

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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。

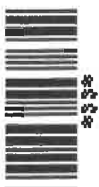
記

入札期間	令和 7年12月 3日から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月24日 午前 9時00分から 令和 7年12月24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11月18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 | 知多郡武豊町字石川 | | |
| | 地 番 | 89番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 202.67平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町字石川 89番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 89番5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.89平方メートル | |
| | | 2階 | 49.89平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐 野 聡 美

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】

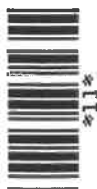
本件所有者が占有している。

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 | 知多郡武豊町字石川 | | |
| | 地 番 | 89番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 202.67平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町字石川 89番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 89番5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.89平方メートル | |
| | | 2階 | 49.89平方メートル | |



令和 6 年(7)第 216 号

令和 7 年 4 月 7 日受理

令和 7 年 7 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 知多郡武豊町字石川 | | |
| | 地 番 | 89番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 202.67平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町字石川 89番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 89番5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.89平方メートル | |
| | | 2階 | 49.89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 ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
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	物件1土地の西側は物件2建物の敷地として、東側は駐車場及び道路への通路として利用されている。		
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 { 種 類 : ☐ ある { 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空き家の状態で占有している。 ☐ 「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 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 3年くらい前から、債務者兼所有者の姿を見なくなりました。同じころ本件土地建物が売却に付されている旨の看板も撤去されました。きっと売却できなかったのだと思います。

(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

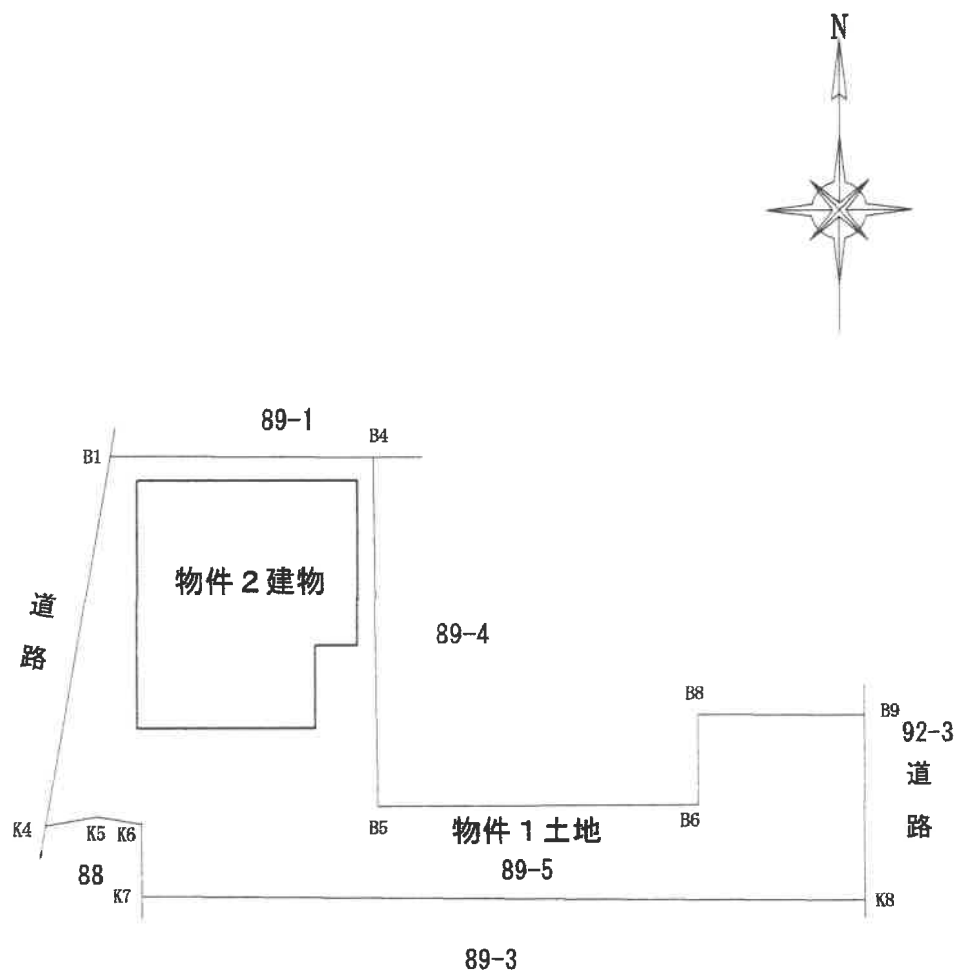
- 1 本件土地及び建物の占有状況等は、近隣者の陳述、住民票（除票）及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地は東側が道路に接しており、西側に本件建物が存在する旗竿地となっている。概測したところ概ね地積測量図の数字と一致した。境界標等は、土地建物配置図（概略）のK4からK7、K8、B1、B4、B5、B9の各境界に杭が存在したが、それ以外の点では一見して確認できなかった。ただし、それぞれの境界についてフェンス等が存在し、土地の範囲は明確である。
- 3 本件建物は全部事項証明書によれば、平成30年5月新築の建物で、7年経過しており、経年相応の劣化が認められ、キッチン付近のクロスの汚れ、洋室2のウォークインクローゼットと接する壁と1階トイレ入口付近の壁にそれぞれ穴が開いていた。
- 4 本件建物内には家財道具等は全く存在せず、空き家の状態であると見受けられた。近隣者によると3年位前から債務者兼所有者の姿を見ていないとのことであった。住民票（除票）によると、再入国許可期間経過により住民登録が抹消されている。

