令和　８年（ケ）第　　２６５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	13, 750, 000 11, 000, 000	一括	2, 750, 000	62, 940	0
1	2, 650, 000				
2	11, 100, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　海部郡大治町大字三本木字屋形

　　地　　番　　１０８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．４０平方メートル

２　所　　在　　海部郡大治町大字三本木字屋形　１０８番地１

　　家屋　番号　　１０８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４１．４０平方メートル
　　２階　　３９．７４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　265号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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　　２６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　海部郡大治町大字三本木字屋形

　　地　　番　　１０８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．４０平方メートル

２　所　　在　　海部郡大治町大字三本木字屋形　１０８番地１

　　家屋　番号　　１０８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４１．４０平方メートル
　　２階　　３９．７４平方メートル

令和８年(ケ)第２６５号

令和８年９月３日受理

令和８年９月30日提出

現況調査報告書

名古屋地方裁判所

執行官 池上浩美

令和　8年（ケ）第　　２６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　海部郡大治町大字三本木字屋形

　　地　　番　　１０８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．４０平方メートル

２　所　　在　　海部郡大治町大字三本木字屋形　１０８番地１

　　家屋　番号　　１０８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　４１．４０平方メートル
　　２階　　３９．７４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)(以下(配置図)という。)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	
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 □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　■配置図のとおり

（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
■B（Aの代理人弁護士）	1　Aは物件２建物が完成後も同建物に住んだことはありません。よって、同建物に水道やガスが通ったことはありませんので、同建物内の浴室やキッチン等の設備が正常に作動するか否か分かりません。

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　物件１、２土地建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりである。 2　物件１土地は、概ね西側が暗渠化された水路を介して道路に接する概ね長方形の形状の土地で、同土地上に物件２建物が建てられている。なお、同土地のその余の敷地部分は庭地と駐車場である。 3　物件２建物の占有状況は、関係人の陳述及び現認した状況から２枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物について、第三者が占有する徴表は認められなかった。 4　物件２建物の状況は、同建物は築４年目の建物であり、トイレ、キッチン、浴室等は未使用の状態で、室内の状況も概ね良好である。しかし、壁紙や天井クロスに縮みや亀裂が認められ、玄関ドア内側のサムターンが一つ見当たらない等、経年に相当する劣化等は認められたが、雨漏り等の痕跡は認められなかった。 5　物件２建物にはプロパンガスの設置個所が備わっていることから、同建物には都市ガスは引き込まれていないものと思料する。但し、第２項に記載した道路に都市ガスの本支管が通っていることから、引き込みは可能であると思料する。 6　物件１土地の境界については、同土地に関する地積測量図が存在すること、別紙配置図中の赤丸付近に境界標が埋設されていること及びその他現認した状況から、明らかになっているものと思料する。また、同土地を現地において概測したところ、その数値は概ね同測量図の数値と一致したので、同土地の面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。 7　他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
8年9月4日(金) 10：00－10：10	当庁 名古屋法務局	Aに通知書を送付 土地建物登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面申請
8年9月11日(金) 11：00－11：20	目的物件所在地	目的物件確認、物件1土地調査、外観写真撮影
8年9月28日(月) 13：00－13：45	目的物件所在地	目的物件確認、室内外立入調査、写真撮影、Bから事情聴取(評価人同行)

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　物件　建物は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。適正調査のため、立会人を立ち会わせた。

