

令和6年(ケ)第230号

[注意事項]

本件は、建物のみの売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月20日

名古屋地方裁判所民事第2部

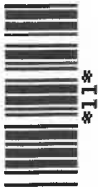
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月18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 7月 2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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25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 5月20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	12,570,000 10,056,000		2,514,000	95,604	20,486



物 件 目 録

1 所 在	東海市中ノ池五丁目 10番地4		
家屋 番号	10番4		
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	86.12	平方メートル
	2階	63.76	平方メートル



※
※
※

物件明細書

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 藤 田 昌 玄

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

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】

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。

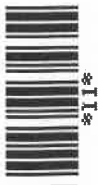
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番10番4、地積214.23平方メートル、所有者A）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。
- ・地代代払の許可あり。

《 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 東海市中ノ池五丁目 10番地4
- 家屋 番号 10番4
- 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 86.12平方メートル
2階 63.76平方メートル



令和 6 年(7)第 230 号

令和 6 年 9 月 18 日受理

令和 6 年 12 月 4 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	東海市中ノ池五丁目 10 番地 4		
	家屋 番号	10 番 4		
	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	86.12 平方メートル	
		2 階	63.76 平方メートル	

(建物用〈单独〉)

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)
建 物	物件 1
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)
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある
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 (空き家) として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年 月 日]
裏文 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況 (物件 1 関係)」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物配置図 (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

(2 枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所	在	東海市中ノ池五丁目		
地	番	10番4		
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地	積	214.23平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所	有	者	☒ A ☐ その他の者 ()	
その他の事項				
■関係人(■A)の陳述 ■提示文書(令和6年11月21日受付A作成の回答書、一般定期借地権設定契約書写し、名古屋法務局平成23年第522号定期借地権設定契約公正証書写し)の要旨				
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期		平成23年11月ころ		
最初の 契約等	契約日	平成23年 5月15日ころ		
	期間	平成23年 5月15日から ☒ 令和43年 5月14日まで50年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の 契約等	期間	平成・令和 年 月 日から ☐ 平成・令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者 ()		
契約等 当事者	借主	☒ 債務者兼所有者 ☐ その他の者 ()		
	地代・支払時期等 毎月 金25,000円(毎月末日限り、当月分支払)			
地代前払		☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(☐ 敷金 円 ☒ 保証金 金2,500,000円)		
特約等				
地代滞納		☐ ない ☒ ある(令和6年11月21日現在 金150,000円)		
契約解除		☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他				
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 近隣居住者	1 物件1建物（以下「本件建物」という。）には、債務者兼所有者が家族で居住していましたが、しばらく前から空き家になっています。人の出入りは見られません。
☒ A (目的外土地所有者)	1 私は、本件建物の敷地である「10番4土地」（以下「目的外土地」という。）を所有しています。 2 私は、平成23年5月ごろに債務者兼所有者との間で、目的外土地について、一般定期借地権設定契約を締結しています。その契約内容等は、本報告書3枚目の「目的外土地の概況（物件1関係）」に記載のとおりです。 3 債務者兼所有者は、目的外土地の地代を本年（令和6年）5月分から滞納しています。現在、前記の一般定期借地権設定契約を解除することを検討しています。 （電話により聴取）

（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 目的外土地は、南側の市道及び東側の市道に等高で接面している宅地である。
- 2 目的外土地の駐車場部分と敷地部分は高低差があり、敷地部分の方が、約1メートル高くなっている。
- 3 Aからの聴取内容及び提出された資料等より、Aは、平成23年5月ころ目的外土地について、本件建物を所有している債務者兼所有者との間で、一般定期借地権設定契約を締結しており、その契約内容等は、本報告書3枚目の「目的外土地の概況(物件1関係)」に記載のとおりになると思われ、債務者兼所有者の目的外土地に対する使用権原は、賃借権になると思われる。なお、前記の一般定期借地権設定契約において、目的外土地の地代が本年5月分から支払われていないことが認められる。
- 4 目的外土地の北東側にエコキュートが設置されている。
- 5 目的外土地の占有状況は、債務者兼所有者が本件建物を所有していること及び現認状況から債務者兼所有者が本件建物の敷地及び駐車場として占有していると思われる。
- 6 本件建物の占有状況は、中部電力ミライズ株式会社からの回答書の内容、建物内に存在した債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、表札の状況等から債務者兼所有者が居宅(空き家)として占有していると思われる。
- 7 本件建物の屋根には、太陽光パネルが設置されており、本件建物の北側の外壁に太陽光パワーコンディショナが設置されている。同太陽光パワーコンディショナの表示から、同太陽光発電設備は、シャープ製で出力が5.5キロワットであることが確認された。
- 8 本件建物の2階の廊下天井には、屋根裏収納が存在する。1階和室のテーブル上に、遺骨の入れ物と思われる物が置かれている。
- 9 本件建物は、建築後約13年経過しており、天井、床面及び壁には経年によると思われる汚れが見受けられた。
- 10 その他の本件調査の結果は、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

