

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 小久保 由希江

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 令和 8 年 3 月 25 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 4 月 15 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 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	19,080,000 15,264,000	一括	3,816,000	110,528	23,984
1	5,030,000				
2	14,050,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 小牧市小牧五丁目 | | |
| | 地 番 | 184番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 148.73平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小牧市小牧五丁目 184番地 | | |
| | 家屋 番号 | 184番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.71平方メートル | |
| | | 2階 | 51.19平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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

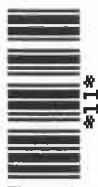
なし

《 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 | 小牧市小牧五丁目 | |
| | 地 番 | 184番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 148.73平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小牧市小牧五丁目 184番地 | |
| | 家屋 番号 | 184番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.71平方メートル |
| | | 2階 | 51.19平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 294 号

令和 7 年 11 月 11 日受理

令和 7 年 12 月 3 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 | 小牧市小牧五丁目 | | |
| | 地 番 | 184番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 148.73平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小牧市小牧五丁目 184番地 | | |
| | 家屋 番号 | 184番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.71平方メートル | |
| | | 2階 | 51.19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 (B の破産管財人)	1 物件 1、2 土地・建物(以下「本件物件」という。)は破産財団から放棄済です。
■ B(所有者)	1 物件 2 建物は、令和 7 年 9 月頃から空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。なお、同建物では犬(トイプードル)を 1 匹飼っていました。同建物 1 階 L D の一部(物置付近)を犬のスペースにしていました(写真 7 部分)。 2 物件 2 建物は市の上下水道と都市ガスを使用していましたが、売電専用の太陽光発電システムも設置されています。同システムは物件 2 建物を購入した半年後頃に設置しました。その設置費用は残債がありますが、売電契約は解約済です。 3 物件 1 土地は、境界で問題になったことはありません。 4 本件物件で事件・事故が起きたことはありません。 5 物件 2 建物内に残っている動産類を本件買受人が処分することに異議はありませんが、その処分を私が負担する余裕はありません。

執行官の意見
1 本件物件の状況は、別紙関係図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件 1 土地の接道状況は別紙関係図のとおりである。 2 物件 1 土地上に物件 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、カーポートが設置されている。 3 物件 2 建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2 枚目に記載のとおり認定した。 4 物件 2 建物の状況については、同建物は築 9 年目の木造建物であり、経年に相当する劣化が認められるほかには、室内で飼っていた犬による引っ掻き傷、壁紙クロスの破れ・変色、落書き、蝶番の損傷、クローゼットの取っ手部分の損傷等が認められる。 5 物件 2 建物には太陽光発電システムが設置されており、同建物の屋根には太陽光発電パネルが設置されている。 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、別紙関係図中の赤丸付近に境界標を確認できたこと、関係人の陳述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。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。 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11月12日(水) 10:00-10:10 10:15-10:20 14:00-14:15	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	公図、地積測量図、建物図面、土地建物登記事項証明書申請 破産管財人Aから事情聴取(電話) 目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影
7年11月13日(木)	当庁	所有者Bに通知書送付
7年11月27日(木) 11:20-12:05	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、所有者Bから事情聴取(評価人同行)

(特記事項)

☒ 令和7年11月27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。適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。

