

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

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 7 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所一宮支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 17 日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。	

2 ページ



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 番 | 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 番 | 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0. 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5. 2 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 江南市赤童子町南野 1 番地 2、1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1 階 1 5 9 . 8 3 平方メートル
 2 階 1 5 9 . 6 5 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 7 4 平方メートル
 2 階 約 1 7 0 . 4 5 平方メートル

6 所 在 江南市赤童子町南野 1 番地 3、1 番地 5

家屋 番号 1 番 3

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート一部亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 2 9 . 7 5 平方メートル

7 所 在 江南市北野町天神

地 番 5 5 番

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 片 町 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 7】

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 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5, 6】

本件所有者が占有している。

【物件番号 7】

本件所有者（共有者 2 名）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 1, 2】

隣地（北東側の舗装市道）との境界の確定が困難である。

【物件番号 4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 番 5）の登記が存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 | 番 | 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 8. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 3. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 | 番 | 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0. 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 江南市赤童子町南野 |
| | 地 | 番 | 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5. 2 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 江南市赤童子町南野 1 番地 2、1 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 1 番 2 |
| | 種 | 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1 階 1 5 9 . 8 3 平方メートル
 2 階 1 5 9 . 6 5 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

床 面 積 1 階 約 1 5 4 . 7 4 平方メートル
 2 階 約 1 7 0 . 4 5 平方メートル

6 所 在 江南市赤童子町南野 1 番地 3、1 番地 5

家屋 番号 1 番 3

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート一部亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 2 9 . 7 5 平方メートル

7 所 在 江南市北野町天神

地 番 5 5 番

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7 年(ケ)第 5 号

令和 7 年 2 月 7 日受理

令和 7 年 3 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 一宮支部

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

1 所 在 江南市赤童子町南野
地 番 1 番 2
地 目 宅地
地 積 138.18 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1

2 所 在 江南市赤童子町南野
地 番 1 番 3
地 目 宅地
地 積 93.55 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1

3 所 在 江南市赤童子町南野
地 番 1 番 4
地 目 宅地
地 積 40.28 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1

4 所 在 江南市赤童子町南野
地 番 1 番 5
地 目 宅地
地 積 65.29 平方メートル

物 件 目 録

共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1

5 所 在 江南市赤童子町南野 1 番地 2、1 番地 4

家屋 番号 1 番 2

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 159.83 平方メートル
2 階 159.65 平方メートル

所有者

6 所 在 江南市赤童子町南野 1 番地 3、1 番地 5

家屋 番号 1 番 3

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート一部亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 129.75 平方メートル

所有者

7 所 在 江南市北野町天神

地 番 55 番

地 目 宅地

地 積 198.61 平方メートル

共有者 持分 2 分の 1
共有者 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

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, 3			
現況地目	■宅地(物件1, 3) □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(共有者A) □その他の者 上記の者が本土地を, 下記建物の敷地として使用し, 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	本土地(物件1)北側中央付近には消火器ボックスがある。			
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が異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類: 居宅・事務所 □構造: ■床面積: 1階約154.74平方メートル 2階約170.45平方メートル			
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(居宅・事務所)を, 空き家の状態で, 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				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

(3 枚目)

(土地用)

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) 付 近				
土 地	物件 7				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 7) ☐ 山林 (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(共有者2名) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☒ 上記の者が空き地の状態で, 占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	従前は駐車場として使用				
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				
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)				
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
■ A (物件1～4及び同7土地所有者(共有者), 同5, 6建物所有者)	物件5, 6建物は, 私が代表者である, 同建物を使用していた債務者会社が破産手続になった関係で, 1年位前から使用していません。 私は遠方に住んでいますので, 調査には立ち会えませんが, 代わりに姉に物件5, 6建物の鍵を持って立ち会ってもらいます。
■ B (Aの姉)	物件1～4, 及び同7土地のAの共有者は母です。母は, 現在, 私と犬山市で同居しています。 物件5建物の居宅部分は, 1年位前までAが使用していました。同5建物の事務所部分は, 昨年9, 10月頃までは他人が行う施設として貸していました。同6建物の事務所・倉庫は, 債務者会社(破産者)が使用していました。 債務者会社(破産者)は, 昨年5, 6月頃まで物件6建物でサッシと板ガラスの販売をしていました。 物件5建物の居宅部分の一部は5年位前, 事務所部分は3年位前に, Aがリフォームしています。 私は, 結婚するまでは物件5建物で暮らしていました。 物件5, 6建物は, 祖父母の代から使用する建物で, 同6建物は, 大雨のときには外壁のトタン部分等から雨漏りしていたと思います。 雨漏りについては, 物件6建物だけでなく, 同5建物の屋根も含めて修繕しています。物件5, 6建物には, 雨漏り以外にも不具合はあるかも知れませんが, それがどこだとか, 詳しいことはいえません。 物件6建物にあるクレーンは建物建設当時からある古い物で, 使えるかは分かりません。 この付近は酷い雨が降っても冠水はしません。 物件5, 6建物でペットは飼育していませんでした。 物件5, 6建物でたばこを吸う人はいませんでした。 物件5建物と同6建物とは, 建てた当初からくっついて建っています。 物件5建物の事務所部分と同6建物は, 元は債務者会社(破産者)が使用していたため, 電気の線や水道管, メーター等は共用しています。 物件1～4土地及び同7土地について, 隣地との間で土地の境界に争いはないと思います。 物件2土地北西側の隅み切り付近には道路標識があるところ, 同標識は以前はもっと同土地から離れた所にあったのが現在ある付近に移されているのですが, 同標識が同2土地内と道路内のどちらに立っているかは, よく分かりません。 物件7土地は, 以前は駐車場として使用していました。同土地は, 現在, 誰にも貸していません。 物件7土地には, 昔家が建っていました。 物件7土地の地中に廃棄物は埋められてないです。

(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

- 1 物件1～4土地は、一体で同5, 6建物の敷地として使用されている。
同敷地は、北側及び西側を道路に各面しているが、同北側道路は、幅員が4メートル未満で建築基準法第42条2項道路に該当するため、建物建築等の際はセットバックを要する。
- 2 物件5建物は、登記によると昭和41年2月新築(同41年月日不詳増築)の鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建の現況居宅・事務所(登記上は居宅・倉庫)で、2階の収納兼渡り部分が未登記増築(約10.8平方メートル)、1階北側の玄関1から玄関2に掛けての北面付近が未登記減築されている(約5.09平方メートル。増減築時期については、Bの陳述及び外観から3年程度前と思われる)。
同建物は、1階を中心に一部リフォームされているため、リフォーム(時期は、Bの陳述及び外観から3年程度前と思われる)された所は綺麗であるが、元が古いことや、一部はリフォーム中途と思われる部分があり、玄関2の壁には隙間があり、壁の内部が剥き出しになった箇所があった(添付の写真⑩参照)ほか、キッチンの天井板は茶色く変色している等、リフォームしていないと思われる部分(和室1・和室2・和室3・2階東側の廊下付近等)には、所々、傷みや汚損が見受けられた。
物件6建物は、登記によると昭和46年3月新築の鉄骨造スレート一部亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の事務所・倉庫である。
同建物のうち、事務所部分はリフォーム(時期は、Bの陳述及び外観から3年程度前と思われる。)されているため綺麗であったが、リフォームされていない倉庫部分には、所々、傷みや汚損が見受けられた。なお、倉庫西側上部にはクレーンが設置されているが、建物建築当時からあると思われることから、稼働については不明である。
- 3 物件6建物(倉庫)北東側に設置された階段は同5建物(事務所4)に通じており、同6建物(倉庫)南東側に位置する洗面・トイレは、同5建物ホールから出入りするようになっていて、倉庫からは出入りできない。同建物の収納兼渡り部分は、物件6建物側に出っ張る形で建設されている。
物件5, 6建物は、Bの陳述及び外観等から、接着して建設されているものと見られ、電気・水道等の管やメーター類も共用していると考えられる。
- 4 物件7土地は、従前は駐車場として使用されていた現況雑種地(登記上は宅地)である。
同7土地は、南側を道路に面しているが、同道路(前記1の北側道路に該当)は幅員が4メートル未満で建築基準法第42条2項道路に該当するため、建物建築等の際はセットバックを要する。
- 5 物件1～4, 同7土地付近に存した杭又はプレートの状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図(概略)及び土地位置関係図(概略)のとおりのものと認めた。
なお、物件2土地北西側付近には道路標識があるが、同標識が同土地に掛かっているかは、現地の状況やBの陳述からは判然としなかった。
- 6 物件1～4, 同7土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 7 A及びBの各陳述及び物件5, 6建物内の状況等から、同建物は、現在、いずれもAが空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 8 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目ないし5枚目のとおりである。

