

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東海市富木島町伏見二丁目 |
| | 地 番 | 13番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東海市富木島町伏見二丁目 13番地18 |
| | 家屋 番号 | 13番18 |
| | 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 8年 1月20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 | 東海市富木島町伏見二丁目 |
| | 地 番 | 13番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東海市富木島町伏見二丁目 13番地18 |
| | 家屋 番号 | 13番18 |
| | 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 7 年(ㄥ)第 77 号

令和 7 年 4 月 22 日受理

令和 7 年 10 月 7 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 | 東海市富木島町伏見二丁目 | |
| | 地 番 | 13番18 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 147.53平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東海市富木島町伏見二丁目 | 13番地18 |
| | 家屋 番号 | 13番18 | |
| | 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として、物を置いたまま空き家の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見

- 1 本件土地建物の占有状況等は、ライフラインが停止していること、長期間換気が行われていないため空気がどんよりとしていること、室内が整理されておらず、雑然としていたことから、債務者兼所有者は建物内に家具などを置いたまま、空き家の状態で占有していると思われる。
- 2 本件建物は登記事項証明書によれば平成29年1月新築された建物で、約8年経過しており、経年による劣化が見られ、階段と2階廊下部分、浴室入口付近で黒く汚れていたほかは、雨漏りなどの不具合のある箇所は一見して見受けられなかった。
- 3 本件土地を概測したところ、地積測量図の寸法と概ね一致した。旗地の北東端及び北西端で境界杭が確認できたが、その他の箇所では一見して確認できなかった。本件土地の建物敷地部分は旗地として、道路までの通路部分や駐車場は竿地となっている。
- 4 本件土地には債務者兼所有者を使用者とする自動車が駐車されており、残置されたままになる可能性があるほか、本件建物内の家財道具等もそのまま残置される可能性があり、買受人がこれらの処理と費用を負担をしなくてはならなくなる可能性がある。
- 5 債務者兼所有者及び近隣者からの協力を得られず、関係人の陳述を得られなかった。

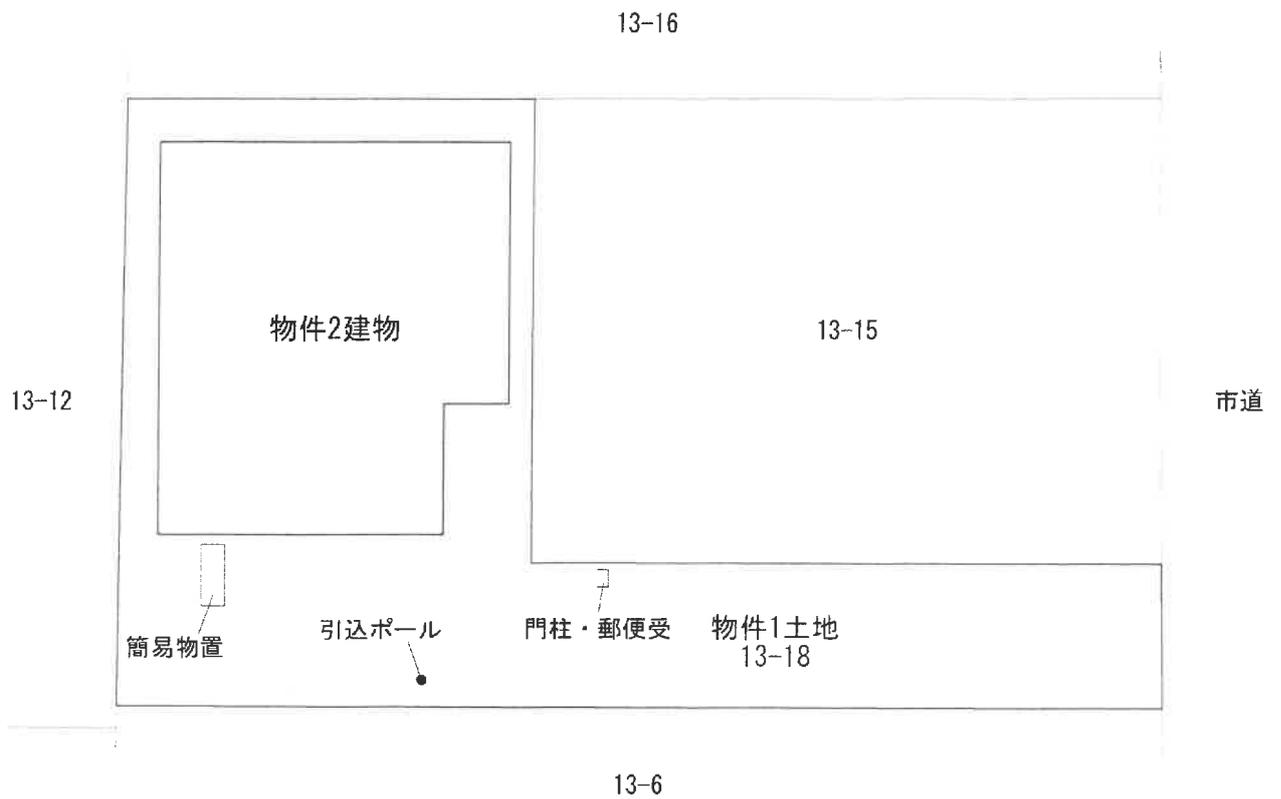
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月23日(水) 15:45-16:00	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30日(水) 13:10-13:25	物件所在地(外観)	物件調査、写真撮影(外観)
7年5月7日(水)	執行官室	債務者に対し、期日連絡通知書(5月23日午前10時00分)を送付
7年5月23日(金) 10:00-11:40	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
7年5月30日(金)	執行官室	1 自動車検査証を交付申請を送付 2 住民票交付申請を送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月23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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

