

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 9 月 30 日から<br>令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで                                                                               |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 名古屋地方裁判所売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 10 月 28 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 名古屋地方裁判所民事第 2 部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 21 日 午後 4 時 00 分まで                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 15 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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 13, 870, 000<br>11, 096, 000 | 一括       | 2, 774, 000 | 136, 845 | 31, 716  |
| 1    | 2, 420, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 11, 450, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                       |                  |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在   | 海部郡蟹江町城三丁目            |                  |
|   | 地 番   | 1 4 2 番 2             |                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |                  |
|   | 地 積   | 1 1 9 . 8 2 平方メートル    |                  |
| 2 | 所 在   | 海部郡蟹江町城三丁目 1 4 2 番地 2 |                  |
|   | 家屋 番号 | 1 4 2 番 2             |                  |
|   | 種 類   | 居宅                    |                  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建         |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                   | 4 9 . 2 2 平方メートル |
|   |       | 2 階                   | 4 6 . 7 3 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

---

---

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   | 海部郡蟹江町城三丁目            |                  |  |
|   | 地 番   | 1 4 2 番 2             |                  |  |
|   | 地 目   | 宅地                    |                  |  |
|   | 地 積   | 1 1 9 . 8 2 平方メートル    |                  |  |
| 2 | 所 在   | 海部郡蟹江町城三丁目 1 4 2 番地 2 |                  |  |
|   | 家屋 番号 | 1 4 2 番 2             |                  |  |
|   | 種 類   | 居宅                    |                  |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建         |                  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                   | 4 9 . 2 2 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                   | 4 6 . 7 3 平方メートル |  |



令和 8 年(ケ)第 30 号

令和 8 年 3 月 2 日受理

令和 8 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 佐 藤 哲 也

## 物 件 目 録

- |   |       |                       |                  |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在   | 海部郡蟹江町城三丁目            |                  |
|   | 地 番   | 1 4 2 番 2             |                  |
|   | 地 目   | 宅地                    |                  |
|   | 地 積   | 1 1 9 . 8 2 平方メートル    |                  |
| 2 | 所 在   | 海部郡蟹江町城三丁目 1 4 2 番地 2 |                  |
|   | 家屋 番号 | 1 4 2 番 2             |                  |
|   | 種 類   | 居宅                    |                  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建         |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                   | 4 9 . 2 2 平方メートル |
|   |       | 2 階                   | 4 6 . 7 3 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           | <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                    |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件 1 土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |  |
| 建物             | 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種 類 :<br><input type="checkbox"/> 構 造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 : |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない                  種 類 :<br><input type="checkbox"/> ある                 構 造 :<br>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<br>上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している<br><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<br><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    [                  地方裁判所                  支部    令和    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日                  令和    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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■近隣居住者            | <p>1 物件2建物には、債務者兼所有者夫婦と子供の合計3人で住んでおられましたが、昨年の秋頃からは誰も住んでいないと思います。</p> <p>2 物件2建物内では、大型犬2匹と猫1匹を飼育していたと思います。</p> <p>(令和8年4月2日付け回答書の要旨)</p>                                                                                                     |
| ■債務者兼所有者          | <p>1 物件2建物は、現在誰も住んでいませんが、空き家の状態で私が占有しています。</p> <p>2 物件2建物の設備等に不具合はありません。</p> <p>3 物件2建物内では、犬2匹、猫2匹、うさぎを1羽飼育していました。犬と猫は放し飼いでした。クロスの剥れや穴はいずれもペットによるものです。</p> <p>4 物件2建物内でタバコを吸っていましたが、場所は換気扇の下です。</p> <p>5 物件1土地について、近隣居住者と争いになることはありません。</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

## 執 行 官 の 意 見

### ■占有関係について

- 1 近隣居住者の陳述、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 物件1土地の西側を道路に接するほぼ長方形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、すべての境界杭を確認した。西側道路は2項道路で幅員が4 mに満たないため、セットバックが必要であると思われる。なお、物件1土地の西側部分には、セットバック相当分と思われる部分が存在する。

### ■物件2建物の現況について

- 1 令和5年8月22日新築の木造スレートぶき2階建である。
- 2 室内は、1階リビング・ダイニングにはペットによるクロスの損傷が散見され、管理状態は良くない。また、フローリングの破損やパントリー北側のクロスにも穴があった。それ以外は、経年相応の汚れや傷みが見られる程度であった。ただし、洋室③北側クロスにはネジ止めのための穴が複数箇所見られた。

