

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 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 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 | 小牧市大字西之島字北屋敷 |
| | 地 番 | 827番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小牧市大字西之島字北屋敷 |
| | 地 番 | 827番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小牧市大字西之島字北屋敷 827番地10 |
| | 家屋 番号 | 827番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 56.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 小牧市大字西之島字北屋敷 |
| | 地 番 | 827番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小牧市大字西之島字北屋敷 |
| | 地 番 | 827番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小牧市大字西之島字北屋敷 827番地10 |
| | 家屋 番号 | 827番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 56.31平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 234 号

令和 7 年 10 月 30 日受理

令和 7 年 11 月 26 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 | 小牧市大字西之島字北屋敷 |
| | 地 番 | 827番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小牧市大字西之島字北屋敷 |
| | 地 番 | 827番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小牧市大字西之島字北屋敷 827番地10 |
| | 家屋 番号 | 827番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 56.31平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(債務者兼所有者)	<p>1 物件1～3土地建物(以下「本件物件」という。)の前所有者Bは私の夫で、6、7年程前に亡くなっています。</p> <p>2 本件の債務者Cは二男、Dは長男、Eは長女です。</p> <p>3 物件3建物は、私が住んでおり、第三者に貸している部分はありませんが、Bが生前の頃は、同建物内で犬を1匹飼っていました。その犬も既に亡くなっていますが、きちんと埋葬しましたので、物件1、2土地に亡骸は埋まっています。</p> <p>4 物件3建物1階和室にはBとBの母親の仏壇が供えてあります。</p> <p>5 物件3建物に雨漏りする箇所や水回り等に不具合な箇所はありませんし、同建物内で事件・事故が起きたこともありません。</p> <p>6 本件物件の上空は飛行機の空路になっていますので、物件3建物内で飛行機音はうるさく感じます。</p> <p>7 物件1、2土地は、境界で問題になったことはありません。</p>

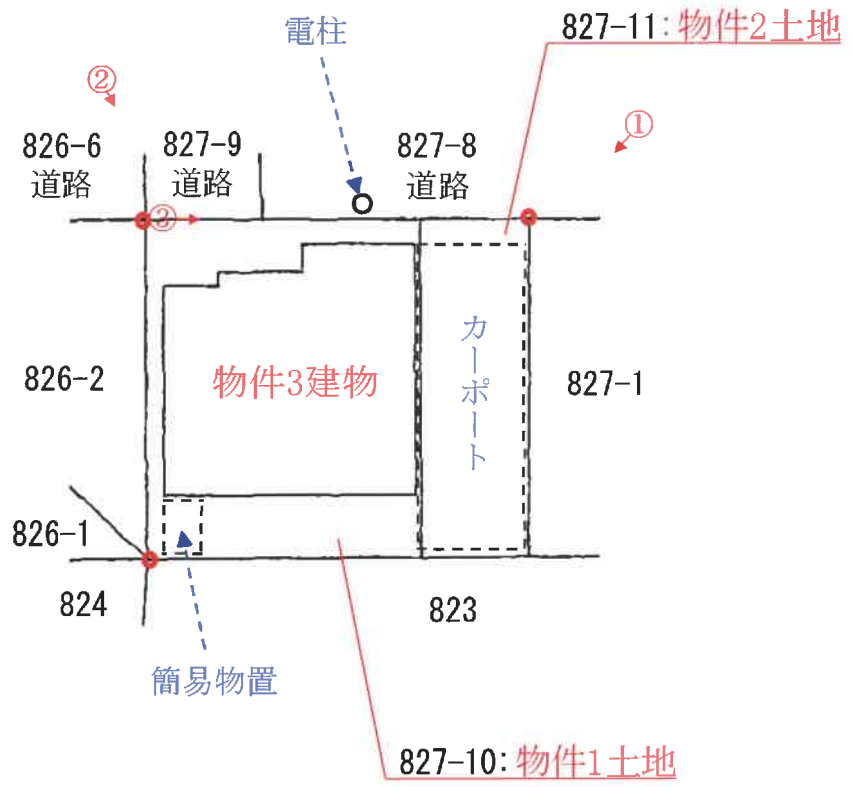
執行官の意見
<p>1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1、2土地は一体土地として利用されている概ね北側が道路に接する土地で、物件1土地上に物件3建物が建てられており、物件2土地上にカーポート(工作物)が設置されている。物件1土地のその余の敷地部分は庭地で、簡易物置が置かれている。</p> <p>2 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。</p> <p>3 物件3建物の状況については、同建物は築約30年の木造建物であり、畳の擦り切れ、床や壁の変色、襖や障子の破れ等、経年に相当する劣化が多く認められる。</p> <p>4 物件3建物1階和室1には仏壇が供えられている。</p> <p>5 関係人が述べる飛行機音については、本件調査中も窓などを締め切った物件3建物内でも十分に聞き取ることができる大きさではあるが、騒音レベルは不明である。</p> <p>6 物件1、2土地の境界については、同各土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置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概ね明らかになっているものと思料する。また、同各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、同各土地の合計面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。なお、物件1、2土地の上空を高圧電線が通過している可能性があると思われる。但し、地役権設定の登記はない。</p> <p>7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月31日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面、土地建物登記事項証明書申請
7年11月12日(水) 14:30-14:50	目的物件所在地	目的物件確認、物件1、2土地調査、外観写真撮影
7年11月17日(月) 10:00-11:15	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Aから事情聴取(評価人同行)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 物件 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。 <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、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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）



