

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月15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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 8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 2月17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	16,900,000 13,520,000	一括	3,380,000	102,592	0
1	4,220,000				
2	12,680,000				



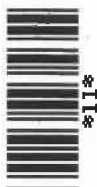
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 海部郡大治町大字花常字堀之内境 | | |
| | 地 番 | 20番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 170.44平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡大治町大字花常字堀之内境 20番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 20番4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.34平方メートル | |
| | | 2階 | 52.99平方メートル | |



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 | 海部郡大治町大字花常字堀之内境 | | |
| | 地 番 | 20番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 170.44平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡大治町大字花常字堀之内境 20番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 20番4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.34平方メートル | |
| | | 2階 | 52.99平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 232 号

令和 7 年 8 月 28 日受理

令和 7 年 **11**月**21** 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 | 海部郡大治町大字花常字堀之内境 | | |
| | 地 番 | 20番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 170.44平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡大治町大字花常字堀之内境 20番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 20番4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.34平方メートル | |
| | | 2階 | 52.99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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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
■ 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、四、五年くらい前からは元妻と子どもが住んでいます。 2 物件2建物ではペットを飼っていませんし、タバコも吸っていません。 3 物件2建物内の設備等に不具合はありません。 4 大雨や台風等による水害也没有ありません。 (電話により聴取)
■ 所有者	1 物件1土地及び物件2建物は、離婚による財産分与として元妻に分与はしていません。私も頻繁ではありませんが、物件2建物へ行くこともあり、私の私物も置いてあります。 2 元妻にも本件競売手続については話しており、売却されれば物件2建物から退去しなければならないことは理解しています。

(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建物の占有関係について、所有者の陳述、現認使用状況等から2枚目のとおり認められる。なお、元妻は所有者の占有補助者であると判断した。
- 2 物件2建物は、平成25年3月新築で経年相応の傷みや汚れが見受けられる。
- 3 物件2建物には、広めのウッドデッキ及び収容量の大きい屋根裏収納がある。
- 4 物件1土地の境界については、南西以外の境界杭を確認することができ、北側以外はブロックとフェンスで囲われていることから、問題はないと思われる。

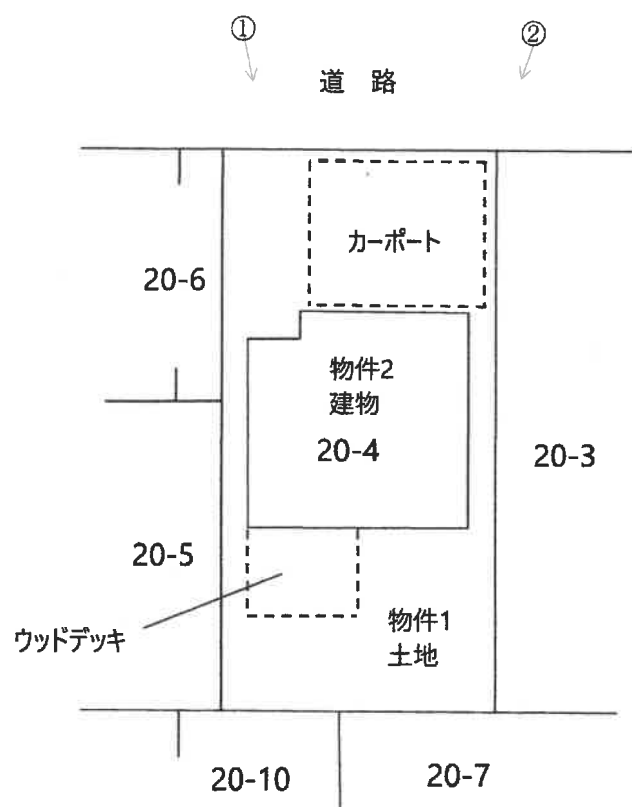
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8月28日 (木) 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 8月29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 9月4日 (木) 7:25 - 7:35	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
R7年 9月10日 (水)	郵便	所有者に対し、照会書送付
R7年 10月22日 (水)	郵便	所有者に対し、調査期日通知書送付
R7年 10月29日 (水) 12:30 - 13:15	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、評価人同行、所有者立会・聴取
R7年 11月17日 (月) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	債務者全部事項証明書交付申請
R7年 11月20日 (木) 11:10 - 11:15	電話	所有者より聴取
(特記事項) ☒ 令和 7年10月29日 目的物件は全戸不在で、施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行した。職務調査の適正確保のため、立会人を立ち会わせて執行した。 ☐ 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。		

