

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 日 午前 9 時 50 分 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 15 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 | 春日井市朝宮町三丁目 | | |
| | 地 番 | 8 番 1 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 0 . 2 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市朝宮町三丁目 8 番地 1 5 | | |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル | |



物件明細書

令和 8 年 8 月 1 2 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 | 春日井市朝宮町三丁目 | |
| | 地 番 | 8番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 160.28平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 春日井市朝宮町三丁目 8番地15 | |
| | 家屋 番号 | 8番15 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.13平方メートル |
| | | 2階 | 47.20平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 82 号

令和 8 年 4 月 16 日受理

令和 8 年 5 月 **19** 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 | 春日井市朝宮町三丁目 | | |
| | 地 番 | 8 番 1 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 0 . 2 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市朝宮町三丁目 8 番地 1 5 | | |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 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（A） ☐ 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
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、平成15年に物件1土地及び物件2建物を取得して以降、家族で同建物に居住し、現在に至っています。 2 物件1土地及び物件2建物の全部又は一部を第三者に貸しているということはありません。 3 15年くらい前から、物件2建物内で犬を飼っています。多い時で2匹、現在は1匹飼っています。 4 平成20年ころ、物件2建物をオール電化にリフォームしました。それ以外のリフォームや増改築を行ったことはありません。 5 LD (リビングダイニング) 南側の窓の開閉がしにくくなっています。 6 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 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はありません。 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。
■ A (債務者兼所有者) の妻	(口頭による陳述要旨) 私は、夫 (A) とともに物件2建物に居住しています。

(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

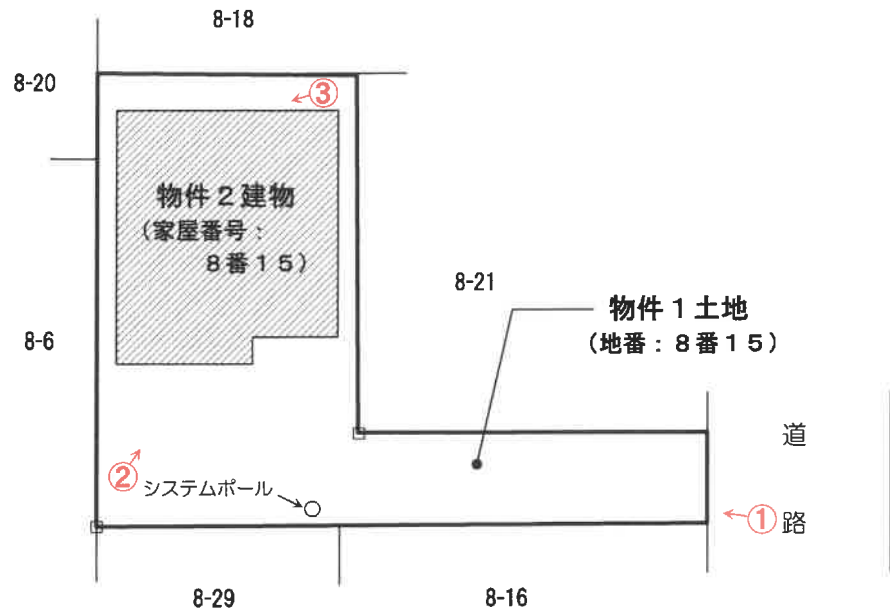
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 形状は、いわゆる旗竿地である。物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、東側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、東側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) システムポールが設置されている(写真1)。
 - (4) 物件1土地の南西部は庭として使用されているが、樹木の手入れが行き届いていないため、枝葉が周囲の各隣地に越境している(一部につき写真1)。
- 3 物件2建物の現況等について
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 4月17日 (金) 13:00-13:10	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
8年 4月17日 (金) 15:20-15:35	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, Aの妻より占有状況等につき聴取, 同人に連絡依頼文書を手交
8年 4月17日 (金) 16:00-16:15	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 4月21日 (火) 15:00-15:10	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
8年 5月 8日 (金) 16:00-17:10	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), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 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 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）



