

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

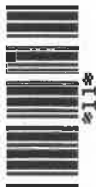
裁判所書記官 小久保 由希江

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 令和 7年11月 5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 7年11月19日 午前10時30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 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）
1, 2	5, 870, 000 4, 696, 000	一括	1, 174, 000	83, 607	11, 943
1	2, 580, 000				
2	3, 290, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 清須市寺野郷前 |
| | 地 番 | 85番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 清須市寺野郷前 85番地2 |
| | 家屋 番号 | 85番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 67.41平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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, 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 | 清須市寺野郷前 |
| | 地 番 | 85番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 清須市寺野郷前 85番地2 |
| | 家屋 番号 | 85番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 67.41平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 141 号

令和 7 年 6 月 24 日受理

令和 7 年 7 月11 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 清須市寺野郷前 |
| | 地 番 | 85番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 清須市寺野郷前 85番地2 |
| | 家屋 番号 | 85番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 67.41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 ■土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)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 □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事務所(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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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 ■配置図のとおり					

(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
■ A(所有者の姉)	1 物件1, 2土地・建物(以下「本件物件」という。)の所有者Bは弟です。 2 Bは父の跡を継いで「澤田商店」の屋号で縫製業を営んでいました。物件2建物はその事務所として使用していました。 3 現在, Bは株式会社サカイナゴヤ(稲沢市■■■■■■■■■■)の一室を借りて, 同所で澤田商店の仕事をしていますが, Bがどこに住んでいるのかは知りません。よって, 物件2建物は, 空き事務所で, 誰も使用していません。

執行官の意見
1 本件物件の状況は, 別紙配置図, 建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり, 物件1土地の接道状況は同配置図のとおりである。 2 物件1土地上に物件2建物が建てられており, 同土地のその余の敷地部分は駐車場であると思料する。 3 物件2建物の占有状況は, Bに通知書を送付したが連絡はなく, 調査期日当日も不在であったので, Bから事情を聴取することはできなかったが, 関係人の陳述, 同建物内にB宛ての郵便物等が存在すること及びその他現認した状況から2枚目に記載のとおり認定した。なお, 本件物件について, 第三者が占有する徴表は認められなかった。 4 物件2建物の状況については, 同建物は築30年を超える建物であり, 経年に相当する劣化が認められる。 5 物件1土地の境界については, 同土地に関する地積測量図が存在すること, 別紙配置図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたことから, 明らかになっているものと思料する。また, 同土地を現地において概測したところ, その数値は概ね同測量図の数値と一致したので, 同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 25 日(水) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	登記事項証明書申請 所有者に通知書送付
7 年 6 月 26 日(木) 17:20-17:30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観写真撮影, 物件 1 土地調査
7 年 6 月 27 日(金) 11:30-11:40	当庁	A から事情聴取(電話)
7 年 7 月 8 日(火) 9:55-10:35	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, A から事情聴取

(特記事項)

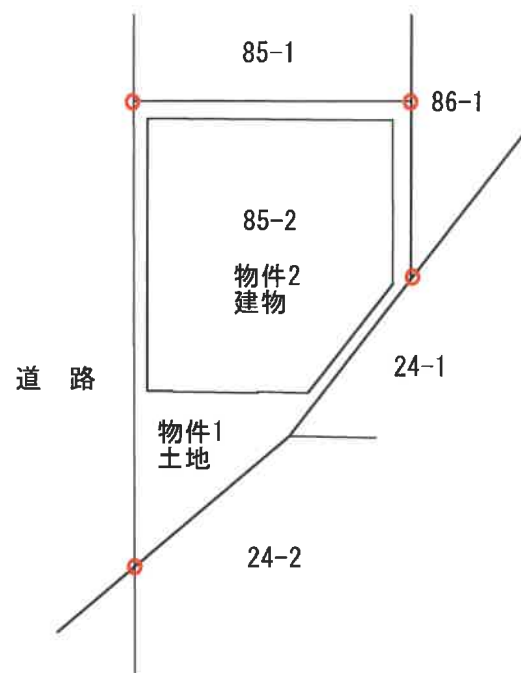
☒ 令和 7 年 7 月 8 日
 物件 2 建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、A が同建物の合鍵を持参したので、同鍵で解錠し、立会人を立ち合わせて、同建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 物件 建物は、不在で施錠されていたので、A から借用した合鍵で解錠し、立会人を立ち合わせて、同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

