

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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 8年 2月 4日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 3月 4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 8年 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 2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 8年 1月13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 | 小牧市小松寺二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 4 9 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 9 . 2 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小牧市小松寺二丁目 1 4 9 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 4 9 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 4 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 8 . 0 2 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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

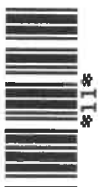
《 注 意 書 》

- 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 | 小牧市小松寺二丁目 | | |
| | 地 番 | 149番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 179.23平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小牧市小松寺二丁目 149番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 149番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 53.41平方メートル | |
| | | 2階 | 48.02平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 181 号

令和 7 年 7 月 28 日受理

令和 7 年 8 月 20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

- 1

所 在

小牧市小松寺二丁目
- 地 番

149番2
- 地 目

宅地
- 地 積

179.23平方メートル
- 2

所 在

小牧市小松寺二丁目 149番地2
- 家屋 番号

149番2
- 種 類

居宅
- 構 造

木造スレートぶき2階建
- 床 面 積

1階

53.41平方メートル

2階

48.02平方メートル

(2 枚目)

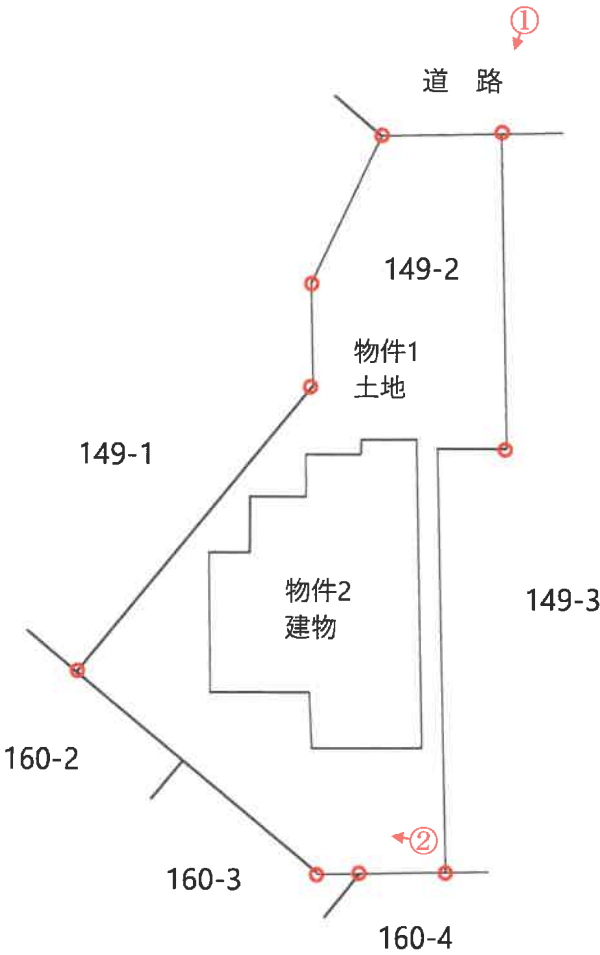
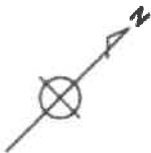
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(A)ことA(債務者兼所有者)	1 物件2建物には、私の両親と弟が住んでいますが、私との間に賃料等の金銭授受はありません。 2 物件2建物には太陽光発電システムが設置されているので、同建物はオール電化住宅です。同システムに関する費用は株式会社オリエントコーポレーションでローンを組みましたが、まだ完済していません。
■B((A)ことAの弟)	1 両親と私は物件2建物に住んだことはありません。時々、掃除や空気の入替えのために同建物内に立ち入る程度です。

