

[注意事項]

本件は、物件番号2のみの売却です。

入札の際には、物件番号をお間違えのないようご
注意ください。

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

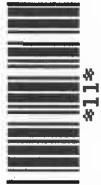
裁判所書記官 小久保 由希江

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)
2	18,670,000 14,936,000		3,734,000	71,985	30,850
備考					



物 件 目 録

2 所 在 名古屋市港区当知四丁目
地 番 2330番
地 目 宅地
地 積 301.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

1 不動産の表示

【物件番号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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

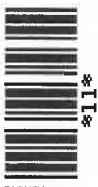
【物件番号2】

売却対象外の土地（地番2301番）を通行のため利用している。

《 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

2 所 在 名古屋市港区当知四丁目
地 番 2330番
地 目 宅地
地 積 301.05平方メートル



令和 7 年(ケ)第 94 号

令和 7 年 5 月 27 日受理

令和 7 年 6 月**26**日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 2 土地)

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

2 所 在 名古屋市港区当知四丁目
地 番 2330番
地 目 宅地
地 積 301.05平方メートル
共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1
共有者 持分3分の1

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2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが更地の状態で所有(共有)し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(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
<p>■ A (所有(共有)者)</p>	<p>1 私は岐阜に住んでいるので、地番を見ても物件2土地がどの場所の土地であるのか分かりませんが、地目が「宅地」である物件2土地は実家(地番 2301)の敷地と一体になっている土地だと思います。</p> <p>2 同土地についても、父(B)が生前の頃は父(B)が畑として耕作していました。</p> <p>3 父(B)は5年程前に亡くなりましたので、それ以降、土地は放置されており、誰も耕作しておらず、誰にも貸していません。</p> <p>4 物件2土地の相共有者Cは弟(長男)で、Dは妹(次女)です。</p>
<p>■ D (所有(共有)者)</p>	<p>1 物件2土地の前所有者Bは実父で、同土地の相共有者Aは姉(長女)、Cは弟(長男)です。</p> <p>2 現在、物件2土地は誰も使用していません。</p> <p>3 物件2土地上に建物が建っていた時期はなく、境界で問題になったこともありません。</p> <p>4 物件2土地の隣地(2301番)上にある建物はBの実家ですが、現在は誰も住んでいません。 (以上、回答書要旨)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件2土地の状況は、別紙土地概況図及び添付写真のとおりであり、同土地は北側が道路に接しているが、石積み擁壁並びに侵入防止用フェンスが設置されており、道路より約1メートル高く接面しているため、現状では同道路と同土地との間を行き来することは容易ではなく、同土地に立ち入るためには東側の隣地(2301番)を通行することになるものと思料する。
- 2 物件2土地は、東側の隣地(2301番)と一体土地として利用されていたもので、物件2土地はBが生前の頃は畑として耕作されていたものと思われるが、Bが死亡後はずっと放置されており、草生えの中に灌木が密集している状態にあり、立ち入ることが困難な状況にある。
- 3 物件2土地上に建物及び工作物等は存在せず、前項に記載の状況も総合して、同土地の占有状況は2枚目に記載のとおり認定した。
- 4 物件2土地は、畑として耕作されていた時期はあるが、5年以上放置されていると思われることから、同土地の地目は登記記録上のとおり「宅地」と認められた。
- 5 物件2土地の境界については、別紙土地概況図の赤丸付近に境界標が存在すること及びその他現認した状況から、概ね明らかになっているものと思料するが、同土地の上の木々の枝葉の一部が隣地に越境している。なお、同土地を現地において概測したところ、その面積も概ね公簿上と一致するものと思料する。
- 6 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

