

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 21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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 3日 午前10時00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 5月 27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 27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 4月 21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | あま市中萱津道場 |
| | 地 番 | 48番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市中萱津道場 48番地4 |
| | 家屋 番号 | 48番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.22平方メートル
2階 76.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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 | あま市中萱津道場 |
| | 地 番 | 48番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市中萱津道場 48番地4 |
| | 家屋 番号 | 48番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.22平方メートル
2階 76.18平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 264 号

令和 7 年 10 月 21 日受理

令和 7 年 12 月 12 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 | あま市中萱津道場 |
| | 地 番 | 48番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | あま市中萱津道場 48番地4 |
| | 家屋 番号 | 48番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.22平方メートル
2階 76.18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 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
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">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、私と家族の4人で住んでいます。2 物件2建物内の設備等に不具合はありません。3 大雨や台風等による水害はありません。ただし、物件1土地の南側道路が水に浸ったことはあります。4 令和7年1月までは、放し飼いで小型犬を1匹飼育していました。現在は、鳥かごでインコを1羽飼育しています。5 誰もタバコは吸っていません。6 境界について、近隣との間に争いはありません。7 物件2建物のリフォームはしていません。8 物件1土地の南側道路は、騒音はありませんが、近隣に住宅がたくさん建ったため交通量は多くなりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年 10月20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 10月22日 (水) 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 10月28日 (火) 13:30 - 13:50	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、照会書ポスト投函
R7年 11月20日 (木)	郵便	債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R7年 12月1日 (月) 14:20 - 15:30	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(室内)、評価人同行、債務者兼所有者立会・聴取

(特記事項)

令和 7年12月 1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て臨場した。職務調査の適正確保のため、立会人を立ち合わせて調査を行った。

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

執行官の意見

■占有関係について

- 1 債務者兼所有者の陳述、現認使用状況等から2枚目のとおり認定した。

■物件1土地の現況について

- 1 南側を道路に接する四角形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、境界杭を確認することはできなかったが、東、北、西側はブロックで囲われており境界に争いはないと思われる。

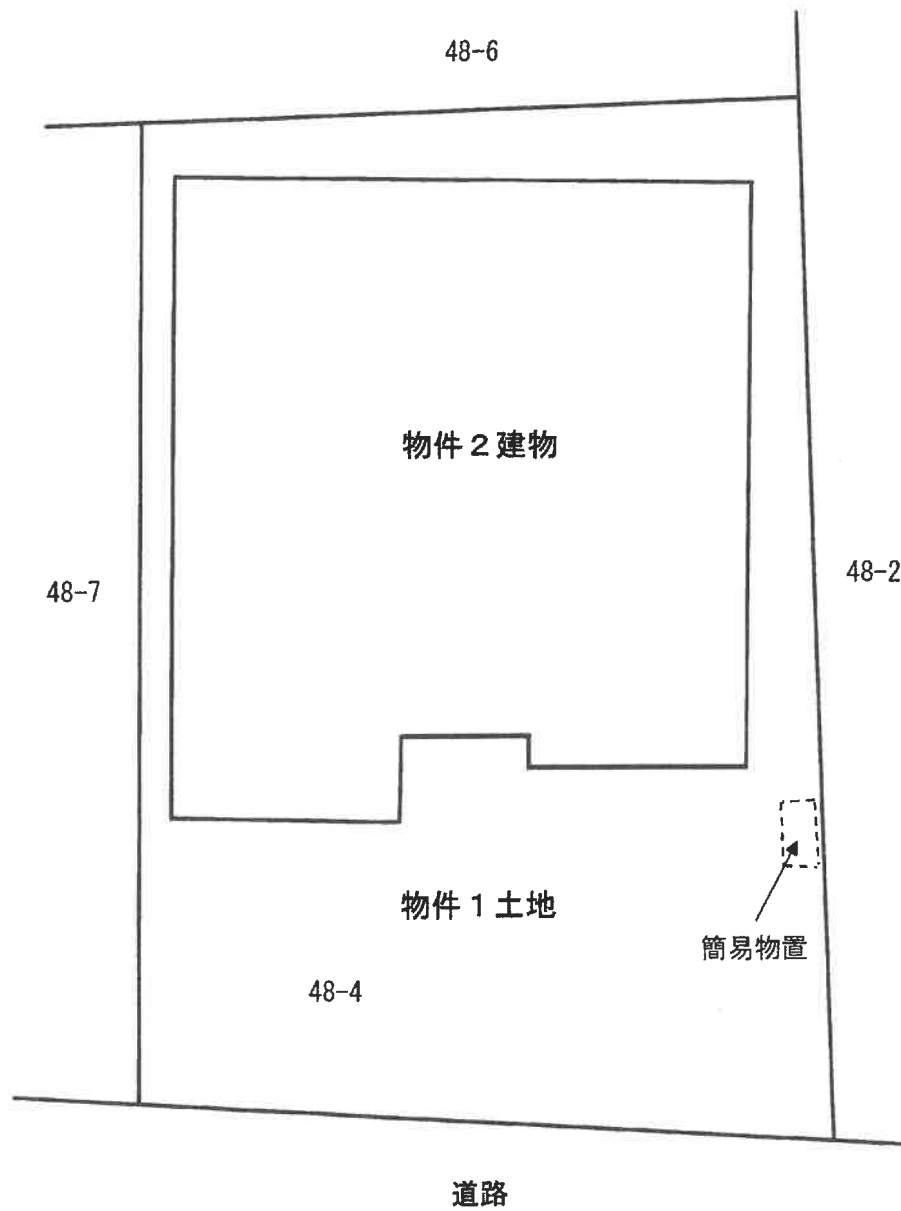
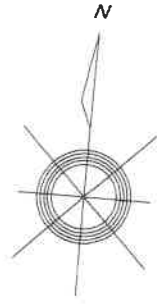
■物件2建物の現況について

