

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 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 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3.3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 小牧市大字岩崎字堤下
地 番 615番4
地 目 宅地
地 積 136.46平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 小牧岩崎山前土地区画整理事業区域
街区番号 52街区
予定地番 7番1
予定地積 135.85平方メートル

2 所 在 小牧市大字岩崎字堤下 624番地2、619番地(換地 小牧岩崎山前土地区画整理52街区予定地番7番1)

家屋 番号 624番2の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.00平方メートル
2階 46.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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, 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

【物件番号1】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 小牧市大字岩崎字堤下
地 番 615番4
地 目 宅地
地 積 136.46平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 小牧岩崎山前土地区画整理事業区域
街区番号 52街区
予定地番 7番1
予定地積 135.85平方メートル

2 所 在 小牧市大字岩崎字堤下 624番地2、619番地(換地 小牧岩崎山前土地区画整理52街区予定地番7番1)

家屋 番号 624番2の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.00平方メートル
2階 46.00平方メートル



令和 7 年(ケ)第 349 号

令和 8 年 1 月 29 日受理

令和 8 年 2 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 小牧市大字岩崎字堤下
地 番 615番4
地 目 宅地
地 積 136.46平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 小牧岩崎山前土地区画整理事業区域
街区番号 52街区
予定地番 7番1
予定地積 135.85平方メートル

2 所 在 小牧市大字岩崎字堤下 624番地2、619番地(換地 小牧岩崎山前土地区画整理52街区予定地番7番1)
家屋 番号 624番2の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.00平方メートル
2階 46.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という)のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2建物は、私たち家族5人が住んでおり、第三者に貸している部分はありません。なお、現在、同建物内で犬を1匹飼っていますが、近日中に商用として2、3匹犬を預かる予定です。</p> <p>2 物件2建物では、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスですが、ガス給湯器が壊れていますので、風呂等に使用するお湯は、電気給湯器を使用しています。</p> <p>3 物件2建物には床暖房が備わっていますが、前記のとおりガス給湯器が壊れていますので、現在は使用できません。</p> <p>4 物件2建物は、雨漏りする箇所はなく、白蟻による侵食箇所もありませんが、壁には物をぶつけた際に開いてしまった穴が数か所あります。</p> <p>5 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。</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

