

## 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 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 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   | 小牧市久保一色南二丁目                      |
|   | 地 番   | 194番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 175.88平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 小牧市久保一色南二丁目 194番地1               |
|   | 家屋 番号 | 194番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 1月26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1, 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   | 小牧市久保一色南二丁目                      |
|   | 地 番   | 194番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 175.88平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 小牧市久保一色南二丁目 194番地1               |
|   | 家屋 番号 | 194番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 281 号

令和 7 年 10 月 30 日受理

令和 7 年 11 月 27 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   | 小牧市久保一色南二丁目        |             |
|   | 地 番   | 194番1              |             |
|   | 地 目   | 宅地                 |             |
|   | 地 積   | 175.88平方メートル       |             |
| 2 | 所 在   | 小牧市久保一色南二丁目 194番地1 |             |
|   | 家屋 番号 | 194番1              |             |
|   | 種 類   | 居宅                 |             |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建         |             |
|   | 床 面 積 | 1階                 | 62.93平方メートル |
|   |       | 2階                 | 54.65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 (債務者兼所有者)	<p>1 物件2建物は、私と妻の2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、同建物内では小型犬を1匹飼っていましたが、その犬は既に亡くなっています。</p> <p>2 物件2建物は、市の上下水道を使用していますが、同建物は、建築当初からオール電化住宅ですので、ガスは使用しておらず、ガス管の引き込みもしていません。</p> <p>3 物件2建物に設置されている太陽光発電システム(以下「システム」という。)に関する支払いは完済しています。</p> <p>4 システムによる電力は、物件2建物内で使用し、余った電力は売電しています。売電契約者は私です。</p> <p>5 物件2建物には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。また、同建物で事件・事故が起きたこともありません。</p> <p>6 現在、物件1土地の駐車場部分には、私が代表者を務める株式会社ラビングホーム(以下「会社」という。)の自動車が2台停まっていますが、同社は破産申立準備中なので、一時的に停めてあるものです。なお、同社と私との間に駐車料金等の金銭授受はありません。</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>

(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

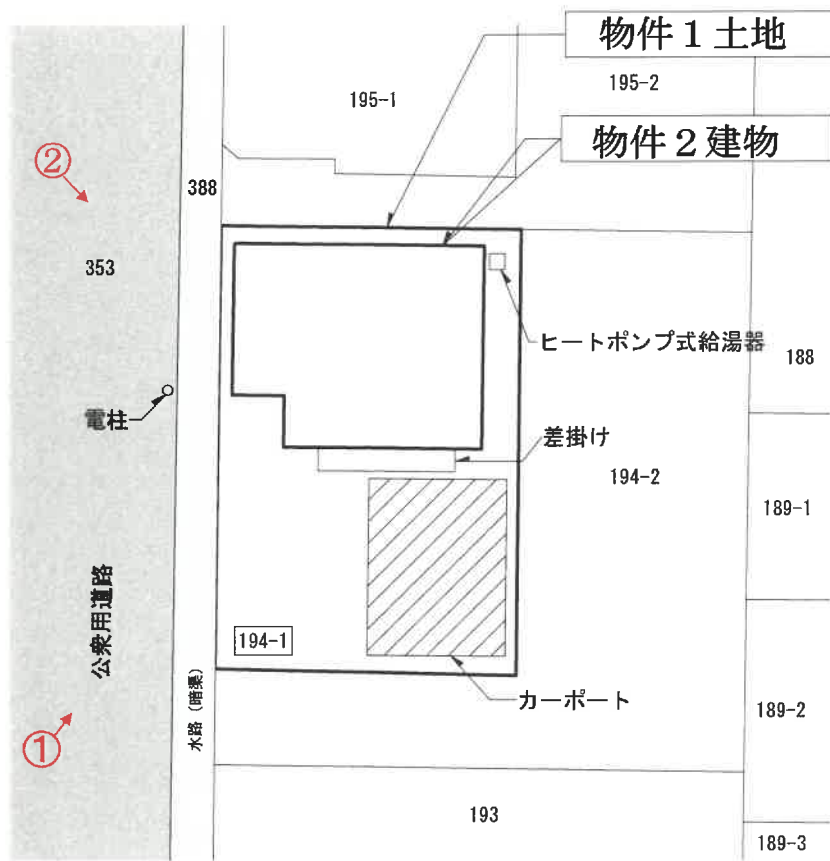
- 1 物件1、2土地建物の状況は、別紙関係図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1土地の接道状況は同関係図のとおりである。
- 2 物件1土地にオール電化住宅の物件2建物が建てられており、同建物1階南側にはウッドデッキと差掛けが造られている。
- 3 物件1土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場で、カーポート及びヒートポンプ式給湯器が設置されている。
- 4 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。
- 5 物件2建物の状況については、同建物は築16年目の木造建物であるが、経年劣化の程度は比較的少ないものと思われ、特に目立った劣化箇所は認められなかった。また、同建物内では小型犬が1匹飼われていたと思われるが、小型犬による目立った引っ掻き傷は認められなかった。
- 6 物件2建物には、システムが設置されており、同建物の屋根には太陽光発電パネルが設置されている。
- 7 物件1土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること及び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。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。
- 8 物件1土地の駐車場部分には、会社所有の自動車2台が停まっているが、一時的な駐車であると思われること、駐車料等の金銭授受はないと思われること、駐車場は区画割されていないこと、一時的に適宜の場所に駐車されていると思われることから、同土地に対する会社の占有は認められないものと思料する。
- 9 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