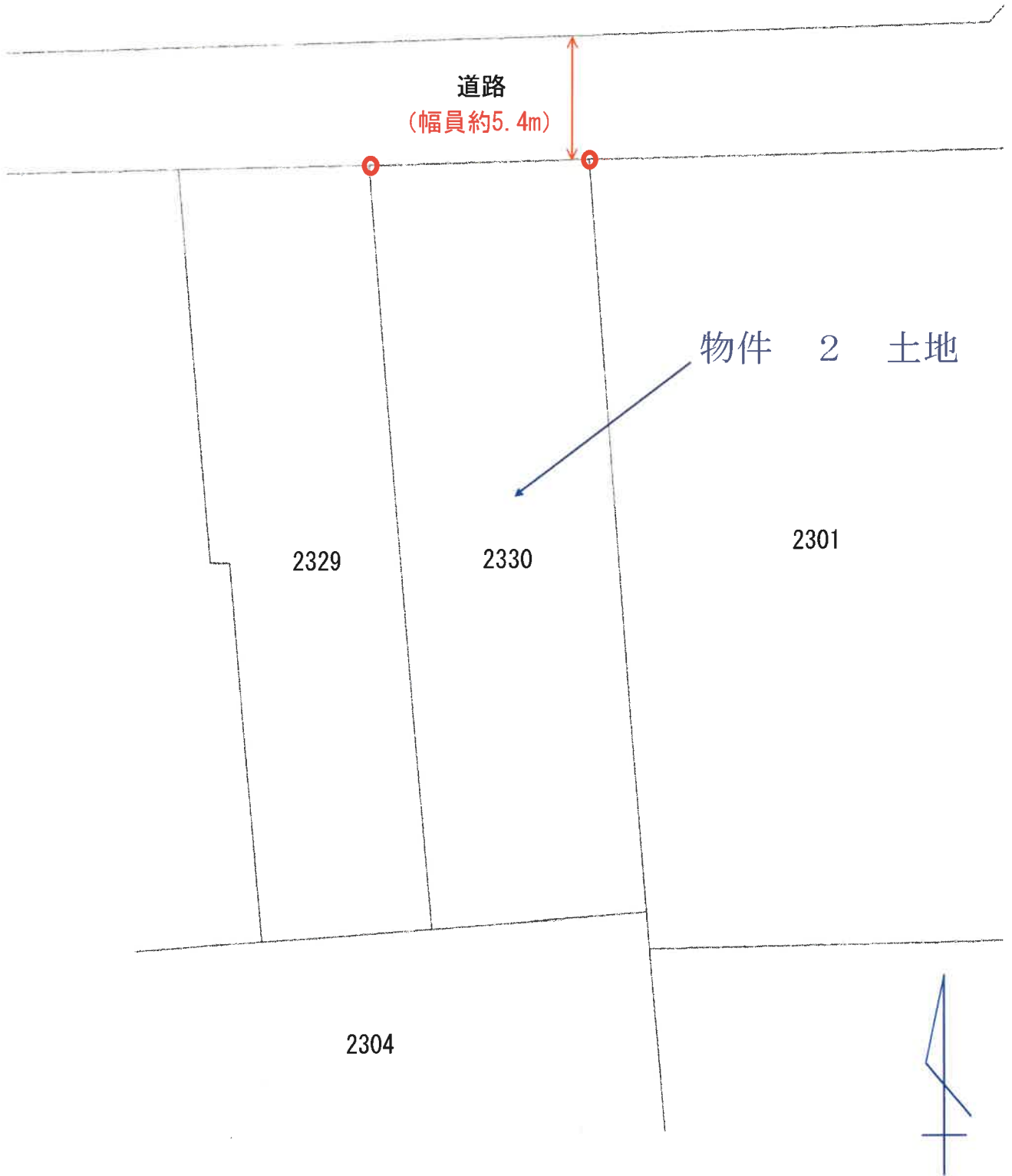
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日(木) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地全部事項証明書申請
7年5月29日(木) 10:00-10:10 12:55-13:05	名古屋法務局 当庁 " 目的物件所在地	公図, 建物図面, 地積測量図申請 共有者らに関する名寄帳申請(6/11着) 共有者らに通知書, 質問書送付 目的物件確認, 調査, 概測, 写真撮影
7年6月2日(月) 17:00-17:10	当庁	Aから事情聴取(電話)
7年6月13日(金) 10:35-11:05	目的物件所在地	目的物件確認, 調査, 写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		


