

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5日 午前10時00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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 5月29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 6年 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 津島市大字津島字北新開
地 番 34番5
地 目 宅地
地 積 120.00平方メートル
- 2 所 在 津島市大字津島字北新開 34番地5
家屋 番号 34番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 43.06平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 43.06平方メートル
3階 約8.9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月21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】

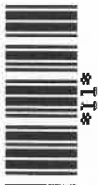
本件共有者らが占有している。

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



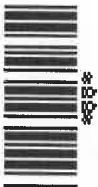
味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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 津島市大字津島字北新開
地 番 34番5
地 目 宅地
地 積 120.00平方メートル
- 2 所 在 津島市大字津島字北新開 34番地5
家屋 番号 34番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 43.06平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 43.06平方メートル
3階 約8.9平方メートル



令和 5 年(ケ)第 257 号

令和 6 年 1 月 26 日受理

令和 6 年 3 月 15 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 津島市大字津島字北新開
地 番 34番5
地 目 宅地
地 積 120.00平方メートル

共有者 持分3分の2
共有者 持分3分の1

2 所 在 津島市大字津島字北新開 34番地5
家屋 番号 34番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 持分3分の2
共有者 持分3分の1

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)の妻	<ol style="list-style-type: none">1 私は、物件1土地及び物件2建物の共有者であるAの妻です。なお、物件1土地及び物件2建物の相共有者であるBは、Aの母です。2 物件2建物には、私とA、子1人及びBが住んでいます。3 物件2建物について、リフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合もありませんが、20年以上前に屋根裏部分を物置に変更しています。なお、これに要した費用はAが自分で施工したので分かりません。4 物件2建物内で、猫2匹を飼っています。5 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。

(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)

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、Aの妻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として利用されている。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）のエ及びオ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土地の周囲はいずれもフェンスで仕切られており、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、ほぼ地積測量図のとおりであった。また、物件1土地は地番35番1土地よりも約0.9メートル高くなっている。
- 3 物件2建物については、特段の損傷は認められず、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建物の屋根裏部分には収納スペースが存在したところ、その高さが1.4メートル以上の範囲については未登記増築部分と、それ以外の範囲については床面積に算入されない部分とそれぞれ認定した。
- 5 物件2建物内には仏壇が存在している。

(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
R6年 1月26日(金) 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
R6年 1月29日(月) 11:30 - 11:40	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R6年 1月30日(火) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	公函等交付申請
R6年 2月 5日(月) : - :	(郵便)	債務者兼共有者らに対し現況調査日連絡書送付
R6年 3月 8日(金) 16:00 - 17:05	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼共有者Aの妻立会・聴取
R6年 3月14日(木) 8:40 - 8:50	津島市役所	固定資産公課証明書交付申請
R 年 月 日() : - :		

