

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 西 脇 治

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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	17, 420, 000 13, 936, 000	一括	3, 484, 000	260, 623	0
1	5, 460, 000				
2	11, 960, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 江南市松竹町郷浦 |
| | 地 番 | 15番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 433.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市松竹町郷浦 15番地 |
| | 家屋 番号 | 15番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 86.11平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月22日

名古屋地方裁判所一宮支部執行係

裁判所書記官 野 津 美 穂

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 江南市松竹町郷浦
地 番 15番
地 目 宅地
地 積 433.00平方メートル
- 2 所 在 江南市松竹町郷浦 15番地
家屋 番号 15番
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 86.11平方メートル



令和 6 年(ケ)第 2 号

令和 6 年 1 月 31 日受理

令和 6 年 3 月 18 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 | 江南市松竹町郷浦 |
| | 地 番 | 15番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 433.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江南市松竹町郷浦 15番地 |
| | 家屋 番号 | 15番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 86.11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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(下記建物の敷地)を,管財業務の一環として管理し,占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本土地南西角付近には電柱,同北西角付近には引込柱がある。		
建 物	物件 2		
種類,構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: { 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物(店舗)を,管財業務の一環として管理し,占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 破産管財人	物件2建物内にある目的外動産については,処分できる物はできたら処分しておきたいと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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宅地で同2建物の敷地として使用されている。
同敷地は、南側及び西側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、令和2年7月新築の軽量鉄骨造スレートぶき平家建の店舗である。
同建物は、従前美容室として使用されており、同建物内には固定された椅子や洗面台、棚、可動式の棚等が、ほぼ従前のまま残置していた。
同建物に特段の不具合は見受けられず、その傷み・汚損の程度は、概ね経年相応の範囲内と思われた。
- 3 物件1土地の南東角、北東角及び北西角付近に存した杭の状況、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）のとおりのもものと認めた。
- 4 物件1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
- 5 破産管財人の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が管財業務の一環として管理し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

以上

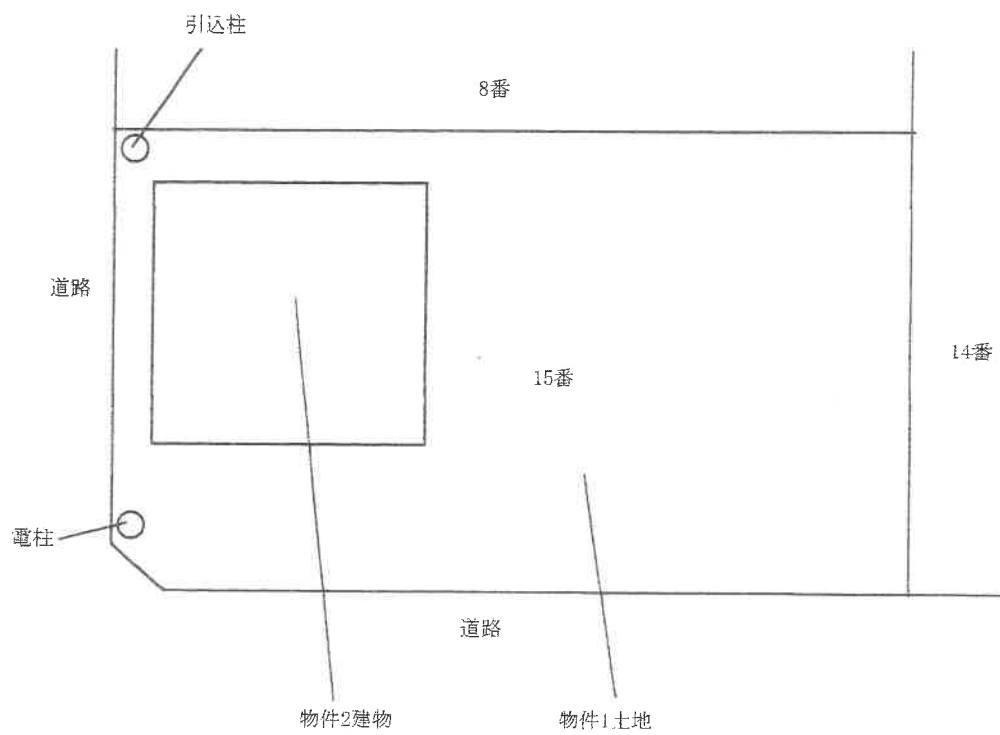
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月24日（水） 14：15～14：30	物件所在地	現地確認，写真撮影（外観）
R6年2月8日（木） 11：45～11：55	電 話	破産管財人に対し，現況調査日告知及び物件2建物の鍵借用依頼
R6年2月9日（金） 9：45～10：15	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査，写真撮影，評価人同行
R6年3月14日（木） 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
R6年3月14日（木） 15：50～16：00	電 話	破産管財人から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 9日 対象物件は全戸不在で施錠されていたため，破産管財人から借り受けた対象物件の鍵を使用して開錠の上，立会人を立ち合わせて立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・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

