令和　８年（ケ）第　　１８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　井　畑　弥　雄

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	28, 140, 000 22, 512, 000	一括	5, 628, 000	197, 132	55, 628
1	7, 270, 000				
2	20, 870, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　瀬戸市元町二丁目

　　地　　番　　１４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２２．６４平方メートル

２　所　　在　　瀬戸市元町二丁目　１４番地３

　　家屋　番号　　１４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　７６．３７平方メートル
　　２階　　６５．２５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２日
名古屋地方裁判所民事第２部
裁判所書記官　井　畑　弥　雄

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　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　瀬戸市元町二丁目

　　地　　番　１４番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４２２．６４平方メートル

2　所　　在　瀬戸市元町二丁目　１４番地３

　　家屋　番号　１４番３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　　７６．３７平方メートル
　　２階　　６５．２５平方メートル

令和 8 年(ケ)第　18 号

令和 8 年　2月19日受理

令和 8 年　3月16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

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　　瀬戸市元町二丁目

　　地　　番　　１４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２２．６４平方メートル

2　所　　在　　瀬戸市元町二丁目　１４番地３

　　家屋　番号　　１４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　1階　　７６．３７平方メートル
　　2階　　６５．２５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（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　　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
■ 近隣居住者	（口頭による陳述要旨） 令和７年の夏ころまで，Ａが物件２建物に居住していましたが，その後人の出入りはないようです。現在，同建物は空き家になっていると思います。

（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

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，北側及び南側で道路に接している。ただし，北側道路から車両を出入りさせることはできない（下記(3)参照）。
(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及び鋲を確認した。また，西側境界及び東側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１土地の北側が急な上り勾配となっている影響で，同土地内に高低差が生じている。物件１土地北部（物件２建物北側）は南側道路（物件２建物建築地盤）よりも約２メートル高く，さらに北側道路は物件１土地北部（物件２建物北側）よりも約１．５メートル高くなっている（写真２）。
(4) 物件２建物の北東側に差し掛けが設置されている（写真２）。

3　物件２建物の現況等について
(1) 少量の家財道具及び日用品等が残置された空き家の状態である。
(2) 太陽光発電パネルが固定設置されている（写真３）。また，当該パネルに接続されたパワーコンディショナ（形名：ＨＱ－Ｄ－Ｋ５５－１　定格出力５．２２５ｋＷ）がパントリー西側壁面に固定設置されている。
(3) ＬＤＫ（リビングダイニングキッチン）に床暖房が設置されているとみられるが，正常に稼働するか否かは不明である。
(4) 経年相応の劣化が認められるほか，次の箇所に瑕疵が認められる。
ア　ウォークインクローゼットの支柱の一部が撤去されている（写真７）。クローゼットへの出入りを容易にする目的で支柱を撤去したものと思われるが，詳細は不明である。
イ　２階廊下付近のクロスの損傷（写真８）

4　その他
(1) 上記３(1)記載の太陽光発電パネルを含む発電設備の所有権については，設置費用を融資した信販会社等に留保されている可能性があり，この場合，買受人は留保所有権者から不当利得による償金請求等を受けたり，当該パネルの撤去及びそれに伴う屋根の補修工事等を行わなければならない可能性がある。
(2) 買受人は物件２建物内の物品の搬出及び廃棄のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
(3) Ａあての占有状況等に関する照会文書を物件２建物内に差し置いたが，期限までに回答がなかった。

（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 2月20日（金） 8：30－ 8：45	瀬戸市役所	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 2月20日（金） 10：00－10：20	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（連絡なし）
8年 2月20日（金） 16：50－17：00	名古屋法務局	登記事項証明書，公図，地積測量図及び建物図面取寄
8年 2月25日（水）	当庁執行官室	Ａあて立入調査期日通知書作成送付
8年 3月 6日（金） 14：50－16：00	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），近隣居住者より聴取，Ａあての照会文書を建物内に差置（回答なし），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　８年　３月　６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。