(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地概況図

1. 下記メートルは概測である。
2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



S=約1/250

※  は境界標を示す。

(6 枚目)

令和7年(ケ)第94号

写真 1

物件 2 土地



道路(61)

隣地(2301)

写真 2

物件 2 土地

隣地に越境している枝葉



道路 (61)

写真3

物件2土地



(8 枚目)

令和7年(ケ)第94号
令和7年6月2日受理
令和7年6月13日現地調査
令和7年7月25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
青 山 晃 印

第1 評価額

番号	評価額
物件2 (土地)	金 18,670,000 円

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
2	所在地 地目 地積	名古屋市港区当知四丁目 2330番 宅地 301.05㎡	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2）

位置・交通	あおなみ線「港北」駅の西方 道路距離約2.1km 市バス「明德橋」停留所の南西方 道路距離約240m (附属資料No.1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心にマンション、中小工場、農地等が見られる地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、臨海部防災区域(第3種)、津波災害警戒区域、大規模集客施設制限区域、絶対高31m高度地区、都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 間口 奥行 形状	301.05㎡ 約9.3m 約32.6m 概ね長方形
接面道路の状況	北側現況幅員約5.4m舗装市道(当知第1号線)に約1.0m高く接面する。 上記道路は市道認定されており、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	現況灌木及び草生えである。	
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 ガス配管 下水道	あり なし(但し、前面道路に本管有。) あり
土壌汚染の可能性の調査	昭和36年、44年、55年の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地であり、昭和45年2月に宅地へ地目変更され、同57年6月に土地区画整理法による換地処分を受け現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 隣接不動産の状況は東側及び西側に一般住宅、南側に工場、北側道路を介して一般住宅である。 ○ 名古屋市役所備付けのハザードマップによると、本件土地周辺は洪水、内水、高潮において浸水想定区域に該当する。 ○ 名古屋市公表の浸水実績図によると、平成12年9月の東海豪雨の浸水区域に該当する。 ○ 本件土地の西側には擁壁、南側はコンクリートブロック、東側隣地(2301番)との境付近にはコンクリートブロック及び石が設置されている。 	

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ× エ=オ	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ		カ	キ	オ×カ×キ
2	96,900	0.80	301.05	1.00	23,340,000	1.00	0.80	18,670,000

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。

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-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\ 95,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 98 & \times & 100 / 100 = 96,900 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 1.00、規模 0.98

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮して判定。

イ 個別格差：規模 0.95 × 奥行長大 × 0.97 × 奥行価格補正 0.97 ×
要造成（供給処理施設の整備費等含む） 0.90 = 0.80

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

カ 市場性修正：必要なし。

キ 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-13)

所 在：名古屋市港区当知4丁目1810番

価 格：95,000円/㎡

位 置：あおなみ線「港北」駅の南西方 道路距離約2.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：271㎡

供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水

接 面 街 路：北 8.0m 市道

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：一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