■　令和8年9月28日
　物件2建物は不在で施錠されていたが、Bが持参した鍵で解錠し、同建物内に立ち入った。

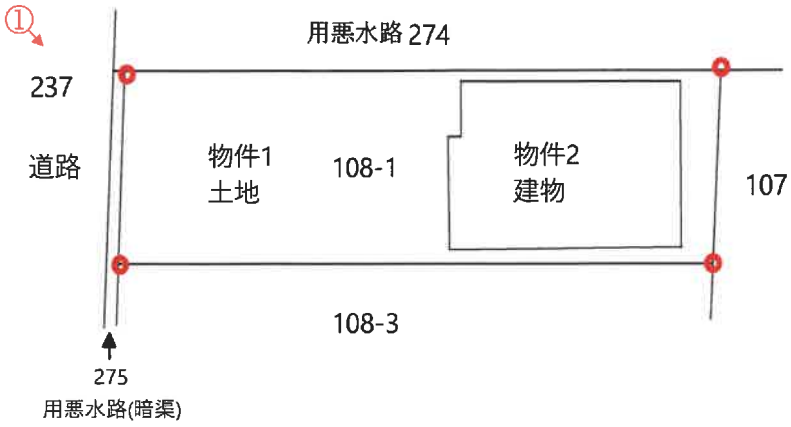
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和8年（ケ）第265号
土地建物配置図（概略）





S＝1/250

※●は境界標を示す。

←○写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）第265号
建物間取図（概略）





1階



2階

（6 枚目）

←○写真撮影位置・方向

写真１　　物件２建物



水路(274)　物件１土地　水路(275)　道路(237)

写真２　　物件２建物　　１階室内(ＬＤ)



写真３　　物件２建物　　１階室内(K)



写真４　　物件２建物　　１階室内(浴室)



写真５　　物件２建物　　１階室内(K付近の天井クロスの裂け目)

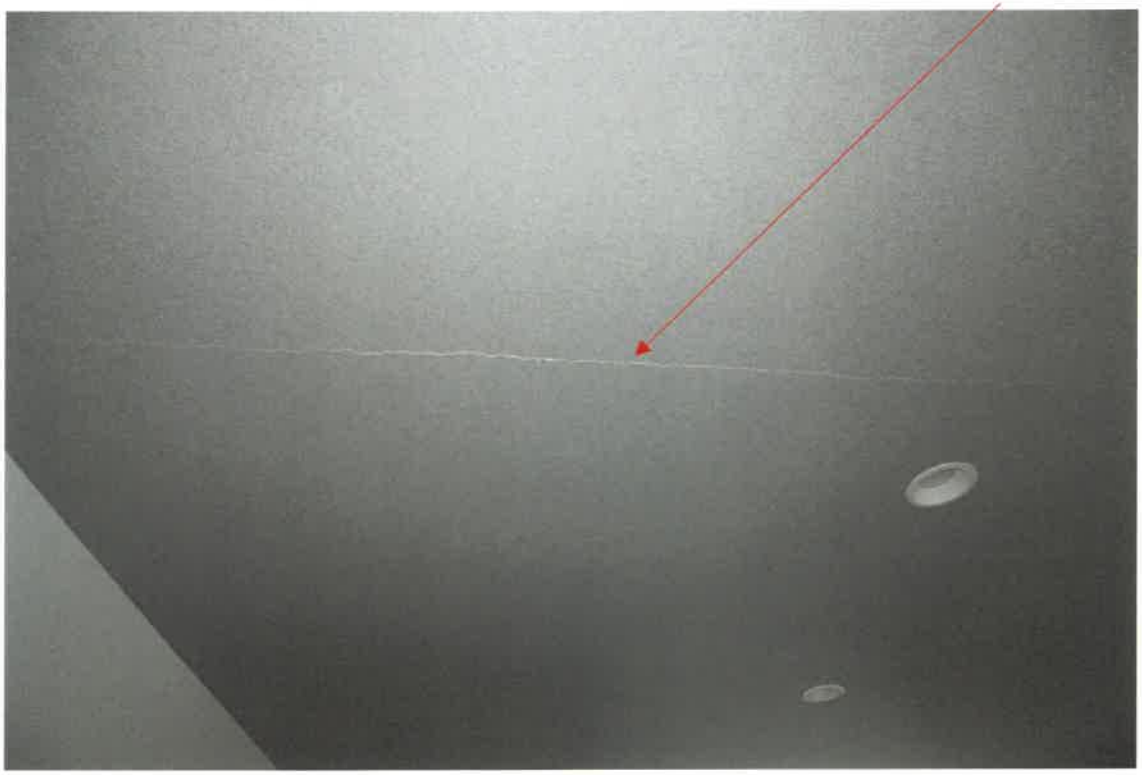


写真６　　物件２建物の玄関扉の鍵の状況，サムターンがない



写真７　　物件２建物　　２階室内(洋室３)



