

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

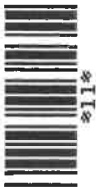
裁判所書記官 佐 野 聡 美

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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月25日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 4月15日 午前10時30分 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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17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	10,100,000 8,080,000	一括	2,020,000	65,657	17,043
1	3,310,000				
2	6,790,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 知多市寺本台四丁目 | |
| | 地 番 | 4 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 132.25平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市寺本台四丁目 4番地2 | |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.02平方メートル |
| | | 2階 | 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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。



※11※

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 知多市寺本台四丁目 | | |
| | 地 番 | 4番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 132.25平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多市寺本台四丁目 4番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 4番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 48.02平方メートル | |
| | | 2階 | 44.71平方メートル | |



令和 7 年(ㄱ)第 132 号

令和 7 年 6 月 19 日受理

令和 7 年 10 月 30 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 | 知多市寺本台四丁目 | | |
| | 地 番 | 4 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 2 . 2 5 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 知多市寺本台四丁目 4 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 8 . 0 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 4 . 7 1 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 ☒ 土地建物位置関係図(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土地は物件2建物の敷地及び駐車場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が異なる(☐ 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 ☐ ある { 種類: 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居宅として占有している。 ☐ 「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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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

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	1 私は本件土地建物を所有し、家族5人で本件建物に住んでいます。 2 5年くらい前まで、洋室②で猫を2匹飼育していましたが、一時期3匹飼育しているときもありました。そのため壁紙などがボロボロになっているほか、窓枠が猫の尿により波打っています。 また、片付けができない状態で、リビング・ダイニングや洋室②などで大量の物が置かれたままになっています。 3 1階ホールとキッチンとの間の扉はレールがはずれて、床の上を滑って開け閉めしている感じで開閉がうまくいきません。 4 不具合として雨樋を子供が割ってしまったので、樋の機能を果たしていません。 5 増築などはしていませんし、太陽光パネルはありません。 6 花壇のような状態になっているコンクリートの壁は、買い受けたときに、不動産業者の方から、取り壊しができないと聞いています。 7 境界のことで近隣の方から苦情を言われたりしたことはありません。 8 本件土地南西側に簡易置物があります。

(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 本件建物の占有状況は、債務者兼所有者の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物内は物が散乱した状態であり、特にリビング・ダイニングには大量の物が置かれたまま
で、畳部分を確認することができなかった。また、洋室②及び同③では床が確認できなかった。
- 3 洋室②で猫を飼育していたため動物臭、壁紙等の破損、窓の幅木部分が波打っていた。
- 4 1階ホールとキッチン間の扉は床のレールが外れており開閉が困難な状態であった。
- 5 南東側の雨どい(樋)の一部が損傷している。
- 6 玄関扉に窪みがあるほか、経年相当の汚れ、傷み等が認められた。
- 7 駐車場部分と建物敷地部分(庭含む)の間に、敷地内で高低差がある。
- 8 南西側に簡易物置が設置されている。

(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
7年6月24日(火) 16:10-16:25	名古屋法務局	公図、建物図面等交付申請
7年7月2日(水) 9:45-10:00	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)
7年7月7日(月)	執行官室	期日連絡通知書(7月28日午後3時00)を債務者兼所有者へ送付
7年7月24日(木) 14:15-14:25	電話	債務者兼所有者から7月28日の期日の変更の連絡あり。期日を8月1日午前10時00に変更
7年8月1日(金) 10:00-10:50	物件所在地	物件調査、写真撮影(全室)、評価人同行、債務者兼所有者立会