(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                         |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| R8年 3月2日 (月)<br>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 3月3日 (火)<br>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 3月4日 (水)<br>12:50 — 13:05  | 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          |
| R8年 3月5日 (木)                   | 郵便          | 蟹江町役場に対し、債務者兼所有者の住民票交付申請            |
| R8年 3月30日 (月)<br>12:15 — 13:15 | 物件所在地       | 立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、近隣居住者から聴取、評価人同行 |
| R8年 3月30日 (月)                  | 郵便          | 債務者兼所有者に対し、照会書送付                    |
|                                |             |                                     |
|                                |             |                                     |

## (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3月30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

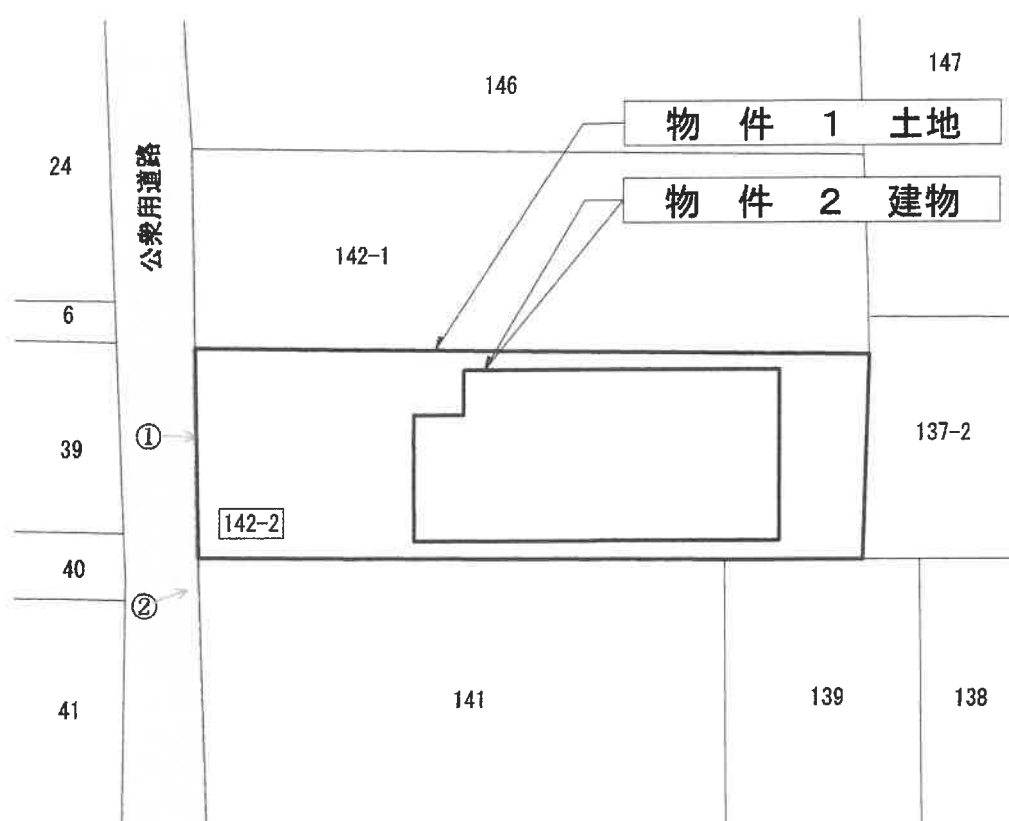
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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。

