

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19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 6月 3日から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月19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 半田市苗代町一丁目
地 番 10番10
地 目 宅地
地 積 176.58平方メートル
- 2 所 在 半田市苗代町一丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 58.31平方メートル
- 3 所 在 半田市苗代町一丁目 10番地10
家屋 番号 10番10
種 類 事務所・居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 100.48平方メートル
2階 43.04平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号10番10の2）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1～3】

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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 半田市苗代町一丁目 |
| | 地 番 | 10番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 半田市苗代町一丁目 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 半田市苗代町一丁目 10番地10 |
| | 家屋 番号 | 10番10 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.48平方メートル
2階 43.04平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |



令和 7 年(ケ)第 266 号

令和 7 年 10月 9 日受理

令和 7 年 11月 4 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 | 半田市苗代町一丁目 |
| | 地 番 | 10番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 半田市苗代町一丁目 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 半田市苗代町一丁目 10番地10 |
| | 家屋 番号 | 10番10 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.48平方メートル
2階 43.04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 (相続財産清算人)	1 物件3建物は空き家です。 2 目的外建物については、直ちに名義変更の手続きを行います。
■ 隣家の住民	1 物件1、2土地と地番10-9との土地の境界に争いはありません。 2 物件3建物が建てられる2、3年前に地番10-9上の建物は建てられたもので、同建物の概ね南側部分は同土地と物件1土地との境界付近に建てられており、物件1土地に越境はしていません。

(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 物件1～3土地・建物及び目的外建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1、2土地は一体土地として利用されている旗竿地の形状をしている土地で、旗地(物件1土地)上に物件3建物及び目的外建物がそれぞれ建てられており、竿地(物件2土地)部分にはBの軽自動車が停まっていることから、駐車場として利用されているものと思料する。なお、同土地の概ね北側部分が道路に接している。
- 3 目的外建物については、独立の建物として登記されているので、附属建物ではなく、目的外建物であると認定した。
- 4 目的外建物には、屋外壁掛形のガス給湯器が設置されており、同建物内にはガスの配管が通されていることから、その配管は物件3建物に繋がっている可能性がある。よって、同建物の建築時期は物件3建物と同時期であると考えるのが相当であるから、本件抵当権設定時に、物件1土地上に目的外建物は存立していたと考えられ、その所有者は物件3建物と同一人に属していると思われることから、目的外建物に関して法定地上権が成立する可能性は高いものと思料する。
- 5 物件3建物の占有状況については、現認した状況等から2枚目に記載のとおり認定した。
- 6 物件3建物の状況については、同建物は築32年目の木造建物であり、経年による劣化が認められる外、壁紙クロス縮みによる亀裂や壁や扉に穴も開いており、建物自体もやや傾いている可能性があり、その状態は良好とは言えない。
- 7 物件1、2土地の境界等について
 - (1) 同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が存在すること及び関係人の陳述から、概ね明らかになっているものと思料する。
 - (2) 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、同各土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。
 - (3) 地番10-9上の建物の南側付近が物件1土地に越境している可能性は低いものと思料する。
 - (4) 物件1土地上の木々の生い茂った枝葉が、南側隣地に越境しているので、本件買受人は剪定することが望ましい。
- 8 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

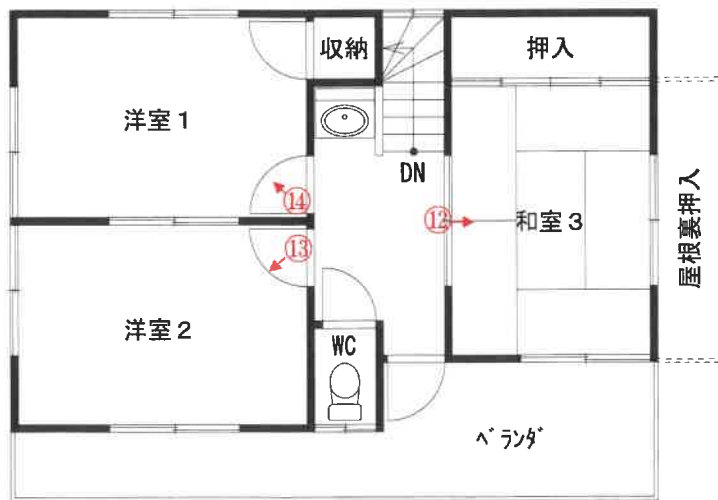
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月7日(火) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書申請
7年10月10日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面申請
7年10月17日(金) 10:30-10:50	目的物件所在地	目的物件確認、物件1、2土地調査、外観写真撮影
7年10月21日(火) 12:30-14:05	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、隣家住民から事情聴取(評価人同行)
7年10月22日(水) 10:00-10:10 10:20-10:25	名古屋法務局 当庁	目的外建物の登記事項証明書、建物図面申請 Aから事情聴取(電話)
<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10月21日 物件3建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて同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

