

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 6月24日から 令和 8年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 8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 7月22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 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月15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 9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 | 知多市新知東町三丁目 |
| | 地 番 | 19番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多市新知東町三丁目 19番地13 |
| | 家屋 番号 | 19番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.30平方メートル
2階 45.30平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 | 知多市新知東町三丁目 |
| | 地 番 | 19番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 知多市新知東町三丁目 19番地13 |
| | 家屋 番号 | 19番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.30平方メートル |
| | | 2階 45.30平方メートル |



令和 7 年(又)第 126 号

令和 7 年 10 月 6 日受理

令和 7 年 10 月 24 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 | 知多市新知東町三丁目 | |
| | 地 番 | 19番13 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 103.28平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 知多市新知東町三丁目 19番地13 | |
| | 家屋 番号 | 19番13 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 45.30平方メートル |
| | | 2階 | 45.30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
■ A(債務者)	<p>1 私は、物件1、2土地建物(以下「本件物件」という。)の所有者です。</p> <p>2 物件2建物は、私と妻及び子供2人が住んでいます。なお、同建物内では犬を1匹飼っています。</p> <p>3 本件物件について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>4 物件2建物は、市の上下水道を使用しており、ガスは都市ガスです。</p> <p>5 物件2建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。</p> <p>6 本件物件で事件、事故が起きたことはありません。</p> <p>7 物件1土地は、境界で問題になったことはありません。</p> <p>8 物件1土地上に電柱が1本設置されており、土地使用料として年額2000～3000円位が振り込まれてきます。</p>

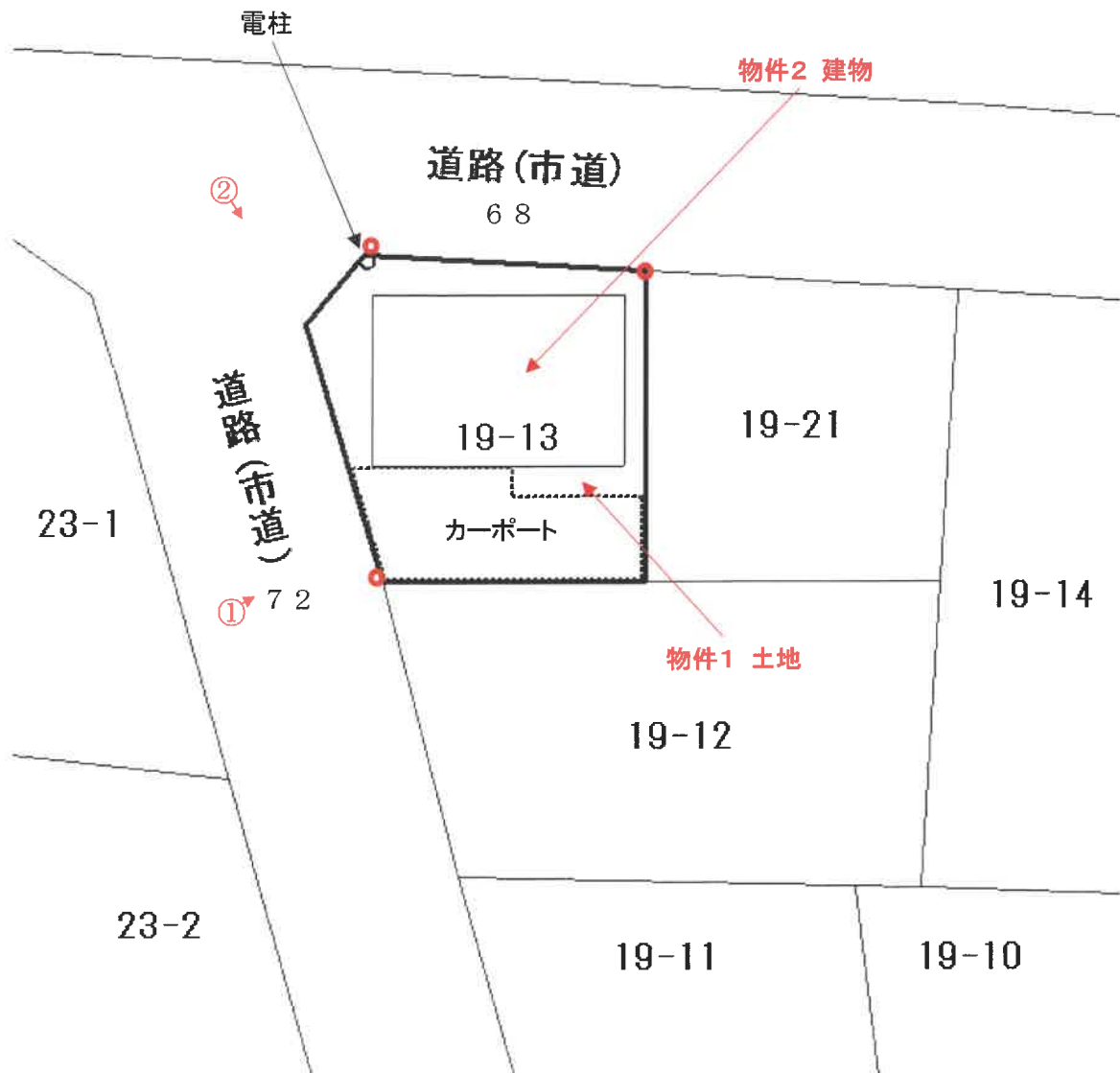
執行官の意見	
<p>1 本件物件の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地の接道状況は別紙配置図のとおりである。</p> <p>2 物件1土地上に物件2建物が建てられており、同土地のその余の敷地部分は主に駐車場で、カーポート(工作物)と電柱1本が設置されている。</p> <p>3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物内では小型犬1匹が飼われている。</p> <p>4 物件2建物の状況については、同建物は築12年目の木造建物であるが、壁や扉に穴が開いていたり、落書きがあったりする等、経年以上の劣化・損傷が認められる。なお、小型犬による引っ掻き傷は殆ど認められず、獣臭や糞尿の臭いは感じられなかった。</p> <p>5 物件1土地の境界については、同土地に関する不動産登記法第14条第1項地図及び地積測量図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標の存在を確認できたこと、関係人の陳述及びその他現認した状況から、明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。</p> <p>6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月7日(火) 10:00-10:10 10:20-10:30	名古屋法務局 当庁	公図、地積測量図、建物図面、土地建物登記 事項証明書申請 Aから事情聴取(電話) Aに通知書送付
7年10月8日(水) 9:20-9:35	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
7年10月22日(水) 9:50-10:40	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 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。</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 _____ を立ち合わせ、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)