- 1 平成9年3月24日新築の木造瓦葺2階建てで、リフォームは行われていない。
- 2 室内は、経年相応の傷みや汚れ、子どもの落書きの修復後及び壁の修復跡が見受けられた（写真⑦⑧）。また、和室1及び2においては、経年相応の襖の剥がれやシミ、襖・畳の色褪せも散見された。
- 3 洋室1と洋室2は、スライドドアで仕切られており、1室として使用することも可能な仕様となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



②

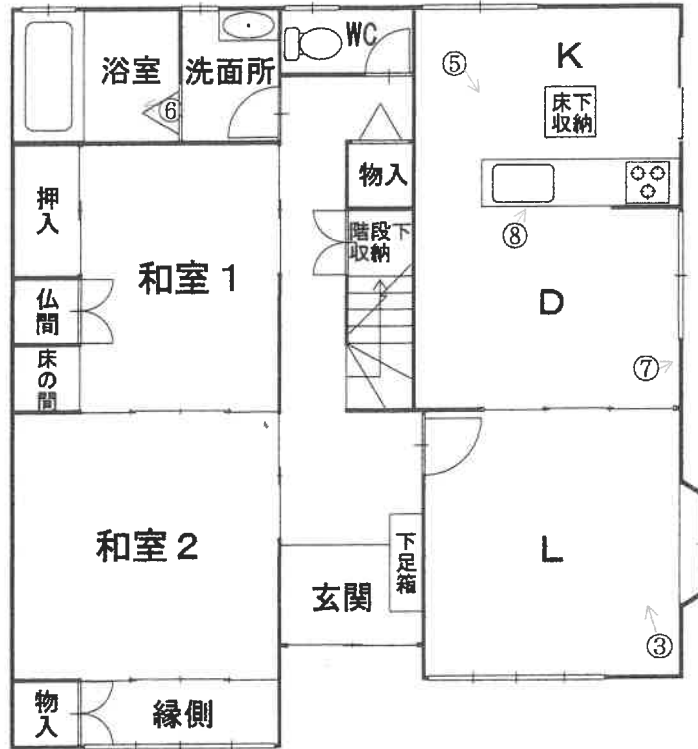
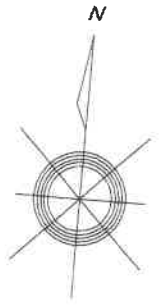
①