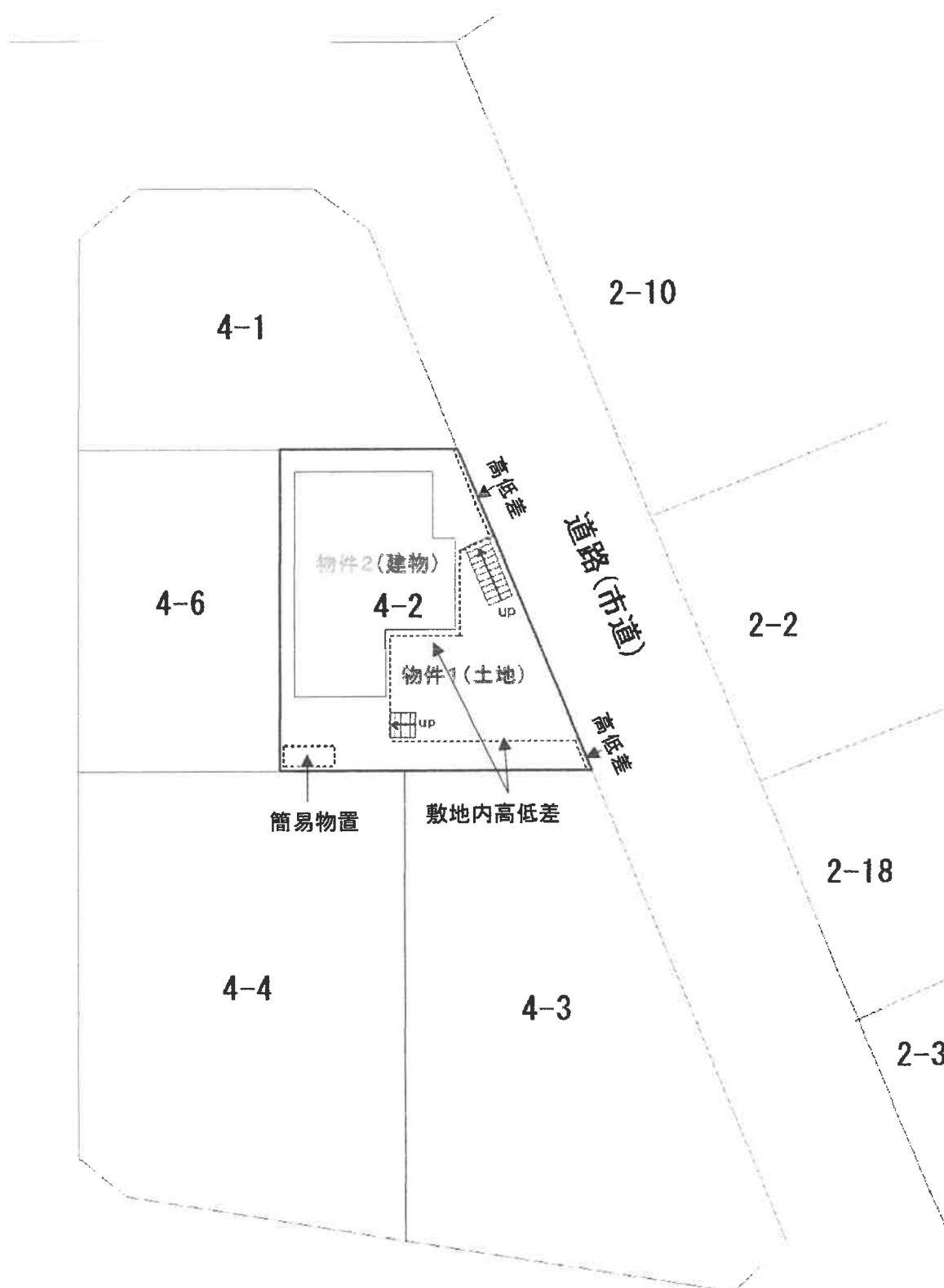
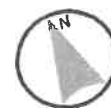
(特記事項)

- ☐ 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 年 月 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

(5 枚目)

