

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月20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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月18日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 2日 午前10時30分 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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25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 5月20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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 230, 000 6, 584, 000	一括	1, 646, 000	43, 376	0
1	3, 970, 000				
2	4, 260, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 海部郡蟹江町西之森九丁目
 地 番 84 番
 地 目 宅地
 地 積 180.00 平方メートル

- 2 所 在 海部郡蟹江町西之森九丁目 84 番地
 家屋 番号 84 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 56.90 平方メートル
 2階 56.90 平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

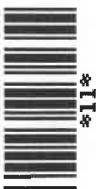
なし

《 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 海部郡蟹江町西之森九丁目
 地 番 84 番
 地 目 宅地
 地 積 180.00 平方メートル

- 2 所 在 海部郡蟹江町西之森九丁目 84 番地
 家屋 番号 84 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1 階 56.90 平方メートル
 2 階 56.90 平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.93 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 28 号

令和 7 年 2 月26 日受理

令和 7 年 3 月24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- 1 所 在 海部郡蟹江町西之森九丁目
 地 番 84番
 地 目 宅地
 地 積 180.00平方メートル

- 2 所 在 海部郡蟹江町西之森九丁目 84番地
 家屋 番号 84番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 56.90平方メートル
 2階 56.90平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.93平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	西側にカーポートが、南側に簡易物置が設置されている		
建物	物件 2		
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:軽量鉄骨造瓦葺2階建 ☐ 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 上記の者が本建物を住居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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。物件2建物には、私と妻が住んでいます。 2 物件2建物について、増改築はしていませんが、30～40年くらい前に約200万円をかけて、屋根を瓦葺にしています。なお、雨漏り等の不具合はありません。 3 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 4 物件1土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。 5 40年くらい前に1度だけ、大雨により玄関の土間付近まで浸水したことがありますが、それ以降は浸水被害に遭ったことはありません。 6 物件1土地を含む団地内は、温泉付きの住宅となっているため、その利用料として尾張温泉東海センターに月額1万2000円程度を支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係については、債務者兼所有者の陳述及び現況等から2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地は、物件2建物の敷地や駐車場等として利用されている。物件1土地に関する境界標については、北東角、南東角及び北西角は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。物件1土地の周囲はブロック塀で仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分と思われる。なお、北側及び東側の各境界について簡易計測したところ、ほぼ地積測量図のとおりであった。また、物件1土地は、前面道路よりも約0.4メートル高くなっている。
- 3 主である建物については、リビングの床面にたわみが認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 附属建物については、壁面が外側に外れかかっていたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。また、北西側の開き戸の建付けが悪く、開閉ができない状態となっている。

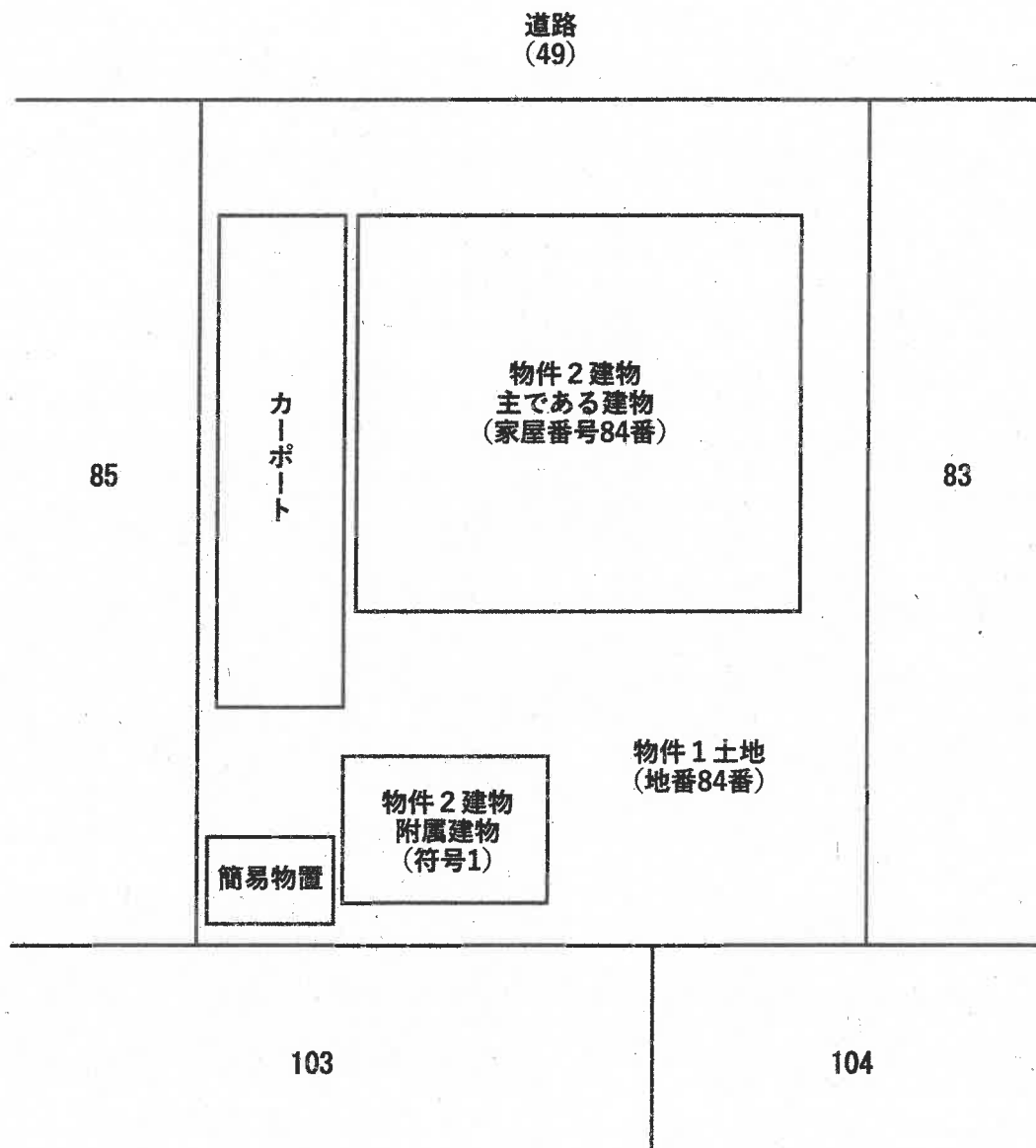
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