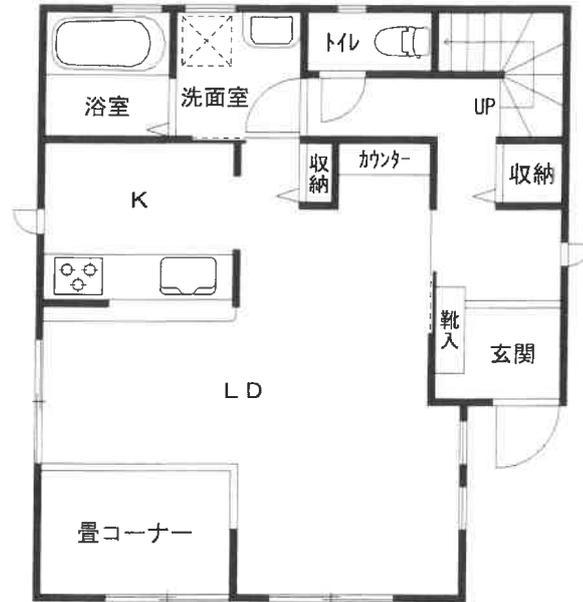
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

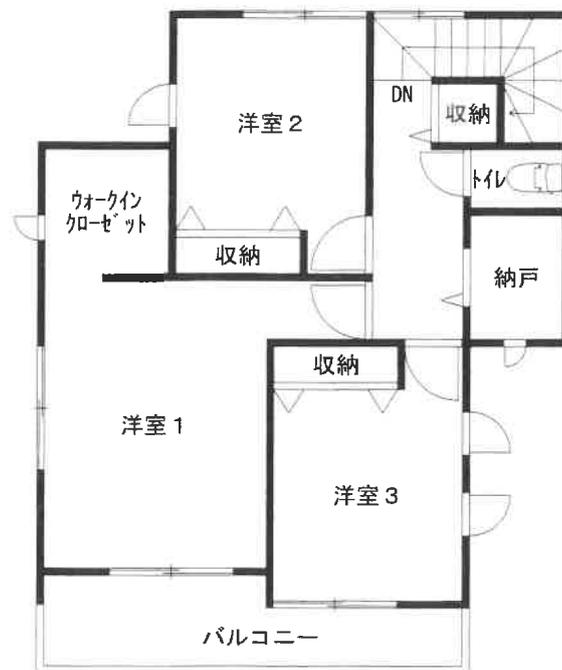
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階



① 東方向から撮影



② 南東方向から撮影

(7枚目)



③ 玄関付近の様子



④ 屋内の状況 (リビングダイニング)

(8枚目)



