

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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 7年10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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 7年10月29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 7年10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9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	12, 720, 000 10, 176, 000	一括	2, 544, 000	105, 141	24, 370
1	3, 180, 000				
2	9, 540, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区九番町四丁目 | | |
| | 地 番 | 2番67 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 43.30平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区九番町四丁目 2番地67 | | |
| | 家屋 番号 | 2番67 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 16.66平方メートル | |
| | | 2階 | 30.12平方メートル | |
| | | 3階 | 23.39平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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 | 名古屋市港区九番町四丁目 | | |
| | 地 番 | 2番67 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 43.30平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区九番町四丁目 2番地67 | | |
| | 家屋 番号 | 2番67 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 16.66平方メートル | |
| | | 2階 | 30.12平方メートル | |
| | | 3階 | 23.39平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 102 号

令和 7 年 5 月 29 日受理

令和 7 年 7 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 成 田 慎 一

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 名古屋市港区九番町四丁目 | | |
| | 地 番 | 2番67 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 43.30平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 名古屋市港区九番町四丁目 2番地67 | | |
| | 家屋 番号 | 2番67 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 16.66平方メートル | |
| | | 2階 | 30.12平方メートル | |
| | | 3階 | 23.39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 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、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 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
☒ 債務者兼所有者	物件2建物には,私と彼氏が暮らしています。 物件2建物に改装や増築をしたことはありません。 物件2建物に太陽光発電システムは設置していません。 物件2建物に屋根裏収納はありません。 物件2建物に不具合な所はありません。 物件2建物では,中型犬を2匹飼育しています。 私と彼氏はたばこを吸います。 彼氏は,私の体調が悪いとき,住宅ローンの支払いに協力してくれたことはありますが,特に同人との間で建物を使用する対価等の取り決めはしていません。 隣地との間で土地の境界に争いはありません。 この付近は,酷い雨が降っても冠水はしません。

(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

- 1 物件1土地は、同2建物の敷地として使用されており、南側、南西側及び西側を道路に各面している。
- 2 物件2建物は、令和4年9月新築の木造スレートぶき3階建の居宅であるが、建物内は物が雑然と置かれており、一部傷や汚れが見受けられた。
- 3 物件1土地付近に存した杭の状況、隣地や道路との位置関係及び概測の結果等から、同土地の形状については、土地建物位置関係図（概略）のとおりのもものと認めた。
- 4 物件1土地にかかる法令上の制限や土壤汚染の有無の可能性については、評価人の評価書参照
- 5 債務者兼所有者の陳述及び物件2建物内の状況等から、同建物は、現在、同人が、居宅として使用し、占有しているものと認めた。
- 6 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目及び3枚目のとおりである。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月4日 (水) 18:00-18:15	物件所在地	現地確認, 写真撮影 (外観), 債務者兼所有者から聴取
R7年6月11日 (水)	郵便	債務者兼所有者に対し, 立入調査期日告知
R7年6月18日 (水) 15:30-16:10	物件所在地	物件1土地及び同2建物の立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者から聴取, 評価人同行
R7年6月19日 (木) 15:30-15:40	名古屋法務局	公図, 地積測量図及び建物図面各取り寄せ

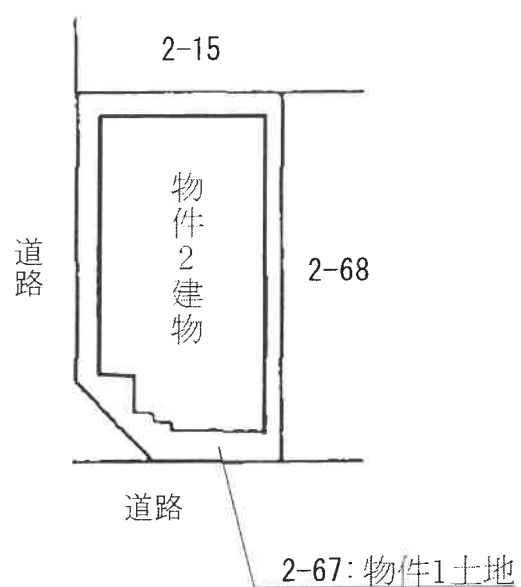
(特記事項)

