

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月26日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

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 6年 4月10日から 令和 6年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月24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 6年 5月15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 6年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 1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 6年 3月26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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	3,094,000 2,475,200	一括	618,800	74,451	23,408
1	1,386,000				
2	1,120,000				
3	588,000				
備考	上記売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項の規定により変更したものである。				



## 物 件 目 録

- 1 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田  
地 番 51番  
地 目 宅地  
地 積 754.54平方メートル
  
- 2 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田 51番地  
家屋 番号 51番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 241.46平方メートル  
2階 75.75平方メートル
  
- 3 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田 51番地  
家屋 番号 51番の2  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 150.11平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年11月 8日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 榊 原 久美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者B及び本件債務者Aが占有している。

【物件番号2】

本件債務者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者A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 知多郡美浜町大字上野間字新田  
地 番 51番  
地 目 宅地  
地 積 754.54平方メートル
- 2 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田 51番地  
家屋 番号 51番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 241.46平方メートル  
2階 75.75平方メートル
- 3 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田 51番地  
家屋 番号 51番の2  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 150.11平方メートル



令和 5 年(7)第 152 号

令和 5 年 8月 28日受理

令和 5 年 10月 31日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 半田支部

執行官 水野嘉明

## 物 件 目 録

- 1 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田  
地 番 51番  
地 目 宅地  
地 積 754.54平方メートル  
所有者
- 2 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田 51番地  
家屋 番号 51番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 241.46平方メートル  
2階 75.75平方メートル  
所有者
- 3 所 在 知多郡美浜町大字上野間字新田 51番地  
家屋 番号 51番の2  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 150.11平方メートル  
所有者



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
<b>土 地</b>	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 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 上記の両名が本土地を共同で占有している。 <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														
<b>建 物</b>	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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として占有している。 <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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

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)												
<b>土 地</b>	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													
<b>建 物</b>	物件 3												
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 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;">{</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 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本建物を 作業所(空き家)として占有している。 <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;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A及びBの陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書(平成 年 月 日受付回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	平成25年3月ころ
最初の契約日	平成25年3月ころ
契約等期間	平成25年3月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「

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 (所有者)</p>	<p>1 物件1土地(以下「本件土地」という。)及び物件2建物は、私が所有しています。物件3建物は、私の兄Aが所有しています。</p> <p>2 本件土地の北西側にある工作物は、祖父が約60年前に物置のために造ったものです。</p> <p>3 本件土地上の残置物は、いずれもAの物です。</p> <p>4 本件土地の北側の隣地との境界は、ブロック塀の前までと思います。同塀は、誰の物か分かりません。</p> <p>5 物件2建物は、私の祖父が母屋の北側部分(建物間取図(概略)の和室①ないし⑤、土間①、玄関①、台所、浴室①、物置①及び②、トイレ①)を70年位前に建築していると思います。その頃、建築時期は分かりませんが、南東部分(建物間取図(概略)の土間②、和室⑥、トイレ②、洗面・脱衣室、浴室②、リビング、ダイニング、キッチン、玄関②、洋室辺り)に登記簿上既に取り壊されている附属建物符号1物置、同様に物件3建物の南側(建物間取図(概略)の南側約62.49平方メートル、平成14年増築部分)辺りに附属建物符号2物置がありました。</p> <p>6 附属建物符号1物置は、昭和50年ころに、建物間取図(概略)の玄関②、洋室辺りを取り壊し、取り壊した部分に、居宅部分を増築(約19.8平方メートル)しました。附属建物符号1物置の残りの部分は、昭和55年ころに取り壊されました。その取り壊した部分に、同じ年に、作業所を増築(約69.4平方メートル)しました。附属建物符号2物置は、平成14年に取り壊されました。前記の昭和50年と55年の増築部分は、約10年前にリフォームし、現在の状況(建物間取図(概略)の土間②、和室⑥、トイレ②、洗面・脱衣室、浴室②、リビング、ダイニング、キッチン、玄関②)になっています。</p> <p>7 物件3建物は、当初、昭和45年ころに建築された乾燥室(約9.4平方メートル)の乾燥室だけでした。その後、機械を増やしたことで、昭和55年ころに西側に作業所を増築(約12.33平方メートル)しました。その後、昭和60年ころにさらに西側に、作業所を増築(約53.02平方メートル)しました。その後、物件2建物の附属建物符号2物置が平成14年に取り壊された辺りに、同じ年に鉄骨造の倉庫を増築(約62.49平方メートル)しました。</p> <p>8 物件2建物及び物件3建物に雨漏りや不具合はありません。</p> <p>9 私は、物件2建物を所有していますが、Aが昨年12月ころ退去するまでの間、物件2建物を使用するについて、無償で使用させていました。また、Aが所有する物件3建物の敷地の利用についても無償で使用させています。</p> <p>10 物件2建物及び物件3建物内に残置された動産類は、いずれもAの物です。Aは、それらの残置物は搬出できないと言っています。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件土地及び物件2建物は、弟Bが所有しています。物件3建物は、私が所有しています。</p> <p>2 本件土地の北側の隣地との境界は、ブロック塀の前までと思います。同塀は、誰の物か分かりません。</p> <p>3 本件土地の北西側にある簡易物置(工作物)は、私が海苔の加工業をしているときに物置として使用していました。</p>

- 4 物件2建物及び物件3建物の建築時期や増築関係等について、Aが陳述したことは、そのとおり間違いありません。
- 5 私は、物件2建物に亡父と家族で居住し、物件3建物で海苔の加工業を亡父と一緒にしていましたが、平成28年ころに海苔の加工業をやめました。令和3年12月ころ物件2建物から転居しました。現在、物件2建物及び物件3建物は、空き家です。
- 6 物件2建物、物件3建物内及び本件土地上の残置物は、いずれも私の物です。いずれも私の方で搬出することができません。処分してもらってかまいません。
- 7 本件土地上の海水タンク1及び2はいずれも海苔の加工業をしているときに海水が必要なため、海から汲んできた海水を入れていた物です。いずれも容器やタンクをそのまま置き、基礎等はありません。重油タンクは、地元の農協が設置してくれました。そのとき消防署の届出関係は、農協にまかせていたので、届け出されたか分かりません。重油は、海苔の乾燥をする乾燥機に使用していました。給油等も全て農協に任せていました。重油タンク内には、容量の4分の1ないし5分の1程度の重油が残っていると思います。
- 8 私は、海苔の加工業を辞めるときに、機械類や鉄製の物は、鉄屑業者等に売却しました。上記の海水タンクや重油タンクから、鉄製パイプで物件3建物の作業所内へ繋いでいましたが、その鉄製パイプも取り外して売却しました。そのため、海水タンクや重油タンクは、単体で、他には繋がっていません。

(電話により聴取)

■ 美浜町役場建設課  
担当者

平成26年に本件土地周辺の54番土地及び51番1土地に接続する町道の境界確認をし、測量をしています。本件土地の北西角付近に存在すると思われるコンクリート杭は、51番1土地内の北西角付近に存在していると思われます。

■ 知多南部消防組合消  
防本部予防課  
担当者

- 1 本件土地上に存在する重油タンクについて、設置したときの届出はされていません。同重油タンクは、内容量が約1,000リットルのものと思われます。
- 2 同重油タンクは、消防署へ届出がされていないので、処分するときに消防署への廃止届出は不要です。

■ 美浜町役場税務課  
担当者

- 1 物件2建物について、主である建物の建築時期は、不明です。増築関係については、昭和50年に居宅部分、昭和55年に作業所の増築があります。取壊しについては、昭和50年に作業所、昭和55年に物置2カ所を取り壊し、他に時期は不明ですが、主である建物の南側にあった物置を取り壊しています。固定資産台帳に主である建物の2階部分の記載はなく、総床面積が登記記録記載の床面積と異なりますが、詳細は分かりません。
- 2 物件3建物の建築年月日、増築関係については、固定資産台帳、同図面記載のとおりです。総床面積については、登記記録記載の床面積と異なりますが、詳細は分かりません。