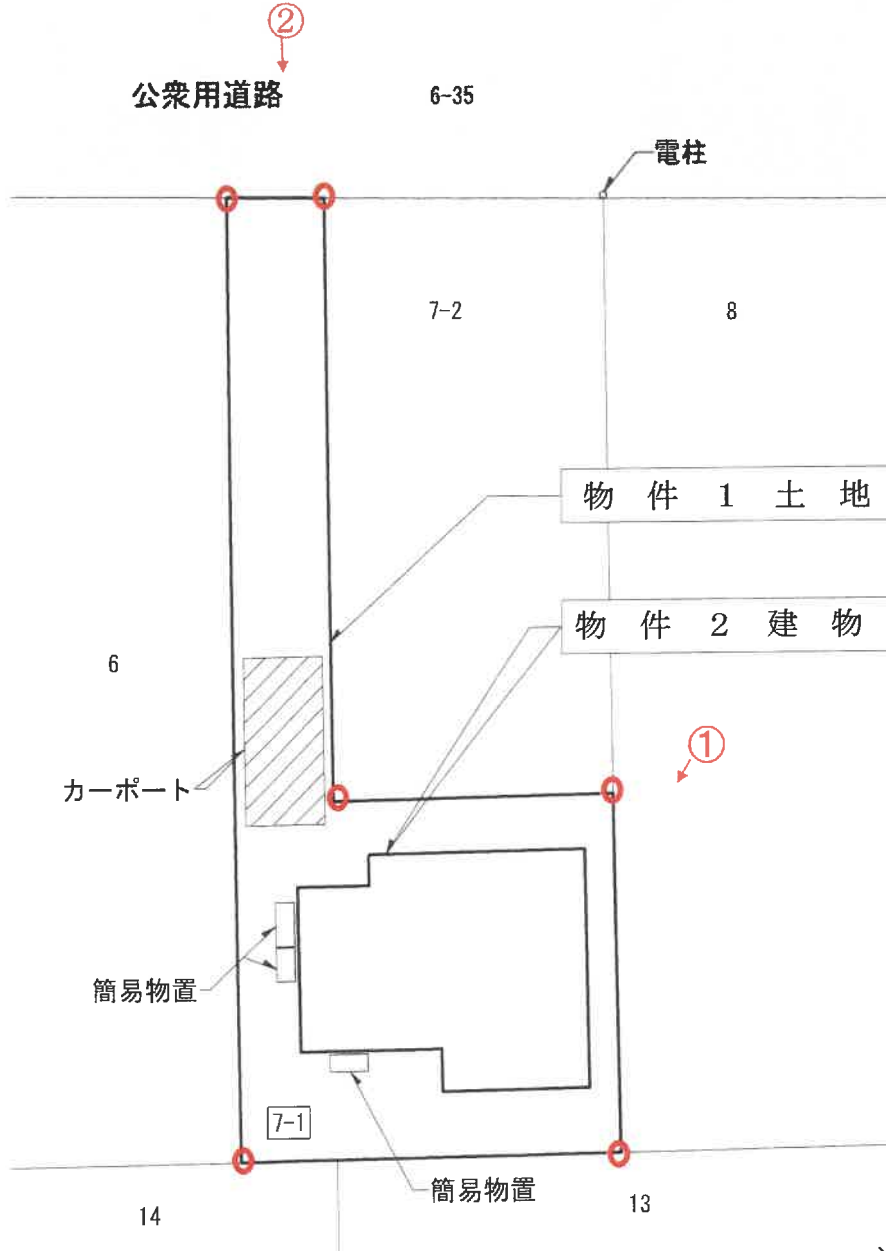
執行官の意見

- 1 物件1、2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る。
- 2 物件1土地は旗竿地の形状をしており、竿地部分の北側が道路に接し、旗地部分に物件2建物が建てられている。なお、物件1土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、簡易物置が西側に2台、南側に1台及びカーポートがそれぞれ設置されている。
- 3 物件2建物の占有状況については、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。なお、同建物内では犬が1匹の犬が飼われており、ブリーダー用に2、3匹の犬を預かることもあり、同建物内で複数の犬を飼う時期がある。
- 4 物件2建物の状況については、同建物は築15年目の木造建物であるが、壁には穴が複数箇所開いており、壁紙クロスの汚れ、剥がれ、床の変色、建具の損傷等も認められ、経年に相当する以上の劣化等が認められ、良好な状態とは言えない。なお、同建物内では犬が飼われており、犬によるものと思われる壁紙クロスの破れが認められ、獣臭も感じられた。
- 5 物件1土地は、尾張都市計画事業 小牧岩崎山前土地区画整理事業区域に位置しており、土地区画整理法により仮換地(小牧岩崎山前土地区画整理事業区域52街区、予定地番7番1、予定地積135.85平方メートル)が指定されている。
- 6 物件1土地の境界については、別紙配置図中の赤丸付近に境界標が確認できたこと、関係人の陳述及び現認した状況から明らかになっているものと思料する。
- 7 物件1土地を現地において概測したところ、その数値は概ね仮換地実測図の数値と一致したので、同土地の地積は概ね予定地積と一致するものと思料する。ただし、同地積は確定測量の結果等によって増減する場合があるものと思料する。
- 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月29日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地・建物登記事項証明書申請
8年1月30日(金)	当庁	土地区画整理組合に図面等送付依頼(2/5着)
8年2月2日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、地積測量図、建物図面申請
8年2月9日(月)	当庁	Aに通知書送付
8年2月10日(火) 11:00-11:10	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
8年2月24日(火) 16:00-16:40	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 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。</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、立会人を立ち会わせ、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）



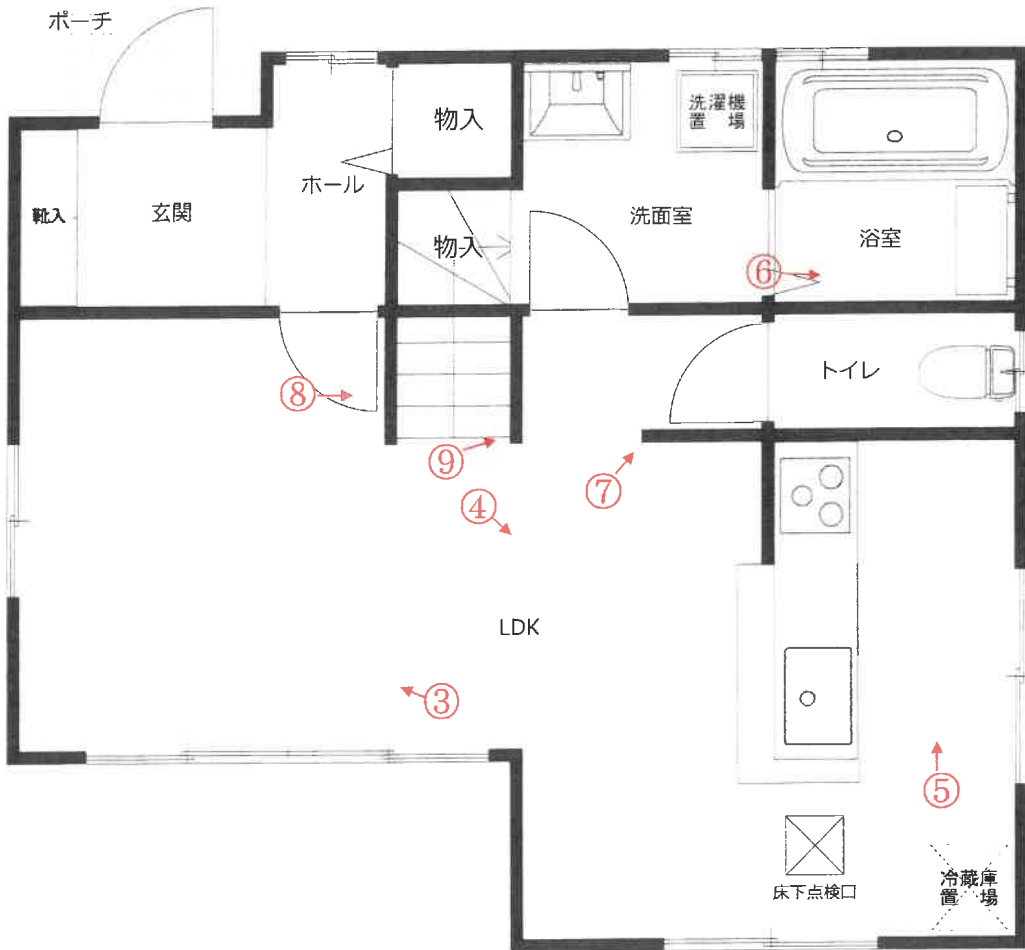
※地番は予定地番

※ 〇は境界標を示す。

(6 枚目)