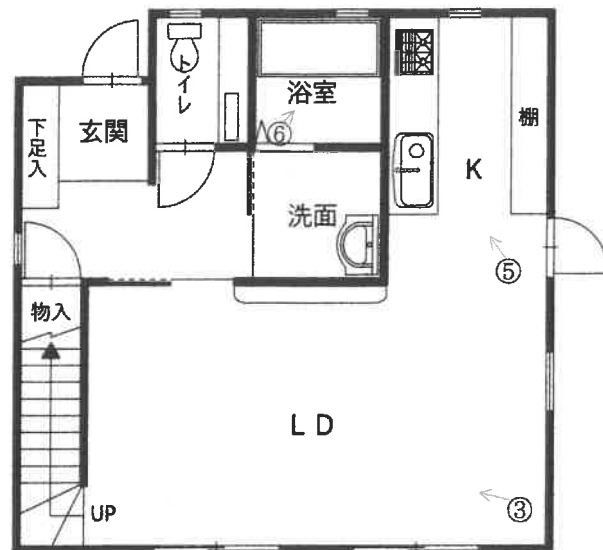
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ケ）第232号
土地建物位置関係図（概略）

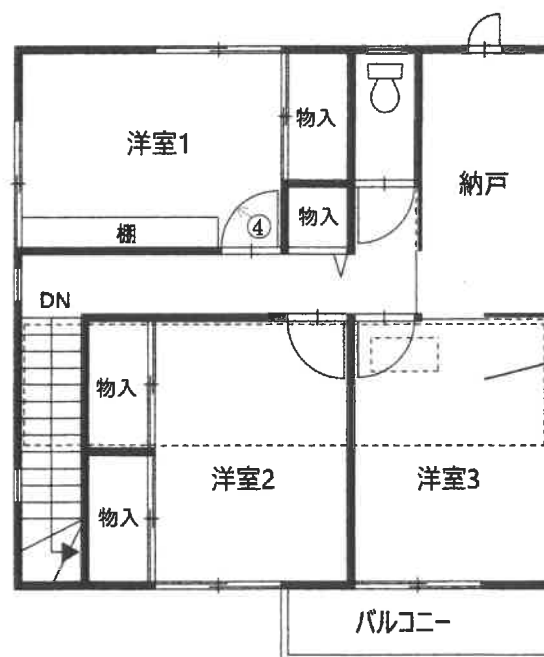


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

令和7年（ケ）第232号
建物間取図（概略）



1階



2階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



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 リビング・ダイニング



④ 洋 室1



⑤ キッチン



⑥ 浴室

令和7年 (ケ) 第232号
令和7年 9月 2日 受 理
令和7年 10月 29日 現地調査
令和7年 11月 20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

佐藤 和徳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,220,000 円
物件2 (建物)	金 12,680,000 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	海部郡大治町大字花常字堀之内境 20番4 宅地 170.44平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	海部郡大治町大字花常字堀之内境 20番地4 20番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 51.34平方メートル 2階 52.99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	名鉄津島線「甚目寺」駅 南方 道路距離約2,500m 福祉巡回バス「大治町役場」停 北東方 道路距離約420m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が主として建ち並ぶ中、共同住宅が散見される住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% － 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 170.44㎡ 間口 約9m、奥行 約19m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側で幅員約6mの舗装町道とほぼ等高にて接面している。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1の土地の北側は町道、東側は一般住宅、南側は一般住宅、西側は一般住宅である。	
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 引込可（個別浄化槽）	
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47年まで遡って調査した結果、以前は農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	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は大治町防災ガイド・ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地の北側にカーポート、南側にウッドデッキがそれぞれ設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・下水道について、大治町下水道課より聴取した内容によると、北側町道に本管が埋設され、取付管が設置されていることを確認した。但し、対象物件については、下水への接続が行われておらず、現時点では個別浄化槽による処理がされている。今後下水道へ接続する場合には、受益者負担金が発生する模様であり、詳細も含めて大治町下水道課へ確認が必要である。	

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) 平成25年3月28日新築 経 過 年 数 約 13 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 リシン吹付等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、水道、ガス その他 屋根裏収納あり
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 3LDK+納戸 (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	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	・屋根裏収納がある（洋室3の天井に収納式はしごが設置）。 ・通常使用による経年劣化は認められたが、目視した限り特記すべき汚損等は特に見られなかった。

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/㎡)	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	87,400	1.00	170.44	0.90	13,410,000

