

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月11日から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25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12月 9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12月 2日 午前 9時00分から 令和 8年12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10月27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, 2	9,950,000 7,960,000	一括	1,990,000	92,513	23,472
1	2,670,000				
2	7,280,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 知多市八幡字中島 | |
| | 地 番 | 92番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 163.17平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市八幡字中島 92番地1 | |
| | 家屋 番号 | 92番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.13平方メートル |
| | | 2階 | 48.85平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9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

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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 知多市八幡字中島 | |
| | 地 番 | 92番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 163.17平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市八幡字中島 92番地1 | |
| | 家屋 番号 | 92番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.13平方メートル |
| | | 2階 | 48.85平方メートル |



令和 8 年(7)第 182 号

令和 8 年 7 月 9 日受理

令和 8 年 9 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 并 上 和 彦

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 知多市八幡字中島 | |
| | 地 番 | 92 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 163.17 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市八幡字中島 92 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 92 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 57.13 平方メートル |
| | | 2 階 | 48.85 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)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	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。	
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居宅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 ☒ 土地建物配置図(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

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有状況等は、電気、水道が停止していないこと、駐車している軽自動車、表札、生活に必要な家財道具等が置かれている状況から2枚目のとおり認めた。
- 2 物件2土地は東側隣地（地番92番3）とフェンス等がなく接している状態である。東側隣地（地番92番3）の東側にフェンスが存在する。西側にはフェンスが存在し、西隣は神社が存在する。南側の東西2か所の端と北側の西端に境界杭が存在した。北側の東端の杭は一見して確認できなかった。
- 3 物件1土地には債務者名義の軽自動車が存在したほか、自転車、廃材等が置かれたままになっていた。
- 4 物件2建物内には、障子や襖の破れ、壁の穴（リビング・ダイニングの南東側窓付近）や2階洋室1の扉の内側、1階LDKの北西側扉の廊下側の扉にそれぞれ穴が見られた。このほか建物全部事項証明書によると平成24年5月新築で約14年経過しており、経年相応のクロスや床の汚れ、クロスの剥がれなどの劣化等が見られた。雨漏りなどの不具合のある箇所は、一見して確認できなかった。
- 5 洋室3の部屋はエアコンと扇風機が稼働していた。
- 6 債務者兼所有者に照会書を送付したが協力を得られなかった。
- 7 本件建物内で猫を飼育していた可能性がある。

(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
8年7月10日(金) 10:15-10:30	名古屋法務	公図、建物図面、地積測量図等交付申請
8年7月13日(月) 11:50-12:15	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測
8年7月17日(金) 11:30-11:45	執行官室	債務者に対し、期日連絡通知書(7月29日午前10時00分)送付
8年7月29日(水) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、評価人同行
8年8月10日(月)	執行官室	軽自動車検査協会へ検査証交付申請書送付
8年8月19日(水)	執行官室	軽自動車検査協会から車両照会が到着

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件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29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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