※ ● は境界標を示す。

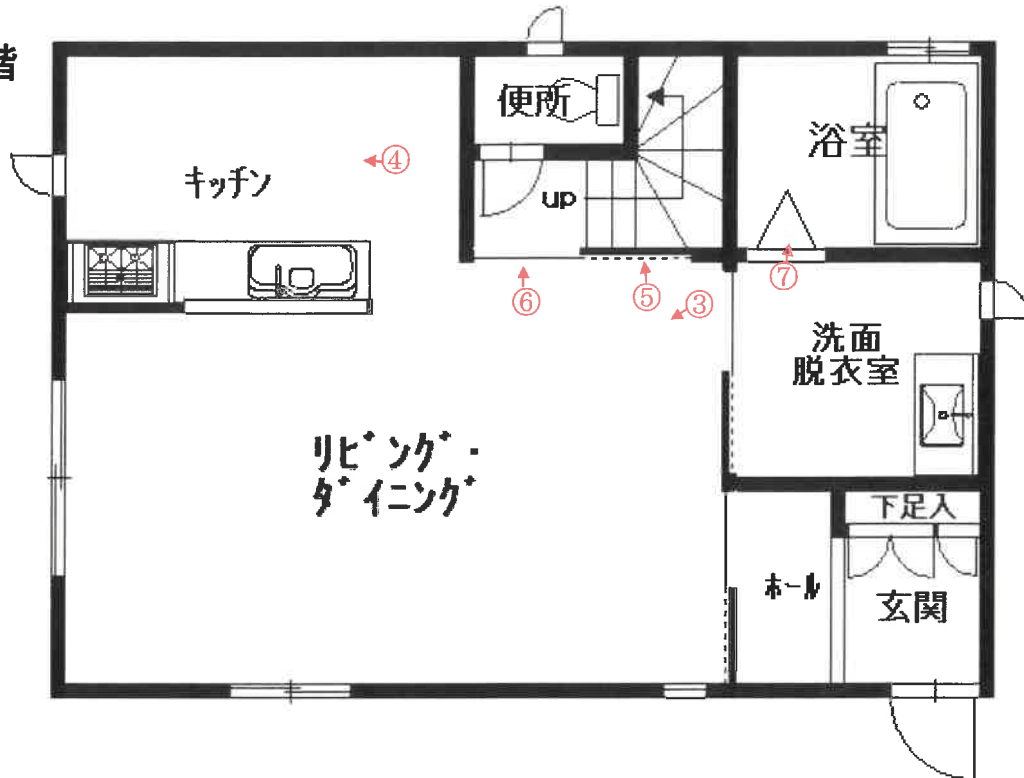
(5 枚目)