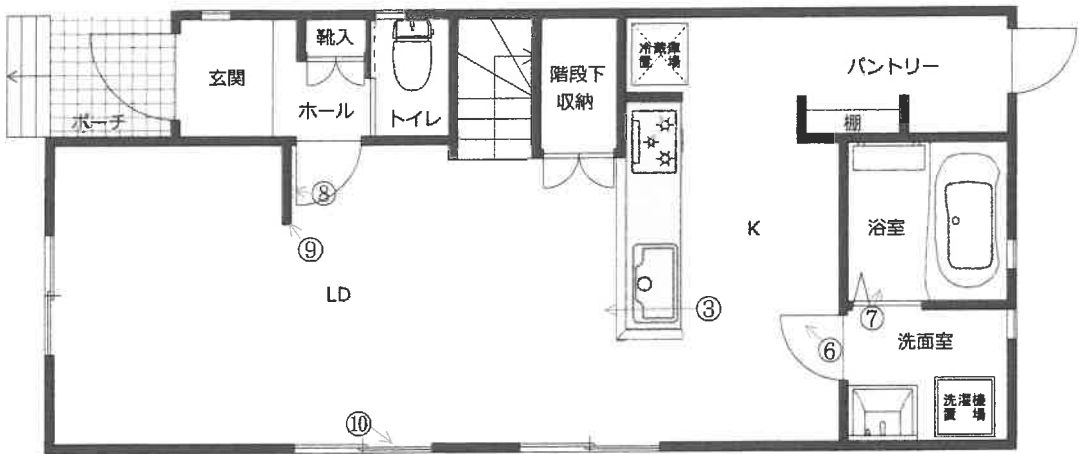
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物配置図（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）

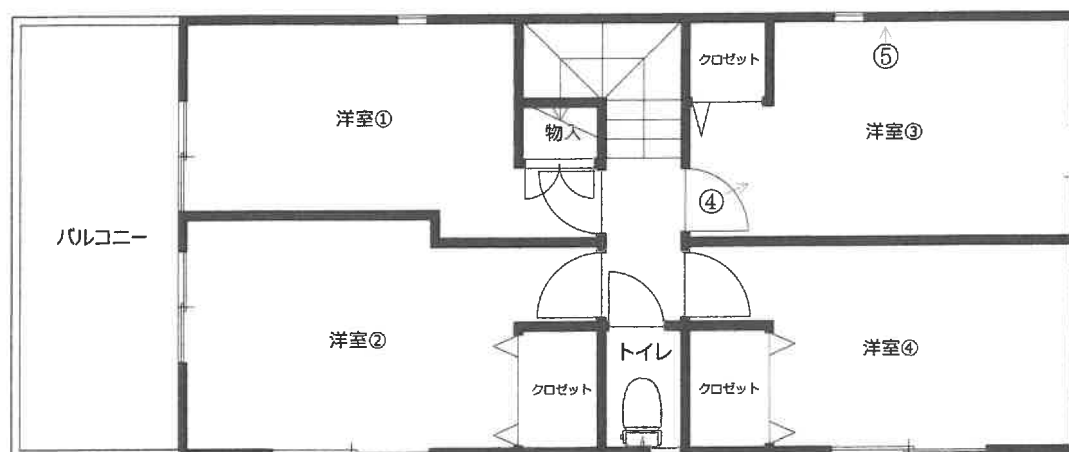


写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

1 階

( 7 枚目)

## 建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

2 階

( 8 枚目)



① 物件1 土地を含む物件2 建物の外観



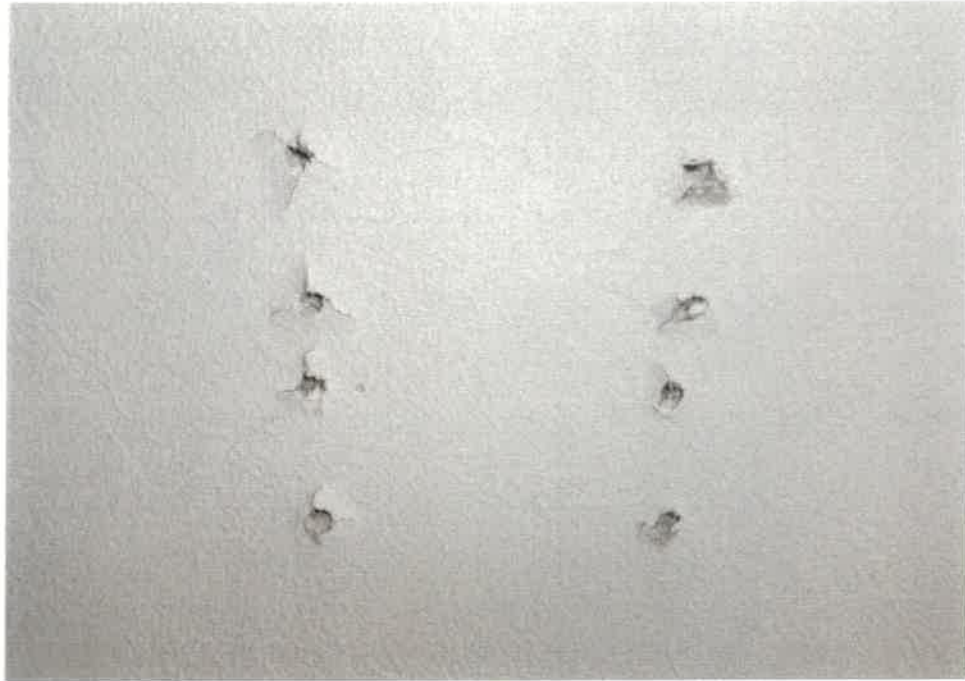
② 物件1 土地を含む物件2 建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ 洋 室③



