

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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12月16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 | 海部郡蟹江町緑一丁目 | | |
| | 地 番 | 32番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 125.80平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡蟹江町緑一丁目 32番地 | | |
| | 家屋 番号 | 32番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.17平方メートル | |
| | | 2階 | 47.61平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 | 海部郡蟹江町緑一丁目 | | |
| | 地 番 | 32番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 125.80平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡蟹江町緑一丁目 32番地 | | |
| | 家屋 番号 | 32番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.17平方メートル | |
| | | 2階 | 47.61平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 137 号

令和 7 年 6 月 27 日受理

令和 7 年 9 月 10 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

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 海部郡蟹江町緑一丁目 | | |
| | 地 番 | 32 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 125.80 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡蟹江町緑一丁目 32 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 32 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.17 平方メートル | |
| | | 2 階 | 47.61 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、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（ ☐ 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住居（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 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

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物は、債務者兼所有者宛ての大量の郵便物の存在及びライフラインの停止並びに室内の現況により、同人が空き家の状態で占有していることが認められる。なお、債務者兼所有者の住民票は同所にあるため、照会書に対する回答はなく、同人の所在は不明である。
- 2 物件1土地は、物件2建物の敷地及び駐車場等として利用されており、同南側には簡易物置が設置されている。また、物件1土地の周囲はいずれもコンクリートブロックで仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分であると思われる。
- 3 物件2建物については、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。なお、洋室3のベランダの窓ガラスが割れている。割れたガラス窓を覆うように一部ビニールが張られていることから、時期は不明であるが、債務者兼所有者が居住しているときに割れたものであると思われる。
- 4 物件2建物内には、仏壇が存在しており、債務者兼所有者の所在が不明のため、買受人により処理する必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記事のとおり

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27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 7月1日 (火) 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3日 (木) 14:30 — 14:40	物件所在地	現地確認、物件 1 土地及び物件 2 建物（外観）の写真撮影
R7年 8月1日 (金)	郵便	住民票交付申請
R7年 8月14日 (木) 15:00 — 15:50	物件所在地	立入調査（間取確認）、写真撮影（室内）、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年8月14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

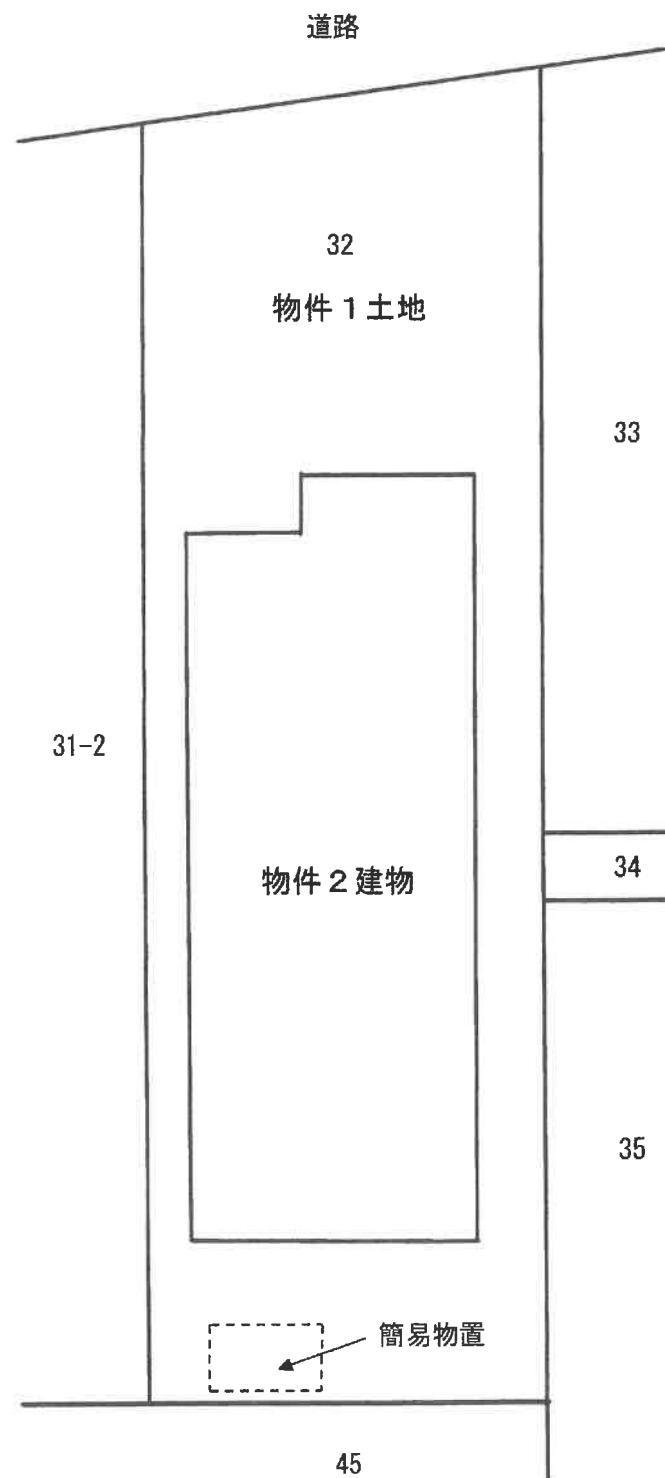
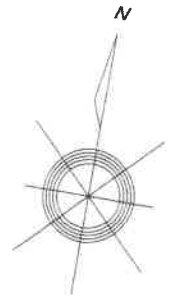
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

