令和　８年（ケ）第　　５２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	6, 880, 000 5, 504, 000	一括	1, 376, 000	41, 308	0
1	2, 940, 000				
2	3, 940, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　あま市坂牧日吉

　　地　　番　　３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．４０平方メートル

２　所　　在　　あま市坂牧日吉　３４番地１

　　家屋　番号　　３４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．５６平方メートル
　　２階　　５４．６５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　９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　　５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　あま市坂牧日吉

　　地　　番　　３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．４０平方メートル

２　所　　在　　あま市坂牧日吉　３４番地１

　　家屋　番号　　３４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　５６．５６平方メートル
　　２階　　５４．６５平方メートル

令和 8 年(ケ)第 52 号

令和 8 年 3 月 17 日受理

令和 8 年 5 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

令和　8年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

1　所　　在　　あま市坂牧日吉

　　地　　番　　34番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　125．40平方メートル

2　所　　在　　あま市坂牧日吉　34番地1

　　家屋　番号　　34番1

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　　56．56平方メートル
　　2階　　54．65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　　種　類： □ある　　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
■近隣居住者	1　債務者兼所有者は、令和８年２月ころまでは物件２建物に居たと思いますが、最近は見ていません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■占有関係について

1　令和８年３月２３日にポストに投函した郵便物（照会書）が、同４月２２日の現況調査時に室内ダイニングテーブル上に置かれていたこと、その他複数の債務者兼所有者宛ての郵便物が存在していること、住民票の異動がないこと、ライフラインは停止しており主要家電等は存しないこと及び現認使用状況等から２枚目のとおり認定した。

■物件１土地の現況について

1　西側を道路に接する南東角が斜めになっているほぼ長方形の宅地である（土地建物位置関係図（概略）参照）。

2　境界については、南東角の境界杭以外の境界杭を確認することができた。

■物件２建物の現況について

1　登記記録全部事項証明書によれば、平成１５年９月３０日新築の木造瓦葺２階建ての建物あることが認められる。

2　室内は、全体的にクロスに黄ばみがあり、紙タバコの空箱、ライター及び灰皿が存していたことから、タバコによるものだと思慮する。また、リビング・ダイニング、２階廊下にはクロスの剝れを散見されたが、洋室３にはペット用のトイレが存したことからペットを放し飼いで飼育しており、ペットによるものであると思慮する。その他、リビング・ダイニングの床の傷みも散見され、経年相応の傷みや汚れに比べて管理状態はやや劣る。

3　リビング・ダイニングには床暖房が設置されているようであるが、使用可能か否かは不明である。

（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　3月18日　（水） 9:00　－　9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書、公図及び建物図面等交付申請
R8年　3月23日　（月）	郵便	あま市役所に対し、債務者兼所有者の住民票の写し交付申請
R8年　3月23日　（月） 13:45　－　14:05	物件所在地	現地確認、物件１土地及び物件２建物（外観）の写真撮影、近隣居住者より聴取、照会書ポストに投函
R8年　4月13日　（月）	郵便	債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R8年　4月22日　（水） 11:30　－　12:30	物件所在地	現地確認、物件１土地及び物件２建物（室内）の写真撮影、間取確認、評価人同行
R8年　4月23日　（木） 9:00　－　9:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書及び公図交付申請
R8年　4月28日　（火） 9:00　－　9:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書交付申請