建物間取図(概略)

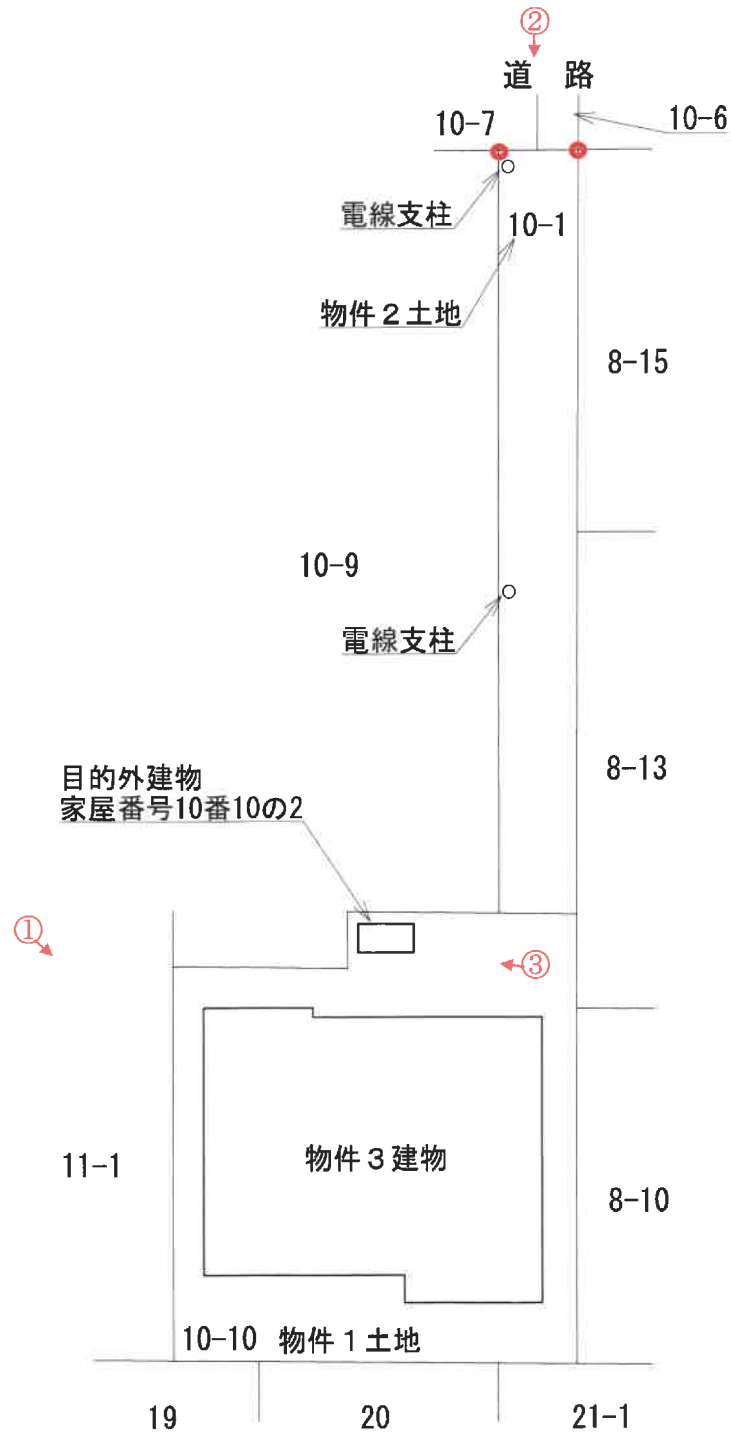


物件3 建物
1階



物件3 建物
2階

土地建物配置図(概略)