令和7年(ケ)第349号
←〇は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

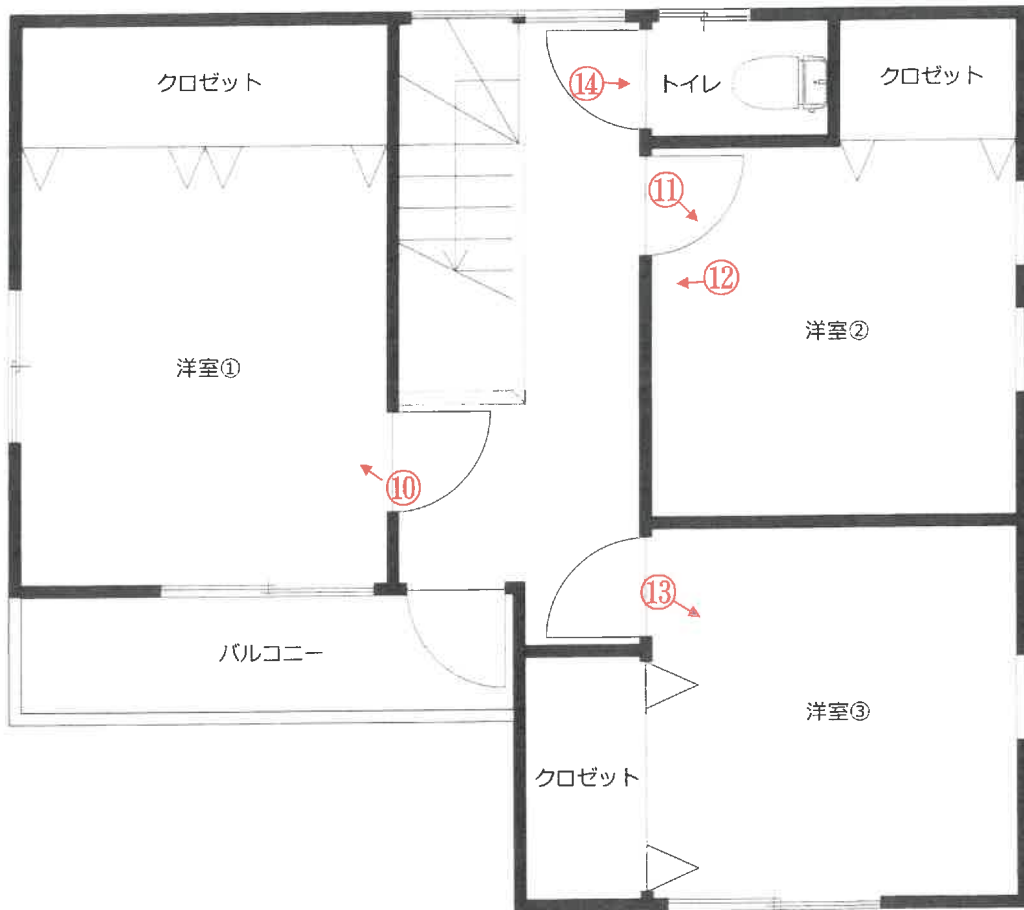


1 階

(7 枚目)

令和7年(ケ)第349号
←○は写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）



2 階

(8 枚目)

令和7年(ケ)第347号
←○は写真撮影位置・方向

写真1

物件2建物



写真2

物件2建物



物件1土地(予定地番 7-1)

写真3

物件2建物

1階室内(LDK)



写真4

物件2建物

1階室内(LDK)



写真5

物件2建物

1階室内(LDK)



写真6

物件2建物

1階室内(浴室)



写真7

物件2建物

1階室内(LDKの壁に開いている穴)



写真8

物件2建物

1階室内(LDKの壁に開いている穴)



写真9

物件2建物

1階室内(階段付近の壁に開いている穴)

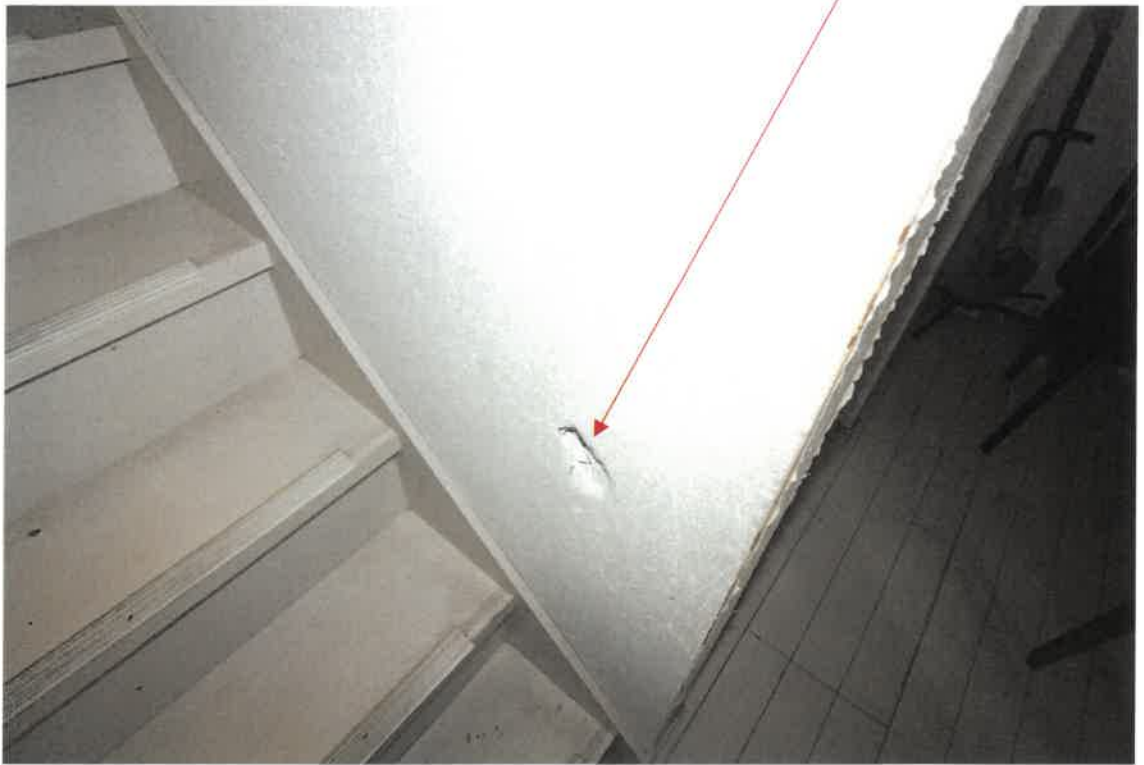


写真10

物件2建物

2階室内(洋室①)



写真 1 1

物件 2 建物

2 階室内(洋室②)

