

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

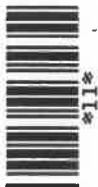
裁判所書記官 小久保 由希江

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	10,690,000 8,552,000	一括	2,138,000	107,290	24,241
1	1,020,000				
2	9,670,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 瀬戸市東茨町
 地 番 33番6
 地 目 宅地
 地 積 113.15平方メートル

- 2 所 在 瀬戸市東茨町 33番地6
 家屋 番号 33番6
 種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 46.85平方メートル
 2階 50.30平方メートル
 (現況)
 構 造 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 46.85平方メートル
 2階 50.30平方メートル
 3階 約2.89平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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】

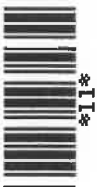
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

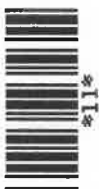
《 注 意 書 》

- 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 | 瀬戸市東茨町 | | |
| | 地 番 | 33番6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.15平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 2 | 所 在 | 瀬戸市東茨町 33番地6 | | |
| | 家屋 番号 | 33番6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.85平方メートル | |
| | | 2階 | 50.30平方メートル | |
- (現況)
- | | | | | |
|--|-------|--------------------|-------------|--|
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.85平方メートル | |
| | | 2階 | 50.30平方メートル | |
| | | 3階 | 約2.89平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 255 号

令和 7 年10 月16 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 杉 原 慶 光

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 瀬戸市東茨町 | | |
| | 地 番 | 33番6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.15平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 瀬戸市東茨町 33番地6 | | |
| | 家屋 番号 | 33番6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.85平方メートル | |
| | | 2階 | 50.30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(A) ☐ 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	「執行官の意見」のとおり		
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建 ☒ 床面積: 3階 2.89平方メートル		
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(A) ☐ 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	「執行官の意見」のとおり		
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	(口頭による陳述要旨) Aが家族とともに令和7年7月ころまで物件2建物に居住していましたが、その後、人の出入りがなくなったようです。現在、同建物は空き家になっていると思います。

(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
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、東側で水路を介して道路に接している（水路占用許可あり）。
 - (2) 土地建物位置関係図（6枚目）の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、東側水路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック等が設置されていた。
 - (3) 北側隣地（瀬戸市東茨町33番15の土地）上の建物の軒先が物件1土地に越境している（写真3）。
 - (4) 北部（物件2建物北側）に給湯器が設置されている（写真3）。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 大半の家財道具が搬出された空き家の状態である。室内には、液晶テレビ及びダイニングテーブルのほか日用品等が残置されていた。
 - (2) 塔屋（3階）部分が存在する（写真7）。
 - (3) 経年相応の劣化のほか、洋室1及び洋室3の複数個所に落書きによる汚損が認められる（一部につき写真8）。
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件1土地上及び物件2建物内に残置された物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) 立入調査時にAあての照会文書を物件2建物内に差し置いたが、期限までに回答がなかった。

(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20日（月） 9：00－9：10	名古屋法務局	登記事項証明書，公図，建物図面及び地積測量図取寄
7年10月21日（火） 8：30－8：50	瀬戸市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年10月21日（火） 10：40－11：00	目的物件所在地	物件確認，写真撮影（屋外），占有調査，近隣居住者より聴取，連絡依頼文書を投函（連絡なし）
7年10月27日（月）	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年11月6日（木） 14：50－15：40	目的物件所在地	（立入調査）間取確認，簡易測量，写真撮影（屋内外），占有状況等に関する照会文書を建物内に差置（回答なし），評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
本件建物は全戸不在で，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。

