令和　８年（ケ）第　　１３３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　成　田　雅　治

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）
1～3	25,090,000 20,072,000	一括	5,018,000	205,814	59,196
1	6,620,000				
2	1,650,000				
3	16,820,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　東海市名和町山畑

　　地　　番　　１番２７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．７６平方メートル

２　所　　在　　東海市名和町濁池

　　地　　番　　４番４５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．６３平方メートル

３　所　　在　　東海市名和町山畑　１番地２７
　　東海市名和町濁池　４番地４５

　　家屋　番号　　１番２７

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレートぶき４階建

　　床　面　積　　１階　　８３．９３平方メートル
　　２階　　１４３．７９平方メートル
　　３階　　１１１．７８平方メートル
　　４階　　４９．６８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１３３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８日
名古屋地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　成　田　雅　治

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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　　１３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　東海市名和町山畑

　　地　　番　　１番２７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．７６平方メートル

２　所　　在　　東海市名和町濁池

　　地　　番　　４番４５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．６３平方メートル

３　所　　在　　東海市名和町山畑　１番地２７
　　東海市名和町濁池　４番地４５

　　家屋　番号　　１番２７

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレートぶき４階建

　　床　面　積　　１階　　８３．９３平方メートル
　　２階　　１４３．７９平方メートル
　　３階　　１１１．７８平方メートル
　　４階　　４９．６８平方メートル

令和 8 年(ケ)第 133 号

令和 8 年 6 月 4 日受理

令和 8 年 8 月 20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官　井 上 和 彦

令和　8年（ケ）第　　133号

物　件　目　録

1　所　　在　　東海市名和町山畑

　　地　　番　　1番27

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　239．76平方メートル

2　所　　在　　東海市名和町濁池

　　地　　番　　4番45

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　59．63平方メートル

3　所　　在　　東海市名和町山畑　1番地27
　　東海市名和町濁池　4番地45

　　家屋　番号　　1番27

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレートぶき4階建

　　床　面　積　　1階　　83．93平方メートル
　　2階　　143．79平方メートル
　　3階　　111．78平方メートル
　　4階　　49．68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、２
現況地目	■宅地（物件１、２） □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	物件１及び２土地は、物件３建物の敷地として利用されている。
建物	物件　３
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（□主たる建物　□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として、空き家の状態で占有している。 □「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　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　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　私は今年の年頭に本件建物から退去し、本件建物は空き家の状態になっています。 2　本件建物は平成４年新築で３４年経過しています。太陽光発電システムは、そのころに実用化が始まった時期で、一般住宅に設置されているのは珍しい頃だと思います。本件建物に設置されているのは、ＯＭソーラーというシステムで、太陽光発電システムと同じで、どちらも太陽を利用しますが、太陽光を電気に変えるのではなく、太陽熱を利用して住宅の暖房・給湯を行うシステムです。 3　ＩＨを使用していますが、ガスも給湯器で使用しています。床暖房はありません。 4　本件建物は１階が車庫になっていてスキップフロアで、リビング、などがあります。 5　車庫の出入り口の高さは１．８メートルなので、この高さの車まではいいのですが、ＳＵＶですとコンパクトＳＵＶくらいまでしか車庫入れは難しいと思います。現在主流となっている車の車高まで、３４年前に推測することは難しいと思います。出入り口は電動で、リモコンで操作できます。 6　物入２付近の壁に薄いベニヤの板を貼ってあるのは、穴開いてるわけではなく、アクセントとして取り付けました。 7　ウッドデッキは、やはり十数年経つと劣化してきました。 8　境界杭は全ての箇所にあると思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　物件１及び２土地並びに物件３建物の占有状況等は、債務者兼所有者の陳述及び現況から２枚目のとおり認めた。

2　物件１土地の南端部分で境界杭が見られたが、その外の部分で境界標等は一見して、見られなかった。また、物件２土地では一見して境界標等は見られなかった。道路は南側から東側に向かって傾斜しており（南側が高く東側が低い。）、更に車庫が接する東側から北側へ伸びる道路は、東から北に傾斜（東側が高く北側が低い。）している。物件３建物南側に庭が存在する。

3　物件１及び２土地について、近隣者から境界のことで苦情を言われたりしたことはないとのことである。

4　物件３建物は１階に車庫が存在するが、道路からの入り口の高さが１．８メートルのため、背の高いＳＵＶ自動車の駐車は困難のようである。シャッターはリモコンにより操作が可能である。

5　車庫から２階はスキップフロアになっていた。２階と３階に洗面所、浴室、キッチンが存在した。

6　物件３建物にはＯＭソーラーが存在し、夏は屋根で集めた熱を主に給湯に利用し、冬は屋根の上で集めた熱で空気を温め、床下に送り込むことで、床暖房として使用でき、蓄えられた熱は家の基礎部分にあたるコンクリートを温めることで放熱し、建物全体を温める機能があるとのことであった。このシステムは正常に稼働するとのことであった。。

7　本件建物に雨漏りなどの不具合のある箇所は見られなかったが、建物全部事項証明書によると平成４年新築で約３４年経過しており、経年相応のクロスや床の汚れ、劣化等が見られた。バルコニーのウッドデッキでの木が取れたり、風雨により朽ちてたりしてウッドデッキの木がないところが見受けられた。

8　和室１に仏壇が存在した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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6月9日（火） 10:15-10:30	名古屋法務局半田支局	公図、建物図面、地積測量図等交付申請
8年6月10日（水） 17:55－18:20	物件所在地	物件調査、写真撮影（外観）、概測
8年6月12日（金） 12:25－12:40	東海市役所	除票交付申請書送付
8年6月15日（月）	執行官室	債務者兼所有者に期日連絡通知書（７月２日午前１０時００分）の送付
8年7月2日（木） 10:00-11:05	物件所在地	立入調査、写真撮影（全室）、債務者兼所有者立会