(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 本件土地は、南西側及び北西側が町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、南西角付近及び南東角付近においては、境界標と思われる物は確認できなかった。北東角付近は、本件土地の北側が草、樹木が茂り入ることができず確認することができなかった。また、北西角付近には、コンクリート杭が存在したが、同杭の位置について、美浜町役場建設課によれば、同杭は、本件土地の北側隣地（５１番１）の北西角に位置すると思われる。同杭の南側に存在するブロック塀については、現況からは、本件土地の北側隣地（５１番１）上に存在すると思われるが、同ブロック塀を誰が所有しているかについて、Ａ及びＢによれば不明であり、北側隣地（５１番１）所有者Ｃに照会書を送付したが、回答はなく、分からなかった。
- 3 本件土地の形状は、道路との位置関係、概測の結果等から、土地建物配置図（概略）のとおりになるとと思われる。
- 4 本件土地の南東側に中部電力ミライズ株式会社の電柱が存在する。本件土地の南側に、海苔の加工業で使用されていた、海水タンク２基と重油タンク１基が存在する。
- 5 本件土地南東側に生育する樹木の枝の一部が、東側隣地（６６番３）に越境していると思われる。
- 6 本件土地周辺は、美浜町のハザードマップによれば、外水の浸水想定地域に指定され、想定される浸水が０．３メートルないし０．５メートルとなっている。また、高潮浸水想定地域に指定され、想定される浸水が０．０１メートルないし０．３メートルとなっている。
- 7 本件土地の北西側にある簡易物置は、壁がなく外気遮断性がないため、建物と認められず、動産（工作物）になるとと思われる。
- 8 本件土地の占有について検討すると、Ａは、本件土地上で海苔の加工業をし、本件土地の北西側にある簡易物置は、Ａが使用し、Ａの所有している網等が置かれていること、本件土地にもＡの所有する海水タンク１、２及び重油タンク等が存在していることから、本件土地所有者であるＢと共に共同で占有していると思われる。
- 9 本件土地内の物件３建物の東側に設置されている海水タンク１及び２は、いずれも土地に置かれており、土地に対する定着性はなく、海水を海から汲んで入れていた物と思われる。現在、タンク内は、空とのことである。重油タンクは、土地に対する定着性は認められず、知多南部消防組合消防本部予防課担当者によれば、同タンクを設置するにあたり、同消防署へ届出はされていないため、同タンクを処分するについて、廃止届出及び重油の処分について、届出を要しないとのことである。なお、同重油タンク内には、Ａによれば、約２００リットルないし２５０リットルの重油が残されている可能性がある。
- 10 上記の海水タンク１及び２、及び重油タンクについては、いずれも従前は、物件３建物の作業所へ金属パイプでつながっていたが、同金属パイプは、現在は、取り外されており、いずれも単体である。
- 11 物件２建物の全部事項証明書と美浜町の固定資産税台帳の整合性について、固定資産税台帳には、昭和５０年、昭和５５年の増築が記載されているが、全部事項証明書には、昭和５０年の増築が記載されていない。関係者によれば、いずれの時期にも増築されているとのことである。また、美浜町税務課によれば、登記記録記載と異なる部分について、詳細は不明とのことであり、確定することはできなかった。
- 12 物件３建物の全部事項証明書と美浜町の固定資産税台帳の整合性について、固定資産税台帳には、昭和５５年の増築が記載されているが、全部事項証明書には、昭和５５年の増築が記載されていない。関係者によれば、その時期に増築されているとのことであるが、登記記録記載と異なる部分について、美浜町税務課は、詳細は不明であるとして、確定することはできなかった。
- 13 物件２建物及び物件３建物の床面積について、いずれも平成１５年１２月２日付けで土地家屋調査士の調査により、建物図面が作成されており、全部事項証明書の床面積と同じである。関係人によれば、その後、両建物の増築、取壊しはないこと、現況調査時に概測した床面積は、いずれも前記建物図面に基づく床面積（全部事項証明書の床面積と同じ）と同じであった。
- 14 物件２建物の占有状況は、Ａ及びＢからの聴取内容、建物内の状況等から、Ａが動産類を残置しており、空き家（居宅）で占有していると思われる。また、物件３建物の占有状況は、Ａ及びＢからの聴取内容、建物内の状況等から、Ａが空き家（作業所）で占有していると思われる。
- 15 物件２建物及び物件３建物内の室内の床面や壁面には、経年による汚れや損傷が見受けられた。ま

た、物件2建物の和室①ないし⑤、物置①ないし⑤の室内、土間①等には、家具や動産類が多数残され、物件3建物内には、冷凍庫が1つ、海苔の加工業で使用していた網等が存在する。また、本件土地上には、海水タンク2つと重油タンク1つ等が存在している。それらの物は、A及びBによれば、搬出される見込みがないため、本件競売手続による売却後も残置される可能性が高いと思われる。

16 物件2建物の和室④には、仏壇が存在する（写真⑦）。

17 その他の本件調査の結果は、本報告書2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
5年 8月30日 (水) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
5年 8月31日 (木)	当庁執行官室	①A及びBに対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送 ②美浜町町役場税務課へ本件土地上の建物について評価証明書、家屋配置図及び間取り図等交付申請書郵送
5年 9月 1日 (金) 9:00-9:15	物件所在地	物件確認、写真撮影(建物外観)、占有調査
5年 9月14日 (木) 10:00-12:10	物件所在地	B立会、聴取、概測調査、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
5年 9月21日 (木)	当庁執行官室	中部電力ミライズ株式会社へ照会書郵送
5年 9月22日 (金) 16:00-16:10	当庁執行官室 (電話)	Aに対し、電話聴取
5年10月 6日 (金) 9:30-9:40	名古屋法務局半田支局	全部事項証明書(51番1他)交付申請
5年10月 6日 (金) 15:00-15:15	物件所在地	概測調査、写真撮影
5年10月16日 (月) 14:30-14:40	物件所在地	物件1土地の確認、写真撮影
5年10月16日 (月) 15:15-15:35	美浜町役場	美浜町役場建設課担当者に聴取、道水路境界確認申請書写し交付申請
5年10月16日 (月) 15:50-16:10	知多南部消防組合消防本部	知多南部消防組合消防本部予防課担当者に聴取
5年10月16日 (月)	当庁執行官室	51番1土地所有者へ照会書郵送
5年10月23日 (月) 16:00-16:15	美浜町役場	美浜町役場税務課担当者に聴取