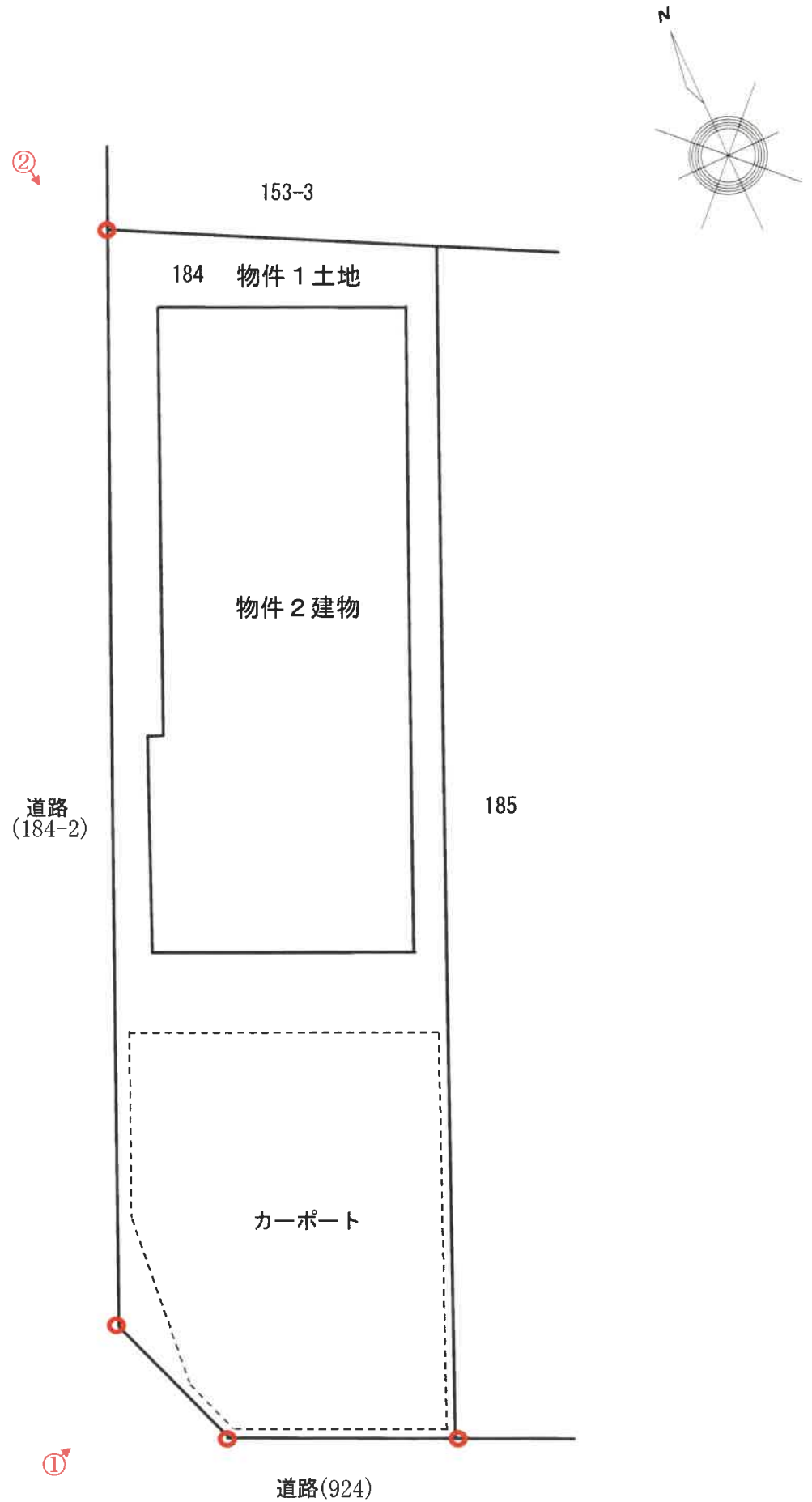
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図（概略）



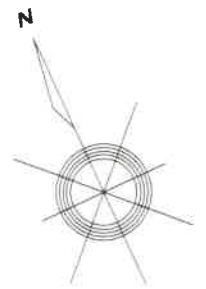
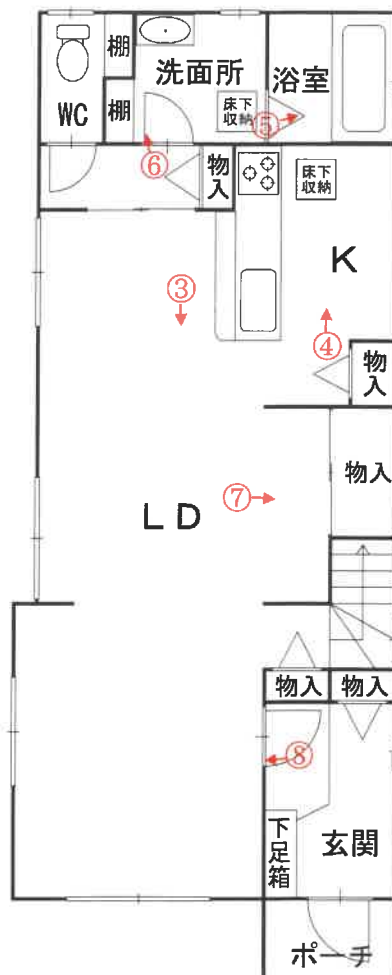
※ 〇は境界標を示す。