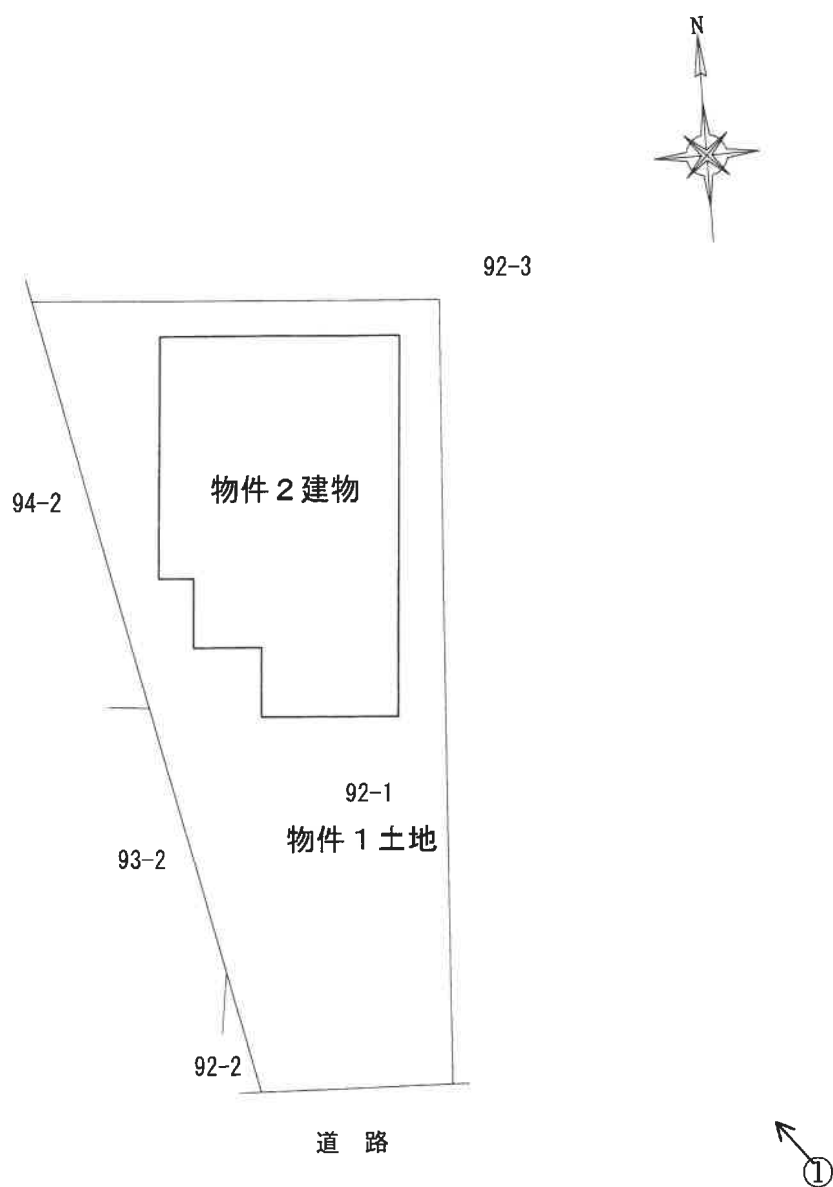
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

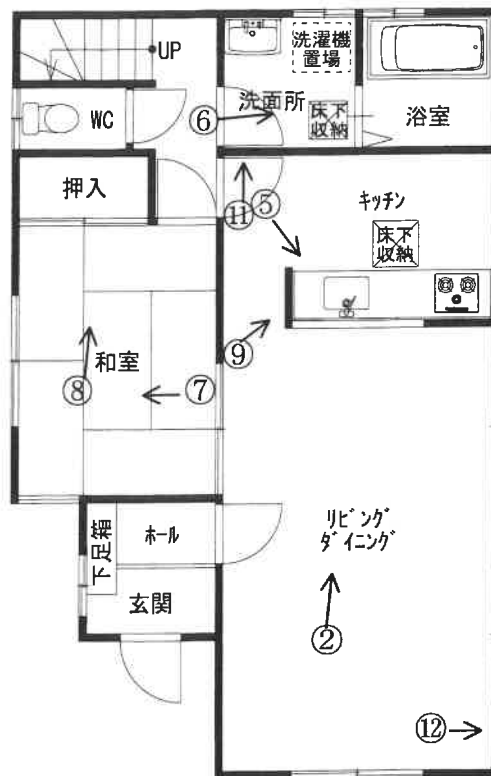
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図（概略）

