

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19日 午前 9時50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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30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 愛西市小津町江新田
地 番 101番51
地 目 宅地
地 積 99.40平方メートル
- 2 所 在 愛西市小津町江新田 101番地51
家屋 番号 101番51
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 39.62平方メートル
(現況)
種 類 作業所



- 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 愛西市小津町江新田
地 番 101番51
地 目 宅地
地 積 99.40平方メートル
- 2 所 在 愛西市小津町江新田 101番地51
家屋 番号 101番51
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 39.62平方メートル
(現況)
種 類 作業所



令和 7 年(又)第 154 号

令和 7 年 12 月 26 日受理

令和 8 年 2 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 愛西市小津町江新田 |
| | 地 番 | 101番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛西市小津町江新田 101番地51 |
| | 家屋 番号 | 101番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.62平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者（債務者の兄の妻）	<ol style="list-style-type: none">1 債務者は、時期は覚えていませんが、令和7年4月より前から失踪していると思います。現在も行方は分かりません。2 債務者は、以前から物件2建物には住んでおらず、物件2建物は、債務者が作業所として使っていたと思います。3 物件2建物の東隣の私の建物（101番50）と境界については、それぞれ中古住宅として購入したのでよく分かりません。4 債務者から物件2建物の鍵を預かっているため、現況調査を行うときはお貸しします。

(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

■占有関係について

- 1 近隣居住者の陳述、物件2建物の郵便受けに存在した債務者宛ての郵便物、現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 南側を道路に接する四角形の宅地である(土地建物位置関係図(概略)参照)。
- 2 境界については、各境界杭を確認することはできなかった。
- 3 西側については、物件2建物の屋根及び雨樋が西側隣接地(101番52)に越境している可能性がある。また、同隣接地上の塀等の工作物も物件1土地上に越境している可能性がある。
- 4 東側については、物件2建物の差し掛け及び塀等工作物が東側隣接地(101番50)上の建物と接しており、同隣接地に越境している可能性がある。また、同隣接地上の建物の屋根、雨樋及び屋外フードも物件1土地上に越境している可能性がある。

■物件2建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、昭和42年7月31日新築の木造瓦葺平家建ての建物であることが認められる。
- 2 室内は、経年相応の傷みや汚れが見受けられた。また、天井の歪みや玄関には朽木箇所も見られた。
- 3 浴室は、浴槽内に作業資材等が入れられており、浴室としては使用されていなかったと思われる。
- 4 作業所として利用するため、洋室以外は襖、押入及び物入の建具がすべて外され、床の大部分は板に張り替えられていた。
- 5 北側には差し掛けが設置されており、北東には差し掛けを覆うように壁面と引戸が設置されている。

(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 12月23日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R8年 1月5日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R8年 1月7日 (水) 14:50 - 15:20	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物(外観)の写真撮影、近隣居住者(親族)から聴取
R8年 1月26日 (月) 12:45 - 13:15	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物(室内)の写真撮影、近隣居住者(親族)から聴取、評価人同行

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和 8年 1月26日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、親族が保管している鍵により解錠して建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