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

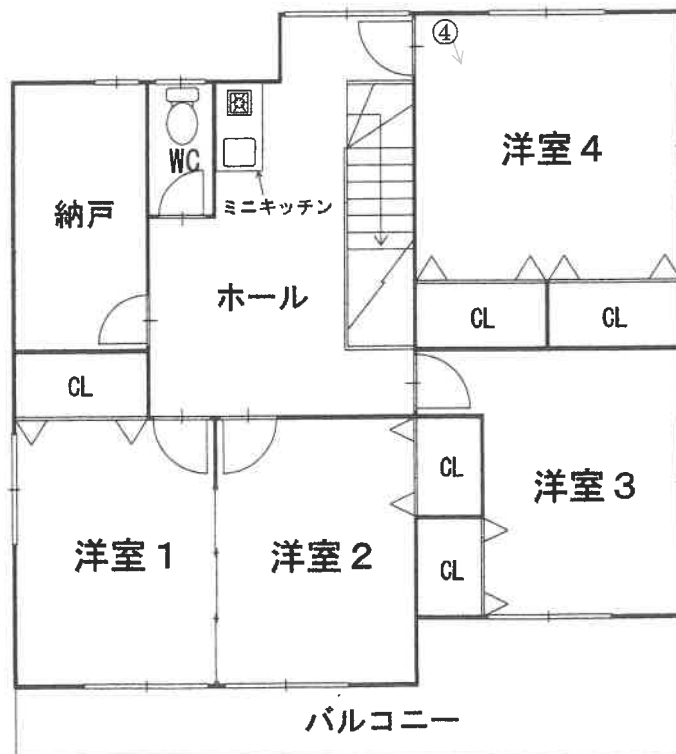
(6 枚目)

建物間取図（概略）

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



【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 リビング・ダイニング

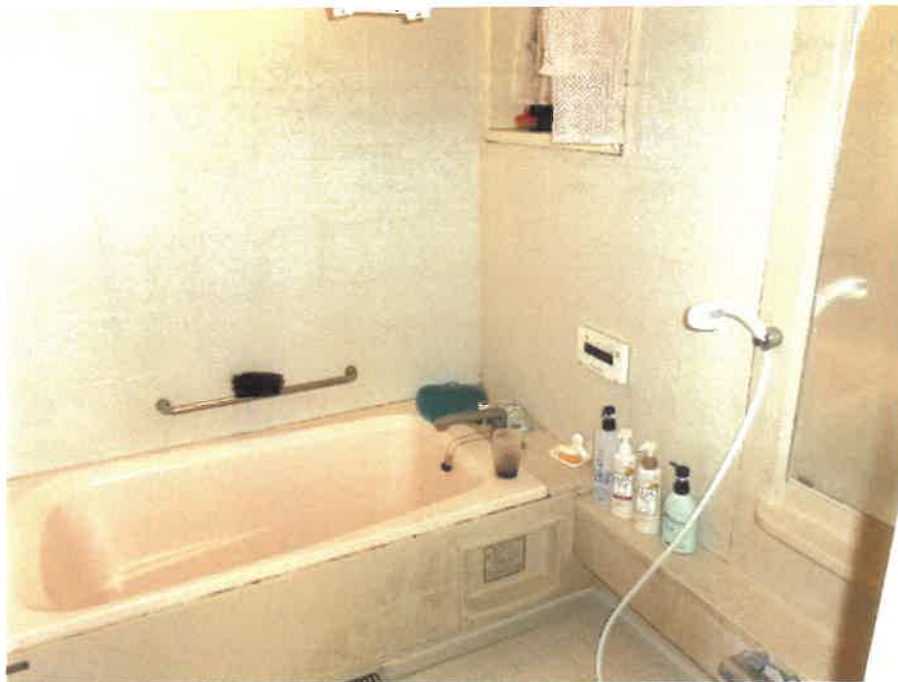


④ 洋室4

(9 枚目)



