

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 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 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 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 |
| | 地 番 | 83番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 |
| | 地 番 | 83番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 83番地2 |
| | 家屋 番号 | 83番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 123.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約122.85平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月30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 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 |
| | 地 番 | 83番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 |
| | 地 番 | 83番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 83番地2 |
| | 家屋 番号 | 83番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 123.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約122.85平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 297 号

令和 7 年 11月 20日受理

令和 8 年 1月 5 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 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 | |
| | 地 番 | 83番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 234.71平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 | |
| | 地 番 | 83番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 234.71平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 知多郡武豊町大字富貴字南側 | 83番地2 |
| | 家屋 番号 | 83番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 123.66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	1 私は亡B相続財産の相続財産清算人です。 2 物件3建物は、空き家の状態で、誰も住んでおらず、誰にも貸していません。 3 Bの死因に事件性はありません。

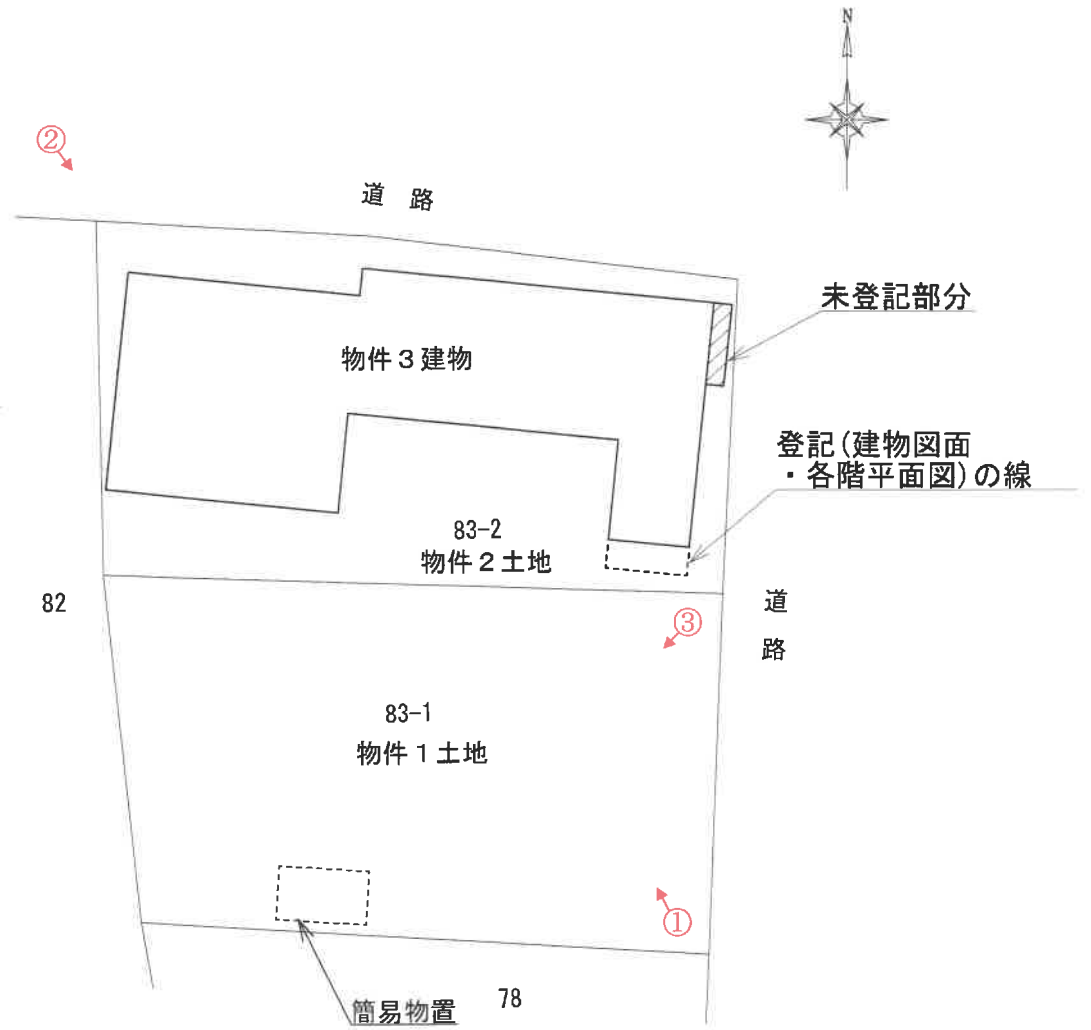
執行官の意見
1 物件1～3土地・建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、その接道状況は同配置図に記載のとおりである。なお、接道する道路の幅員は約2mであり、軽自動車及び二輪車以外で物件1, 2土地に乗り入れることは難しいと思われる。 2 物件1, 2土地は一体土地として利用されており、物件2土地上に物件3建物が建てられており、物件1土地上に簡易物置が設置されている。同各土地のその余の敷地は主に庭地、駐車場等である。 3 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表が認められないことから、2枚目に記載のとおり認定した。 4 物件3建物の状況については、同建物は築65年を経過する木造建物であるから、木材が朽ちる等、経年に相当する劣化の程度は大きく、居宅として通常使用するためには相当な補修・修繕を要すると思われる。 5 物件3建物と室1には仏壇が供えられている。 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は存在せず、現地において境界標の存在も確認できなかったが、同各土地は、古くからその周囲をブロック塀で囲まれていると思われることから、特に争いは生じていないものと思料する。なお、物件1土地にある木々の枝葉が生い茂り、概ね西側隣地(82)に大きく越境している。 7 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11月21日(金) 9:00-9:10 9:30-9:40	名古屋法務局 当庁	公図, 建物図面, 地積測量図, 土地建物登記 事項証明書申請 Aから事情聴取(電話)
7年12月5日(金) 18:00-18:20	目的物件所在地	目的物件確認, 物件1, 2土地調査
7年12月19日(金) 13:10-14:45	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)
<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12月19日 物件3建物は施錠されていたので, Aがダイヤルロック式の鍵を解錠し, 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

