令和　８年（ケ）第　　２０３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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２３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１７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	10, 080, 000 8, 064, 000	一括	2, 016, 000	55, 822	19, 884
1	4, 930, 000				
2	5, 150, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２０３号

物　件　目　録

１　所　　在　　春日井市中央台六丁目

　　地　　番　　６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７８．３１平方メートル

２　所　　在　　春日井市中央台六丁目　６番地４

　　家屋　番号　　６番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６２．３７平方メートル
　　２階　　２５．９２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　203号

物　件　明　細　書

令和　8年10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

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。

令和　8年（ケ）第　　２０３号

物　件　目　録

１　所　　在　　春日井市中央台六丁目

　　地　　番　　６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７８．３１平方メートル

２　所　　在　　春日井市中央台六丁目　６番地４

　　家屋　番号　　６番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６２．３７平方メートル
　　２階　　２５．９２平方メートル

令和 8 年(ケ)第 203 号

令和 8 年 8 月 17 日受理

令和 8 年 10 月 8 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

令和　8年（ケ）第　　２０３号

物　件　目　録

１　所　　在　　春日井市中央台六丁目

　　地　　番　　６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７８．３１平方メートル

２　所　　在　　春日井市中央台六丁目　６番地４

　　家屋　番号　　６番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６２．３７平方メートル
　　２階　　２５．９２平方メートル

（土地・建物用）

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	
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　　□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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者の息子 ■所有者	所有者は高齢ですので、立入調査には私と私の妻も立ち会います。 1　物件１土地及び物件２建物は母が平成７年に購入したものです。私が母から相続したのは平成２９年ですが、住み始めたのは、令和元年頃です。 その後、令和２年には転居しましたので、令和２年頃から空き家の状態です。家財道具や債務者会社で使っていた書類などが置かれています。債務者会社の事務所などとして使用していたことはありません。 2　私や私の母が住んでいた時にペットを飼ったことはありませんが、母の前の所有者は外で犬を飼っていたと思います。 3　ＬＤのフローリングが沈み込むため、平成８～９年頃に修繕したと思いますが、今もきしみます。 4　２０１８年（平成３０年）豪雨で、屋根瓦が一部飛んでしまったので、修繕しました。それが原因かは分かりませんが、洋室２天井に雨漏りがありますが、修繕はしていません 5　洋室１のサッシの開閉が重く閉まりにくいです。 6　物件２建物内の荷物は少しずつ処分していますが、すべて処分できるかは分かりません。

（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）物件１土地は、物件２建物の敷地や駐車場となっている。
（２）土地建物位置関係図（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。
（３）物件１土地は、北側の前面道路（地番１００番８）より約１．５メートル高く、擁壁があり、玄関アプローチ階段が設けられている。
（４）物件１土地は、南側隣地（地番６番１８及び６番１７）より約１．０～１．５メートル高く、擁壁がある。
（５）物件１土地の西側に簡易物置がある。基礎がなく土地への定着性がないことから建物とは認められない。
（５）物件１土地の南側に灯篭及び庭石がある。
（６）物件１土地の北西側にカーポートがある。
（７）物件１土地は、全体的に草木が生い茂っているが、特に東側については隣地に草木が越境している可能性がある。

3　物件２建物の現況等について
（１）全体的に経年相応の劣化が認められるが、下記（２）以外には特段の不具合は見受けられなかった。
（２）当職が目視した限りではあるが、以下の不具合が見受けられた。
ア　ＬＤの床がきしむ。
イ　洋室２の天井仕上げ材が雨漏りにより破損している。（写真⑨参照）
ウ　階段天井に雨漏りによるものと思われるシミがある。（写真⑩参照）
エ　ベランダが劣化し、手すりなどが錆びている。

4　その他
物件２建物内の荷物などが残置された場合には、買受人においてその処分に高額の費用を要する可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年　8月18日　（火） －	（郵便）	所有者の住民票写し交付申請
R8年　8月19日　（水） 10:00　－　10:05	名古屋法務局	公図等交付申請
R8年　9月4日　（金） 11:45　－　12:00	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年　9月25日　（金） 12:55　－　14:10	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、所有者及び所有者の息子夫婦立会・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

