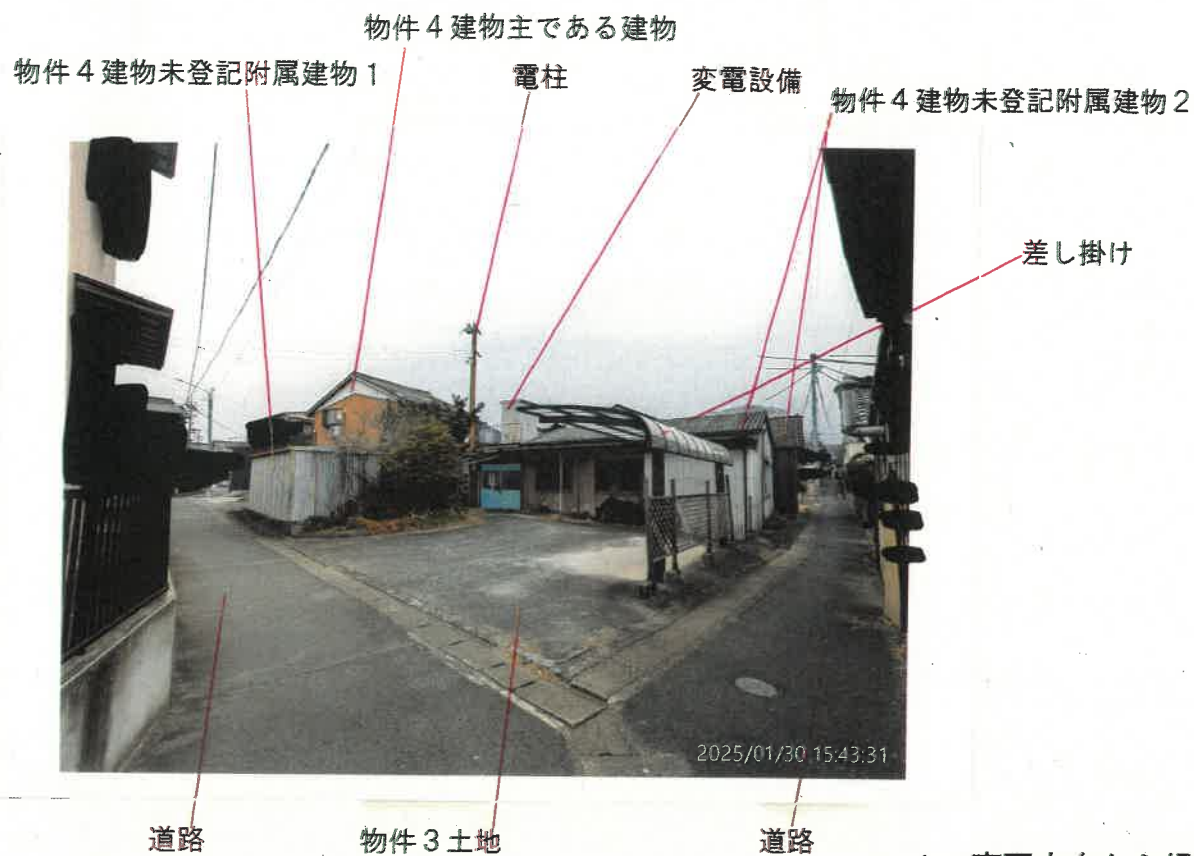
(≒約11.5m×約1.8m+約12.0m×約2.7m+約11.0m×約6.5m)

未登記附属建物 2 ・ 車庫



概測：約12.87㎡

(≒約5.05m×約2.55m)



1 南西方向から撮影



2 北西方向から撮影

物件4 建物未登記附属建物1

電柱

物件4 建物主である建物

差し掛け



道路

物件1 土地

隣地

3 南東方向から撮影

物件4 建物未登記附属建物2



道路

物件2 土地

4 未登記附属建物1
北東方向から撮影



5 物件4建物主である建物
ダイニング・キッチン



6 物件4建物主である建物
和室1



7 物件4建物主である建物
和室3



8 物件4建物主である建物
浴室



9 物件4建物主である建物
洋室2



10 物件4建物主である建物
未登記増築部分
物入



11 物件4建物
未登記附属建物1
工場1



12 物件4建物
未登記附属建物1
工場1
損傷の状況 天井



13 物件4建物
未登記附属建物1
工場2



14 物件4建物
未登記附属建物1上部
変電設備

令和6年 (ケ) 第352号
令和7年 1月31日受理
令和7年 3月4日現地調査
令和7年 4月25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 13,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,810,000 円
物件2 (土地)	金 890,000 円
物件3 (土地)	金 1,130,000 円
物件4 (建物)	金 7,700,000 円

