

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 25 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 4 月 9 日から 令和 7 年 4 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 4 月 23 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 5 月 14 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 4 月 30 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 3 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	6, 970, 000 5, 576, 000	一括	1, 394, 000	40, 798	12, 493
1	3, 340, 000				
2	3, 630, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 知多市長浦三丁目 | |
| | 地 番 | 186番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 164.19平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市長浦三丁目 186番地 | |
| | 家屋 番号 | 186番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 81.69平方メートル |
| | | 2階 | 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5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 | 知多市長浦三丁目 | |
| | 地 番 | 186番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 164.19平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市長浦三丁目 186番地 | |
| | 家屋 番号 | 186番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 81.69平方メートル |
| | | 2階 | 37.26平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 259 号

令和 8 年 10 月 25 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 水 野 嘉 明

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------|--------|
| 1 | 所 在 | 知多市長浦三丁目 | | |
| | 地 番 | 186 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 164.19 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多市長浦三丁目 186 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 186 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 81.69 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 37.26 | 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:		
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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
■ 債務者兼所有者	1 私は、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。 2 本件建物は、以前、私の元夫の所有でしたが、離婚したときに財産分与として、本件土地及び本件建物を私に譲渡してもらいました。現在、本件建物には私が一人で居住しています。 3 本件建物において、暫くの間、猫を一匹飼っていました。 4 平成14年ころに本件建物の1階キッチン、浴室、和室の床及び壁面並びに2階の壁紙等のリフォームをしました。 5 本件建物の1階キッチンの食器洗浄機及びIHコンロは故障しており、作動しません。1階洗面脱衣室の天井には雨漏り跡があり、天井の一部が捲れています。その影響だと思いますが、洗面脱衣室の電気がつきません。 6 本件土地の南西側隣地（地番187番1）は、私の娘の夫が所有しています。同南西側隣地（地番187番1）の庭が一部、本件土地内に越境しており、境界の仕切りをしているブロックも本件土地内に一部越境して設置されていますが、親族間であり、互いに承知しています。 7 雨水等で敷地内が冠水したことはありません。 8 隣地との境界において、紛争はありません。

(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、北側が市道に等高（駐車場部分）～約1メートル高く（建物敷地部分）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、北東角において、境界標と思わ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 本件土地の北西側に差掛けが設置されている。差掛けの屋根の一部が道路に越境している。
- 4 本件土地の東側に簡易物置1が南側に簡易物置2が設置されている。
- 5 債務者兼所有者からの聴取及び現認状況より、本件土地の南西側隣接地（地番187番1）の庭の一部が本件土地内に越境しており、境界の仕切りをしているブロックも本件土地内に一部越境していると思われる。
- 6 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。
- 7 本件建物の占有状況は、債務者兼所有者からの聴取内容及び現認状況から債務者兼所有者が居住し占有していると思われる。
- 8 本件建物は、建築後約46年経過しており、経年相応の損傷部分や汚れが見受けられた他に、1階洗面脱衣室の天井には雨漏り跡があり、天井の一部が捲れているのが確認された。また、その影響のため、洗面脱衣室の電気がつかないとのことである。また、1階の間取りをダイニング、キッチンと和室からリビングダイニング及びキッチンに変更し、2階の間取りを和室と洋室から洋室1室に変更していると思われる。
- 9 以上のほか、本件調査の結果は、本報告書2枚目ないし4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11月28日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6 年11月29日 (金) 10 : 30 - 10 : 45	物件所在地	物件確認、建物外観写真撮影、占有調査
6 年12月 4日 (水)	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12月18日 (水) 15 : 15 - 16 : 15	物件所在地	債務者兼所有者立会、聴取、立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