（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

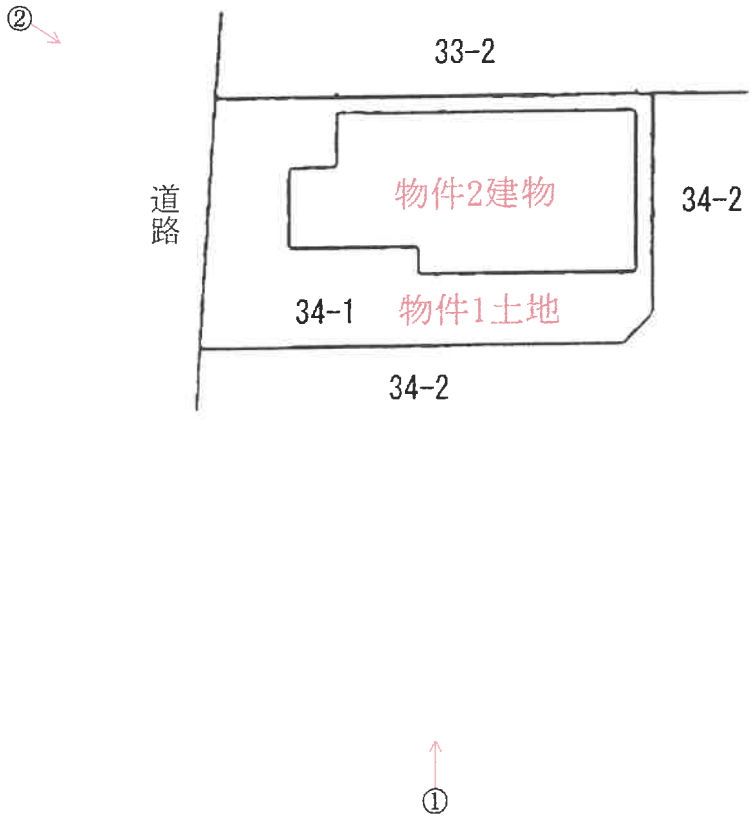
休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和　８年　４月２２日

目的物件は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。なお、目的物件が施錠されていることが予測されたので、開錠技術者を同行した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

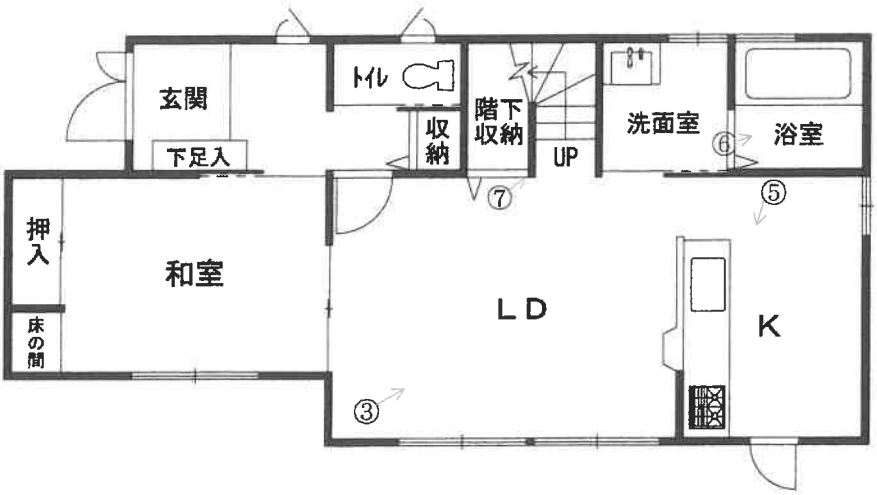
土地建物位置関係図（概略）



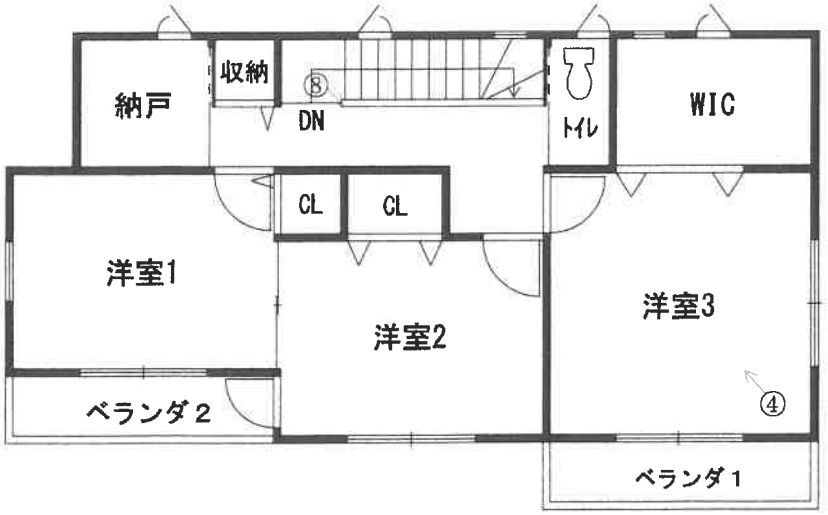
写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）