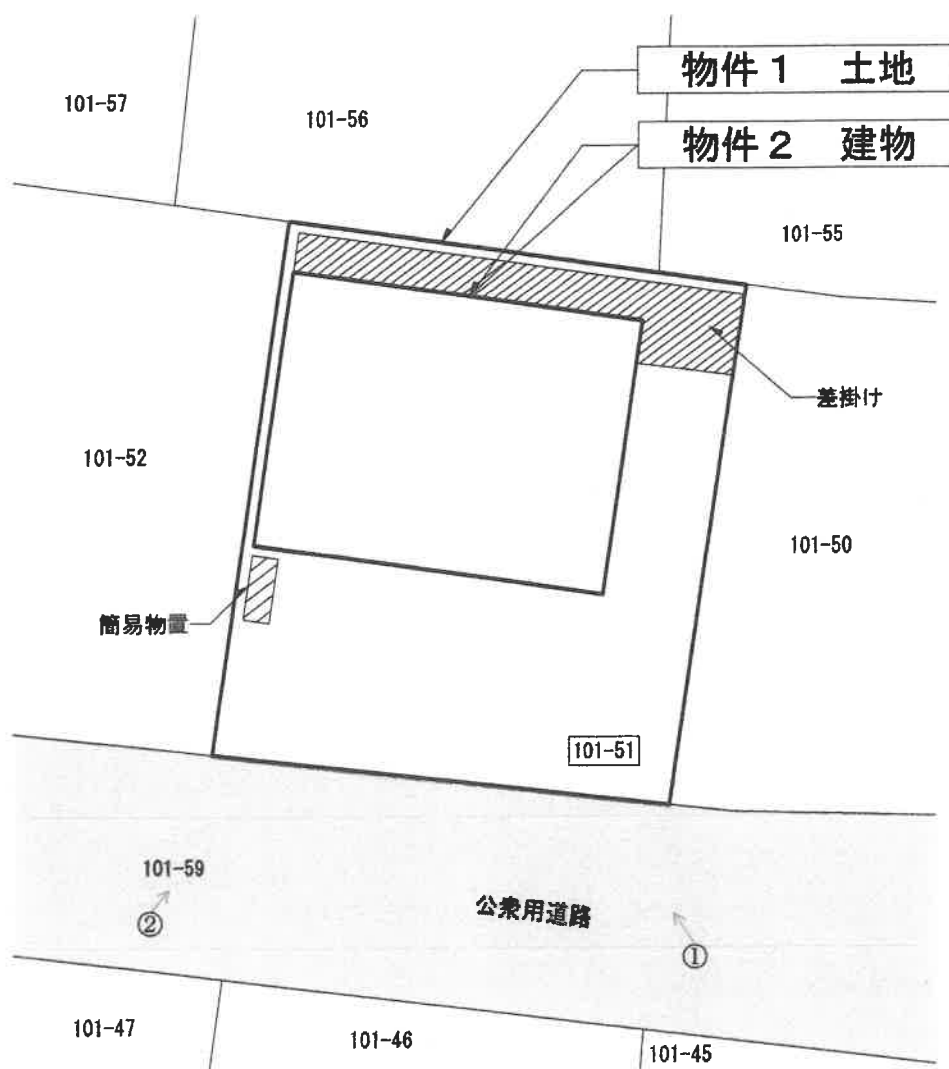
休日・夜間執行許可の提示をした。

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合わせて建物内に立ち入った。

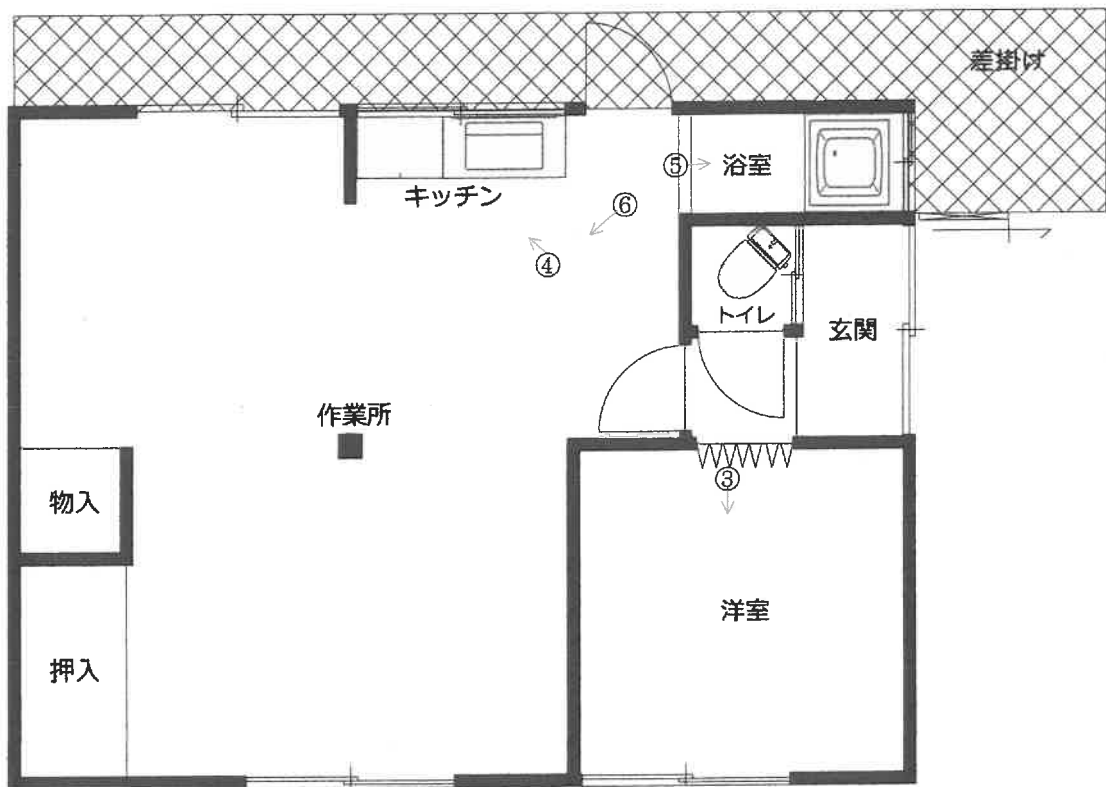
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

