

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19日 午前 9時50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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30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 愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間  
地 番 349番3  
地 目 宅地  
地 積 264.00平方メートル
- 2 所 在 愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間 349番地3  
家屋 番号 349番3  
種 類 居宅・工場  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 118.26平方メートル  
2階 114.31平方メートル  
3階 114.31平方メートル
- (現況)  
種 類 居宅・倉庫



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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

---

---

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 愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間  
地 番 349番3  
地 目 宅地  
地 積 264.00平方メートル
- 2 所 在 愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間 349番地3  
家屋 番号 349番3  
種 類 居宅・工場  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 118.26平方メートル  
2階 114.31平方メートル  
3階 114.31平方メートル
- (現況)  
種 類 居宅・倉庫



令和 8 年(ケ)第 4 号

令和 8 年 2 月 13 日受理

令和 8 年 3 月 12 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

## 物 件 目 録

- |   |       |                            |                    |  |
|---|-------|----------------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在   | 愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間            |                    |  |
|   | 地 番   | 3 4 9 番 3                  |                    |  |
|   | 地 目   | 宅地                         |                    |  |
|   | 地 積   | 2 6 4 . 0 0 平方メートル         |                    |  |
| 2 | 所 在   | 愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間 3 4 9 番地 3 |                    |  |
|   | 家屋 番号 | 3 4 9 番 3                  |                    |  |
|   | 種 類   | 居宅・工場                      |                    |  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建                |                    |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                        | 1 1 8 . 2 6 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                        | 1 1 4 . 3 1 平方メートル |  |
|   |       | 3 階                        | 1 1 4 . 3 1 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
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<p>物件2建物は、以前は、居宅のほかに父が1階で工場をしていましたが、現在は、私達夫婦が、居宅・倉庫として使用しています。</p> <p>倉庫には、工場で使用していたときの機械は残っていません。</p> <p>物件2建物の屋根に太陽光パネル等は設置していません。</p> <p>物件2建物に屋根裏収納はありません。</p> <p>物件2建物に改装したことはありません。</p> <p>物件2建物では猫を1匹飼育しています。</p> <p>私は、水蒸気のたばこは吸っています。</p> <p>物件2建物は、倉庫以外、灯油を使用する床暖房になっています。床暖房は、1200万円程掛けて設置したもので、2階には床暖房のための機械室があります。</p> <p>以前、物件2建物には和室(2)等に屋上の排水溝の周りの素材が剥がれたことが原因による雨漏りがありましたが、修理をした結果雨漏りはしなくなりました。</p> <p>洋室(1)の壁には布が貼ってありますが、それは、クロスが剥がれ落ちてきたのを隠すためです。</p> <p>使うのに支障はありませんが、浄化槽にはひびが入っているため、将来的には補修しなければならないかも知れません。</p> <p>そのほかに物件2建物に特に不具合はありません。</p> <p>物件1土地の周囲に杭等があるかは、よく分かりません。</p> <p>隣地との間で土地の境界に争いはありません。</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 物件1土地は、南西側を道路に面している。
- 2 物件2建物は、平成11年10月新築の鉄骨造陸屋根3階建の現況、居宅・倉庫である（登記上は居宅・工場）。  
同建物には、和室（2）と洋室（3）の壁や天井に雨漏りの跡（添付の写真⑥⑦⑩参照）、洋室（1）の壁にクロスの剥離を布や紙で隠している箇所（添付の写真⑫参照）、洗面室や3階廊下の床材に補修をした跡、3階のDKやリビングの壁に穴が空いていたほか、廊下やホール・階段室にはクロスの黄色っぽい変色や引っ掻き傷が散見された（添付の写真⑭⑮参照）。
- 3 物件1土地には、南東角付近に杭があったほかは、杭又は鉋は見当たらなかったが、付近に設置されたブロック塀の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壌汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 債務者兼所有者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が居宅・倉庫として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