(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
7年4月9日(水) 11:30-11:45	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面等交付申請
7年4月10日(木) 10:10-10:25	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年4月10日(木)	郵便	期日連絡通知書(5月2日午前10時30分)を送付
7年4月25(金)	郵便	武豊町役場へ住民票交付申請送付
7年5月2日(金) 10:30-11:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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7年5月2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、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。 ☐		

(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



2 階



① 東方向から撮影



② 物件2建物の様子



③ 屋内の状況（洋室 3）



④ 屋内の状況（洋室 2）

（ 9 枚目）



⑤ 屋内の状況（洋室1）



⑥ 屋内の状況（キッチンの様子）

（10枚目）



⑦ 屋内の状況（脱衣・洗面所）



⑧ 屋内の状況（リビングダイニング）

（11 枚目）



⑨ 屋内の状況（1階トイレ入口付近の壁に穴が開いている様子）



⑩ 旗地部分の南西側の様子



令和6年(ケ)第216号
令和7年4月10日受理
令和7年5月2日現地調査
令和7年5月22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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,490,000 円
物件2 (建物)	金 9,090,000 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	知多郡武豊町字石川 89番5 宅地 202.67平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多郡武豊町字石川 89番地5 89番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 55.89平方メートル 2階 49.89平方メートル	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	J R 武豊線「東成岩」駅 南方 道路距離約780m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 202.67㎡ 間口 約6m、奥行 約27m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1土地は、東側で幅員約8mの舗装町道とほぼ等高に接している(建築基準法第42条1項1号の道路)。また、公図上は西側に赤道があり、現状は未舗装の通路の状態であり、本件の土地からの出入りはできない状況となっている。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 物件1土地の東側は市道、北側は一般住宅、南側は事業所、西側は武豊町管理の土地を介して共同住宅である。	
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 あり ガス配管 なし 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過去の住宅地図を昭和47年まで遡って調査した結果、物件2建物が建設される以前は農地、事業所の敷地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・ 本件土地は西側隣地に約0.1～0.2m高く接している。 ・ 武豊町備え付けの「洪水ハザードマップ」によると、本件土地は洪水氾濫による浸水の予想される区域（浸水深1.0m～3.0m）に該当し、「内水・土砂災害ハザードマップ」によると内水（雨水出水）氾濫による浸水の予想される区域（浸水深0.3m～0.5m）に該当し、また、高潮浸水想定区域に該当し、「高潮ハザードマップ」によると浸水区域（最大浸水深0.5m～3m）に該当する。 ・ 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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）平成30年5月16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2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 ー
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK+ウォークインクローゼット (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	やや劣る
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	・ 本件建物の1階玄関ホールの北側壁面、1階リビングダイニングの西側壁面、2階洋室2のウォークインクローゼットの壁面にそれぞれ穴が開いている箇所が見られ、また壁面の複数箇所に汚損等が見られた。 ・ 本件建物内は、上記のほか、経年使用相当の汚損等が見られた。