(調査経過用)

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 20 日 (金) 8 : 30 - 8 : 45	物件所在地	物件確認、写真撮影 (建物外観)、占有調査
6 年 9 月 20 日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送
6 年 9 月 24 日 (火) 10 : 00 - 10 : 10	名古屋法務局	公図等写し交付申請
6 年 10 月 17 日 (木) 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	債務者兼所有者不在、近隣居住者に聴取、概測調査、次回現況調査期日通知書投函、評価人同行
6 年 10 月 22 日 (火)	当庁執行官室	①東海市役所市民課へ住民票送付申請書郵送 ②中部電力ミライズ株式会社へ照会書郵送
6 年 11 月 5 日 (火) 14 : 00 - 16 : 10	物件所在地	債務者兼所有者不在、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させ立入調査、間取り等確認、概測調査、評価人同行
6 年 11 月 5 日 (火)	当庁執行官室	A に対し、照会書郵送
6 年 11 月 22 日 (金) 11 : 00 - 11 : 10	当庁執行官室 (電 話)	A より聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は、施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

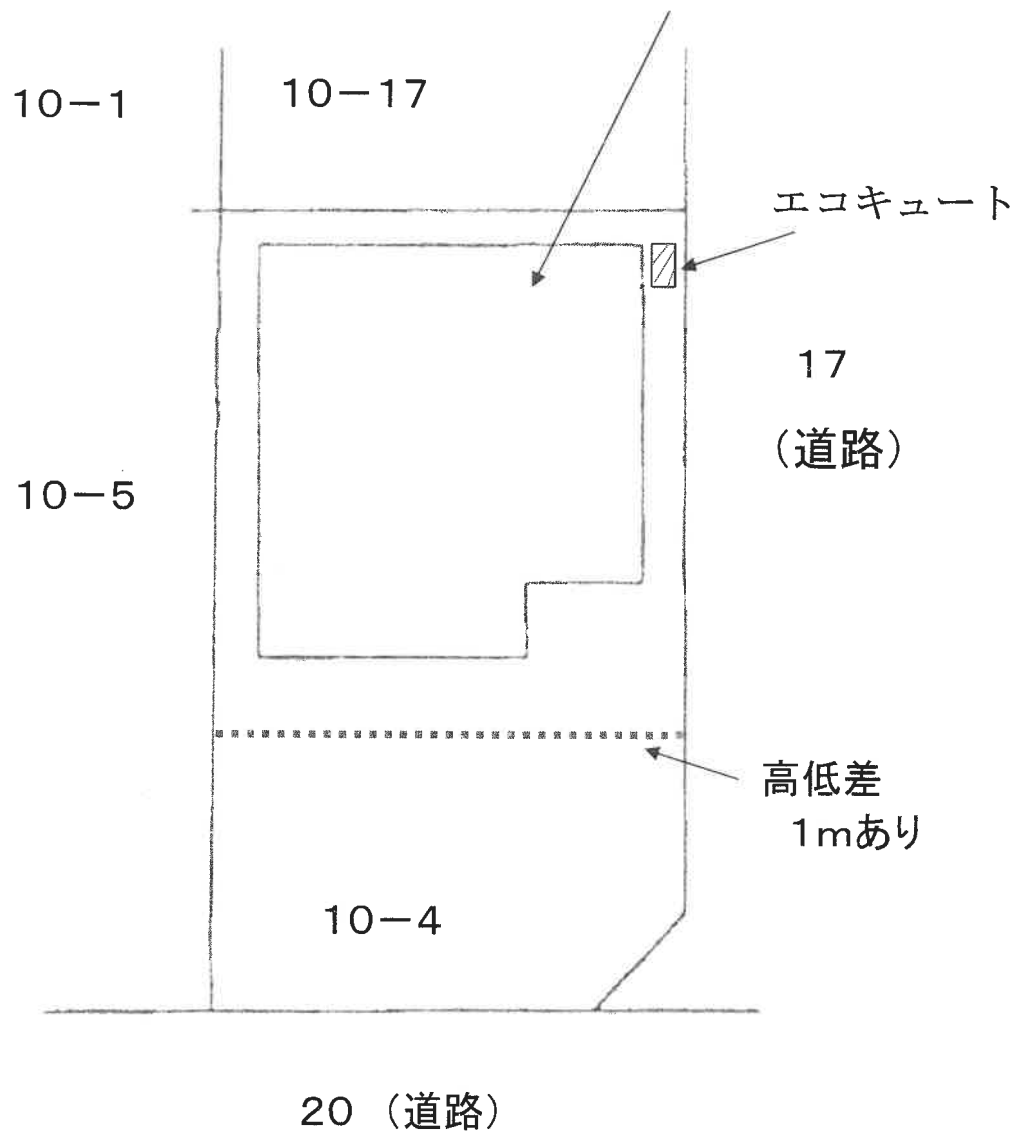
☒ 令和 6 年 1 1 月 5 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入りした。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

