

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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 7年 6月25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 9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23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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 6月10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	18,900,000 15,120,000	一括	3,780,000	123,230	0
1	4,100,000				
2	14,800,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | あま市七宝町鷹居三丁目 | |
| | 地 番 | 1 0 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 5 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | あま市七宝町鷹居三丁目 1 0 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 9 . 5 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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, 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

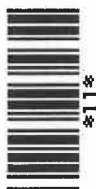
なし

《 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 あま市七宝町鷹居三丁目
 地 番 1 0 6 番
 地 目 宅地
 地 積 3 3 5. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 あま市七宝町鷹居三丁目 1 0 6 番地
 家屋 番号 1 0 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9. 5 0 平方メートル
 2 階 6 2. 0 0 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 8 号

令和 7 年 2 月 5 日受理

令和 7 年 2 月26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 | あま市七宝町鷹居三丁目 | |
| | 地 番 | 1 0 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 5 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | あま市七宝町鷹居三丁目 1 0 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 9 . 5 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2 . 0 0 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	南側に立水栓が設置されている		
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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(空き家)として占有している ☐ 「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	南西側に差し掛け及びデッキが設置されている		
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
(2 枚目)

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、誰も住んでおらず、空き家の状態です。 2 物件2建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合也没有ありません。 3 物件2建物内では、リビング・ダイニング・キッチンで猫3匹を飼っていたことがあります。 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 物件2建物に設置されている太陽光発電システムは、新築時に購入したもので、その代金は住宅ローンに含まれています。

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なっている。物件1土地に関する境界標については、土地建物位置関係図(概略)のア、イ、ウ、オ、カ、クの各点は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。物件1土地の周囲は概ねフェンスやブロック等で仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分と思われる。なお、全ての境界について簡易計測したところ、ほぼ公図のとおりであった。また、上記簡易計測の結果、北側道路のケア間に接面している部分は、外観上、物件1土地の一部になっている。
- 3 物件2建物については、洋室1の壁面、ウォークインクローゼットの扉並びにリビング・ダイニング・キッチン扉及びクロスに損傷が認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
- 4 物件2建物に設置されている太陽光発電システムについては、現認状況から建物の屋根に固定され、容易に取り外すことができないものと認められたことから、物件2建物の従物と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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 6日(木) 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 6日(木) 11:10 - 11:20	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、占有状況調査
R7年 2月 6日(木) : - :	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日連絡及び照会書送付
R7年 2月 7日(金) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R7年 2月17日(月) 11:30 - 12:30	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7年2月17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、立会人を立ち合わせ、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