執行官の意見
1 物件1、2土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、同土地の接道状況は同配置図のとおりである。 2 物件1土地上にオール電化住宅である物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場である。 3 物件2建物の占有状況について、(A)ことAは両親とB(弟)が無償で住んでいる旨述べるが、同建物内にはエアコン以外の電化製品はなく、その他の家財道具類や衣服、寝具、生活雑貨類も見当たらず、全く生活感がないこと、B(弟)の陳述並びに第三者が占有する徴表が認められないことから、同建物は空き家の状態で(A)ことAが管理・占有しているものと認めた。 4 物件2建物には太陽光発電システム(蓄電池あり)が設置されており、屋根にはソーラーパネルが設置されている。なお、(A)ことAは同システムの設置費用は、株式会社オリエントコーポレーションでローンを組んだ旨述べるが、同社に確認したが、該当はなかった。 5 物件2建物の状況については、同建物は、築約4年の比較的新しい建物であり、目立った経年劣化の箇所は認められなかったが、1階のリビング、和室、玄関付近の壁には、何かを設置した跡として穴が複数空いている。 6 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、配置図中の赤丸付近に境界標を確認できたこと及びその他現認した状況から明らかになっているものと思料する。 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

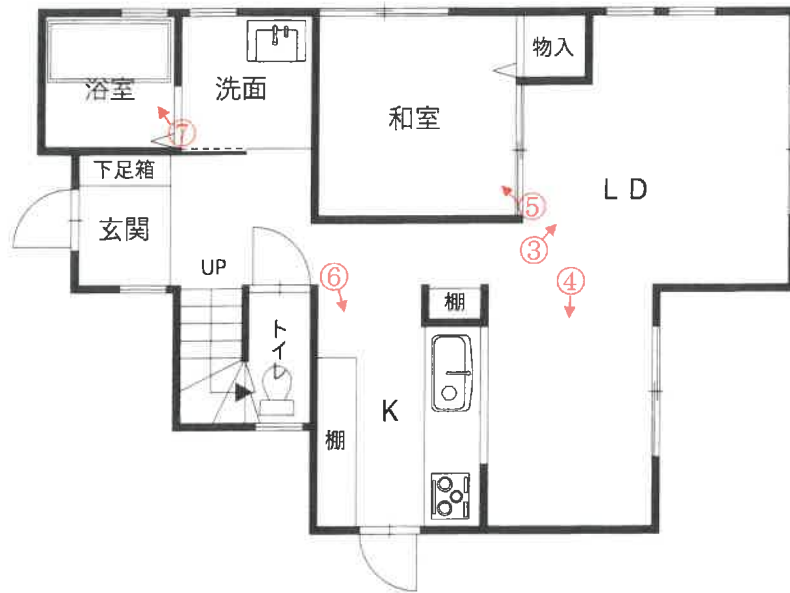
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月29日(火) 10:00-10:10 10:50-11:10 12:30-12:45	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	登記事項証明書、公図、建物図面、地積測量図等申請 (A)ことAから事情聴取(電話)、(A)Aに通知書送付 目的物件確認、外観写真撮影、物件1土地調査
7年8月15日(金) 15:00-15:50	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Bから事情聴取(評価人同行)
(特記事項) ☒ 令和7年8月15日 物件2建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、Bが在宅していた。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。 ☐ 令和 年 月 日 物件 建物は、不在で施錠されていたので、 から借用した合鍵で解錠し、立会人を立ち会わせて、同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

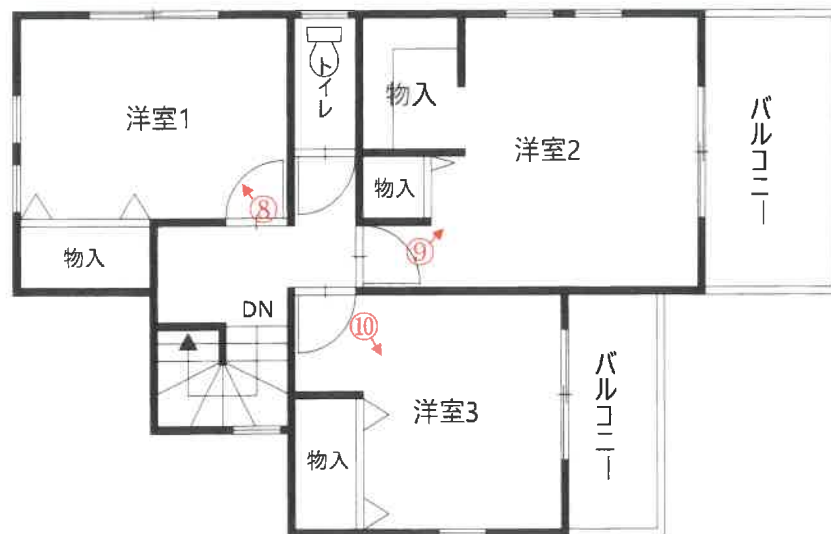


S=1/250

※ 〇は境界標を示す。



1 階



2 階

写真1

物件2建物



物件1土地

写真2

物件1土地



写真3

物件2建物

1階室内(LD)



