

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月20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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月18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 2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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25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 5月20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	11,190,000 8,952,000	一括	2,238,000	114,169	0
1	3,010,000				
2	8,180,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|----------------|--|
| 1 | 所 在 | 愛西市湊高町蔭島 | | |
| | 地 番 | 70 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 205.24 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 愛西市湊高町蔭島 70 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 70 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 57.96 平方メートル | |
| | | 2 階 | 48.02 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 64.46 平方メートル | |
| | | 2 階 | 48.02 平方メートル | |



物件明細書

令和 7年 3月28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】

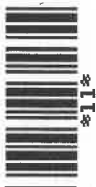
本件所有者が占有している。

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



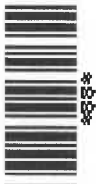
味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

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 愛西市刈高町蔭島
地 番 70番1
地 目 宅地
地 積 205.24平方メートル
- 2 所 在 愛西市刈高町蔭島 70番地1
家屋 番号 70番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 48.02平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約64.46平方メートル
2階 48.02平方メートル



令和 6 年(ケ)第 306 号

令和 6 年 12 月 11 日受理

令和 7 年 1 月 9 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 | 愛西市湊高町蔭島 | | |
| | 地 番 | 70番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 205.24平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 愛西市湊高町蔭島 70番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 70番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル | |
| | | 2階 | 48.02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	北東側に簡易物置が、西側にカーポートが設置されている		
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約64.46平方メートル 2階 48.02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 上記の者が本建物を住居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			
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
■愛西市水道事業担当者	1 物件2建物にかかる上水道給水契約については、平成29年3月17日に債務者兼所有者との間で締結されています。
■中部電力ミライズ株式会社情報照会受付センター担当者	1 物件2建物にかかる電気需給契約については、平成29年3月16日に債務者兼所有者との間で締結され、令和5年12月19日に料金滞納により終了しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、建物内に存在した債務者兼所有者宛ての郵便物、住民票の記載内容、関係人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、北西角に刻印が、北東角にプラスチック杭が、南東角にコンクリート杭が確認できたが、南西角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や敷石で仕切られており、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、ほぼ土地所在図・地積測量図のとおりであった。
- 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建物の東側には名鉄尾西線が通っているため、窓を閉めた状態でも電車の走行音が感じられた。
- 5 物件1土地に存在するカーポート上には太陽光発電システムが設置されているところ、同システムに関し、債務者兼所有者から聴取できなかったため、ローン会社の所有権が留保されたものかどうかは不明である。なお、同システムについては、現認状況からカーポートの屋根に固定され、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、同カーポートに付合しているものと思われる。
- 6 債務者兼所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、期限までに回答がなかった。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月11日(水) 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12月12日(木) 11:40 — 11:50	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12月12日(木) : — :	(郵便)	中部電力ミライズ株式会社情報照会受付センター及び愛西市水道事業に対し契約状況等照会
R6年12月13日(金) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R6年12月24日(火) 10:00 — 11:00	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行
R6年12月24日(火) 11:40 — 11:55	愛西市役所	住民票及び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6年12月24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

