

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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 3月12日から 令和 7年 3月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 3月26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 7年 4月16日 午前10時30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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 2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 2月25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 東海市名和町一番割上
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 124.90平方メートル
- 2 所 在 東海市名和町一番割上 2番地1
家屋 番号 2番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 21.53平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 約28.82平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠藤 誠

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

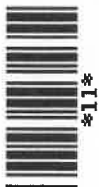
なし

《 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 東海市名和町一番割上
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 124.90平方メートル
- 2 所 在 東海市名和町一番割上 2番地1
家屋 番号 2番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 21.53平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 約28.82平方メートル



令和 6 年(7)第 233 号

令和 6 年 9 月 17 日受理

令和 6 年 12 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 半田支部

執行官 水野 嘉明

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 東海市名和町一番割上 | |
| | 地 番 | 2番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 124.90平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東海市名和町一番割上 2番地1 | |
| | 家屋 番号 | 2番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 21.53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 ■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(■主たる建物 □附属建物) □種 類: □構 造: ■床面積: 2階 約28.82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 居宅 として使用し占有している。 □「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 債務者兼所有者は、物件1土地（以下「本件土地」という。）及び物件2建物（以下「本件建物」という。）を所有しています。</p> <p>2 私は、本件建物に債務者兼所有者の同居人として私の息子のB及びCと共に居住しています。B及びCも債務者兼所有者の同居人になります。本件建物には、その4人で居住しています。世帯主は、債務者兼所有者になります。</p> <p>3 Cは、重度の身体障害者で自ら歩行することはできません。</p> <p>4 本件建物は、オール電化です。</p> <p>5 本件建物の2階洋室2のロフト部分が未登記で増築されています。1階洗面台の排水が不良です。また、トイレに水漏れがあります。</p> <p>6 雨水等で敷地内が冠水したことはありません。</p> <p>7 隣地との境界において、紛争はありません。</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 本件土地は、北側が市道と等高に接面している宅地である。
- 2 本件土地の隣接地との境界付近は、北西角、北東角、南西角及び南東角において、境界標と思われる杭が確認されたが、その他の境界付近においては、境界標と思われる物は確認されなかった。
- 3 本件土地の占有状況について、債務者兼所有者が本件建物及び駐車場の敷地として占有していると思われる。
- 4 本件建物の北西側にウッドデッキが存在する。
- 5 本件建物の占有状況は、関係者からの聴取内容、中部電力ミライズ株式会社からの回答書、住民票及び現認状況から債務者兼所有者が居住し占有しており、同居しているA、B及びCは、債務者兼所有者の占有補助者になると思われる。
- 6 本件建物の南西側にウッドデッキが存在する。
- 7 本件建物の2階洋室2のロフト部分が未登記で増築(約7.29平方メートル)されている。
- 8 本件建物は、建築後約7年経過しており、損傷部分や汚れは見受けられなかった。なお、Aによれば、1階洗面台の排水が不良で、トイレに水漏れがあるとのことである。
- 9 以上のほか、本件調査の結果は、本報告書2枚目及び3枚目に記載したとおりである。

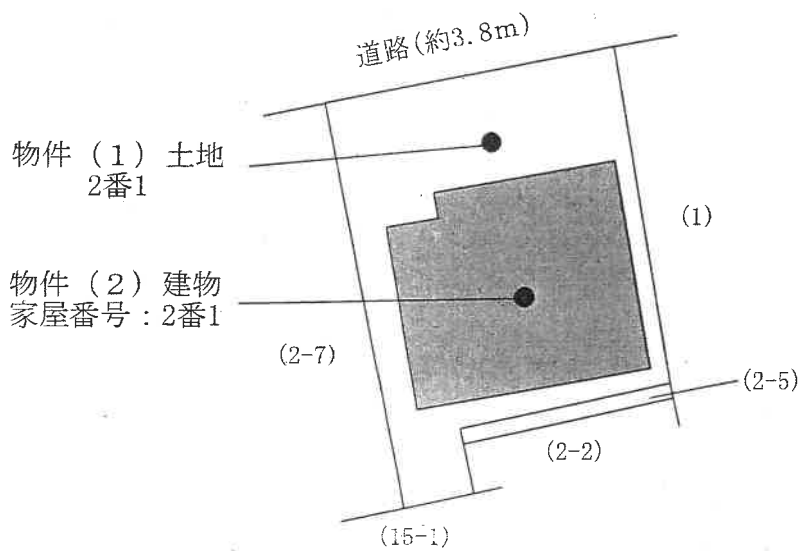
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

