

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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,850,000 5,480,000	一括	1,370,000	61,497	0
1	2,570,000				
2	4,280,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 津島市百島町字中割 |
| | 地 番 | 153番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津島市百島町字中割 153番地 |
| | 家屋 番号 | 153番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.84平方メートル
2階 63.76平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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 | 津島市百島町字中割 | | |
| | 地 番 | 153番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 204.51平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 津島市百島町字中割 153番地 | | |
| | 家屋 番号 | 153番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 107.84平方メートル | |
| | | 2階 | 63.76平方メートル | |



令和 8 年(ケ)第 111 号

令和 8 年 5 月 26 日受理

令和 8 年 7 月 1 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 | 津島市百島町字中割 | |
| | 地 番 | 153番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 204.51平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 津島市百島町字中割 153番地 | |
| | 家屋 番号 | 153番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 107.84平方メートル |
| | | 2階 | 63.76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(空き家)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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	1 物件2建物に外国人の妻と子どもたちと5人で住んでいましたが、令和7年6月ころからは見かけなくなり、今は誰も住んでいないようです。

(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

■占有関係について

- 1 近隣居住者の陳述、住民票の異動はないが表札が外されていること、ライフラインは停止しており家電等は室内に存しないこと、第三者による占有の徴表が確認できないこと及び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 西側を道路に接するほぼ正方形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。
- 2 境界については、北西及び南西の境界杭を確認することができた。北側、東側及び南側はブロック塀で囲われている。

■物件2建物の現況について

- 1 登記記録全部事項証明書によれば、平成元年7月23日新築の木造瓦葺2階建の建物で、債務者兼所有者は、令和5年2月3日売買により取得している。
- 2 室内は、リビング・ダイニング（写真⑦）及び1階トイレ（写真⑧）のクロスに穴や剥がれがあった。また、広縁2の襖に落書きが見られる以外は、経年相応の傷みや汚れが見られる。
- 3 リビング・ダイニングにペット臭を感じたことから、室内でペットを飼育していた可能性がある。
- 4 浴室の外側には出窓があるが、浴室には窓がないことから、浴室はユニットをはめ込んで窓を塞ぐ形でリフォームされている可能性がある。
- 5 屋根には太陽光パネルがあり、定格電力5.9KWの蓄電池パワーコンディショナーが設置されていた。ただし、発電・蓄電が正常に機能するのか、残債務及び所有権留保の有無については不明である。

(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
R8年 5月27日 (水) 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
R8年 5月28日 (木) 9:00 — 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面等交付申請
R8年 6月1日 (月) 13:15 — 13:40	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、近隣居住者より聴取
R8年 6月2日 (火)	郵便	津島市役所に対し、債務者兼所有者の住民票の写し交付申請
R8年 6月17日 (水) 14:20 — 15:10	物件所在地	物件1土地及び物件2建物(室内)の写真撮影、間取確認、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

