

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 令和 8年11月25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12月 9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	18, 220, 000 14, 576, 000	一括	3, 644, 000	122, 932	30, 998
1	4, 360, 000				
2	13, 860, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 春日井市六軒屋町字東丘 | | |
| | 地 番 | 13番35 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 129.73平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市六軒屋町字東丘 13番地35 | | |
| | 家屋 番号 | 13番35 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.18平方メートル | |
| | | 2階 | 50.86平方メートル | |



物件明細書

令和 8 年 1 0 月 2 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 | 春日井市六軒屋町字東丘 | | |
| | 地 番 | 13 番 35 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 129.73 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市六軒屋町字東丘 13 番地 35 | | |
| | 家屋 番号 | 13 番 35 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 49.18 平方メートル | |
| | | 2 階 | 50.86 平方メートル | |



令和 8 年(7)第 219 号

令和 8 年 7 月 21 日受理

令和 8 年 9 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 戸 井 智 之

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 春日井市六軒屋町字東丘 | |
| | 地 番 | 13 番 35 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 129.73 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 春日井市六軒屋町字東丘 13 番地 35 | |
| | 家屋 番号 | 13 番 35 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 49.18 平方メートル |
| | | 2 階 | 50.86 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	ウッドデッキがある。		
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 ☐ 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 現在、私は物件2建物には居住していません。 2 妻と子供達が居住していますので、立入調査の日程調整については妻に連絡してください。 3 なお、妻が物件2建物に居住していることについて、賃料などはもらっていません。
■債務者兼所有者の妻	1 令和7年4月頃に債務者兼所有者が転居してから、物件2建物では私と子供3人で居住していました。 2 令和8年8月に入ってから、私達も債務者兼所有者とは別の住所に引っ越しましたので、現在、物件2建物は空き家です。 3 物件2建物内に残っている私達の荷物は少しずつ運び出していますが、まだだいぶ残っています。 4 物件2建物では令和元年頃から小型犬1匹を飼っていました。 5 物件2建物の太陽光発電設備は、物件2建物の建築当時からあり、代金は住宅ローンに含まれています。 6 キッチンの南側のIHの調子が悪く、ほとんど使えません。 7 リビング北西角の幅木を外して畳コーナーを設置していましたが、畳コーナーを撤去したので、幅木が一部欠損した状態になっています。 8 洋室2と洋室3の間にある簡易間仕切りは令和3年頃に設置しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件2建物の占有状況
関係人の陳述及び現況等から、2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 土地建物配置図(概略)の□で示した箇所付近に境界標とみられる杭等を確認した。
 - (2) 物件2建物の敷地、駐車場及び駐輪場として使用されている。
 - (3) 物件1土地の南側にウッドデッキがある。
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) リビングの北西角付近の幅木が一部欠損している。
 - (2) 経年相応の劣化は見られるが、当職が目視した限りでは上記(1)以外には特段の不具合は見受けられなかった。
 - (3) リビングはダイニングより約30センチ低くなっており、2段の階段が設置されている。
この段差を利用してダイニングに子供用の机が設置されている。
 - (4) 洋室2と洋室3は構造上は一体であるが、ベニヤ板の簡易間仕切りで仕切られており、上部と下部にすき間がある。
 - (5) 太陽光パネルについては目視では確認できなかったが、2階洗面室前の廊下にパワーコンディショナーが設置されていた。
- 4 その他
物件2建物内の家財道具などが残置された場合には、その処分等を買受人において多額の費用を要する可能性がある。