（特記事項）

□　令和　年　月　日
目的物件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させた。

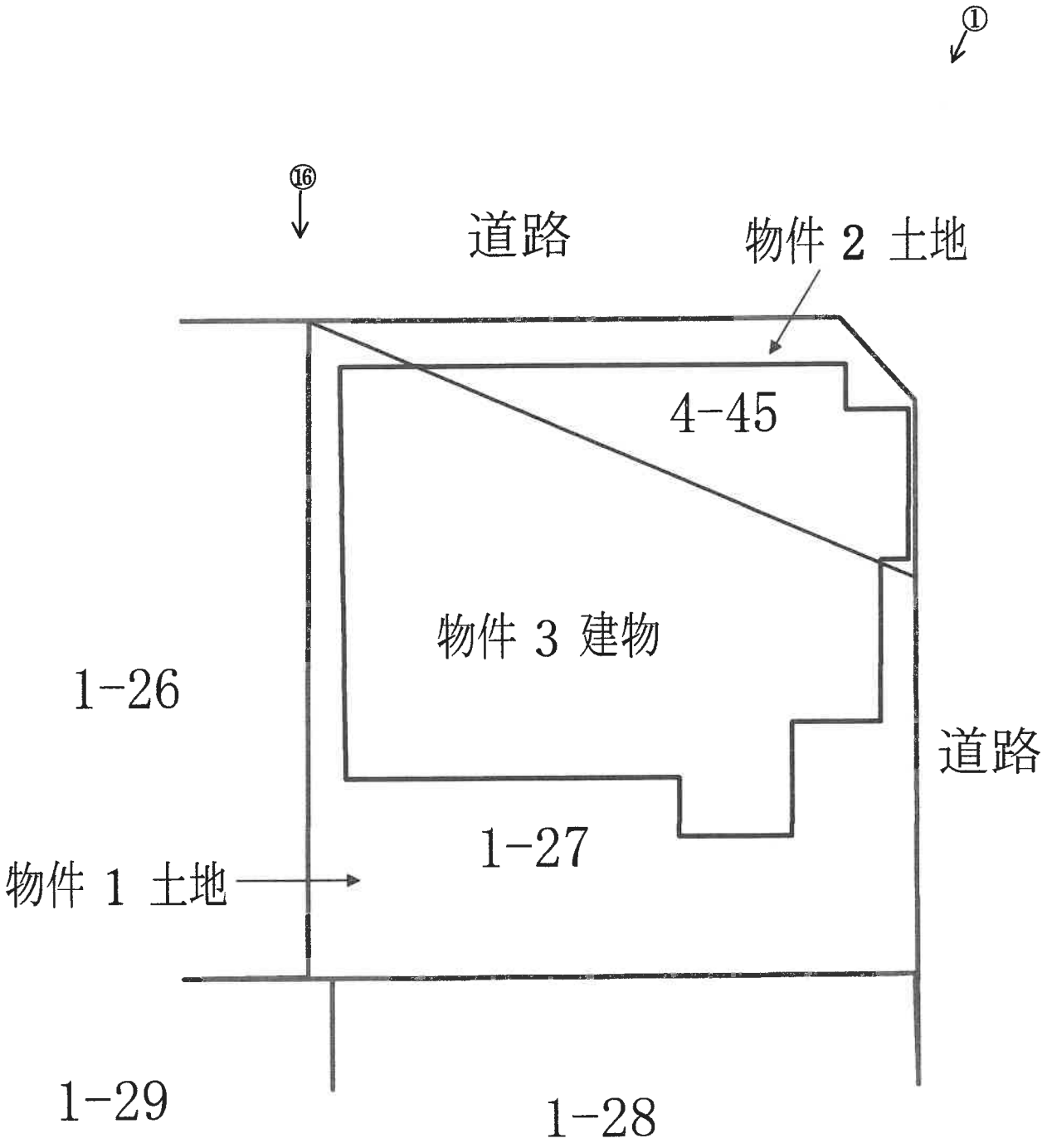
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

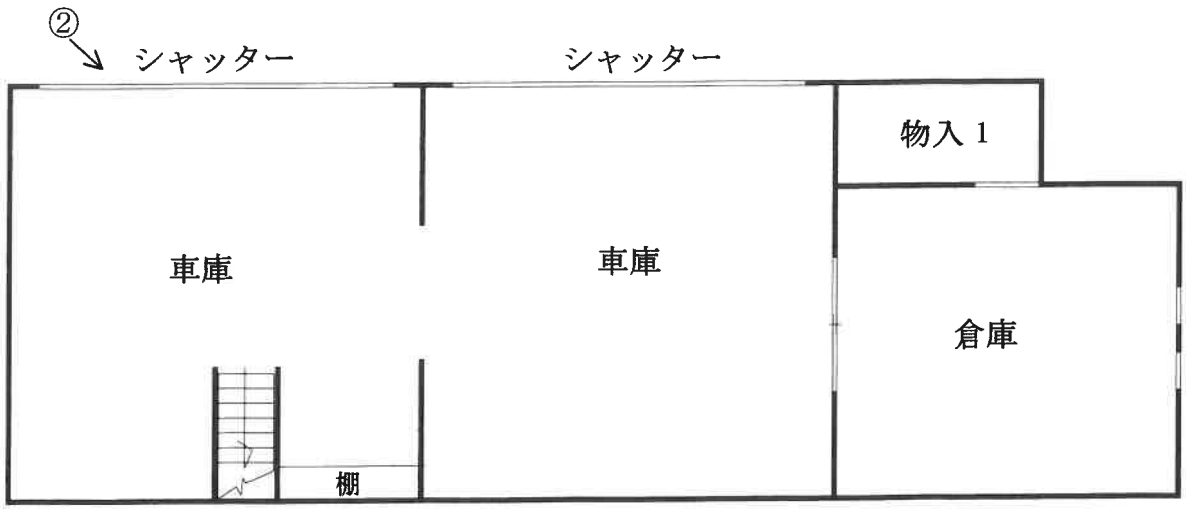
土地建物配置図(概略)



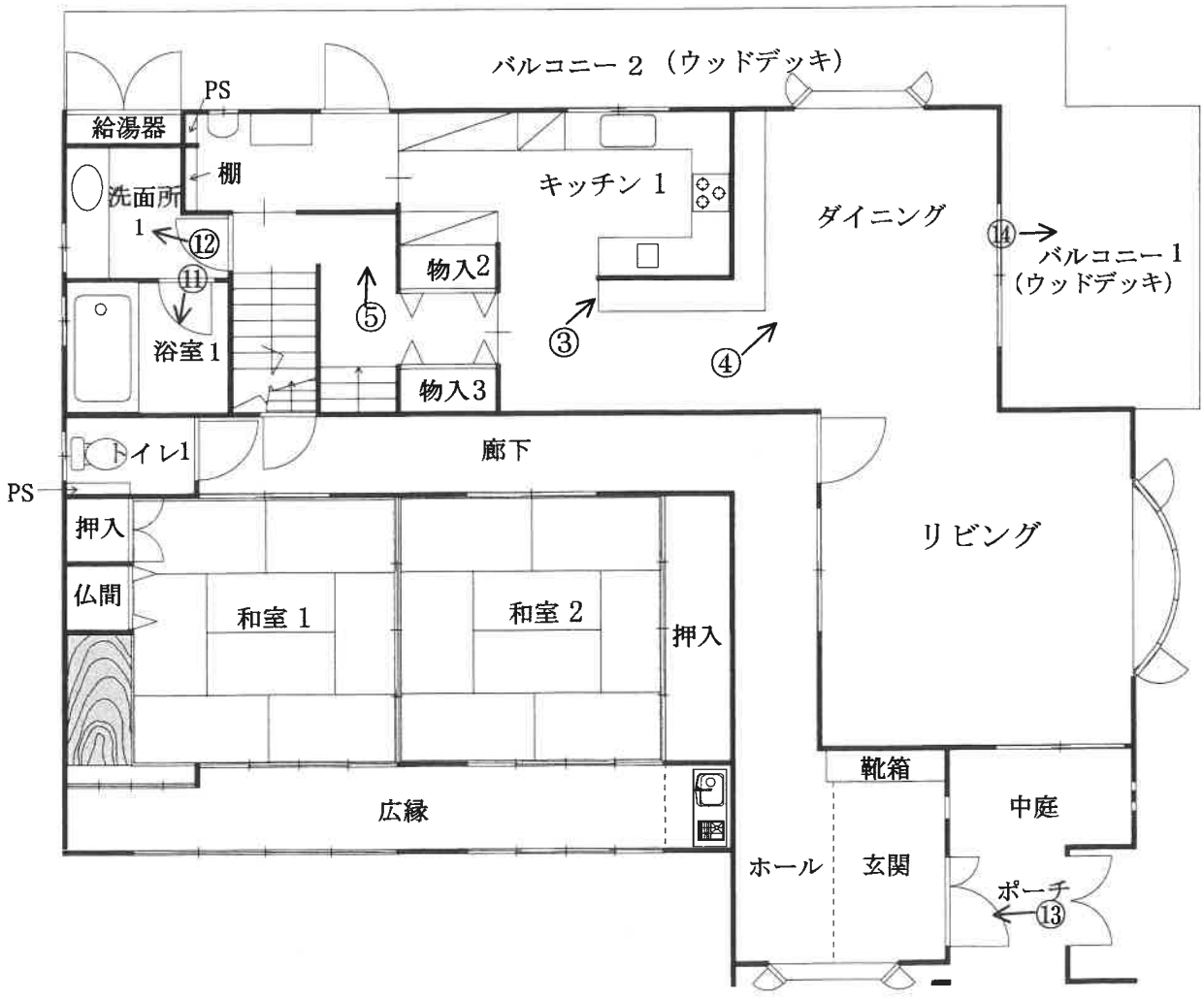
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）

