

令和6年(ヌ)第34号
令和7年(ヌ)第52号

[注意事項]

本件は、上記両事件の物件を併合しています。

物件4及び5の売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月 5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11月19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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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10月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	3, 710, 000 2, 968, 000	一括	742, 000	32, 170	0
4	2, 090, 000				
5	1, 620, 000				



令和 6 年 (又) 第 34 号
令和 7 年 (又) 第 52 号

物 件 目 録

4 所 在 愛西市大井町同所 263 番地

家屋 番号 263 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 52.17 平方メートル

5 所 在 愛西市大井町同所

地 番 263 番

地 目 宅地

地 積 211.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号5】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



令和 6年(ヌ)第 34号
令和 7年(ヌ)第 52号

物 件 目 録

4 所 在 愛西市大井町同所 263番地

家屋 番号 263番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 52.17平方メートル

5 所 在 愛西市大井町同所

地 番 263番

地 目 宅地

地 積 211.00平方メートル



令和 6 年(又)第 34 号
7 52

令和 7 年 6 月 19 日受理

令和 7 年 8 月 28 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

令和 6 年 (又) 第 3 4 号
令和 7 年 (又) 第 5 2 号

物 件 目 録

4 所 在 愛西市大井町同所 2 6 3 番地

家屋 番号 2 6 3 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5 2 . 1 7 平方メートル

5 所 在 愛西市大井町同所

地 番 2 6 3 番

地 目 宅地

地 積 2 1 1 . 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 4		
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 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、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			
建物	物件 5		
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 種類： ☐ ある 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居宅（空き家）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
☒ 債務者の妻	1 私は、物件4建物及び物件5土地の所有者の妻です。 2 物件4建物には誰も住んでおらず、空き家の状態です。ただし、未だに建物内には私たち家族の荷物が置かれたままになっていますが、競売手続が終わるまでには搬出又は処分していくつもりです。 3 物件4建物内の設備等に不具合はありません。また、大雨や台風等による水害はありません。 4 物件4建物内でペットは飼っていませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件4建物及び物件5土地は、債務者の妻の陳述及び現況等から、債務者が空き家の状態で占有していることが認められた。
- 2 物件5土地は、令和7年3月31日付けで地目が「畑」から「宅地」に変更登記されている。
- 3 物件4建物は、昭和58年6月5日新築の建物であり、全体的に築年数相当の傷みや汚れが見受けられた。なお、同建物には浴室はなかった。
- 4 物件4建物内には、居住年数相当の家財道具等が存在する。
- 5 物件5土地は、北東と南東に境界杭はあるものの、隣地(262番)との境界付近については、隣地建物(262番・寿司店)の駐車場として隣地(262番)とともに使用されていたため、地積から概算した境界付近を確認することはできるが、判然とせず不明確である。

(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 6月20日 (金) 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
R7年 6月25日 (水) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年 7月9日 (水) 13:45 — 13:55	物件所在地	現地確認、物件4土地及び物件5建物(外観)の写真撮影
R7年 7月31日 (木) 12:10 — 12:15	電話	債務者の妻に対し、調査期日調整
R7年 8月4日 (月) 10:00 — 10:50	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、評価人同行、債務者の妻立会・聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