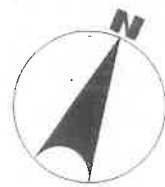
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月25日(火) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R7年 2月27日(木) 17:05 - 17:15	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 2月28日(金) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R7年 3月 7日(金) 12:00 - 12:00	目的物件所在地	現況調査日連絡書投函
R7年 3月13日(木) 15:30 - 16:30	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、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 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて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 目的物件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。		

(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）

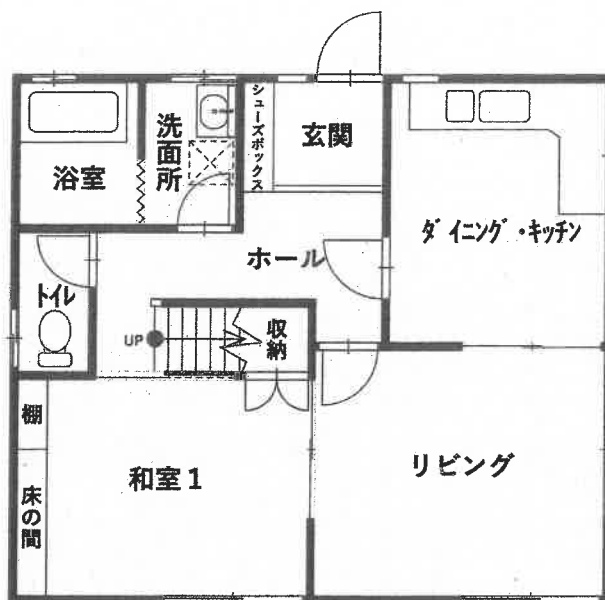


間取図 (概略)