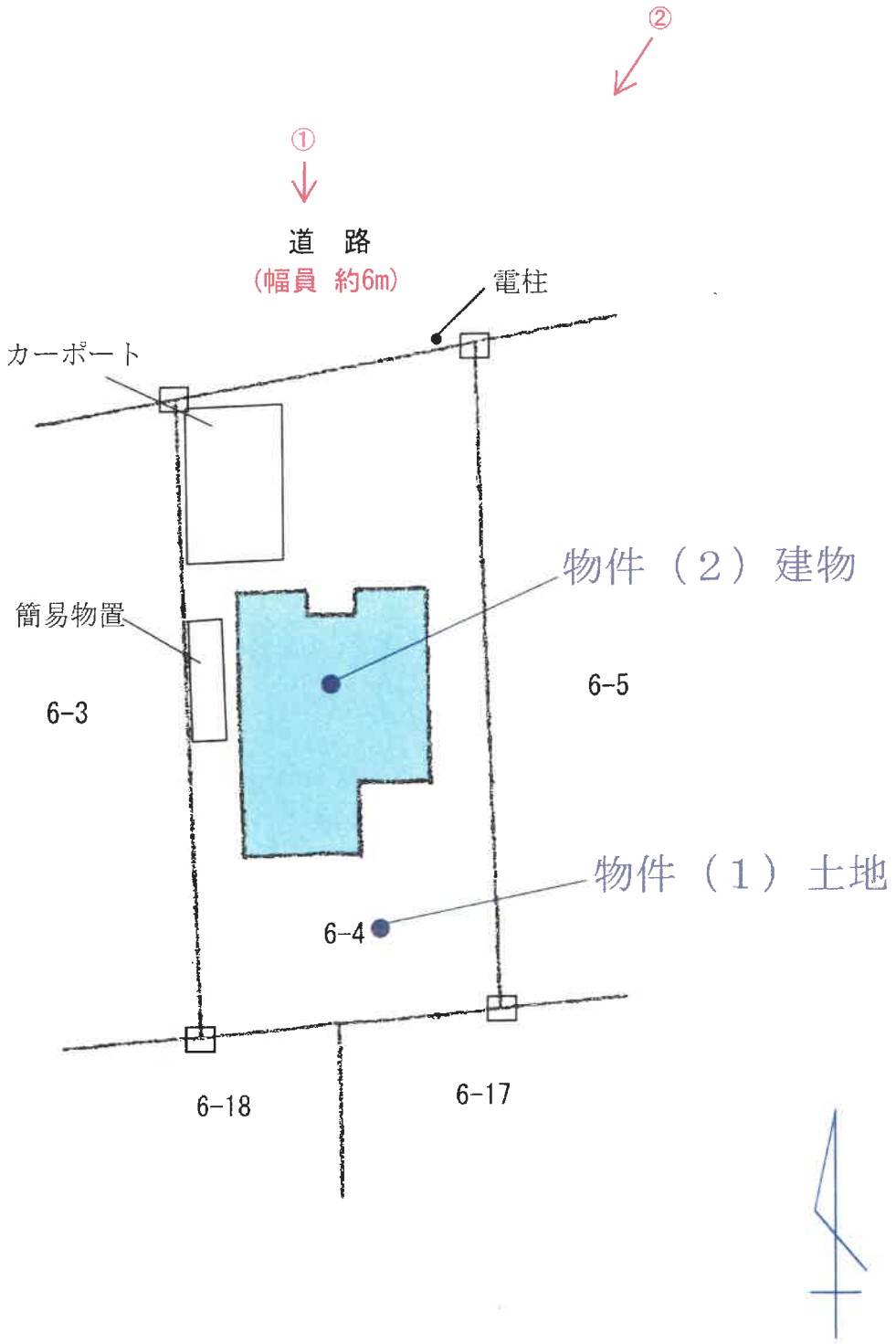
目的物件は無施錠であったが，全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