以上

(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2月12日 (水) 15:45-16:00	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観)
R7年2月13日 (木)	郵便	Aに対し, 事務連絡文書送付
R7年2月17日 (月) 13:30-13:45	電話	Aから聴取及び同人に対し立入調査期日告知
R7年2月26日 (水) 10:00-11:45	物件所在地	物件1～4, 7土地及び同5, 6建物の立入調査, 写真撮影, Bから聴取, 評価人同行
R7年3月17日 (月) 15:00-15:10	名古屋法務局一宮支局	公図及び建物図面各取り寄せ

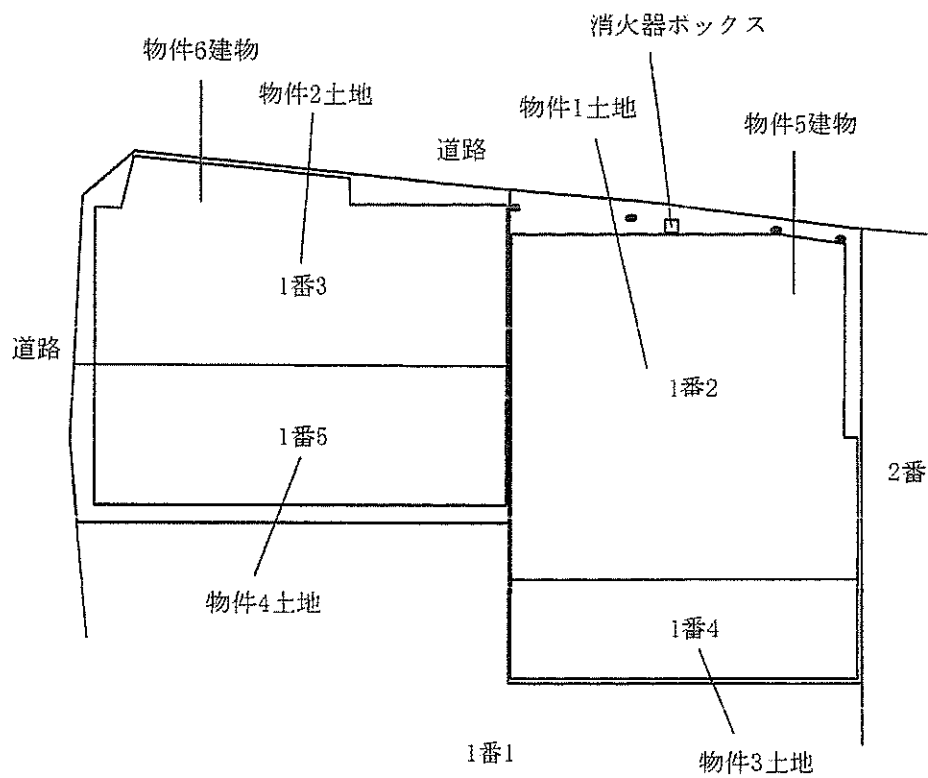
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

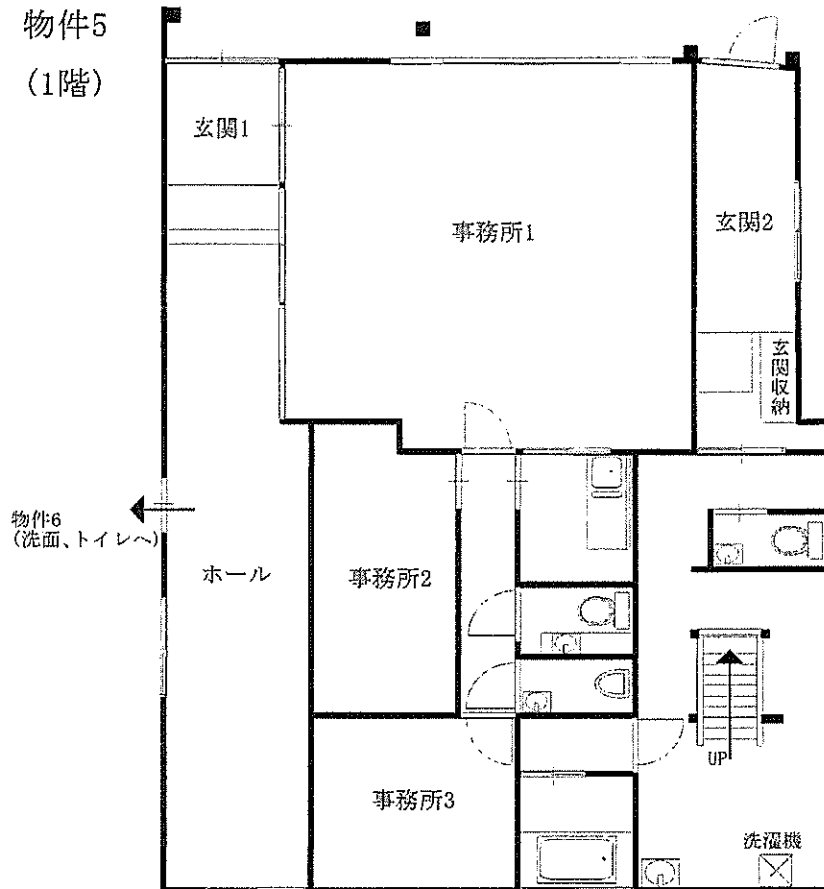
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図(概略)



物件5
(1階)



物件5
(2階)

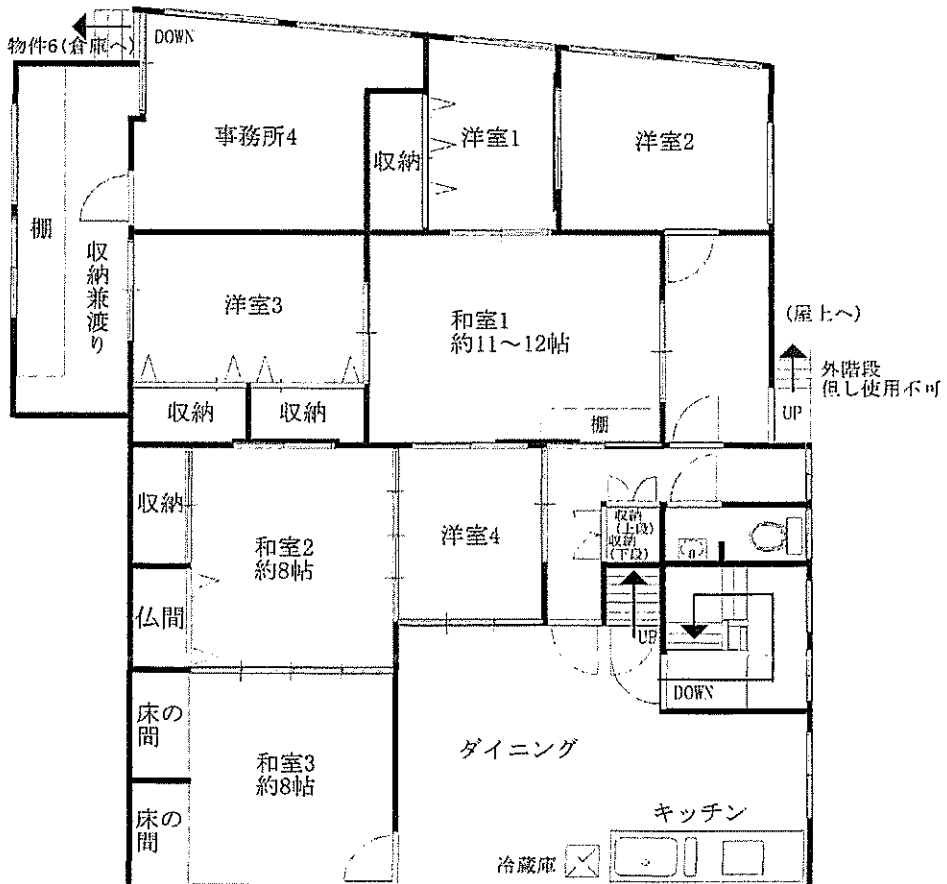
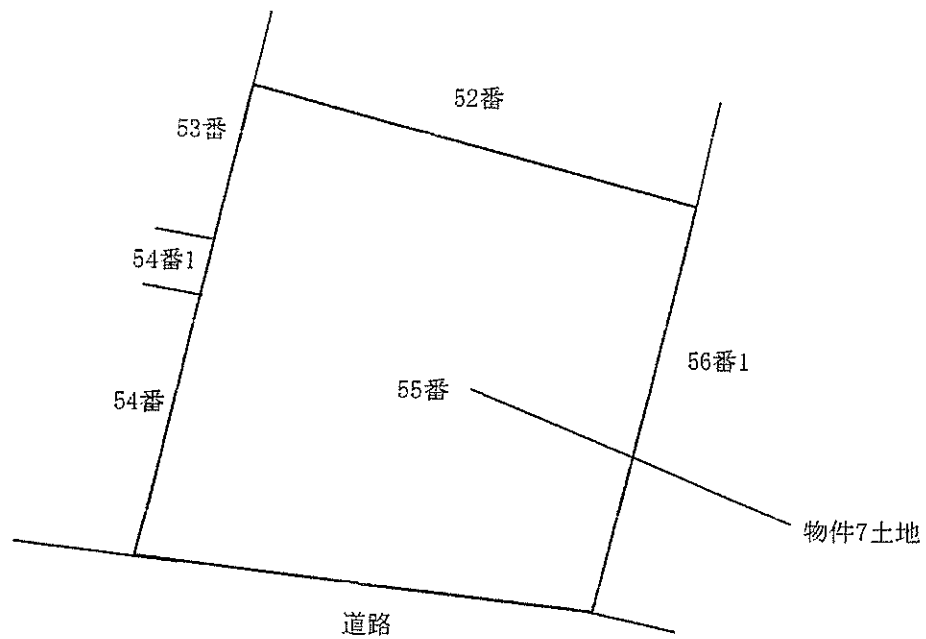