物件1土地及び同2建物

(南西より撮影)



②

同上

(南東より撮影)



(8 枚目)

③

店舗 2



④

店舗 1



⑤

作業室



⑥

事務室



令和 6 年 (ケ) 第 2 号

令和 6 年 2 月 2 日 受 理

令和 6 年 2 月 9 日 現 地 調 査

令和 6 年 3 月 1 5 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 17,420,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,460,000 円
物件2(建物)	金 11,960,000 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	江南市松竹町郷浦 15番 宅地 433.00m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	江南市松竹町郷浦15番地 15番 店舗 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 86.11m 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「江南」駅の西方・道路距離約3.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農地、雑木地等が見られる地域	
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% — 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 形状 間口 奥行 その他	433.00㎡ ほぼ長方形 約16.0m 約28.0m —
接面道路の状況	西側約12mの市道(舗装)、南側約4mの市道(ほぼ未舗装)にほぼ等高に接面する(いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。 隣接地は雑木地等である。	
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 なし(特記事項の通り) なし(特記事項の通り)
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37年時、昭和59年時及び平成9年時とも未利用地と推定される。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. 全部事項証明書によると線引後宅地と思われる。 3. 江南市建築課によると都市計画法第34-1号(小規模店舗として)の許可が見られるとのことである。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。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。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、都市計画課等にて確認を要する。 4. 下水道はなく浄化槽の器具が見られた。都市ガスは使用していない模様でプロパンが見られた。ただし関係者からの聴取ができずこれらの詳細は不明である。なお、都市ガスは西側道路に本管があるが対面のため接続の可否等も含め東邦ガスにて確認を要する。 5. 電柱、引込柱等が見られた。 	

特記事項	<p>6. 南側道路と受命物件の境界付近に側溝があり、受命物件内の可能性もあるが関係者からの聴取ができず詳細は不明である。</p> <p>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(物件土地周辺は木曾川で0.5～3m未満又は3～5m未満、日光川で0.5～1m未満と推定されるが、詳細は当該資料にて確認のこと)。</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） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年7月8日 新築 約4年 約21年
仕様 （特記事項参照）	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	軽量鉄骨造 スレートぶき サイディング等 クロス等 クロス等 クッションフロア等 電気、給排水設備等 特になし
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 間取り	店舗等 店舗、作業室等（附属資料「建物間取図」の通り）
品等	普通	
保守管理 の状況	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. 美容室として利用されていたとのことであり、シャンプーユニットをはじめ、椅子や鏡台等が見られ、その他の備品等も含め用途や仕様等が特殊であるため留意する。 2. 関係者からの聴取ができなかったため、上記記載の仕様について詳細は不明である。 3. 経年相応のキズ、汚れ等が見られた。 	

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/㎡) 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	49,400	0.81	433.00	1.00	17,330,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 98 & \ni & 49,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：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：線引後宅地0.80×角地1.01(未舗装を考慮)⇨相乗積0.81

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	176,000	86.11	0.68	10,310,000