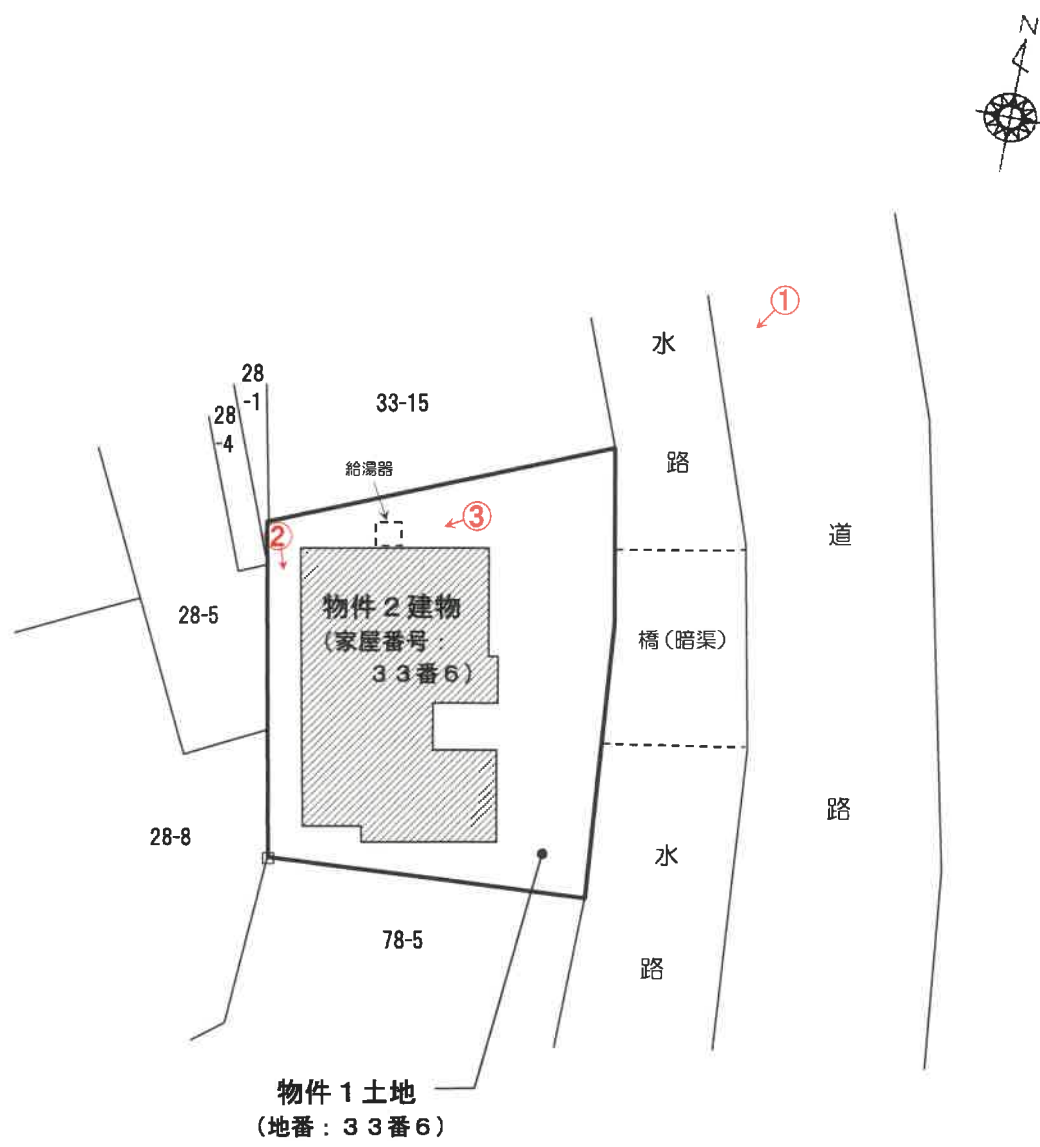
☒ 令和 7年11月 6日
本件建物は全戸不在で，施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
本件建物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。

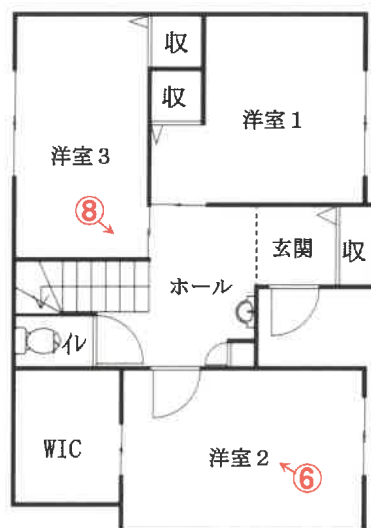
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 境界杭等の位置を「□」で示す。
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



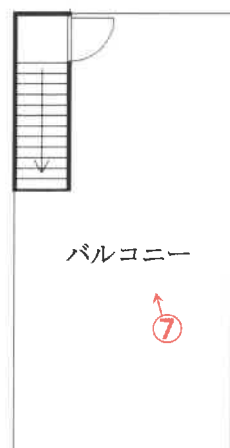
1階



2階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

建物間取図（概略）



3階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1 土地及び物件2 建物の外観



物件2 建物

物件1 土地

2 物件1 土地及び物件2 建物の外観



物件2 建物

物件1 土地

3 物件1土地と北側隣地との境界付近の状況



北側隣地
(33番15)
上の建物

給湯器

物件1土地

※ 破線：境界付近の目安

4 物件2建物内部の状況 (LD)