※ ● は境界標を示す。

(8 枚目)

令和7年(ケ)第266号
←○写真撮影位置・方向

写真1

物件3建物



写真2

物件3建物

電線支柱



物件1, 2土地

写真3

物件3建物

隣家

目的外建物



物件1土地

写真4

物件3建物

1階室内(店舗)



写真 5

物件 3 建物

1 階室内(店舗)



壁紙クロス of 縮み割れ

写真 6

物件 3 建物

1 階室内(和室 2)



写真7

物件3建物

1階室内(浴室)



写真8

物件3建物

1階室内(階下収納の扉の穴, 破損)



写真9

物件3建物

1階室内(DK)



写真10

物件3建物

1階室内(和室1)



写真 1 1

物件 3 建物

階段付近の壁の穴



写真 1 2

物件 3 建物

2 階室内(和室 3)



写真1 3

物件3 建物

2階室内(洋室2)



写真1 4

物件3 建物

2階室内(洋室1)



副

令和7年(ケ)第266号
令和7年10月14日受理
令和7年10月21日現地調査
令和7年11月20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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,150,000 円
物件2 (土地)	金 710,000 円
物件3 (建物)	金 3,710,000 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及び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	半田市苗代町一丁目 10番10 宅地 176.58平方メートル	特記事項記載のとおり
2	所在地 地目 地積	半田市苗代町一丁目 10番1 宅地 58.31平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	半田市苗代町一丁目 10番地10 10番10 事務所・居宅 木造スレート葺2階建 1階 100.48平方メートル 2階 43.04平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	<p>物件1 土地には登記されている目的外建物1棟が存在している。 登記記載内容は下記のとおりである。 所在：半田市苗代町一丁目 10番地10 家屋番号：10番10の2 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：1.65㎡ 所有者：本件所有者と同一</p>		
3	<p>物件3 建物の現況の種類は、店舗・居宅である。</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、2)

位置・交通	JR武豊線「乙川」駅 北方 道路距離約1,800m 知多バス「長根町」停 西方 道路距離約120m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	準幹線道路沿いに一般住宅、共同住宅のほか、店舗等も見られる住宅地域	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 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、半田市ふるさと景観計画：くらし風景地域
画地条件	地積 234.89㎡ 間口 約2.5m、奥行 約40m 形状 不整形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約24mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件3建物及び目的外建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、北側は市道及び店舗兼住宅、東側は一般住宅、西側は駐車場、南側は空地等である。	
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 (特記事項のとおり)	
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42年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道は本件土地に引込みはあるが、接続は無く、浄化槽を利用していたと見られる。 ・物件1土地の北部分に目的外建物が存し、第3 目的物件「特記事項」記載のとおり登記がある(現況は概ね登記記載内容と同じ)。目的外建物の壁面にガス給湯機が設置されている。当該ガス給湯機は物件3建物において利用されている可能性がある。 ・物件2土地上に電線の支柱が2本設置されている。 	

特記事項 (つづき)	<ul style="list-style-type: none">・北側隣地（地番10番9の土地）上の建物は、物件1土地との境界付近に建っているが、越境しているか否かは不明である。・本件土地は南側隣地より約4m高く、擁壁が造られている。なお、擁壁上のフェンスが一部破損している。・本件土地は、愛知県建築基準条例第8条（がけ条例）の規制対象となる可能性がある。・本件土地上の樹木の枝葉等が隣地に越境している。・地積測量図によれば、本件土地は、愛知県建築基準条例第6条（路地状部分の敷地と道路との関係）の規定を満たしている。・本件土地について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6年3月21日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数は、ほぼ満了している。
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング貼等 内壁 化粧合板、クロス等 天井 クロス、ボード等 床 フローリング、畳、塩ビシート等 設備 電気、水道、ガス その他 なし
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 店舗・居宅 間取り 居宅部分：5DK （附属資料7 建物間取図（概略）のとおり）
品等	普通
保守管理の状況	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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は空家であり、維持管理がなされておらず、全体的に汚れ、破損等が見られ、老朽化が進んでいる状態であった。また、多数の家具、生活用品等が置かれていた。 ・1階の店舗内には洗髪台等の設備が置かれていたが、いずれの設備も老朽化が見られた。 ・2階の和室部分がやや傾いているものと思われる。 ・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を要する。