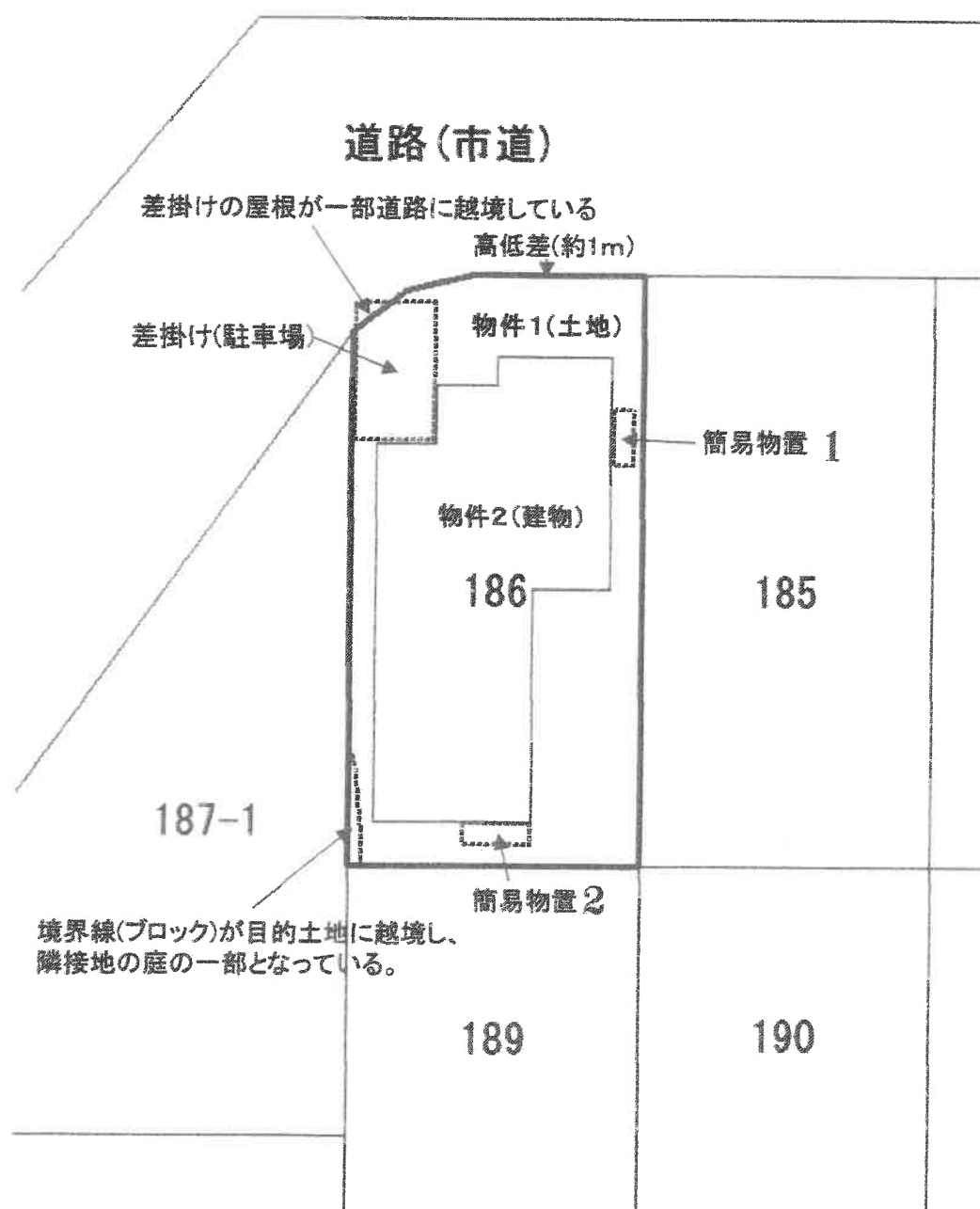
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入りした。