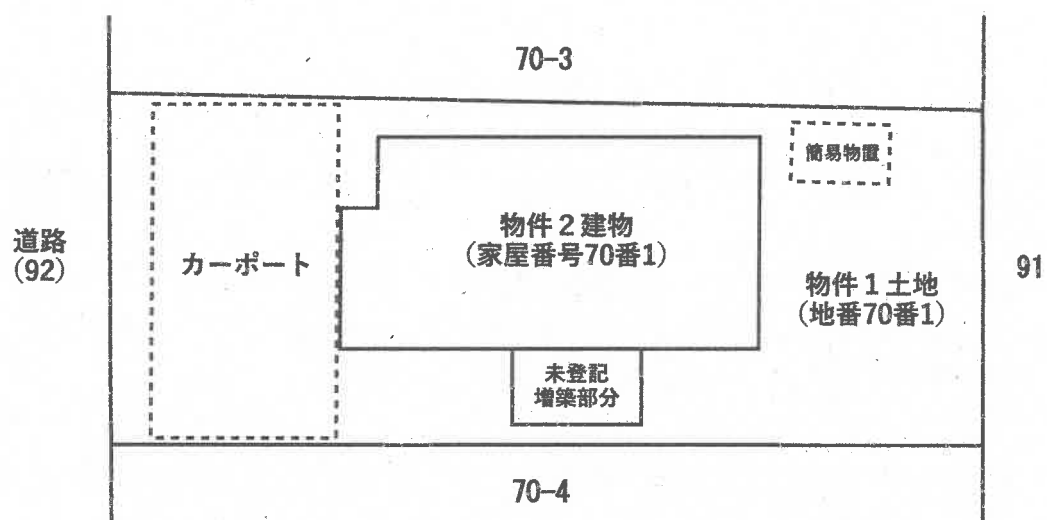
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

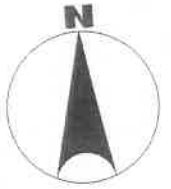
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