☒ 令和 7 年 6 月 1 8 日
 対象物件が全戸不在で施錠されている場合に備えて, 解錠業者及び立会人を同行して臨場した。

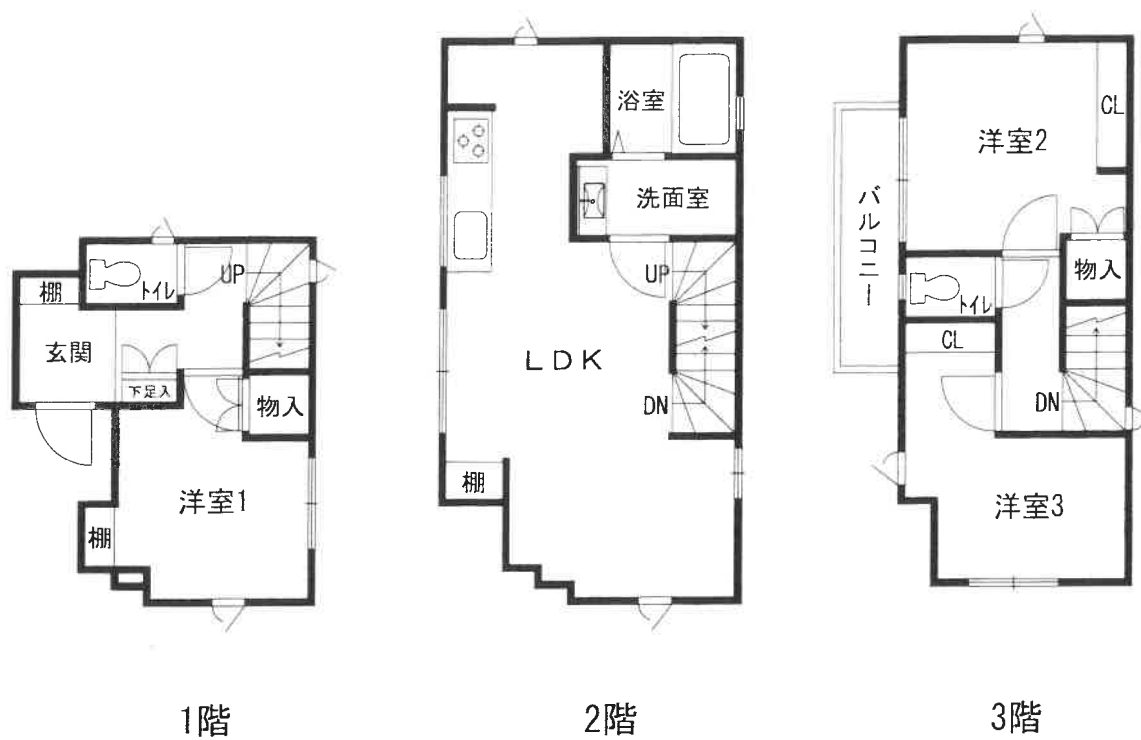
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



間取図（概略）



①

物件1土地及び同2建物

(南西より撮影)



②

同 上

(南方より撮影)



(8 枚目)

③

リビング



④

洋室 2



⑤

キッチン



⑥

浴室



令和7年（ケ）第102号
令和7年6月6日受理
令和7年6月18日現地調査
令和7年7月18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 12,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,180,000 円
物件2 (建物)	金 9,540,000 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	名古屋市港区九番町四丁目 2番67 宅地 43.30平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	名古屋市港区九番町四丁目 2番地67 2番67 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 16.66平方メートル 2階 30.12平方メートル 3階 23.39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	地下鉄名港線「東海通」駅 北西方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 31m高度地区、緑化地域、宅地造成等工事規制区域 第3種臨海部防災区域、津波災害警戒区域 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内（要安全配慮区域）
画地条件	地積 43.30㎡ 間口 約5m、奥行 約9m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	本件土地は、南側で幅員約4.5mの舗装市道に、西側で幅員約4.0mの舗装市道に、それぞれ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。 本件土地の東側及び北側は住宅、西側及び南側は市道である。	
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 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、過去の住宅地図を昭和34年まで遡って調査した結果、昭和34年頃は住宅、昭和40年頃は鉄工所、平成2年及び平成30年頃は住宅または住宅兼事業所等であった模様であるが、確定はできない。その後、令和4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	本件土地の南東側に設置されているエアコンの室外機が東側隣地（2番68）に越境している可能性を有する。 本件土地は、建築基準法により前面道路幅員による容積率制限を受けて、基準容積率が約180%以下となっている。 本物件は、準防火地域における準耐火建築物の模様であり、基準建ぺい率が70%に緩和されている。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 名古屋市浸水実績図によると、平成12年の東海豪雨及び平成25年の集中豪雨による浸水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）令和4年9月15日新築 経 過 年 数 約 3 年 経済的残存耐用年数 約 22 年
仕 様	構 造 木造3階建 屋 根 スレートぶき 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 水道、都市ガス、下水等 その他 ー
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 建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状 態	やや劣る
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3年が経過しており、概ね経年相当の汚損等が認められた。ただし、1階洋室1及び2階LDKを中心に、多くの日用品や物等が雑然と置かれており、床及び壁等において目視可能な範囲が限られ、汚損等の詳細を確認できない箇所も散見された。 室内で犬2匹を飼育し、また喫煙もしている模様である。 本件建物の設備等の不具合についての詳細は不明である。 本件建物1階部分の駐車スペースは、大型車等のサイズは収まらないことに注意が必要である。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	161,000	1.14	43.30	1.00	7,950,000