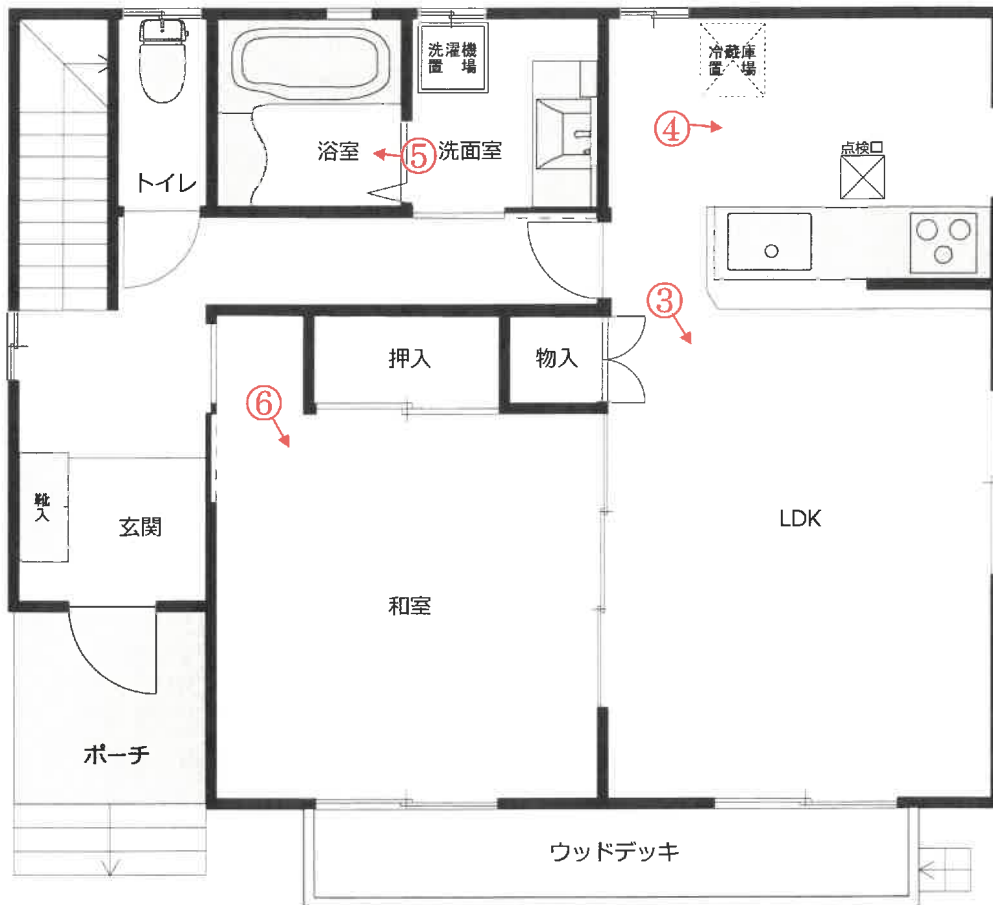
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月31日(金) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	土地建物登記事項証明書, 公図, 地積測量図, 建物図面申請 Aに通知書送付
7年11月5日(水)	当庁	住民票申請(11/12着)
7年11月10日(月) 14:00-14:10	目的物件所在地	目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影
7年11月21日(金) 10:00-10:40	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、 Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月21日 物件2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