※ ●は境界標を示す。

建物間取図（概略）



物件3建物

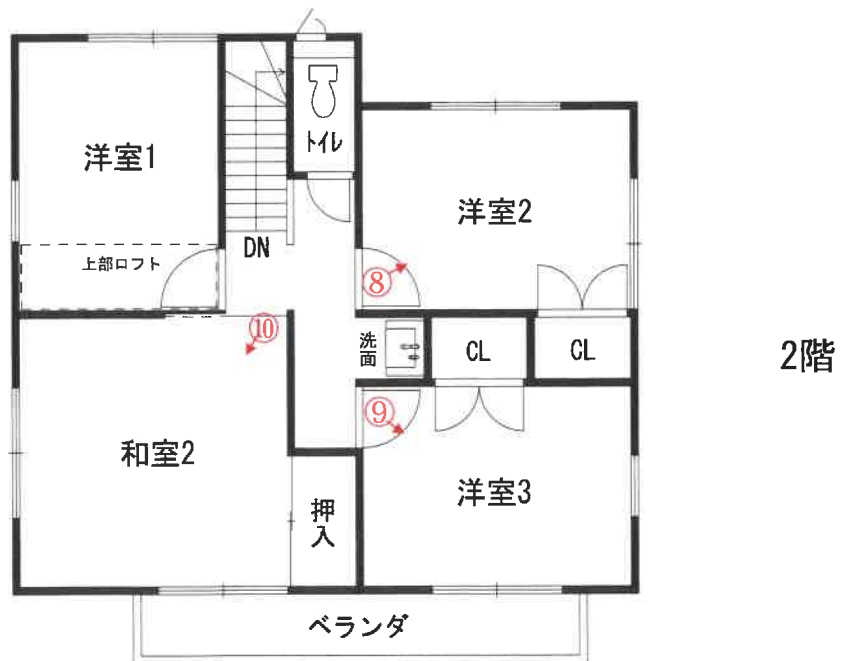


写真1

カーポート

物件3建物



物件2土地

物件1土地

写真2

物件3建物



物件2土地

物件1土地

写真3 物件1, 2土地上空を通過している可能性のある高圧電線



写真4

物件3建物

1階室内(LDK)



写真5

物件3建物

1階室内(LDK)



写真6

物件3建物

1階室内(和室1)



写真7

物件3建物

1階室内(浴室)



写真8

物件3建物

2階室内(洋室2)



写真 9

物件 3 建物

2 階室内(洋室 3)



写真 10

物件 3 建物

2 階室内(和室 2)



令和7年(ケ)第234号
令和7年11月6日受理
令和7年11月17日現地調査
令和7年12月12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

小林 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,170,000 円
物件2 (土地)	金 870,000 円
物件3 (建物)	金 3,330,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	小牧市大字西之島字北屋敷 827番10 宅地 99.95平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	小牧市大字西之島字北屋敷 827番11 宅地 40.21平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小牧市大字西之島字北屋敷 827番地10 827番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.10平方メートル 2階 56.31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、2）