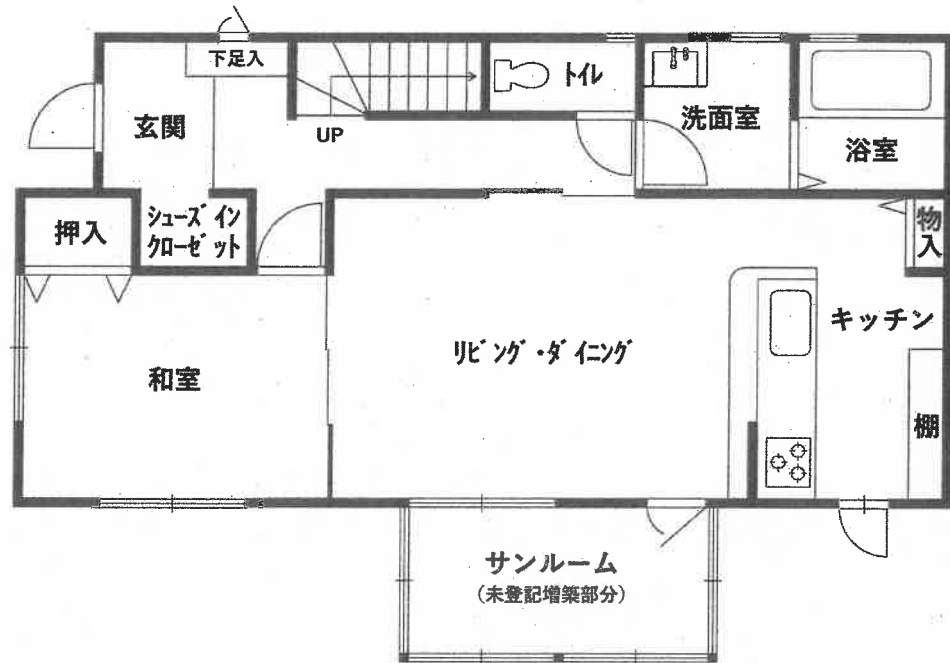
土地建物位置関係図（概略）



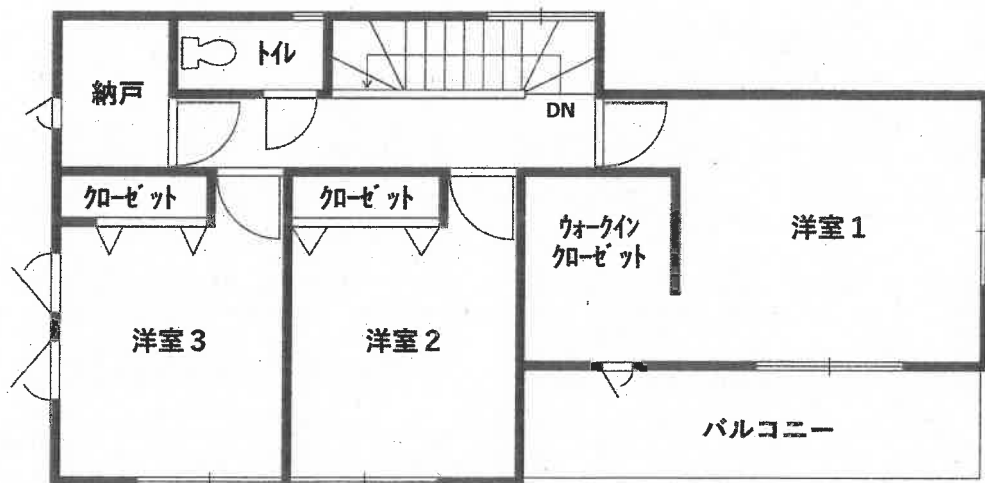
間取図 (概略)



1 階



2 階



カーポート

物件2建物

未登記
増築部分



物件1土地

① 物件1土地、物件2建物の外観（南西方向から撮影）

物件2建物

簡易物置



物件1土地

② 物件1土地、物件2建物の外観（北東方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング）



④ 屋内の状況（洋室3）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）

令和6年（ケ）第306号
令和6年12月16日受理
令和6年12月24日現地調査
令和7年1月31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 11,190,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,010,000 円
物件2 (建物)	金 8,180,000 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 地目 地積	愛西市湧高町蔭島 70番1 宅地 205.24平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	愛西市湧高町蔭島 70番地1 70番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.96平方メートル 2階 48.02平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	物件2建物は、1階サンルーム部分が約6.5㎡未登記増築されている。		

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	名鉄尾西線「湊高」駅 北方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を中心に農地等も見られる線路沿いの住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% — —
画地条件	地積 205.24㎡ 間口 約9.0m、奥行 約23.1m 形状 長方形	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約7.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面している。	
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。 本件土地の東側は名鉄尾西線の線路、西側は市道、南側及び北側は住宅である。	
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 あり 下水道 なし(個別浄化槽)	
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、昭和51年、平成6年及び平成26年頃は農地または未利用地であった模様である。その後、平成29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	本件土地の西側にカーポートが、北東端に簡易物置が、それぞれ設置されている。 愛西市洪水ハザードマップによると、木曽川、長良川、日光川、領内川、蟹江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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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29年3月1日新築 経 過 年 数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 17 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、畳等 設 備 水道、ガス、浄化槽等 その他 太陽光発電システム
床面積(現況)	1 階 約 64.46㎡ 2 階 48.02㎡ 合計 約112.48㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+WIC+納戸+SIC+サンルーム (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	本件建物は新築後約8年が経過しており、概ね経年相当の汚損等が認められた。 本件建物は、1階サンルーム部分が約6.5㎡未登記増築されている。なお、当該未登記増築部分は固定資産税の課税床面積に含まれていない模様である。 カーポートの上に太陽光発電パネル、洗面室にパワーコンディショナ（出力不明）が設置されていた。なお、詳細は不明であるため所有権が留保されている可能性を否定できない（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。したがって、所有権が留保されている場合、回収される可能性があるほか、設置された太陽光パネル等を取り外すことに伴ってカーポート等を補修・改修する必要性が生じる可能性がある。 本物件は名鉄尾西線の線路沿いに位置しており、電車の通過に伴い騒音や振動等が気になる可能性がある。

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）

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	49,000	1.00	205.24	0.95	9,550,000

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-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,600\text{円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 49,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（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（西向） 1.00

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	152,000	約112.48	0.48	8,210,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}17\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}17\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.48 \end{aligned}$$

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	9,550,000	0.50	法定地上権	4,780,000

