

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡 美

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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19日 午前 9時50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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30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 | 春日井市松河戸町六丁目 |
| | 地 番 | 2番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市松河戸町六丁目 2番地4 |
| | 家屋 番号 | 2番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 59.20平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月27日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 佐野 聡美

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 | 春日井市松河戸町六丁目 |
| | 地 番 | 2番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市松河戸町六丁目 2番地4 |
| | 家屋 番号 | 2番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 59.20平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 17 号

令和 8 年 2 月 17 日受理

令和 8 年 3 月 **16** 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 | 春日井市松河戸町六丁目 |
| | 地 番 | 2番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日井市松河戸町六丁目 2番地4 |
| | 家屋 番号 | 2番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 59.20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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ 不動産会社代表者</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>当社はAから物件1土地及び物件2建物の売却を依頼されており、物件2建物の鍵を管理保管しています。Aの承諾があれば、鍵を貸与しますので、適宜調査を実施してください。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、平成29年に物件1土地及び物件2建物を取得して以降、同建物に居住していましたが、令和7年12月に転居しました。現在、同建物内の家財道具を順次搬出しているところです。</p> <p>2 現在、不動産会社に物件1土地及び物件2建物の売却を依頼しています。私は仕事の都合があり調査に立ち会うことができないので、不動産会社から同建物の鍵の貸与を受けて適宜調査を実施してください。</p> <p>3 令和6年までの約3年間、物件2建物内で犬2匹を飼っていました。</p> <p>4 物件2建物の太陽光発電システムは、新築時に設置されたものです。設置費用は住宅ローンに組み込まれています。</p> <p>5 物件2建物の増改築やリフォームを行ったことはありません。</p> <p>6 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。</p> <p>7 大雨の際でも物件1土地の周囲の道路が冠水したことはありません。また、物件2建物で浸水被害を受けたこともありません。</p> <p>8 物件1土地の隣地所有者との間で、境界に関する紛争はありません。</p>

(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

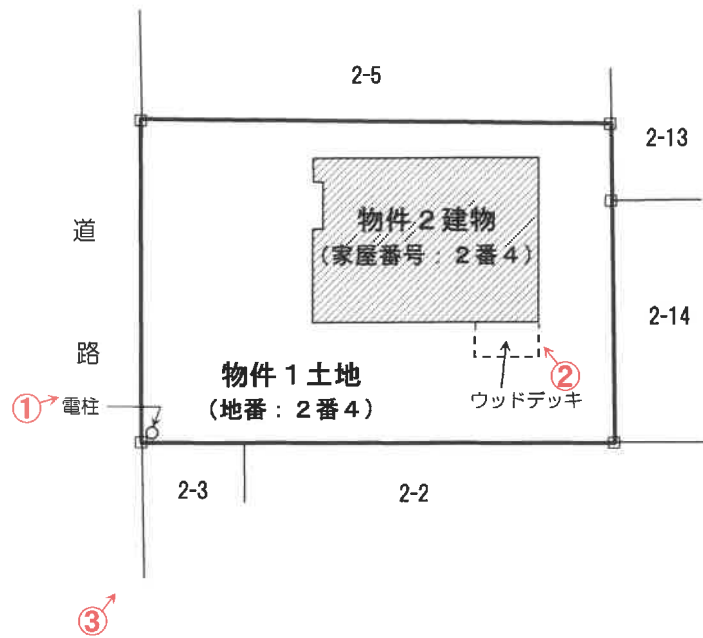
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、北西側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、北西側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 次の工作物が設置されている(設置場所は土地建物位置関係図(6枚目)参照)。
 - ア 電柱(写真1)
 - イ ウッドデッキ(写真2)
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 屋根に太陽光発電パネルが固定設置されている(写真3)。また、当該パネルに接続されたパワーコンディショナ(型式:KP40K3-SS-A 定格出力4.0kW)が2階廊下の壁面に固定設置されている。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。

(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
8年 2月18日 (水) 15:20-15:40	春日井市役所	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
8年 2月18日 (水) 16:00-16:20	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有調査
8年 2月19日 (木) 9:00-9:10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
8年 2月24日 (火) 11:00-11:05	当庁執行官室	(不動産会社へ架電) 物件1土地ほかの管理状況等につき聴取
8年 2月24日 (火) 19:30-19:35	当庁執行官室	(Aより受電) 占有状況等につき聴取
8年 3月10日 (火) 15:50-16:30	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), 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月10日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 事前に関係者から貸与を受けた鍵を用いて解錠し, 建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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。		