☐ 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

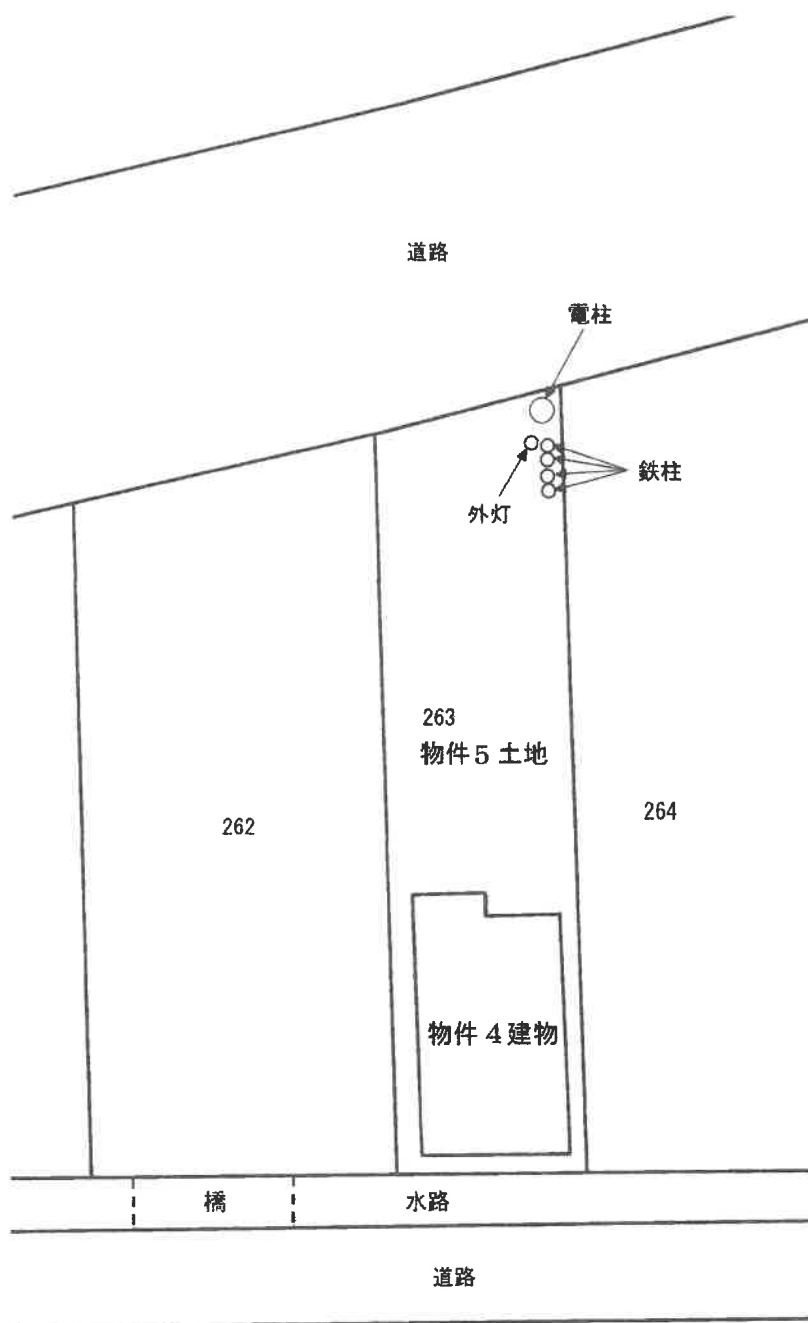
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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）



建物間取図（概略）





① 物件5土地を含む物件4建物の外観



② 物件5土地を含む物件4建物の外観



③ トイレ



④ キッチン

(9 枚目)



⑤ 和室



⑥ 洋室2



令和6年(又)第34号
令和7年(又)第52号
令和7年6月23日受理
令和7年8月4日現地調査
令和7年8月19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

後藤 龍

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (建物)	金 2, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 6 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4、5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5の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	愛西市大井町同所263番地 263番 居宅 木造瓦葺平家建 52.17m ²	同左。
5	所 在 地 番 地 目 地 積	愛西市大井町同所 263番 宅地 211.00m ²	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5）

位置・交通	J R 関西本線「永和」駅の北西方、道路距離約 2.0 km。 愛西市巡回バス「大井同所」停留所の東方、道路距離約 100m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗併用住宅、一般住宅が建ち並ぶほか、農地等が見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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 — 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 211.00㎡ 間口 約7.2m 奥行 約29m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	北東側で幅員約12m舗装市道(建築基準法42条1項1号道路)に等高で接面している。尚、南西側には幅員約3.5m舗装市道があるが、対象地と当該道路との間には、佐屋町土地改良区が所有する幅約2mの水路が介在している。	
土地の利用状況等	物件5土地は、物件4建物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(特記事項参照) なし あり(特記事項参照)
土壤汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和51年版、昭和59年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壤汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺に土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法の特定施設の届出が出ている施設もない。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・愛西市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水及び高潮の想定浸水区域に該当している。 ・対象地及びその周辺は、津波災害警戒区域に該当している。	

