

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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	7, 500, 000 6, 000, 000	一括	1, 500, 000	61, 424	15, 867
1	2, 330, 000				
2	5, 170, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 常滑市新浜町五丁目
 地 番 8番2
 地 目 宅地
 地 積 157.74平方メートル

- 2 所 在 常滑市新浜町五丁目 8番地2
 家屋 番号 8番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 45.00平方メートル
 2階 45.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 | 常滑市新浜町五丁目 | | |
| | 地 番 | 8 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 157.74 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 常滑市新浜町五丁目 8 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 45.00 平方メートル | |
| | | 2 階 | 45.00 平方メートル | |



令和 8 年(令)第 79 号

令和 8 年 5 月 7 日受理

令和 8 年 6 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 井 上 和 彦

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 常滑市新浜町五丁目 | | |
| | 地 番 | 8 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 7 . 7 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 常滑市新浜町五丁目 8 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 0 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5 . 0 0 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 ☒ 土地建物配置図(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	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
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(☐ 主たる建物 ☐ 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 土地建物配置図(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	1 本件建物に私一人で居住しています。 2 建物内で雨漏りしたり、壁に穴が開いているような不具合のある箇所はありません。 3 入居するときに、①2階にトイレを設置、②リビングダイニング及びキッチンのクロスを貼り替え、③リビングダイニングの床に絨毯を貼り付け、④外構としてフェンスを設置しました。 4 ペットの飼育はしていません。 5 太陽光発電システムや床暖房など設置されていません。 6 西側に名鉄常滑線の線路がありますが、建物内に居ても通過する列車音は気になります。名鉄常滑線の東側（本件土地の西側）に地番4番の土地がありますが、これからの時期に草が伸びて家に入ってきたりしますので、その旨を市役所へ連絡すると草を刈ってくれます。

(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

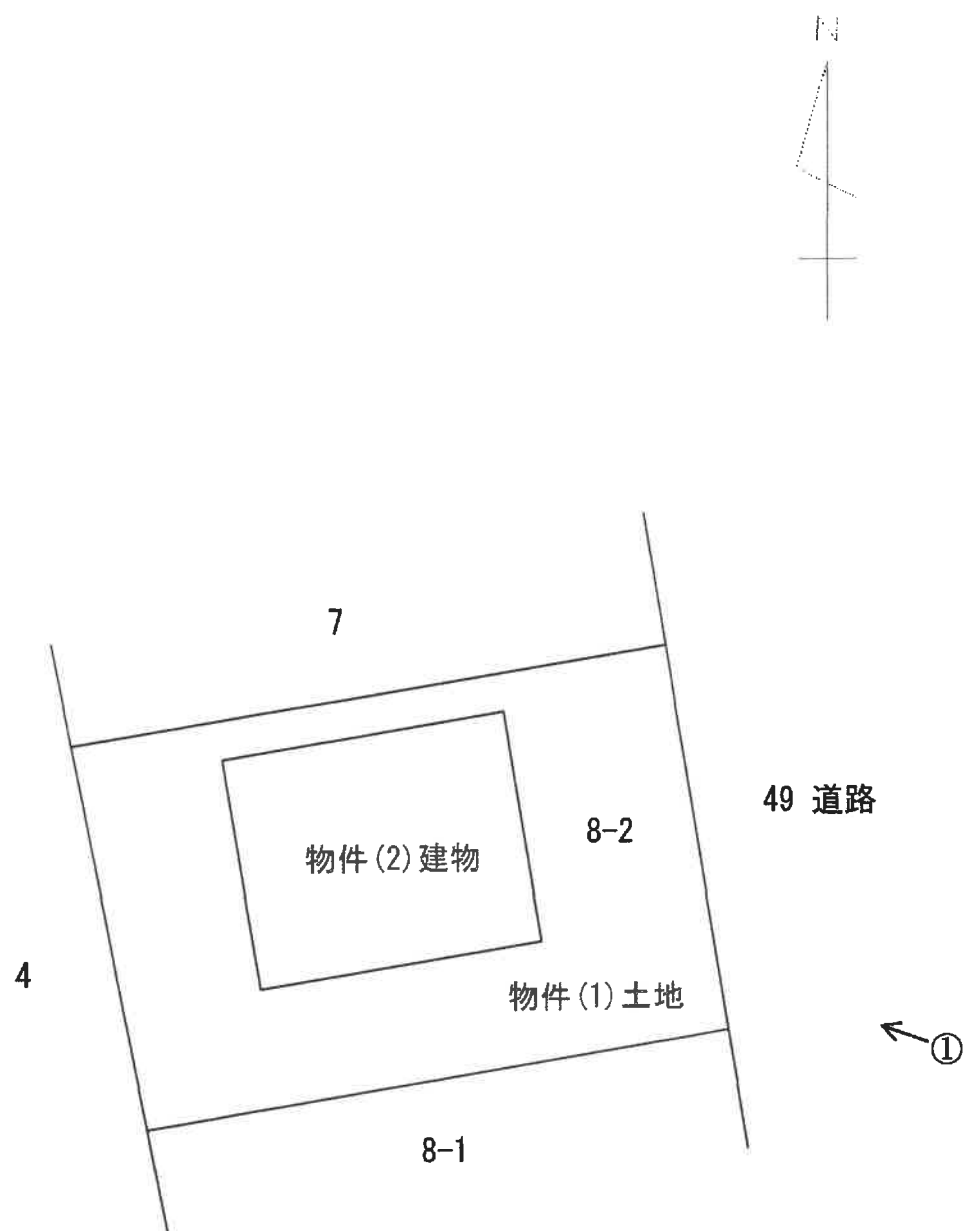
- 1 本件土地建物の占有状況等は、債務者兼所有者の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 本件土地東側の境界部分の2箇所には鋸が存在していたが、西側の2箇所は境界標等は一見して確認できなかった。外構のフェンスは債権者兼所有者が入居してから設置したとのことであった。
- 3 本件土地は東西に長い長方形をした形状で、東側の道路と接する部分に暗渠の状態の水路が存在し、道路と一体として使用されている。本件土地の東側と南側がコンクリート敷の駐車場となっていて、道路と等高に接している。
- 4 本件建物内は、債務者兼所有者によると、1階リビングダイニングキッチン部分のクロス等に汚れや前の居住者の生活感が感じられたため、入居時に貼り替え、絨毯も貼り付けたとのことであった。2階にトイレが設置されていた。西側に常滑線が通っており、債務者兼所有者としては通過音が気になる旨述べていた。
- 5 本件建物は、建物全部事項証明書によると平成20年2月新築で約18年経過しており、経年相応のクロスや床の汚れ、劣化等が見られた。雨漏りなどの不具合のある箇所は、一見して確認することはできなかった。

