

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 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 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	14, 570, 000 11, 656, 000	一括	2, 914, 000	136, 347	32, 077
1	2, 600, 000				
2	11, 970, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 津島市江川町二丁目 |
| | 地 番 | 88番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津島市江川町二丁目 88番地7 |
| | 家屋 番号 | 88番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 54.65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 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】

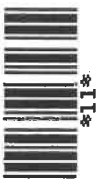
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

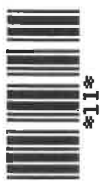
《 注 意 書 》

- 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 | 津島市江川町二丁目 |
| | 地 番 | 88番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津島市江川町二丁目 88番地7 |
| | 家屋 番号 | 88番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 54.65平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 182 号

令和 7 年 8 月 4 日受理

令和 7 年 10 月 21 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 津島市江川町二丁目 | | |
| | 地 番 | 88番7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 182.94平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 津島市江川町二丁目 88番地7 | | |
| | 家屋 番号 | 88番7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.86平方メートル | |
| | | 2階 | 54.65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が異なる(☐ 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 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 ☐ 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
☒ A (債務者兼所有者)	(電話及び口頭による陳述の要旨) 1 本件物件は私が家族とともに居住して使用しています。他の第三者や会社等が使用していることはありません。 2 物件2建物のリビング・ダイニングの壁に穴があいている箇所があります。他に、壁面に傷や落書き等があります。それ以外で、私が気づく限りで、特段の大きな損傷箇所はありません。 3 物件2建物を改装等したことはありません。 4 本件物件に太陽光発電設備などは設置していません。 5 物件1土地にカーポートを設置しています。カーポートの設置のためのローンなどはありません。 6 物件1土地、物件2建物が火事や風水害などの被害に遭ったことはありません。 7 物件1土地の境界について、境界の争いや近隣とのトラブルなどはありません。 8 本件物件で現在も過去もペットは飼っていません。

(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 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1土地の状況

- (1) 物件1土地は南側及び東側を道路に接する。

物件1土地の西側は水路に接する。同水路は、物件1土地に接する箇所は暗渠になっていない。同水路を挟んだ向かい側に道路が存するが、物件1土地の南側接道の西側付近は暗渠（橋）となっており、同道路に通じる。

- (2) 物件1土地上は、物件2建物が存するほか、南側にカーポートが設置されている。北側にプロパンガスのボンベの置場が存する。

- (3) 物件1土地の形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、地積測量図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

3 物件2建物の状況

- (1) 物件2建物内は、通常程度よりやや多い程度の家具、家電製品、その他の日用品・動産類が存する。

- (2) 物件2建物は、登記記録によれば、令和3年築である。物件2建物内は、使用による軽度の損傷、汚れなどが所々見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。

- ・リビング・ダイニングの壁面（幅木付近）に穴が見られる。壁面に傷が見られる。
- ・2階廊下の壁面のクロスに傷、剥がれが複数見られる。
- ・洋室2の壁面のクロスに傷、汚れが複数見られる。
- ・洋室3の壁面のクロスに傷、汚れが複数見られる。
- ・洋室4の壁面のクロスに傷、汚れが複数見られる。
- ・洋室5の壁面のクロスに傷、汚れが複数見られる。