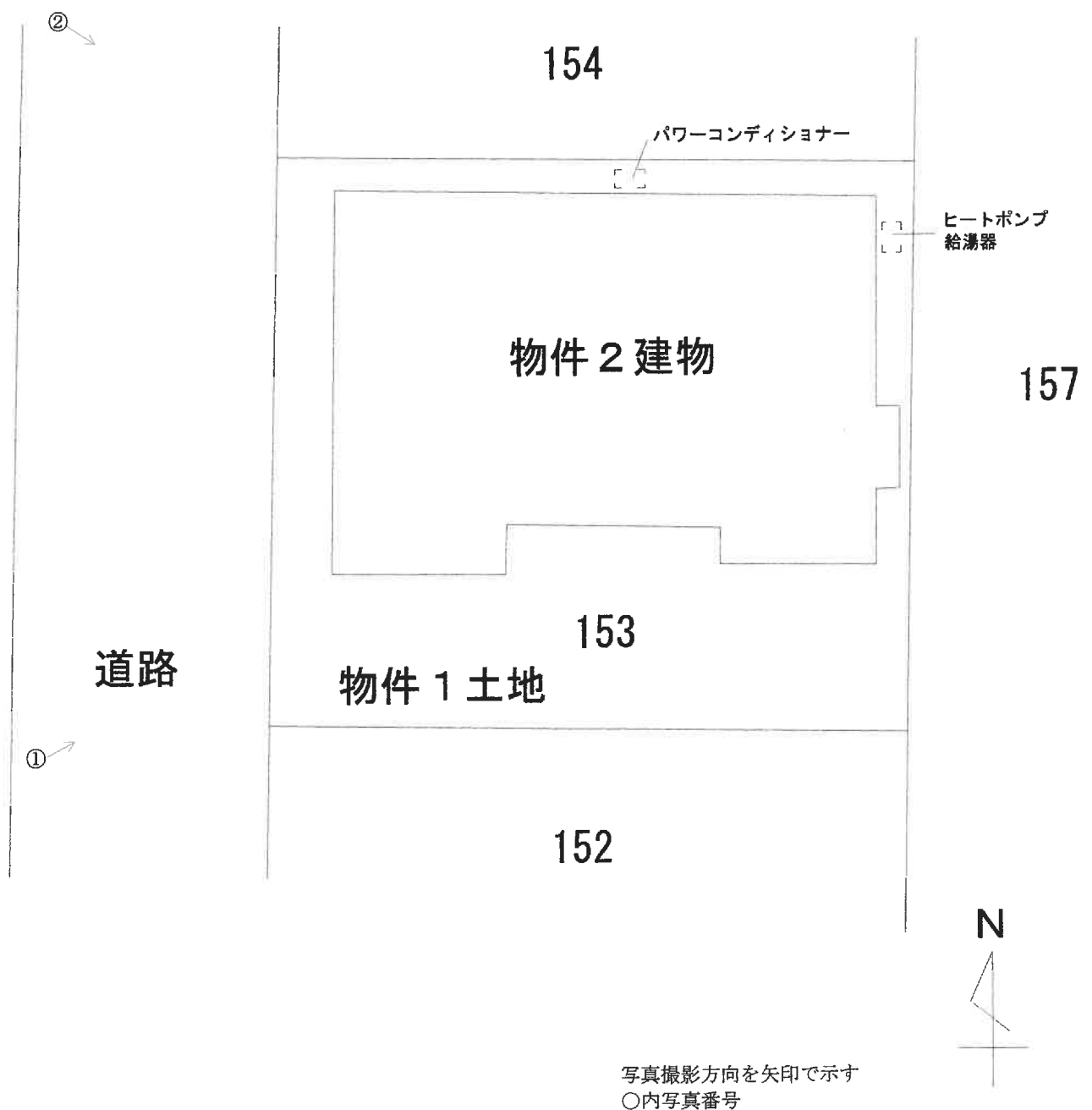
☐ 令和 年 月 日
目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

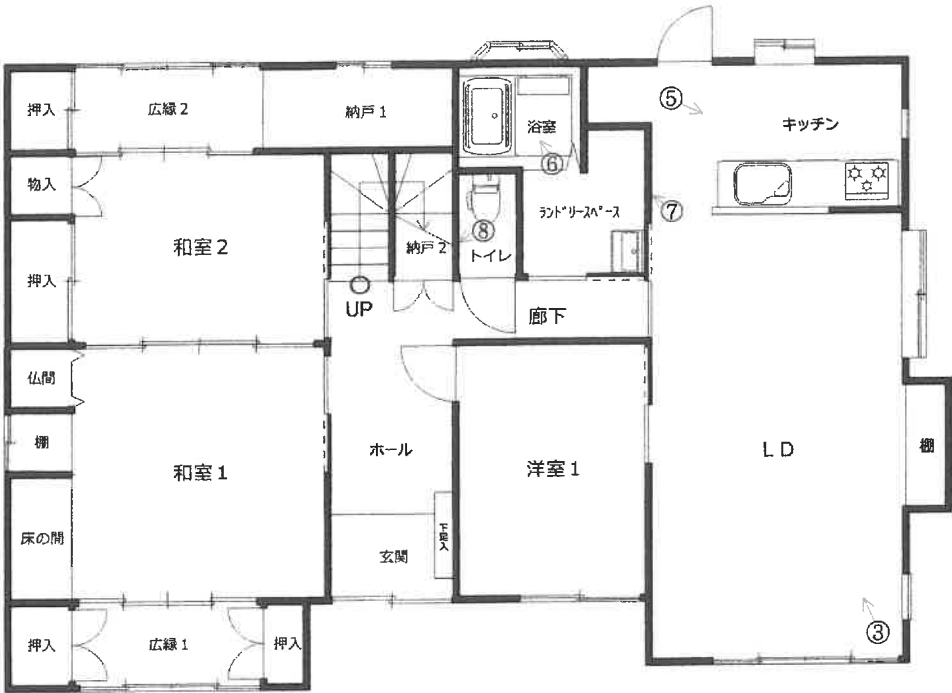
☒ 令和 8年 6月17日
目的物件は、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