N



1階



2階

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



①　物件１土地を含む物件２建物の外観



②　物件１土地を含む物件２建物の外観



③　リビング・ダイニング



④　洋　室３



⑤　キッチン



⑥　浴　室



⑦　リビング・ダイニングクロスの状況



⑧　２階廊下のクロスの状況

令和８年（ケ）第５２号
令和８年　３月２３日受　　理
令和８年　４月２２日現地調査
令和８年　４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

小林　純

第１　評価額

一　括　価　格	
金　６，８８０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，９４０，０００　円
物件２（建物）	金　３，９４０，０００　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	あま市坂牧日吉 ３４番１ 宅地 １２５．４０平方メートル	同左
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	あま市坂牧日吉　３４番地１ ３４番１ 居宅 木造瓦葺２階建 １階　５６．５６平方メートル ２階　５４．６５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	名鉄津島線「甚目寺」駅　南方　道路距離約2.0ｋｍ あま市巡回バス「坂牧」停留所　西方　道路距離約750m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほかに共同住宅や農地等も見られる住宅地域	
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 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 第一種住居地域 60% 200% － 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積　125.40㎡ 間口　約8.4m、奥行　約15m 形状　ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、西側で幅員約5mの舗装公道（あま市道・大治町道）に、ほぼ等高に接面している（建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 本件土地の東側、南側及び北側は住宅、西側は市道である。	
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　引込可（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45年まで遡って調査した結果、昭和45年、61年及び平成13年頃は、いずれも農地であった模様である。その後、平成15年頃に本件建物の新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる有害物質を含むかは不明である。	
特記事項	本件土地周辺は平成22年頃に下水道が供用開始されているが、本件土地についてはマスが設置されておらず、個別浄化槽を使用している模様である。下水道の使用等の詳細については確認を要する（問合せ先：あま市役所下水道課）。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 あま市防災ハザードマップによると、新川、日光川、五条川、福田川、木曽川、庄内川等の浸水想定区域に該当しており、詳細については確認を要する。	

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）平成15年9月30日新築 経 過 年 数　　約 23 年 経済的残存耐用年数　　約　2 年
仕　　様	構　造　木造２階建 屋　根　瓦葺 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、畳等 設　備　水道、都市ガス、浄化槽等 その他　－
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　　４ＬＤＫ＋納戸＋ＷＩＣ （附属資料７　建物間取図のとおり）
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
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	本件建物は新築後約23年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。 ・室内で猫を飼育していた模様であり、建物全体（1階和室を除く）において、壁のクロスにひっかき傷や剥がれ等の汚損が多数見受けられた。 ・1階ＬＤＫ及び2階洋室3を中心に、床のフローリングに損傷が多数見受けられた。 ・2階トイレにおいて、建付不良等による不具合が存する模様であり、引き戸が下レールから外れ、床に傷が刻まれていた。 ・2階ベランダの床において、防水塗装等の劣化が見受けられた。 ・1階キッチンのコンロの五徳が欠損していた。 建物内で喫煙していた可能性がある。 1階和室は、壁が黄緑色であるほか、窓には気泡緩衝材が張り付けられているなど、他の部屋とは異なる様相を呈していた。なお、詳細は不明である。 1階リビングダイニングに、床暖房が存する模様であるが、詳細は不明である。また、その他設備等の不具合についても、詳細は不明である。 築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。なお、詳細については専門家の調査が必要である。

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	74,500	1.00	125.40	0.90	8,410,000

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　あま-13

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
79,000円／㎡	×	100.0／100	×	100／100	×	100／106	＝	74,500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（西向）　1.00

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ　個別格差：方位（西向）　1.00

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	160,000	111.21	0.08	1,420,000

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2年／（経済的残存耐用年数2年＋経過年数23年）｝］×（１－観察減価等30%）＝ 0.08

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	8,410,000	0.50	法定地上権	4,210,000

