

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

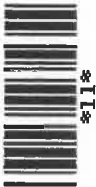
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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 7年11月19日 午前10時30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 7年11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月12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10月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 970, 000 3, 176, 000	一括	794, 000	23, 420	0
1	1, 720, 000				
2	2, 250, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | あま市小橋方北山西 |
| | 地 番 | 127番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市小橋方北山西 127番地14 |
| | 家屋 番号 | 127番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.64平方メートル
2階 23.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 | あま市小橋方北山西 | | |
| | 地 番 | 1 2 7 番 1 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 2. 3 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | あま市小橋方北山西 1 2 7 番地 1 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 1 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 2. 6 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 3. 1 8 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 134 号

令和 7 年 6 月 16 日受理

令和 7 年 8 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | あま市小橋方北山西 | |
| | 地 番 | 1 2 7 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 2. 3 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | あま市小橋方北山西 1 2 7 番地 1 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 1 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 2. 6 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 3. 1 8 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、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 種類: ☐ ある 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(空き家)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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者	1 物件2建物には、老夫婦が住んでいましたが、令和7年3月ころ引っ越して行きました。
■ 所有者	(照会書の回答) 1 物件2建物には誰も住んでおらず、私が空き家の状態で占有しています。 2 物件2建物は、浴室と床の張替え及びベランダからテラスへそれぞれリフォームしています。 3 物件2建物に雨漏り等の不具合はありません。 4 物件1土地の境界に関し、隣地所有者と争いはありません。
■ 所有者の妻	(電話により聴取) 1 令和3年2月にお風呂をリフォームしました。令和4年11月に以前は和室だった部屋を、シロアリが原因で床が歪んでいたため、床の張替えをして現在は洋室1となっています。また、令和5年2月には洗濯物を干すのに2階のベランダに上がるのが大変だったので、ベランダを取り払い、1階に差し掛けを作りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件2建物及びその敷地である物件1土地は、所有者、近隣居住者の陳述及び室内の状況から空き家の状態で所有者が占有していることが認められた。
- 2 物件2建物は、昭和52年7月新築で、築年数は48年を超えていることから、築年数相応の状態であり、所々床の軋みも見られた。
- 3 物件2建物は、令和3年2月にお風呂を、令和4年11月に建物間取図の洋室1は以前和室であったようだが、床の張替えをして洋室1に、令和5年2月に以前2階にベランダがあったようであるが、ベランダを取り払い、1階に差し掛けを増設するなどしてリフォームを行っている。
- 4 室内に家具類が残されている。物件2建物は空き家であることなどから、買受人は、同残置物を処理(処分)するための費用を負担しなければならない可能性があると思われる。

(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
R7年 6月16日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 6月20日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R7年 6月27日 (金) 11:15 - 11:40	物件所在地	現地確認、物件1土地及び物件2建物(外観)の写真撮影、近隣居住者より聴取
R7年 7月11日 (金) 13:00 - 13:45	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、評価人同行
R7年 8月19日 (火)	郵便	所有者に対し照会書送付
R7年 8月27日 (水) 11:50 - 12:00	電話	所有者の妻より聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

物件2建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年 7月11日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

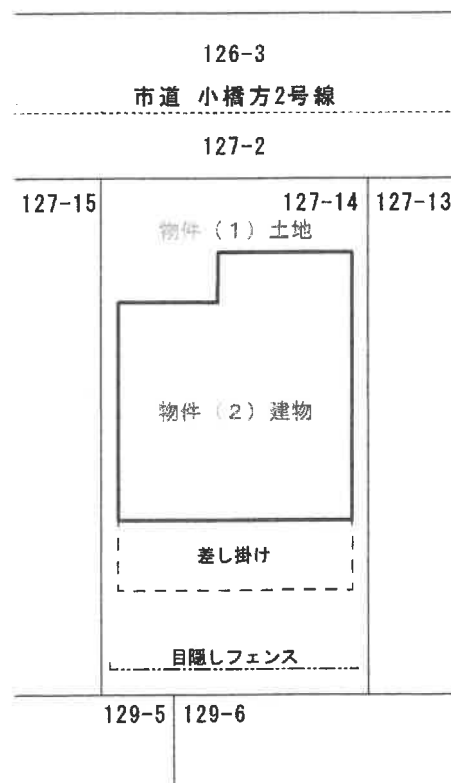
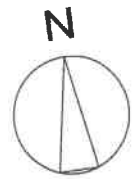
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