(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

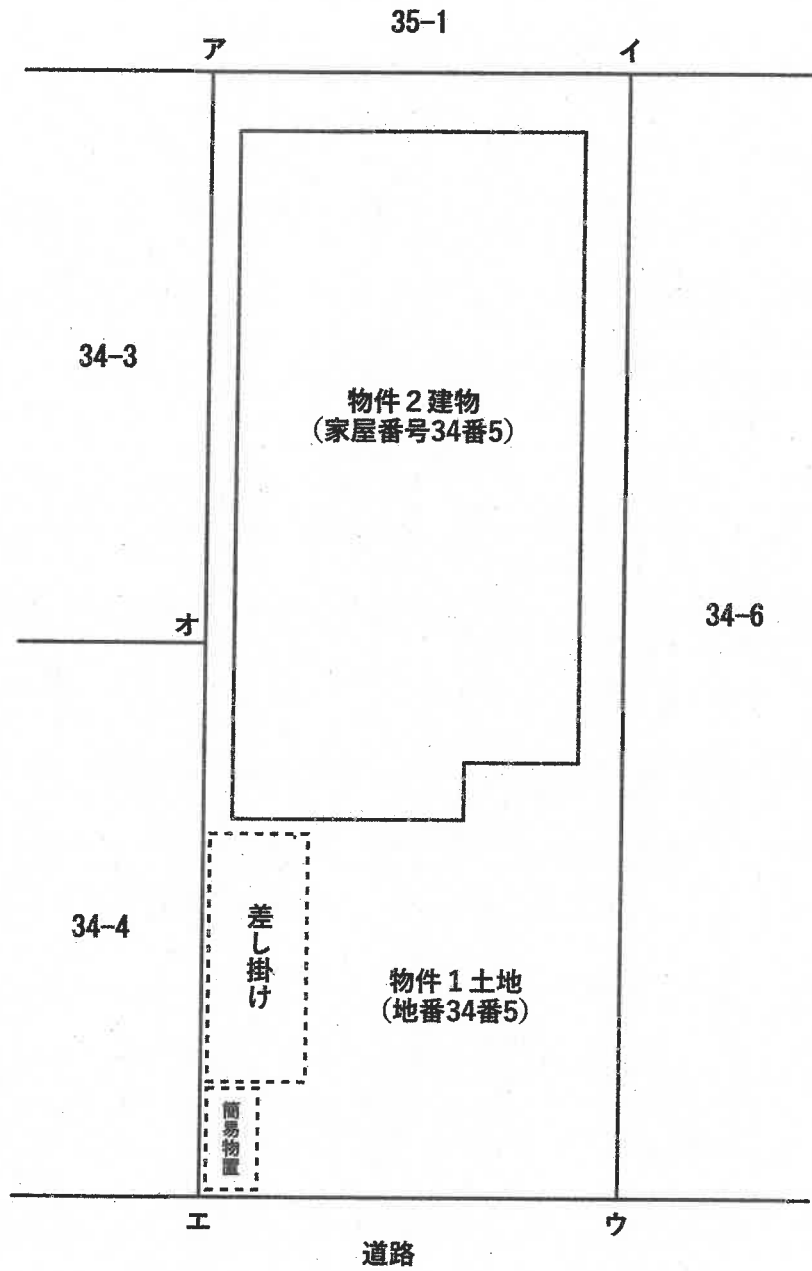
休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 年 月 日

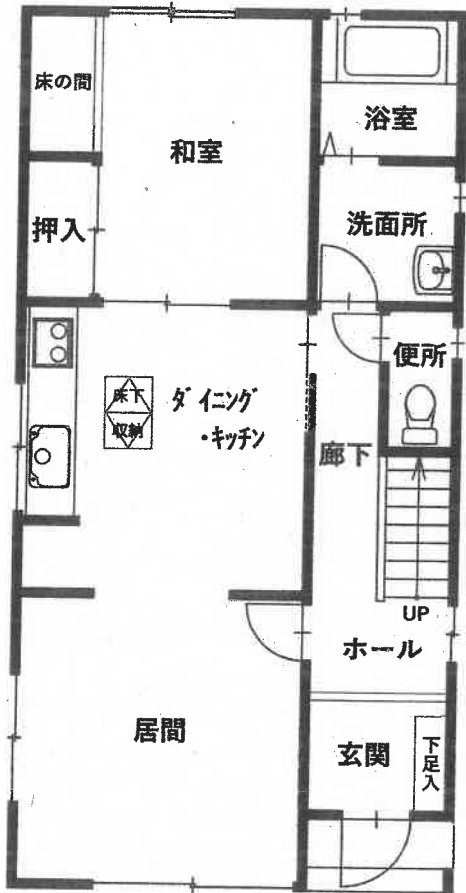
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

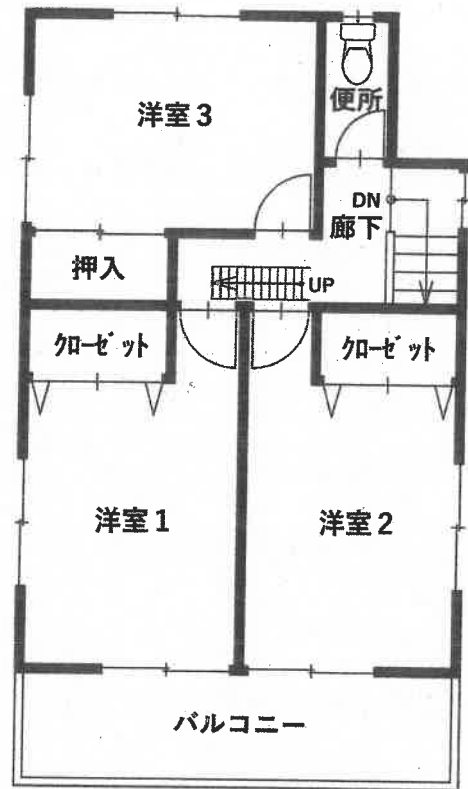
土地建物位置関係図 (概略)