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	9,550,000	-4,780,000		0.90	0.70	3,010,000
2	8,210,000	+4,780,000	0	0.90	0.70	8,180,000
一括価格 (合計)						11,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：鉄道線路に隣接していること、及び太陽光発電システムの所有権が留保されている可能性を否定できないことによる市場性の減退を考慮して10%を減価した。

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（愛西-5）

所 在：愛西市湊高町上八反27番3
価 格：46,600円／m²
位 置：名鉄尾西線「丸湊」駅の南西方道路距離約600m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：213m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側幅員5.0m市道に接面
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）
地域の概要：中規模一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

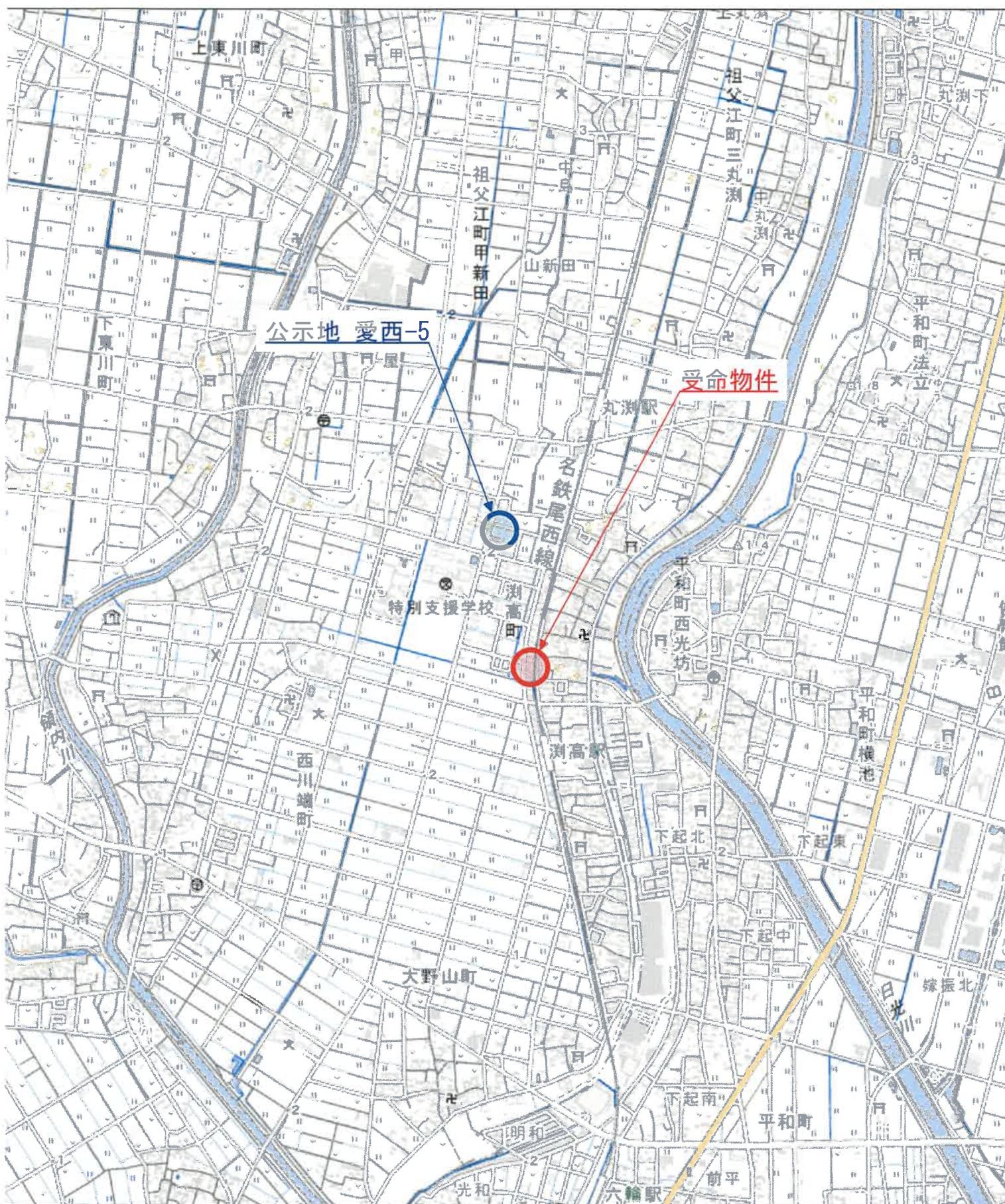
第7 附属資料

- 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

以 上

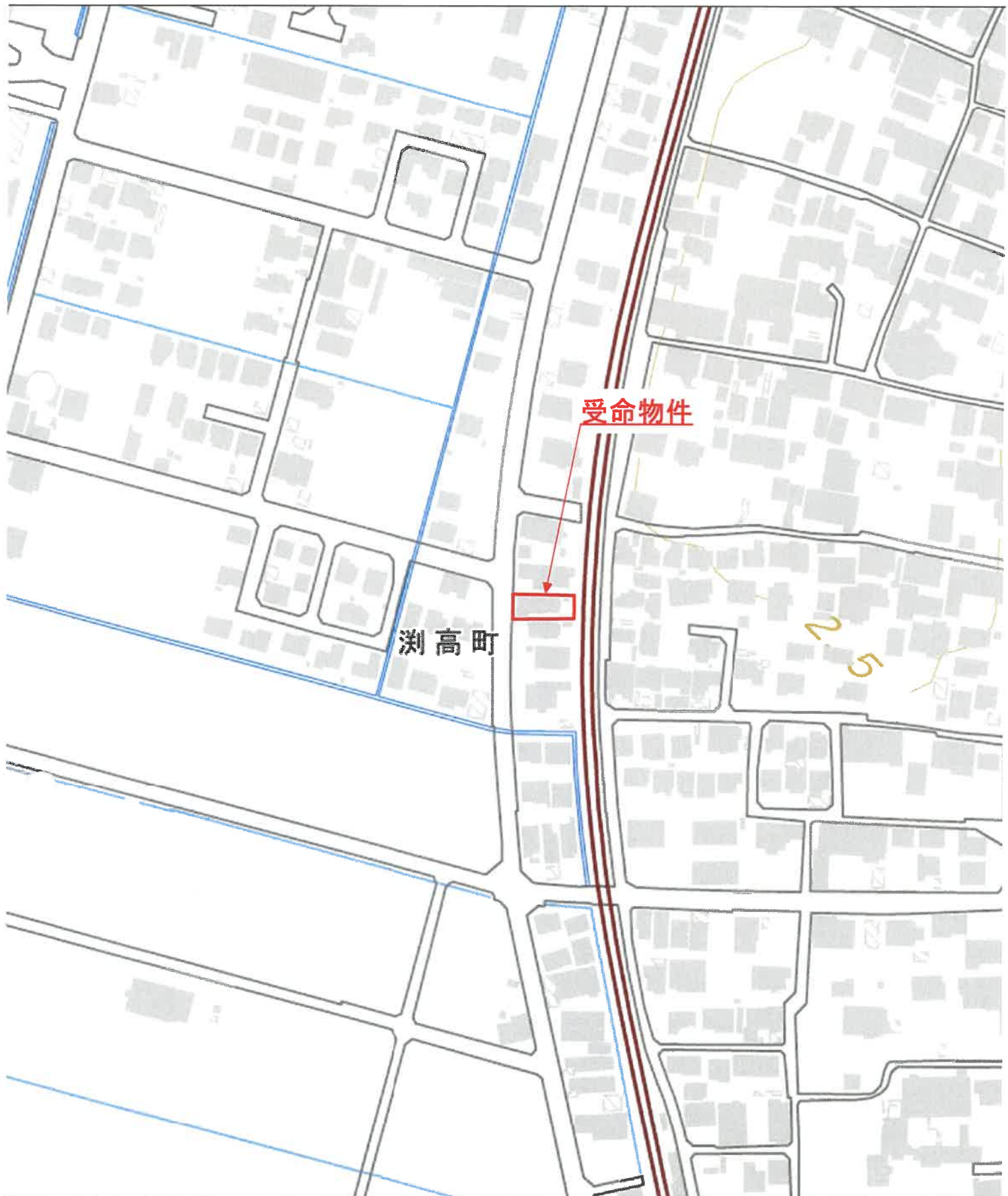
位置図

S=1/15000

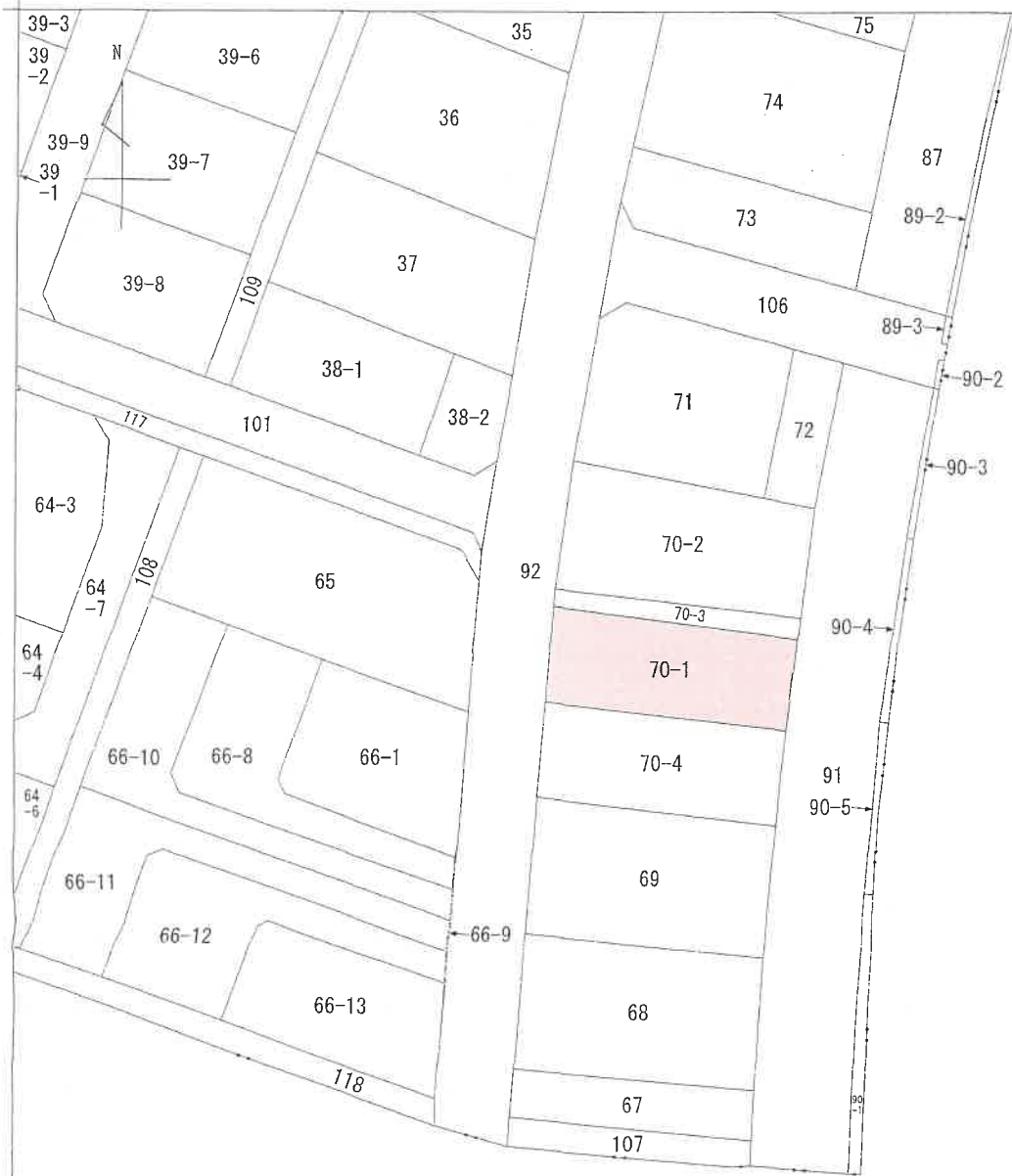


付近案内図

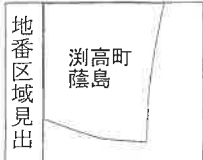
S=1/2000



イ 39-5
ロ 64-1



(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	愛西市湊高町蔭島				地 番	70番1			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 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					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。