Diagram illustrating a building structure with a roof and an upper floor. The roof is labeled "(屋根)" and the upper floor is labeled "(屋上)". A staircase is shown on the right side, labeled "DOWN" and "外階段 但し使用不可 (2階へ)". A small staircase icon is also shown on the roof, labeled "DOWN".

物件5 (5th floor plan):

- 物件5 UP (事務所4へ) (Arrow pointing up to the 4th floor office)
- (上部：物件5)
- シャッター (Shutter)
- 倉庫 (天井に窓が複数あり) (Warehouse (multiple windows on the ceiling))
- (上部：クレーン)
- 収納 (Storage)
- 物件5 (ホールへ) (Arrow pointing to the 5th floor hall)

土地位置関係図（概略）



①

物件1～4土地及び同5,6建物

(北東より撮影)

物件5建物

物件6建物



②

同 上

(北西より撮影)

物件5建物

物件6建物



③

ホール（物件 5 建物）



④

事務所 1（物件 5 建物）



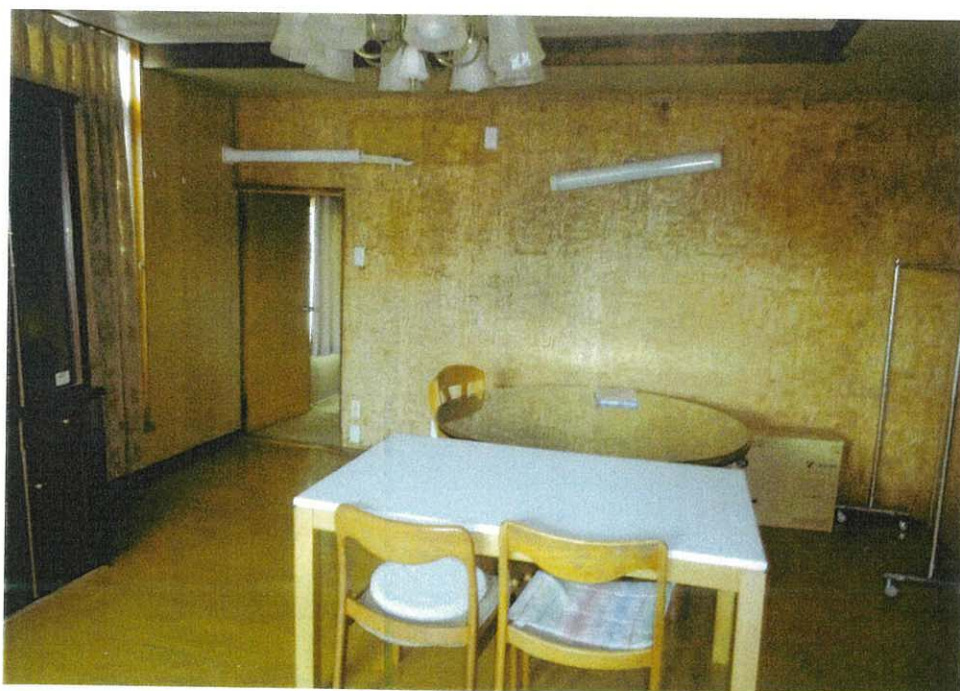
⑤

浴室（物件 5 建物）



⑥

ダイニング（物件 5 建物）



⑦

キッチン（物件 5 建物）



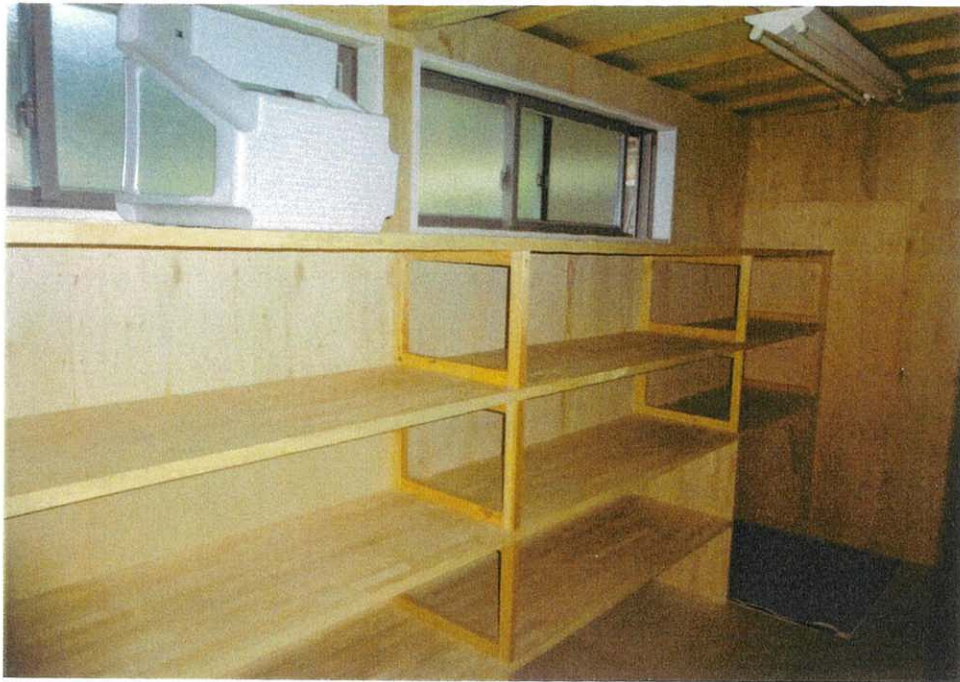
⑧

和室 1（物件 5 建物）



⑨

収納兼渡り（物件5建物）



⑩

事務所4（物件5建物）



（16枚目）

⑪

屋上（物件 5 建物）



⑫

玄関 2 の壁の状況（物件 5 建物）



⑬

事務所（物件 6 建物）



⑭

倉庫西側付近（物件 6 建物）



⑮

倉庫東側付近（物件 6 建物）



⑯

倉庫北側付近（物件 6 建物）



⑪

物件 7 土地

(南西より撮影)



⑫

同 上

(南方より撮影)



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 2 月 10 日 受 理
令和 7 年 2 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 4 日 評 価

名古屋地方裁判所一宮支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大 脇 淳 史

第1 評価額

一括価格	
金 3 5 , 2 2 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,410,000 円
物件2(土地)	金 5,010,000 円
物件3(土地)	金 2,160,000 円
物件4(土地)	金 3,500,000 円
物件5(建物)	金 3,640,000 円
物件6(建物)	金 1,220,000 円
物件7(土地)	金 12,280,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至7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乃至4の内訳価格は物件5及び6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5及び6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き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 地番 地目 地積	江南市赤童子町南野 1番2 宅地 138.18m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	江南市赤童子町南野 1番3 宅地 93.55m ²	同左
3	所在地 地番 地目 地積	江南市赤童子町南野 1番4 宅地 40.28m ²	同左
4	所在地 地番 地目 地積	江南市赤童子町南野 1番5 宅地 65.29m ²	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江南市赤童子町南野1番地2、1番地4 1番2 居宅・倉庫 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 159.83m ² 2階 159.65m ² 319.48m ²	居宅、事務所 1階 約154.74m ² 2階 約170.45m ² 約325.19m ² その他は同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江南市赤童子町南野1番地3、1番地5 1番3 事務所・倉庫 鉄骨造スレート一部亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 129.75m ²	同左
7	所在地 地番 地目 地積	江南市北野町天神 55番 宅地 198.61m ²	雑種地 その他は同左
番号	特 記 事 項		
5	種類及び床面積は現況欄記載の通りである。		
7	地目は現況欄記載の通りである。		