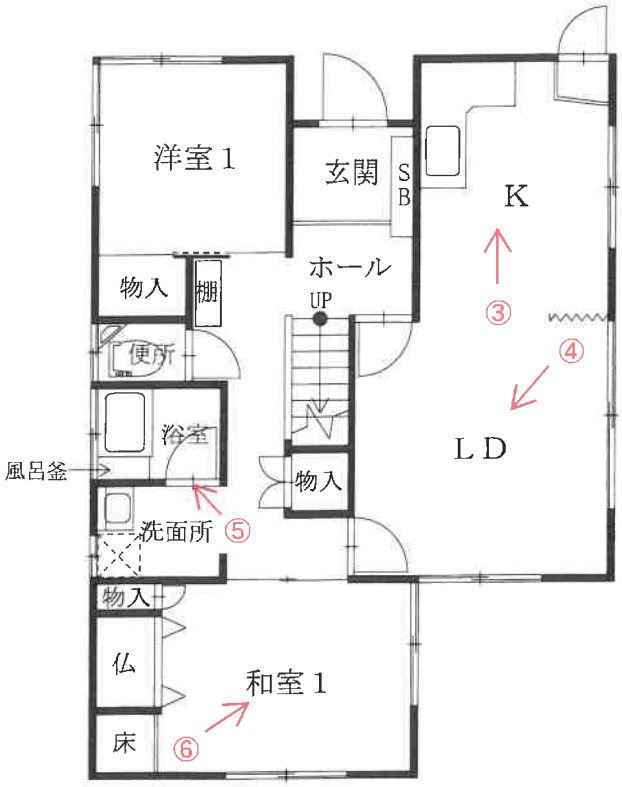
土地建物位置関係図（概略）

※　写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

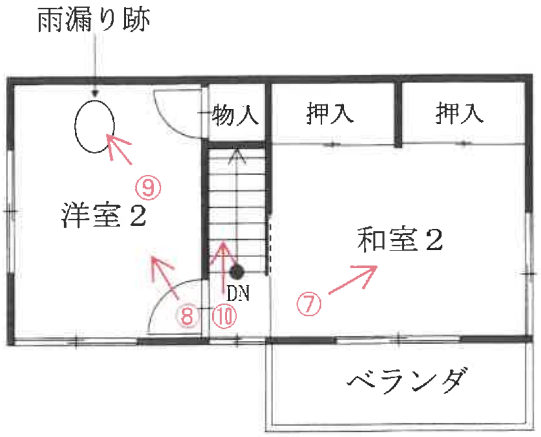
※　境界杭等の位置を「□」で示す。



建物間取図（概略）



１階

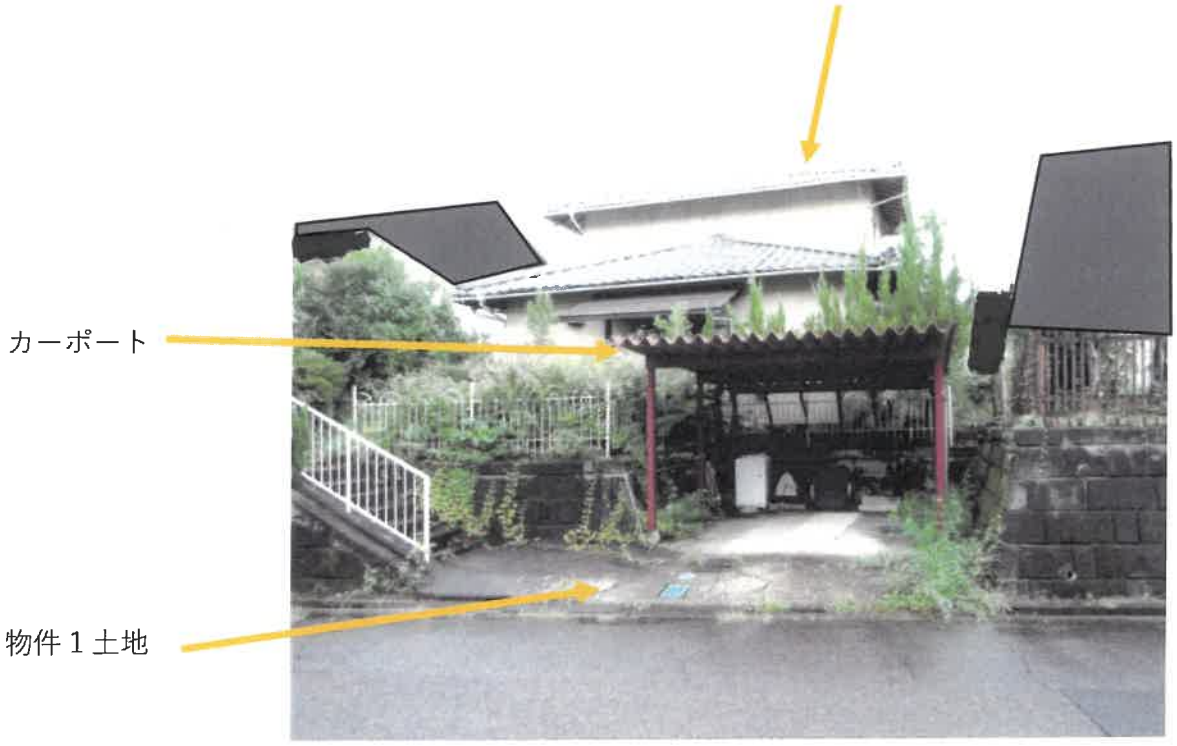


２階

※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

（ 7 枚目 ）

① 外観



② 外観



③　K



④　ＬＤ



⑤　洗面浴室



⑥　和室１



⑦　和室２



⑧　洋室２



⑨　洋室２の雨漏り跡



⑩　階段天井の雨漏りによるものと思われるシミ



令和８年（ケ）第２０３号
令和８年　８月２１日　受　理
令和８年　９月２５日　現地調査
令和８年１０月１５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　　１０，０８０，０００　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　４，９３０，０００　　円
物件２（建物）	金　　５，１５０，０００　　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	春日井市中央台六丁目 6番4 宅地 278.31㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	春日井市中央台六丁目　6番地4 6番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階　62.37㎡ 2階　25.92㎡	同左

番号	特記事項
	ない

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	JR中央本線「高蔵寺」駅の北東方　道路距離約3.3km 名鉄バス「石尾台」停留所の南西方　道路距離約240m （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閑静な住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	―
	その他規制	宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、高さ制限10m、
画地条件	地積　278.31㎡ 間口　約11.5m、奥行　約23～24m 形状　ほぼ台形	
接面道路の状況	北側現況幅員約6m舗装市道(7575号線)に約1.5m高く接面する。 上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　あり 下水道　あり	
土壌汚染の可能性の調査	昭和45年、55年頃の住宅地図、過去の航空写真及び登記事項証明書等によると、従前は山林で昭和49年11月本件建物の敷地となり、昭和56年土地区画整理法による換地処分を受け現在に至ると推定されるが確定できない。春日井市環境部環境保全課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、西、南側に一般住宅、北側道路を介して一般住宅等である。 ○ 本件土地の地盤面は、南側隣地に比べ約1.0m～1.5m高い。 ○ 本件土地の南側に庭石、灯籠がある。また庭木が生い茂っている。	