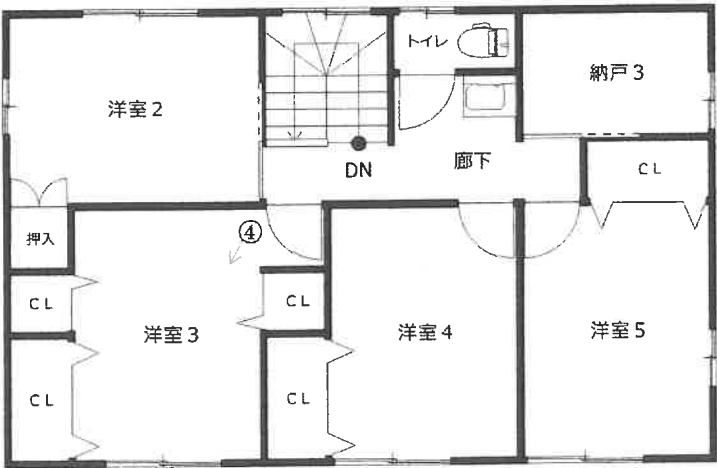
土地建物位置関係図（概略）



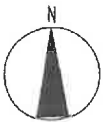
建物間取図（概略）



1 階



2 階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



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 3



⑤ キッチン



⑥ 浴室

(10 枚目)



⑦ リビング・ダイニングのクロスの状況



⑧ 1階トイレのクロスの状況

(11 枚目)

令和8年（ケ）第 111 号
令和8年5月29日 受 理
令和8年6月17日 現地調査
令和8年7月13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

水野 聡史

第1 評価額

一 括 価 格			
金		6, 8 5 0, 0 0 0	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2, 5 7 0, 0 0 0	円
物件2（建物）	金	4, 2 8 0, 0 0 0	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	津島市百島町字中割 153番 宅地 204.51平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	津島市百島町字中割153番地 153番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 107.84平方メートル 2階 63.76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	名鉄津島線「青塚」駅 南方道路距離約4.1km 津島ふれあいバス「百島町」停 南方道路距離約130m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % — 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地積 204.51 m ² 間口 約 14.0 m、 奥行 約 15.0 m 形状 ほぼ正方形	
接面道路の状況	物件1の土地は、西側で幅員約5.8mの舗装市道とほぼ等高に接面。 接面道路は建築基準法第42条第1項第1号道路。	
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の土地の北側及び南側は一般住宅、西側は市道を介して一般住宅、 東側は集中浄化施設である。	
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 なし 下 水 道 なし（集中浄化槽）	
土壌汚染の可 能性の調査	過去の住宅地図（昭和32年以降）の地歴によれば、本件建物の建築以前は、農地等であったことが確認される。また、海部県民事務所環境保全課における聴取内容によると、有害物質使用特定施設の届出はない。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、土壌汚染対策法における要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しない。	

特 記 事 項	・ 本件土地は法務局備え付けの地積測量図はないが、現地において道路との境界付近にコンクリート杭が確認された。また、北側、東側、南側はブロック塀で囲われており、概ね土地の範囲は確認できる状態となっている。 ・ 本件土地は下水道処理区域外であり、団地内にある集中浄化施設にて下水の処理を行う。また、雨水の排水は道路側溝への排水となる。 ・ 全部事項証明書及び閉鎖謄本等によると、線引前宅地と思われ、津島市都市整備課にて、本件土地は線引前宅地である旨及び旧住宅地造成事業法の許可（昭和44年8月5日 44指令建指第23-27号）を受けている土地であることを確認。 ・ 津島市社会教育課によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 水防法に基づくハザードマップによれば、本件土地は浸水想定区域に含まれている。また、浸水実績図によると本件土地は、昭和34年、昭和49年、昭和51年に浸水履歴が認められる。
---------	---