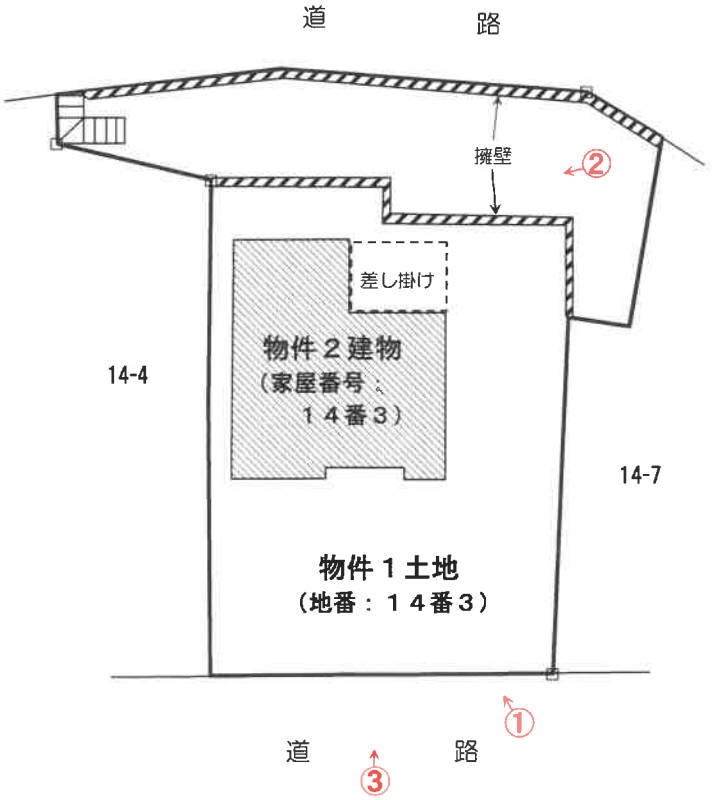
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 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）