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



現況床面積 約122.85㎡
 (登記床面積 123.66㎡)

(6 枚目)

令和7年(ケ)第297号
 ←○写真撮影位置・方向

写真1

物件1, 2 土地

物件3 建物



簡易物置

写真2

物件3 建物



写真3

簡易物置



物件1 土地

写真4

物件3 建物室内(DK)

未登記部分



写真5

物件3建物室内(浴室)

朽ちている



写真6

物件3建物室内(和室4～和室3)



写真7

物件3建物室内(和室3)



写真8

物件3建物室内(洋室1)



写真9

物件3建物室内(和室1)



写真10

物件3建物室内(和室2)



副

令和7年(ケ)第297号
令和7年11月25日受理
令和7年12月19日現地調査
令和8年1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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,410,000 円
物件2 (土地)	金 1,410,000 円
物件3 (建物)	金 3,610,000 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 地番 地目 地積	知多郡武豊町大字富貴字南側 83番1 宅地 234.71平方メートル	同左
2	所在地 地番 地目 地積	知多郡武豊町大字富貴字南側 83番2 宅地 234.71平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知多郡武豊町大字富貴字南側 83番地2 83番2 居宅 木造瓦葺平家建 123.66平方メートル	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
3	<p>物件3建物の形状は、昭和55年に作成された建物図面によるものと現況が相違しており（附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）、登記上の床面積も現況の床面積と相違している。 現況床面積は下記のとおりである。 現況床面積：約122.85平方メートル</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	名鉄河和線・知多新線「富貴」駅 南東方 道路距離約360m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ、街路条件の劣る住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 469.42㎡ 間口 約22m、奥行 約21.5m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	本件土地は、東側で幅員約2mの舗装町道に、北側で幅員約2mの舗装町道に、いずれもほぼ等高に接面する（いずれも建築基準法第42条2項の道路）。本件土地はセットバックを要する。	
土地の利用状況等	本件土地は一体土地として利用されており、物件1土地上に簡易物置、物件2土地上に物件3建物が存在する。隣接不動産の状態は、東側及び北側は町道、南側は一般住宅、西側は未利用地等である。	
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 なし(特記事項のとおり) 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47年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前から住宅等の敷地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"> ・都市ガスは本件土地の接面道路に本管が埋設されているが、本件土地への引込みは無い。また、下水道は本件土地への引込みはあるが、接続しておらず、トイレは汲み取り式と思われる。 ・本件土地は、建築基準法第52条により道路幅員による容積率制限を受ける。 ・物件1土地の南部分に簡易物置が設置されている。 ・本件土地上の樹木の枝葉が西側隣地へ越境している。 ・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。 ・本件土地は、武豊町の備え付けの洪水ハザードマップによると、洪水による浸水が想定される区域（浸水深0.5m～1.0m、1.0m～ 	