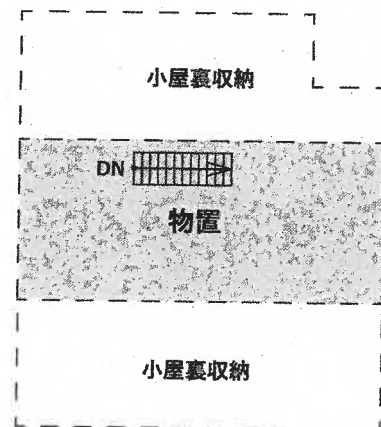
間取図 (概略)



1階



2階



3階

は、未登記増築部分



① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観（東方向から撮影）



② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観（西方向から撮影）



③ 屋内の状況 (居間)



④ 屋内の状況 (洋室1)

(9 枚目)



⑤ 屋内の状況（ダイニング・キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）

（10 枚目）

令和 5年 (ケ) 第 257号
令和 6年 1月31日 受理
令和 6年 3月 8日 現地調査
令和 6年 3月11日 評価

名古屋地方裁判所民事第2部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 6 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 地積	津島市大字津島字北新開 34番5 宅地 120.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	津島市大字津島字北新開 34番地5 34番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 57.96㎡ 2階 43.06㎡	構造及び床面積については特記事項に記載のとおり。その他は同左
番号	特記事項		
2	・構造 ・床面積	木造スレート葺3階建 1階 57.96㎡ 2階 43.06㎡ 3階 約8.9㎡	

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	名鉄津島線 「津島」駅 ほぼ東方 道路距離約1.6km 最寄バス停 名鉄バス 古川停留所 徒歩約3分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域は市街化調整区域内ではあるが津島市中心部に比較的近く、大規模店舗を囲むように一般住宅が小規模に集積する住宅地域である。上記のとおり最寄駅からもさほど離れておらず、ショッピングセンター等の商業施設は接面道路の反対側で至近の距離にあり、生活の利便性は津島市内では概ね良好な地域と認められる。	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% —— 建築基準法第22条の区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域未設定
画地条件	地積 120.00㎡ 間口 約6.7m、奥行約18m 形状 長方形	
接面道路の状況	南東側で幅員約5.0mの舗装道路（市道津島4号線）にほぼ等高に接する中間画地である。上記道路は建築基準法第42条1項の道路として扱われている。	
土地の利用状況等	後記物件2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)	上水道あり ガス配管なし 下水道なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	昭和40年、昭和51年及び昭和61年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、津島市役所によれば、受命物件敷地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。また、土地の閉鎖登記簿謄本等によれば、受命物件土地の所有者は、個人及び法人が混在しており、紡績会社所有の期間があったことが判明したが、前記過去時点の住宅地図によれば工場の敷地の一部では無かったことが推認され、特に問題はないものと考えた。	
特記事項	①津島市役所によれば、平成12年の東海豪雨時に周囲では特に被害の報告はなかったとのことである。 ②北東側及び南西側隣接地は一般住宅の敷地として利用されており、北西側隣接地は田で、受命物件より約1m低地盤となっている。 ③当物件上の南部に簡易物置と差し掛けが存在している。	

特 記 事 項	<p>④津島市によると、受命物件土地は内水氾濫の想定は未設定とのことである。</p> <p>⑤前記のとおり当物件は市街化調整区域内に位置しているが、都市計画法の既存宅地の確認（許可日：1993年6月29日、番号H5令海建第23-90、91、92、93号）を経て小規模に造成・分譲された住宅地の一部である。</p>
---------	--

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 6年 2月 7日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を経過しているものと判断される。
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 リシン吹付等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、敷目板張り等 床 フローリング、カーペット、畳等 設 備 水道等 その他 特になし
床面積(現況)	建物内の3階に該当する部分に小屋裏収納が存在しており、その部分の天井までの高さを概測したところ、約8.9㎡が床面積に含まれると推定した。なお、1階部分と2階部分は登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現況用途等	現況用途 一般住宅 間 取 り 4LDK+小屋裏収納 (附属資料7 間取図(概略)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である。経年相応の傷み等が認められる。
特 記 事 項	①室内で猫を2匹飼育している。 ②雨漏り、建具等の不具合は特に見当たらなかった。