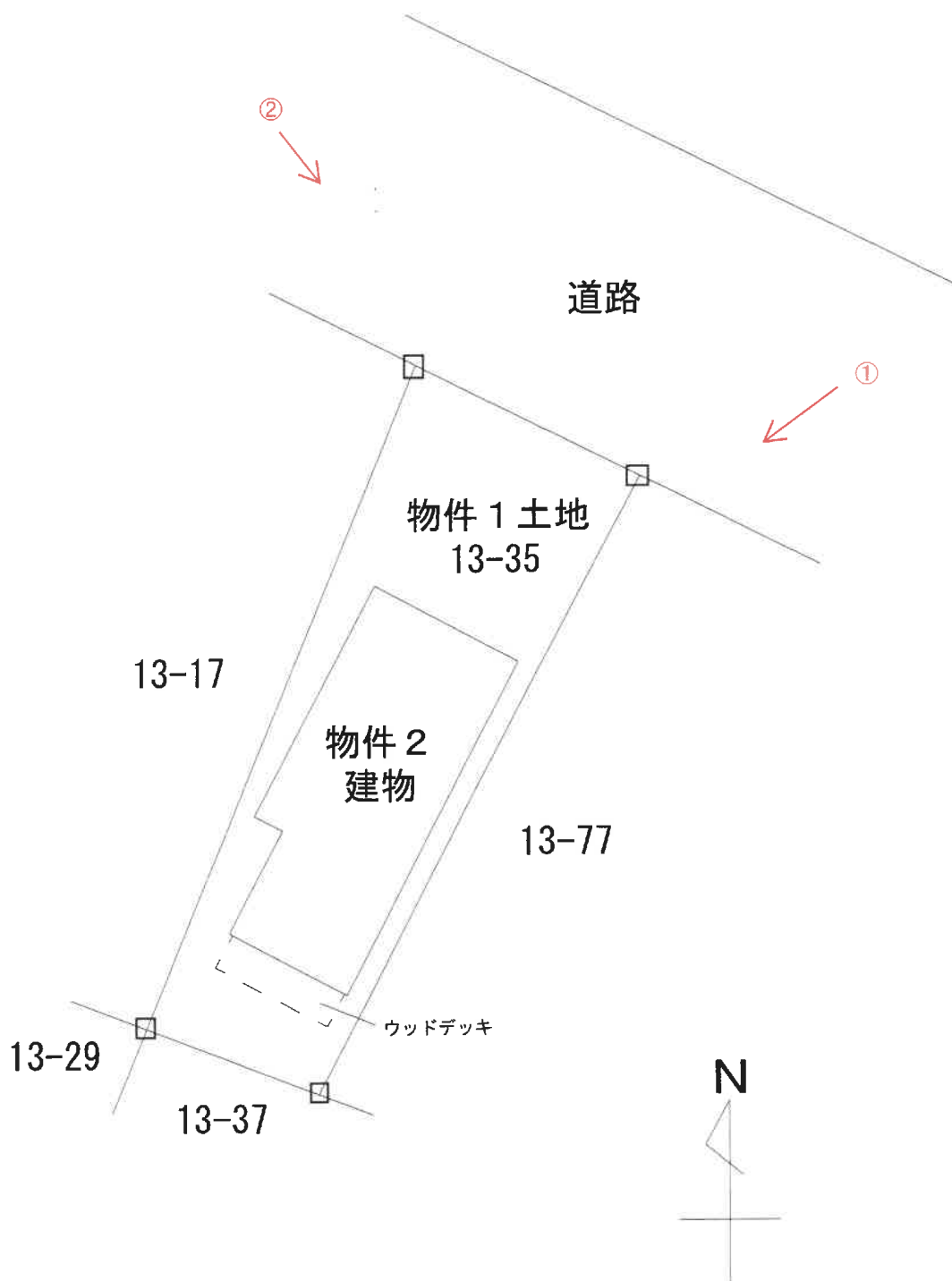
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8 7月27日 (月) —	(郵便)	債務者兼所有者の住民票交付申請
R8 7月27日 (月) 10:00 — 10:05	名古屋法務局	公図等交付申請
R8 8月7日 (金) 14:10 — 14:15	目的物件所在地	物件確認、写真撮影(外観)、占有状況調査、現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R8 8月7日 (金) —	(郵便)	債務者兼所有者宛に物件調査日程調整連絡及び照会書送付
R8 8月17日 (月) 14:50 — 14:55	(電話)	債務者兼所有者に占有状況について聴取
R8 9月16日 (水) 10:30 — 11:50	目的物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、債務者兼所有者の妻立会・聴取、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 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 年 月 日 目的物件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