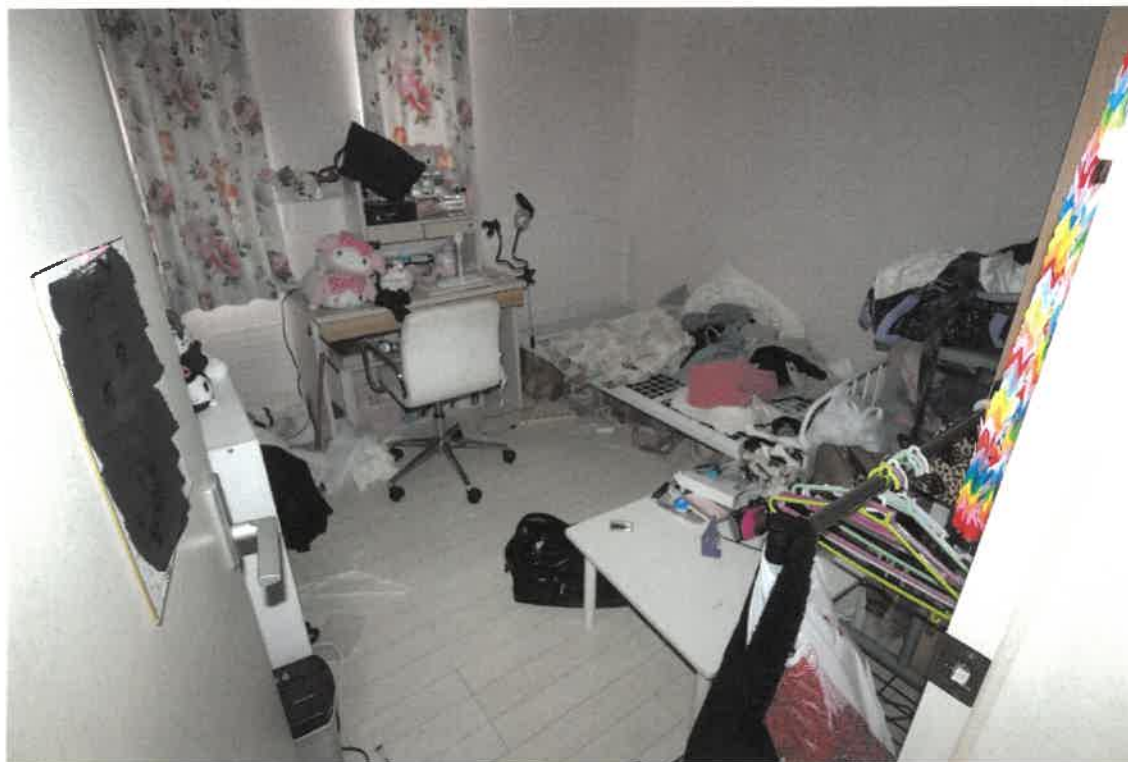


写真 1 2

物件 2 建物

2 階室内(洋室②の壁に開いている穴)



落書き

(4枚目)

写真1 3

物件 2 建物

2 階室内(洋室③)



写真1 4

物件 2 建物

2 階室内(トイレの扉の破損)



令和 7 年 (ケ) 第 349 号
令和 8 年 2 月 9 日 受 理
令和 8 年 2 月 24 日 現地調査
令和 8 年 2 月 24 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

松原 一隆 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,980,000円
物件 2 (建物)	金 7,850,000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、瑕疵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 番 地 目 地 積 所 在 街区番号 予定地番 予定地積	小牧市大字岩崎字堤下 6 1 5 番 4 宅地 136.46 平方メートル (仮換地指定) 小牧岩崎山前土地区画整理事業区域 5 2 街区 7 番 1 135.85 平方メートル	特記事項記載 のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小牧市大字岩崎字堤下 6 2 4 番地 2、6 1 9 番地 (換地 小牧岩崎山前土地区画整 理 5 2 街区 予定地番 7 番 1) 6 2 4 番 2 の 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 49.00 平方メートル 2 階 46.00 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	・ 本件土地は仮換地であり現況地積は135.85㎡となっているが、確定測量の結果などにより増減する場合がある。なお、換地処分は令和12年3月31日を予定しており、清算金の未精算徴収額が2,170円となっている。		

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	名鉄小牧線「味岡」駅 西方 道路距離 約 450m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域。	
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% 無指定 特定都市河川流域 新川流域 建築基準法第22条区域 土地区画整理事業施行中 宅地造成等工事規制区域（小牧市全域） 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
画地条件	地積 135.85㎡ 間口 (北側) 約 2.5m、奥行 約 25.4m 形状 旗竿地、中間画地	
接面道路の状況	北側 現況幅員 約 6.0m 舗装区画街路に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項2号)	
土地の利用状況	物件1は物件2建物の敷地等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	あり
	下水道	あり
土壌汚染の可能性の調査	<p>登記記録、過去の航空写真（昭和42年、51年、平成元年、13年）等の資料から、本件土地は未利用地であったが、その後、土地区画整理事業が施行され現在に至っていると推定される。</p> <p>土壌汚染の蓋然性は低いが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地を含む周辺地域において尾張都市計画事業 小牧岩崎山前土地区画整理事業が施行されている。小牧市役所 区画整理課換地係へのヒアリングによれば、本件仮換地の使用収益開始日は平成22年3月1日で、換地処分時期は令和12年3月31日頃を予定している。 ・小牧市のハザードマップ等によると、本件土地周辺は、外水・内水浸水想定区域内に該当する。 ・本件土地の路地状部分にはカーポート、西側に簡易物置2つ、南側に簡易物置1つが設置されている。 	

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 23 年 9 月 29 日 新築 経過年数 約 14 年 経済的残存耐用年数 約 11 年
仕様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング、クッションフロア等 設備 電気、水道、公共下水、都市ガス その他 浴室乾燥・暖房機、床暖房 IHクッキングヒーター
床面積（現況）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増改築はなされていないものと推測される。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 3LDK 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"> ・現地調査の時点では、室内で小型犬1匹が飼育されている。また、ヒアリングによれば商用の犬を預かることも多いとの事である。 ・室内では経年、使用等による劣化、破損が見られる。ペット等が原因と思われる汚損、落書き、クロス、建具の汚損が室内各所で見られるほか、LDKの壁を中心に穴があいている箇所が複数ある。 また、全体的に床のフローリング材に汚損が見られる。 ・ガス給湯器が故障しており、床暖房、風呂などのお湯を利用できない。 ・LDKにアップライトピアノが設置されている。

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	90,900	0.85	135.85	0.90	9,450,000