(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
8年5月12日(火) 17:15-17:35	物件所在地	物件調査、写真撮影(外観)、概測 債務者兼所有者に対し、期日連絡通知書(5月20日 日午前10時00分)を投函
8年5月13日(水) 10:15-10:30	名古屋法務局半田支局	公図、建物図面、地積測量図等交付申請
8年5月14日(木) 15:35-15:45	常滑市役所	住民票交付申請
8年5月20日(水) 10:30-11:35	物件所在地	立入調査、写真撮影(全室)、債務者兼所有者立会
(特記事項) ■ 令和8年5月20日 目的物件は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させた。 □ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。 □		

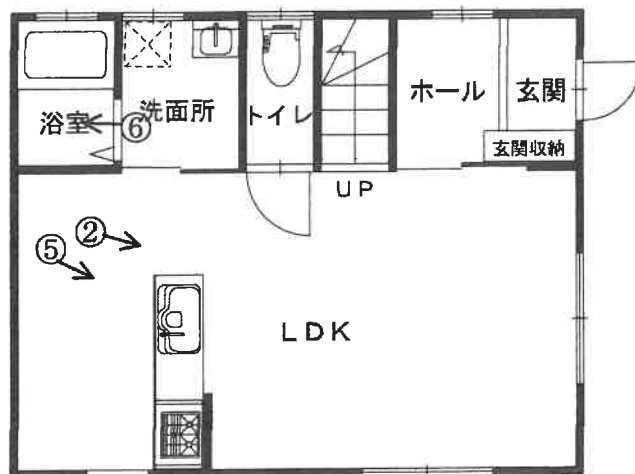
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図(概略)