令和7年(又)第126号
←○写真撮影位置・方向

建物間取図(概略)



1階



2階

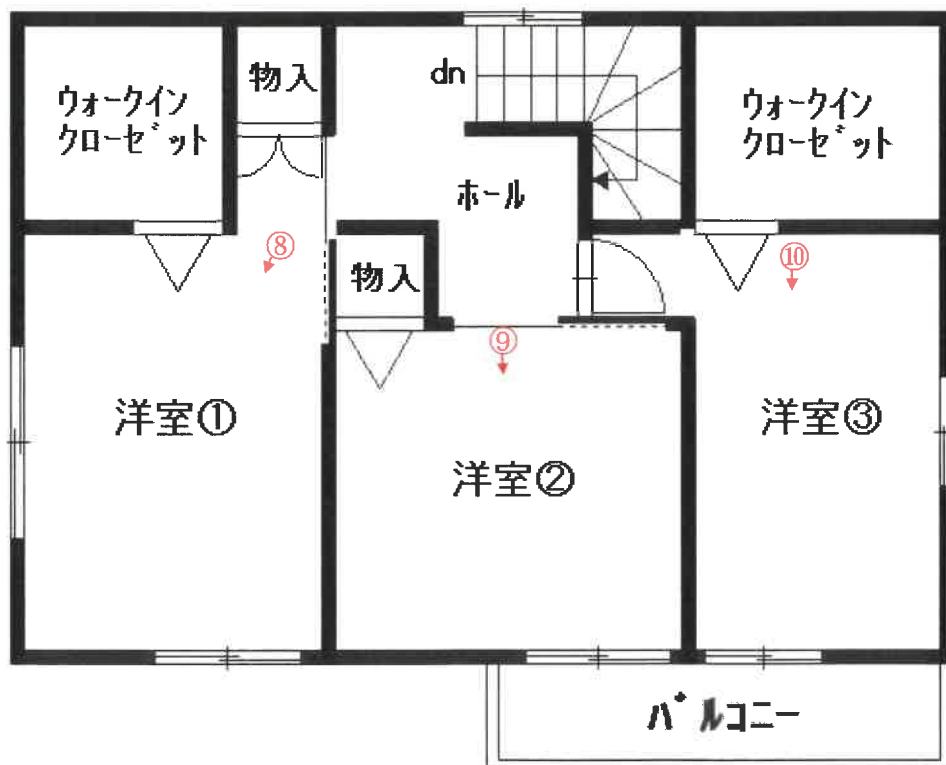


写真1



物件1土地

写真2



写真3

物件2 建物

1階室内(リビングダイニング)



写真4

物件2 建物

1階室内(キッチン)



写真5

物件2建物 1階室内(リビングダイニングの壁の落書き, 穴)



写真6

物件2建物 1階室内(リビングダイニングの扉の穴)



写真7

物件2建物

1階室内(浴室)



写真8

物件2建物

2階室内(洋室①)



穴

写真9

物件2建物

2階室内(洋室②)



写真10

物件2建物

2階室内(洋室③)



令和 7 年 (又) 第 126 号
令和 7 年 10 月 9 日 受 理
令和 7 年 10 月 22 日 現地調査
令和 7 年 10 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

