

注 意 書

本件の3点セットの構成は次のとおりです。

- ① 公告書
- ② 物件明細書
- ③ 現況調査報告書（令和7年（ヌ）第48号（本件
関連事件））
- ④ 評価書（令和7年（ヌ）第48号（本件関連事件））

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 1月 7日から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21日 午前 9時30分 場 所 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前10時30分 場 所 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 1月28日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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 7年12月16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	15, 470, 000 12, 376, 000	一括	3, 094, 000	77, 096	21, 601
1	4, 980, 000				
2	10, 490, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 春日井市気噴町五丁目 | | |
| | 地 番 | 4番19 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 162.33平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市気噴町五丁目 4番地19 | | |
| | 家屋 番号 | 4番19 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル | |
| | | 2階 | 48.02平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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】

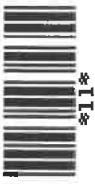
本件所有者が占有している。

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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 春日井市気噴町五丁目 | |
| | 地 番 | 4番19 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 162.33平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 春日井市気噴町五丁目 4番地19 | |
| | 家屋 番号 | 4番19 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 48.02平方メートル |



本現況調査報告書を令和7年(ケ)第109号
事件に使用した。

令和 7 年(ヌ)第 48 号

令和 7 年 5 月 22 日受理

令和 7 年 6 月 30 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

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 春日井市気噴町五丁目 | | |
| | 地 番 | 4 番 1 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 2 . 3 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日井市気噴町五丁目 4 番地 1 9 | | |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 8 . 0 2 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（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 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) Aが物件2建物に居住しています。

