

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	19,820,000 15,856,000	一括	3,964,000	687,511	0
1	3,610,000				
2	4,950,000				
3	2,730,000				
4	8,530,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|--|
| 1 | 所 在 | 小牧市高根二丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 | | |
| | 地 目 | 雑種地 | | |
| | 地 積 | 3 6 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 小牧市高根二丁目 | | |
| | 地 番 | 5 番 | | |
| | 地 目 | 雑種地 | | |
| | 地 積 | 4 9 6 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 小牧市高根二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 4 7. 7 1 平方メートル | | |
| 4 | 所 在 | 小牧市高根二丁目 1 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 | | |
| | 種 類 | 店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 6 2. 8 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 2 9. 0 9 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4】

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 小牧市高根二丁目
 地 番 3番
 地 目 雑種地
 地 積 362平方メートル
- 2 所 在 小牧市高根二丁目
 地 番 5番
 地 目 雑種地
 地 積 496平方メートル
- 3 所 在 小牧市高根二丁目
 地 番 1番
 地 目 宅地
 地 積 547.71平方メートル
- 4 所 在 小牧市高根二丁目 1番地
 家屋 番号 1番
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 362.86平方メートル
 2階 329.09平方メートル



令和 8 年(ケ)第 138 号

令和 8 年 6 月 25 日受理

令和 8 年 7 月 29 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 | 小牧市高根二丁目 | |
| | 地 番 | 3 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 3 6 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 小牧市高根二丁目 | |
| | 地 番 | 5 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 4 9 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 小牧市高根二丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 4 7. 7 1 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 小牧市高根二丁目 1 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 | |
| | 種 類 | 店舗 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 6 2. 8 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 2 9. 0 9 平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者フィフティセブン株式会社特別代理人)	1 物件4建物は、愛知中央美容協同組合(所有者)が「愛知中央美容専門学校」の称号で美容師を養成する学校を営んでいましたが、現在は閉校しています。

執行官の意見
1 物件1～4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、2土地は、駐車場として使用されている。 3 物件3土地は物件4建物の敷地として使用されており、同土地のその余の敷地部分には自転車置場、看板、電柱及びLPガス設備が設置されている。 4 物件4建物の占有状況については、所有者に対して通知書を送付し、所有者代表者に架電したが、いずれも連絡が取れず、事情を聴取することはできなかったが、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表も認められないことから、2枚目に記載のとおり認定した。 5 物件4建物の状況については、同建物は築38年目であり、経年に相当する劣化が認められ、特に多くの部屋の天井は損傷しており、電気コードも切断されていることが認められ、良好な状態とは言えない。 6 物件4建物の屋上には変電設備が設置されていることが目視により確認できたが、タラップを上がることは危険であると判断したので、同設備の銘板等は確認できなかった。同建物は昭和63年12月に建てられたものであるから、その当時に設置された変電設備には高濃度PCBは使用されていないものと思料する。しかし、低濃度PCB(微量PCB汚染)の可能性は残るものと思料する。 7 物件1～3土地の境界については、境界標は確認できなかったが、不動産登記法第14条第1項地図が存在すること及び現認した状況から、特に争いは生じていないものと思料する。 8 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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
8年6月25日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地・建物全部事項証明書申請
8年6月26日(金) 10:00-10:10 11:20-11:30 16:30-16:50	当庁 目的物件所在地	所有者に通知書送付 Aから事情聴取(電話) 目的物件確認、物件1～3土地調査、外観写真撮影
8年7月15日(水) 11:20-12:50	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影(評価人同行)
8年7月16日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	公図、建物図面、地積測量図申請

(特記事項)

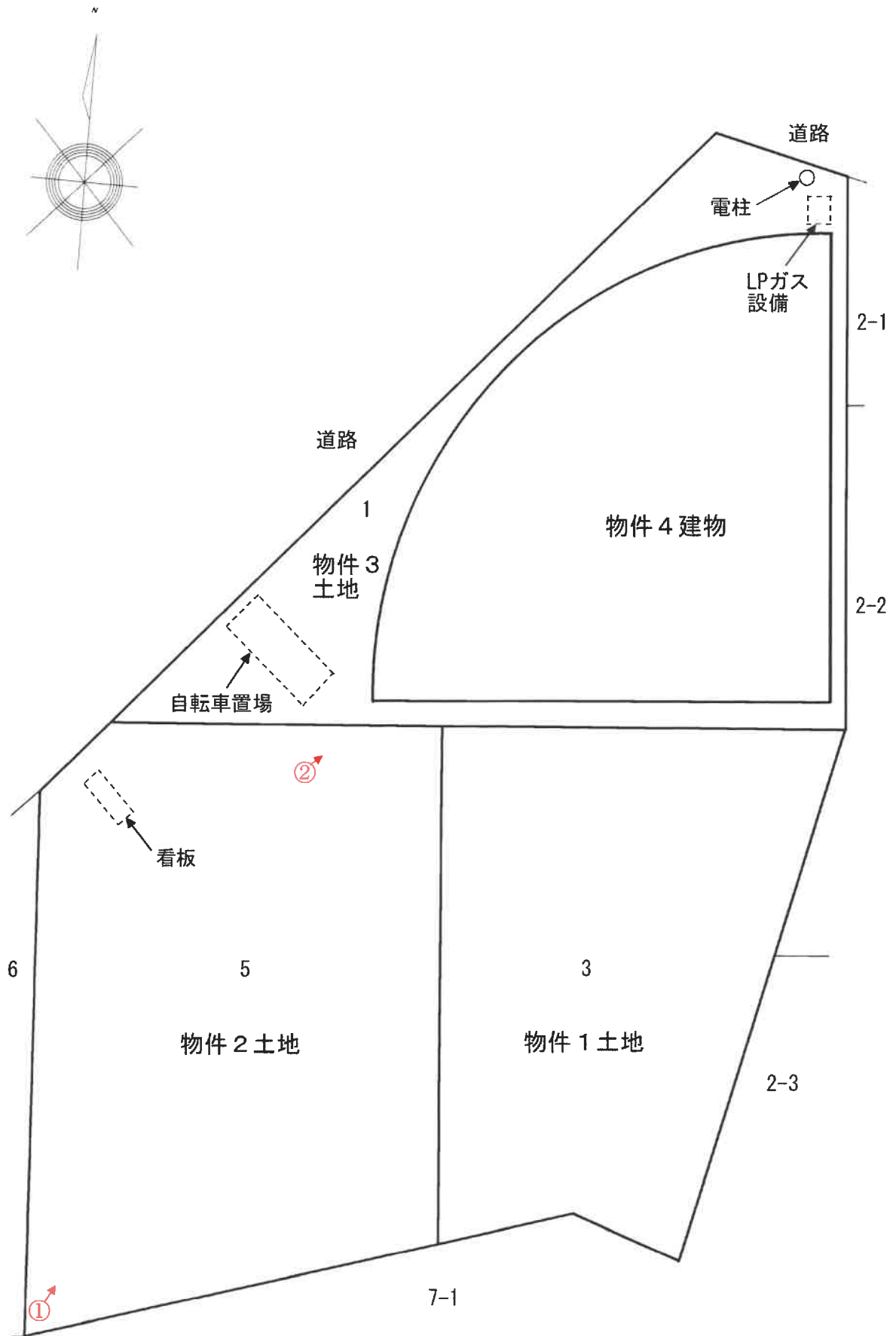
☐ 令和 年 月 日
物件 建物は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年7月15日
物件4建物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、同建物内に立ち入った。