5 物件2建物内部の状況（K）



6 物件2建物内部の状況（洋室2）



7 物件2建物の塔屋及び屋上バルコニー



8 物件2建物内部の状況（クロスの汚損（洋室3））



※ マスキング箇所に文字の落書きあり。

令和 7 年	(ケ)	第 2 5 5 号
令和 7 年 1 0 月 2 0 日		受 理
令和 7 年 1 1 月 6 日		現 地 調 査
令和 7 年 1 1 月 1 1 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

樋沢 武司 印

第1 評価額

一括価格			
金		10,690,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,020,000	円
物件2（建物）	金	9,670,000	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 等 地 番 目 積 地 地 積	瀬戸市東茨町 3 3 番 6 宅地 113.15 m ²	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	瀬戸市東茨町 3 3 番地 6 3 3 番 6 居宅 木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 46.85 m ² 2階 50.30 m ² 97.15 m²	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	未登記部分が存在し、構造・床面積は以下のとおりとなる。 構造：木造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 床面積： 1階 46.85 m ² 2階 50.30 m ² 3階 2.89 m ² 100.04 m²		

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	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅 南東方 道路距離約800m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、小工場等が混在する住宅地域	
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 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 居住誘導区域 せと・街なか景観ゾーン 屋外広告物規制区域第5条第1項 許可区分 宅地造成等工事規制区域（瀬戸市全域）
画 地 条 件	地 積 113.15 m ² 間 口 約11m 奥 行 約10m 形 状 台形	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約5.5mの舗装市道に水路を介して等高に接面する。 建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2の敷地である。	
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 なし 下 水 道 なし 個別浄化槽あり	
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地図にて調査したところ、平成 12年当時は建て替え前の居宅敷地となっている。 土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	物件2土地と道路との間に瀬戸市管轄の水路が存する。 水路占用許可取得済み（許可番号昭和57年051401） 隣地上家屋（屋根等）が一部、対象物件土地に越境している。	

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) 令和1年10月29日新築 経 過 年 数 約 6 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 24 年		
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニルクロス貼り	
	天 井	ビニルクロス貼り	
	床	フローリング、フロアタイル	
	設 備	電気、上水道等	
	そ の 他	電気温水器	
床 面 積 (現 況)	1 階	46.85 m ²	
	2 階	50.30 m ²	
	3 階	2.89 m ²	
		100.04 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	3 L D K (附属資料 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	なし		

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	39,500	0.80	113.15	0.90	3,220,000

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 瀬戸-32

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,500 \text{ 円/㎡} \times & 100.0 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 110 = & 39,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：水路介在（0.80）

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	165,000	100.04	0.73	12,050,000

ウ 現価率：

$$\text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}24\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}24\text{年} + \text{経過年数}6\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.73$$

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	3,220,000	0.55 法定地上権	1,770,000

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	3,220,000	－ 1,770,000		1.00	0.7	1,020,000
2	12,050,000	＋ 1,770,000	－	1.00	0.7	9,670,000
一括価格（合計）						10,690,000

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 瀬戸-32

所 在：瀬戸市上ノ切町3番外

価 格： 43,500 円/㎡

位 置：名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅の南東方 道路距離約850m

価 格 時 点：令和7年 1月1日

地 積： 171 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北東側6m市道に接面

用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、小工場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 現況写真

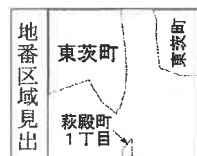
以 上







(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	瀬戸市東茨町				地番	33番6		
出力縮	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	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)			補記事項		

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年8月6日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/2)

ヲ 78-7
ワ 78-8
カ 77-5
コ 29-4
ク 29-7
ト 28-3
ノ 28-2

A 4 版に縮小

登記年月日: 昭和53年3月6日

2650197 前後・新 33-6

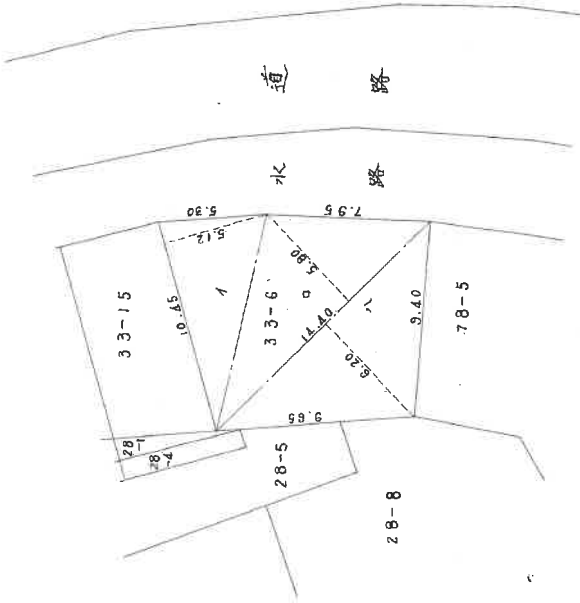
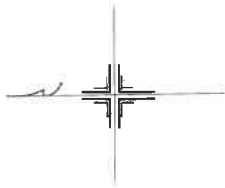
地積 553.3.6