位置・交通	名鉄犬山線「石仏」駅 東方 道路距離約2.8km 名鉄小牧線「小牧」駅 西方 道路距離約3.0km 名鉄バス「西之島」停留所 北方 道路距離約580m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅、事業所等も見られる地域	
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 準工業地域 60% 200% ー 宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 140.16㎡ 間口 約12.6m、奥行 約11m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側は農地（畑）、西側及び南側は住宅、北側は市道である。	
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	土壌汚染の可能性について、過去の住宅地図を昭和40年まで遡って調査した結果、昭和40年、52年頃、及び平成4年頃は、いずれも農地または未利用地、あるいは住宅の敷地であった模様である。その後、平成7年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地の東側にカーポートが、南西側に簡易物置が設置されている。 本件土地の形状は、公図と若干異なっている模様であり、概ね地積測量図のとおりと思料される。 本件土地の北側市道に設置されている電柱の上部の電線等が、本件土地に越境している可能性がある。 本件土地の東方には、携帯電話基地局の鉄塔が存する。 小牧市水害ハザードマップによると、洪水浸水想定区域に該当している模様であり、詳細については確認を要する。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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7年12月3日新築 経 過 年 数 約 30 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 水道、都市ガス、下水等 その他 -
床面積(現況)	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5LDK (附属資料7 建物間取図のとおり)
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	<p>本件建物は新築後約30年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和室の畳に擦り切れ、襖や障子に破れや汚損等が認められた。 ・建物全体において、壁や天井のクロスにひび割れや汚損等、壁や床の変色等が散見された。 ・建物全体において、建付けの不具合が散見された。 <p>関係人によると、過去に室内で犬を飼育していたとのことである。</p> <p>本件建物の2階洋室1の南側上部にロフトが存し、天井は屋根の勾配に沿った形状となっている。</p> <p>本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。</p> <p>築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。</p> <p>本物件の上空を航空機が飛行するため、騒音等が気になる可能性を有する。</p>

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、2）

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	68,900	1.00	99.95	0.90	6,200,000
2	68,900	1.00	40.21	0.90	2,490,000
合計	—	—	140.16	—	8,690,000

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 小牧-21

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 78,500\text{円}/\text{㎡} & \times 101.0/100 & \times 100/100 & \times 100/115 & = & 68,900\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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（北向） 1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（北向） 1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	168,000	118.41	0.02	400,000

ウ 現価率：

$$\bullet \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}30\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.02$$

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	6,200,000	0.50	法定地上権	3,100,000
2	2,490,000	0.50	法定地上権	1,250,000
合計	—	—	—	4,350,000

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	6,200,000	-3,100,000		1.00	0.70	2,170,000
2	2,490,000	-1,250,000		1.00	0.70	870,000
3	400,000	+4,350,000	0	1.00	0.70	3,330,000
一括価格 (合計)						6,370,000

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（小牧-21）

所 在：小牧市西島町131番
価 格：78,500円／m²
位 置：名鉄小牧線「小牧」駅の西方道路距離約2.8km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：128m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員6m市道に接面
用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に工場等が見られる住宅地域