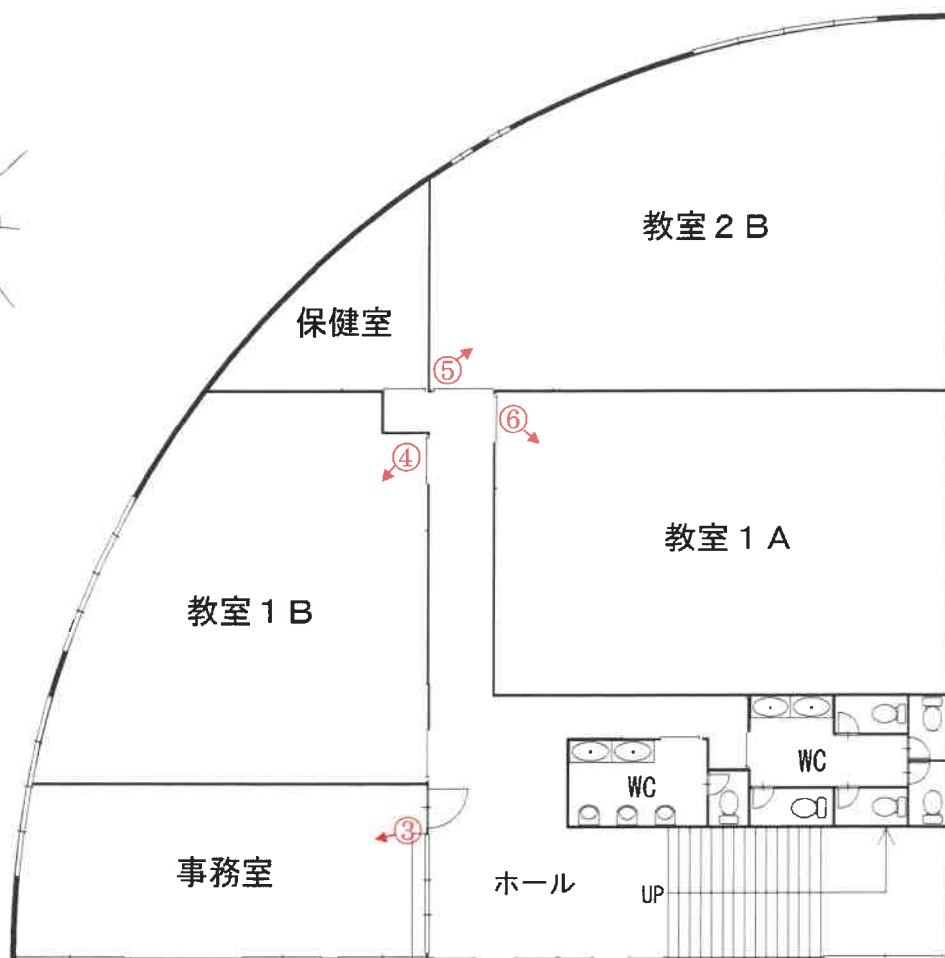
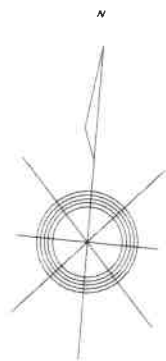
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