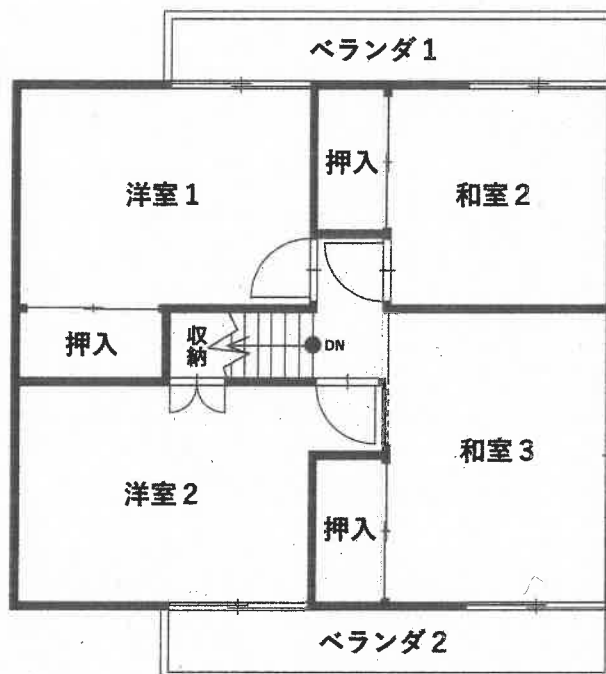


主である建物

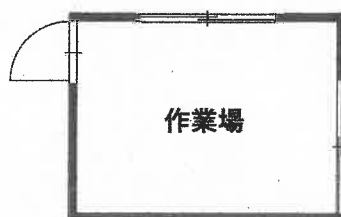
1階



2階



附属建物





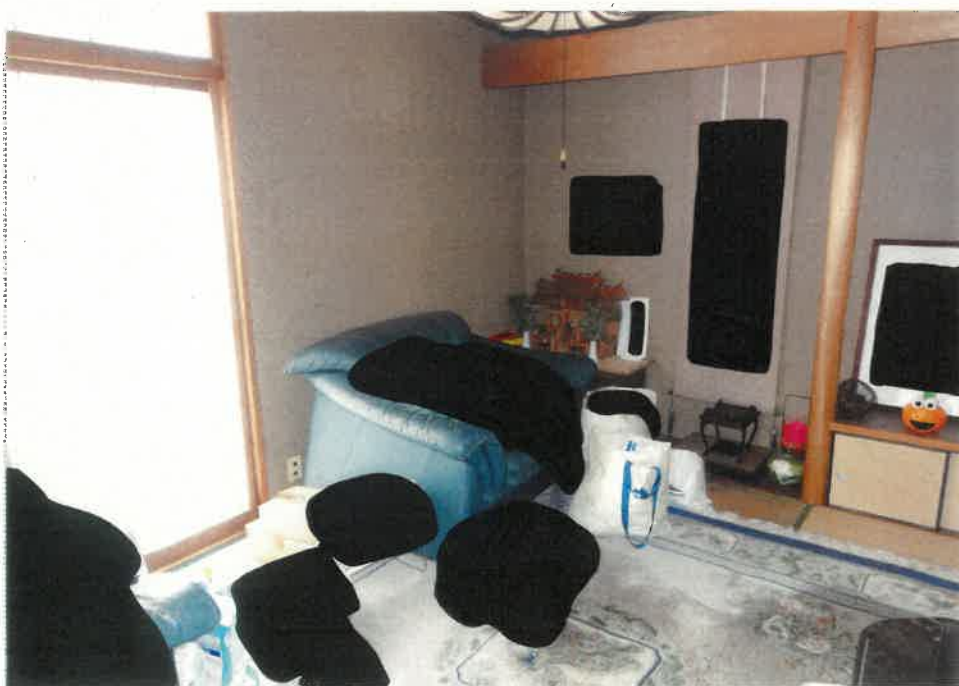
① 物件1土地、物件2建物の外観（北西方向から撮影）



② 物件1土地、物件2建物の外観（北東方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング（主である建物））



④ 屋内の状況（和室1（主である建物））

（ 9 枚目）



⑤ 屋内の状況（洋室2（主である建物））



⑥ 屋内の状況（ダイニング・キッチン（主である建物））



⑦ 屋内の状況（浴室（主である建物））



⑧ 屋内の状況（作業場（附属建物））

令和7年（ケ）第28号
令和7年3月3日受理
令和7年3月13日現地調査
令和7年4月8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

青山晃 印

第1 評価額

一括価格		
金 8,230,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金 3,970,000 円	
物件2(建物)	金 4,260,000 円	

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 等 地 番 地 目 地 積	海部郡蟹江町西之森九丁目 84番 宅地 180.00m ²	同左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	海部郡蟹江町西之森九丁目 84番地 84番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 56.90m ² 2階 56.90m ² 1 作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93m ²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	主である建物の現況の構造は公簿上の記載と異なる。 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建		

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	JR関西本線「永和」駅の北東方 道路距離約1.4km 蟹江町お散歩バス「中瀬橋西」停留所の西方 道路距離約20m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に河川に囲まれた既成住宅地域	
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% — 津波災害警戒区域
画地条件	地積 間口 形状	180.00㎡ 約12m、奥行 約15m 概ね長方形
接面道路の状況	北西側現況幅員約8.5m舗装町道(西之森7号線)に約0.4m高く接面。 上記道路は町道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2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 ガス配管 下水道	あり あり (簡易ガス事業、都市ガスはなし) あり (集中浄化槽、公共下水はなし)
土壤汚染の可能性の調査	昭和42年、54年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地等で、昭和50年10月に本件建物の敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。海部県民事務所環境保全課公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。	
特記事項	○ 愛知県公表の浸水実績図によると、本件土地は平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 蟹江町役場備付けの防災ハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水及び高潮において浸水想定区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側、西側及び南側に一般住宅、北側道路を介して一般住宅である。	

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） 昭和50年10月16日新築 経 過 年 数 約49年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング外 内 壁 ビニールクロス貼、合板外 天 井 合板、竿縁外 床 フローリング、畳外 設 備 水道、簡易ガス、集中浄化槽 そ の 他 ー
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階56.90㎡、2階56.90㎡、合計113.80㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 5LDK （附属資料No.7 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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ クロスの剥がれ等内装に使用経年相応の汚れや傷等が見られる。目についた劣化等は以下のとおりである。 ・ リビング床材のたわみが見られる。 ・ インターホーンがない。 ○ 間取りの特徴は以下のとおりである。 ・ 玄関にガラスブロックがはめ込まれている。 ・ メーターモジュールで設計され、階段や廊下幅は広い。 ・ 風呂は、床や壁の一部が石張りで露天風呂風である。 ・ 軒が長い。 ○ 居住者によるとアスベストはないとの事だが、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。 ○ 居住者によると団地内は温泉付で、尾張温泉東海センターに月額利用料を支払っているとの事である。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日 平成3年7月10日 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 ボード外 内壁 表し 天井 表し 床 表し 設備 — その他 —
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、9.93㎡である。
現況用途等	現況用途 作業場 間取り — （附属資料No.7 建物間取図（概略）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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	屋根材が錆びており、外壁が外れかかっている等使用経年相応の汚れや傷等が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	70,000	1.00	180.00	0.90	11,340,000