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)　　昭和49年11月20日新築 経　過　年　数　約52年 経済的残存耐用年数　約0年
仕　　様	構　　造　木造 屋　　根　瓦葺 外　　壁　樹脂吹付外 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、畳外 設　　備　水道、ガス、下水 そ　の　他　ー
床面積（現況）	登記事項証明書記載面積と同じく、1階62.37㎡、2階25.92㎡、合計88.29㎡である。
現況用途等	現況用途　居宅 間　取　り　4LDK （附属資料No.6　建物間取図（概略）のとおり）
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○ 内装に傷などが見られる等、使用や経年相応の汚れや損傷等が見られる。目についた劣化等は以下の通りである。 ・ 洋室2の天井仕上げ材が雨漏りにより破損している。階段の天井にも雨漏り跡と思われるシミが見られる。 ・ LDの床がきしむ。 ・ 勝手口の扉のガラスにひびが入っている。 ・ ベランダが劣化し、手すり等が錆びている。 ・ 台所、風呂等の設備の古さは否めない。 ・ 雨樋が外れている箇所がある。 ○ 間取りの特徴は以下の通りである。 ・ 風呂はガス窯式である（床材等はタイル張り）。 ○ 建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。占有者によると、外壁のアスベスト調査を実施しており、問題がなかったとの事。書面は確認できなかった。 ○ 建物内に生活用品、仏壇等が残置されている。

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	73,200	0.81	278.31	0.90	14,850,000

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）

地価調査　　春日井(県)-3

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
72,500 円／㎡	×	101 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 100	＝	73,200 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：なし

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮して判定。

イ　個別格差：高低差 0.90 × 庭石残置、庭木が生い茂っている 0.95 × 規模大 0.95 ＝ 0.81

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	182,000	88.29	0.02	320,000

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2%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	14,850,000	0.50	法定地上権	7,430,000