# 土地建物位置関係図（概略）



# 建物間取図（概略）

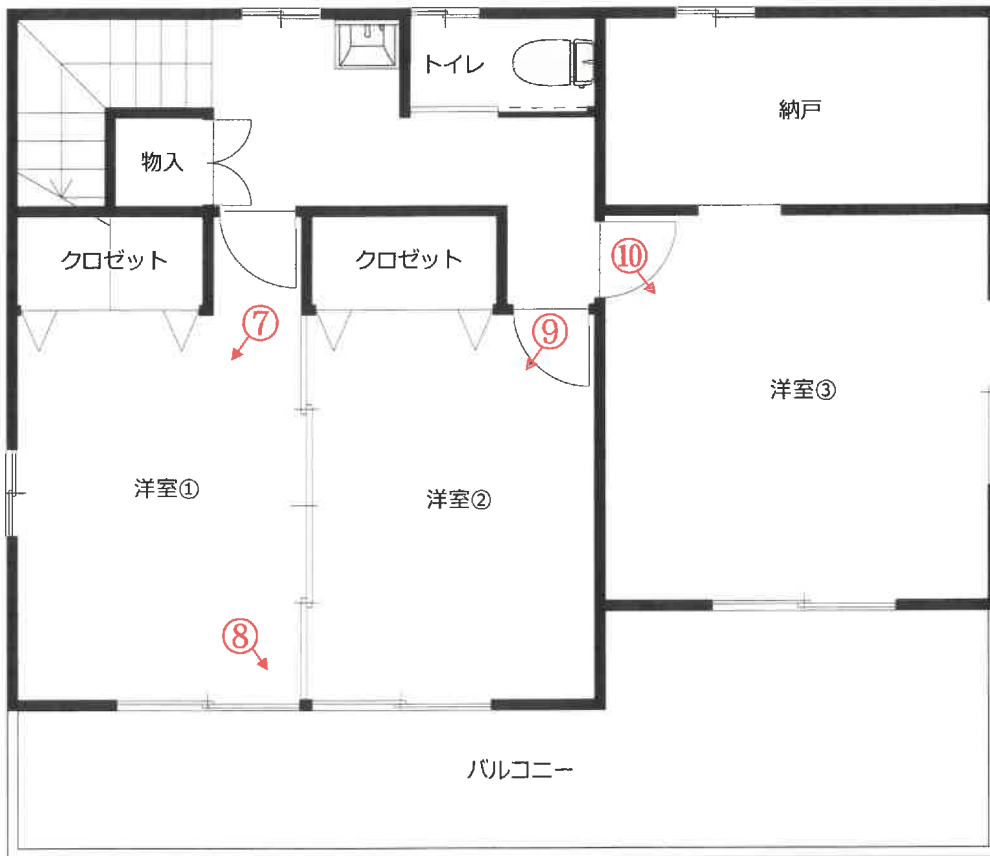


1 階

( 7 枚目)

令和7年(ケ)第281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281号  
←○は写真撮影位置・方向

写真 1

太陽光パネルの設置状況

物件 2 建物

カーポート



物件 1 土地

写真 2

物件 2 建物



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(浴室)



写真6

物件2建物

1階室内(和室)



写真 7

物件 2 建物

2 階室内(洋室①)