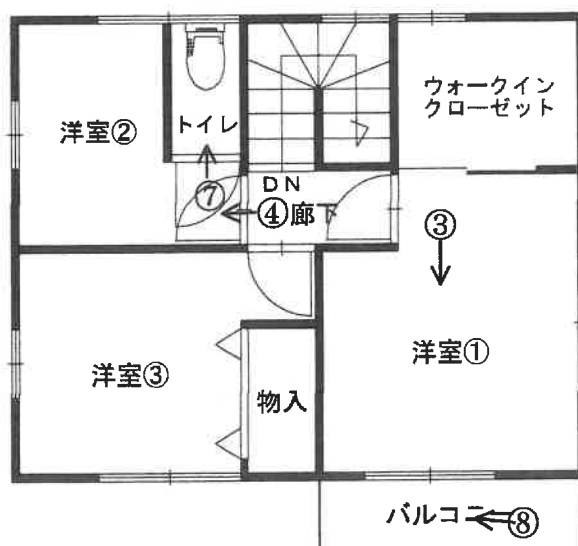


写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図(概略)



【1階】



【2階】

物件(2)建物



物件(1)土地

① 南東方向から撮影



② 屋内の状況（リビング・ダイニング）



③ 屋内の状況（洋室①）



④ 屋内の状況（洋室②）



⑤ 屋内の状況（キッチン）



⑥ 屋内の状況（浴室）

（10枚目）



⑦ 屋内の状況（2階トイレ）



⑧ バルコニーの様子

（//枚目）

令和 8 年 (ケ) 第 79 号
令和 8 年 5 月 11 日 受 理
令和 8 年 5 月 20 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 22 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

児 玉 和 久

第1 評価額

一括価格	
金 7 , 5 0 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,330,000 円
物件2 (建物)	金 5,170,000 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	常滑市新浜町五丁目 8 番 2 宅地 157.74m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	常滑市新浜町五丁目 8 番地 2 8 番 2 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 45.00m ² 2 階 45.00m 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	名鉄常滑線「榎戸」駅の南方・道路距離約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、共同住宅、空地等が見られる土地区画整理済みの住宅地域である。名鉄常滑線に近接しており、電車の走行音や安全面から居住環境はやや劣る。	
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% — 宅地造成等工事規制区域、一部津波災害警戒区域
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢	157.74㎡ 約 10.1 m 約 15.6 m ほぼ長方形 平坦地
接面道路の状況	東側幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 南側隣地は一般住宅、西側隣地は常滑市が管理する緑地(法面)、北側隣地は共同住宅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 あり
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図等を調査した結果、昭和54年頃、平成4年頃、平成19年頃は何れも空地等として利用されていた模様で、土壌汚染の存在の端緒は低いものと思われる。ただし、詳細は不明であり、専門家のサンプル調査が必要である。	
特記事項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 常滑市ハザードマップによると、受命物件は高潮浸水想定区域(浸水深0.5m～3mの区域)に指定されているほか、受命物件の一部及び周辺は内水浸水想定区域(浸水深0.5m～1.0m未満の区域及び0.3m～0.5m未満の区域)に指定されている。	

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） 平成20年2月4日 新築 経 過 年 数 約18年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約7年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング、タイル貼り等 設 備 電気、上水道、公共下水道、都市ガス そ の 他 特になし
床 面 積（現 況）	「第3項目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 3LDK＋ウォークインクローゼット （附属資料7 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	・立会人の陳述によれば、「ペットは飼っておらず、建物に不具合もないが、電車の音は気になる。中古物件を購入したため、購入後にLDKのクロスを張り替え、2階にトイレを増設し、外構フェンスを設置した。」模様である。 ・経年相応の老朽化は認められるが、目立った損傷や汚れ等は確認されなかった。

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/㎡) 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	49,900	0.94	157.74	0.90	6,660,000

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 常滑－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 97 & = & 49,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(北)1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(東)1.04×名鉄常滑線近接0.90＝0.94

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	90.00	0.25	4,050,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= [\text{残価率 } 5 \% + (1 - \text{残価率 } 5 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数 } 7 \text{ 年} + \text{経過年数 } 18 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.25 \end{aligned}$$

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、下記の通り評価額を求めた。

(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	6,660,000	0.50	法定地上権	3,330,000

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50%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	6,660,000	－ 3,330,000		1.00	0.70	2,330,000
2	4,050,000	＋ 3,330,000	0	1.00	0.70	5,170,000
一括価格（合計）						7,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：特になし。

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 : 常滑－10
所 在 : 常滑市新浜町2丁目8番
価 格 : 48,100円/㎡
位 置 : 名鉄常滑線「榎戸」駅の南西方道路距離約1.0km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 223㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北側6.0m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 地図写
- 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