1階



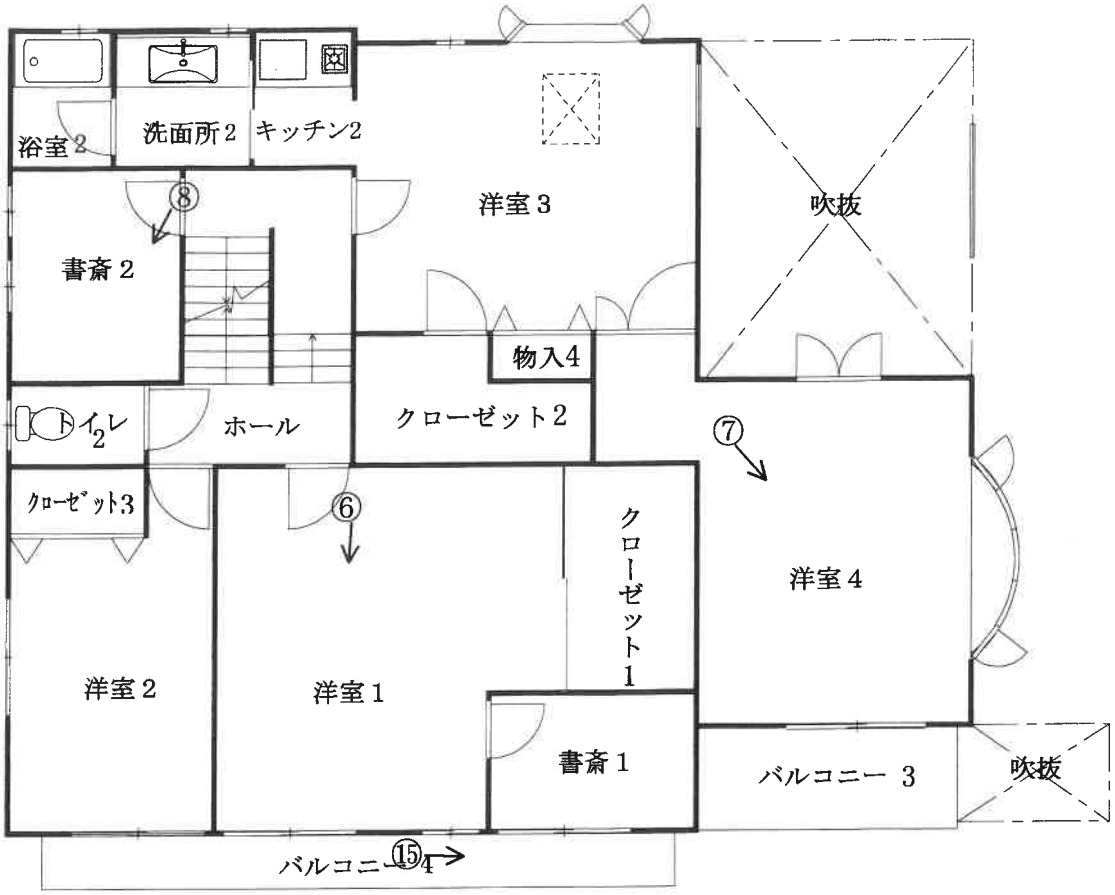
２階



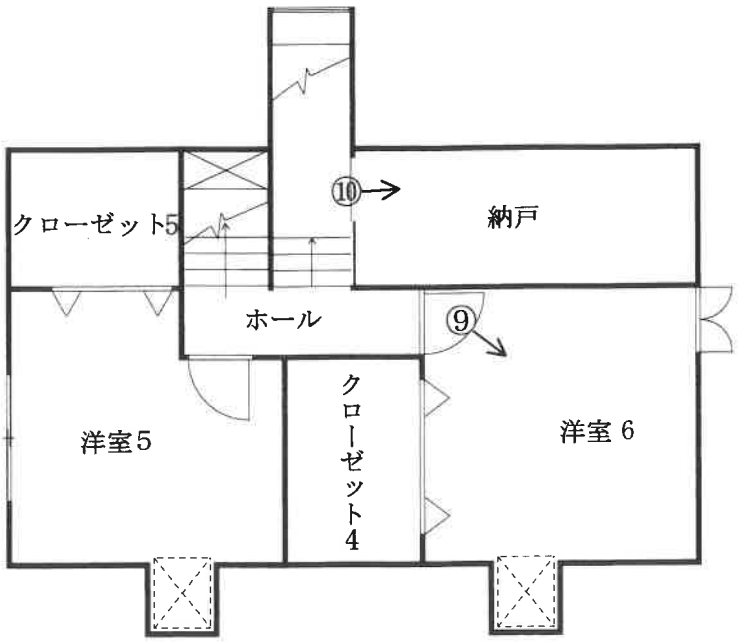
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）