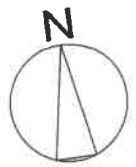
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

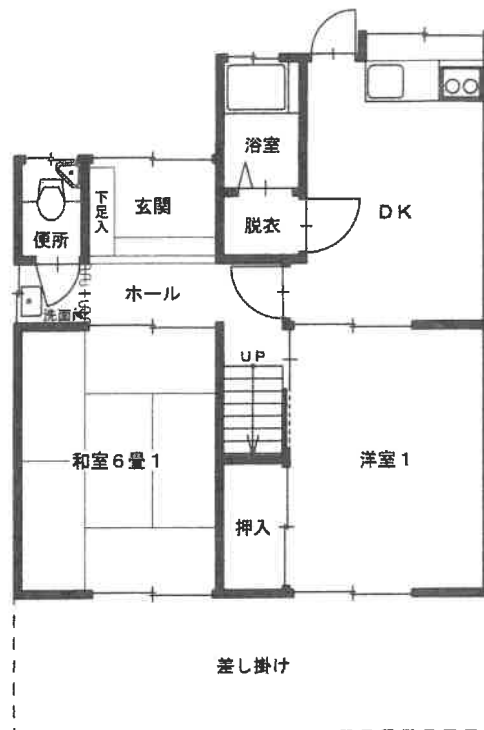
土地建物位置関係図(概略)



建物間取図(概略)



1 階



2 階





① 物件1土地を含む物件2建物の外観



② 物件1土地を含む物件2建物の外観



③ ダイニング・キッチン



④ 洋 室 1



⑤ キッチン



⑥ 浴室

令和 7 年 (ケ) 第	1 3 4 号
令和 7 年 6 月 2 0 日	受 理
令和 7 年 7 月 1 1 日	現 地 調 査
令和 7 年 8 月 1 日	評 価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 2 5 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	所在地番目積 地地	あま市小橋方北山西 127番14 宅地 102.33m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	あま市小橋方北山西 127番地14 127番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階 42.64m ² 2階 23.18m 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	名鉄津島線 「木田」駅 ほぼ南方 道路距離約1.8km 最寄バス停 あま市巡回バス 篠田稻荷停留所 徒歩約6分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	受命物件が属する地域はあま市西部に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。上記のとおり最寄駅へは徒歩圏内ではないが、ショッピングセンター等の商業施設は徒歩圏内にあり、生活の利便性はあま市内では概ね標準的な地域と認められる。	
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 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 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条の区域、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域未設定、居住誘導区域未設定
画地条件	地積 102.33㎡ 間口 約7.3m、奥行約14.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側で幅員約4.6mの舗装道路（市道小橋方2号線）にほぼ等高に接する中間画地である。上記道路は建築基準法第42条1項の道路として扱われている。	
土地の利用状況等	後記物件2建物の敷地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 引込可（受命物件はプロパンを使用） 下水道あり	
土壌汚染の可能性の調査	昭和45年、昭和54年及び平成1年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、海部県民事務所環境保全課によれば、近くのあま市小橋方寺西で水質汚濁防止法による報告がなされているが、物件1土地とは1ブロック隔てた位置にあるため、特に問題はないものと推定される。また、土地の全部事項証明書によれば、昭和52年から現在まで個人の所有であったことが確認された。	
特記事項	①あま市役所によれば、平成12年の東海豪雨時及び平成20年の豪雨時、周囲では特に被害の報告はなかったとのことである。 ②物件1土地の南部に目隠しフェンスが、物件1土地上の物件2建物南側に差し掛けが設置されている。 ③東西両側隣接地及び南側隣接地はいずれも一般住宅の敷地として利用されている。 ④物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ⑤あま市のハザードマップによると、物件1土地は内水氾濫の想定はないとのことである。	