- 1 一括価格は、物件1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1乃至3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 等 地 番 地 目 地 積	津島市瑠璃小路町一丁目 38番 宅地 355.37平方メートル	同左
2	所 在 等 地 番 地 目 地 積	津島市瑠璃小路町一丁目 40番 宅地 83.27平方メートル	同左
3	所 在 等 地 番 地 目 地 積	津島市瑠璃小路町一丁目 41番 宅地 105.35平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	津島市瑠璃小路町一丁目 38番地、40番地 38番 居宅・物置 木造瓦葺2階建 1階 105.48平方メートル 2階 41.44平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
4	・物件4建物の2階で未登記部分（概測で約8.93㎡）があるため、現況床面積は2階が約50.37㎡である。 ・物件4建物の戸外に未登記の附属建物符号1（種類：工場、構造：木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建、床面積：約136.60㎡）及び附属建物符号2（種類：車庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約12.87㎡）が存する。		

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乃至3）

位置・交通	名鉄津島線「津島」駅 西方 道路距離約1,200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	細街路沿いに、一般住宅が主として建ち並ぶ住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 543.99㎡ 間口 約24m、奥行 約23m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	物件1乃至3の土地は、一体として西側で幅員約3.3mの舗装市道とほぼ等高、南側で幅員約1.8～2mの舗装市道とほぼ等高にそれぞれ接面している。尚、何れの道路も建築基準法第42条2項の道路であり、建物建築等に際してはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件1乃至3の土地は、一体として物件4建物及び未登記附属建物（2棟）の敷地として利用されている。周辺土地の利用状況は、北側は一般住宅、東側は未利用地（一部、畑）、南側は道路を挟んで一般住宅及び連棟式住宅、西側は道路を挟んで一般住宅である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 あり ガス配管 引込可 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壤汚染の可能性の調査	・土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和40年まで遡って調査した結果、現存の建物を含み一般住宅等として利用されていたと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壤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壤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、土壤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、土壤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	・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。 ・本件土地は津島市防災ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地の西側道路下に都市ガス本管の埋設が認められるが、物件4の建物がオール電化であり引込無し。	

特記事項 の 続 き	・物件4建物未登記附属建物符号1（工場）の北東側に井戸、北西側に電柱があった（土地建物配置図（概略）参照）。 ・物件3土地の南側に差し掛けが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・物件4建物未登記附属建物符号1（工場）の西側及び北東側（物件4建物に接続）に差し掛けが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・公図及び建物図面を参考に現況と照合を行ったが、西側及び南側道路の境界が不明瞭であった。従って、後日実測等を行った際には数量、画地の形状等が異なる場合があることに特に留意が必要である。
-----------------------	---

2 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）昭和36年8月1日新築 経過年数 約64年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 板貼、クロス貼等 天 井 板貼、石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道 その他 オール電化
床面積（現況）	1階 105.48㎡ 2階 約50.37㎡ ※未登記部分2階（約8.93㎡）を含む。 合計 約155.85㎡
現況用途等	現況用途 居宅・物置 間取り 7DK+物置（納戸、物入（未登記部分）） （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	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	・登記内容によると昭和52年6月25日増築が行われている模様である。 ・2階の床面積が登記内容と異なる（但し、現況床面積は概測値であることに留意が必要である）。登記面積との相違箇所は建物間取図（概略）参照。 ・関係人聴取内容によると20年程前にオール電化建物に改築し、10年から15年程前に、床面（ダイニングキッチン、玄関、1階廊下）、浴室及び洗面についてリフォームしたとの事である。 ・1階の洋室1の天井に穴が空いていた。 ・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（附属建物も同様）。 ・建築年から推測すると、所謂新耐震基準に適合していない建物である可能性がある（附属建物も同様）。