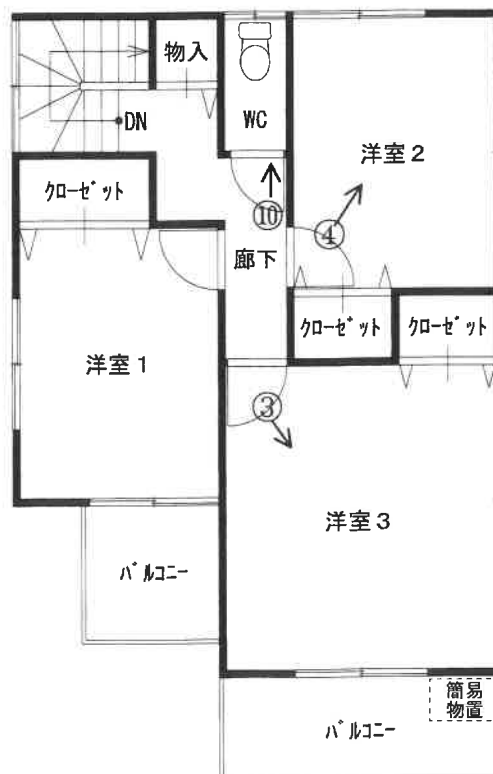


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取り図（概略）



1 階



2 階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

(6 枚目)

東側隣地（地番 9 2 番 3） 物件 2 建物



物件 1 土地

① 南東方向から撮影



② 屋内の状況（リビングダイニング）

（7枚目）



③ 屋内の状況（洋室3）



④ 屋内の状況（洋室2）

（8枚目）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（洗面所）

（9枚目）



⑦ 屋内の状況（和室の障子が破れている様子）



⑧ 屋内の状況（和室の襖が破れている様子）

（10枚目）



⑨ 屋内の状況（キッチンのクロスが傷んでいる様子）



⑩ 屋内の状況（2階洋室1の扉の内側に穴が開いている様子）
（〃枚目）



⑪ 屋内の状況（リビング・ダイニングの北西側扉の廊下側に穴が開いている様子）



⑫ 屋内の状況（リビング・ダイニングの南東側窓付近の壁に穴が開いている様子）



令和8年（ケ）第182号
令和8年7月13日受理
令和8年7月29日現地調査
令和8年8月21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

角谷 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,670,000 円
物件2 (建物)	金 7,280,000 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 番 地 目 地 積	知多市八幡字中島 9 2 番 1 宅地 1 6 3 . 1 7 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	知多市八幡字中島 9 2 番地 1 9 2 番 1 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル 2 階 4 8 . 8 5 平方メートル	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「寺本」駅 南方 道路距離約450m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に戸建住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域	
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（本件土地の東方に位置する県道の道路境界から西へ30m超の地域） ※本件土地は用途地域を跨っている。（特記事項） 60% 150% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 163.17㎡ 間口 約5m、奥行 約21m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約4.6mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物の敷地として利用されている。隣接不動産の状態は、南側は市道、北側は一般住宅、東側は一般住宅の通路状の土地を介してアパート、西側は神社である。	
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	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和38年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は事業所の敷地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地は用途地域を跨っている。東方に位置する県道の道路境界から西へ30m内の地域は、第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内）である。 ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する（名称：中島遺跡、時代：弥生から古墳・中世、遺物：弥生土器、須恵器、山茶碗）。周知の埋蔵文化財包蔵地内で工事を行う際には、愛知県知事へ事前の届出が必要である（文化財保護法第93条第1項）。詳細は知多市健康文化部歴史民俗博物館に問い合わせを要する。	

特 記 事 項 (つづき)	• 本件土地は、知多市の洪水ハザードマップ（信濃川、横須賀新川）によると浸水想定区域（想定される水深0.5～1.0m未満）に該当し、浸水実績図（平成12年9月の東海豪雨）によると浸水区域に該当する。
--------------------------	---

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24年5月10日新築 経 過 年 数 約 14 年 経済的残存耐用年数 約 16 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道、ガス その他 —
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
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	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	・1階LDKの北西側扉の廊下側に穴が開いている。また、2階洋室1の扉の内側に穴が開いている。 ・キッチンの壁クロスに損傷がある。 ・和室の障子紙、襖紙が破損している。 ・上記のほか、建物内は経年使用相当の劣化、汚損等が見られる。 ・2階の南東側バルコニーに簡易物置が設置されている。

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/㎡)	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	73,000	0.79	163.17	0.9	8,470,000

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 知多-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,900\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & = & 73,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南向き） 1.09 × 奥行長大 0.90 × 間口狭小 0.90
× 形状 0.90 = 0.79