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、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	79,700	0.60	176.58	0.9	7,600,000
2	79,700	0.60	58.31	0.9	2,510,000
合計			234.89		10,110,000

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 半田-21

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 68,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.6/100 & \times 100/100 & \times 100/87 & = 79,700\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：不整形 0.60

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	154,000	143.52	0.02	440,000

ウ 現価率：

$$\bullet \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}32\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02$$

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	7,600,000	0.55	法定地上権	4,180,000
2	2,510,000	0.55	法定地上権	1,380,000
合計				5,560,000

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	7,600,000	-4,180,000		0.9	0.7	2,150,000
2	2,510,000	-1,380,000		0.9	0.7	710,000
3	440,000	+5,450,000	0	0.9	0.7	3,710,000
一括価格 (合計)						6,570,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：2 (1) により求められた土地利用権等価格を物件3及び目的外建物の建築面積に応じて案分し、物件3に加算する土地利用権等価格を求めた。

	土地利用権等価格	建築面積の割合※	加算される土地利用権等価格
・物件3:	5,560,000	× 0.98	= 5,450,000
・目的外建物:	5,560,000	× (1-0.98)	= 110,000

※ 物件3の建築面積の割合

物件3建築面積:	100.48㎡	目的外建物建築面積:	1.65㎡
建築面積合計:	100.48㎡ + 1.65㎡ = 102.13㎡		
物件3建築面積の割合:	100.48㎡ ÷ 102.13㎡ = 0.98		

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件建物が老朽化していること、目的外建物が存在すること等を考慮した。

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（半田-21）

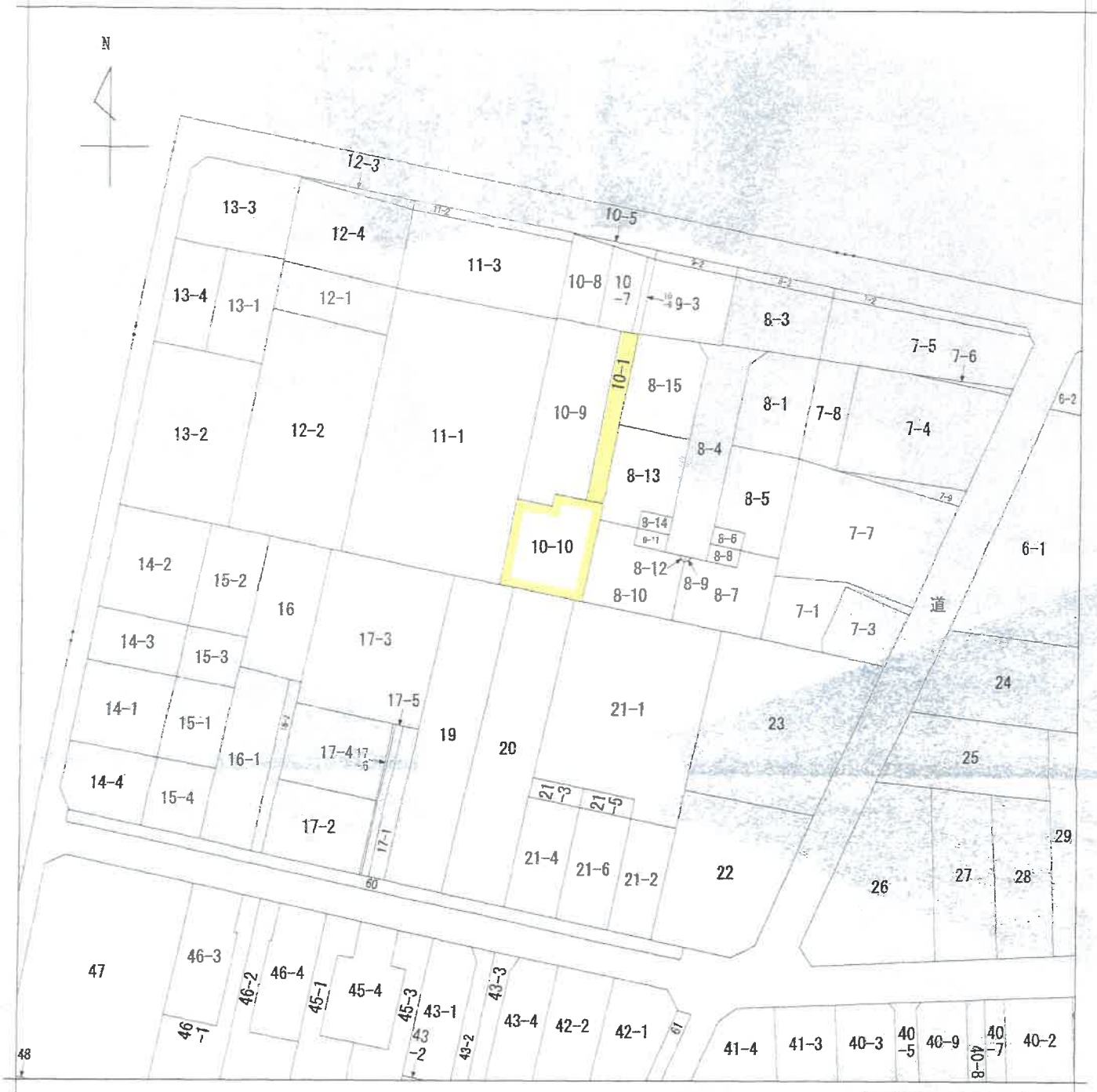
所 在：半田市乙川畑田町3丁目21番38
価 格：68,900円/m²
位 置：JR武豊線「乙川」駅の北方道路距離約1,300m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：200m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：西側幅員4.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅の建ち並ぶ一団の住宅地域