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	54,600	0.75	202.67	0.95	7,880,000

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 武豊-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,700\text{円/㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/93 & = & 54,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状 0.75

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	132,000	105.78	0.62	8,660,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}23\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}23\text{年} + \text{経過年数}7\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.62 \end{aligned}$$

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	7,880,000	0.55	法定地上権	4,330,000

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) 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	7,880,000	-4,330,000		1.0	0.7	2,490,000
2	8,660,000	+4,330,000	0	1.0	0.7	9,090,000
一括価格（合計）						11,580,000

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

地価公示価格（武豊-10）

所 在：知多郡武豊町字塩田 1 8 1 番 1 1
価 格：50,700円／m²
位 置：名鉄河和線「上ヶ」駅の北東方道路距離約730m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：199m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員6.0m町道に接面
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほか作業所も見られる住宅地域

第7 附属資料

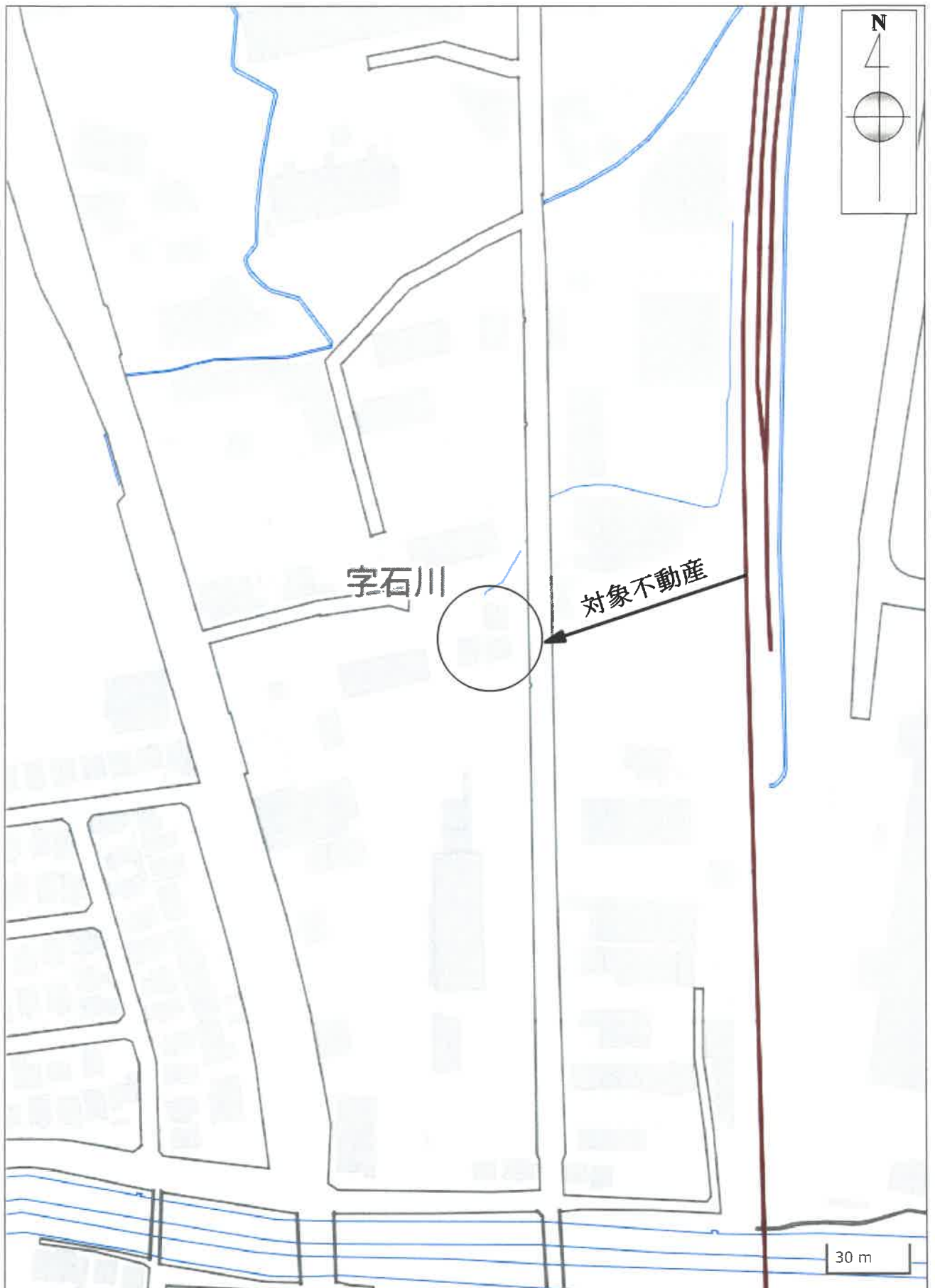
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図

