

期間入札の公告

令和 8年 4月21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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3日 午前10時00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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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 | 知多郡武豊町字砂川二丁目 | |
| | 地 番 | 137番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 264.48平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町字砂川二丁目 | 137番地2 |
| | 家屋 番号 | 137番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 116.49平方メートル |
| | | 2階 | 52.17平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠藤 誠

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 | 知多郡武豊町字砂川二丁目 |
| | 地 番 | 137番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町字砂川二丁目 137番地2 |
| | 家屋 番号 | 137番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.49平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和 7 年(又)第 125 号

令和 7 年 10 月 2 日受理

令和 8 年 1 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

(執 No. 3)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 知多郡武豊町字砂川二丁目 |
| | 地 番 | 137番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町字砂川二丁目 137番地2 |
| | 家屋 番号 | 137番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.49平方メートル
2階 52.17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"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり														
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															
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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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; margin-left: 10px;"> <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 として使用している <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; margin-left: 10px;"> <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"/> 土地建物位置関係図(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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者)	<p>(電話及び口頭による陳述, 回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物は私が一人で居住しています。会社や第三者などが使用していることはありません。 2 物件2建物を大きく改装したりしたことはありません。また、増築もしていません。 3 過去に小型犬2匹を物件2建物内で飼っていたので、特に和室③など、臭いや汚れがあるところがあります。現在は飼っていません。 喫煙をしていましたので、臭いや、天井や壁の黄ばみなどがあります。 私が気づく限りで、雨漏りや特段大きな損傷箇所はないと思います。 4 太陽光発電設備等の設備はありません。 5 物件1土地の境界にトラブルや越境などはありません。

(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 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1土地の状況

(1) 物件1土地は西側及び東側を道路に接する。

(2) 物件1土地上は、物件2建物のほか、南西側にカーポートが存する(壁があるように見えるが、全面の壁にはなっておらず、建物としての要件は具備していないものと思われる。)。北西側角付近に電気等の引き込みのためと思われる支柱が立っている。

南東側付近に簡易物置が置かれている。

(3) 全体に樹木や草などが生い茂った状態で、一部、隣地や道路側に枝葉が越境している。

東側道路との境界について、境界標と思われるものを確認することができなかった。やや境界が不明瞭であると思われる。

(4) 物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図(概略)のとおりである。なお、土地建物位置関係図(概略)は、法務局備え付けの公図、地積測量図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

3 物件2建物の状況

(1) 物件2建物内は、家具、家電製品、その他の日用品・動産類が多数存する。

(2) 物件2建物は、登記記録によれば、平成10年築であり、全体に経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られる。全体に喫煙が原因と思われる黄ばみが見られるが、特に応接室の壁面に汚れが目立つ。壁面のクロスが剥がれがいくつか見られるほか、多くの窓枠などに雨の吹き込みが原因と思われる損傷が見られる。