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

位置図

S=1/30000



付近案内図

S=1/2000

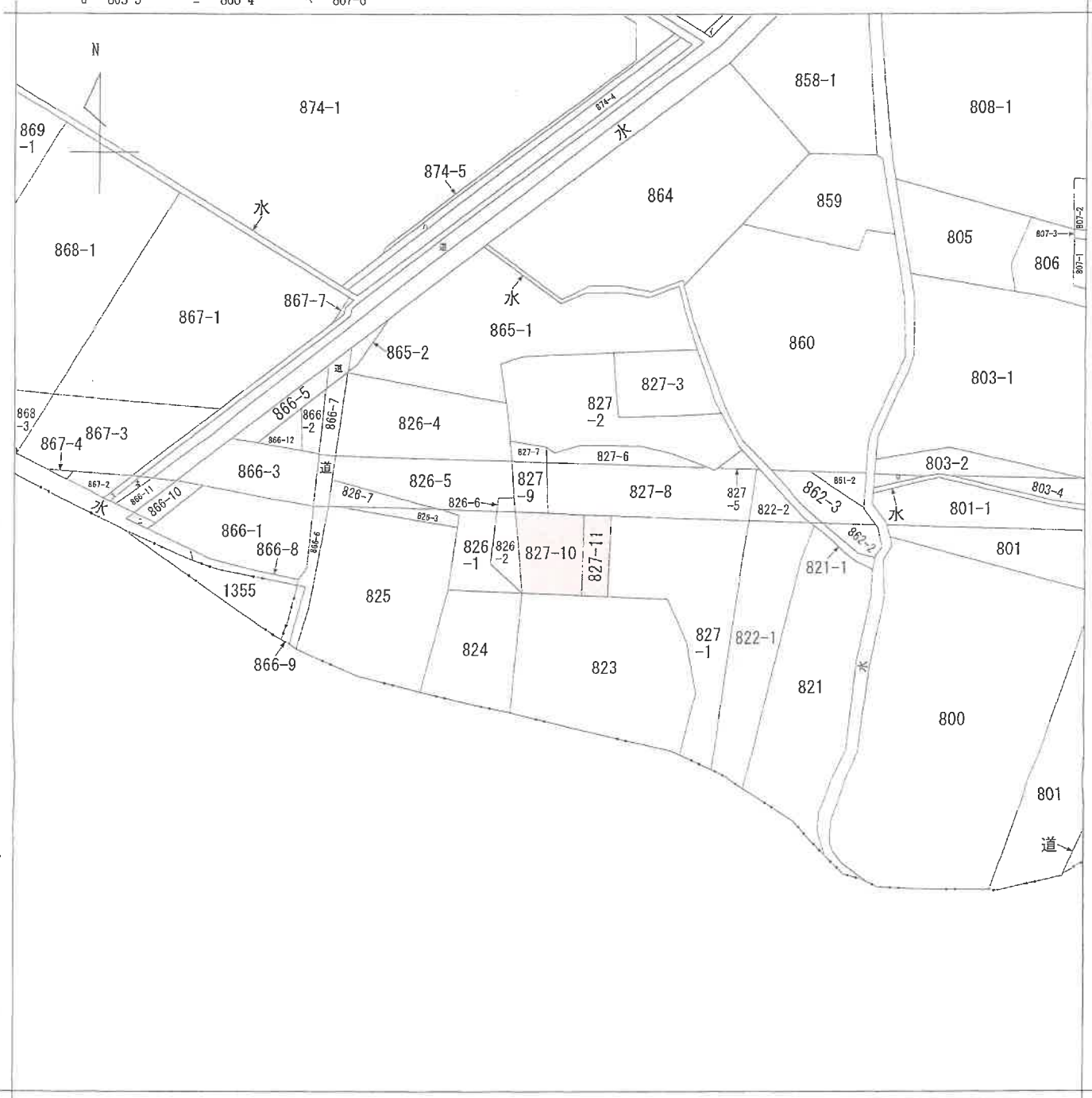
大字西之島

受命物件



A4判に縮小

イ 水 803-5 ハ 874-3 ホ 867-5 ト 868-2
 ロ 869-1 ニ 866-4 ヘ 867-6



(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

大字西之島
字北屋敷

A 大字西之島
字花塚

請求部分	所在	小牧市大字西之島字北屋敷			地番	827番10		
出力縮尺	縮尺不明	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	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。