(物件 4 未登記附属建物)

区 分	附属建物符号 1 (未登記)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (未登記) 不詳 ※特記事項参照 経 過 年 数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0 年 ※外観から判定
仕 様	構 造 木・鉄骨造平家建 屋 根 瓦・スレート葺 外 壁 板張り、波板スレート、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート等 設 備 電気 その他 なし
床面積(現況)	約136.60m ²
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	劣る
保守管理の状 態	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	・未登記の附属建物であり、数量については現地調査時における概測値である。建築年月日は不詳であるが、固定資産評価証明書記載内容によると昭和32年頃建築の模様である。経済的残存耐用年数については、外観調査から判断し適用した。 ・関係人聴取内容によると、複数回増改築が行われているとのことである。 ・小型の機械器具類が数点存在していたが、何れも汚損が酷く見られる機械であった。 ・工場として利用されていた為、床、壁等に汚損が多数見られた。 ・屋根に変電設備が設置されていた。尚、現在使用しておらず、PCB含有について詳細は不明である。

(物件 4 未登記附属建物)

区 分	附属建物符号 2 (未登記)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (未登記) 不詳 ※特記事項参照 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0 年 ※外観から判定
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリート 設 備 なし その他 なし
床面積(現況)	約12.87㎡
現況用途等	現況用途 車庫 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	・未登記の附属建物であり、数量については現地調査時における概測値である。建築年月日は不詳であるが、固定資産評価証明書記載内容によると昭和55年頃建築の模様である。経済的残存耐用年数については、外観調査から判断し適用した。

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乃至3）

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	49,400	0.85	355.37	0.9	13,430,000
2	49,400	0.85	83.27	0.9	3,150,000
3	49,400	0.85	105.35	0.9	3,980,000
合計			543.99		20,560,000

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 津島-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/113 & = & 49,400\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.02 × セットバック 0.96 × 規模 0.90 × 境界不明瞭 0.97 = 0.85

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
4	176,000	155.85	0.02	550,000
物件4附属1 (未登記)	121,000	136.60	0.02	330,000
物件4附属2 (未登記)	99,000	12.87	0.02	30,000
合 計				910,000

ウ 現価率：

物件4

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数64年）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.02

物件4附属1（未登記）

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数不詳）}〕×（1－観察減価等30%）＝0.02

物件4附属2（未登記）

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数0年／（経済的残存耐用年数0年＋経過年数不詳）}〕×（1－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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	13,430,000	0.55	法定地上権	7,390,000
2	3,150,000	0.55	法定地上権	1,730,000
3	3,980,000	0.55	法定地上権	2,190,000
合計				11,310,000

イ 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	13,430,000	-7,390,000		0.90	0.7	3,810,000
2	3,150,000	-1,730,000		0.90	0.7	890,000
3	3,980,000	-2,190,000		0.90	0.7	1,130,000
4	910,000	+11,310,000	0	0.90	0.7	7,700,000
一括価格（合計）						13,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性（机上調査結果を踏まえて、土壌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）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