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	44,000	1.00	120.00	0.90	4,750,000

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)

地価調査 津島(県)-6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/93 = 44,000 \text{ 円/㎡}$

(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：概ね標準的な画地である。

◇地域格差：街路条件格差、交通接近条件格差、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：地域内で概ね標準的な画地と認められる。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮した減価率を△10%と査定

(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	160,000	109.92	0.02	350,000

ウ 現価率：前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率3%に中古建物であることによる市場性減価△20%(0.8)を乗じた約2%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
1	4,750,000	0.55	法定地上権	2,610,000

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
1	4,750,000	-2,610,000	/	0.90	0.70	1,350,000
2	350,000	+2,610,000	0	0.90	0.70	1,860,000
一括価格 (合計)						3,210,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2建物は新築後約30年経過していること等を考慮して、上記のとおり市場性修正を要すると判断した。

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

地価調査価格（津島（県）－6）

所 在：津島市新開町4丁目216番外
価 格：40,900円/㎡
位 置：名鉄津島線「津島」駅の南東方道路距離約2.5km
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：380㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側幅員約4.5m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：一般住宅と農家住宅が混在する既成の住宅地域

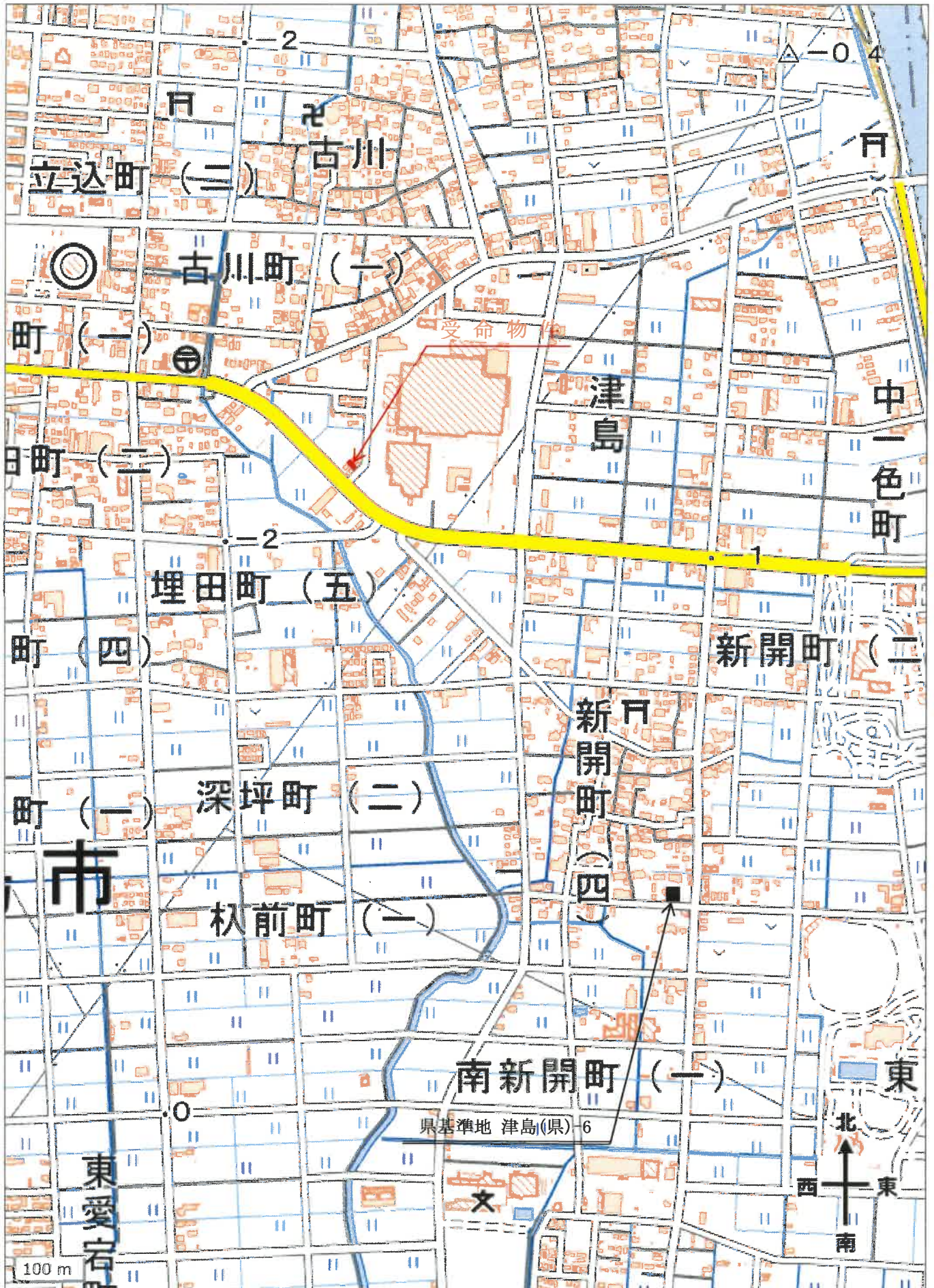
第7 附属資料

- 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 間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