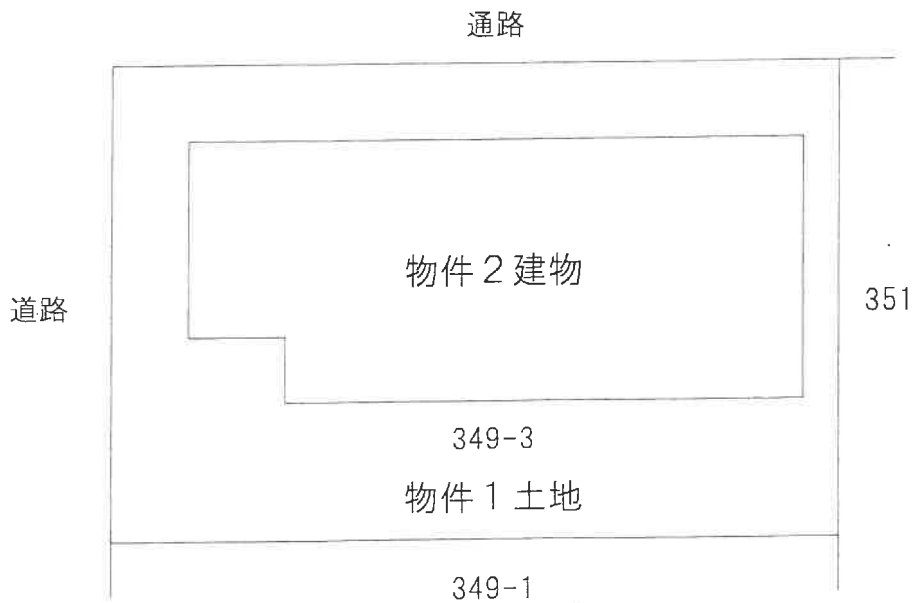
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年2月17日(火) 14:30-14:45	物件所在地	現地確認, 写真撮影(外観), 全戸不在につき事務連絡 文書差し置き
R8年2月18日(水) 9:15-9:25	電話	債務者兼所有者から聴取及び同人に対し立入調査期日 告知
R8年2月19日(木) 15:00-15:10	名古屋法務局	公図, 土地地積図及び建物図面各取り寄せ
R8年3月2日(月) 9:30-10:30	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 債務者 兼所有者から聴取, 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）