写真4

物件2建物

1階室内(LD)



写真5

物件2建物

1階室内(和室)



写真6

物件2建物

1階室内(K)



写真7

物件2 建物

2階室内(浴室)



写真8

物件2 建物

2階室内(洋室1)



写真 9

物件 2 建物

2 階室内(洋室 2)



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内(洋室 3)



令和7年 (ケ) 第181号
令和7年 8月1日受理
令和7年 8月15日現地調査
令和7年 9月15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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,620,000 円
物件2（建物）	金 15,990,000 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	小牧市小松寺二丁目 1 4 9 番 2 宅地 1 7 9 . 2 3 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小牧市小松寺二丁目 1 4 9 番地 2 1 4 9 番 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 3 . 4 1 平方メートル 2 階 4 8 . 0 2 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	名鉄小牧線「田県神社前」駅 南東方 道路距離約1,200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が主として建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域	
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% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 特定都市河川流域（新川流域） 砂防指定地、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 179.23㎡ 間口 約3.9m、奥行 約24m 形状 不整形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北西側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高にて接面している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側は道路を挟んで一般住宅、東側は一般住宅、南側は一般住宅、西側は一般住宅である。	
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 あり（但し、特記事項参照） 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和51年まで遡って調査した結果、以前は山林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、本件土地は土壤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	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地について都市ガスの引込が認められるが（ガスメーター設置）、関係人聴取内容によるとオール電化住宅との事であり、都市ガスは使用していない模様である。	

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）令和3年10月20日新築 経 過 年 数 約 4 年 経済的残存耐用年数 約 26 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道 その他 オール電化、太陽光発電設備（蓄電池含む）あり
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 （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	・太陽光発電設備（蓄電池含む）が設置されていた。尚、当該設備について所有権留保の可能性がある。 ・リビング、和室、玄関付近の内壁に小さな穴が開いていた。

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	78,800	0.90	179.23	0.95	12,080,000

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 小牧-5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,500\text{円/㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/103 & \times & 100/100 & = & 78,800\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.03

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形 0.90

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	220,000	101.43	0.78	17,410,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}26\text{年} + \text{経過年数}4\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.78 \end{aligned}$$

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	12,080,000	0.55	法定地上権	6,640,000

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	12,080,000	-6,640,000		0.95	0.7	3,620,000
2	17,410,000	+6,640,000	0	0.95	0.7	15,990,000
一括価格（合計）						19,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光発電設備について所有権留保の可能性があることを考慮の上、市場性修正を行った。

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

地価公示価格（小牧-5）

所 在：小牧市大字小松寺字法花寺 1 1 1 8 番 2 2 1
価 格：80,500円／m²
位 置：名鉄小牧線「味岡」駅の北東方道路距離約1,100m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：220m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側幅員6m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