(5 枚目)

令和7年(ケ)第294号
←〇写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

物件 2 建物



【1階】



【2階】

写真1

物件2建物

カーポート



物件1土地

写真2

物件2建物



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(K)



写真5

物件2建物

1階室内(浴室)



写真6

物件2建物

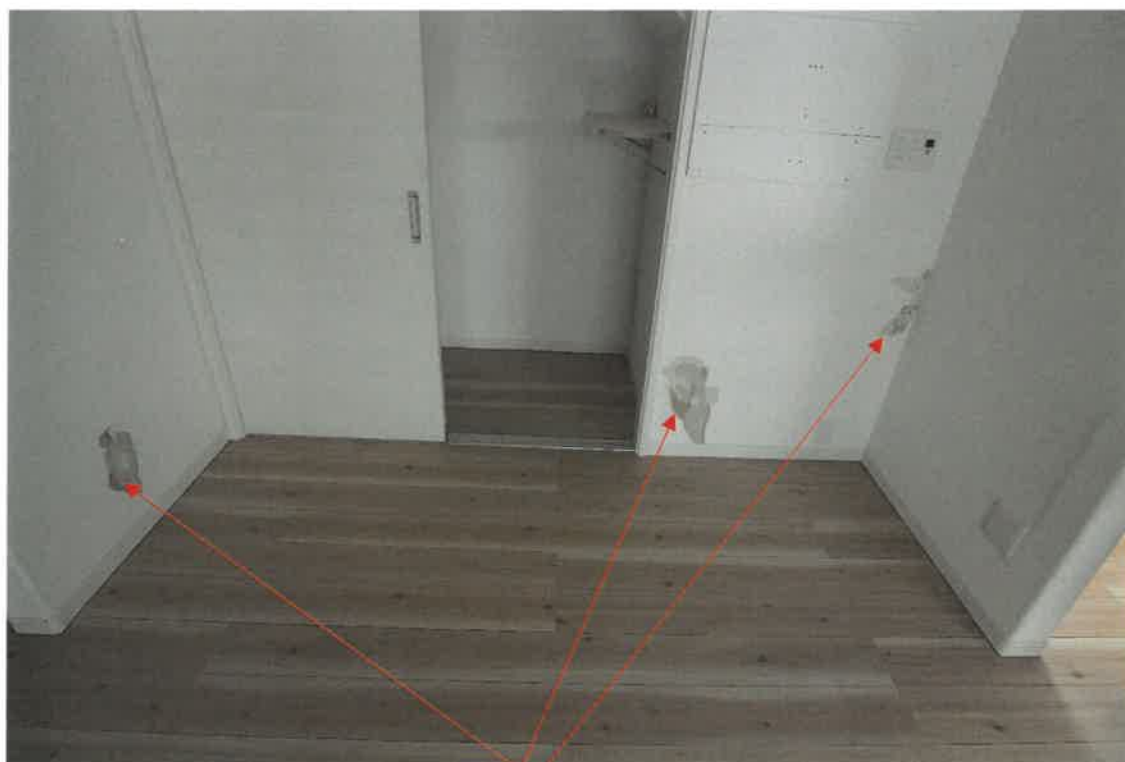
1階室内(洗面所扉蝶番の損傷)



写真 7

物件 2 建物

1 階室内(物入)



犬による壁紙クロス剥がれ

写真 8

物件 2 建物

1 階室内(LD 扉蝶番の損傷)



写真 9

物件 2 建物

2 階室内(洋室 1)



写真 1 0

物件 2 建物

2 階室内(洋室 1 C L 扉取っ手の損傷)



写真1 1

物件 2 建物

2階室内(洋室2)



写真1 2

物件 2 建物

2階室内(洋室3)