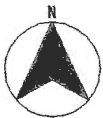
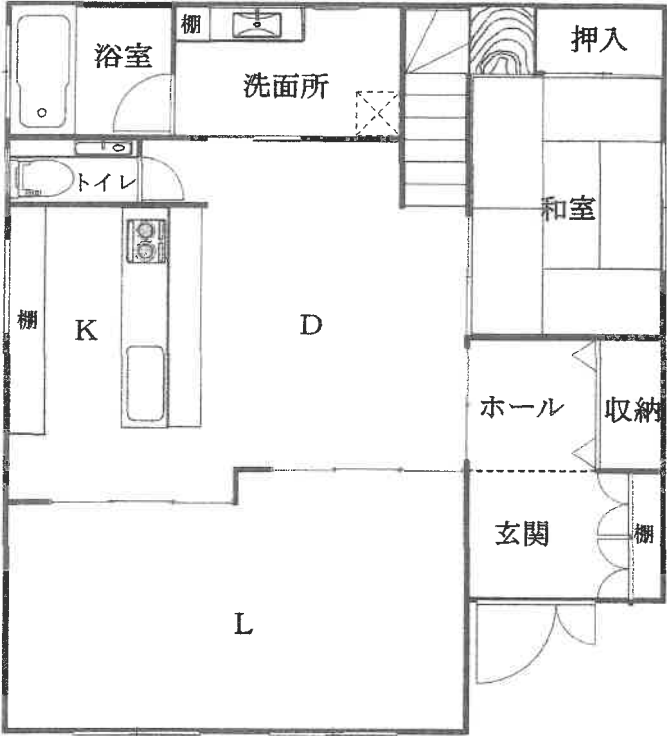
土地建物配置図(概略)

