

[注意事項]

今回の売却対象の物件は、物件番号1です。

(本件については、一部の物件のみを売却に付しています。)

入札の際には、物件番号をお間違えのないようご注意ください。

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 榎 原 久美子

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 目 録

1	所	在	小牧市大字久保一色字山新田
	地	番	216番37
	地	目	宅地
	地	積	391.07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 榊 原 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号216番37）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号216番37）が本件土地上に存在する。

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 | 小牧市大字久保一色字山新田 |
| | 地 | 番 | 216番37 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 391.07平方メートル |



令和 6 年(又)第 112 号

令和 6 年 10 月 9 日受理

令和 6 年 11 月 20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

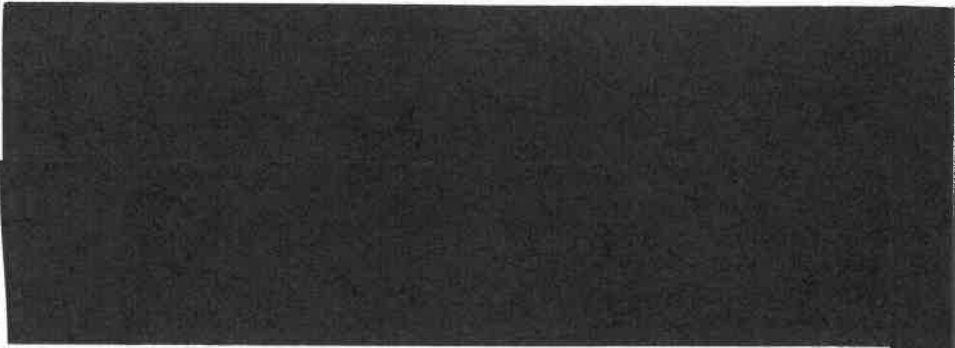
執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小牧市大字久保一色字山新田 |
| | 地 番 | 216番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 391.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小牧市大字久保一色字山新田 216番地37 |
| | 家屋 番号 | 216番37 |
| | 種 類 | 居宅・診療所 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.98平方メートル
2階 33.12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"/> 土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物の北西側に計4台の簡易物置(動産)が置かれている
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が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物の北西側に差し掛け(工作物)が設置されている
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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"/> 土地建物配置図(概略)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>(立入調査時に面接聴取)</p> <ol style="list-style-type: none">1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。2 現在、物件2建物には私一人が居住し、1階の一部を私個人が経営する鍼灸院の診療室として使用しています。同所で鍼灸院を始めたのは昭和50年ころです。  <ol style="list-style-type: none">6 物件1土地は、北側の水路と接していますが、同水路が増水したこと、同水路から悪臭が発生したことはありません。7 物件1土地の北側及び東側の擁壁については、私が物件1土地を購入した当時(昭和46年)から存在します。がけ条例に関する書類を所持していないかとお尋ねですが、探しましたが見つかりませんでした。8 名古屋空港に離発着する飛行機の騒音については、夕方によく飛行機が通過しますが、それほど気になりません。むしろ夜間に南側道路を走行する自動車の方が騒音として感じます。
■ B (債務者代理人 弁護士)	<p>(立入調査時に面接聴取)</p> <ol style="list-style-type: none">1 私は、Aの代理人です。2 Aは、物件2建物に居住し、同所にて個人で鍼灸院を営んでいます。

(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

■占有関係について

- 1 物件2建物にAの氏名が表示された表札が掲げられている。また、Aの姓が治療院（鍼灸院）の屋号として使用されており、同治療院名が出入口に表示されている。
- 2 A及びBの各陳述、物件1土地及び物件2建物の使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 南側及び東側で道路に接する、五角形の宅地である（南東角付近にすみ切りがある）。なお、南側道路は西から東方向に、東側道路は南から北方向に向かって、いずれも緩やかに傾斜している。
- 2 一見したところ、四箇所（土地建物位置関係図（概略）の○を付した箇所）に境界標と思われる金属プレートが設置されている。
- 3 北側及び東側に擁壁が設置されている（写真②③）。各擁壁の高さについて、現地にて簡易計測したところ、北側の擁壁が約2.0メートルないし約3.5メートル、東側の擁壁が約1.5メートルないし約2メートルであった。また、北側の擁壁と北側隣地（用悪水路）との位置関係は、土地建物位置関係図（概略）及び写真③のとおりである。
- 4 北側（一部）、東側及び南側（一部）の樹木の枝葉が道路側に越境している（土地建物配置図（概略）参照）。

(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 10月11日 (金) 13:15 - 13:25	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査 事務連絡(調査日程調整) 投かん
R6年 10月11日 (金) 13:50 - 14:00	愛知県小牧市役所	A(債務者)の住民票写し交付申請 固定資産税家屋図面交付申請
R6年 10月17日 (木) 11:00 - 11:05	(電話)	B(債務者代理人弁護士)に対し、現況調査日通知
R6年 10月17日 (木) 13:00 - 13:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R6年 11月6日 (水) 13:30 - 15:15	目的物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(屋内外)、評価 人同行、A(債務者)及びB(債務者代理人弁護 士)立会・聴取
—		
—		