令和 7 年 (ケ) 第 294 号

令和 7 年 11 月 14 日 受 理

令和 7 年 11 月 27 日 現地調査

令和 7 年 12 月 24 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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 19,080,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,030,000円
物件2(建物)	金 14,050,000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 地目 地積	小牧市小牧五丁目 184番 宅地 148.73m ²	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小牧市小牧五丁目184番地 184番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 62.71m ² 2階 51.19m 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	名鉄小牧線「小牧」駅の西方、道路距離約 800m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に店舗併用住宅、事務所等が介在する住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 居住誘導区域内、高次都市サービス誘導区域内 日常生活サービス誘導区域内、宅地造成等工事規制区域 航空法の「水平表面」の制限あり
画地条件	地積 148.73m ² 間口 約6.5m 奥行 約22.8m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側幅員約9.3mの舗装市道及び西側幅員約8mの舗装市道に接する角地。接面する市道は、いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路である。又、各市道と敷地は、等高で接面している。	
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。	
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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和51年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。但し、平成元年版では対象地の北西側隣地に「(有)小笠原鉄工所」の記載があった。当該事業所において土壌汚染の可能性のある利用がなされていたかは不明である。 現在、対象地及びその周辺に土壌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。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・対象地の南側にカーポートが設置されている。 ・小牧市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、外水の浸水想定区域に該当している。	

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)		平成29年4月21日新築
	経 過 年 数		約9年
	経済的残存耐用年数		約16年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス ほか	
	天 井	クロス ほか	
	床	フローリング ほか	
	設 備	電気、上水道、下水道、都市ガス 太陽光発電システム ほか	
	そ の 他	—	
床面積(現況)	1階	62.71㎡	
	2階	51.19㎡	
	(計)	113.90㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	3LDK+納戸+W I C (附属資料「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	・関係人によると、室内で犬を1匹飼育していたとのことである。 ・経年相応の劣化に加え、1階LDを中心に犬による引っ掻き傷や、クロスの破れ等の損傷や汚損が見られた。 ・洗面所の扉及び玄関とLDの間の扉において、蝶番に損傷が確認された。 ・関係人によると、太陽光発電システムは物件2建物の購入から半年後に設置したとのことである。その設置費用には残債があるものの、ローン会社による所有権留保の有無は不明である。仮に所有権が留保されていた場合、太陽光発電システムが回収される可能性があり、当該行為に伴い建物の補修・改修等の工事が必要になる可能性もある。また、不当利得により償金を請求される可能性もある。		

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	108,000	1.10	148.73	0.95	16,790,000

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）

公示地 小牧-24

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 109,000 \text{ 円/㎡} \times 103.8/100 \times 100/100 \times 100/105 = 108,000 \text{ 円/㎡} & & & & & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：二方路 1.00

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南)1.06×奥行逓減 0.99×角地 1.05=1.10

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	190,000	113.90	0.55	11,900,000

ウ 現価率 = [残価率 3% + (1 - 残価率 3%) × {経済的残存耐用年数 16 年 / (経済的残存耐用年数 16 年 + 経過年数 9 年)}] × (1 - 観察減価等 15%) = 0.55

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	16,790,000	0.55	法定地上権	9,230,000

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×カ
1	16,790,000	－9,230,000		0.95	0.70	5,030,000
2	11,900,000	＋9,230,000	0	0.95	0.70	14,050,000
一 括 価 格 (合計)						19,080,000

ウ 占有減価修正: 必要なし。

エ 市場性修正: 所有権が留保されているか不明な太陽光発電システムが設置されていることに伴うリスクを考慮した。

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-24

所 在 : 小牧市小牧3丁目118番
価 格 : 109,000 円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「小牧」駅の西方、道路距離約680m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 254 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北側幅員5m市道及び背面道に接面
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 : 一般住宅等が建ち並ぶ中心商業地に近い住宅地域