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 4年、経済的残存耐用年数 21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 21年 /
経済的全耐用年数 25年)} × (1 - 観察減価等 20%) ⇨ 0.68

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	17,330,000	0.50	法定地上権	8,670,000

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	17,330,000	－ 8,670,000	/	0.90	0.70	5,460,000
2	10,310,000	＋ 8,670,000	1.00	0.90	0.70	11,960,000
一括価格 (合計)						17,420,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：用途や仕様等が特殊であること、聴取が困難であったこと及び第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

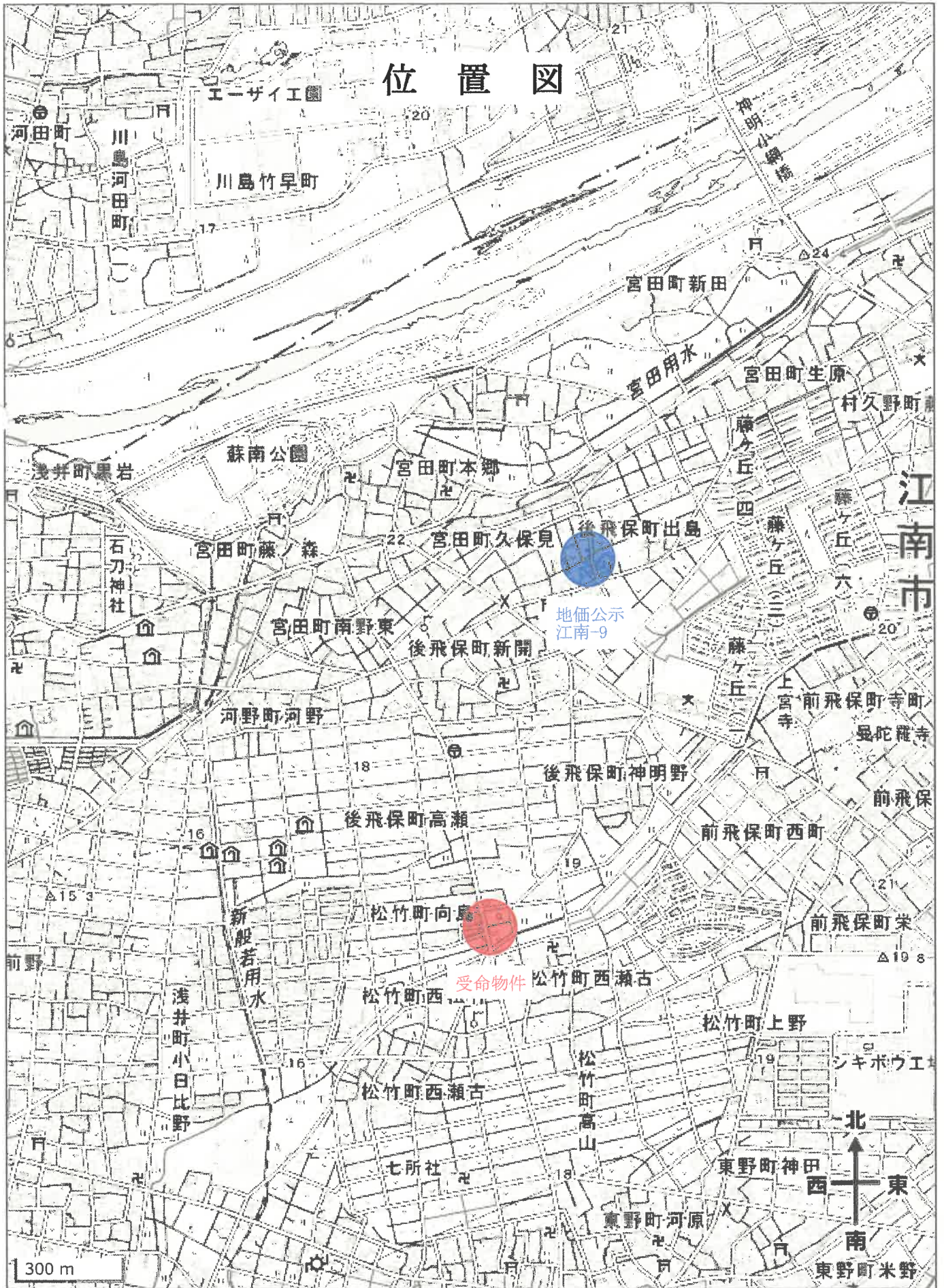
地価公示価格 : (江南-9)
所 在 : 江南市後飛保町両家68番
価 格 : 47,000円/㎡
位 置 : 名鉄犬山線「江南」駅の北西方約3.5km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 333㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北東側4.5m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の農家住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