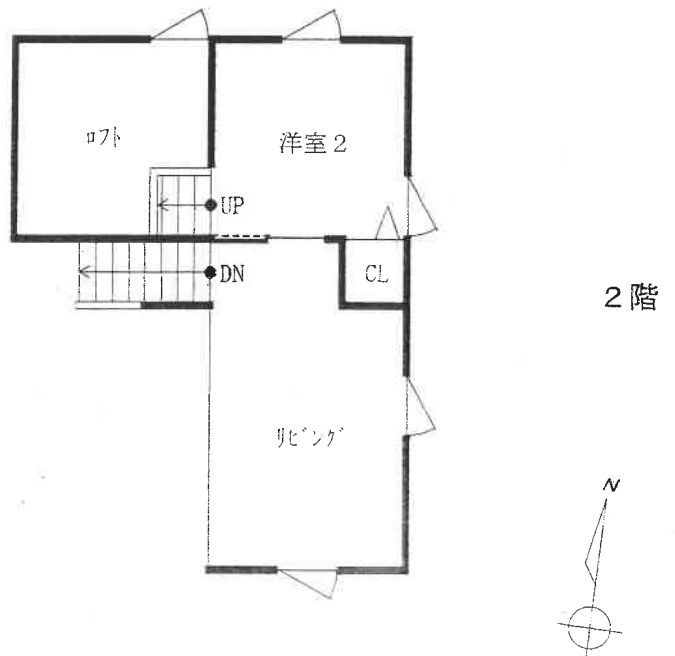
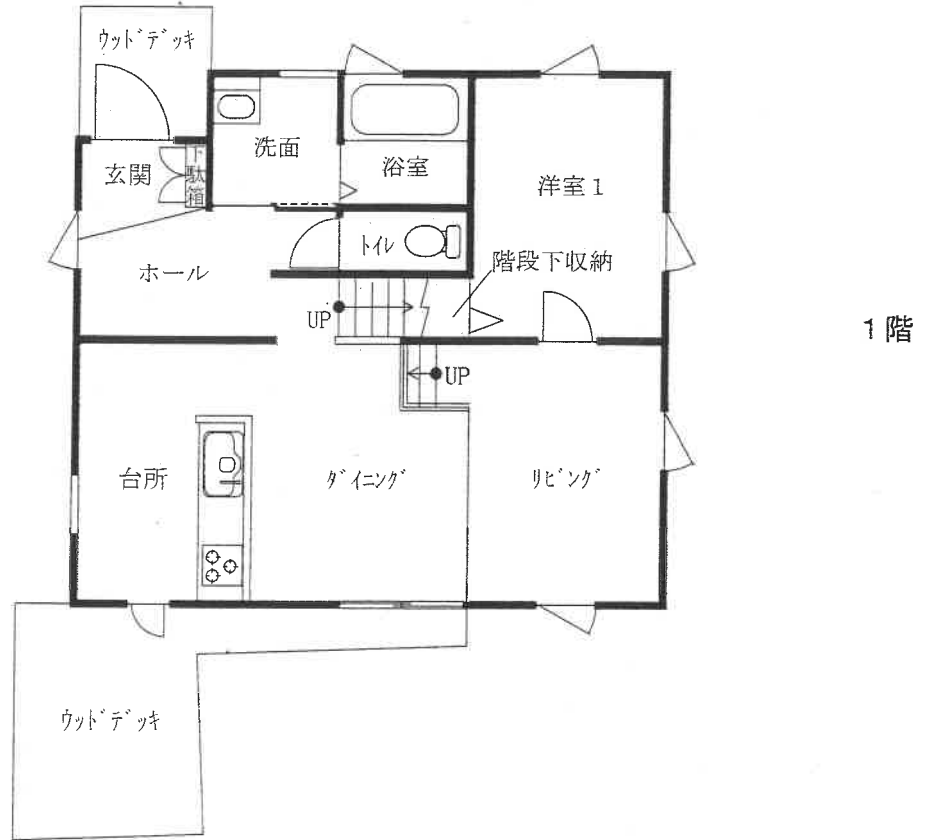
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月19日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6年9月20日(金) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、建物外観写真撮影、占有調査
6年9月20日(金)	当庁執行官室	債務者兼所有者へ現況調査期日通知書及び照会書郵送
6年10月15日(火) 10:00-10:20	物件所在地	A在宅、延期申出があり中止し、次回調査期日通知、概測調査、評価人同行
6年11月11日(月) 11:30-11:50	物件所在地	債務者兼所有者及びA不在、次回現況調査期日通知書投函、近隣居住者聴取、評価人同行
6年11月11日(月)	当庁執行官室	①中部電力ミライズ株式会社へ照会書郵送 ②東海市役所市民課へ住民票送付申請書郵送
6年11月20日(水) 10:00-11:10	物件所在地	A立会、聴取、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。</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、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りした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 夜間執行許可を提示した。</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)