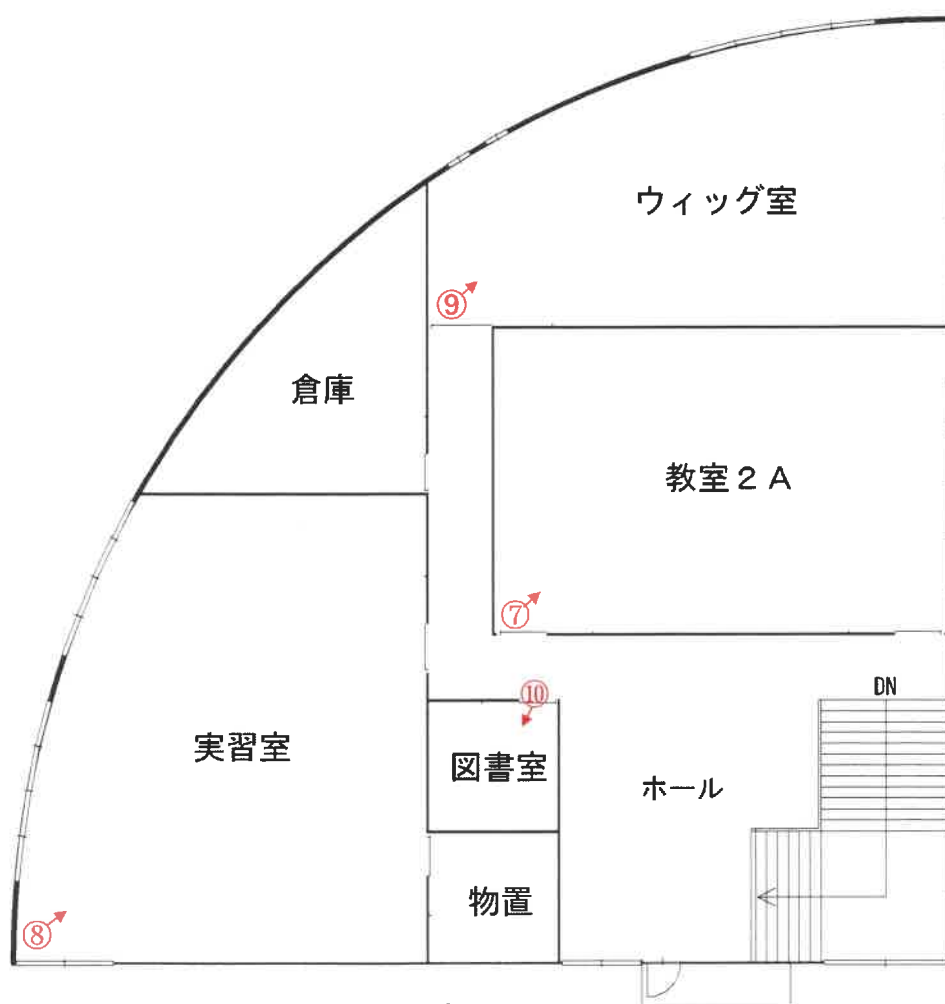
土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】

写真1 看板 自転車置き場 物件4建物 変電設備



物件1～3土地

写真2

物件4建物



自転車置き場

写真 3

物件 4 建物

1 階室内(事務室：天井の損傷)



写真 4

物件 4 建物

1 階室内(教室 1 B：天井の損傷)



写真 5

物件 4 建物

1 階室内(教室 2 B)



写真 6

物件 4 建物

1 階室内(教室 1 A : 天井の損傷)



写真 7

物件 4 建物

2 階室内(教室 2 A)



写真 8

物件 4 建物

2 階室内(実習室：天井の損壊)



写真 9

物件 4 建物

2 階室内(ウィッグ室：天井の損壊)



写真 1 0

物件 4 建物

2 階室内(図書室)





令和8年(ケ)第138号
令和8年7月1日受理
令和8年7月15日現地調査
令和8年8月10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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 19,820,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,610,000円
物件2(土地)	金 4,950,000円
物件3(土地)	金 2,730,000円
物件4(建物)	金 8,530,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	小牧市高根二丁目 3番 雑種地 362m ²	同左。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	小牧市高根二丁目 5番 雑種地 496m ²	同左。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	小牧市高根二丁目 1番 宅地 547.71m ²	同左。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小牧市高根二丁目1番地 1番 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 362.86m ² 2階 329.09m 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1～3）

位置・交通	名鉄小牧線「小牧原」駅の東方、道路距離約4.2km。 こまき巡回バス「高根北」停留所の東方、道路距離約10m。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線街路沿いに低層店舗が建ち並ぶほか、一般住宅も見られる地域。	
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 — 60% 200% — 居住誘導区域外、高次都市サービス誘導区域外 日常生活サービス誘導区域外 宅地造成等工事規制区域、砂防指定地
画地条件	地積 1,405.71㎡（登記合計） 間口 約44m 奥行 約29m 形状 不整形	
接面道路の状況	対象地は、北西側で幅員約12mの舗装市道、北側で幅員約8.5mの舗装市道に接面する角地である。接面道路は、いずれも建築基準法42条1項1号道路である。北西側市道とは概ね等高で接しているが、北側市道からは約0.3m～0.6m低くなっている。なお、北側市道には対象地側に約2.5mの路肩があり、舗装部分の幅員は約6mである。	
土地の利用状況等	物件1～3土地は、物件4建物の敷地およ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 なし なし（特記事項参照）
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図（昭和51年版、昭和61年版）による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。また、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の届出が出ている施設もない。 以上より、土壌汚染の可能性は低いものと思料されるが、正確には専門的調査を要する。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・物件３土地は、市街化調整区域に線引きされる前からの宅地である。再建築の可否等の詳細については、尾張建設事務所建築課に確認を要する。また、物件１、２土地は、市街化調整区域内の公簿地目「雑種地」であるため、建物の建築は原則としてできない。 ・公課証明書によると、物件１、２土地の課税地目は「宅地」である。 ・物件１～３土地は、一体で利用されており、筆境は明らかではない。形状は概ね公図のとおりと思われる。 ・物件２土地の北西端に看板が設置されている。 ・物件３土地の南西端に自転車置場、北端に電柱およびＬＰガス設備が設置されている。 ・北西側および北側市道には、下水道の本管は敷設されていない。トイレ様式、敷地内の設備状況等から個別浄化槽を使用している可能性が高いと考えられる。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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63年12月17日新築 平成9年4月18日一部取毀、増築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鋼板 ほか
	内 壁	クロス ほか
	天 井	化粧石膏ボード ほか
	床	プラスチックタイル ほか
	設 備	電気、上水道、個別浄化槽、プロパンガス ほか
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階 362.86㎡ 2階 329.09㎡ （計）691.95㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 店舗 間 取 り 附属資料「建物間取図（概略）」のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	・建物内の多くの部屋で天井材が破損している箇所が確認された。 ・尾張建設事務所建築課に確認したところ、対象建物は建築時に確認申請書が提出されており、検査済証が交付されている。なお、登記記録上は平成9年に増築が行われているものの、増築時に確認申請書が提出された記録はないとのことであった。 建築確認申請 番号：昭和63年第219-639号 日付：昭和63年9月28日 検査済証 番号：確認申請と同じ 日付：昭和63年12月23日	