(3) 和室④の西側壁面に出入り口がある屋根裏収納部分が存する。同部分は高さが1.4mに満たずに、また、天井は屋根のままであることから、建物部分には含まれない。

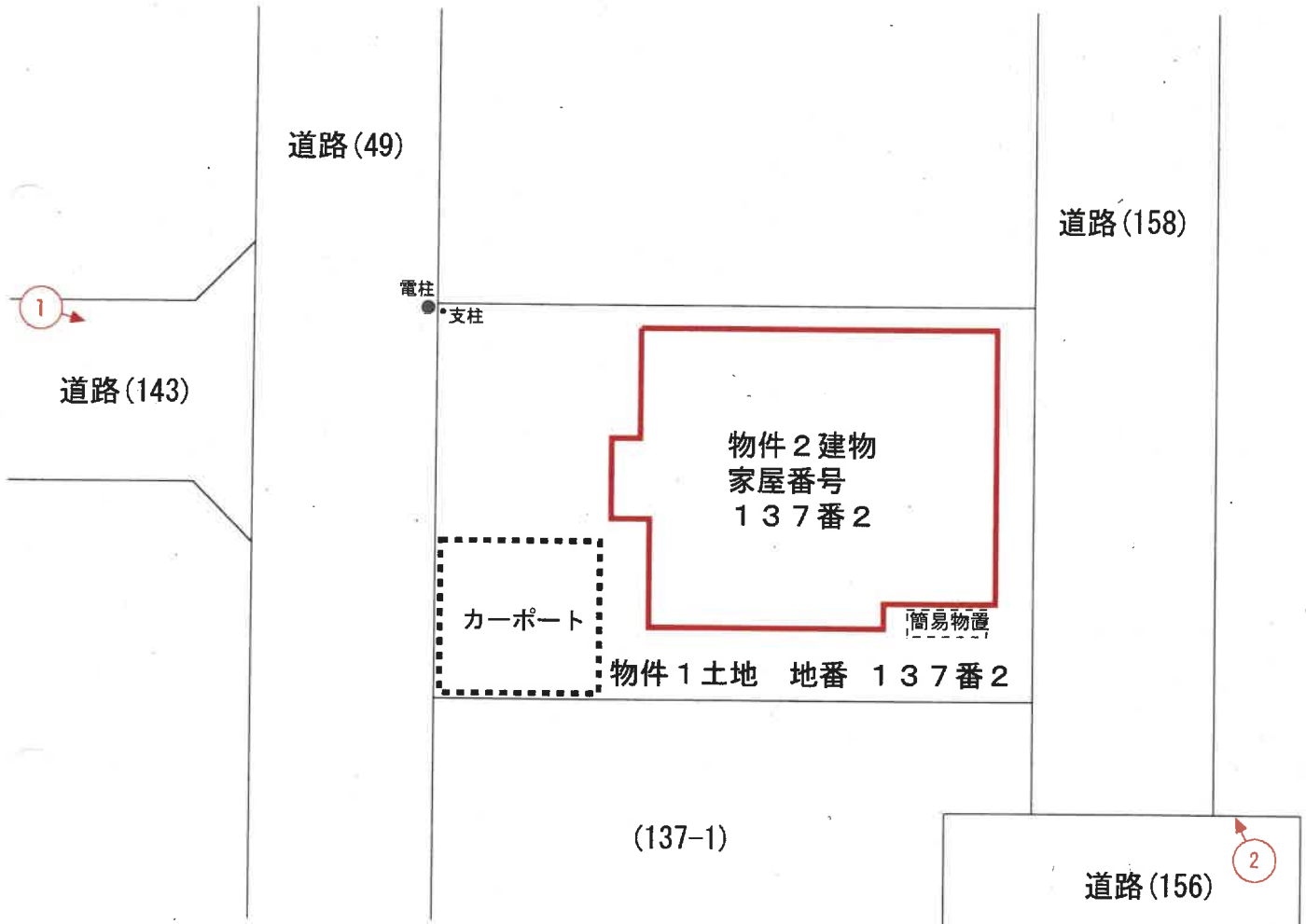
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月3日(金)	(郵便)	名古屋法務局半田支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年10月3日(金)	(郵便)	武豊町役場住民課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年10月3日(金)	(郵便)	武豊町役場税務課に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年10月6日(月) 13:30-14:15	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者)に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函
令和7年10月9日(木) 15:35-15:40	(電話)	A (債務者)から聞き取り
令和7年11月17日(月)	(郵便)	A (債務者)に対し現況調査期日通知書を送付
令和7年12月4日(木) 16:00-17:30	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), A A (債務者)立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月4日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。なお, 立入調査に対する抵抗の場合に備えて, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し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"/> 令和 年 月 日 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</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

