

[注意事項]

現況調査報告書及び評価書の物件目録に「持分3分の1」とあるのを「持分2分の1」と読み替えてください。

評価書の5頁「共有持分」として「3／3」とあるのを「2／2」と読み替えてください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月28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 8月12日から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 8月26日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 9日 午前 9時50分 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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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 7月28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 | あま市七宝町遠島八幡島 | |
| | 地 番 | 7 6 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 2. 7 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | あま市七宝町遠島八幡島 | |
| | 地 番 | 7 6 3 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8. 5 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | あま市七宝町遠島八幡島 7 6 3 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 7 6 3 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3. 8 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 0. 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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】

本件共有者らが占有している。

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 あま市七宝町遠島八幡島
 地 番 763番2
 地 目 宅地
 地 積 162.72平方メートル

- 2 所 在 あま市七宝町遠島八幡島
 地 番 763番5
 地 目 宅地
 地 積 8.59平方メートル

- 3 所 在 あま市七宝町遠島八幡島 763番地2
 家屋 番号 763番2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 53.82平方メートル
 2階 50.92平方メートル



令和 7 年(ケ)第 139 号

令和 7 年 12 月 10 日受理

令和 8 年 1 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 所 在 あま市七宝町遠島八幡島

地 番 7 6 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 7 2 平方メートル

共有者 持分 3 分の 1

共有者 持分 3 分の 1

共有者 持分 3 分の 1

2 所 在 あま市七宝町遠島八幡島

地 番 7 6 3 番 5

地 目 宅地

地 積 8 . 5 9 平方メートル

共有者 持分 3 分の 1

共有者 持分 3 分の 1

共有者 持分 3 分の 1

3 所 在 あま市七宝町遠島八幡島 7 6 3 番地 2

家屋 番号 7 6 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル

2 階 5 0 . 9 2 平方メートル

共有者 持分 3 分の 1

共有者 持分 3 分の 1

共有者 持分 3 分の 1

(土地・建物用)

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、2			
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 ■土地建物位置関係図(概略)のとおり □			
占有者及び占有状況	■土地所有者ら □その他の者 上記の者らが物件1、2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3			
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異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:			
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	■建物所有者ら □その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家)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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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 ■土地建物位置関係図(概略)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
☒ 近隣居住者	1 物件3建物には、亡Aが一人で住んでおられましたが、現在は誰も住んでいないと思います。 2 亡Aは、令和6年の夏頃物件3建物内で亡くなっているのを発見されました。そのときに物件3建物に警察官が来ていました。同人の死因等については分かりません。

(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

■占有関係について

- 1 近隣居住者の陳述、全部事項証明書 of 相続登記の記載内容及び現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地及び物件2土地の現況について

- 1 物件1土地の東側と物件2土地の西側が接して一体となって、物件2土地の東側を道路に接する四角形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、物件2土地南東の境界杭以外の境界杭を確認した。なお、物件2土地については、いわゆるセットバックされた部分であると思われる。
- 3 物件2土地内には電柱がある。

■物件3建物の現況について

- 1 平成29年5月26日新築の木造ルーフィングぶき2階建てである。
- 2 室内は、全体的には経年相応の傷みや汚れが見られるものの、洋室②及び洋室③は使用されていた形跡がないもしくは使用期間が短いように見受けられ、同2室については経年に比べ程度が良いと思われる。
- 3 近隣居住者へのヒアリングによれば、亡Aは令和6年の夏頃室内で亡くなっていたとのことであり、リビングには血痕のような汚損が見られたが詳細は不明である。

(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
R7年 12月10日 (水) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 12月11日 (木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年 12月15日 (月) 15:00 — 15:30	物件所在地	現地確認、物件1、2土地及び物件3建物(外観)の写真撮影、近隣居住者から聴取
R7年 12月26日 (金)	郵便	債務者兼所有者亡A相続人Bに対し、照会書送付
R8年 1月15日 (木) 13:50 — 14:40	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、評価人同行
R8年 1月16日 (金)	郵便	あま市役所に対し、亡Aの除籍謄本交付申請