特 記 事 項	・屋上に変電設備が設置されている。建物の建築時期を踏まえると高濃度P C Bの使用可能性は低いと考えられるが、低濃度P C B混入の可能性を否定することはできない。ただし、銘板等の確認が困難であったため詳細は不明である。 ・建物の建築時期等を考慮するとアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。但し、詳細は不明であり、専門家の調査が必要である。
---------	--

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1～3）

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	50,300	0.50	362	0.90	8,190,000
2	50,300	0.50	496	0.90	11,230,000
3	50,300	0.50	547.71	0.90	12,400,000

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）

基準地 小牧(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 46,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/90 = & 50,300 \text{ 円/㎡} & & & & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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(南東)1.02

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.01×形状 0.93×規模 0.85×公簿地目(一部、雑種地)0.63 = 0.50

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4）

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
4	250,000	691.95	0.05	8,650,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} + \text{経過年数 } 38 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.05$$

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	8,190,000	0.10	場所的利益	820,000
2	11,230,000	0.10	場所的利益	1,120,000
3	12,400,000	0.55	法定地上権	6,820,000
合 計				8,760,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等について、物件1、2土地は場所的利益、物件3土地は法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ10%、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	8,190,000	－820,000		0.70	0.70	3,610,000
2	11,230,000	－1,120,000		0.70	0.70	4,950,000
3	12,400,000	－6,820,000		0.70	0.70	2,730,000
4	8,650,000	＋8,760,000	0	0.70	0.70	8,530,000
一 括 価 格 (合計)						19,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内に存し雑種地を含むこと、美容専門学校として利用されていた建物であるため、間取りや設備が一般的な店舗と異なり、需要者が限定的となること等から、一般市場に於いても短期間での売却が困難であることを考慮した。

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

地価公示価格等 小牧(県)-3

所 在 : 小牧市高根2丁目450番
価 格 : 46,200 円/㎡
位 置 : 名鉄小牧線「小牧原」駅の東方、道路距離約 4.6 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 南東側幅員 6m市道に接面
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 : 畑、一般住宅が混在する道路の整備された住宅地域