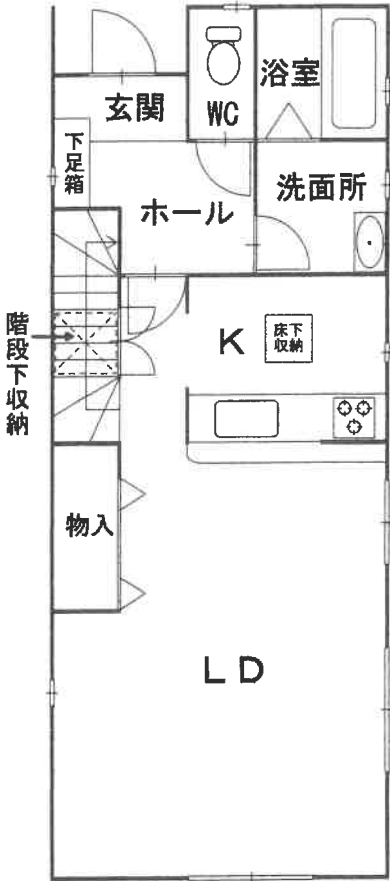
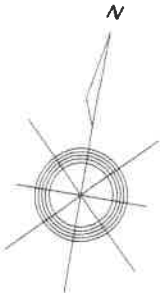
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

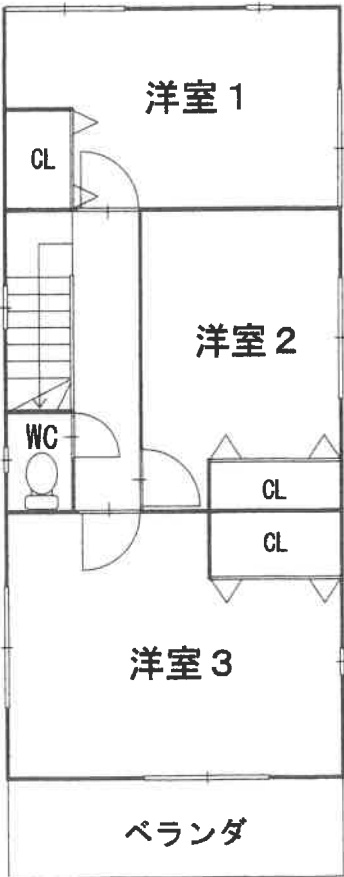
土地建物位置関係図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



① 物件1土地を含む物件2建物の外観



② 物件1土地を含む物件2建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ 洋 室3

(9 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室



令和7年(ケ)第137号

令和7年7月3日受理

令和7年8月14日現地調査

令和7年9月12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 12,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,690,000円
物件2(建物)	金 10,210,000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	所在地 地目 地積	海部郡蟹江町緑一丁目 32番 宅地 125.80m ²	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	海部郡蟹江町緑一丁目32番地 32番 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.17m ² 2階 47.61m 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1）

位置・交通	近鉄名古屋線「近鉄蟹江」駅の南西方、道路距離約 1.7 km。 お散歩バス「図書館」停留所の南東方、道路距離約 300m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心にアパート等も見られる区画整然とした住宅地域。	
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1種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 125.80㎡ 間口 約6.2m 奥行 約20m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北側で幅員約4.6mの舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）に等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、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 ガス配管 下水道	あり なし あり（特記事項参照）
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図を閲覧したところ、昭和47年版では、建物敷地として利用されていなかったが、平成元年版では、対象地の位置に「三重酸素工業㈱」と記載されていた。以前は事業所の敷地として利用されていた模様である。当該事業所において土壌汚染の可能性のある利用がなされていたかは不明である。 現在、対象地及びその周辺において土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 以上より、対象地について土壌汚染の有無及びその程度は不明であり、正確には専門的調査を要する。	