1 階

(7 枚目)



① 物件1土地を含む物件2建物の外観



② 物件1土地を含む物件2建物の外観



③ 洋室



④ キッチン

(9 枚目)



⑤ 浴室



⑥ 作業所

(10 枚目)

令和 7 年 (又) 第 154 号
令和 8 年 1 月 9 日 受 理
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 1 月 27 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

松原 一隆 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,180,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,390,000 円
物件 2 (建物)	金	1,790,000 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 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積	愛西市小津町江新田 101番51 宅地 99.40 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	愛西市小津町江新田 101番地51 101番51 居宅 木造瓦葺平家建 39.62 平方メートル	特記事項記載 のとおり
番号	特 記 事 項		
2	現況は作業所として利用されており、種類は「作業所」である。		

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）

位置・交通	名鉄津島線「藤浪」駅 北東方 道路距離 約 800m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域 津波災害警戒区域
画地条件	地積 99.40㎡ 間口 (南側) 約 9.2m、奥行 約 10.7m 形状 ほぼ正方形、中間画地	
接面道路の状況	南側 現況幅員 約 4.5m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地等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 引込可(プロパンガスを利用) コミュニティプラントを利用
土壌汚染の可能性の調査	登記記録、過去の住宅地図(昭和51年)等の資料から、本件土地は個人宅の敷地等として利用されており、土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・愛西市備付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は津波、洪水、高潮浸水想定区域に該当する。 ・閉鎖登記簿、登記記録から本件土地は昭和45年以前から地目は宅地であり、建物についても昭和45年以前に既に建築済みであった。本件について愛知県開発審査会基準第17号への適合の可否、建物の建替の可否、用途、規模、構造、要件等については尾張建設事務所 建築課に協議、確認を要する。 ・本件土地の南西側に簡易物置が設置されている。 ・本件土地の境界は不分明であり、西側については本件土地上の建物の屋根、雨樋、塀等の工作物が西側隣接地(101番52)に越境している可能性がある。また、西側隣接地上の塀等の工作物についても本件土地に越境している可能性がある。 ・東側については本件土地上の差掛け、塀等の工作物が東側隣接地(101番50)に越境している可能性がある。また、東側隣接地上の建物、屋根、雨樋、屋外フード、塀等の工作物が本件土地に越境している可能性がある。 	

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42年7月31日新築 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 約0年 （経済的な耐用年数は経過したものと判断される）
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、板等 設 備 電気、水道、プロパンガス、コミュニティプラント そ の 他 特になし。
床 面 積 （ 現 況 ）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 作業所 間 取 り 附属資料7「建物間取図（概略）」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"> ・ 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。 ・ 室内の汚損の程度は経年相応で、室内各所に使用、経年による破損、汚れ等が見られる。作業所として利用するため、襖や押入、物入の建具は外されており、床の大部分は板に張替されている。 ・ 本件建物の北側から北東側に差掛けが設置されている。

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	54,500	1.00	99.40	0.90	4,880,000

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 愛西(県) -3

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 63,600\text{円}/\text{㎡} & \times 100.6/100 & \times 100/102 & \times 100/115 & = & 54,500\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位東向き (+2.0) を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 行政条件格差 (+15.0) を考慮した。

イ 個別格差 : 方位南向き (+5.0)、規模 (-5.0) を考慮した。
1.05 (方位) × 0.95 (規模) = 1.00 (個別格差)

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等を考慮した。

(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	198,000	39.62	0.02	160,000

ウ 現 価 率 :

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}59\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等 価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,880,000	0.55	法定地上権	2,680,000

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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場性 修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$\{(ア±イ)-ウ\}×エ×オ$
1	4,880,000	-2,680,000		0.9	0.7	1,390,000
2	160,000	+2,680,000	0	0.9	0.7	1,790,000
一括価格 (合計)						3,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：境界不分明及び越境の可能性による市場性の減退を考慮した。