土地建物位置関係図（概略）

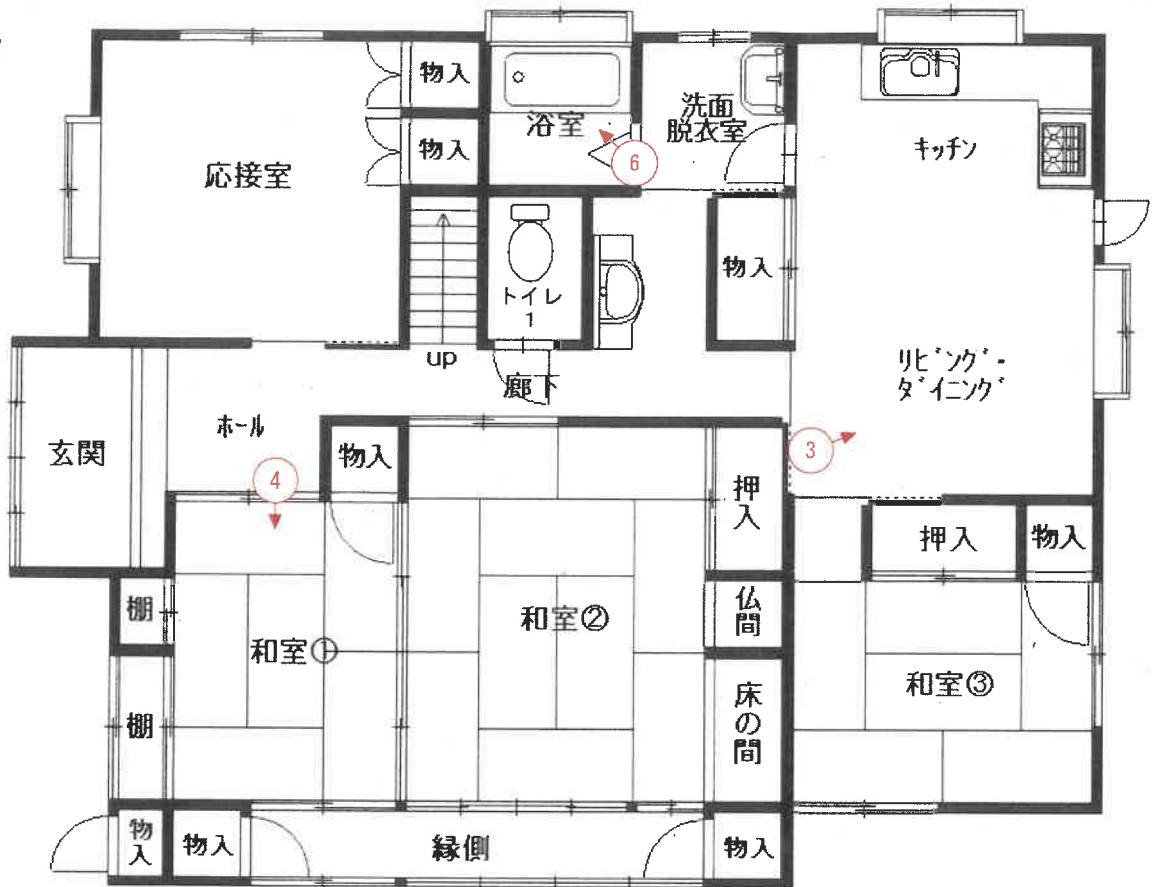
写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



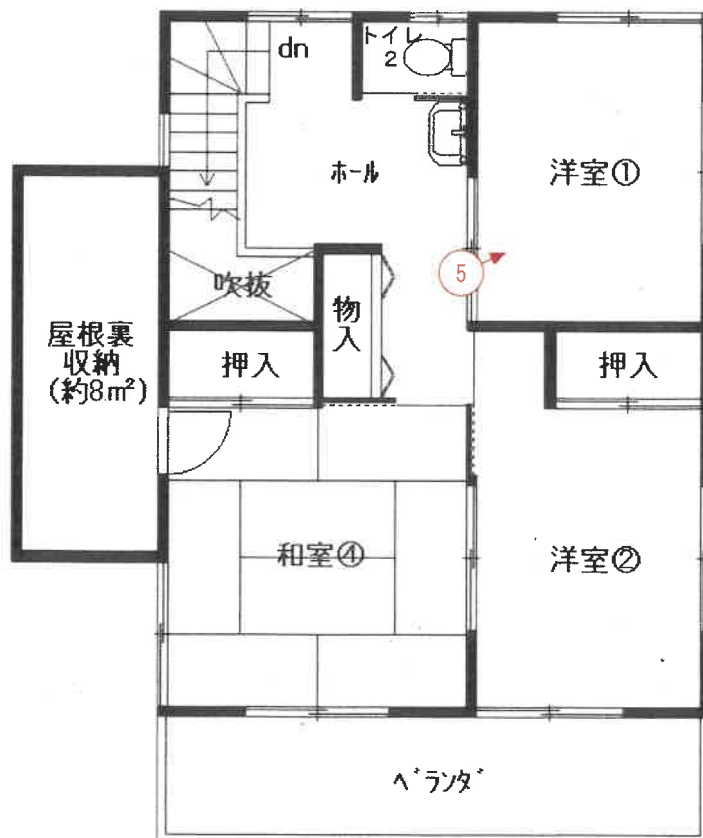
間取図 (概略)