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年1月15日

目的物件は全戸不在で、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。

☐ 令和 年 月 日

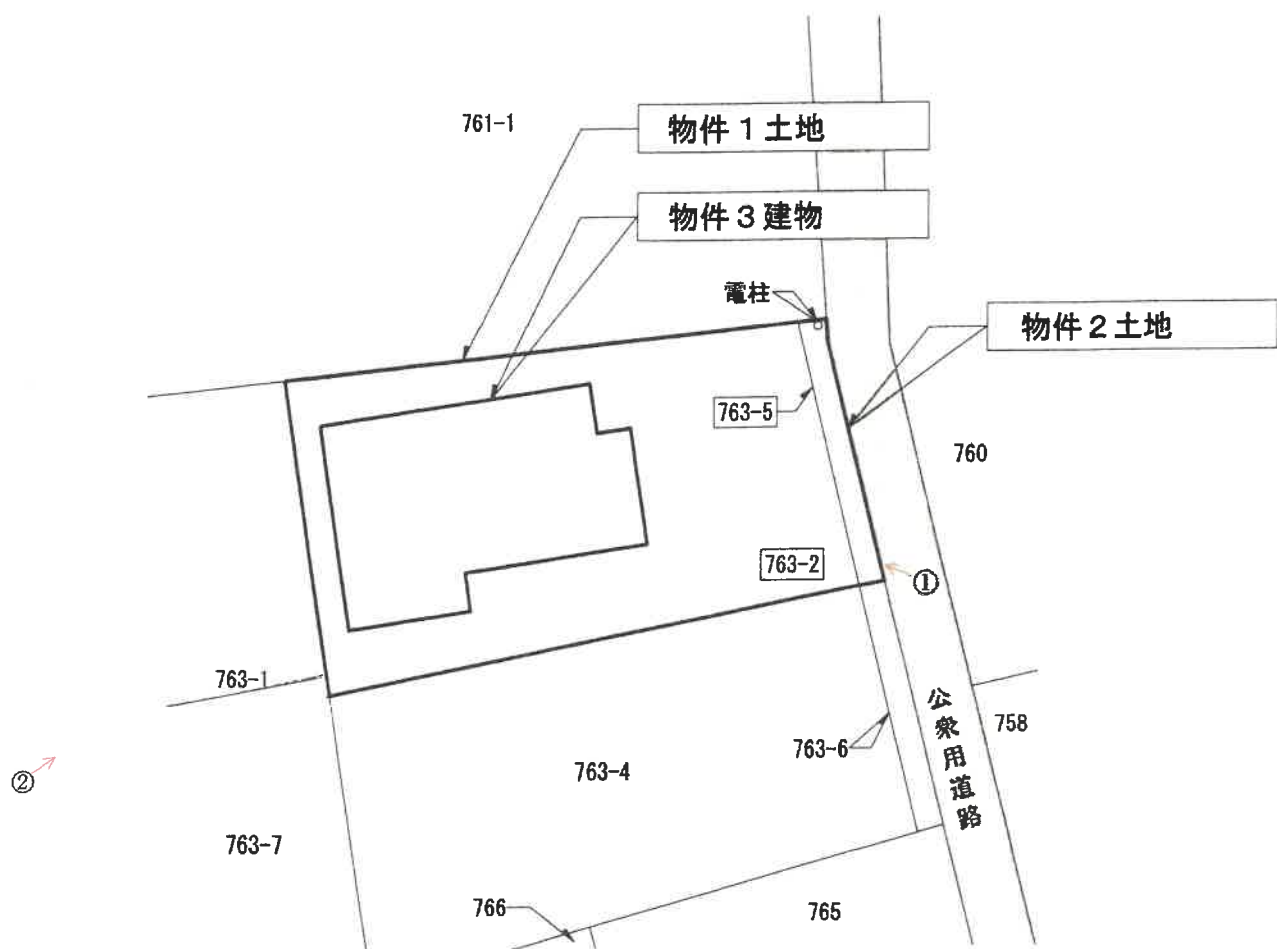
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