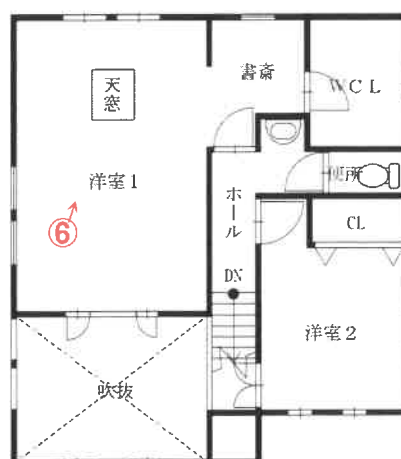
※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

※ 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）



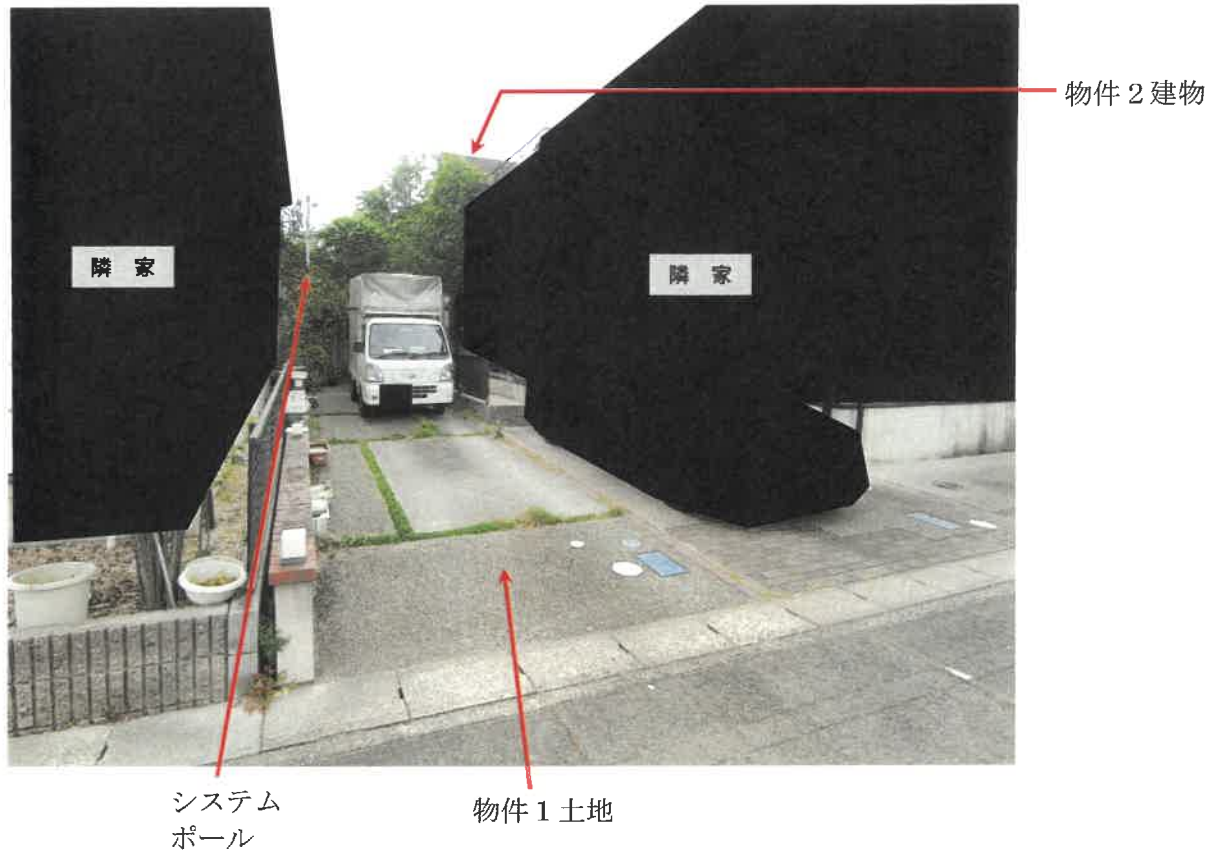
1階



2階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1土地の外観



2 物件2建物の外観



3 物件2 建物の外観



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1）



令和8年（ケ）第82号
令和8年4月20日受理
令和8年5月8日現地調査
令和8年6月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