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

地価調査価格 愛西（県）-3

所 在 : 愛知県愛西市諏訪町郷東99番4
価 格 : 63,600円/m²
位 置 : 名鉄津島線「藤浪」駅の北方約550m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 218m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側5.1m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が多い既成の住宅地域

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 写真

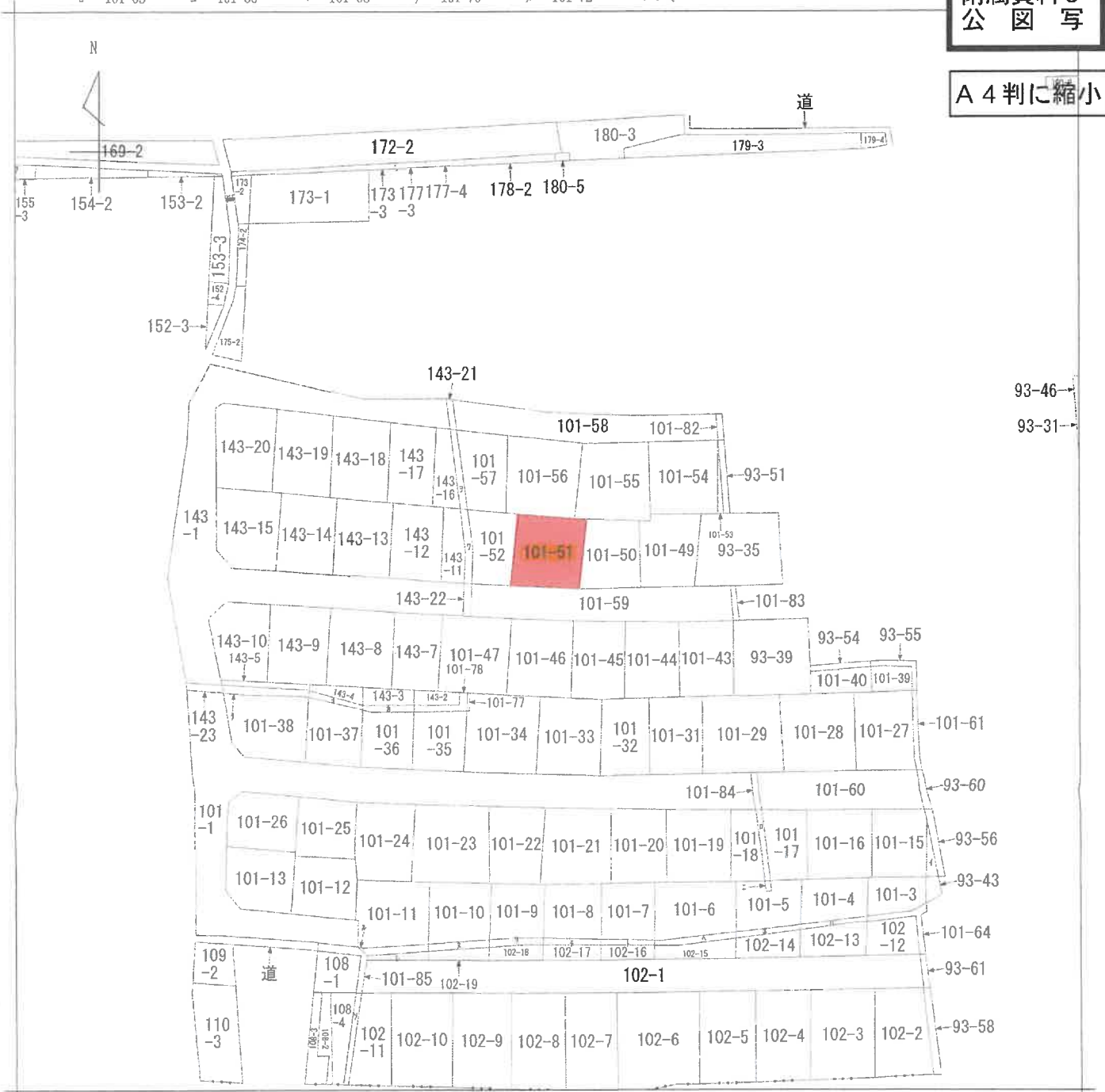
以 上

位置図

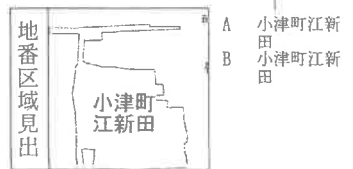


付近案内図





(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	愛西市小津町江新田		地番	101番51		
出力寸縮尺	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	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7年11月4日