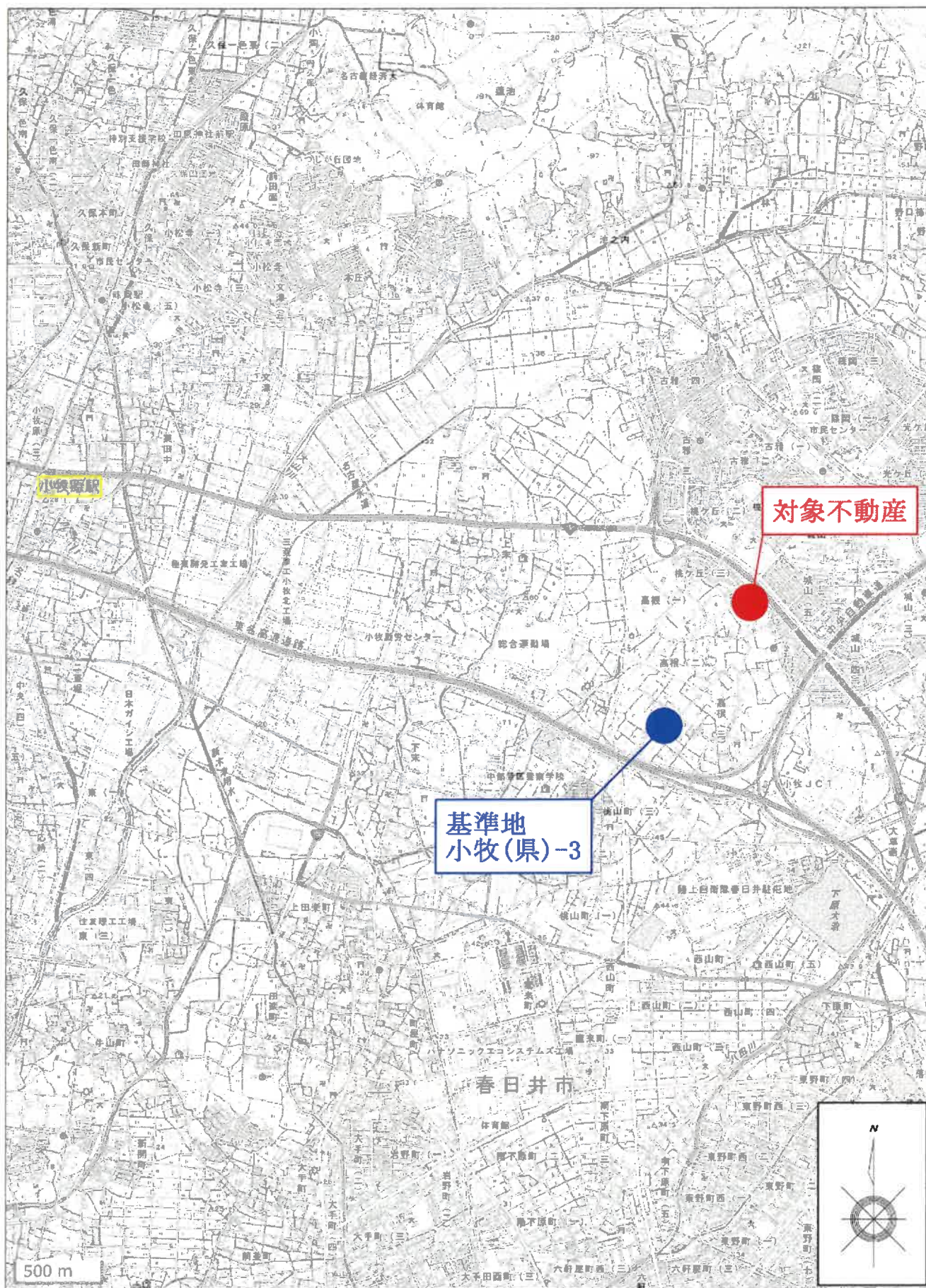
第7 附属資料

- 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

以 上

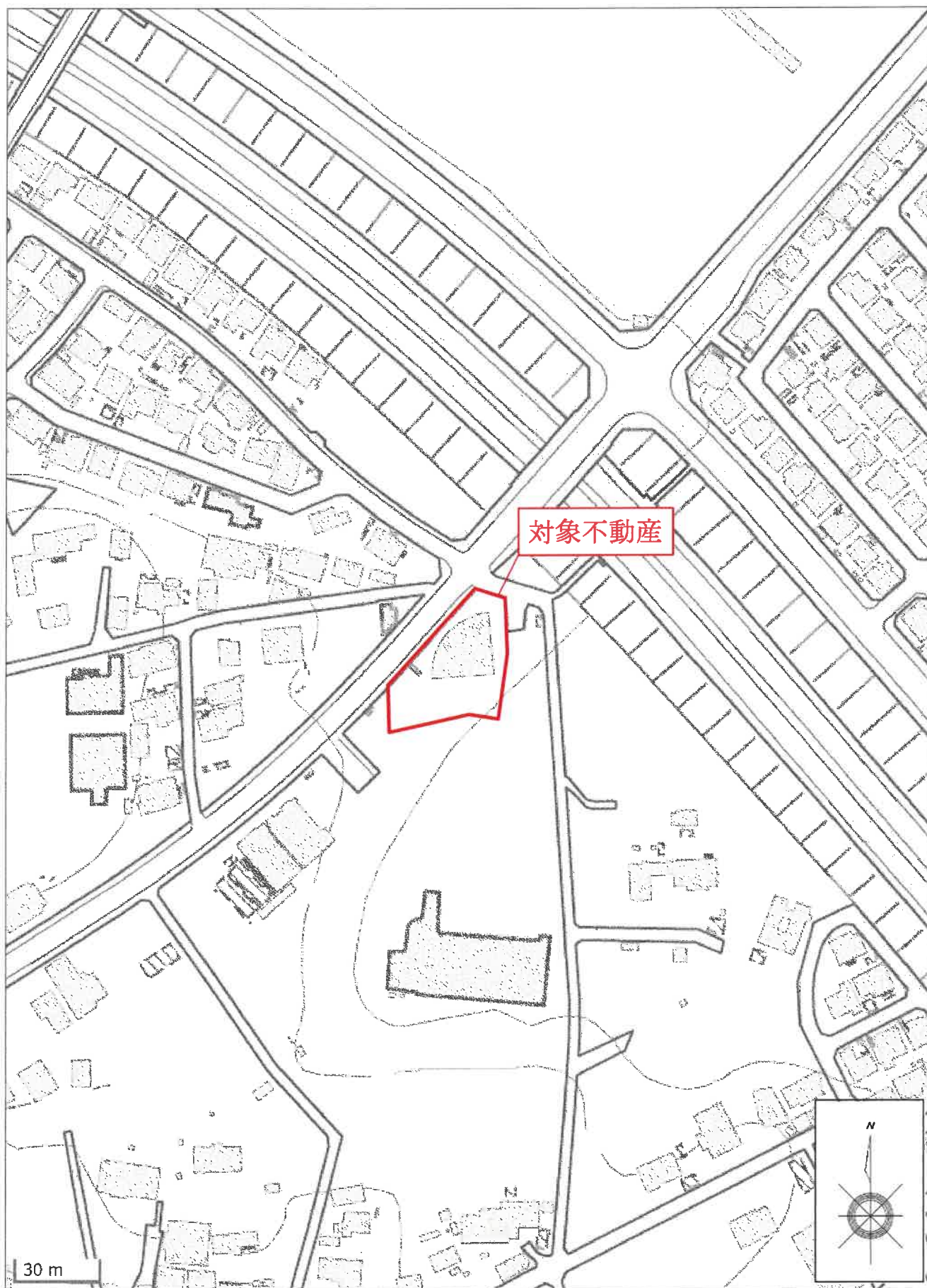
附 属 資 料

位置図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



地区外

地区外

①

2-1

2-2

4

31-1

2-3

42

32

34

地区外

7-1

7-2

7-3

36,753

-17151.822

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

高根
2丁目

請求部	所在	小牧市高根二丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成5年8月26日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年4月23日