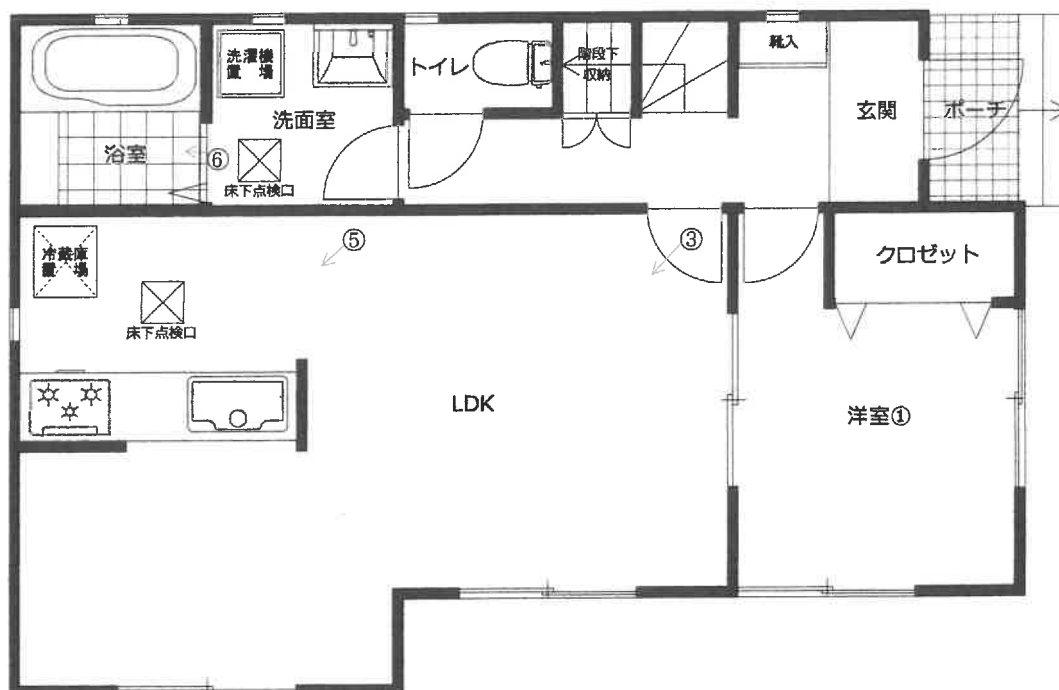
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