(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

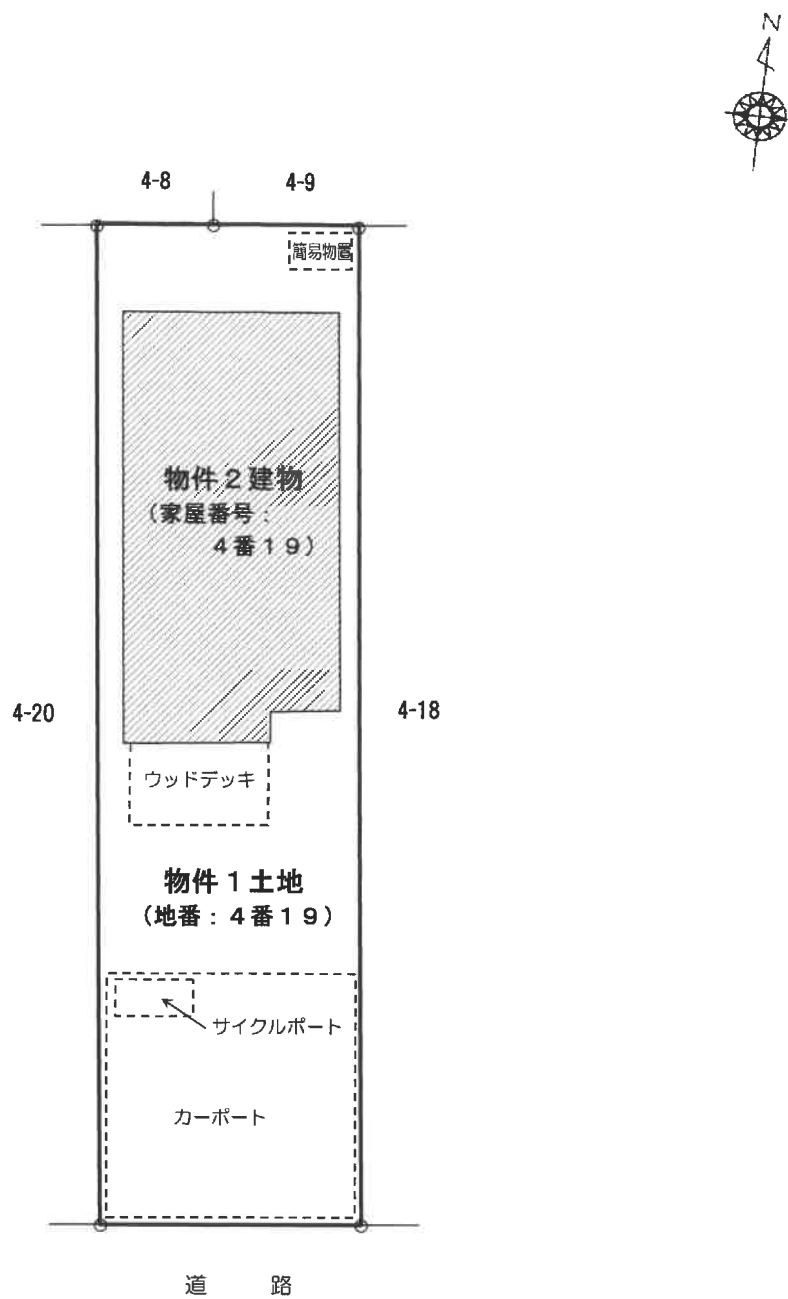
- 1 物件1土地及び物件2建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており、南側で道路に接している。
 - (2) 土地建物位置関係図(6枚目)の「○」で示した箇所付近に境界標とみられる杭を確認した。また、南側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されていた。
 - (3) 物件1土地の周囲一帯は、南方向への下り勾配となっている。このため、同土地内に高低差(段差)が設けられており、同土地北部(物件2建物敷地部分)は同土地南部(駐車場部分)よりも約1.4メートル高くなっている。
 - (4) 物件1土地に設置されている工作物及び動産は次のとおりである(設置場所は土地建物位置関係図(6枚目)参照)。
 - ア カーポート(写真1)
 - イ サイクルポート(写真1)
 - ウ ウッドデッキ(写真2)
 - エ 簡易物置
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 2階上部に小屋裏物置が設けられている(写真7)。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。また、D(ダイニング)壁面に何らかの装置を取り外した跡があり、当該壁面が損傷していた(写真8)。
- 4 その他
立入調査時において、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月26日 (月) 11:00-11:20	春日井市役所	関係人の住民票の写し及び物件1土地ほかの評価証明書取寄
7年 5月26日 (月) 14:10-14:30	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)
7年 5月26日 (月) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年 5月30日 (金)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年 6月12日 (木) 16:00-16:20	目的物件所在地	全戸不在につき立入調査中止, 立入調査期日通知書を玄関ドアに貼付, 簡易測量, 写真撮影(屋外), 評価人同行
7年 6月17日 (火) 11:30-12:40	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内外), 近隣居住者より聴取, Aあて照会文書差置(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 7年 6月17日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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合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）