名古屋法務局

地図整理番号：M73584

登記官

(1/1)

A 4判に縮小

登記年月日：平成15年4月17日

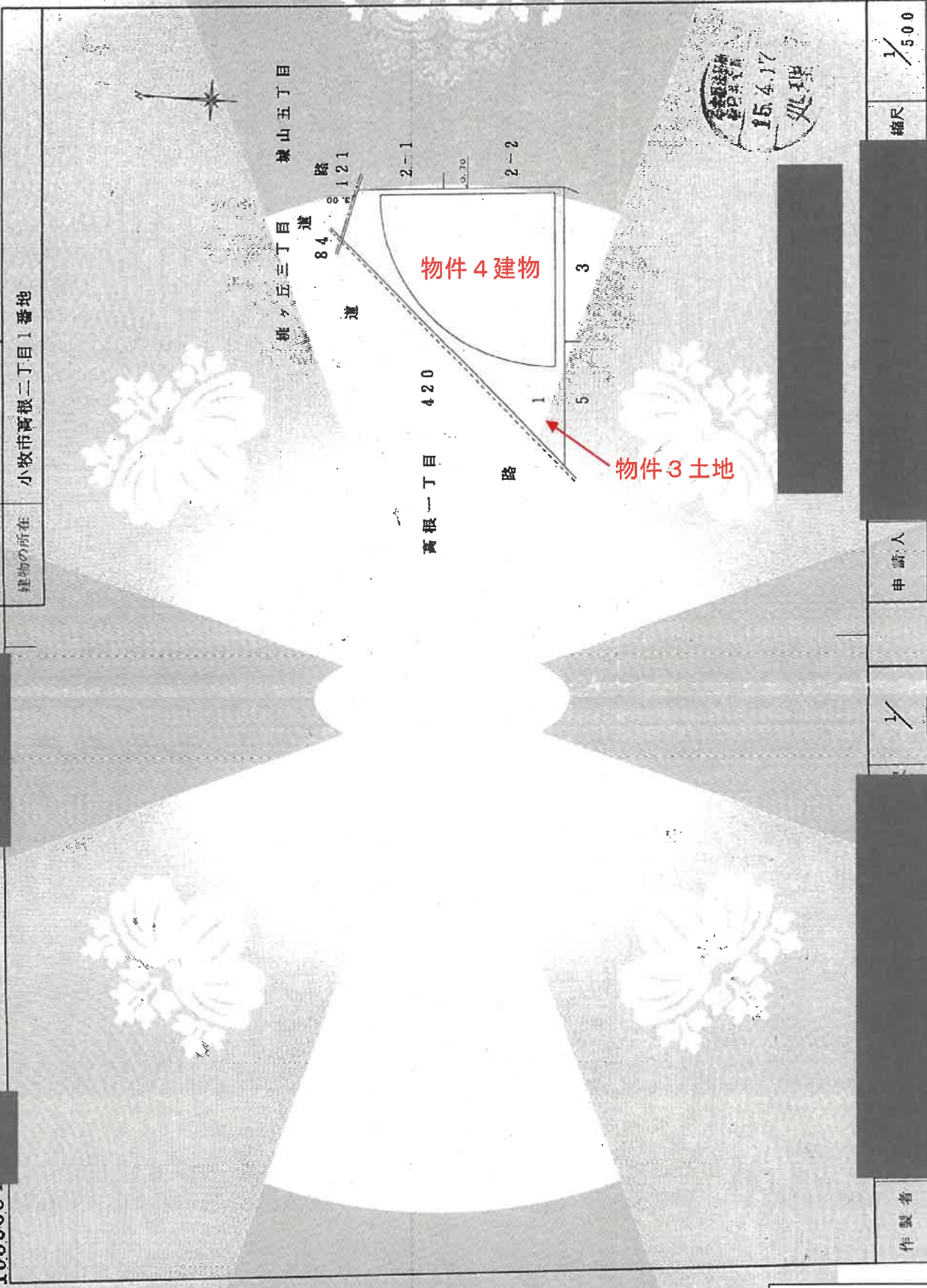
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和8年4月23日 名古屋法務局

各階平面図

家屋番号 1番

建物の所在 小牧市高根二丁目1番地

建物図面



A4判に縮小

登記年月日：平成15年4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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和8年4月23日 名古屋法務局

1950055

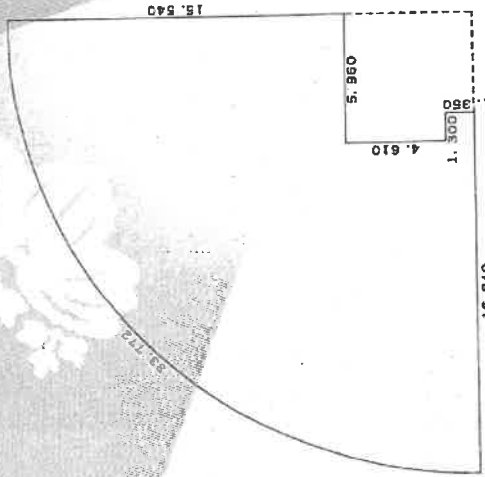
各階平面図

家屋番号 1番

建物図面

建物の所在 小牧市高根二丁目1番地

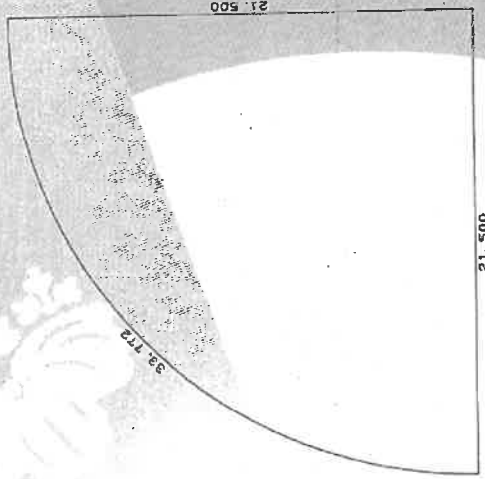
2階



求積表

$15.540 \times 16.840/2 = 120.745800$
 $5.960 \times 16.840/2 = 74.857600$
 $3.14 \times 21.500^2/4 - 21.500^2/2 = 131.74125$
 $1.350 \times 1.300 = 1.755000$
合計 329.099650
床面積 329.09㎡