(物件1乃至6)

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乃至4）

位置・交通	名鉄犬山線「江南」駅の南東方・道路距離約190m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、駐車場等が見られる住宅地域	
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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 特定都市河川流域(新川流域)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	337.30㎡ 不整形(別添公図写参照) 約13.0m 約15.0～26.0m —
接面道路の状況	西側約5.4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号の道路)、北東側約3.0mの舗装市道(建築基準法第42条2項の道路、セットバック要)にほぼ等高に接面する。なお、特に北東側の道路はアスファルト部分に広狭が見られ道路との境界の確定が困難であったほか、江南市土木課によると台帳幅員は約2.7～2.9mとのことである。	
土地の利用状況等	物件5、6の敷地として利用されている。 隣接地は居宅等である。	
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 ガス配管 下水道	あり(特記事項の通り) あり(特記事項の通り) あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を調査した結果、昭和41年時は居宅と思われるが詳細は不明、昭和59年時及び平成9年時は事業所と推定される。土壌汚染については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	1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとのことである。 2. 立地適正化計画による居住誘導区域内及び都市機能誘導区域内である。新川流域にかかる特定都市河川流域の区域内であり、土地の状況や規模等で該当する場合は許可等を要するとのことである。建ぺい率は超過している可能性があるが、建物が古いため違反性の有無は不明とのことである。尾張建設事務所建築課によると、建築確認等について物件5は古いため記録がなく、物件6は建築確認は見られたが検査済みはなく、建築確認の内容も増築で床面積にも差異が見られるため、受命物件に一致するかも含め詳細は不明とのことである。これらの詳細及び建築規制は尾張建設事務所建築課のほか、江南市都市計画課、下水道課、建築課等にて必ず買受前に確認を要する。	

特記事項	3. 江南市水道課によると上水道は西側及び北東側に引込管が見られるがいずれも休止中、東邦ガスによると都市ガス(北東側の本管は未整備部分が含まれる可能性があるとのこと)も休止中とのことである。上水道は西側の引込管が管理図面上錯綜していたため念のため確認を要する。また、北東側の量水器がアスファルト内にあるが、道路との境界の確定が困難で道路内か否か判断できなかった。占用許可等の有無は不明とのことであり、道路内にある場合、許可の有無や内容、承継の手続き、移設の可能性等について必ず事前に確認を要する。江南市土木課によると、北東側の道路は側溝が対面にあるため当該側溝を使用する場合はその可否や許可等の内容について確認を要する。なお、供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず事前に協議等を要する。また聴取によると、供給処理施設や電気の配管及び配線は物件5及び物件6で相互に複雑に入り組んでおり、都市ガスは物件6で使用していないと思うとの回答も得たが、この回答も含めこれらの利用方法を明確に把握できておらず詳細は不明とのことである。これらの詳細は江南市都市計画課、水道課、下水道課、東邦ガス等にて必ず買受前に確認を要する。 4. 法務局調査で家屋番号1番5の建物の全部事項証明書が見られたが詳細は不明である。 5. 消火器ボックスのほか、北西角付近の標識は受命物件内か否か不明である(いずれも金銭の授受は不明)。 6. 建物が密接しているため画地の計測が困難であり、計測ができない箇所もあった。 7. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスク等の確認を要する(物件土地周辺は木曽川で0.5～3m、新川流域で0.3～0.5m又は0.5～1mと推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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41年2月25日新築 昭和41年月日不詳増築
	経過年数	約59年
	経済的残存耐用年数	約3年（リフォームを考慮）
仕 様 （特記事項参照）	構 造	鉄骨造、木造等
	屋 根	陸屋根、亜鉛メッキ鋼板ぶき等
	外 壁	鋼板、吹付等
	内 壁	クロス、合板、繊維壁等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳、カーペット、合板等
	設 備	電気等（特記事項参照）
	そ の 他	特に無し
床面積（現況）	第3「目的物件」記載の通り	
現況用途等	現況用途	居宅、事務所等
	間 取 り	7DK+事務所4室等（附属資料「建物間取図」の通り）
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」記載の通り	
特 記 事 項	1. 玄関2で壁の破損が見られた。また壁はブロック塀が見られる等、壁や天井で仕上げ前の様相が見られた。 2. ダイニング付近の天井でクロスの剥がれが見られた。 3. ダイニングや階段付近等、所々で模様のあるクロスを使用していた。 4. キッチンにはIHクッキングヒーターと思われるが詳細は不明である。 5. 洋室2は洋室1との間に戸が見られたが、洋室1からは壁となっていた。洋室4と和室1付近の窓、和室2と洋室3の窓も同様と思われ、隣接する部屋の窓や戸等について一方が壁になっている箇所があった。 6. 和室1に隣接する廊下で屋上に上がる外階段が見られたが、現在は出入口が窓となっているほか、外階段も老朽化し一部は破損しているため使用できないと思われる。 7. 聴取から数年前に事務所1等、1階を中心にリフォームしたとのことであるが、詳細は不明である。 8. 事務所1及び玄関1付近は減築（約5.09㎡と推定）、収納兼渡りは増築（約10.8㎡と推定）したと思われる。 9. 洋室3と収納兼渡りの間の出入口は窓の高さとなっている。 10. ホールに隣接する洗面及びトイレは物件6内に見られた。 11. 事務所4から物件6の倉庫へ降りる階段が見られた。	

特 記 事 項	12. 屋上に階段室が見られた。 13. 戸が各所で外れており、すべて存在するか不明である。 14. 現況床面積は固定資産税の課税床面積と差異が見られた。 15. 供給処理施設や電気の配管及び配線は物件5及び物件6で相互に複雑に入り組んでいるため、各部の設備の使用状況は不明とのことである。 16. 規模が大きい上、部屋が入り組み、各部屋の計測も含め間取りの確認が困難であったため留意する。 17. 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する必要がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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 46 年 3 月 25 日 新 築
	経 過 年 数	約54年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様 （特記事項参照）	構 造	鉄骨造等
	屋 根	スレート一部亜鉛メッキ鋼板ぶき等
	外 壁	鋼板、吹付等
	内 壁	クロス、合板、鋼板等
	天 井	クロス、鋼板等
	床	コンクリート、クッションフロア等
	設 備	電気等(特記事項参照)
	そ の 他	特に無し
床 面 積（現 況）	第3「目的物件」記載の通り	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	事務所、倉庫等
	間 取 り	事務所1室+倉庫1室等(附属資料「建物間取図」の通り)
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」記載の通り	
特 記 事 項	1. 聴取によると雨漏りが見られるとのことである。 2. クレーンは耐用年数が満了しており価値ゼロと判断した。 3. 物件5との境付近は物件5で使用する洗面及びトイレ、上部に物件5の収納兼渡りの出っ張り、物件5の事務所4へ上がる階段が見られた。物件5との間に戸が見られたが物件5側は壁となっていた。取り外しの可能性について詳細は不明である。 4. 供給処理施設や電気の配管及び配線は物件5及び物件6で相互に複雑に入り組んでいるため、各部の設備の使用状況は不明とのことである。 5. 聴取によるとガラスやサッシ等の倉庫として利用していたため、土壌汚染の可能性は低いとのことであるが、確定には専門的な調査を要する。 6. 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する必要がある。	

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乃至4)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	113,000	0.93	138.18	0.90	13,070,000
2	113,000	0.93	93.55	0.90	8,850,000
3	113,000	0.93	40.28	0.90	3,810,000
4	113,000	0.93	65.29	0.90	6,180,000
合計					31,910,000

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 江南-1

地価公示価格 107,000 円/㎡ × 時点修正 100.5 / 100 × 標準化補正 100 / 106 × 地域格差 100 / 90 ≒ 標準画地価格 113,000 円/㎡
 (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1.06

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位1.01×角地1.00×規模0.97×形状0.98×セットバックリスク0.97≒相乗積0.93