3階



4階



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



①　北東方向から撮影



②　屋内の状況（車庫の様子）



③　屋内の状況（キッチン１）



④　屋内の状況（ダイニング）



⑤　屋内の状況（物入２付近の廊下側の壁にベニヤ板が貼られた様子）



⑥　屋内の状況（洋室１）



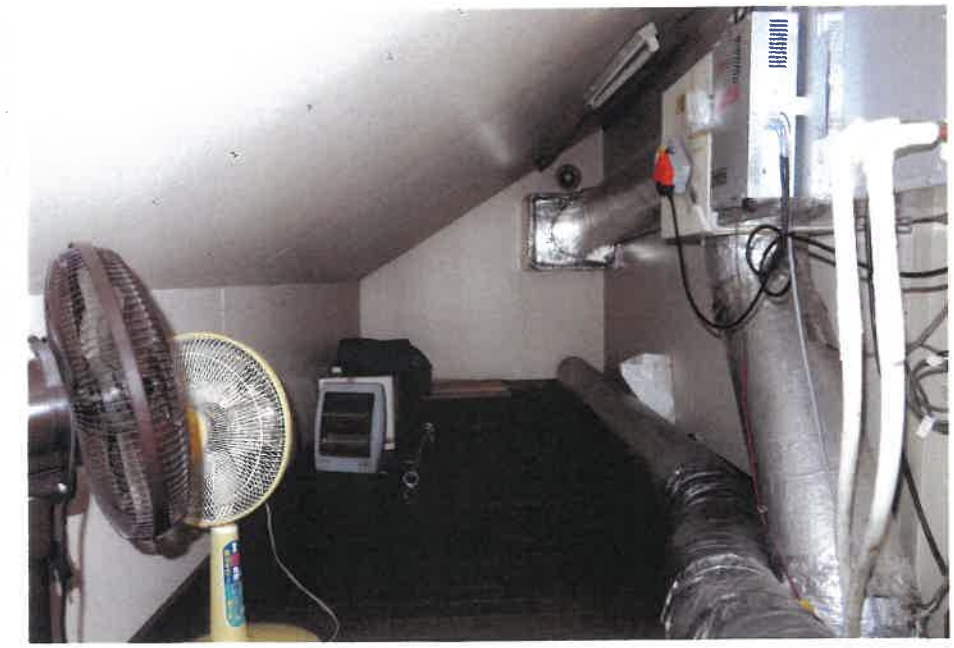
⑦　屋内の状況（洋室４）



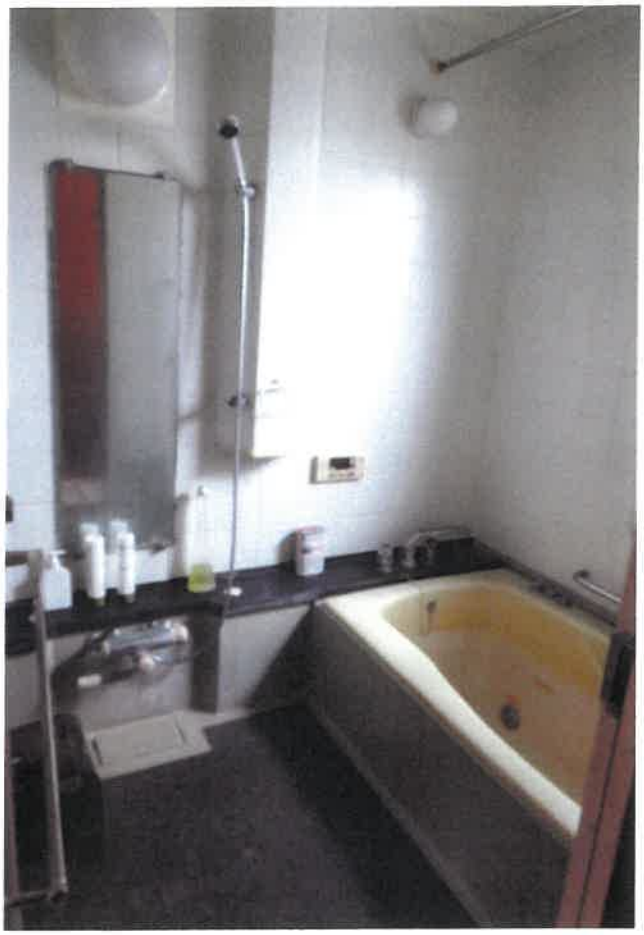
⑧　屋内の状況（書斎２）



⑨　屋内の状況（洋室６）



⑩　屋内の状況（納戸のＯＭソーラーシステム）



⑪　屋内の状況（浴室１）



⑫　屋内の状況（洗面所１）
（14枚目）



⑬　屋内の状況（玄関の様子）



⑭　バルコニー１のウッドデッキの様子



⑮　　バルコニー４の様子



⑯　北西側境界付近の様子

令和　８年　　（ケ）　　第１３３号
令和　８年　６月１５日　　受　　理
令和　８年　７月　２日　　現地調査
令和　８年　７月　８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

樋沢　武司　　印

第１　評価額

一　括　価　格			
金		25,090,000	円
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	6,620,000	円
物件２（土地）	金	1,650,000	円
物件３（建物）	金	16,820,000	円

１　一括価格は、物件１～３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１～２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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き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	東海市名和町山畑 １番２７ 宅地 239.76　㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	東海市名和町濁池 ４番４５ 宅地 59.63　㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東海市名和町山畑　１番地２７ 東海市名和町濁池　４番地４５ １番２７ 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき ４階建 1階　83.93 ㎡ 2階　143.79 ㎡ 3階　111.78 ㎡ 4階　49.68 ㎡ 389.18 ㎡	同左

番号	特記事項
1	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１～２）

位置・交通	名鉄常滑線「名和」駅　南東方　道路距離約2.3ｋｍ 東海市循環バスらんらんバス「第一上野ケ丘」停北東道路距離約300ｍ（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域	
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 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% － 宅地造成規制区域 居住誘導区域
画地条件 (物件２のみ)	地積　299.39　㎡ 間口　約15m、　奥行　約19m 形状　長方形	
接面道路の状況	東側幅員約6ｍの舗装市道、北側幅員6ｍの市道に等高に接面する。 いずれも建築基準法第42条1項道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1～2は物件3の敷地である。	
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　あり 下水道　あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について所有者へのヒアリング及び過去航空写真にて調査したところ、平成2年頃は建替え前の居宅敷地、昭和40年頃は未利用地であったと推定される。 土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特記事項	なし	

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

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4年1月10日新築 経　過　年　数約　34　年 経済的残存耐用年数約　6　年
仕　　様	構　造　木造・鉄筋コンクリート造 屋　根　スレートぶき 外　壁　サイディング 内　壁　クロス貼り 天　井　クロス貼り 床　フローリング、畳 設　備　電気、都市ガス、上下水道等 そ の 他　太陽熱利用空気循環装置
床面積（現況）	１階　83.93 ㎡ ２階　143.79 ㎡ ３階　111.78 ㎡ ４階　49.68 ㎡ 389.18 ㎡
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　８ＬＤＫ+納戸+書斎２+車庫 （附属資料　建物間取図のとおり）
品　　等	やや優る
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	なし

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１～２）

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	持分 割合 オ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	116,000	① 1.05	239.76	0.90	—	26,280,000
2	116,000	② 1.05	59.63	0.90	—	6,540,000
合計			299.39			32,820,000

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　　東海（県）-8

調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
123,000 円／㎡	×	100.0 ／ 100	×	100 ／ 106	×	100 ／ 100	＝	116,000 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（1.06）

◇地域格差：交通,環境条件格差等を考慮

イ　個別格差：角地（1.05）一体として

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３）

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
3	220,000	389.18	① 0.14	11,990,000

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6年／（経済的残存耐用年数6年＋経過年数34年）}]×（１－観察減価等20%）＝ 0.14

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	26,280,000	0.55	法定地上権	14,450,000
2	6,540,000	0.55	法定地上権	3,600,000
合計				18,050,000

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	26,280,000	− 14,450,000		0.80	0.7	6,620,000
2	6,540,000	− 3,600,000		0.80	0.7	1,650,000
3	11,990,000	+ 18,050,000	0	0.80	0.7	16,820,000
一括価格（合計）						25,090,000

エ　市場性修正：規模の大きな居宅及びその敷地の不動産市場における流通性を考慮した。
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。
エ　市場性修正：なし

第６　参考価格資料

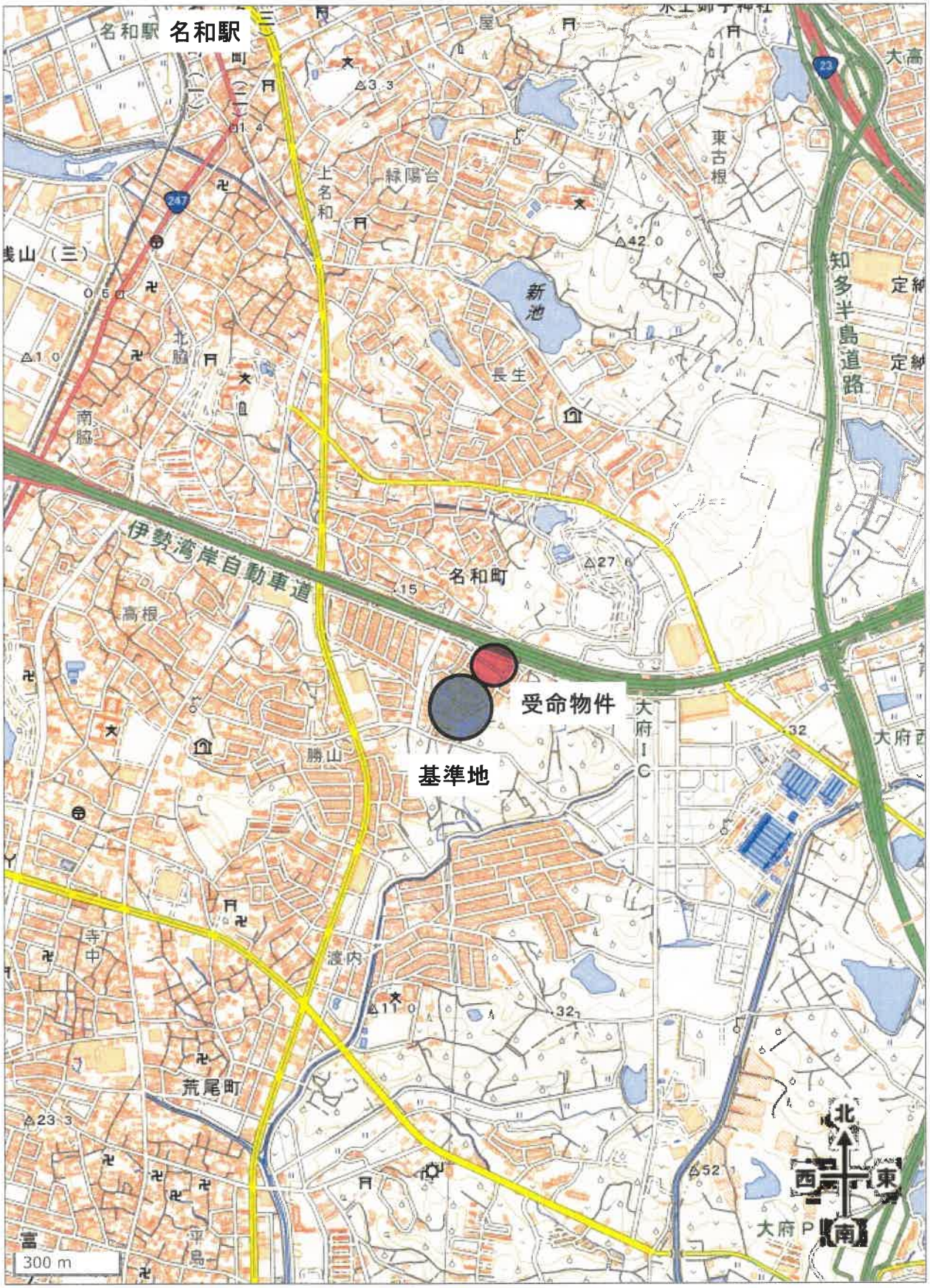
地価調査 価格　東海（県）-8
所　　在：東海市名和町蛇骨山１番９８
価　　格：123,000 円/㎡
位　　置：名鉄常滑線「名和」駅の北東方道路距離約2.3ｋｍ
価 格 時 点：令和7年 7月1日
地　　積：255 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側6m市道に接面
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率150%)
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域