⑤ 洋室3のクロスの状況



⑥ キッチン



⑦ 浴室



⑧ リビング・ダイニングのクロスの状況 1

( 12 枚目)



⑨ リビング・ダイニングのクロスの状況 2



⑩ リビング・ダイニングのクロスの状況 3

令和 8 年 (ケ) 第 30 号  
令和 8 年 3 月 9 日 受 理  
令和 8 年 3 月 30 日 現 地 調 査  
令和 8 年 3 月 31 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 13,870,000 円 |   |              |
| 内 訳 価 格        |   |              |
| 物件 1 （土 地）     | 金 | 2,420,000 円  |
| 物件 2 （建 物）     | 金 | 11,450,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 海部郡蟹江町城三丁目<br>1 4 2 番 2<br>宅地<br>119.82 平方メートル                                                  | 同左  |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 海部郡蟹江町城三丁目 1 4 2 番地 2<br>1 4 2 番 2<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1 階 49.22 平方メートル<br>2 階 46.73 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                                                           | 近鉄名古屋線「近鉄蟹江」駅 北西方 道路距離 約 650m<br>(附属資料1「位置図」 参照)                                                                             |                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                           | 一般住宅が建ち並ぶ街路が未整備な既成住宅地域                                                                                                       |                                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                   | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>無指定<br>宅地造成等工事規制区域<br>津波災害警戒区域 |
| 画 地 条 件                                                             | 地積 119.82㎡<br>間口 (西側) 約 6.1m、奥行 約 19.9m<br>形状 ほぼ長方形、中間画地                                                                     |                                                                   |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 西側 現況幅員 約 2.6m 舗装町道に概ね等高にて接面<br>(建築基準法第42条2項道路 要セットバック)                                                                      |                                                                   |
| 土 地 の 利 用<br>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<br>(敷地内引込<br>の有無を基準<br>としている)                                | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 なし (プロパンガスを利用)<br>下 水 道 あり                                                                               |                                                                   |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                            | 登記記録、過去の住宅地図(昭和47年、昭和52年、平成10年)等の資料から、<br>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<br>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<br>ない。 |                                                                   |
| 特 記 事 項                                                             | ・蟹江町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<br>浸水想定区域に該当する。                                                                         |                                                                   |

## 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<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日（登記記載） 令和 5 年 8 月 22 日 新築<br>経過年数 約 3 年<br>経済的残存耐用年数 約 22 年                                                                                                                                  |
| 仕 様                                 | 構 造 木造<br>屋 根 スレートぶき<br>外 壁 サイディング等<br>内 壁 ビニールクロス等<br>天 井 ビニールクロス、ボード等<br>床 フローリング、クッションフロア等<br>設 備 電気、水道、プロパンガス、下水<br>そ の 他 ビルトイン食器洗い乾燥機、24時間換気システム<br>浴室暖房乾燥機                                  |
| 床 面 積<br>（ 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 2階建<br>現 況 用 途 居宅<br>間 取 り 4LDK + パントリー<br>附属資料7「建物間取図（概略）」のとおり                                                                                                                               |
| 品 等                                 | 普通                                                                                                                                                                                                |
| 保 守 管 理<br>の 状 態                    | 劣る                                                                                                                                                                                                |
| 建 物 の<br>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>・ヒアリング及び現地調査によれば、室内で大型犬2匹、猫2匹、うさぎ1匹が飼育されていた。ペットが原因と思われる壁、クロス等の汚損が1階LDKを中心に見られるほか、LDのフローリングの破損、LD南側壁及びパントリー北側の壁に穴が見られる。</li> <li>・室内で喫煙の形跡が見られた。</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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|-----------|----------|--------------|
|    | ア               | イ        | ウ         | エ        | ア×イ×ウ×エ      |
| 1  | 67,400          | 1.00     | 119.82    | 0.95     | 7,670,000    |

