

[注意事項]

本件の3点セットの構成は次のとおりです。

- ①公告書
- ②物件明細書
- ③再現況調査報告書
- ④再評価書

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 神宮司 智 仁

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 | 知多市長浦三丁目 |
| | 地 番 | 186番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多市長浦三丁目 186番地 |
| | 家屋 番号 | 186番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.69平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5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, 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 知多市長浦三丁目
地 番 186番
地 目 宅地
地 積 164.19平方メートル
- 2 所 在 知多市長浦三丁目 186番地
家屋 番号 186番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 81.69平方メートル
2階 37.26平方メートル



令和 6 年(ケ)第 259 号

令和 7 年 11月 19日受理

令和 7 年 12月 9日提出

再 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 | 知多市長浦三丁目 |
| | 地 番 | 186番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多市長浦三丁目 186番地 |
| | 家屋 番号 | 186番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.69平方メートル |
| | | 2階 37.26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(Bの次女)	<p>1 物件1、2土地建物(以下「本件物件」という。)の前所有者Bは、物件2建物に住んでいましたが、令和7年3月13日に同建物のキッチンで亡くなっていることが確認されました。よって、現在、同建物は空き家の状態です。</p> <p>2 Bの死因は、警察の検視によると、急な心臓発作によるものであるとのことでしたので、事件性(不自然死)はありません。</p> <p>3 本件物件の相続人であるCが誰であるのか全く知りませんし、連絡先等も知りません。</p>
■ C(債務者兼所有者)	<p>1 Bは私の姉に当たる人物ですが、50年余り疎遠になっていまして、今回の通知でBが亡くなったこと、私がBの相続人になっていることも初めて知りました。よって、私は、本件物件のことは何も知りません。</p> <p>2 私も相続放棄の手続きをする予定です。</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