青 山 晃 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		13,390,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	4,700,000	円
物件2(建物)	金	8,690,000	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 等 地 番 地 目 地 積	春日井市朝宮町三丁目 8番15 宅地 160.28㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	春日井市朝宮町三丁目 8番地15 8番15 居宅 木造スレート葺2階建 1階 57.13㎡ 2階 47.20㎡	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	名鉄小牧線「春日井」駅の東方 道路距離約2.1km JR中央本線「勝川」駅の北方 道路距離約2.7km かすがいシティバス「朝宮公園南」停留所の西方 道路距離約250m 名鉄バス「高山口」停留所の東方 道路距離約380m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート、駐車場等が混在する既成住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、宅地造成等 工事規制区域、県営名古屋空港水平表面（TP+59m）
画地条件	地積 160.28㎡ 間口 約3m、奥行 約20m 形状 旗竿地	
接面道路の状況	東側現況幅員約6m舗装市道（3676号線）に概ね等高に接面。左記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件2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 不明 下水道 あり	（オール電化）
土壌汚染の可能性の調査	昭和46年、55年頃の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地等で平成15年9月本件建物の敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。春日井市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	○ 隣接不動産の状況は、東側に道路を介して駐車場、西側、南側、北側に一般住宅等である。 ○ 春日井市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は、洪水において浸水想定区域に該当する。 ○ 庭木の枝が各隣地に越境している。 ○ 占有者によると、オール電化に変更し、以降ガスは未使用とのこと。	

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	建築年月日(登記記載) 平成15年9月18日新築 経 過 年 数 約23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、吹付外 内 壁 ビニールクロス貼外 天 井 ビニールクロス貼外 床 フローリング外 設 備 水道、下水 そ の 他 エコキュート（貯湯ユニット：ダイキン工業(株)2023年製 形式 TUX37XFV、ヒートポンプユニット：RQWX45XV）
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階57.13㎡、2階47.20㎡、合計104.33㎡である。
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 附属資料No.7 建物間取図（概略）のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○ ハウスメーカーの注文住宅である。経年、使用相応の劣化等が見られる。 ○ 間取りの特徴は以下のとおりである。 ・ 1階リビングの南側は吹抜けとなっている。リビング内に階段が設置され、階段部分も吹抜けとなっている。 ・ 窓は引き違い戸が少なく、上下窓や横滑り窓が多い。 ○ 占有者によると、犬一匹を飼育中とのこと。 ○ 平成15年6月13日に建築確認済証（H15確認サービス名古屋第あ-3609号）が、平成15年9月26日に検査済証（H15確認サービス名古屋第あ-3609号）がそれぞれ交付されている。

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	133,000	0.70	160.28	0.90	13,430,000

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 春日井(県)-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 138,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 100 & = & 133,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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(南) 1.06

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮して判定。

イ 個別格差：不整形 0.70

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を10%と評価した。

(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	303,000	104.33	0.18	5,690,000

ウ 現価率：

主である建物

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} + \text{経過年数 } 23 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 30\%) = 0.18 \end{aligned}$$

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	13,430,000	0.50	法定地上権	6,720,000

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の判定

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	13,430,000	－ 6,720,000		1.00	0.70	4,700,000
2	5,690,000	＋ 6,720,000	0	1.00	0.70	8,690,000
一括価格（合計）						13,390,000

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

地価調査価格（春日井(県)-8）

所 在：春日井市朝宮町2丁目7番16
価 格：138,000円／㎡
位 置：JR中央本線「勝川」駅の北方 道路距離約2.4km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：200㎡
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 街 路：南 6.0m 市区町村道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