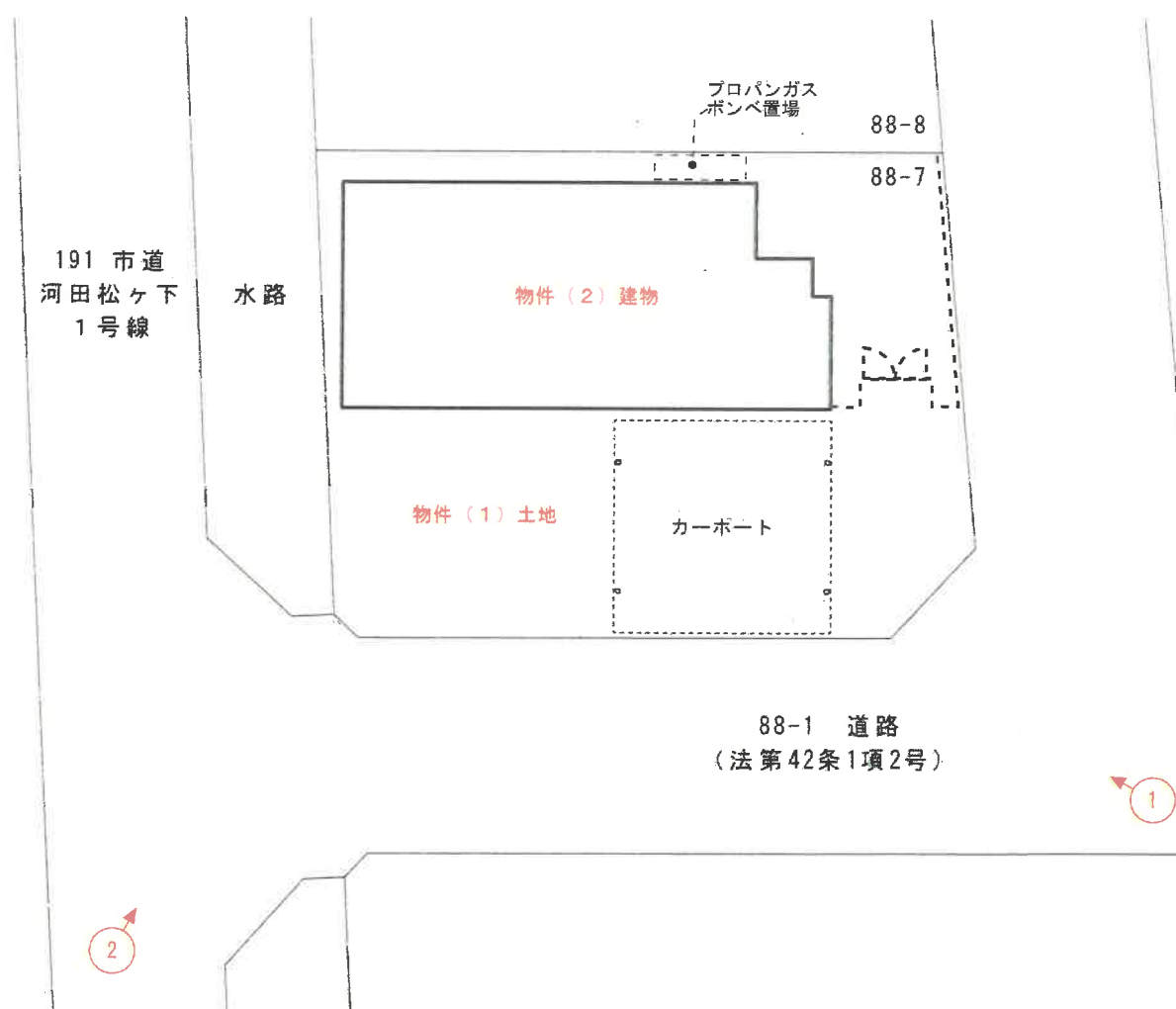
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月5日(火)	(郵便)	名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年8月5日(火)	(郵便)	津島市役所市民課に対し住民票の写し交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年8月5日(火)	(郵便)	津島市役所税務課に対し固定資産評価証明書・固定資産評価に関する図面交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和7年8月6日(水) 10:00-10:35	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, A (債務者兼所有者) に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を郵便受けに投函
令和7年8月22日(金)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査期日通知書を送付
令和7年8月25日(月) 11:05-11:10	(電話)	A (債務者兼所有者) から聞き取り
令和7年8月25日(月) 15:30-15:40	名古屋法務局	登記関係書類取得
令和7年9月18日(木) 14:30-15:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), A (債務者兼所有者) 立ち会い, 同人から聞き取り, 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 年 月 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, 解錠技術者により解錠し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。 ☒ 令和7年9月18日 立入調査に対する抵抗の場合に備えて, 立会人を立ち会わせて, 本立入調査行った。		