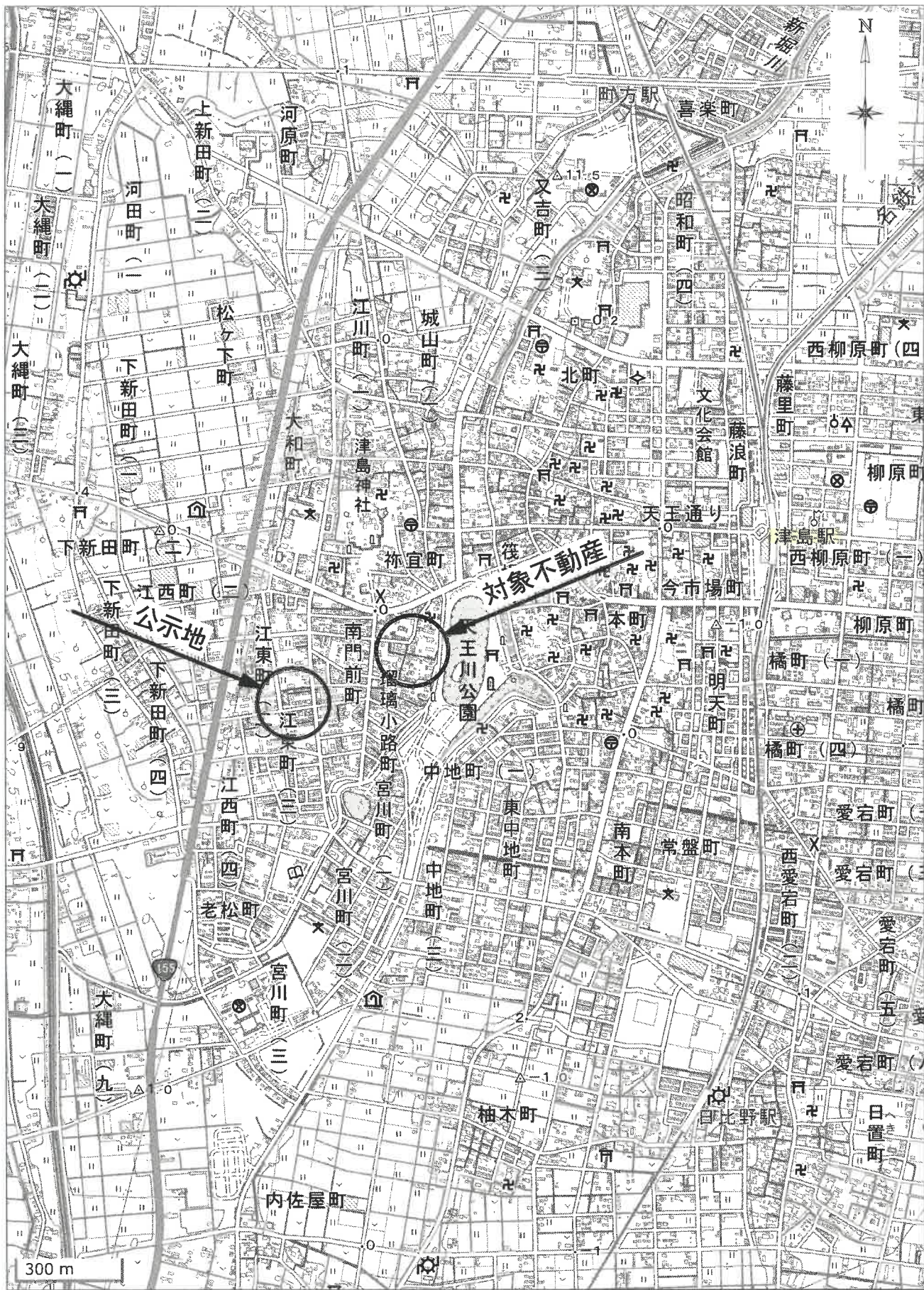
地価公示価格（津島-8）

所 在：津島市江東町2丁目7番5
価 格：58,600円／㎡
位 置：名鉄津島線「津島」駅の西方道路距離約1,700m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：180㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南側幅員5.8m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：中小規模の一般住宅等を中心とする住宅地域

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



イ 13 ハ 82-2 ホ 77-2
ロ 81-2 ニ 83-2



(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	津島市瑠璃小路町一丁目				地番	38番			
出力縮	1/600	精度分		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6年12月6日

名古屋法務局

請求番号：12-1

登記官

登記年月日：昭和52年7月29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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年12月6日

名古屋法務局

登記官

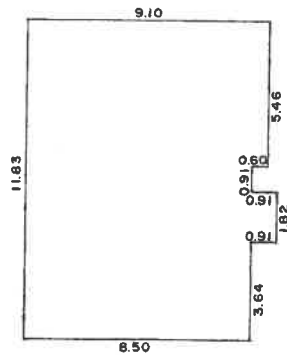
1223304

家屋番号 38

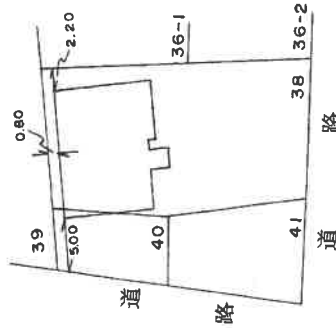
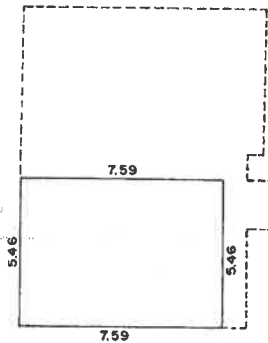
建物の所在 津島市瑞穂小路町ノ丁目38番地・40番地