令和7年（ケ）第141号
土地建物配置図（概略）



S = 1/250

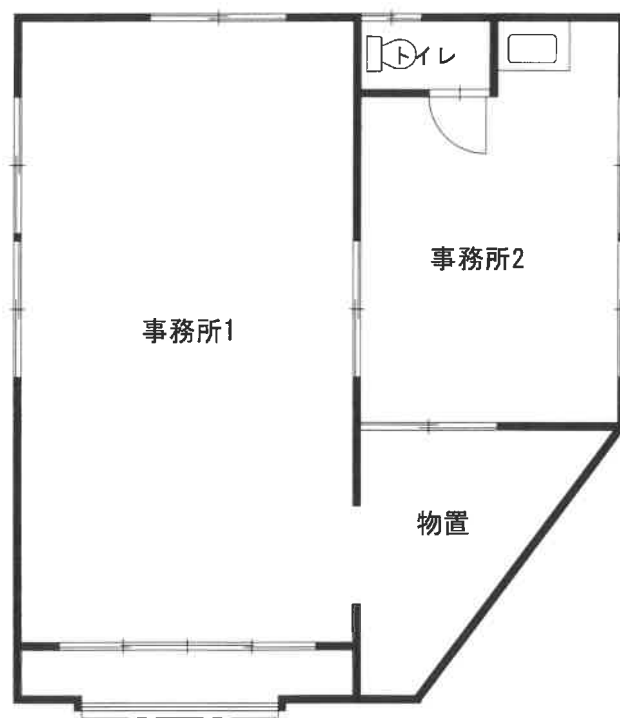


写真1



物件2建物

物件1土地

写真2



物件2建物

物件1土地

写真3

物件2建物



物件1土地

写真4

物件2建物室内(事務所1)



写真5

物件2建物室内(事務所2)



写真6

物件2建物室内(物置)



令和7年 (ケ) 第141号
令和7年 6月30日受理
令和7年 7月8日現地調査
令和7年 8月8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

一 括 価 格	
金 5,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,580,000 円
物件2 (建物)	金 3,290,000 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 等 地 番 地 目 地 積	清須市寺野郷前 8 5 番 2 宅地 1 0 0 . 0 0 平方メートル	同左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	清須市寺野郷前 8 5 番地 2 8 5 番 2 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6 7 . 4 1 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	名鉄名古屋本線「丸ノ内」駅 東方 道路距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として、共同住宅、事業所等が散見される住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% － 宅地造成等工事規制区域 特定都市河川流域（新川流域）
画地条件	地積 100.00㎡ 間口 約15.4m、奥行 約9.1m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1の土地は、南西側で幅員約8.5mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側は一般住宅、東側は一般住宅、南側は一般住宅、西側は道路を挟んで共同住宅である。	
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 引込可 下水道 引込可（汲み取り式（簡易水洗））	
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、以前は一般住宅等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	・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。 ・本件土地は清須市水害対策ガイドブックによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・都市ガス及び下水道について、本件土地の前面道路に本管の埋設が認められるが、引込されていない。尚、下水道については受益者負担金の有無を含めて、引込に際しては清須市上下水道課へ要確認。	

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) 平成7年4月26日新築 経 過 年 数 約 30 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 板張り等 天 井 石膏ボード等 床 塩ビシート等 設 備 電気、水道 その他 特になし
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 事務所 間取り 附属資料7 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
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	・登記面積によると基準建ぺい率60%を超過した建物（約67%）であるため、違法建築物の可能性がある。但し、建築時の状況等の詳細は不明。 ・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。

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	109,000	0.93	100.00	0.90	9,120,000

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 清須-15

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 111,000\text{円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & = & 109,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.02

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 1.03 × 不整形 0.90 = 0.93

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	149,000	67.41	0.02	200,000

ウ 現価率：

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

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,120,000	0.55	法定地上権	5,020,000

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) $\{ (ア \pm イ) - ウ \} \times エ \times オ$
1	9,120,000	-5,020,000		0.90	0.7	2,580,000
2	200,000	+5,020,000	0	0.90	0.7	3,290,000
一括価格（合計）						5,870,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の用途、老朽化の程度等を考慮の上、市場性修正率を判定した。