## (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

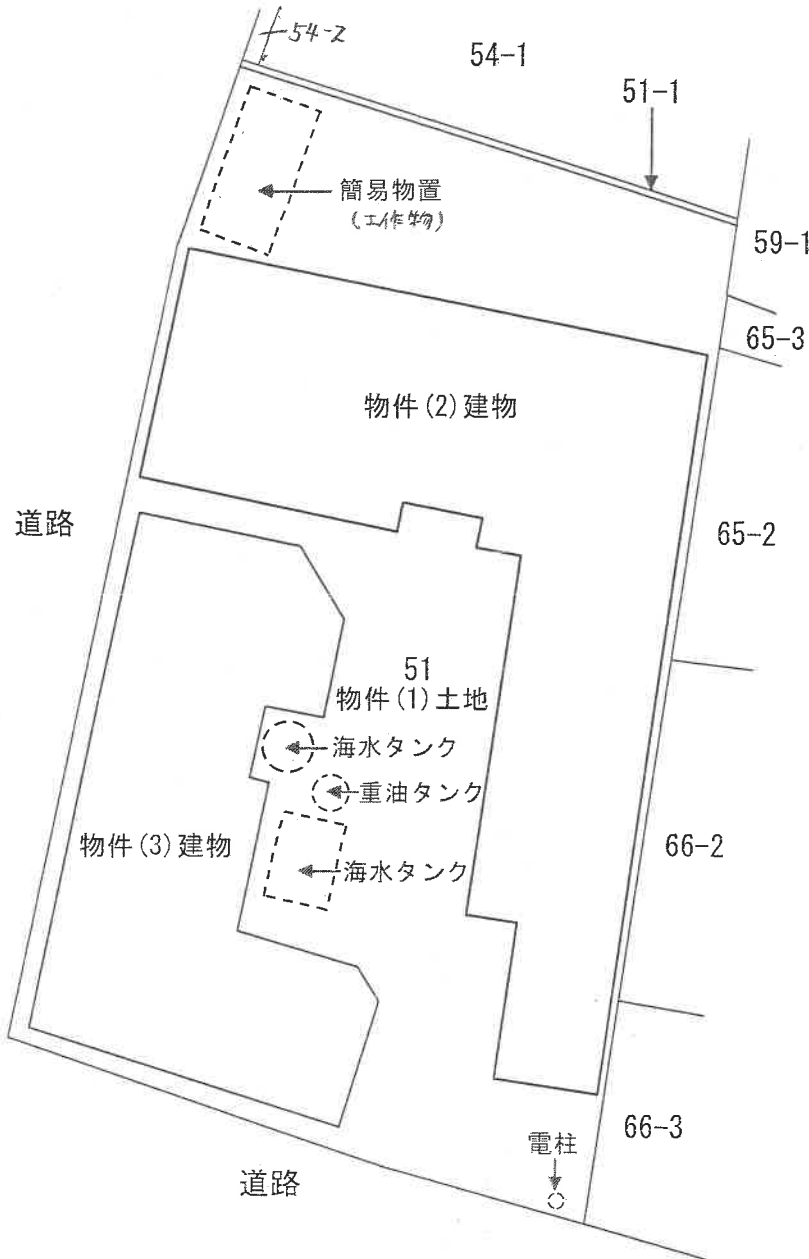


ち入りした。

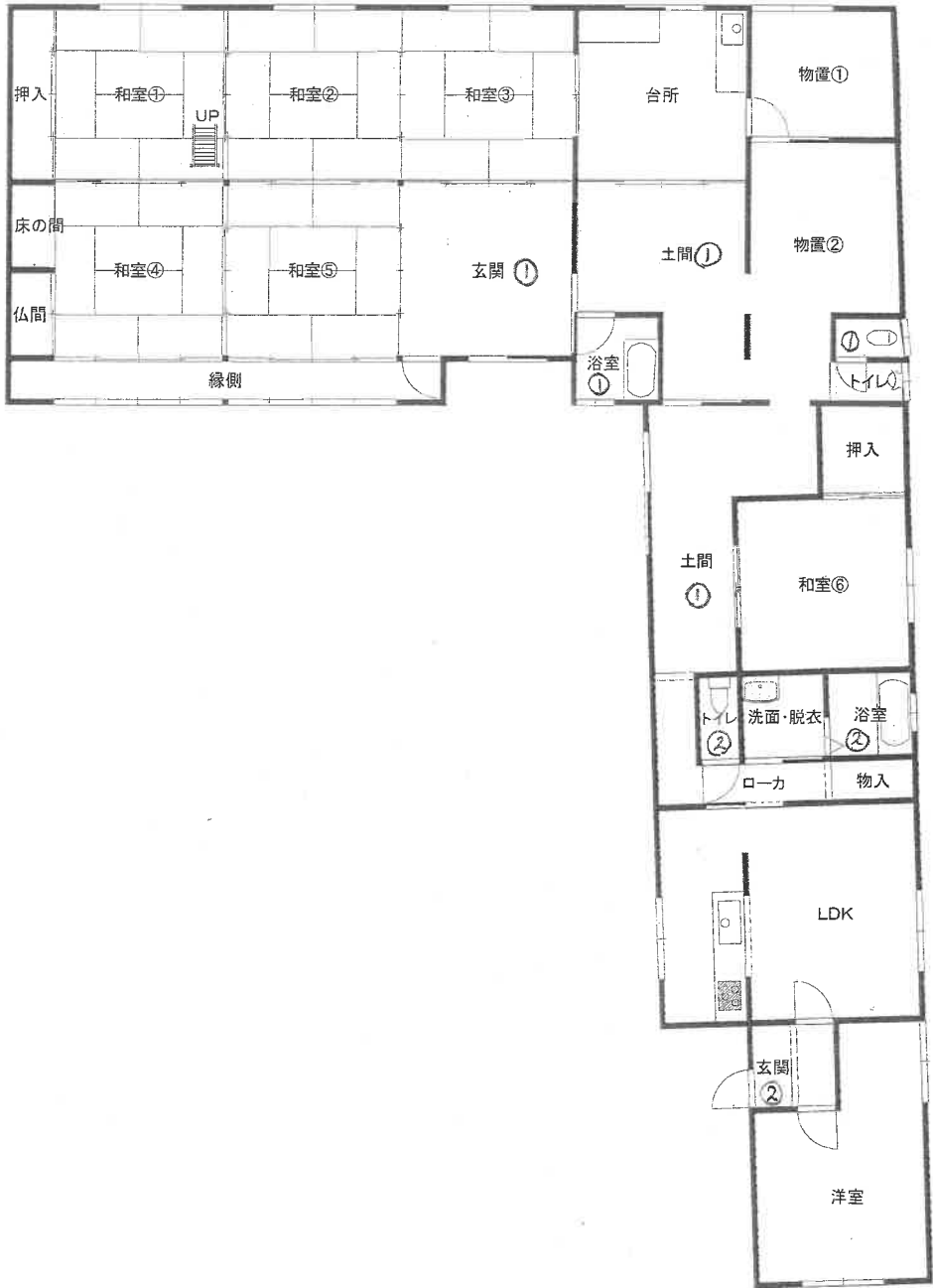
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

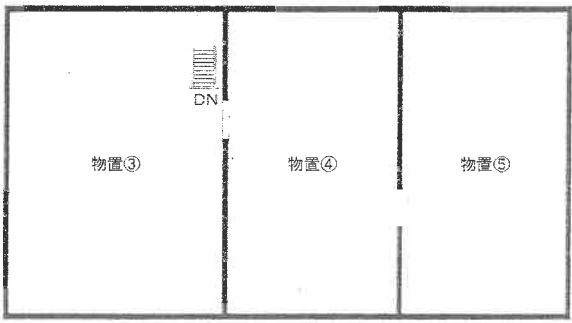
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)



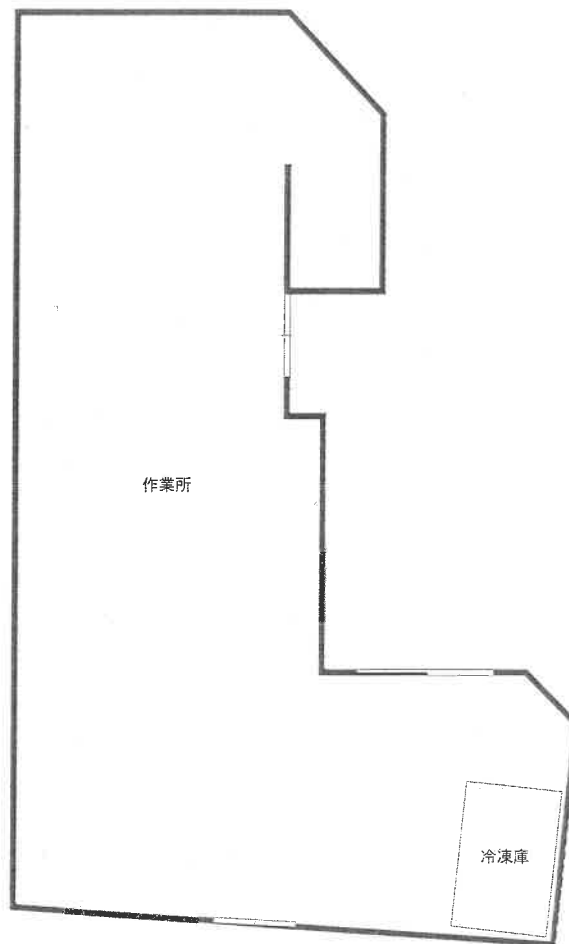
【1階】



【2階】

( 10 枚目)

建物間取図(概略)