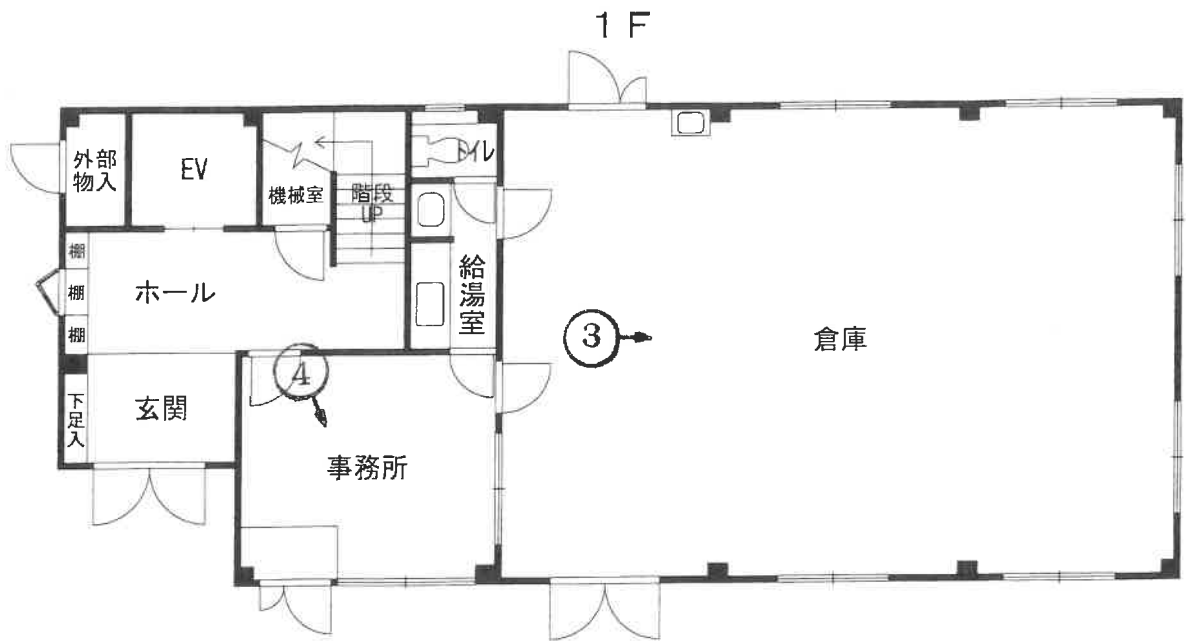
②



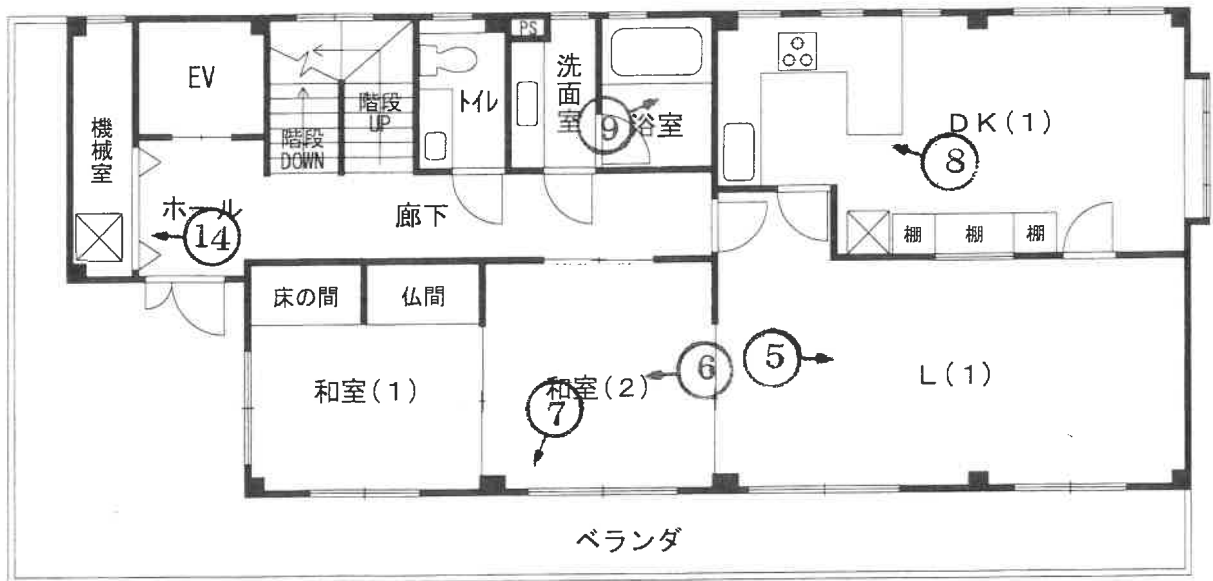
①

写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

建物間取図（概略）



2 F

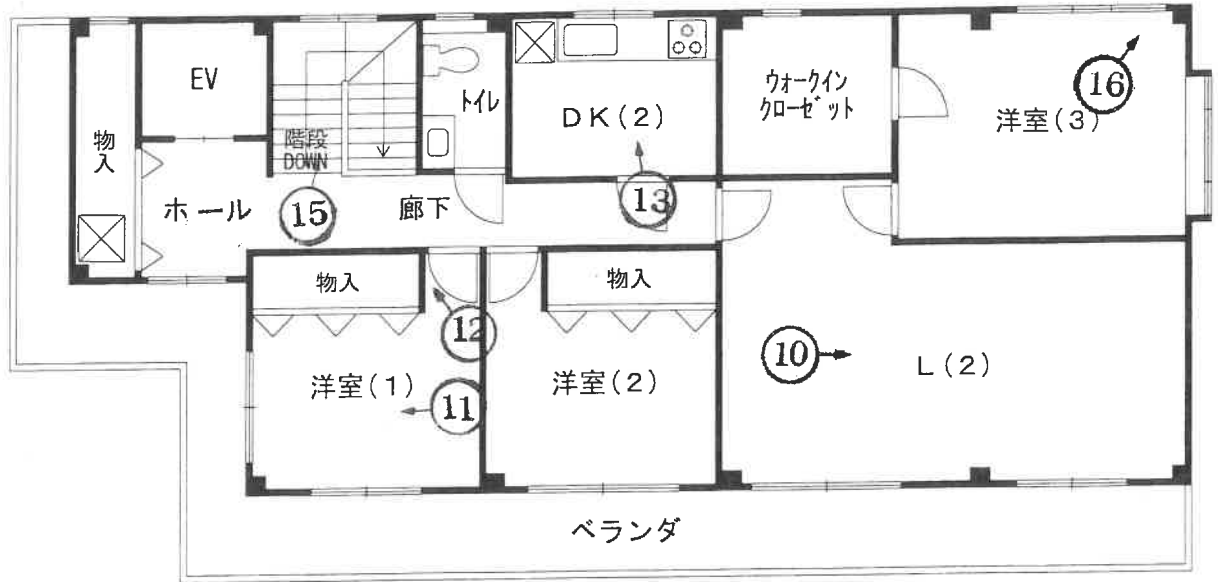


写真撮影方向を矢印で示す  
○内写真番号

建物間取図（概略）



3 F



①

物件1土地及び同2建物

(南方より撮影)



②

同上

(西方より撮影)



③

倉庫



④

事務所



(10枚目)

⑤

リビング (1)