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

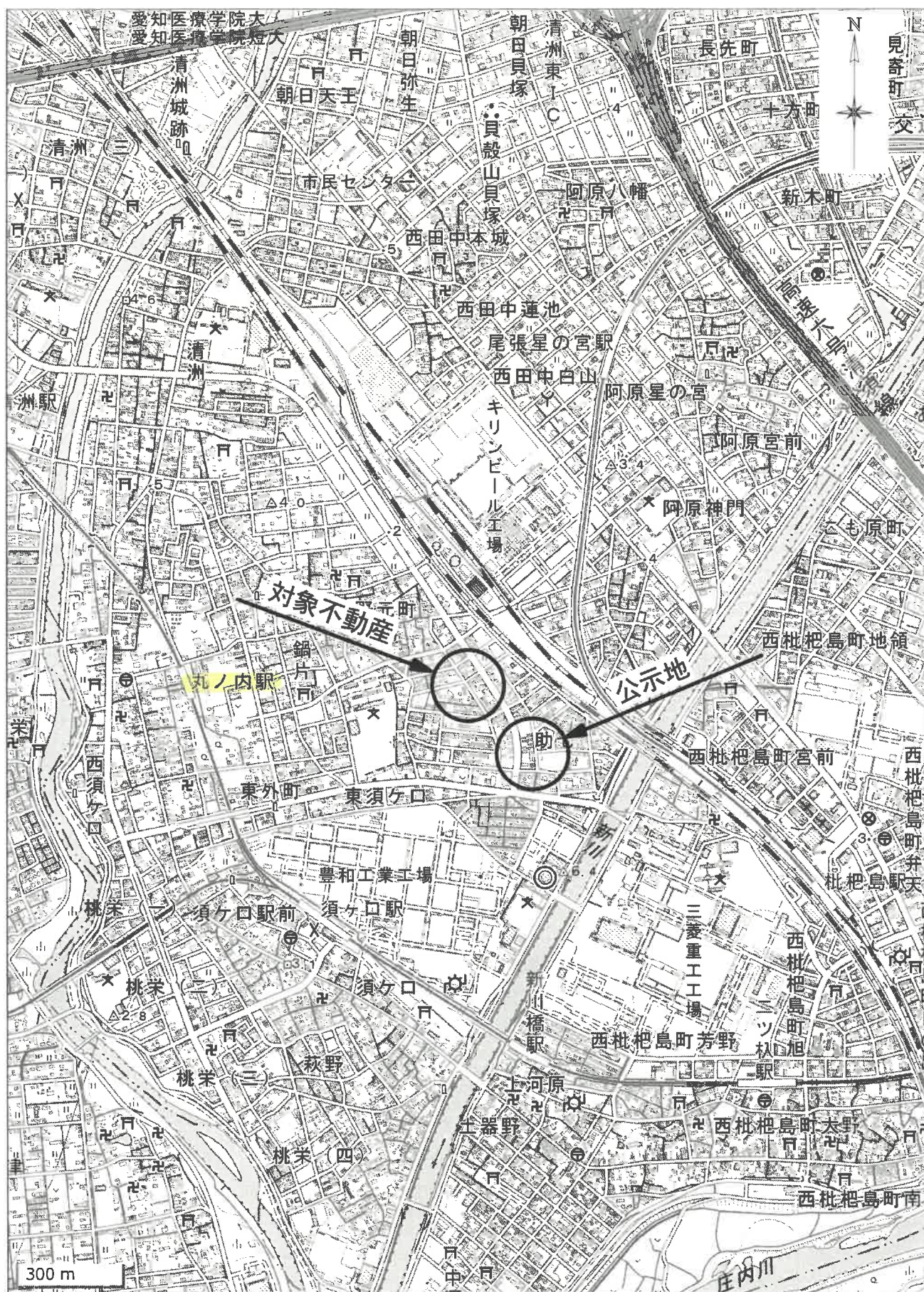
地価公示価格（清須-15）

所 在：清須市助七1丁目52番
価 格：111,000円／m²
位 置：JR東海道本線「枇杷島」駅の北西方道路距離約1,100m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：147m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側幅員8m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：一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

