

令和7年(ケ)第283号

注 意 書

本件は、物件番号1のみの売却です。

**※ 入札の際には、物件番号をお間違えないようにご注意ください。  
ださい。**

名古屋地方裁判所民事第2部競売係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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 愛西市西保町南川原  
地 番 113番5  
地 目 宅地  
地 積 165.32平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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】

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】

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 愛西市西保町南川原  
地 番 113番5  
地 目 宅地  
地 積 165.32平方メートル



令和 7 年(ケ)第 283 号

令和 7 年 11 月 26 日受理

令和 8 年 2 月 17 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

物件1

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 所 在 愛西市西保町南川原  
地 番 113番5  
地 目 宅地  
地 積 165.32平方メートル  
所有者



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者株式会社熱田木型製作所特別代理人（以下「特別代理人」という。）	(電話により聴取) 1 物件1土地は債務者兼所有者株式会社熱田木型製作所が占有しています。

(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

### 物件 1 土地

#### ■占有関係について

- 1 特別代理人の陳述、現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

#### ■現況について

- 1 西側を道路に接する四角形の舗装された宅地である（土地位置関係図（概略）参照）。
- 2 東側が愛西市西保町南川原114番と接しており、同所に跨って簡易物置が置かれている。
- 3 境界については、北西及び北東の境界杭が存在した。

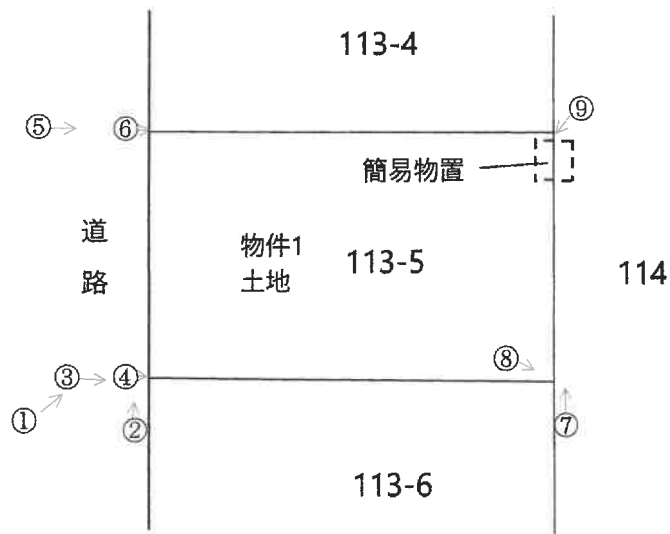
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 11月27日 (木) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書、公図及び建物図面等交付申請
R7年 12月10日 (水) 9:20 - 10:00	物件所在地	現地確認、物件1土地の写真撮影
R7年 12月17日 (水) 8:45 - 11:10	物件所在地	物件1土地の写真撮影、評価人同行
R7年 12月17日 (水) 11:30 - 11:35	電話	特別代理人から聴取
R8年 1月19日 (月) 10:45 - 10:50	電話	特別代理人から聴取
R8年 1月26日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	株式会社熱田木型製作所閉鎖登記簿謄本交付申請
R8年 2月2日 (月)	ファックス	特別代理人に対し照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月17日 適正手続確保のため、立会人を立ち合わせて調査を行った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</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

# 土地位置関係図（概略）

（物件 1）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

（ 6 枚目）



① 物件1土地の外観



② 物件1土地西側の状況



③ 物件1 土地南側の状況



④ 物件1 土地南西境界付近の状況



⑤ 物件1 土地北側の状況



⑥ 物件1 土地北西境界付近の状況

( 9 枚目)



⑦ 物件1 土地東側の状況



⑧ 物件1 土地南東境界付近の状況



⑨ 物件1 土地北東境界付近の状況

令和7年 (ケ) 第283号  
物件1  
令和7年 12月 1日 受理  
令和7年 12月 17日 現地調査  
令和8年 3月 2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