⑤ キッチン



⑥ 浴室



⑦ ダイニング壁の落書きの修復の状況



⑧ キッチンカウンターの壁の補修の状況



令和7年(ケ)第264号

令和7年10月24日 受理

令和7年12月1日 現地調査

令和7年12月8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

後藤 龍

第1 評価額

一括価格	
金 9, 120, 000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6, 380, 000円
物件2(建物)	金 2, 740, 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 地目 地積	あま市中萱津道場 48番4 宅地 168.96㎡	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	あま市中萱津道場48番地4 48番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 85.22㎡ 2階 76.18㎡	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」駅の南東方、道路距離約2.0km。 あま市巡回バス「コミュニティプラザ萱津」停留所の西方、道路距離約270m。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、事業所等も見られる住宅地域。	
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1種住居地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 168.96㎡ 間口 約11m 奥行 約15.8m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に等高で接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、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 ガス配管 下水道	あり あり なし（個別浄化槽）
土壌汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和54年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壌汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。現在、対象地及びその周辺に土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・間口は、公図で約9.5m、地積測量図では約11m、現況概測でも約11mであり、公図と地積測量図及び現況の測定値に相違があった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・あま市備付けの各種ハザードマップによると、対象地及びその周辺は、洪水、内水及び高潮の浸水想定区域に該当している。 ・対象地の東端に簡易物置が置かれていた。 	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年3月24日新築 約29年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディング クロス ほか クロス、敷目板天井 ほか フローリング、畳 ほか 電気、上水道、個別浄化槽、都市ガス ほか —
床面積(現況)	1階 85.22㎡ 2階 76.18㎡ (計) 161.40㎡	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6LDK+納戸 (附属資料「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	<ul style="list-style-type: none"> ・築後約29年が経過しており、和室2の襖には剥がれが見られるなど、経年相応の損傷や汚損が確認された。 ・ダイニングに置かれていた鳥籠では、小鳥が一羽飼育されていた。尚、関係人によると、令和7年1月頃まで室内で小型犬を一匹飼育していたとのことである。 	

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/㎡) 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	63,400	1.05	168.96	0.90	10,120,000

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)

地価調査 あま(県)-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 66,600 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & = & 63,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南) 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	180,000	161.40	0.10	2,910,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 29 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) = 0.10$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ	場所的利益	
1	10,120,000	0.10	場所的利益	1,010,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	10,120,000	−1,010,000	/	1.00	0.70	6,380,000
2	2,910,000	+1,010,000	0	1.00	0.70	2,740,000
一 括 価 格 (合 計)						9,120,000

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

地価公示価格等 あま(県)-5

所 在 : あま市下萱津長者 24 番 2
価 格 : 66,600 円/m²
位 置 : 名鉄津島線「甚目寺」駅の南東方、道路距離約 2.3 km
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 165 m²
供給処理施設 : 上水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北側幅員 6.2m 市道に接面
用途指定等 : 第 1 種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 農地も残る中に一般住宅、アパート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