名古屋法務局

登記年月日：昭和42年9月25日

3204089

平成17年4月1日行政区画を愛西市小津町と変更建

物 図 面

家屋番号

101番51

建物の所在

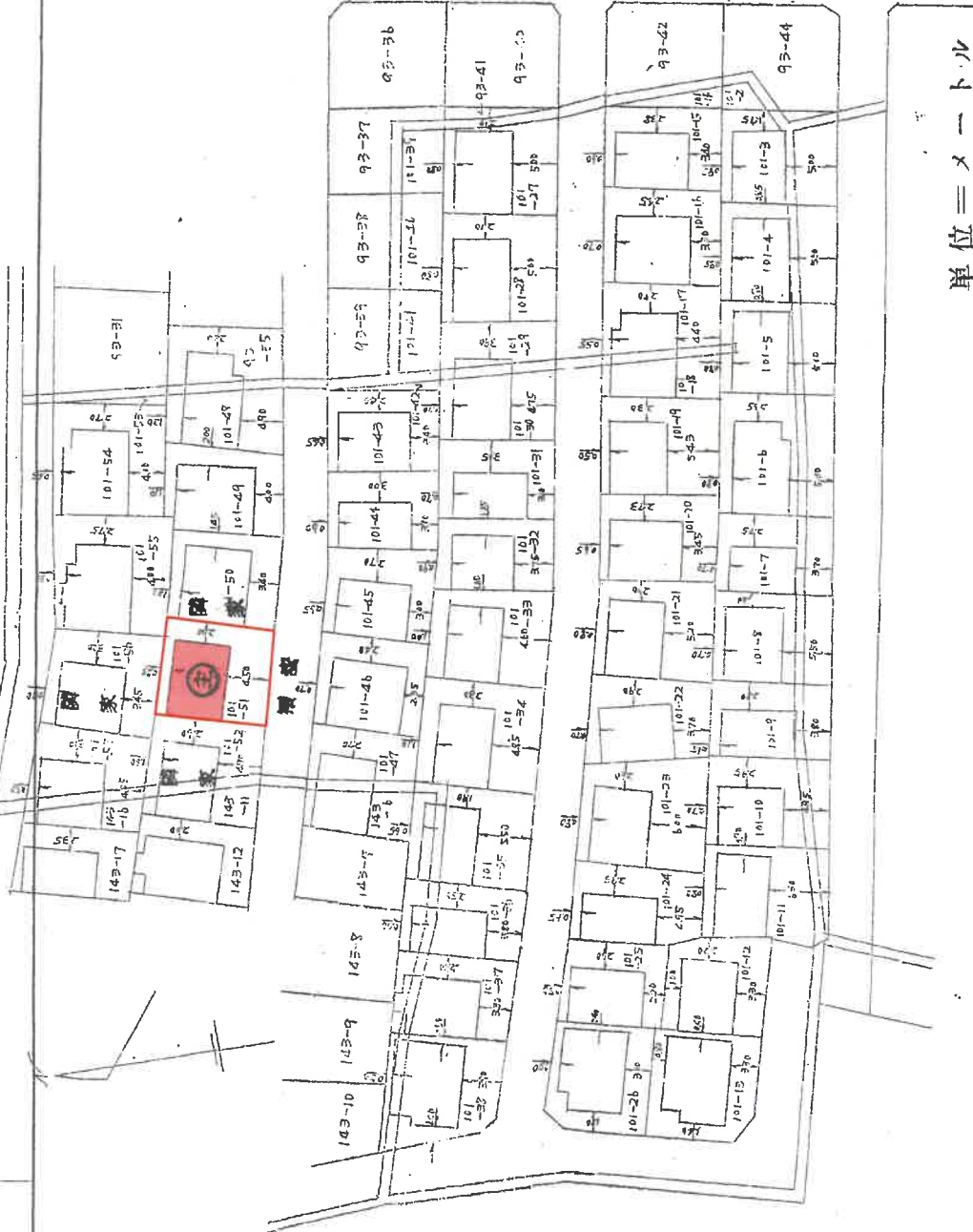
海部郡佐織町大字小津字江新田101番地951

昭和四十二年九月八日
作製年月日
作製者

A4判に縮小

附属資料 5
建物図面・各階平面図写

S49.9.25



(名古屋土地家屋調査士会用紙)