☐ 令和 年 月 日

夜間執行許可を提示した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

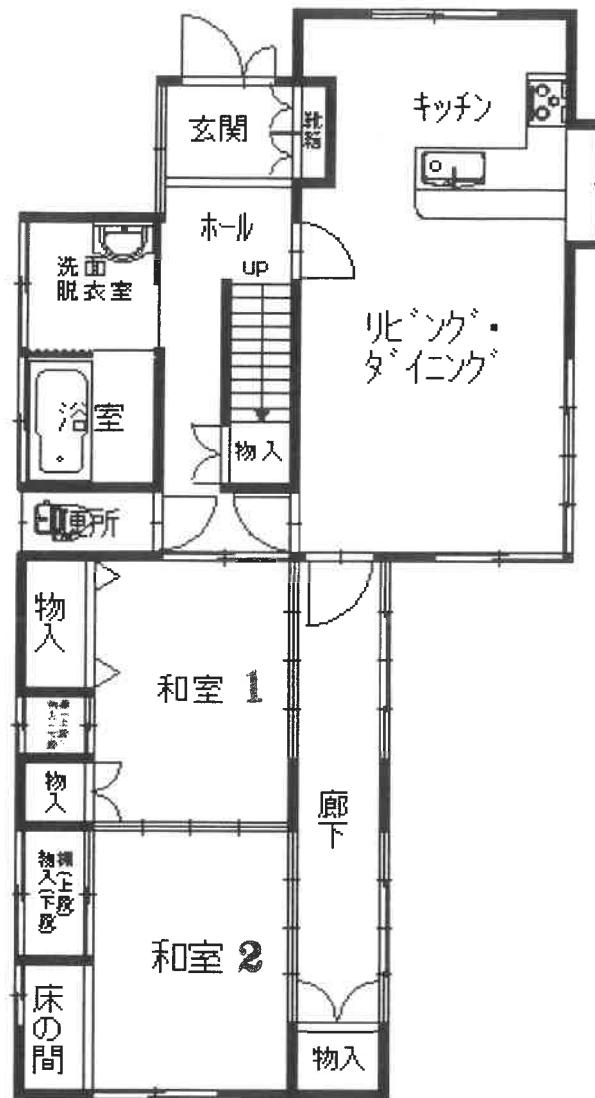
土地建物位置関係図 (概略)



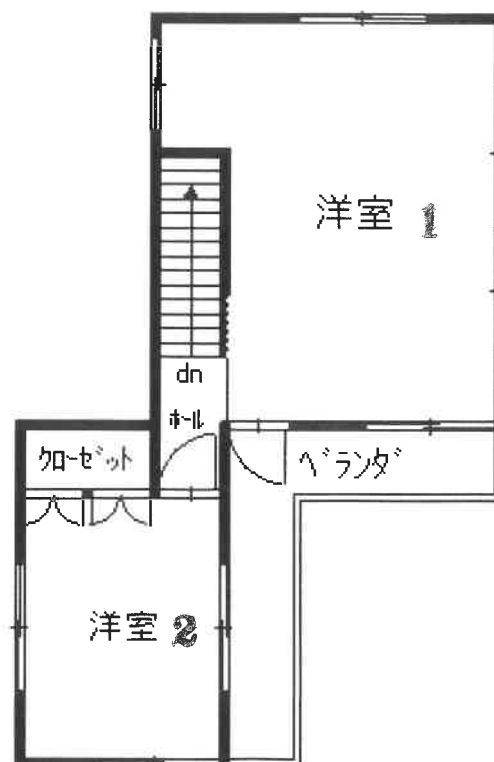
建物間取図(概略)



1 階



2階



(7 枚目)