(名古屋法務局津島支局管轄)
令和6年10月29日
東京法務局



登記年月日：平成28年12月12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。
(名古屋法務局津島支局管轄)

令和6年12月13日

名古屋法務局

登記音

請求番号：6-5

土地積測量図

地番 70-1、70-4

土地の所在 愛西市洲高町篠島

直角座標法求積表

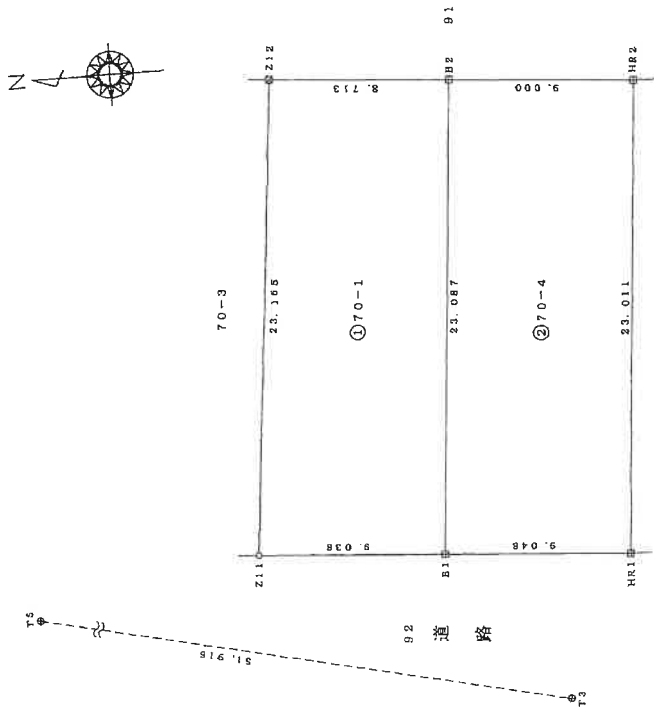
地番	①70-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)		
Z11	148.235	108.226	-23.888	-3511.390680		
B1	138.218	107.907	22.400	3118.483200		
B2	137.445	130.926	23.688	3255.797160		
Z12	146.133	131.295	-22.400	-3273.379200		
		合計		-410.489520		
		合計面積		205.2447800		㎡

地番	②70-4					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)		
B1	138.218	107.907	-23.638	-3290.886084		
HR1	130.191	106.988	22.328	2906.904648		
HR2	128.472	129.935	23.638	3036.821136		
B2	137.445	130.926	-22.328	-3068.871960		
		合計		-415.931260		
		合計面積		207.9908800		㎡

引照点表

引照点	名称	X座標	Y座標
T3 (金属板)		189.587	100.200
T5 (金属板)		184.277	111.414

測地系 任意座標系
測量年月日 平成28年10月6日



境界点	境界線の種類
□	石
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属板
△	金属プレート
×	刻印
○	木杭
○	計算点

(会員専用)

作成者

平成28年11月28日作成

縮尺

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

登記年月日：平成29年3月6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。

(名古屋法務局津島支庁管轄)