写真 8

物件 2 建物

2 階室内(洋室①)の板の剥がれ

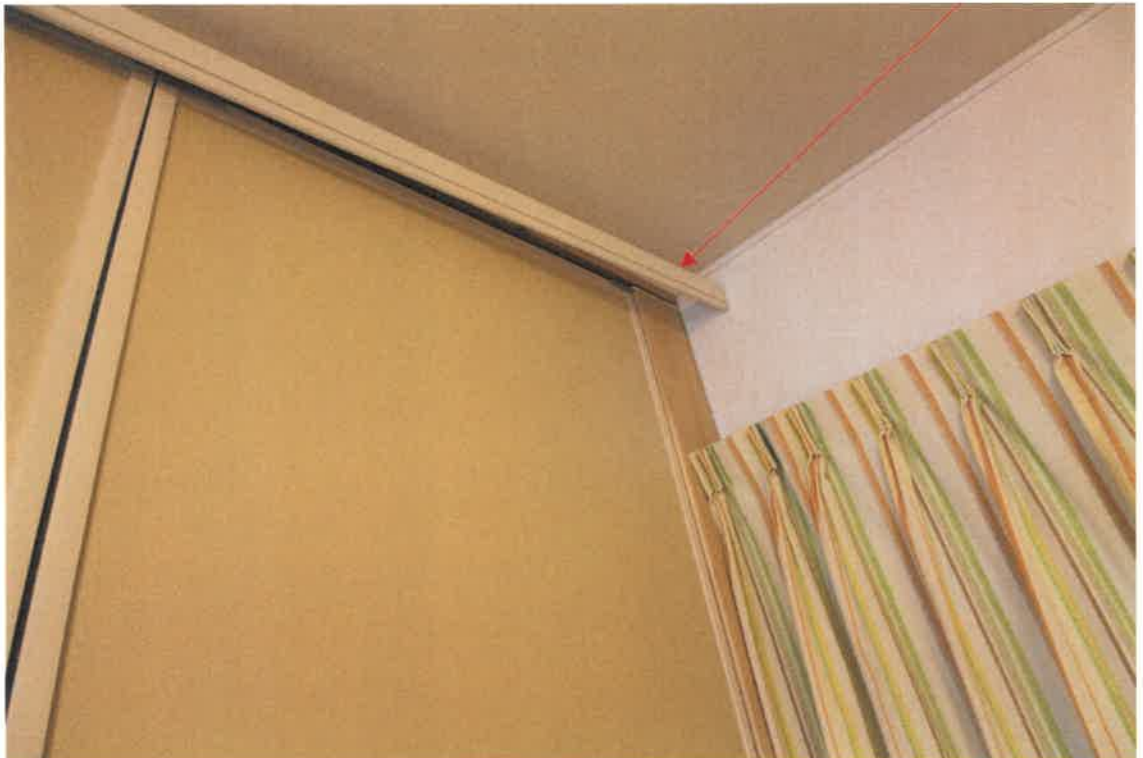


写真9

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 (ケ) 第 281 号  
令和 7 年 11 月 4 日 受 理  
令和 7 年 11 月 21 日 現地調査  
令和 7 年 11 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

松 原 一 隆 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,310,000 円
物件 2 (建物)	金 12,350,000 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 地目積	小牧市久保一色南二丁目 194番1 宅地 175.88 平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小牧市久保一色南二丁目 194番地1 194番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 62.93 平方メートル 2階 54.65 平方メートル	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）

位置・交通	名鉄小牧線「田県神社前」駅 南西方 道路距離 約 900m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心とする住宅地域	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 無指定 住居誘導区域内 都市機能誘導区域内 特定都市河川流域(新川流域) 建築基準法第22条区域 宅地造成工事等規制区域
画地条件	地積 175.88㎡ 間口 (西側) 約 16.0m、奥行 約 11.0m 形状 長方形、中間画地	
接面道路の状況	西側 現況幅員 約 9.5m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	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 利用可(オール電化) 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	登記記録、過去の住宅地図(昭和49年、昭和59年、平成10年)等の資料から、本件土地は駐車場等として利用されており、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小牧市備え付けのハザードマップ等によると、本件周辺土地は浸水想定区域(外水・内水)に該当する。</li> <li>・本件土地の南東側にカーポートが設置されている。</li> <li>・本件土地の北東側にヒートポンプ式給湯器のユニットが設置されている。</li> <li>・本件土地は暗渠式水路を介して公衆用道路に接面しており、占用許可、使用料等の支払いは不要である。</li> </ul>	

## 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 22 年 5 月 17 日 新築 経過年数 約 16 年 経済的残存耐用年数 約 9 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、ボード等 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設備 電気、水道、下水、オール電化 その他 太陽光発電システム、24時間換気システム、ヒートポンプ式給湯器、IHクッキングヒーター、自動食洗器
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 + N 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	やや優る
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"> <li>・室内の汚損の程度は経年相応で、使用、経年による破損、汚れ等も見られるが、目立った損傷はなく全体的には比較的良好である。 また、過去に室内で小型犬1匹を飼育していたとのことであるが、ペットが原因と思われる目立った汚損も見られなかった。</li> <li>・本件建物の1階南側にウッドデッキ及び差掛けが設置されている。</li> </ul>

## 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	85,600	1.01	175.88	0.90	13,690,000

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-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 89,600\text{円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/106 & \times 100/100 & = & 85,600\text{円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位南向き (+6.0) を考慮した。
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等は概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : 方位西向き (+1.0) 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	253,000	117.58	0.34	10,110,000

ウ 現 価 率 :

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}9\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}9\text{年} + \text{経過年数}16\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.34$$

## 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	13,690,000	0.55	法定地上権	7,530,000

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) $\{(ア±イ)-ウ\} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	13,690,000	-7,530,000		1.0	0.7	4,310,000
2	10,110,000	+7,530,000	0	1.0	0.7	12,350,000
一括価格 (合計)						16,660,000