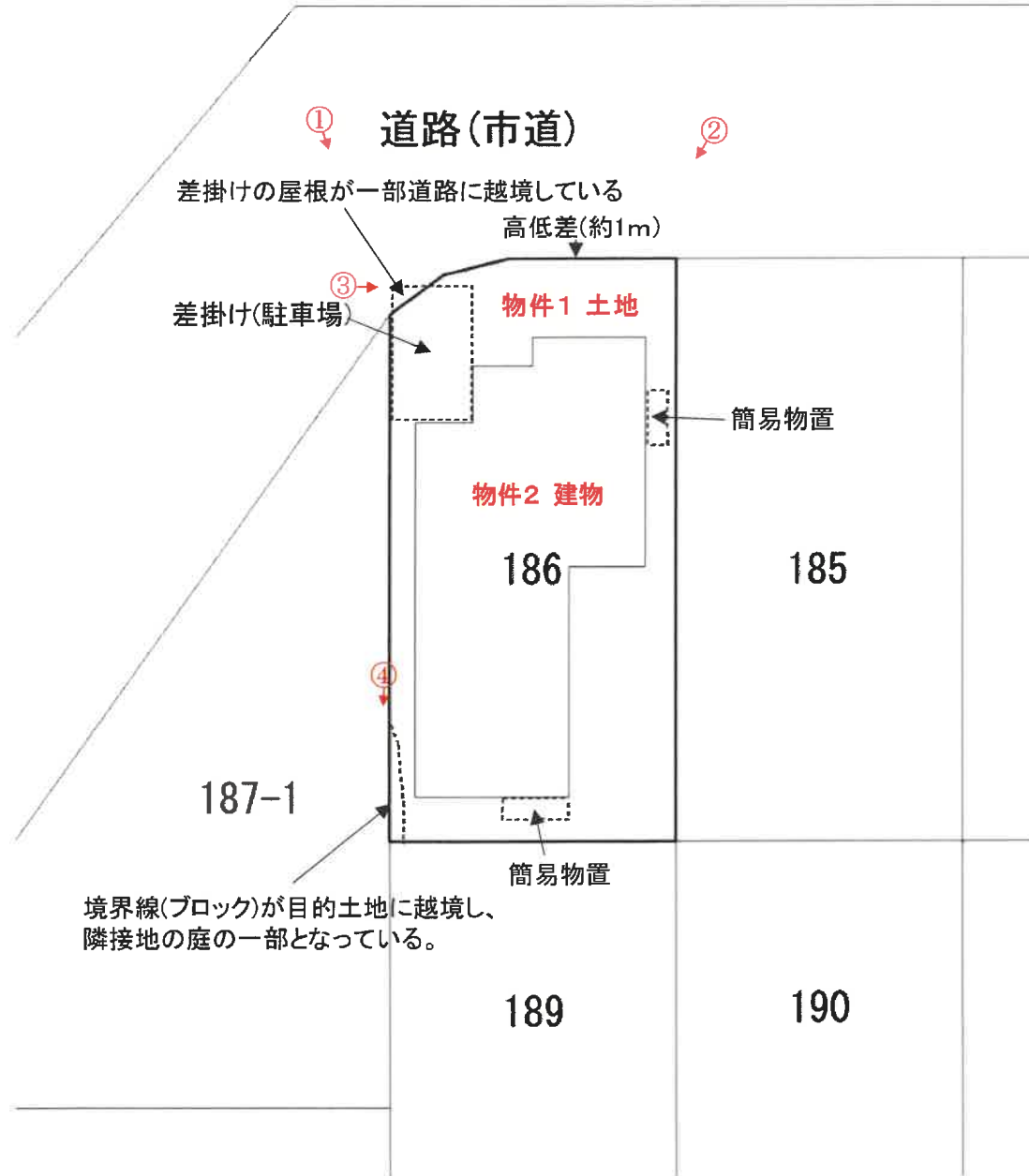
- 1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地に物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分には簡易物置(2基)と差掛け(駐車場)が設置されている。
- 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。
- 4 物件2建物の状況については、同建物は築約48年目の木造建物であり、経年に相当する劣化、汚れが多く認められる。主な劣化箇所は次のとおりである。
 - (1) 脱衣洗面所の天井には雨漏り跡があり、天井の一部が剥がれており、その影響で同所の電気は点かない。
 - (2) 1階廊下天井板の一部が剥がれている。
 - (3) キッチンに設置されているIHコンロと食器洗浄機は作動しない。
 - (4) キッチンの床の変色が他の床の変色よりも変色具合がひどい。
 - (5) 浴室やリビングダイニングの壁等に黒カビが発生している。
 - (6) 差掛け(駐車場)の屋根は損壊しており、差掛けの鉄柱は錆びて折れている部分がある。
 - (7) キッチンの北側にあるサッシのガラスが割れている。よって、同建物の状況は良好とは言えず、居宅として通常使用するためには、大幅な修繕・改修を要するものと思料する。なお、(4)に記載のとおりBが亡くなっていたと思われるキッチンの床の変色程度はひどいが、異臭は感じられなかった。
- 5 物件2建物1階和室には仏壇が供えられている。
- 6 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図は存在するが、隣地(187-1)との境界付近を仕切っているブロックの一部が物件1土地に越境して設置されており、同部分が同隣地の庭地として越境して使用されているものと思料する。また、差掛け(駐車場)の屋根の一部は道路側に越境しているものと思料する。
- 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20日(木) 17:30-17:45	当庁 "	Cに質問書送付 Aから事情聴取(電話)
7年11月21日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地建物登記事項証明書、公図、建物図面、 地積測量図申請
7年12月2日(火) 12:00-12:15	目的物件所在地	目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影
7年12月5日(金) 14:50-15:30	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Cから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月5日 物件2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、立会人を立ち合わせ、同建物内に立ち入った。</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、解錠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>		