(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）

写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号

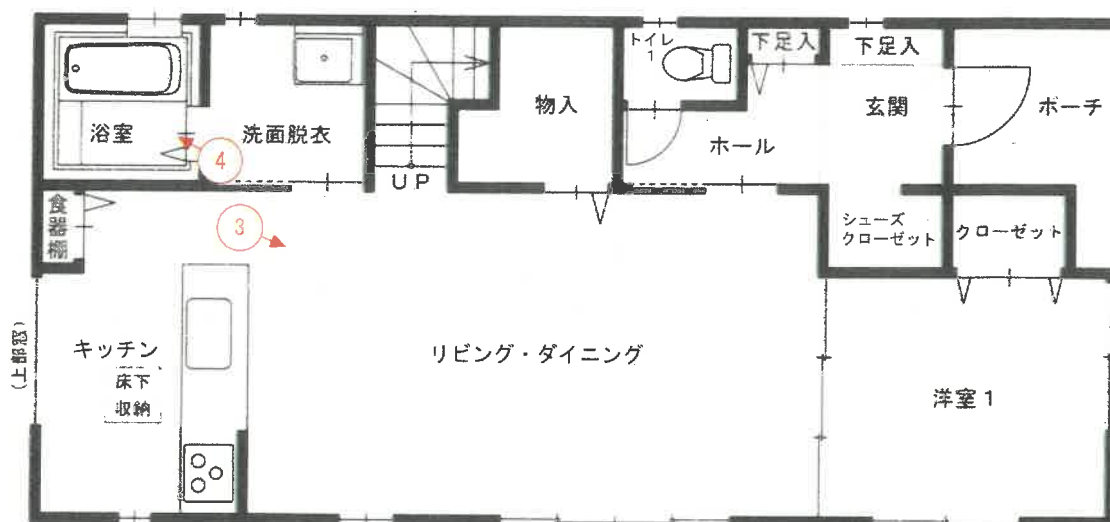


間取図（概略）

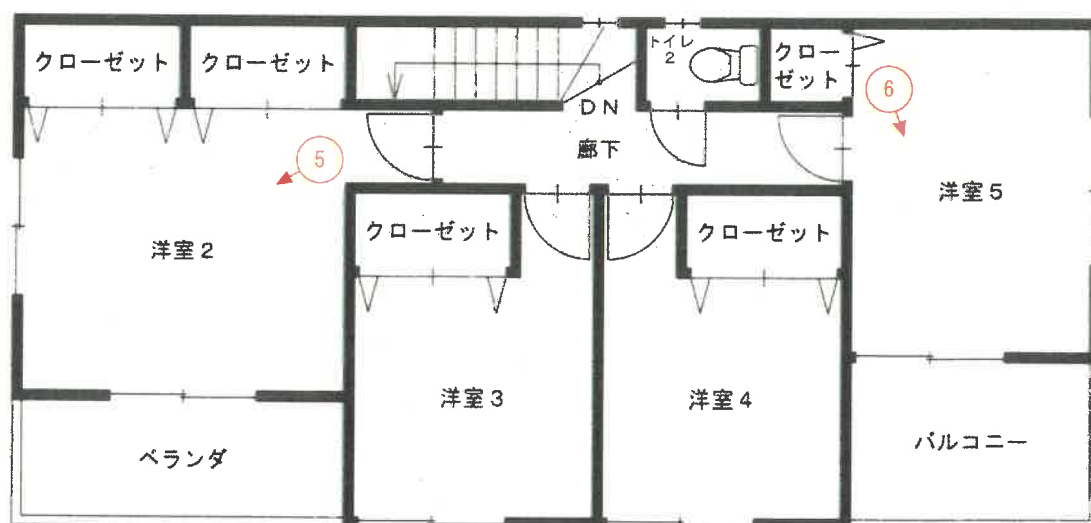
写真撮影方向を矢印で示す
○内は写真番号



1 階



2 階





物件1土地

道路

1 南東方向から撮影



（水路）

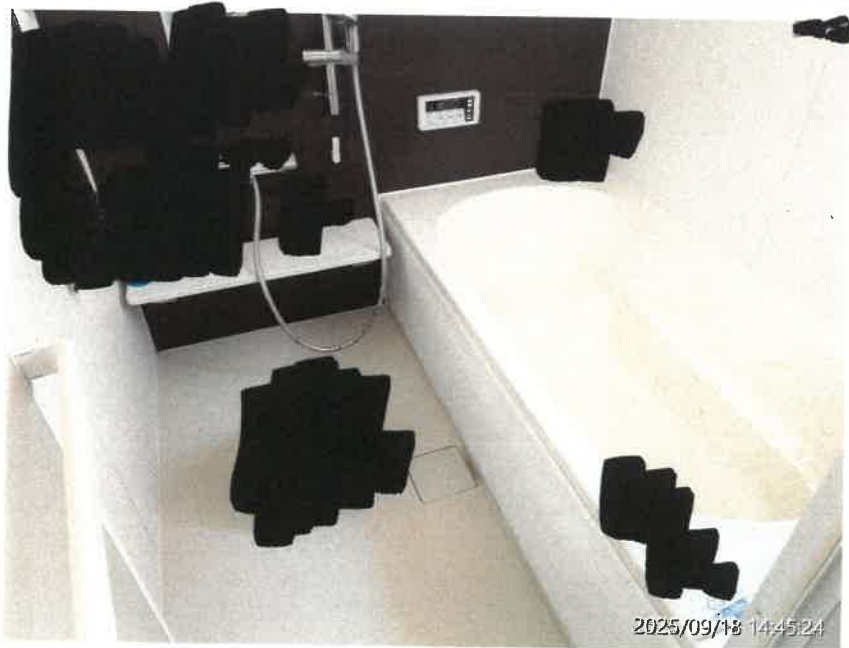
道路

物件1土地

2 南西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 浴室



5 洋室2



6 洋室5

令和 7 年 (ケ) 第	1 8 2 号
令和 7 年 8 月 1 3 日	受 理
令和 7 年 9 月 1 8 日	現 地 調 査
令和 7 年 9 月 2 4 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 14,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,600,000 円
物件2（建物）	金 11,970,000 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	津島市江川町二丁目 88番7 宅地 182.94m ²	同左
2	所 在 家屋番 種 号 構 類 床 造 面 積	津島市江川町二丁目 88番地7 88番7 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 60.86m ² 2階 54.65m 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	名鉄尾西線「町方」駅 南西方 道路距離約1.6km ふれあいバス 津島市総合保健福祉センター停留所 徒歩約5～6分 （附属資料「付近案内図」参照）	
付近の状況	受命物件が属する地域は津島市北西部、国道155号線の背後にあつて、新旧一般住宅が建ち並び、周囲に農地も多く見られる住宅地域である。上記のとおり最寄駅までやや距離があるが、スーパー等の商業施設は徒歩利用可能であり、生活の利便性は津島市内では概ね標準的な地域と判断される。	
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 第一種住居地域 60% 200% ——— 建築基準法第22条の区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 182.94㎡ 間口 約15m、奥行約12m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側及び東側で幅員約5.2mの舗装道路（開発道路）にほぼ等高に接する準角地である。この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 なし 下水道 なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	昭和47年、昭和57年及び平成3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、物件1土地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はないとのことである。また、土地の全部事項証明書によれば、現在まで不動産業者の所有する期間を除いて法人若しくは個人の所有であったことが確認された。	
特記事項	①津島市によれば、平成12年の東海豪雨時及び平成20年の豪雨時に周囲では特に被害はなかったとのことである。 ②北側隣接地は一般住宅の敷地として利用されている。 ③津島市によると、内水氾濫の被害想定は未設定である。 ④周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ⑤物件1土地の南部にカーポートが設置されている。	