⑥

和室 (2) から和室 (1) に掛けての状況



(11枚目)

⑦

和室（２）の壁の雨漏り跡の状況



⑧

キッチン（１）



（12枚目）

⑨

浴室



⑩

リビング (2)



(13枚目)

⑪

洋室（１）



⑫

洋室（１）の壁の状況



（14 枚目）

⑬

ダイニング・キッチン（2）



⑭

2階ホールの壁の状況



（15枚目）

⑮

2階から3階に掛けての階段室付近の壁の状況



⑯

洋室（3）の天井及び壁の状況



(16枚目)

令和 8年(ケ)第 4号  
令和 8年 2月16日 受理  
令和 8年 3月 2日 現地調査  
令和 8年 4月 7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

中 島 豊 司

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,180,000 円
物件2(建物)	金 8,160,000 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	所在地目積	愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間 349番3 宅地 264.00㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間 349番 地3 349番3 居宅・工場 鉄骨造陸屋根3階建 1階 118.26㎡ 2階 114.31㎡ 3階 114.31㎡	特記事項記載 のとおり
番号	特記事項		
2	登記と以下の点が異なる。 種類 居宅・倉庫		

#### 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	名鉄豊田線「米野木」駅 南東方 道路距離約3.7 km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	東郷町東部の市街化調整区域内に位置する、戸建住宅、事業所等が建つ地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 指定なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画地条件	地積 264.00㎡ 間口 約13m 奥行 約20m 形状 長方形地	
接面道路の状況	西側で現況幅員約5mないし約6m（道路台帳上の幅員は、4.2mないし4.6m）の舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に路面と等高に接面する。  北側は未舗装の通路になっている。当該通路について、市道認定はなく、建築基準法上の道路でもない。	
土地の利用状況等	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 なし（プロパンガス） 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壤汚染の可能性の調査	尾張県民事務所環境保全課にて聴取した結果、目的土地について有害物質使用特定施設の届出はない。  目的土地の利用状況について、過去の住宅地図、登記簿等の資料調査の結果は以下のとおりである。なお、土壤汚染の有無及びその程度は不明であり、その把握には専門機関によるサンプル調査が必要である。  昭和43年に登記地目が「畑」から「宅地」に変更された。昭和50年代の頃は更地であった模様である。その後、昭和61年に作業所・居宅が建築され、当該建物は平成11年に物件2建物に建て替えられた。	
特記事項	※1 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。  ※2 目的土地は以下のとおり既存宅地の確認を得ている。 (尾張建設事務所建築課にて確認。)  番号 60令尾建第2-383号 日付 昭和60年9月13日	

## 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11年10月19日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 ALC, タイル張り等 内壁 クロス, 板張り, ALC表し等 天井 クロス, 化粧合板, デッキプレート表し等 床 フローリング, タタミ, コンクリート等 設備 電気, 水道, 個別浄化槽, プロパンガス その他 エレベーター, 床暖房
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 1階 倉庫, 事務所 2階・3階 居宅 間取り 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」記載のとおり。
特記事項	<p>※1 目的建物について、以下のとおり建築確認に係る確認済証及び検査済証は交付されている。（尾張建設事務所建築課にて確認。）</p> <p>確認済証番号：第H11認建尾建001357          交付年月日：平成11年3月17日          検査済証番号：第H11証建尾建003272          交付年月日：平成11年10月25日</p> <p>※2 雨漏りなどの不具合については、「現況調査報告書」参照のこと。</p> <p>※3 室内で猫を飼育している。</p> <p>※4 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する必要がある。</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)

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	53,100	1.00	264.00	0.90	12,620,000

特に注記ない場合、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 愛知東郷-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 58,400 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/110 = & 53,100 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：個別的要因なし。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：個別的要因なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮し、減価率を10%と査定。

#### (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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	346.88	0.11	7,630,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率} 5\% + (1 - \text{残価率} 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 4 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数} 4 \text{ 年} + \text{経過年数} 26 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等} 40\%) = 0.11$$

観察減価等：1階が倉庫、事務所であり汎用性が劣ること等を考慮。

## 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	12,620,000	0.55	法定地上権	6,940,000

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。

### (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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	12,620,000	-6,940,000		0.80	0.7	3,180,000
2	7,630,000	+6,940,000	0	0.80	0.7	8,160,000
一括価格 (合計)						11,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：汎用性が劣る建物の存在等による市場性の減退を考慮した。

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（愛知東郷－9）

所 在：愛知郡東郷町大字春木字下鏡田446番633  
価 格：58,400円/m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄豊田線「日進」駅の南方道路距離約3.4km  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：165m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・ガス  
接 面 街 路：南東側4.0m町道に接面  
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率200%）  
地域の概要：周囲に農地，原野が多い住宅地域