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）昭和52年 7月28日新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を大幅に経過 しているものと判断される。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 プリント合板、繊維壁等 天 井 化粧ボード、敷目板張り等 床 フローリング、畳等 設 備 水道、下水等 その他 特になし
床面積(現況)	登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現 況 用 途 等	現況用途 一般住宅 間 取 り 4DK（附属資料7 間取図（概略）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	①経年相応に全体的に老朽化している。 ②1階DK及び洋室1の床で、ぶかぶかしている箇所が観察 される。

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	62,300	1.00	102.33	0.90	5,740,000

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 あまー17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,000 \text{ 円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/105 \times 100/104 = 62,300 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

◇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：接面道路の方位(南)1.05

◇地域格差：街路条件格差、交通接近条件格差、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：地域内で概ね標準的な画地と認められる。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮した減価率を△10%と査定

(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	170,000	65.82	0.02	220,000

ウ 現価率：

前記のとおり経済的耐用年数を経過していると判断されるため、残価率3%に観察減価及び中古建物による市場性減価△20%(0.8)を乗じた約2%をもって物件2建物の現価率とした。

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	5,740,000	0.55	法定地上権	3,160,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	5,740,000	-3,160,000		0.95	0.70	1,720,000
2	220,000	+3,160,000	0	0.95	0.70	2,250,000
一括価格（合計）						3,970,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2建物は建築時から約48年経過した建物で、かなりの程度老朽化していること等を考慮して、上記のとおり市場性修正を要すると判断した。

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（あまー17）

所 在：あま市小橋方田中528番13外

価 格：68,000円/㎡

位 置：名鉄津島線「木田」駅の南方道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：192㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側幅員約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：中規模の一般住宅が多い住宅地域

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（合筆前）写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