物件(1)建物



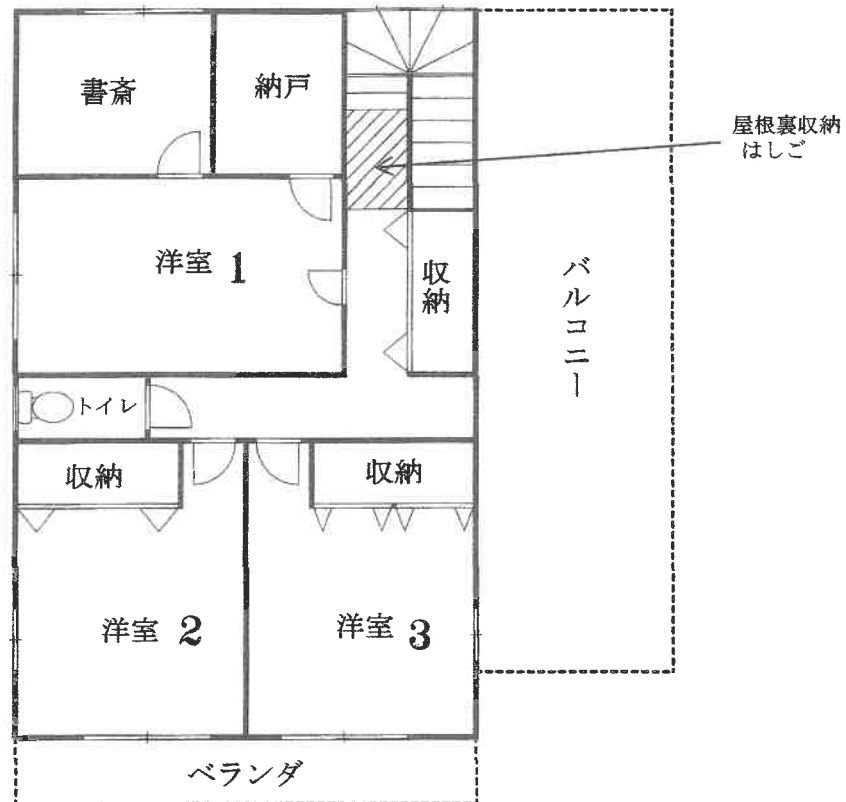
建物間取図（概略）①

1 階

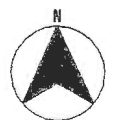
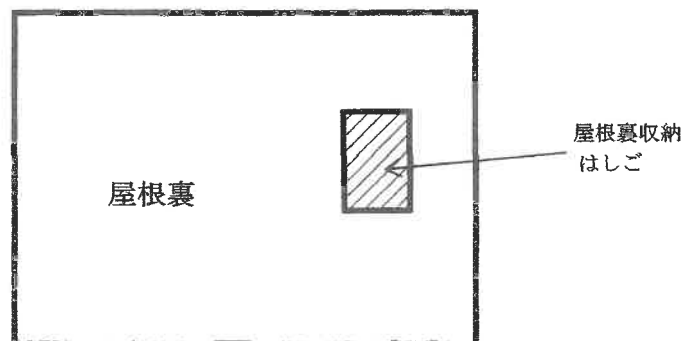


建物間取図（概略）②

2階



上部





① 南側から見た目的外土地及び物件1 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 キッチン）



④ 内の状況（1階 浴室）



⑤ 屋内の状況（2階 洋室 1）



⑥ 屋内の状況（2階廊下の壁のクロスの剥離）

（17 枚目）

令和 6 年	(ケ)	第 2 3 0 号
令和 6 年	9 月 2 4 日	受 理
令和 6 年	1 1 月 5 日	現 地 調 査
令和 6 年	1 1 月 2 2 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 12,570,000 円

- 1 物件1の価格は、物件1の建物のための敷地利用権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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東海市中ノ池五丁目 1 0 番地 4 1 0 番 4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 86.12 m ² 2階 63.76 m ² 合計 149.88 m ²	特記事項記載のとおり						
番号	特 記 事 項								
1	建物が存する土地は件外である。 件外土地の概況は以下の通りである。 <table><tr><th>所 在</th><th>地 目</th><th>地 積 (公 簿)</th></tr><tr><td>東海市中ノ池五丁目 1 0 番 4</td><td>宅地</td><td>214.23m²</td></tr></table>			所 在	地 目	地 積 (公 簿)	東海市中ノ池五丁目 1 0 番 4	宅地	214.23m ²
所 在	地 目	地 積 (公 簿)							
東海市中ノ池五丁目 1 0 番 4	宅地	214.23m ²							