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5及び6)

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、建物の価格を求めた。

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
5	209,000	約325.19	0.06	4,080,000
6	165,000	129.75	0.02	430,000
合計				4,510,000

ウ・現価率(主及び附属)：物件6は経済的耐用年数を経過しているものと判断し現価率を2%とした。

物件5は広めのリフォーム部分があることを考慮して下記の通りとした。

(物件5)

観察減価及び中古住宅の市場性 25 %、残価率 3 %

・現価率 = { 残価率 3 % + (1 - 3 %) × (経済的残存耐用年数 3 年 / 経済的全耐用年数 62 年) } × (1 - 観察減価等 20 %) ≒ 0.06

2 評価額の判定(物件1乃至6)

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(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	13,070,000	0.10	場所的利益	1,310,000
2	8,850,000	0.10	場所的利益	890,000
3	3,810,000	0.10	場所的利益	380,000
4	6,180,000	0.10	場所的利益	620,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	13,070,000	－ 1,310,000		0.90	0.70	7,410,000
2	8,850,000	－ 890,000		0.90	0.70	5,010,000
3	3,810,000	－ 380,000		0.90	0.70	2,160,000
4	6,180,000	－ 620,000		0.90	0.70	3,500,000
5	4,080,000	＋ 1,690,000	1.00	0.90	0.70	3,640,000
6	430,000	＋ 1,510,000	1.00	0.90	0.70	1,220,000
一括価格 (合計)						22,940,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：維持管理の状態、配管及び配線リスク、用途に対する市場性及び第4. 1. 2の特記事項を考慮した。

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 : (江南-1)
所 在 : 江南市尾崎町桐野31番
価 格 : 107,000円/㎡
位 置 : 名鉄犬山線「江南」駅の南東方約600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 付近案内図(国土地理院)
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・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

以 上

付 近 案 内 図

古知野町朝日

江南警察署 江南駅前交番
古知野町瑞穂

江南駅

北野町天

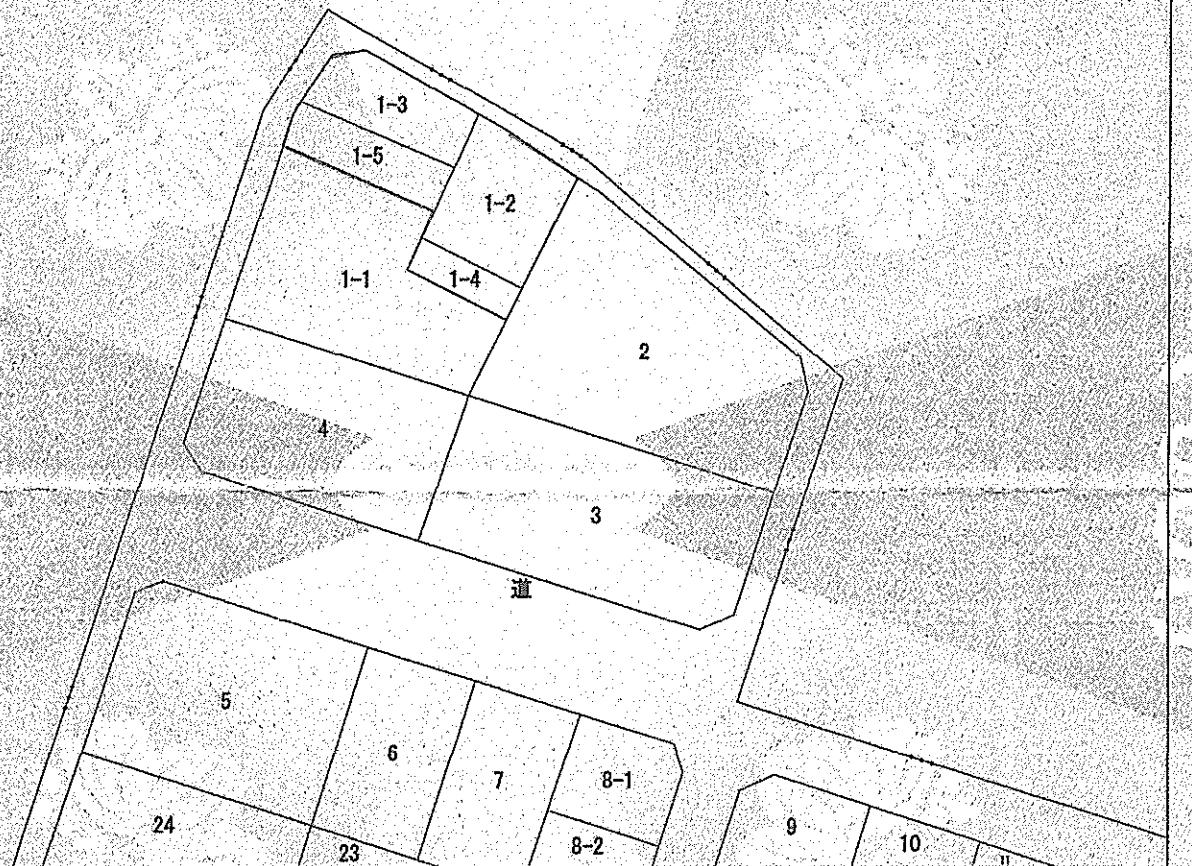
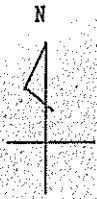
赤童子町南野



30 m

A4判に縮小

-13772.044



-26749.189 (座標値種別：図上測定)

(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 江南市赤童子町南野					地 番	1番2			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

令和6年12月19日

名古屋法務局

請求番号：31-3

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和44年12月19日

これは図面に記録されている内容を基にした書面である。
令和7年2月12日 名古屋建築局一宮支局

登記官

請求番号：4-1

4013683 1-1 1234 1-4-1-5

地	番	1-4	1-1
---	---	-----	-----

土地の所在 江南市大字赤童子字南野

地積測量図

昭和44年5月15日
作製者

作製者

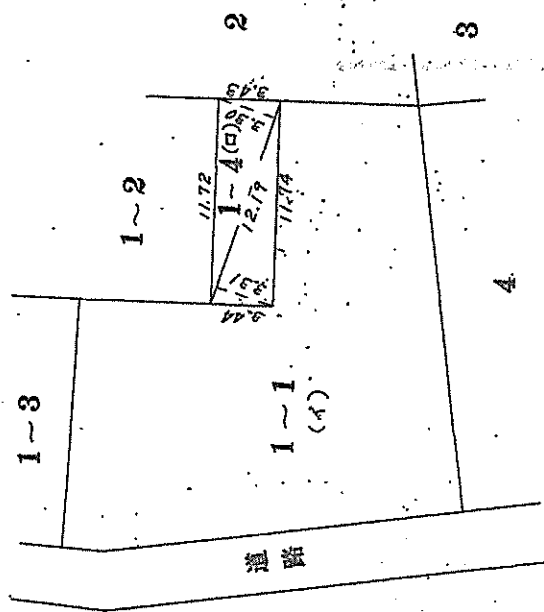
申請人

紙張地甲

求積
単位m

1~4 (口)

$12.19 \times (330 + 331) \times \frac{1}{2} = 402879.5 \text{ m}^2$



844.12.19

縮尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

7001630

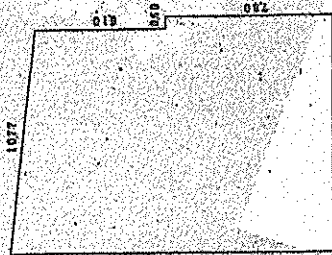
各階平面図

建物図面

家屋番号 1番2

建物の所在 江南市赤童子町算野1番地2・1番地4

1 階

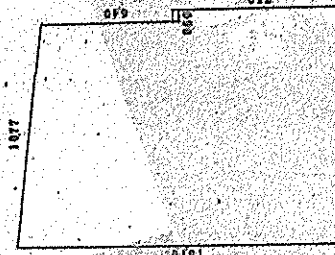


求積

$$\begin{aligned} & (7.30+6.10) \times 10.70 \times \frac{1}{2} = 71.690.0 \\ & 7.80 \times 11.30 = 88.140.0 \\ & \text{計 } 159.830.0 \end{aligned}$$