物件 2 建物

物件 1 土地



① 北側から見た物件 1 土地及び物件 2 建物の状況



② 屋内の状況 (1階 リビング)



③ 屋内の状況（1階 台所）



④ 屋内の状況（1階 浴室）



⑤ 屋内の状況（2階 リビング）

令和6年(ケ)第233号
令和6年9月20日受理
令和6年10月15日外現地調査
令和6年12月9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

長谷川 明子 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		11,590,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	3,170,000	円
物件2(建物)	金	8,420,000	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	東海市名和町一番割上 2番1 宅地 124.90m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東海市名和町一番割上 2番地1 2番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96m ² 2階 21.53m ²	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
2	2階に未登記増築部分約7.29m ² あり、2階の現況床面積は約28.82m ² である。		

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	名鉄常滑線「柴田」駅の南東方 道路距離 約910m 名鉄常滑線「名和」駅の北方 道路距離 約1.1km (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか工場、農地等も見られる地域	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 124.90㎡ 間口 約10.2m 奥行 約11.8～14.2m 形状 やや不整形	
接面道路の状況	北側現況幅員約3.8m舗装市道(一番割上1号線)に概ね等高に接面。 上記道路は建築基準法第42条第2項の道路である。幅員が4m未満のため、セットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件2の敷地等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 引込可 下水道 なし(浄化増)	
土壌汚染の可能性の調査	昭和36年、45年、55年頃の住宅地図等によると、従前の土地利用は住宅の敷地等であり、平成29年頃に本件建物等の敷地となり、現在に至ると推定されるが確定できない。愛知県知多県民事務所環境保全課で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 東海市備え付けのハザードマップによると津波災害警戒区域、高潮浸水想定区域に該当する。 ○ 隣接不動産の状況は、東側、西側一般住宅、南側畑等、北側道路を介して一般住宅である。 ○ 西側樹木の枝が隣地に越境している。 	

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12月4日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約23年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 鋼板外 内 壁 ビニールクロス外 天 井 ビニールクロス外 床 クッションフロア、カーペット外 設 備 上水道、浄化槽： そ の 他 オール電化
床面積（現況）	現況の床面積は登記事項証明書記載面積と異なり、1階57.96㎡、2階約28.82㎡、合計床面積は約86.78㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 洋室(2室)+リビング(2室)+DK+ロフト (附属資料No.7「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	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○ 居住者によると、洗面台の排水の不良、トイレの水漏れがあるとのことである。 ○ 上記のほか、概ね使用や経年相当による内装等の汚れ、損傷、設備の劣化等が見られる。 ○ 建物の北西側と南側にウッドデッキが設置されている。

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/㎡) 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	77,900	0.98	124.90	0.95	9,060,000

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 東海(県)-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 101,000 \text{ 円/㎡} \times & & 101 / 100 \times & & 100 / 100 \times & & 100 / 131 = & & 77,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：街路条件1.03×交通接近条件1.02×環境条件1.25×行政的条件1.00=1.31

イ 個別格差：方位(北向)1.00×形状0.99×要セットバック0.99=0.98

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）

目的建物等の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等に比準して求め、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	160,000	86.78	0.54	7,500,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} + \text{経過年数 } 7 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.54$$

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	9,060,000	0.50	法定地上権	4,530,000

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の判定

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	9,060,000	- 4,530,000	/	1.00	0.70	3,170,000
2	7,500,000	+ 4,530,000	0	1.00	0.70	8,420,000
一括価格 (合計)						11,590,000

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

地価調査価格（東海(県)-6)

所 在：愛知県東海市名和町汐田東22番4外
価 格：101,000円／ m^2
位 置：名鉄常滑線「名和」駅の東方道路距離約930m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：185 m^2
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北4m市道
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：中小規模一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域