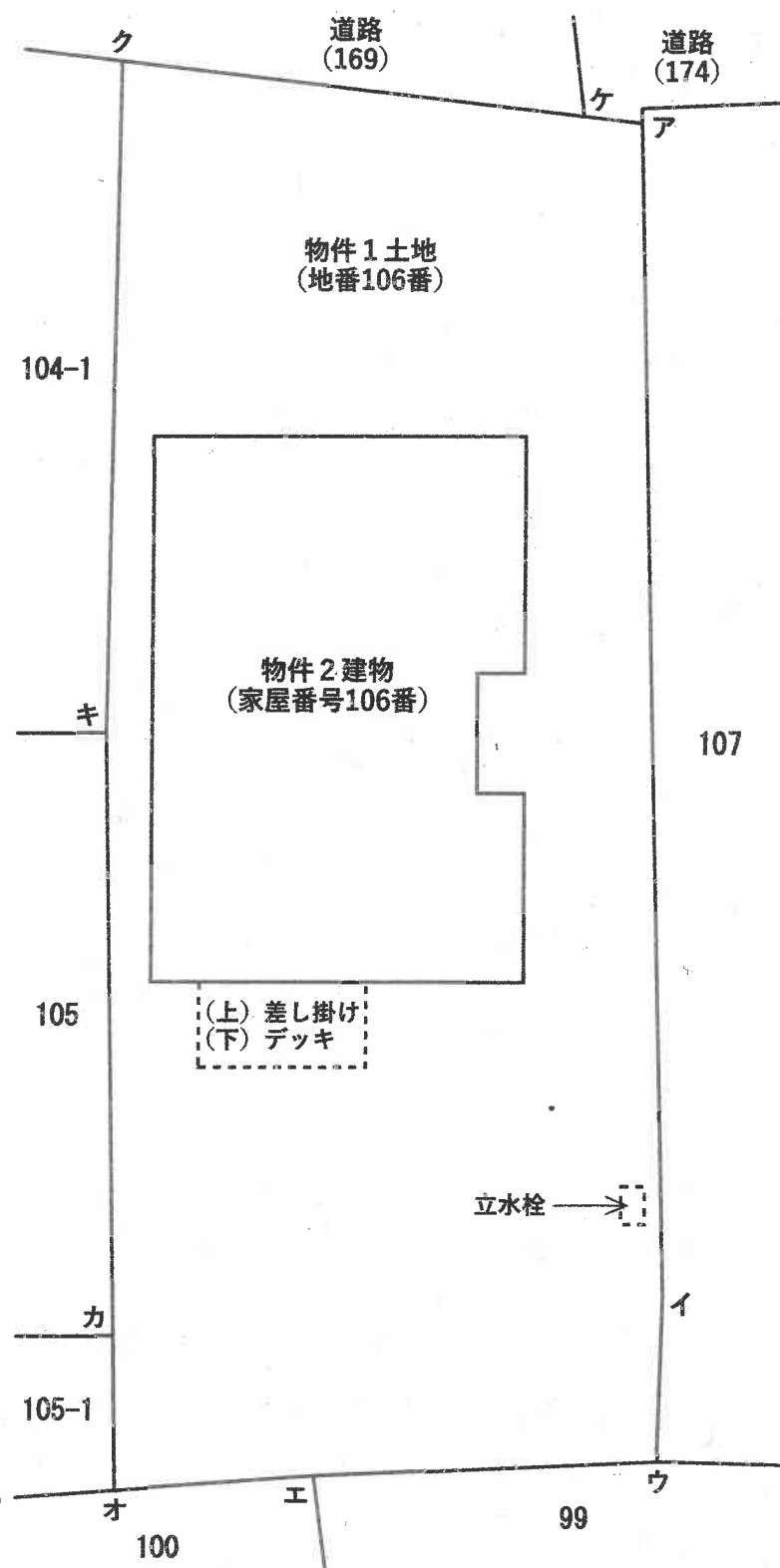
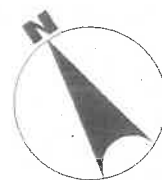
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

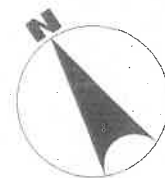
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