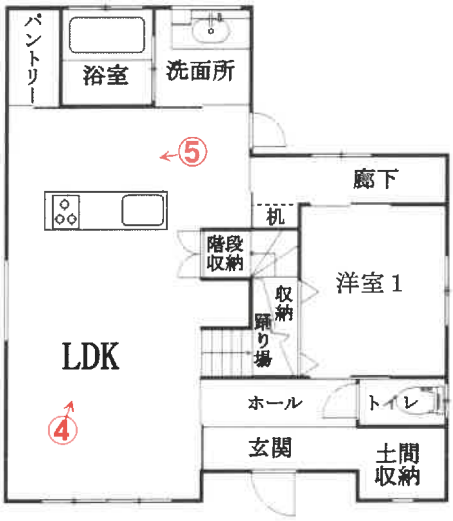


※ 境界杭等の位置を「□」で示す。
※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

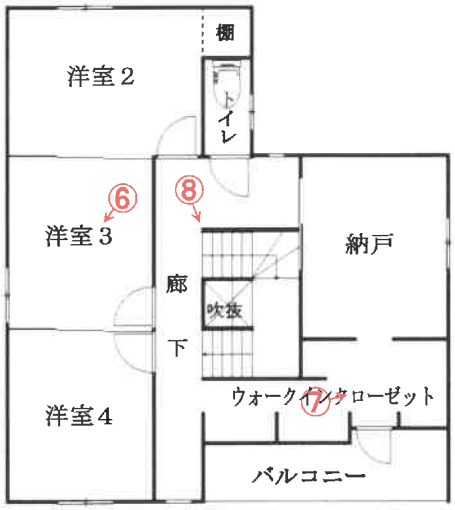
建物間取図（概略）



1階



2階



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1　物件１土地及び物件２建物の外観



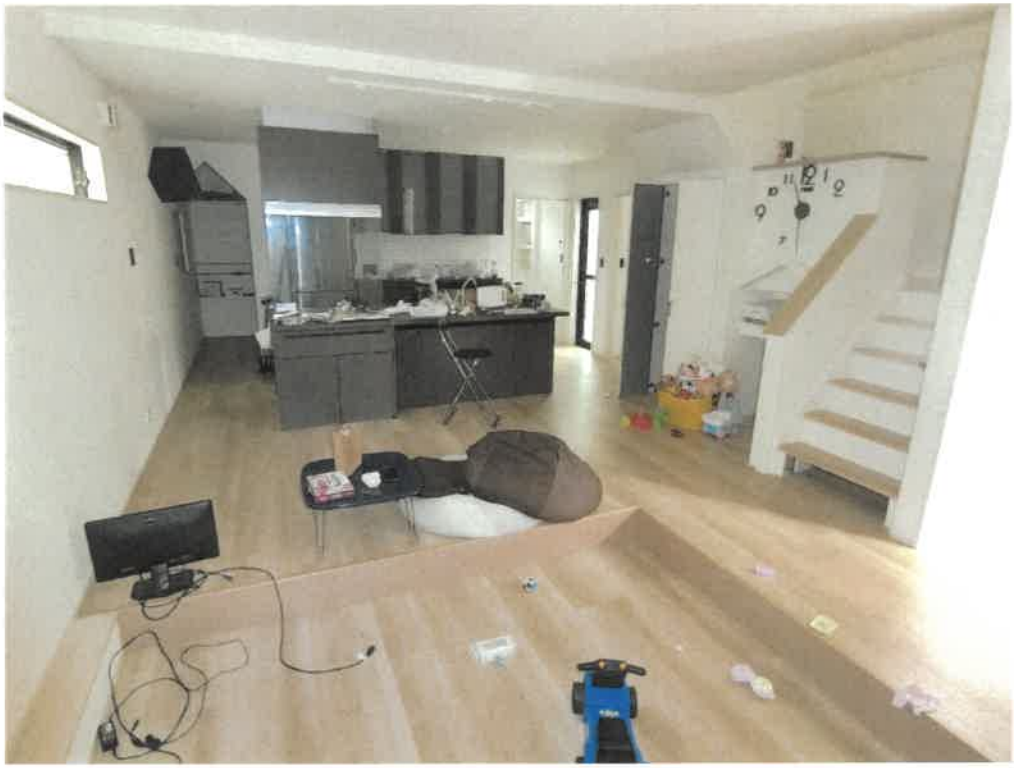
2　物件１土地及び物件２建物の外観



3　物件２建物の屋根に設置された太陽光発電パネル



4　物件２建物内部の状況（ＬＤＫ（リビングダイニングキッチン））



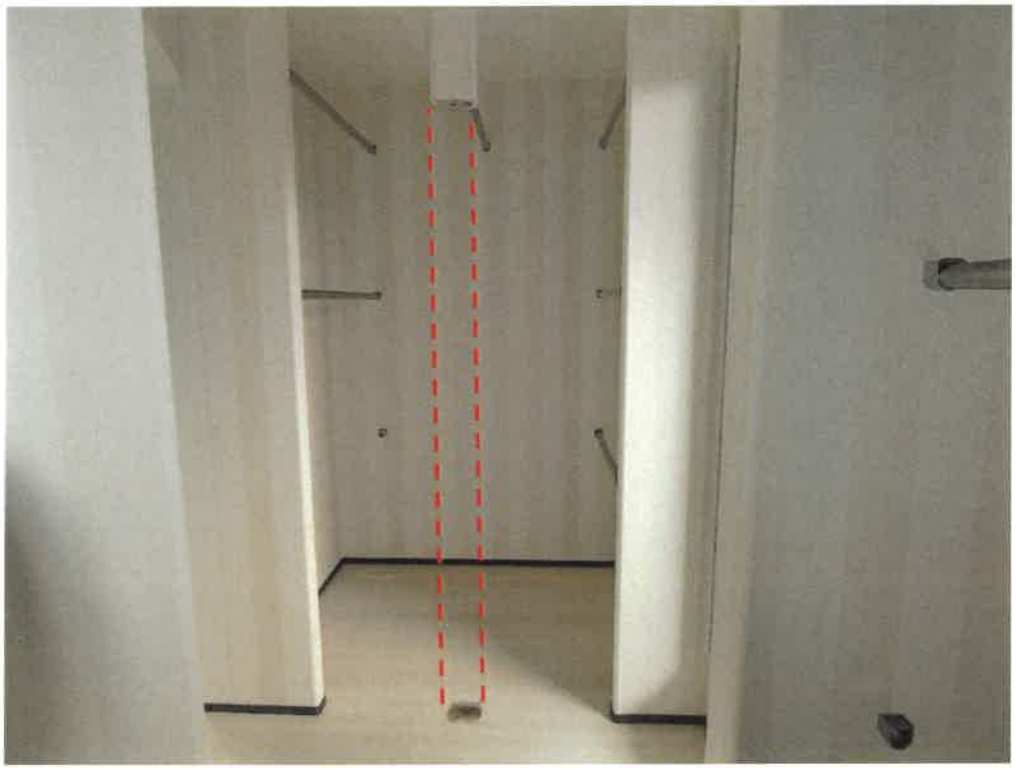
5　物件２建物内部の状況（キッチンシンク）



6　物件２建物内部の状況（洋室３）



7　物件２建物内部の状況（ウォークインクローゼット支柱の撤去跡）



※ 破線部：撤去されたとみされる支柱の位置

8　物件２建物内部の状況（クロスの損傷（２階廊下））



令和　８年　　（ケ）　　第　１８号
令和　８年　２月２６日　　受　　理
令和　８年　３月　６日　　現地調査
令和　８年　３月１０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	28,140,000	円
内　訳　価　格		
物件１（土地）	金	7,270,000　円
物件２（建物）	金	20,870,000　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	瀬戸市元町二丁目 １４番３ 宅地 422.64　㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸市元町二丁目　１４番地３ １４番３ 居宅 木造スレートぶき２階建 1階　76.37 ㎡ 2階　65.25 ㎡ 141.62 ㎡	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	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅　西方　道路距離約520m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	小売店舗及び戸建住宅が建ち並ぶ既成の商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 都市機能誘導区域、居住誘導区域 景観計画区域（せとまちエントランスゾーン） 屋外広告物規制区域（商業地域）区分（許可） 屋外広告物規制区域（第5条第1項）区分（許可）
画地条件	地積　422.64　㎡ 間口　約14m、　奥行　約23m 形状　不整形	
接面道路の状況	北側幅員約4.5mの道路より4m低い舗装市道に接面し、 南側幅員約4.5mの舗装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は物件2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　引込可 下水道　なし　個別浄化槽あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去地図にて調査したところ、平成10年及び平成21年頃は営業所敷地として利用されており、昭和60年頃から宅地利用されている。土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定に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2年8月29日新築 経　過　年　数約　6　年 経済的残存耐用年数約　24　年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　スレートぶき 外　壁　サイディング 内　壁　ビニルクロス貼り 天　井　ビニルクロス貼り 床　フローリング 設　備　電気、上水道 そ　の　他　床暖房あり