特 記 事 項	・ 物件 5 土地は、市街化調整区域に線引きされた後に宅地となった所謂線引後宅地(昭和58年6月5日地目変更)である。再建築の可否等の詳細については、尾張建設事務所建築課に確認を要する。 ・ 物件 5 土地は、以前は西側隣地(地番：262番)と一体で利用されていた。各土地の筆境は明らかでないが、形状は概ね公図のとおりと思われる。 ・ 上水道は、南西側市道に敷設されている本管から、西側隣地内に引き込まれており、西側隣地内の引込管から分かれて物件 5 土地内に通じている模様である。 ・ 北東側市道には公共下水道の本管が敷設されており、物件 5 土地の北端、西側隣地との境界付近に公共桝が設置されている。現在のところ、公共桝には未接続である。詳細は、愛西市役所下水道課に確認のこと。 関係人によると、物件 4 建物は、西側隣地内に設置されている個別浄化槽に接続しているとのことである。 ・ 各供給処理施設が物件 5 土地及び西側隣地内でどのように配管されているか、詳細は不明である。 ・ 物件 5 土地の北東端に電柱、外灯及び鉄柱(4 本)が設置されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

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58年6月5日新築	
	経 過 年 数	約42年	
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を満了している	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	鋼板	
	内 壁	クロス、合板 ほか	
	天 井	ボード ほか	
	床	ジュウタン、フローリング、畳 ほか	
	設 備	電気、上水道、個別浄化槽(西側隣地内に設置) ほか	
	そ の 他	ー	
床面積(現況)	52.17㎡		
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	3K (附属資料「建物間取図(概略)」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	・ 経年相応の損傷、汚損等が見られた。 ・ 建物の建築時期等を考慮するとアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。		

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5）

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
5	48,300	0.80	211.00	0.90	7,340,000

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 愛西-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 43,700 \text{ 円/㎡} & \times \frac{99.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = 48,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：なし

地域格差：街路、交通接近、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：線引後宅地 0.80

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4）

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
4	150,000	52.17	0.03	230,000

ウ 現価率：経済的耐用年数は満了していると判断し、残価率の3%をもって現価率とした。

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
5	7,340,000	0.55	法定地上権	4,040,000

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) 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
4	230,000	+4,040,000	0	0.70	0.70	2,090,000
5	7,340,000	－4,040,000		0.70	0.70	1,620,000
一 括 価 格 (合計)						3,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域に存するため建替え等には許可を要すること、上水道の引込管、個別浄化槽が隣地に設置されていること等から、一般市場においても短期間での売却が困難であることを考慮した。

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

地価公示価格等 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 1.0 km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 172 m²
供給処理施設 : 上水道、下水道
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 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