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 3年10月 1日新築 経過年数 約 4年 経済的残存耐用年数 約21年
仕 様	構 造 木造 屋 根 ルーフィングぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 水道等 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 5LDK（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である。
特 記 事 項	①居間食堂東側内壁下部に破損箇所（穴）がある。 ②2階洋室5及び廊下の内壁にクロスの剥がれた部分が観察される。

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	44,600	1.01	182.94	1.00	8,240,000

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 津島-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,600 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/105 \times 100/125 = 44,600 \text{ 円/㎡}$
 (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(幅員) 1.01

環境条件格差(周辺の利用状況等) 1.24

相乗積 1.25

イ 個別格差：①画地条件：準角地1.02

②環境条件：西側が水路0.99

相乗積 1.01

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0%とした。

(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	160,000	115.51	0.68	12,570,000

ウ 現価率：[残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数21年 / (経済的残存耐用年数21年 + 経過年数4年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.68

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	8,240,000	0.55	法定地上権	4,530,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	8,240,000	-4,530,000		1.00	0.70	2,600,000
2	12,570,000	+4,530,000	0	1.00	0.70	11,970,000
一括価格（合計）						14,570,000

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（津島－8）

所 在：津島市江東町2丁目76番5
価 格：58,600円／ m^2
位 置：名鉄津島線等「津島」駅の西方道路距離約1.7km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：180 m^2
供給処理施設：水道、都市ガス
接 面 街 路：南側幅員約5.8m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：中小規模の一般住宅等を中心とする住宅地域

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 間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