特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 蟹江町備付けの水防法に基づく各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水及び高潮の浸水想定区域に該当している。 ・ 対象地の北側町道に下水道本管が敷設されており、敷地内には公共枿が設置されている。但し、現時点では物件2建物と公共枿との接続はされておらず、個別浄化槽が使用されている模様である。詳細については、蟹江町役場上下水道部下水道課へ確認のこと。 ・ 対象地の南端に簡易物置が置かれていた。
---------	---

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30年1月12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	
	屋 根	ルーフィングぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス ほか	
	天 井	クロス ほか	
	床	フローリング ほか	
	設 備	電気、上水道、個別浄化槽、プロパンガス ほか	
	そ の 他	—	
床面積（現況）	1階	52.17㎡	
	2階	47.61㎡	
	（計）	99.78㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	3LDK（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	・洋室3の南側窓ガラスが大きく割れており、一部が欠損している状態であった。		

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/㎡) 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	71,500	1.00	125.80	0.95	8,540,000

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 蟹江-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 78,500 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/105 \times 100/105 = & 71,500 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南)1.05

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	99.78	0.55	9,880,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} + \text{経過年数 } 8 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.55$$

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	8,540,000	0.55	法定地上権	4,700,000

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	8,540,000	－4,700,000		1.00	0.70	2,690,000
2	9,880,000	＋4,700,000	0	1.00	0.70	10,210,000
一 括 価 格 (合計)						12,900,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 蟹江-2

所 在 : 海部郡蟹江町緑2丁目80番1
価 格 : 78,500 円/㎡
位 置 : 近鉄名古屋線「近鉄蟹江」駅の南西方、道路距離約1.6 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南側幅員6m町道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅、アパートが見られる住宅地域

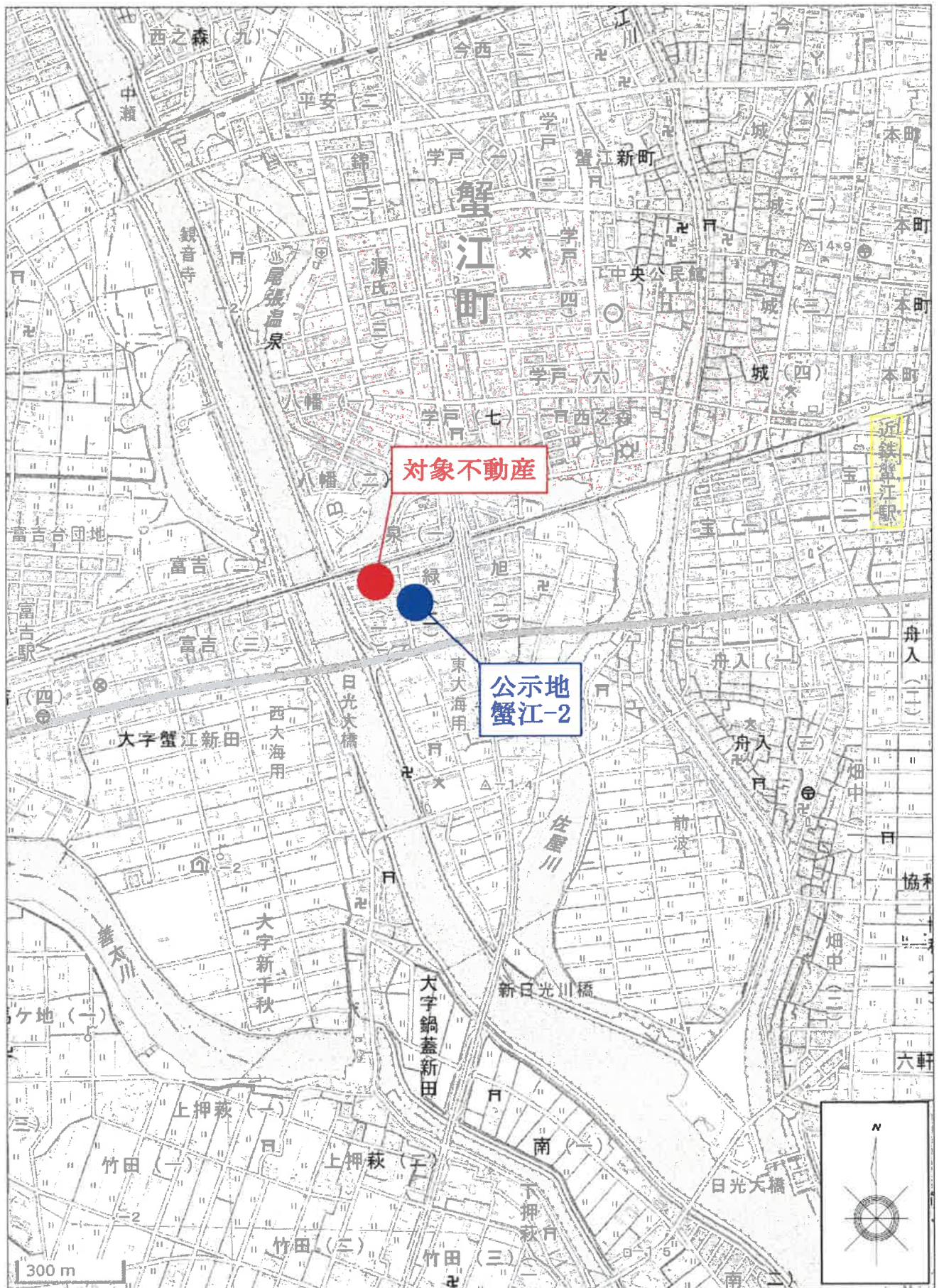
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