番 号	評 価 額
物件1 (土地)	金 3,540,000 円

## 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	愛西市西保町南川原 113番5 宅地 165.32平方メートル	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	名鉄尾西線「五ノ三」駅 西方 道路距離約870m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺に農地が広がる中、一般住宅を主として、工場、事業所等も見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 165.32m <sup>2</sup> 間口 約10m、奥行 約16.5m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、西側で幅員約4.3mの舗装市道とほぼ等高に接面している。 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、更地（但し、舗装されている）である。 周辺地の利用状況は、北側は一般住宅、東側は工場、南側は一般住宅、西側は道路である。	
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 引込可 ガス配管 なし 下水道 引込可	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和51年まで遡って調査した結果、以前は未利用地であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・本件土地は津波災害警戒区域内に存する。</li> <li>・本件土地は愛西市洪水ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨等による浸水想定区域内の周辺に存する。</li> <li>・登記内容より、対象地について昭和41年7月10日宅地への地目変更（分筆前の113番土地の宅地への地目変更）がなされている。都市計画の線引きは昭和45年11月24日であり、対象地は市街化調整区域内に存する、いわゆる「線引き前宅地」に該当する。従って、継続して宅地利用できる可能性が高いが、許可に際しては個別具体的に判断されるため、建物建築等をする場合には愛西市都市計画課及び</li> </ul>	

特記事項 の続き	愛知県尾張建設事務所への確認を要する。 ・下水道（本件土地の存する地域は農業集落排水）の接続に際しては、加入分担金が必要である（詳細は愛西市下水道課にて要確認）。 ・本件土地の北東側に簡易物置が隣接地（114番）に跨って存する（土地現況図（概略）参照）。
-------------	---

## 第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場 性修 正 力 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	36,000	1.00	165.32	1.00	5,950,000	0.85	0.7	3,540,000

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 愛西-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,700\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/120 & = & 36,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