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

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	8,410,000	−4,210,000		1.00	0.70	2,940,000
2	1,420,000	+4,210,000	0	1.00	0.70	3,940,000
一括価格（合計）						6,880,000

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（あま-13）

所　　在：あま市坂牧阿原９５番２
価　　格：79,000円／㎡
位　　置：名鉄津島線「甚目寺」駅の南方道路距離約1.9ｋｍ
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：247㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側幅員5.0m市道に接面
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

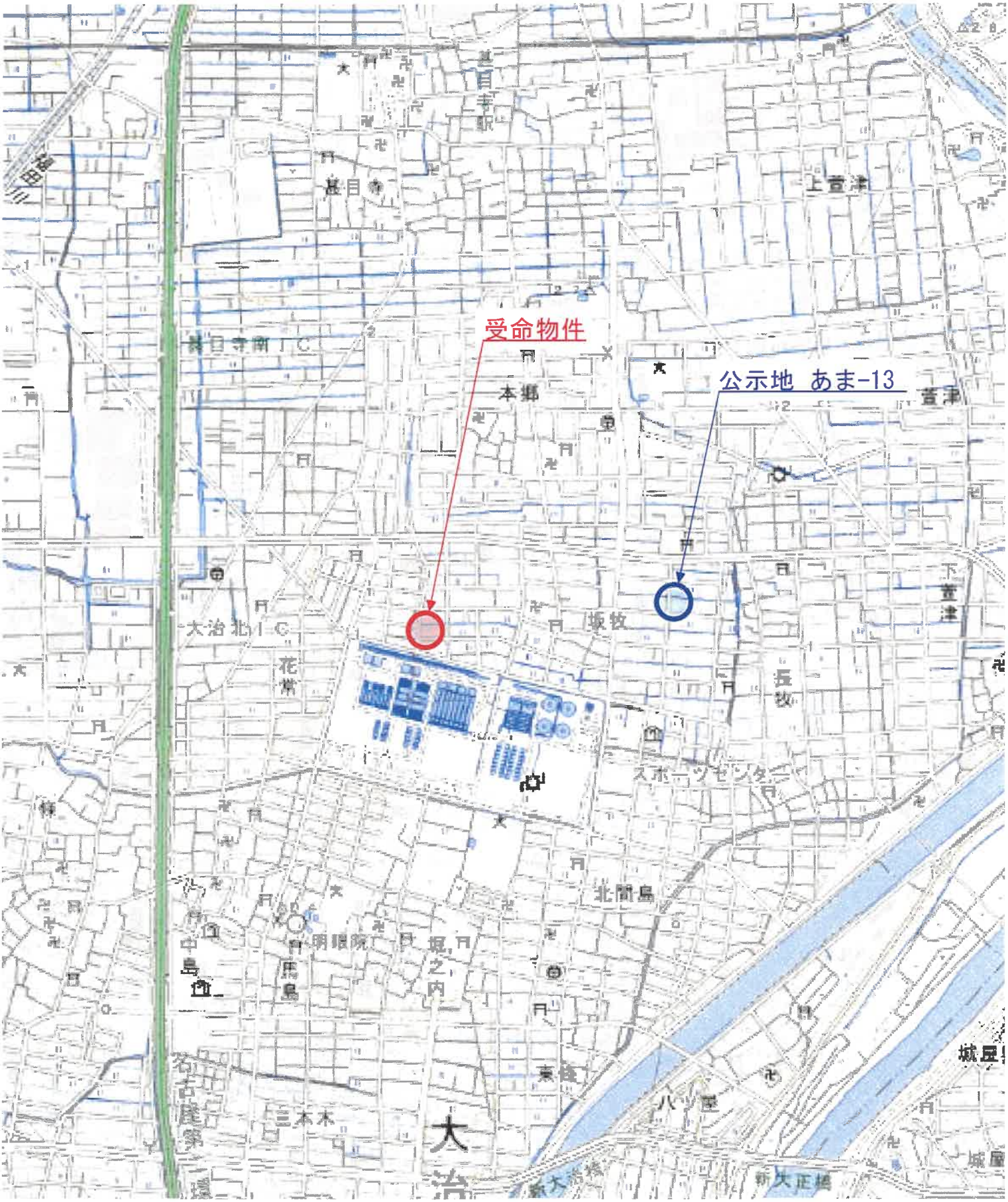
第７　附属資料

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

以　上

位 置 図

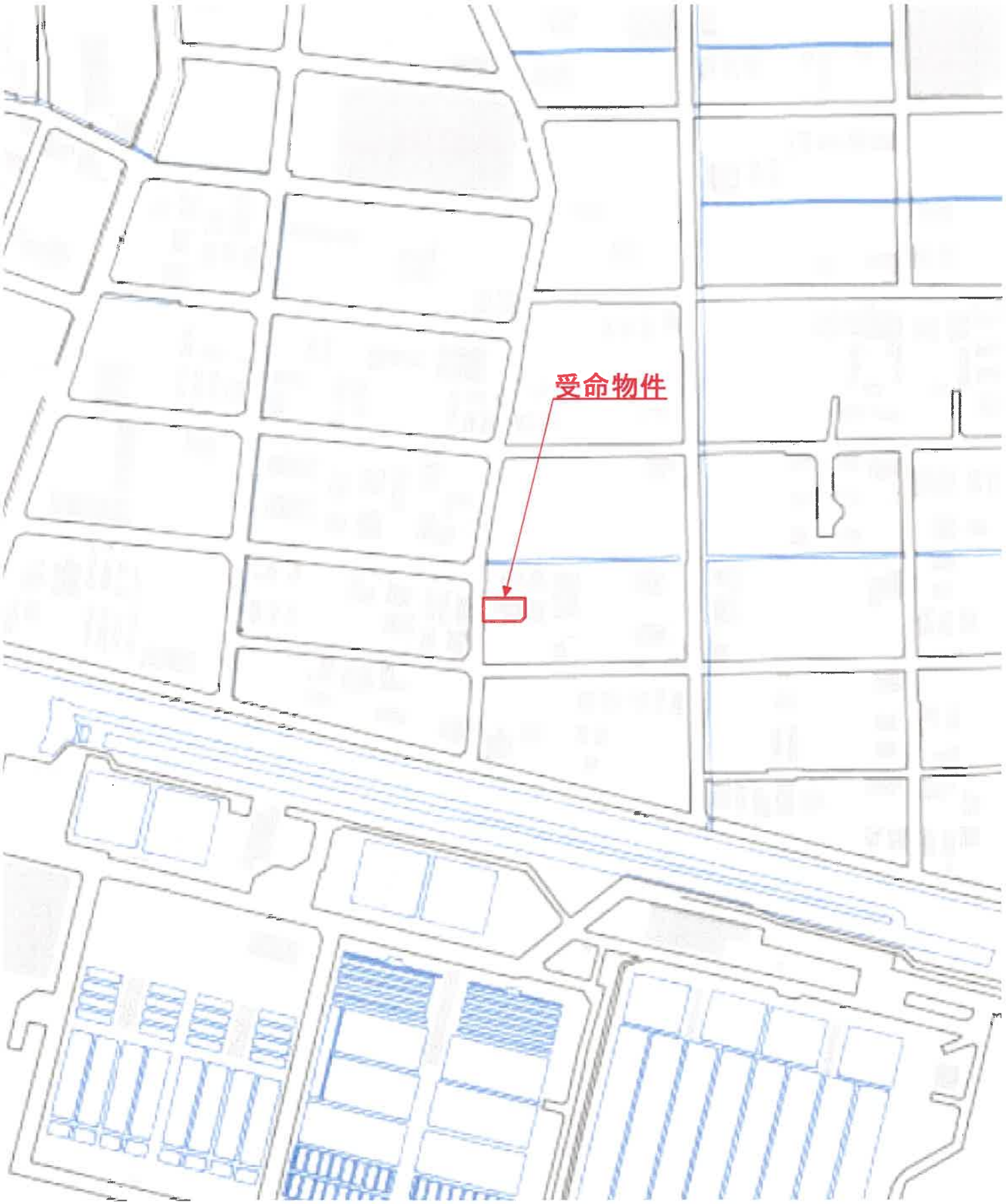