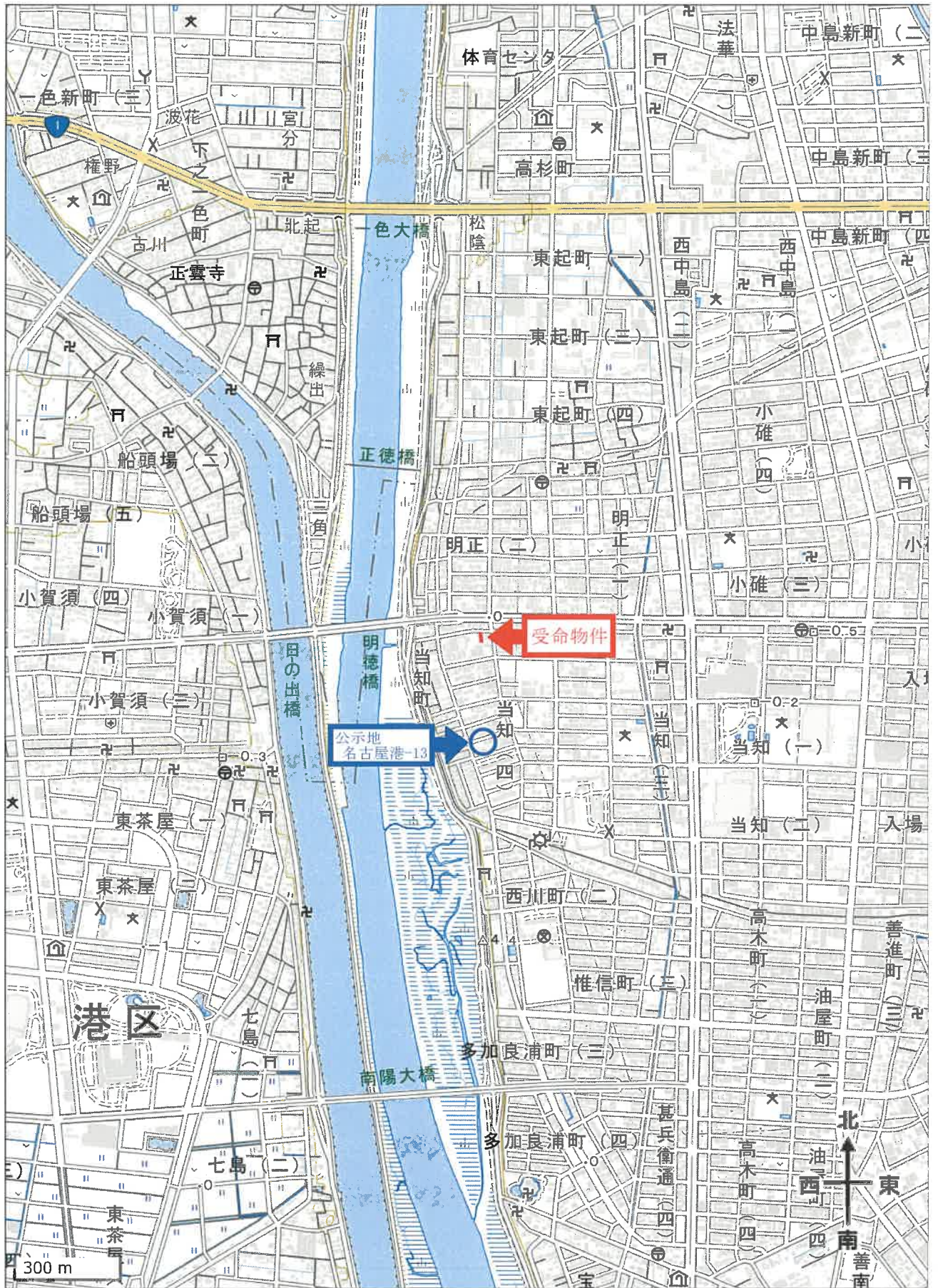
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 現況図(概略)
- 5 現況写真