令和 6 年 10 月 29 日 東京法務局

登記簿

建物図面

家屋番号 70番1

建物の所在 愛西市洲高町蔭島70番地1

1階

①	0.910 × 3.640	=	3.312400
②	10.010 × 5.460	=	54.654600
計			57.967000

床面積 57.96 m²

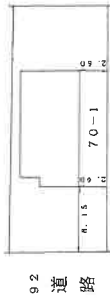
2階

①	5.460 × 5.460	=	29.811600
②	0.910 × 4.055	=	3.726450
③	4.550 × 3.165	=	14.491750
計			48.029800

床面積 48.02 m²



70-3



70-4

作成者

縮尺 1/250

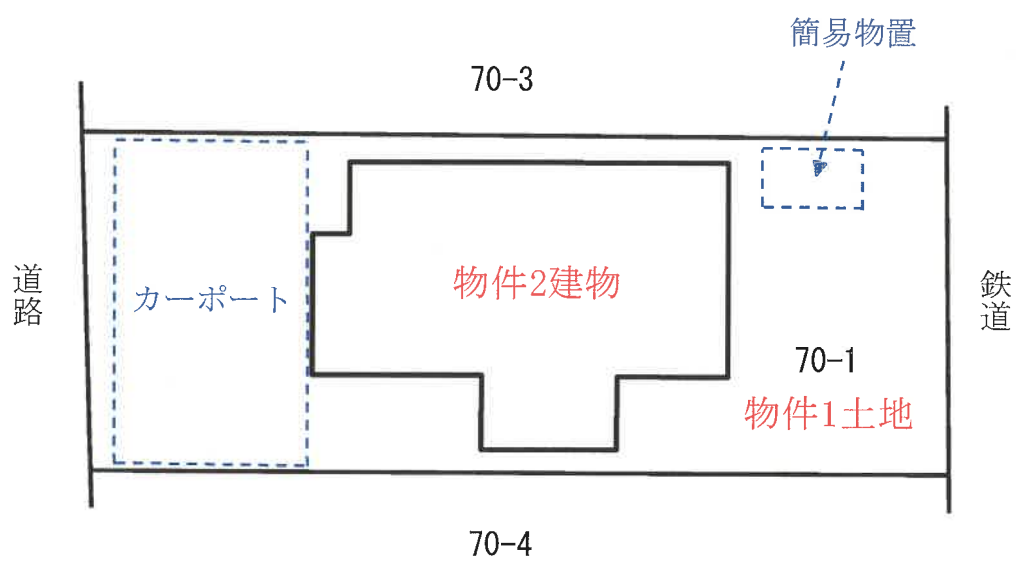
申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

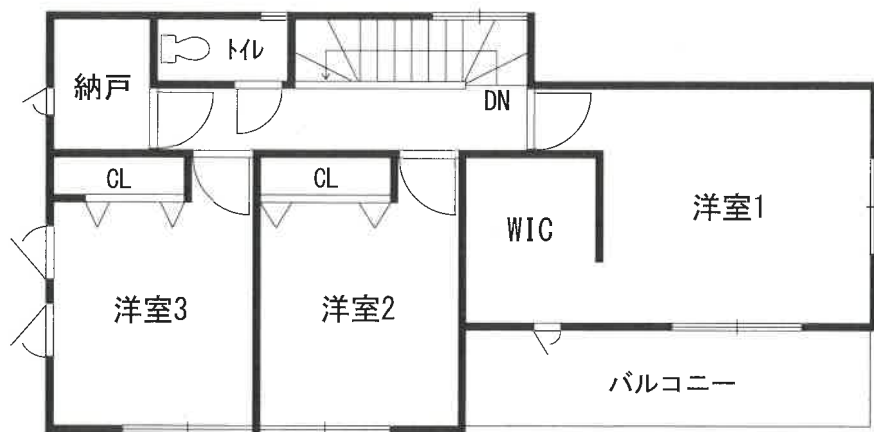
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階

未登記増築部分
(概測 約6.5㎡)

物件2建物

①



物件2建物

②