物件 3 建物

物件 1 土地

物件 2 建物



① 南東側から見た物件 1 土地、物件 2 建物及び物件 3 建物の状況

物件 2 建物



② 物件 2 建物の状況

物件 3 建物



③ 物件 3 建物の状況



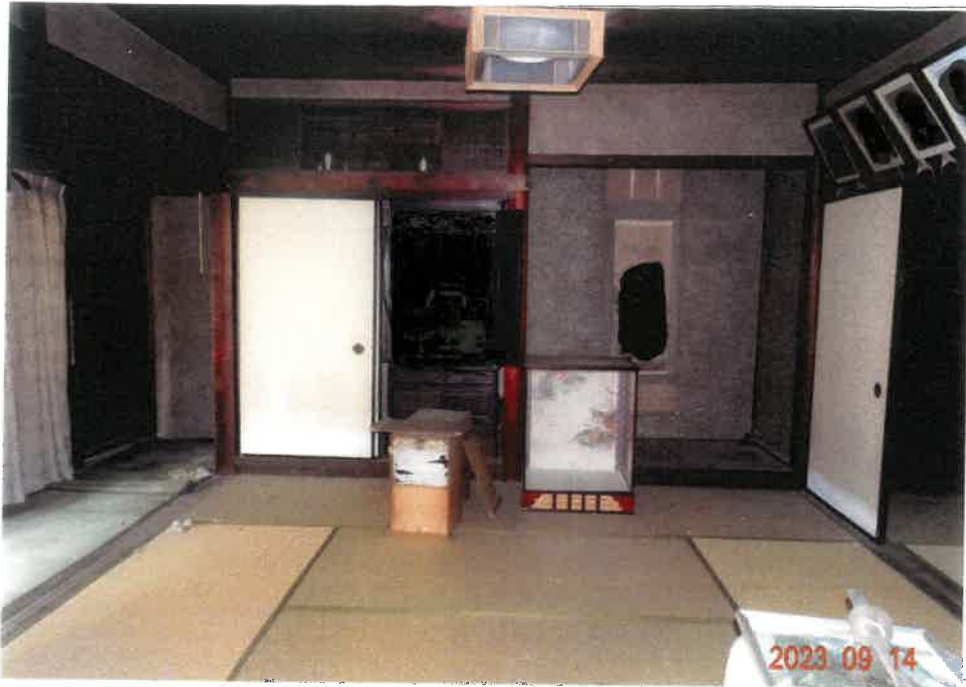
④ 物件 2 建物屋内の状況 (1階 リビング、ダイニング)



⑤ 物件2建物屋内の状況（1階 キッチン）



⑥ 物件2建物屋内の状況（1階 浴室②）



⑦ 物件2建物屋内の状況（1階 和室④）



⑧ 物件2建物屋内の状況（1階 台所）





⑨ 物件2建物屋内の状況（2階 物置③）



⑩ 物件3建物屋内の状況（作業所）

簡易物置(工作物)



⑪ 簡易物置(工作物)の状況

令和 5 年 ( ケ ) 第 1 5 2 号  
令和 5 年 8 月 3 0 日 受 理  
令和 5 年 9 月 1 4 日 現 地 調 査  
令和 5 年 1 0 月 1 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

児 玉 和 久

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 , 4 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,980,000 円
物件2(建物)	金 1,600,000 円
物件3(建物)	金 840,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、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2、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。

## 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	知多郡美浜町大字上野間字新田 51番 宅地 754.54㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知多郡美浜町大字上野間字新田51番地 51番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 241.46㎡ 2階 75.75㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知多郡美浜町大字上野間字新田51番地 51番の2 作業所 鉄骨造スレート葺平家建 150.11㎡	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	名鉄知多新線「上野間」駅の西方・道路距離約800m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅のほか、一般住宅、農地等も見られる既成住宅地域である。街路は狭く雑然としており、車の通行が困難な道路も見られる。	
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 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	754.54㎡ 約 21.0 m 約 34.5 m ほぼ長方形 平坦地
接面道路の状況	南西側現況幅員約2.4m～約2.6mの舗装町道及び北西側現況幅員約1.8m～約2.9mの舗装町道(何れも建築基準法第42条2項道路)にほぼ等高に接面する。なお、南西側町道の管理幅員は約2.5m～約2.6m、北西側町道の管理幅員は約1.8m～約2.1m、南西側町道部分の公図幅は約2.4m～約2.5m、北西側町道部分の公図幅は約1.6m～約2.0mとなっている。	
土地の利用状況等	物件2建物及び物件3建物の敷地として利用されている。 東側隣地及び北側隣地は農家住宅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 ガス配管 下水道	あり なし なし(個別浄化槽)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和45年頃、昭和54年頃、平成13年頃は何れも住宅・作業所等の敷地として利用されていた模様である。立会人の陳述によれば、「約10年前までは物件3建物で海苔の加工作業を行っていた。敷地内にある海水タンクや重油タンクは海苔の加工を行うために設置した。」模様である。なお、受命物件は水質汚濁防止法に係る有害物質使用特定施設には該当せず、特段地表面の変色等も確認されなかったが、土壌汚染の存在の可能性は否定できない。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・物件1土地の南東端に電柱が設置されている。(写真撮影1,2参照)</li> <li>・物件1土地の南部に海水タンク(2基)が設置されている。</li> <li>・物件1土地の南部に重油タンクが設置されている。</li> </ul>	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物件1土地の北西部に簡易物置が設置されている。</li><li>・ 隣地との境界が不明確となっている。</li><li>・ 庭木の枝が東側隣地に越境している。(写真撮影1参照)</li><li>・ 南西側町道及び北西側町道は何れも幅員4m未満のため、道路中心線から2mのセットバックが必要である。</li><li>・ 接面道路の幅員が4m未満のため、基準容積率は160%となる。</li><li>・ 美浜町役場備え付けの風水害ハザードマップによると受命物件周辺は洪水により浸水した場合に想定される浸水深0.3m～0.5m未満の区域となっている。</li><li>・ 美浜町役場備え付けの美浜町防災マップ(上野間)によると受命物件周辺は津波による浸水深0.01m～0.3mの区域となっている。</li></ul>
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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） 建築年月日不詳新築 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル、板張り、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 繊維壁、クロス、合板、タイル等 天井 板張り、ボード、クロス等 床 畳、モルタル、タイル、フローリング等 設備 電気、上水道、浄化槽 その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 7LDK+物置 (附属資料6 建物間取図のとおり)
品等	普通
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築年月日について美浜町役場総務部税務課で調査した結果、昭和50年、昭和55年の増築を除き、固定資産課税台帳上も不明である。</li> <li>・ 登記事項証明書によると、昭和55年に増築されている。</li> <li>・ 立会人の陳述によれば、「1階南側の和室⑥、LDK、洋室、浴室、トイレ等は約10年前にリフォームしている。トイレについては一部汲み取り式になっている。現在は空家となっており、建物の不具合の有無等については不明である。」模様である。</li> <li>・ 現地調査の際は確認できなかったが、建物の増築時期、構造等を考慮するとアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。ただし、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。</li> </ul>



### 3 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45年月日不詳 新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 スレート、サイディングボード等 内壁 現し、合板等 天井 現し等 床 モルタル等 設備 電気 その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 作業所 間取り 附属資料6 建物間取図のとおり
品等	普通
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記事項証明書によると、平成14年11月1日に増築されている。</li> <li>・立会人の陳述によれば、「約10年前まで建物内で海苔の加工作業を行っていたが、現在は空家となっている。建物の不具合の有無等については不明である。」模様である。</li> <li>・建物内には海苔の加工作業を行っていた際に使用していた冷凍庫や網等が残置されている。</li> <li>・現地調査の際は確認できなかったが、建物の建築時期、構造等を考慮するとアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。ただし、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。</li> </ul>

## 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	16,600	0.88	754.54	0.90	9,920,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 愛知美浜-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,600 \text{ 円/㎡} & \times & 97.7 & / & 100 & \times & 100 & / & 104 & \times & 100 & / & 105 & = & 16,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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)1.04

◇地域格差：街路、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：規模0.93×角地1.00×方位(南西)1.02×セットバック0.93=0.88

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及び将来の取壊費用の発生等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件2、3)

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
2	100,000	317.21	0.03	950,000
3	70,000	150.11	0.02	210,000

ウ 現価率：

(物件2)

- ・建築年月日は不詳であるが、築後相当年数が経過している模様である。1階の一部は約10年前にリフォームされているが、建物全体の施工の程度や維持管理の状態等から経済的耐用年数を満了していると判断し、建物の構造、用途、現在の利用状況等を考慮して現価率を3%と査定した。