写真８　　物件２建物　　２階室内(洋室１)



令和８年　（ケ）第２６５号
令和８年　９月　７日受　理
令和８年　９月２８日現地調査
令和８年　１０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

佐藤　和徳

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１３，７５０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，６５０，０００　円
物件２（建物）	金　１１，１００，０００　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	海部郡大治町大字三本木字屋形 １０８番１ 宅地 １２３．４０平方メートル	同左
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	海部郡大治町大字三本木字屋形 １０８番地１ １０８番１ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　４１．４０平方メートル ２階　３９．７４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	地下鉄東山線「中村公園」駅　西方　道路距離約3,100m 福祉巡回バス「みきクリニック前」停　西方　道路距離約130m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心として、農地、事業所等も散見される住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　123.40㎡ 間口　約6.3m、奥行　約19.7m 形状　長方形	
接面道路の状況	物件１の土地は、西側で幅員約5.2mの舗装町道(275番の用悪水路(暗渠)を含み町道)とほぼ等高にて接面している。 （建築基準法第42条1項1号の道路）	
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の土地の北側は水路、東側は未利用地等、南側は一般住宅、西側は道路（用悪水路（暗渠）含む）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　引込可 下水道　なし（個別浄化槽）	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和51年まで遡って調査した結果、以前は一般住宅、農地等であったと推定される。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基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は大治町防災ガイド・ハザードマップによると、想定し得る最大規模の降雨による浸水想定区域内の周辺に存する。 ・本件土地の西側道路下に都市ガス本管の埋設が認められるが、現況プロパンガスを利用している。 ・西側の用悪水路（275番、所有者：海部郡大治町）は暗渠であり、道路に含まれる（大治町都市整備課聴取内容）。	

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9月5日新築 経過年数　　約 3 年 経済的残存耐用年数　約 27 年
仕　　様	構　造　木造２階建 屋　根　合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　サイディング等 内　壁　クロス等 天　井　クロス等 床　　フローリング等 設　備　電気、水道、ガス（プロパンガス。但し、ボンベは未設置） その他　特になし
床面積（現況）	第３　目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　　３ＬＤＫ （附属資料７　建物間取図（概略）のとおり）
品　　等	普通
保守管理の状態	やや優る
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	・関係人聴取内容より、建物完成後からトイレ、キッチン、浴室等は未使用の模様である。 ・一部で経年劣化によるクロス壁の亀裂等が見られたが、特記すべき汚損は見られなかった。

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／㎡） 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	70,100	0.97	123.40	1.00	8,390,000

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　大治-6

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
68,100円／㎡	×	99.9／100	×	100／100	×	100／97	＝	70,100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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：水路接面（北側）　0.97

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地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／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	180,000	81.14	0.77	11,250,000

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27年／（経済的残存耐用年数27年＋経過年数3年）｝〕×（１－観察減価等15％）＝ 0.77

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	8,390,000	0.55	法定地上権	4,610,000

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±イ)-ウ｝×エ×オ
1	8,390,000	-4,610,000		1.0	0.7	2,650,000
2	11,250,000	+4,610,000	0	1.0	0.7	11,100,000
一括価格（合計）						13,750,000