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

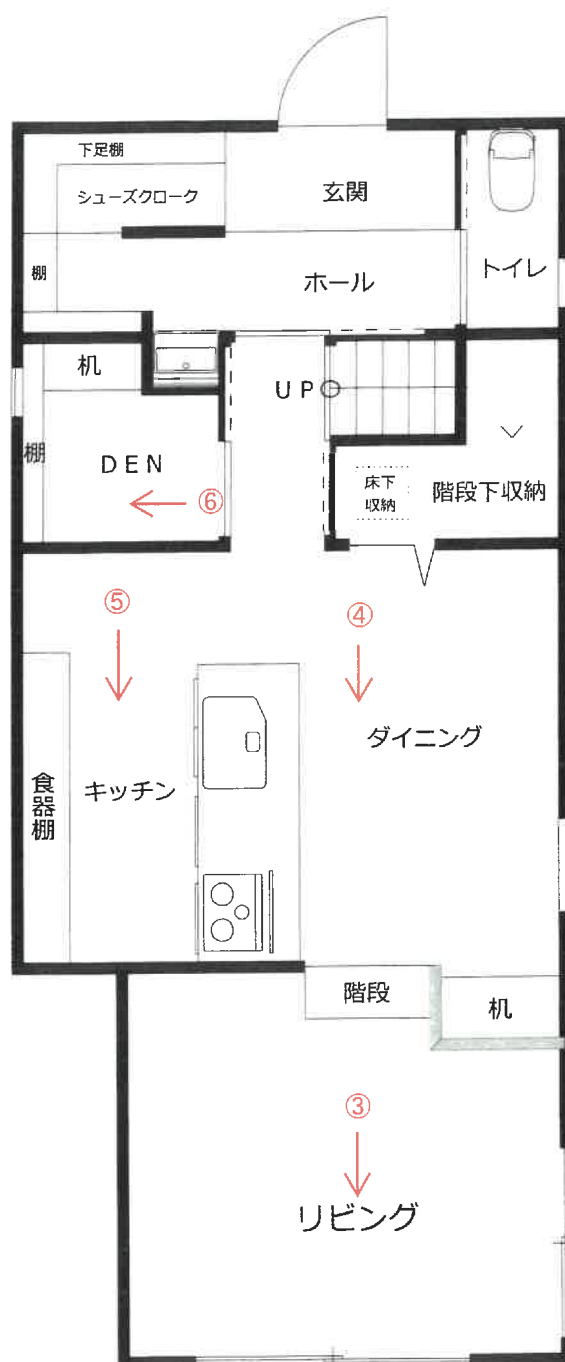
※ 境界杭等の位置を「□」で示す。

土地建物配置図 (概略)