(物件3)

- ・経済的耐用年数を満了しているため、建物の維持管理の状態、利用状況等を考慮して現価率を2%と査定した。

## 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、下記の通り評価額を求めた。

### (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	9,920,000	0.50	法定地上権	4,960,000

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50%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	9,920,000	－ 4,960,000	/	0.80	0.50	1,980,000
2	950,000	＋ 3,060,000	0	0.80	0.50	1,600,000
3	210,000	＋ 1,900,000	0	0.80	0.50	840,000
一括価格 (合計)						4,420,000

イ 土地利用権等価格：物件1土地上の各建物の建築面積で案分して、物件2建物及び物件3建物に係る土地利用権等価格を以下のとおり査定した。

\*1 物件2建物の土地利用権等価格：  $4,960,000円 \times (241.46m^2 \div 391.57m^2) = 3,060,000円$

\*2 物件3建物の土地利用権等価格：  $4,960,000円 \times (150.11m^2 \div 391.57m^2) = 1,900,000円$

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：受命物件は街路整備が遅れている既成住宅地域に存する老朽化した住宅・作業所であること、空家となっているほか、維持管理の状態が劣ること、土壤汚染の存在の可能性が否定できないこと、アスベスト等を使用している可能性があること、隣地との境界が不明確なため、境界立ち会い・測量等の費用が必要になる可能性があること等から需要は弱く、一般不動産市場においても短期間での売却が困難であることを考慮して20%を減価した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 : 愛知美浜一 4  
所 在 : 知多郡美浜町大字上野間字越智 4 3 番  
価 格 : 18,600円/㎡  
位 置 : 名鉄知多新線「上野間」駅の西方道路距離約790m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 211㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南側3.0m町道に接面  
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 : 農家住宅のほか、空地等も見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料

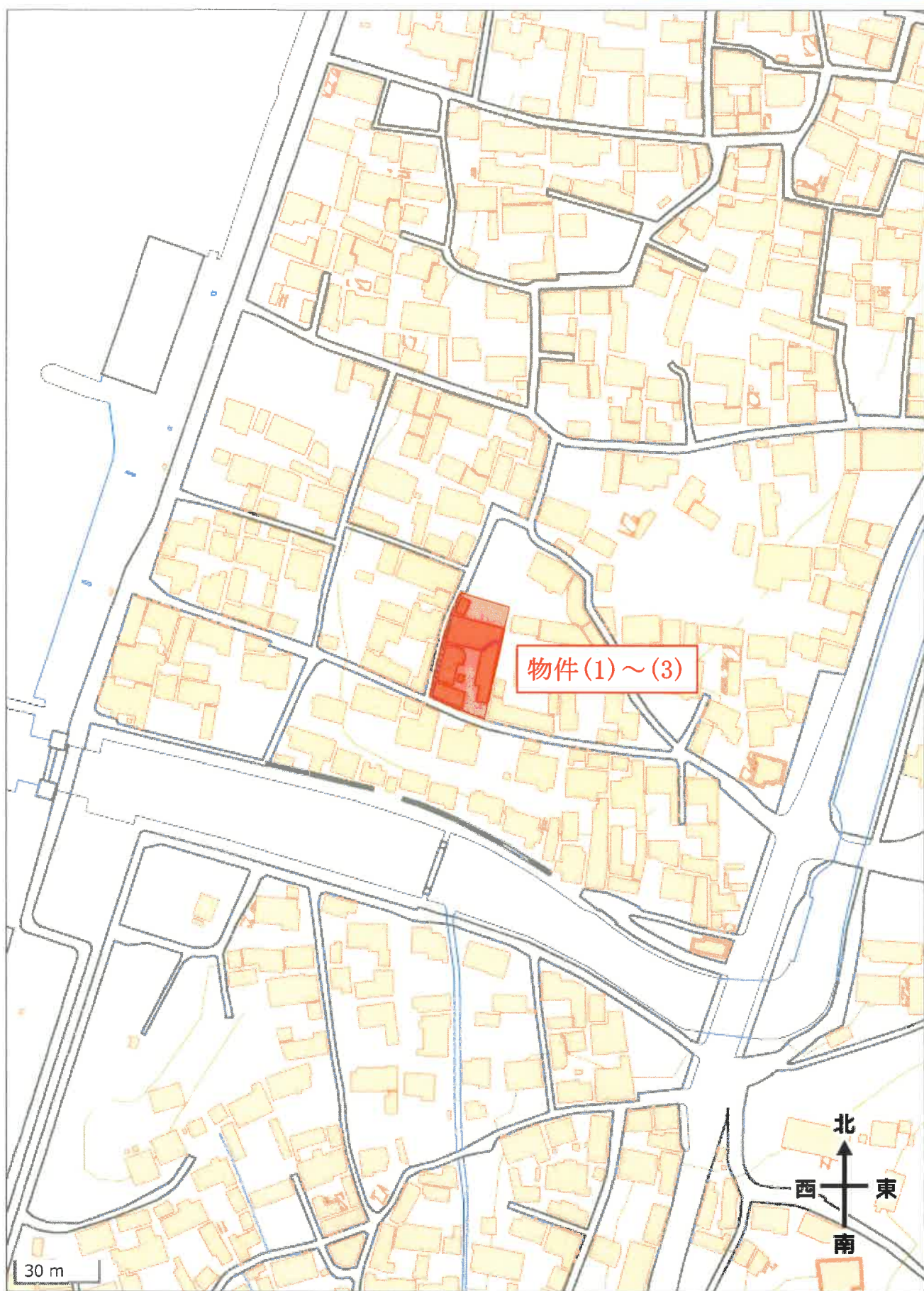
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