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±イ)-ウ}×エ×オ
1	14,850,000	－　7,430,000		0.95	0.70	4,930,000
2	320,000	＋　7,430,000	0	0.95	0.70	5,150,000
一括価格（合計）						10,080,000

ウ　占有減価修正：必要なし。
エ　市場性修正：　建物内の荷物等が残置される可能性があることを考慮した。
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

地価調査価格（春日井(県)-3）

所　　在：春日井市中央台6丁目9番8
価　　格：72,500円／㎡
位　　置：JR中央本線「高蔵寺」駅の北東方　道路距離約3.4km
価格時点：令和8年7月1日
地　　積：174㎡
供給処理施設：ガス　・　水道　・　下水
接面街路：北東　6.0m　市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第７　附属資料

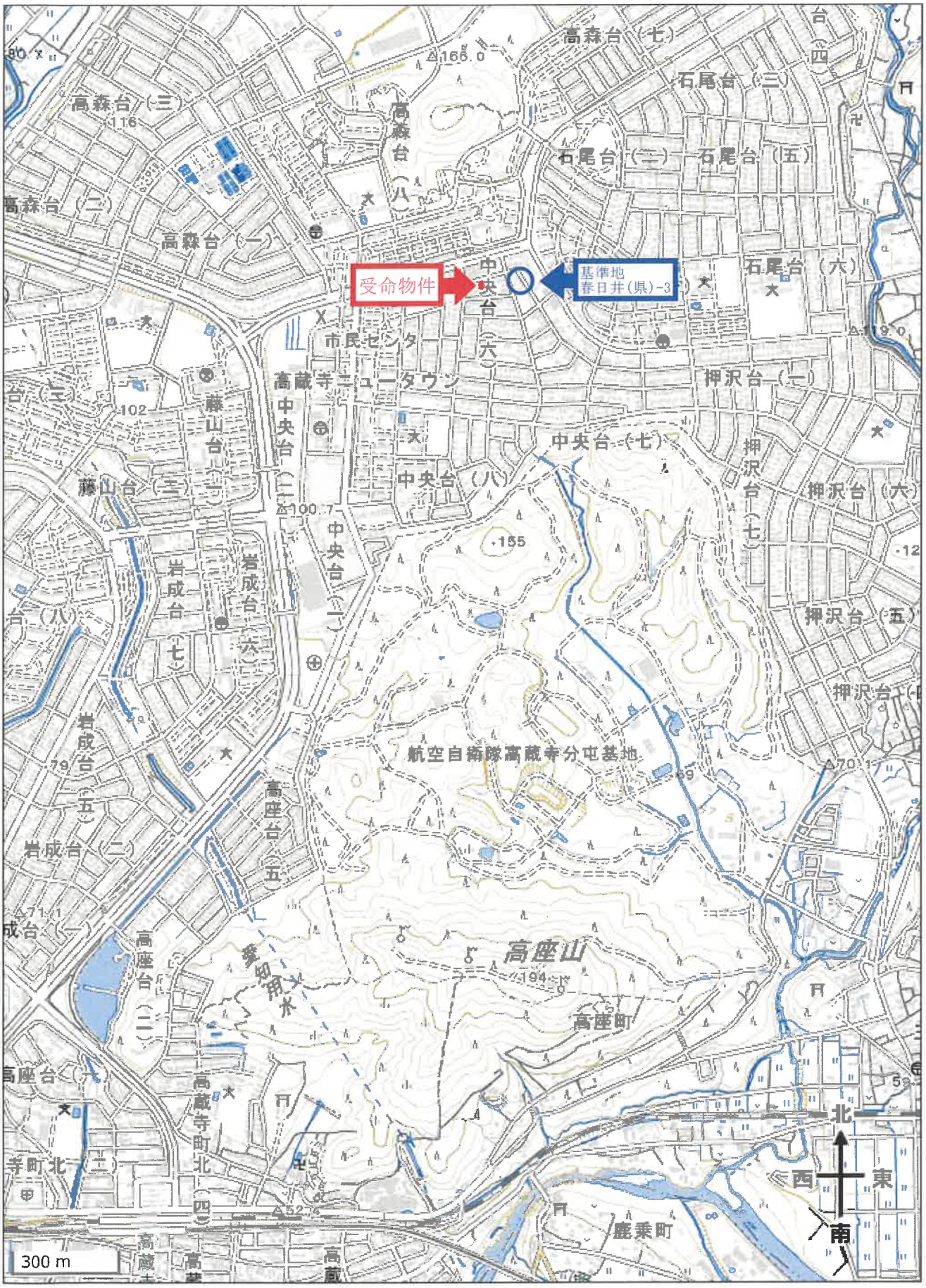
1　位置図
2　付近案内図
3　公図写
4　土地建物配置図（概略）
5　各階平面図写
6　建物間取図（概略）
7　現況写真