建築物平面図

階



2階



単位 米

縮尺 1/200 1/500

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

会員専用

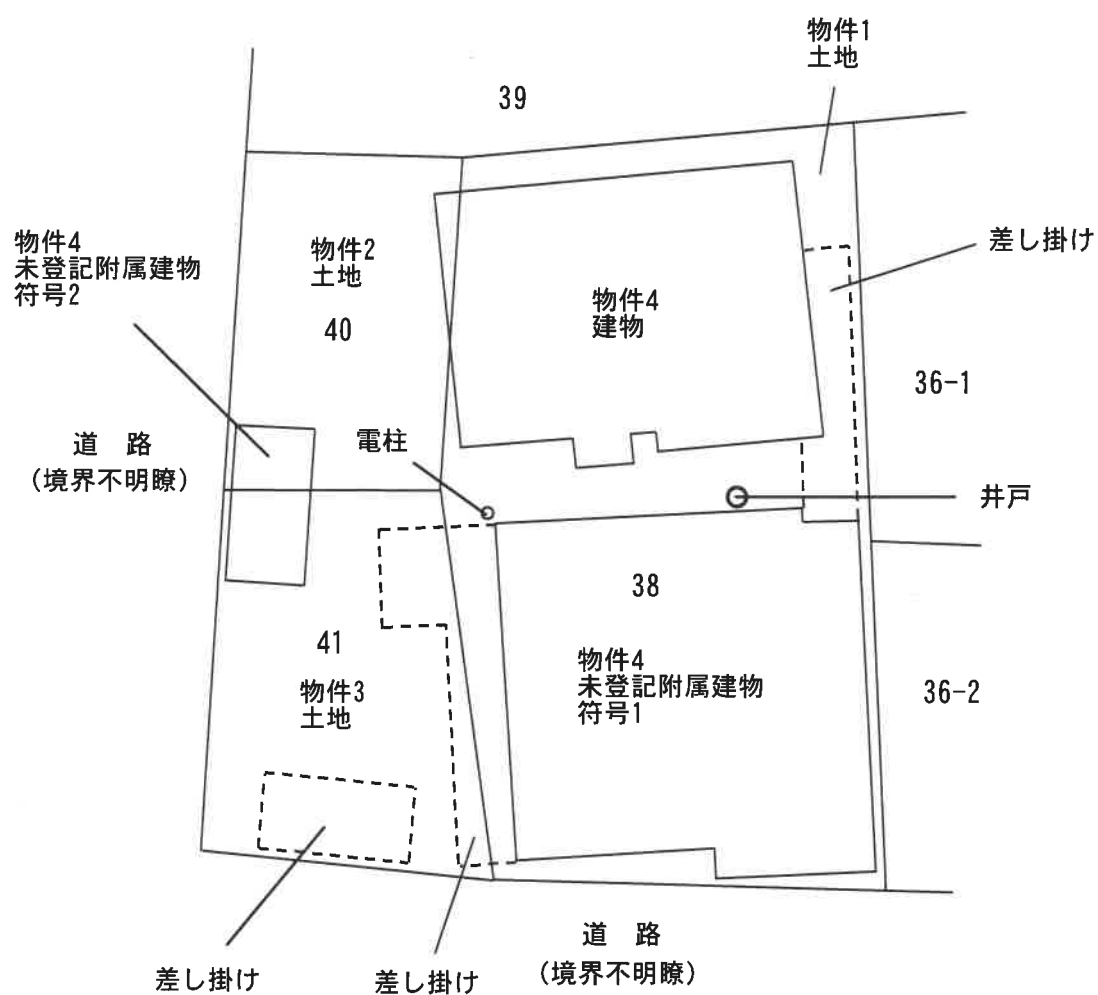
申請人

昭和52年7月26日 製作

A4判に縮小