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 建物図面写・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

位置図



付 近 案 内 図

後 飛

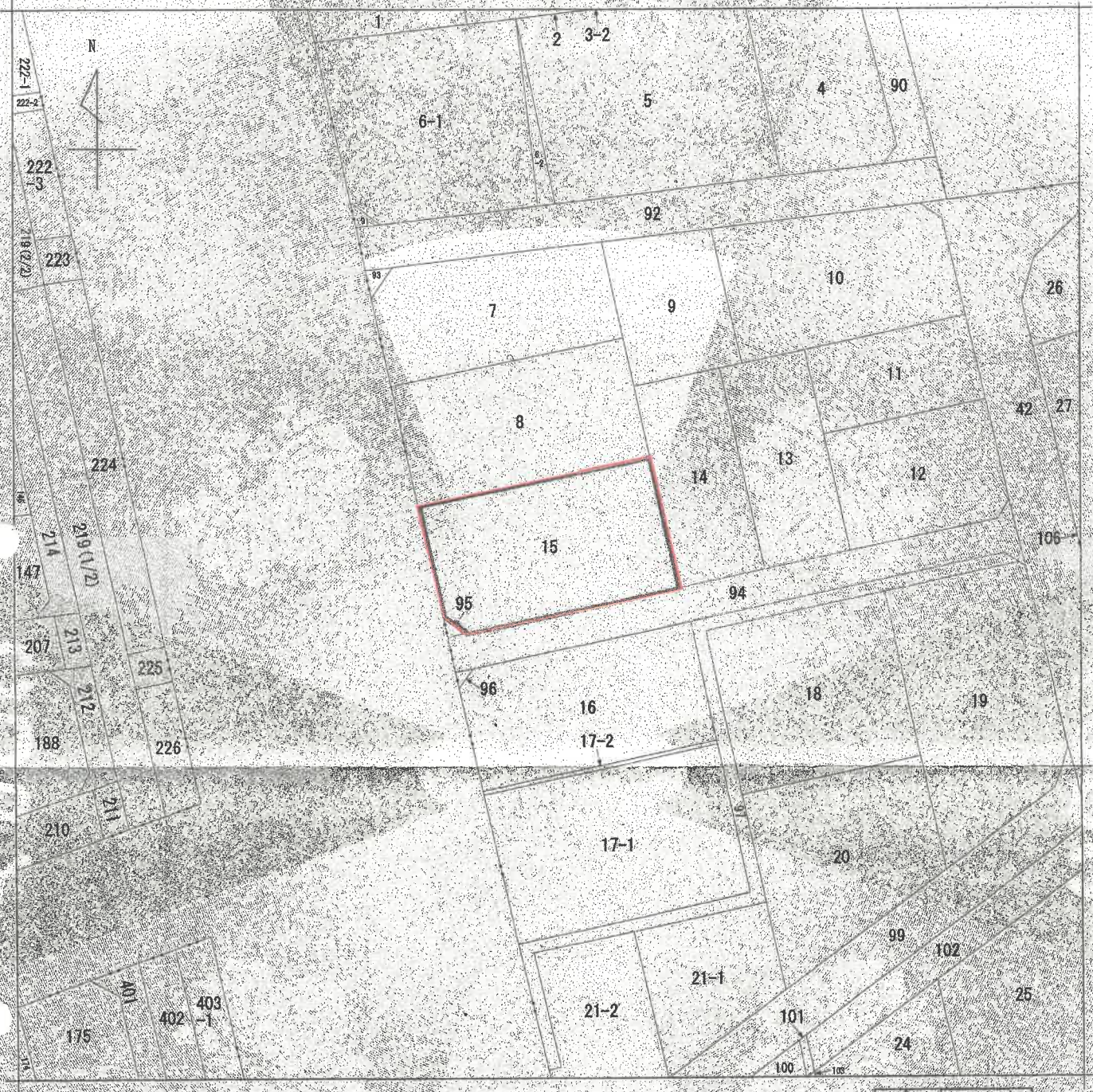
町 向 島

松 竹 町 郷



30 m

出典：国土地理院