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-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & = & \text{標準画地価格} & \\ 93,000\text{円/㎡} & \times 102.6/100 & \times 100/106 & \times 100/99 & = & 90,900\text{円/㎡} & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位南向き (+6.0) を考慮した。
- ◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件格差 (-1.0) を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位北向き (0.0)、旗竿地 (0.85) を考慮した。
1.00 (方位) × 0.85 (旗竿地) = 0.85 (個別格差)

ウ 地 積 : 仮換地数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	198,000	95.00	0.32	6,020,000

ウ 現 価 率 :

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}11\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}11\text{年} + \text{経過年数}14\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}30\%) = 0.32$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等 価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,450,000	0.55	法定地上権	5,200,000

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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場性 修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$\{(ア±イ)-ウ\}×エ×オ$
1	9,450,000	-5,200,000		1.0	0.7	2,980,000
2	6,020,000	+5,200,000	0	1.0	0.7	7,850,000
一括価格 (合計)						10,830,000

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-2 ）

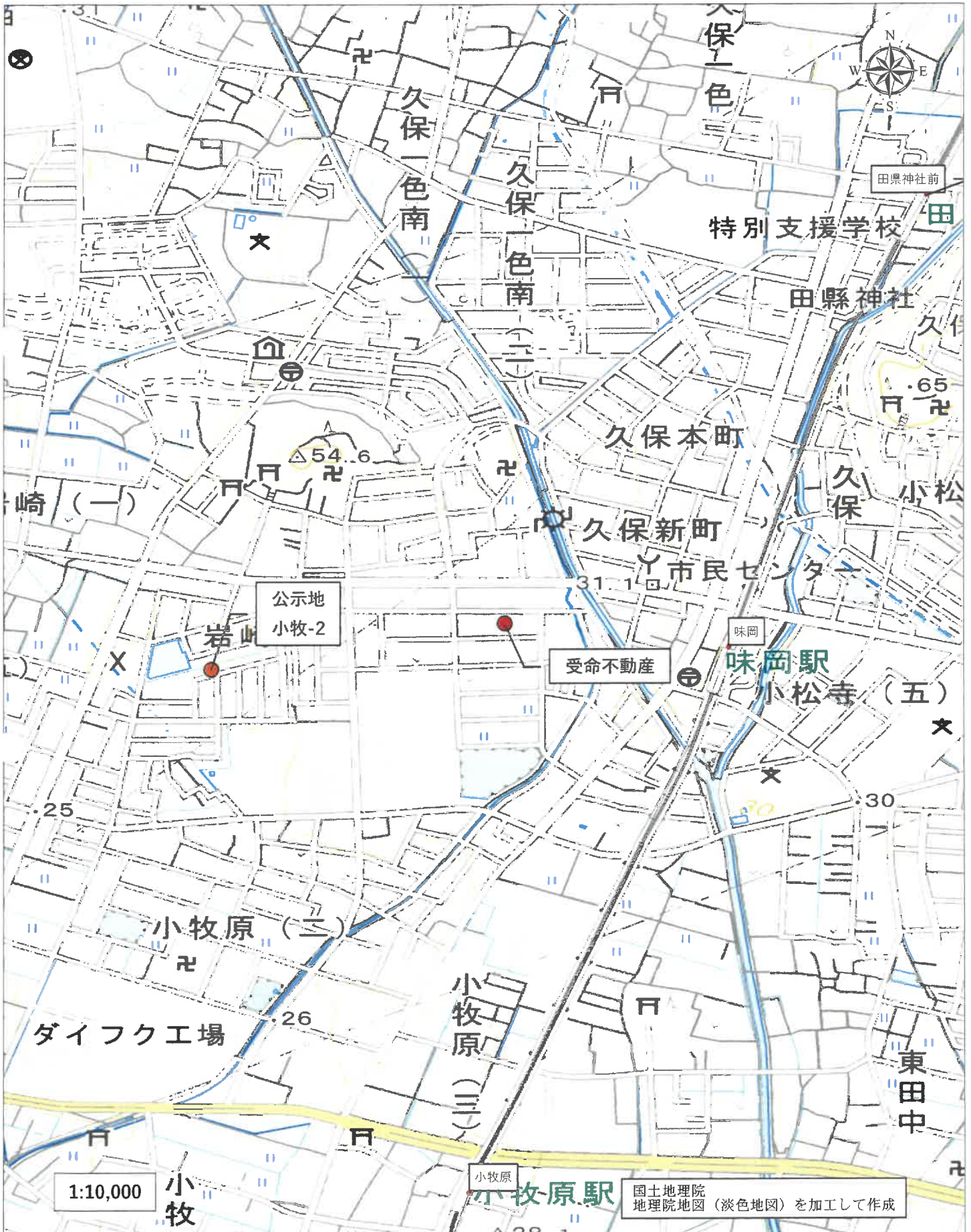
所 在 : 愛知県小牧市大字岩崎字猪之島1010番5
価 格 : 93,000円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「味岡」駅の西方約1,100m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側 6.0m 市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