以　上

附属資料 1

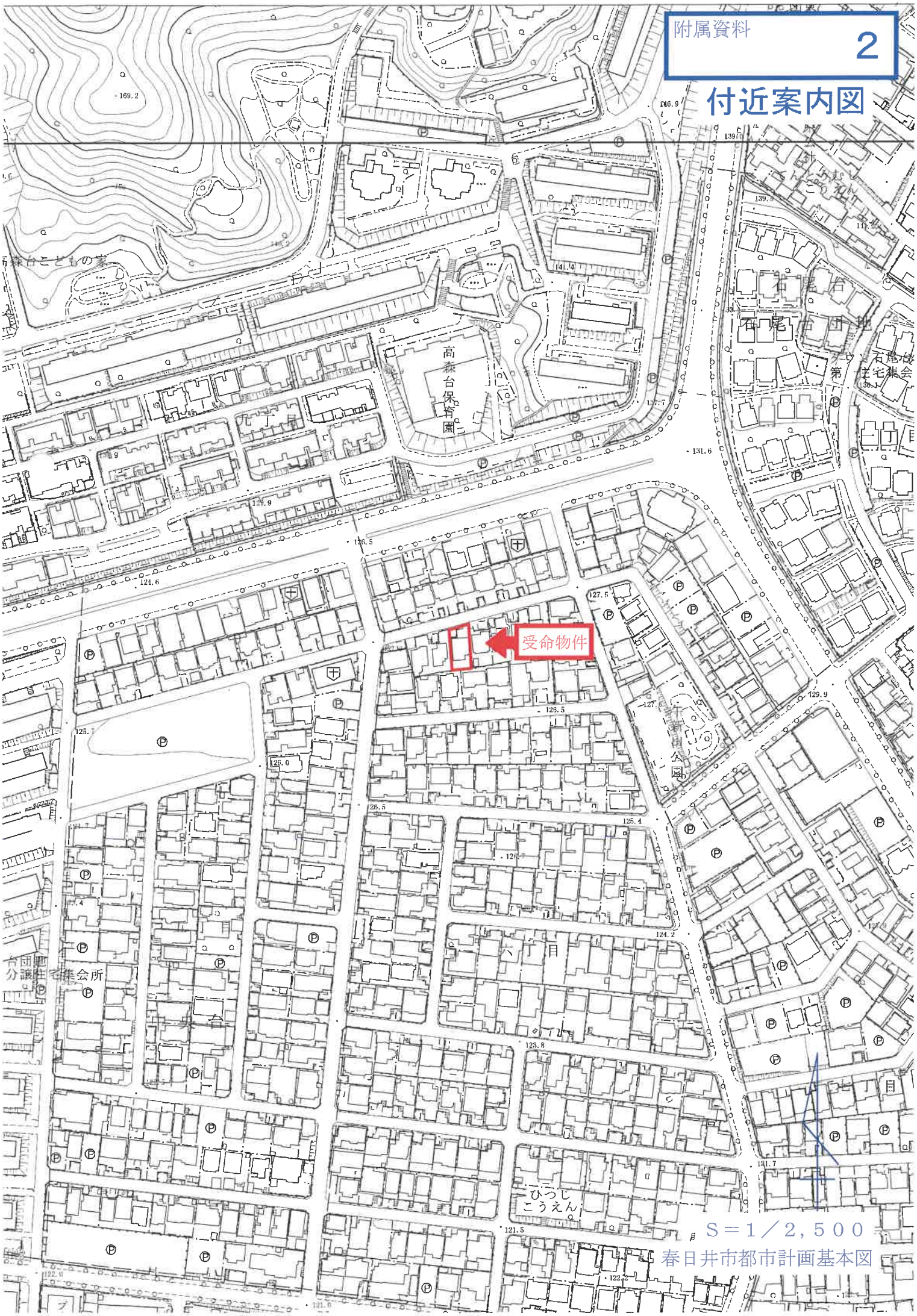
位置図

地理院地図
GSI Maps



附属資料 2

付近案内図



S＝1／2,500

春日井市都市計画基本図

附属資料 3

公図写



（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	中央台６丁目

請求部分	所在	春日井市中央台六丁目				地番	6番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年5月2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。