請求分	所在	江南市松竹町郷浦				地番	15番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和62年12月26日			備付年月日 (原図)	昭和62年12月26日			補記事項			

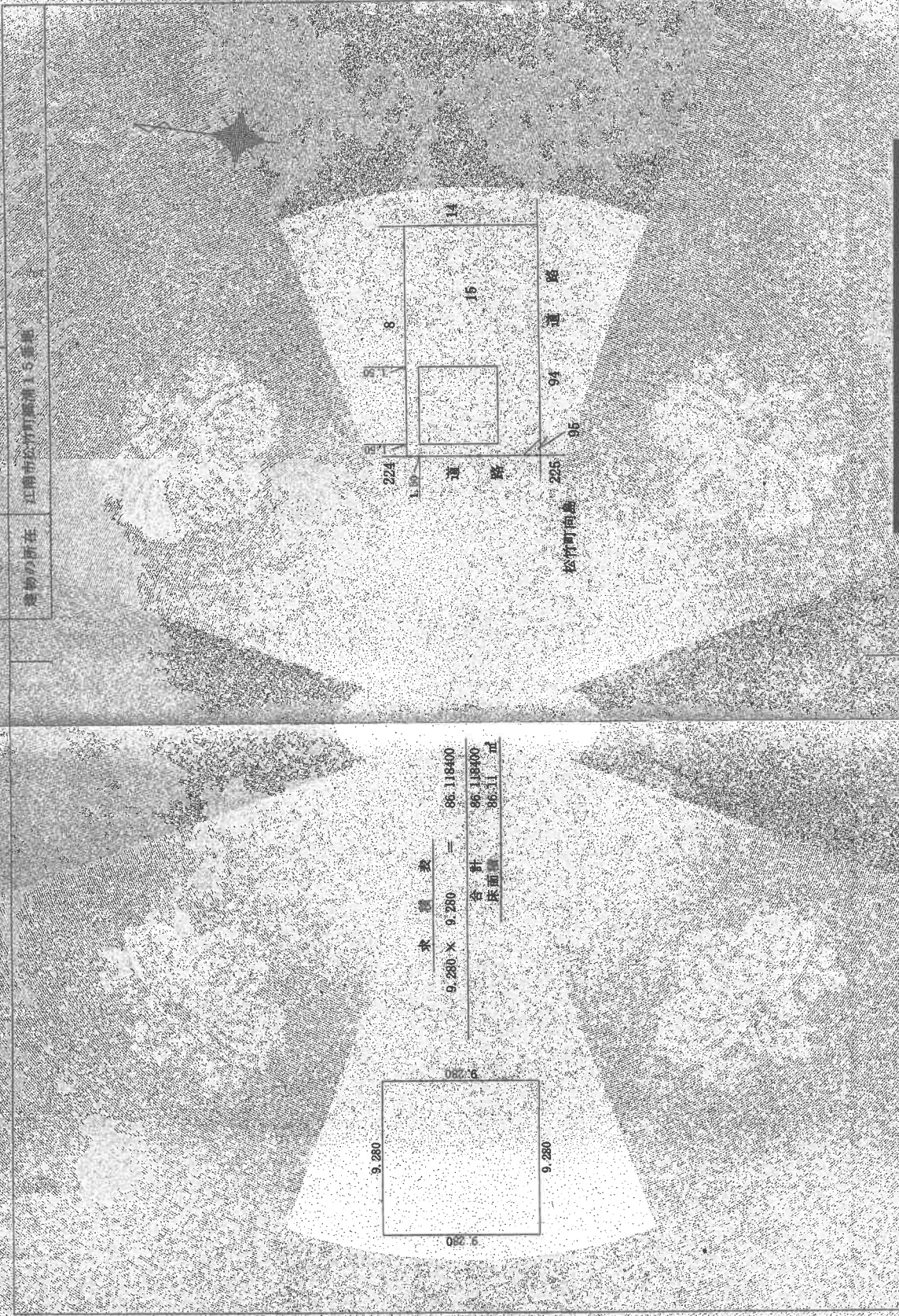
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (名古屋法務局一宮支局管轄)
 令和6年1月10日
 大津地方方法務局