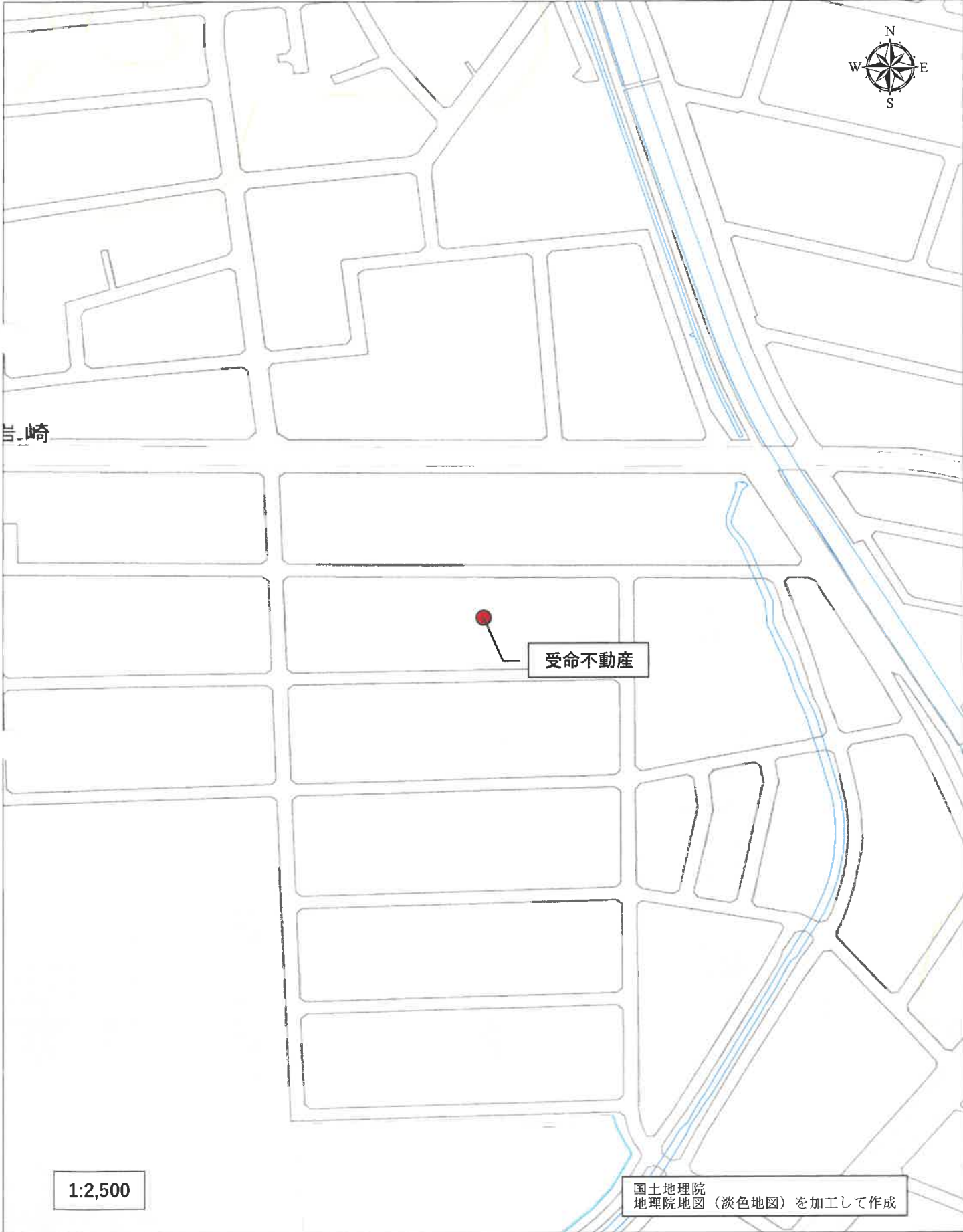
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 仮換地実測図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 写真

以 上

位置図

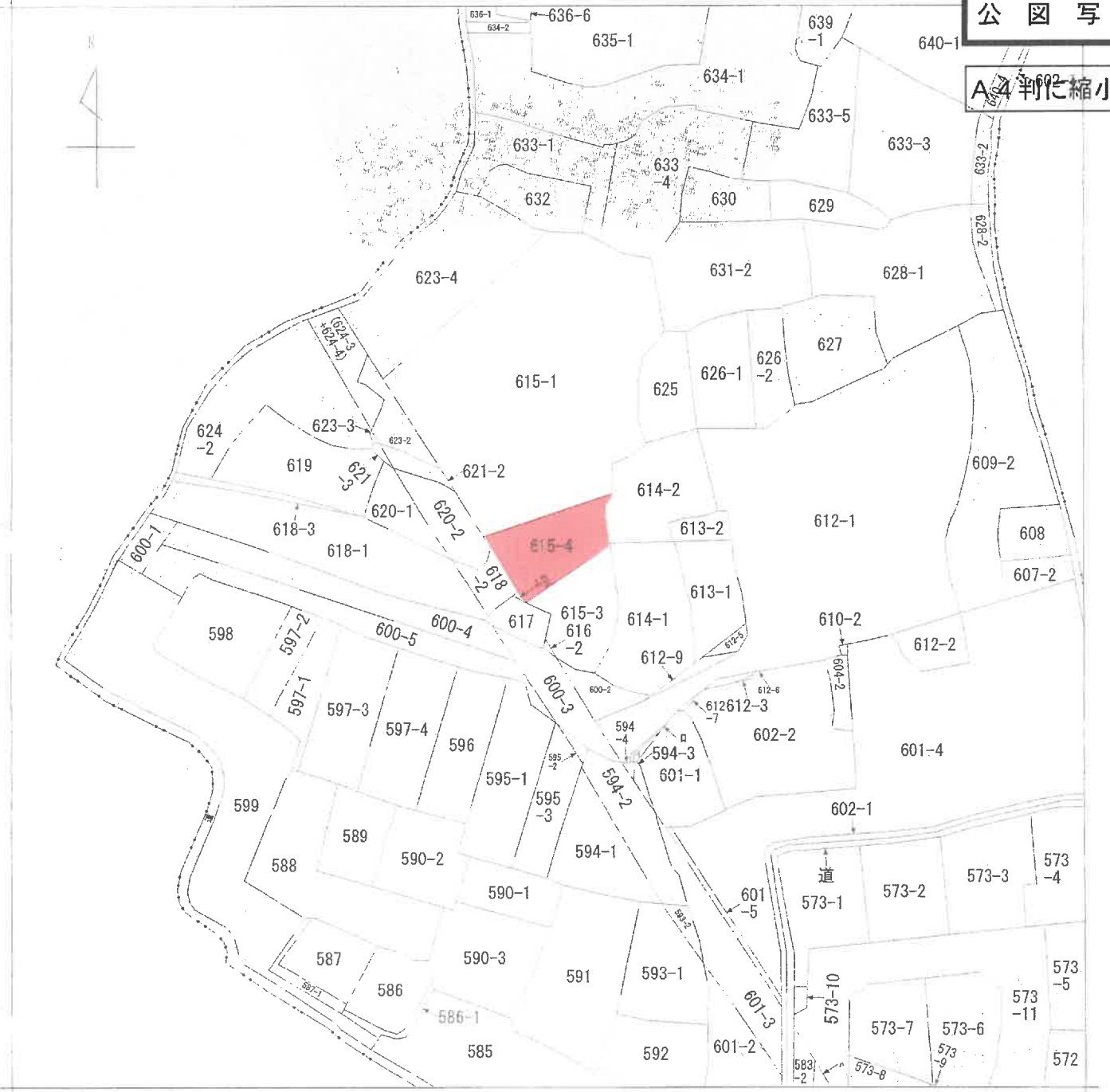


付近案内図

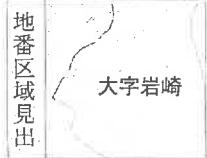


1:2,500

国土地理院
地理院地図（淡色地図）を加工して作成



(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	小牧市大字岩崎字堤下		地番	615番4	
出方尺	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	
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4月9日
名古屋法務局春日井支局