① 北側から見た物件 1 土地及び物件 2 建物の状況



② 北東側から見た物件 1 土地及び物件 2 建物の状況



③ 屋内の状況（1階 リビング、ダイニング）



④ 屋内の状況（1階 キッチン）



⑤ 屋内の状況（1階 洗面脱衣室天井の雨漏り跡）



⑥ 屋内の状況（1階 浴室）



⑦ 屋内の状況（2階 洋室 1）

令和 6 年 (ケ) 第 259 号
令和 6 年 11 月 30 日 受 理
令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 1 月 6 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,340,000 円
物件2(建物)	金 3,630,000 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 番 地 目 地 積	知多市長浦三丁目 186番 宅地 164.19m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多市長浦三丁目 186番地 186番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 81.69m ² 2階 37.26m 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	名鉄常滑線「長浦」駅 南方 道路距離 約450m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法第22条区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 宅地造成規制区域
画 地 条 件	地 積 164.19m ² 間 口 約9.6m、奥 行 約18m 形 状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北側幅員約8m市道に等高（駐車場部分）～約1m高く（建物敷地部分）接面している。（建築基準法上の道路である）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場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 引込可(現在オール電化) あり
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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。また、平成元年、昭和51年、昭和41年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 北西側に差掛け（駐車場）が設置されている。 ・ 上記差掛けの屋根は一部穴が空いており、また、屋根の一部は道路に越境している。 ・ 対象土地の東側及び南側に簡易物置が設置されている。 ・ 南西側隣接地(地番187番1)との境界に設置してあるブロックが目的土地側に越境してきており隣接地の庭の敷地となっている。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

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） 昭和53年5月16日新築 経 過 年 数 約47年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス、繊維壁等 天 井 ビニールクロス、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 電気（オール電化）、上・下水道等 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	1階 81.69㎡ 2階 37.26㎡ 計 118.95㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 4LDK （附属資料7 建物間取図（概略）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	・所有者によると平成14年頃建物全体のリフォームを行ったとのこと。建築当初の間取図面との比較及び所有者からのヒアリングによると、1階は間取変更(DK+和室からLDK)、キッチン、浴室、和室の床及び壁面等の変更を、2階は間取変更(和室+洋室から洋室1室)、壁紙等の変更を行ったと推測される。 ・所有者によると、従前猫を1匹飼育していたとのこと。 ・キッチンに設置してある食器洗浄機及び、IHコンロは作動しない。 ・洗面脱衣室の天井は雨漏り跡があり天井が捲れている。その影響で洗面脱衣室の電気はつかない。 ・廊下の天井が一部捲れていた。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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/㎡) 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	65,300	0.99	164.19	0.90	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）

地価調査 知多(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 & / & 100 & \times & 100 / & 100 & \times 100 / & 100 & = & 65,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：格差がないと判断。

イ 個別格差：隣接地との状況(越境等) 0.99

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減価率 10%

(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	169,000	118.95	0.02	400,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} \\ &\quad 0\text{年} + \text{経過年数}47\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02 \end{aligned}$$

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		1.00	0.7	3,340,000
2	400,000	+4,780,000	0	1.00	0.7	3,630,000
一括価格(合計)						6,970,000

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（知多(県)－3)

所 在：知多市長浦3丁目101番

価 格：65,300円/㎡

位 置：名鉄常滑線「長浦」駅の南方 道路距離 約400m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：252㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：北西側 8m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率150%)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

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



長浦三丁目

受命物件



30 m





(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。

地番区域見出
長浦3丁目

請求部	所在	知多市長浦三丁目			地番	186番		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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。