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 大治-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 92,500\text{円/㎡} & \times & 100.2/100 & \times & 100/105 & \times & 100/101 & = & 87,400\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 1.05

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

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	198,000	104.33	0.52	10,740,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} = & [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}17\text{年} / (\text{経済的} \\ & \text{残存耐用年数}17\text{年} + \text{経過年数}13\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.52 \end{aligned}$$

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	13,410,000	0.55	法定地上権	7,380,000

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	13,410,000	-7,380,000		1.00	0.7	4,220,000
2	10,740,000	+7,380,000	0	1.00	0.7	12,680,000
一括価格（合計）						16,900,000

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

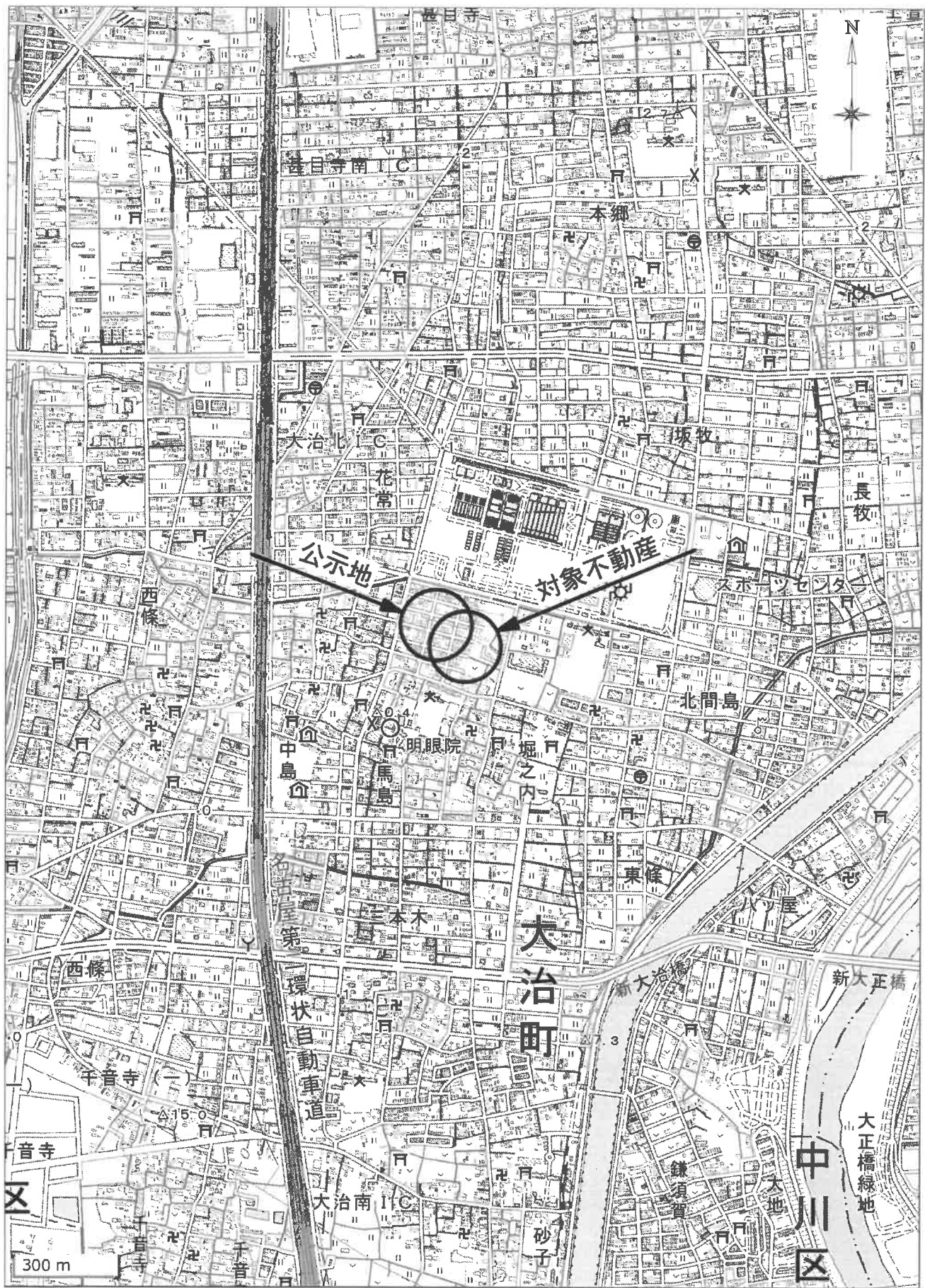
地価公示価格（大治-5）

所 在：海部郡大治町大字花常字東江端4 1 番
価 格：92,500円／m²
位 置：地下鉄東山線「中村公園」駅の西方道路距離約3,800m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：160m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員5.7m町道に接面
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：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