地図整理番号 M57744

登記官



登記年月日：平成23年10月3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11月28日 名古屋法務局春日井支局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 624番2の2
建物の所在 小牧市大字岩崎字堤下624番地2、619番地
(換地 小牧岩崎山前土地区画整理52街区予定地番7番1)



名古屋法務局
春日井支局
23.10.-3
処理

A4判に縮小

申請人

縮尺 1/250

作成者

(委員専用)

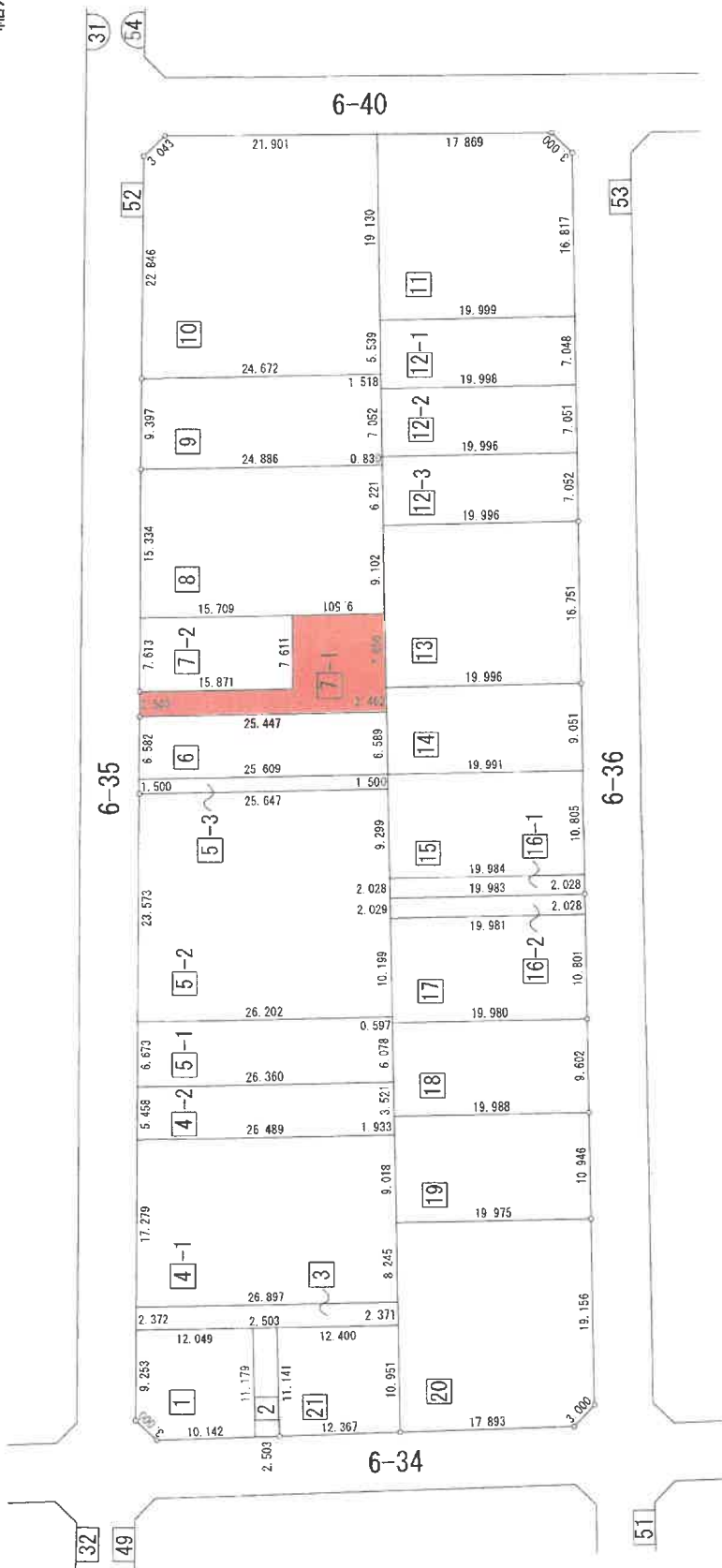
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