S＝1/15000



出典：国土地理院ウェブサイト

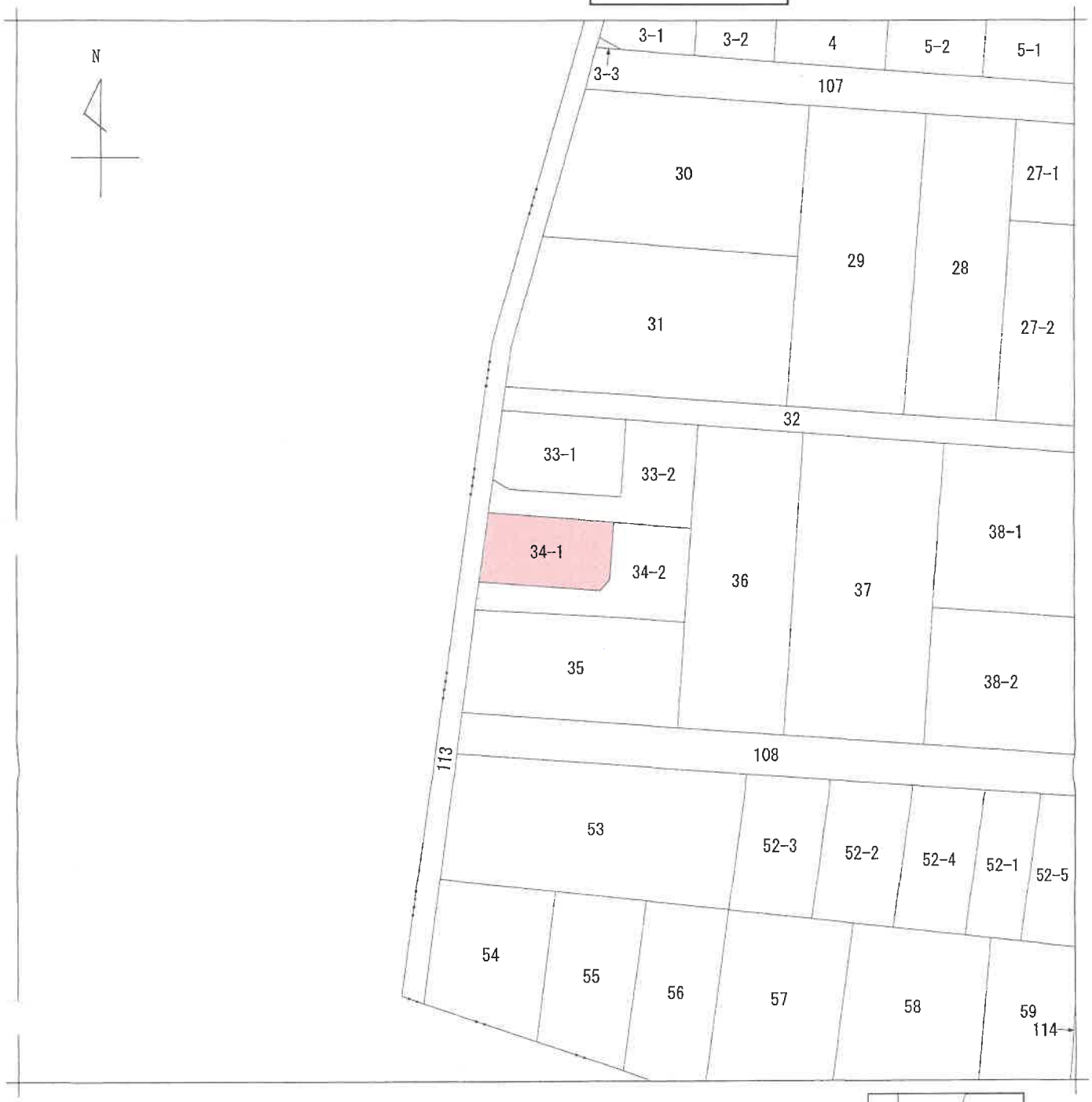
付近案内図

S＝1/2000



出典：国土地理院ウェブサイト

Ａ４判に縮小



（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	あま市坂牧日吉					地番	34番1		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和44年6月4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3月18日