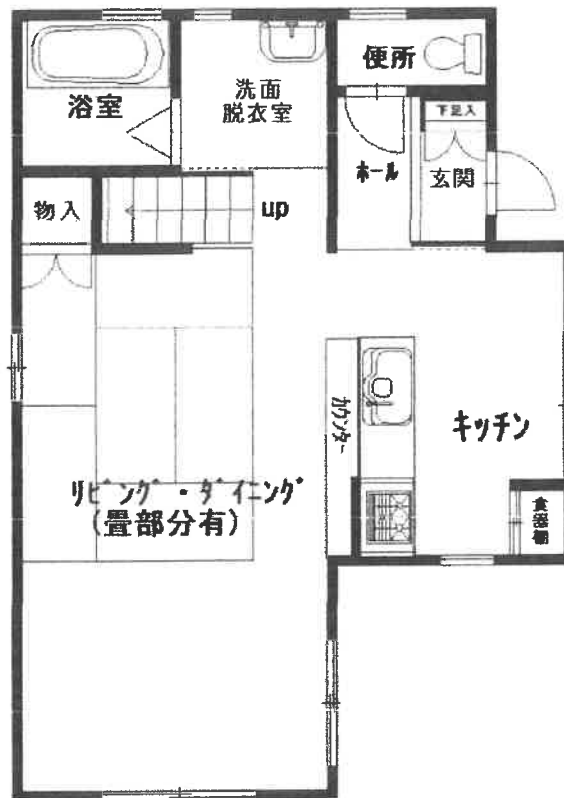
土地建物配置図（概略）



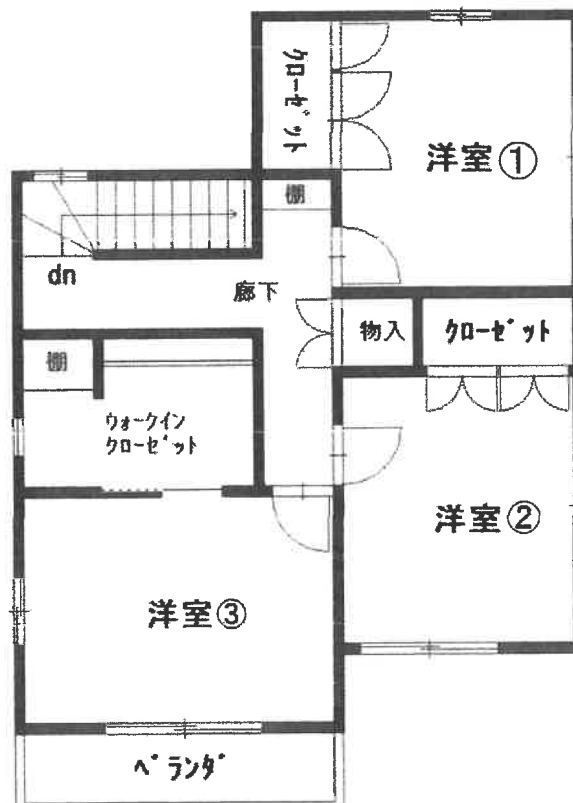
建物間取図(概略)



1階



2階



本件建物



玄関

① 南東方向から撮影



② 屋内の状況（リビング・ダイニング）

（8枚目）



③ 屋内の状況（洋室③）



④ 屋内の状況（キッチン）

（９枚目）



⑤ 屋内の状況（洗面脱衣室）



⑥ 屋内の状況（洋室②壁紙が剥がれている様子）

（10 枚目）



⑦ 屋内の状況（洋室②窓の幅木が猫の尿により波打っている様子）



⑧ 屋内の状況（雨樋が割れている様子）

令和 7 年 (ケ) 第 132 号
令和 7 年 7 月 8 日 受 理
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,310,000 円
物件2(建物)	金 6,790,000 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	知多市寺本台四丁目 4番2 宅地 132.25㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	知多市寺本台四丁目 4番地2 4番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 48.02㎡ 2階 44.71㎡	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	名鉄常滑線「寺本」駅 南東方 道路距離 約2,000m 知多市コミュニティーバス(あいあいバス)「寺本台3丁目」バス停 南方 道路距離 約160m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模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 第一種低層住居専用地域 60% 100% 建築基準法第22条区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 絶対高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 132.25㎡ 間 口 約14m、奥 行 約7m～約12.5m 形 状 ほぼ台形	
接面道路の状況	東側幅員約6m市道に等高（駐車場部分）～約1.3m高く（建物敷地及び庭部分）接面している。（建築基準法上の道路である）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場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	土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成14年、昭和61年、昭和45年の住宅地図で調査したところ、従前より土壤汚染の発生する利用はされていなかった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特 記 事 項	・ 駐車場部分と建物敷地部分(庭含む)の間には敷地内高低差がある。 ・ 南西側に簡易物置が設置されている。 ・ 埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

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20年5月2日新築 経 過 年 数 約17年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約8年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、都市ガス、上・下水道等 そ の 他 —
床 面 積（現 況）	1階 48.02m² 2階 44.71m² 計 92.73m²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 3LDK+ウォークインクローゼット （附属資料6 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	・各部屋は物が散乱しており床が見えない状況にある。 ・1階ホールとキッチンの間の扉は床のレールが外れており開閉が困難である。 ・2階洋室②は従前猫を数匹していたことによる動物臭及び壁紙等の破損が認められた。 ・南東側の雨どい（樋）の一部が損傷している。 ・玄関扉に窪みがあるほか、経年相当の汚れ、傷み等が認められた。

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/㎡) 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	79,600	1.00	132.25	0.90	9,470,000