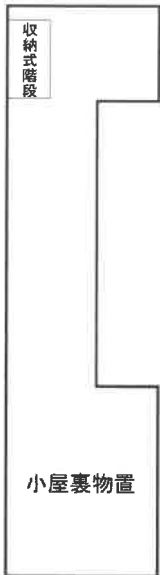


※ 「○」は境界杭等の位置を示す。

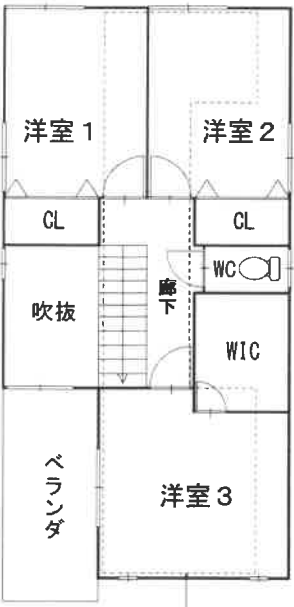
建物間取図（概略）



【1階】

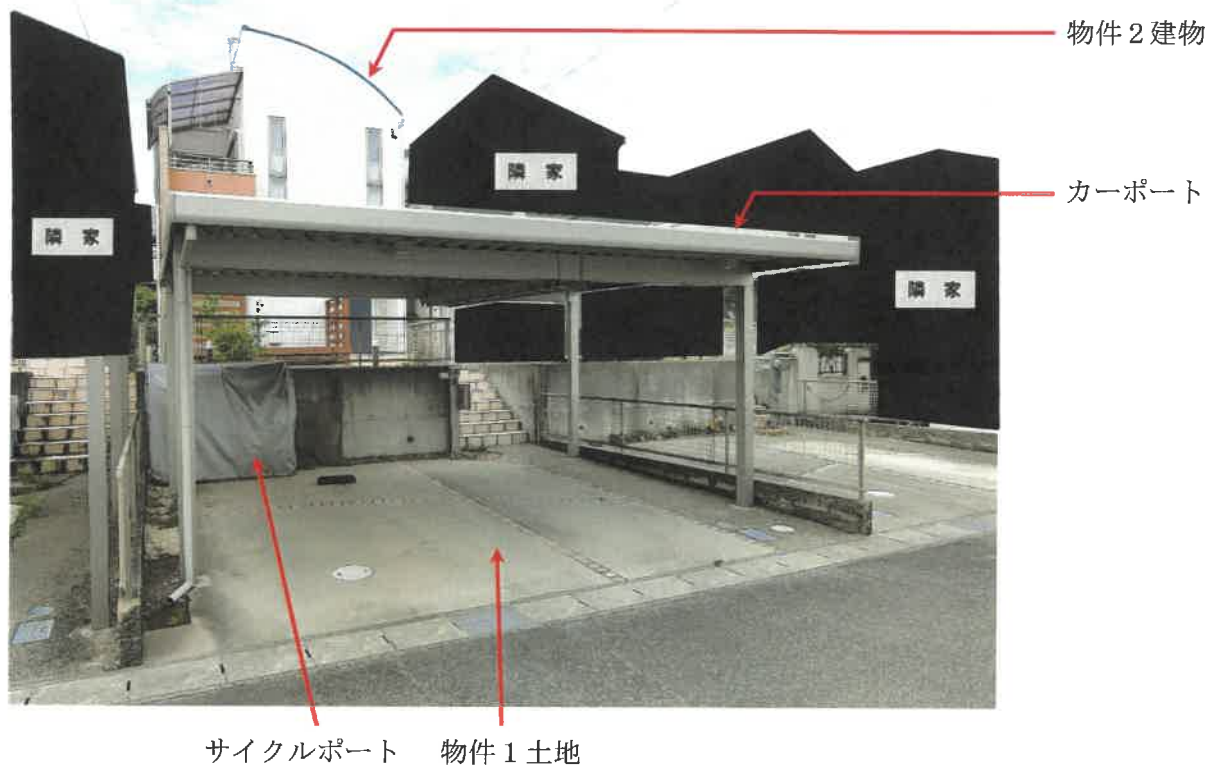


【2階】



小屋裏物置

1 物件1土地及び物件2建物の外観（南方向から撮影）



2 物件1土地及び物件2建物の外観（南東方向から撮影）



3 物件1 土地及び物件2 建物の外観（北西方向から撮影）



物件2 建物

4 物件2 建物内部の状況（L（リビング）・D（ダイニング））



5 物件2建物内部の状況（K（キッチン））



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（小屋裏物置）



8 物件2建物内部の状況（壁面の損傷・D（ダイニング））



本評価書を令和7年(令)第104号
事件に使用した。



令和7年(又)第48号
令和7年 5月28日 受 理
令和7年 6月17日外 現地調査
令和7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