1階



2階



(7 枚目)

物件 2 建物

(カーポート)

(隣家)



物件 1 土地

1 西方向から撮影

(隣家)

物件 2 建物



2 南東方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 和室①



5 洋室①



6 浴室

令和 7 年 (又) 第 125 号
令和 7 年 10 月 6 日 受 理
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 12 月 8 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 13,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,360,000 円
物件2(建物)	金 6,760,000 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 地目 地積	知多郡武豊町字砂川二丁目 137番2 宅地 264.48㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知多郡武豊町字砂川二丁目 137番地2 137番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 116.49㎡ 2階 52.17㎡	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	名鉄河和線「上ゲ」駅 北方 道路距離 約950m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅を中心に福祉施設、空地等が見られる住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 264.48m ² 間口 約13.2m、奥行 約20.0m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	西側幅員約6m町道にほぼ等高に、東側幅員約6m町道（歩行者専用道路）に約50cm高く接面している。（いずれも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。また、平成3年、昭和58年、昭和45年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌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	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側に支柱、南西側にカーポート、南東側に簡易物置が設置されている。 ・武豊町備付の洪水ハザードマップによると、対象土地は洪水浸水想定区域に該当する。 ・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10年8月31日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス、合板、ジュラック壁等 天 井 ビニールクロス、ボード、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、上下水道、都市ガス等 そ の 他 -
床面積（現況）	1階 116.49㎡ 2階 52.17㎡ 計 168.66㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 7LDK (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	<ul style="list-style-type: none"> ・2階西側に屋根裏収納(約8㎡)がある。 ・1階和室④では従前犬2匹が飼育されていた為、動物臭がある。また、建物全体にたばこ臭が認められた。 ・天井、床、壁には経年相当の汚れ、傷み等が認められた。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

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	77,900	0.98	264.48	0.90	18,170,000

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 武豊-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 84,100 \text{ 円/㎡} & \times 101.0 / 100 & \times 100 / 109 & \times 100 / 100 & = & 77,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南向き)等を考慮。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等を考慮。

イ 個別格差：二方路 1.02 × 規模 0.96 = 0.98

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	170,000	168.66	0.02	570,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}27\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

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	18,170,000	0.50	法定地上権	9,090,000

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	18,170,000	-9,090,000		1.0	0.7	6,360,000
2	570,000	+9,090,000	0	1.0	0.7	6,760,000
一括価格(合計)						13,120,000

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（武豊-6）

所 在：知多郡武豊町字砂川2丁目110番2
価 格：84,100円/m²
位 置：名鉄河和線「上ゲ」駅の北西方 道路距離 約920m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：224m²
供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：南側 6.0m 町道に接面
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理済の住宅地域

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

以 上



建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面

137-3

知多郡武豊町字砂川二丁目137番地2

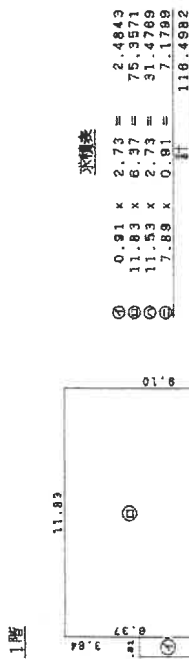
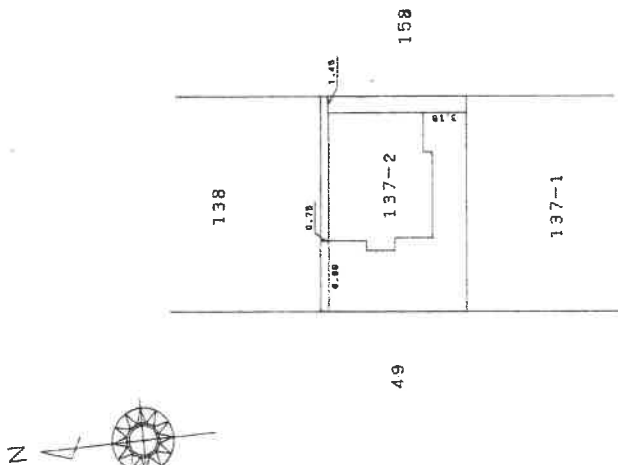
各階平面図

