

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 12 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 2 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 10 月 27 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	15, 430, 000 12, 344, 000	一括	3, 086, 000	71, 982	0
1	2, 910, 000				
2	12, 520, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 海部郡大治町大字八ツ屋字山畔 | | |
| | 地 番 | 16番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 146.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡大治町大字八ツ屋字山畔 16番地 | | |
| | 家屋 番号 | 16番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.24平方メートル | |
| | | 2階 | 46.77平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 9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 | 海部郡大治町大字八ツ屋字山畔 | | |
| | 地 番 | 16 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 146.00 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡大治町大字八ツ屋字山畔 16 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 16 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.24 平方メートル | |
| | | 2 階 | 46.77 平方メートル | |



令和 8 年(ケ)第 154 号

令和 8 年 6 月 19 日受理

令和 8 年 9 月**14** 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 | 海部郡大治町大字八ツ屋字山畔 | | |
| | 地 番 | 16 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 146.00 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡大治町大字八ツ屋字山畔 16 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 16 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.24 平方メートル | |
| | | 2 階 | 46.77 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 ☐ 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(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 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 保管開始日		
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）の母	(口頭による陳述要旨) 1 Aは物件2建物に1人で居住していましたが、現在、事情があつて同建物に居住していません。同建物は空き家になっていて、私が建物内外の片付けと荷物の搬出を順次進めているところです。 2 物件2建物内でペットを飼ったことはありません。 3 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。 4 物件2建物で雨漏りが発生したことはありません。 5 令和8年9月8日の豪雨の際、私は物件2建物にいませんでしたが、後日、近所の人から聞いた話では、物件1土地西側の道路が冠水したとのことです。ただし、物件2建物で浸水被害は発生していません。 6 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。

(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

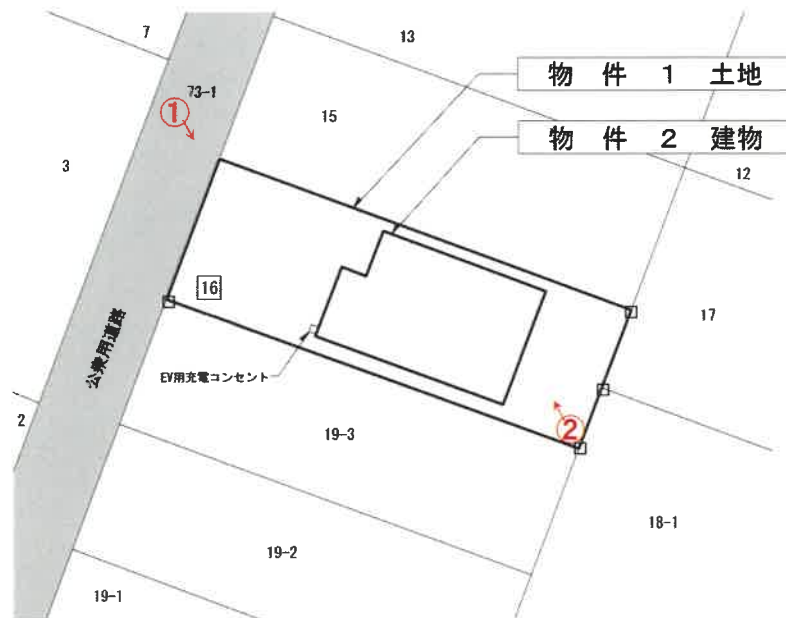
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、西側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「□」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、西側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 西側外壁にEV用充電コンセントが設置されている。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。

(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 6月22日 (月) 16:50-17:00	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 6月24日 (水) 15:10-15:30	大治町役場	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの固定資産 評価証明書取寄
8年 6月24日 (水) 15:50-16:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文 書を投函
8年 6月29日 (月) 17:00-17:10	(携帯電話)	(Aの母より受電) 占有状況等につき聴取
8年 8月20日 (木) 16:30-16:35	(携帯電話)	(Aの母へ架電) 立入調査期日調整
8年 9月12日 (土) 9:50-10:45	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の母立会, 同人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 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）