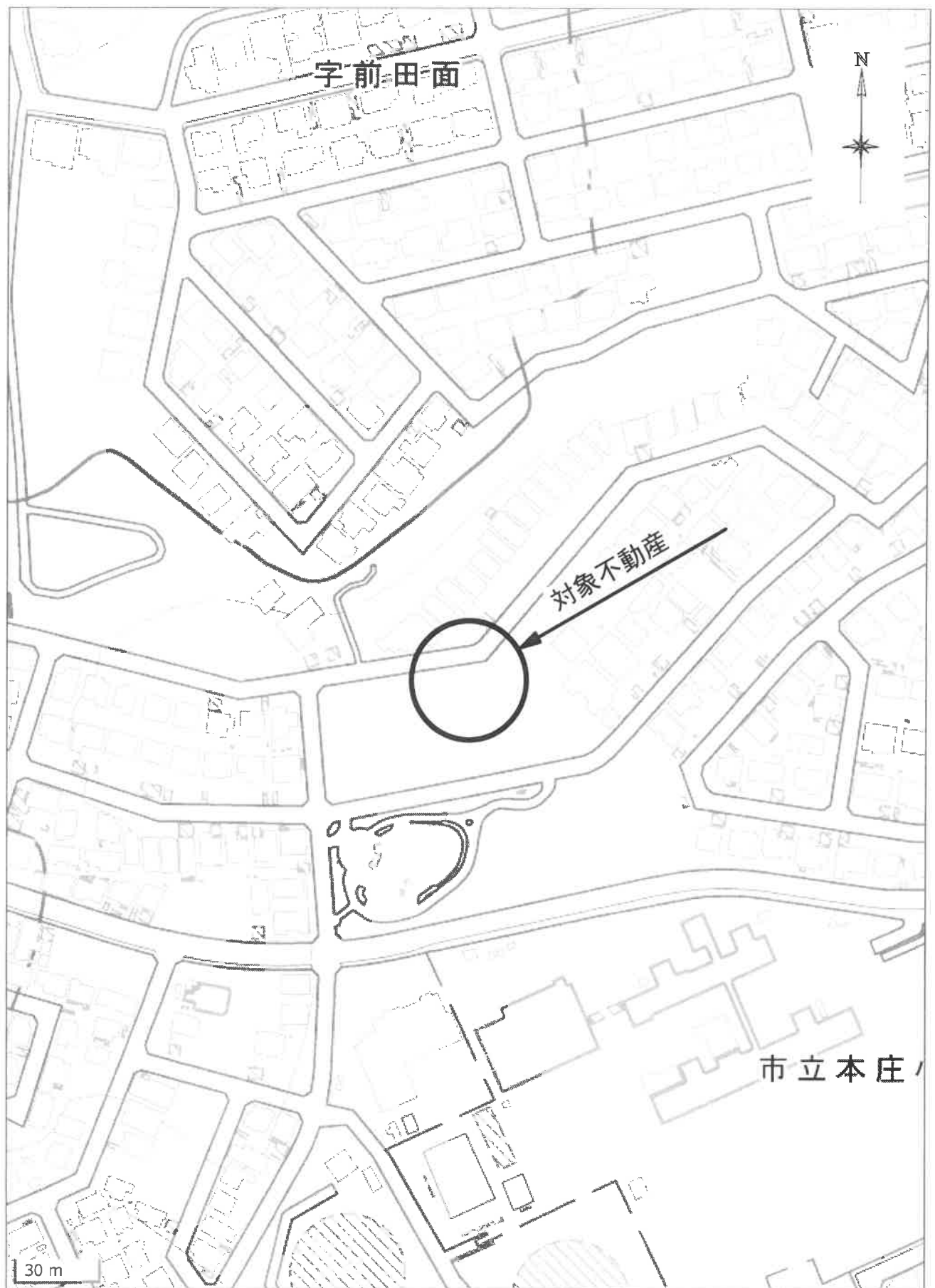
第7 附属資料

- 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

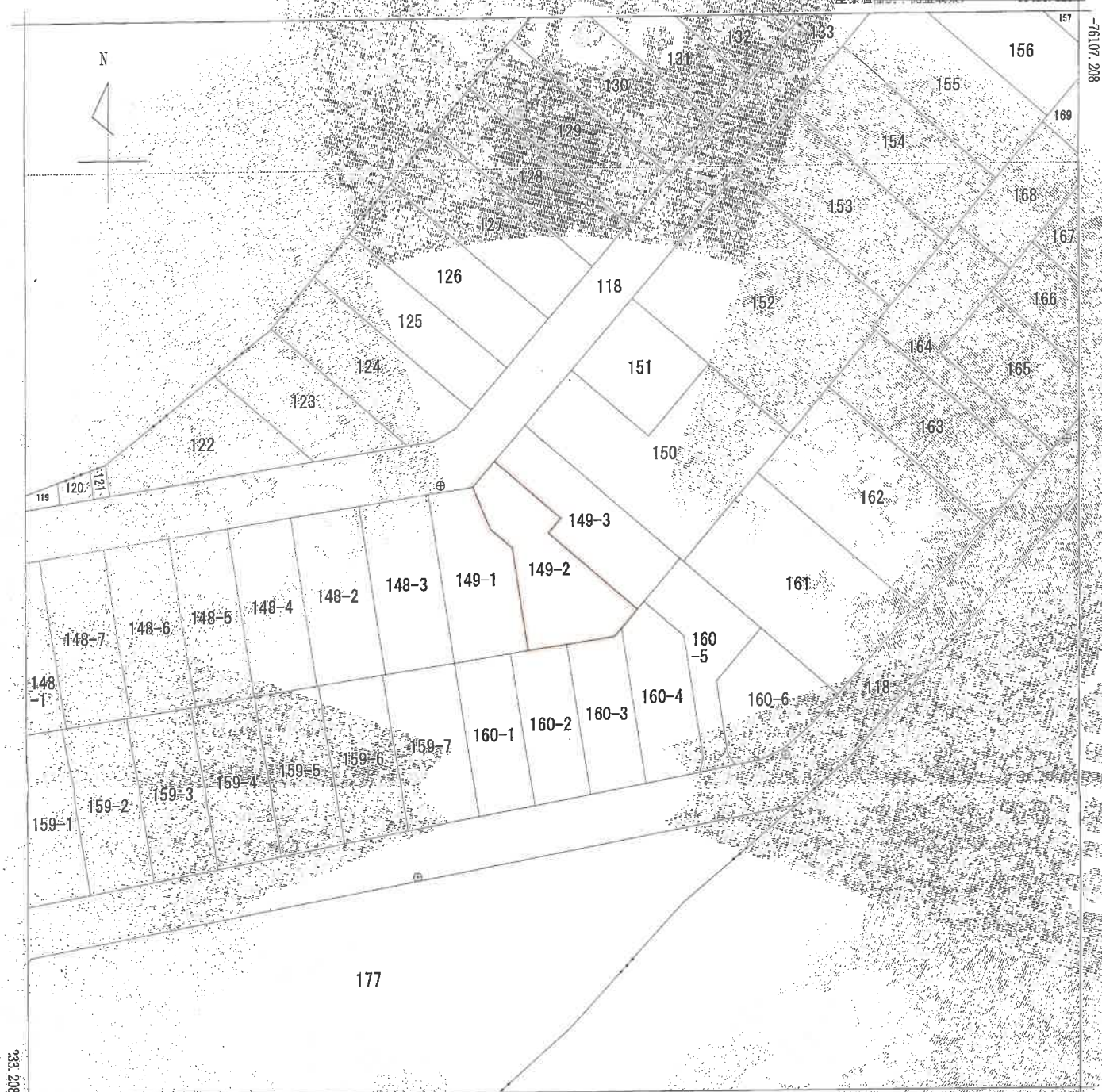
位置図



付近案内図



A4判に縮小



-19551.118 (座標値種別: 測量成果)



請 求 部 分	所 在 小牧市小松寺二丁目					地 番 149番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成30年10月26日				備 付 年 月 日 (原図)	平成30年10月29日		補 記 事項	

これは地図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7年6月6日

福岡法務局

地図整理番号: M72846

登記官

(1/1)

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7年6月6日 福岡法務局

登記簿

地区整理番号: M72847

圖量測地

地番 149-1ないし149-3

土地の所在 小牧市小松寺二丁目

求積表

地 番	Q149-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Yn+1-Yn-1
NO.						
59-1		-76162.908	-19503.605	-2.203	167786.886324	
59-19		-76182.669	-19500.524	11.806	-899412.590214	
V6		-76181.309	-19491.799	6.835	-520699.247015	
V6.		-76169.187	-19493.689	4.434	337734.175158	
V7		-76166.999	-19496.233	4.632	352805.539368	
59-B		-76162.099	-19498.321	-7.372	561466.993828	
				合 計	-318.245551	
				合 計	159.121275	
				地 積	159.12	m

地番	②14B-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	{Y _{n+1} -Y _{n-1} }
59-B		-76162.099	-19498.321	-0.484		36862.455916
V7		-76166.999	-19496.233	4.632		-352805.599368
V6		-76169.187	-19493.089	4.434		-337734.175158
V5		-76181.309	-19491.799	12.067		-919279.855703
59-20		-76179.722	-19481.622	12.883		-981423.358626
V2		-76176.575	-19478.916	7.706		593872.578700
V3		-76167.545	-19489.418	-9.022		687183.590990
V4		-76165.824	-19487.938	-6.331		482205.831744
V1		-76159.107	-19495.749	-10.383		790760.007981
				合計		-358.463424
				合計	面積	179.23172 ^m
						779.23 ^m