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 現況写真　　以　上

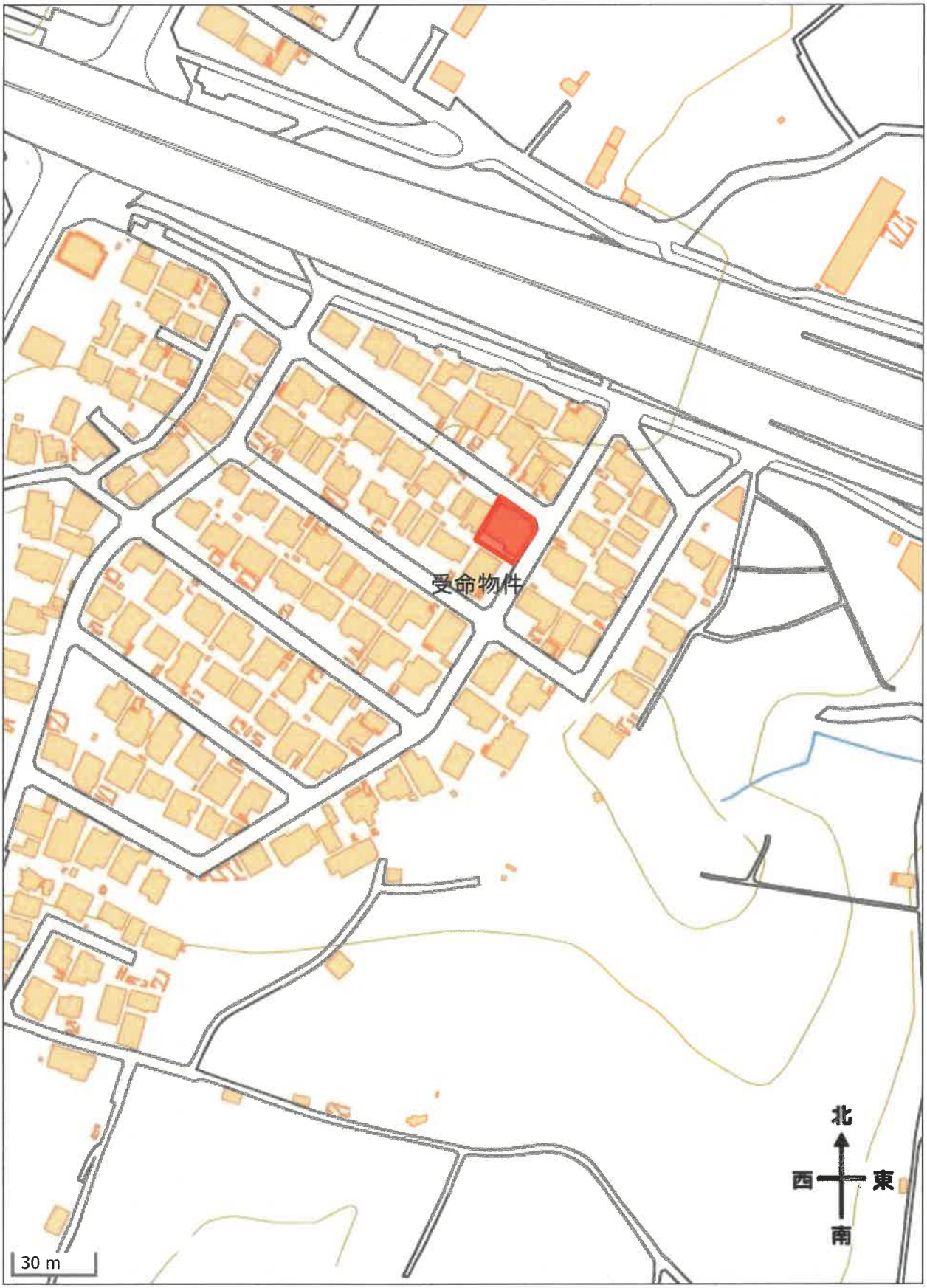
地理院地図
GSI Maps

位置図

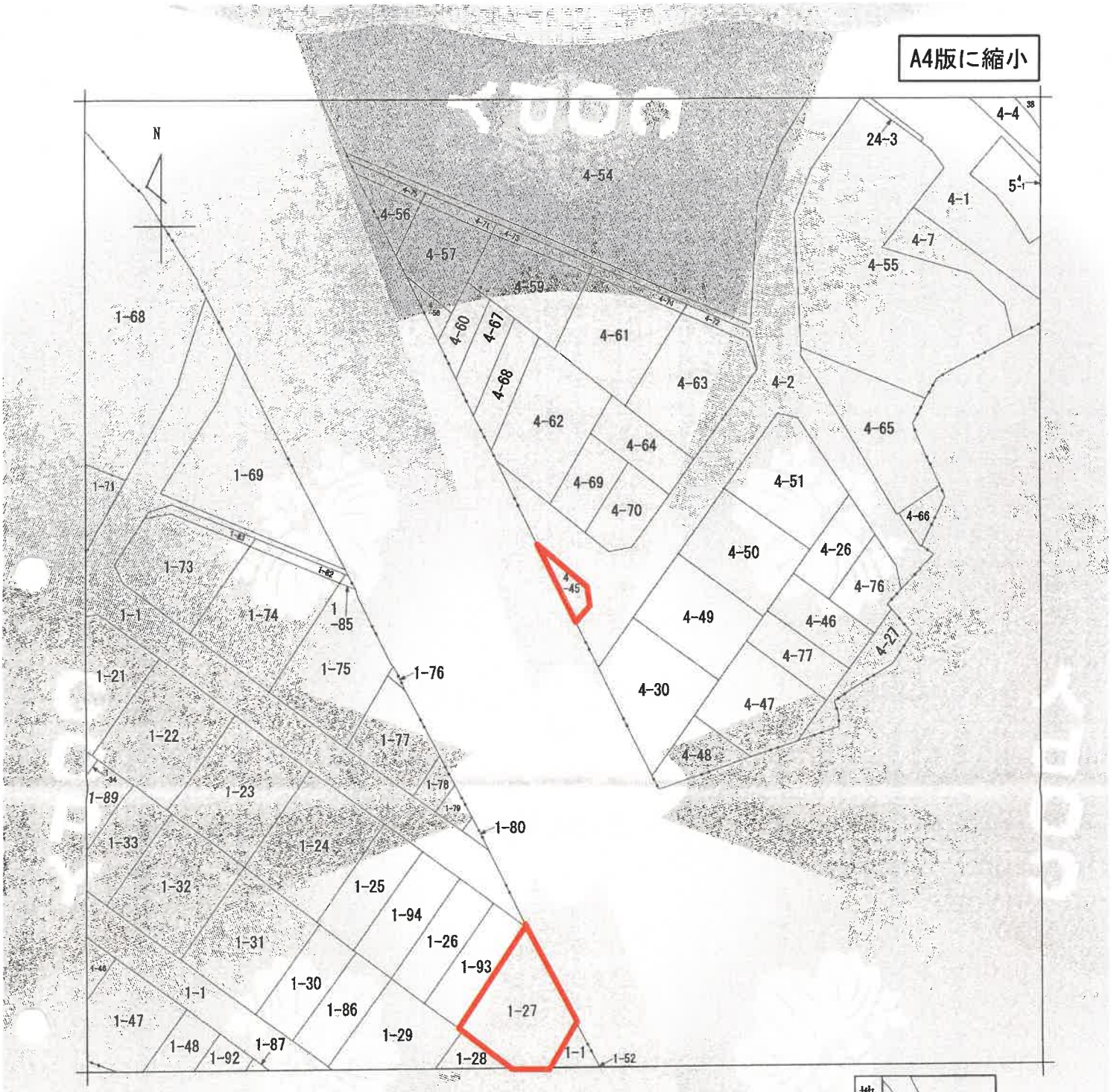


地理院地図
GSI Maps

付近案内図



A4版に縮小



(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	東海市名和町濁池				地番	4番45		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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。

(名古屋法務局半田支局管轄)

令和8年4月2日

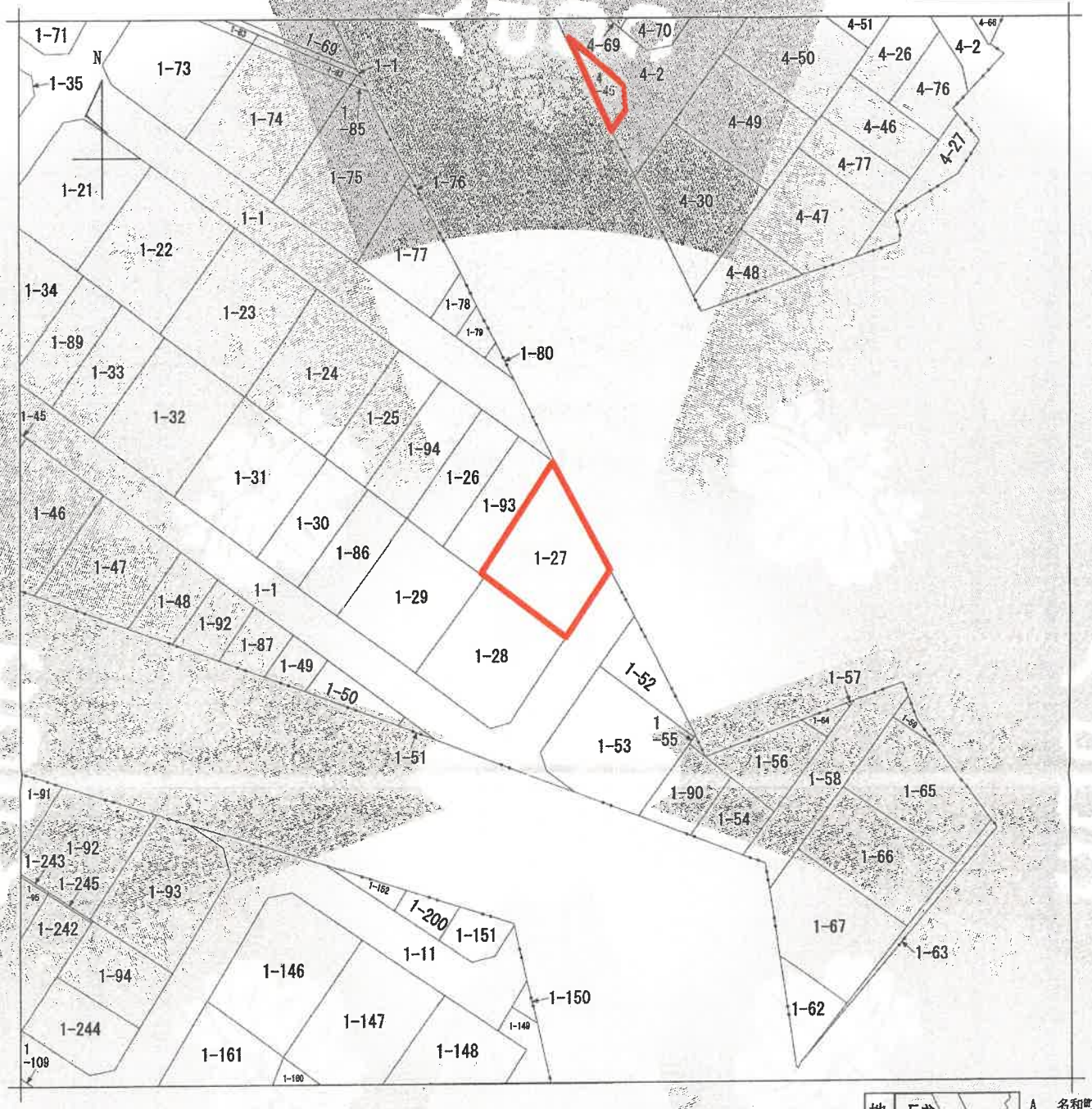
名古屋法務局

登記官 [redacted]

請求番号：20-2

(1/1)

A4版に縮小



(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	東海市名和町山畑					地番	1番27		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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。