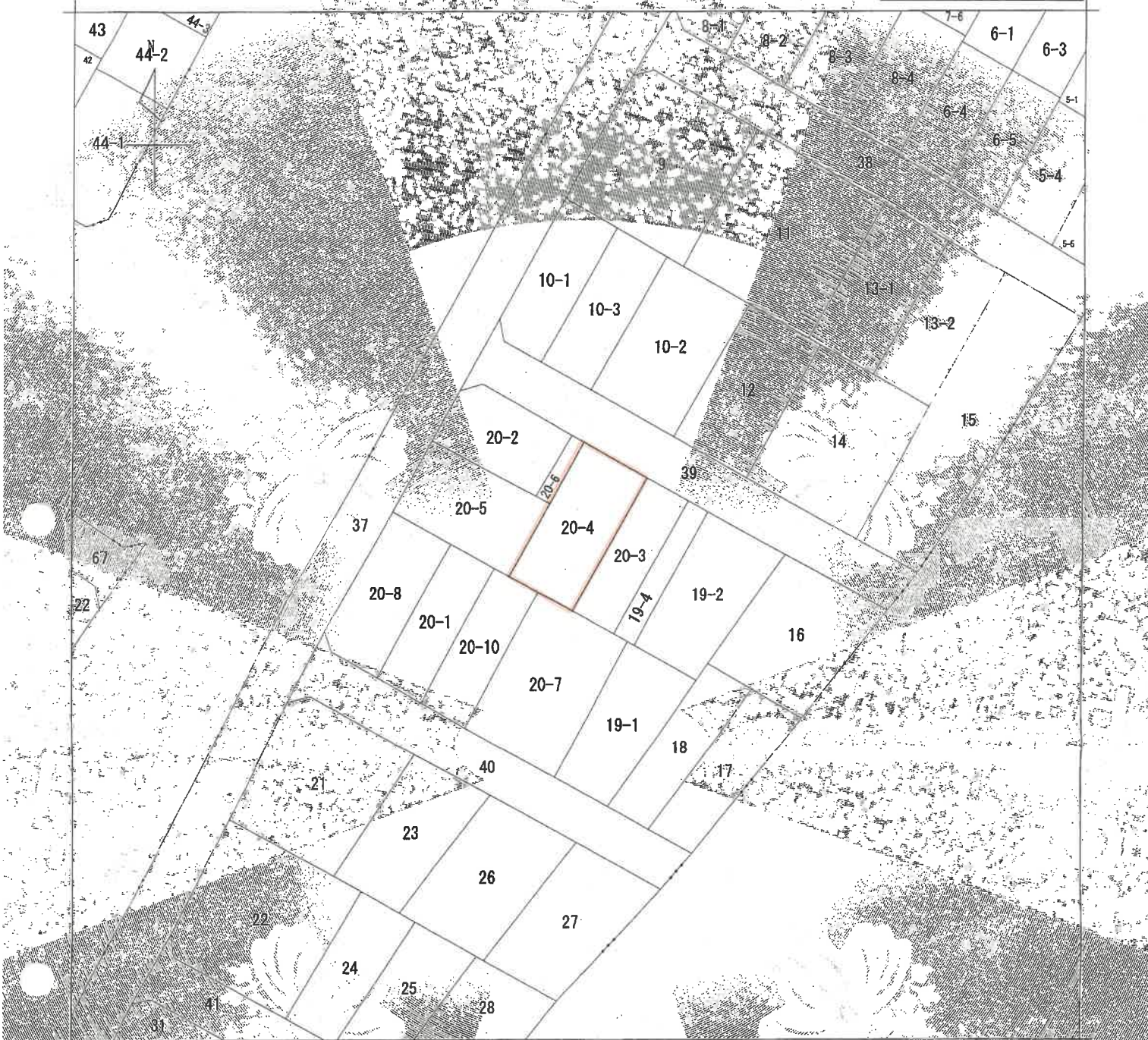
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物配置図（概略）
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

位置図



付近案内図





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。



大字花常字堀之内

請求部	所在	海部郡大治町大字花常字堀之内境				地番	20番4			
出方縮	1/500	精度	図面	座標系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和46年5月10日				備付年月日	(原図)	備考	補記		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年6月12日