特記事項 (つづき)	3.0m)、内水・土砂災害ハザードマップによると、内水氾濫による浸水が想定される区域(浸水深0.5m~1.0m、1.0m~3.0m)に該当し、高潮ハザードマップによると、高潮による浸水が想定される区域(0.5m~3m)に該当する。
---------------	---

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）昭和35年10月21日新築 昭和55年10月2日増築 経過年数 約65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 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 板張、鋼板等 内壁 繊維壁、クロス等 天井 板張等 床 合板張、畳等 設備 電気、水道等 その他 ー
床面積（現況）	約122.85㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6DK+次の間 （附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状 態	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"> ・ 本件建物は現地調査時、空家の状態であった。 ・ 本件建物の東部分の形状が建物図面と相違し、また、現況の床面積も登記床面積と相違する。 ・ 本件建物は建築後から相当年数が経過しており、建物内は全体的に傷み、汚損等が見られ、老朽化が著しい。 ・ 本件建物は新耐震基準が施行される以前に建築された建物であり、新耐震基準に適合しているか否かは不明である。 ・ 本件建物は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	41,200	0.64	234.71	0.9	5,570,000
2	41,200	0.64	234.71	0.9	5,570,000
合計			469.42		11,140,000

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）

都道府県地価調査 武豊(県)-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/112 = 41,200\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇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：面積大 0.70 × 角地 1.01 × セットバック 0.90 = 0.64

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	132,000	122.85	0.02	320,000

ウ 現価率：

・現価率 = [残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数0年 / (経済的残存耐用年数0年 + 経過年数65年)}] × (1 - 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	5,570,000	0.55	法定地上権	3,060,000
2	5,570,000	0.55	法定地上権	3,060,000
合計				6,120,000

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	5,570,000	-3,060,000		0.8	0.7	1,410,000
2	5,570,000	-3,060,000		0.8	0.7	1,410,000
3	320,000	+6,120,000	0	0.8	0.7	3,610,000
一括価格 (合計)						6,430,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：周辺部を含めた街路条件が著しく劣ること、老朽化した建物が存在することを考慮した。