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-11

所在 : 愛知県小牧市久保一色南2丁目270番  
価格 : 89,600円/㎡  
位置 : 名鉄小牧線「田県神社前」駅の南西方約750m(道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 161㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、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 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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 写真

以上

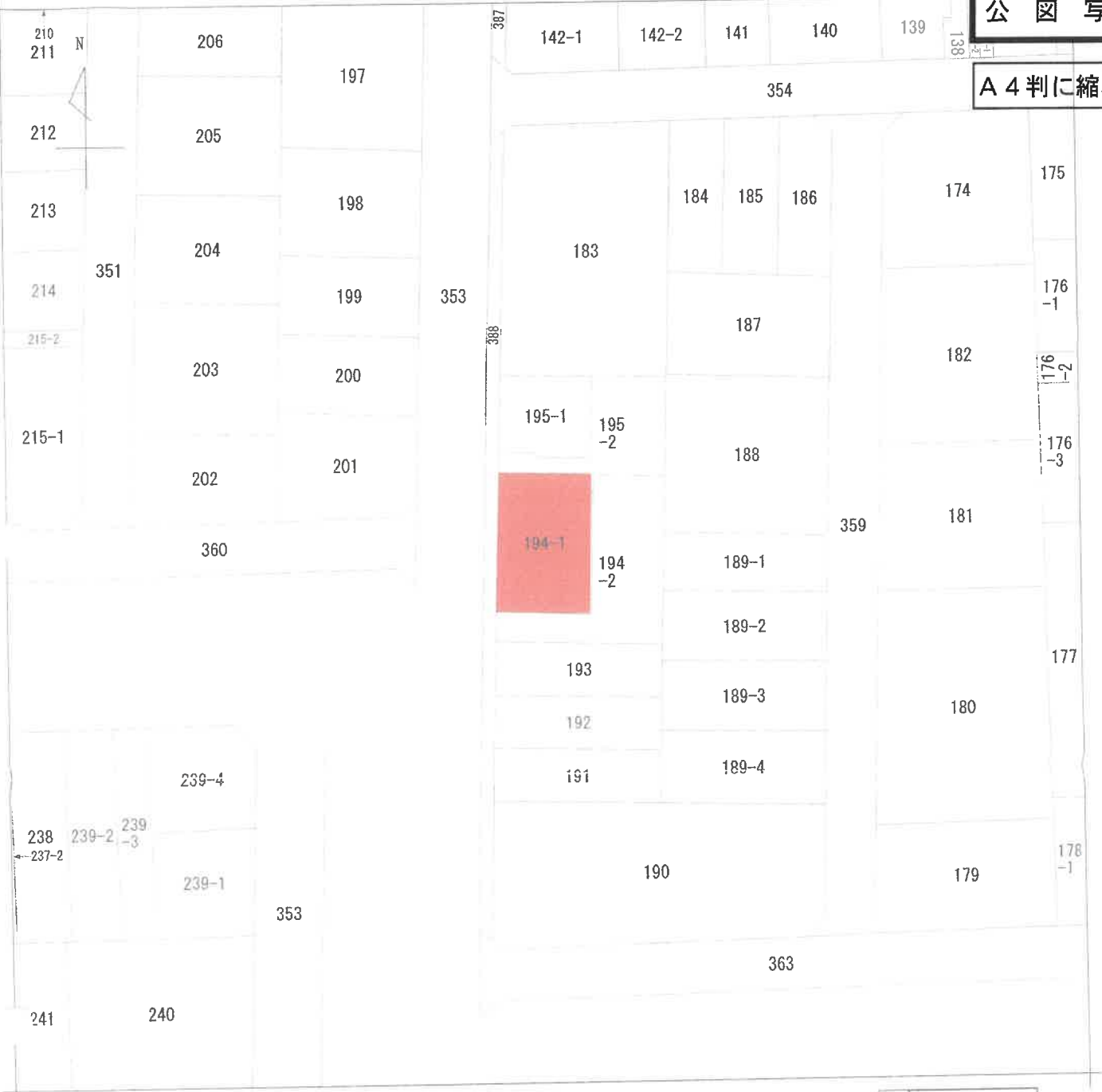
# 位置図



# 付近案内図



A 4判に縮小



地番区域見出  
久保一色南  
2丁目  
A 久保一色南  
2丁目

請求部分	所在	小牧市久保一色南二丁目			地番	194番1		
出方尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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	昭和62年11月24日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図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6年12月9日