## 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

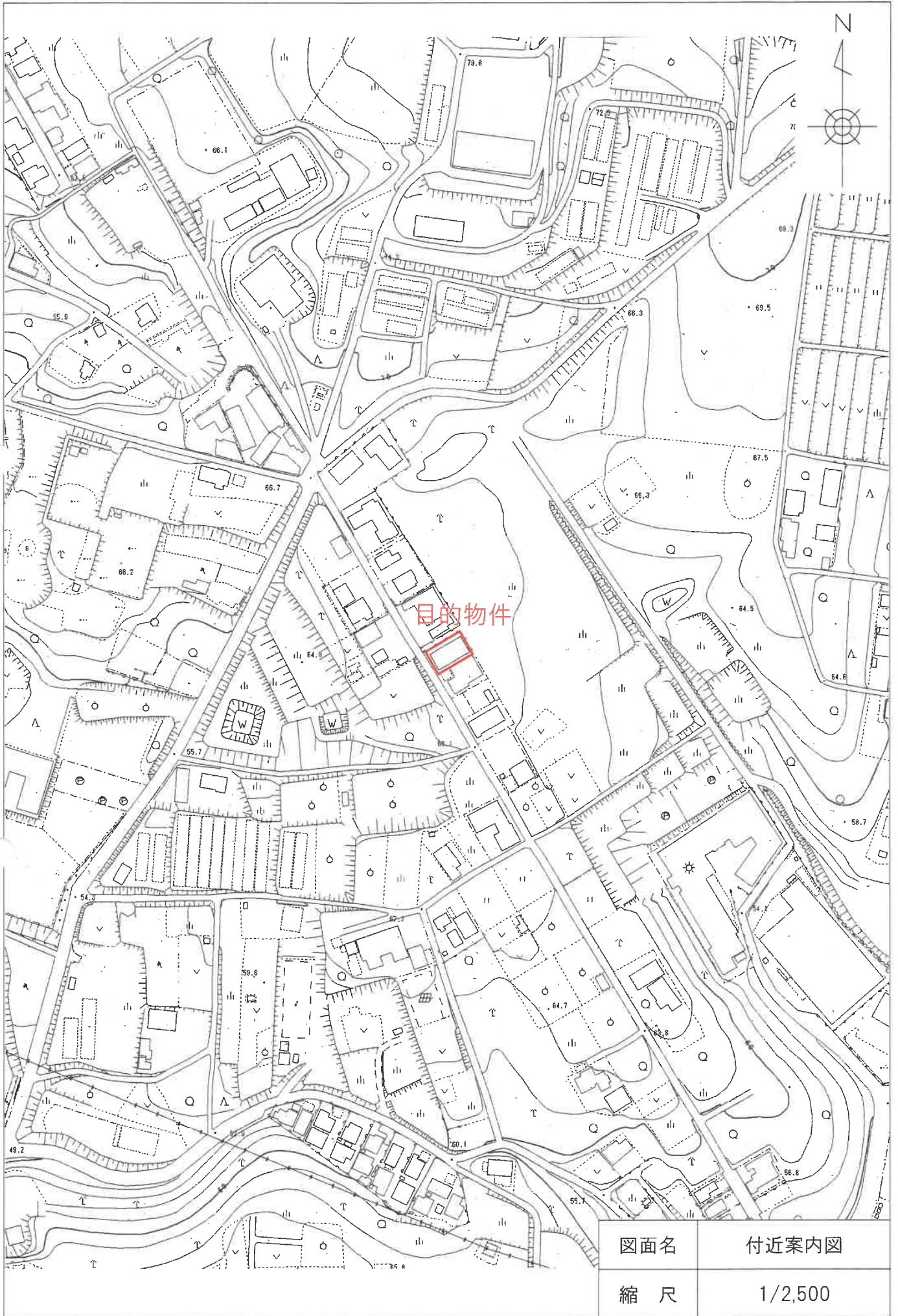


地価公示

目的物件

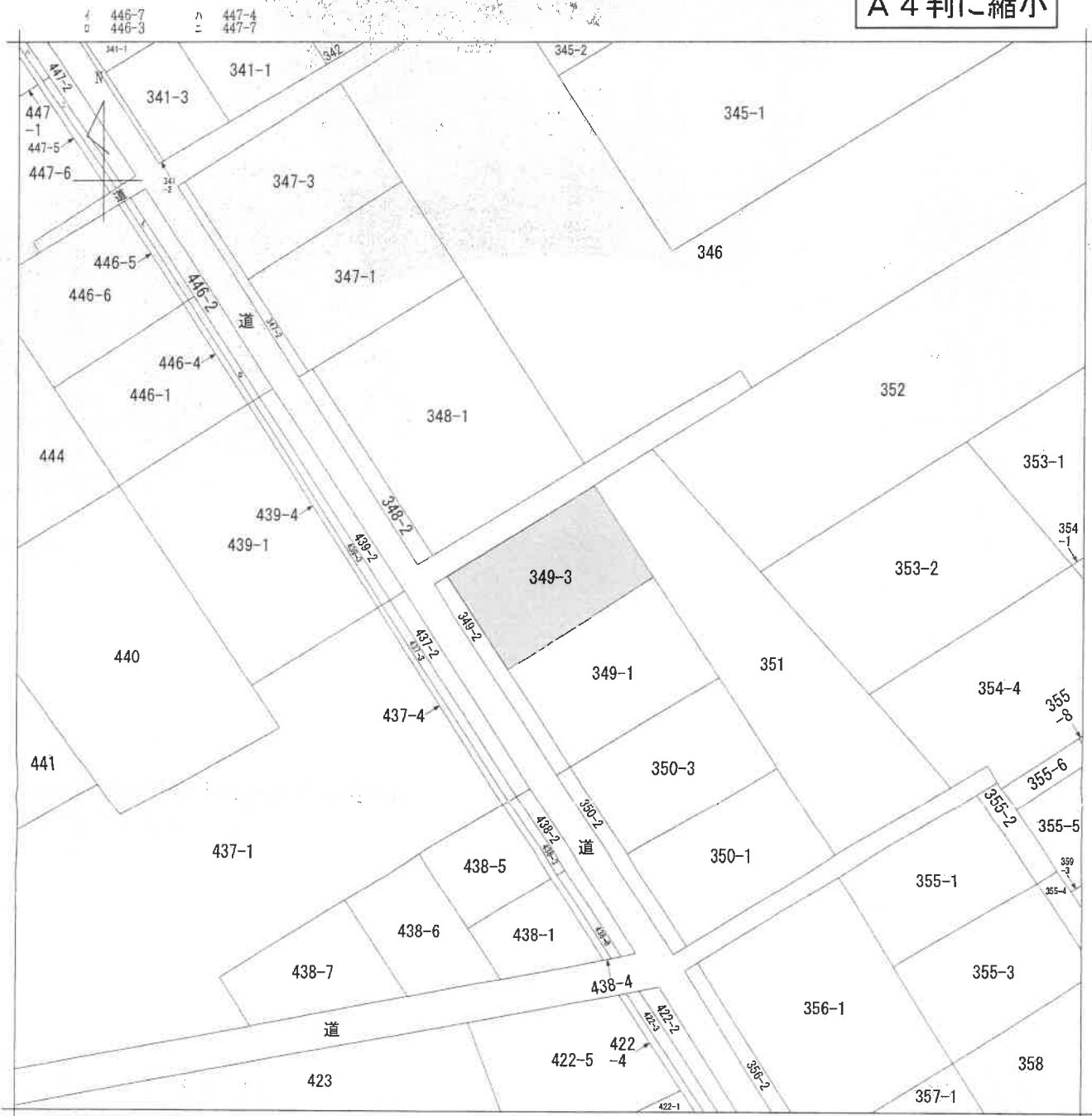
500 m





図面名	付近案内図
縮尺	1/2,500

A 4判に縮小



(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  
大字諸輪  
字米ヶ廻間

請求部分	所在 愛知郡東郷町大字諸輪字米ヶ廻間				地番	349番3	
出力縮尺	1/500	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	その他
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12月18日  
名古屋法務局名東出張所

請求番号：21-1  
(1/1)

登記官



前349-1後新

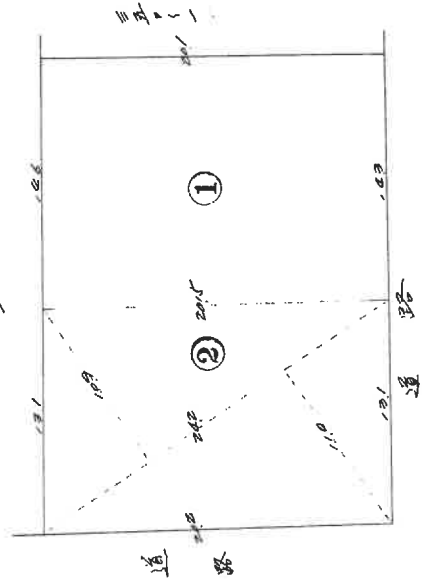
土地地積図

愛知県愛知郡東郷村大字諸輪字 第4通(角)