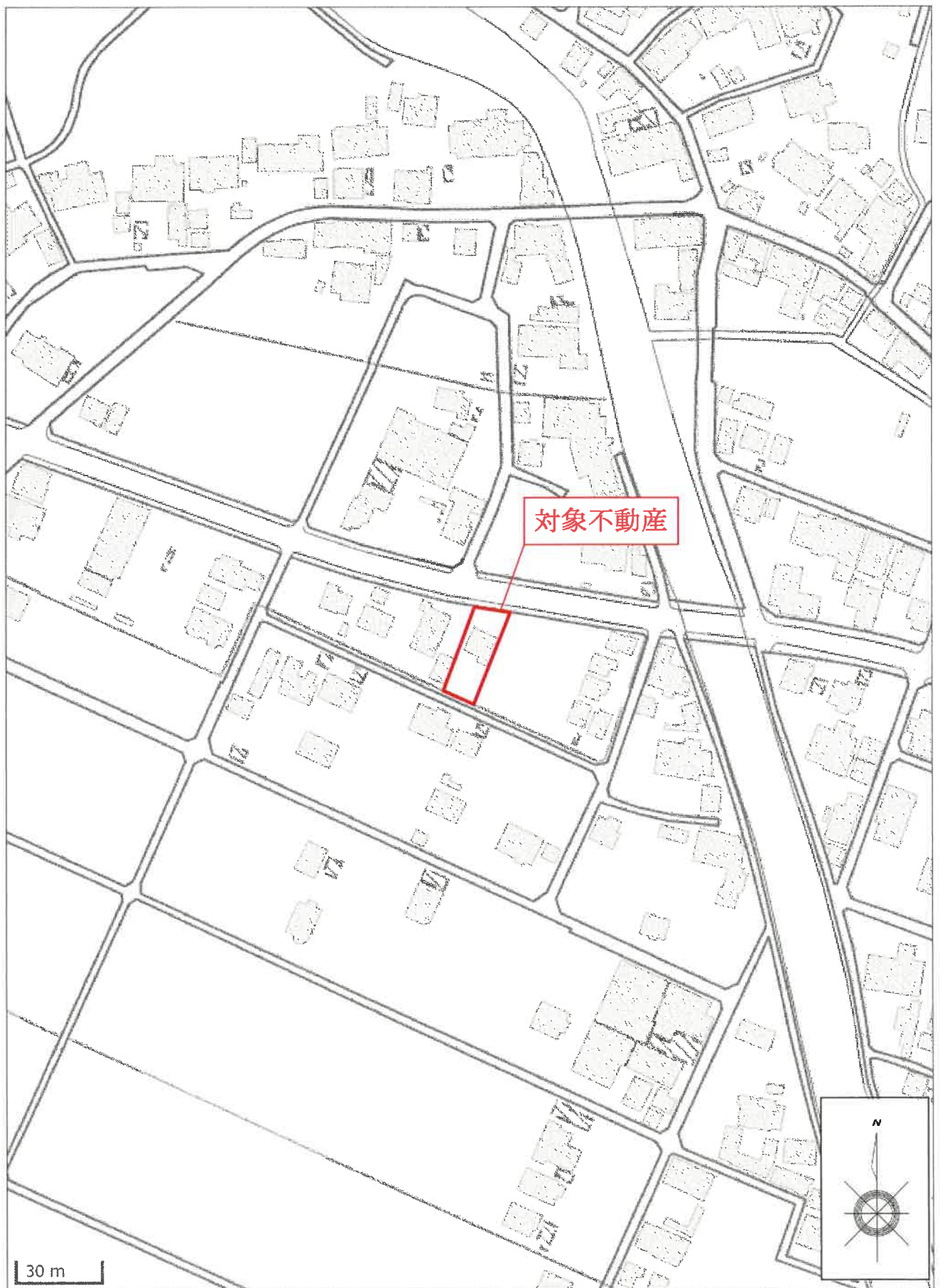
附 属 資 料

位置図



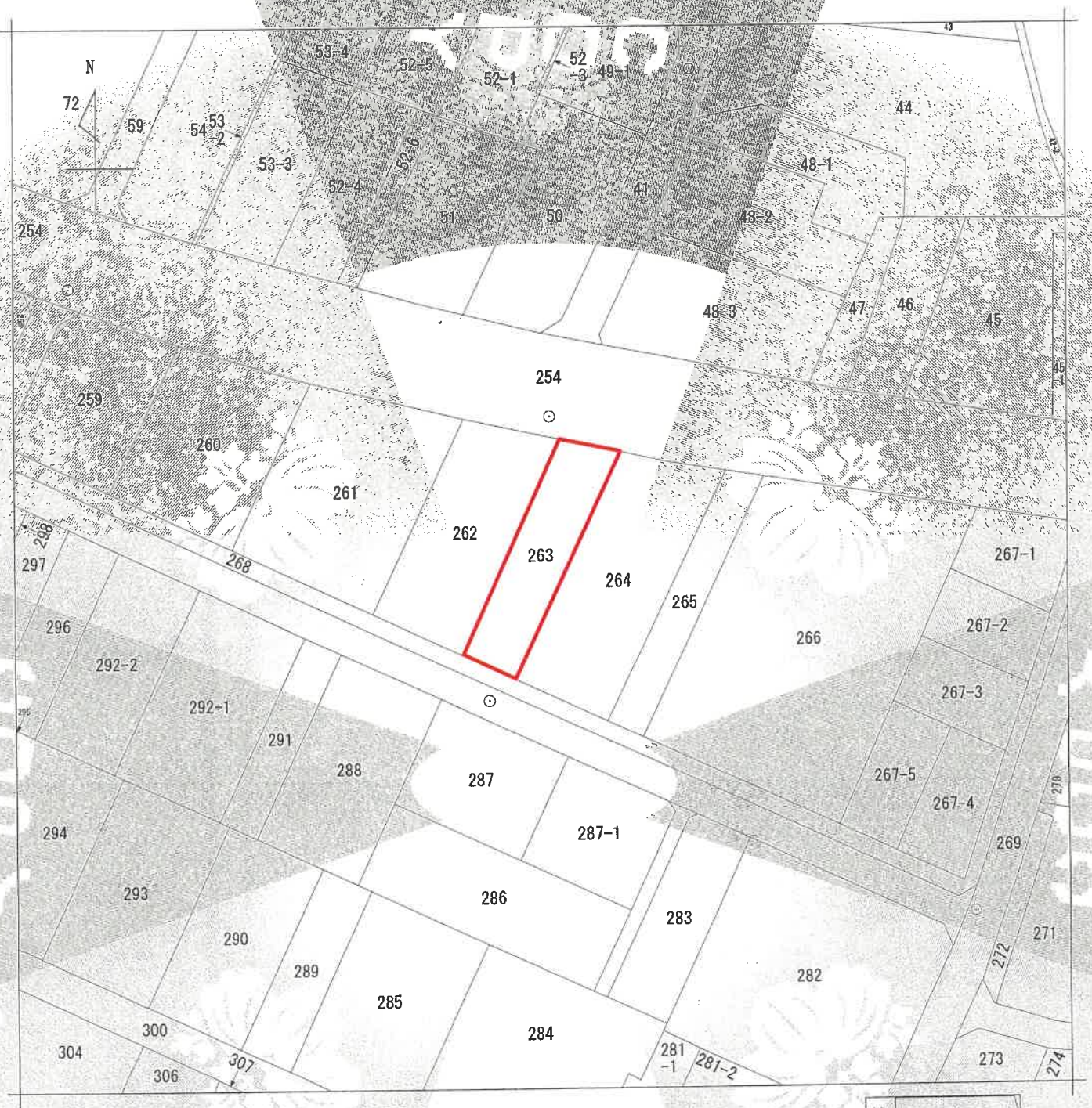
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



地番区域見出
大井町同所

請 求 部 分	所 在 愛西市大井町同所				地 番 263番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和57年10月26日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年12月1日	補 記 事 項	

