

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 鮎 川 智 也

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 午前 9時00分から 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 6年 6月 5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 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16日から当庁物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 江南市勝佐町西町
地 番 111番3
地 目 宅地
地 積 223.45平方メートル
- 2 所 在 江南市勝佐町西町 111番地3
家屋 番号 111番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 後 藤 和 泉

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 江南市勝佐町西町
地 番 111番3
地 目 宅地
地 積 223.45平方メートル
- 2 所 在 江南市勝佐町西町 111番地3
家屋 番号 111番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル



令和 5 年(ケ)第 51 号

令和 6 年 1 月 17 日受理

令和 6 年 2 月 22 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 | 江南市勝佐町西町 |
| | 地 番 | 111番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市勝佐町西町 111番地3 |
| | 家屋 番号 | 111番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年4月ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期については,所有者の他所への登録(住民票写し)による。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ A (占有者)</p>	<p>物件2建物には、現在、私と子ども2人が暮らしています。 物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。 物件2建物を改装したことはありません。 物件2建物に屋根裏収納はありません。 物件2建物に不具合な所はありません。 物件2建物でペットは飼育していません。 物件2建物でたばこは吸っていません。 物件1土地の周囲に杭があるかは、分かりません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 この付近が冠水したことはありません。 債務者兼所有者は、私の元夫で以前は物件2建物で同居していましたが、出て行きました。同人との間で私が物件2建物を使用することについて、期間や対価の取り決めは何もしていません。</p>

(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土地は、市街化調整区域内に存する旗竿状の形状の宅地で、路地状部分の東側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、令和1年7月新築の木造スレートぶき2階建の物件である。
同建物に特に不具合は見当たらず、その傷み・汚損の程度については、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 3 物件1土地付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や前面道路との位置関係や概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 4 債務者兼所有者は、現在、余所に居住しており、同人に対しては照会文書を送付したが、応答はない。
占有者Aの陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が使用借により、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 5 物件1土地に係る法令上の制限及び土壌汚染の可能性の有無については、評価人の評価書参照
- 6 その他の本件調査結果については、本報告2～4枚目記載のとおり

以上

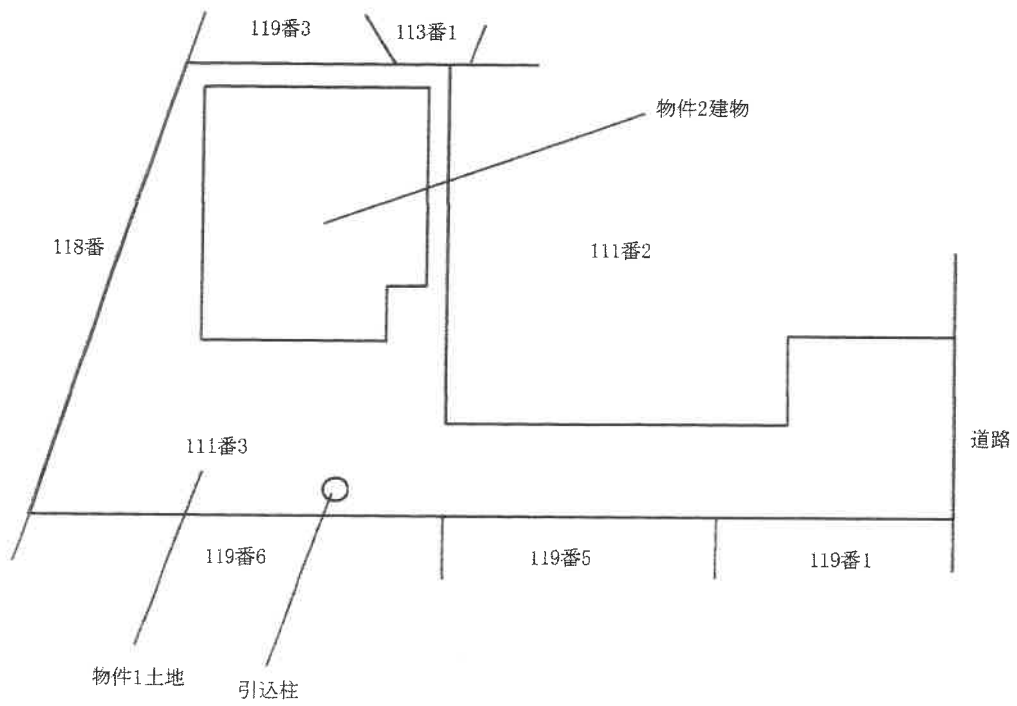
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月19日(金) 11:40-11:50	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 事務連絡文書差し置き
R6年1月23日(火) 16:10-16:20	電話	占有者に対し立入調査期日告知
R6年1月23日(火)	郵便	債務者兼所有者に対し現況調査日連絡書及び照会文書送付(応答なし)
R6年2月9日(金) 10:45-11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有者Aから聴取, 評価人同行
R6年2月22日(木) 13:00-13:10	名古屋法務局一宮支局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在の場合に備えて, 立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 技術者に解錠させた上, 立会人を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