※ 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）

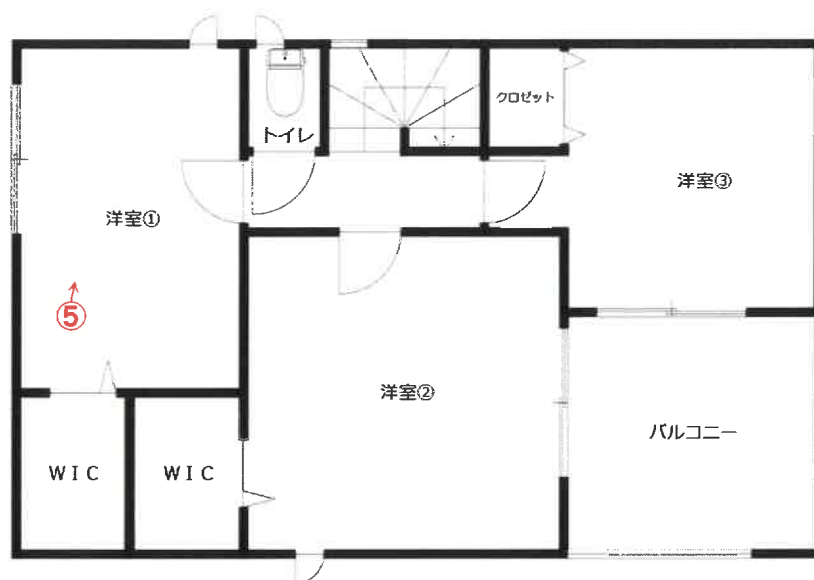


1 階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

(7 枚目)

建物間取図（概略）



2 階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

（ 8 枚目）

1 物件1土地及び物件2建物の外観



2 物件1土地及び物件2建物の外観



3 物件2建物内部の状況（LDK（リビングダイニングキッチン））



4 物件2建物内部の状況（キッチンシンク）



5 物件2建物内部の状況（洋室①）



令和 8 年 (ケ) 第 154 号
令和 8 年 8 月 20 日 受 理
令和 8 年 9 月 12 日 現地調査
令和 8 年 9 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

松 原 一 隆 印

第1 評価額

一括価格	
金 15,430,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,910,000 円
物件 2 (建物)	金 12,520,000 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	海部郡大治町大字ハツ屋字山畔 1 6 番 宅地 146.00 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	海部郡大治町大字ハツ屋字山畔 1 6 番地 1 6 番 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.24 平方メートル 2階 46.77 平方メートル	同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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	地下鉄東山線「中村公園」駅 西方 道路距離 約 2,500m 名古屋市営バス「新大正橋西」停留所 南西方 道路距離 約100m (附属資料1「位置図」、附属資料2「付近案内図」 参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に農地も残る住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 無指定 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	地積 146.00㎡ 間口 (西側) 約 7.0m、奥行 約 20.8m 形状 長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	西側 現況幅員 約 4.0m 舗装町道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地等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 あり 下 水 道 なし	(個別浄化槽を利用)
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	登記記録、過去の住宅地図(昭和45年、63年、平成10年、21年、31年)等の資料から、本件土地は農地(畑)等として利用されており、土壤汚染の蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	・大治町備付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、高潮浸水想定区域に該当する。 ・ヒアリングによれば、令和8年9月8日に発生した、いわゆる愛知・岐阜豪雨時において、前面道路の冠水が見られたとの事である。	

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） 令和 5 年 7 月 12 日 新築 経過年数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 22 年
仕様	構造 木造 屋根 ルーフィングぶき 外壁 サイディング等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、畳等 設備 電気、水道、都市ガス、個別浄化槽 その他 24時間換気システム、浴室暖房乾燥機 EV用充電コンセント
床面積 （現況）	現況床面積は、登記数量とほぼ同じであると判断され、増築等はなされていないものと推測される。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK + 2WIC 附属資料6「建物間取図（概略）」のとおり
品等	普通
保守管理 の状況	優る
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	・室内の汚損の程度は経年相応で、使用、経年等による劣化等は感じられず比較的良好である。

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/㎡)	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	66,600	1.00	146.00	0.95	9,240,000

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 大治(県)-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 72,000\text{円/㎡} & \times 99.0/100 & \times 100/100 & \times 100/107 & = 66,600\text{円/㎡} \\ & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 方位西向き(0.0)を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件格差を考慮した。

$$\text{幅員}(1.02) \times \text{居住環境}(1.05) = 1.07$$

$$\begin{array}{ll} \cdot \text{街路条件: 幅員} & +2.0 \\ \cdot \text{環境条件: 居住環境} & +5.0 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 方位西向き(0.0)を考慮した。

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	154,000	99.01	0.84	12,810,000

ウ 現 価 率 :

$$\begin{array}{l} \cdot \text{現価率} = [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}3\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価等}5\%) = 0.84 \end{array}$$

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	9,240,000	0.55	法定地上権	5,080,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times オ$
1	9,240,000	-5,080,000		1.0	0.7	2,910,000
2	12,810,000	+5,080,000	0	1.0	0.7	12,520,000
一括価格 (合計)						15,430,000