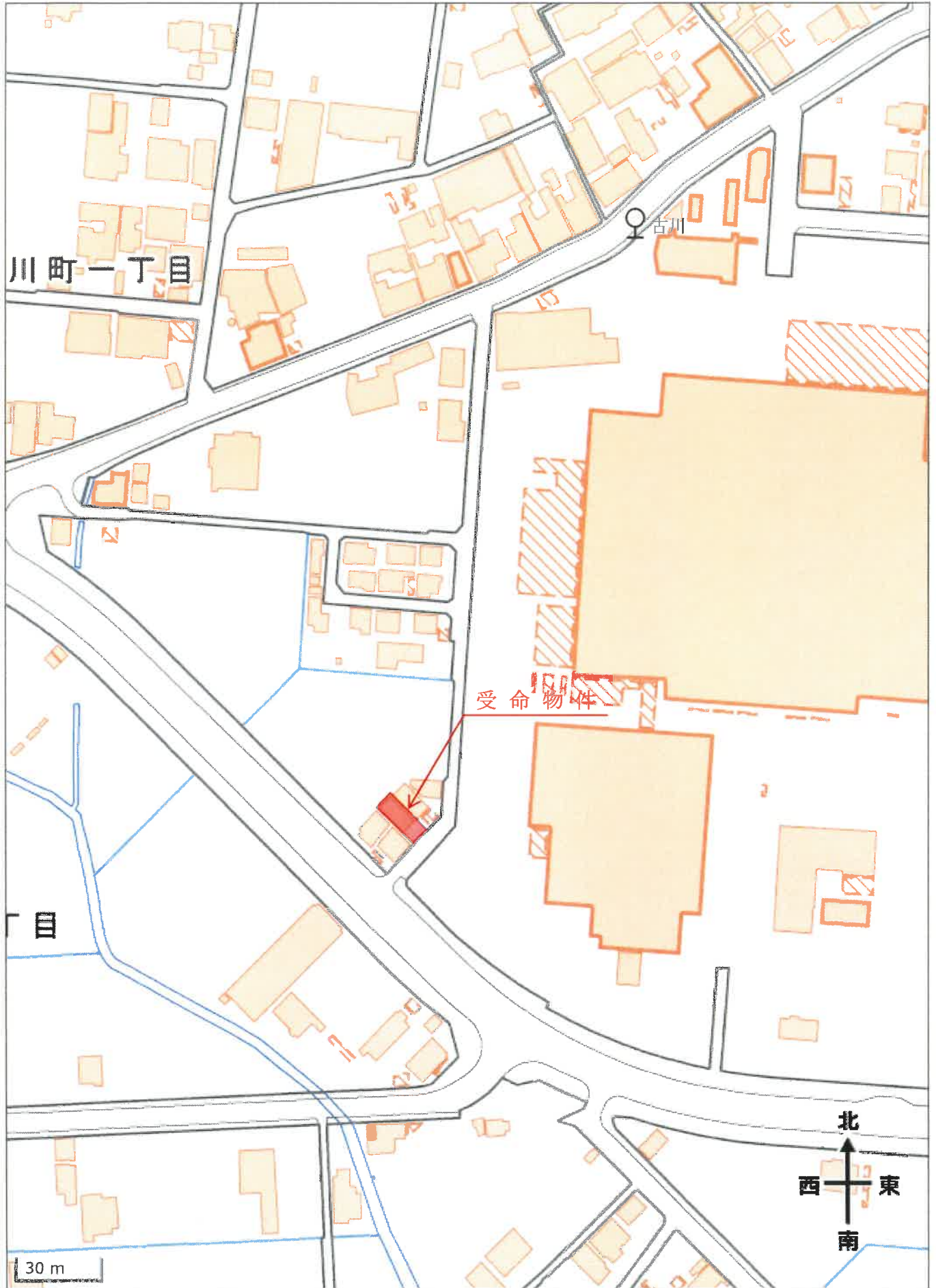
地理院地図 位置図

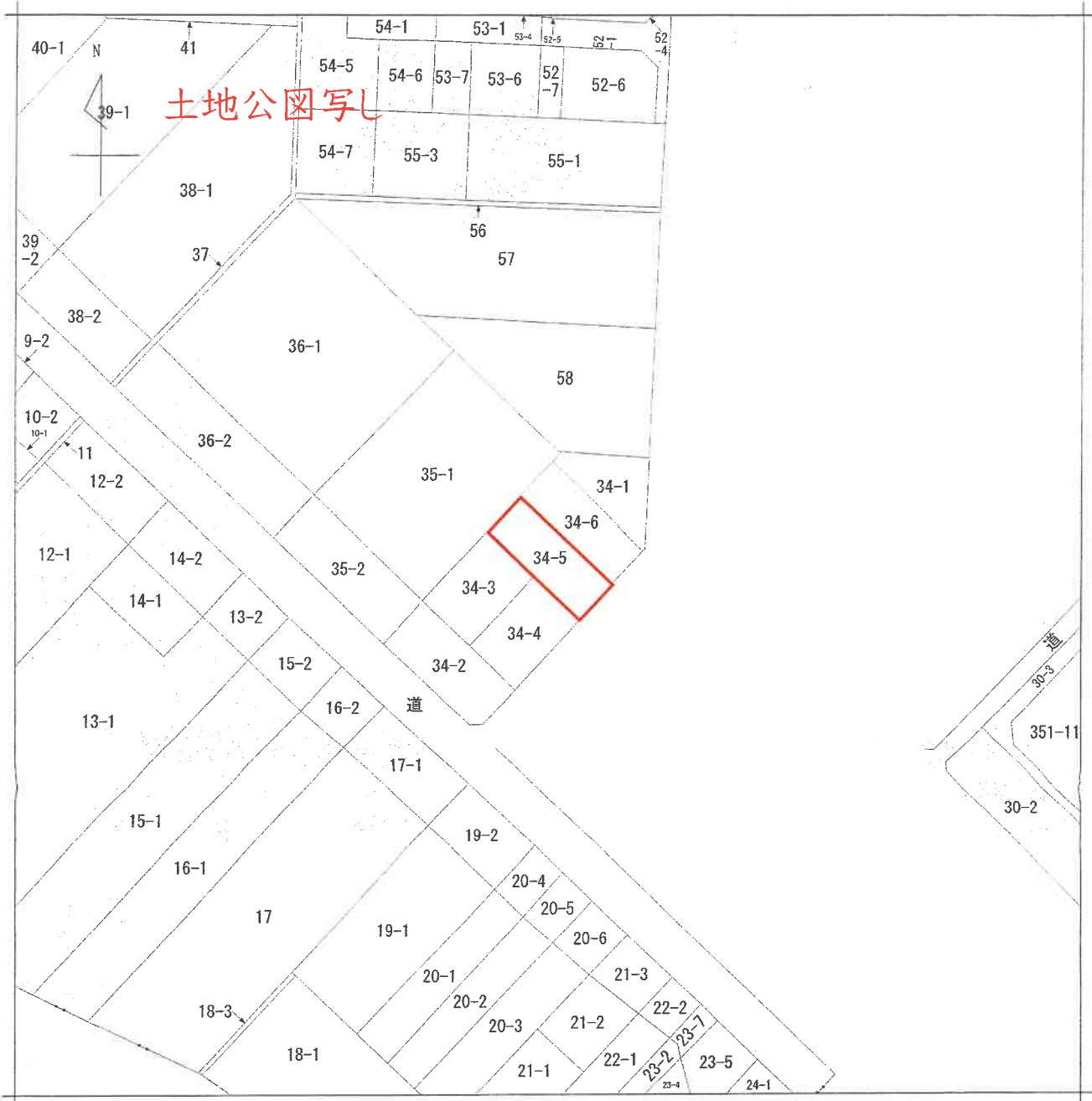
GSI Maps



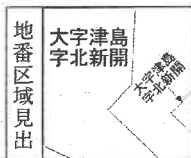
地理院地図 付近案内図

GSI Maps





(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	所在	津島市大字津島字北新開			地番	34番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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5年11月30日
名古屋法務局津島支局
登記官



登記年月日：平成5年5月24日

1108272

新 34-1 後・新
34-3, 34-4
34-5, 34-6

地積測量図

土地の所在 津島市大字津島字北新開

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
B 34-3	5	木	130.226	-159.069	9.065	5-18
	18	水	124.510	-152.033	13.270	18-17
	17	コ	134.781	-143.630	9.021	17-12
	12	ブ	140.469	-150.632	13.270	12-5
	5	木	130.226	-159.069	240.009446	120.00
		倍面積	120.0047230		㎡ 地積	
C 34-4	18	木	124.510	-152.033	9.064	18-4