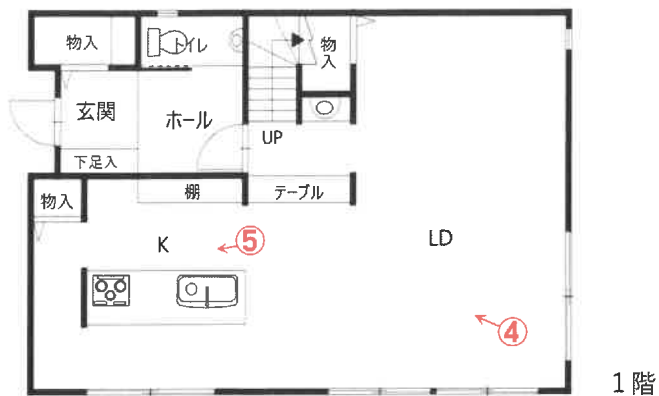
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



※ 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）



※ 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1土地

2 物件1土地及び物件2建物の外観



ウッドデッキ

物件1土地

3 物件2建物の屋根に設置された太陽光発電パネル



太陽光発電
パネル

物件2建物

4 物件2建物内部の状況（LD（リビングダイニング））



5 物件2建物内部の状況 (K (キッチン))



6 物件2建物内部の状況 (洋室2)



令和8年 (ケ) 第17号
令和8年 2月20日 受理
令和8年 3月10日 現地調査
令和8年 3月30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 30,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,310,000 円
物件2 (建物)	金 22,650,000 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	春日井市松河戸町六丁目 2番4 宅地 237.25平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	春日井市松河戸町六丁目 2番地4 2番4 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.13平方メートル 2階 59.20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	JR中央本線「勝川」駅 南東方 道路距離約2,100m かすがいシティバス「道風記念館」停 東方 道路距離約500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、営業所、駐車場等が混在する商住混在地域	
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% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 松河戸地区計画（A地区） 宅地造成等工事規制区域 北西側県道は都市計画道路（3・3・12一宮春日井線。尚、対象地前面は拡幅整備済み）
画地条件	地積 237.25㎡ 間口 約12.5m、奥行 約19m 形状 長方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北西側で幅員約18mの舗装県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の土地の北側は駐車場、東側は共同住宅、南側は駐車場、西側は道路である。	
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 引込可 下水道 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の住宅地図を昭和51年まで遡って調査した結果、以前は一般住宅若しくは事業所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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件土地の北西側道路下に都市ガス本管の埋設が認められるが、物件2建物がオール電化建物のため引込なし。 ・本件土地は春日井市洪水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。 ・物件2建物のリビング・ダイニングの南側にウッドデッキが設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 ・本件土地の西側端に電柱が設置されていた（土地建物配置図（概略）参照）。 	

特記事項 の続き	・南西側隣接地に対して約0.8m低く、南東側隣接地に対して約1.5m高く、北東側隣接地に対して約0.5m高くそれぞれ接面する。
-------------	---

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29年12月18日新築 経 過 年 数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 22 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレートぶき 外 壁 モルタル吹付塗装 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 その他 オール電化、太陽光発電設備あり
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 2LDK（書斎、ウォークインクローゼット付） （附属資料6 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"> ・太陽光発電設備が設置されたオール電化建物である。 ・通常使用による経年劣化は認められるが、目視した限り、特記すべき汚損は見られなかった。

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	117,000	1.00	237.25	0.95	26,370,000

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 春日井-49

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 118,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.4/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = 117,000\text{円}/\text{㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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：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	229,000	116.33	0.67	17,850,000

ウ 現価率：

$$\begin{array}{l} \cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的} \\ \text{残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}8\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}10\%) = 0.67 \end{array}$$

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	26,370,000	0.55	法定地上権	14,500,000

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	26,370,000	-14,500,000	/	1.00	0.7	8,310,000
2	17,850,000	+14,500,000	0	1.00	0.7	22,650,000
一括価格 (合計)						30,960,000