地理院地図 位置図

GSI Maps



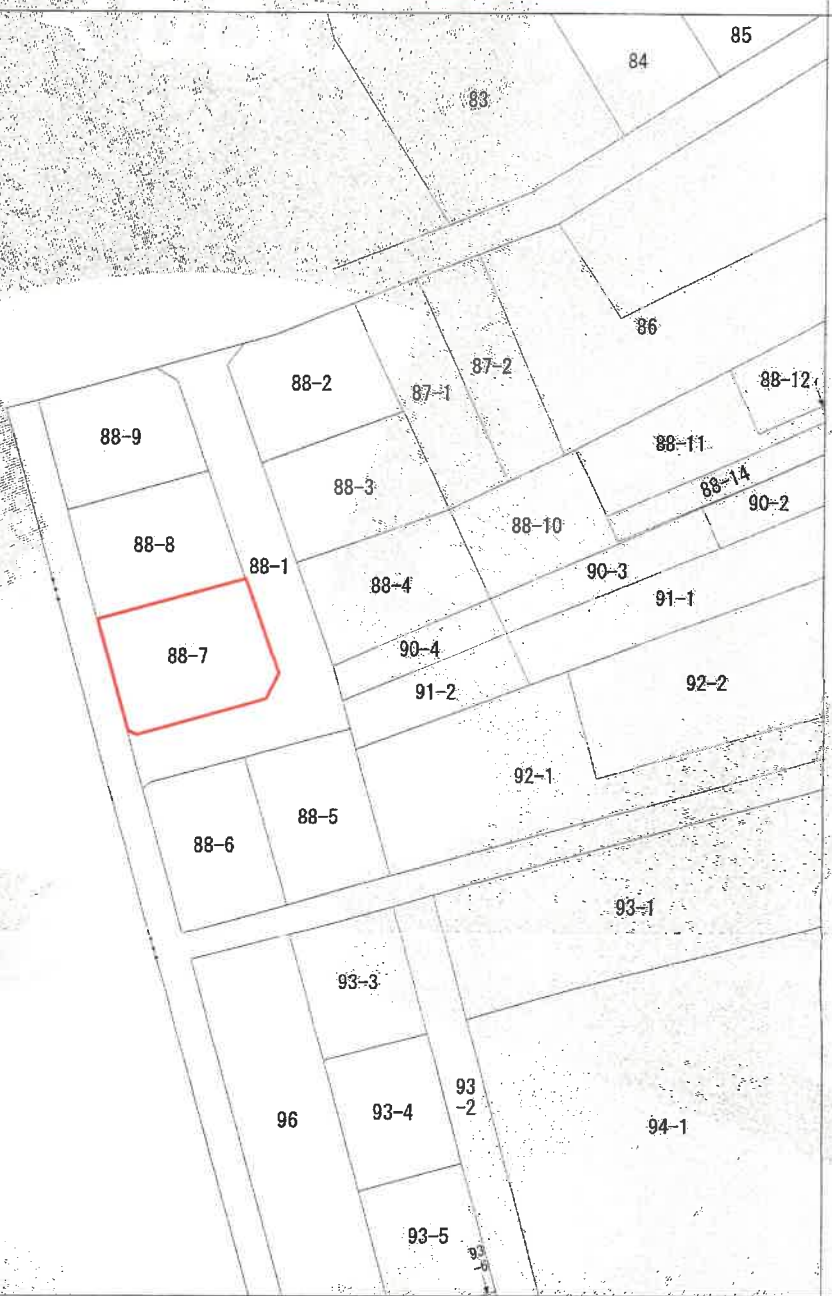
地理院地図 付近案内図

GSI Maps





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	津島市江川町二丁目				地番	88番7			
出力尺	1/500	精度区分		座標系 古号又は 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				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。

令和7年5月30日

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：6-2

(1/1)

登記年月日：昭和49年9月24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8月15日 名古屋法務局津島支局