附 属 資 料

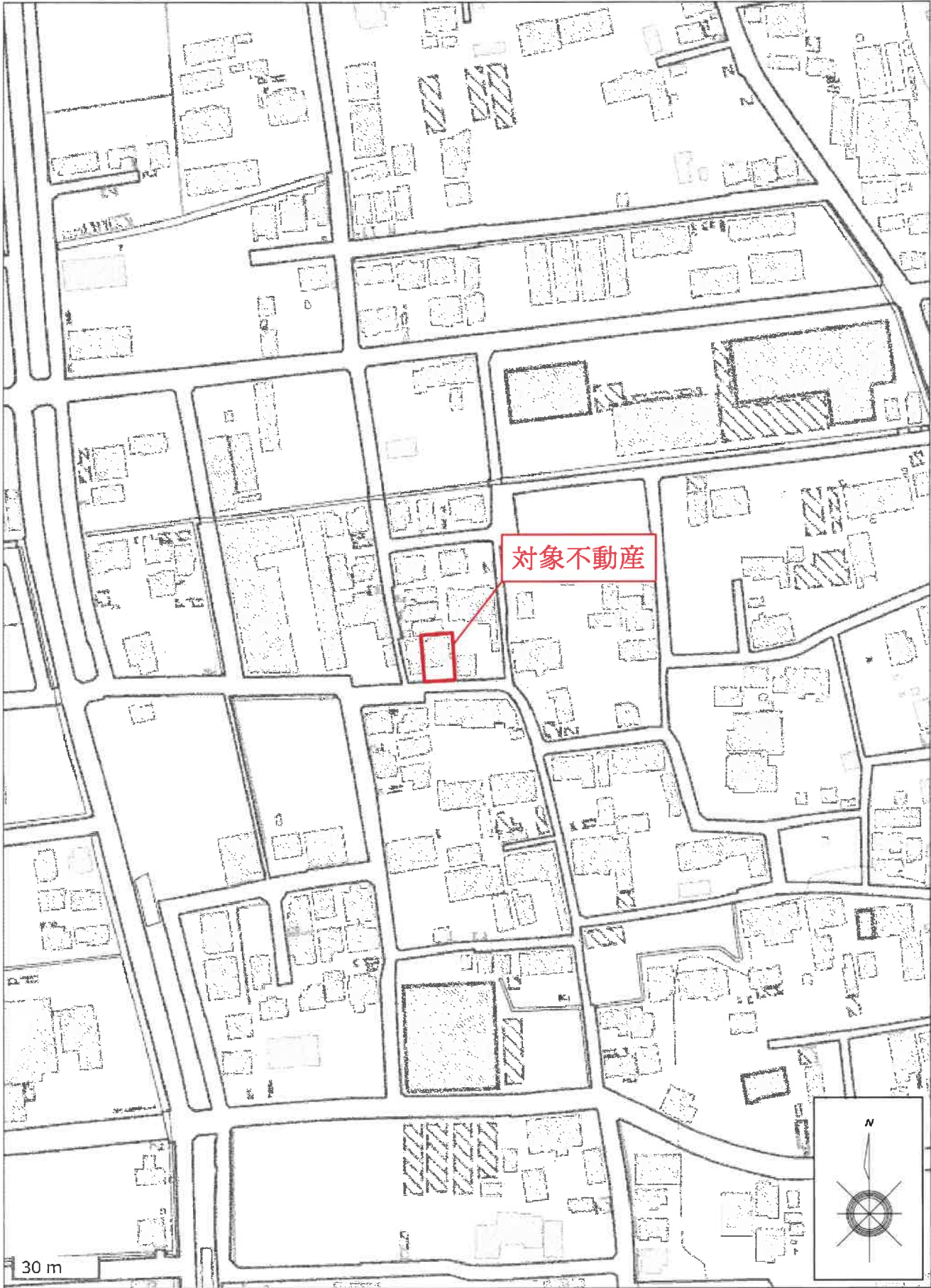
位置図



出典：国土地理院地図

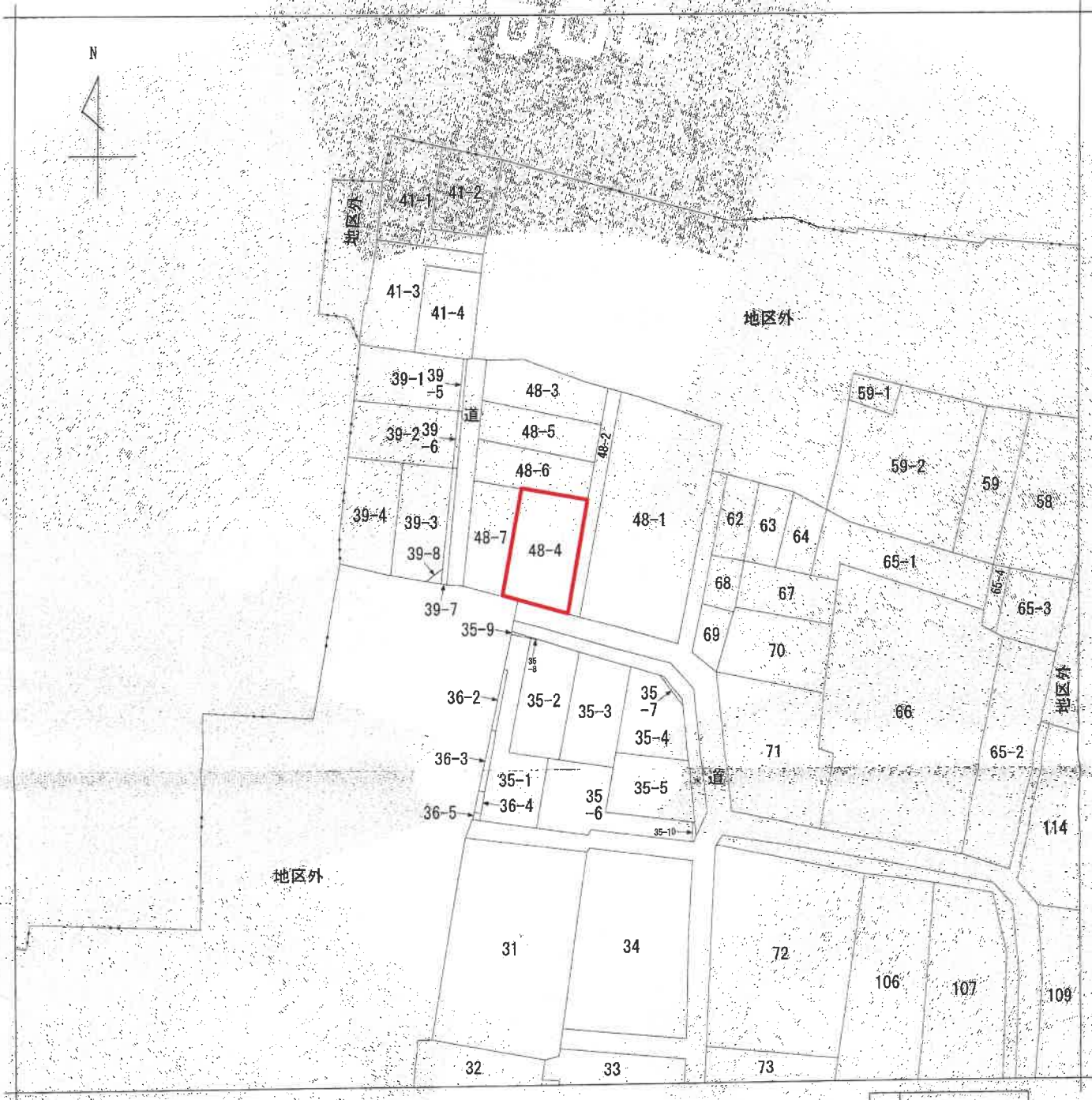
※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載

付近案内図



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(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	あま市中萱津道場			地番	48番4		
出力縮尺	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。

A 4 判に縮小

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和7年8月19日

東京法務局中野出張所
登記官

登記年月日：平成9年3月28日

6206533

各階平面図

家屋番号 48-4

建物図面

建物の所在
海部郡基百寺町大字中堂津字道場48番地4

平成22年3月22日行政区画を 変更

1階

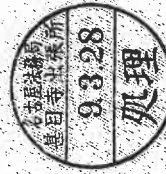
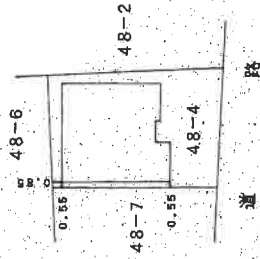
①	9.10	x	8.845	=	78.8685
②	3.64	x	1.365	=	4.9686
③	3.48	x	0.455	=	1.5830
計				=	85.2201

床面積 85.22㎡

2階

①	9.10	x	7.28	=	66.2480
②	5.48	x	0.91	=	4.9888
③	5.48	x	0.91	=	4.9888
計				=	76.1852