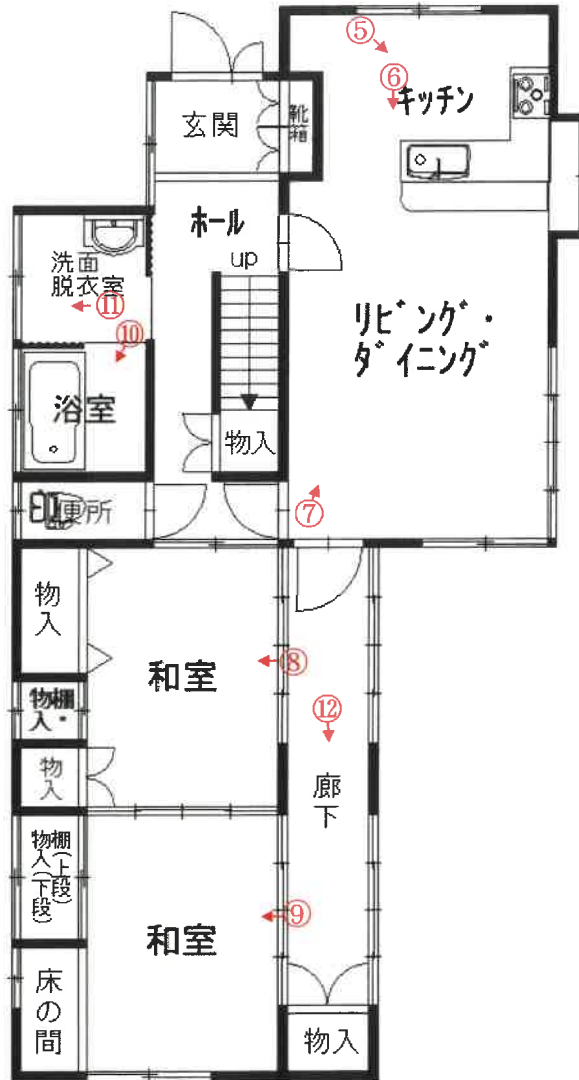
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)

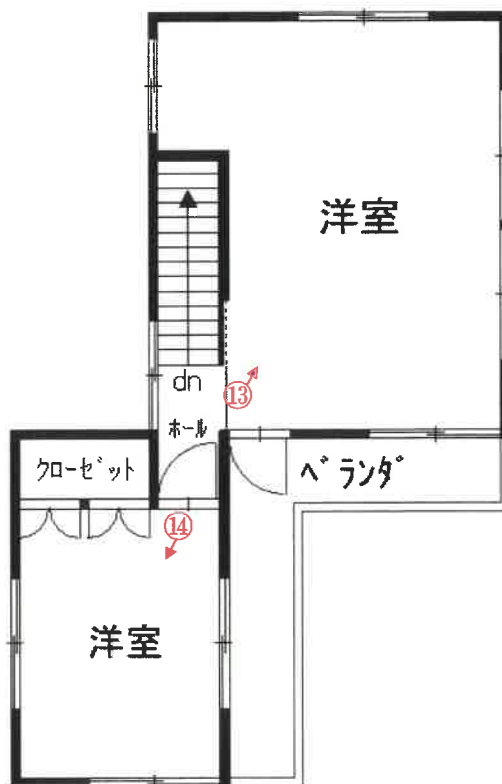


建物間取図(概略)

1階



2階



令和6年(ケ)第259号
←○写真撮影位置・方向

(7 枚目)

写真1

物件2建物

差掛け(駐車場)



物件1土地

写真2

物件2建物



写真3 差掛けの屋根の一部が道路に越境している



写真4 物件1 土地 境界付近(黄色線) 隣地(187-1)



隣地(187-1)土地が越境して同土地の庭地の一部になっている部分

写真5

物件2建物

1階室内(キッチン)



写真6

物件2建物

1階室内(キッチンの床の状況)



写真7

物件2建物

1階室内(リビング・ダイニング)



写真8

物件2建物

1階室内(和室)



写真9

物件2建物

1階室内(和室)



写真10

物件2建物

1階室内(浴室)



写真 1 1

物件 2 建物

1 階室内(洗面脱衣室の天井クロス剥がれ)



写真 1 2

物件 2 建物

1 階室内(廊下の天井板剥がれ)



写真 1 3

物件 2 建物

2 階室内(洋室)



写真 1 4

物件 2 建物

2 階室内(洋室)



令和 6 年 (ケ) 第 259 号
令和 7 年 11 月 28 日 受 理
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令和 7 年 12 月 10 日 評 価