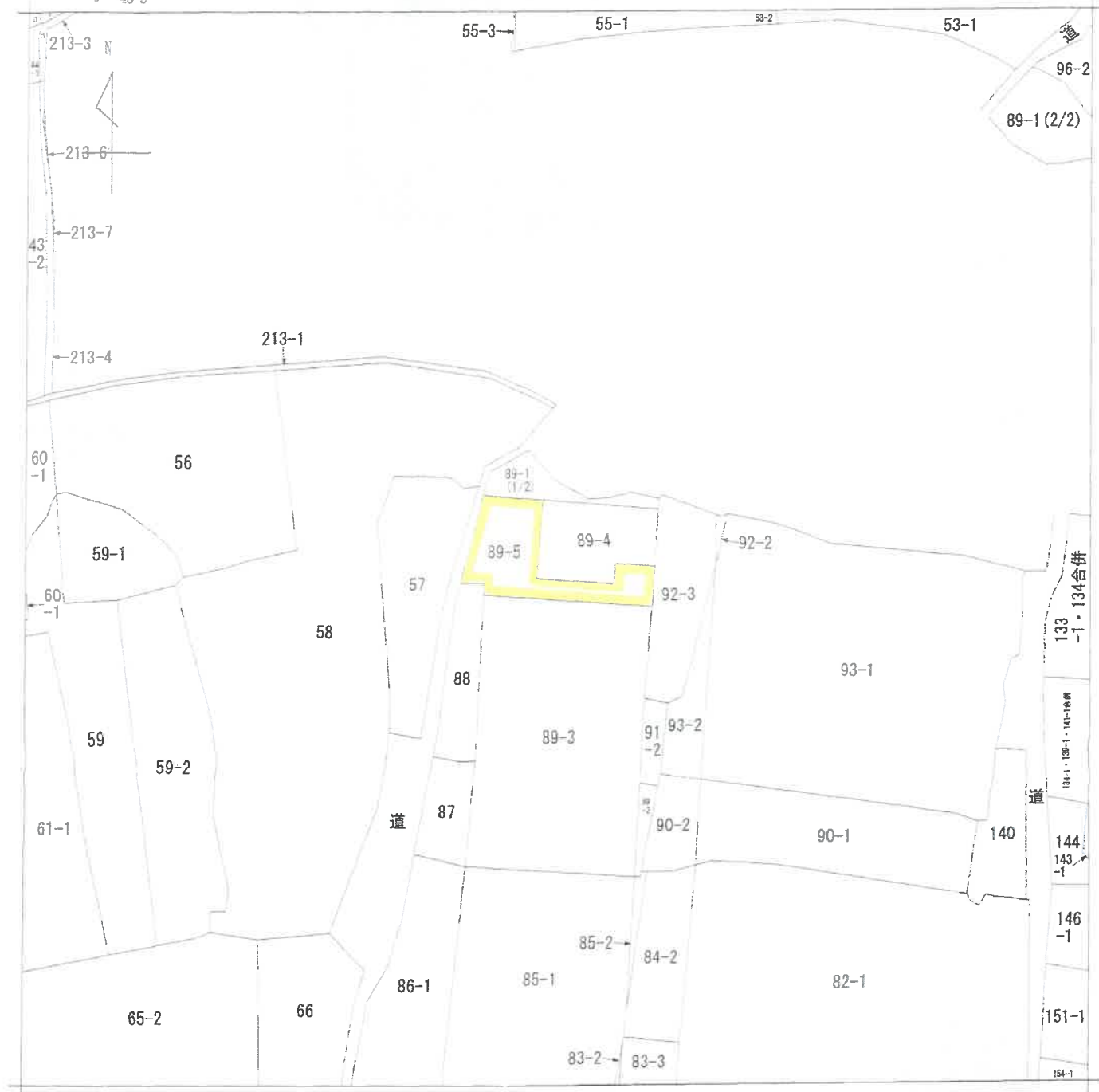


国土地理院「地理院地図」

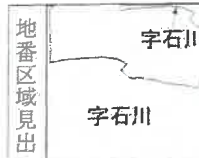
付近案内図



国土地理院「地理院地図」



(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	知多郡武豊町字石川				地番	89番5			
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	昭和43年3月			備付年月日(原図)				補事項		

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7月12日

名古屋法務局半田支局

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

土地積測量図

地番 89-1、89-4、89-5

土地の所在 知多郡武豊町宇石川

座標一覧表

点の名称及び座標値			
点名	X座標	Y座標	備考
1002A	-125765.792	-22488.889	街区三角点
2A032	-125533.846	-22615.950	補助点
2A034	-125543.002	-22492.087	補助点

測地系	世界測地系
座標系	WGS