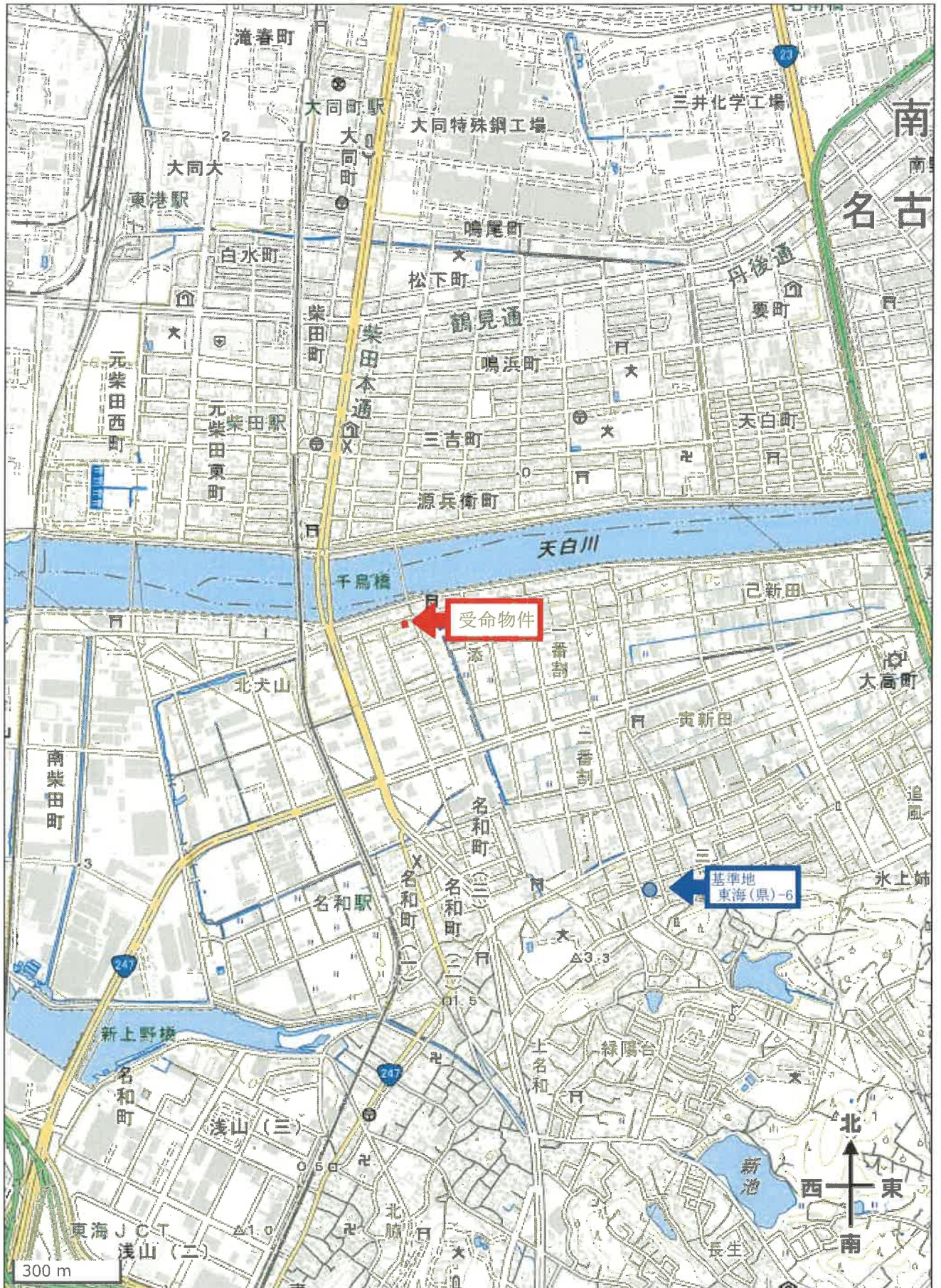
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 各階平面図
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