地番	33-6
土地の所在	瀬戸市東栗町

地積測量図

昭和52年12月10日	製作年月日
製作者	申請人

会員専用



33-6			
幅	大斜	小斜	積
1	10.45	5.12	53.504
2	14.40	5.80	83.52
3	14.40	6.20	89.28
4			226.304
5			113.152

単位 M

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/250
----	-------

登記年月日：令和1年11月13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7年8月6日 東京法務局中野出張所

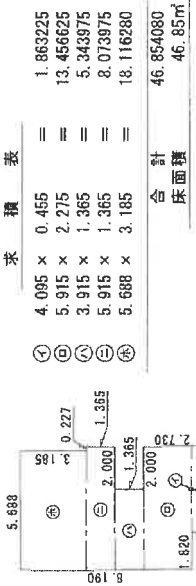
登記官

請求番号：18-2

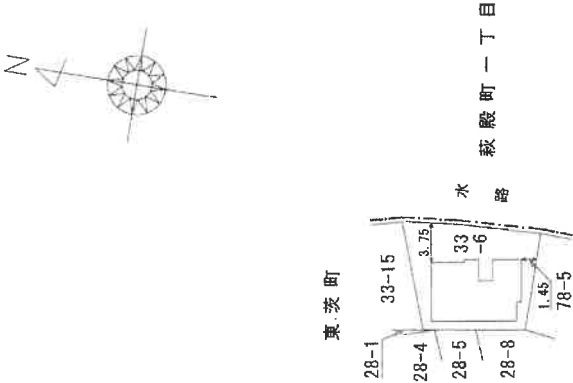
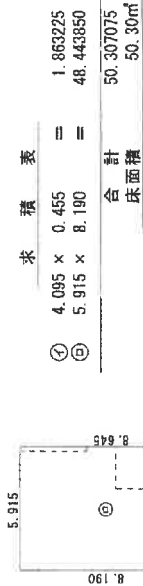
建物図面図

家屋番号	33番6
建物の所在	瀬戸市東茶町33番地6

1 階



2 階



単位：m

作成者

1 日(作成)