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 知多-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 82,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 104 & = & 79,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：方位（東向き）1.03 × 形状 0.97 = 1.00

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減価率 10%

(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	198,000	92.73	0.27	4,960,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}8\text{年} + \text{経過年数}17\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.27 \end{aligned}$$

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	9,470,000	0.50 法定地上権	4,740,000

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50%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	9,470,000	-4,740,000		1.00	0.7	3,310,000
2	4,960,000	+4,740,000	0	1.00	0.7	6,790,000
一括価格(合計)						10,100,000

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

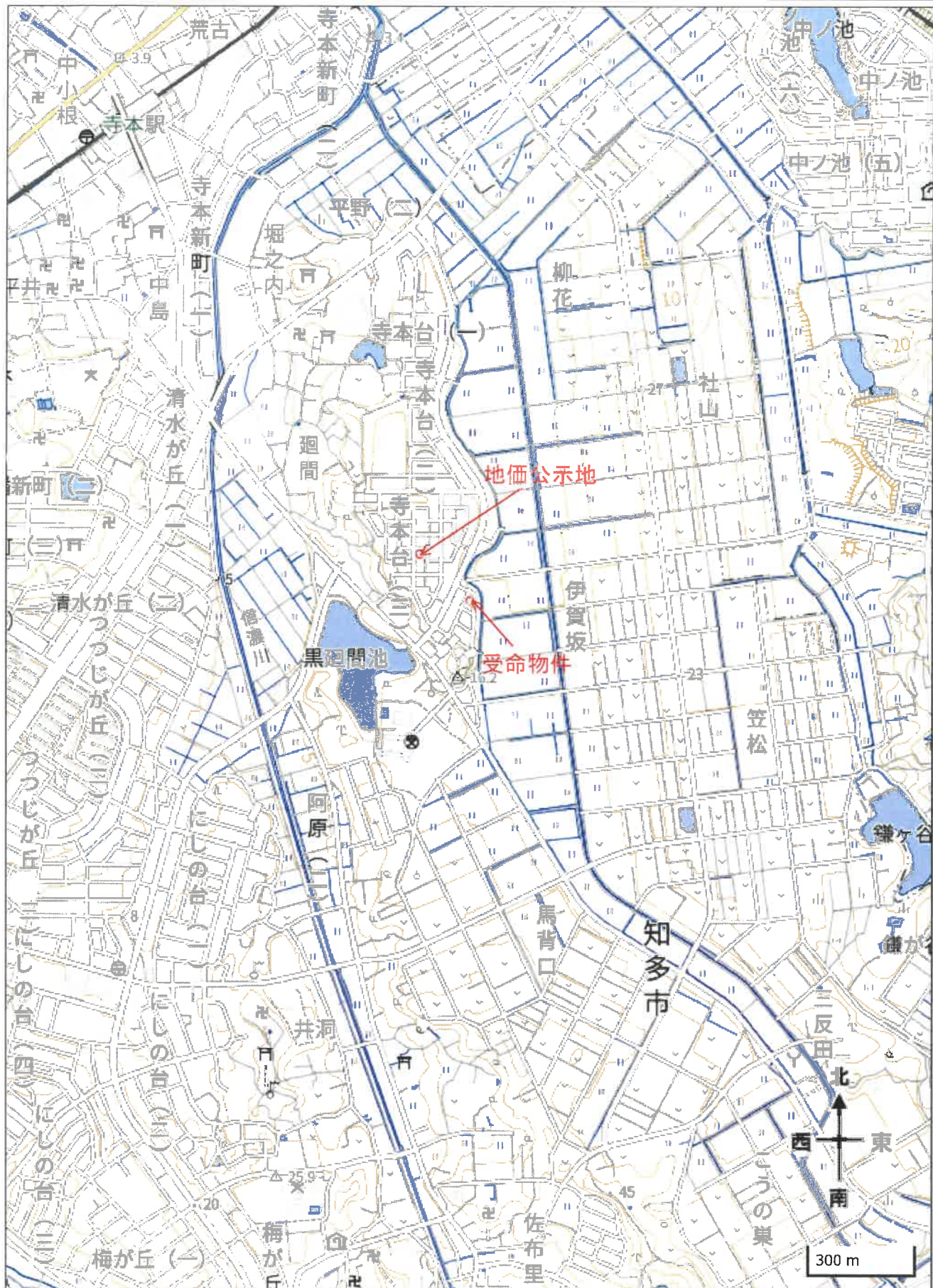
地価公示価格（知多－11）

所 在：知多市寺本台3丁目11番28
価 格：82,000円/㎡
位 置：名鉄常滑線「寺本」駅の南東方 道路距離 約1,600m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：224㎡
供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：西側 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150%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