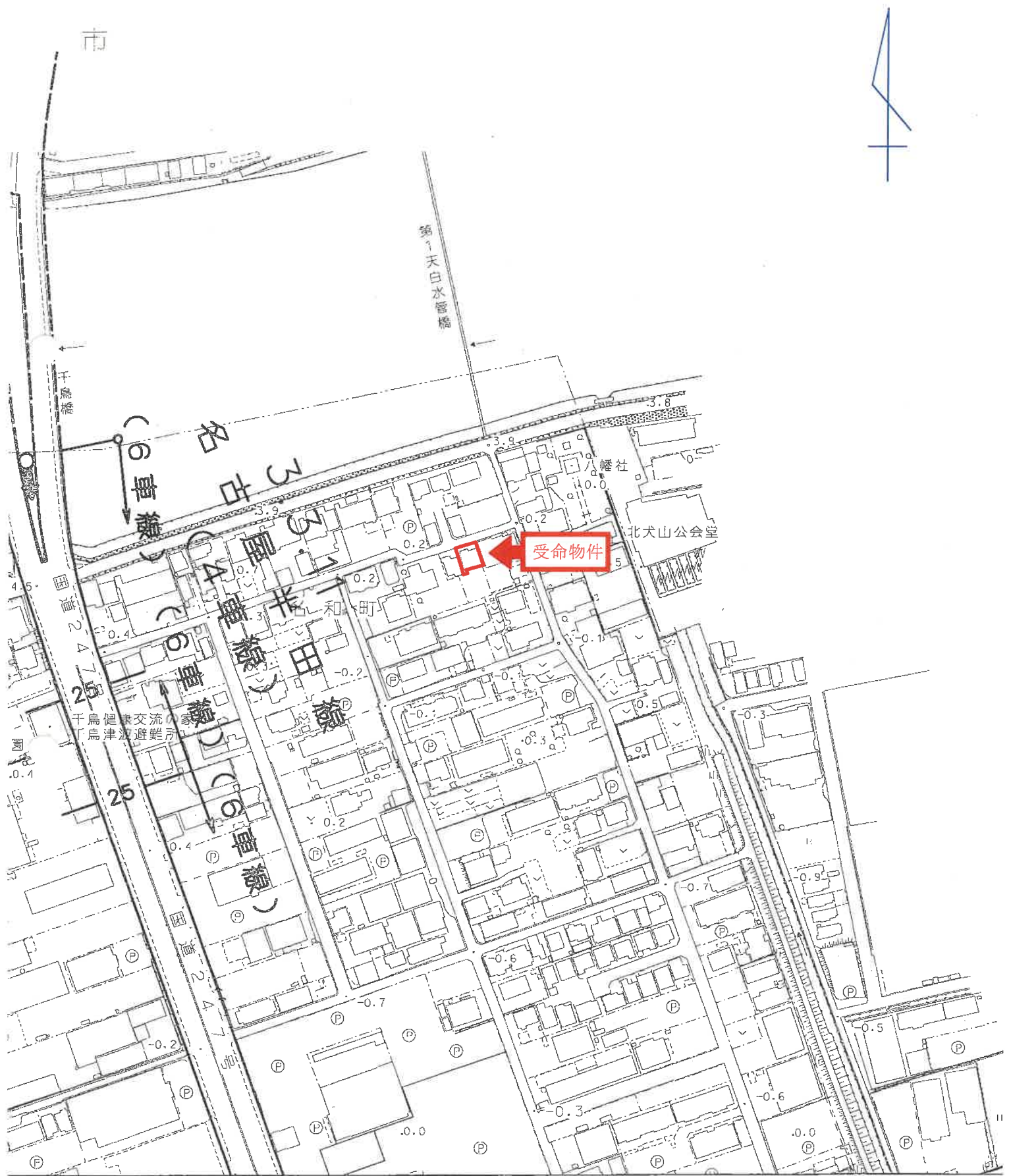
以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図