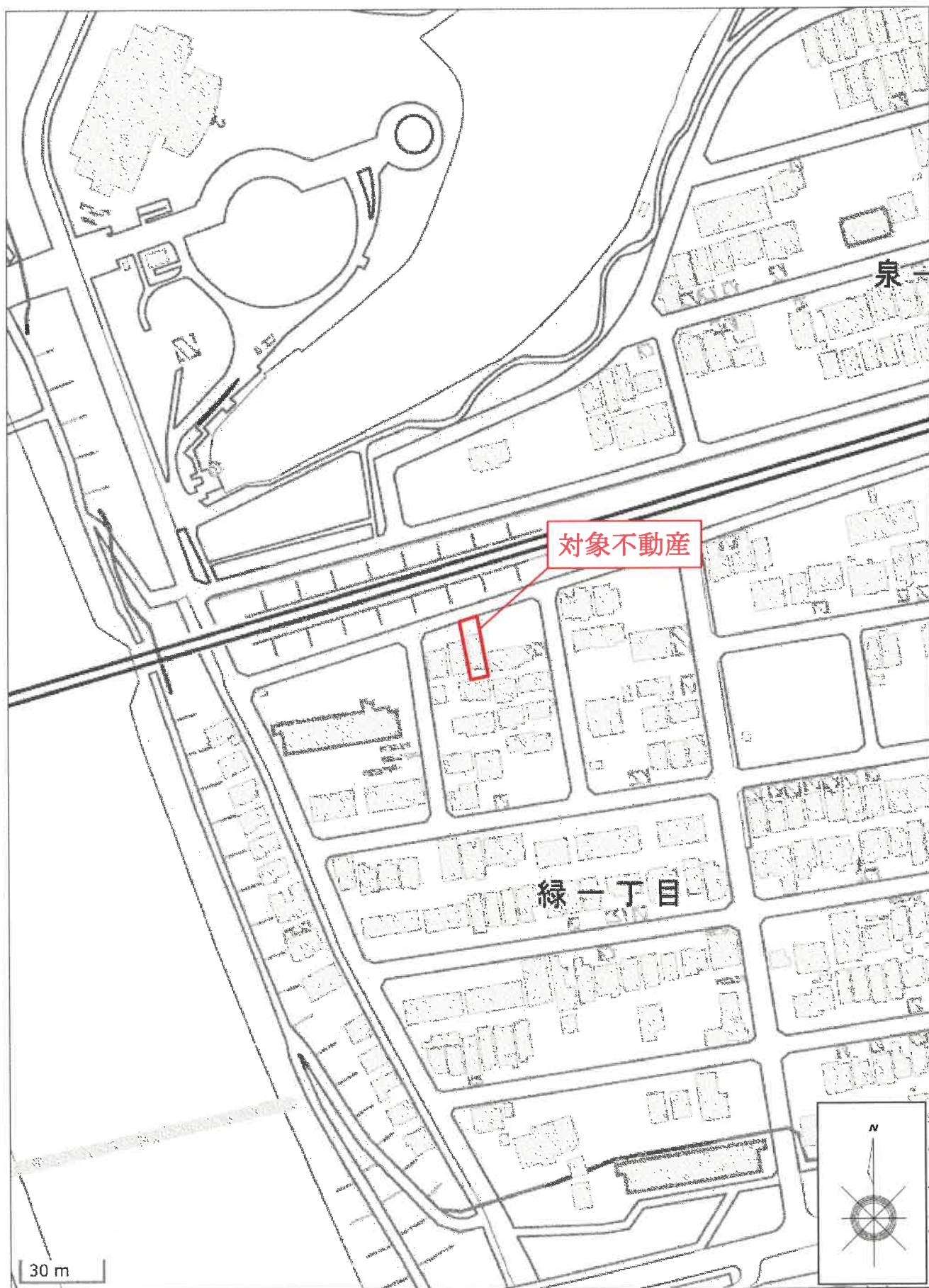
位置図



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

付近案内図



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

N



COPY

COPY

請求 部 分	所 在	海部郡蟹江町緑一丁目		地 番	32番
出 版 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲	座標系 番号又は 記号	
作 成 年月日	昭和54年10月24日	備 付 年月日 (原図)	昭和54年10月24日	補 記 事 項	
		分類		地区(法第14条第1項)	種類
					土地地区画整理所在図

地番区域見出

緑1丁目

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。

A 4 判に縮小

令和7年5月12日

名古屋法務局津島支局

登記官

地図整理番号: M30839

(1/1)

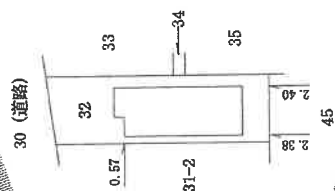
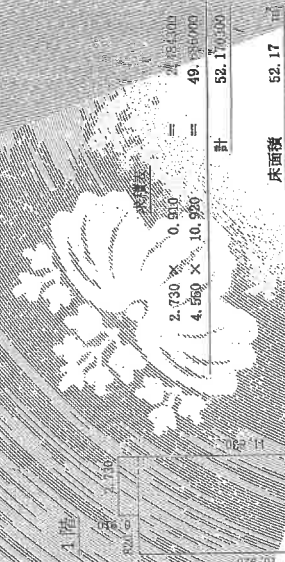
登記年月日 平成30年5月22日