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

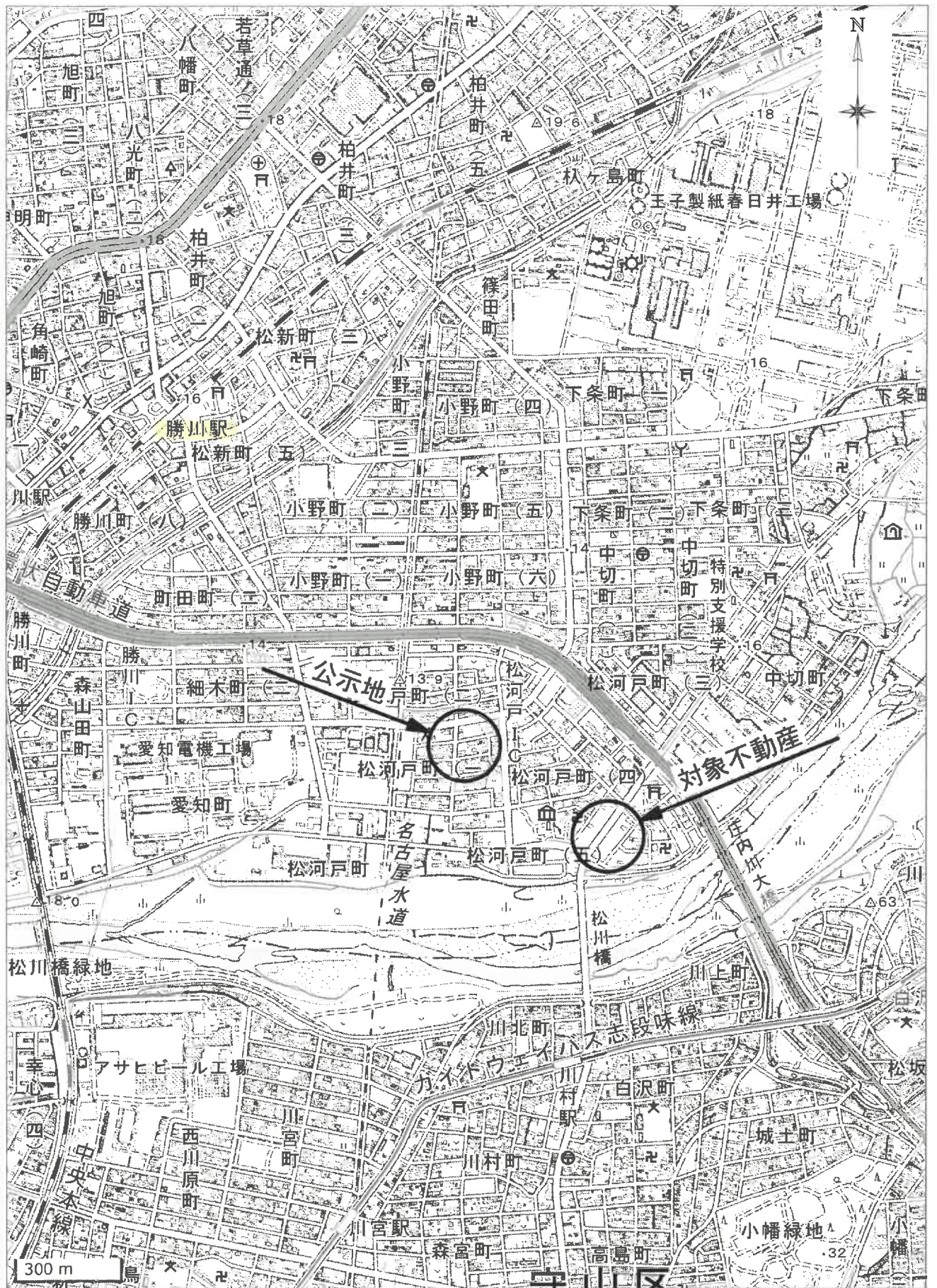
地価公示価格（春日井-49）

所 在：春日井市松河戸町1丁目8番3
価 格：118,000円/m²
位 置：JR中央本線「勝川」駅の南東方道路距離約1,400m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：161m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側幅員6m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：中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