床面積（現況）	１階　76.37 ㎡ ２階　65.25 ㎡ 141.62 ㎡
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　４ＬＤＫ（附属資料　建物間取図のとおり）
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書の記載のとおり」
特記事項	物件2上部に太陽光発電装置が設置されている。 2階ウォークインクローゼットにあった柱を１本取り除いた跡がある。

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／㎡） 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	66,100	1.02	422.64	0.90	25,650,000

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 瀬戸5-3

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
81,300 円／㎡	×	100.0 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 123	＝	66,100 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：台形（1.00）

◇地域格差：交通,環境条件格差等を考慮

イ　個別格差：二方路（1.02）

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／㎡） ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
2	220,000	141.62	0.61	19,010,000

ア　再調達原価：太陽光発電装置を含め査定した。

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6年）}]×（１－観察減価等20%）＝ 0.61

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	25,650,000	0.55	法定地上権	14,110,000

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	25,650,000	－　14,110,000		0.90	0.7	7,270,000
2	19,010,000	＋　14,110,000	－	0.90	0.7	20,870,000
一括価格（合計）						28,140,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正：太陽光発電装置の所有権が第三者に留保されている可能性があることを勘案した。
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

地価公示 価格　瀬戸5-3
所　　在：瀬戸市栄町３９番８
価　　格：　81,300 円/㎡
位　　置：名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅の東方道路距離約150ｍ
価 格 時 点：令和7年 1月1日
地　　積：　　200 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側11ｍ県道に接面
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80％・容積率400％)、準防火地域
地 域 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ既成の商業地域