荒 川 鶴 章 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,470,000 円
物件2(建物)	金 9,240,000 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き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 地目 地積	知多市新知東町三丁目 19番13 宅地 103.28m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	知多市新知東町三丁目 19番地13 19番13 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 45.30m ² 2階 45.30m 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）

位置・交通	名鉄常滑線「古見」駅 南東方 道路距離 約1,600m 知多市コミュニティーバス(あいあいバス)「新知東町2丁目」バス停 北東方 道路距離 約140m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 60% 100% 建築基準法第22条区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 絶対高さ制限10m、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 103.28㎡ 間口 約11.5m(南東側)、奥行 約10m～約11m 形状 ほぼ整形	
接面道路の状況	南西側幅員約6m市道、北西側幅員約6m市道に等高(駐車場部分)～約0.5m高く(建物敷地部分)接面している。(いずれも建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	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。	
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	土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。また、平成14年、昭和61年、昭和45年の住宅地図で調査したところ、従前より土壌汚染の発生する利用はされていなかった。しかし、専門機関による現地調査を行っておらず、その有無及び程度は不明である。	
特記事項	・南東部分にカーポートが、西側部分に電柱が設置されている。 ・埋蔵文化財の包蔵地の指定は受けていない。	

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26年5月30日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気、都市ガス、上・下水道等 そ の 他 ー
床面積（現況）	1階 45.30㎡ 2階 45.30㎡ 計 90.60㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 3LDK+2ウォークインクローゼット (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	<ul style="list-style-type: none"> ・リビング・ダイニングから便所に向かう扉、及び2階南側洋室の壁に穴が空いているほか、クロスに落書き等があり経年以上の劣化・損傷が認められた。 ・室内で小型犬1匹を飼育している。

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	98,600	1.08	103.28	0.90	9,900,000

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-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 98,000 \text{ 円/㎡} & \times 101.6 & /100 \times 100/100 & \times 100/101 & = & 98,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：標準的画地と判断。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：方位(南西向き) 1.04 × 角地 1.04 = 1.08

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減価率 10%

(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	90.60	0.46	8,250,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}14\text{年} + \text{経過年数}11\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.46$$

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	9,900,000	0.50	法定地上権	4,950,000

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50%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	9,900,000	-4,950,000	/	1.00	0.7	3,470,000
2	8,250,000	+4,950,000	0	1.00	0.7	9,240,000
一括価格(合計)						12,710,000