名古屋地方裁判所民事第二部 御中

再 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 6,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,360,000 円
物件2(建物)	金 3,500,000 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	知多市長浦三丁目 186番 宅地 164.19m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知多市長浦三丁目 186番地 186番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 81.69m ² 2階 37.26m ²	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	名鉄常滑線「長浦」駅 南方 道路距離 約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 164.19㎡ 間口 約9.6m、奥行 約18m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	北側幅員約8m市道に等高(駐車場部分)～約1m高く(建物敷地部分)接面している。(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 ガス配管 下水道	あり 引込可(現在オール電化) 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、平成元年、昭和51年、昭和41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"> ・北西側に差掛け(駐車場)が設置されている。 ・上記差掛けの屋根は一部穴が空いており、また、屋根の一部は道路に越境している。 ・対象土地の東側及び南側に簡易物置が設置されている。 ・南西側隣接地(地番187番1)との境界に設置してあるブロックが目的土地側に越境してきており隣接地の庭の敷地となっている。 ・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） 昭和53年5月16日新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス、繊維壁等 天 井 ビニールクロス、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 電気（オール電化）、上・下水道等 そ の 他 ー
床面積（現況）	1階 81.69m ² 2階 37.26m ² 計 118.95m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK （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	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"> ・前所有者によると平成14年頃建物全体のリフォームを行ったとのこと。 ・前所有者によると、従前猫を1匹飼育していたとのこと。 ・キッチンに設置してある食器洗浄機及び、IHコンロは作動しない。 ・キッチンの床の変色が他の床の変色よりも変色具合がひどい。 ・キッチン北側のサッシのガラスが割れている。 ・浴室やリビングダイニングの壁等に黒カビが発生している。 ・洗面脱衣室の天井は雨漏り跡があり天井の一部が剥がれている。その影響で洗面脱衣室の電気はつかない。 ・1階廊下の天井が一部剥がれている。 ・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	65,600	0.99	164.19	0.90	9,600,000

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）

地価調査 知多(県)－3

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 65,500 \text{ 円/㎡} & \times 100.1 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & = & 65,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：格差がないと判断。

イ 個別格差：隣接地との状況(越境等) 0.99

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	169,000	118.95	0.01	200,000

ウ 現価率：

建築後相当年数経過しており現価率を0.01と判定した。

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	9,600,000	0.50	法定地上権	4,800,000

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	9,600,000	-4,800,000	/	1.00	0.7	3,360,000
2	200,000	+4,800,000	0	1.00	0.7	3,500,000
一括価格(合計)						6,860,000

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

地価調査価格（知多(県)－3)

所 在：知多市長浦3丁目101番

価 格：65,500円/m²

位 置：名鉄常滑線「長浦」駅の南方 道路距離 約400m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：252m²

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：北西側 8m市道に接面

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：中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

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

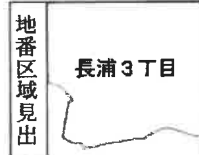
以 上







(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。



請求部	所在	知多市長浦三丁目		地番	186番	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類
						旧土地台帳附属地図

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6年9月20日
名古屋法務局半田支局

地図整理番号：M33362
(1/1) 登記官

A 4 版に縮小

12/5

作製年月日
昭和五拾年壹月拾六日

作製者

申請人

号

図

測

地積

地

平成14.12.4 380号(2187号)