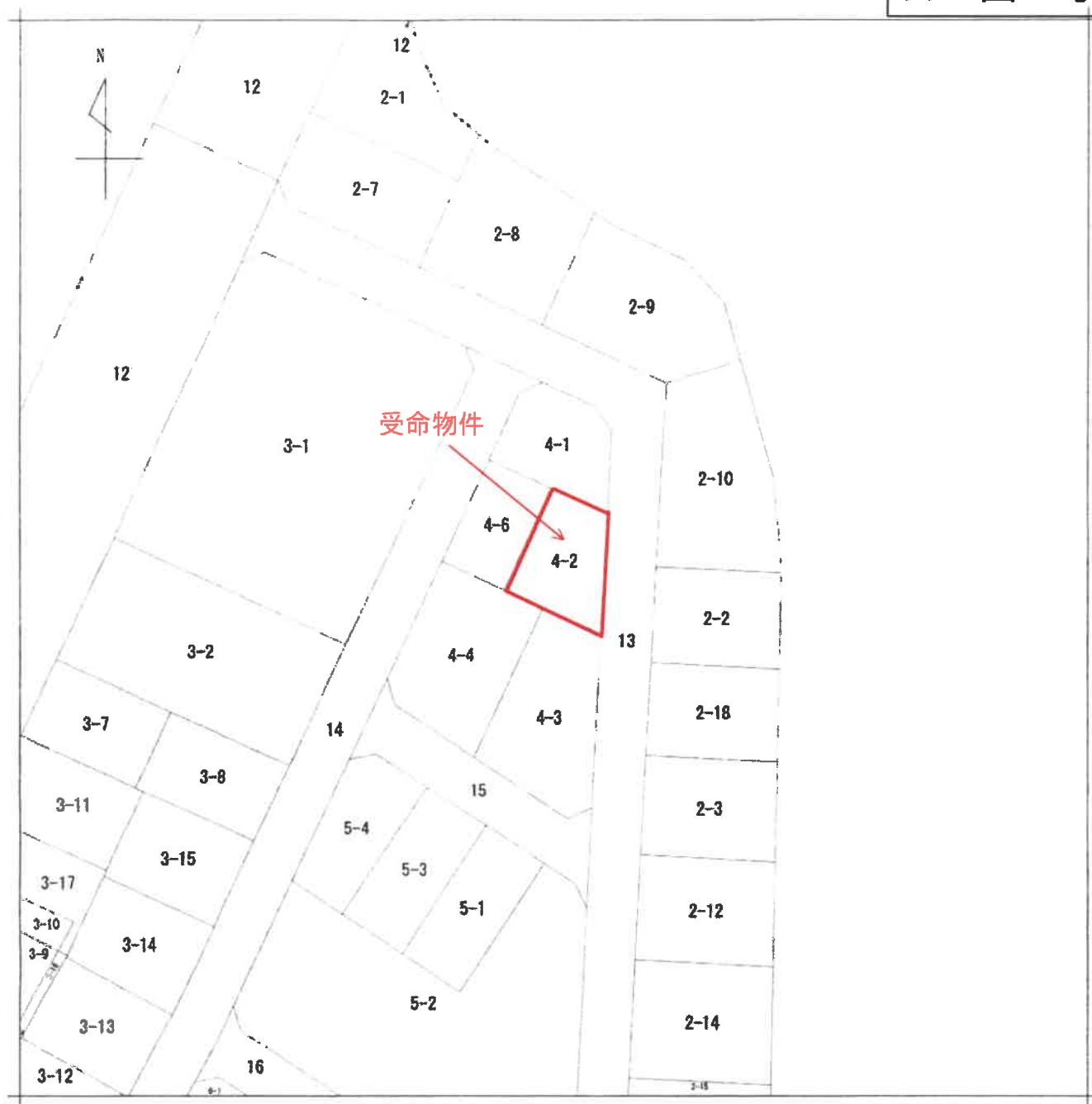
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図(概略)
- 6 建物間取図(概略)
- 7 現況写真