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	瀬戸市元町二丁目				地番	14番3		
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。

（名古屋法務局春日井支局管轄）

令和7年12月16日
東京法務局

地図整理番号：M95388　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：令和2年9月8日

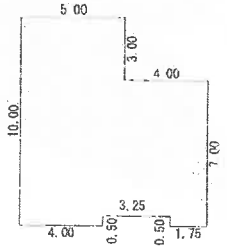
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（名古屋法務局春日井支局管轄）
令和7年12月16日　東京法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	１４番３
建物の所在	瀬戸市元町二丁目１４番地３

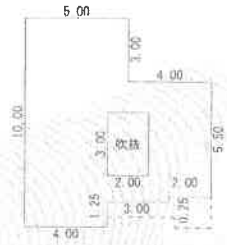
建物図面

1階

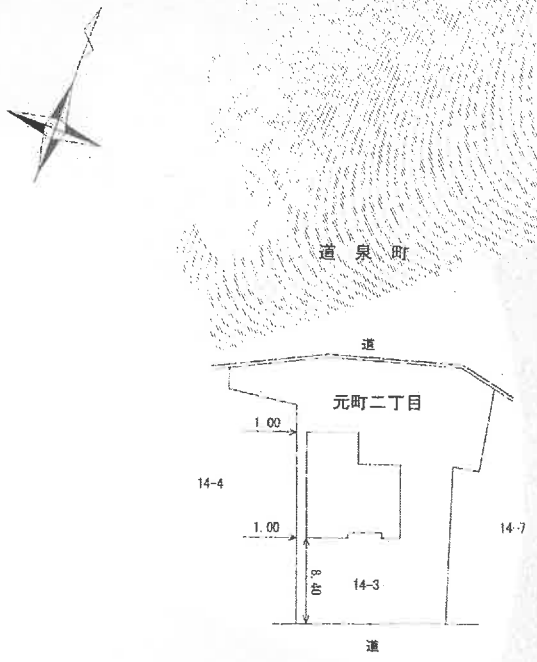


求積表			
1.75 ×	7.00	＝	12.2500
2.25 ×	6.50	＝	14.6250
1.00 ×	9.50	＝	9.5000
4.00 ×	10.00	＝	40.0000
	合計		76.3750
	床面積		76.37 ㎡

2階



求積表			
2.00 ×	5.50	＝	11.0000
1.00 ×	5.75	＝	5.7500
2.00 ×	1.25	＝	2.5000
1.00 ×	1.50	＝	1.5000
1.00 ×	4.50	＝	4.5000
4.00 ×	10.00	＝	40.0000
	合計		65.2500
	床面積		65.25 ㎡