(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

目的物件は全戸不在で、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

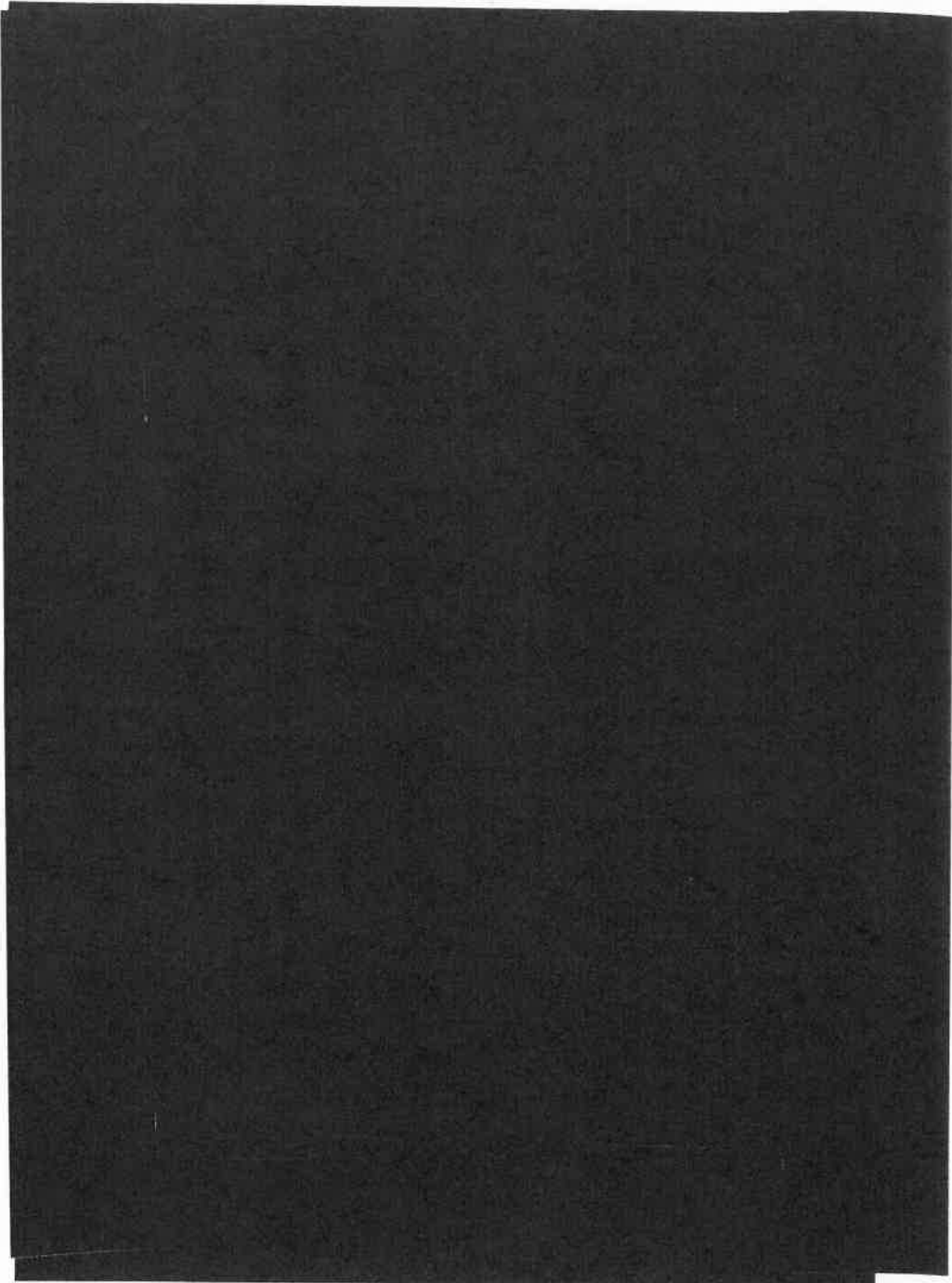
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）



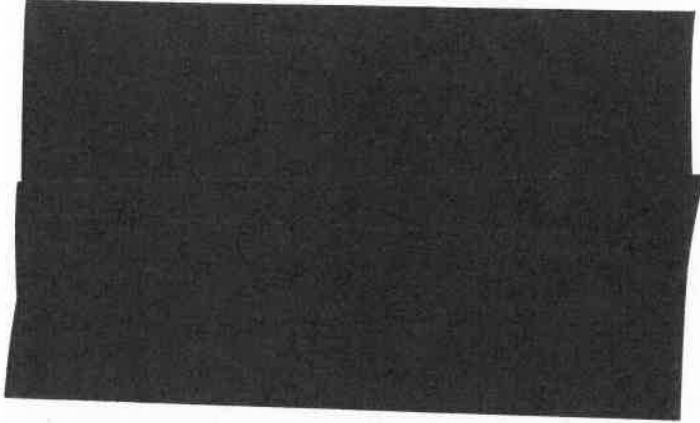
建物間取図（概略）



1 階

(6 枚目)

建物間取図 (概略)



2 階

(7 枚目)