（名古屋法務局春日井支局管轄）

令和8年4月27日

名古屋法務局

請求番号：25-1

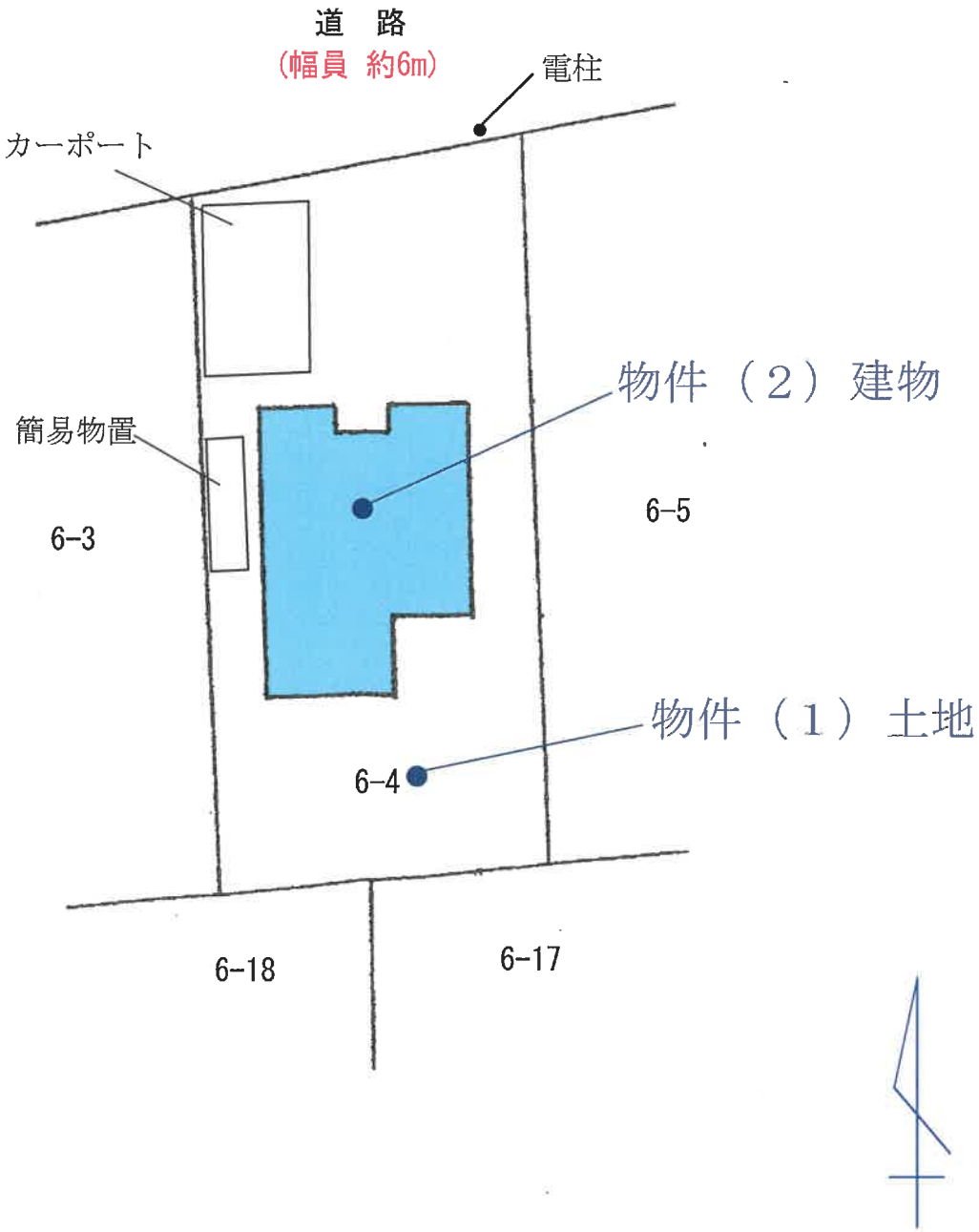
(1/1)