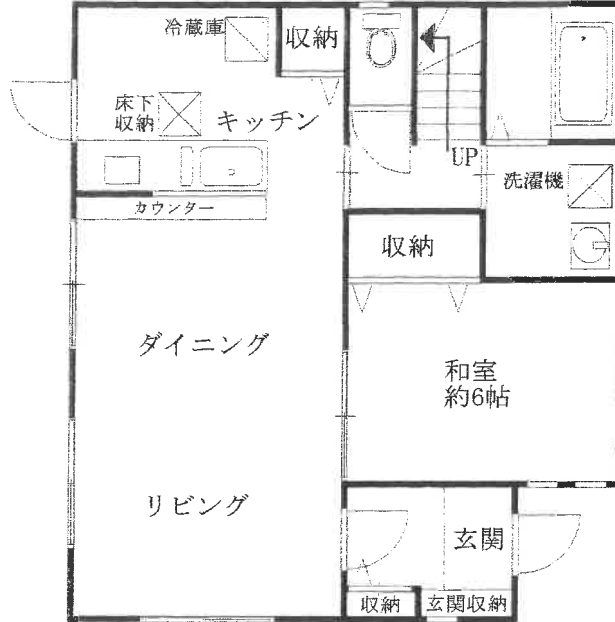
土地建物位置関係図（概略）



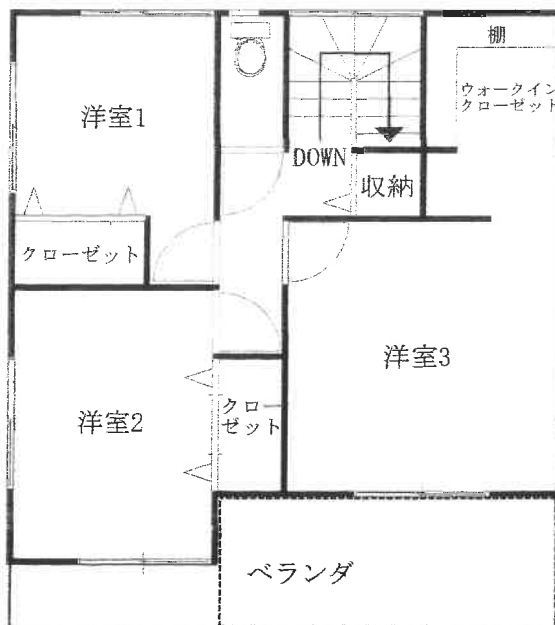
建物間取図(概略)




1階



2階



 : 差掛けの推定位置

(8 枚目)

①

物件1土地及び同2建物

(南西より撮影)



