

令和7年（ヌ）第96号

注 意 書

本件は、土地のみの売却です。

名古屋地方裁判所民事第2部競売係

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 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 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一丁目
地 番 12番9
地 目 宅地
地 積 147.71平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月28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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号12番9）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者、B、C及びDが占有している。B、C及びDの占有権原は使用借権と認められる。

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一丁目 |
| | 地 | 番 | 12番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 147.71平方メートル |



令和 7 年(ㄨ)第 96 号

令和 7 年 9 月 8 日受理

令和 8 年 1 月 21 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一丁目
	地	番	12番9
	地	目	宅地
	地	積	147.71平方メートル

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■建物共有持分権者	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■債務者の娘)の陳述の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和49年5月ころ	
最初の契約等	契約日	昭和49年5月ころ
	期間	昭和49年5月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	■建物共有者(B、C、D) <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所在地	東海市富木島町伏見一丁目12番地9
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 12番9
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造かわらぶき2階建
床面積 (概略)	1階 69.24平方メートル 2階 33.77平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (建物共有持分権者 (B、C、D)) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年5月10日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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Aの娘	<p>1 本件土地は父であるAの単独所有になっていますが、建物はAのほか、母であるB、姉であるC、兄であるD名義になっています。Bは亡くなっていますが、相続の登記がなされていません。目的外建物を共有することでAの土地を使用することになりますが、親子、兄弟間で取り決めをしたりしていません。</p> <p>2 平成12年の東海豪雨の際に、道路が冠水しましたが、床上床下などの浸水被害はありませんでした。近隣の道路で激しく雨が降ったりすると水が溜まることはあります。</p> <p>3 現在、Aは目的外建物に居住していません。</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

執行官の意見

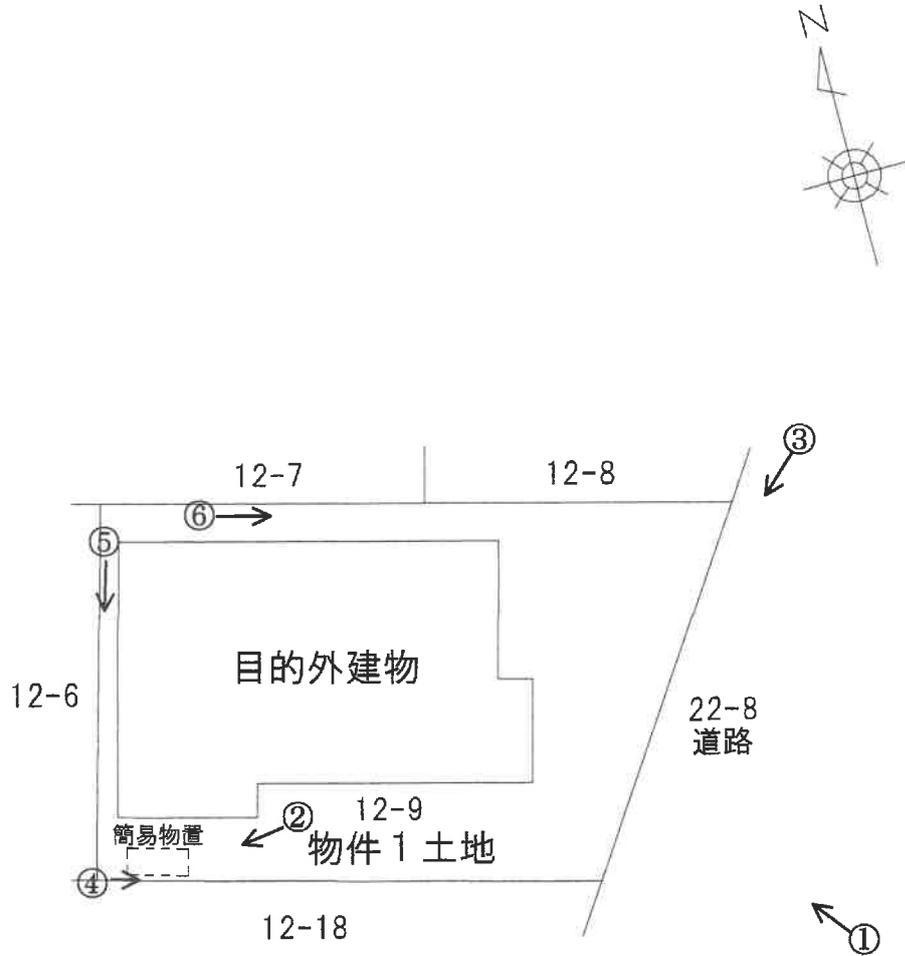
- 1 本件土地の占有状況等は、Aの娘の陳述及び現認した状況等から2枚目のとおり建物共有持分権者が占有していると認めた。
- 2 本件土地はAの単独所有になっている。土地上の建物はAのほか、亡B、C及びD名義になっているとのことである。亡Bの相続の登記はなされていないとのことである。
- 3 本件土地の駐車場は東側で道路と概ね等高に接する。本件土地は東西に長く伸びる長方形の形をしている。本件土地の南西側に簡易物置が置かれている。
- 4 境界標は一見して確認できなかった。