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 名古屋港-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 173,000\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/109 & \times & 100/99 & = & 161,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：方位（南向） 1.09

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：方位（南向） 1.09 × 角地 1.05 = 1.14

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	151,000	70.17	0.75	7,950,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}22\text{年} + \text{経過年数}3\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}15\%) = 0.75 \end{aligned}$$

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	7,950,000	0.50	法定地上権	3,980,000

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	7,950,000	-3,980,000		1.00	0.80	3,180,000
2	7,950,000	+3,980,000	0	1.00	0.80	9,540,000
一括価格 (合計)						12,720,000

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（名古屋港-6）

所 在：名古屋市港区九番町4丁目13番4外
価 格：173,000円／㎡
位 置：地下鉄名港線「東海通」駅の北西方道路距離約350m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：156㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側幅員4.5m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%）
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート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

以 上

位置図

S=1/15000



付近案内図

S=1/2000





(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。



A 九番町 5 丁目

請 求 部 分	所 在	名古屋市港区九番町四丁目				地 番	2番67			
出 力 尺	縮尺不明	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 事 記 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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年4月9日

福岡法務局

地図整理番号：M70728

登記官

登記年月日：令和4年5月12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。

(名古屋法務局熟田出張所管轄)

令和7年4月9日

福岡法務局

登記官

地図整理番号：M70729

土地所在図

地番 2-15, 2-67, 2-68

土地の所在 名古屋市港区九番町四丁目

座標求積表

地番	(イ)2-15	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
A1	-98147.203	-25721.628	122871.199969	4.840	
B1	-98152.043	-25721.650	126118.491319	9.836	
B2	-98152.106	-25711.814	-122824.315811	4.840	
A2	-98147.266	-25711.830	-126070.340809	9.799	
		倍面積	95.034668		
		面積	47.5173339		
		地積	47.51		m ²

地番	(ロ)2-67	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
B1	-98152.043	-25721.650	179988.739005	7.030	
S2	-98159.073	-25721.681	230673.053030	2.727	
S1	-98161.011	-25719.763	50315.708003	3.108	
B4	-98161.029	-25716.655	-229792.669059	8.954	
B3	-98152.075	-25716.598	-231098.216225	5.052	
		倍面積	86.614755		
		面積	43.3073776		
		地積	43.30		m ²

地番	(ハ)2-68	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
B3	-98152.075	-25716.598	229471.840025	8.954	
B4	-98161.029	-25716.655	231001.351862	4.871	
A3	-98161.058	-25711.784	-229428.885831	8.952	
B2	-98152.106	-25711.814	-230957.859613	4.784	
		倍面積	86.446443		
		面積	43.2232215		
		地積	43.22		m ²

合計 134.0479330

既知点の座標及び名称

点名	X座標	Y座標	名称
11-06-098	-98163.491	-25694.858	図根多角点
11-06-099	-98164.779	-25723.755	図根多角点
11-06-102	-98122.739	-25694.694	図根多角点
11-06-103	-98119.580	-25723.693	図根多角点

測地系	世界測地系
平面直角座標系	Ⅶ系
縮尺係数	0.999908
測量年月日	令和4年4月27日

境界点	境界線の種別
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属板
田	金属プレート
+	キ
○	計
○	算
○	点