① 物件2建物の外観（南西方向から撮影）



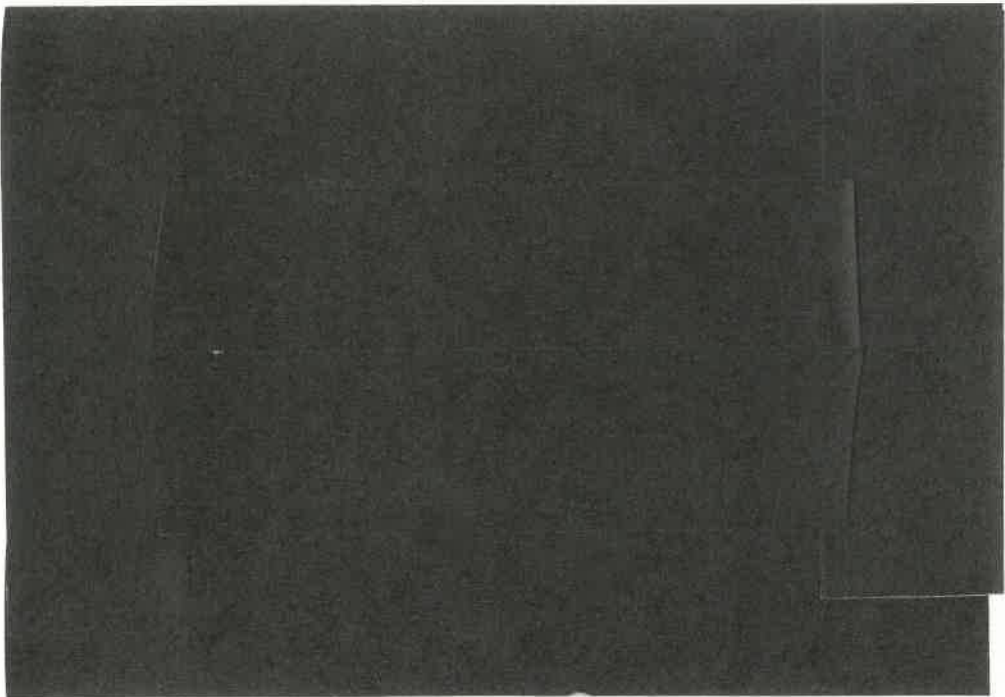
② 物件2建物の外観（北西方向から撮影）

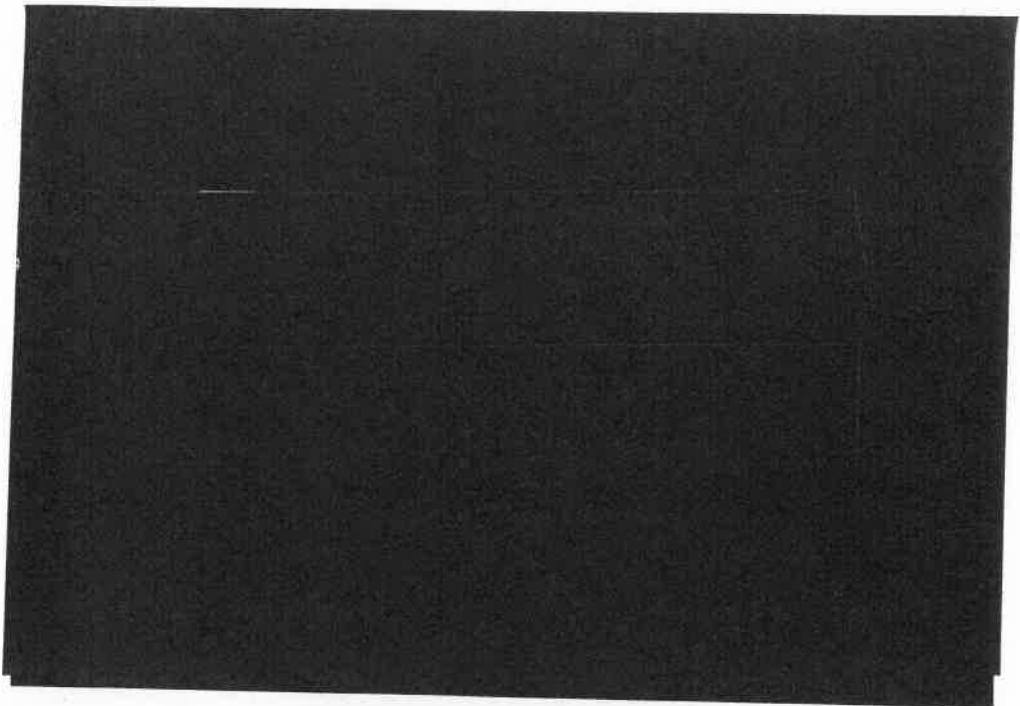
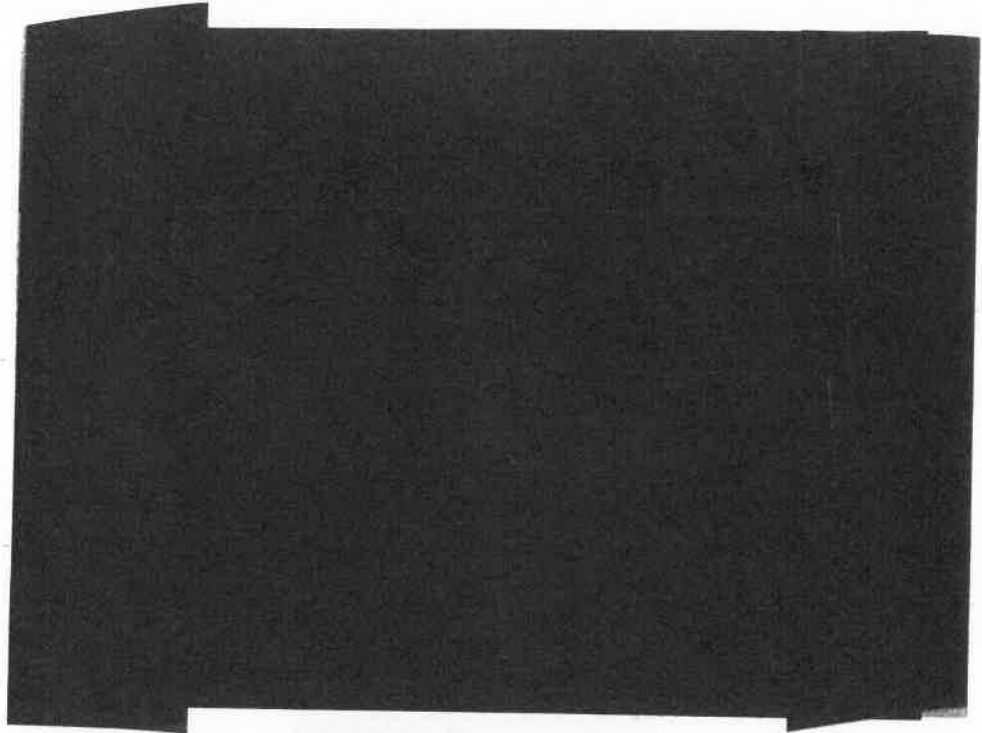
北側擁壁