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

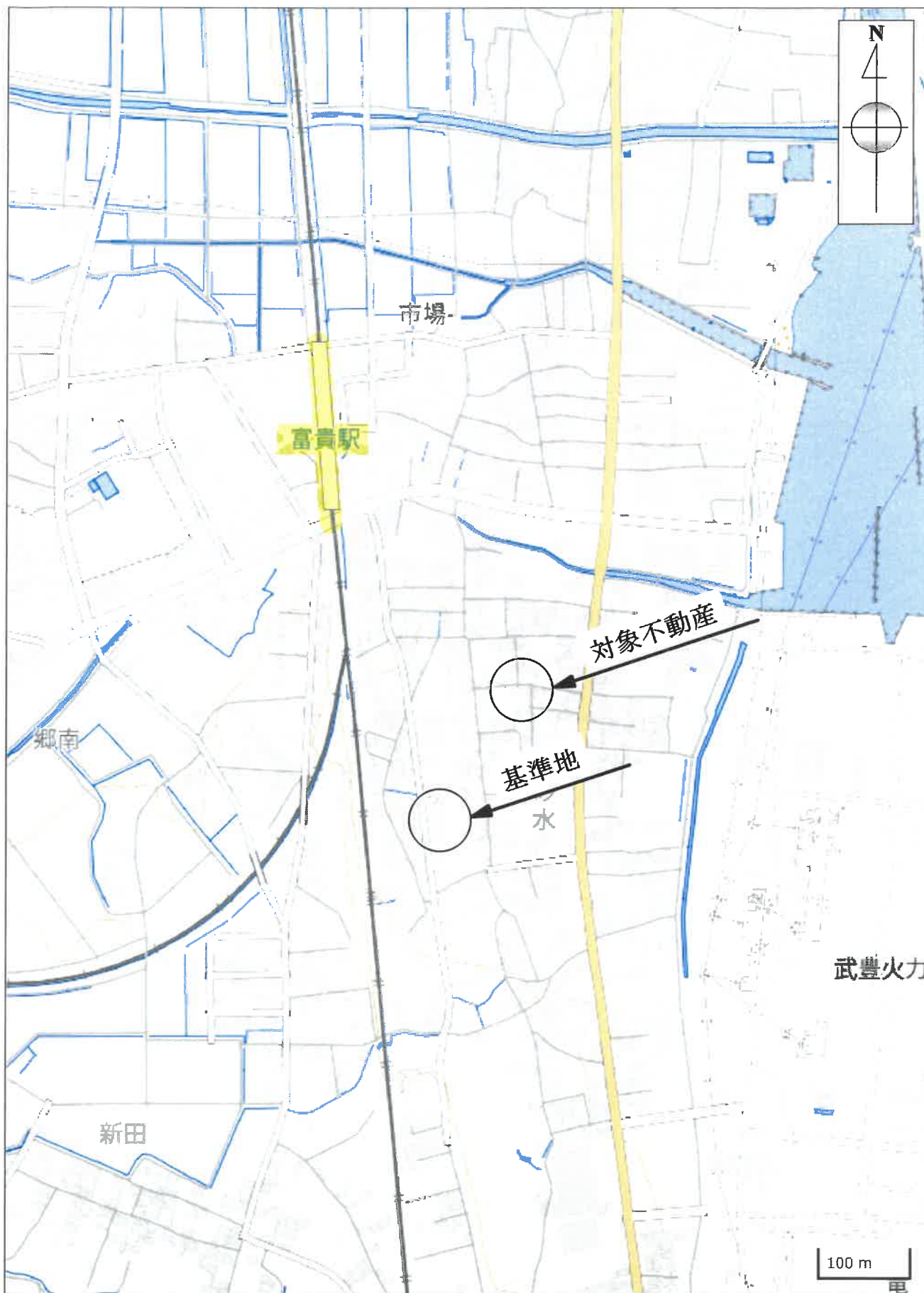
都道府県地価調査価格（武豊(県)-1)

所 在：知多郡武豊町大字富貴字砂水33番11外
価 格：46,100円/㎡
位 置：名鉄河和線・知多新線「富貴」駅の南東方道路距離約390m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：247㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：西側幅員6.0m町道に接面
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：住宅、アパート、倉庫等が混在する住宅地域