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

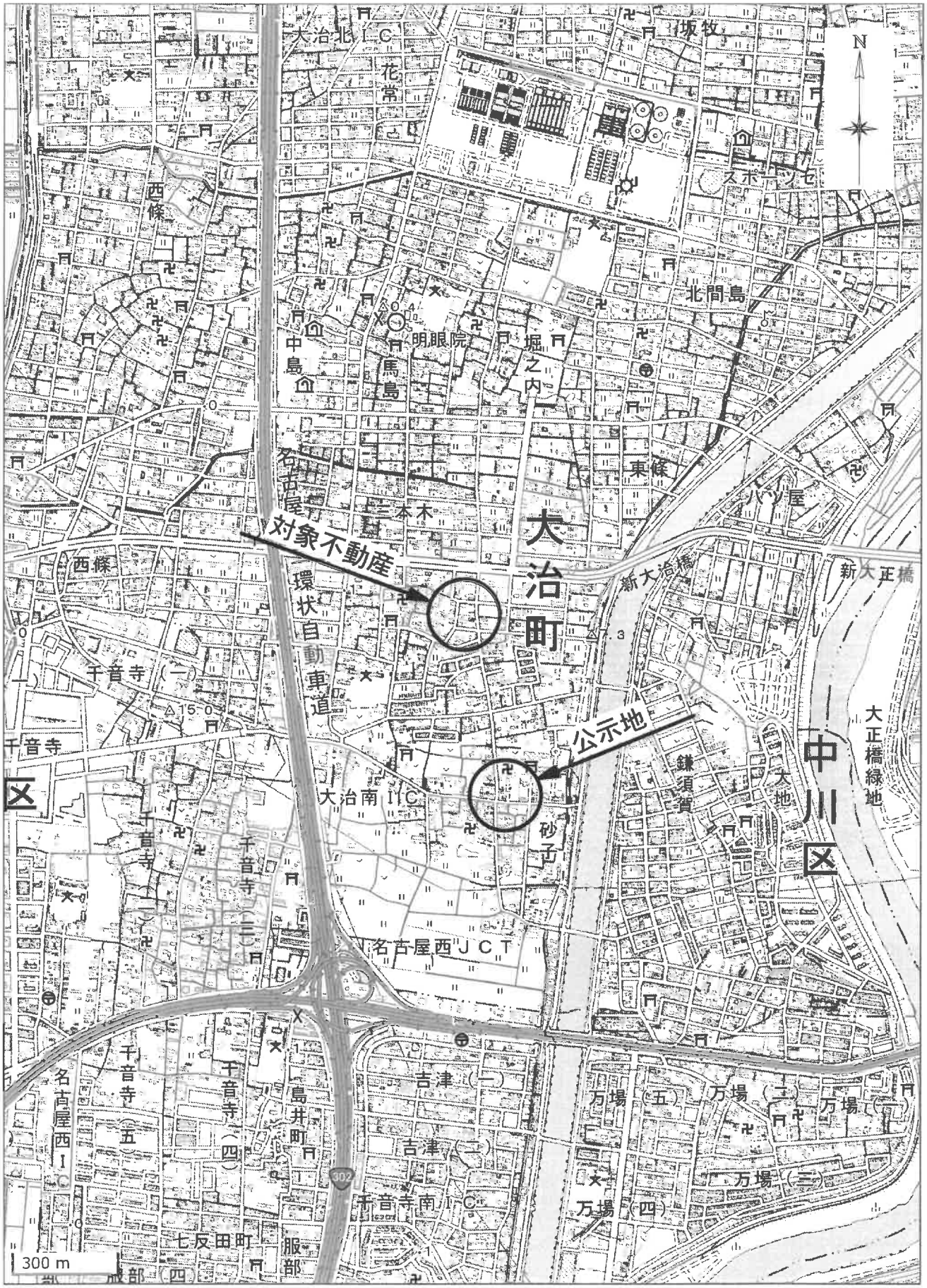
地価公示価格（大治-6）

所　　在：海部郡大治町大字砂子字千手堂７１２番５
価　　格：68,100円／㎡
位　　置：地下鉄東山線「岩塚」駅の西方道路距離約3,500m
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：199㎡
供給処理施設：水道、ガス
接面街路：西側幅員4.7m町道に接面
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（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