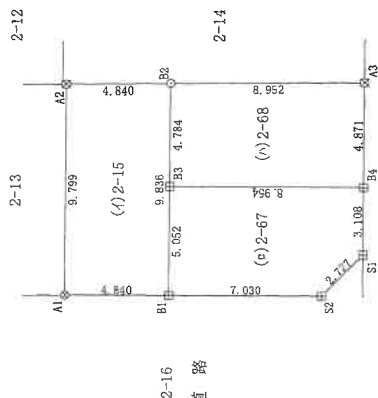
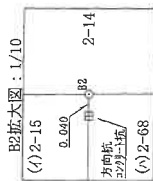
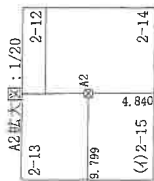
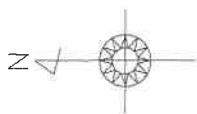
作成者

申請人

(令和4年5月6日作成)

縮尺 1/250

A4判に縮小



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。
(名古屋法務局熱田出張所管轄)
令和7年4月9日 福岡法務局

登記簿

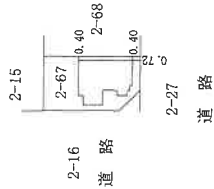
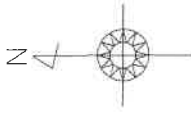
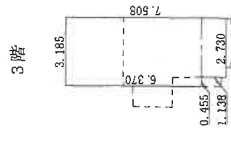
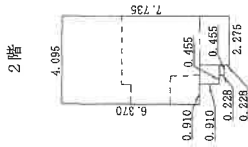
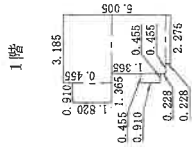
各階平面図 建物図面

家屋番号

2番67

建物の所在

名古屋市港区九番町四丁目2番地67



作成者

(令和4年12月15日作成)

縮尺 1/250

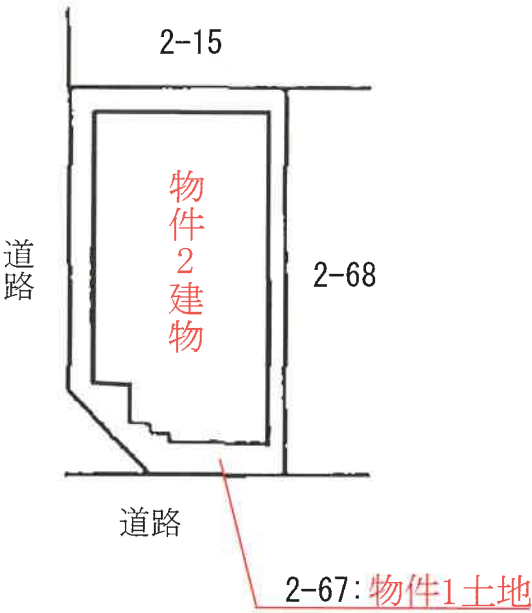
申請人

縮尺

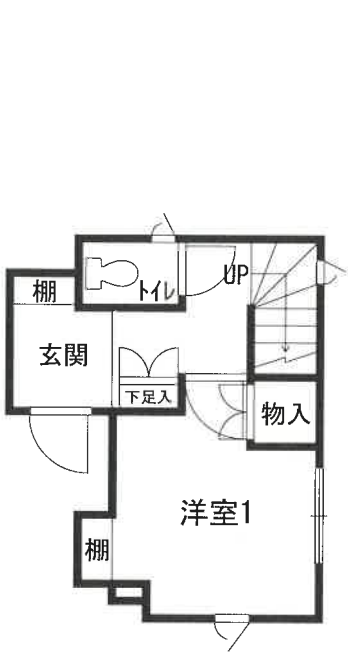
1/500

A4判に縮小

土地建物配置図（概略）



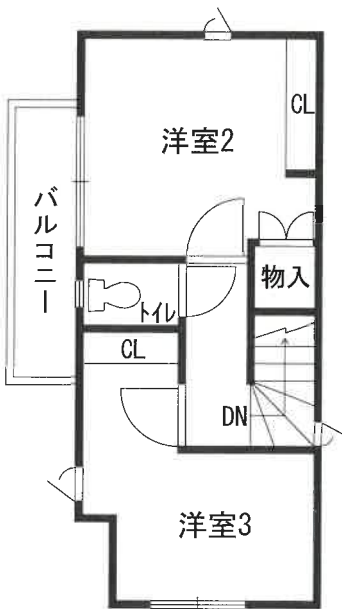
建物間取図（概略）



1階



2階



3階

物件2建物

①



物件2建物

②