これは地図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4月21日

名古屋法務局

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：令和6年7月9日

201805

各階平面図

263番

建物図面

海部郡佐屋町大字大井字向所之63番地

平成17年4月1日行政区画を愛西市大井町と変更



求積

$2.73 \times 0.91 = 2.4843$

$5.46 \times 0.91 = 4.9686$

合計 52.1703

床面積 52.17

単位：メートル

道路

263

262

264

0.70

主

水路

道路

単位：メートル

作製者

申請人

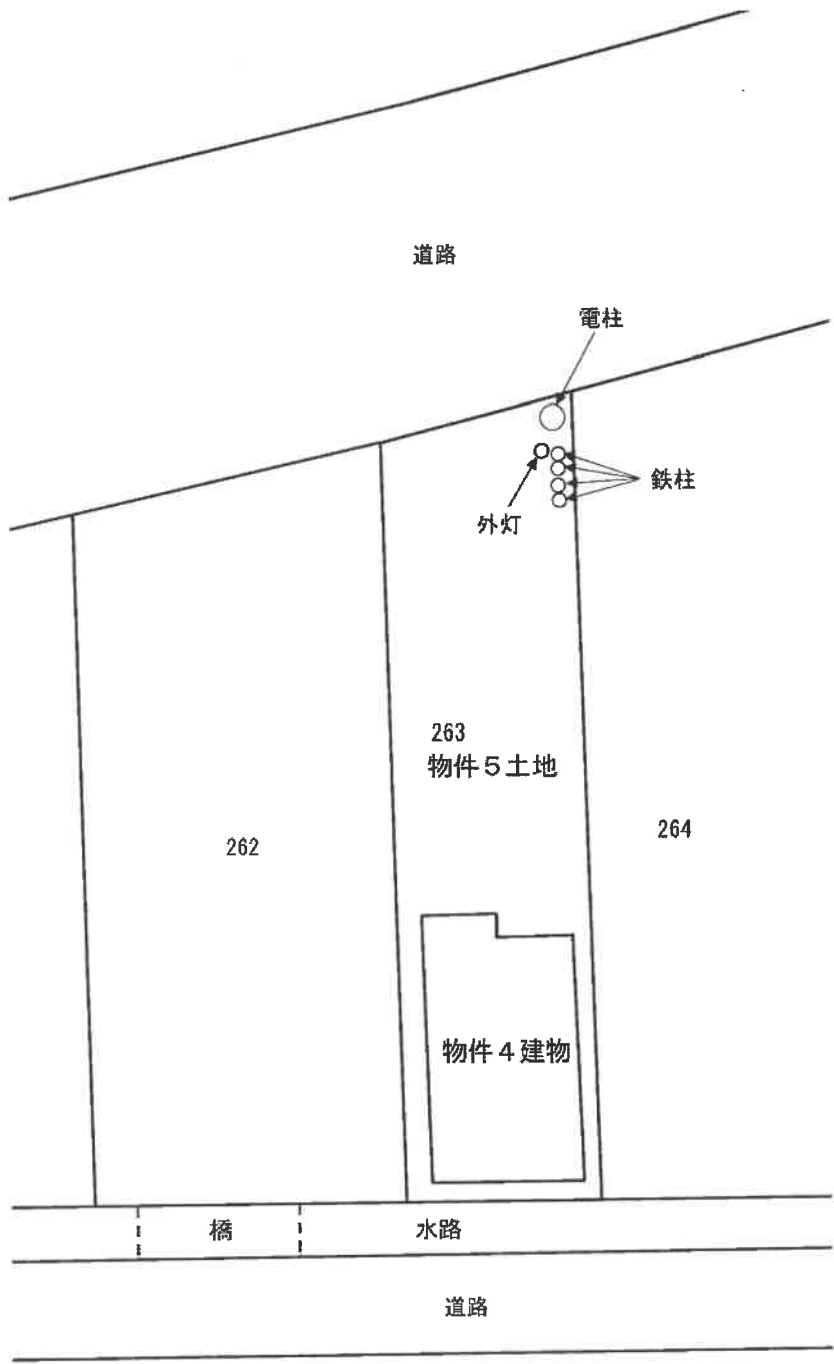
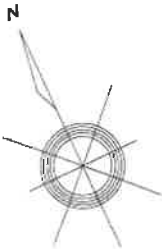
縮尺 1/500

縮尺 1/500

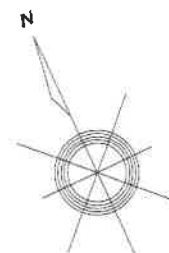
A4判に縮小

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
(名古屋法務局津島支局管轄)
令和6年2月16日 名古屋法務局

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



電柱



写真1

物件4建物



写真2