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 蟹江-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 100 & = & 70,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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) 1.05

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	113.80	0.02	390,000
附属 建物 符号1	121,000	9.93	0.02	20,000
合計	—	123.73	—	410,000

ウ 現価率：建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し現価率を2%と判定した。

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	11,340,000	0.50	法定地上権	5,670,000

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の判定

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	11,340,000	－ 5,670,000		1.00	0.70	3,970,000
2	410,000	＋ 5,670,000		1.00	0.70	4,260,000
一括価格 (合計)						8,230,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：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(蟹江-6)

所 在：海部郡蟹江町西之森9丁目321番
価 格：73,500円／ m^2
位 置：JR関西本線「永和」駅の北東方 道路距離約1.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：194 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 5m 町道
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：低層一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

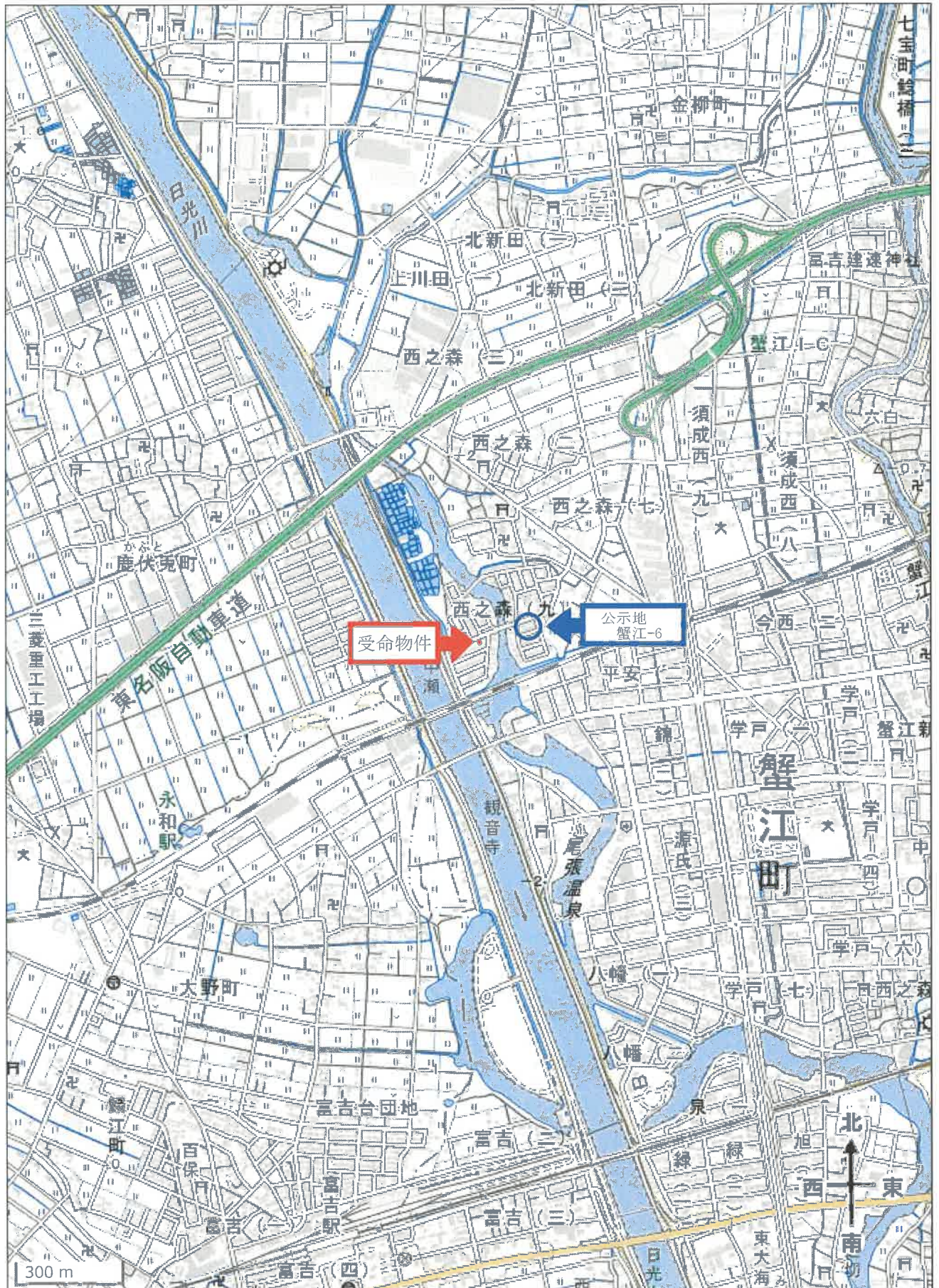
第7 附属資料

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

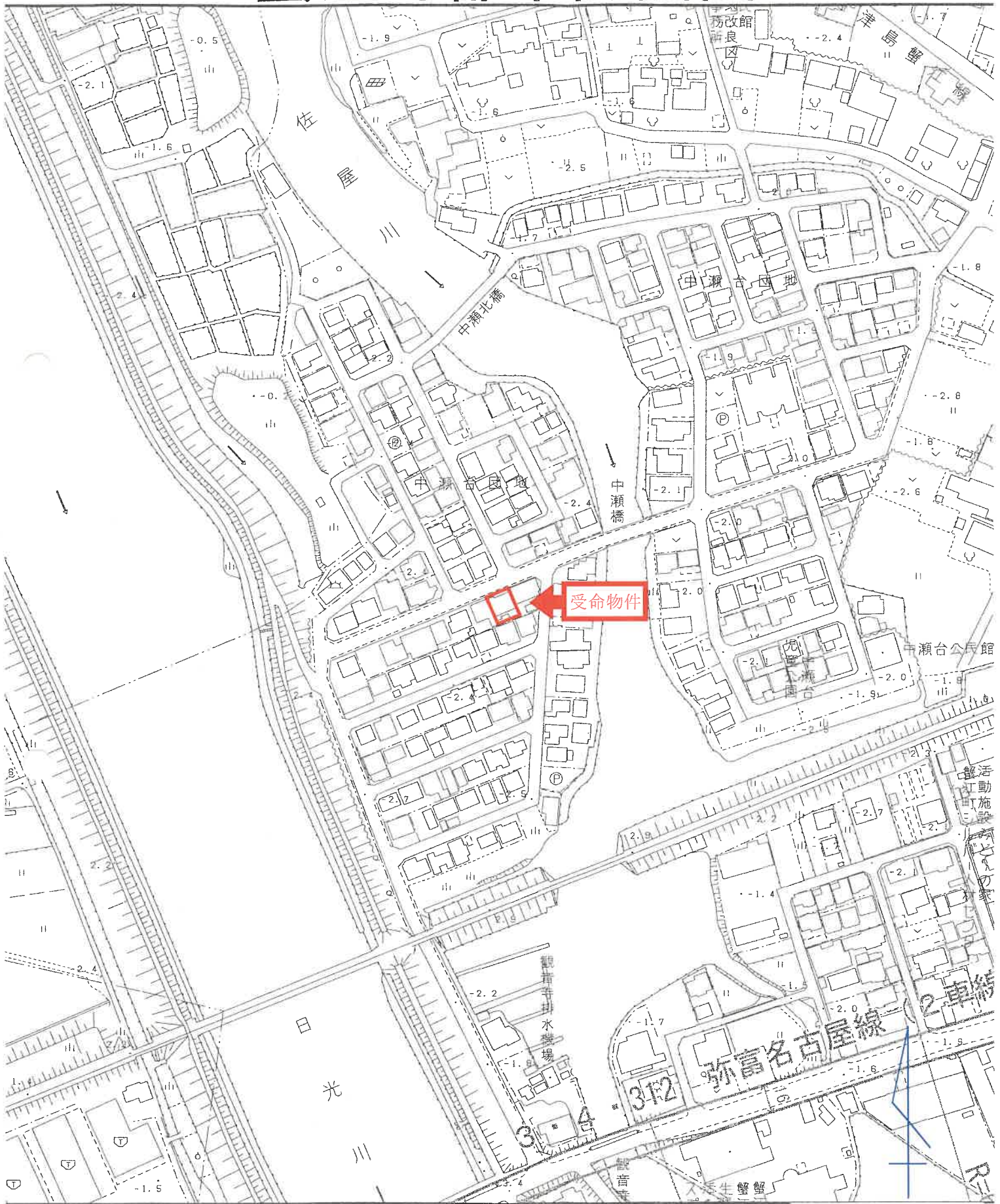
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