②

同上
物件2建物

(東方より撮影)



③

リビング



④

洋室 3



(10枚目)

⑤

キッチン



⑥

浴室



(11枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 5 1 号
令和 6 年 1 月 19 日 受 理
令和 6 年 2 月 9 日 現 地 調 査
令和 6 年 2 月 22 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 1 4 , 7 3 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,550,000 円
物件2(建物)	金 11,180,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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 番 地 目 地 積	江南市勝佐町西町 111番3 宅地 223.45m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	江南市勝佐町西町111番地3 111番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.13m ² 2階 48.85m ² <hr/> 105.98m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	名鉄犬山線「柏森」駅の北西方・道路距離約2.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% — 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	223.45㎡ 不整形(旗竿地) 約6.0m 約30.0m —
接面道路の状況	南東側約7.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号の道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。 隣接地は雑種地等である。	
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 あり なし
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37年時は居宅又は未利用地、昭和59年時及び平成9年時は居宅と推定される。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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 2. 江南市建築課によると既存宅地(一部、宅地への地目変更の登記日付が平成以降のものがあるが、協議により既存宅地と判断されたとのこと)により建築されているとのことである。市街化調整区域のため事前に建築の可否等について確認してほしいとのことである。旗竿地のため建物用途により路地の長さに対し一定の幅を要するので留意する。立地適正化計画による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外のため、一定の施設の開発行為や建築行為については原則として届出を要するとのことである。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。これらの詳細及び建築規制、市街化調整区域のため建築の可否等は江南市建築課、都市計画課、下水道課等にて確認を要する。 3. 下水道はなく、聴取によると浄化槽とのことである。 4. 引込柱が見られた。 	

特記事項	5. 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未満と推定されるが、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） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年7月8日 新築 約5年 約20年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレートぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気、給排水設備、都市ガス等 ウォークインクローゼット等
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 間取り	居宅 4LDK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	<ol style="list-style-type: none"> 1. ベランダで差掛けが見られた。 2. 洋室3でクロスの汚れが見られた。 3. 和室はクッションフロアがあり目視で畳の確認ができず、関係者からの聴取により和室としたため留意する。 4. 経年程度の汚れ、キズ等が見られた。 	

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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	56,300	0.85	223.45	1.00	10,690,000

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-9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 86 & \div & 56,300 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & 97 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：規模0.97×方位1.00⇨相乗積0.97

◇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：形状0.85 ※方位は旗竿地のため考慮していない。

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	169,000	105.98	0.64	11,460,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- ・経済的全耐用年数 25年、経過年数 5年、経済的残存耐用年数 20年、観察減価及び中古住宅の市場性 20%、残価率 3%
- ・現価率 = {残価率 3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数 20年 / 経済的全耐用年数 25年)} × (1 - 観察減価等 20%) ⇨ 0.64

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、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	10,690,000	0.50	法定地上権	5,350,000

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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	10,690,000	- 5,350,000		0.95	0.70	3,550,000
2	11,460,000	+ 5,350,000	1.00	0.95	0.70	11,180,000
一括価格 (合計)						14,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：旗竿地かつ市街化調整区域の市場性及び第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-9)
所 在 : 江南市後飛保町両家68番
価 格 : 47,000円/m²
位 置 : 名鉄犬山線「江南」駅の北西方約3.5km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 333m²
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北東側4.5m市道
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 : 中規模の農家住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