令和7年8月15日

名古屋法務局津島支局

燒品官

請求番号：16-1

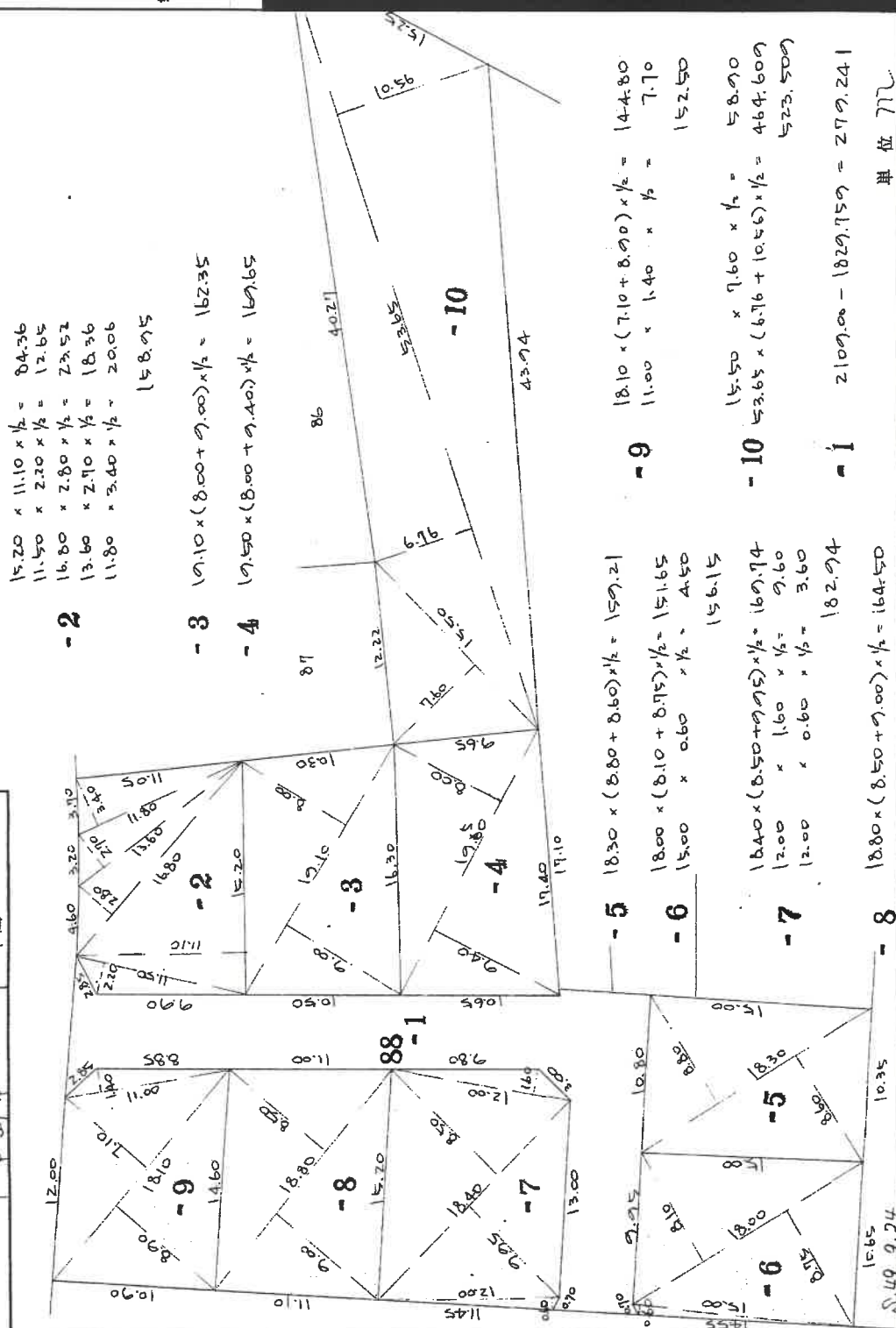
1102136 前 88 後・新 88-1~10、88-11~13

地番 88-1210

土地の所在
津島市三川町之下目

昭和四拾九年九月廿拾日

作者



注. 82

縮	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

登記年月日：令和3年12月8日

これは図面に記録されている図形を証明した平面である。
令和7年5月30日 名古屋港務局建設部

登記官

A4判に縮小

建築物図面

家屋番号 88-7

建築物の所在 津島市江川町二丁目8番地7

求積表

10.010 x 5.460 = 54.654600
1.368 x 3.640 = 4.980320
0.455 x 2.730 = 1.242150
計 60.856990

床面積 60.86 m²

1階

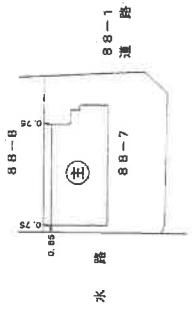


求積表

3.640 x 4.095 = 14.905800
5.460 x 5.460 = 29.811600
2.730 x 3.640 = 9.937200
計 54.654600

