

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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 7年 6月25日から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 9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 7年 7月23日 午前10時30分 名古屋地方裁判所民事第2部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月16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 7年 6月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



9 780130 285389

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 東海市加木屋町高見 | | |
| | 地 番 | 108番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 102.23平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 東海市加木屋町高見 108番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 108番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.03平方メートル | |
| | | 2階 | 51.03平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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】

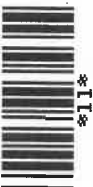
本件所有者が占有している。

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 | 東海市加木屋町高見 | |
| | 地 番 | 108番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 102.23平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東海市加木屋町高見 108番地1 | |
| | 家屋 番号 | 108番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.03平方メートル |
| | | 2階 | 51.03平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 26 号

令和 7 年 2 月28 日受理

令和 7 年 3 月28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 東海市加木屋町高見 | | |
| | 地 番 | 108番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 102.23平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 東海市加木屋町高見 108番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 108番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.03平方メートル | |
| | | 2階 | 51.03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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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 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 ☐ 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住居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 令和 年()第 号 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
(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
■債務者兼所有者	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。物件2建物には、私と妻が住んでいます。 2 物件2建物について、増改築やリフォームはしていませんし、雨漏り等の不具合もありません。 3 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 4 物件1土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係については、債務者兼所有者の陳述及び現況等から2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地は、物件2建物の敷地や駐車場として利用されている。物件1土地に関する境界標については、北東角及び南東角にコンクリート杭が、南西角に金属鋸が、北西角に境界標が埋設されていると思われるパイプが確認できた。物件1土地の周囲はフェンスやコンクリート擁壁で仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分と思われる。なお、北側、東側及び南側の各境界について簡易計測したところ、ほぼ土地所在図・地積測量図のとおりであった。また、物件1土地は、西側隣地よりも約1.5～1.8メートル高くなっている。
- 3 物件2建物については、特段の損傷は認められず、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月28日(金) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R7年 3月 5日(水) 12:10 - 12:20	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R7年 3月 5日(水) : - :	(郵便)	現況調査日連絡書送付
R7年 3月 6日(木) 10:00 - 10:10	名古屋法務局	公図等交付申請
R7年 3月21日(金) 10:00 - 10:45	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		

(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 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。