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（件外土地）

位置・交通	名鉄河和線「加木屋中ノ池」駅 南西方 道路距離約900m (附属資料「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 その他規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 宅地造成規制区域 居住誘導区域
画地条件	地積 214.23 m ² 間口 約11m、奥行 約20m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	東側幅員約4.0mの市道、南側幅員約16.0mの市道に接面する（道路と等高に接面する）。 南側道路は建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1建物敷地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	土壌汚染の可能性について登記情報及び過去地図にて調査したところ、平成18年頃は建て替え前の居宅敷地、昭和58年以前は未利用地であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特記事項	東側道路は、歩行者専用道路。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 平成23年8月1日新築 経 過 年 数 約 約 13 年 経済的残存耐用年数 約 約 17 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニルクロス張り 天 井 ビニルクロス張り 床 フローリング、畳 設 備 電気、上下水道 そ の 他 太陽光発電システム、エコキュート
床面積（現況）	1階 86.12 m² 2階 63.76 m² 合計 149.88 m²
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 4LDK＋納戸＋書斎＋屋根裏 （附属資料 建物間取図のとおり）
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	太陽光発電システムが設置されている。発電容量は5.5kWと推定。 オール電化仕様である。 本件建物の件外土地に対する土地利用権原については、 借地借家法第22条に定める借地権（一般定期借地権）と推定される。 契約期間は平成23年5月15日から50年間である。 地代 25,000円 保証金 2,500,000円 令和6年5月分から地代滞納中。 詳細は、執行官作成の「現況調査報告書」を参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（件外土地）

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
件外 (物件1 敷地)	118,000	1.13	214.23	0.90	25,710,000

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 東海-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 113,000 \text{ 円/㎡} \times & & 100 / 100 \times & & 100 / 109 \times & & 100 / 88 \approx & & 118,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 (1.09)

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：角地(1.04) × 方位(1.09) = 1.13

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率10%と評価

(2) 建物価格（物件1）

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
1	189,000	149.88	0.52	14,730,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムを含めて査定した。

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}17\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} \\ &\quad 17\text{年} + \text{経過年数}13\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) \approx 0.52 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
件外 (物件1 敷地)	25,710,000	0.30	賃借権	7,710,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権（一般定期借地権）と判定し、契約期間及び現行賃料等を勘案し、その割合を30%とした。

(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	14,730,000	+ 7,710,000	－	0.8	0.7	12,570,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：不動産市場における中古の借地権付建物及び太陽光発電システム所有権が、第三者に留保されている可能性がある物件の流通性を勘案して決定。

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

1 地価公示価格 東海-1

所 在 : 東海市加木屋町唐畑72番9
価 格 : 113,000 円
位 置 : 名鉄河和線「南加木屋」駅の北西方 道路距離約1.7km
価 格 時 点 : 令和6年 1月1日
地 積 : 247m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側6.0m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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・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







(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
中ノ池5丁目

請求部	所在	東海市中ノ池五丁目				地番	10番4			
出力 縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和58年10月			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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年8月2日

福岡法務局

地図整理番号：M62057

登記官

(1/1)

登記年月日：平成23年9月1日

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。
(名古屋法務局半田支局管轄)