令和7年8月29日
 名古屋法務局春日井支局
 登記官

A 4判に縮小

会員専用

昭和四十四年五月五日
製作年月日

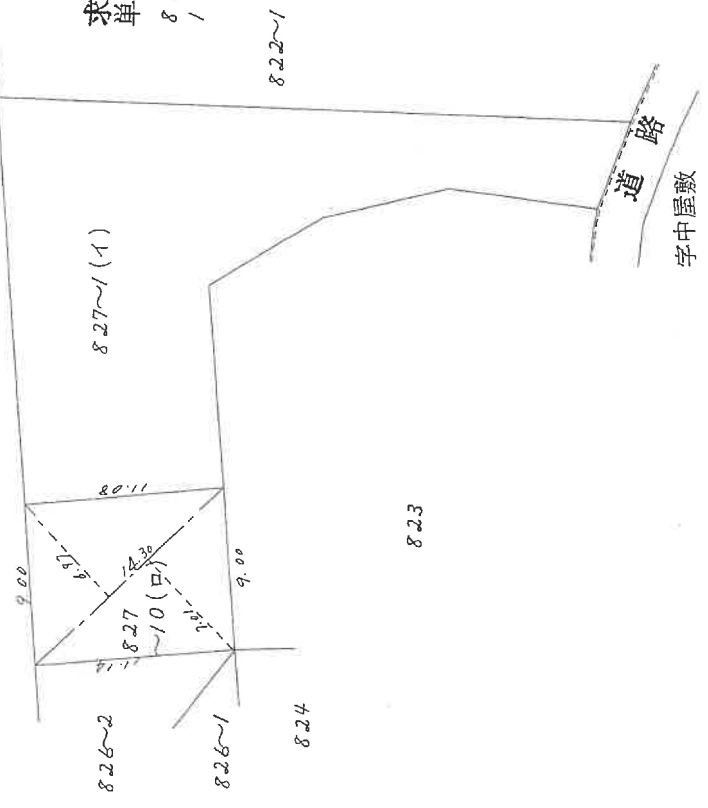
製作者
申請人

827-1
827-10
827-11

827-1
827-10
827-11
新
後
前
積
測
量
図

番 827~10
土地の所在 小牧市大字西之島字北屋敷

道路



(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和44年1月27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8月29日 名古屋法務局審判文書局 登記官

地図整理番号：M58849

登記年月日：昭和57年11月10日

1450361

827-1
827-1
827-1

827-1
827-1

新

827-1
827-1

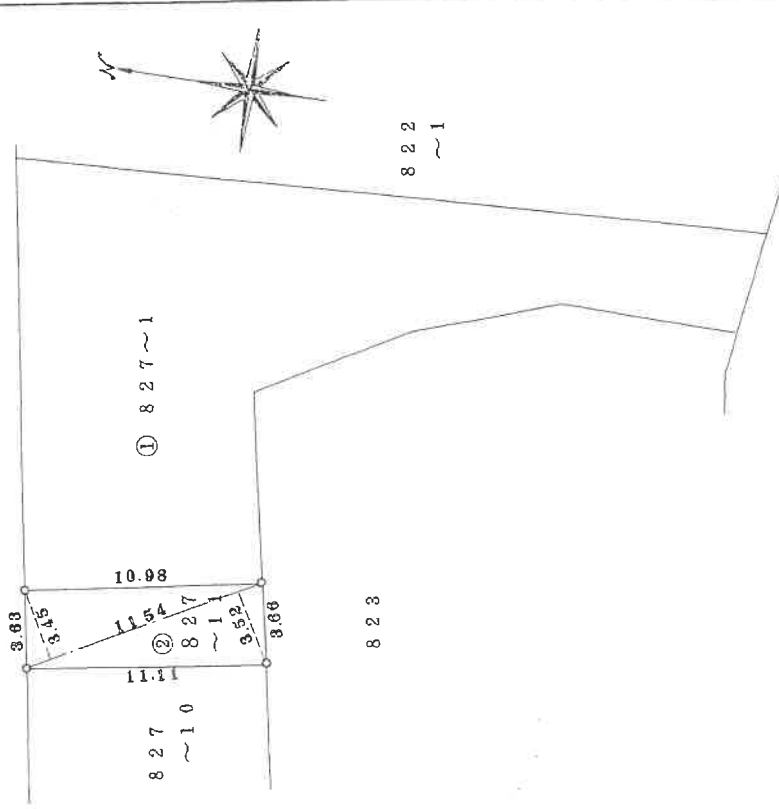
827-1
827-1

地積測量図

土地の所在 小牧市大字西之島字北屋敷

A4判に縮小

道 路



地積計算

② 827-1

$11.54 \times 3.45 = 39.8130$

$11.54 \times 3.52 = 40.6208$

計 80.4338

1/2 40.2169m²

① 827-1

$303\text{m}^2 - 40.2169\text{m}^2 = 262.7831\text{m}^2$

作製者

(会員専用)

(昭和57年11月4日作製)

申請人

縮尺 1/250

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8月29日 名古屋法務局春日井支局 登記官

登記年月日：平成7年12月8日

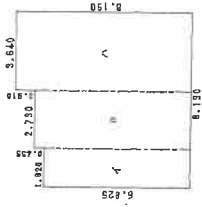
2000311

各階平面図

建築物図面

家屋番号 827番10
 建築物の所在 小牧市大字西之島字北屋敷827番地10

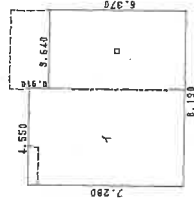
1 階



求積表

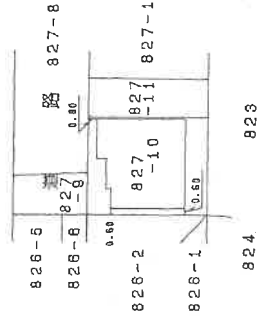
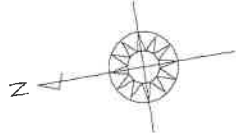
イ	5.625 X 1.820	=	12.421500
ロ	7.280 X 2.730	=	19.874400
ハ	8.190 X 3.640	=	29.811600
合計			62.107500
床面積			62.10 m ²