令和6年9月20日
名古屋法務局半田支局

地図整理番号：M33362 登記官

A 4 版に縮小

1941年11月5日

作製年月日
昭和五拾年壹月拾六日

作製者

申請人

地積測量図

地積測量図

177~213, 329
1-17, 1-6, 1-1-97

2801170

地番

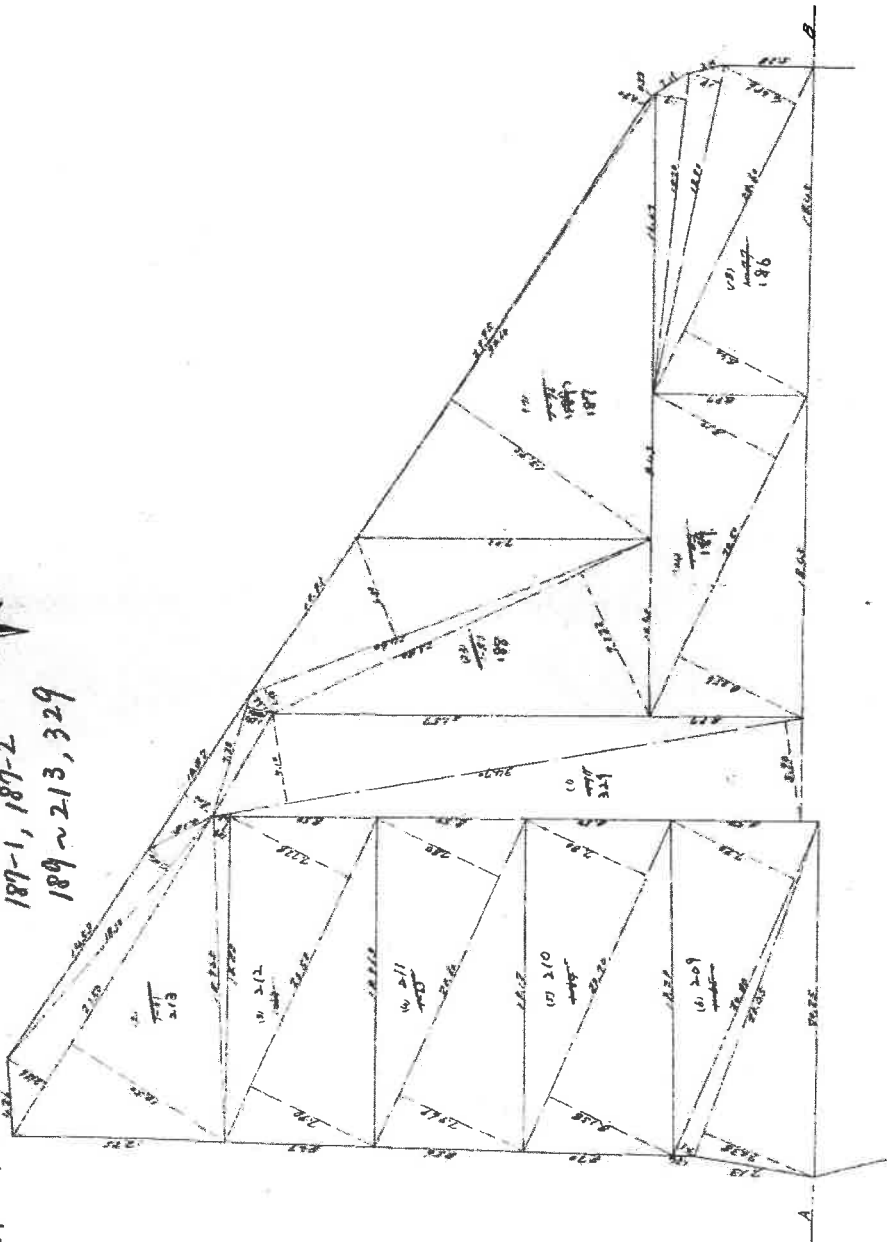
土地の所在

知多市長浦3丁目

前1-17 後1-17, 1-6, 1-1-97, 新177~186

187-1, 187-2

189~213, 329



単位

88

縮尺 1/400

50.1.17

登記年月日：昭和50年1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。
令和6年9月20日 名古屋法務局半田支局

登記官

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

図 面

図 面 建 物 図 面

3815425 各 階 平 面 図

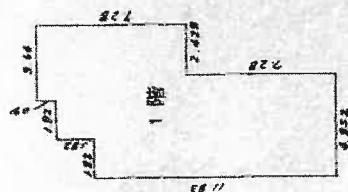
家屋番号 3815425

建物の所在 知多郡日根町大堀田番地 3815425

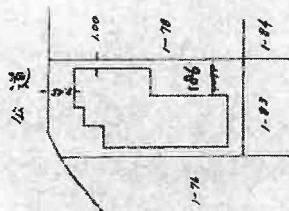
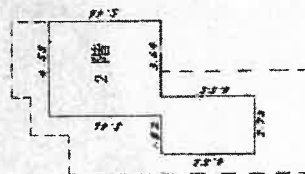
知多市長浦 3 丁目 186 番地