名古屋法務局

請求番号：5-2　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成15年7月10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3月18日　名古屋法務局
登記官

6101647

前 34 後・新

地番	34－1、－2
土地の所在	海部郡甚目寺町大字坂牧字日吉

地積測量図

平成２２年３月２２日行政区画を　あま市と変更

座標求積表

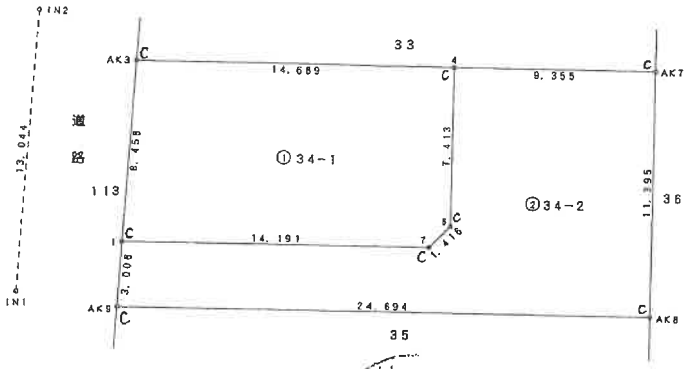
地番	① 34－1			
点名	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn－1) Yn	距離
AK3	87.553	98.887	－661.652917	8.458
1	79.219	97.445	－964.023385	14.191
7	77.660	111.549	－75.407124	1.416
6	78.543	112.655	929.403750	7.413
4	85.910	113.484	1022.490840	14.689
		倍面積	250.811164	
		面積	125.4055820	
		地積	125 ㎡	

地番	② 34－2			
点名	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn－1) Yn	距離
1	79.219	97.445	－136.715335	3.006
AK9	76.257	96.932	－550.089100	24.694
AK8	73.544	121.477	1045.552539	11.395
AK7	84.864	122.781	1518.309846	9.355
4	85.910	113.484	－717.332364	7.413
6	78.543	112.655	－929.403750	1.416
7	77.660	111.549	75.407124	14.191
		倍面積	305.728960	
		面積	152.8644800	
		地積	152 ㎡	

合計面積　278.2700620

引照点一覧表

点名	種類	X座標	Y座標
IN1	側溝に刻み	77.410	92.379
IN2	側溝に刻み	90.259	94.630





概略図

記号	境界標の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
W	木杭
Z	刻み
B	鋲
PL	プレート
不	計算点（不設点）

名古屋法務局 甚目寺出張所 85.7.10 処理

A４判に縮小

（会員専用）

作製者	[redacted]	平成15年6月27日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（愛知県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：5-3

登記年月日：平成15年12月17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3月18日　名古屋法務局
登記官

6201944

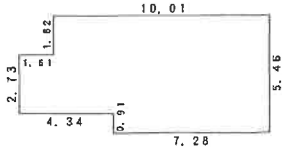
各階平面図

建物図面

家屋番号	34-1
建物の所在	海部郡甚目寺町大字坂牧字日吉３４番地１

平成２２年３月２２日行政区画を　あま市と変更

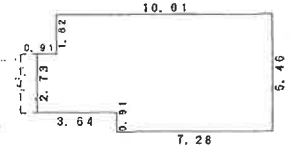
1階



求積表

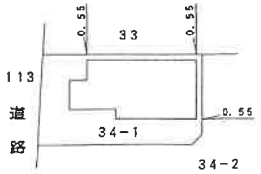
10.01	× 1.82	=	18.2182
11.62	× 2.73	=	31.7226
7.28	× 0.91	=	6.6248
	合計		56.5656
	床面積		56.56㎡

2階



求積表

10.01	× 1.82	=	18.2182
10.92	× 2.73	=	29.8116
7.28	× 0.91	=	6.6248
	合計		54.6546
	床面積		54.65㎡