これは図面に記載されている内容を証明しただけであり、
令和7年5月12日 名古屋市役所 登記係

建物図面

2番
海部郡蟹江町緑之下 3-2番地

家屋所在地
建物の所在



床面積

4.550

4.550

4.550

4.550

4.550

4.550

4.550

4.550

4.550

4.550

A 4 判に縮小

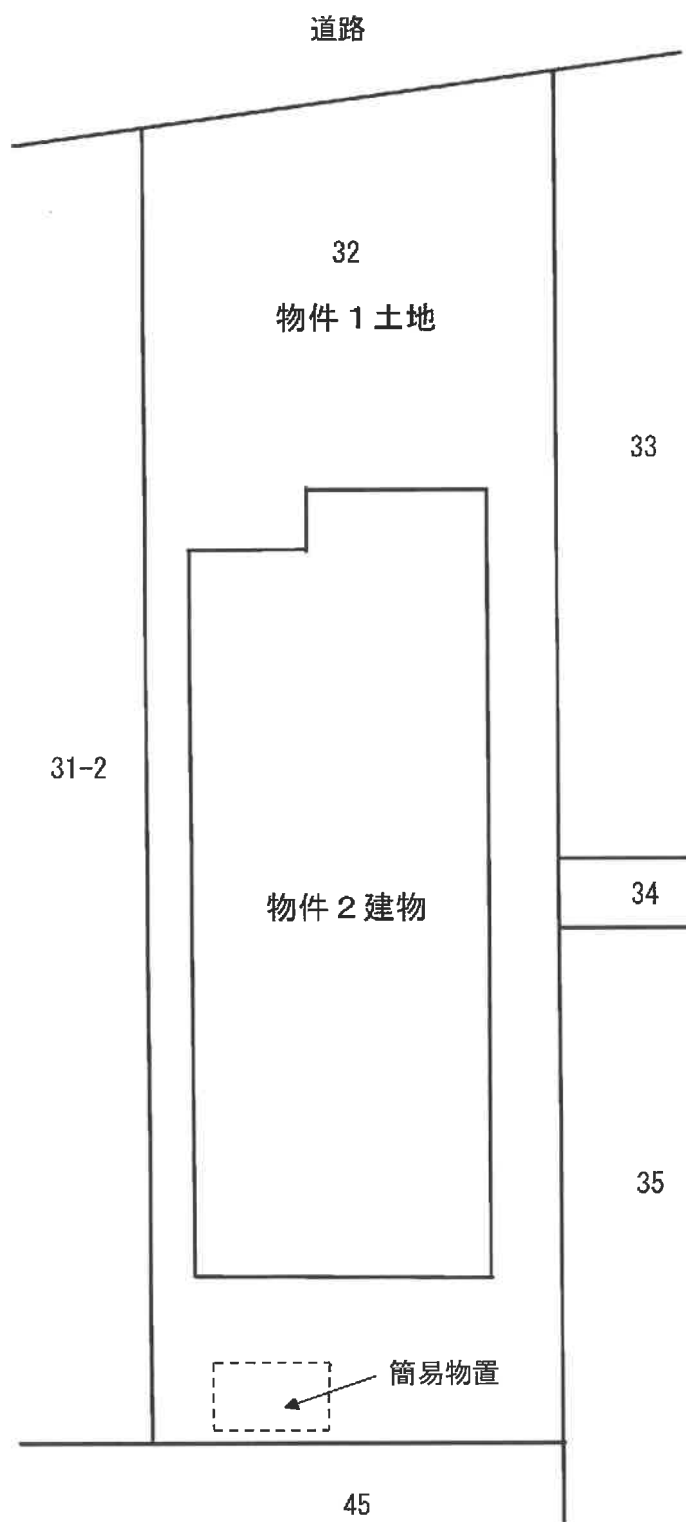
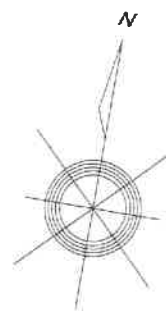
