

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月26日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

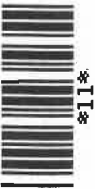
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月10日から 令和 7年 9月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月 8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10月 1日 午前 9時00分から 令和 7年10月 1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 8月26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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 000, 000 4, 800, 000	一括	1, 200, 000	33, 769	10, 263
1	2, 490, 000				
2	3, 510, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 豊明市二村台七丁目 | | |
| | 地 番 | 14番14 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 84.80平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊明市二村台七丁目 14番地14 | | |
| | 家屋 番号 | 14番14 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 14.18平方メートル | |
| | | 2階 | 59.02平方メートル | |
| | | 3階 | 29.81平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 | 豊明市二村台七丁目 | | |
| | 地 番 | 1 4 番 1 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 8 4 . 8 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊明市二村台七丁目 1 4 番地 1 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 1 4 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 . 1 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 9 . 0 2 平方メートル | |
| | | 3 階 | 2 9 . 8 1 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 95 号

令和 7 年 5 月 22 日受理

令和 7 年 6 月 19 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 豊明市二村台七丁目 | | |
| | 地 番 | 1 4 番 1 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 8 4 . 8 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 豊明市二村台七丁目 1 4 番地 1 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 1 4 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 . 1 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 9 . 0 2 平方メートル | |
| | | 3 階 | 2 9 . 8 1 平方メートル | |

(2 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
☒ 債務者兼所有者	私は、体調が悪いので、寝ていました。 物件2建物は、現在、私が使用しています。 物件2建物の屋根の上に太陽光発電システム等は設置していません。 物件2建物でペットは飼育していません。 私は、たばこは吸いません。 物件2建物に改装をしたことはありません。 物件2建物に不具合はありません。 隣地との間で土地の境界に争いは特にありませんが、キッチンの換気扇のフードが東側隣地にはみ出ているといわれたことはあります。

(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 物件1土地は、南東側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、昭和51年12月新築（同60年5月変更、増築）の木造瓦・スレート葺3階建の居宅であるが、建物の外壁の北西側は蔭が広い範囲で覆っていたり、建物内は流し台のシンク付近に目につく汚れ、壁のクロスに剥がれている箇所が一部ある等、所々、経年相応の傷み・汚損が見受けられた（添付の写真②⑧⑨参照）。
- 3 物件1土地付近に存した杭の状況、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 物件2建物は、シャッターがすべて閉じられ、郵便受には郵便物が溜まり、水道は停止しており、一見すると空き家と思われたが、解錠の上立ち入ったところ、債務者兼所有者が、3階北西側の部屋で横になっていた。
債務者兼所有者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

以上

(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
R7年5月27日（火） 13：20－13：35	物件所在地	現地確認, 写真撮影（外観）, 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R7年6月3日（火） 16：00－16：10	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ
R7年6月3日（火）	郵便	債務者兼所有者に対し, 現況調査日連絡書及び照会文書 送付（回答なし）
R7年6月9日（月） 10：45－12：25	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 債務者 兼所有者から聴取, 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和 7 年 6 月 9 日