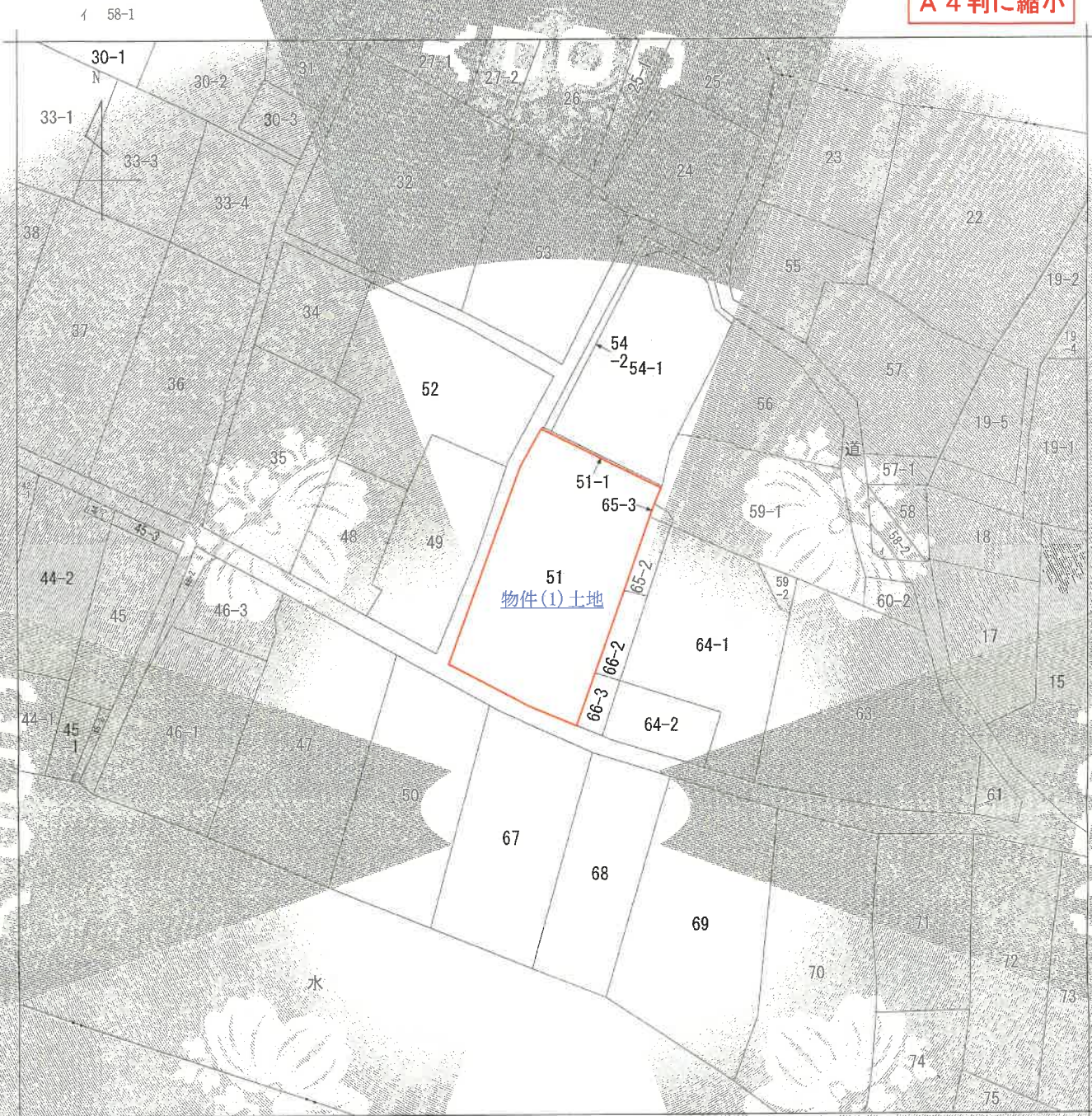
以 上

# 位置図



# 付近案内図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わってのり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。

地番区域見出し  
大字土野間  
字新田

請求部	所在	知多郡美浜町大字土野間字新田		地番	51番
出方縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原簿)		冊数	1冊
				種類	旧土地台帳附属地図