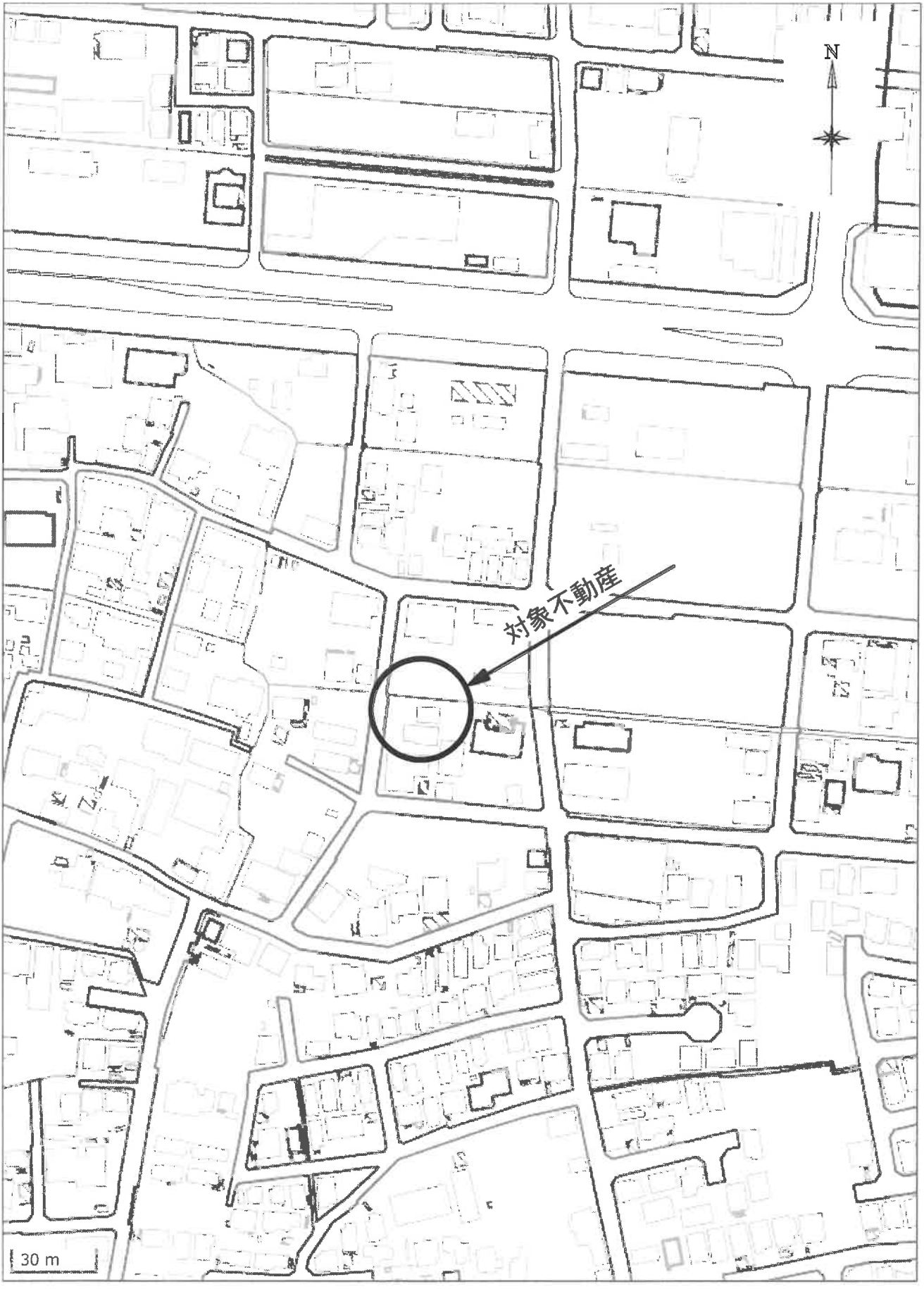
１　位置図
２　付近案内図
３　公図写
４　地積測量図写
５　建物図面・各階平面図写
６　土地建物配置図（概略）
７　建物間取図（概略）
８　現況写真