	4	水	118.795	-144.998	13.270	4-11
	11	コ	129.092	-136.627	9.022	11-17
	17	コ	134.781	-143.630	13.270	17-18
	18	木	124.510	-152.033	240.012140	120.00
		倍面積	120.0060700		㎡ 地積	
D 34-5	12	ブ	140.469	-150.632	18.043	12-11
	11	コ	129.092	-136.627	6.659	11-13
	13	コ	134.259	-132.427	18.000	13-14
	14	ブ	145.609	-146.398	6.659	14-12
	12	ブ	140.469	-150.632	240.014075	120.00
		倍面積	120.0070375		㎡ 地積	
E 34-6	14	ブ	145.609	-146.398	18.000	14-13
	13	コ	134.259	-132.427	6.675	13-15
	15	コ	139.439	-128.217	17.957	15-16
	16	木	150.761	-142.154	6.675	16-14
	14	ブ	145.609	-146.398	240.007272	120.00
		倍面積	120.0036360		㎡ 地積	
A 34-1	-1	公	簿	580.8061285	㎡	
		公	簿	480.0214665	㎡	
		公	簿	100.7846620	㎡	
		公	簿	100.78	㎡	

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X2 - X1) (Y1 + Y2)$

凡例

境界線の種類	境界線の種類
(ブ) プラスチック杭	(金) 金 属 杭
(コ) コンクリート杭	(刻) 刻 印 ()
(石) 石 杭	(鉄) 金 属 杭

木 = 木 杭

作製者

申請人

250



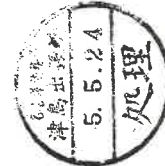
コンクリート杭

コンクリート杭

道

路

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。
令和5年11月30日 名古屋港務局津島支局 登記官

請求番号：11-2

A4判に縮小

建物図面

34番5

津島市大字津島字北新開34番地5

各階平面図

1213458

登記年月日：平成6年4月14日

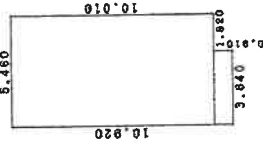
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月30日 名古屋法務局津島支局

登記官



1階

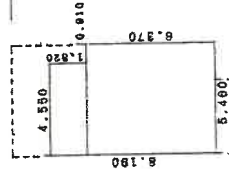
求積数
 $5.480 \times 10.010 = 54.854800$
 $3.840 \times 0.910 = 3.32400$
 計 57.987000



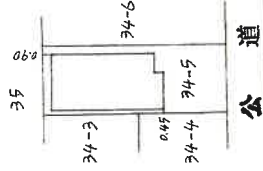
床面積 57.98m²

2階

求積数
 $4.550 \times 1.820 = 8.281000$
 $5.480 \times 6.370 = 34.780200$
 計 43.061200