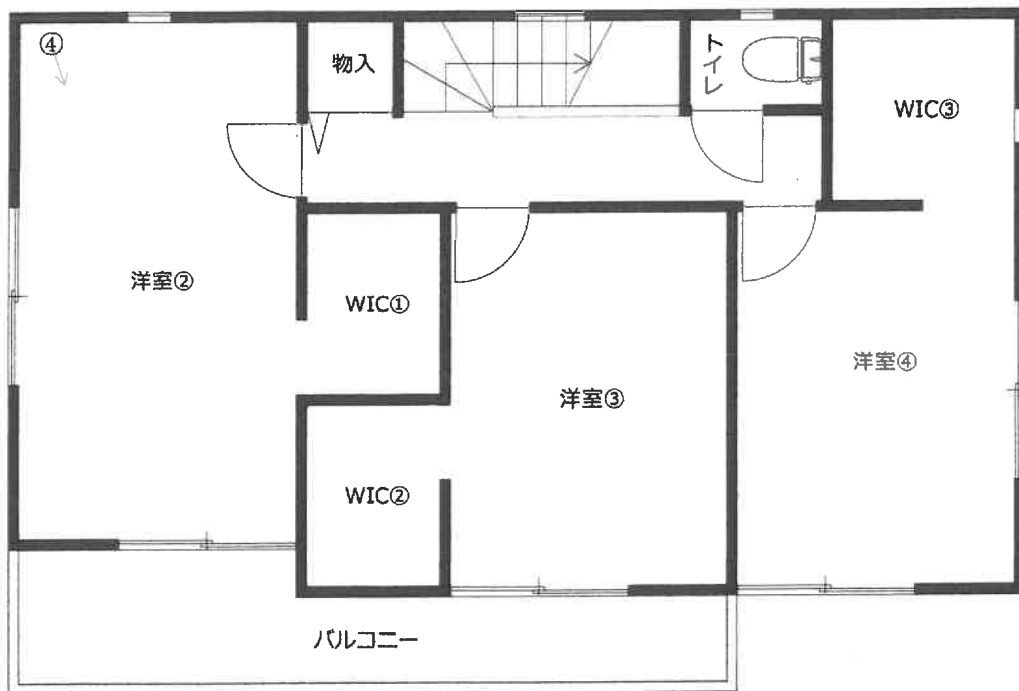
建物間取図（概略）



1 階

(7 枚目)

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

2 階

(8 枚目)



① 物件1土地を含む物件2建物の外観



② 物件1土地を含む物件2建物の外観



③ リビング・ダイニング



④ 洋 室②



⑤ キッチン



⑥ 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 139 号
令和 7 年 12 月 15 日 受 理
令和 8 年 1 月 15 日 現地調査
令和 8 年 1 月 16 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 8,020,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土 地)	金	1,170,000 円
物件 2 (土 地)	金	60,000 円
物件 3 (建 物)	金	6,790,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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 番 地 目 地 積	あま市七宝町遠島八幡島 7 6 3 番 2 宅地 162.72 平方メートル 共有者 持分 3 分の 1 共有者 持分 3 分の 1 共有者 持分 3 分の 1	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	あま市七宝町遠島八幡島 7 6 3 番 5 宅地 8.59 平方メートル 共有者 持分 3 分の 1 共有者 持分 3 分の 1 共有者 持分 3 分の 1	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	あま市七宝町遠島八幡島 7 6 3 番地 2 7 6 3 番 2 居宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1 階 53.82 平方メートル 2 階 50.92 平方メートル 共有者 持分 3 分の 1 共有者 持分 3 分の 1 共有者 持分 3 分の 1	同左
番 号	特 記 事 項		
	・特になし		

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及び2）

位 置 ・ 交 通	名鉄津島線 「七宝」 駅 南方 道路距離 約 2,200m あま市巡回バス 「遠島七反田」 停留所 東方 道路距離 約 300m (附属資料1「位置図」、附属資料2「付近案内図」 参照)		
付 近 の 状 況	旧来からの農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域。		
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 宅地造成等工事等規制区域 建築基準法第22条区域	
画 地 条 件	地積 計 171.31 m ² 間口 (東側) 約 9.0m、奥行 約 19.0m 形状 ほぼ整形地、中間画地		
接 面 道 路	東側 現況幅員 約 2.5m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条2項 要セットバック)		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1及び2は物件3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 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし(プロパンガスを利用) なし(個別浄化槽を利用)	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記記録、過去の住宅地図(昭和45年、昭和61年、平成9年、平成20年)等の資料から、本件土地は倉庫等の敷地として利用されていたと思われるが詳細は不明である。土壌汚染の蓋然性は低い、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。		
特 記 事 項	・あま市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水浸水想定区域内に該当する。 ・閉鎖登記簿、登記記録から本件土地は昭和45年以前から地目は宅地であり、分筆・合筆を経て、愛知県開発審査会基準第17号により戸建分譲地(個人の居宅)として販売された物件である(許可番号 29尾建第92-44号)。 なお、建物の建替の可否、用途、規模、構造、要件等についてはあま市役所 建設産業部都市計画課 都市計画グループに協議、確認を要する。 ・物件2の北側に電柱が設置されている。		

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） 平成 29 年 5 月 26 日 新築 経 過 年 数 約 9 年 経済的残存耐用年数 約 16 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 ルーフィングぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、クッションフロア等 設 備 電気、水道、個別浄化槽、プロパンガス そ の 他 24時間換気システム
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、増築等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 4LDK + 3WIC 附属資料6「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	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	・ 近隣居住者へのヒアリングによれば、令和6年夏ごろに本件建物内で被相続人がお亡くなりになったとの事であるが、詳細は不明である。