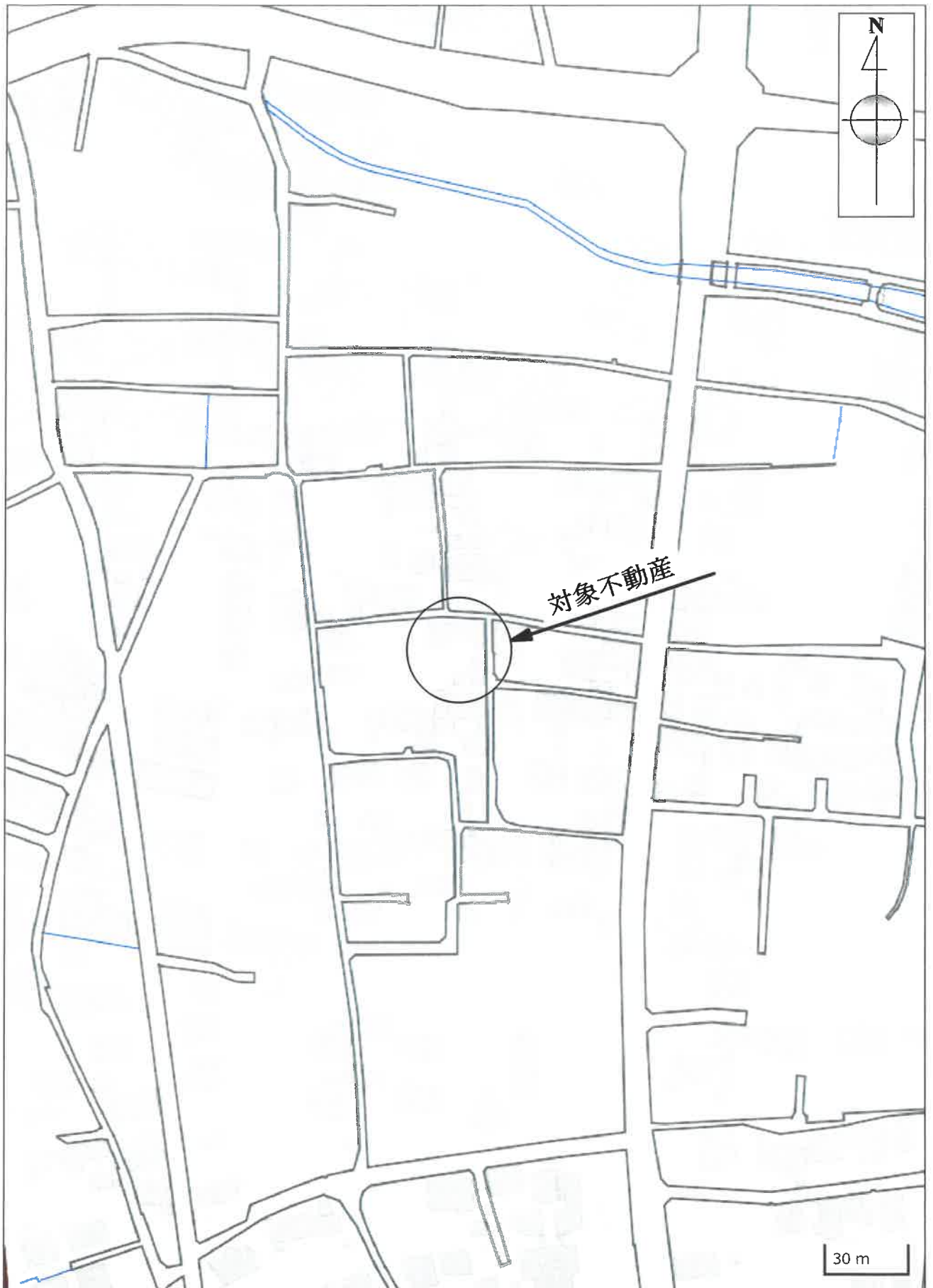
第7 附属資料

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

位置図



付近案内図



イ 128-1 ア 131 キ 80-4 ク 70-3
 1-5 ニ 80-3 ケ 2-2 コ 67-3



(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。



A 大字富貴字 砂水

請求部	所在	知多郡武豊町大字富貴字南側		地番	83番2	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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9月22日
 名古屋法務局半田支局
 登記官