第7 附属資料

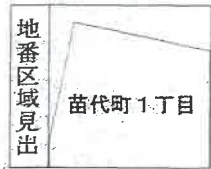
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

付近案内図





(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。



請求分	所在	半田市苗代町一丁目			地番	10番10		
出力縮尺	1/600	精度分	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27日
名古屋法務局半田支局

地図整理番号：M34977

登記官



登記年月日：平成6年3月29日

4101360

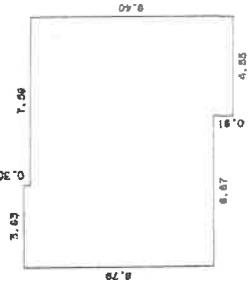
各階平面図

家屋番号 10~10

建物図面

建物の所在 半田市苗代町一丁目10番地10

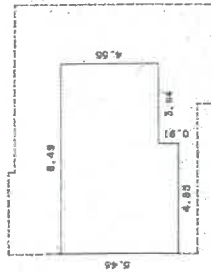
1 階



求積表

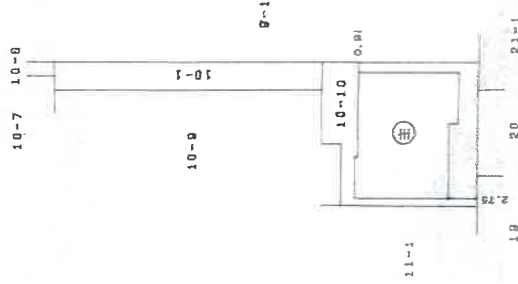
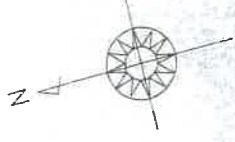
8.79 X 3.63	=	31.9077
8.49 X 3.04	=	25.8096
9.40 X 4.55	=	42.7700
合計		100.4873
床面積		100.48 m ²

2 階



求積表

5.46 X 4.85	=	26.4810
4.55 X 3.64	=	16.5820
合計		43.0630
床面積		43.04 m ²



作製者

(平成6年)