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

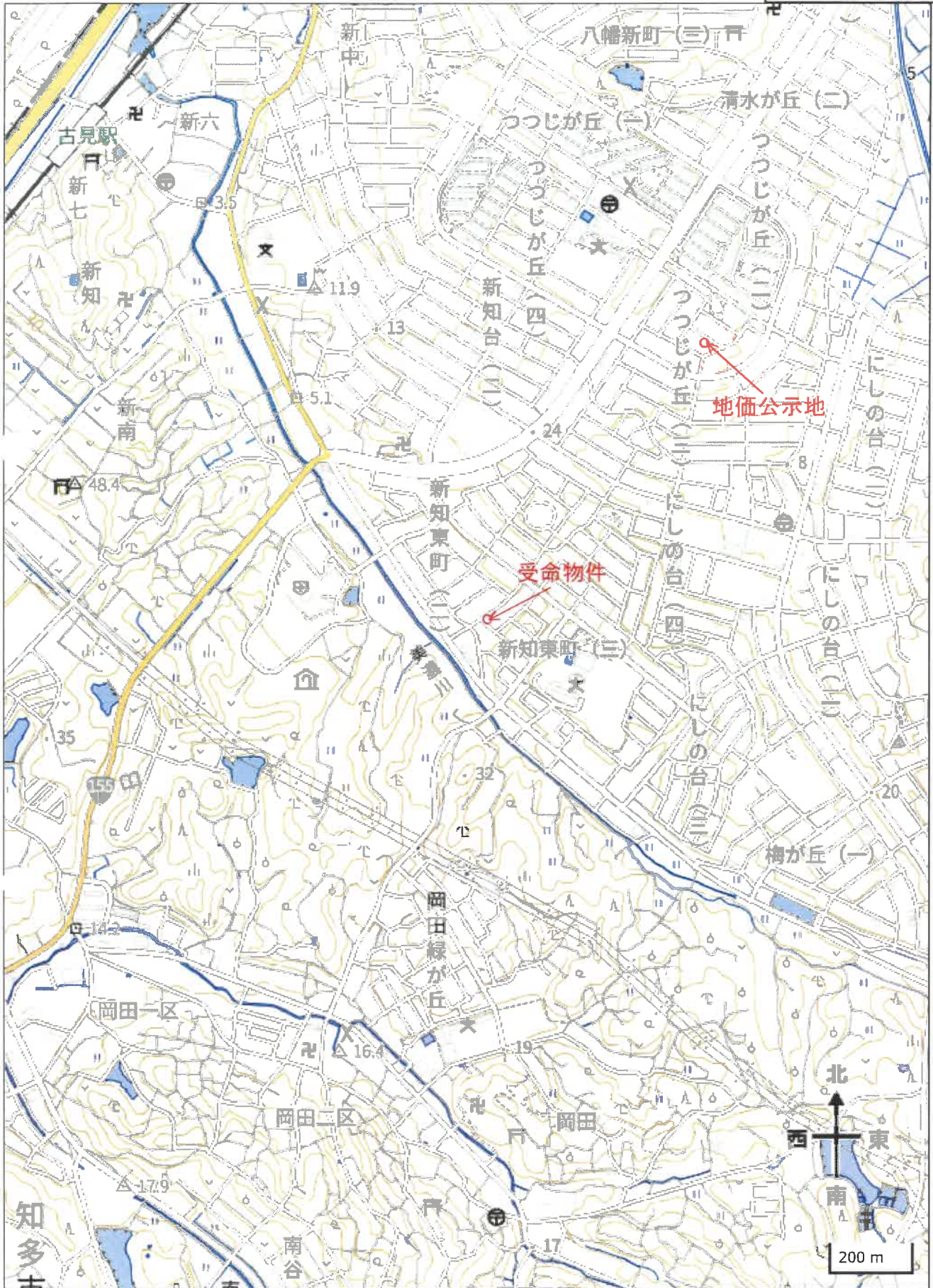
地価公示価格（知多一6）

所 在：知多市つつじが丘3丁目7番3
価 格：98,000円/㎡
位 置：名鉄常滑線「朝倉」駅の南東方 道路距離 約1,800m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：283㎡
供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路：北東側 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150%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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





A 4 版に縮小

23-8

(座標値種別 測量成果) 27265.216



-27410.216 (座標値種別: 測量成果)



A 新知東町2丁目

請 求 部 分	所 在	知多市新知東町三丁目				地 番	19番13			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅶ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成25年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年1月28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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年8月29日

名古屋法務局

地図整理番号: M69128

登記官

(1/1)



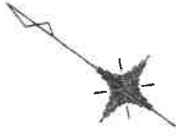
建物図面
各階平面図写

A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 19番13

建物の所在 知多市新知東町三丁目19番地13

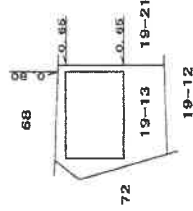


1~2階
(各階同型)



求積表

$5.552 \times 8.160 = 45.304320$
床面積 45.30 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年5月31日