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。

令和5年7月14日  
名古屋法務局半田支局  
登記係

A 4判に縮小

1/2

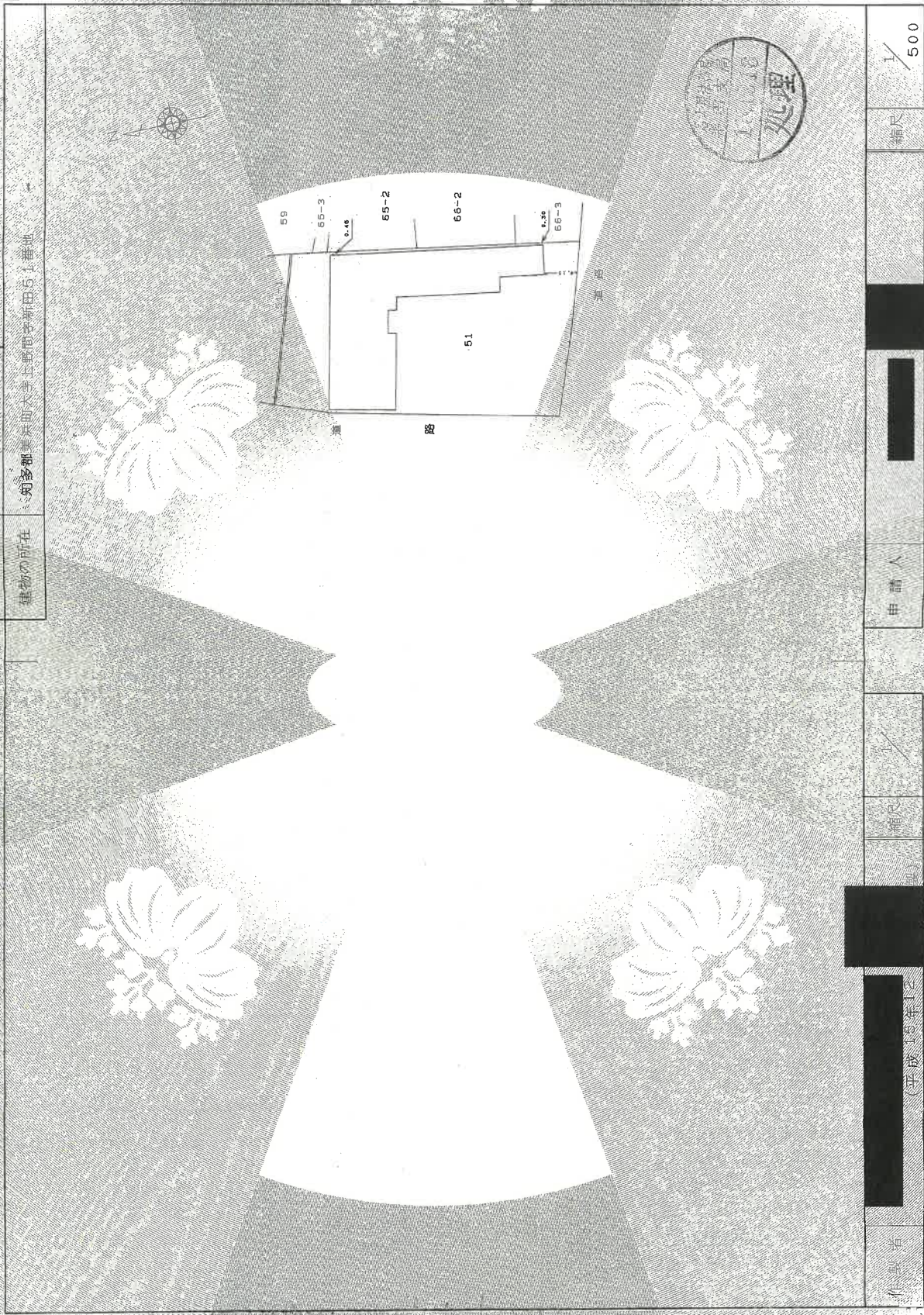
建築物図面

家屋番号 5441

建築物所在

知多郡美浜町大字上野町守新田51番地

3701925 各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺

作業者

(平成18年12月)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

登記年月日 平成18年12月16日

これは図面に記載されている内容を証明した平面図である  
令和5年7月14日 名古屋技術員新田文高

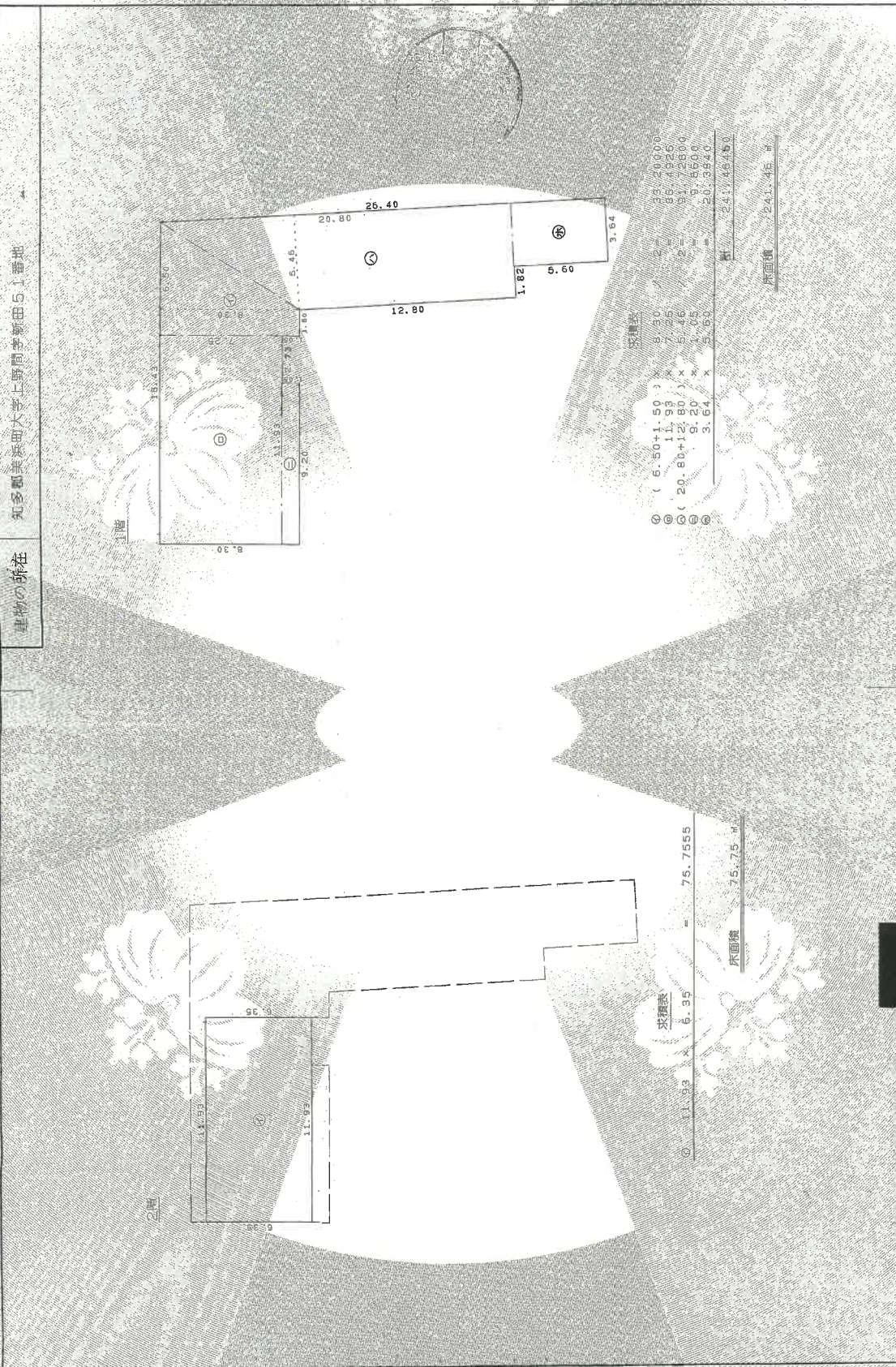
請求番号: 38-2



A 4判に縮小

各階平面図 2/2

51-1  
知多郡美浜町大字上野間字新田5-1番地



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

(会員専用)

登記年月日 平成15年11月11日

3701926 各階平面図

これは図面に記録されている内容を試験した図面である  
令和5年7月14日 名古屋法務局士国交局

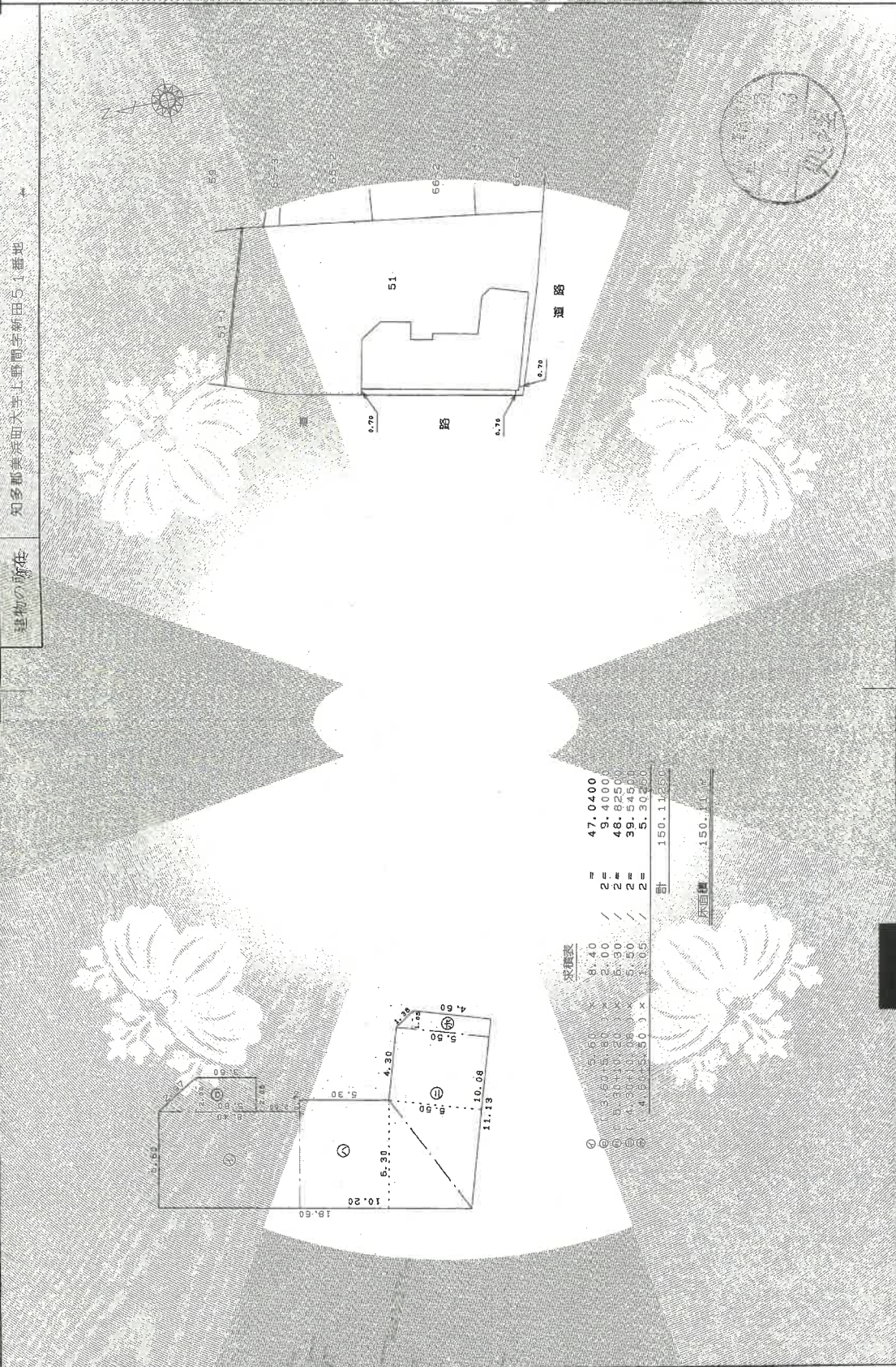
請求番号: 39-1

A 4判に縮小

建築物図面

家屋番号 51-2  
建築物の所在 知多郡美浜町大字上野間字新田5-1番地

3701927各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(念真専用)

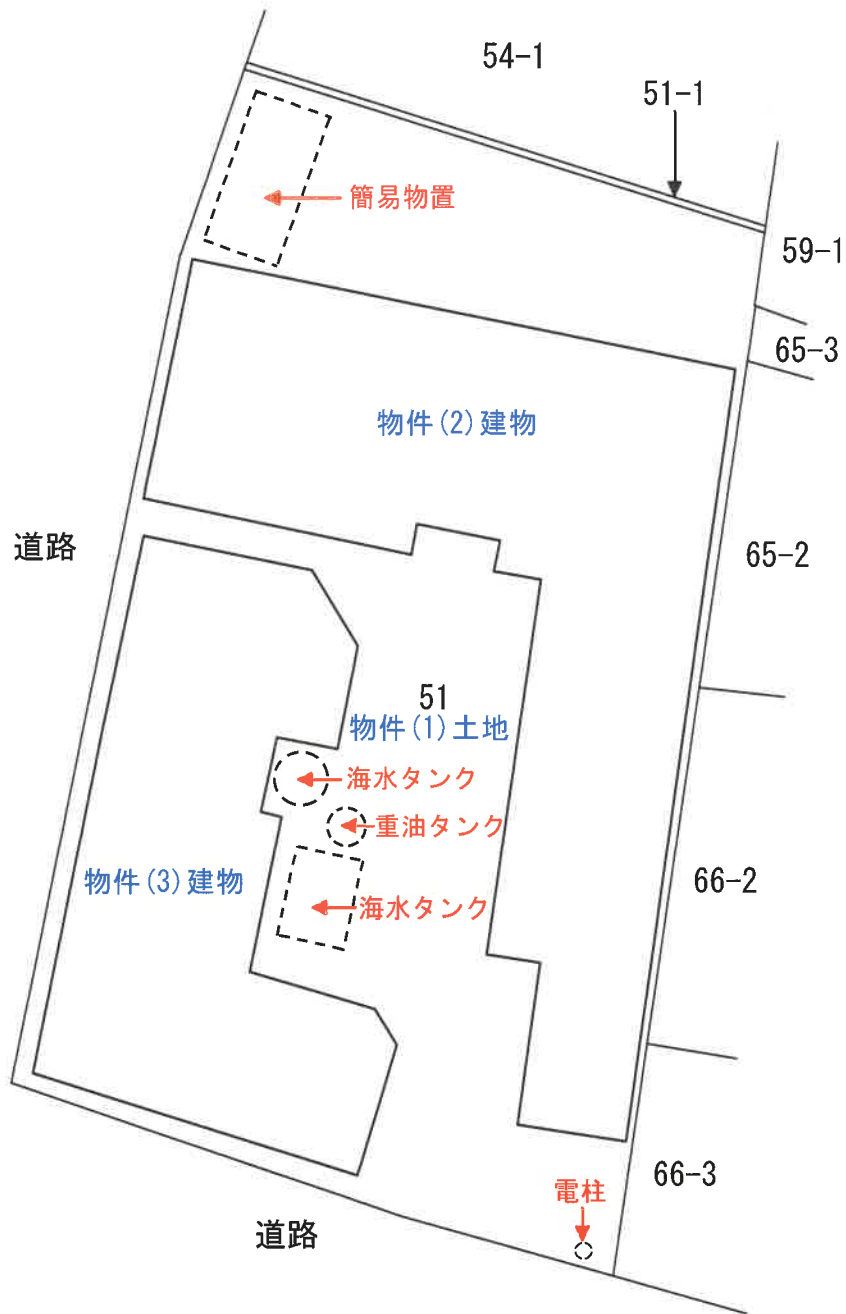
登記年月日 平成15年12月16日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である