尾張都市計画事業
小牧岩崎山前土地区画整理事業

仮換地実測図



縮尺 1 : 500



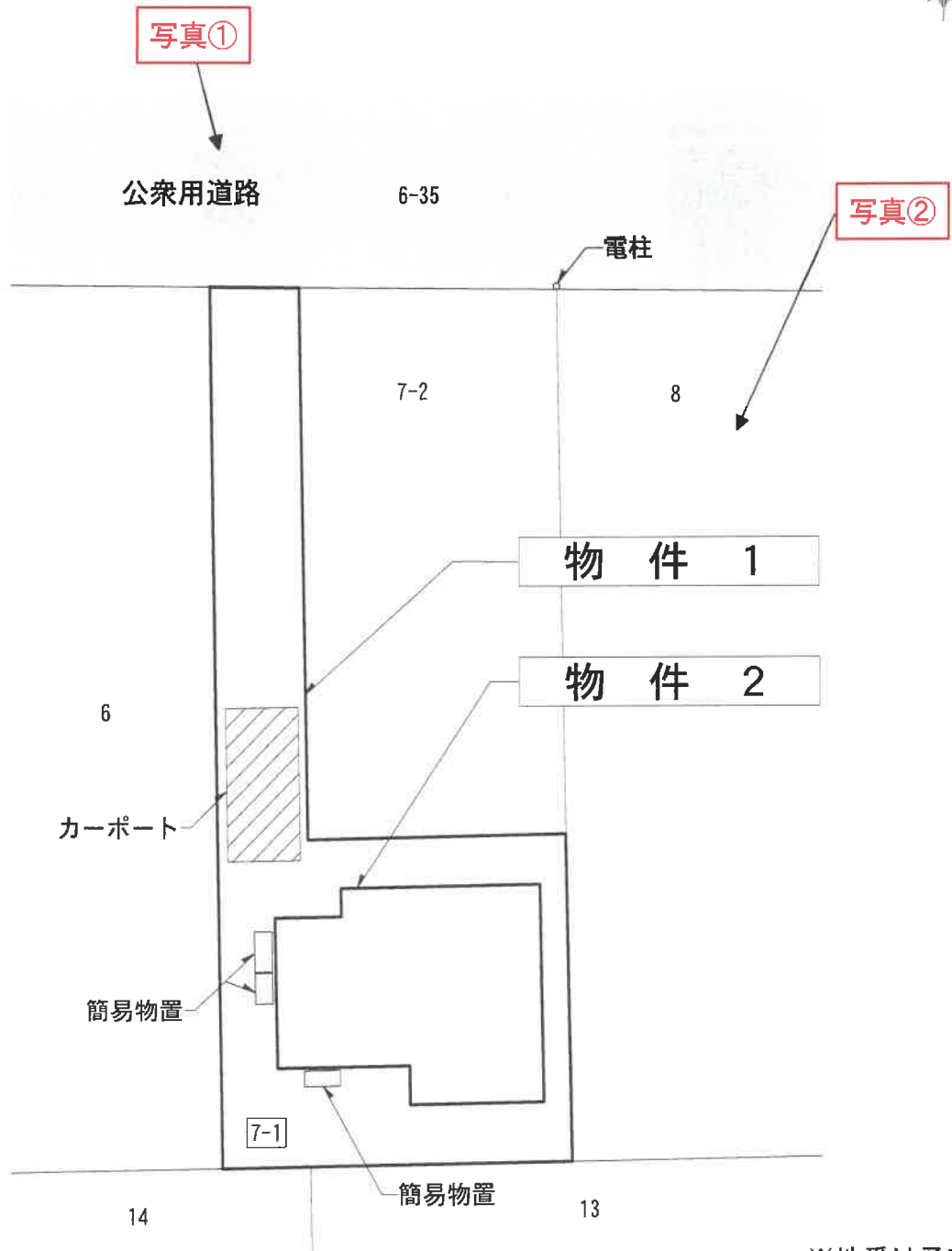
附属資料5
仮換地実測図写



本書は原本と相違ないことを証明する

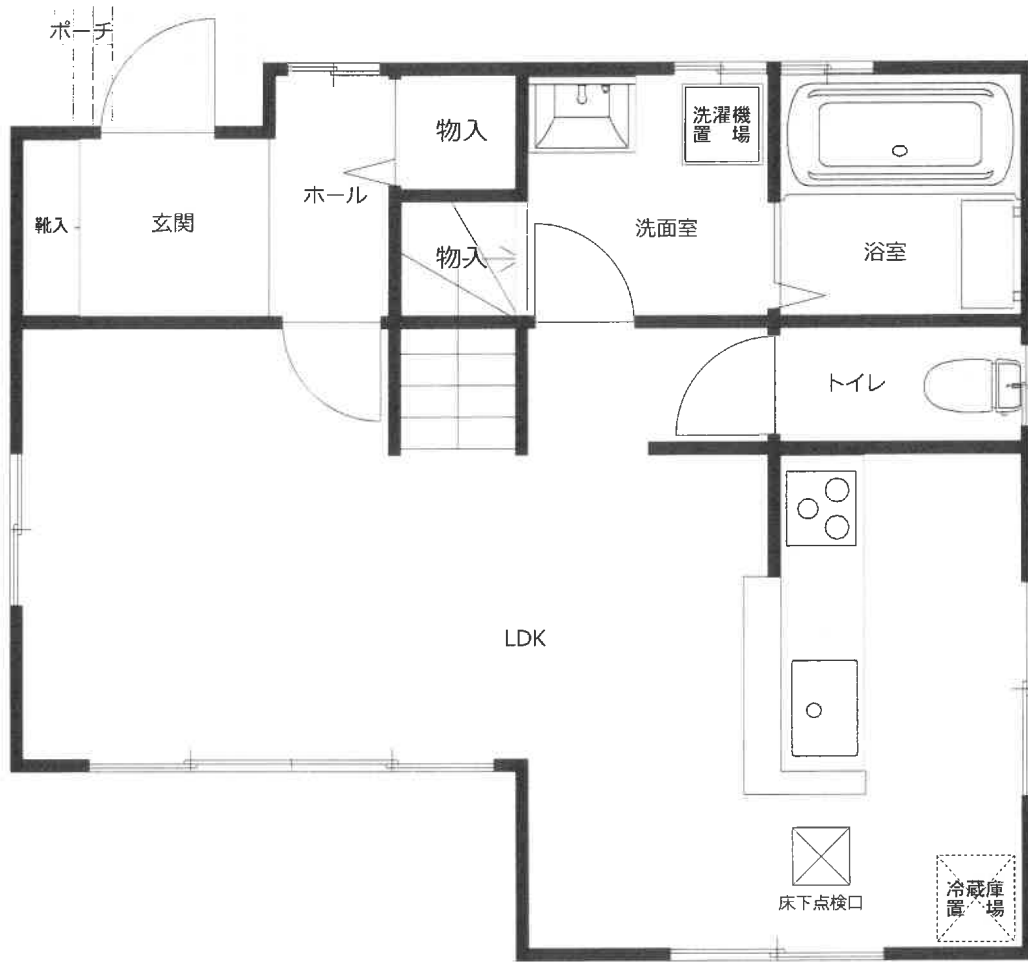


土地建物配置図（概略）



※地番は予定地番

建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



写真



写真①



写真②