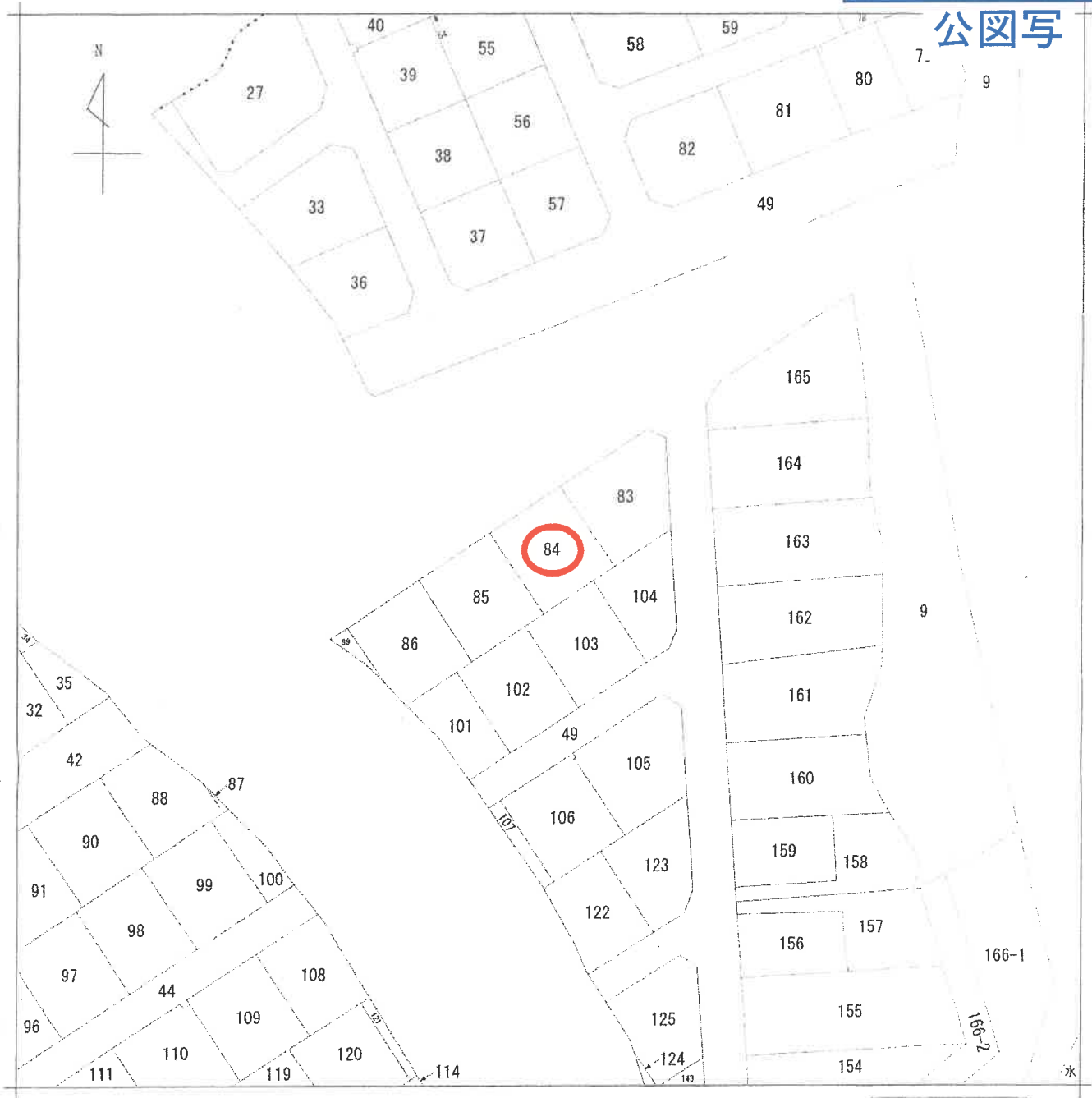


蟹江町都市計画図 付近案内図

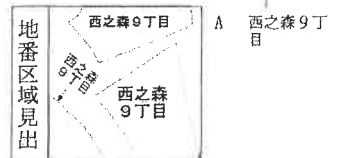


S=1/2,500

公図写



(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 海部郡蟹江町西之森九丁目					地 番 84番	
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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	平成14年1月15日			備 付 年 月 日 (原図)	平成14年1月15日		補 事 記 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。