⑤ 屋内の状況（洋室2）



⑥ 屋内の状況（キッチン）
（9枚目）



⑦ 屋内の状況（洗面室）



⑧ 屋内の状況（階段が黒ずんでいる様子）

（10枚目）

令和7年（ケ）第 77 号
令和7年 4月 25日 受 理
令和7年 5月 23日 現 地 調 査
令和7年 6月 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
成田 晃浩

第1 評価額

一 括 価 格			
金		18,290,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	4,820,000	円
物件2(建物)	金	13,470,000	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	東海市富木島町伏見二丁目 13番18 宅地 147.53平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東海市富木島町伏見二丁目 13番地18 13番18 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	名鉄常滑・河和線「太田川」駅 東方 道路距離約2.2km らんらんバス（循環バス） 姫島停 南方 道路距離約190m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。目的物件の東側に姫島公園がある。	
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1種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法第22条区域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内
画地条件	地積 147.53㎡ 間口 約3.0m、 奥行 約21.7m 形状 不整形	
接面道路の状況	東側幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）に等高にて接面している。	
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 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図（昭和45年）及び閉鎖土地登記簿謄本の地歴によれば、一般住宅であったと推定される。また、有害物質使用特定施設の届出はなく、周辺の使用状況等からも土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染の有無を厳密に判定するには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。	
特記事項	※ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

※ 浸水履歴によれば、浸水実績図の昭和51年9月、平成12年9月に目的物件の周辺が含まれている。

※ 物件1土地の南西付近に簡易物置が設置されている。このほか、物件1土地には、引込ポール、門柱・郵便受が設置されている（附属資料「土地建物配置図（概略）」参照）。

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1月23日新築 経過年数 約 8年 経済的残存耐用年数 約 17年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 不燃サイディング等 内 壁 ビニールクロス、キッチンパネル等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳、タイル貼等 設 備 電気、給排水ガス設備等 そ の 他 -
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 3LDK+納戸 (附属資料「建物間取図（概略）」参照)
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	※ 室内は全体にわたって床の汚れが目立ち、特に階段は黒ずんでいる箇所がある。さらに、2階のトイレは著しく汚れており、黒カビのようなものも確認される。 ※ 家具や家電、衣類などが多数残されている。

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/㎡)	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	127,000	0.86	147.53	0.95	15,310,000

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 東海-9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 129,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 = & 127,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：補正すべき格差なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.86

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	165,000	105.78	0.62	10,820,000

ウ 現価率：

$$\bullet \text{ 現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}17\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}17\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.62$$

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	15,310,000	0.55	法定地上権	8,420,000

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	15,310,000	- 8,420,000	/	1.00	0.7	4,820,000
2	10,820,000	+ 8,420,000	0	1.00	0.7	13,470,000
一括価格 (合計)						18,290,000

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（東海－9）

所 在：東海市富木島町伏見3丁目1番33

価 格：129,000円/㎡

位 置：名鉄常滑・河和線「太田川」駅の東方道路距離約1.9kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：116㎡