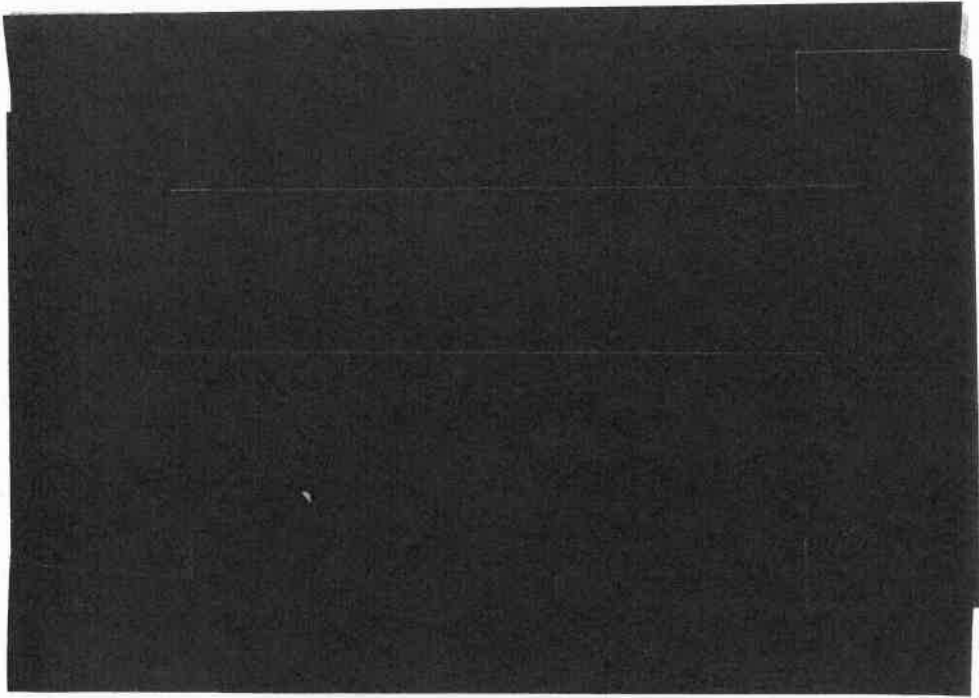
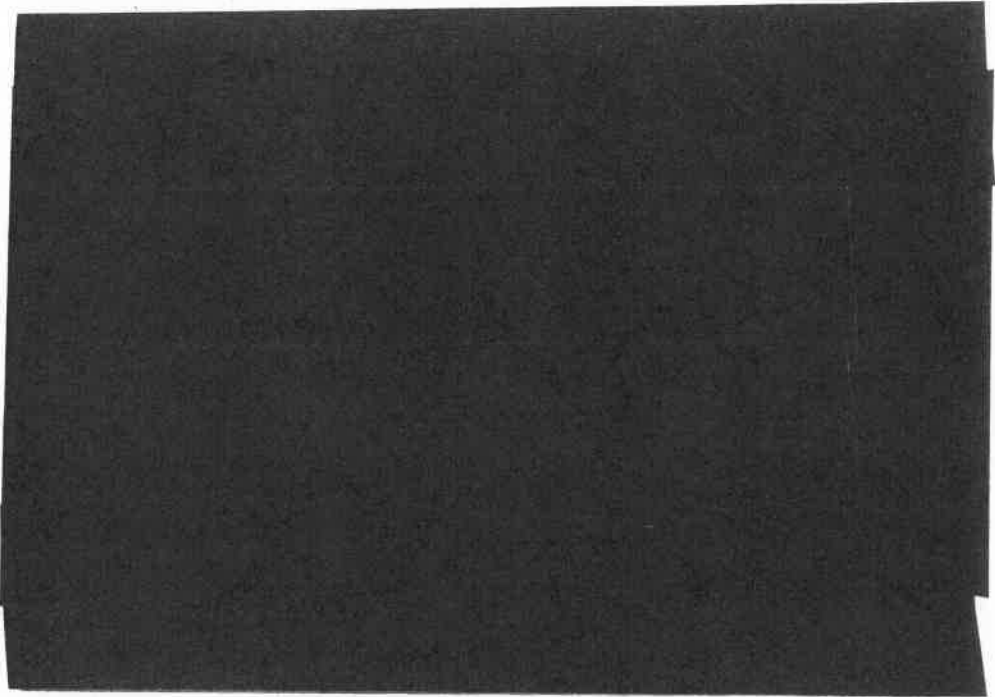


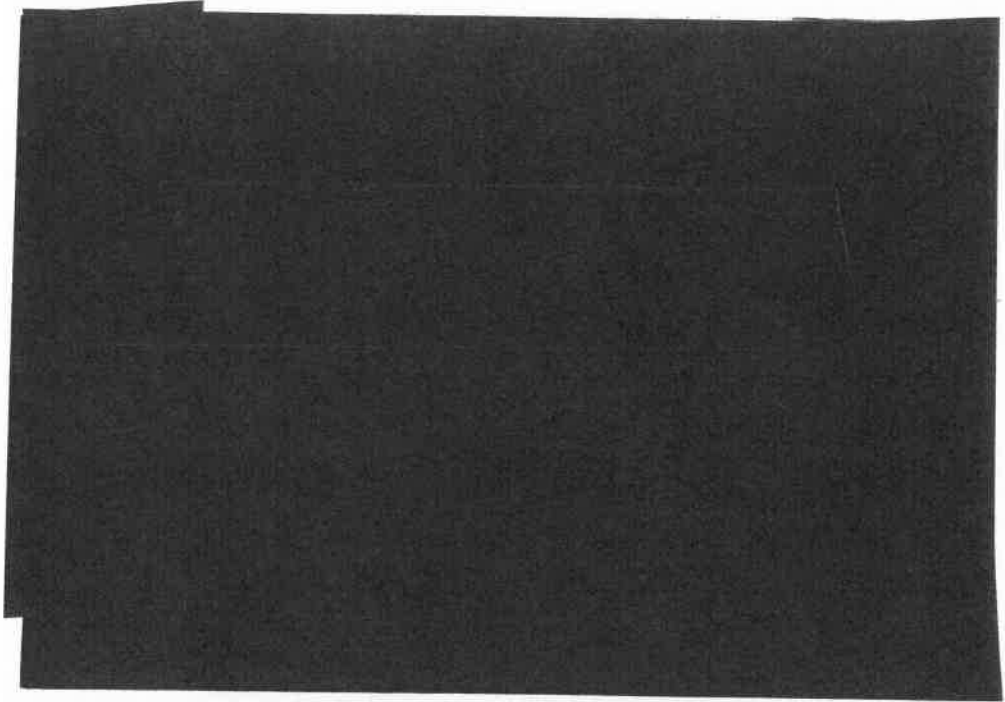
③ 物件1土地の北側の状況

(西方向から撮影・点線は北側隣地との境界付近を目安として示したもの)









令和 6 年 (又) 第 112 号
令和 6 年 10 月 15 日 受 理
令和 6 年 11 月 6 日 現地調査
令和 6 年 11 月 15 日 評 価
令和 7 年 2 月 3 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松 原 一 隆 印

令和6年（又）第112号に係る不動産の評価について本書をもって補充いたします。

補充内容

後記「第3 目的物件」記載の不動産に対する既提出の評価書について、下記事項を考慮した補充評価

1. 物件1のみを売却した場合の、不動産の評価額

第1 評価額

個 別 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,830,000 円

- 1 個別価格は、物件1について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 物件1の個別価格は物件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