(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9月10日(水) 11:15-11:30	名古屋法務局	公図、建物図面等交付申請
7年9月12日(金) 11:00-11:30	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
7年10月3日(金)	執行官室	Aに対し、期日連絡通知書(10月9日午後2時00分)を送付
7年10月8日(水) 8:20-8:22	電話	Aの娘から10月9日は立ち会えない旨連絡あり。目的外建物の占有状況等聴取
7年10月9日(木) 14:00-14:30	物件所在地	本件土地立入調査、写真撮影、評価人同行
7月10月25日(土) 20:17-20:24	電話	Aの娘から電話があり、境界付近の状況、水害等について聴取
<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 type="checkbox"/> 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。</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

土地建物配置図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号市

目的外建物



物件1 土地

① 南東方向から撮影

南西側隣地（地番12番18）

目的外建物



物置

② 簡易物置の様子

(7枚目)



本件土地 北東側隣地（地番12番8）
③ 道路へはみ出している木の様子



本件土地 南西側隣地（地番12番18）
④ 南西側境界付近の様子

目的外建物

北西側隣地（地番 1 2 番 6）



⑤ 北西側境界付近の様子

北東側隣地（地番 1 2 番 7、1 2 番 8）

目的外建物



⑥ 北東側境界付近の様子

令和 7年(又)第 96号
令和 7年 9月11日 受理
令和 7年10月 9日 現地調査
令和 7年10月28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

中 島 豊 司

第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金 4,190,000 円

- 1 物件1の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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一丁目 12番9 宅地 147.71m ²	同左
番号	特記事項		
1	<p>目的土地には、以下の目的外建物がある。</p> <p>所在地 東海市富木島町伏見一丁目 12番地9 家屋番号 12番9 種類 居宅 構造 木造かわらぶき2階建 床面積 1階 69.24m² 2階 33.77m² 建築時期 昭和49年5月10日新築 (以上の記載内容は登記による。)</p>		

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「太田川」駅 東方 道路距離約2.2km 知多バス「富田」バス停 西方 道路距離約300m （附属資料1「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶほか，事業所等も混在する住宅地域である。当該地域においては，昭和50年に土地区画整理法による換地処分がなされている。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 指定なし 居住誘導区域，宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 147.71m ² 間口 約10.5m 奥行 約14.7m 形状 台形地	
接面道路の状況	東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	目的外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	東海市下水道課，知多県民事務所環境保全課にて聴取した結果，目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。 目的土地の利用状況について，過去の住宅地図，都市計画基本図等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお，土壌汚染の有無及びその程度は不明であり，その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。 昭和30年代の頃は農地等であった模様である。その後，土地区画整理による整備が進み，昭和40年代の中頃には現在の街区が形成された。街区形成後，昭和49年に目的外建物が建築された。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※2 目的土地の南西部に簡易物置がある。 （附属資料5「土地建物配置図（概略）」参照） ※3 東海市備付けのハザードマップ（風水害）によると，目的土地は洪水浸水想定区域に該当する。 ※4 東海市備付けのハザードマップ（風水害）によると，目的土地は東海豪雨（平成12年9月）の際の浸水区域に該当する。	