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 大治（県）-3

所 在 : 海部郡大治町大字鎌須賀字郷前126番1
価 格 : 72,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東山線「中村公園」駅の西方約2,800m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 136㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 西側 6.7m町道に接面
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 : 一般住宅の中に農地も残る住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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 写真

以 上

位置図



付近案内図



COPY

COPY

(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。

地番区域見出

大字ハツ屋
字山畔

請 求 分	所 在	海部郡大治町大字ハツ屋字山畔				地 番	16番	
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年月日	昭和47年11月28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。

令和8年4月14日

名古屋法務局津島支局

登記官

地図整理番号：M32777

(1/1)

登記年月日：令和5年9月25日

これは図面に記載されている内容と証明した図面とを
令和8年4月14日 名古屋港務局登記官

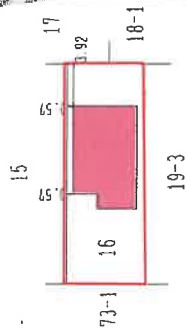
YD007

各階平面図

家屋番号 15番

建物図面

建物の所在 海部郡大治町大字八ッ屋字止畔16番地



附属資料 4
建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

箱尺

申請人

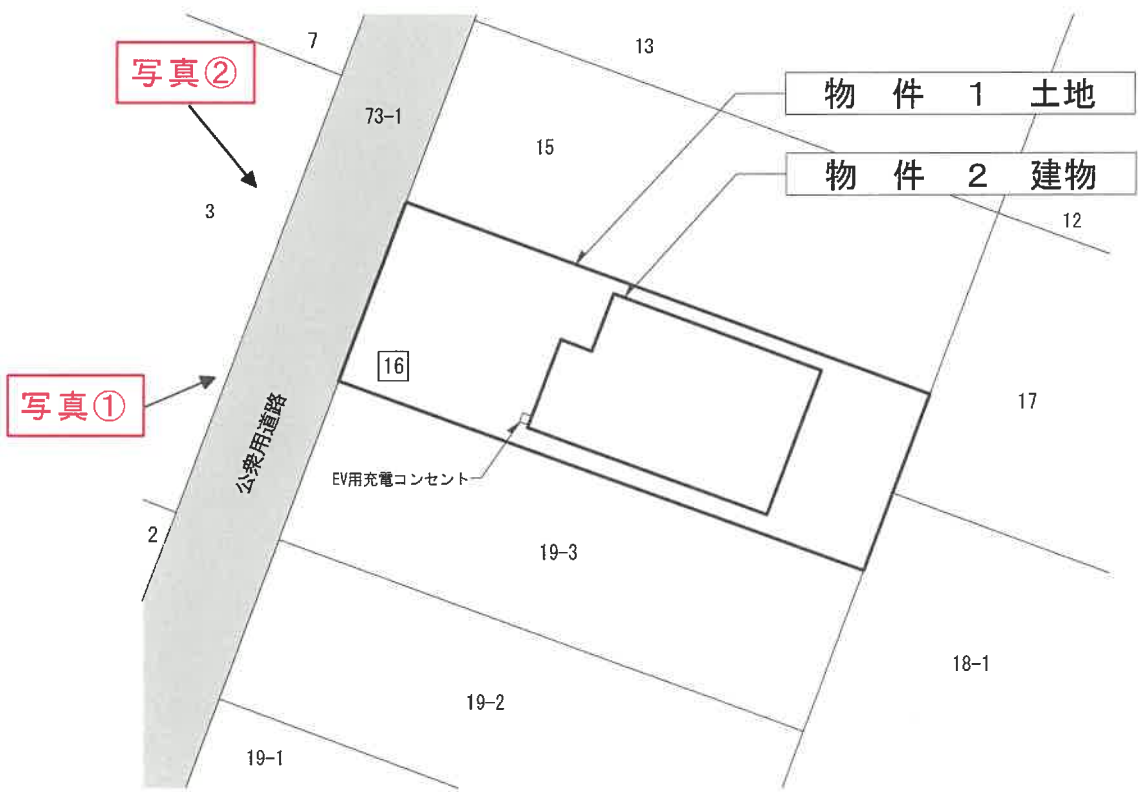
箱尺 1/250

作成者

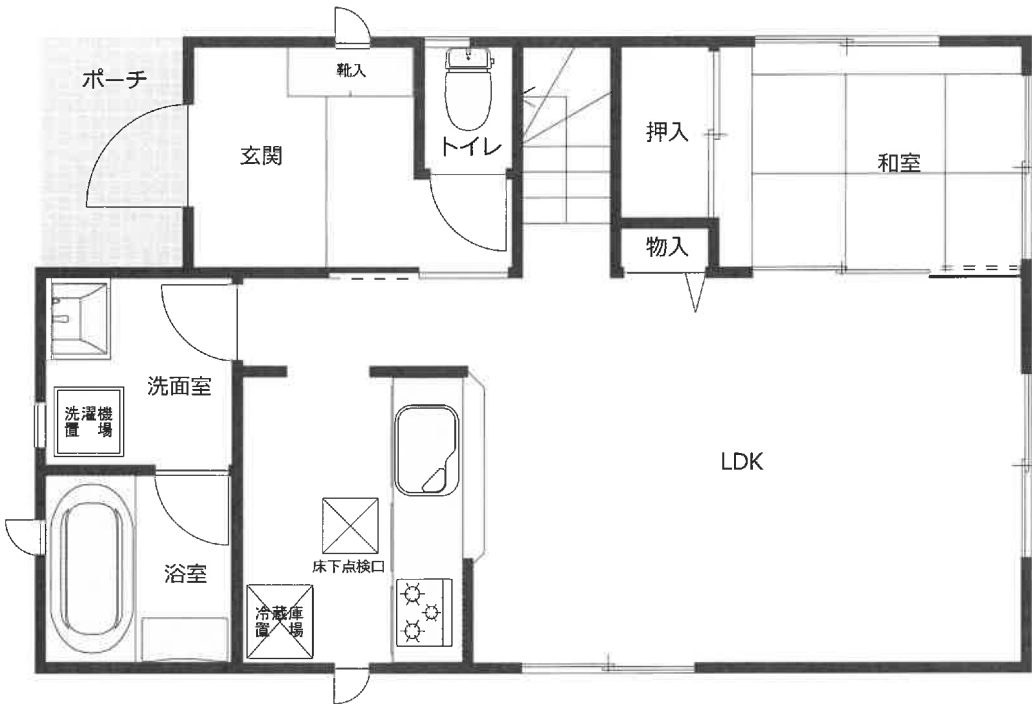
YD007

地図整理番号：M32778

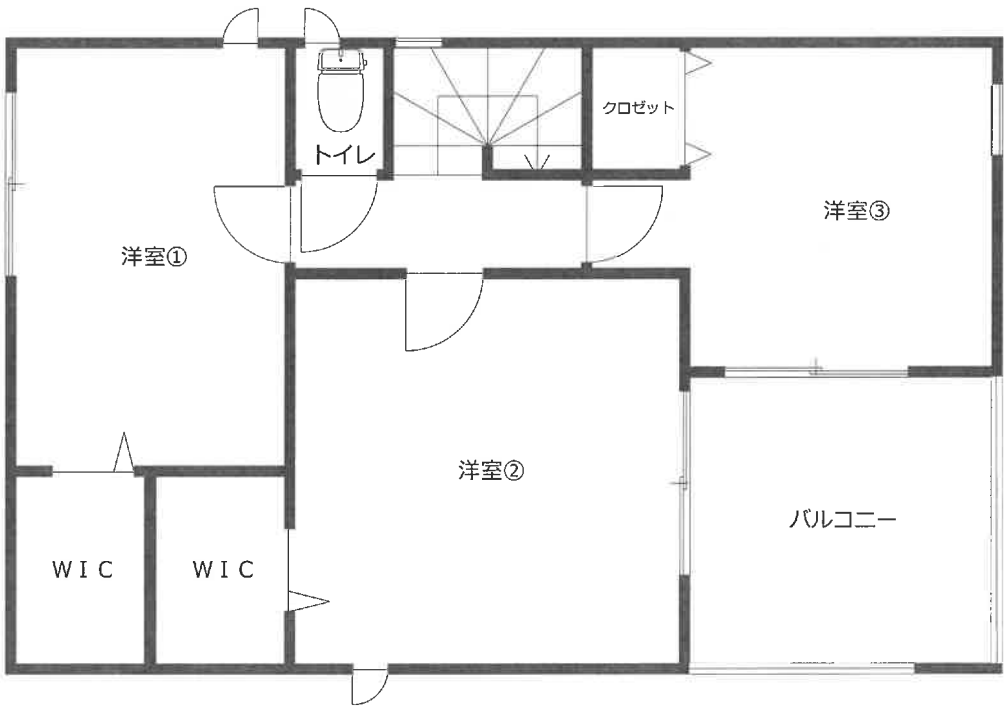
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



建物間取図（概略）



写 真



写真①



写真②