床面積 76.18㎡



製作者

申請人

縮尺

1/500

1/250

A4判に縮小

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。

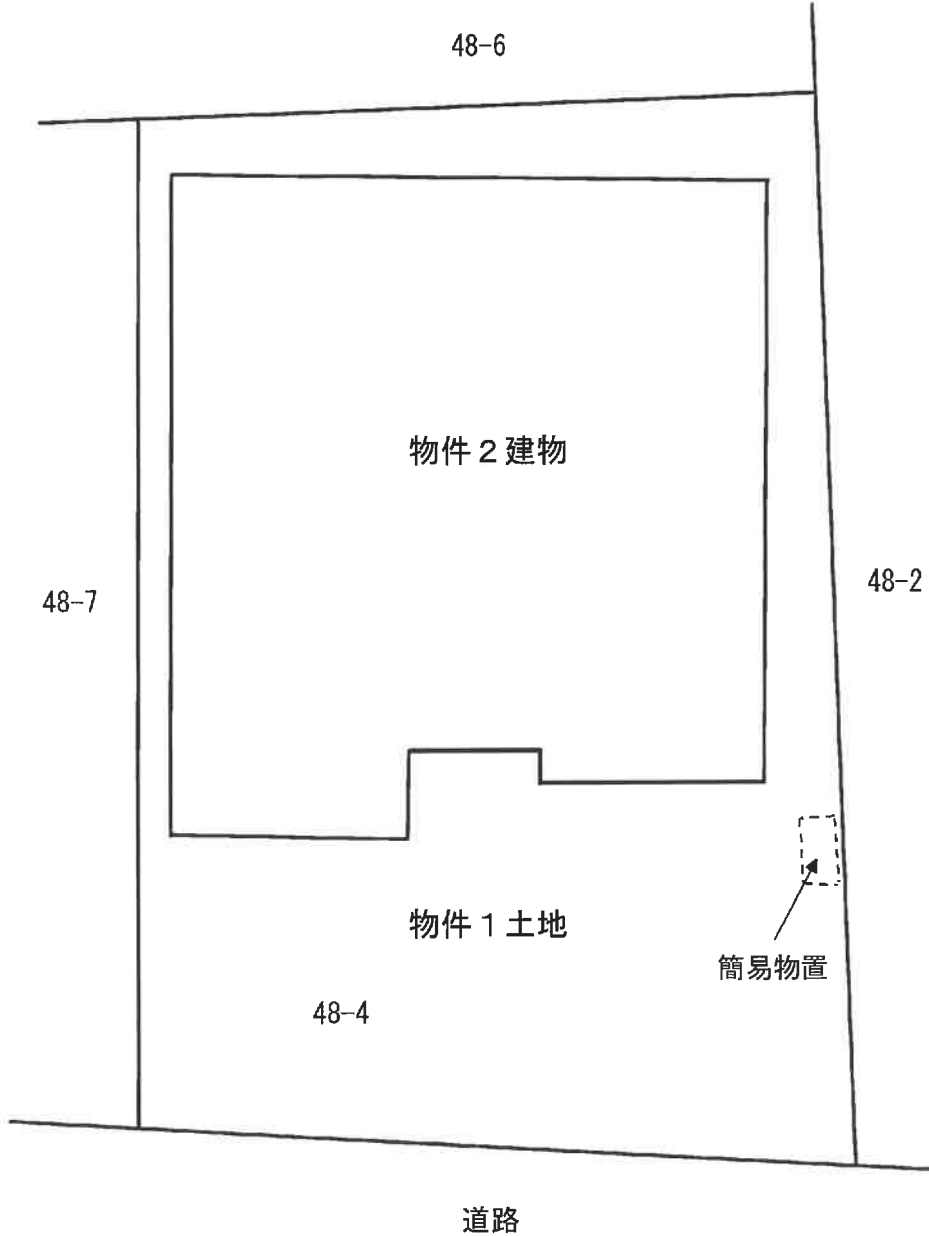
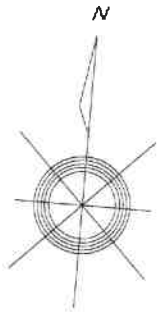
(名古屋法務局津島支庁管轄)