床面積 54.66 m²

2階



図成者

縮尺

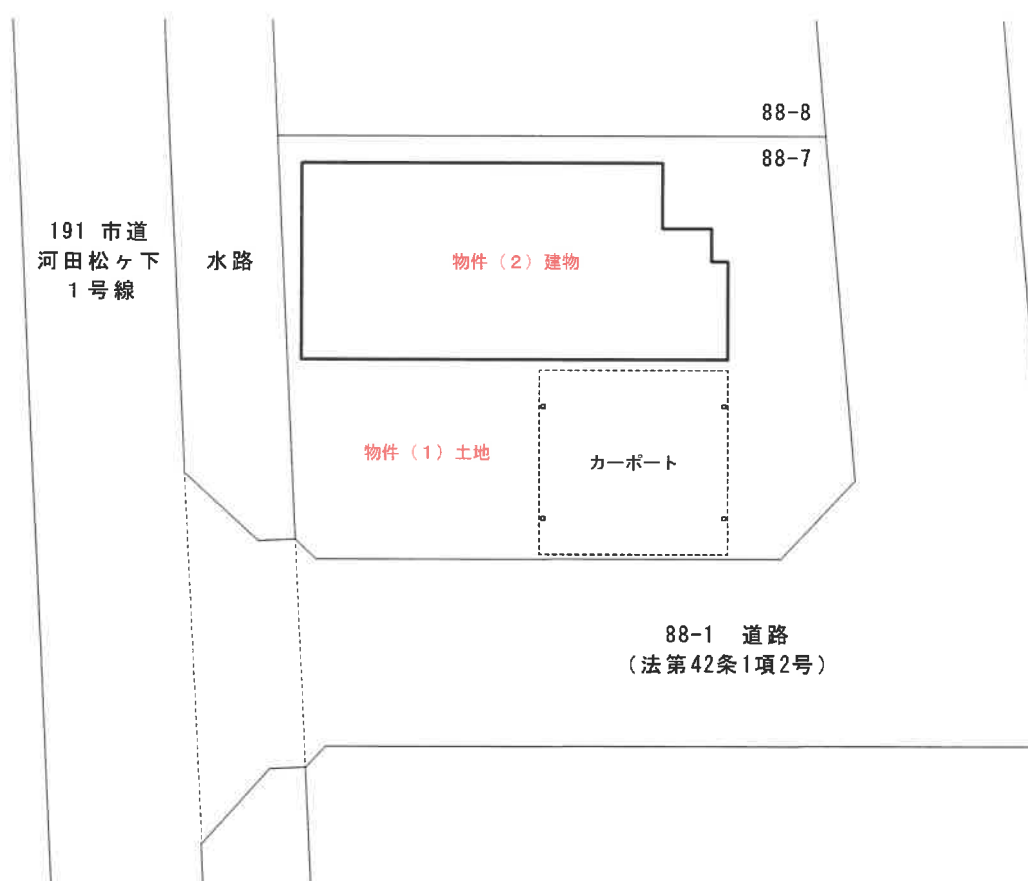
1/250

申請人

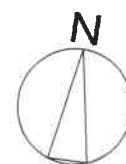
縮尺

1/500

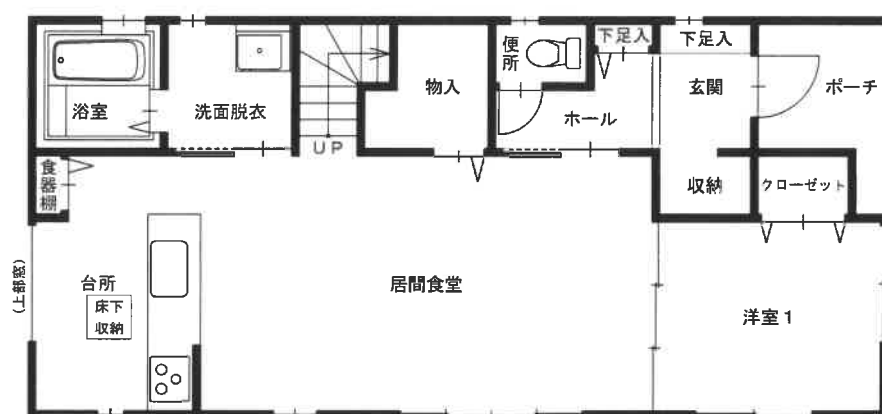
土地建物配置図（概略）



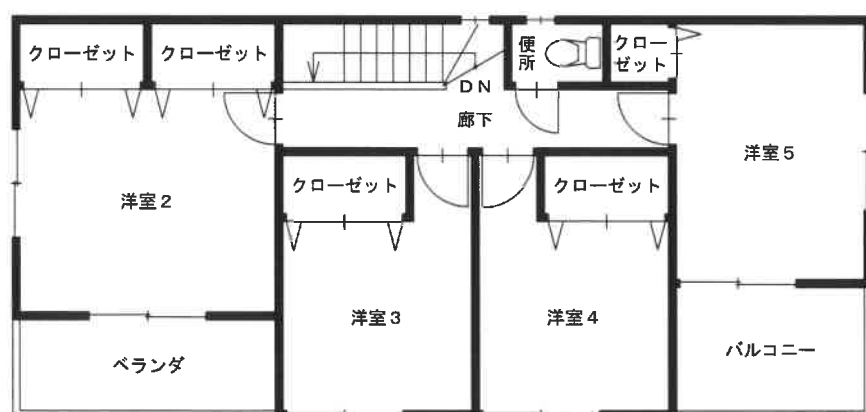
間 取 図 (概 略)



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