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及び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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	34,000	1.01	162.72	0.95	3/3	5,310,000
2	34,000	1.01	8.59	0.95	3/3	280,000
建付地価格合計						5,590,000

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 あま（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 44,100\text{円/㎡} & \times 100.1/100 & \times 100/100 & \times 100/130 & = & 34,000\text{円/㎡} & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇ 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 : 特になし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

・ 街 路 条 件 : 幅員・街区	+	20.0
・ 接 近 条 件 : 駅 距 離	+	5.0
・ 環 境 条 件 : 周 辺 環 境	+	5.0

イ 個 別 格 差 : 方位東向（1.01）を考慮した。

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。

(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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	共有 持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	198,000	104.74	0.52	3/3	10,780,000

ウ 現 価 率 :

$$\text{物件3 現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}16\text{年} + \text{経過年数}9\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.52$$

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	5,310,000	0.55	法定地上権	2,920,000
2	280,000	0.55	法定地上権	150,000
土地利用権等価格合計				3,070,000

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) $\{(7 \pm 1) - \text{ウ}\} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	5,310,000	-2,920,000		0.7	0.7	1,170,000
2	280,000	-150,000		0.7	0.7	60,000
3	10,780,000	+3,070,000	0	0.7	0.7	6,790,000
一括価格 (合計)						8,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件3建物内で被相続人がお亡くなりになった事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

地価調査価格 あま（県）-2

所 在 : 愛知県あま市七宝町沖之島南屋敷14番
価 格 : 44,100円/㎡
位 置 : 名鉄津島線「七宝」駅の南方約1,000m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 500㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 東側 3.8m市道に接面 南側道
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 : 市役所に近接し、農家住宅で集落が形成されている旧来からの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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 写真