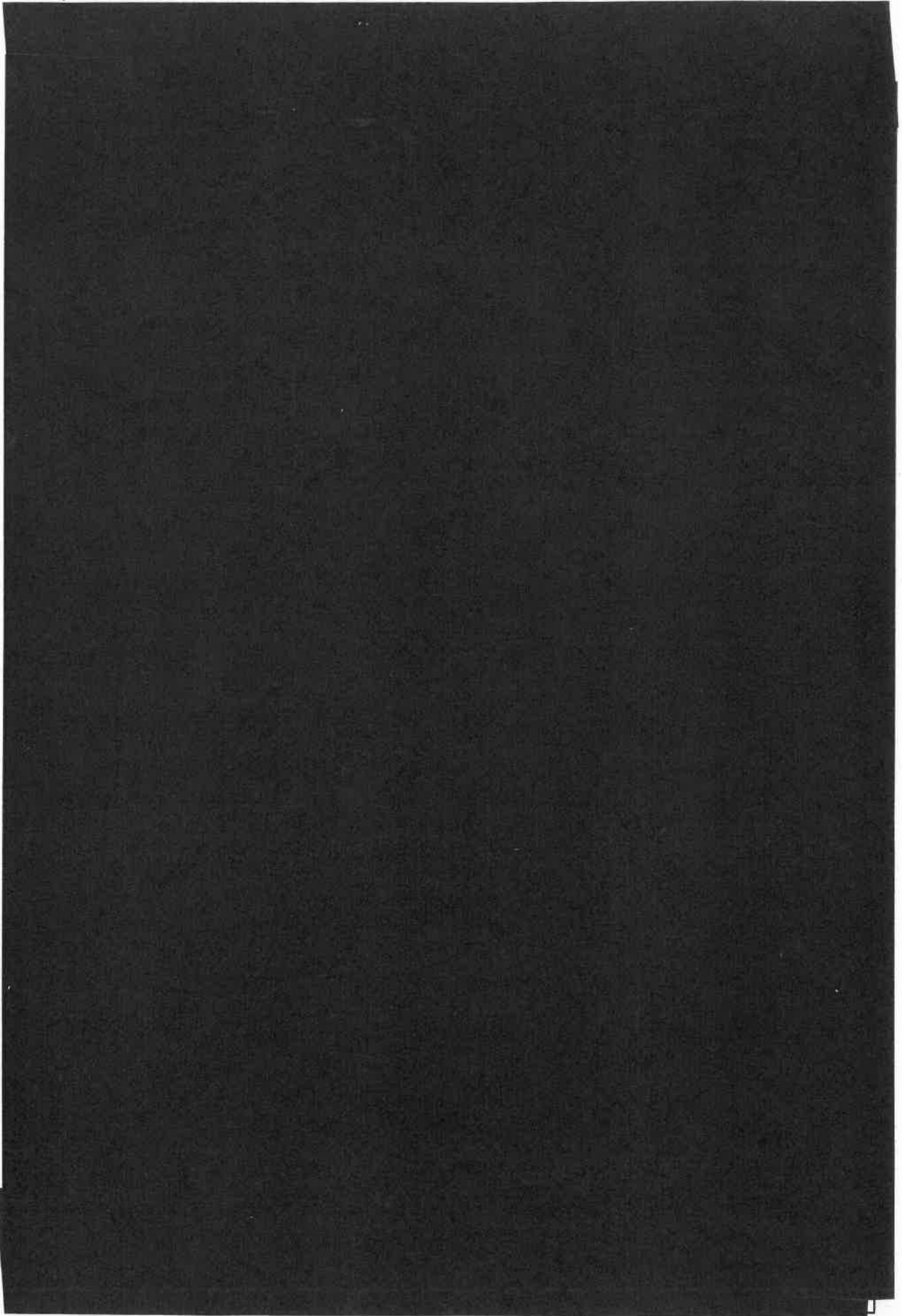
番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	小牧市大字久保一色字山新田 216番37 宅地 391.07 平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小牧市大字久保一色字山新田 216番地37 216番37 居宅・診療所 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 134.98 平方メートル 2階 33.12 平方メートル	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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	名鉄小牧線「田県神社前」駅 東方 道路距離 約 270m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 無指定 建築基準法22条指定区域、居住誘導区域内 都市機能誘導区域内(日常生活サービス誘導区域) 特定都市河川流域新川流域、砂防指定地 がけ条例
画地条件	地積 391.07㎡ 間口 (南側) 約 24.0m、奥行 約 18.7m 形状 ほぼ台形、角地	
接面道路の状況	南側 現況幅員 約 8.7m 舗装市道に概ね等高～約1.5m高く接面 東側 現況幅員 約 7.5m 舗装市道に約1.5m～約2.0m高く接面 (いずれも建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況	物件1は物件2建物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	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録、過去の住宅地図(昭和42年)、航空写真(昭和43年)等の資料から、本件土地は主に山林等の未利用地であったと推定される。 土壌汚染の蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の東側から北側にかけて擁壁が設置されており、東側は約1.5m～約2.0m、北側は約2.0m～約3.5m程度の高さとなっている。小牧市建設部建築課へのヒアリングによれば当該擁壁が建築基準法に適合するか否かの記録は現存していないとのことであった。本件土地上の建物について建替等を行う場合には愛知県建築基準条例第8条に適合するか否かについて留意が必要である。 ・ 本件土地の南側及び東側の樹木が公衆用道路に越境している。 ・ 本件土地の北西側に簡易物置が4つ設置されている。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）



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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	78,500	0.88	391.07	0.90	24,310,000

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 小牧(県)-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 80,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/103 & \times 100/99 & = & 78,500\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 方位南西向き(+3.0)を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通接近条件(最寄駅への接近性-1.0)を考慮した。

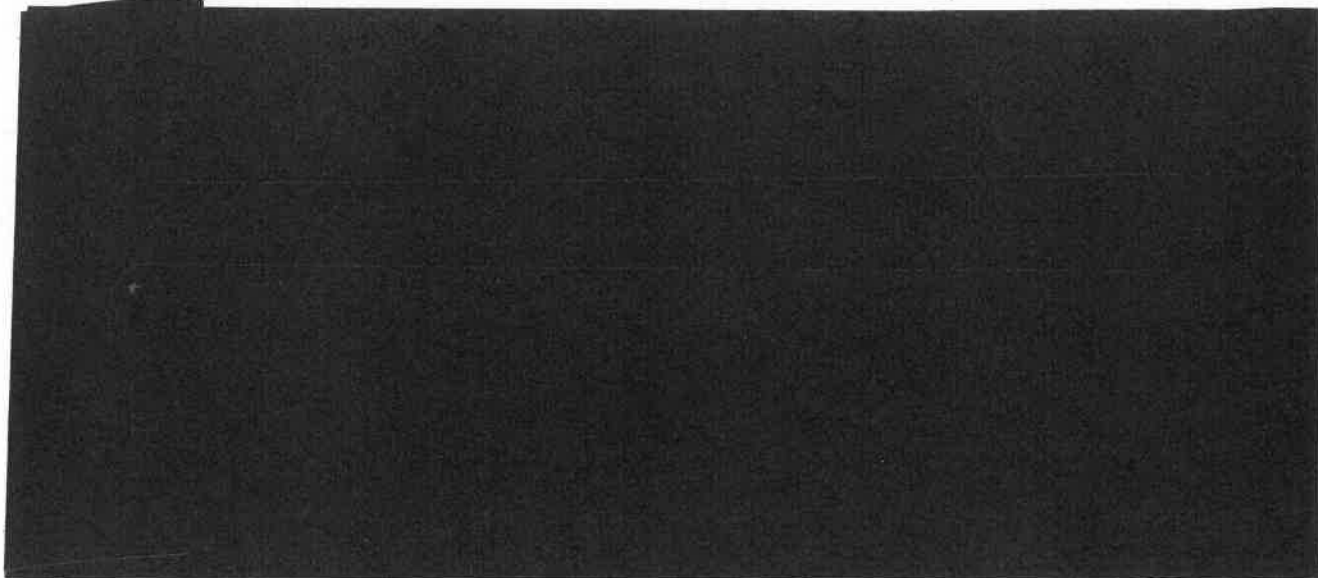
イ 個別格差 : 方位南向き(+5.0)、角地(+5.0)、有効利用率(0.80)を考慮した。