令和7年1月28日
名古屋法務局津島支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

※A4判に縮小

地積測量図写

8/14

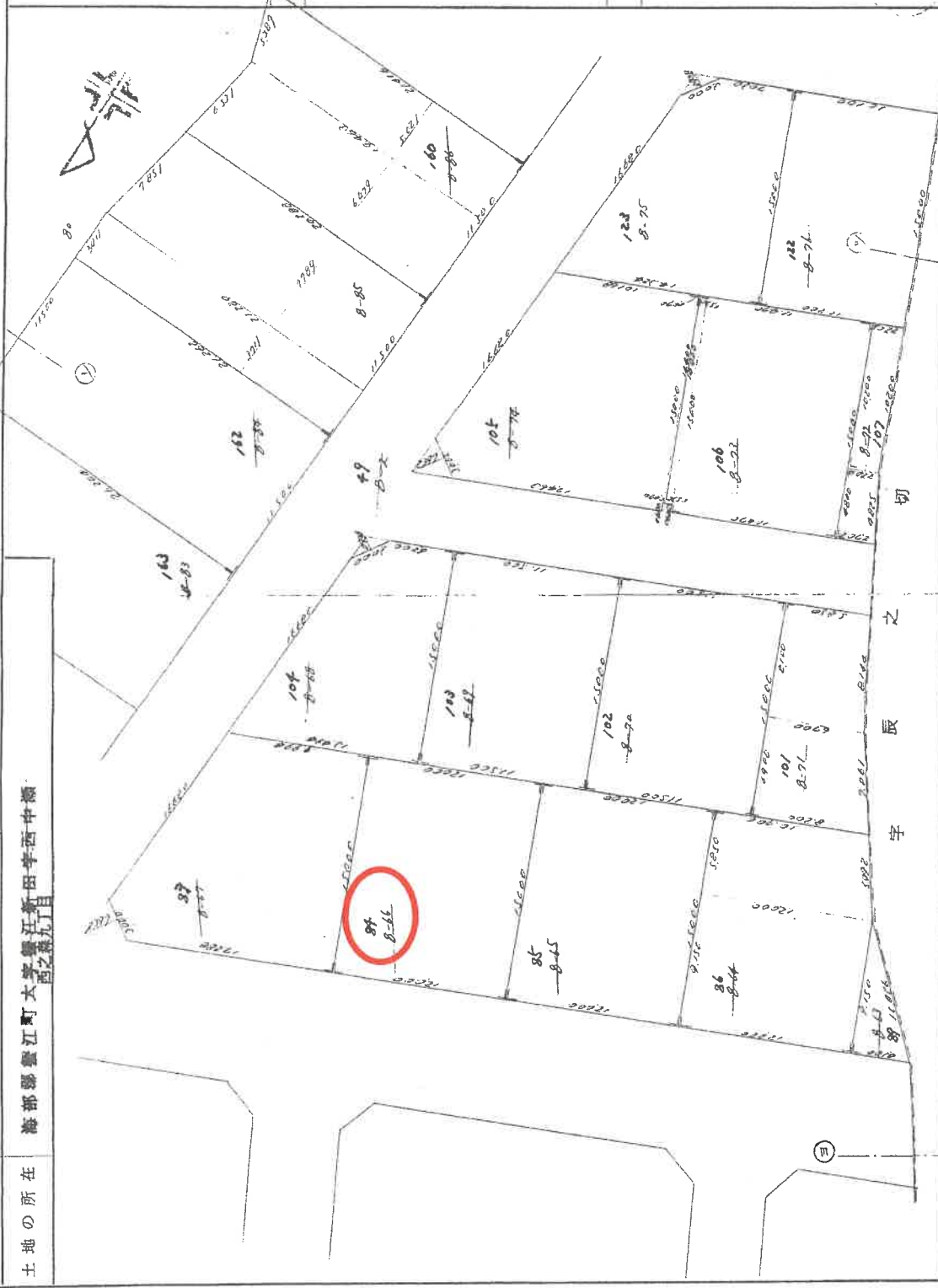
地積測量図

3108405

地番	番 149 8-4-8-74
土地の所在	海部郡豊江町大字豊江新田幸西中瀬 西之森九丁目

製作年	昭和88年
製作月	7月
製作日	14日

申請人	
-----	--



(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺	①/300
----	-------

(8/14)

登記年月日：昭和47年10月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月28日 名古屋法務局津島支局

登記官

番号：8-2

※A4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。
令和7年1月28日 名古屋法務局津島支局

2-8: 各層

(13/14)