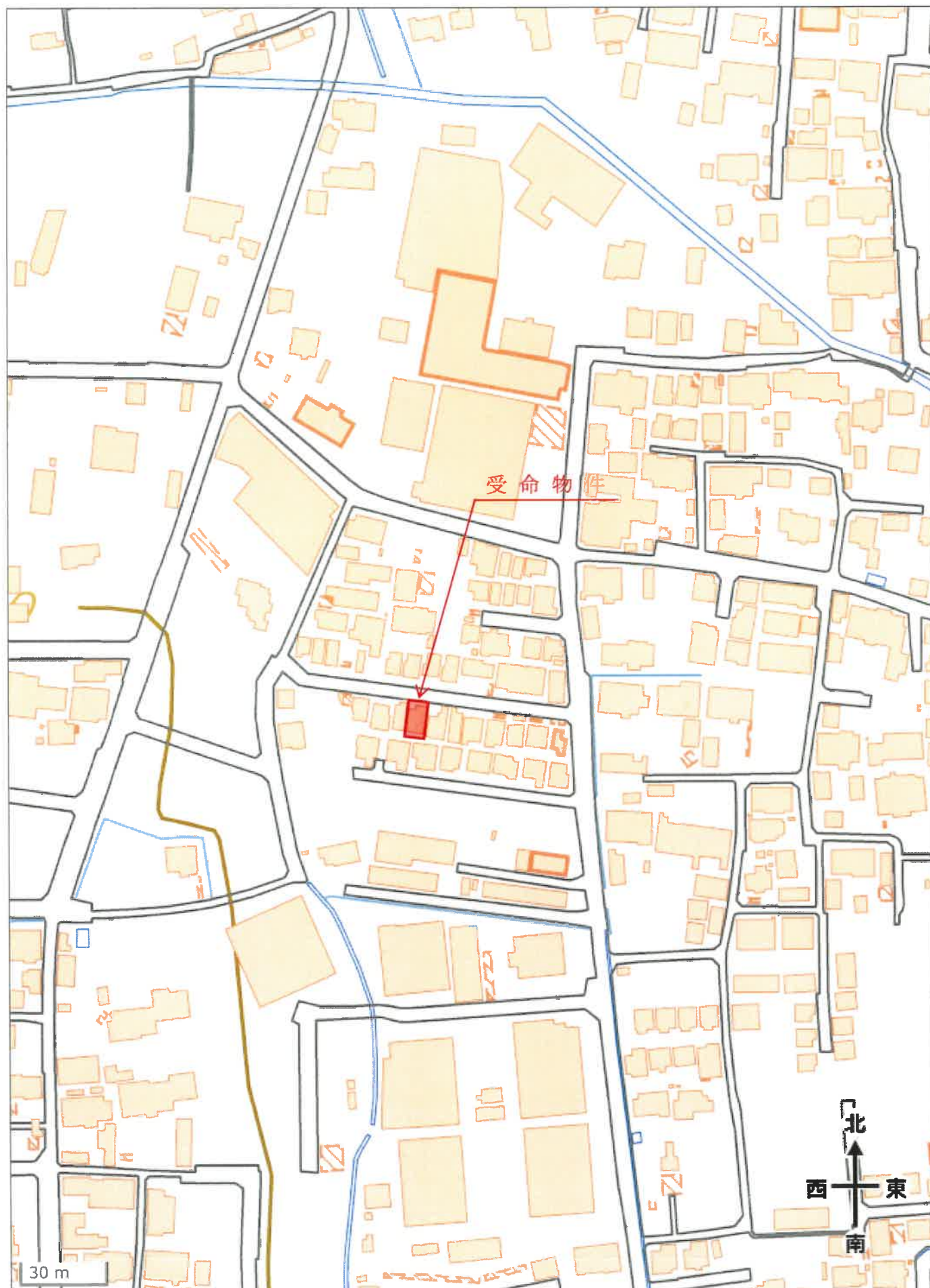
地理院地図 位置図

GSI Maps



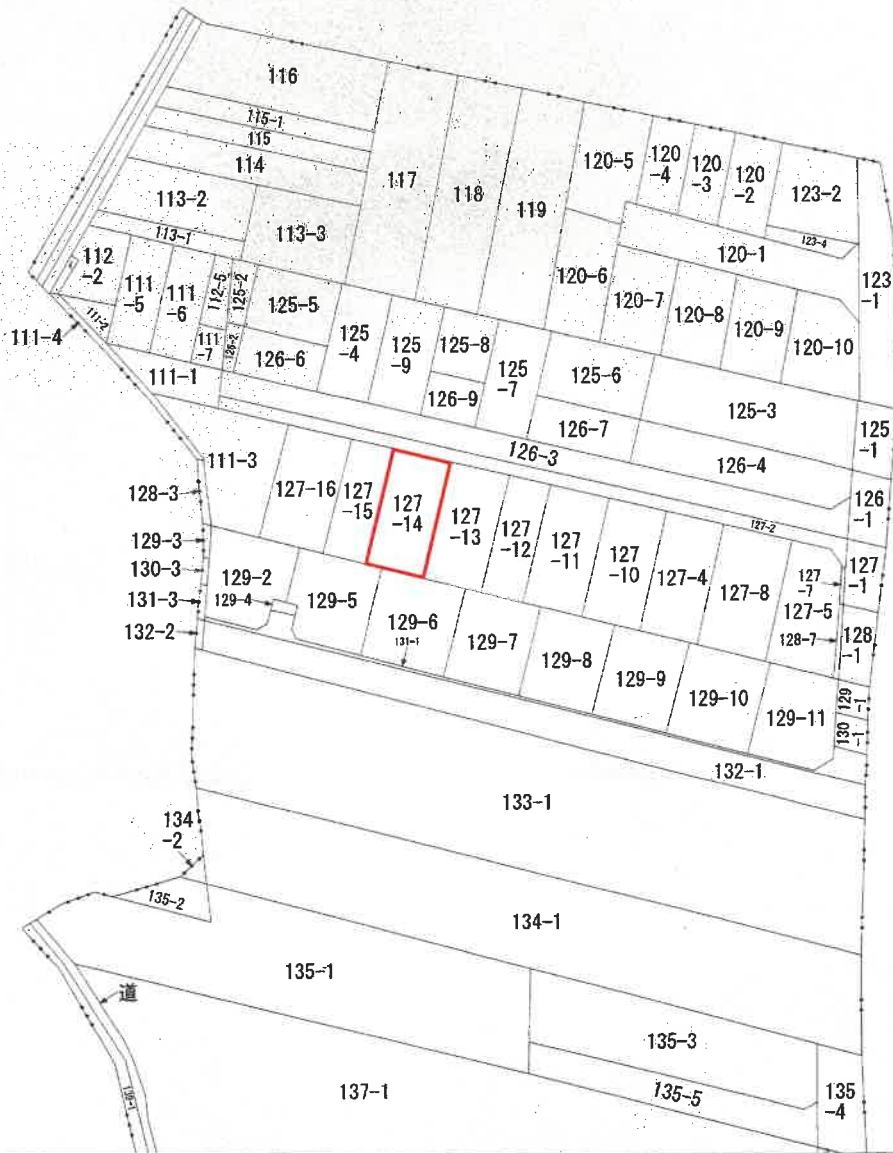
地理院地図 付近案内図

GSI Maps



A4判に縮小

土地公図写し



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部	所 在 あま市小橋方北山西				地 番	127番14		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年4月10日

名古屋法務局

請求番号: 13-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年5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6月23日 名古屋法務局津島支局 登記官

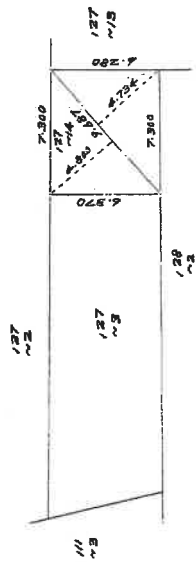
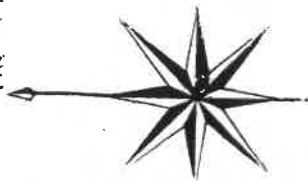
8102350 前 127-3 後・新 111-3, 127-14 ~ 127-16

積 測 量 図

地 番 127 番 14, 127-3

土地の所在 海部郡美和町大字小幡方字北山西

平成22年3月22日行政区画を あま市と変更