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-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 92,000\text{円/㎡} & \times 100.4/100 & \times 100/100 & \times 100/137 & = 67,400\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 方位北向き(0.0)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件格差、接近条件格差、環境条件格差を考慮した。

$$\text{幅員・街路の配置等}(1.15) \times \text{駅距離}(0.99) \times \text{周辺環境}(1.20) \div 1.37$$

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| ・ 街 路 条 件 : 幅員・街路の配置等 | + 15.0 |
| ・ 接 近 条 件 : 駅 距 離     | - 1.0  |
| ・ 環 境 条 件 : 周 辺 環 境   | + 20.0 |

イ 個 別 格 差 : 方位西向き(0.0)を考慮した。

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<br>(円/㎡) | 現況延床<br>面積(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|-------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ       |
| 2  | 204,000        | 95.95         | 0.62 | 12,140,000  |

ウ 現 価 率 :

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}3\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.62 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等<br>価格 (円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|-------------------------|
| 1  | 7,670,000         | 0.55          | 法定地上権 | 4,220,000               |

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<br>価 格<br>(円)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>(円)<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>$\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$ |
|-----------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| 1         | 7,670,000                | -4,220,000                          |                            | 1.0             | 0.7                 | 2,420,000                                           |
| 2         | 12,140,000               | +4,220,000                          | 0                          | 1.0             | 0.7                 | 11,450,000                                          |
| 一括価格 (合計) |                          |                                     |                            |                 |                     | 13,870,000                                          |

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-4

所            在    :   愛知県海部郡蟹江町本町7丁目60番  
価            格    :   92,000円/㎡  
位            置    :   近鉄名古屋線「近鉄蟹江」駅の北東方約900m（道路距離）  
価 格 時 点   :   令和8年1月1日  
地            積    :   202㎡  
供給処理施設 :   水道、下水  
接 面 街 路   :   北側 6.3m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 :   一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

## 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 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



附属資料3  
公 図 写  
A4判に縮小



(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  
城3丁目

|              |                |            |                   |                      |           |  |            |           |
|--------------|----------------|------------|-------------------|----------------------|-----------|--|------------|-----------|
| 請求<br>部分     | 所 在 海部郡蟹江町城三丁目 |            |                   |                      | 地 番 142番2 |  |            |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/600          | 精 度<br>区 分 | 座標系<br>番号又<br>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<br>年 月 日 |                |            |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |           |  | 補 記<br>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12月16日

東京法務局

地図整理番号：M95390

登記官

登記年月日：令和5年5月1日

地番 (A) 142-1, (B) 142-2 地積測量図

土地の所在 海都都盤江町城三丁目

求積表

| 地番    | A 142-1    |            |           |                  |                |
|-------|------------|------------|-----------|------------------|----------------|
| N0    | Xn         | Yn         | Yn-1-Yn-1 | Xn - (Yn-1-Yn-1) |                |
| KK1   | -96139.431 | -34296.508 | -19.906   | 1913751.513486   |                |
| B0706 | -96145.312 | -34296.542 | 19.832    | -1906753.827584  |                |
| B0705 | -96145.094 | -34276.677 | 19.881    | -1911480.494914  |                |
| KK5   | -96145.827 | -34276.651 | 0.041     | -3941.978907     |                |
| KK6   | -96140.213 | -34276.536 | -19.848   | 1908190.947824   |                |
| 合計    |            |            |           | -233.840195      |                |
| 合計面積  |            |            |           | 116.9200975      | m <sup>2</sup> |
| 合計地積  |            |            |           | 116.92           | m <sup>2</sup> |

| 地番    | B 142-2    |            |           |                  |                |
|-------|------------|------------|-----------|------------------|----------------|
| N0    | Xn         | Yn         | Yn-1-Yn-1 | Xn - (Yn-1-Yn-1) |                |
| B0706 | -96145.312 | -34296.542 | -19.901   | 1913387.854112   |                |
| KK2   | -96151.448 | -34296.578 | 15.985    | -1536980.896280  |                |
| KK3   | -96152.005 | -34280.557 | 19.558    | -1800540.913790  |                |
| KK4   | -96151.996 | -34277.020 | 3.880     | -373009.744480   |                |
| B0705 | -96146.094 | -34276.677 | -19.522   | 1876964.047068   |                |
| 合計    |            |            |           | -239.653370      |                |
| 合計面積  |            |            |           | 119.8266850      | m <sup>2</sup> |
| 合計地積  |            |            |           | 119.82           | m <sup>2</sup> |