後 藤 龍

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,980,000円
物件2(建物)	金 10,490,000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 地目 地積	春日井市気噴町五丁目 4番19 宅地 162.33m ²	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	春日井市気噴町五丁目4番地19 4番19 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.96m ² 2階 48.02m ²	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	J R 中央本線「高蔵寺」駅の南西方、道路距離約 1.2 km。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、アパート等が見られる住宅地域。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% — 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地積 162.33㎡ 間口 約6.7m 奥行 約25.0m 形状 長方形	
接面道路の状況	南側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号）に等高接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物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 ガス配管 下水道	あり あり あり
土壤汚染の可能性の調査	登記記録及び過去の住宅地図(昭和45年版、平成元年版)による調査からは、対象地が過去に工場等土壤汚染の可能性のある用途で利用された形跡は見られなかった。又、対象地及びその周辺には、土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はない。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・春日井市備付けの各種ハザードマップによると、対象地は、洪水の浸水想定区域に該当している。又、南側市道辺りは、雨水出水の浸水想定区域にも該当している。 ・物件1土地の南端には、カーポートが設置されている。又、カーポート内にサイクルポート、物件1土地の北東端に簡易物置が置かれていた。 ・カーポート部分は南側市道と等高であるが、それより北側の物件2建物敷地部分は約1.4m高くなっている。	

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)	平成18年3月30日新築	
	経 過 年 数	約19年	
	経済的残存耐用年数	約11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	クロス ほか	
	天 井	クロス ほか	
	床	フローリング ほか	
	設 備	電気、上水道、下水道、都市ガス ほか	
そ の 他	—		
床面積(現況)	1階	57.96㎡	
	2階	48.02㎡	
	(計)	105.98㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	3LDK＋納戸＋WIC＋小屋裏物置 (附属資料「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	現況調査報告書の記載のとおり。		
特 記 事 項	・室内では、経年相応の劣化のほか、ダイニングの西側の壁面に損傷が見られた。		
	・2階上部に小屋裏物置があり、出入りのための収納式階段が洋室1の天井に設置されていた。尚、天井高は約1.3m(現況概測)であったため、登記上の階数、床面積には算入されないものと思われる。		
	・南側にウッドデッキが設置されていた。		

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	102,000	1.06	162.33	0.90	15,800,000

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 春日井-38

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 99,400 \text{ 円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/100 & \times 100/99 = & 102,000 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

◇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、交通接近、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位(南)1.06

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	180,000	105.98	0.33	6,300,000

ウ 現価率

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} + \text{経過年数 } 19 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価等 } 15\%) = 0.33$$

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	15,800,000	0.55	法定地上権	8,690,000

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	15,800,000	－8,690,000		1.00	0.70	4,980,000
2	6,300,000	＋8,690,000	0	1.00	0.70	10,490,000
一 括 価 格 (合計)						15,470,000

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

地価公示価格等 春日井-38

所 在 : 春日井市大留町5丁目19番4
価 格 : 99,400 円/㎡
位 置 : JR中央本線「神領」駅の東方、道路距離約1.4 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北側幅員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200%)
地域の概要 : 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