付近案内図

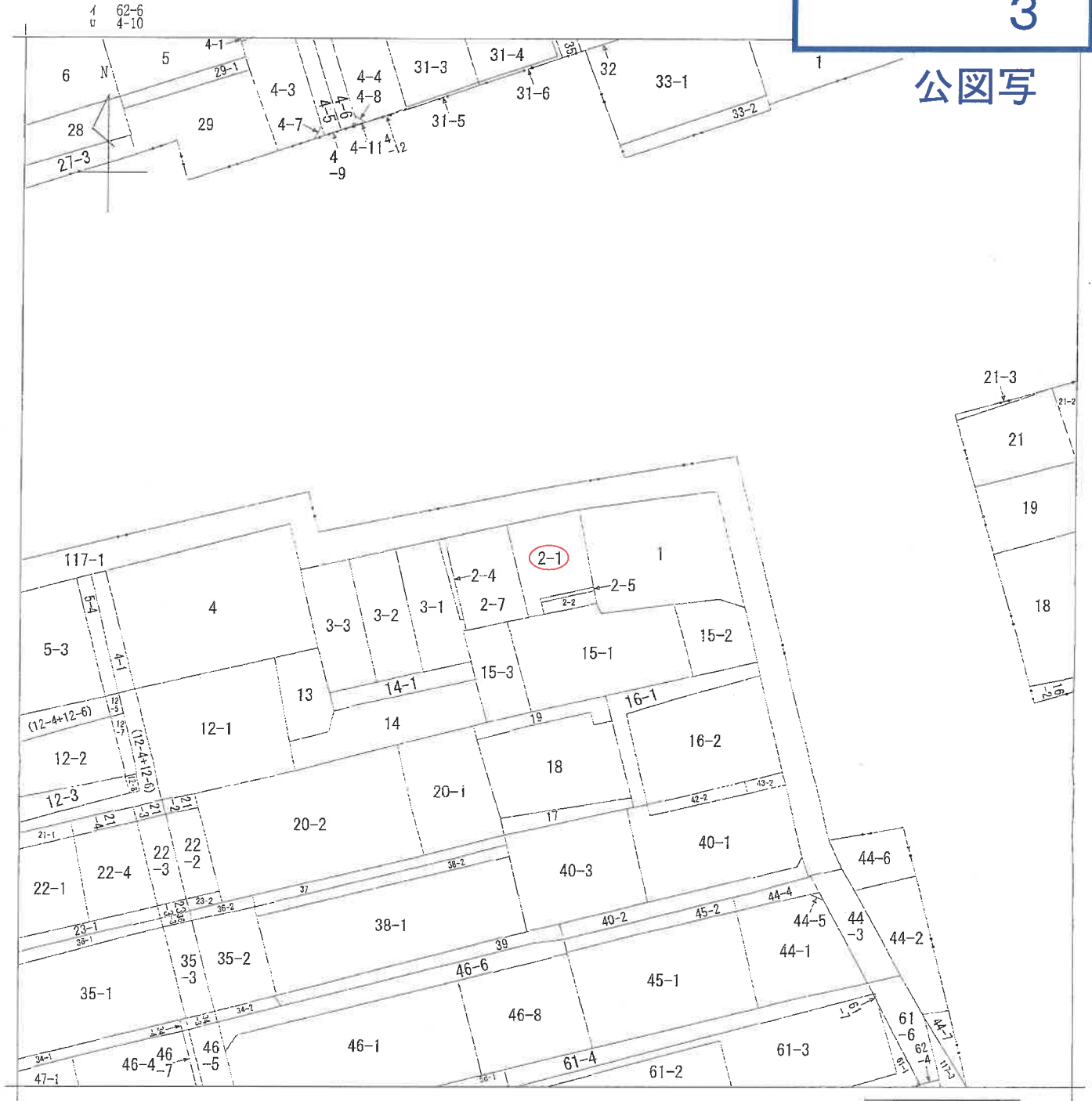


1:2,500

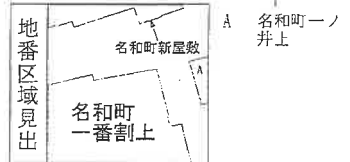
東海市「都市計画基本図」



公図写



(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	東海市名和町一番割上		地番	2番1	
出縮力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年8月6日

東京法務局

地図整理番号：M76272

登記官

(1/1)

※A4判に縮小

地積測量図写

地積測量図

地番 A2-1 B2-7

土地の所在 東海市名和町一番割上

座標求積表

地番	A2-1		B2-7		合計	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
KF26	301.419	310.126	-3026.974827	10.206		
KF28A	299.940	300.114	-2147.583580	14.249		
21	249.477	302.954	1498.183296	2.461		
CO37	285.987	305.382	548.809053	2.288		
CO38	286.222	304.873	1955.585270	7.457		
KO25	289.773	312.147	1522.177508	11.820		
合計			-248.802319	124.90		
座積			124.90			

地番	B2-7		合計	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
KF28A	288.440	300.114	-3638.075680	0.156
CO2	297.665	291.132	-1798.860255	14.946
CO34	283.618	284.067	2621.372810	6.082
CO35	284.858	300.022	2631.016272	2.997
21	286.477	302.954	26.259884	14.249
合計			-250.807868	130.40
座積			130.40	