登記年月日：昭和55年10月8日

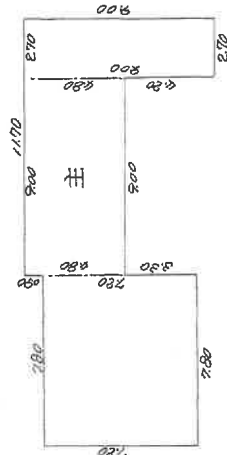
3412502

各階平面図

家屋番号 B3~2

建物図面

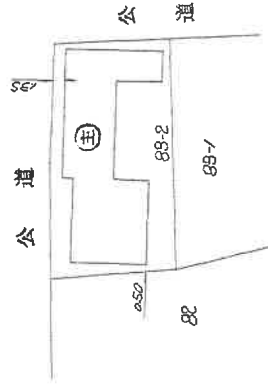
建物の所在 知多郡武豊町大字富貴字南側85番地2



面積計算表

主

7.80 X 7.20	=	56.1600
9.00 X 4.80	=	43.2000
2.70 X 4.80	=	12.9600
合計		123.6600㎡
合床面積		123.66㎡



55.10.8

作成者

（昭和55年10月7日作成）

縮尺

1/250

申請人

縮尺

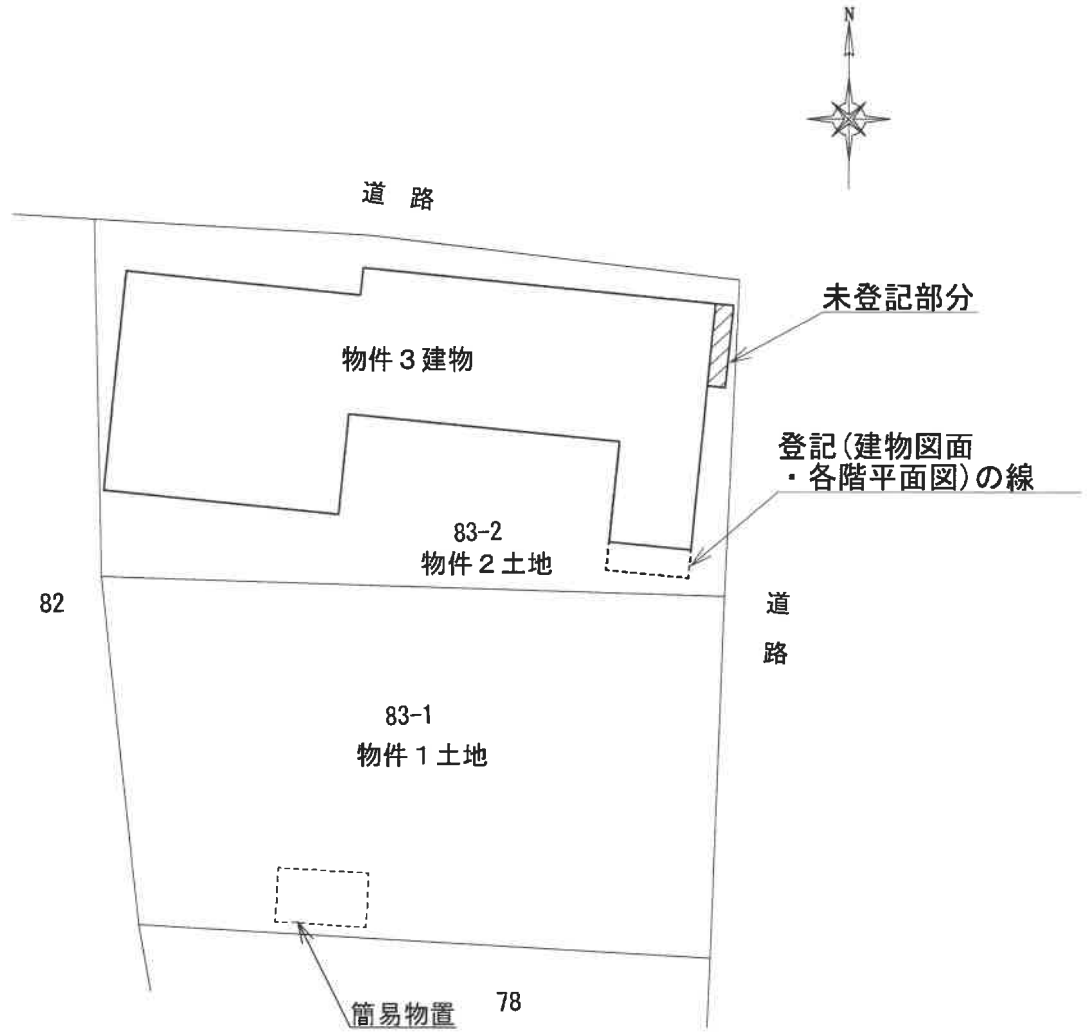
1/500

A4判に縮小

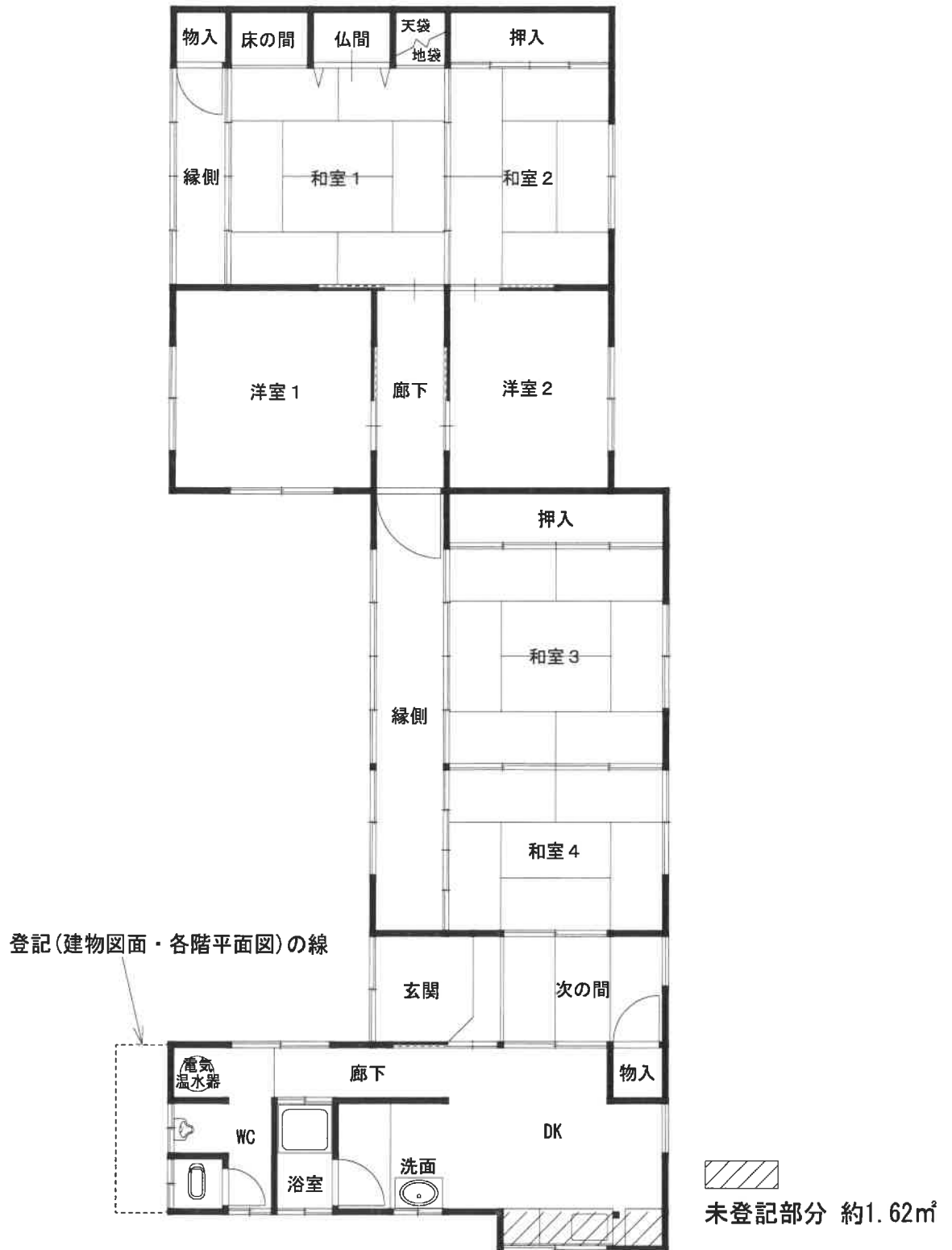
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月22日 名古屋法務局半田支局

登記官

土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



現況床面積 約122.85㎡
(登記床面積 123.66㎡)

①

物件3建物



②

物件3建物