（名古屋法務局半田支局管轄）

令和8年4月2日

名古屋法務局

登記官 [redacted]

請求番号：20-3

(1/1)

登記年月日：平成4年1月16日

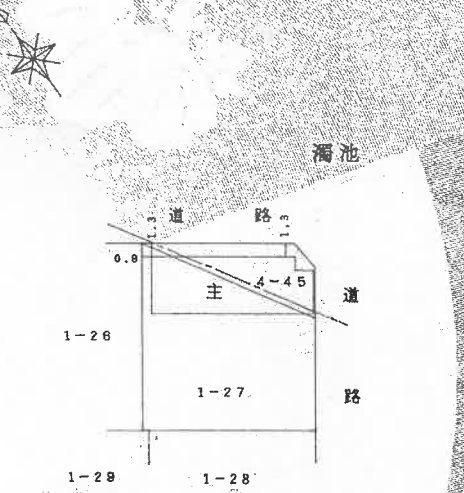
3923726

各階平面図

家屋番号	1番27
建物の所在	東海市名和町山畑1番地27 同　所瀬地4番地45

建物図面

1/2



単位：m

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（会員専用）

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

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。
（名古屋法務局半田支局管轄）
令和8年4月2日　名古屋法務局
登記官
[redacted]

COPY

A4版に縮小

請求番号：20-1

登記年月日：平成4年1月16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。
（名古屋法務局半田支局管轄）
令和8年4月2日　名古屋法務局

登記官

3923727　各階平面図　　建物図面　2/2

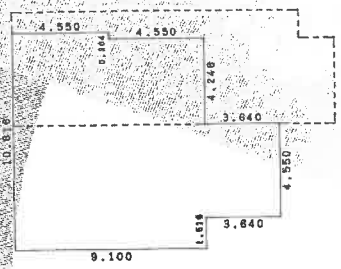
家屋番号	1番27
建物の所在	東海市名和町山畑1番地27 同　所敷地4番地45