総合座積 255.306000 m²

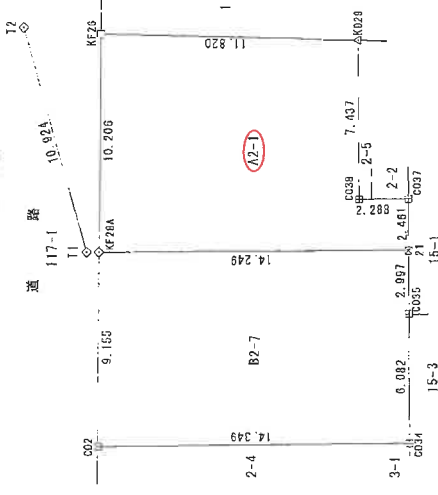
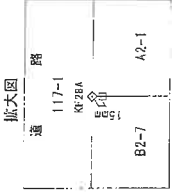
地番	A2-1	B2-7	座積	124.90 m ²
			座積	130.40 m ²

測量の年月日 平成28年10月18日
 測量係 任意座標

参照点の座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
T1	300.000	300.000	(旧国庫測量点) (キヤミ)
T2	304.858	309.737	(旧国庫測量点) (キヤミ)

参照点の概略図



境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
□	金属標(プレート)
△	プラスチック杭
△	金属標
○	刻算点

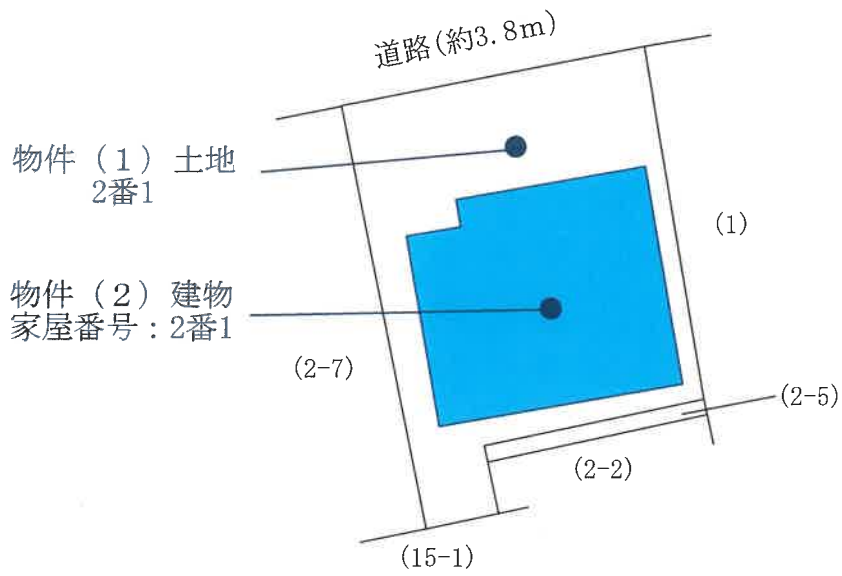
縮尺 1 / 250

申請人

作成者 (平成 29 年 11 月 1 日作成)

登記官

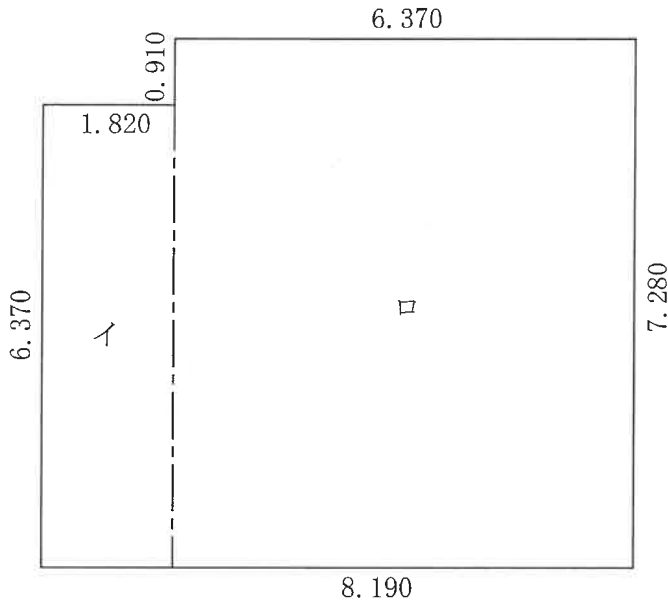
土地建物配置図(概略)