測量年月日	平成30年2月9日

参照点表

参照点	名称	X座標	Y座標
	IN1 (刺印)	-125837.991	-22491.891
	IN2 (刺印)	-125555.902	-22491.150

A4判に縮小

(会員専用)

作成者

(平成30年2月26日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成30年5月29日

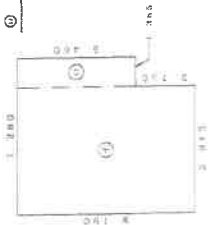
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月12日 名古屋法務局半田支局 登記官

建築物図面図

家屋番号 89番5

建築物の所在 知多郡武豊町字石川89番地5

1階



求積表

①	5.915 × 8.100	48.43850
②	1.365 × 8.480	7.492800
計		55.898750

床面積 55.89 m²

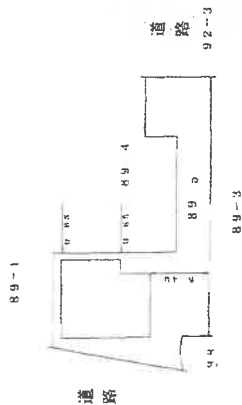
2階



求積表

①	5.160 × 1.820	9.492000
②	5.915 × 5.015	29.682225
③	1.365 × 1.840	2.511600
計		41.885825

床面積 41.89 m²



作成者

(平成30年6月28日作成)