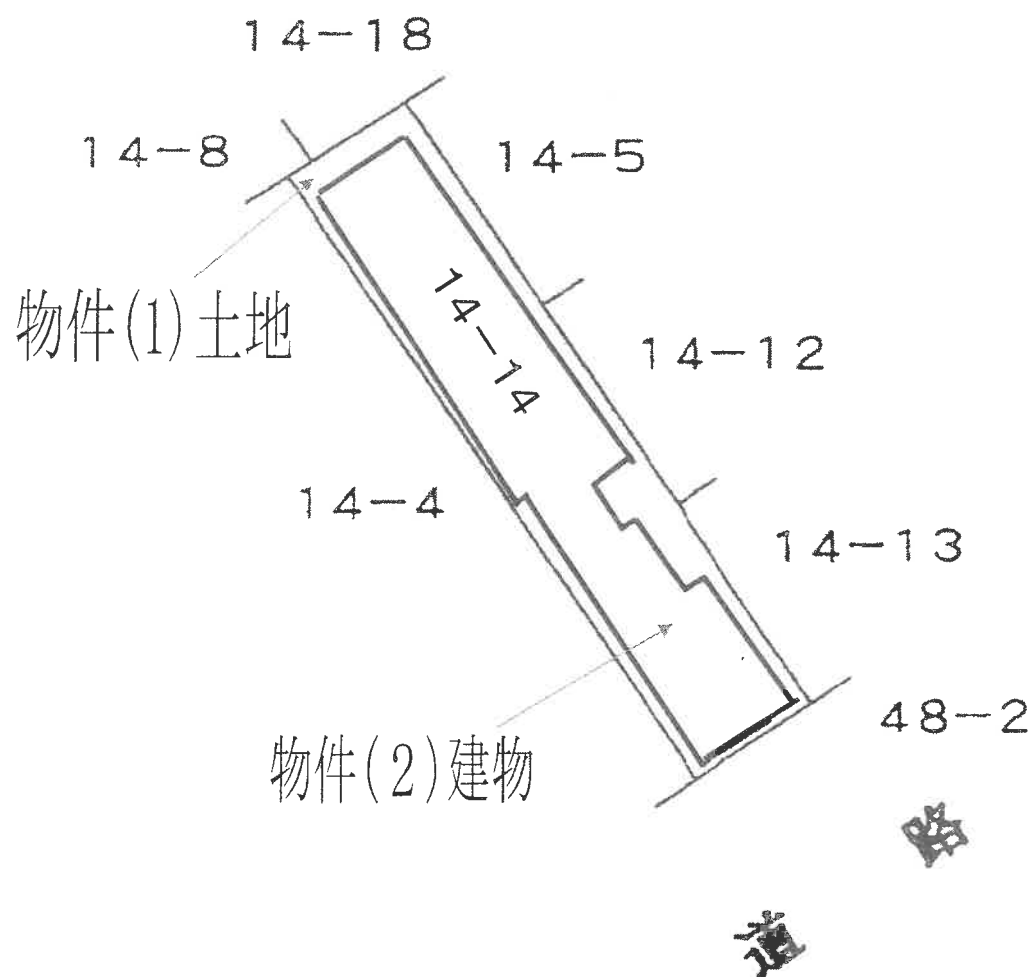
対象物件で呼びかけても応答がなかったため, 技術者に解錠させた上, 立会人立ち会わせて立ち入ったところ, 債務者兼所有者が在宅した。

☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



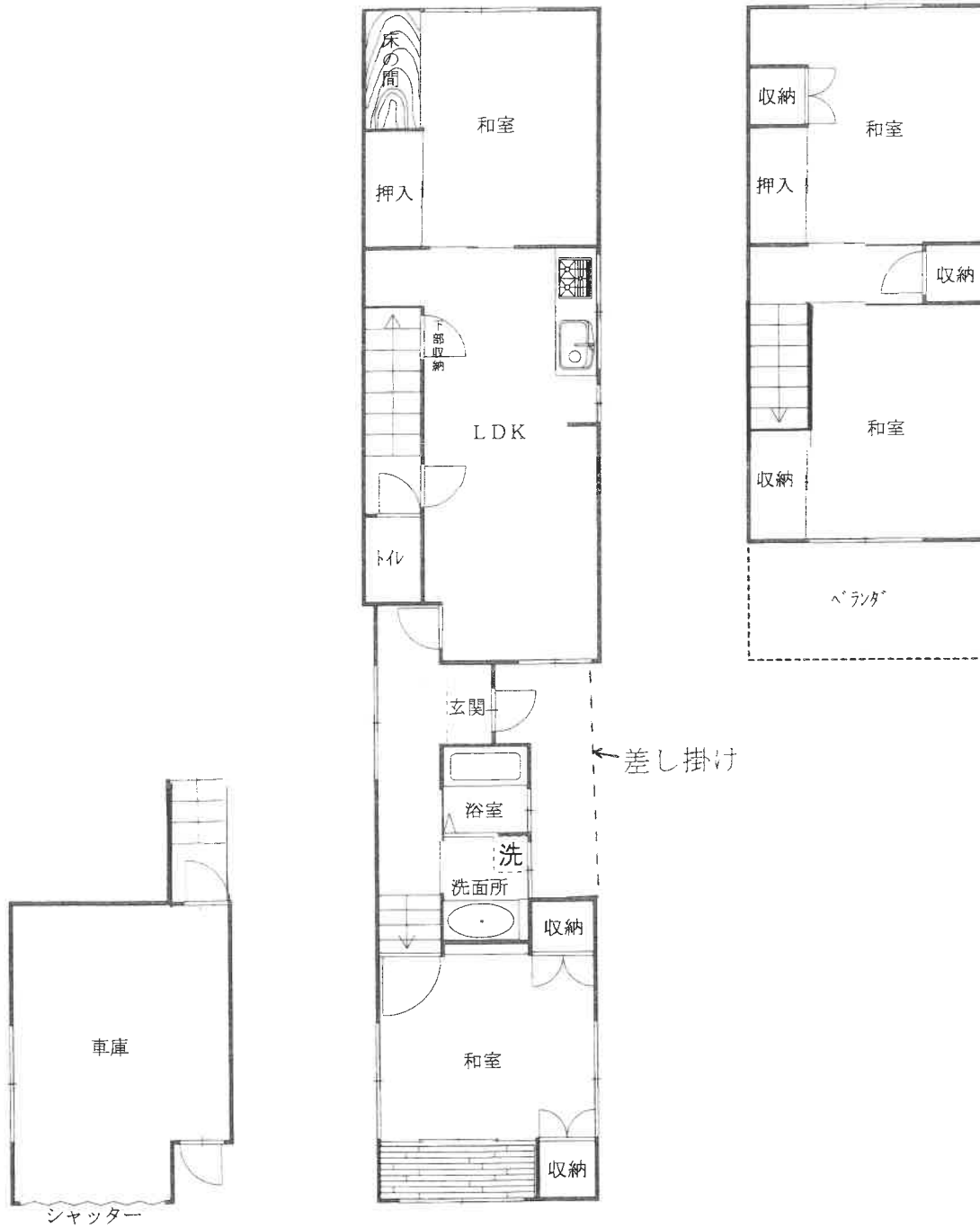
建物間取図（概略）



1 階

2 階

3 階



①

物件1土地及び同2建物

(南東より撮影)



②

同上

(南方より撮影)



③

車 庫



④

リビング



⑤

和室（3階南東側）



⑥

D K



(10枚目)

⑦

浴室



⑧

流し台のシンク付近の状況



⑨

2階から3階に至る階段の壁の状況



令和 7 年	(ケ)	第 9 5 号
令和 7 年	5 月 2 6 日	受 理
令和 7 年	6 月 9 日	現 地 調 査
令和 7 年	6 月 1 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

一括価格			
金 6,000,000 円			
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,490,000	円
物件2（建物）	金	3,510,000	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 等 地 番 地 目 地 積	豊明市二村台七丁目 1 4 番 1 4 宅地 84.80 m ²	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	豊明市二村台七丁目 1 4 番地 1 4 1 4 番 1 4 居宅・車庫 木造瓦・スレート葺3階建 1階 14.18 m ² 2階 59.02 m ² 3階 29.81 m ² 103.01 m 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	名鉄名古屋本線「前後」駅 北東方 道路距離約2,700m 名鉄バス「二村台七丁目」停 北東方 道路距離約30m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中に共同住宅も見られる住宅地域	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 84.80 m ² 間 口 約4m、 奥 行 約21m 形 状 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約12mの舗装市道に等高に接面する。 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は物件2の敷地である。	
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 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、昭和43年の過去地図にて調査した ところ、未利用地であったと推定される。 土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	敷地内段差有り。	