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1年7月23日新築
	経過年数	約 37 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	白色塗り壁調仕上げほか
	内 壁	ビニールクロス、砂壁ほか
	天 井	ビニールクロス、板張り天井ほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気、給排水設備、LPガス設備ほか
	そ の 他	太陽光発電システム
床面積（現況）	「第3 目的物件」の表示のとおり。	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	7LDK+納戸（付属資料「建物間取図（概略）」参照）
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	・詳細や時期等は不明であるが、キッチン、浴室、トイレ等の設備に関して設備更新されているように見受けられる。 ・浴室部分の設備更新の際と推察されるが、浴室部分の出窓は壁で閉じられている。 ・築年数は、37年経過しているが、外壁、内部の床、壁紙等については、リフォームした形跡があり、概ね経年相応で維持されている。 目視の限りにおいて目立った損傷等は下記の通り。 ●リビング・ダイニング及び1階トイレの壁に穴やクロス剥がれが数か所ある。 ●1階北西部の広縁2の襖に落書きがある。 ・1階北部の納戸と広縁の間の戸は外れている。 ・リビング部分は、現地調査の際ペット臭が感じられたことから、室内においてペットを飼育していた可能性がある。	

特 記 事 項	・机、いす、ベッド、ソファなどの家具や、書類、生活雑貨等が残置されている。 ・1階階段下の納戸は、一部勾配天井となっている。 ・屋根には太陽光パネルがあり、定格電力5.9kwの蓄電池パワーコンディショナーが設置されているが、正常に機能しているのかは不明である。また、残債務の有無、所有権留保の有無についても確認が取れなかった。
----------------	---

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	49,300	1.00	204.51	0.90	9,070,000

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－1

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,300\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 101 = 49,300\text{円/㎡}$

(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：方位南向等を考慮。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：必要なし。

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/㎡)	現況延床 面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	210,000	171.60	0.05	1,800,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムを含む。

ウ 現価率： 建物は経済的耐用年数が満了しているため、現状等を考慮し、現価率を5%と判定した。

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	9,070,000	0.55	法定地上権	4,990,000

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 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) [(ア±イ)－ウ]×エ× オ
1	9,070,000	-4,990,000		0.90	0.7	2,570,000
2	1,800,000	+4,990,000	0	0.90	0.7	4,280,000
一括価格（合計）						6,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：太陽光パネルの状態及び権利関係に関する不明事項があることによるリスクを考慮して、10%を減価した。

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－1)

所 在 : 津島市牛田町字江南21番

価 格 : 52,300円/㎡

位 置 : 名鉄津島線「青塚」駅の南方道路距離約4.0km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 248㎡

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 南側幅員6.0m市道に接面

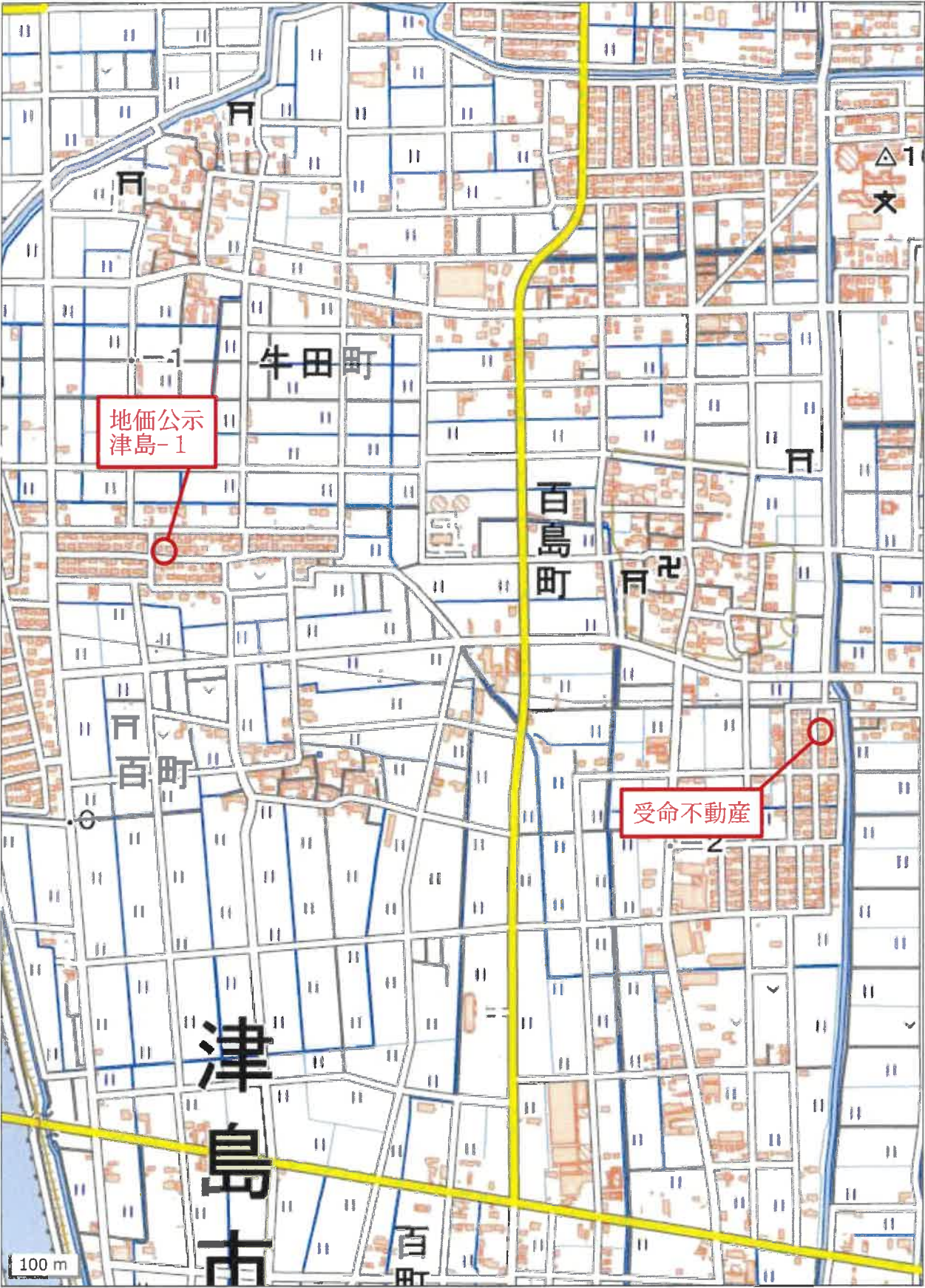
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)