1階



求積表

$21.500 \times 21.500/2 = 231.125000$
 $3.14 \times 21.500^2/4 - 21.500^2/2 = 131.74125$
合計 362.866250
床面積 362.86㎡

A4判に縮小

名古屋法務局
春日井支局
15.417
処理

作製者

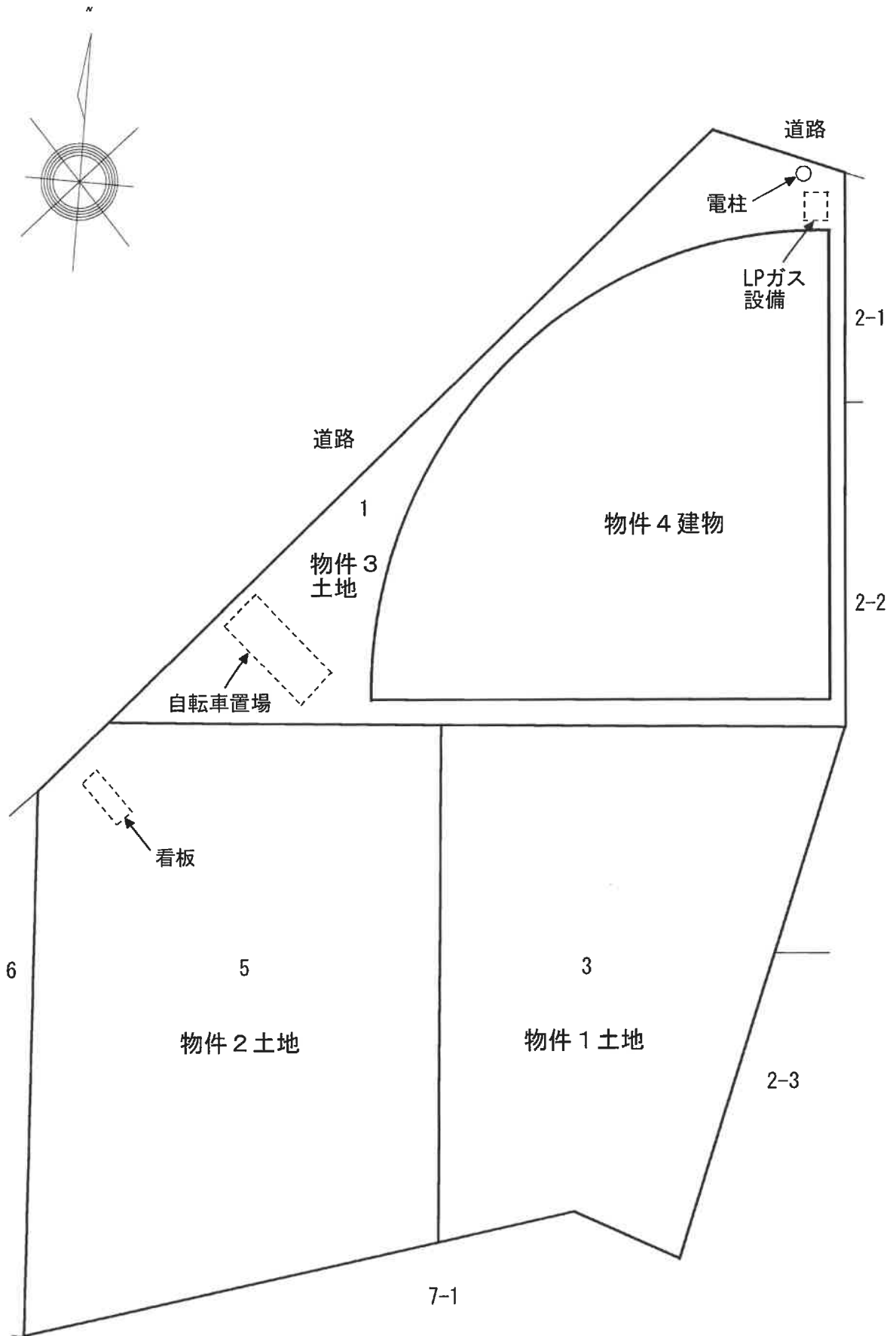
申請人

1/250