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

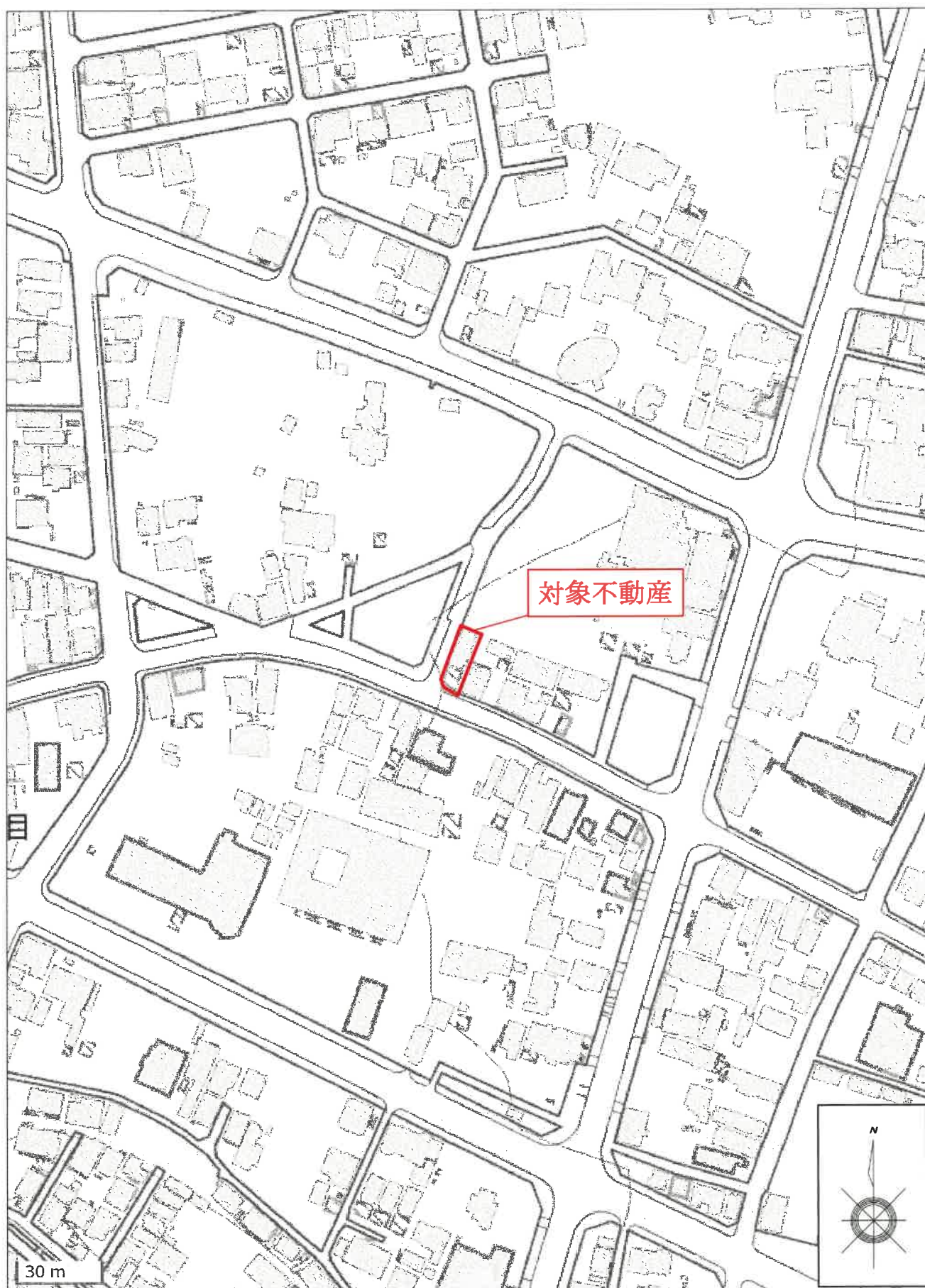
以 上

附 属 資 料



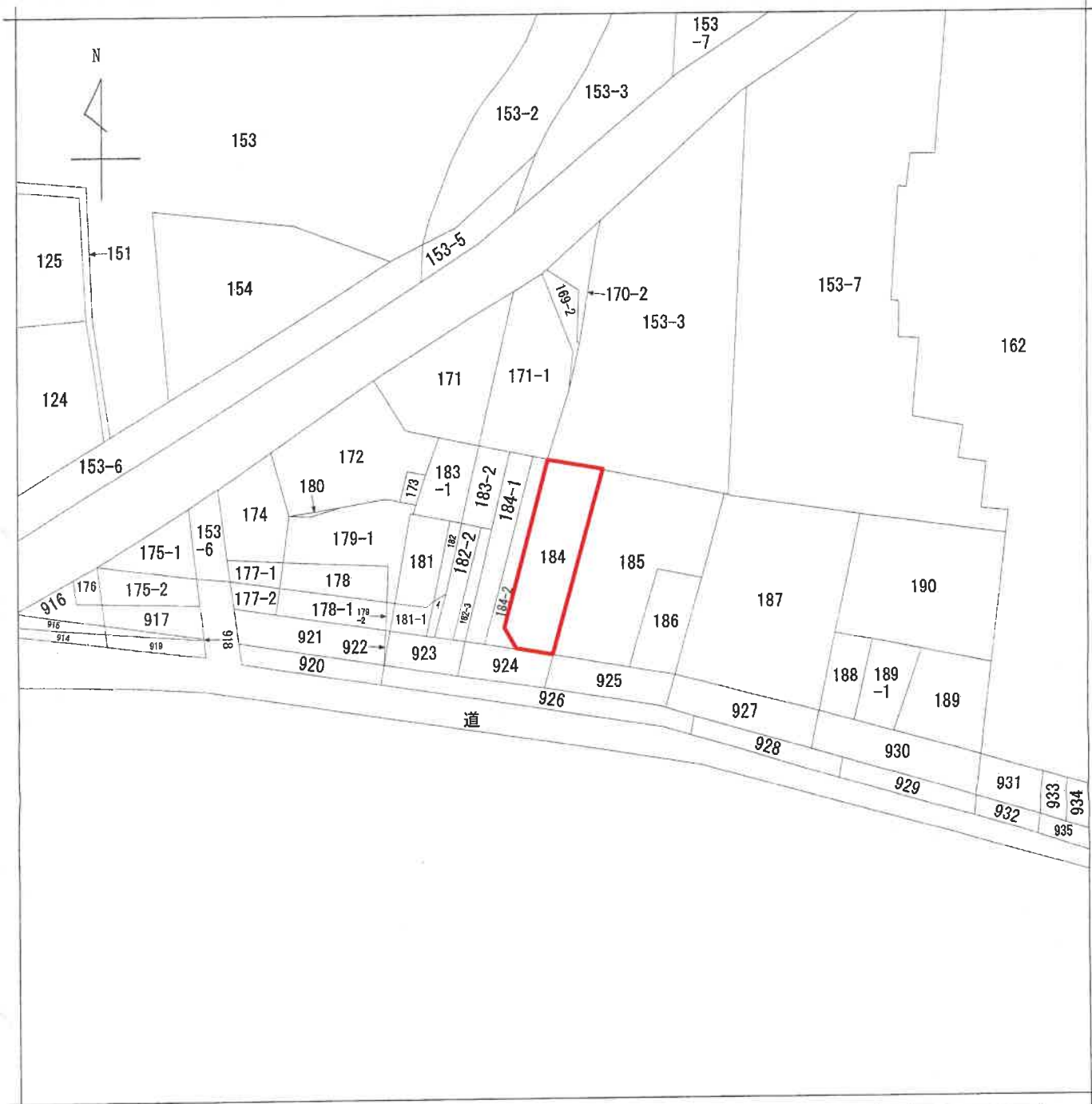
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

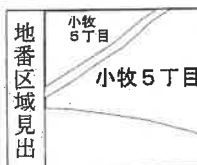


出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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 分	所 在	小牧市小牧五丁目					地 番	184番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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					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。

A 4 判に縮小

令和7年9月18日

名古屋法務局春日井支局

地図整理番号：M58984

登記官

登記年月日：平成28年7月19日

令和7年9月18日 名古屋法務局春日井支局