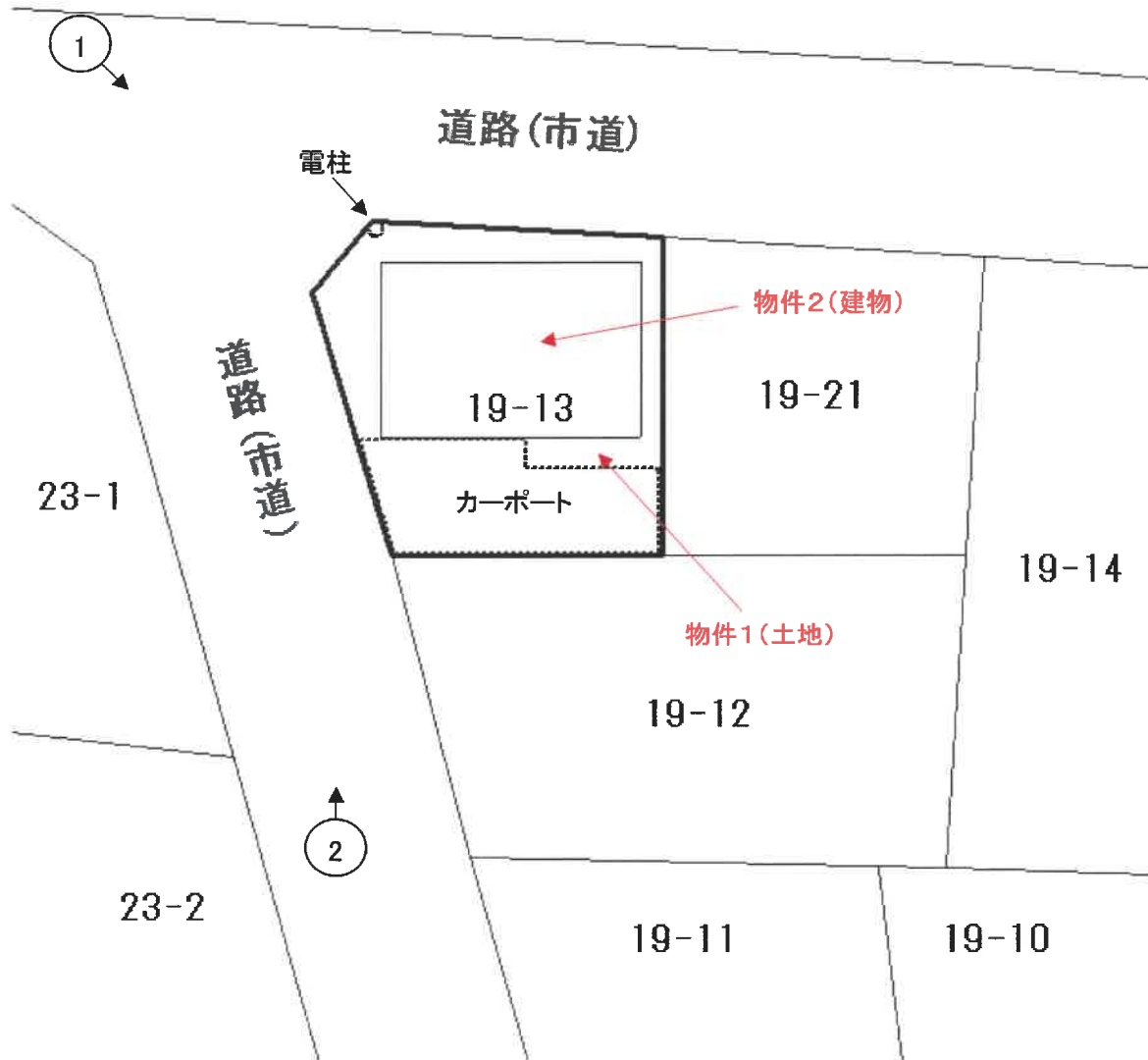
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和7年8月29日 名古屋法務局

登記官

土地建物配置図(概略)