地番 349 ~ 351

土地の所在

縮尺 1/300



順	辺長	高さ	積
1	23.42	10.9	263.78
2	23.42	10.9	263.78
計			527.56
除			264.99
			264.99

申請人  
 作製年月日  
 昭和43年2月22日  
 作製者

43.2.26

登記年月日：昭和43年2月26日

4111413

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8年2月26日 名古屋法務局名古屋出張所 登記官

登記年月日：平成11年11月8日

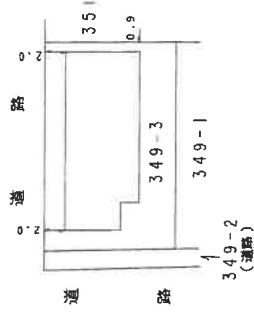
4205216

各階平面図

家屋番号 349番3

建物図面

建物の所在 愛知県東郷町大字諸輪字米ヶ廻間349番地3



(会員専用)

作製者

(平成11年10月29日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

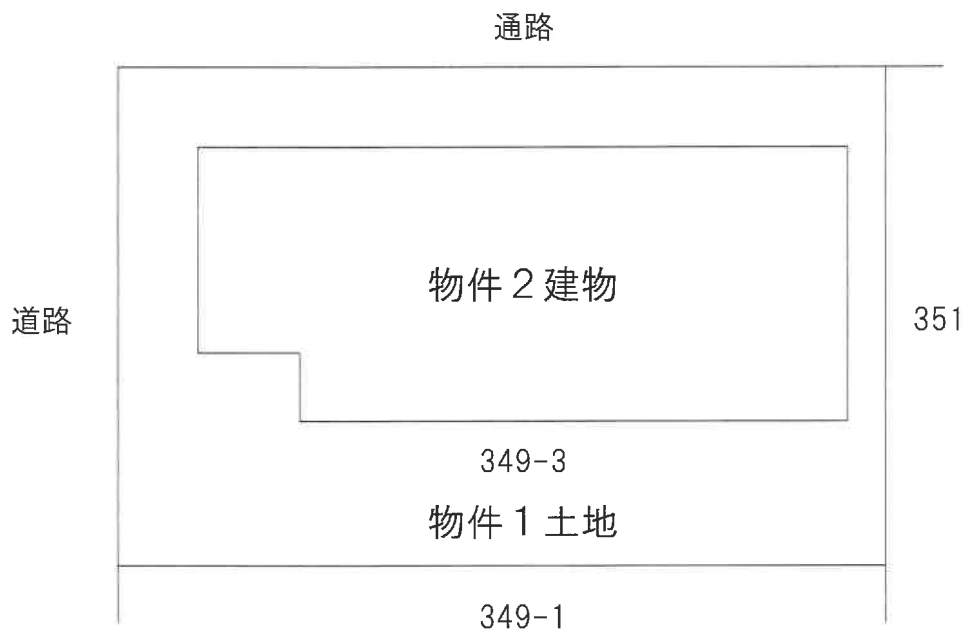
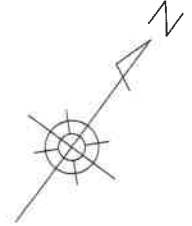
A4判に縮小