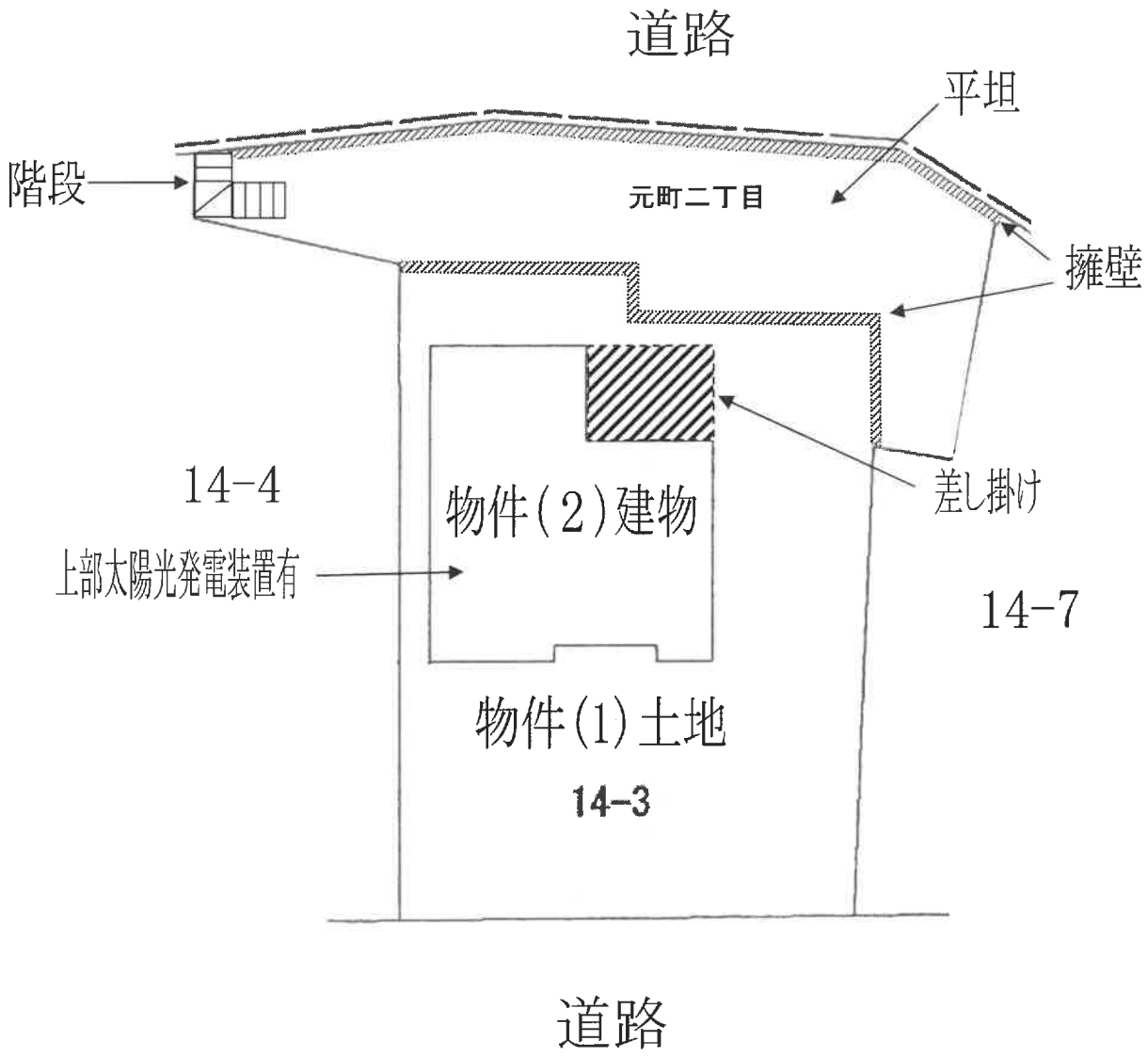
作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

A4版に縮小

地図整理番号：M95389

土地建物配置図(概略)

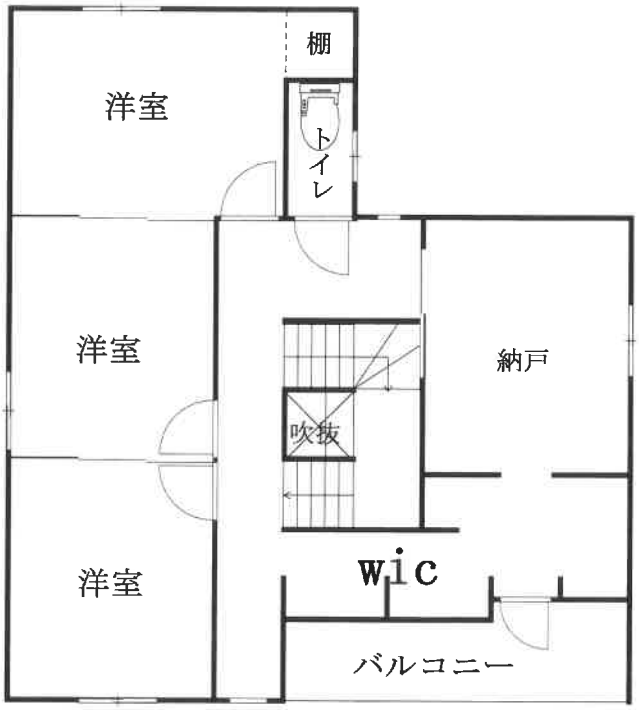


建物間取図(概略)

１階



２階



対象不動産の写真



A



B