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。

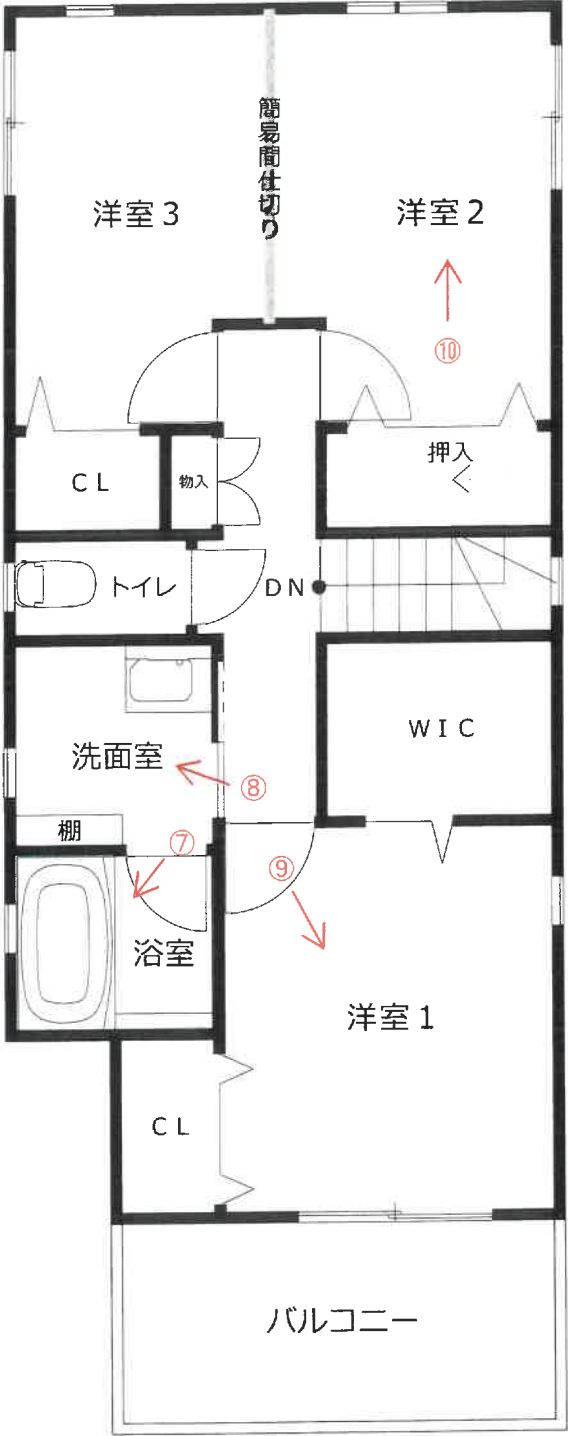


1 階



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。



2階



① 外観

物件 2 建物

物件 1 土地



② 外観

物件 2 建物

物件 1 土地



③ リビング



④ ダイニング

机



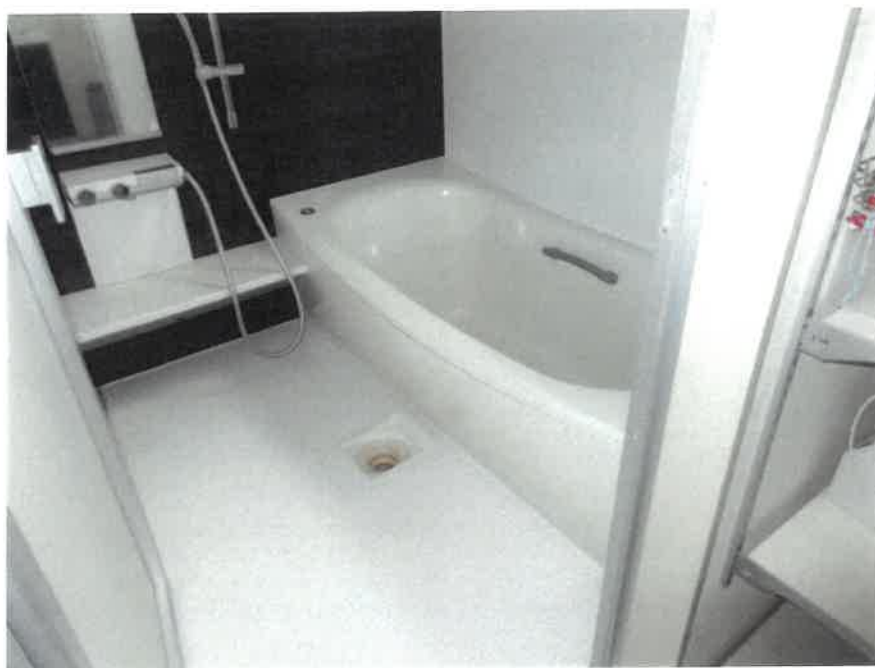
⑤ キッチン



⑥ DEN



⑦ 浴室



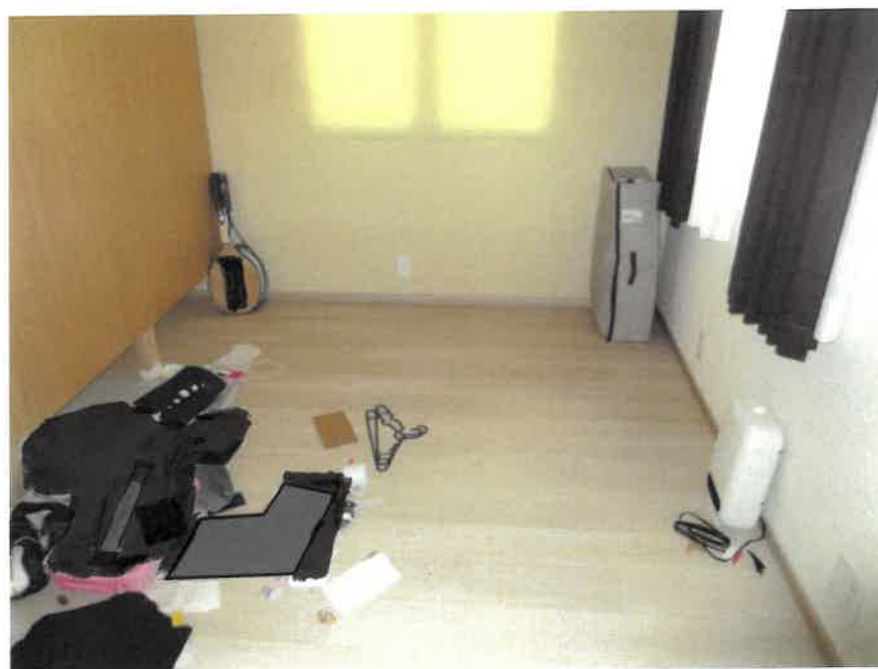
⑧ 洗面室



⑨ 洋室 1



⑩ 洋室 2



令和8年（ケ）第 219 号
令和8年7月27日 受理
令和8年9月16日 現地調査
令和8年9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