S=約1/250

各階平面図

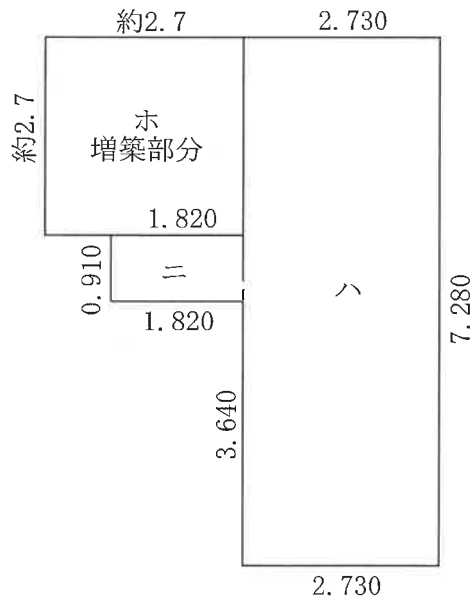
1階



求積表

イ	$1.820 \times 6.370 = 11.5934$
ロ	$6.370 \times 7.280 = 46.3736$
計	57.9670
床面積	57.96 m ²

2階



求積表

登記部分

ハ	$2.730 \times 7.280 = 19.8744$
ニ	$1.820 \times 0.910 = 1.6562$
計	21.5306
床面積	21.53 m ²

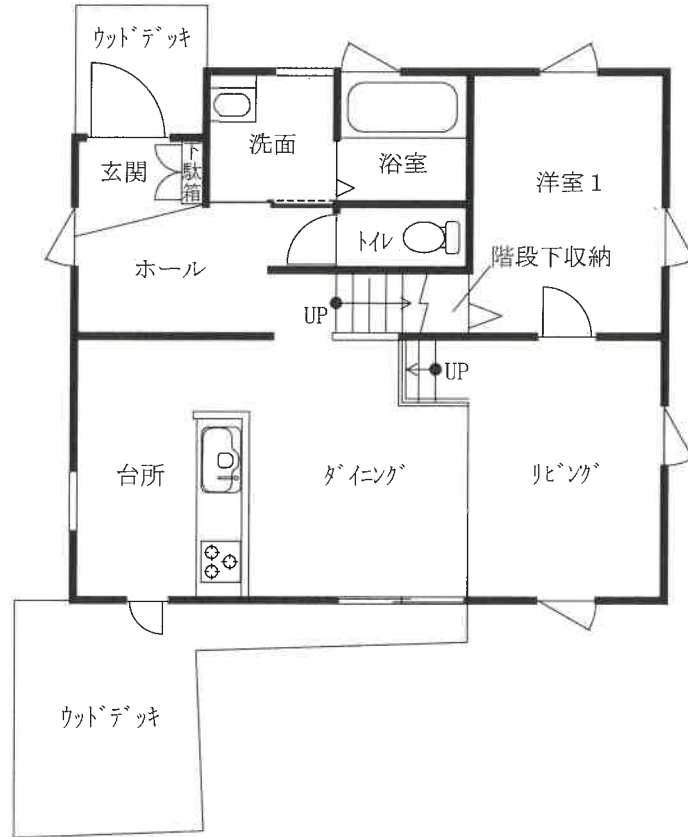
増築部分(未登記)

ホ $2.7 \times 2.7 = 約7.29$

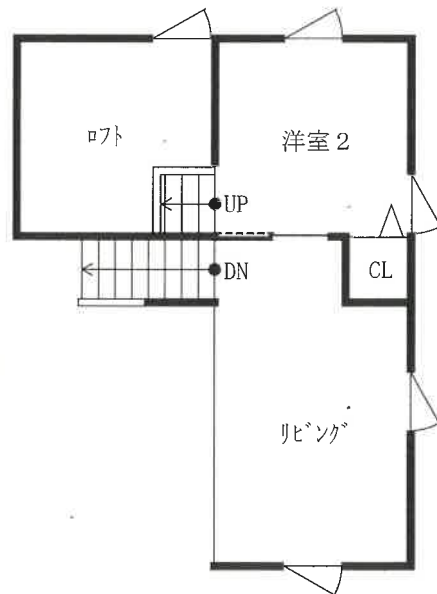
合計床面積

$21.53\text{m}^2 + 約7.29\text{m}^2 = 約28.82\text{m}^2$

建物間取図(概略)



1階



2階



S = 約 1 / 100

現況写真