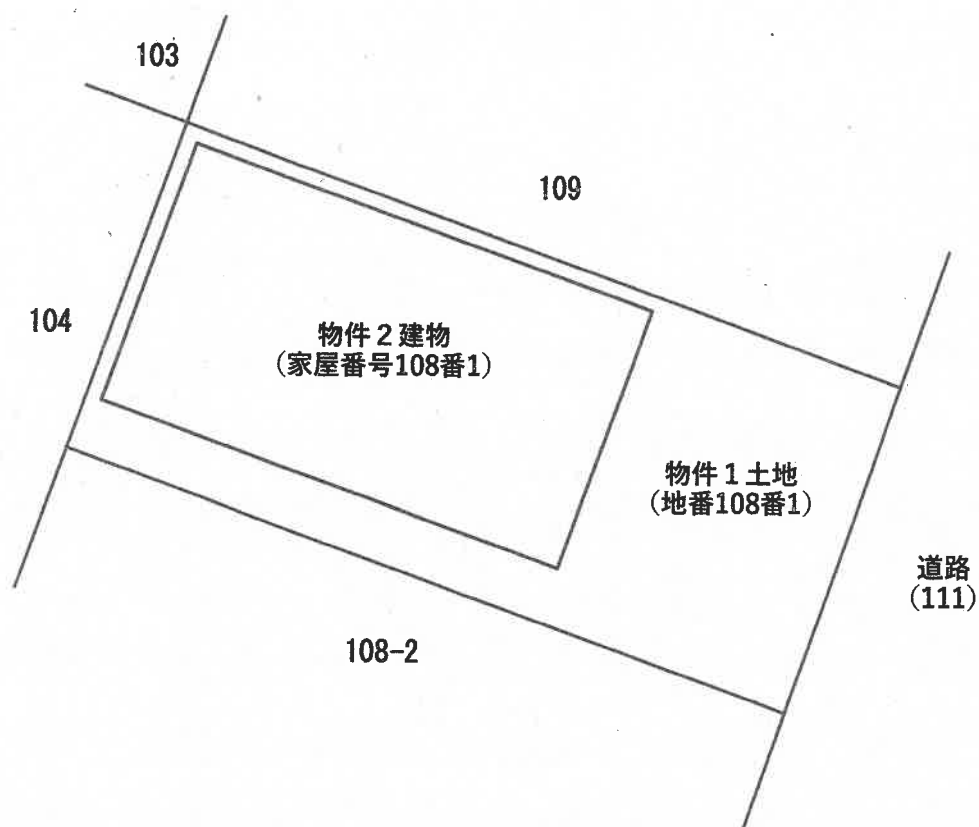
☐ 令和 年 月 日

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。

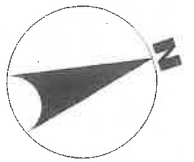
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

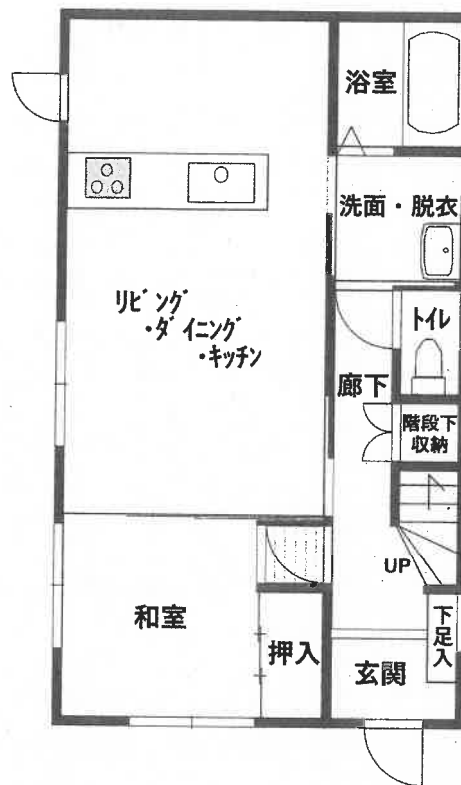
土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



1 階



2 階





物件 1 土地

① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観（北東方向から撮影）



物件 1 土地

② 物件 1 土地、物件 2 建物の外観（南東方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング・キッチン）



④ 屋内の状況（洋室①）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）

令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 3 月 6 日 受 理
令和 7 年 3 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 28 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

児 玉 和 久

第1 評価額

一括価格	
金 11,250,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,680,000 円
物件2(建物)	金 7,570,000 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	東海市加木屋町高見 1 0 8 番 1 宅地 102.23㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東海市加木屋町高見 1 0 8 番地 1 1 0 8 番 1 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 51.03㎡ 2 階 51.03㎡	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	名鉄河和線「八幡新田」駅の北西方・道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅、駐車場、空地、農地等が見られる土地区画整理済みの住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 — その他規制 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	102.23㎡ 約 6.8 m 約 15.0 m ほぼ長方形 南西向きの緩傾斜地
接面道路の状況	南東側幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 南側隣地及び西側隣地は何れも一般住宅、北側隣地は農地(果樹園)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 あり あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和53年頃、平成4年頃は何れも農地等、平成20年頃は空地として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・西側隣地よりも約1.5m～約1.8m高くなっている。	

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22年2月24日 新築 経 過 年 数 約15年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、クッションフロア、畳等 設 備 電気、上水道、公共下水道、都市ガス そ の 他 特になし
床面積（現況）	「第3項目的物件」欄記載のとおり
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	・目立った損傷はなかったが、建物全体に経年相応の劣化や汚れ等を確認した。

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	109,000	1.05	102.23	0.90	10,530,000

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 東海-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 119,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.4 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 110 & = & 109,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：方位(北西)1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：間口狭小0.99×方位(南東)1.06=1.05

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	160,000	102.06	0.34	5,550,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 10 \text{ 年} + \text{経過年数 } 15 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.34 \end{aligned}$$

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、下記の通り評価額を求めた。

(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	10,530,000	0.50	法定地上権	5,270,000

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	10,530,000	－ 5,270,000		1.00	0.70	3,680,000
2	5,550,000	＋ 5,270,000	0	1.00	0.70	7,570,000
一括価格（合計）						11,250,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特になし。