水野 聡史

第1 評価額

一 括 価 格			
金		18,220,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,360,000	円
物件2（建物）	金	13,860,000	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	春日井市六軒屋町字東丘 1 3 番 3 5 宅地 1 2 9 . 7 3 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	春日井市六軒屋町字東丘 1 3 番地 3 5 1 3 番 3 5 居宅 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 4 9 . 1 8 平方メートル 2 階 5 0 . 8 6 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	J R 中央本線「春日井」駅 北方道路距離約 1.9 km 名鉄バス「東野口」停 南西方道路距離約 140 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に位置する戸建住宅を中心に、アパート、駐車場等が混在する住宅地域	
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1種住居地域 60 % 200 % — 宅地造成等工事規制区域、浅山地区土地区画整理事業施行区域、居住誘導区域
画 地 条 件	地積 129.73 m ² 間口 約 7.3 m、奥行 約 20.5 m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	物件1の土地は、北側で幅員約9.0m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の土地の東側、西側、南側は一般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	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
土壌汚染の可 能性の調査	過去の住宅地図（昭和33年以降）の地歴によれば、本件建物の建築以前は、一般住宅等であったことが確認される。また、春日井市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、浅山地区土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定がされていることから、建築行為の際には、都市計画法第53条の許可が必要となるため、建築行為の前に確認が必要である。 ・ 春日井市教育委員会によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
---------	--

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27年5月11日新築
	経過年数	約 11 年
	経済的残存耐用年数	約 19 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、給排水設備、ガス設備ほか
	そ の 他	太陽光発電システム、床暖房設備（リビング・ダイニング）
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	3LDK+DEN（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	・新築時は建築確認（平成26年12月18日付H26確認建西評名03063号）を受けており、竣工時には完了検査も受けている。 ・居住者ヒアリングによると、過去にペット（小型犬1匹）の飼育歴があるとのことであった。 ・1階のリビング部分とダイニング部分にそれぞれ独立した床暖房設備が設置されている。 ・1階のリビング部分とダイニング部分は高低差があり、当該高低差を利用してダイニング部分の角に子供用の机が作りつけられている。 ・1階の階段下収納は勾配天井となっており、階段下収納には床下収納が設置されている。 ・居住者ヒアリングによると、IHコンロが一部不具合が生じていたとのことである。	

特 記 事 項	・屋上には、太陽光発電設備が設置されており、発電した電気は使用するか売電するかのどちらかとなるとのことである。 ・1階リビングの南側にはウッドデッキが設置されている。 ・2階北側の洋室は、現状ベニヤ板による簡易間仕切りによって2部屋に区画されている状態である（前記現況用途欄は、分割を前提に3LDKと記載）。 ・2階洋室2の押入れは階段上に設置されており、高さ約90cm程度の位置に設置されている。 ・損傷等に関しては、1階リビングの北西角について幅木の一部が剥がれているほか、特筆すべき損傷、汚損等は認められず、概ね経年相応の摩耗等が確認できる程度であった。管理状態は概ね標準的と判断される。
---------	---

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	121,000	0.98	129.73	0.90	13,850,000

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-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
 $114,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 96 = 121,000\text{円}/\text{㎡}$

(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：必要なし。

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：形状0.98

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	100.04	0.58	12,180,000

ア 再調達原価：太陽光発電システムを含む。

ウ 現価率：

・現価率＝〔残価率 3%＋（1－残価率 3%）×{経済的残存耐用年数 19年／（経済的残存耐用年数 19年＋経過年数 11年）}〕×（1－観察減価等 10%）＝0.58

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	13,850,000	0.55	法定地上権	7,620,000

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) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	13,850,000	-7,620,000		1.00	0.7	4,360,000
2	12,180,000	+7,620,000	0	1.00	0.7	13,860,000
一括価格（合計）						18,220,000

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－1)

所 在 : 春日井市東野新町二丁目7番6

価 格 : 114,000円/㎡

位 置 : JR中央本線「春日井」駅の北東方道路距離約2.6km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側幅員6.0m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