$$1.05(\text{方位}) \times 1.05(\text{角地}) \times 0.80(\text{有効利用率}) = 0.88(\text{個別格差})$$

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)



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、
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	24,310,000	0.55	法定地上権	13,370,000

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) 個別価格

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	24,310,000	-13,370,000		0.5	0.7	3,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地建物を個別に売却する場合の市場性の減退等を考慮して下記のとおり減価を行った。

土地については、現状建物を前提とした地代徴収権に着目した市場性が希薄であることから市場性修正を50%と判断

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

地価調査価格 小牧(県)-7

所 在 : 小牧市大字久保一色字山新田216番147
価 格 : 80,000円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「田県神社前」駅の南東方約600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 258㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側8.0m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200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

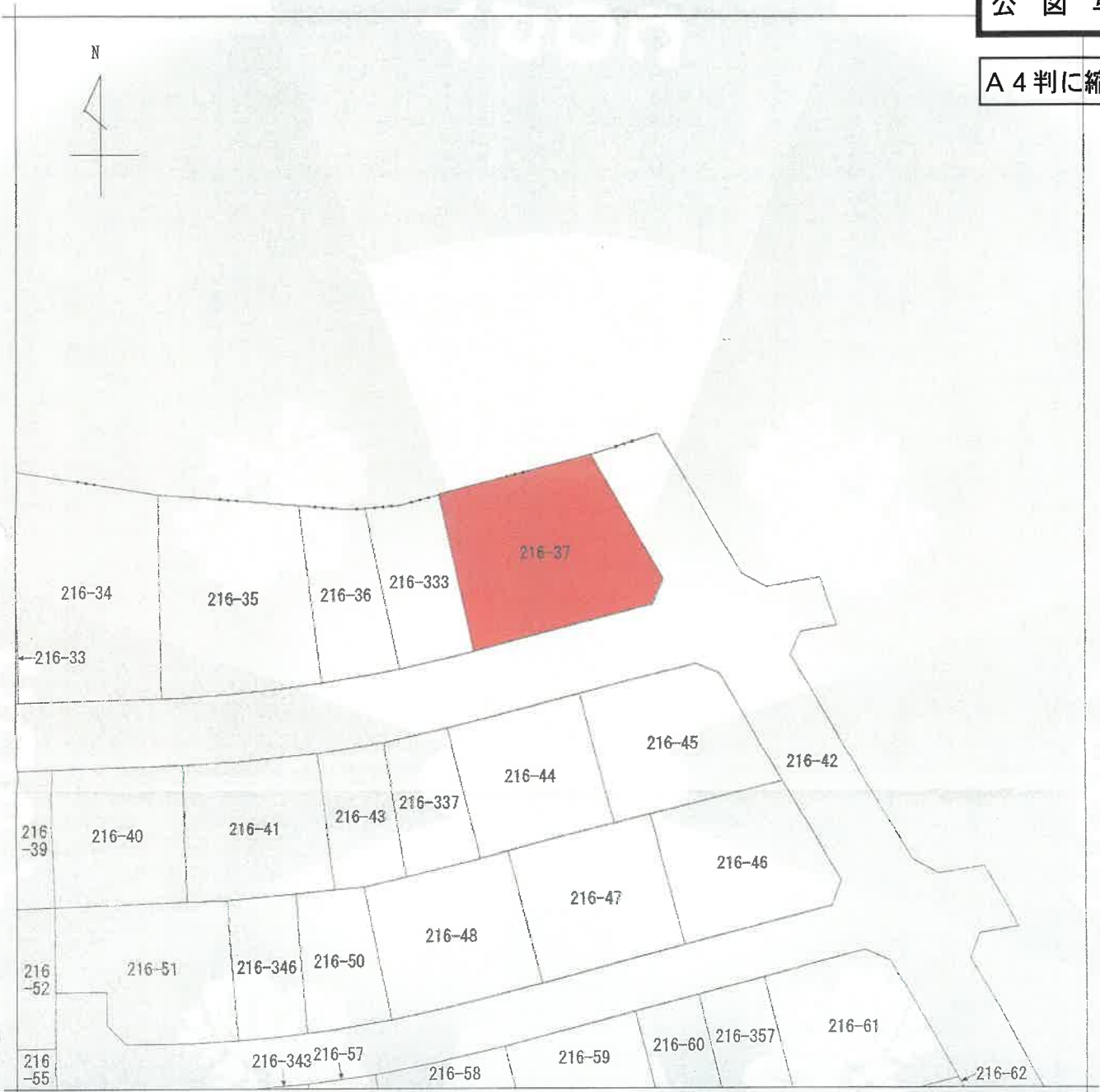
位置図



付近案内図



大宇久保一色 大宇久保一色



(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	小牧市大字久保一色字山新田		地番	216番37			
出縮	方尺	1/500	精度区分	座標系 座番号 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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年8月29日