床面積 159.83㎡

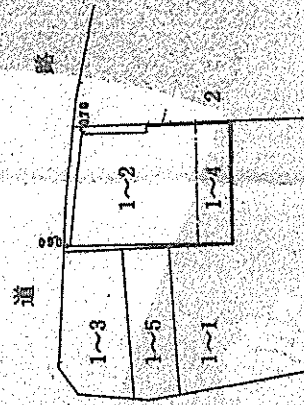
2 階



求積

$$\begin{aligned} & (7.60+6.40) \times 10.70 \times \frac{1}{2} = 74.900.0 \\ & 7.50 \times 11.30 = 84.750.0 \\ & \text{計 } 159.650.0 \end{aligned}$$

床面積 159.65㎡



単位 m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

登記年月日：昭和46年10月27日

これは図面に記載されている内容と異なりして書面である。
(名古屋法務局一宮支局管轄)
令和6年12月19日 名古屋法務局

登記簿

請求番号：31-2

A4判に縮小

（会員専用）

6231900

建物図面

建

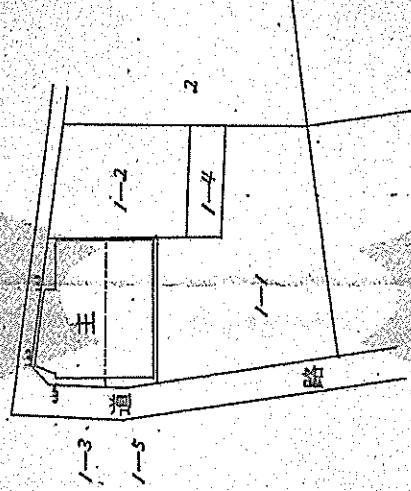
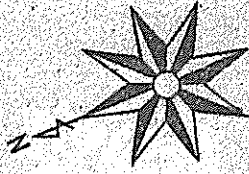
家屋番号 1-3

建物の所在
江頭市太田赤穂子字南野ノ番地3-1
江頭市太田赤穂子字南野1番地3-15m5±

作製年月日
昭和46年10月25日

作製者

申請人



単位

S46.1027

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

(1/2)

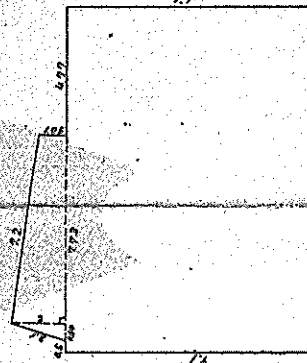
登記年月日：昭和46年10月27日

7001632

家屋番号	ノ一3
建物の所在	広島市大字赤穂子字南野ノ番地3 江戸前赤穂子町南野ノ番地3ノ番地

各階平面図

作製年月日	昭和46年10月26日
作製者	
申請人	



面積計算

$$\begin{aligned} 13 \times 4.97 &= 118.3 \\ (1.05 + 2) \times 2.09 \times \frac{1}{2} &= 108.22 \\ 2 \times 0.64 \times \frac{1}{2} &= 0.64 \\ \text{合計} &= 12275.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

A4判に縮小

会費専用

単位

506.12.27

(各古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2000

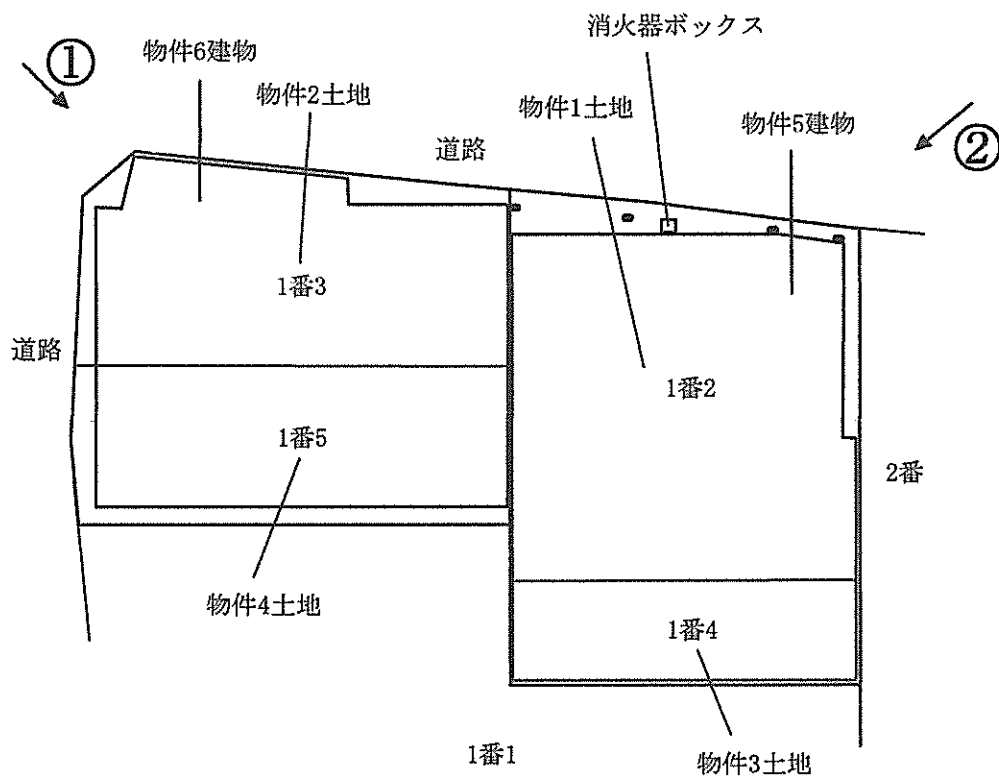
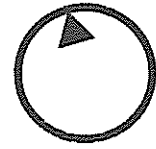
(2/2)

請求番号：31-2

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。
(各古屋法務局 官支局使用)
令和6年12月19日 各古屋法務局

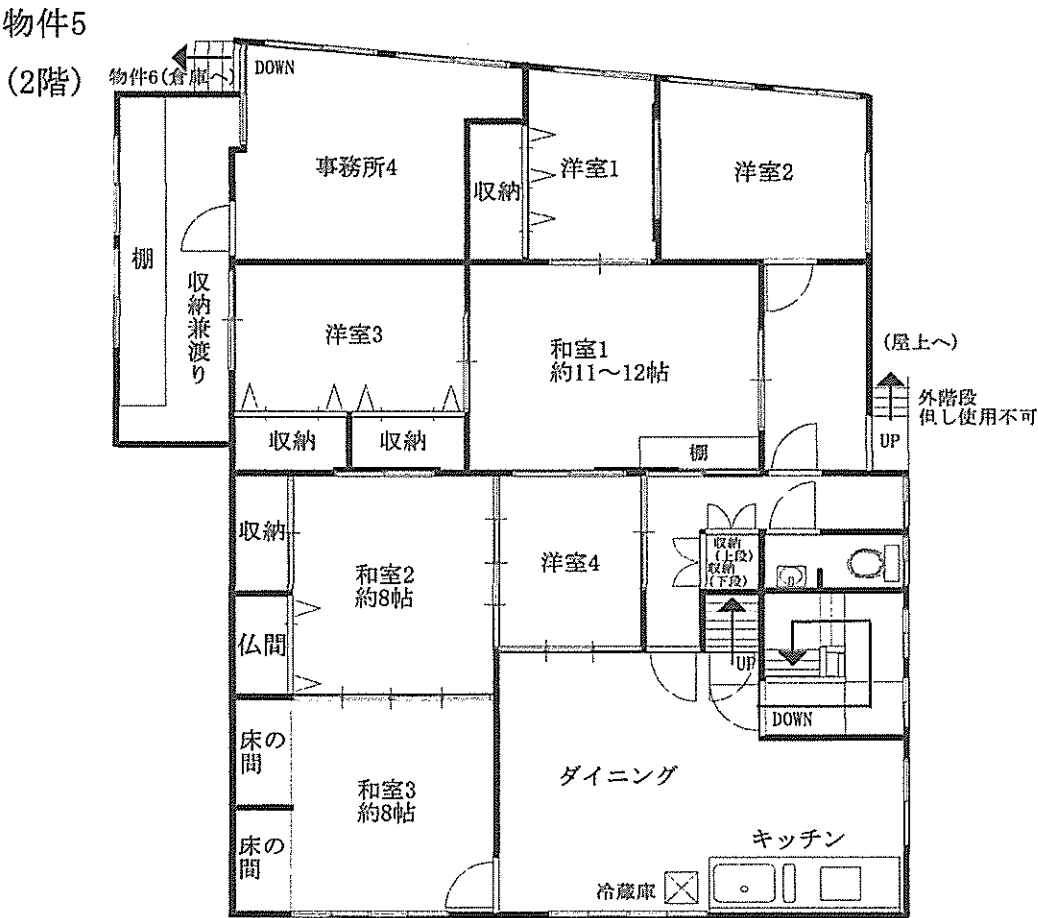
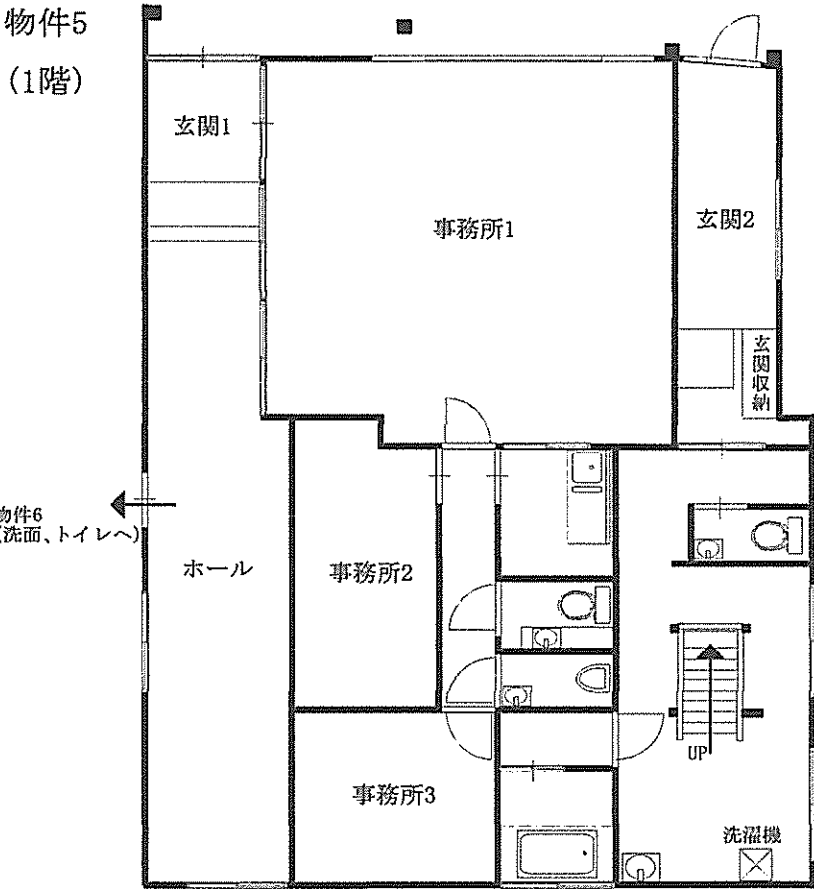
登記簿