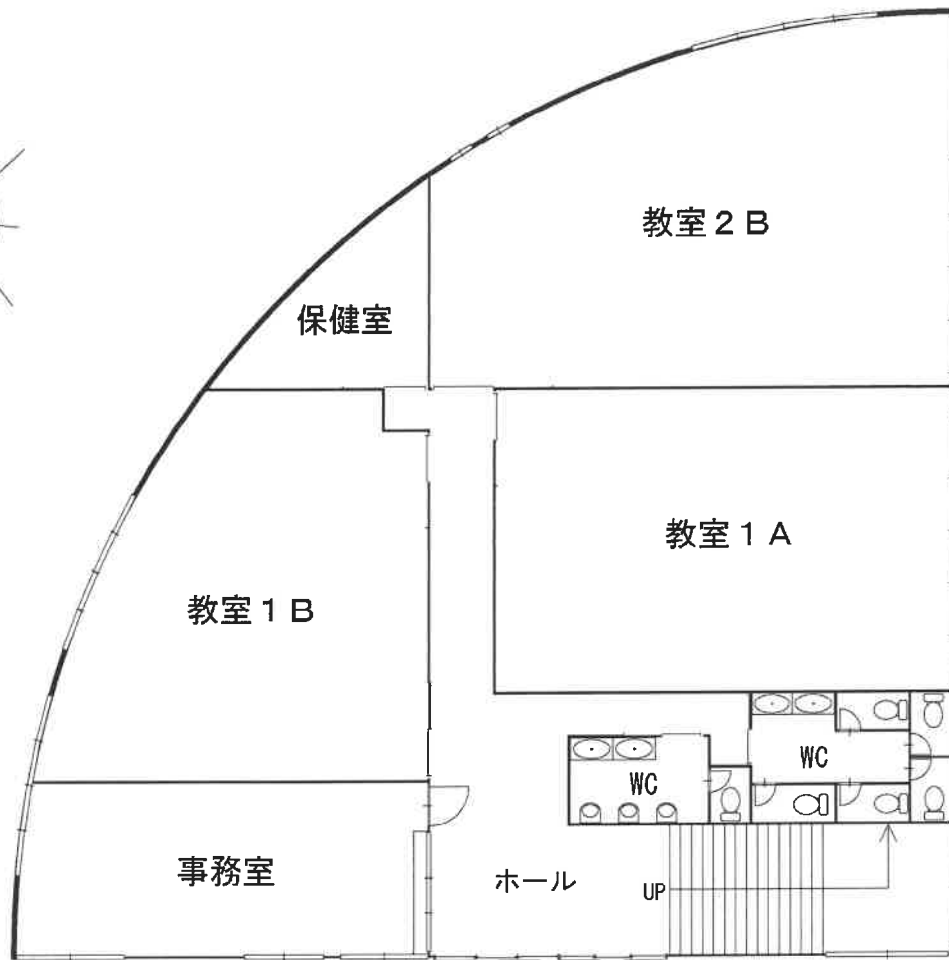
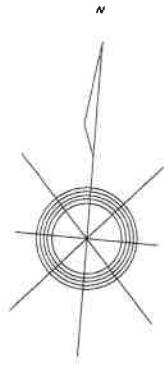
縮尺

1/250

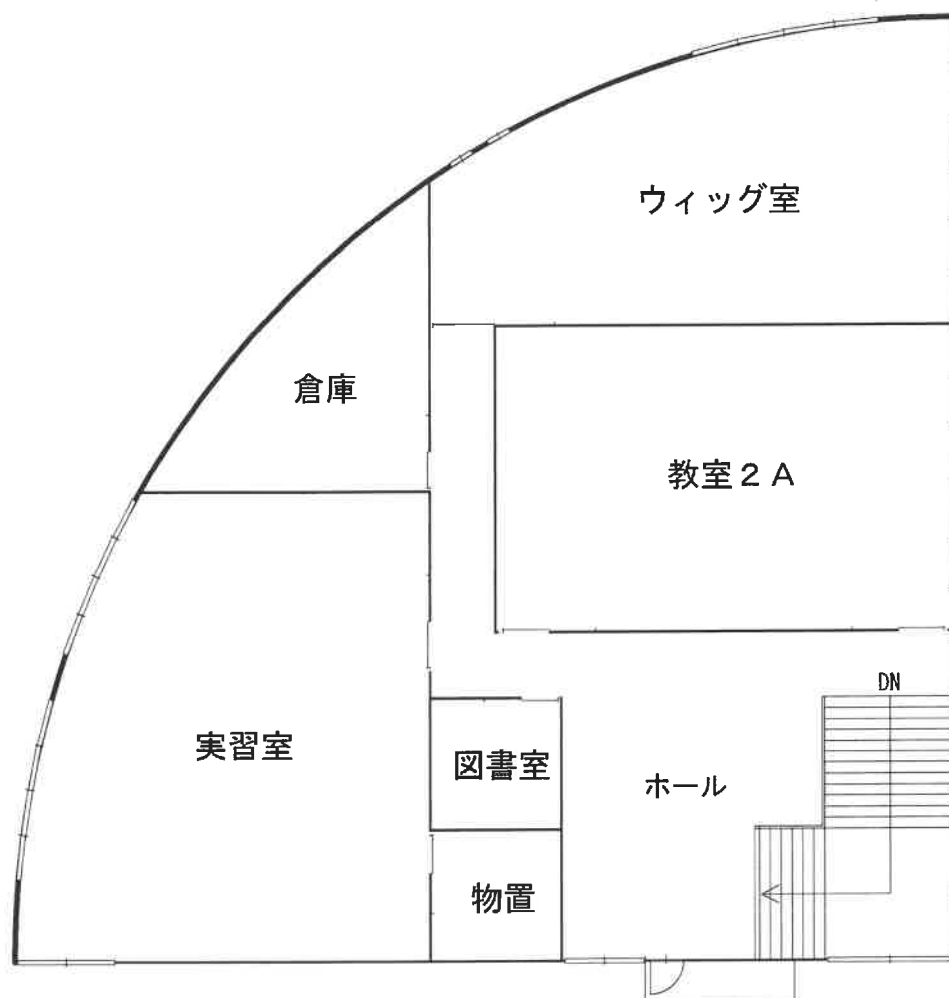
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



看板

自転車置場

写真1

物件4建物



写真2