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	124,000	1.01	147.71	0.90	16,650,000

特に注記ない場合、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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 129,000 \text{ 円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & = & 124,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位 1.03×形状 0.98=1.01

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し、減価率を10%と査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し，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	16,650,000	0.55	法定地上権	9,160,000

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。

(2) 評価額

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	16,650,000	-9,160,000		0.8	0.7	4,190,000

エ 市場性修正：法定地上権が付着した土地（底地）の市場流通性を考慮した。

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（東海－9）

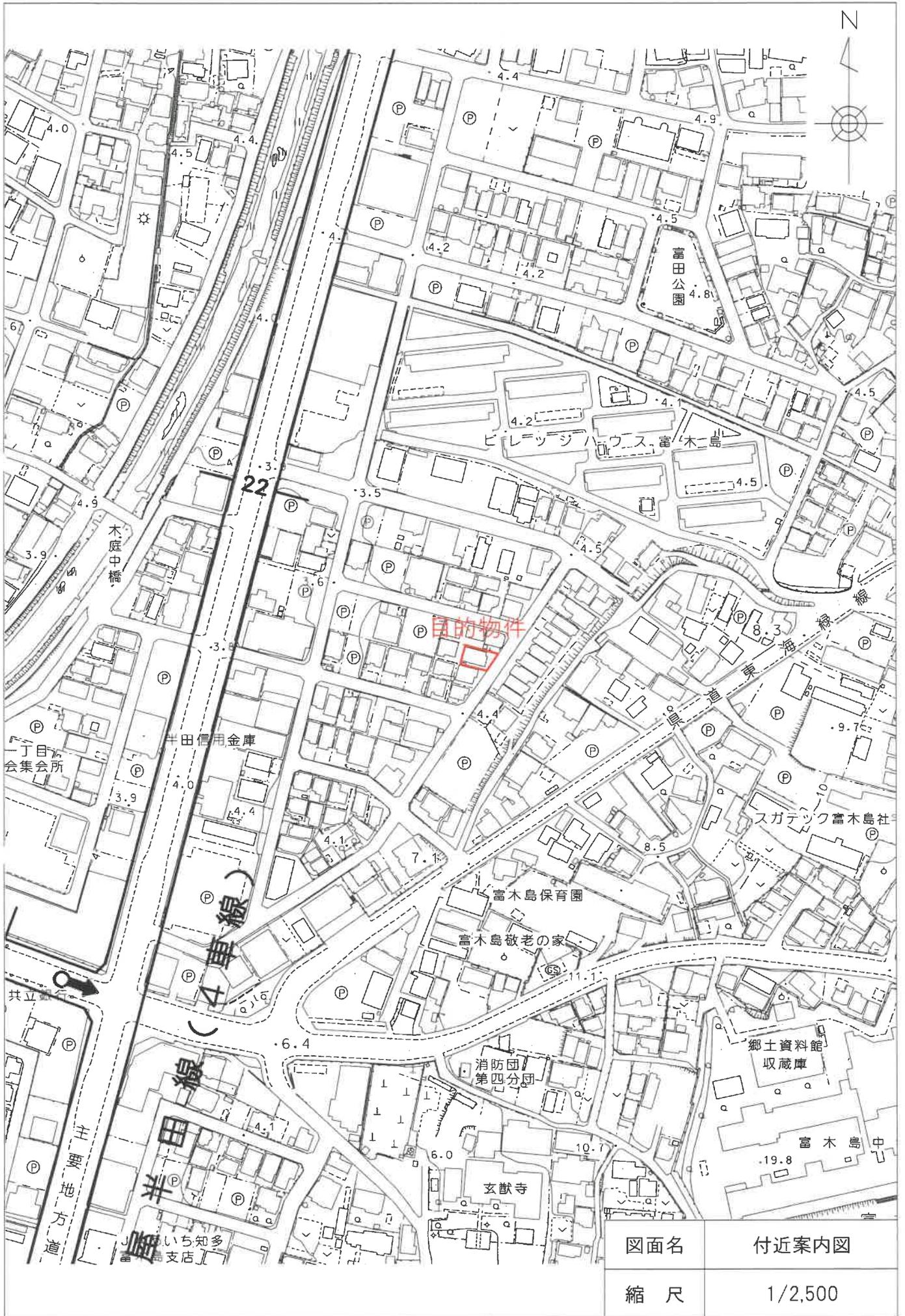
所 在：東海市富木島町伏見3丁目1番33
価 格：129,000円/m²
位 置：名鉄常滑線「太田川」駅の東方道路距離約1.9km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：116m²
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北東側6m市道に接面
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