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種住居地域（建ぺい率60%：容積率200%）

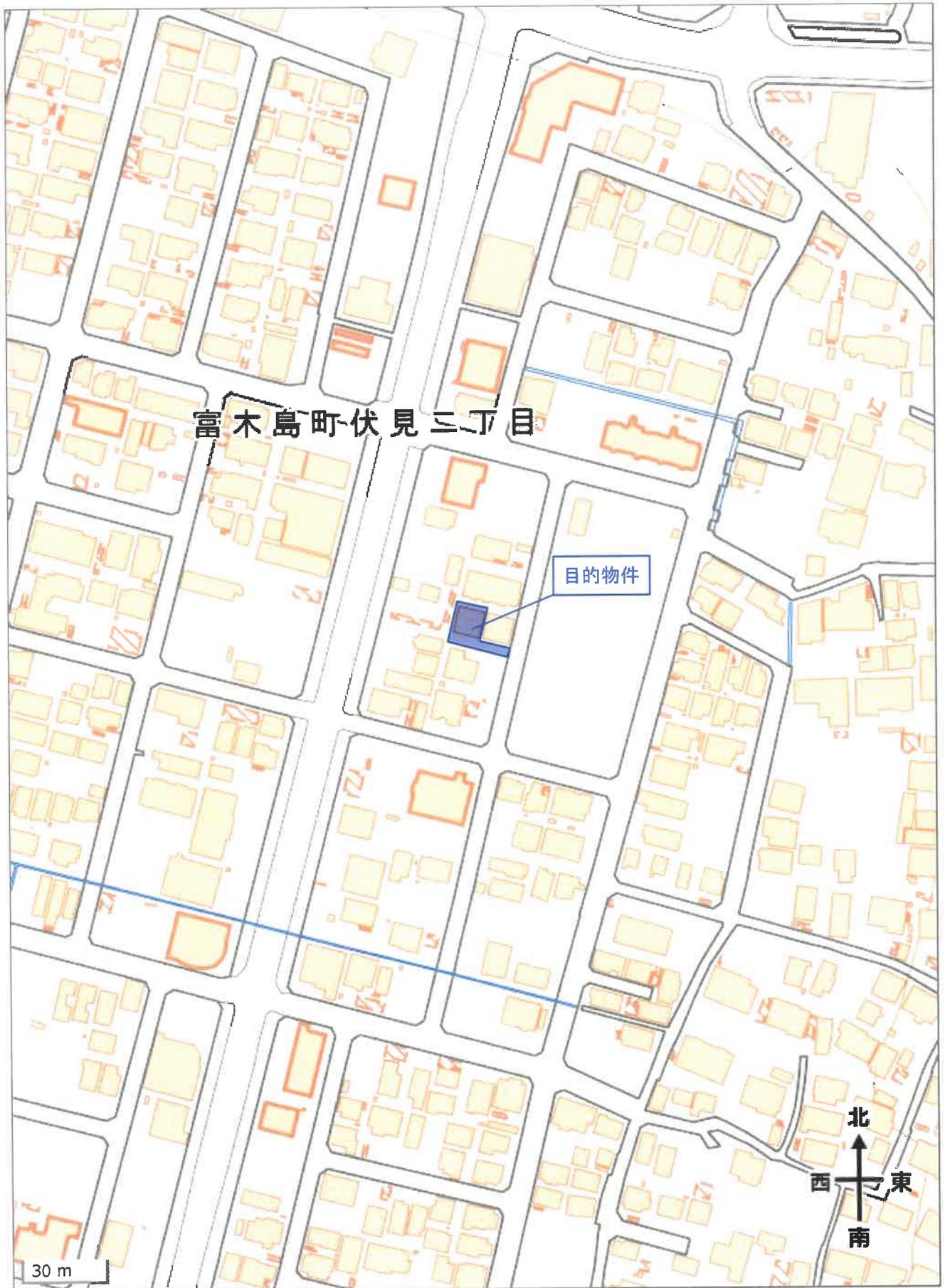
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