登記官

図面
測量
所在地
土地

地番 184番

土地の所在 小牧市小牧五丁目

座標法求積表

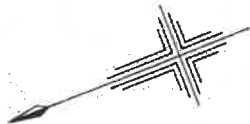
座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座標
1	-78800.533	-22420.372	-435852.031680	22.707
11	-78779.430	-22411.989	-527085.157502	5.845
4	-78777.015	-22417.311	-60235.314657	0.742
3	-78776.743	-22418.001	427937.221089	20.851
5	-78796.104	-22425.742	496214.393234	3.011
6	-78796.870	-22424.554	99318.349666	4.501
積面積			297.460350	
面積			148.7301750	
地積			148.73	m ²

基準点成果表

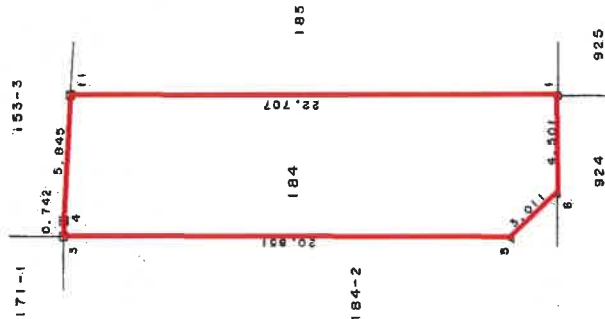
点名	X	Y	備考
10847	-78954.149	-22369.908	街区多角点
1A124	-78885.096	-22362.398	街区多角点
2A479	-78779.281	-22486.754	街区補助点