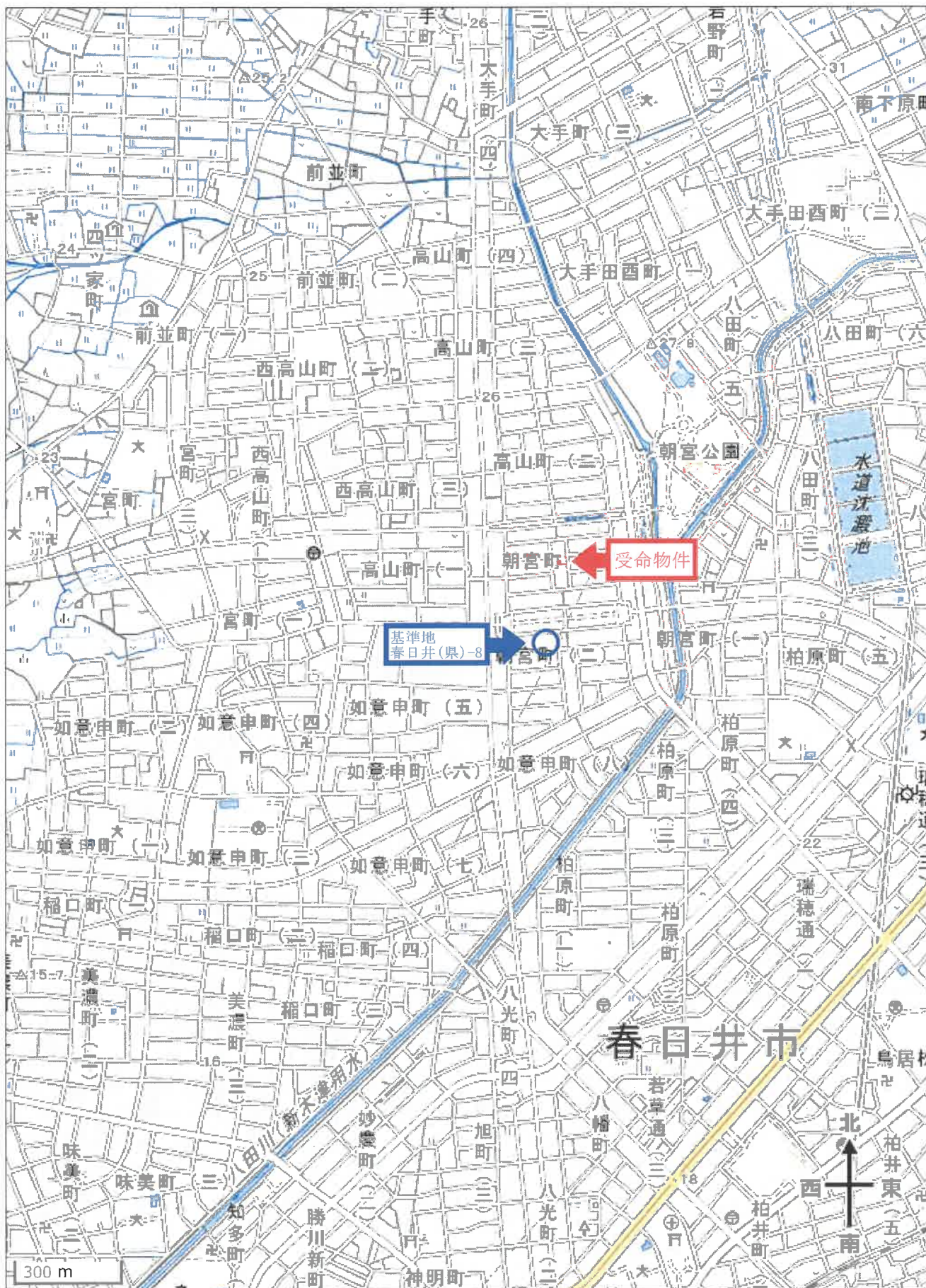
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図（概略）
- 8 現況写真