以 上

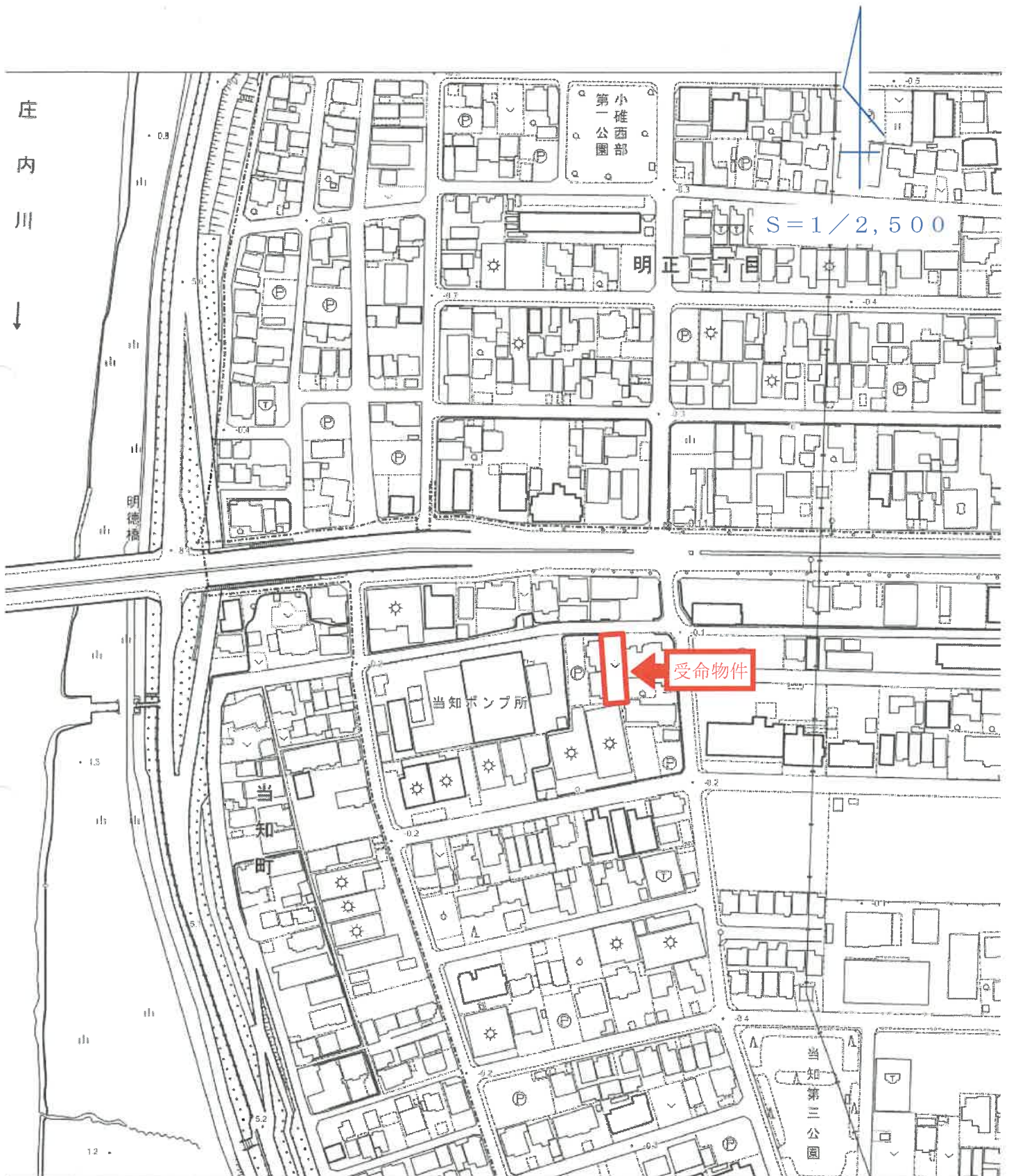
地理院地図

GSI Maps

位置図



付近案内図



「名古屋市都市計画基本図」

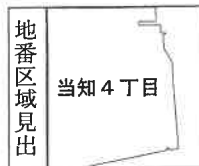
公図写

98238.414



-29827.472 (座標値種別：図上測定)

(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	所在	名古屋市港区当知四丁目		地番	2330番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月		備付年月日 (原図)	昭和57年6月21日		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。

(名古屋法務局熱田出張所管轄)