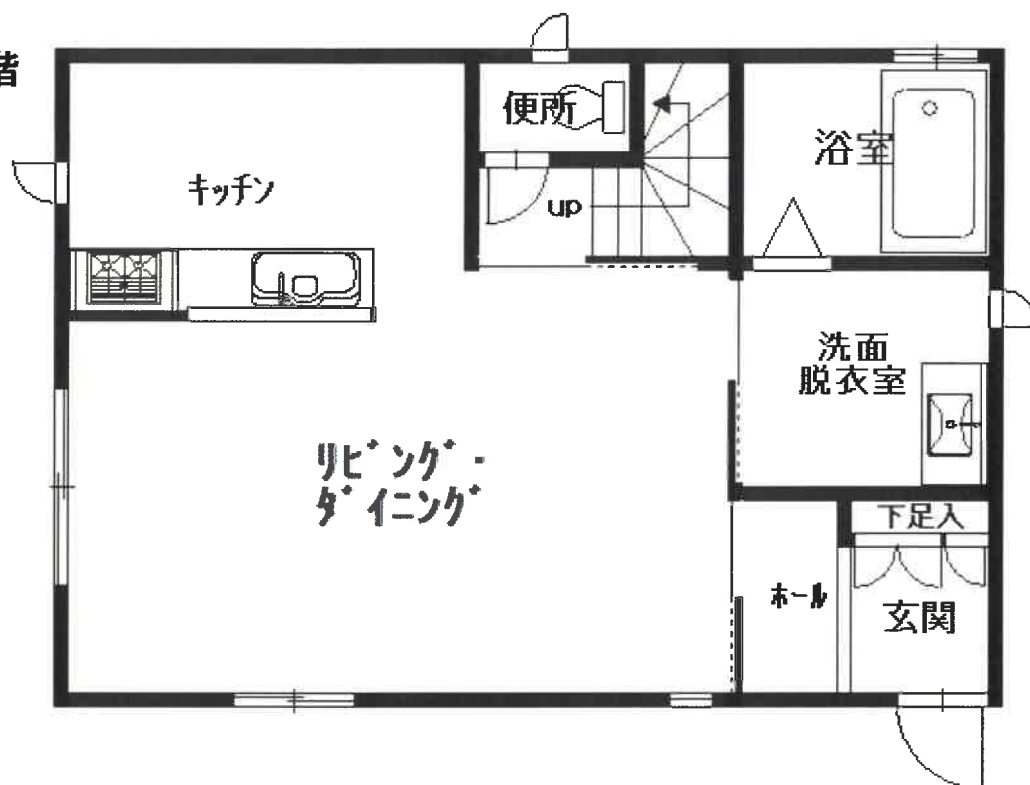


写真撮影位置

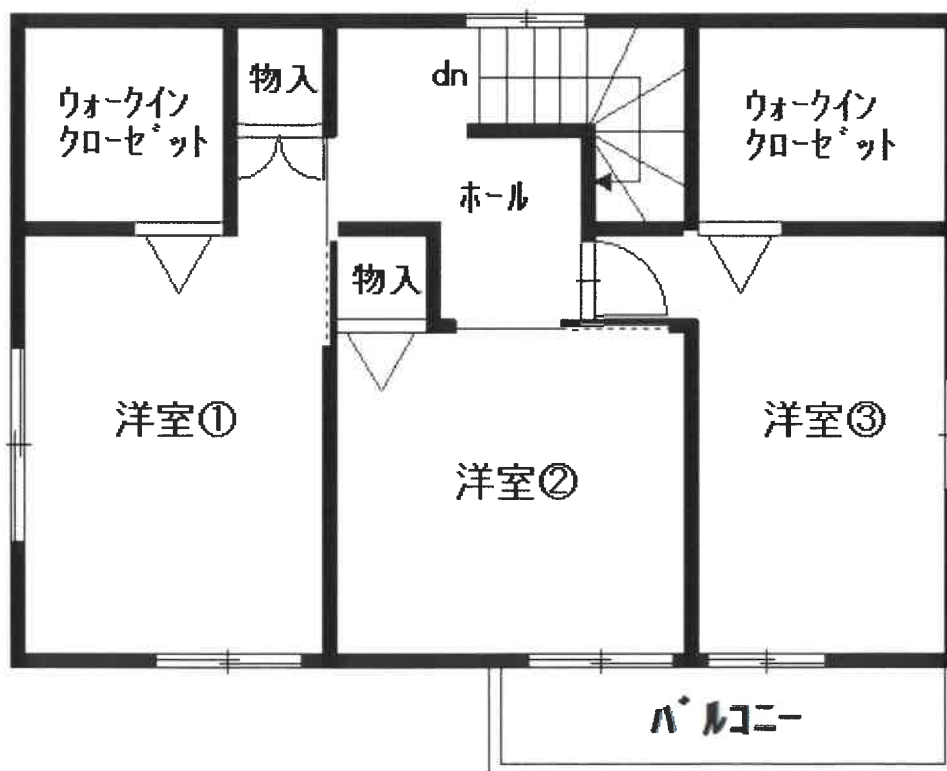
建物間取図(概略)



1階



2階



現況写真



①



②