測地系 世界測地系
平面直角座標系の記号 VII
測量の年月日 平成28年6月14日

境界線の種類	
田	コンクリート杭
田	アスファルト杭
田	レンガ・コンクリート
田	金属フェレット
田	金属杭
田	木杭
田	計測点



物件1土地



A4判に縮小

作成者

尺

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成29年12月7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。
令和7年9月18日 名古屋法務局春日井支局 登記官

各階平面図

184

建物図面

家屋番号

小牧市小牧五丁目184番地

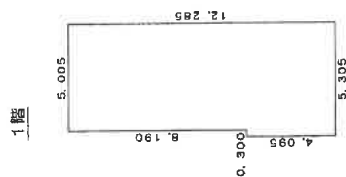
建物の所在

1階

求積表

0.300 x 4.095 = 1.228500
5.005 x 12.285 = 61.486425
計 62.714925

床面積 62.71 m²

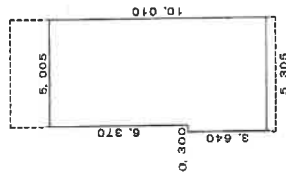


2階

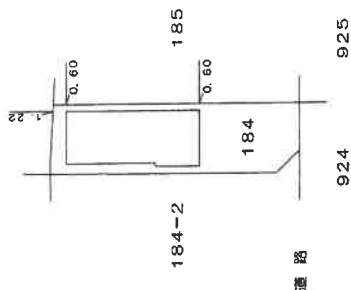
求積表

0.300 x 3.640 = 1.092000
5.005 x 10.010 = 50.100050
計 51.192050

床面積 51.19 m²



171-1 153-3



作成者

申請人

縮尺

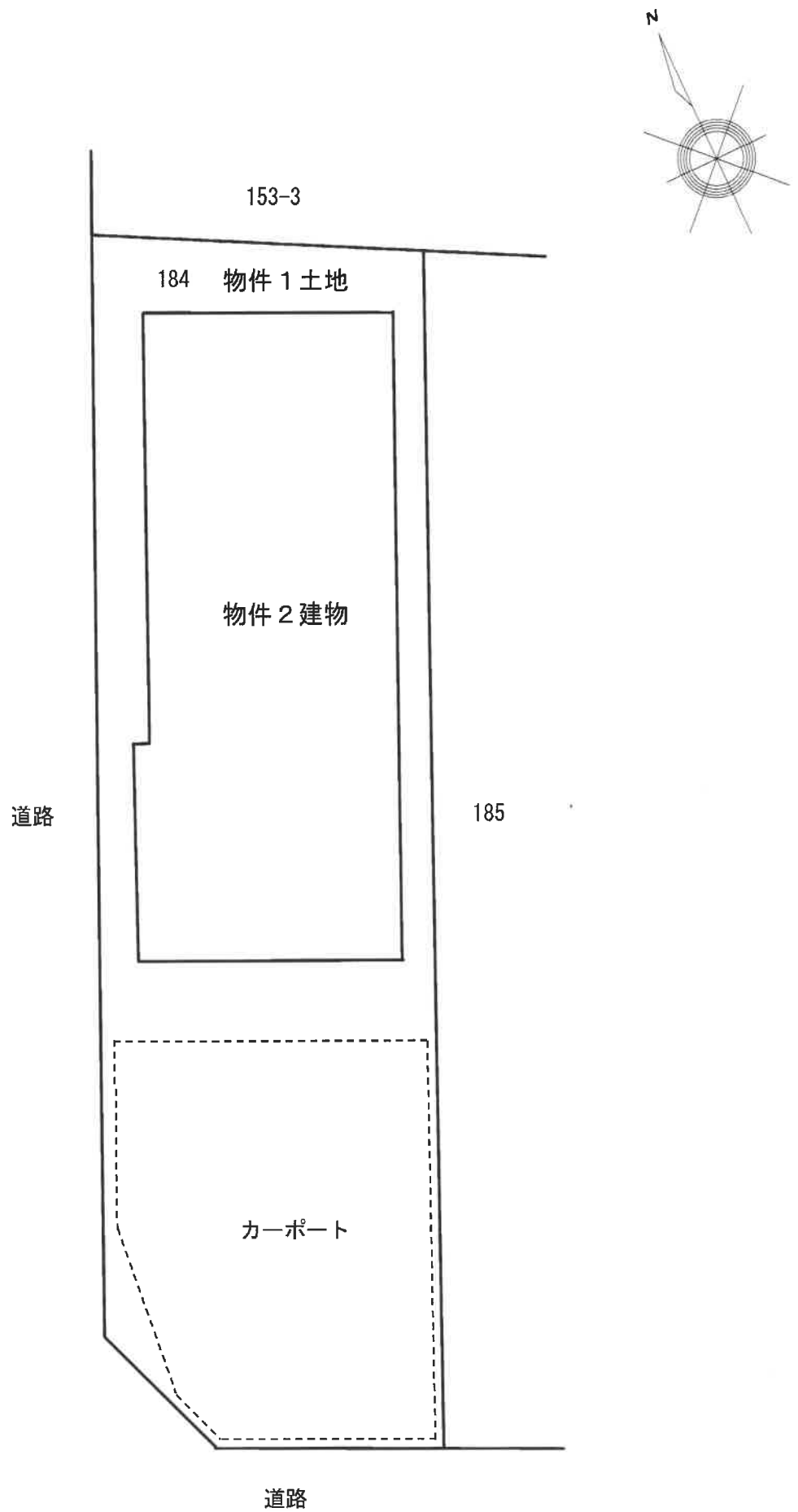
1/500

1/250

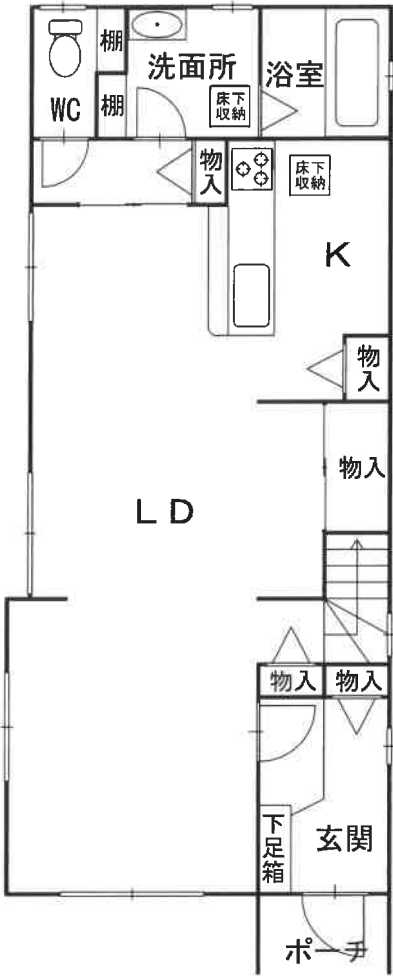
縮尺

A4判に縮小

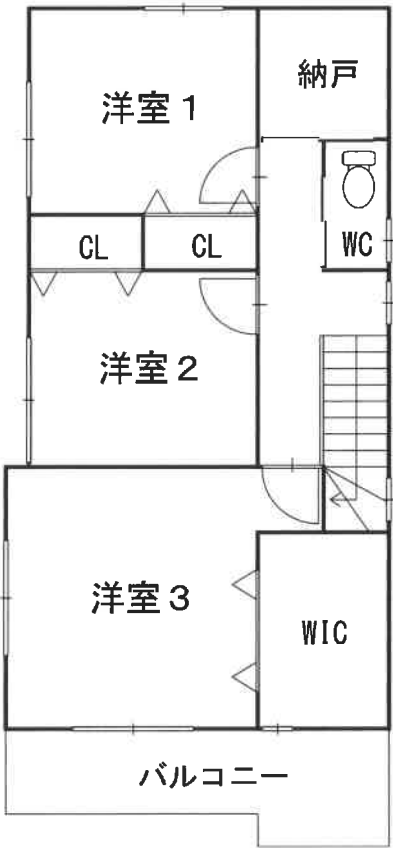
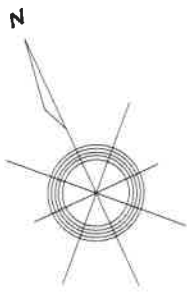
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【 1 階】



【 2 階】

カーポート



写真1

物件2建物



写真2