以 上

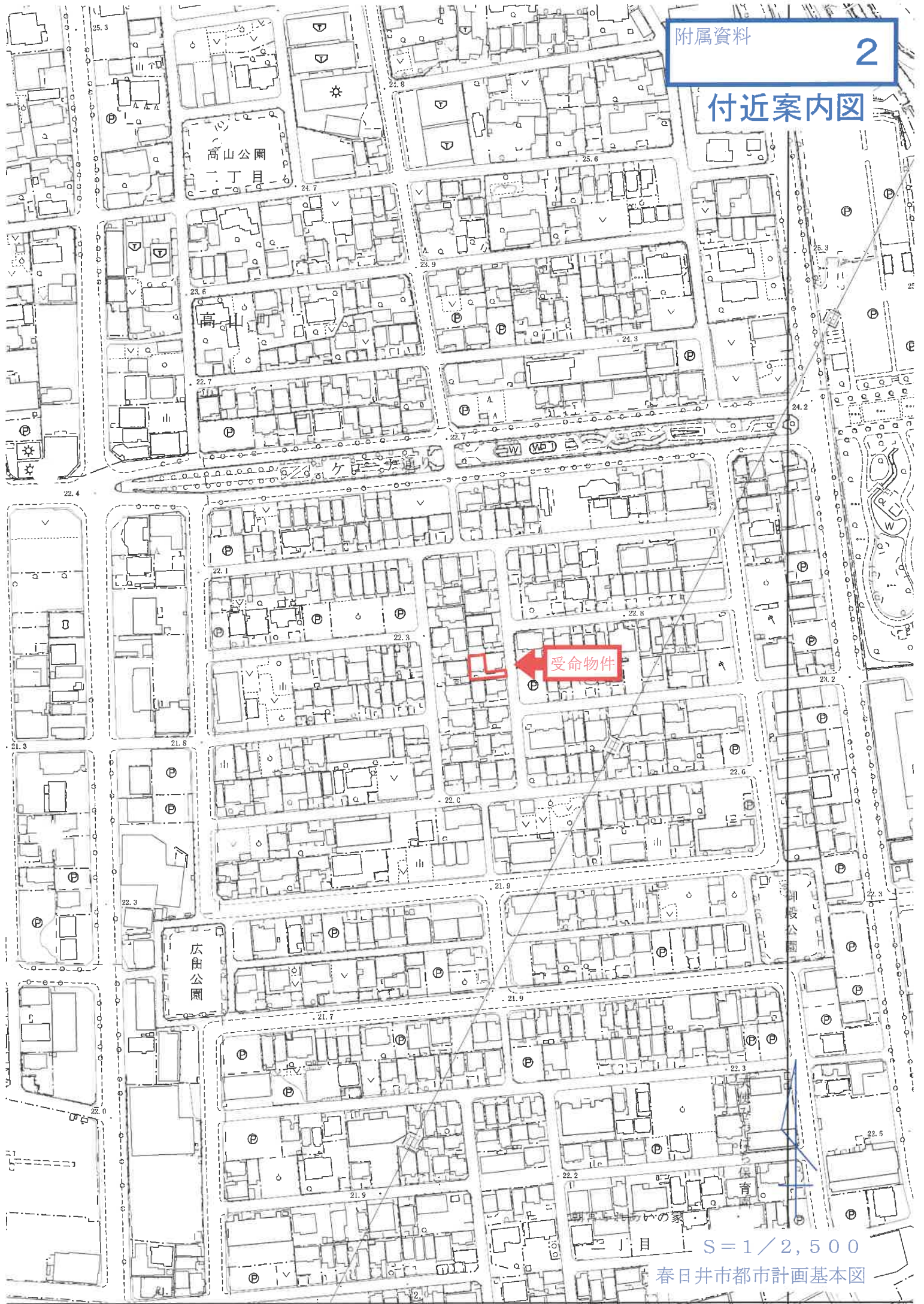
位置図

地理院地図

GSI Maps



付近案内図



S=1/2,500

春日井市都市計画基本図

公図写



地番
区域見出

朝宮町3丁目

請 求 部 分	所 在				春日井市朝宮町三丁目				地 番	8番15			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成8年4月27日					備 付 年 月 日 (原図)					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19日
名古屋法務局春日井支局

地図整理番号：M59982
(1/1)