カ 市場性修正：市街化調整区域内の不動産需要が弱いこと等を考慮の上、市場滞留期間が長期化するリスクを考慮した。

キ 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

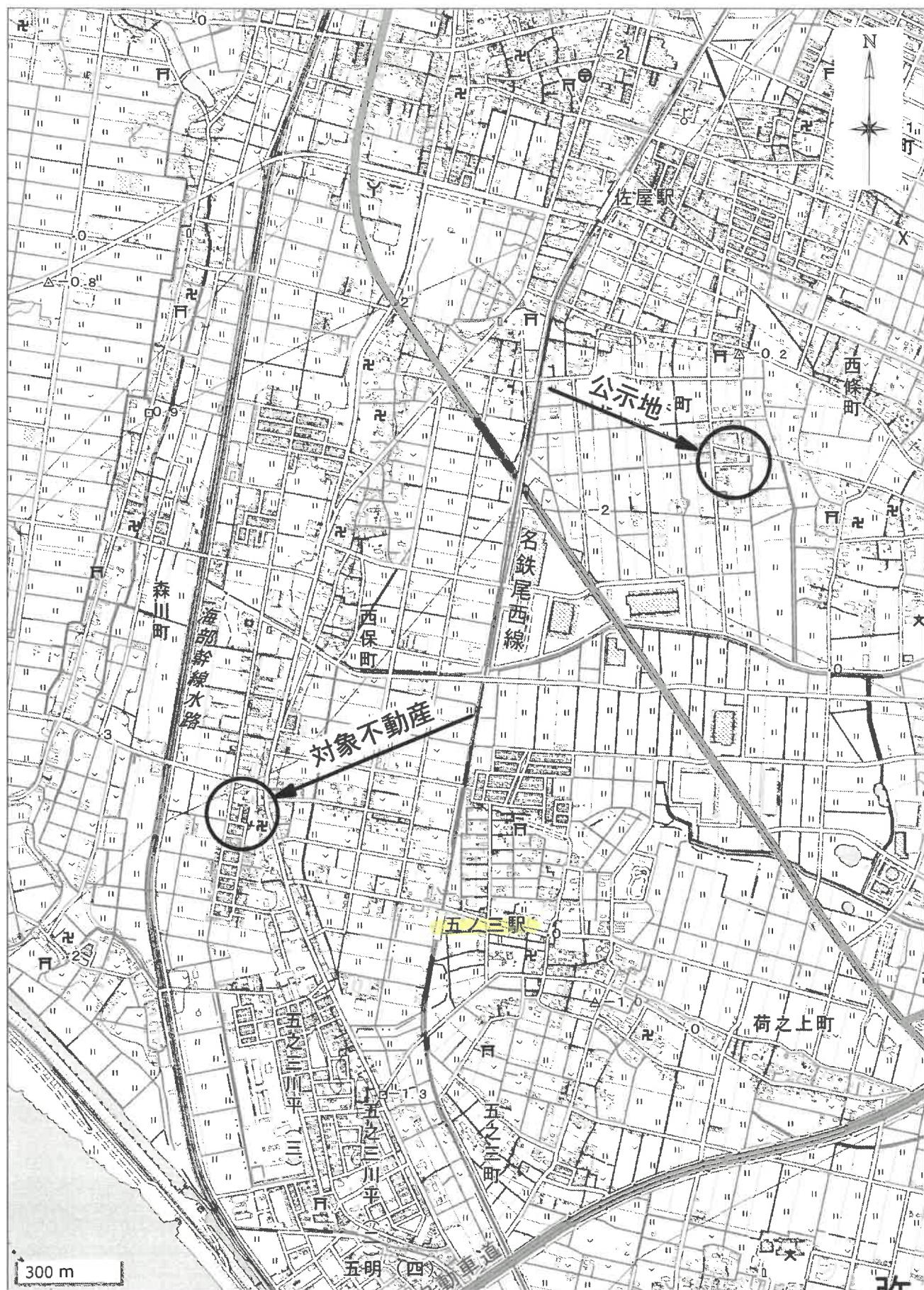
### 地価公示価格（愛西-9）

所 在：愛西市東保町五反地701番6  
価 格：43,700円/㎡  
位 置：名鉄尾西線「佐屋」駅の南東方道路距離約1,000m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：172㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：南側幅員4.8m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：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