名古屋法務局

請求番号: 18-1

登記官

登記年月日：平成20年7月14日

前194  
後・新194-1  
194-2

土地積測量図

1302185

土地の所在  
小牧市久保一色南二丁目

地番  
194-1、194-2

求積表

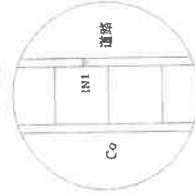
地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
NO					
YK1	115.546	106.933	-15.323	-1770.511358	
B1	100.310	102.098	5.653	567.052430	
B2	96.982	112.586	15.323	1486.055189	
B1	112.217	117.421	-5.653	-634.362701	
			合計	-351.766443	
			合計面積	175.682215	
			面積	175.88	

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
NO					
YK4	109.721	125.285	-1.869	-216.040649	
B1	112.217	117.421	-12.699	-1425.043683	
B2	96.982	112.586	-15.323	-1486.055186	
B3	100.310	102.098	-11.547	-1158.279570	
YK3	96.674	101.039	17.292	1676.874408	
YK3	91.151	119.390	24.246	2210.041148	
			合計	-398.497534	
			合計面積	199.2487670	
			面積	199.24	

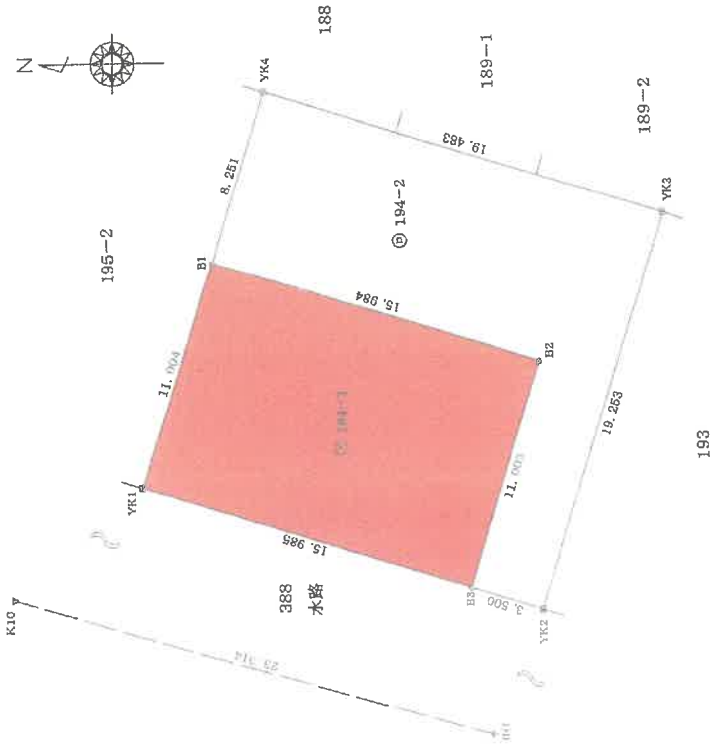
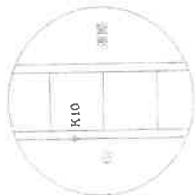
恒久的地物の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	名称
IN1	102.692	93.427	井(道側溝)
K10	125.055	99.985	井(伊東道アソケ)

IN1 詳細図



K10 詳細図



凡例	
田	コンクリート杭
□	プラスチック杭
○	旗
日	プレート
▽	標高
□	未設置
□	不応



附属資料 4  
地積測量図写

A4判に縮小

縮尺

申請人

1/

作成者

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会用品)

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月9日 名古屋法務局

登記官

登記年月日：平成22年5月27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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和6年12月9日 名古屋法務局

登記号

建物各階平面図

家屋番号 194番1

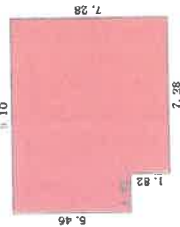
建物の所在 小牧市久保一色南二丁目194番地1



1階

求積表	
7.28	× 7.28
1.82	× 5.46
計 62.9356	

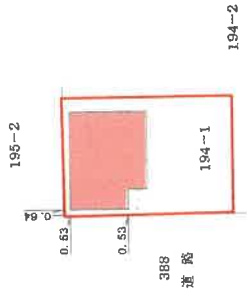
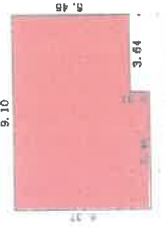
床面積 62.93 m<sup>2</sup>