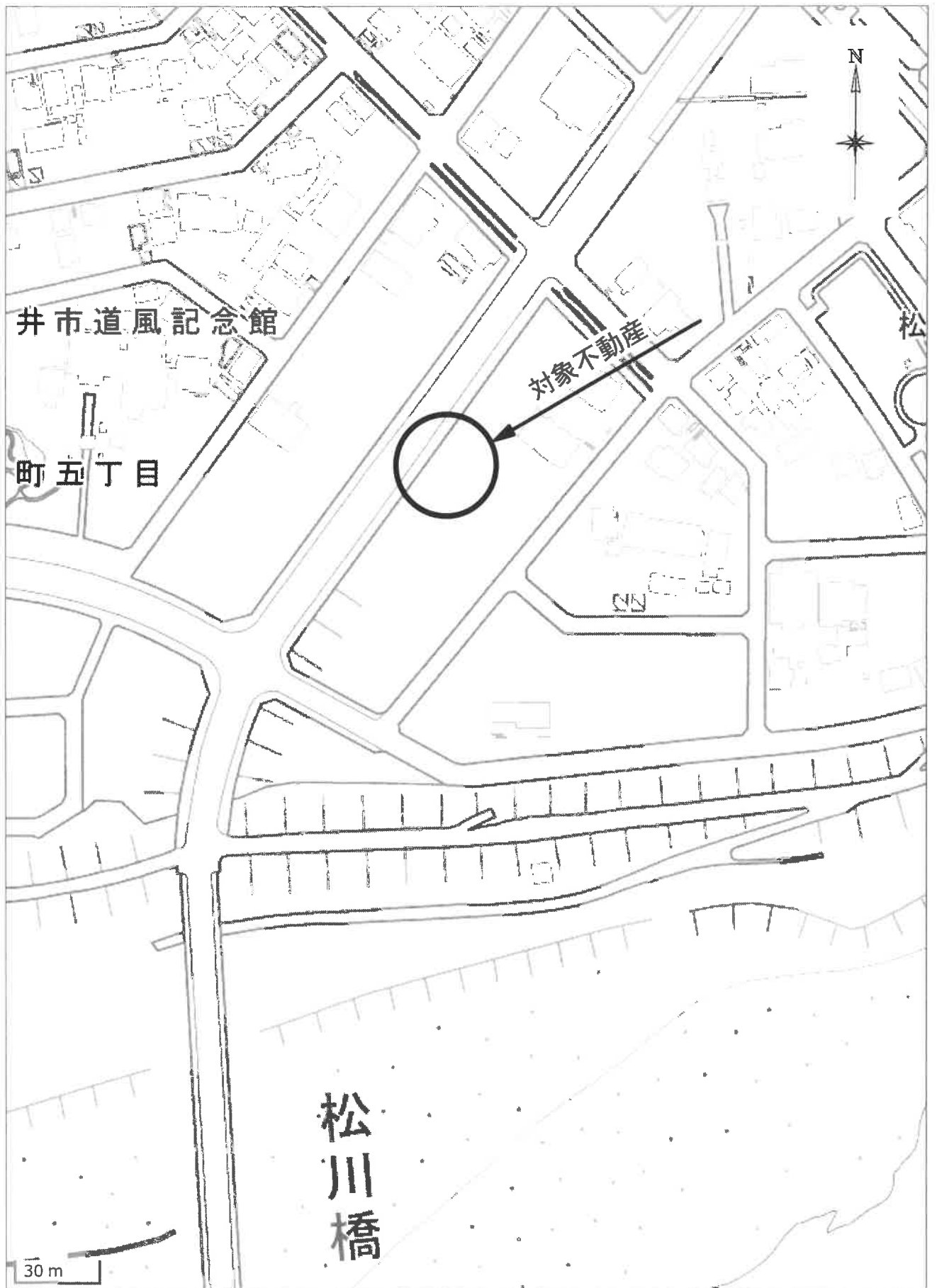
第7 附属資料

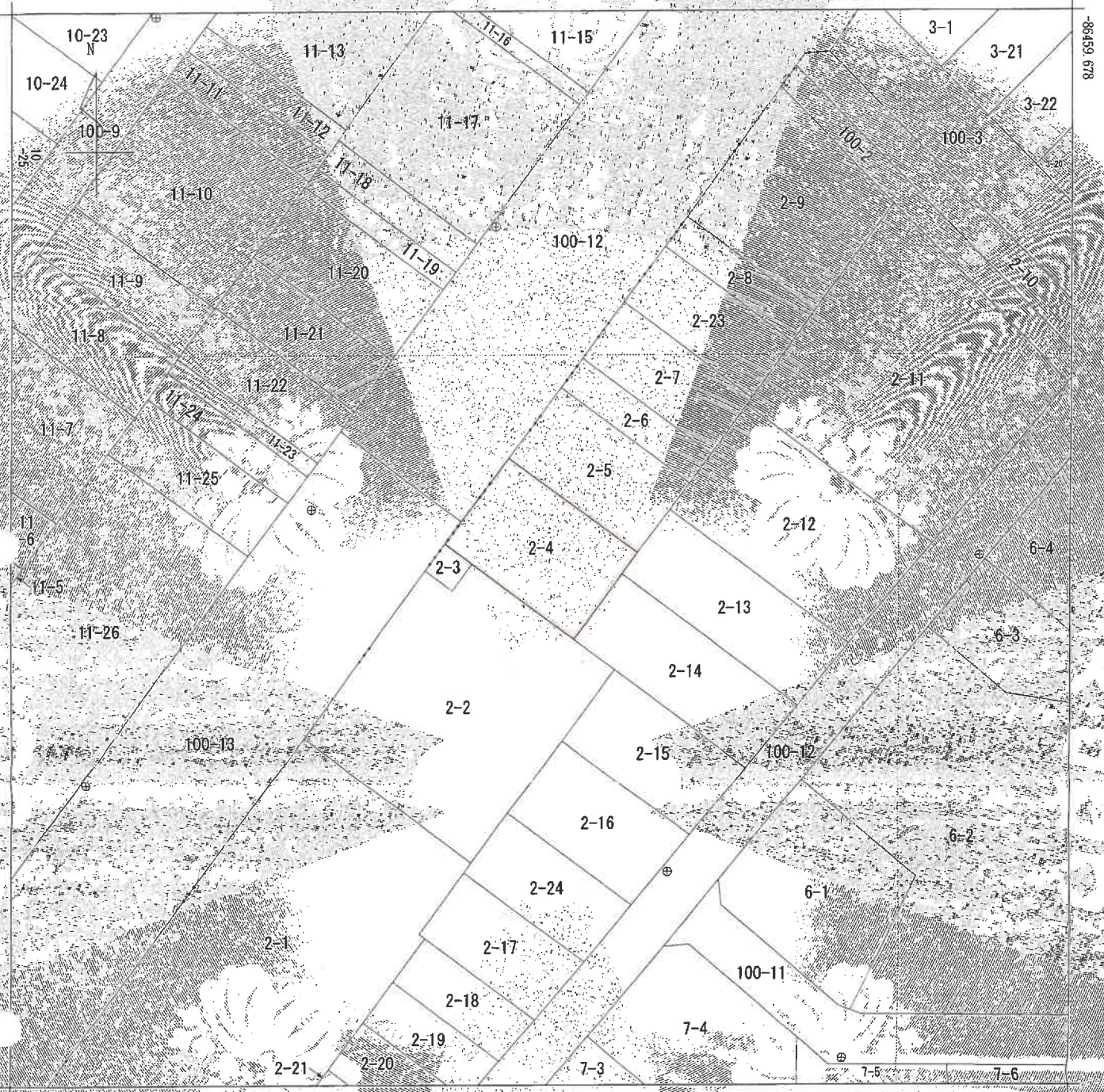
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





-17954.822 (座標値種別：測量成果)

地番区域見直し
 松河戸町 5丁目
 松河戸町 6丁目

請求部	所在	春日井市松河戸町六丁目		地番	2番4				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号 法記号	MP	分類	地区(法第14条第1項)国調法 9-5指定	種類	地籍図
作成年月日	平成28年11月19日		備付年月日 (原図)	平成28年11月21日		補記事項			

これは地図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8年1月14日

岐阜地方務局大垣支局

登記官

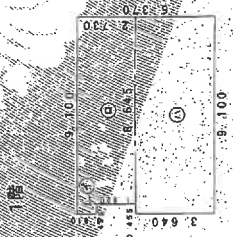
A4判に縮小

登記年月日 平成29年12月20日

各階平面図

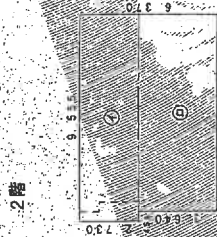
家屋番号 2番4

建物の所在 春日井市松河戸町六丁目2番地4



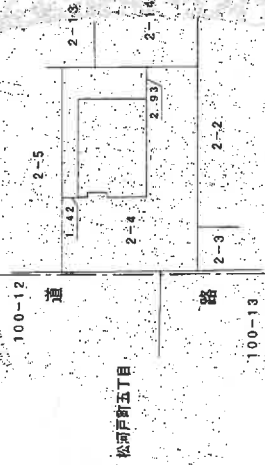
求積表

①	0.455 x 0.910 =	0.414050
②	8.645 x 2.730 =	23.608850
③	9.100 x 3.640 =	33.124000
合計		57.138900
床面積		57.13 m ²