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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年11月4日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：昭和42年9月25日

5204090

101番地51

海部郡佐織町大字小津字江新田101番地951

平成17年4月1日行政区画を愛西市小津町と変更



$5.45 \times 7.27 = 39.6215$
床面積 39.62 m²

単位＝メートル

縮尺 1/200

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

S42 9. 25

A 4 判に縮小

附属資料 5
建物図面・各階平面図写

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。

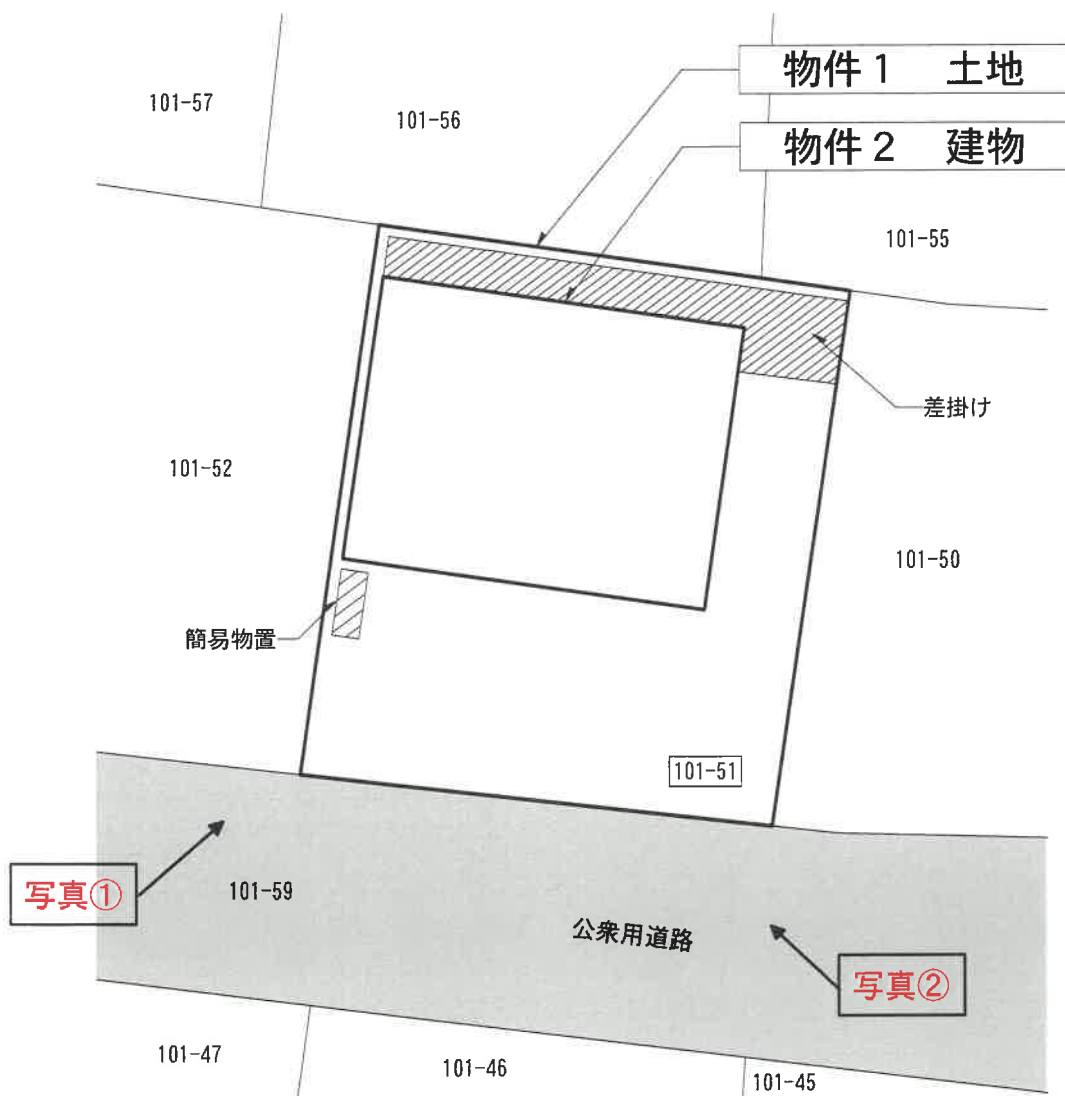
(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年11月4日

名古屋法務局

登記官

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



写真



写真①



写真②