2階

求積表	
3.04	× 5.46
5.46	× 6.37
計 54.6546	

床面積 54.65 m<sup>2</sup>



名古屋法務局  
春日井支局  
22.5.27  
処理

附属資料 5  
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

縮尺

申請人

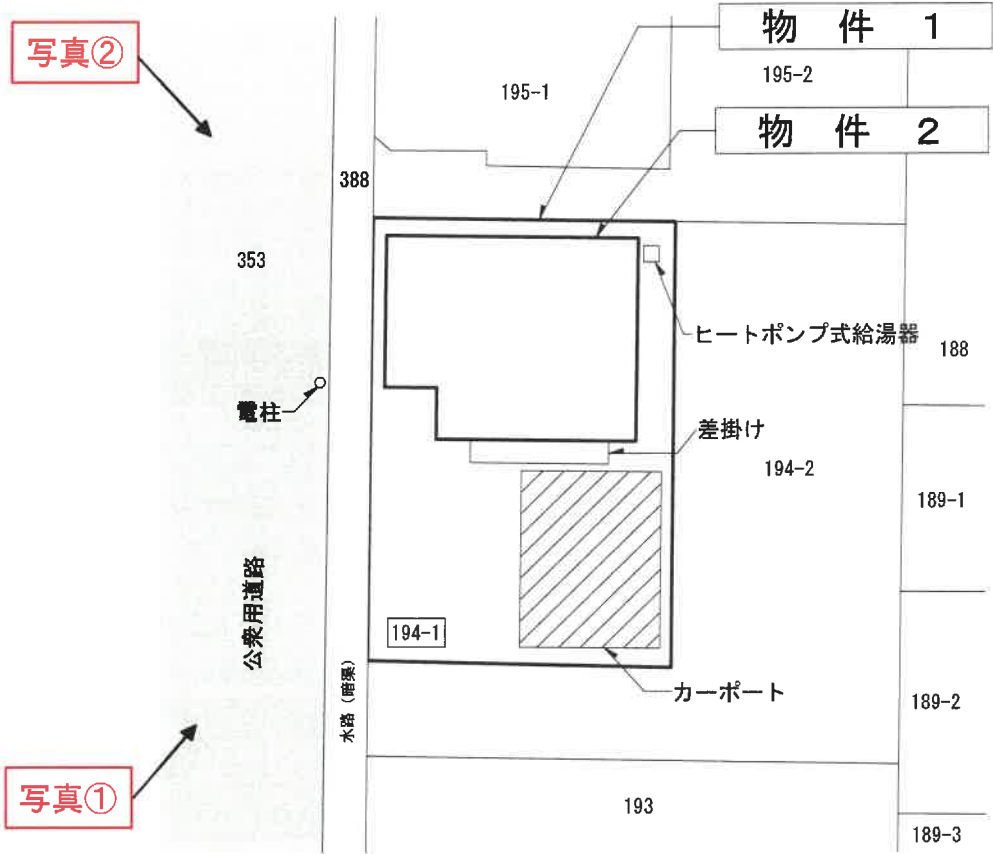