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	132,000	105.98	0.41	5,740,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}16\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}16\text{年} + \text{経過年数}14\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}25\%) = 0.41 \end{aligned}$$

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	8,470,000	0.55	法定地上権	4,660,000

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) {(ア±イ)-ウ}×エ ×オ
1	8,470,000	-4,660,000		1.0	0.7	2,670,000
2	5,740,000	+4,660,000	0	1.0	0.7	7,280,000
一括価格 (合計)						9,950,000

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（知多-16）

所 在：知多市八幡字荒古前6番12
価 格：73,900円／㎡
位 置：名鉄常滑線「寺本」駅の北東方道路距離約530m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北東側幅員4.0m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150%）
地 域 の 概 要：一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地所在図・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

位置図



付近案内図



登記年月日：平成24年4月19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8年5月27日 名古屋地務局半田支局 登記官

図 図
所 在
地 積 測 量

地 番 92-1、92-3

土地の所在 知多市八幡字中島

求積表

番号	①92-1					
NO	Xa	Yb	Xa · (Yb+1 - Yb-1)	面積		
B1	-111253.922	-25539.407	899008.301326	21.461		
B2	-111274.910	-25524.926	-1059869.593020	8.042		
B3	-111276.946	-25519.886	-999141.114018	20.509		
B4	-111264.976	-25519.842	1059356.043130	10.784		
合計			-326.851942			
合計面積			163.1759810			
備 考			163.17	㎡		

番号	②92-3					
NO	Xa	Yb	Xa · (Yb+1 - Yb-1)	面積		
Y1B	-111244.110	-25531.902	1076782.470030	10.032		
B1	-111253.922	-25529.407	-1430725.426920	10.784		
B2	-111264.976	-25519.842	-1059869.593150	20.509		
B3	-111276.946	-25519.886	-182031.530888	3.032		
YK39	-111276.127	-25519.884	-429704.64618	10.294		
C13	-111264.942	-25519.266	-283725.621000	19.841		
C11	-111245.195	-25514.834	1094931.791030	17.302		
合計			-429.009001			
合計面積			214.523008			
備 考			214.52	㎡		

基準点座標一覧表

点 名	X 座 標	Y 座 標	標 高
1009A	-111409.990	-25033.926	街区三角点
1004A	-111051.181	-25289.003	街区三角点

測地系	世界測地系
投影系	横 糸
測量年月日	平成24年4月5日

境界点の種類の種類	記号
石	□
コンクリート杭	田
プラスチック杭	⊗
金属板	△
金属プレート	+
印刷	○
木杭	○
計算点	○

(会員専用)

作成者

平成24年4月6日作成

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成24年6月16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8年5月27日 名古屋法務局 井田 幸尚

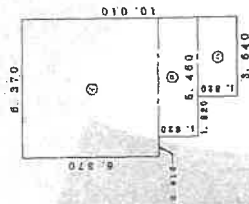
登記官

建物図面図

家屋番号 9.2番1

建物の所在 知多市八幡字中島9.2番地1

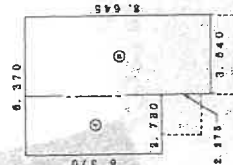
1階



求積表

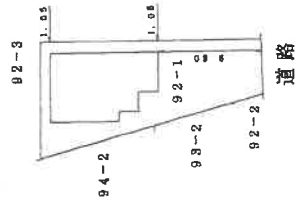
①	$6.370 \times 6.370 =$	40.576900
②	$5.460 \times 1.820 =$	9.937200
③	$3.640 \times 1.820 =$	6.624800
合計		57.138900
床面積		57.13 m^2

2階



求積表

①	$6.370 \times 2.730 =$	17.390100
②	$8.645 \times 3.640 =$	31.467800
合計		48.857900
床面積		48.85 m^2



A4判に縮小

(会員専用)

作成者

(平成24年6月1日作成)