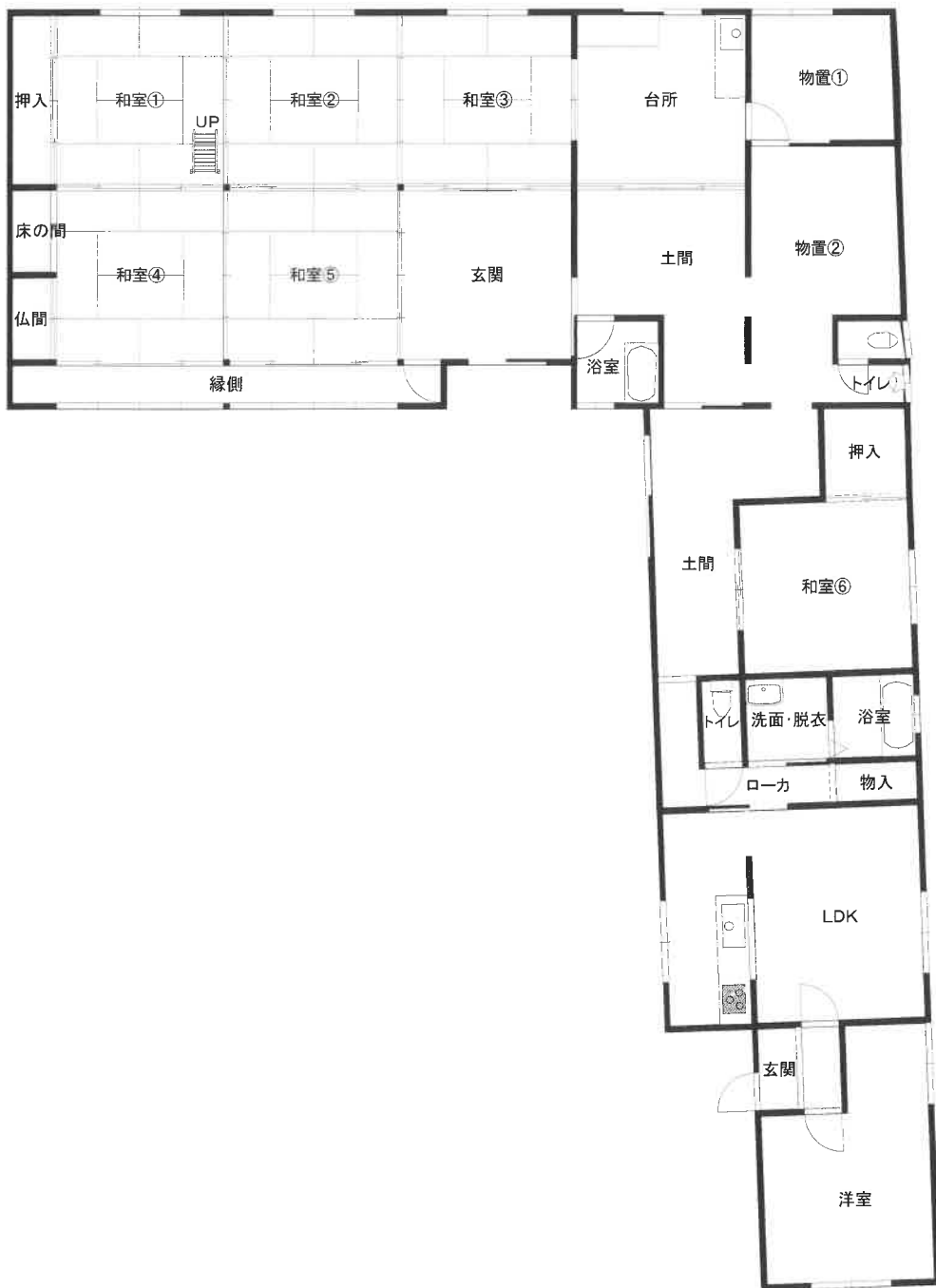
今般5年7月14日 名古屋法務局発印

請求番号: 38-3

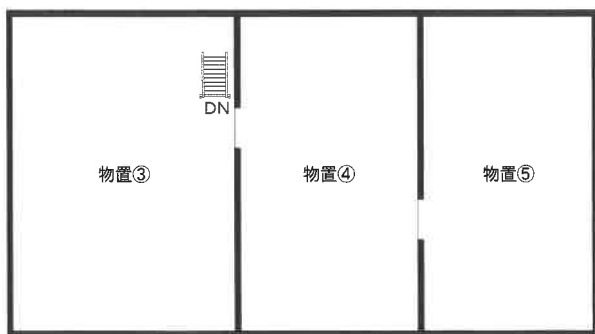
# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)

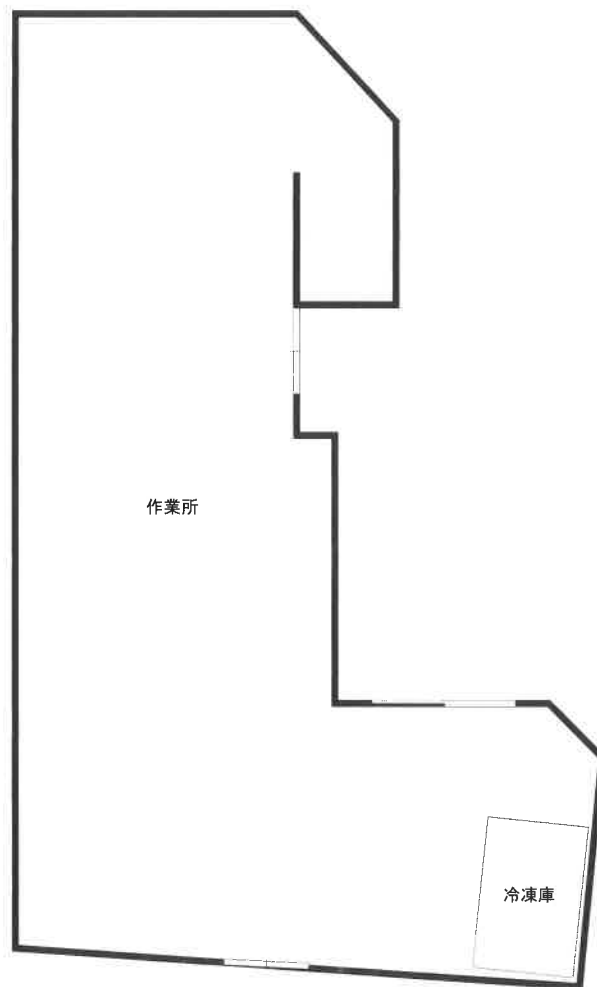


【1階】



【2階】

建物間取図(概略)





写真撮影 1



写真撮影 2