地 番	③(49-3)		Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)
	NO	X _n			
V1	-76159.107	-19495.749	4.225		-321772.227075
V4	-76185.824	-19487.938	6.331		-482205.831744
V3	-76167.545	-19489.418	9.022		-687183.590990
V2	-76176.575	-19478.916	15.568		-1185916.919600
59-21	-76170.684	-19473.850	-13.247		1009033.050948
59-2	-76154.937	-19492.163	-21.899		1667716.965363
		合 計			-328.553098
		合 計			164.2765490
		面 積			164.27

総合計面積	502.6295365 m ²
-------	----------------------------

小牧市基準点の名称及び座標

世界初地系(VI系) 測量年月日: 令和3年8月3日

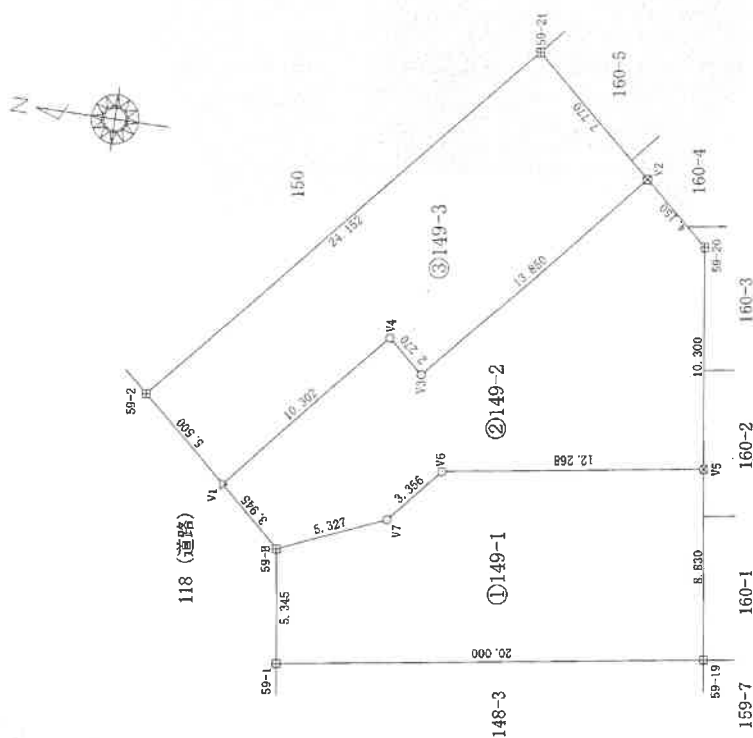
点 名	X座標	Y座標	備 考
3010	-76166.372	-19559.970	3級基準点
B074	-76161.920	-19502.142	4級基準点
B075	-76095.035	-19444.685	4級基準点

作者

(令和3年8月13日作成)

人
世
田

縮尺 1/250



重界点	コソクサート抗	金属標	ブリュスチック抗	計費点
田	田	田	田	田

A4判に縮小

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寄轄)
令和7年6月6日 福岡法務局

地圖整理番号: M72848

建各階平面圖

圖面階各

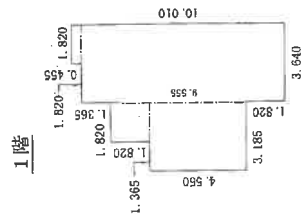
149番2

家屋番号

小牧市小松寺二丁目 149番地2

建物の所在

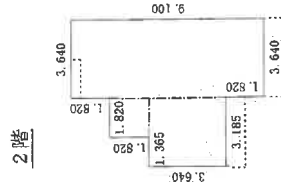
1階



求積表

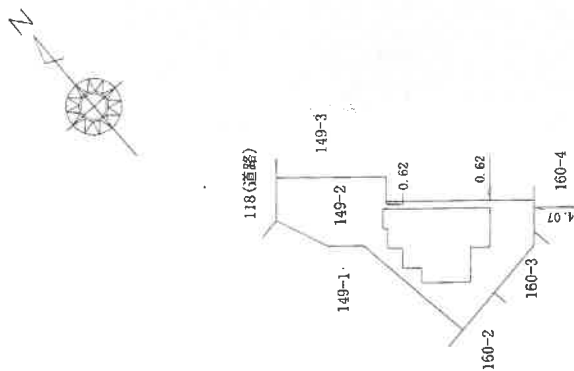
1. $820 \times 0.455 =$	0. 828100
3. $640 \times 9.555 =$	34. 780200
1. $820 \times 1.820 =$	3. 312400
3. $185 \times 4.550 =$	14. 491750
計	53. 412450
床面積	53. 41m ²