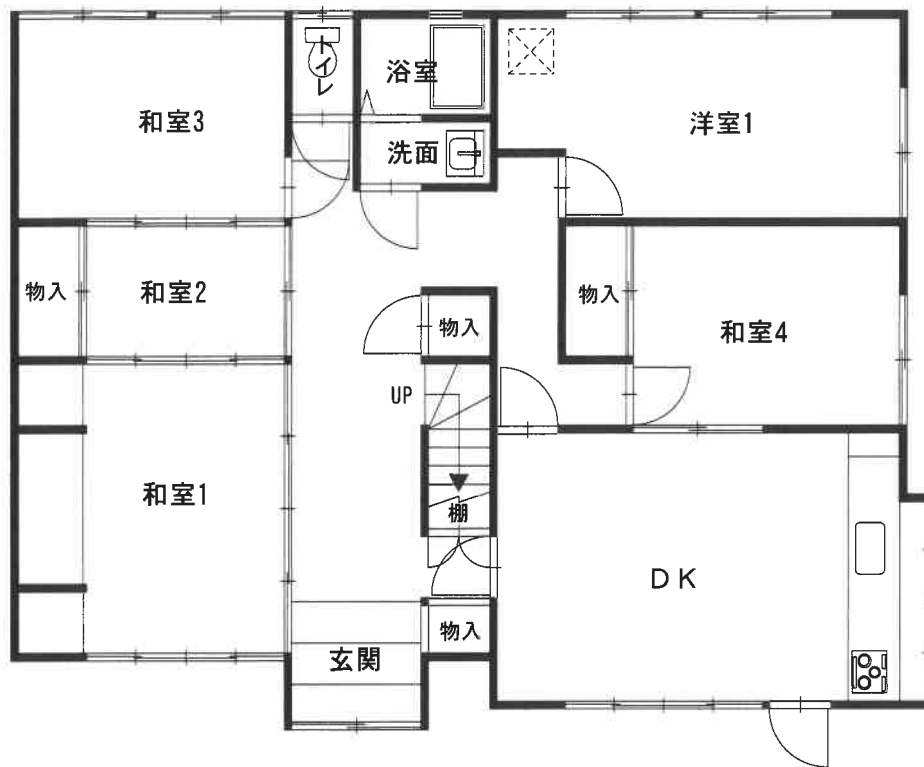
昭和52年7月29日

令和6年（ケ）第352号
土地建物配置図（概略）

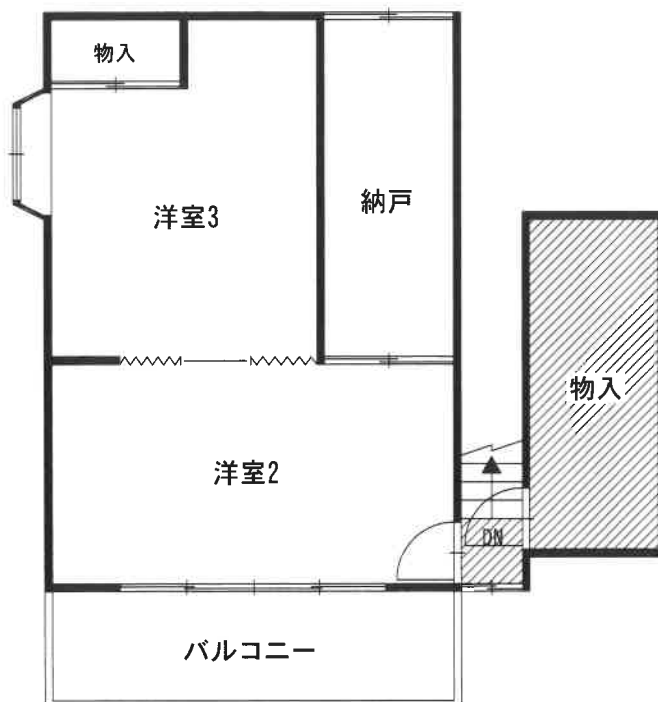


S=1/250

令和6年（ケ）第352号
建物間取図（概略）