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

位置図



江南市

受命物件

地価公示
江南-9

出典：国土地理院

300 m

付 近 案 内 図



勝佐町西町

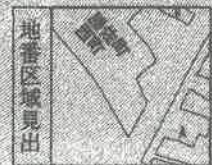
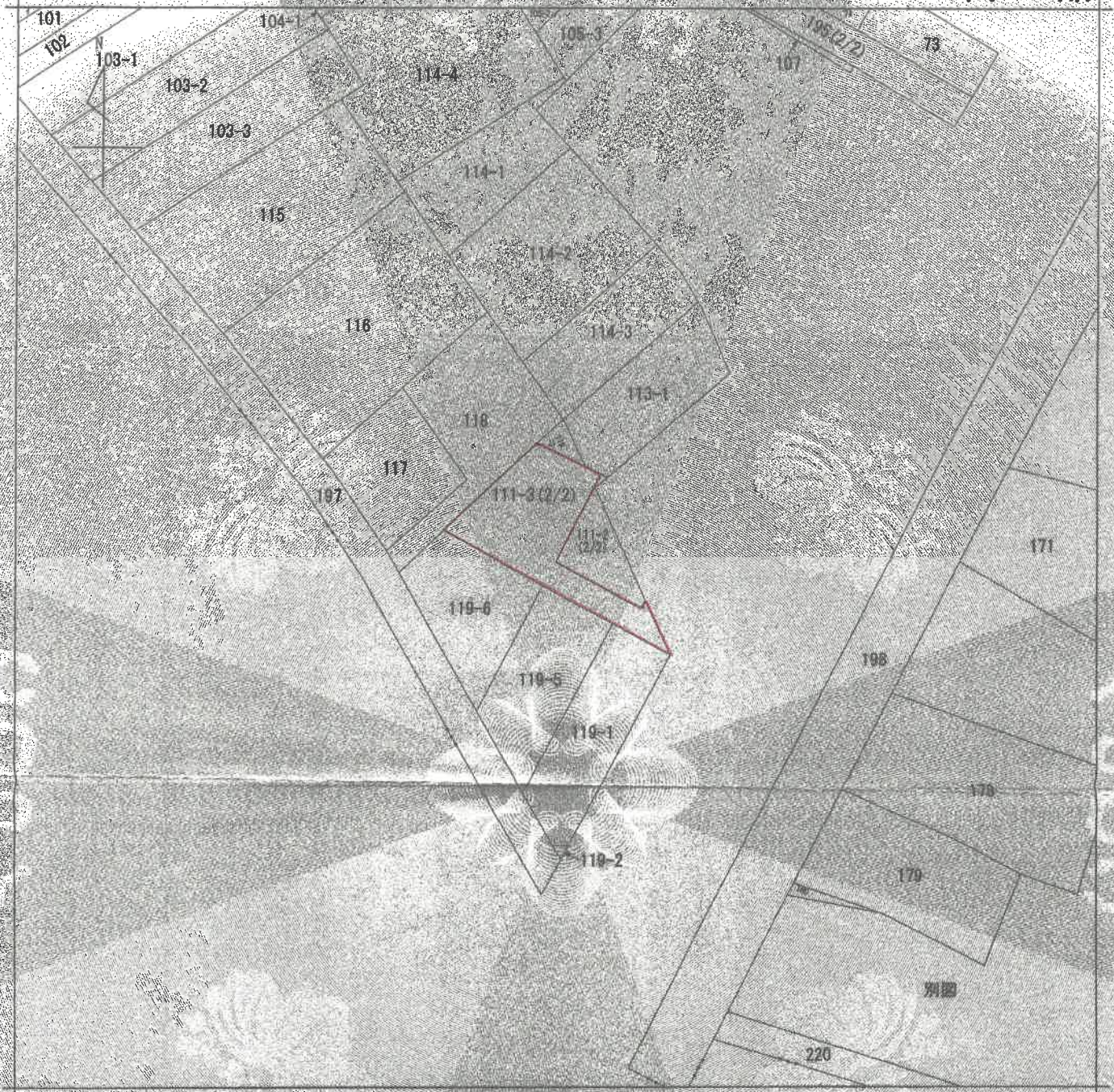


愛知江南短期大学

原

勝佐町西郷

30 m



A 勝佐町西町
B 勝佐町西町

請求部	所在	江南市勝佐町西町			地番	111番3	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成9年7月5日			備付年月日(原図)	平成9年7月7日	補記事項	
						種類 土地改良所在図	