177~213, 329

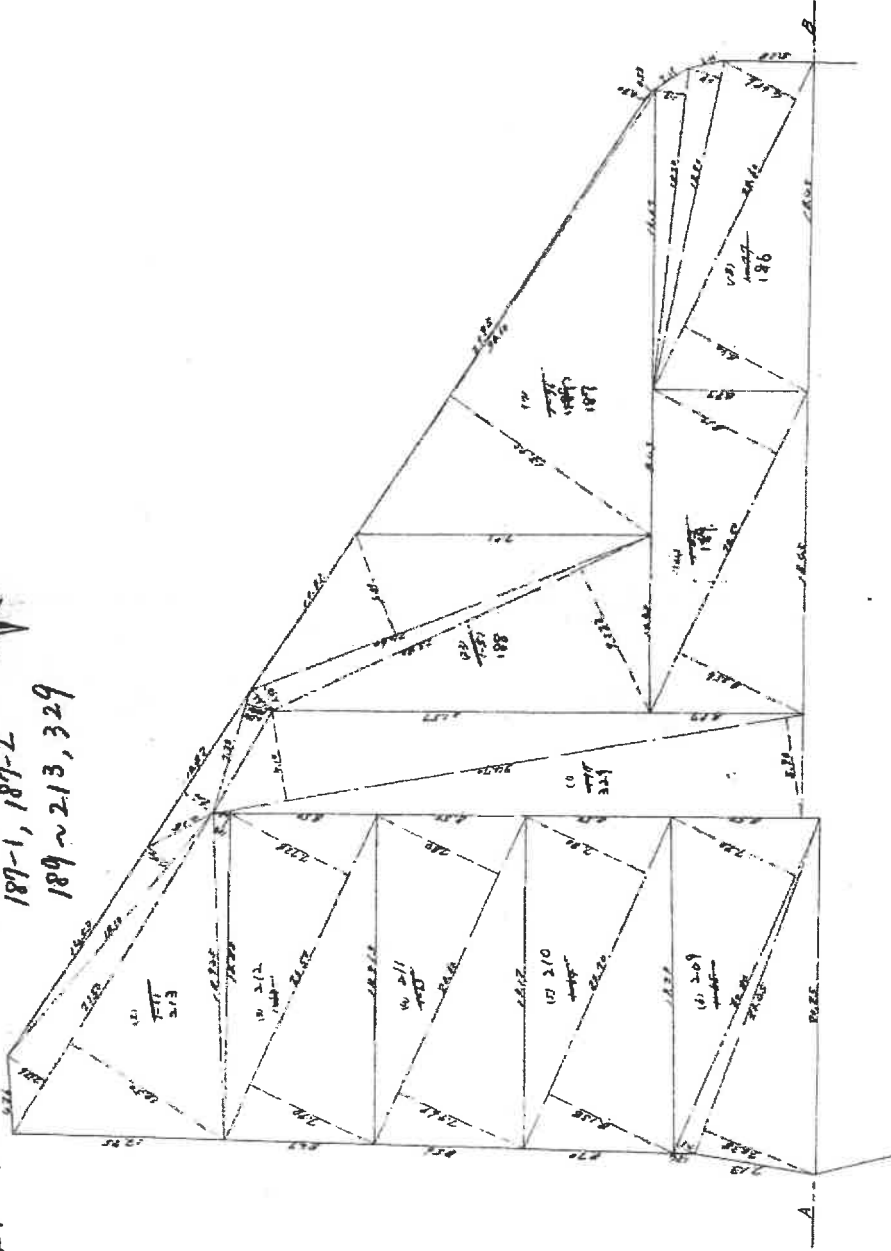
2801170

番

土地の所在
知多郡員貴字大庭岡

知多市長浦3丁目

前1-17 後1-17, 1-61~1-97, 新177~186
187-1, 187-2
189~213, 329



単位

88

縮尺 1/300

50.1.17

登記年月日：昭和50年1月17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。
令和6年9月20日 名古屋法務局半田支局

登記官

A 4 版に縮小

建物図面

家屋番号 186
建築物の所在 知多市日星堂大廻開番地

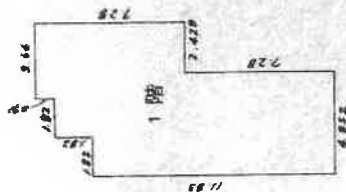
知多市長浦 3 丁目 186 番地

3815425 各階平面図



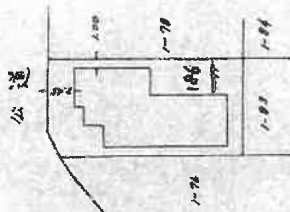
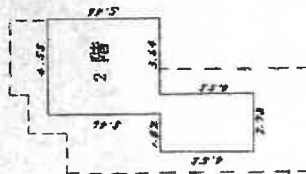
求積
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $4.55 \times 7.28 = 33.1240$
 $7.28 \times 4.852 = 35.32256$
 81.69616

床面積 81.69㎡



求積
 $4.55 \times 5.46 = 24.8430$
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
 37.2645