位置図



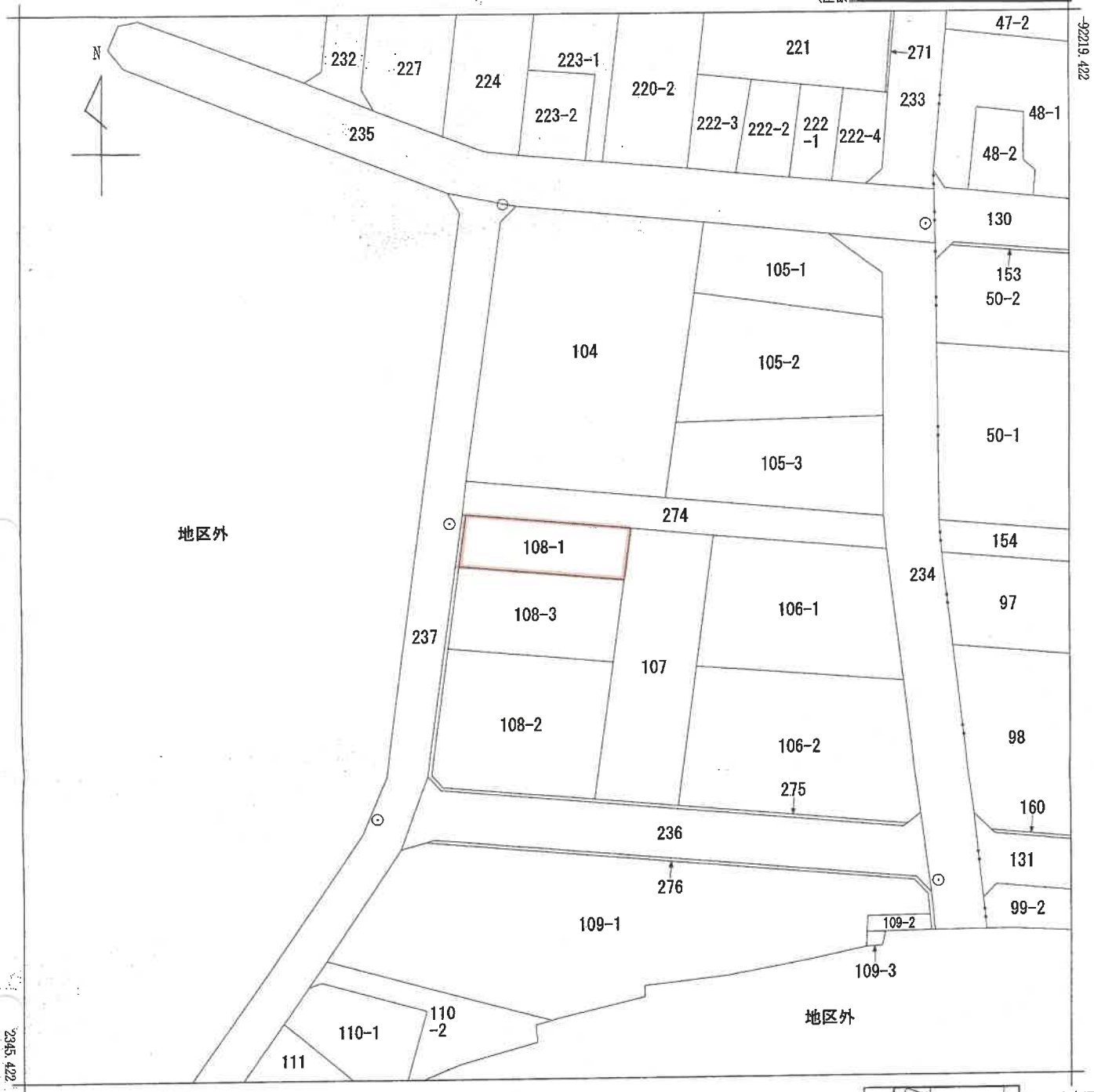
国土地理院「地理院地図」

付近案内図



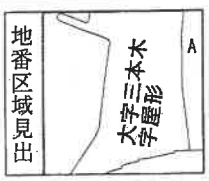
国土地理院「地理院地図」

A4判に縮小



(座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在	海部郡大治町大字三本木字屋形				地番	108番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				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。

(名古屋法務局津島支局管轄)

令和8年7月28日

名古屋法務局

地図整理番号：M75320　　登記官

(1/1)

登記年月日：令和5年2月21日

地番	108－1、108－3
土地の所在	海部郡大治町大字三本木字屋形

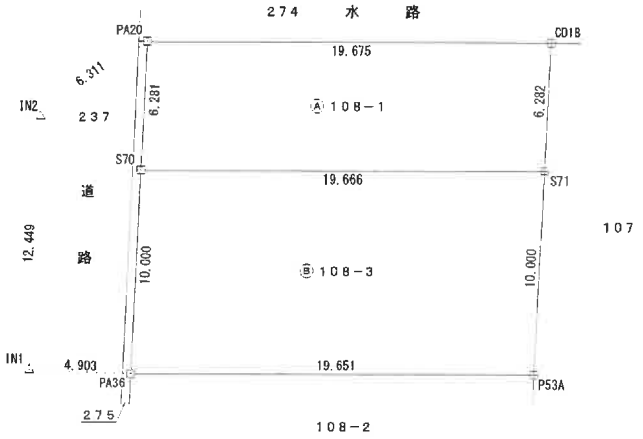
地積測量図

求積表

地番	Ⓐ 108－1			
NO	Xn	Yn	Yn＋1－Yn－1	Xn・(Yn＋1－Yn－1)
PA20	1051.930	952.280	－20.919	－22005.323670
S70	1045.925	950.438	17.226	18017.104050
S71	1041.112	969.505	20.919	21779.021928
CO18	1047.115	971.357	－17.226	－18037.602990