127 番 14 求 積 表
 $9687 \times (4800 + 4734) \div 2 = 46,779.28$

127 番 3 源地積からの控除
 $16532259.05 - 46,779.28 = 119,744,661.5$

852 4.14

縮 尺 1/300

(名古屋土地家屋調査士会 用 紙)

会 員 専 用

昭和52年4月10日 製作 昭和52年4月10日 製作

A4判に縮小

A4判に縮小

會員專用

昭和五十五年四月拾参日

測 算 区

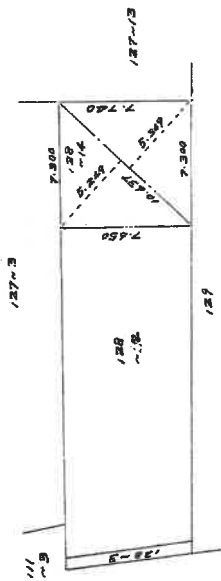
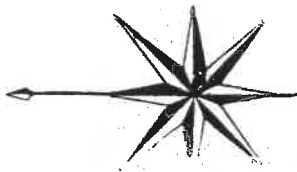
後・新
111-3, 127-14, 127-15, 127-16

810222 128.2

地番 128番14.128-2

土地の所在

平成22年5月24日行政區画を あま市と変更



128 番 14 求 積 表

$$10.637 \times (5249 + 5309) \div 2 = 56,152723 \text{ m}^2$$

128 番オ
原地積からの控除

$$1998967945 - 56.152723 = 1437440715^m$$

52.4.14

縮	尺	1/300
---	---	-------

紙) 用 金 土 查 調 屋 家 地 土 屋 古 (名)