求積表

④	9.555 x 2.730 =	26.085150
⑤	9.100 x 3.640 =	33.124000
合計		59.209150
床面積		59.20 m ²



作成者

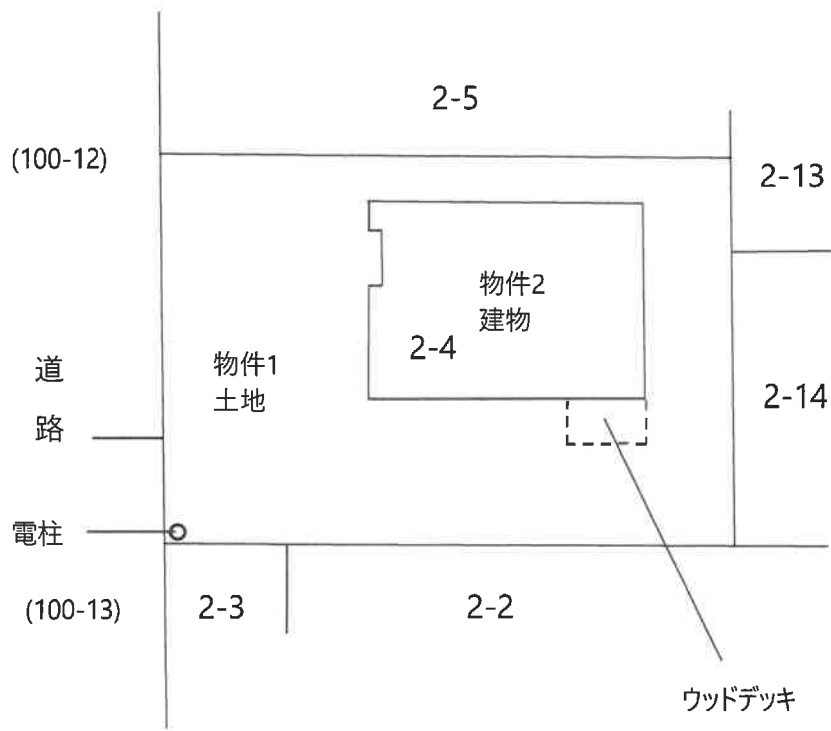
縮尺 250

申請人

縮尺 500

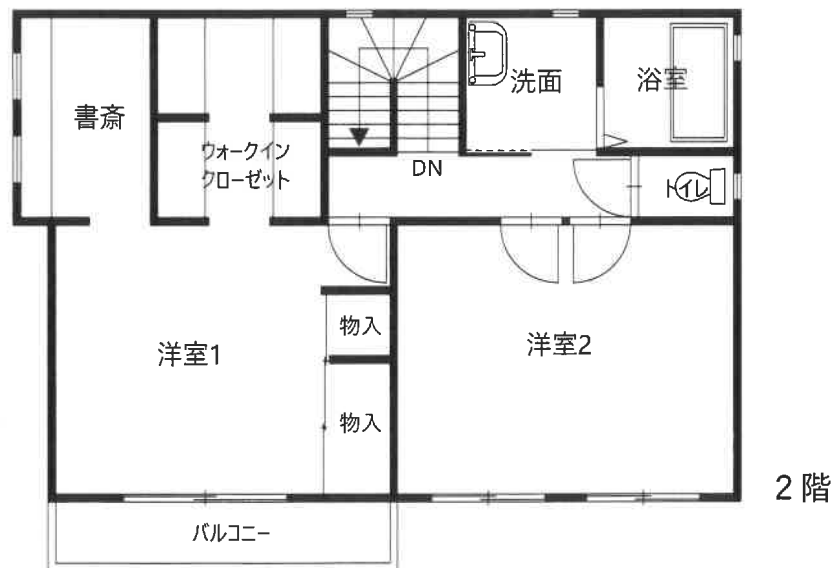
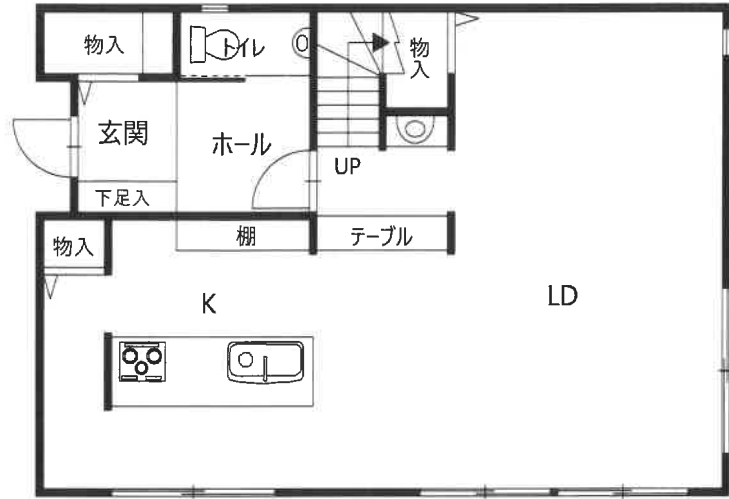
これは図面に記載された内容と証明書の裏面内容が
 (名古屋法務局春日井支局管轄)
 令和8年1月14日 岐阜地方支務局長 垣谷 登 記 官