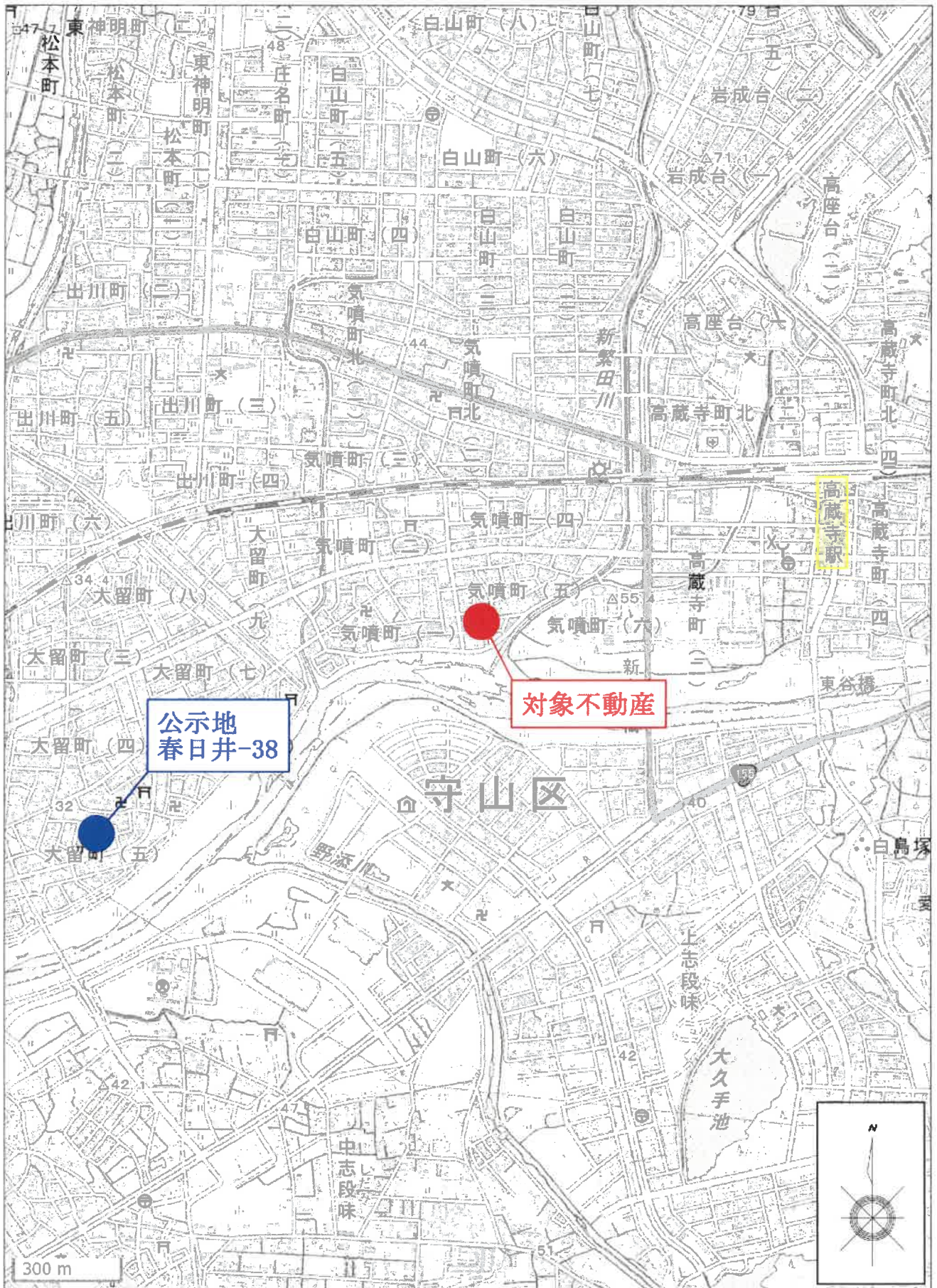
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