登記官

※A4判に縮小

地積測量図写

前 8-15 後:新

地 番 (イ) 8-15 (ロ) 8-21

土地の所在 春日井市朝宮町三丁目

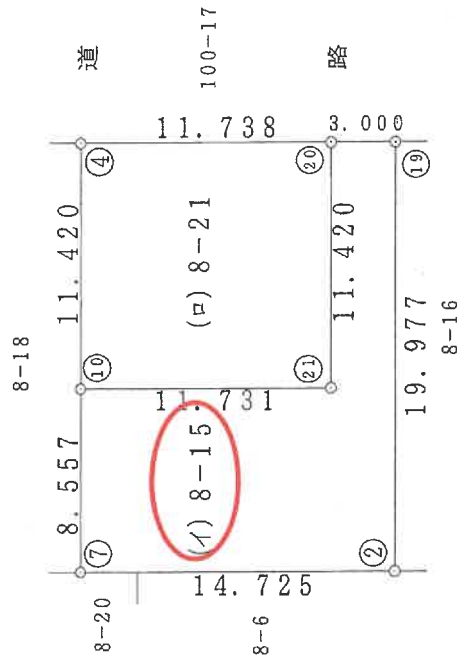
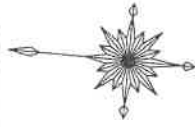
0103263

直角座標法求積表

地番	(イ) 8-15	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
NO					
10		113.595	82.226	-9.665	-1097.895675
7		112.754	73.711	-7.072	-797.398288
2		98.100	75.154	21.325	2091.982500
19		100.050	95.036	19.588	1959.779400
20		103.036	94.742	-11.660	-1201.399760
21		101.921	83.376	-12.616	-1275.643236
			合計面積	-320.573059	160.28m ²

地番	(ロ) 8-21	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
NO					
4		114.717	93.591	-12.316	-1435.797972
10		113.595	82.226	-10.215	-1150.372525
21		101.921	83.376	12.516	1275.643236
20		103.036	94.742	10.215	1052.512740
			合計面積	-268.014921	134.00m ²

境界線の種類	境界点番号
コンクリート杭	2, 4, 7, 10, 20, 21
プラスチック杭	
金属プレート杭	
木杭	
金	19



縮尺 1/2

申請人

作成 15年 4月 7日(作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

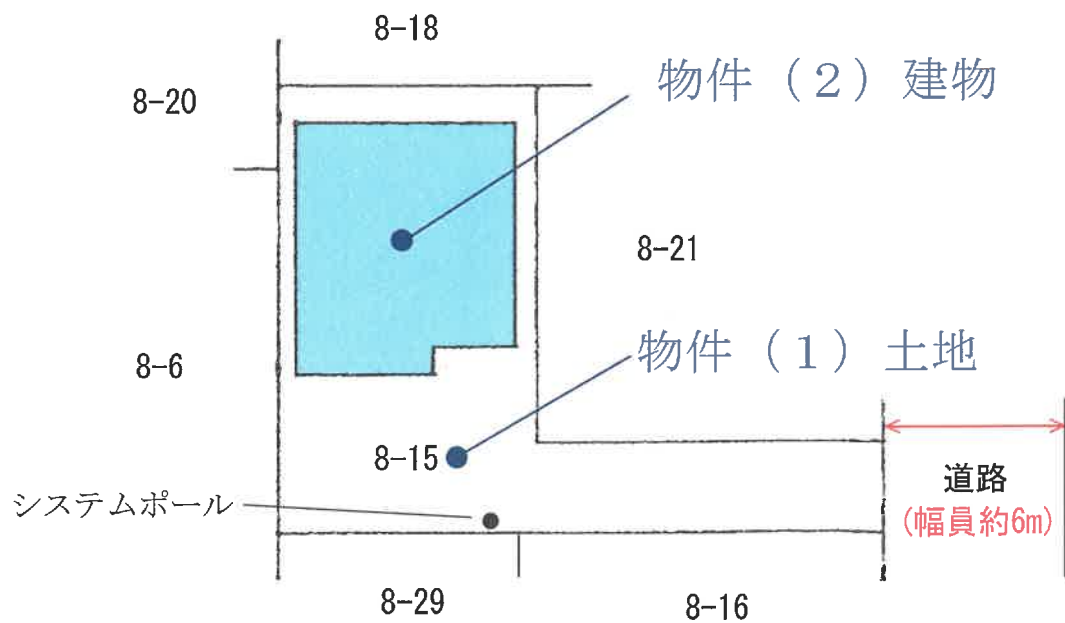
作製者

(会員専用)