3404553

登記年月日：平成10年11月9日

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。
(名古屋法務局半田支局管轄)
令和7年8月19日 名古屋法務局

登記官



床面積 116.49㎡



床面積 52.17㎡



縮尺 1/800

申請人

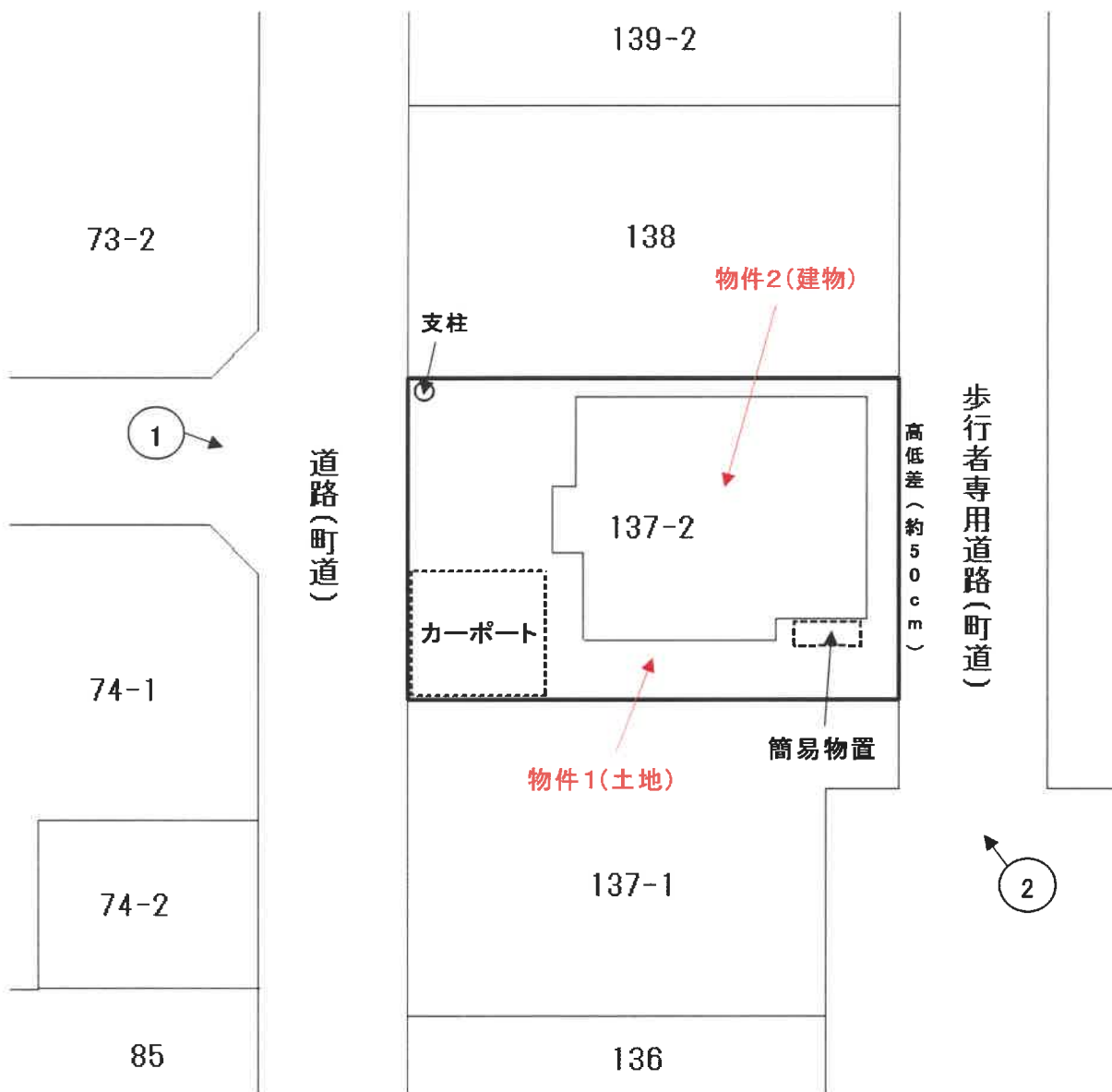
縮尺 1/250

製作者

(或知照土地家屋調査士信用紙)

(会員専用)

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