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51年12月22日新築 昭和60年5月31日変更・増築 経 過 年 数 約 49 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 1 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・スレート葺
	外 壁	モルタル塗り、亜鉛メッキ合板
	内 壁	ビニルクロス貼り、亜鉛メッキ鋼板、合板
	天 井	ビニルクロス貼り、亜鉛メッキ鋼板、合板
	床	畳、合板、コンクリート
	設 備	電気、上下水道、都市ガス等
	そ の 他	
床 面 積（現 況）	1 階	14.18 m ²
	2 階	59.02 m ²
	3 階	29.81 m ²
		103.01 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途	住宅
	間 取 り	4LDK + 車庫、 （附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
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	指定建ぺい率を超過している可能性がある。	

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	129,000	0.80	84.80	0.90	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 豊明-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 135,000 \text{ 円/㎡} \times & 100.0 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 105 = & 129,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（1.00）

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：間口と奥行の関係（0.80）

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	165,000	103.01	0.04	680,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}1\text{年} / (\text{経済的残存} \\ &\quad \text{耐用年数}1\text{年} + \text{経過年数}49\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.04 \end{aligned}$$

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		1.00	0.7	2,490,000
2	680,000	＋ 4,330,000	－	1.00	0.7	3,510,000
一括価格 (合計)						6,000,000

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 豊明-6

所 在： 豊明市二村台2丁目13番19

価 格： 135,000 円/㎡

位 置： 名鉄名古屋本線「前後」駅の北東方道路距離約1,600m

価 格 時 点： 令和7年 1月1日

地 積： 170 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北東側6.0m市道に接面

用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要： 一般住宅が多い中に共同住宅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 地積測量図写