N



A４判に縮小

（会員専用）

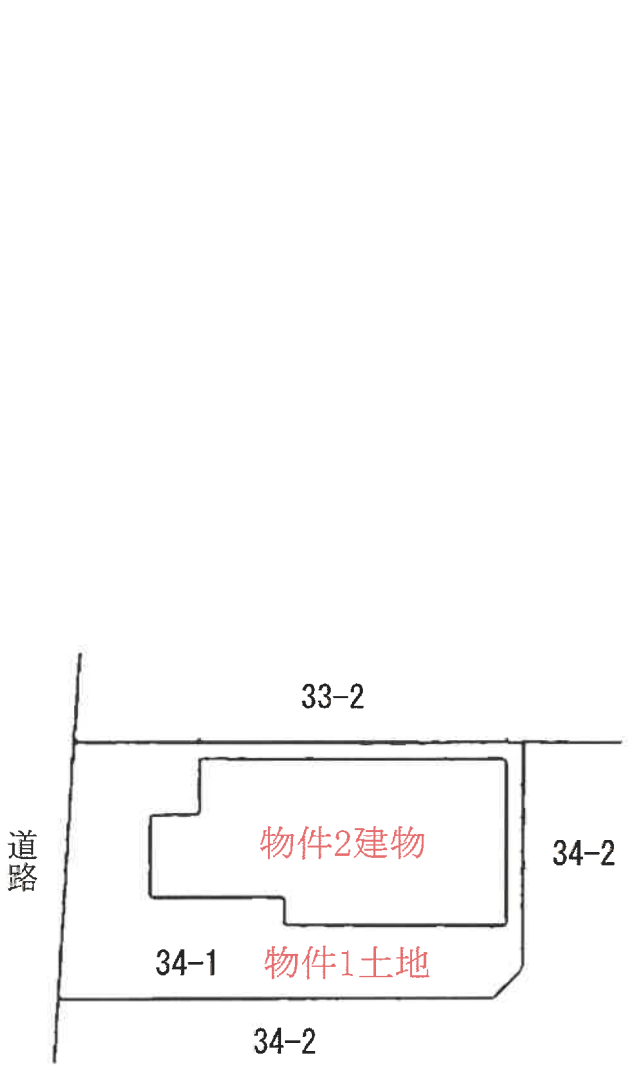
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（平成15年12月17日作製）
（愛知県土地家屋調査士会用紙）

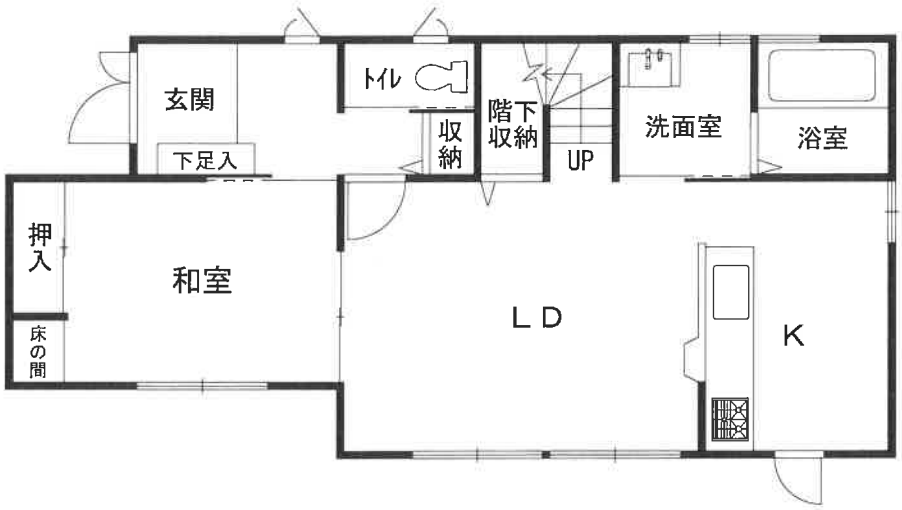
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：5-4

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）


N
玄関
下足入
トイレ
収納
階下収納
UP
洗面室
浴室
押入
和室
床の間
L D
K
1階
納戸
収納
DN
トイレ
WIC
CL
CL
洋室1
洋室2
洋室3
ベランダ
ベランダ
2階

現況写真

物件2建物

①



物件2建物

②