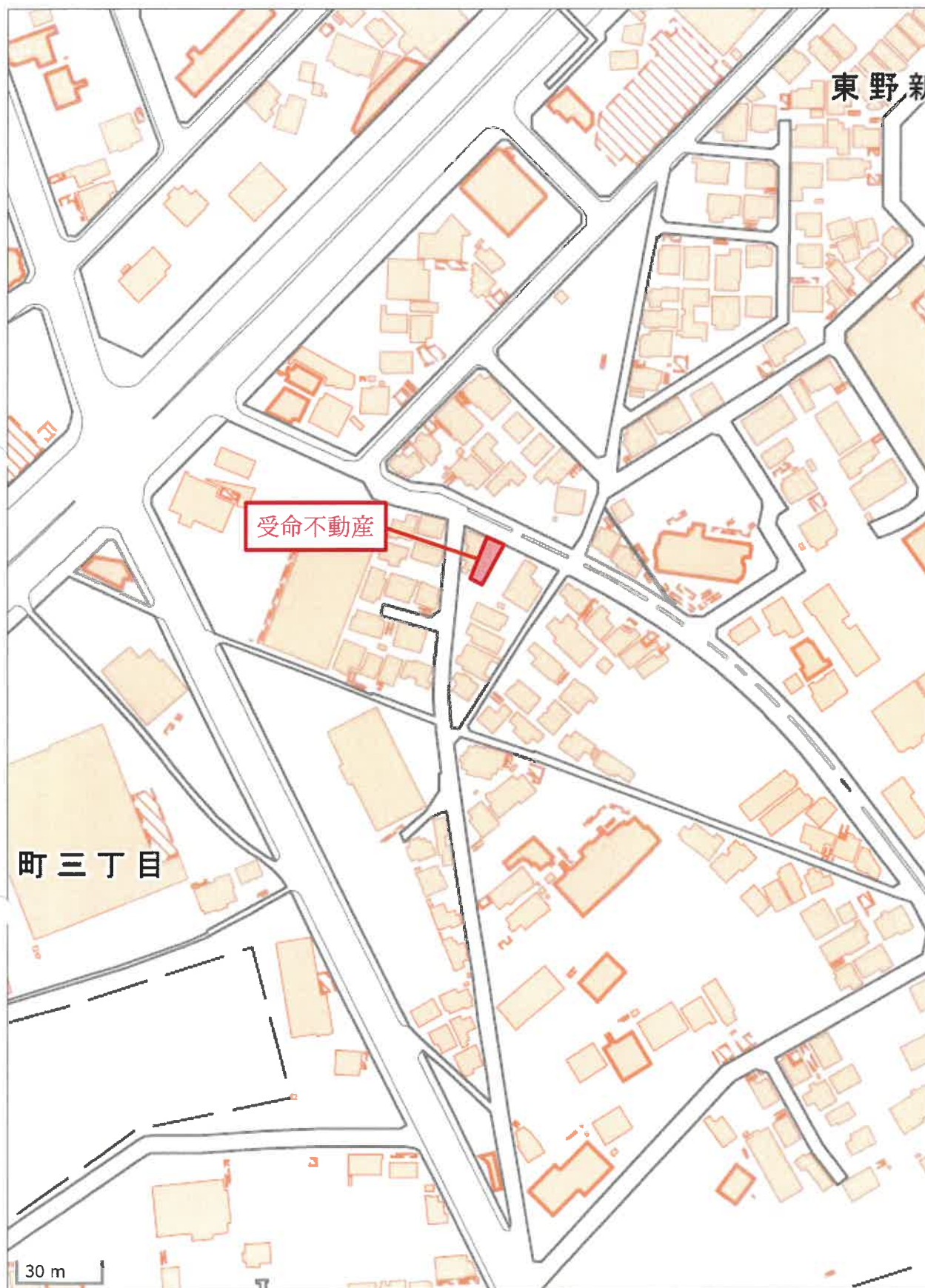
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