畢 8-147 ~ 8-248

海部郡蟹江町大字蟹江新田字西中瀬

西之森九丁目

地積測量區

七

作 製 年 月 日

著者

人請

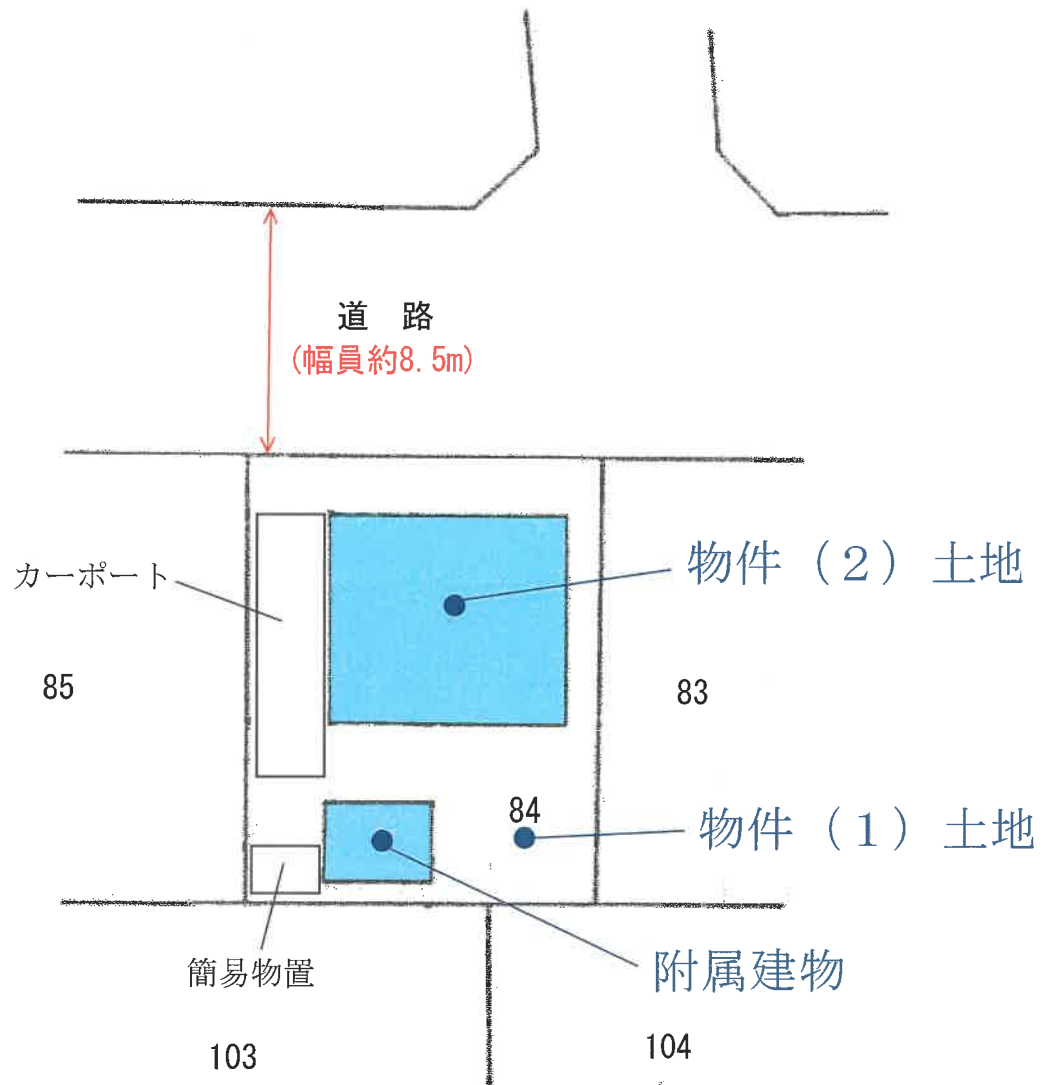
會員專用

（名）古屋土地調査士会（紙）

4

13 ~ 12

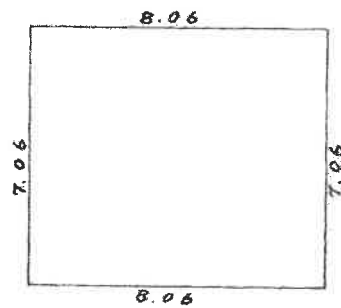
土地建物配置図 (概略)



各階平面図写

各階平面図

1.2階同型



面積計算

$$7.06 \times 8.06 = \underline{56.9036} \text{ m}^2$$

$$\text{床面積} = \underline{56.90} \text{ m}^2$$

昭和五拾年拾月七日

作製年月日

作製者

申請人

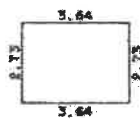
会員専用

550.10.21 ()

3209750

各階平面図

(附 1)



求積表

2.73 X	3.64	=	9.9372
			9.9372
	床面積		9.93 m ²

(會員專用)

作製者

縮尺

1/250

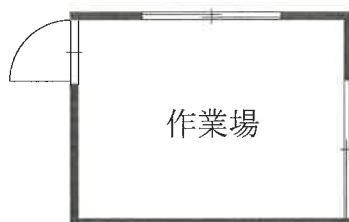
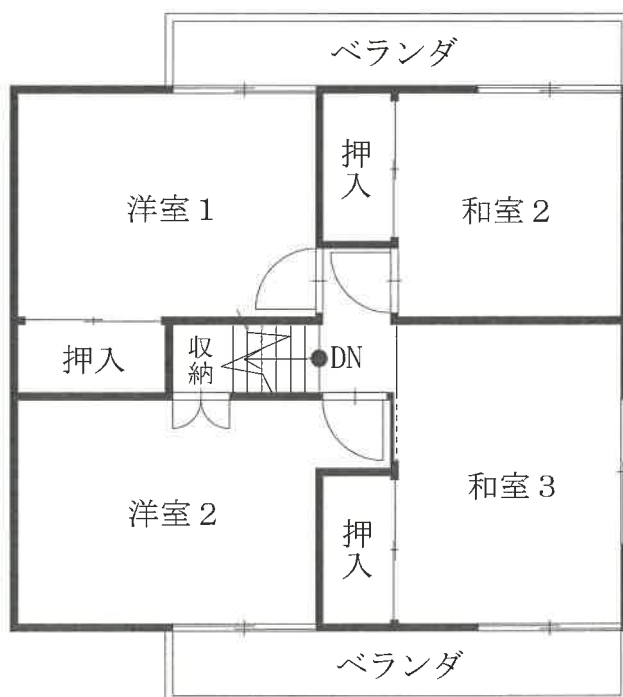
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

建物間取図 (概略)

1 階



2 階



附属建物



S=約1/100

現況写真

受命物件



受命物件