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年6月23日 名古屋法務局津島支局

名古屋法務局津島支局

總出品部

請求番号：4-1

登記年月日：昭和52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。
(名古屋法務局津島支店管轄)
令和7年4月10日 名古屋法務局

登記官

請求番号：13-2

8202459

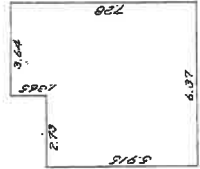
家屋番号 127-14

建物の所在 海部郡美和町大字小幡方字北山西127番地14

平成22年3月22日行政区画を あましと変更

建物各階平面図

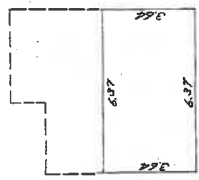
壹階



2.73 × 5.915 = 16.14795
3.64 × 7.28 = 26.49920
計 42.64715

床面積 42.64㎡

貳階



6.37 × 3.64 = 23.1868

床面積 23.18㎡

単位=メートル

(名古屋土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

S52 8 b

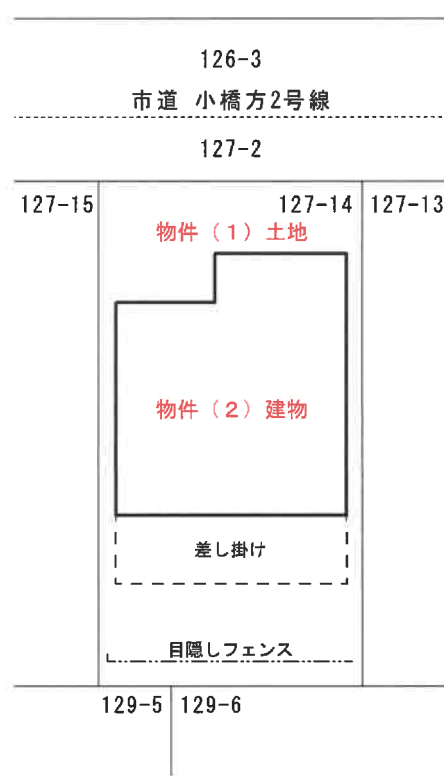
A4判に縮小

会員専用

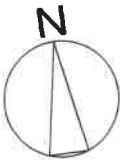
昭和52年8月5日 作製年月日

作製者

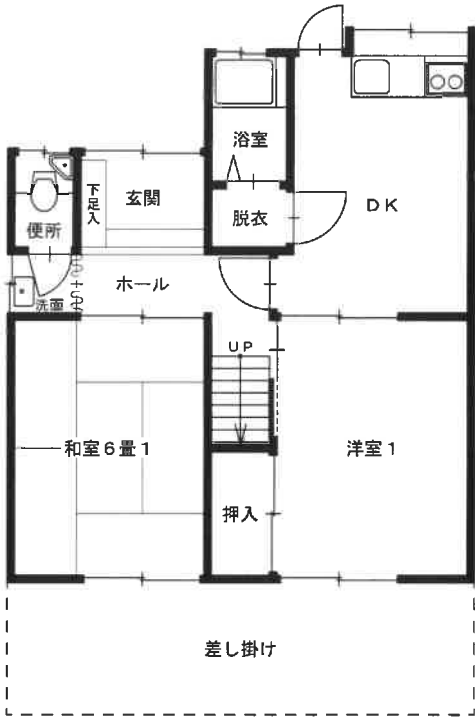
土地建物配置図（概略）



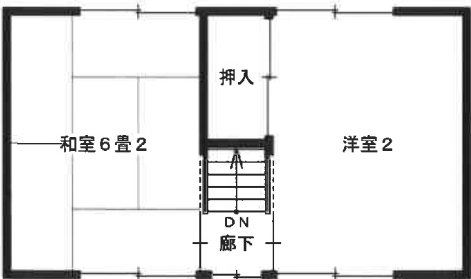
間 取 図 (概 略)



1 階



2 階



現況写真

物件(2)建物

①



物件(1)土地

物件(2)建物

②



物件(1)土地