			合計	－245.800682
			合計面積	123.4003410
			地積	123.40 ㎡

地番	Ⓑ 108－3			
NO	Xn	Yn	Yn＋1－Yn－1	Xn・(Yn＋1－Yn－1)
S70	1045.925	950.438	－22.000	－23010.350000
PA36	1036.365	947.506	16.121	16707.240165
P53A	1031.556	966.559	22.000	22694.232000
S71	1041.112	969.506	－16.121	－16783.766552
			合計	－392.644387
			合計面積	196.3221935
			地積	196.32 ㎡

総合計面積	319.7225345 ㎡



恒久的地物の名称および座標値

点名	名称	X座標	Y座標
IN1	コンクリート刻印	1037.731	942.797
IN2	コンクリート刻印	1049.648	946.396

座標系	任意座標
測量完了年月日	令和 5年 1月26日

引照点概略図



凡例	
	コンクリート杭
	プラスチック杭
	金属プレート標
	金属鋲
	刻印

作成者	[redacted] 1月 26日作成)	縮尺	1

申請人	[redacted]	縮尺	1／250

A4判に縮小

登記年月日：令和5年9月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局津島支局管轄）
令和8年7月28日　名古屋法務局

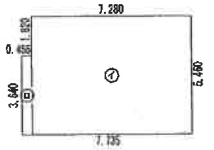
登記官

[redacted]