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

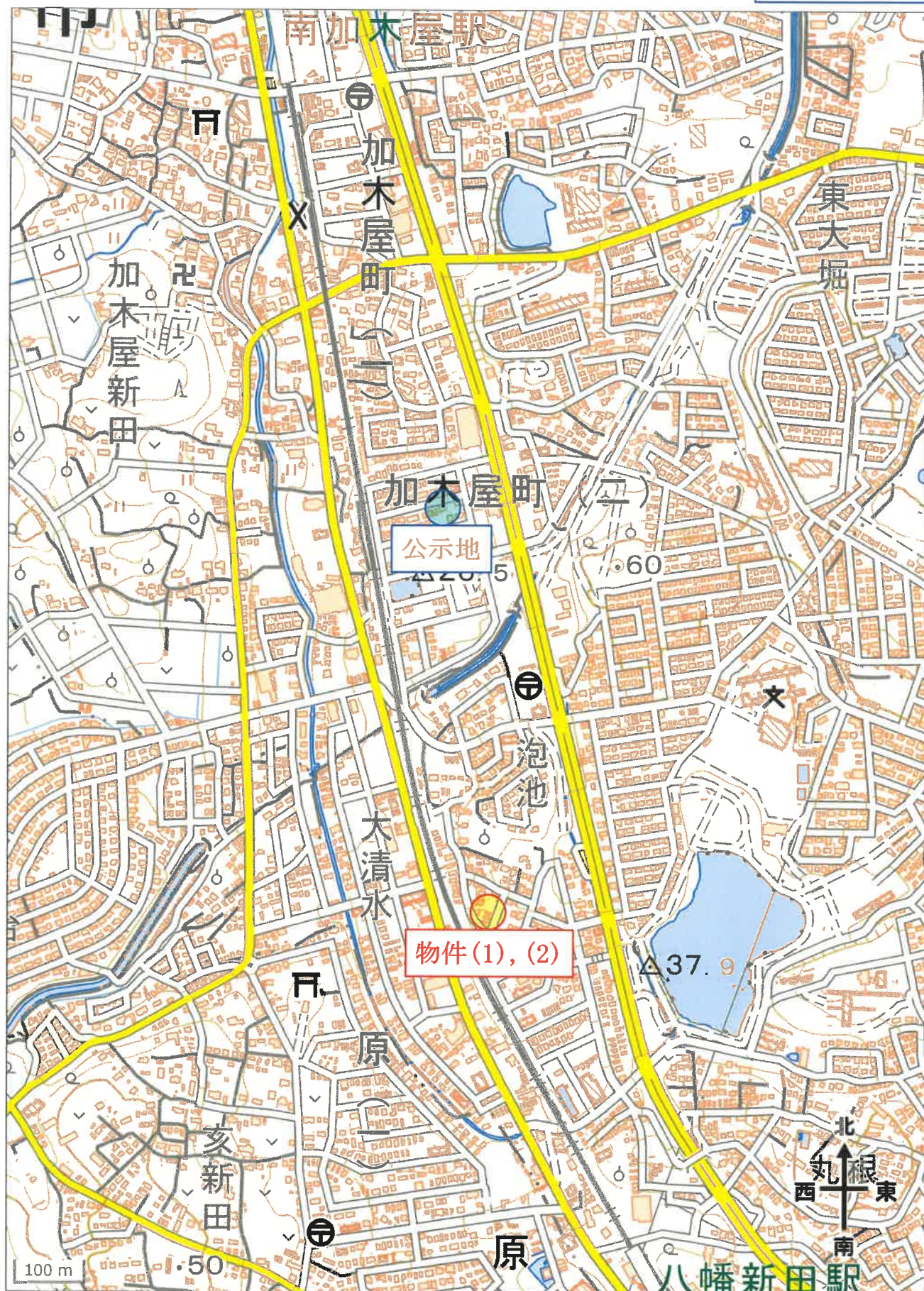
地価公示価格 : 東海－2
所 在 : 東海市加木屋町2丁目54番
価 格 : 119,000円/㎡
位 置 : 名鉄河和線「南加木屋」駅の南東方道路距離約800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北西側6.0m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに、共同住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