これは地図に記載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)

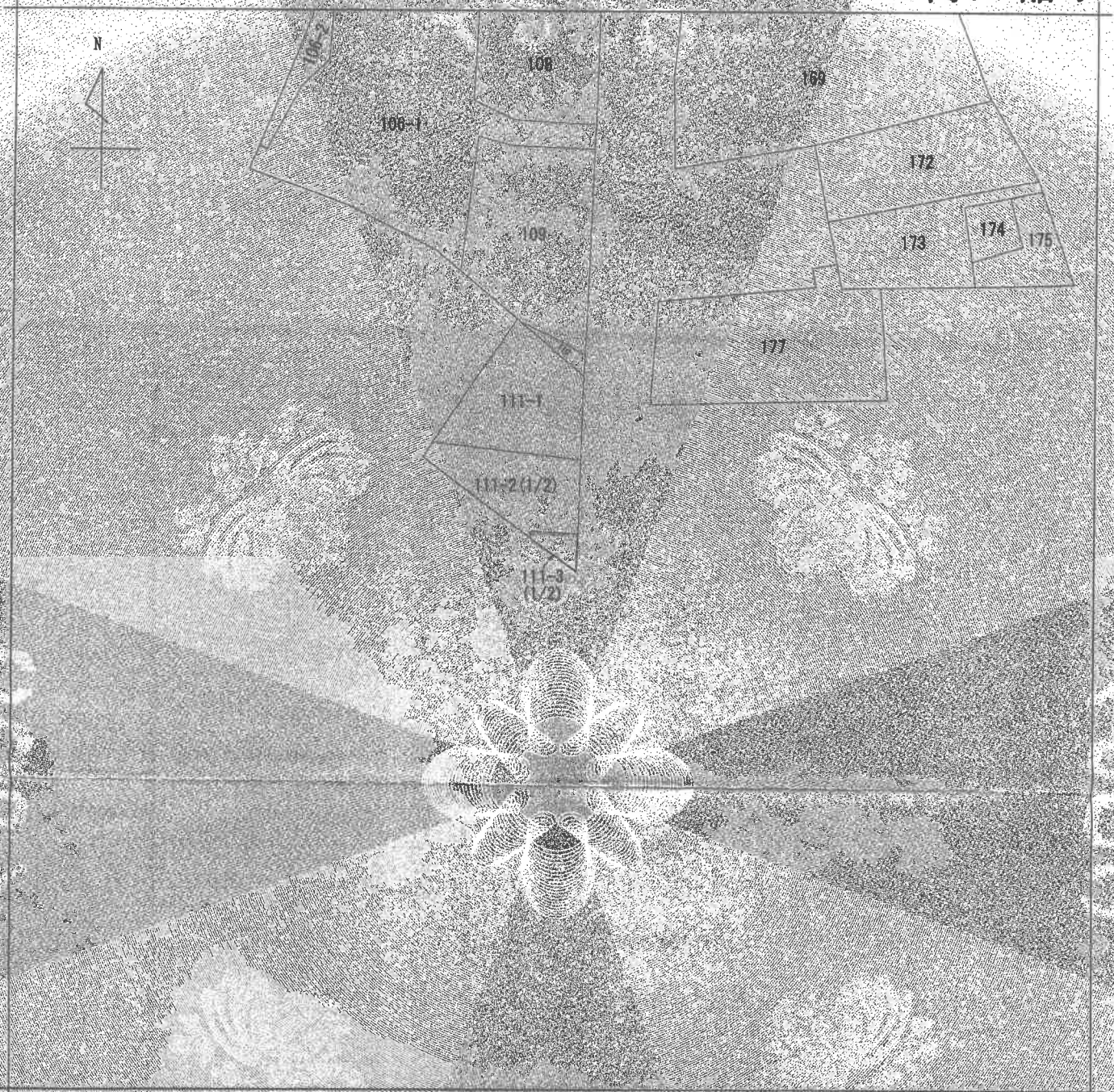
令和5年8月29日

名古屋法務局津島支局

地図整理番号: M27901

登記官





(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出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。