以 上

位置図



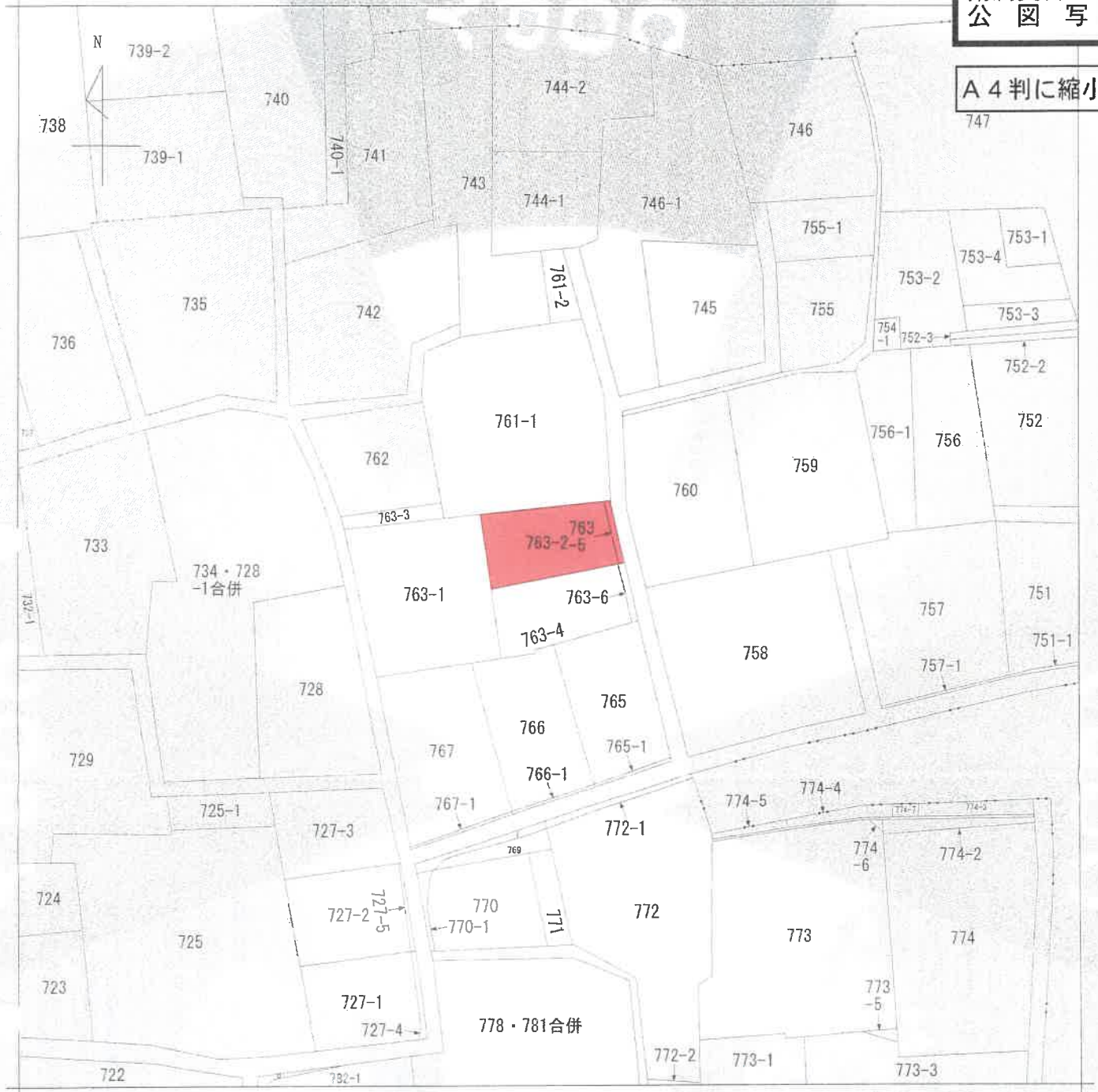
付近案内図



1 769-1
a 782-2

附属資料3
公 図 写

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
七宝町遠島
八幡島

請求部	所在	あま市七宝町遠島八幡島				地番	763番2		
出力縮	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6年9月3日
名古屋法務局津島支局
登記官

地図整理番号：M29229

(1/1)

登記年月日：平成29年8月21日

令和6年9月3日

名古屋港局

登記官

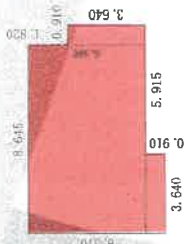
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