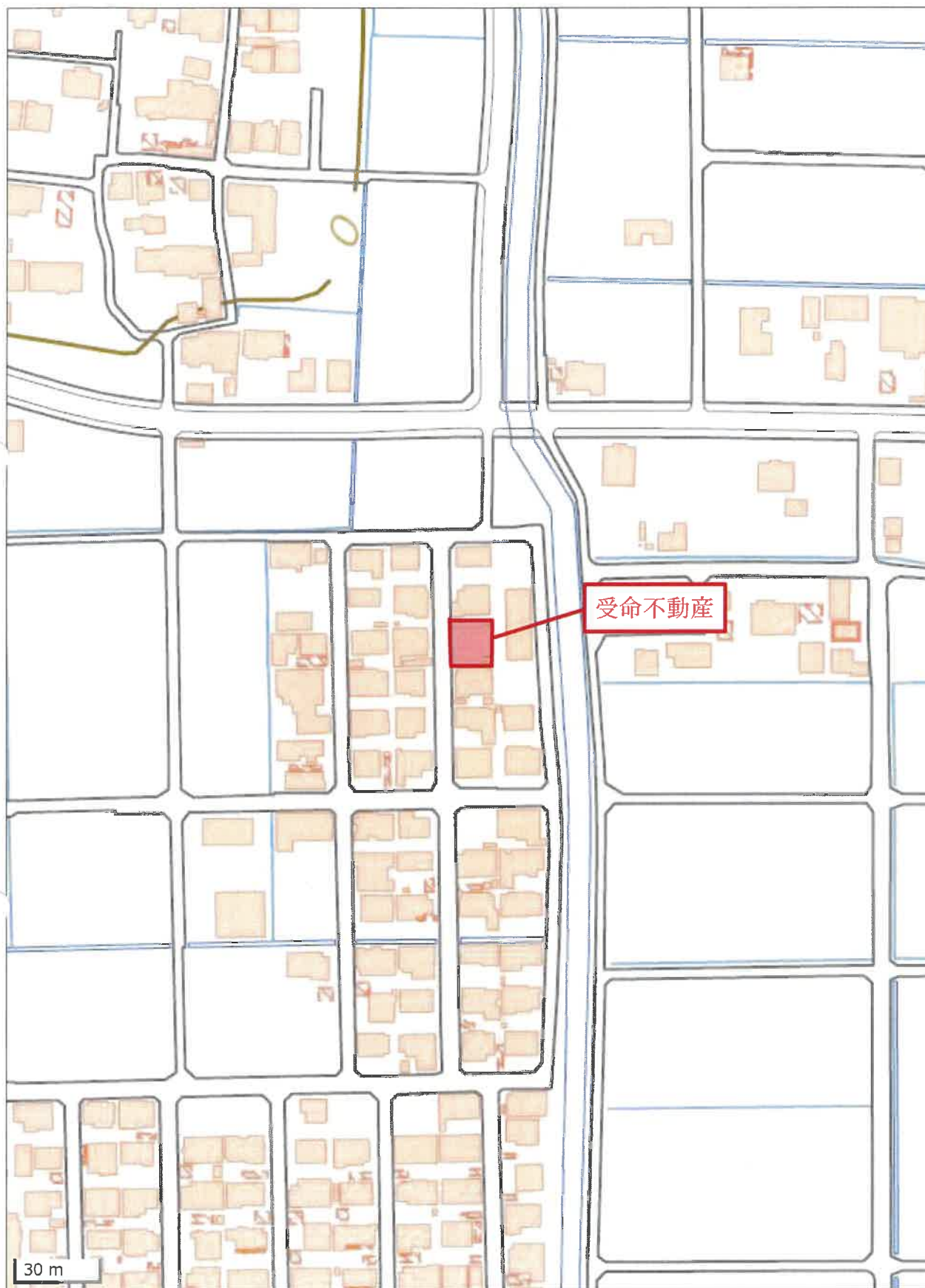
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