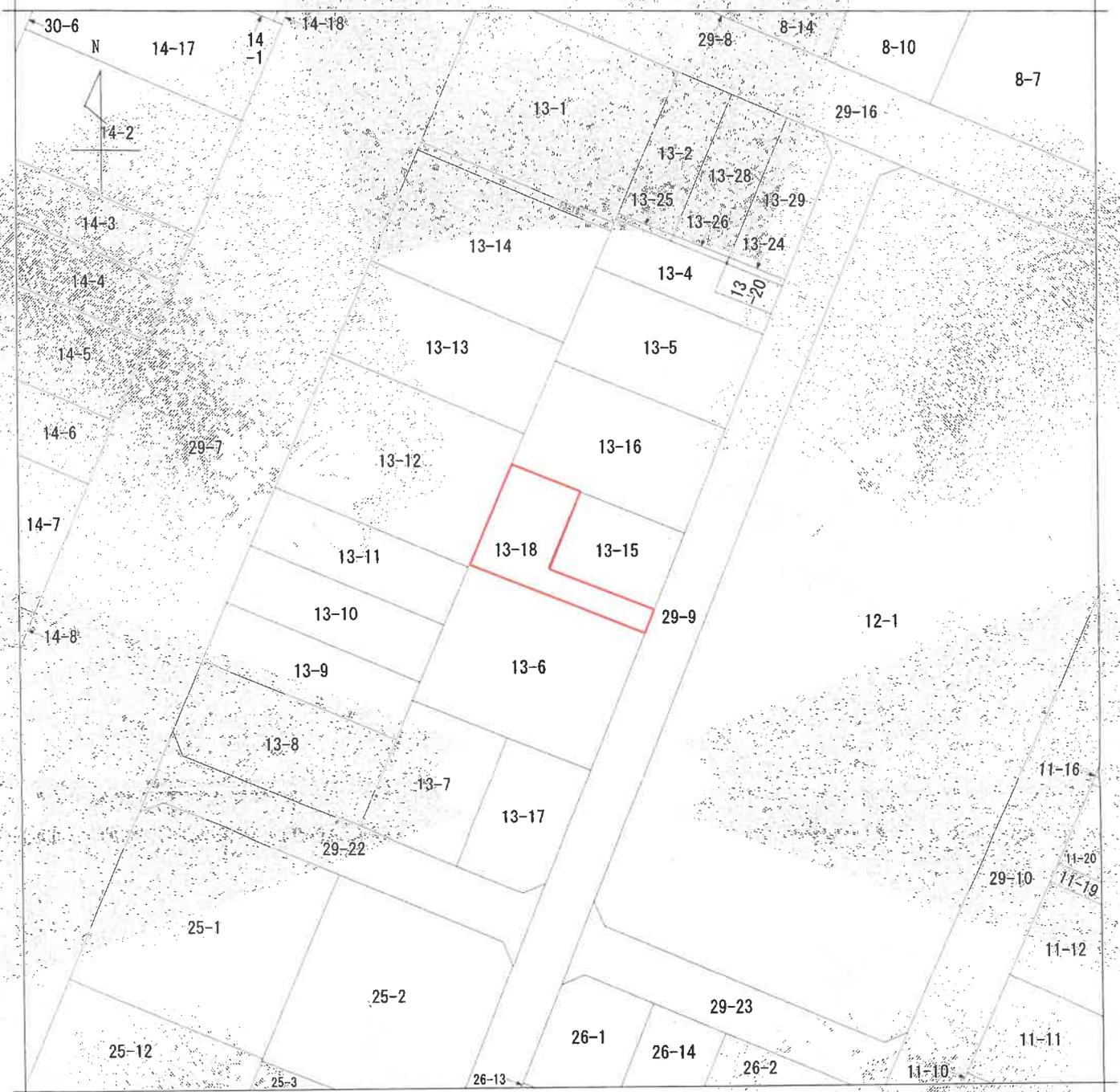
第7 附属資料

- 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







(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
富木島町
伏見二丁目

請求 部分	所在	東海市富木島町伏見二丁目		地番	13番18		
出力 縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和50年4月7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。

令和7年3月7日
名古屋法務局半田支局
登記官

地図整理番号：M34212
(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成28年10月26日

令和7年3月7日
 名古屋法務局半田支局
 登記官

土地積測量
 所在図

地番 13-15
 13-1f
 土地の所在 東海市富木島町伏見一丁目

求積表

地番	① 13-15	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
B5	-108932.245	-23221.825	-15.021	1688271.452145	
B6	-108941.619	-23224.172	10.391	-1132012.363029	
B4	-108944.838	-23211.434	16.021	-1636460.411398	
106	-108935.418	-23209.151	-10.391	1131947.228438	
合計面積				-253.894044	
地積				126.49	㎡

地番	② 13-1f	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
C107	-108930.188	-23230.039	-11.428	1244854.188464	
C113	-108942.418	-23233.253	17.899	-1949980.339782	
108	-108947.754	-23212.140	21.819	-2377131.044528	
B4	-108944.838	-23211.434	-12.032	1310824.250816	
B5	-108941.619	-23224.172	-10.391	1132012.363029	
B6	-108932.245	-23221.825	-5.867	639105.481415	
合計面積				-295.080584	
地積				147.5302820	㎡

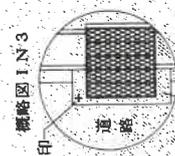
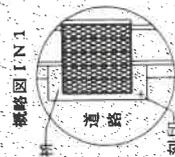
座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
30576	-108909.480	-23203.762	街区多角点
1A312	-108862.857	-23255.089	節点
1A313	-108898.934	-23142.279	節点