建物図面
各階平面図

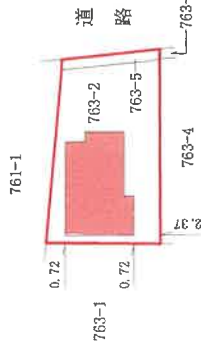
家屋番号 763番2

建物の所在 あま市七宝町遠島八幡島 763番地2

1階



2階



附属資料 4
建物図面・各階平面図写

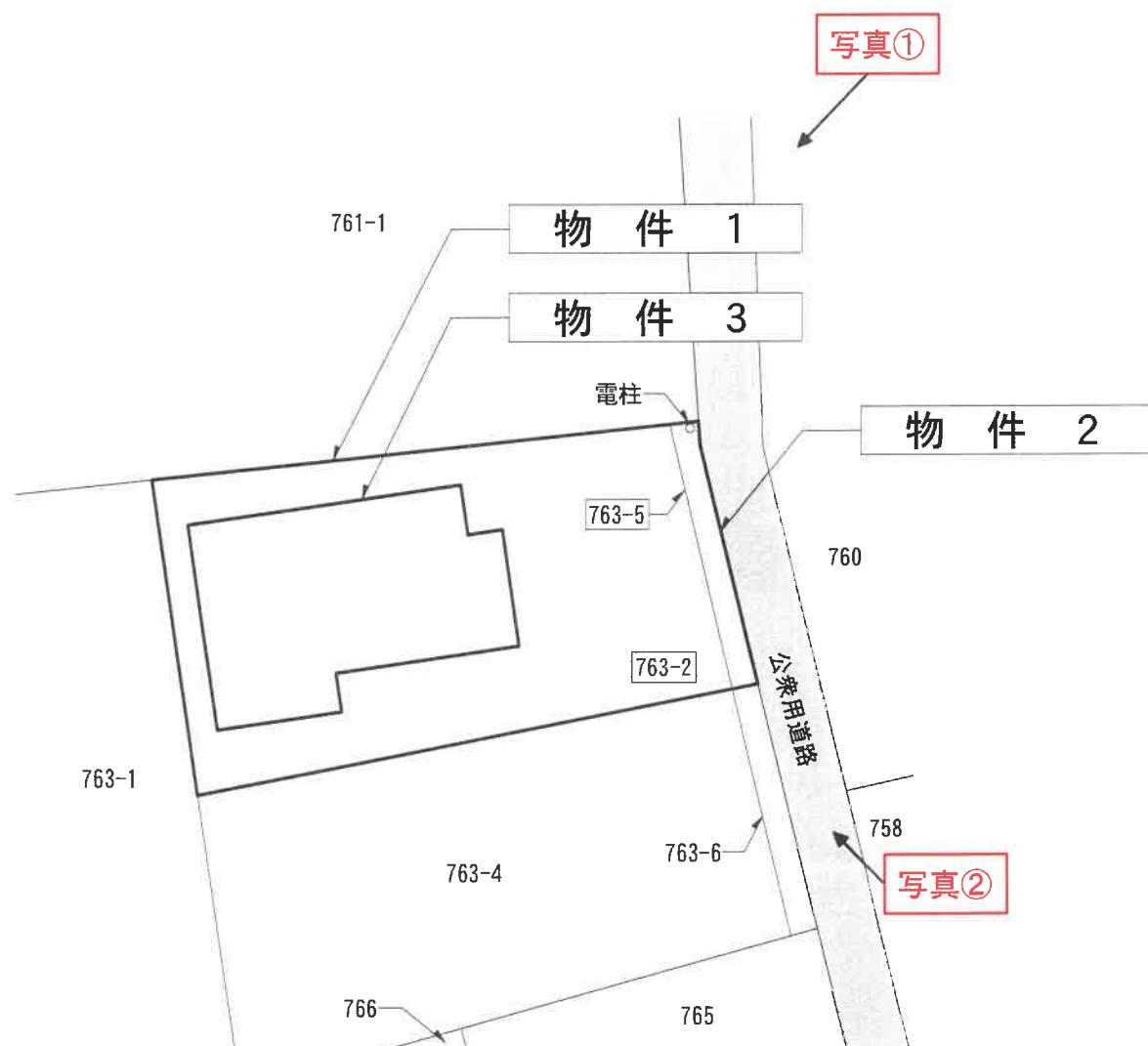