附 属 資 料





A 4 判に縮小



地畚区域見出

屋丘
軒東
六字

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和8年6月18日

岐阜地方法務局大垣支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

地積測量図写

A 4 判に縮小

地 積 測 量 図

地 番
A 13番35
B 13番77

土地の所在
春日井市六軒屋町字東丘

求積表

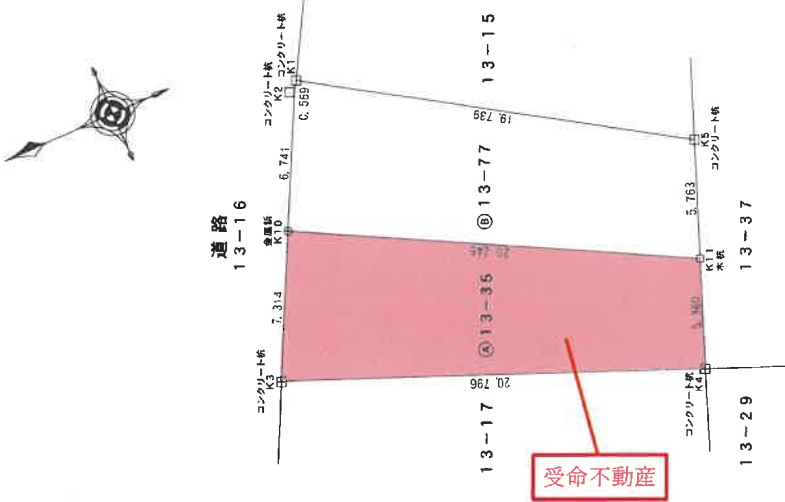
地 番 A 13-35				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K10	-82186.984	-16410.789	2.966	-235547.898824
K3	-82183.719	-16417.344	-14.428	1185746.697732
K4	-82202.967	-16425.217	-2.866	235593.703422
K11	-82204.882	-16420.210	14.428	-1185032.037496
合 計				-259.475166
合 計 面 積				129.7375630
				m ²

地 番 B 13-77				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K1	-82190.263	-16404.270	10.061	-828560.041303
K2	-82188.854	-16404.747	-6.519	535796.310126
K10	-82186.984	-16410.789	-15.463	1270667.024332
K11	-82204.882	-16420.210	-4.039	332025.518398
K5	-82206.941	-16414.828	15.940	-1310378.639540
合 計				-259.927987
合 計 面 積				129.9139935
				m ²

基本三角点等座標一覧表

測 点 名	X 座標	Y 座標	標高の類別
20A70	-82221.286	-16340.145	市区多角点
38692	-82195.411	-16391.686	補 助 点