名古屋法務局豊田支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

A 4 判に縮小

単位

登記年月日：昭和43年11月18日

1300052 前 216-4 後 216-322 新

216-4 ~ 327
329 ~ 335
337 ~ 346

土地積測量図

小牧市大字久保一色字山新田

43, 11, 18

作 製 昭 和 四 拾 参 年 拾 壹 月 拾 参 日
昭 和 四 拾 参 年 拾 壹 月 拾 参 日



注 82

縮 尺 1/2000

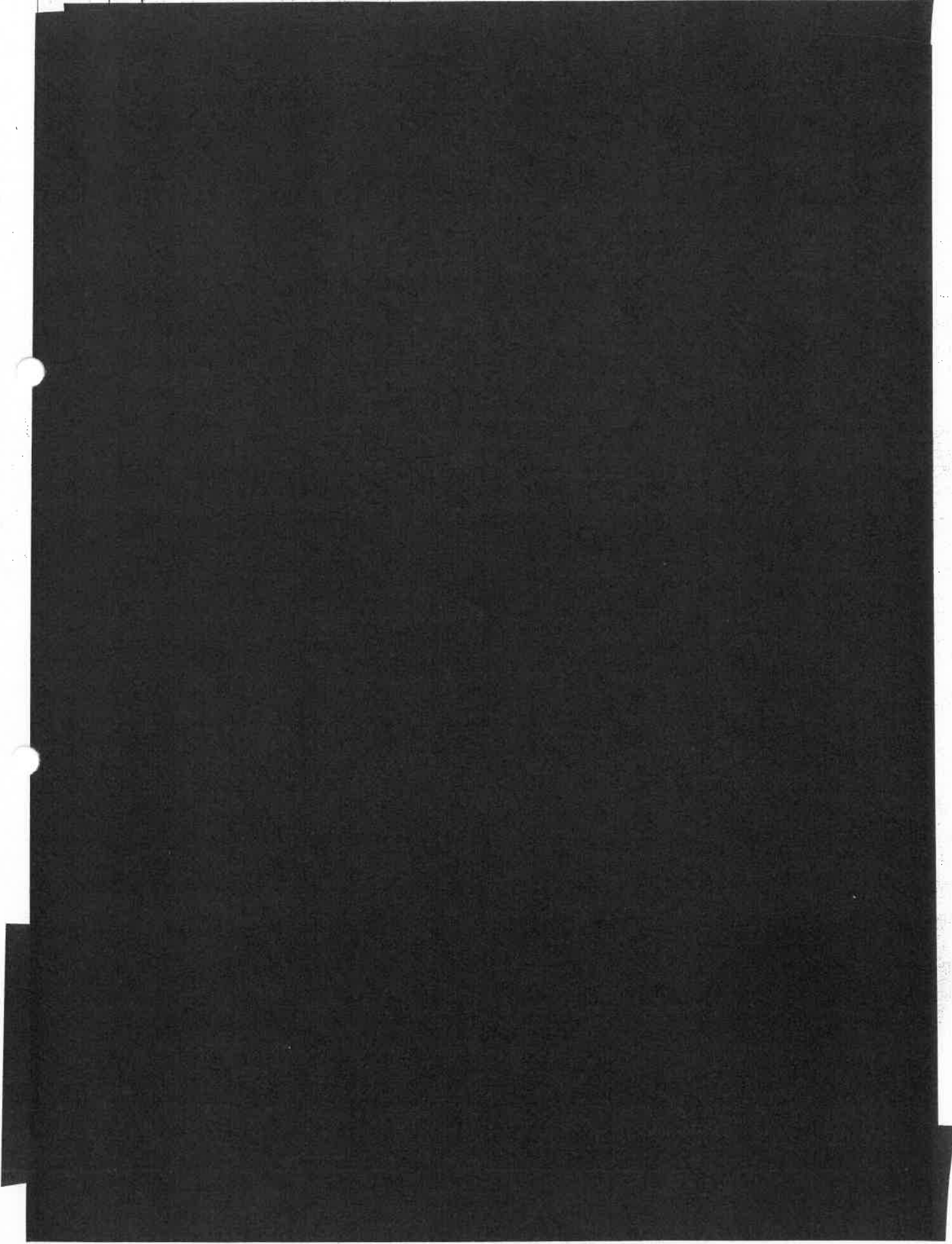
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