求 積
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $4.55 \times 7.28 = 33.1240$
 $7.28 \times 4.852 = 35.32256$
 床面積 81.6916



求 積
 $4.55 \times 5.46 = 24.8430$
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
 床面積 37.2645



53 5-18

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

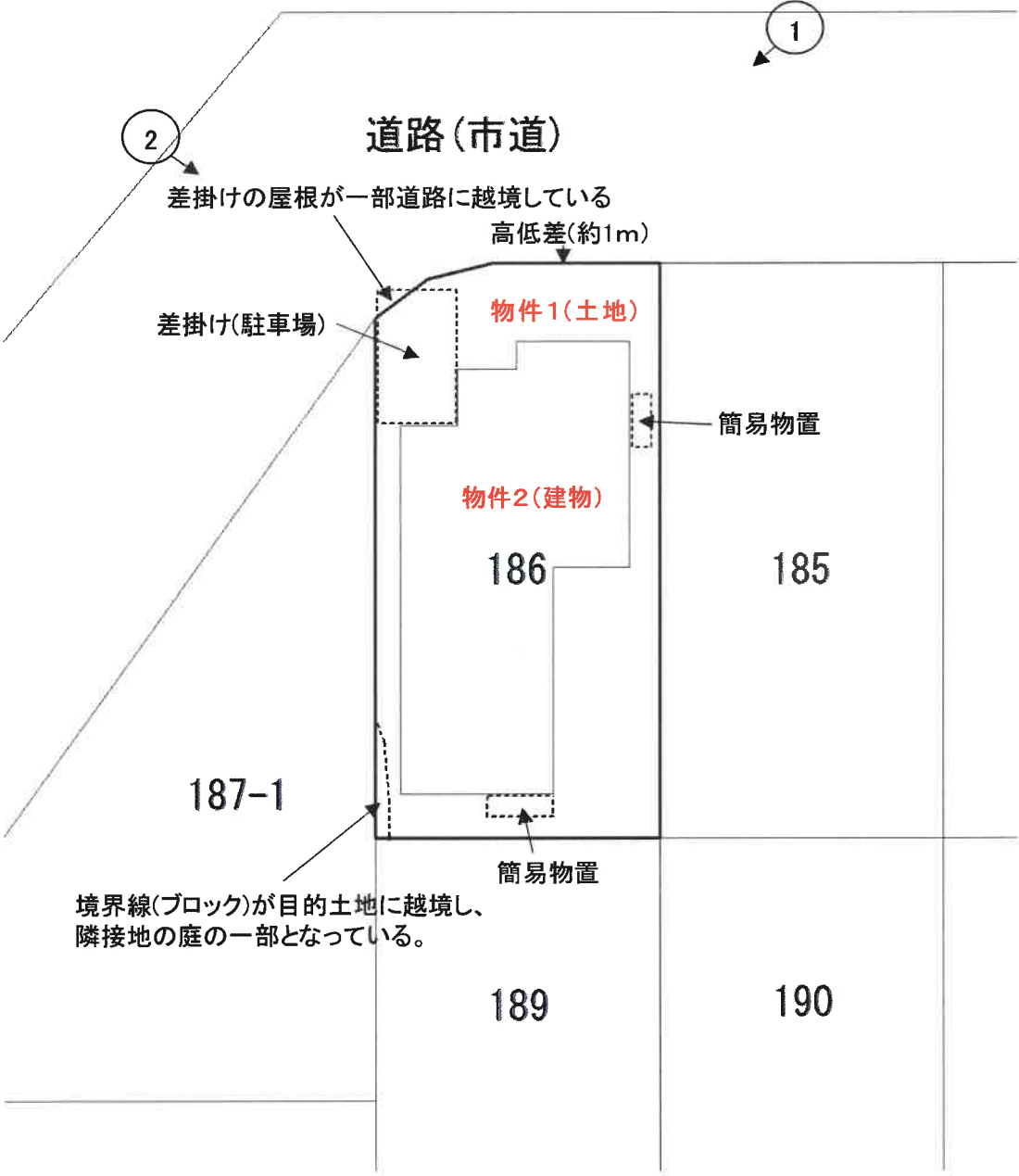
登記年月日：昭和53年5月18日

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。
 令和 6 年 9 月 20 日 名古屋建築局 平田 文局