5 建物図面・各階平面図写

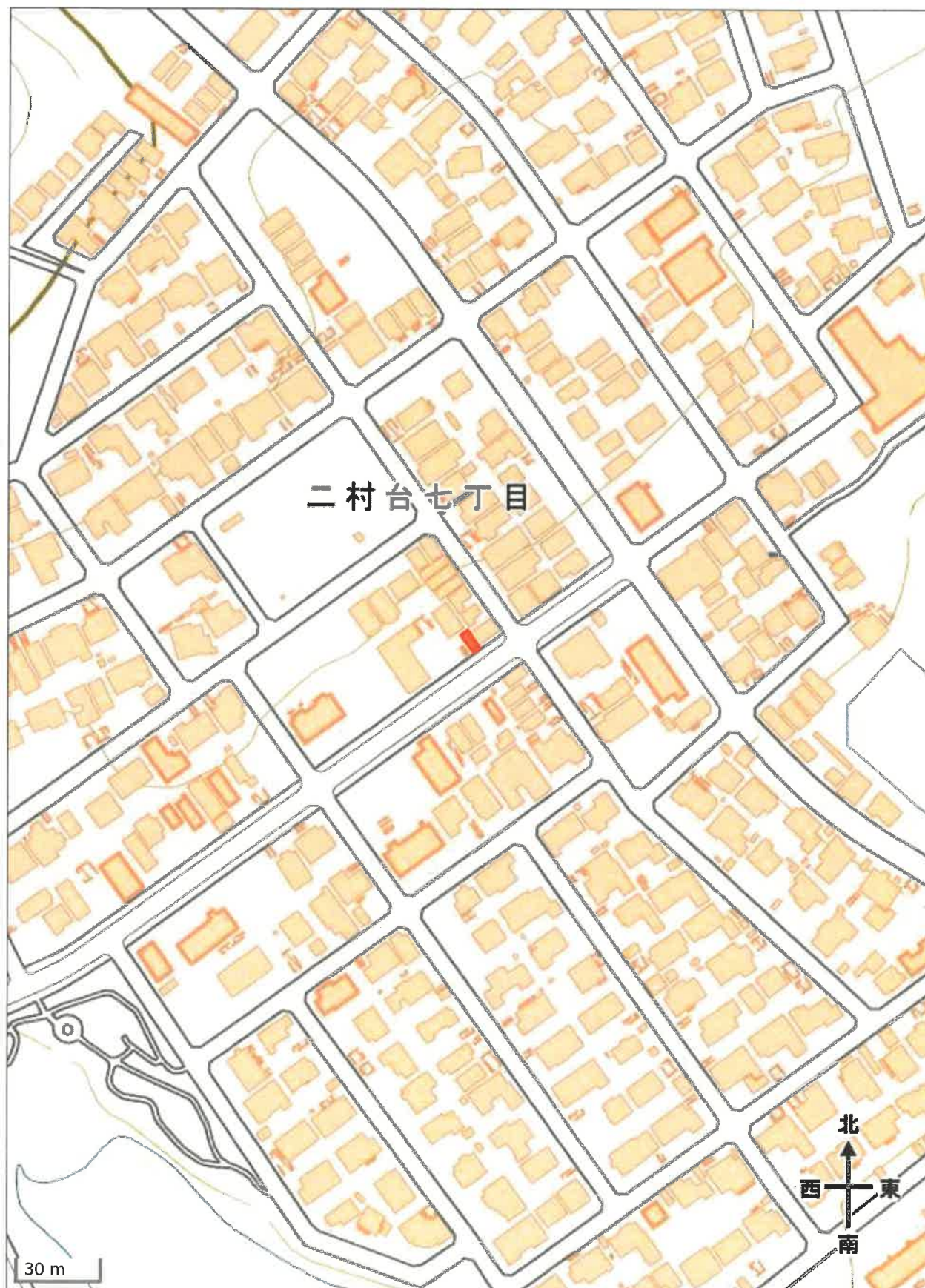
6 土地建物配置図（概略）

7 建物間取図（概略）

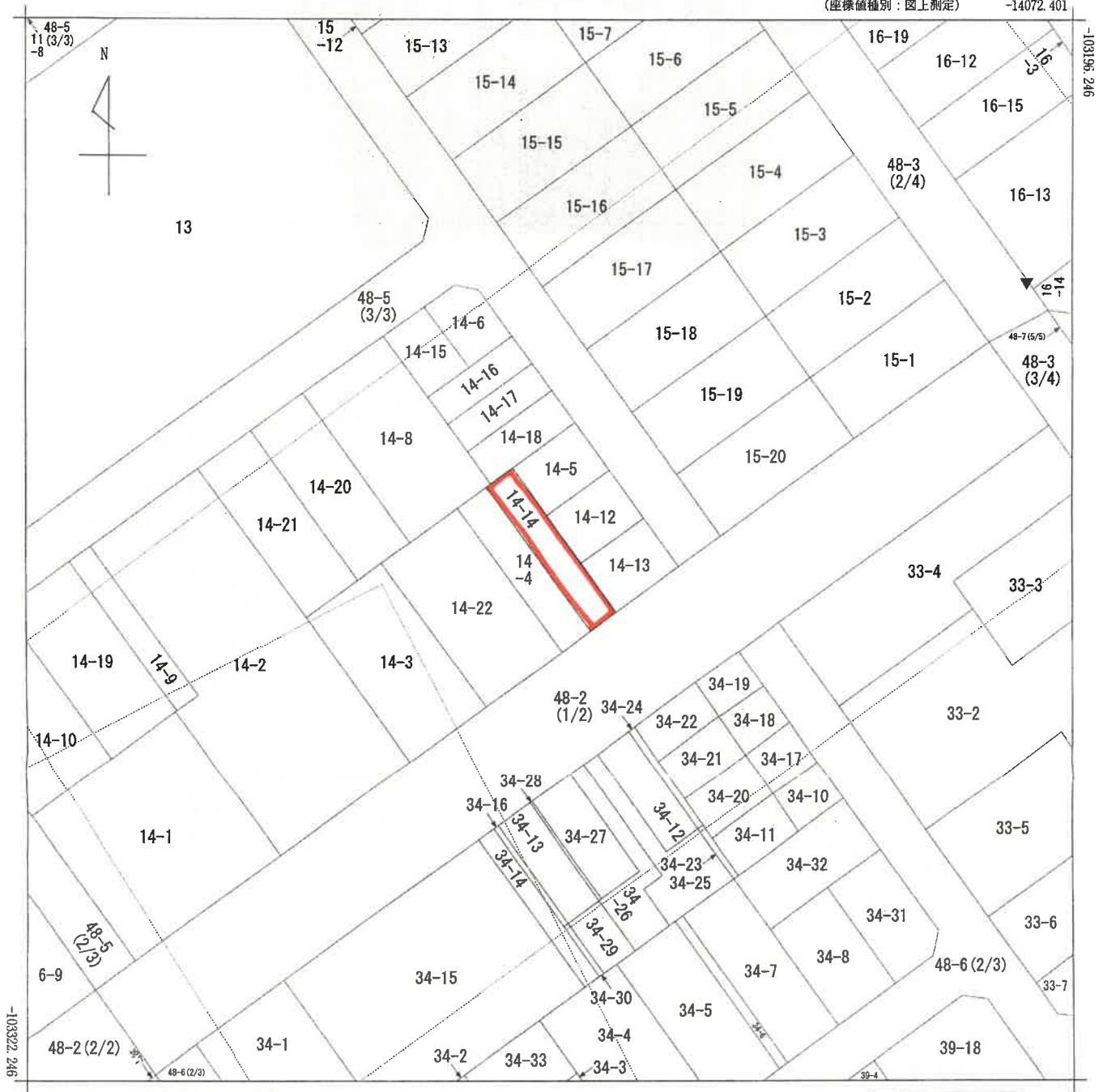
8 現況写真

以 上





(座標値種別：図上測定) -14072.401



(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。

地番区域見出し
二村台7丁目

請求部	所在	豊明市二村台七丁目				地番	14番14			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）	平成21年6月15日		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7年4月9日
名古屋法務局熱田出張所
登記官

A4版に縮小

登記年月日：昭和51年8月3日

新修14-14

地番 14-4, 14-14

測量積地 7119652

土地の所在 豊明市二村台7丁目

製作年月日
昭和五十二年八月八日

作者

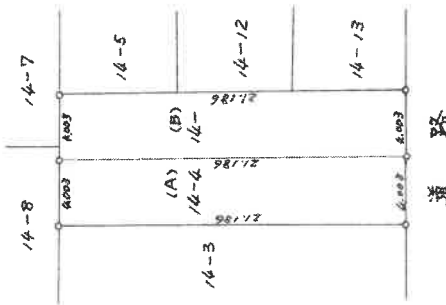
申請人

会員専用

面積計算書

(A)
$$\frac{14-4}{21.186 \times (4.003 + 4.003)} = \frac{169.615116}{\frac{1}{2}} = 84.807558$$

(B)
$$\frac{14-}{21.186 \times (4.003 + 4.003)} = \frac{169.615116}{\frac{1}{2}} = 84.807558$$