令和8年（ケ）第17号
土地建物配置図（概略）

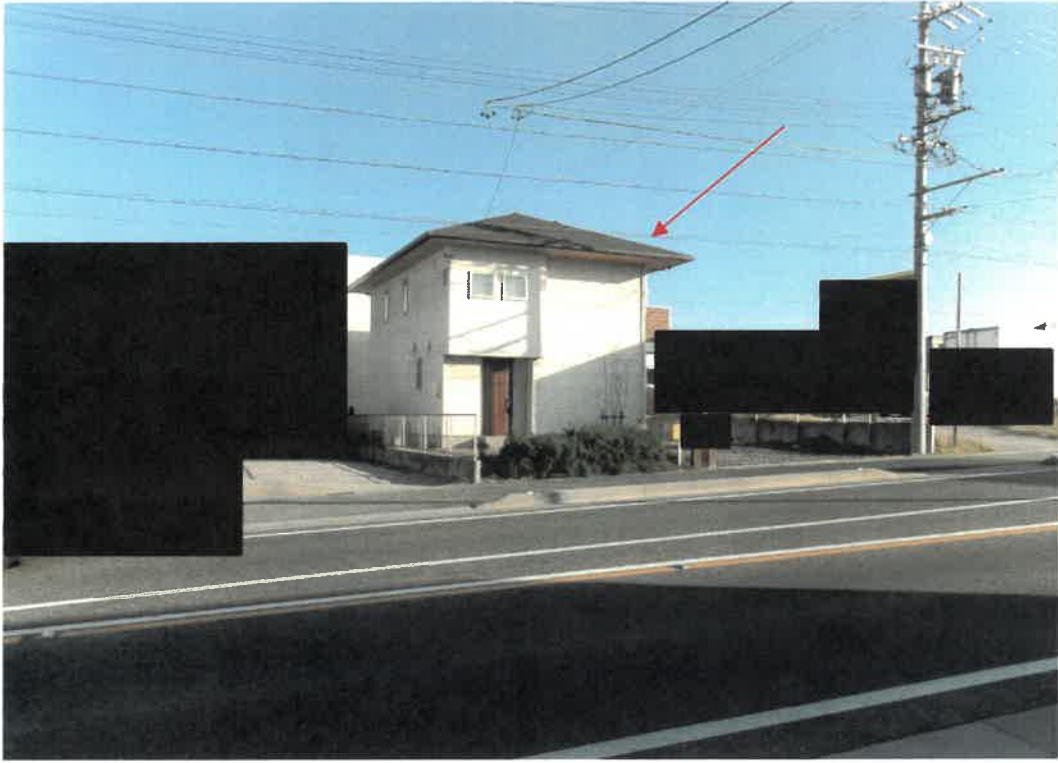


S = 1/250

令和8年(ケ)第17号
建物間取図(概略)



現況写真 ①



②