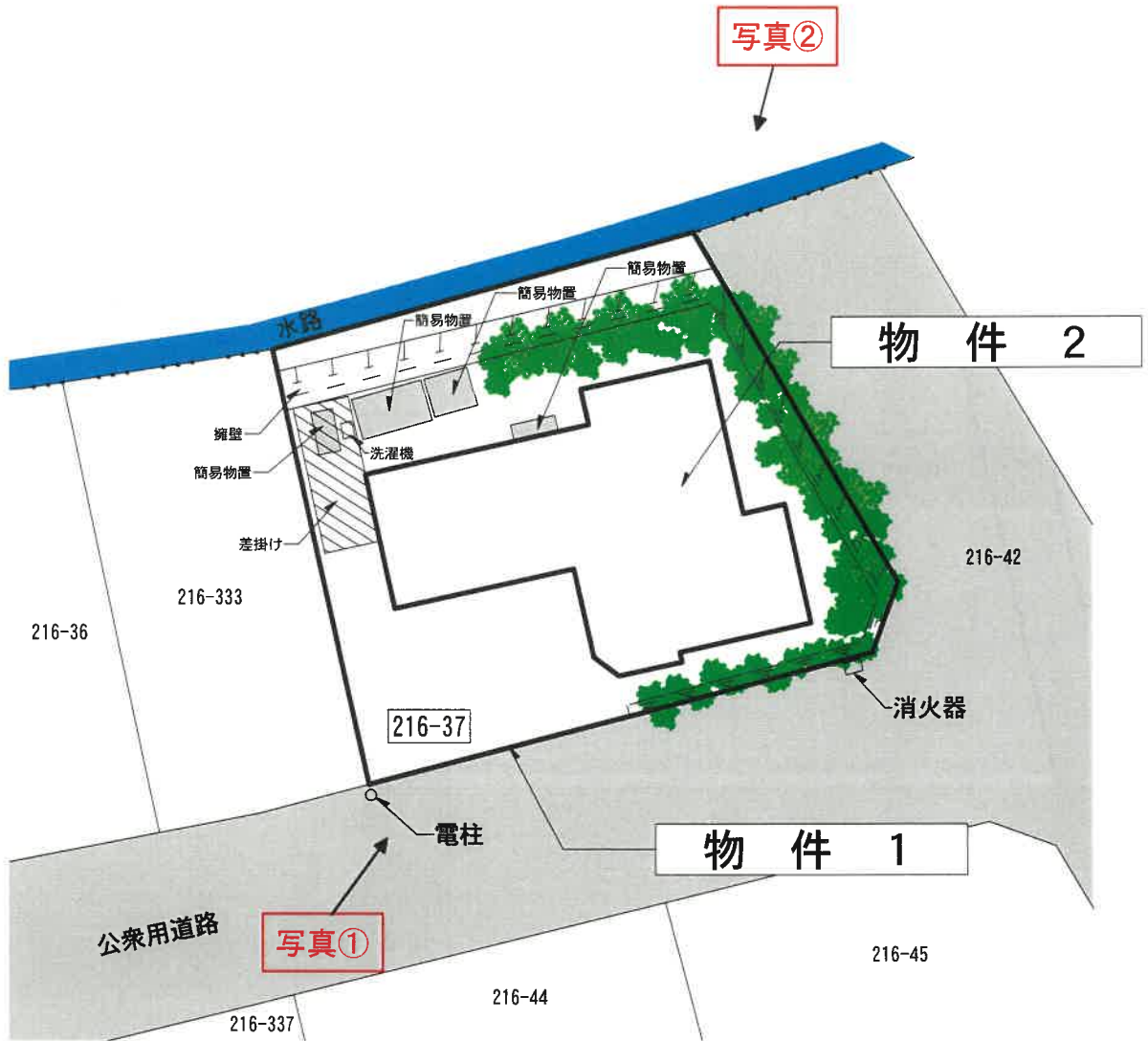
令和6年9月13日

名古屋法務局豊田支局

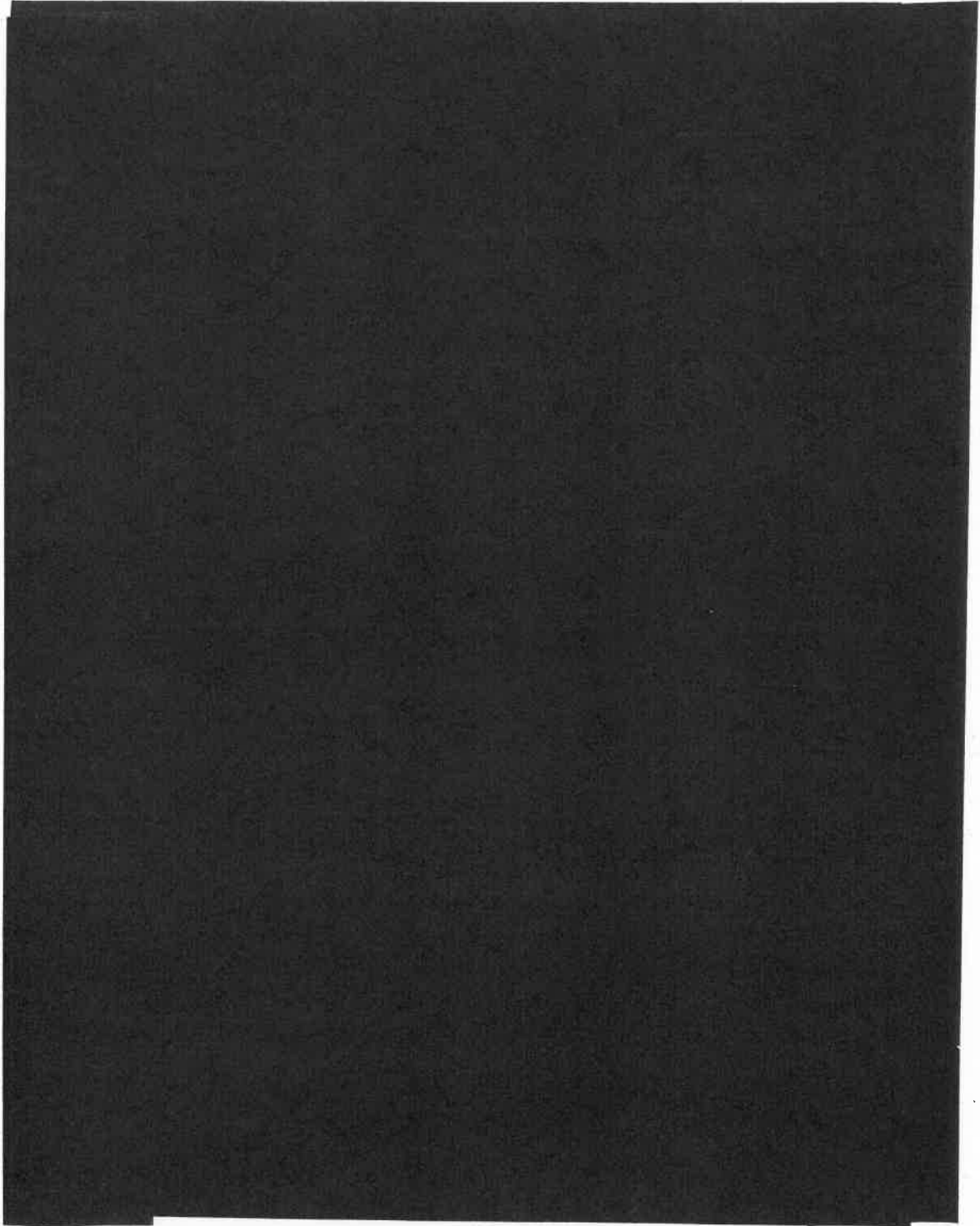
登記官



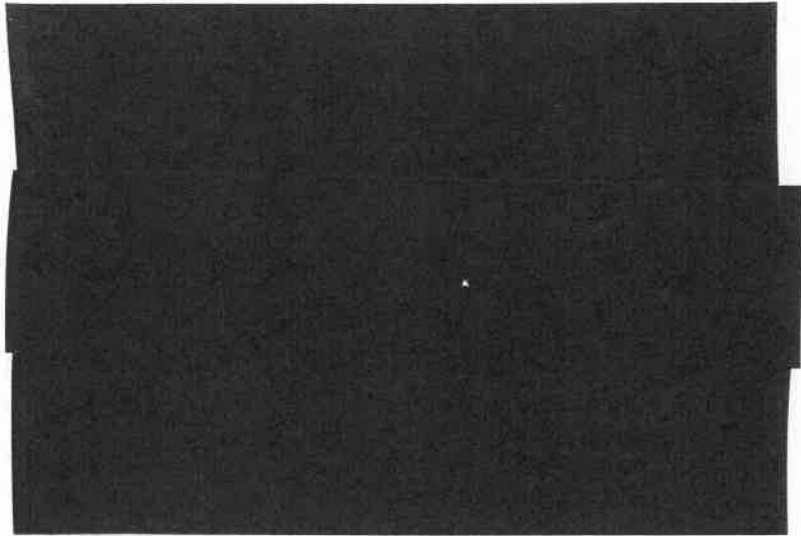
土地建物配置図（概略）



建物間取図 (概略)



建物間取図 (概略)



写真



写真①



写真②