縮尺

1/250

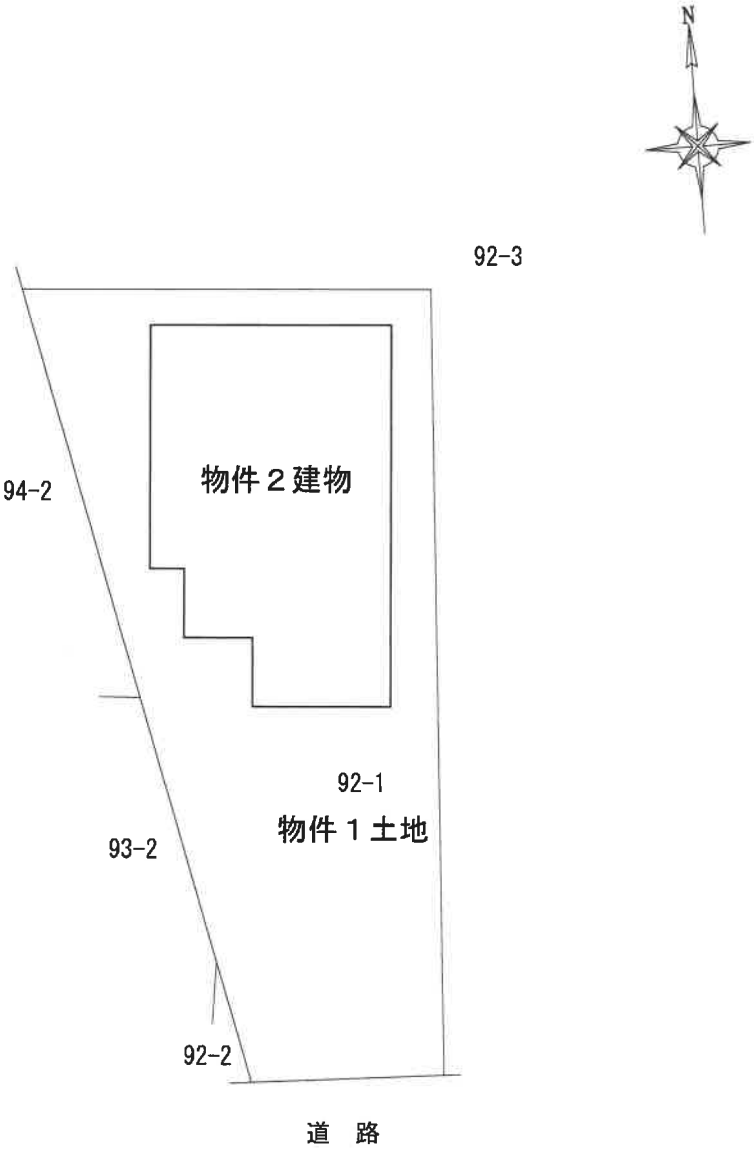
申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

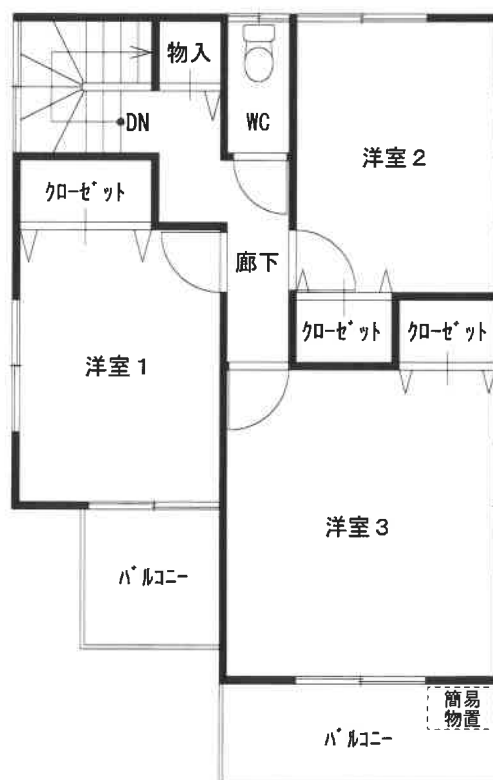
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階

①

物件2建物



②

物件2建物