測 地 系		世界測地系
平面座標座標系の記号	W	
測量の年月日	平成26年11月5日測量	



作成者

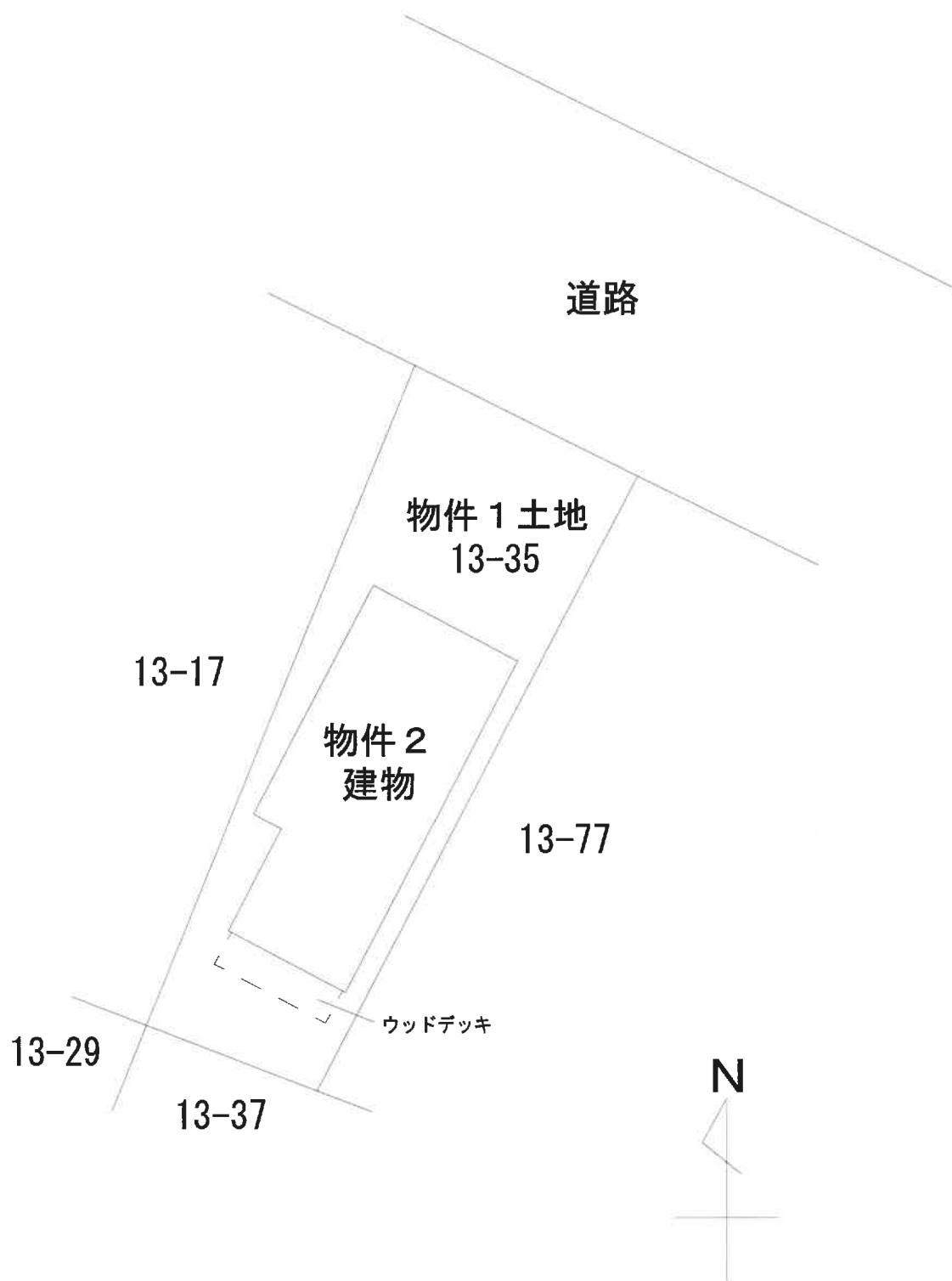
縮尺 1/

申請人

縮尺

1/250

土地建物配置図
(概略)



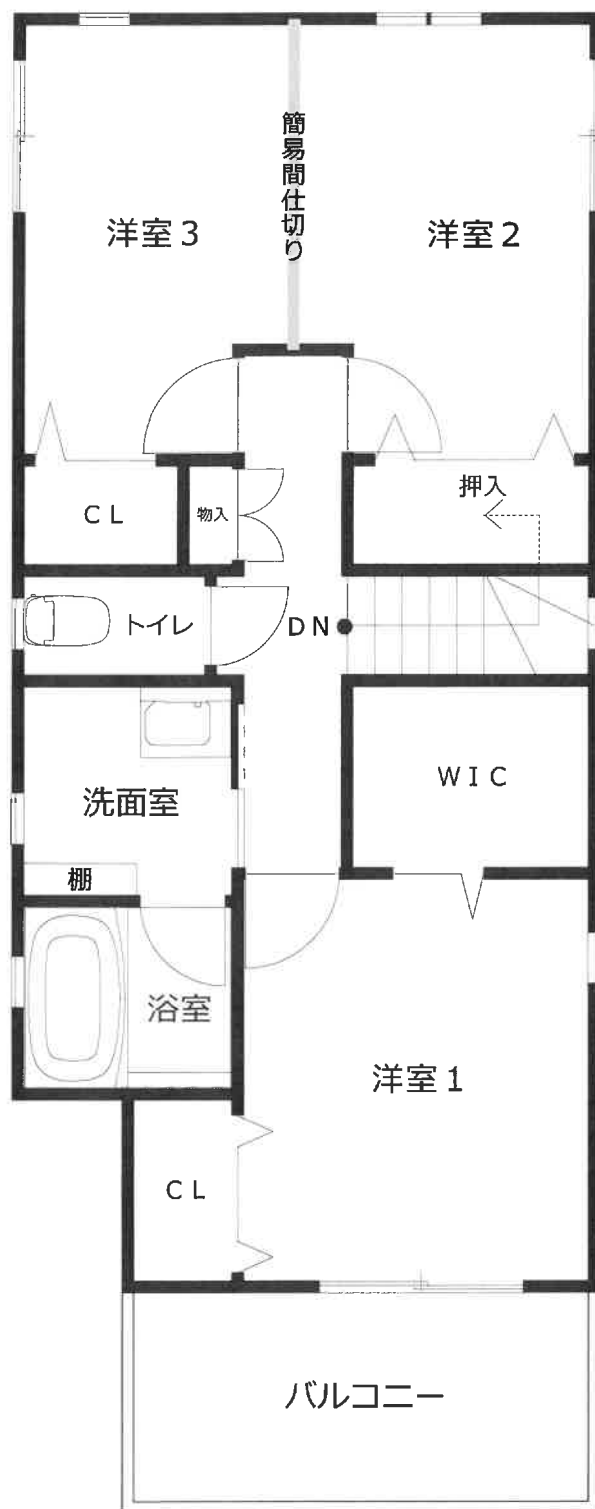
建物間取図
(概略)



1 階



建物間取図
(概略)



2階



現況写真