令和7年8月19日

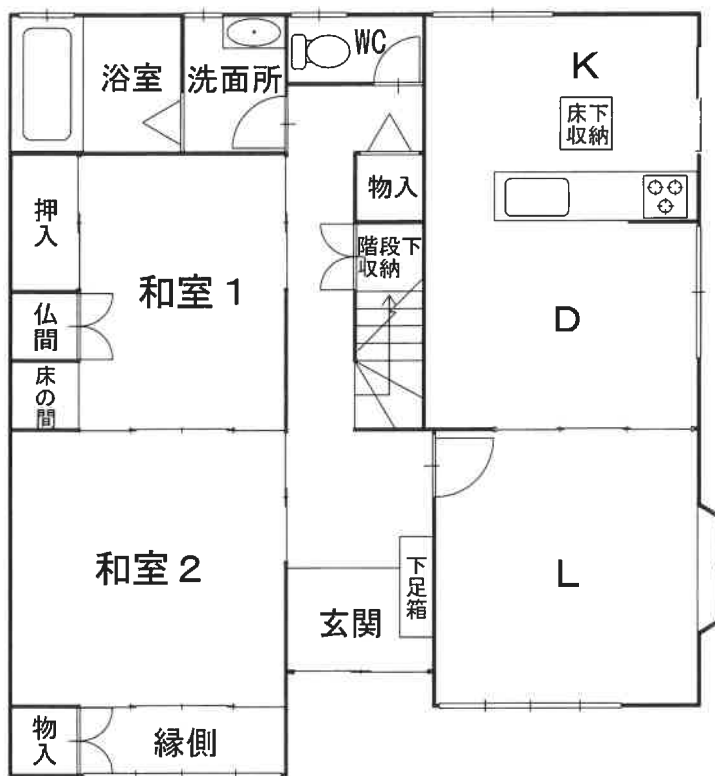
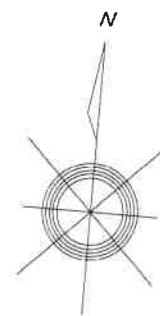
東京法務局中野出張所

登記官

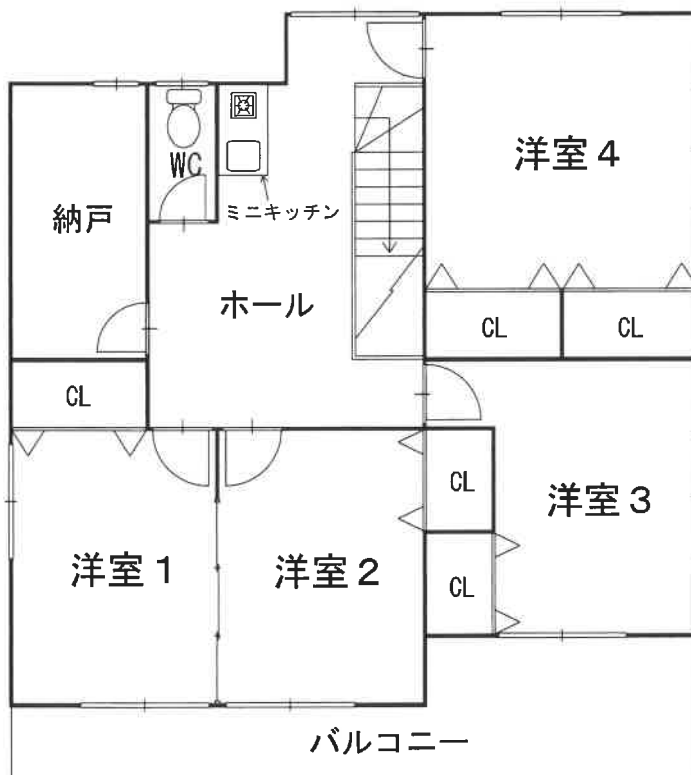
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【1階】



【2階】



写真1

物件2建物



写真2