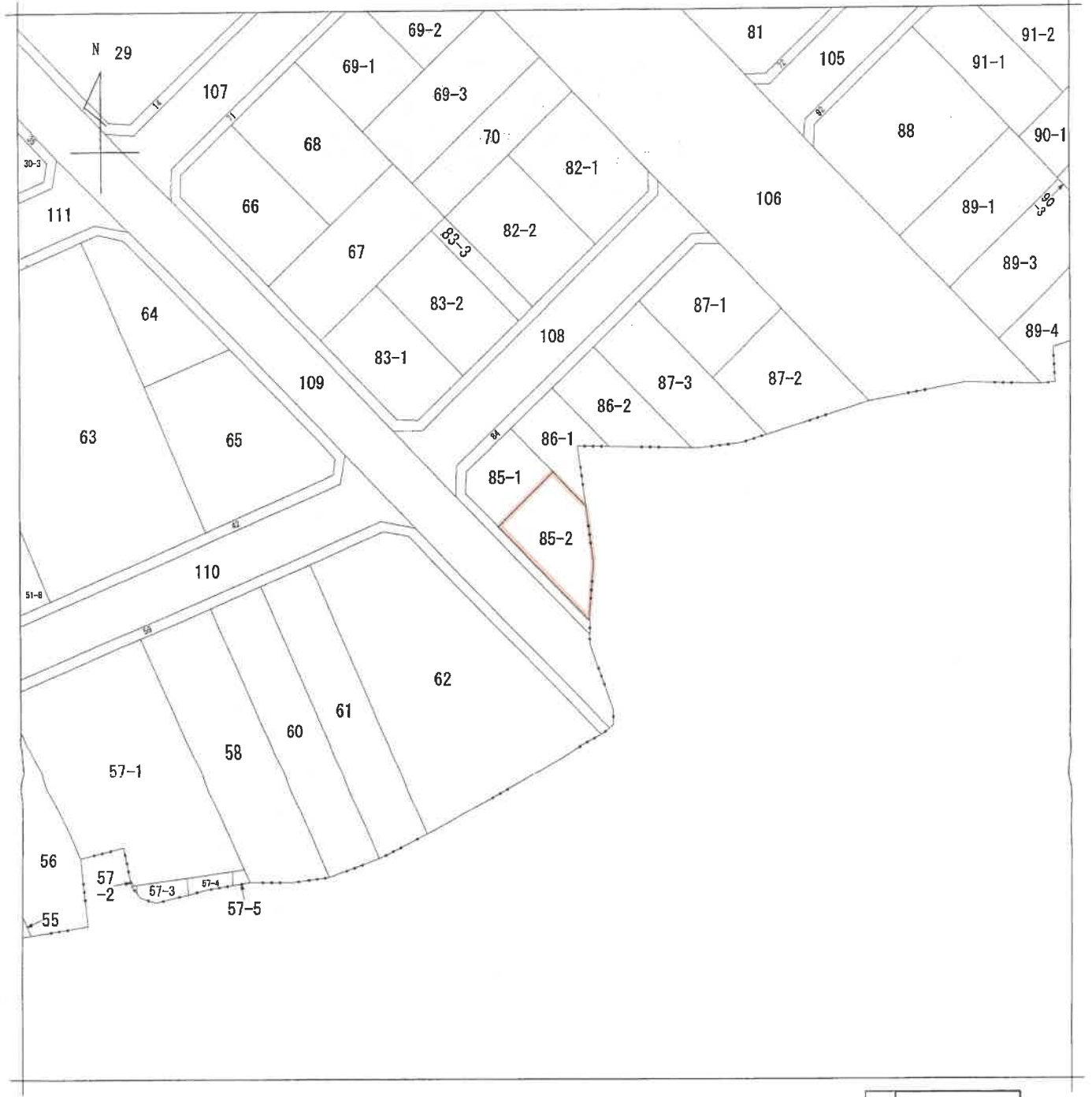
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

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。



請 求 部 分	所 在				清須市寺野郷前				地 番		85番2			
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		座標系 番号又は 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49年4月1日				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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7年5月2日
名古屋法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和58年11月7日