2 階



求積表

イ	7.280 X 4.550	=	33.124000
ロ	6.370 X 3.640	=	23.186800
合計			56.310800
床面積			56.31 m ²



A4判に縮小



(会員専用)

作製者

(平成7年12)

製)

(愛知県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/250

申請人

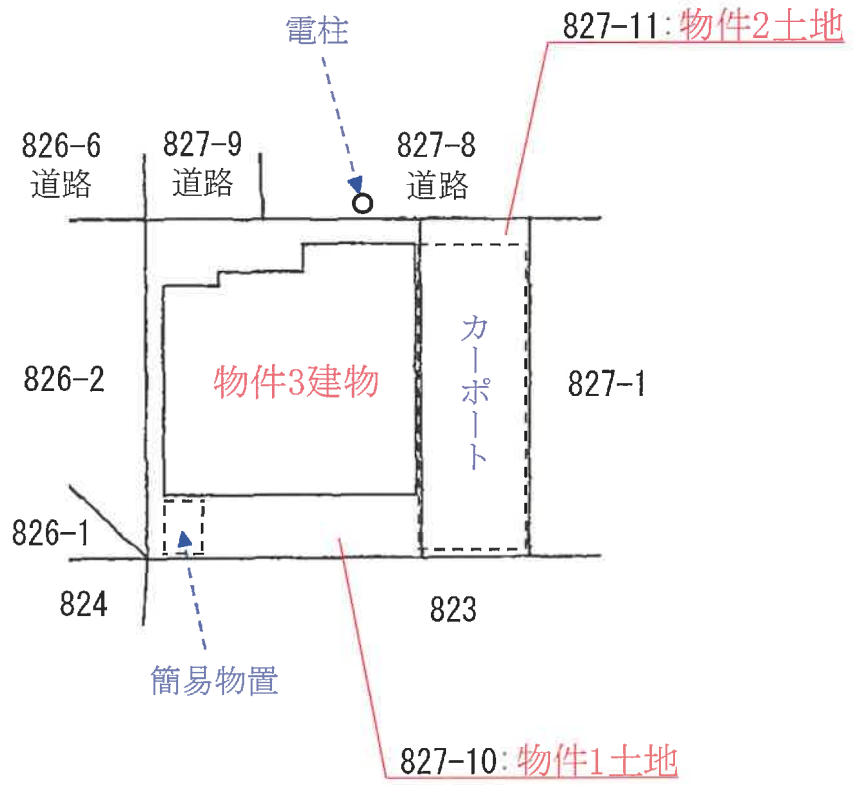
縮尺

1/500

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8月29日 名古屋法務局春日井支局

登記官

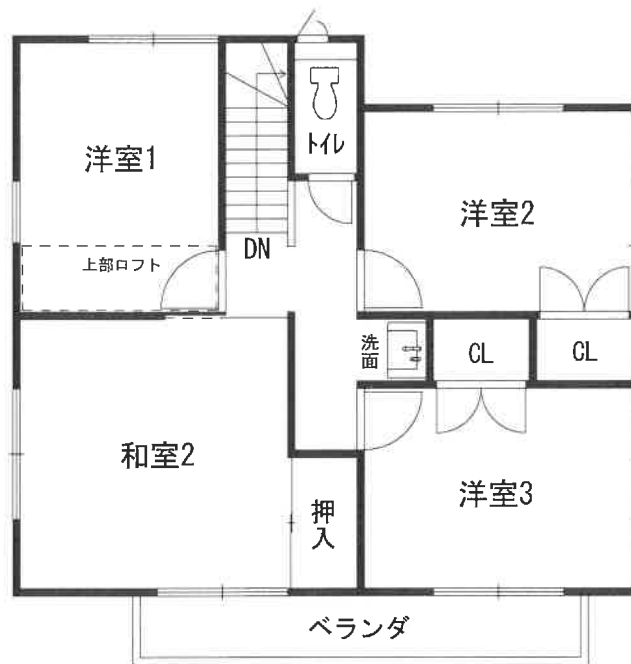
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



1階



2階

物件3建物

①



物件3建物

②