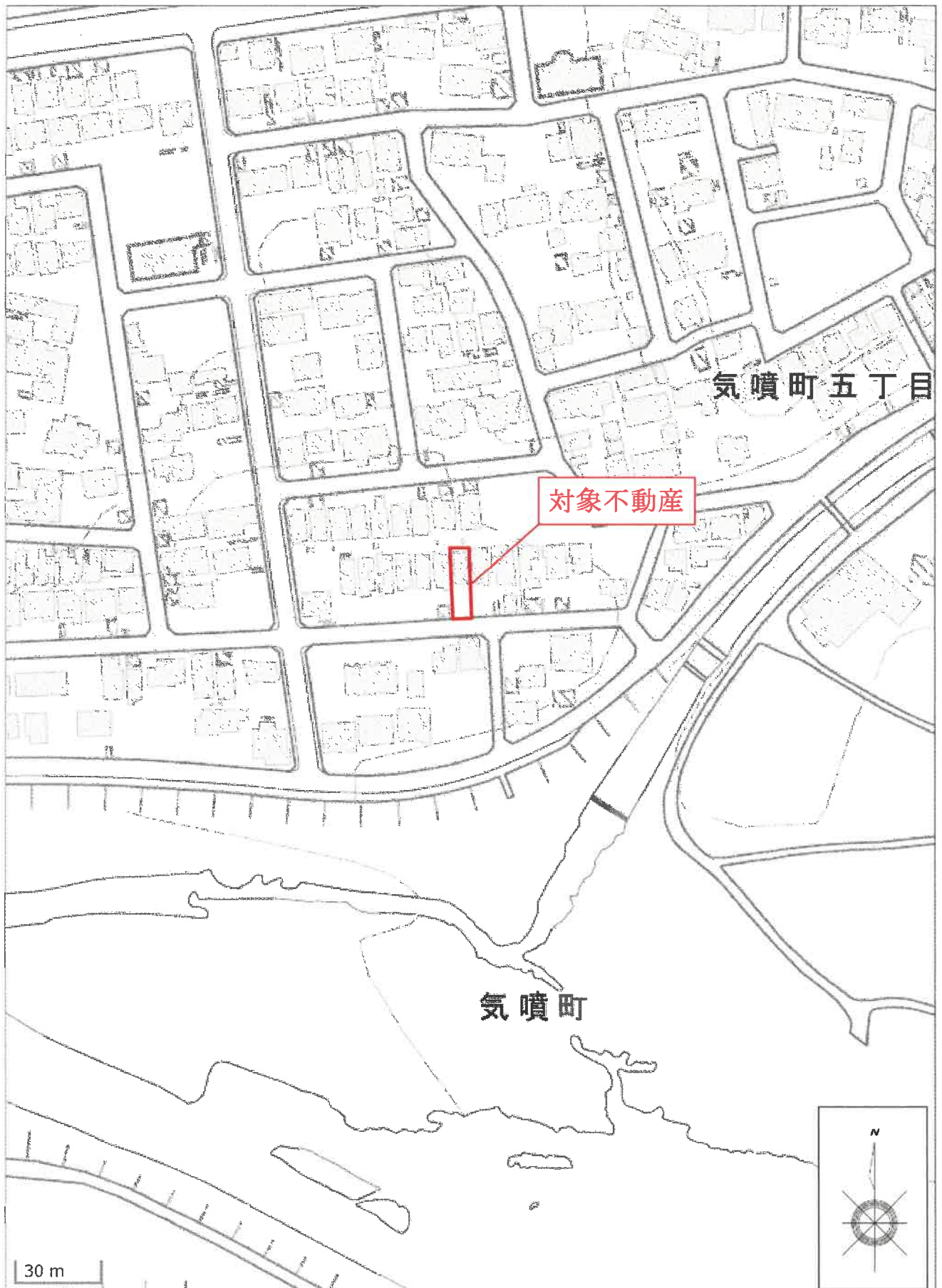
附 属 資 料

位置図



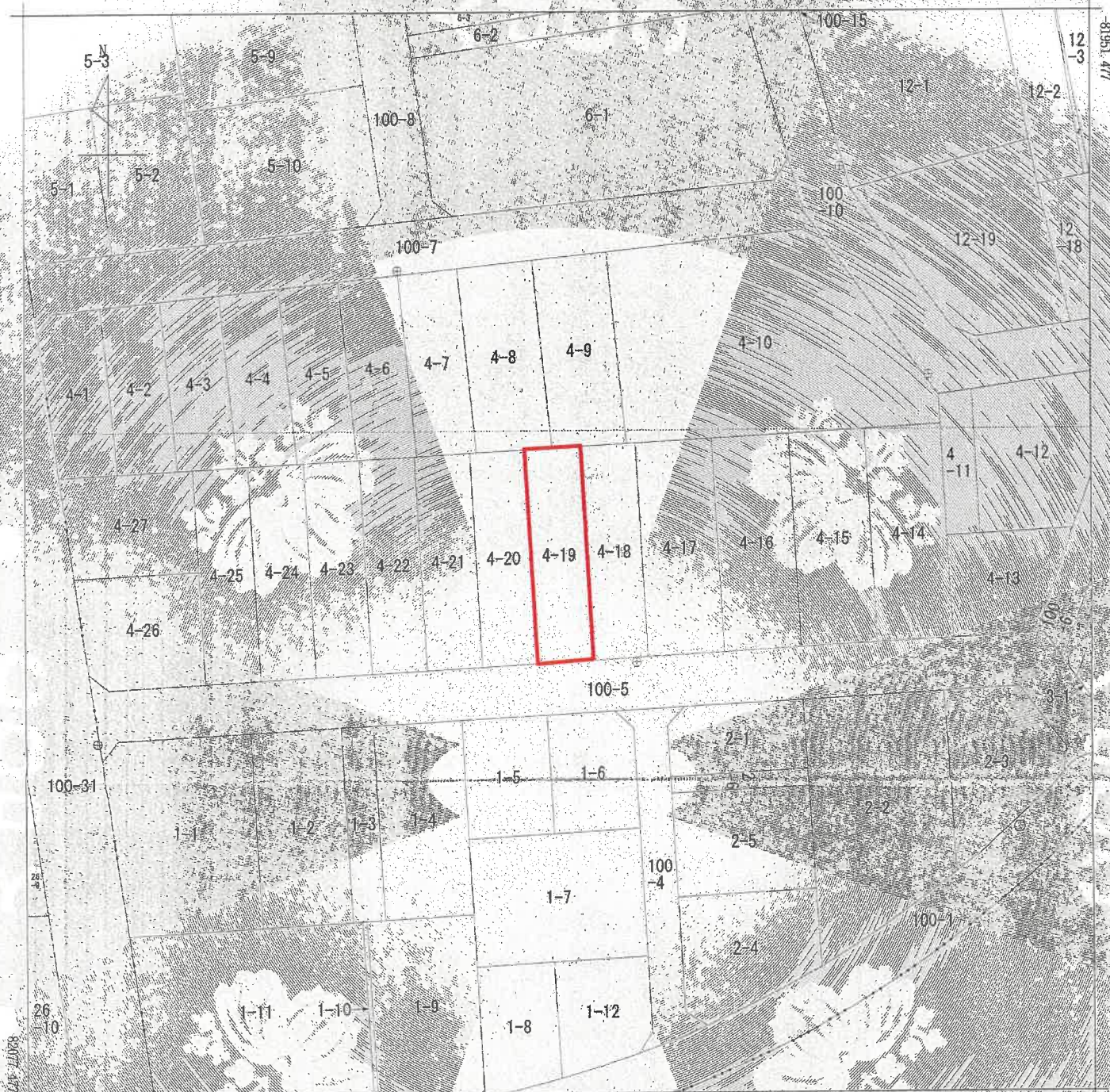
出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



出典：国土地理院地図

※地理院地図に対象不動産の位置等を追記して掲載



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
気喰町5丁目
気喰町
1丁目

請求 部分	所在	春日井市気喰町五丁目				地番	4番19			
出 縮 力 尺	1/500	精度 区分	甲二	地番 系統 番号 又は 記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	1地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成22年11月20日				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年11月22日			補 記 事 項	

これは地図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直轄)