位置図



付近案内図





123
物件(1)土地

8-2

4

49

8-1

10

11

12

6-2

6-1

7

94

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

79-2

78

77

75-1

74

72

73

102

103

125

71

95

97

79-1

79-3

99

96

115

116

地番区域見出
新浜町
5丁目

請 求 部 分	所 在 常滑市新浜町五丁目				地 番 8番2			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和59年11月22日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年11月22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。

令和8年2月25日
名古屋法務局半田支局
登記官

令和8年2月25日

名古屋法務局牛田支局

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

座標法求積表

地番点	④ 8-1	x_n	y_n	$(x_{n+1} - x_n) \cdot y_n$	距離
K6		-121775.658	-30826.819	206169.765472	4.251
K2		-121779.825	-30825.975	307643.230500	5.884
K3		-121785.638	-30825.070	102493.357750	15.310
K4		-121783.150	-30809.963	385155.347463	10.147
K7		-121773.137	-30811.610	-230840.582120	15.417
			倍面積	310.424139	
			地面積	155.2120695	
			地積	155.21	m

地番点	⑥ 8-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
K1		-121765.737	-30828.829	385052.074210	10.123
K6		-121775.658	-30826.819	228118.460600	15.417
K7		-121773.137	-30811.610	-384837.008900	10.103
K5		-121763.168	-30813.249	-228018.042600	15.790
			倍面積	315.483310	
			地面積	157.7416550	
			地積	157.74	m

合計 312.9537245

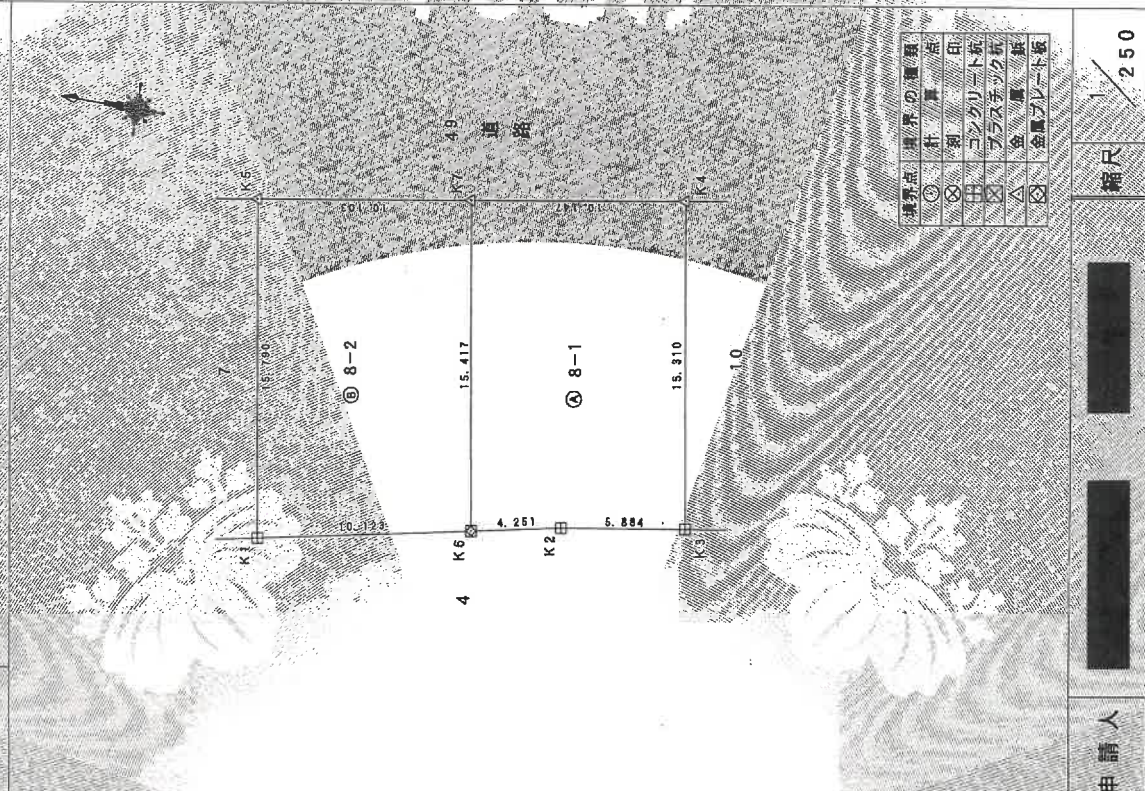
座標一覽表

点名	X座標	Y座標	抗建別
10A68	-121820.773	-30739.637	金屬標
10T435	-121705.193	-30776.417	金屬板
10T436	-121767.117	-30747.529	金屬板