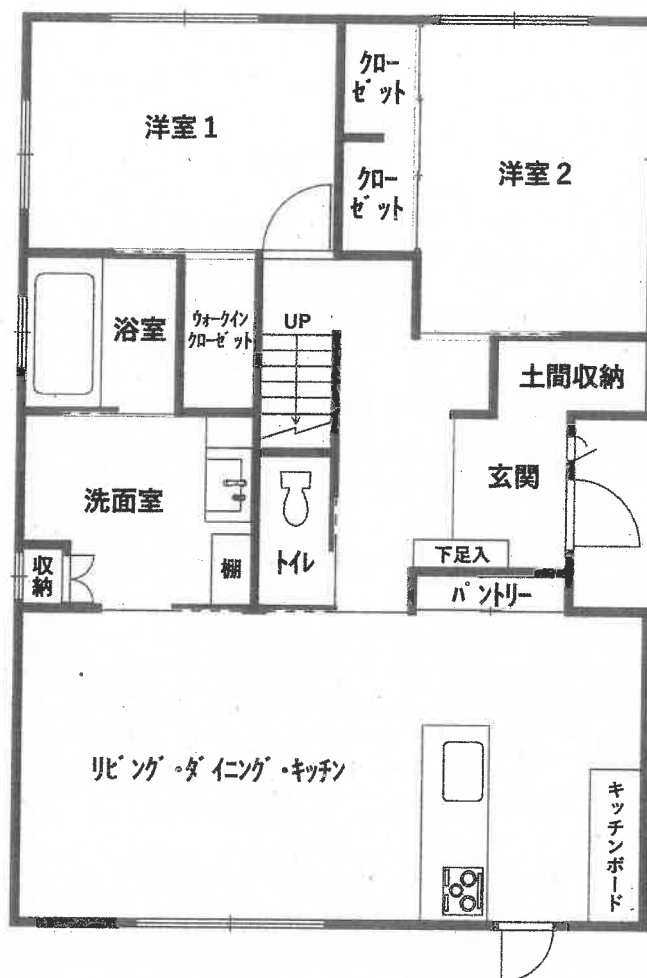
土地建物位置関係図（概略）



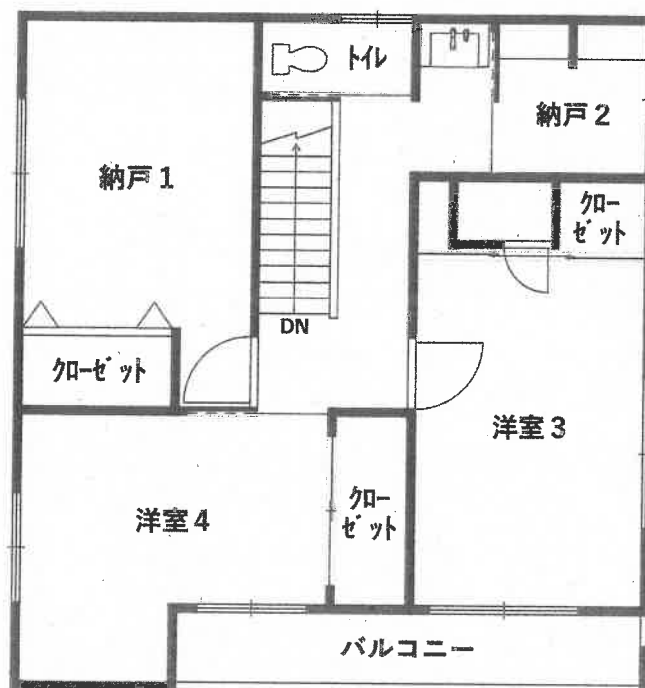
間取図 (概略)



1 階



2 階





① 物件1 土地、物件2 建物の外観（北方向から撮影）



② 物件2 建物の外観（南方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング・キッチン）



④ 屋内の状況（洋室2）

（ 9 枚目）



⑤ 屋内の状況（洋室4）

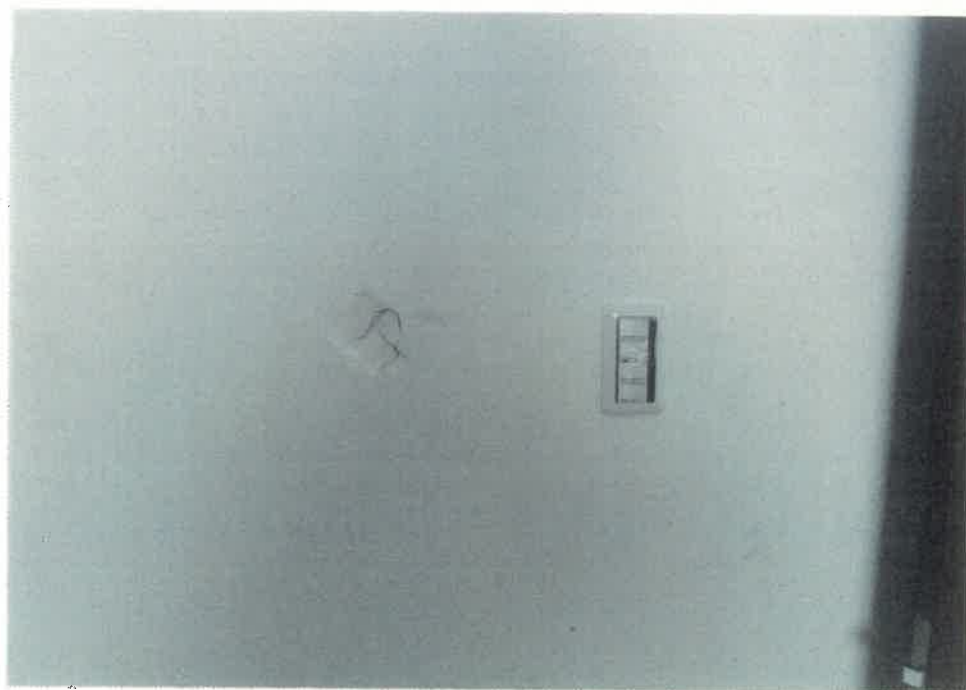


⑥ 屋内の状況（キッチン）

（10 枚目）



⑦ 屋内の状況（浴室）



⑧ 壁面の損傷状況（洋室1）

（11 枚目）



⑨ 扉の損傷状況（ウォークインクローゼット）



⑩ クロスの損傷状況（リビング・ダイニング・キッチン）

（12 枚目）

令和7年（ケ）第8号
令和7年2月10日受理
令和7年2月17日現地調査
令和7年2月28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