令和7年4月10日

大津地方方法務局

地図整理番号：M30131

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成18年5月16日

07-09812

A 4 判に縮小

これは図面に記録されてく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4月10日 大津地方法務局

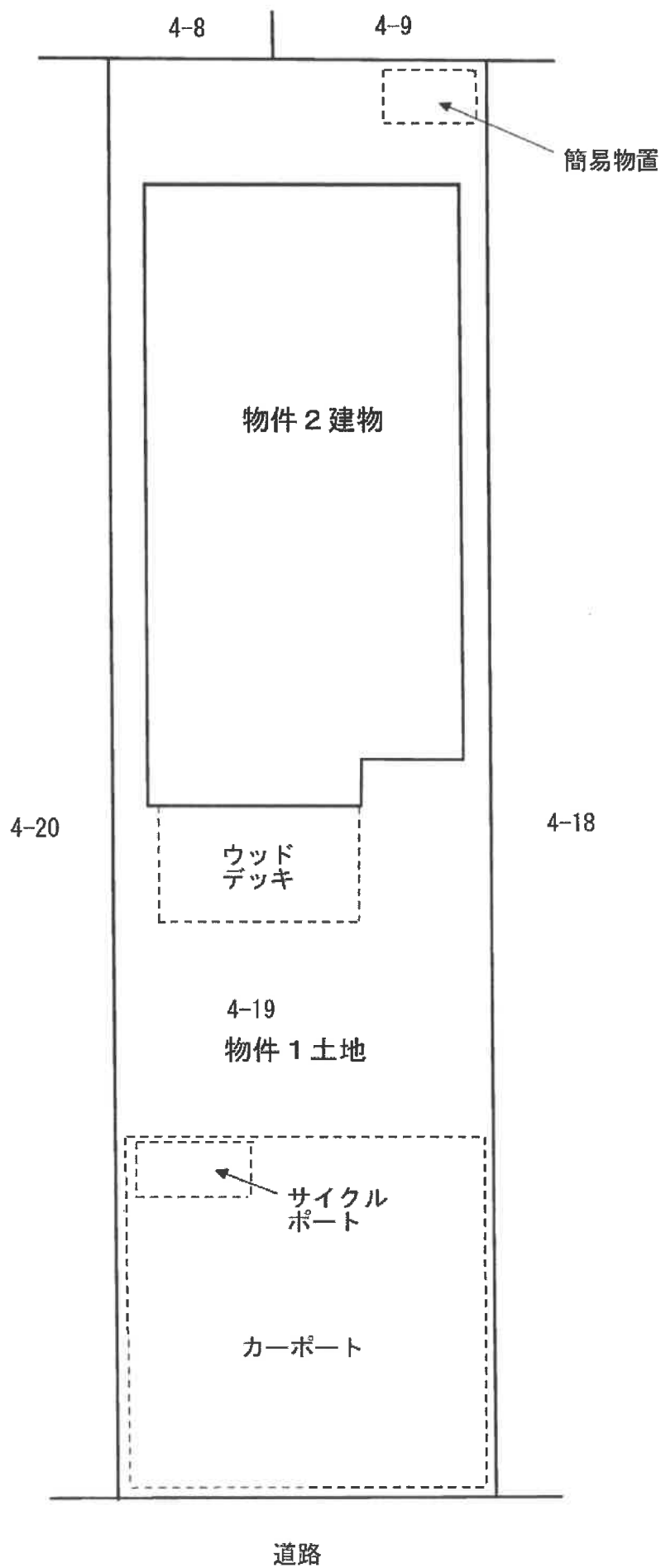
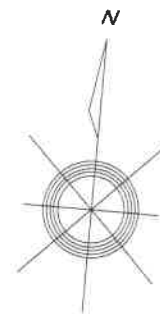
天津地方務局

御品

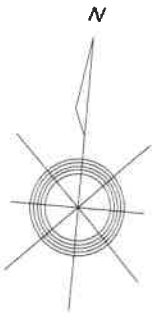
地圖整理番号: M30132

[illegible]

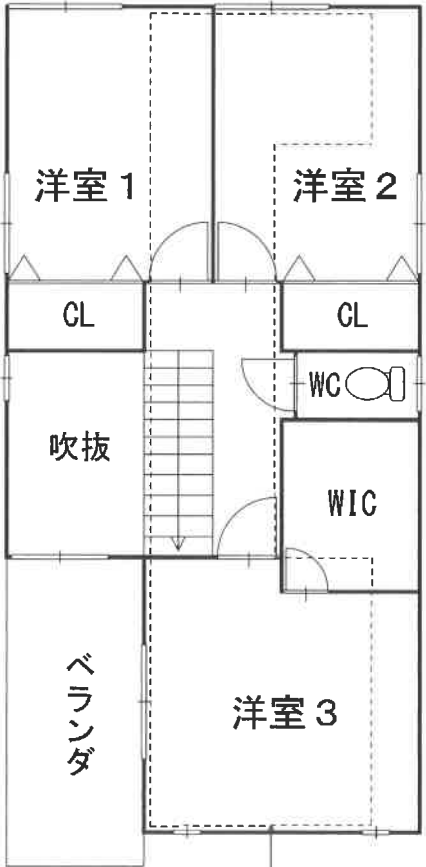
土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



【 1 階】



【 2 階】

小屋裏物置

カーポート



写真1

サイクルポート

物件2建物



写真2