家屋番号	１０８番１
建物の所在	海部郡大治町大字三本木字屋形１０８番地１

建物図面
各階平面図

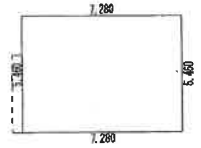
１階



求積表

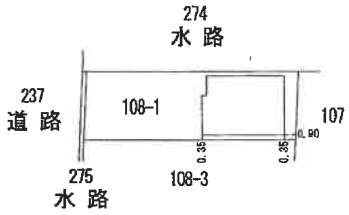
㋑	7.280	× 5.460	＝	39.748800
㋺	0.455	× 3.640	＝	1.656200
		合計		41.405000
		床面積		41.40 ㎡

２階



求積表

	7.280	× 5.460	＝	39.748800
		合計		39.748800
		床面積		39.74 ㎡



単位：m

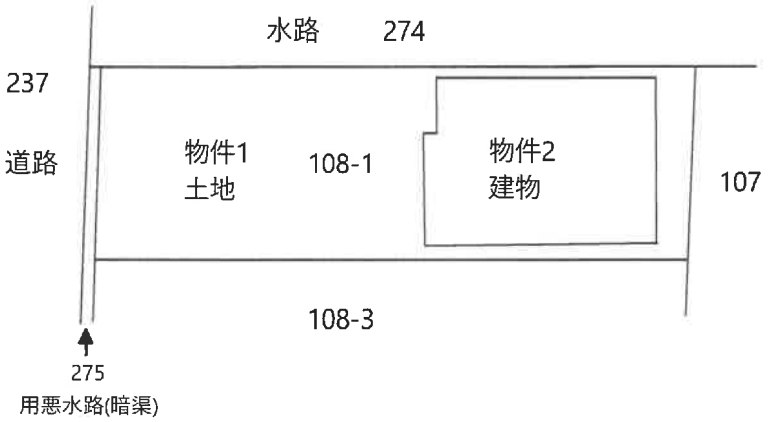
作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

地図整理番号：M75321

令和8年（ケ）第265号
土地建物配置図(概略)

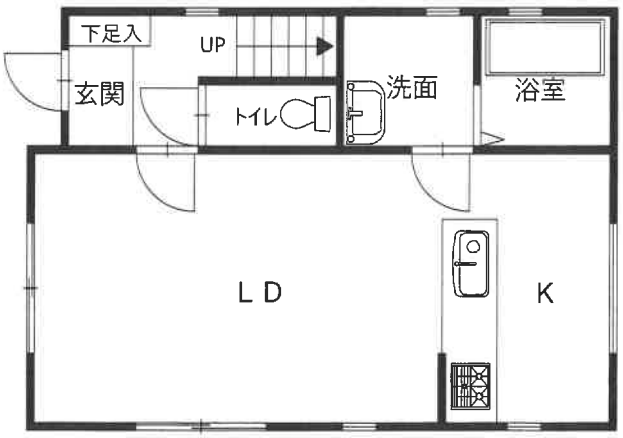




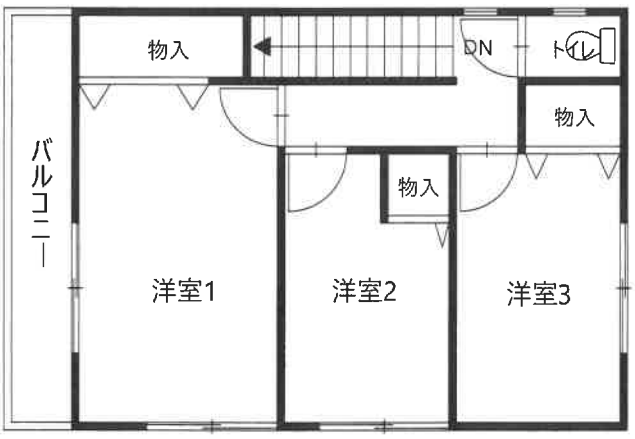
S＝1/250

令和8年（ケ）第265号
建物間取図（概略）





1階



2階

現況写真

①



②