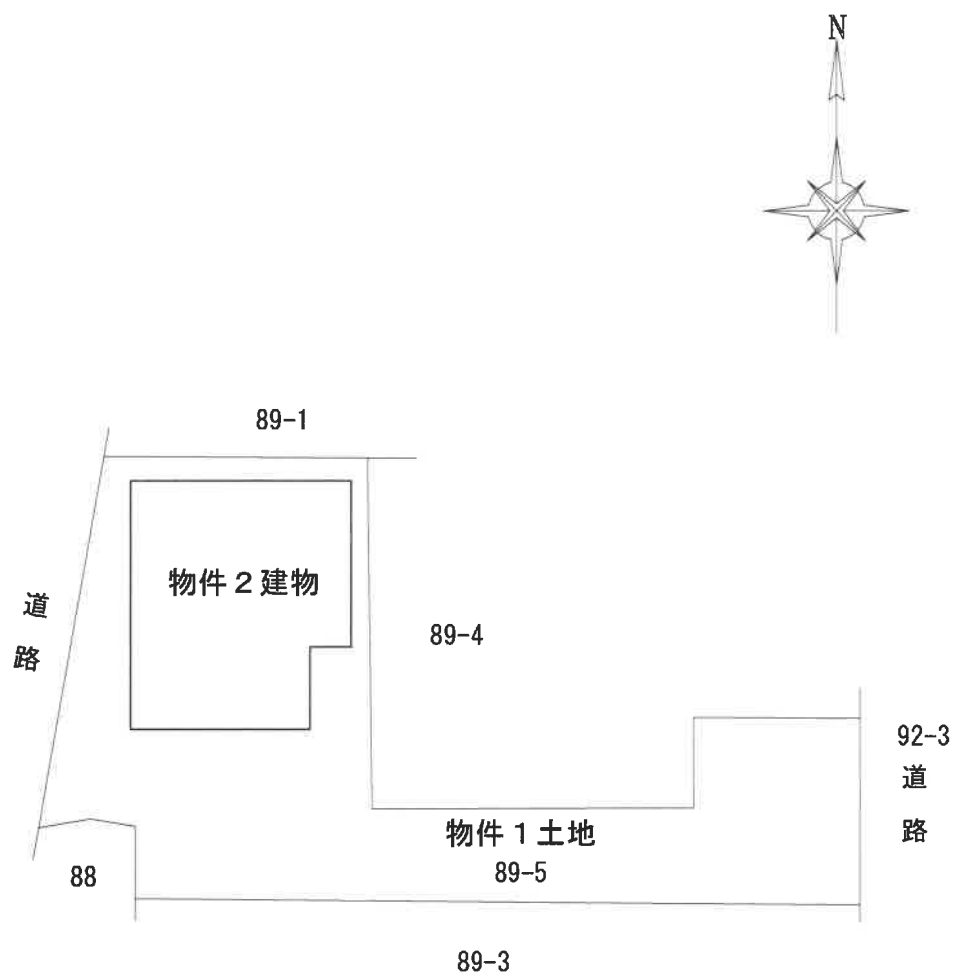
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

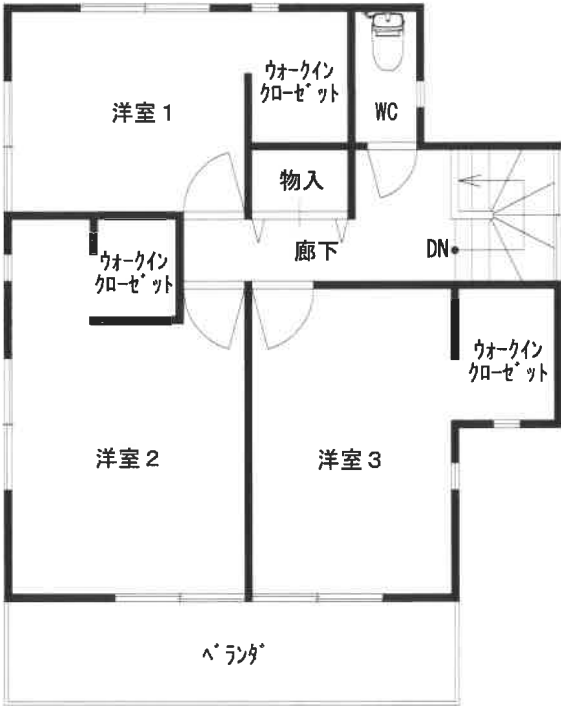
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

物件2建物



物件2建物