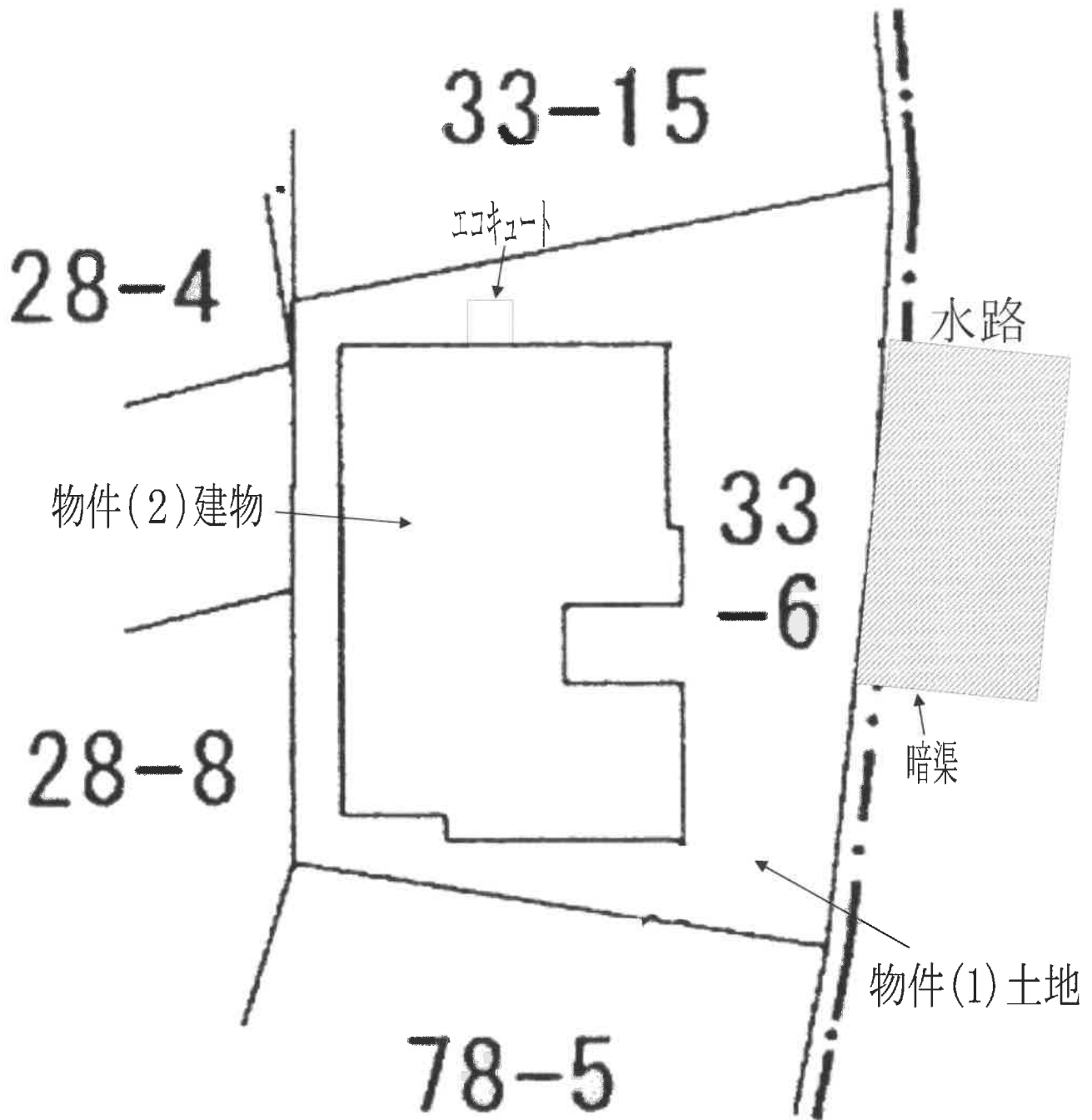
縮尺 1/250

申請人

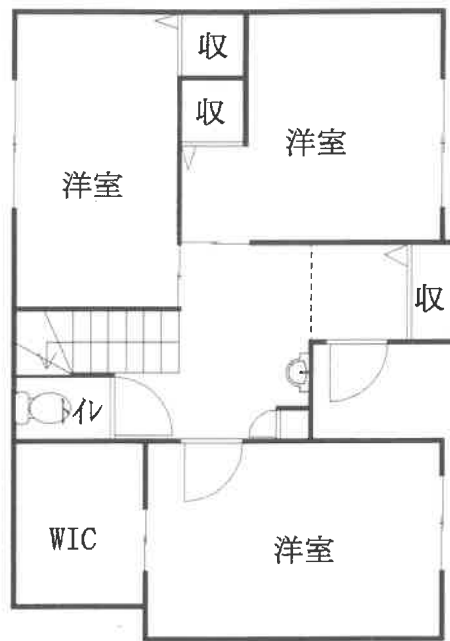
縮尺

1/500

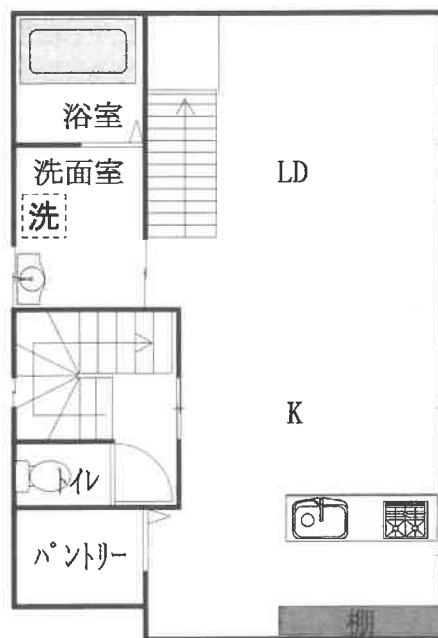
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)

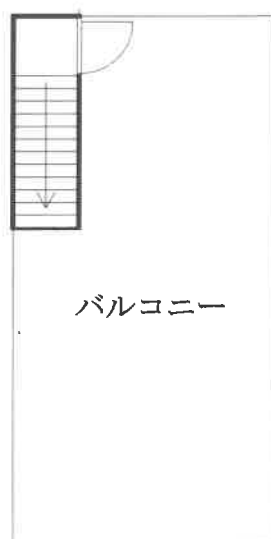


1階



2階

建物間取図(概略)



3 階

対象不動産の写真



A



B