土地建物配置図(概略)



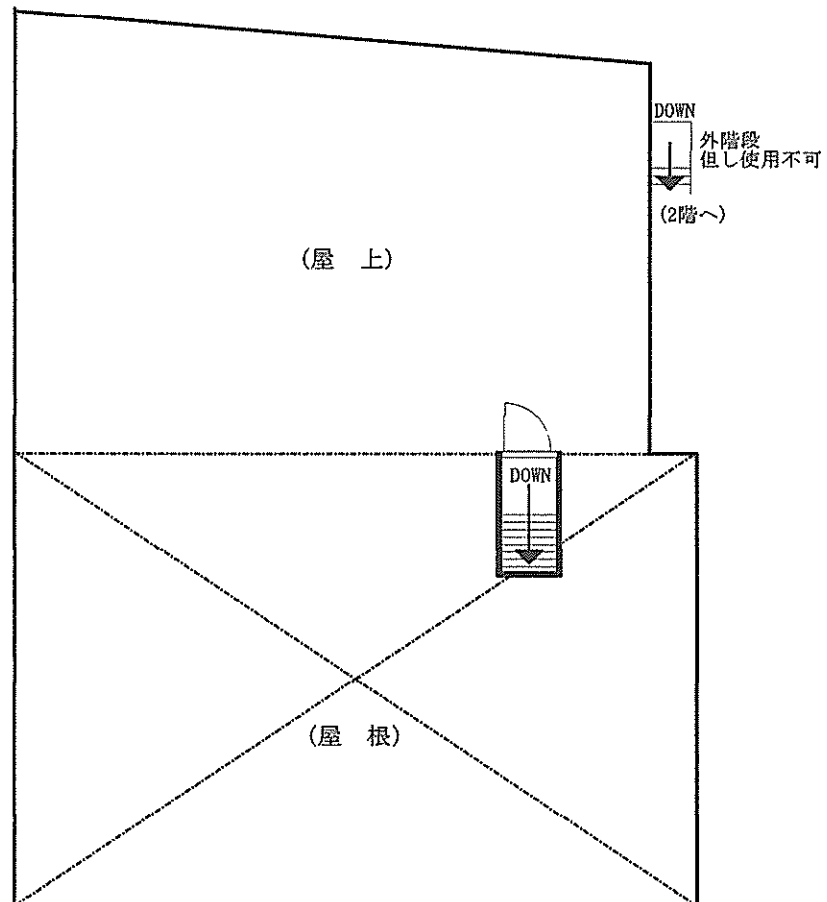
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

建物間取図(概略)

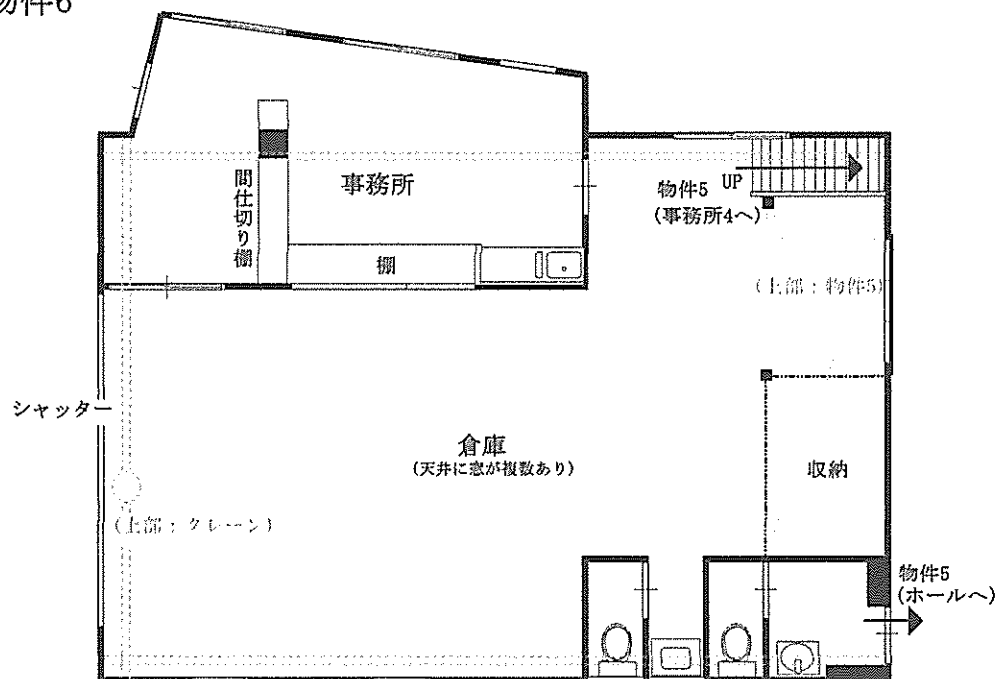


建物間取図(概略)

物件5
(屋上)



物件6



現況写真



写真①



写真②

(物件7)

第8 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7）

位置・交通	名鉄犬山線「江南」駅の南東方・道路距離約190m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、駐車場等が見られる住宅地域	
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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 特定都市河川流域(新川流域)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	198.61㎡ ほぼ長方形 約14.5m 約14.0m 特になし
接面道路の状況	南西側約3.0mの舗装市道(建築基準法第42条2項の道路、セットバック要)にほぼ等高に接面する。なお、特に対面のアスファルト部分に広狭が見られ道路との境界の確定が困難であったほか、江南市土木課によると台帳幅員は約2.7～2.9mとのことである。	
土地の利用状況等	敷地内は砂利等が見られる駐車場である。隣接地は居宅、駐車場等である。	
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 ガス配管 下水道	特記事項の通り 特記事項の通り 特記事項の通り
土壤汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を調査した結果、昭和41年時は居宅と思われるが詳細は不明、昭和59年時及び平成9年時は駐車場と推定される。土壤汚染については調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとのことである。 2. 立地適正化計画による居住誘導区域内及び都市機能誘導区域内である。新川流域にかかる特定都市河川流域の区域内であり、土地の状況や規模等で該当する場合は許可等を要するとのことである。上水道、下水道は本管はあり引込みはなく、都市ガスは引込みはなく、本管は接面道路の一部で未整備の可能性があるとの回答を得たが、いずれも関係者からの聴取ができなかったため詳細は不明であり、接続の可否や費用等を含め担当課にて必ず事前に確認を要するとともに、都市ガスの本管は一部で未整備の可能性があるため特に注意する。供給処理施設を含む各種の配管等の地中の状況は目視できず、位置や配置等を明確に特定できないため、利用状況や承継の手続き等を含め担当課にて必ず事前に協議等を要する。これらの詳細及びその他の建築規制等は江南市建築課、都市計画課、水道課、下水道課、東邦ガス等にて必ず買受前に確認を要する。	