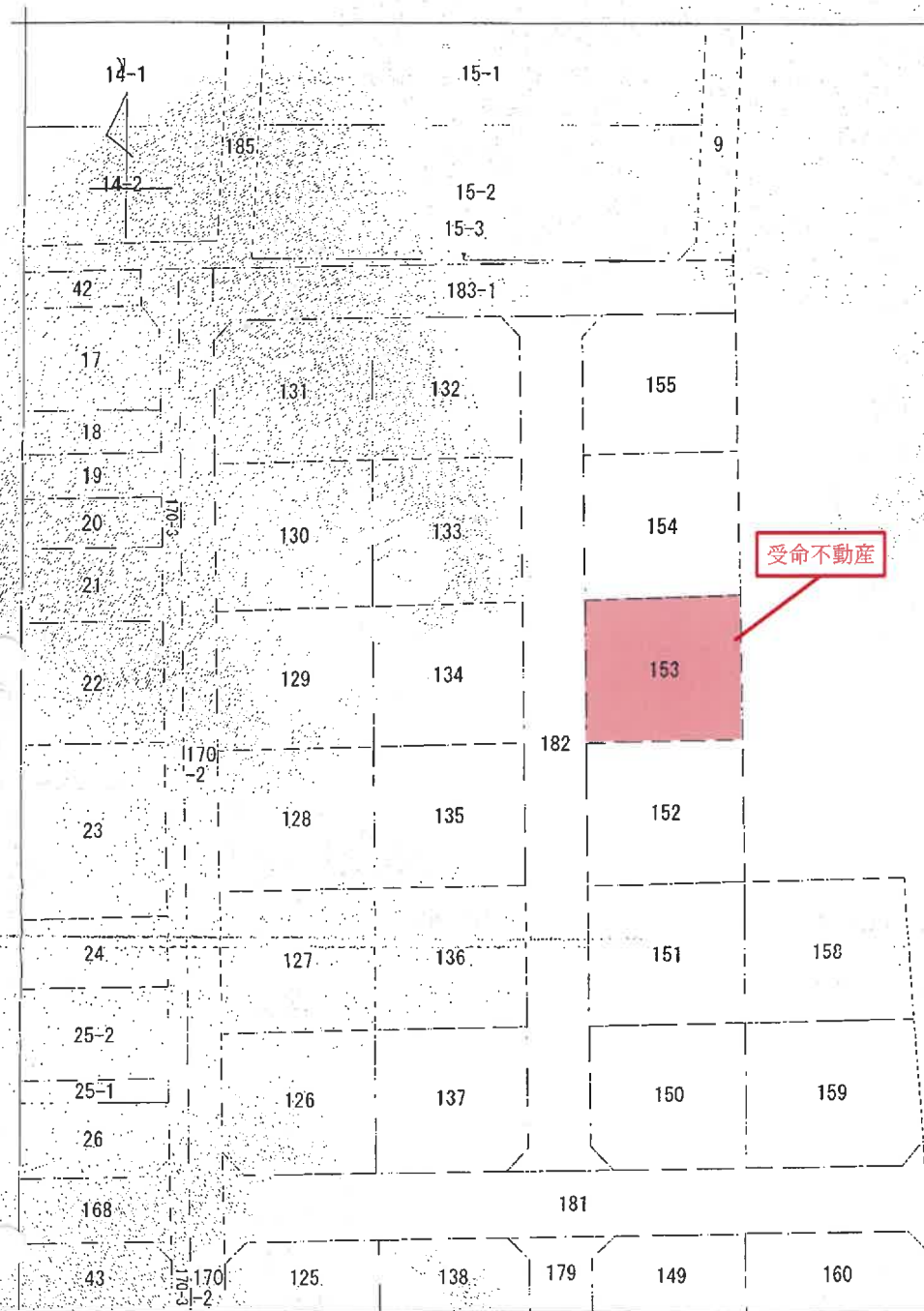
附 属 資 料





公図写

A 4 判に縮小



地番区域見出

百島町
字中割

請求 部分	所 在 津島市百島町字中割					地 番	153番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	中三	座標系又 は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和54年2月22日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年6月18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3月12日