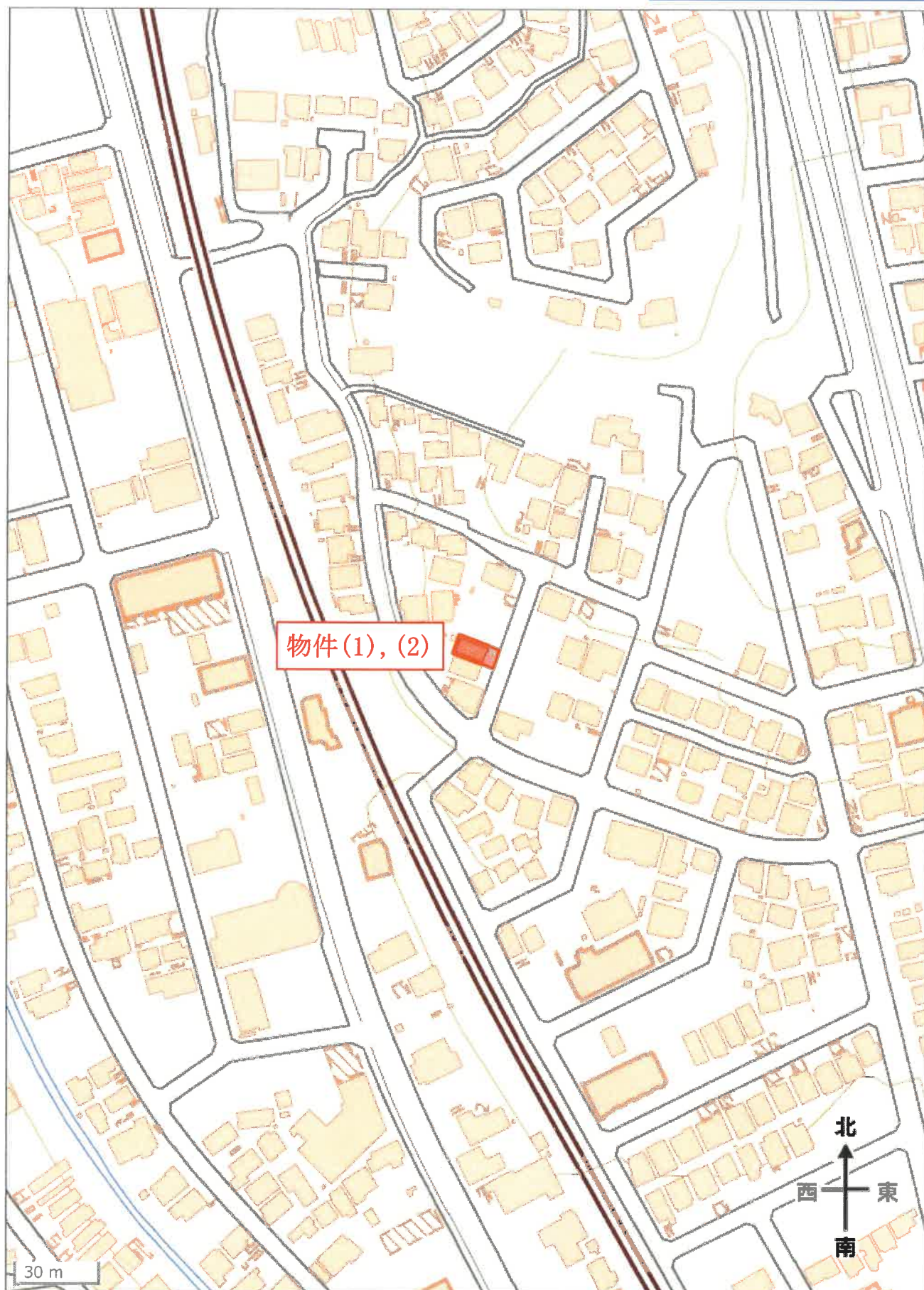
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 地図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図(概略)
- 7 建物間取図(概略)
- 8 現況写真