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

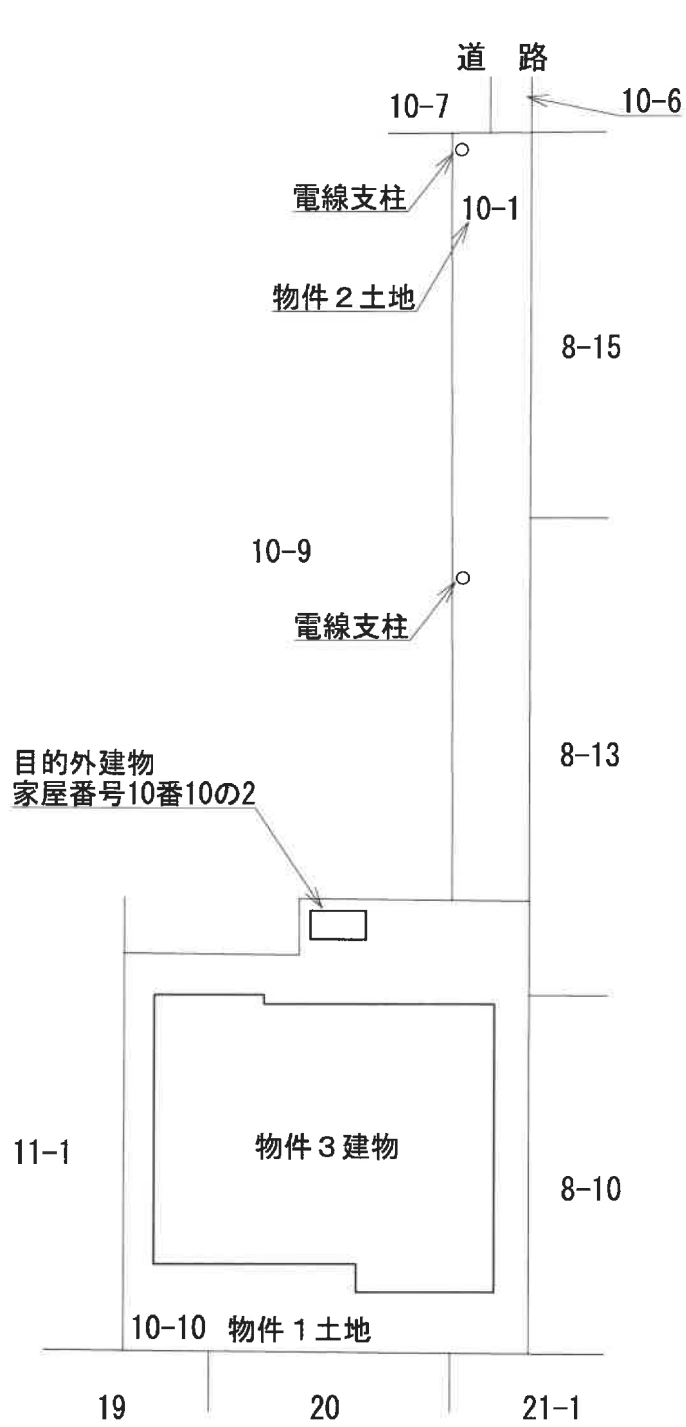
1/500

(会員専用)

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。
令和7年8月27日 名古屋法務局半田支局

登記官

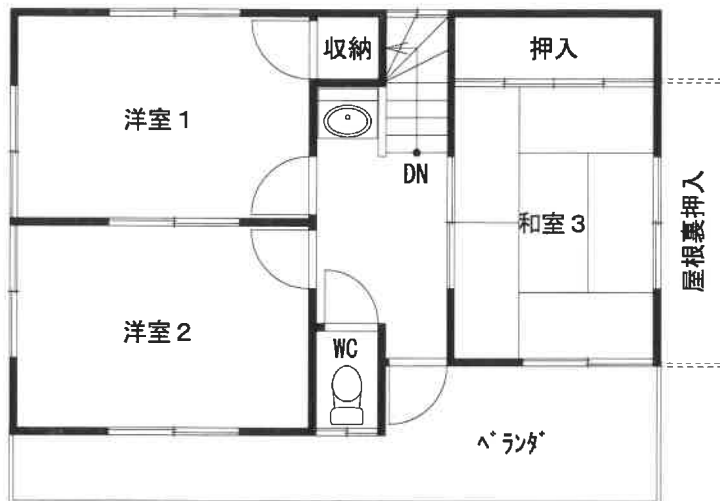
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



物件3建物
1階



物件3建物
2階

物件3建物



物件3建物