2005573

清須市寺野 前 85 後・新
地 番 85番 / ・85番2 地 積 測 量 図

土地の所在 西春日井郡新出町大字寺野字郷前

求 積

㊦ 85 番 /

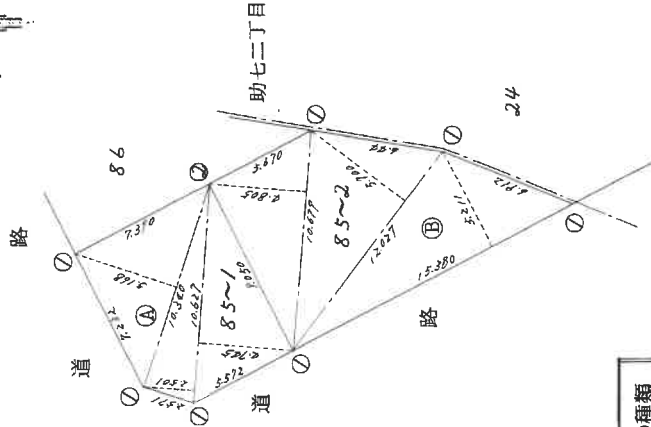
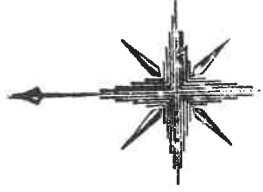
$10.340 \times 5.168 \times \frac{1}{2} = 26.718560$
 $10.627 \times 2.501 \times \frac{1}{2} = 13.2890635$
 $10.627 \times 4.745 \times \frac{1}{2} = 25.2125575$
65.2201810

地 積 65.22㎡

㊧ 85 番 2

$10.679 \times 4.805 \times \frac{1}{2} = 25.6562975$
 $12.027 \times 5.700 \times \frac{1}{2} = 34.276950$
 $15.380 \times 5.211 \times \frac{1}{2} = 40.072590$
100.0058375

地 積 100.00㎡



筆界 境界線の種類
① コンクリート杭
② プラスチック杭

単位 m

58.11.07

作 製 者

昭和58年//月//日(作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(会員専用)

登記年月日：平成7年5月9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7年5月2日

名古屋法務局

登記簿

請求番号：24-2

2507458

各階平面図

修正

修正記入

85番2

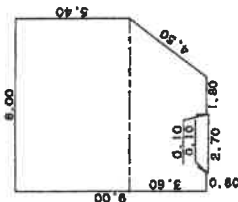
建物図面

西春日井郡新井町大字寺野字前85番地2

郷

家屋番号

建物の所在



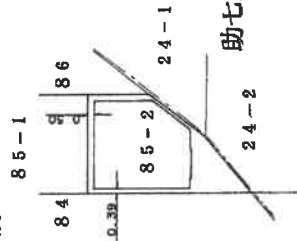
計算式

$8.00 \times 5.40 + (8.00 + 5.40) \times 3.60 \times 1/2 + 2.70 \times 0.10$

$= 67.4100$

床面積 67.41㎡

字郷前



19

助七二丁目



(会員専用)

作製者

(平成7年5月21日作成)

縮尺

1/250

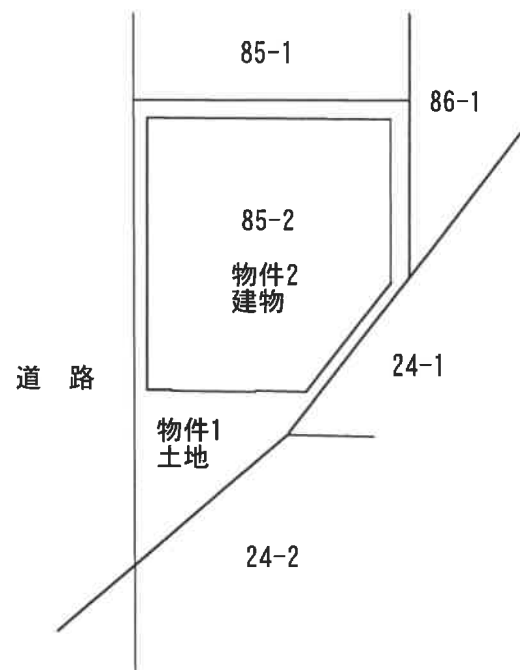
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

令和7年（ケ）第141号
土地建物配置図（概略）



S = 1/250



現況写真 ①



②