縮小 部	所在	江南市勝佐町西町		地番	111番3			
出尺 縮	1/500	精度 区分		原簿系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面（国調法1-9-5 指定）	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	平成9年7月5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5年8月29日

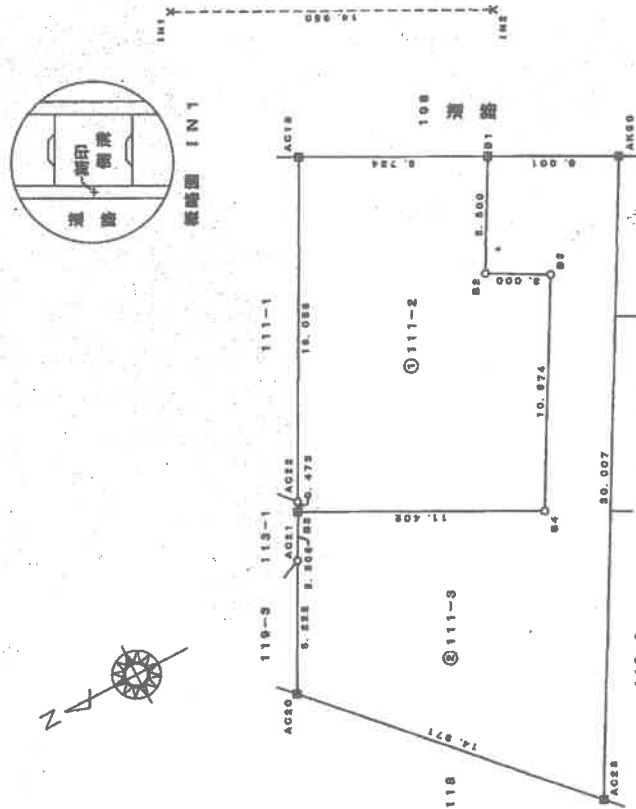
名古屋法務局津島支局

地図整理番号：M27001

登記簿

図 図
在 所 測 地 積 土 地

地 番 111-2、111-3
土地の所在 江南市勝佐町西町



境界点	境界線の種類
□	石
田	コンクリート柱
⊗	プラスチック柱
⊕	金属板
△	金属プレート
×	木
○	印
○	抵
○	算

求積表

地番	① 111-2	② 111-3		
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
85	-71302.870	-25905.902	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
82	-71312.880	-25911.174	4.355	-310558.027900
83	-71318.247	-25901.547	11.057	-729278.088649
82	-71315.616	-25900.107	6.255	-449792.342140
81	-71318.256	-25895.282	8.553	-632093.703228
AC18	-71310.511	-25891.544	-16.199	727588.501699
AC17	-71303.090	-25905.481	-14.658	1045160.693220
合計				-348.270799
合計面積				174.632890
地積				174.63

地番	② 111-3			
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
AC10	-71298.927	-25913.466	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
AC16	-71306.174	-25924.390	-16.423	1171512.568537
AC15	-71323.877	-25898.056	16.410	-1098874.371340
AC14	-71318.256	-25895.282	29.098	-2075373.443548
81	-71318.256	-25895.282	-2.051	146278.743056
82	-71316.616	-25900.107	-8.265	449792.342140
83	-71318.247	-25901.547	-11.057	729278.088649
84	-71312.980	-25911.174	-4.355	310558.027900
85	-71302.870	-25905.902	3.259	-229961.759750
AC21	-71301.803	-25907.949	-7.554	939226.837892
合計				-448.918482
合計面積				223.4592310
地積				223.45