名古屋法務局

請求番号：14-1

(1/1)

登記官



A4判に縮小

登記年月日：平成24年8月27日

地番
20-1・20-3
20-4

土地の所在
海部郡大治町大字花常字堀之内境

地積測量図

座標求積表

㉔ 20-1				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
P14	-91232.700	-31366.259	-230180.102100	2.107
20C	-91232.201	-31368.305	389764.110653	8.456
25C	-91240.416	-31370.312	1489043.589120	14.721
C1	-91236.980	-31384.626	1905210.618360	27.187
94A	-91263.362	-31391.194	472561.688436	2.848
30A	-91265.848	-31389.804	-2756502.407144	29.595
A6	-91273.031	-31360.991	-3058558.268810	18.945
P19	-91254.677	-31356.294	897763.512326	14.880
P16	-91251.054	-31370.829	909316.753110	18.914
合計			-1581.508049	
合計面積			790.750245	
地積			790.75	m ²
坪数			239.20	

㉔ 20-3				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
P13	-91234.831	-31357.515	959050.543472	18.952
P15	-91253.231	-31362.096	-111420.195051	5.979
P19	-91254.677	-31356.294	-959269.164624	18.993
A5	-91236.277	-31351.584	111399.494217	6.105
合計			-229.321986	
合計面積			114.660930	
地積			114.66	m ²
坪数			34.68	

㉔ 20-4				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
P14	-91232.700	-31366.259	1214672.167800	18.914
P16	-91251.054	-31370.829	-379878.137802	9.000
P15	-91253.231	-31362.096	-1214945.517534	18.962
P13	-91234.831	-31357.515	379810.601453	9.000
合計			-340.886083	
合計面積			170.4430415	
地積			170.44	m ²
坪数			51.55	

合計

1075.9580590

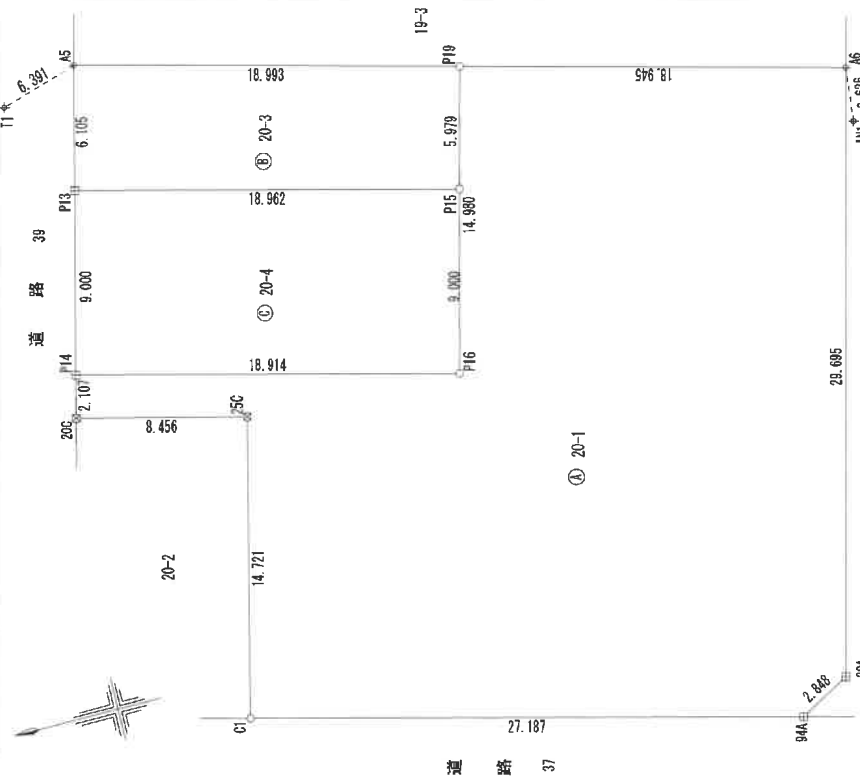
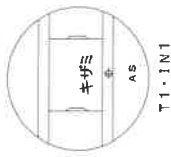
既知点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
2A185	-91394.124	-31271.833	街区補助点
2A183	-91251.232	-31230.369	街区補助点
2A176	-91226.624	-31387.522	街区補助点

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	-91250.152	-31353.410	側溝にキザミ
IN1	-91272.787	-31383.606	側溝にキザミ