床面積 43.06m²



会 員 専 用

作製者

縮尺 1/250

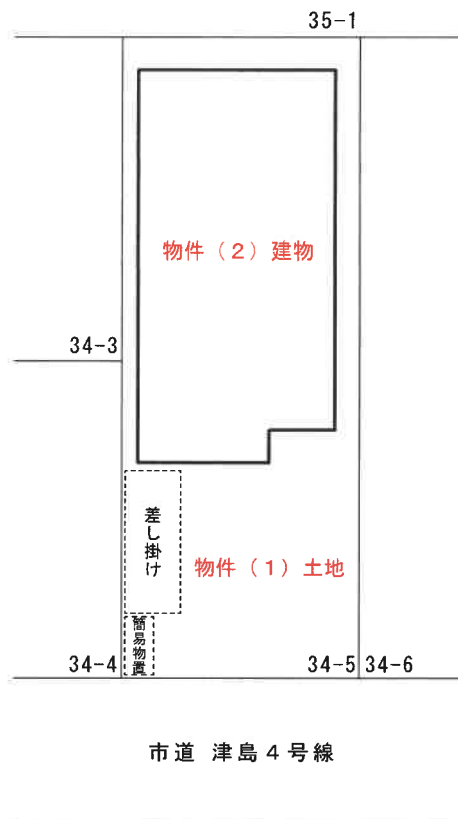
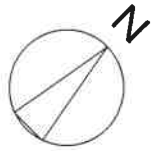
申請人

縮尺 1/500

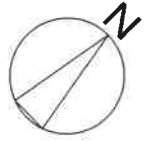
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：11-3

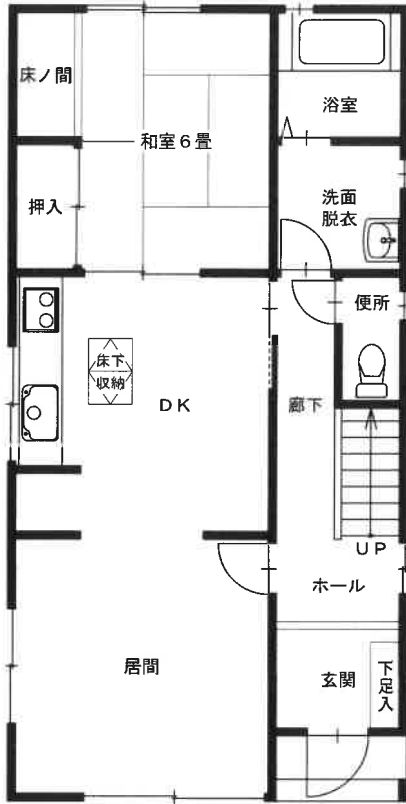
土地建物配置図（概略）



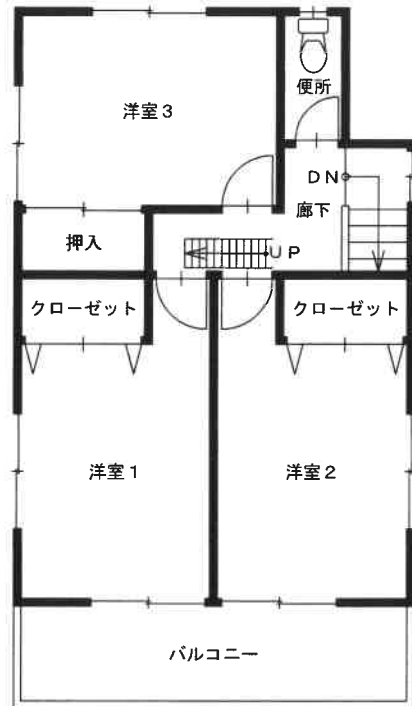
間取図 (概略)



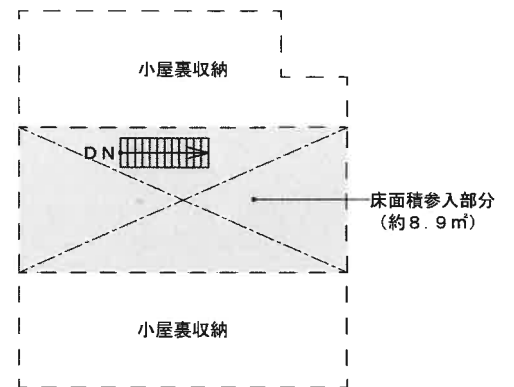
1 階



2 階



3 階



現況写真

物件(2)建物

①



物件(1)土地

物件(2)建物

②



物件(1)土地