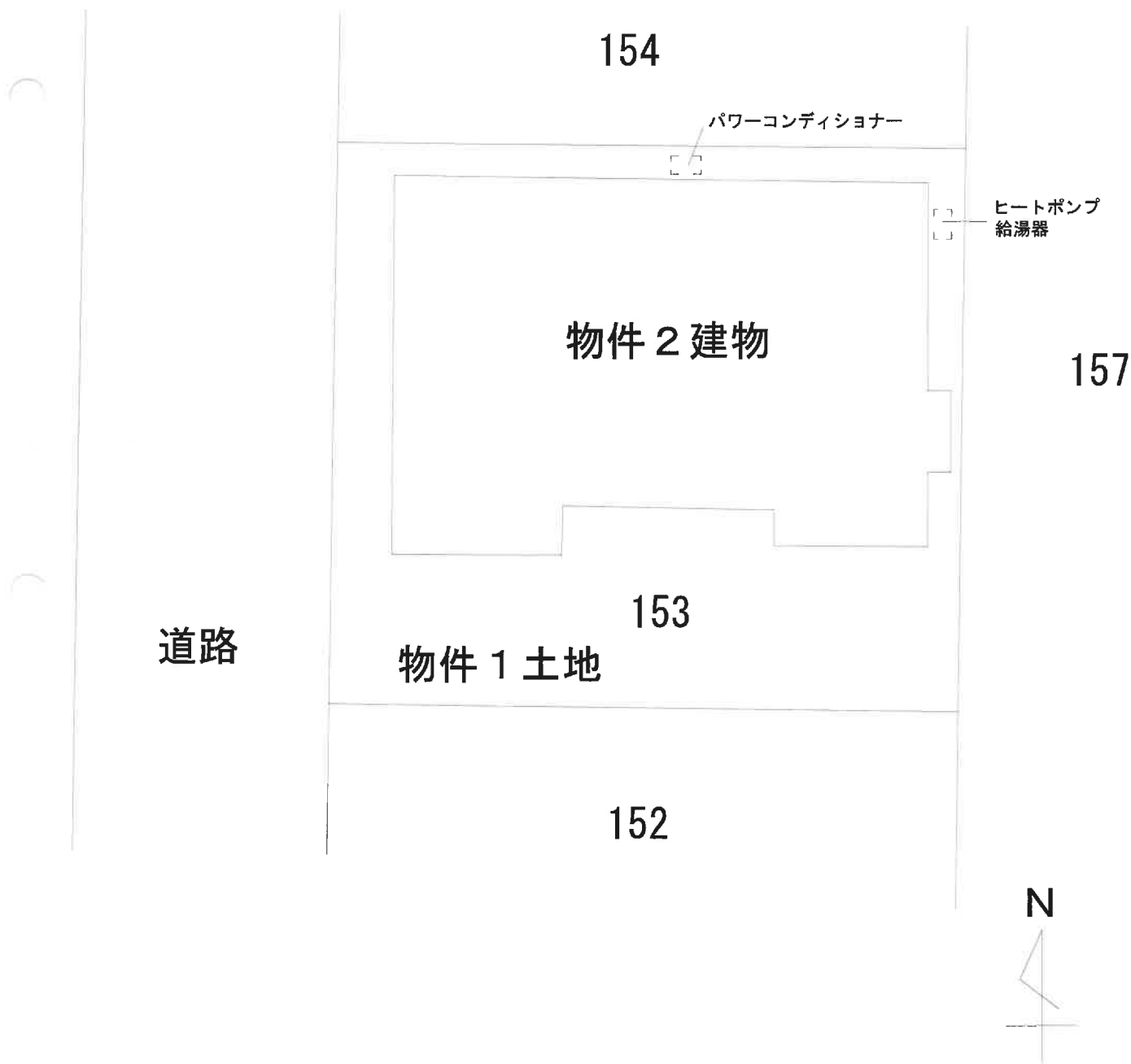
名古屋法務局津島支局

登記官

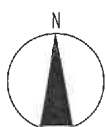