2階



求積表

3. 640 × 9. 100 =	33. 124000
1. 820 × 1. 820 =	3. 312400
3. 185 × 3. 640 =	11. 593400
計	48. 029800
床面積	48. 02 m ²



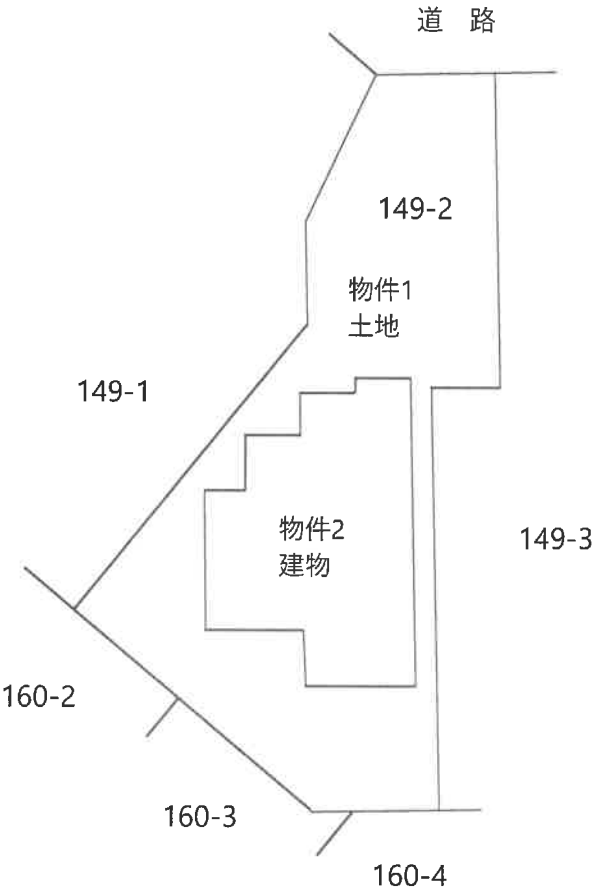
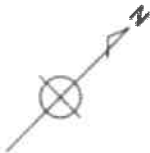
者成作

縮尺

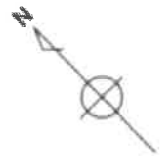
人請母

縮尺

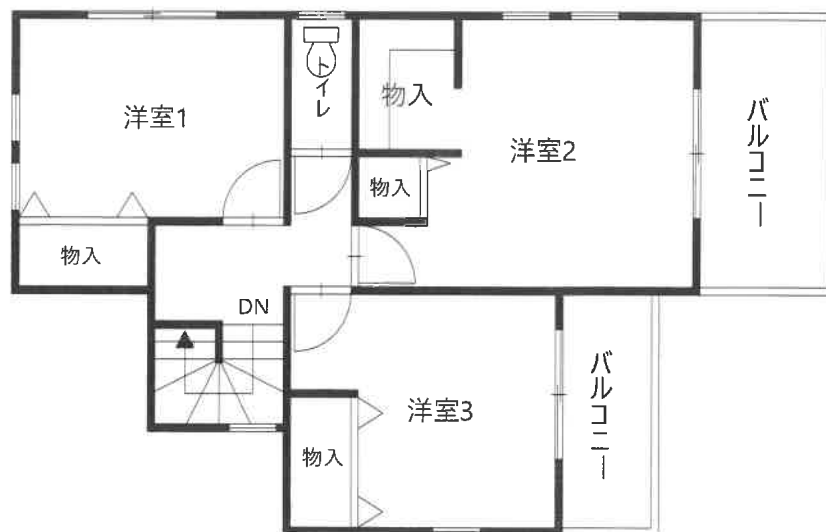
500



S = 1/250



1 階



2 階

現況写真 ①



②