A 4 判に縮小

申請人

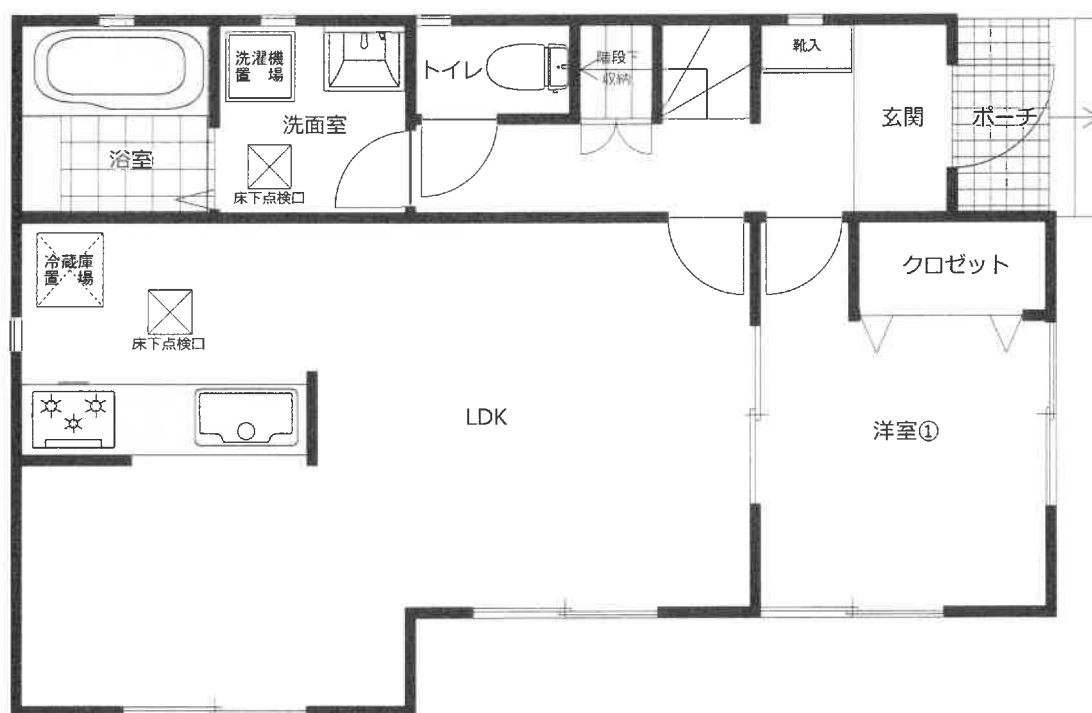
縮尺 1/250

作成者

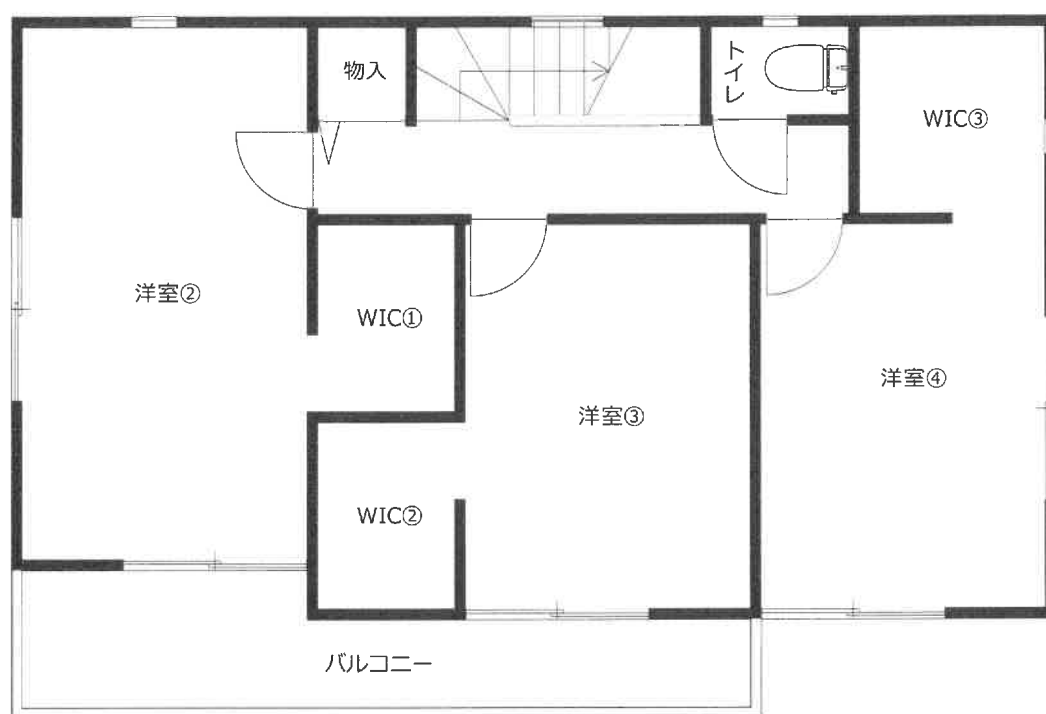
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②