小 林 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,100,000 円
物件2 (建物)	金 14,800,000 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 地 番 地 目 地 積	あま市七宝町鷹居三丁目 106番 宅地 335.00平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	あま市七宝町鷹居三丁目 106番地 106番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 89.50平方メートル 2階 62.00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	J R 関西本線「蟹江」駅 北方 道路距離約2.2 k m 名鉄バス「鷹居」停留所 北東方 道路距離約300m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅や事業所等も見られる混在住宅地域	
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	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 津波災害警戒区域
画地条件	地積 335.00m ² 間口 約11.3m、奥行 約29m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、北東側で幅員約4.6m（東側一部幅員約2.5m）の舗装市道に、ほぼ等高に接面している（幅員4m以上：建築基準法第42条1項、幅員4m未満：建築基準法第42条2項）。 当該市道の内、幅員4m未満の部分については道路中心線から2mのセツバックを要する（問合せ先：あま市役所都市計画課）。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側、西側及び南側は住宅、北側は市道である。	
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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
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45年まで遡って調査した結果、昭和45年頃は農地または未利用地等、平成元年及び平成27年頃は「住吉荘」等と表記されていた。その後、令和元年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地上には、南側に立水栓が、物件2建物の南西側に差し掛け及びデッキが、それぞれ設置されている（土地建物配置図参照）。 本件土地の形状は概ね公図のとおりと思料されるが、正確な形状及び境界の確定には測量等が必要となる可能性がある。特に、本件土地の間口東端部分については、側溝が必ずしも官民境界を正確に区分していない可能性がある。 本件土地は、建築基準法に基づく前面道路幅員による容積率制限を受けることに留意を要する。	

特 記 事 項	前面道路の幅員及びその形態により、本件土地の駐車スペースへの駐車のしやすさにやや難がある（現況写真①参照）。 本件土地の南東側隣地（107番）に植栽されている樹木の枝葉が本件土地に越境している模様である。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 あま市防災ハザードマップによると、蟹江川、福田川、木曽川等の浸水想定区域に該当しており、詳細については確認を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日（登記記載）令和1年10月10日新築 経 過 年 数 約 5 年 経済的残存耐用年数 約 20 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 水道、都市ガス、下水等 その他 太陽光発電システム
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+2納戸 (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	やや劣る
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	本件建物は新築後約5年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・1階洋室1の壁及びW I Cの扉、並びにLDKの出入口の扉に穴が開いていた。 ・LDKで猫を3匹飼育していた模様であり、当該ペットによるものも含めて壁のクロスの剥がれ等の損傷が散見された。 2階納戸1は一見すると洋室であるが、建築基準法における住宅等の居室に係る必要採光面積要件等を充足していない可能性がある。 2階洋室3のクローゼット内には、内側を黒く塗った物入（詳細不明）が造作されていた。 本件建物には、太陽光発電システム（パワーコンディショナ定格出力5.5kW）が設置されており、当該太陽光発電システムの所有者は本物件所有者である模様である（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。 本件建物は空き家の模様であり、設備等の不具合についての詳細は不明である。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	57,600	0.64	335.00	0.95	11,730,000

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 あま-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/112 = 57,600\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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） 1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（北東向） $1.00 \times$ 規模 $0.70 \times$ 前面道路の状態 $0.93 \times$ セットバック 0.99
 $= 0.64$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	151.50	0.56	15,270,000

ウ 現価率：

・現価率＝〔残価率3%＋（1－残価率3%）×{経済的残存耐用年数20年／（経済的残存耐用年数20年＋経過年数5年）}〕×（1－観察減価等30%）＝ 0.56

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	11,730,000	0.50	法定地上権	5,870,000

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	11,730,000	-5,870,000		1.00	0.70	4,100,000
2	15,270,000	+5,870,000	0	1.00	0.70	14,800,000
一括価格 (合計)						18,900,000

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（あま-5）

所 在：あま市七宝町鷹居3丁目8番2
価 格：64,500円／ m^2
位 置：JR関西本線「蟹江」駅の北方道路距離約2.3km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：138 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員4.6m市道に接面
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に事業所等が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

$$S = 1/15000$$


付近案内図

S=1/2000

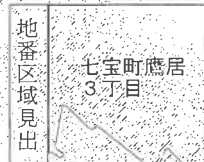


A 4 判に縮小

イ 191



(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。



請求部分	所 在 あま市七宝町鷹居三丁目				地 番	106番			
出 方 尺 寸 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和52年12月28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。

令和6年12月19日
名古屋法務局津島支局
登記官

地図整理番号：M29935
(1/1)

登記年月日：令和1年10月17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6年12月19日 名古屋佐勢島津島支局