1/250

作成者

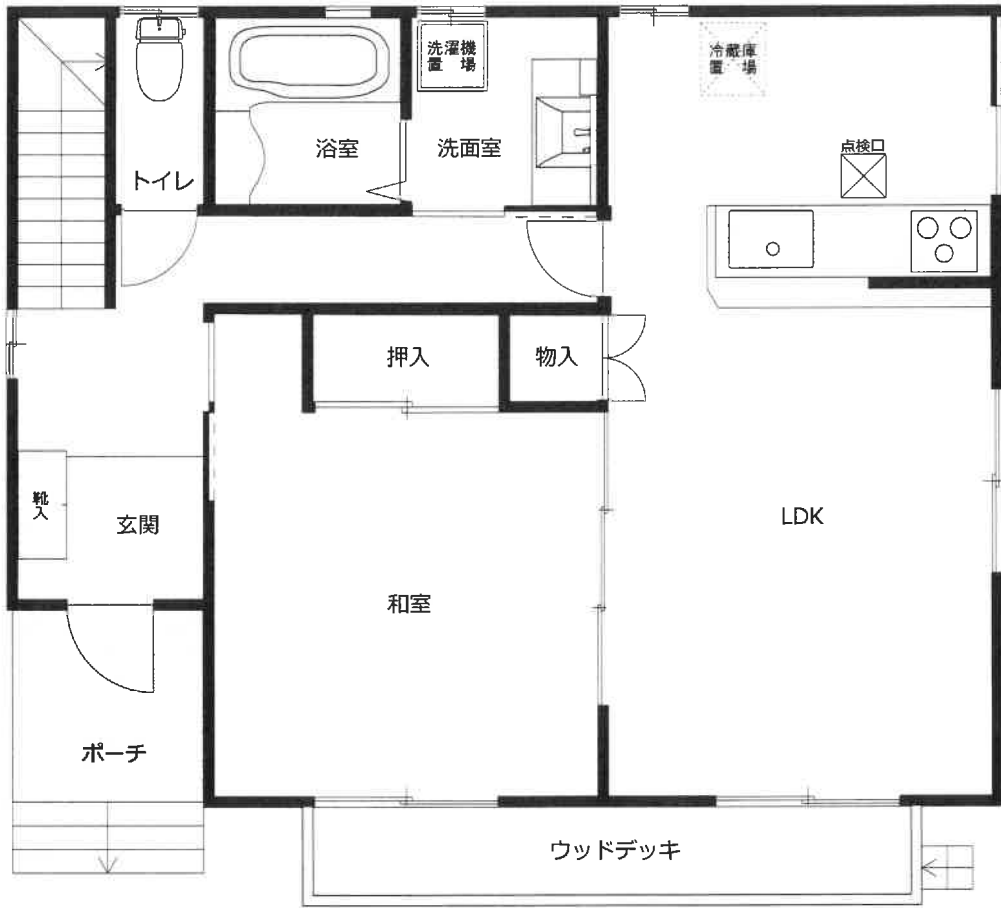
(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

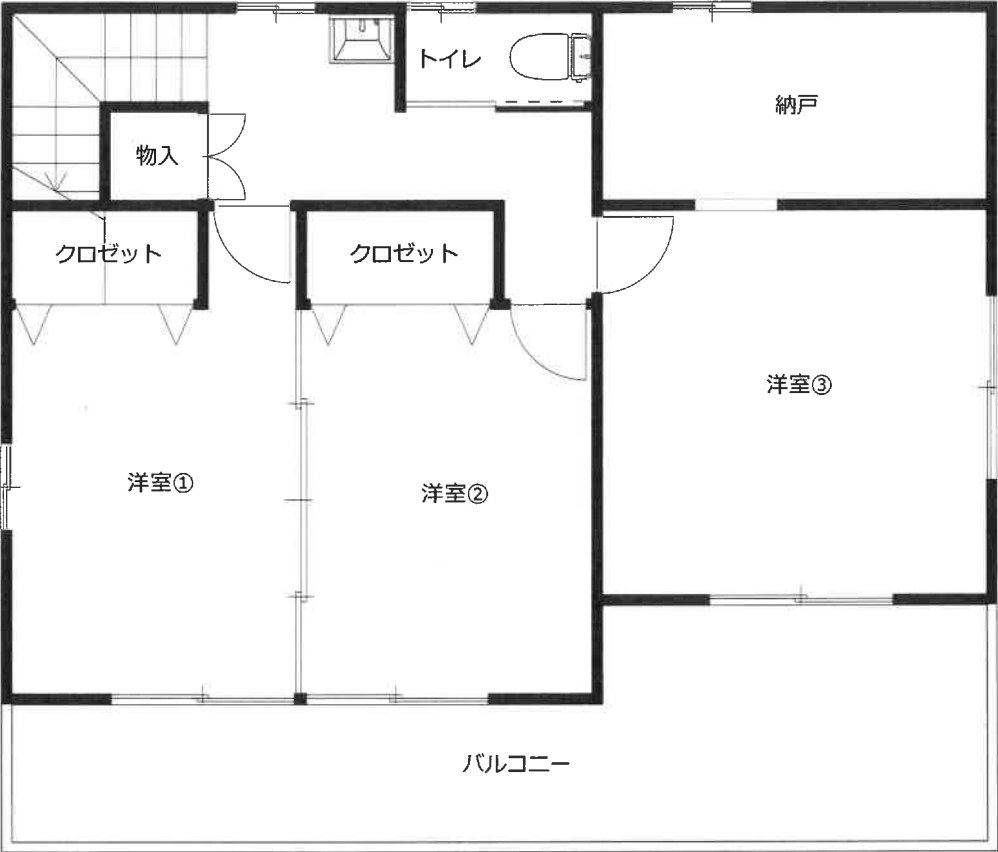
# 土地建物配置図（概略）



# 建物間取図（概略）



# 建物間取図 (概略)



# 写真



写真①



写真②