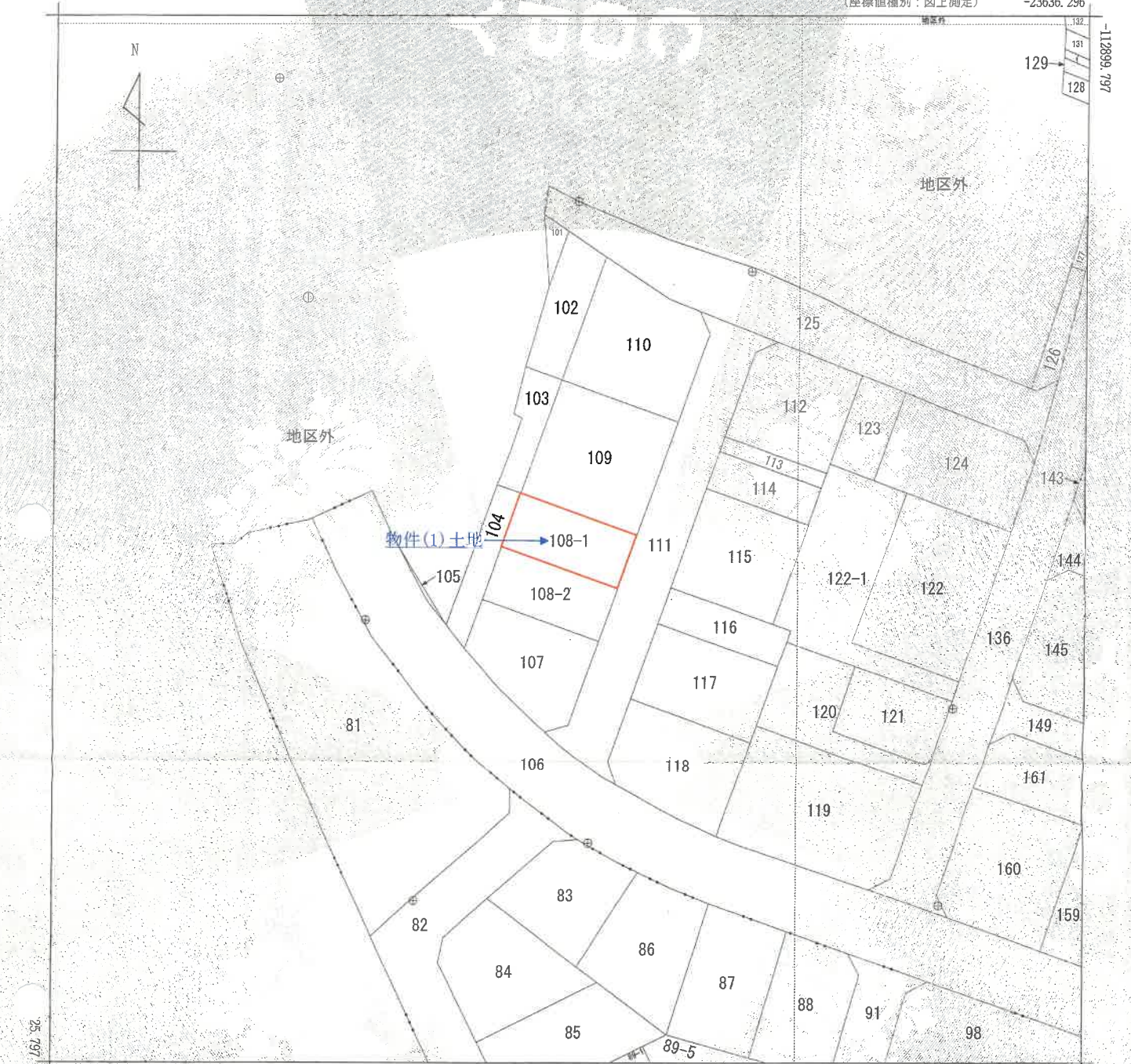
以 上

位置図

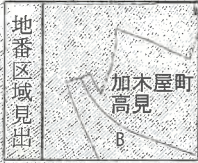


付近案内図





-23761.296 (座標値種別：図上測定)



A 加木屋町高見
B 加木屋町右塚

請求部	所在	東海市加木屋町高見				地番	108番1			
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	主地区画整理所在図
作成年月日	平成18年10月				備付年月日(原図)	平成18年10月10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。

令和7年1月14日
名古屋法務局半田支局
登記官

登記年月日：平成21年8月6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7年3月17日 名古屋法務局半田支局 登記官