令和7年4月4日

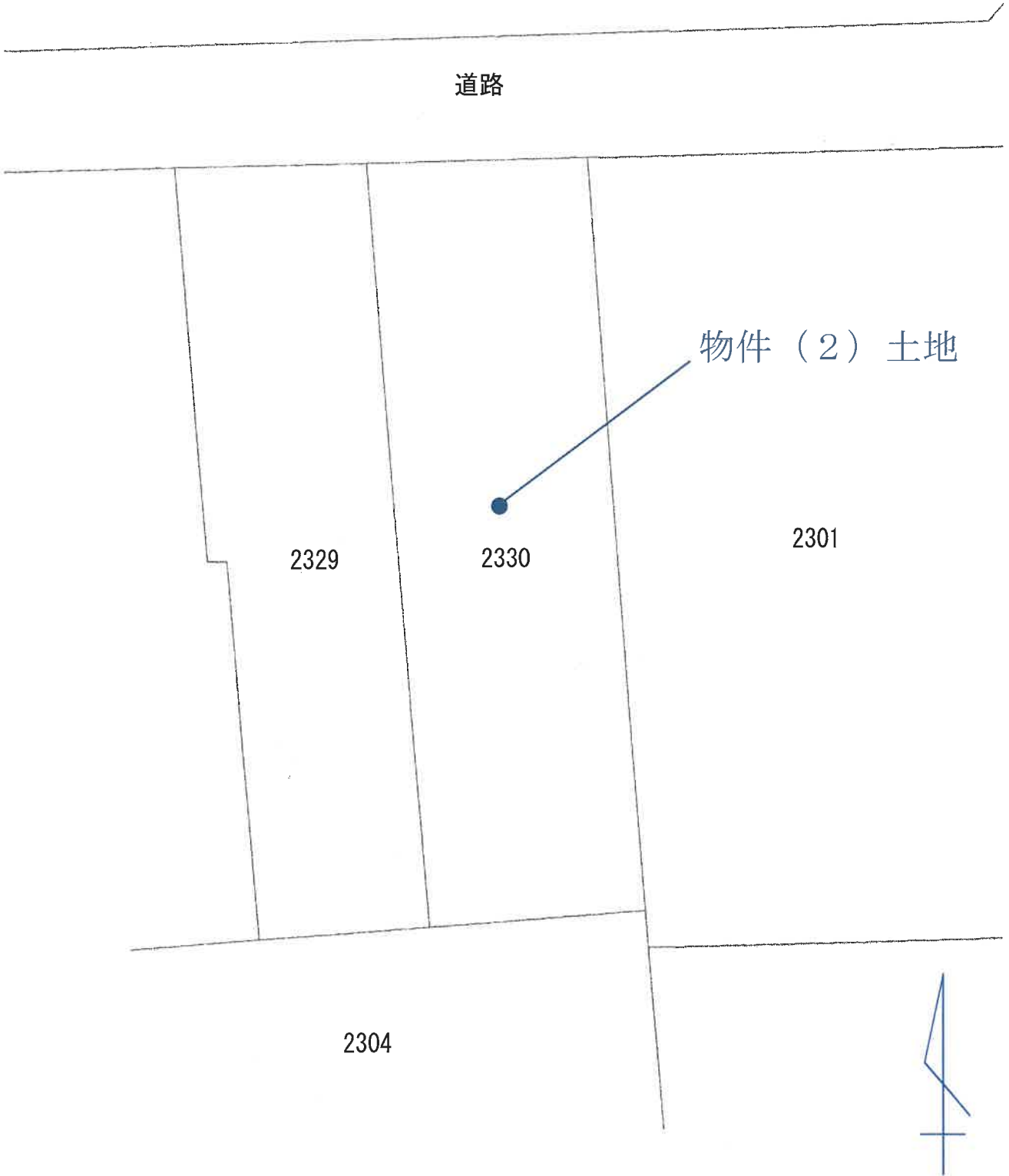
東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M33153

登記官

現況図（概略）

- 1. 下記メートルは概測である。
- 2. 境界も隣地立会によるものではなく、公図上の位置等から推定したものであり、境界を保証するものではない。



現況写真

受命物件



受命物件