引照点座標図



凡例	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属板
田	金属プレート
田	木杭
田	中
田	削み
田	計算値

道路 40

測量年月日	平成24年8月9日
測地系	世界
座標系	Ⅶ
縮尺係数	0.999912

作製者

平成24年8月18日(作製)

申請人

縮尺

1/250

建物図面

20番地

海部郡大治町大字花常字堀之内地20番地4

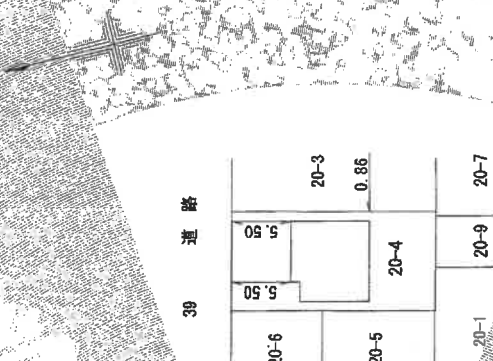
各階平面図

20番地

海部郡大治町大字花常字堀之内地20番地4

求積表	
1	1.820 x 6.370 = 11.633400
2	2.5460 x 7.280 = 39.746800
合計	51.380200
床面積	51.34㎡

求積表	
1	7.280 x 7.280 = 52.998400
合計	52.998400
床面積	52.99㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

登記年月日：平成26年6月20日

これは図面に記録され、公衆利用可能である。

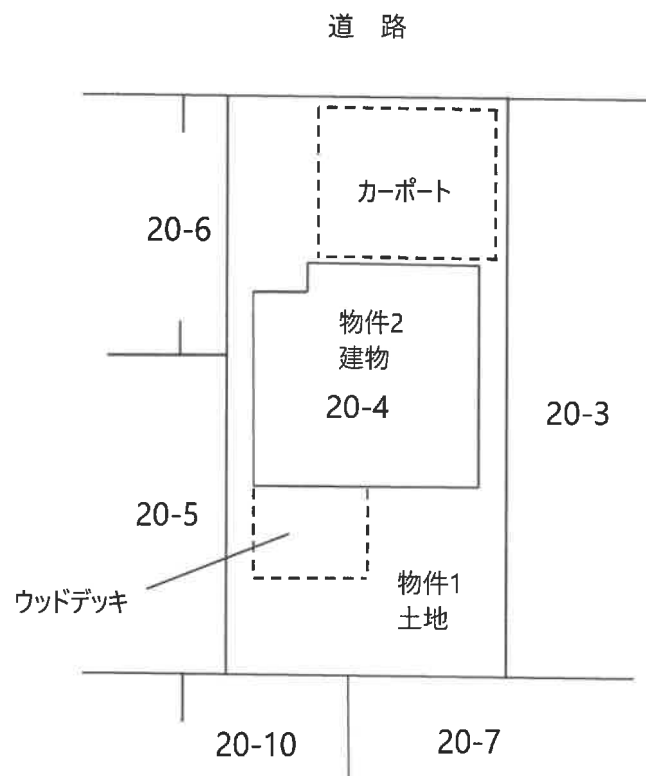
(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年6月12日

名古屋法務局

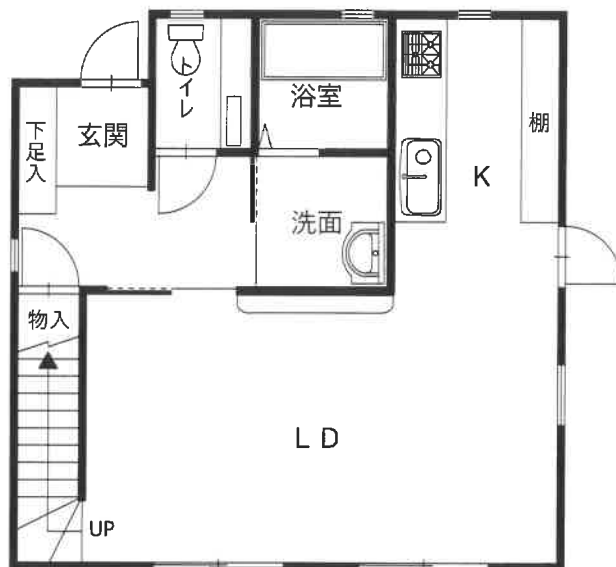
登記官

令和7年（ケ）第232号
土地建物配置図（概略）



S = 1/250

令和7年（ケ）第232号
建物間取図（概略）



1 階



2 階