以 上





4 3-3



地番区域見出

寺本台
4丁目

請求部	所在	知多市寺本台四丁目				地番	4番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は記号		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	昭和59年7月12日			備付年月日 (原図)	昭和59年7月12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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年7月16日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号: 9-1

(1/1)

建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

4番2

家屋番号

知多市寺本台四丁目4番地2

建物の所在

3814877

単位: m



1/500

縮尺

申請人

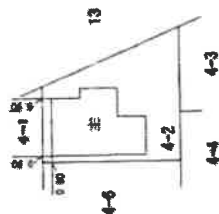
1/250

縮尺

作成者

(会員専用)

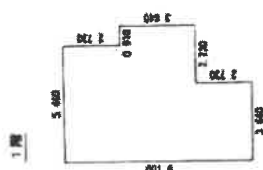
(愛知県土地家屋調査士会用紙)



床面積

5.460	×	6.370	=	34.780200
6.910	×	5.440	=	37.512400
3.640	×	5.730	=	20.837200
			計	48.029800

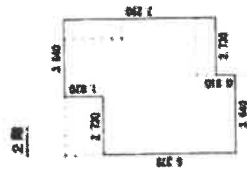
床面積 48.02 m²



床面積

3.640	×	1.830	=	6.624000
6.910	×	5.480	=	37.720200
3.640	×	5.910	=	21.512400
			計	44.717400