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

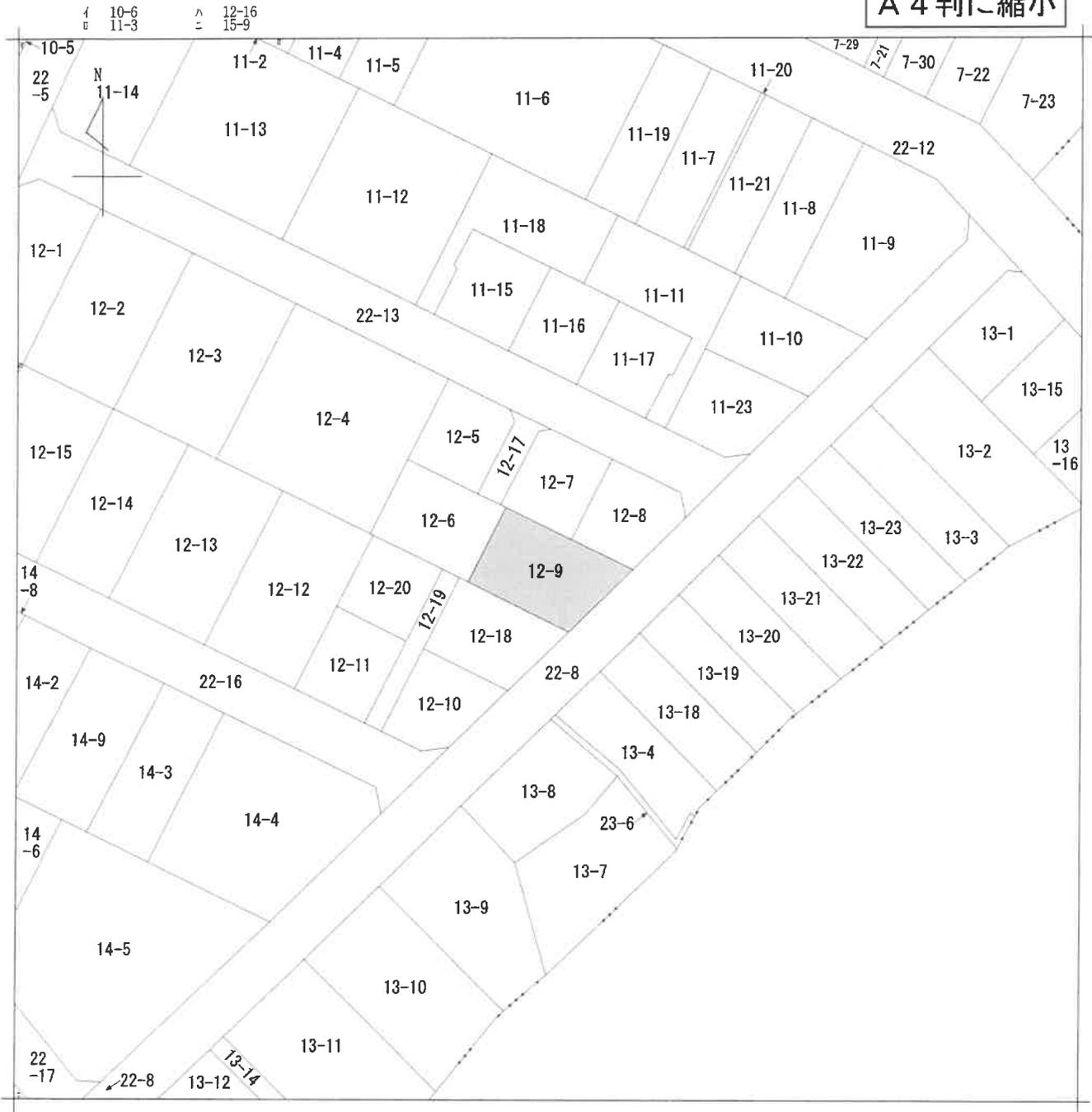
以 上





図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500

A 4 判に縮小



(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
伏見一丁目

請求部	所在	東海市富木島町伏見一丁目			地番	12番9		
出力尺	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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年9月24日

名古屋法務局名東出張所

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

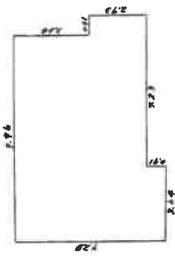
A 4判に縮小

建物図面

家屋番号 12-9
建物の所在 東海市富木島町伏見一丁目12番地の9

3928396 各階平面図

1階