特記事項	3. ガラ等はないと思われるとのことであるが、詳細は不明であり確定には専門家の調査を要する。 4. 国土交通省ハザードマップポータルサイトで洪水リスク等の確認を要する(物件土地周辺は木曽川で0.5～3m、新川流域で0.3～0.5m又は0.5～1mと推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)。
------	---

第9 評価額算出の過程

1 基礎となる価格(物件7)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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
7	93,900	0.99	198.61		18,460,000

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 江南-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 107,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 106 & \times & 100 & / & 108 & \div & 93,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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1.06

◇地域格差：街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位1.02×セットバックリスク0.97÷相乗積0.99

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 評価額の判定(物件7)

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ÷エ
7	18,460,000	0.95	0.70	12,280,000

イ 市場性修正：雑種地による整地リスク及び第8.1の特記事項を考慮した。

ウ 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10 参考価格資料

地価公示価格 : (江南-1)
所 在 : 江南市尾崎町桐野31番
価 格 : 107,000円／㎡
位 置 : 名鉄犬山線「江南」駅の南東方約600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域

第11 附属資料の表示

- 1 位置図（国土地理院）
- 2 付近案内図（国土地理院）
- 3 公図写
- 4 土地配置図（概略）
- 5 現況写真

以 上

付 近 案 内 図

古知野町朝日

江南警察署 江南駅前交番
古知野町瑞穂

江南駅

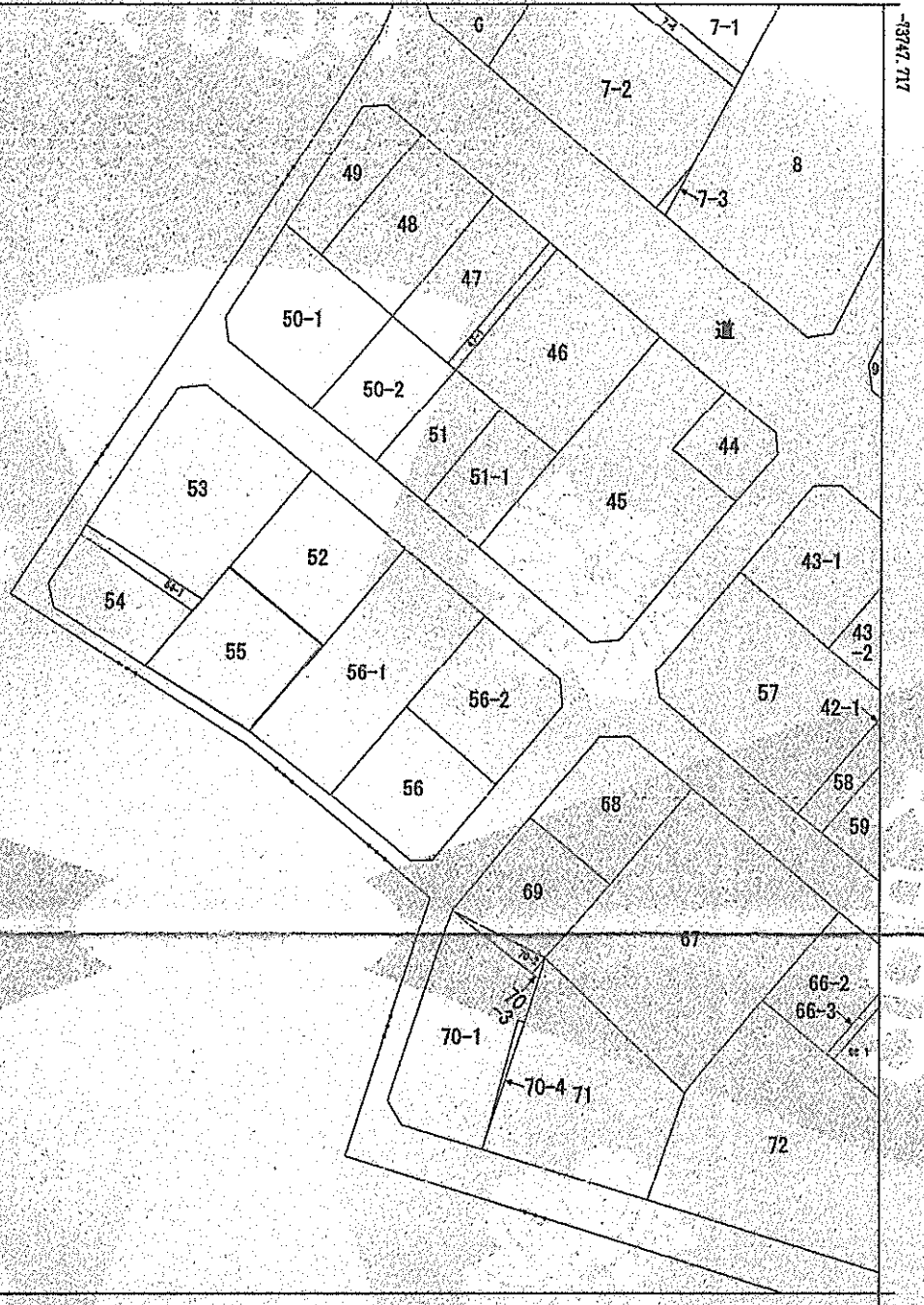
北野町天

赤童子町南野



30 m

A4判に縮小



-26752.878

(座標値種別：四上測定)

(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	江南市北野町天神				地 番	55番			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(名古屋法務局一宮支局管轄)

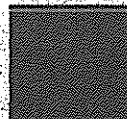
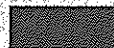
令和6年12月19日

名古屋法務局

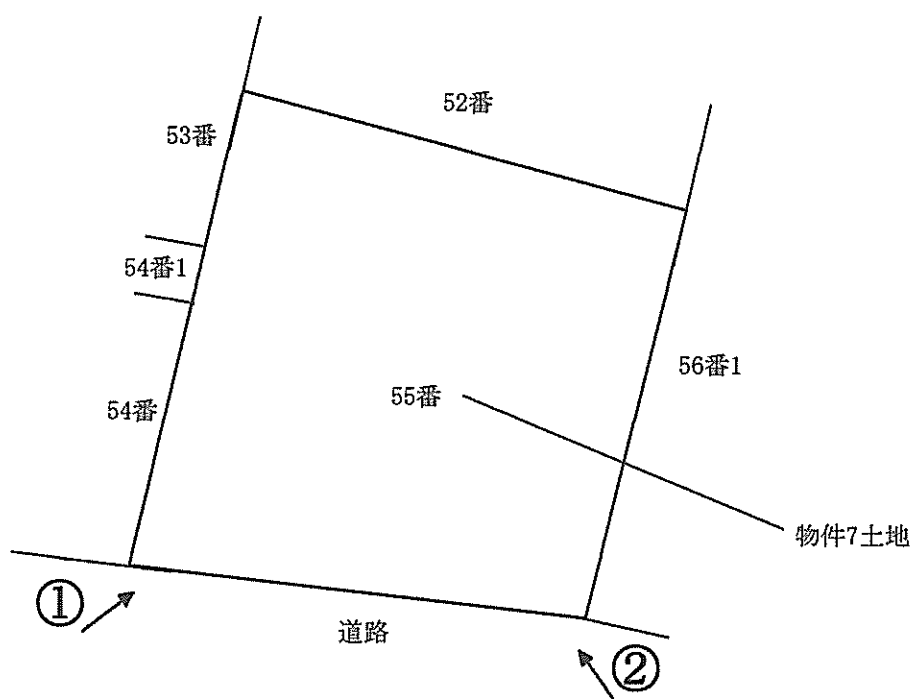
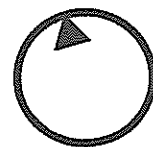
請求番号：31-4

(1/1)

登記官



土地配置図(概略)



※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。

現況写真



写真①



写真②