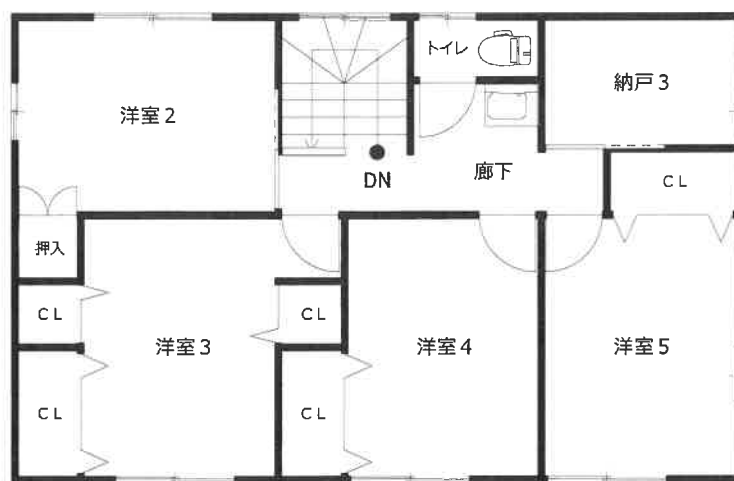
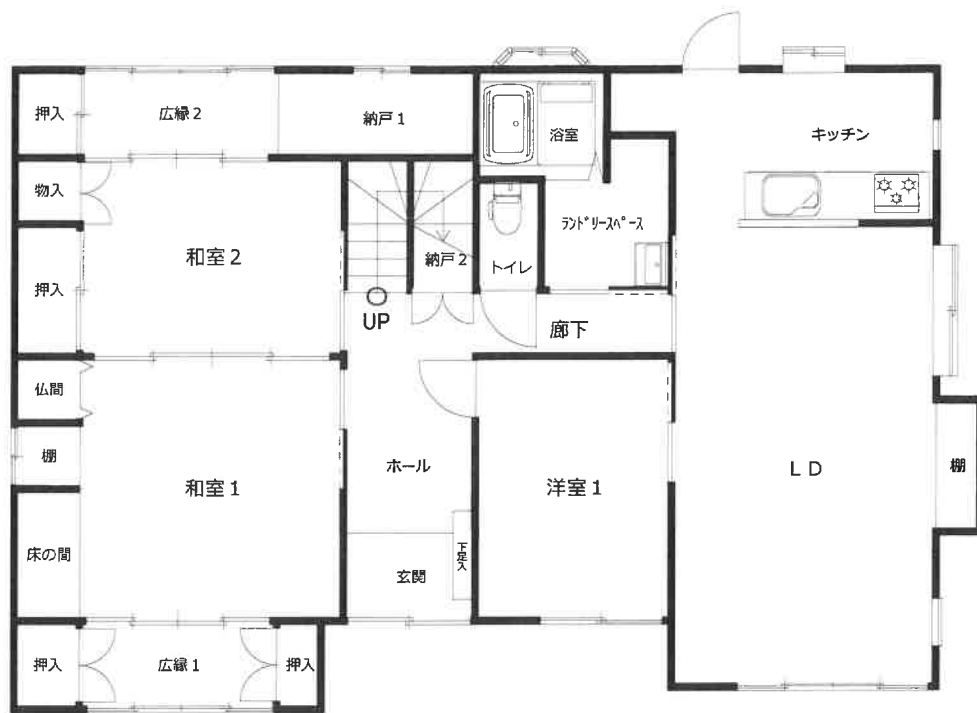
請求番号：4-1

(1/1)

土地建物配置図
(概略)



建物間取図
(概略)



現況写真