※A4判に縮小

附属資料 4

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。



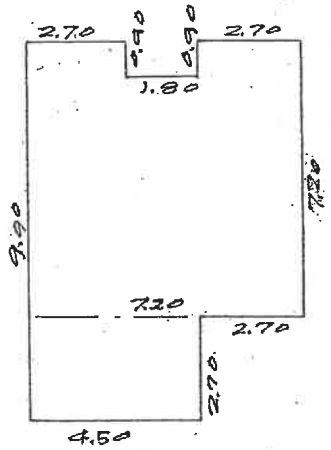
S＝約１／２５０

附属資料 5

各階平面図写

各　階　平　面　図

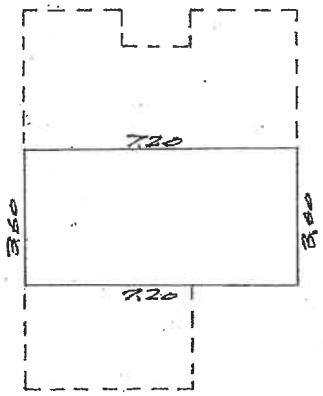
1階



面積計算　1階

7.20	×	7.20	=	51.8400
−1.80	×	0.90	=	−1.6200
4.50	×	2.70	=	12.1500
				62.3700

2階



面積計算　2階

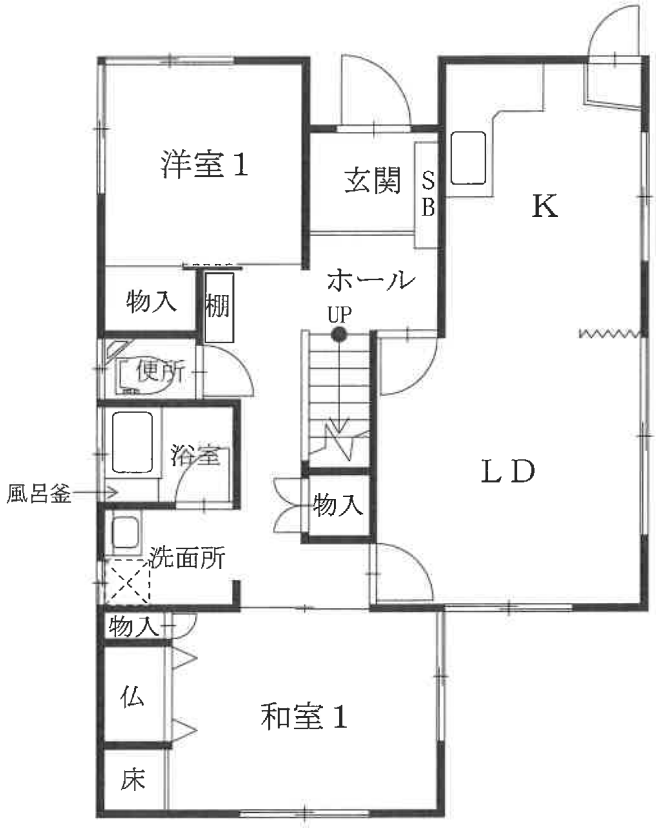
7.20 × 3.60 = 25.9200

単位＝米

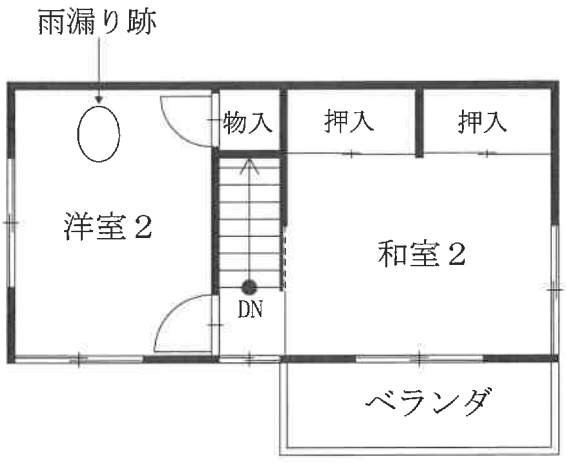
縮　尺　1/200

附属資料 6

建物間取図（概略）



１階



２階

S=約1/100

附属資料 7

現 況 写 真

受命物件



受命物件