測地系 世界測地系
 座標系 VII系
 測量年月日 平成28年9月2日

参照点表

参照点	名称	X座標	Y座標
1N1(刻印)		108945.581	-23206.070
1N3(刻印)		108925.956	-23201.232



境界点	境界線の種類
□	石
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
⊕	金属板
△	金属プレート
×	刻
○	木
○	計

(会員専用)

作成者

縮尺 0.1(作成)

縮尺

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

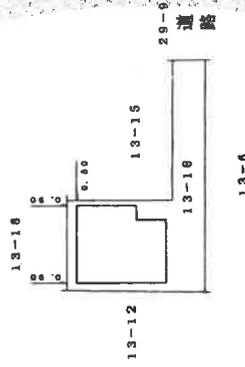
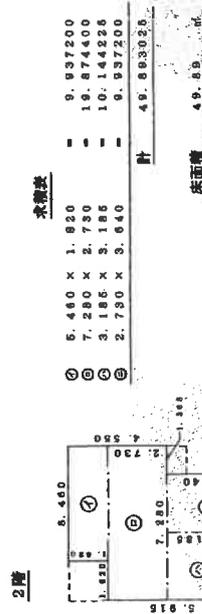
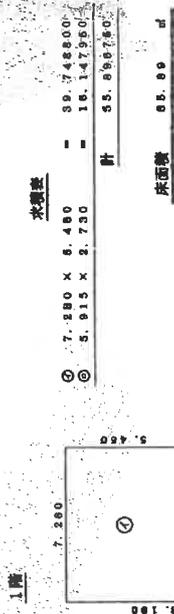
登記年月日：平成29年1月30日

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3月7日 名古屋法務局 平田 夏局 登記官

建物各階平面図

家屋番号 13番18

建物の所在 東海市富木高町伏見三丁目13番地18



(会員専用)

作成者

月 27 日(作成)