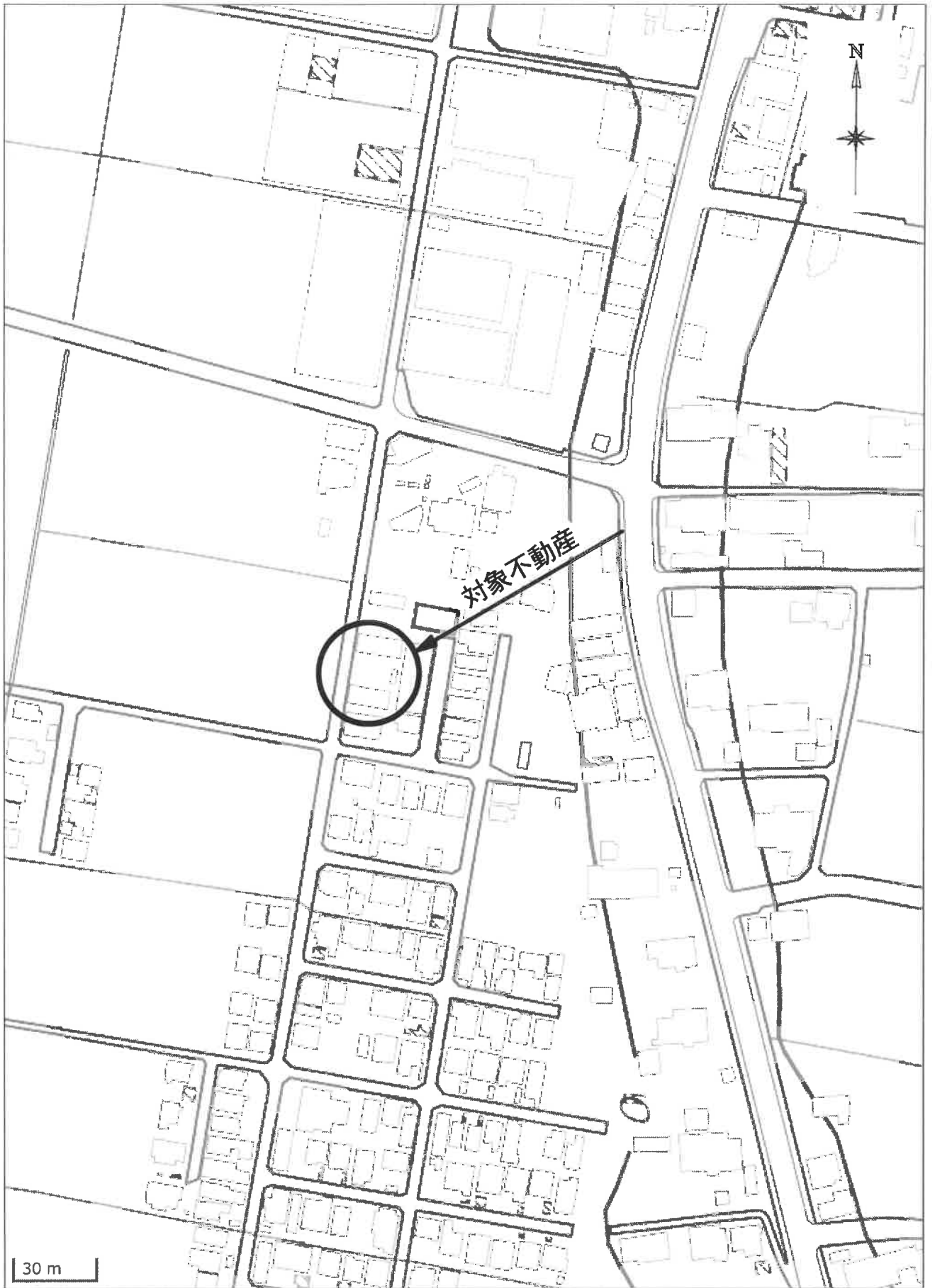
## 第7 附属資料

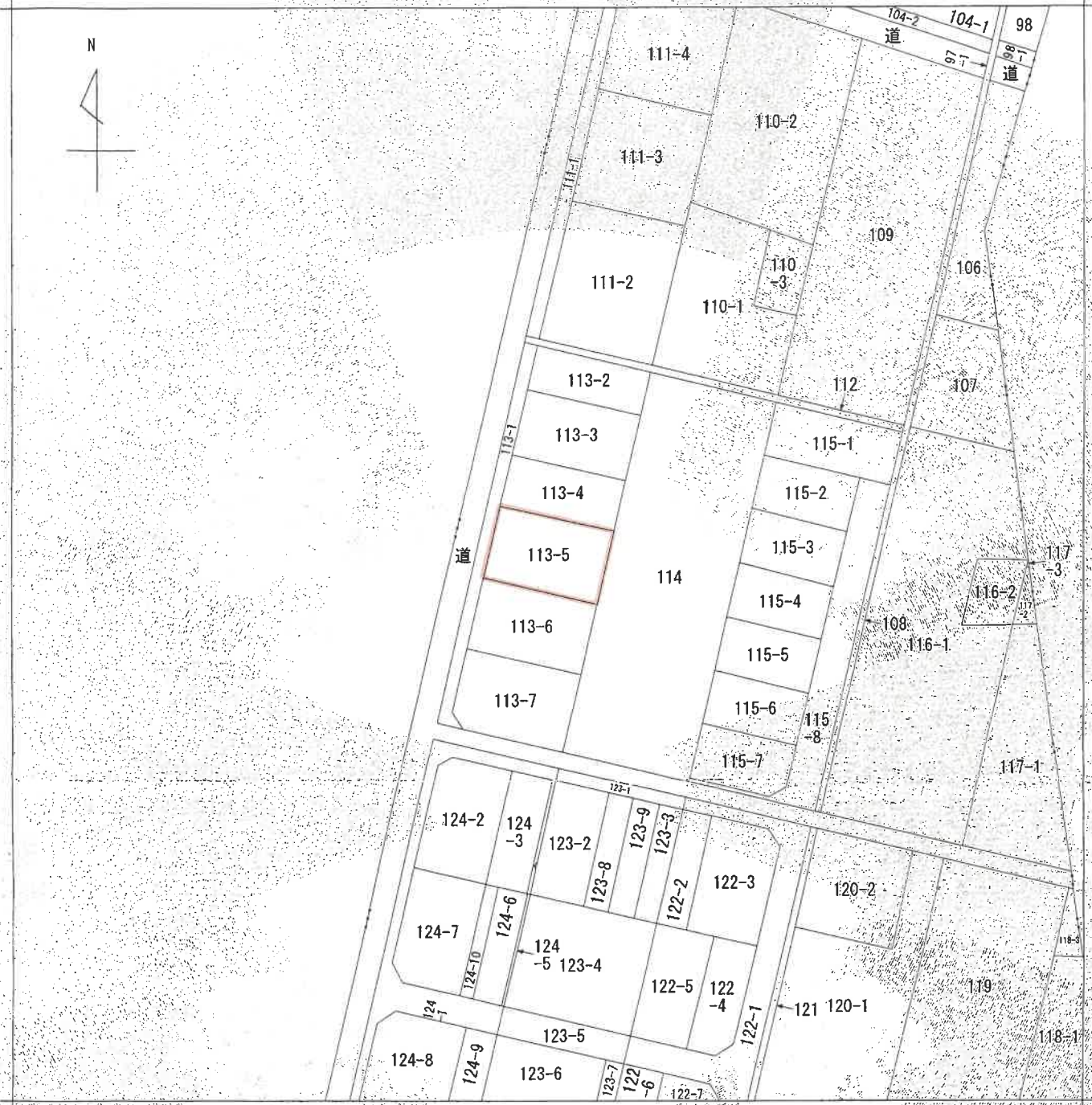
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図（概略）
- 6 現況写真