※A4判に縮小

土地建物配置図 (概略)

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



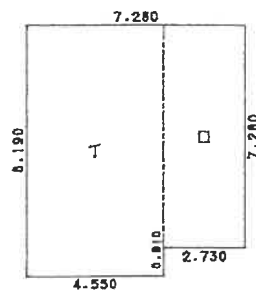
S=約1／250

登記年月日：平成15年9月24日

各階平面図写

各 階 平 面 図

1 階

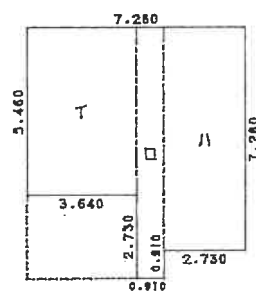


求 積 表

T	$8.190 \times 4.550 =$	37.264500
□	$7.280 \times 2.730 =$	19.874400

合 計	57.138900
床面積	57.13 ㎡

2 階



求 積 表

T	$5.460 \times 3.640 =$	19.874400
□	$8.190 \times 0.910 =$	7.452900
ハ	$7.280 \times 2.730 =$	19.874400

合 計	47.201700
床面積	47.20 ㎡

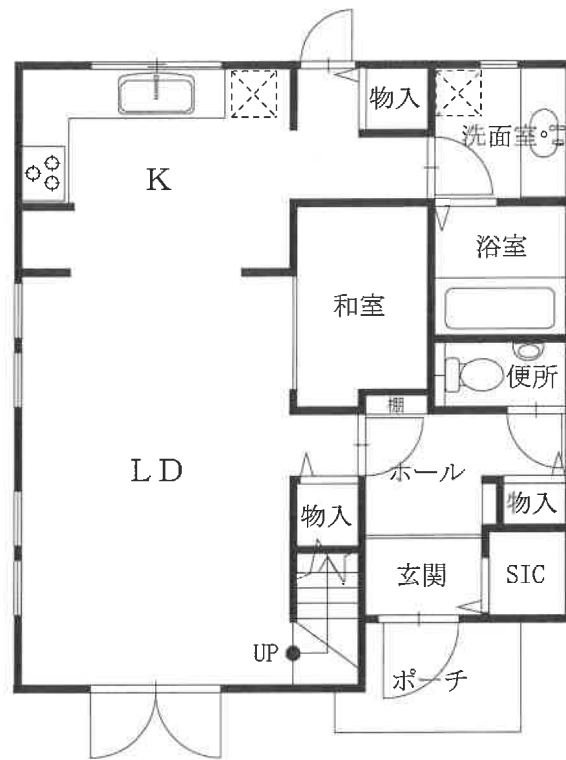
作 製 者

平成15年 9月18日 日作製)

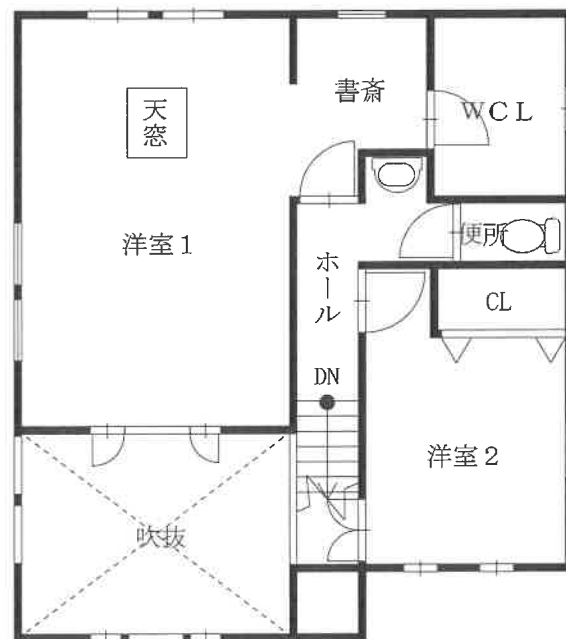
縮尺

1/
250

建物間取図 (概略)



1 階



2 階



S=約1/100