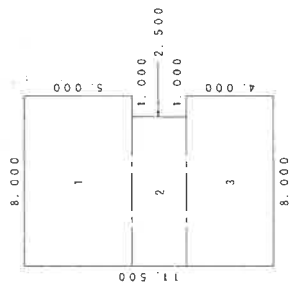
登記号

A4判に縮小

建物図面

家屋番号	106番
建物の所在	あま市七宝町鷹居三丁目106番地

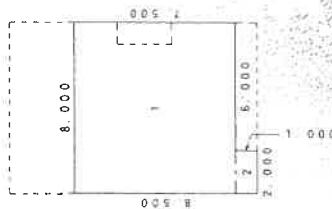
1階



求積表

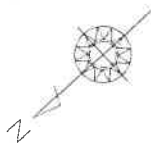
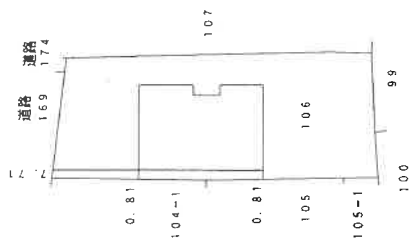
1	8.000 × 5.000 = 40.000000
2	7.000 × 2.500 = 17.500000
3	8.000 × 4.000 = 32.000000
合計	89.500000
床面積	89.50 m

2階



求積表

1	8.000 × 7.500 = 60.000000
2	2.000 × 1.000 = 2.000000
合計	62.000000
床面積	62.00 m



(会員専用)

作成者

(令和元年 10 月 10 日作成)

縮尺

1/250

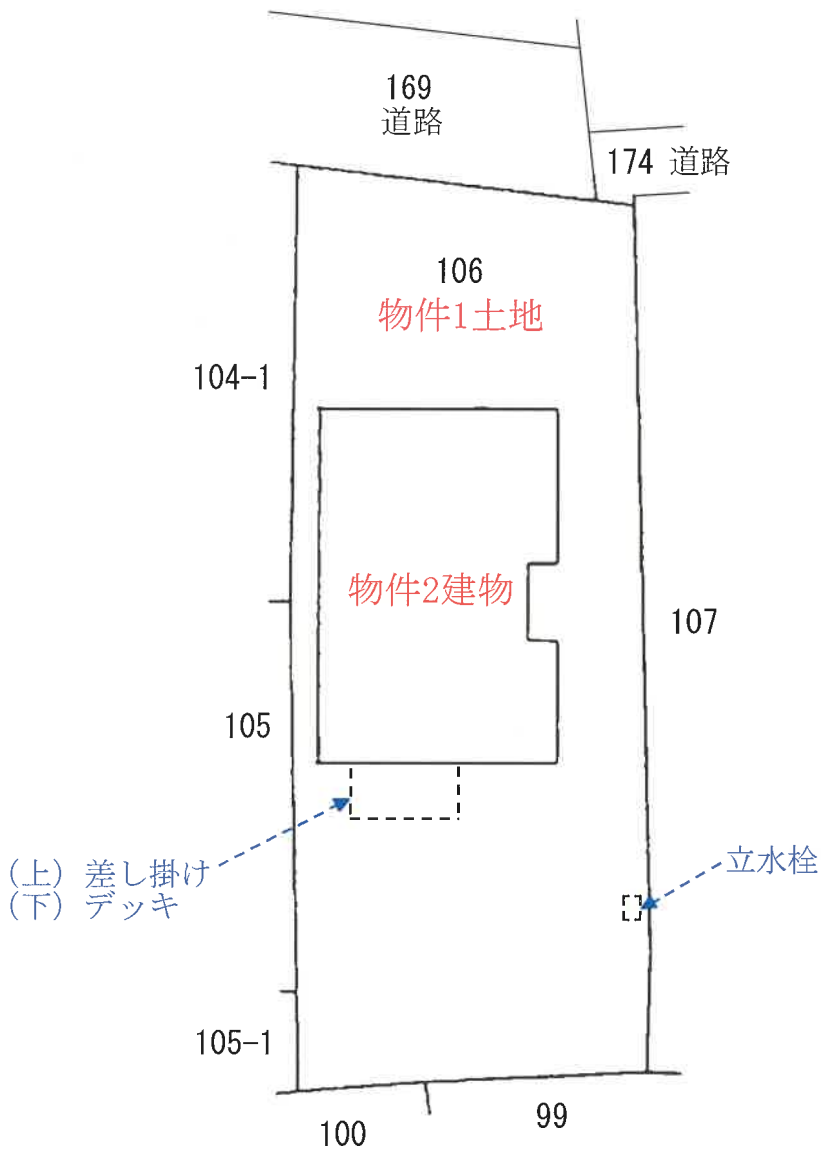
申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



物件2建物

①



物件2建物

②