3階

求積表

4.550	× 10.616 =	48.3028
4.550	× 10.312 =	46.9196
3.640	× 4.550 =	16.5620
	計	111.7844

床面積　111.78m²

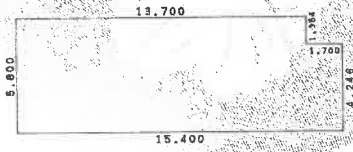


1階

求積表

13.700	× 5.600 =	76.7200
1.700	× 4.246 =	7.2182
	計	83.9382

床面積　83.93m²

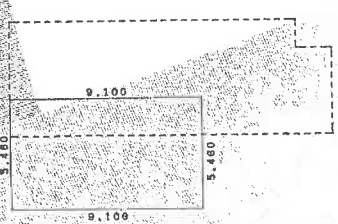


4階

求積表

9.100	× 5.460 =	49.6860

床面積　49.68m²

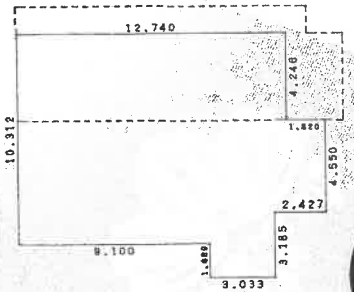


2階

求積表

12.740	× 8.796 =	112.0610
12.133	× 1.516 =	18.3938
3.033	× 1.869 =	5.6691
1.820	× 4.550 =	8.2810
	計	143.7977

床面積　143.79m²



単位：m

（会員専用）

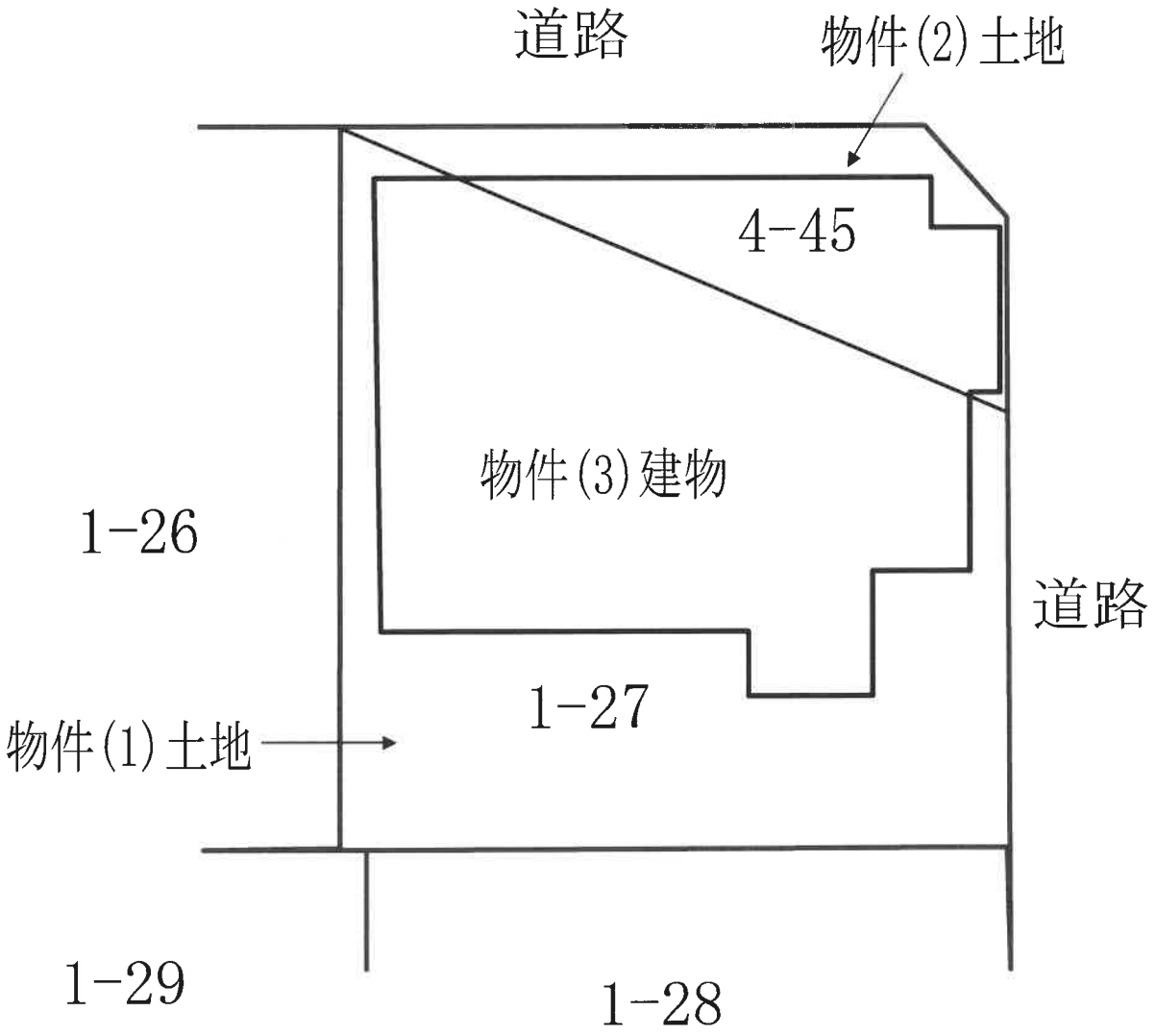
作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/25

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

A4版に縮小

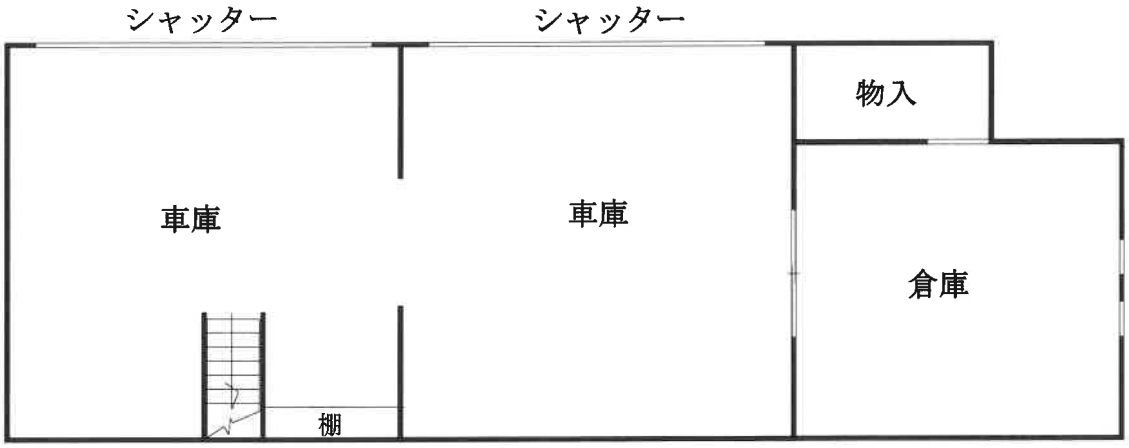
請求番号：20-1　　(2/2)

土地建物配置図(概略)