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
30A04	-71346.879	-25909.330	側区多角点
1A015	-71387.806	-25817.075	側点
1B01A	-71012.407	-25771.822	側点

測量系 世界測地系
座標系 西京
測量年月日 平成31年3月4日

引張点表

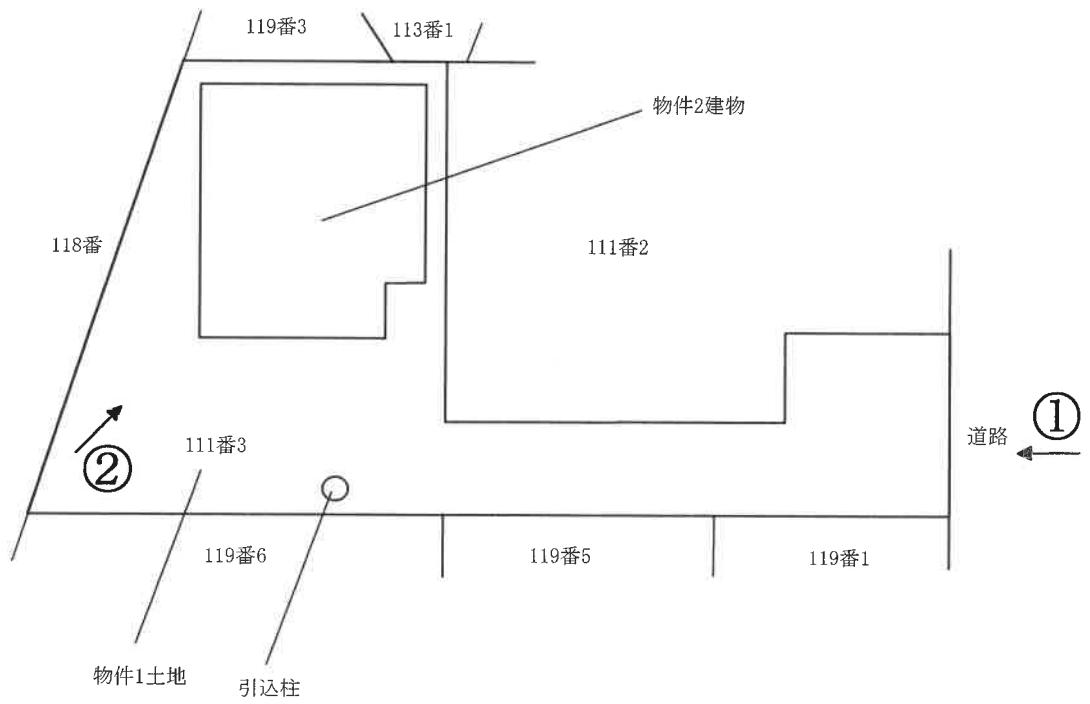
引張点名	X座標	Y座標
IN1(測印)	-71304.290	-25858.499
IN2(測印)	-71321.999	-25898.368

申請人
縮尺 1/250

登記年月日：令和6年6月20日

令和6年1月25日 名古屋法務局一宮支局 登記官

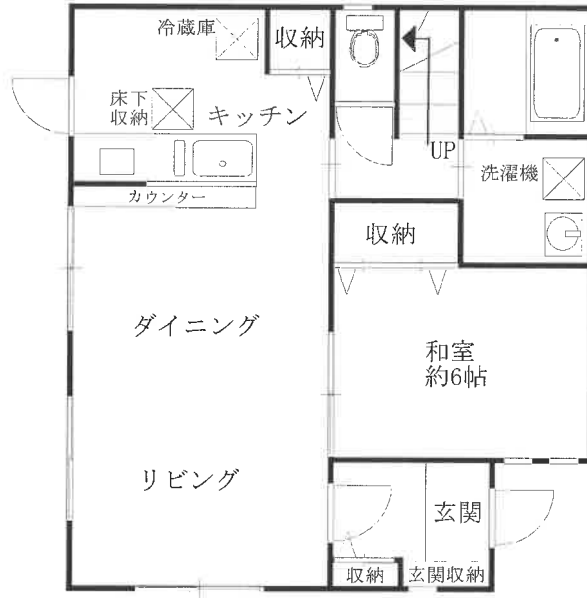
土地建物配置図(概略)