登記簿

地図整理番号：M33863

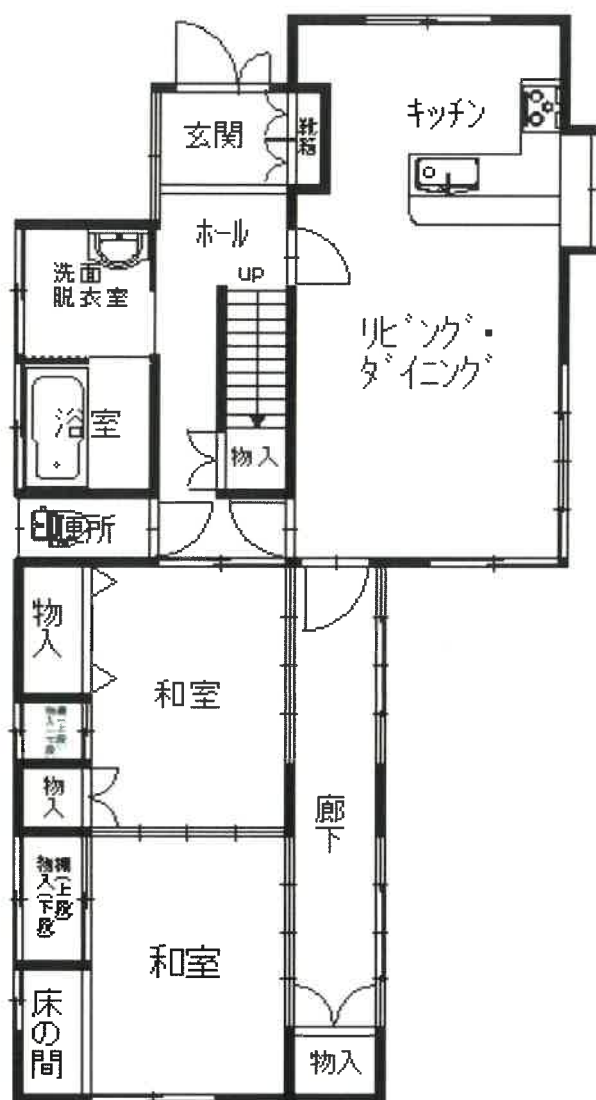
土地建物配置図(概略)



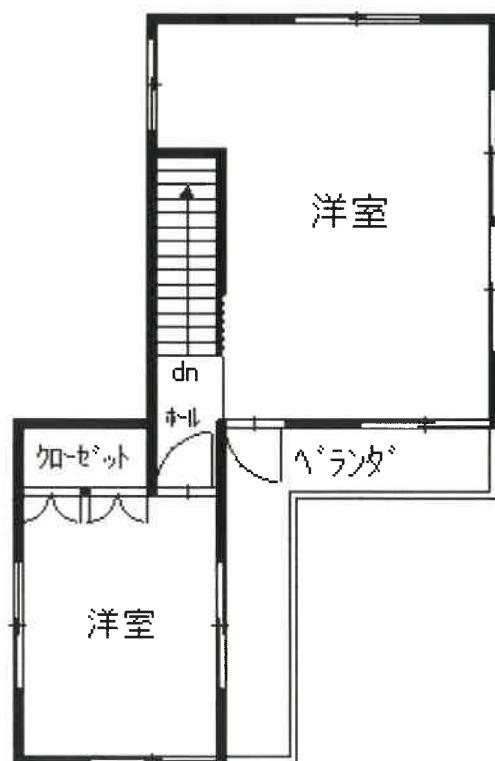
建物間取図(概略)



1階



2階



現況写真



①



②