使用した基準点の名称及び座標値

| 点名    | X座標         | Y座標        | 名称    |
|-------|-------------|------------|-------|
| 10A33 | -95932.9051 | -34378.865 | 街区多角点 |
| 10A36 | -96245.5251 | -34350.361 | 街区多角点 |
| 1A060 | -96043.0131 | -34371.340 | 街区多角点 |
| 1A063 | -96132.644  | -34366.562 | 街区多角点 |

|            |           |
|------------|-----------|
| 測地系        | 世界測地系     |
| 平面直角座標系の記号 | 4454      |
| 測量年月日      | 令和5年1月29日 |

附属資料4  
地積測量図写

A 4判に縮小

| 境界線の種類 | 金 | 銀 | 銅 |
|--------|---|---|---|
| 金      | 金 | 金 | 金 |
| 銅      | 銅 | 銅 | 銅 |
| 鉄      | 鉄 | 鉄 | 鉄 |
| 石      | 石 | 石 | 石 |
| 計      | 計 | 計 | 計 |

単位：m

縮尺 1 250

申請人

作成者

登記年月日 令和5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。

(名古屋法務局津島支庁管轄)

令和7年12月16日

東京法務局

図記号

建物図面  
各階平面図

142番2

142番2

海部郡蟹江町城三丁目142番地2

建物の所在



附属資料 5  
建物図面・各階平面図写

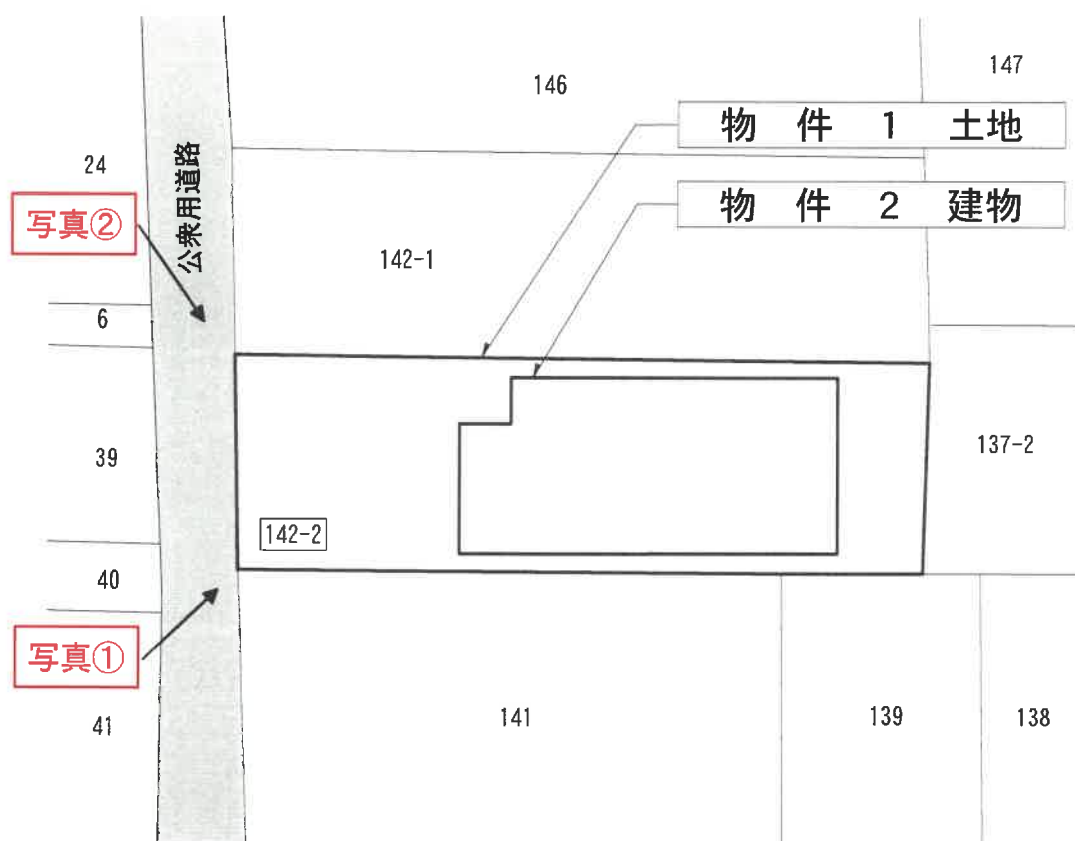
(単位: m)  
A4判に縮小

申請人

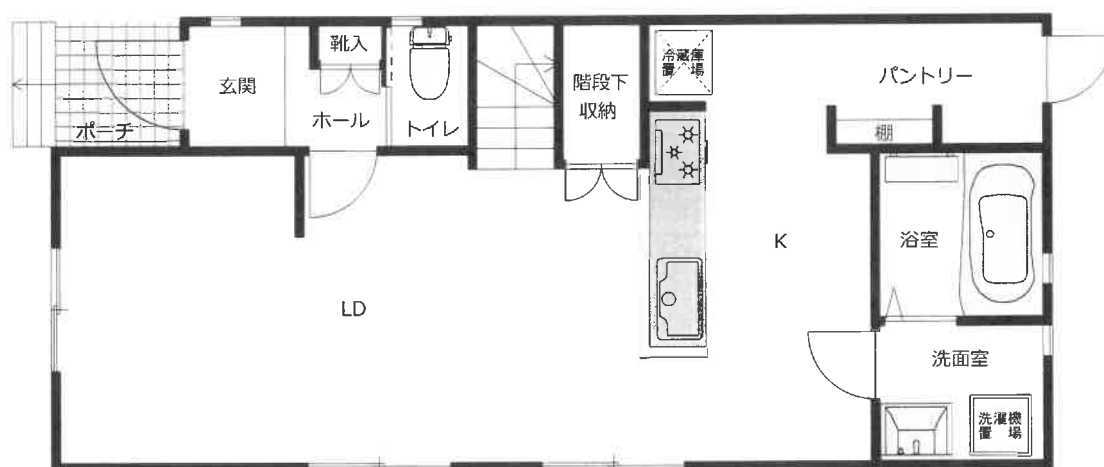
1/250  
縮尺

作製者

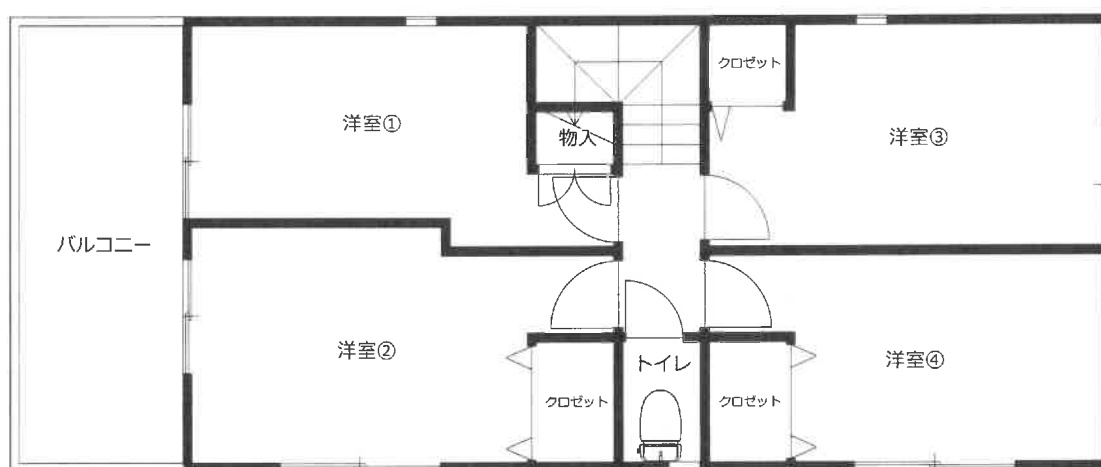
# 土地建物配置図（概略）



# 建物間取図（概略）



# 建物間取図（概略）



## 写 真



写真①



写真②