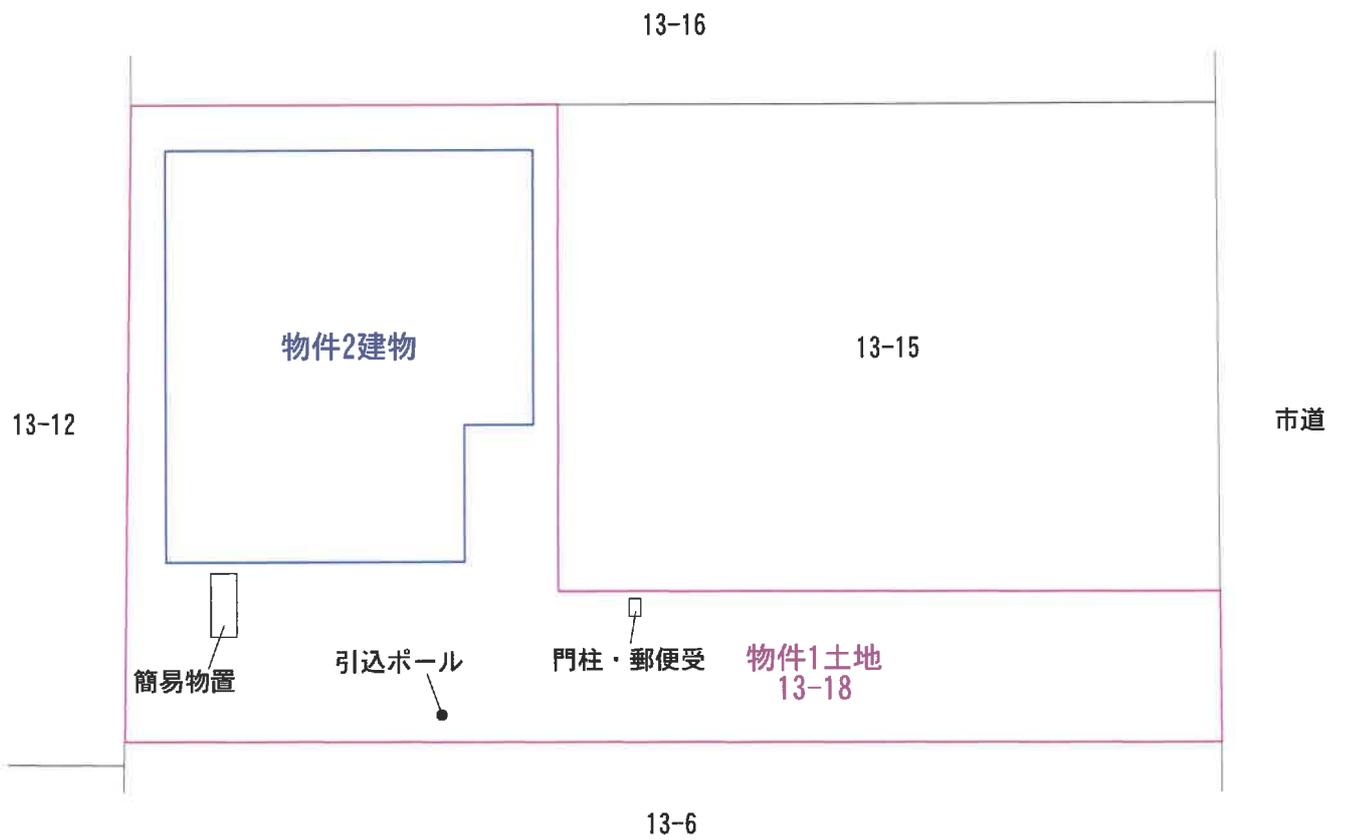
縮尺 1/250

申請人

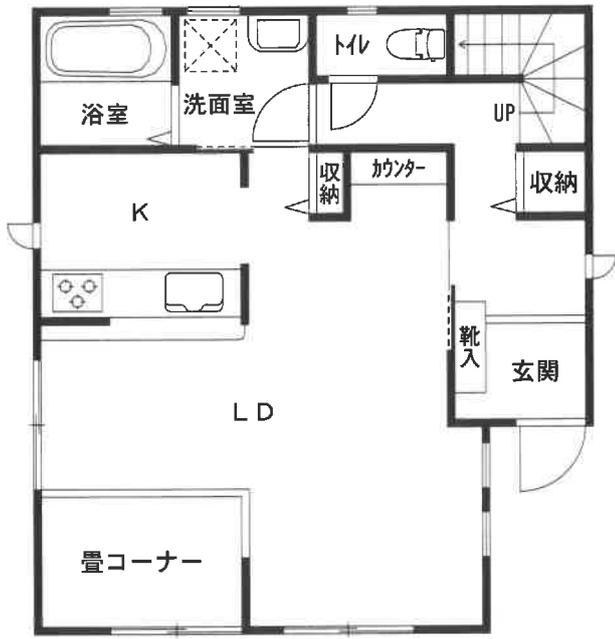
縮尺 1/500

A4判に縮小

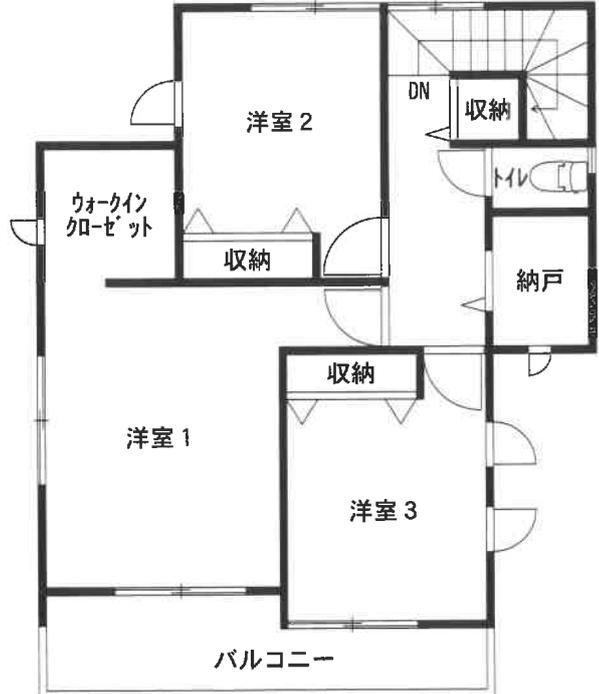
土地建物配置図（概略）



建物間取図 (概略)



1階



2階

現況写真