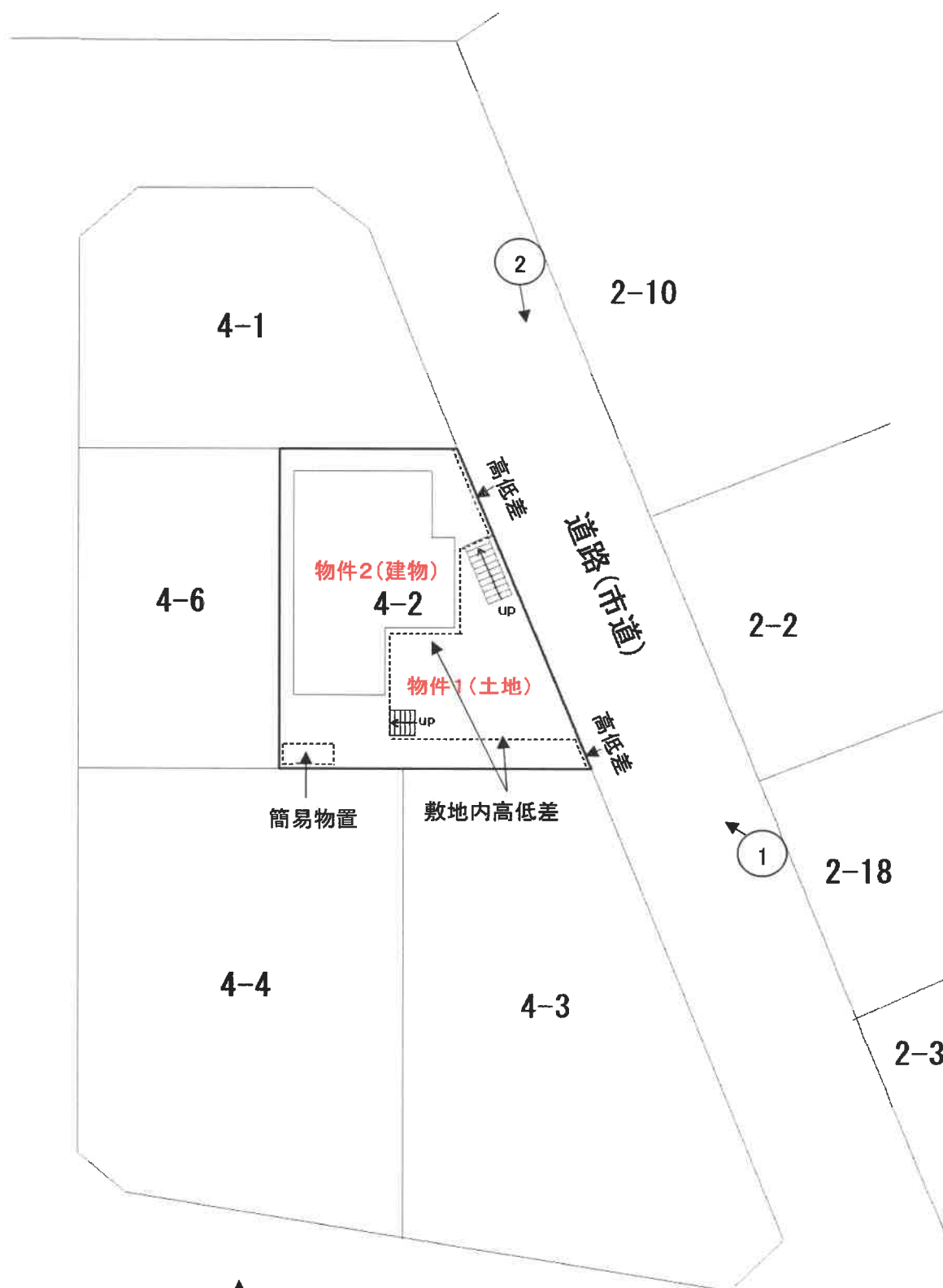
床面積 44.71 m²



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。
(名古屋地家屋調査士会 事務用紙)
令和7年7月16日 名古屋地家屋調査士会 事務用紙

登記簿

土地建物配置図(概略)

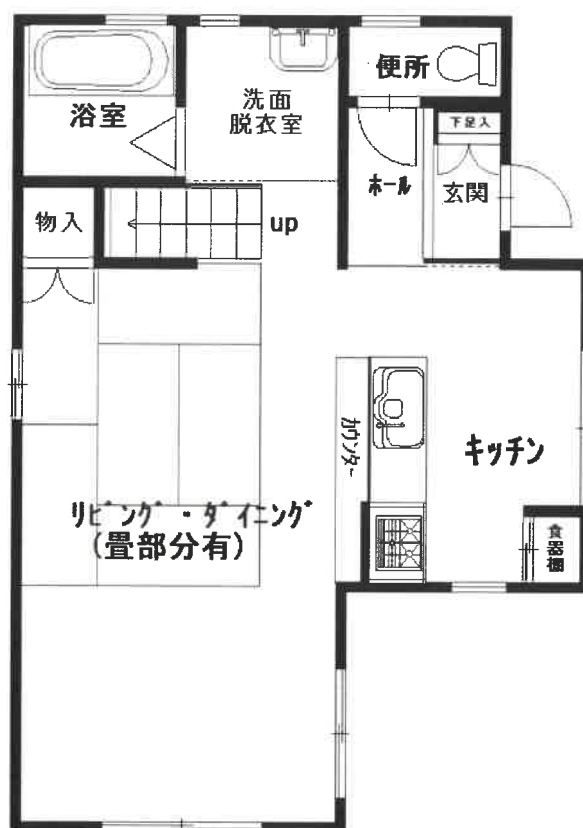


↑
○ 写真撮影位置

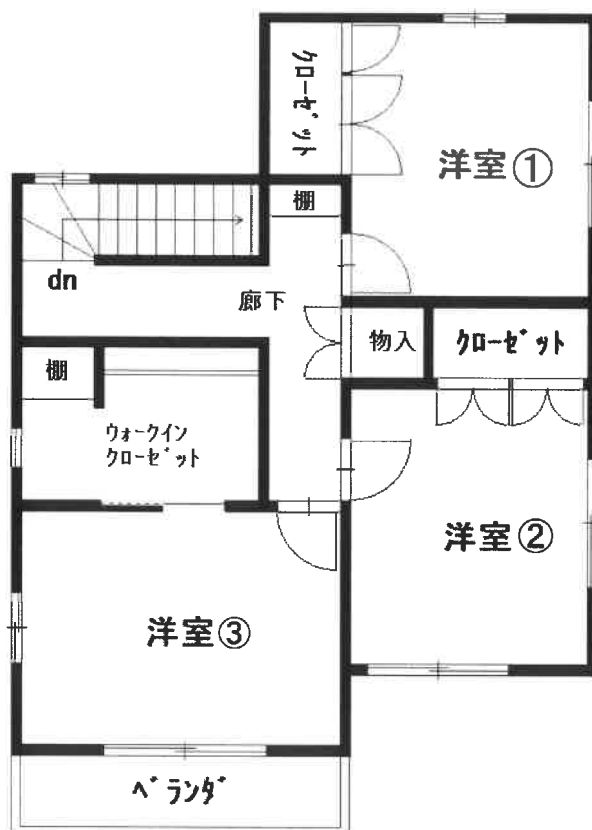
建物間取図(概略)



1階



2階



現況写真



①



②