床面積 37.26㎡



53 5.18

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

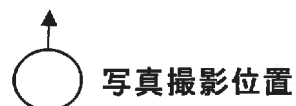
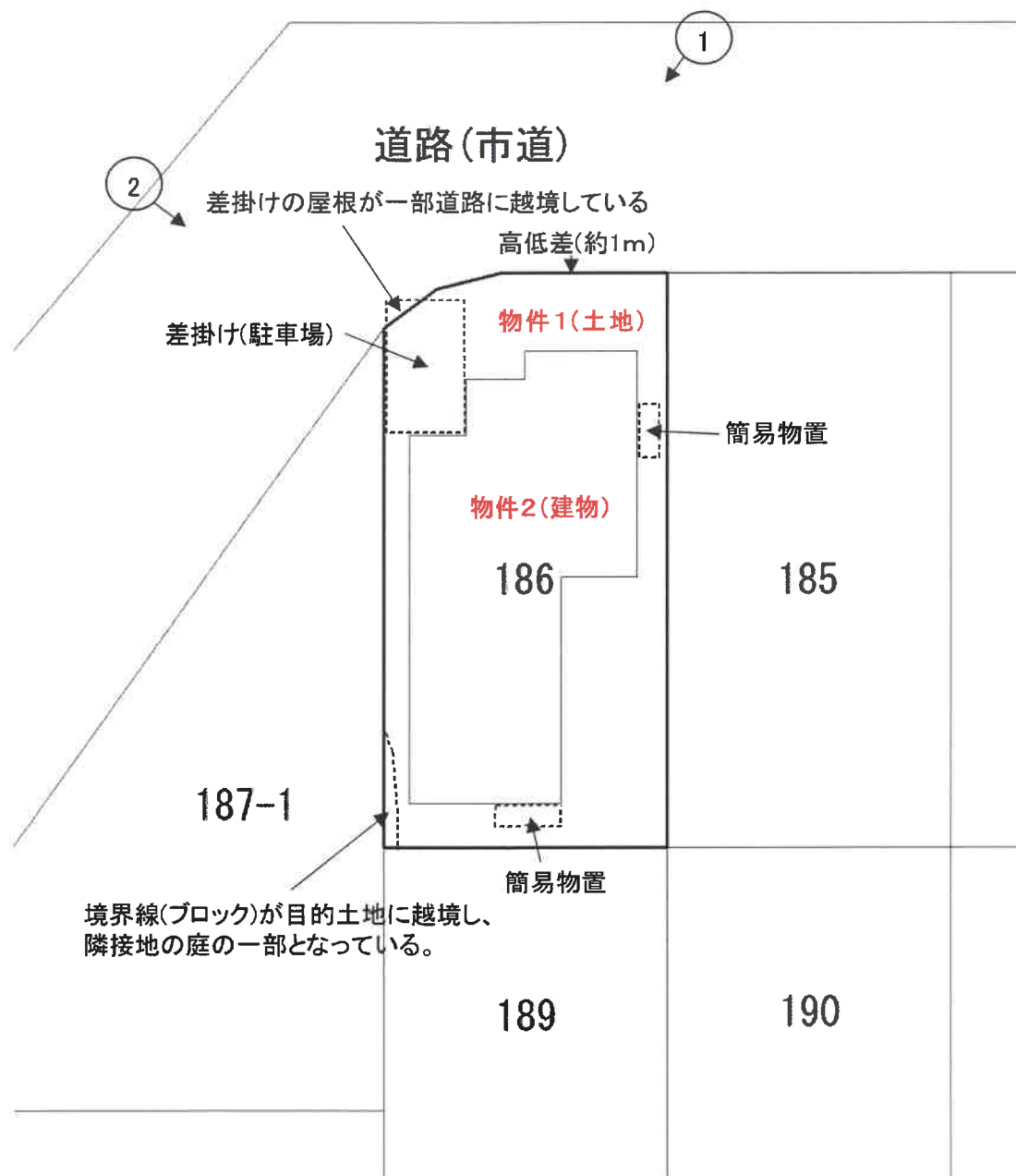
作成者

登記年月日：昭和53年5月18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。
令和6年9月20日 名古屋法務局半田支局

登記官

土地建物配置図(概略)



現況写真



①



②