令和6年8月2日 徳岡法務局

登記官

地図整理番号：MG2058

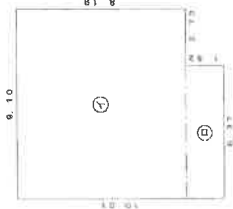
建築物平面図

家屋番号 10-4

建物の所在 東海市中ノ池五丁目10番地4



1階

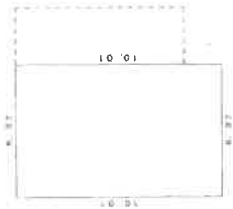


求積表

①	9.10 × 8.19	m	74.5290
②	6.27 × 1.82	m	11.5934
計			86.1224

床面積 86.12 m²

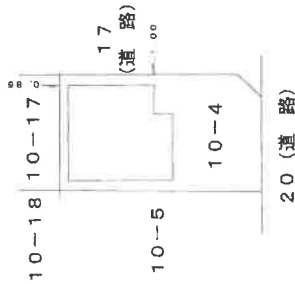
2階



求積表

①	10.01 × 6.37	m	63.7637
---	--------------	---	---------

床面積 63.76 m²



作成者

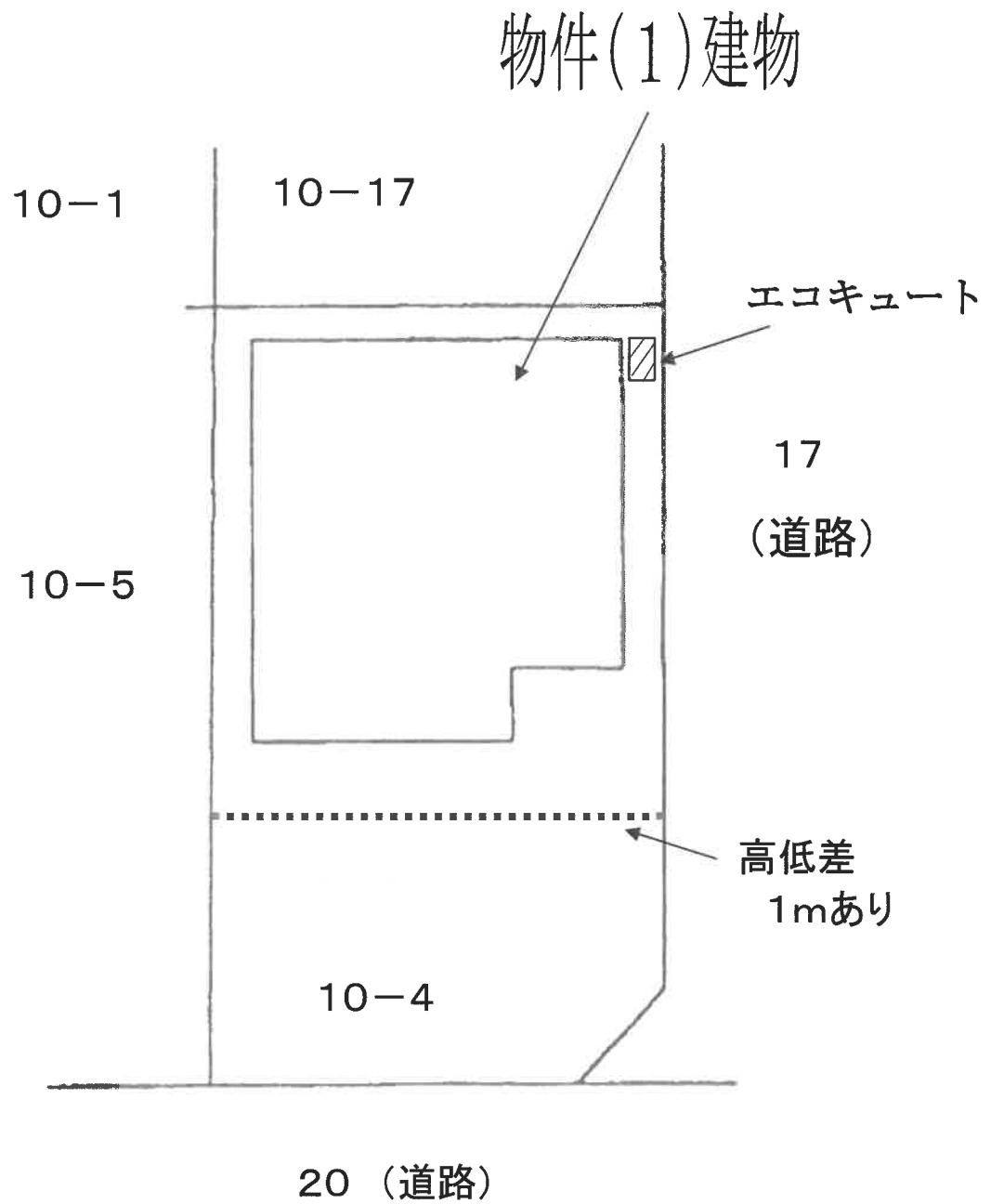
申請人

縮尺

1/500

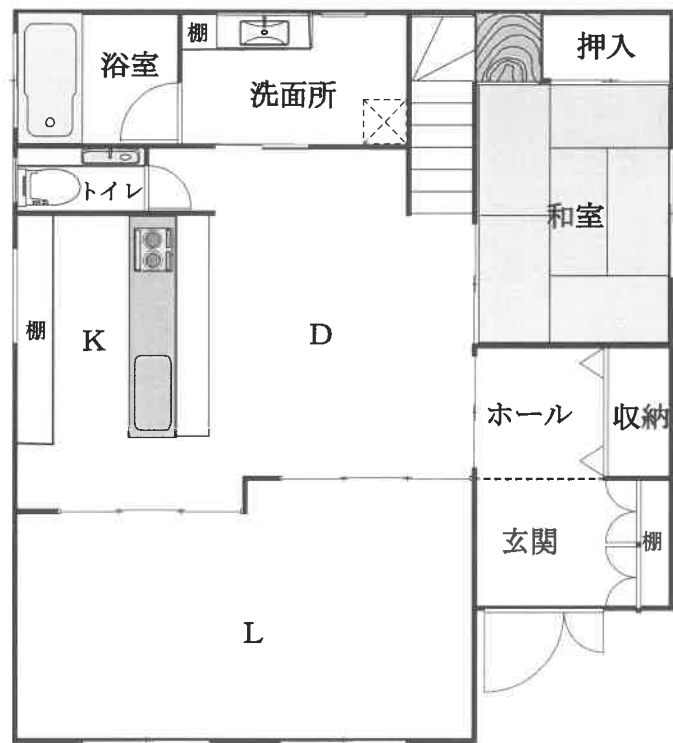
A4版に縮小

土地建物配置図(概略)



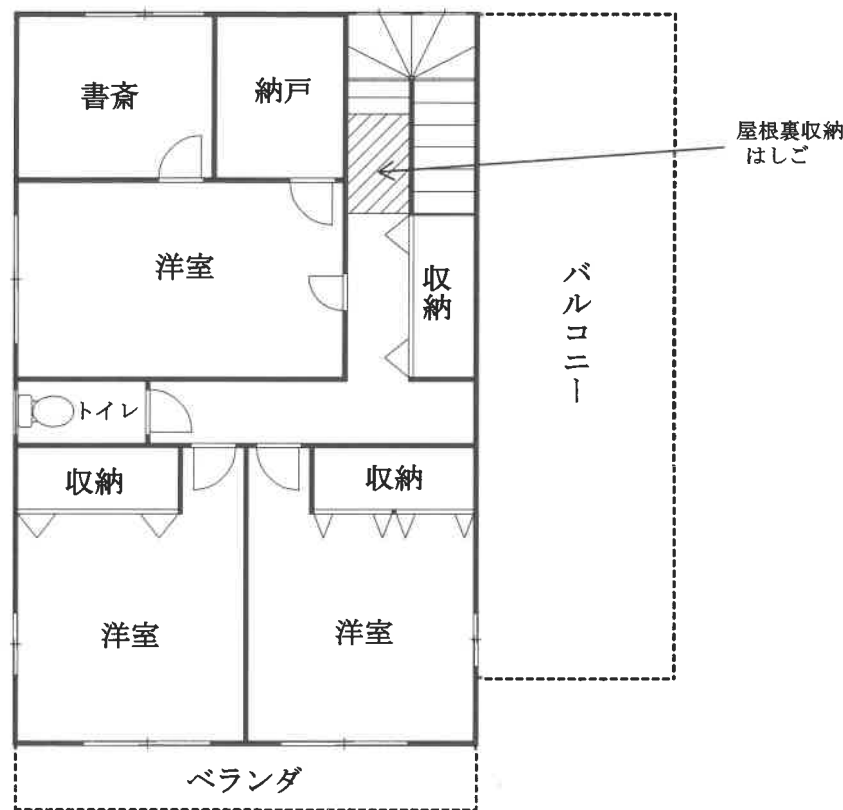
建物間取図（概略）①

1 階

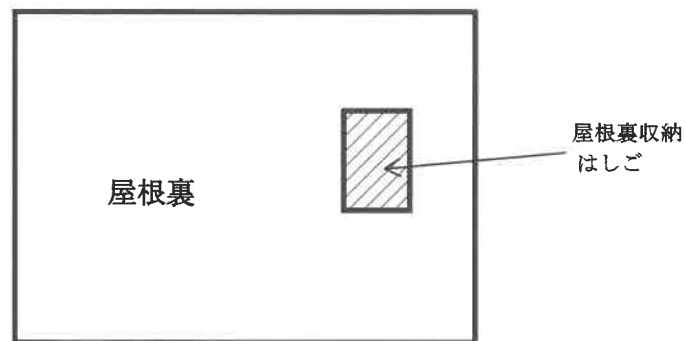


建物間取図（概略）②

2階



上部



対象不動産の写真



A



B