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。

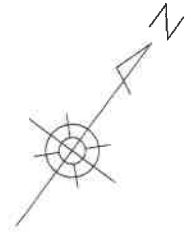
令和7年12月18日 名古屋法務局名東出張所 登記官

請求番号：21-2

# 土地建物配置図（概略）



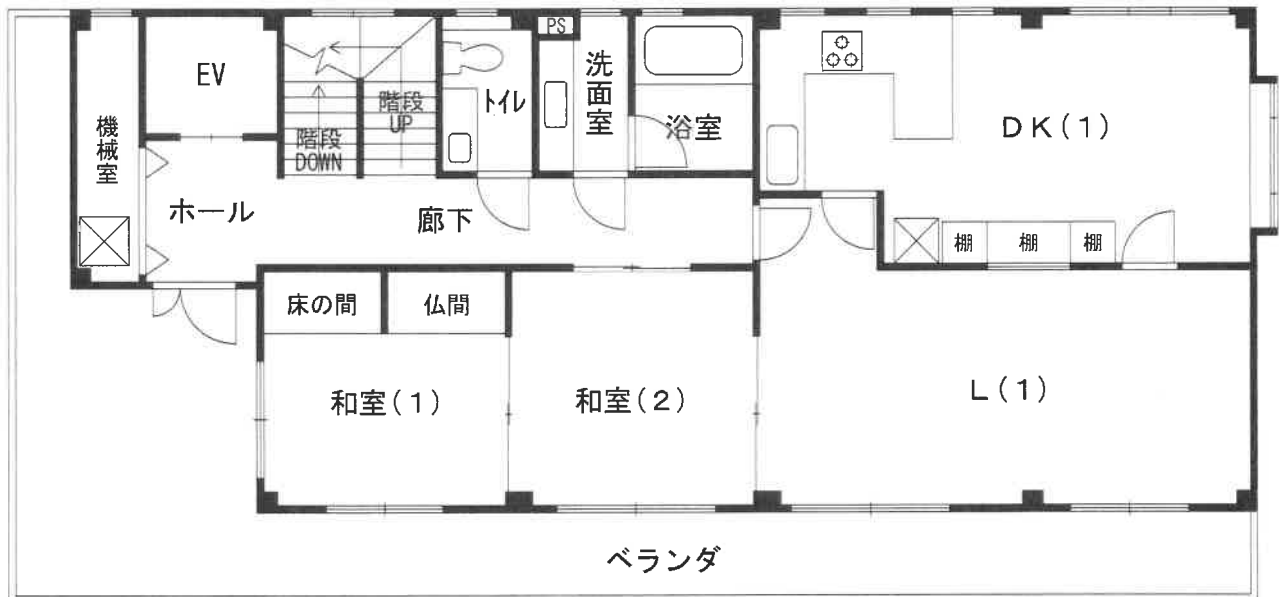
# 建物間取図 (概略)



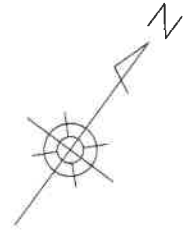
1 F



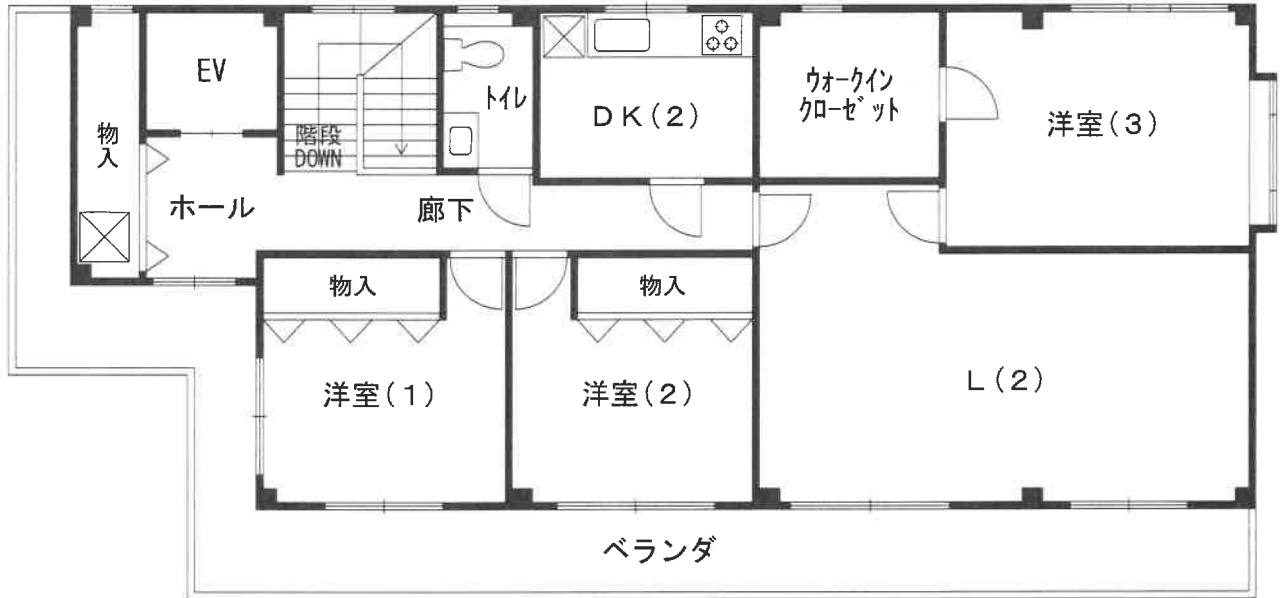
2 F



建物間取図（概略）



3 F





NO. 1

目的物件全景

---

---

---



NO. 2

目的物件全景

---

---

---