作成者

500

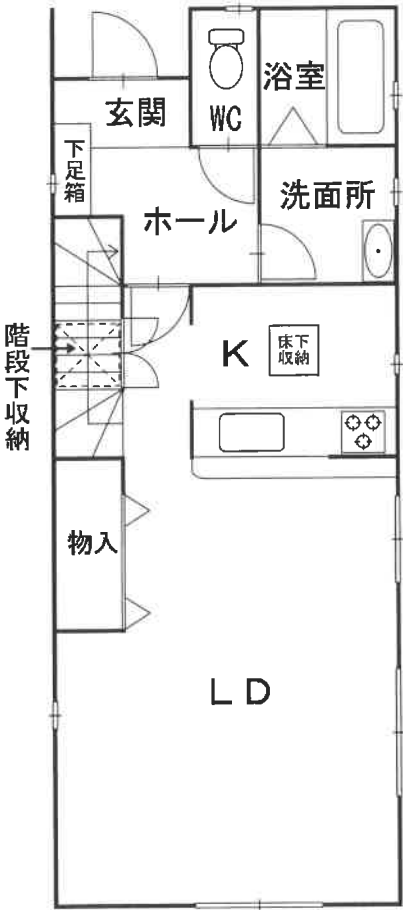
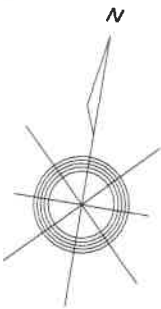
申請人

500

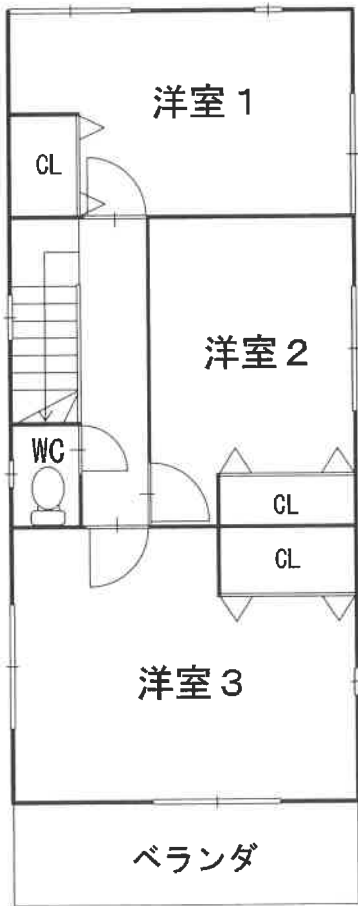
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



写真1

物件2建物



写真2