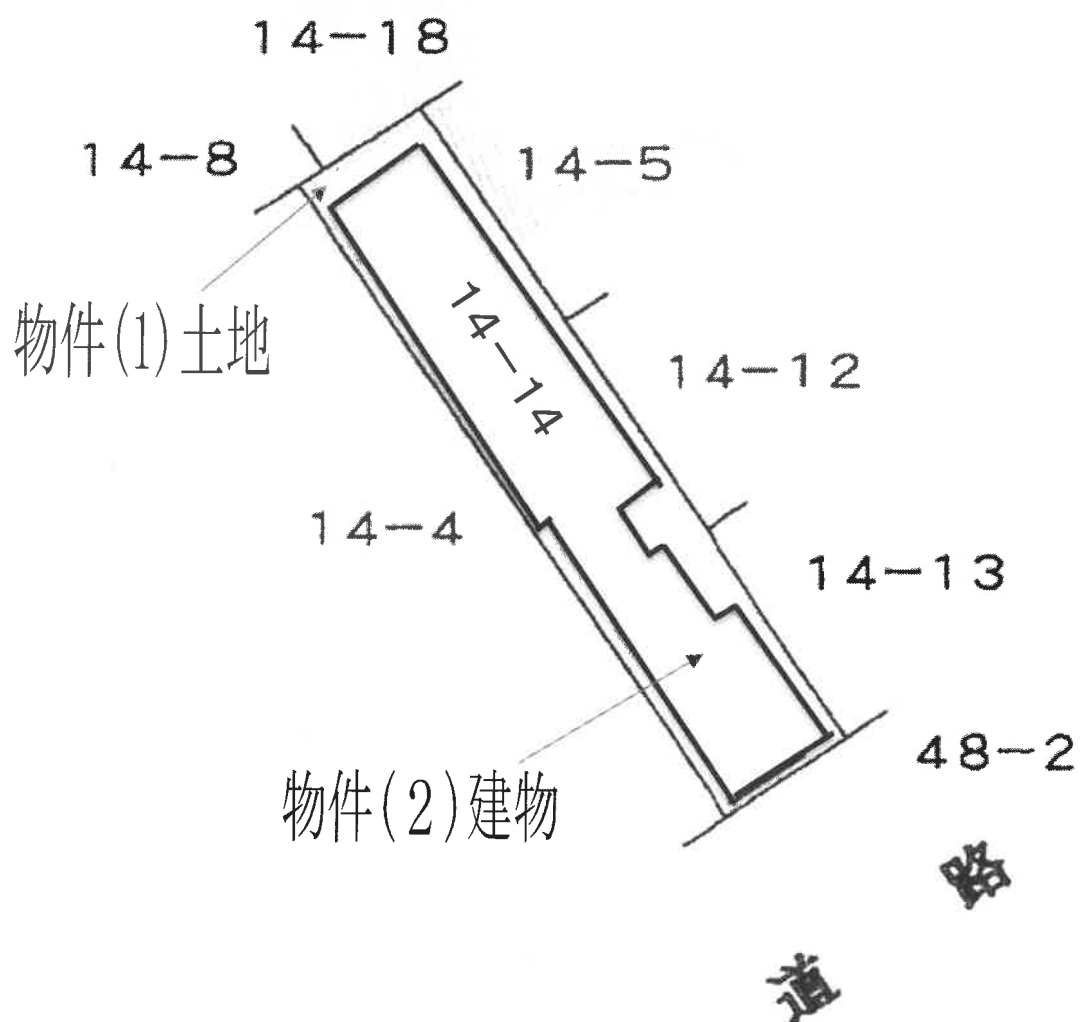


51.8.5 単位=㎡

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

土地建物配置図(概略)

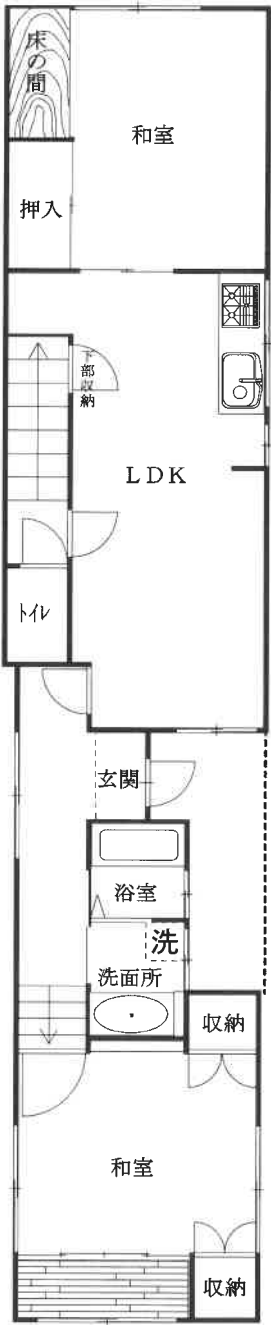


建物間取図（概略）

1 階



2 階



3 階



←差し掛け



対象不動産の写真



A



B