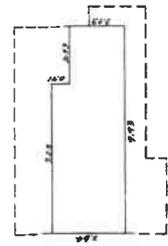


エカメシキカイゲン

7.280	X	3.640	=	26.499200
2.730	X	7.230	=	19.737900
3.640	X	6.320	=	23.004800
				69.241900 m ²

コマウガイ

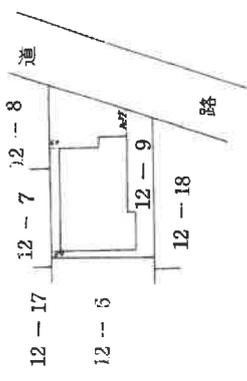
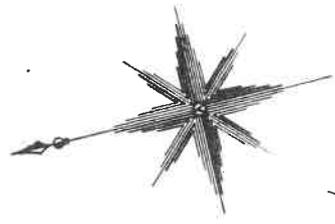
2階



エカメシキカイゲン

3.640	X	7.230	=	26.317200 m ²
2.730	X	2.730	=	7.452900
				33.770100

コマウガイ

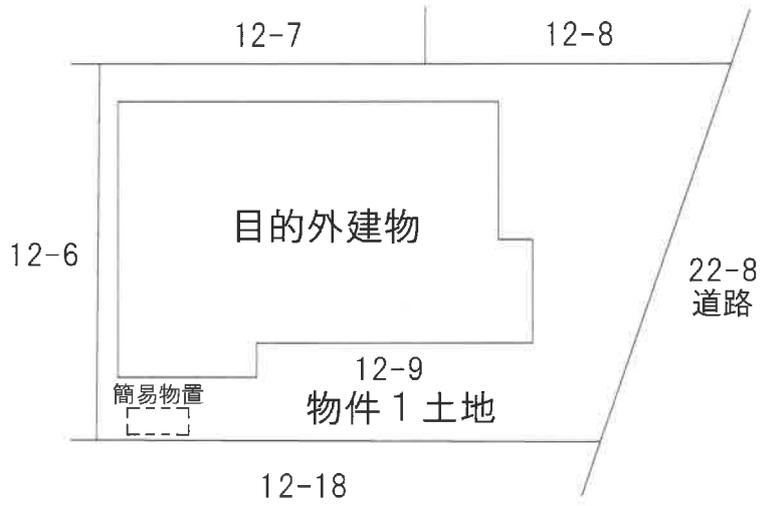


令和7年5月19日
名古屋法務局春日井支局
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局半田支局管轄)

登記簿

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(昭和55年3月26日作成)			55.3.27

土地建物配置図（概略）





NO. 1

目的物件全景



NO. 2

目的物件全景