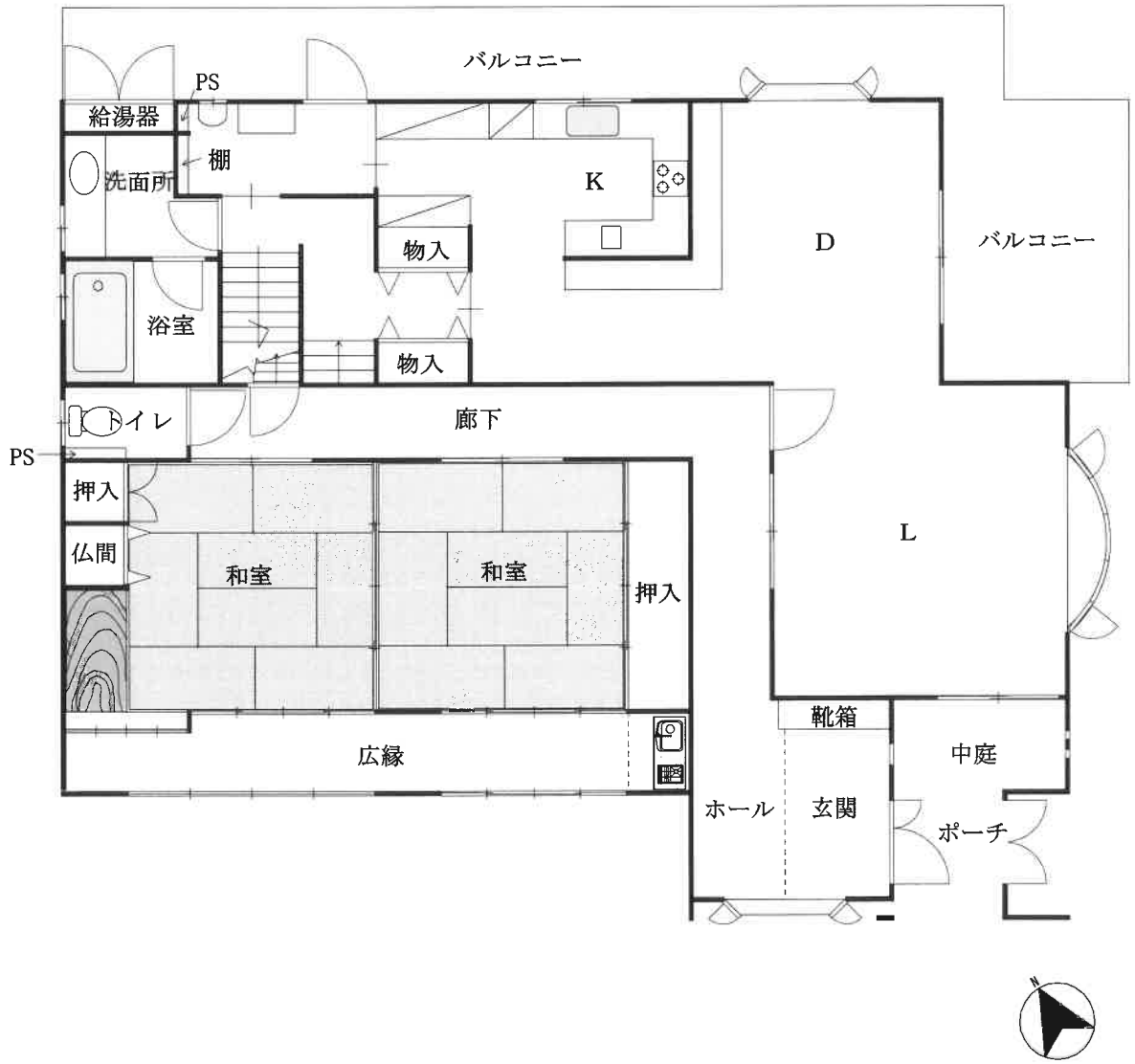


建物間取図（概略）

1階

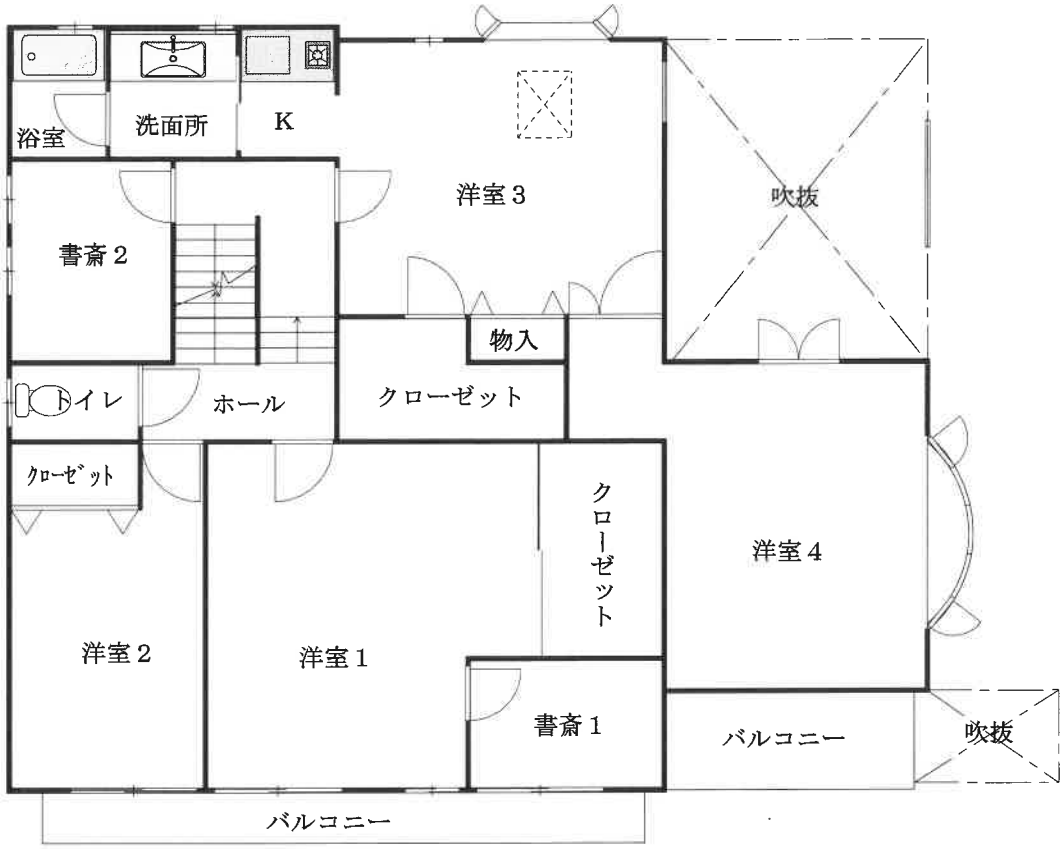


２階

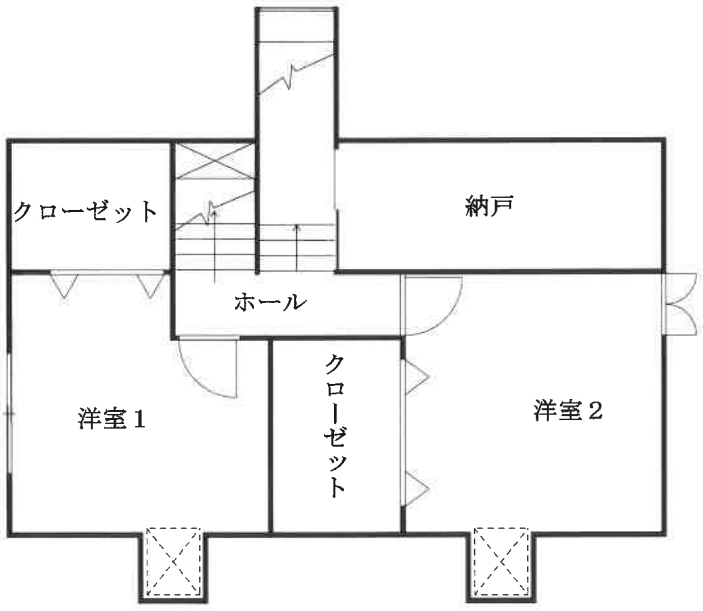


建物間取図（概略）

3階



4階



対象不動産の写真



A



B