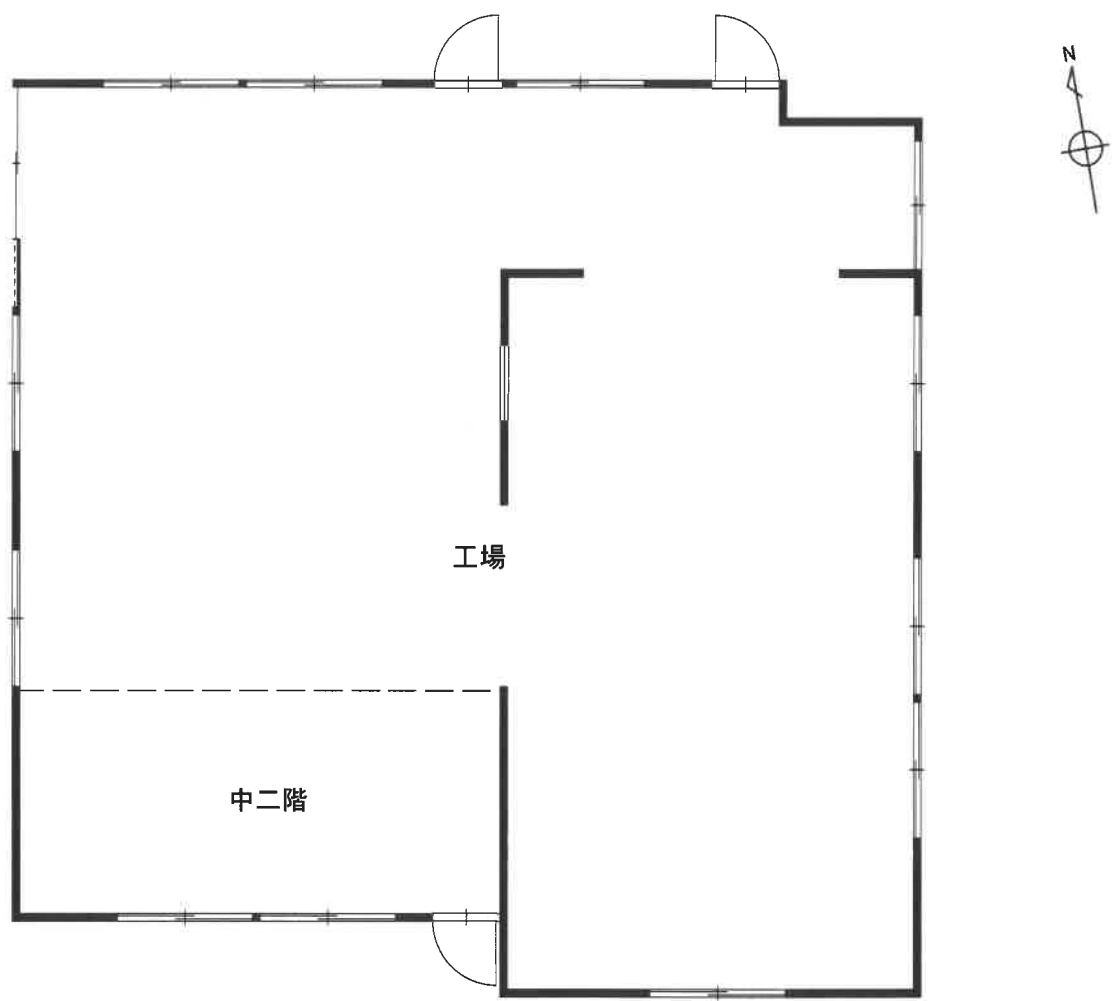
1 階



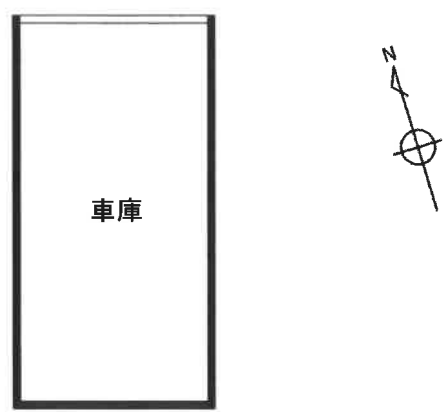
2 階



未登記部分：約8.93㎡（概測）



未登記附属建物 符号 1 概測：約136.60㎡



未登記附属建物 符号 2 概測：約12.87㎡

現況写真 ①



②