土地積測量図

地番 108-1、108-2

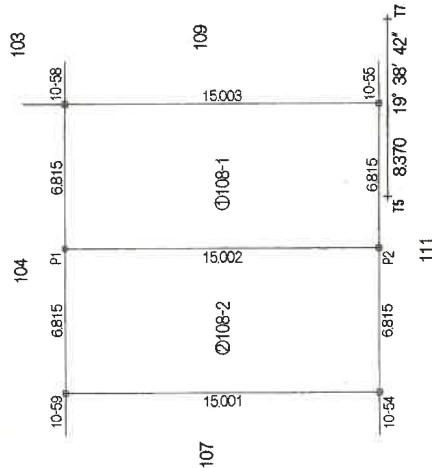
土地の所在 東海市加木屋町高見

直角座標法求積表

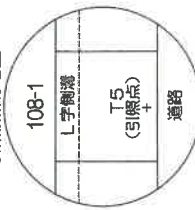
地番	108-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)		
10-55	-113311.298	-23419.455	-11.837	1341265.834426		
10-58	-113306.253	-23433.584	-16.420	1860488.674260		
P1	-113312.871	-23435.875	11.837	-1341282.086627		
P2	-113317.716	-23421.747	16.420	-1860876.896720		
			合計	-204.474661		
			合計面積	102.2373305		
			地積	102.23 m ²		

地番	108-2					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)		
P1	-113312.871	-23435.875	-16.419	1860480.745149		
10-59	-113319.089	-23438.166	11.838	-1341244.737404		
10-54	-113324.134	-23424.039	16.419	-1860668.956146		
P2	-113317.716	-23421.747	-11.838	1341228.486576		
			合計	-204.461825		
			合計面積	102.2309125		
			地積	102.23 m ²		

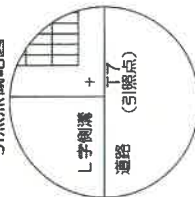
合計 204.4682430 m²



引照点概略図



引照点概略図



測量点の標示	測量点の名称	測量点の座標
田	コンクリート杭	
金	金風板	
座	座標	
合	合成樹脂杭	
刻	刻印	
田	プレート板	

測量点の名称及び座標	測量点の名称	測量点の座標
T5	刻印	-113315588 -23417723
T7	刻印	-113307705 -23420537



単位：m

(会 員 専 用)

作成者

(平成 21 年 7 月 27 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22年4月30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7年1月14日 名古屋注册局 半田支局

登記号

建物図面

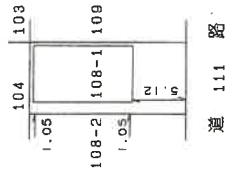
家屋番号	1-08番1
建物の所在	東海市加木屋町高島1-08番地1

1階～2階
(各階同型)



求積表

9.45 X 5.40 =	51.0300
51.0300	
床面積	51.03 m ²



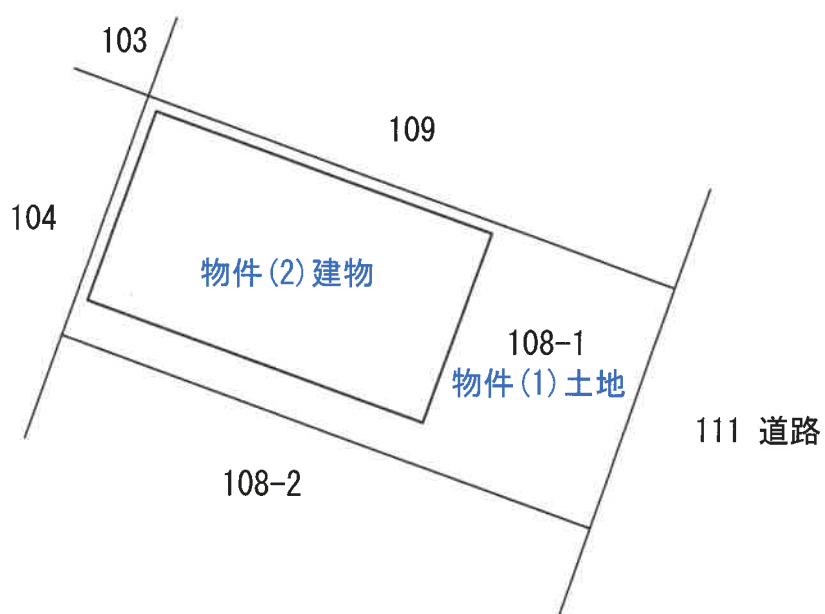
単位=m

(会員専用)

作成者	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)



物件(1) 土地

物件(2) 建物



写真撮影 1

物件(2) 建物

物件(1) 土地



写真撮影 2