# 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。

地番区域見出し  
西保町南川原

請求部	所在	愛西市西保町南川原		地番	113番5	
出力縮尺	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(原図)		補記事項
						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。

(名古屋法務局津島支局管轄)  
令和7年9月2日  
大阪法務局

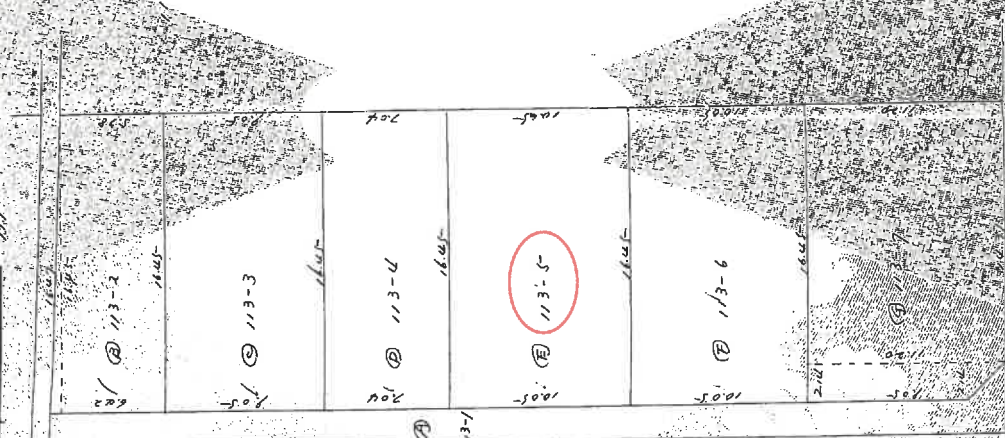


登記年月日：昭和42年3月29日

前 113 後 新 57  
 平成47年4月1日行政区画を愛西市西保町と変更

5134 (57)  
 積 測 量 図

地 番	013-113-2 113-5 113-5	113-3 113-6 113-7
土地の所在	* 愛知那生原町大字 西保字南川原	



水 積

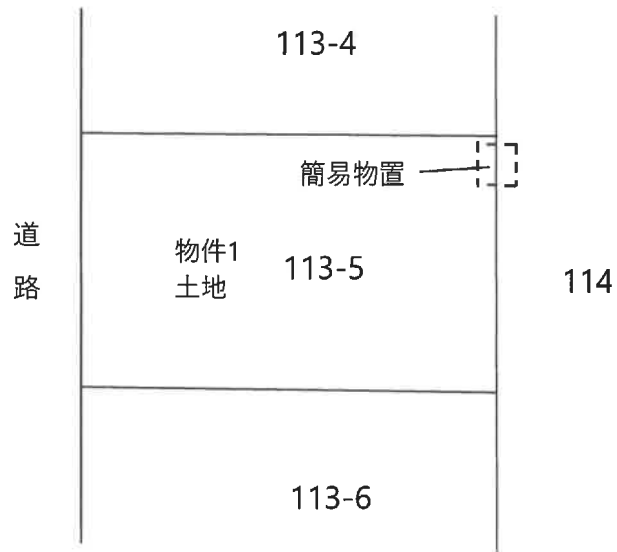
- ㊸  $16.45 \times (4.22 + 5.78) \div 2 = 100.345$
- ㊹  $16.45 \times 9.05 = 148.8725$
- ㊺  $16.45 \times 7.04 = 115.8080$
- ㊻  $16.45 \times 10.05 = 165.3225$
- ㊼  $16.45 \times 10.05 = 165.3225$
- ㊽  $11.037 \times 11.20 = 123.6144$
- ㊾  $2.104 \times (9.05 + 11.34) \div 2 = 21.6675$
- 小 計 ㊸ 100.345
- 計 ㊹ 148.8725
- ㊺ 115.8080
- ㊻ 165.3225
- ㊼ 165.3225
- ㊽ 123.6144
- ㊾ 21.6675
- ㊿  $591.93 - 899.61 = 104.1200$

縮 尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。  
 (名古屋法務局津島支局管轄)  
 令和7年9月2日 大阪法務局

令和7年(ケ)第283号  
土地現況図(概略)

(物件1)



# 現況写真 ①



②