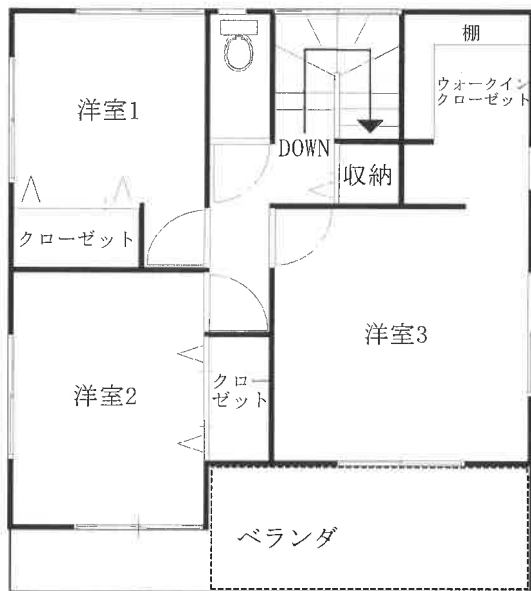
※番号は附属資料「現況写真」の写真番号である。


建物間取図(概略)

1階

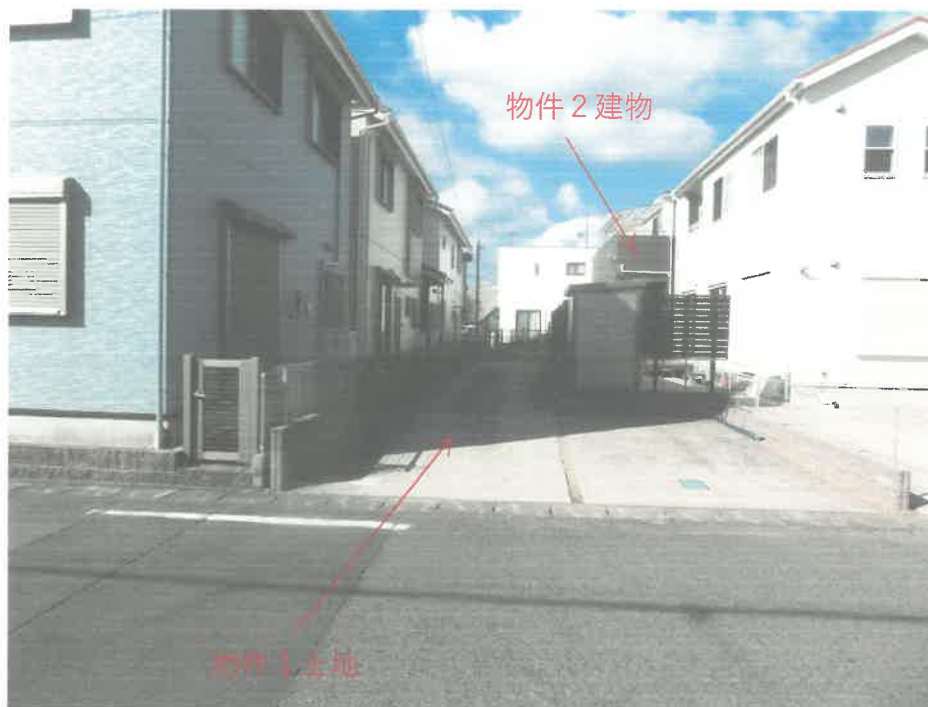


2階



 : 差掛けの推定位置

現況写真



写真①



写真②