A4判に縮小

図面
平面図
図面

家屋番号 115番
建築物所在 江崎市の松竹町高瀬115番地



縮尺 1/500

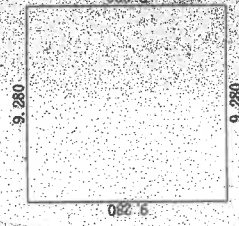
申請人

縮尺 1/250

作成者

水滲表

9.280 × 9.280	=	86.118400
合計		86.118400
床面積		86.11 ㎡



登記年月日：令和2年7月17日

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。

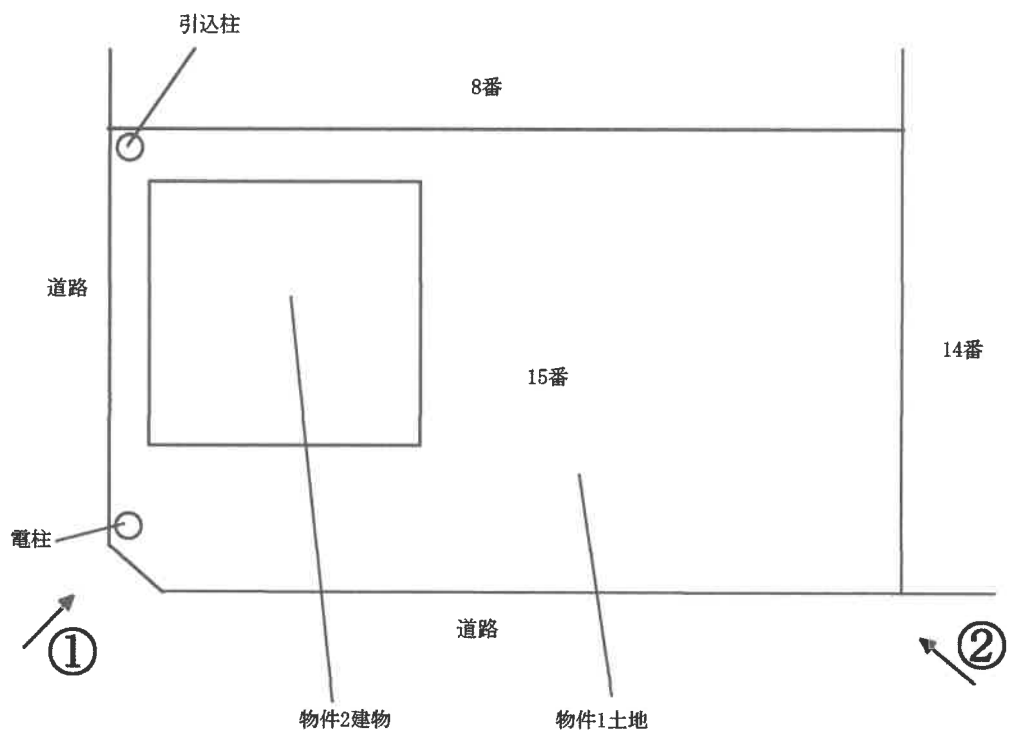
(名古屋法務局 宮子局 管轄)

令和6年1月10日 大津地方法務局

登記官

請求番号：46-2

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)



現況写真



写真①



写真②