測地系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VII
測量の年月日	平成28年1月6日

地番 8-1, 8-2 地積測量図

土地の所在 常滑市新浜町5丁目



境界の種別	計	点
コンクリート板	1	1
プラスチック板	1	1
金屬板	1	1
金屬プレート板	1	1

縮尺 1/250

申請人

平成28年1月6日作成

作成者

登記年月日：平成28年3月2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8年2月25日 名古屋建築士田中幸尚

建物図面図

8-2

家屋番号

常滑市新浜町五丁目8番地2

建物の所在

1階平面図



求積表

$$7.50 \times 6.00 = 45.0000$$

合計 45.0000
床面積 45.00 m²

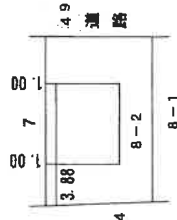
2階平面図



求積表

$$7.50 \times 6.00 = 45.0000$$

合計 45.0000
床面積 45.00 m²



単位メートル

(全頁専用)

作成者

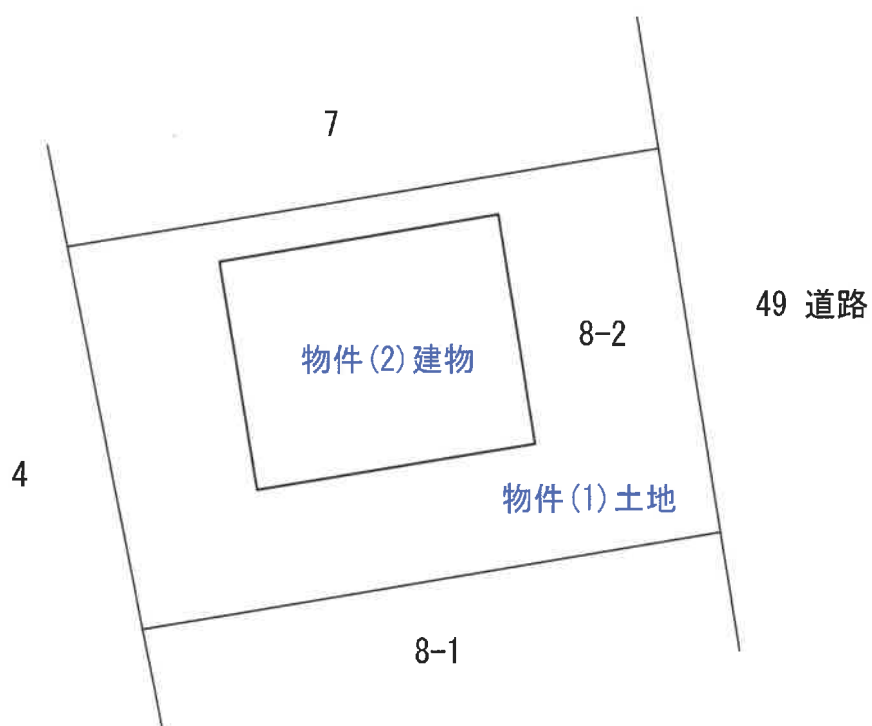
(平成28年 3月2日作成)

申請人

縮尺

1/500

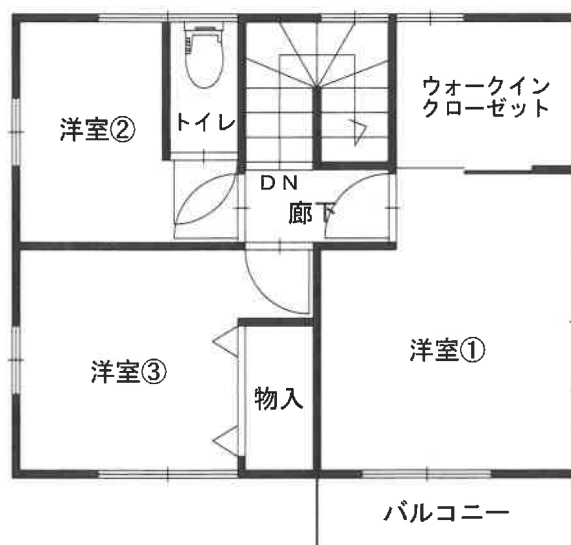
土地建物配置図(概略)



建物間取図(概略)



【1階】



【2階】

物件(1) 土地 物件(2) 建物



写真撮影 1

物件(1) 土地

物件(2) 建物



写真撮影 2